

京成本線

「京成高砂駅」

徒歩 8分

京成押上線「青砥駅」 徒歩13分



※パース画像は企画時点の参考イメージです。実際と異なる場合があります。正式には、建築確認許可後の設計図資料が優先されます。

全 **14戸**劣化対策等級 3級
木造在来軸組工法

その他:防犯シャッター(平面図参照)、床フローリング、専用ゴミ集積所(予定)、照明器具(引掛シーリング)、プロパンガス、TVアンテナ(地デジ)室内物干(バルコニー無室)、シューズボックス、郵便ポスト、インターネット対応配管

販売価格

19,800万円

土地価格 / 124,400,000円 建物価格 / 73,600,000円

利回り	7.00%	年間満室想定	13,860,000円
-----	-------	--------	-------------

土地情報

住所表示	東京都葛飾区高砂2丁目6-7		
住居地番	東京都葛飾区高砂2丁目82-1		
公募面積	205.70 m ² (62.22坪)	実測面積	-
土地権利	所有権	地目	宅地
都市計画	市街化区域	用途地域	準工業地域
防火指定	準防火地域 / -	高度地区	第2種高度地区 / -
建蔽率	60%	容積率	200%
接道	西側接道 幅員約4.00m (公道 / 42条1項1号)		

建物情報

工法	木造在来軸組工法	建築構造	準耐火建築物
性能	劣化対策等級 3級	総戸数	14戸
延床面積	282.38 m ² (85.42坪)	工事完成	2025年 5月 下旬 竣工予定

※本計画の建築設計図面は、建築確認申請前の図面です。市区町村との協議の結果、設計変更となり、完成時期や仕様変更になる事があり、設定家賃に影響が出る可能性がございます。

※本土地売買契約後3ヶ月以内に売主が提案する建築会社(土地購入者が本設計案の承諾及び売主が提案する建設会社との契約を承諾頂いている前提)と建築請負契約を締結して頂く事を条件として販売致します。万が一、請負契約が締結できない場合には、土地売買契約は解除され、売主は土地代金を全額無条件で返還します。土地売買契約が解除された場合、土地購入者は、その土地を原状回復の上、売主に引渡して頂く必要があります。

物件概要書

土地状況

住居表示	東京都葛飾区高砂2丁目6-7		
地番	東京都葛飾区高砂2丁目82-1		
交通	京成本線「京成高砂駅」徒歩8分 / 京成押上線「青砥駅」徒歩13分		
権利	所有権		
公簿面積	205.70m ² (62.22坪)		
実測面積	-		
私道持分			
現況	既存建物有	引渡時状態	既存建物有（解体予定）
接道	西側接道 幅員約 4.00m (道路種別 公道 / 42条1項1号)		
道路後退			

ライフライン

飲用水	公営水道	前面道路配管：有（口径150mm）
		敷地内引込管：有（口径25mm）
		私設管の有無：-
電気	有	
ガス	-	前面道路配管：-
		敷地内引込管：-
汚水	公共下水	前面道路配管：有（口径45mm）
		私設管の有無：-
雑排水	公共下水	前面道路配管：-
		私設管の有無：-
雨水	公共下水	
備考	現況当該地前面道路は都市ガスの配備がされておりません。設予定建物の引渡時には、ガス供給についてはプロパンガス供給となります。	

法規制

都市計画	市街化区域	用途地域	準工業地域
建蔽率	60%	容積率	200%
高度地域	第2種高度地区 / -	絶対高さ	-
防火地域	準防火地域 / -	日影規制	4時間-2.5時間/4m
その他の制限	景観法、航空法		

建築予定建物

構造	木造在来軸組工法		
階数	3階建て	種別	準耐火建築物
建築確認	2024年8月下旬 許可予定		
工事完成	2025年5月下旬 竣工予定		
備考	近隣住民と調整が必要な問題や行政と協議が必要な問題、建築確認申請の妨げとなる問題が発生する等、想定外の問題が発生した場合、上記の設計および工事期間に影響が出る可能性が御座います。また、行政指導や建築検査機関の指導により、設計変更をせざるを得ない場合、仕様変更になる可能性があります。※工事完成予定時期については、工事着工から210日程度を想定しております。（部材調達状況により変更の可能性あり）		

建築概要書

建築計画

構造・性能	木造在来軸組工法 地上3階建 準耐火建築物 劣化対策等級3級		延べ床面積 (85.42坪)	282.38m ²
用途・総戸数	用途：共同住宅 総戸数：14戸			
4F／号室面積				
3F／号室面積	301号室 20.34m ²	302号室 20.34m ²	303号室 20.04m ²	304号室 20.04m ²
2F／号室面積	201号室 20.34m ²	202号室 20.34m ²	203号室 20.04m ²	204号室 20.04m ²
1F／号室面積	101号室 20.34m ²	102号室 20.34m ²	103号室 20.04m ²	104号室 20.04m ²
設計	売主指定の設計事務所			
施工	買主指定の施工会社（弊社推奨の施工会社：株式会社アイ・ビルド）			

付帯設備

<input checked="" type="checkbox"/> エアコン（各住居）	<input checked="" type="checkbox"/> 防犯シャッター（平面図参照）	<input type="checkbox"/> エレベーター
<input checked="" type="checkbox"/> キッチン（2口）	<input checked="" type="checkbox"/> ペアガラス	<input checked="" type="checkbox"/> オートロック
<input checked="" type="checkbox"/> 床フローリング	<input type="checkbox"/> ロフト	<input checked="" type="checkbox"/> 専用ゴミ集積所（予定）
<input checked="" type="checkbox"/> バス・トイレ・洗面台別	<input checked="" type="checkbox"/> バルコニー（平面図参照）	<input type="checkbox"/> 駐輪スペース
<input type="checkbox"/> オートバス（追炊き）	<input type="checkbox"/> 床暖房	<input type="checkbox"/> 敷地内駐車場
<input checked="" type="checkbox"/> 浴室乾燥機	<input checked="" type="checkbox"/> 照明器具（引掛シーリング）	<input type="checkbox"/> シャワーブースユニット
<input checked="" type="checkbox"/> プロパンガス	<input checked="" type="checkbox"/> 洗面化粧台（全住戸）	<input checked="" type="checkbox"/> TVアンテナ（地デジ）
<input checked="" type="checkbox"/> ウォシュレットトイレ	<input type="checkbox"/> B Sアンテナ	<input checked="" type="checkbox"/> TVモニタ付インターホン
<input type="checkbox"/> C Sアンテナ	<input checked="" type="checkbox"/> 室内物干（バルコニー無室）	<input type="checkbox"/> CATV
<input checked="" type="checkbox"/> シューズボックス	<input checked="" type="checkbox"/> 郵便ポスト	<input checked="" type="checkbox"/> インターネット対応配管
<input checked="" type="checkbox"/> 宅配ロッカー	<input type="checkbox"/> インターネット無料	

※市区町村との協議の結果、設計変更となり完成時期や仕様変更になる可能性がございます。※上記「インターネット対応配管」は入居者無料WiFi用の空配管の設置を含み計画しておりますが、上記「インターネット無料」の設備利用には、買主様側と通信業者とのご契約及び機器設置費用負担が別途必要となります。また、毎月の通信費等のランニングコストは、買主様のご負担となります。

【外部仕上表】

屋根	カラーベストコロニアル葺
外壁	サイディング
共用床	長尺塩ビシート
開口部	玄関ドア：スチール製ドア 窓：アルミサッシ
階段	スチール製階段

【内部仕上表】

	床	巾木	壁	天井
玄関	長尺塩ビシート	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
居室	フローリング	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
キッチン	フローリング	木製	製品仕様による	製品仕様による
トイレ	C F	木製	ビニールクロス	ビニールクロス
洗面室	C F	木製	ビニールクロス	ビニールクロス

レントロール資料（設定資料）

物件概要

所在地	住居表示：東京都葛飾区高砂2丁目6-7 地番：東京都葛飾区高砂2丁目82-1	交通	京成本線 「京成高砂駅」 徒歩 8 分 京成押上線 「青砥駅」 徒歩 13 分
躯体構造	木造在来軸組工法 地上 3階建 (準耐火建築物)	総戸数	14戸 (1F:5戸 / 2F:5戸 / 3F:4戸 / 4F: -)

【弊社設定 数値を基準とした賃料想定】

3F

号室	301	302	303	304	
間取り	1K	1K	1K	1K	
面積	20.34m ²	20.34m ²	20.04m ²	20.04m ²	
賃料／管理費	79,000円(5,000円)	79,000円(5,000円)	78,500円(5,000円)	78,500円(5,000円)	

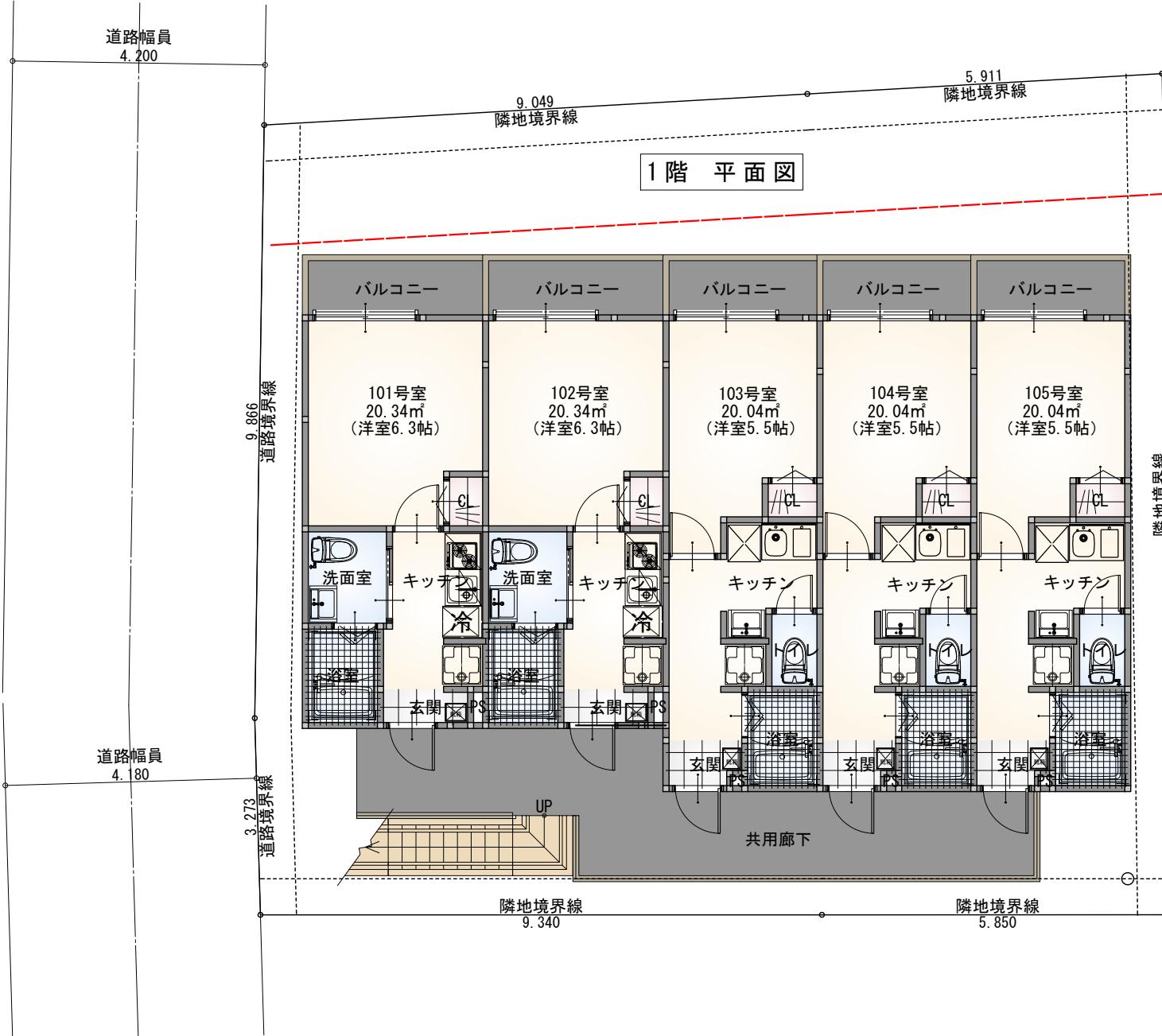
2F

号室	201	202	203	204	205	
間取り	1K	1K	1K	1K	1K	
面積	20.34m ²	20.34m ²	20.04m ²	20.04m ²	20.04m ²	
賃料／管理費	77,500円(5,000円)	77,500円(5,000円)	77,500円(5,000円)	77,500円(5,000円)	77,500円(5,000円)	

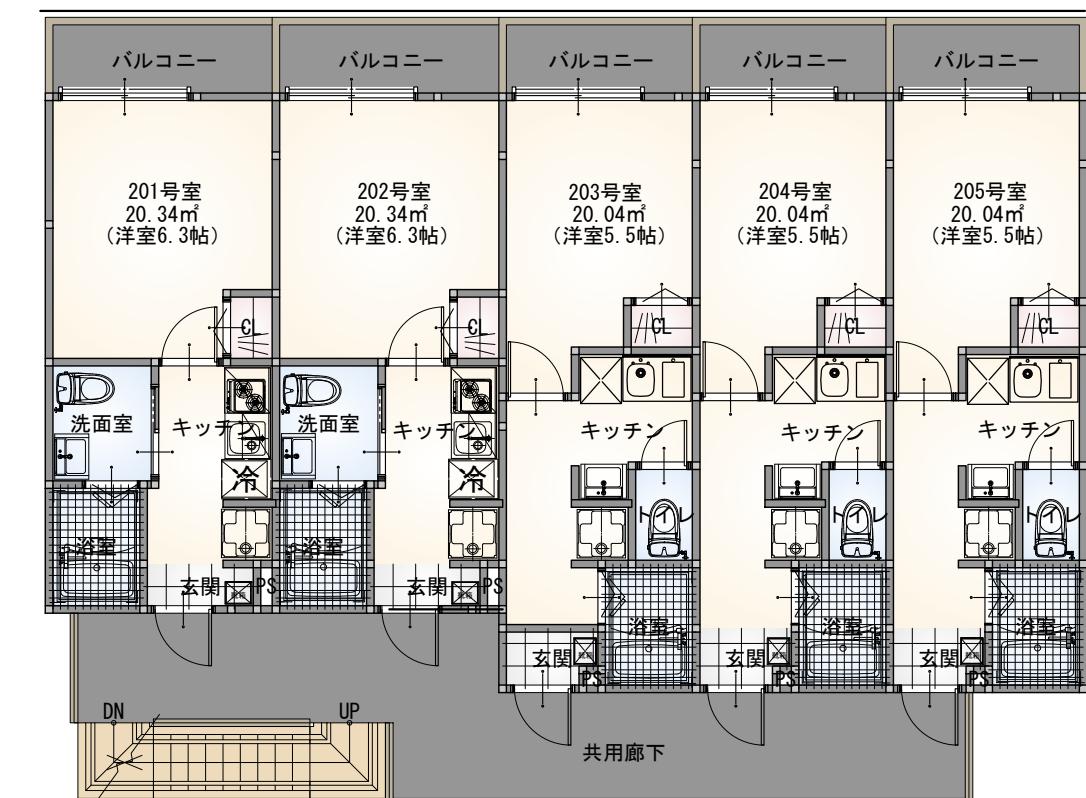
1F

号室	101	102	103	104	105	
間取り	1K	1K	1K	1K	1K	
面積	20.34m ²	20.34m ²	20.04m ²	20.04m ²	20.04m ²	
賃料／管理費	76,500円(5,000円)	76,500円(5,000円)	76,500円(5,000円)	76,500円(5,000円)	76,500円(5,000円)	

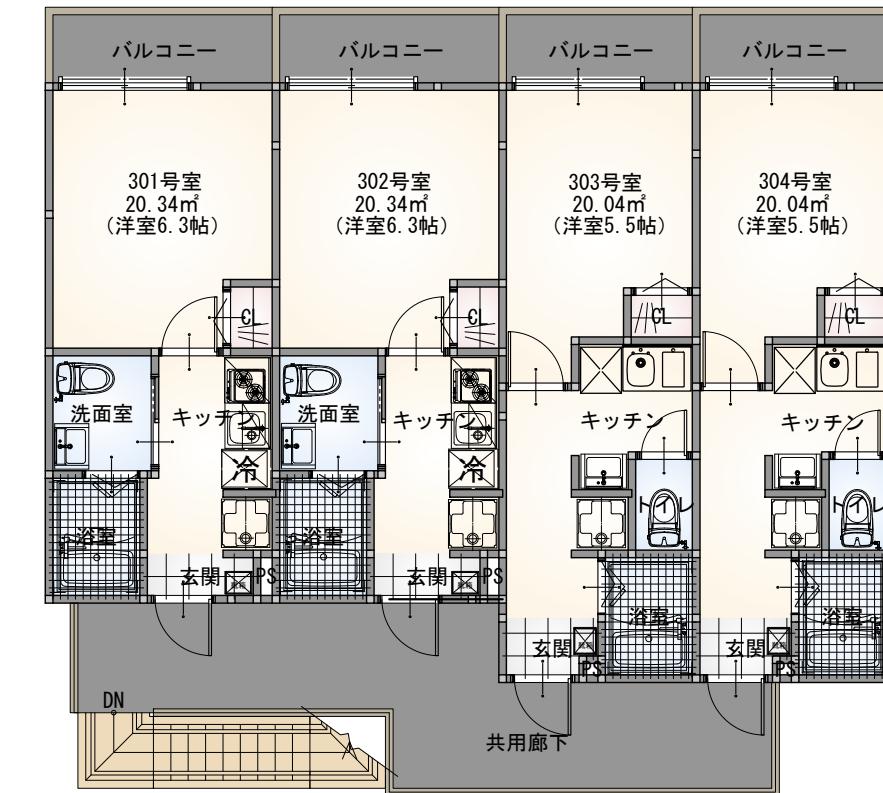
延床面積 (m ² 数)	282.38m ²	(坪 数)	85.42坪	表面利回り	7.00%
賃料合計 (月/棟)	1,155,000円	(年/棟)	13,860,000円	販売価格	19,800万円



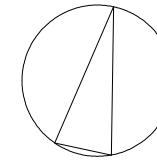
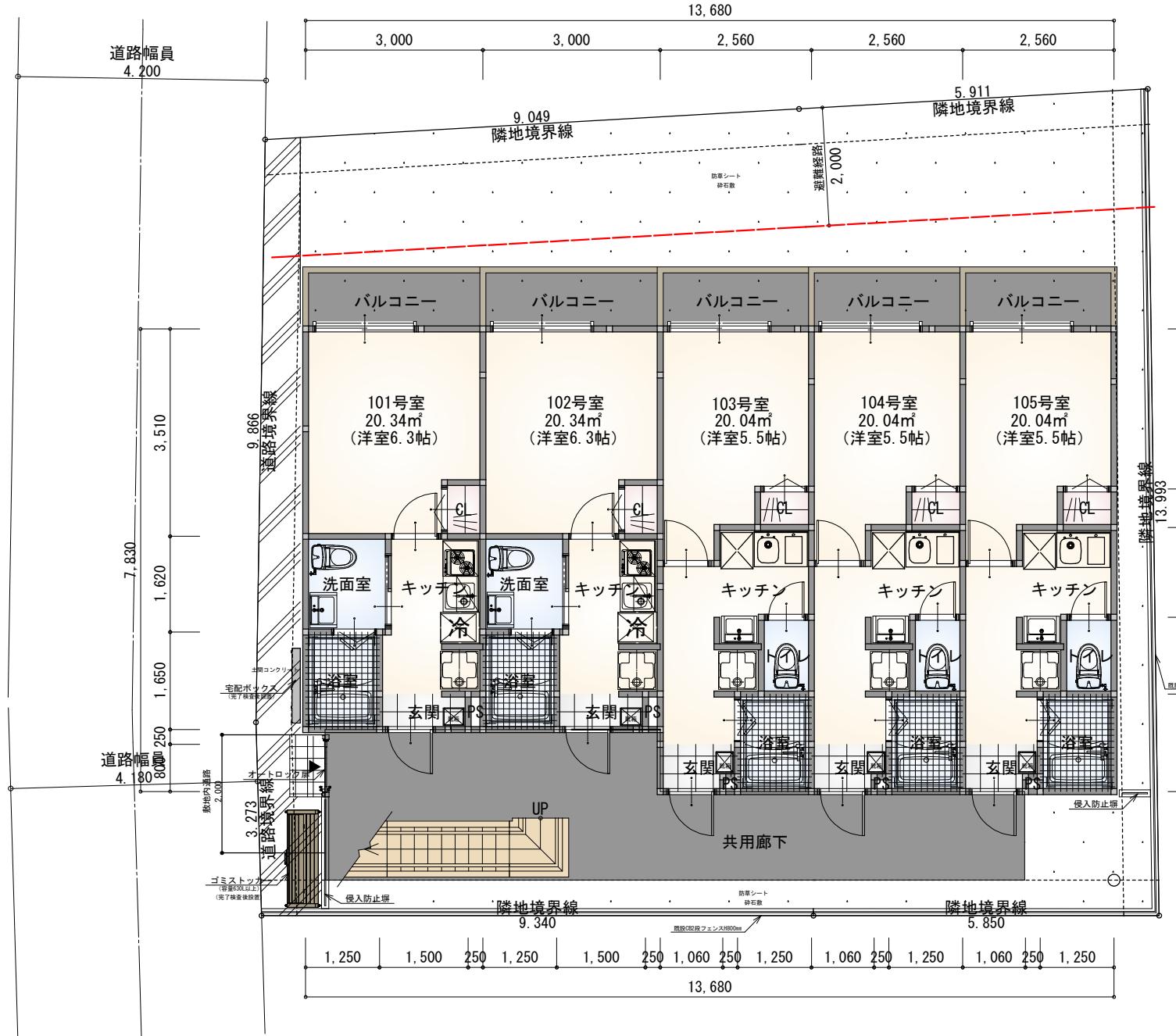
2階 平面図



3階 平面図



敷地概要	建築地	葛飾区高砂2丁目		
都市計画	市街化区域			
用途地域	準工業地域			
防火地域	準防火地域			
高度地区	第2種高度地区			
敷地面積	205.7	m ²		
建蔽率	70%			
容積率	200%			
建物概要	構造規模	木造3階建て (14戸)		
		60分準耐火構造		
建築面積	100.81	m ²	49.0	%
容積対象床面積	282.38	m ²	137.3	%

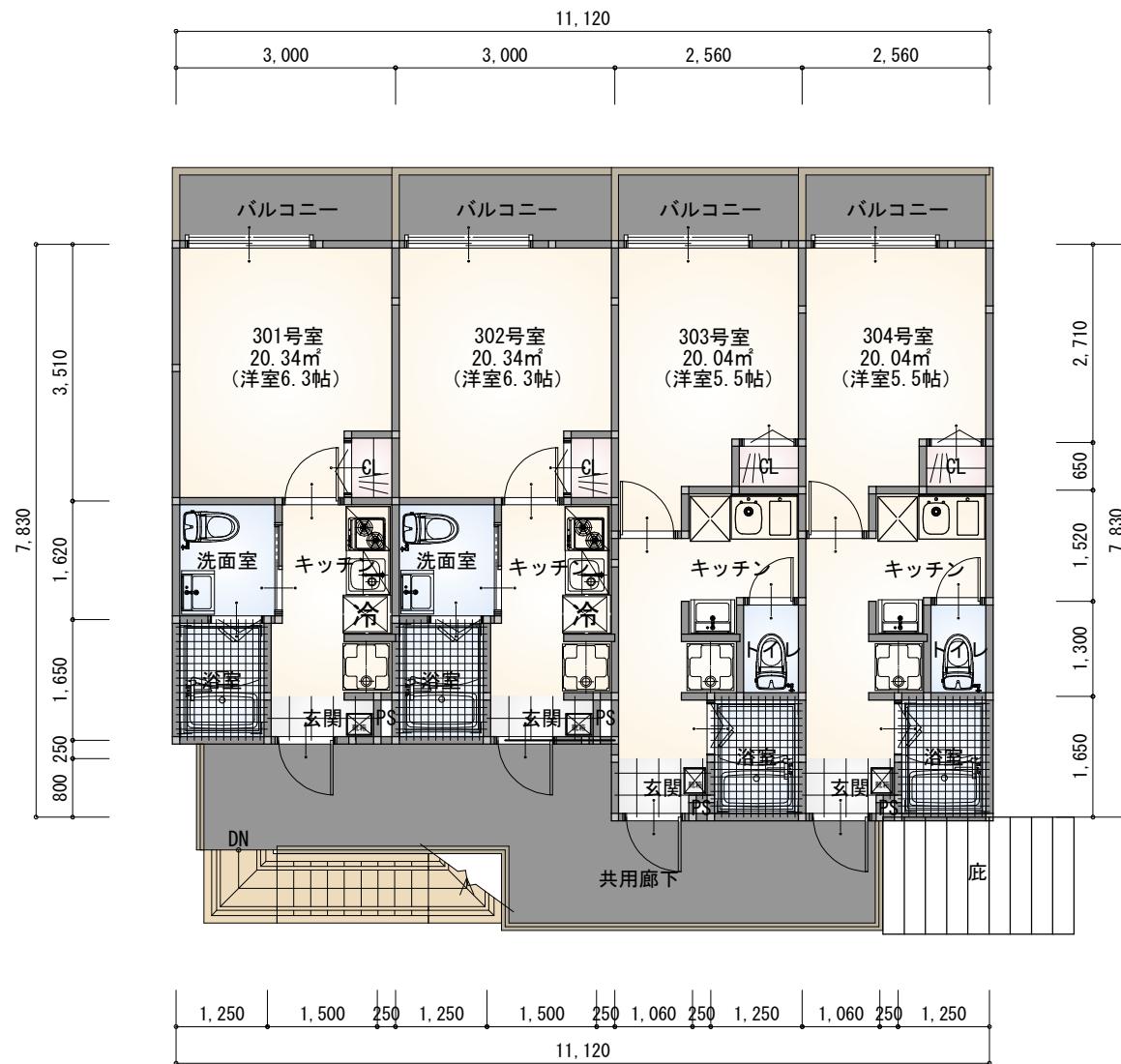


1階 平面図

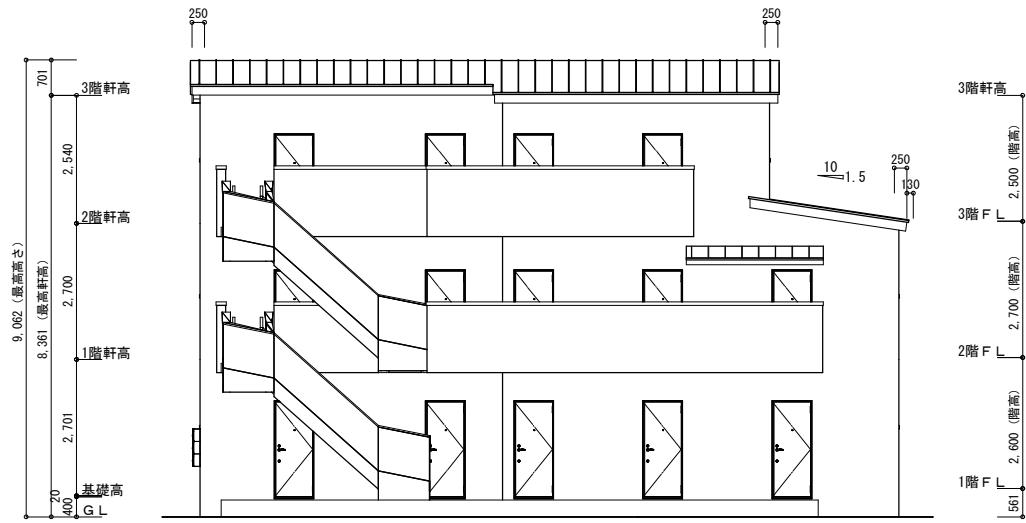
敷地概要	建築地	葛飾区高砂2丁目	
都市計画	市街化区域		
用途地域	準工業地域		
防火地域	準防火地域		
高度地区	第2種高度地区		
敷地面積	205.7	m ²	
建蔽率	70%		
容積率	200%		
建物概要	構造規模	木造3階建て（14戸）	
		60分準耐火構造	
建築面積	100.81	m ²	49.0 %
容積対象床面積	282.38	m ²	137.3 %



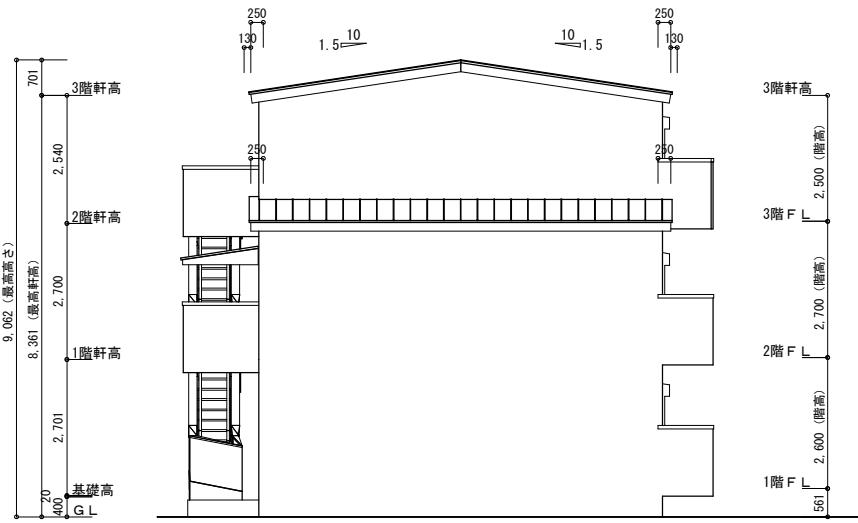
2階 平面図



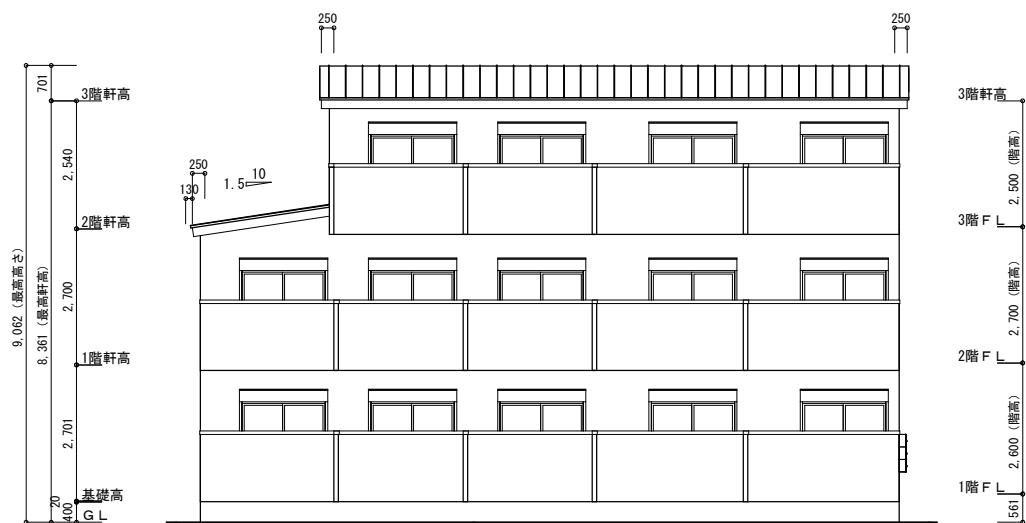
3階 平面図



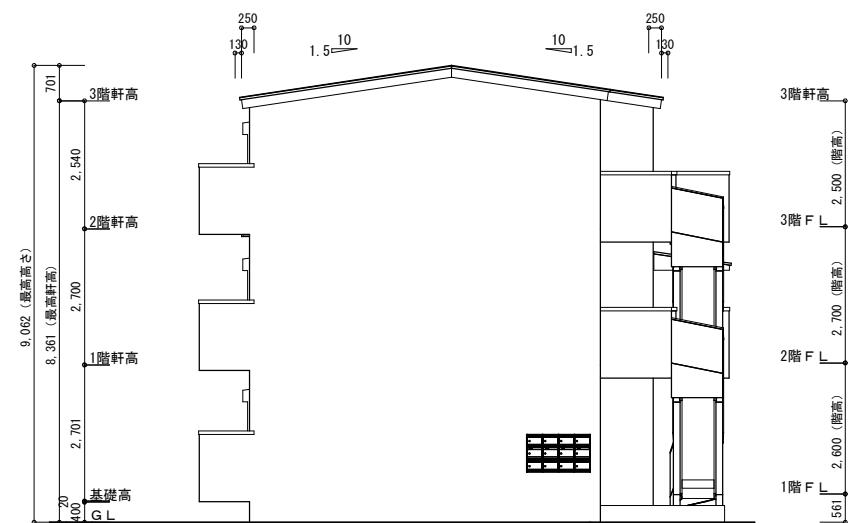
南側 立面図



東側 立面図



北側 立面図



西側 立面図

外部設備

External equipment

セキュリティを重視する女性に人気のオートロックをはじめ、宅配ボックスや専用ゴミ置場など、住む人の安心・安全・快適をかなえる設備をそろえています。

郵便ポスト / 宅配ボックス

宅配ボックス

KS-TLP360(屋内・屋外タイプチゼル)

NII Nasta

人気設備導入で
入居率UP
※2017年博報堂調べ

荷物の受取がスムーズ。
荷物を待つ時間から解放されます。



組み合わせ
自由自在



小型なのに見た目以上の収納力



ポストに入らない
小型他宅配物も入ります。

郵便ポスト

KS-MB7002PYポスト前入前出/屋内タイプ

カラー



錠前タイプ

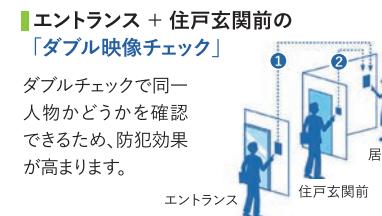


オートロック

PATMO

アイホン

小規模マンションの新定番
暮らしを見守るセキュリティインターホン



非常ボタンで不審者撃退



ダストボックス

ダストボックス

株式会社稲葉製作所

景観にマッチするデザインで
低価格と多機能を実現。



吊り下げ
フック



セキュリティ
対策



優れた
換気機能



安心
ラッチ構造



内部設備

Internal equipment

キッチン

LIXIL ティオ I型 (間口1200 SWKCHW)

ライフスタイルや住まいに合わせて、
ぴったりが選べるキッチン。



ガスコンロ



グリルなし加熱機器
ガスコンロ・2口コンロ
ホーロートップコンパクトタイプ

シンク



水栓金具



ステンレストップ



特にサビに強いとされるSUS304
を採用。汚れに強く、お手入れ簡単。耐久性に優れ、使い勝手のよ
いタイプ。

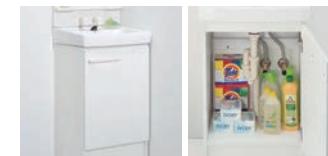
洗面化粧台

オフト (間口500mm FTV1N-504/MFK-501S)

コンパクトな洗面化粧台。
階段脇や廊下にもスッキリ設置可能。



化粧台本体



コンパクトながら十分な収納力

洗面器



タオル掛け兼用取手



コンパクトながら十分な収納力

水栓金具



シングルレバー混合水栓

ユニットバス

集合住宅用ユニットバスルーム (1014サイズBW-1014LBE+H)

あらゆる人に使いやすく、さまざまな
ライフスタイルにフィットするバスルーム。



換気設備



2室換気

暖房機能

兼用水栓



兼用壁付サーモ水栓(ノルマーレS)



節水 省エネ

壁パネルカラー(アクセント張)



ブルー/LE705 グリーン/LE704 ブラウン/LE706

浴槽カラー



床カラー



構造・機能性

Structure/functionality

弊社では「劣化対策等級の最高級である3級」を取得し、買主様が融資期間を長くとれる工夫を行なっております。物件を選ぶ上で、大切なポイントとなる防音・防犯機能も充実しています。



適切な地盤調査と地盤改良で安心を 地盤保証



適切な地盤調査と地盤改良を行うことにより、20年の地盤保証を付けております。そして保証法人と提携することで引渡後20年間の地盤保証を付けています。しっかりとした調査と改良を行っているからこそ長期保証が付けられます。



住宅瑕疵担保責任保険 建物保証



施工中や施工後の検査は、自社によるものに加え第三者機関によるものも実施。引渡後10年間の建物主要構造部の保証を付けています。



劣化対策等級の最高級 住宅性能保証

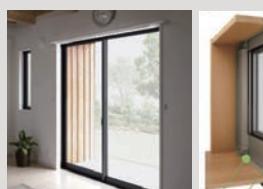


「住宅性能表示制度」に基づき、住宅の性能を一律の基準で表示・評価し、建築された建物に対して住宅性能評価書が発行されます。弊社では「劣化対策等級の最高級である3級」を取得し、買主様が融資期間を長くとれる工夫を行なっています。

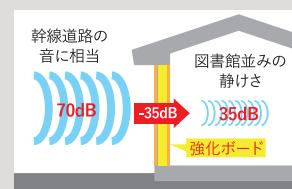


高い防音性能で心地よくすごす 防音機能

騒音トラブルを最大限に防ぎ、心地よく過ごしていただくために、防音機能を備えています。



● ペアサッシ



● 壁内部の強化ボード



● 防音シャッター



安心して暮らすための設備を完備 防犯機能

安全な暮らしを実現するためにはじめさまざまな防犯機能を備えています。



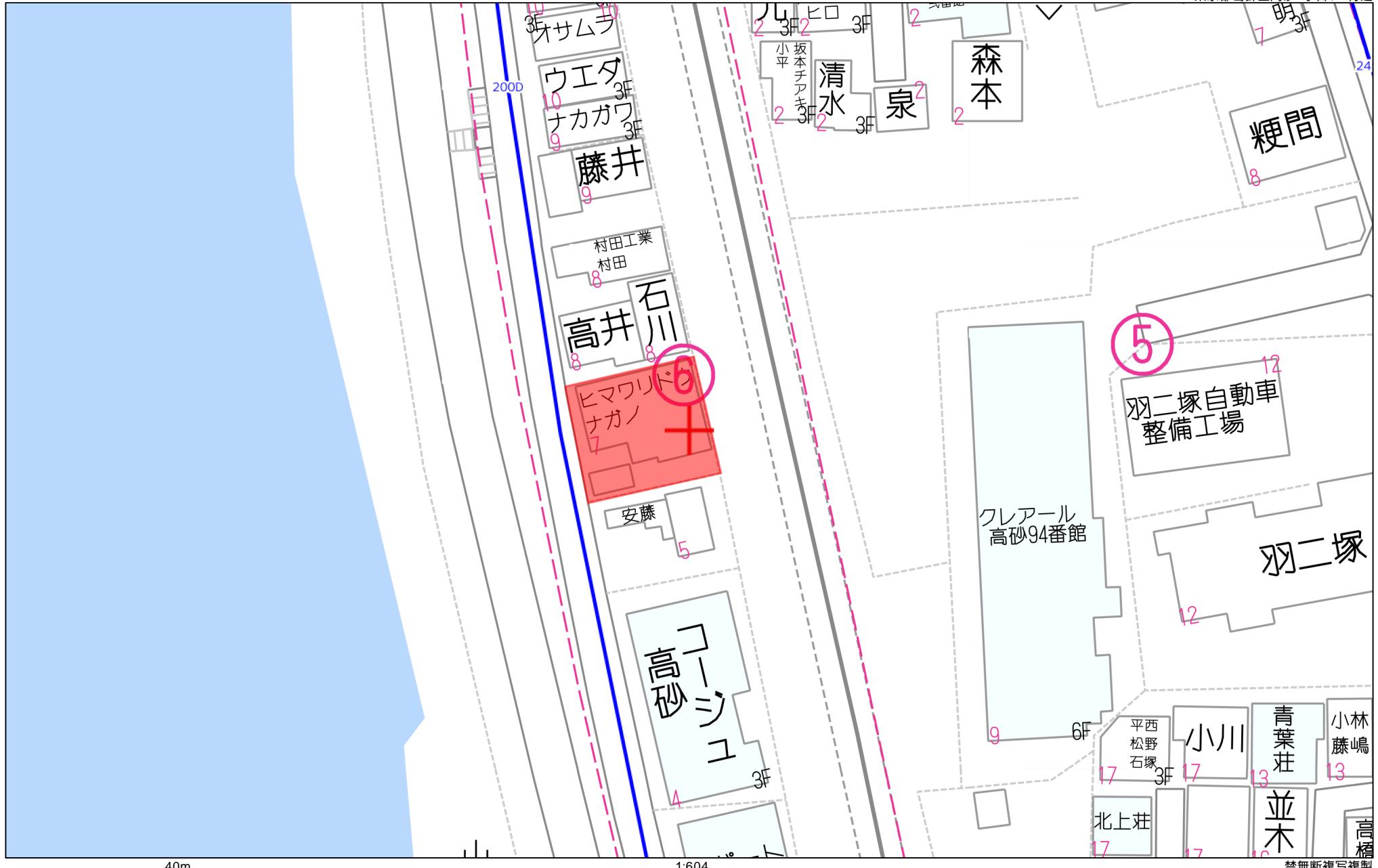
● オートロック

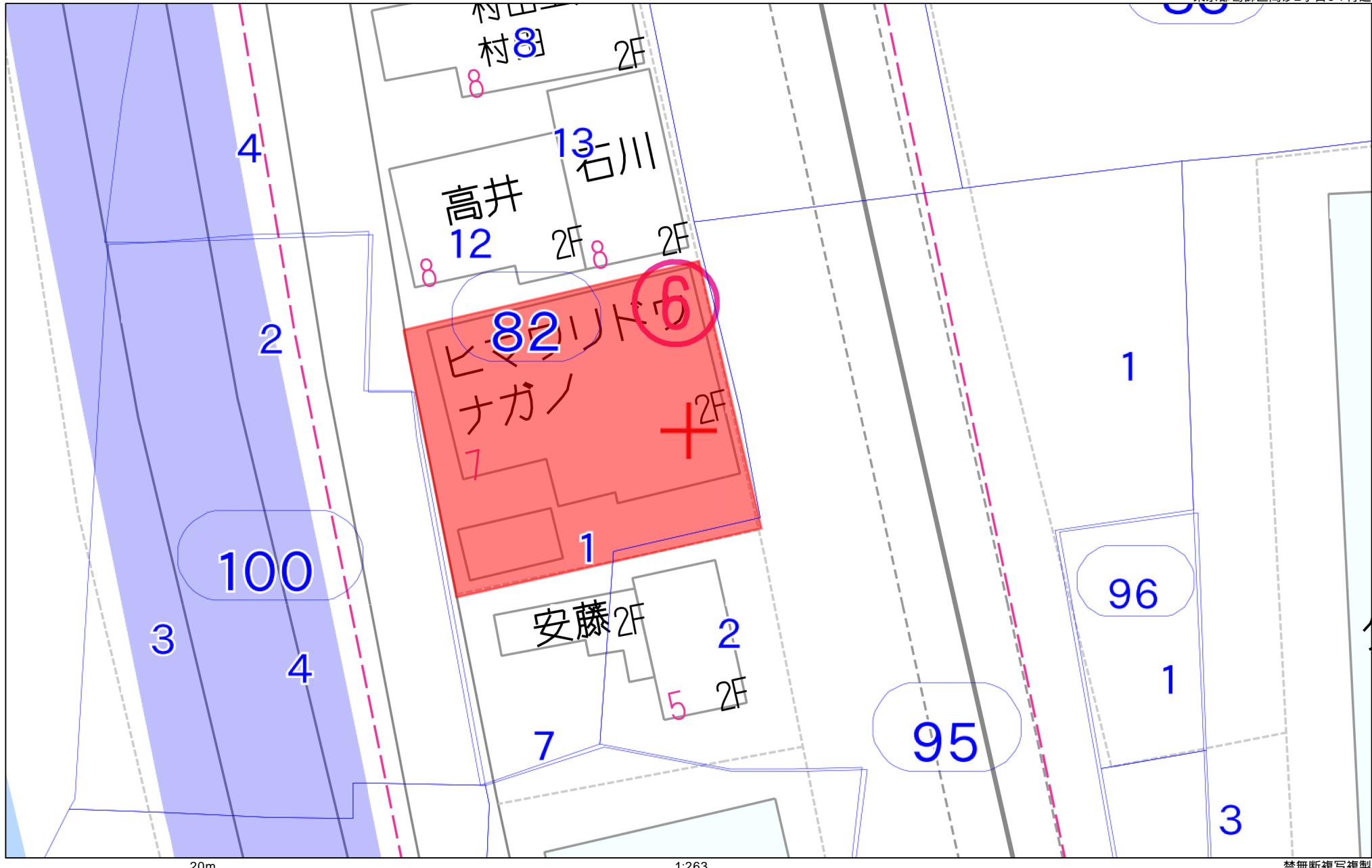


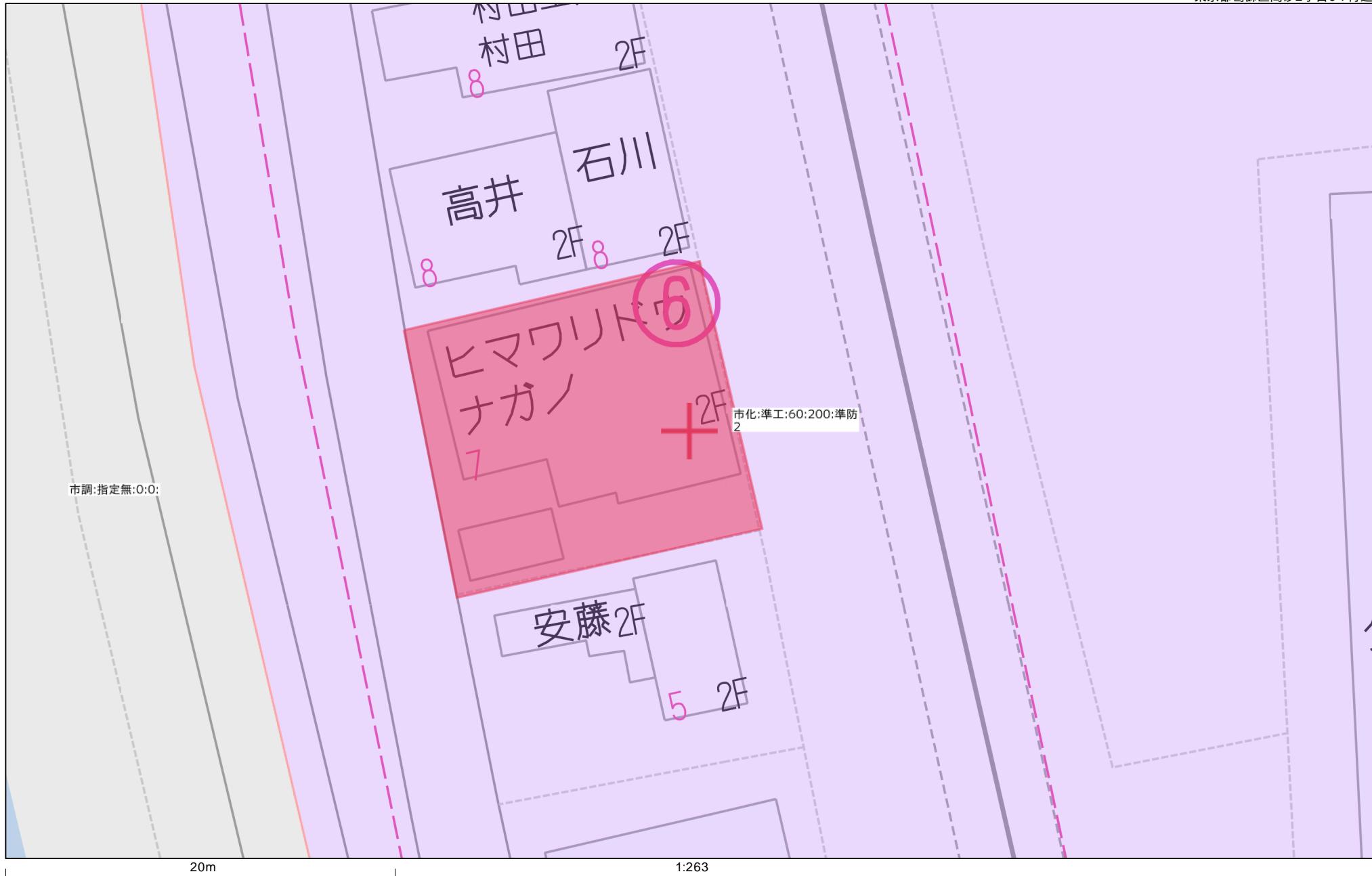
● TVモニター付インターホン



● 防音シャッター
BEFORE







東京都葛飾区高砂2丁目6-7 京成本線「京成高砂」駅 徒歩8分

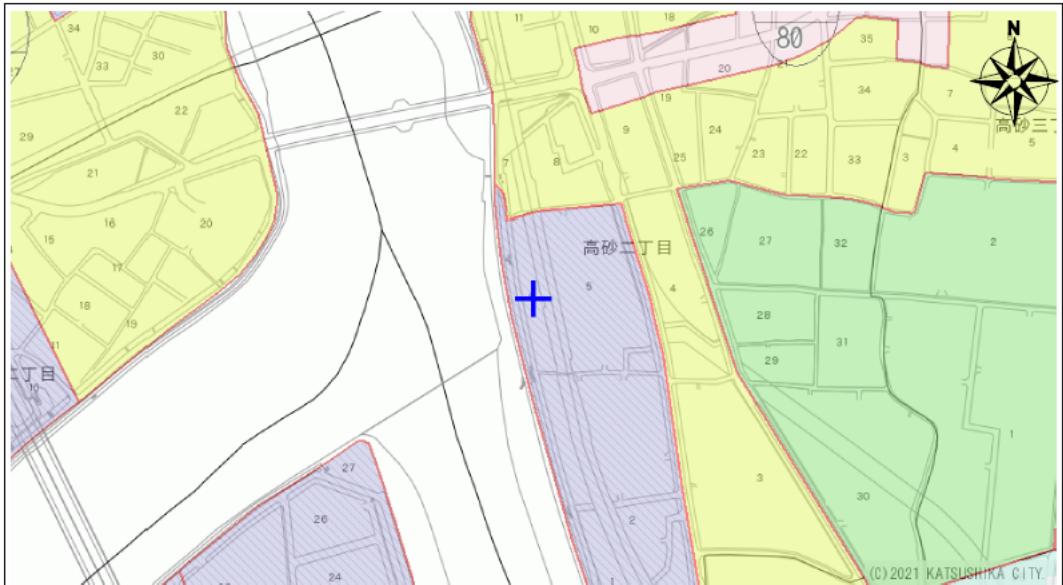


東京都葛飾区高砂2丁目6-7 京成押上線「青砥」駅 徒歩13分



都市計画情報位置図

葛飾区



高砂 2 丁目付近

1/5,000

都市計画等情報

項目名称	内容
都市計画区域・市街化区域	市街化区域（都市計画区域）
用途地域	準工業地域
用途地域(備考)	なし
特別用途地区	第2種特別工業地区
高度地区	第2種高度地区
最低限・最高限高度地区	指定なし
建ぺい率(%)	60
容積率(%)	200
防火地域・準防火地域	準防火地域
風致地区	なし
高度利用地区	なし
特定街区	なし
生産緑地地区	なし
都市計画道路(事業状況)	なし
都市計画道路(種別)	なし
都市計画道路(路線名)	なし
都市計画通路(事業状況)	なし
都市計画通路(路線名)	なし
都市高速鉄道	なし
都市計画駐車場	なし
項目名称	内容
都市計画公園	なし
都市計画緑地	なし
都市計画河川	なし
下水道施設(処理場・ポンプ場)	なし
ごみ焼却場	なし
火葬場	なし
一団地の住宅施設	なし
土地区画整理施行中区域	なし
土地区画整理事業を施行すべき区域	なし
土地区画整理終了区域	なし
市街地再開発事業施行区域	なし
地区計画	なし
沿道法による地区計画	なし
景観地区	なし
密集住宅市街地整備促進事業路線	なし
まちなみ景観ガイドライン区域	なし
日影規制時間(5m超~10m)	4時間
日影規制時間(10m超)	2. 5時間
日影規制対象	10m超
日影規制(測定面高さ)	4m
地区計画(予定)	—
地区施設・道路(予定)	—

上記の表は、図中十字マークの中心位置の情報を示しています。
図の縮尺等による誤差を含みますので、詳細な情報は都市計画窓口でご確認ください。

(注記)この図面の情報は、令和5年2月27日現在のものです。

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、詳細については所管課にご確認ください。

本図は権利や義務の発生するもの、取引の資料とするものなど、重要な事項の確認には使用できません。

道路台帳平面図 縮尺 1/500



三

道 515

高砂 2 - 5

122050

次の箇所の詳細については道路管理課窓口までお越しください。

- ・**■**が表示されている箇所
(座標標記に変更がある場合があります)
- ・図面にメモや注釈が記載されている箇所
- ・図面の表示が不明瞭な箇所

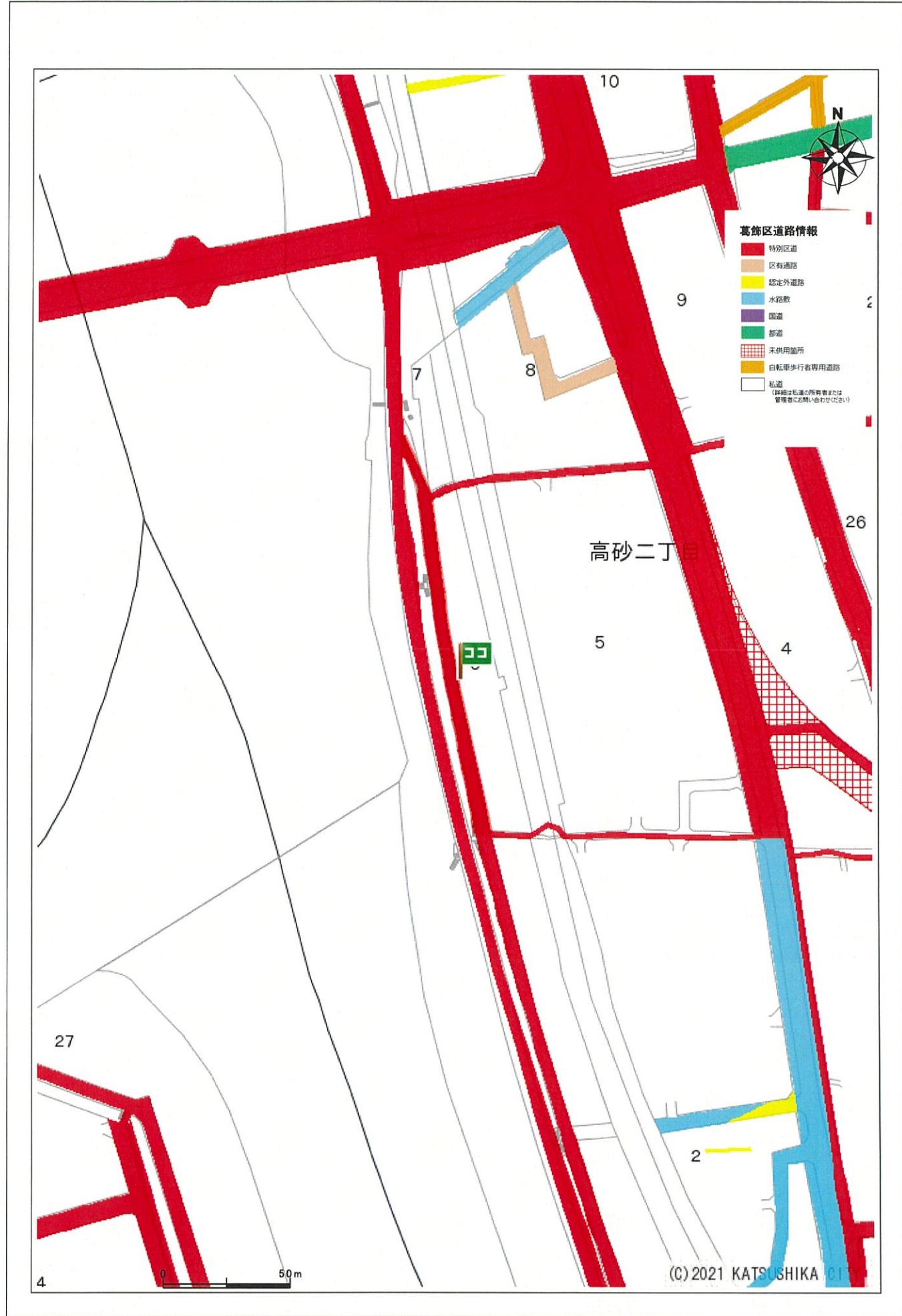
[凡例]
 (○○m○○)
 ○○m○○
 ○○. ○○

- ・図面に表示してある道路施設物及び管理区域線は、図面作成時以降の工事、協議等に伴い変化、変更している場合があります。
- ・本図は、境界等の内容を証明するものではありません。
- ・本図は、権利や義務の発生するもの、取引の資料とするものなど、重要な事項の説明には使用できません。
- ・取り扱いには、十分ご注意ください。

發行日： 2022年11月12日

發行者：萬能公司
總主教樞密：道路管理課

葛飾区道路情報



建築基準法道路種別

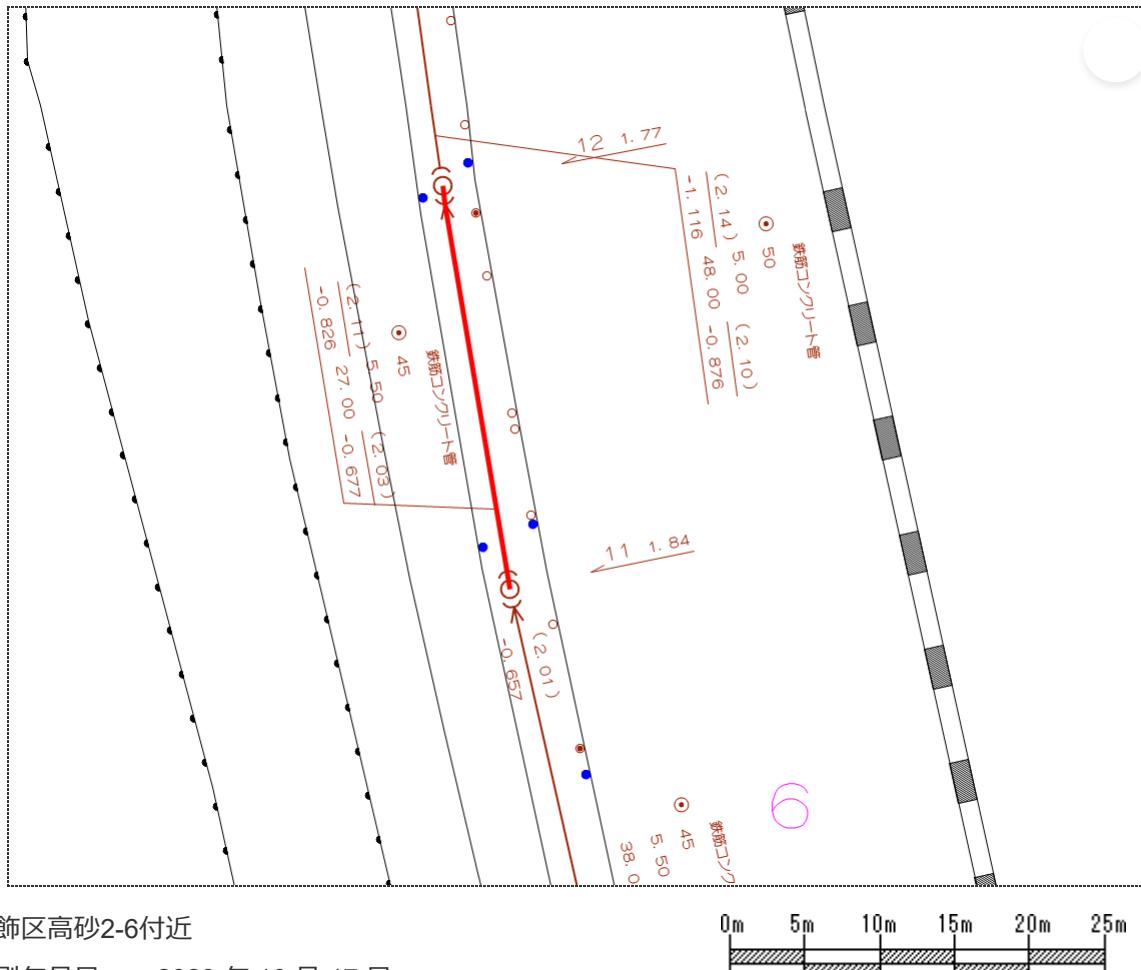


出図日時: 2023-10-08 15:19:59



東京都公共下水道台帳 施設平面図 (A4・横)

縮尺1:500(プリンタによっては正しい縮尺で印刷されない場合があります。)



名称	属性値
上流人孔番号	112931011
下流人孔番号	112931012
排除区分	合流枝線（人孔内導水路含む）
管渠断面	円形管
管径(幅)	0cm
管径(高さ)	45cm
材質	鉄筋コンクリート管
延長	27.00m
勾配	5.50‰
上流側管底高(T.P.)	-0.677m
上流側土被り	2.03m
下流側管底高(T.P.)	-0.826m
下流側土被り	2.11m

葛飾区高砂2-6付近

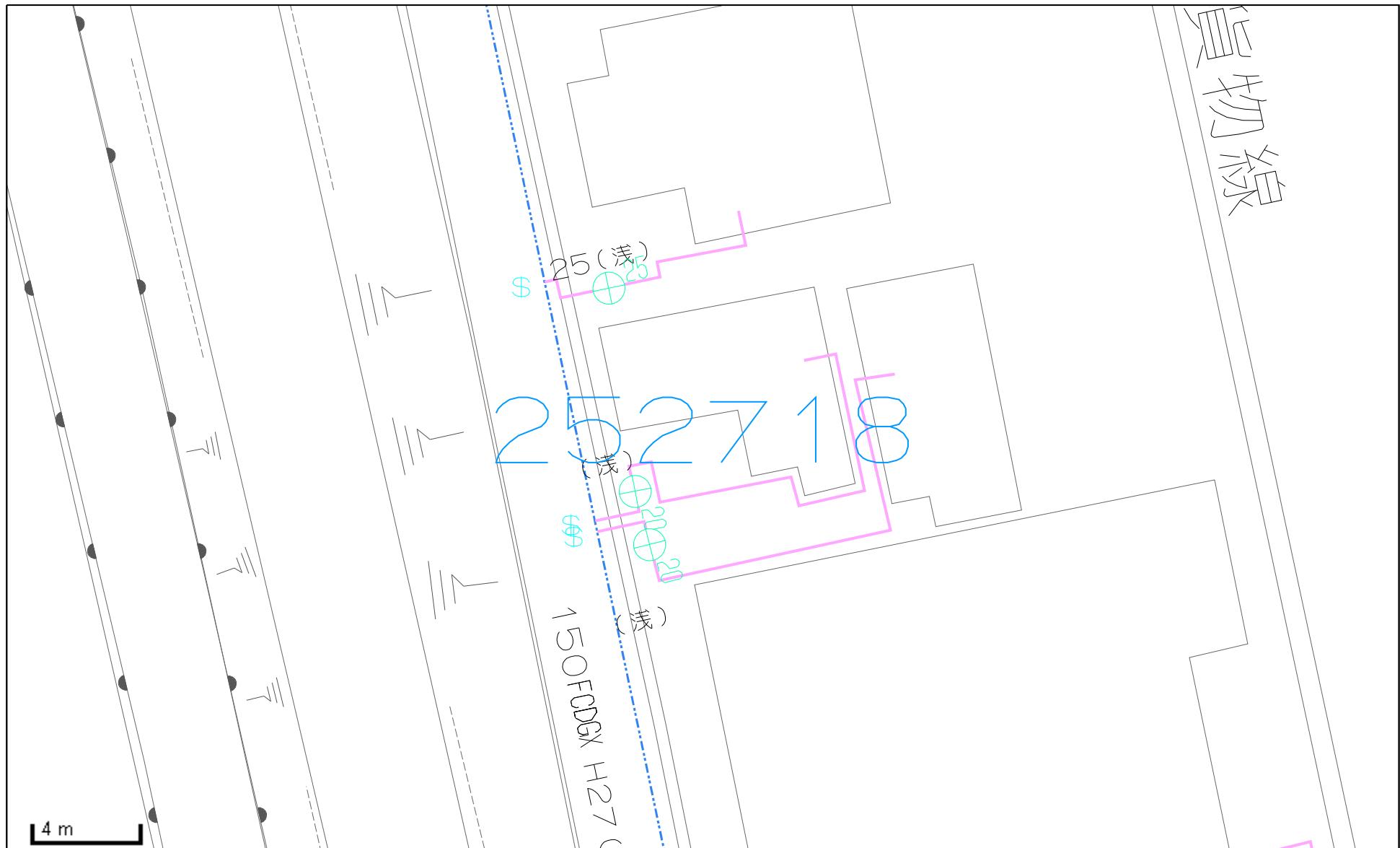
印刷年月日： 2023 年 10 月 17 日

下水道局では、できる限り最新で正確な情報の提供に努めておりますが、施設平面図は、現地を正確かつ詳細に測量したものではありません。また、下水道の工事や道路工事等が行われた場合、しばらくの間、図面と現地が整合しないことがあります。したがって、本図面を設計、工事等にご利用される際は、下水道施設の位置などを現地で調査・確認の上、ご利用ください。



水道管管理図電子閲覧システム

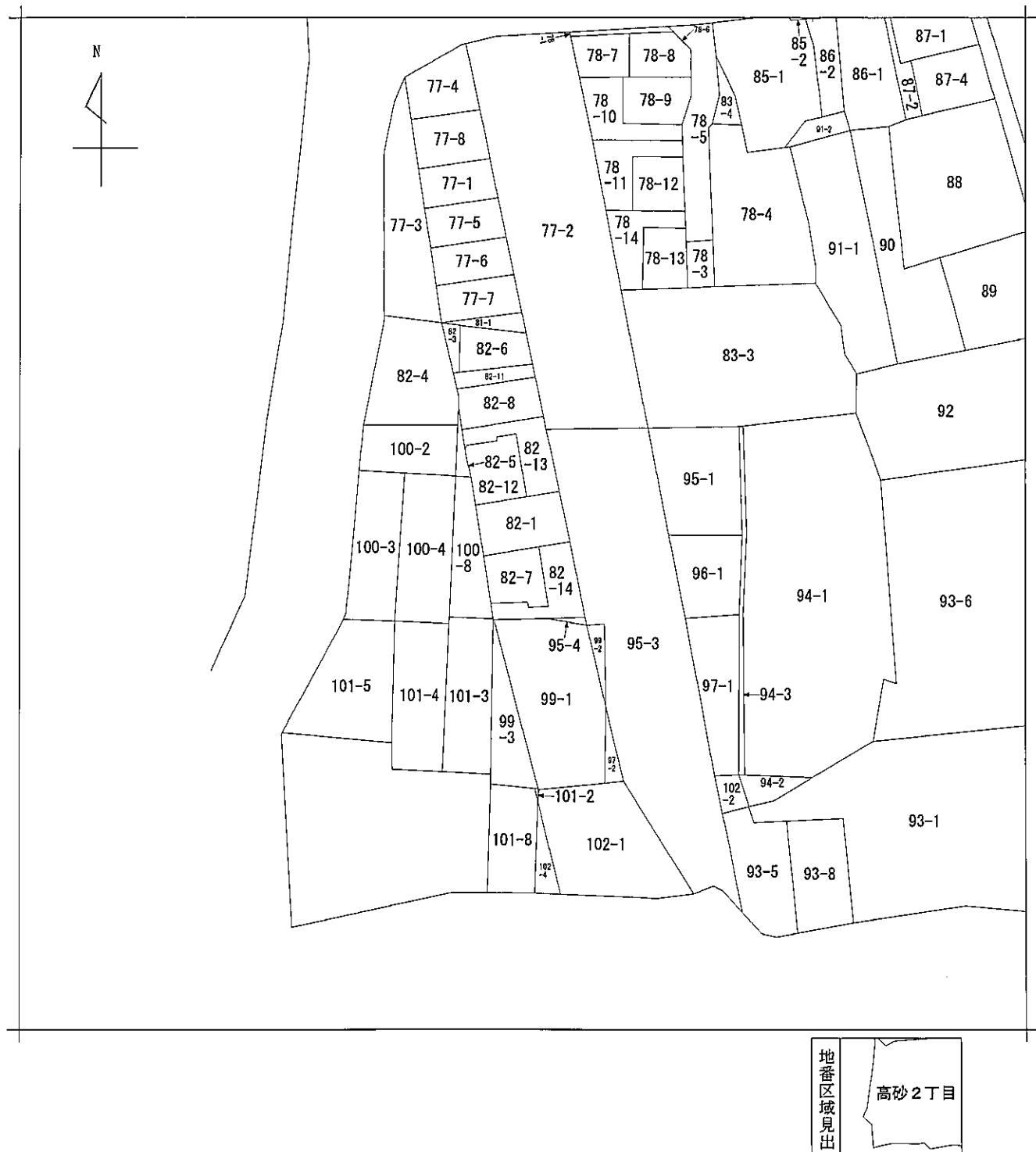
縮尺：1/200



この図面と現況とが異なる場合は現況を優先とします。詳細は必ず水道局窓口で確認してください。

東京都水道局

23.11.17



請求部	所在	葛飾区高砂二丁目				地番	82番1	
出力尺	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	
作成年月日				備付年月日 (原図)				

路線名	葛361号
幅員	4.00m~4.30m

土地現況仮測量図

土地の所在

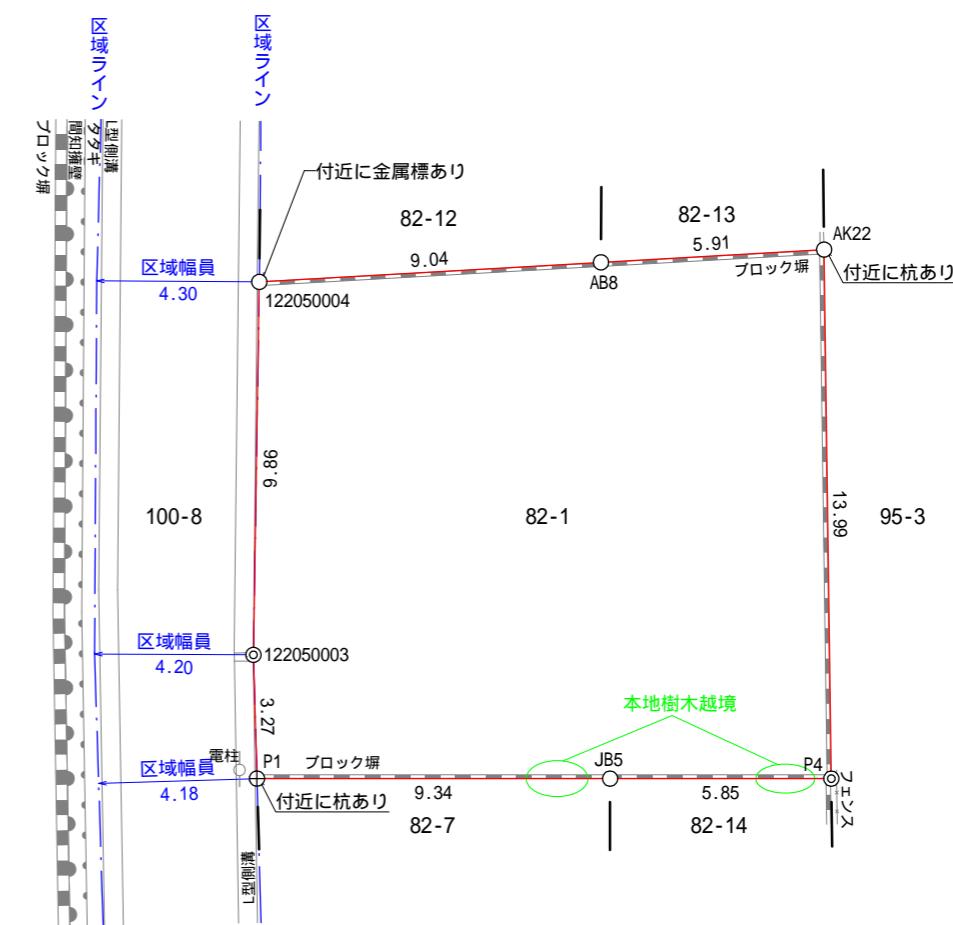
東京都葛飾区高砂二丁目82番1



求積表

地番	82-1
測点名	Xn
P1	-28028.866
122050003	-28025.673
122050004	-28015.962
AB8	-28013.717
AK22	-28012.251
P4	-28025.946
JB5	-28027.071
	倍面積
	面積
	地積
	坪数
	410.174265
	205.0871325
	205.08 m ²
	62.03 坪

現況面積	205.08	m ²
公簿面積	204.20	m ²
差面積	+0.88	m ²



<本仮測量図作成の前提条件および取扱上の注意事項>

この図面は、隣地境界未立会いの仮の測量図です。
境界点、辺長及び地積等に変更の可能性があります。
越境物の確認は目視によるものです。
方位は真北測定によるものではありません。

東京都国分寺市西元町二丁目9番2号
測量業者登録番号 国土交通大臣登録第(2)35265号
株式会社 森事務所
取締役 佐藤 将士
電話 03(5699)3888

受託番号 N.O.
作成年月日 令和5年10月19日
縮 尺 城東支店
1 / 200 担当者 森川晃

(単位: m)

境界点の種類	
コンクリート杭	○
金属標	○
金属錨	⊕
計算点	○

土地確定測量図

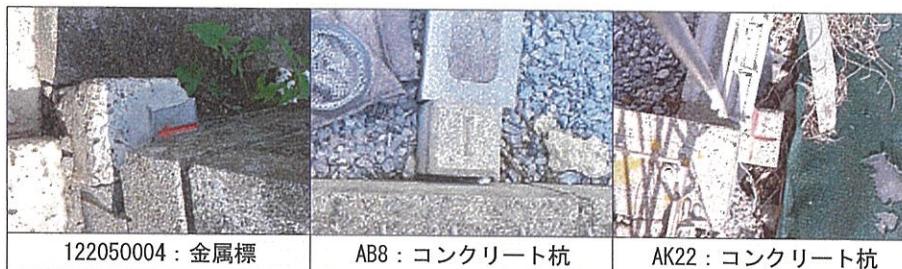
土地の所在

東京都葛飾区高砂二丁目82番1

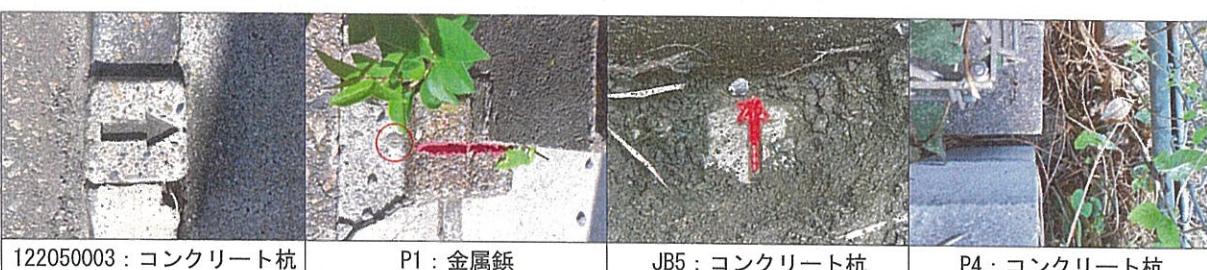


求積表

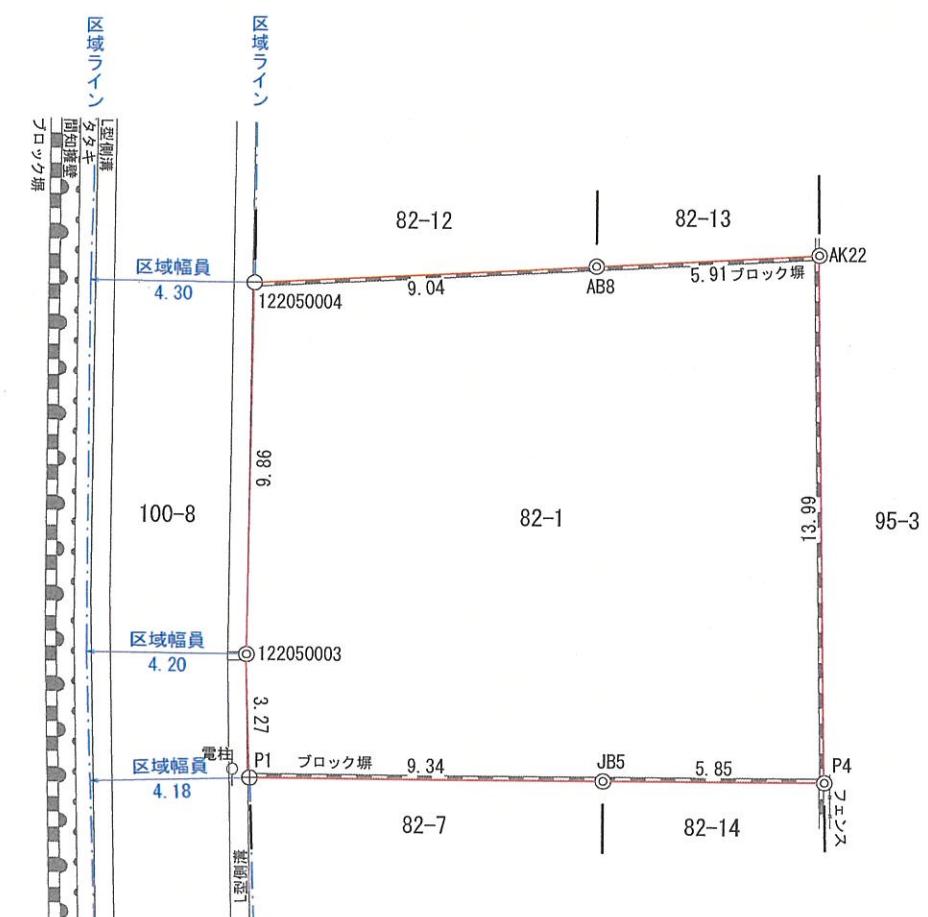
地番	82-1		
測点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
P1	-28028.866	2746.739	-9.887
122050003	-28025.673	2746.018	-2.464
122050004	-28015.962	2744.275	7.024
AB8	-28013.717	2753.042	14.494
AK22	-28012.251	2758.769	8.604
P4	-28025.946	2761.646	-2.864
JB5	-28027.071	2755.905	-14.907
			417799.547397
			倍面積 410.174265
			面積 205.0871325
			地積 205.08 m ²
			坪数 62.03 坪



122050004 : 金属標 AB8 : コンクリート杭 AK22 : コンクリート杭



122050003 : コンクリート杭 P1 : 金属鉢 JB5 : コンクリート杭 P4 : コンクリート杭



東京都国分寺市西元町二丁目9番22号
測量業者登録番号 国土交通大臣登録第(2)35265号
株式会社 森事務所
取締役 佐藤 将士
電話 03(5699)3888

受託番号 N. J-000042707
作成年月日 令和6年3月25日
縮尺 1/200
城東支店
担当者 藤木裕介

(単位: m)

境界点の種類	
コンクリート杭	○
金属標	○
金属鉢	⊕