当社直物件　　物件説明書　　物件番号:160

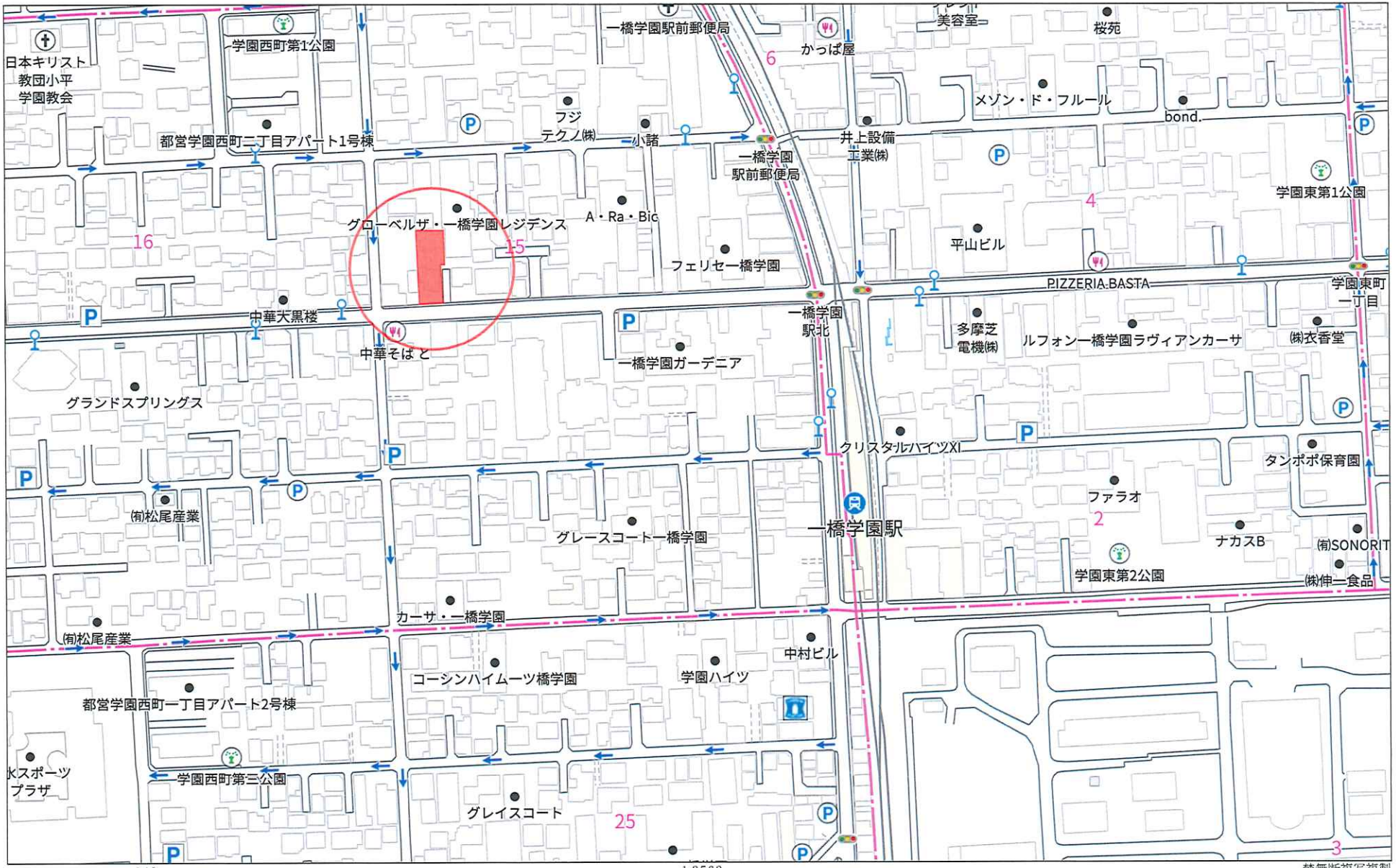
用途	土地・上物あり					
所在地	住居表示	東京都小平市学園西町2-15　以下未定				
	地番	東京都小平市学園西町2-1654-20　他				
交通	西武多摩湖線 一橋学園駅 徒歩2分					
地積	495.85 ㎡ (149.99 坪) 公簿					
価格	2億2000万円 (坪@ 146万円)					
地目	宅地	用途地域	商業地域			
容積率	400%		建蔽率	80%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区		
日影規制			都市計画	無・有（　　）		
その他						
道路	南側約9.1m（公道）					
道路負担						
現況		築年		検済		
建物	構造					
	延床面積					
引渡し	即		施工会社			

備考

R6年度固都税額：286,080円/年

物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

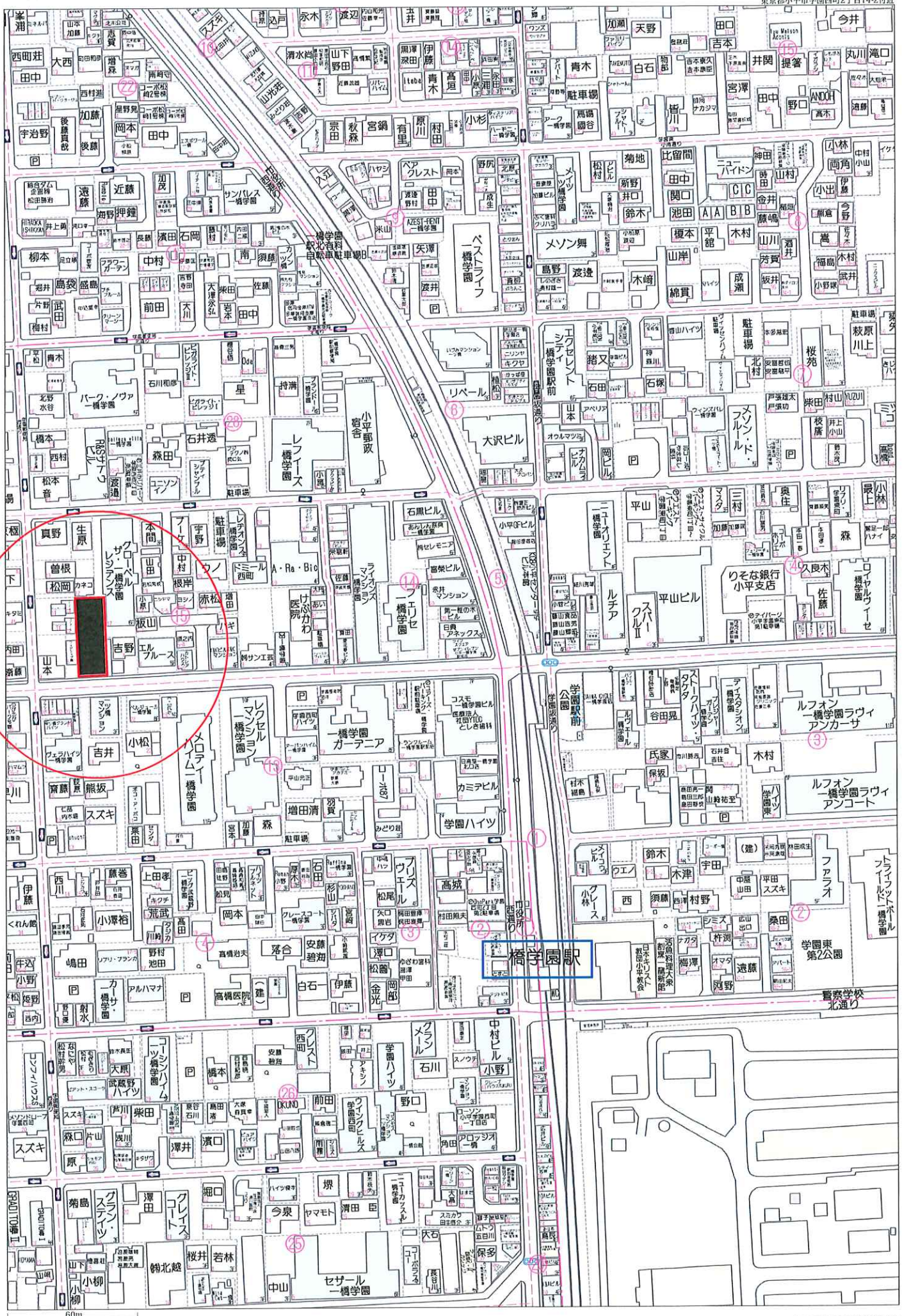


Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20250313150229

禁無断複写複製

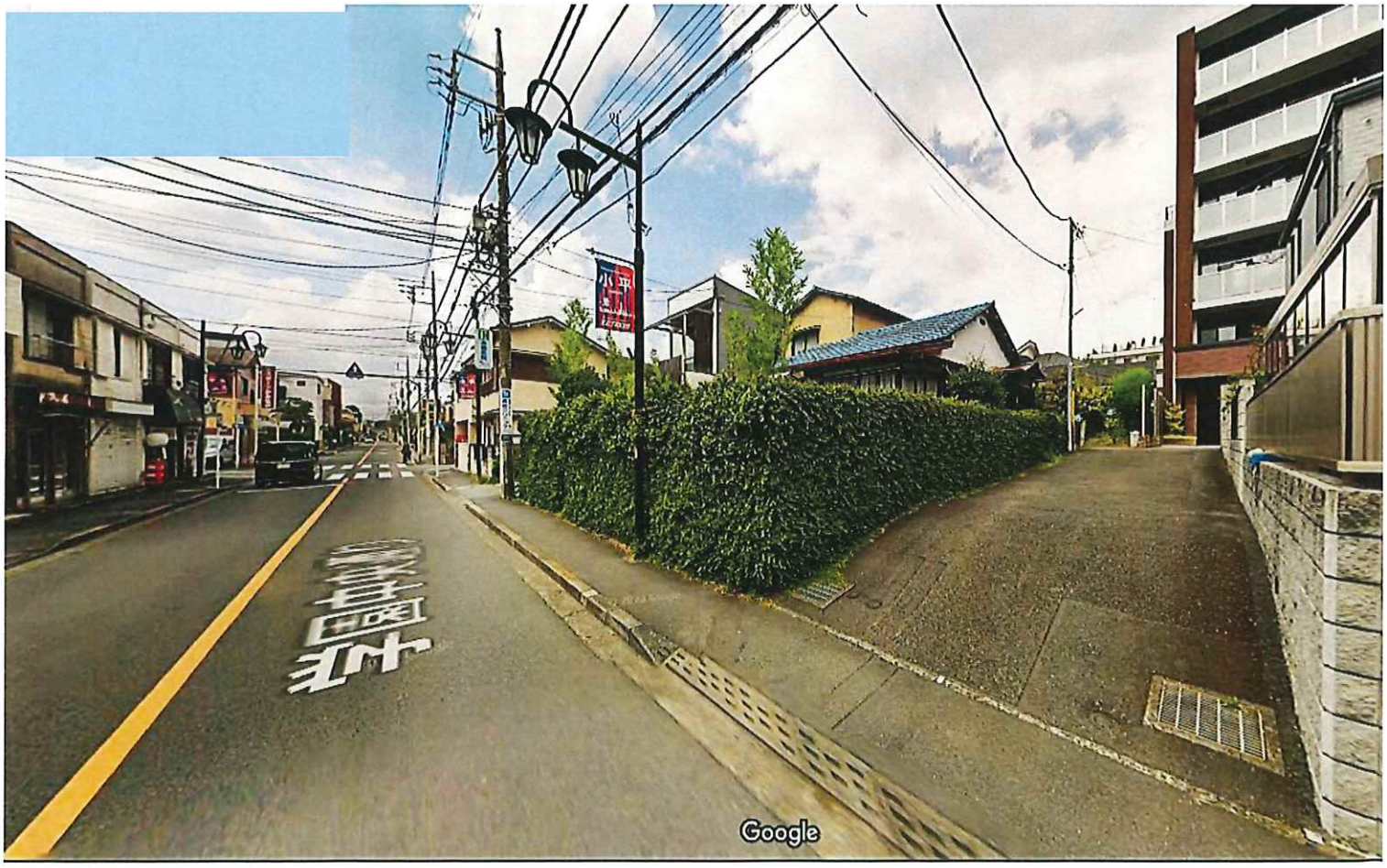
東京都小平市学園西町2丁目14-2付近



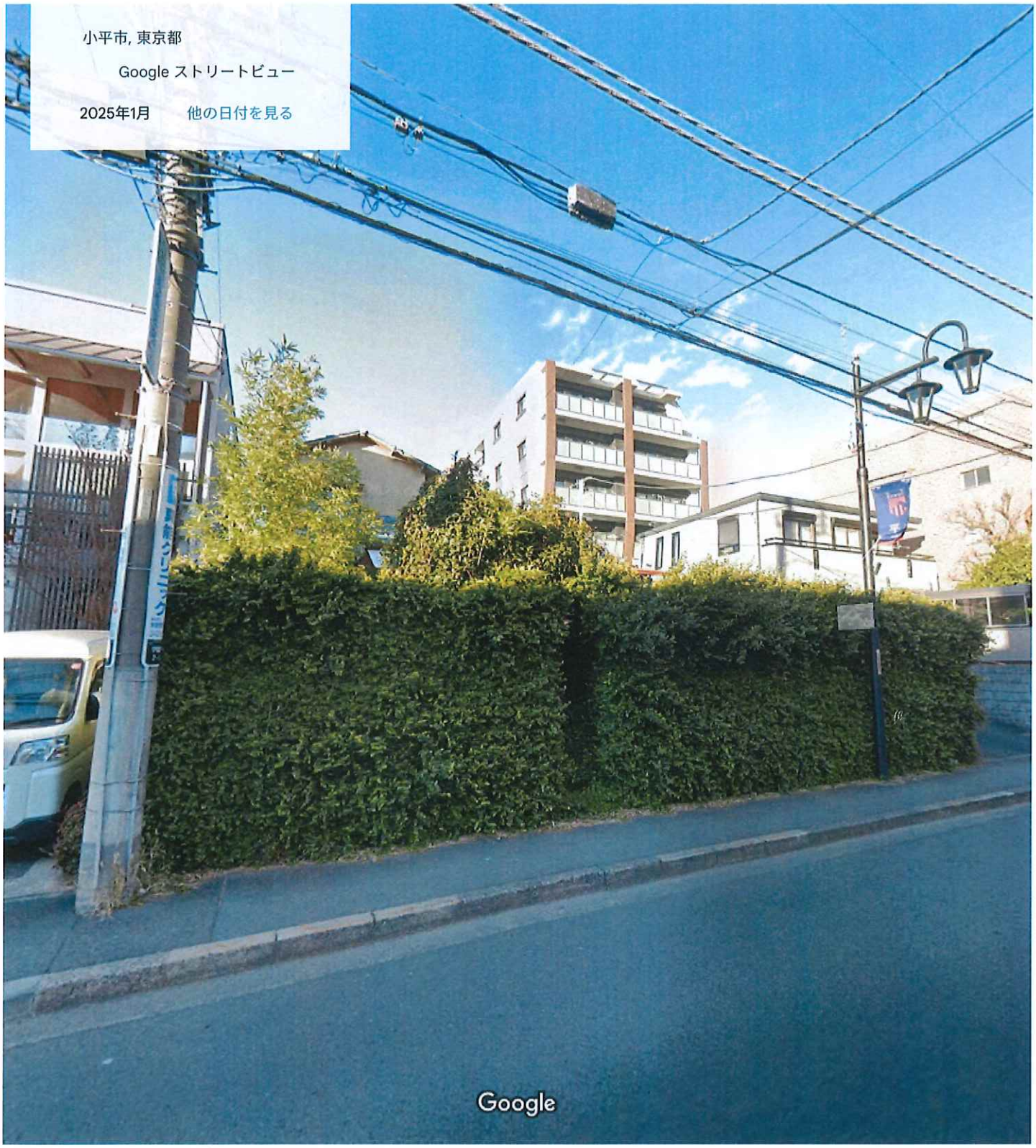
Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

学園駅便局西通り
ウッドショップ
学園中央通り
中華そば と
ラーメン
Google

Google


Google

学園中央通り



撮影日: 2025年1月　© 2025 Google

表示年月日：２０２５／０１／３１

地番区域見出	学園西町２丁目

請求部分	所　在	小平市学園西町二丁目			地　番	1654番17	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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		

土地現況仮測量図

土地の所在

小平市学園西町二丁目1654番17，1654番20

求積表

地　番	1654-17，1654-20有効宅地部分			
測点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
X1B	499.779	484.709	12.196	6095.304684
38A	500.255	496.325	10.987	5496.301685
28B	518.470	495.696	1.372	711.340840
17A	518.560	497.697	1.425	738.948000
K1	536.763	497.121	-5.536	-2971.519968
X51	536.551	492.161	-13.743	-7373.820393
HAK6	536.174	483.378	-8.435	-4522.627690
HAK8	527.738	483.726	0.751	396.331238
HAK5	517.955	484.129	0.983	509.149765
			倍面積	-920.591839
			面　積	460.2959195
			地　積	460.29 ㎡
			坪　数	139.23 坪

地　番	1654-17，1654-20暫定通路部分			
測点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
38A	500.255	496.325	2.637	1319.172435
11-1	500.337	498.333	1.372	686.462364
17A	518.560	497.697	-2.637	-1367.442720
28B	518.470	495.696	-1.372	-711.340840
			倍面積	-73.148761
			面　積	36.5743805
			地　積	36.57 ㎡
			坪　数	11.06 坪

総合計面積	496.8703000	㎡
登記簿合計面積	495.85	㎡
差	+1.02	㎡

HAK6：金属標

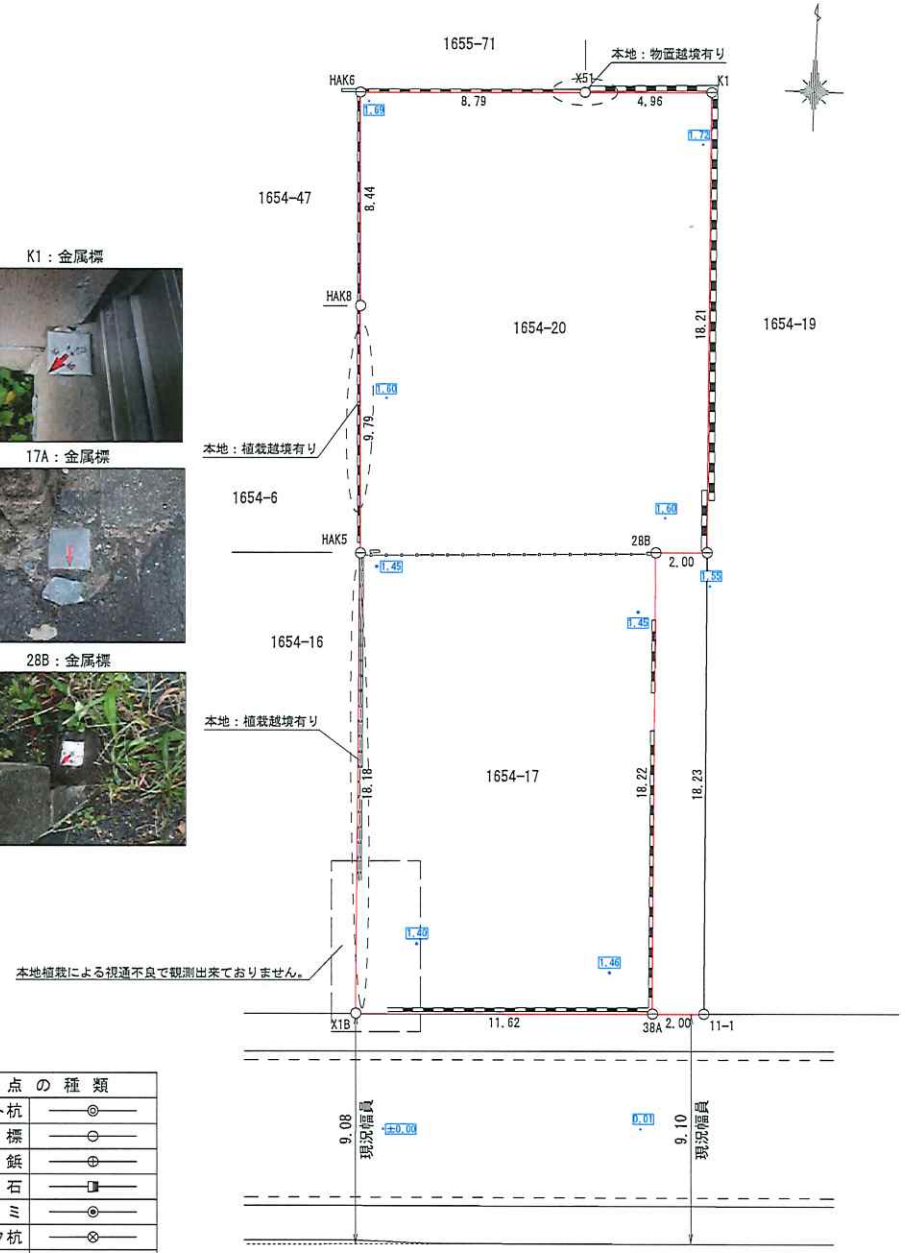
K1：金属標

HAK5：金属標

17A：金属標

38A：金属標

28B：金属標



（単位：m）

＜本仮測量図作成の前提条件および取扱上の注意事項＞

※図中境界以外の情報（建築線・用途地域線・都市計画等）においては、令和6年11月15日時点で、当該関係部署にて確認した情報ではありますが、申請者様また設計者様（資格者様）において、改めて内容確認の上建築確認申請にご使用ください。

※境界未立会いの為、辺長及び地積等に変更の可能性があります。

※敷地内高低差については、道路内の任意の点を基準に簡易高低測量した高低差の数値になります。

※方位は真北測定によるものではありません。

境界点の種類	
コンクリート杭	◎
金属標	○
金属鋲	⊕
御影石	■
キザミ	⊙
プラスチック杭	⊗
計算点	○

東京都国分寺市西元町二丁目９番２２号

測量業者登録番号　国土交通大臣登録第（2）35265号

株式会社　森事務所

取締役　　佐藤　将士

電話　０４２（５６３）０００３

受託番号	
作成年月日	令和　６年１２月２３日
縮　尺	東大和支店
１／２００	担当者　杉崎　樹

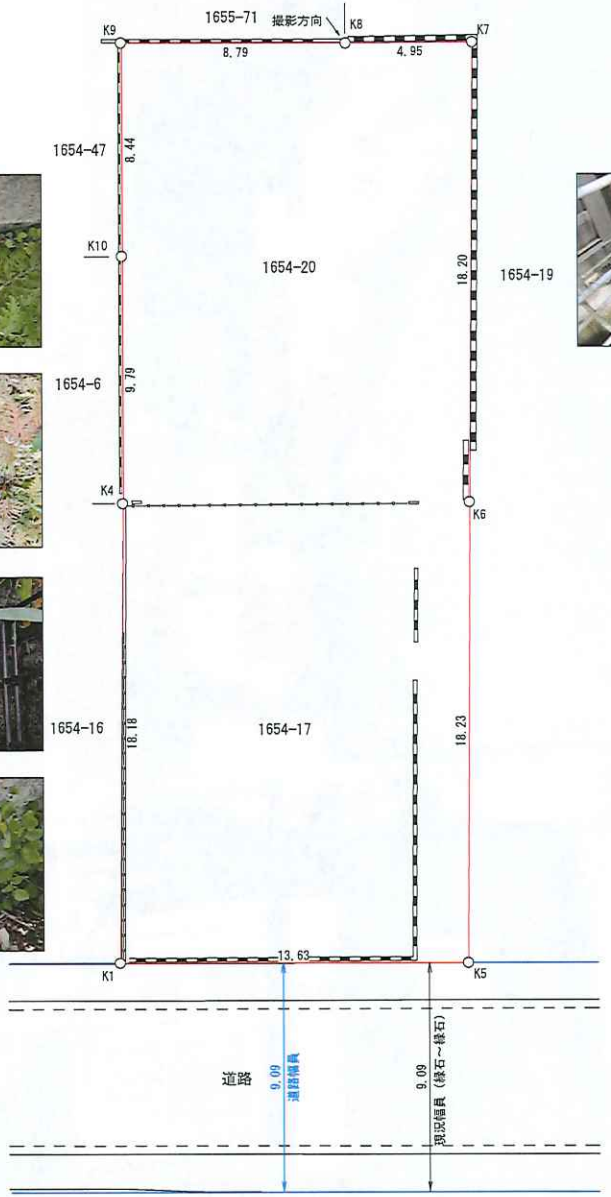
土地現況測量図

土地の所在

小平市学園西町二丁目1654番17、1654番20

求積表

地　番	1654-17, 1654-20			
測点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K1	-30674.129	-32174.141	14.280	-438026.562120
K5	-30673.506	-32160.519	12.906	-395872.268436
K6	-30655.290	-32161.235	-1.376	42181.679040
K7	-30637.092	-32161.895	-5.609	171843.449028
K8	-30637.359	-32166.844	-13.740	420957.312660
K9	-30637.743	-32175.635	-8.404	257479.592172
K10	-30646.178	-32175.248	0.836	-25620.204808
K4	-30655.959	-32174.799	1.107	-33936.146613
			倍面積	-993.149077
			面　積	496.5745385
			地　積	496.57　㎡
			坪　数	150.21　坪



K9：金属標

K10：金属標

K4：金属標

K1：金属標

K8：金属標

K7：金属標

K6：金属標

K5：金属標

K2：鋲

※方位は真北測定によるものではありません。

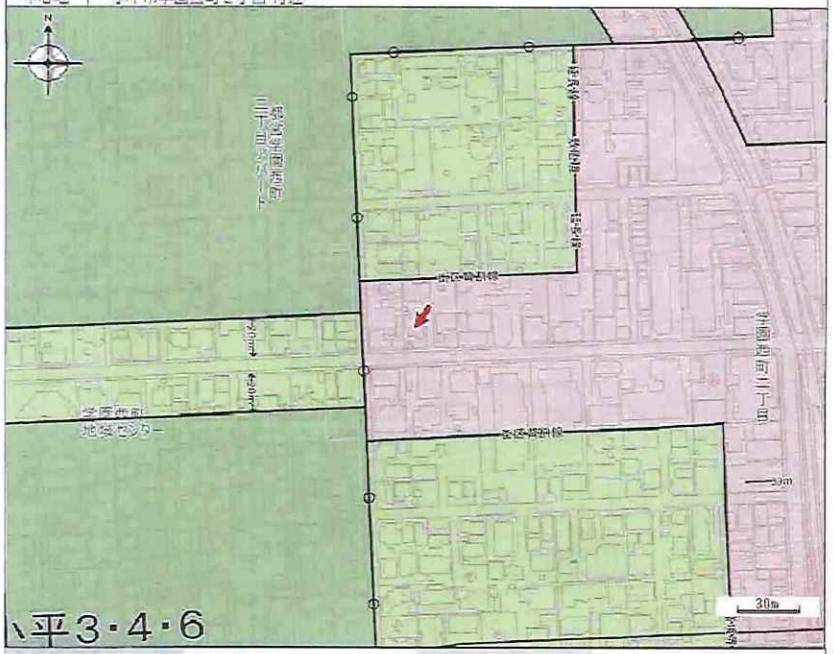
（単位：m）

東京都国分寺市西元町二丁目９番２２号
測量業者登録番号　国土交通大臣登録第（2）35265号
株式会社　森事務所
取締役　　佐藤　将士
電話　０４２（５６３）０００３

受託番号	
作成年月日	令和　7年　3月２１日
縮　尺	東大和支店
1／２００	担当者　杉崎 樹

都市計画情報表示図

中心地 ｜ 小平市学園西町２丁目 付近



区域区分	市街化区域	用途地域	用途種別：商業地域 容積率：400% 建ぺい率：80% 高さの制限：指定なし
高度地区	種類：第三種高度地区 建築物の高さの最高限度：指定なし	高度利用地区	-
防火・準防火地域	防火地域	風致地区	-
特別緑地保全地区	-	生産緑地	-
都市計画道路	-	駐車場	-
公園	-	緑地	-
墓園	-	ごみ焼却場	-
ごみ処理場	-	土地区画整理事業	-
市街地再開発事業	-	地区計画	-
日影規制	-		

この図は小平市の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

ID：06273073　　印刷日時:2024/10/12 11:44:25

市街化区域		市街化区域		
用途地域		第１種低層住居専用地域		第２種低層住居専用地域
		第１種中高層住居専用地域		第２種中高層住居専用地域
		第１種住居地域		第２種住居地域
		準住居地域		近隣商業地域
		商業地域		準工業地域
		工業地域		工業専用地域
高度地区		第１種		第２種
		第３種		指定なし
高度利用地区		高度利用地区		
防火・準防火地域		防火地域		準防火地域
風致地区		風致地区		
特別緑地保全地区		特別緑地保全地区		
生産緑地地区		生産緑地地区		
都市計画道路		都市計画道路		
駐車場		駐車場		
公園		公園		
緑地		緑地		
墓園		墓園		
ごみ焼却場		ごみ焼却場		
ごみ処理場		ごみ処理場		
土地区画整理事業		土地区画整理事業		
市街地再開発事業		市街地再開発事業		
地区計画区域		地区計画区域		
日影規制		日影規制		

著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます。

都市計画情報

(c) Kodaira City, Tokyo. All rights reserved.

ID：06273073　　印刷日時:2024/10/12 11:44:25

（仮称）学園西町計画　　新築工事　概算予算書

2025 年 3月 6日

営業担当　大木

■ 建物概要　パルコン　賃貸専用　4階建　15戸案　延床面積 996.04 ㎡　301.30 坪

建物見積金額 ①	435,000,000 円 (税抜)	478,500,000 円 (税込)

総予算金額 ①＋②＋③	495,242,000 円

① 本体工事費

	費目	摘要	金額（円）
工事代金	Ⅰ．本体工事		
	仮設工事		
	基礎工事		
	躯体工事		
	外部建具工事		
	外装工事		
	木工事		
	内部建具工事		
	内装工事		
	付帯設備・雑工事		
	屋内電気設備工事		
	屋内衛生設備工事		
	換気空調工事		
	本体工事費計		
	Ⅱ．本体外工事		
	特殊仮設工事		435,000,000
	基礎補強工事		
	PC板運搬費		
	屋外衛生設備工事		
	屋外電気設備工事		
	屋外ガス設備工事		
	本体外工事計		
	工事費合計（Ⅰ+Ⅱ）		
	設計料（工事監理費含）		
	確認申請費		
	敷地・地盤調査費		
	小計		435,000,000
	計		435,000,000
消費税		上記金額の10%	43,500,000
請負代金			478,500,000

お客様ご要望事項（左表本体工事に含みます）

費目	摘要	金額（円）
地盤改良工事費	予算	15,000,000
エレベーター工事費		13,000,000

② 付帯工事費（概算）

	費目	摘要	金額（円）
工事代金	エアコン工事	予算	3,000,000
	外構工事	予算	7,000,000
	解体工事		別途
	TVアンテナ工事	予算	220,000
	給水引込み工事	予算	5,000,000
	電線・電柱移設費用		別途
	小計		15,220,000
消費税		上記金額の10%	1,522,000
請負代金			16,742,000

③ その他諸費用(概算)

	費目	摘要	金額（円）
諸費用（税込）	契約用印紙代		60,000
	表題・保存登記	予算	1,000,000
	火災保険料	5年分予算	1,000,000
	融資諸費用	元当設定登記含む	別途
合計(税込)			

■ お支払条件・資金計画

原則	摘要	支払時期	資金内訳 自己資金	民間金融機関	フラット35	計
■契約～着工 30%	契約時	年　月				0
		年　月				
	着工時	年　月				0
■工事中 50%	上棟時	年　月				0
		年　月				
■引渡時 20%	完成引渡時	年　月				0
		年　月				
100%	合計		0	0		0

上記お支払条件表には消費税及び地方消費税　円が含まれています。

■ ご返済計画

借入先					計
借入金額	円	円	円	円	0 円
金利	%	%	%	%	%
返済期間	年	年	年	年	年
返済額	月々	円	円	円	0 円
	ボーナス時	円	円	円	円

■ 資産ご売却等

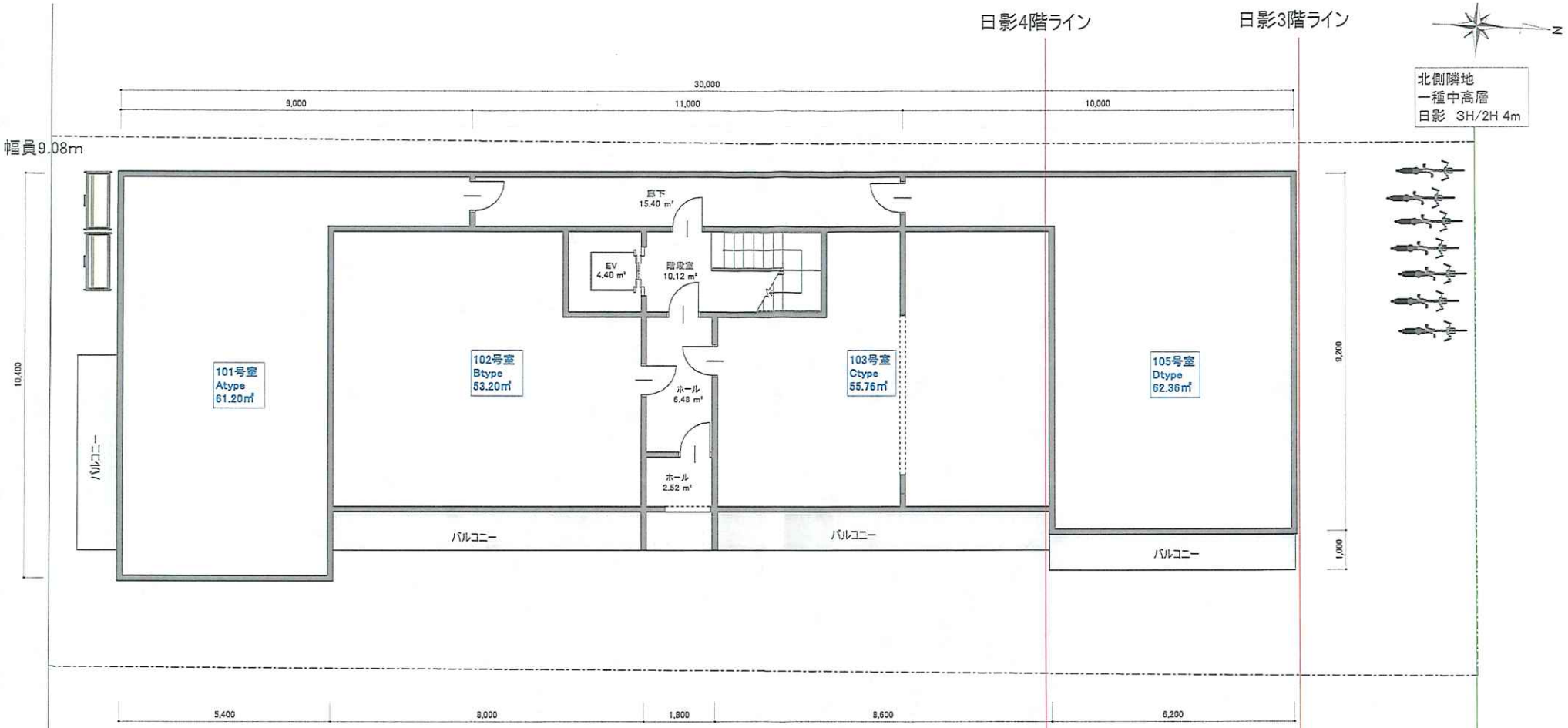
摘要	売却時期	資金充当額
	年　月	
	年　月	
	年　月	
	年　月	
合計		

■ 備考

■総予算書の条件書

1．この総予算書の有効期間は、提出日より1ヵ月間とします。
2．今後、行政の指導やお客様の要望による工事内容の変更を含め、総予算書作成時に前提としている地盤や敷地条件、設計仕様、工期、その他の内容及び条件の変更が生じた場合、予算の増減が発生します。
3．②付帯工事費、③その他諸費用は、内容が未確定なため概算金額となっています。
4．このほか、本予算書提出日以降に、工事費等の見積金額に大きく影響を及ぼす要因・事情につき変更が発生した場合（法令の制定・改廃や自然災害等による大きな社会的環境の変化等）には、当該変更を踏まえて、予算書の金額を変更させていただきます。
5．以下の内容は、当該予算書の金額には含まれていません。
①汚染土壌や地中障害物（予期せぬ地中埋設物や湧水等）の撤去・搬出・処理費用
②電波障害や工事に伴う各種近隣等への調査、補償費用等
③近隣対策費や諸官庁の行政指導による工事費
④地盤調査の未実施により、杭・地盤改良は仮判定で予算化しています。地盤調査により変更が必要な場合があります。
6. その他
7.

TAISEI HOUSING CORPORATION



配置図・1階平面図

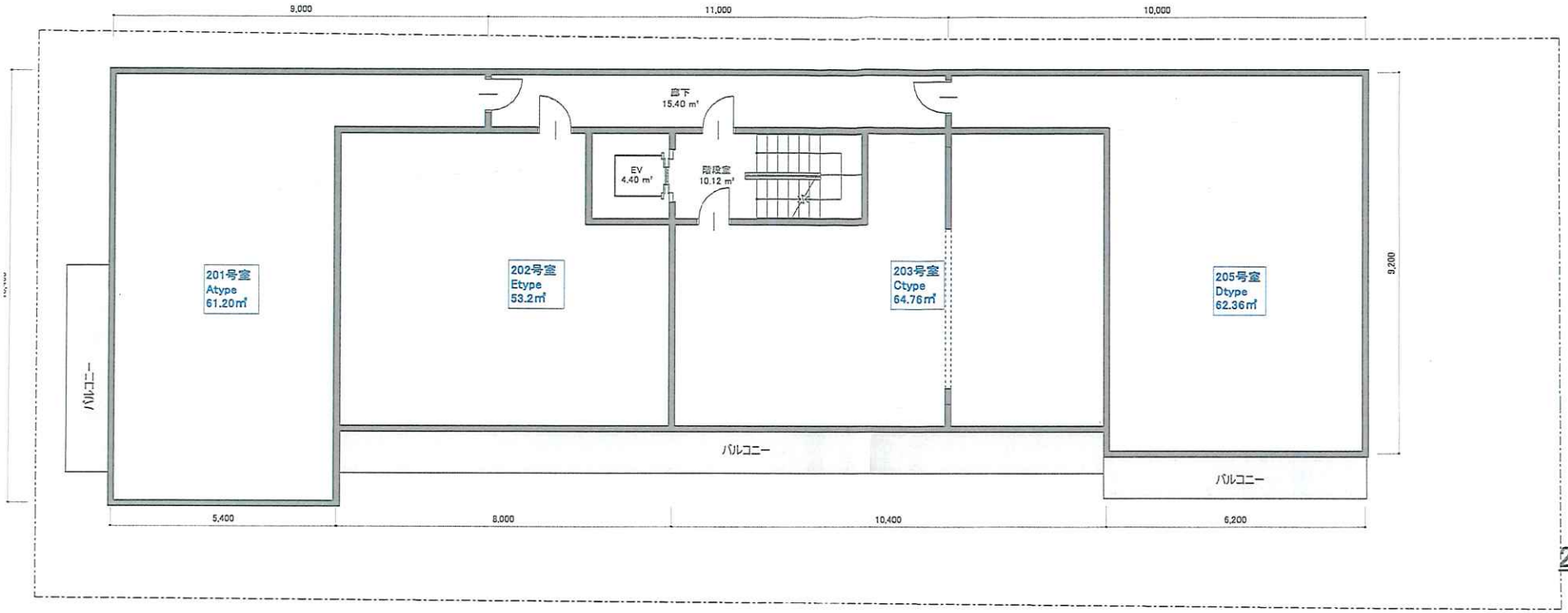
敷地	建設地	東京都小平市学園西町2-1654-20, 17
	敷地面積	約496.87㎡（約150.30坪）
建築制限	用途地域	商業地域
	高度地区	第3種高度地区
	防火指定	防火地域
	日影規制	3H/2H 測定面4m（10m超高さで北隣地に影を落とす場合）
	建蔽率	80 %（耐火建築物⇒+10%）
	容積率	400 %

面積		
敷地面積	496.87 ㎡	150.30 坪
1階 床面積	271.44 ㎡	82.11 坪
2階 床面積	271.44 ㎡	82.11 坪
3階 床面積	271.44 ㎡	82.11 坪
4階 床面積	181.72 ㎡	54.97 坪
延床面積	996.04 ㎡	301.30 坪
共用部面積	124.48 ㎡	37.65 坪
容積対象床面積	871.56 ㎡	263.64 坪
計画戸数	15 戸	
建築面積	301.84 ㎡	91.30 坪
建蔽率		60.74 %
容積率		175.41 %

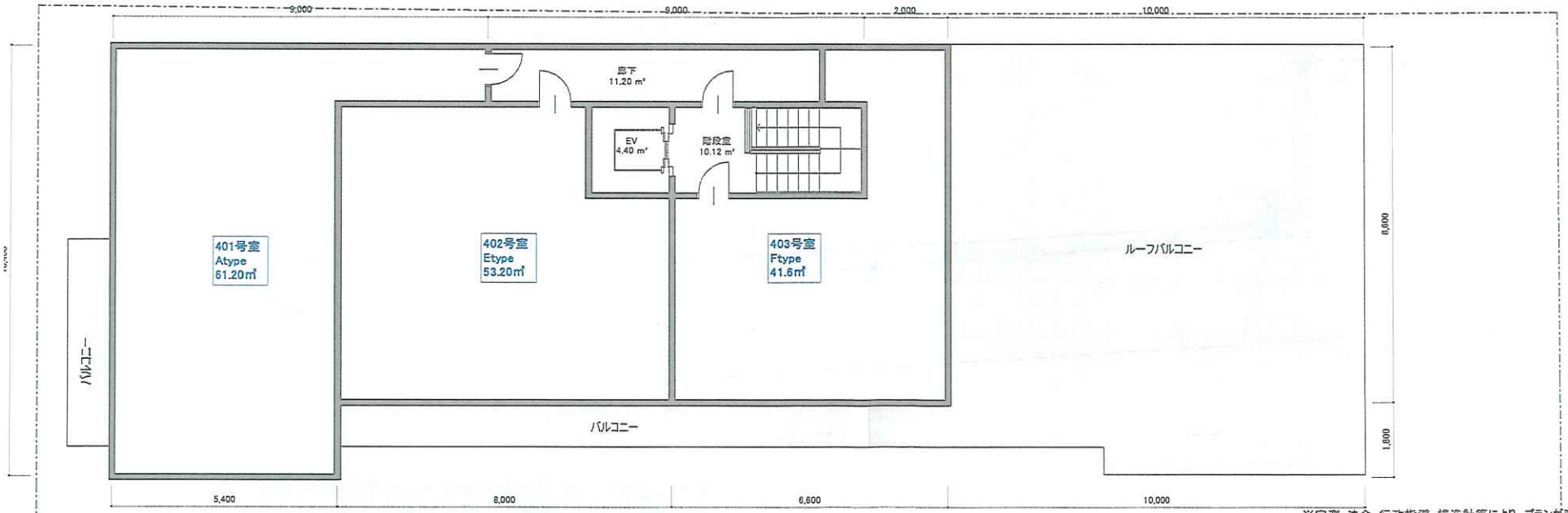
※実測・法令・行政指導・構造計算により、プランが変更となる場合がございます。

Palcon

（仮称）学園西町二丁目計画　配置・平面図　S: 1 : 100　日付 2025/03/06　PLAN No.A-02



2・3階平面図



4階平面図

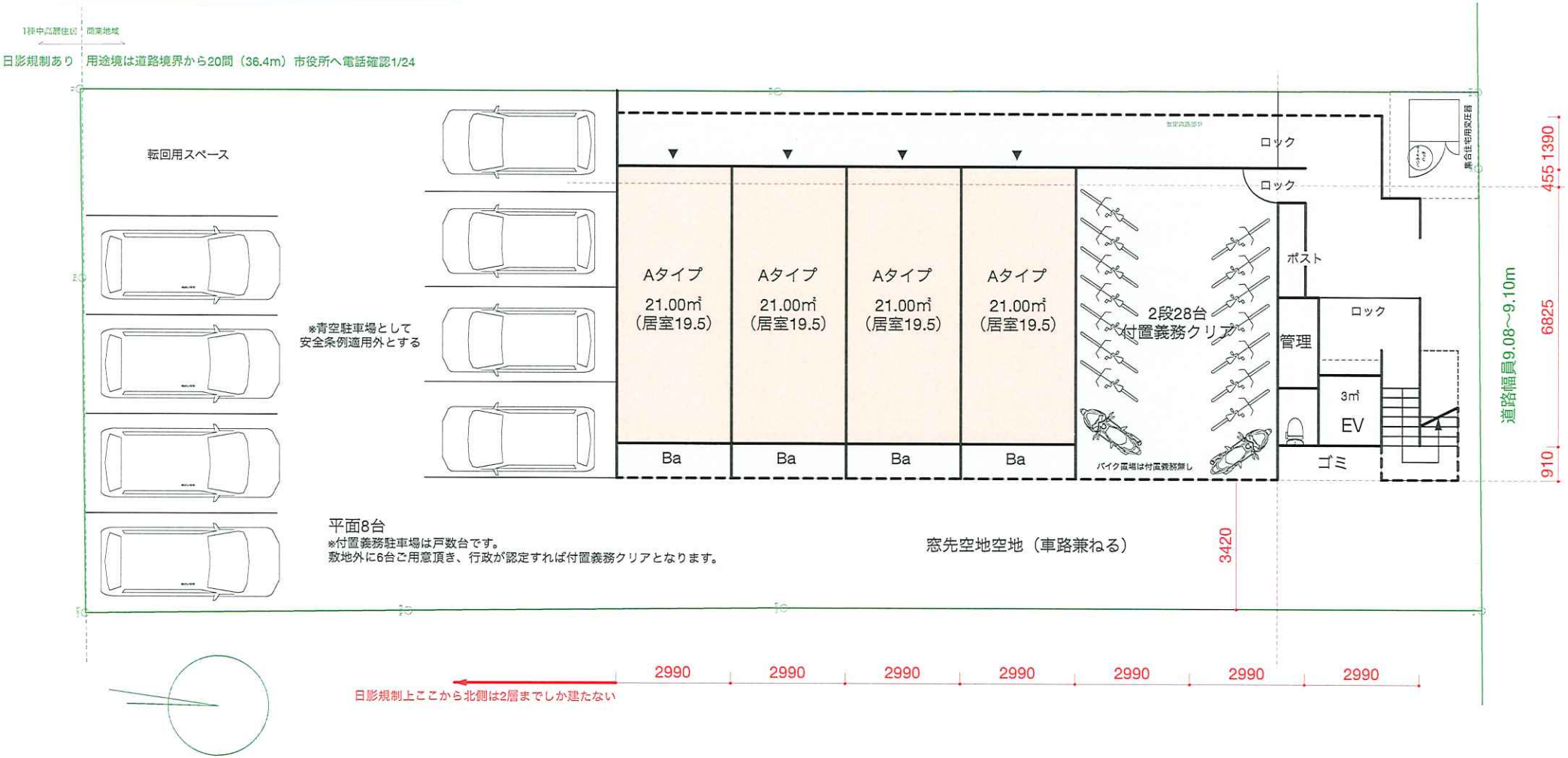
※実測・法令・行政指導・構造計算により、プランが変更となる場合がございます。

Palcon

(仮称)学園西町二丁目計画　2・3・4階平面図　S: 1 : 100　日付 2025/03/06　PLAN No.A-03

■敷地概要

住所　小平市学園西町二丁目-15-8付近
地番　　二丁目1654-17,20
敷地面積　496.87㎡
用途地域　商業地域・第1種中高層住居専用
建ペイ率　80%（北側60
容積率　400%（北側200
※用途境を測量で分割線を確定いただかないと正確な容積率・建ペイ率は出せません
高さ制限　なし
高度　　3種高度（10m+1：1.25）（1種中高層では1種高度）
防火指定　防火地域（北側は準防火）
日影　　なし+（1種中高層では10m越で3ｈ2ｈ4m）



※この案は無償で作成したラフ案です。そのため行政等へ個別ヒアリングは行っておりません。
実際の設計時には法令解釈の違いによって面積や形状が変化する事があります。

2025.01.28 DATE

都知事登録第61956号
株式会社石川淳建築設計事務所

PROJECT	NO.	SCALE	TITLE
（仮称）学園西町　計画	A01	1:100	1階平面図

■面積表

建築面積　203.92㎡（約41%）

1階面積　201.00㎡（Ba・共用廊下・外階段・EV込み）　104.57㎡（共用等除外）
2階面積　202.44㎡（Ba・共用廊下・外階段・EV込み）　154.18㎡（共用等除外）
3階面積　202.44㎡（Ba・共用廊下・外階段・EV込み）　154.18㎡（共用等除外）
4階面積　202.44㎡（Ba・共用廊下・外階段・EV込み）　154.18㎡（共用等除外）
5階面積　202.44㎡（Ba・共用廊下・外階段・EV込み）　154.18㎡（共用等除外）

合計　施工床1010.76㎡　　容積対象721.29㎡（約145.00%）

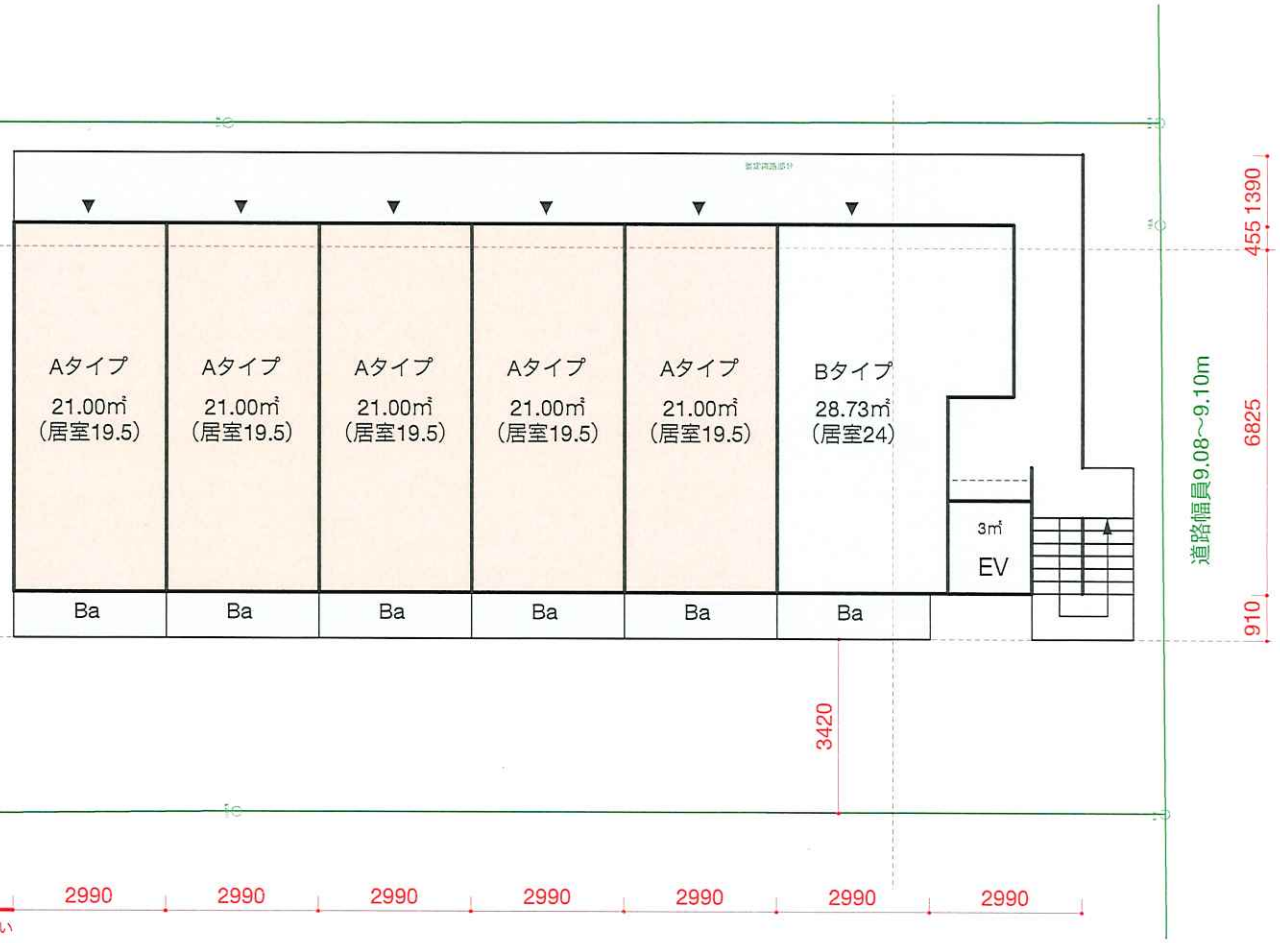
1種中高層住居 | 商業地域

日影規制あり　用途境は道路境界から20間（36.4m）市役所へ電話確認1/24

※専有面積はMBOX込み

Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Bタイプ 28.73㎡
Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Bタイプ 28.73㎡
Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Bタイプ 28.73㎡
Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Bタイプ 28.73㎡
Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	Aタイプ 21.00㎡	駐輪場など	

全28戸　Aタイプ24戸　Bタイプ4戸
付置義務駐車場14台
付置義務駐輪場28台
ゴミ置き場　28戸×0.125㎡=3.5㎡



※この案は無償で作成したラフ案です。そのため行政等へ個別ヒアリングは行っておりません。
実際の設計時には法令解釈の違いによって面積や形状が変化する事があります。

2025.01.28 DATE

都知事登録第61956号
株式会社石川淳建築設計事務所

PROJECT	NO.	SCALE	TITLE
（仮称）学園西町　計画	A02	1:100	2～5階平面図

見積もりNo.

2025年4月1日

御　見　積　書

御中

下記の通り御見積致しました。

見積金額　¥3,000,000 円(税込)

(内、消費税 10%　¥272,727 円)

現 場 名	小平市学園西町2丁目
工 事 内 容	解体工事
工 事 場 所	小平市学園西町2-15-7
有 効 期 限	2週間

株式会社 GENERAL

〒150-0045
東京都渋谷区神泉町11-11
代表取締役　豊田 大将
TEL:　080-9175-9386
担当:　保土塚勇輝

お振込先
住信SBIネット銀行　法人第一支店
普通　2652220
株式会社 GENERAL

名　称	仕　様	数　量	単位	単　価	金　額
養生シート		280	㎡	900	252,000
木造2階建て	増築あり、重機壊し	26.25	坪	30,000	787,500
基礎撤去	布基礎想定	59.4	㎡	1,100	65,340
屋根材撤去	セメント瓦	59.4	㎡	1,100	65,340
木造2階建て	増築あり、重機壊し	32	坪	30,000	960,000
基礎撤去	布基礎想定	80.85	㎡	1,100	88,935
外構ブロック撤去	道路面のみ	35.2	㎡	3,500	123,200
土間コンクリート撤去		1	式	50,000	50,000
植栽撤去		12	㎥	15,000	180,000
アスベスト検体費	外壁1検体	1	式	40,000	40,000
重機回送		2	式	35,000	70,000
諸経費		1	式	50,000	50,000
値引き	端数調整	1	式	-5,042	-5,042

備考欄		
	小計	2,727,273
2棟とも増築あり	消費税	272,727
	合計	3,000,000

～別途費用について～

散水用水道料金は、御支給ください　　アスベストの撤去費用
建物内部残置物撤去　　外壁、屋根材など2重工法
上記を除く外構ブロック撤去　　その他、本御見積に計上していない工事費
ベタ基礎　地中障害　杭工事　等

株式会社 GENERAL

解体御見積り範囲

解体御見積り範囲

既存建物解体　増築あり

既存建物解体　増築あり

植栽撤去

植栽撤去

外構ブロック撤去

解体御見積り範囲