

東武伊勢崎線

「竹ノ塚駅」

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 **14**戸

鉄骨造



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

20,940万円

土地価格 / 102,900,000円 建物価格 / 106,500,000円

利回り	6.50%	年間満室想定	13,602,000円
-----	-------	--------	-------------

土地情報

住所表示	東京都足立区西竹の塚1丁目3-8		
住居地番	1997番2、4、6、12		
公募面積	166.53㎡ (50.38坪)	実測面積	165.17㎡ (49.96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	準住居地域
防火指定	防火地域 / -	高度地区	- / -
建蔽率	60%	容積率	300%
接道	西側接道 幅員約20.22m (都道 / 42条1項1号)		

建物情報

工法	鉄骨造	建築構造	耐火建築物
性能		総戸数	14戸
延床面積	277.26㎡ (83.87坪)	工事完成	2027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けている前提）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	東京都足立区西竹の塚1丁目3-8		
地番	1997番2、4、6、12		
交通	東武伊勢崎線「竹ノ塚駅」 徒歩14分		
権利	所有権		
公簿面積	166.53㎡（50.38坪）		
実測面積	165.17㎡（49.96坪）		
私道持分			
現況	既存建物有（更地予定）	引渡時状態	更地渡し
接道	西側接道 幅員約 20.22m（道路種別 都道 / 42条1項1号）		
道路後退			

ライフライン

飲用水	公営水道	前面道路配管：有（口径250mm）
		敷地内引込管：有（口径20mm）
		私設管の有無：無
電気	有	
ガス	個別プロパン	前面道路配管：無
		敷地内引込管：無
汚水	公共下水	前面道路配管：有
		私設管の有無：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せん。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。	

法規制

都市計画	市街化区域	用途地域	準住居地域
建蔽率	60%	容積率	300%
高度地域	- / -	絶対高さ	-
防火地域	防火地域 / -	日影規制	-
その他の制限	-		

建築予定建物

構造	鉄骨造		
階数	4階建て	種別	耐火建築物
建築確認	2026年 6月 下旬 許可予定		
工事完成	2027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	鉄骨造 地上4階建 耐火建築物			延べ床面積	277.26㎡ (83.87坪)
用途・総戸数	用途： 共同住宅 総戸数： 14戸				
4F／号室 面積	401号室 20.12㎡	402号室 20.22㎡	403号室 20.14㎡		
3F／号室 面積	301号室 20.12㎡	302号室 20.22㎡	303号室 20.14㎡		
2F／号室 面積	201号室 20.12㎡	202号室 20.22㎡	203号室 20.14㎡	204号室 20.10㎡	
1F／号室 面積	101号室 20.12㎡	102号室 20.22㎡	103号室 20.14㎡	104号室 20.10㎡	
設計	売主指定の設計事務所				
施工	買主指定の施工会社（弊社紹介の施工業者あり）				

【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

付帯設備

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

【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：東京都足立区西竹の塚1丁目3-8 地番：1997番2、4、6、12	交通	東武伊勢崎線 「竹ノ塚駅」 徒歩 14 分
躯体構造	鉄骨造 地上 4階建（耐火建築物）	総戸数	14戸（1F:4戸 / 2F:4戸 / 3F:3戸 / 4F:3戸）

【 弊社設定 数値を基準とした賃料想定 】

4F

号室	401	402	403	
間取り	1K	1K	1K	
面積	20.12㎡	20.22㎡	20.14㎡	
賃料／共益費	78,000円(5,000円)	78,000円(5,000円)	78,000円(5,000円)	

3F

号室	301	302	303	
間取り	1K	1K	1K	
面積	20.12㎡	20.22㎡	20.14㎡	
賃料／共益費	76,500円(5,000円)	76,500円(5,000円)	76,500円(5,000円)	

2F

号室	201	202	203	204	
間取り	1K	1K	1K	1K	
面積	20.12㎡	20.22㎡	20.14㎡	20.10㎡	
賃料／共益費	75,500円(5,000円)	75,500円(5,000円)	75,500円(5,000円)	75,500円(5,000円)	

1F

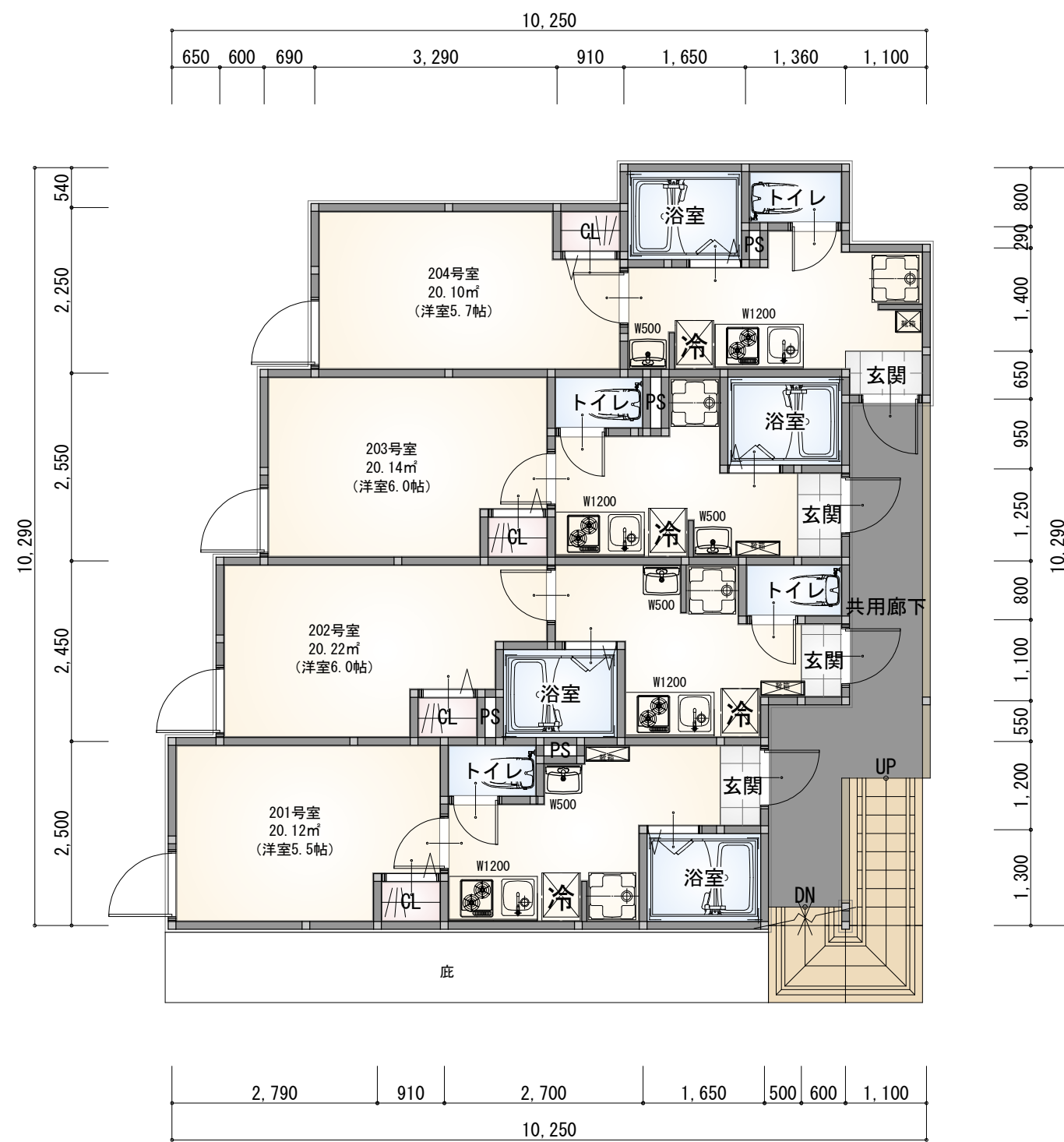
号室	101	102	103	104	
間取り	1K	1K	1K	1K	
面積	20.12㎡	20.22㎡	20.14㎡	20.10㎡	
賃料／共益費	74,500円(5,000円)	74,500円(5,000円)	74,500円(5,000円)	74,500円(5,000円)	

延床面積（㎡ 数）	277.26㎡	（坪 数）	83.87坪	表面利回り	6.50%
賃料合計（月／棟）	1,133,500円	（年／棟）	13,602,000円	販売価格	20,940万円

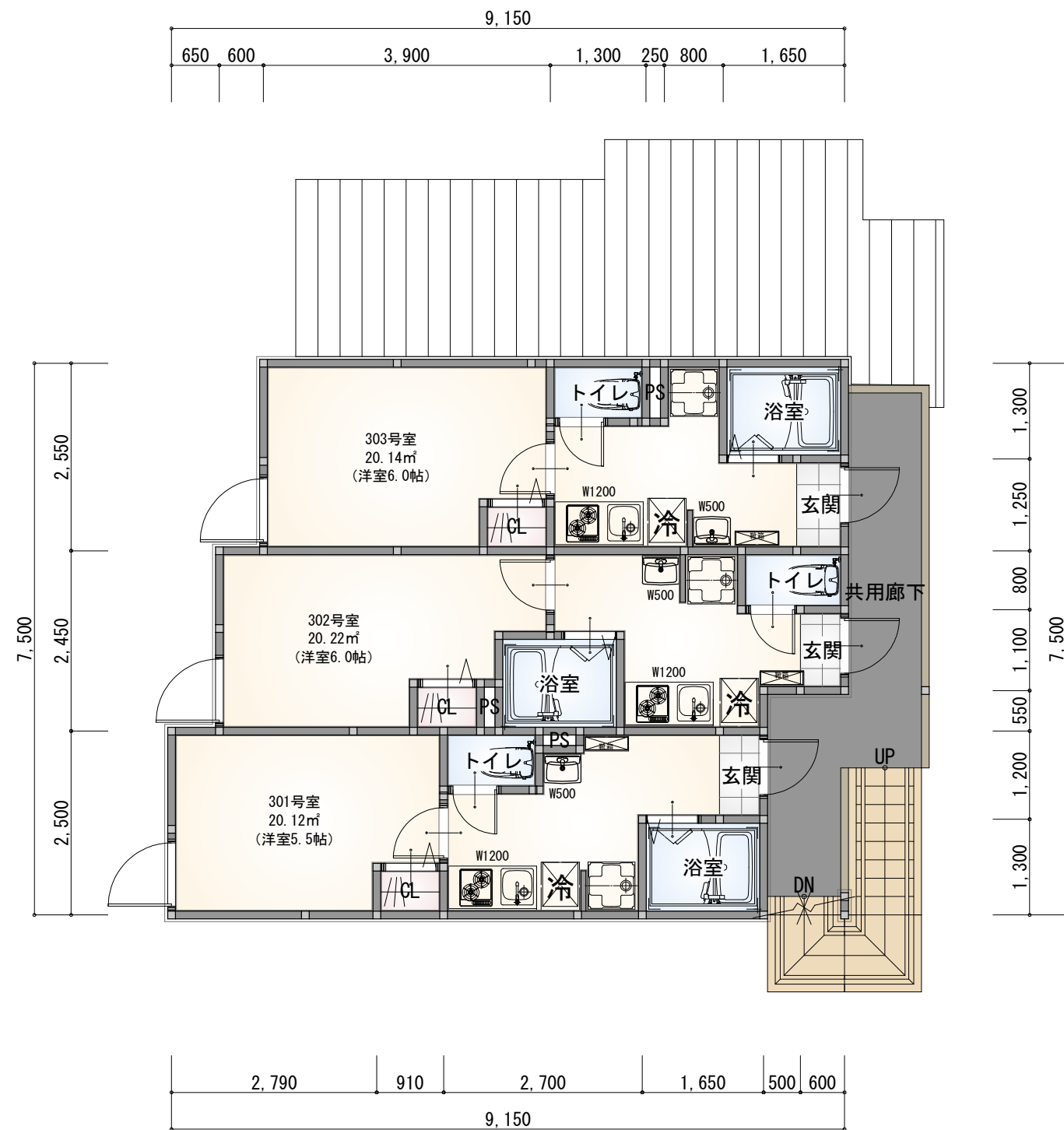


1階 平面図

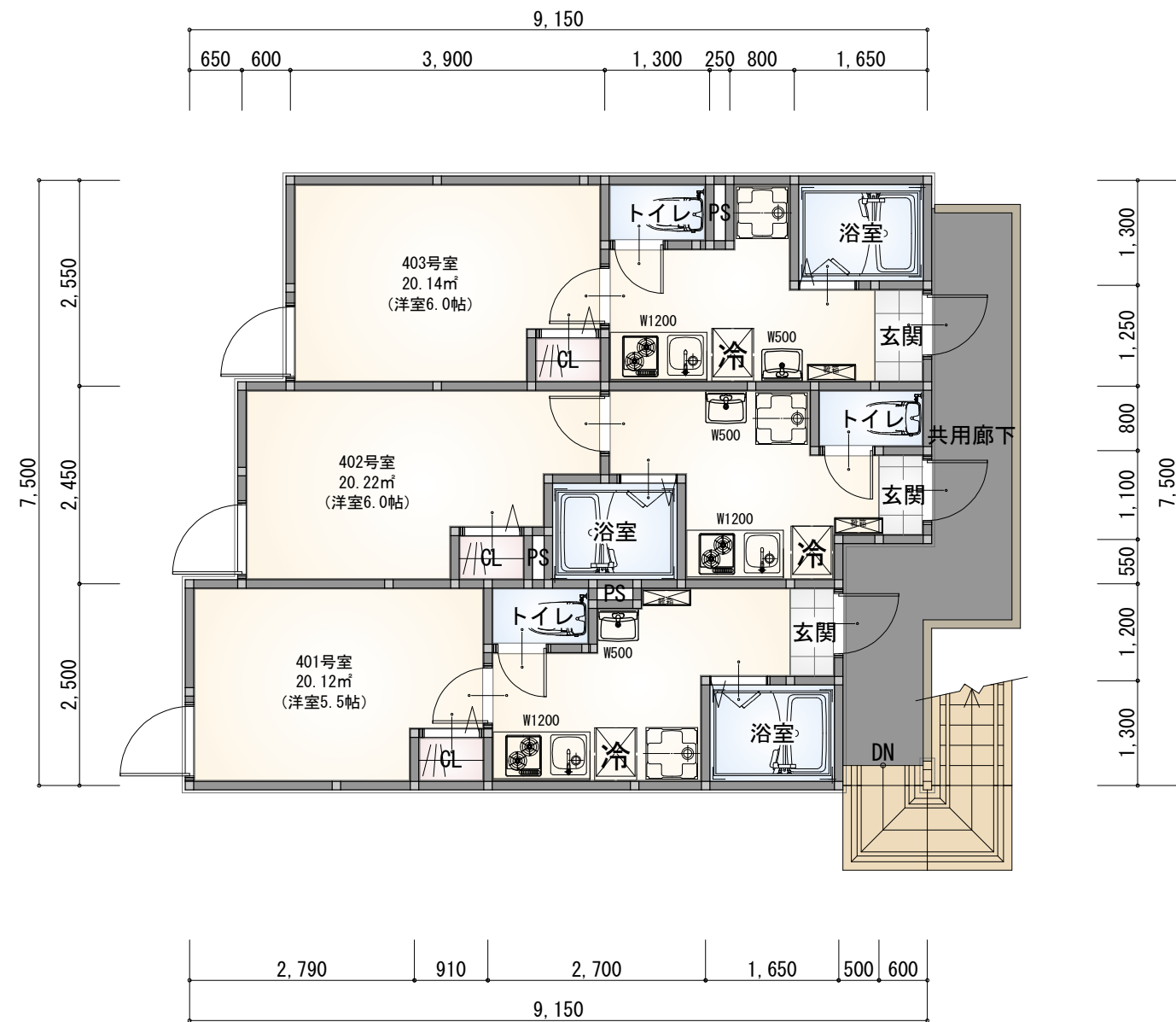
敷地概要	建築地	足立区西竹の塚1丁目		
	都市計画	市街化区域		
	用途地域	準住居地域		
	防火地域	防火地域		
	高度地区	なし		
	敷地面積	136.46	m ²	
	建蔽率	70%		
	容積率	300%		
建物概要	構造規模	鉄骨造4階建(14戸)		
		耐火構造		
建築面積	94.23	m ²	69.1	%
容積対象床面積	282.16	m ²	206.8	%



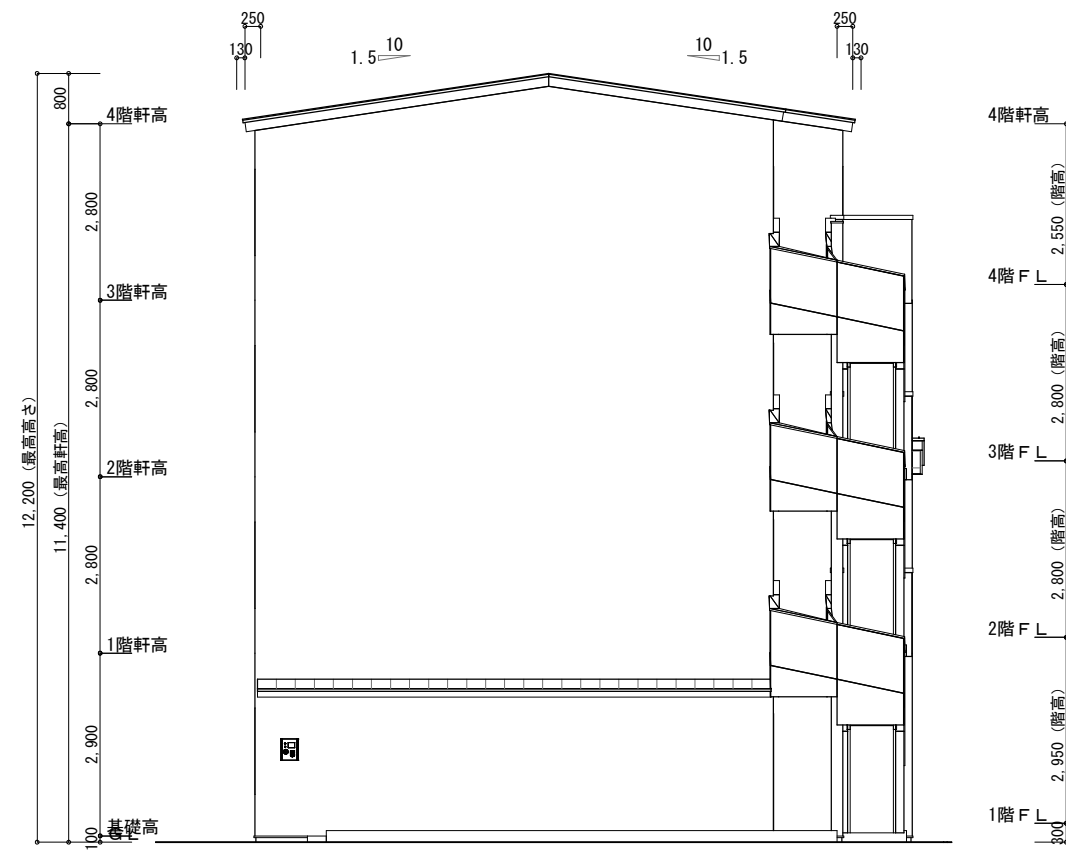
2階 平面図



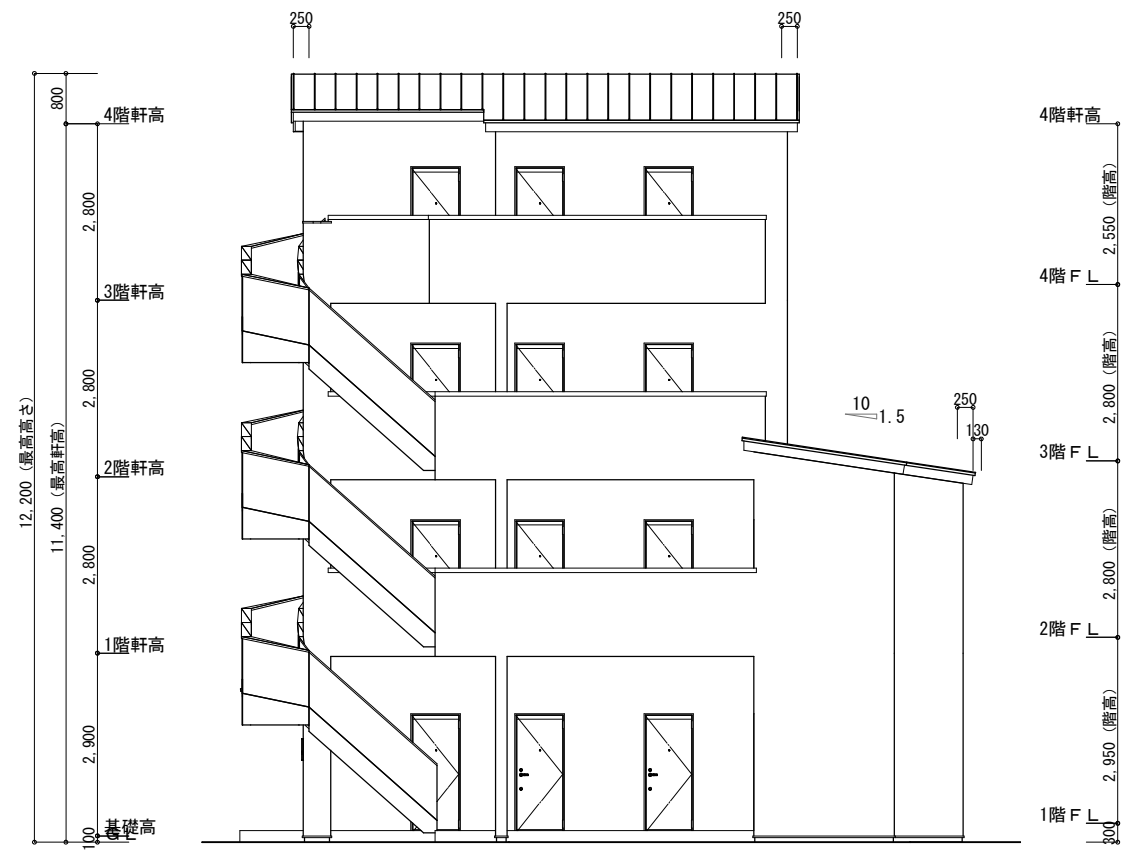
3階 平面図



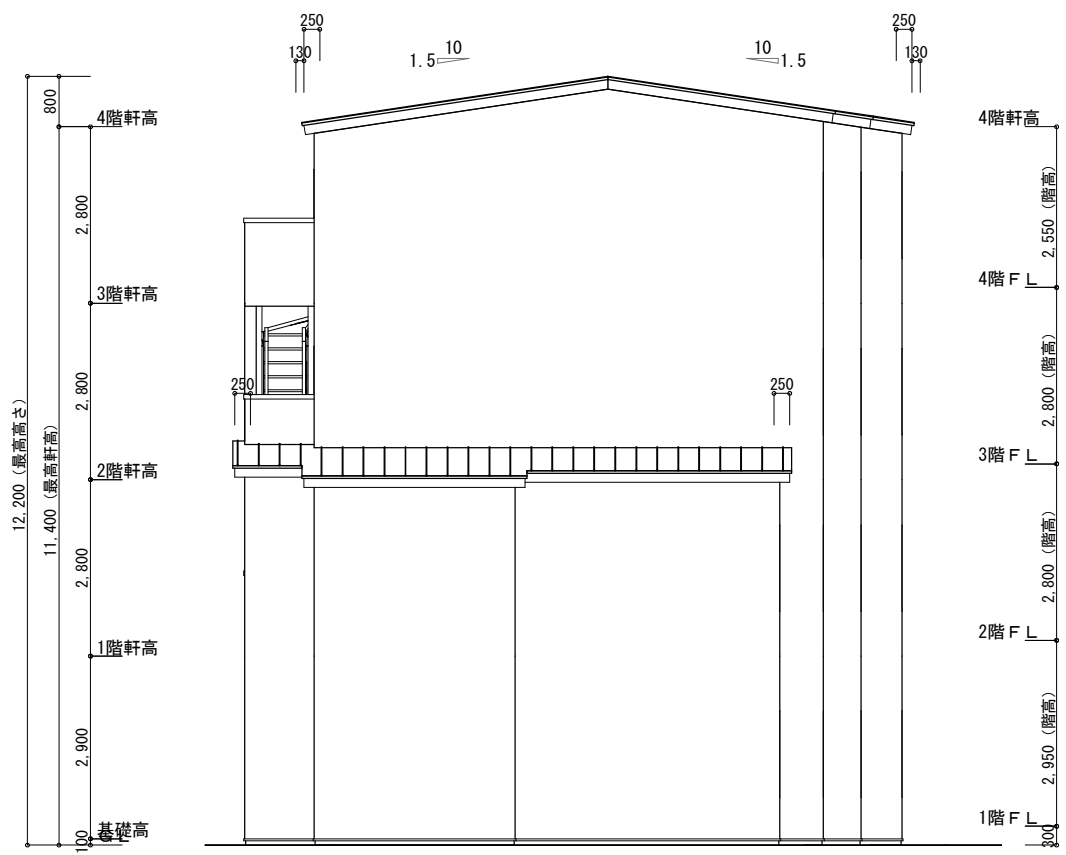
4階 平面図



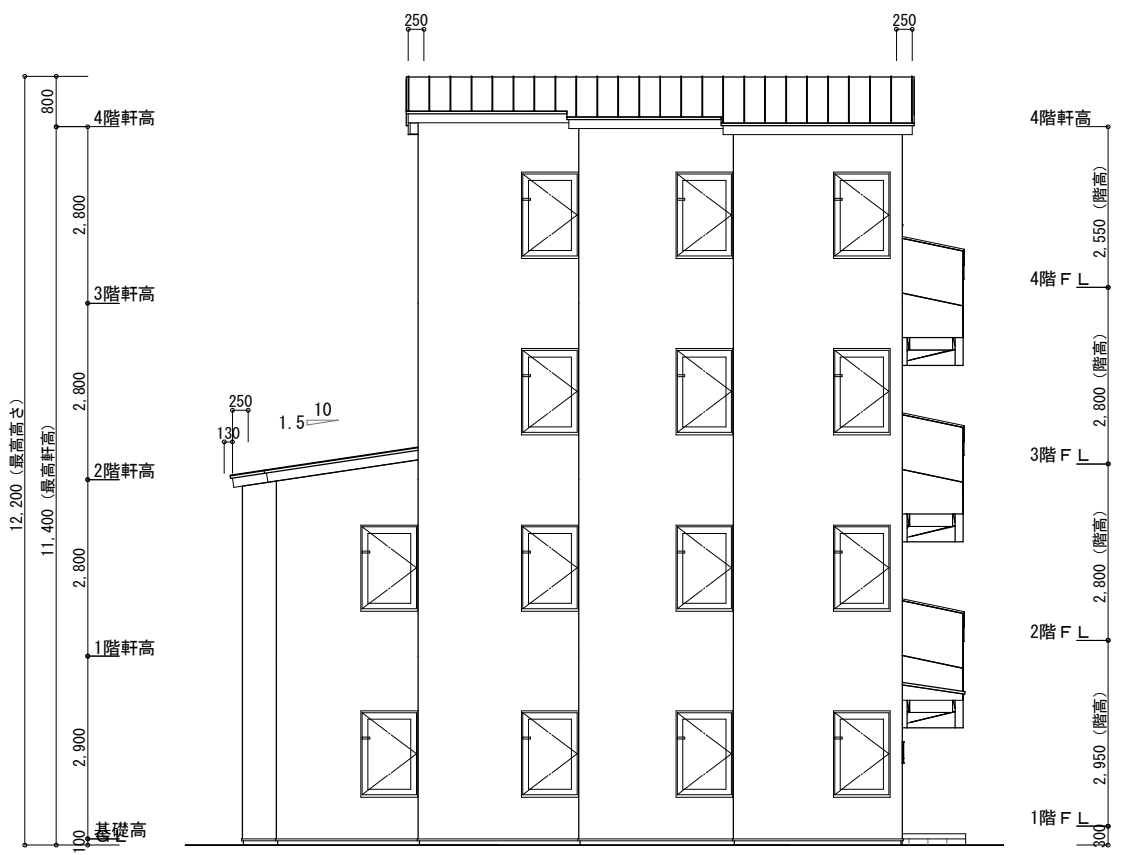
南側 立面図



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



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)で威嚇



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



■南京錠
取付け可能



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

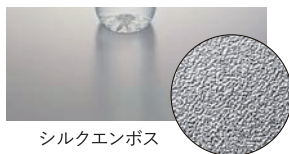


ガスコンロ



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



シルクエンボス
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



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S)

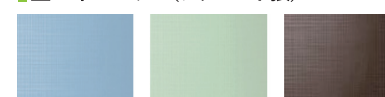


エコフルシャワー(ホワイト)

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

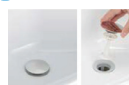
廊下にも！

洗面室にも！



らくとヘアキャッチャー

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



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

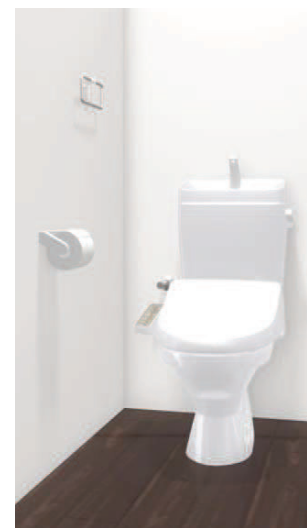


※選択できるものではありません。各物件の構造に合わせてこちらでご提案いたします。

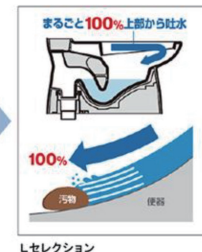
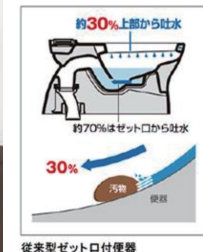


ウォシュレットトイレ

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



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

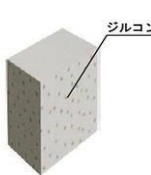
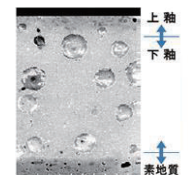


ノズル先端着脱



ハイパーキラミック

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

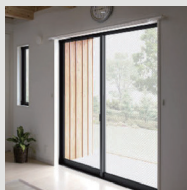


当社のアパートは最高ランクの等級3を取得しており、「3世代（おおむね75年～90年）」の耐久性能があると評価されています。これにより木造建築の法定耐用年数である22年を超える期間、最長で35年の融資を受けることも可能です。



高い防音性能で心地よく過ごす 防音機能

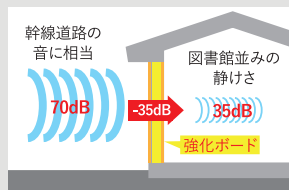
騒音トラブルを最大限に防ぎ、心地よく過ごしていただくために、防音機能を備えています。



● 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



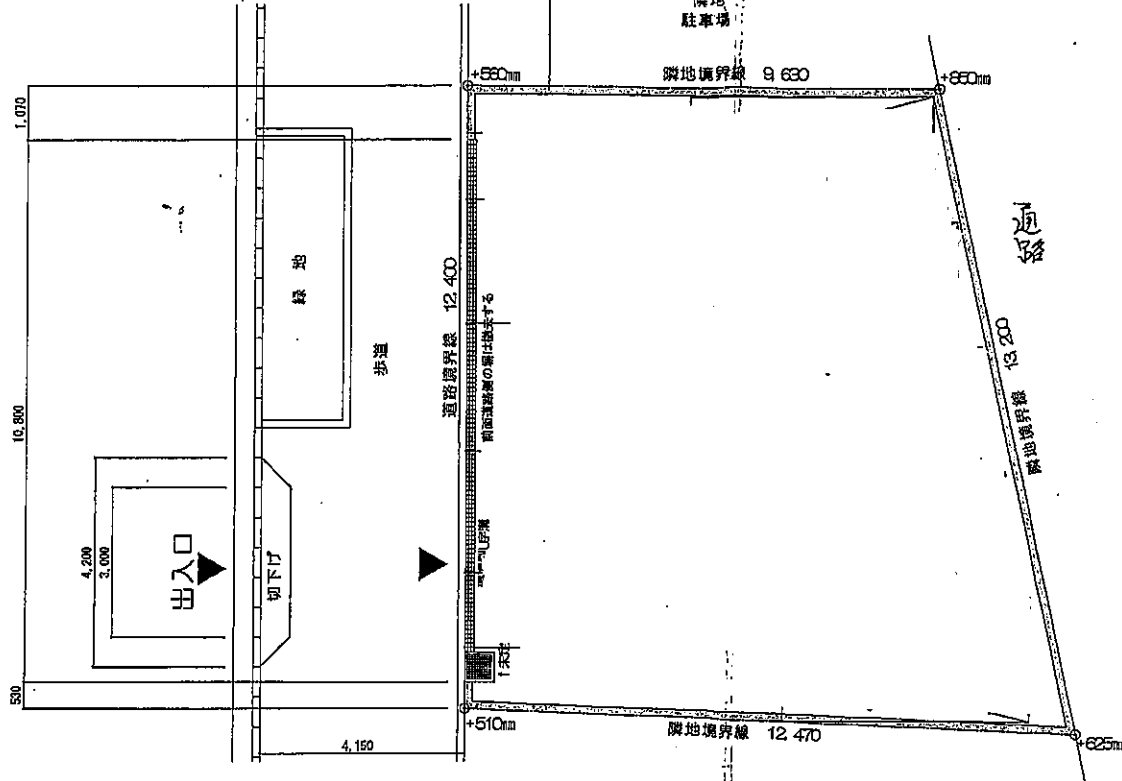
● TVモニター付インターホン



● 防犯シャッター

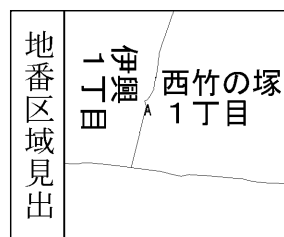
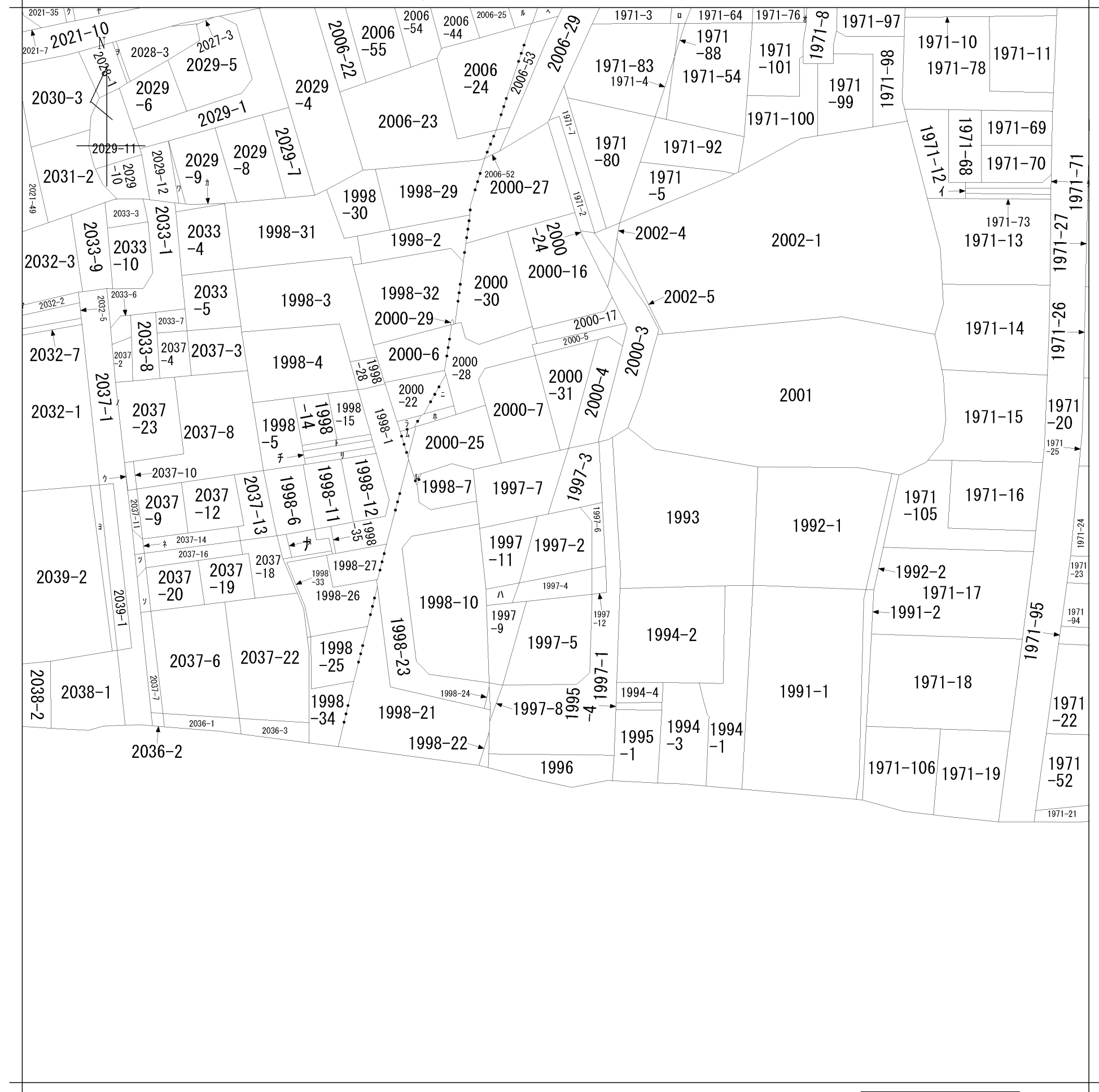
前面道路

道路中心線
建築基準法 第42条第1項第1号 道路
都道府県道伊勢町線



敷地概要	
建築場所:	東京都足立区西竹の塚1-3-8
用途地域:	準住居地域
防火指定:	防火地域
敷地面積:	約138.67㎡ (約42.28坪)
既存建物概要	
建物用途:	一戸建ての住宅
主要構造部:	木造
階数:	地上2階
建築確認済証 交付年月日番号	
記載事項証明	-

特記事項	※寸法はスケール寸法 ※法規等は米確認のため、参考図とする。	設計	大和ハウスリフォーム株式会社	承認		二名名	矢萩 様邸 駐車場計画	作成年月日	2019/05/02	縮尺	1/100	図面番号	※※
		工事	南関東支店 東京事業部			全図縮尺	1/100	図面番号					

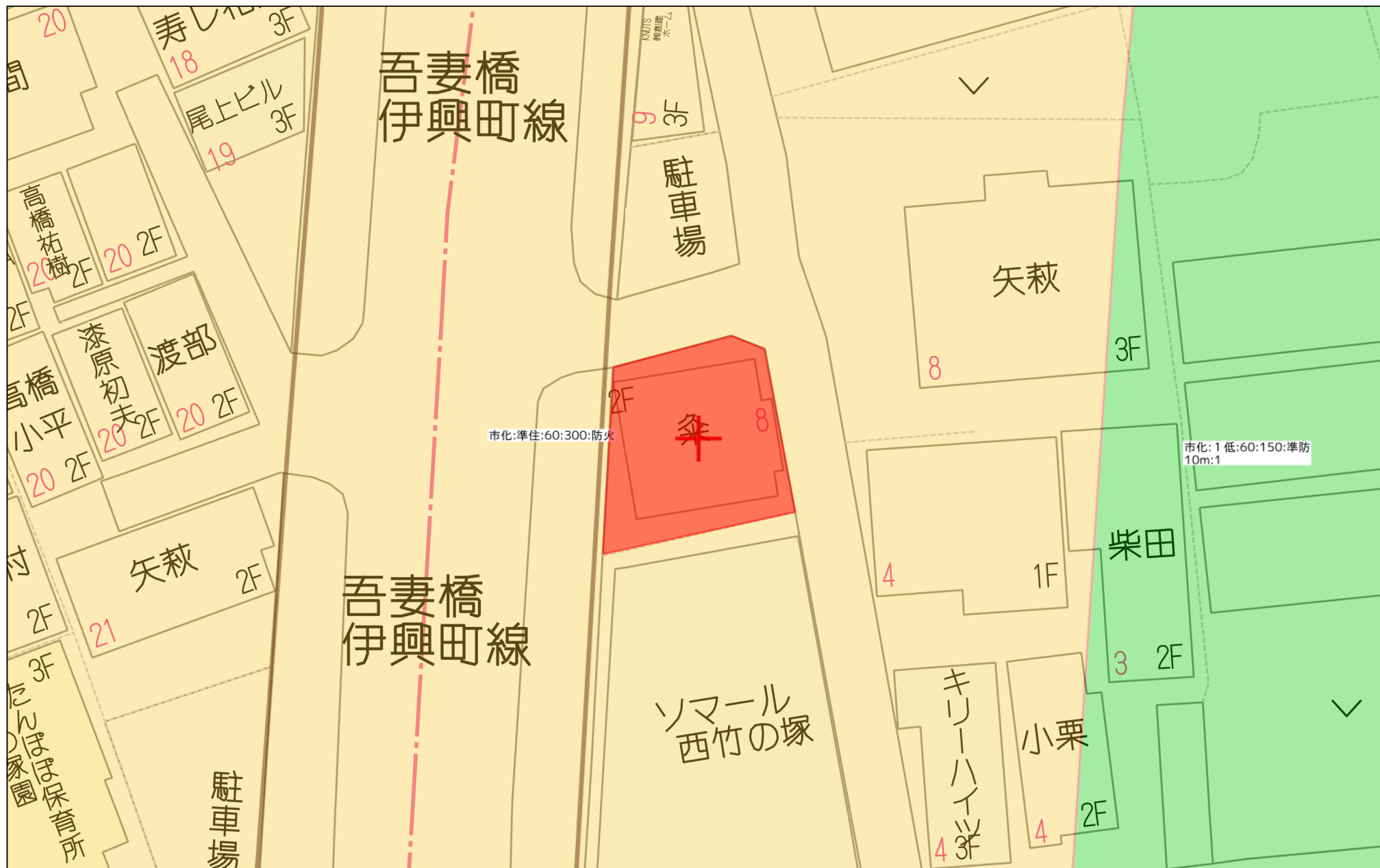


A 伊興 1 丁目

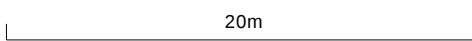
請 求 部 分	所 在		足立区西竹の塚一丁目				地 番	1997番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 番 号 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

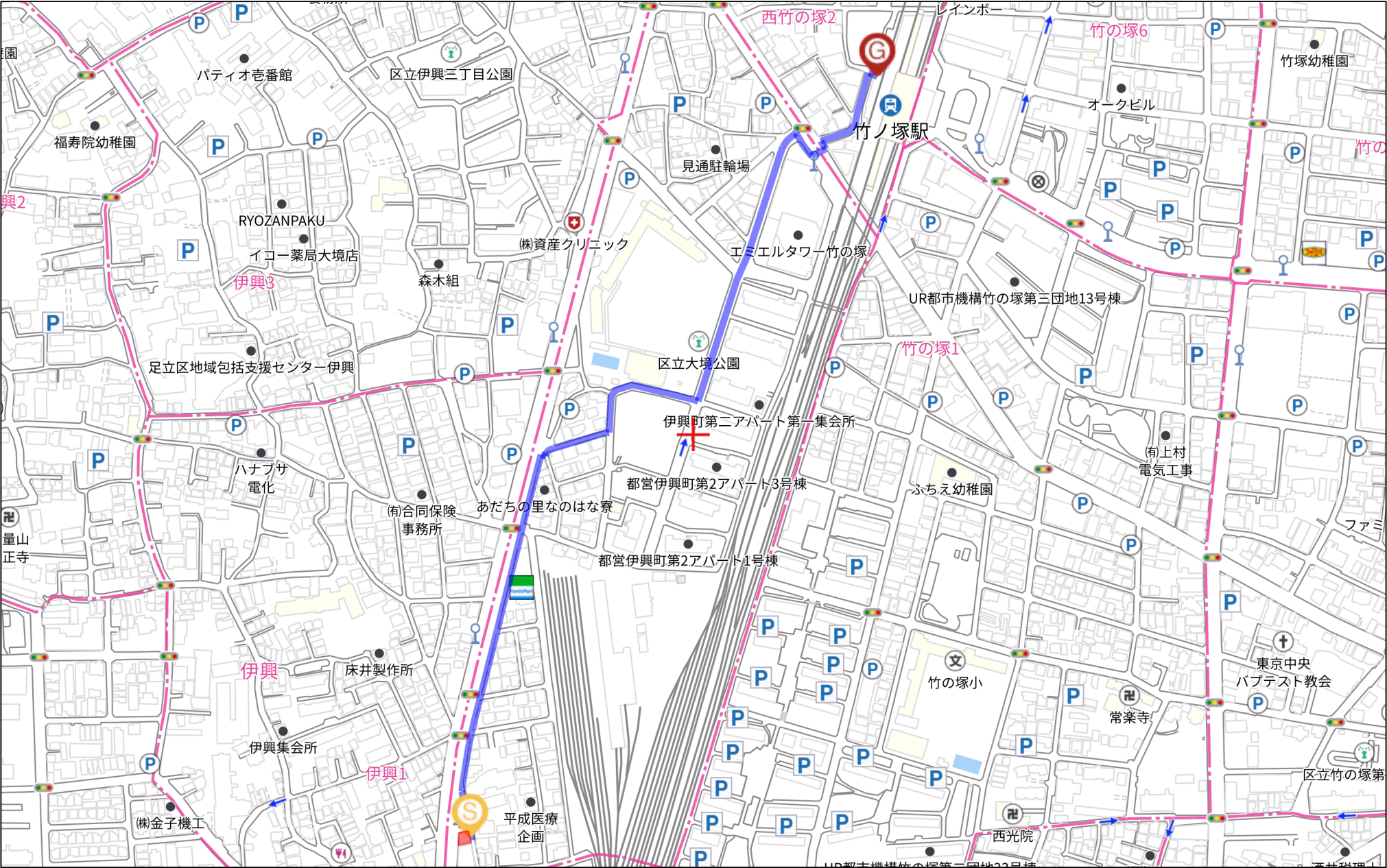
ヲ	2028-4
ワ	2029-13
カ	2033-2
ヨ	2039-3
タ	1971-28
レ	1998-20
ソ	2037-21
ツ	2037-17
ネ	2037-15
ナ	1998-19
ラ	2000-21
ム	2000-8
ウ	2037-24
ノ	2037-26
オ	1971-103
ク	2021-1
ヤ	2027-1
マ	2032-4





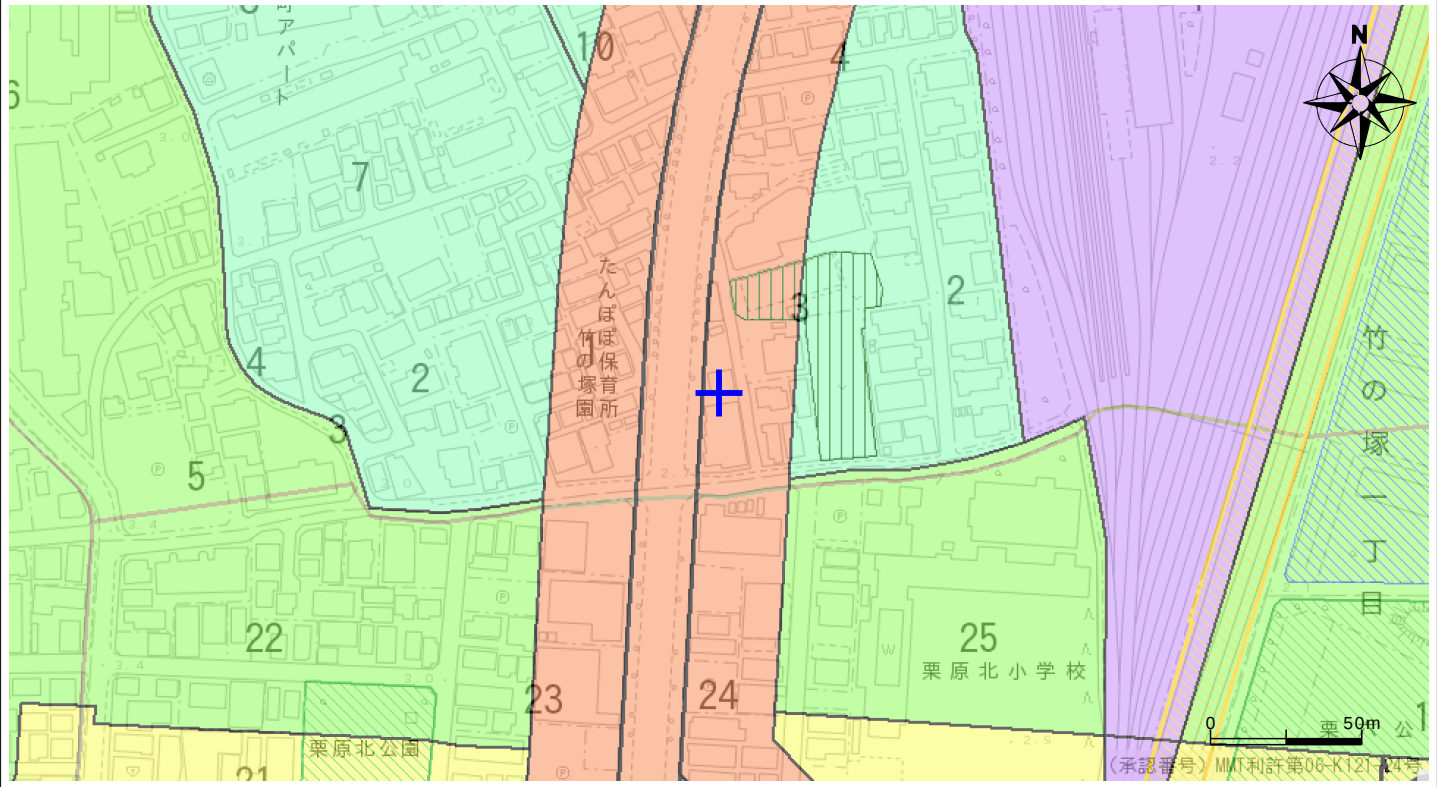
1:324





280m

1:4831



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	準住居地域	・状況	(なし)
・容積率	300%	都市計画公園・緑地	(なし)
・建蔽率	60%	・状況	(なし)
・容積率低減係数	4/10	その他の都市施設	(なし)
・道路・隣地・北側斜線制限	(道)1.25 (隣)1.25 + 20m (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)
高度地区	(なし)	・状況	(なし)
防火指定	防火地域	その他の市街地開発事業	(なし)
新防火指定	(なし)	地区計画等	
日影規制	(なし)	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)
		景観計画区域	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。

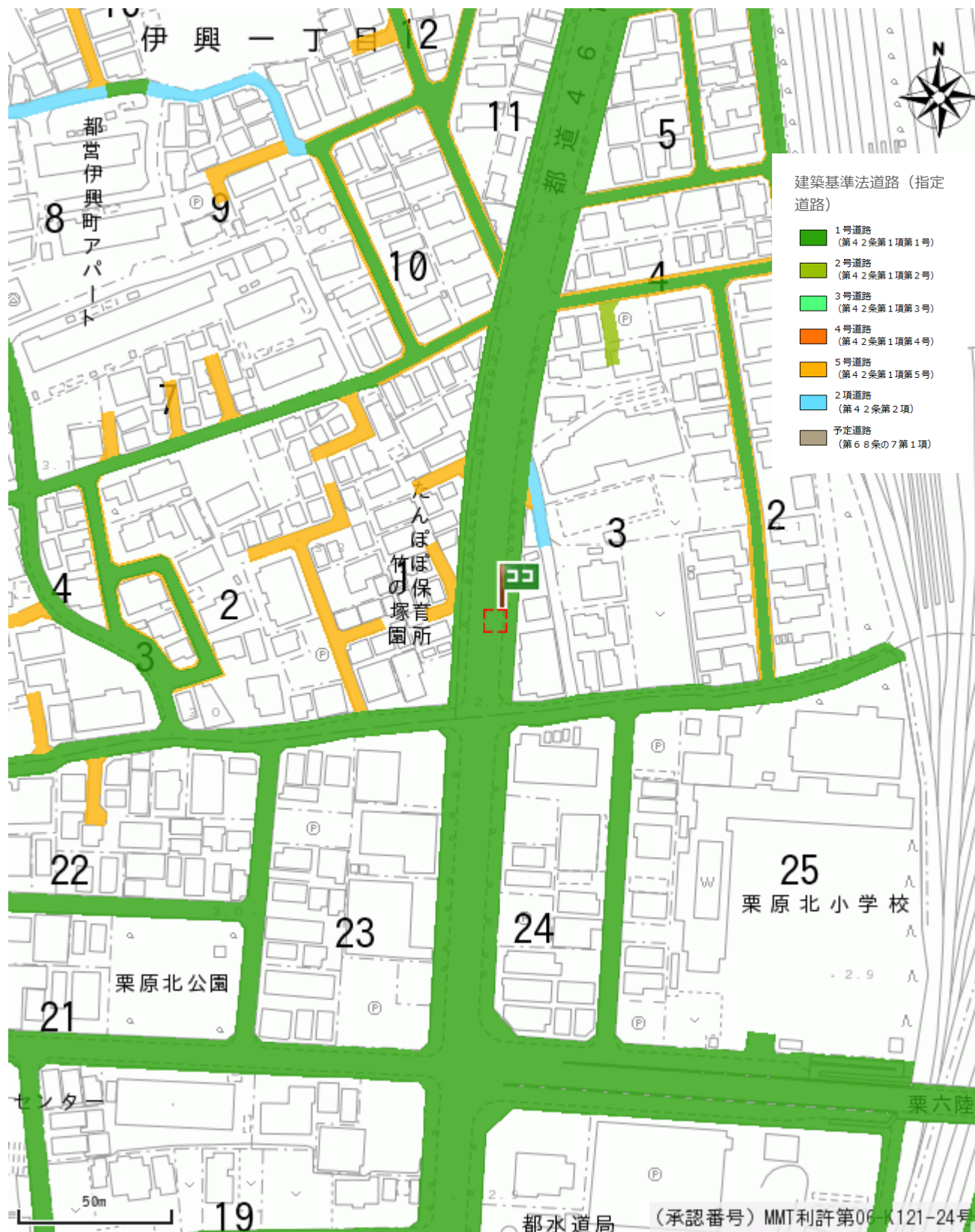
・本図は、都市計画情報の他、代表的な関連情報を表示しています。また、権利、義務の発生行為や不動産取引など、重要な事項の確認には使用できません。

・この都市計画情報等は、令和7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照会係の窓口でご確認ください。

建築基準法道路（指定道路）

建築基準法第42条第1項各号及び第2項の道路をご案内しています。

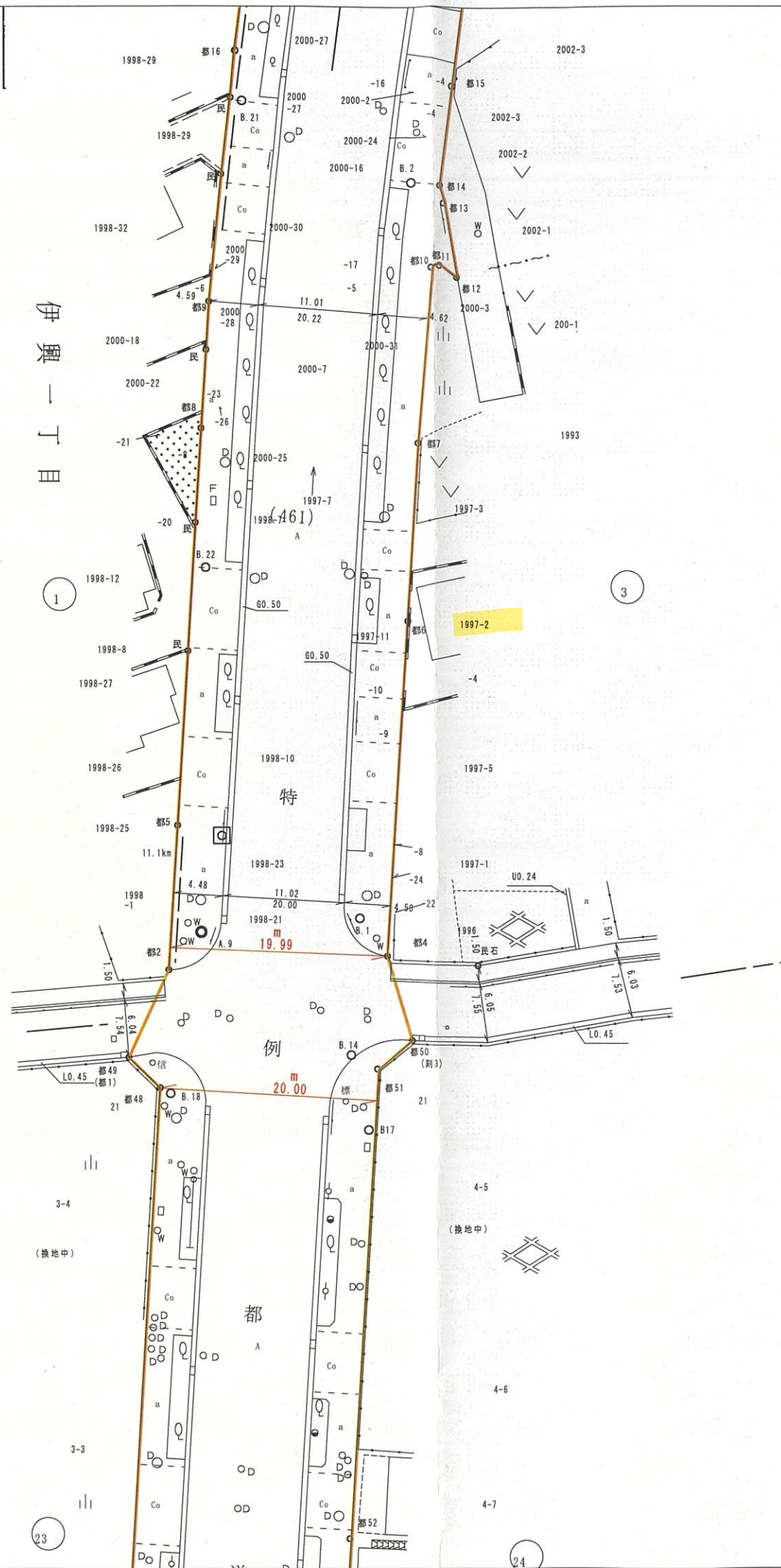


出図日時: 2025-07-15 13:48:17



伊興丁田

西 竹 の 塚 一 丁 目

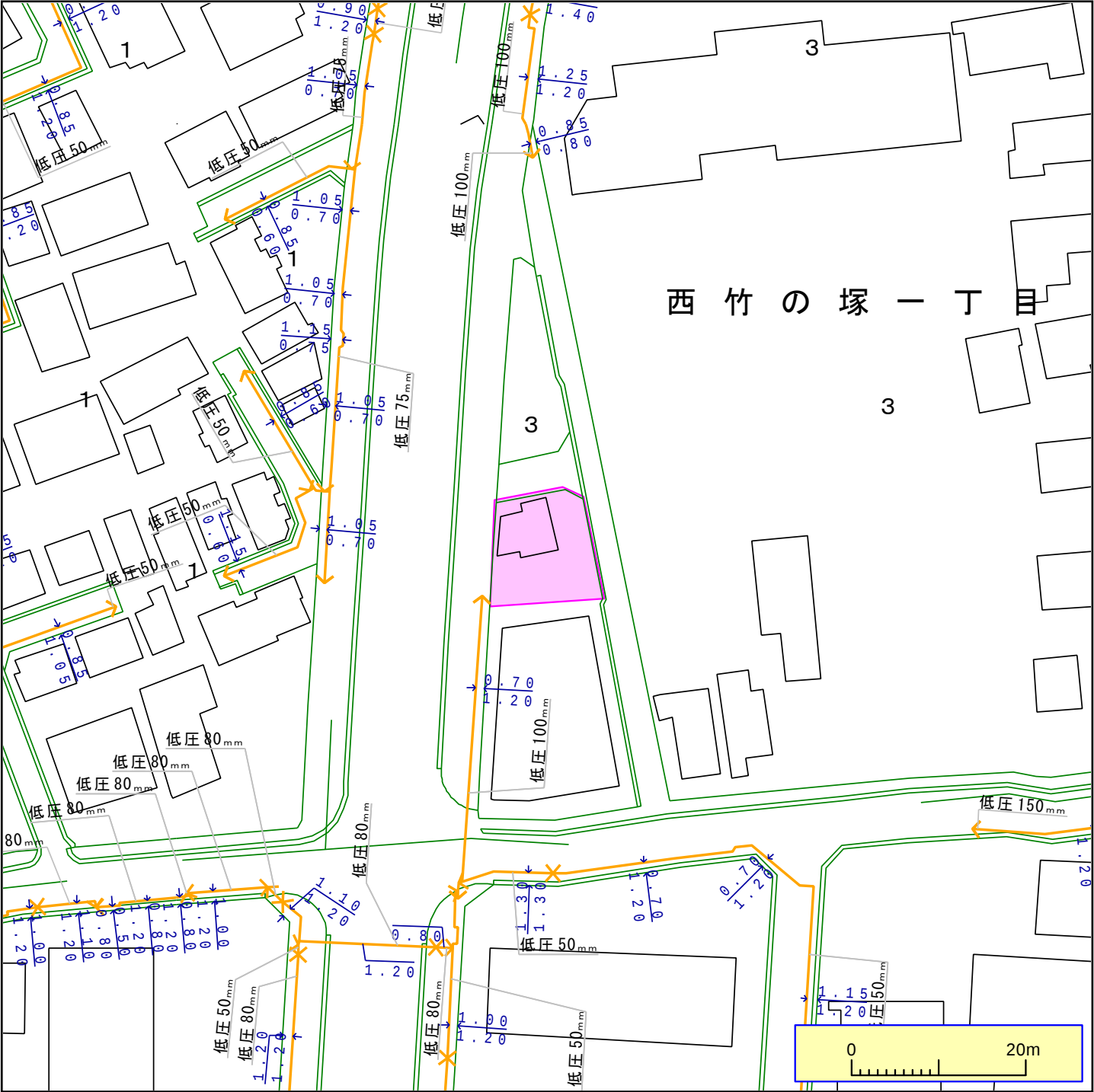


特例都道(461)吾妻橋伊興町線

第 1547 号 令和 6 年 11 月 7 日

この図面は、道路管理用に作成された
縮尺1/500の道路台帳の複製図面です。
この図により複製品を作成することは
できません。

東京都第六建設事務所

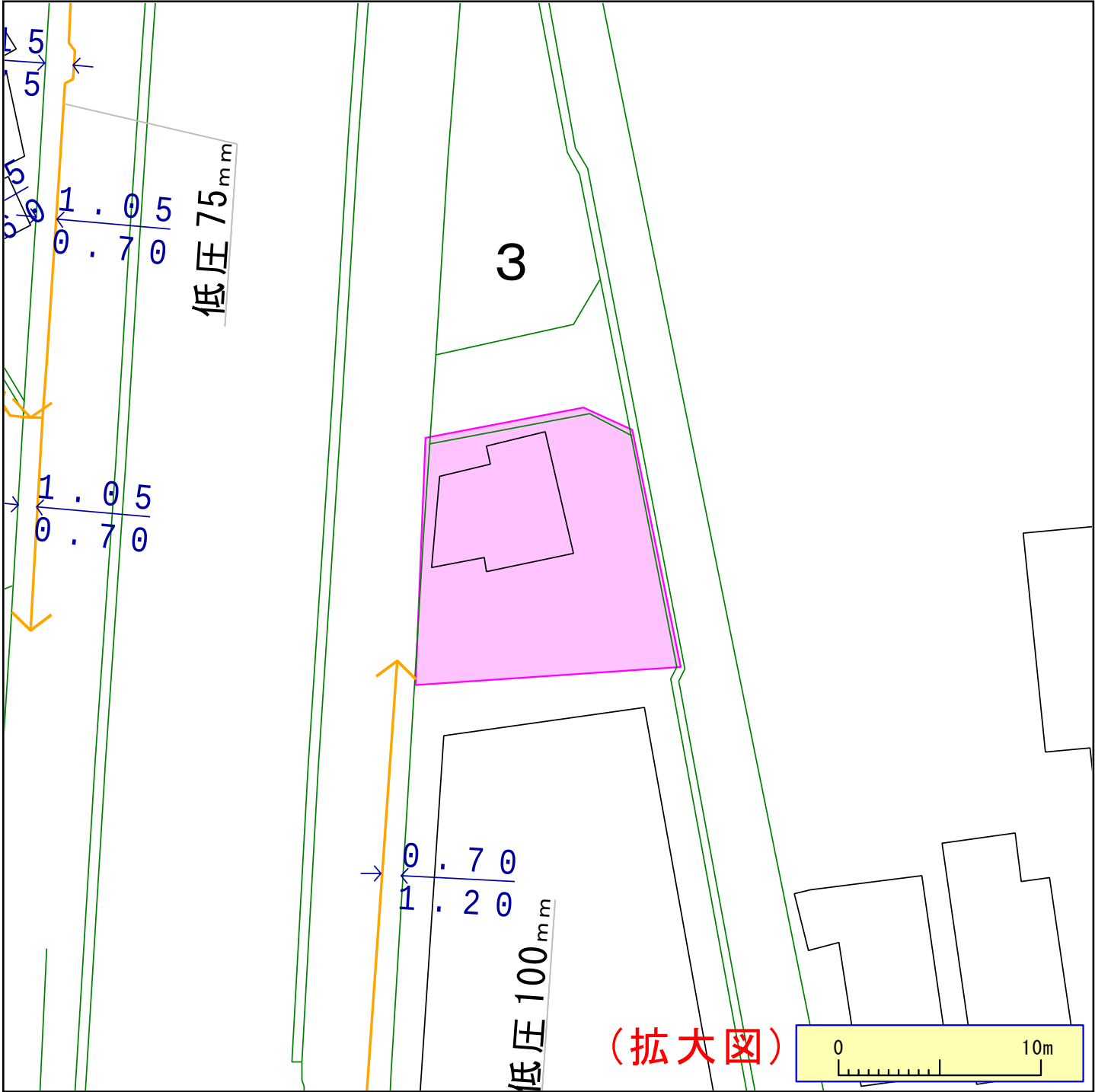


ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)
(1) 高圧 : 輸送用のみ (2) 中圧 : 輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧 : 家庭用等の一般用途

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。
本サービスで利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、必ずご確認ください。
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

A horizontal line representing a 25m race track. It is divided into five equal segments by vertical tick marks. The tick marks are labeled 0m, 5m, 10m, 15m, 20m, and 25m. The segments are shaded with diagonal lines, alternating between two different shades of gray.

名称	属性値
上流人孔番号	052211422
下流人孔番号	052211423
排除区分	污水枝線（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）	35.05m
勾配（‰）	8.00‰
上流・管底高（mm）	1.632m
上流・土被り（cm）	1.20m
下流・管底高（mm）	1.352m
下流・土被り（cm）	1.39m



東京都下水道局
Bureau of Sewerage

[日本、〒121-0822 東京都足立区西竹の塚 1 丁目 3]
