

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク神宮前Ⅵ				
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前2-14-13			
	地番	東京都渋谷区神宮前2-14-32、33、51、14-28の一部			
交通	東京メトロ銀座線 外苑前駅 徒歩10分 / 都営大江戸線 国立競技場駅 徒歩10分				
地積	158.69 m ² (48 坪) 公簿				
価格	7億9130万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	160%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	第1種文教地区、宅地造成工事等規制区域				
道路	西北側約3.2m（私道）接道約9.04m				
道路負担					
現況		築年	2026年3月 竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 3階 地下1階			
	延床面積	337.5 m ² (102.09 坪)			
引渡し	2026年4月		施工会社		
備考 年額収入26,904,000円 月額収入2,242,000円 表面 利回り 3.39% 満室想定					
・ 検査済証取得予定					
・ 総戸数：8戸（1LDK×4戸、2LDK×4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。

東京×卜口銀座「外苑前」駅 徒歩10分

徒歩 10 分

781 m

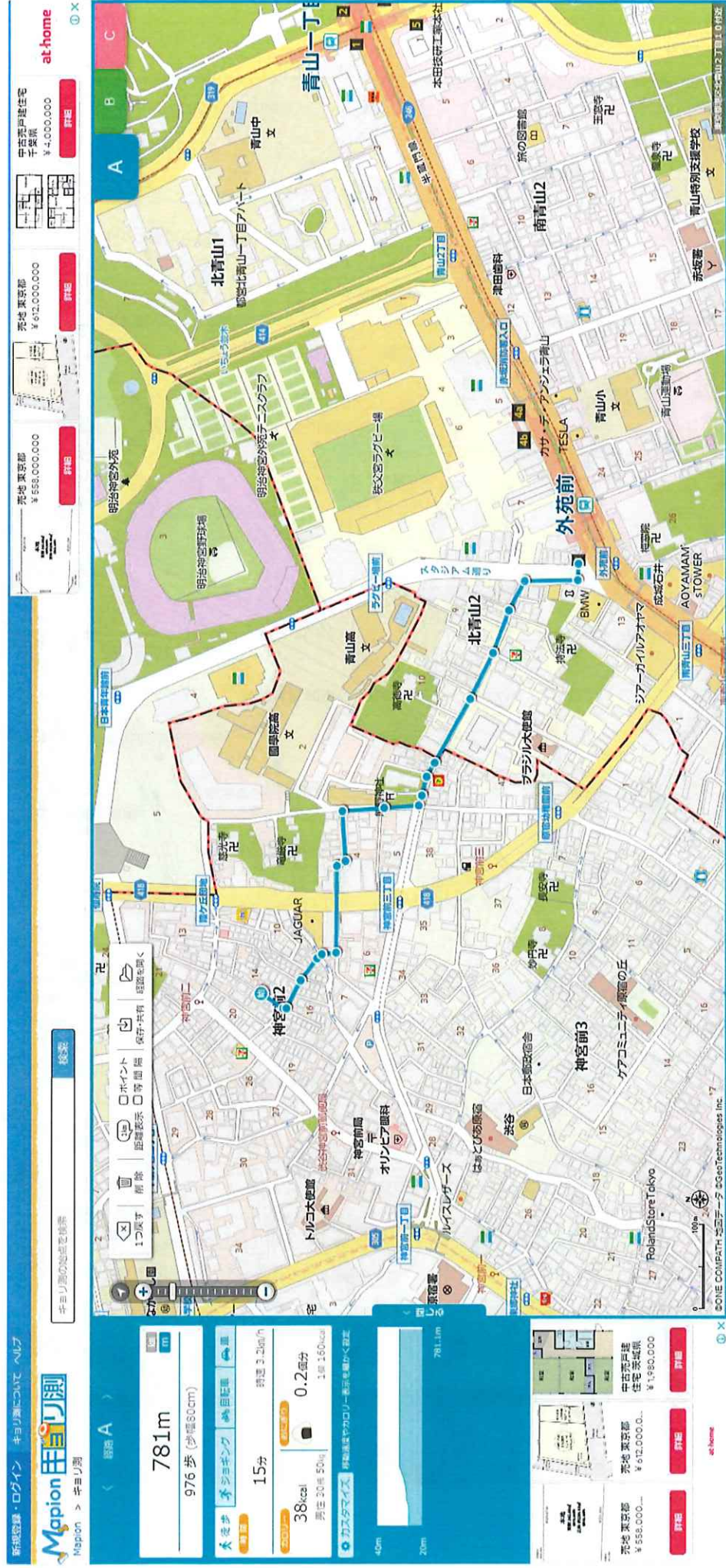


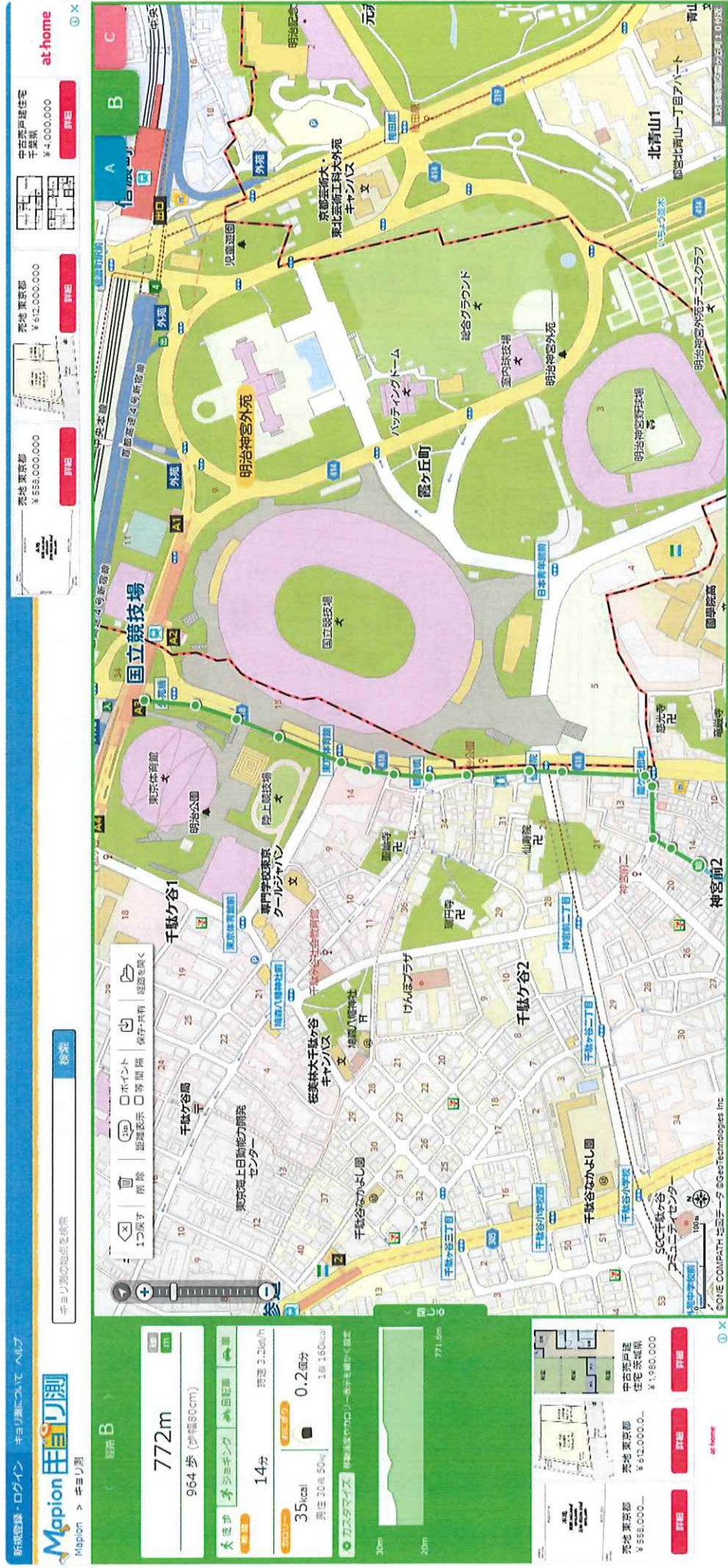
圖 4 雄馬(雄馬)

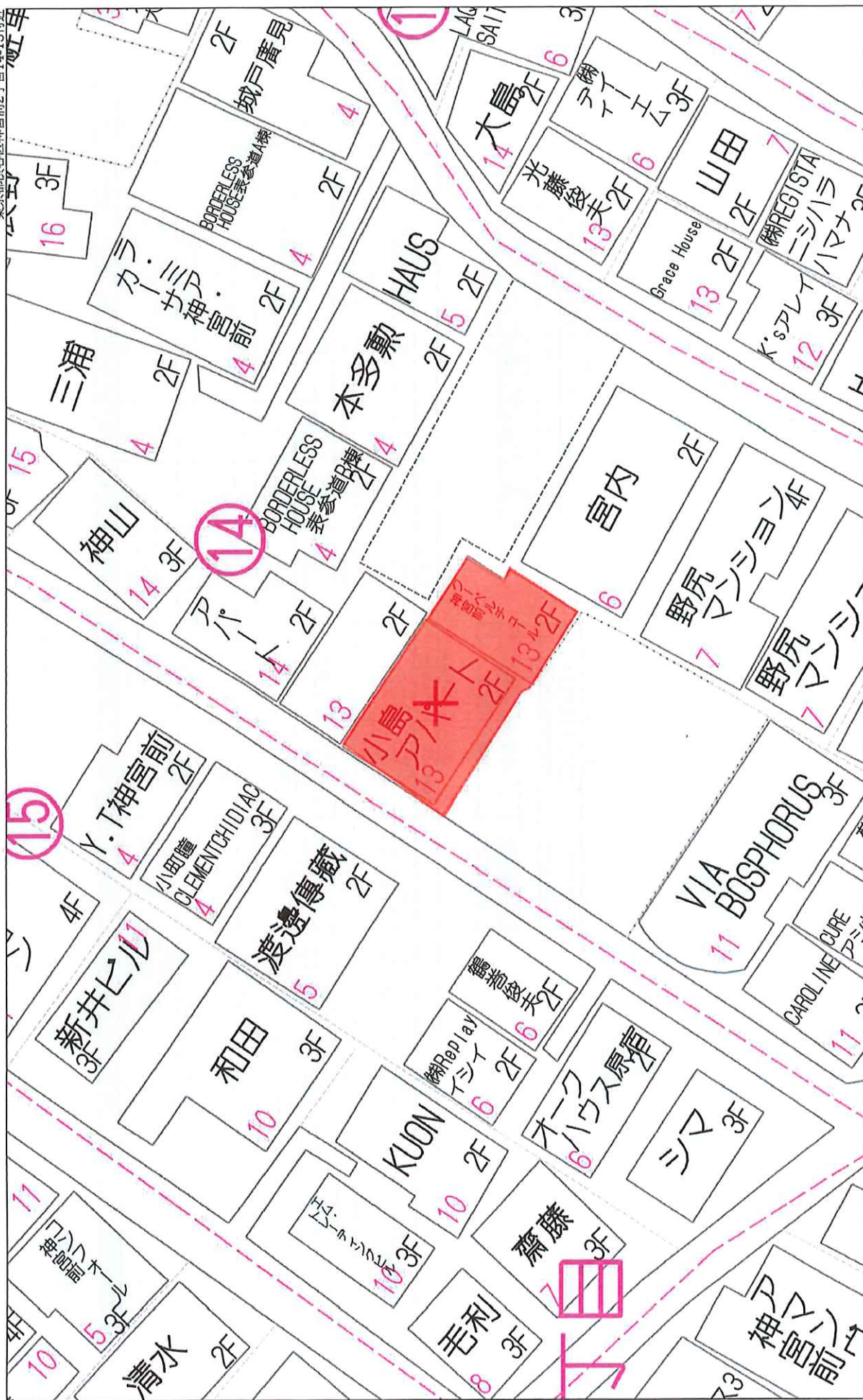
都営大江戸線「国立競技場」駅 徒歩10分

772 m

↑

徒步 10 分







エルファード神宮前Ⅳ

Assessment Report

レントロール

	部屋No	賃貸面積	月額賃料(税込)	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	001	40.80㎡	12.34坪		308,000円	24,959円	3,696,000円	3,696,000円		
2	002	34.01㎡	10.28坪		240,000円	23,346円	2,880,000円	2,880,000円		
3	101	40.80㎡	12.34坪		314,000円	25,445円	3,768,000円	3,768,000円		
4	102	34.01㎡	10.28坪		246,000円	23,929円	2,952,000円	2,952,000円		
5	201	40.80㎡	12.34坪		317,000円	25,688円	3,804,000円	3,804,000円		
6	202	34.01㎡	10.28坪		249,000円	24,221円	2,988,000円	2,988,000円		
7	301	40.80㎡	12.34坪		318,000円	25,769円	3,816,000円	3,816,000円		
8	302	34.01㎡	10.28坪		250,000円	24,319円	3,000,000円	3,000,000円		
	合計	299.24㎡	90.48坪	0円	2,242,000円	@24,778円	26,904,000円	26,904,000円		

【取得価格】 売買価格(税込)	791,300,000円
【取得価格】 消費税	21,400,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	26,904,000円
表面利回り	3.39%
【NET収入】年額	23,757,570円
NET利回り	3.00%

支出(税込)※年額			試算根拠			
PM費	887,832円	見積額	月額賃料	2,242,000円	×12	×3.0%
BM費	904,200円	見積額	月額	68,500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	134,640円	※想定	月額	10,200円	×12	×110%
火災保険	46,840円	見積額		46,840円		
固都税	1,106,918円	※概算額		1,106,918円		
年間支出計	3,146,430円					



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

神宮前2丁目

請求部	所在地	渋谷区神宮前二丁目				地番	14番28			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備考 付年月日 (原図)			補記事項		

土地の所在

15
16
17
18
19

地 帯 14-51(セツトバンク)				
調 査	x _n	y _n	(X _n +1-X _{n-1})y _n	
C224	472.380	483.375	450.505500	
A32	472.225	482.344	-410.303022	
C248	471.531	482.744	-860.424008	
G51P	470.443	484.526	-115.317188	
C232	471.293	485.055	939.551555	
		備 考	4.008817	
		面 積	2.0044085	
		地 積	2.00	m

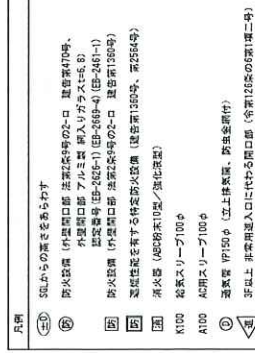
156 3556775

東京建設事務所
〒167-0035 東京都板橋区根岸五丁目2番8号

担当者 清水了二ム



■防火区画	
	令114条区画, 延30㎡の界壁
	令112条区画



※ガスココンロの隔離距離は東京火災予防条例第3条の規程による。

Aタイプ洋室1は、法35条の3を準用し、内装不燃とする。（壁は天井スラブから床スラブまでとする。）

※ガスココンロの隔離距離は東京火災予防条例第3条の規程による。

株 式 会 社 東 京 建 築
TOKYO ARCHITECTS INC

897.6%	エルフ一口管理型IV型工事	1/100	2005.03.28
0.64%	印刷機	1/100	2005.03.28

[illegible]

■ 収容人員の算定

【条件】

DK-1kタイプ住戸：1人/戸、LDKタイプ住戸：2人/戸として算定

・A-TYPE：LDK（2人）×4戸＝8人

・B1-TYPE：LDK（2人）×1戸＝2人

・B2-TYPE：LDK（2人）×3戸＝6人

B-2-B＝15

・収容人員計 16人



1階平面図 1/100

[illegible]

■特性(概説)

足上段相勾配は下記とする

シート防水部:1/100以上

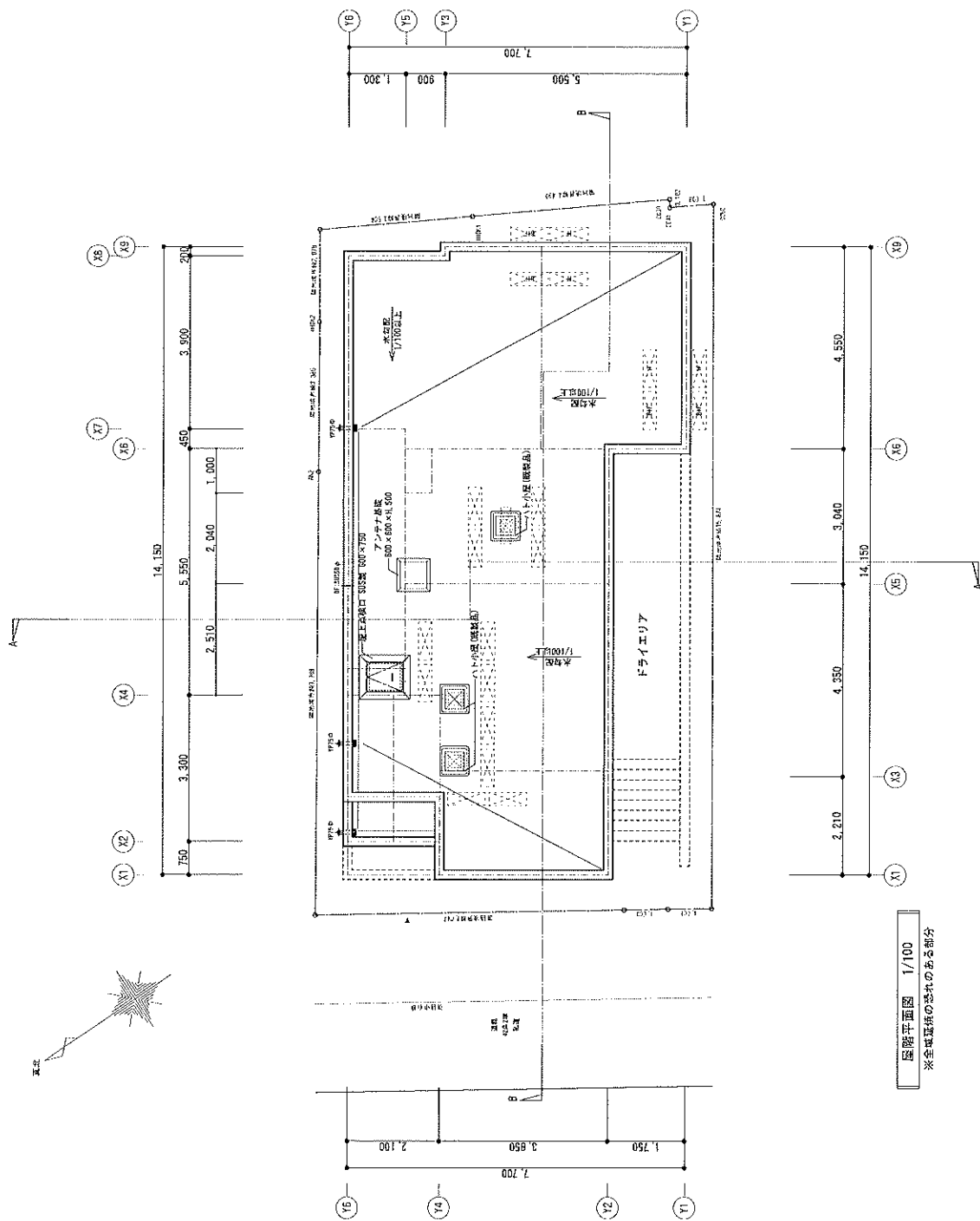
外壁・地下シート・防水部:1/100以上

側溝・下水配管:1/100以上

側溝内:1/150以上

互換性:側溝下、足上段間の勾配は75%とする

○:RSIからの高さを要す

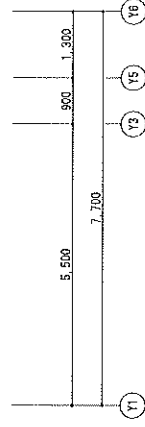
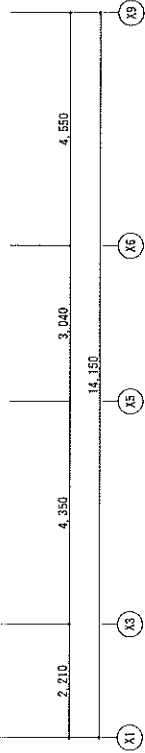
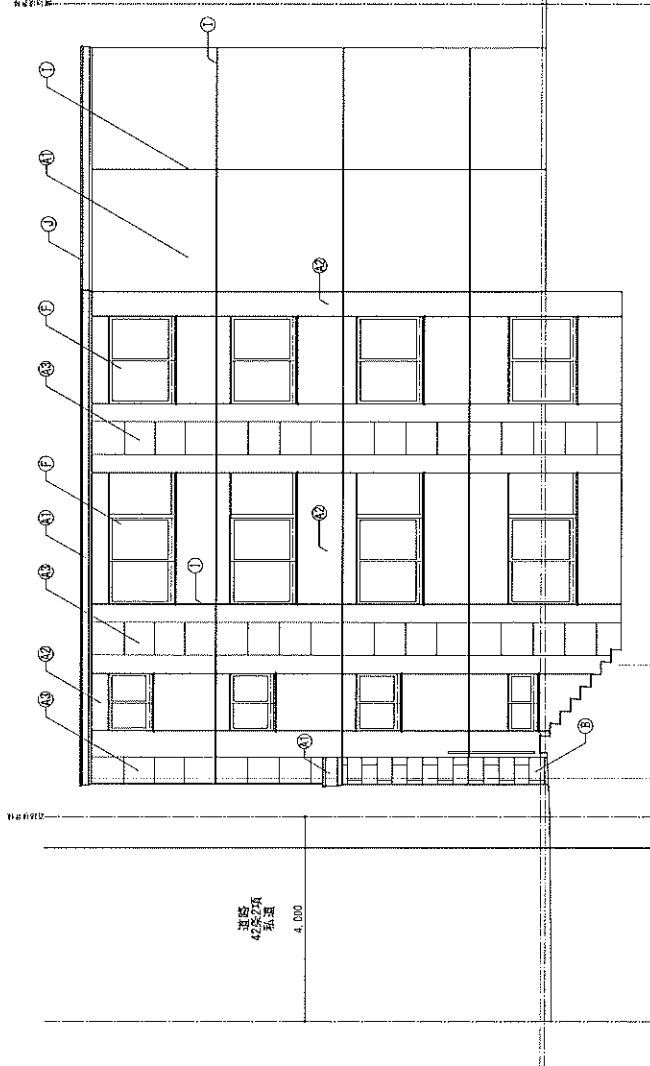


陸防平面図 1/100

圖工着

[illegible]

符号	材質・仕上	符号	材質・仕上	符号	材質・仕上
A1	吹付タイル 複層仕上塗料E 色：白塗装 2S-90A相当色	B	600×300角タイルt=10 (ニツタイ工業 ポーラークォーツ PQ-36-30 同等)	J	瓦木：アルミアングル押入金物 色ブラック3分粒 (既製品)
A2	吹付タイル 複層仕上塗料E 色：白塗装 2Z-85C相当色	C	コトシタ照明：7'チカチカ付 00254608D (オデック同等)	K	ペントキャップ：ステンレス製100φ 内部半月形付
A3	コンクリート打込10の上右付調機仕様仕上塗材 (エスケー化成 サンドフレッシングSISD-013同等) 目地グレー	D	開口部：ステンレス片開き戸、アルミ製物装飾	L	火窗
A4	吹付タイル 複層仕上塗料E 色：白塗装 N-80相当色	E	開口部：7分製引違い窓+FIX窓 (防火設備) (既製品色7'チカ)	M	アルミ製換気手摺 (既製品色7'チカ)
A5	吹付タイル 複層仕上塗料E 色：白塗装 N-20相当色	F	開口部：7分製引違い窓・両すべり出し窓 (防火設備) (7'チカ)	N	アルミパネル壁100 (両付塗装 白塗装 N-20相当色)
A6	モザイクタイル	G	脚部：スチール片開き戸 (給湯機スペース・上下開口)	O	アルミ門扉 (両付塗装7'チカ) アルミ製物装飾
		H	SOP塗装 (白塗装 N-80相当色3分粒)		
		I	伸縮目地：ホリワレタン系シーリング		
			総鉄板：カラーステンレス 500x300		
			伸縮目地：ホリワレタン系シーリング	V	代鉄出入口

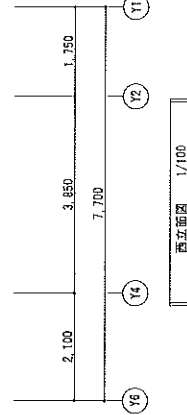
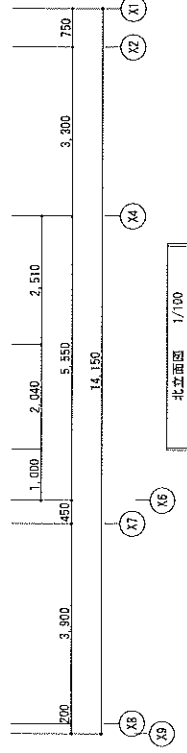
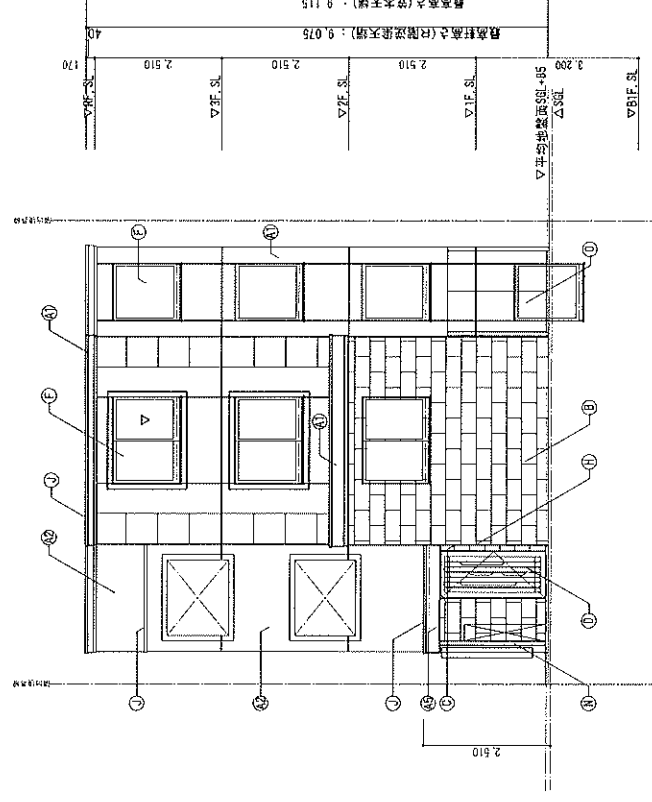
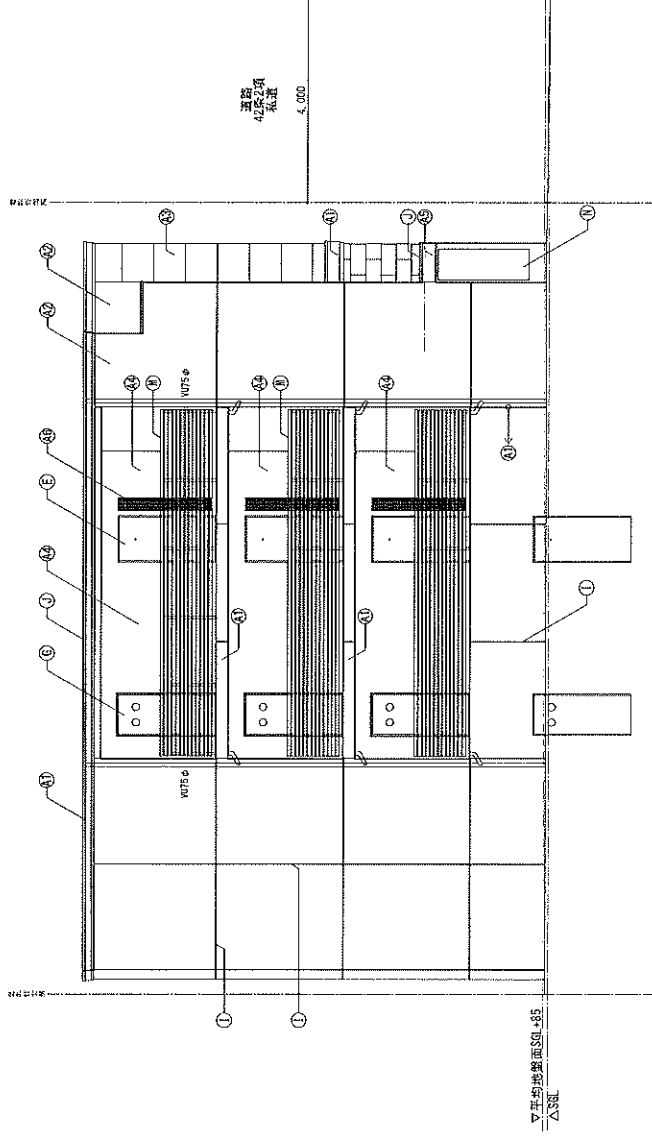


南立面図 1/100

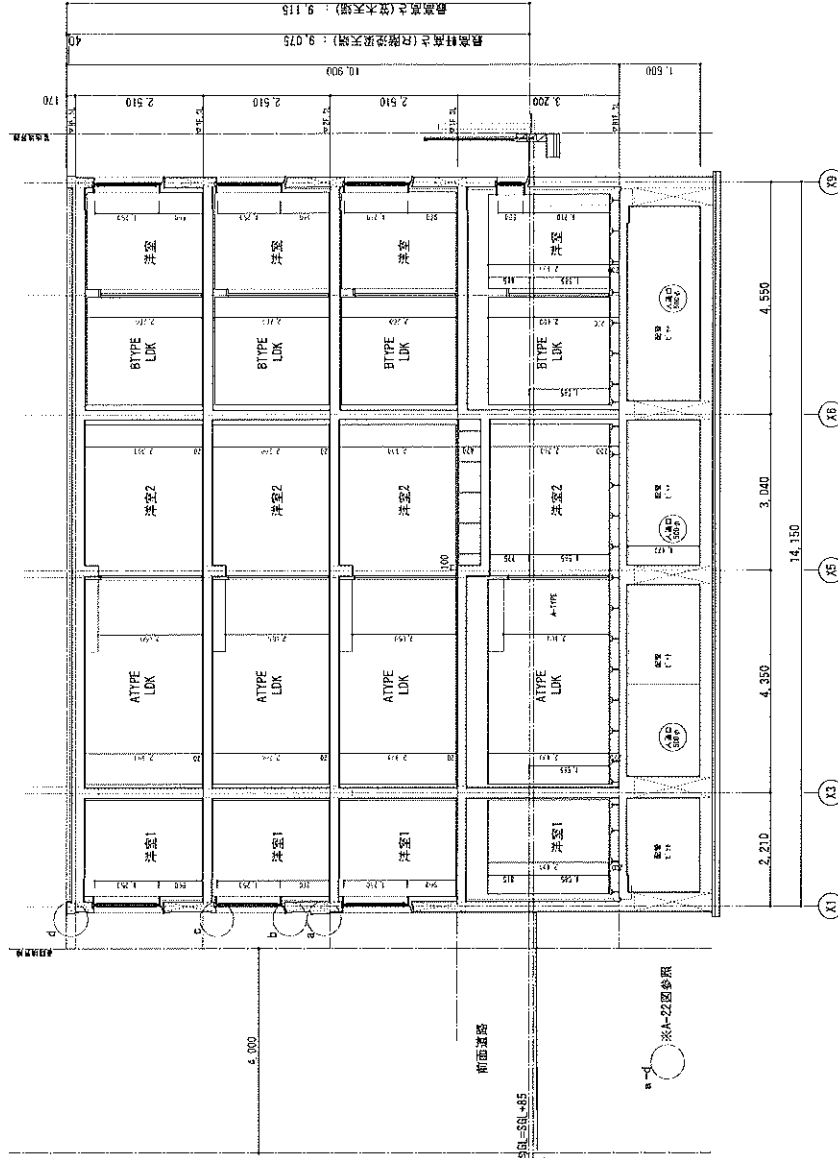
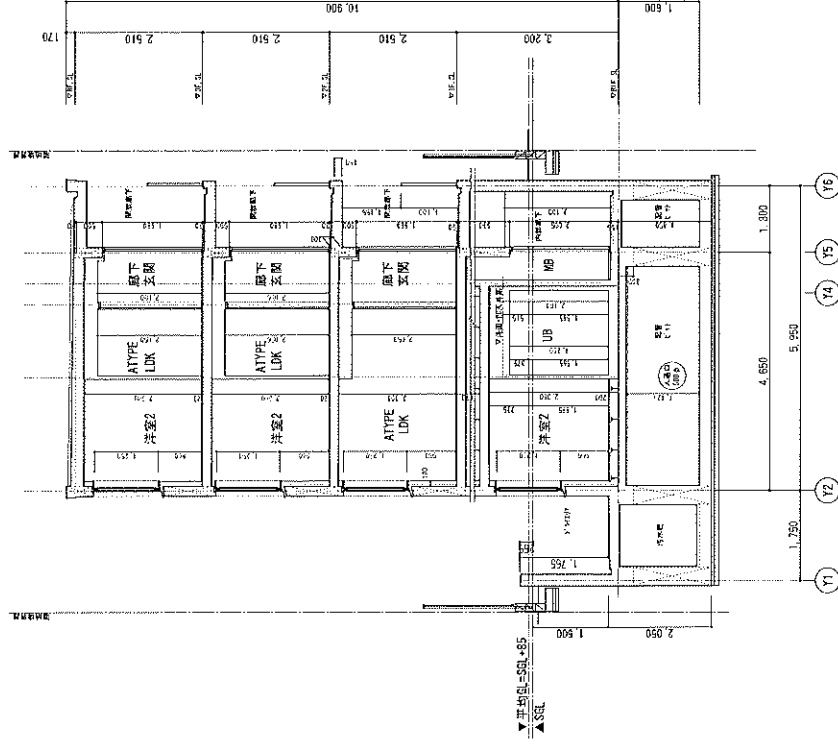
東立面図 1/100

凡例

符号	材質・仕上	符号	材質・仕上	符号	材質・仕上
A1	吹付タイル 複層仕上塗材E 色：白塗装 25-90A相当色	B	600×300タイル=10 (ニッタイ工業 ポーラークォーツ PC-36-30 同等)	J	瓦本：アルミアンクル押え金物 色ブラック分體 (既製品)
A2	吹付タイル 複層仕上塗材E 色：白塗装 22-85C相当色	C	窓枠：アルミ 窓枠：アルミ 窓枠：アルミ	K	ベントキャップ：ステンレス製100φ 内部半月板付
A3	コンクリート増打10の上右付調様仕上塗材 (エスケー化研 サンドフレッッシュSISDP-013同等) 目地グレー	D	開口部：ステンレス片開き戸、アルミ縁物装飾	L	父妻
A4	吹付タイル 複層仕上塗材E 色：白塗装 18-80相当色	E	開口部：ステンレス片開き戸 (防火設備)	M	アルミ製換気手箱 (既製品色777)
A5	吹付タイル 複層仕上塗材E 色：白塗装 18-20相当色	F	開口部：防火引違い窓・能すべり出し窓 (防火設備) (777)	N	アルミパネル取付0 (換付塗装777) アルミ縁物装飾
A6	モザイクタイル	G	開口部：ステンレス片開き戸 (給湯機スペース・上下開口)	O	アルミ門扉 (換付塗装777) アルミ縁物装飾
		H	給湯機：カラーステンレス 500x300		
		I	伸縮目地・水平打機目地・ポリウレタン系シーリング		



着工図



地下の貯水及び全岩層中の貯水量 ※各層の平均厚は1.5m参照		地下の貯水		全岩層中の貯水	
岩名	天井厚	地下の貯水	地下の貯水	全岩層中の貯水	全岩層中の貯水
A147	LNK	2,319±0.773	<1.585 地下貯水	2,319±1.585=0.734	<1,000 全岩層中の貯水
	厚さ1	2,400±0.8	<1.585 地下貯水	2,400±1.585=0.815	<1,000 全岩層中の貯水
	厚さ2	2,350±0.787	<1.585 地下貯水	2,350±1.585=0.775	<1,000 全岩層中の貯水
	厚さ3	2,100±0.7	<1.585 地下貯水	2,100±1.585=0.715	<1,000 全岩層中の貯水
	LNK	2,100±0.7	<1.585 地下貯水	2,100±1.585=0.715	<1,000 全岩層中の貯水
	厚さ4	2,100±0.7	<1.585 地下貯水	2,100±1.585=0.715	<1,000 全岩層中の貯水
B47	LNK	2,140±0.653	<1.565 地下貯水	2,140±1.565=0.375	<1,000 全岩層中の貯水
	厚さ1	2,319±0.773	<1.585 地下貯水	2,319±1.585=0.734	<1,000 全岩層中の貯水
	厚さ2	2,400±0.8	<1.585 地下貯水	2,400±1.585=0.815	<1,000 全岩層中の貯水
	厚さ3	2,100±0.7	<1.585 地下貯水	2,100±1.585=0.715	<1,000 全岩層中の貯水
	LNK	2,100±0.7	<1.585 地下貯水	2,100±1.585=0.715	<1,000 全岩層中の貯水
	厚さ4	2,100±0.7	<1.585 地下貯水	2,100±1.585=0.715	<1,000 全岩層中の貯水

※ 地下での地床面から1m以下であること(注法583項)
(平均地床面から天井までの高さ)＜1E
※ 地下での地床面から天井までの高さ1m以下であること(注法583項)
(平均地床面から天井までの高さ)＜1E

※地下の等積緩和の定義：平均地盤面から天井までの高さが1m以下であること（法第52条3項）
（平均地盤面から天井までの高さ） $<1\text{m}$

【資料】 富山県立富山博物館 富山県立歴史博物館 富山県立自然史博物館 富山県立総合資料館 富山県立中央図書館 富山県立中央公民館 富山県立中央体育館 富山県立中央文化センター 富山県立中央公民館 富山県立中央体育館 富山県立中央文化センター

[illegible]