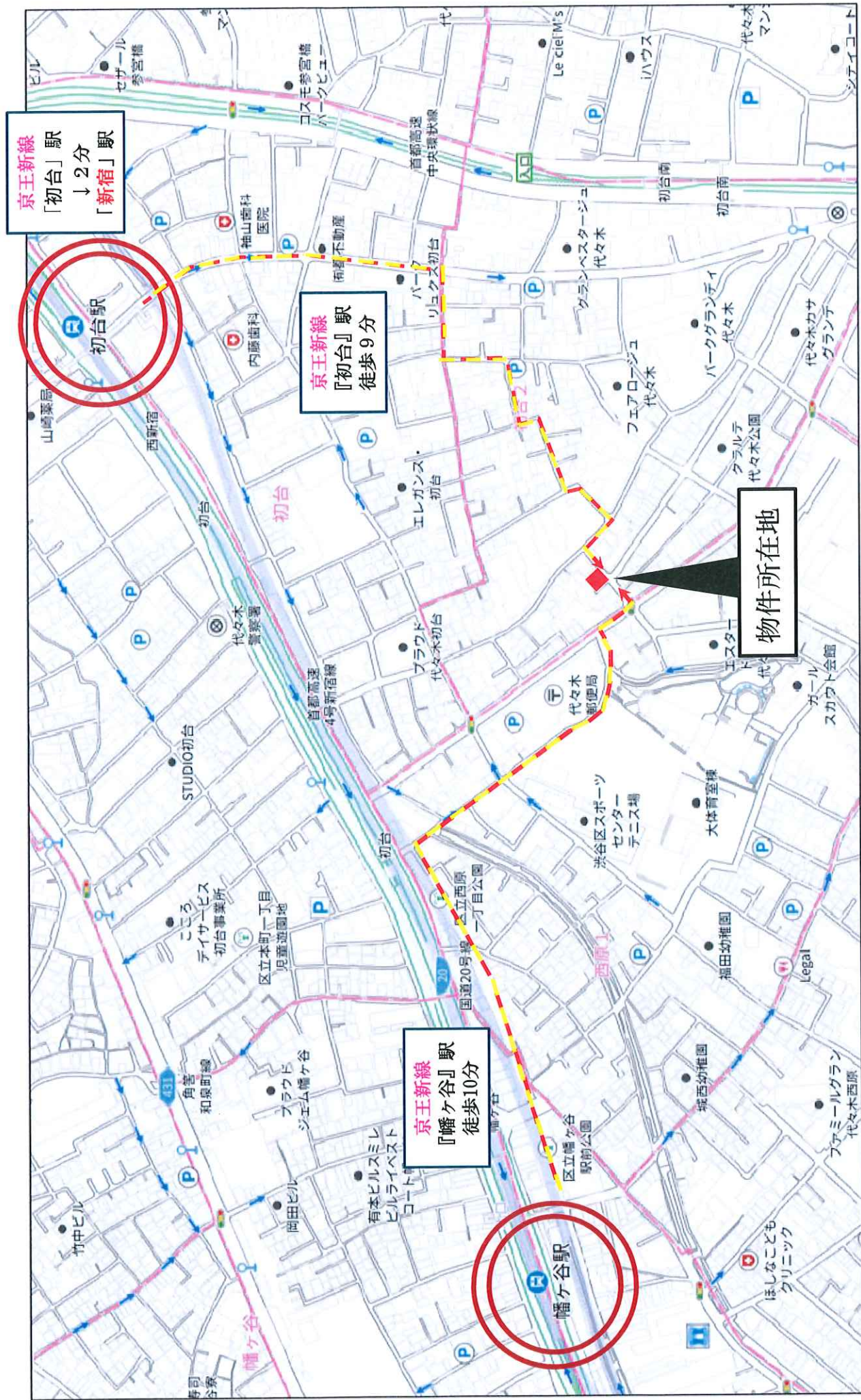


用途	収益物件（一棟） 初台二丁目 保育園				
所在地	住居表示	東京都渋谷区初台2-13-11			
	地番	東京都渋谷区初台2-13-22			
交通	京王新線 初台駅 徒歩9分 / 京王新線 幡ヶ谷駅 徒歩10分				
地積	252.28 m ² (76.31 坪) 公簿				
価格	7億8900万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東南側約5.43m（公道） / 南西側約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 m ² (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 4.00% 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

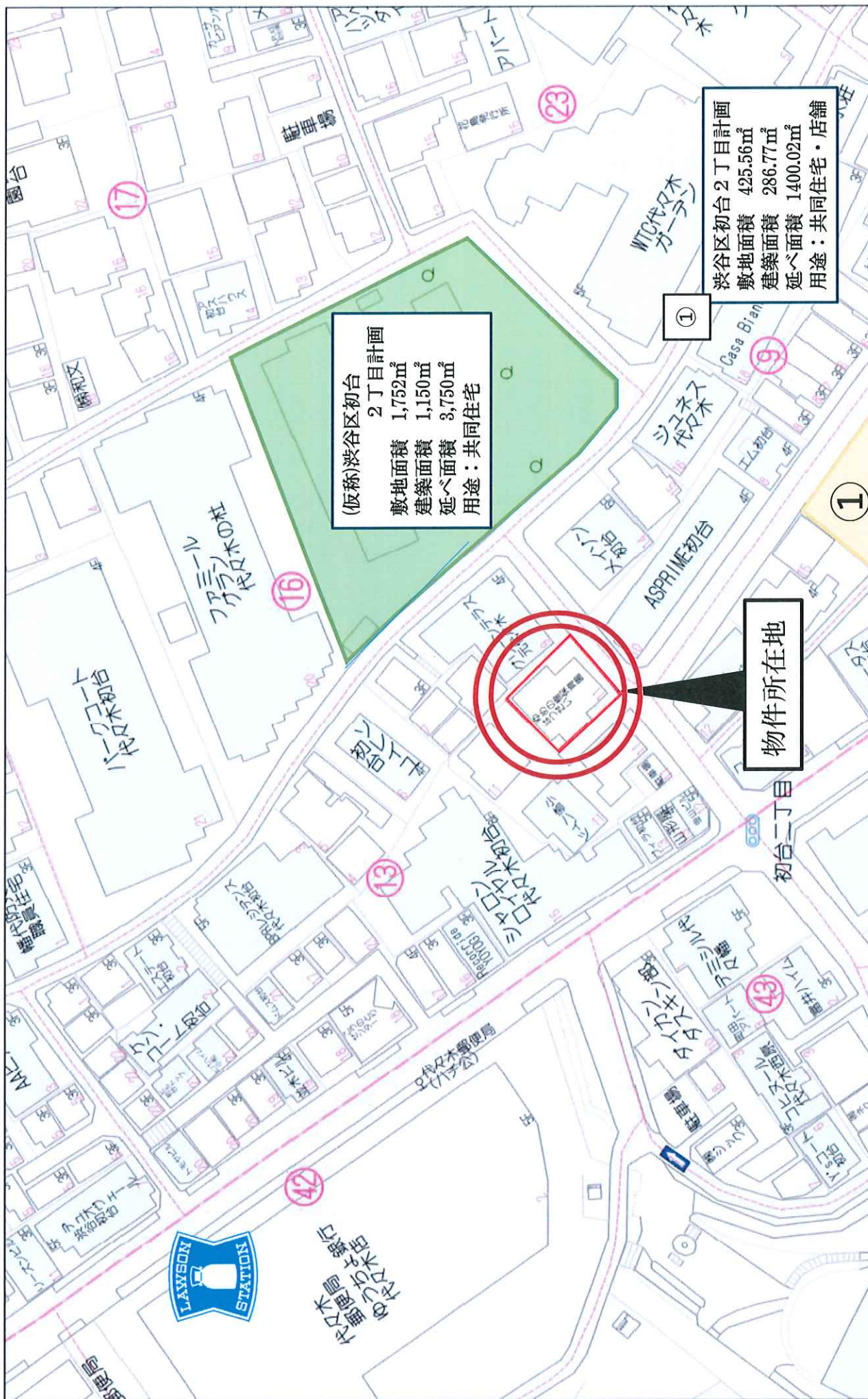
京王新線
『初台』駅
徒歩9分

京王新線
『幡ヶ谷』駅
徒歩10分

物件所在地

1:5000

280m



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
					m	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	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

年間支出表 管理会社 単位: 円

B/M費用		単位: 円
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	

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

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	
PMJ (賃料 + 共益費の3% + 税)	-

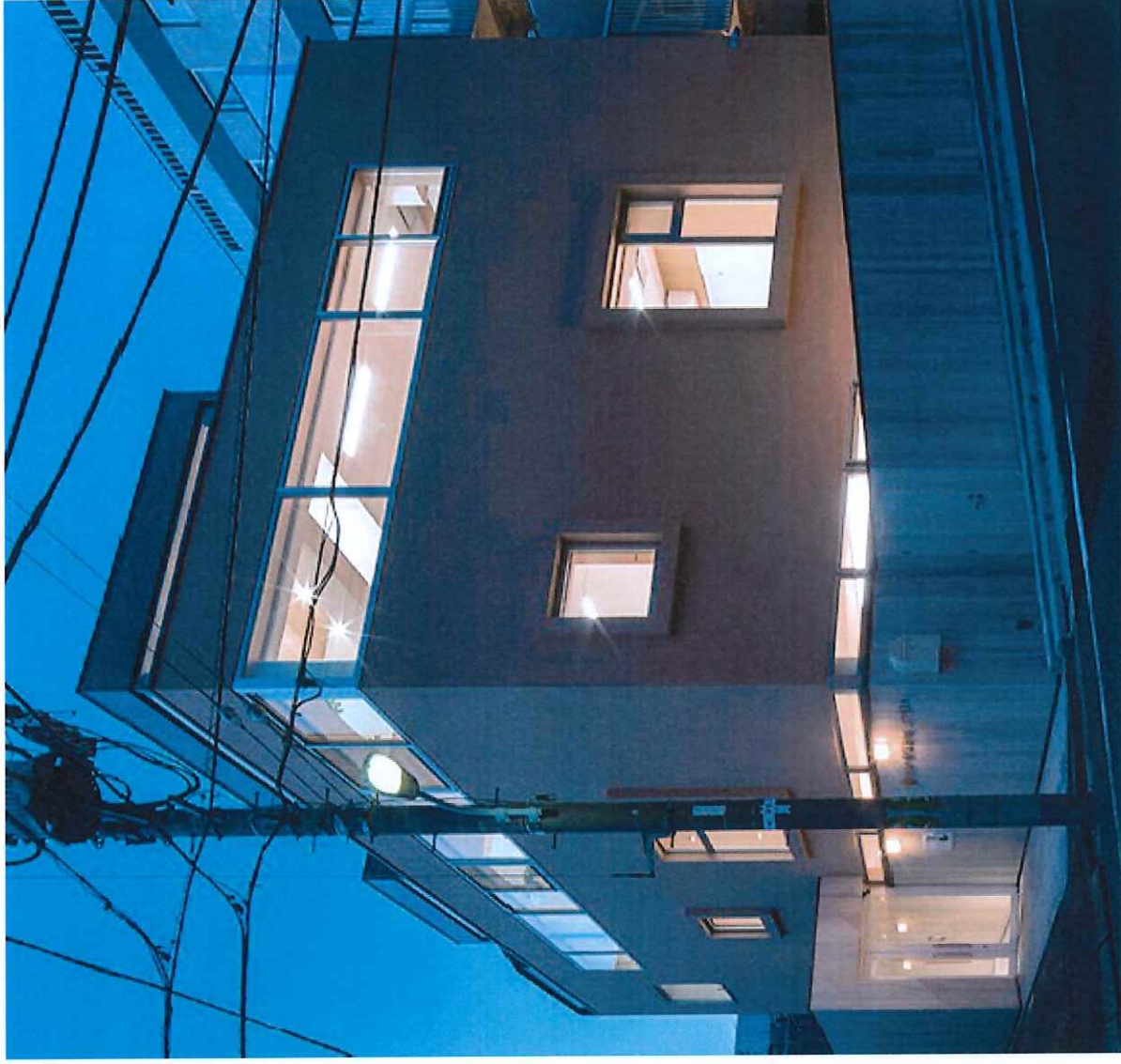
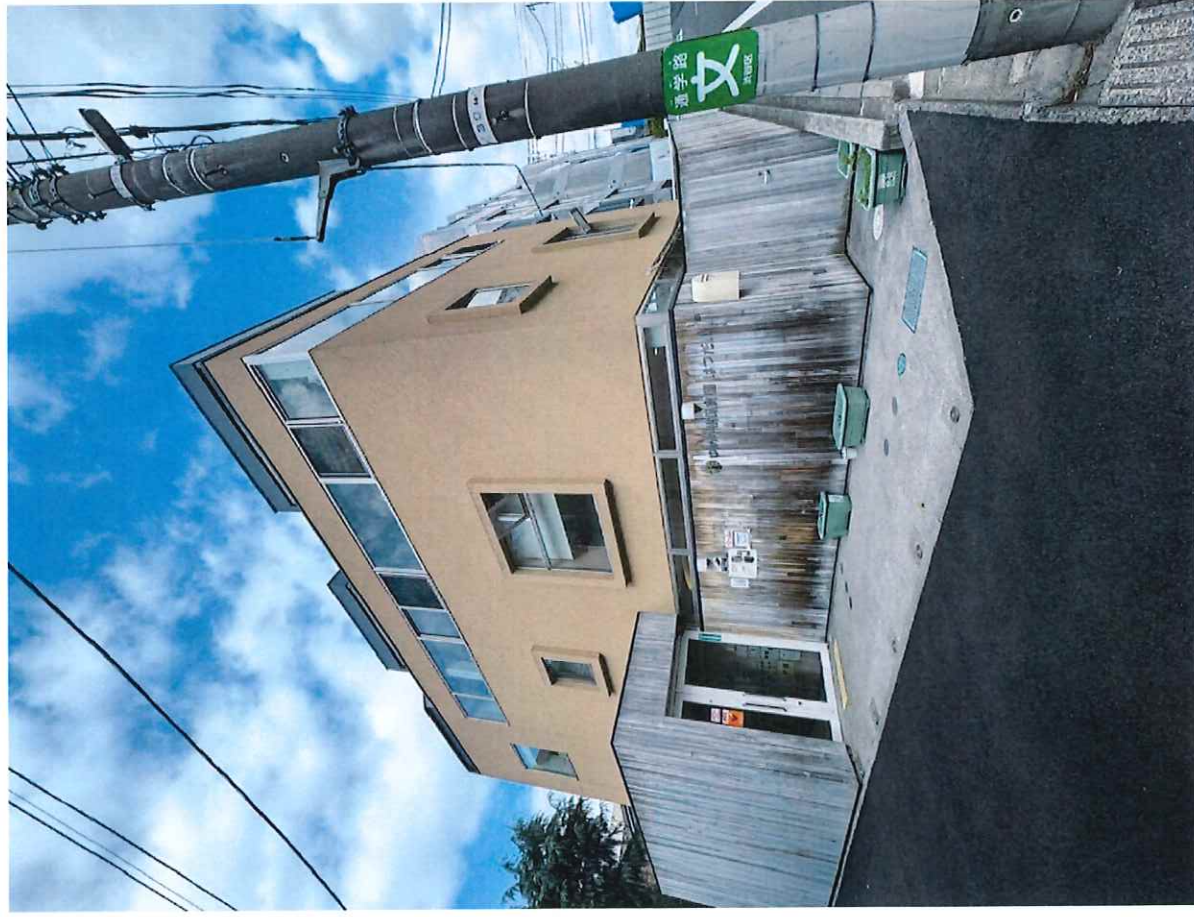
その他費用	
固定税	1,741,969

支出合計	1,741,969
------	-----------

表面利回り	4.00%
NOI利回り	3.78%

販売価格(税込)	¥789,000,000
----------	--------------

※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。



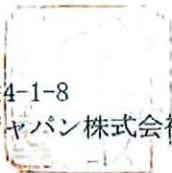
建築基準法第7条の2第5項の規定による

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 m²

(申請部分)

(申請以外の部分)

(合計)

5) 延べ面積

(470.10 m²)

(0.00 m²)

(470.10 m²)

6) 棟数

(1)

(0)

7) 階数

地上 (3)

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

関間 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。

	國男	國女	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

※火災及び上記に於ける損害は賠償しない。
(附則第10条)を要す。

※因環境省環境省

種	計上	原価高	坪単
1200	158.6	280	坪C

※外題は別紙を添付

200	175	240	250
200	240	250	250

32

※ 2005年度田圃水害被害調査結果を掲載する。

1

外装	ALU-018B (高圧非導電(受-)) 不燃材料 リソグラフ用 (FPG060E-402)	基板	富士通 アサヒデンタル アサヒデンタル (富士通FPG055-1)	配線	ガルバニウム鍍金、金めっき、金めっき上 アサヒデンタル (FPG060E-145A(1))	柱・穴	富士通 アサヒデンタル アサヒデンタル(受-) アサヒデンタル(穴-) (FPG060A-4018) (FPG060C-4018)	柱・板	富士通 アサヒデンタル (FPG060C-4017)
----	--	----	--	----	---	-----	--	-----	----------------------------------

五、

材料	GF060RS-9120と、								
火気取組玉の材質	<table border="1"> <tr> <td>型</td> <td>クイカル起組 不燃 (NM-857E)</td> </tr> <tr> <td>分所</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>不燃</td> <td>クイカル起組 不燃 (NM-857E)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>クイカル起組 不燃 (NM-857E)</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	型	クイカル起組 不燃 (NM-857E)	分所	<table border="1"> <tr> <td>不燃</td> <td>クイカル起組 不燃 (NM-857E)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>クイカル起組 不燃 (NM-857E)</td> </tr> </table>	不燃	クイカル起組 不燃 (NM-857E)		クイカル起組 不燃 (NM-857E)
型	クイカル起組 不燃 (NM-857E)								
分所	<table border="1"> <tr> <td>不燃</td> <td>クイカル起組 不燃 (NM-857E)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>クイカル起組 不燃 (NM-857E)</td> </tr> </table>	不燃	クイカル起組 不燃 (NM-857E)		クイカル起組 不燃 (NM-857E)				
不燃	クイカル起組 不燃 (NM-857E)								
	クイカル起組 不燃 (NM-857E)								

總發行所

[illegible]

5. 火災警報

品名	数量	単位
アルカサル新式燃費テスト		
変圧器	BB-9111	変圧器番号
仕切合し板	BB-9112	
引掛電線	BB-9113	
上付ナット	BB-9114	
ルーバー支	BB-9115	
オーニク空	BB-9016	
70mm径の管	BB-9117	
鋼製蓋	BB-9118	
排水	BB-9119	
シャワー		

エーデル・ヴェーバー
Edel Weiber
ザールツェン・輸入ガラス

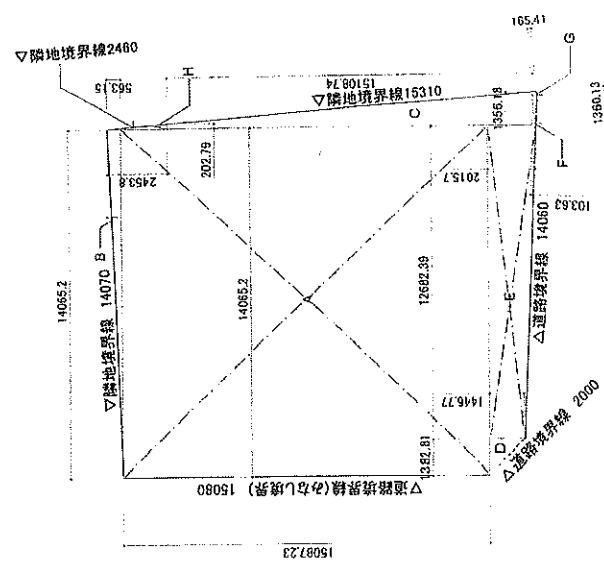
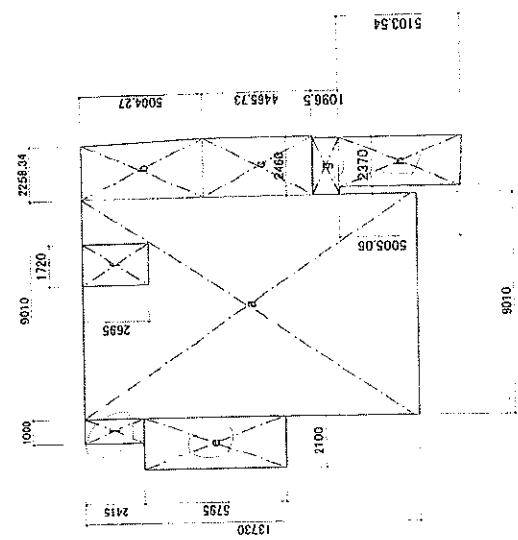
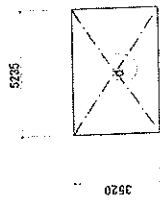
※告示1360二号

...

20180130

1

因探探·探探回



※PH階 $167.156\text{m}^3 \div 8 = 20.8945\text{m}^3 > 18.427\text{m}^3$
上記によりPH階高を非算入

面積計算表		
臨床面積 (①)	a+b+c	158,668 m ²
2 臨床面積 (②)	a+b+c	146,499 m ²
3 臨床面積 (③)	a+b+c	146,499 m ²
PH 臨床面積 (④)	d	18,427 m ²
敷地面積	A+B+C+D+E+F+G+H	251,330 m ²
建築面積 (⑤)	a+b+c+d+g+h+i	76,027 坪
延べ床面積 (⑥)	①+②+③+④	174,294 m ²
法定建築面積 (⑦)	⑤×Fk3	52,724 坪
建築率		470.100 m ²
容積率		142.205 坪
		428.380 m ²
		129.585 坪
		/100 < 10.100
		69.351
		170.445
		/100 < 300.100

面積表	記号	計算式	合計 m ²
	A	14065.2*1508.7/3	212.205
	B	563.15*14085.2/2	3.950
	C	202.79+1356.18*15108.74/2	11.777
	D	1382.81*445.77/2	1.000
	E	1446.77+2015.7*12682.39/2	21.956
	F	103.63+1.35613/2	0.070
	G	185.41*1.35013/2	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	2480*4.48573	10.986
	d	5235*3520	18.427
	e	2100*5.795	12.170
	f	1720*2695	4.635
	F	2.46*1.0965	2.657
	h	5.00508+5.10354*2.08/2	10.513
	i	2.415*1	2.415

圖書

20180730

(假蘇)切台2丁目保國新築工事

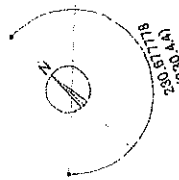
1/200

地址：天津经济技术开发区洞庭湖路
TEL (052)9312684 FAX (052)9312684

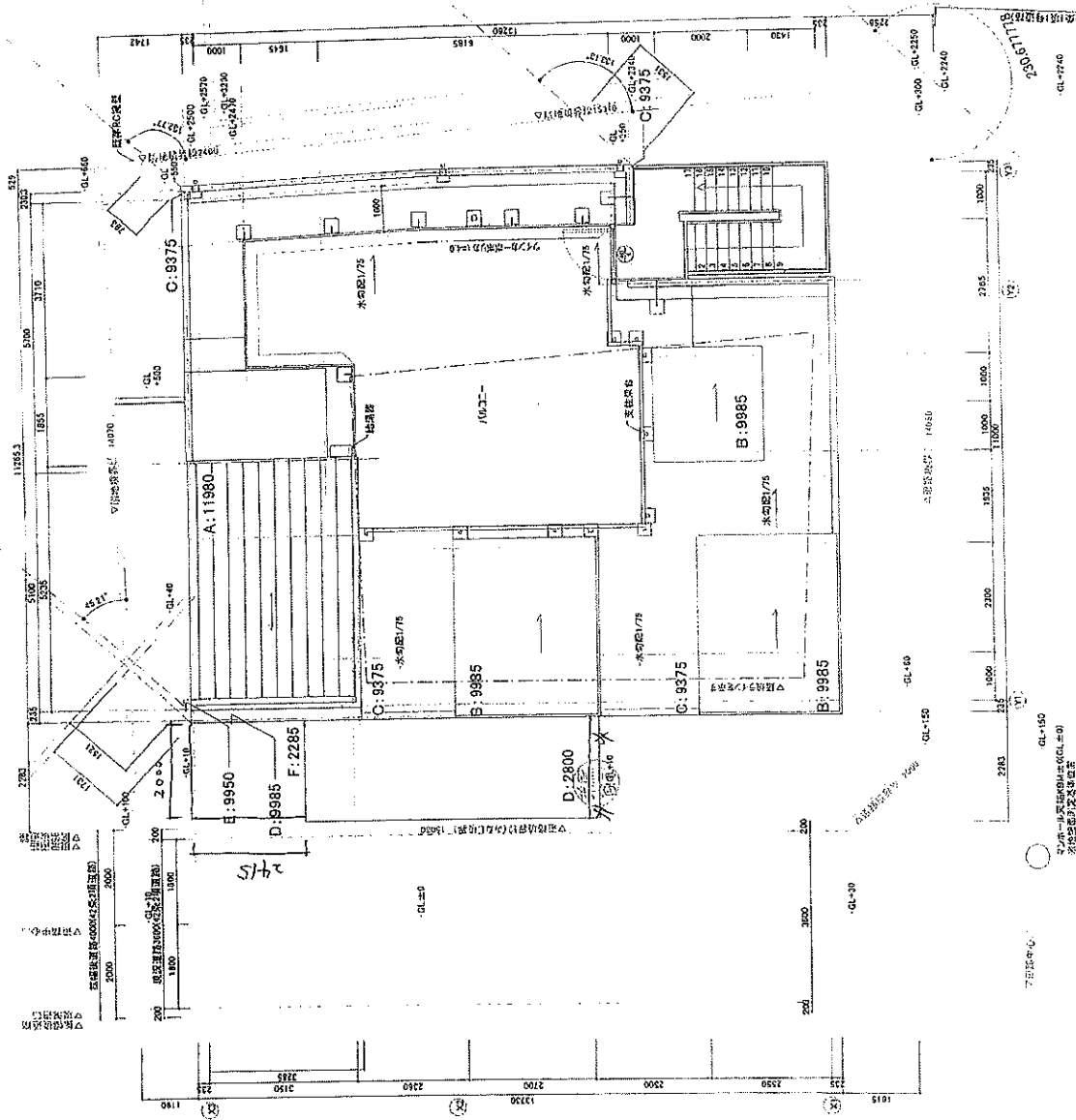
管理建築士 第24901号

一級建築士事務所
愛知県知事登録(1-26)第12942号

AUAU
建築研究所



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

一級建築士事務所
奥田原建築設計(株)

管理建築士事務所
奥田原建築設計(株)

一般建築士事務所
奥田原建築設計(株)

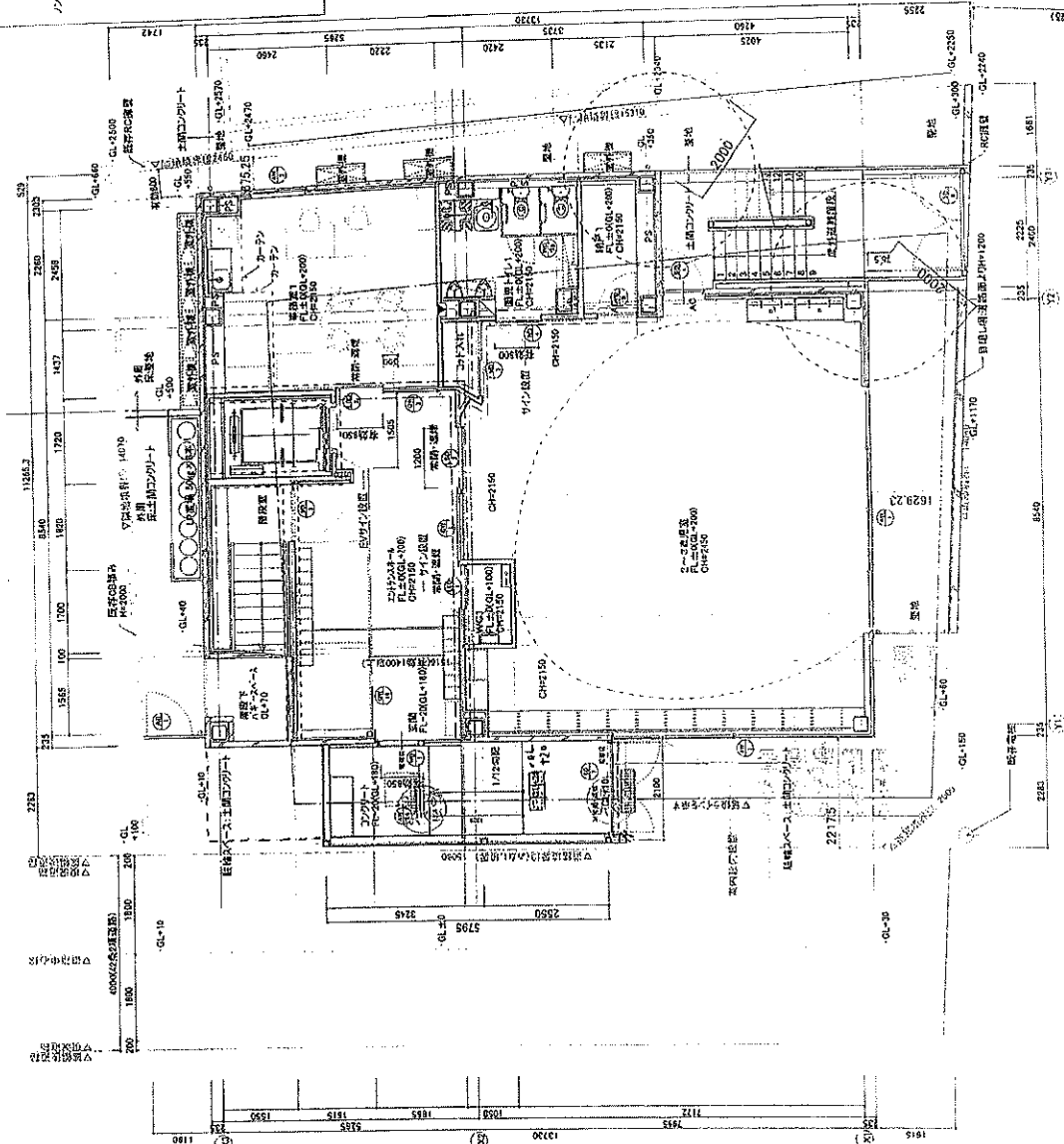
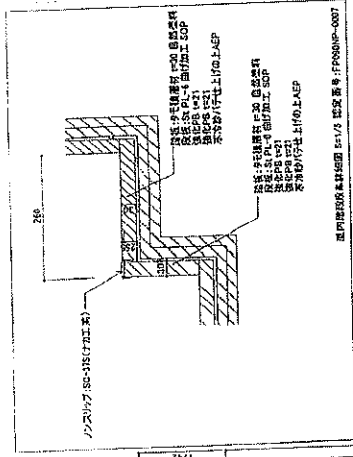
名古屋市東区白鳥3-6-6 TEL: 052-3312884 FAX: 052-3312884

奥田原建築設計(株)

配置図

平面図

201.80130



1階平面図

20180130

申請図

1階平面図

20180130

■消防法チエツク1/30開口 (有窓構)

面積表	開口サイズ	W × H	m
面積	1/30	SD7	1557 × 2.33
158.670	5.3278	AW2	1821 × 2.15
		合計	14.338

※1/30以上の開口により有窓構 (1000以上の円の内径である開口または750×1200の開口を2つ以上、かつ2500以上の円の内径である開口の合計が床面積の1/30以上)

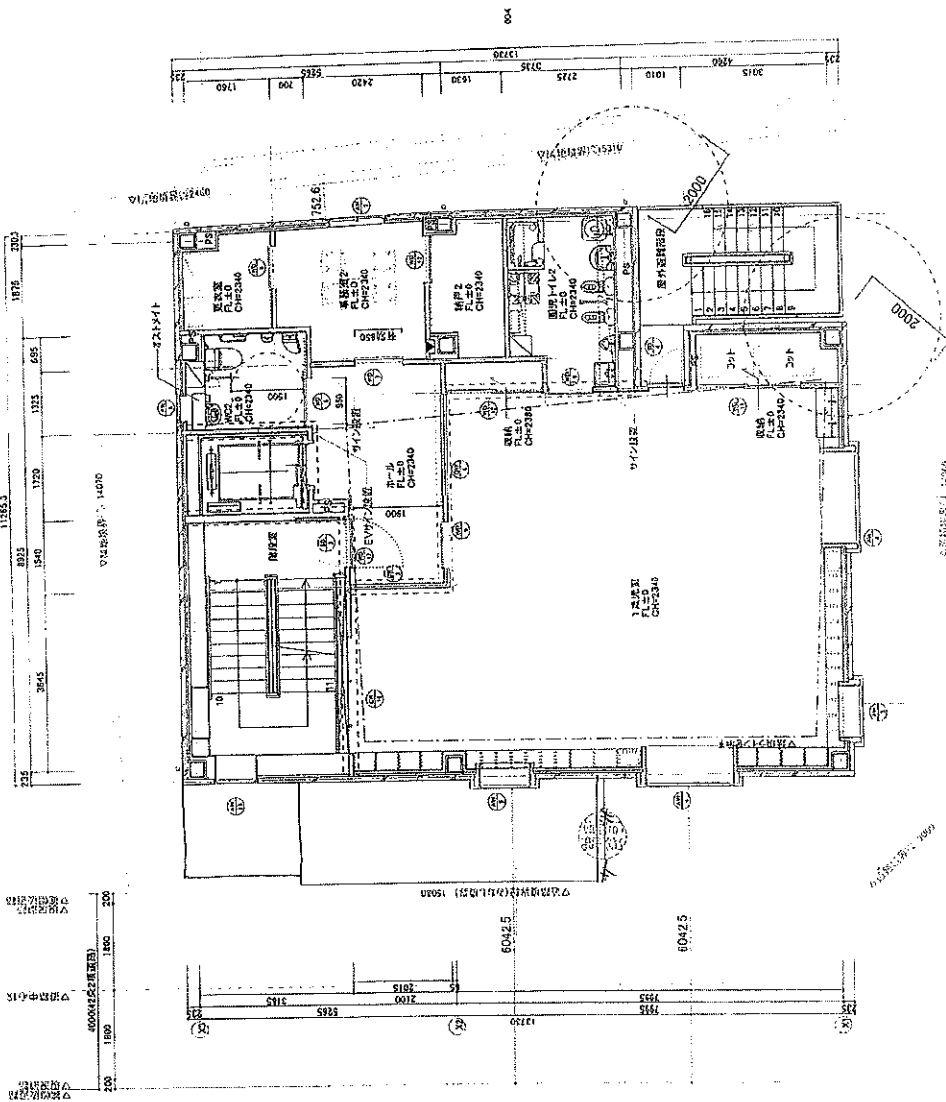
(仮称) 初台2丁目保育園 新築工事

株式会社 AJAU建築研究所 名古屋市長区白雲5-8-8 〒461-0011 TEL (052) 9312684 FAX (052) 9312664



管理建築士 英嗣 昭三
一級建築士 第244901号





(A) 1. 防火区画
 2. 避難区画
 3. 防火区画
 4. 避難区画
 5. 防火区画
 6. 避難区画
 7. 防火区画
 8. 避難区画
 9. 防火区画
 10. 避難区画
 11. 防火区画
 12. 避難区画
 13. 防火区画
 14. 避難区画
 15. 防火区画
 16. 避難区画
 17. 防火区画
 18. 避難区画
 19. 防火区画
 20. 避難区画
 21. 防火区画
 22. 避難区画
 23. 防火区画
 24. 避難区画
 25. 防火区画
 26. 避難区画
 27. 防火区画
 28. 避難区画
 29. 防火区画
 30. 避難区画
 31. 防火区画
 32. 避難区画
 33. 防火区画
 34. 避難区画
 35. 防火区画
 36. 避難区画
 37. 防火区画
 38. 避難区画
 39. 防火区画
 40. 避難区画
 41. 防火区画
 42. 避難区画
 43. 防火区画
 44. 避難区画
 45. 防火区画
 46. 避難区画
 47. 防火区画
 48. 避難区画
 49. 防火区画
 50. 避難区画
 51. 防火区画
 52. 避難区画
 53. 防火区画
 54. 避難区画
 55. 防火区画
 56. 避難区画
 57. 防火区画
 58. 避難区画
 59. 防火区画
 60. 避難区画
 61. 防火区画
 62. 避難区画
 63. 防火区画
 64. 避難区画
 65. 防火区画
 66. 避難区画
 67. 防火区画
 68. 避難区画
 69. 防火区画
 70. 避難区画
 71. 防火区画
 72. 避難区画
 73. 防火区画
 74. 避難区画
 75. 防火区画
 76. 避難区画
 77. 防火区画
 78. 避難区画
 79. 防火区画
 80. 避難区画
 81. 防火区画
 82. 避難区画
 83. 防火区画
 84. 避難区画
 85. 防火区画
 86. 避難区画
 87. 防火区画
 88. 避難区画
 89. 防火区画
 90. 避難区画
 91. 防火区画
 92. 避難区画
 93. 防火区画
 94. 避難区画
 95. 防火区画
 96. 避難区画
 97. 防火区画
 98. 避難区画
 99. 防火区画
 100. 避難区画

20180130

2階平面図

申請図

■ 消防法第17条の1(3)開口(有窓等)			
面積	開口サイズ	開口位置	開口面積
1/30	W×H	開口位置	開口面積
1/30	AW4	0.6×0.6	0.36
1/30	AW5	1×1	1.00
1/30	SD4	0.6×1.0	0.60
1/30	AW4	0.6×0.6	0.36
1/30	合計		2.32
1/30	合計		6.91

※1/30以上の開口により窓等
(1,000以上の円が内径である開口または750×1200の開口を2つ以上、
かつ500以上の円の内径である開口の合計が床面積の1/30以上)

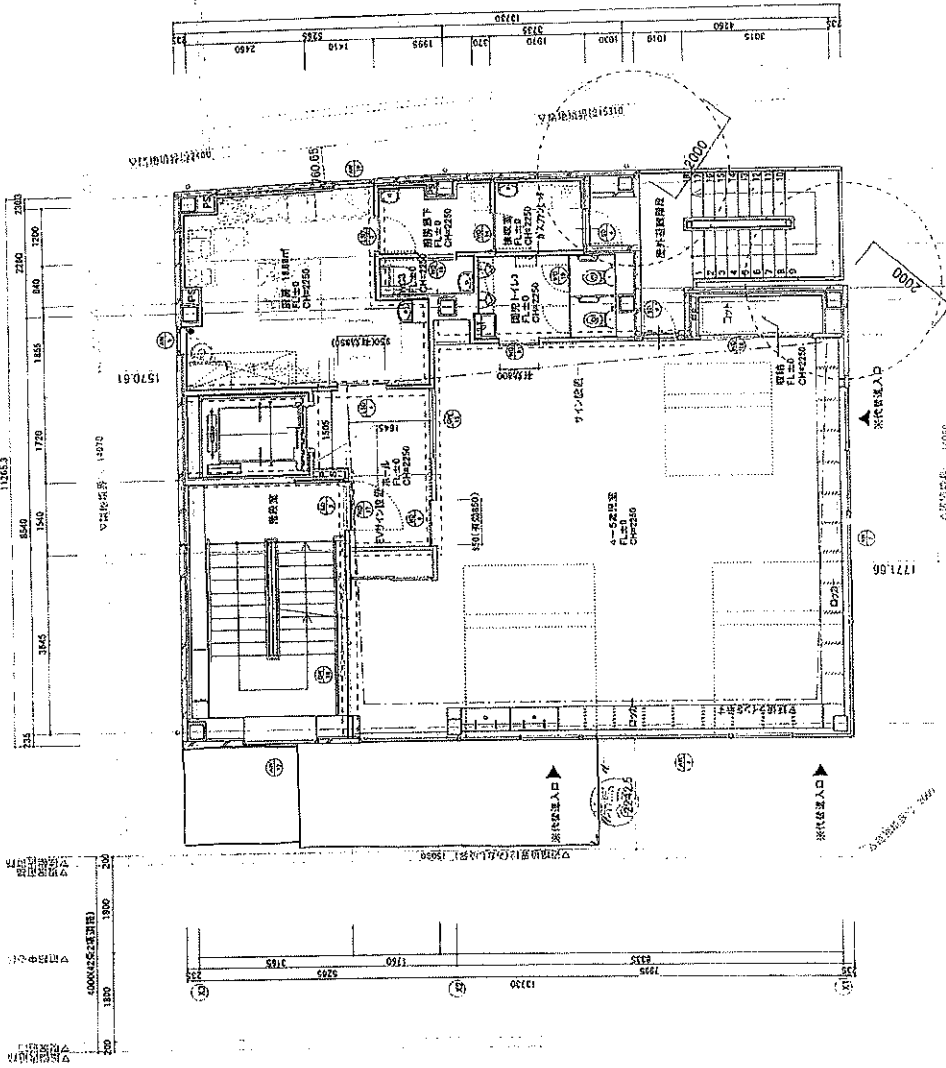
(仮称)初台2丁目保育園 新築工事

1/100

株式会社 AUAU建築研究所 名古屋市中区白鳥3-6-6 〒461-0011 TEL (052) 9312594 FAX (052) 9312684

一般建築士事務所
愛知県建築士会(1-26)第1294号



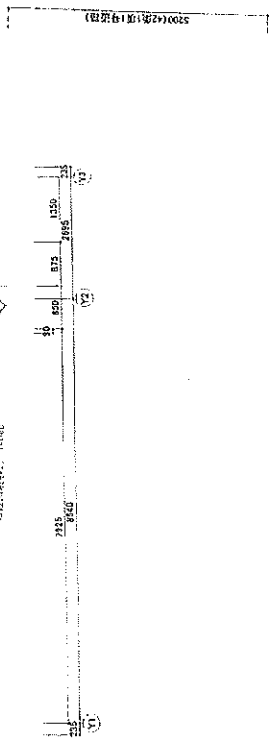


【内訳】
 1. 114号区画 地上3階建住宅
 2. 115号区画 地上3階建住宅
 3. 116号区画 地上3階建住宅
 4. 117号区画 地上3階建住宅
 5. 118号区画 地上3階建住宅
 6. 119号区画 地上3階建住宅
 7. 120号区画 地上3階建住宅
 8. 121号区画 地上3階建住宅
 9. 122号区画 地上3階建住宅
 10. 123号区画 地上3階建住宅
 11. 124号区画 地上3階建住宅
 12. 125号区画 地上3階建住宅
 13. 126号区画 地上3階建住宅
 14. 127号区画 地上3階建住宅
 15. 128号区画 地上3階建住宅
 16. 129号区画 地上3階建住宅
 17. 130号区画 地上3階建住宅
 18. 131号区画 地上3階建住宅
 19. 132号区画 地上3階建住宅
 20. 133号区画 地上3階建住宅
 21. 134号区画 地上3階建住宅
 22. 135号区画 地上3階建住宅
 23. 136号区画 地上3階建住宅
 24. 137号区画 地上3階建住宅
 25. 138号区画 地上3階建住宅
 26. 139号区画 地上3階建住宅
 27. 140号区画 地上3階建住宅
 28. 141号区画 地上3階建住宅
 29. 142号区画 地上3階建住宅
 30. 143号区画 地上3階建住宅
 31. 144号区画 地上3階建住宅
 32. 145号区画 地上3階建住宅
 33. 146号区画 地上3階建住宅
 34. 147号区画 地上3階建住宅
 35. 148号区画 地上3階建住宅
 36. 149号区画 地上3階建住宅
 37. 150号区画 地上3階建住宅
 38. 151号区画 地上3階建住宅
 39. 152号区画 地上3階建住宅
 40. 153号区画 地上3階建住宅
 41. 154号区画 地上3階建住宅
 42. 155号区画 地上3階建住宅
 43. 156号区画 地上3階建住宅
 44. 157号区画 地上3階建住宅
 45. 158号区画 地上3階建住宅
 46. 159号区画 地上3階建住宅
 47. 160号区画 地上3階建住宅
 48. 161号区画 地上3階建住宅
 49. 162号区画 地上3階建住宅
 50. 163号区画 地上3階建住宅
 51. 164号区画 地上3階建住宅
 52. 165号区画 地上3階建住宅
 53. 166号区画 地上3階建住宅
 54. 167号区画 地上3階建住宅
 55. 168号区画 地上3階建住宅
 56. 169号区画 地上3階建住宅
 57. 170号区画 地上3階建住宅
 58. 171号区画 地上3階建住宅
 59. 172号区画 地上3階建住宅
 60. 173号区画 地上3階建住宅
 61. 174号区画 地上3階建住宅
 62. 175号区画 地上3階建住宅
 63. 176号区画 地上3階建住宅
 64. 177号区画 地上3階建住宅
 65. 178号区画 地上3階建住宅
 66. 179号区画 地上3階建住宅
 67. 180号区画 地上3階建住宅
 68. 181号区画 地上3階建住宅
 69. 182号区画 地上3階建住宅
 70. 183号区画 地上3階建住宅
 71. 184号区画 地上3階建住宅
 72. 185号区画 地上3階建住宅
 73. 186号区画 地上3階建住宅
 74. 187号区画 地上3階建住宅
 75. 188号区画 地上3階建住宅
 76. 189号区画 地上3階建住宅
 77. 190号区画 地上3階建住宅
 78. 191号区画 地上3階建住宅
 79. 192号区画 地上3階建住宅
 80. 193号区画 地上3階建住宅
 81. 194号区画 地上3階建住宅
 82. 195号区画 地上3階建住宅
 83. 196号区画 地上3階建住宅
 84. 197号区画 地上3階建住宅
 85. 198号区画 地上3階建住宅
 86. 199号区画 地上3階建住宅
 90. 200号区画 地上3階建住宅

20180130

3階平面図

申請書



$2.16 \times 1.16 \div 2 \times 3 = 3.7584$

■消防法チャート1/30開口(有窓)

面積表	開口サイズ	W×H	m
面積	1/30	AW7	1.44
146.499	4.8833	AW8	2.88
		AW9	4.32
		SD4	1.380
		合計	5.760

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

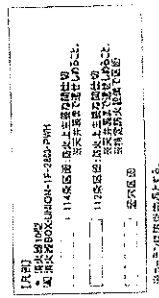
(仮称)初台2丁目保育園 新築工事

株式会社 AUAU建築研究所 名古屋市中区白鳥3-6-8 〒461-0011 TEL (052) 9312684 FAX (052) 9312684

管理建築士 森田昭年
 一般建築士 森田昭年

1/100

AUAU 建築研究所

[illegible]

20180810

只隨平面圖

(假称) 初台2丁 国保 新築工事

株式会社 AUA建築研究所
名古屋市東区白鷺3-6-8 T451-0011
TEL(052)9312684 FAX(052)9312684

— 總遺囑書 —

愛知県知事登録(イ-26)第12942号

一级注册建造师第244901号

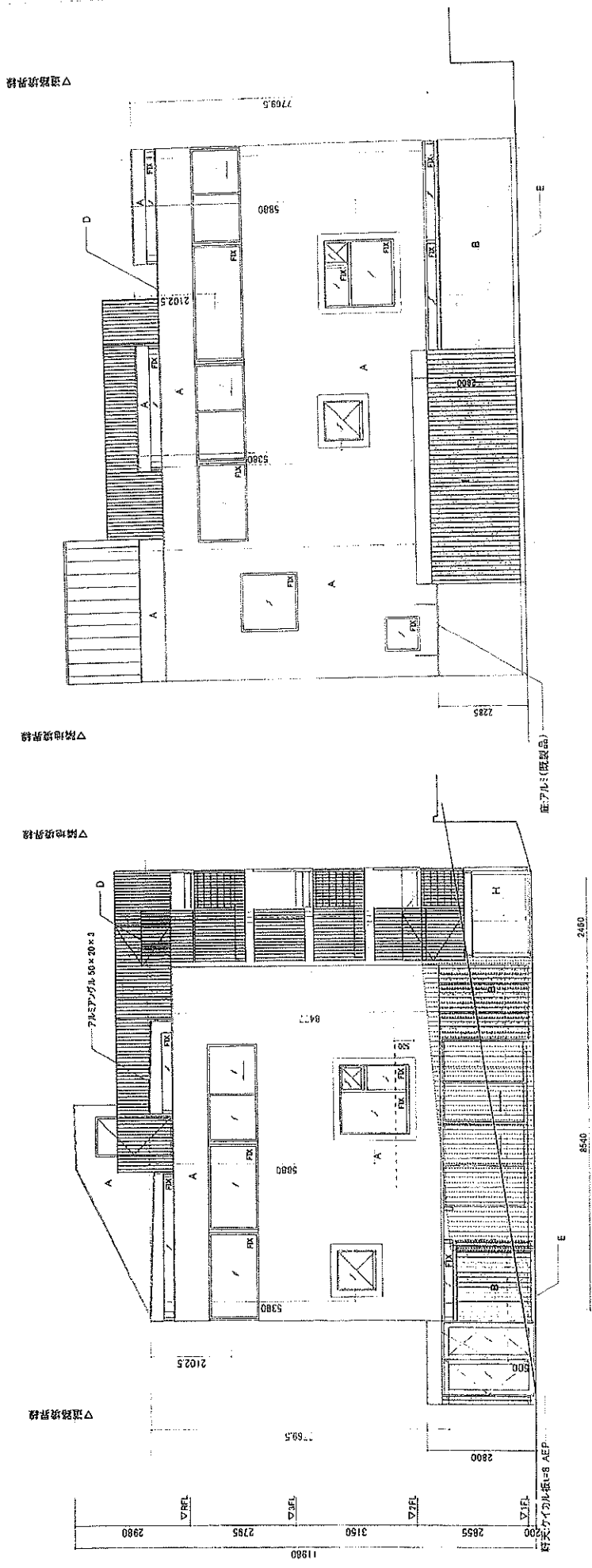
1/100

■消防法フェック1/30開口(有窓付)				
面積表		開口サイズ		
面積	1 / 30	符号	W×H	㎡
19.245	0.6415	S01	1.01×2	2.020
			合計	

※1/30以上の開口により有窓陸
(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以上の円の円の内接できる開口の合計が床面積の1/30以上)

AUAU
建築研究所

外部仕上表	
記号	仕様
A	壁:ALCの上 ジョイントの上ジョイントコナ仕上げ
B	壁:ALCの上 形指=IS キンギコート塗装
C	壁:ALCの上 吹付けタイル塗装
D	柱:新設ガルバリウム鋼板=0.4加工
E	基礎:コンクリート打放仕上げ
F	軒天:ケイカル板=9.8 AEP
G	建:ガルバリウム鋼板=種φ75
H	壁:ALCの上 ジョイントの上吹付けタイル
I	壁:セラクリートの上 形指=IS キンギコート塗装



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

一級建築士事務所
愛知県知事登録第1-765第1264号

管理建築士 横田昭年
一級建築士 第244501号

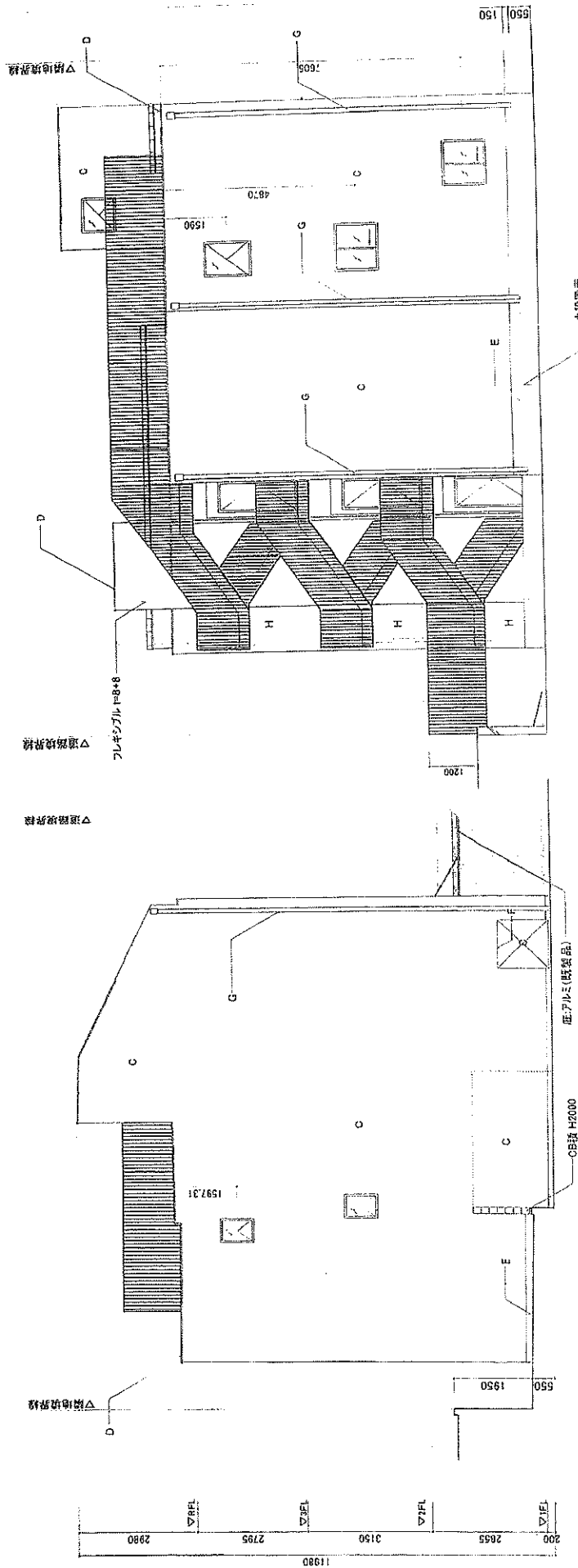
株式会社 AUAU建築研究所
名古屋市中区白鳥3-6-8 TEL(052)9312684 FAX(052)9312684

申請図

立面図1

20180130

記号	外観仕上表	仕様
A	ALCOの上	ジョイントVの上ジョイントF仕上
B	ALCOの上	杉板=15 半ジョイントF仕上
C	ALCOの上	外付けタイル塗装
D	ALCOの上	耐湿ガルバリウム鋼板=0.4加工
E	新築	コンクリート打放し仕上
F	新築	タイル張=8x8 AEP
G	ALCOの上	ジョイントVの上外付けタイル
H	ALCOの上	ジョイントVの上外付けタイル



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

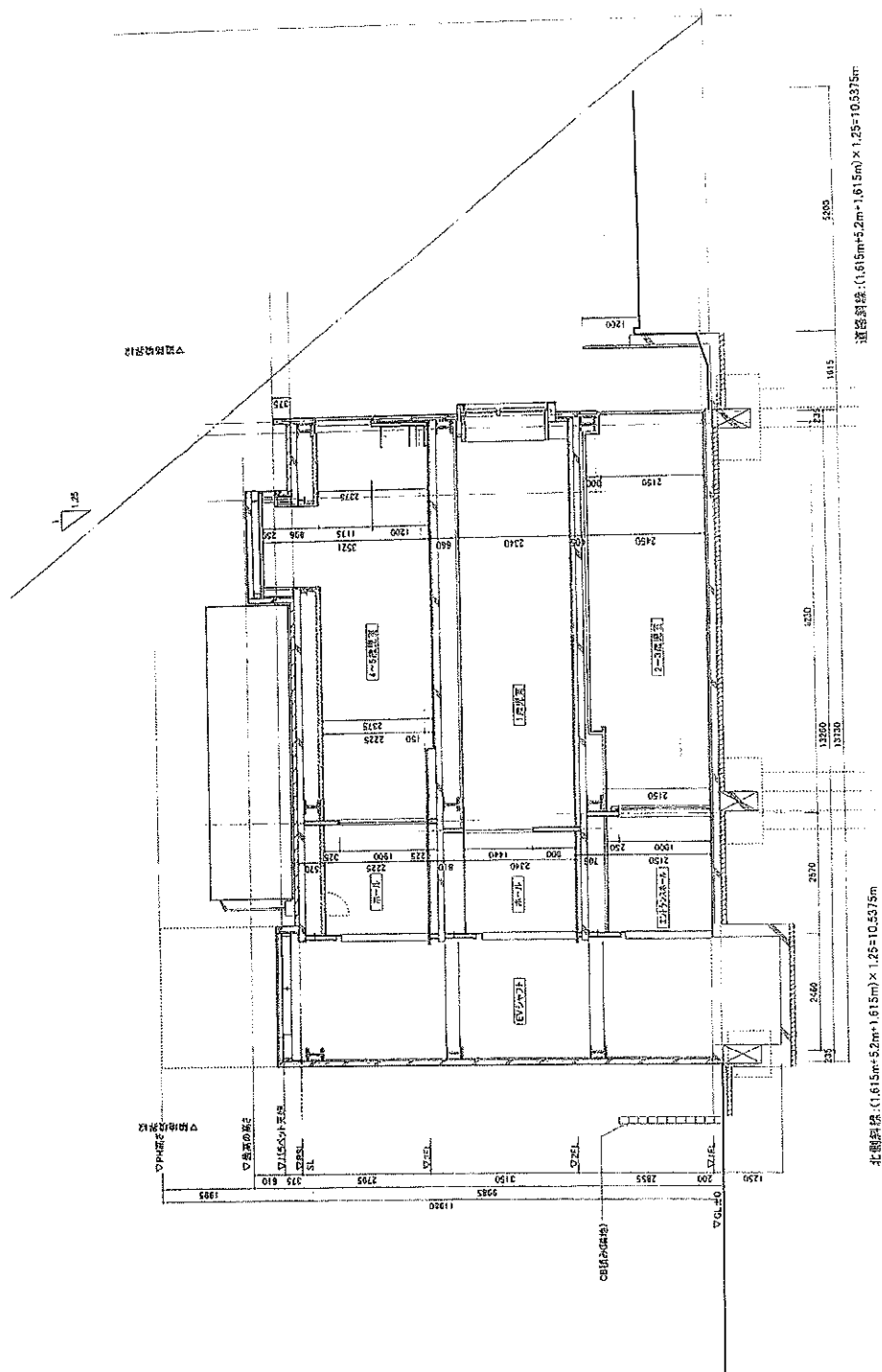
株式会社 AUAU建築研究所 名古屋市中区三番町3-6-6 〒461-0011 TEL:(052)5312684 FAX:(052)5312684



一般建築士事務所
愛知県知事登録第1265号1294号

AUAU
建築研究所

立面図2





固定資產(土地・家屋)係證明書

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 渋谷区 都税事務

