

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション） 物件名：林ビル				
所在地	住居表示	東京都世田谷区船橋1-14-8			
	地番	東京都世田谷区船橋1-174-26			
交通	小田急小田原線 千歳船橋駅 徒歩4分				
地積	181.68 m ² (54.95 坪) 公簿				
価格	2億9400万円				
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	東南側約5.2m / 北東側約3.98m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成01年 2月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	411.68 m ² (124.53 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入15,076,632円 月額収入1,256,386円 表面 利回り 5.12% 満室想定					
・ 店舗×3、ワンルーム×8、2LDK×1戸 10/12賃貸中					
・ 駐輪場有り					
・ エレベーター有り ※使用停止中					
・ 実測面積：179.21m ² セットバック面積：約1.01m ² 含む					
・ 本物件道路斜線、隣地斜線であり、日影規制に抵触しています					
・ 確認申請後、3階西側2室のバルコニー及び4階居室の増築が行われ					
現況と竣工図に相違が有ります ※詳細は既存不適格調書を参照					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。





〒156-0055 東京都世田谷区船橋1丁目14-8



地図データ ©2026 5 m

レントロール

2026年10月1日

部屋No	用途 / 属性	状況	契約面積	現況			賃料			満室想定 / 変更後賃料	敷金 (保証金)	賃貸借期間	備考
				賃料消費税合計	坪単価	賃料消費税合計	坪単価	賃料消費税合計	坪単価				
A	店舗 / 法人	入居中	23.46㎡	90,000	12,682	90,000	12,682	0	12,682	90,000	600,000	2025/2/1 ~ 2028/1/31	
B	店舗 / 個人	入居中	27.52㎡	90,000	11,892	99,000	11,892	9,909	13,093	109,000	800,000	2026/1/10 ~ 2029/1/9	家賃変更合意書あり
C	店舗 / 個人	入居中	50.11㎡	120,000	8,708	132,000	8,708	13,818	10,028	152,000	1,200,000	2025/12/1 ~ 2028/11/30	家賃変更合意書あり
201		空室	27.28㎡					0	12,724	105,000	37,800		
202	店舗・事務所/個人	入居中	17.78㎡	57,000	11,658	62,700	11,658	5,700	13,015	70,000	171,000	2026/3/30 ~ 2028/3/29	家賃変更合意書あり
203	事務所 / 法人	入居中	26.64㎡	105,000	13,030	105,000	13,030	0	13,030	105,000	105,000	2026/8/1 ~ 2028/7/31	
205	店舗・事務所/個人	入居中	23.76㎡	63,000	9,642	69,300	9,642	7,273	11,131	80,000	189,000	2024/11/20 ~ 2026/11/19	家賃変更合意書あり
301	店舗 / 個人	入居中	27.28㎡	70,000	9,331	77,000	9,331	7,000	9,331	77,000	210,000	2025/11/1 ~ 2028/10/31	
302	住居 / 個人	入居中	17.78㎡	67,000	12,457	67,000	12,457	0	12,457	67,000	134,000	2026/4/5 ~ 2028/4/4	
303	事務所 / 法人	入居中	23.76㎡	105,000	14,609	105,000	14,609	0	14,609	105,000	315,000	2026/9/16 ~ 2028/9/15	
305	事務所 / 法人	入居中	23.76㎡	73,330	10,203	73,330	10,203	0	10,203	73,330	73,330	2025/2/1 ~ 2027/1/31	
4階		空室	49.00㎡					0	14,842	220,000			リフォーム済み
合 計				840,330	880,330	40,000	880,330	44,364	1,253,330	1,208,966	3,835,130		

自動販売機	状況	賃料
	賃貸中	3,056

物件	価額	格
現 状 年 収 入	294,000,000	
現 状 利 回 り	10,600,632	
満室想定年収入	315,076,632	3.6%
満室想定利回り	5.1%	

ランニングコスト

項目	清掃	消 防 点 検 (総合点検)	消 防 点 検 (総合点検)	JCOM	PM 管 理	電 気 料 金	水 道 料 金
費 用	25,300 円 / 月	38,500 円 / 回	44,000 円 / 回	20,400 円 / 月	総賃料の 5 %	36,000 円 / 月	9 月 + 10 月 3,124 円
頻 度	月 (2 回)	年1回 (3月実施)	年1回 (9月実施)	月 (1 回)	月 (1 回)		2 月 (1 回)
委託先会社名	立石管理会社	立石管理会社	立石管理会社		立石管理会社		



駅から物件までのアプローチ

生活利便性に優れる

駅前商店街があり、徒歩5分圏内にスーパー・飲食店など生活利便施設が充実



周辺まで店舗
が続く活気あ
るエリア



終日買い物客
で賑わうエリ
ア屈指の商圈

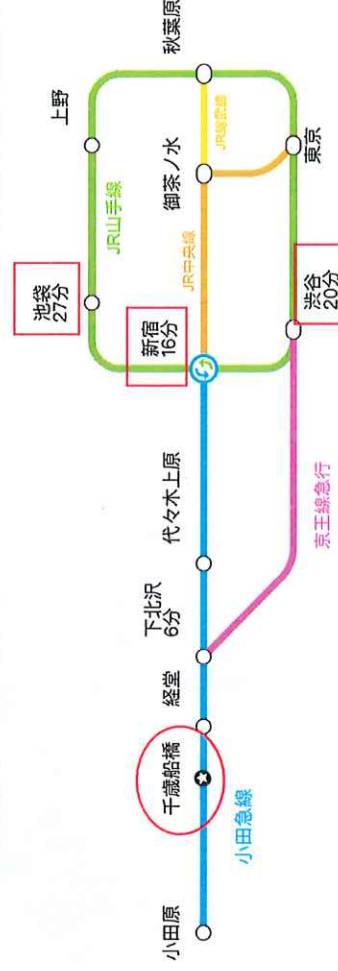


通勤・通学客
が絶えない活
気ある道のり



アクセスが便利

新宿駅へ直通約**16分**と、都心への通勤・通学に非常に便利な立地です。



林ビル



陽当り・通気性良好な明るい居室

木目調のフローリングが温かみを演出。
エアコン完備で、季節を問わず快適にお
過ごしいただけます。

充実の水回り設備

清潔感のある独立洗面台と、ゆったり
としたバスルーム。日々の疲れを癒や
す快適な設計です。

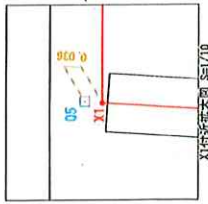


開放感あふれるルーフバルコニー

周囲に遮るものがなく、心地よい風が通
り抜けます。洗濯物を干すだけでなく、
気分転換にも最適です。

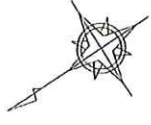
はやしビル 修繕履歴

No.	日付	修繕場所	修繕内容
	平成17年5月20日	共有部分	外壁塗装4階、RF防水工事等
	平成21年7月6日	屋上	共同受信用ブースター交換、屋上VHF-UHFの混合器交換
	平成27年4月23日	外壁	建物廻り隙間埋め作業
	平成27年4月23日	1F～4F専用部分	はやしビル雑排水管高圧洗浄作業
	平成28年4月14日		給水直結工事
	平成29年9月28日	外壁	壁面補修工事
	平成29年10月24日	共有部分	共有部照明タイマー交換
	令和4年4月15日	路面	北側道路面補修工事
	令和5年2月21日	2階バルコニー	2階バルコニー防水改修工事
	令和8年1月23日	202号室	ユニットバス折戸取替工事
	令和8年4月14日	302号室	洗面器排水ホース取替
	令和8年5月23日	共有部分、外壁、屋上	はやしビル 大規模修繕一式工事
	令和8年6月11日	203号室	全面リフォーム工事
	令和8年6月11日	303号室	全面リフォーム工事
	令和8年6月11日	4階居室	全面リフォーム工事
	令和8年6月15日	4階ルーーフバルコニー	緩降機取替工事



・本調査は、対象となる敷地の現況について調査したものであり、
 隣地所有権、地権利関係等を確定するものではありません。
 また、同様に道路との境界を確定するものではありません。
 建物配置においては位置を確定していますが、真北とは限りません。
 方位については、参考として照合していただきます。
 ・境界確定測量または境界線の位置・位置等を行った場合、
 境界確定測量と差異が生じる可能性があります。

立会者： 有・無
 立会者： 土地所有者・管理担当者



境界線求積表

地番	(仮)174-26(宅地部分)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
X1		305.414	283.185	425.910240
Q25		299.759	278.191	-2391.051645
Q20		297.819	276.703	-3112.078641
Q8		288.512	291.004	-443.196092
S11		295.206	296.206	2885.935058
S12		295.801	2992.914518	2992.914518
	倍面積		358.430438	
	面積		179.2152190	
	地積		179.21	m ²
	坪数			54.21

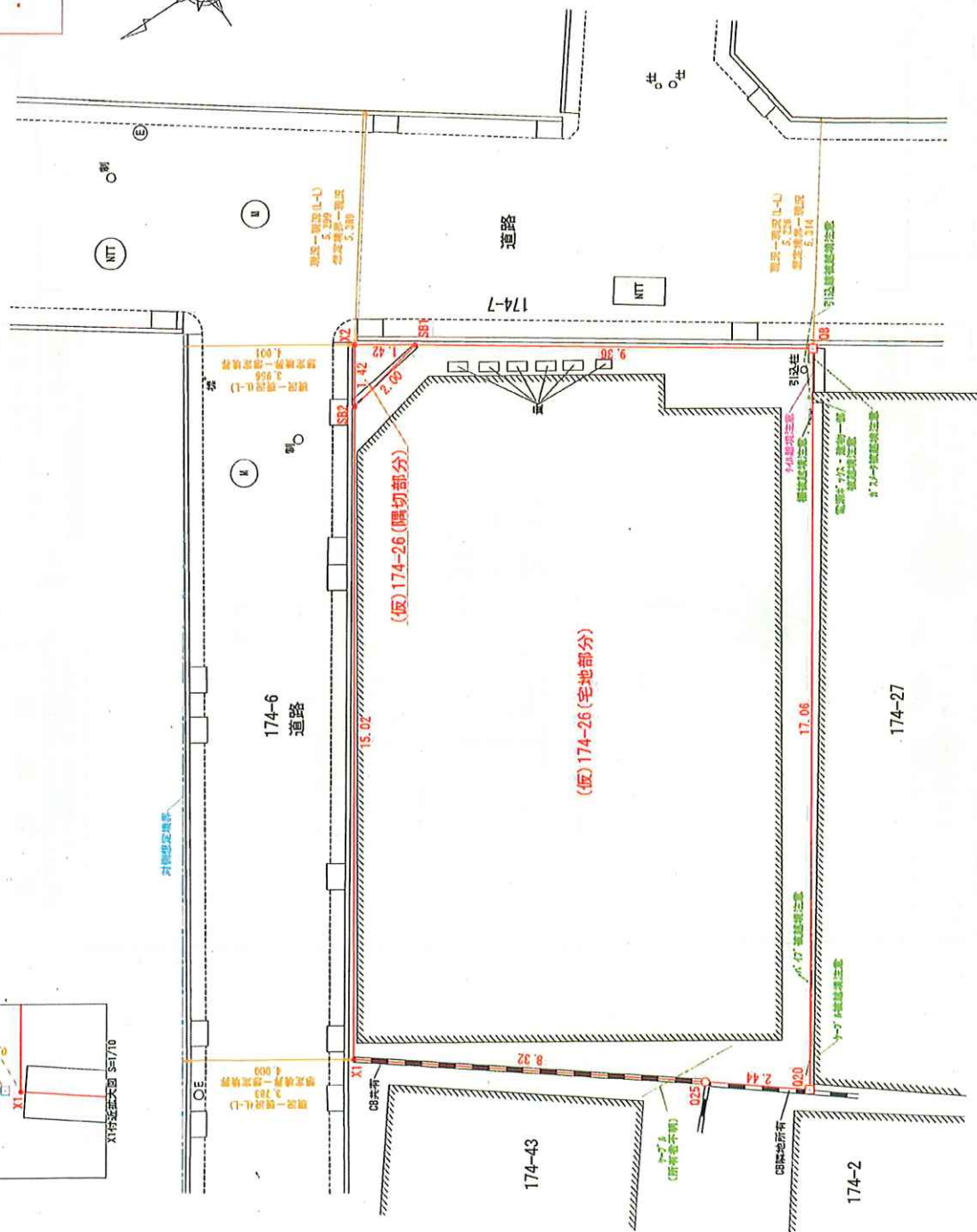
地番	(仮)174-26(間切部分)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
S11		295.206	296.206	225.262444
S12		295.801	350.324185	350.324185
X2		297.481	296.998	-881.819682
	倍面積		-2.021453	
	面積		1.0157265	
	地積		1.01	m ²
	坪数			0.30
	合計			180.2309455

凡例	
区画境界線	区画境界線
道路境界線	道路境界線
コンクリート杭	コンクリート杭
金属杭	金属杭
杭	杭
測点	測点

本図は現況を測量したものであり、
 境界線は行っておりません。
 本図記載の面積より増減する可能性
 があります。9月30日現在
 令和7年

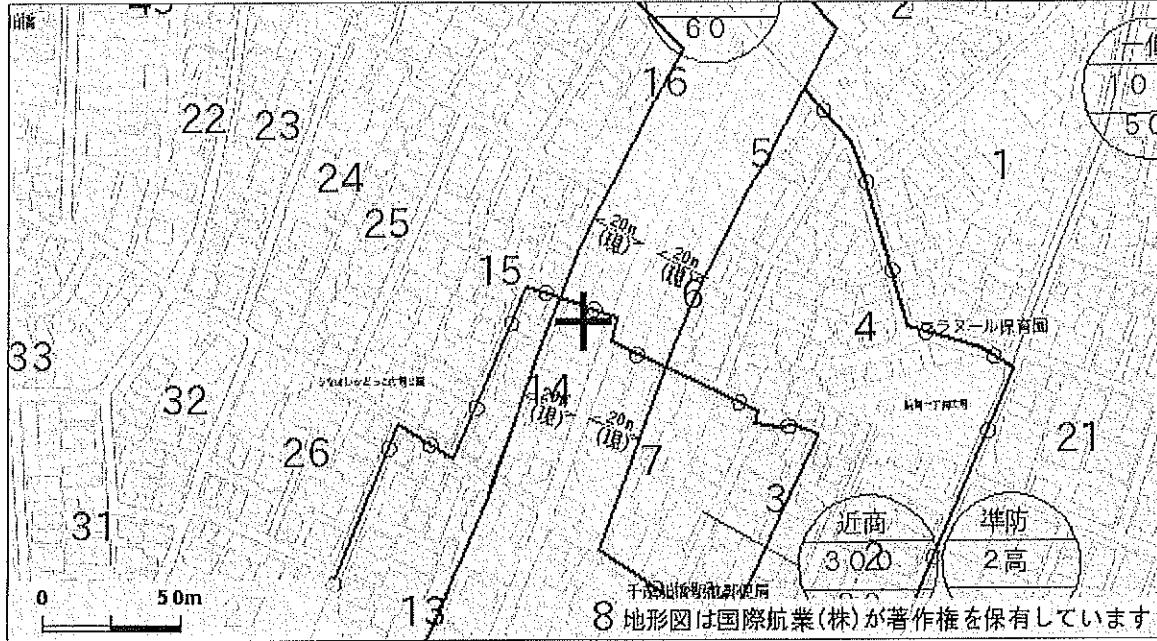
所在地	世田谷区船橋一丁目174番26
図面名	収測量図
縮尺	1/100
測量年月日	令和7年9月29日
作成年月日	令和7年9月30日
作成者	東京建設士会 第三分科 10号 法人 建設士会 建設士 佐藤 一 3724号 建設士 佐藤 一 3724号

測地系	任意座標系
縮尺係数	0.999904



都市計画情報 検索結果

世田谷区 都市整備政策部 都市計画課



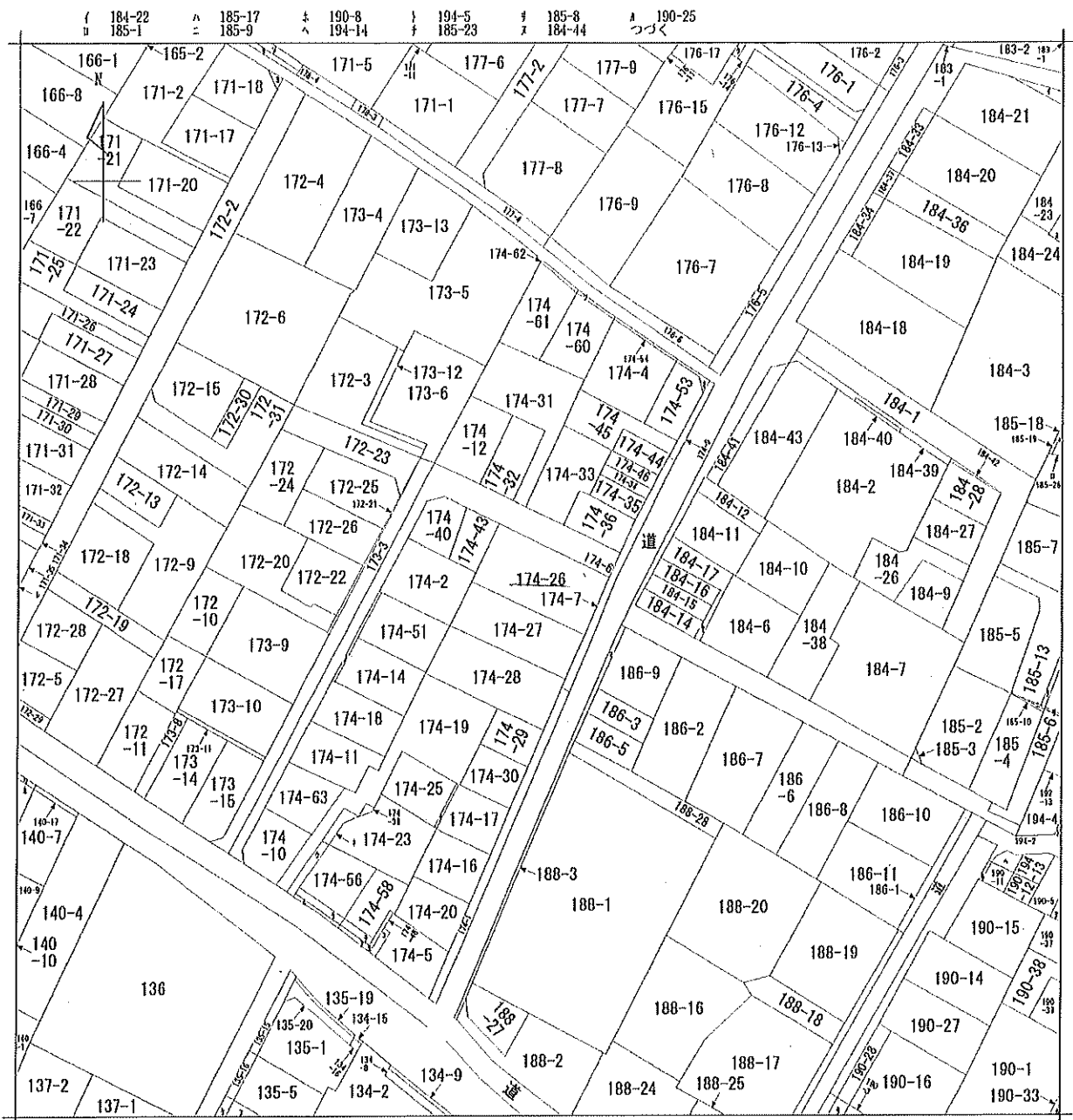
項目名称	内容	項目名称	内容
区域区分	市街化区域	土地区画整理事業を施行すべき区域	なし
緑化地域	あり	土地区画整理事業 地区名	なし
用途地域	近隣商業地域	土地区画整理事業 事業区分	なし
建ぺい率(%)	80	市街地再開発事業	なし
容積率(%)	300	特定街区	なし
絶対高さ(m)	なし	都市計画駐車場 種別	なし
敷地規模の最低限度(m ²)	なし	都市計画駐車場 名称	なし
特別用途地区	なし	都市計画公園・緑地 開設区分	なし
高度地区	第3種高度地区	都市計画公園・緑地 名称	なし
最低限高度地区(7m)	なし	都市計画交通広場 整備状況(完成等)	なし
防火指定	準防火地域	都市計画交通広場 名称	なし
日影規制	5時間 3時間 4m	高度利用地区	なし
風致地区	なし	地域冷暖房施設	なし
特定防災街区整備地区	なし	一団地の住宅施設	なし
地区計画・沿道地区計画・防災街区整備地区計画	なし	市場	なし
地区街づくり計画	千歳船橋駅周辺地区地区街づくり計画	都市計画河川	なし
街づくり誘導地区	あり	生産緑地地区 生産緑地番号	なし
都市計画道路 整備状況(完成等)	なし	都市計画ごみ焼却場・ごみ処理場	なし
都市計画道路 名称	なし	特別緑地保全地区	なし
都市計画道路 備考	なし	景観計画区域	一般地域(商業系ゾーン)
主要生活道路 着手状況	なし	国分寺崖線保全整備地区	なし
主要生活道路 名称	なし	建築協定	なし
主要生活道路 備考	なし	河川保全区域	なし
都市高速鉄道 完成	なし	宅地造成等工事規制区域	あり
都市高速鉄道 未完成	なし	緑地協定	なし
都市高速鉄道 事業中	なし	区民街づくり協定	なし
都市高速鉄道 完成(地下区間)	なし	埋蔵文化財包蔵地	なし
		新たな防火規制区域	新たな防火規制区域(東京都建築安全条例第7条の3)
		不燃化特区	なし

上記の表の規制内容は図中矢印先端の都市計画決定等の内容を示しています。
図の縮尺等による誤差を含みますので、詳細な法規制は都市計画課等所管課でご確認ください。

(注記) この図面の都市計画情報は、2025年(令和7年)5月16日時点のものです。
 次回の更新は2025年(令和7年)10月頃を予定していますが、作業の進捗により前後する場合があります。
 地図上の情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。
 本図は参考図であり、また、上記の表の項目名称の内容に「なし」以外の記載がある場合は、建築物等の制限が

令和7年9月1日

表示年月日：2025/09/01



地番区画見出
A 船橋1丁目

請求部	所在	世田谷区船橋一丁目				地番	174番26			
出力縮	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					備考付年月日(原図)			補記事項		

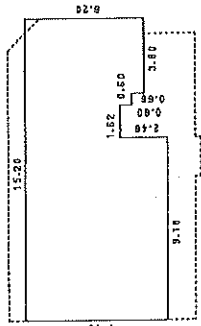
登記年月日: 平成19年9月20日

各階平面図

建築物平面図

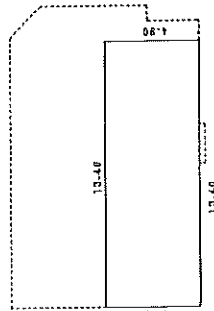
家屋番号	174番260
建物の所在	世田谷区船橋1丁目174番地26

2 階



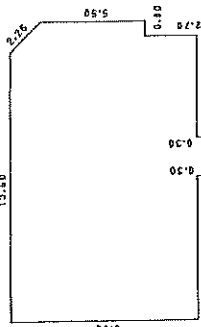
床面積	120.88
合計面積	120.88 m ²

4 階



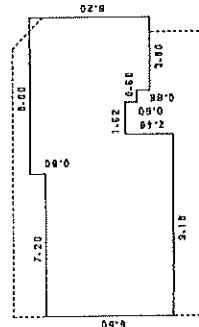
床面積	106.84
合計面積	106.84 m ²

1 階

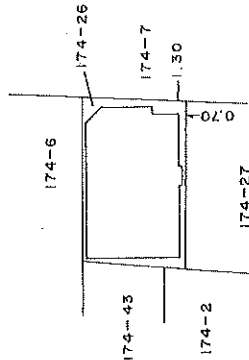
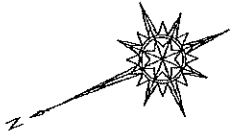


床面積	247.47
合計面積	247.47 m ²

3 階



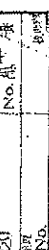
床面積	107.85
合計面積	107.85 m ²

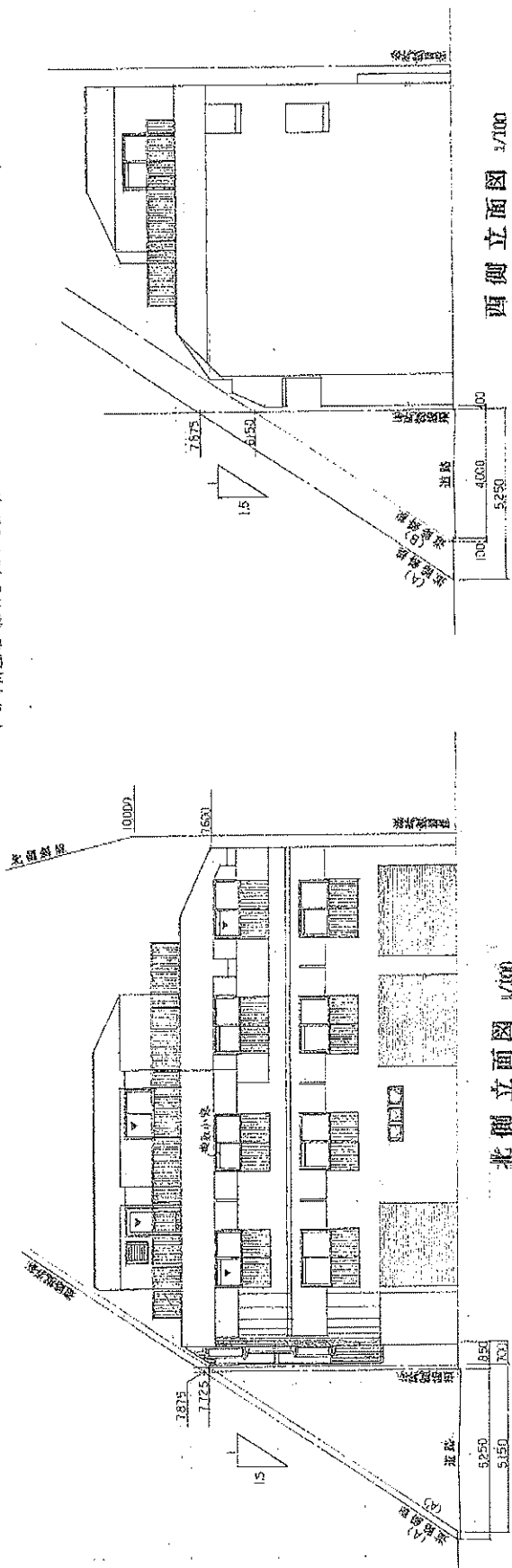
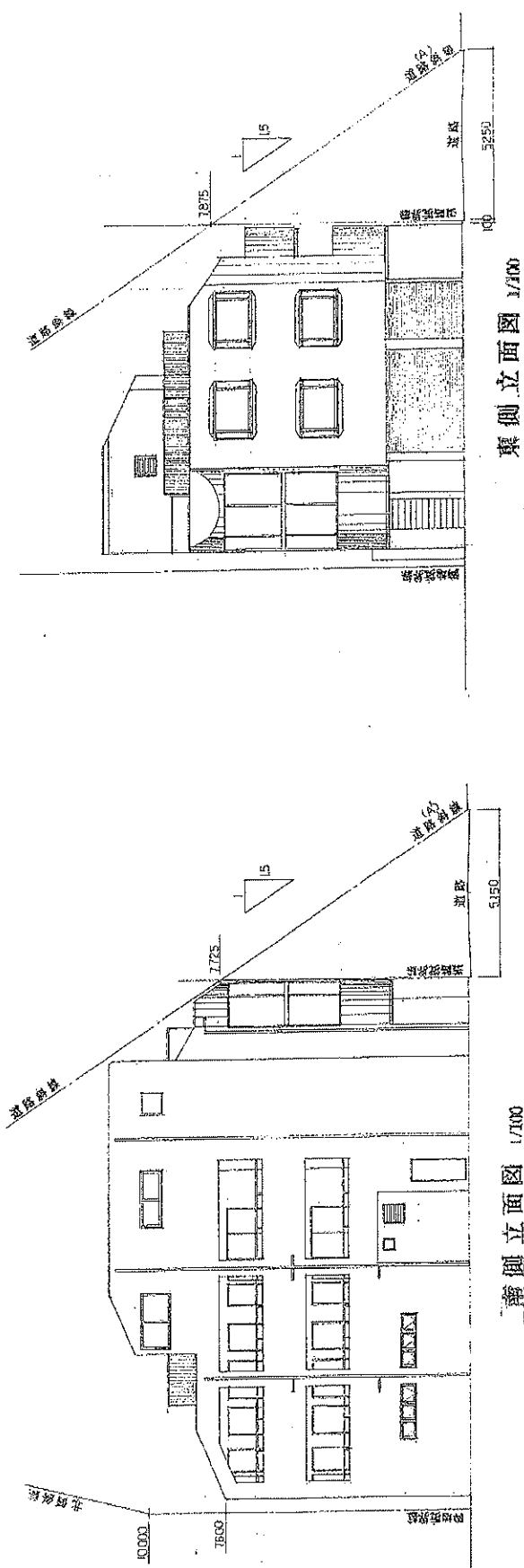


413110

作製者	土地調査士 須田正之	縮尺	1/250
申請人	林 竹子	縮尺	1/500

(東京土地家屋調査士会印)



[illegible]