

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）＜新宿：新築商業ビル＞				
所在地	住居表示	東京都新宿区新宿3			
	地番	東京都新宿区新宿3-809-2、3			
交通	JR山手線・東京メトロ丸の内線 新宿駅 徒歩1分 / 都営大江戸線 新宿西口駅 徒歩3分				
地積	81.74 m ² (24.72 坪) 公簿				
価格	75億1000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	900%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	新宿東口地区計画				
道路	西側約12m / 南側約7.9m				
道路負担					
現況		築年	2027年3月竣工予定	検済	
建物	構造	鉄骨造 12階			
	延床面積	678.4 m ² (205.21 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入225,360,000円 月額収入18,780,000円 表面 利回り 3.00% 満室想定					
・ 1-7階：賃貸一括契約済 1階46.85m ² 、2階48.21m ² 、3階41.19m ² 、4-10階50.44m ² 11階50.09m ² 、12階50.09m ²					
・ 路線価R8年度：17,830,000円/m ²					
・ 検査済証：取得予定					
※壁面使用料1,500,000円/月（18,000,000円/年 表面3.24%）					
上記収入に含んでおりません					
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。



■建築概要	
建設地	東京都新宿区新宿3丁目22以下未定
用途	商業地権
高度地区	指定なし
防火地域	防火地域
日照規制	指定なし
法定容積率	900%
法定建蔽率	80%~100% 防火地域内耐火建築物
認定道路幅員	西側 12.00m 南側 7.88m
用途	物販店舗、飲食店、サービス店舗
構造	S造
規模	地上12階
敷地面積	81.72㎡
建築面積/建蔽率	67.38㎡/82.46%
容積対容積率/容積率	614.29㎡/751.71%
延床面積	678.41㎡
■各所高さ	
SL-地下	SL-スラブ下
12F	約3.450
11F	約2.550
4-10F	約2.350
1-3F	約2.550

■各階賃賃面積表				
階	タイプ名	用途	賃賃面積	備考
11, 12F	飲食店②	飲食店	50.09㎡	PS・EPS含む
8-10F	飲食店①	飲食店	50.44㎡	PS・EPS含む
4-7F	サービス店舗②	サービス店舗	50.44㎡	PS・EPS含む
3F	サービス店舗①	サービス店舗	41.19㎡	PS・EPS含む ※KIDを含む
2F	物販店舗	物販店舗	48.21㎡	PS・EPS含む
1F	1F物販店舗	物販店舗	46.85㎡	PS・EPS含む
合計			589.51㎡	178.33坪 PS・EPS含む
■その他				
・屋上アンテナ：UHF（地デジ）、BS、110度CS				
・電話、インターネット：B0F（1F）から各階EPSまで 風通気配管+呼び線を設置。				
■RF				

■1F: 1F物販店舗		■2F: 2F物販店舗	
設備容量表		設備容量表	
電気容量	KVA	電気容量	KVA
24h換気	350 m3/h	24h換気	350 m3/h
厨房換気	350 m3/h	厨房換気	350 m3/h
給排水	EA	給排水	EA
ガス	EA	ガス	EA

■3F: サービス店舗① ※PS・トイレ・ホールを含む	
設備容量表	
電気容量	KVA
24h換気	350 m3/h
厨房換気	350 m3/h
給排水	EA
ガス	EA

■4-7F: サービス店舗② ※PS・EPS含む	
設備容量表	
電気容量	KVA
24h換気	350 m3/h
厨房換気	350 m3/h
給排水	EA
ガス	EA

■8-10F: 飲食店① ※PS・EPS含む	
設備容量表	
電気容量	KVA
24h換気	350 m3/h
厨房換気	350 m3/h
給排水	EA
ガス	EA

■11, 12F: 飲食店② ※PS・EPS含む	
設備容量表	
電気容量	KVA
24h換気	350 m3/h
厨房換気	350 m3/h
給排水	EA
ガス	EA

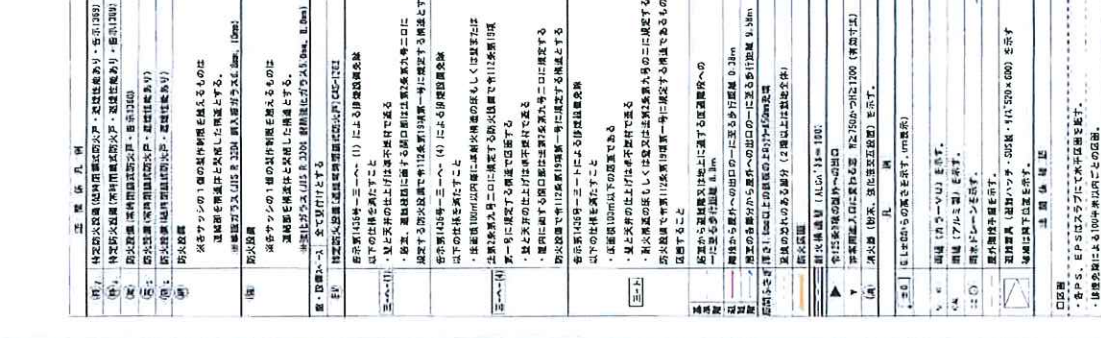
工事名 (仮称) 新宿区新宿3丁目計画
備考 検討中のため、今後変更される可能性があります。

設計責任者 株式会社 四上建設大匠 第3307号
設計者 株式会社 四上建設大匠 第5575号

図面名 スベック図 2026年6月10日作成
図面NO

※ガス容量は配管等による圧力損失は考慮してありません。

2001 2002



本誌旺興の無窮盡なりと云ふ区別

- [illegible]

比例尺 $S=1/100$

工事名 (仮称) 新宿区新宿3丁目計画

所務理事士技培一校農農一
東京都知事登録第66761号

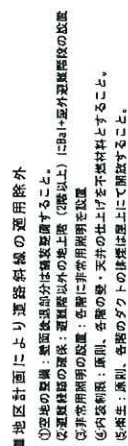
設計責任者	
設計者	菅井 順一 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田 英高

圖四十一

備考
26/1/30 実施図 修正2

PRINTED
BY
INSPECTION
1,100
ARCHITECTURE

WS25-03174

[illegible][illegible]

[illegible]

- [illegible]

東京 都立短期大学 経済学部 経済学科 1級 経済士 佐藤 博

王者

圖面名	圖面號碼
圖面名	圖面號碼

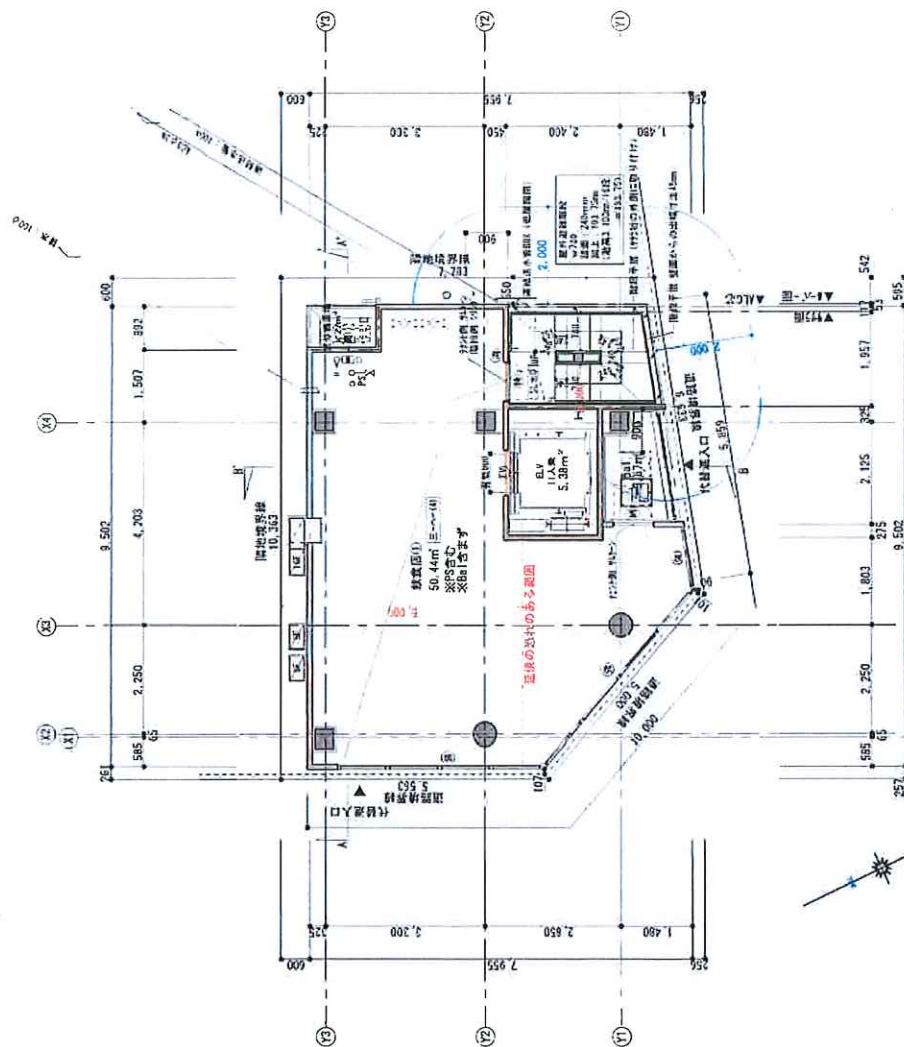
ON 恒國

備考
26/1/30 実施図修正2

管理部長 土 國土交通大臣 第323977号
須々田 英高
設計者

ARCHITECTURE
1,100
INSPECTION
CENTER

WS25-03174

[illegible]

- [illegible]

NO
A-21

8-10階平面図

A-21

ARCHITECTURE
INSPECTION
CENTER

年一六	十
-----	---

工務及工程

通大臣 第323977号

所務理事 一級建築士 阿部 孝一

東京新聞社 第66761号

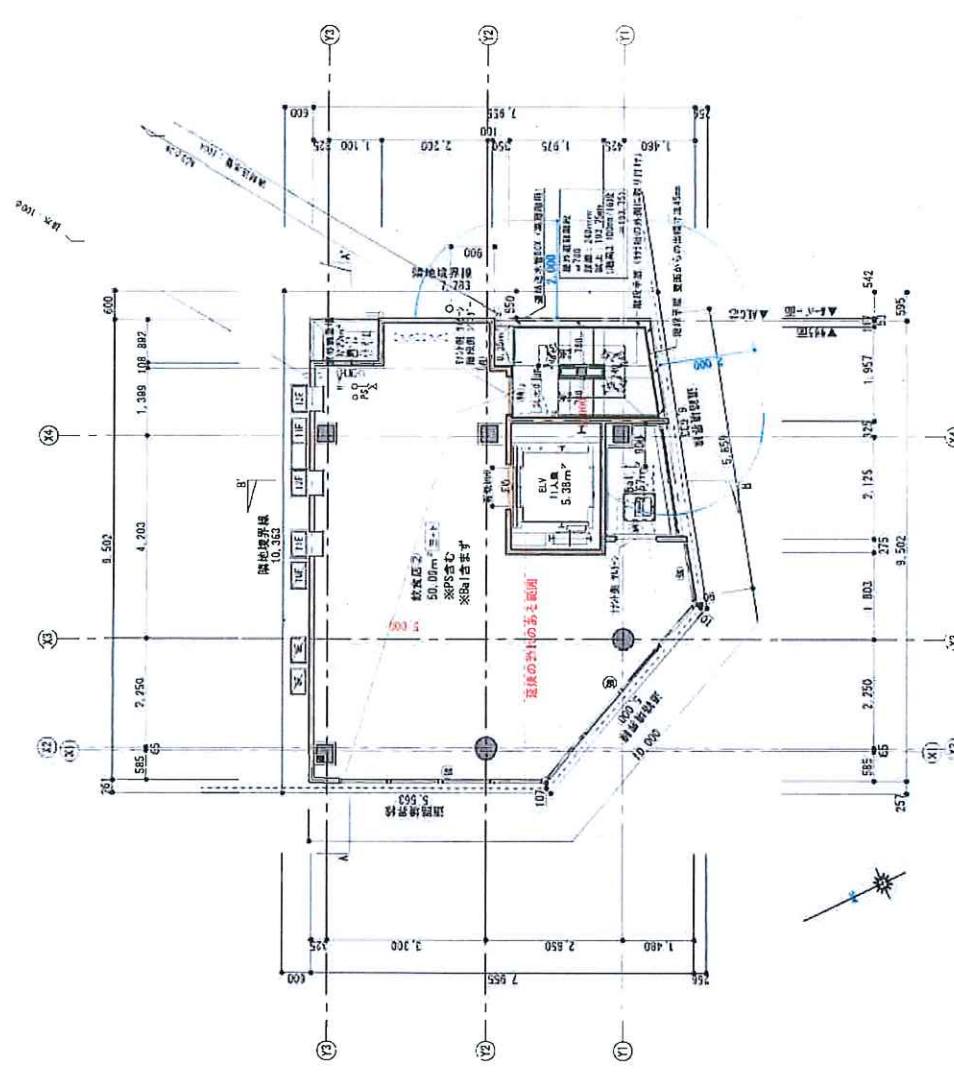
(假称) 新宿区新宿3丁目計画

26/1/30 实施图修正2

WS25-03174

変更後

1. 特設防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	2. 特設防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
3. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	4. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
5. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	6. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
7. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	8. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
9. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	10. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
11. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	12. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
13. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	14. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
15. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	16. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
17. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	18. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
19. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	20. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
21. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	22. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
23. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	24. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
25. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	26. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
27. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	28. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
29. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	30. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
31. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	32. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
33. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	34. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
35. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	36. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
37. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	38. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
39. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	40. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
41. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	42. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
43. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	44. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
45. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	46. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
47. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	48. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
49. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	50. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
51. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	52. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
53. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	54. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
55. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	56. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
57. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	58. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
59. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	60. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
61. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	62. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
63. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	64. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
65. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	66. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
67. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	68. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
69. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	70. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
71. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	72. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
73. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	74. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
75. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	76. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
77. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	78. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
79. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	80. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
81. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	82. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
83. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	84. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
85. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	86. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
87. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	88. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
89. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	90. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
91. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	92. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
93. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	94. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
95. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	96. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
97. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	98. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))
99. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))	100. 防火区画 (建築物の防火区画・避難区画あり・告示(150))



■ 地区計画により道路境界線の適用除外
①空枠の図面：前面道路部分には適用除外すること。
②道路境界線の図面：道路境界線以外の地上構造物(2階以上)にEa1-型外装断熱材の設置
③非常用避難経路の図面：各階に非常用避難経路を設置
④内装断熱：断熱、各階の壁・天井の仕上げを不燃材料とすること。
⑤断熱：原則、各階のダクトの断熱は屋上に断熱すること。

■ 断熱性能の判定
57.09m²/30 = 1.91m²
Ba1: 10.80×12.15 = 1.72m²
断熱: 10.80×12.15 = 1.4935m²
1.72m² × 1.4935m² = 3.21935m² > 1.91m² よって、判定合格とする

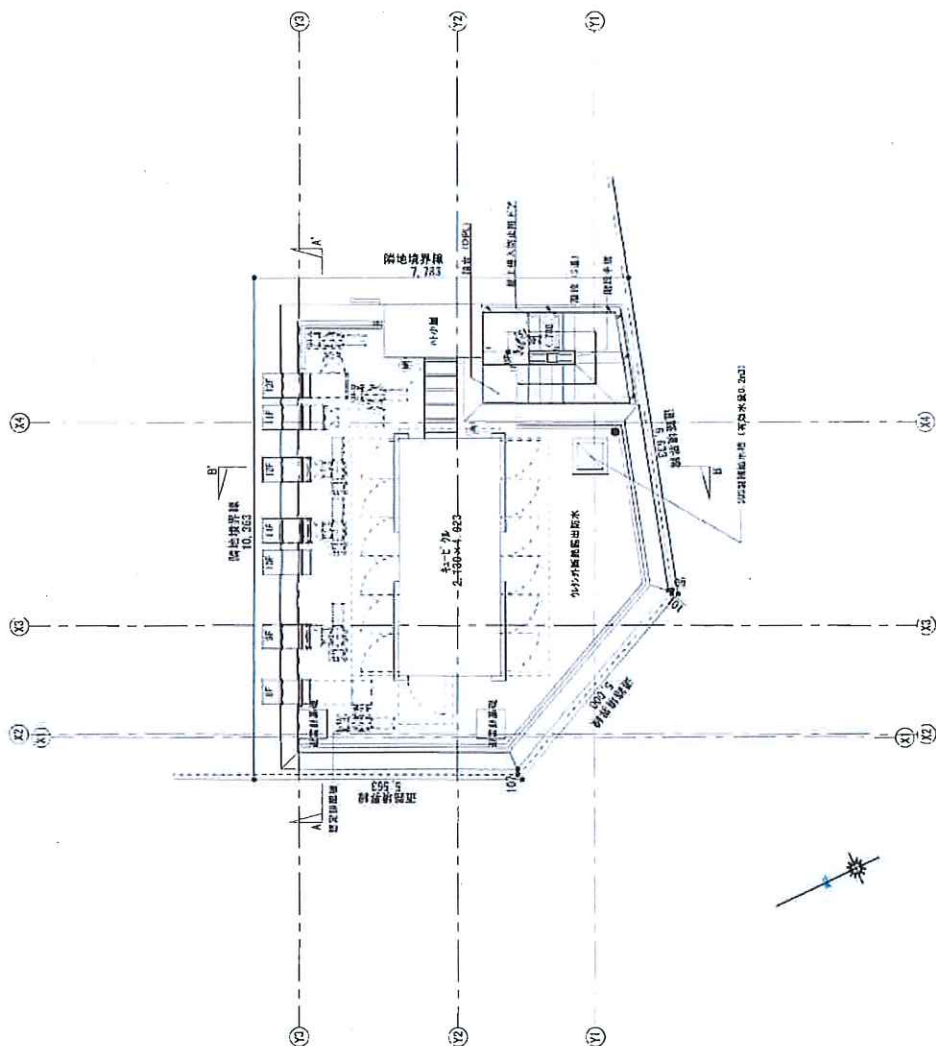
■ 開口部の計算 (第11条第2号に適合)
Ba1開口部 (代替開口部) 10.75×12.15のため、
窓その他の開口部を有する階高である。
■ 断熱性能の判定による換気計算
■ 換気計算による換気計算
■ 換気計算による換気計算

工事名 (仮称) 新宿区新宿3丁目計画
26/1/30 実施図 修正2
備考

樹シーク・デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所
東京都知事登録 第6761号
設計者 菅野隆太郎 一級建築士 田中浩太郎 第43377号
現々田 英高

図面名 11.12階平面図
図面NO A-22
ARCHITECTURAL INSPECTION CENTER
WS25-03174

變更後

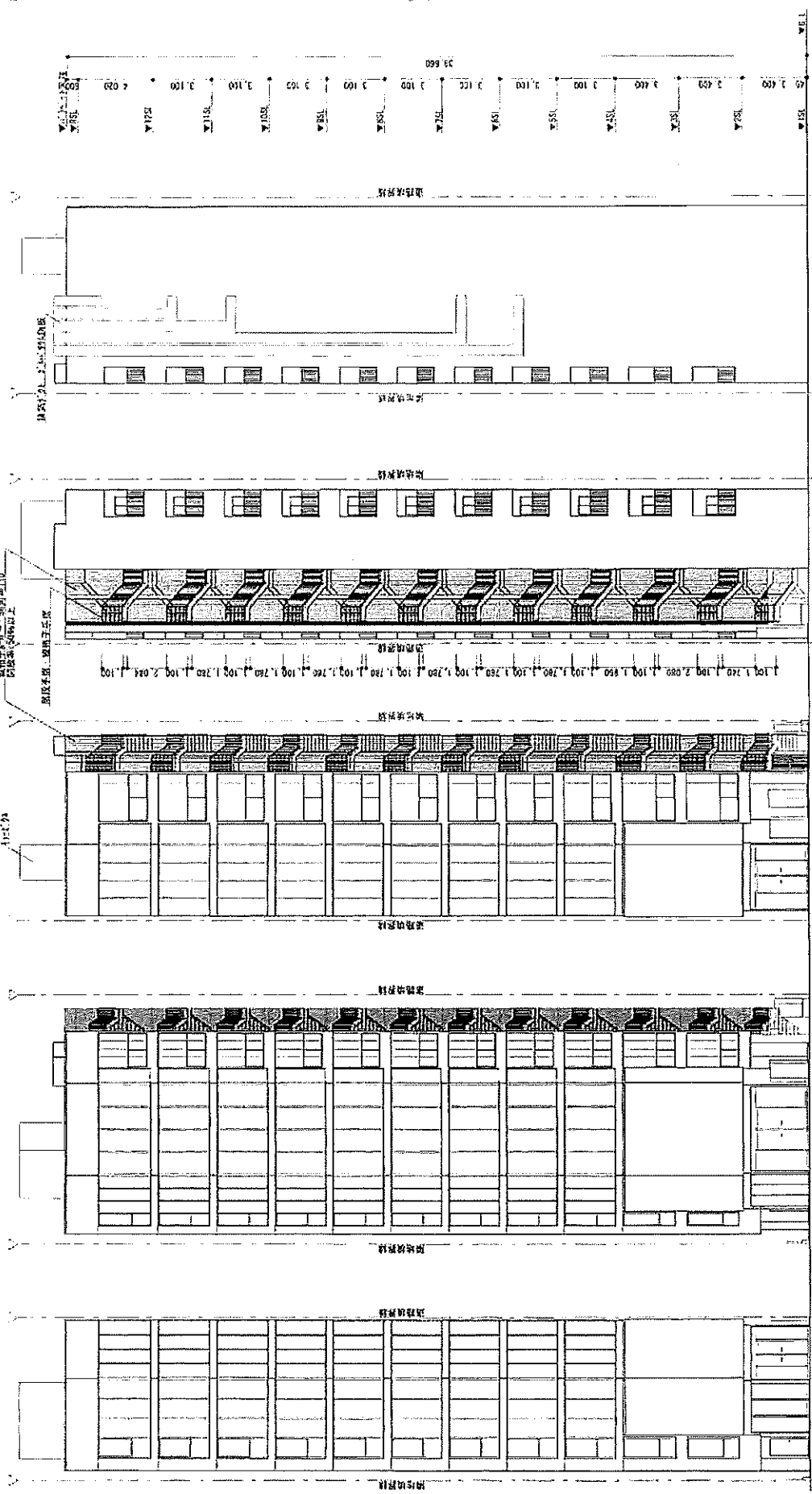


外陸用道の線路踏道りにより画計区域

- 製造の設備製造所水路上に設けしこと。②船：船體の船殼を造ることを造船といふ。③船主：船主として船を運航する者。④船長：船長として船を運航する者。⑤船員：船員として船を運航する者。⑥船客：船客として船を運航する者。⑦船主：船主として船を運航する者。⑧船長：船長として船を運航する者。⑨船員：船員として船を運航する者。⑩船客：船客として船を運航する者。

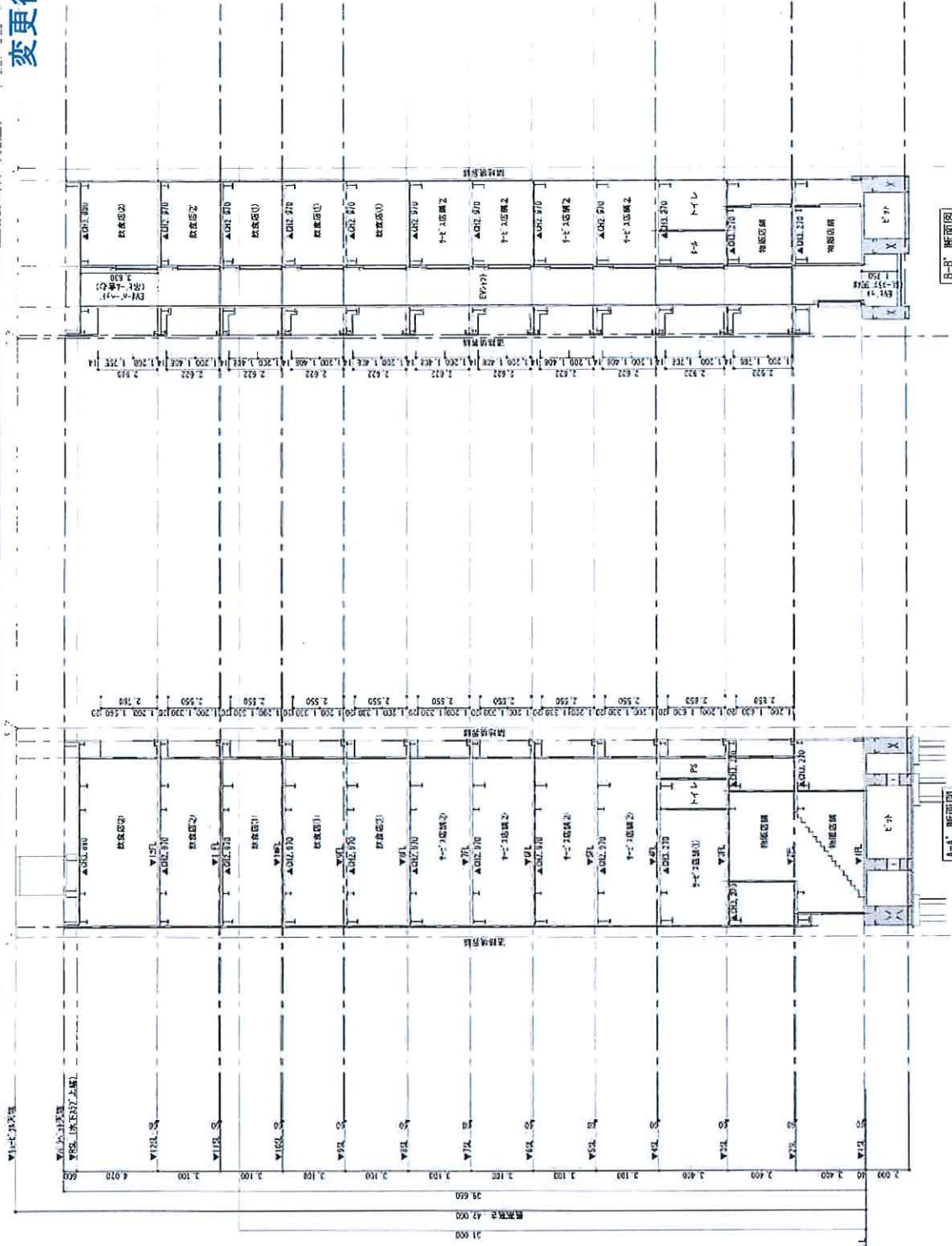
工事名 (仮称) 新宿区新宿3丁目計画	株式会社・デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京緑町草登楼 第56751号	図面NO R階平面図	図面名 設計責任者 設計者	図面NO A-23
26/1/30 実施図 修正2	管理専業主 一級建築士 国土交通大臣 第323577号 須々田 宏 記	ARCHITECTURE 100 INSPECTION		

WS25-03174



工事名	(仮称) 新宿区新宿3丁目計画		図面NO	立面図
設計者	株式会社 アーキテクト・デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京都知事登録 第66761号		図面名	立面図
建築士	一級建築士 田中実大 第33377号 設計者 田中実大		縮尺	1/200

変更後



■ 令129条の13の2)による非常用昇降機
設置免除について
・ 31mを超える階は11,12階とする。
・ 第二号より、設置免除

図面NO

断面図

A-25

ARCHITECTURE
INSPECTOR 5-1/200
CENTER

図面名

設計責任者

株式会社・デザイン・アーキテクト 建築設計事務所
東京都知事登録 第66761号

(仮称) 新宿区新宿3丁目計画

26/1/30 実施図 修正2

設計者・管理建築士
一級建築士 国土交通大臣 第333977号
張谷田 実典

備考

WS25-03174