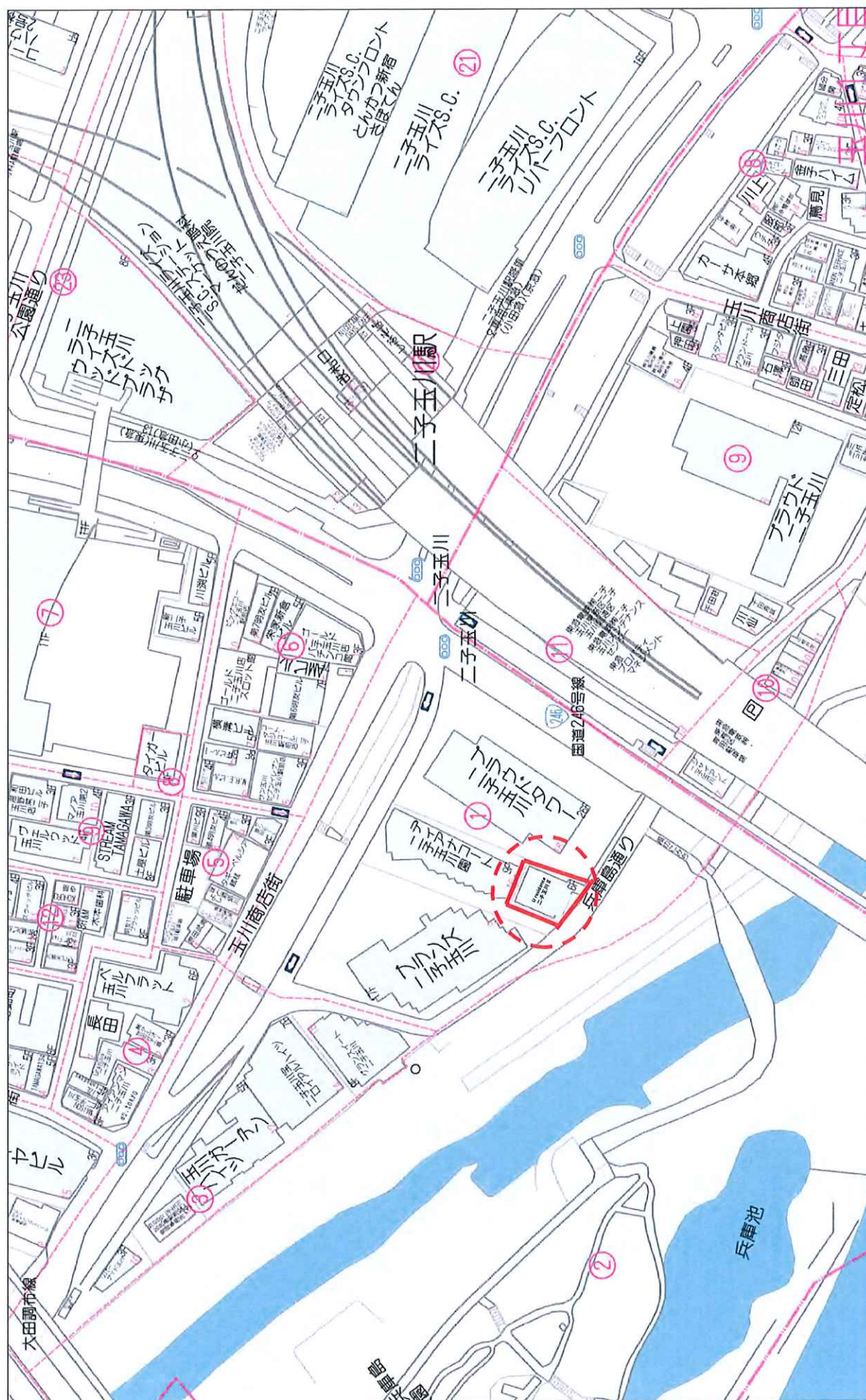


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：U residence 二子玉川II				
所在地	住居表示	東京都世田谷区玉川3-1-5			
	地番	東京都世田谷区玉川3-1821-5			
交通	東急田園都市線・大井町線 二子玉川駅 徒歩3分				
地積	296.8 m ² (89.78 坪) 公簿				
価格	13億5000万円（税別）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南西側約6m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成25年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階			
	延床面積	780.69 m ² (236.15 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
<p>備考 年額収入45,950,040円 月額収入3,829,170円 表面 利回り 3.40% 満室想定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸：12戸（12戸稼働中） 店舗：3戸（1戸解約予告） ・大規模修繕工事実施済（2026年1月完了） 足場架設、屋上防水、エントランス意匠、外壁塗装、シーリング、1階浸水対策 ・道路幅員による許容容積率：360% <p>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。



1:165
5

80m

住戸+店舗

月額賃料合計	税別	税込
¥4,002,127	¥3,829,170	¥172,957

店舗

号室	状況	種別	契約名義者	加租	専有㎡	専有坪	賃貸期間		税込賃料 (税込)	賃料消費税	月額管理費 (税込)	共通管理費 (賃料+管理費)	保証金	更新料	備考
							契約開始日	契約終了日							
1	101	店舗中	法人 (シェアオフィス)	-	117.77	35.62	2025年12月1日	2028年11月30日	¥926,120	¥92,612	共通管理費 月額料金は 月額料りに含む	¥26,000	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥2,685,748	新設賃貸借契約
2	201	店舗中	法人 (キールオフィス)	-	66.45	20.10	2024年7月1日	2027年6月30日	¥371,850	¥37,185	¥40,200	¥4,020	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥2,730,000	即通債借契約 2026年6月22日附予定
3	202	店舗中	法人 (飲食店)	-	60.83	18.40	2023年6月1日	2025年5月31日	¥349,600	¥34,960	¥36,800	¥3,680	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥2,730,000	即通債借契約
合計					245.05	74.12			¥1,652,570	¥165,257	¥77,000	¥7,700	¥6,145,748		

住居

4	301	賃貸中	個人	1DK	43.65	13.20	2026年2月1日	2028年1月30日	¥200,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥320,000	
5	302	賃貸中	個人	1DK	30.4	9.20	2026年3月9日	2028年2月7日	¥149,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥120,000	
6	303	賃貸中	個人	1DK	30.47	9.22	2025年8月28日	2027年6月27日	¥117,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥117,000	
7	305	賃貸中	個人	1DK	30.47	9.22	2025年6月5日	2027年6月4日	¥122,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥183,000	左記賃料にて2025年12月より賃料改定済み
8	401	賃貸中	個人	1DK	43.65	13.20	2025年2月1日	2027年1月31日	¥160,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥160,000	
9	402	賃貸中	個人	1DK	30.4	9.2	2024年4月29日	2026年4月28日	¥135,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥135,000	左記賃料にて2025年12月より賃料改定済み
10	403	賃貸中	個人	1DK	30.47	9.22	2024年6月20日	2026年6月19日	¥132,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥132,000	左記賃料にて2025年12月より賃料改定済み
11	405	賃貸中	個人	1DK	30.47	9.22	2025年2月28日	2027年2月27日	¥124,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥124,000	
12	501	賃貸中	法人	1DK	43.65	13.2	2025年9月23日	2027年9月22日	¥173,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥168,000	左記賃料にて2025年12月より賃料改定済み
13	502	賃貸中	個人	1DK	30.4	9.2	2024年11月15日	2026年11月14日	¥147,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥284,000	左記賃料にて2025年12月より賃料改定済み
14	503	賃貸中	個人	1DK	36.92	11.17	2024年10月12日	2026年10月11日	¥135,000	-	¥5,000	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥130,000	左記賃料にて2025年12月より賃料改定済み
15	601	賃貸中	個人	1DK	96.20	29.10	2025年7月29日	2027年7月28日	¥465,600	-	共通管理費 月額料金は 月額料りに含む	-	更新料の 1か月分相当額	更新料 ¥465,600	共通管理費月額料りに含む
合計					477.15	144.33			¥2,099,600	-	¥55,000	-			

※左記の賃料については消費税別、この欄に記載の賃料は基本の賃料を指します。
 ※本表は現時点での賃料を記載したものであり、将来の賃料改定等により変更される可能性があります。

収 支 明 細 書

2026年5月

物件名	U residence二子玉川Ⅱ
-----	------------------

	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
年間収入	満室想定収入_店舗・事務所	1,729,570 円	20,754,840 円	2,075,484 円	
	満室想定収入_貸室	2,099,600 円	25,195,200 円	0 円	
	収入合計 ①	3,829,170 円	45,950,040 円	2,075,484 円	

	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
年間支出	管理費用				
	賃貸管理費	68,925 円	827,100 円	82,710 円	消費税抜賃料等総額の1.8%相当額 ※参考値
	建物管理費	213,500 円	2,562,000 円	256,200 円	
	管理費用計 ②	282,425 円	3,389,100 円	338,910 円	
	その他費用				
	令和7年度固定資産・都市計画税	—	1,652,019 円	—	土地：469,743 円 建物：1,182,276 円
	イツコム（ネット回線）	—	36,960 円	—	
	火災保険料等（1年間）	—	283,150 円	—	地震保険を含む
	止水板設置業務委託	—	—	—	【平日9:00~18:00の出動】 1回あたり金40,000円（消費税別途） 【上記以外の出動】 1回あたり金80,000円（消費税別途） ※将来的な当該契約の継続や費用水準を保証するものではありません。
	その他費用計 ③		1,972,129 円	0 円	
支出合計 ④			5,361,229 円	338,910 円 ②+③	

※水光熱費のオーナー負担分は含みません。

※建物管理費は現管理会社からの現時点での提案の参考値となり、今後変更となる場合があります。

■ 税 抜	
年間収入合計①	45,950,040 円
年間支出合計④	5,361,229 円
純収入 (①-④)	40,588,811 円

■ 販売価格 (税別)	・表面利回り	・NOI利回り
¥1,350,000,000	3.40%	3.00%

■ 税 込	
年間収入合計①	48,025,524 円
年間支出合計④	5,700,139 円
純収入 (①-④)	42,325,385 円

■ 販売価格 (税込)	・表面利回り	・NOI利回り
¥1,401,489,000	3.42%	3.02%

アップサイドシミュレーション

物件名	U residence二子玉川II
参考販売価格 (円/税抜)	¥1,350,000,000
住戸貸面積 (坪)	144.33
住戸平均賃料坪単価 (円)	¥14,547
満室想定住戸収入 (円)	¥25,195,200
満室想定店舗収入 (円/税抜)	¥20,815,440
PM管理費率 (%)	1.8%
(※) PM管理費支出 (円/税抜)	¥829,272
建物管理費支出 (円/税抜)	¥2,562,000
その他支出 (円/税抜)	¥1,972,129
(※) 【住居+店舗】 満室想定表面利回り (税抜)	3.40%
(※) 【住居+店舗】 満室想定NOI利回り (税抜)	3.01%

※上記記載の収入および支出は想定額のため、利回りを確認するものではありません。

※上記PM管理費は収入額に応じて変動します。

※本資料に記載の内容は、あくまで仮定に基づくものであり、賃料のアップサイドを含め内容について保証するものではありません。

※上記「満室想定店舗収入」については、現在契約中の賃料（共益費込）を基に記載しています。

101号室：税抜926,120円/月 (@26,000円)

201号室：税抜417,050円/月 (@20,500円)

202号室：税抜386,400円/月 (@21,000円)

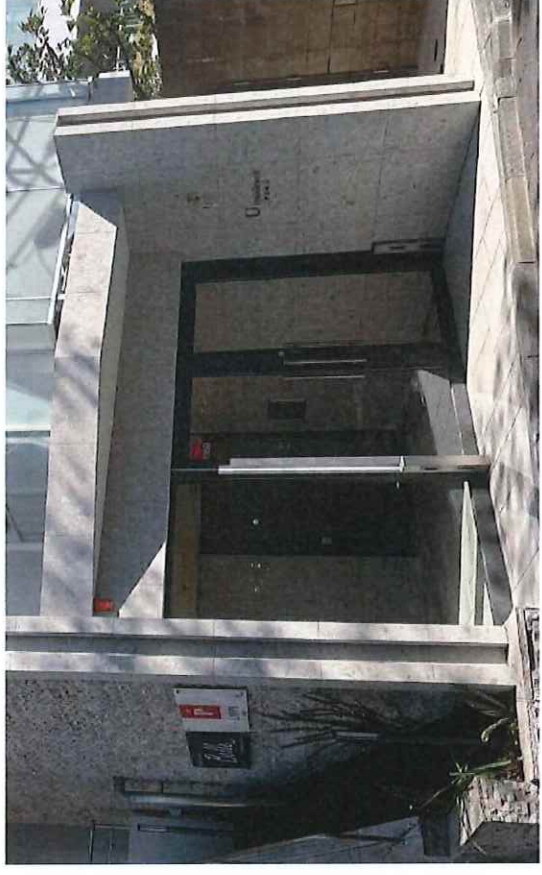
住戸平均賃料坪単価 (円)	※表面利回り (税抜)	※NOI利回り (税抜)
¥19,000	3.97%	3.57%
¥18,500	3.91%	3.50%
¥18,000	3.85%	3.44%
¥17,500	3.78%	3.38%
¥17,000	3.72%	3.31%
¥16,500	3.65%	3.25%
¥16,000	3.59%	3.19%
¥15,500	3.53%	3.13%
¥15,000	3.46%	3.06%
¥14,500	3.40%	3.00%
¥14,000	3.33%	2.94%

※上記利回りは満室想定店舗収入を含んだ利回りです。

直近の成約実績 (2025年11月~2026年1月)

301号室 205,000円 (税・共益費込) @15,530

302号室 154,000円 (税・共益費込) @16,739



外観・エントランス・店舗（2026年1月撮影）



屋上 (2026年1月撮影)



ELEGANCE, WITH AUTHORITY.

二子玉川。

その名が、価値となる。

東急田園都市線・大井町線「二子玉川」駅徒歩3分。

都心へ賑やかに繋がりがながら、多摩川の水辺が日常に余白をもたらす一。

この街には“上質”が自然に息づいています。

洗練された商業・グルメ・カルチャーが揃い、

街並みの美意識と暮らしの快適さが高い次元で調和する二子玉川。

「二子玉川」というアドレスは、住むたびにとどまらず、

将来にわたり評価されやすい立地の強さを備えています。

日々の品格を満たすロケーションと、資産としての安定感を見据えた視点。

その両方を、ひとつの建物として美しく成立させるために。

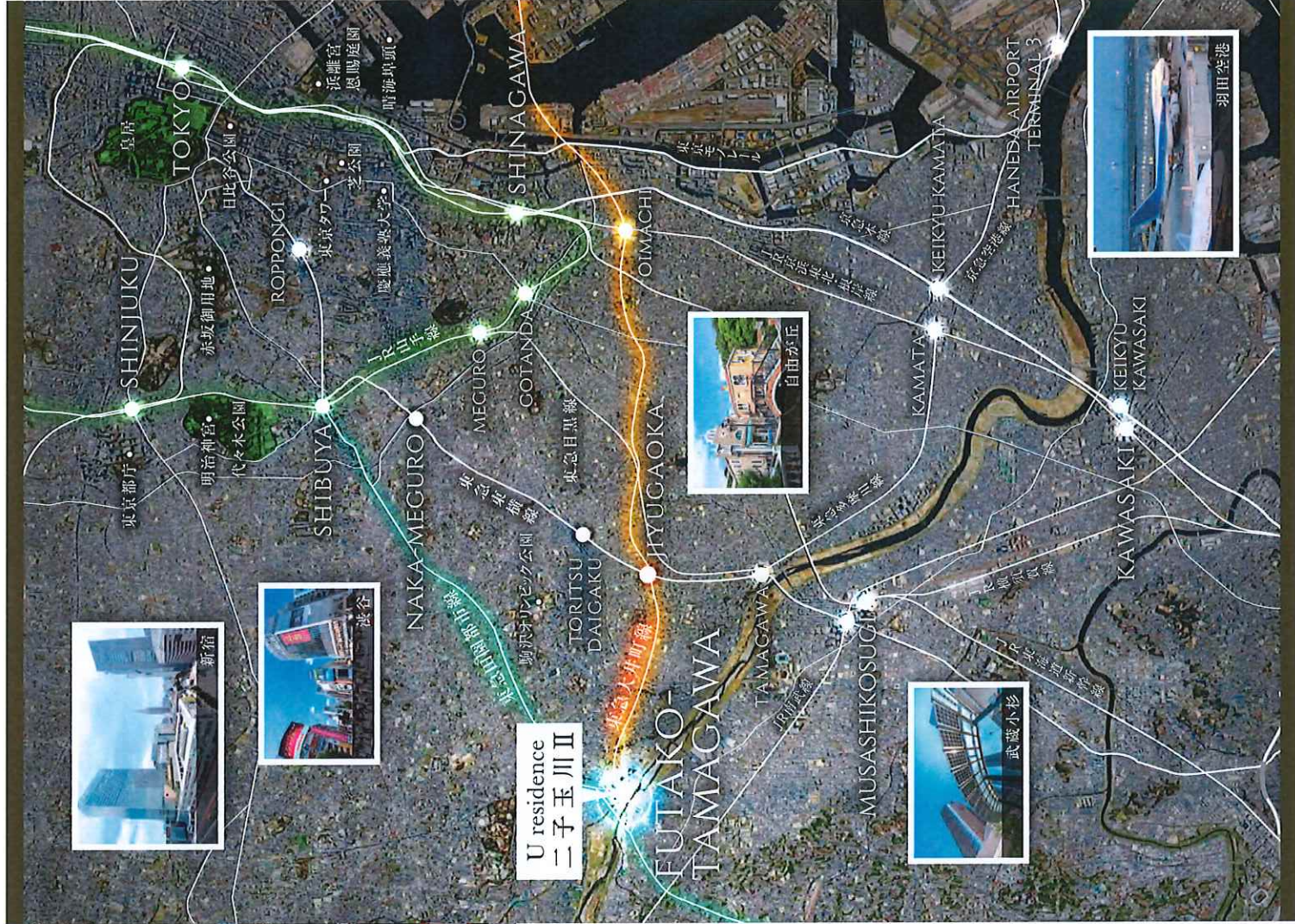
ただ便利だけではない、“名前に価値が宿る街”で、確かな所有へ。

二子玉川のブランドを背景に、将来へつながる取益資産を描く一棟レジデンスです。

東急田園都市線・東急大井町線

「二子玉川」駅徒歩

3分

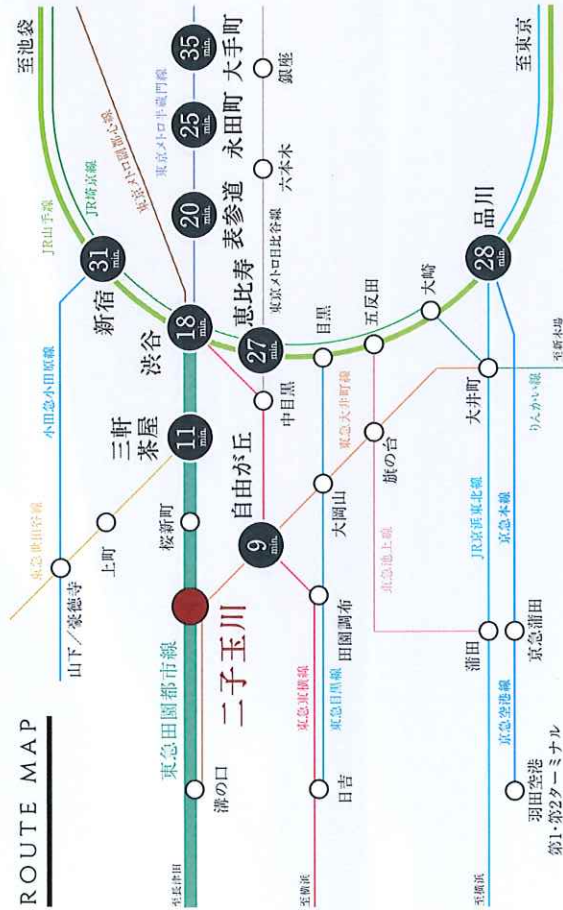


TWO LINES. ONE ADVANTAGE.

都心も、週末も。 軽やかに繋がる二子玉川。

東急田園都市線・東急大井町線「二子玉川」駅から、通勤もプライベートもスマートに。渋谷方面へは田園都市線でダイレクトに。大井町線は都心側への移動や乗り継ぎの選択幅を広げ、行き先に合わせて「使い分けられる」経快さが日常を整えます。朝は時間を読みやすく、帰り道は寄り道も自由に。仕事のスピード感と、休日の解放感——そのどちらも犠牲にしないアクセスが、暮らしの質を帯かに底上げします。二子玉川というアドレックスがもたらすのは、車なる近さではなく、行動範囲そのものの上質さです。

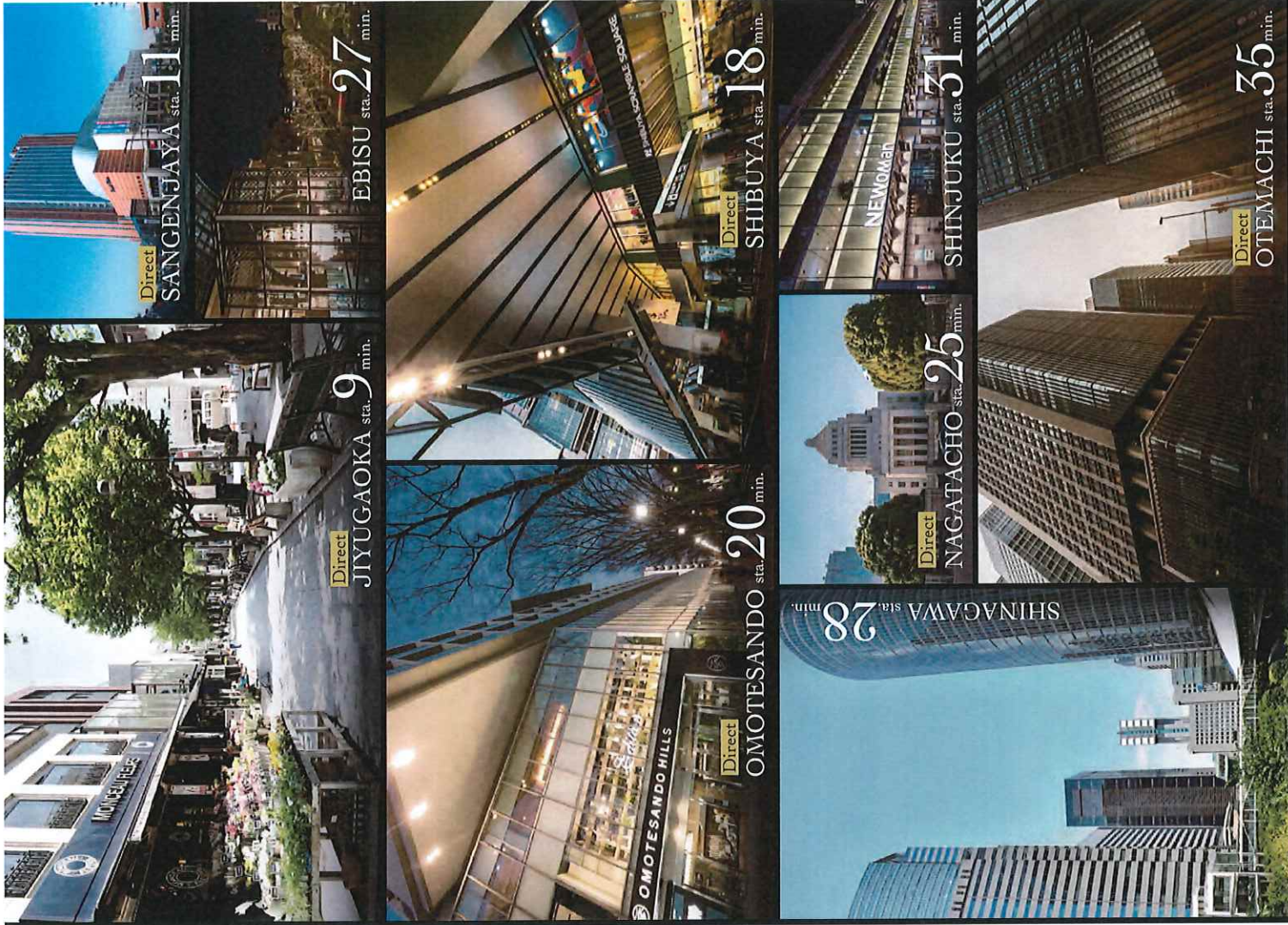
ROUTE MAP



東急田園都市線・東急大井町線「二子玉川」駅より

- 「自由が丘」駅 9分** **「三軒茶屋」駅 11分** **「渋谷」駅 18分**
※東急大井町線利用
※東急田園都市線利用
- 「表参道」駅 20分** **「永田町」駅 25分** **「恵比寿」駅… 27分**
※東急田園都市線(東京メトロ半蔵門線乗入れ)
※東急田園都市線(東京メトロ半蔵門線乗入れ)
「渋谷駅」でJR山手線に乗り換え
- 「品川」駅… 28分** **「新宿」駅… 31分** **「大手町」駅 35分**
※東急大井町線利用
※東急田園都市線(東京メトロ半蔵門線乗入れ)
「渋谷駅」でJR山手線に乗り換え

※上記の電光所管時間は通勤時のもので、乗換・待ち時間を含みます。※情報は2025年1月現在のものです。



WHERE WORK MEETS LIFE.

職住近接の価値を纏う街、二子玉川。

駅前には「二子玉川ライズ」と「玉川高島屋S.C.」。

ファッションや雑貨、レストラン&カフェまで「遊ぶ楽しさ」が日常に溶け込みます。さらに「二子玉川 高島屋家電」で、体験型のライフスタイル提案に触れ、感度を更新。

職住近接の利便で通勤もスマートに、平日のゆとりが暮らしの質へ。気分転換には、多摩川沿いの開放感へ——洗練と心地よさが整う街です。



二子玉川ライズ
徒歩4分(約260m)

駅直結の大規模複合施設「二子玉川ライズ」(約170店)。東急電鉄を中心とする再開発により、ショッピング&レストランはもろろん、オフィスやホテル、シネマ、フィットネス、ホールまで多彩な機能が集まりました。

約170店舗が
ラインナップ!

TWO ICONS, STATION-SIDE 駅前に、暮らしを彩る二つの象徴。

玉川高島屋S.C.
徒歩3分(約220m)

老舗百貨店の品格と日常の使いやすさを併せ持つ「玉川高島屋S.C.」がファッションから食・暮らしのアイテムまで上質なショップが揃い、落ちついた空間と丁寧なサービスが、二子玉川らしい「上質な日常」を整えてくれます。



SHOPPING

東急ストアフードステーションミニ
二子玉川駅前内店 徒歩5分(約380m)



「二子玉川」駅構内のミニストア。飲み物やお弁当が通勤の合間にもさっと揃う。婦人前の買い足しにも便利で、忙しい毎日をサポートに支えます。

キューブラザ二子玉川 徒歩6分(約410m)



開放的なテラスで楽しむ食事やカフェタイムに加え、気圧に楽しめるアクティブティも揃い、駅前の時間を少し上質に整えてくれるスポットです。

二子玉川蔦屋家電 徒歩6分(約430m)



家電を「暮らしの道具」として選ぶ視点で、水やインテリア、雑貨まで一緒に提案する「ライフスタイルを買う」高感度な家電店です。

玉川高島屋S.C別館「マロニエコート」 徒歩7分(約490m)



玉川高島屋S.Cの別館「マロニエコート」。レストラン&カフェを中心に、感度の高いショップが集う「ひとつの顔」です。

PARK & GREEN

日常のすぐそばに、緑のリセットボタンが点在。



多摩川緑地
徒歩2分(約120m)

河川敷の開放感の中で、散歩やランニングを気圧に楽しめる水辺の緑地。風と空で気分を整える、日常のリフレッシュポイントです。



二子玉川公園 徒歩10分(約800m)

二子玉川の「余白」を象徴する「二子玉川公園」。散歩やランニング、芝生でのんびり過ごす時間まで思いのまま。街の流れのすぐそばで、気分を整え、日常をリセットできる場所です。



兵島公園 徒歩9分(約180m)

多摩川と野川の合流部に広がる公園。水辺の遊歩道や芝生が心地よく、散歩やピクニックにちょうどいい、思いのままのスポットです。



砧公園 徒歩28分(約2,220m)

都心近郊とは思えない緑が広がる「砧公園」。大きな芝生と散策路が整い、ピクニックやランニング、休日のリフレッシュに最適です。

※掲載の情報は2025年1月現在のものです。※分數、距離はすべて現地からのものです。※徒歩での所要分數は80m=1分での換算です。

Life Information

東急田園都市線・東急大井町線

「二子玉川」駅徒歩3分

- Public 公共施設**
- 二子玉川地区会館別館…徒歩6分(約430m)
 - 二子玉川郵便局…徒歩6分(約480m)
 - 玉川警察署二子玉川交番…徒歩7分(約530m)
 - 玉川町会会館…徒歩9分(約650m)
 - 世田谷区役所二子玉川分庁舎…徒歩15分(約1,130m)

- Medical 医療施設**
- 二子玉川整形外科クリニック…徒歩3分(約180m)
 - 二子玉川女性のクリニック…徒歩3分(約210m)
 - 二子玉川女性のクリニック…徒歩3分(約210m)
 - 二子玉川セレストクリニック…徒歩5分(約330m)
 - 二子玉川メディカルクリニック…徒歩5分(約340m)
 - 二子玉川駅前クリニック…徒歩6分(約430m)
 - 二子玉川クリニック…徒歩7分(約550m)
 - 二子玉川腎臓メデイカルクリニック…徒歩9分(約670m)

- Park & Sports 公園とスポーツ**
- 多摩川緑地…徒歩4分(約280m)
 - 兵庫島公園…徒歩5分(約180m)
 - The Bar Method二子玉川店…徒歩5分(約360m)
 - 多摩川二子橋公園…徒歩5分(約380m)
 - コナミスポーツクラブ二子玉川…徒歩8分(約600m)
 - 二子玉川公園…徒歩10分(約800m)

- Shopping ショッピング施設**
- セブンイレブン二子玉川駅前店…徒歩3分(約210m)
 - まいばすけっと二子玉川店…徒歩3分(約210m)
 - 玉川高島屋S.C.…徒歩3分(約220m)
 - 二子玉川ライズ…徒歩4分(約260m)
 - 東急ストア二子玉川駅前店…徒歩5分(約380m)
 - キューブ二子玉川…徒歩6分(約410m)
 - 二子玉川高島屋…徒歩6分(約430m)
 - ローン世田谷至三丁目店…徒歩6分(約480m)
 - 玉川高島屋S.C別館マロエコート…徒歩7分(約490m)

- Bank 金融機関・公共施設**
- みずほ銀行上野毛出張所…徒歩4分(約280m)
 - 三菱UFJ銀行玉川支店…徒歩4分(約300m)
 - 三井住友銀行二子玉川支店…徒歩5分(約370m)
 - 三井住友信託銀行二子玉川支店…徒歩5分(約390m)
 - 横浜銀行玉川支店…徒歩8分(約590m)

※分數・距離はすべて現地からのものです。所要分數は80m=1分での概算です。 ※各施設の詳細は2025年7月現在のものです。



SETAGAYA'S POTENTIAL データが示す世田谷区の価値

住み続けたい街

今後も世田谷区に「住みたいと思う」人が

85.0% 住みたいと思う 85.0



※「世田谷区民意識調査2025」世田谷区(2025年9月)

単独世帯が多い街

世田谷区の全世帯の**51.07%**が単独世帯。ワンルームマンションの需要が見込まれます!

48.93% 単独世帯 250,635世帯

世田谷区の一級世帯数491,717世帯

※「令和2年国勢調査」世田谷区(2020年2月)

地価公示価格が上がる街

地価公示価格が年々上昇する傾向にある世田谷区。投資に値するエリアです!



※「令和8年地価公示価格(東京都府庁)」東京都府庁(令和8年3月)

借りて住みたい行政区

世田谷区

借りて住みたい **第1位** 7年連続!

買って住みたい **第1位** 2年連続!

※「買って住みたい/借りて住みたい行政区ランキング2025(首都圏版)」LIFULL HOMES(2025年2月)

Gourmet 大人の味覚が集まる、二子玉川。



- カフェ GOODIES RIVERSIDE STAND 徒歩3分(約140m)
- アイアンマン 徒歩3分(約200m)
- 焼肉焼き 徒歩3分(約200m)
- 九つ井 PIZZA SLICE P 徒歩7分(約500m)

“大人の寄り道スポット” 柳小路

柳小路は、石畳と格子の風情が漂う“裏路地の美食エリア”。気分によって選べる名店が並び、外貨の選択幅をぐっと豊かにしてくれます。



- 炭寅 徒歩4分(約300m)
- ぶたこビル醸造所 徒歩4分(約260m)
- フリーバーブ
- イタリアン シゃッターズ 徒歩5分(約350m)
- 中華料理 玉春 徒歩5分(約350m)

U residence二子玉川Ⅱ 改修工事予定一覧

作成日:2025年10月31日

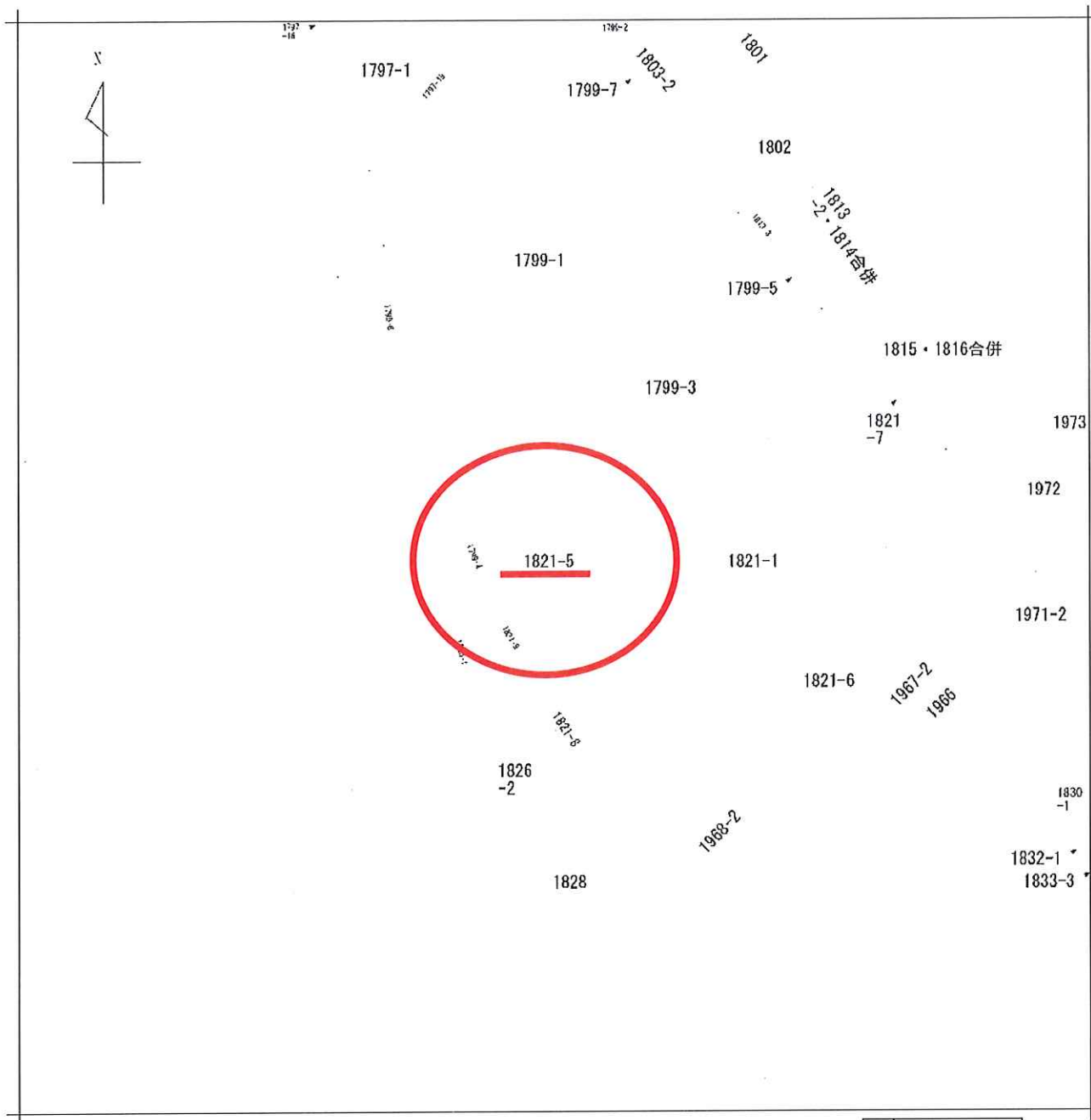
	工種	場所・部位	内容
共用部	防水工事	屋上：平場	ウレタン塗膜防水
		5階屋根・4階屋根：平場	ウレタン塗膜防水
		バルコニー：側溝	ウレタン塗膜防水
		共用廊下・階段：側溝	ウレタン塗膜防水
		エントランス屋根：平場	ウレタン塗膜防水
	長尺シート工事	2階~5階共用廊下・階段：床	長尺シート張り・端末シーリング
	シーリング工事	外壁：打継目地	打ち替え・打ち増し
		建具廻り・サッシ廻り	打ち替え・打ち増し
	外壁工事	外壁（タイル部分）	打診検査・一部補修
		外壁（クラック部・爆裂部）	補修
	塗装工事	外壁：塗装部分	塗装
		各階バルコニー：天井・壁塗装部分	塗装
		共用部廊下・階段：天井・壁塗装部分	塗装
		玄関枠・PS扉・その他扉	塗装
	電気工事	共用廊下・階段	照明器具交換
		エントランス	照明器具交換
	外構工事	花壇	植栽剪定（一部）
	エントランス工事	床	タイル張り（一部）
		天井	塗装
		内壁	塗装（一部）、タイル張り（一部）
		外壁	塗装（一部）、タイル張り（一部）
		エントランス扉	シート貼り
		掲示板	交換
		館銘板	交換
	雑工事	室名札	交換
		階数表示	交換
		EV 1～6階：枠・扉	シート貼り
		EV内：壁	シート貼り・保護マット交換
EV内：床		保護マット交換	
その他工事	1階専有部扉前	止水板新設	

※塗装工事に関しては一部も含まれます。
 ※現状と相違がある場合は現状優先となります。

物件名：ユーレジデンス二子玉川Ⅱ
 管理業務仕様書

建物概要	物件名	ユーレジデンス二子玉川Ⅱ		所在地	東京都世田谷区玉川3丁目1-5	
	竣工日	2013年3月		延床面積	780.69㎡ (登記簿謄本)	
設 備	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地上6階建			貸室数	店舗 × 3戸 住居 × 12戸
	水 道	水道	公共水道			合計 15戸
		下水	公共下水			
		ガス	都市ガス			
	消 防 設 備	消防設備	消火器具			
機 械 設 備	搬送機械	ELV				
	その他	汚水槽2槽				
管理費用項目		月額(円)		管理仕様内容等		
建物及び設備管理費用	日常清掃	67,000 円	週4回	1.5h/回 ごみ出し業務あり 共用部拭き掃き掃除 玄関・エントランスホール・各階ELVホール・階段・ゴミ置場・エレベーター内・階段手摺・メールボックス等の清掃・外周部のゴミ拾い。		
	定期清掃	14,000 円	年4回	平日日中 時間指定無 共用部床機械及びびラン洗淨。 玄関・エントランスホール・各階ELVホール・階段・ゴミ置場・エレベーター内・階段手摺・メールボックス等の清掃・外周部のゴミ拾い。 1階、2階への店舗への階段、廊下、1階ドライエリア、6階廊下含む。		
	ゴミ出し業務	日常清掃に含む	週4回	月曜:ベットボトル 火曜:資源 水・土曜:可燃		
	マット交換	買取品		1枚 場所:EV庫内		
	消防設備点検	6,000 円	年2回	機器点検・総合点検 届出含む		
	防火管理者選任費	対象外	常時	1階・2階テナント用途によっては選任 ※収容人数30人以上の場合必要		
	エレベータ保守(FM)点検	30,000 円	年12回	三菱電機製 1台 阪神輸送機保守		
	給水設備点検(ポンプ等)	3,500 円	年1回			
	排水設備点検(ポンプ等)	給水ポンプに含む	年1回			
	汚水槽清掃	28,500 円	年2回	2槽 汚泥引抜2回 ※汚泥処理費用0.3t分含む。0.3t以上は実費精算。 マニフエスト発行費用含む。		
	排水管洗淨(各住戸・共用部)	スポット	3年1回			
	24時間機械警備【支払代行】	12,200 円	常時	火災・設備(モバイル、電話回線通信費込) セコム社 ※店舗防犯含まず 解約時違約金が発生することがあります。 解約時撤去費用が発生します。		
	植栽管理	スポット	年2回	剪定・刈込・除草・施肥・消毒・芝刈り		
	定期巡回報告	4,500 円	年12回	建築設備の目視点検実施 止水板ガイド内点検、屋上ルーフドレン点検		
	管球交換・その他消耗品	実費精算	随時	管球類・その他消耗品等		
	一般管理費	47,800 円	年12回			
	24時間受付(一次対応)	一般管理費に含む	常時	24時間電話受付(1次対応費別途)		
	小 計	213,500 円				
	消 費 税	21,350 円		消費税10%計算。将来の消費税率に連動します。		
	月 額 管 理 料	234,850 円				

- ・機械警備は解約時違約金等発生する場合があります。
- ・止水板の設置、及び取り外しに関しては建物所有者及び管理会社間で締結する業務委託契約書に準じます。
- ・防火管理者は1,2階テナント次第で必要になる可能性があります。
- ・契約仕様等の詳細は個別契約書にてご確認ください。



地番区域見出
玉川
3丁目

請求部分	所在	世田谷区玉川三丁目			地番	1821番5			
出縮	1/600	精度区分		座標系又は記号	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		

求積表

1821-5	Y座標	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n (Y _{n+1} -Y _n -1)
地番			
X座標			
K1	528.163	-20.199	-10668.364437
K2	513.655	494.645	-2853.867180
K10	511.660	496.253	2141.808760
K11	508.634	498.831	3353.423962
K12	504.631	502.846	2886.993951
K13	503.117	504.552	1895.744856
K6	501.629	506.614	1798.339966
K7	504.693	508.137	4153.623390
K8	521.699	514.844	-3301.311272
		合計	-593.608005
		面積	296.8040025
		地積	296.80 m ²

座標一覧表

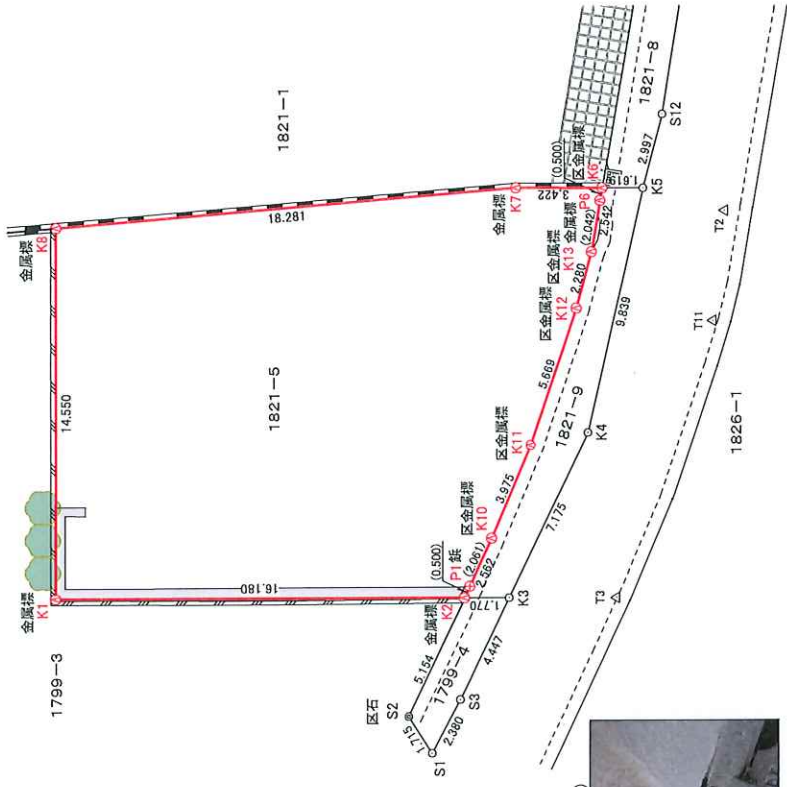
点名	X座標	Y座標
K1	528.163	501.809
K2	513.655	494.645
K3	512.067	493.862
K4	506.401	498.265
K5	500.181	505.889
K6	501.629	506.614
K7	504.693	508.137
K8	521.699	514.844
K10	511.660	496.253
K11	508.634	498.831
K12	504.631	502.846
K13	503.117	504.552
P1	513.265	494.959
P6	501.922	506.208
S1	517.503	489.731
S2	517.689	491.436
S3	515.579	491.133
S12	498.217	508.154
T2	497.680	503.658
T3	508.244	491.971
T11	500.000	500.000

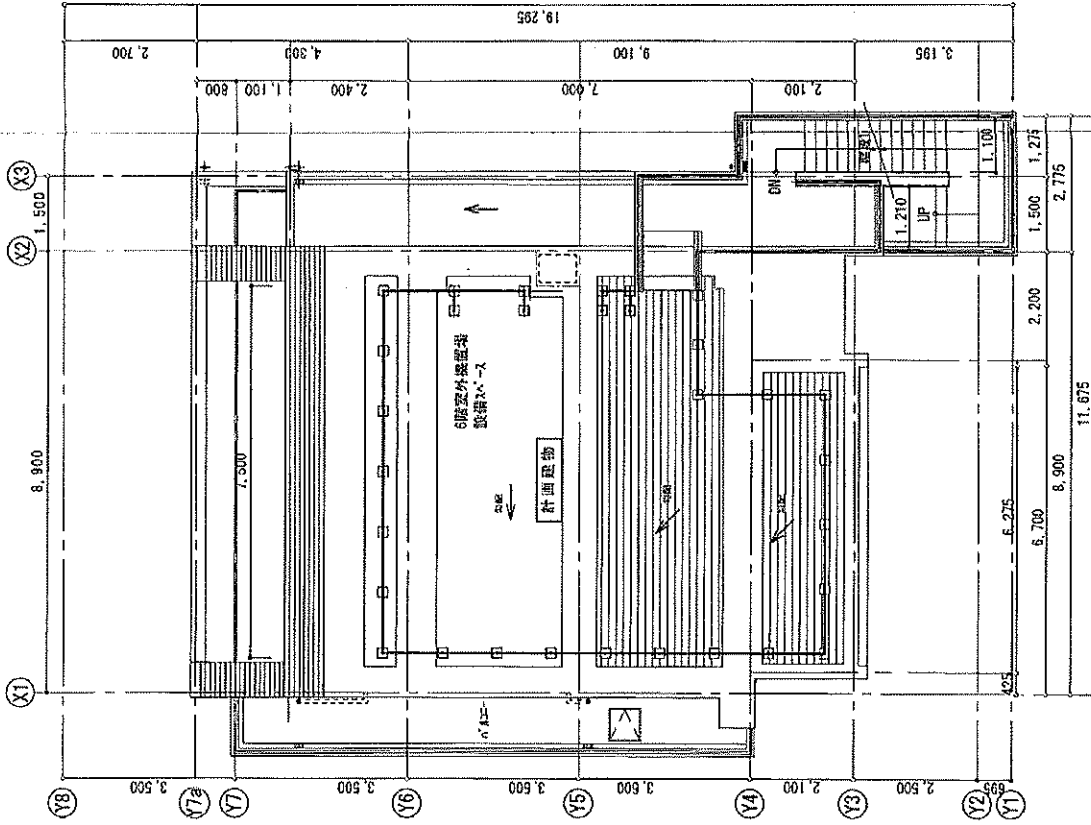
境界点凡例

記号	種	別
⊙	御	影
⊚	コ	ン
⊛	金	属
⊜	紙	
●	測	ミ
○	計	算
△	ト	ラ

※1821番5の土地と1799番3及び1821番1との境界は平成23年に境界確認書が締結され、確認済である。
 ※1821番5の南側区道は令和7年12月に確認済である。
 ※P1はK2とK10を結ぶ境界線上に存する。
 ※P6はK13とK6を結ぶ境界線上に存する。

場所	世田谷区玉川三丁目1821番5	
種別	確定測量図	
図面番号	No. R7126号	縮尺 1/200
製図年月日	令和8年2月25日	
東京都千代田区外神田二丁目3番7号 株式会社アーバンコンサルタンツサニーベイ 国土交通省測量業務登録 (1)-36439号 土地家屋調査士法人アーバンコンサルタンツ		

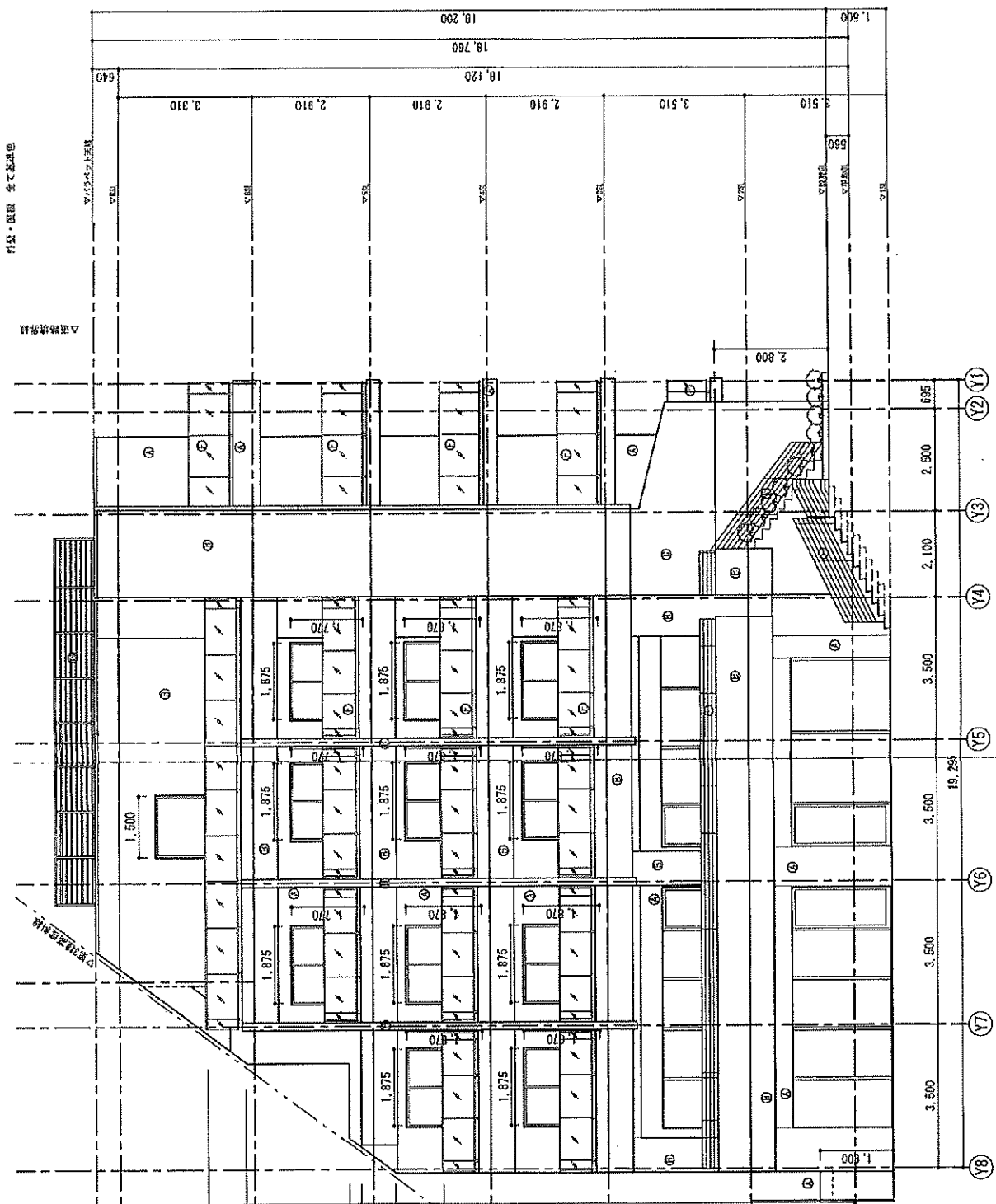




R階平面図

2012.02.04	変更 正 第2	株式会社 ジーシーエムコーポレーション	一般建築士事務所	図面番号
M7 81660230-020	M7 0126110210-02	東武東上線東武東上線小塚駅10-7	東京都中央区本町4-10-7	カメラア・コート二子玉川計画
M7 825110210-02	M7 0126110210-02	Tel 03(5571)7155 Fax 03(5571)7156	東京都中央区本町4-10-7	S-1/100
M7 825110210-02	M7 0126110210-02		一般建築士 木原昌隆 M1925489号 図面改定	設計年月日 2013/02/04
				R階平面図
				A-17

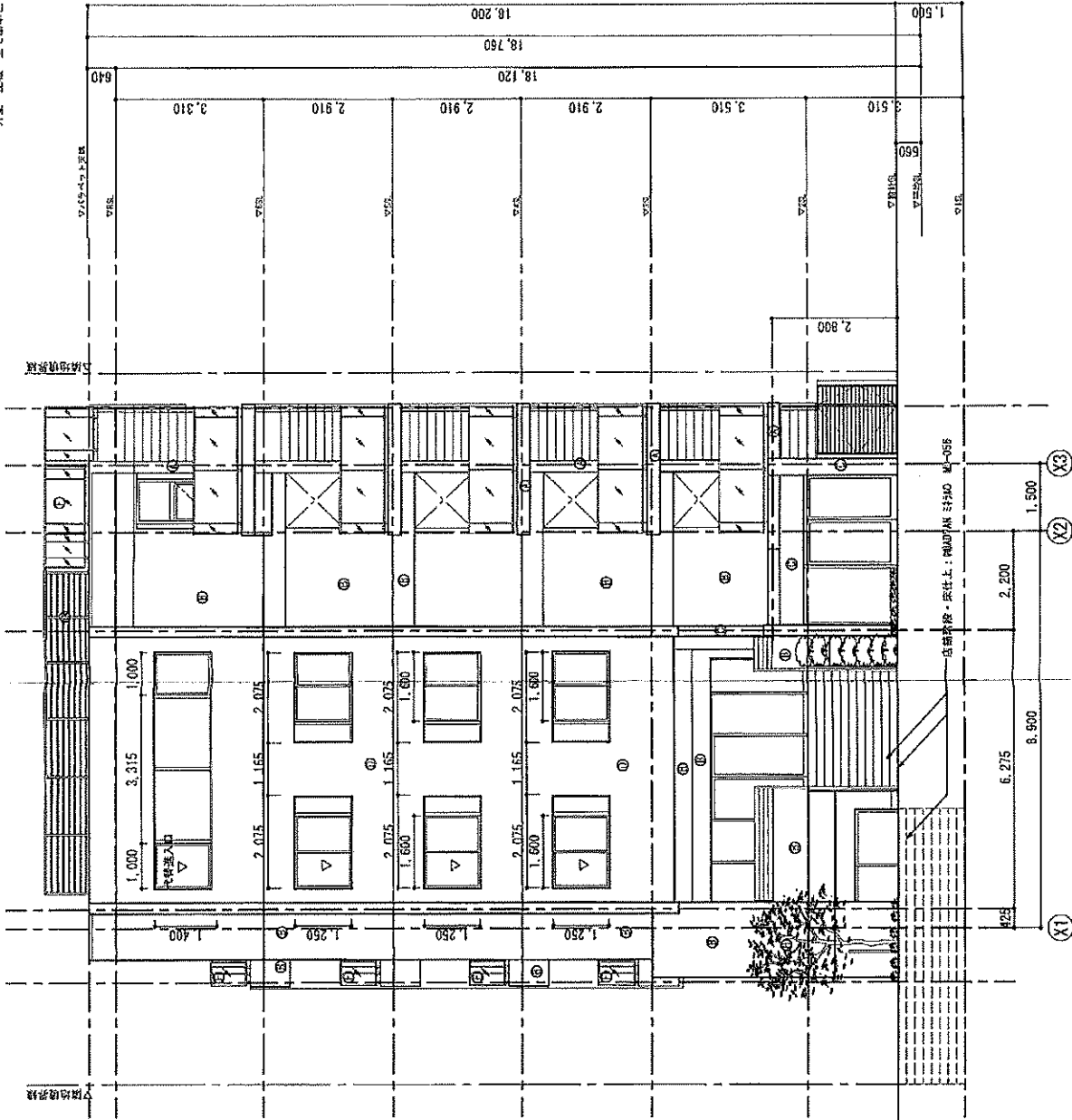
- ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺



西側立面図

2013.04.17 建築 事務所 建築士事務所 2013.04.04 設計 事務所 建築士事務所 2013.04.04 設計 事務所 建築士事務所	株式会社 ジーエムコーポレーション 東京都中央区日本橋区本町1-10-7 TEL 03(563)7102 FAX 03(563)7104	設計者 建築士事務所 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 TEL 03(5561)7102 FAX 03(5561)7104	図説番号 S-1/100 図説年月日 2013.04.12	図説番号 A-19
① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺		西側立面図		

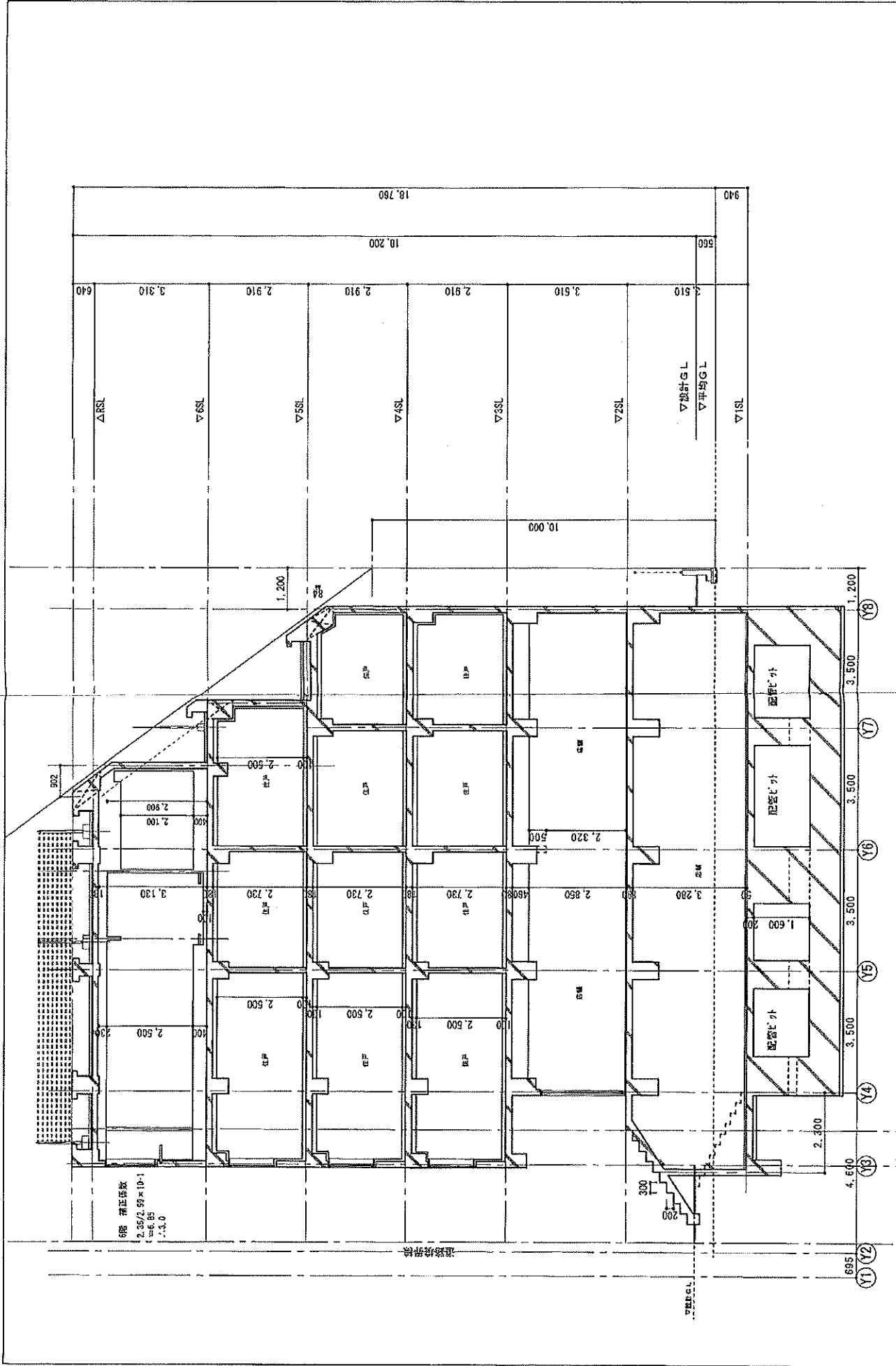
外壁・屋根 全て標準



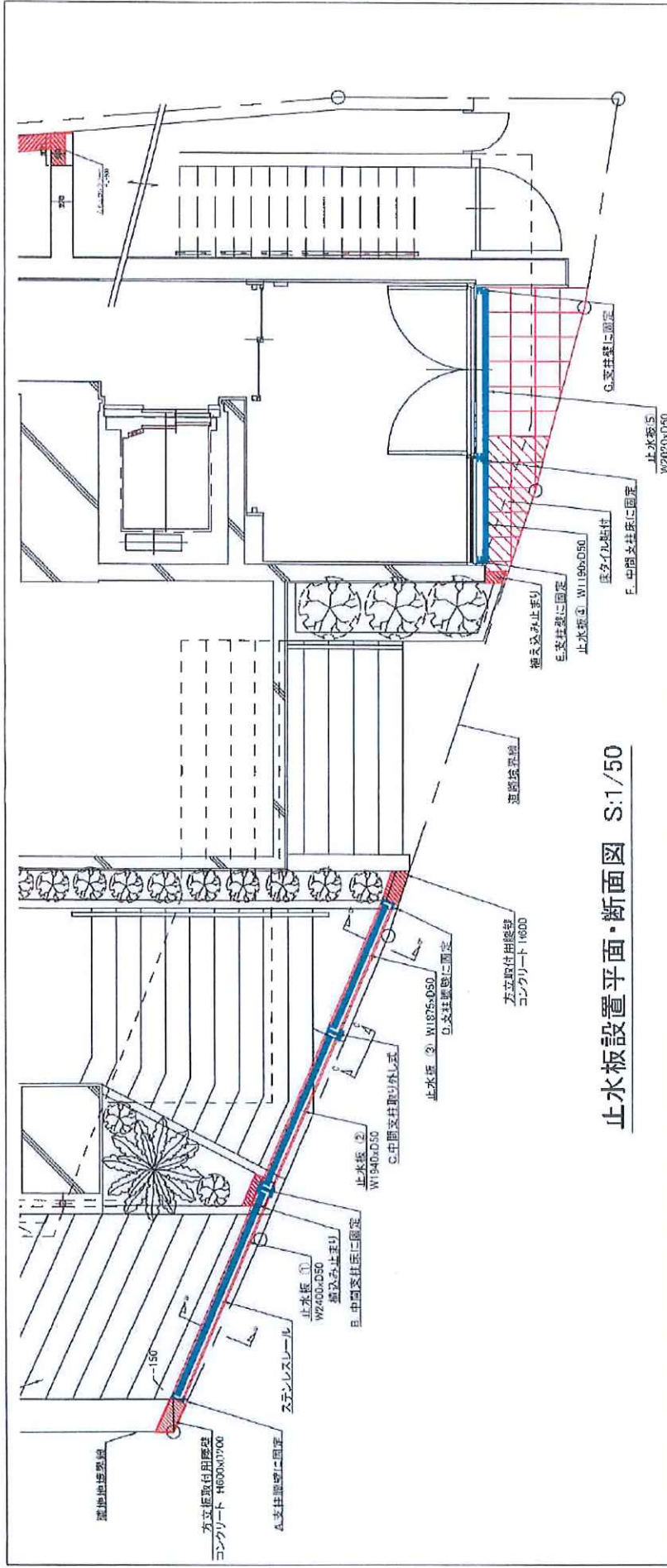
南側立面図

- ① 外壁・屋根仕様 (標準仕様) マンセル EX 1.5/0.3
- ② 外壁・屋根仕様の工事費概算上 マンセル EX 0.9/1
- ③ 外壁・屋根仕様の工事費概算上 マンセル EX 0.5/0.15
- ④ 外壁・屋根仕様の工事費概算上 (M) 仕様の EX 0.9/1 マンセル EX 0.9/1
- ⑤ 外壁・屋根仕様 (M) 仕様の EX 0.9/1 マンセル EX 0.9/1
- ⑥ 外壁・屋根仕様 (M) 仕様の EX 0.9/1 マンセル EX 0.9/1
- ⑦ 外壁・屋根仕様 (M) 仕様の EX 0.9/1 マンセル EX 0.9/1
- ⑧ 外壁・屋根仕様 (M) 仕様の EX 0.9/1 マンセル EX 0.9/1

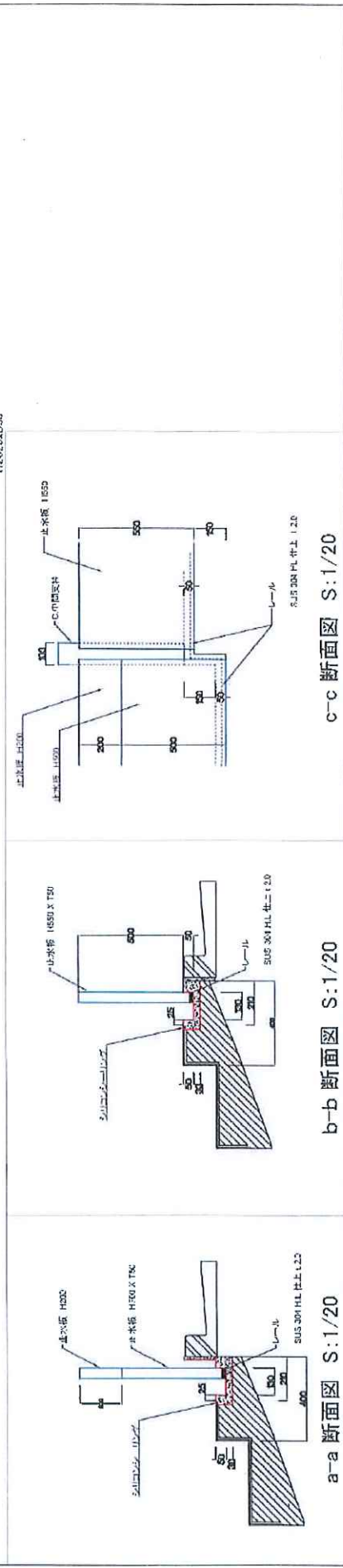
2013.04.12 図面番号	カメリア・コート二子玉川計画	図面番号	A-20
2013.04.12 縮尺	S-1/100	設計年月日	2013.04.12
南側立面図			
株式会社 シェーン・エコー・ソリューション	一般建築士事務所	〒473-8804 愛知県西尾市	南側立面図
〒473-8804 愛知県西尾市	〒473-8804 愛知県西尾市	〒473-8804 愛知県西尾市	〒473-8804 愛知県西尾市
TEL 052(223)1670 FAX 052(273)1672	TEL 052(223)1670 FAX 052(273)1672	TEL 052(223)1670 FAX 052(273)1672	TEL 052(223)1670 FAX 052(273)1672



株式会社 ジーシーエムコーポレーション 一般建築士事務所
 東京都中央区日本橋本町10-7
 TEL 03(550)7155 FAX 03(550)7156
 東京都建設局 第47388号
 一般建築士 次田秀雄 第182469号 建築師
 断面番号 カメリア・コート二子玉川計画
 断面名称 南北方向断面図
 断面図号 A-23
 断面図 9-1/100
 設計年月日 2013.04.12



止水板設置平面・断面図 S:1/50



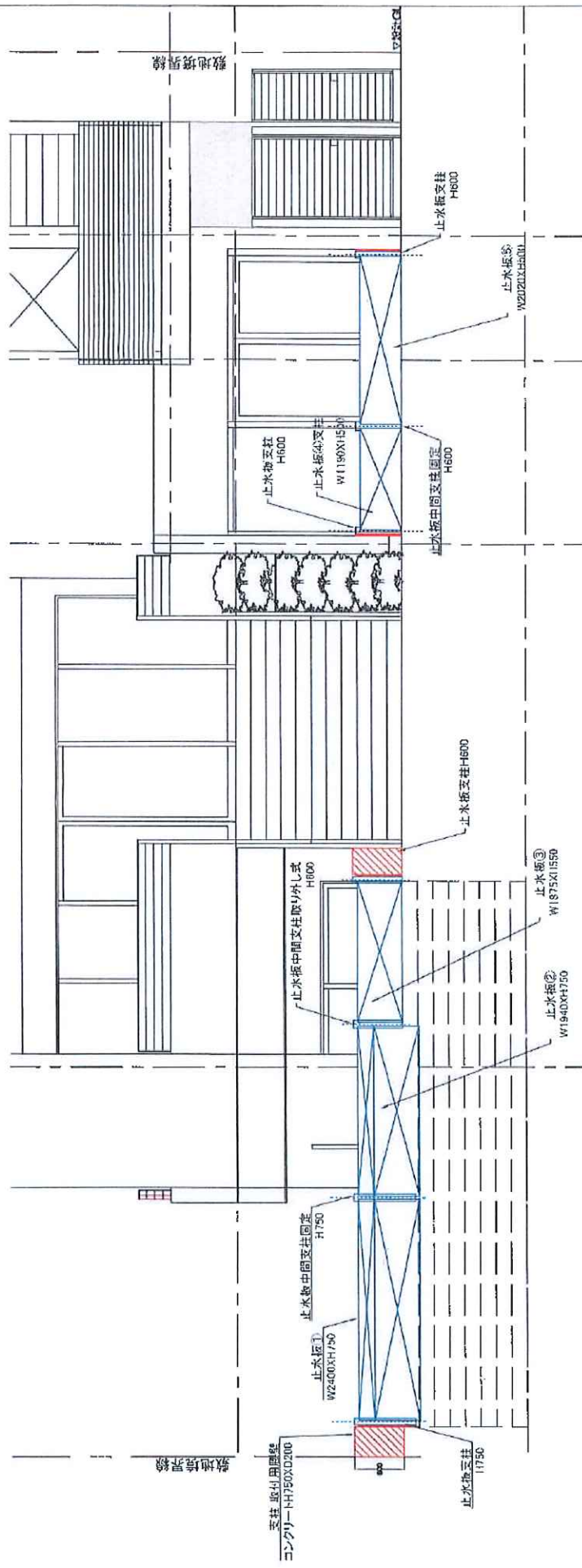
a-a 断面図 S:1/20

b-b 断面図 S:1/20

c-c 断面図 S:1/20

工事名称	カメラ・コート二子玉川止水板設置工事	図面名称	止水板設置平面・断面図	図番	4
設計年月日		設計者	株式会社セリア	製図者	
発注者	株式会社セリア	設計者	株式会社セリア	製図者	
発注者	株式会社セリア	設計者	株式会社セリア	製図者	
発注者	株式会社セリア	設計者	株式会社セリア	製図者	

セリア株式会社
 東京都中央区本町2-1-1
 TEL: 03-5561-1111
 FAX: 03-5561-1112
 東京都中央区本町2-1-1
 TEL: 03-5561-1111
 FAX: 03-5561-1112



道路側立面図

工事名称
カメリア・コート二子玉川止水板設置工事

セリアス株式会社
Seriou's CORPORATION
東京都中央区新富町一丁目1番1号
TEL: 03-5561-1111
FAX: 03-5561-1112
東京都港区新富町一丁目1番1号
TEL: 03-5561-1111
FAX: 03-5561-1112

図面名称
道路側立面図

縮尺
1/50

設計年月日
令和2年4月

図面番号
5

第二十四号様式（第四条の六関係）

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第 H24F-JK. eX00230-01号
平成 25 年 03 月 14 日

土井 一満 様

株式会社 J 建築検査センター
代表取締役 丹野 智幸



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

- | | |
|---|---|
| 1. 確認済証番号 | H24A-JK. eX00230-01 |
| 2. 確認済証交付年月日 | 平成 24 年 06 月 15 日 |
| 3. 確認済証交付者 | 株式会社 J 建築検査センター
代表取締役 丹野 智幸 |
| 4. 建築場所 | 東京都世田谷区玉川3丁目1821番5 |
| 5. 検査を行った建築物の概要 | |
| ① 建築物の名称 | カメラコート 二子玉川 |
| ② 主要用途 | 共同住宅、飲食店、事務所 |
| ③ 工事種別 | 新築 |
| ④ 延べ面積 | a. 申請部分 941.33 m ²
b. 申請以外の部分 m ²
c. 合計 941.33 m ² |
| ⑤ 申請棟数 | 1 棟 |
| ⑥ 主たる建築物の構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| ⑦ 主たる建築物の階数 | 地階を除く階数（地上階数） 6 階
地階の階数 階 |
| ⑧ 天空率の適用 | 無 |
| 6. 検査後も引き続き建築基準法第3条2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定 | |
| 7. 検査年月日 | 平成 25 年 03 月 01 日 |
| 8. 検査を行った確認検査員氏名 | 長屋 昭宏 |
- （注意） この証は、大切に保存しておいてください。

第二十四号様式（第四条の六関係）

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第 H24F-JK. eY02020-01号
平成 25 年 03 月 14 日

土井一満 様

株式会社J建築検査センター
代表取締役 丹野 智幸



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

- 確認済証番号 H24A-JK. eY02020-01
- 確認済証交付年月日 平成 24 年 12 月 21 日
- 確認済証交付者 株式会社J建築検査センター
代表取締役 丹野 智幸
- 検査を行った建築場所、設置場所又は築造場所
東京都世田谷区玉川3丁目1821番5
- 建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - 設置する建築物又は、工作物名称（昇降機以外の工作物の場合は工作物名称）

名 称	カメラコート二子玉川
用 途	共同住宅・飲食店・事務所
 - 昇降機の種別 エレベーター
 - 昇降機の用途 乗用
 - 積載荷重 4,410 N (450 kg)
 - 最大定員 (名) 6 名
 - 定格速度 60 m/minその他必要な事項
- 検査後も引き続き建築基準法第3条2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
- 検査年月日 平成 25 年 03 月 01 日
- 検査を行った確認検査員氏名 長屋 昭宏
(注意) この証は、大切に保存しておいてください。

固定資産（土地・家屋）評価証明書

土地	地	登記地積 m ²	価 格 (円)	令和 8 年度		証明を必要とする理由	その他
				(区分)	課税標準額 (円)		
世田谷区玉川三丁目1821番5		地積 296.80	¥112,784,000	固定資産税	¥31,015,600	*****	*****
		現況地積 m ² 296.80		都市計画税	¥45,113,600	*****	*****
<p>課税標準の特例額： ¥42,294,000 比準課税標準額： ¥31,015,600</p>							
世田谷区玉川三丁目1821番地5		床面積 780.69	¥69,545,700			*****	*****
		現況床面積 m ² 777.14				*****	*****
<p>種類：共同住宅 店舗 事務所 地上：6階 要構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根</p>							
***** 以下 余 白 *****							

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、世田谷都税事務所へお願いいたします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。



第0001780号
 令和 8 年 4 月 3 日
 東京都 千代田 都税事務所長

令和 7 39046

世田谷区 (玉川署)

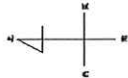
39047

39045

当 图

39039

39051



借地率	記号	借地率
90%	A	50%
80%	B	F
70%	C	G
60%	D	

- 普通商業・併用住宅地区
- 普通住宅地区
 - 大工場地区
 - 中小工場地区
 - 繁華街地区
 - 高度商業地区
 - ビル街地区
- 普通住宅地区
- 借地率 90%
 - 借地率 80%
 - 借地率 70%
 - 借地率 60%
- 普通商業・併用住宅地区
- 借地率 50%
 - 借地率 40%
 - 借地率 30%



本物件

川崎北署管内 高津区

世田谷区

区立兵庫公園