

用途	空物件（一棟）・ビル（事務所・マンション）物件名：三軒茶屋トーセイビル				
所在地	住居表示	東京都世田谷区下馬2-5-6			
	地番	東京都世田谷区下馬2-5-6			
交通	東急田園都市線・世田谷線 三軒茶屋駅 徒歩14分				
地積	278.23 m ² (84.16 坪) 公簿				
価格	5億5000万円（税込）				
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	25m 第2種高度地区、19m 第2種高度地区	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	緑化地域、都営下馬アパート周辺地区地区計画区域、街づくり計画、新たな防火規制区域 他				
道路	北側約10.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成08年6月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階地下1階			
	延床面積	545.9 m ² (165.13 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社儘田組	
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年9月 バリ्यूアップ工事実施済 ・対象不動産敷地の一部分（現況道路端から約2.4mの部分）は都市計画道路が計画決定しています。 ・官民、民民共に境界確定済 ・敷地内駐車場有り <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。



TOSEI
トーセイ株式会社

トーセイの不動産再生 サステナブルバリューアップ

トーセイでは、あらゆる既存物件の個性を活かし、魅力を高めるために『サステナブルバリューアップ』というコンセプトを掲げ、建物に現代的な機能や環境、社会性能を高める設備仕様を積極的に採用する3つのコード“Eco Friendly” “Well-being” “Resilience”を取り入れた再生に取り組みます。

Tosei 3 Code

3つのバリューアップコードによる価値再生

Eco Friendly

エコロジー & リサイクル

省エネ省資源、再エネ推進
環境負荷軽減に向けて

Well-being

洗練 & 快適

景観や美観向上、快適性、
利便性の追求に向けて

Resilience

安心 & 安全

防犯や防災性能向上、
コミュニティ活性に向けて

三軒茶屋トーセイビル取り組み

● Eco Friendly

>> 照明LED更新



● Well-being

>> エントランスアクセントパネル設置



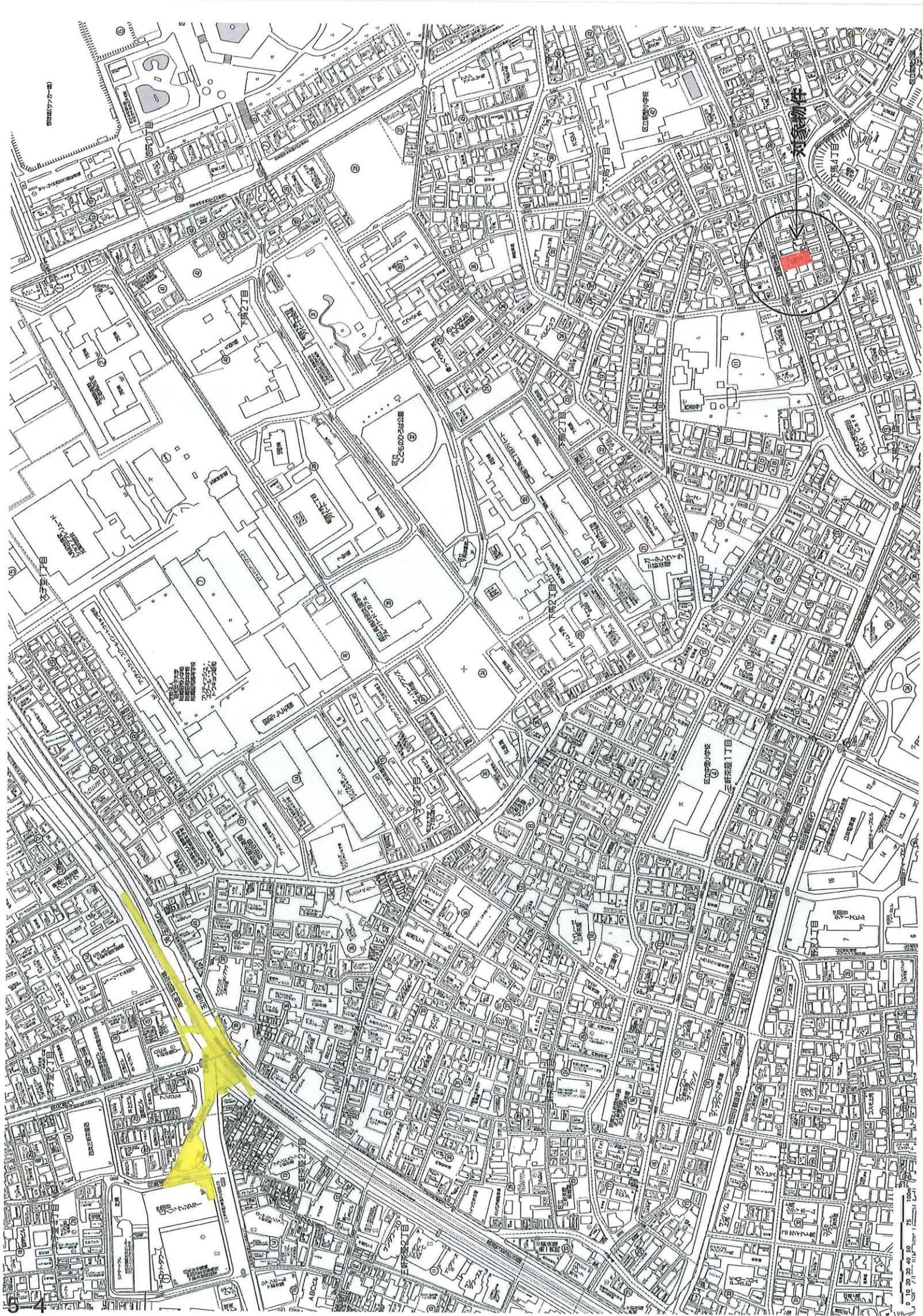
● Resilience

>> 防災キャビネット設置



トーセイは、Tosei3Codeを通じた不動産再生を推進することで、
持続可能な社会の実現と SDGs 目標への貢献 を目指しています。

5-【37】エネルギーをみんなに そしてクリーンに 【11】住み続けられるまちづくりを 【12】つくる責任、つかう責任



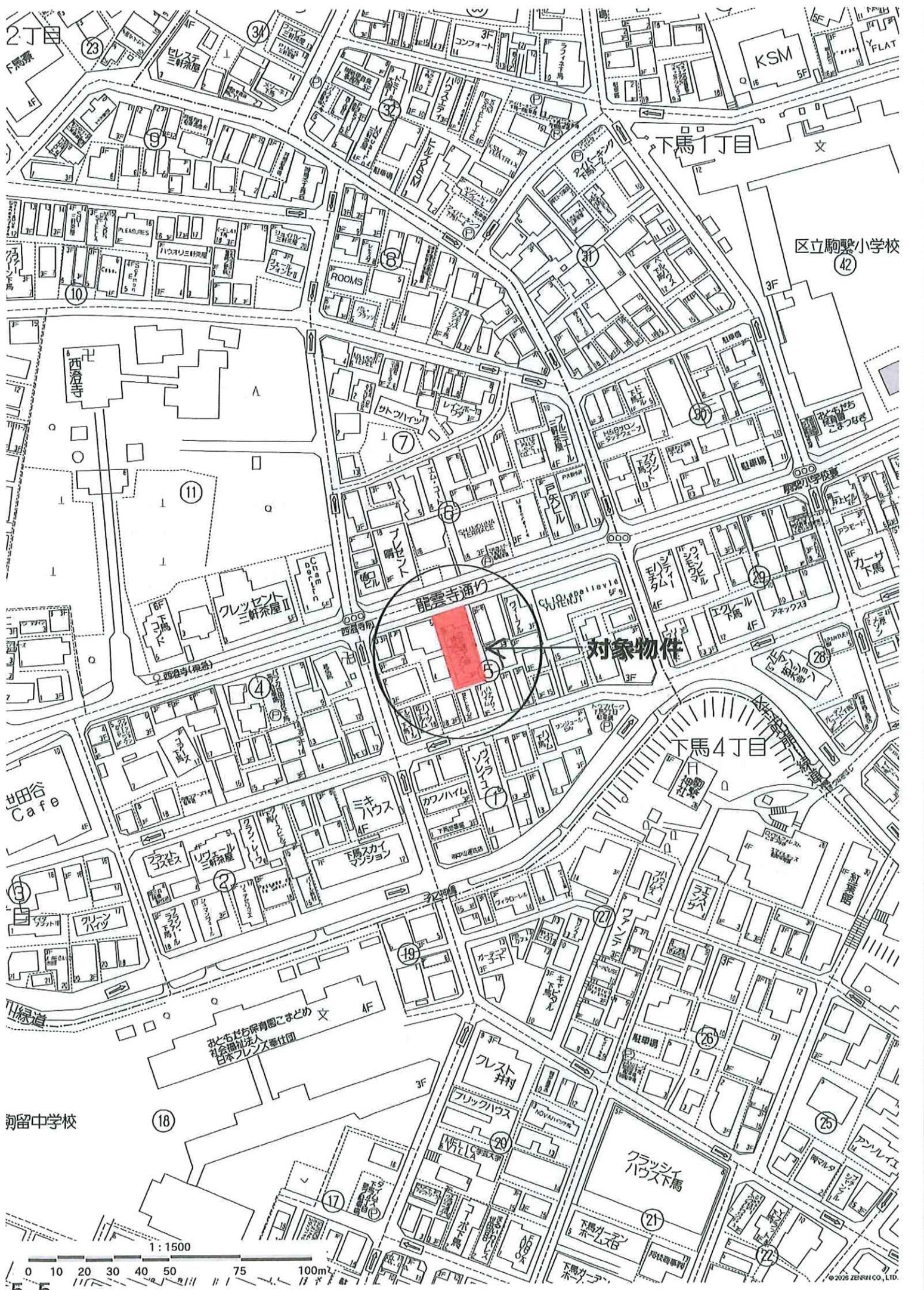
54

東武東上線

東武東上線
有楽町線
丸の内線

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

54



対象物件

龍雲寺通り

下馬4丁目

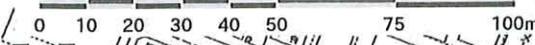
2丁目

下馬1丁目

田谷Cafe

河留中学校

1:1500

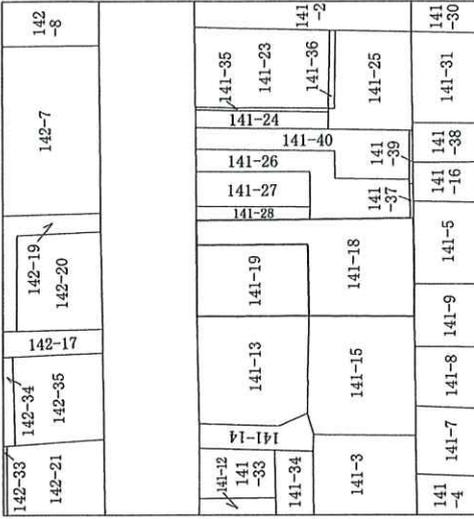
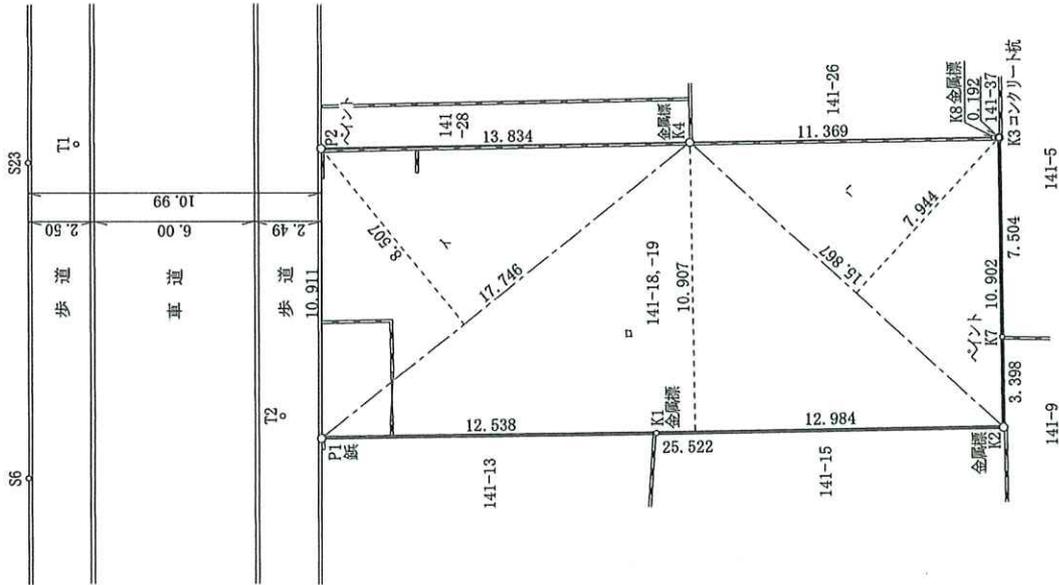
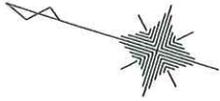


イ 142-10 ハ 142-9 ホ 147-43 ト 142-56
 ロ 142-22 ニ 147-42 ヘ 147-44 テ 147-34



地番区域見出
 下馬2丁目

請求部	所在	世田谷区下馬二丁目		地番	141番19	
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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	



座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
P1	-40055.537	-13959.747			錠
P2	-40052.211	-13949.355			ベント
K1	-40067.420	-13955.747			金属標
K2	-40079.725	-13951.604			金属標
K3	-40076.283	-13941.260			コンクリート
K4	-40065.323	-13944.943			金属標
K7	-40078.652	-13948.380			ベント
K8	-40076.100	-13941.321			金属標
S6	-40045.519	-13964.507			計算点(確定点)
S23	-40041.900	-13953.203			計算点(確定点)
T1	-40043.414	-13951.976			錠
T2	-40053.879	-13959.399			錠

三斜求積表

地番	141-18,-19	底辺	高さ	倍面積
NO.				
イ	17.746	8.507	150.965222	
ロ	25.522	10.907	278.368454	
ハ	15.867	7.944	126.047448	
		倍面積	555.381124	
		面積	277.6905620	
		地積	277.69	
		坪数	84.00	
公簿地積計 278.23㎡				

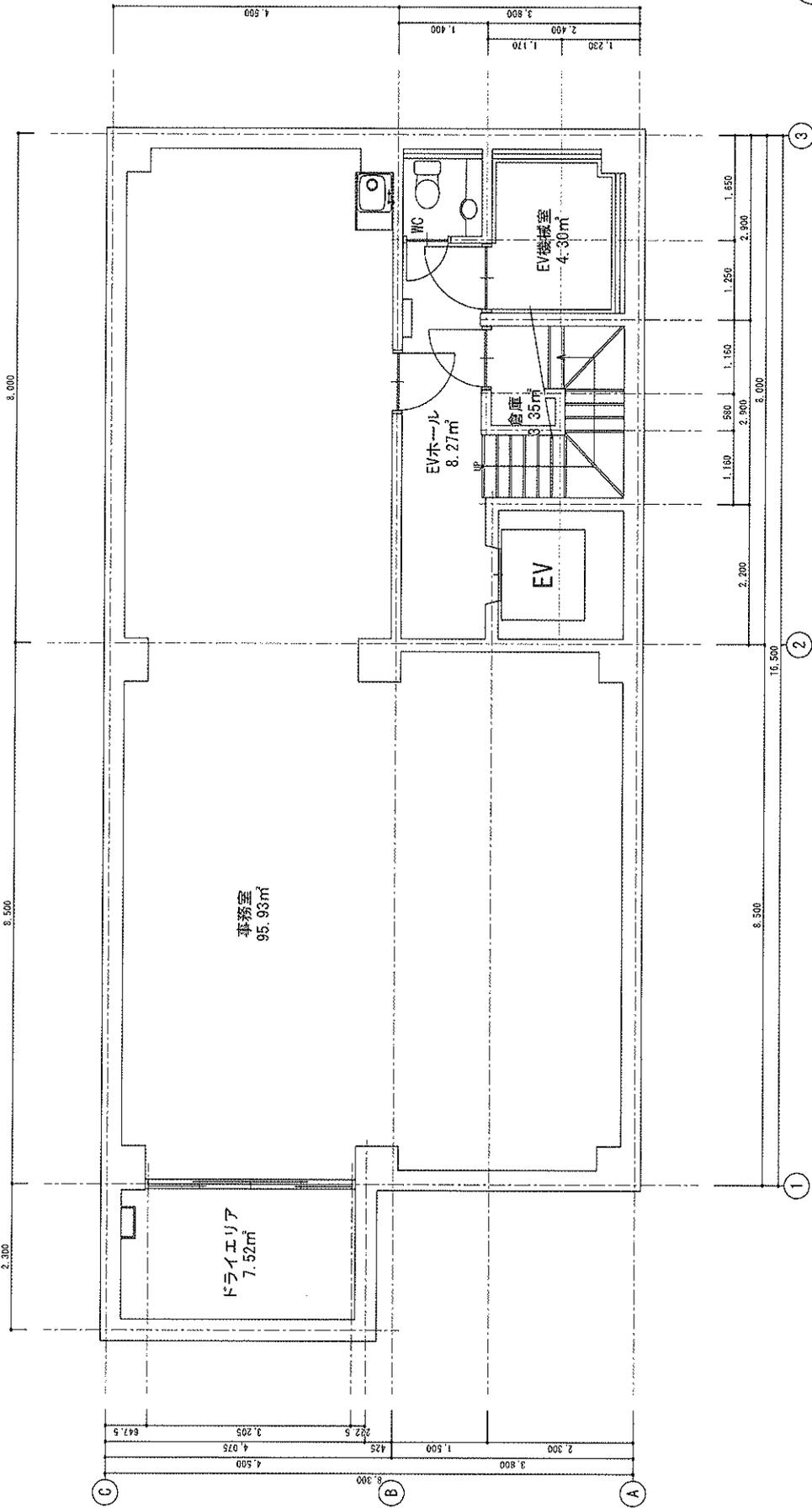
所在 世田谷区下馬二丁目141番18, 141番19

図名 実測図

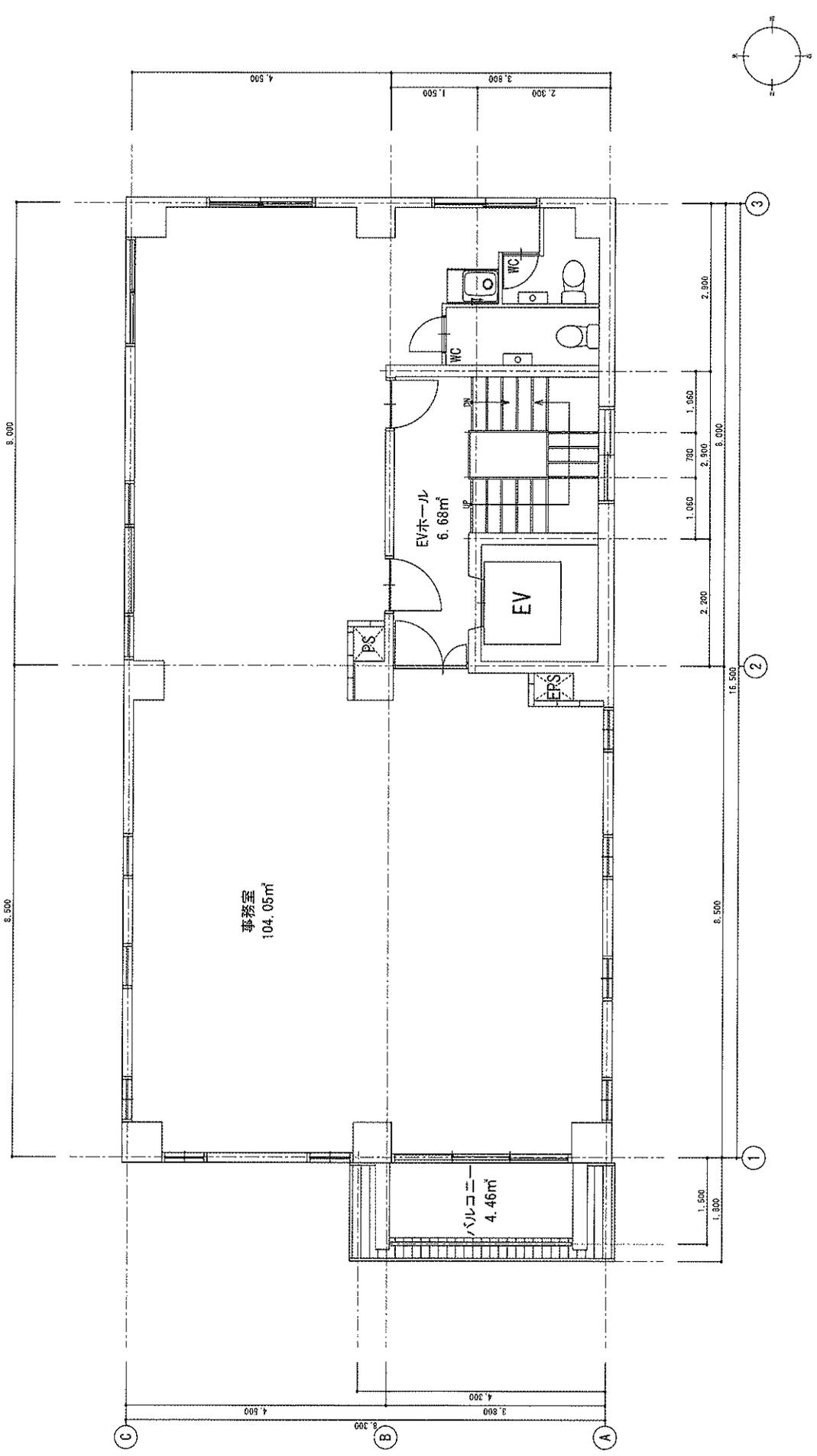
年月日 令和7年2月20日作成 縮尺 1/200

作成者 渋谷区世塚一丁目39番17号
TEL 03(3466)4090
士地家監調幸士 清水 良 律
登録第566号

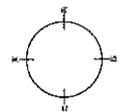
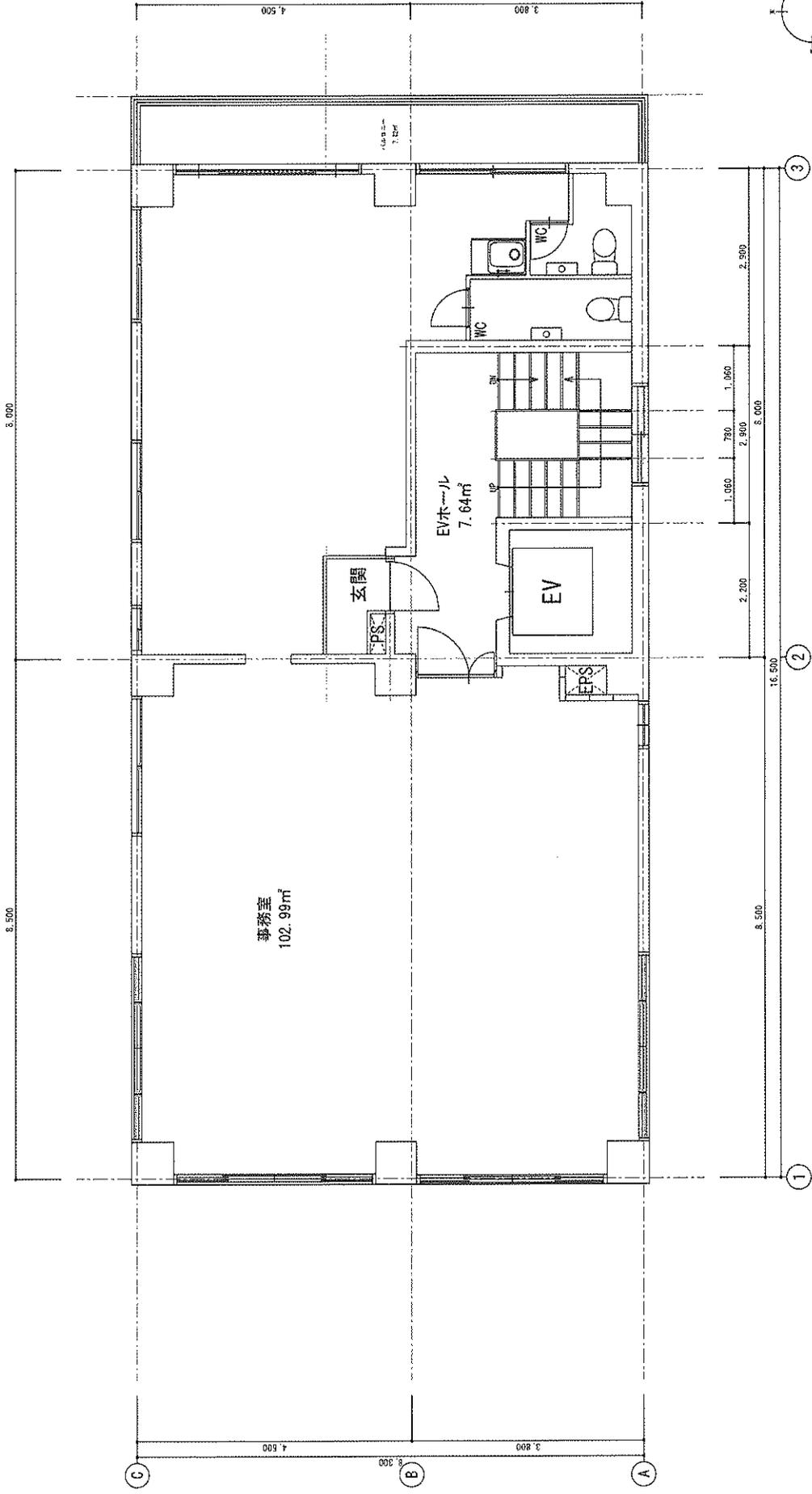




No.	A-01
工事名称	下馬空ビル改修工事
図面名称	B1階平面図
施工図	
縮尺	S=1/50



No.	A-03	
施工図	下馬空ビル改修工事	図面名称 2階平面図
縮尺	S=1/50	



No.	A-04
工事名称	下馬空ビル改修工事
図面名称	3階平面図
施工図	
縮尺	S=1/50

三軒茶屋トーセイビル 面積表

階数	専有面積		用途	備考
	m ²	坪		
B1F	122.38m ²	37.01坪	事務所	確認申請上の用途: 研究所
1F	77.86m ²	23.55坪	事務所	確認申請上の用途: 事務所
2F	108.92m ²	32.94坪	事務所	確認申請上の用途: 事務所
3F	107.86m ²	32.62坪	住宅 (事務所仕様に改修済)	確認申請上の用途: 住宅
合計	417.02m ²	126.14坪		

※駐車場(2台)あり

固定資産税・都市計画税

1,824,848円

令和6年度固都税額内訳

	固定資産税	都市計画税
土地	884,543円	189,543円
建物	618,275円	132,487円

・建物管理業務委託契約(管理会社:トーセイ・コミュニティ株式会社)は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。
 ・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。
 当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。
 また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。