当社直物件

物件説明書

物件番号:036

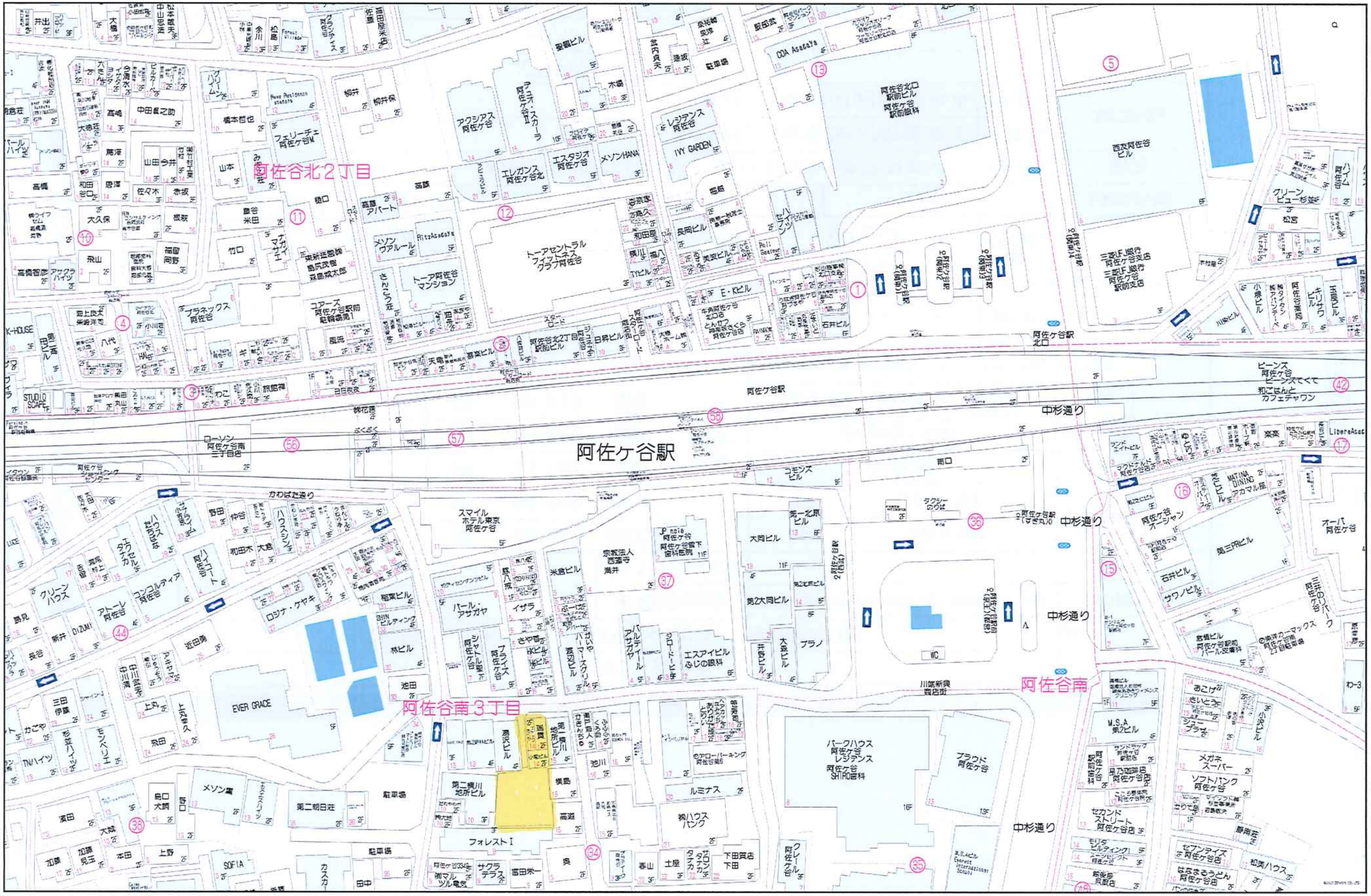
用途	収益物件（一棟）・ビル　物件名：<仮称>阿佐谷クリニックビル				
所在地	住居表示	東京都杉並区阿佐谷南3-34　（以下未定）			
	地番	東京都杉並区阿佐谷南3-750-13、14、15、16、17			
交通	JR中央線 阿佐谷駅 徒歩2分				
地積	372.51 ㎡ (112.68 坪) 公簿				
価格	17億5000万円				
地目	宅地	用途地域	商業地域 / 第１種中高層住居専用地域		
容積率	500% / 200%	建蔽率	80% / 60%		
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域・準防火地域	高度指定			
日影規制		都市計画	無・有（　　　　　）		
その他					
道路	北側約5.41m（公道）				
道路負担					
現況		築年	令和08年 7月中旬竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	990.99 ㎡ (299.77 坪)			
引渡し	相談	施工会社			

備考

- 総戸数：7区画
- 検査済証：取得予定
- R7固定資産評価額：土地201,612,200円

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。


阿佐ケ谷駅
阿佐谷北２丁目
阿佐谷南３丁目
阿佐谷南
中杉通り
かわばた通り
阿佐ケ谷駅 北口
南口
阿佐ケ谷駅
西友阿佐谷ビル
阿佐谷北口駅前ビル
三菱UFJ銀行 阿佐ケ谷支店
トーアセントラル フィットネス クラブ阿佐谷
トーア阿佐谷マンション
スマイルホテル東京阿佐ケ谷
宗教法人 西澄寺 満井
パークハウス阿佐ケ谷レジデンス
プラウド阿佐ケ谷
EVER GRACE
フォレストⅠ
第二横川地所ビル
大同ビル
エスアイビル ふじの眼科
ローソン阿佐谷南三丁目店
COA Asagaya
IVY GARDEN
ヒーンズ 阿佐ケ谷
阿佐ケ谷オーシャン
第三PRビル
川端新興商店街
WC

1-1
40m
1:1000

【阿佐谷クリニックビル　レントロール】

2026/5/27

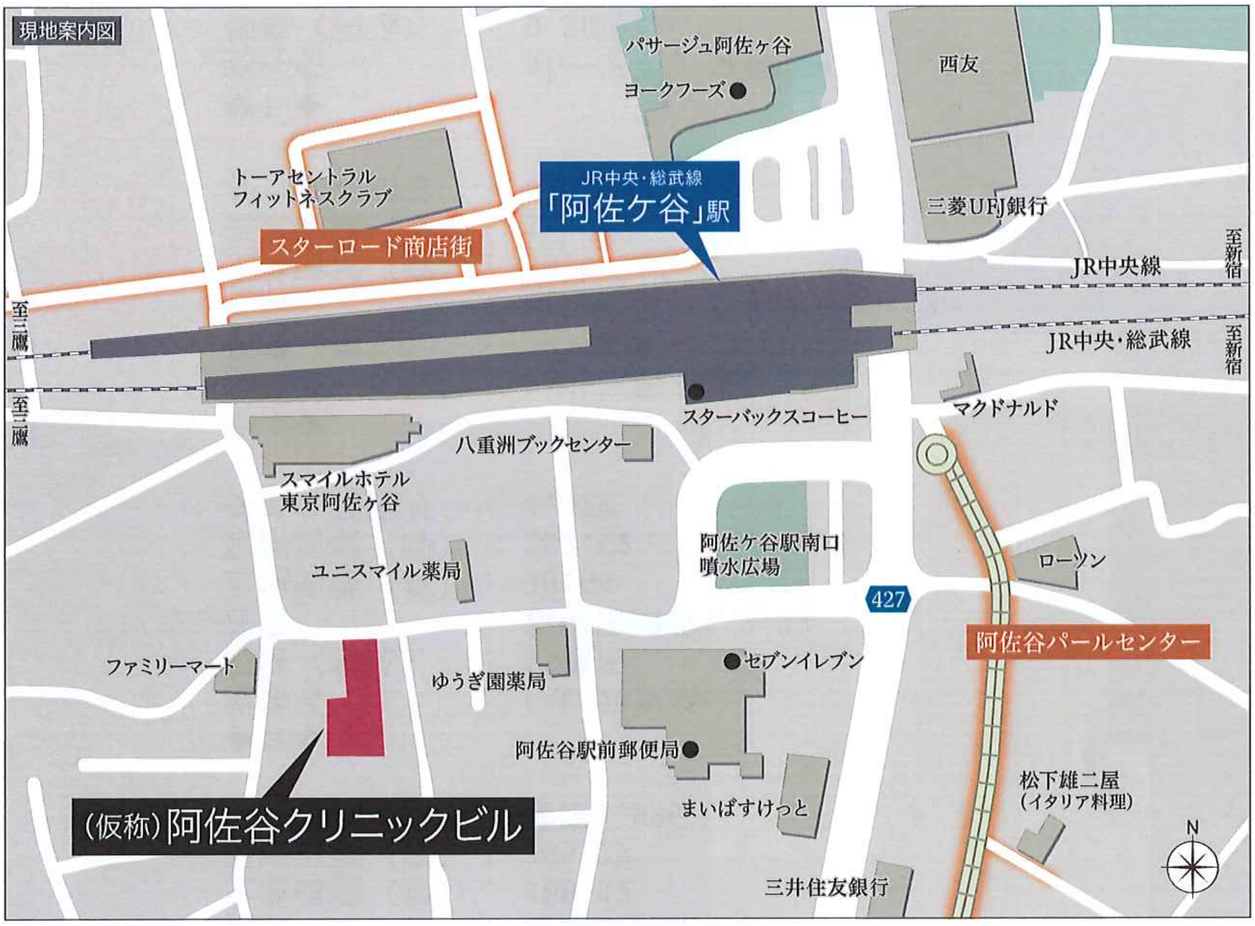
部屋	面積	月坪単価	月額賃料	科目	備考
1F-A	84.92	18,880	485,000	調剤薬局	現況の契約内容に追加し、20.78㎡を増床予定、賃料は据え置き、フリーレント6か月。契約書の特約3項の賃料補填は残るが4項の賃料調整は無し
1F-B	81.28	18,000	442,570		募集中
2F	199.74	21,706	1,311,500	脳神経外科	申込（契約書完了し、6月中に締結予定）
3F-A	109.4	17,998	595,620		募集中
3F-B	89.82	20,611	560,000	心療内科	予約契約締結済み
4F	143.91	17,999	783,540		募集中 （880,000円で予約契約を締結も、借主が家業を継ぐことになり解約）
5F	145.9	24,924	1,100,000	消化器内科	予約契約締結済み
合計	854.97	20,017	5,278,230		

【税別】

※竣工時に未入居の区画があれば、月額総額賃料4,677,690円まで、南山堂が補填をしてくれる

MAP

JR中央・総武線「阿佐ケ谷」駅徒歩2分。
駅前の賑わいと閑静な住宅街で作られた魅力ある街並みの一画。


現地案内図
パサージュ阿佐ヶ谷
ヨークフーズ
西友
トーアセントラル
フィットネスクラブ
JR中央・総武線
「阿佐ケ谷」駅
三菱UFJ銀行
スターロード商店街
至新宿
JR中央線
至三鷹
JR中央・総武線
至新宿
至三鷹
スターバックスコーヒー
マクドナルド
八重洲ブックセンター
スマイルホテル
東京阿佐ヶ谷
阿佐ケ谷駅南口
噴水広場
ユニスマイル薬局
ローソン
427
阿佐谷パールセンター
ファミリーマート
ゆうぎ園薬局
セブンイレブン
阿佐谷駅前郵便局
松下雄二屋
(イタリア料理)
まいばすけっと
（仮称）阿佐谷クリニックビル
N
三井住友銀行

JR「阿佐ケ谷」駅（徒歩2分／約160m）

阿佐谷パールセンター（徒歩3分／約180m）

1889年に甲武鉄道（現在のJR中央線）が敷設され、1922年に「阿佐ケ谷」駅が設置された。関東大震災を契機に、山の手の郊外住宅地として人口が増加し、現在では駅を中心に住宅街が形成されている。毎年8月には、駅南口の大型商店街「阿佐谷パールセンター」で＜阿佐谷七夕まつり＞が開催されている。ジャズ喫茶やライブハウスなどが多くあることから、毎年10月に阿佐ケ谷駅前広場を始め約60会場で＜阿佐谷ジャズストリート＞が催されている。

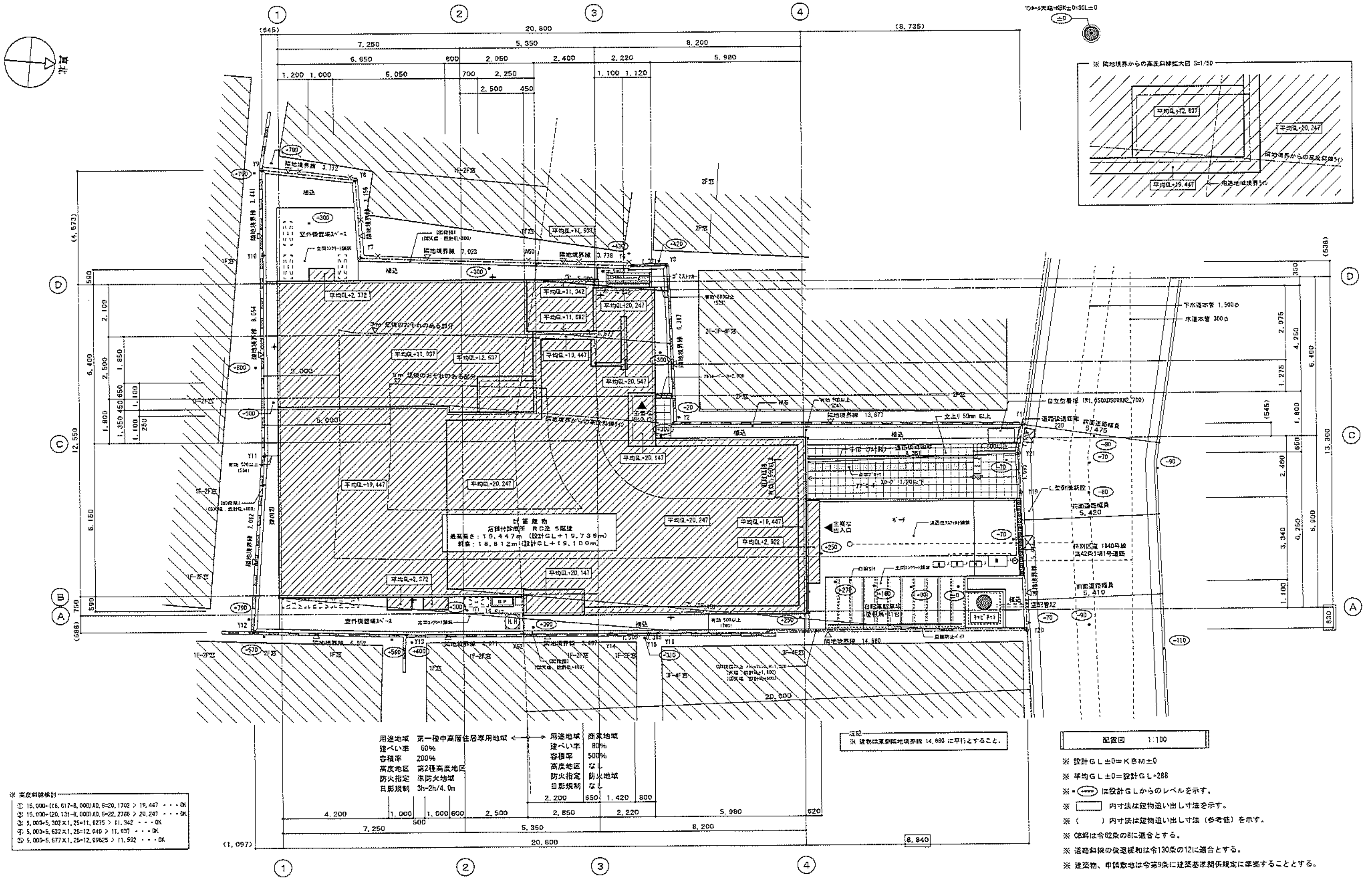
●徒歩2分（約160m）のJR中央・総武線各駅停車「阿佐ケ谷」駅より

「吉祥寺」駅へ 直通 6 ～ 7 分 JR中央線快速利用。(日中平常時も同じ)

「新　宿」駅へ 直通 9 ～11分 JR中央線快速利用。(8～12分)

「東　京」駅へ 直通23～26分 JR中央線快速利用。(22～27分)

※表示の所要時間は『ジョルダン乗換案内 最新版 Version 6.061（2025年12月版 平日ダイヤ）』に基づいて作成しています。また通勤時及び日中平常時の乗り換え、待ち時間を含めた最短から最長の所要時間を記載しています。通勤時は7:00以降の乗車で8:30までに目的駅に到着、日中平常時は10:00以降の乗車で17:00までに目的の駅に到着としています。※記載の情報は2026年2月現在のものです。()内の所要時間は日中平常時のものです。※徒歩分数は1分＝約80mとして算出し小数点以下を切り上げています。


真北
① ② ③ ④
Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ
20,800
7,250
5,350
8,200
(8,735)
13,300
12,550
※ 隣地境界からの高度斜線拡大図 S=1/50
平均GL+2.637
平均GL+20.247
平均GL+19.447
計画建物
店舗付診療所 RC造 5階建
最高高さ：19.447m（設計GL+19.735m）
軒高：18.812m（設計GL+19.100m）
主要な出入口
下水道本管 1,500φ
水道本管 300φ
特別区道 1840号線
法42条1項1号道路
前面道路幅員 5.420
前面道路幅員 5.410
屋外機置場スペース
植込
ポーチ
自転車駐輪場
隣地境界線

配置図　1:100

※ 設計ＧＬ±0＝ＫＢＭ±0

※ 平均ＧＬ±0＝設計ＧＬ+288

※・(+000) は設計ＧＬからのレベルを示す。

※ □ 内寸法は建物追い出し寸法を示す。

※（　　）内寸法は建物追い出し寸法（参考値）を示す。

※ CB塀は令62条の8に適合とする。

※ 道路斜線の後退緩和は令130条の12に適合とする。

※ 建築物、申請敷地は令第9条に建築基準関係規定に準拠することとする。

注記
※ 建物は東側隣地境界線 14.683 に平行とすること。

用途地域　第一種中高層住居専用地域
建ぺい率　60%
容積率　200%
高度地区　第2種高度地区
防火指定　準防火地域
日影規制　3h-2h/4.0m

用途地域　商業地域
建ぺい率　80%
容積率　500%
高度地区　なし
防火指定　防火地域
日影規制　なし

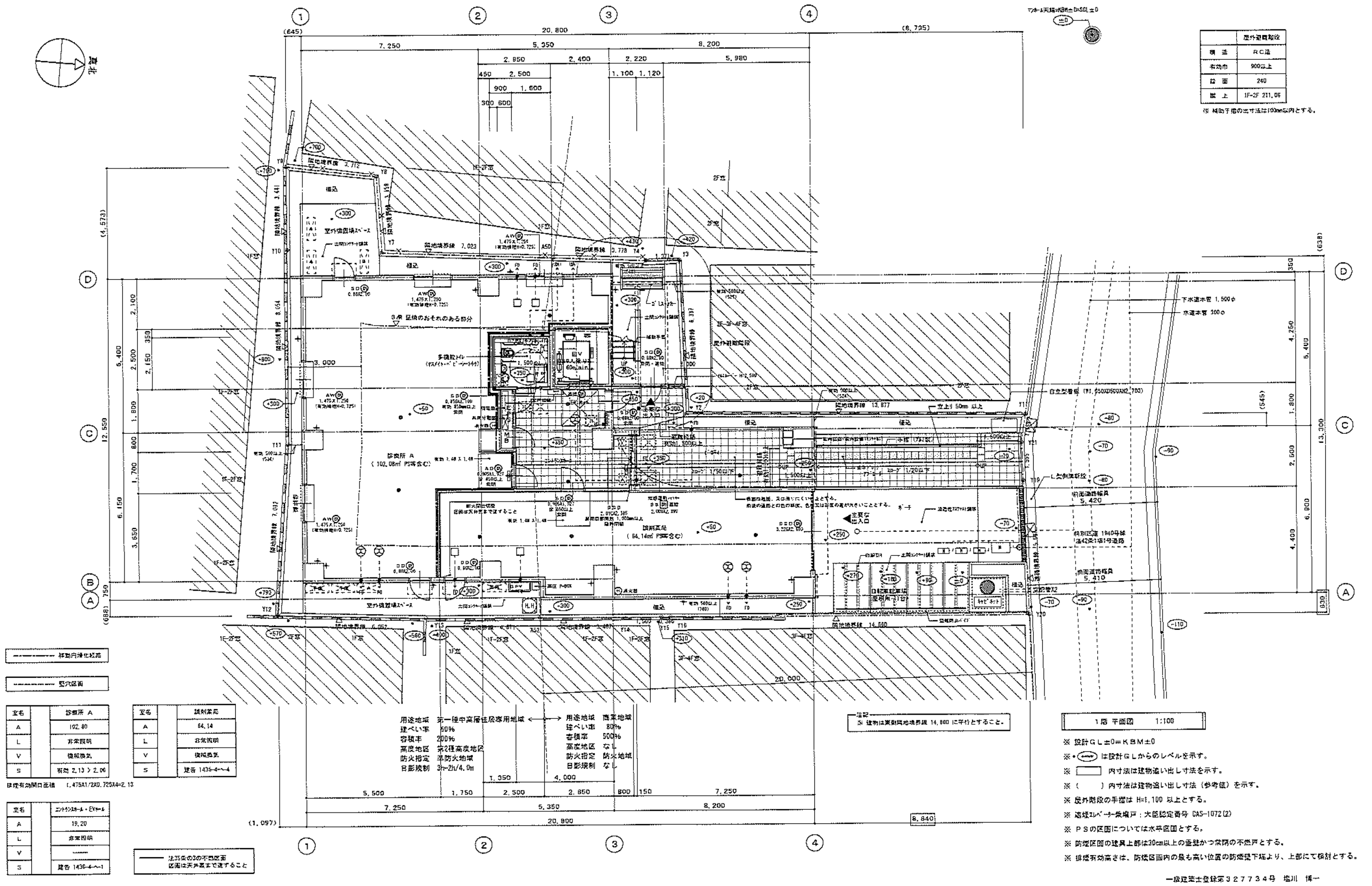
※ 高度斜線検討
① 15,000+(16,617−8,000)X0,6=20,1702 > 19,447 ・・・OK
② 15,000+(20,131−8,000)X0,6=22,2786 > 20,247 ・・・OK
③ 5,000+5,302×1,25=11,6275 > 11,342 ・・・OK
④ 5,000+5,632×1,25=12,040 > 11,937 ・・・OK
⑤ 5,000+5,677×1,25=12,09625 > 11,592 ・・・OK

一級建築士登録第３２７７３４号　塩川　博一

訂正	月 日			

SEIWA 生和コーポレーション株式会社
一級建築士事務所
ISO 9001 accreditation

作成年月日	検印	工事名称	設計No.	図面No.
25.05.20	野崎	（仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事　設計図	2401011	A−19
発行年月日	担当 金澤 / 作図 杉田	図面名称 配置図	縮尺 S=1:100	


真北
① ② ③ ④
Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ
20,800
7,250
5,350
8,200
12,550
13,300
20,000
(8,795)
(645)
(1,097)
(4,573)
(638)
(688)
多機能トイレ
EV
診療所 A （102.08㎡ PS等含む）
調剤薬局 （64.14㎡ PS等含む）
屋外避難階段
室外機置場スペース
隣地境界線
道路境界線
主要な出入口
ポーチ
下水道本管 1,500φ
水道本管 300φ
特別区道 1840号線 法42条1項1号道路
前面道路幅員 5,420
前面道路幅員 5,410
マンホール天端=KBM=設計GL±0

	屋外避難階段
構　造	ＲＣ造
有効巾	900以上
踏　面	240
蹴　上	1F-2F 211.06

※ 補助手摺の出寸法は100mm以内とする。

用途地域　第一種中高層住居専用地域
建ぺい率　60%
容積率　200%
高度地区　第2種高度地区
防火指定　準防火地域
日影規制　3h-2h/4.0m

用途地域　商業地域
建ぺい率　80%
容積率　500%
高度地区　なし
防火指定　防火地域
日影規制　なし

注記
※ 建物は東側隣地境界線 14,800 に平行とすること。

1階 平面図　1:100

※ 設計ＧＬ±0＝ＫＢＭ±0
※・(±0) は設計ＧＬからのレベルを示す。
※ ☐ 内寸法は建物追い出し寸法を示す。
※（　　）内寸法は建物追い出し寸法（参考値）を示す。
※ 屋外階段の手摺は H=1,100 以上とする。
※ 遮煙エレベーター乗場戸：大臣認定番号 CAS-1072(2)
※ ＰＳの区画については水平区画とする。
※ 防煙区画の建具上部は30cm以上の垂壁かつ常閉の不燃戸とする。
※ 排煙有効高さは、防煙区画内の最も高い位置の防煙壁下端より、上部にて検討とする。

―――― 移動円滑化経路

-------- 竪穴区画

室名		診療所 A
A		102.80
L		非常照明
V		機械換気
S		有効 2.13 > 2.06

排煙有効開口面積　1.475X1/2X0.725X4=2.13

室名		調剤薬局
A		64.14
L		非常照明
V		機械換気
S		建告 1436-4-ﾊ-4

室名		エントランスホール・EVホール
A		19.20
L		非常照明
V		――
S		建告 1436-4-ﾊ-1

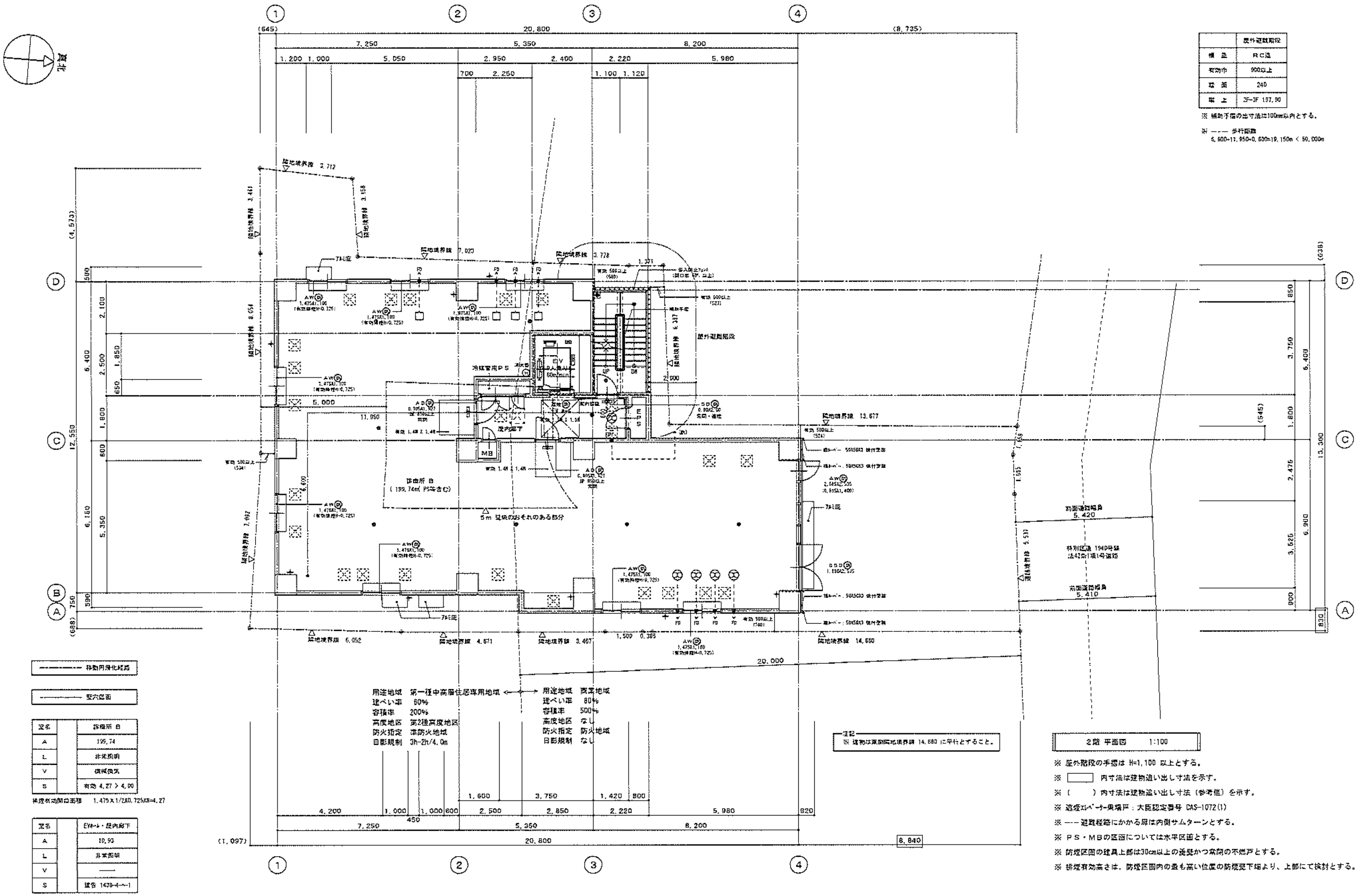
―――― 法35条の3の不燃区画
区画は天井裏まで達すること

一級建築士登録第３２７７３４号　塩川　博一

訂正	月　日			

SEIWA 生和コーポレーション株式会社
一級建築士事務所
accreditation
ISO 9001

作成年月日	検印		工事名称	設計No.	図面No.	建築士事務所印
25.05.20	野崎		（仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事　設計図	2401011	A－20	
発行年月日	担当	作図	図面名称	縮尺		
	金澤	杉田	1階 平面図	S=1:100		


真北
①
②
③
④
Ⓐ
Ⓑ
Ⓒ
Ⓓ
20,800
7,250
5,350
8,200
(8,735)
(645)
(1,097)
12,550
13,300
(4,573)
(688)
(638)
(545)
8,840
830
隣地境界線 2.712
隣地境界線 3.441
隣地境界線 3.158
隣地境界線 7.020
隣地境界線 3.778
隣地境界線 8.054
隣地境界線 7.092
隣地境界線 6.337
隣地境界線 13.677
隣地境界線 6.052
隣地境界線 4.671
隣地境界線 3.407
隣地境界線 14.660
隣地境界線 5.537
20,000
屋外避難階段
補助手摺
侵入防止フェンス
冷媒管用ＰＳ
ＥＶ
UP
DN
ＥＰＳ
ＭＢ
屋内廊下
診療所 B
（199.74㎡ PS等含む）
5m 延焼のおそれのある部分
前面道路幅員 5.420
特別区道 1940号線
法42条1項1号道路
前面道路幅員 5.410
AW
AD
SD
FD

	屋外避難階段
構　造	ＲＣ造
有効巾	900以上
蹴　込	240
踏　上	2F~3F 197.90

※ 補助手摺の出寸法は100mm以内とする。

※ ---- 歩行距離
6,600+11,950+0,600=19,150m < 50,000m

-·-·-·- 移動円滑化経路

———— 竪穴区画

室名		診療所 B
A		199.74
L		非常照明
V		機械換気
S		有効 4.27 > 4.00

排煙有効開口面積　1.475×1/2×0.725×8=4.27

室名		EVホール・屋内廊下
A		10.93
L		非常照明
V		——
S		建告 1436-4-ニ-1

用途地域　第一種中高層住居専用地域 ←→ 用途地域　商業地域
建ぺい率　60%　　建ぺい率　80%
容積率　200%　　容積率　500%
高度地区　第2種高度地区　　高度地区　なし
防火指定　準防火地域　　防火指定　防火地域
日影規制　3h-2h/4.0m　　日影規制　なし

注記
※ 建物は東側隣地境界線 14.660 に平行とすること。

2階 平面図　1:100

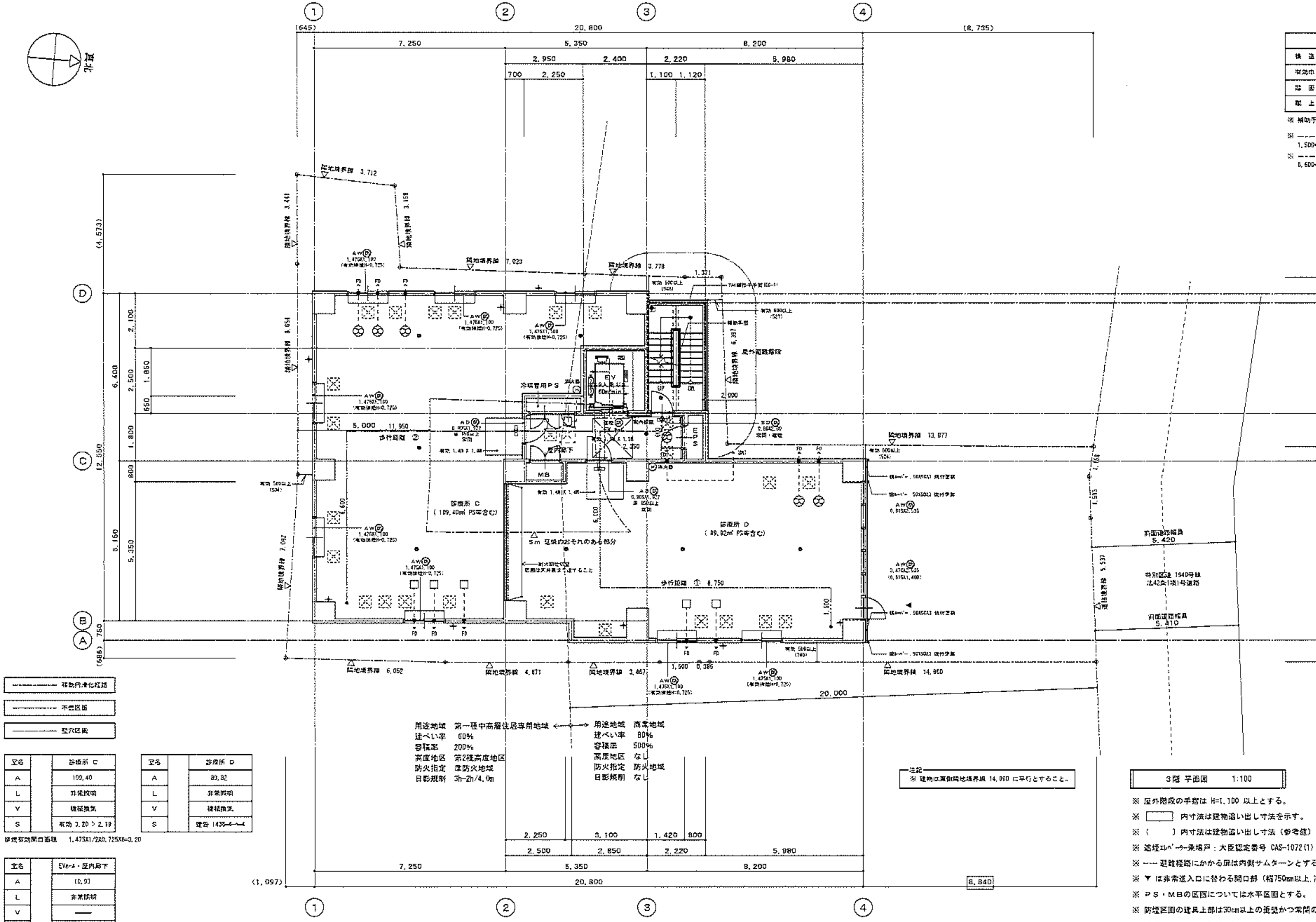
※ 屋外階段の手摺は H=1,100 以上とする。
※ ☐ 内寸法は建物追い出し寸法を示す。
※ (　　) 内寸法は建物追い出し寸法（参考値）を示す。
※ 遮煙エレベーター乗場戸：大臣認定番号 CAS-1072(1)
※ --- 避難経路にかかる扉は内側サムターンとする。
※ ＰＳ・ＭＢの区画については水平区画とする。
※ 防煙区画の建具上部は30cm以上の垂壁かつ常閉の不燃戸とする。
※ 排煙有効高さは、防煙区画内の最も高い位置の防煙壁下端より、上部にて検討とする。

一級建築士登録第３２７７３４号　塩川　博一

訂正	月　日			

SEIWA 生和コーポレーション株式会社
一級建築士事務所
accreditation ISO 9001

作成年月日	検図		工事名称	設計No.	図面No.
25.05.20	野崎		（仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事　設計図	2401011	A－21
発行年月日	担当	作図	図面名称	縮尺	
	金澤	杉田	2階 平面図	S=1:100	


真北
①
②
③
④
Ⓐ
Ⓑ
Ⓒ
Ⓓ
20,800
7,250
5,350
8,200
(645)
(8,735)
2,950
2,400
2,220
5,980
700
2,250
1,100
1,120
2,250
3,100
1,420
800
2,500
2,850
(1,097)
8,840
12,550
13,300
6,400
6,160
2,100
2,500
1,800
800
5,350
4,250
6,900
(4,573)
(636)
(686)
(545)
750
830
350
隣地境界線 3,712
隣地境界線 3,441
隣地境界線 3,159
隣地境界線 7,023
隣地境界線 3,778
隣地境界線 8,651
隣地境界線 7,092
隣地境界線 6,052
隣地境界線 4,671
隣地境界線 3,467
隣地境界線 14,860
隣地境界線 13,877
道路境界線 5,537
屋外避難階段
冷媒管用PS
EV
EPS
MB
屋内廊下
診療所 C
（109.40㎡ PS等含む）
診療所 D
（89.82㎡ PS等含む）
歩行距離 ① 8,750
歩行距離 ② 11,950
5,000
5m 延焼のおそれのある部分
前面道路幅員 5,420
特別区道 1940号線
法42条1項1号道路
前面道路幅員 5,410
20,000
AW
AD
SD
FD
UP
DN
1.475X1.100
(有効排煙H=0.725)
有効 500以上
1.321
6,337
2,000
1,500
0,385
1,758
1,595

用途地域　第一種中高層住居専用地域 ←→ 用途地域　商業地域
建ぺい率　60%
容積率　200%
高度地区　第2種高度地区
防火指定　準防火地域
日影規制　3h-2h/4.0m

用途地域　商業地域
建ぺい率　80%
容積率　500%
高度地区　なし
防火指定　防火地域
日影規制　なし

注記
※ 建物は東側隣地境界線 14,860 に平行とすること。

	屋外避難階段
構　造	RC造
有効巾	900以上
踏　面	240
蹴　上	3F-4F 197.90

※ 補助手摺の出寸法は100mm以内とする。

※ ----- 歩行距離 ①
1,500+8,750+6,000+2,350+0,600=19,200m < 50,000m

※ ----- 歩行距離 ②
6,600+11,950+0,600=19,150m < 50,000m

--------- 移動円滑化経路

--------- 不燃区画

--------- 竪穴区画

室名		診療所 C
A		109.40
L		非常照明
V		機械換気
S		有効 3.20 > 2.19

排煙有効開口面積　1.475X1/2X0.725X6=3.20

室名		診療所 D
A		89.82
L		非常照明
V		機械換気
S		建告 1436-4-ハ-4

室名		EVホール・屋内廊下
A		(0.93)
L		非常照明
V		――
S		建告 1436-4-ハ-1

3階 平面図　1:100

※ 屋外階段の手摺は H=1,100 以上とする。

※ ☐ 内寸法は建物追い出し寸法を示す。

※ （　　） 内寸法は建物追い出し寸法（参考値）を示す。

※ 遮煙エレベーター乗場戸：大臣認定番号 CAS-1072(1)

※ ----- 避難経路にかかる扉は内側サムターンとする。

※ ▼ は非常進入口に替わる開口部（幅750mm以上, 高さ1,200以上）を示す。

※ ＰＳ・ＭＢの区画については水平区画とする。

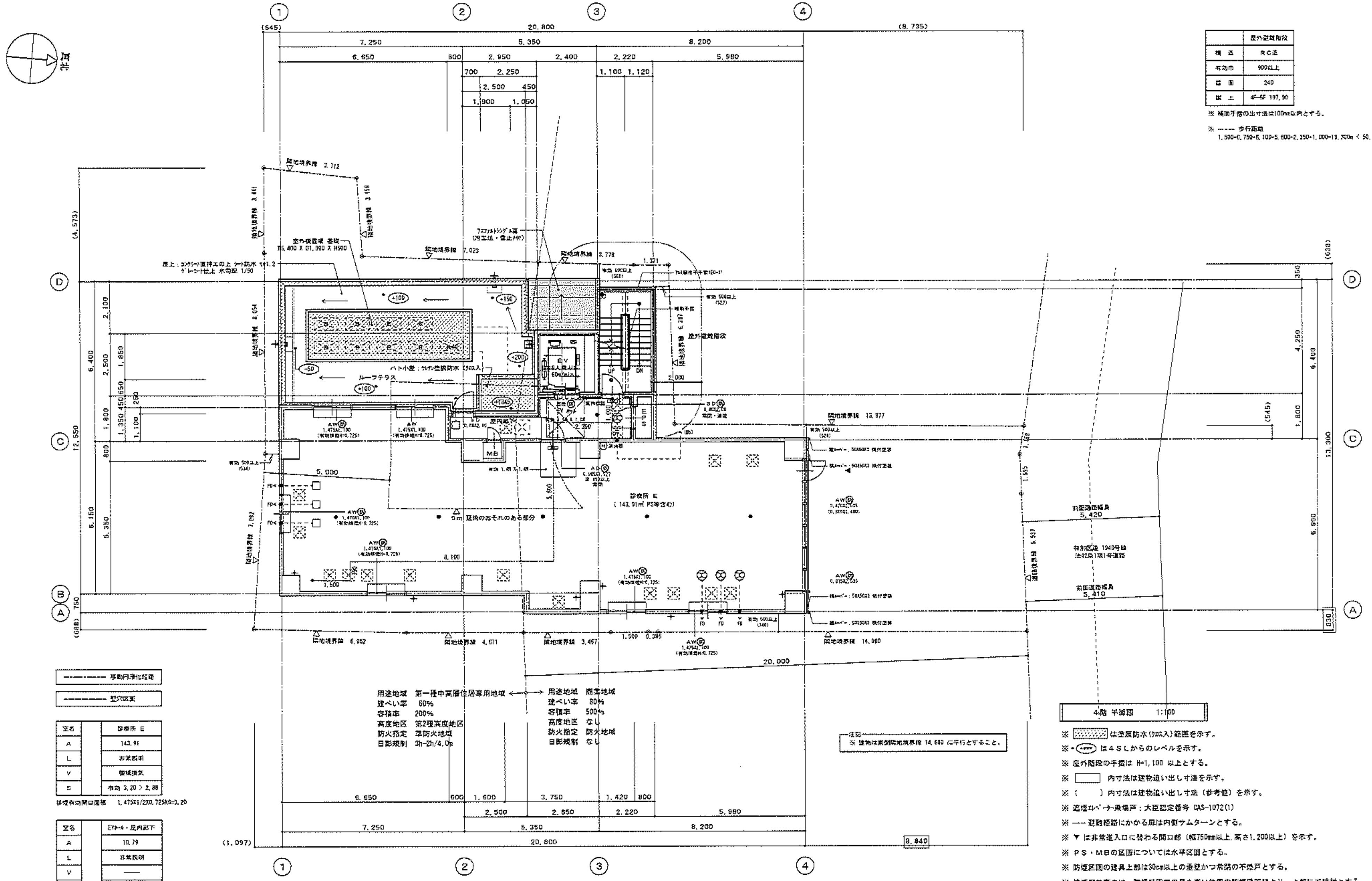
※ 防煙区画の建具上部は30cm以上の垂壁かつ常閉の不燃戸とする。

※ 排煙有効高さは、防煙区画内の最も高い位置の防煙壁下端より、上部にて検討とする。

一級建築士登録第３２７７３４号　塩川　博一

訂正	月　日	SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO 9001	作成年月日 25.05.20	検印 野崎	工事名称 （仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事　設計図	設計No. 2401011	図面No. A－22
				発行年月日	担当 金澤 / 作図 杉田	図面名称 3階 平面図	縮尺 S=1:100	

建築士事務所印



①
②
③
④
Ⓐ
Ⓑ
Ⓒ
Ⓓ
真北
20,800
(645)
(9,735)
7,250
5,350
8,200
6,650
800
2,950
2,400
2,220
5,980
700
2,250
2,500
450
1,900
1,050
1,100
1,120
(4,573)
12,550
6,400
2,100
1,850
1,800
6,150
5,350
13,300
4,250
6,900
(545)
(688)
750
830
隣地境界線 2,712
隣地境界線 3,159
隣地境界線 3,441
隣地境界線 7,023
隣地境界線 3,778
隣地境界線 8,054
隣地境界線 6,387
隣地境界線 13,877
隣地境界線 7,092
隣地境界線 5,537
隣地境界線 6,052
隣地境界線 4,671
隣地境界線 3,467
隣地境界線 14,600
室外機置場 基礎
屋上：コンクリート直押エの上 シート防水 t=1.2 ゲリュート仕上 水勾配 1/50
アスファルトシングル葺
ハト小屋：ウレタン塗膜防水（クロス入）
ルーフテラス
+100
+150
+200
-50
屋外避難階段
EV
UP
DN
PS
MB
診療所 E
（143.91㎡ PS等含む）
5m 延焼のおそれのある部分
5,000
8,100
1,500
2,350
AW
1,475X1,100
（有効排煙H=0.725）
前面道路幅員 5,420
特別区道 1940号線
法42条1項1号道路
前面道路幅員 5,410
20,000
1,500
0,385
FD

	屋外避難階段
構造	RC造
有効巾	900以上
踏面	240
蹴上	4F–5F 197.90

※ 補助手摺の出寸法は100mm以内とする。

※ ---- 歩行距離
1,500+0,750+6,100+5,800+2,350+1,000=19,300m < 50,000m

---- 移動円滑化経路

---- 竪穴区画

室名		診療所 E
A		143.91
L		非常照明
V		機械換気
S		有効 3.20 > 2.88

排煙有効開口面積 1,475X1/2X0,725X6=3.20

室名		EVホール・屋内廊下
A		10.79
L		非常照明
V		——
S		建告 1436-4-ハ-1

用途地域 第一種中高層住居専用地域
建ぺい率 60%
容積率 200%
高度地区 第2種高度地区
防火指定 準防火地域
日影規制 3h-2h/4.0m

用途地域 商業地域
建ぺい率 80%
容積率 500%
高度地区 なし
防火指定 防火地域
日影規制 なし

注記
※ 建物は東側隣地境界線 14,600 に平行とすること。

4階 平面図 1:100

※ ▨ は塗膜防水（クロス入）範囲を示す。

※ ・(±000) は4SLからのレベルを示す。

※ 屋外階段の手摺は H=1,100 以上とする。

※ ☐ 内寸法は建物追い出し寸法を示す。

※（　　）内寸法は建物追い出し寸法（参考値）を示す。

※ 遮煙エレベーター乗場戸：大臣認定番号 CAS-1072(1)

※ ── 避難経路にかかる扉は内側サムターンとする。

※ ▼ は非常進入口に替わる開口部（幅750mm以上、高さ1,200以上）を示す。

※ PS・MBの区画については水平区画とする。

※ 防煙区画の建具上部は30cm以上の垂壁かつ常閉の不燃戸とする。

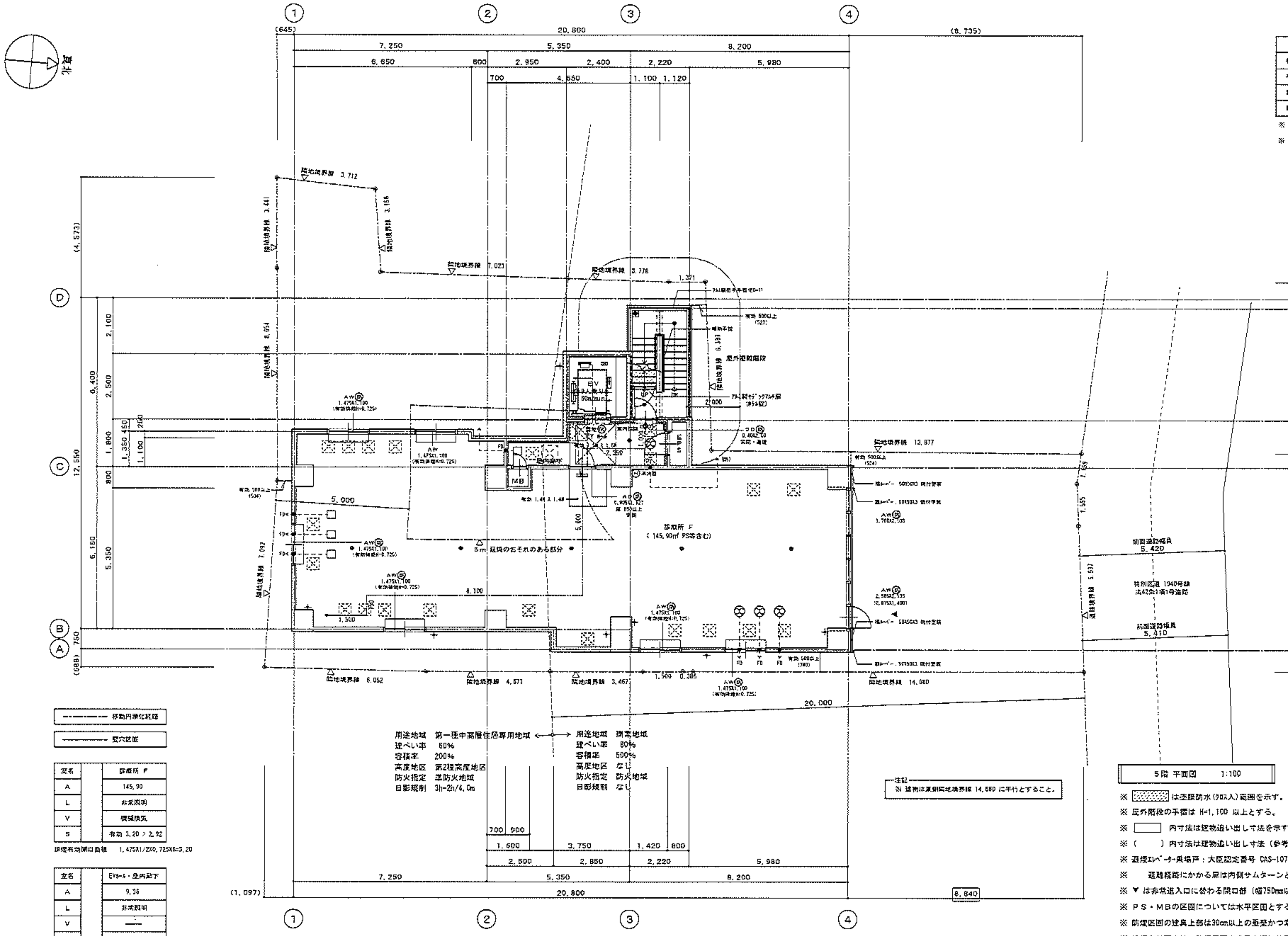
※ 排煙有効高さは、防煙区画内の最も高い位置の防煙壁下端より、上部にて検討とする。

一級建築士登録第327734号 塩川 博一

訂正	月 日			

SEIWA 生和コーポレーション株式会社
一級建築士事務所
ISO 9001 accreditation

作成年月日	検印		工事名称	設計No.	図面No.	建築士 事務所印
25.05.20	野崎		（仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事 設計図	2401011	A－23	
発行年月日	担当	作図	図面名称	縮尺		
	金澤	杉田	4階 平面図	S=1:100		


真北
① ② ③ ④
Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ
20,800
7,250
5,350
8,200
(8,735)
(645)
(1,097)
12,550
13,300
6,400
6,160
6,900
隣地境界線 3,712
隣地境界線 3,441
隣地境界線 3,158
隣地境界線 7,023
隣地境界線 3,778
隣地境界線 8,654
隣地境界線 6,191
隣地境界線 7,092
隣地境界線 6,052
隣地境界線 4,671
隣地境界線 3,467
隣地境界線 13,877
隣地境界線 14,680
屋外避難階段
EV
MB
診療所 F
（145.90㎡ PS等含む）
5m 延焼のおそれのある部分
前面道路幅員 5.420
特別区道 1940号線 法42条1項1号道路
前面道路幅員 5.410
20,000
8,840

	屋外避難階段
構　造	RC造
有効巾	900以上
踏　面	240
蹴　上	5F~RF 207.25

※ 補助手摺の出寸法は100mm以内とする。

※ —·— 歩行距離
1,500+0,750+8,100+5,600+2,350+1,000=19,300m < 50,000m

—·—·—·— 移動円滑化経路

———— 竪穴区画

室名		診療所 F
A		145,90
L		非常照明
V		機械換気
S		有効 3,20 > 2,92

排煙有効開口面積　1,475X1/2X0,725X6=3,20

室名		EVホール・屋内廊下
A		9,36
L		非常照明
V		——
S		建告 1436-4-ハ-1

用途地域　第一種中高層住居専用地域
建ぺい率　60%
容積率　200%
高度地区　第2種高度地区
防火指定　準防火地域
日影規制　3h-2h/4.0m

用途地域　商業地域
建ぺい率　80%
容積率　500%
高度地区　なし
防火指定　防火地域
日影規制　なし

注記
※ 建物は東側隣地境界線 14,680 に平行とすること。

5階 平面図　1:100

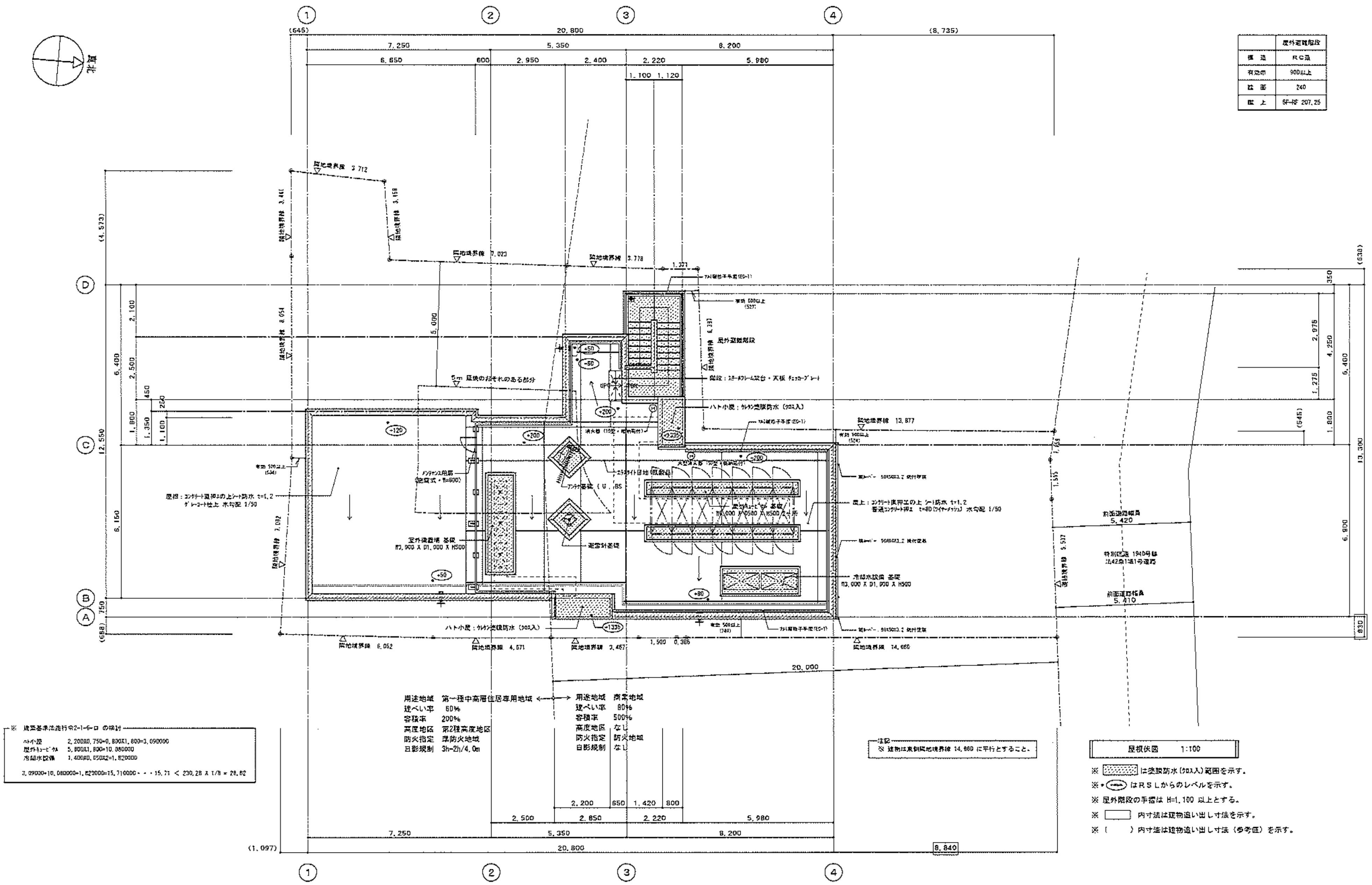
※ ▨ は塗膜防水(クロス入)範囲を示す。
※ 屋外階段の手摺は H=1,100 以上とする。
※ ☐ 内寸法は建物追い出し寸法を示す。
※ (　　) 内寸法は建物追い出し寸法（参考値）を示す。
※ 遮煙エレベーター乗場戸：大臣認定番号 CAS-1074(2)
※ 　避難経路にかかる扉は内側サムターンとする。
※ ▼ は非常進入口に替わる開口部（幅750mm以上, 高さ1,200以上）を示す。
※ ＰＳ・ＭＢの区画については水平区画とする。
※ 防煙区画の建具上部は30cm以上の垂壁かつ常閉の不燃戸とする。
※ 排煙有効高さは、防煙区画内の最も高い位置の防煙壁下端より、上部にて検討とする。

一級建築士登録第３２７７３４号　塩川　祥一

訂正	月　日			

SEIWA 生和コーポレーション株式会社
一級建築士事務所
accreditation ISO 9001

作成年月日	検印	工事名称	設計No.	図面No.
25.05.20	野崎	（仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事　設計図	2401011	A－24
発行年月日	担当 金澤 / 作図 杉田	図面名称 5階 平面図	縮尺 S=1:100	


真北
① ② ③ ④
Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ
20,800
7,250
5,350
8,200
6,650
600
2,950
2,400
2,220
5,980
1,100 1,120
(645)
(8,735)
(4,573)
(1,097)
(688)
(630)
(545)
12,550
13,300
6,400
6,150
6,900
2,100
2,500
450
200
1,800
1,350
1,100
750
350
830
2,975
4,250
1,275
5,000
1,321
1,500 0,386
2,200 650 1,420 800
2,500 2,850 2,220 5,980
8,840
20,000
隣地境界線 3.712
隣地境界線 3.441
隣地境界線 3.158
隣地境界線 7.023
隣地境界線 3.778
隣地境界線 8.054
隣地境界線 6.337
隣地境界線 7.032
隣地境界線 13,877
隣地境界線 6,052
隣地境界線 4,671
隣地境界線 3,467
隣地境界線 14,660
隣地境界線 5,537
1,559
1,555
屋外避難階段
階段：スチールフレーム架台 + 天板 チェッカープレート
ハト小屋：ウレタン塗膜防水（クロス入）
アルミ縦格子手摺(ES-1)
有効 500以上 (527)
有効 500以上 (524)
有効 500以上 (740)
有効 500以上 (534)
5m 延焼のおそれのある部分
+50
-60
+200
+120
+335
+80
+1335
消火栓（10型・避難器付）
エアライト田地 (既設品)
アンテナ基礎（U，BS
避雷針基礎
メンテナンス用扉（鋼製式・H=600）
屋根：コンクリート直押エの上シート防水 t=1.2 グレーコート仕上 水勾配 1/50
室外機置場 基礎 W3,900 X D1,000 X H500
屋外キュービクル 基礎 W5,000 X D500 X H500 2ヶ所
屋上：コンクリート直押エの上 シート防水 t=1.2 普通コンクリート押エ t=80（ワイヤーメッシュ） 水勾配 1/50
冷却水設備 基礎 W3,000 X D1,000 X H500
前面道路幅員 5,420
特別区道 1940号線 法42条1項1号道路
前面道路幅員 5,410

	屋外避難階段
構　造	RC造
有効巾	900以上
踏　面	240
蹴　上	5F~RF 207,25

用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第2種高度地区
防火指定	準防火地域
日影規制	3h-2h/4.0m

用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	500%
高度地区	なし
防火指定	防火地域
日影規制	なし

※ 建築基準法施行令2-1-6-ロ の検討

ハト小屋	2,200X0,750+0,800X1,800=3,090000
屋外キュービクル	5,800X1,800=10,080000
冷却水設備	1,400X0,650X2=1,820000

3,09000+10,080000+1,820000=15,710000・・・15,71 ＜ 230,28 X 1/8 = 28,82

注記
※ 建物は東側隣地境界線 14,660 に平行とすること。

屋根伏図　1:100

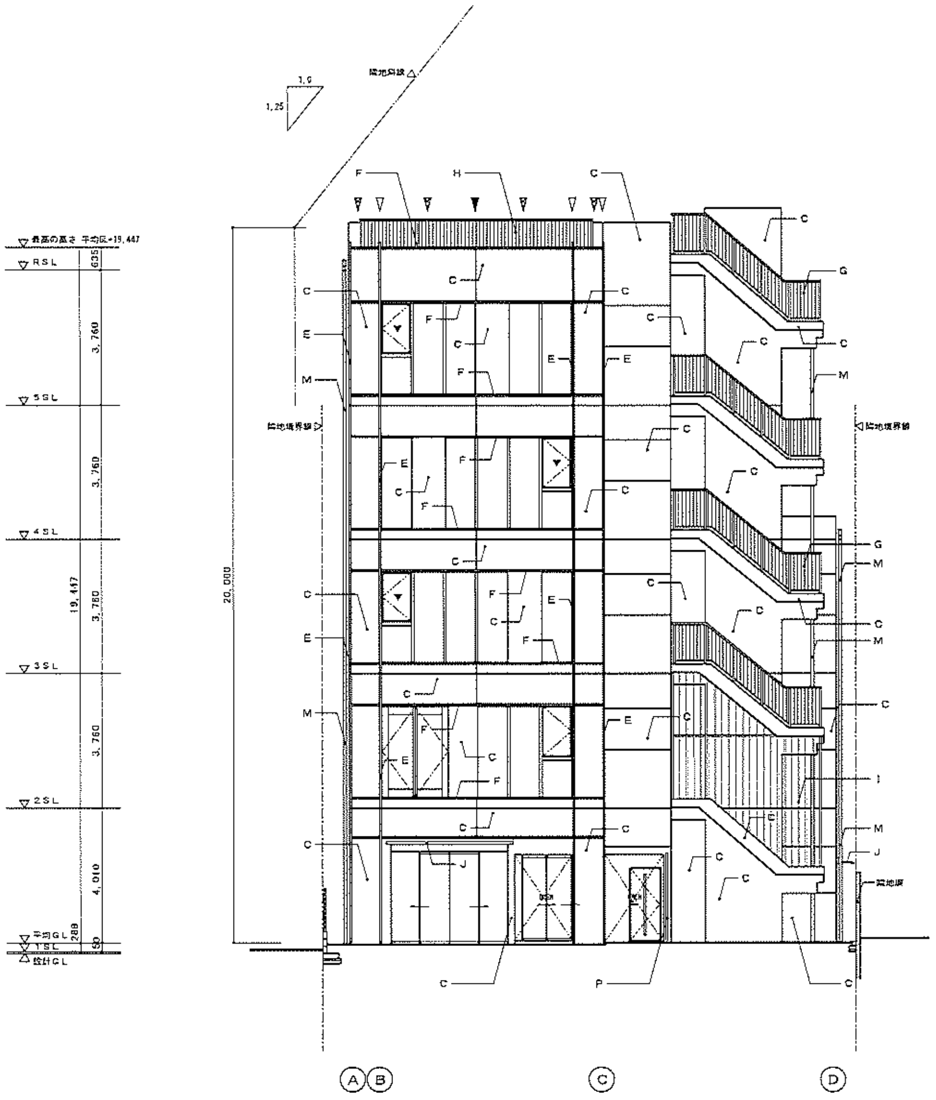
※ ▨ は塗膜防水（クロス入）範囲を示す。
※ +(　) はRSLからのレベルを示す。
※ 屋外階段の手摺は H=1,100 以上とする。
※ ☐ 内寸法は建物追い出し寸法を示す。
※ (　) 内寸法は建物追い出し寸法（参考値）を示す。

一級建築士登録第３２７７３４号　塩川　博一

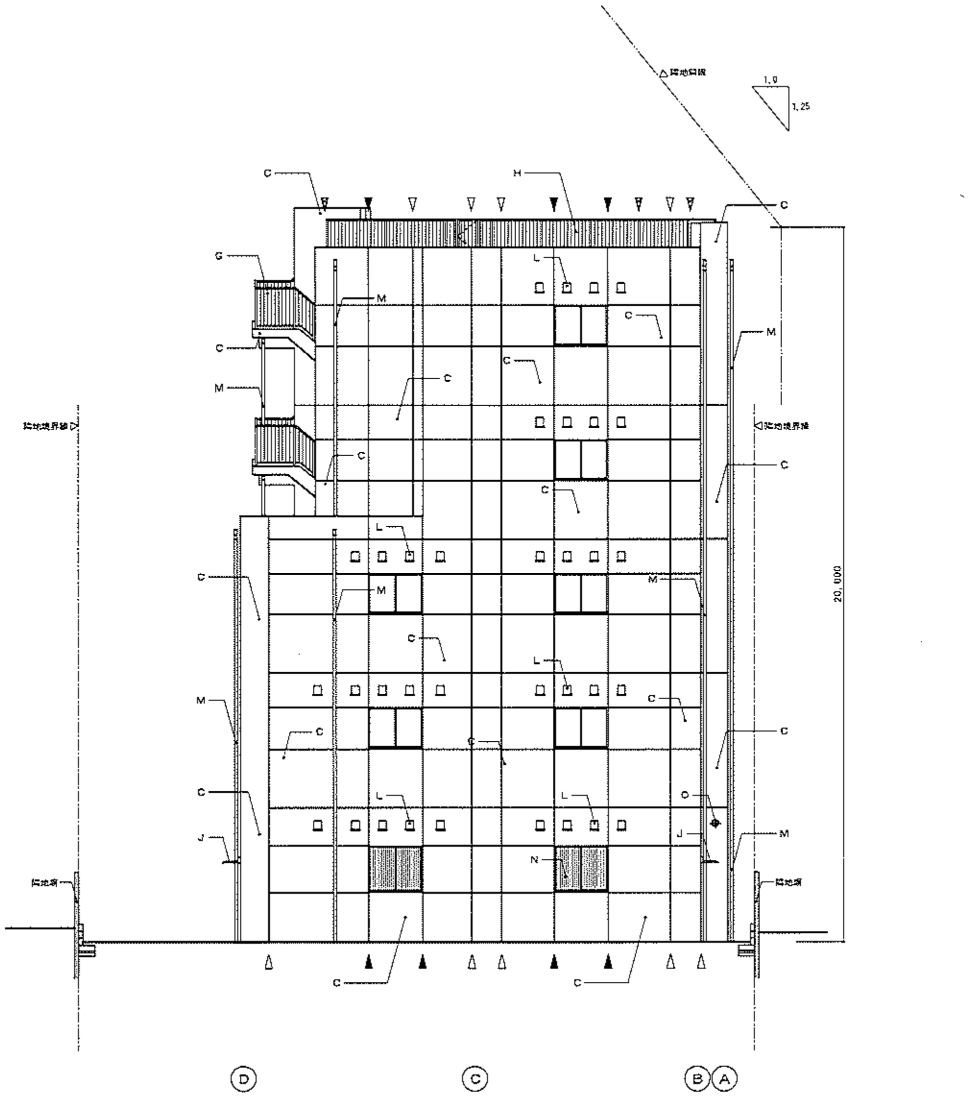
訂正	月 日				

SEIWA 生和コーポレーション株式会社
一級建築士事務所
accreditation
ISO 9001

作成年月日 25.05.20	検印 野崎		工事名称 （仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事　設計図	設計No. 2401011	図面No. A－25
発行年月日	担当 金澤	作図 杉田	図面名称 屋根伏図	縮尺 S=1:100	


▽最高の高さ 平均GL+19,447
▽RSL
▽5SL
▽4SL
▽3SL
▽2SL
▽平均GL
▽1SL
△設計GL
635
3,760
3,760
3,780
3,760
4,010
288
50
19,447
20,000
1.0
1.25
隣地斜線△
隣地境界線▽
◁隣地境界線
隣地塀
A
B
C
D
C
E
F
G
H
I
J
M
P

北面 立面図　1:100


△隣地斜線
1.0
1.25
20,000
隣地境界線▽
◁隣地境界線
隣地塀
隣地塀
A
B
C
D
C
G
H
J
L
M
N
O

南面 立面図　1:100

外部仕上表

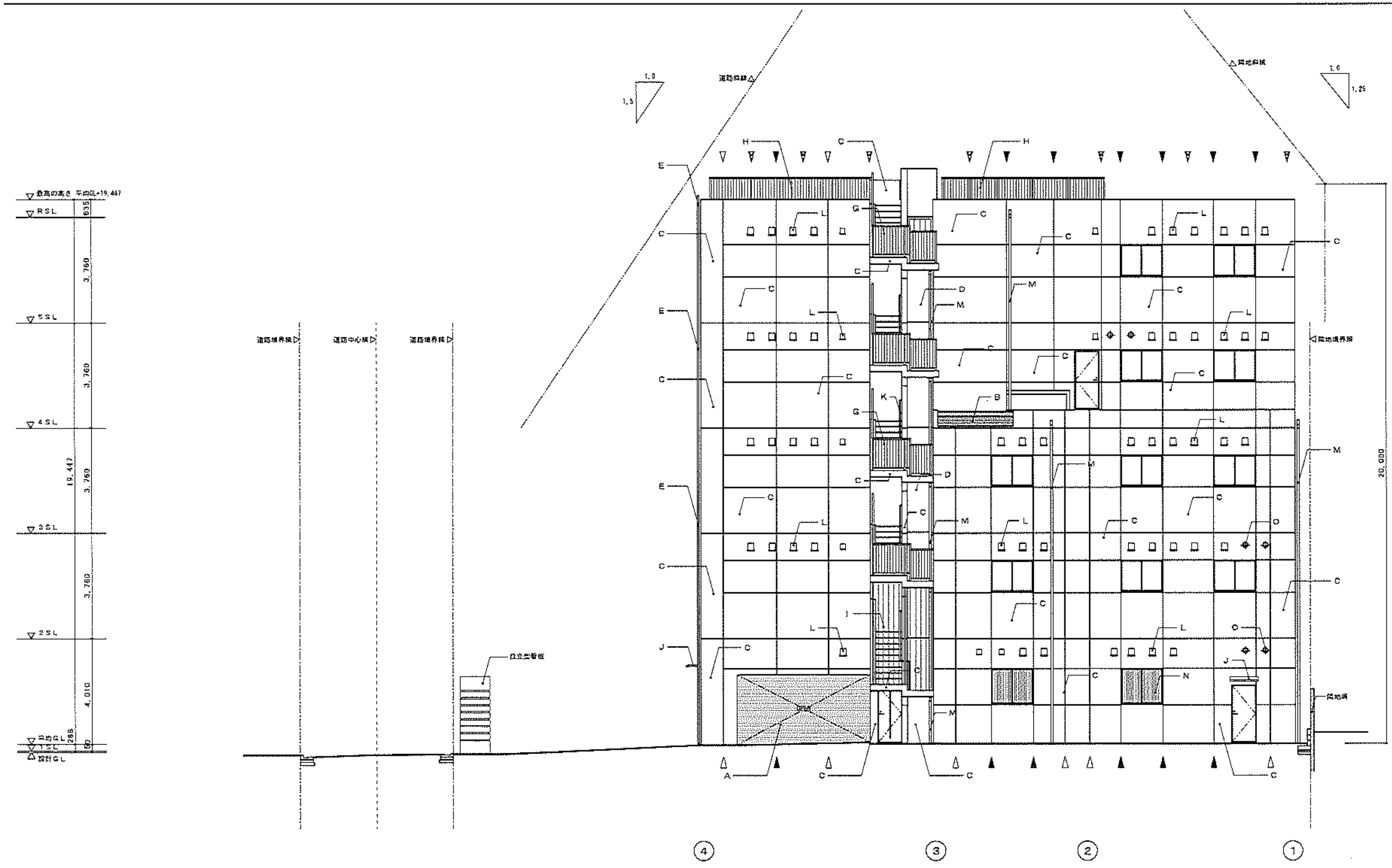
A	コンクリート打放の上 45二丁タイル貼	F	横ルーバー：50X50X3 焼付塗装	K	補助手摺	P	アルミルーバー H=2,500 30X60 @200（ブラック）
B	アスファルトシングル葺（冷工法・留止め付）	G	アルミ縦格子手摺（アルミ枠：ECー1タイプ）	L	ベンドキャップ	Q	
C	コンクリート打放補修の上改付タイル	H	アルミ縦格子手摺（アルミ枠：ECー1タイプ）	M	竪樋：カラーVU管		▽ ・・・構造ｽﾘｯﾄ部 t=25
D	コンクリート打放補修の上アクリルリシン吹付	I	侵入防止フェンス：アルミ縦格子(30X60 @200)開口率 50% 以上(ブラック)	N	アルミ製面格子		▼ ・・・誘発目地位置t=15
E	縦ルーバー：50X50X3 焼付塗装	J	アルミ庇（アルフィン庇）	O	スリムダクト・クーラースリーブ		▼ ・・・誘発目地位置t=15（ﾊﾟﾗﾍﾟｯﾄ天端のみ）

※ ▼ は　非常進入口に係わる開口部　を示す。

一級建築士登録第３２７７３４号　塩川　雄一

訂正	月 日	SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO 9001	作成年月日 25. 05. 20	検印 野崎	工事名称 （仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事　設計図	設計No. 2401011
				発行年月日	担当 金澤 作図 杉田	図面名称 立面図（1）	縮尺 S=1:100

図面No.
A－26


最高の高さ 平均GL+19,447
RSL
5SL
4SL
3SL
2SL
平均GL
1SL
設計GL
635
3,760
3,760
3,760
3,760
4,010
19,447
288
50
道路境界線
道路中心線
道路境界線
隣地境界線
道路斜線
隣地斜線
1.0
1.5
1.0
1.25
20,000
自立型看板
隣地塀
A
B
C
D
E
G
H
I
J
K
L
M
N
O
④
③
②
①

西面 立面図　1:100

外部仕上表

A	コンクリート打放の上 45二丁タイル貼	F	横ルーバー：50X50X3 焼付塗装	K	補助手摺	P	アルミルーバー H=2,500 30X60 @200（ブラック）
B	アスファルトシングル葺（冷工法・雪止め付）	G	アルミ縦格子手摺（アルミ枠：EC－1タイプ）	L	ベンドキャップ	Q	
C	コンクリート打放補修の上吹付タイル	H	アルミ縦格子手摺（アルミ枠：EC－1タイプ）	M	竪樋：カラーVU管		▽・・・構造スリット部 t=25
D	コンクリート打放補修の上アクリルリシン吹付	I	侵入防止フェンス：アルミ縦格子(30X60 @200)開口率 50% 以上（ブラック）	N	アルミ斜面格子		▼・・・誘発目地位置t=15
E	縦ルーバー：50X50X3 焼付塗装	J	アルミ庇（アルフィン庇）	O	スリムダクト・クーラースリーブ		▽・・・誘発目地位置t=15（パラペット天端のみ）

※ ▼ は　非常進入口に替わる開口部　を示す。

一級建築士登録第３２７７３４号　塩川　博一

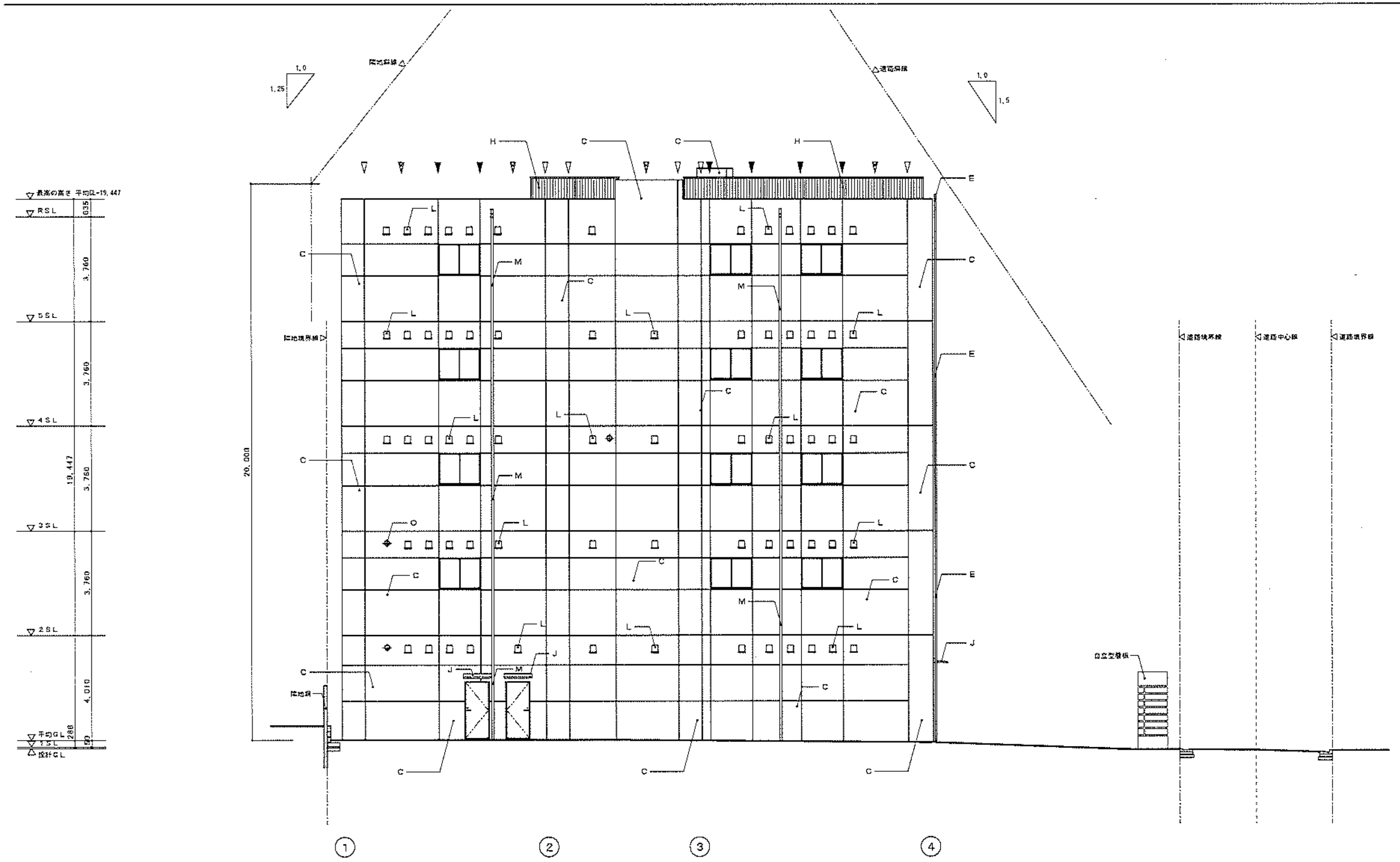
訂正	月 日				

SEIWA 生和コーポレーション株式会社
一級建築士事務所
accreditation
ISO 9001

作成年月日 25.05.20	検印 野崎		工事名称 （仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事　設計図	設計No. 2401011
発行年月日	担当 金澤	作図 杉田	図面名称 立面図（２）	縮尺 S=1:100

図面No.
A－27

建築主
確認印


最高の高さ 平均GL+19,447
RSL
5SL
4SL
3SL
2SL
平均GL
1SL
設計GL
635
3,760
3,760
3,760
3,760
4,010
288
50
19,447
20,000
1.0
1.25
1.5
隣地斜線
道路斜線
隣地境界線
道路境界線
道路中心線
道路境界線
自立型看板
隣地側
A
B
C
D
E
H
J
L
M
O
①
②
③
④

東面 立面図　1:100

外部仕上表

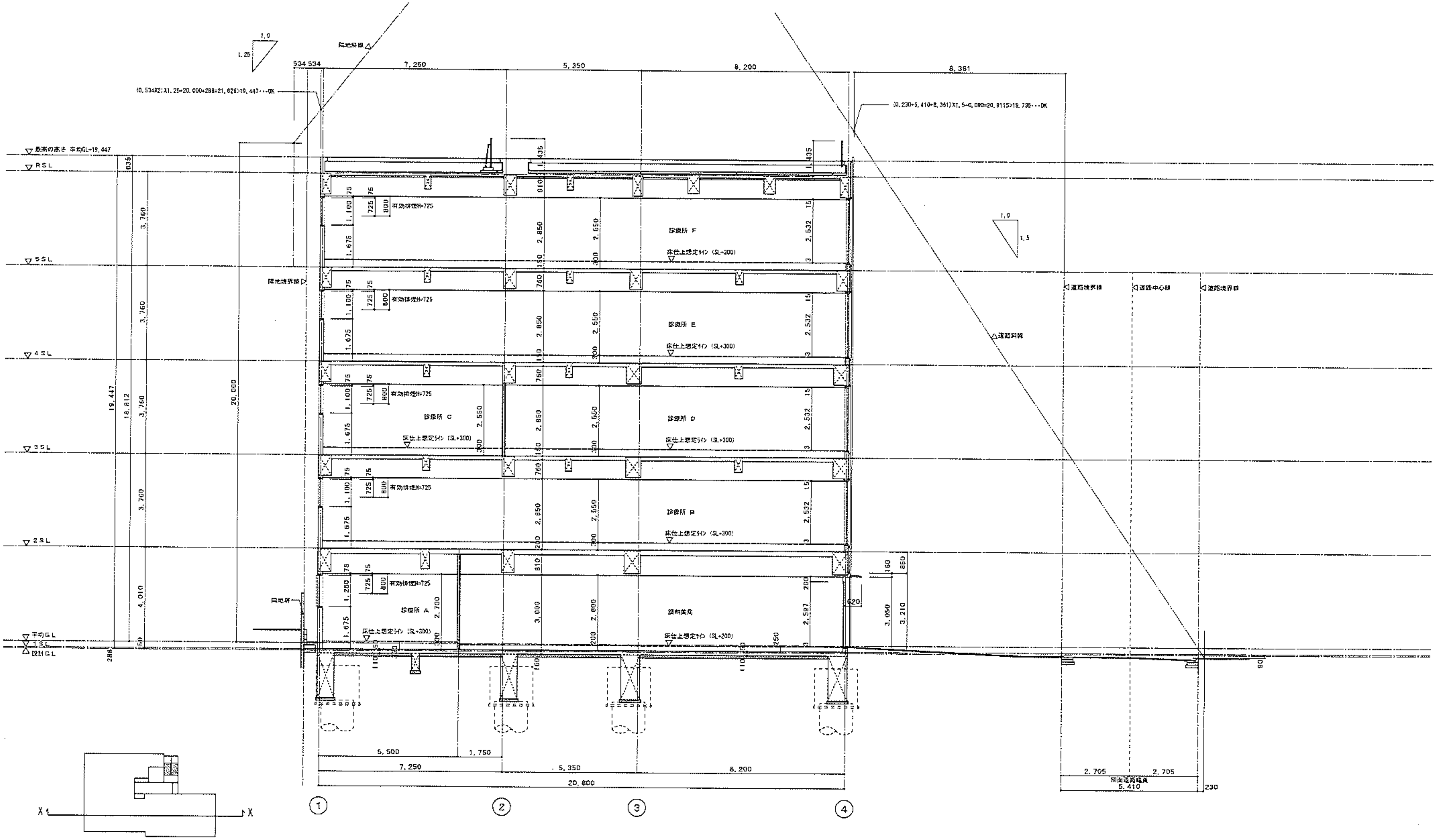
A	コンクリート打放の上 45二丁タイル貼	F	縦ルーバー：50X50X3 焼付塗装	K	補助手摺	P	アルミルーバー H=2,500 30X60 @200（ブラック）
B	アスファルトシングル葺（冷工法・釘止め付）	G	アルミ縦格子手摺（アルミ枠：EC−1タイプ）	L	ベンドキャップ	Q	
C	コンクリート打放補修の上吹付タイル	H	アルミ縦格子手摺（アルミ枠：EC−1タイプ）	M	竪樋：カラーVU管		▽・・・構造スリット部 t=25
D	コンクリート打放補修の上アクリルリシン吹付	I	侵入防止フェンス：アルミ縦格子(30X60 @200)開口率 50% 以上(ブラック)	N	アルミ面格子		▼・・・誘発目地位置t=15
E	横ルーバー：50X50X3 焼付塗装	J	アルミ庇（アルフィン庇）	O	スリムダクト・クーラースリーブ		▽・・・誘発目地位置t=15（パラペット天端のみ）

※ ▼ は　非常進入口に替わる開口部　を示す。

一級建築士登録第327734号　塩川　修一

訂正	月 日	SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	ISO 9001 accreditation	作成年月日 25.05.20	検印 野崎	工事名称 （仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事　設計図	設計No. 2401011
				発行年月日	担当 金澤 / 作図 杉田	図面名称 立面図（3）	縮尺 S=1:100

図面No.
A−28


隣地斜線
1.0
1.25
534 534
7,250
5,350
8,200
8,361
(0,534X2)X1.25+20,000+288=21,626>19,447・・・OK
(0,230+5,410+8,361)X1.5+0,090=20,9115>19,735・・・OK
最高の高さ 平均GL+19,447
RSL
5SL
4SL
3SL
2SL
平均GL
1SL
設計GL
635
3,760
3,760
3,760
3,760
4,010
19,447
18,812
20,000
288
50
1,435
1,435
隣地境界線
隣地塀
有効排煙H=725
診療所 F
診療所 E
診療所 D
診療所 C
診療所 B
診療所 A
調剤薬局
床仕上想定ライン (SL+300)
床仕上想定ライン (SL+200)
75
725
800
1,100
1,675
1,250
2,700
2,550
2,850
2,650
2,532
2,597
3,000
2,800
810
760
150
200
300
15
3
250
110
160
620
3,050
3,210
860
1.0
1.5
道路境界線
道路中心線
道路境界線
道路斜線
2,705
2,705
前面道路幅員
5,410
230
90
5,500
1,750
7,250
5,350
8,200
20,800
①
②
③
④
X
X

断面キープラン 1/400

X－X方向 断面図 1:100

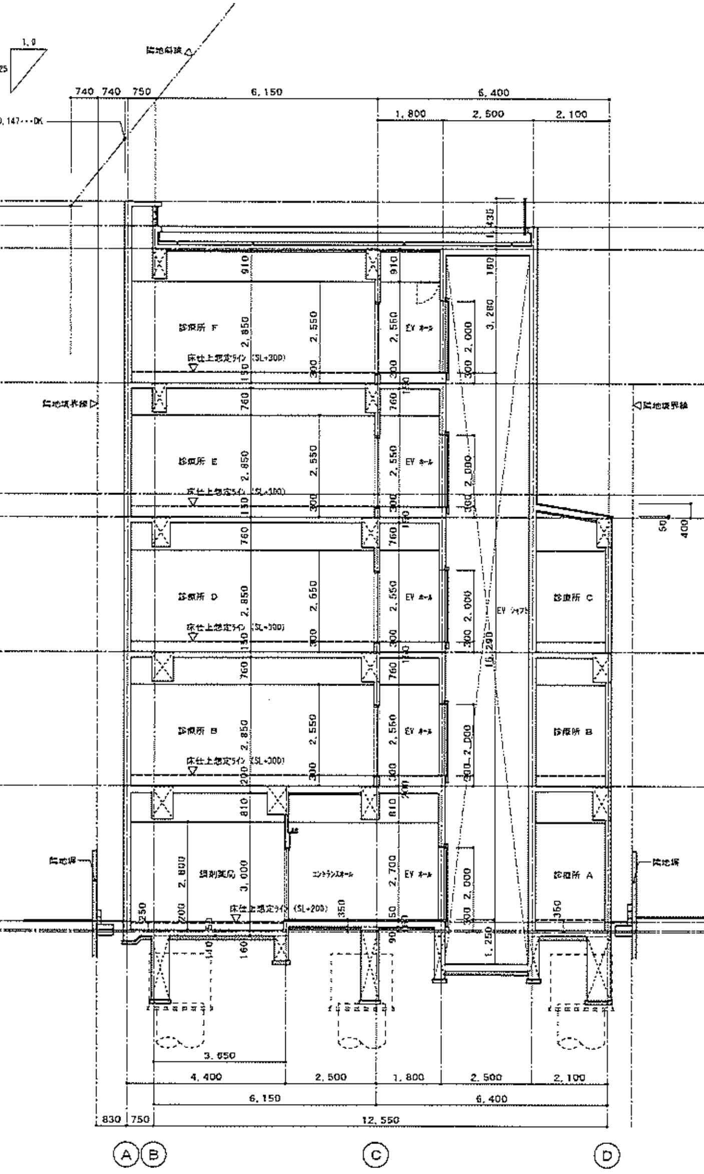
一級建築士登録第327734号 塩川 修一

訂正	月 日		

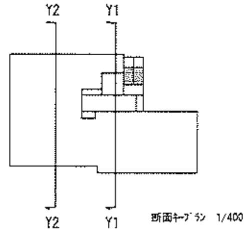
SEIWA 生和コーポレーション株式会社
一級建築士事務所

accreditation
ISO 9001

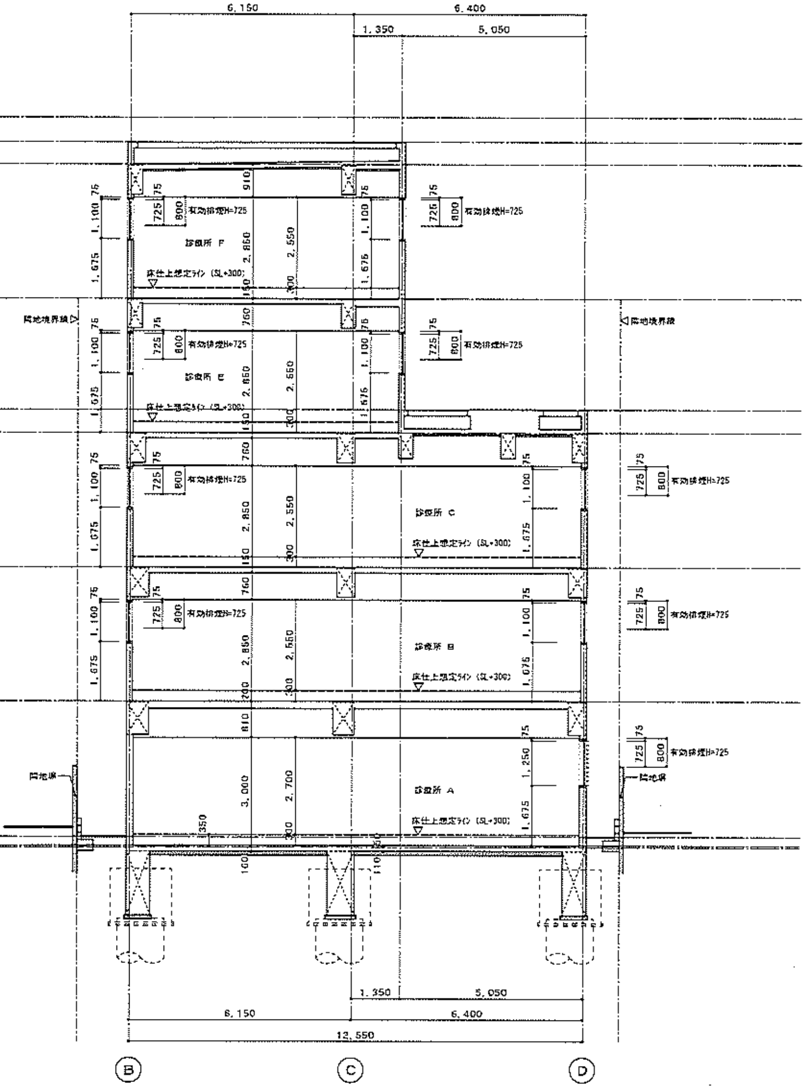
作成年月日 25.05.20
実行年月日
検印 野崎
担当 金澤
作図 杉田
工事名称 （仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事 設計図
図面名称 断面図（1）
設計No. 2401011
縮尺 S=1:100
図面No. A－29
建築士 資格者印


隣地斜線
1.0
1.25
740 740 750
6,150
6,400
1,800 2,500 2,100
(0.740X2)X1.25+20.000+288=22.138>20.147・・・OK
最高の高さ 平均GL+19.447
RSL
5SL
4SL
3SL
2SL
1SL
平均GL
設計GL
隣地境界線
隣地塀
19,447
18,812
20,000
11,937
11,292
3,760
3,116
4,010
診療所 F
診療所 E
診療所 D
診療所 C
診療所 B
診療所 A
調剤薬局
エントランスホール
EVホール
EVシャフト
床仕上想定ライン (SL+300)
床仕上想定ライン (SL+200)
3,650
4,400 2,500 1,800 2,500 2,100
6,150 6,400
830 750 12,550
A B C D

Y1－Y1方向 断面図　1:100



断面キープラン　1/400


6,150
6,400
1,350 5,050
隣地境界線
隣地塀
有効排煙H=725
725
800
75
1,100
1,675
診療所 F
診療所 E
診療所 C
診療所 B
診療所 A
床仕上想定ライン (SL+300)
6,150 6,400
12,550
B C D

Y2－Y2方向 断面図　1:100

一級建築士登録第３２７７３４号　塩川　博一

訂正	月 日				SEIWA 生和コーポレーション株式会社 一級建築士事務所	accreditation ISO 9001	作成年月日 25.05.20	検印 野崎		工事名称 （仮称）阿佐谷クリニックモール 新築工事　設計図	設計No. 2401011	図面No. A－30	建築士 事務所印
							発行年月日	担当 金澤	作図 杉田	図面名称 断面図（２）	縮尺 S=1:100		

定期建物賃貸借予約契約書

賃貸人：株式会社リアルクリエート

賃借人：株式会社南山堂ホールディングス

建物表示	物件名	(仮称)㈱リアルクリエート医療ビル新築工事		
	所在地	東京都杉並区阿佐ヶ谷南3丁目750-13　外4筆		
	構造規模 専有面積	RC造5階　64.14㎡		
賃料・定額管理料 支払方法	賃料	485,000円 (消費税等別途)	方法	甲が指定する方法による
	管理費	賃料に含む	振込口座	西武信用金庫 三鷹支店 普通預金　1092798 (株) リアルクリエート
	合計	485,000円 (消費税等別途)		
保証金		2,910,000円		
予約証拠金		1,455,000円(本契約締結後、保証金に充当する)		

定期建物賃貸借予約契約書

賃貸人 株式会社リアルクリエート（以下「甲」という。）と、賃借人 株式会社南山堂ホールディングス（以下「乙」という。）は、表記記載物件（以下「本物件」という。）の賃貸借に関し、下記条項により定期建物賃貸借予約契約（以下「予約契約」という。）を締結する。

第一章　定期建物賃貸借予約契約

第　1　条（目的）

甲及び乙は、第二章に定める内容の借地借家法第３８条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本 契約」という。）の締結を目的として、予約契約を締結する。

第　2　条（予約証拠金）

乙は、甲に対し、予約契約締結後速やかに表記の予約証拠金（以下、「証拠金」という。）を支払うものとし、甲は、本契約が締結されたときに証拠金を保証金に充当するものとする。なお、 証拠金は無利息とする。

第　3　条（予約契約の解除）

1．甲及び乙は、相手方が予約契約に基づく履行を怠ったときは、期限を定めて履行を催告することができる。相手方がこれに応じなかったときは、予約契約を解除することができる。

2．甲及び乙は、相手方が次の各号の一に該当したときは、何らの催告を必要とせず、予約契約を即時に解除することができる。

（1）仮差押え、仮処分、銀行取引停止処分、強制執行、解散、破産手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は今後立法される倒産手続き開始の申立等（第三者によるものを含む。）があったとき。

（2）手形、小切手を１号不渡りにしたとき、又は手形交換所の取引停止処分があったとき。

（3）暴力団、暴力団関係企業、総会もしくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）の関係者であることが判明し、又はこれらの勢力に加盟したとき。

（4）自ら又は第三者を利用して、公序良俗に反する行為（覚醒剤、麻薬の取り扱い、売春、賭博、暴力行為又は脅迫、詐欺等。）をしたとき。

（5）その他予約契約に関し重大な義務違反があったとき。

3．甲及び乙は、天災地変など不可抗力による災害又は法令等公権力の行使、関係官庁の指導等の不測の事態によって本物件の使用が不可能となったときは、予約契約を解除することができる。 この場合、甲は、預託中の証拠金を乙へ全額返還して予約契約は終了するものとする。またその他次条の違約金を除き一切の請求をしないこと。

第　4　条（違約金）

1．甲は、乙に対し、乙が第3条1項及び2項に定める何れかの事由に該当し契約が解除された場合又は乙の都合により本契約締結時までの間に予約契約を解約したときは、預託中の証拠金の全額　を違約金として没収することができるものとする。なお、乙の解約によって甲に違約金を超える損害が発生した場合は、甲・乙協議のうえ、相手方の承諾によりその損害の賠償を請求できるものとする。

2．甲は、乙に対し、甲が第3条1項及び2項に定める何れかの事由に該当し契約が解除された場合又は甲の都合により本契約締結時までの間に予約契約を解約したときは、預託中の証拠金の全額　を返還し、更に同額の金員を違約金として乙に支払うものとする。なお、甲の解約によって乙に違約金を超える損害が発生した場合は、甲・乙協議のうえ、相手方の承諾によりその損害の賠償を請求できるものとする。

第　5　条（予約契約の完結及び本契約の締結）

予約契約は、本契約を締結したときに完結する。

第　6　条（本契約開始日の変更）

1．乙は、本契約の契約期間の開始日が、建築工事等の進捗状況によるやむを得ない事由により変更される可能性があることを了解する。

2．甲は、乙に対し、本契約の契約期間の開始日に変更が生じる場合は予め通知をする。

第二章　定期建物賃貸借契約

第　7　条（使用目的）

乙は、本物件を調剤薬局等運営の目的として使用し、それ以外の目的には使用できない。

第　8　条（賃貸借期間）

1．賃貸借期間は、2026年7月　日から2056年7月　日までの30年間とする。

2．本契約は前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

3．甲は、期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間満了により賃貸借が終了する旨を書面にて通知するものとする。

4．乙は、前項に規定する甲からの通知がなければ、第1項に規定する期間満了後においても、本物件を引き続き賃貸することができる。但し、甲が通知期間の経過後に乙に対し、期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヵ月を経過した日に賃貸借は終了する。

第　9　条（賃料および定額管理料）

1．賃料および管理費は表記の金額とし、毎月末日までに翌月分を甲の指定する銀行口座へ振込にて支払う。または、甲が指定する方法による。

2．振込、口座振替利用料等の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

３．契約の始期または終期において１ヶ月に満たない賃料および管理費は、その月の日数によって日割計算とする。

第　１０　条（賃料および定額管理料の改定）

契約期間中といえども、公租公課、諸物価の変動、近隣相場との比較またはその他の経済事情の変動により賃料及び管理費が不相当になる場合は、甲および乙が双方協議の上、これを変更することができる。

第　１１　条（保証金）

１．乙は、本契約締結時に、表記の保証金を甲に預託する。なお、保証金には利息を付さないものとする。

２．乙に賃料その他本契約にもとづく未払債務が生じた場合には、甲は任意に保証金をもって乙の債務の弁済に充てることができる。この場合、乙はその旨の通知を受けた後遅滞なく不足分を補填しなければならない。

３．本契約期間中は、乙は保証金をもって賃料その他本契約にもとづく乙の債務の弁済に充当することを主張することはできない。

４．甲は、本契約が終了し、乙が本物件を完全に明渡し、乙が甲に対する一切の債務を履行したと甲が認めた後に、表記の保証金の金額から乙の甲に対する残債務を差引いた残額を直ちに乙に返還する。

第　１２　条（諸費用の負担）

乙は、次の諸費用を負担する。

（１）　本物件に係わる電気、ガス、上下水道、電話、その他の使用料金、町会費等は乙の負担とする。なお、支払方法については甲の指示に従う。

（２）その他、甲・乙別途協議のうえ、乙の負担とした費用。

第　１３　条（契約期間中の修繕）

（１）甲は、第３号の場合を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。ただし、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

（２）前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、予め、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

（３）乙は、次の各号に掲げる修繕を行わなければならない。

　一　電球、蛍光灯、ヒューズの取替え。

　二　その他費用が軽微な修繕。

（４）本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じた場合、乙は、これを賠償する。

第　１４　条（反社会的勢力の排除）

甲および乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

（１）自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。

（２）自らの役員（業務を執行する役員、取締役、執行役または、これに準ずる者をいう。）が反社会的勢力でないこと。

（３）反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。

（４）自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないこと。

　ア　相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為

　イ　偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

第　１５　条（禁止事項）

乙は、次の各号の行為をしてはならない。

（１）本物件の賃借権を譲渡すること。

（２）甲の書面による承諾を得ないで使用者（乙（賃借人）のグループ会社は除く）を変更すること。

（３）本物件内で犬、猫等の動物を飼育すること、および一時的に持ち込むこと。

（４）第三者に危険または迷惑をおよぼす行為、その他本物件の維持保全を害すること。

（５）甲の書面による承諾を得ないで本物件の鍵を複製または変更すること。

（６）本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。

（７）本物件または本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、付近の住民または通行人に不安を覚えさせること。

（８）本物件に反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

第　１６　条（原状変更）

１．乙が、本物件の設備・造作等の模様替え（壁・天井・床等の塗装替えを含む）・更新・新設・増設・付加・除去・改造・その他原状を変更する工事を行う場合には、あらかじめ書面にて甲の承諾を得なければならない。

２．前項により新設・増設・付加等した設備・造作等の管理は、すべて乙の責任において行う。

第　１７　条（損害の賠償）

１．乙または乙の関係者等の故意・過失によって、本物件の主要構造部分・造作・設備等に破損・汚損・故障その他の損害を与えた場合には、乙は遅滞なくその旨を甲に連絡し、乙の責任と費 用負担において修復するとともに、甲が損害を被った場合には、その損害についても賠償しなければならない。

２．乙または乙の関係者等の故意・過失によって、甲または他の賃借人もしくは第三者に損害を与えた場合には、乙は遅滞なくその旨を甲に連絡するとともに、乙の責任と費用負担においてこれを解決しなければならない。

第　１８　条（免責）

次の各号による乙の損害については、甲はその責を負わない。

（１）地震・火災・水害等の災害。

（２）甲が、賃貸人および所有者として、その維持管理上通常行うべき注意を払ったにもかかわらず発生した損害。

（３）盗難、示威運動または労働争議等により生じた損害。

第　１９　条（立入点検・指示）

１．甲は、本物件の保全・衛生・防犯その他維持管理上必要がある場合は、乙に連絡のうえ本物件内に立入り、その使用状況及び造作等を点検し、使用方法および造作等の改善・修繕等の処置 をするように乙に指示することができる。

２．前項の指示があったときは、乙はすみやかにこれに従わなければならない。

３．緊急の場合、または乙が本条第１項の指示に従わない場合には、甲は乙に替わり本物件の造作 等の改善・修繕等の処置をすることができることとし、この費用は乙の負担とする。

４．乙は、本条第１項の指示に従わなかったことに起因して甲が蒙った損害を賠償しなければならない。

第　２０　条（保険等の加入）

乙は本契約締結時に、火災等により甲ならびに第三者に対する損害の賠償に備えて、本物件を対象とした店舗総合保険に自己の負担にて加入しなければならない。

第２１条（善管注意義務）

乙は、本物件を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

第２２条（契約の消滅）

天災地変、その他不可抗力により本物件の全部または一部が滅失もしくは破損して本物件の使用が不可能となった場合には、本契約は当然に終了する。この場合、甲・乙は互いに損害賠償を請求することができない。

第２３条（契約の解除）

１．乙が次の各号の１つに該当することがあったときは、甲は催告その他何らの手続きを要しないで、本契約を解除することができる。
（１）賃料、その他の債務の支払いを２ヶ月以上怠ったとき。
（２）本物件を第７条の目的以外に使用したとき。
（３）第１４条、第１５条、第２０条の規定に違反したとき。
（４）本契約またはこれに付随する取り決めの各条項に違反したとき。
（５）仮差押、仮処分、強制執行、破産・和議・会社整理・会社更生の申し立て、解散等があったとき。
（６）乙が本契約の申込みまたは諸通知に事実と異なる記載をしたり、不正な手段により入居したとき。
（７）使用者が暴力団、暴走族、その他暴力的集団の構成員、またはこれに準ずるものと判明したとき。
（８）乙の過失により警察の介入を生じさせる行為があったとき。
（９）その他乙の行為により甲との賃貸借関係の継続が著しく困難であると認められるとき。
（１０）第１４条の確約に反する事実が判明したとき。
（１１）契約締結後に自らまたは役員が反社会的勢力に該当したとき。
（１２）甲は、乙が第１５条の禁止事項に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

２．前項により本契約が解除された場合、明渡しまでの期間の賃料および管理費相当額を違約金として甲に支払わなければならない。

第２４条（原状回復等）

１．乙は、本契約が終了したときは、速やかに本物件を乙の責任と費用負担において次の各号のとおり原状に回復のうえ、甲に明渡すものとする。なお、本条に関わる原状回復等工事の委託先は、甲乙協議のうえ業者を決定することとする。
（１）乙が行った本物件の変更工事部分を原状に回復する。
（２）本物件内に乙が設置した設備、造作および乙所有の物品を収去する。
（３）乙の希望により甲が設置した甲所有の物件については、甲の要求があるときは、取り外してこれを甲に引渡す。
（４）本物件の設備・造作の破損、故障および損耗（通常の使用によるものを除く）を乙の費用をもって原状に修復し甲に明渡す。

２．前項各号において、乙が遅滞なく原状回復の処置をとらなかったときは、甲は乙の費用負担において原状回復の処置をとることができるものとし、乙はこれに異議を申し出ない。

３．乙が本物件を明渡した後に本物件内に残置した物品があるときは、乙はその所有権を放棄し、甲は任意にこれを処分することができる。この場合の費用は乙の負担とする。

４．本契約終了後、乙が本物件の明渡しを遅延したときは、乙は、甲が指定した期間満了の日の翌日から明渡し完了にいたるまでの賃料相当額の違約金および共益費ならびに諸費用相当額を甲に支払い、また明渡し遅延により甲が損害を蒙ったときはその損害についても賠償しなければならない。

第２５条（造作・設備買取請求権等）

乙は、本契約の終了に際し、その事由、名目の如何にかかわらず、乙が本物件について支出した費用の償還請求および有益費の償還請求ならびに移転料・立退料・権利金等一切の金銭請求をしないことはもちろん、本物件内に自己の費用をもって設置した造作・設備等の買取を甲に請求できない。

第２６条（間接税の負担）

１．乙は、賃料、定額管理料の金員については消費税（消費税に類する間接税を含み、以下「消費税等」という。）を負担する。また、当金員に対する消費税等については、乙は甲に対しこれらと同時に同様の方法で支払う。

２．本契約締結後に消費税等が変更になった場合は、乙は変更後の消費税等を負担する。

第２７条（管轄裁判所）

本契約に関する権利義務について争いが生じた場合は、東京地方裁判所を管轄裁判所とする。

第２８条（規定外事項）

本契約に定めのない事項および契約条項の解釈に疑義を生じたときは、甲・乙誠意をもって協議し、その解決にあたるものとする。

第２９条（特約事項）

１．乙が本契約を解約しようとするときは、解約日の６ヶ月前までに甲に書面で予告しなければならない。但し、乙は予告に代えて賃料等の６ヶ月分相当額を支払い、即時解約することができる。

２．甲及び乙は、予め相手方に書面にて合意を得た場合、本物件の一部もしくは全部について、第三者に本契約の地位を承継させることができることとする。

３．本建物の引渡日において、甲と本建物の各階テナントとの建物賃貸借契約の契約期間の始期が到来していない場合（契約が締結されていない場合も含む）、乙は賃貸借物件の引渡日より各契約における契約期間の始期の前日までの間、下記賃料表を補填賃料として負担する。なお、補填賃料の負担は、本建物の引渡日から各階テナントが入居するまでの間のみとし、一旦入居したテナントが、退去して空室になった場合には、乙は補填賃料を負担しない。

1F	30.88坪	(102.08㎡)	555,840円
2F	60.42坪	(199.74㎡)	1,087,560円
3F	33.09坪	(109.40㎡)	595,620円
3F	27.17坪	(89.82㎡)	489,060円
4F	43.53坪	(143.91㎡)	783,540円
5F	44.13坪	(145.90㎡)	794,340円

４．甲と各階テナント間で締結する建物賃貸借契約について、乙のテナント誘致により契約が成約し、かつ、成約した賃料が前項の賃料と差額が生じた場合、各賃料の差額について、第９条で定める賃料から当該差額を調整し、乙に対して賃料を請求することで合意する。但し、本項の 調整は、第８条第１項に定める賃貸借契約開始日以前に成約した場合に限り、以降、テナントの入れ替わり等により賃料変動があった際には、本条に基づく乙に対する賃料の調整は行わないものとする。

四字削除
四字加入

予約契約締結の証として本書２通を作成し、甲・乙記名押印のうえ各々が各１通を保有する。

2025
~~２０２１~~年 5 月28 日

賃貸人（甲）　東京都杉並区上荻三丁目25番8号 2F
株式会社リアルクリエート
代表取締役　宮﨑靜也

賃借人（乙）　東京都港区高輪３丁目23番17号
品川センタービルディング 11 階
株式会社南山堂ホールディングス
代表取締役　小池　孝芳