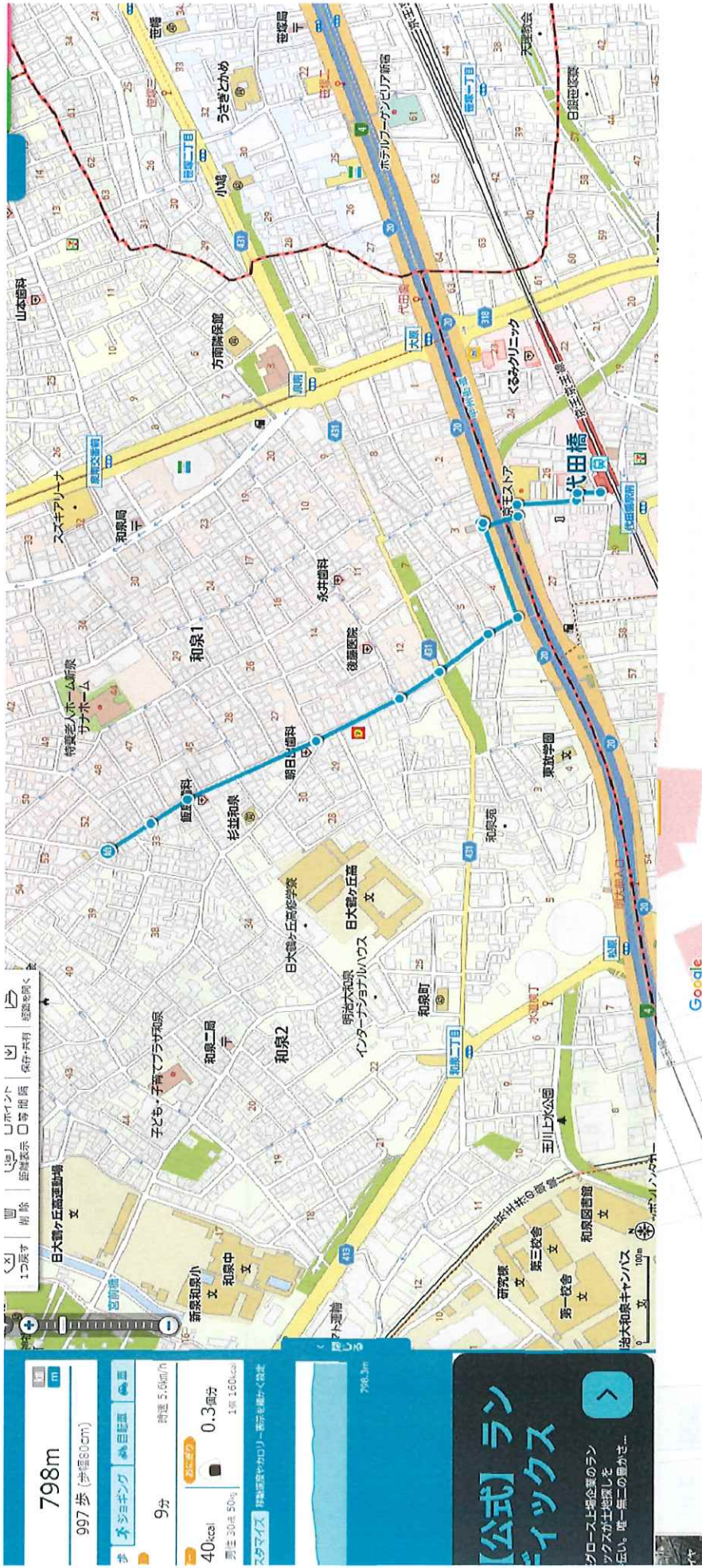
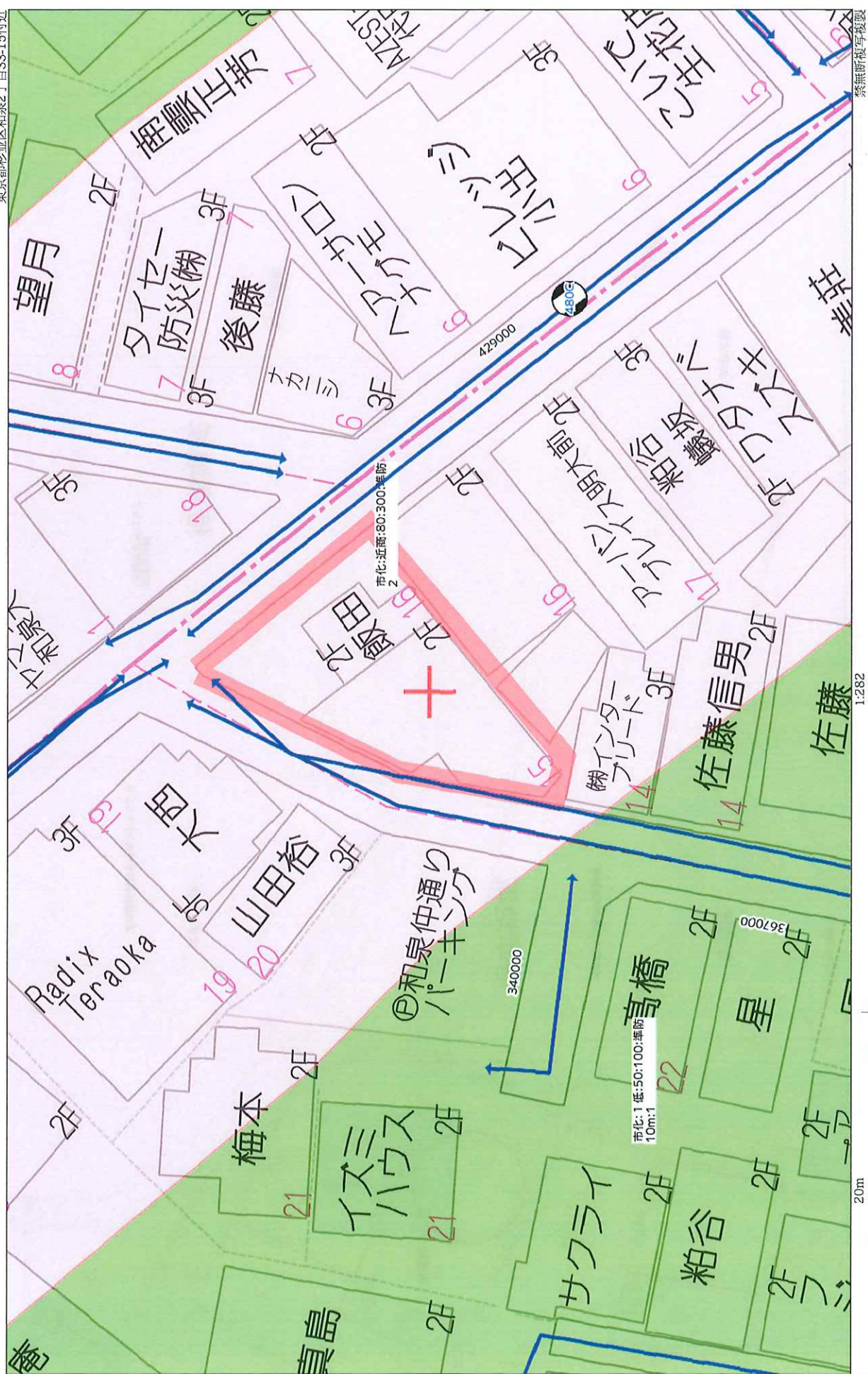


万一、売却済みの場合はご容赦ください。





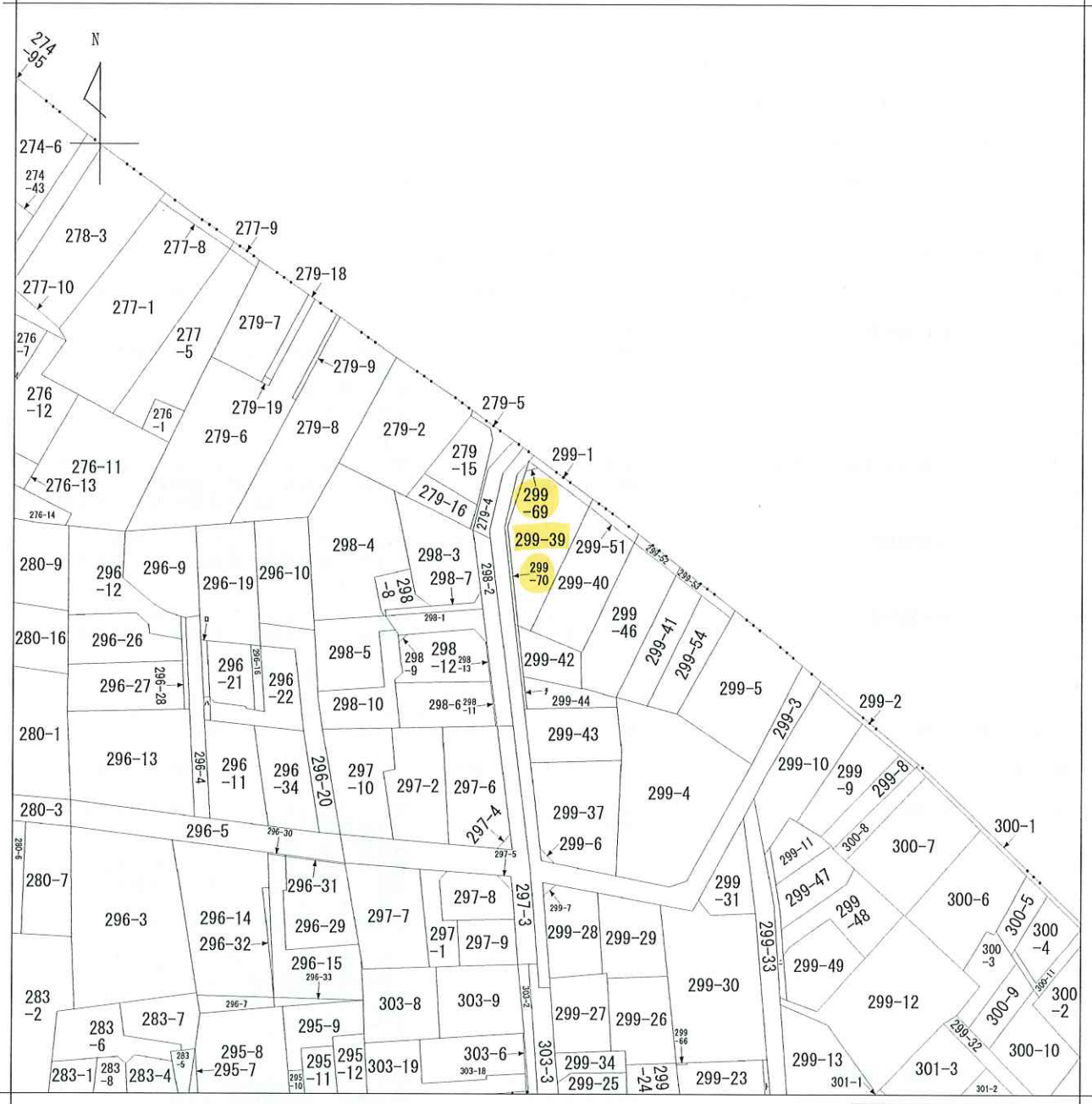
レントロール

	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	30.12㎡	166,000円		166,000円	18,221円	1,992,000円	1,992,000円		
2	102	35.11㎡	184,000円		184,000円	17,325円	2,208,000円	2,208,000円		
3	201	30.12㎡	169,000円		169,000円	18,551円	2,028,000円	2,028,000円		
4	202	35.11㎡	187,000円		187,000円	17,608円	2,244,000円	2,244,000円		
5	301	30.12㎡	170,000円		170,000円	18,660円	2,040,000円	2,040,000円		
6	302	35.11㎡	188,000円		188,000円	17,702円	2,256,000円	2,256,000円		
7	401	30.12㎡	171,000円		171,000円	18,770円	2,052,000円	2,052,000円		
8	402	35.11㎡	189,000円		189,000円	17,796円	2,268,000円	2,268,000円		
9	501	30.12㎡	172,000円		172,000円	18,880円	2,064,000円	2,064,000円		
10	502	35.11㎡	190,000円		190,000円	17,890円	2,280,000円	2,280,000円		
	合計	326.15㎡	1,786,000円	0円	1,786,000円	@18,104円	21,432,000円	21,432,000円		

【取得価格】 売買価格(税込)	487,100,000円
【取得価格】 消費税	20,500,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	21,432,000円
表面利回り	4.3999%
【NET収入】年額	18,721,040円
NET利回り	3.84%

支出(税込)※年額				試算根拠			
PM費	707,256円	見積額	月額賃料	1,786,000円	×12	×3.0%	×110%
BM費	704,220円	見積額	月額	53,350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	161,040円	※想定	月額	12,200円	×12		×110%
火災保険	49,620円	見積額		49,620円			
固都税	1,022,824円	※概算額		1,022,824円			
年間支出計	2,710,960円						

イ 276-10 ハ 296-23 ホ 303-5 ト 299-67
ロ 296-2 ニ 299-50 ヘ 303-16 チ 299-45



地番区域見出
和泉2丁目

請求部	所在	杉並区和泉二丁目				地番	299番39			
出力縮尺	1/600	精度区分		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					備付年月日(原図)			補記事項		

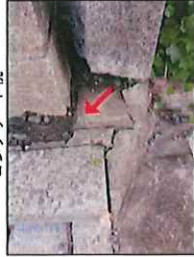
K1境界写真
鉄



K2境界写真
金属標



K3境界写真
コンクリート杭



K4境界写真
金属標



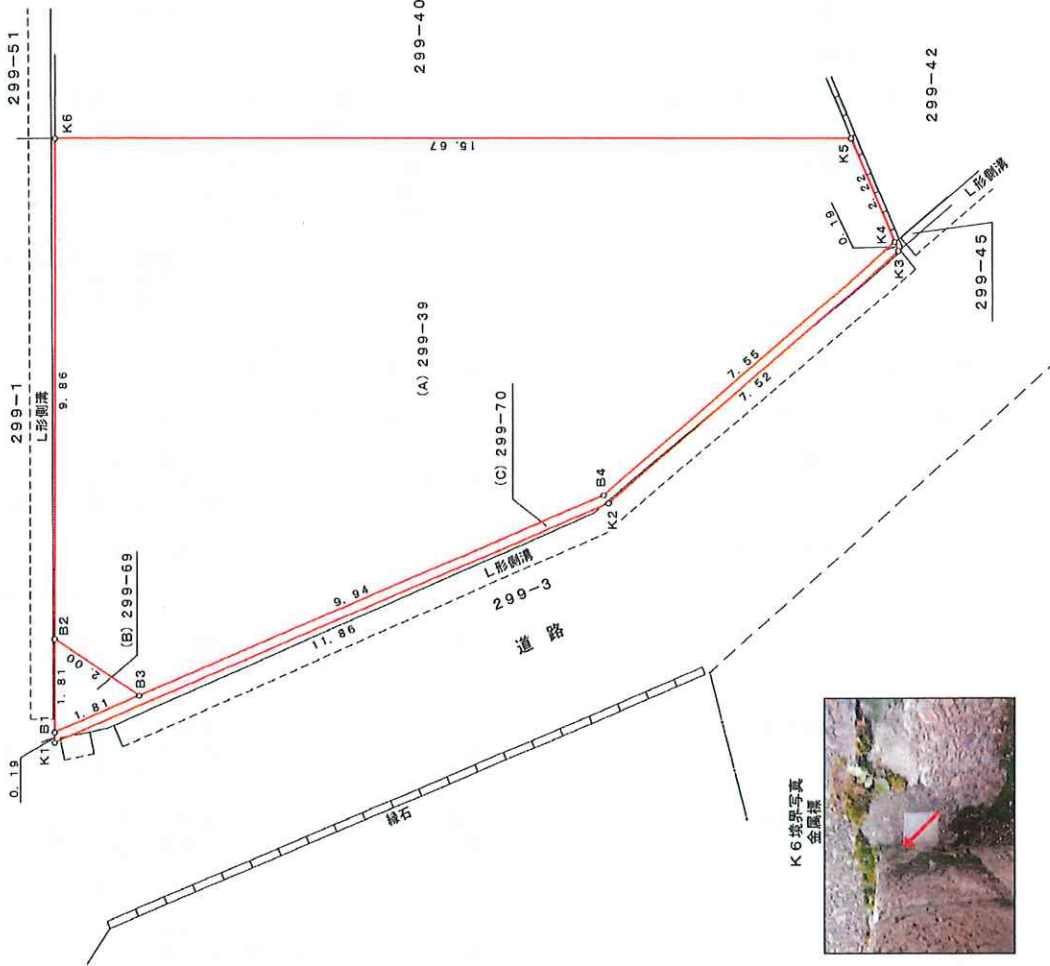
K5境界写真
コンクリート杭



K6境界写真
金属標



道路



座標求積表

地番	(A) 299-39				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	境界線
B2	-35947.312	-16237.447	-122138.076334		計算値
B3	-35947.493	-16239.439	145229.502977		計算値
B4	-35956.255	-16244.148	263041.488564		計算値
K4	-35963.686	-16245.517	137989.421398		金属標
K5	-35964.749	-16243.568	-140847.978128		コンクリート杭
K6	-35955.015	-16231.281	-283024.846797		金属標
		地面積	249.311680		
		地面積	124.658400		
		地積	124.69	m	

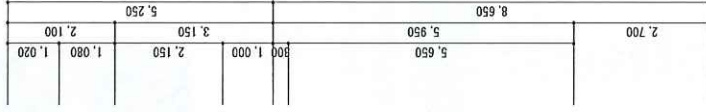
地番	(B) 299-69				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	境界線
B1	-35945.895	-16238.580	2939.182980		計算値
B3	-35947.493	-16239.439	23011.285063		計算値
B2	-35947.312	-16237.447	-23947.440306		計算値
		地面積	9.027737		
		地面積	1.5138689		
		地積	1.51	m	

地番	(C) 299-70				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	境界線
K1	-35945.741	-16238.704	167242.472496		鉄
K2	-35966.194	-16244.322	280009.880666		金属標
K3	-35963.594	-16245.685	121712.872020		コンクリート杭
K4	-35963.686	-16245.517	-119225.849863		金属標
B4	-35956.255	-16244.148	-263041.488564		計算値
B3	-35947.493	-16239.439	-168240.588040		計算値
B1	-35945.895	-16238.580	-28449.992160		計算値
		地面積	7.047155		
		地面積	3.5235775		
		地積	3.52	m	

特記事項

本図の道路境界線は、杉並区土木部管理課と協議うえ取得した管理区域明示の証明図面（証明番号 5 杉並第 68045 号）を基準に作成しております。
また、令和 6 年 4 月 30 日登記の東京法務局杉並出張所備付地積測量図と求積方法、境界辺長、座標値など全て一致しております。

所在 杉並区和泉二丁目 299番39、299番69、299番70			
名称	測量図	図面番号	
令和 6 年 2 月 27 日	測量	縮尺	1/100
令和 6 年 5 月 7 日	作成		
東京都市中央区京橋一丁目 14 番 5 号 土地家屋調査士 岩崎 良			



機殼・給気設備	凡例
24H	24時間換気機 BS-32HA、BS-133HA 100㎡ S.V.C
	換気扇 (997) 150/100㎡ 1台付 100㎡ S.V.C (55℃)
	24時間換気機 V D-18C2014 100㎡ S.V.C (55℃)
	自然換気 100㎡ S.V.C (55℃)
	自然換気 100㎡ S.V.C (55℃)

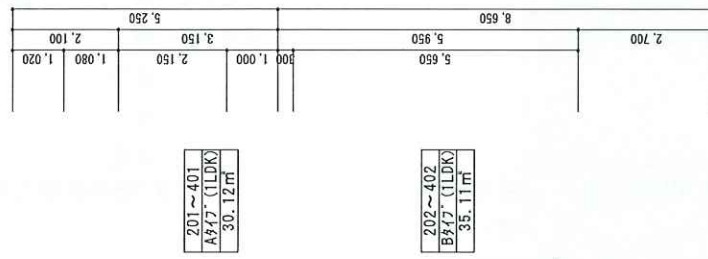
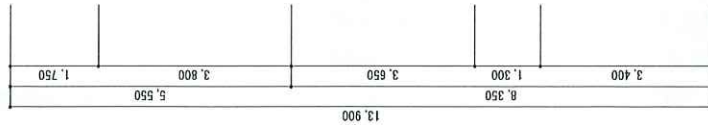


Figure 1 is a schematic diagram of a multi-layered structure. The diagram shows a vertical stack of layers with the following dimensions from top to bottom:

- Total height: 8,500
- Top layer: 300
- Layer below top: 8,200
- Layer below that: 4,800
- Layer below that: 2,200
- Bottom-most layer, divided into two sections:
 - Left section: 1,100
 - Right section: 1,200

1,709	1,641	4,441	250	600	1,200	800
		1,000				
		8,500		3,000		1,150

[illegible]

防火区画	
	令114条及び令22条の3 第30条 界型
	令112条11項 壁穴区画

仕上表(火気使用室)

【仕屋内全室共通仕上げ】(UB部除く)

壁：石膏ボード(又は耐水石膏ボード)12.5mm以上の上、ビニール貼
 天井：石膏ボード(又は耐水石膏ボード)9.5mm以上の上、ビニール貼
 床：石膏ボード(又は耐水石膏ボード)9.5mm以上の上、ビニール貼
 ・石膏ボード：準不燃OM-9828、OM-9826、不燃OM-8619
 ・ビニール材：準不燃OM-0803、0833

特記

①9内はラブレに水平区画となる

②「路政施設(安全使用設備)」において、有効な保護設備を有する「ガレキ盛積場(安全使用設備)」は、15m以上の長さ、2.5mの幅、コンクリートの床板は、15m以上の長さをもつものとする。また、0.6m以上の、石積み以上の高さをもつものとする。

③ダクト、コンクリート管(パイプ)は、450mm(同等者)を、土管、管状コンクリート管は、15mm(同等者)とするものとする。

④指定道路材料は、JISまたはJIS規格(24号、26号、28号、30号、32号、36号、40号、45号、50号、56号、63号、70号、76号、84号、90号、100号、110号、125号、140号、150号、160号、180号、200号、225号、250号、280号、300号、315号、350号、400号、450号、500号、560号、630号、700号、760号、840号、900号、1000号、1100号、1250号、1400号、1500号、1600号、1800号、2000号、2250号、2500号、2800号、3000号、3150号、3500号、4000号、4500号、5000号、5600号、6300号、7000号、7600号、8400号、9000号、10000号、11000号、12500号、14000号、15000号、16000号、18000号、20000号、22500号、25000号、28000号、30000号、31500号、35000号、40000号、45000号、50000号、56000号、63000号、70000号、76000号、84000号、90000号、100000号、110000号、125000号、140000号、150000号、160000号、180000号、200000号、225000号、250000号、280000号、300000号、315000号、350000号、400000号、450000号、500000号、560000号、630000号、700000号、760000号、840000号、900000号、1000000号、1100000号、1250000号、1400000号、1500000号、1600000号、1800000号、2000000号、2250000号、2500000号、2800000号、3000000号、3150000号、3500000号、4000000号、4500000号、5000000号、5600000号、6300000号、7000000号、7600000号、8400000号、9000000号、10000000号、11000000号、12500000号、14000000号、15000000号、16000000号、18000000号、20000000号、22500000号、25000000号、28000000号、30000000号、31500000号、35000000号、40000000号、45000000号、50000000号、56000000号、63000000号、70000000号、76000000号、84000000号、90000000号、100000000号、110000000号、125000000号、140000000号、150000000号、160000000号、180000000号、200000000号、225000000号、250000000号、280000000号、300000000号、315000000号、350000000号、400000000号、450000000号、500000000号、560000000号、630000000号、700000000号、760000000号、840000000号、900000000号、1000000000号、1100000000号、1250000000号、1400000000号、1500000000号、1600000000号、1800000000号、2000000000号、2250000000号、2500000000号、2800000000号、3000000000号、3150000000号、3500000000号、4000000000号、4500000000号、5000000000号、5600000000号、6300000000号、7000000000号、7600000000号、8400000000号、9000000000号、10000000000号、11000000000号、12500000000号、14000000000号、15000000000号、16000000000号、18000000000号、20000000000号、22500000000号、25000000000号、28000000000号、30000000000号、31500000000号、35000000000号、40000000000号、45000000000号、50000000000号、56000000000号、63000000000号、70000000000号、76000000000号、84000000000号、90000000000号、100000000000号、110000000000号、125000000000号、140000000000号、150000000000号、160000000000号、180000000000号、200000000000号、225000000000号、250000000000号、280000000000号、300000000000号、315000000000号、350000000000号、400000000000号、450000000000号、500000000000号、560000000000号、630000000000号、700000000000号、760000000000号、840000000000号、900000000000号、1000000000000号、1100000000000号、1250000000000号、1400000000000号、1500000000000号、1600000000000号、1800000000000号、2000000000000号、2250000000000号、2500000000000号、2800000000000号、3000000000000号、3150000000000号、3500000000000号、4000000000000号、4500000000000号、5000000000000号、5600000000000号、6300000000000号、7000000000000号、7600000000000号、8400000000000号、9000000000000号、10000000000000号、11000000000000号、12500000000000号、14000000000000号、15000000000000号、16000000000000号、18000000000000号、20000000000000号、22500000000000号、25000000000000号、28000000000000号、30000000000000号、31500000000000号、35000000000000号、40000000000000号、45000000000000号、50000000000000号、56000000000000号、63000000000000号、70000000000000号、76000000000000号、84000000000000号、90000000000000号、100000000000000号、110000000000000号、125000000000000号、140000000000000号、150000000000000号、160000000000000号、180000000000000号、200000000000000号、225000000000000号、250000000000000号、280000000000000号、300000000000000号、315000000000000号、350000000000000号、400000000000000号、450000000000000号、500000000000000号、560000000000000号、630000000000000号、700000000000000号、760000000000000号、840000000000000号、900000000000000号、1000000000000000号、1100000000000000号、1250000000000000号、1400000000000000号、1500000000000000号、1600000000000000号、1800000000000000号、2000000000000000号、2250000000000000号、2500000000000000号、2800000000000000号、3000000000000000号、3150000000000000号、3500000000000000号、4000000000000000号、4500000000000000号、5000000000000000号、5600000000000000号、6300000000000000号、7000000000000000号、7600000000000000号、8400000000000000号、9000000000000000号、10000000000000000号、11000000000000000号、12500000000000000号、14000000000000000号、15000000000000000号、16000000000000000号、18000000000000000号、20000000000000000号、22500

消防火リスト(2~5F)			
型(外壁)	1時間 RC	建造年	1996年築二二号
壁(内仕壁)	1時間 RC	建造年	1995年築二二号
柱	RC	建造年	1996年築二二号
床	1時間 RC	建造年	1996年築二二号
梁	RC	建造年	1996年築三三号
屋根	30分 RC	建造年	1999年築第一号
階段	30分 RC	建造年	1999年築第一号

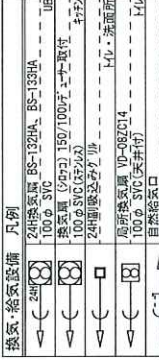
境界壁	※小裏・天井裏まで達せしめる
遮音	RC t=100以上
構造	建造第1827号第1条一号

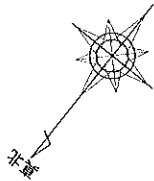
直通階段【令第23条】	構 造: RC
有効幅: 750以上 蹴上: 205 (≦220) 踏面: 240 (≧210)	
階段回り込み部分踏面: 210以上 (踏面の狭い方から300の位置)	
=====> 階段手摺(壁・柱上面に出幅100以内)に設置	

直通階段への歩行距離〔令第120条〕
 $0.45+0.50+3.05+2.85+2.00+3.00+4.77+0.76=17.38\text{m} \leq 50\text{m}$

各住戸から代替進入口への歩行距離(最大値)
 $4.77+0.44+5.21$
 $5.21\text{m} \leq 20\text{m}$

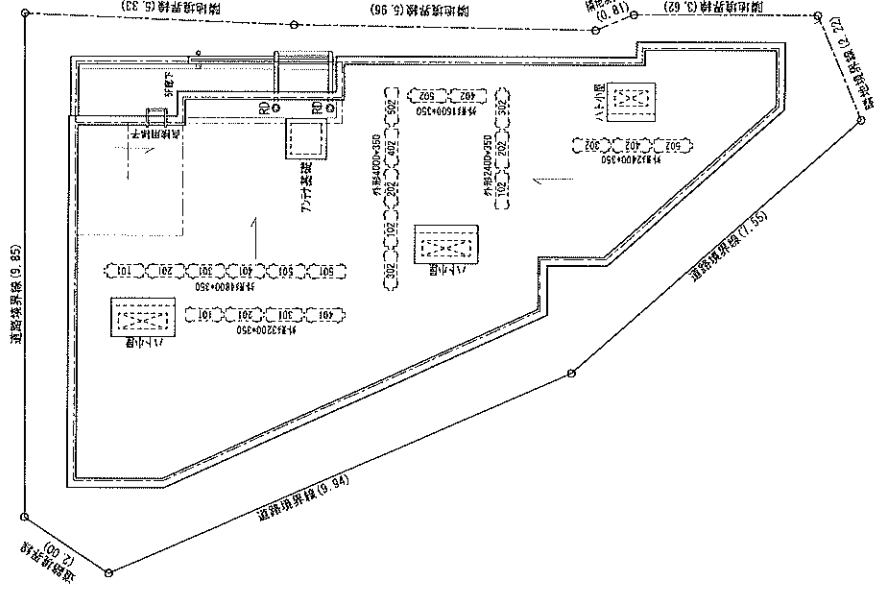
換気、給気設備	凡例			
24時間換気 換気量 BS-132MA、BS-133NA	100 ㎡ SVC	U		換気
換気量 (平均) 150/100㎡ ユニタ取付	100 ㎡ SVC (平均)	U		換気
24時間換気 換気量	100 ㎡ SVC (平均)	U		換気
局用換気機 VP-08C14	100 ㎡ SVC (天井付)	U		換気
自然換気	100 ㎡ SVC (天井付)	U		換気





8,500	1,200	300
7,000	500	700
4,800	2,200	

13,900	8,350	1,300	3,400
5,550	3,650	3,800	1,750



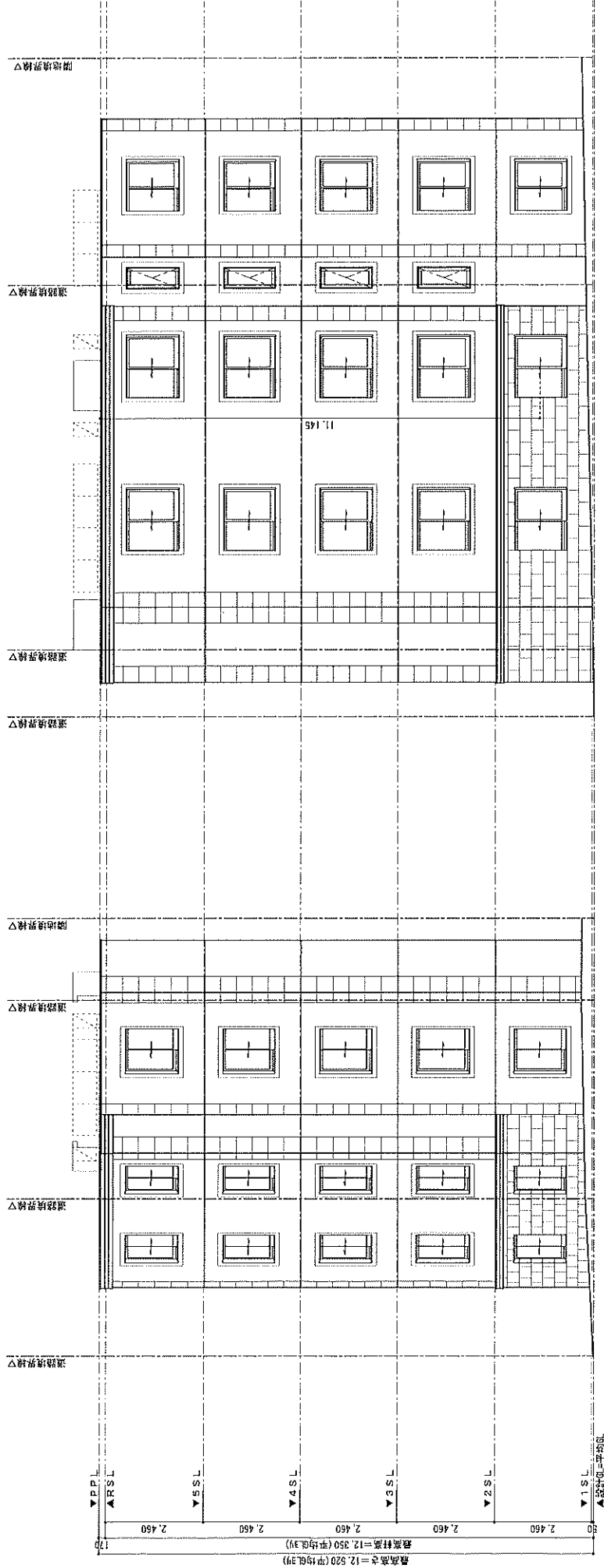
2,700	8,650	5,250
5,650	5,950	3,150
1,020	1,000	2,150
1,080	2,100	1,080

1,709	1,641	4,441	258,600	1,200	300
		1,000	3,000	1,150	

室外機高さ検討	【令第2条第1項6号ロ】
建築面積×1/8 : 16,76/8=2,095	
水平投影面積 : 1,6×0.35×2=1.08	
2,4×0.35×2=1.68	
4,2×0.35×2=2.94	
4,8×0.35×2=3.36	
9,595 ≥ 6,44	..高さ不算入

1F小売・7F小売基礎高さ検討	【令第2条第1項6号ハ】
地上突出物に該当	..高さ不算入

耐火性能 (2~5F)	
壁 (外壁)	1時間 RC 70以上 建築基準法第139号第1項2号イ
柱	1時間 RC 70以上 建築基準法第139号第1項2号イ
床	1時間 RC 70以上 建築基準法第139号第2項2号イ
梁	1時間 RC 70以上 建築基準法第139号第2項2号イ
屋根	30分 RC 建築基準法第139号第5項1号
階段	30分 RC 建築基準法第139号第6項1号



北西立面図

南西立面図

▽ 代務出入口(150mmx1200mmまたは直径1000mm以内)以上

北東立面圖

