

# 物件概要書

物件名称	RESTAひばりヶ丘			
引 渡	相談			
価 格	830,000千円 (税込)			
	808,008千円 (税抜)			
所 在 地	住居表示	東京都西東京市ひばりが丘北3丁目7番14号		
	地 番	東京都西東京市ひばりが丘北3丁目2576番6、2576番8、2577番1		
交 通	西武池袋線「ひばりヶ丘」駅 徒歩4分			
土 地	権利形態	所有権		
	地 目	宅地		
	土地面積	登記記録	1,053.81㎡ (318.77坪)	
		実 測	※確定測量中 (現況地積 1,152.51㎡ (348.63坪) )	
道 路	東側公道 約5m、西側私道 約4m 北側公道 約5.3m~6m			
建 物	種 別	共同住宅、店舗、事務所		
	構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	延床面積	1698.04㎡ (513.65坪)		
	専有面積	1519.18㎡ (459.55坪)		
	総戸数	30戸 (事務所4戸、店舗2戸含む)		
	竣工年月	1994年3月		
	検査済証	1994年5月		
	設 計	株式会社アール建築計画		
	施 工	りんかい建設株式会社		
公法規制	都市計画	市街化区域		
	用途地域	① 第一種中高層住居専用地域 ② 近隣商業地域		
	建蔽・容積	① 50%、150% ② 80%、200%		
	その他			
路線価	東側道路：285千円/㎡、西側道路：285千円/㎡、北側道路：330千円/㎡、(R6年度)			
評価額	土地：298,989,079円 建物：111,806,975円 (令和6年度)			
備 考	・2025年1月 エントランス及び建物外観、共用部のバリューアップ工事を実施 ・2025年1月 専有部 (102号室、104号室、204号室、401号室) のバリューアップ工事を実施			

< 売主 >

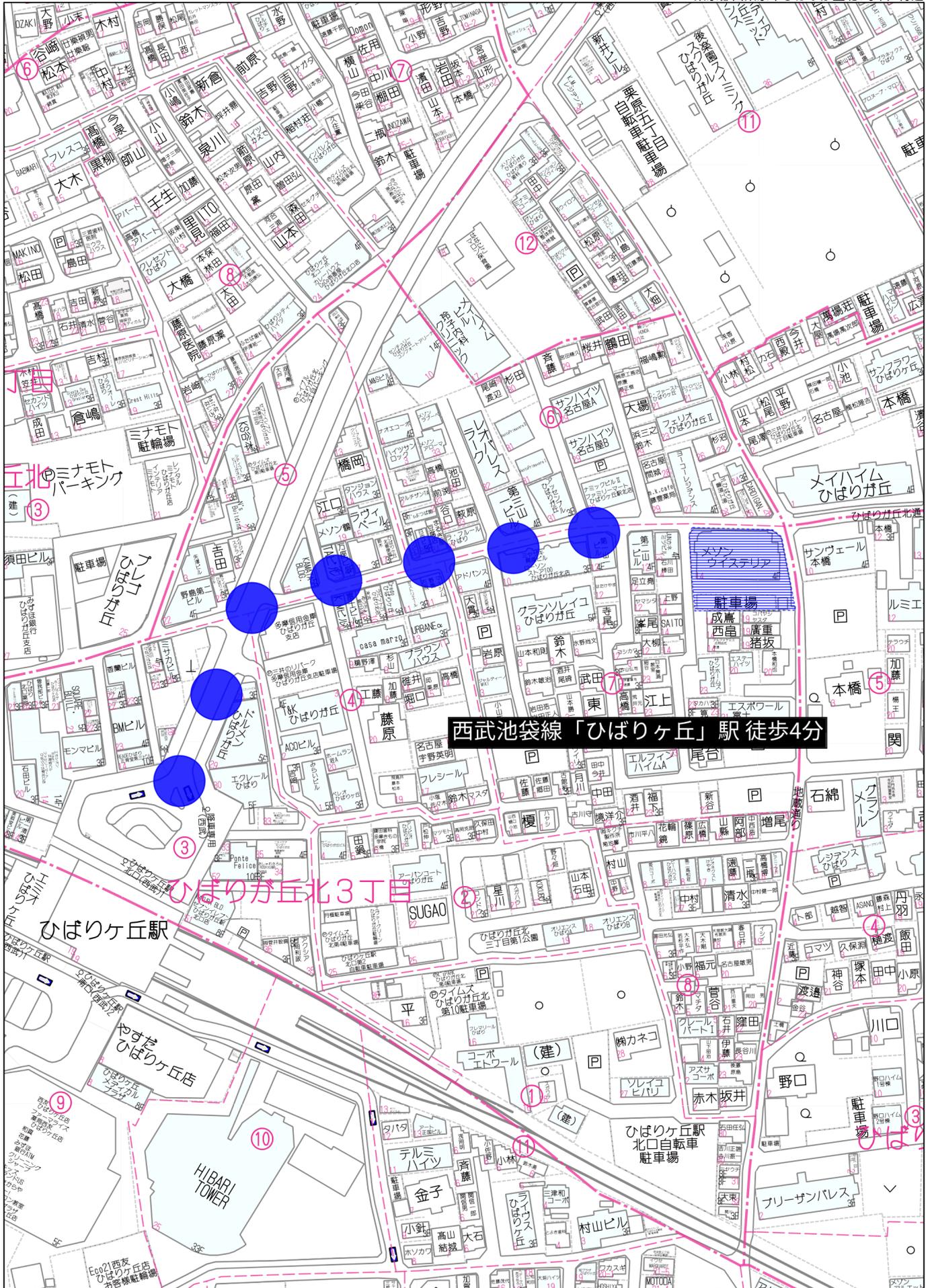
宅地建物取引業免許：国土交通大臣 (2) 第9025号

新都市企画株式会社

東京都千代田区丸の内2丁目4-1 丸の内ビルディング32階

TEL/03-6206-3430 FAX/03-6206-3431

 新都市企画株式会社  
NEW URBAN PROJECT



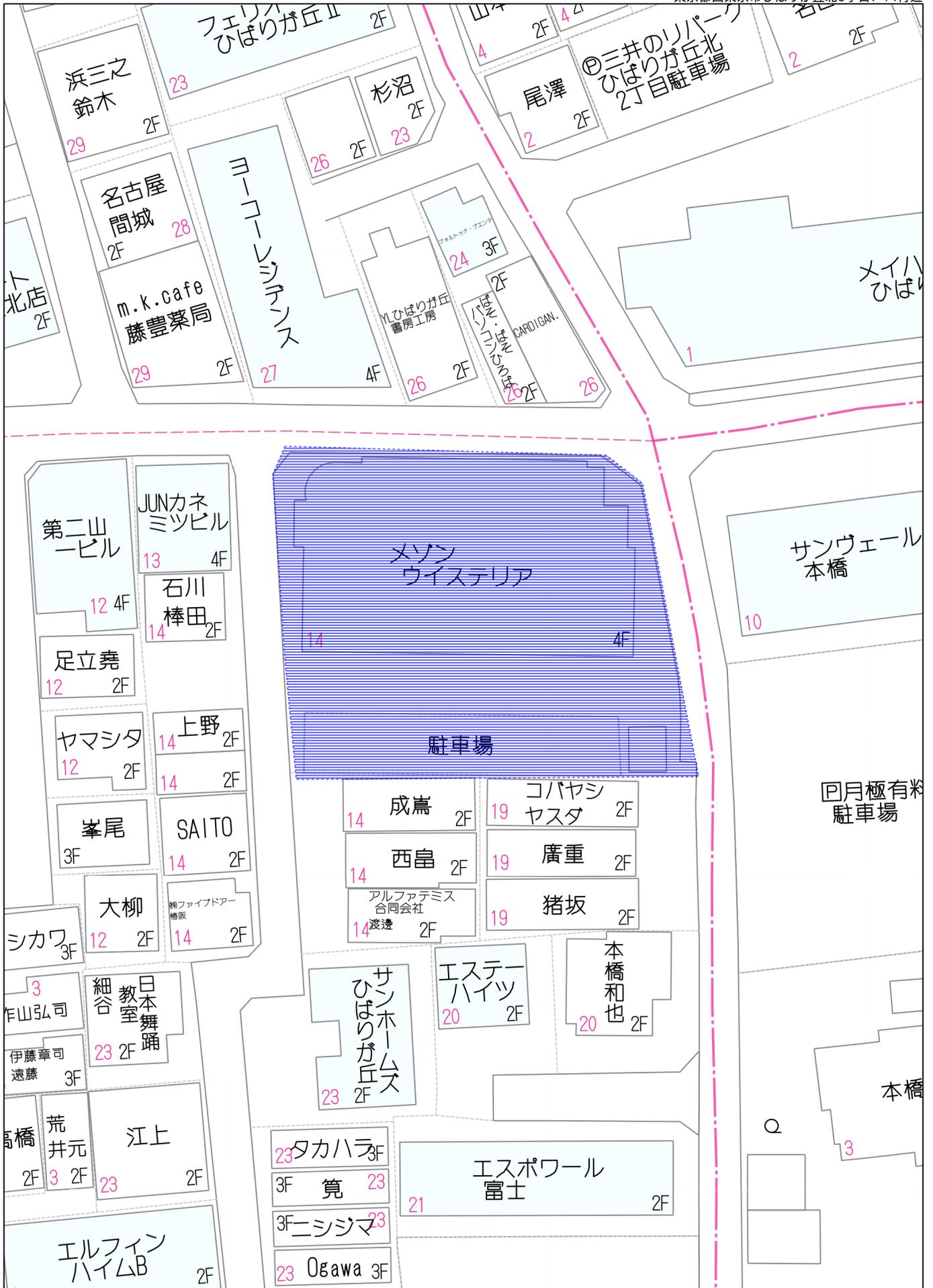
西武池袋線「ひばりヶ丘」駅 徒歩4分

ひばりヶ丘北3丁目

ひばりヶ丘駅

80m

1:2000



20m

1:500

年額収支明細（満室想定）

年額収支明細（満室想定）

単位：千円

	月額（税抜）	年額（税抜）	年額（税込）	備考
賃料/共益費（住宅）	2,757	33,080	33,478	
賃料/共益費（店舗）	563	6,760	7,436	別紙賃料表参照
賃料/共益費（事務所）	353	4,232	4,655	
駐車場	165	1,980	2,178	
収入計 ……A	<b>3,838</b>	<b>46,052</b>	<b>47,747</b>	
PM費	73	881	970	総収入（賃料／共益費）の2%
BM費	105	1,256	1,382	※ 1
固定資産税・都市計画税	229	2,753	2,753	令和6年度 評価額
水道光熱費	42	504	504	令和6年8月～令和7年1月分の実績値を年額として計算
インターネット利用料	20	240	240	j com利用
支出計 ……B	<b>470</b>	<b>5,634</b>	<b>5,848</b>	
<b>収支合計 ……A - B</b>	<b>3,368</b>	<b>40,418</b>	<b>41,899</b>	

■ 税抜	
年間収入合計	46,052 千円
年間支出合計	5,634 千円
純収入	40,418 千円

■ 税込	
年間収入合計	47,747 千円
年間支出合計	5,848 千円
純収入	41,899 千円

■ 販売価格（税抜）	表面利回り	NOI利回り
808,008 千円	5.70%	5.00%

■ 販売価格（税込）	表面利回り	NOI利回り
830,000 千円	5.75%	5.05%

《 ※ 備考 》

1：日常巡回清掃、定期清掃、建物巡回点検、機械式駐車場保守点検、セキュリティ契約、法定点検（消防設備点検、貯水槽清掃）

※法定点検はスポット支払いのため、年額を月割りにて計算

◆ RESTAひばりヶ丘 修繕履歴 ◆

《前所有者にて実施》

●共用部

単位：円

実施時期	工事名	内容	工事費	備考
2015.9	エントランス扉調整工事		43,200	
2016.4	駐車場補修工事		860,436	
2016.12	受水槽バルブ、パイロット管交換		150,000	
2019.02	連結管バルブ交換工事		270,000	
2019.10	排水ポンプ交換		金額不明	引継ぎ書類等なく、詳細不明
2021.05	駐車場補修工事		108,900	
2019.02	EV部品交換		270,000	
小計			1,702,536	…②

●専有部

実施時期	工事名	内容	工事費	備考
2016.03	エアコン工事	・全戸交換（ダイキン）	金額不明	引継ぎ書類等なく、詳細不明
2020.03	インターホン工事	・全戸交換	2,640,000	
2021.07	106 外壁監視カメラ設置	・監視カメラ設置	140,000	
2021.07	排水管高圧洗浄		143,000	詳細不明
小計			2,923,000	…①

①+② **4,625,536** …③

《新都市企画にて実施》

●共用部

実施時期	工事名	内容	工事費	備考
2025.2	共有部改修工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防水工事（3階屋根、外部階段2箇所）</li> <li>・塗装工事（3階屋上、手摺壁、PS扉、玄関扉（閉め見切り）、防火扉等</li> <li>・アルミ工事（ベランダ手摺り目隠し工事）</li> <li>・駐車場アスファルト塗装工事、駐車場バレット塗装工事</li> <li>・共有廊下照明器具LEDライトへ交換</li> <li>・北側外壁ジョリパッド塗り（マット仕上げ）</li> <li>・アプローチ床 タイル交換</li> <li>・宅配BOX設置</li> <li>・植栽やり替え</li> </ul>	16,500,000	
小計			16,500,000	…⑤

●専有部

実施時期	工事名	内容	工事費	備考
2025.2	内装バリューアップ工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取り変更工事 ※和室洋室へ変更</li> <li>・システムキッチン等設備交換</li> <li>・フローリング張替</li> </ul>	8,000,000	102号室,104号室,204号室（3DK→2LDK） 401号室（2DK→1LDK）
2025.2	UBバリューアップ工事	・浴室塗装、浴室パネル交換（一部）、シャワーヘッド・ホース交換等	1,263,000	
小計			9,263,000	…④

④+⑤ **25,763,000** …⑥

合計（③+⑥） **30,388,536**

HH7-P2



247



246



245



HH7-P13



HH7-P12



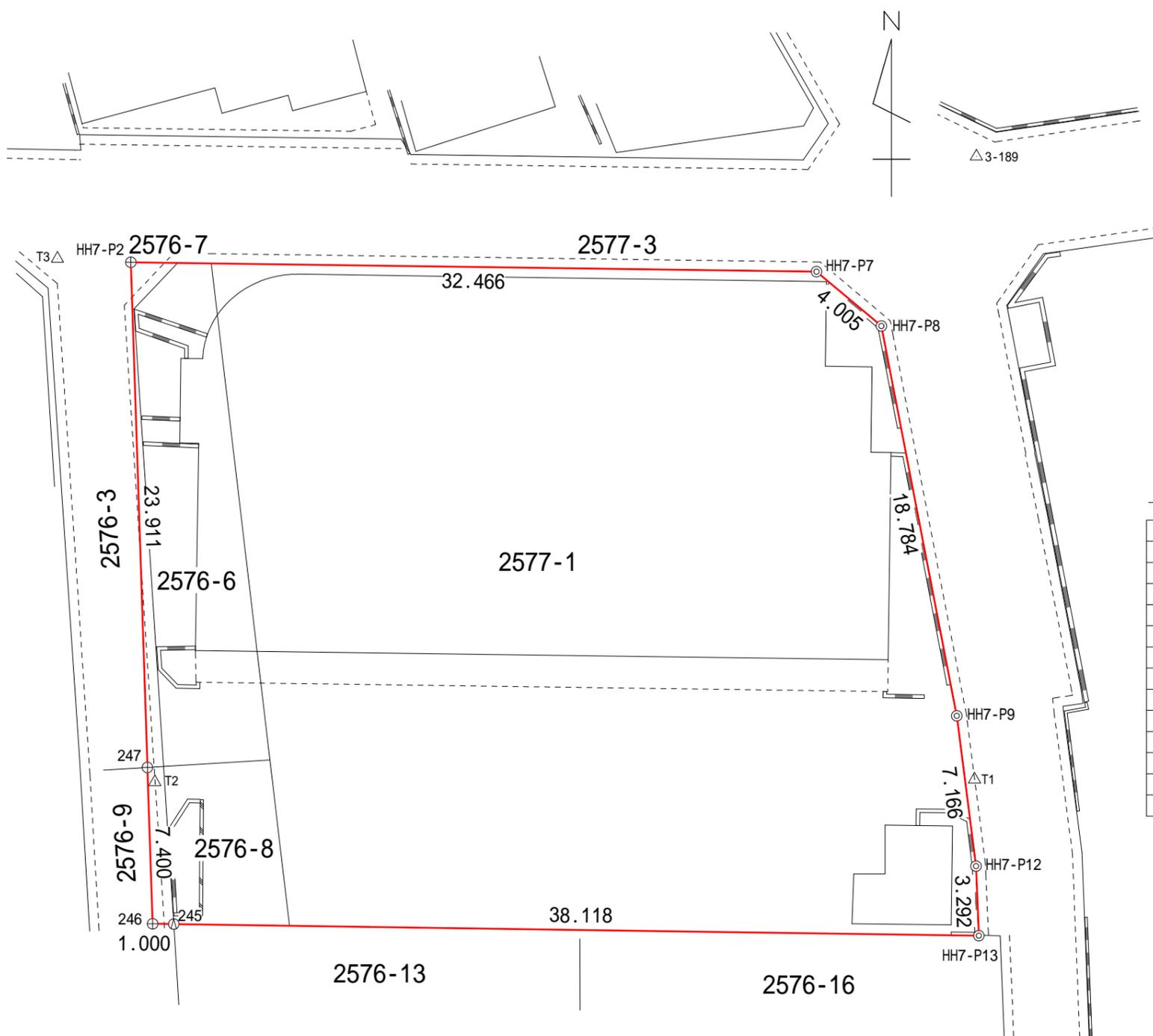
HH7-P9



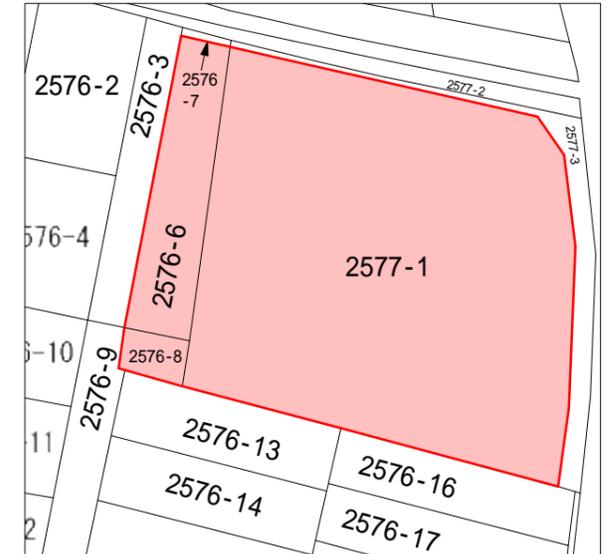
HH7-P8



HH7-P7



公図写し (縮尺 1/600)



東京法務局田無出張所 調査

求積表

地番 2577-1外2筆				
点名	X座標	Y座標	Yn+1 - Yn - 1	Xn · (Yn+1 - Yn - 1)
HH7-P2	-27364.363	-25800.526	31.674	-866738.833662
HH7-P7	-27364.808	-25768.063	35.535	-972408.452280
HH7-P8	-27367.378	-25764.991	6.641	-181746.757298
HH7-P9	-27385.820	-25761.422	4.480	-122688.473600
HH7-P12	-27392.928	-25760.511	1.044	-28598.216832
HH7-P13	-27396.218	-25760.378	-37.982	1040563.152076
245	-27395.671	-25798.493	-39.115	1071581.671165
246	-27395.657	-25799.493	-1.244	34080.197308
247	-27388.261	-25799.737	-1.033	28292.073613
			合計	2336.360490
			面積	1168.1802450
			地積	1168.18 m <sup>2</sup>

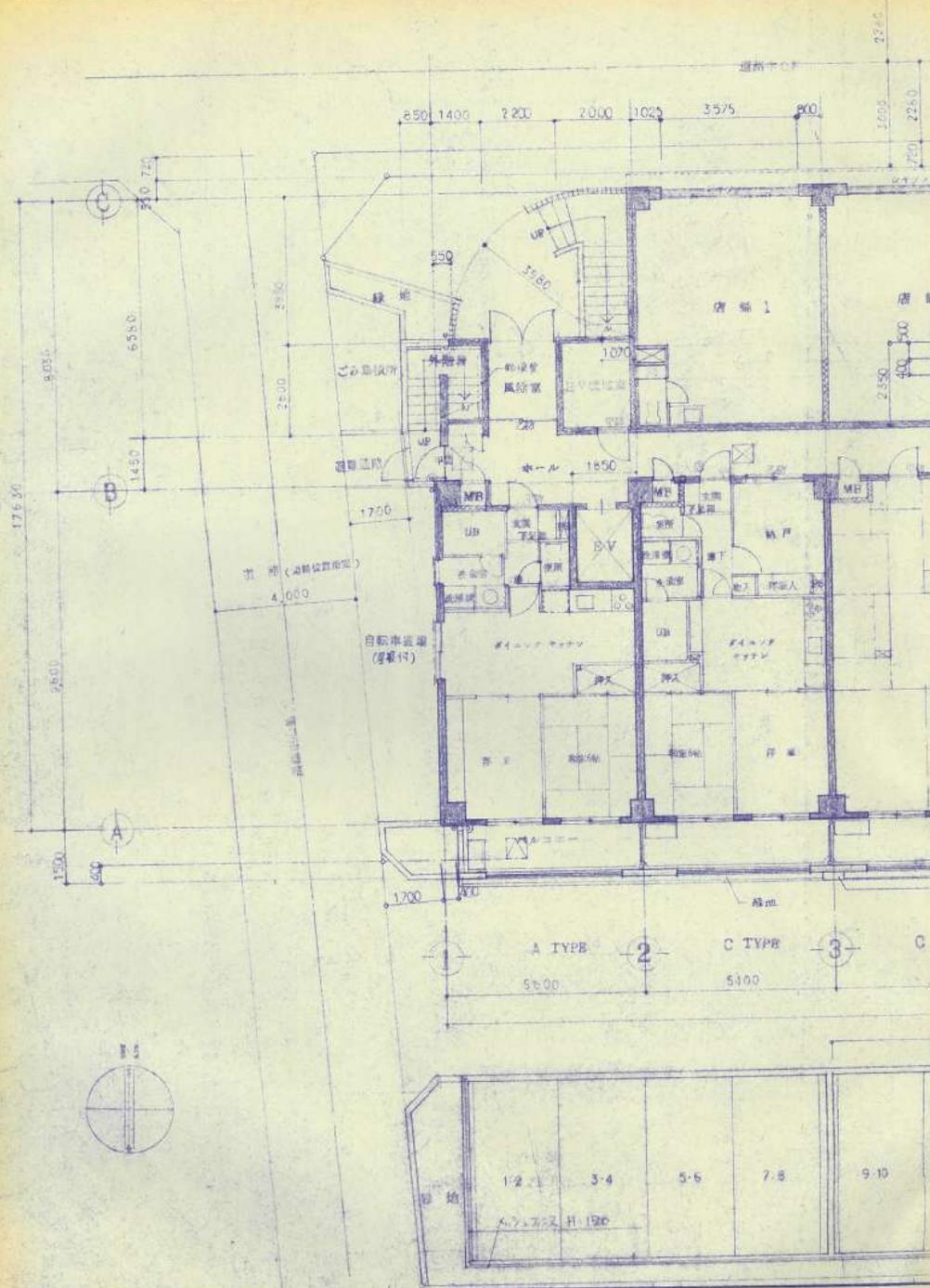
境界点凡例

記号	種類
◎	御影石
⊙	コンクリート杭
⊕	木杭
⊖	金属標
⊕	紙
●	刻印ペンキ
○	計算点
△	トラバース点

測地系	世界測地系	測地成果	2011
座標系	系		
縮尺係数	0.999908		
測量年月日	令和6年11月18日		

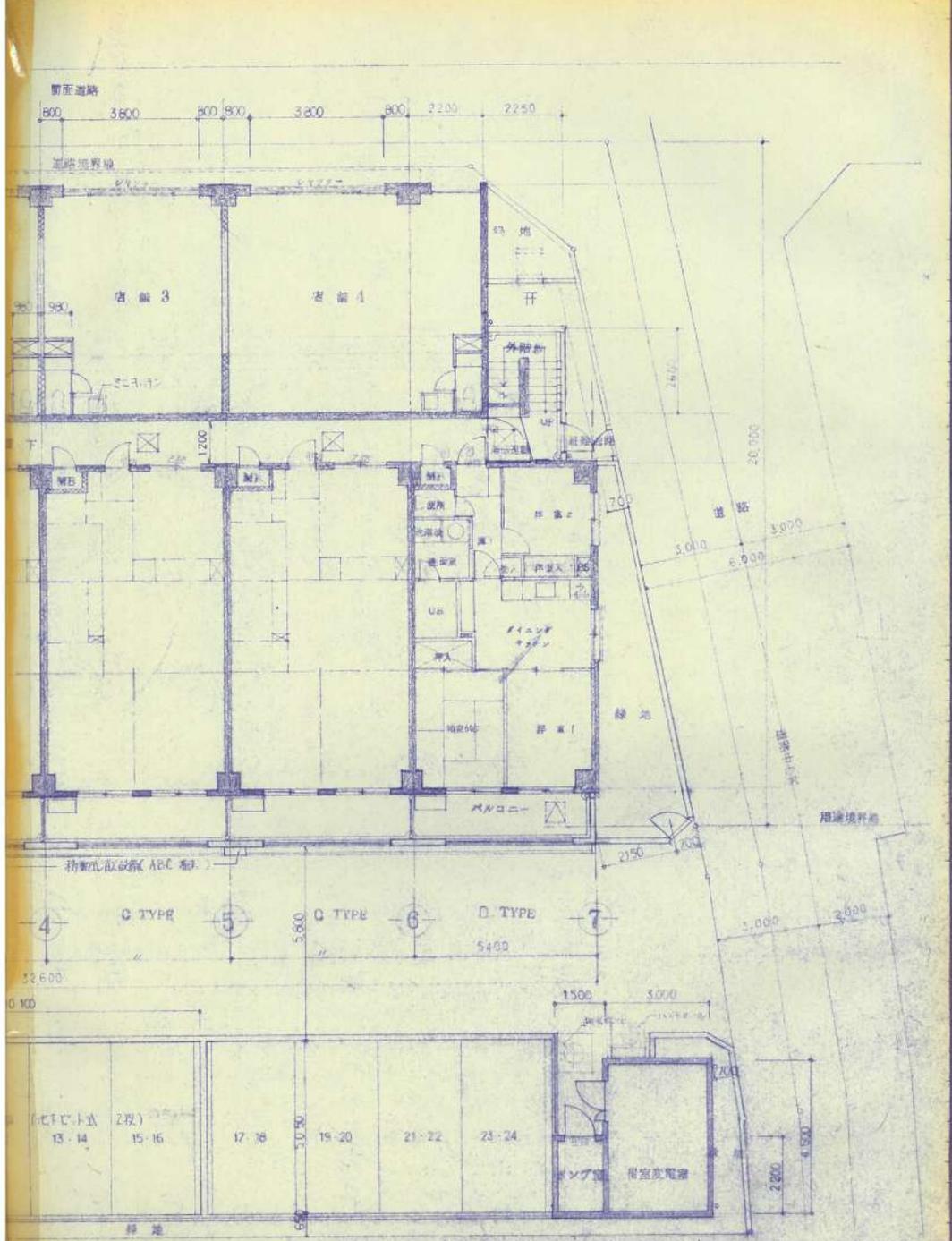
(単位:メートル)

場所	西東京市ひばりが丘北三丁目2577番1外2筆		
種別	現況求積図		
図面番号		縮尺	1/250
製図年月日	令和7年2月17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ーベイ 国土交通省測量業者登録 (1) - 36439号 土地家屋調査士法人アーバンコンサルタンツ			



AAL 株式会社 アール建築計画  
ARCHITECTS & ASSOCIATES INC.

事務所 東京都千代田区千代田 1-7-10  
〒100-0001  
〒110-0001 (丸の内線) 110015 麹町 丸の内線



PROJECT OF  
(株)ひばり丘北のマンション新築工事

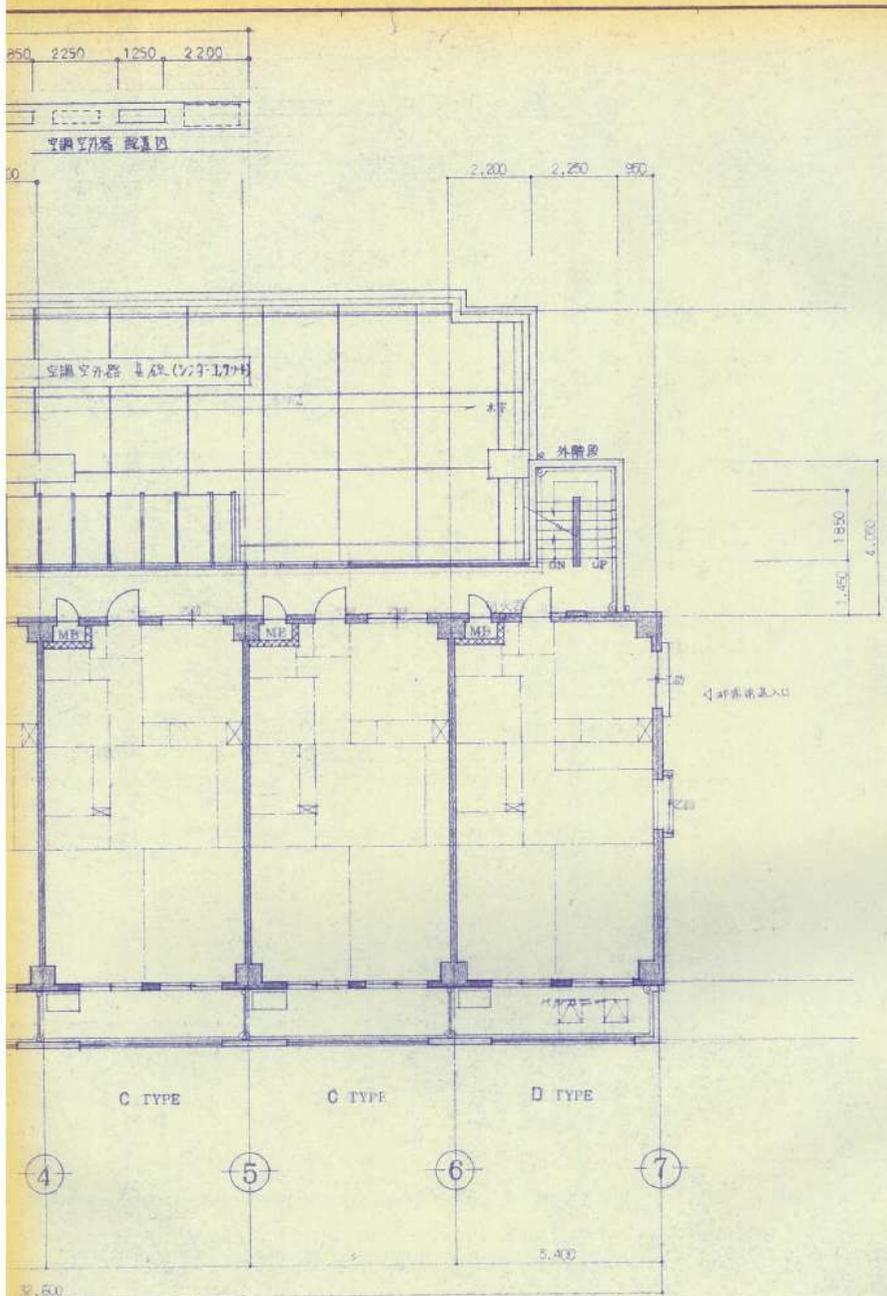
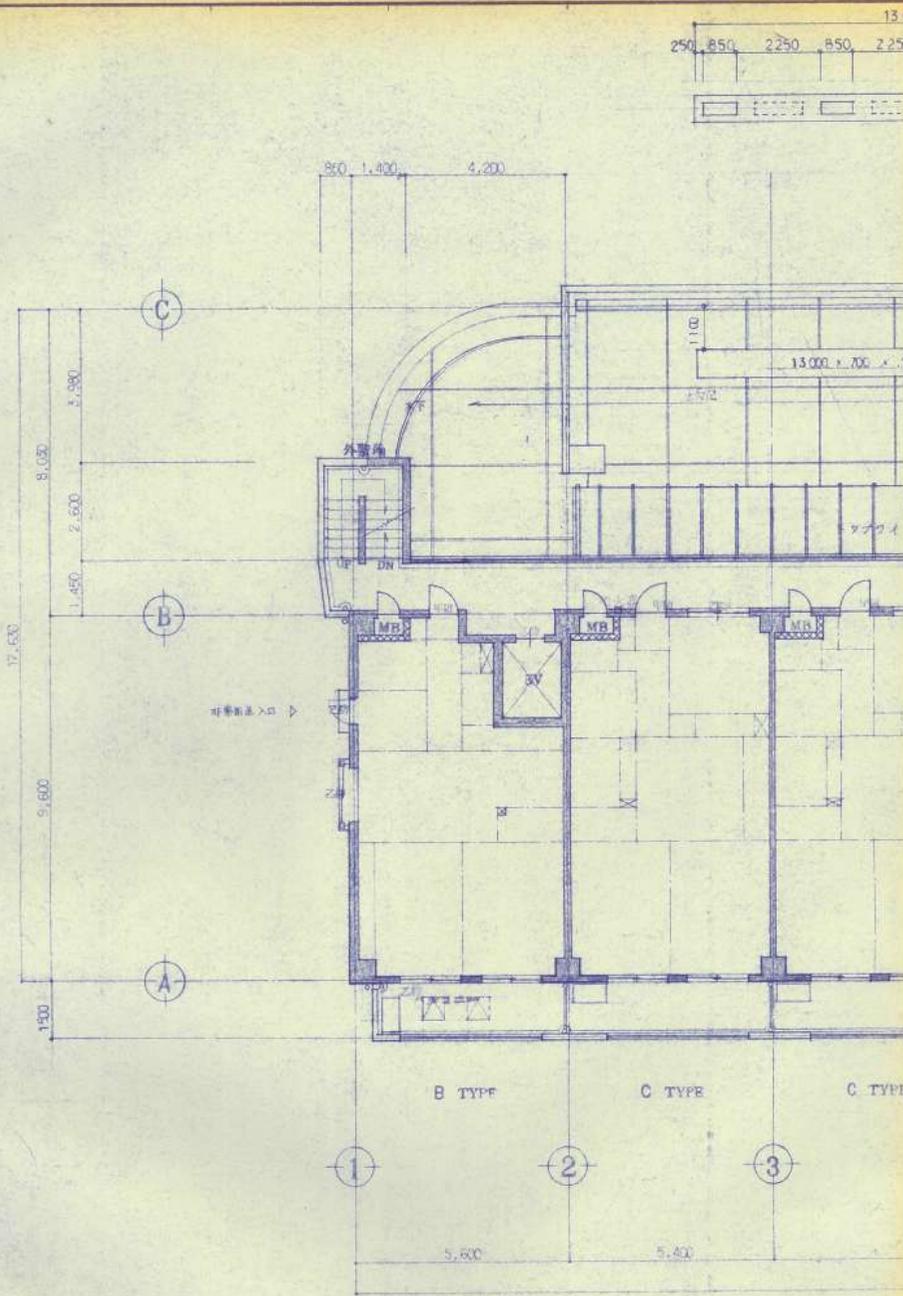
NO. 1 第 1 階平面図

NO.

A 11

SCALE  
1:100





AAL 株式会社 アール建築計画  
ARCHITECTS & ASSOCIATES INC.

事務所 東京都 17010  
一級建築士登録 (大 世) 110916号 鶴崎 尚一

PROJECT OF  
(仮称) ひばりヶ丘北3マンション新築工事

DRAWN FOR  
3 階平面図

NO

A 13

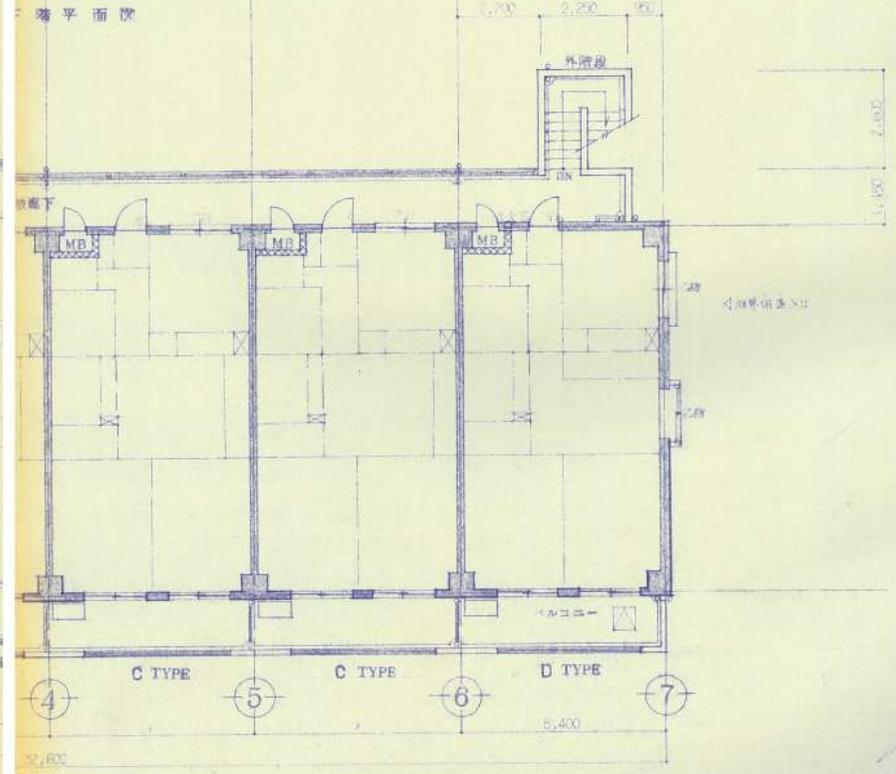
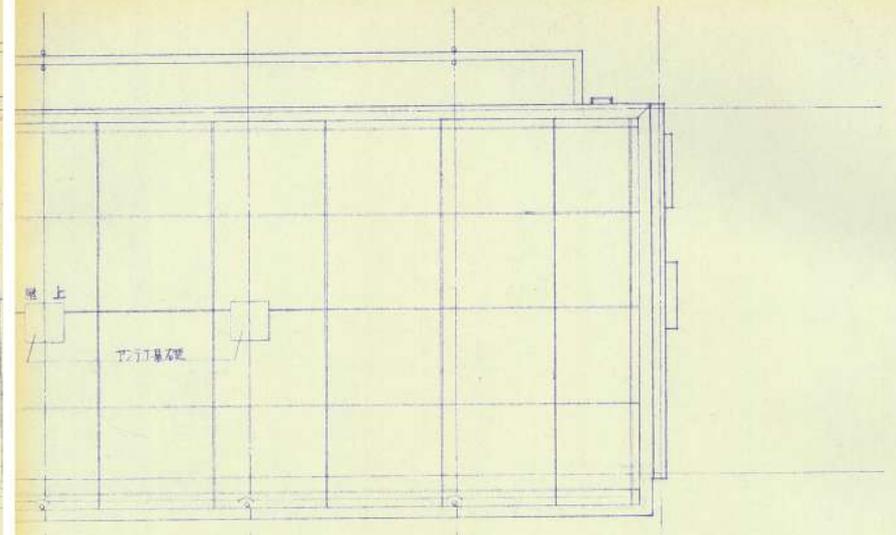
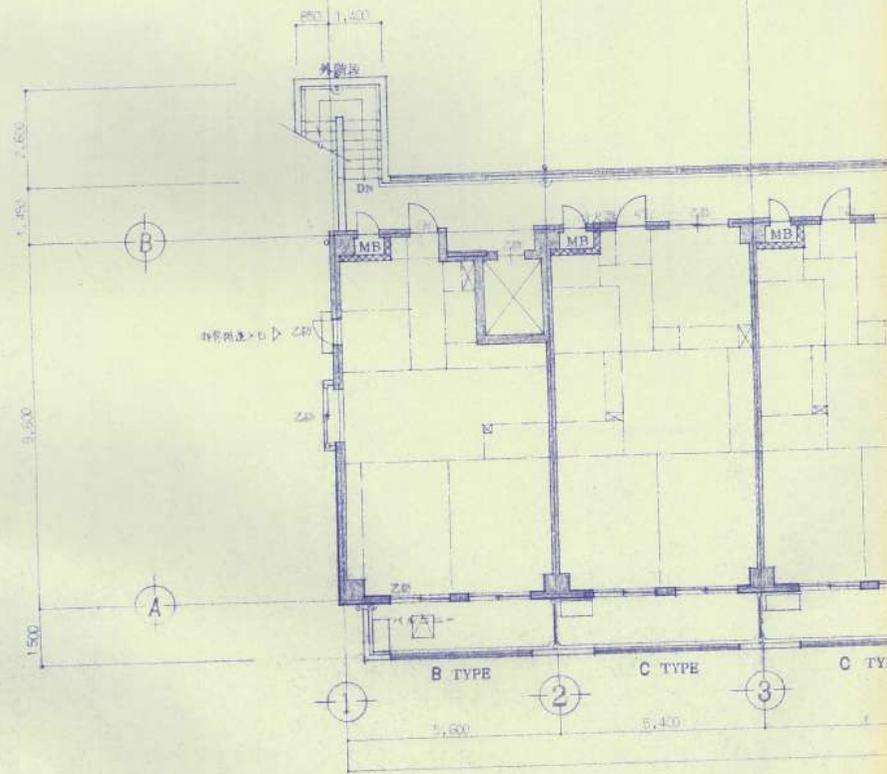
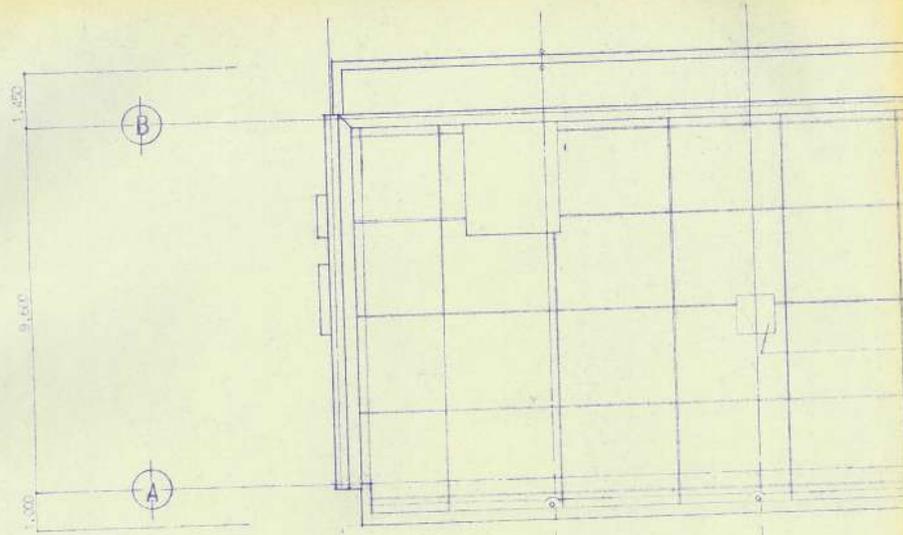
CHECKED

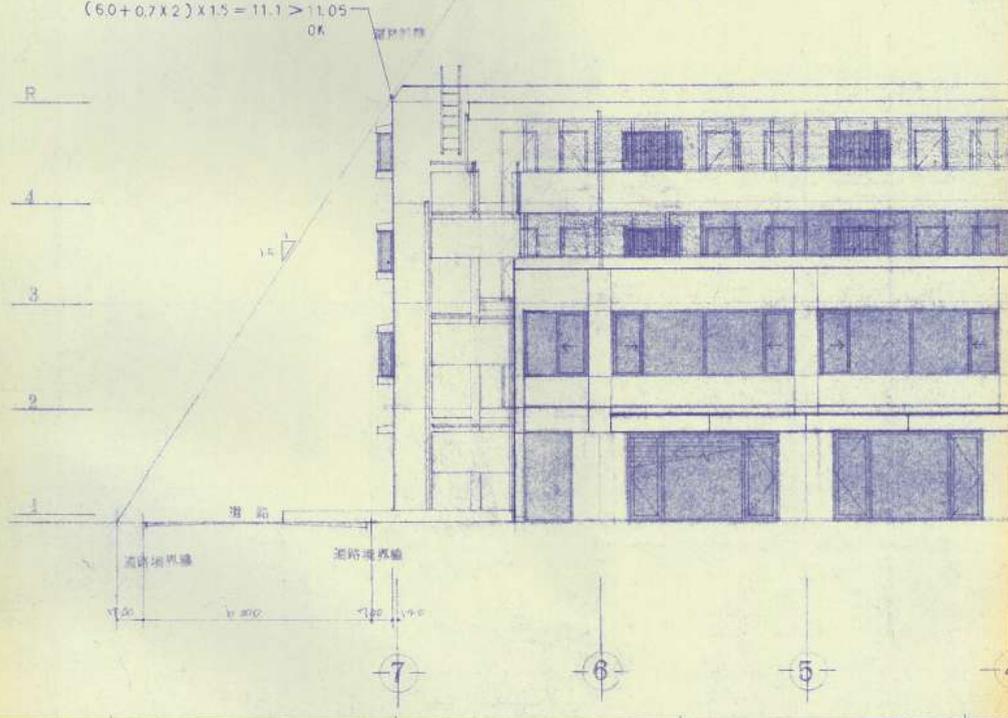
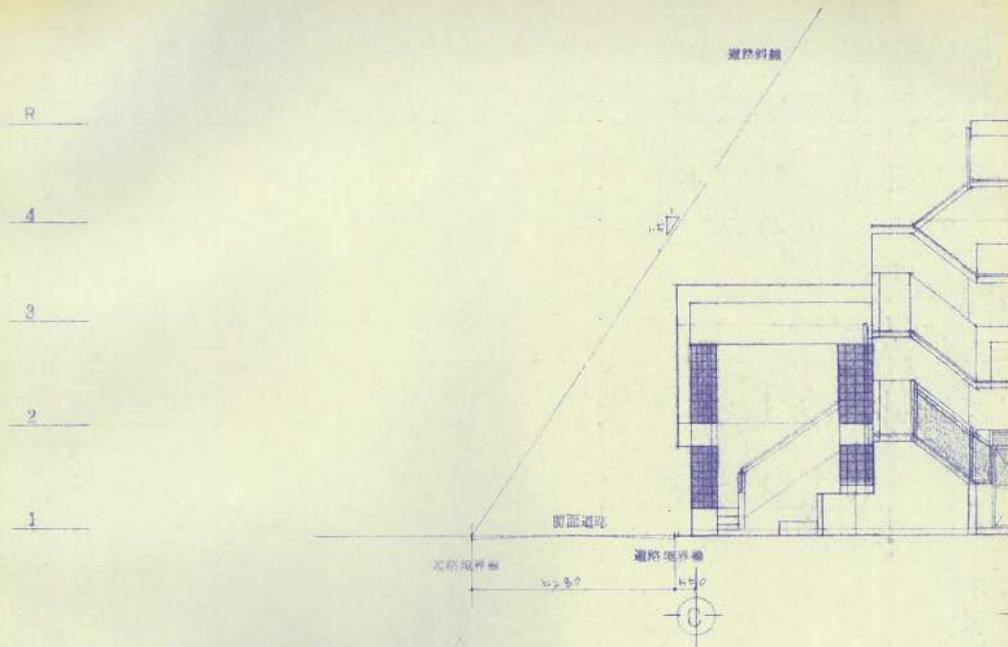
DRAWN

DATE

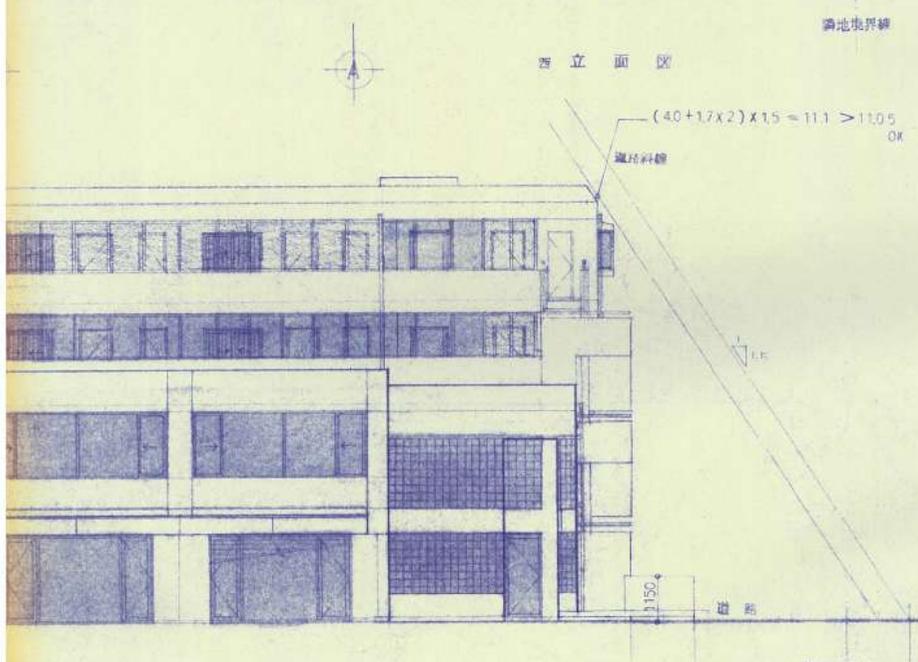
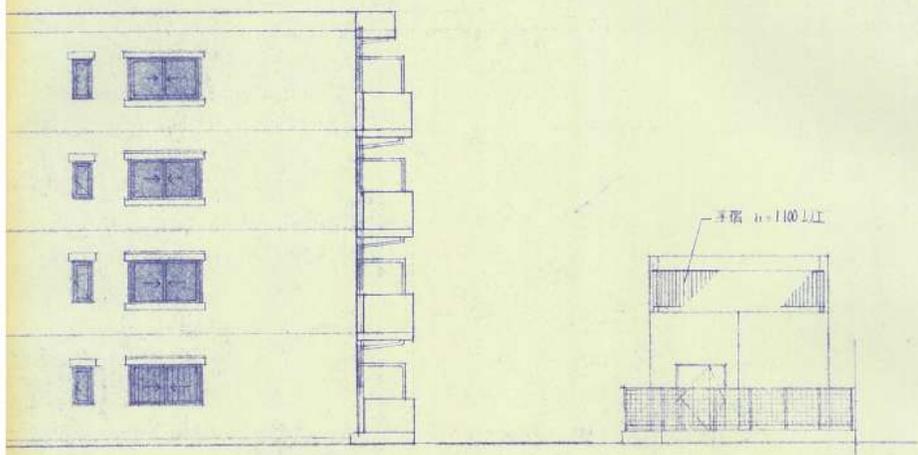
SCALE

1:100

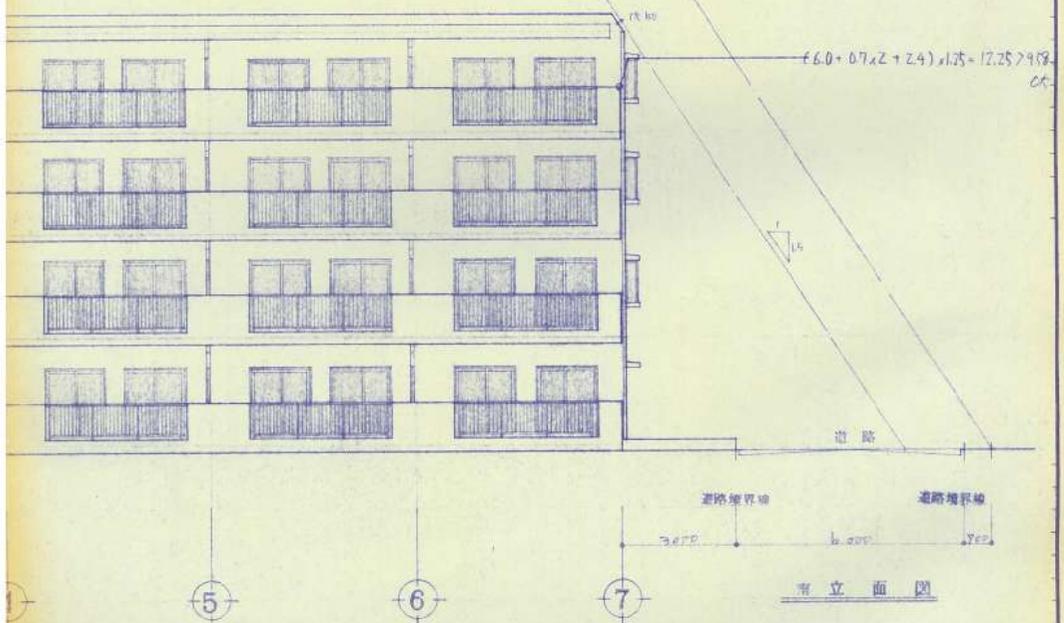
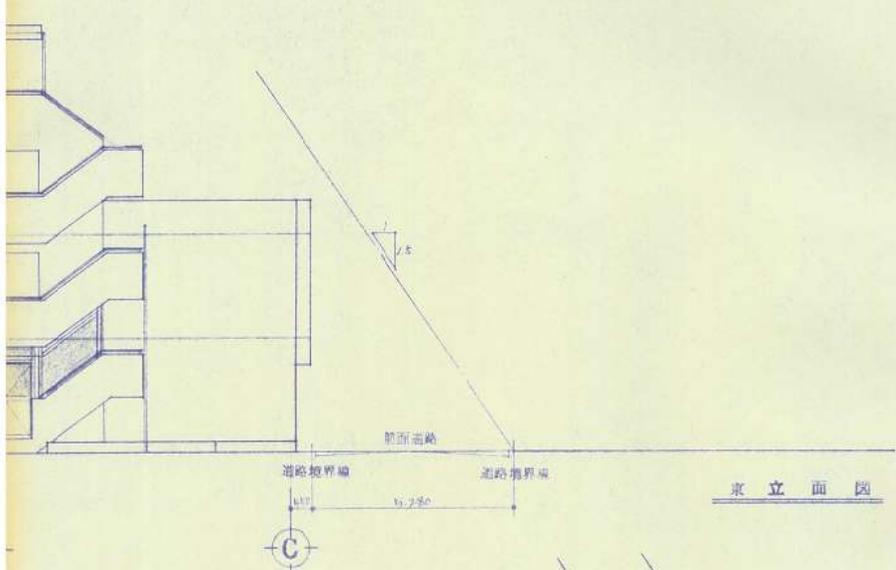
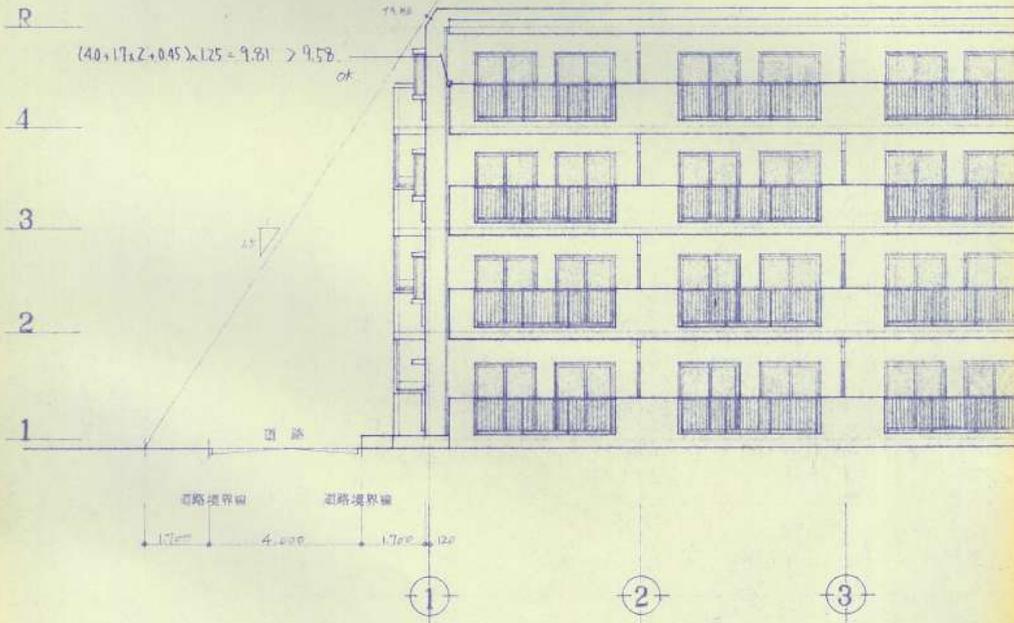
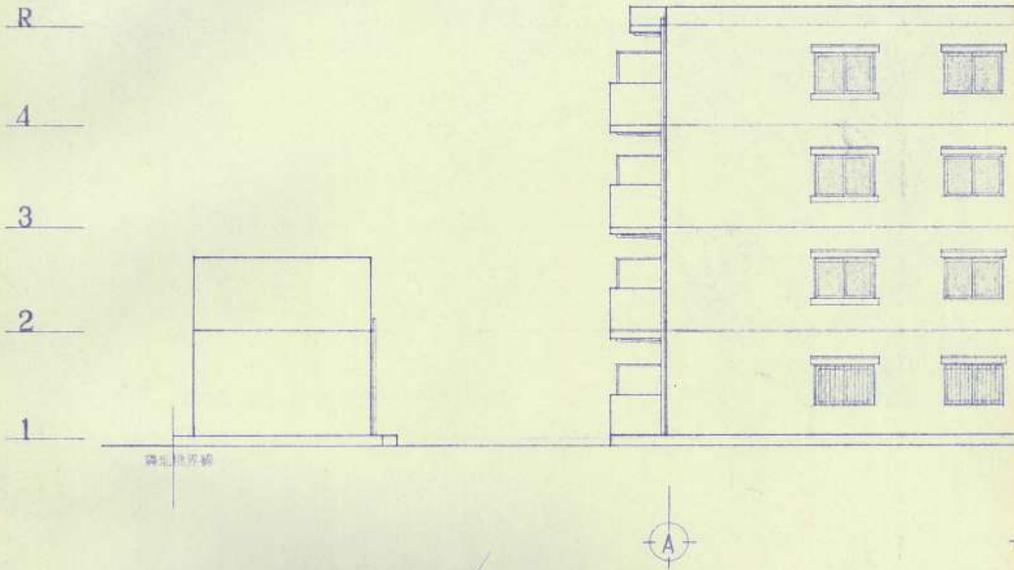




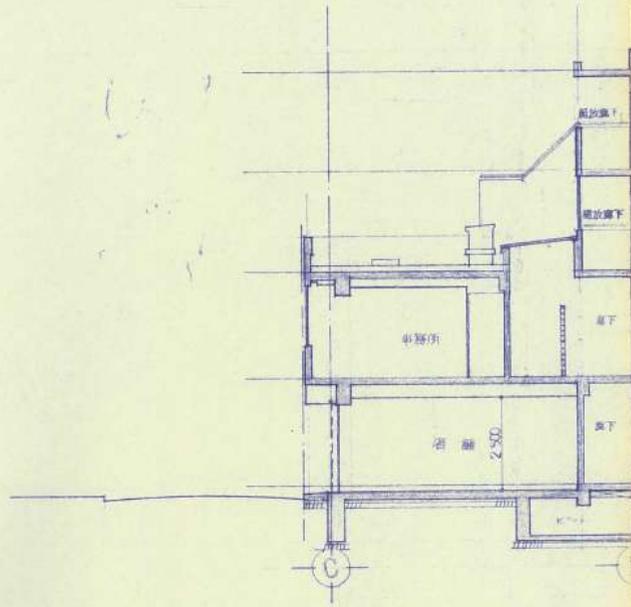
AAL 株式会社 アアル建築計画  
 ARCHITECTS & ASSOCIATES, INC.  
 事務所 東京都中央区 170-108  
 一級建築士登録 (大 登) 110916番 事務所 一



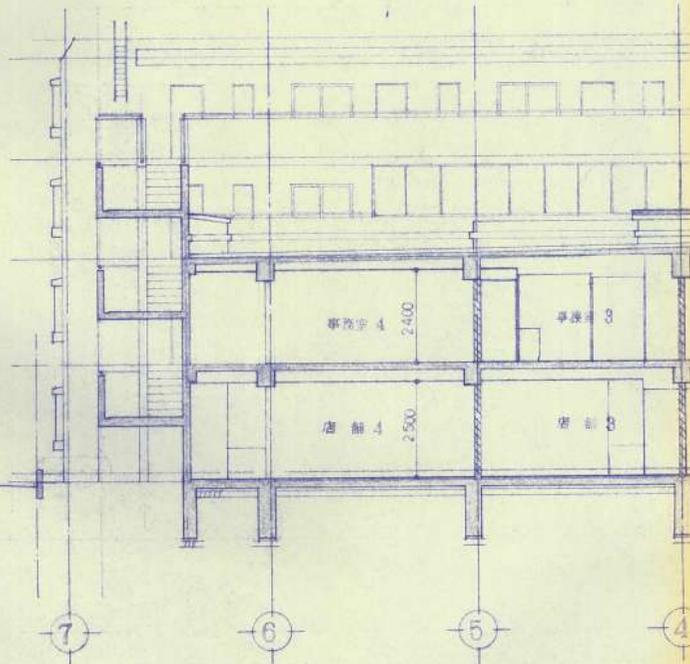
PROJECT OF 《仮称》中野区北野1-1-10 新築工事	DRAWING TITLE 西北立面図	NO.
DATE	SCALE 1:100	A 15



R  
4  
3  
2  
1  
G



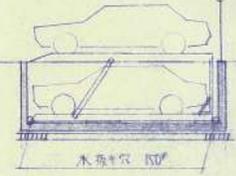
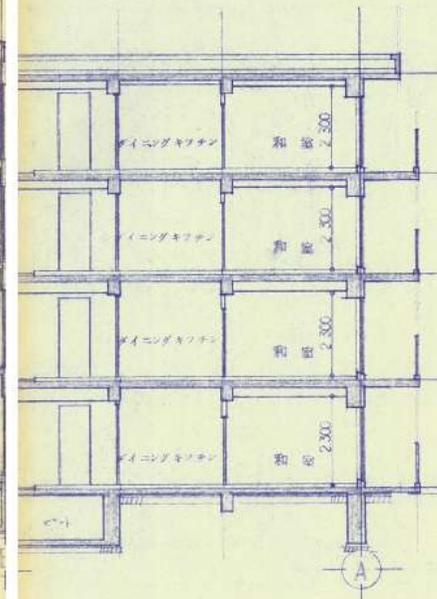
R  
4  
3  
2  
1  
G



7 6 5 4

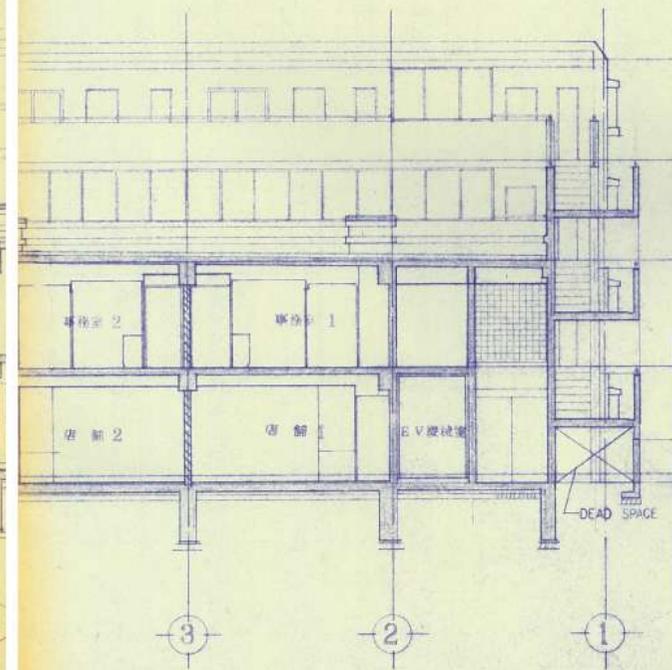
AAL 株式会社 アアル建築計画  
ARCHITECTS & ASSOCIATES INC.

事務所登録 (総知事) 17010号  
一般建築士登録 (大阪) 110916号 建築西一



R  
4  
3  
2  
1  
G

A 断面図



R  
4  
3  
2  
1  
G

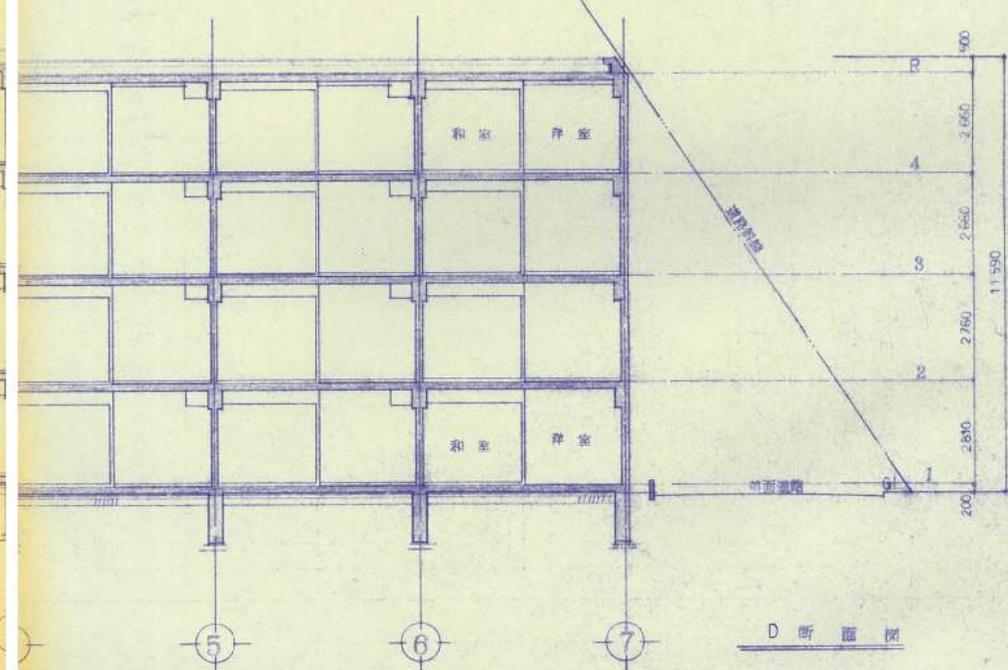
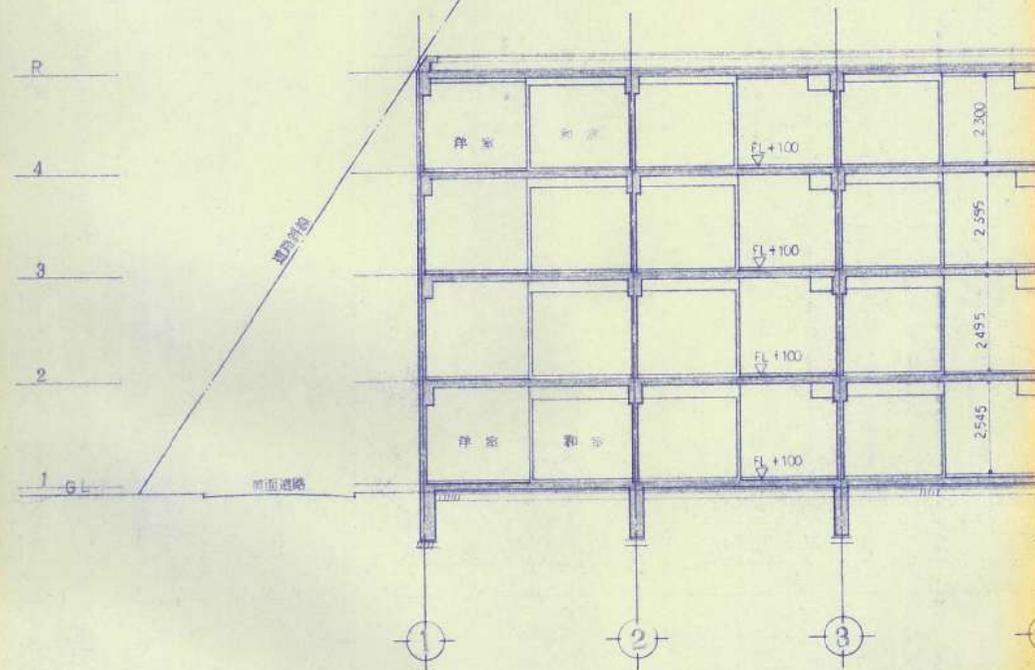
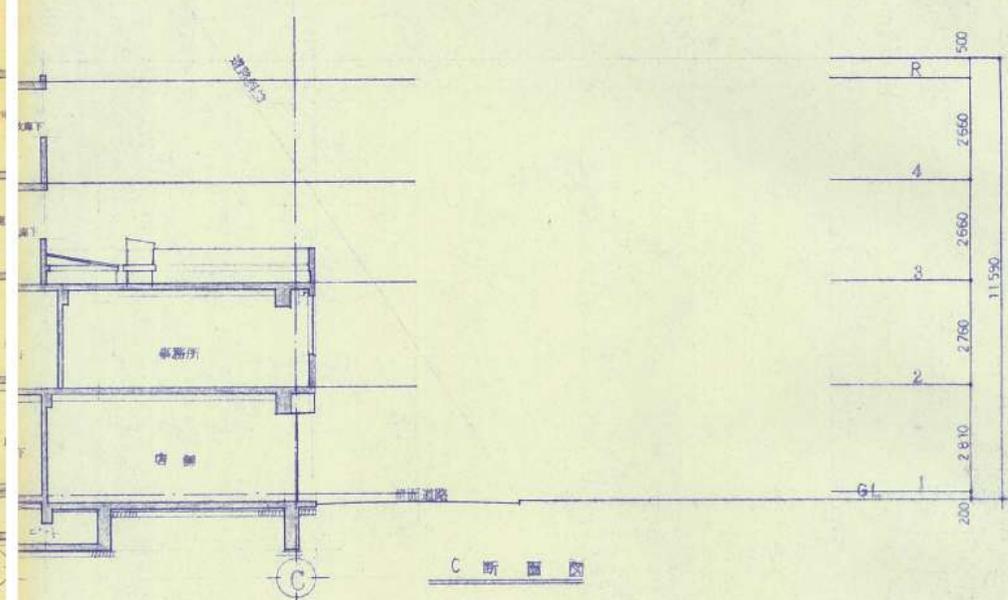
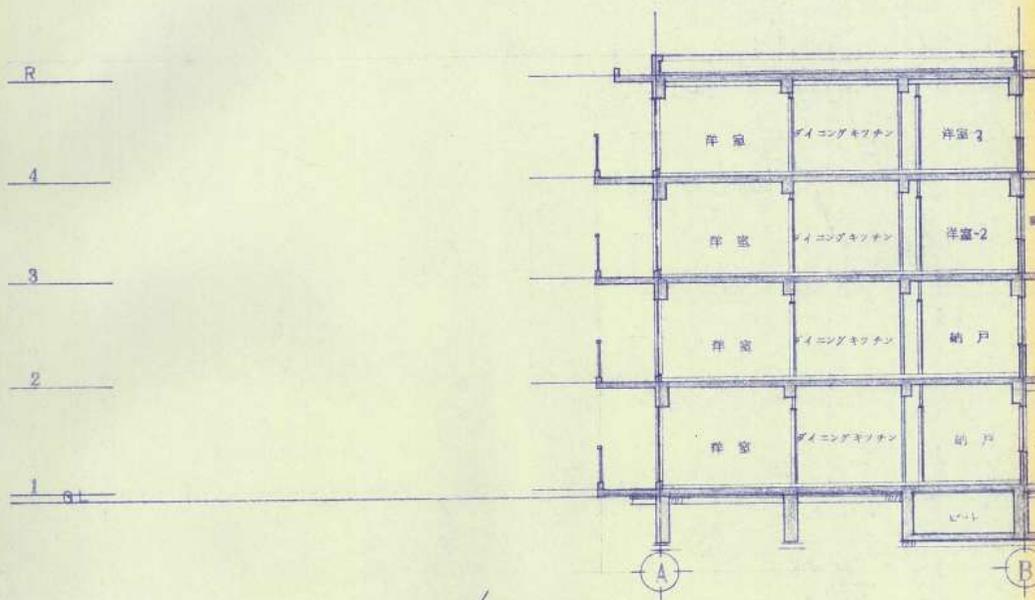
B 断面図

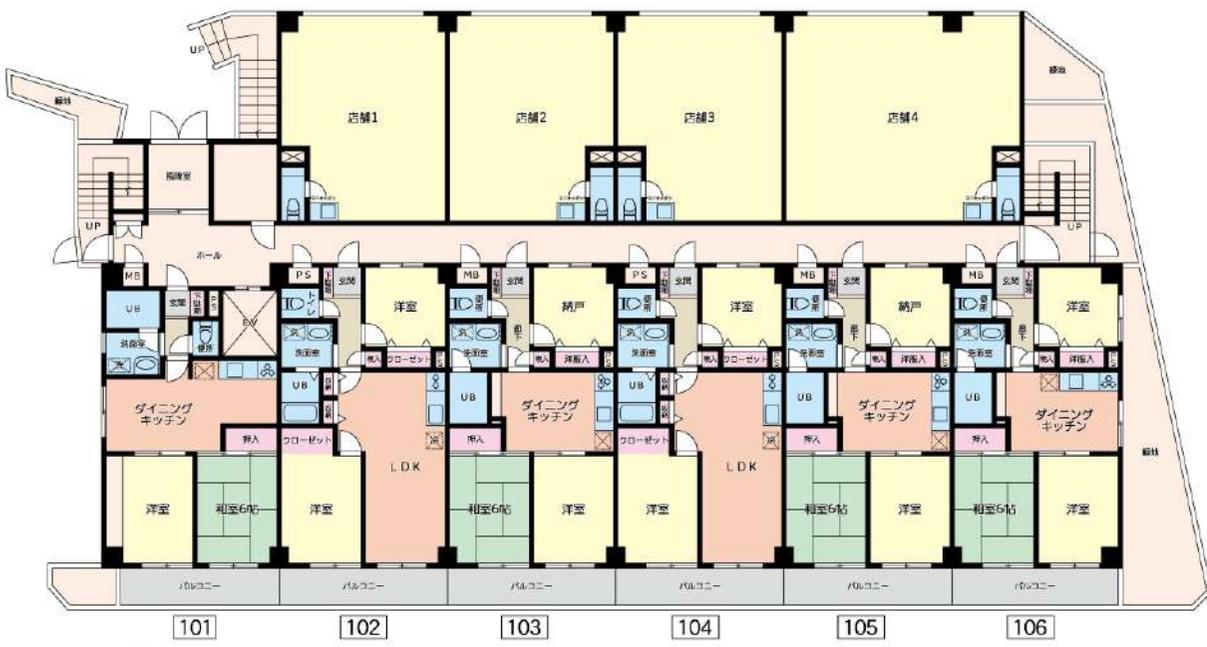
PROJECT OF  
(仮称) ひばりヶ丘北3マンション新築工事

DRAWING FOR  
断面図 1

DESIGNED DRAWN DATE SCALE

A 17  
1:100





1階



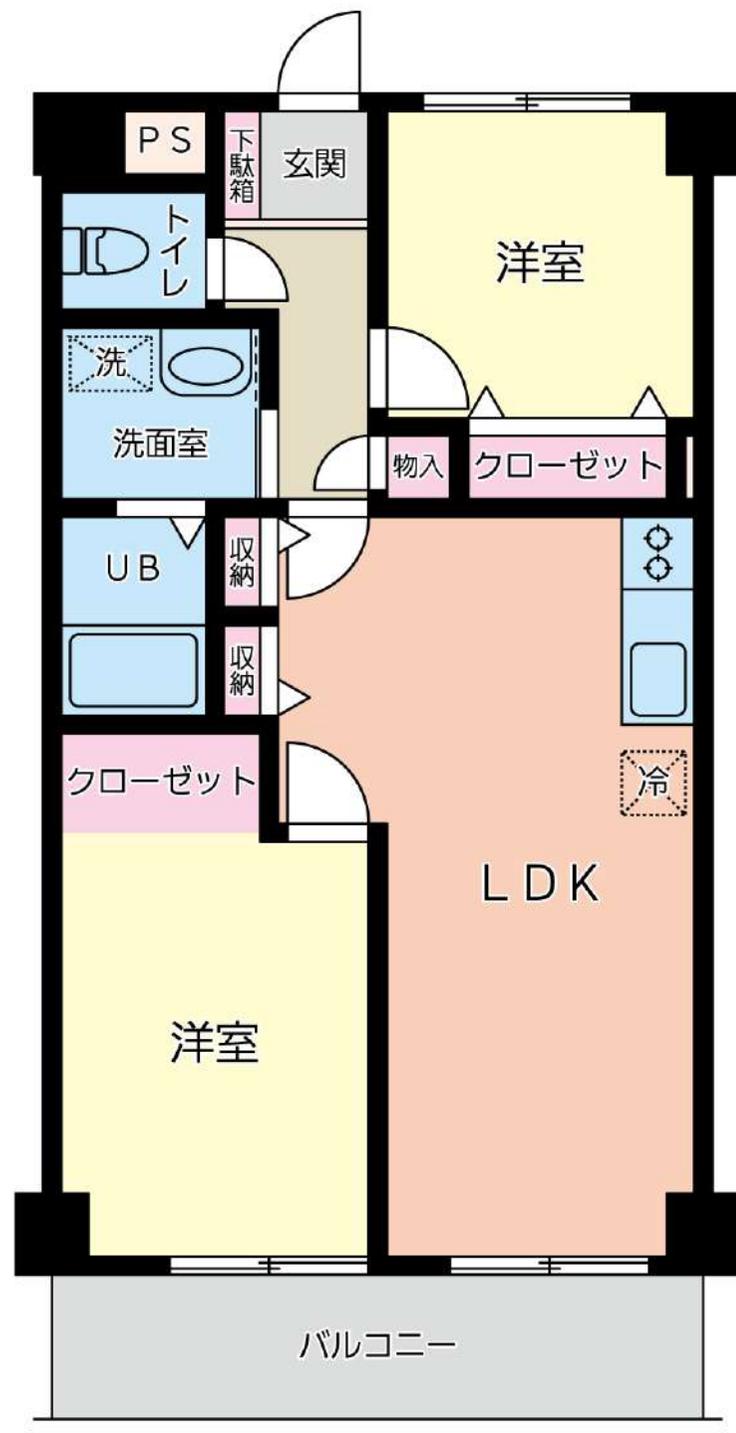
2階



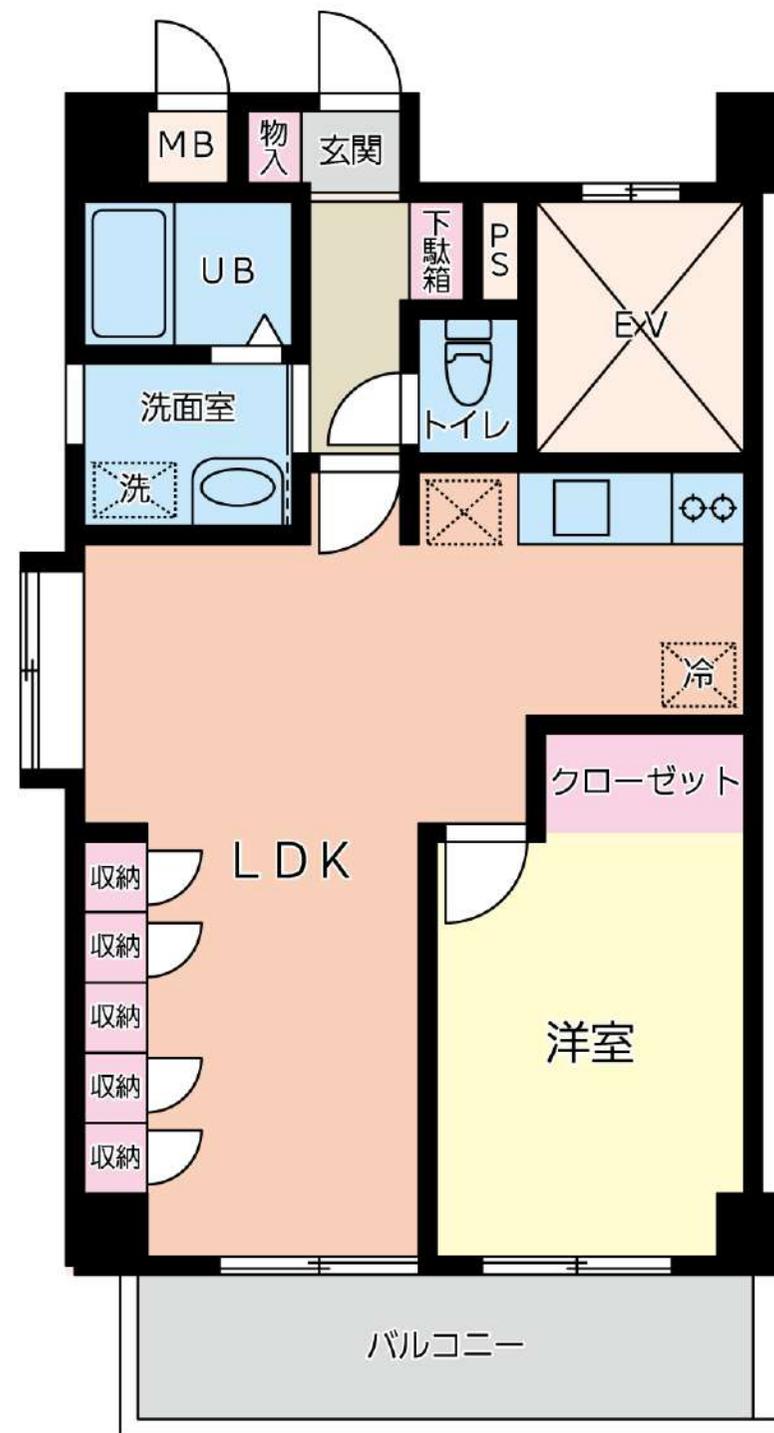
3階



4階



102-104-204号室



401号室

## RESTAひばりヶ丘 バリューアップ工事

外観ファサード



- ・ アプローチ タイル張替
- ・ 北側外壁 ジョリパット塗り（マット仕上げ）

外観ファサード



- ・ バルコニー部分 目隠しルーバー設置
- ・ 外構植栽植え替え

## RESTAひばりヶ丘 バリューアップ工事

### 駐車場



- ・ 車路アスファルトやり替え
- ・ パレット塗装

### 防水工事

《2階部分》



《その他》

- ・ 宅配ボックス設置
- ・ 共用廊下LED化
- ・ 階段ウレタン塗装

# バリューアップ工事

室内写真（専有部）

≪ 参考 102号室 ≫



【 キッチン 】



【 LDK 】



【 洋室 ① 】



【 LDK 】

# バリューアップ工事

室内写真（専有部）

《参考102号室》



【 UB 】



【 WC 】



【 洗面化粧台  
】



【 洋室② 】

## 《 工事内容 》

- ・間取り変更（3DK→2LDK）
- ・システムキッチン交換
- ・トイレ・便器・ウォシュレット新規交換
- ・洗面化粧台新規交換
- ・フローリング新規張替
- ・UB補修（塗装、タイル張替等）

