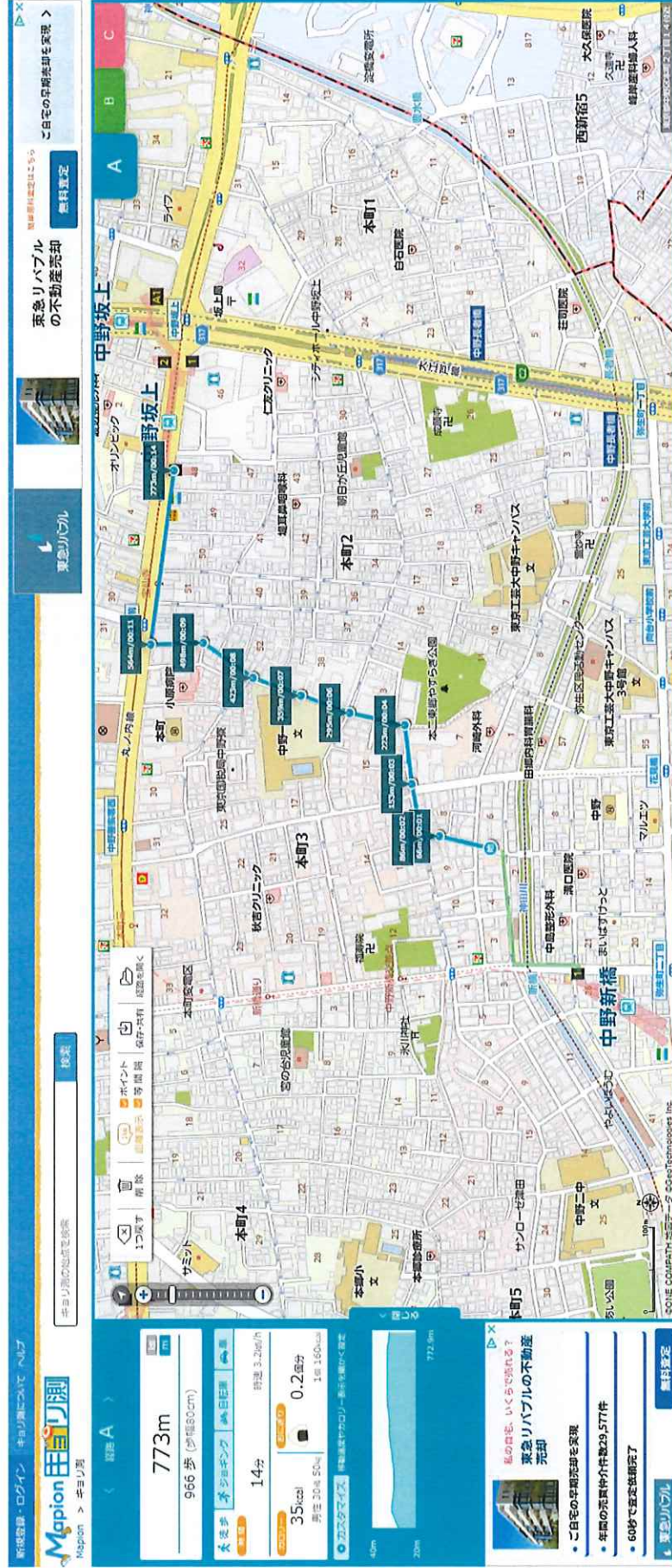


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク中野坂上Ⅱ				
所在地	住居表示	東京都中野区本町3-6 以下未定			
	地番	東京都中野区本町2-8			
交通	東京メトロ丸の内線 中野新橋駅 徒歩3分 / 都営大江戸線 中野坂上駅 徒歩10分				
地積	186.71 m ² (56.47 坪) 公簿				
価格	9億3800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	消す移動処理区域、宅地造成工事規制区域				
道路	西側約5.4m（公道）接道約17.5m / 南側約5.4m（公道）接道約13.6m				
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 5階			
	延床面積	135.43 m ² (40.96 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入40,802,400円 月額収入3,400,200円 表面 利回り 4.34% 満室想定 総戸数：14戸（1LDK×5戸、2LDK×9戸） ・弊社指定の管理会社との賃貸管理契約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。

東京メトロ丸ノ内線「中野坂上」駅

徒步10分



広域地図（駅距離）
東京メトロ丸ノ内線「中野新橋」駅

224m → 徒歩3分

224m

279歩 (歩幅90cm)

4分

10kcal

消費 304 50%

0.1個分

148 150kcal

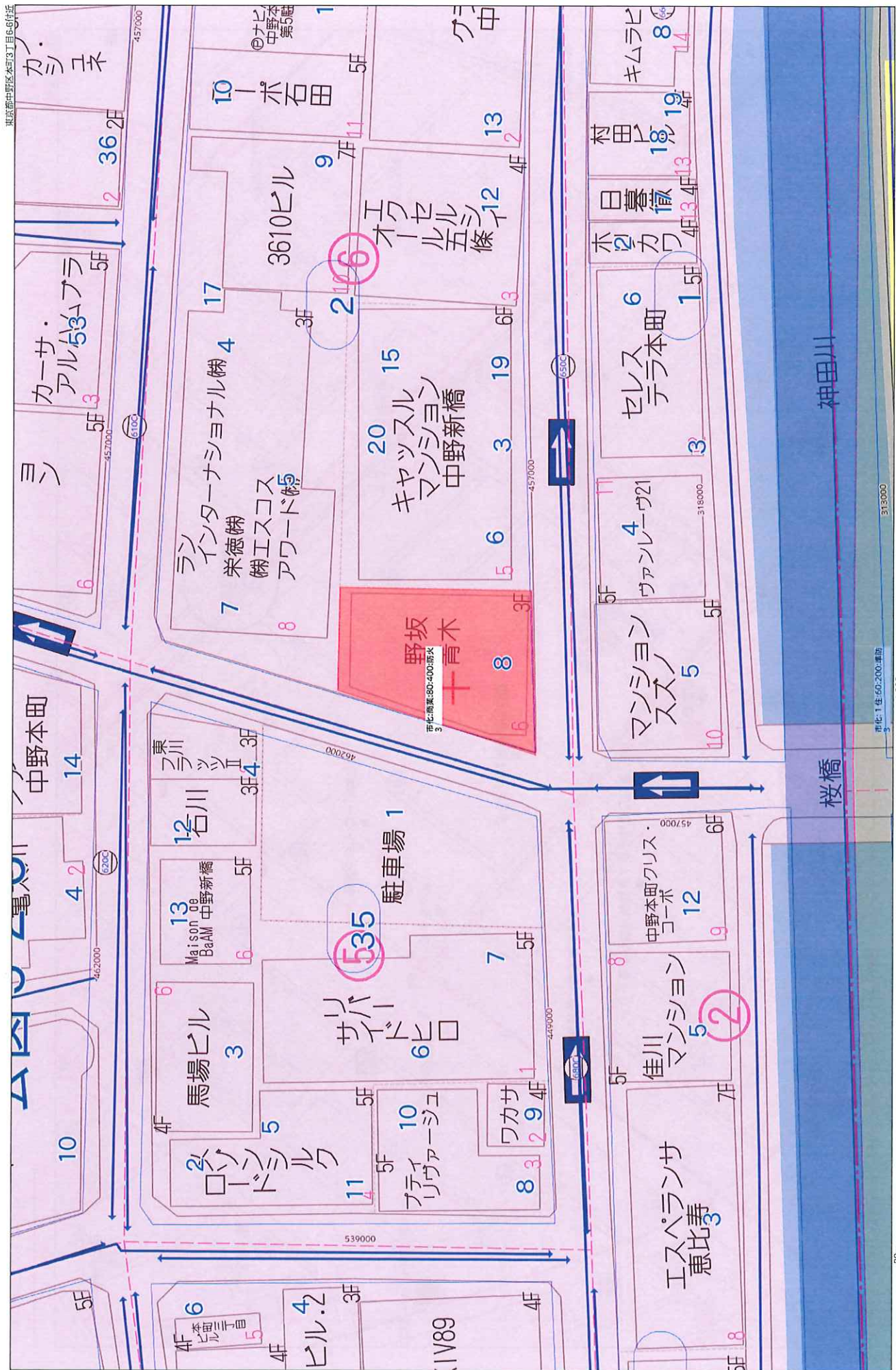
東急リパブル 売却予定

東急リパブルの不動産売却

ご自宅の早期売却を実現

年間約200万円の売却額を実現

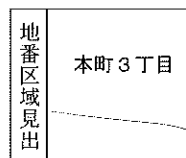
60秒で売却額を算出



レントローラー										
	部屋No	賃貸面積	月額賃料(税抜)	消費税	月額賃料(税込)	賃料単価	年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)	敷金	賃貸期間
1	101	43.75㎡	13.23坪	241,000円	18,216円	2,892,000円	2,892,000円	2,892,000円		
2	102	49.83㎡	15.07坪	300,000円	19,907円	3,600,000円	3,600,000円	3,600,000円		
3	201	43.75㎡	13.23坪	243,000円	18,367円	2,916,000円	2,916,000円	2,916,000円		
4	202	35.60㎡	10.76坪	225,000円	20,910円	2,700,000円	2,700,000円	2,700,000円		
5	203	42.69㎡	12.91坪	245,000円	18,977円	2,940,000円	2,940,000円	2,940,000円		
6	301	43.75㎡	13.23坪	244,000円	18,442円	2,928,000円	2,928,000円	2,928,000円		
7	302	35.60㎡	10.76坪	226,000円	21,003円	2,712,000円	2,712,000円	2,712,000円		
8	303	42.69㎡	12.91坪	246,000円	19,054円	2,952,000円	2,952,000円	2,952,000円		
9	401	43.75㎡	13.23坪	243,000円	18,367円	2,916,000円	2,916,000円	2,916,000円		
10	402	35.60㎡	10.76坪	225,000円	20,910円	2,700,000円	2,700,000円	2,700,000円		
11	403	42.69㎡	12.91坪	245,000円	18,977円	2,940,000円	2,940,000円	2,940,000円		
12	501	43.75㎡	13.23坪	240,000円	18,140円	2,880,000円	2,880,000円	2,880,000円		
13	502	35.60㎡	10.76坪	222,000円	20,631円	2,664,000円	2,664,000円	2,664,000円		
14	503	42.69㎡	12.91坪	242,000円	18,745円	2,904,000円	2,904,000円	2,904,000円		
	駐車場(〇台)			0円		0円		0円		
	駐輪場(24台)			1,200円	13,200円	144,000円	144,000円	158,400円		
	バイク置き場(〇台)			0円	0円	0円		0円		
	合計	581.74㎡	175.90坪	3,399,000円	1,200円	3,400,200円	40,788,000円	40,802,400円		

【取得価格】 売買価格(税込)	938,000,000円
【取得価格】 消費税	26,000,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	40,802,400円
表面利回り	4.34%
【NET収入】年額	35,143,765円
NET利回り	3.75%

支出(税込)※年額(概算)					試算根拠			
PM費	1,346,004円	見積額	月額賃料	3,399,000円	×12	×3.0%	×110%	
BM費	1,873,404円	見積額	月額	156,117円	×12		×110%	
水道光熱費	66,000円	※想定	月額	5,000円	×12		×110%	
インターネット・カメラ	203,280円	※想定	月額	15,400円	×12		×110%	
火災保険	93,390円	見積額		93,390円				
固都税	2,076,557円	※概算額		2,076,557円				
年間支出計	5,658,635円							





【K1 (遠景) 金属標】



【K1 (近景) 金属標】



【K2 (遠景) 金属標】



【K3 (遠景) 金属標】



【K2 (近景) 金属標】



【K3 (近景) 金属標】



【K4 (近景) 区鉄板】



【K4 (遠景) 区鉄板】

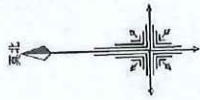
求積表

地番	① 2-8				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	K1	321.284	310.895	14.078	4523.036152
	K2	321.071	319.872	8.529	2738.414559
	K3	304.806	319.424	-14.078	-4291.058868
K4	304.487	305.794	-8.529	-2596.969623	
			合計	373.422220	
			合計面積	186.711100	㎡

境界点	④	③	②	①	⑤	⑥
境界線の種類	石	石	金属プレート杭	コンクリート杭	鉄	鉄
測影	石	石	金属プレート杭	コンクリート杭	鉄	鉄
測影	石	石	金属プレート杭	コンクリート杭	鉄	鉄
測影	石	石	金属プレート杭	コンクリート杭	鉄	鉄
測影	石	石	金属プレート杭	コンクリート杭	鉄	鉄
測影	石	石	金属プレート杭	コンクリート杭	鉄	鉄

図名	確定測量図
所在地番	中野区本町三丁目2番8
作成年月日	令和6年5月8日
縮尺	1/100
作成者	田中 崇 土地調査士 東京都中野区沼袋一丁目40番3号





断面の寸法 (mm)	
1階高	2,400
2階高	2,400
3階高	2,400
4階高	2,400
5階高	2,400
6階高	2,400
7階高	2,400
8階高	2,400
9階高	2,400
10階高	2,400
11階高	2,400
12階高	2,400
13階高	2,400
14階高	2,400
15階高	2,400
16階高	2,400
17階高	2,400
18階高	2,400
19階高	2,400
20階高	2,400
21階高	2,400
22階高	2,400
23階高	2,400
24階高	2,400
25階高	2,400
26階高	2,400
27階高	2,400
28階高	2,400
29階高	2,400
30階高	2,400
31階高	2,400
32階高	2,400
33階高	2,400
34階高	2,400
35階高	2,400
36階高	2,400
37階高	2,400
38階高	2,400
39階高	2,400
40階高	2,400
41階高	2,400
42階高	2,400
43階高	2,400
44階高	2,400
45階高	2,400
46階高	2,400
47階高	2,400
48階高	2,400
49階高	2,400
50階高	2,400
51階高	2,400
52階高	2,400
53階高	2,400
54階高	2,400
55階高	2,400
56階高	2,400
57階高	2,400
58階高	2,400
59階高	2,400
60階高	2,400
61階高	2,400
62階高	2,400
63階高	2,400
64階高	2,400
65階高	2,400
66階高	2,400
67階高	2,400
68階高	2,400
69階高	2,400
70階高	2,400
71階高	2,400
72階高	2,400
73階高	2,400
74階高	2,400
75階高	2,400
76階高	2,400
77階高	2,400
78階高	2,400
79階高	2,400
80階高	2,400
81階高	2,400
82階高	2,400
83階高	2,400
84階高	2,400
85階高	2,400
86階高	2,400
87階高	2,400
88階高	2,400
89階高	2,400
90階高	2,400
91階高	2,400
92階高	2,400
93階高	2,400
94階高	2,400
95階高	2,400
96階高	2,400
97階高	2,400
98階高	2,400
99階高	2,400
100階高	2,400

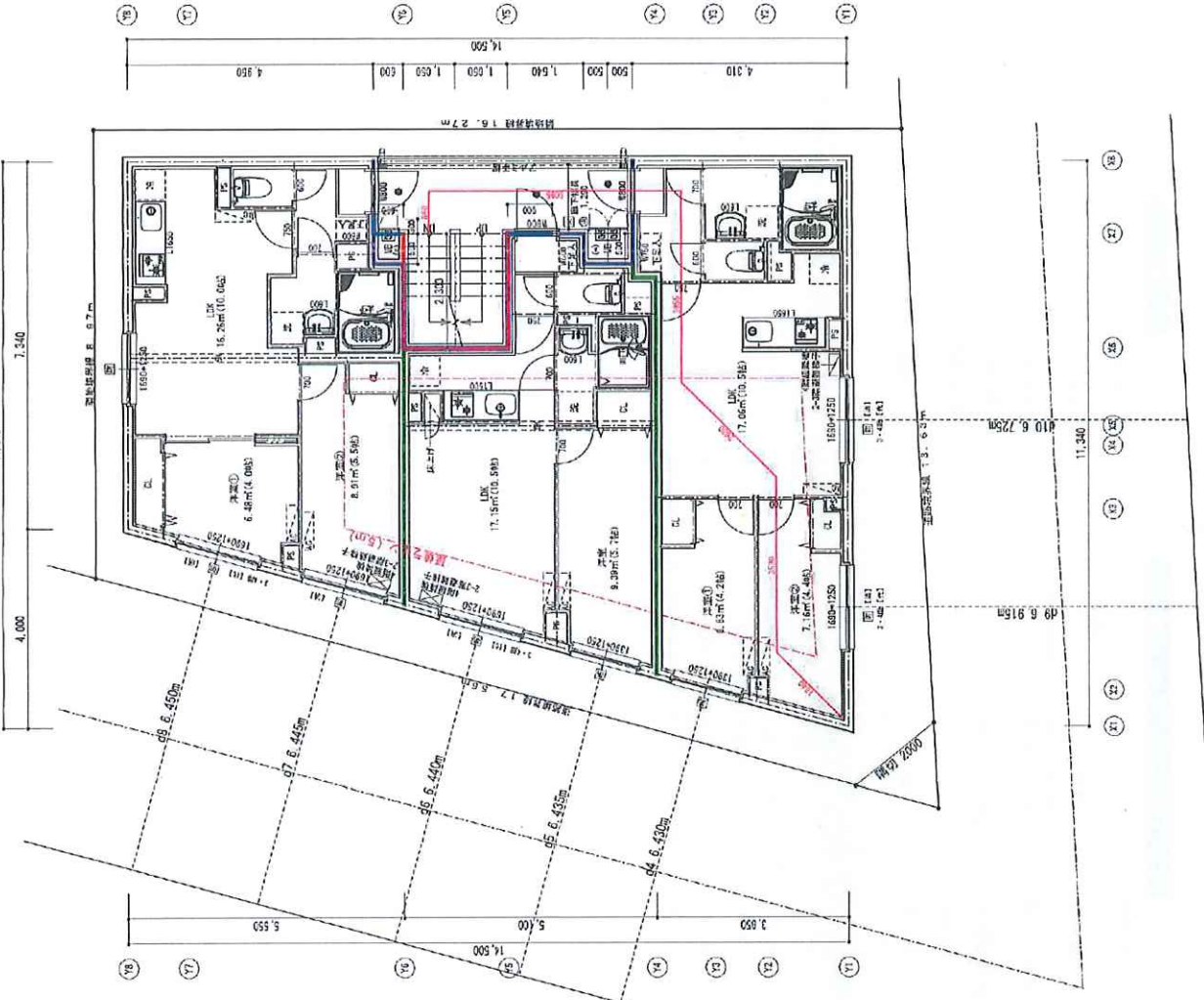
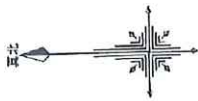
※この図面は、建築士事務所が作成したものであり、その内容に誤りがある場合は、建築士事務所が責任を負います。

※この図面は、建築士事務所が作成したものであり、その内容に誤りがある場合は、建築士事務所が責任を負います。

1階	1階高	2,400
2階	2階高	2,400
3階	3階高	2,400
4階	4階高	2,400
5階	5階高	2,400
6階	6階高	2,400
7階	7階高	2,400
8階	8階高	2,400
9階	9階高	2,400
10階	10階高	2,400
11階	11階高	2,400
12階	12階高	2,400
13階	13階高	2,400
14階	14階高	2,400
15階	15階高	2,400
16階	16階高	2,400
17階	17階高	2,400
18階	18階高	2,400
19階	19階高	2,400
20階	20階高	2,400
21階	21階高	2,400
22階	22階高	2,400
23階	23階高	2,400
24階	24階高	2,400
25階	25階高	2,400
26階	26階高	2,400
27階	27階高	2,400
28階	28階高	2,400
29階	29階高	2,400
30階	30階高	2,400
31階	31階高	2,400
32階	32階高	2,400
33階	33階高	2,400
34階	34階高	2,400
35階	35階高	2,400
36階	36階高	2,400
37階	37階高	2,400
38階	38階高	2,400
39階	39階高	2,400
40階	40階高	2,400
41階	41階高	2,400
42階	42階高	2,400
43階	43階高	2,400
44階	44階高	2,400
45階	45階高	2,400
46階	46階高	2,400
47階	47階高	2,400
48階	48階高	2,400
49階	49階高	2,400
50階	50階高	2,400
51階	51階高	2,400
52階	52階高	2,400
53階	53階高	2,400
54階	54階高	2,400
55階	55階高	2,400
56階	56階高	2,400
57階	57階高	2,400
58階	58階高	2,400
59階	59階高	2,400
60階	60階高	2,400
61階	61階高	2,400
62階	62階高	2,400
63階	63階高	2,400
64階	64階高	2,400
65階	65階高	2,400
66階	66階高	2,400
67階	67階高	2,400
68階	68階高	2,400
69階	69階高	2,400
70階	70階高	2,400
71階	71階高	2,400
72階	72階高	2,400
73階	73階高	2,400
74階	74階高	2,400
75階	75階高	2,400
76階	76階高	2,400
77階	77階高	2,400
78階	78階高	2,400
79階	79階高	2,400
80階	80階高	2,400
81階	81階高	2,400
82階	82階高	2,400
83階	83階高	2,400
84階	84階高	2,400
85階	85階高	2,400
86階	86階高	2,400
87階	87階高	2,400
88階	88階高	2,400
89階	89階高	2,400
90階	90階高	2,400
91階	91階高	2,400
92階	92階高	2,400
93階	93階高	2,400
94階	94階高	2,400
95階	95階高	2,400
96階	96階高	2,400
97階	97階高	2,400
98階	98階高	2,400
99階	99階高	2,400
100階	100階高	2,400

exl エキセルワン 株式会社 エキセルワン

Project Title: (仮称) エルファアロ中野坂上 II 新築工事
Scale: 1/100
Date: 2025.01.10
Drawing Title: 1階平面図



201・301・401

Aタイプ
43.75㎡

2LDK

202・302・402

Cタイプ
35.60㎡

1LDK

203・303・403

Dタイプ
42.69㎡

2LDK

■ 図例 (mm)

1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

※ 図例は、本図面の記載内容に基づき、図面の記載内容と一致しない場合は、図面の記載内容が優先となります。

exl 株式会社 エクセルワン

一級建築士事務所

Project Title: (仮称) エルファアロ中野坂上 II 新設工事

2~4 階平面図

Date: 2025.01.08

Scale: 1/100

Drawn: 一級建築士事務所 全図番号 第4407号

一級建築士事務所 全図番号 第4407号

Drawn: 一級建築士事務所 全図番号 第4407号

一級建築士事務所 全図番号 第4407号

Drawn: 一級建築士事務所 全図番号 第4407号

一級建築士事務所 全図番号 第4407号

Drawn: 一級建築士事務所 全図番号 第4407号

一級建築士事務所 全図番号 第4407号

Drawn: 一級建築士事務所 全図番号 第4407号

一級建築士事務所 全図番号 第4407号

Drawn: 一級建築士事務所 全図番号 第4407号

一級建築士事務所 全図番号 第4407号

Drawn: 一級建築士事務所 全図番号 第4407号

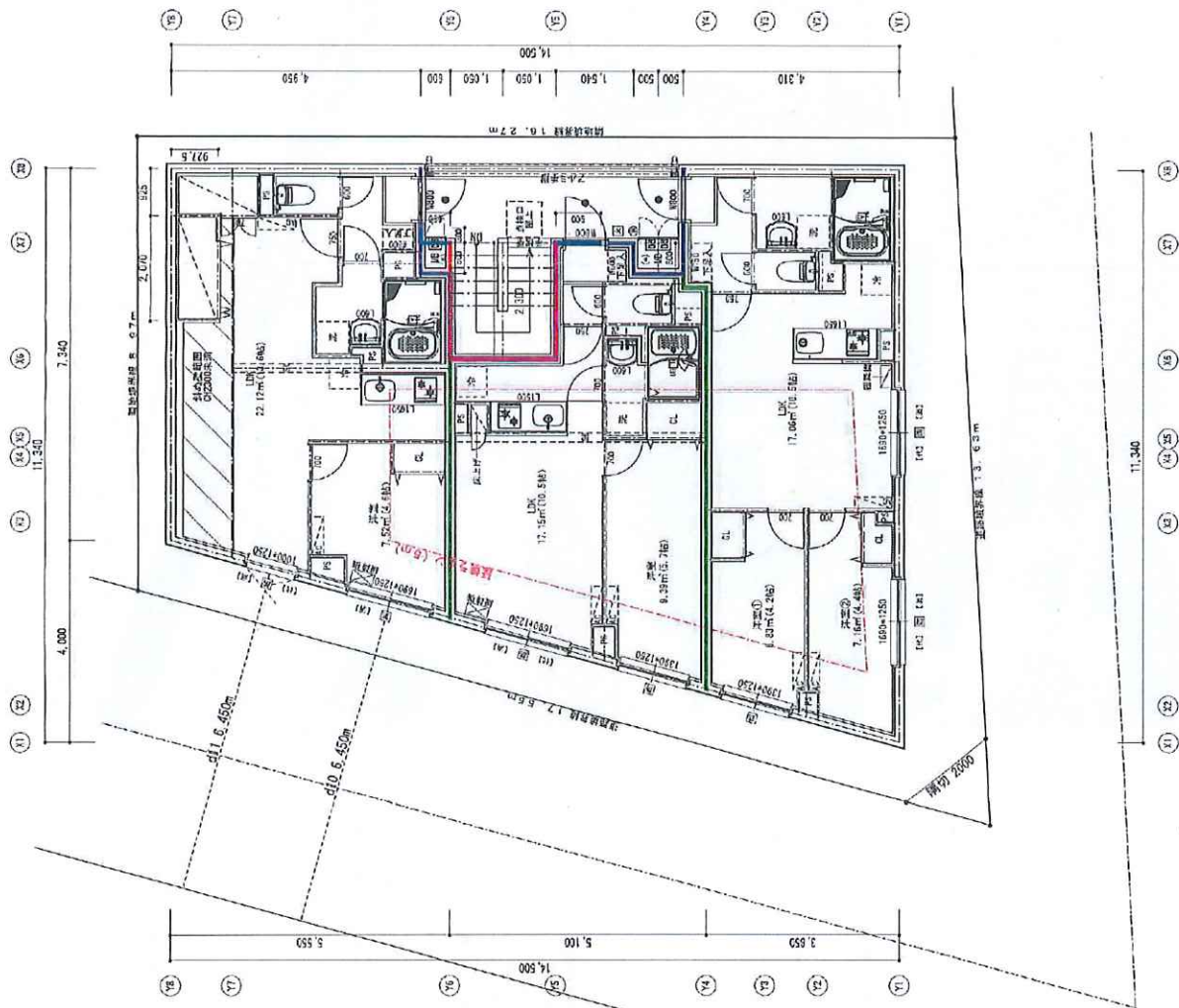
一級建築士事務所 全図番号 第4407号

Drawn: 一級建築士事務所 全図番号 第4407号

一級建築士事務所 全図番号 第4407号

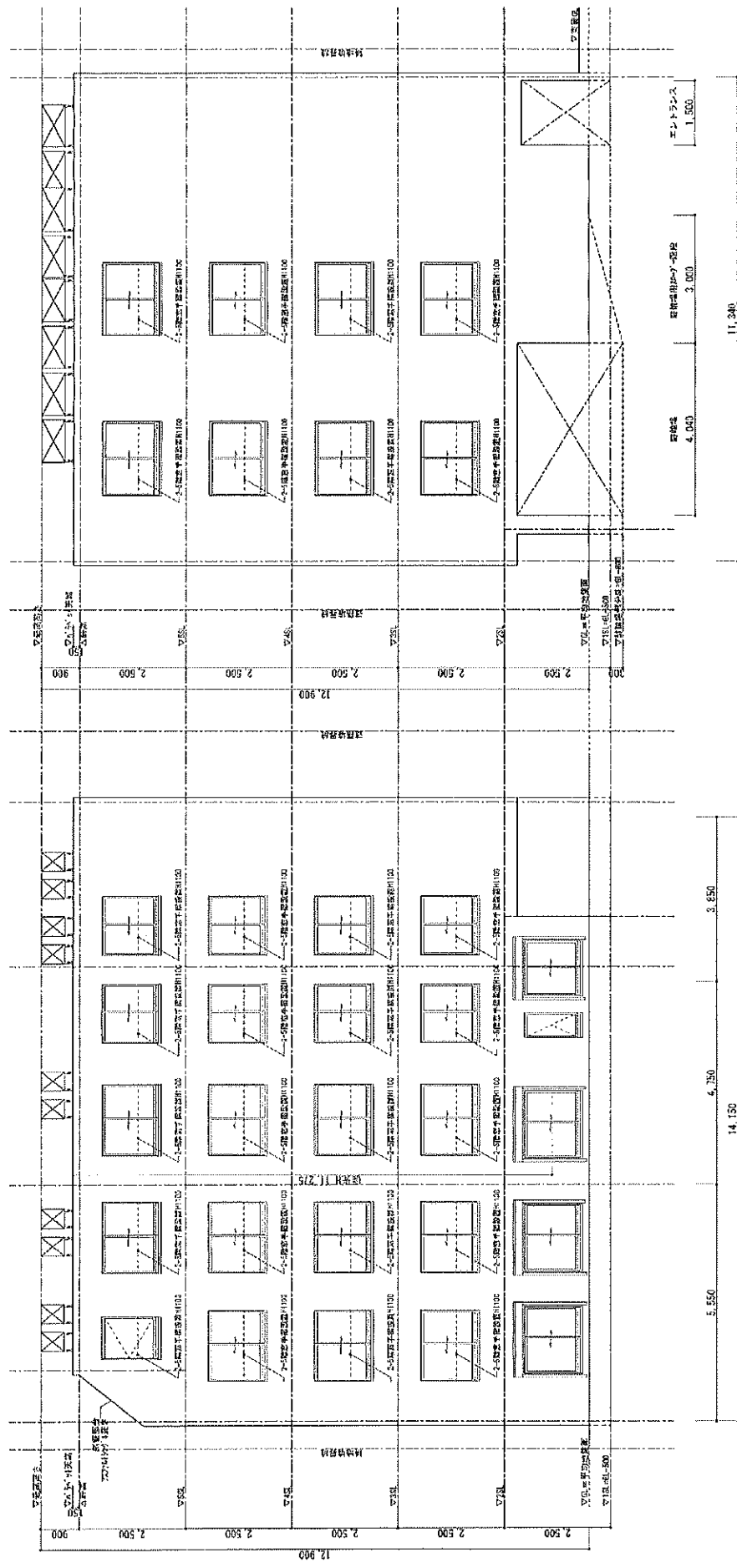
Drawn: 一級建築士事務所 全図番号 第4407号

一級建築士事務所 全図番号 第4407号

[illegible]



南側立面図 S=1/100



西側立面図 S=1/100

番号	階 数	仕 上 げ	材 質	窓 枠	窓 高	仕 上 げ	値 金
A-1	1F	外壁	外壁	窓枠	窓高	仕上り	値金
A-2	2F	外壁	外壁	窓枠	窓高	仕上り	値金
A-3	3F	外壁	外壁	窓枠	窓高	仕上り	値金
A-4	4F	外壁	外壁	窓枠	窓高	仕上り	値金

