

用途	土地 上物有り				
所在地	住居表示	東京都江東区牡丹3-30-6			
	地番	東京都江東区牡丹3-34-21、27、28			
交通	東京メトロ東西線 木場駅 徒歩7分 / 東京メトロ東西線 門前仲町駅 徒歩8分				
地積	197.6 m <sup>2</sup> (59.77 坪) 公簿				
価格	4億5000万円 (坪@ 752万円)				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		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	北側約10.98m (公道)				
道路負担					
現況	建物有り	築年		検済	
建物	構造	軽量鉄骨造陸屋根3階建、鉄骨造4階建			
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社	①トヨタホーム東京株式会社 ②不明	
備考	<p>建物2棟 床面積：①419.65m<sup>2</sup> ②99.26m<sup>2</sup> 竣工：①2008年3月 ②1987年2月 ・参考プラン有 ・契約不適合免責、現況引渡し ※当該不動産の取得にあたり元売主を借主とする使用貸借契約の内容（リースバック）を継承し 新所有者はこれを引継ぐ事に同意するものとします。本使用貸借契約は元売主の住み替え先が 決定するまでの一時使用を目的とするものであり、使用貸借期間は令和9年8月28日まで といたします。 物件ルート：売主⇒当社</p>				

万一、売却済みの場合はご容赦ください。







HAK33-1



SK1



KK110



P2



P1



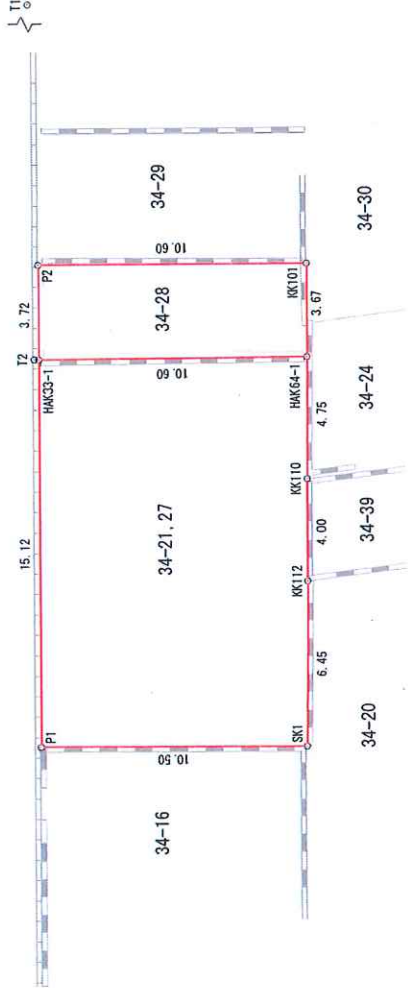
KK112



KK101

HAK64-1

(公道)



求積表

地番	測点	X n	Y n	ΔX	ΔX x Y n	
34-21-27	HAK33-1	-36800.003	-2924.928	10.916	-31928.514048	
	P1	-36799.685	-2940.047	-10.186	29947.318742	
	SK1	-36810.189	-2940.298	-10.705	31475.890090	
	KK112	-36810.390	-2933.847	-0.285	836.145395	
	KK110	-36810.474	-2929.846	-0.271	618.197506	
	HAK64-1	-36810.601	-2925.096	10.471	-30528.680216	
	倍面積		320.358469		160.179235	
	面積		160.17		㎡	
	坪数		48.45		坪	
	合計		199.39		㎡	

地番	測点	X n	Y n	ΔX	ΔX x Y n
34-28	P2	-36800.081	-2921.208	10.678	-31192.659024
	HAK33-1	-36800.003	-2924.928	-10.520	30770.242560
	HAK64-1	-36810.601	-2925.096	-10.678	31234.175088
	KK101	-36810.681	-2921.418	10.520	-30733.317360
	倍面積		78.441264		39.220632
面積		39.22		㎡	
坪数		11.66		坪	
合計		199.39		㎡	

点名	X座標	Y座標	備考
HAK33-1	-36800.003	-2924.928	金属プレート
HAK64-1	-36810.601	-2925.096	コンクリート杭
KK101	-36810.681	-2921.418	コンクリート杭
KK110	-36810.474	-2929.846	コンクリート杭
KK112	-36810.390	-2933.847	コンクリート杭
P1	-36799.685	-2940.047	金属プレート
P2	-36800.081	-2921.208	金属プレート
SK1	-36810.189	-2940.298	コンクリート杭
T1	-36800.270	-2995.598	トラバース板
T2	-36799.826	-2924.919	トラバース板
T3	-36790.178	-2975.403	トラバース板

図名 確定実測図  
 所在 江東区牡丹三丁目  
 地番 34番21.27.28  
 縮尺 1/200  
 作製年月日 令和7年7月11日

作製者  
 東武建設株式会社  
 土地家屋調査士法人 中央法務事務所  
 土地家屋調査士 穂積朋基  
 電話 03-6419-8111

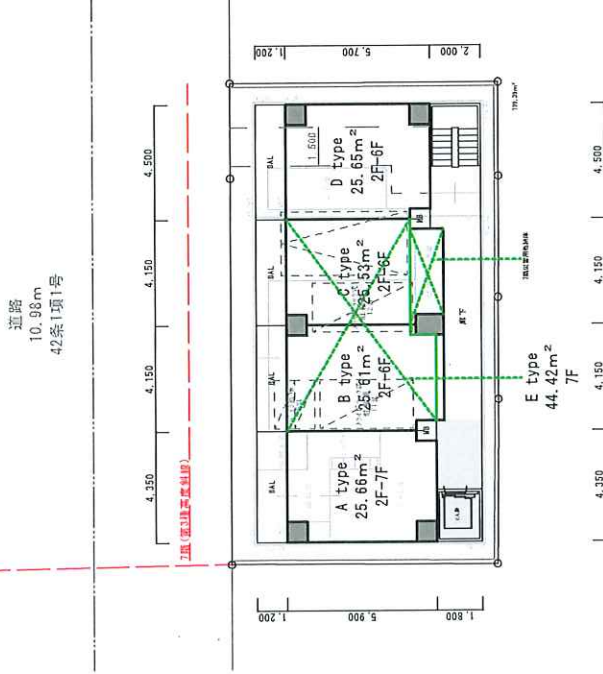
RC造7階建て (階高: 1階3.30M、2-7階2.95M規定)

計画 共同住宅(住戸数 22戸)

敷地面積 199.39㎡ ※測量図を基に作成。

A type	25.66㎡ x	6戸 =	153.96㎡
B type	25.61㎡ x	5戸 =	128.05㎡
C type	25.63㎡ x	5戸 =	127.65㎡
D type	25.65㎡ x	5戸 =	128.25㎡
E type	44.42㎡ x	1戸 =	44.42㎡
共用	15.00㎡	戸 =	0.00㎡

専有面積	582.33㎡ ※06を含む	
容積対象面積(A)	597.33㎡ ( 299.57%) <	598.17㎡ ( 300.00%)
法定延床面積(B)	766.03㎡ 概	(B/A) ( 128.24%)
施工床面積	1037.39㎡	
建築面積	152.63㎡ ( 76.54%) <	179.45㎡ ( 90.00%)



※天空率緩和を使用。

[近隣商業地域]

- 防火指定: 準防火地域
- 建蔽率: 90.00% (80.00%)
- 容積率: 300.00%
- 日影規制: -
- 高度地区: 第3種高度地区
- その他: -

[江東区集合住宅条例] 抜粋

- ※ワンルームマンション
- 住戸最低専有面積 25㎡以上
- 公開スペース 対象外
- (敷地面積500㎡未満)
- 壁面透過 隣地境界線から50cm以上
- 駐車場 1台(高さ基準無し)
- 駐輪場 23台以上
- 40㎡未満住戸1戸につき、1台以上
- 40㎡以上住戸1戸につき、2台以上
- (平置きの場合0.6M×1.9M)
- バイク 2台以上
- 総戸数の1/20台以上 (敷地面積500㎡未満 少数切上げ) (0.8M×1.9M)
- 災害用格納庫
- 床面積3㎡以上かつ高さ2m以上 (総戸数60戸未満の場合)
- ワンルームマンションの場合、上下4階以内の移動できる扉に別荘確保
- ファミリー住戸 1戸
- ワンルーム住戸20戸以上の場合)
- 管理員室
- 主要出入口を見通すことができる場所
- 緑地 整備に努める
- (敷地面積250㎡未満の場合)
- [江東区みどりの条例]対象外
- 地上部緑化 \*\*、\*\*㎡以上
- 敷地面積×(1-0.7)×0.25
- 屋上緑化 \*\*、\*\*㎡以上
- 敷地面積×(0.7-控除面積)×0.2
- 接道緑化 \*\*、\*\*㎡以上
- 接道長さ×0.6

※行政調査、構造検討、測量により変更になる場合があります。



計画 共同住宅 (住戸数18戸)

敷地面積 199.61㎡ ※仮図をもとに作成

A type	33.88㎡	x	5戸 = 169.40㎡
B type	31.20㎡	x	5戸 = 156.00㎡
C type	31.83㎡	x	4戸 = 127.32㎡
D type	33.88㎡	x	4戸 = 135.52㎡
E type	0.00㎡	x	0戸 = 0.00㎡
F type	0.00㎡	x	0戸 = 0.00㎡
G type	0.00㎡	x	0戸 = 0.00㎡
H type	0.00㎡	x	0戸 = 0.00㎡
I type	0.00㎡	x	0戸 = 0.00㎡
共用	10.00㎡		0

専有面積	588.24㎡	※MB含まず
容積対象面積(A)	598.24㎡	(299.70%) < 598.83㎡ (300.00%)
法定延床面積(B)	711.20㎡	仮 (B/A) (118.88%)
施工床面積	783.20㎡	
建築面積	156.64㎡	(78.47%) < 179.65㎡ (90.00%)

[江東区集合住宅条例] 抜粋  
 □住戸最低利用面積 25㎡以上  
 □公設スペース 対応外  
 □敷地面積500㎡未満  
 □専有面積 0㎡ (2.3㎡×5.0㎡以上) ※階高不可  
 □駐車場 0台 (2.3㎡×5.0㎡以上) ※階高不可  
 □駐輪場 18台以上  
 □ワンルーム(40㎡未満)住戸1戸につき、1台以上  
 □ファミリー(40㎡以上)住戸1戸につき、2台以上  
 (駐車場の場合は0.6㎡×1.9㎡)  
 ※バイク台数算入可  
 □バイク 1台以上  
 □住戸数の1/20倍以上 (敷地面積500㎡未満)  
 □川至利権取得  
 □向面積3㎡以上かつ高さ2m以上 (住戸数80戸未満の場合)  
 □ワンルームマンションの場合、上下4階以内の移動式昇降機による階間移動  
 □階段昇降機  
 □エレベーターを設けることである等  
 □車庫、便所、その他管理業務に必要な設備を設ける  
 □ファミリー住戸の付帯 - 0戸  
 □ワンルーム住戸の付帯から19名以上の住戸の3分の1に相当する数  
 (小売店以下の機能があるときは、これを切り上げる。)  
 □専有面積の増加 対応外  
 □ファミリー住戸数 40 戸未満  
 □コミュニティスペースの設置 2㎡以上併設  
 □専有面積の増加をしない範囲のワンルームマンションは、  
 □エレベーターホール等の一角で、エレベーターまでの通行を妨げない範囲に、  
 □エレベーター室のコミュニティスペースを設置  
 □立寄できる程度のスペースとして2㎡以上を確保  
 □既設の共用部等  
 □所定の共用部等と設置

[近隣商業地域]

防火指定：準防火

建蔽率：90%(80%)

容積率：300%

日影規制：-

高度地区：第3種高度地区

その他：-

N



道路  
10.98m  
42.51.30.15



※行政調査、構造検討、測量により変更になる場合があります。