当社先元付　　物件説明書　　物件番号:319

用途	土地・上物あり					
所在地	住居表示	千葉県松戸市根本3-6				
	地番	千葉県松戸市根本3-6				
交通	常磐線 松戸駅 徒歩6分					
地積	197.15 ㎡ (59.63 坪) 公簿					
価格	3億円 (坪@ 503万円) （税込）					
地目	宅地	用途地域	商業地域			
容積率	600%		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			
日影規制			都市計画	無・有（　　）		
その他						
道路	西北側約6m（公道）					
道路負担						
現況	建物解体中	築年		検済		
建物	構造					
	延床面積					
引渡し	相談		施工会社			

備考

路線価：230,000円/㎡
固都税額：926,658円/年

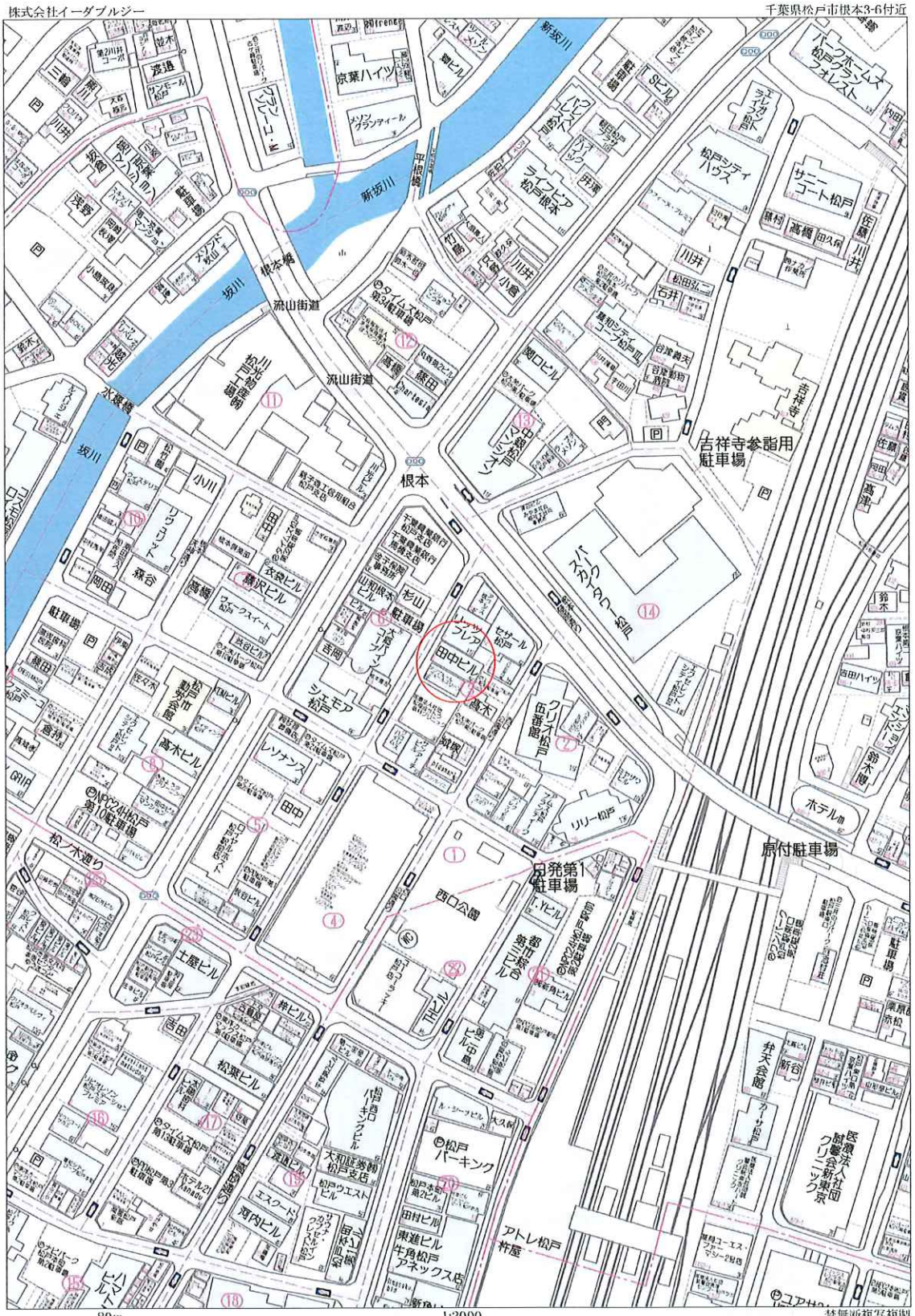
※更地渡し（現在建物解体中、2025年9月完了予定）
※価格交渉致します（チャレンジ価格28,000万）

物件ルート：売主⇒元付⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

株式会社イーダブルジー

千葉県松戸市根本3-6付近



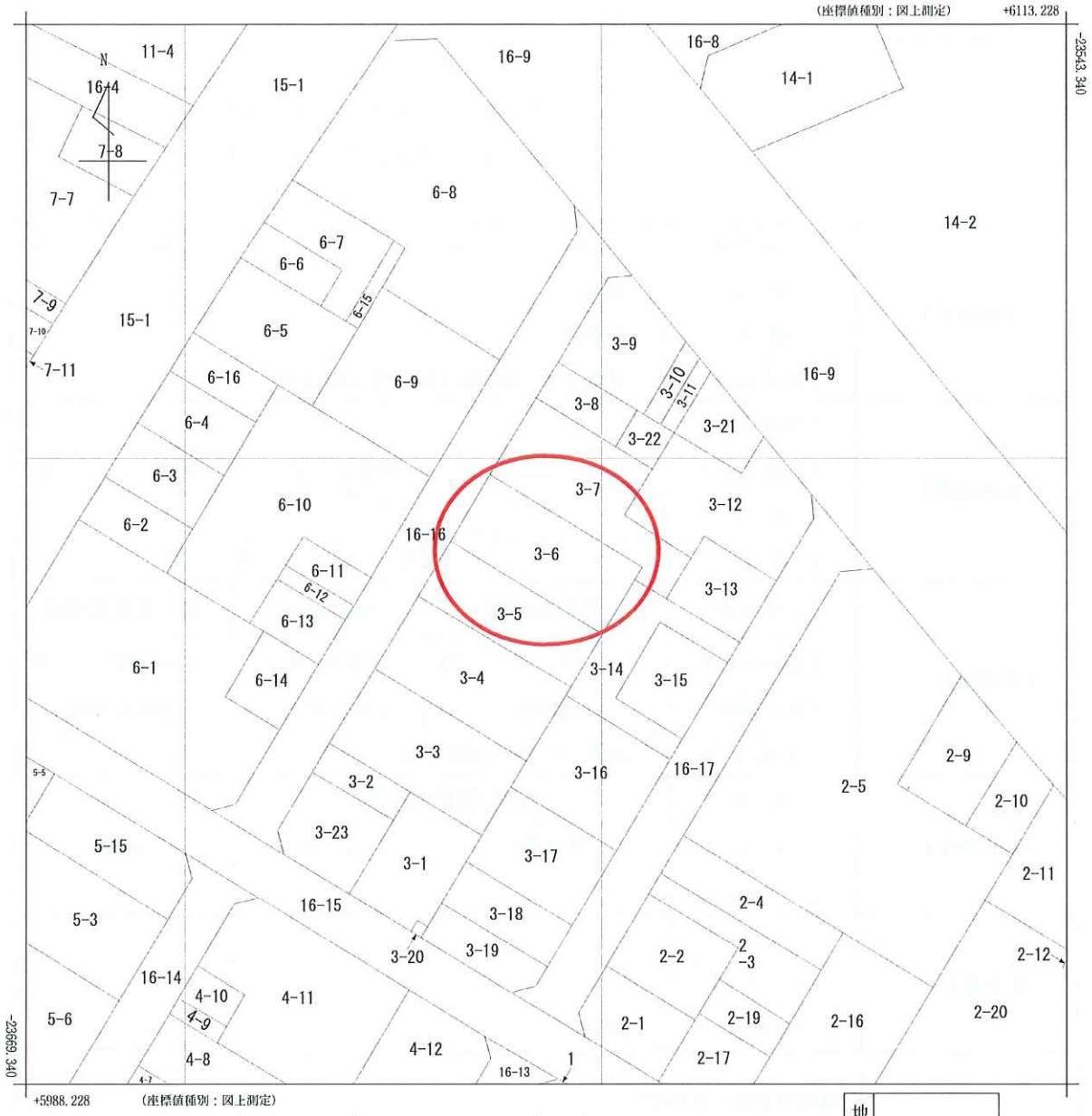
禁無断複写複製
JTN住宅地図ブルーマップ配信サービス

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

【田中ビル　賃貸借契約一覧】

No	部屋番号	賃貸借契約	用途	テナント名	賃貸契約面積	賃貸契約面積（坪）	賃料（税抜き）	賃料　単価	共益費（税抜き）	合計（税抜き）	年間合計(税抜き)	合計（税込み）	年間合計(税込み)	敷金計	承契約日	契約開始日	契約満了日	備考
1	1-A	自用	店舗	自用 （現喫茶）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	オーナー退去予定
2	1-B	普通借	店舗	山岡カイロプラクティック （山岡　仁身）	35.47㎡	10.72坪	96,364円	@8,989円	0円	96,364円	1,156,368円	106,000円	1,272,000円	500,000円	平成12年4月19日	令和6年5月1日	令和9年4月30日	左記賃料は、上下水道代月額3,000円を含む。 左記契約面積は、公正証書記載面積。 賃貸借契約書は、無し。公正証書、有り。
3	2階	自用	店舗	自用 （教室）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	オーナー退去予定
4	3階	自用	住宅	自用 オーナー居住	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	オーナー退去予定
5	4階 5階	自用	住宅 （メゾネット）	自用 オーナー親戚居住	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	オーナー退去予定
現況賃貸中合計	1戸	-	-	-	35.47㎡	10.72坪	96,364円	8,989円	0円	96,364円	1,156,368円	106,000円	1,272,000円	**500,000円**	-	-	-	-

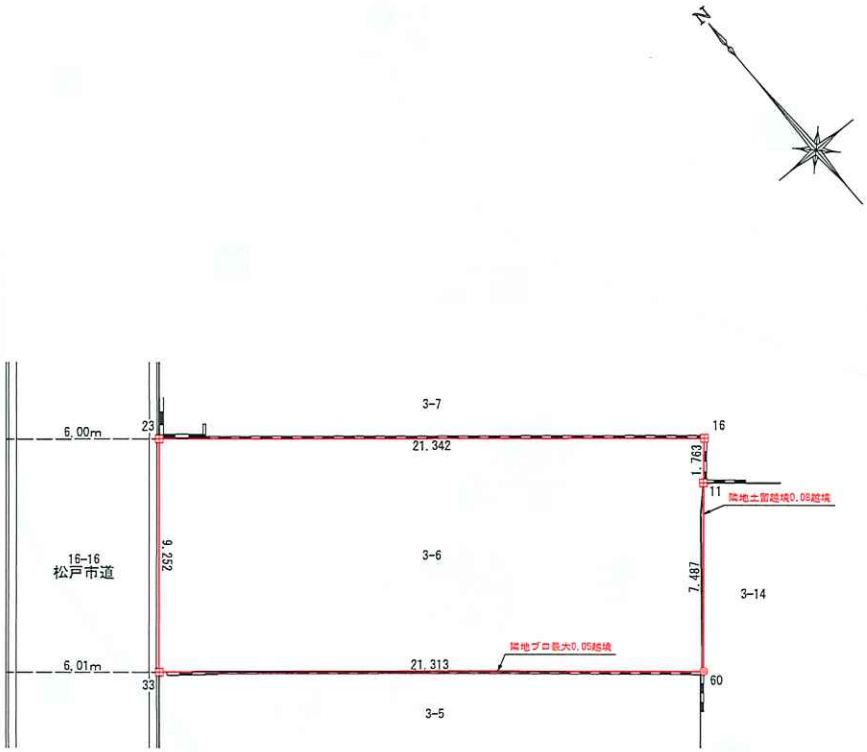
表示年月日：２０２４／０８／０５



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	根本

請求部分	所在	松戸市根本				地番	3番6	
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	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年4月1日			備付年月日(原図)		補記事項		



座標求積表

地番	3-6			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
23	530.134	472.298	-6.633	-3132.752634
16	516.420	488.650	-15.040	-7349.296000
11	515.094	487.488	-7.061	-3442.152768
60	509.359	482.675	7.959	3841.610325
33	523.053	466.344	20.775	9688.296600
		倍面積		394.294477 ㎡
		面積		197.1472385 ㎡
		地積		197.14 ㎡
		登記地積		197.15 ㎡

境界杭種表

杭記号	杭種
⊞	民境界石
○	民境界プレート
⊕	民境界鋲
□	市境界石
⦶	市境界プレート
△	市境界鋲
⊠	御影石
◎	計算点

※民々境界及び官民境界未確定のため、境界確定後
地積変動等の可能性があります。
※工作物の表示はおおまかなものとなっております。
※本図面の方位は真北を示すものではありません。

縮尺	1/200	所在地番	松戸市根本3番6	〒271-0064 千葉県松戸市上本郷3316番 株式会社 栄進測地 代表取締役 馬場 紀区 土地家屋調査士 馬場 大二郎 TEL 047-368-1255 FAX 047-364-6970	測量年月日	令和 7年 3月 5日	図面名称	現況測量図	受託番号	36112
					作製年月日	令和 7年 4月 7日			管理番号	7-19

■ 敷地概要

所在地	千葉県松戸市根本3番6 （ 地番 ）
敷地面積	197.15 ㎡ （ 59.64 坪 ） ＊公簿面積
有効敷地面積	197.15 ㎡ （ 59.64 坪 ） ＊公簿面積
用途地域	商業地域
防火地域	防火地域
高度地区	指定なし
その他の地域地区	駐車場整備地区（松戸駅周辺地区）
日影規制	指定なし
指定建蔽率	80 % ⇒【許容建蔽率】 100 % ＊防火地域内の耐火建築物等による緩和
指定容積率	600 % ⇒【基準容積率】 555 %＝（前面道路幅員Wr:6m＋建令定数Wa:3.25m）×0.6×100% ＊Wa＝（12－Wr:6m）（70－特定道路までの延長L:32m）/ 70
接面道路	北西側：幅員6m（市道）
指導要綱等	松戸市における宅地開発事業等に関する条例、松戸市における駐車施設の附置等に関する条例
特記事項	上記の基準容積率は、特定道路までの延長実測及び役所指導等により変更する可能性があります。

■ 計画概要

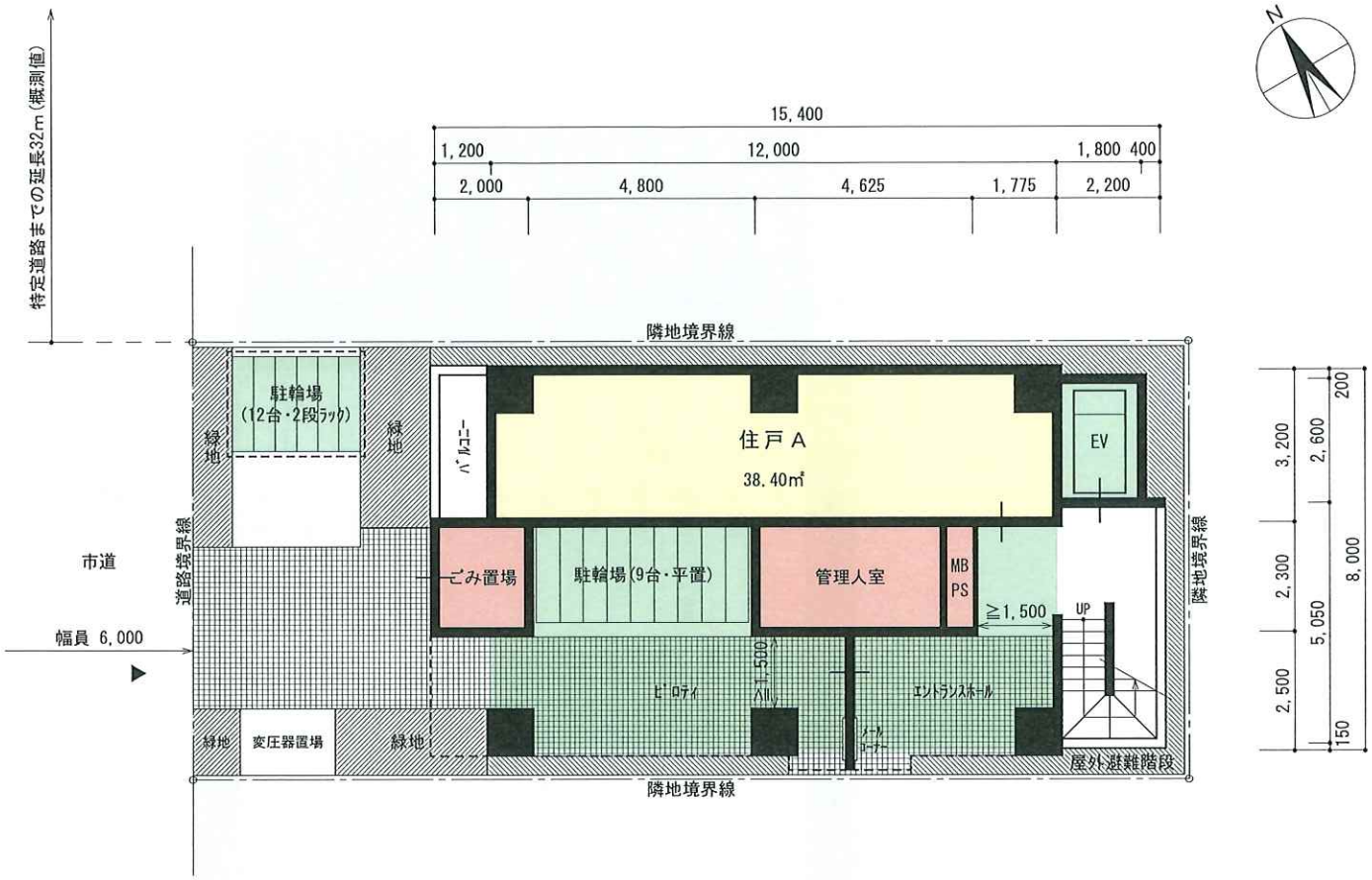
用途・構造・規模	共同住宅 ・ RC造 ・ 地上11階		
高さ	32.21 m （ 塔屋等を含まず ） 最高高さ： 32.21 m		基準階階高： 2.81 m
住戸数	21 戸 （ 38.40 ㎡～ 46.08 ㎡ ／ 住戸平均面積： 45.71 ㎡ ）		
駐車台数	0 台 （ 附置義務： なし（駐車施設附置条例適用規模未満））		戸数比： 0.00 %
駐輪台数	21 台 （ 附置義務： 21 台＝住戸数21戸×100%（開発事業条例））		戸数比： 100.00 %
建築面積	127.51 ㎡ （ 38.57 坪 ）	【 建蔽率 】 64.68 % （ ≦ 許容建蔽率 100 % ）	
床面積	【 専有面積 ：A 】 960.00 ㎡ （ 290.40 坪 ）		
	【 容積対象床面積 ：B 】 985.24 ㎡ （ 298.04 坪 ）	【 法定延床面積 ：C 】 1,115.64 ㎡ （ 337.48 坪 ）	【 施工床面積 ：D 】 1,341.41 ㎡ （ 405.78 坪 ）
[延床面積比]⇒	B/C （容積対象/法延） ： 88.31 %		
[レンタブル比]⇒	A/C （対法定延床面積） ： 86.05 %		
特記事項	敷地形状は、現況建物の設計図書（敷地配置図）を基にしています。 計画内容は、関係官庁等との打合せ、敷地状況等により変更する可能性があります。		
	【概算工事費】 524 百万円 （ 法定延床面積（C）単価： 470 千円/㎡ ・1,553 千円/坪 ） ＊消費税および設計・監理費は別途。		
	【 概 算 工 期 】 準備期間（設計・事前協議・確認申請等）： 6 ヶ月 ／ 建築工期： 17 ヶ月		

ボリュームチェック （ 経済性・市場性等を考慮した建築計画 ）	◆ 消化容積率 ◆ 499.74 %（ ≦ 基準容積率 555 % ） [未消化床面積]⇒ 108.94 ㎡
	住戸は、約38㎡を中心としたコンパクトタイプとしています。 天空率による道路斜線制限の緩和を受ける計画としていますが11階建てを超える計画は困難となり、基準容積率が555%であるところ消化容積率は約500%となります。

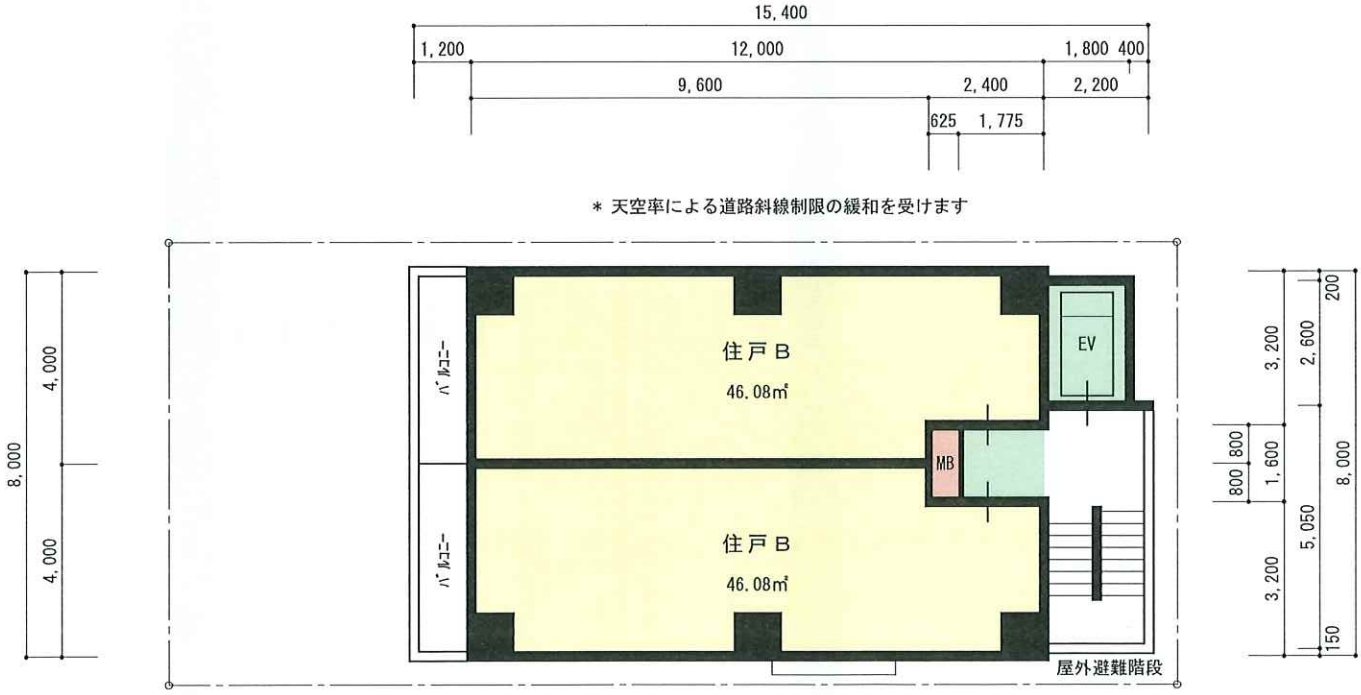
■ 面積表

単位：㎡

階	住戸数	【 施工床面積 ：D 】										
		【 法定延床面積 ：C 】									法定外床面積	合計
		【 容積対象床面積 ：B 】			小計 ①	容積対象外床面積			小計 ②	合計 ①＋②	バルコニー 開放廊下 屋外階段等	
		【 専有面積 ：A 】 住戸		共用 MB等		エレベーター	住宅用途 内廊下等	駐車場 駐輪場				
					0.00				0.00	0.00		0.00
11	2	92.16		1.00	93.16	4.68	2.84		7.52	100.68	20.71	121.39
∫	∫	∫		∫	∫	∫	∫		∫	∫	∫	∫
2	2	92.16		1.00	93.16	4.68	2.84		7.52	100.68	20.71	121.39
1	1	38.40		15.24	53.64	4.68	34.08	16.44	55.20	108.84	18.67	127.51
					0.00				0.00	0.00		0.00
合計	21	[㎡] 960.00	0.00	25.24	985.24	51.48	62.48	16.44	130.40	1,115.64	225.77	1,341.41
		[坪] 290.40	0.00	7.64	298.04	15.57	18.90	4.97	39.45	337.48	68.30	405.78



S＝1/150　**配置図・１階平面図**



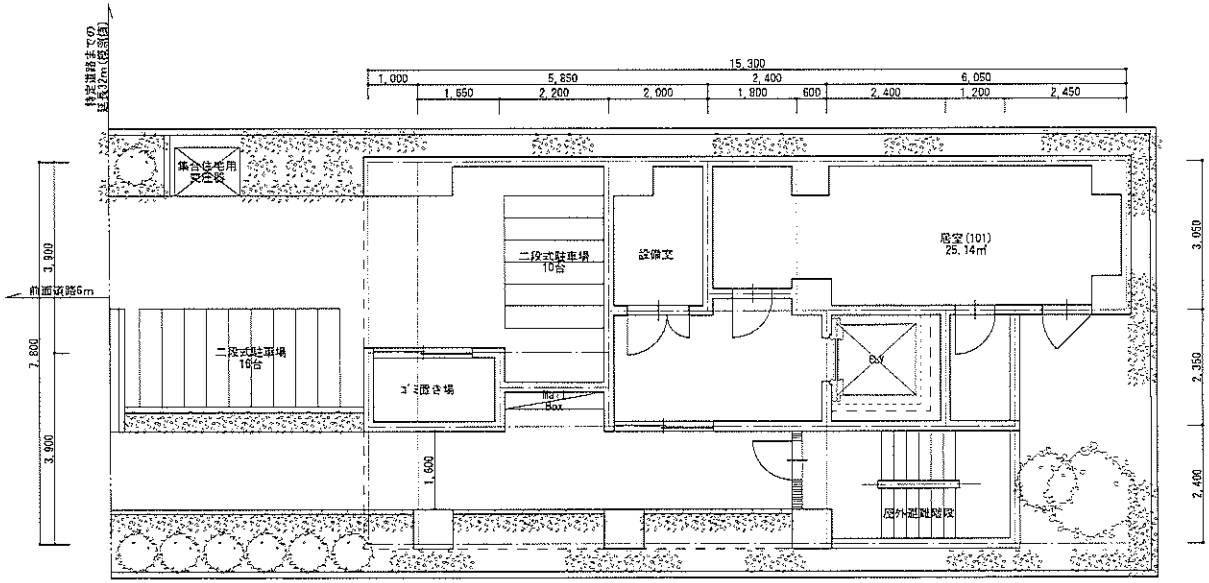
S＝1/150　**２～１１階平面図**

■ 敷地概要

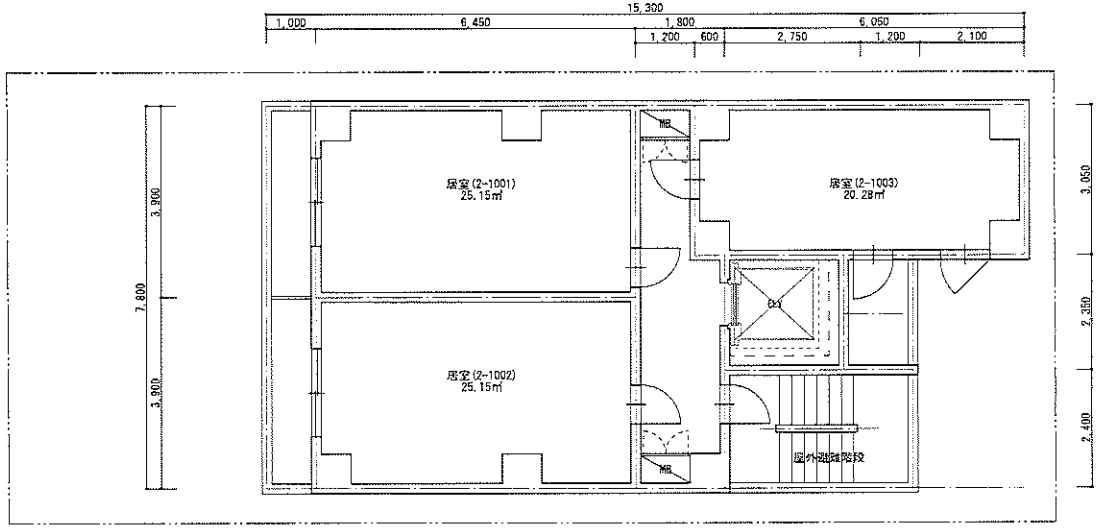
計画地	地名地番: 千葉県松戸市根本3番6
	住居表示: 千葉県松戸市根本3-6
用途地域	商業地域
建ぺい・容積	80%/600% ・・・90%(防火地域+耐火建築物)/555.42%(特定道路による容積率の緩和を使用)
防火指定	防火地域
高度地区	-
日影規制	-
敷地面積	197.15㎡(59.64坪)
道路幅員	西側:6.00m
道路斜線	1:1.5
その他	-
許容建築面積	177.43㎡
許容延床面積	1,095.01㎡
構造形式	耐火建築物 / RC造
特記	要敷地測量

■ 面積表

建築面積	108.65㎡		各階容積対象面積	容積対象外	延べ床合計
建ぺい率	55.12%≦90.00%				
2～10階	3戸*9層=27戸	2-10階	70.58 ㎡	17.85 ㎡	88.43 ㎡
1階	1戸	1階	35.21 ㎡	43.45 ㎡	78.66 ㎡
			670.43 ㎡	204.10 ㎡	874.53 ㎡
合計住戸数	28戸	容積率	340.07%<555.42%		



1階平面図



2～10階平面図

【共同住宅案_A案】

- 道路斜線制限において、建物高さ30m(10階建て)想定時天空率検討の数値が0.14%となる。
- 高さ31mより隣地高度斜線制限発生。
- 高さ31m以上より非常用エレベーターの設置が必須となる。
- 松戸市ワンルーム条例対象 (25㎡以下4室以上で対象)
- 開発協議必要(内容によっては計画の変更の必要あり)

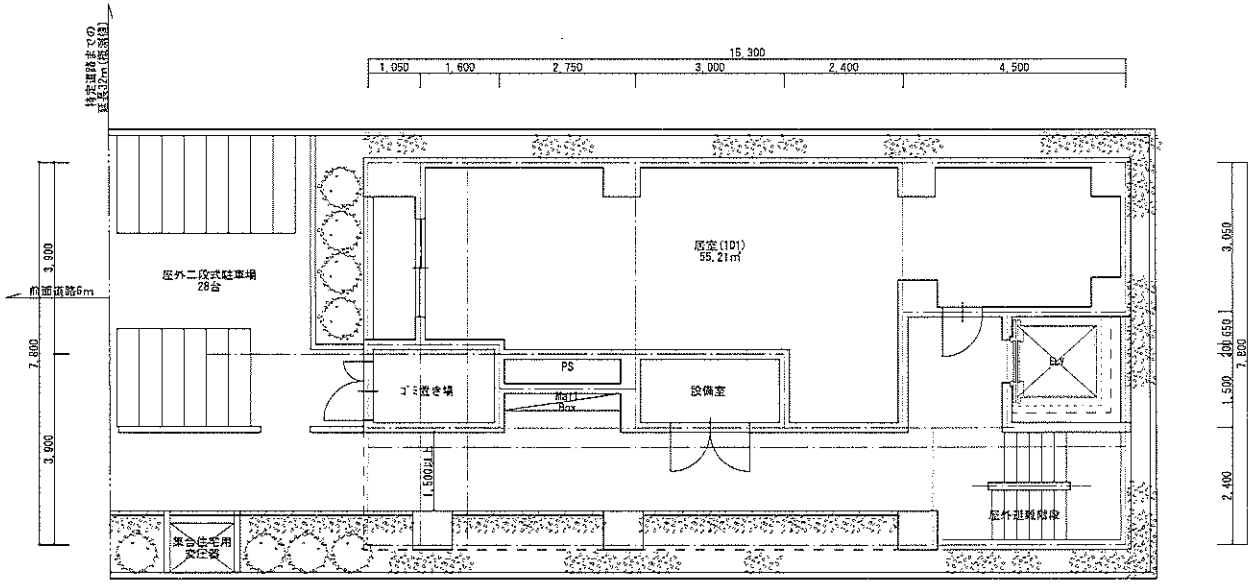
修正日	修正内容	修正日	修正内容	作図者	(仮称) 松戸市根本マンション 新築工事	日付 2024.12.12	No.
				検図者	マンション企画平面図(共同住宅A案)	縮尺 1/100	企画-01

■ 敷地概要

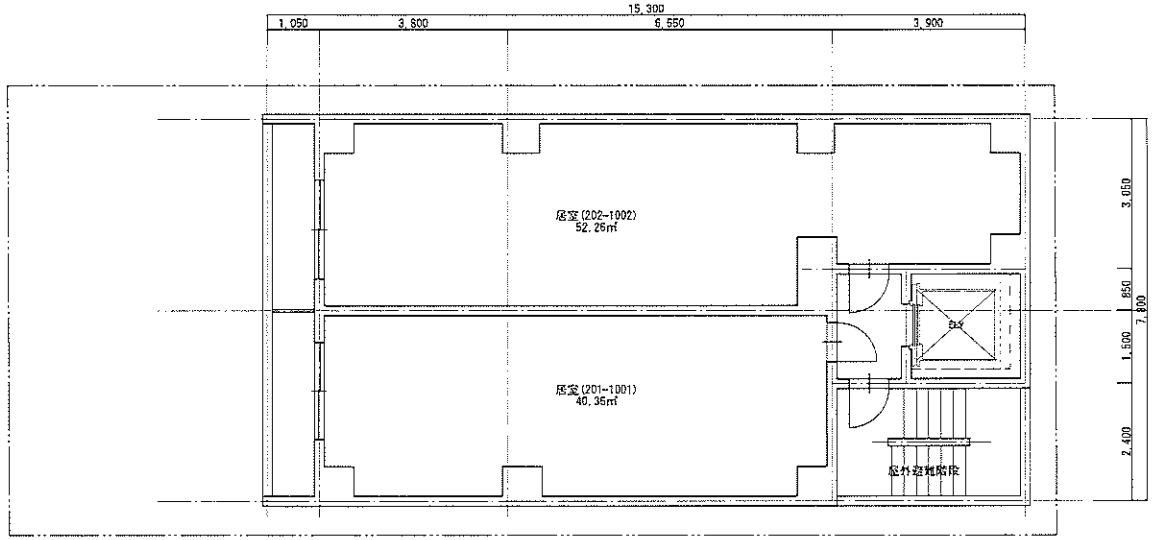
計画地	地名地番：千葉県松戸市根本3番6
	住居表示：千葉県松戸市根本3-6
用途地域	商業地域
建ぺい・容積	80%/600%　・・・90%(防火地域+耐火建築物)/555.42%(特定道路による容積率の緩和を使用)
防火指定	防火地域
高度地区	-
日影規制	-
敷地面積	197.15㎡(59.64坪)
道路幅員	西側：6.00m
道路斜線	1：1.5
その他	-
許容建築面積	177.43㎡
許容延床面積	1,095.01㎡
構造形式	耐火建築物／RC造
特記	要敷地測量

■ 面積表

建築面積	119.34㎡		各階容積対象面積	容積対象外	延べ床合計
建ぺい率	60.53%≦80.00%				
2～10階	2戸×9層＝18戸	2-10階	92.62 ㎡	9.16 ㎡	101.78 ㎡
1階	1戸	1階	65.96 ㎡	17.13 ㎡	83.09 ㎡
			899.54 ㎡	99.57 ㎡	999.11 ㎡
合計住戸数	19戸	容積率	456.28%＜555.42%		



1階平面図



2～10階平面図

【共同住宅案_B案】

・道路斜線制限において、建物高さ30m(10階建て)想定時天空率検討の数値が0.14%となる。
・高さ31mより隣地高度斜線制限発生。
・高さ31m以上より非常用エレベーターの設置が必須となる。

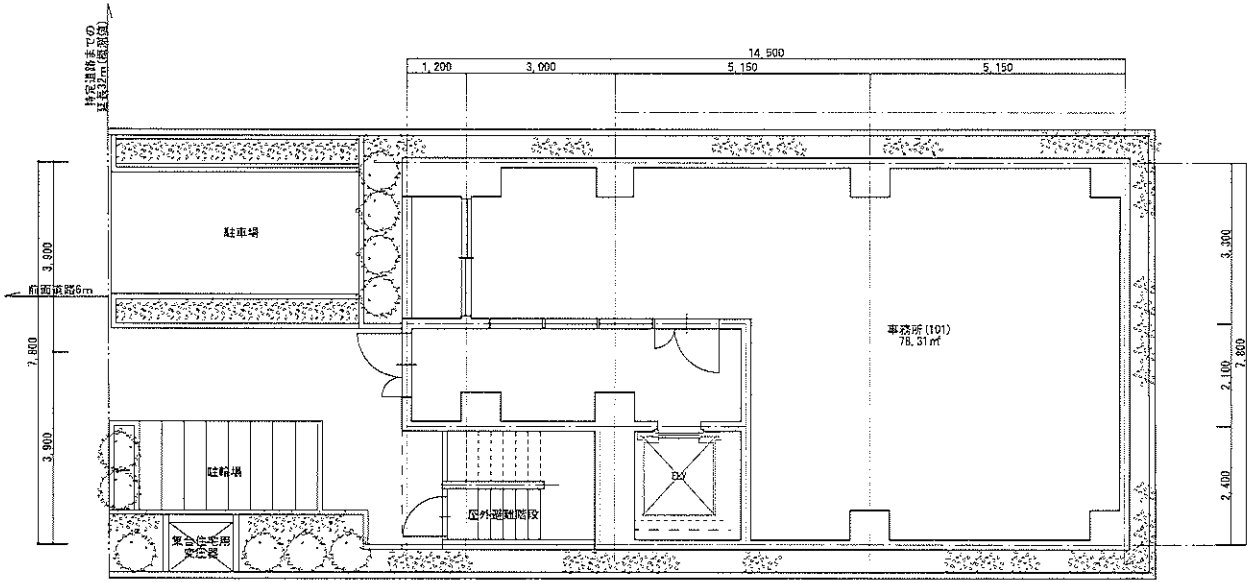
修正日	修正内容	修正日	修正内容	物件名 -	(仮称) 松戸市根本マンション 新築工事	日付 2024.12.12	No.
				図面名 -	マンション企画平面図(共同住宅B案)	縮尺 1/100	企画-02

■ 敷地概要

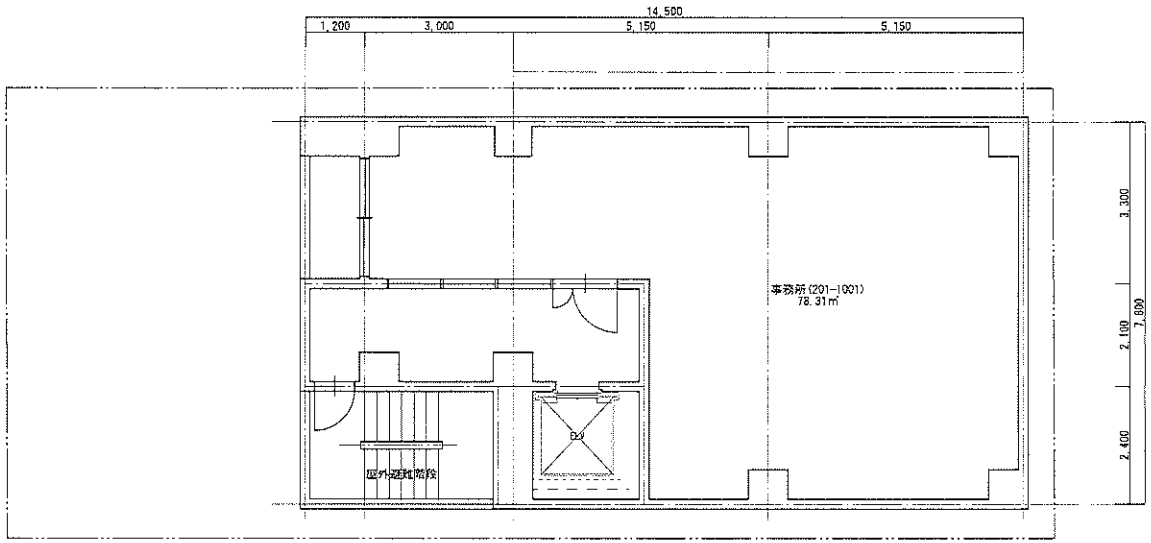
計画地	地名地番: 千葉県松戸市根本3番6
	住居表示: 千葉県松戸市根本3-6
用途地域	商業地域
建ぺい・容積	80%/600% ・・・90%(防火地域+耐火建築物)/555.42%(特定道路による容積率の緩和を使用)
防火指定	防火地域
高度地区	-
日影規制	-
敷地面積	197.15㎡(59.64坪)
道路幅員	西側:6.00m
道路斜線	1:1.5
その他	-
許容建築面積	177.43㎡
許容延床面積	1,095.01㎡
構造形式	耐火建築物 / RC造
特記	要敷地測量

■ 面積表

建築面積	113.10㎡		各階容積対象面積	容積対象外	延べ床合計
建ぺい率	57.36%≦90.00%				
1~10階	10戸	2-10階	92.70 ㎡	7.08 ㎡	99.78 ㎡
		1階	92.70 ㎡	7.08 ㎡	99.78 ㎡
			927.00 ㎡	70.80 ㎡	997.80 ㎡
合計住戸数	10戸	容積率	470.20%<555.42%		



1階平面図

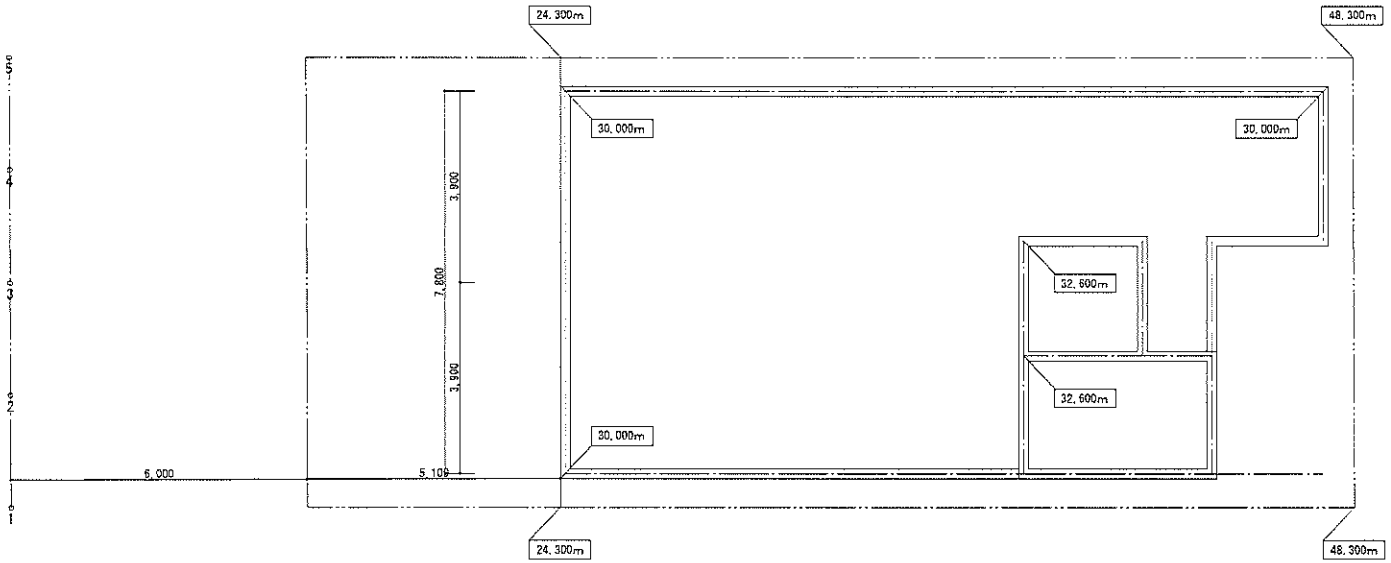


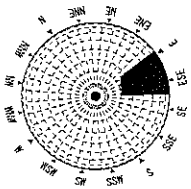
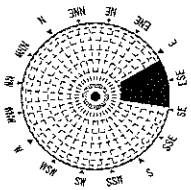
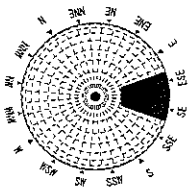
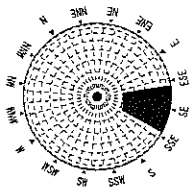
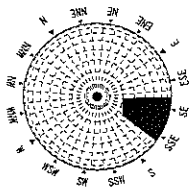
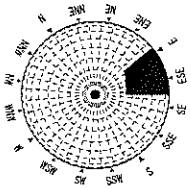
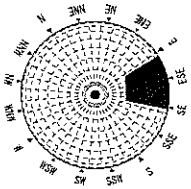
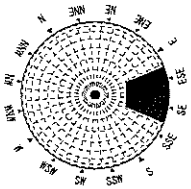
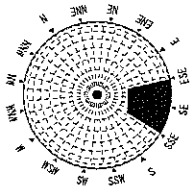
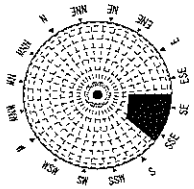
2~10階平面図

【事務所案】

- 道路斜線制限において、建物高さ30m(10階建て)想定時天空率検討の数値が0.14%となる。
- 高さ31mより隣地高度斜線制限発生。
- 高さ31m以上より非常用エレベーターの設置が必須となる。
- 延べ床面積1000㎡以上から駐車場条例により駐車場設置義務(5台~)が発生。

修正日	修正内容	修正日	修正内容	所在地	(仮称) 松戸市根本マンション 新築工事	日付 2024.12.12	No.
				名称	マンション企画平面図(事務所案)	縮尺 1/100	企画-03



計画建物	 計画建物　天空率 91.34% 1(X= -8209.007 , Y= -139193.824 , Z= 0.000000)	 計画建物　天空率 90.74% 2(X= -8217.902 , Y= -136896.342 , Z= 0.000000)	 計画建物　天空率 90.37% 3(X= -8226.797 , Y= -134598.859 , Z= 0.000000)	 計画建物　天空率 90.73% 4(X= -8235.693 , Y= -132301.376 , Z= 0.000000)	 計画建物　天空率 91.35% 5(X= -8244.588 , Y= -130003.893 , Z= 0.000000)
	0.16%	0.57%	0.58%	0.56%	0.14%
適合建物	 適合建物　天空率 91.18% 1(X= -8209.007 , Y= -139193.824 , Z= 0.000000)	 適合建物　天空率 90.17% 2(X= -8217.902 , Y= -136896.342 , Z= 0.000000)	 適合建物　天空率 89.78% 3(X= -8226.797 , Y= -134598.859 , Z= 0.000000)	 適合建物　天空率 90.17% 4(X= -8235.693 , Y= -132301.376 , Z= 0.000000)	 適合建物　天空率 91.20% 5(X= -8244.588 , Y= -130003.893 , Z= 0.000000)

修正日	修正内容	修正日	修正内容	作図者	(仮称) 松戸市根本マンション 新築工事	日付	No.
				-		2024.12.12	
				作成者 -	天空率検討図	縮尺 1/100	企画-04

仕入先　　物件番号:092

業者名	株式会社ナイスエスティート
担当者	重山 日出夫
TEL	03-6712-6675
携帯	090-3913-8946
FAX	03-6712-6676
備考	

宅地造成工事規制区域大字一覧表

※全域：大字全てが区域内となります。
※一部：大字一部が区域内となりますので、区域図での確認が必要です。

A　地　区	B　地　区
馬橋の一部	小根本の一部
小金原四丁目の一部	松戸の一部
小金原八丁目の一部	岩瀬の一部
八ケ崎一丁目の全域	胡録台の一部
八ケ崎二丁目の全域	松戸新田の一部
八ケ崎三丁目の全域	野菊野の全域
八ケ崎四丁目の一部	和名ケ谷の一部
八ケ崎五丁目の全域	大橋の一部
八ケ崎六丁目の一部	二十世紀が丘戸山町の全域
八ケ崎七丁目の全域	二十世紀が丘梨元町の全域
八ケ崎八丁目の全域	二十世紀が丘中松町の全域
八ケ崎緑町の全域	二十世紀が丘丸山町の全域
中和倉の一部	二十世紀が丘萩町の全域
千駄堀の一部	二十世紀が丘美野里町の全域
金ケ作の一部	二十世紀が丘柿の木町の全域
松戸新田の一部	三矢小台五丁目の全域
二ツ木の一部	三矢小台四丁目の全域
三ケ月飛地	小山の一部
	上矢切の一部
	中矢切の一部
	下矢切の一部
	栗山の一部

所有者	
業者名	
担当者	
TEL	
携帯	
FAX	
備考	

令和 6年度　固定資産（土地）公課証明書

所有者住所（法人所在地）　千葉県松戸市根本３番地の６　田中ビル
所有者氏名（法人名称）　田中　一守

所在地番 / 所在符号	登記地目 / 課税地目	登記地積（㎡） / 課税地積（㎡）	評価額（円）	固定資産税課税標準額（円） / 都市計画税課税標準額（円）	固定資産税相当額（円） / 都市計画税相当額（円）	税相当額合計（円）	備考
根本 3-6	宅地	197.15		15,062,259	210,871		
	宅地	197.15	39,430,000	18,295,519	42,079	252,950	
以下余白							

令和 6年 1月 1日現在、上記のとおり相違ないことを証明します。

松財固証第6977号

令和 6年 6月27日

松戸市長　本郷谷　健次

所有者の住所・所在地、氏名・名称は、原則として交付日現在、登録しているものを表示しています。
所在符号欄に記載がある場合は、課税上の管理番号を表示しています。

この証明書には「すかし」等の不正防止処置を施してあります。

令和 6年度　固定資産（家屋）公課証明書

所有者住所（法人所在地）　千葉県松戸市根本３番地の６　田中ビル
所有者氏名（法人名称）　　田中　一守

所在地番	課税種類	課税屋根		建築年	固定資産税課税標準額(円)	固定資産税相当額(円)	税相当額	備考
家屋番号	課税構造	課税階層	課税床面積(㎡)	評価額（円）	都市計画税課税標準額(円)	都市計画税相当額(円)	合計（円）	
根本　3-6	居宅　教室	陸屋根		昭和51年	41,331,810	578,645		
3-6	鉄筋コンクリート造	地上5階	698.26	41,331,810	41,331,810	95,063	673,708	
以下余白								

松財固証第6978号

令和 6年１月１日現在、上記のとおり相違ないことを証明します。

令和 6年 6月27日

松戸市長　　本郷谷　健次

所有者の住所・所在地、氏名・名称は、原則として交付日現在、登録しているものを表示しています。

この証明書には「すかし」等の不正防止処置を施してあります。