

備考 年額収入21,432,000円 月額収入1,786,000円 表面 利回り 4.39% 満室想定

- ・検査済証取得予定
- ・総戸数10戸（1LDK×5戸、2DK×5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。

歩

1137m

1421 歩 (歩幅80cm)

ジョギング

21分

時速 3.2km/h

カロリー

53kcal

男性 30歳 50kg

0.3個分

1個 160kcal

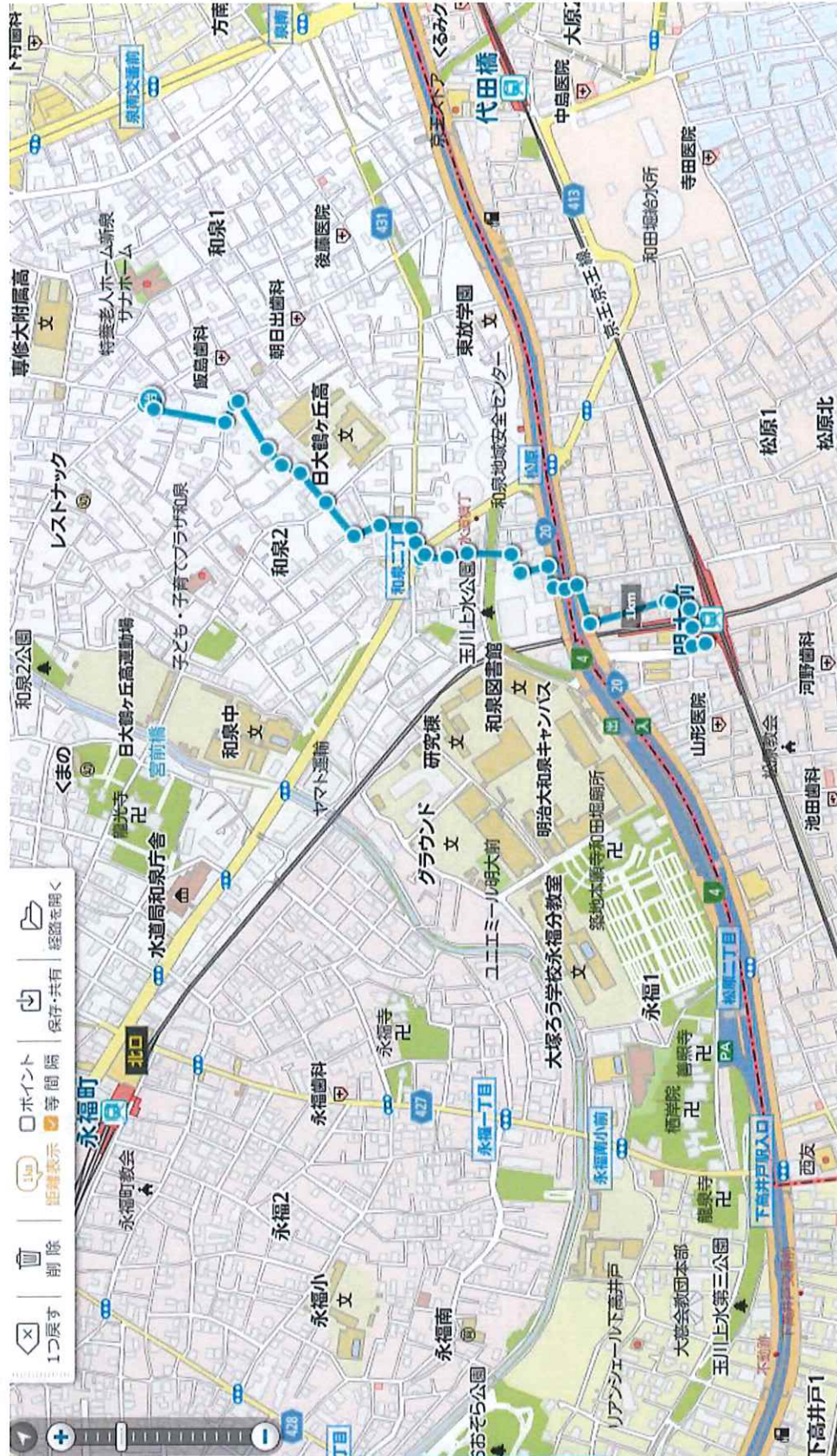
カスタマイズ

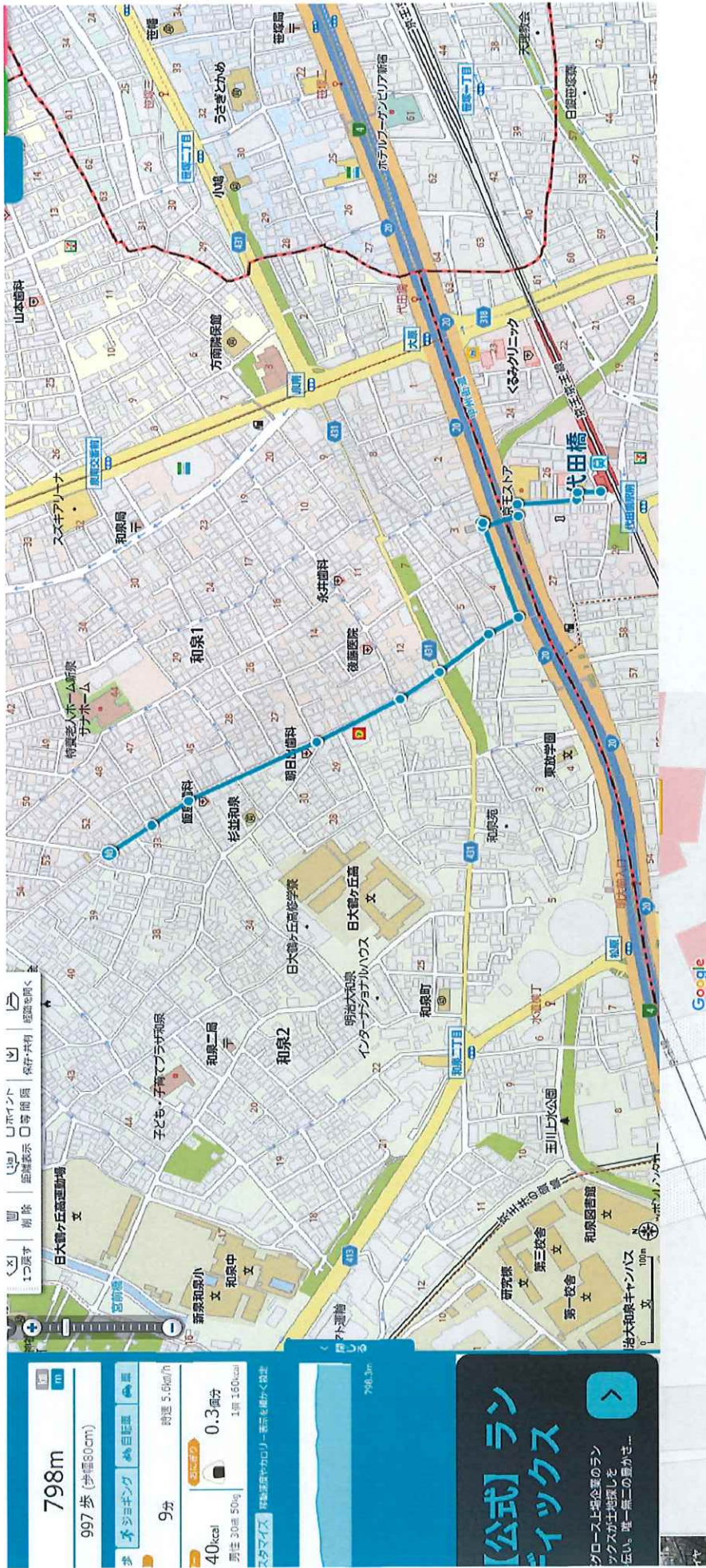
移動速度やカロリー表示を簡単に設定

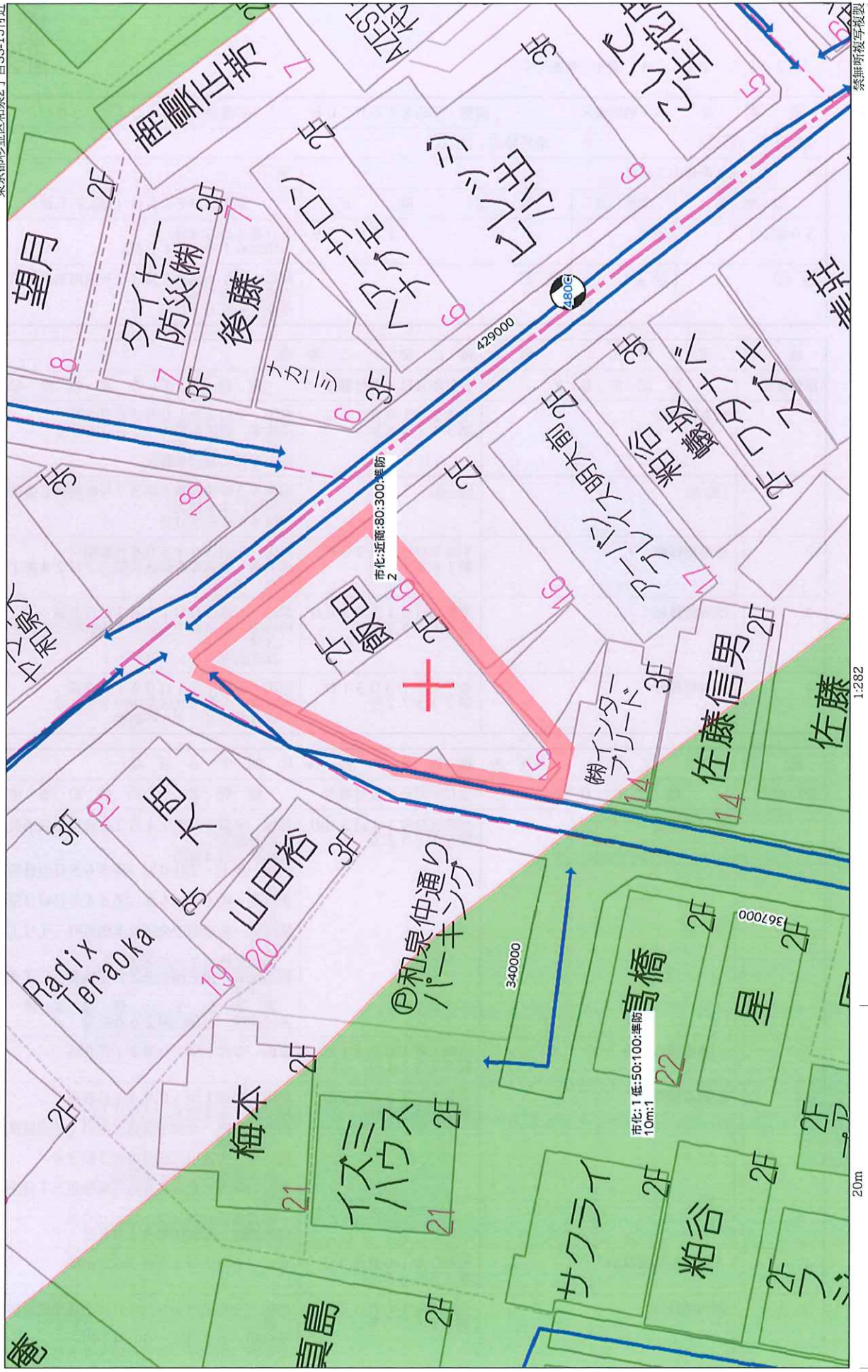
50m

30m

1.137.3m







1:282

20m

ELFARO明大前Ⅲ

レントロール										
	部屋No	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㎡	9.11坪		166,000円	18,221円	1,992,000円	1,992,000円		
2	102	35.11㎡	10.62坪		184,000円	17,325円	2,208,000円	2,208,000円		
3	201	30.12㎡	9.11坪		169,000円	18,551円	2,028,000円	2,028,000円		
4	202	35.11㎡	10.62坪		187,000円	17,508円	2,244,000円	2,244,000円		
5	301	30.12㎡	9.11坪		170,000円	18,660円	2,040,000円	2,040,000円		
6	302	35.11㎡	10.62坪		188,000円	17,702円	2,256,000円	2,256,000円		
7	401	30.12㎡	9.11坪		171,000円	18,770円	2,052,000円	2,052,000円		
8	402	35.11㎡	10.62坪		189,000円	17,798円	2,268,000円	2,268,000円		
9	501	30.12㎡	9.11坪		172,000円	18,880円	2,064,000円	2,064,000円		
10	502	35.11㎡	10.62坪		190,000円	17,890円	2,280,000円	2,280,000円		
	駐車場	0台		0円	0円		0円	0円		
	バイク置き場	0台		0円	0円		0円	0円		
	駐輪場	6台		0円	0円		0円	0円		
	合計	326.15㎡	98.66坪	0円	1,786,000円	@18,102円	21,432,000円	21,432,000円		

※ペット possible の募集条件を前提とした月額賃料です。

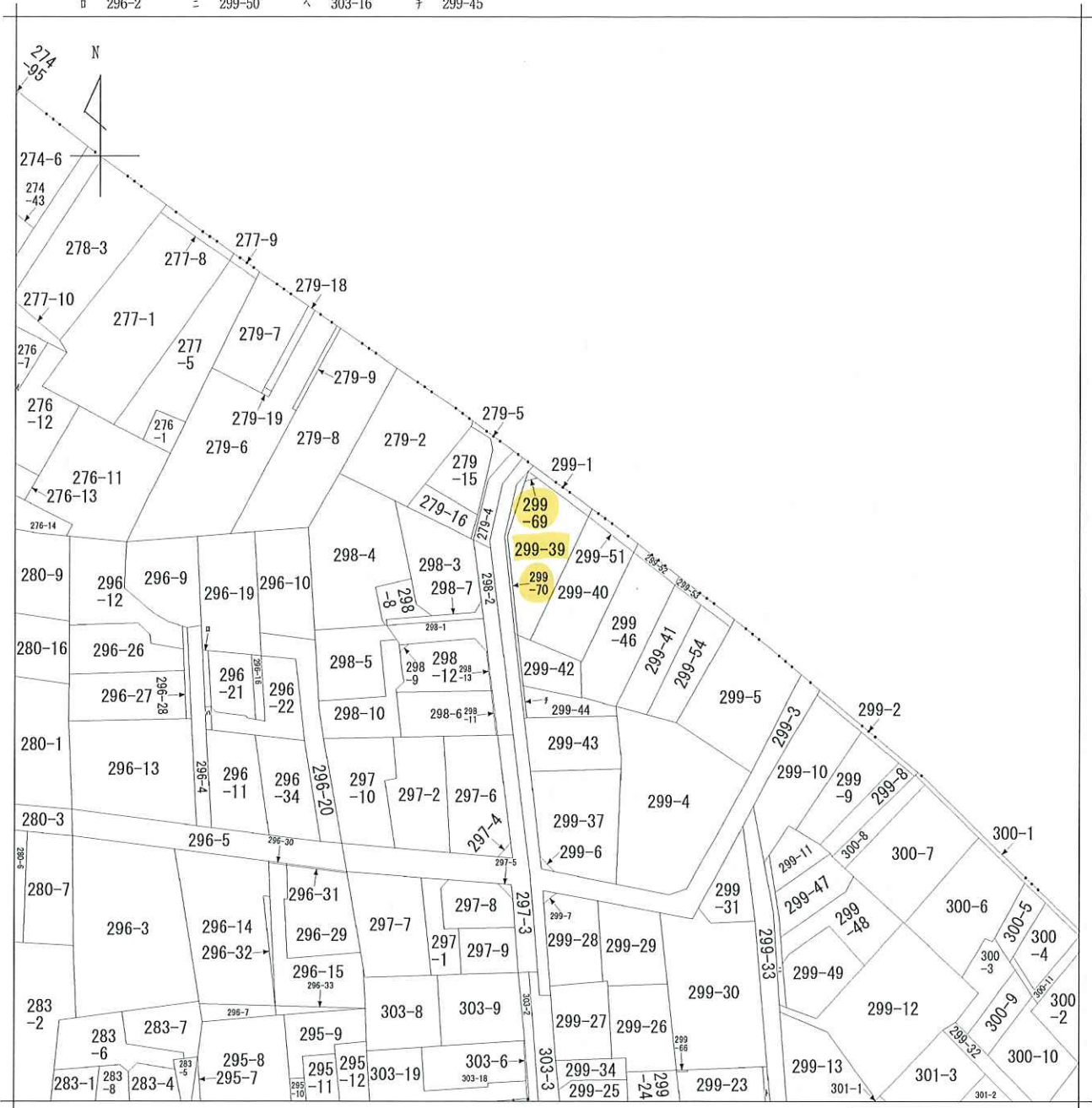
【取得価格】 売 買 価 格 (税 込)	487,100,000円
【取得価格】 消費 税	20,500,000円
【収入】 年 額 賃 料 (満 室 想 定)	21,432,000円
表 面 利 回 り	4.39%
【NET収入】年 額	18,557,289円
NET利回り	3.80%

【賃貸募集条件】

- ・ペット飼育可
- ・インターネット無料
- ・高齢者入居相談可

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%
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		180,180円	※想定	月額	13,650円	×12	×110%
火災保険		49,620円	見積額		49,620円		
固都税		1,167,435円	※概算		1,167,435円		
年間支出計		2,874,711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	1/600	精度区		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)			補事項		



表 表 積 求 標 座

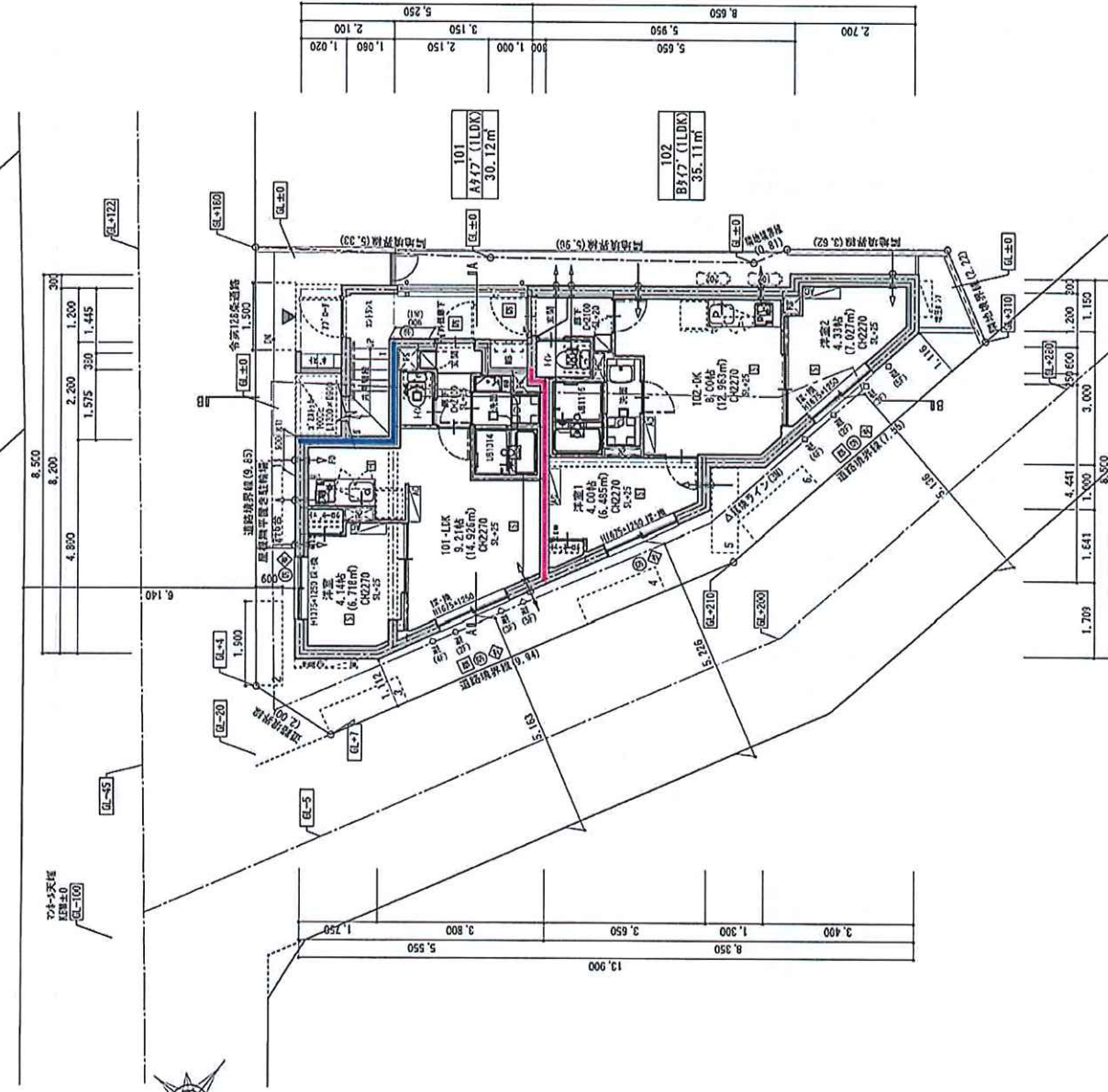
地 帯		(C) 299-70			
測 点	X _n	Y _n	$(X_{n+1}-X_n-1) \cdot Y_n$		
K1	-35945.741	-16238.704	167242.412496	底	境界線
K2	-35956.194	-16244.332	390009.880696	多岐路	
K3	-35963.894	-16245.685	121712.670200	コンクリート	
K4	-35963.686	-16245.517	-119235.843263	会館	
K5	-35956.255	-16244.148	-263041.488564	計測点	
B3	-35947.433	-16239.498	-168240.458040	計測点	
B1	-35945.896	-16238.580	-28449.992160	計測点	
		倍面積	7.047155		
		面積	3.5235775		
		面積	3.52		m

本図の道路境界線は、杉並区土木部管理課と協議して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）を基盤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積算方法、境界測量、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、2

名称	测 量 区				缩尺	图幅编号
	量	27日	2月	5月		
令和6年	量	27日	2月	5月	1	100
令和6年	作成	7日				

一、良莠不齐 土壤肥力不均



防火区画	令114条及び省令第22条の3 柱30区 扉2区
	令112条の11項 扉穴区画

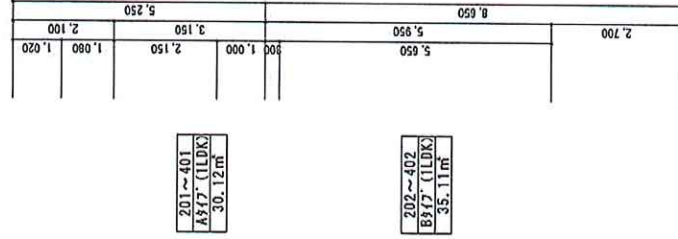
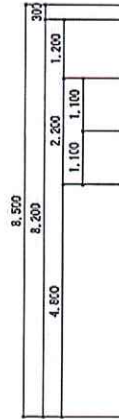
仕上表(火気使用室)

(仕戸内全面塗装仕上及び0.001厚鉄く)

土: 石膏+砂 (又は耐水石膏+砂) 2.5cm以上、
 天板: 石膏+砂 (又は耐水石膏+砂) 2.5cm以上、
 ・石膏+砂: 1.5cm以上(40-4528、04-4526、不燃種-6519)
 ・石膏+砂: 厚さ0.001厚鉄く(4-0503、0313)

[illegible][illegible]

熱氣・冷氣設備		凡例
→	24時間暖房 6S・12MH、6S・133MH 100% SVC	18
→	換気扇 (8分) 150/100タイプ・取付 100% SVC (12/24)	372
→	24時間換気 24分/1分	14・24時間
→	周知換気扇 10・32/24 100% SVC (美井)	14



凡例 (2-45)	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	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿																																																		
	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	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

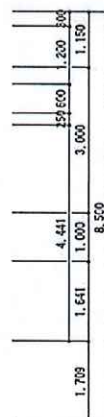
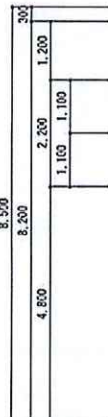
防火区画	
—	令114条及び令22条の3 法30条 界型
—	令112条11項 堅穴区画

仕上表(火氣使用室)

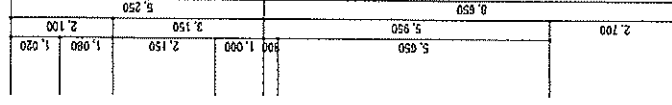
見：石質「ド」(又は排水石質「ド」)12.5m以上の上、ド「ド」22站
 天井：石質「ド」(又は排水石質「ド」)19.5m以上の上、ド「ド」22站
 ・石質「ド」：標準値CM-9328、CM-9326、標準値-9519
 ・ド「ド」：標準値CM-9333、CM-9333

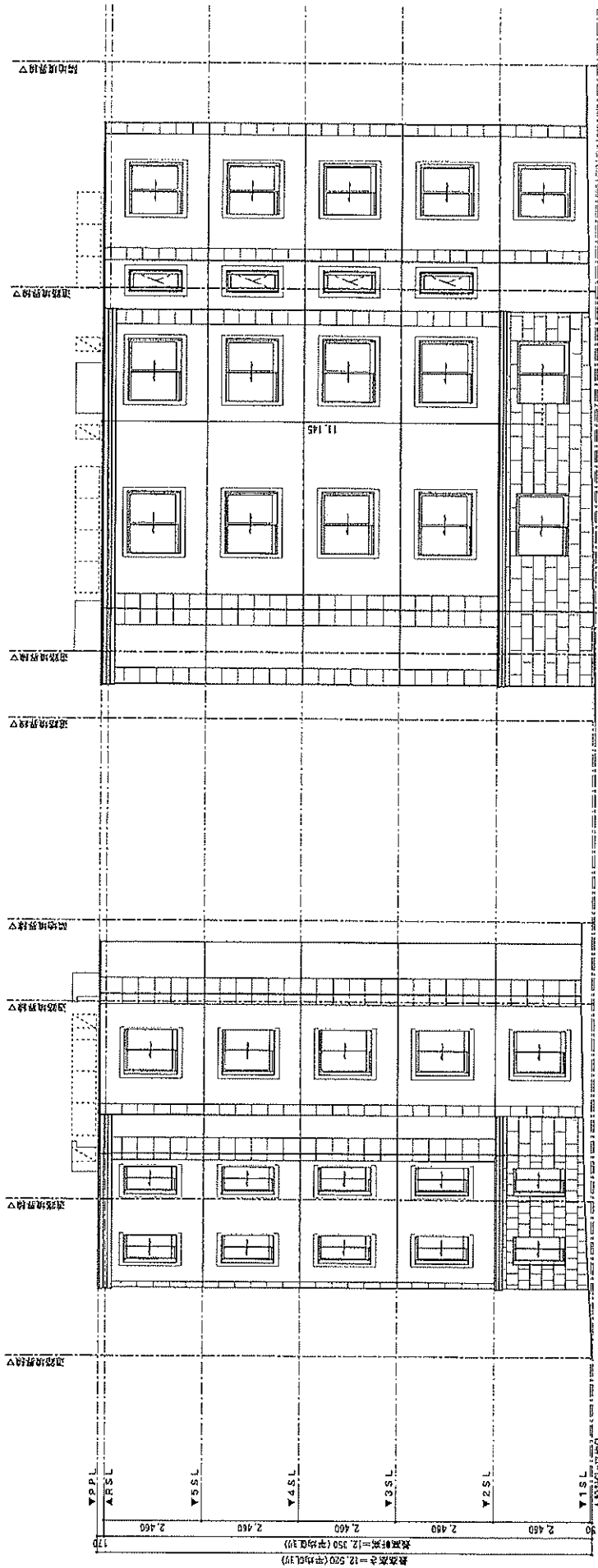
[illegible][illegible][illegible]

熱電・給電設備	凡例
24H電圧降 65-132M 65-132M	100% SVC
換電機 (5/23) 150/100% 2-2-取付	100% SVC (5/23)
24H電圧降 74	100% SVC (5/23)
24H電圧降 74	100% SVC (5/23)
24H電圧降 10-02014	100% SVC (5/23)



INSPECTION	DATE	No
ENTER 1/100	25-3-3	A-07





南西立面图

北西立面图

▽ 代建入口 (150mm×120mm) または直径100mm 円筒内径以上)



CASALINO
CASALINO 2023-2024

1 株式会社 東京建設株式会社 東京建設株式会社 東京建設株式会社
1 株式会社 東京建設株式会社 東京建設株式会社 東京建設株式会社

エルファード代田橋新築工事

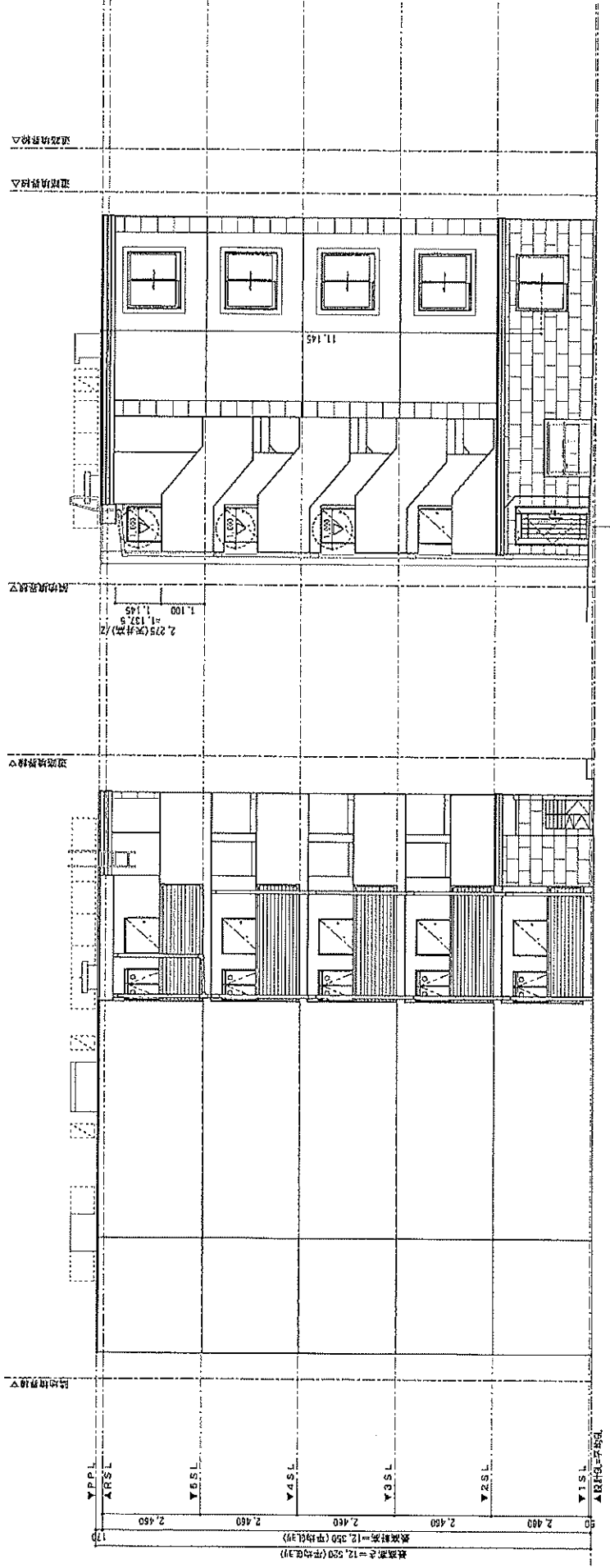
TITLE

立面图 [1]

ARCHITECTURE INSPECTION CENTER 1/100 25-3-3 A-09

DATE 25-3-3 A-09

WS24-02840



北東立面図

南東立面図

△ 代替出入口 (750mm×1200mmまたは同等1000mm以内開口以上)

CASALINO
CASALINO建築設計事務所

1 建築士事務所 東京都港区 東京都港区 東京都港区
1 建築士事務所 東京都港区 東京都港区 東京都港区

PROJECT

エルファード代田橋 新築工事

TITLE

立面図 [2]

INSPECTOR

CENTER

DATE

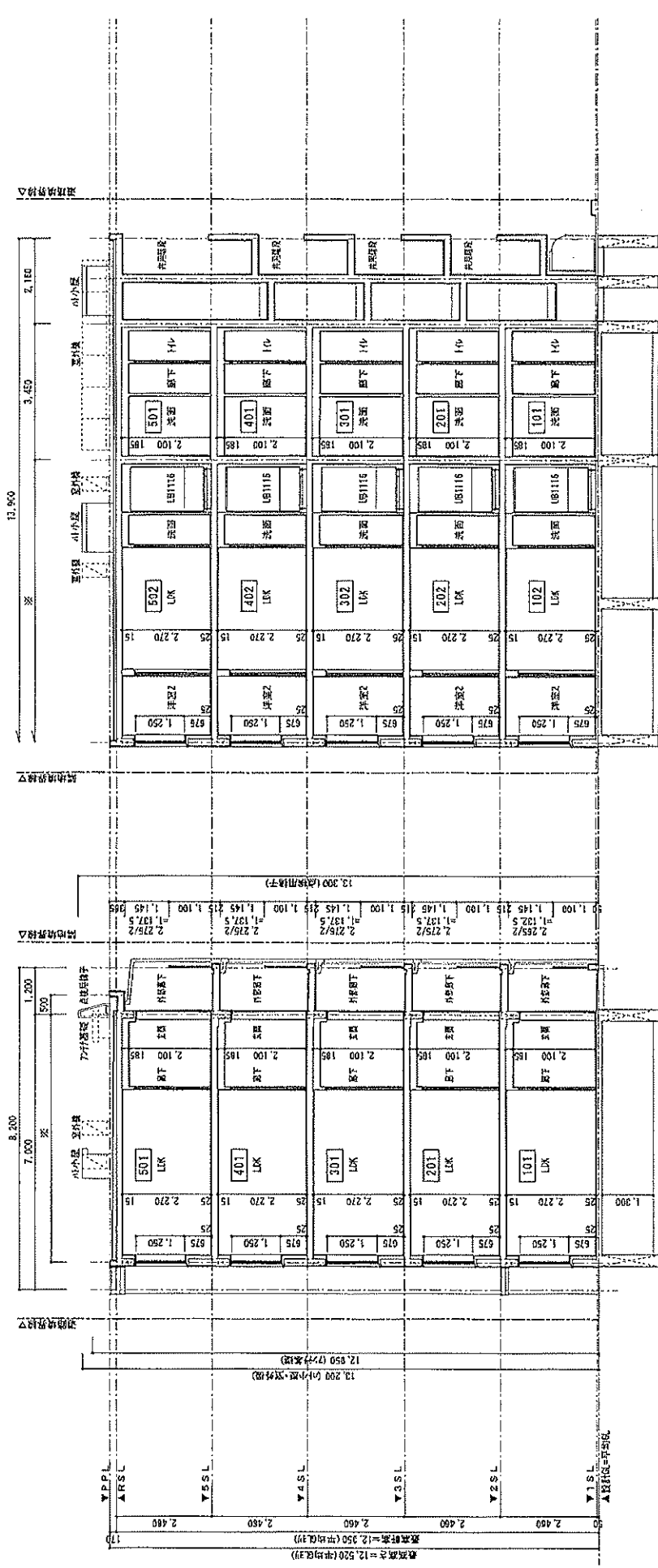
25-3-3

No

A-10

ARCHITECTURE

WS24-02640



B-B 断面図

A-A 断面図

※詳細な寸法・構造等は断面図による



CASALINO
CASALINO ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN

1 建築士事務所 東京都中央区新富町1-1-1
1 建築士 石川 昌子 氏 第211811号

エルファロー代田橋 新築工事

TITLE

断面図

INSPECTION
CENTER 1/100

DATE 25- 3- 3 No A-11

WS24-02640