

2024.4.15

東急戸越ビル  
TOKYU TOGOSHI BUILDING

オフィスフロア 募集ご案内資料 ～渋谷・品川エリアでオフィスをお探しなら～

MATERIALS FOR OFFICE FLOOR

<https://property-p.com/property-info/togoshi-building/>



Hi Spec Office Building

2F FLOOR

FOR RENT

Togoshi Building  
Togoshi Building



■お問い合わせについて  
プロパティ・パートナーズ株式会社  
東京都港区浜松町1-27-17 三和ビル4階  
TEL: 03-6435-9996  
担当: 兵藤 直 080-4295-3659  
栗須 英明 090-6118-6274

東京都知事免許(4)第87474号

募集態様: 代理

## 建物概要

建物名称	東急戸越ビル		
所在地	東京都品川区戸越一丁目7番1号		
交通	都営地下鉄浅草線「戸越」駅より	徒歩3分	
	東急池上線「戸越銀座」駅より	徒歩5分	
貸主	株式会社SMB C信託銀行		
施工会社	鹿島建設株式会社		
敷地面積	1,812.55㎡ (548.29坪)	※検査済証	
延床面積	9,575.41㎡ (2,896.56坪)	※検査済証	
貸室総面積	6,517.79㎡ (1,971.55坪)		
構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建 (登記事項)		
用途	事務所・駐車場 (登記事項)		
竣工年月	1990年10月		

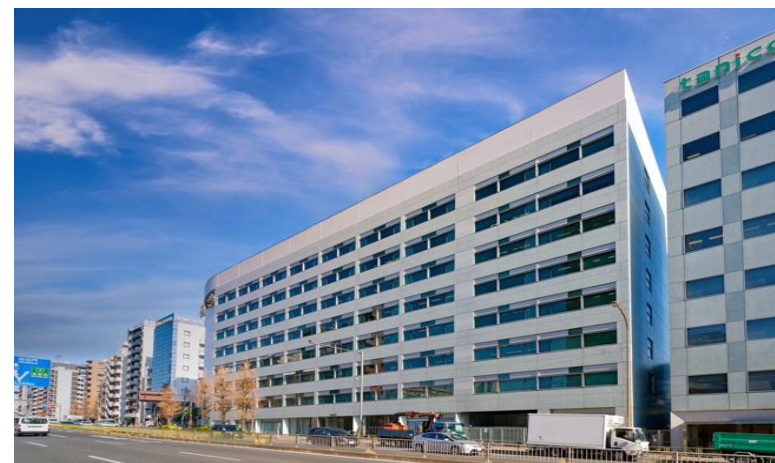
## 設備概要

電気容量	コンセント容量45VA/㎡		
空調設備	セントラル空調		
床荷重	300kg/㎡ ・タイルカーペット仕上げ		
天井高	募集階 2,550mm (別途OAフロア50mm)		
駐車場	機械式駐車場タワー型	44台 (空き7台)	
	機械式駐車場2段回転型	5台 (空き無し)	
昇降機	乗用2基 (15人乗り)、人荷用1基 (17人乗り)		
警備設備	常駐警備員兼管理人 機械警備 (1F管理室横に警備盤兼キーホール)		
照明設備	天井LED照明 (2017年改修)		
その他	引渡し仕様については別途協議		

## 所在地図

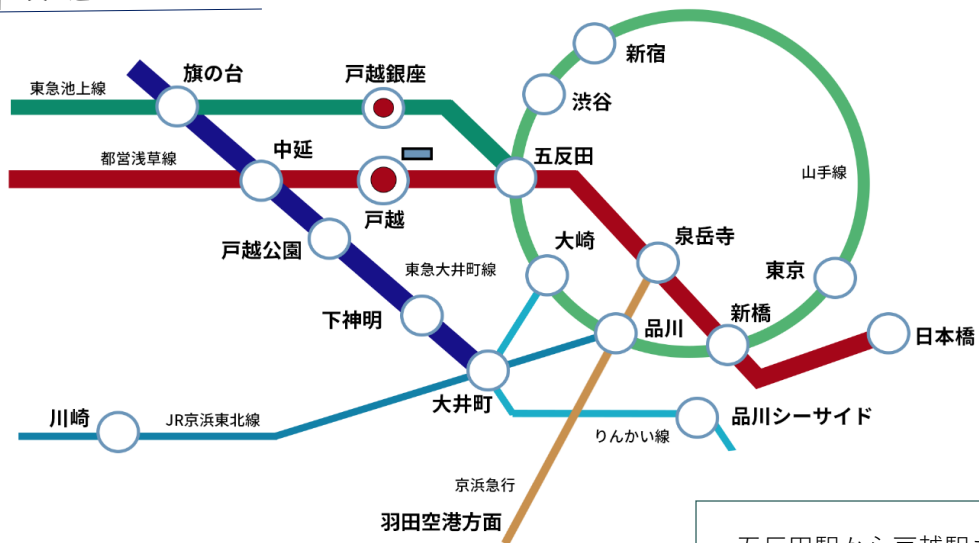


## 建物外観





交通アクセス



- ・大崎駅までは徒歩でも18分の距離
- ・五反田TOC（複合商業施設、建替計画有り）にも徒歩10分



第二京浜（国道1号線）沿いで車の便も良好

- ・五反田駅から戸越駅まで2分
- ・品川駅から戸越銀座駅まで13分
- ・渋谷駅から戸越駅まで15分
- ・戸越駅から羽田空港まで38分



すぐ隣のビルにコンビニ



日本一長い商店街「戸越銀座商店街」



商店街にはランチの場所も豊富

## 募集条件

金額記載は全て消費税別途

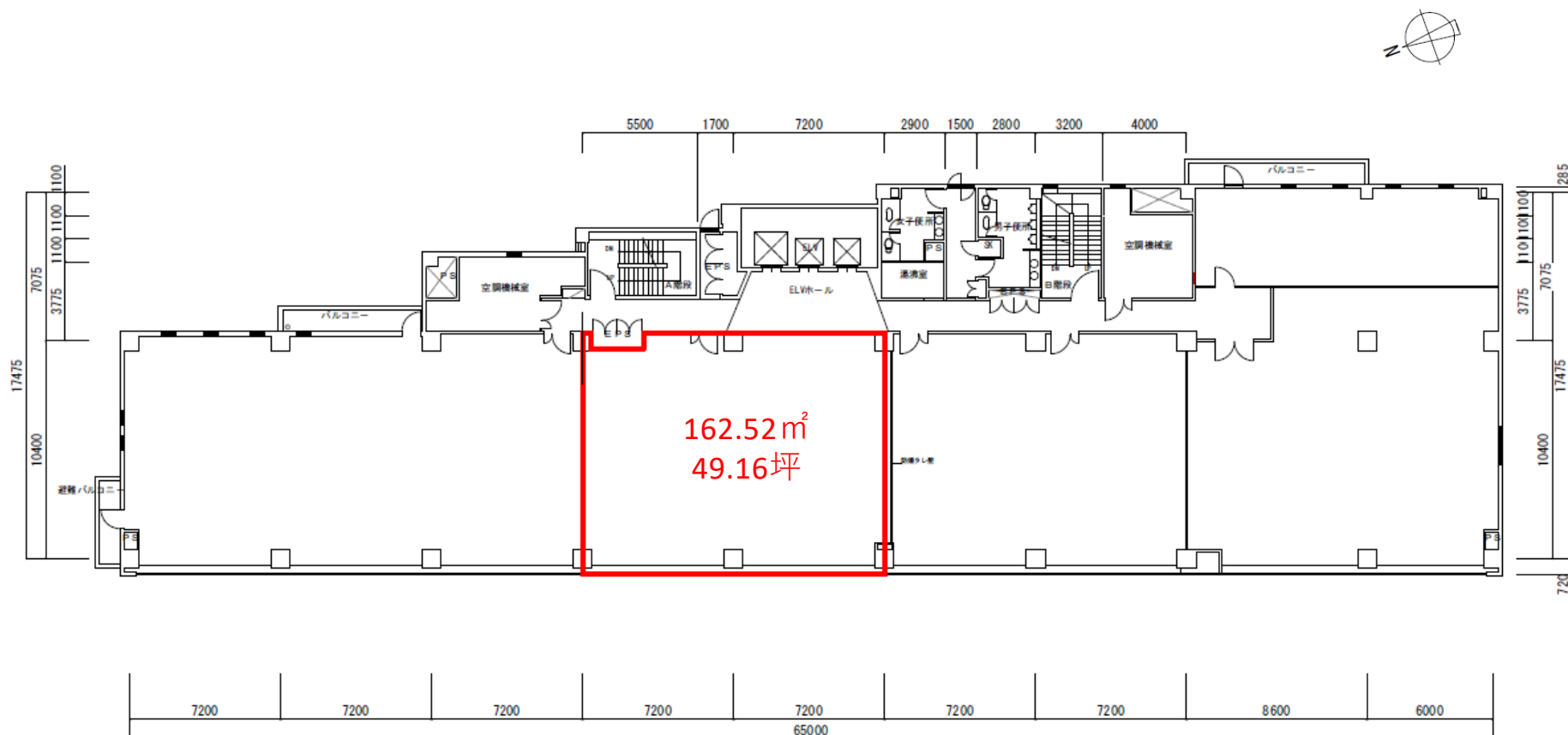
階	用途	面積	賃料		共益費		敷金	入居開始可能日
			月額	坪単価	月額	坪単価		
2階の一部	事務所 (サービス店舗相談可)	162.52㎡ (49.16坪)	応相談	応相談	196,640円	@4,000円	月額賃料の 10カ月分	現在空室

その他条件	フリーレント～6カ月、保証金0円（保証会社利用必須）プラン有 更新料・敷金償却：なし 契約面積：別図の朱線表示内（2024年7月末までに上記区画形成のための貸室分割工事を実施予定） 契約形式：原則、普通借家契約2年（ご相談可） 期間内解約：6カ月前予告により可能
-------	---

## 付帯情報

開閉館	エントランス	平日：8：00～19：00（閉館日除く）
	通用口	平日：8：00～20：00（閉館日を除く） 暗証番号入力により24時間入館可能（退館は常時可能です）
諸費用	電気料金	専用メーターで検針された使用量（kwh）に対して【固定単価】+【変動単価】の合計単価を乗じてご請求致します。 【固定単価】32,73円（別途消費税） 【変動単価】燃料調整費+再エネ賦課金+その他電力共有会社が計上する金額
	空調料金	セントラル空調運転時間：（平日・土曜日）8：30～18：00 1時間あたりの時間外空調料金（半フロア） 【暖房】1,200円（別途消費税） 【冷房】1,350円（別途消費税） 当日17：00まで（休日の申請は前営業日の17：00まで）に管理室に申請が必要となります。
	水道料金	共益費に含まれます（室内の給排水設備を引込の場合は、別途協議）
	清掃料金	共用部の清掃は共益費に含まれます。専有部の清掃はビル管理会社との個別契約となります。 床タイルカーペット除塵バキューム清掃の目安金額 週5回実施 210円（税別）/㎡
	鍵・カード	入居時無償貸与：セキュリティカード5枚 追加1枚あたり2,000円（別途消費税）
その他	その他	専有部内に関しては防火管理者の選任が必要となります。管球交換費用はテナント様にてご対応いただきます。 （1階エントランスの内部、エレベーター籠内、入居階エレベーターホールの案内板記名工事費用は貸主負担となります）
	全館停電日	法定点検のためビル指定日での全館停電があります。
	館内細則	別途ビル使用に関する館内規則があります。
工事業指	工事業者指定	B工事については、工事業者を指定させていただきます。
駐車場	台数・料金	機械式駐車場 49台【空き6台】、月額使用料：35,000円（別途消費税） 敷金2カ月

2階 フロア図



フォトギャラリー 2F募集区画オフィスフロアと共用施設



2F 募集区画オフィスフロア (貸室分割工事前)



2F 募集区画オフィスフロア (貸室分割工事前)



2F エレベーターホールと共用廊下



2F 男女とも洗面台2つ (写真は女子トイレ)



2F 共用女子トイレ (ブース2つ)



2F 共用男子トイレ (ブース2つ)



共用給湯室



1F エレベーターホール



1F 共用廊下



1F 喫煙ルーム



機械式駐車場



## 「行きたくなるオフィス」創り〜クリエイティブオフィスのセットアップ・サポート〜「CUSTOM BUILD」のご紹介

アフターコロナの時代のオフィスに求められるニーズは「従業員交流の場」と「イノベーション創出起点」となる「行きたくなるオフィス」の環境です。

その際に、一部の「クリエイティブオフィス」に詳しい研究機関からは、フリーアドレス席だけではなく「ソロワークに集中できる固定席」も包含した「パッケージ型オフィス」の構成こそが必要ではないかとの提言や「地域社会との共生」への提言もあります。

そこで、CUSTOM BUILDのサービスでは「戸越銀座商店街」という日本一の商店街がすぐ近くというメリットを生かして、「社員が集まりたくなる、また感性価値が創造されやすいクリエイティブオフィス」としてのセットアップをご提案します。

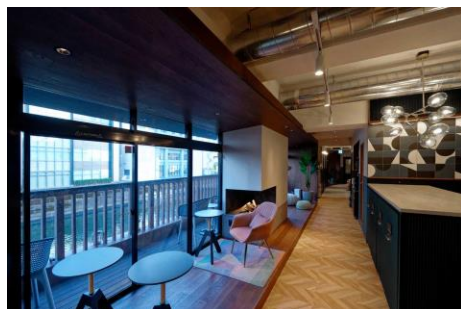
この戸越ビルの2フロアは、整形で無柱空間でかつ窓エリアが広い、というメリットを持っており、多様なレイアウトをしやすいオフィスです。

### 1. 戸越銀座商店街の社員にとってのメリット〜出社するのが楽しい街、都心にはない情緒や発見がある街

- ①ランチの場所に困らない、名物も豊富で楽しい。また、帰宅時に商店街で買い物をして帰れるといった都心ビジネス街にはないメリットがある。
- ②様々な店舗を散策することで、気分転換、リラックス、ビジネスの発見、アイデア創出もできる。
- ③都心立地のオフィスよりも、地域との共生意識を持たせたオフィスを志向できる。

### 2. クリエイティブオフィスのセットアップ・サポート（有料オプション）

渋谷等の都心に借りるよりもコストが安いメリットを生かして、その分「行きたくなるオフィス」としてのオフィスデザイン、レイアウトを行ってみたいかがでしょうか？  
大規模ビルのコンストラクションマネジメントからオフィスリノベーションまで実績豊富なノウハウで、フレキシブルなフリーデスクゾーンや、カフェライクなリフレッシュゾーン、遊び心を散りばめたインタレストデザインなど、これからの「クリエイティブ・オフィス」に必要な要素を盛り込んだオフィスレイアウトをご予算に応じてご提案します。



シェアオフィスの「PREMIUM OFFICE 秋葉原」のリノベーション事例ですが、約100坪の広さに「行きたくなるオフィス」に必要な要素がほぼ盛り込まれており、「フルパッケージ型のクリエイティブオフィス」のご参考になるかもです。

一般オフィスでは個室ブースはオンラインMTG用にいくつか設置する以外は個室でなく固定席を配置します。

PO秋葉原は以下の3つのゾーンで構成されており、コワーキングエリアに多様な形態の席を配置している点も参考になるかと思えます。

- ・フリーアドレス〜コワーキングSP
- ・ソロワークの固定席〜個室ブース
- ・交流エリア〜シェアスペース

**PREMIUM OFFICE  
AKIHABARA**



<https://property-p.com/custom-build/renovation-po-akihabara/>

秋葉原のシェアオフィスレイアウトをもとに本社オフィス風にした場合

