当社直物件　　物件説明書　　物件番号:213

用途	収益物件（一棟）　初台二丁目　保育園					
所在地	住居表示	東京都渋谷区初台2-13-11				
	地番	東京都渋谷区初台2-13-22				
交通	京王新線 初台駅 徒歩9分 / 京王新線 幡ヶ谷駅 徒歩10分					
地積	252.28 ㎡ (76.31 坪) 公簿					
価格	8億5000万円					
地目	宅地	用途地域	第１種住居地域			
容積率	300%		建蔽率	60%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区		
日影規制			都市計画	無・有（　　）		
その他						
道路	東南側約5.43m（公道）/ 南西側約4m（私道）					
道路負担						
現況	賃貸中	築年	平成30年 2月築	検済	有	
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階				
	延床面積	444.71 ㎡ (134.52 坪)				
引渡し	相談		施工会社	タイガーハウス工業株式会社		

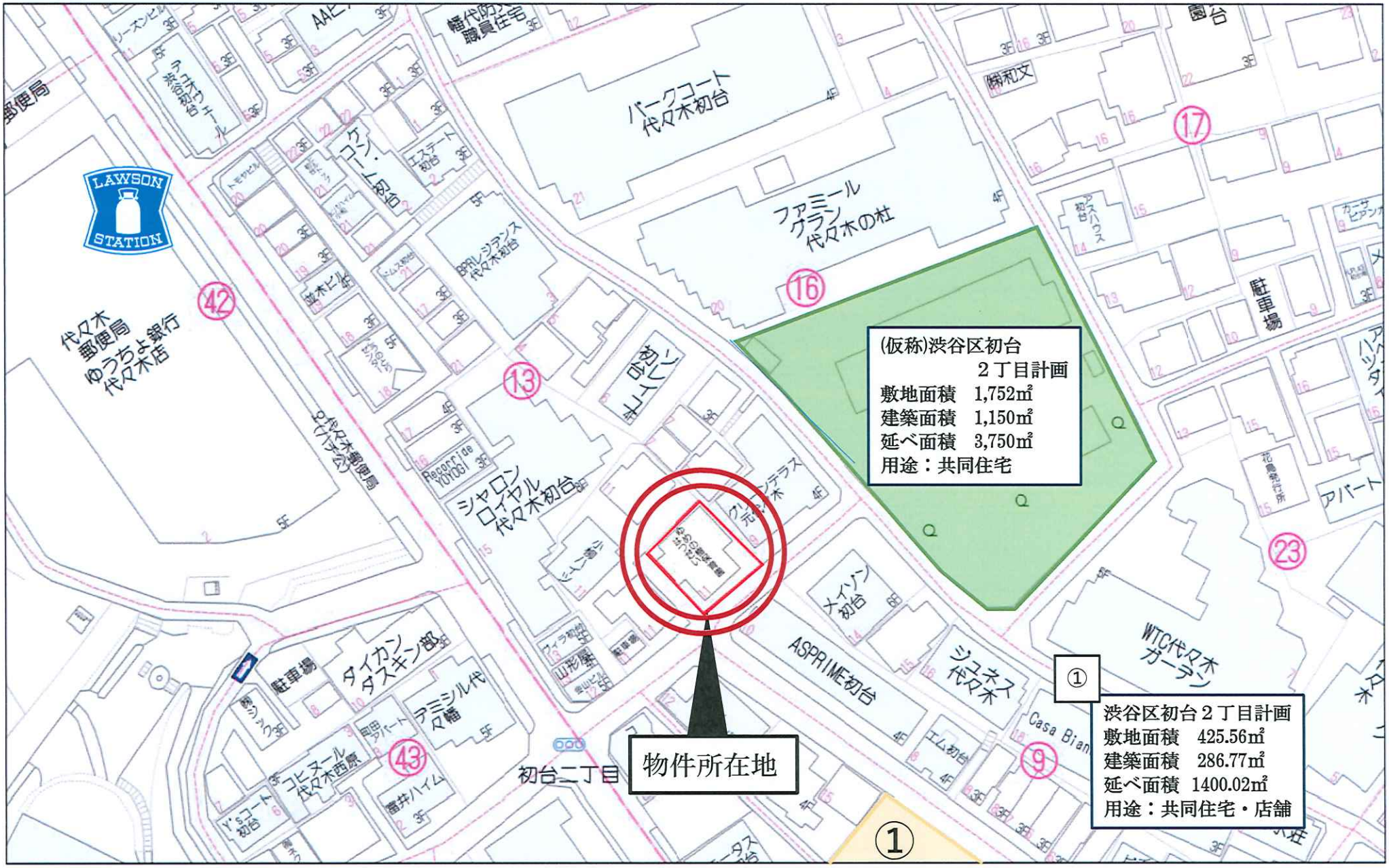
備考　年額収入31,574,076円 月額収入2,631,173円 表面 利回り 3.71% 満室想定

- 認可保育園（ゆめのき保育園はつだい）一棟賃貸中
  定期借家契約2017/11/1-2038/4/30）
- 賃借委任自主管理かつBM費用賃借人負担、ランニングコスト軽減
- 確定測量済　私道持分有り（13--5）通行掘削承諾書取得済

物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

京王新線
「初台」駅
↓２分
「新宿」駅
京王新線
『初台』駅
徒歩９分
京王新線
『幡ヶ谷』駅
徒歩10分
初台駅
幡ヶ谷駅
物件所在地
竹中ビル
山崎薬局
セザール
参宮橋
角筈
和泉町線
こころ
デイサービス
初台事業所
STUDIO初台
西新宿
初台
代々木
警察署
内藤歯科
袖山歯科
医院
幡ヶ谷
区立本町一丁目
児童遊園地
岡田ビル
ブラウド
ジェム幡ヶ谷
首都高速
4号新宿線
コスモ参宮橋
パークビュー
南都不動産
有本ビルスミレ
ビルライベスト
ブラウド
代々木初台
エレガンス・
初台
パーク
リュクス初台
首都高速
中央環状線
国道20号線
区立西原
一丁目公園
区立幡ヶ谷
駅前公園
西原１
渋谷区スポーツ
センター
テニス場
代々木
郵便局
初台２
入口
Le ciel M's
グランベスタージュ
代々木
フェアロージュ
代々木
iハウス
初台南
城西幼稚園
福田幼稚園
大体育室棟
エスター
ド
代々
パークグランディ
代々木
クラルテ
代々木公園
ほしなこども
クリニック
Legal
ガール
スカウト会館
代々木カサ
グランデ
ファミールグラン
代々木西原
シティコート
280m
15000
禁無断複写複製
Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.


(仮称)渋谷区初台
２丁目計画
敷地面積　1,752㎡
建築面積　1,150㎡
延べ面積　3,750㎡
用途：共同住宅
物件所在地
初台二丁目
渋谷区初台２丁目計画
敷地面積　425.56㎡
建築面積　286.77㎡
延べ面積　1400.02㎡
用途：共同住宅・店舗
①
パークコート代々木初台
ファミール グラン代々木の杜
代々木郵便局 ゆうちょ銀行 代々木店
シャロン ロイヤル代々木初台
ASPRIME初台
メイソン初台
ジュネス代々木
WTC代々木ガーデン
タイカン タスキン部
駐車場
LAWSON STATION
40m
1:1000
禁無断複写複製
Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

<レントロール>

部屋番号		フロア	状況	用途	属性	面積		間取り	月額賃料		共益費		月額合計	坪単価	契約期間		敷金	保証会社	備考
						㎡	坪		月額	消費税	月額	消費税			契約開始日	契約満了日	クリーニング費用		
1	101	1･2･3F	入居	保育園	法人	252.28	76.31	-	¥2,391,976	¥239,197			**¥2,631,173**	@34,478	2017/11/1	2038/4/30	-	個人	定期借家契約
2							0.00						¥0						
3							0.00						¥0						
合計						252.28	(76.31)		¥2,391,976		¥0		¥2,631,173	@34,478			¥0		

	戸数	稼働率	月額	年額
入居	1	100.00%	2,631,173	31,574,076
空	0	0.00%	0	0
合計	1		2,631,173	31,574,076

キャッシュフロー

管理会社　-

年間支出表　単位：円

BM費用	
1.消防・防災設備	
①機器点検（1回/年）	テナント負担
②総合点検（1回/年）	テナント負担
③エレベーター保守点検（12回/年）	テナント負担
④他各種点検	テナント負担
合計	0

ランニングコスト	
共用部電気代（概算）	テナント負担

PM費用	
PMf（賃料＋・共益費の3%＋税）	-

その他費用	
固都税	1,741,969

支出合計	1,741,969

年間収入表　単位：円

賃料収入	
賃料収入	31,574,076
共益費	-
小計	31,574,076

表面利回り	3.71%
NOI利回り	3.50%

販売価格(税込)	¥850,000,000

※表面利回りは、想定収入合計金額の販売価格に対する割合です。

exterior

※新築時夜間撮影写真

第二十四号様式（第四条の六関係）

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検 査 済 証

建築主、設置者又は築造主
株式会社VIDA Corporation
代表取締役　杉本　大 様

第BVJ-NAG17-39-1010号
平成30年2月15日

指定確認検査機関名
愛知県名古屋市中区栄4-1-8
ビューローベリタスジャパン株式会社

下記に係る工事は、建築基準法第７条の２第１項の規定による検査の結果、建築基準法第６条第１項（建築基準法第６条の４第１項の規定により読み替えて適用される同法第６条第１項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号　第BVJ-NAG17-11-1010号
2. 確認済証交付年月日　平成30年2月6日
3. 確認済証交付者　ビューローベリタスジャパン株式会社
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
   東京都渋谷区初台二丁目13-22

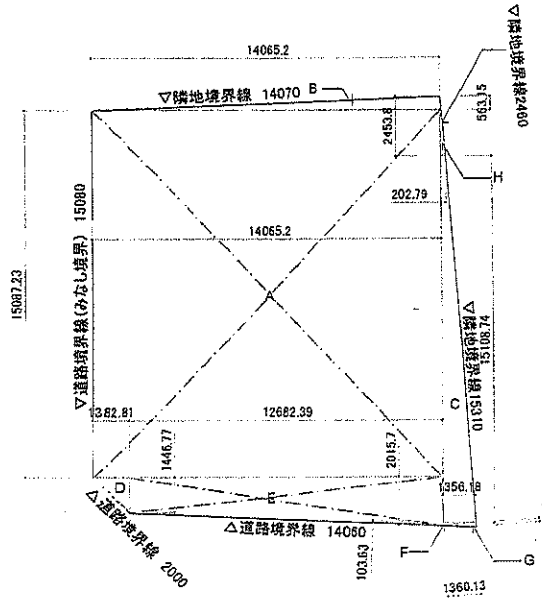
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
   1) 建築物の名称　(仮称)初台2丁目保育園
   2) 主要用途　保育所
   3) 申請種別　新築
   4) 敷地面積　251.33 ㎡

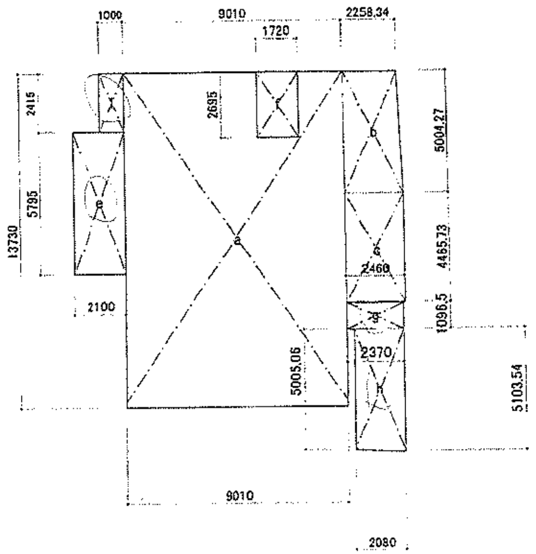
	（申請部分）	（申請以外の部分）	（合計）
5) 延べ面積	（470.10 ㎡）	（0.00 ㎡）	（470.10 ㎡）
6) 棟数	（1）	（0）	
7) 階数 地上	（3）	（0）	
地下	（0）	（0）	

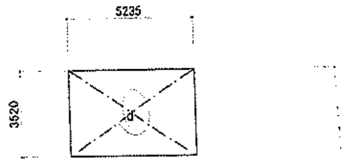
   8) 建築物の構造　鉄骨造
6. 検査後も引き続き建築基準法第３条第２項(同法第８６条の９第１項において準用する場合も含む。)の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定

7. 検査年月日　平成30年2月8日
8. 検査を行った確認検査員氏名　閏間　要
   実地検査を行った確認検査員氏名　北村　浩

(注意)　この証は、大切に保存しておいてください。







※PH階 167.156㎡÷8＝20.8945㎡＞18.427㎡
上記によりPH階高さ非算入

面積表

記号	計算式	合計 ㎡
A	14065.2*15087.23	212.205
B	563.15*14065.2/2	3.960
C	(202.79+1356.18)*15108.74/2	11.777
D	1382.81*1446.77/2	1.000
E	(1446.77+2015.7)*12682.39/2	21.956
F	103.63*1.35618/2	0.070
G	165.41*1.36013/2	0.112
H	202.79*2.4538/2	0.249
a	9010*13730	123.707
b	(2258.34+2460)*5004.27/2	11.806
c	2460*4.46573	10.986
d	5235*3520	18.427
e	2100*5795	12.170
f	1720*2695	4.635
g	2.46*1.0965	2.697
h	(5.00506+5.10354)*2.08/2	10.513
i	2.415*1	2.415

面積計算表

1階床面積 (①)	a+b+c+e		158.668 ㎡
2階床面積 (②)	a+b+c		146.499 ㎡
3階床面積 (③)	a+b+c		146.499 ㎡
PH階床面積 (④)	d		18.427 ㎡
敷地面積	A+B+C+D+E+F+G+H		251.330 ㎡
			76.027 坪
建築面積 (④)	a+b+c+e+g+h+i		174.294 ㎡
			52.724 坪
延べ床面積 (⑤)	①+②+③+④		470.100 ㎡
			142.205 坪
法定延床面積 (⑥)	⑤-f*3		428.380 ㎡
			129.585 坪
建蔽率		69.351	/100＜70/100
容積率		170.445	/100＜300/100

※収容人数

	園児	職員	合計
1F	15人	7人	22人
2F	15人	2人	17人
3F	15人	2人	17人
合計	75人	11人	86人

※火気ダクトを設ける場合は断熱処理(RW50厚等)を施す。

※内部直通階段寸法

幅	蹴上	踏み面	手摺
1200	158.6	280	有り

※外部避難階段寸法

幅	蹴上	踏み面	手摺
900	175	240	有り

区画壁
強化PB t=12.5×2枚+LGS+強化PB t=12.5×2枚 (FP045NP-0174)
※PS部は水平区画とする。

外壁	ALD t=100 (告示1399第1条一) 不燃材 ロックウール t=30 (FP060NE-9305)
屋根	屋上部 デッキ+コンクリート (告示1399第5条一) ガルバリウム鋼板+木毛セメント板 (FP030RF-1634(1))
床	床上部 デッキ+コンクリート (告示1399第3条一)
柱・梁	ロックウール t=25 (FP060BM-9408) (FP060CN-9458)
地覆し	耐火コート (FP060CN-9472)
軒裏	延焼ライン内の軒裏はケイカル板 (QF060RS-9120)とする。

火気使用室の内装

台所	壁	ケイカル板貼り 不燃(NM-8578) 強化PB t=12.5 不燃(NM-1498)
	天井	ケイカル板貼り 不燃(NM-8578) PB t=9.5 不燃(NM-8619)

換気方式
第3種換気方式
給気口は常時開放
延焼ライン内換気設備は全てFD付(24時間換気)
~~台所換気扇は強弱運転型軽付~~

S 火災警報器(煙式)

アルミサッシ防火認定リスト

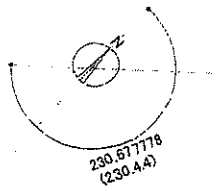
窓種	認定番号
はめ殺し窓	EB-9111
引き違い窓	EB-9112
上げ下げ窓	EB-9113
ルーバー窓	EB-9114
オーニング窓	EB-9115
プロジェクト窓	EB-9116
開き窓	EB-9117
雨戸	EB-9118
シャッター	EB-9119

ステールサッシ＋網入りガラス
※告示1360二号二

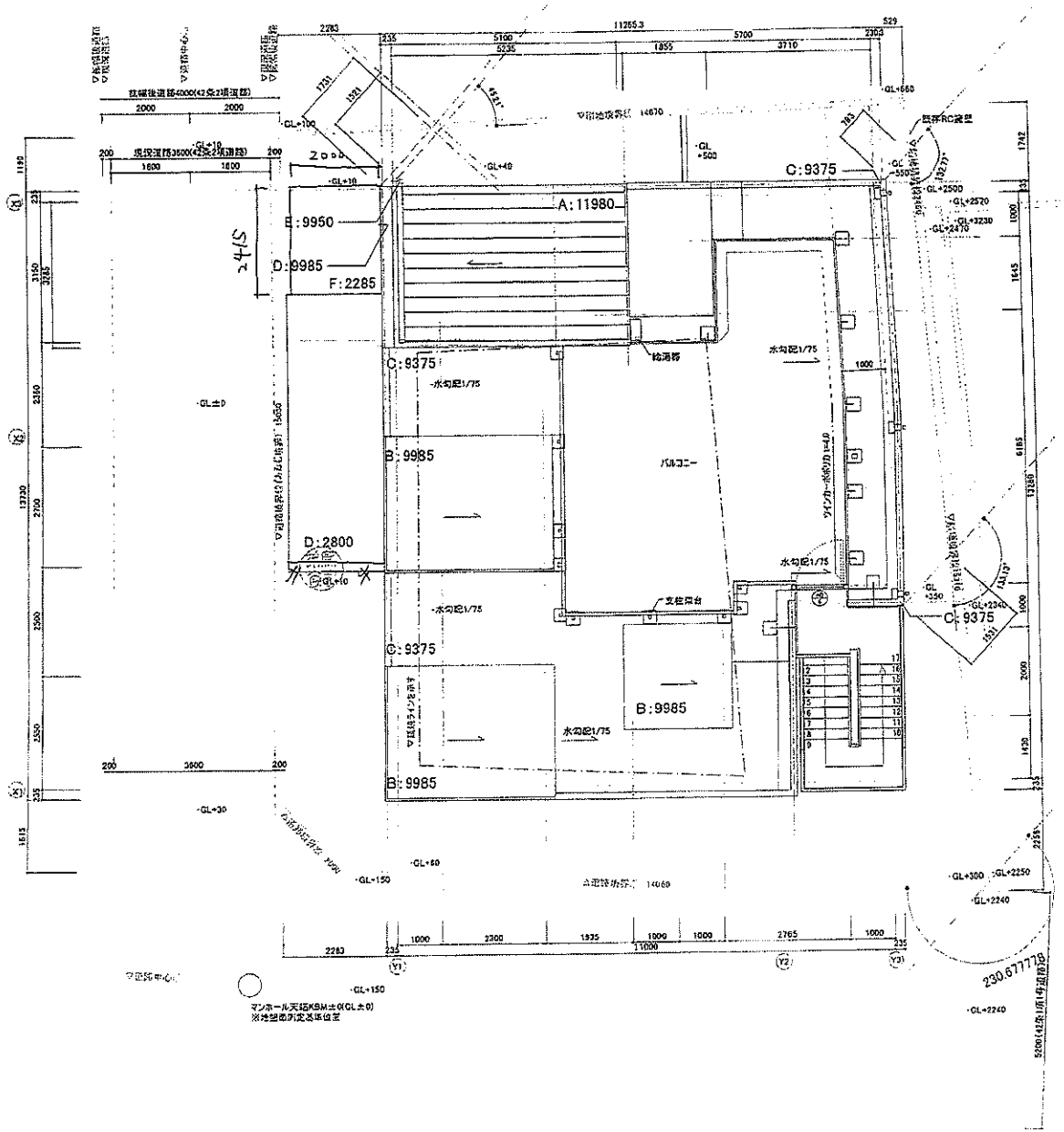
1/200　（仮称）初台2丁目保育園 新築工事　申請図　20180130

AUAU 建築研究所
一級建築士事務所
愛知県知事登録(い-26)第12942号
管理建築士 鵜飼昭年
一級建築士第244901号
株式会社 AUAU建築研究所　名古屋市東区白壁3-6-8 〒461-0011 TEL(052)9312684 FAX(052)9312684

面積表・求積図



真北：方向角計算により算出



1/100

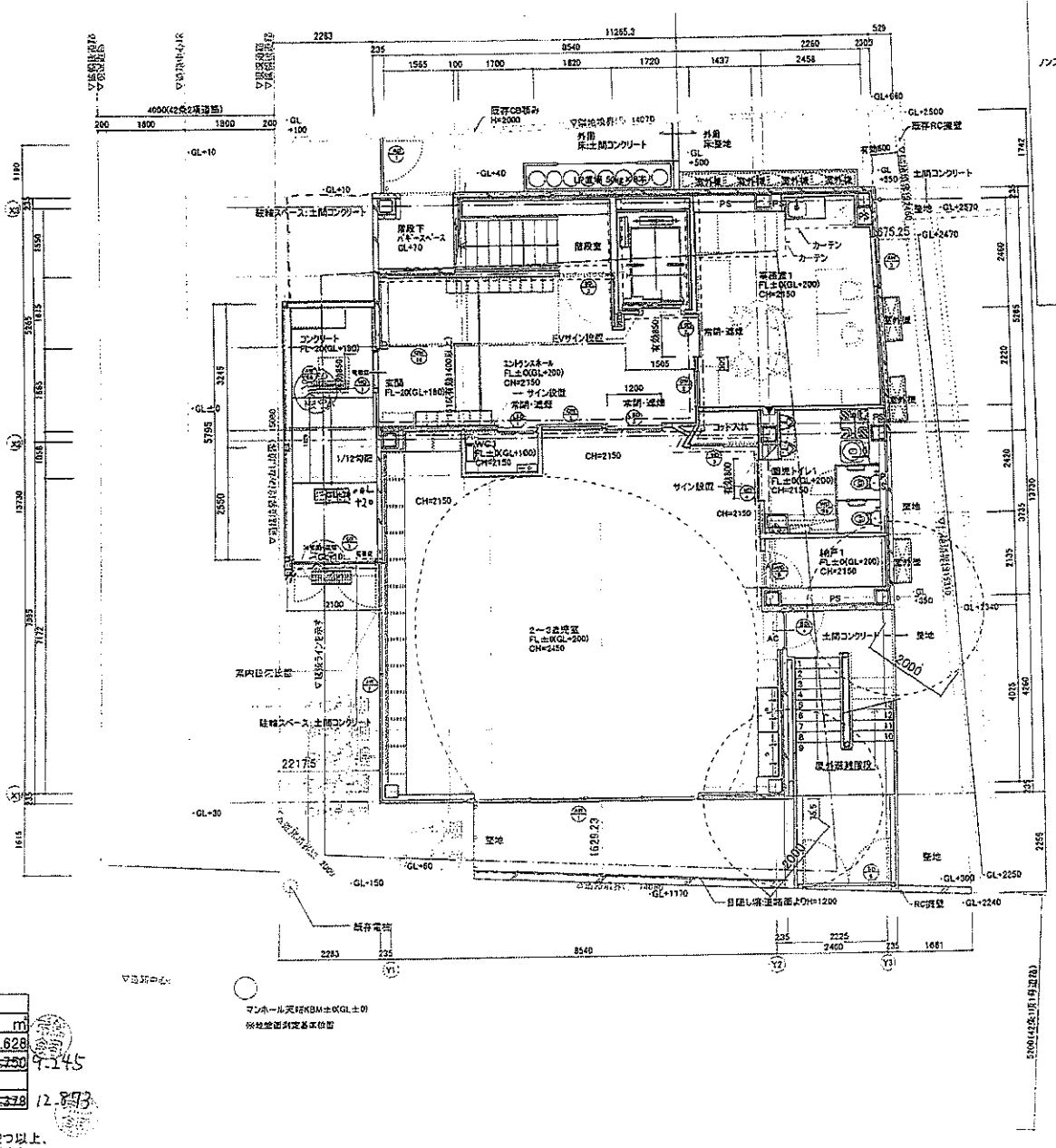
（仮称）初台2丁目保育園　新築工事

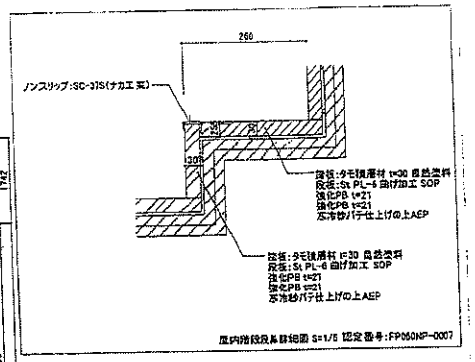
申請図

20180130

配置図

AUAU 建築研究所
一級建築士事務所
愛知県知事登録(い-26)第12942号
管理建築士　鵜飼昭年
一級建築士第244901号
株式会社 AUAU建築研究所　名古屋市東区白壁3-6-6　〒461-0011　TEL(052)9312684　FAX(052)9312684





■消防法チェック1/30開口（有窓階）

面積表		開口サイズ		
面積	1 / 30	符号	W×H	㎡
158.670	5.3278	SD7	1.557*2.33	3.628
		AW2	5*2.15	~~10.750~~ 4.245
			合計	~~14.378~~ 12.873

※1/30以上の開口により有窓階
（1000以上の円が内接できる開口または750×1200の開口を2つ以上、
かつ500以上の円の内接できる開口の合計が床面積の1/30以上）

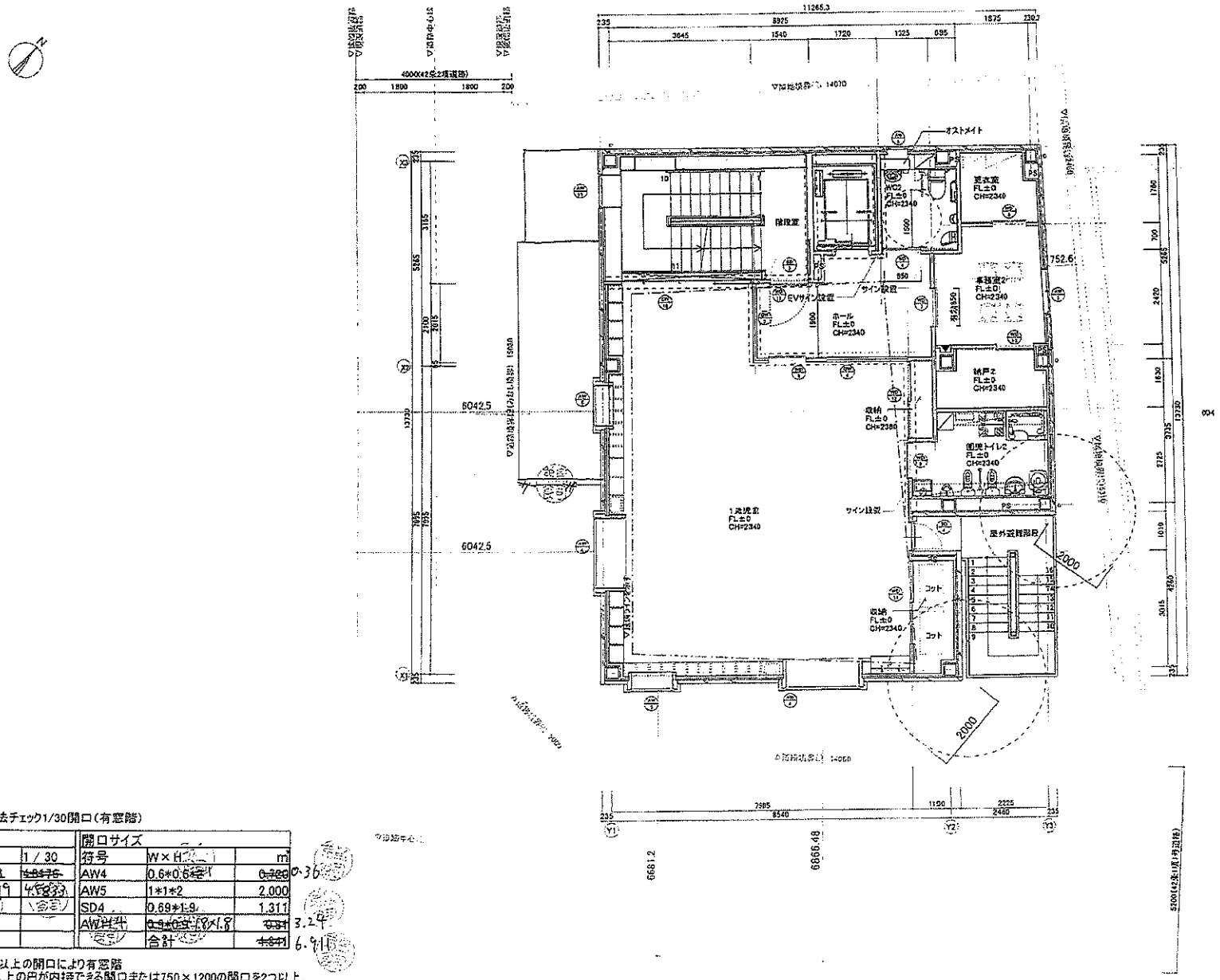
【凡例】
- 消火器10型
- 消火器BOX:UNION-1F-2683-PWH
- 114条区画：防火上主要な間仕切 ※天井裏まで達せしめること。
- 112条区画：防火上主要な間仕切 ※天井裏まで達せしめること。 ※特定防火設備で区画
- 竪穴区画
- 東京都安全条例第5条区画

※カーテンは防炎物品とする。

1/100　（仮称）初台2丁目保育園 新築工事　申請図　20180130

1階平面図

AUAU 建築研究所
一級建築士事務所 愛知県知事登録(い-26)第12942号
管理建築士 鵜飼昭年 一級建築士第244901号
株式会社 AUAU建築研究所　名古屋市東区白壁3-6-8 〒461-0011 TEL(052)9312684 FAX(052)9312684



■消防法チェック1/30開口（有窓階）

面積表		開口サイズ		
面積	1 / 30	符号	W×H	㎡
~~144.528~~	~~4.8176~~	AW4	0.6*0.6	~~0.360~~ 0.36
144.499	4.8333	AW5	1*1*2	2.000
		SD4	0.69*1.9	1.311
		AW[illegible]	~~0.9*0.9~~ 1.8*1.8	~~0.81~~ 3.24
		合計		~~4.671~~ 6.911

※1/30以上の開口により有窓階
（1000以上の円が内接できる開口または750×1200の開口を2つ以上、
かつ500以上の円の内接できる開口の合計が床面積の1/30以上）

凡例
114条区画：防火上主要な間仕切 ※天井裏まで達せしめること。
112条区画：防火上主要な間仕切 ※天井裏まで達せしめること。 ※特定防火設備で区画
竪穴区画
東京都安全条例8条区画
※カーテンは防炎物品とする。

1/100

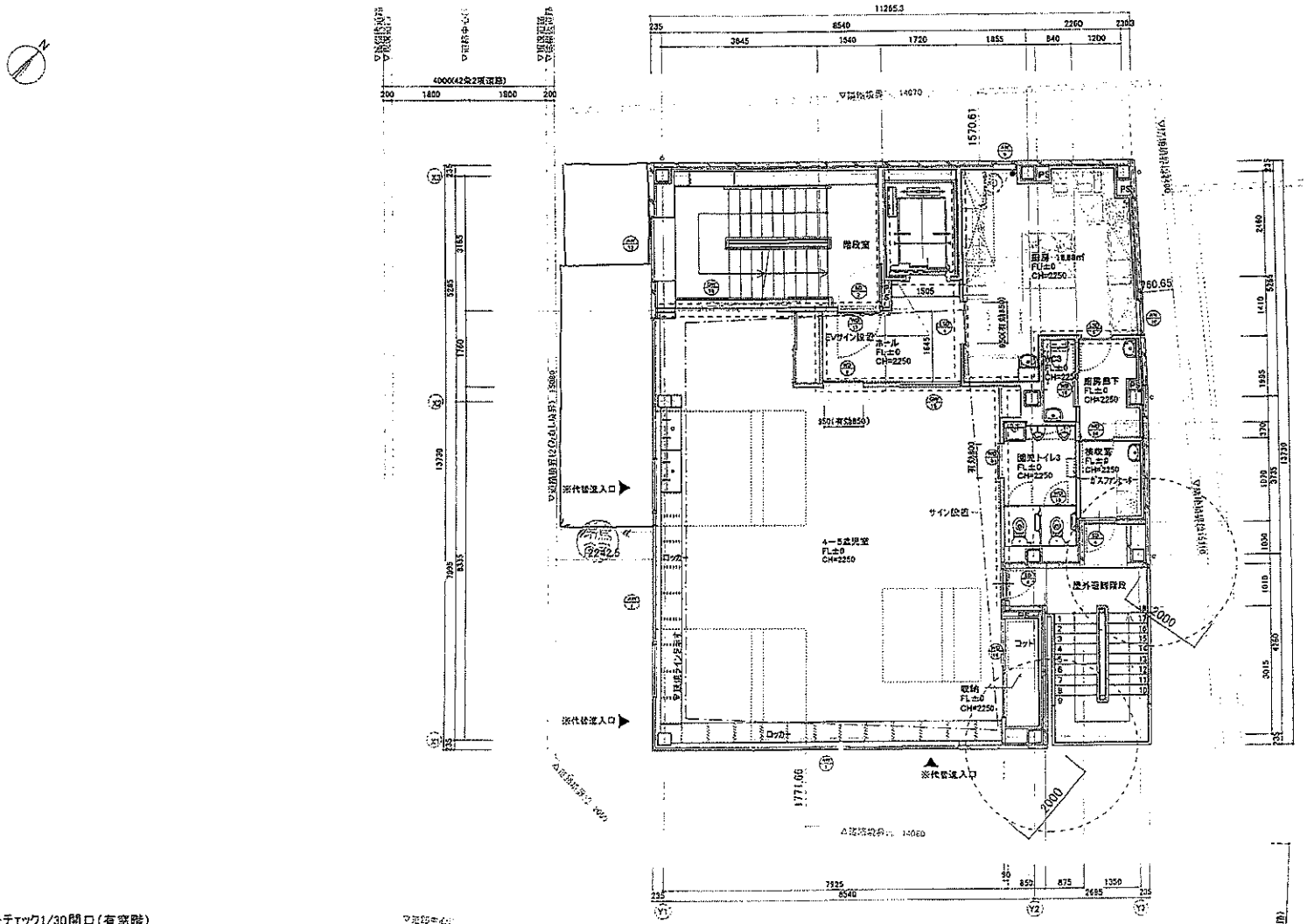
（仮称）初台2丁目保育園 新築工事

申請図

20180130

2階平面図

AUAU 建築研究所
一級建築士事務所
愛知県知事登録(い-26)第12942号
管理建築士 鳴嶋昭年
一級建築士第244501号
株式会社 AUAU建築研究所 名古屋市東区白壁3-6-8 〒461-0011 TEL(052)9312684 FAX(052)9312684



■消防法チェック1/30開口（有窓階）

面積表		開口サイズ		
面積	1 / 30	符号	W×H	㎡
146.499	4.8833	AW7, AW8	~~2.454×1.175/2~~	~~1.442~~
		AW8	~~2.454×1.175~~	~~2.883~~
		SD4	0.69×2.0	1.380
			合計	~~5.705~~

2.16×1.16≒2×3＝2.7584

5.18

※1/30以上の開口により有窓階
（1000以上の円が内接できる開口または750×1200の開口を2つ以上、
かつ500以上の円の内接できる開口の合計が床面積の1/30以上）

[凡例]
- 消火器10型
- 消火器BOX:UNION-1F-2803-PWH
- 114条区画：防火上主要な間仕切 ※天井裏まで達せしめること。
- 112条区画：防火上主要な間仕切 ※天井裏まで達せしめること。 ※特定防火設備で区画
- 竪穴区画
- 東京都安全条例8条区画

※カーテンは防炎物品とする。

1/100

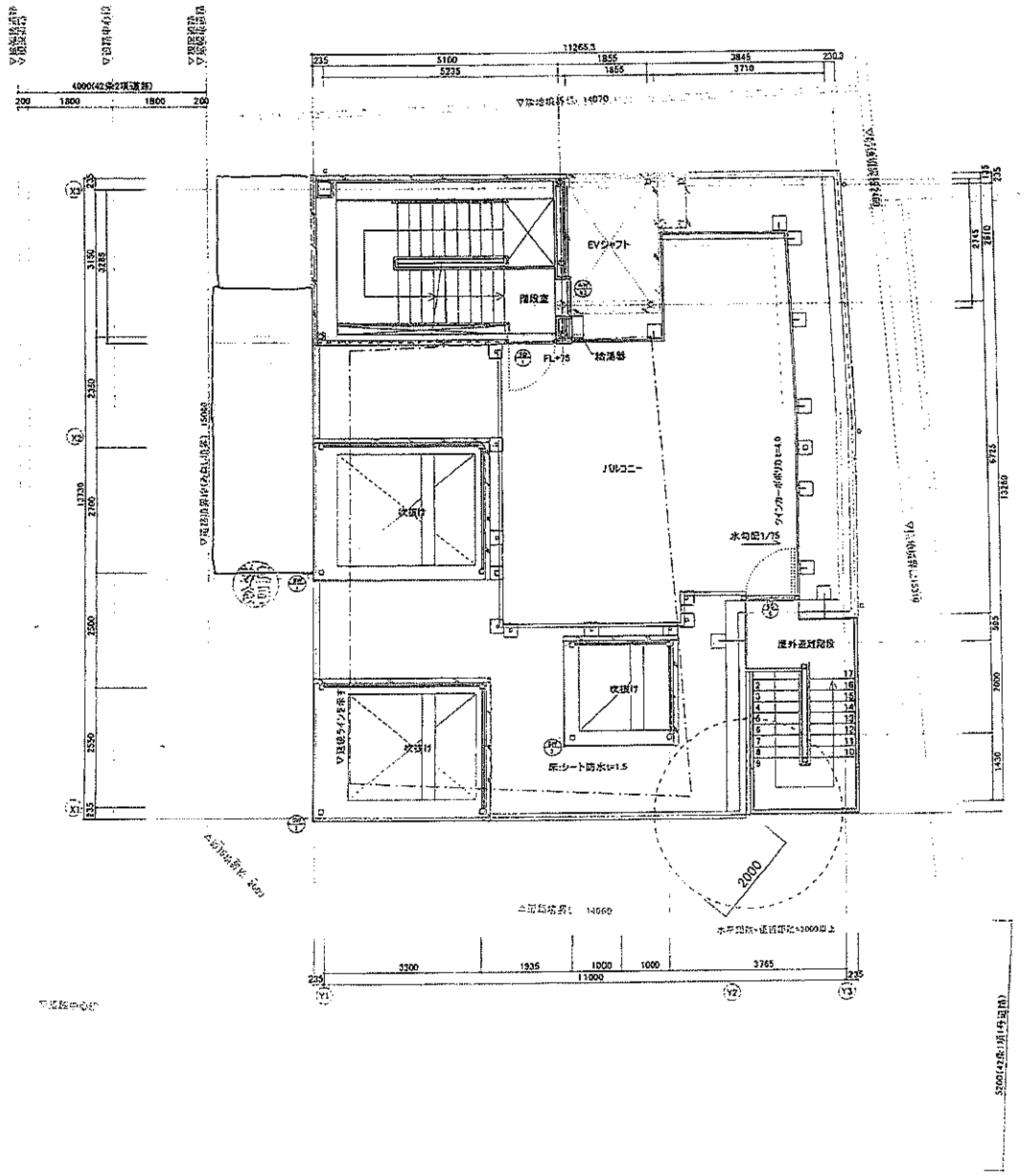
（仮称）初台2丁目保育園 新築工事

申請図

20180130

3階平面図

AUAU 建築研究所
一級建築士事務所
愛知県知事登録(L1-26)第12942号
管理建築士 鵜飼昭年
一級建築士第244901号
株式会社 AUAU建築研究所 名古屋市東区白壁3-6-8 〒461-0011 TEL(052)9312684 FAX(052)9312684



■消防法チェック1/30開口(有窓階)

面積表		開口サイズ		
面積	1 / 30	符号	W×H	㎡
19.245	0.6415	SD1	1.01*2	2.020
			合計	

※1/30以上の開口により有窓階
(1000以上の円が内接できる開口または750×1200の開口を2つ以上、
かつ500以上の円の内接できる開口の合計が床面積の1/30以上)

【凡例】
■ 消火器10型
(A) 消火器BOX:UNION-1F-2803-PWH
114条区画:防火上主要な間仕切 ※天井裏まで達せしめること。
112条区画:防火上主要な間仕切 ※天井裏まで達せしめること。 ※特定防火設備で区画
竪穴区画
※カーテンは防炎物品とする。

1/100

(仮称)初台2丁目保育園 新築工事

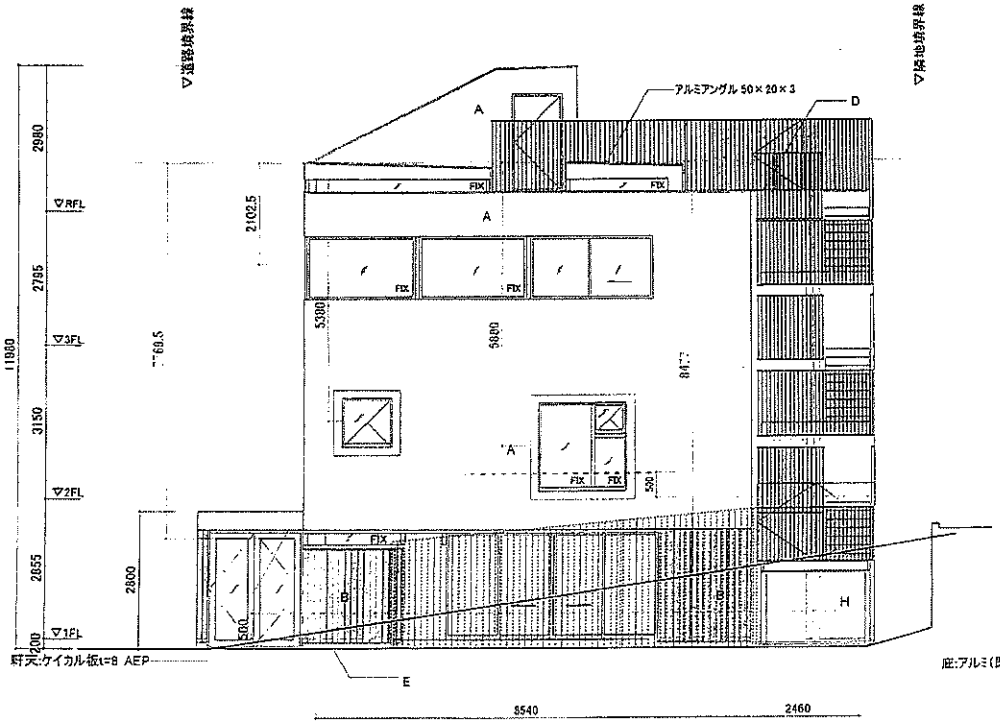
申請図

20180130

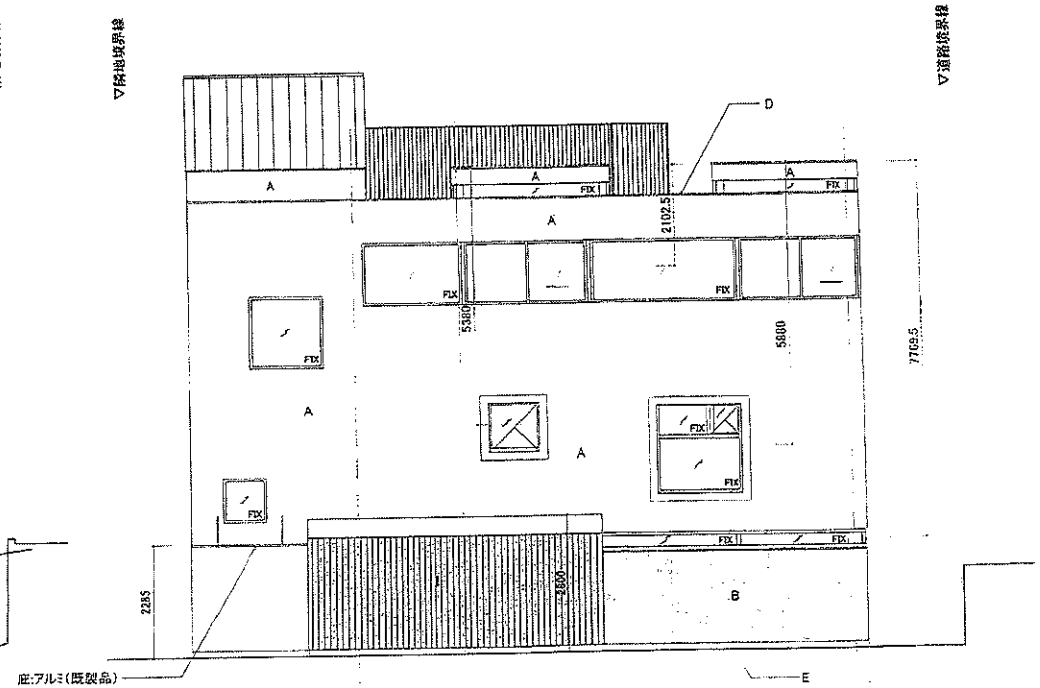
R階平面図

AUAU 建築研究所
一級建築士事務所
愛知県知事登録(い-26)第12942号
管理建築士 鵜飼昭年
一級建築士第244901号
株式会社 AUAU建築研究所 名古屋市東区白壁3-6-8 〒461-0011 TEL(052)9312684 FAX(052)9312684

外部仕上表	
記号	仕様
A	壁:ALCの上　ジョイントVの上ジョリパッドコテ仕上げ
B	壁:ALCの上　杉板t=15　キシラデコール塗装
C	壁:ALCの上　吹付けタイル塗装
D	笠木:耐磨ガルバリウム鋼板t=0.4加工
E	基礎:コンクリート打放し仕上げ
F	軒天:ケイカル板t=8+8　AEP
G	樋:ガルバリウムたて樋φ75
H	壁:ALCの上　ジョイントVの上吹付タイル
I	壁:テラクリートの上　杉板t=15 キシラデコール塗装



南側立面図



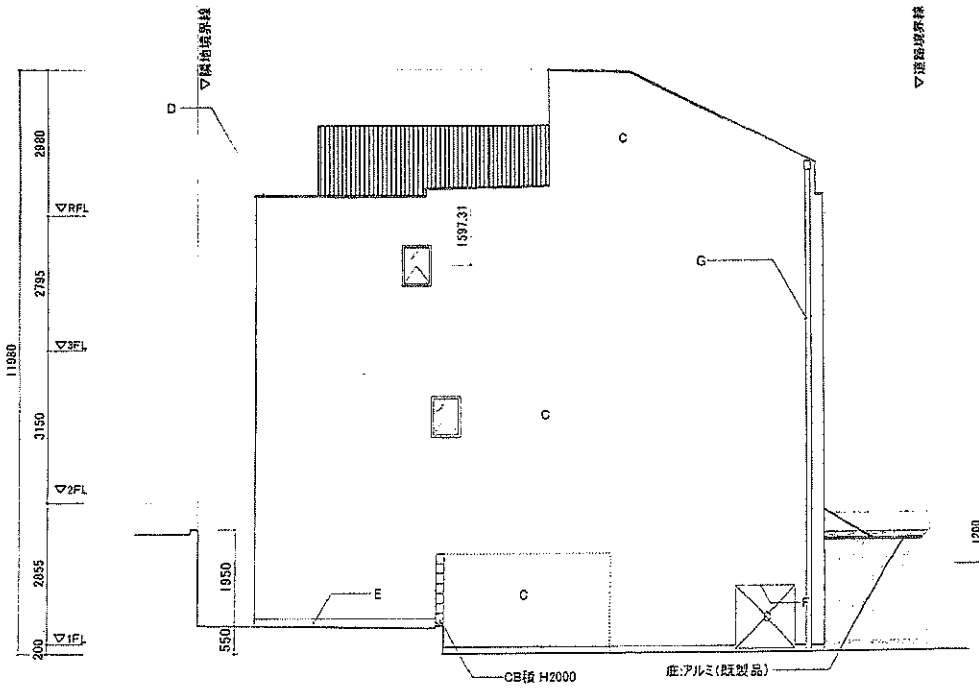
西側立面図

1/100　　(仮称)初台2丁目保育園　新築工事　　申請図　　20180130

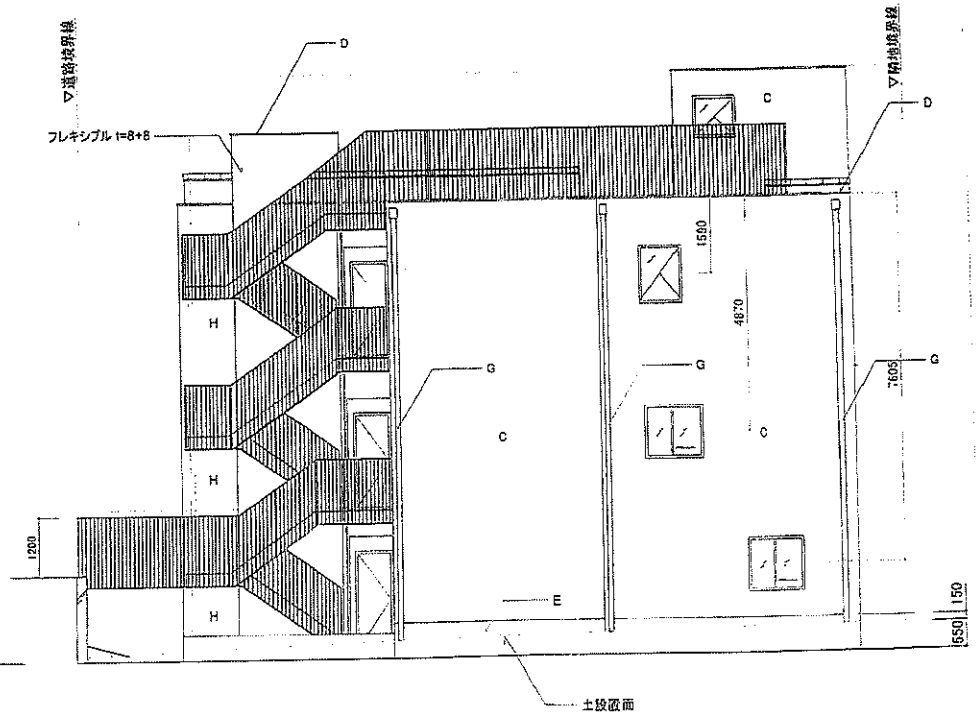
AUAU 建築研究所
一級建築士事務所
愛知県知事登録(い-26)第12942号
管理建築士 鈴木昭年
一級建築士第244901号
株式会社 AUAU建築研究所　名古屋市東区白壁3-6-8 〒461-0011　TEL(052)9312684　FAX(052)9312684

立面図1

外部仕上表	
記号	仕様
A	壁:ALCの上 ジョイントVの上ジョリパッドコテ仕上げ
B	壁:ALCの上 杉板t=15 キシラデコール塗装
C	壁:ALCの上 吹付けタイル塗装
D	笠木:耐磨ガルバリウム鋼板t=0.4加工
E	基礎:コンクリート打放し仕上げ
F	軒天:ケイカル板t=8+8 AEP
G	樋:ガルバリウムたて樋 φ75
H	壁:ALCの上 ジョイントVの上吹付タイル
1	



北側立面図



東側立面図

1/100

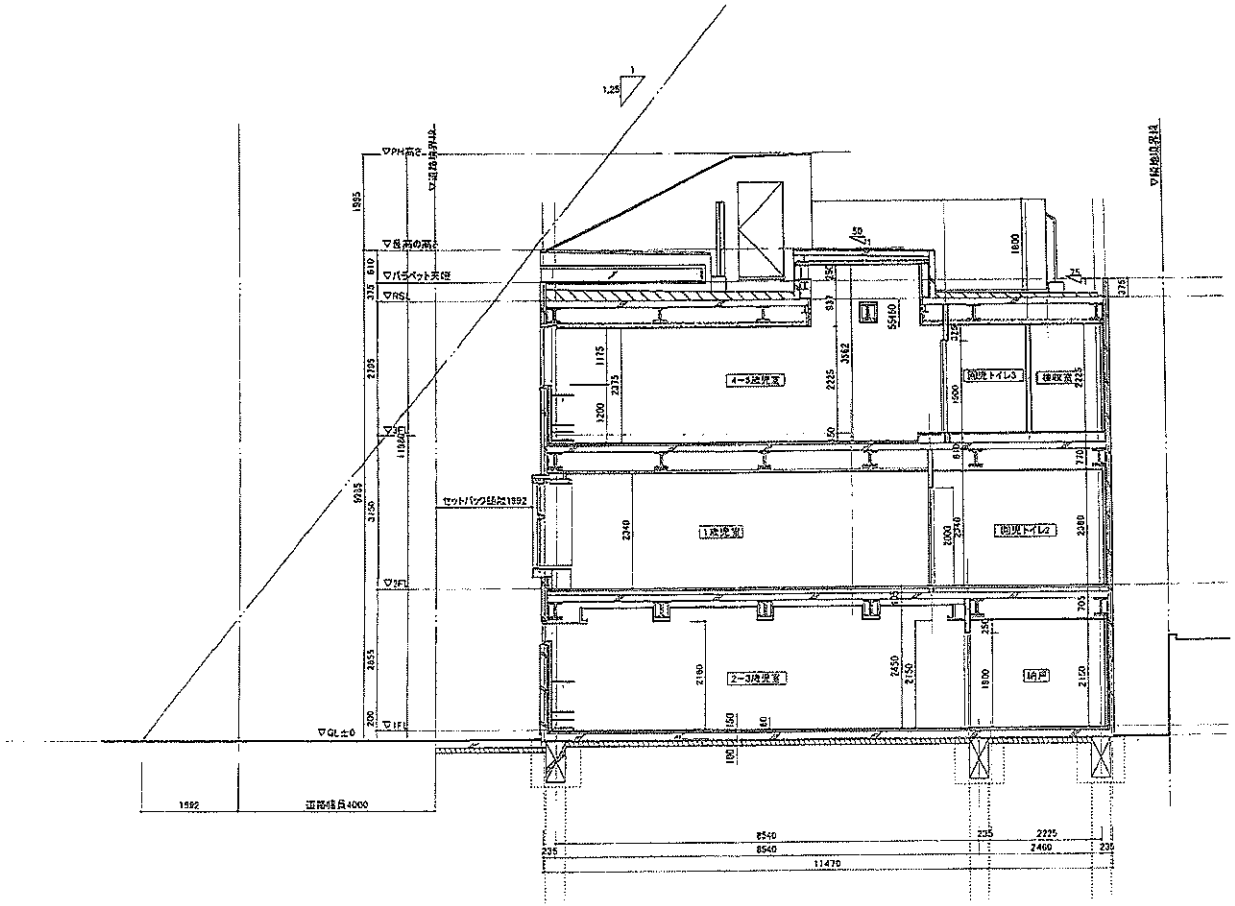
(仮称)初台2丁目保育園 新築工事

申請図

20180130

立面図2

AUAU 建築研究所
一級建築士事務所
愛知県知事登録(い-26)第12942号
管理建築士 鵜飼昭弘
一級建築士第244901号
株式会社 AUAU建築研究所 名古屋市東区白壁3-5-8 〒461-0011 TEL(052)9312684 FAX(052)9312684



1/100

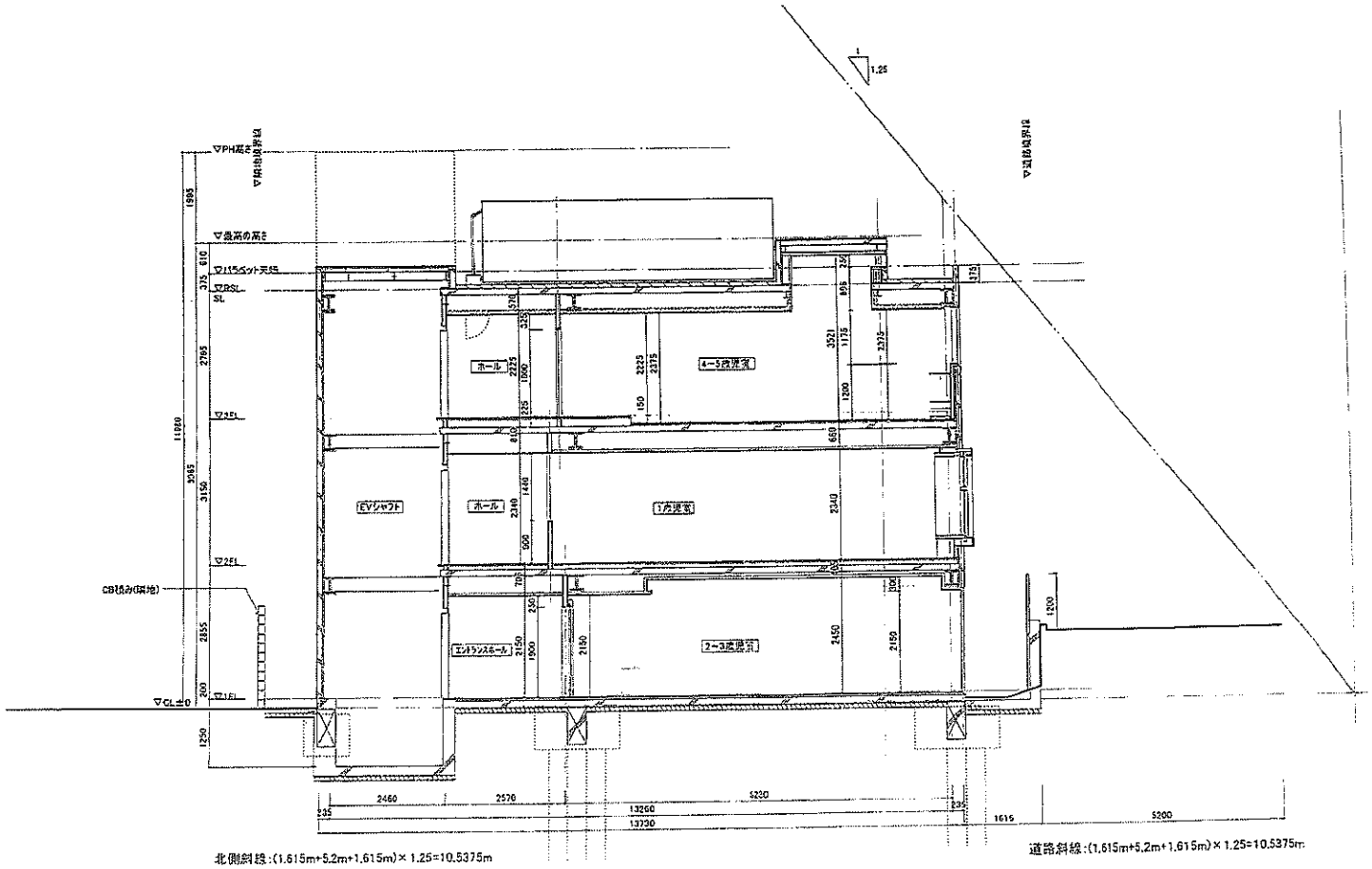
(仮称)初台2丁目保育園 新築工事

申請図

20170607

AUAU 建築研究所
一級建築士事務所
愛知県知事登録(い-26)第12942号
管理建築士 鵜飼昭年
一級建築士第244901号
株式会社 AUAU建築研究所 名古屋市東区白壁3-6-8 〒461-0011 TEL(052)9312684 FAX(052)9312684

断面図1



1/100

(仮称)初台2丁目保育園 新築工事

申請図

20170607

断面図2

AUAU 建築研究所
一級建築士事務所
愛知県知事登録(い-26)第12942号
管理建築士 鵜飼昭弘
一級建築士第244901号
株式会社 AUAU建築研究所 名古屋市東区白壁3-6-8 〒461-0011 TEL(052)9312684 FAX(052)9312684

固定資産（土地・家屋）関係証明書

証明を必要とする理由	その他

土地

所在等	渋谷区初台二丁目１３番２２ 登記地目：　宅地 現況地目：　宅地	地積	登記地積　m² 252.28 現況地積　m² 251.33	令和　７年度		
				価格(円)	(区分)	課税標準額(円)	税額（相当額）(円)
				¥152,032,030	固定資産税	¥91,219,218	¥1,073,759
					都市計画税	¥91,219,218	¥230,090
摘要	非課税条文　：法３４８条２項５号 非課税地積　：　0.95m² ※価格は現況地積に対するものです。 軽減事由　：小規模非住宅用地減免 固定資産税軽減額：　¥203,310 都市計画税軽減額：　¥43,567 ※税額は軽減額を控除した後のものです。						
所有者	港区芝２－３１－１５ 株式会社　ＶＩＤＡ　Ｃｏｒｐｏｒａｔｉｏｎ						

家屋

所在等	渋谷区初台二丁目１３番地２２ 家屋番号：１３－２２	床面積	登記床面積m² 444.71 現況床面積m² 470.49	令和　７年度		
				価格(円)	(区分)	課税標準額(円)	税額（相当額）(円)
				¥25,771,800	固定資産税	¥25,771,800	¥360,805
					都市計画税	¥25,771,800	¥77,315
摘要	種類：保育園 地上：　３階 構造：鉄骨造 屋根：陸屋根						
所有者	港区芝２－３１－１５ 株式会社　ＶＩＤＡ　Ｃｏｒｐｏｒａｔｉｏｎ						

＊＊＊＊＊　以　下　余　白　＊＊＊＊＊

上記のとおり証明します。

第０１３８５７号
令和　７年１０月１４日
東京都　渋谷　都税事務所長

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。