

物件概要書

2023 年 5 月 11 日

貴社へのご紹介です。業者様への回覧はご遠慮ください。

種別		土地		取引態様	売主
所在地		世田谷区喜多見六丁目2640番、2641番1(住居表示:世田谷区喜多見六丁目15付近(未設定))			
土地	面積	(公簿)	931.00 m ²	地目	畑
	坪		281.62 坪	権利	所有権

価格	売買価格	価格相談
	坪単価	- 円
	令和4年度路線価	250,000 円/m ²

用途地域	第一種低層住居専用地域	建ぺい率	50%	容積率	100%
------	-------------	------	-----	-----	------

接道状況	北東側幅員 約3.49～4.11m
間口	北東側間口 約19.64m

交通手段	小田急電鉄小田原線「成城学園前」駅 徒歩約16分
------	--------------------------

現況	月極駐車場
----	-------

その他法令	市街化区域、緑化地域:あり、絶対高さ:10m、敷地規模の最低限度:80m ² 、第1種高度地区、準防火地域
	日影規制:4-2.5h/1.5m、第二種風致地区、世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画
	世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区街づくり計画、土地区画整理事業を施行すべき区域:世田谷南部
	風景づくり重点区域(水と緑の風景軸)、国分寺崖線保全整備地区:崖線条例 地盤面の高低差6m以下(敷地500m ² 以上対象)

備考	引渡し時期相談、後見人制度を利用するため、想定されるスケジュールは以下の通りです。
	・5月中旬:遺産分割協議完了、売却先探し・6月下旬:売却先決定、詳細条件精査
	・7月中旬:売買契約締結・8月末迄:決済引渡し
	北西側、南東側にいずれも高低差があります。接道は北東側2項道路のみです。
	開発条件付での購入申込みは受付できませんので、ご承知おきください。参考プランあり、ご参照ください。
	確定測量後の引渡しを想定しています。(現況測量によると公差範囲を超えています。)

仲介の場合は手数料として 3%+6万円 消費税を受け承ります。売主の場合は各物件ごとにご相談ください。

図面と現状が相違する場合は現状優先とする。

担当 渡野



REJ

国土交通大臣(2)第9122号

REJ株式会社

〒460-0008

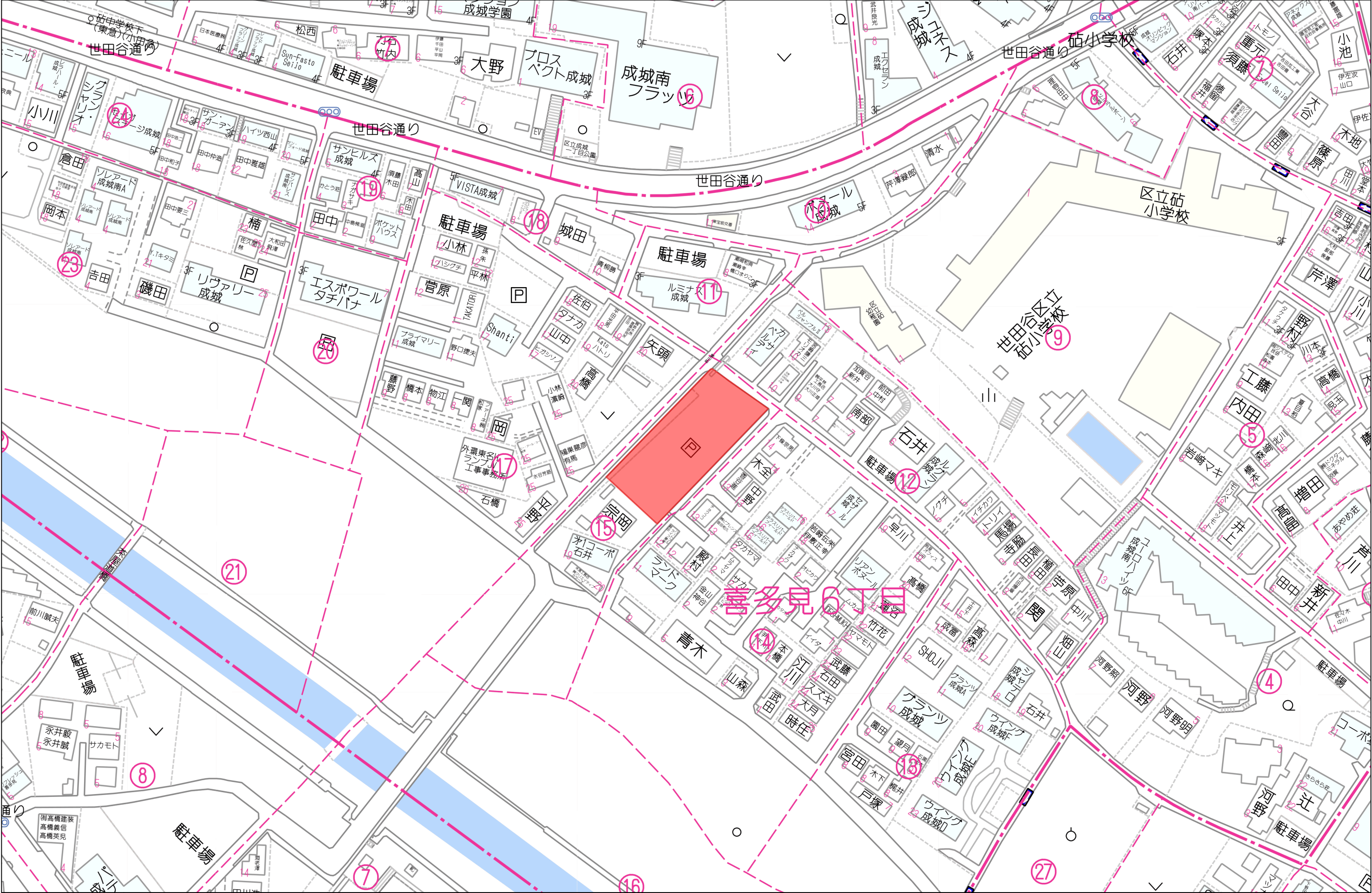
名古屋市中央区栄三丁目30番28号 岩田サカエビル5階

TEL:052-261-0527

FAX:052-261-1527

E-mail:info@rej-inc.co.jp

HP:https://rej-inc.co.jp/



イ2734-10
ロ2734-11

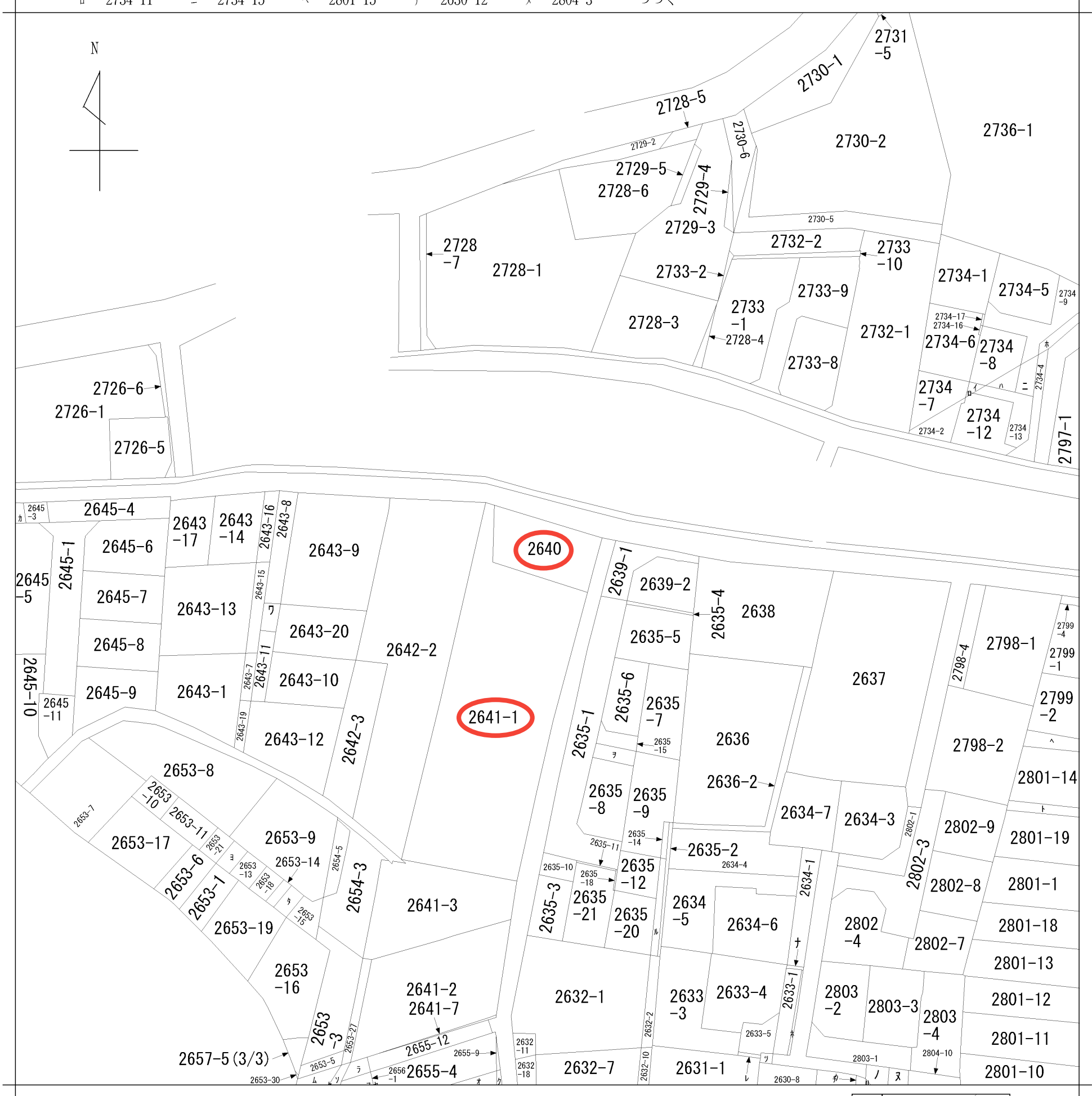
ハ2734-14
ニ2734-15

ホ2734-3
ヘ2801-15

ト2801-17
チ2630-12

リ2804-6
ヌ2804-3

ル2635-13
　　つづく



地番区域見出

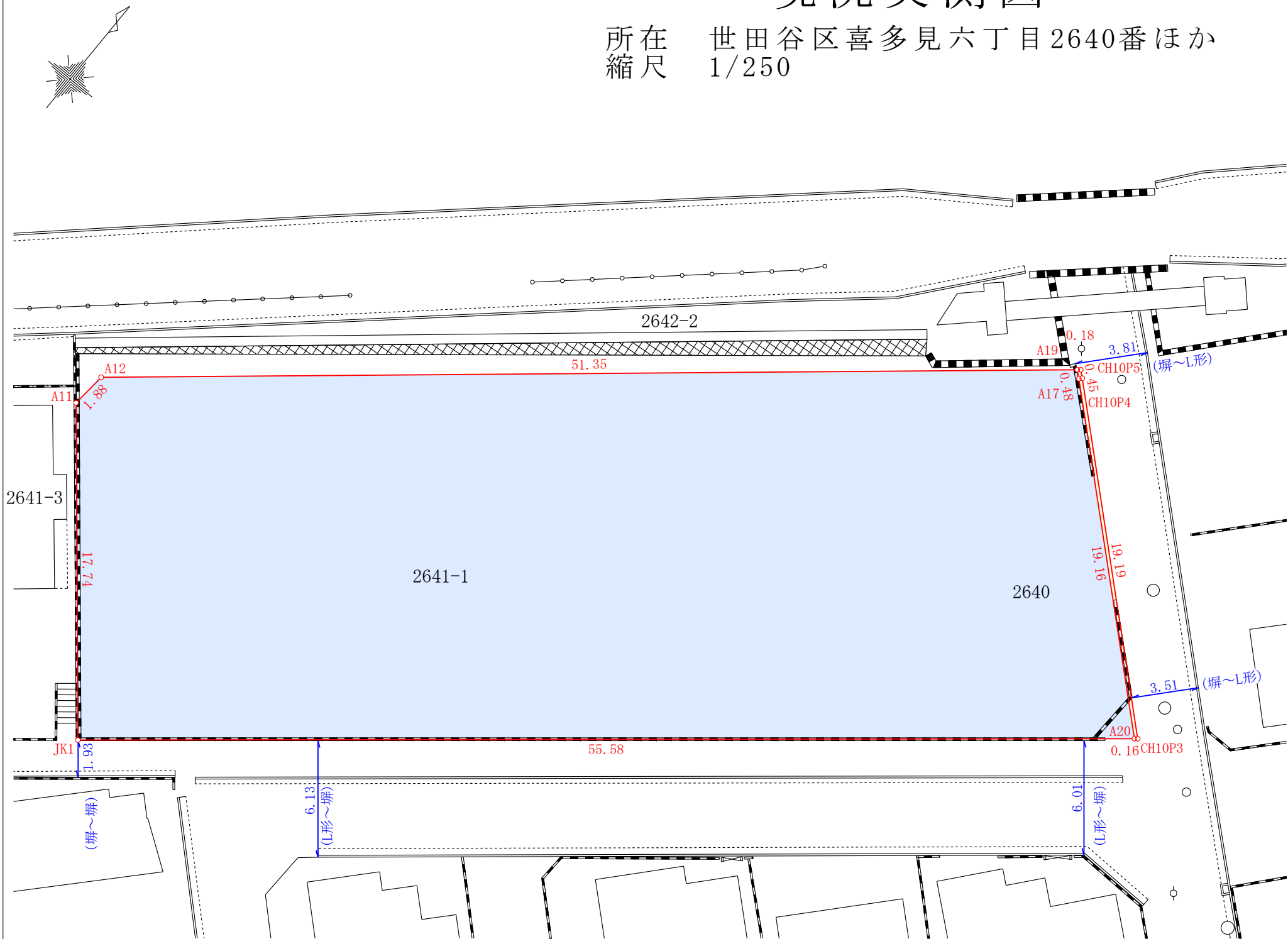
A 喜多見6丁目

請求部	所在	世田谷区喜多見六丁目					地番	2640番			
出力縮尺	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		

ヲ	2635-16
ワ	2643-21
カ	2646-3
ヨ	2653-12
タ	2653-22
レ	2633-8
ソ	2656-5
ツ	2633-9
ネ	2633-6
ナ	2633-7
ラ	2656-7
ム	2656-3
ウ	2630-9
ノ	2804-1
オ	2655-1
ク	2655-6
ヤ	2655-11
マ	2656-8
ケ	2656-9

現況実測図

所在 世田谷区喜多見六丁目2640番ほか
縮尺 1/250



座 標 求 積 表

地 番 測 点	有効宅地		
	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A20	523.176	484.127	-27053.500887
JK1	469.788	468.640	-22736.069600
A11	474.661	451.582	2943.411476
A12	476.306	450.662	23009.900396
A19	525.719	464.647	22936.369861
A17	525.669	465.125	-1182.812875
		倍 面 積	-2082.701629
		面 積	1041.3508145
		地 積	1041.35 m ²

地 番 測 点	道路部分		
	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
CH10P5	525.895	464.697	59.481216
CH10P4	525.847	465.145	-1188.910620
CH10P3	523.339	484.174	-1293.228754
A20	523.176	484.127	1128.015910
A17	525.669	465.125	1182.812875
A19	525.719	464.647	105.010222
		倍 面 積	-6.819151
		面 積	3.4095755
		地 積	3.40 m ²

合 計 1044.7603900

※境界につきまして立会を行っておりません。
面積・辺長は現況をもとに暫定的に求めており、増減します。
※道路後退線に関しては所管の役所と協議をおこなってはおりません。
協議の結果、後退位置が変わる可能性があります。

図 面 名	現 況 実 測 図		
図 面 番 号	23864TS4		
地 区 名	世田谷区喜多見六丁目2640番ほか		
測量年月日	2023年 4月 1日	縮 尺	1 / 250
図 面 作 成	2023年 4月 6日		

東京都中野区中央四丁目44番14号
土地家屋調査士法人都市工房
株式会社 都市工房
土地家屋調査士 登録第7347号 高橋 俊

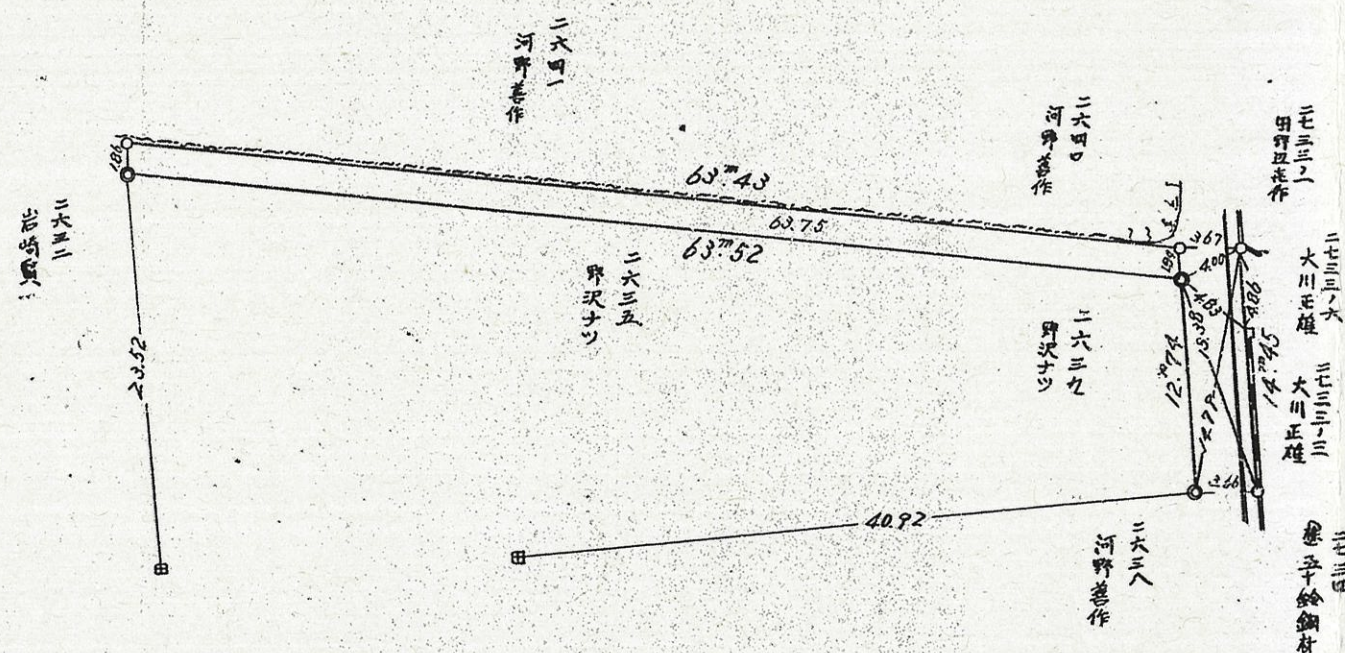


この境界図の中で
地番に所有者名が併記してある箇所は
境界確定(境界承諾)箇所であり
それ以外は境界未確定(境界未承諾)
箇所である。

原 因 番 号

世田谷

48 年第 2385 号



注意書き：この図面は区が保管する関係資料を読み取ったものですが、現場を実測し、確定したものではないものも含まれています。また、用紙に合せ任意に縮尺を変えているため、図上の縮尺とは一致しません。

従って、道路法、建築基準法等の法令上の道路の状況を正確に表したものではない場合がありますので、十分注意してください。

二六三二
二六三五
二六三八
二六三九
二六四〇
二六四一
二七三三
二七三三
二七三三
二七三三
二七三三
二七三四

番地先道路敷境界圖

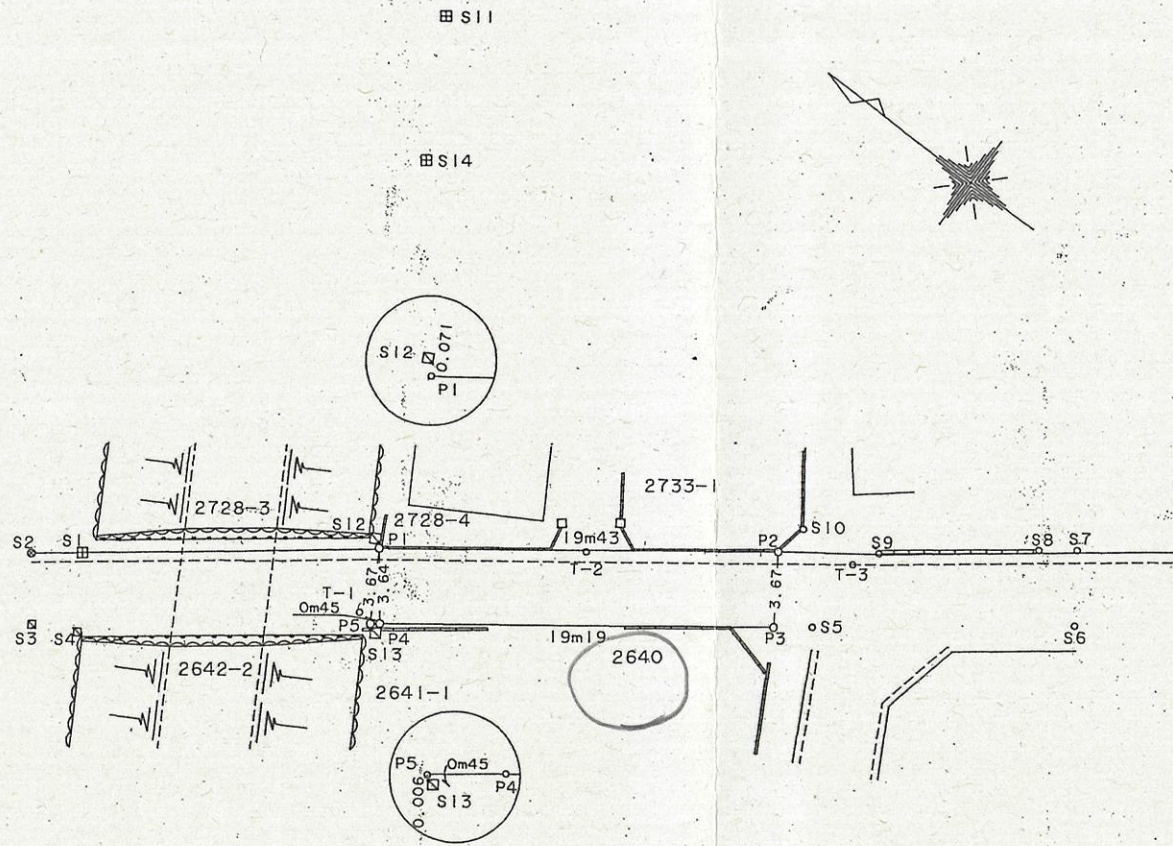
東京都財務局用地部境界確定課									
支番番号	町田城域(4276)	町田郡番付	年 第		号				
交付月日	昭和46年3月28日	確定延長	154 ^米 /14	凡 例	確定点	○			
年月日	昭和46年4月17日	起算延長			補正点				
年月日	昭和46年5月12日	計			境界線				
申請人	野沢ナツ	幅 尺	1/300		石 標	③			
課長	主査	主任	顧問	備考			担当		
									

土地境界図		縮尺
土地所在地番	世田谷区喜多見六丁目2733番1ほか	$\frac{1}{250}$

測点名	X座標	Y座標	備考
P1	122.955	124.361	鉄
P2	107.350	135.949	鉄
P3	105.329	132.885	鉄
P4	120.751	121.460	鉄
P5	121.107	121.183	鉄
S1	134.401	115.465	都石標 田
S2	136.378	113.930	区金属標 ⊗
S3	134.031	111.146	区石標 ⊗
S4	132.570	112.283	区金属標 ⊗
S5	103.859	133.992	鉄
S6	93.729	141.719	鉄
S7	95.834	144.714	鉄
S8	97.291	143.605	鉄
S9	103.396	138.802	大谷角
S10	107.040	137.520	鉄
S11	135.785	146.767	都石標 田
S12	122.991	124.423	都石標 ⊗
S13	121.104	121.177	都石標 ⊗
S14	132.386	140.675	都石標 田
T-1	121.857	121.304	鉄
T-2	114.918	130.242	鉄
T-3	104.132	137.586	鉄

注意書き：この図面は区が保管する関係資料を読み取ったものですが、現場を実測し、確定したものではないものも含まれています。また、用紙に合せ任意に縮尺を変えているため、図上の縮尺とは一致しません。

従って、道路法、建築基準法等の法令上の道路の状況を正確に表したものではありませんので、十分注意してください。



作成者	東京都調布市国領町8丁目11番地1 土地家屋調査士 高妻 浩 登録番号 第4866号
測量年月日	平成 10 年 12 月 3 日

凡例	○ P _n	境界点
	○ S _n	参照点
	○ T _n	機械点
	○—○ _m —○	境界・辺長

境界図番	世田谷	10年第 11179 号
文書番号	10財用境申第 2024 号 3491	摘要
受付	平成 10 年 8 月 12 日	
申請者	被相続人 田野通 喜作 相続人 宮崎浩子 ほか2名 河野 善作	
立会	平成 10 年 10 月 28 日	参照 公園
決定	平成 10 年 12 月 1 日	境界図 世田谷 48 年 第 2385 号 52 年 第 3638 号 元年 第 6561 号
課長係	長 担当係長 担当	
東京都財務局用地部境界確定課		

この図は、原図の記載事項と
相違ないことを証明する
令和 5 年 5 月 2 日

世田谷区長 保坂 展人

用紙に合わせ任意に縮尺を変え
ているため、図上の縮尺とは一
致しない場合があります。

8
第 8 号様式

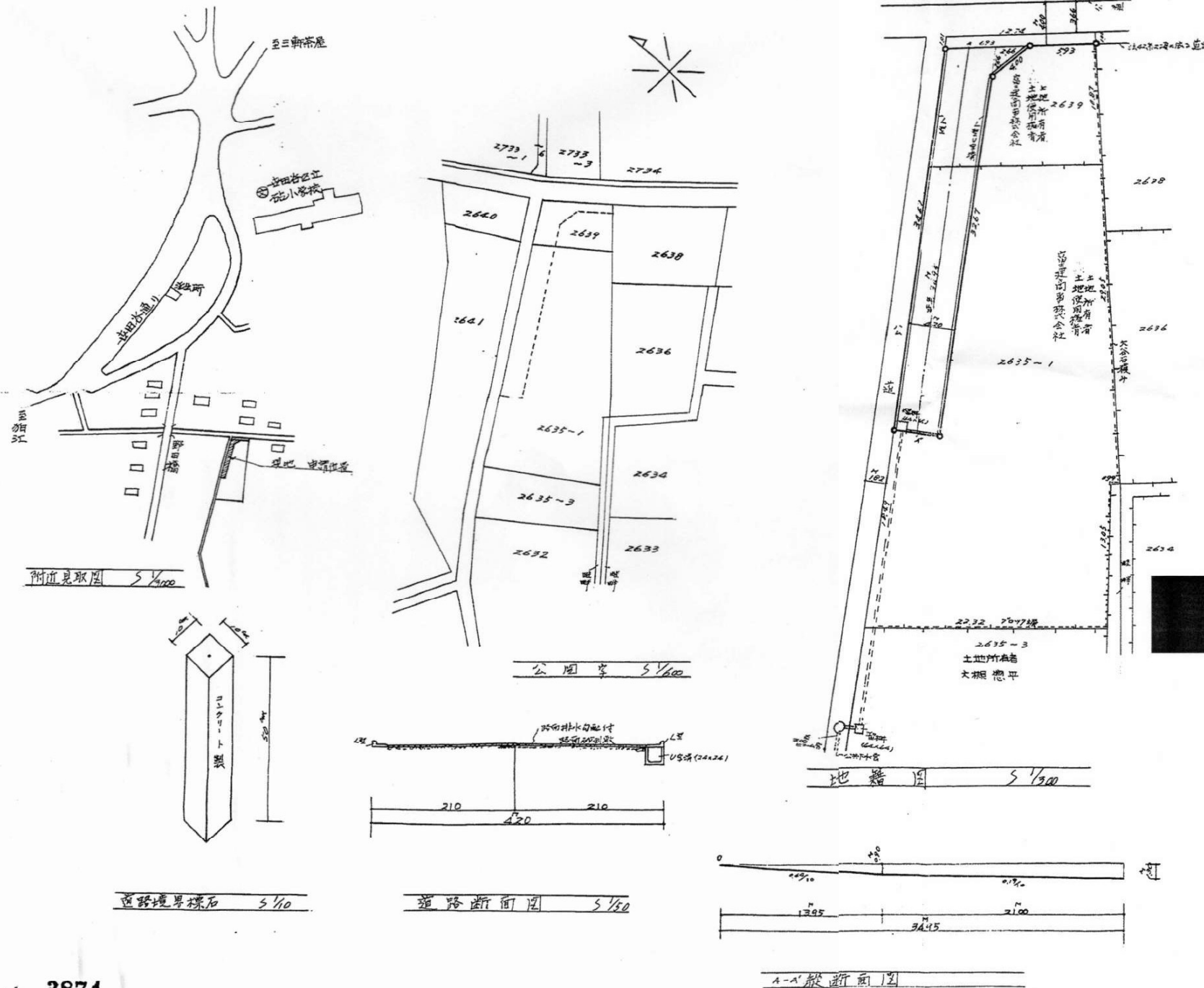
道路位置指定申請図

道路となる土地の地名地番 東京都世田谷区喜多見 6丁目 2635番地 1
2639番地

幅員 4.20 メートル・延長 34.95 メートル・自動車回転広場

縮尺	地籍図	1/300
	付近見取図	1/3000
	構造図	1/10 1/50
尺	公図写	1/600

平方メートル



※ 道路の位置の指定・廃止・廃止台帳			
告示年月日	昭和 49 年 6 月 25 日	指定年月日	昭和 49 年 5 月 2 日
告示番号	第 59 号	番号	第 880 号

この図面のとおり道路位置の変更を承諾 いたします。 昭和 49 年 4 月 11 日 申請者 高建商事株式会社 代表取締役 田中通雄		申請者住所・氏名・印 世田谷区成城 2丁目 10番 8号 高建商事株式会社 代表取締役 田中通雄	
権利別	住	所	氏名
土地所有者	世田谷区成城 2丁目 10番 8号	高建商事株式会社	
土地使用者		代表取締役 田中通雄	
土地当権者	東京都新宿区番町 127番地	八千代信用金庫	
	代表理事 新納太		
道路管理者	東京都世田谷区世田谷 4丁目 21番 27号	東京都世田谷区長 佐野保	
備考			
図面作成者住所・氏名	東京都三鷹市中原 1丁目 6番 15号	一級建築士 山田康	
測量者住所・氏名	東京都三鷹市中原 1丁目 6番 15号	土地家屋調査士 山田康	

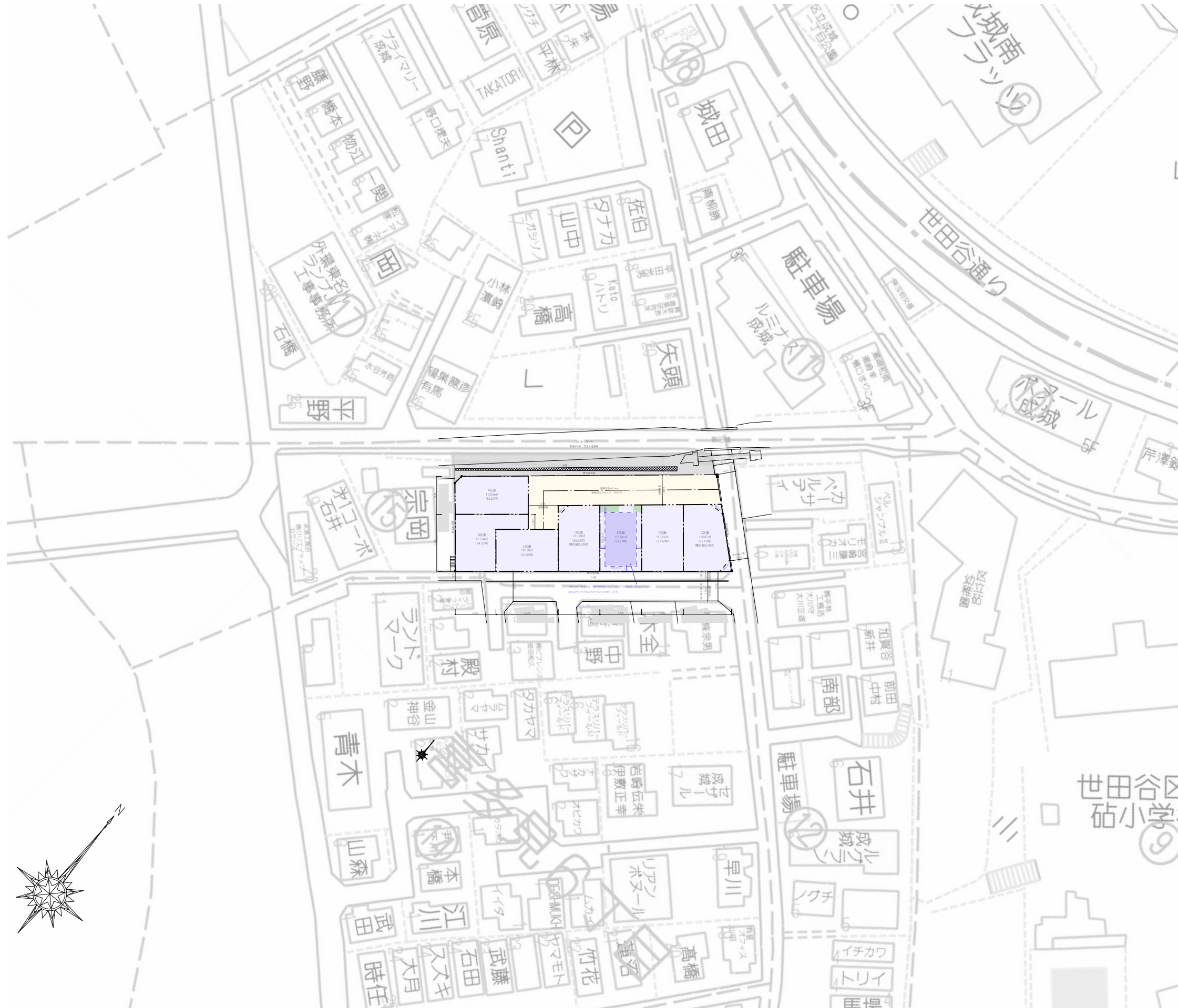
(凡 例)	都市計画路線
方 位	予定する道路の位置
へ (構造を記入のこと)	既 存 道 路 (公道私道を区別し記入のこと)
生 定 建 築 (用途を記入のこと)	指定された道路の位置及 び建築線 (指定年月日及び番 号を記入のこと)
既 存 建 築 (用途を記入のこと)	法第42条第2項に該当す る道路
敷 地 界	廃止される道路の位置
地 番 界	申請する道路の位置
町 界	擁 壁
市 界	高 圧 線
	が け
	水路及び土揚敷

- (注 意)
- 承諾書の「権利別」欄は、土地の所有者及びその土地またはその土地の建築物若しくは工作物について該当する権利をそれぞれ記入すること。
 - 図面中に、地番、権利別及び氏名をそれぞれ記入すること。
 - 備考欄には、権利者の承諾に関連し特記すべき事項を記入すること。
 - 申請の道路の幅員及び長さの単位は「メートル」(小数点以下2位)までとすること。
 - 付近見取図、道路構造図及び土地に高低差がある場合は、その断面図を記入すること。
 - 付近見取図と地籍図の方位は、一致させること。
 - 隣地境界または測量の基点から申請道路までの距離を記入すること。
 - ※印のある欄には記入しないこと。

B3 コピー 45 143 500

(仮称) 世田谷区喜多見六丁目計画
区画割案 (2640番、2641-1番)

2023.05.10



都市計画

- ・市街化区域
- ・第一種低層住居専用地域
- ・準防火地域
- ・建蔽率50% / 容積率100%
- ・第一種高度地区
- ・絶対高さ制限10m
- ・敷地規模の最低限度80㎡

風致地区

計画地は第二種風致地区に該当します。

原則として建蔽率40%、道路側壁面後退2m、隣地側壁面後退1.5mですが、敷地内の緑化により緩和が可能です。敷地面積の30%かつ接道長さの60%を緑化することで、建蔽率50%(角地60%)、道路側壁面後退1.5m、隣地側壁面後退1.0mになります。

地区計画

計画地は世田谷西部地域 大蔵・喜多見地区
地区計画に該当します。

原則として容積率80%、建蔽率40%、
敷地面積の最低限度100㎡の制限が地区計画
にあります。開発許可で道路の築造を伴う
ためこれらの制限は解除され、都市計画の
数値が適用されます。

区画数 9 (1 区画 80m²台、区画数最大)

The diagram illustrates a site plan with various land parcels and their dimensions. The parcels are labeled as follows:

- A区画**: 80.09m² (24.22坪)
- B区画**: 89.57m² (27.09坪)
- C区画**: 80.22m² (24.26坪)
- D区画**: 83.17m² (25.15坪) 隅切部分含む
- E区画**: 83.43m² (25.23坪)
- F区画**: 83.68m² (25.31坪)
- G区画**: 83.94m² (25.39坪)
- H区画**: 84.20m² (25.47坪)
- I区画**: 88.64m² (26.81坪) 隅切部分含む

Key features and dimensions include:

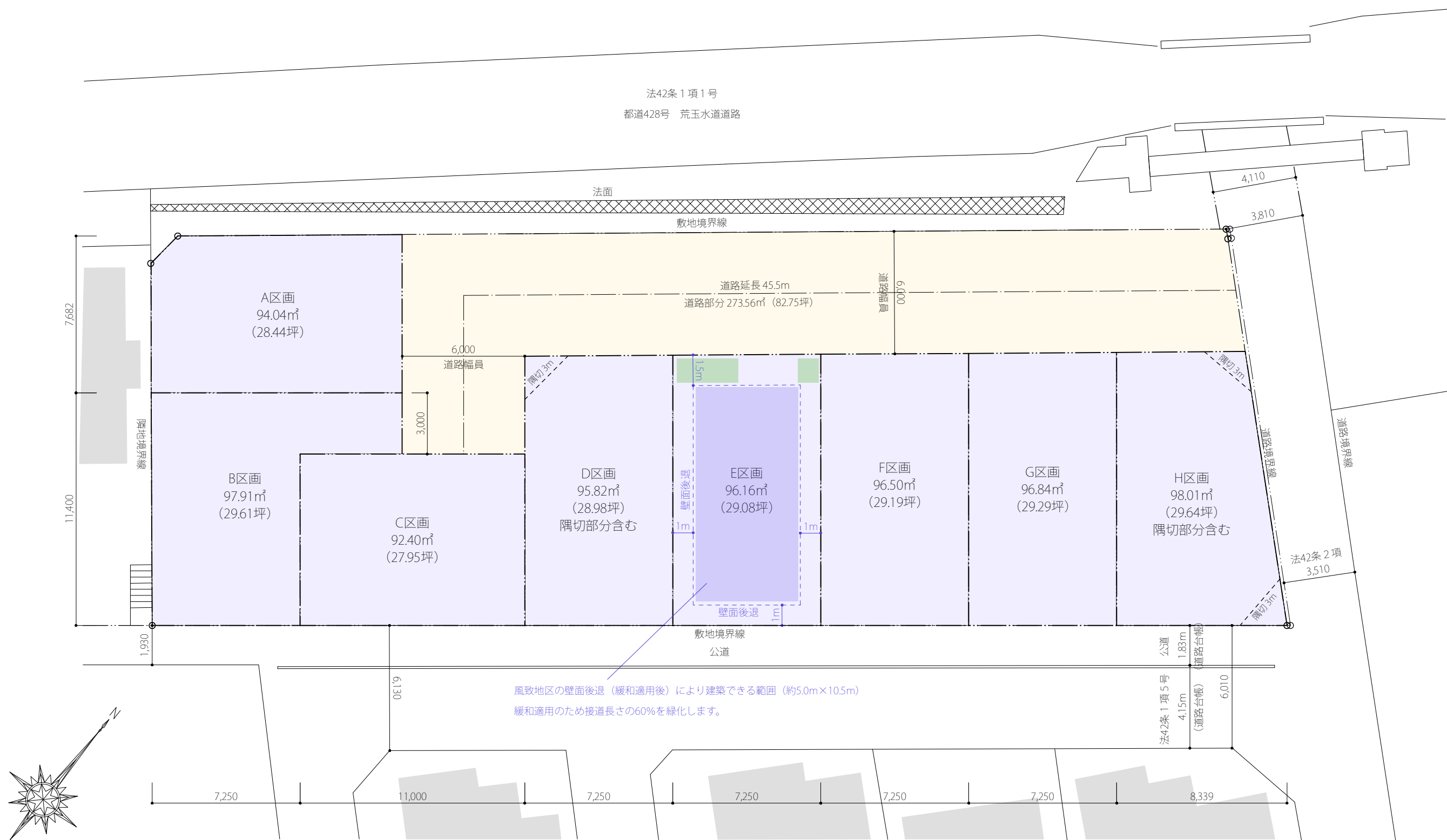
- Road Extension**: 道路延長 47.3m, 道路部分 284.07m² (85.93坪)
- Setbacks**: 壁面後退 (Wall Setback), 隅切 3m (Corner Cut 3m)
- Dimensions**: Various linear measurements such as 7,682, 11,400, 6,000, 3,000, 1,930, 6,130, 6,900, 9,550, 6,300, 6,300, 6,300, 6,300, 6,300, 7,639, 4,110, 3,810, 3,510, 6,010, 4,15m, 1.83m.
- Legal References**: 法42条1項1号, 都道428号 荒玉水道道路, 法42条2項.
- Notes**: 風致地区の壁面後退（緩和適用後）により建築できる範囲（約5.0m×10.5m）緩和適用のため接道長さの60%を緑化します。

2023.05.10

#B

区画数8（1区画90㎡台）

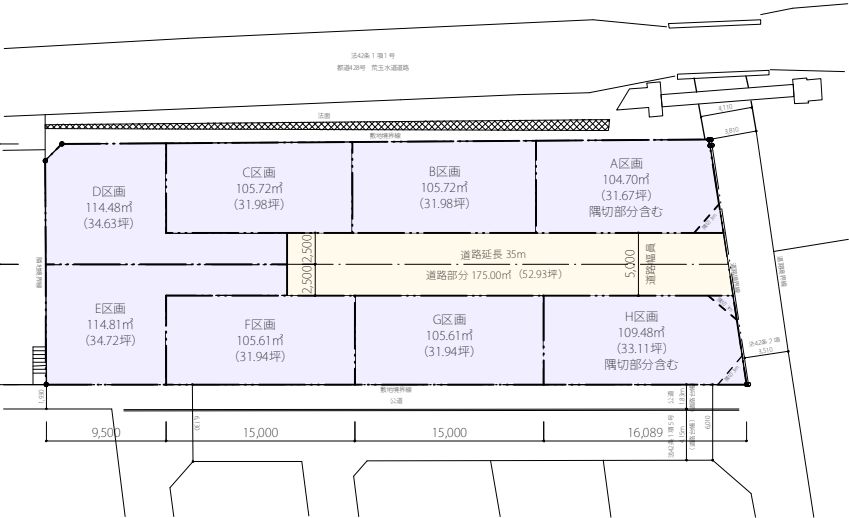
道路延長の転回広場を設けないよう道路幅員を6mとしています。



※ 開発許可等に関しては関係行政庁との協議を要します。

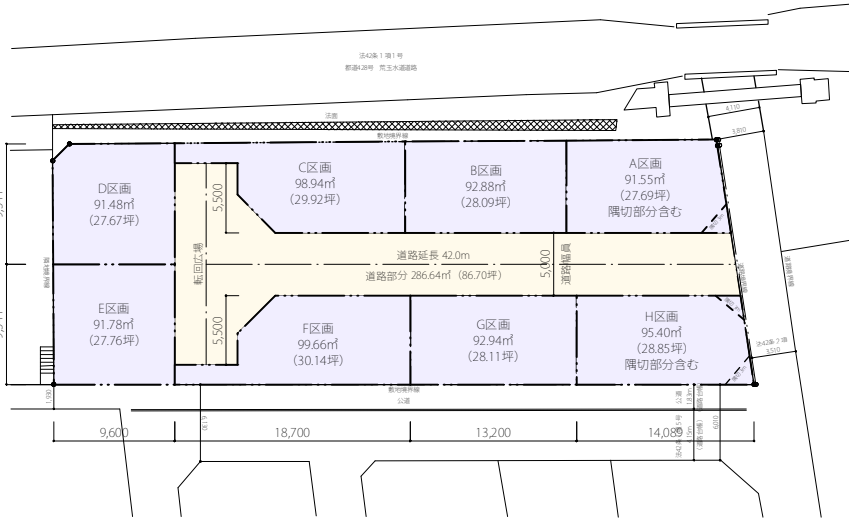
■ 参考案 01

道路延長を最小とする案（幅員 5 m）
道路終端の区画は車の向きを変えられない



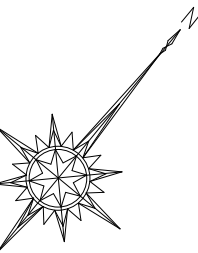
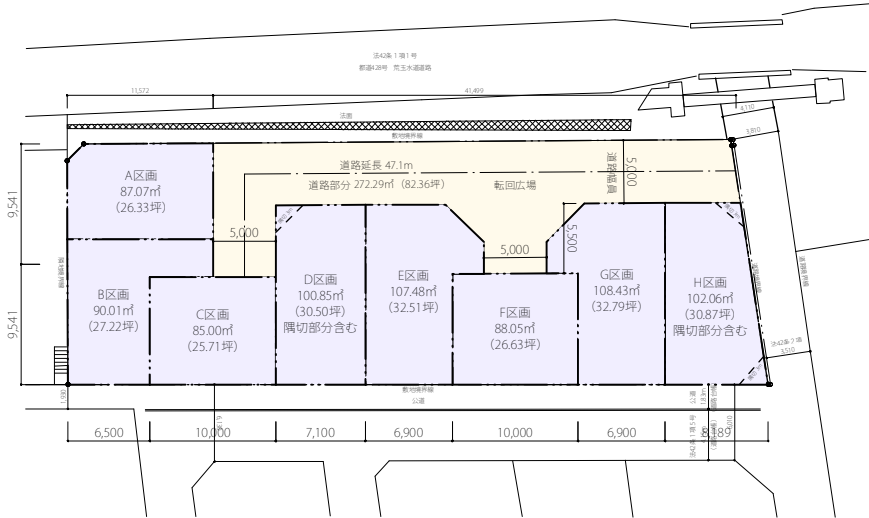
■ 参考案 02

左記の参考案01に転回広場を追加
区画が不整形になる



■ 参考案 03

転回広場による不整形の影響を小さくした案
どうしても不整形になる



延長道路の幅員は基本的に 5 m以上（世田谷区開発許可基準）です。

- ・ 幅員 5 mの場合は道路延長35mを超える場合に転回広場が必要
 - ・ 幅員 6 mの場合は道路延長120mを超える場合に転回広場が必要
- なので、幅員 6 mで転回広場を設けない方針が良さそうです。



2023/01/27 20:01 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成11年9月22日	不動産番号	0109000398434
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	世田谷区喜多見六丁目			余白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
2640番	畑	95:		余白	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項	
			:	の規定により移記	
			:	平成11年9月22日	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和35年9月27日 第19480号	原因 昭和17年7月1日家督相続 所有者 世田谷区喜多見六丁目11番1号 河 野 善 作 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年9月22日

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



2023/01/27 20:01 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成11年9月22日	不動産番号	0109000398435
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	世田谷区喜多見六丁目			余白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
2641番	畑	714:		余白	
2641番1	余白	631:		①③2641番1、同番2に分筆 〔昭和53年5月15日〕	
余白	余白	931:		③2641番1を合筆 〔昭和57年5月1日〕	
余白	余白	844:		③2641番1、2641番3に分筆 〔昭和57年5月1日〕	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年9月22日	
余白	余白	836:		③2641番1、2641番5に分筆 〔平成13年3月2日〕	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	合併による所有権登記	昭和57年5月1日 第15089号	所有者 世田谷区喜多見六丁目11番1号 河 野 善 作 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年9月22日

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。