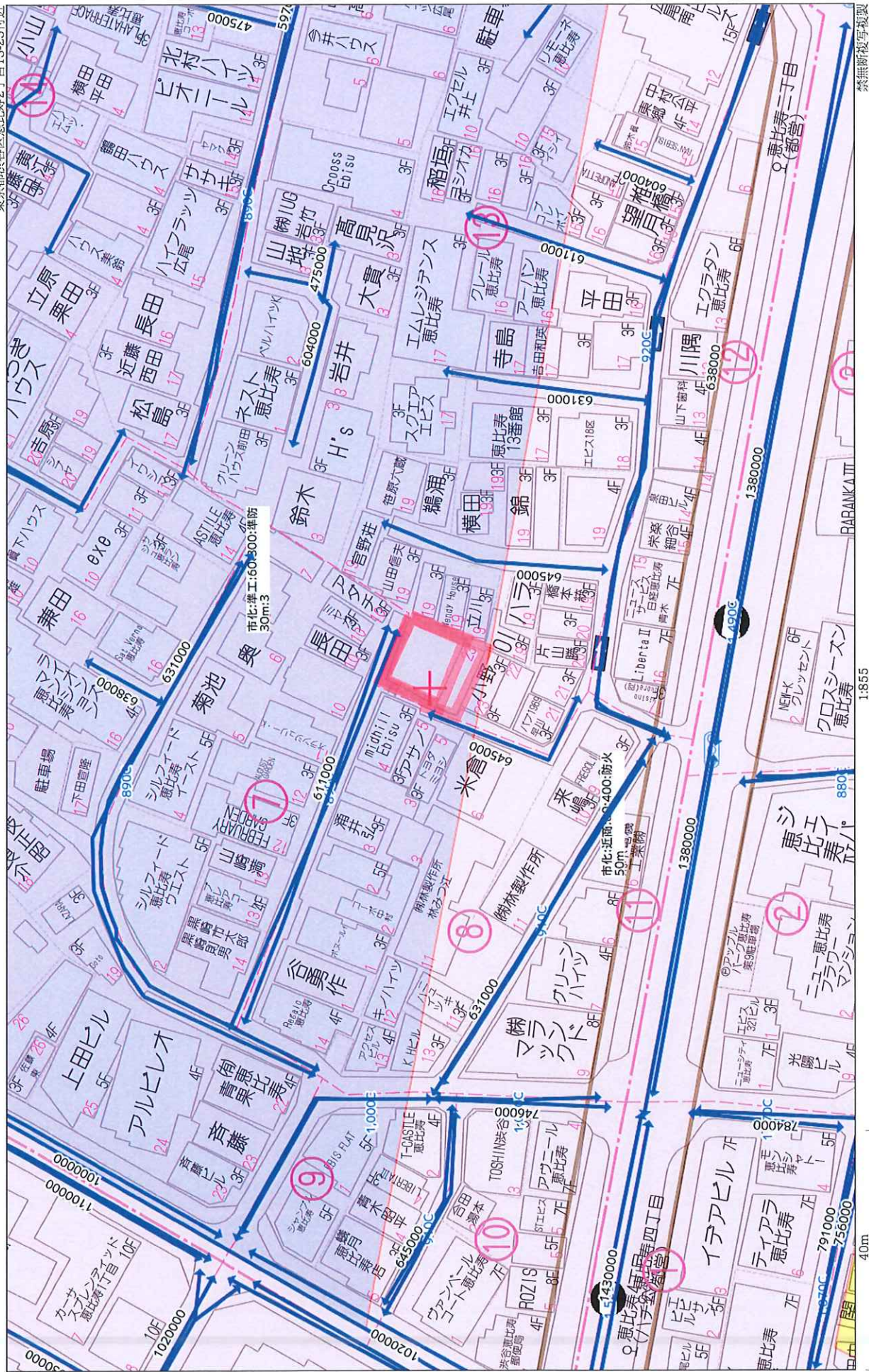


[illegible]

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



エルファード恵比寿 賃料表

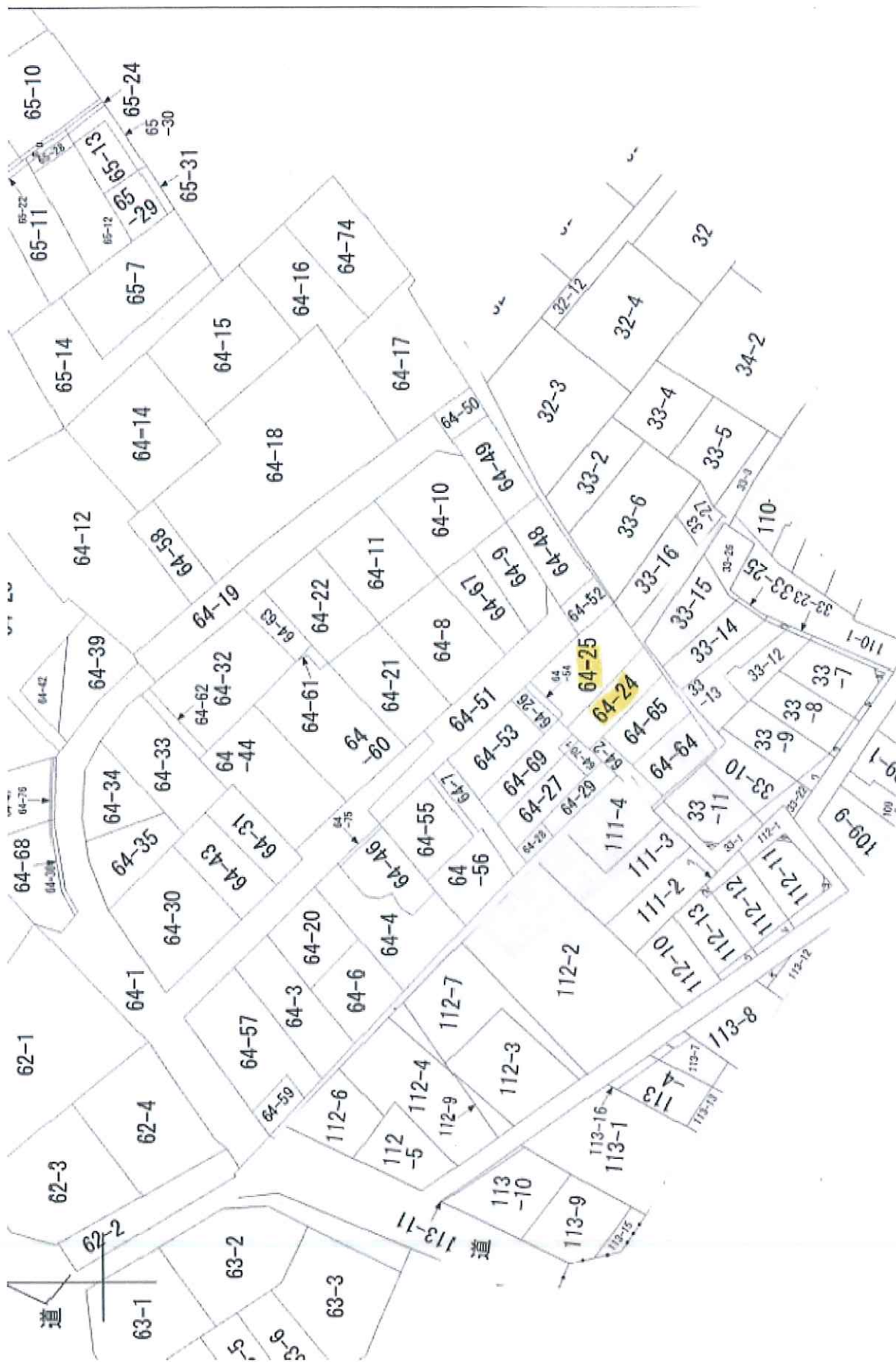
2025/1/27

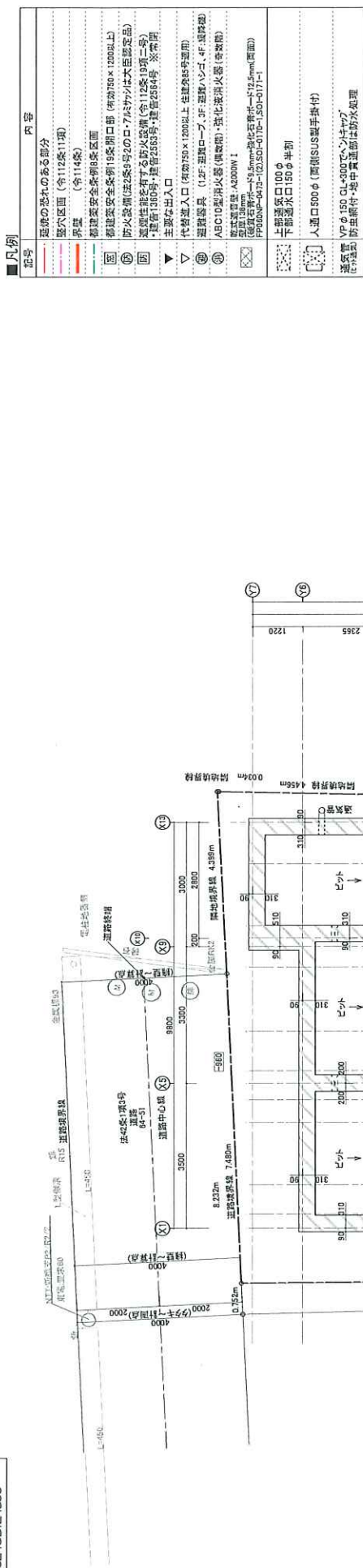
	部屋番	賃貸面積		テナント	月額賃料	賃料単価	年額賃料	敷金	賃貸期間
1	101	30.21㎡	9.13坪		226,000	@24,730	2,712,000		
2	102	30.01㎡	9.07坪		225,000	@24,793	2,700,000		
3	103	30.02㎡	9.08坪		226,000	@24,887	2,712,000		
4	201	30.21㎡	9.13坪		230,000	@25,168	2,760,000		
5	202	30.00㎡	9.07坪		229,000	@25,234	2,748,000		
6	203	30.02㎡	9.08坪		230,000	@25,327	2,760,000		
7	301	30.21㎡	9.13坪		231,000	@25,278	2,772,000		
8	302	30.00㎡	9.07坪		230,000	@25,344	2,760,000		
9	303	30.02㎡	9.08坪		231,000	@25,438	2,772,000		
10	401	30.21㎡	9.13坪		230,000	@25,168	2,760,000		
11	402	30.00㎡	9.07坪		229,000	@25,234	2,748,000		
12	403	30.02㎡	9.08坪		230,000	@25,327	2,760,000		
合計		360.93㎡	109.12坪		2,747,000	@25,174	32,964,000	0	

【取得価格】	売買価格	941,800,000	(税込)
--------	------	-------------	------

【収入】	月額賃料	2,747,000	※満室想定
	年額賃料	32,964,000	表面利回: 3.500%
	年額【net】	29,805,915	Net利回: 3.165%

【支出(税込年額)】	PM費	1,087,812	※想定	月額賃料	【試算根拠】
	BM費	587,400	※想定	月額BM費	2,747,000 × 12 × 4% × 1.1
	水道光熱費	66,000	※想定	月額	44,500 × 12 × 1.1
	インターネット・カメラ	187,440	※想定	月額	5,000 × 12 × 1.1
	火災保険	53,740	※想定	年額	14,200 × 12 × 1.1
	固都税	1,175,693	※R5年度額に基づく初年度概算額→概算		53,740 ※金額変更の可能性がございます。
	年額支出計	3,158,085			





圖書品類

[illegible]■ピット平面図 $S=1:100(A3)$

[illegible]

■消防有窓・無窓判定

階数	床面積	必要開口面積	有効開口面積	判定
1F	96.56	96.56/30=3.22	3.25	有窓

(引違)1.7×1.25×1/2×2
+腐すべり出し0.85×1.25=3.754
(96.750×1.200以上 納入ガラス=0.8)

※収容人数 6人

■ 階段	1~2階	屋内直通階段
構造	鉄筋コンクリート造	
幅員	750以上	
踏面	240	
蹴上	220以下	
手摺	内壁に設置・D=100未満	

■ 防火設備認定番号
BB-2315-10
BB-1806-5

● 實地考察

[illegible]

⑩ 十如網口 ⑪ 羅浮山松蘿山 ⑫ 陸虞翻 ⑬ 晉 ⑭ 唐 ⑮ 宋 ⑯ 明 ⑰ 清 ⑱ 民國 ⑲ 國共 ⑳ 國共 ㉑ 國共 ㉒ 國共 ㉓ 國共 ㉔ 國共 ㉕ 國共 ㉖ 國共 ㉗ 國共 ㉘ 國共 ㉙ 國共 ㉚ 國共 ㉛ 國共 ㉜ 國共 ㉝ 國共 ㉞ 國共 ㉟ 國共 ㊱ 國共 ㊲ 國共 ㊳ 國共 ㊴ 國共 ㊵ 國共 ㊶ 國共 ㊷ 國共 ㊸ 國共 ㊹ 國共 ㊺ 國共 ㊻ 國共 ㊼ 國共 ㊽ 國共 ㊾ 國共 ㊿ 國共

※平成27年度から、国庫補助金等交付金の取組が開始される。
※非営利団体の開設費：全128家のうち31家

※歩行距離
・令第20条及び令第125条に規定する直通階段若しくは、屋外までの出口に至る歩行距離は明らかに適合する。

- ・火気設備(火気使用器具)については「ガス」を「石油」で置き換えて記載すること。
- ・「使用し、有効な措置を取ること」
- ・「シンクアヘッド」は、排水材料とし、火源から60cm以上離れたところに設置する。

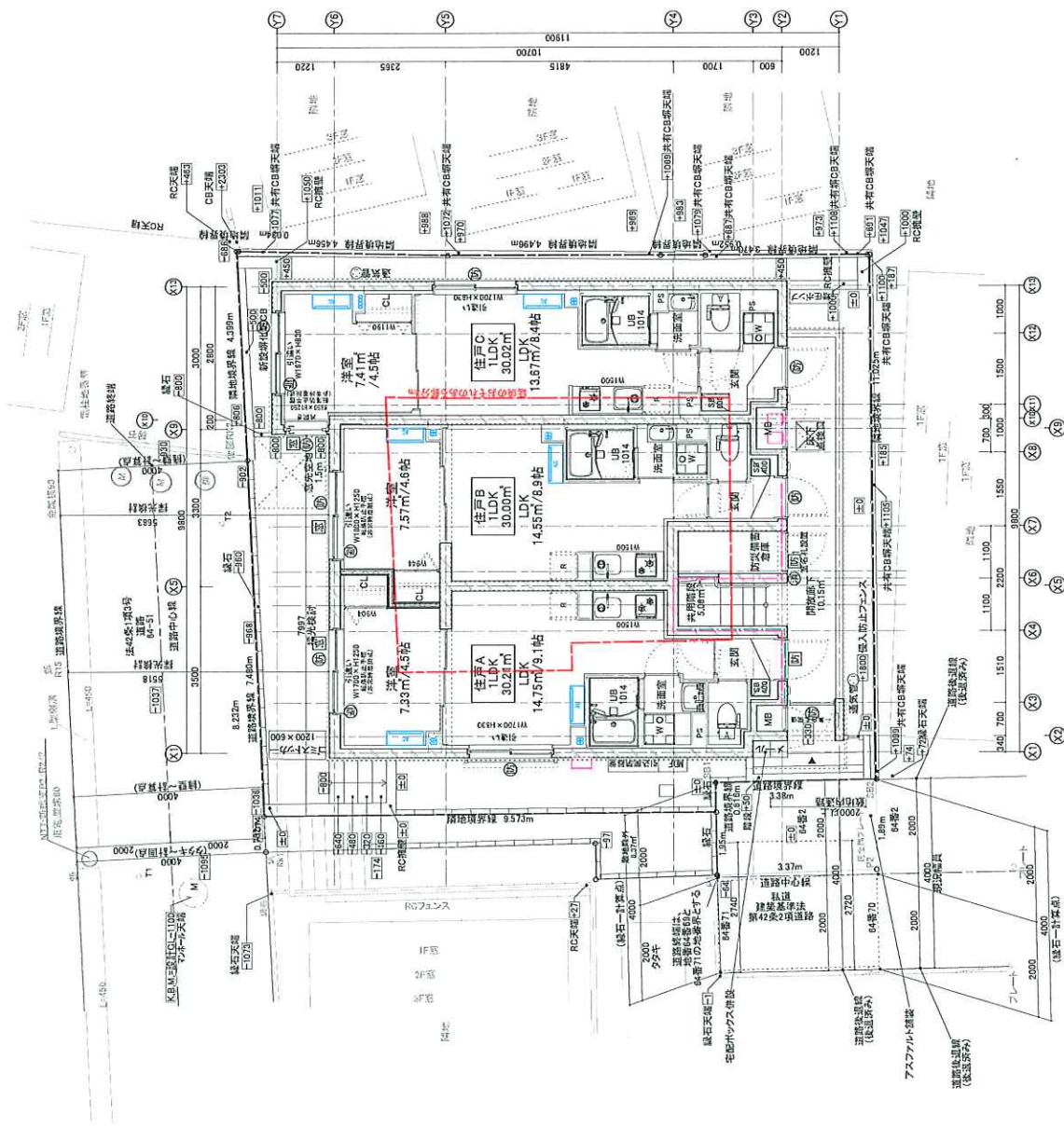
・タクトは亜鉛メッキ板厚 ≤ 0.5 以上、 $\phi 150$ FRW ≤ 50 間等差、FD付。
・火気周囲15cm及び上方1mは華嚴火線道(相当)とする。
※MBの内内は特注で、不燃材料で、耐火性能が保証されている。

- ・扉の板厚は0.8mm以上の鋼製で、施錠のできる構造である。
- ・電気設備があるため、扉内の上下に換気口のそれぞれ開閉面は、M2正面の面積の3/5以上かつ

- 排気き出し口の位置が露下の床面から1800mm程度離れていること。

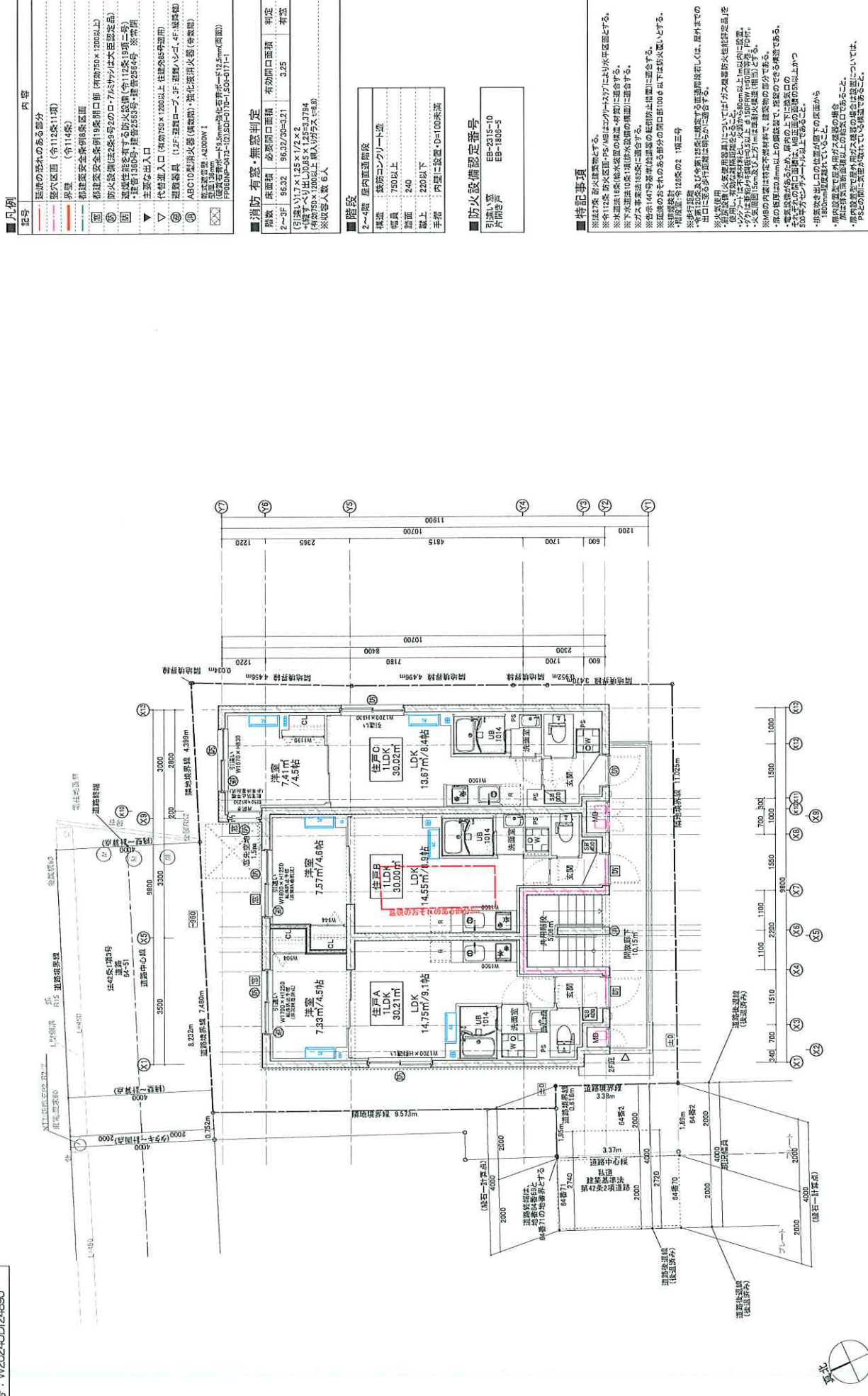
- ・屋内設置型で屋外用ガス機器の場合
屋は排気筒断面積以上の給気口であること。
- ・屋内設置型で屋外用ガス機器の場合は設置については、

PSとの間に気密が取れている構造であること。



※真北固定による

■ 1階平面図 $S=1:100(A_3)$



■ 2~3階平面図 S=1:100(A3)

記号	内容
①	延焼の恐れのある部分
②	盛土区域 (令112条1項)
③	界壁 (令114条)
④	新築安全全歩行8分38秒区域
⑤	新築安全全歩行1分18秒区域 (寄附750×1200以上)
⑥	防火設備設置25分20秒7.2立方メートルは大型定品)
⑦	避難経路を有する防火設備 (令112条第1項2号)
⑧	延焼1300平方メートル延焼243平方メートル等 消防用
⑨	主たる出入口
▶	主要出入口 (寄附750×1200以上 往來経路等設置)
▽	避難経路 (125平方メートル以上 往來経路等設置)
△	ABC型消火器設置 強化ガラス火器 (寄附設置)
◇	避難階段 2400mm以上
□	防火区画 125平方メートル以上 125平方メートル未満
○	防火区画 125平方メートル以上 125平方メートル未満

■消防有窓・無窓判定

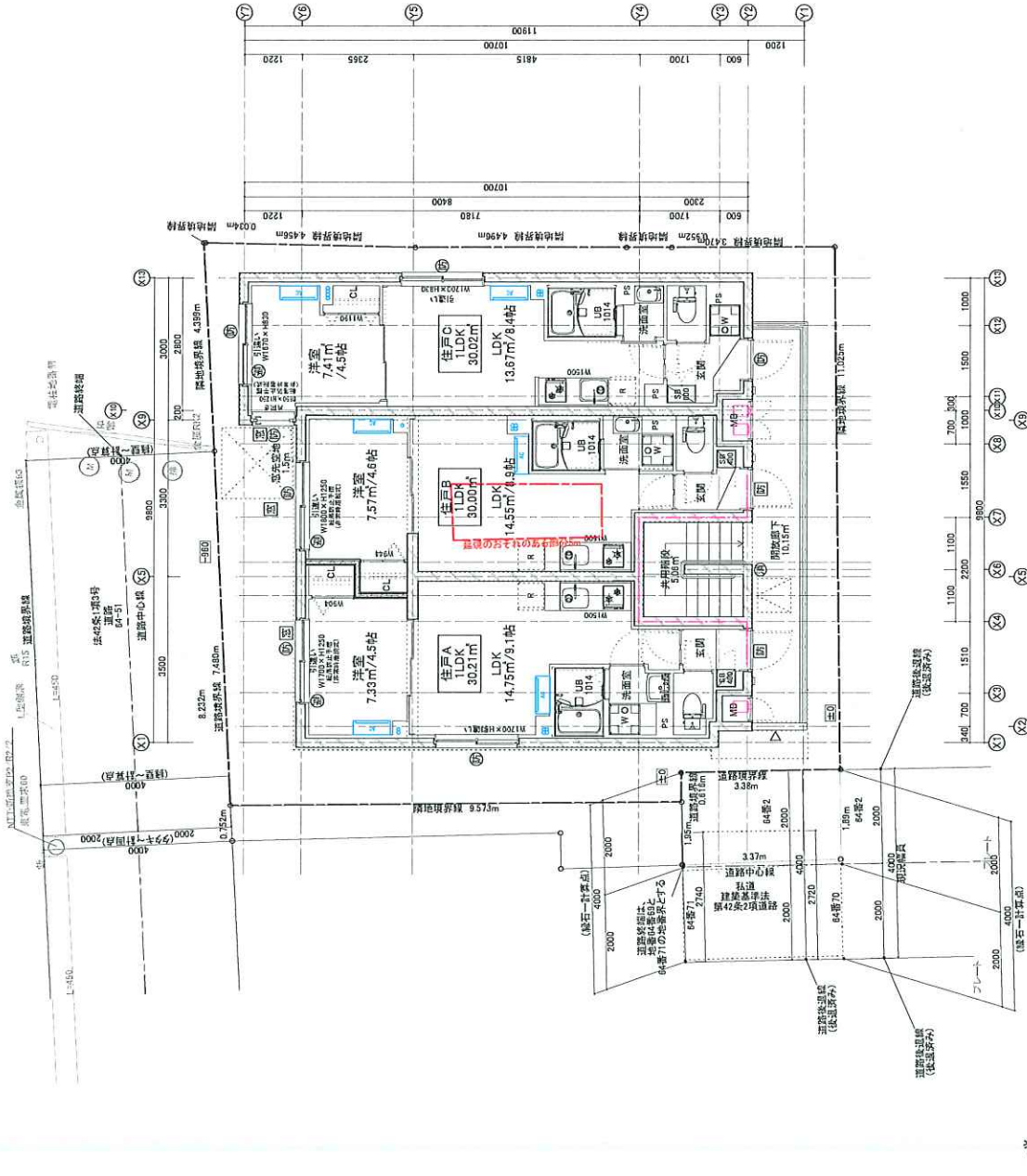
階数	床面積	必要開口面積	有効開口面積	判定
4F	96.32	96.32/30=3.21	3.25	有窓
(引違い)1.7×1.25×1/2×2 +腐すべり出し0.85×1.25=3.794 =約750×1200以上 開口が不足=無窓				

※収容人数 6人

■階段	
2～4階	屋内直通階段
構造	鉄筋コンクリート造
幅員	750以上
踏面	240
蹴上	220以下
手摺	内壁に設置・D=100未満

■防火設備認定番号
引渡い窓
片開き戸
EB-2315-10
EB-1806-5

■ 特記事項

[illegible]

※夏北開花に注意

■4階平面図 $S=1:100_{(A3)}$

old architects

会 同 公 司 オ アー・アイ・アイ・アーク

6065088822

DATE	DRAWN	2024.12.23
------	-------	------------

PROJECT

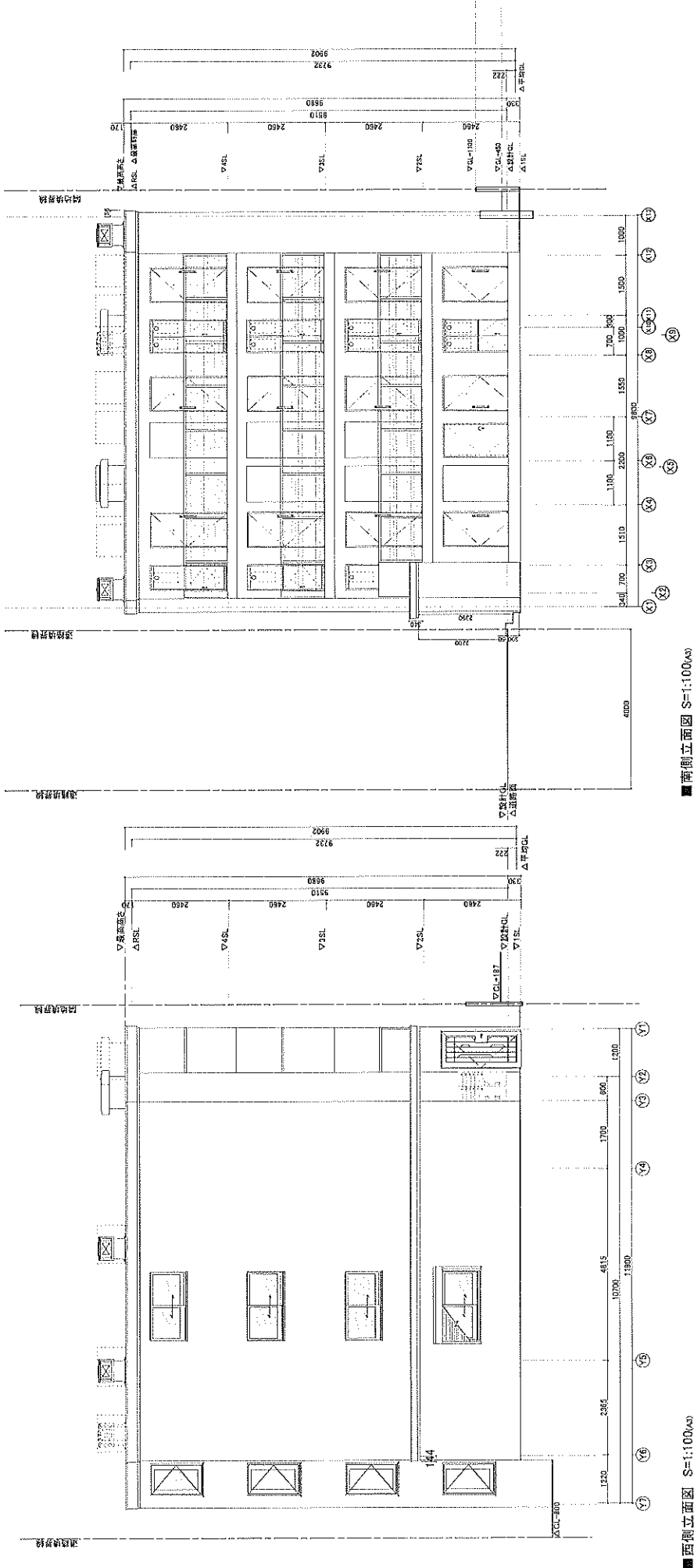
(仮称)エルファ一口恵比寿新築工事

DRAFTING TITLE

DRAWING NO.

平面图

A-05



LD architects	会社名 株式会社オー・アイ・ディー・アーキテクト 〒150-0013 東京都港区南青山5-1-10 TEL:03-5777-2388 FAX:03-5777-1133	DATE 2024.12.16	DRAWN	2024.12.16	PROJECT (仮称)エルファード恵比寿 新築工事	DRAWING TITLE 立面図 1	DRAWING NO. A-06
------------------	---	--------------------	-------	------------	-------------------------------	------------------------	---------------------

