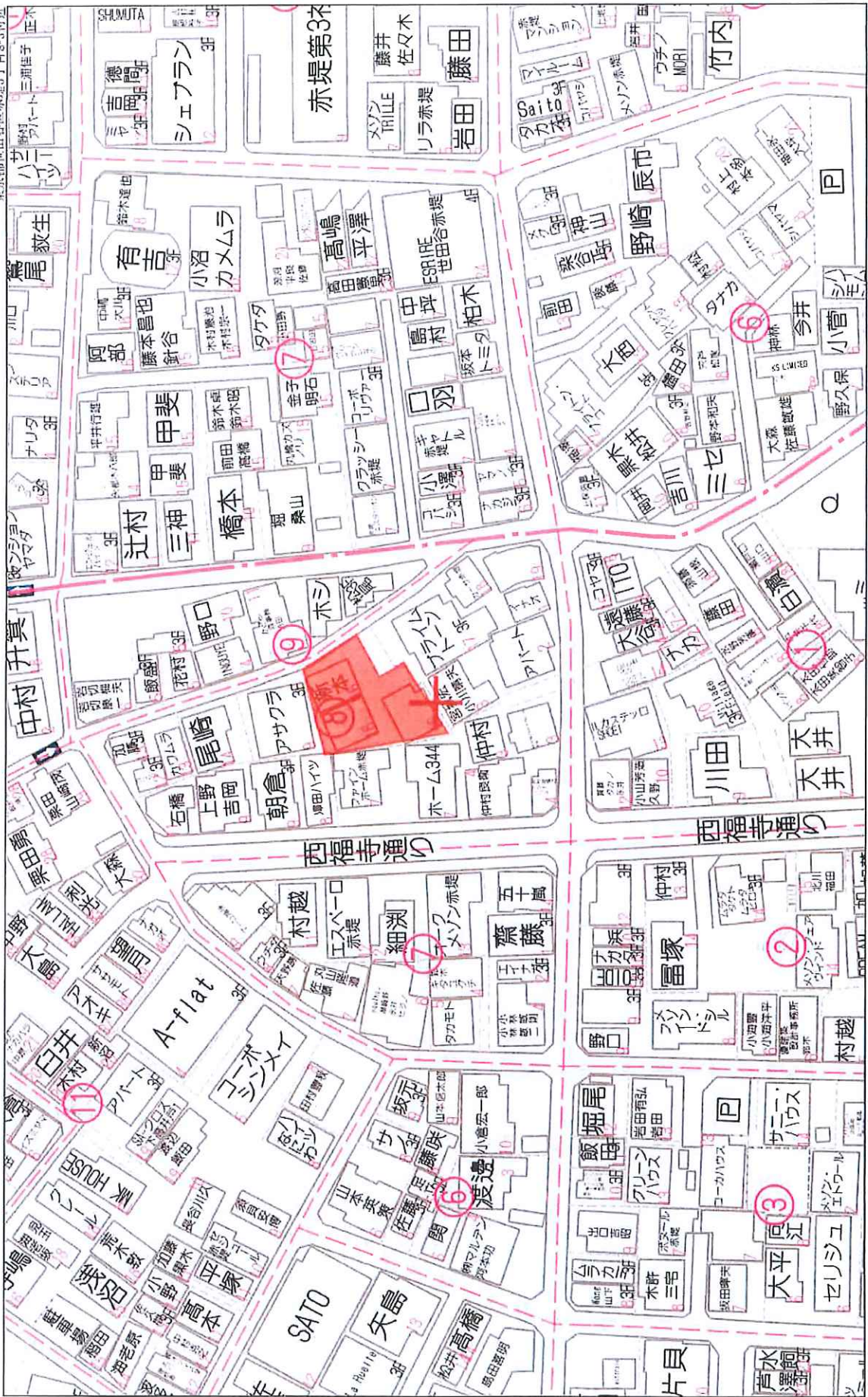


用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都世田谷区赤堤5-8-16（仮）			
	地番	東京都世田谷区赤堤5-411-14、15、16、17			
交通	東急世田谷線 松原駅 徒歩6分 / 京王線 下高井戸駅 徒歩9分				
地積	542.63 m ² (164.14 坪) 公簿				
価格	12億3000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約4mSB後				
道路負担					
現況			築年	2027年2月下旬 竣工予定	検済
建物	構造	鉄筋コンクリート 3階			
	延床面積	887.45 m ² (268.45 坪)			
引渡し	竣工時		施工会社		
備考 年額収入49,488,000円 月額収入4,124,000円 表面 利回り 4.02% 満室想定 ・総戸数：24戸					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



物件概要

I. 建築概要

物件名称	(仮称)赤堤5丁目PI共同住宅新築工事
住居表示	東京都世田谷区赤堤5-8-16
交通	東急世田谷線「松原」駅 徒歩6分、京王線「下高井戸」駅 徒歩9分
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上3階建
賃貸可能面積	800.20㎡ (242.06坪)
建築時期	未定
総戸数	24戸
駐車場	- 台
バイク置場	- 台
駐輪場	- 台

II. 設備概要 (希望設備に○を付けています。)

本体設備	○ カラーモニター付インターホン	○ インターネット・WiFi無料	○ 敷地内ゴミ置き場
	- エレベーター	○ デイリ式メールボックス	○ 宅配ボックス
各戸設備	○ シューズボックス	○ パズトイレ別	○ 独立洗面台
	○ 2コンロ付システムキッチン	○ フローリング	○ クローゼット
	○ 各室エアコン	○ 浴室換気乾燥機	○ 室内洗濯機置場

III. 受託希望条件

受託希望条件	<p>※サブリース費、募集条件(敷金・礼金・賃料等)は弊社にて決定させていただきます。(弊社の任意の条件)</p> <p>※受託条件はサブリース・集金代行に限りならず、別紙「管理システム割増率」をご参照下さい。</p> <p>※ペイト割増は割増可能とさせていただきます(下記①、②、③を満たす旨に入居許可を与える前提のものとなります。)</p> <p>※本賃料は、入居審査基準について、下記①、②、③を満たす旨である事(メテアアタック)</p> <p>①犯罪歴がなく、反社会勢力関係等の疑いがない旨である事</p> <p>②弊社の審査基準を満たし、審査承認を得られる者である事</p> <p>③弊社指定賃貸保証会社の審査承認を得られる者である事</p> <p>・入居申込は賃貸保証会社に100%加入条件及び当社入居審査基準をすべて満たす必要があります。</p> <p>※査定の有効期限は3か月となります。</p> <p>※設定賃料はご依頼時期や環境の変化等により変更する場合がございます。</p> <p>※物件引き渡し後の設備の故障・欠陥・不具合の修繕費用はオーナー様のご負担となります。</p> <p>※前払金繰上りの割増が発生した際、賃貸管理業務を一切引き受ける事はできません。</p> <p>※町内会費はオーナー様負担となります。</p> <p>※高齢者入居に際しては、貸主会社独自の見守りサービス等の加入を条件にいたします。</p>
その他	

IV. 建物管理 (共用部管理)

別途、オーナー様にてご負担となります。

V. 所在地図

作成日:2026年2月10日



VI. 管理形態別 収入一覧

管理形態	月額収入	年間収入	坪単価	
募集予定賃料 (弊社査定賃料)	マーケット	3,954,000円	47,448,000円	16,335円/坪
	アップサイド	4,124,000円	49,488,000円	17,037円/坪
集金代行 (滞納保証付)	マーケット	3,823,518円	45,882,216円	15,796円/坪
	アップサイド	3,987,908円	47,854,896円	16,475円/坪
借上げ (サブリース)	マーケット	3,637,680円	43,652,160円	15,028円/坪
	アップサイド	3,794,080円	45,528,960円	15,674円/坪

●上記一覧は次ページのご提案 (管理システムのご提案、賃料表) と連動しております。

※借上げ時、募集予定賃料を下回る金額で募集させていただく場合がございますが、お支払いする借上げ賃料に変更はございません。(賃料は定額支払となります。)
 ※入居審査基準は全入居者保証会社審査を通過した方と致します。(YouTuber、海外審査、夜勤者、フリーでのお仕事の方なども入居可能前提となります。)
 ※2巡目以降は当社イメージで物件周知ができていない為、業務委託料は1~2ヶ月で可能です。(状況に応じて相談させていただきます。)

階	マーケット										アップサイド									
	1K	1K	1K	1K	1DK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1K	1K	1K	1DK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	
3F	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	26.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	26.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	
	129,000円	130,000円	129,000円	139,000円	197,000円	196,000円	196,000円	196,000円	196,000円	197,000円	135,000円	136,000円	135,000円	145,000円	205,000円	204,000円	204,000円	204,000円	205,000円	205,000円
2F	16.956坪/坪	17.108坪/坪	17.024坪/坪	17.210坪/坪	16.259坪/坪	16.170坪/坪	16.170坪/坪	16.170坪/坪	16.170坪/坪	16.259坪/坪	17.749坪/坪	17.898坪/坪	17.816坪/坪	17.953坪/坪	16.913坪/坪	16.830坪/坪	16.830坪/坪	16.830坪/坪	16.919坪/坪	
	1K	1K	1K	1DK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1K	1K	1K	1DK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	
1F	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	26.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	26.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	
	128,000円	129,000円	128,000円	138,000円	196,000円	195,000円	195,000円	195,000円	196,000円	196,000円	134,000円	135,000円	134,000円	144,000円	204,000円	203,000円	203,000円	203,000円	204,000円	
1F	16.825坪/坪	16.976坪/坪	16.892坪/坪	17.086坪/坪	16.170坪/坪	16.088坪/坪	16.088坪/坪	16.088坪/坪	16.170坪/坪	16.088坪/坪	17.613坪/坪	17.766坪/坪	17.684坪/坪	17.829坪/坪	16.830坪/坪	16.748坪/坪	16.748坪/坪	16.748坪/坪	16.830坪/坪	
	1K	1K	1K	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1K	1K	1K	1DK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	
1F	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	40.00㎡ 12.10坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	40.00㎡ 12.10坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	
	125,000円	126,000円	125,000円	190,000円	193,000円	192,000円	192,000円	192,000円	193,000円	192,000円	131,000円	132,000円	131,000円	198,000円	201,000円	200,000円	200,000円	200,000円	201,000円	
1F	16.430坪/坪	16.582坪/坪	16.496坪/坪	15.702坪/坪	15.923坪/坪	15.840坪/坪	15.840坪/坪	15.840坪/坪	15.923坪/坪	15.840坪/坪	17.219坪/坪	17.371坪/坪	17.288坪/坪	16.364坪/坪	16.583坪/坪	16.500坪/坪	16.500坪/坪	16.500坪/坪	16.583坪/坪	
	北	西	西	東	東	東	東	東	東	東	北	西	西	東	東	東	東	東	東	

住戸				
査定戸数	査定総面積	総坪数	月額賃料	年間賃料
24戸	800.20㎡	242.06坪	4,124,000円	49,488,000円
				坪単価
				17,037円/坪

住戸				
査定戸数	査定総面積	総坪数	月額賃料	年間賃料
24戸	800.20㎡	242.06坪	3,954,000円	47,448,000円
				坪単価
				16,335円/坪

(仮称)赤堤5丁目PJ共同住宅新築工事

集金代行 (滞納保証付) オーナー様手取費料表

(重要)本資料に記載している金額は前算の概算。算定条件を前提としております。

【募集条件例】 敷金：0ヶ月、礼金：0ヶ月、AD：1ヶ月 (オーナー様よりいただく業務委託料：2ヶ月)
 ※リースアップ期間は、募集開始時より3~4ヶ月を予定しております。

【募集条件例】 敷金：0ヶ月、礼金：0ヶ月、AD：2ヶ月 (オーナー様よりいただく業務委託料：3ヶ月)
 ※リースアップ期間は、募集開始時より4~5ヶ月を予定しております。
 ※募集状況によりリースアップ料を相談させていただきます場合がございます。

※2巡目以降は当社イメージで物件周知ができています。オーナー様よりいただく業務委託料は1~2ヶ月で可能です。(状況に応じてご相談させていただきます。)

マーケット

	1K	1K	1K	1DK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK
3F	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	26.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪
	124,743円	125,710円	124,743円	134,413円	190,499円	189,532円	189,532円	190,499円	190,499円
	16,397円/坪	16,543円/坪	16,462円/坪	16,642円/坪	15,716円/坪	15,636円/坪	15,636円/坪	15,716円/坪	15,716円/坪
	1K	1K	1K	1DK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK
2F	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	26.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪
	123,776円	124,743円	123,776円	133,446円	189,532円	188,565円	188,565円	189,532円	189,532円
	16,269円/坪	16,416円/坪	16,334円/坪	16,522円/坪	15,636円/坪	15,557円/坪	15,557円/坪	15,636円/坪	15,636円/坪
	1K	1K	1K	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK
1F	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	40.00㎡ 12.10坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪
	120,875円	121,842円	120,875円	183,730円	186,631円	185,664円	185,664円	186,631円	186,631円
	15,888円/坪	16,034円/坪	15,952円/坪	15,184円/坪	15,397円/坪	15,317円/坪	15,317円/坪	15,397円/坪	15,397円/坪
	北	西	西	東	東	東	東	東	東

アップサイト

	1K	1K	1K	1K	1DK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK
	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	26.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪
	130,545円	131,512円	130,545円	140,215円	198,235円	197,268円	197,268円	198,235円	198,235円
	17,159円/坪	17,307円/坪	17,228円/坪	17,360円/坪	16,354円/坪	16,275円/坪	16,275円/坪	16,354円/坪	16,354円/坪
	1K	1K	1K	1DK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK
	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	26.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪
	129,578円	130,545円	129,578円	139,248円	197,268円	196,301円	196,301円	197,268円	197,268円
	17,032円/坪	17,180円/坪	17,100円/坪	17,241円/坪	16,275円/坪	16,195円/坪	16,195円/坪	16,275円/坪	16,275円/坪
	1K	1K	1K	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK	1LDK
	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.58坪	40.00㎡ 12.10坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪
	126,677円	127,644円	126,677円	191,466円	194,367円	193,400円	193,400円	194,367円	194,367円
	16,651円/坪	16,798円/坪	16,717円/坪	15,824円/坪	16,035円/坪	15,956円/坪	15,956円/坪	16,035円/坪	16,035円/坪
	北	西	西	東	東	東	東	東	東

住戸

査定戸数	査定総面積	総坪数	月額賃料	年間賃料	坪単価
24戸	800.20㎡	242.06坪	3,823,518円	45,882,216円	15,796円/坪

住戸

査定戸数	査定総面積	総坪数	月額賃料	年間賃料	坪単価
24戸	800.20㎡	242.06坪	3,987,908円	47,854,896円	16,475円/坪

(仮称)赤堤5丁目PJ共同住宅新築工事

借り上げ(サブリース)オーナー様手数料表

(重要)本資料表に記している金額は前棟の設備・専任条件を前提としております。

※借上げ時、募集予定賃料を下回る金額で募集させていただく場合がございますが、お支払いする借上げ賃料に変更はございません。(賃料は定額支払となります。)

マーカー

アップサイト

	1K	1K	1K	1K	1K	1K	1K	1K	1K	1K	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK
3F	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.59坪	25.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	26.70㎡ 8.08坪	25.05㎡ 7.59坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.59坪	25.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪
	118,680円	119,600円	118,680円	127,880円	181,240円	180,320円	180,320円	181,240円	181,240円	124,200円	125,120円	124,200円	124,200円	133,400円	188,600円	187,680円	187,680円	188,600円	188,600円
	15,600円/坪	15,739円/坪	15,662円/坪	15,833円/坪	14,952円/坪	14,876円/坪	14,876円/坪	14,952円/坪	14,952円/坪	16,466円/坪	16,390円/坪	16,466円/坪	16,390円/坪	16,517円/坪	15,560円/坪	15,484円/坪	15,484円/坪	15,560円/坪	15,560円/坪
	1K	1K	1K	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1K	1K	1K	1K	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK
2F	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.59坪	26.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	26.70㎡ 8.08坪	25.05㎡ 7.59坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.59坪	26.70㎡ 8.08坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪
	117,760円	118,680円	117,760円	126,960円	180,320円	179,400円	179,400円	180,320円	180,320円	123,280円	123,280円	123,280円	123,280円	132,480円	187,680円	186,760円	186,760円	187,680円	187,680円
	15,479円/坪	15,618円/坪	15,540円/坪	15,719円/坪	14,876円/坪	14,801円/坪	14,801円/坪	14,876円/坪	14,876円/坪	16,204円/坪	16,343円/坪	16,204円/坪	16,343円/坪	16,403円/坪	15,484円/坪	15,408円/坪	15,408円/坪	15,484円/坪	15,484円/坪
	1K	1K	1K	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1K	1K	1K	1K	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK
1F	25.15㎡ 7.61坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.59坪	40.00㎡ 12.10坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.00㎡ 12.10坪	25.05㎡ 7.59坪	25.12㎡ 7.60坪	25.05㎡ 7.59坪	40.00㎡ 12.10坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪	40.07㎡ 12.12坪
	115,000円	115,920円	115,000円	174,800円	177,560円	176,640円	176,640円	177,560円	176,640円	120,520円	121,440円	120,520円	120,520円	182,160円	184,920円	184,000円	184,000円	184,920円	184,920円
	15,116円/坪	15,255円/坪	15,176円/坪	14,446円/坪	14,649円/坪	14,573円/坪	14,573円/坪	14,649円/坪	14,573円/坪	15,981円/坪	15,905円/坪	15,981円/坪	15,905円/坪	15,055円/坪	15,256円/坪	15,180円/坪	15,180円/坪	15,256円/坪	15,256円/坪
	1K	1K	1K	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1K	1K	1K	1K	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK	1DK
	北	西	西	東	東	東	東	東	東	北	西	西	西	東	東	東	東	東	東

住戸			
査定戸数	査定総面積	総坪数	坪単価
24戸	800.20㎡	242.06坪	15,674円/坪
月額賃料	年間賃料	月額賃料	坪単価
3,637,680円	43,652,160円	3,794,080円	15,674円/坪

住戸			
査定戸数	査定総面積	総坪数	坪単価
24戸	800.20㎡	242.06坪	15,028円/坪
月額賃料	年間賃料	月額賃料	坪単価
3,637,680円	43,652,160円	3,794,080円	15,028円/坪

【借上げ】原状回復工事に関するオーナー様定額制ご負担一覧表

● 下記は、借上げ契約期間中に入居者解約があった場合、その解約住戸の原状回復工事のオーナー様のご負担額を、入居者の入居期間と住戸面積に応じて定額制にて算出した一覧です。

入居年数	原状回復費用 (30㎡未満)	原状回復費用 (30㎡以上45㎡未満)	原状回復費用 (45㎡以上60㎡未満)	原状回復費用 (60㎡以上90㎡未満)
半年未満	16,500円	38,500円	49,500円	66,000円
1年未満	33,000円	55,000円	66,000円	88,000円
2年未満	44,000円	66,000円	77,000円	99,000円
3年未満	55,000円	77,000円	88,000円	110,000円
4年未満	66,000円	88,000円	132,000円	148,500円
5年未満	77,000円	99,000円	148,500円	165,000円
6年未満	88,000円	110,000円	165,000円	181,500円
7年未満	126,500円	165,000円	181,500円	198,000円
8年未満	143,000円	181,500円	198,000円	214,500円
9年未満	165,000円	198,000円	214,500円	231,000円
9年以上	198,000円	220,000円	242,000円	275,000円

(税別)

- ※ 1. 今後90㎡以上を対象とする場合は別途協議とする。
- ※ 2. 入居者からの解約通知書を受領後、貸主様宛に写しを提出する。
工事が完了した月の翌月の翌月の送金資料よりご負担金を相殺する。
- ※ 3. 入居年数は賃貸借契約の開始日から解約日までの期間とする。
- ※ 4. 原状回復工事のご負担は右の表の項目に記載された工事のみとし
それ以外の工事は別途請求できるものとする。

作業箇所	作業内容
玄関	洗剤で磨き拭き清掃
流し台・ガス台	洗剤で磨き拭き清掃
キッチン等	水垢取り・内部清掃(洗剤使用)
排水廻り	水垢取り・洗剤で磨き拭き清掃
ユニットバス(浴室)	水垢取り・洗剤で磨き拭き清掃 (カビ取り・付着部分流洗含む)
トイレ	洗剤で磨き拭き清掃 (便座・ペーパーホルダー等含む)
シャワーカーテン	交換・既存除去処分
換気扇等	油分洗剤清掃・水拭き(洗剤使用)
エアコン	外回りの埃取り・フィルター清掃(水拭き)
木部・建具	水拭き・ヤニ取り(レバー・ハンドル含む)
ガラス	洗剤にて拭く
網戸	水洗い(洗剤使用)
サッシ	水洗い(洗剤使用)
下駄箱	洗剤にて拭く
洗面化粧台	水垢取り・洗剤で磨き拭き清掃 (カビ取り・付着部分流洗含む)
フロアリング	清掃・水拭き・WAX掛け(洗剤使用)
フロアタイル	清掃・水拭き・WAX掛け(洗剤使用)
クッションフロア	清掃・水拭き・WAX掛け(洗剤使用)
押入れ・クローゼット	洗剤にて拭く(扉・棚全て)
ベランダ	水洗い(洗剤使用)
クロス	洗剤にて拭く(クロス用の特殊な洗剤)
その他雑工事	パッキン・ゴム栓交換 (浴室・キッチン・洗面化粧台)

改定日：令和4年2月18日

株式会社前田 (Eメール・コミュニケーション) 入居審査基準表

		審査の可否の判断	申込時必要書類	連帯保証人	緊急連絡先	契約時必要書類
法人契約	① 上場企業 (または同等の企業) 書類等は法人により要相談	可 ■ 基本内容確認 (上場企業の場合はHPまたは ■ 会社案内・パンフレットの場合同有) ■ メディアチェック ■ 「日経テレコン21 (法人・代表者・入居者)」	会社概要 会社基本 入居者身分証明書 (運転免許書orパス ポートor保険証)	原則：賃貸保証加入 ※法人により免除の場合入居者 本人	基本：入居者親族	会社概要 会社基本 (免除有) 印鑑証明 (免除有) 入居者身分証明書 (運転免許 証orパスポートor保険証) ※入居者写真
	② 未上場企業	可 ■ 基本内容確認 ■ メディアチェック ■ 「日経テレコン21 (法人・代表者・入居者)」	会社概要 会社基本 入居者身分証明書 (運転免許書orパス ポートor保険証)	原則：賃貸保証加入 ※法人により免除の場合入居者 本人	基本：入居者親族	会社概要 会社基本 (免除有) 印鑑証明 (免除有) 入居者身分証明書 (運転免許 証orパスポートor保険証) ※入居者写真
個人契約	③ 満18歳以上 日本国籍を有する者	可 ■ メディアチェック ■ 「日経テレコン21 (契約者・入居者)」 ■ 勤務先在籍確認 ■ 本人確認	契約者身分証明書 (運転免許書orパス ポートor保険証or住民基本台帳カード) ※契約者・入居者	原則：賃貸保証加入 場合により連帯保証人 設定も可能	基本：入居者親族	契約者身分証明書 (運転免許 書orパスポートor保険証or住民 基本台帳カード) ※契約者・入居者とも
	④ 満18歳以上 外国籍を有する者	可 ■ メディアチェック ■ 「日経テレコン21 (契約者・入居者)」 ■ 勤務先在籍確認 ■ 本人確認 ■ 在留ビザを有する者	契約者身分証明書 (パスポートor外国人 登録済証明書or住民基本台帳カード) ※契約者・入居者	原則：賃貸保証加入 場合により連帯保証人 設定も可能	基本： 日本国籍を有する者	契約者身分証明書 (運転免許 書orパスポートor保険証or住民 基本台帳カード) 外国人登録済証明書 ※契約者・入居者とも ※入居者顔写真
	⑤ 満18歳以下 (勤務者) ※親権同意書提出条件	可 ■ メディアチェック ■ 「日経テレコン21 (契約者・入居者)」 ■ 勤務先在籍確認 ■ 本人確認	契約者身分証明書 (運転免許書orパス ポートor保険証or住民基本台帳カード) ※契約者・入居者	原則：賃貸保証加入 場合により連帯保証人 設定も可能	基本：入居者親権者	契約者身分証明書 (運転免許 書orパスポートor保険証or住民 基本台帳カード) ※契約者・入居者とも ※入居者顔写真 親権者同意書
	⑥ 満18歳以下 (非勤務者)	不可 ※親権者名義に変更				

※メディアチェック「日経テレコン21」により過去の犯罪歴、暴力団関係等の報道記事に掲載のある者を調査

土地確定測量図

土地の所在

世田谷区赤堤五丁目411番14、411番15、411番16、411番17

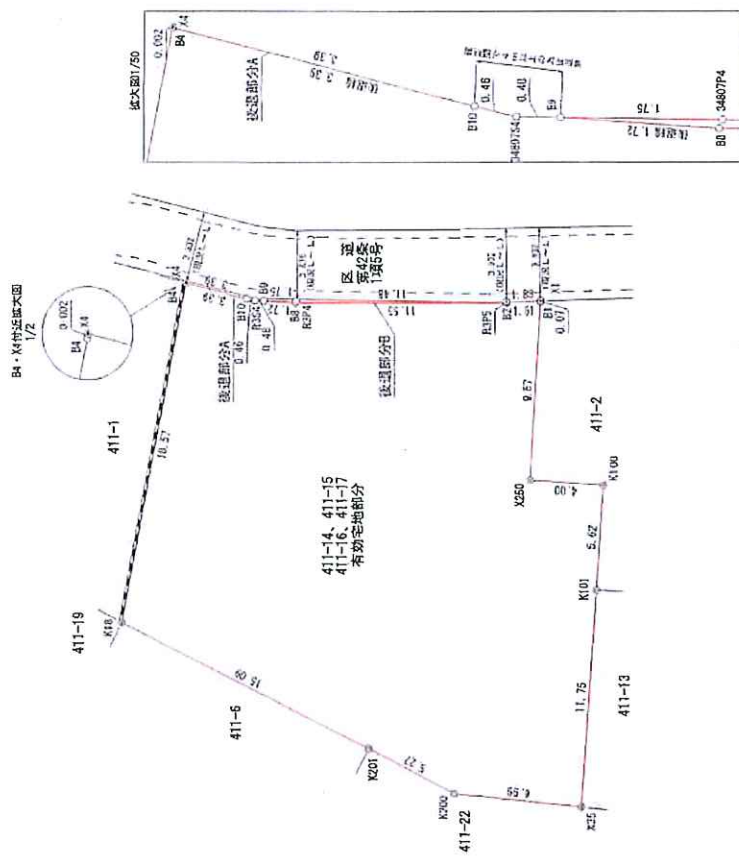
求積表

地番	411-14, 411-15, 411-16, 411-17 (境界地部分)		Mn (0m+7m-1)
	Xn	Yn	
X1	1031.100	977.597	18.526
B1	1031.471	978.457	0.377
4460784	1031.471	978.574	1010.043117
B2	1032.342	978.599	0.347
B3	1031.378	979.253	355.37849
B4	1031.277	985.094	901.02132
B1	1031.703	985.004	9010.53381
X20	1018.897	977.358	-7.726
K100	1011.856	979.064	-7028.32950
K101	1033.350	973.854	-3.404
K102	1034.593	963.306	-13596.34699
K200	1011.035	980.373	-12.381
K10	1018.307	980.443	-13442.43803
K19	1031.392	989.427	-2898.01679
			-556.34422
			17.154
			17692.93095
			1091.35187
			560.979035
			540.67
			163.35
			坪

地番	411-14, 411-15, 411-16, 411-17 (後退部分)		Mn (0m+7m-1)
	Xn	Yn	
X1	1037.109	977.599	0.859
B1	1037.371	978.453	-0.002
B4	1037.108	977.597	-0.154
			-885.890322
			0.007450
			0.00
			0.00
			0.00
			坪

地番	411-14, 411-15, 411-16, 411-17 (後退部分)		Mn (0m+7m-1)
	Xn	Yn	
X1	1018.733	985.068	0.890
B1	1018.709	988.004	307.35840
B2	1021.277	988.054	-992.180722
B3	1031.378	979.625	-6.479
B4	1032.842	978.800	-6.294
3460784	1031.392	978.623	101.228319
3460785	1021.307	985.124	6.324
			8322.32685
			5.445
			1.902442
			0.837210
			0.85
			0.28
			坪

総合面積 541.6368395 ㎡



境界点の種類	
コンクリート杭	◎
金属標	○
金属釘	⊙
樹影石	■
ベンキ	◇
プラスチック杭	◇
計算点	○

※境界点X35とX250は令和6年の境界立会確認書添付図面の境界線と異なりますが、同一点になります。

東京都国分寺市西元町二丁目9番22号	受託番号	N o . J - 0 0 0 4 9 6 6 9
測量業者登録番号 国土交通大臣登録第 (2) 35265号	作成年月日	令和 7年 6月 13日
株式会社 森事務所	縮尺	世田谷支店
取締役 佐藤 将士		担当者 沖 裕介
電話 03(3416)0007		1 / 2 5 0

(単位: m)

建築基準法第6条の2第1項の規定による

確認済証

第 JE25BA1-13-0383 号
令和7年12月24日

株式会社ジェイ・イー・サポート
代表取締役 佐東 政明

下記による計画は、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. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都世田谷区赤堤5丁目411番14.15.16.17

2. 建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

工事種別	新築	
用途	共同住宅(24戸)	
構造	壁式鉄筋コンクリート造	
階数	地上 3階 地下 0階	
延べ面積	申請部分	887.45 m ²
	申請以外部分	0.00 m ²
	合計	887.45 m ²
名称	(仮称)赤堤5丁目PJ共同住宅新築工事	

3. 確認を行った確認検査員又は副確認検査員の職氏名
確認検査員 網倉 邦明

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。

規則別記第2号様式（第1条の3、第3条、第3条の3関係）（A4）

確認申請書（建築物）

（第一面）

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

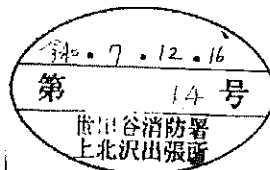
株式会社 ジェイ・イー・サポート
代表取締役 佐 東 政 明 様

令和 7 年 12 月 15 日

申請者氏名

設計者氏名 イズアーク株式会社一級建築士事務所
橋 本 立 幹

※手数料欄			
※受付欄	※消防関係同意欄	※決裁欄	※確認番号欄
令和 7 年 12 月 15 日			令和 7 年 12 月 24 日
第 JE25BA-1-12-0282 号			第 JE25BA-1-12-0282 号
係員印			係員印 (根)



7.12.15

外部仕上表

部位名称	仕様概要	備考 (不燃認定番号等)
屋根(延焼層)	ワレタン塗膜防水	
軒天	化粧材70厚(L=5mm)上、AEP塗装仕上げ	
外壁	37mm厚瓦葺(軒打 L=20)	
外戸木	ワカサ打設仕上げ	
階	珪藻土製床	
外部窓枠		
外部手摺り		
玄関階	70厚珪藻土製品(Ykkap製フットパッド等品)	
外部軒先	70厚珪藻土製品(三協立山70厚珪藻土製品等品)	
扉・面格子・シャッター	70厚珪藻土製品(三協立山70厚珪藻土製品等品)	
格子	網入り珪藻土	
大連り	珪藻土厚さ L=30mm	
その他		
窓枠の処理	窓枠周囲は珪藻土製品に塗る珪藻土製品が剥離を防止に設置の事	同仕様・天井裏等の空回り材(下地裏り)は裏面にては必ず珪藻土製品を貼る事
火災検知機	規格に基づき設置設置	
仕様	仕様決定は監理者の指示を仰ぐ事	
TVアンテナ工事	各室1箇所	
空調設備工事	出外・外壁・床・天井・階段のRC面等は養生面に設置	
その他	付帯仕様(土28条の2)も各工種には適用しない。	
給水引込	宅内床下の場合は引込管を敷設の事	

外構仕上表

部位名称	仕様概要	備考 (不燃認定番号等)
アプローチ	床 600mm幅 (珪藻土製品)	目地は珪藻土製品とする
共用廊下	床 珪藻土製品 (珪藻土製品)	
室内タイル仕上表		
玄関	床 400mm幅 (珪藻土製品)	目地は珪藻土製品とする
インテリア工事		
カーテンレール	ダブルレール	
換気設備工事		
ベントキャップ(150φ)	珪藻土付フラットフード・カラー/防火ダンパー付	パナソニック(7070)換気扇同寄品
ベントキャップ(100φ)	珪藻土付フラットフード・カラー付	パナソニック(7070)換気扇同寄品
パイプ用ファン(100φ)		パナソニック(7070)換気扇同寄品
自然給気口(150φ)		パナソニック(7070)換気扇同寄品
天井換気扇(100φ)	2層換気 1層換気	
別途工事		
セコム工事		

外部

タイルの目	タイル製珪藻土珪藻土製品	1-47カラー付・戸数分
電線入り	タイル製珪藻土珪藻土製品	
窓名札	タイル製珪藻土珪藻土製品	戸数分
階数表示板	タイル製珪藻土珪藻土製品	2〜3階フロア分 階数分
消火器プレート	珪藻土	
階木	珪藻土製品	色は監理者に指示を仰ぐ事
窓台	珪藻土製品	色は監理者に指示を仰ぐ事
下足入	珪藻土製珪藻土珪藻土製品 トーヨー同寄品	色は監理者に指示を仰ぐ事
床下足入	珪藻土製珪藻土珪藻土製品 トーヨー同寄品	色は監理者に指示を仰ぐ事
フローリング	珪藻土製アートクォーツェール同寄品	色は監理者に指示を仰ぐ事
クッションフロア	珪藻土製珪藻土珪藻土製品	色は監理者に指示を仰ぐ事

内部

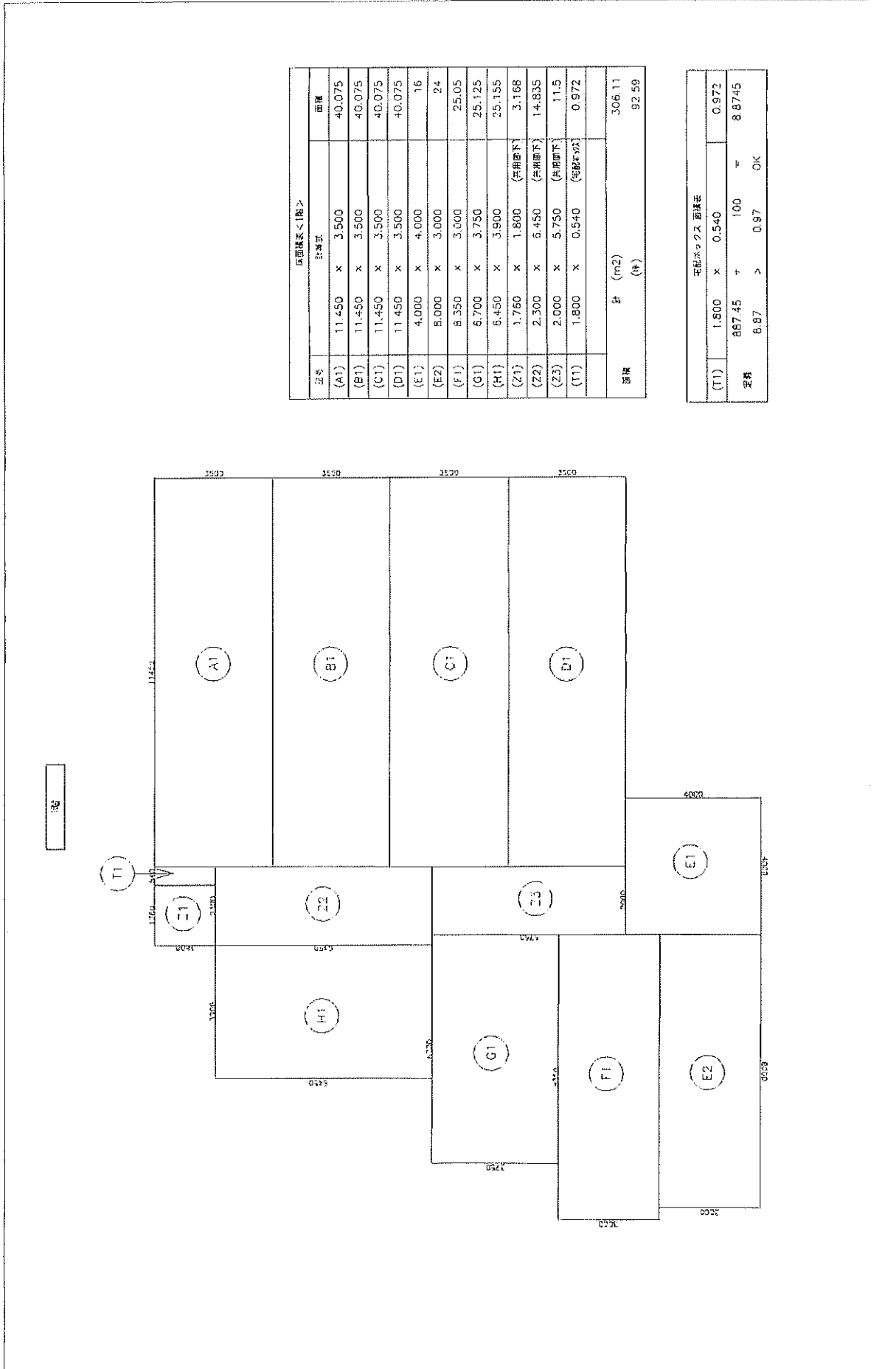
その他	外壁に貼るRC材は厚さ20mmとする。	
	内装珪藻土珪藻土珪藻土製品とする	
	特設換気扇、同仕様はLGS W-45とする	
	珪藻土製珪藻土珪藻土製品、珪藻土は19型とする	
ビニールクロス	珪藻土製珪藻土珪藻土製品	珪藻土製珪藻土珪藻土製品
珪藻土	珪藻土製珪藻土珪藻土製品	珪藻土製珪藻土珪藻土製品
木製器具(室内)	珪藻土製珪藻土珪藻土製品	色は監理者に指示を仰ぐ事
木製器具	珪藻土製珪藻土珪藻土製品	色は監理者に指示を仰ぐ事

防火材料

PB t=12.5	NM-8019
PB t=9.5	QM-9828
化粧PB t=9.5	QM-9824
AEP塗料	QM-9816
珪藻土加珪藻土 t=5	NM-9029

※特記事項 [石塊]及び[コロコロ]ボスは使用しない。
指定建築材は、JIS-JAS適合品とする。

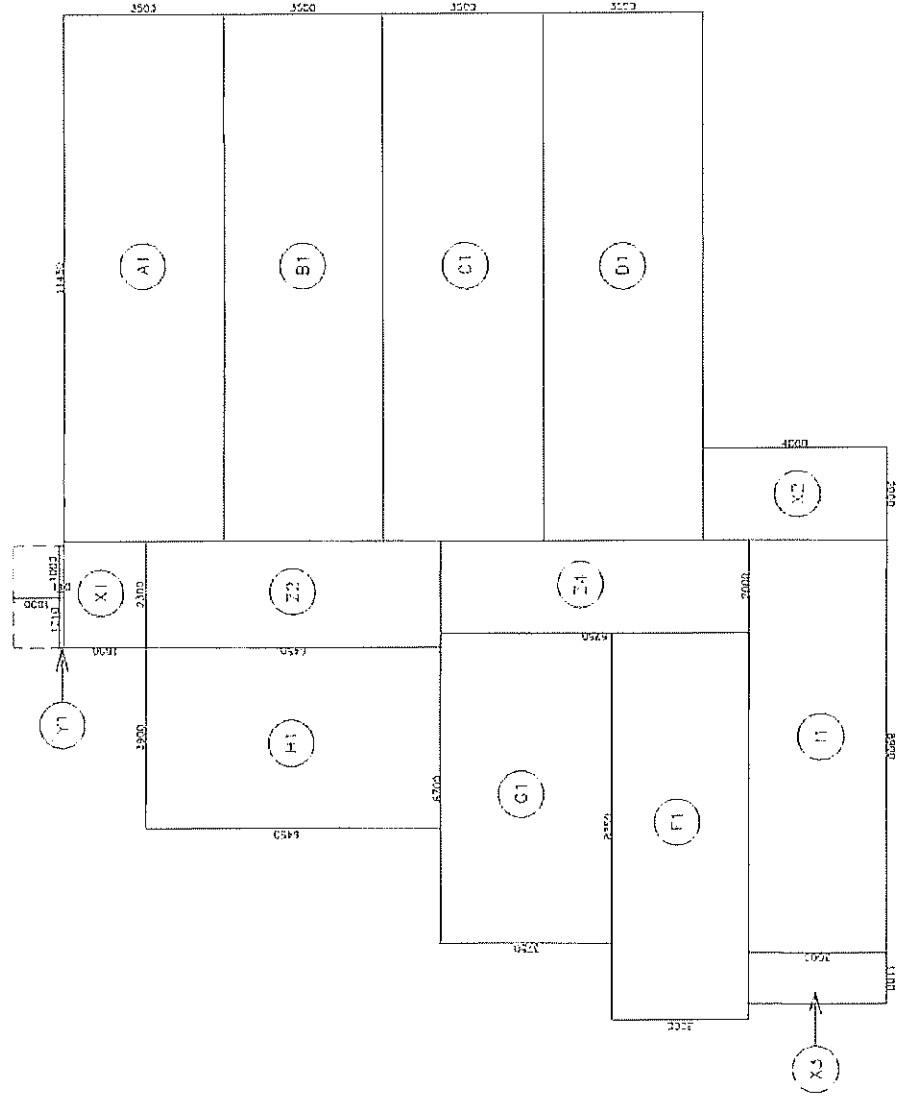
階数	室名	天井高	床		橋木	壁		天井	床	種別	仕様	
			仕上	下地		仕上	下地				材名	仕様
106	玄関	2085mm	400角タイル貼り	仕上	木製	ビニールクロス貼り	仕上	-	-	-	F7ボード F7ボード グラッド F7ボード 人感センサー付 DL 下見入	
			フロアリング	下地		石膏ボード=12.5mm	下地					
	廊下	2085mm	フロアリング	仕上	木製	ビニールクロス貼り	仕上	-	-	-	2000角タイル貼り 手すり付	
			木製下地	下地		石膏ボード=12.5mm	下地					
	洗面脱衣室 廊下	2085mm	クッションフロア貼り	仕上	珪ビ製	ビニールクロス貼り	仕上	-	-	-	洗面化粧台 洗面鏡パン 引出 固定棚 便器 便器 紙巻器 90°角洗面水栓 化粧鏡 給排水口 浴室乾燥機付換気扇	
			木製下地	下地		石膏ボード=12.5mm	下地					
浴室	-	土間コンクリート	仕上	木製	石膏ボード=12.5mm	仕上	1200角タイル	-	-	-	90°角洗面水栓 化粧鏡 給排水口 浴室乾燥機付換気扇	
洋室	2300mm	フロアリング	仕上	木製	ビニールクロス貼り	仕上	RC打放し補修	-	-	-	TVモニター付(付) カラー(W) 1700 TV/LAN設置 如く外4枚扉(化粧+00非-01付) 第四層手荷物	
洋室	2085mm	フロアリング	仕上	木製	石膏ボード=12.5mm	仕上	RC打放し補修	-	-	-	F7ボード F7ボード グラッド F7ボード 人感センサー付 DL 下見入	
107	玄関	2085mm	400角タイル貼り	仕上	木製	ビニールクロス貼り	仕上	-	-	-	F7ボード F7ボード グラッド F7ボード 人感センサー付 DL 下見入	
			フロアリング	下地		石膏ボード=12.5mm	下地					
	廊下	2085mm	フロアリング	仕上	木製	ビニールクロス貼り	仕上	-	-	-	2000角タイル貼り 手すり付	
			木製下地	下地		石膏ボード=12.5mm	下地					
	洗面脱衣室	2085mm	クッションフロア貼り	仕上	珪ビ製	ビニールクロス貼り	仕上	RC打放し補修	-	-	-	洗面化粧台 洗面鏡パン 固定棚
			木製下地	下地		石膏ボード=12.5mm	下地					
浴室	-	土間コンクリート	仕上	木製	石膏ボード=12.5mm	仕上	1200角タイル	-	-	-	90°角洗面水栓 化粧鏡 給排水口 浴室乾燥機付換気扇	
廊下	2085mm	クッションフロア貼り	仕上	珪ビ製	ビニールクロス貼り	仕上	RC打放し補修	-	-	-	洗面化粧台 洗面鏡パン 固定棚	
洋室	2300mm	フロアリング	仕上	木製	石膏ボード=12.5mm	仕上	RC打放し補修	-	-	-	TVモニター付(付) カラー(W) 1700 TV/LAN設置 如く外4枚扉(化粧+00非-01付) 第四層手荷物	
108	玄関	2085mm	400角タイル貼り	仕上	木製	ビニールクロス貼り	仕上	-	-	-	F7ボード F7ボード グラッド F7ボード 人感センサー付 DL 下見入	
			フロアリング	下地		石膏ボード=12.5mm	下地					
	廊下	2085mm	フロアリング	仕上	木製	ビニールクロス貼り	仕上	-	-	-	2000角タイル貼り 手すり付	
			木製下地	下地		石膏ボード=12.5mm	下地					
	洗面脱衣室	2085mm	クッションフロア貼り	仕上	珪ビ製	ビニールクロス貼り	仕上	RC打放し補修	-	-	-	洗面化粧台 洗面鏡パン 固定棚 可動棚
			木製下地	下地		石膏ボード=12.5mm	下地					
浴室	-	土間コンクリート	仕上	木製	石膏ボード=12.5mm	仕上	1200角タイル	-	-	-	90°角洗面水栓 化粧鏡 給排水口 浴室乾燥機付換気扇	
廊下	2085mm	クッションフロア貼り	仕上	珪ビ製	ビニールクロス貼り	仕上	RC打放し補修	-	-	-	洗面化粧台 洗面鏡パン 固定棚	
洋室	2300mm	フロアリング	仕上	木製	石膏ボード=12.5mm	仕上	RC打放し補修	-	-	-	TVモニター付(付) カラー(W) 1700 TV/LAN設置 如く外4枚扉(化粧+00非-01付) 第四層手荷物	



床面積表<1階>			
区分	計算式	面積	面積
(A1)	11.450 x 3.500	40.075	40.075
(B1)	11.450 x 3.500	40.075	40.075
(C1)	11.450 x 3.500	40.075	40.075
(D1)	11.450 x 3.500	40.075	40.075
(E1)	4.000 x 4.000	16	16
(E2)	5.000 x 3.000	24	24
(F1)	5.350 x 3.000	25.05	25.05
(G1)	6.700 x 3.750	25.125	25.125
(H1)	6.450 x 3.900	25.155	25.155
(Z1)	1.760 x 1.800 (半階地下)	3.168	3.168
(Z2)	2.300 x 6.450 (半階地下)	14.835	14.835
(Z3)	2.000 x 5.750 (半階地下)	11.5	11.5
(T1)	1.800 x 0.540 (半階F1)	0.972	0.972
計 (m2)		306.11	
計 (坪)		92.59	

床積ボックス面積表			
(T1)	1.800 x 0.540	0.972	0.972
変換	887.45 x 100	=	88745
	6.87 > 0.97	OK	

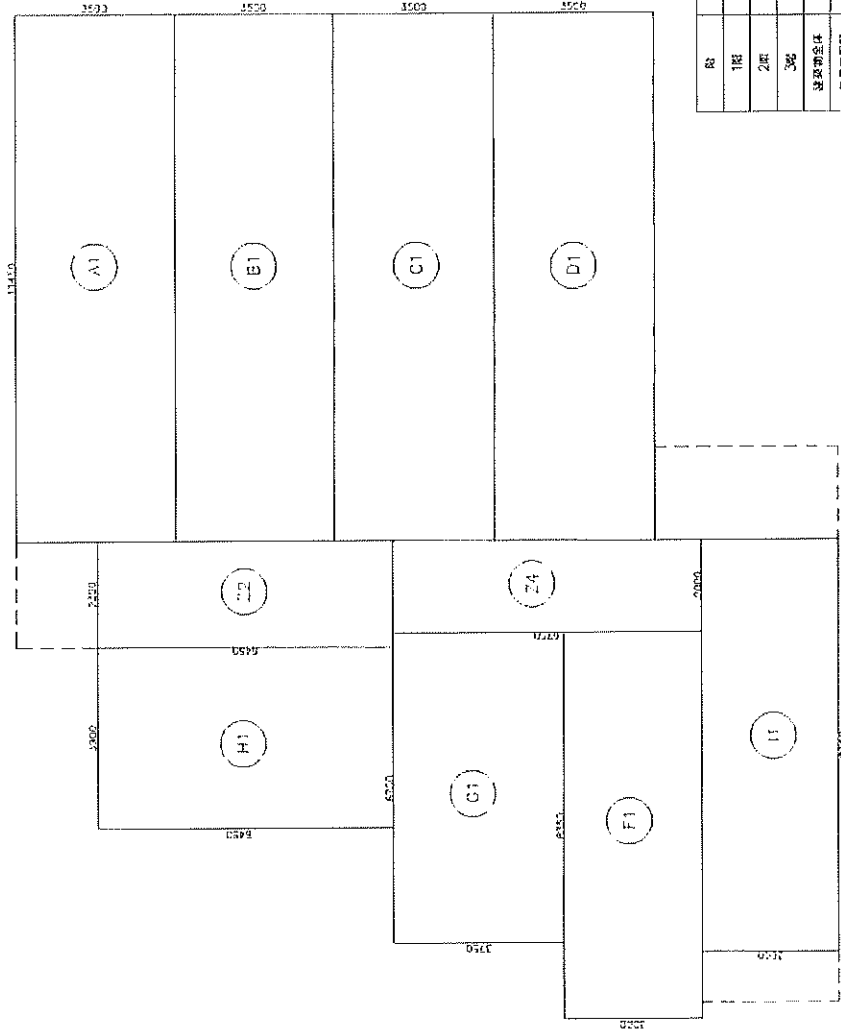
01 建築面積算定



区分	計算式	面積
(A1)	11,450 x 3,500	40,075
(B1)	11,450 x 3,500	40,075
(C1)	11,450 x 3,500	40,075
(D1)	11,450 x 3,500	40,075
(F1)	8,350 x 3,000	25,050
(G1)	6,700 x 3,750	25,125
(H1)	6,450 x 3,900	25,155
(I1)	8,900 x 3,000	26,700
(Z1)	2,300 x 6,450 (共用廊下)	14,835
(Z2)	2,000 x 6,750 (共用廊下)	13,500
(X1)	1,800 x 2,300 (戸下)	4,140
(X2)	4,000 x 2,000 (戸下)	8,000
(X3)	1,100 x 3,000 (戸下)	3,300
(Y1)	1,210 x 0,110 (庇)	0,1331
面積	計 (m ²)	306,24
	(坪)	92,63

区分	計算式	面積
(A1)	11,450 x 3,500	40,075
(B1)	11,450 x 3,500	40,075
(C1)	11,450 x 3,500	40,075
(D1)	11,450 x 3,500	40,075
(F1)	8,350 x 3,000	25,050
(G1)	6,700 x 3,750	25,125
(H1)	6,450 x 3,900	25,155
(I1)	8,900 x 3,000	26,700
(Z1)	2,300 x 6,450 (共用廊下)	14,835
(Z2)	2,000 x 6,750 (共用廊下)	13,500
面積	計 (m ²)	290,67
	(坪)	87,92

1階

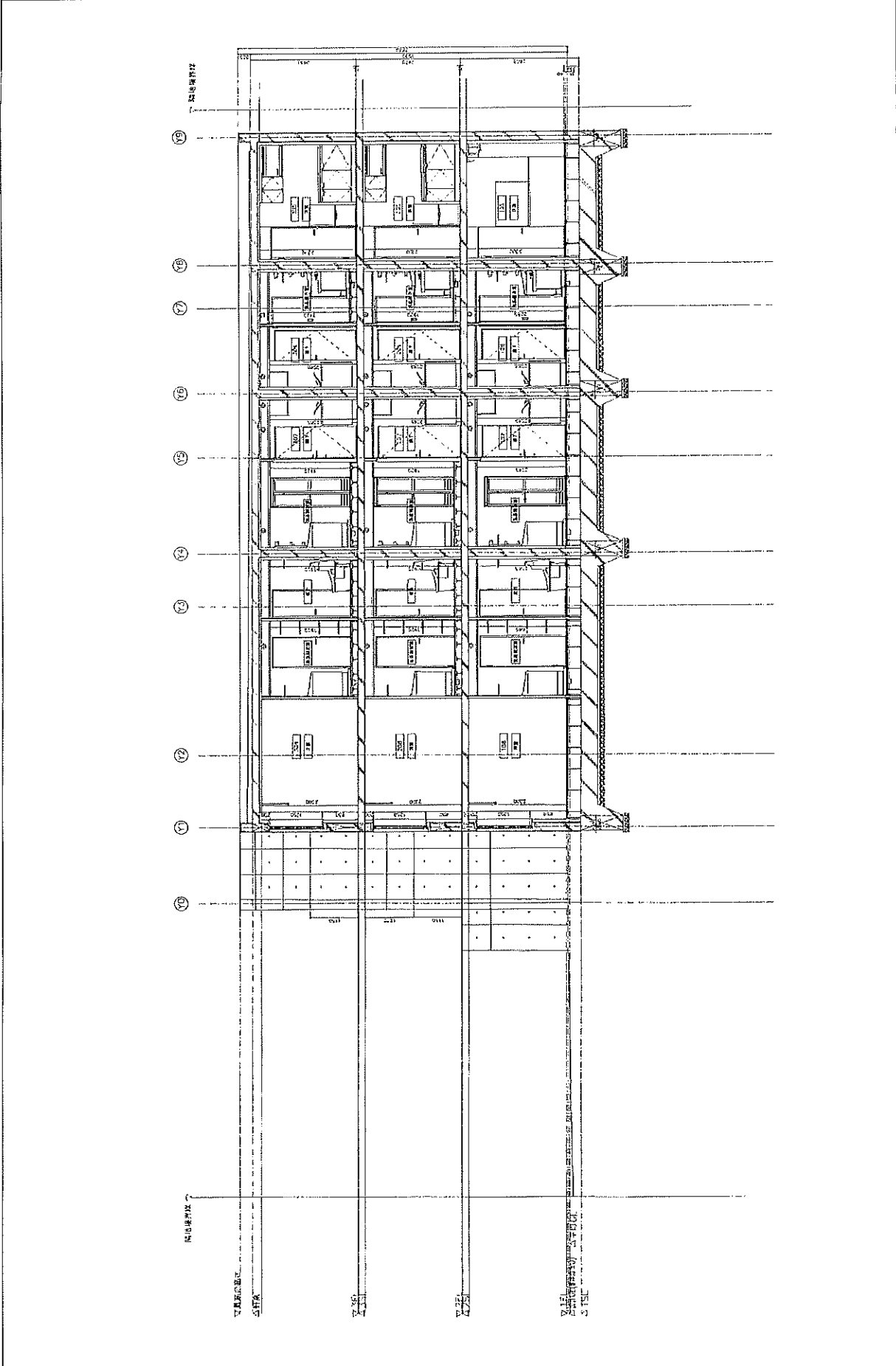


共用部 downstairs 面積表		
区分	計算式	面積
(Z1)	1.760 x 1.800	3.168 (1F)
(Z2)	2.300 x 6.450	14.835 (1F)
(Z3)	2.000 x 5.750	11.5 (1F)
(Z4)	2.300 x 6.450	14.835 (2F)
(Z2)	2.000 x 6.750	13.5 (2F)
(Z2)	2.300 x 6.450	14.835 (3F)
(Z4)	2.000 x 6.750	13.5 (3F)
面積		86.18
計 (m ²)		26.06

床面積表<2階>		
区分	計算式	面積
(A1)	11.450 x 3.500	40.075
(B1)	11.450 x 3.500	40.075
(C1)	11.450 x 3.500	40.075
(D1)	11.450 x 3.500	40.075
(F1)	8.350 x 3.000	25.05
(G1)	6.700 x 3.750	25.125
(H1)	6.450 x 3.900	25.155
(I1)	8.900 x 3.000	26.7
(Z2)	2.300 x 6.450 (共用廊下)	14.835
(Z4)	2.000 x 6.750 (共用廊下)	13.5
面積		290.67
計 (m ²)		87.92

区分	面積 m ²	坪	床	面積	坪
1階	306.11	92.59		40.05	12.12
2階	290.67	87.92		40.05	12.12
3階	290.87	87.92		40.08	12.12
建築全体	887.65	268.43		40.00	12.10
共用廊下等	86.18	26.06		25.05	7.57
電梯等	0.97	0.29		25.12	7.59
延床面積	800.30	242.09		25.15	7.60
建築面積	306.24	92.63		26.70	8.07
				出戸面積	
					2.4

区分	面積 m ²	坪
101~301階	40.05	12.12
102~302階	40.05	12.12
103~303階	40.08	12.12
104~304階	40.00	12.10
105階	40.00	12.10
106~306階	25.05	7.57
107~307階	25.12	7.59
108~308階	25.15	7.60
205~305階	26.70	8.07
		出戸面積
		2.4



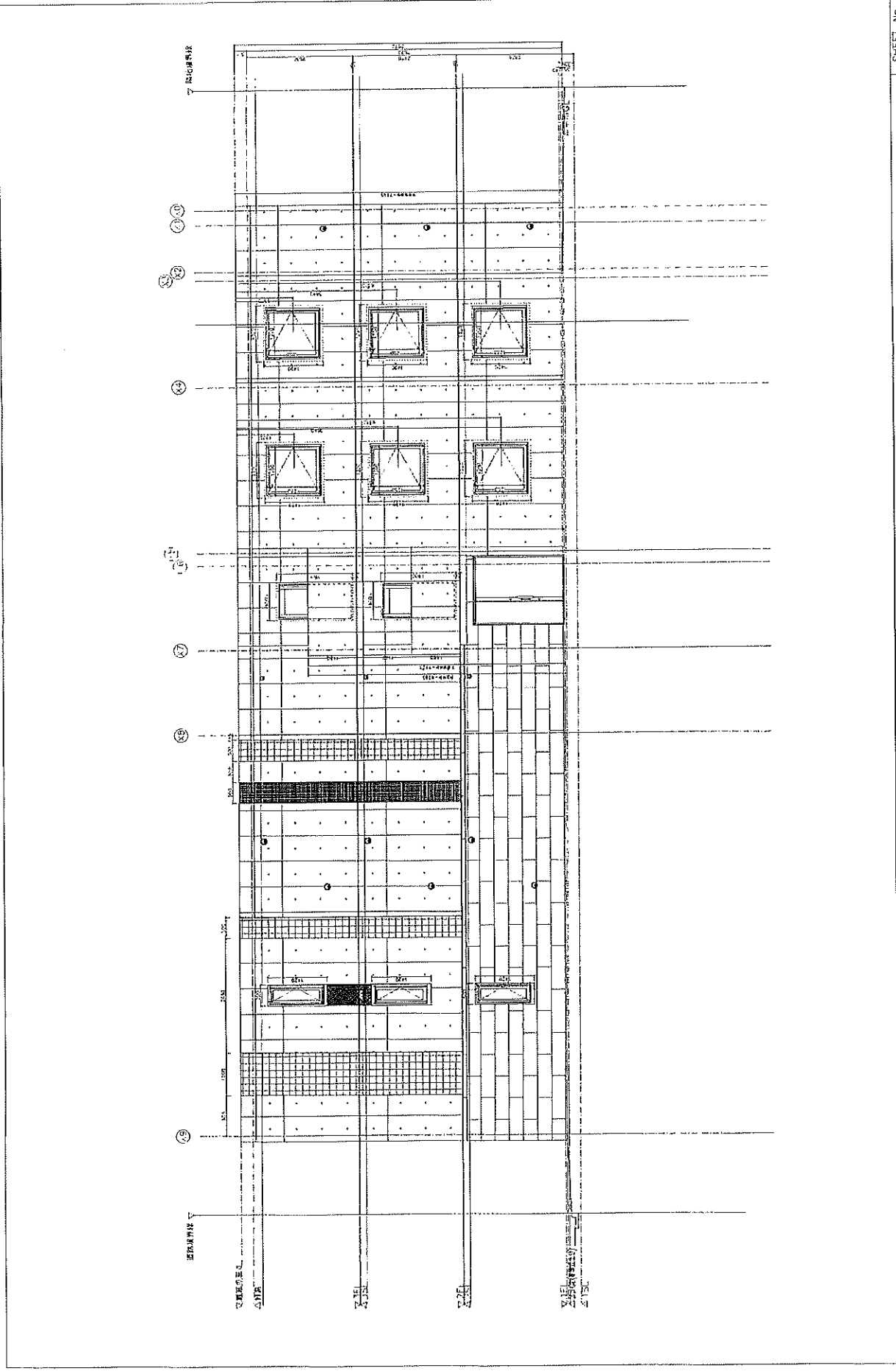
iSARC Architect

〒110-0041 東京都港区赤坂1-10-10 赤坂パークビル3F TEL. 03-6265-7021 FAX. 03-6265-9021

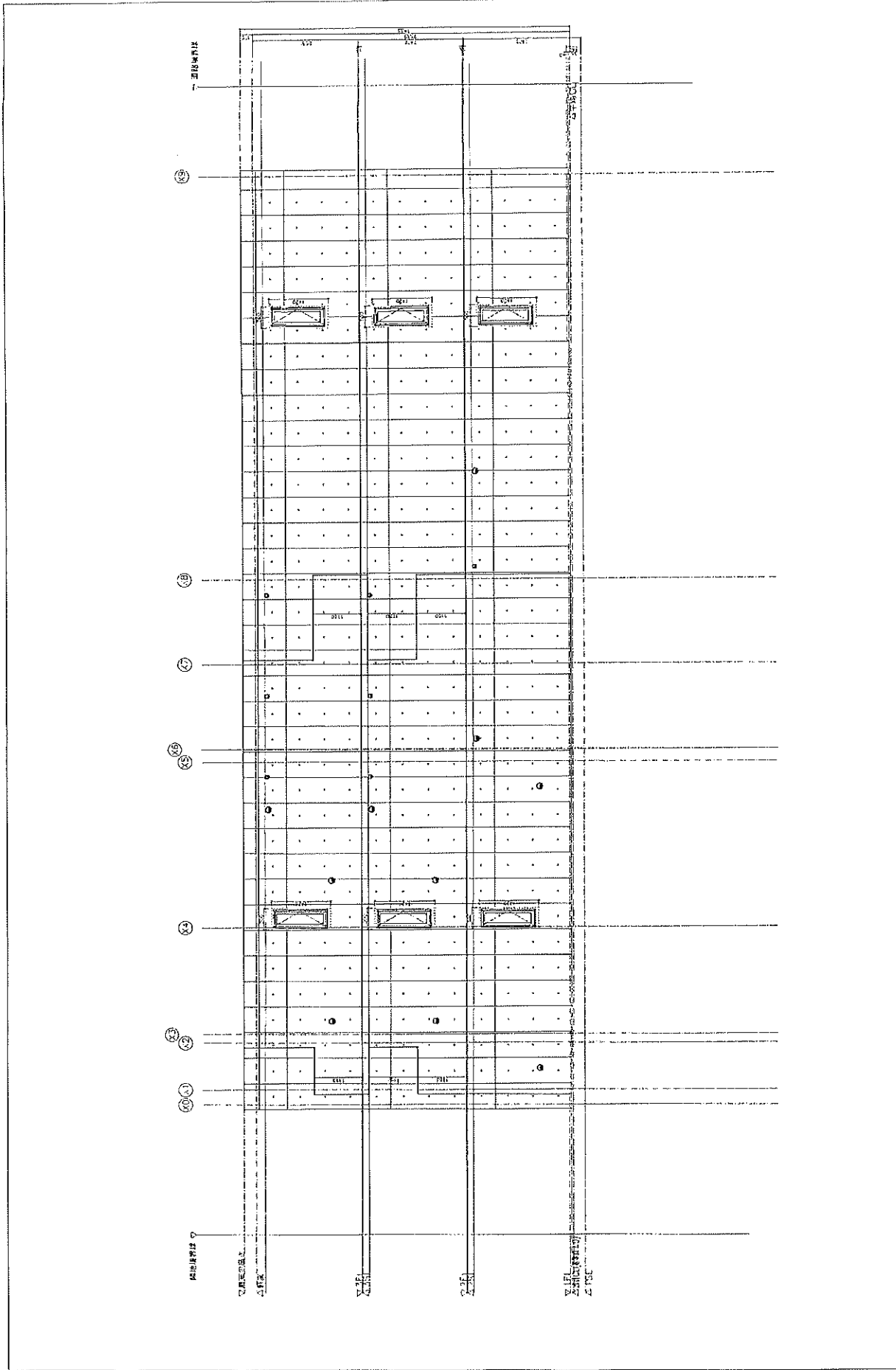
制作名称 (飯橋) 赤堤5丁目PJ共同住宅新築工事
 住居表示 東京都港区赤堤5丁目8-16

図面名称 B-B断面図
 作図 住居 承認印
 小川 智雄 松本 立井 2025/10/29 S=1/80

SHEET No. 15

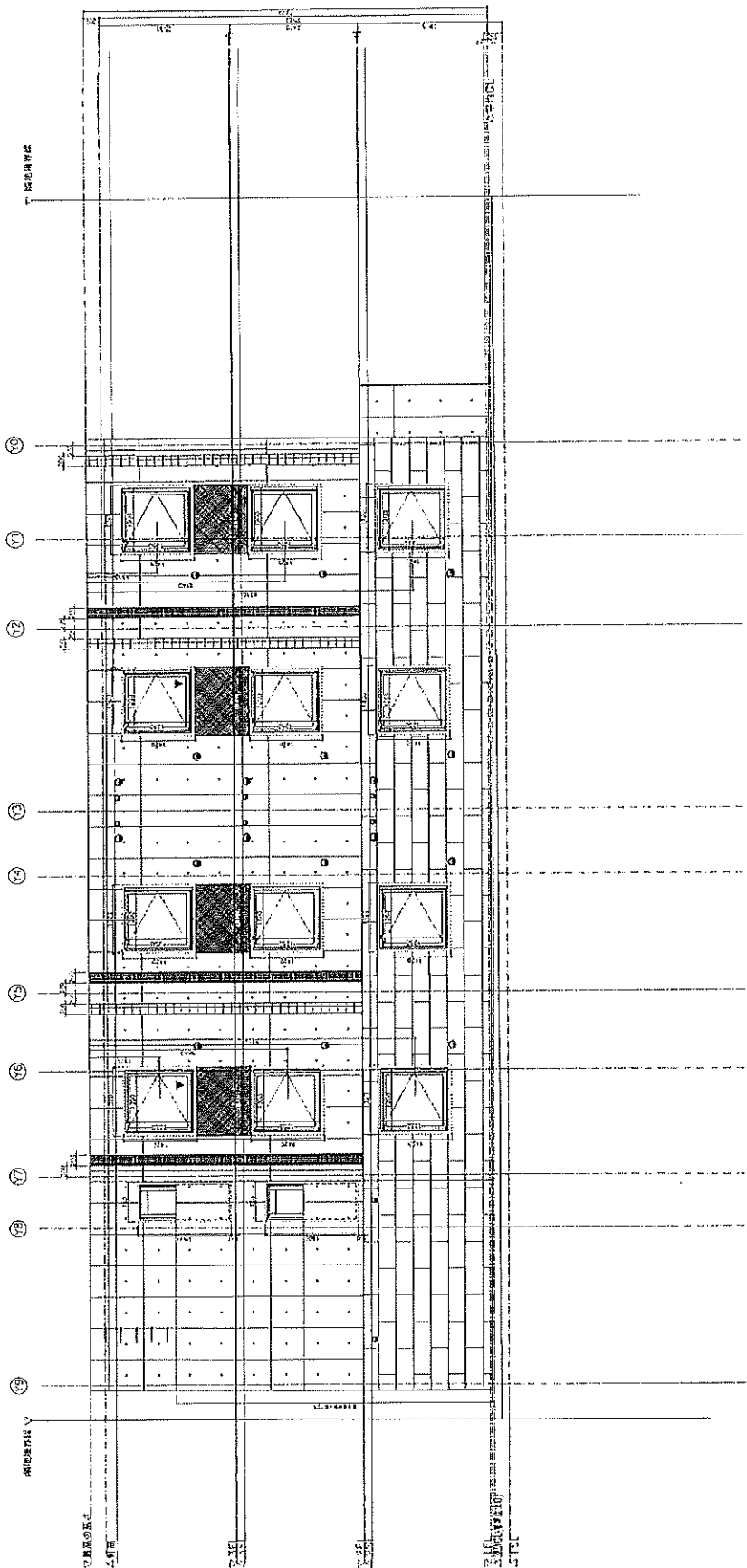


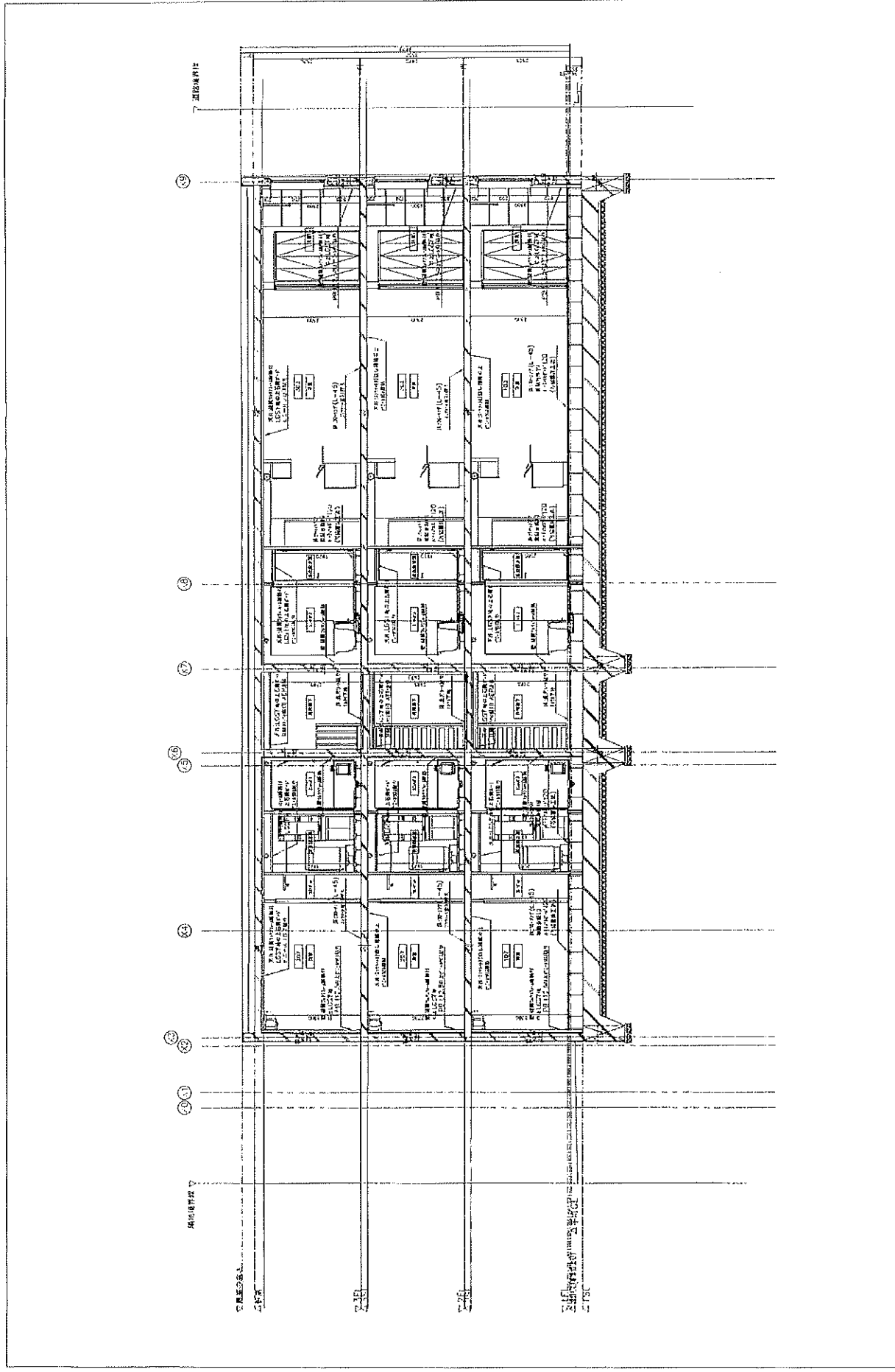
iSARC Architect <small>1155-0041 東京都中央区新富町1-1-1 TEL:03-6365-7067 FAX:03-6365-7063</small>		物件名称 (仮称)赤堤5丁目PJ共同住宅新築工事 住居表示 東京都世田谷区赤堤5丁目8-16		図面名称 北面立面図 体図 立面図 小川 新築 概本 立群		2025/11/17 S=1/80		SHEET NO. 16
---	--	---	--	--	--	----------------------	--	-----------------



iSARC Architect <small>1-1-1-0241 東京都世田谷区赤堤5丁目8-16 TEL: 03-6263-7021 FAX: 03-6263-7021</small>		事務所 (仮称)赤堤5丁目PJ共同住宅新築工事 現 東京都世田谷区赤堤5丁目8-16		図面名称 高層立面図		SHEET No. 15	
代表取締役 小川 功雄		設計者 小川 功雄		作成 小川 功雄		日付 2025/10/29	
代表取締役 小川 功雄		設計者 小川 功雄		作成 小川 功雄		日付 2025/10/29	
代表取締役 小川 功雄		設計者 小川 功雄		作成 小川 功雄		日付 2025/10/29	

ISARC ARCHITECT
 1-1-1 東京都中央区新富町5丁目8番16号
 TEL. 03-6263-2277 FAX. 03-6263-5103





iSARC Architect
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 TEL: 03-6256-5277 FAX: 03-6256-7979
 URL: www.isarc.jp

物件名称 (仮称) 赤堀5丁目P共同住宅新築工事
 住居名称 東京都世田谷区赤堀5丁目8-16

設計者 小川 朋雄
 作成者 松本 立峰

図面名称 平面図
 作図 2025/10/29
 承認 2025/10/29

SHEET No. 20
 SCAFF S=1/80





固定資産(土地・家屋)評価証明書

証明を必要とする理由

金融機関へ提出

所在地 世田谷区赤堤五丁目411番15	登記地積 m ² 58.24	価格(円) ¥18,822,580	令和 8 年度 課税標準額(円) ¥11,293,548	*****
登記地目: 宅地	積現況地積 m ² 58.24	固定資産税 ¥11,293,548	都市計画税 ¥11,293,548	*****
現況地目: 宅地				*****

標準課税標準額 : ¥11,293,548

***** 以下 余 白 *****

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、世田谷都税事務所へお願いします。

* 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。

第002286号

令和 8 年 4 月 1 日

東京都 文京 都税事務所





固定資産(土地・家屋)評価証明書

証明を必要とする理由

金融機関へ提出

所在地 世田谷区赤堤五丁目4-11番16	登記地積 m ² 32.26	価 格 (円) ¥5,406,130	令和 8 年度 (区分) 課税標準額(円) ¥3,243,678	***** ***** *****
登記地目: 宅地	地積 32.26	固定資産税 都市計画税	固定資産税 都市計画税	***** ***** *****

土地 摘要 地	比準課税標準額 : ¥3,243,678			
所有者	***** 以下 余 白 *****			

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、世田谷都税事務所へお願いします。

* 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。



第002287号
令和 8 年 4 月 1 日
東京都 文京 都税事務所長



固定資産(土地・家屋)評価証明書

証明を必要とする理由 金融機関へ提出

所在地 世田谷区赤堤五丁目411番17	登記地積 m ² 地積 393.49	価格(円) ¥152,292,430	令和 8 年度 (区分) 課税標準額(円) ¥91,375,458	*****
登記地目: 宅地	現況地積 m ² 393.49	固定資産税 ¥152,292,430	都市計画税 ¥91,375,458	*****
現況地目: 宅地				*****

比準課税標準額 : ¥91,375,458

***** 以下余白 *****

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、世田谷都税事務所へお願いします。

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。



第002288号
令和 8 年 4 月 1 日
東京都 文京 都税事務所長