

東武伊勢崎線

「梅島駅」

徒歩 **13**分



※パース画像は企画時点の参考イメージです。実際と異なる場合があります。正式には、建築確認許可後の設計図資料が優先されます。

11,250万円

土地価格 / 63,000,000円 建物価格 / 49,500,000円

利回り	7.00%	年間満室想定	7,878,000円
-----	-------	--------	------------

土地情報

住所表示	東京都足立区関原2丁目10-19		
住居地番	東京都足立区関原2丁目199番5		
公募面積	102.90㎡ (31.13坪)	実測面積	102.40㎡ (30.98坪)
土地権利	所有権	地目	宅地
都市計画	市街化区域	用途地域	準工業地域
防火指定	準防火地域 / -	高度地区	第2種高度地区 / -
建蔽率	200%	容積率	80%
接道	北側接道 幅員約2.70m (公道 / 42条2項道路)		

建物情報

工法	木造在来軸組工法	建築構造	準耐火建築物
性能	劣化対策等級 3級	総戸数	9戸
延床面積	168.42㎡ (50.95坪)	工事完成	2026年 3月 下旬 竣工予定

※本計画の建築設計図面は、建築確認申請前の図面です。市区町村との協議の結果、設計変更となり、完成時期や仕様変更になる事があり、設定家賃に影響が出る可能性がございます。

全 **9**戸

劣化対策等級 3級
木造在来軸組工法



宅配ボックス オートロック 浴室乾燥機 各室エアコン 無料インターネット バストイレ別トイレ ウォシュレットトイレ TVモニター付インターフォン 2口コンロ ペアガラス 独立洗面台

その他:防犯シャッター(平面図参照)、床フローリング、専用ゴミ集積所(予定)、照明器具(引掛シーリング)、プロパンガス、TVアンテナ(地デジ)室内物干(バルコニー無室)、シューズボックス、郵便ポスト、インターネット対応配管

※本土地売買契約後3ヶ月以内に売主が提案する建築会社(土地購入者が本設計案の承諾及び売主が提案する建設会社との契約を承諾頂いている前提)と建築請負契約を締結して頂く事を条件として販売致します。万が一、請負契約が締結できない場合には、土地売買契約は解除され、売主は土地代金を全額無条件で返還します。土地売買契約が解除された場合、土地購入者は、その土地を原状回復の上、売主に引渡して頂く必要があります。所有権移転の司法書士は売主指定とします。

物件概要書

土地状況

住居表示	東京都足立区関原2丁目10-19		
地番	東京都足立区関原2丁目199番5		
交通	東武伊勢崎線「梅島駅」徒歩13分		
権利	所有権		
公簿面積	102.90㎡（31.13坪）		
実測面積	102.40㎡（30.98坪）		
私道持分			
現況	更地	引渡時状態	更地渡し
接道	北側接道 幅員約 2.70m（道路種別 公道 / 42条2項道路）		
道路後退	後退面積 4.68㎡（1.42坪）		

法規制

都市計画	市街化区域	用途地域	準工業地域
建蔽率	200%	容積率	80%
高度地域	第2種高度地区 / -	絶対高さ	-
防火地域	準防火地域 / -	日影規制	4-2.5時間/4m
その他の制限	景観法 / 宅地造成及び特定盛土等規制法		

ライフライン

飲用水	公営水道	前面道路配管：有（口径75mm）
		敷地内引込管：有（口径13mm）
		私設管の有無：-
電気	有	
ガス	都市ガス	前面道路配管：有
		敷地内引込管：-
汚水	公共下水	前面道路配管：有
		私設管の有無：-
雑排水	公共下水	前面道路配管：-
		私設管の有無：-
雨水	公共下水	
備考	現況当該地前面道路は都市ガスの配備がされておりますが、建設予定建物の引渡時には、ガス供給についてはプロパンガス供給となります。セットバック後の幅員は3.0m～3.5mとなりますが、細街路協議後に中心線から2m取るため（向かい側セットバック未）、建築上問題ありません。	

建築予定建物

構造	木造在来軸組工法		
階数	3階建て	種別	準耐火建築物
建築確認	2025年 5月 下旬 許可済み（建築確認番号 / 第25UDI1S建00156号）		
工事完成	2026年 3月 下旬 竣工予定		
備考	近隣住民と調整が必要な問題や行政と協議が必要な問題、建築確認申請の妨げとなる問題が発生する等、想定外の問題が発生した場合、上記の設計および工事期間に影響が出る可能性が御座います。また、行政指導や建築検査機関の指導により、設計変更をせざるを得ない場合、仕様変更になる可能性があります。※工事完成予定時期については、工事着工から210日程度を想定しております。（部材調達状況により変更の可能性あり）		

建築概要書

建築計画

構造・性能	木造在来軸組工法 地上3階建 準耐火建築物 劣化対策等級 3級	延べ床面積	168.42㎡ (50.95坪)
用途・総戸数	用途：共同住宅 総戸数：9戸		
4F/号室面積			
3F/号室面積	301号室 18.01㎡	302号室 18.09㎡	303号室 20.03㎡
2F/号室面積	201号室 18.01㎡	202号室 18.09㎡	203号室 20.03㎡
1F/号室面積	101号室 18.01㎡	102号室 18.09㎡	103号室 20.03㎡
設計	売主指定の設計事務所		
施工	買主指定の施工業者（弊社紹介の施工業者あり）		

付帯設備

<input checked="" type="checkbox"/> エアコン（各住居）	<input checked="" type="checkbox"/> 防犯シャッター（平面図参照）	<input type="checkbox"/> エレベーター
<input checked="" type="checkbox"/> キッチン（2口）	<input checked="" type="checkbox"/> ペアガラス	<input checked="" type="checkbox"/> オートロック
<input checked="" type="checkbox"/> 床フローリング	<input type="checkbox"/> ロフト	<input checked="" type="checkbox"/> 専用ゴミ集積所（予定）
<input checked="" type="checkbox"/> バス・トイレ・洗面台別	<input type="checkbox"/> バルコニー（平面図参照）	<input type="checkbox"/> 駐輪スペース
<input type="checkbox"/> オートバス（追炊き）	<input type="checkbox"/> 床暖房	<input type="checkbox"/> 敷地内駐車場
<input checked="" type="checkbox"/> 浴室乾燥機	<input checked="" type="checkbox"/> 照明器具（引掛シーリング）	<input type="checkbox"/> シャワーブースユニット
<input checked="" type="checkbox"/> プロパンガス	<input checked="" type="checkbox"/> 洗面化粧台（全住戸）	<input checked="" type="checkbox"/> TVアンテナ（地デジ）
<input checked="" type="checkbox"/> ウォシュレットトイレ	<input type="checkbox"/> BSアンテナ	<input checked="" type="checkbox"/> TVモニタ付インターホン
<input type="checkbox"/> CSアンテナ	<input checked="" type="checkbox"/> 室内物干（バルコニー無室）	<input type="checkbox"/> CATV
<input checked="" type="checkbox"/> シューズボックス	<input checked="" type="checkbox"/> 郵便ポスト	<input checked="" type="checkbox"/> インターネット対応配管
<input checked="" type="checkbox"/> 宅配ロッカー	<input type="checkbox"/> インターネット無料	

※市区町村との協議の結果、設計変更となり完成時期や仕様変更になる可能性があります。※上記「インターネット対応配管」は入居者無料WiFi用の空配管の設置を含み計画しておりますが、上記「インターネット無料」の設備利用には、買主様側と通信業者とのご契約及び機器設置費用負担が別途必要となります。また、毎月の通信費等のランニングコストは、買主様のご負担となります。

【外部仕上表】

屋根	カラーベストコロニアル葺
外壁	サイディング
共用床	長尺塩ビシート
開口部	玄関ドア：スチール製ドア 窓：アルミサッシ
階段	スチール製階段

【内部仕上表】

	床	巾木	壁	天井
玄関	長尺塩ビシート	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
居室	フローリング	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
キッチン	フローリング	木製	製品仕様による	製品仕様による
トイレ	C F	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
洗面室	C F	木製	ビニールクロス	ビニールクロス

レントロール資料（設定資料）

物件概要

所在地	住居表示：東京都足立区関原2丁目10-19 地番：東京都足立区関原2丁目199番5	交通	東武伊勢崎線 「梅島駅」 徒歩 13分
躯体構造	木造在来軸組工法 地上 3階建（準耐火建築物）	総戸数	9戸（1F:3戸 / 2F:3戸 / 3F:3戸 / 4F:-）

【弊社設定 数値を基準とした賃料想定】

3F

号室	301	302	303
間取り	1K	1K	1K
面積	18.01㎡	18.09㎡	20.03㎡
賃料／共益費	68,500円(5,000円)	68,500円(5,000円)	69,500円(5,000円)

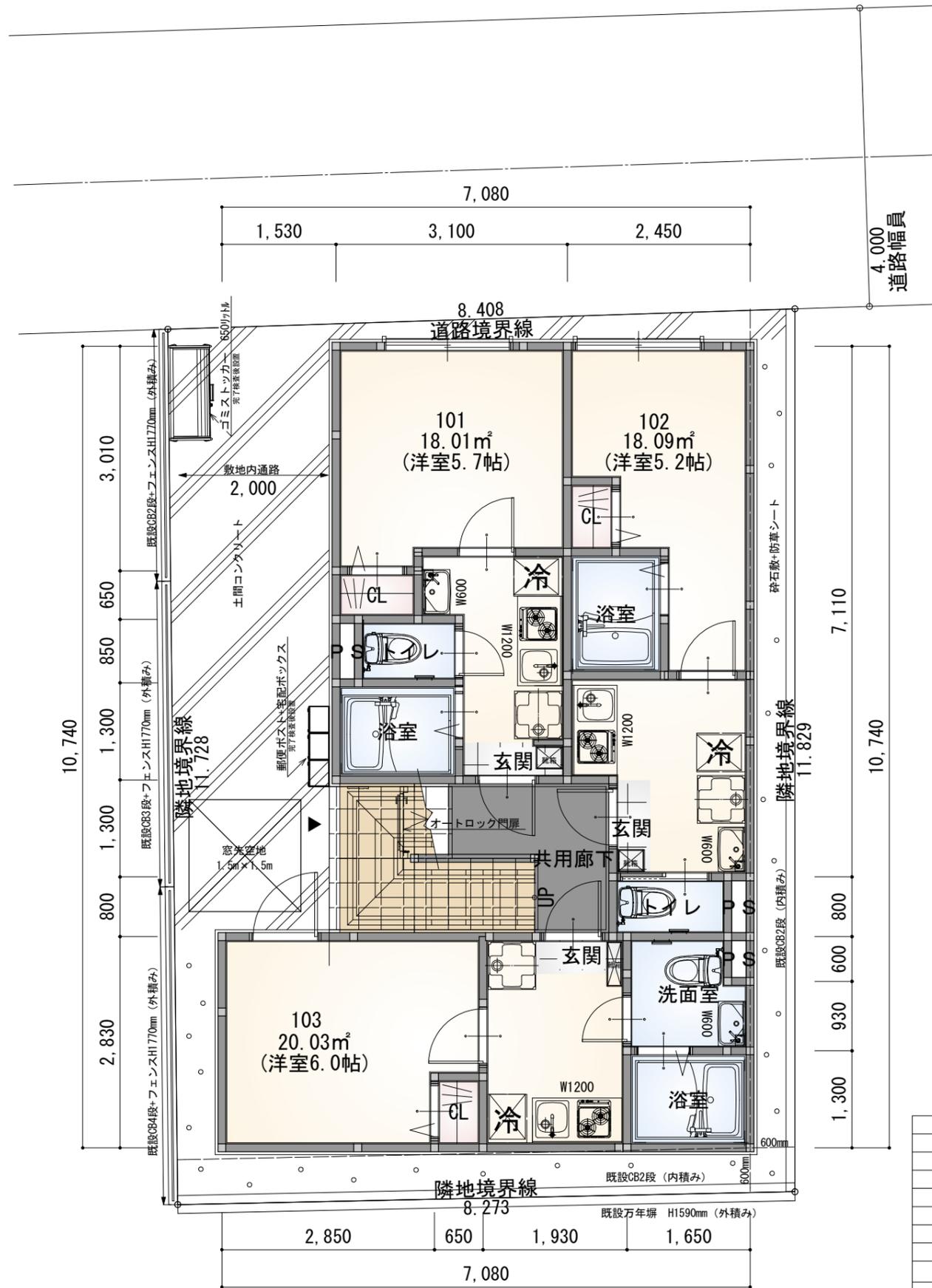
2F

号室	201	202	203
間取り	1K	1K	1K
面積	18.01㎡	18.09㎡	20.03㎡
賃料／共益費	68,000円(5,000円)	67,500円(5,000円)	68,500円(5,000円)

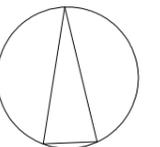
1F

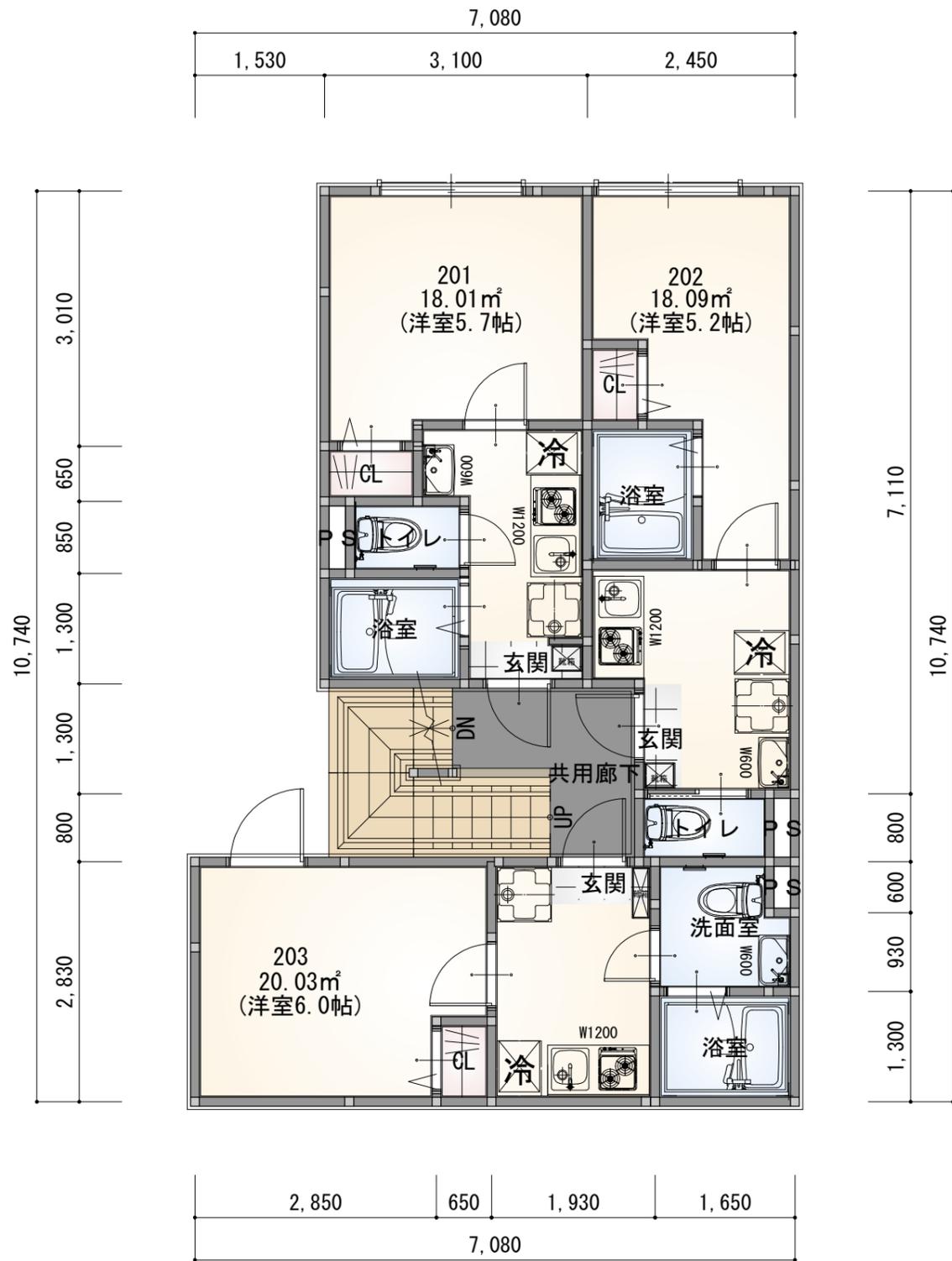
号室	101	102	103
間取り	1K	1K	1K
面積	18.01㎡	18.09㎡	20.03㎡
賃料／共益費	67,000円(5,000円)	66,500円(5,000円)	67,500円(5,000円)

延床面積（㎡ 数）	168.42㎡	（坪 数）	50.95坪	表面利回り	7.00%
賃料合計（月／棟）	656,500円	（年／棟）	7,878,000円	販売価格	11,250万円

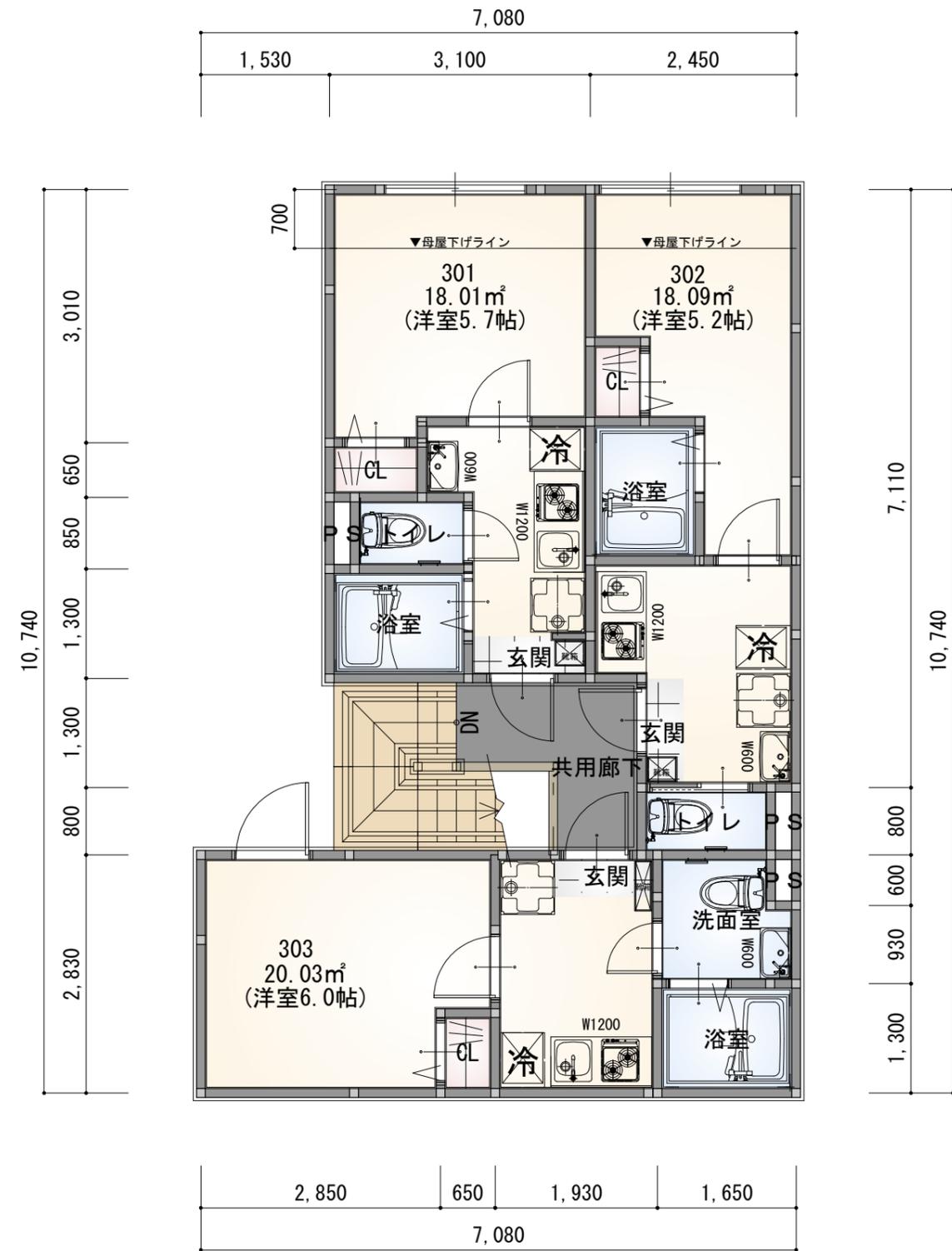


敷地概要	建築地	足立区関原2丁目	
	都市計画	市街化区域	
	用途地域	準工業地域	
	防火地域	準防火地域	
	高度地区	第3種高度地区	
	敷地面積	98.22	m ²
	建蔽率	90%	
	容積率	200%	
建物概要	構造規模	木造3階建(9戸)	
		45分準耐火構造	
	建築面積	63.93	m ² 65.1 %
	容積対象床面積	168.42	m ² 171.5 %

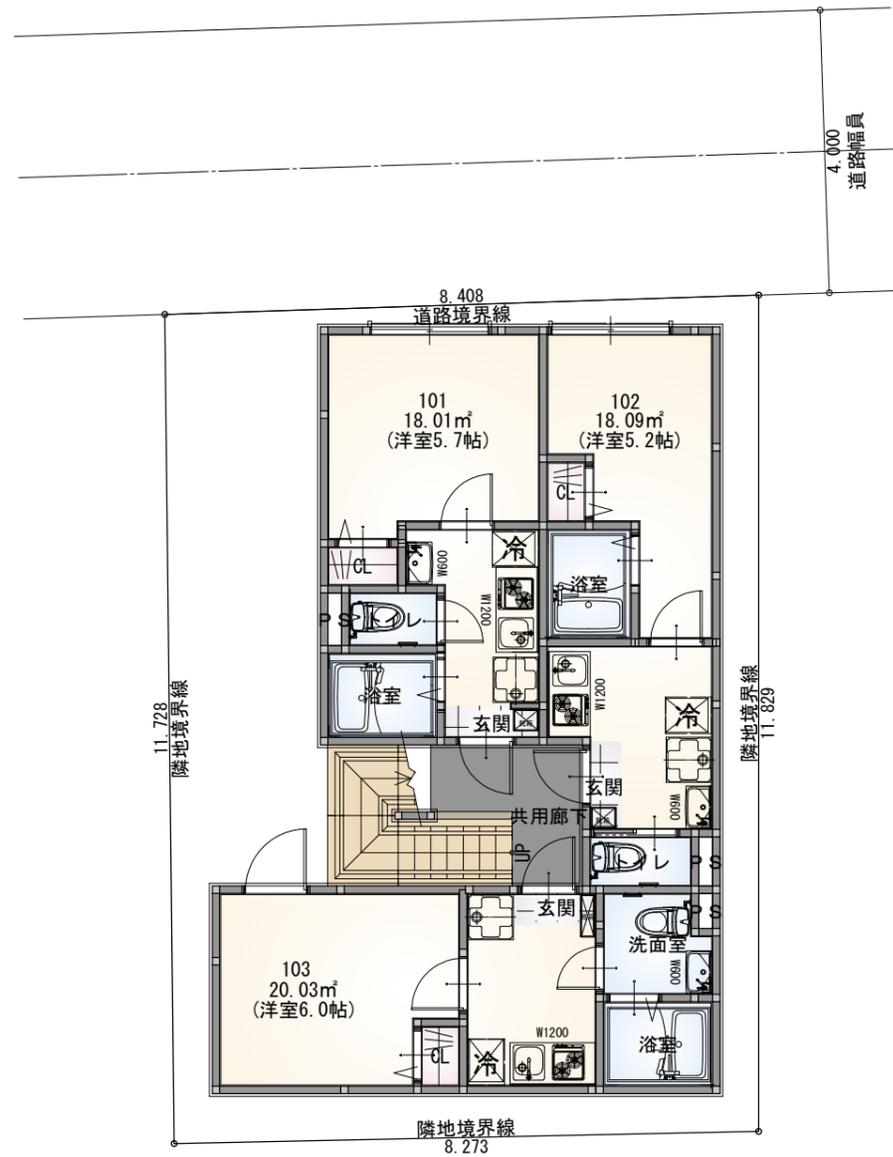




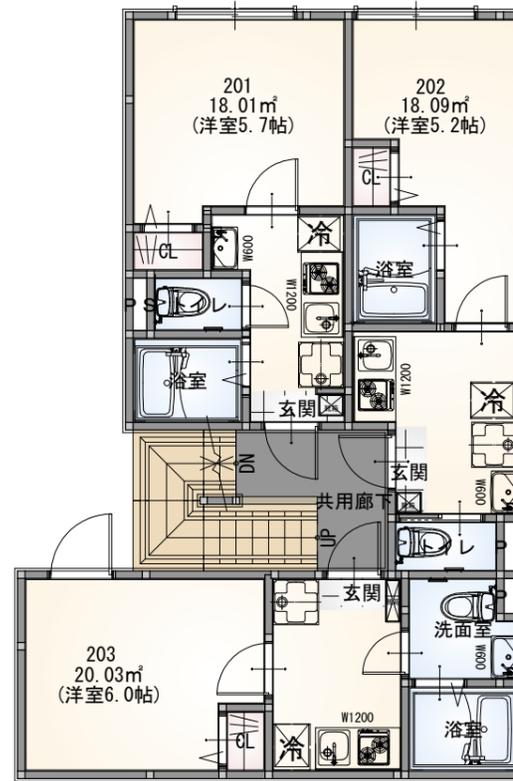
2階 平面図



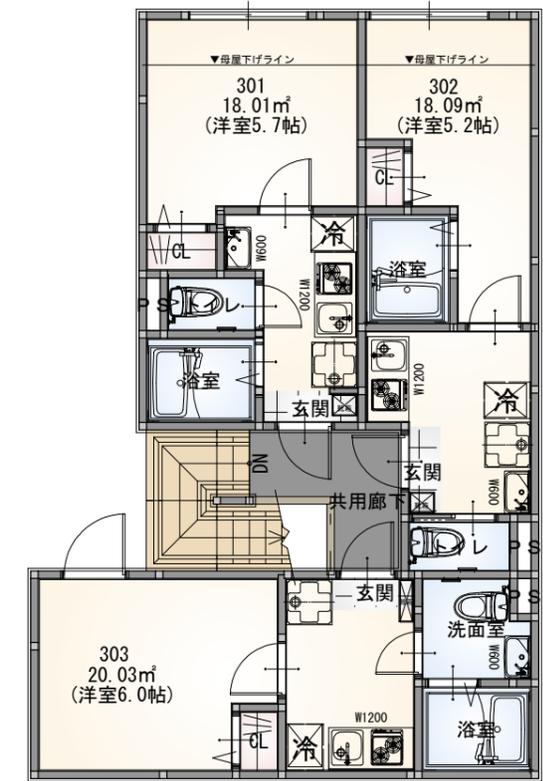
3階 平面図



1階 平面図

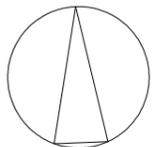


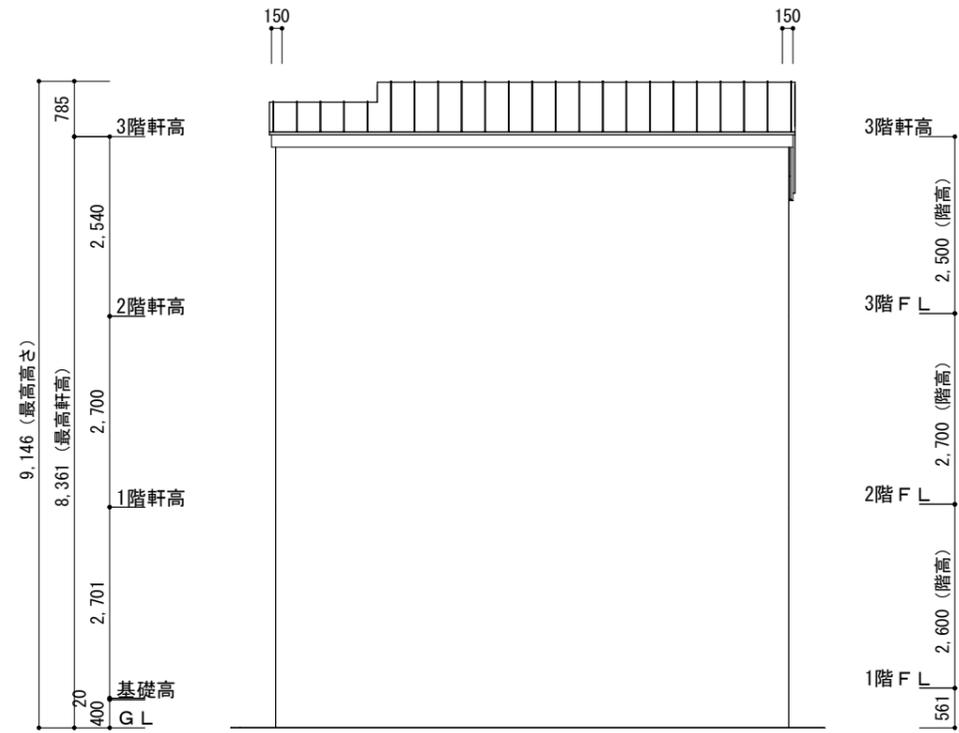
2階 平面図



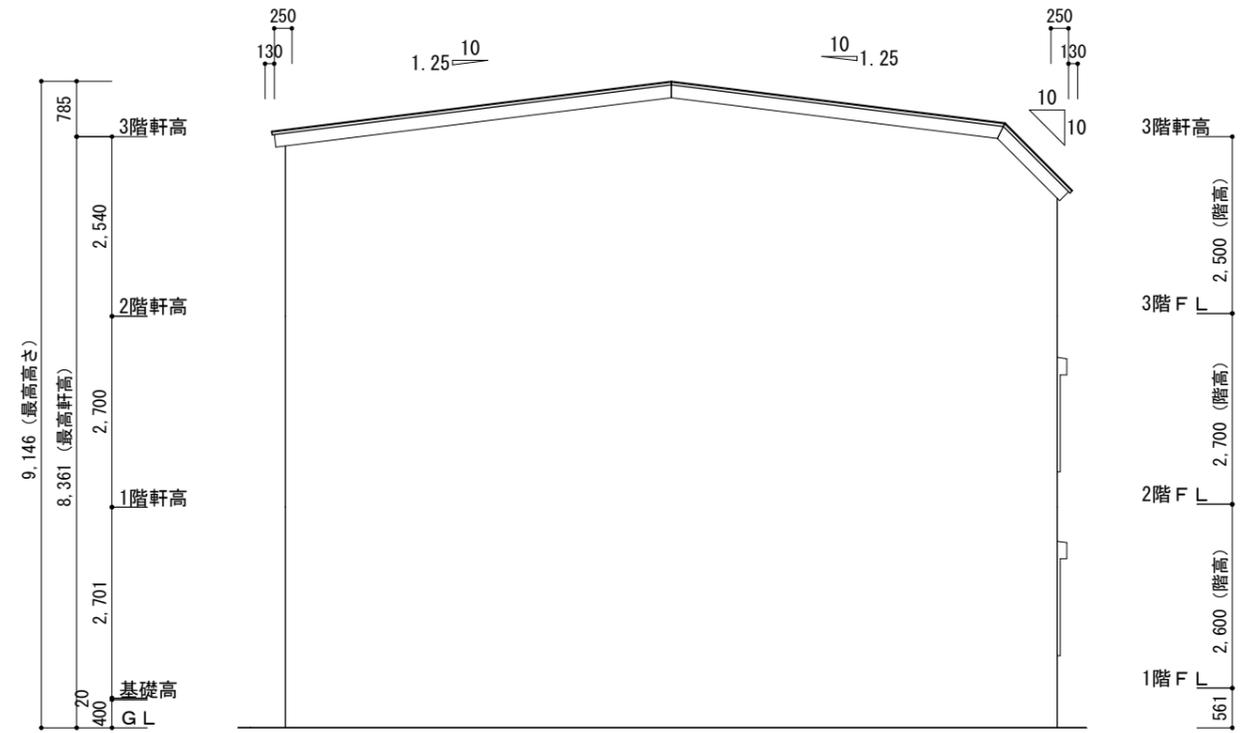
3階 平面図

敷地概要	建築地	足立区関原2丁目		
	都市計画	市街化区域		
	用途地域	準工業地域		
	防火地域	準防火地域		
	高度地区	第3種高度地区		
	敷地面積	98.22	㎡	
	建蔽率	90%		
	容積率	200%		
建物概要	構造規模	木造3階建(9戸)		
		45分準耐火構造		
建築面積	63.93	㎡	65.1	%
容積対象床面積	168.42	㎡	171.5	%

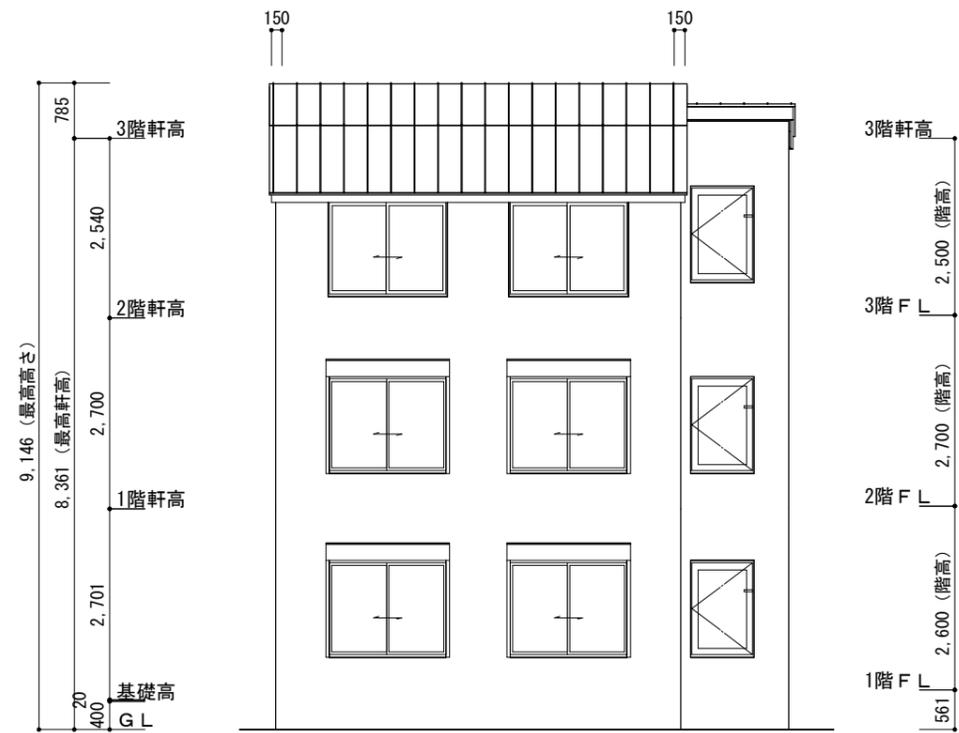




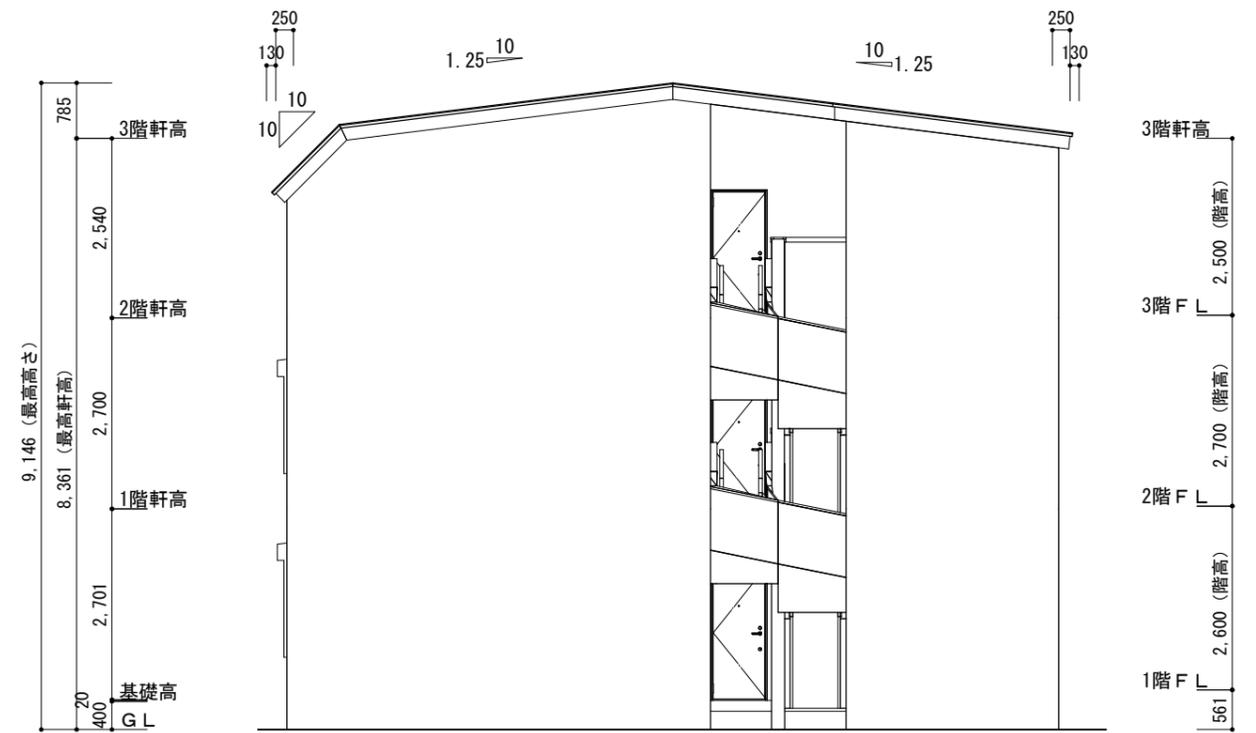
南側 立面図



東側 立面図



北側 立面図



西側 立面図

外部設備

External equipment

セキュリティを重視する女性に人気のオートロックをはじめ、宅配ボックスや専用ゴミ置場など、住む人の安心・安全・快適をかなえる設備をそろえています。

郵便ポスト / 宅配ボックス

宅配ボックス

KS-TLP360(屋内・屋外タイプブチ宅)

Nasta



人気設備導入で
入居率UP

※2017年博覧会調べ

荷物の受取がスムーズ。
荷物を待つ時間から解放されます。



■組み合わせ
自由自在



■小型なのに見た目以上の収納力



ポストに入らない
小型他宅配物も入ります。

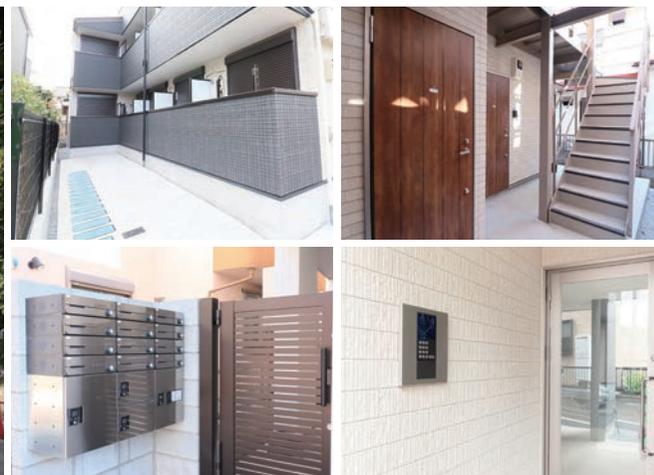
郵便ポスト

KS-MB7002PYポスト前入前出/屋内タイプ

■カラー



■錠前タイプ



オートロック

PATMO

小規模マンションの新定番
暮らしを見守るセキュリティインターホン

アイホン



■エントランス + 住戸玄関前の
「ダブル映像チェック」

ダブルチェックで同一
人物かどうかを確認
できるため、防犯効果
が高まります。



■非常ボタンで不審者撃退



ダストボックス

ダストボックス

景観にマッチするデザインで
低価格と多機能を実現。

器稲葉製作所



■吊り下げ
フック



■セキュリティ
対策



■優れた
換気機能



■安心
ラッチ構造



内部設備

Internal equipment

充実した室内設備は物件選びの重要なポイント。従来から人気の高い設備や、より進化した設備まで、心地よく快適に過ごしていただくための、内部設備をご紹介します。



キッチン

LIXIL ティオ I型 (間口1200 SWKCWH)

ライフスタイルや住まいに合わせて、ぴったりが選べるキッチン。



シンク



水栓金具



ガスコンロ



グリルなし加熱機器
ガスコンロ・2口コンロ
ホーロートップコンパクトタイプ

ステンレストップ



特にサビに強いとされるSUS304を採用。汚れに強く、お手入れ簡単。耐久性に優れ、使い勝手のよいタイプ。



洗面化粧台

オフト (間口500mm FTV1N-504/MFK-501S)

コンパクトな洗面化粧台。
階段脇や廊下にもスッキリ設置可能。



洗面器



ゴム栓
(ヘアキャッチャー付き)

タオル掛け兼用取手



コンパクトながら十分な収納力

化粧台本体



コンパクトながら十分な収納力

水栓金具



シングルレバー混合水栓



ユニットバス

集合住宅用ユニットバスルーム (1014サイズBW-1014LBE+H)

あらゆる人に使いやすく、さまざまなライフスタイルにフィットするバスルーム。



換気設備



2室換気

暖房機能

兼用水栓



兼用壁付サーモ水栓(ノルマーレス)



エコフルシャワー(ホワイト)

浴槽



壁パネルカラー(アクセント張)



浴槽カラー



床カラー



構造・機能性

Structure/functionality

弊社では「劣化対策等級の最高級である3級」を取得し、買主様が融資期間を長くとれる工夫を行なっております。物件を選ぶ上で、大切なポイントとなる防音・防犯機能も充実しています。



適切な地盤調査と地盤改良で安心を 地盤保証



適切な地盤調査と地盤改良を行うことにより、20年の地盤保証を付けております。そして保証法人と提携することで引渡後20年間の地盤保証を付けています。しっかりとした調査と改良を行っているからこそ長期保証が付けられます。



住宅瑕疵担保責任保険 建物保証



施工中や施工後の検査は、自社によるものに加え第三者機関によるものも実施。引渡後10年間の建物主要構造部の保証を付けています。



劣化対策等級の最高級 住宅性能保証

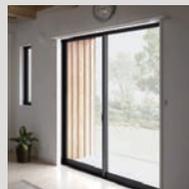


「住宅性能表示制度」に基づき、住宅の性能を一律の基準で表示・評価し、建築された建物に対して住宅性能評価書が発行されます。弊社では「劣化対策等級の最高級である3級」を取得し、買主様が融資期間を長くとれる工夫を行なっています。

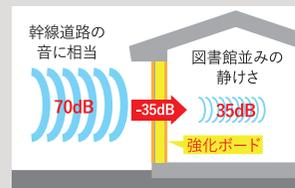


高い防音性能で心地よく過ごす 防音機能

騒音トラブルを最大限に防ぎ、心地よく過ごしていただくために、防音機能を備えています。



● ペアサッシ



● 壁内部の強化ボード



● 防犯シャッター



安心して暮らすための設備を完備 防犯機能

安全な暮らしを実現するために、はじめさまざまな防犯機能を備えています。



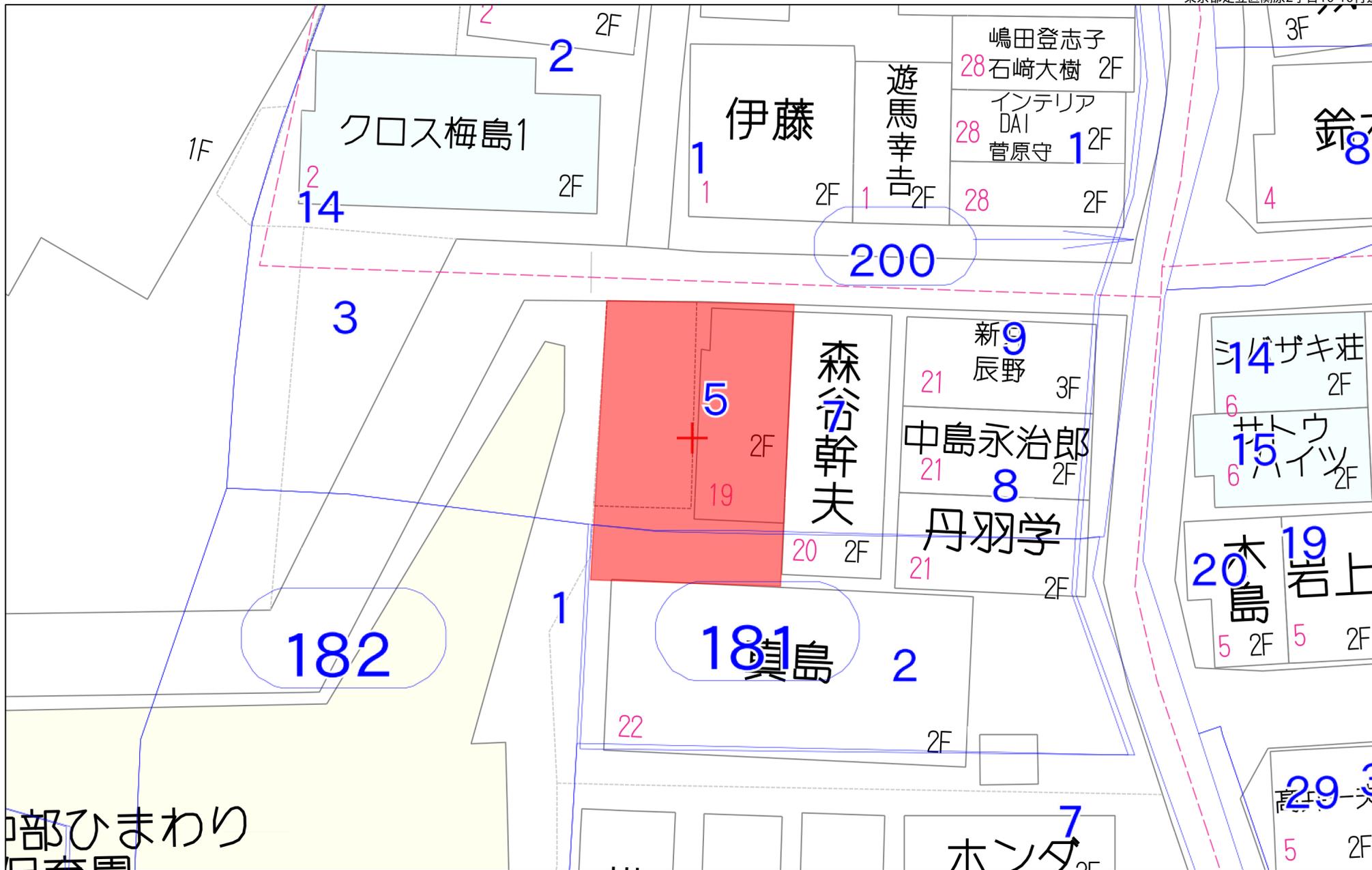
● オートロック



● TVモニター付インターホン



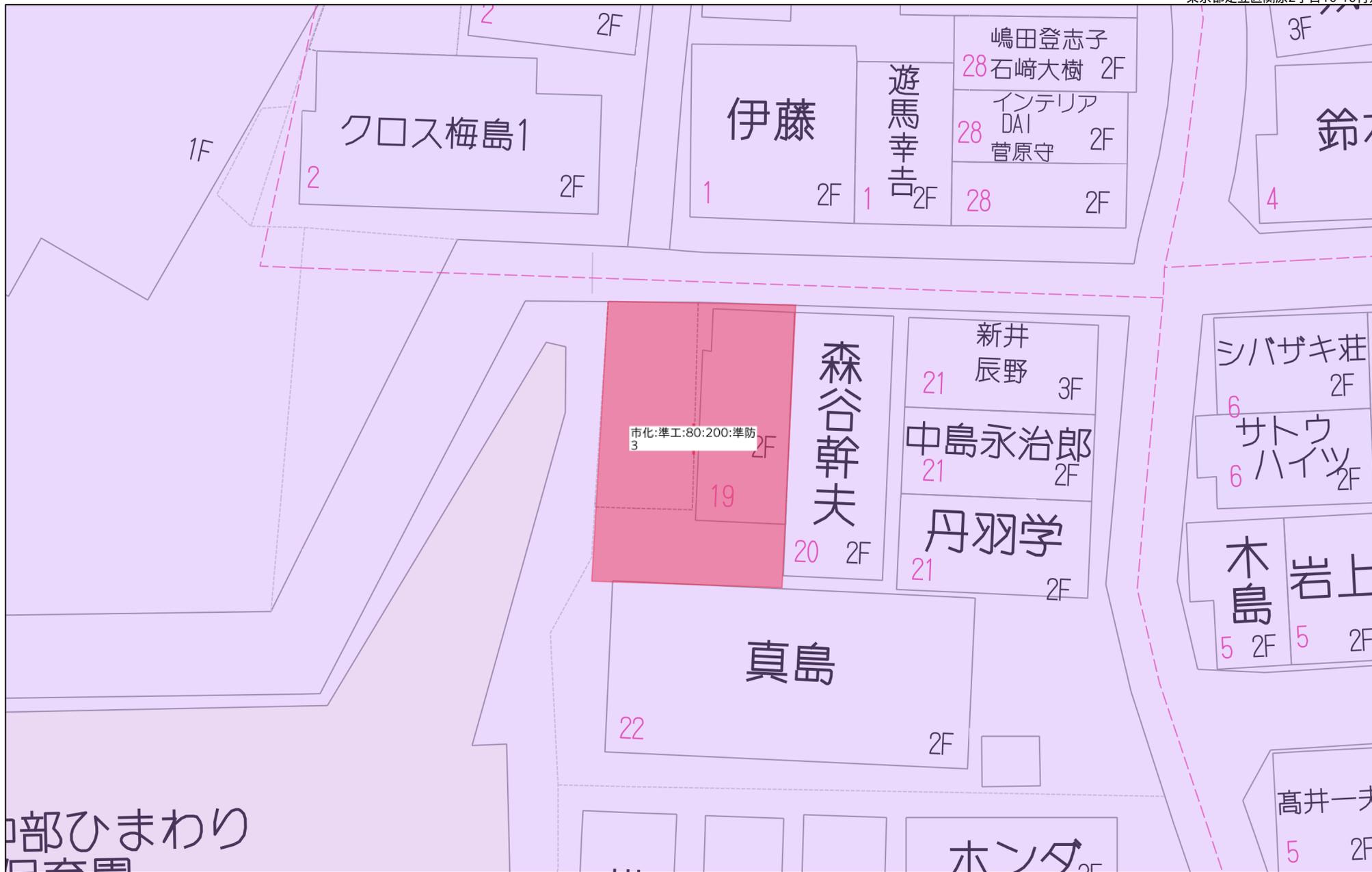
● 防犯シャッター



部ひまわり
口本園

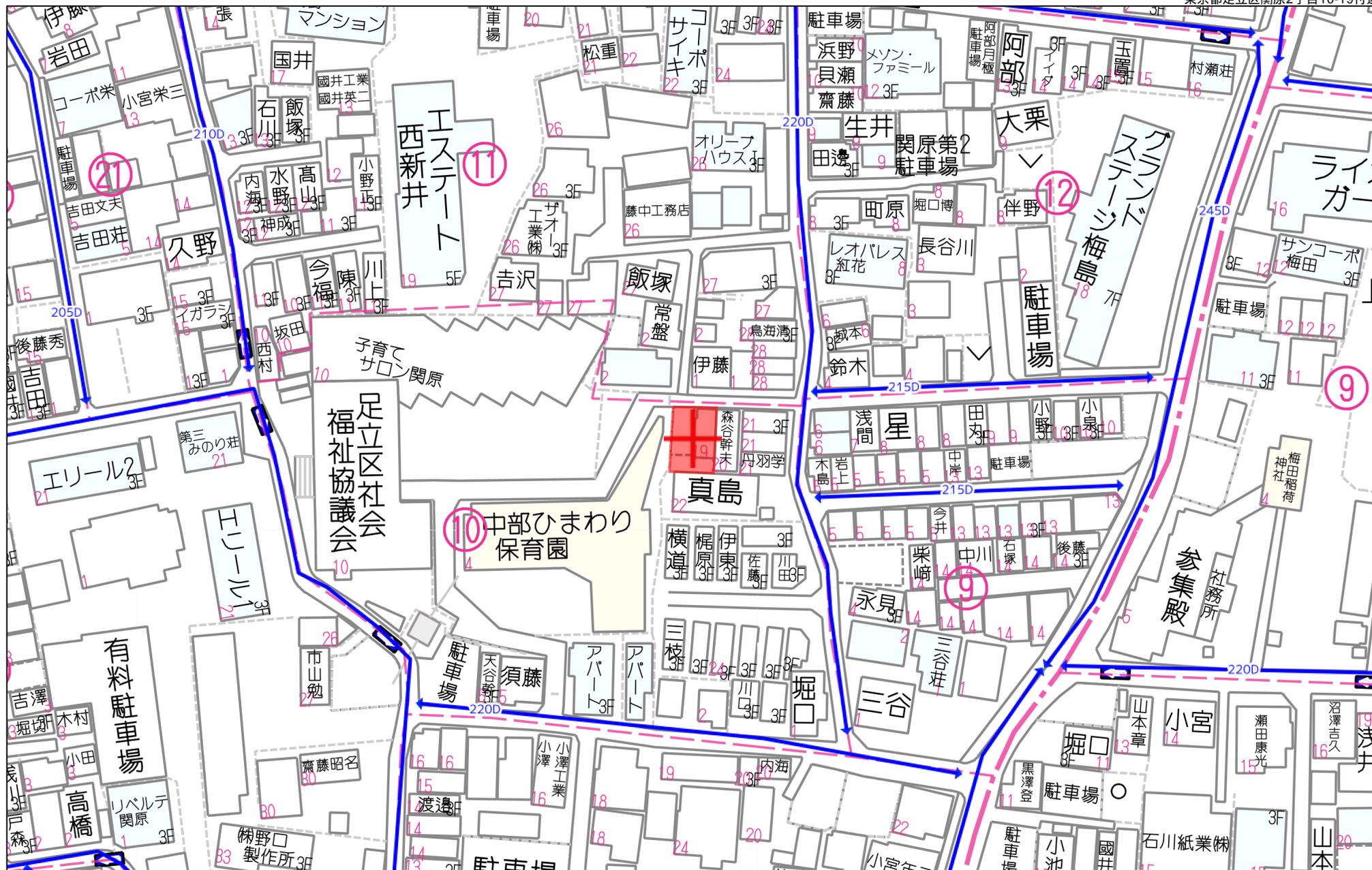
10m

1:240



10m

1:240

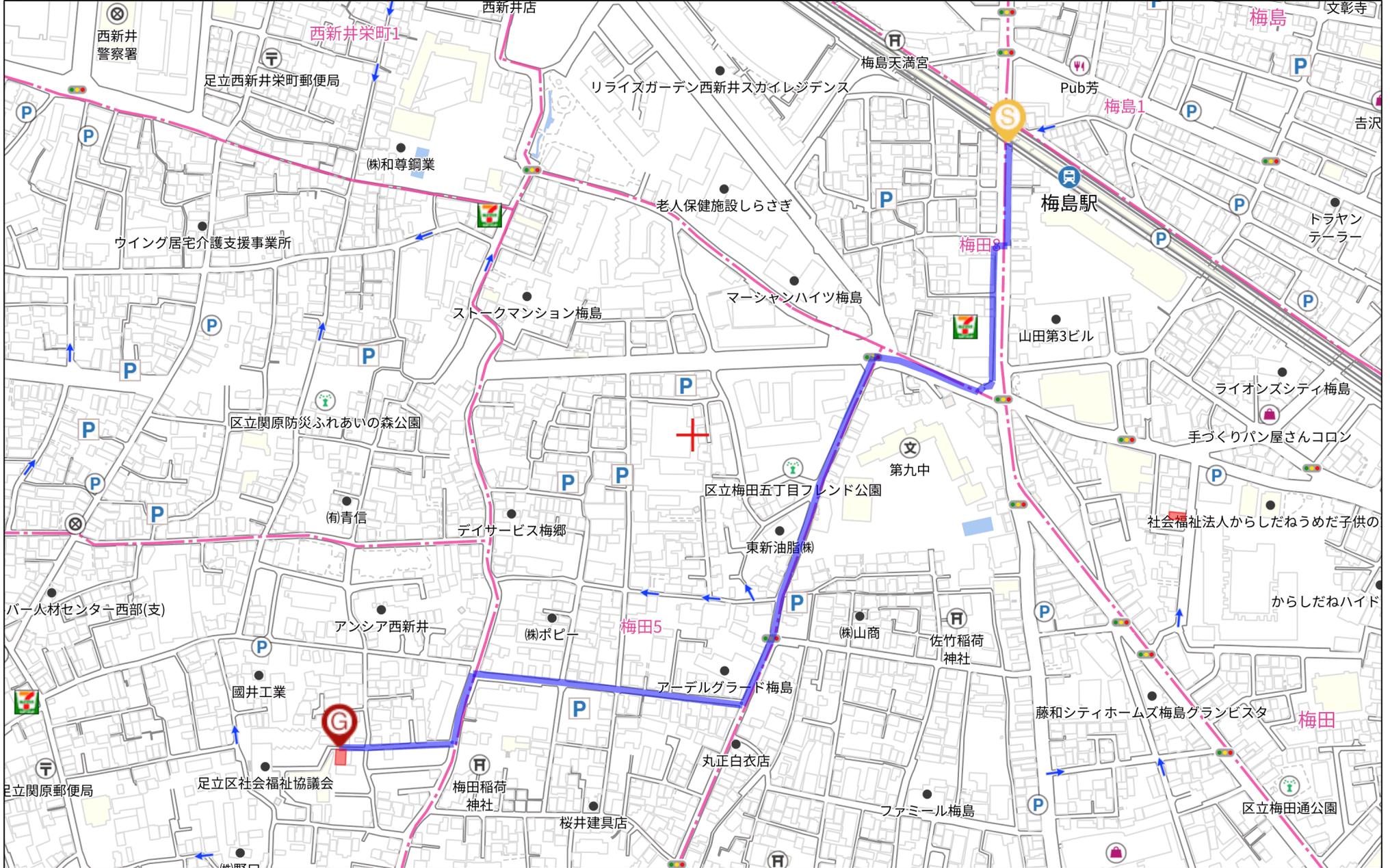


1:1029

禁無断複写複製

Special株式会社
Z1503474-20241018162539

足立区関原2丁目10-19 東武伊勢崎線「梅島」駅 徒歩13分



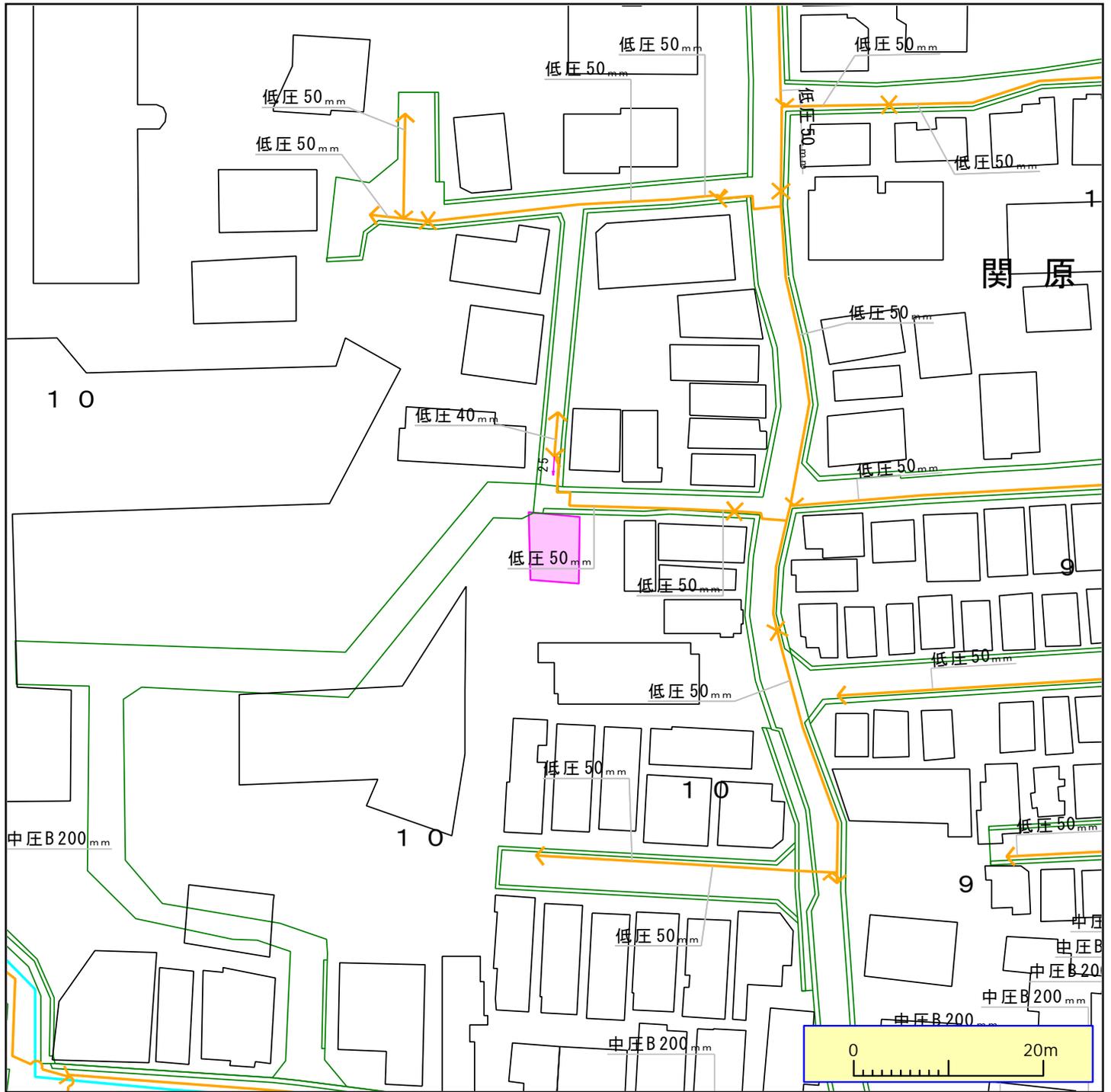
280m

1:4409

禁無断複写複製

Special株式会社

Z1503474-20241018162810



ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)
 (1) 高圧: 輸送用のみ (2) 中圧: 輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧: 家庭用等の一般用途

下記の文章について、必ずご一読ください。
 弊社がガス本管埋設状況確認サービス(以下「本サービス」とします)でご提供する情報は、地形、道路形態、家形を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出し管の分岐位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則6ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。本サービスで使用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガスネットワーク(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

(お問合せ先)
 担当部署: 本管埋設状況確認センター
 営業担当者: 東京ガス(株)

TEL: 03-5322-8910 E-mail: maichoe@tokyo-gas.co.jp



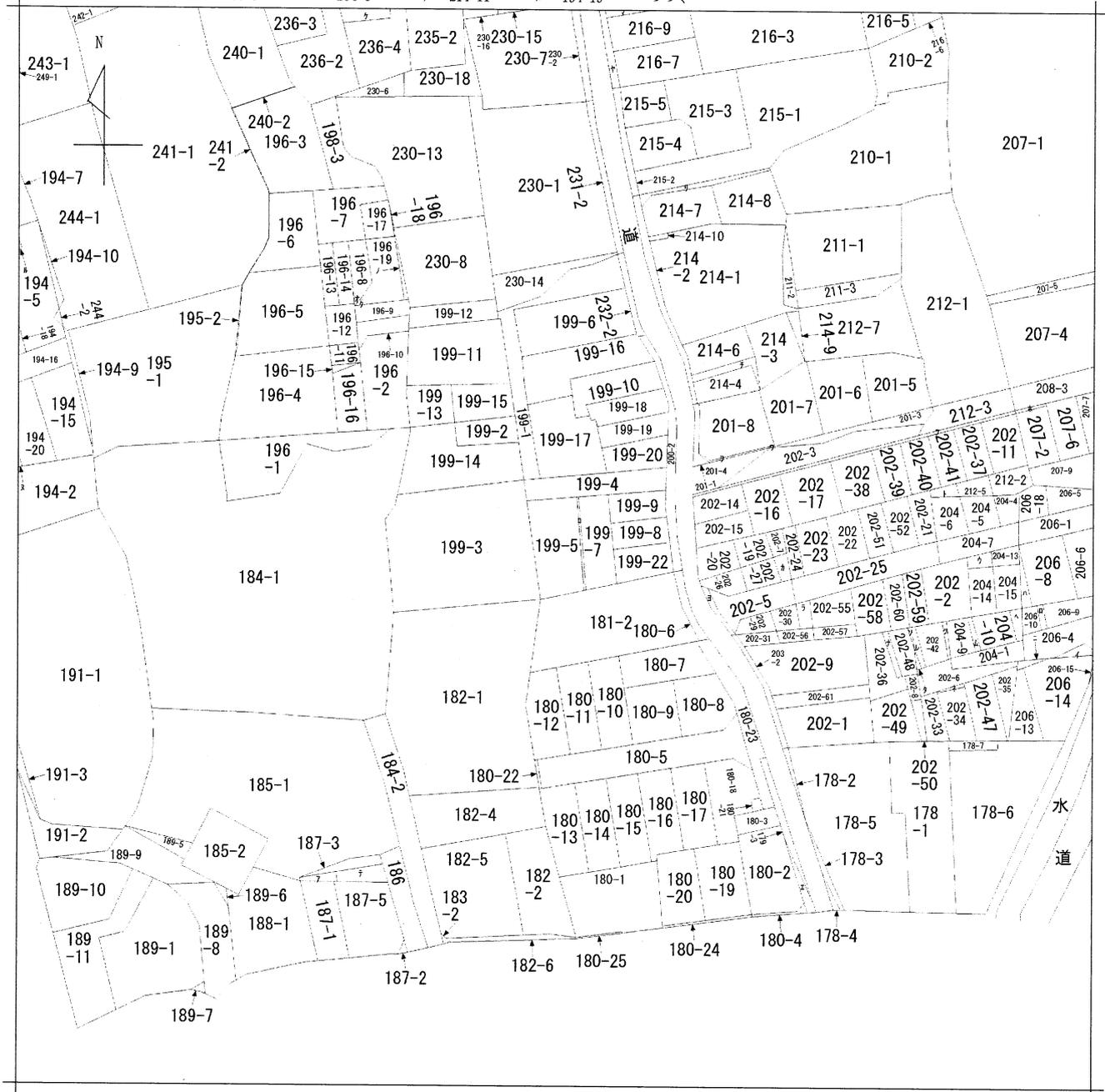
ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)
 (1) 高圧: 輸送用のみ (2) 中圧: 輸送用と主に産業用途 (3) 低压・中間圧: 家庭用等の一般用途

下記の文章について、必ずご一読ください。
 弊社がガス本管埋設状況確認サービス(以下「本サービス」とします)でご提供する情報は、地形、道路形態、家形を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出し管の分岐位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則6ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。
 本サービスで使用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガスネットワーク(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

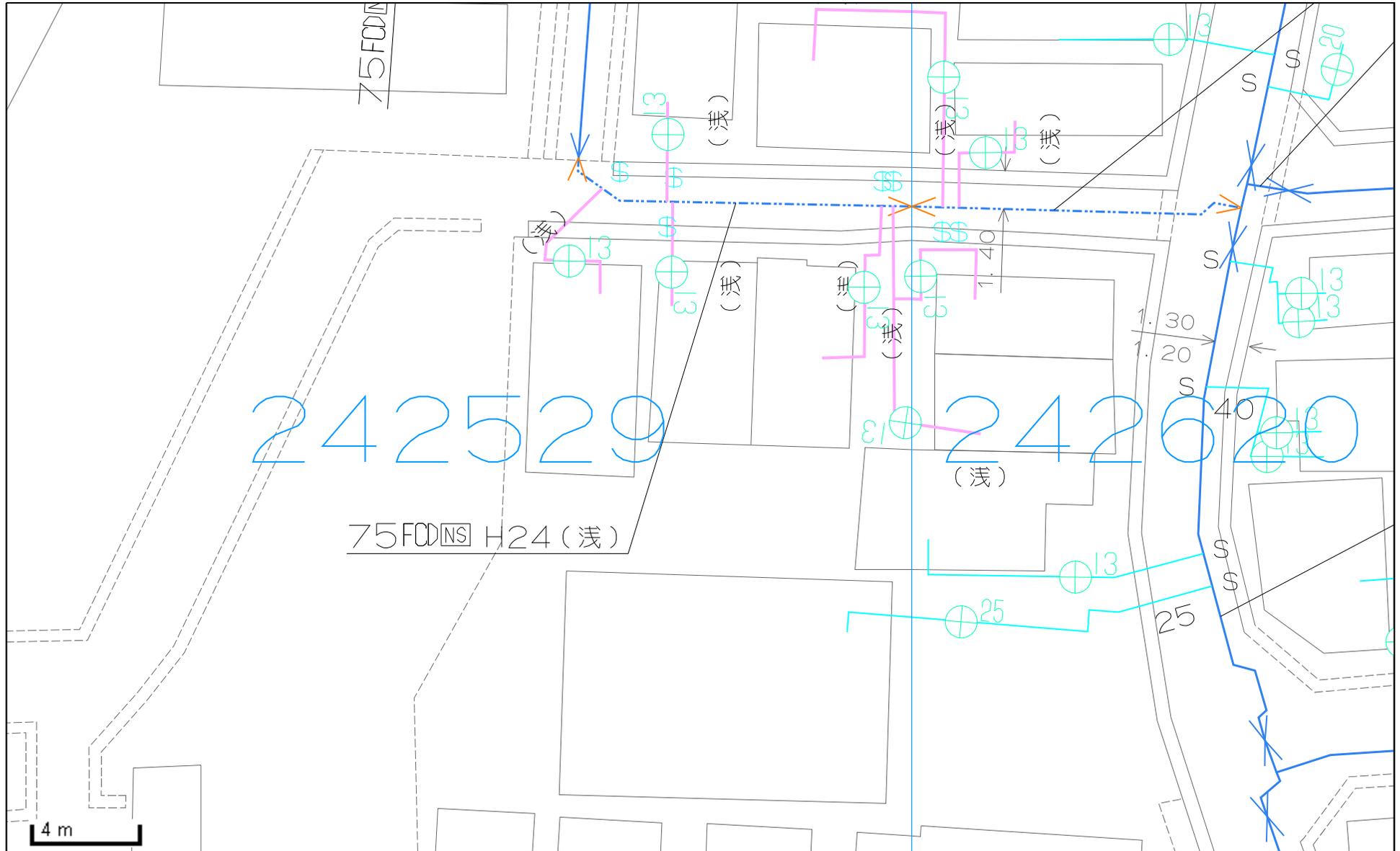
(お問合せ先)
 担当部署: 本管埋設状況確認センター
 営業担当者: 東京ガス(株)
 TEL: 03-5322-8910
 E-mail: maichoe@tokyo-gas.co.jp

ノ 206-11 ハ 206-17 ホ 207-10 ト 212-6 ニ 214-5 194-6
 □ 206-16 ニ 206-3 204-8 チ 214-11 ヌ 194-19 つづく



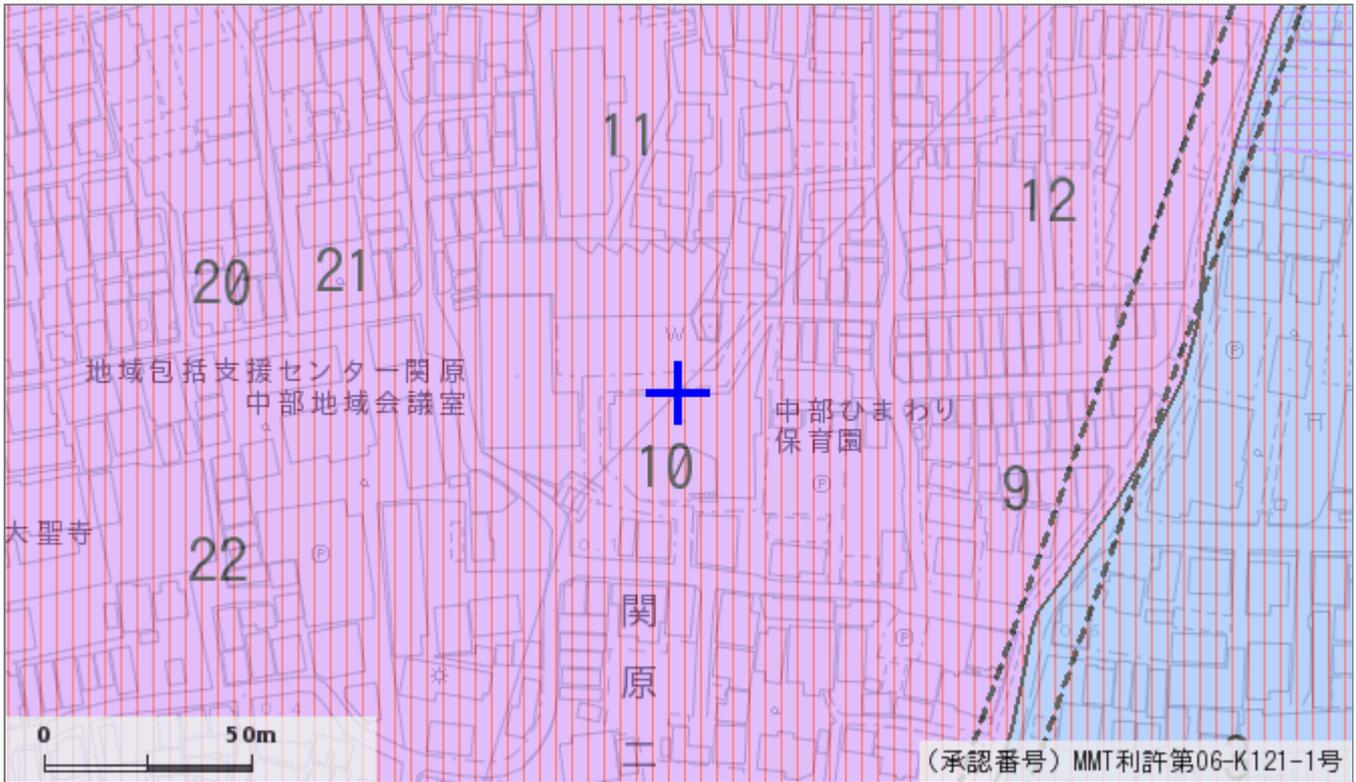
地番区域見出
 関原2丁目

請求部	所在	足立区関原二丁目			地番	199番5		
出縮力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	



この図面と現況とが異なる場合は現況を優先とします。詳細は必ず水道局窓口で確認してください。

足立区都市計画情報



区域区分・地域地区等		都市施設	
区域区分	市街化区域	都市高速鉄道	(なし)
用途地域	準工業地域	・状況	(なし)
・容積率	200%	都市計画公園・緑地	(なし)
・建蔽率	80%	・状況	(なし)
・容積率低減係数	6/10	その他の都市施設	(なし)
・ <u>道路・隣地・北側斜線制限</u>	(道)1.5 (隣)2.5+31m (北)なし	市街地開発事業	
・外壁後退	(なし)	土地区画整理事業	(なし)
・高さの限度	(なし)	・状況	(なし)
特別用途地区	(なし)	土地区画整理事業	(なし)
<u>高度地区</u>	第三種高度地区	・状況	(なし)
防火指定	準防火地域	その他の市街地開発事業	(なし)
<u>新防火指定</u>	新たな防火規制区域（東京都建築安全条例第7条の3）	地区計画等	
日影規制	4-2.5時間 測定高さ4.0m	地区計画等	(なし)
高度利用地区	(なし)	・地区区分	(なし)
生産緑地地区	(なし)	・建築制限条例	(なし)
その他の地域地区	(なし)	地区計画等	(なし)
促進区域		・地区区分	(なし)
市街地再開発促進区域	(なし)	・建築制限条例	(なし)
都市施設		関連情報	
都市計画道路	(なし)	壁面線の指定	(なし)
・状況	(なし)	建築協定	(なし)
		<u>景観計画区域</u>	一般地域（特別景観形成地区を除く区全域）

- ・ 上記の表は、図中の中心（マーク位置）における情報を表示しています。
- ・ この都市計画情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。地図作成上の誤差を含むため、参考図としてご利用ください。
- ・ 本図は、都市計画情報の他、代表的な関連情報を表示しています。また、権利、義務の発生行為や不動産取引など、重要な事項の確認には使用できません。
- ・ この都市計画情報等は、令和6年4月現在のものです。変更の内容については、[都市計画の告示](#)をご覧ください。
- ・ 都市計画情報（データ）の境界付近など不明な点については、足立区都市建設部開発指導課用途係の窓口でご確認ください。

建築基準法道路（指定道路）の地図



Copyright © Adachi-city. All rights reserved.

地番	199-5, 199-21	地積測量図
土地の所在	足立区関原二丁目	

座標求積表

地番 A 199-5			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n
1379862	583.992	632.286	-7289.625294
P2	571.848	630.941	-8187.090416
K1458	571.016	639.173	7369.025517
K1457	583.377	640.683	8313.502608
倍面積			205.812415
面積			102.9062075
地積			102.90 m ²

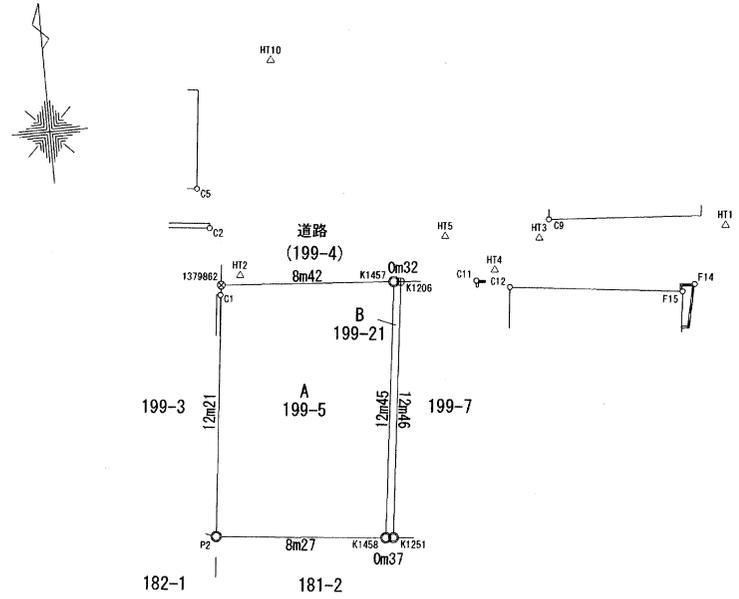
地番 B 199-21			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n
K1457	583.377	640.683	-7904.106171
K1458	571.016	639.173	-7925.106027
K1251	570.978	639.549	7890.116013
K1206	583.353	641.010	7947.882990
倍面積			8.786805
面積			4.3934025
地積			4.39 m ²

合計 107.2996100

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	点の種類
C1	583.518	632.210	コンクリート擁壁角
C2	586.826	631.977	コンクリート塀角
C5	588.772	631.538	建物基礎角
C9	585.695	648.471	建物角
C11	583.052	644.687	レンガ塀角
C12	582.588	646.291	建物角
F14	581.877	655.268	花壇角
F15	581.581	654.654	建物角
HT1	584.614	657.030	トラバー錐
HT2	584.408	633.253	トラバー錐
HT3	584.862	647.936	トラバー錐
HT4	583.511	645.627	トラバー錐
HT5	585.376	643.376	トラバー錐
HT10	594.615	635.674	トラバー錐

測量年月日 令和5年11月24日 任意座標



凡例	境界標の種類
○	コンクリート杭
⊕	金属標
⊗	錐
○	計算点
△	トラバー錐

作成者 神奈川県川崎市多摩区登戸3163-105号
 土地家屋調査士 小西 行長 (令和6年8月21日作成)

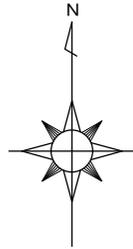
申請人 優成不動産株式会社
 代表取締役 兼田 廷好

縮尺 1 / 250

関原210① 敷地図

事業地：東京都足立区関原2丁目10番

presented by OPENHOUSE DEVELOPMENT



※土地分譲の場合は、本図面の各区画に記載のレベルを建築時の設計宅盤として建築計画を行うことを基本とし、記載レベルから変更する際は、その敷地内で買主にて土留めを行うものとします。

※OHDにてブロックを設置する場合、境界線より10~20mm程度、道路境界線より10~50mm程度の空き寸法を確保の上での施工となります。

※境界線や電柱、ごみ集積所の新設はすべて予定となります。今後変更となる部分があることをご了承ください。

※本図面と現況が異なる場合は、現況を優先いたします。

※机上分筆に付き、敷地の形状・面積に差異が生じます。

(1㎡未満の差異に関しましては、実測清算は行いません。)

関原210① 敷地図

SCALE:1/100(A3で印刷した場合) 2024/09/26

作図:門田 検図:城戸