当社直物件　　物件説明書　　物件番号:177

用途	収益物件（一棟）・マンション　物件名：ウェルス堀切菖蒲園					
所在地	住居表示	東京都葛飾区小菅2-36-4				
	地番	東京都葛飾区小菅2-413-6				
交通	京成線 堀切菖蒲前駅 徒歩10分					
地積	224.33 ㎡ (67.85 坪) 公簿					
価格	5億円 （税込）					
地目	宅地	用途地域	①近隣商業地域 / ②商業地域			
容積率	219%		建蔽率	74%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	①準防火地域　②防火地域		高度指定	第2種高度地区		
日影規制	4ｈ-2.5ｈ		都市計画	無・有（　　）		
その他						
道路	北側約5.5m（公道）					
道路負担						
現況		築年	2026年3月末　竣工予定	検済		
建物	構造	WRC造 4階				
	延床面積	561.31 ㎡ (169.79 坪)				
引渡し	2026年3月末　予定		施工会社	Ou2株式会社		

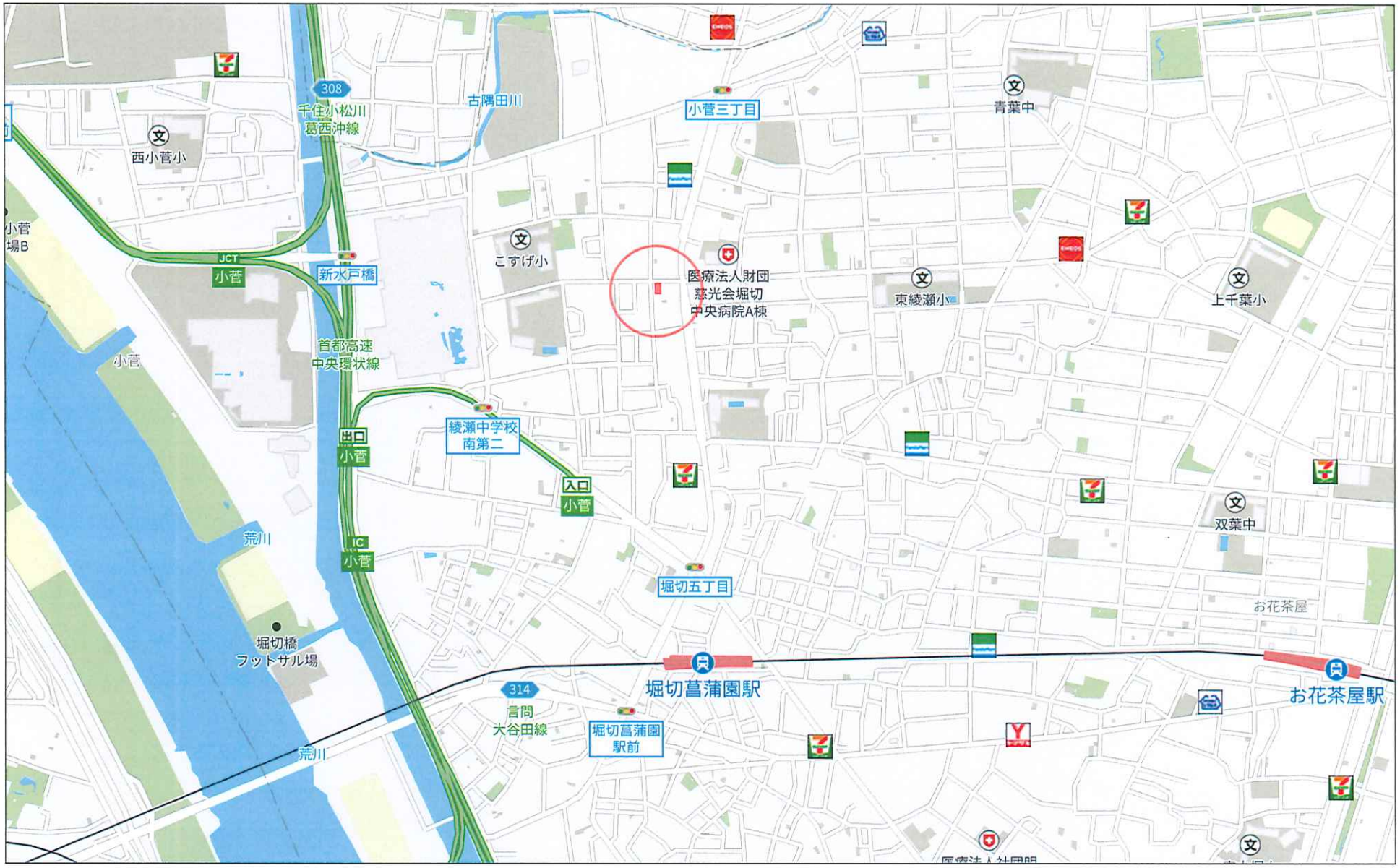
備考　年額収入24,103,200円 月額収入2,008,600円 表面 利回り 4.82% 満室想定

・全戸エアコン、シーリングライト実装
・宅配ボックス、オートロック完備

※詳細資料開示　要CA
※プラン図に軽度な変更がある場合があります

物件ルート：売主⇒当社

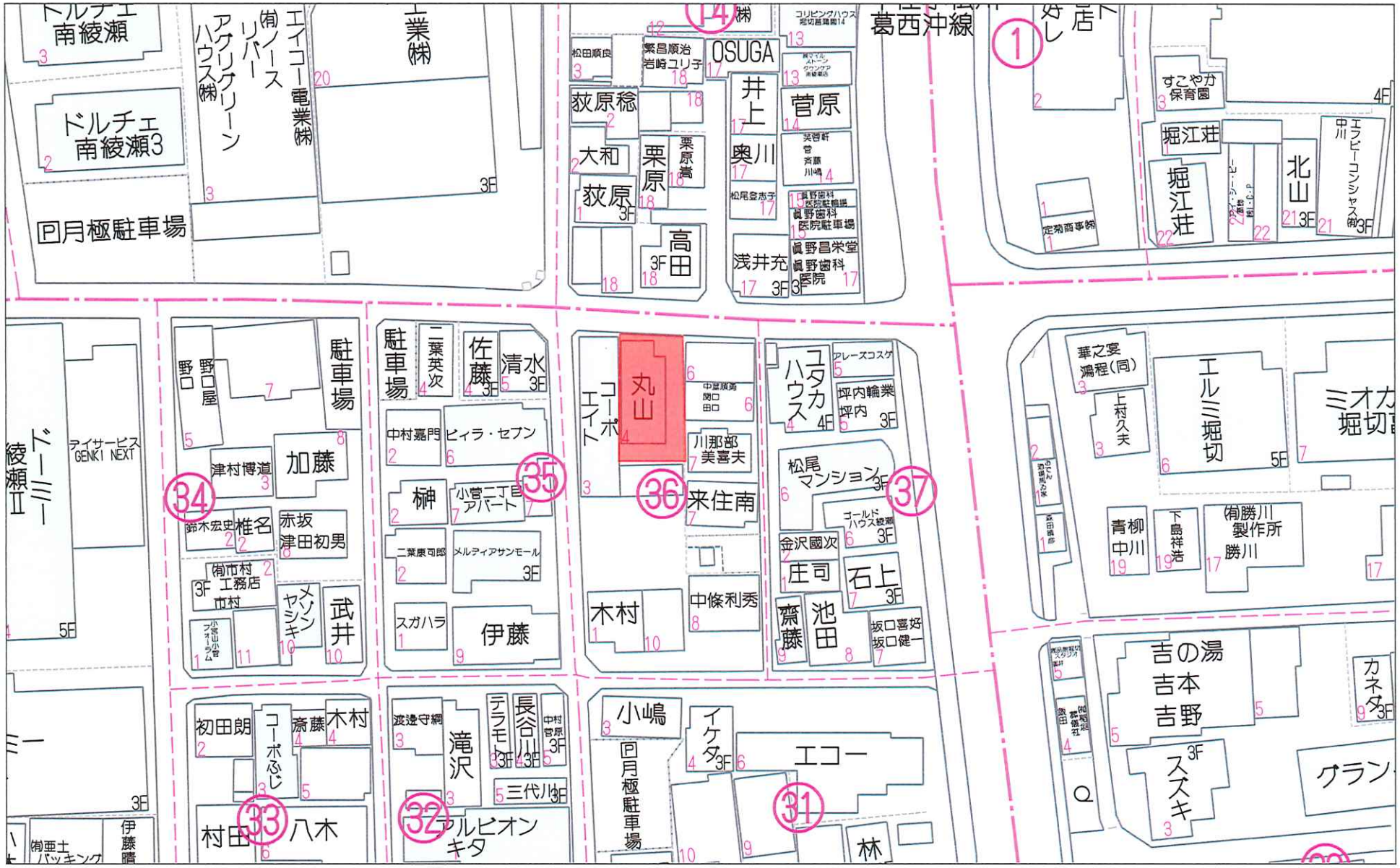
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



500m

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
P220002980-20250709124825



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
P220002980-20250709124725

ウエルス堀切菖蒲園計画

4F	401 2LDK 40.74㎡ **165,000円** @13375円	402 2LDK 40.74㎡ **164,000円** @13294円	403 1LDK 29.39㎡ **122,000円** @13709円	404 1LDK 29.39㎡ **120,000円** @13484円
3F	301 2LDK 40.74㎡ **165,500円** @13416円	302 2LDK 40.74㎡ **164,500円** @13335円	303 1LDK 29.39㎡ **122,500円** @13765円	403 1LDK 29.39㎡ **120,500円** @13540円
2F	201 2LDK 40.74㎡ **166,000円** @13456円	202 2LDK 40.74㎡ **165,000円** @13375円	203 1LDK 29.39㎡ **123,000円** @13821円	402 1LDK 29.39㎡ **121,000円** @13597円
1F	101 1LDK 36.06㎡ **145,000円** @13280円	102 1LDK 36.06㎡ **144,600円** @13243円		
	南東角	北東角	北西角	南西角

158.280㎡ **641,500円** @13384.8円	158.280㎡ **638,100円** @13313.9円	88.170㎡ **367,500円** @13765.1円	88.170㎡ **361,500円** @13540.4円

※ 管理費共益費込みとなっております。

	平均坪単価
専有 140.260㎡ 賃料 571,000	**13,458円**

	平均面積
専有 140.260㎡ 賃料 573,000	**35.207㎡**

	平均価格
専有 140.260㎡ 賃料 575,000	**143,471円**

	総専有面積
専有 72.120㎡ 賃料 289,600	492.90㎡

MB含む

面積	全体	
	戸数	割合
15㎡～		0.0%
20㎡～		0.0%
25㎡～	6	42.9%
30㎡～		0.0%
35㎡～	2	14.3%
40㎡～	6	42.9%
45㎡～		0.0%
50㎡～		0.0%
55㎡～		0.0%
60㎡～		0.0%
65㎡～		0.0%
70㎡～		0.0%
合計	14	100%

間取り	全体	
	戸数	割合
1R		0.0%
1K		0.0%
1LDK	8	57.1%
1SLDK		0.0%
2LDK	6	42.9%
3LDK		0.0%
合計	14	100%

月間	年間
492.900㎡	5914.800㎡
2,008,600	**24,103,200**
@13457.9円	@13457.9円

所有者	prosyle	
住所	**葛飾区小菅2**	
project	**PSW堀切菖蒲園**	
価格（税込）	500,000,000	円
駅	堀切菖蒲園	駅
徒歩	10分	
価格（税別）	**465,079,305**	**円**
消費税	34,920,695	円
総戸数	14	戸
専有単価（税込）	3,350,071	円
着工日	2025/06/09(着工済)	
竣工予定	2026年3月末	
平均賃料	13,458	円
賃貸面積(㎡)	492.9	㎡
賃貸面積(坪)	149.25	坪
駐車場　1台	0	円
台数	0	台
年間駐車場収入×90%	0	円
バイク置き場　1台	0	円
台数	0	台
年間バイク置き場収入×90%	0	円
賃料総額	24,103,200	円
固定資産税都市計画税	1,935,565	円
火災保険	68,320	円
修繕費　総収入（年額）×0.5%	110,400	円
光熱費(税別)	252,000	円
ＢＭ（税別）	516,000	円
ＰＭ（税別）3%別	662,400	円
予備費　総収入×0.6%（町会費・	132,480	円
支出合計	3,677,165	円
支出比率	15.26%	
NOI	20,426,035	円
表面利回（税別）	5.18%	
想定NOI利回り	**4.39%**	
特徴	EVなし	

※自転車置き場・駐車場代・バイク置き場は賃料含まず

※火災保険は地震保険は含まず

※本資料に記載の賃料収入および経費等は、あくまでも想定に基づくものであり、

将来にわたってその実現を保証するものではありません。

実際の収支は、入居状況や市場環境の変動、運営方法等により異なる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

■敷地概要

所在地	：	東京都葛飾区小菅2-36-4
敷地面積	：	225.07 ㎡　68.08 坪（現況測量図）
用途地域	：	準工業地域　商業地域
防火地域	：	準防火地域　防火地域
指定容積率	：	300.00 %　35.51 ㎡ 189.56 ㎡
指定建蔽率	：	60.00 %
容積率	：	300.00 %　→219.19%
建蔽率	：	60.00 %　準防火地域内耐火　防火地域内耐火　→74.52%
高度地区	：	第２種高度地区
日影規制	：	4.0h/2.5h GL+4.0m
隣接地日影規制	：	4.0h/2.5h GL+4.0m
前面道路	：	北側　約5.5M、

■建物概要

主用途	：	共同住宅
構造	：	WRC　造（耐火建築物）
階数	：	地上　4　階
最高高さ	：	11.29　m 階高2.76m　パラペット高0.15m
法床面積	：	561.31 ㎡　169.79 坪
容積対象床面積	：	493.00 ㎡　149.13 坪
容積率	：	219.05 %
建築面積	：	155.11 ㎡　46.92 坪
建蔽率	：	68.92 %
施工床面積	：	634.71 ㎡　192.00 坪
昇降機	：	
駐車場	：	平置　駐輪場　：
緑地面積	：	＞

■関連条例等

・葛飾区　小規模集合住宅管理に関する条例
　掲示板の位置について
　町会または自治会の加入促進に関する協議

※天空率・日影規制確認済

・中高層申請（10m以上）
・
※その他、行政協議による

■面積表

	容積対象			延床面積					施工床面積	
	専有面積 A	MB・外部PS・ B	合計 C=A+B	災害用格納庫 D	エントランス・階段・共用廊下 E	EV F	駐輪場 G	合計 H=C+D+E+F+G	避難通路 自転車置場 I	合計 H+I
4階	138.75	1.54	140.29		14.82			155.11		155.11
3階	138.75	1.54	140.29		14.82			155.11		155.11
2階	138.75	1.54	140.29		14.82			155.11		155.11
1階	70.60	1.54	72.13		11.54		12.32	95.99	73.40	169.40
合計	486.85 ㎡	6.15 ㎡	493.00 ㎡	㎡	55.99	㎡	12.32 ㎡	561.31 ㎡	73.40 ㎡	634.71 ㎡
	147.27 坪	12.30 坪	149.13 坪	坪	16.93	坪	3.72 坪	169.79 坪	22.20 坪	192.00 坪

■タイプ別面積表

タイプ（面積別）	専有面積 ※PS含む		室数	
	36.067 ㎡	10.91 坪	2	A
	40.750 ㎡	12.32 坪	6	B
	29.396 ㎡	8.89 坪	6	C
				E
				F
				G
				H
				B
合計（下3桁）	493.004 ㎡	149.13 坪	14 戸	
住戸	493.00 ㎡			

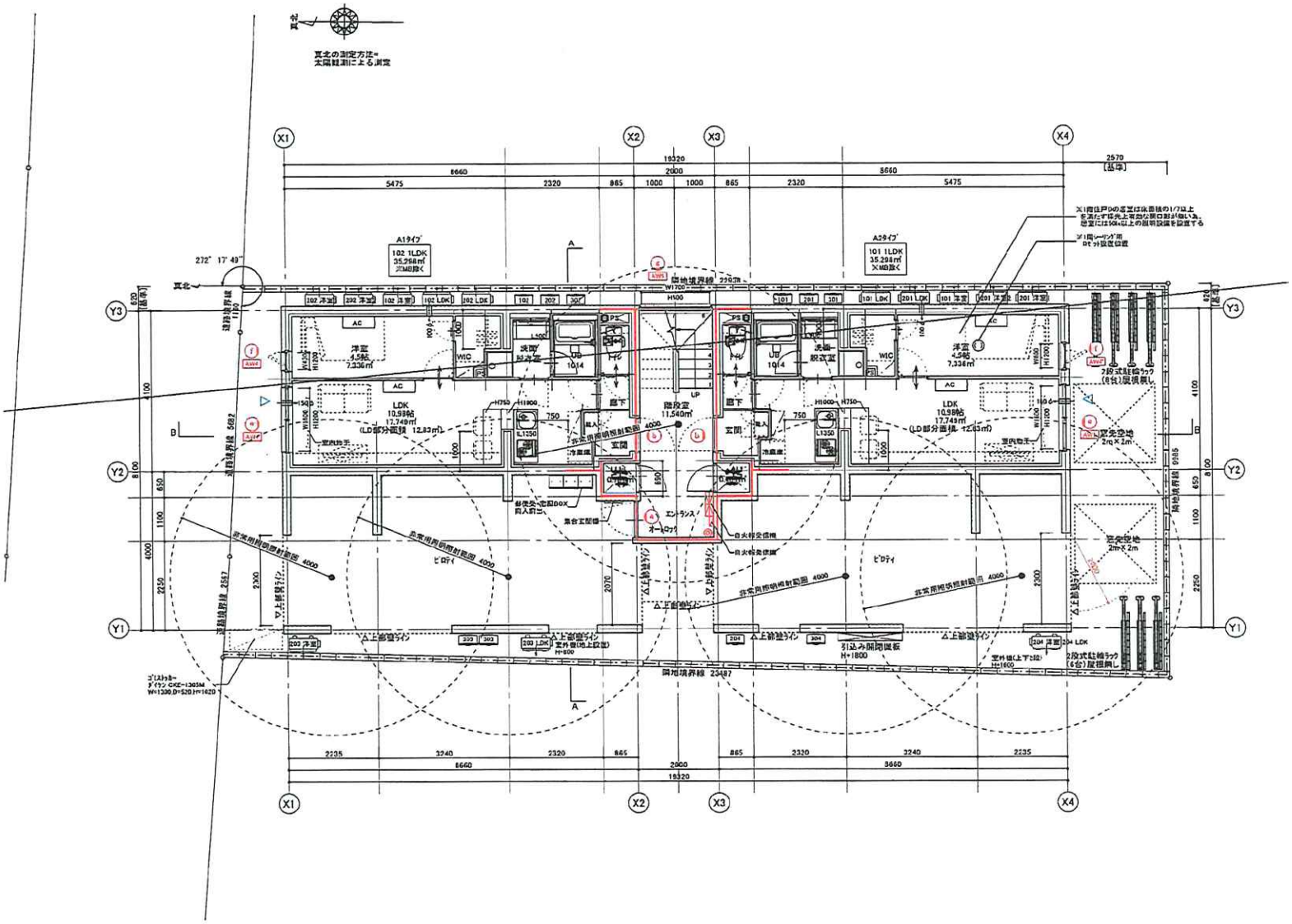
※関係行政機関との協議、敷地測量の結果、構造や設備の詳細な検討により、計画が変更となる可能性があります。
※隣地境界からの有効が500mm以下の場合は、隣地の承諾が必要となります。
※家具・家電等の搬入に関しましては、バルコニー等からクレーン搬入となる、もしくは大きさに制約が加わる場合がございます。

m-Line

DRAWING TITEL　堀切菖蒲園　新築工事　計画概要・面積表（1F拡張案）

DATE　2025. 4.17　No.　PA-01

OU2



■凡例

	青	延焼の恐れのある範囲(敷地内は全て対象範囲とする)
	赤	誘導灯設置区画:令126条の2_1項1号 (床面積100㎡以内・共同住宅の住戸200㎡以内) 竪穴区画(スパンドレル):令第112条 直通階段からの避難経路区画(東京都安全条例第8条) 耐火構造:RC壁100mm以上:建告1399号第1項一号イ
	緑	界壁:法第30条・令第114条 耐火構造:RC壁100mm以上:建告1399号第1項一号イ 遮音構造:RC壁100mm以上:建告1827号第1項一号
	橙	直通階段からの避難経路区画(東京都安全条例第8条) 耐火構造:RC壁100mm以上:建告1399号第1項一号イ
a	赤	鋼製 常時閉鎖式 特定防火設備(遮煙性能付) 認定番号:EA-0189・建告1369号
b	赤	鋼製 常時閉鎖式 防火設備(遮煙性能付) 建告第2544号
c		
d	赤	鋼製 随時 閉鎖式 特定防火設備 (遮煙性能付・感知器連動) 遮煙複合防火設備 CAS-0257
e	赤	引違い 腰窓(マド) YKK_AP(株) アルミ網入G 6.8mm_EB-2943 樹脂複合:網入G 6.8mm_EB-2196-1
f	赤	縦上り出し窓 YKK_AP(株) アルミ網入G 6.8mm_EB-1846-4 樹脂複合:網入G 6.8mm_EB-2177-2
g	赤	FIX窓 YKK_AP(株) アルミ網入G 6.8mm_EB-1378-4 樹脂複合:網入G 6.8mm_EB-2252
h	赤	消火器(歩行距離20m以内に設置・非固定)粉末式、強化液式を交互設置
	赤	・3~4階:法令第126条の6 第1項二号 道路に面する開口部(幅750mm以上、高さ1200mm以上) ・共同住宅に設けられた侵入口の特例対象開口部(住建発第85号) ・都安全条例第19条二項イ対象窓(幅750mm以上、高さ1200mm以上)
	青	・1~2階:都安全条例第19条二項イ対象窓 (幅750mm以上、高さ1200mm以上)
		ドアアンダーカット10mm またはドアガラリ または 引戸
		給気口:100φ(VC)・150φ(VC・FD) SUS製 防虫・防塵フィルター付き
		24H換気対応換気扇
避難		避難器具(認定品):避難ハシゴ、収納ボックス(2・3階) 滑離器具(認定品):緩降機、収納ボックス(4・5階・ボックス)

特記事項

※敷地内は全て延焼の恐れのある範囲とする

※消防用設備については、法令に基づき設置する。

・避難方法(都安全条例による))

2~3階は避難はしご(引掛け式)を設置する。

4階は緩降機を設置する。

※PSは水平区画とする。

※建具はアンダーカット0t=10mmの物を使用する

※内装仕上げ・天井高等はF☆☆☆☆を使用する

※滑り出し窓は道路・敷地境界線を越る恐れのある場合、ストッパーを設ける

※キッチン熱源:ガスコンロとする。(全戸共通)

・コンロまわりの壁はPB12.5+不燃パネル3.0

またはコンクリート壁+不燃パネル3.0

・コンロからレンジフードまでの垂直距離は800mm以上確保

・コンロから壁までの距離は150mm以上確保。吊戸棚等が範囲内の場合

不燃材で側面、底面の防火措置を行う。

※レンジフード用ダクト・スパイラルダクトφ0.4以上に断熱セラカバー(30mm巻

※自動ドア(オートロックドア)は停電時自動解錠し、手動開放する。

また、非常用操作ボタンを設置する。

DATE	DATE	DATE	MEMO
2025 .04 .15			

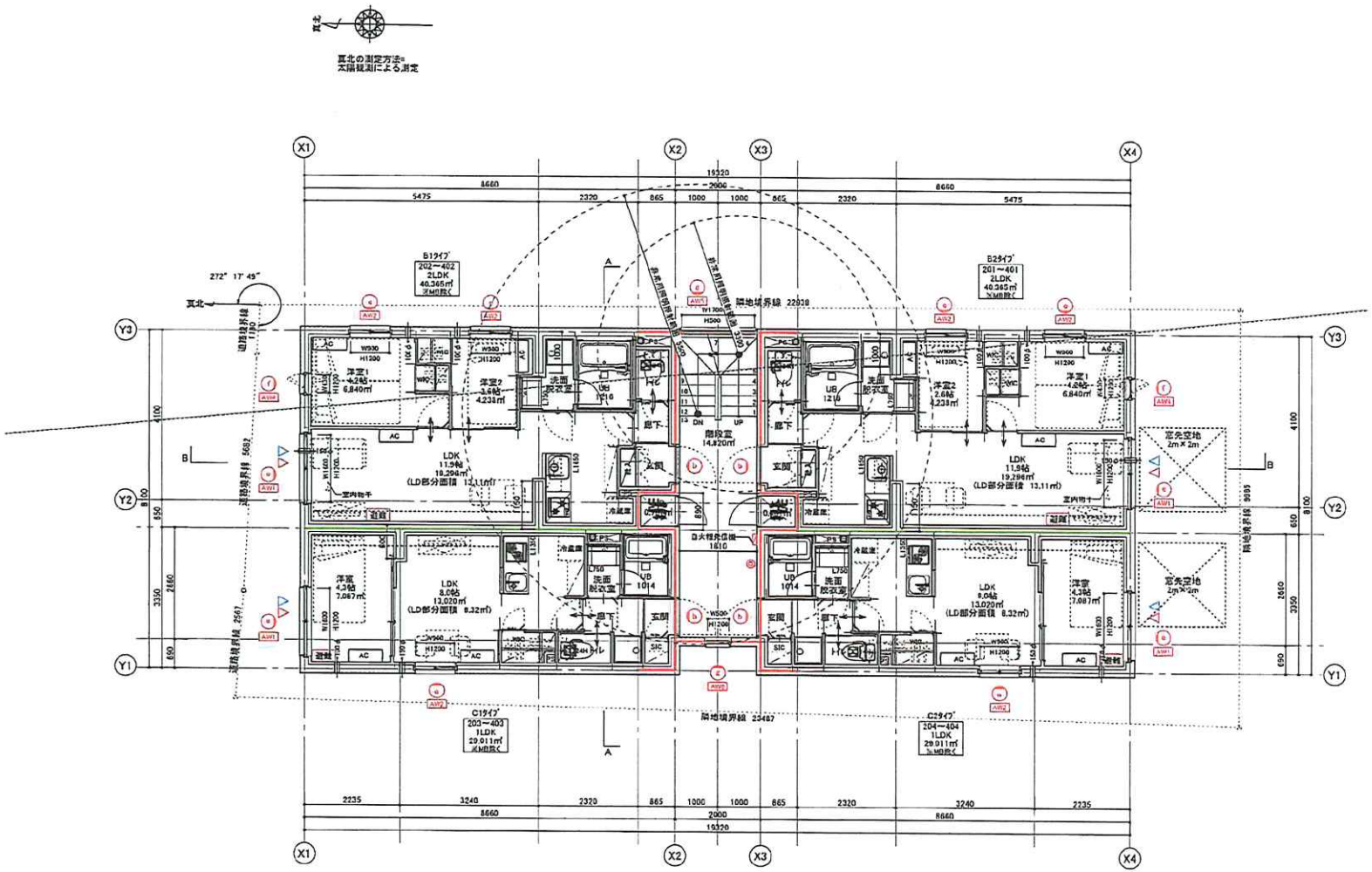
ou2株式会社
一級建築士事務所 東京都知事登録 第46497号
一級建築士 西山 論 大臣登録 第325984号

(仮称)プロスタイルウェルス堀切菖蒲園 共同住宅新築工事

TITLE 1階平面図

SCALE 1/100

No. A-10 /KA-10



■凡例

	青	延焼の恐れのある範囲(敷地内は全て対象範囲とする)
	赤	接道面積区画:令126条の2_1項1号 (床面積100㎡以内・共同住宅の住戸200㎡以内) 竪穴区画(スパンドレル):令第112条 直通階段からの避難経路区画(東京都安全条例第8条) 耐火構造:RC壁100mm以上:建告1399号第1項一号イ
	緑	界壁:法第30条・令第114条 耐火構造:RC壁100mm以上:建告1399号第1項一号イ 遮音構造:RC壁100mm以上:建告1827号第1項一号
	橙	直通階段からの避難経路区画(東京都安全条例第8条) 耐火構造:RC壁100mm以上:建告1399号第1項一号イ
ⓐ	赤	鋼製 常時閉鎖式 特定防火設備(遮炎性能付) 認定番号:EA-0169・建告1369号
ⓑ	赤	鋼製 常時閉鎖式 防火設備(遮炎性能付) 建告第2564号
ⓒ		
ⓓ	赤	鋼製 随時 閉鎖式 特定防火設備 (遮炎性能付・感知器連動) 遮炎複合防火設備 CAS-0257
ⓔ	赤	YKK_AP(株) アルミ樹入G 6.8mm_EB-2943 引違い 腰窓(マド) 樹脂複合:樹入G 6.8mm_EB-2196-1
ⓕ	赤	YKK_AP(株) アルミ樹入G 6.8mm_EB-1846-4 縦上り出し窓 樹脂複合:樹入G 6.8mm_EB-2177-2
ⓖ	赤	YKK_AP(株) アルミ樹入G 6.8mm_EB-1378-4 FIX窓 樹脂複合:樹入G 6.8mm_EB-2252
◎	赤	消火器(歩行距離20m以内に設置・非固定)粉末式、強化液式を交互設置
▽	赤	・3~4階:法令第126条の6 第1項二号 道路に面する開口部(幅750mm以上、高さ1200mm以上) ・共同住宅に設ける代替進入口の特例対象開口部(住建発第86号) ・都安全条例第19条二項イ対象窓(幅750mm以上、高さ1200mm以上)
▽	青	・1~2階:都安全条例第19条二項イ対象窓 (幅750mm以上、高さ1200mm以上)
┼		ドアアンダーカット10mm またはドアガラリ または 引戸
⊖		給気口:100φ(VC)・150Φ(VC・FD) SUS製 防虫・防塵フィルター付き
⊠		24H換気対応換気扇
避難		避難器具(認定品):避難ハシゴ、収納ボックス(2・3階) 避難器具(認定品):緩降機、収納ボックス(4階・ボックス)

特記事項

※敷地内は全て延焼の恐れのある範囲とする
※消防用設備については、法令に基づき設置する。
・避難方式(都安全条例による):
2～3階は避難はしご(引掛け式)を設置する。
4階は緩降機を設置する。
※PSは水平区画とする。
※建具はアンダーカット(H=10mm)の物を使用する
※内装仕上げ・天井裏等はF☆☆☆☆を使用する
※張り出し窓は道路・隣地境界線を越る恐れのある場合、ストッパーを設ける
※キッチン熱源:ガスコンロとする。(全戸共通)
・コンロまわりの壁はPB12.5+不燃パネル3.0
またはコンクリート壁+不燃パネル3.0
・コンロからレンジフードまでの垂直距離は800mm以上確保
・コンロから壁までの距離は150mm以上確保。吊戸棚等が範囲内の場合
不燃材で側面、底面の防火措置を行う。
※レンジフード用ダクト:スパイラルダクトφ0.5以上に断熱セラカバー t20mm巻
※自動ドア(オートロックドア)は停電時自動解錠し、手動開放する。
また、非常用解錠ボタンを設置する。

DATE	DATE	DATE	MEMO
2025 .04 .15			

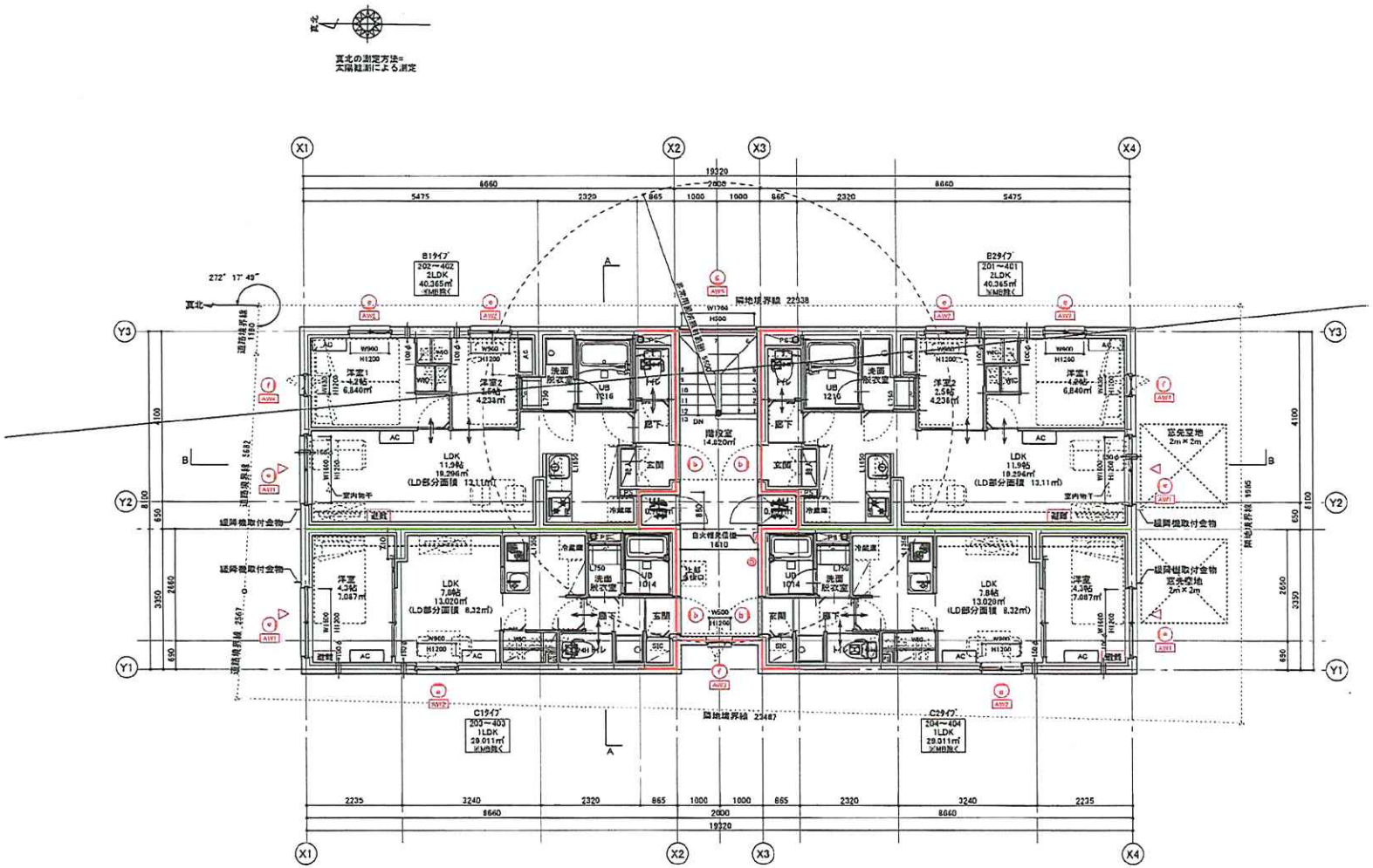
ou2株式会社
一級建築士事務所 東京都知事登録 第46497号
一級建築士 西山 諭 大臣登録 第325984号

(仮称)プロスタイルウェルス堀切菖蒲園 共同住宅新築工事

TITLE 2_3階平面図

SCALE 1/100

No. A-11 /KA-11



■凡例

	青	延焼の恐れのある範囲(敷地内は全て対象範囲とする)
	赤	体験面積区画:令126条の2,1項1号 (床面積100㎡以内・共同住宅の住戸200㎡以内) 竪穴区画(スパンドレル):令第112条 直通階段からの避難経路区画(東京都安全条例第8条) 耐火構造:RC壁100mm以上:建告1399号第1項一号イ
	緑	界壁:法第30条・令第114条 耐火構造:RC壁100mm以上:建告1399号第1項一号イ 遮音構造:RC壁100mm以上:建告1427号第1項一号
	橙	直通階段からの避難経路区画(東京都安全条例第8条) 耐火構造:RC壁100mm以上:建告1399号第1項一号イ
a	赤	鋼製 常時閉鎖式 特定防火設備(遮熱性能付) 認定番号:EA-0166・建告1369号
b	赤	鋼製 常時閉鎖式 防火設備(遮熱性能付) 建告第2564号
c		
d	赤	鋼製 随時 閉鎖式 特定防火設備 (遮熱性能付・感知器連動) 遮熱複合防火設備 CAS-0257
e	赤	引違い 固定(マド) YKK_AP(株) アルミ網入G 6.8mm_EB-2943 樹脂複合:網入G 6.8mm_EB-2196-1
f	赤	腰上り出し窓 YKK_AP(株) アルミ網入G 6.8mm_EB-1846-4 樹脂複合:網入G 6.8mm_EB-2177-2
g	赤	FIX窓 YKK_AP(株) アルミ網入G 6.8mm_EB-1378-4 樹脂複合:網入G 6.8mm_EB-2252
	赤	消火器(歩行距離20m以内に設置・蓄圧式、強化液式を交互設置
	赤	・2～4階:法令第126条の6 第1項二号 道路に面する開口部(幅750mm以上、高さ1200mm以上) ・共同住宅に設ける代替進入口の特例対象開口部(技術基準85号) ・都安全条例第19条二項イ対象窓(幅750mm以上、高さ1200mm以上)
	青	・1～2階:都安全条例第19条二項イ対象窓 (幅750mm以上、高さ1200mm以上)
		ドアアンダーカット10mm またはドアガラリ または 引戸
		給気口:100φ(VC)-160Φ(VC・FD) SUS製 防虫・防塵フィルター付き
		24H換気対応換気扇
避難		避難器具(認定品):避難ハシゴ、収納ボックス(2・3階) 避難器具(認定品):緩降機、収納ボックス(4・5階・ボックス)

特記事項

※敷地内は全て延焼の恐れのある範囲とする

※消防用設備については、法令に基づき設置する。

・避難方法(都安全条例による))

2～3階は避難はしご(引掛け式)を設置する。

4階は緩降機を設置する。

※PSは水平区画とする。

※建具はアンダーカット(H=10mm)の物を使用する

※内装仕上げ・天井裏等はF☆☆☆☆を使用する

※滑り出し窓は道路・隣地境界線を越る恐れのある場合、ストッパーを設ける

※キッチン熱源:ガスコンロとする。(全戸共通)

・コンロまわりの壁はPB12.5+不燃パネル3.0

またはコンクリート壁+不燃パネル3.0

・コンロからレンジフードまでの垂直距離は800mm以上確保

・コンロから壁までの距離は150mm以上確保。吊戸棚等が範囲内の場合

不燃材で側面、底面の防火措置を行う。

※レンジフード用ダクト:スパイラルダクト0.5以上に断熱セラカバー20mm巻

※自動ドア(オートロックドア)は停電時自動解錠し、手動開放する。

また、非常用解錠ボタンを設置する。

DATE	DATE	DATE	MEMO				
2025 .04 .15				ou2株式会社 一級建築士事務所 東京都知事登録 第46497号 一級建築士 西山 諭 大臣登録 第325984号	(仮称)プロスタイルウェルス堀切菖蒲園 共同住宅新築工事		No.
					TITLE 4階平面図	SCALE 1/100	A-12 /KA-12