

用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所） 物件名：FLOS幡ヶ谷				
所在地	住居表示	東京都渋谷区幡ヶ谷2-19-7			
	地番	東京都渋谷区幡ヶ谷2-19-10、11、35、38			
交通	京王新線 幡ヶ谷駅 徒歩4分				
地積	861.61 m ² (260.63 坪) 公簿				
価格	26億8000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①準工業地域 / ②商業地域		
容積率	300% / 500%		建蔽率	60% / 80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①準防火地域 ②防火地域		高度指定	①30m 第3種高度地区 ②50m 高度地区 区	
日影規制	①有		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法、航空法				
道路	南西側約3.5～3.6m（公道）間口約29.8m / 西北側約3.8～4m（私道）間口約15.4m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成05年 7月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階 地下1階			
	延床面積	1864.9 m ² (564.13 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

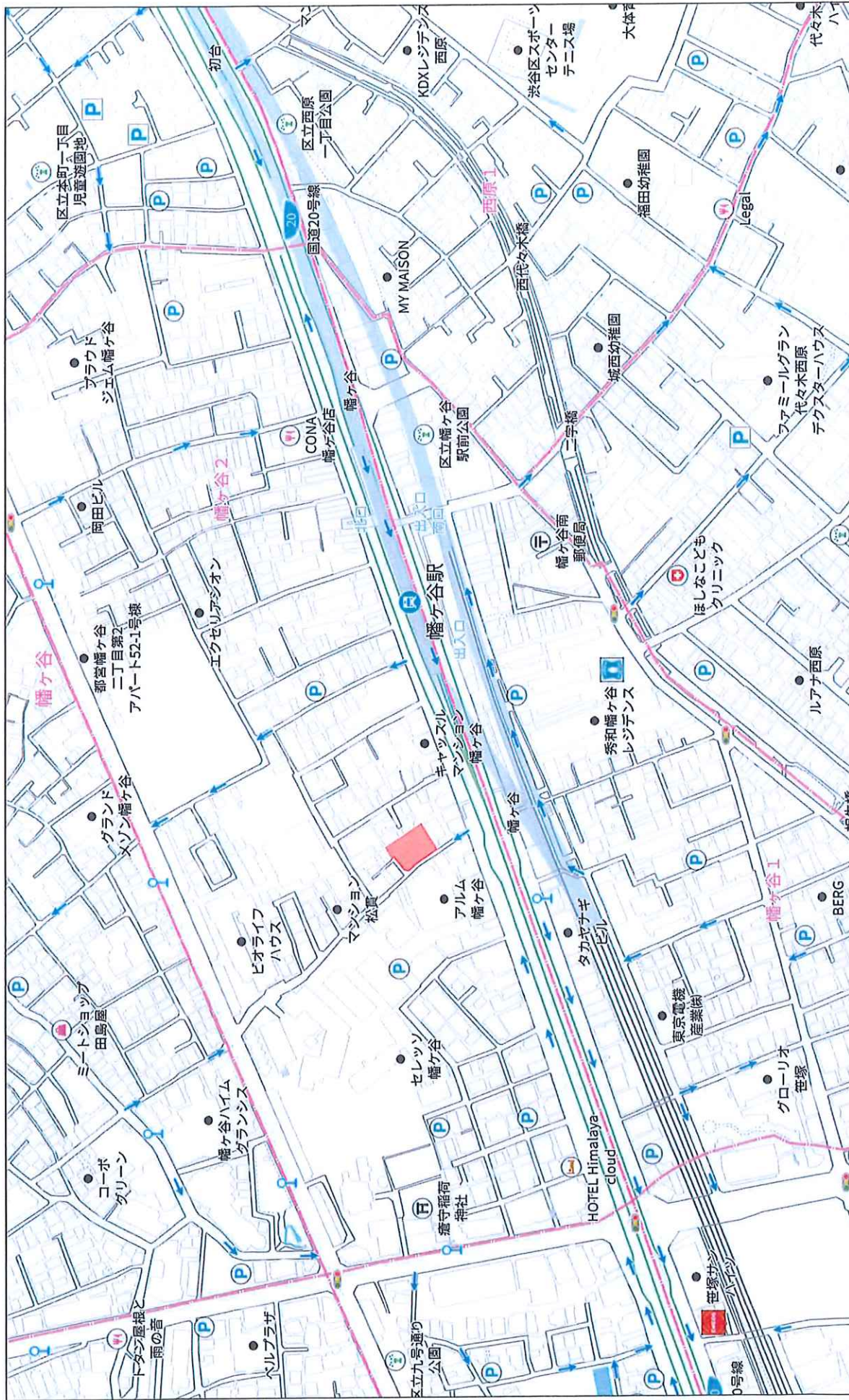
備考 年額収入91,006,080円 月額収入7,583,840円 表面 利回り 3.39% 満室想定

- ・総戸数：5戸、駐車場：10区画
- ・上記土地面積に以下の私道負担部分が含まれています。
 - ①57.73m²：地番：19-35、36 ※北西側私道負担部分（青色部分）
 - ②約6m²：地番19-10、11のセットバック部分（緑色部分）
 - ③約1m²：東京都建築安全条例第2条に基づく隅切り部分（黄色部分）

※本件建物3階外廊下に所有者不明の自転車が駐車されており、避難障害となっております

※本物件駐車場において、車両の一部が本件建物軒下まで入っており
増築への該当及び屋内用途が発生する可能性が有ります

※対象不動産南東方の道路（甲州街道）より30mを超える部分が①、30m
までが② 物件ルート：売主⇒当社



1:4030

280m

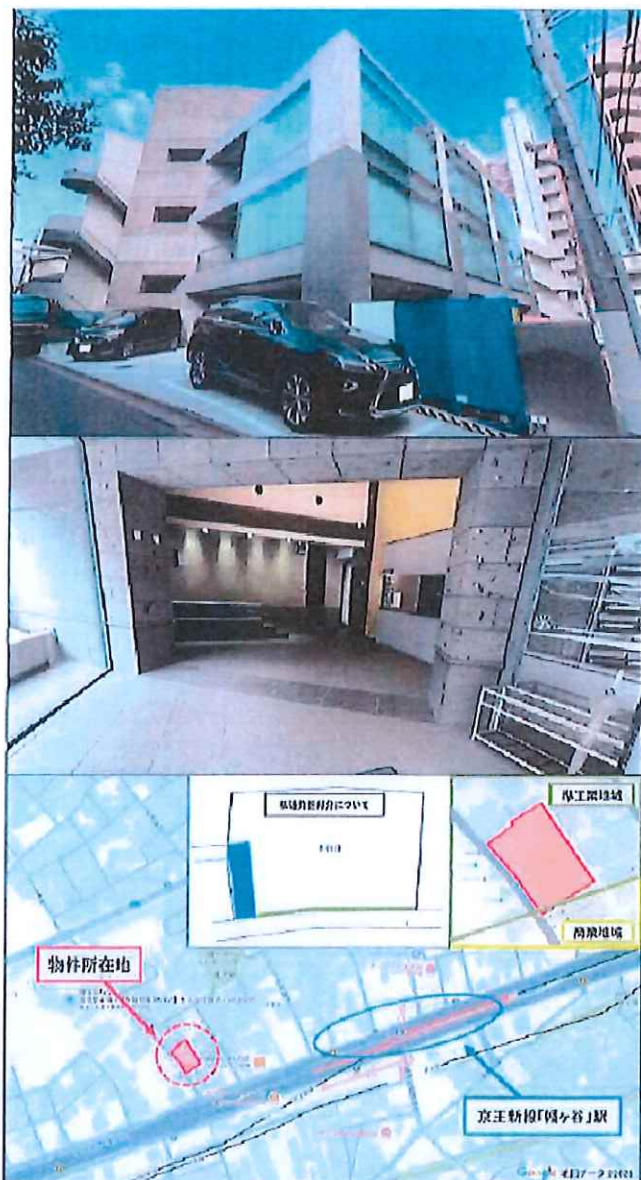
株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260714152637

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



禁無斷板字複型

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



レントロール

物件名: F104橋ヶ谷

所在: 東京都渋谷区橋ヶ谷2-19-7

2026年10月12日現在

※当レントロールについては、更新時点における標準賃金・標準となっており、将来的に内容に変更の可能性がございます。

※基本賃金に付しまして、物価や市場環境変動等により将来的に変動する可能性があります。

※空室の賃料につきましては、前月の賃料になります。

単位:円 (格別)			
項目	状況	前年度	前年度標準
賃料(月額)	入居中	7,225,840	7,225,840
駐車場賃料(月額)	入居中	313,000	313,000
その他(月額)	入居中	0	0
月額総収入	入居中	7,538,840	7,538,840
年間総収入	入居中	90,466,080	90,466,080

単位:円			
項目	状況	前年度	前年度標準
稼働戸数	稼働中	5戸	5戸
稼働戸数	稼働中	5戸	5戸
稼働中面積	稼働中	1,529.74㎡ (462.74坪)	1,529.74㎡ (462.74坪)
稼働中面積	稼働中	1,529.74㎡ (462.74坪)	1,529.74㎡ (462.74坪)
駐車場稼働数	稼働中	9台	9台
稼働台数	稼働中	10台	10台

単位:円			
項目	状況	前年度	前年度標準
賃料	賃料	52,403,840	52,403,840
賃料	賃料	(52,403,840)	(52,403,840)
賃料	賃料	140,000	140,000
賃料	賃料	(140,000)	(140,000)
賃料	賃料	52,543,840	52,543,840
賃料	賃料	(52,543,840)	(52,543,840)

部屋番号	入居者	状況	用途	賃貸面積		敷金等	承賃額	原契約開始日	直近契約開始日	契約終了日	賃料		備考欄
				㎡	坪						賃料	共益費	
101	法人	入居中	事務所	138.21	41.80	9,968,000	9,968,000	2025/02/01	2025/02/01	2027/01/31	1,246,000	0	賃料に共通費含む/事務所・教室・体育専門予備校の運営(駐車場P6利用中)
102	法人	入居中	事務所	156.03	47.19	0	0	2025/02/01	2025/02/01	2027/01/31	0	0	賃料に共通費含む/資料に共通費含む/事務所・教室・体育専門予備校の運営(駐車場P6利用中)
201	法人	入居中	事務所	415.73	125.75	12,072,960	12,072,960	2023/06/01	2023/06/01	2028/09/30	2,012,160	0	賃料に共通費含む/定価(3年)/カルチャースクールの運営及び物販販売(駐車場P1・2・3・4・7利用中)
301	法人	入居中	事務所	481.10	145.53	13,970,880	13,970,880	2012/09/01	2025/10/01	2028/09/30	2,328,480	0	賃料に共通費含む/定価(3年)/カルチャースクールの運営及び物販販売(駐車場P1・2・3・4・7利用中)
401	法人	入居中	事務所	338.67	102.44	16,392,000	16,392,000	2019/12/01	2025/12/01	2027/11/30	1,639,200	0	賃料に共通費含む/定価(3年)/カルチャースクールの運営及び物販販売(駐車場P1・2・3・4・7利用中)

[単位:円] (格別)									
駐車場 番号	状況	賃借人	敷金	承認敷金	原契約開始日	直近契約開始日	契約終了日	賃料	備考欄(備注等)
P1	賃貸中	法人	0	0	2012/09/01	2025/09/01	2027/08/31	80,000	201・301号常賃借人(自動更新(1年))
P2	賃貸中	法人	0	0	2012/09/01	2025/09/01	2027/08/31	0	201・301号常賃借人(P1に含む)(自動更新(1年))
P3	賃貸中	法人	0	0	2012/09/01	2025/09/01	2027/08/31	0	201・301号常賃借人(P1に含む)(自動更新(1年))
P4	賃貸中	法人	40,000	40,000	2025/01/01	2025/01/01	2026/12/31	40,000	201・301号常賃借人(自動更新(1年))
P5	賃貸中	法人	0	0	2022/11/01	2025/11/01	2026/10/31	30,000	401号常賃借人(自動更新(1年))
P6	賃貸中	法人	0	0	2025/02/01	2026/02/01	2027/01/31	31,500	101・102号常賃借人(自動更新(1年))
P7	賃貸中	法人	0	0	2025/03/01	2026/03/01	2027/02/28	31,500	201・301号常賃借人(自動更新(1年))
P8	賃貸中	法人	50,000	50,000	2025/06/01	2026/06/01	2028/05/31	50,000	
P9	賃貸中	法人	50,000	50,000	2025/06/01	2026/06/01	2028/05/31	50,000	
P10	空室		0	0				45,000	

単位:円 (格別)			
その他	賃借人	賃料	備考欄(備注等)
自動販売機1	法人	0	資料月額変動制/自動更新(1年)
自動販売機2	法人	0	資料月額変動制/自動更新(1年)
自動販売機3	法人	0	資料月額変動制/自動更新(1年)