

用途	土地・上物なし				
所在地	住居表示	東京都世田谷区大蔵2-14-9			
	地番	東京都世田谷区大蔵2-152-3			
交通	小田急小田原線 祖師ヶ谷大蔵駅 徒歩15分 / 小田急小田原線 成城学園前駅 バス乗車12分 「大蔵二丁目」バス停 徒歩6分				
地積	165.93 m ² (50.19 坪) 公簿				
価格	2億円 (坪@ 398万円)				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区 19m	
日影規制	3 h -2 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	土地区画整理事業を施行すべき区域、景観計画区域				
道路	西側約8.04m（42条1項1号）				
道路負担					
現況	更地	築年		検済	
建物	構造				
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社		

備考

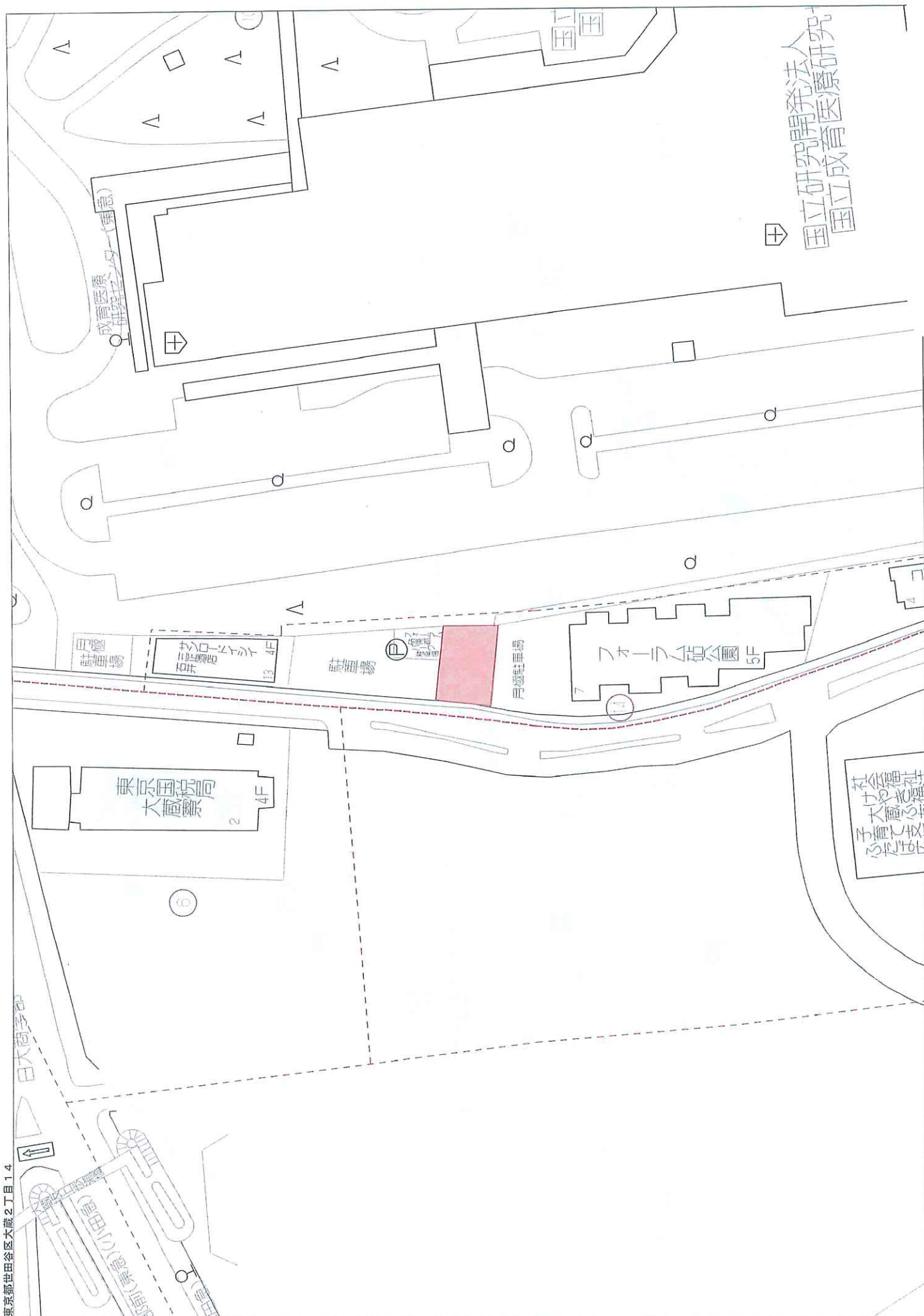
※価格：1億6000万円相談可

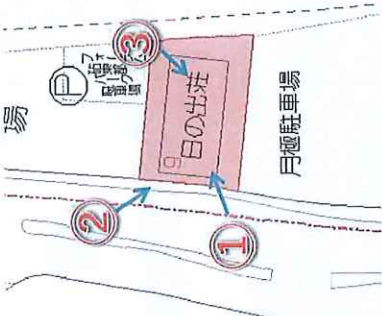
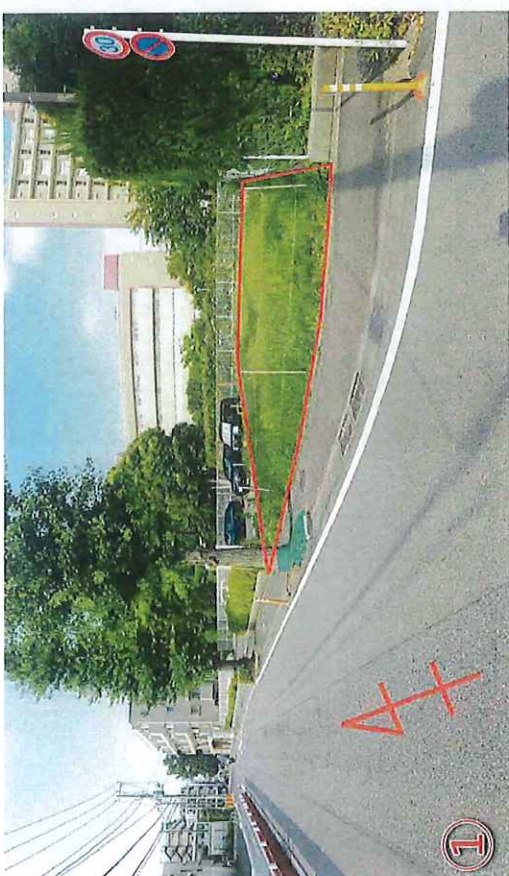
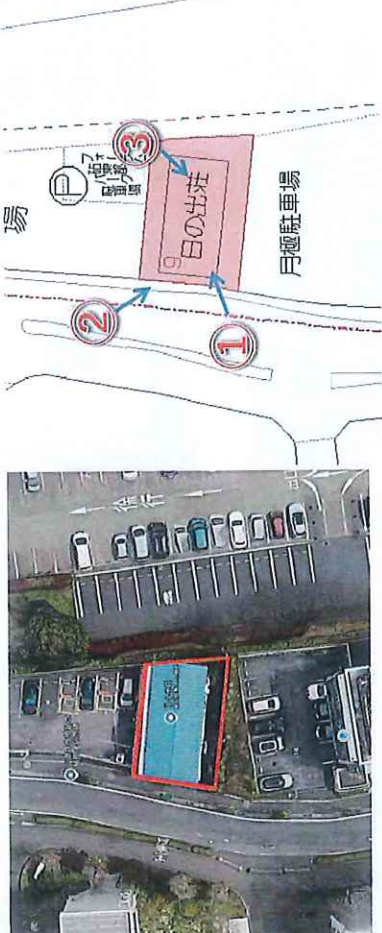
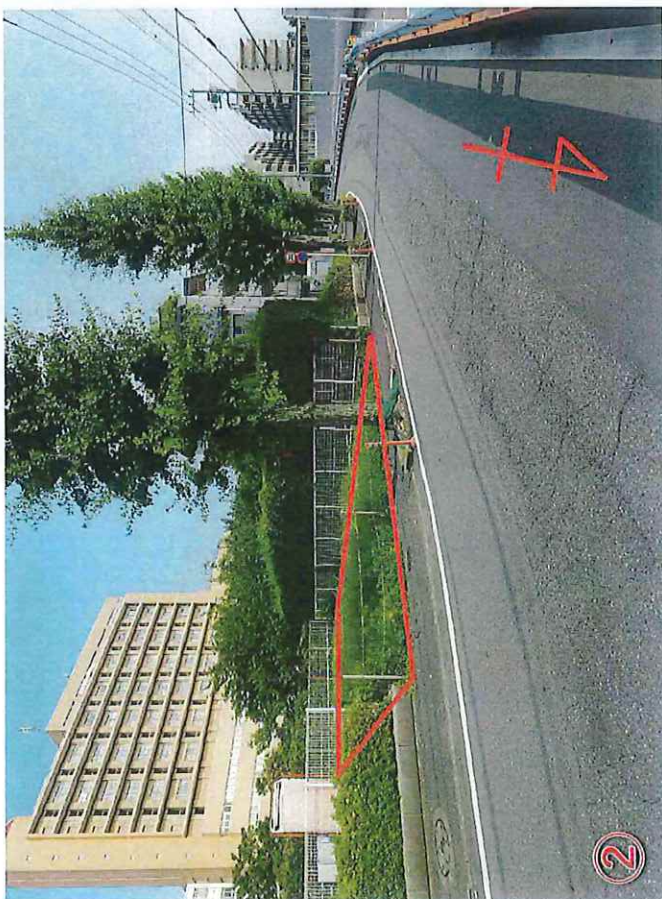
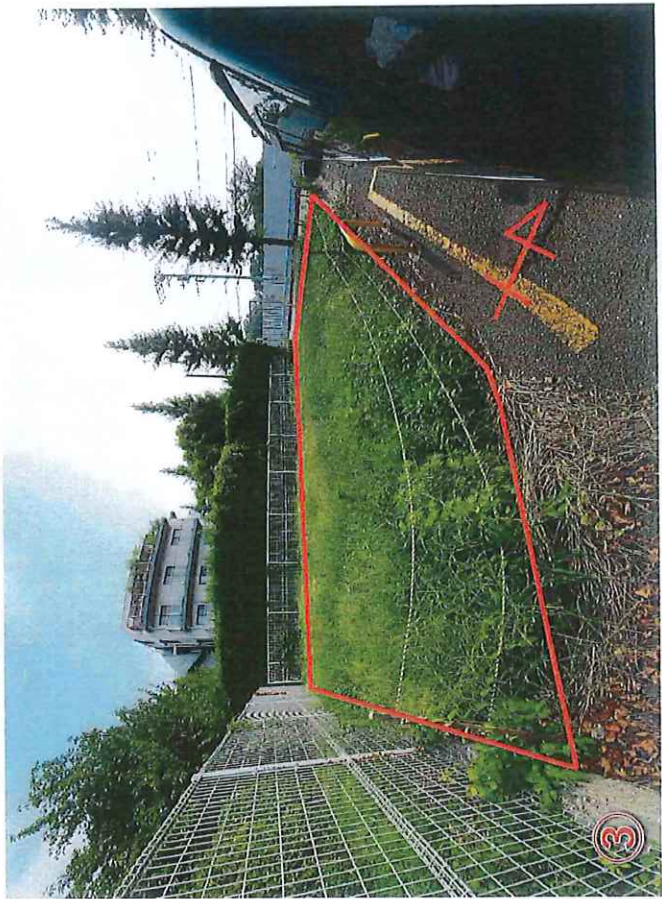
・上下水道

・都市ガス

・電気

物件ルート：売主⇒元付⇒当社







132-1 (病院)

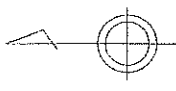
數種水

地 号	152-3	χ_n	γ_n	$\gamma_{n+1}-\gamma_n-1$	$\chi_n \cdot (\gamma_{n+1}-\gamma_n-1)$
NO	120206	-4082.3, 0.14	-20189.449	-15.983	64927.7, 532762
	1202062	-4083.3, 668	-20182.755	14.514	-589757, 057552
HAOK	1202062	-4083.5, 409	-20165.939	15.983	-549475, 142047
K2		-4082.4, 389	-20166.816	-14.514	589622, 381946
				合 計	-332, 784691
				合 計 面 積	166, 3924555
					166.39 m ²

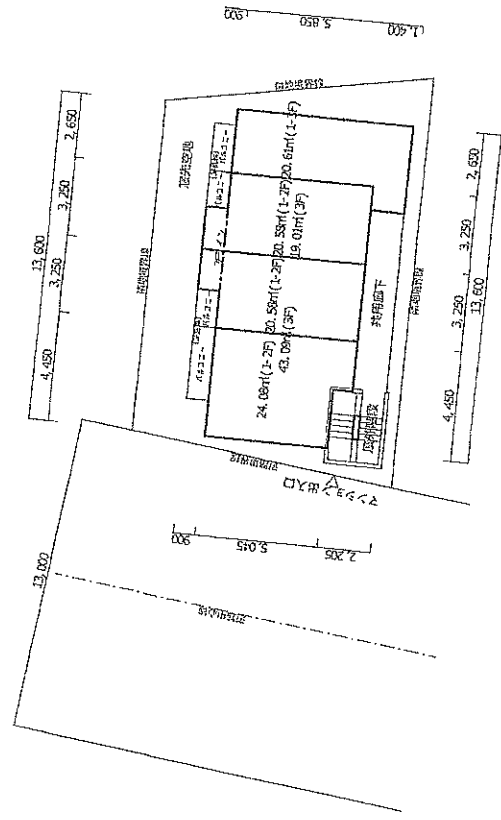
第一標座

品名	X座價	Y座價	備 考
1520026	-4053.014	-20180.449	換
1520032	-4053.558	-20182.799	コンクリート壁
MAK49	-4053.5	-20165.935	コンクリート壁
	-4053.400	-20155.815	

地 番 区 域	世田谷区大蔵二丁目152番3
図 名	土地境界確定図
縮 尺	1/200
作 製 年 月 日	令和 6 年 2 月 6 日
作 製 者	埼玉県測量士田島1-12-10 株式会社KK法務測量 土地測量課家士 中山夏輝 電話 080-6803-8796



用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建ぺ率	200%/50%
防火規定	準防火地域
高度地区	第2種、地高さは19m
日影規制	3h/2h+4m
その他	



計画概要	「相模ヶ谷大蔵」取、建築約15分
所在地	世田谷区大蔵2丁目152-3
敷地面積	166.39㎡
建築確認対象面積	166.39㎡
建築面積	92.35㎡
延面積	254.41㎡
容積対外面積	254.41㎡
延床面積	152.90%
延床面積	254.41㎡
テナント比	100.0
加工面積	330.31㎡
住戸数	住戸：11戸

166.39㎡ (作図上)
166.39㎡ (登記簿上)

駐車場	0台
駐輪場	0台
バイク駐場	0台
掘削・階数	R C (S) 地上3階建
階高	2.810m
掘削 (公園、道路、私道負担)	㎡
自主管理 (公園、緑地、歩道状況地) (%)	㎡
防火水栓	1
計画道路・掘削許可・掘削・総合設計章	無
その他計画条件	無
(登録建物の生戸、屋上緑化、免除事項、特殊インフラ等)	無

作図条件・注記事項	
敷地形状・変換資料 (土地境界確定図による修正入力)	
道路・受領資料 (道路指定図による修正入力)	
面積・受領資料 (土地境界確定図による)	
東北：土地境界確定図より判定	
用換地籍、用換地：都市計画図による	
階高差：既成地はないものとして計画	
敷地：空地 (受領資料：物件概要書)	
※隣外自転車庫：2段3カ、屋内自転車庫以外の面積は算出を省略	

※計画の確定には、敷地面積・敷地形状・東北・高低測量を 確定する必要があることとなります	
※後述の協議のため、計画に変更が生じることがあります	
※取得面積には、M 500mが含まれています	
※建物面積は10㎡とし、日影規制対象外として扱います	

(仮称)世田谷区大蔵2丁目計画 収支想定表

土地										備考					
所在地	世田谷区大蔵2-14-9														
	交通	小田急小田原線「祖師谷大蔵」駅				徒歩15分		戸数		3 階					
		敷地面積		実測	166.39	㎡	公簿	165.93	㎡	坪	2027年	1月			
				50.33	坪		50.19	坪	坪	坪	坪				
	用途地域		①	第1種中高層住居専用地域				②	容対面積	坪	坪				
	建築率		①	60	%	②	②	専有面積	坪	坪	坪				
	容積率		①	200	%	②	②	容積率	%	153.32	%				
								平均専有	㎡	23.13	㎡				
	道路幅員		東	- m		西	公道		駐車場	0	台				
			南	- m		北	バイク置場		平置き	0	台				
										機械式		0	台		

費用項目	金額 (概算)
本体価格 (税別)	200,000,000 円
販売坪単価 (税別)	円
不動産取得税 (想定)	1,523,808 円
取得時固定都税 (6ヶ月想定)	232,600 円
建築工事代金	80,000,000 円
不動産取得費用合計	281,756,408 円

管理項目 (想定・税別)	金額
PM費用 (賃料3%月間)	36,870 円
PM費用 (賃料3%年間)	442,440 円
BM費用 (月間)	97,000 円
BM費用 (年間)	1,164,000 円
火災保険料 (月間)	4,240 円
火災保険料 (年間)	50,882 円
水道光熱費 (月間)	27,500 円
水道光熱費 (年間)	330,000 円
管理コスト合計 (月間)	165,610 円
管理コスト合計 (年間)	1,987,322 円
NOI (月間)	1,063,390 円
NOI (年間)	12,760,678 円

利回り想定	
賃料坪単価	15,970 円
賃料総額 (年額)	14,748,000 円
表面利回り	5.23 %
NOI利回り	4.53 %

(仮称) 世田谷区大蔵2丁目計画 賃料表

3F	301		302		303	
	1LDK		1K		1K	
	43.09㎡	13.03坪	19.01㎡	5.75坪	20.61㎡	6.23坪
	15,503円		16,522円		16,373円	
	202,000円		95,000円		102,000円	
2F	201		202		203	
	1K		1K		1K	
	24.08㎡	7.28坪	20.58㎡	6.22坪	20.58㎡	6.22坪
	15,935円		16,078円		16,212円	
	116,000円		100,000円		101,000円	
1F	101		102		103	
	1K		1K		1K	
	24.08㎡	7.28坪	20.58㎡	6.22坪	20.58㎡	6.22坪
	15,797円		15,917円		16,052円	
	115,000円		99,000円		100,000円	
北		北	北	北	北	

月額賃料	年額賃料	総戸数	
1,229,000円	14,748,000円	11戸	
坪単価	総専有面積	平均専有面積	
15,970円	254.41㎡	23.13㎡	
平均賃料	備考	号室	
		間取り	
		㎡数	坪数
		坪単価	
111,727円	賃料は共益費込み		
	賃料		
バルコニー向き			