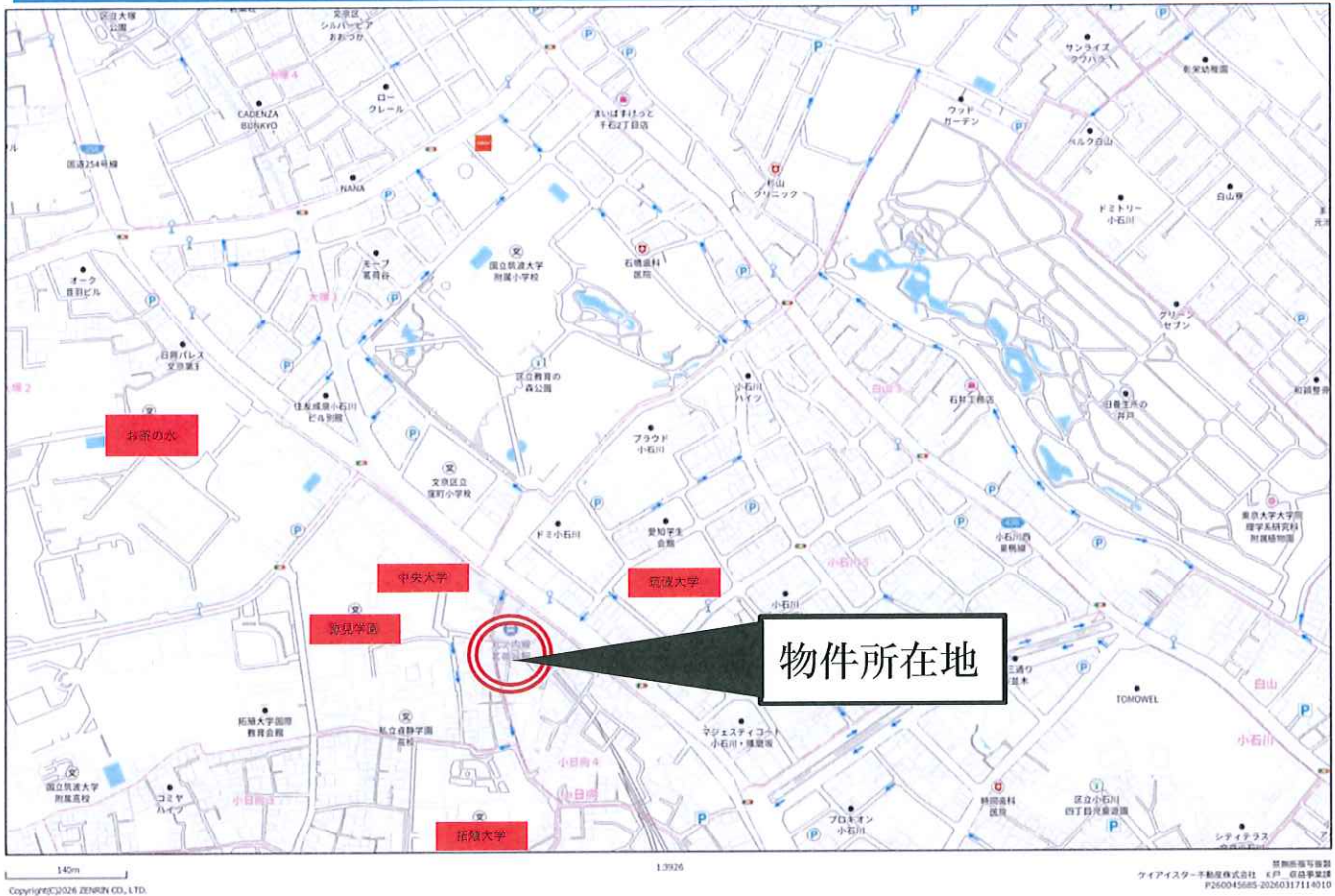
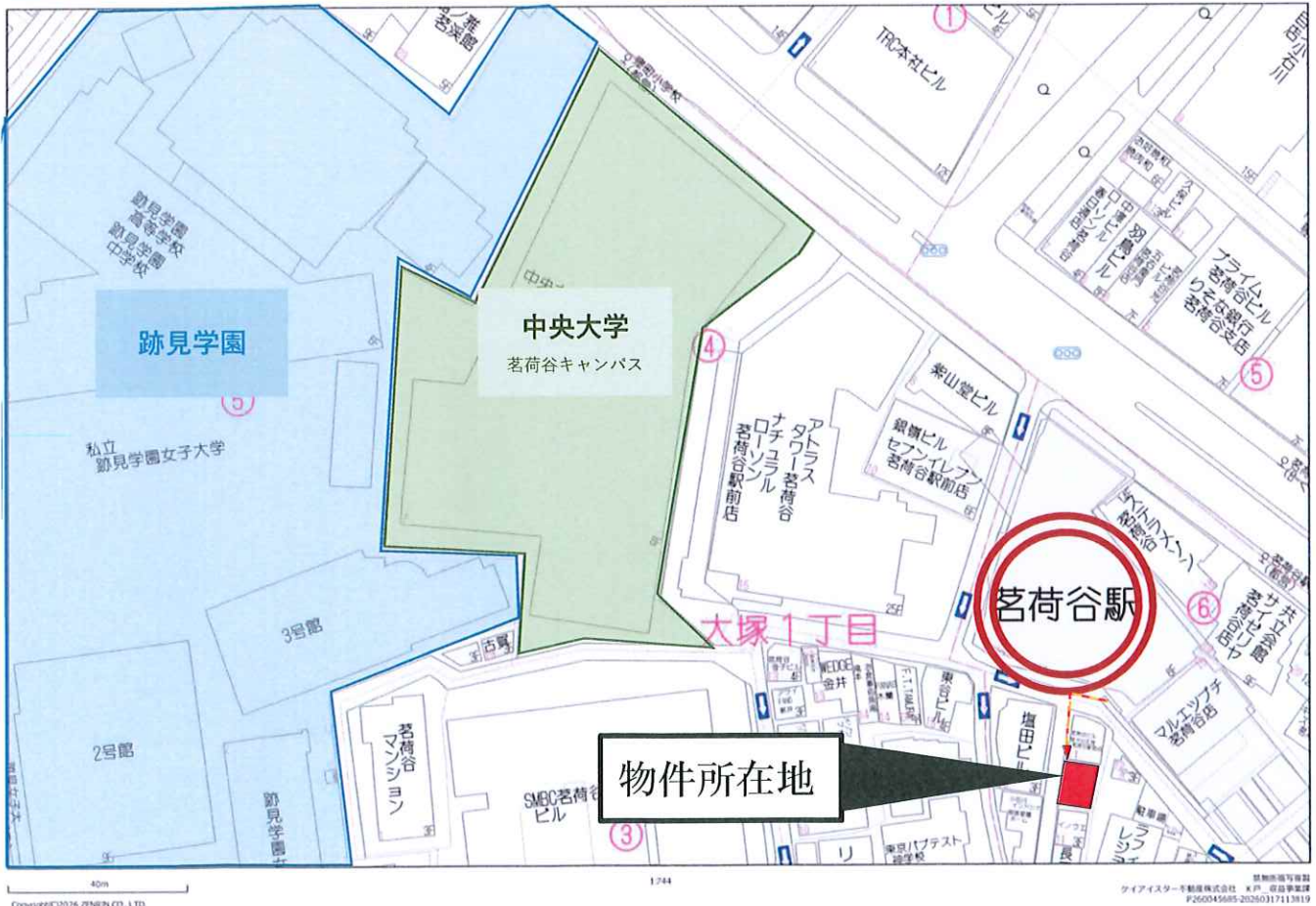


万一、売却済みの場合はご容赦ください。

広域地図



狭域地図



<レポート>

部屋番号	フロア	状況	用途	面積		間取り	月額賃料		共益費		月額合計	坪単価	契約期間		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		
1	101	1F	空	30.08	9.09	1Floor	¥300,000	¥30,000			¥330,000	@36,304				申込有
2	102	2F	空	30.08	9.09	1Floor+屋上	¥300,000	¥30,000			¥330,000	@36,304				
3	201	1F	入居	30.08	9.09	1Floor	¥300,000	¥30,000			¥330,000	@36,304	2026/4/1	2029/3/31	¥1,800,000	ピアカフエ
4	202	2F	入居	30.08	9.09	1Floor+屋上	¥300,000	¥30,000			¥330,000	@36,304	2026/4/1	2029/3/31	¥1,800,000	うどん・天ぷら屋
合計				120.32	(36.36)		¥1,200,000		¥0		¥1,320,000	@36,304			¥3,600,000	

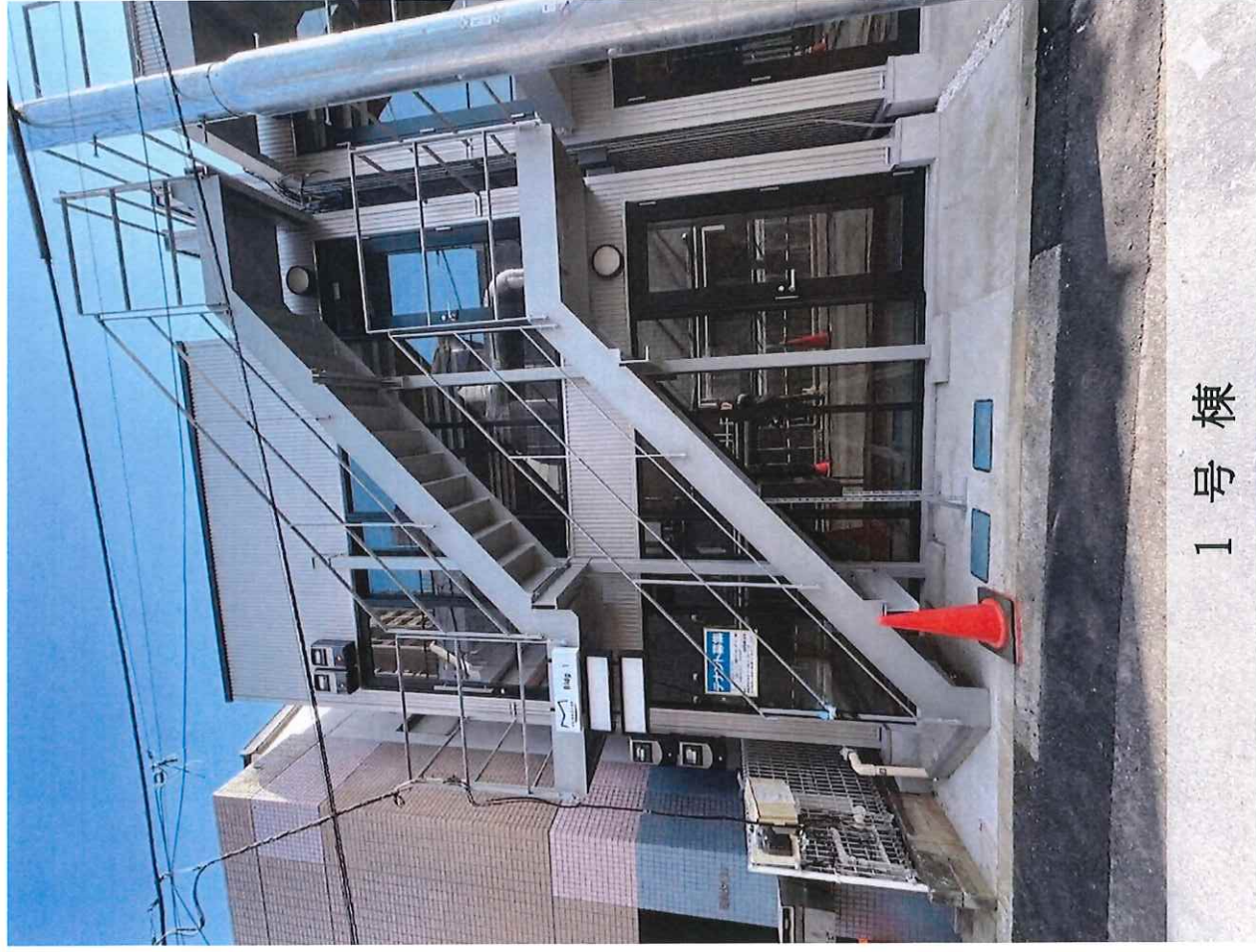
	戸数	稼働率	月額	年額
入居	2	50.00%	660,000	7,920,000
空	2	50.00%	660,000	7,920,000
合計	4		1,320,000	15,840,000

キャッシュフロー

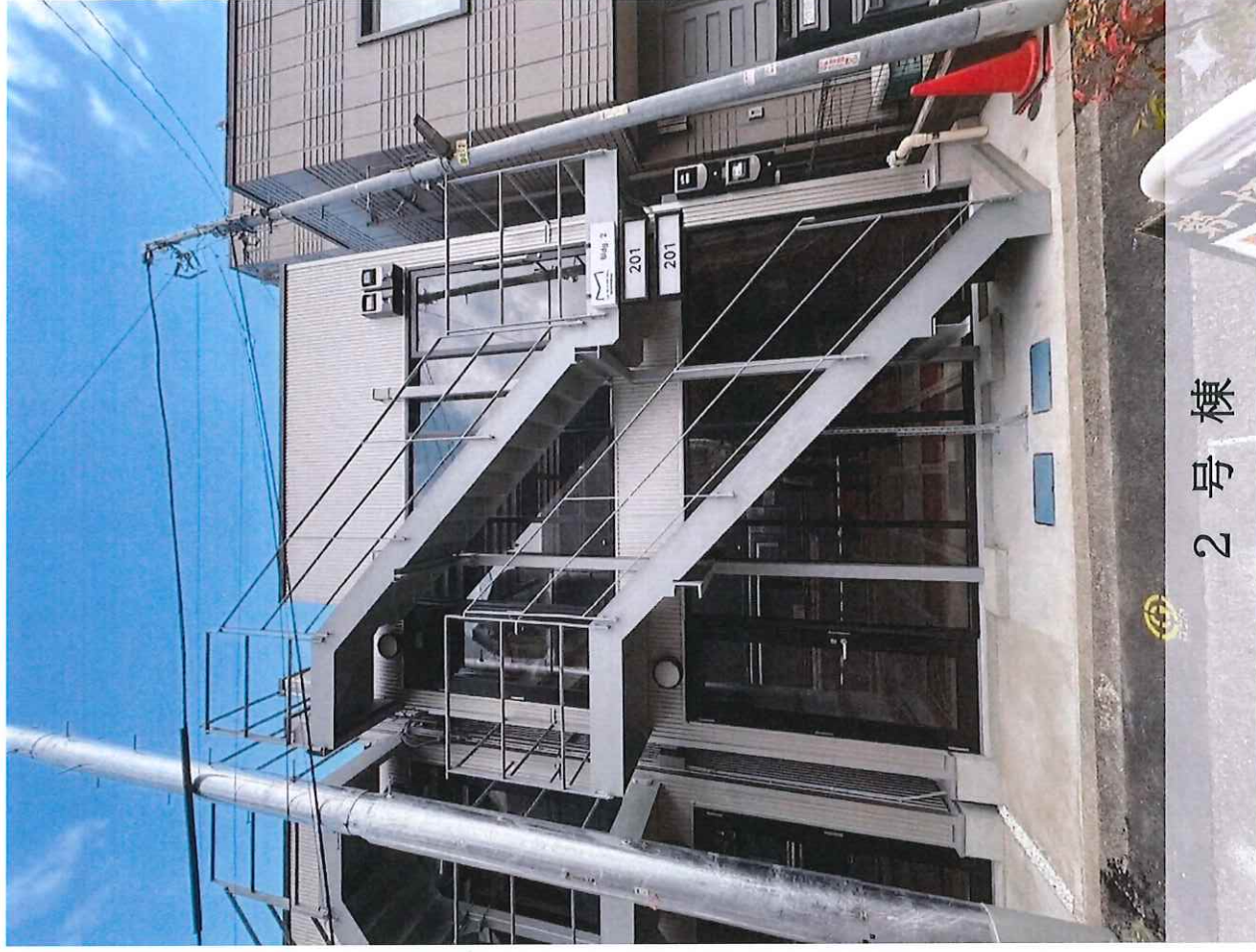
年間収支表		単位: 円	年間収入表		単位: 円
5.収益側			賃料収入		15,840,000
1.消防・防災設備			賃料収入		-
①機器点検 (1回/年)		33,000	共益費		-
②総合点検 (1回/年)		33,000	小計		15,840,000
③エレベーター保守点検 (12回/年)		0			
④地名札点検		0			
合計		66,000			
ランニングコスト					
共用部電気代 (概算)		0			

※表面利回りは、想定収入合計全額の影響価格に対する割合です。

PM費用			表面利回り	4.20%
PM費用	(賃料+・共益費の2.5%+税)	435,600	NOI利回り	3.85%
その他費用			販売価格 (税込)	¥376,600,000
固定費		836,595		
支出合計		1,338,195		



1号棟



2号棟

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第 JAIC2025Y0100D1 号

令和7年12月5日

株式会社 ストック

代表取締役 松下 隼人 様

株式会社J建築検査センター

代表取締役 丹野 智幸



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。

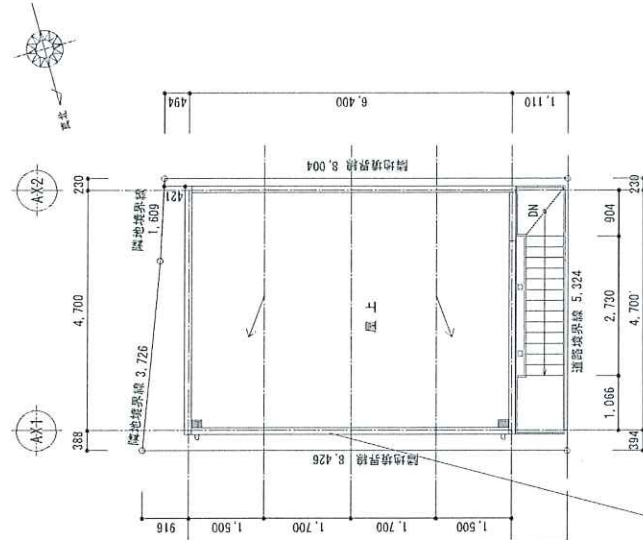
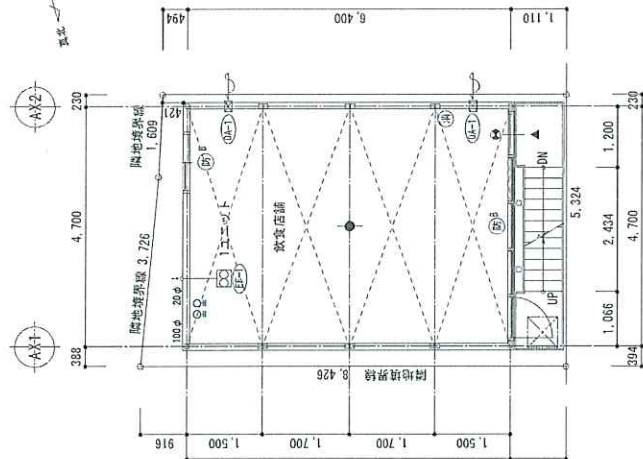
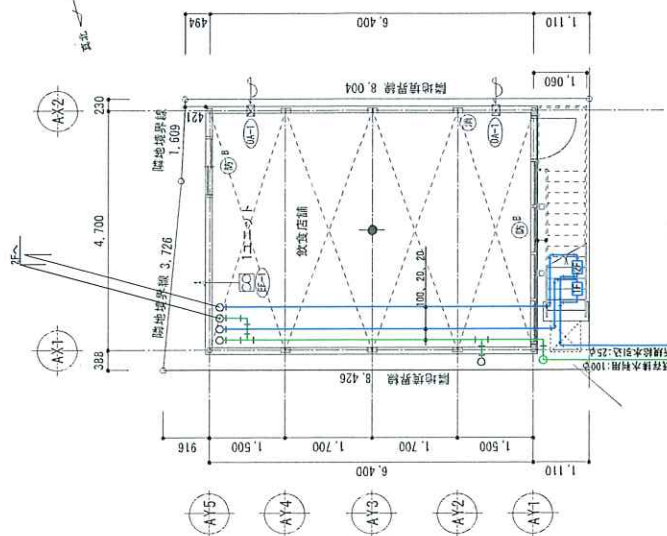
記

- 確認済証番号 第 JAIC2025Y0100A1 号
- 確認済証交付年月日 令和7年6月20日
- 確認済証交付者 株式会社J建築検査センター 代表取締役 丹野 智幸
- 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都文京区小日向4丁目25番7の一部
- 検査を行つた建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - 建築物の名称 マガザン若荷谷 1号棟
 - 主要用途 飲食店
 - 工事種別 新築
 - 延べ面積

a.申請部分	67.99 m ²
b.申請以外の部分	— m ²
c.合計	67.99 m ²
 - 申請棟数 1棟
 - 主たる建築物の構造 鉄骨造
 - 主たる建築物の階数

地階を除く階数(地上階数)	2 階
地階の階数	0 階
 - 天空率の適用 無
- 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を含む。)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
- 検査年月日 令和7年11月27日
- 検査を行つた確認検査員又は 確認検査員 百々 吉太郎
副確認検査員の職氏名

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。



品名	仕屋	仕様
屋根	ビードラキ+防水処理材+50mmコンクリート厚300mm	不燃材料(400号)
外壁	0.9mm厚デブツタ+断熱材(50mm厚)	不燃材料(400号)
柱	金属サテイティングパイプ(二重+50mm厚+セメントハンマハンマタリック処理材)	亜鉛鋼材(引張強さ400MPa)
床	複層(硬土+ラレーン含む) 二重(防火保護なし)	不燃材料(引張強さ400MPa)
梁	複層(硬土+ラレーン含む) 二重(防火保護なし)	不燃材料(引張強さ400MPa)
壁	複層(硬土+ラレーン含む) 二重(防火保護なし)	不燃材料(引張強さ400MPa)
開口部	構造用金網(厚さ24mm(400号))	不燃材料(引張強さ400MPa)
屋根	スチールラッパ	不燃材料(引張強さ400MPa)

[illegible][illegible]

シグナルパルス形式 (3 相 3 線式)

相数	電圧	電流	電圧	電流
1 相 3 線式	100 V	10 A	100 V	10 A
2 相 3 線式	200 V	10 A	200 V	10 A
3 相 3 線式	300 V	10 A	300 V	10 A

設計条件	
1. 閉鎖式汽流推進機	30.00 m
2. 使用熱源温度	30.00 / 20+1.504 m
3. 使用開口面积	-----
4. 汽流速度とする	汽流速度とする
5. 2. 級使用汽流推進機	30.00 m
6. 使用熱源温度	30.00 / 20+1.504 m
7. 使用開口面积	-----
8. 汽流速度とする	汽流速度とする
$V = 204.1 \text{ m/s} \quad \text{at } T = 37.344^\circ\text{C} \quad \text{Mach} = 0.9$ $V = 204.1 \text{ m/s} \quad \text{at } T = 30.00^\circ\text{C} \quad \text{Mach} = 0.900 \quad 5.133$	
設計流量	EF-1 (70) = 200 m ³ /s > 200.05

1層		2層	
底 部 積	30.56 m	底 部 積	34.43 m
必要開口面積	$33.56 \times 1/20 = 1.18$	必要開口面積	$4.43 \times 1/20 = 1.12$
有る開口面積	—	有る開口面積	$2.1 \times 2 = 4.2$ m ²
	満足		満足

株式會社生設計室
一 一 一 級建築士事務所
一 一 一 級建築士國土交通大臣登録第365385号須藤大晴
東京都知事登録第63010号

PROJECT
マガザン茗荷谷 1号棟

DATE 2025. 6. 10

DRAWING
平面图

SCALE
1:100

DRAWING NUMBER:
A-03

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第 JAIC2025Y0101D1 号

令和7年12月5日

株式会社 ストック

代表取締役 松下 隼人 様

株式会社J建築検査センター

代表取締役 丹野 智幸



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

- 確認済証番号 第 JAIC2025Y0101A1 号
- 確認済証交付年月日 令和7年6月20日
- 確認済証交付者 株式会社J建築検査センター 代表取締役 丹野 智幸
- 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都文京区小日向4丁目25番7の一部
- 検査を行つた建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - 建築物の名称 マガザン茗荷谷 2号棟
 - 主要用途 飲食店
 - 工事種別 新築
 - 延べ面積
 - 申請部分 67.99 m²
 - 申請以外の部分 ー m²
 - 合計 67.99 m²
 - 申請棟数 1棟
 - 主たる建築物の構造 鉄骨造
 - 主たる建築物の階数
 - 地階を除く階数(地上階数) 2 階
 - 地階の階数 0 階
 - 天空率の適用 無
- 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を含む。)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
- 検査年月日 令和7年11月27日
- 検査を行つた確認検査員又は 確認検査員 百々 吉太郎
副確認検査員の職氏名

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。



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021014号
令和 8年 3月13日
東京都 目黒 都税事務

