募集条件表　世田谷ビジネススクエア

https://www.vr-view.jp/TC/SBS/final/

2025/6/1

棟	階数	用途	契約面積(㎡)	契約面積(坪)	賃料	共益費	基準内空調費	敷金	入居時期
タワー	24階 (west)	事務所	623.72 ㎡	188.67 坪	ご相談	ご確認	ご確認	ご相談	2025/9/1

※コア内事務室85.20㎡(25.77坪)を含みます。

※2017年(平成29年)1月末大規模リニューアル
(EVホール・専用部分、駅からのコンコース周り、商業ゾーン、庭園部分～敷地内サイン周り)

1. 貸室面積は壁芯計算により算出し、EVホール・廊下・トイレ等は契約面積に含まれておりません。
2. 敷金は無利息にてお預かりし、ご退出時に返還させて頂きます。
3. 賃料・共益費・諸料金にかかる消費税等は、別途ご負担いただきます。
4. 原則として定期建物賃貸借契約(3年)になります。
5. ご契約時は平米単価での算出にてご契約となります。

【住所】　東京都世田谷区用賀4丁目10番1号～5号

【交通】　東急田園都市線「用賀」駅徒歩1分(直結)

【階数・規模】　地上28階、地下2階(タワー)
地上5階、地下2階(ヒルズ1・3・4)

【構造】　S造、SRC造、RC造

個別項目

建　築	竣工年月		1993年(平成5年)9月
	天井高	[mm]	2,700㎜
	床配線設備		OAフロア(フリーアクセス70㎜・床下有効40㎜)
	コンセント容量	[VA/㎡]	約40VA/㎡
	エレベーター		タワー　14基(20人乗12基、人荷用1基24人乗、非常用1基17人乗) ヒルズ1・3・4　3基(13人乗2基、人荷用24人乗1基) ※2020年度エレベーター更新済み
	セキュリティー		機械警備(非接触型ICカード)
	床荷重	[kg/㎡]	300kg/㎡　(タワー棟のみ一部500kg/㎡、1,000kg/㎡有り)
情　報	光ファイバー	館内導入[済]	MDF盤迄引込済
管理員及び エントランス 開扉時間	管理員	24時間常駐	館内防災センターに設備員・警備員常駐
	管理会社		㈱東急コミュニティー
	エントランス開扉時間	時間外は裏手通用口より入館可 2・8月第2日曜日及び1月1日休館	タワー棟　7:00～24:00(B1F改札側) ヒルズ1・3・4　8:00～20:00(日曜・祝日全日閉館)
空　調	空調システム	セントラル空調	(コアタイム/基準内)月～金 8:30～20:00　※平日 (時間外・土日祝) 13円/㎡×時間
備考	駐車場 空車情報	総台数約315台(全て自走式) ※B1階時間貸　B2階月極貸	

空	全長	全幅	全高	重量	月極料金(税別)
ご確認	5,500mm	2,000mm	2,200mm	2.0t	55,000円

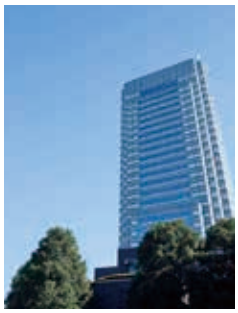
※別途敷金3ヶ月必要。
※利用時間／月極貸24時間可、時間貸7:00～24:00

【お問合せ先】受託形態:貸主兼PM
株式会社 東急コミュニティー プロパティマネジメント部　リーシングセンター
Tel:0120-959-451(代表)
担当:中里　070-8817-7277(直通)　Mail:yuika-nakazato@tokyu-com.co.jp
担当:新田　080-5927-8974(直通)　Mail:miyuki-nitta1@tokyu-com.co.jp
賃貸オフィスのパートナー　https://www.tc-buil-chintai.com/

★VR内覧★

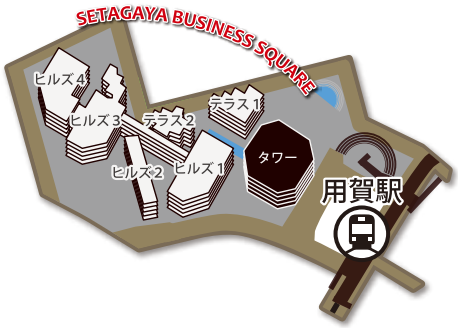
タワー棟：募集区画平面図

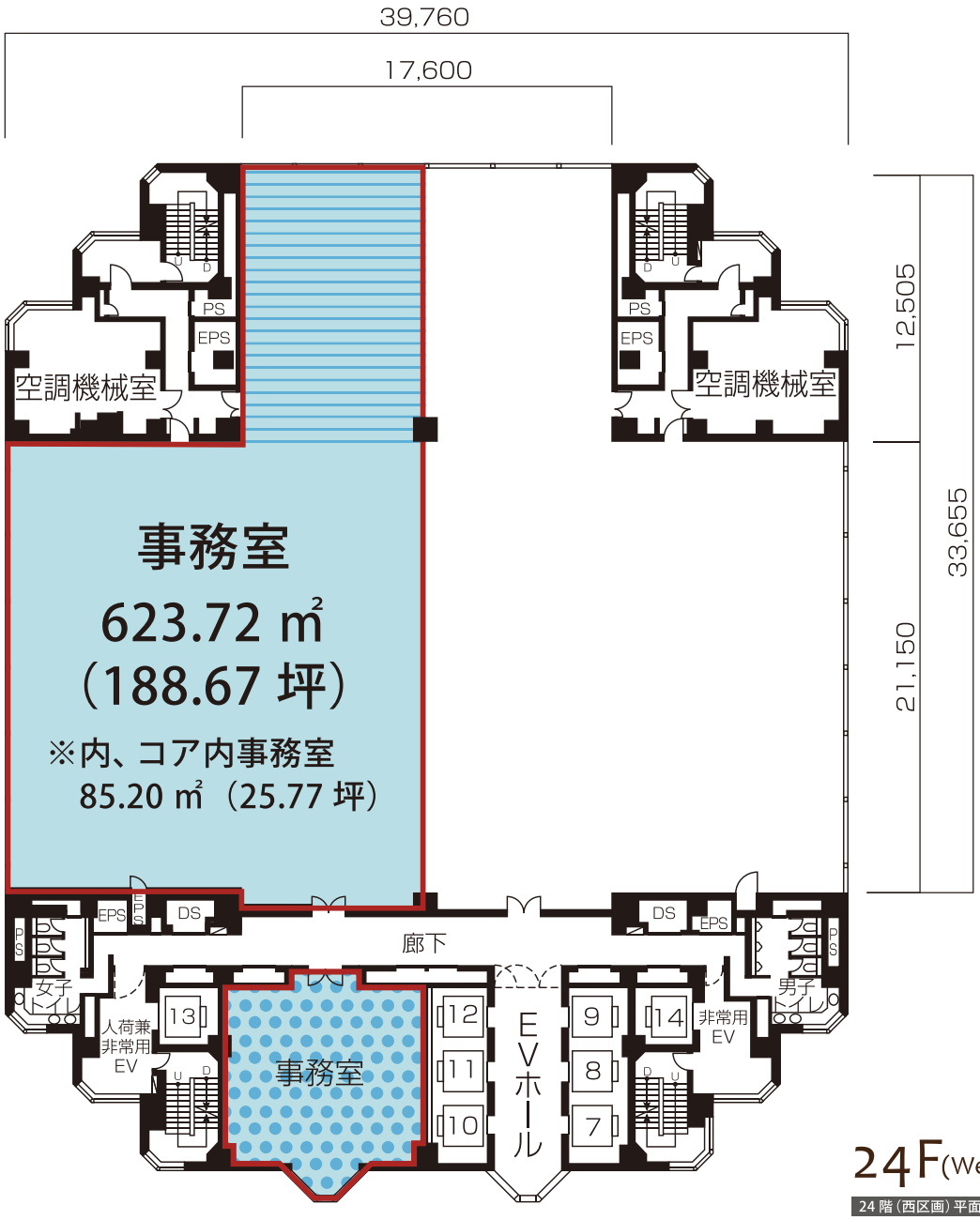
賃貸対象部分　床荷重 500kg/㎡　床荷重 1,000kg/㎡



1,000㎡超の大型オフィスフロアコアを片寄せした無柱空間です。

- ●レイアウト自由自在、将来のレイアウト変更にも対応するフレキシビリティの高いオフィス。
- ●窓まわりに柱がなく、眺望は抜群。
- ●2.7mのゆとりの天井高を確保、床にはOAフロアを設置。
- ●電気や空調の十分な容量は、日常のOA作業にも対応。





24F(West)

24階（西区画）平面図

物件詳細ＱＲコード

※図面と現況が異なる場合は、現況を優先とさせていただきます。

SETAGAYA
BUSINESS
SQUARE

東急コミュニティー
〒158-8509
東京都世田谷区用賀4丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー5F

TOKYU COMMUNITY CORP.
Setagaya Business Square Tower 5F,
4-10-1, Yoga, Setagaya-ku, Tokyo 158-8509 Japan

■ お問い合わせは プロパティマネジメント部 リーシングセンター
For inquiries, please contact the Property Management Department, Leasing Center.

Tel. 03-5717-1526
Fax. 03-5717-1530
https://www.tc-buil-chintai.com

Open Landmark

街に潤いを、人に憩いを、企業に未来を。

For Area Prosperity, an Oasis for People, a Future for Business

市民が集い、憩う公園のように
街で働く人、街を訪れる人、街に暮らす人が、
思い思いに時を過ごせる特別な場所。
それが、「世田谷ビジネススクエア」です。
多彩なオフィス空間と、暮らしに便利なスポット、
通勤・通学にかかせないステーション。
そして、6,400坪を超える広大な敷地の
いたるところに配された豊かな緑。
さまざまな機能が集約するランドマークが
今日もこの街の、暮らしとビジネスを彩ります。

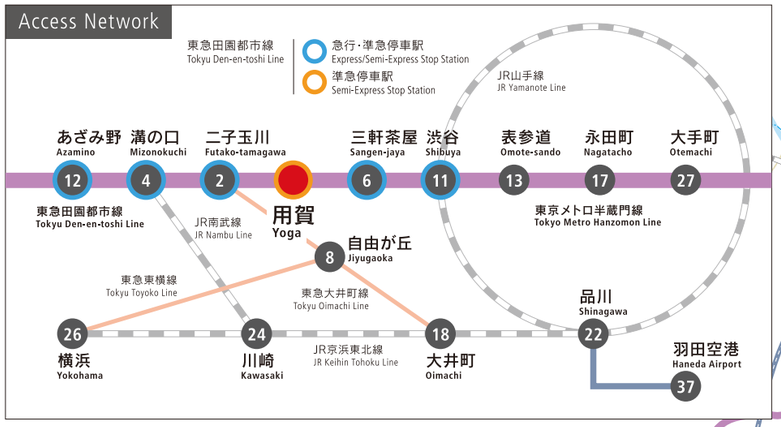
Like a garden where people can gather and relax,
"Setagaya Business Square" is a special place
where people who work in, visit, and live in the town
can spend time as they please. It includes a variety of
office spaces, convenient facilities, and a station
that's vital for those commuting to work and school.
And green, growing plants and trees extend across
the more-than 6,400 tsubo (21,000m²) site.
This landmark, with its variety of functions,
will increase opportunities for business and living.

世田谷区・用賀。拡がる「ビジネスエリア」としての可能性。

用賀は半蔵門線と直通運転する東急田園都市線を利用して、渋谷、永田町、大手町など
都心の主要拠点にダイレクトにアクセス可能。また、城西・城南地区の中心に位置しており、
環状8号線と玉川通りが交差するとともに、高速道路の出入口が近いことから同地区の営業拠点にも適しています。

Yoga in Setagaya Ward Offers Superb Business Potential

Yoga permits easy access to a number of major locations in Tokyo – including Shibuya, Nagatacho and Otemachi – using the Tokyu Den-en-toshi Line, which connects directly to the Hanzomon Line. In addition, its location in the heart of the south/west districts of Tokyo – with Kanjo Route 8 and Tamagawa-dori intersecting here and expressway exits and entrances nearby – also makes it suitable for sales offices.



自然の身近さや風情ある景観も、この街の魅力のひとつ。用賀駅から砧公園まで続く「用賀プロムナード」は淡路瓦を敷き詰めた遊歩道で、せせらぎや並木道など豊かな表情を楽しむことができます。
The expansive greenery and elegant scenery add to the appeal of this area. The Yoga Promenade, which runs from Yoga Station to Kinuta Park, is decorated with Awaji tile, and during your walk you'll enjoy the richness of small streams and a tree-lined path.

砧公園 Kinuta Park

二子玉川駅～羽田空港間は便利な直通バスが運行。乗り換えなしでスムーズな移動が可能です。
A convenient direct bus route from Futako-tamagawa Station to Haneda Airport allows you to travel smoothly.

※数字は用賀駅からの所要時間を表しています。*Numbers indicate travel time from Yoga Station.
※所要時間には乗換え、待ち合わせ時間は含まれません。*Transfer time not included.

二子玉川 Futako-tamagawa

駅一体型の再開発が完了し、緑豊かなビジネスエリアとして注目される「二子玉川」へ1駅。
It's just one station away from Futako-tamagawa, where extensive redevelopment of the station area has been completed and which is spotlighted as a lush, green business area.

渋谷 Shibuya

IT関連企業の聖地であり、駅周辺でさらなる再開発が進む「渋谷」と直結。
There's a direct connection with Shibuya, known as a mecca for IT-related businesses, and where redevelopment of the station area is well underway.

大手町 Otemachi

大規模ビルが集積する日本屈指のビジネスエリア「大手町」へは乗り換えなしでアクセス可能。
You can also connect directly to Otemachi, Japan's leading business district, which has many large-scale high-rise buildings.

羽田空港 Haneda Airport

国内線ターミナルとして、国際空港として、東京と各都市を結ぶ「羽田空港」へのアクセスもスムーズ。
There's easy access to Haneda Airport, an international and domestic airline terminal that connects Tokyo to other cities in Japan and the world.

駅直結ビルならではの、プレミアムな利便性。

東急田園都市線「用賀」駅と直結する、世田谷ビジネススクエア。
タワーはもちろん、低層オフィスビル群のヒルズにも地下1階タワーホールを経て地上レベルにアクセスでき、
駅から雨に濡れずに通勤することができます。オフィスワーカー、駅を利用する地域の人、
街に訪れる人の流れを考慮した快適な空間設計です。

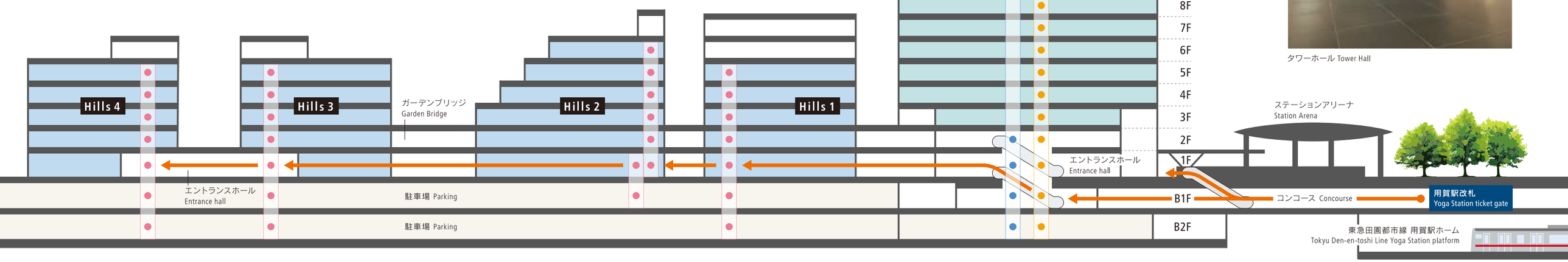
Direct Station Access Means Supreme Convenience

Setagaya Business Square connects directly with Yoga Station on the Tokyu Den-en-toshi Line.
Not only the Tower but also the Hills (the low-rise office buildings) can be accessed through the Tower Hall
in the 1st-floor basement, allowing you to move from the train to your office
without ever getting wet when it rains. The flow of office workers, area residents using the station,
and visitors to the area were all taken into consideration when designing this pleasant space.

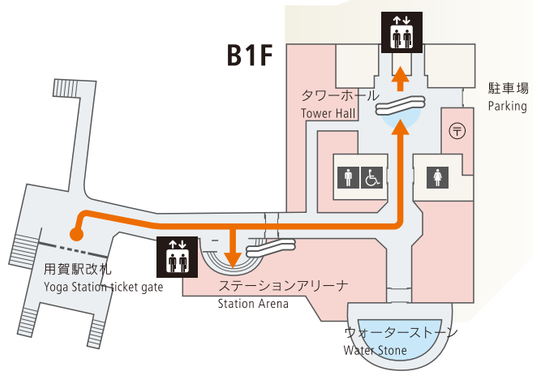
- タワー 高層用エレベーター（6台）
  Tower high-rise elevators (6 elevators)
- タワー 低層用エレベーター（6台）
  Tower low-rise elevators (6 elevators)
- ヒルズ エレベーター（各3台）
  ※ヒルズ2の1台はB1～1F専用
  Hills elevators (3 elevators each)
  * One elevator in Hills 2 is for B1 to 1F only

SETAGAYA BUSINESS SQUARE
Tower

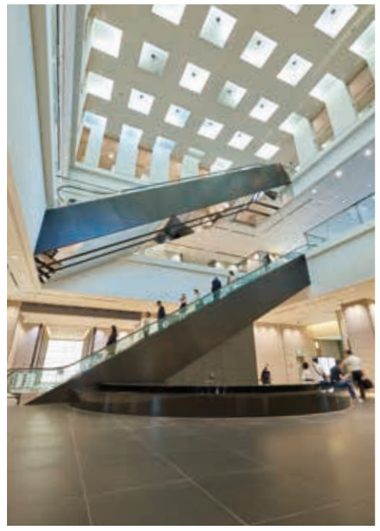
SETAGAYA BUSINESS SQUARE
Hills



用賀駅改札からのルート Route from Yoga Station ticket gate



用賀駅改札を出て、そのままタワーの地下1階へ。高層用または低層用エレベーターを利用して、各フロアにスムーズにアクセスできます。地下1階コンコースからステーションアリーナを経て地上に出る動線も確保しています。
After exiting the Yoga Station ticket gate, proceed directly to the Tower 1st-floor basement. Each floor is easily accessed using either high-rise or low-rise elevators. Ground access is also available by traveling from the 1st-floor basement concourse through the Station Arena.



タワーホール Tower Hall

オフィス、店舗、交通機関が集約する、ひとつの“街”。

オフィス・飲食店・利便施設がそろい、鉄道駅とバスターミナルを内包し、気軽に訪れて憩うことができる場所。
世田谷ビジネススクエアは、多彩な都市機能が集約し、地域に開かれた“街”としてデザインされています。
ステーションアリーナやガーデンコートなど大型複合施設ならではの心地よい空間を備え、
6,400坪を超える敷地のすみずみに緑が植えられた、空間を贅沢に使ったランドスケープも魅力です。

One “Town” Integrating Offices, Shops, and Transportation

With offices, restaurants and shops, and convenient facilities, as well as a train station and bus terminal, it's easy to both visit and relax here. Setagaya Business Square is designed to integrate a variety of urban functions and act as a community-oriented “town.” Large-scale complex facilities such as the Station Arena and Garden Court create distinctive and pleasant areas, and the more than 6,400 tsubo (21,000m²) site has been extensively planted with greenery and trees. The open landscape is just one of the attractions, creating a luxurious space.

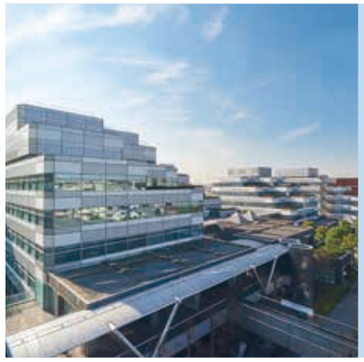
ウォーターストーン Water Stone

ショッピングエリア Shopping area

ステーションアリーナ Station Arena

SETAGAYA BUSINESS SQUARE
Tower

ランドマークと呼ぶにふさわしい地下2階地上28階建の高層複合オフィスビル。施設内には、郵便局やコンビニ、飲食店などが充実し、様々なビジネスシーンを快適にサポートします。
This high-rise, multi-use building, with two floors below ground and 28 above, is worthy of its landmark status. Contained within are a post office, convenience store and restaurants, all providing support for a variety of business situations.



SETAGAYA BUSINESS SQUARE
Hills

緑に囲まれた低層の4棟編成で、どの棟も一部が階段状にセットバックするユニークな外観です。ヒルズ1・3・4は中規模オフィスとして、ヒルズ2はＳＯＨＯや小規模オフィスとしてご利用いただけます。
The four low-rise buildings are surrounded by greenery, and each features a unique exterior designed with stairway-style setbacks. Hills 1, 3, and 4 contain mid-sized offices, while Hills 2 is for SOHOs and small offices.

SETAGAYA BUSINESS SQUARE
Terrace

飲食店を中心とする店舗棟のテラスは、毎日のランチや社内懇親会などに利用可能。テラス1の一部店舗では、ガーデンコートを臨みながら食事を楽しむことができます。
The Terrace shopping buildings mainly contain restaurants and are available for lunch or for social gatherings. Some restaurants on Terrace 1 overlook the Garden Court, letting you enjoy a view with your meal.

ヒルズ3・4 Hills 3-4

ヒルズ2 Hills 2

ヒルズ1 Hills 1

ガーデンコート Garden Court

バスターミナル Bus terminal

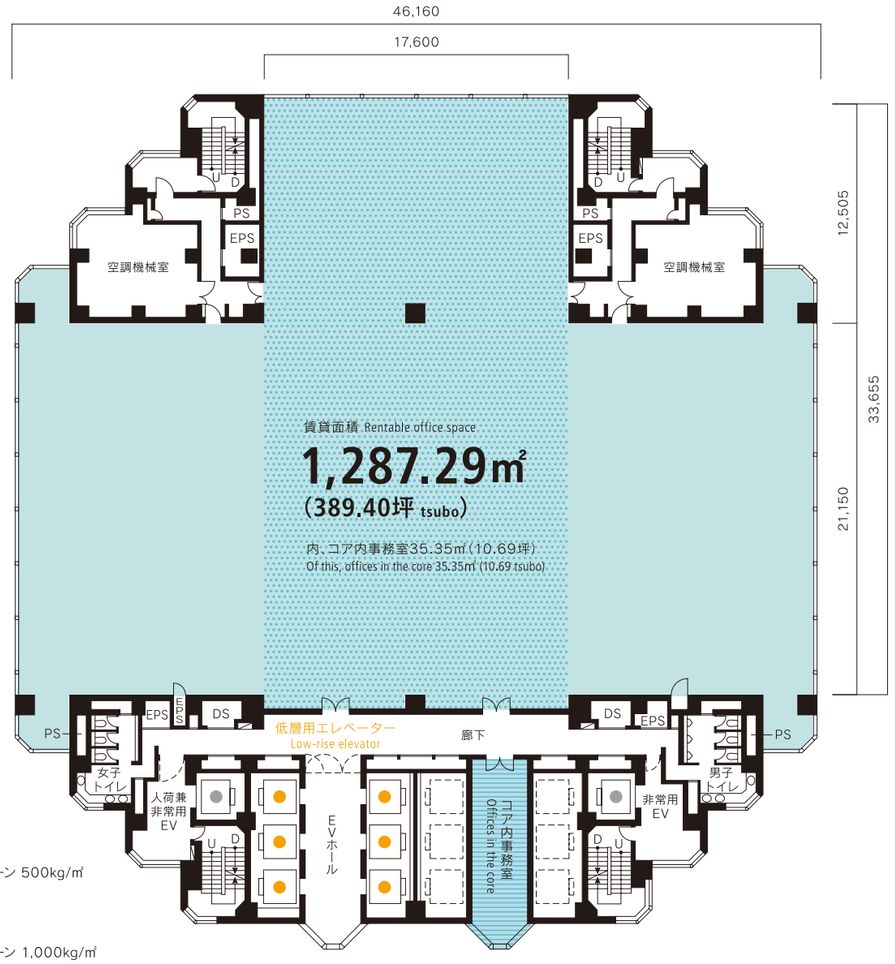
1,000㎡超の大空間。タワービルでしか手にできない景色。

A Spacious, 1,000m² Space with a Fine View only the Tower Building can Provide

■フロア内だけでなく窓まわりにも柱がない無柱空間。
A open space is pillar-less to maintain the expansive view.

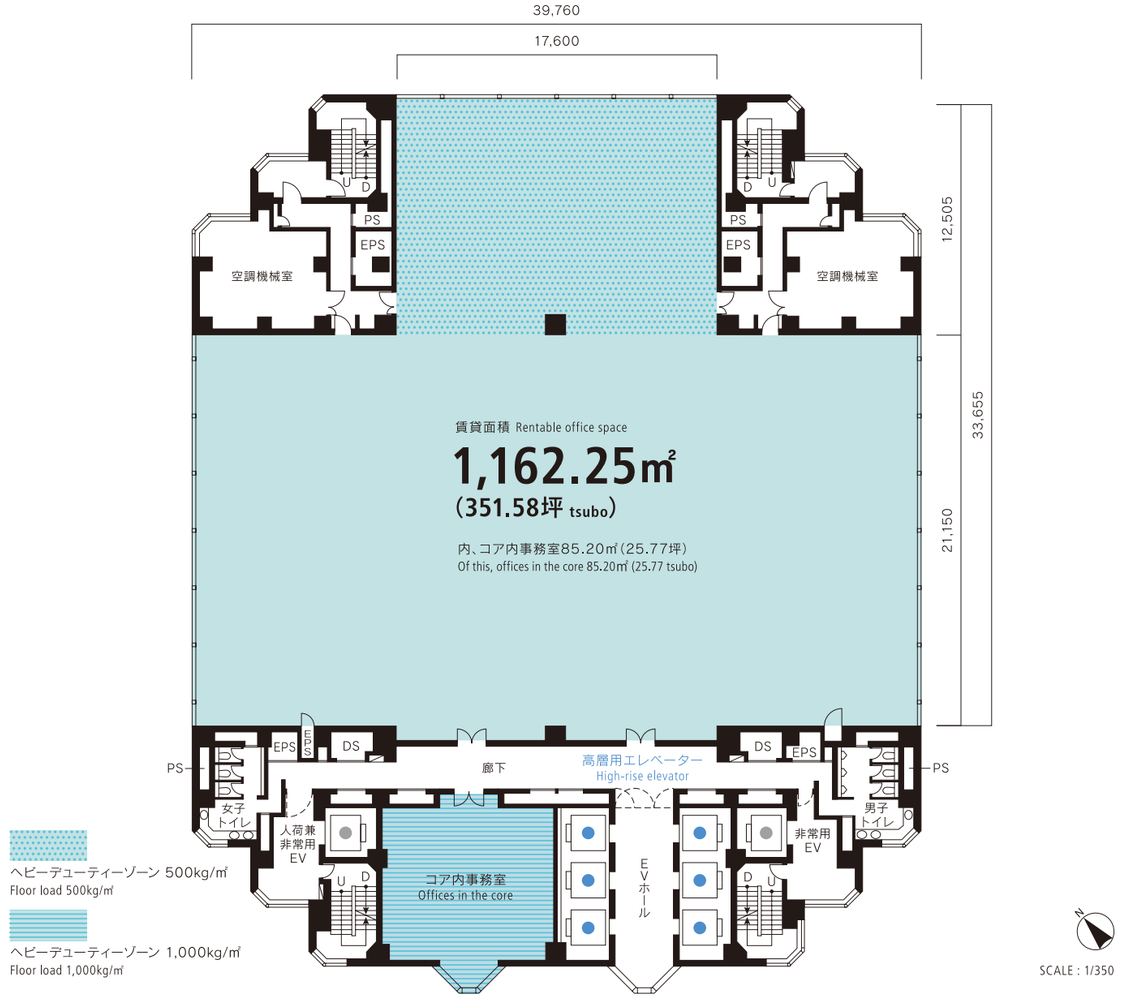
■大きな窓から望む眺望・開放感はタワービルならでは。
The views through the large windows in the Tower ensure a sense of openness.

Tower 5-10F 平面図 Floor Plan



事務室 Office

Tower 19-25F 平面図 Floor Plan

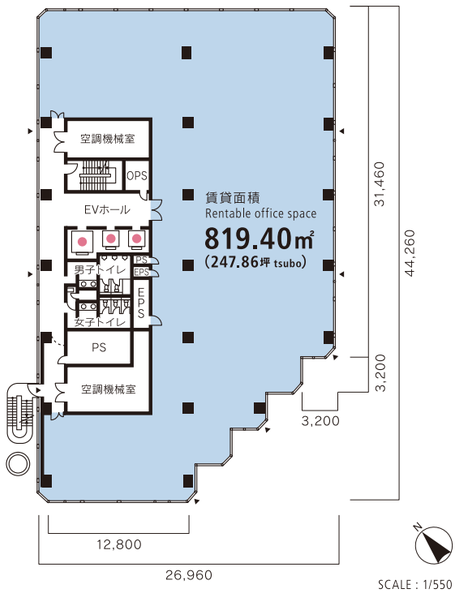


眺望イメージ(タワー屋上から六本木方面を望む) Image of the view (from the Tower rooftop looking toward Roppongi)

タワーと同水準のスペックを備える、閑静なオフィス空間。

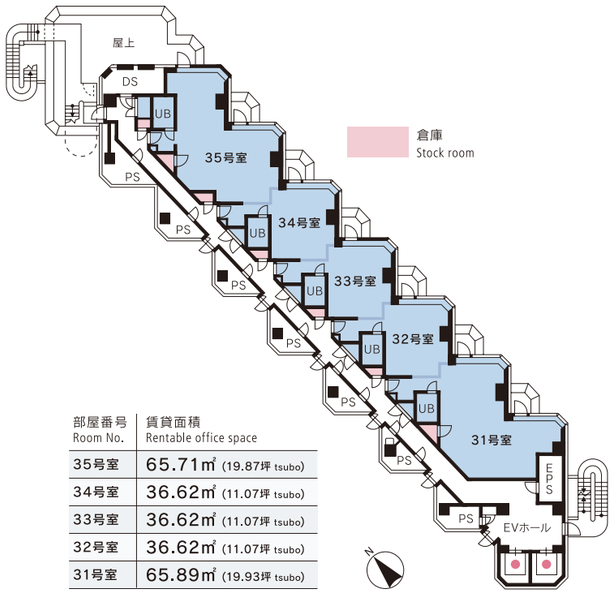
A Quiet Office Space, with Specifications Equal to the Tower's

Hills 1 4F 平面図 Floor Plan



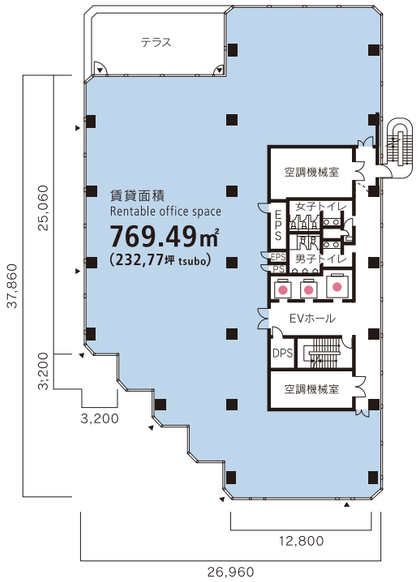
Hills 2 3F 平面図 Floor Plan

※ヒルズ1・3・4の図面と縮尺は異なります。
*Scale for Hills II differs from that for Hills 1, 3, and 4.

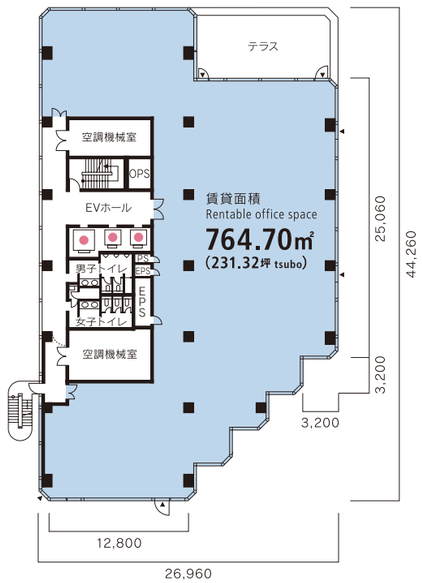


部屋番号 Room No.	賃貸面積 Rentable office space
35号室	65.71㎡ (19.87坪 tsubo)
34号室	36.62㎡ (11.07坪 tsubo)
33号室	36.62㎡ (11.07坪 tsubo)
32号室	36.62㎡ (11.07坪 tsubo)
31号室	65.89㎡ (19.93坪 tsubo)

Hills 3-4 3F 平面図 Floor Plan



Hills 3



Hills 4

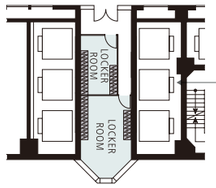
SCALE : 1/550

Tower レイアウトプラン Layout Plan

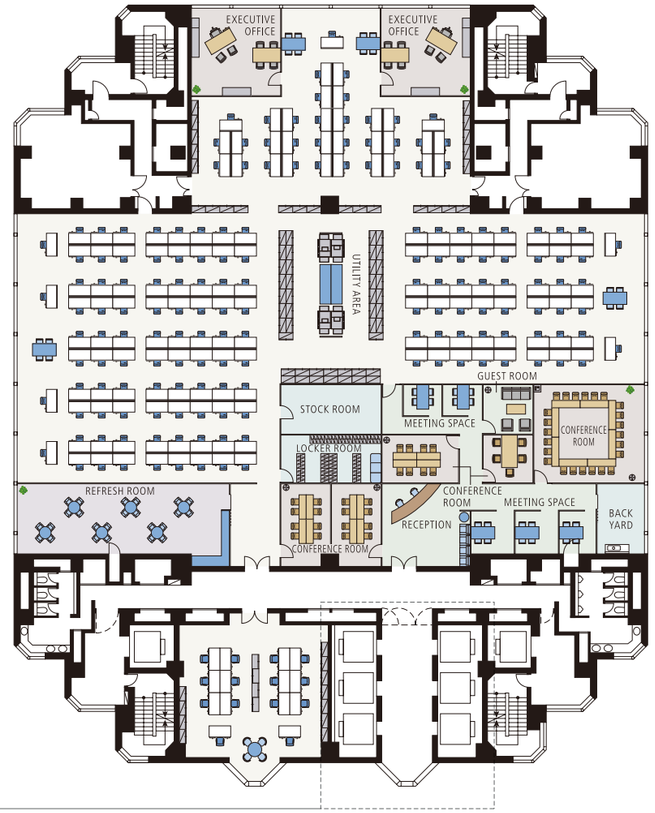
形の整った無柱空間はレイアウトの自由度が高く、将来のレイアウト変更にもフレキシブルに対応。
The pillar-less floor permits various choices when designing your office, and provides more flexibility for future changes.

座席数181席
役職者9席・一般172席
一人あたり6.42㎡[1.94坪]

Seating for 181 people
9 executives & 172 employees
6.42㎡ [1.94 tsubo] per individual



コア内事務室が狭いフロアのレイアウトプラン。
This is a layout plan in which offices within the core are relatively small.



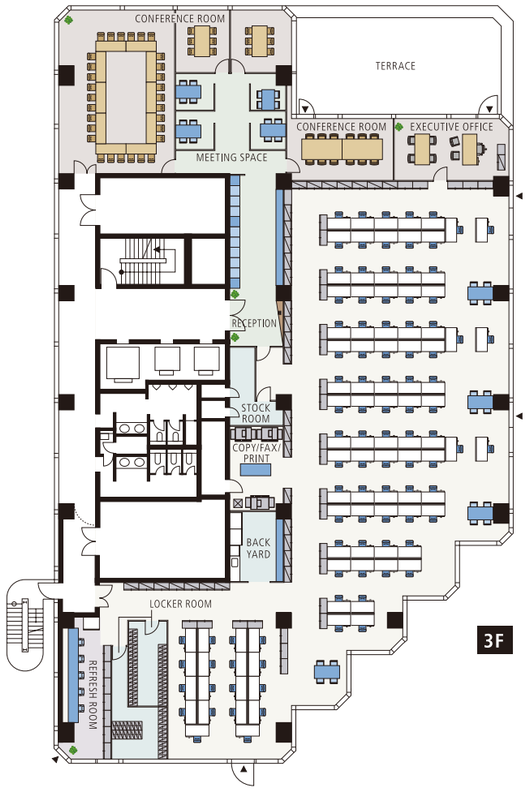
Hills 3 レイアウトプラン Layout Plan

窓の多い明るい空間。各フロアに広々としたテラスがあり、快適な役員室や会議室を設置可能。
Bright spaces, with many windows. Each floor has a large terrace, and comfortable executive offices and meeting rooms can easily be arranged.

座席数96席
役職者3席・一般93席
一人あたり7.96㎡[2.40坪]

Seating for 96 people
3 executives & 93 employees
7.96㎡ [2.40 tsubo] per individual

事務室 Office



大規模ビルならではの、快適と安心を約束するために。

Ensuring Comfort and Safety Unique in Large-scale Buildings

LED照明
LED lighting

専用部の照明は、省エネルギーでロングライフなLED照明に切り替えています。シーンに合わせて照度設定も可能です。

Lighting in certain areas has been replaced with energy-saving, long-life LEDs, letting you raise or lower the intensity to match the ambiance.

フリーアクセスフロア
Raised floors

OA機器のケーブル類を床下に収納できる、高さ70mmの配線用2重床（フリーアクセスフロア）が、自由なレイアウトを実現します。

Double-layer flooring (H=70 mm) allows positioning of OA cables underneath, providing additional layout choices.

非接触型ICカードキー
Contactless IC card keys

非接触型ICカードキーを使って、24時間いつでもオフィスの施錠・解錠、機械警備システムのセット・解除が可能です。

Contactless IC card keys let you lock or unlock your office and set or cancel its automatic security system at any time of the day.

電動ブラインド
Electric blinds

ボタン操作で簡単に開閉と羽根の角度変更ができる電動ブラインドを設置しています。

Windows are equipped with electric blinds that can be raised, lowered, or adjusted in angle with just the push of a button.

防災管理センター24時間常駐
Disaster prevention and control center staffed 24 hours a day

ビル全体の安全と安心を守る中央監視室をタワー1階に設置。24時間365日有人管理を行っています。

A central monitoring room located on the first floor of the Tower is manned 24 hours a day, 365 days a year to protect the safety and security of the entire building.

※タワーのみ *Tower only

エレベーター不停止機能
Elevator non-stop function

機械警備と連動して、最終退出後にエレベーターが自動的に不停止に切り替わることでフロアへの不当な侵入を防ぎます。

Operated using the automatic security system, the elevators automatically switch to non-stop function after the last person leaves the building, preventing unauthorized access to any of the floors.

駐車場
Parking lot

地下1・2階に総台数315台の駐車場を設置。使いやすい平置式で、来客用・役員用・営業車用など用途に合わせた利用が可能です。

With a total of 315 parking spaces on the first and second basement floors, the easy-to-use flat parking lot is convenient for parking cars of visitors, executives, sales and others.

貸会議室
Rental conference rooms

施設内に設置されている貸会議室は、会議、セミナー、講演会など幅広い用途にご利用いただけます。

Conference rooms are available for rent and are suitable for a wide range of uses, including meetings, seminars, and lectures.

建設概要

名称	世田谷ビジネススクエア
所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1～6号 用賀四丁目10番1号（タワー）
竣工	平成5年（1993年）9月30日
敷地面積	21,315.68㎡（6,447.99坪）
建築面積	9,258.34㎡（2,800.64坪）
延床面積	94,373.72㎡（28,548.05坪） ※面積数値については開発全体のものです。
建物構造	S造、SRC造、RC造
階数・規模	地下2階地上28階（タワー） 他7棟 計8棟
設計監理	株式会社東急設計コンサルタント
デザインアーキテクト	株式会社アーキテクトファイブ
施工	東急建設株式会社
床荷重	300kg/㎡（一部500kg/㎡、1,000kg/㎡）
事務室天井高	2,700mm
外部仕上げ	外壁：ガラスカーテンウォール、アルミパネル 花崗岩打込PC板等
内部仕上げ（基準事務室）	床：タイルカーペット 壁：ビニールクロス貼 天井：岩綿吸音板（システム天井） 窓部：電動ブラインド／ペリカウンター
平面モデュール	3,200mm×3,200mm
用途別建物概要	
オフィス	高層棟／中層棟
店舗	飲食店／サービス店
駐車場	駐車台数315台

Overview of Construction

Project name	Setagaya Business Square
Address	4-10-1 through 4-10-6, Yoga, Setagaya-ku, Tokyo 4-10-1, Yoga, Setagaya-ku, Tokyo (Tower)
Completion date	September 30, 1993
Gross or Total site area	21,315.68㎡ (6,447.99 tsubo)
Gross building area	9,258.34㎡ (2,800.64 tsubo)
Gross floor area	94,373.72㎡ (28,548.05 tsubo) * Area figures are the figures for the overall development.
Structure	Steel; steel-reinforced concrete; reinforced concrete
No. of floors	28 stories with 2 basement floors (Tower), Seven other buildings; total: eight buildings
Planning supervision	Tokyu Architects & Engineers
Design/Architects	Architect Five
General contractor	Tokyu Construction
Floor load-bearing capacity	300 kg/㎡ (500kg/㎡ and 1,000kg/㎡ in specified areas)
Office ceiling height	2,700mm
Exterior finish	Outer wall: Glass curtain walls, aluminum panels, granite precast panel, etc.
Interior finish (basic office areas)	Flooring: Carpet tile Walls: Vinyl cloth covered Ceiling: Soundproofed system ceiling Window-coverings: Electric blinds/Perimeter counter
Floor modules	3,200mm x 3,200mm
Utilization	
Offices	High-rise/Mid-rise
Retail	Restaurants & Cafes/Services
Parking	Parking for 315 cars

設備概要

空調設備	
熱源	地域冷暖房会社より冷温熱源供給
事務室空調システム	インテリアゾーン：単一ダクト＋VAV方式 ペリメーターゾーン：床置型水熱源ヒートポンプユニット
電気設備受電方式	
受変電設備	受電方式：特別高圧66KV、ループ受電
照明設備	配置：システム天井灯 分電盤：各階のEPS内に設置
電気容量	基準容量：OAコンセント 40VA/㎡ 一般 10VA/㎡
OA配線設備	フリーアクセスフロア
通信設備	
構内配線システム	NTTI³CS方式対応 各階IDF、テナント専用EPS
引き込み数	1アウトレット/10㎡（cpu端末1台および2P用電話機1台）
防犯設備	非接触型ICカードによるセキュリティチェックと入退室管理 フロア単位のセキュリティ対応可能
テレビ共聴設備	ケーブルテレビ視聴可能、パラボラアンテナ対応
防災設備	自動火災報知機、非常放送、非常照明 誘導灯、スプリンクラー、屋内消火栓
エレベーター設備	
タワー	一般乗用：20人乗6台（高層用）・360m/分 一般乗用：20人乗6台（低層用）・210m/分 人荷用：24人乗1台・120m/分 非常用：17人乗1台・120m/分
ヒルズ（ヒルズ2以外）	一般乗用：13人乗2台 人荷用：24人乗1台

Overview of Facilities

Air conditioning equipment	
Heat source	Provided by local district heating and cooling company.
Office air conditioning system	Interior zone: Single duct + VAV system Perimeter zone: Above-floor hydro source heat pump unit
Electric equipment power receiving format	
Sub-station	Receiving method: Extra high-capacity (66KV), loop type
Lighting	Layout: System ceiling lights Panels: Panels installed in EPS on each floor
Electrical capacity	Standard capacity: OA outlet: 40VA/㎡ Standard outlet: 10VA/㎡
OA wiring facilities	Raised floors
Telecommunication facilities	
Wiring system inside boundary line	NTTI³CS System compatible with IDF for each floor and EPS for exclusive tenant use
Number of access points	1 outlet/10㎡ (single CPU station and one telephone set per 2P)
Security alarm system	Contact-free IC card-based security check and monitoring of people entering and leaving rooms; floor-specific security available.
Communal TV facilities	CATV reception and parabola antenna installation possible.
Safety facilities	Automatic fire alarm, emergency broadcasts, emergency lighting emergency exit sign illumination, sprinklers, indoor fire extinguisher system
Elevator equipment	
Tower	For passengers: 6 high-speed elevators with a capacity of 20 persons (high-rise elevator): 360m/minute For passengers: 6 high-speed elevators with a capacity of 20 persons (low-rise elevator): 210m/minute For passengers and freight: 1 elevator with a capacity of 24 persons: 120m/minute For emergency use: 1 elevator with a capacity of 17 persons: 120m/minute
Hills (except Hills 2)	For passengers: 2 elevators with a capacity of 13 persons For passengers and freight: 1 elevator with a capacity of 24 persons

※当パンフレットの記載内容については、今後変更となる場合がございますので予めご了承ください。*Details in this pamphlet are subject to change.