

用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所・倉庫）				
所在地	住居表示	東京都新宿区大久保1-7-29			
	地番	東京都新宿区大久保1-255-6			
交通	東京メトロ副都心線 東新宿駅 徒歩3分 / JR山手線 新大久保駅 徒歩9分				
地積	208.82 m ² (63.16 坪) 公簿				
価格	5億6000万円（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	20m 第2種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約5.4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成26年築	検済	有
建物	構造	鉄骨造鋼板葺 2階			
	延床面積	241 m ² (72.9 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入26,368,800円 月額収入2,197,400円 表面利回り 4.70% 満室想定

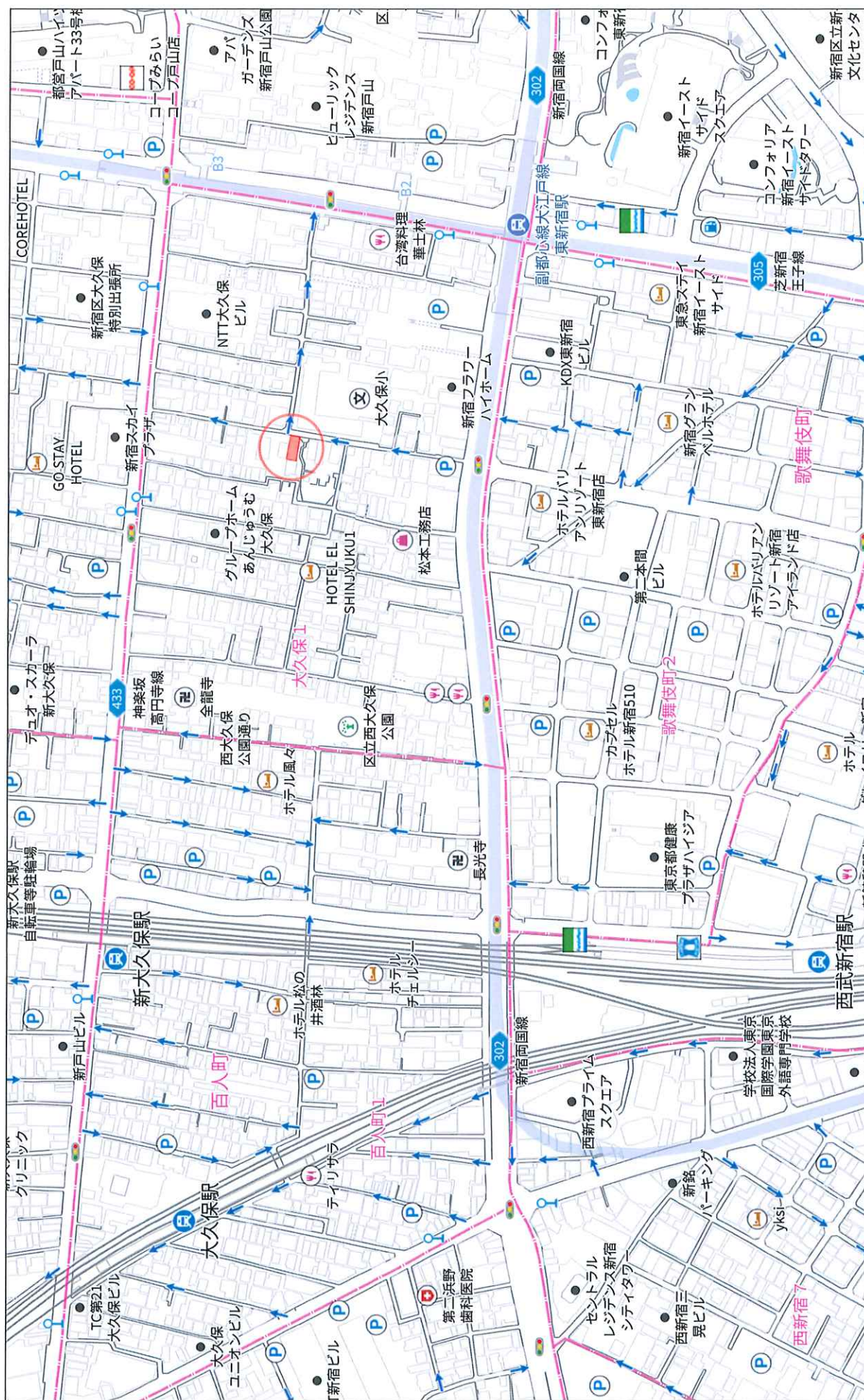
賃貸状況：1棟貸し契約中（定期借家契約：2025年～2035年）

※賃借人は上場会社子会社、内装に4,000万円投資しています)

※詳細資料開示は要CA

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。

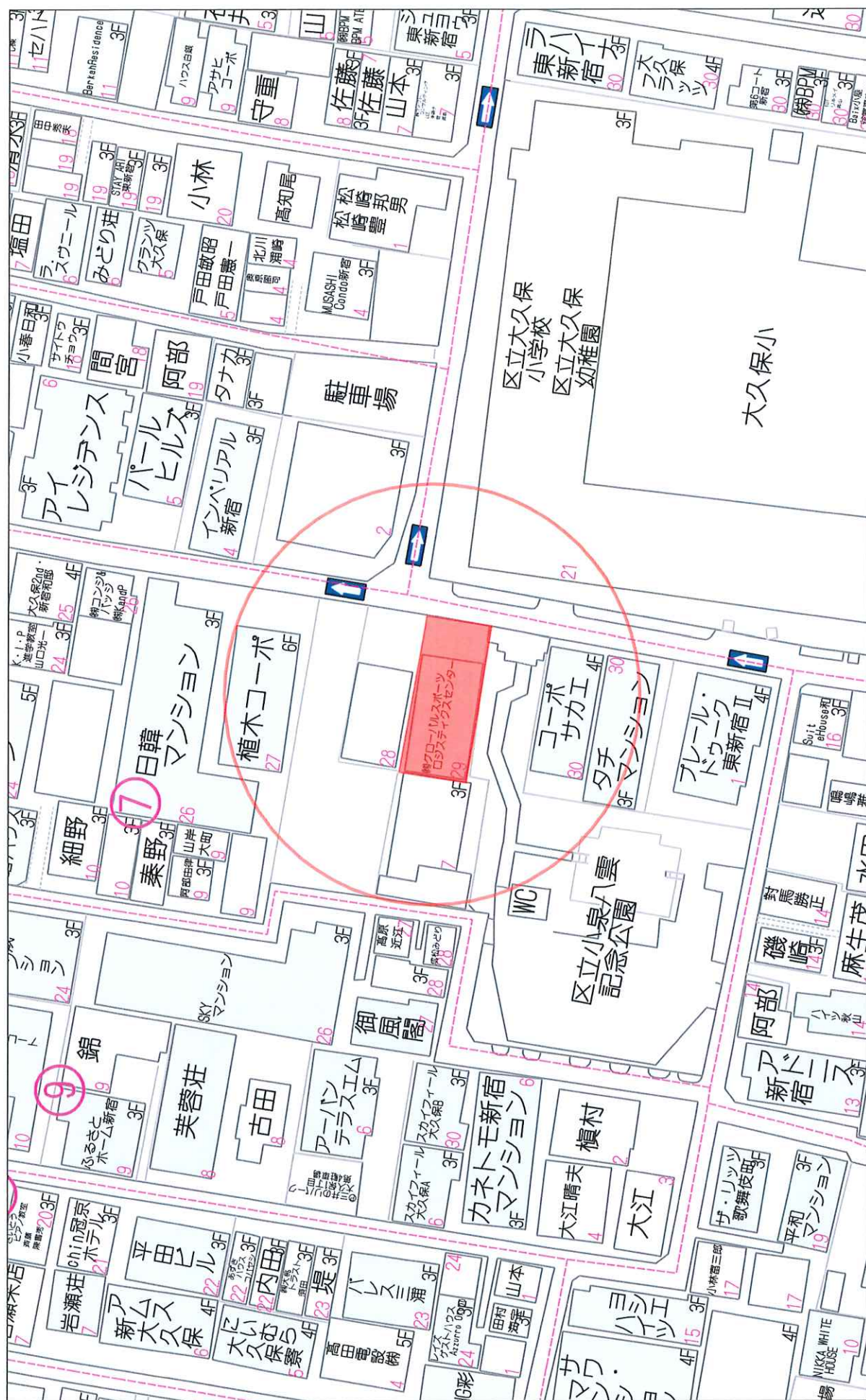


280m

1:4833

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複製



野
戰
軍
集

1. 工 事 概 要

工 事 名 称	G S 新宿大久保ビル耐震工事				
建設地 (地名称)	東京都新宿区大久保一丁目 2 5 5 番 6				
建築主 住所 氏名	〒104-0061 東京都中央区銀座5-10-12 株式会社 グローバルスペース建築研究所				
主 要 用 途	自己用賃貸・事務所				
工 事 種 別	○新築・増築・改築・修繕・用途変更・大規模の修繕・大規模の模様替				
工 期	着 工 予 定	平成 2 6 年 8 月 1 日	竣 工 予 定	平成 2 6 年 1 0 月 3 1 日	
2. 敷 地 状 況					
用 途 地 域	・第 1 種低密度住居・第 1 種中密度住居等 ○第 1 種住居・準住居・近隣細密・商業・複工業・工業・工業専用・指定なし				
防 火 地 域	・防火地域 ○準防火地域・無指定 ・法 2 2 条指定区域				
法定 建蔽率・容積率	建蔽率 8 0 %	容積率 3 0 0 %			
日 影 規 制 (高さ0.10mを超え建築物)	平均地盤面からの高さ 4. 0 0 m				
	敷地境界線より5mを超え10m以内の範囲 4 時間以上				
	敷地境界線より10mを超えな範囲 2. 5 時間以上				
その他の地域地区	○都市計画区域内 ・都市計画区域外 ・都市計画区域 ・市街化調整区域 ・高度利用地区 ・高度地区 20 m (第 2 種)				
	・美観地区 ・再開発事業地域 ・特定街区 ・高度地区 ・高度利用地区				
	・文教地区 (第 1 種) ・文教地区 ・土地区画整理事業地区 ・宅地区画工事特別地区 ・都営地区計画 ・高度利用地区				
制 道 道 路	法 4 2 条 1 項 5 号道路 区道1-20号線 幅員 5. 4 5 m 接道線を 9. 3 5 2 m				

3. 構造・規模

構	造	・SRC造	・RC造	・PC造	・S造	・W造	・CB造	・鉄筋コンクリート	・その他
構	造	・ラーメン	・壁	・立体トラス	・シェル	・折板	・その他		
造	造	・バタ造	・布造	・独立基礎	・RC杭	・PC杭	・アースドリル	・ペント	
		・流造	・その他 (三角座落杭、むね圧入工法)						
間	敷	(B: 0)	(F: 2)	(P: 0)					
造	造	8.300m							7.700m
型	造	無し							
造	造								

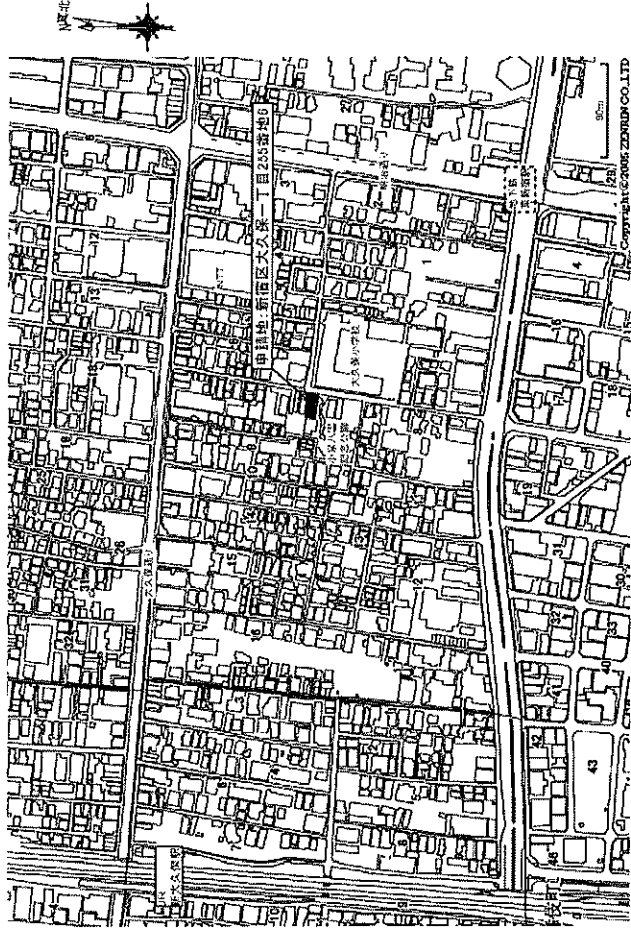
4. 面積

敷地面積	公積面積	申請以外の部分		延べ建築率	60.00%
	家	206.30㎡	延べ容積率		
		申請部分	合計		
建築面積	123.48㎡		123.48㎡	建築率	59.85%
延床面積	241.08㎡		241.08㎡	容積率	116.85%

5. 面積積算

区 別	申請部分	申請以外の部分	設 常	用 途
2階	117.60㎡	0㎡		事務室
1階	123.48㎡	0㎡		自己明倉庫
延床面積	241.08㎡	0㎡		

6. 付近見取り図



鐵仕已世

工事名称	GS大久保倉庫 新築工事
工事場所	新宿区大久保1-7
工事項目	A.給排水衛生 設備工事 B.換 気 設備工事 C.空 調 設備工事 1.給 水 設備工事 2.排 水 設備工事 3.衛生器具 設備工事
一般事項	1.消防法、建築基準法に準拠完全に施工の事。 2.工事着工前には施工図・承認図等を提出し、係員の承認を得る事とする。 3.諸官庁等の申請はすみやかに代行し、その費用等は業者負担とする。 4.図面上での差異、施工上での問題は打合せの上決定し施工の事。 5.体裁上、収まり上等の整備なる変更にあいての金額の増減は行なわないものとする。
特記事項	1.保温工事に於いて、P.S.天井内の給水・排水管はグラスウール保温筒に亀甲金網巻とし、外装はSUSラッキング仕上とする。尚、スラブ上給水管の保温はなしとする。室内露出部は、綿布塗装仕上とする。 2.鋼管類がコンクリート及ブロック等に埋設の場合は防触テープ巻とする。 3.P.S.内での支持金物は各配管共1ヶ所以上の固定をする事とし、天井内は配管立下り及、枝分れ部に支持を取る事とする。 4.流し台排水は直接統とし、T.V継手（掃除口）取付けるものとする。 5.フレキシブル、ジョイントでポンプ回りはゴム製（球型）とし、他はステンレス製とする。 6.ポルトナット類はメッキ処理のものを使用する事。 7.器具（紙巻器、タオル掛等）の固定は下地を入れる事。ボードアンカーは使用不可とする。 8.スパイラルダクトには0.5tを使用し、ビス止めの上テープ巻とする。 9.厨房用ダクトには20m/mの断熱（セラカバー）を行う事とし、便所用ダクトは、外壁側より1mはグラスウール20m/mを巻く事とする。

[illegible]

メーカーリスト				
10. スパイラルダクトは原則として先上り勾配とする。 11. 井類に於いて50A迄は 金製、65A以上は鋳鉄製とする。但し、ポンプ回りは附屬品のものを使用の事とする。 12. 冷媒配管の外壁貫通部には養生管(スリーブ)を入れ配管の事とする。 尚、屋外露出配管はSUSラッキング仕上とする。 13. 防火ダンパーの室内取付型のヒューズは外ヒューズ型とし、厨房用は120℃用。他は72℃用を使用する。				
1. ポンプ	川本ポンプ	荏原製作所	テラル	
2. 給湯機	リンナイ	ノーリツ		
3. 換気扇類	三菱電機	松下電器		
4. 冷暖房機	ダイキン工業	三菱電機	松下電器	
5. 衛生器具	TOTO	INAX		
6. 排水金具	伊藤組工	第一機材		
7. 弁類	KITZ	東洋バルブ		
8. 銅管類	JFE	新日鐵住金		
9. 架橋ポリエチレン管	セキスイ	クボタ		
10. 石綿ビニール管	フクニヤクロス	昭和電工		
11. ビニール管	清水化学	三菱樹脂	久保田誠工	
1. 図工	2. 図工室長	3. 設備図明書	4. 設備書	5. 設備予ター

[illegible]

工 事 記 画

凡 例

記 号	名 称	材 質	備 考
---	給 水 管	ビニール管 (HVP)	
— —	給 湯 管	付属品 (SUS、フレキシブル)	
—PT—	給湯追い焚き管	架橋ポリエチレン管	
---	排 水 管	耐火二層管	地中はVP
---	通 気 管	"	"
---R---	冷 媒 管	銅管 (M)	
---D---	ド レ ン 管	耐火二層管	
	水 栓・混 栓	ニッケルクロムメッキ仕上	
	混合水栓・シャワー	同 上	
	掃除口・床排水	同 上	排水深さ50mm
	ゲート弁・排水弁	銅金製・銅鍍銀 (65A以上)	
	フレキシブル	ステンレス製・ゴム製 (球形)	
	通 気 金 物	銅鍍銀	
	ガ ス カ ラ ン	ヒューズコック・壁埋込ヒューズコック	
	天 井 扇	扇務用 (金製カバー) 浴室・使用 (プラスチックカバー)	
	換 気 扇	塩ビ製・銅鍍銀	
	汚 水 弁	インバート部工	銅鍍マンホール (鍍付)
	排水・雨水弁	泥溜150以上	同 上
	"	同 上	格子蓋付 (鍍付)
	給 気 口	SUS製 (防虫網付)	深型フード型

工 事 項 目	建築設備	電気	別添	備 考
1 受水槽 基礎及仕上				
2 高梁水槽基礎及仕上				
3 同上 架台 (張り場付)				
4 ポンプ房 基礎及仕上				
5 水槽類 塗装工事				
6 給湯機用リモコン配管工事				
7 同上 配線工事及アース工事				
8 雨水立通工事	○			型内の場合保温工事兵
9 ルーフドレン金物及取付工事	○			
10 点検口 (天井・壁・床)	○			H-BOXは正面のみ付
11 ビット用マンホール及タラップ	○			
12 化粧マンホールの仕上工事	○			
13 天井開口補強工事	○			
14 スリープ補強工事	○			
15 空調スリープ及取付・ステンレス製 (内・外共) 65A	○			
16 給気口及び取付	○			
17 空調機の二次配配線工事 (室内・外配線及び引き配線)	○			
18 "	○			
19 機器類の送風機用費	○			
20 各引込み工事及び分指金	○			
21 その他費用金及び加入金				
22 現場内取付工事	○			
23 既存引込管撤去工事	○			
24 添し台	○			
25 空調設備一式				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				

表上仕部外

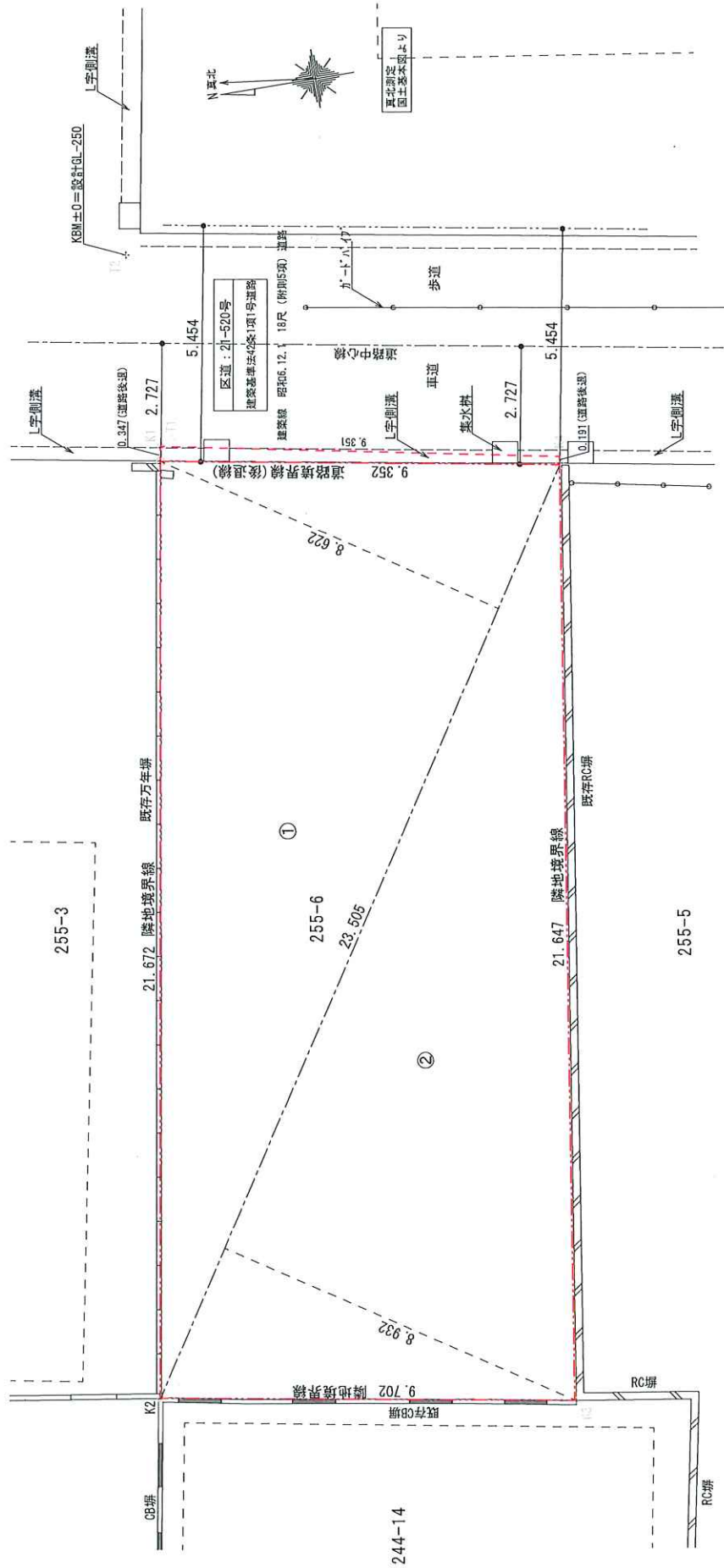
[illegible]

表上仕部区

階	室名	床	巾木	腰・壁	天井	備考
1	倉庫	コンクリート下地 保通性コンクリート表面強化材	合板 t=12 H=900	LGS下地+石膏ボード t=12.5貼り 鉄骨柱・梁部現し（補止め塗装）	2Fマフ・1F現し	4-4材 カミ 流し台、吊戸棚
2	事務室	コンクリート下地 ビニル貼り t=2.5	7/1巾木 H=60	LGS下地+石膏ボード t=12.5貼り	LGS下地+化粧石膏ボード t=8.5貼り（準不燃） CH=2.500 通縁：塩ビ製	
	休憩室	コンクリート下地 ビニル貼り t=2.5	7/1巾木 H=60	LGS下地+石膏ボード t=12.5貼り ビニル貼（準不燃）	LGS下地+化粧石膏ボード t=8.5貼り（準不燃） CH=2.500 通縁：塩ビ製	流し台、吊戸棚
	トイレ	コンクリート下地 長尺シート貼り（溶接）	長尺シート貼り H=100	LGS下地+防水石膏ボード t=12.5+12.5二重貼り ビニル貼（準不燃）（遮音シート貼り）	LGS下地+石膏ボード t=12.5貼り ビニル貼（準不燃） CH=2.500 通縁：塩ビ製	洋風大便器、紙巻器、手洗器、棚
	階段	断面：フナカPL-4.5 SGP 職込：鉄骨 SGP塗装	7/1桁：鋼板 300×12 SGP塗装			手摺：鋼管 SGP H=800、1.100 支柱：鋼管 SGP塗装

鏡一明暗與醫與水

[illegible][illegible][illegible]

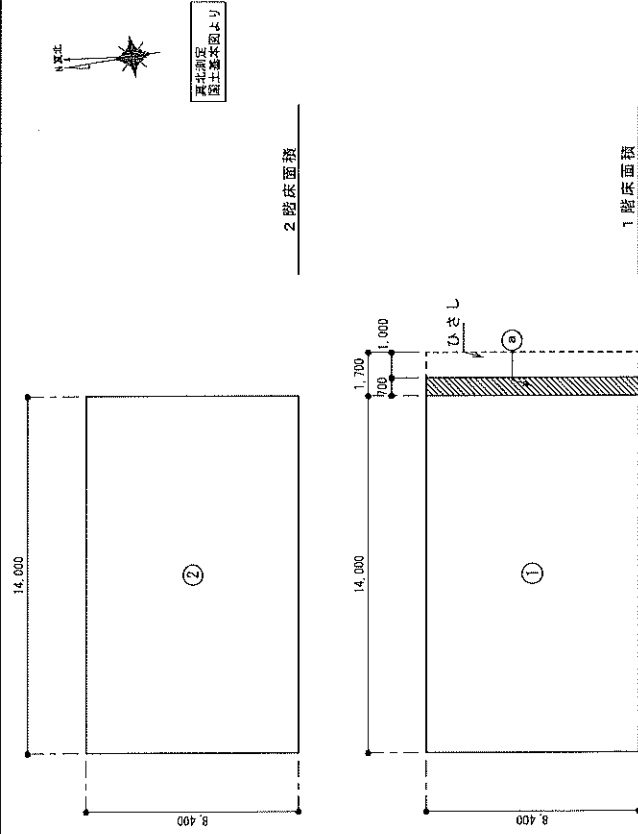


三 斜 求 積 表

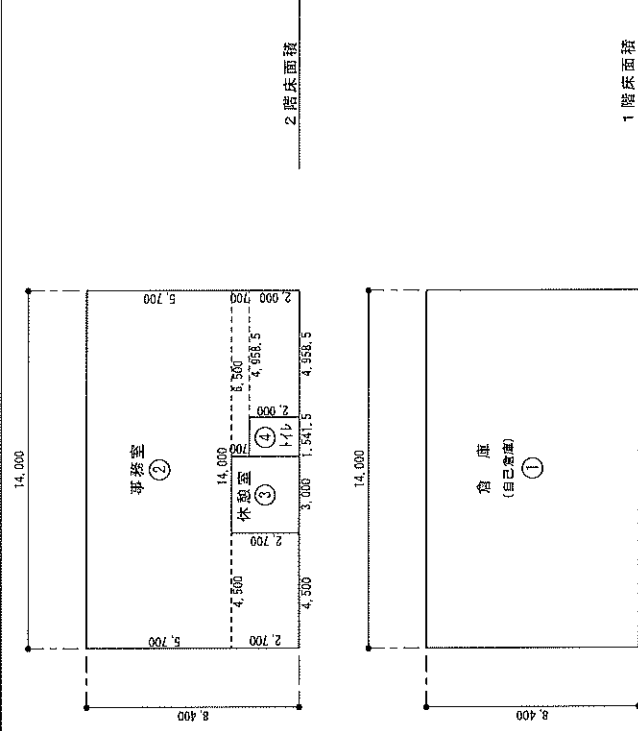
地名地番 NO.	底 辺	高 さ	積 面 積
①	23.505	8.622	202.660110
②	23.505	8.932	209.946560
積 面 積			412.606770
積 面 積			206.303385
地 積			206.30

座 標 一 覧 表

点 名	X座標	Y座標	備 考
K1	-649.015	-284.840	鉄
K2	-645.450	-306.570	金属標
K3	-655.011	-308.219	区金属標
K4	-658.197	-286.614	刻印
T1	-649.302	-284.693	鉄
T2	-648.927	-280.345	金属標



國經長經固長經各



面積の計算

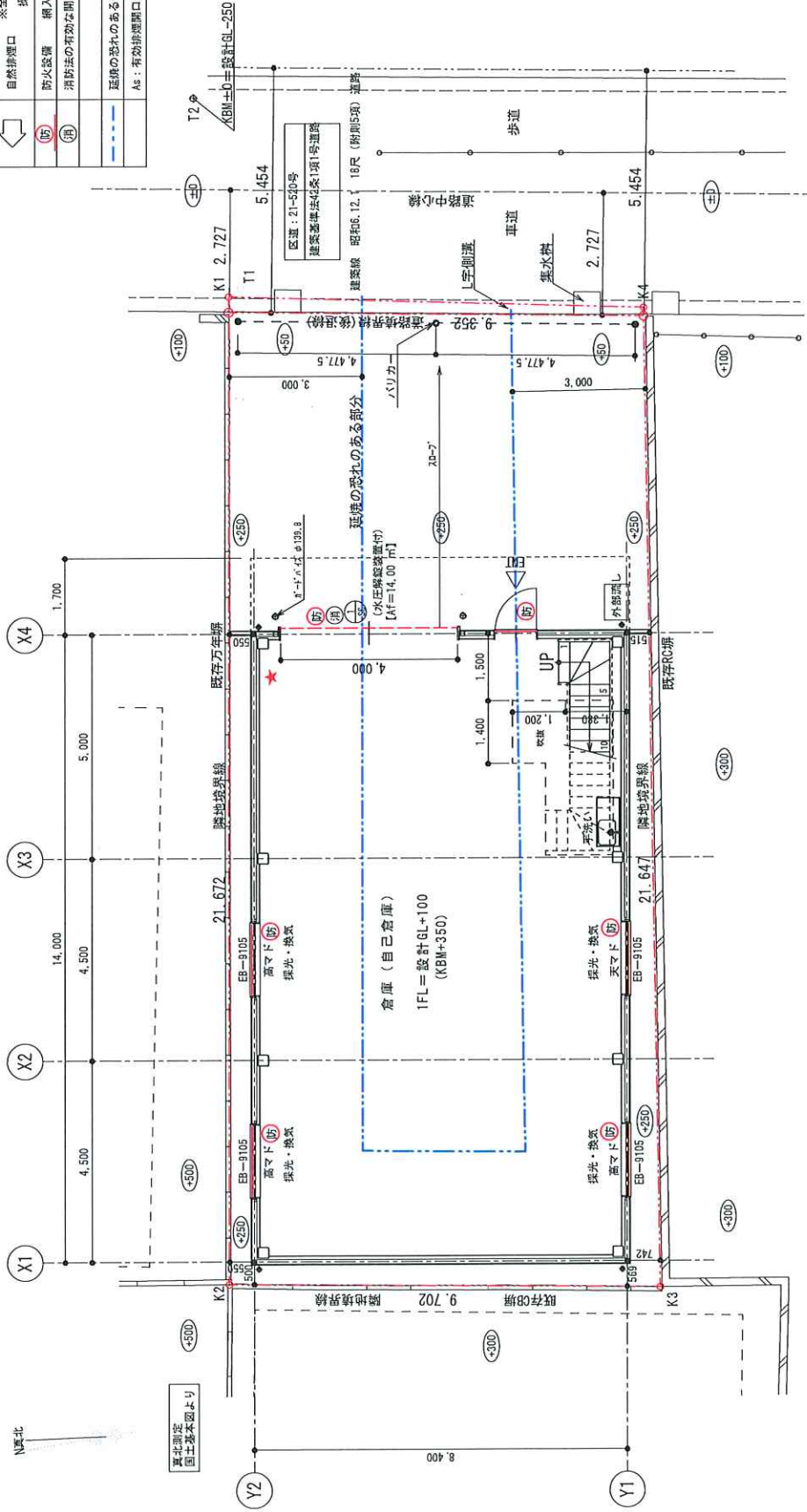
符号	面積 (m ²)
①	14. 000 x 8. 400 117. 6000
②	14. 000 x 8. 400 117. 6000
③	0. 700 x 8. 400 5. 8800

名 称	申 請 部 分 (㎡)	申請以外の部分 (㎡)	合計 (㎡)
2階床面積	②	117.50	117.60
1階床面積	①+②	123.48	123.48
合計 (㎡)		241.08	241.08
延べ面積 (㎡)	①+②	241.08	241.08
建築面積 (㎡)	①+②	123.48	123.48
容積率	$\frac{241.08}{256.30} \times 100 = 116.85 \% < 218 \% \quad \dots \cdot 0\text{K}$		
建ぺい率	$\frac{123.48}{256.30} \times 100 = 59.85 \% < 60 \% \quad \dots \cdot 0\text{K}$		

室 名	符 号	計 算	面積 (㎡)
1階倉庫	①	14.000×8.400	117.600
2階事務所	②	14.000×5.700 4.500×2.700 6.500×0.700 4.9585×2.000	79.8000 12.1500 4.5500 9.9170
			106.4170
林盤室	③	3.000×2.700	8.100
トイレ	④	$1.541.5 \times 2.000$	3.0830

凡 例

記 号	仕 様
	自然排煙口 ※全ての換気・排煙オペレーターの 操作部高さはF.L.+140とする。
	防火設備 網入りガラス16.8、シャッター（水圧解放装置付）
	消防法の有効な開口部
	延焼の恐れのある部分
防火設備認定番号	
AF：有効排煙開口部 AF：消防法上の有効開口部	
防火設備認定番号	
EB-9102 7Aに7A合金製引き窓	
EB-9105 7Aに7A合金製7.5F+ガラス	



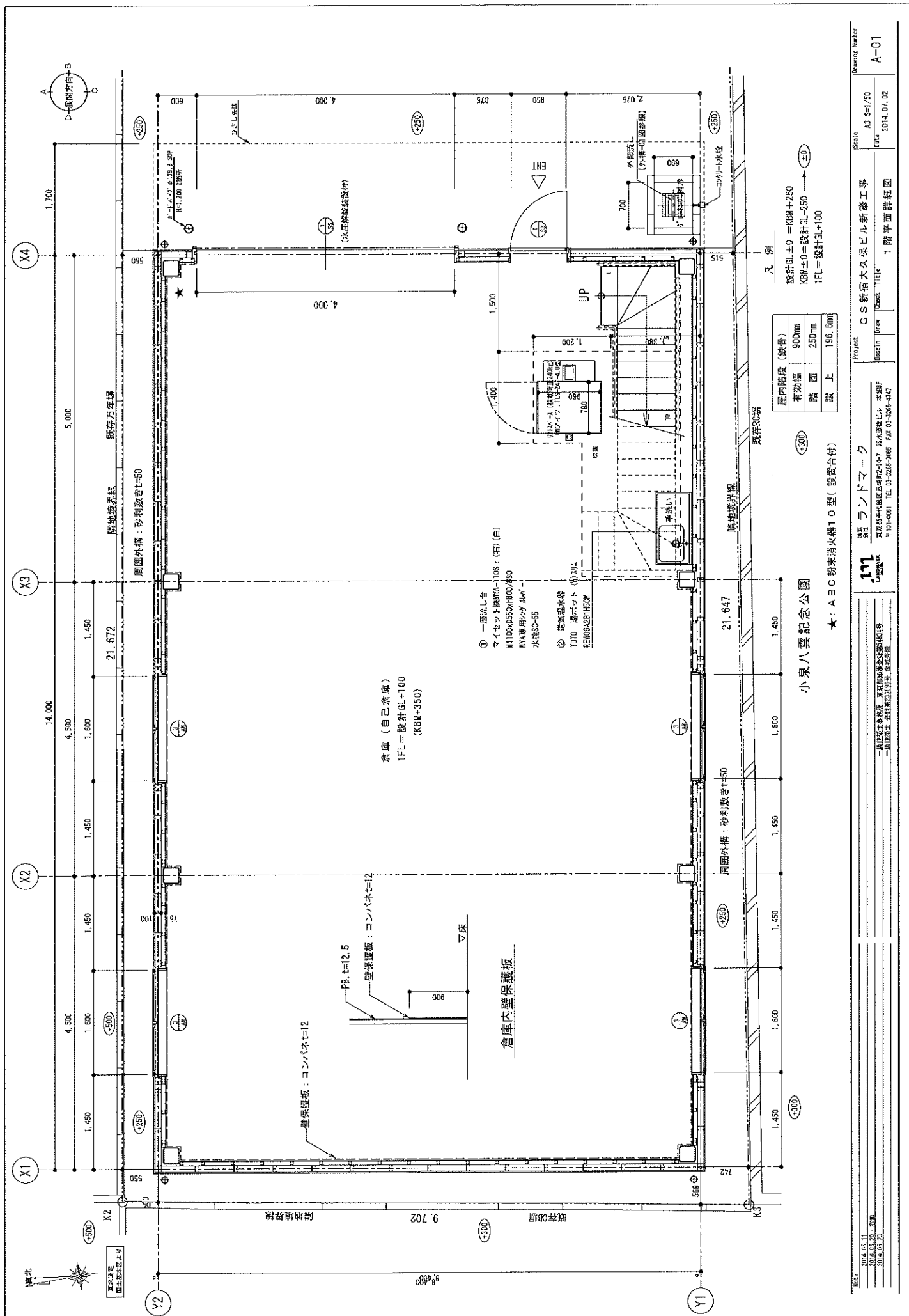
小泉八雲記念公園

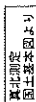
屋内階段（鉄骨）	
有効幅	900mm
踏 面	250mm
蹴 上	196.6mm

凡 例
設計GL±0 = KBM+250
KBM±0 = 設計GL-250
1FL = 設計GL+100
申請地

消防法の有効・無窓チェック	有効開口面積 (AF)
延床面積	必要開口面積
1F 117.60 m ²	3.92 m ²
SS1=4.00m×3.50m=14.0 m ² > 3.92 m ² ⇒ :有意	

注) 各室床面積算定は D-03図: 求積表 参照]





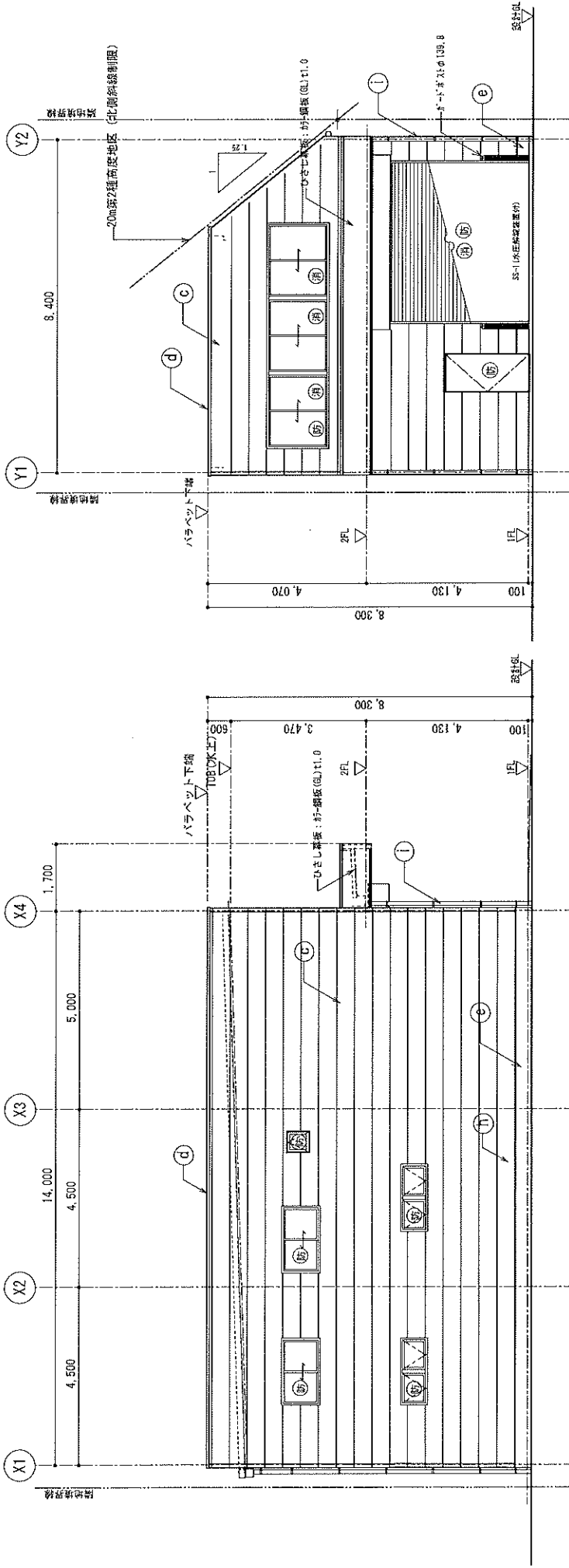
防火設備認定番号	
EB-9102	7M-24合金製引き窓
EB-9105	7M-24合金製7"巾、24寸窓

★: ABC粉末消火器10型(設置台付)

排煙子エック		排煙列別	必要開口面積	有効開口面積 (As)
室 名	室面積			
事務室	106.41 m ²	自然排煙	2.12 m ²	$AW1 + AW2 + AW3 \times 2 = 1.89 + 0.32 + 0.82 \times 2$ $= 3.85 \text{ m}^2 > 2.11 \text{ m}^2 \Rightarrow \text{OK}$
休憩室	8.10 m ²	自然排煙	0.16 m ²	$AW2 = 0.32 \text{ m}^2 > 0.16 \text{ m}^2 \Rightarrow \text{OK}$
トイレ	3.08 m ²	対象外	—	

消防法の有窓・無窓チェック		
延床面積	必要開口面積	有効開口面積 (Af)
2F 117.60 m ²	3.92 m ²	AW1=4.05 m ² > 3.92 m ² ⇒ 有窓
注35条の無窓居室チェック (換気は全て機械換気 設備図参照)		
室名	室面積	必要開口面積
事務室	105.45 m ²	5.27 m ²
休憩室	8.10 m ²	0.41 m ²
床部屋		AW1=0.10 m ² > 5.27 m ² ⇒ OK
		AW2=1.44 m ² < 0.41 m ² ⇒ NG
		非燃焼明燃設備 無窓 ⇒

【注】各室床面積は【D-03図：床面積表】参照



南側立面図 S=1/100

東側立面図 S=1/100

符号	仕様	符号	仕様	符号	仕様
(a)	屋根：ガルバリウム鋼板葺き+0.8H=50	(e)	中木：コンクリート打放し補修	(i)	壁紙：増し100φNP塗装
(b)	和室根：ガルバリウム鋼板 立付 高さ10.4	(f)	アルミサッシ：シルバー	(j)	軒端：増し紙
(c)	外壁：窯業系防火サイディング+16 熱源 〔防火構造：P00108E-202〕	(g)	スチールドア：SUP塗装		
(d)	瓦木：ガルバリウム鋼板 t=1.0 t=1.2曲げ加工(接合木下地)	(h)	水切：アルミ曲げ加工		

凡例

記号	仕様
(a)	防火設備
(b)	網入りガラスt16.8
(c)	消防法の有効な開口窓

図番 A3	図名 G S新橋大久保ビル新築工事	縮尺 S=1/100	図番 D-08
設計 2014.06.20	監理 2014.06.20	チェック 2014.07.	立図図-1
Project G S新橋大久保ビル新築工事			
Drawing Number D-08			



புது

記号	仕様
(防)	防火設備 網入りガラスt6.8
(測)	消防法の有効な開口窓

