

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク銀座東				
所在地	住居表示	東京都中央区湊1-12			
	地番	東京都中央区湊1-9-15、16			
交通	東京メトロ銀座線 八丁堀駅 徒歩4分				
地積	110.37 m ² (33.38 坪) 公簿				
価格	11億6130万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	京橋地区地区計画区域、都心部駐車場整備地区				
道路	西側約7.88～7.97m（公道） / 北側約5.92～8m（公道）				
道路負担					
現況		築年	令和07年 11月築 予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 10階			
	延床面積	630.38 m ² (190.68 坪)			
引渡し	2025年12月		施工会社		
備考 年額収入37,164,000円 月額収入3,097,000円 表面 利回り 3.20% 満室想定 総戸数：15戸（1DK×12、2LDK×3戸） 検査済証：取得予定 ・株式会社明豊プロパティーズとの賃貸借系飼う締結を条件とします 物件ルート：売主⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

日比谷線「八丁堀」駅

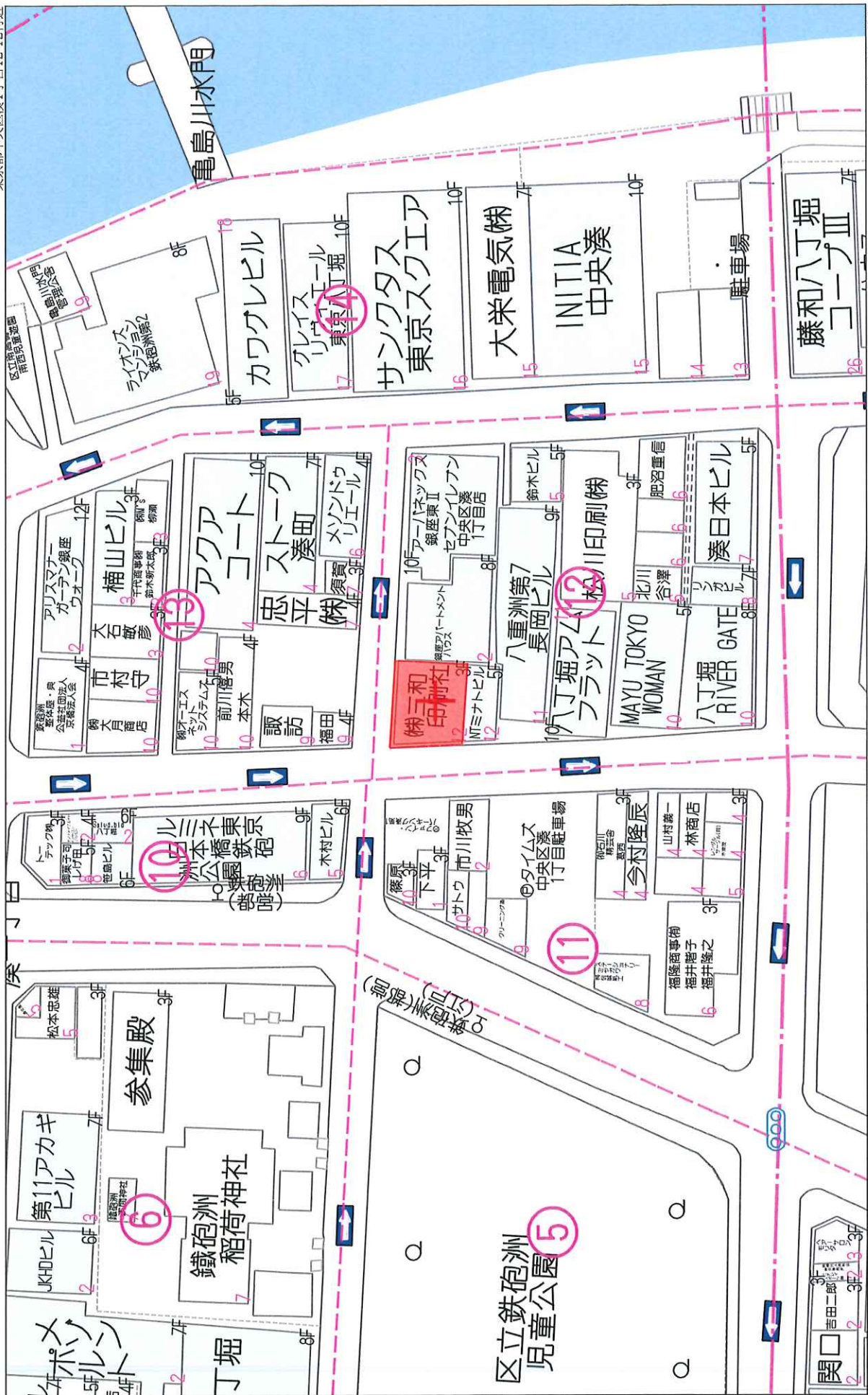
劫徒

4分

[illegible]

有楽町線「新富町」駅

9分



エルファード銀座東 賃料表

2025/1/17

	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	201	26.30㎡	7.96坪		173,000	@21,745	2,076,000		
2	202	26.12㎡	7.90坪		173,000	@21,895	2,076,000		
3	301	26.30㎡	7.96坪		174,000	@21,871	2,088,000		
4	302	26.12㎡	7.90坪		174,000	@22,022	2,088,000		
5	401	26.30㎡	7.96坪		175,000	@21,997	2,100,000		
6	402	26.12㎡	7.90坪		175,000	@22,148	2,100,000		
7	501	26.30㎡	7.96坪		176,000	@22,122	2,112,000		
8	502	26.12㎡	7.90坪		176,000	@22,275	2,112,000		
9	601	26.30㎡	7.96坪		177,000	@22,248	2,124,000		
10	602	26.12㎡	7.90坪		177,000	@22,401	2,124,000		
11	701	26.30㎡	7.96坪		178,000	@22,374	2,136,000		
12	702	26.12㎡	7.90坪		178,000	@22,528	2,136,000		
13	801	58.26㎡	17.62坪		325,000	@18,441	3,900,000		
14	901	58.26㎡	17.62坪		328,000	@18,611	3,936,000		
15	1001	58.26㎡	17.62坪		338,000	@19,179	4,056,000		
合計		489.30㎡	148.01坪		3,097,000	@20,924	37,164,000	0	

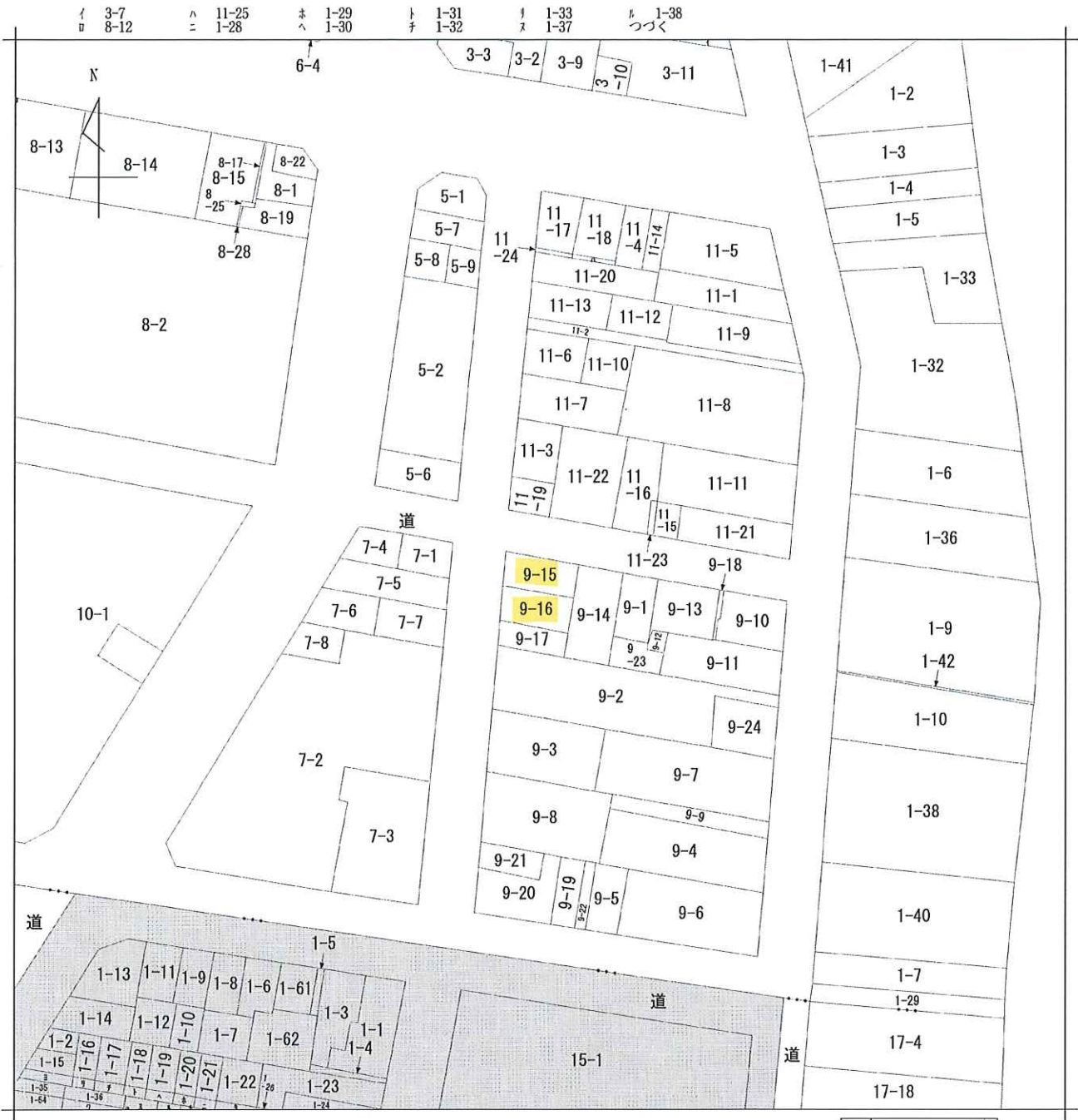
【取得価格】 売買価格 1,161,300,000 (税込)

【収入】 月額賃料 3,097,000 ※満室想定
年額賃料 37,164,000 表面利回: 3.200%
年額【net】 32,235,038 Net利回: 2.776%

【支出(税込年額)】

PM費	1,226,412	※想定	月額賃料	3,097,000	× 12 × 3% × 1.1
BM費	1,448,700	※想定	月額BM費	109,750	× 12 × 1.1
水道光熱費	66,000	※想定	月額	5,000	× 12 × 1.1
インターネット・カメラ	239,580	※想定	月額	18,150	× 12 × 1.1
火災保険	91,940	※想定	月額	91,940	
固都税	1,856,330	※R6年度額に基づく初年度概算額			
年額支出計	4,928,962				

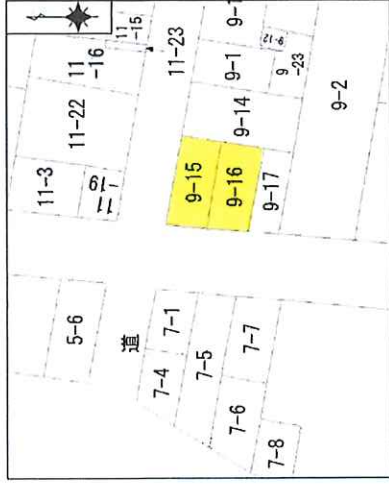
【試算根拠】



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
湊1丁目
湊2丁目

請求部	所 在	中央区湊一丁目					地 番	9番15		
出力尺	1/600	精 度 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	昭和47年3月31日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

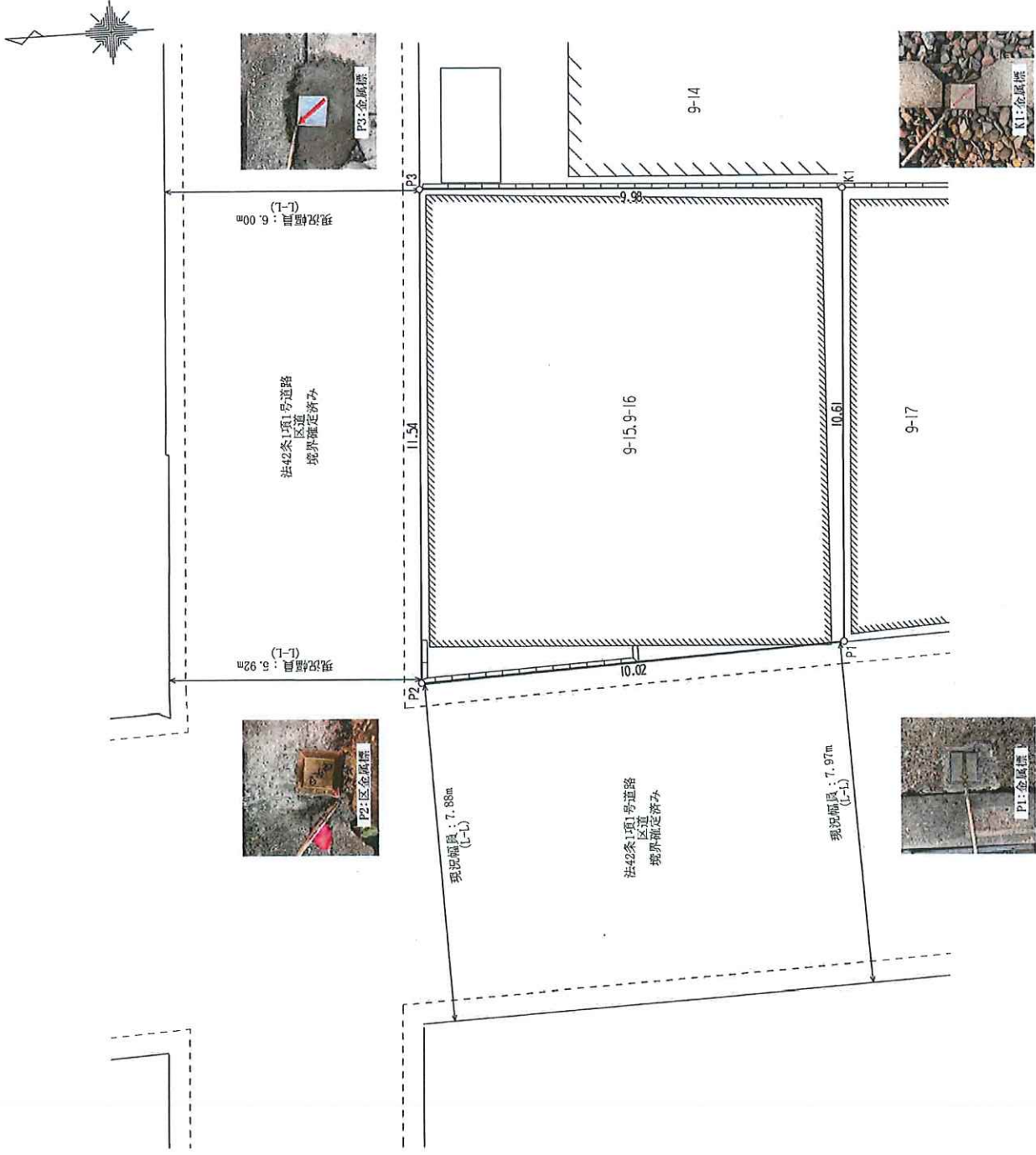


座 標 求 積 表

地 番	9-15, 9-16	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
測 点				
P1		484.583	507.289	5406.178873
P2		494.606	506.948	4730.838736
P3		493.915	518.471	-5525.345447
K1		483.949	517.883	-4832.884156
		倍 面 積		-221.211994
		面 積		110.605970
		地 積		110.60
		坪 数		33.45

※方位は真北ではありません。

確 定 測 量 図			
図 名	中央区湊一丁目9番15, 9番16		
縮 尺	S=1/100	作成 年月日	令和 5 年 3 月 17 日
作 成 者	〒145-0062 東京都大田区田原1-1-1 土地家屋調査士法人 調査 佐藤 隆雄 土地家屋調査士 岡本 浩二 TEL 03-6421-8433 FAX 03-6421-8434		

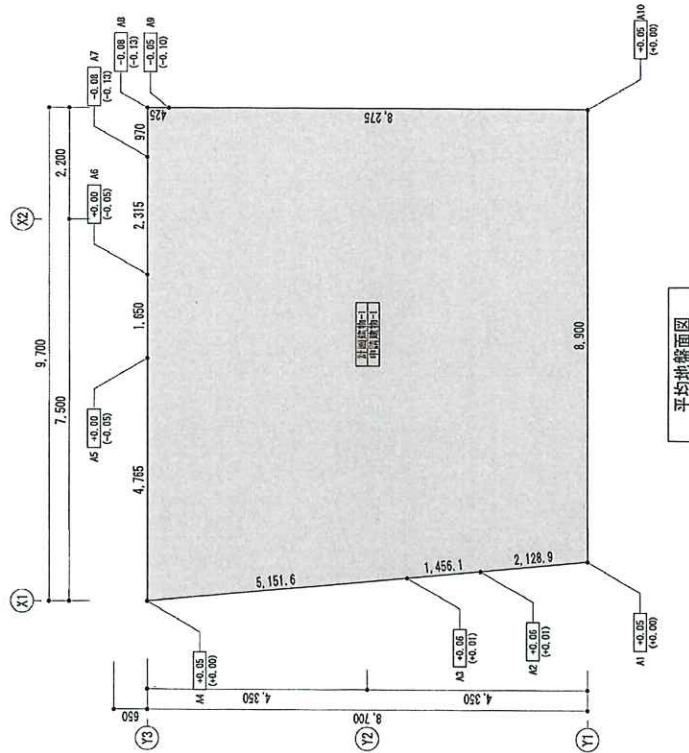


■建築確認申請書 第6面(建築物執照部分概要 河内平均地盤)

平均地盤算定表 (申請建物)					KBM=0.000 (基準高: 新T) SGL= -0.05 (KBM + -0.050m)	
区分	始点高さ	終点高さ	間長	使用面積 (始点高さ+終点高さ) ×間長		
A1 - A2	0.000	0.010	21,289	0.021289		
A2 - A3	0.010	0.010	14,561	0.029122		
A3 - A4	0.010	0.000	51,516	0.051516		
A4 - A5	0.000	-0.050	47,650	-0.238250		
A5 - A6	-0.050	-0.050	16,500	-0.165000		
A6 - A7	-0.050	-0.130	23,150	-0.416700		
A7 - A8	-0.130	-0.130	9,700	-0.252200		
A8 - A9	-0.130	-0.100	04,250	-0.051750		
A9 - A10	-0.100	0.000	82,750	-0.827500		
A10 - A1	0.000	0.000	89,000	0.000000		
	</					

・ [0.00] : 利用地盤レベル (基準: SGL±0 = BM-50 (-0.05))
・ (-0.05) : 利用地盤レベル (基準: 建築基準法第11条第2項第1号に定める平均地盤高)

KBM±0
SGL±0



建築確認申請書 第6面(建築物執照部分概要 河内平均地盤)		図章 No KA-11 D-021
申請者 (名称) 株式会社 総合企業 代表取締役 山田 正	建築士 山田 正	11月05日 2021-04-28
建築士事務所 第51794号		平均地盤算定図

凡例



年 月 日	152番地・変更事項		sai 株式会社 さゐ 株 有限 会社 sai 総合企画 〒152-8574 東京都千代田区赤羽 5179-4号 代表 正		工場 (仮称) 105 ARCOS 銀座東 品川区	車 1:100(1/2)	No KA-12 D-022
					12 月 31 日 2024-04-25		



■歩行距離(令120条)

(+)0	+
55	+
80	+
100	+

防 常時閉鎖式防火設備（法第2条9号の2-ロ 建令第136号）
 建設番号（BB-2315-3）

【注】	川文部（昭和10年）
■	聖穴区画
■	金1265-02-1区画

K100	給気スリーブ100φ
K150	給気スリーブ150φ

△ PS 壹校口 300 角

设计日期	2024-04-26
设计人	王 强
审核人	李 明
批准人	张 伟
设计单位	某某设计院
设计编号	D-023

1階平面図

總合企圖
51794号
昭和正
昭和192411号

cdi 林式雲仕 sal

[illegible]

•	•	
•	•	



圖號	No	KA-14 D-024
圖名	1:100 (A3)	2024-04-26

年	日
.	.
.	.
.	.
.	.
.	.



■臨先空地（東京都安全条例第19条一項二号）

圖庫外巡邏階級(含23歲)	排班	60歲
	有效僱員	750以上
	獄上	220以下
	獄面	210以上
	女警出巡	100以下

■歩行距離(令120条)

1) 住居を無条件とする
2) 戸籍、納税(交付)住所が、即転居後、即転居先となる
3) 戸籍の届出は、転居先となる594号より59502号とする
4) 住戸の建築済の面積は第123条の2第1項により国土開発院とする
5) 租税、租税課税の面積は第115条の2第13款号により国土開発院とする
6) 官費負担は、電気費(通常自動的)とする
7) 車の自家用のオートロックは、非常な事情を鑑視することとする
8) 租税負担は、出賃の必要のない住戸を決定とする
9) 居住外への出入りの居住外法は、居住外法を12条の2第1項

[illegible][illegible]

Sai エス・エイ・ワイ 株式会社 sai 総合企画



■監外週到程度(全23系)	頻度	PC達
	有効幅員	750以上
	距上	220以下
	距面	210以上
	手摺出幅	100以下

- ・内、間にはツバサ・アキコが「防犬同盟、面は不協和とする」
- ・城郭の開口は上下5%・300mm以下とする。
- ・住戸の躯体は第12条の2、第1号より第3号までを全免とする。
- ・階段、昇降機、昇降機の躯体は第12条の2、第1号外により規定を適用。
- ・管理用室は、電気室（非常用自動機室）とする。
- ★の建築物のオートロックは、防犯時に施錠はきとずる。
- ・近接戸は建築上壁と壁の間の距離を275mmとする。
- ・廊下への出入りの開口は第12条第2号の2に適合

凡例
(±0) SGLからの高さをあらわす

(防) 防火設備 (外壁開口部 法第2条9号の2-ロ 建番第470号、
外壁開口部 アルミ製 網入りガラスは=5.8)

防	常時間置式防火設備 (法第2条3号の2-ロ 建番第1360号)
防S	逆焼性能を有する常時間置式防火設備 (同第55号)

台126-2 台126条の2 1車号
[消] 消火器 (ABC粉末10型)
駐屯区画

	令126条の2-1-1区画
	令114条区画
	代替出入口 (w750×h1200以上) 特例通り 3階以上

① 通気管 VP150φ (立上排気筒、防風室附)
K100 給気スリーブ100φ
K150 給気スリーブ150φ

AT100 応用スリープ100φ

合128条	敷地内道路	有効1.5m以上
法68条の5の5	2項の認定基準	(道路からの道路 有効0.9m以上)

1. 姓名	2. 性别	3. 年龄	4. 职业	5. 住址	6. 电话	7. 邮编	8. 电子邮箱	9. 其他
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---------	-------

22	計	出	納	年 月 日	2024 - 04 - 26
----	---	---	---	-------	----------------

100

100



◇ 丸環（リング無し）

圖書使用圖書

No
KA-17
D-027

1:100 (AST)

20

los ARCOS 銀座東
屋上平面図

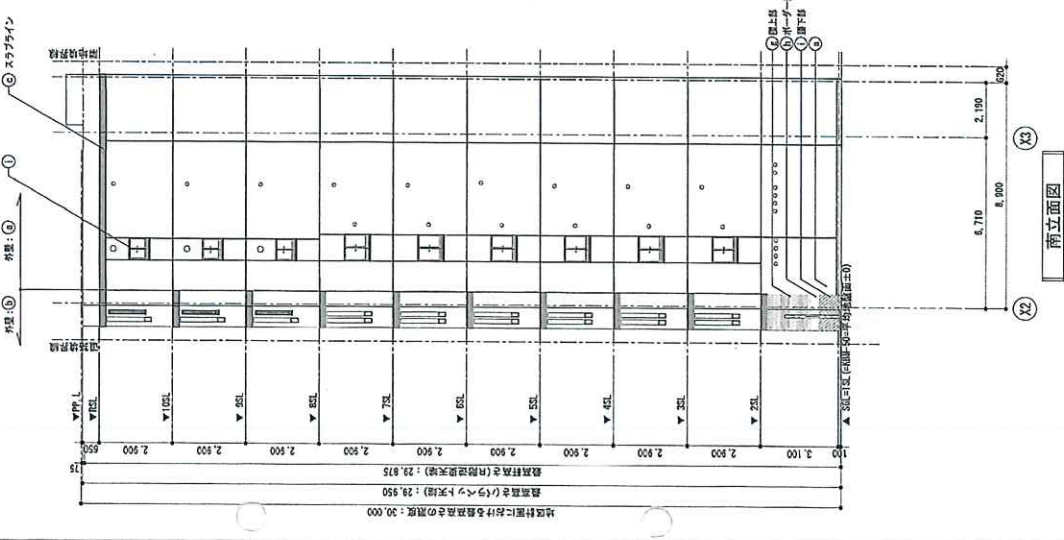
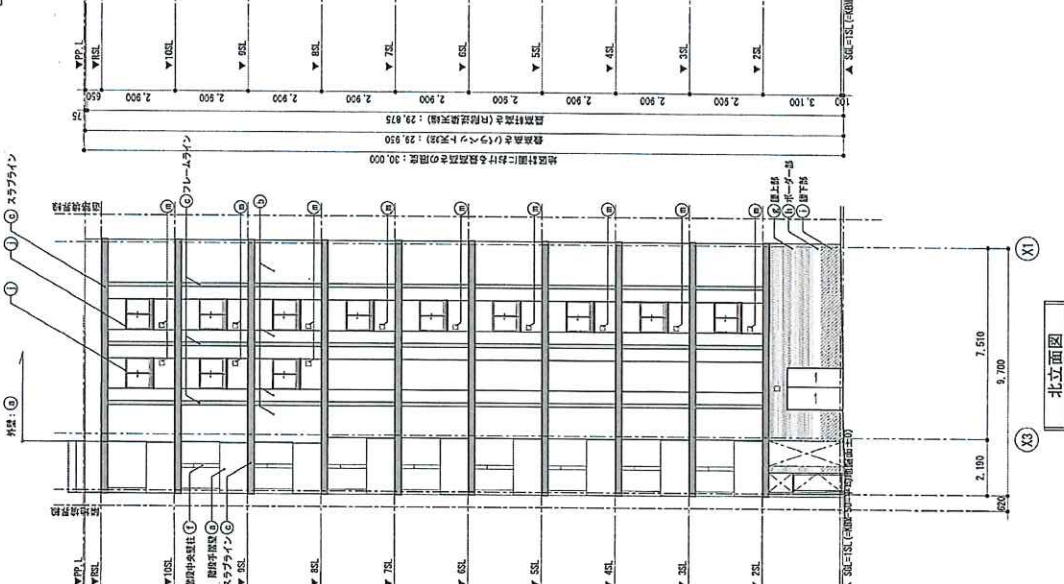
工事名

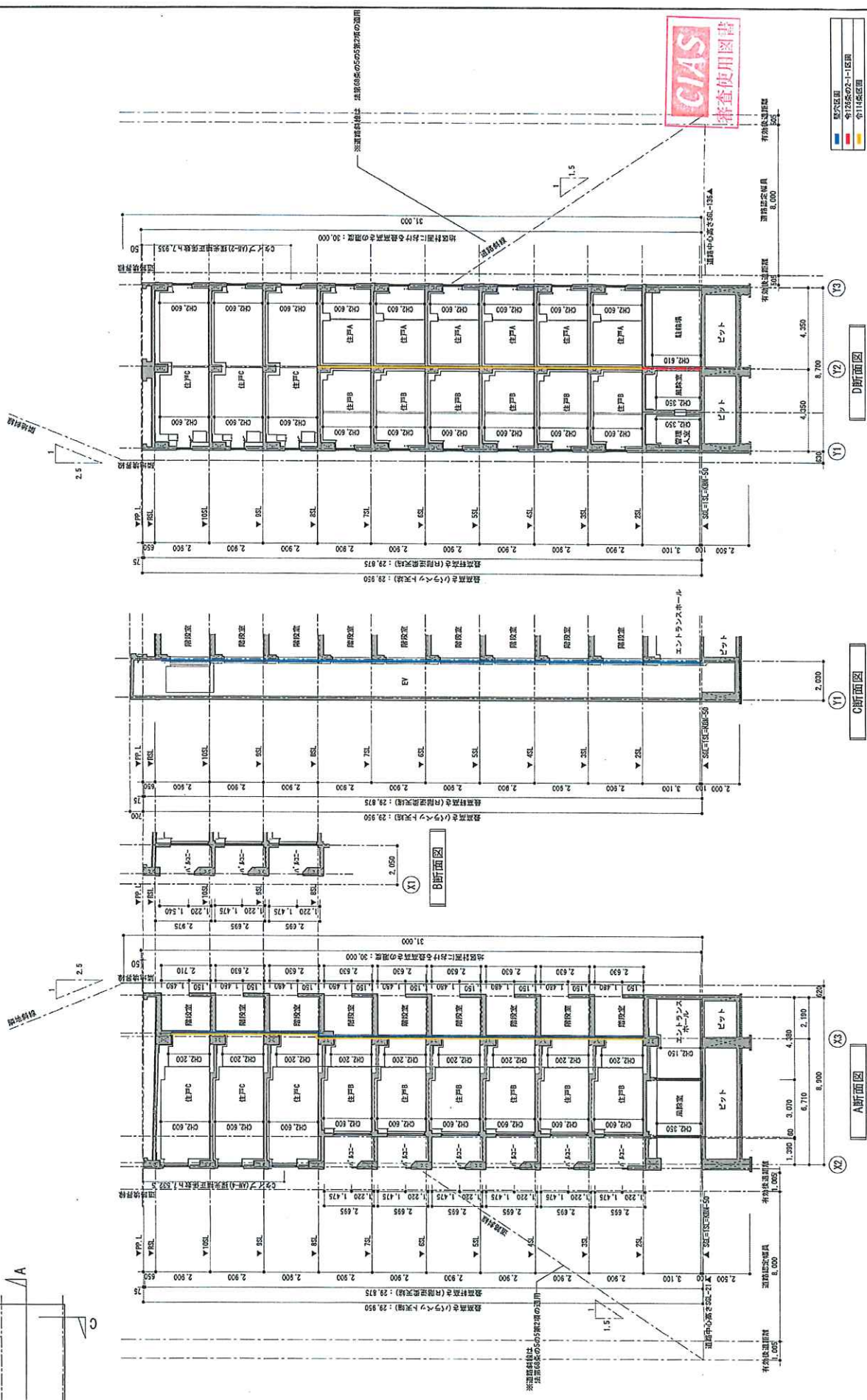
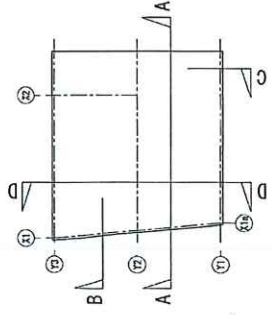
——建築家士
1924116
正

sai エス・エイ・アイ 株式会社 sai 総合企画

臺灣版次：三修22版

年	月	日
---	---	---

[illegible][illegible]



図面 No. KA-19 D-029	
設計者 (株) saï 株式会社 代表取締役 代表取締役	監理者 (株) saï 株式会社 代表取締役 代表取締役
建築士 一級建築士 代表取締役 代表取締役	建築士 一級建築士 代表取締役 代表取締役
年月日 . . .	年月日 . . .