

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク三軒茶屋VI				
所在地	住居表示	東京都世田谷区野沢1-16 以下未定			
	地番	東京都世田谷区野沢1-36-12			
交通	東急田園都市線 三軒茶屋駅 徒歩10分 / 東急田園都市線 駒沢大学駅 徒歩12分				
地積	276.8 m ² (83.73 坪) 公簿				
価格	7億7420万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	新防火地域		高度指定	第1種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/1.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他	旭小学校周辺地区地区計画・街づくり計画、最低敷地面積70m ² 、絶対高さ10m、宅地造成等工事規制地区				
道路	西北側約3.1～4m（公道）接道約14.94m				
道路負担					
現況		築年	2026年2月竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 3階			
	延床面積	425.55 m ² (128.72 坪)			
引渡し	2026年3月		施工会社		
備考 年額収入30,192,000円 月額収入2,516,000円 表面 利回り 3.89% 満室想定					
・ 検査済証取得予定					
・ 総戸数13戸（1DK×5戸、1LDK×6戸、2LDK×2戸）					
・ 指定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。

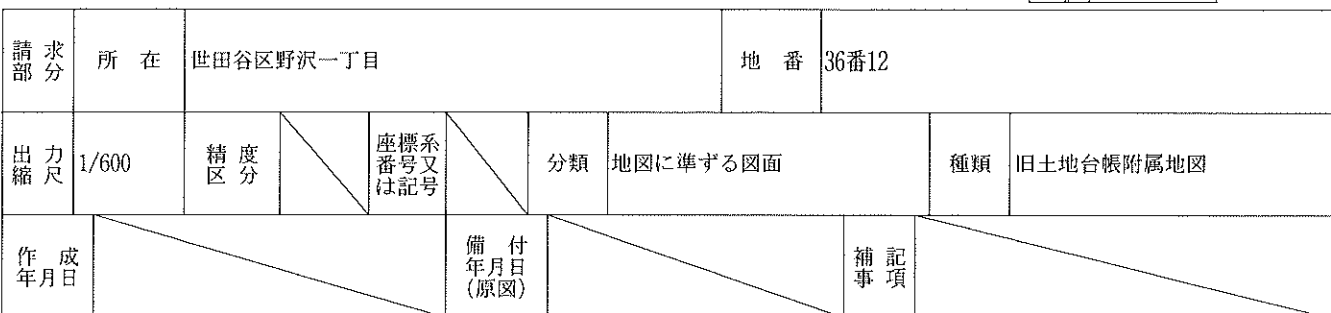


レントロール

	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	25.55㎡	7.72坪		151,000円	19,559円	1,812,000円	1,812,000円		
2	102	25.67㎡	7.76坪		150,000円	19,329円	1,800,000円	1,800,000円		
3	103	30.76㎡	9.30坪		198,000円	21,290円	2,376,000円	2,376,000円		
4	104	25.64㎡	7.75坪		154,000円	19,870円	1,848,000円	1,848,000円		
5	105	30.01㎡	9.07坪		193,000円	21,278円	2,316,000円	2,316,000円		
6	201	48.03㎡	14.52坪		279,000円	19,214円	3,348,000円	3,348,000円		
7	202	30.76㎡	9.30坪		201,000円	21,612円	2,412,000円	2,412,000円		
8	203	25.64㎡	7.75坪		157,000円	20,258円	1,884,000円	1,884,000円		
9	204	30.01㎡	9.07坪		196,000円	21,609円	2,352,000円	2,352,000円		
10	301	48.03㎡	14.52坪		280,000円	19,283円	3,360,000円	3,360,000円		
11	302	30.76㎡	9.30坪		202,000円	21,720円	2,424,000円	2,424,000円		
12	303	25.64㎡	7.75坪		158,000円	20,387円	1,896,000円	1,896,000円		
13	304	30.01㎡	9.07坪		197,000円	21,719円	2,364,000円	2,364,000円		
	駐車場(○台)			0円	0円		0円	0円		
	駐輪場(14台)			0円	0円		0円	0円		
	バイク置き場(○台)			0円	0円		0円	0円		
	合計	406.51㎡	122.88坪	0円	2,516,000円	@20,475円	30,192,000円	30,192,000円		

【取得価格】	売買価格(税込)	774,200,000円
【取得価格】	消費税	21,280,000円
【収入】	年額賃料(満室想定)	30,192,000円
	表面利回り	3.90%
【NET収入】	年額	26,692,330円
	NET利回り	3.44%

支出(税込)※年額				試算根拠			
PM費	996,336円	見積額		月額賃料	2,516,000円	×12	×3.0%
BM費	805,860円	見積額		月額	61,050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	200,640円	※想定		月額	15,200円	×12	×110%
火災保険	59,270円	見積額			59,270円		
固都税	1,371,564円	※概算額			1,371,564円		
年間支出計	3,499,670円						

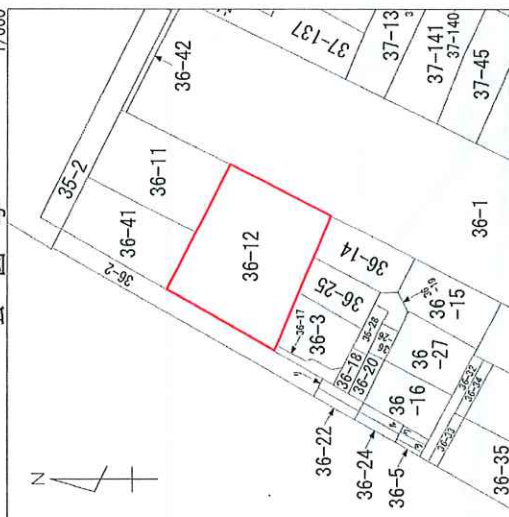


ヲ	36-30
ワ	36-31
カ	37-135
ヨ	37-1
タ	37-101
レ	37-103
ソ	37-105
ツ	37-23
ネ	37-24
ナ	37-107
ラ	37-26
ム	37-27
ウ	37-109
ノ	37-11
ネ	37-33
タ	37-111
ヤ	37-113
マ	37-114
カ	37-114
フ	37-115
コ	37-117
エ	37-119
テ	37-12
ア	37-48
サ	37-57
キ	37-59
コ	37-61
ノ	37-63
ミ	37-65
シ	37-67
ヒ	37-72
ヒ	37-76
セ	37-77
入	37-79
ン	37-80
イ	37-82
イ	37-84
仁	37-97
仁	37-99
体	45-67

土地確定測量図

土地の所在
世田谷区野沢一丁目36番12

公図写 1/600



求積表 令和 5年 6月29日調査

地番	(1) 36-12 (有効)	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
測量点	Xn	Yn	Xn - (Yn+1-Yn-1)
X4	105.104	113.437	1853.45320
S86	105.104	113.437	1853.45320
S87	105.104	113.437	1853.45320
S11	105.104	113.437	1853.45320
S12	105.104	113.437	1853.45320
S13	105.104	113.437	1853.45320
S87	105.104	113.437	1853.45320
20577P2	105.104	113.437	1853.45320
20577P1	105.104	113.437	1853.45320
Z12200P4	105.104	113.437	1853.45320
合計	105.104	113.437	1853.45320
合計面積	275.04		

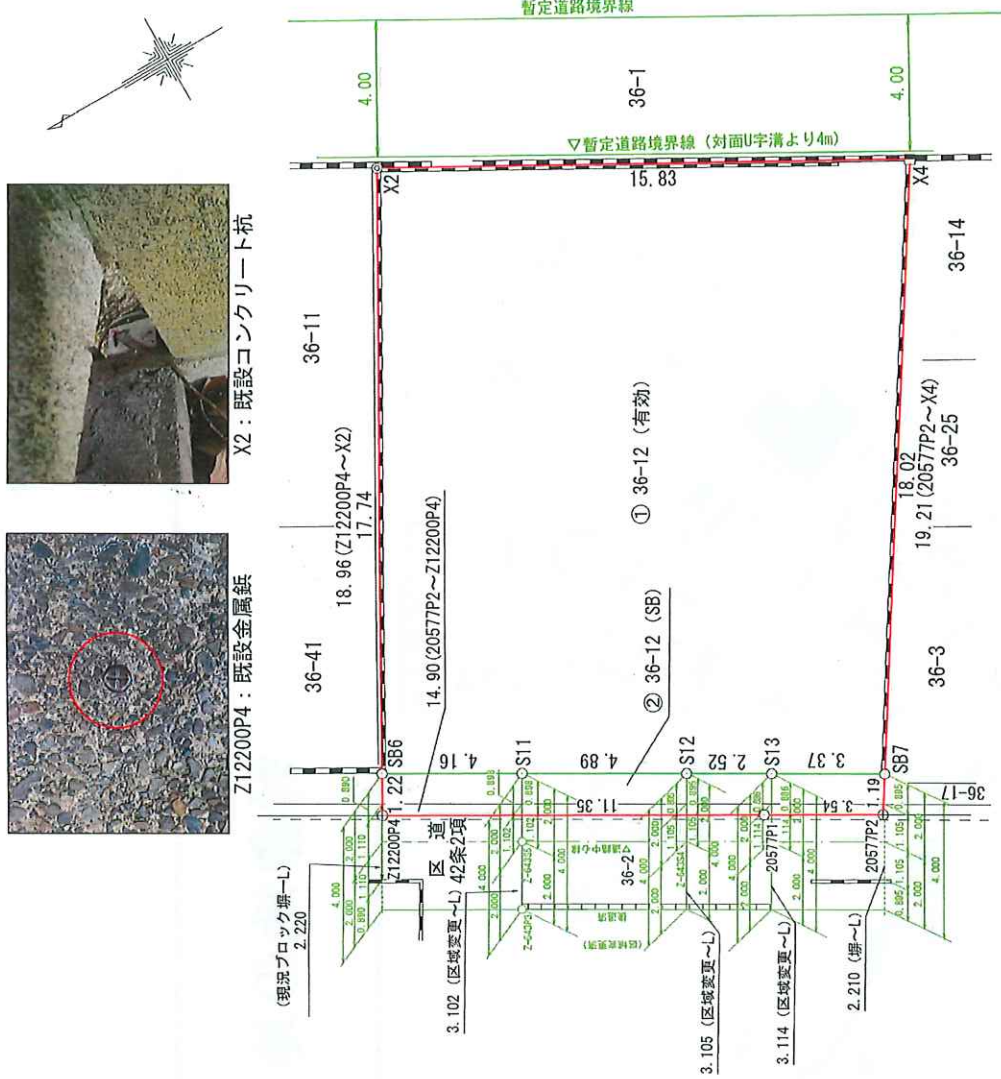
地番	(2) 36-12 (SB)	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
測量点	Xn	Yn	Xn - (Yn+1-Yn-1)
S86	105.104	113.437	1853.45320
S87	105.104	113.437	1853.45320
S11	105.104	113.437	1853.45320
S12	105.104	113.437	1853.45320
S13	105.104	113.437	1853.45320
S87	105.104	113.437	1853.45320
20577P2	105.104	113.437	1853.45320
20577P1	105.104	113.437	1853.45320
Z12200P4	105.104	113.437	1853.45320
合計	105.104	113.437	1853.45320
合計面積	275.04		

総合計面積 293.2197245 m²
公簿 276.80 m²

※東側位置指定道路とは未接道となっております。
※20577P2～Z12200P4は直線となっております。
※方位は真北測定によるものではありません。

東京都国分寺市西元町二丁目9番22号
測量業者登録番号 国土交通大臣登録第 (2) 35265号
株式会社 森事務所
取締役 佐藤 将士
電話 03 (3758) 0008

受託番号 No. J-000038352
作成年月日 令和 5年 9月20日
縮尺 城南支店
1/150 担当者 古殿 将明



X2: 既設コンクリート杭



Z12200P4: 既設金属板



X4: 既設御影石



20577P2: 既設金属板

境界点の種類	
コンクリート杭	○
金属板	△
金属板	△
御影石	●
ミ	○
プラスチック杭	○
計	○

(単位: m)

20577P2 : 既設金属鉋 (近景)



20577P2 : 既設金属鉋 (遠景)



X 4 : 既設御影石 (近景)



X 4 : 既設御影石 (遠景)



X 2 : 既設コンクリート杭 (近景)



X 2 : 既設コンクリート杭 (遠景)



Z12200P4 : 既設金属鉋 (近景)

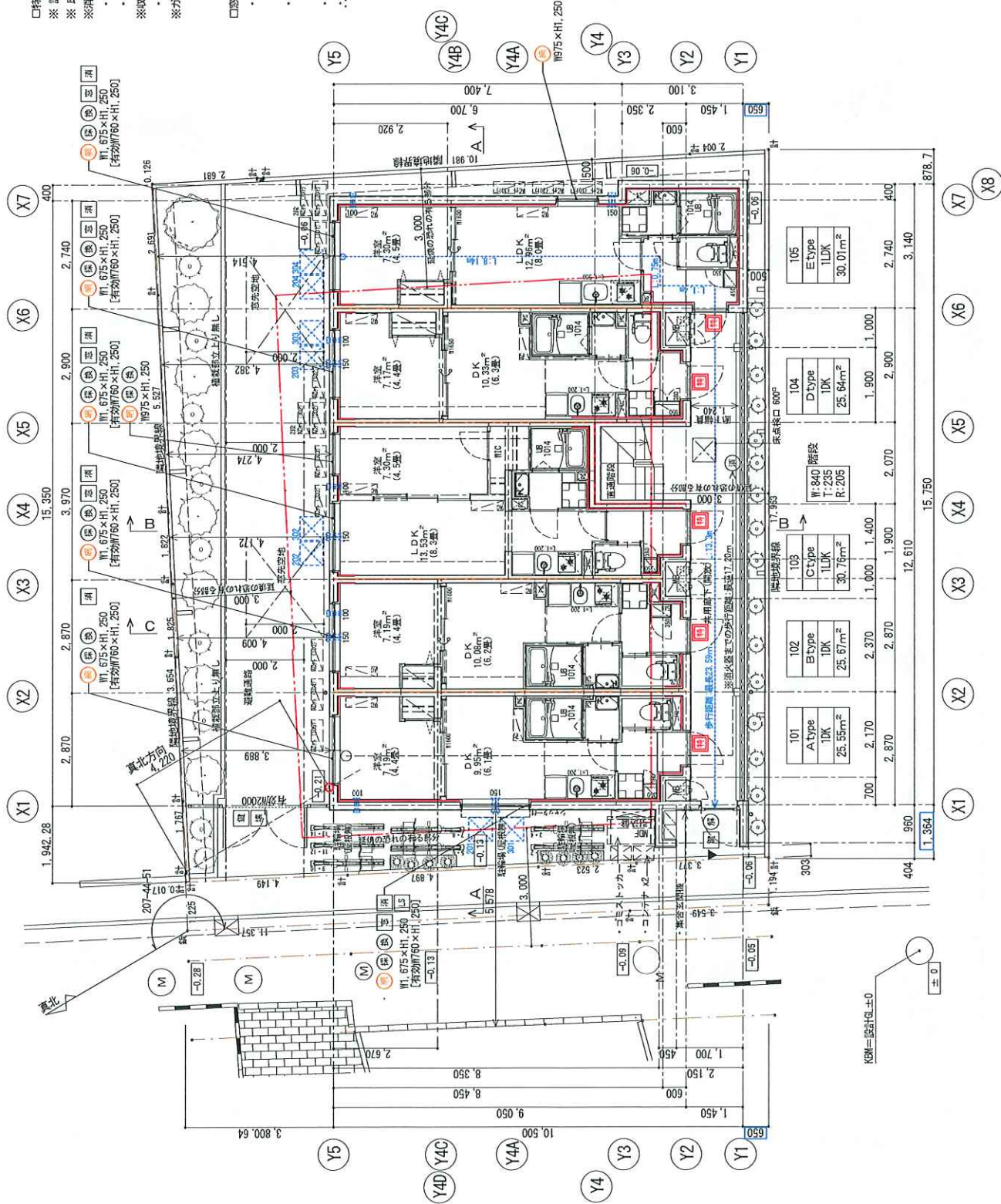


Z12200P4 : 既設金属鉋 (遠景)



□特記事項
 ※ 設計地設定：設計地=0=平均地盤高-97
 ※ 床レベルは特記なき限り月±0 (SL+30) とする
 ※ 消防法施行令10-1-5及び施行規則5-9-1による無窓部判定
 ・有効開口部面積：144.82㎡
 ・有効開口部面積：0.75×1.25=0.93㎡×6=5.58㎡
 ※収容人員の算定 (1LDK×2名、2LDK×3名として算定)
 ・1LDK×2室=4名 10K×3室=6名 計 10名
 ※ガラスは防火設備 網入り (透明・型) PM (70) 6.8+A12+Low-E5

□窓空地寸法 [耐火建築物]
 ・1階住戸 (窓面する住戸以外) 面積合計
 25.67 + 30.76 + 25.64 + 30.01 = 112.08㎡
 ・2、3階住戸 (窓面する住戸以外) 面積合計
 (30.76 + 25.64 + 30.01) × 2 = 172.82㎡
 ・住戸面積合計
 112.08 + 172.82 = 284.90㎡
 ・200㎡を越え600㎡以下の為 窓空地面積は 12.000㎡



* 所用レベルは、設計規定で、 ± 0.1 mm以内とする
 ※ 消防防法施行令10-1に及び施行規則9-1による警備基準
 * 3・3・3の構造部材：140, 68¹⁾
 + 2・3・3の構造部材：75, 1.25~0.93m×6=5.58¹⁾
 + 2・3・3の構造部材：0.75x1.25~0.93m×6=5.58¹⁾
 ※収容人員の算定（1DK・1DK・2名、2DK・3名として算定）
 ・2LK×1L=3名 1DK×1L=2名 1P（70）6.8+A1+Low-E 9名
 ※方丈防火区画の算入（透明・型）計（70）6.8+A1+Low-E

・1階住戸(道路面する住戸以外)面積合計
25.67 + 30.76 + 25.64 + 30.01 = 112.08㎡

・2、3階住戸(道路面する住戸以外)面積合計
(30.76 + 25.64 + 30.01) × 2 = 172.82㎡

・住戸面積合計
284.90㎡

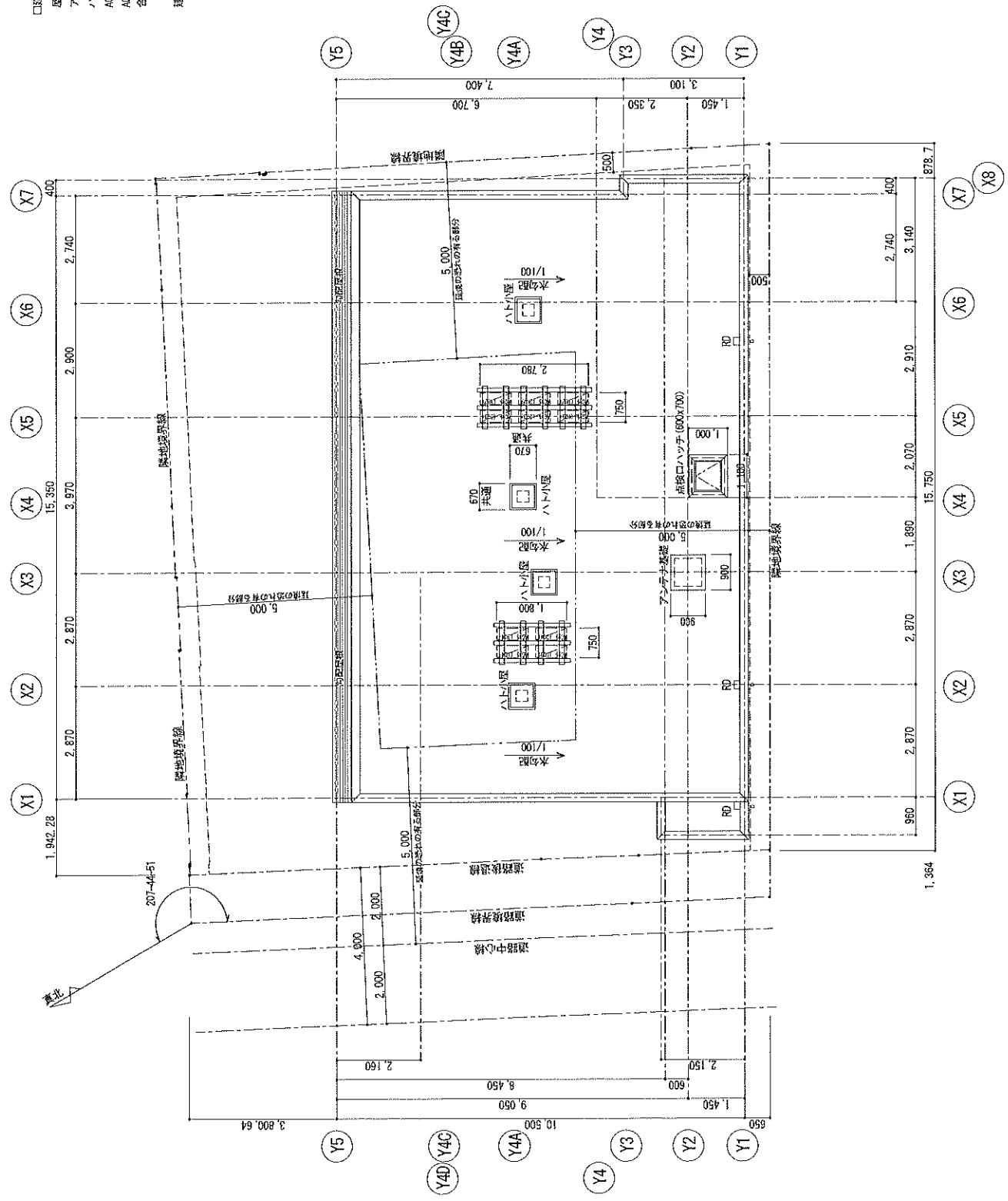
※200㎡を超え600㎡以下の為、窓気密性能は[2.000]



□建物高さ除外算定

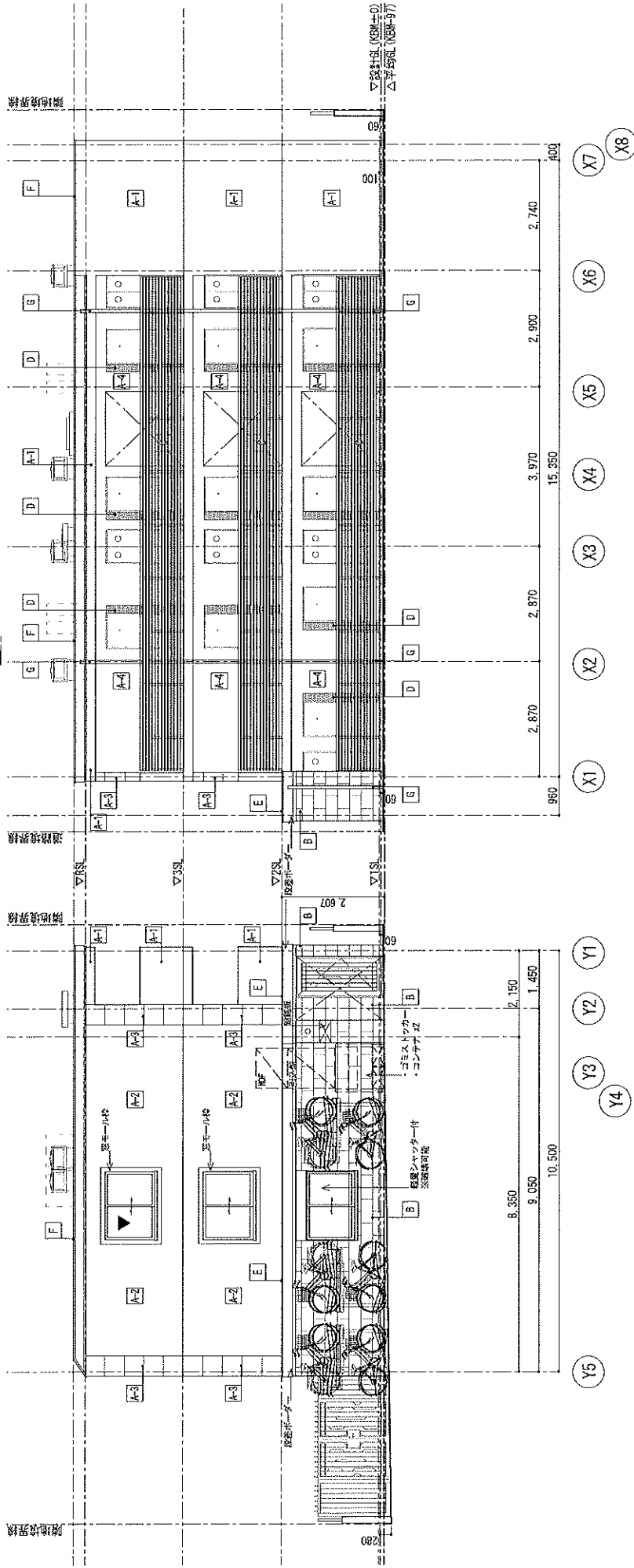
- 1.10×1.00 = 1.10
- 屋上点検口 = 0.81
- アンテナ基礎 = 1.795
- ハト小屋 = 1.35
- AC室外機 = 2.065
- AC室外機 = 5.065
- 合計 = 5.065

建築面積 164.45㎡ ÷ 8 = 20.55㎡ ≧ 5.05㎡ ∴高さ除外



西立面図

南立面図

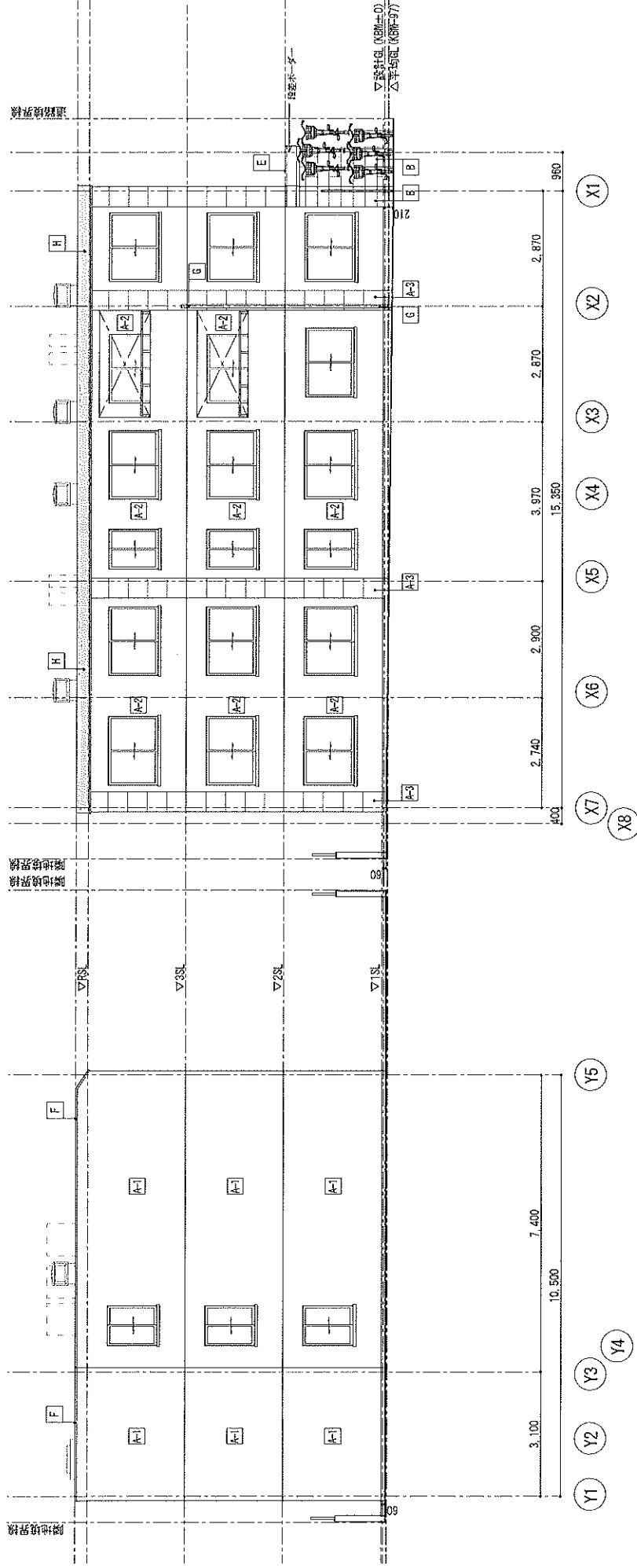


口凡例(外壁仕上地)

記号	材質・仕上	参考品名	色番号	参考品名	色番号
A-1	耐水セメントコンクリート(200mm)	水セメントコンクリート(200mm)	SR-103	アルミシートアンダングル TA-33	TA-33
A-2	耐水セメントコンクリート(200mm)	水セメントコンクリート(200mm)	SR-103	アルミシートアンダングル TA-33	TA-33
A-3	水セメントコンクリート(200mm)	水セメントコンクリート(200mm)	SR-103	アルミシートアンダングル TA-33	TA-33
A-4	水セメントコンクリート(200mm)	水セメントコンクリート(200mm)	SR-103	アルミシートアンダングル TA-33	TA-33
B	耐水セメントコンクリート(200mm)	水セメントコンクリート(200mm)	SR-103	アルミシートアンダングル TA-33	TA-33
C	アルミシートアンダングル	アルミシートアンダングル	SR-103	アルミシートアンダングル TA-33	TA-33
D	耐水セメントコンクリート(200mm)	水セメントコンクリート(200mm)	SR-103	アルミシートアンダングル TA-33	TA-33

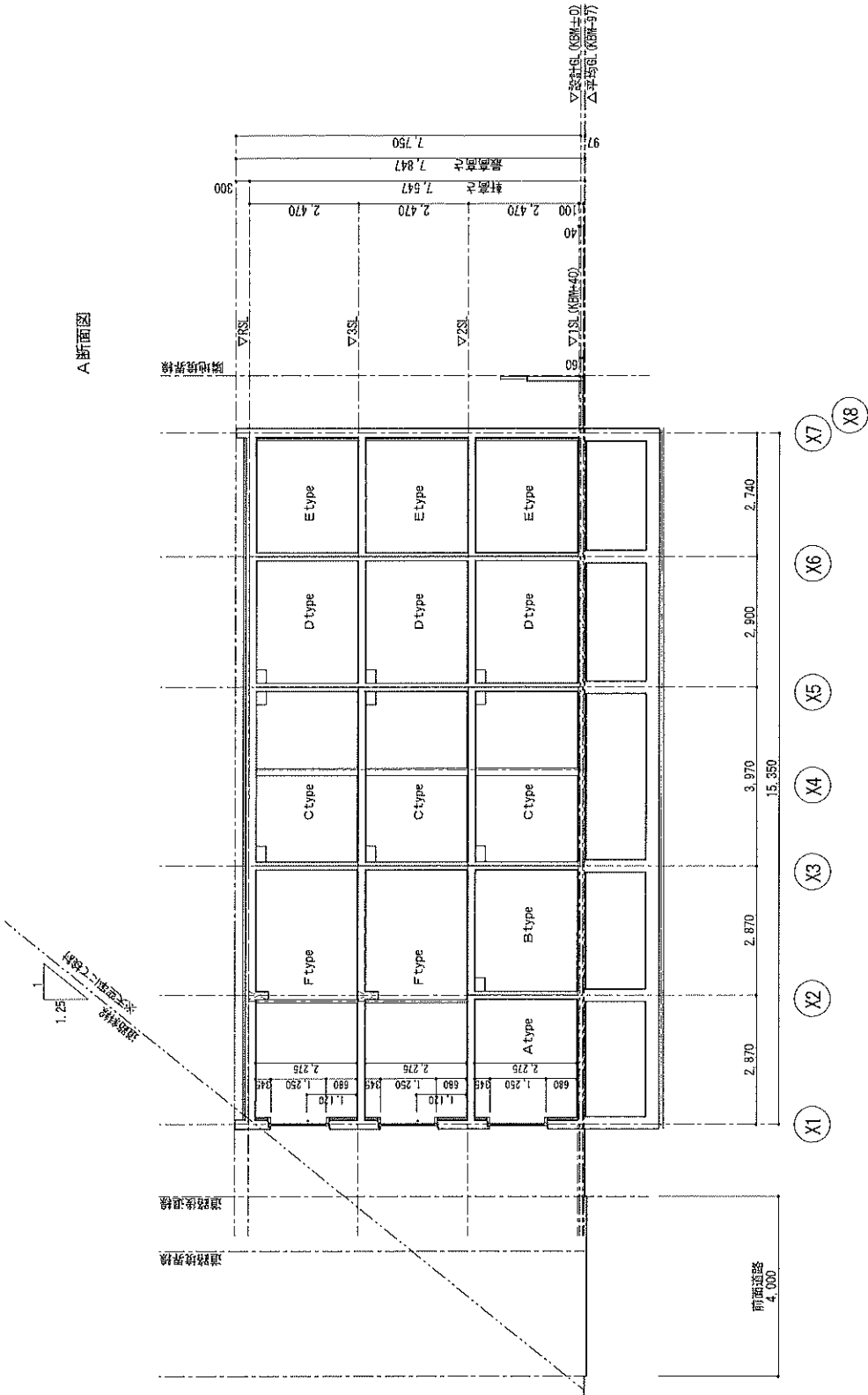
東立面図

北立面図

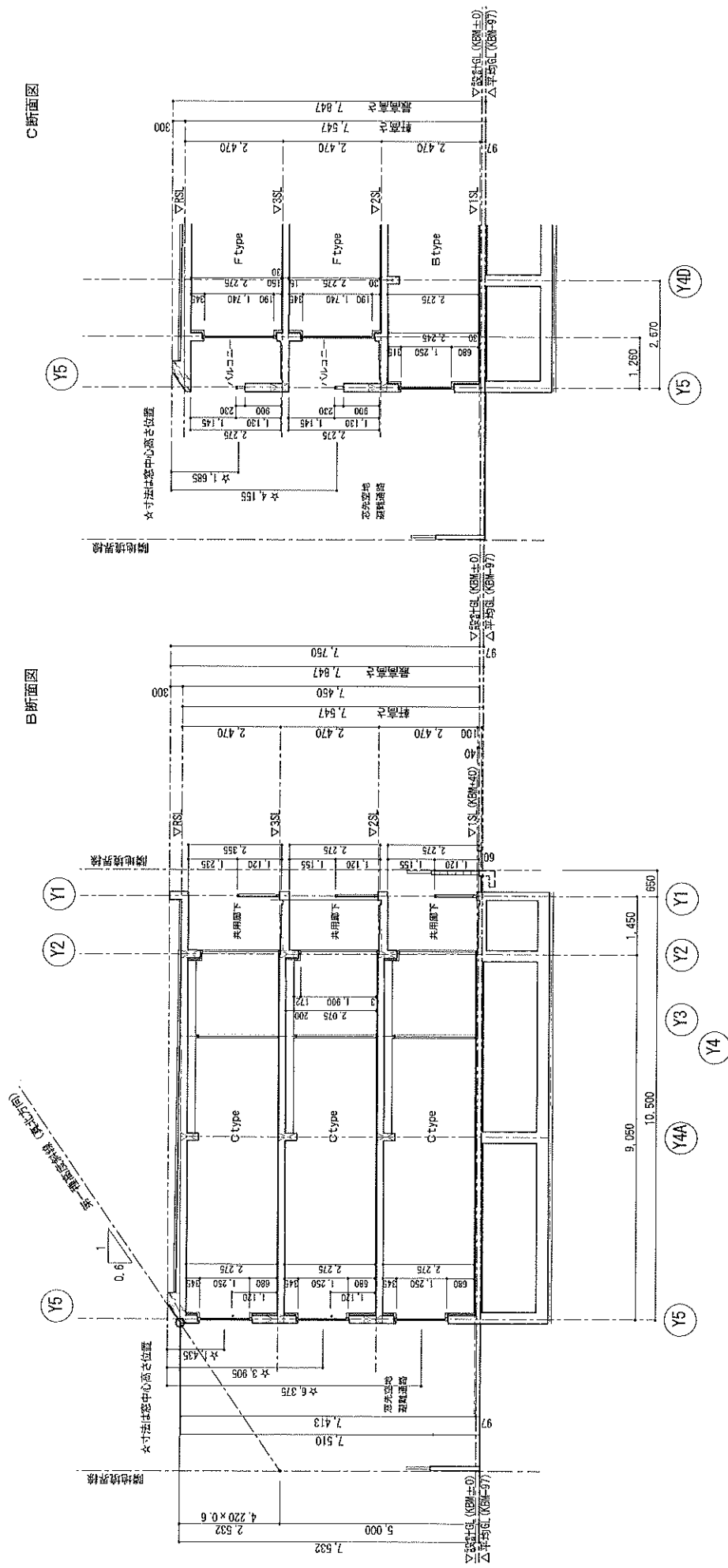


□凡例(外部仕上地)

記号	材質・仕上	参考品名	色番号	参考品名	色番号
A-1	耐腐久低汚染型一液水性セラミックス珪藻土塗料	水性セラミックス珪藻土塗料	SR-03	E	アルミシートアングル TA-33 (タイセイ)
A-2	耐腐久低汚染型一液水性セラミックス珪藻土塗料	水性セラミックス珪藻土塗料	SR-175	F	アルミシートアングル TA-33 (タイセイ)
A-3	水性アクリル珪藻土珪藻土塗料	サンドフレッシュ S1	SR-013	G	アルミシートアングル TA-33 (タイセイ)
A-4	耐腐久低汚染型一液水性セラミックス珪藻土塗料	水性セラミックス珪藻土塗料	SR-03	H	鋼工板 (国産ルーフィング)
B	耐腐久低汚染型一液水性セラミックス珪藻土塗料	水性セラミックス珪藻土塗料	SR-03		
C	アルミルーバー手摺	ステンレスパイプ	ステンレス		
D	耐腐久低汚染型一液水性セラミックス珪藻土塗料	水性セラミックス珪藻土塗料	SR-03		



A断面図



断面B

断面C