

京成本線

「京成高砂駅」

徒歩 **14**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。

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 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

14,290

万円

土地価格 / 92,900,000円 建物価格 / 50,000,000円

利回り	6.80%	年間満室想定	9,720,000円
-----	-------	--------	------------

土地情報

住所表示	東京都葛飾区新宿1丁目13-13		
住居地番	209番3		
公算面積	142.16㎡ (43.00坪)	実測面積	142.51㎡ (43.11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	第二種低層住居専用地域
防火指定	準防火地域 / -	高度地区	第2種高度地区 / -
建蔽率	50%	容積率	150%
接道	東側接道 幅員約6.00m (区道 / 42条1項1号)		

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	189.84㎡ (57.43坪)	工事完成	2026年 10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あります。

※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	東京都葛飾区新宿1丁目13-13		
地番	209番3		
交通	京成本線「京成高砂駅」徒歩14分		
権利	所有権		
公簿面積	142.16㎡（43.00坪）		
実測面積	142.51㎡（43.11坪）		
私道持分			
現況	更地	引渡時状態	更地渡し
接道	東側接道 幅員約 6.00m（道路種別 区道 / 42条1項1号）		
道路後退			

法規制

都市計画	市街化区域	用途地域	第二種低層住居専用地域
建蔽率	50%	容積率	150%
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/軒高7m超又は地上3階以上
その他の制限	-		

ライフライン

飲用水	公営水道	前面道路配管：有（口径150mm）
		敷地内引込管：-
		私設管の有無：-
電気	有	
ガス	都市ガス	前面道路配管：有（口径150mm）
		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：有
雑排水	公共下水	前面道路配管：-
		私設管の有無：-
雨水	宅内処理	
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。	

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	2026年 2月 下旬 許可予定		
工事完成	2026年 10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	189.84㎡ (57.43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 18.20㎡	302号室 20.05㎡	303号室 25.04㎡
2F/号室面積	201号室 18.20㎡	202号室 20.05㎡	203号室 25.04㎡
1F/号室面積	101号室 18.20㎡	102号室 20.05㎡	103号室 25.04㎡
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	CF	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
洗面室	CF	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：東京都葛飾区新宿1丁目13-13 地番：209番3	交通	京成本線 「京成高砂駅」 徒歩 14 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	18.20㎡	20.05㎡	25.04㎡
賃料 / 共益費	81,000円(5,000円)	86,000円(5,000円)	91,000円(5,000円)

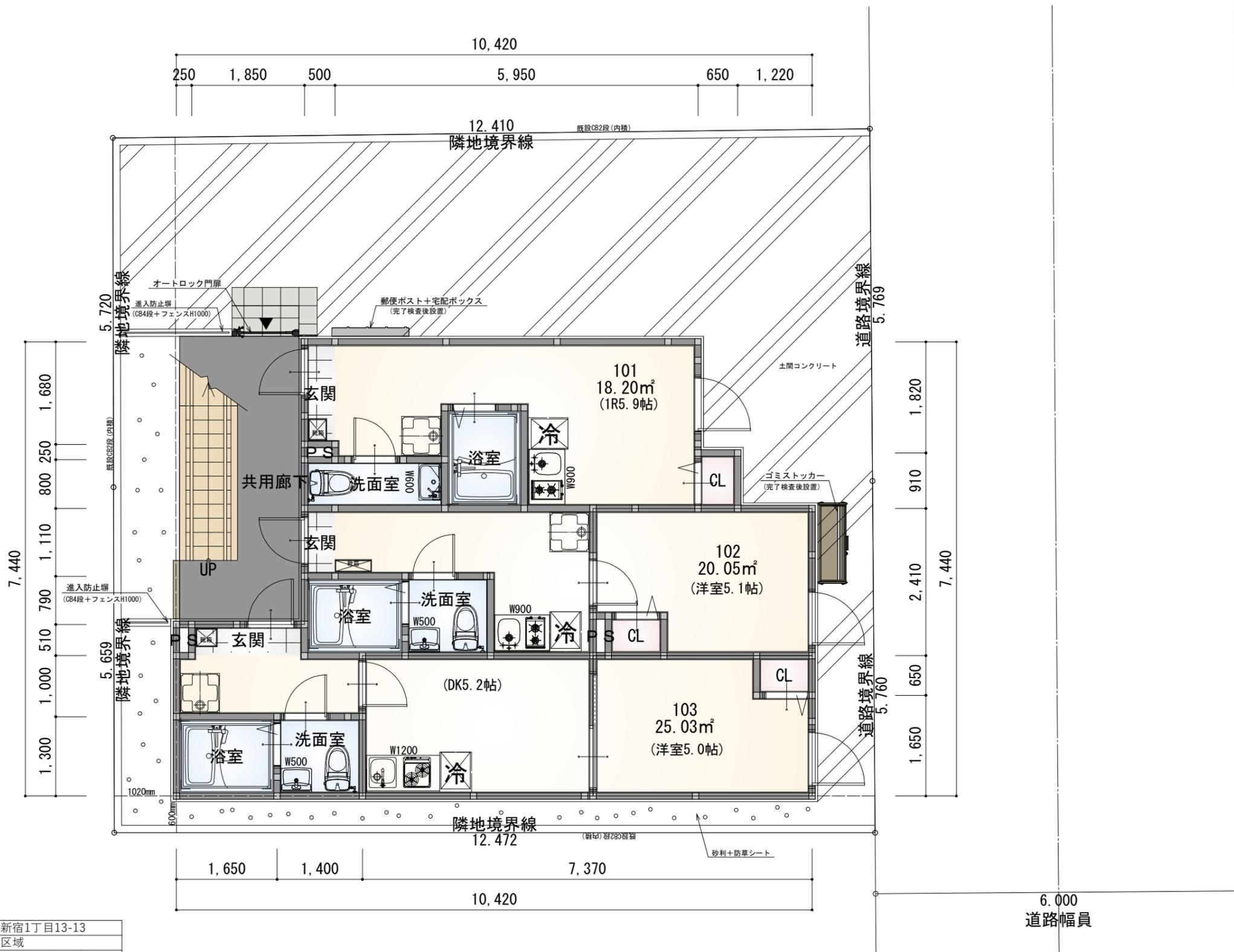
2F

号室	201	202	203
間取り	1K	1K	1K
面積	18.20㎡	20.05㎡	25.04㎡
賃料 / 共益費	80,000円(5,000円)	85,000円(5,000円)	90,000円(5,000円)

1F

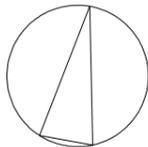
号室	101	102	103
間取り	1K	1K	1K
面積	18.20㎡	20.05㎡	25.04㎡
賃料 / 共益費	79,000円(5,000円)	84,000円(5,000円)	89,000円(5,000円)

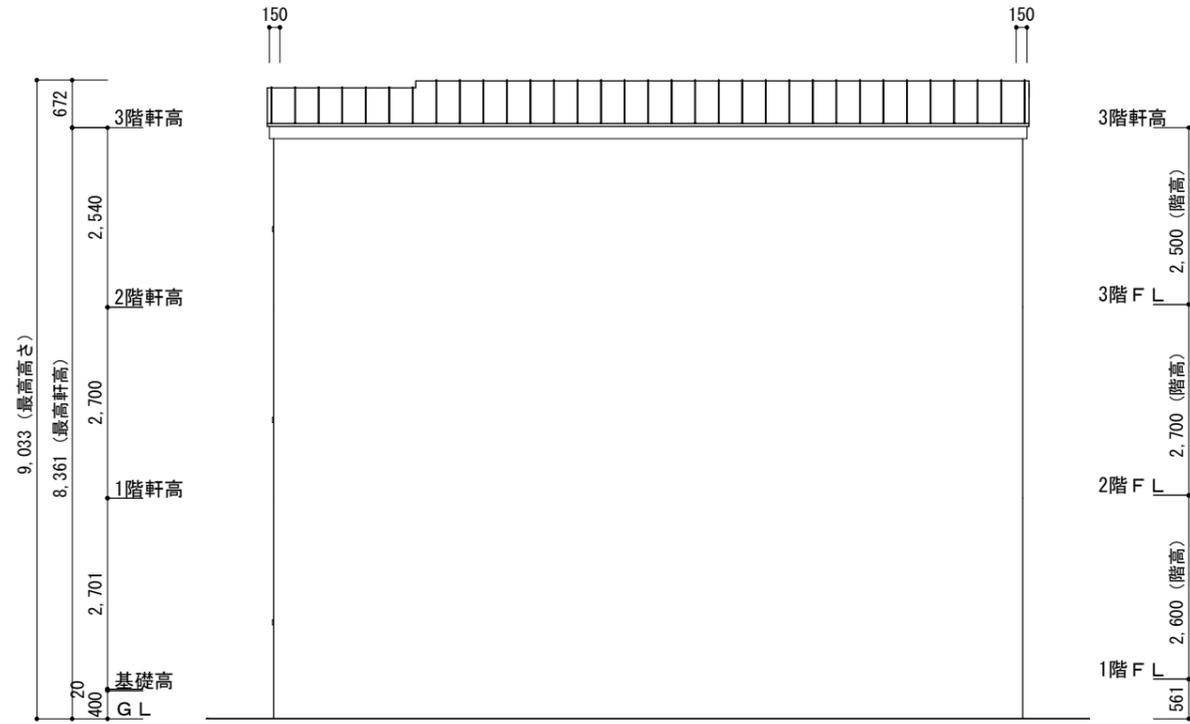
延床面積（㎡ 数）	189.84㎡	（坪 数）	57.43坪	表面利回り	6.80%
賃料合計（月 / 棟）	810,000円	（年 / 棟）	9,720,000円	販売価格	14,290万円



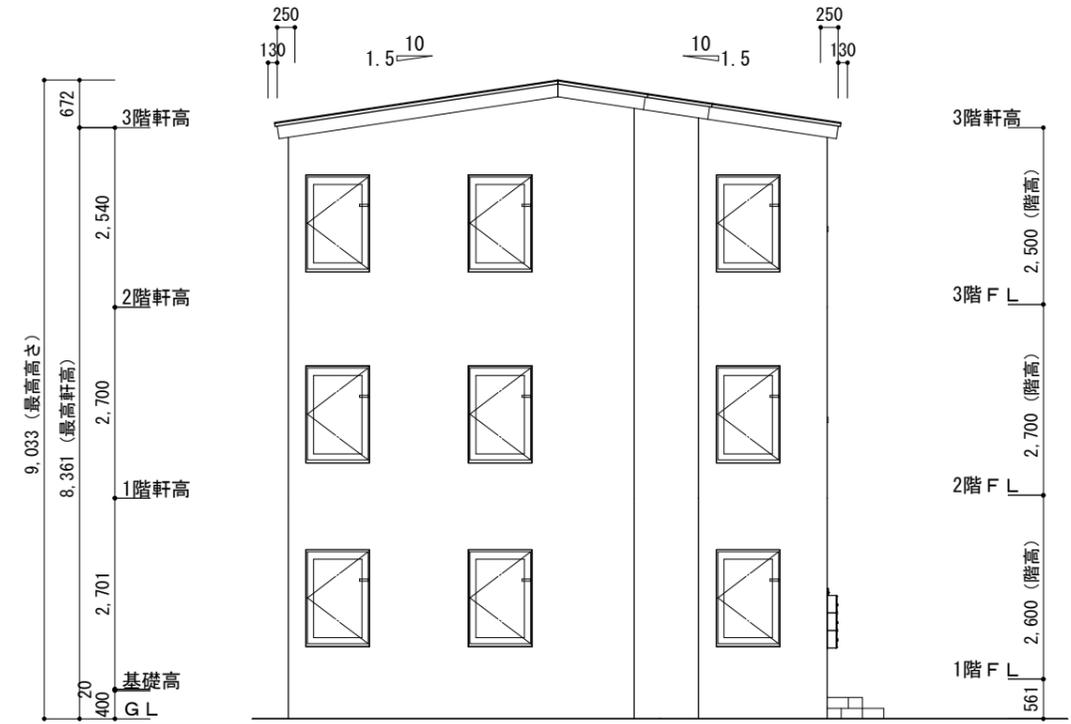
1階 平面図

敷地概要	建築地	葛飾区新宿1丁目13-13	
	都市計画	市街化区域	
	用途地域	第二種低層住居専用地域	
	防火地域	準防火地域	
	高度地区	第2種高度地区	
	敷地面積	142.51	m ²
	建蔽率	60%	
	容積率	150%	
建物概要	構造規模	木造3階建(9戸)	
		60分準耐火構造	
建築面積	73.01	m ²	51.2 %
容積対象床面積	189.84	m ²	133.2 %

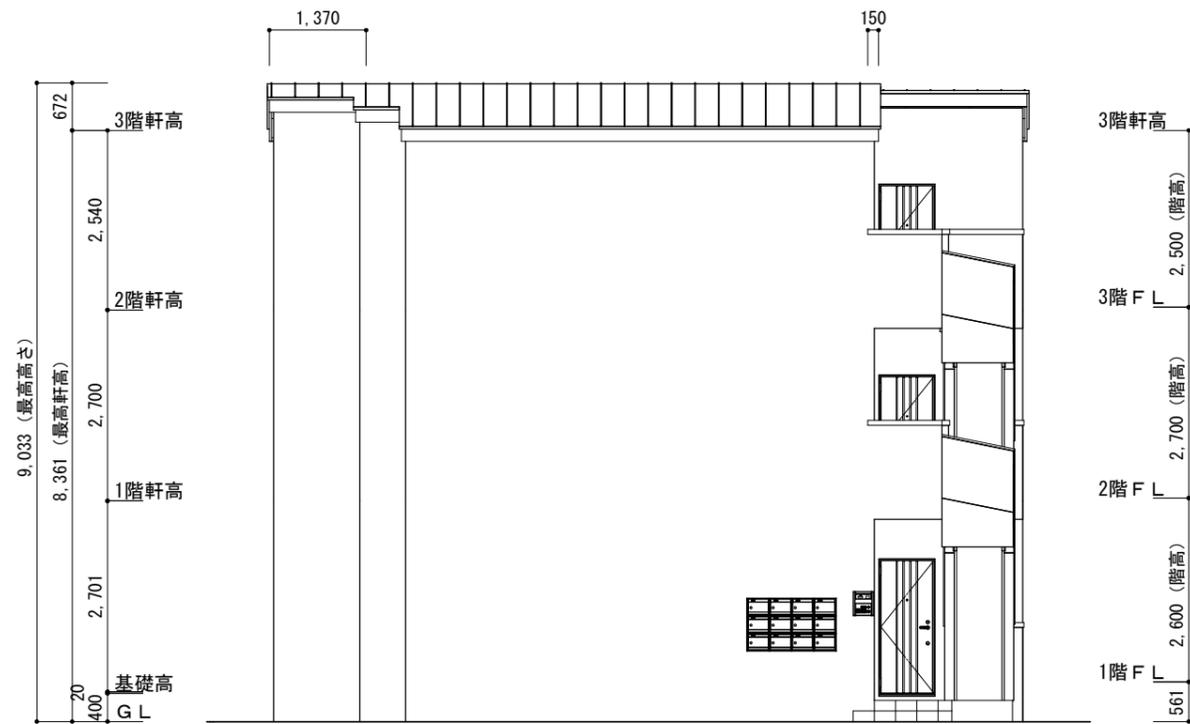




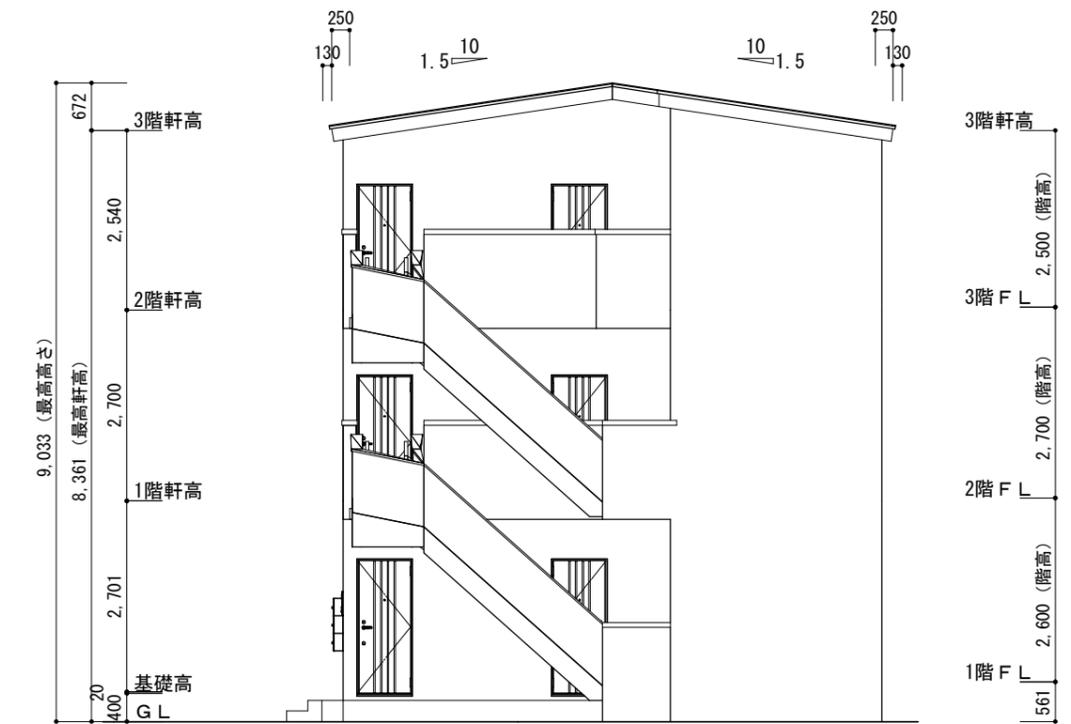
南側 立面図



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

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。

人気設備導入で
入居率UP
※2017年博報堂調べ



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

カラー



錠前タイプ



オートロック

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



■ 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

住戸前で不審者を発見したら
(非常ボタン)で感嚇



ダストボックス

低価格・機能性を重視



■ 高い耐久性のある
ロータリーダンパー



■ スペースを有効活用する扉
■ 扉の開閉が静か

■ お掃除カンタン



※左側の底板を取外した状態

■ 南京錠
取付け可能



ゴミが隅に溜まりにくい

内部設備-1

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

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



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。

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



ガスコンロ



水栓金具



扉カラー



引手



ユニットバス

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



※選択できるものではありません。各物件の構造に合わせてこちらでご提案いたします。

内部設備-2

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。



洗面化粧台

コンパクトな奥行きで置き場所を選ばない。
リフォームにも最適なセカンド洗面化粧台。



洗面器



※当社調査



髪の毛がヘアキャッチャーに絡みにくくお手入れ簡単



洗面器



ゴム栓 (ヘアキャッチャー付き)

タオル掛兼用取手



コンパクトながら十分な収納力

オプションでお好みの洗面器デザインが選べる

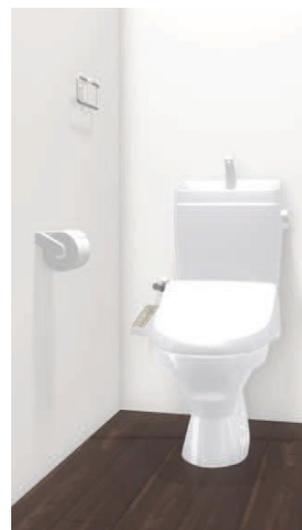


※選択できるものではありません。各物件の構造に合わせてこちらでご提案いたします。

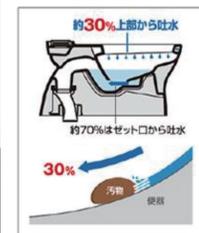


ウォシュレットトイレ

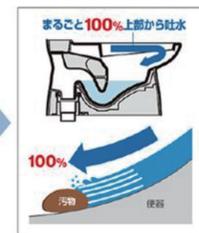
ISOに準拠した抗菌パワーで
汚れを残さずしっかり洗浄。



シャワートイレ



従来型セット口付便器



Lセレクション

キレイ便座

便座裏も防汚素材



女性専用

「レディスノズル」



本体スライド着脱

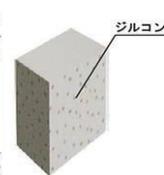
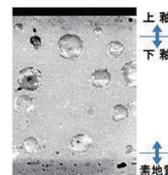


ノズル先端着脱



ハイパーセラミック

銀イオンパワーで細菌の繁殖も抑えます。



紙巻機



タオルリング



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、10～20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10～20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



当社のアパートは最高ランクの等級3を取得しており、「3世代(おおむね75年～90年)」の耐久性能があると評価されています。これにより木造建築の法定耐用年数である22年を超える期間、最長で35年の融資を受けることも可能です。

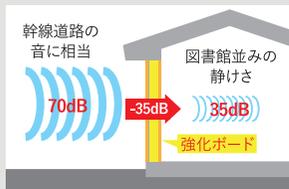


高い防音性能で心地よく過ごす 防音機能

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。



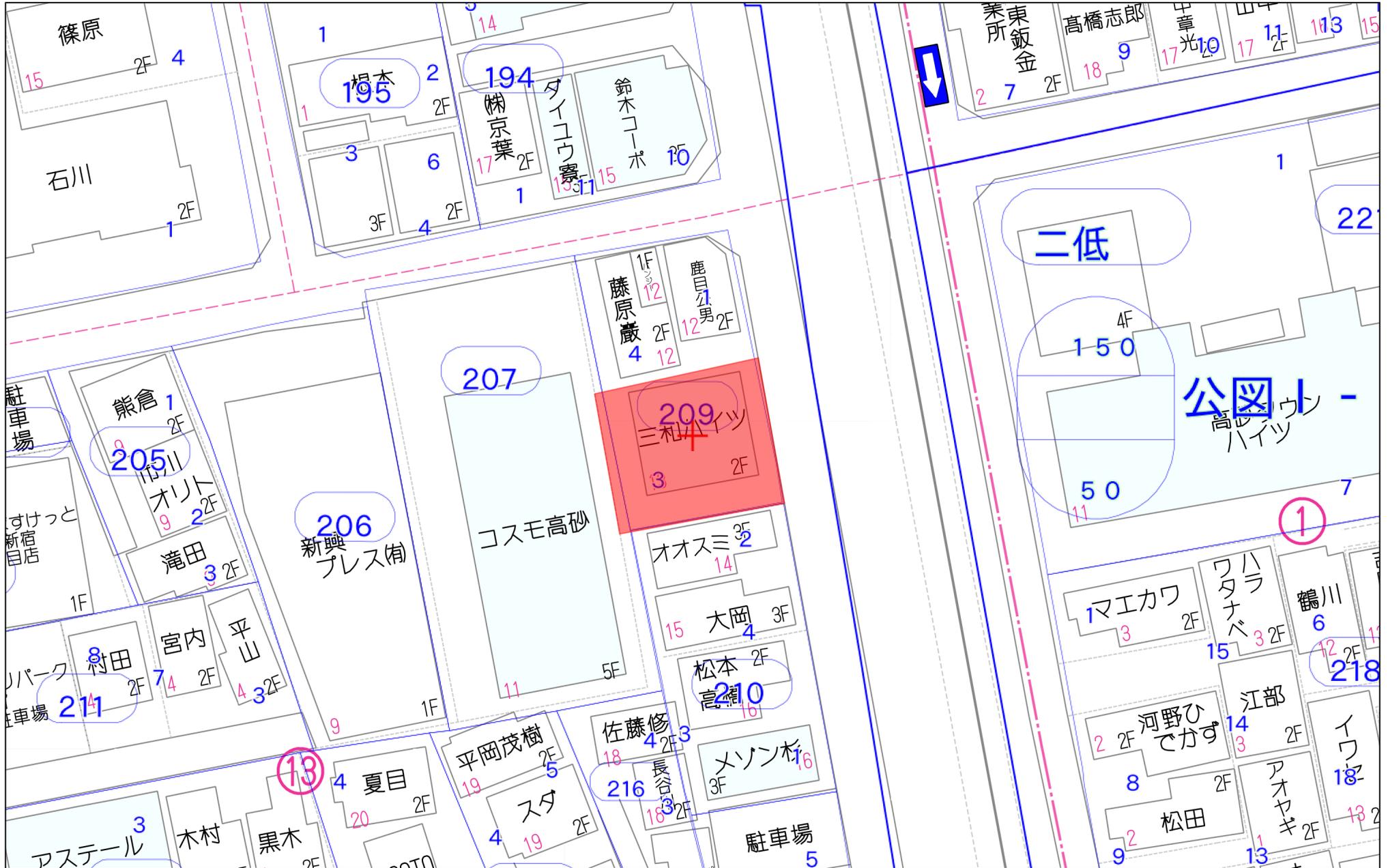
● オートロック



● TVモニター付インターホン

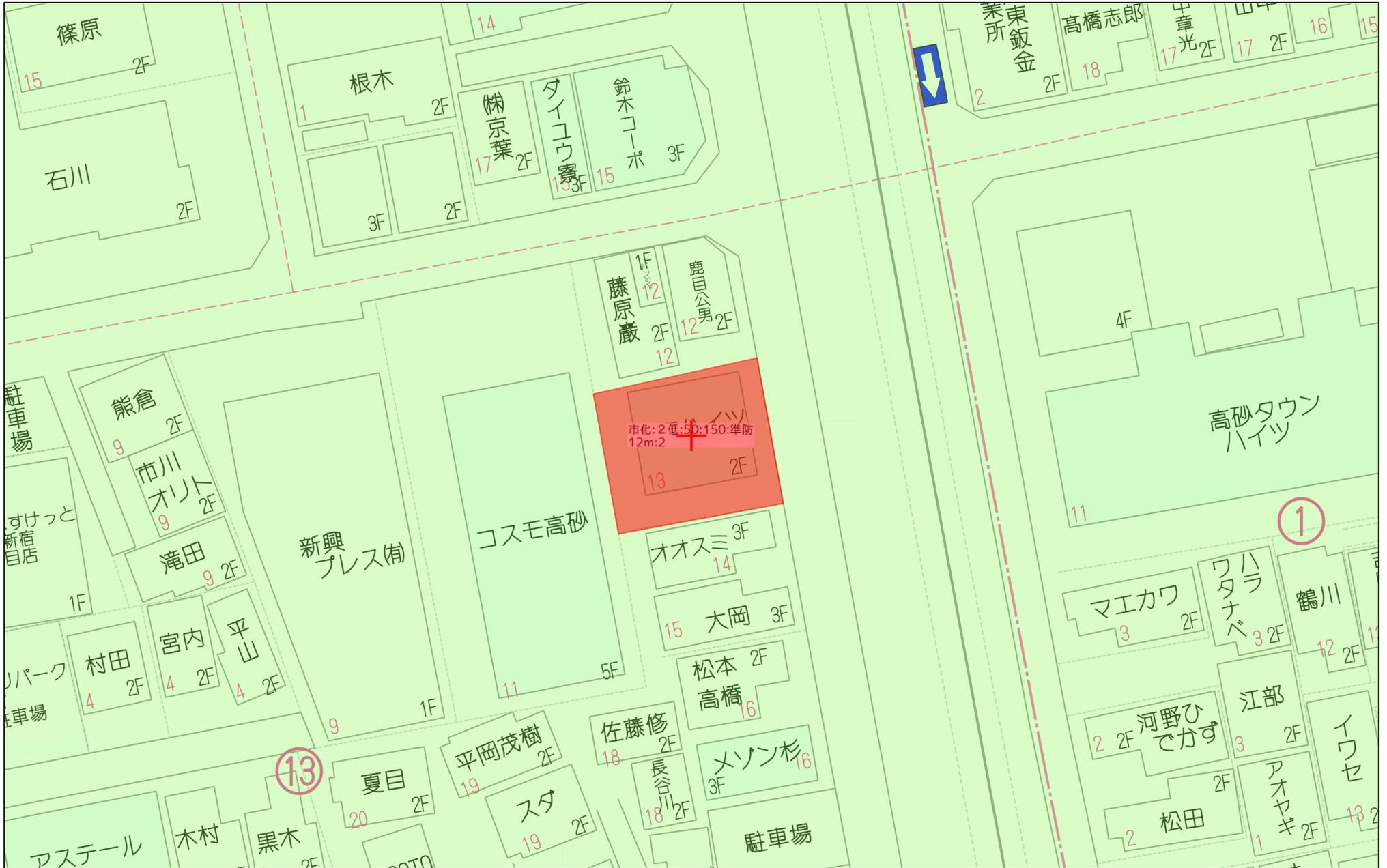


● 防犯シャッター



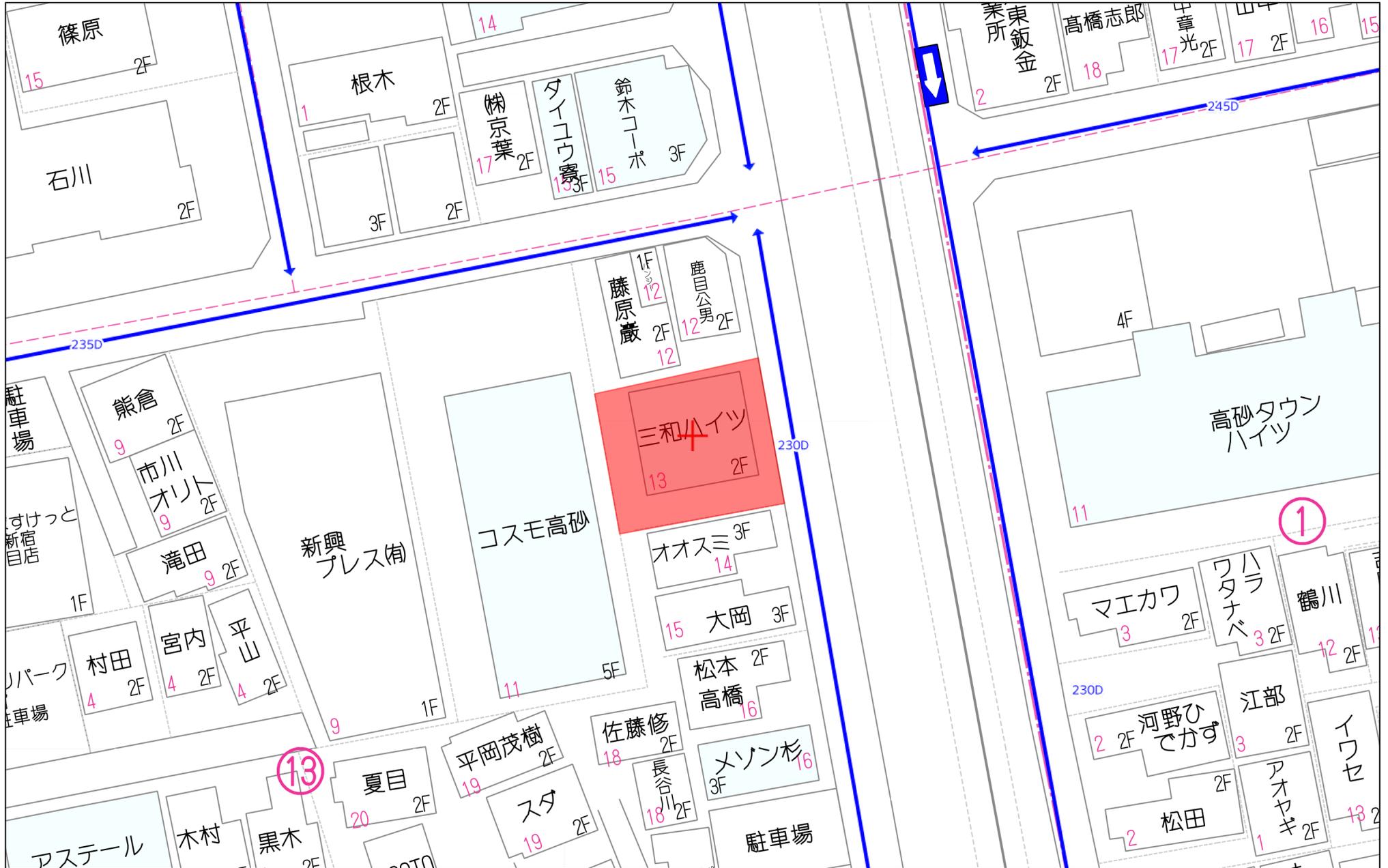
20m

1:490



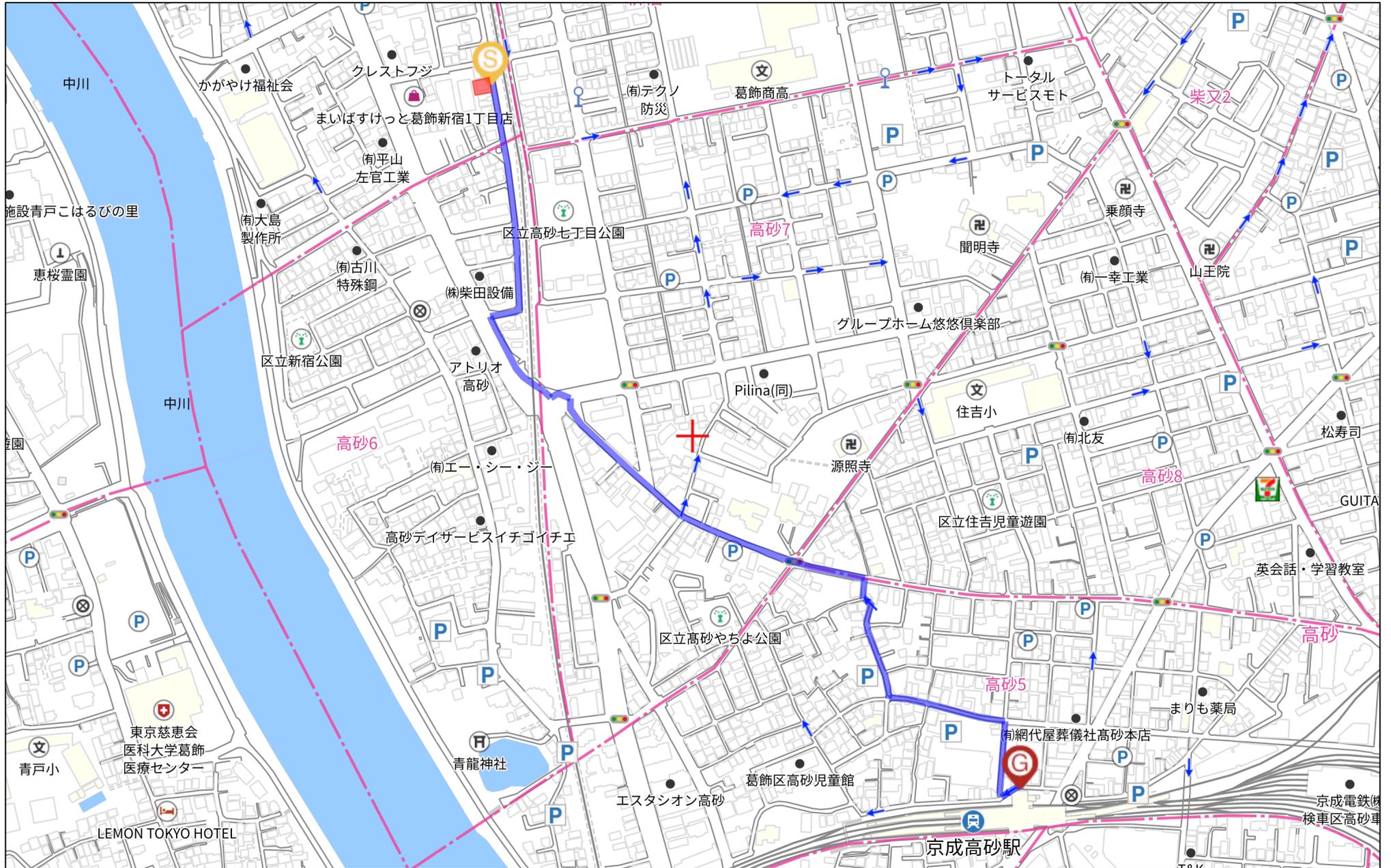
20m

1:490



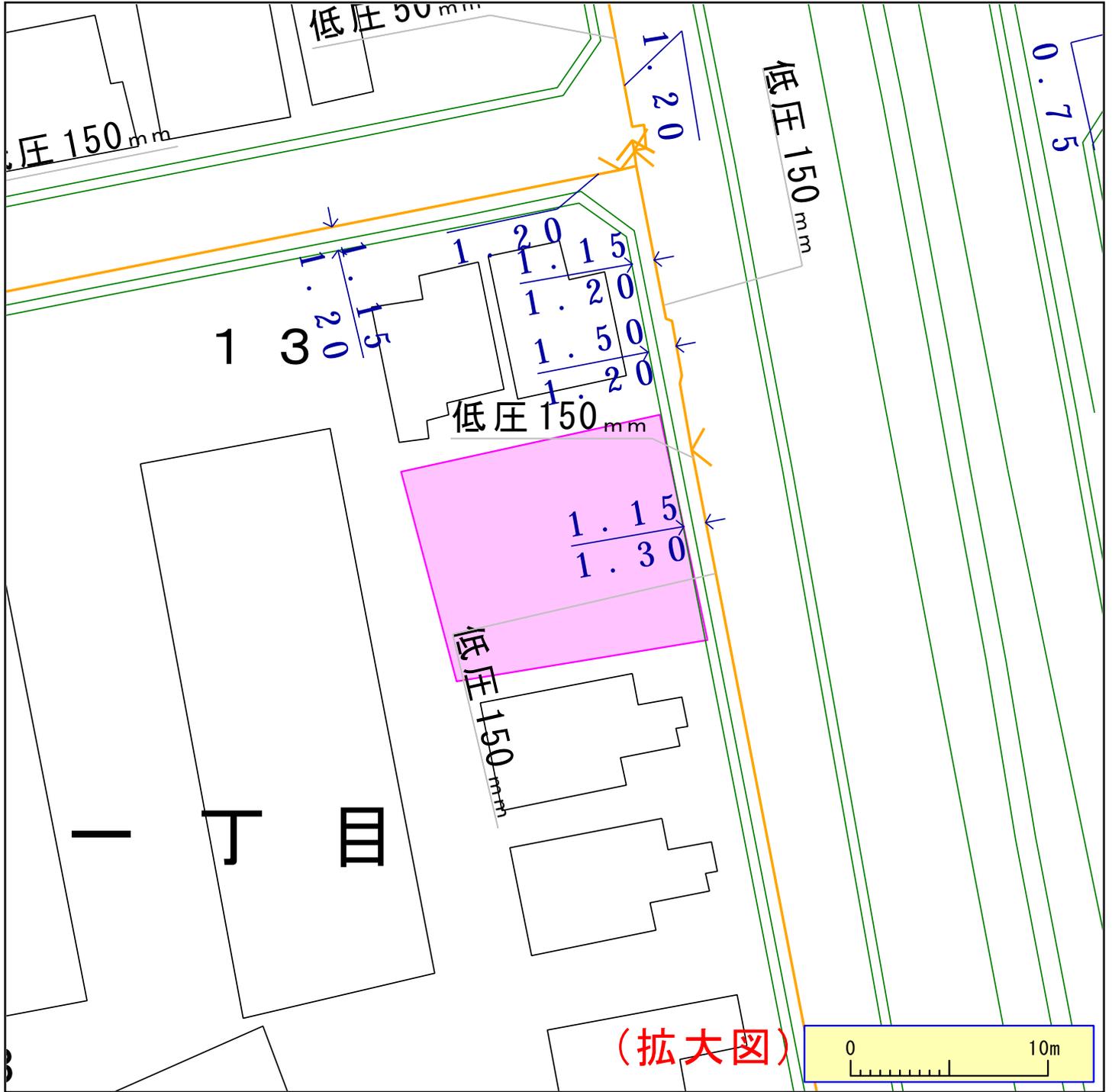
20m

1:490



280m

1:4830



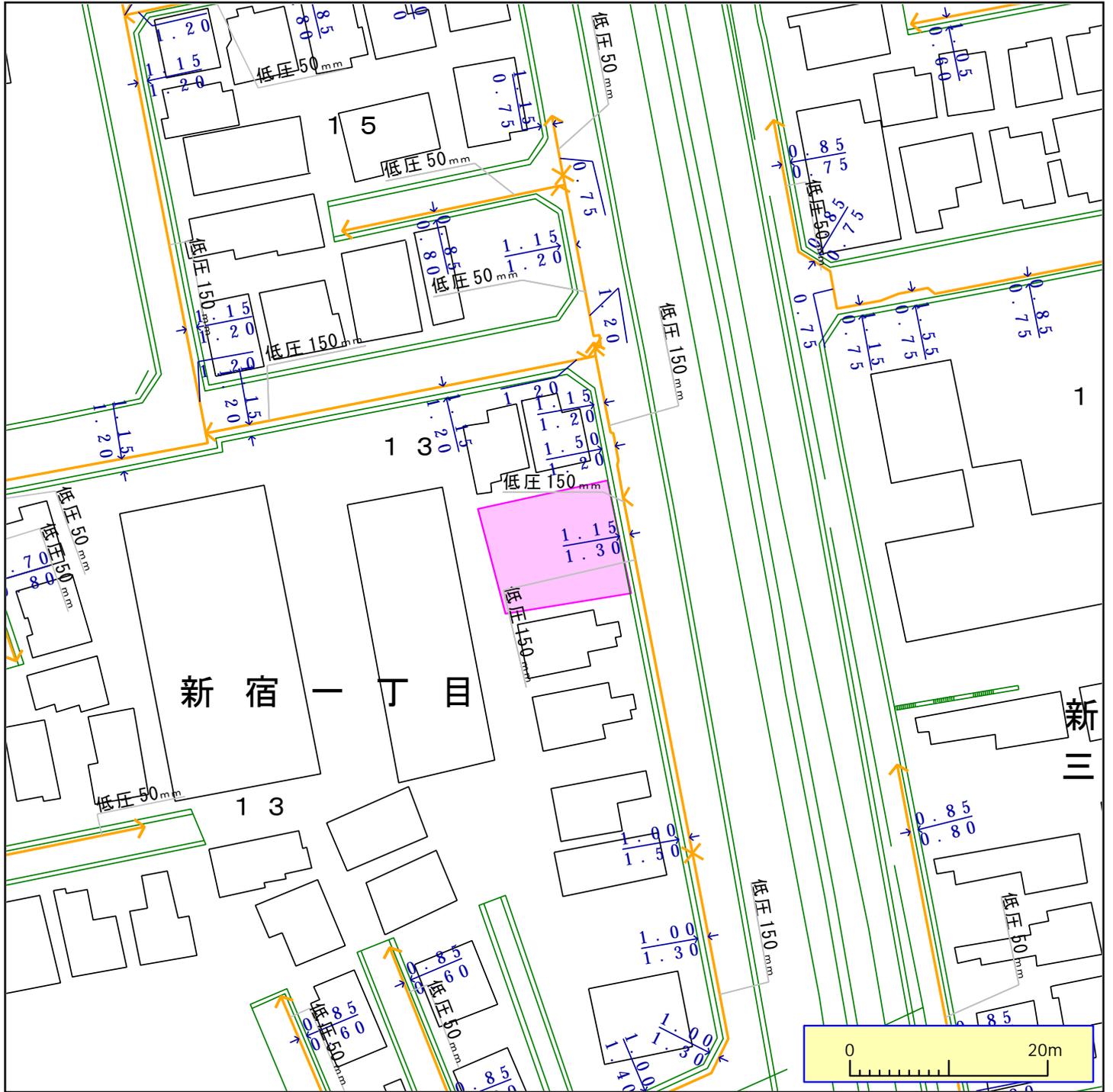
ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)
(1) 高圧: 赤線 輸送用のみ (2) 中圧: 青線 輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧: 黄線 家庭用等の一般用途

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いません。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

イ 193-10 ハ 211-10
 □ 193-11 ニ 211-6

(座標値種別：図上測定)

+2648.526

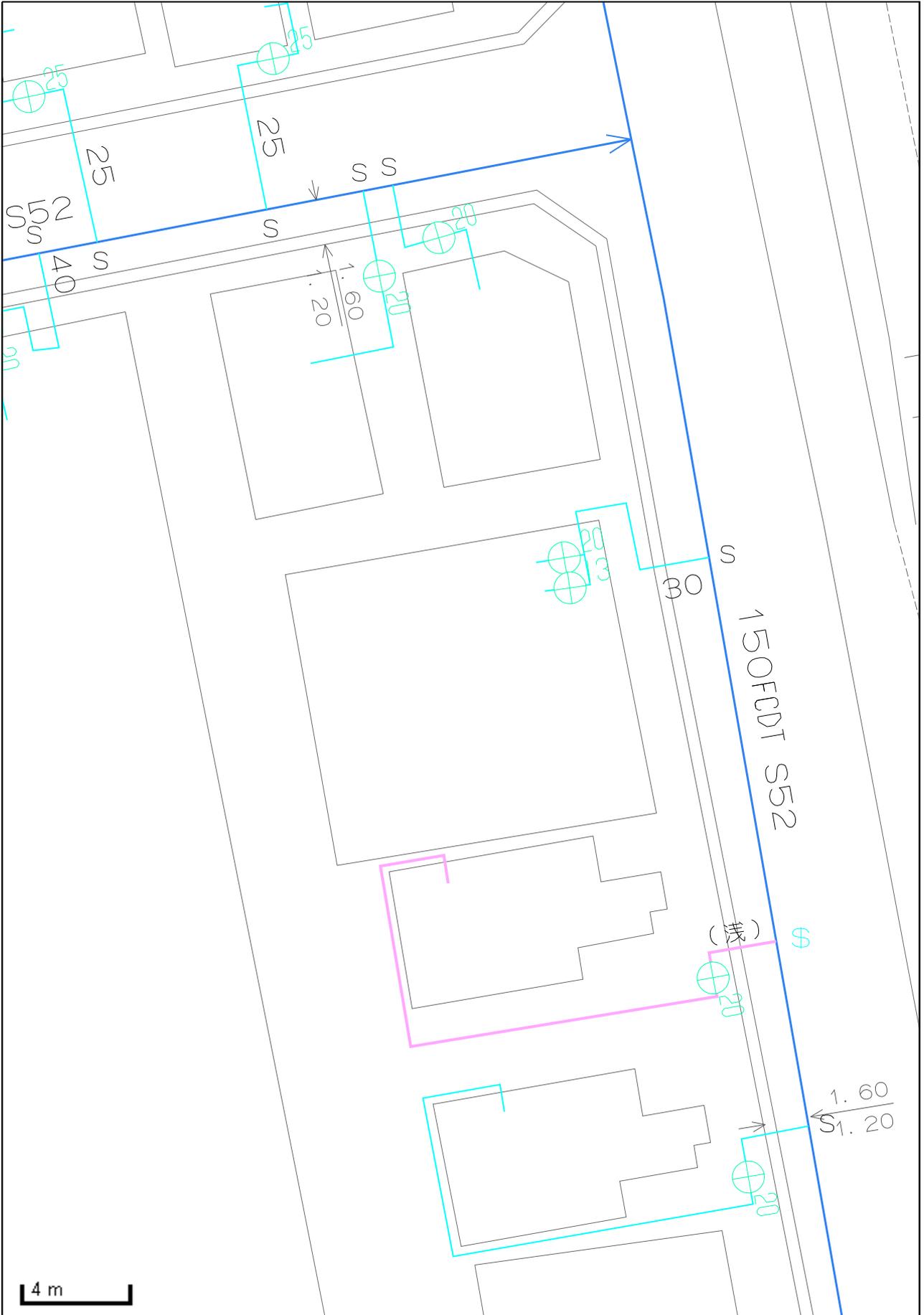


+2523.526 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyuoki2011.par) による修正がされています。

地番
 区域見出し
 新宿1丁目

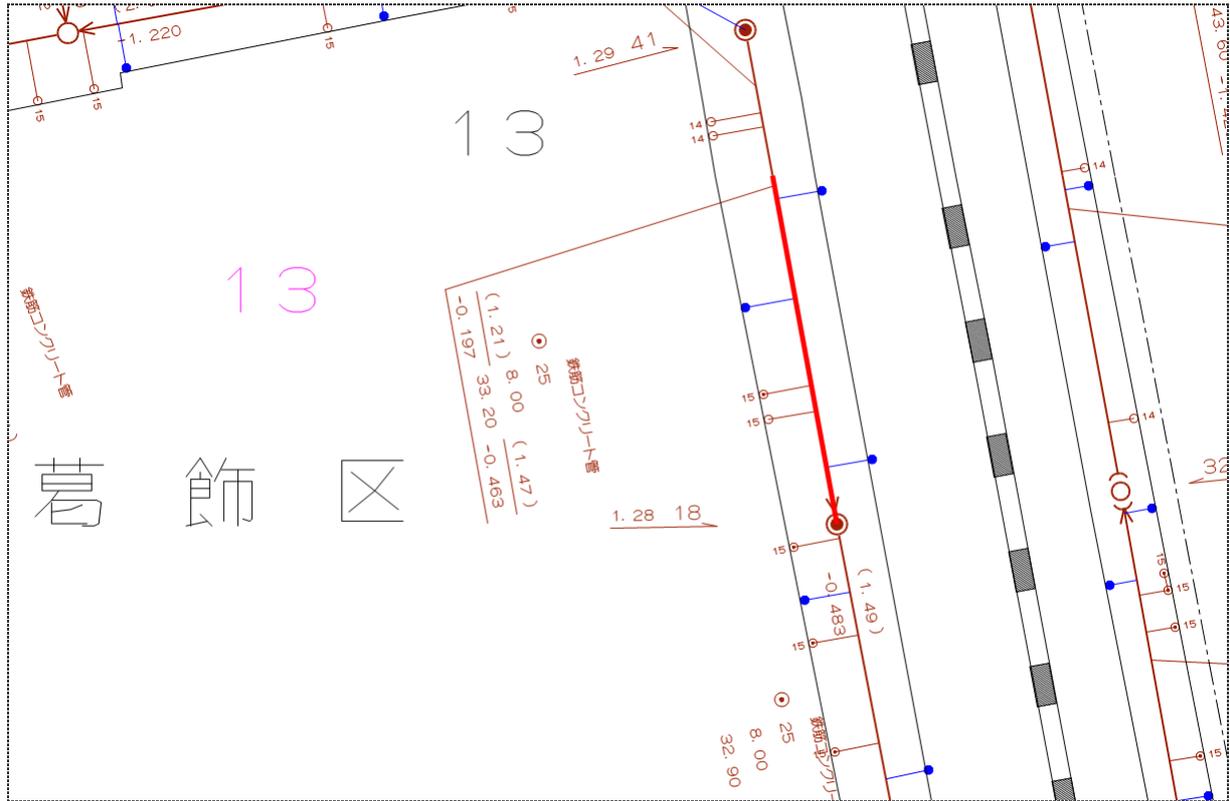
請求部	所在	葛飾区新宿一丁目			地番	209番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)			補記事項	



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。

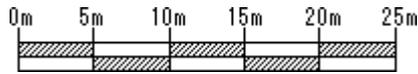
東京都公共下水道台帳 施設平面図 (A4・縦)

縮尺1:500 (プリンタによっては正しい縮尺で印刷されない場合があります。)



葛飾区新宿1-13付近

印刷年月日： 2025年08月04日



名称	属性値
上流人孔番号	092844041
下流人孔番号	102814018
排除区分	合流枝線 (人孔内導水路含む)
管種：断面	円形管
管径：幅 (cm)	0cm
管径：高さ (cm)	25cm
管種：材質	鉄筋コンクリート管
延長 (m)	33.20m
勾配 (‰)	8.00‰
上流・管底高 (mm)	-0.197m
上流・土被り (cm)	1.21m
下流・管底高 (mm)	-0.463m
下流・土被り (cm)	1.47m

下水道局では、できる限り最新で正確な情報の提供に努めておりますが、施設平面図は、現地を正確かつ詳細に測量したものではありません。また、下水道の工事や道路工事等が行われた場合、しばらくの間、図面と現地が整合しないことがあります。したがって、本図面を設計、工事等にご利用される際は、下水道施設の位置などを現地で調査・確認の上、ご利用ください。

都市計画情報位置図

葛飾区



新宿1丁目付近

1/5,000

都市計画等情報

項目名称	属性内容
都市計画区域・市街化区域	市街化区域(都市計画区域)
用途地域	第二種低層住居専用地域
用途地域(高さの限度)	建築物の高さの最高限度は12mです。
特別用途地区	なし
高度地区	第2種高度地区
最低限・最高限高度地区	なし
建蔽率(%)	50
容積率(%)	150
防火地域・準防火地域	準防火地域
風致地区	なし
高度利用地区	なし
特定街区	なし
生産緑地地区	なし
都市計画道路(事業状況区分)	なし
都市計画道路(種別)	なし
都市計画道路(路線名)	なし
都市計画通路(事業状況区分)	なし
都市計画通路(路線名)	なし
都市高速鉄道	なし
都市計画駐車場	なし

項目名称	属性内容
都市計画公園	なし
都市計画緑地	なし
都市計画河川	なし
下水道施設(処理場・ポンプ場)	なし
ごみ焼却場	なし
火葬場	なし
一団地の住宅施設	なし
土地区画整理事業施行中区域	現在、施行中の区域はありません。
土地区画整理事業を施行すべき区域	葛飾新宿付近
土地区画整理事業完了区域	なし
市街地再開発事業施行区域	なし
地区計画	なし
沿道法による地区計画	なし
景観地区	なし
密集住宅市街地整備促進事業路線	なし
まちなみ景観ガイドライン区域	なし
日影規制(5m超~10m)	4時間
日影規制(10m超)	2.5時間
日影規制(対象建物)	軒高7m超又は地上3階以上
日影規制(測定面の高さ)	1.5m
遺跡対象地域	なし
地区計画(予定)	
地区施設・道路(予定)	

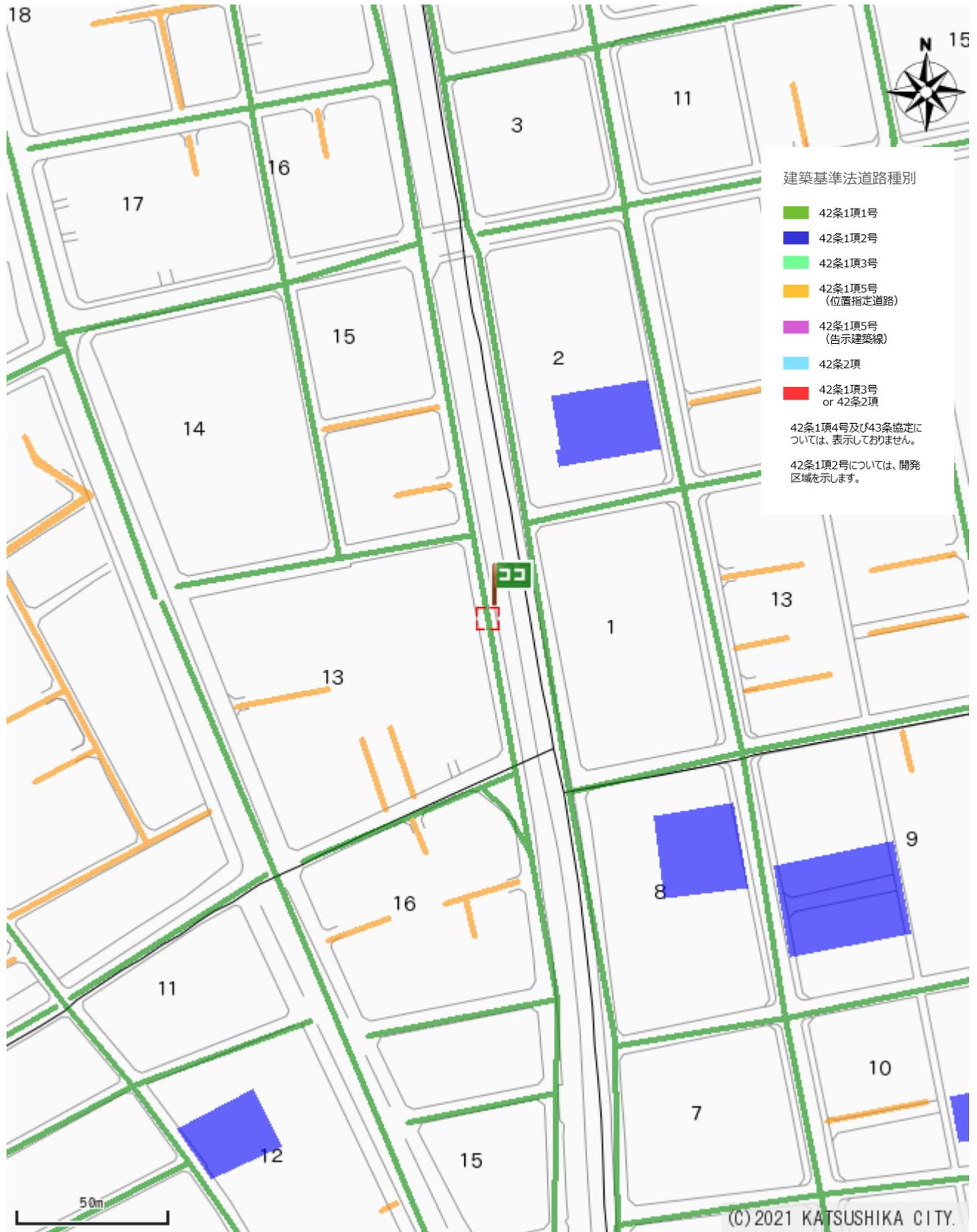
上記の表は、図中十字マークの中心位置の情報を示しています。図の縮尺等による誤差を含みますので、詳細な情報は窓口でご確認ください。

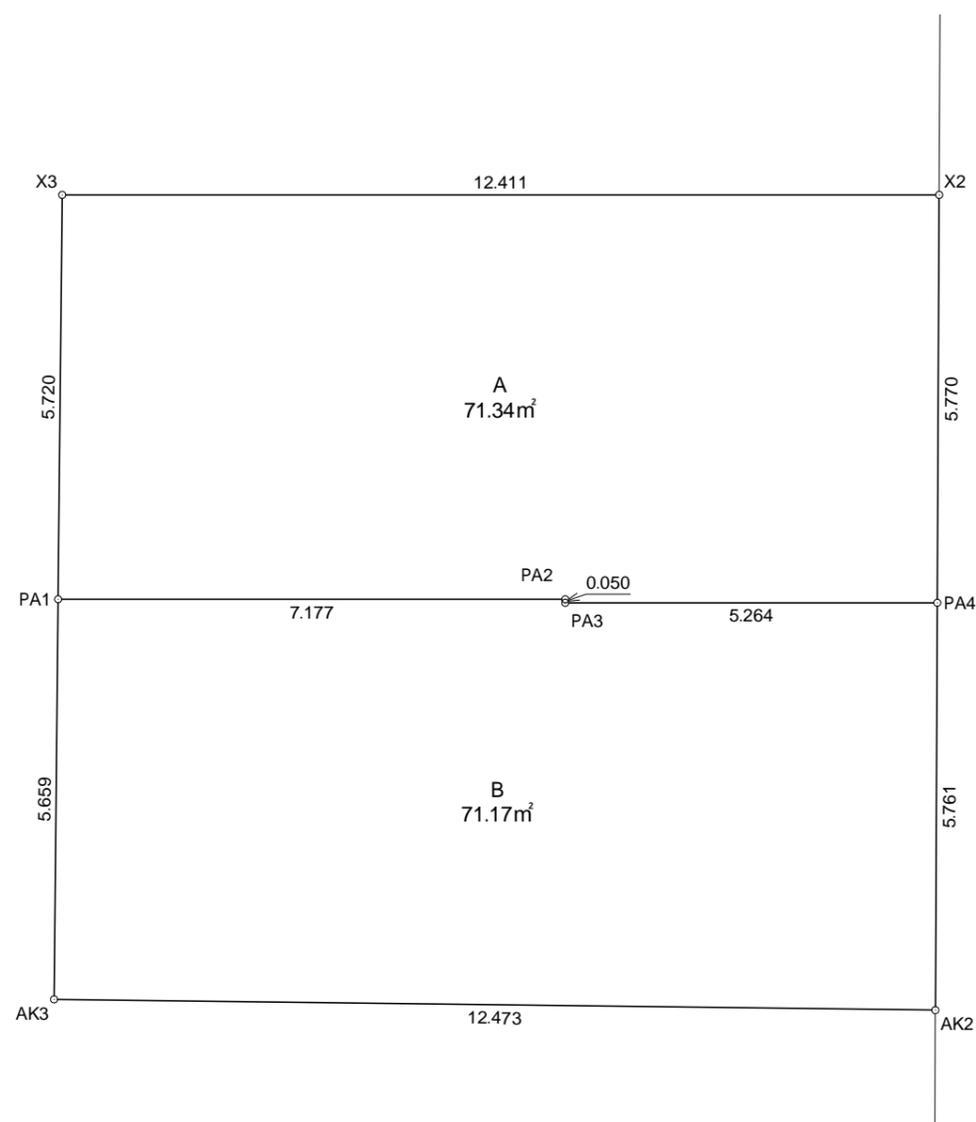
(注記)この図面の情報は、令和7年3月10日現在のものです。
 地図上の情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。
 本図は参考図であり、詳細については所管課にご確認ください。
 本図は権利や義務の発生するもの、取引の資料とするものなど、重要な事項の確認には使用できません。

都市整備部都市計画課

2025年07月07日印刷

建築基準法道路種別





求積表

地番		① A			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
X3	-26944.279	2579.214	-11.132	299943.713828	
PA1	-26949.903	2580.260	8.088	-217970.815464	
PA2	-26948.520	2587.302	7.052	-190040.963040	
PA3	-26948.569	2587.312	5.175	-139458.844575	
PA4	-26947.554	2592.477	4.080	-109946.020320	
X2	-26941.887	2591.392	-13.263	357330.247281	
合計				-142.682290	
合計面積				71.3411450	
地積				71.34 m ²	

地番		② B			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
PA1	-26949.903	2580.260	-6.008	161915.017224	
AK3	-26955.467	2581.294	13.301	-358534.666567	
AK2	-26953.212	2593.561	11.183	-301417.769796	
PA4	-26947.554	2592.477	-6.249	168395.264946	
PA3	-26948.569	2587.312	-5.175	139458.844575	
PA2	-26948.520	2587.302	-7.052	190040.963040	
合計				-142.346578	
合計面積				71.1732890	
地積				71.17 m ²	

総合計面積	142.5144340 m ²
-------	----------------------------

種別	求積図		
縮尺	1/100		
土地の所在・地番	東京都葛飾区新宿一丁目209番3		
工事名			
作成年月日	令和7年6月26日	図面番号	
事業主			
作成者	千葉市中央区中央3丁目13番7-311号 拓匠技建 株式会社		