当社直物件　　物件説明書　　物件番号:263

用途	収益物件（一棟）・マンション　物件名：ブルーパレット中野紅葉山					
所在地	住居表示	東京都中野区中野1-55-8				
	地番	東京都中野区中野1-100-8、15				
交通	JR中央線・総武線、東京メトロ東西線 中野駅 徒歩12分 / 東京メトロ丸の内線 新中野駅 徒歩10分					
地積	118.24 ㎡ (35.76 坪) 公簿					
価格	3億5000万円 （税込）					
地目	宅地	用途地域	①第１種中高層住居専用地域 / ②近隣商業地域			
容積率	200% / 400%		建蔽率	60% / 80%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	①準防火地域　②防火地域		高度指定	①第2種高度地区　②第3種高度地区		
日影規制	①5ｈ-3ｈ/4m		都市計画	無・有（　　）		
その他	新たな防火規制区域					
道路	北側約4.49m（公道）					
道路負担						
現況	賃貸中	築年	平成29年 10月築	検済	有	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階				
	延床面積	304.68 ㎡ (92.16 坪)				
引渡し	2025年11月以降		施工会社	森田工業株式会社		

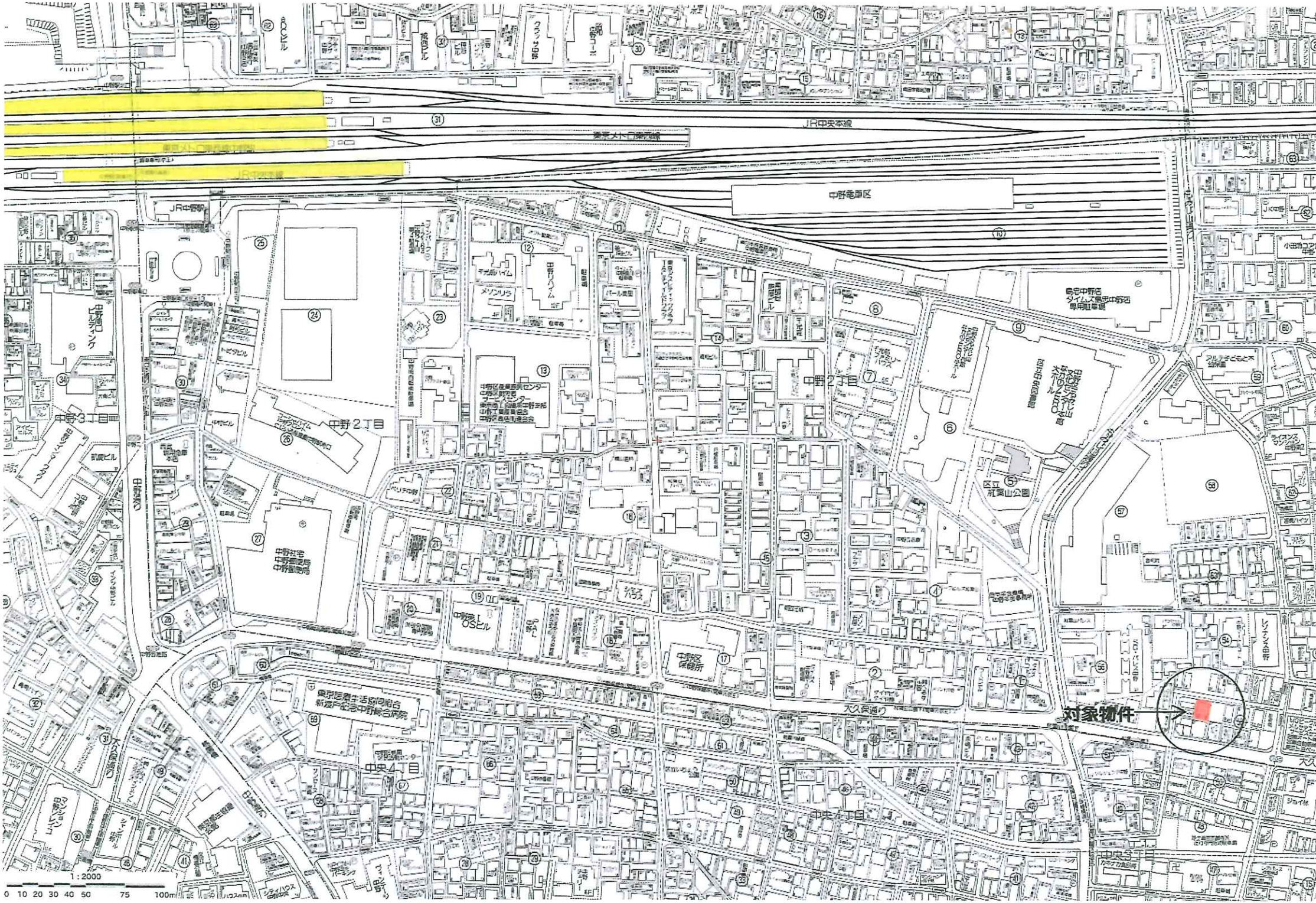
備考　年額収入12,996,000円 月額収入1,083,000円 表面 利回り 3.71% 満室想定

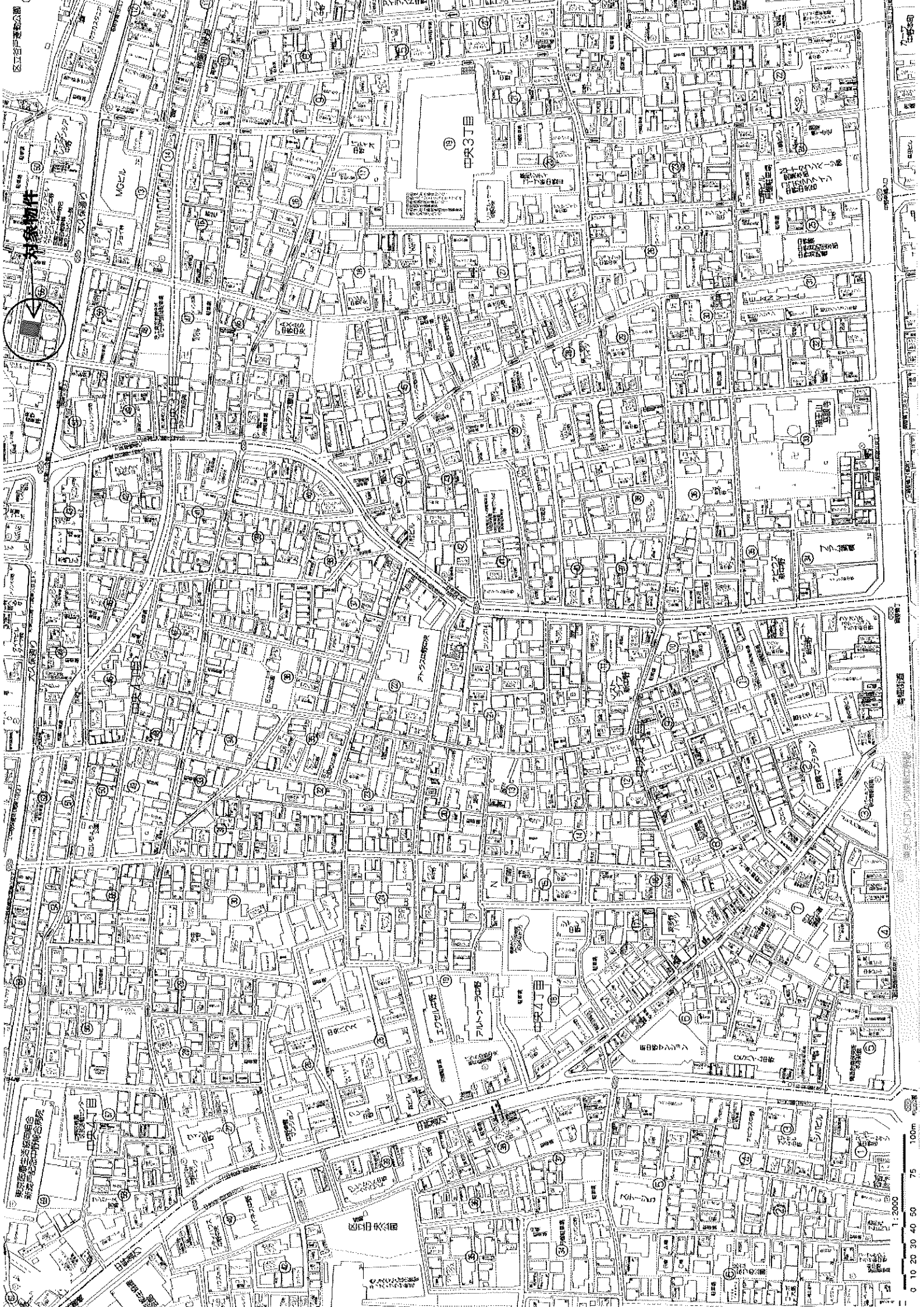
家屋番号：100番8の2　賃貸区画：11区画

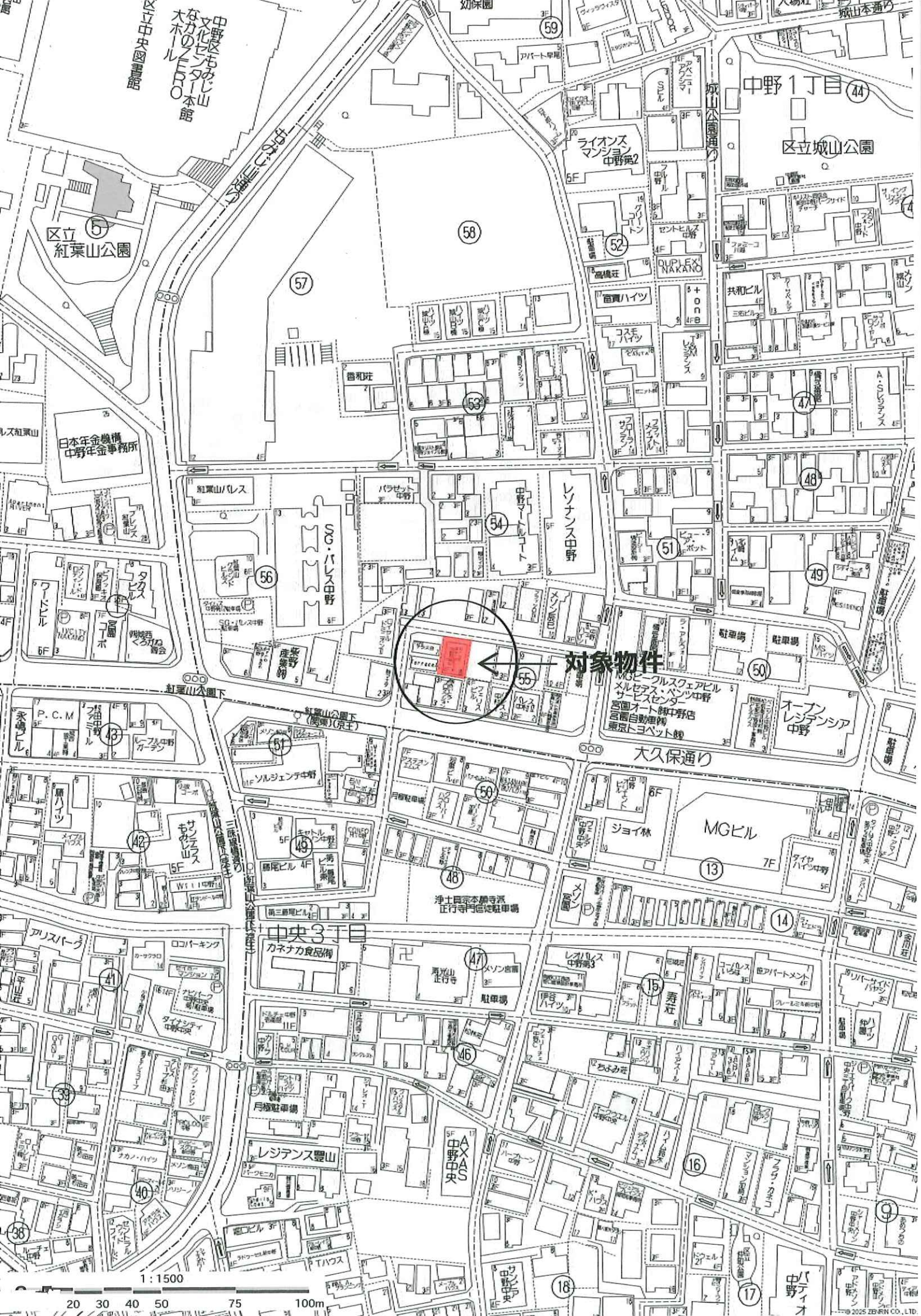
・官民共に境界確定済

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。


JR中央本線
中野電車区
JR中野駅
中野2丁目
中野3丁目
中央4丁目
中央5丁目
中野区保健所
区立紅葉山公園
天久保通り
対象物件
1:2000
0 10 20 30 40 50 75 100m


対象物件
中沢3丁目
中沢4丁目
中沢7丁目
N
0 10 20 30 40 50 75 100m
1:2000


対象物件
中野1丁目
区立城山公園
区立紅葉山公園
中央3丁目
大久保通り
紅葉山公園下
城山本通り
城山公園通り
中野区もみじ山文化センター本館 なかのZERO大ホール
中野区立中央図書館
日本年金機構 中野年金事務所
ライオンズマンション中野第2
レソナンス中野
SC・パレス中野
紅葉山パレス
ワードビル
タクスビル
P.C.M
永島ビル
サンテラスもみじ山
ソルジェンテ中野
ジョイ林
MGビル
オーパンレジデンシア中野
AXAS中野中央
レジテンス豊山
カネナカ食品㈱
浄土真宗本願寺派 正行寺門信徒駐車場
駐車場
月極駐車場
1:1500
20 30 40 50 75 100m

2025年6月11日

ブルーパレット中野紅葉山 レントロール

■貸室

（税抜）

部屋番号	用途	間取り	賃貸面積 ㎡	賃貸面積 坪	契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価（賃・共）	期間 開始	期間 終了	承継敷金	備考
101	住居	1DK	35.42	10.71	個人	125,000	8,000	133,000	12,418	2023/12/14	2025/12/13	125,000	
102	住居	1K	21.06	6.37	個人	80,000	5,000	85,000	13,343	2024/4/26	2026/4/25	80,000	
201	住居	1K	21.06	6.37	法人	82,000	5,000	87,000	13,657	2024/11/26	2026/11/25	82,000	
202	住居	1K	24.80	7.50	個人	95,000	5,000	100,000	13,333	2023/8/2	2025/8/1	95,000	
203	住居	1K	24.69	7.46	個人	93,000	5,000	98,000	13,136	2024/10/25	2026/10/24	93,000	
301	住居	1K	21.06	6.37	法人	83,000	5,000	88,000	13,814	2023/11/30	2025/11/29	83,000	
302	住居	1K	24.80	7.50	個人	94,000	5,000	99,000	13,200	2024/1/31	2026/1/30	94,000	
303	住居	1K	24.69	7.46	個人	93,000	5,000	98,000	13,136	2024/10/23	2026/10/22	93,000	
401	住居	1K	21.06	6.37	個人	101,000	5,000	106,000	16,640	2025/3/1	2027/2/28	101,000	
402	住居	1K	20.18	6.10	法人	97,000	5,000	102,000	16,721	2025/3/1	2027/2/28	194,000	
403	住居	1K	20.24	6.12	個人	82,000	5,000	87,000	14,215	2023/9/22	2025/9/21	82,000	
11区画			259.06	78.36				1,083,000	13,821			1,122,000	

（税抜）

【年間 概算収入】※満室想定		
貸 室	12,996,000円	1,083,000 円／月
合 計	12,996,000円	

【表面利回り】※満室想定		
12,996,000円 / 341,000,000円	＝	3.81%

（税抜）

【年間 概算支出】※固定費のみ		
建物管理費 ※	432,600円	36,050 円／月
固定資産税・都市計画税	731,500円	
合 計	1,164,100円	

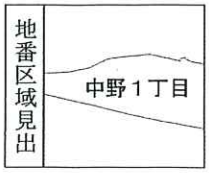
※その他、PM業務委託費が発生いたします（変動）。

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	127,400円	27,200円
建 物	475,100円	101,800円

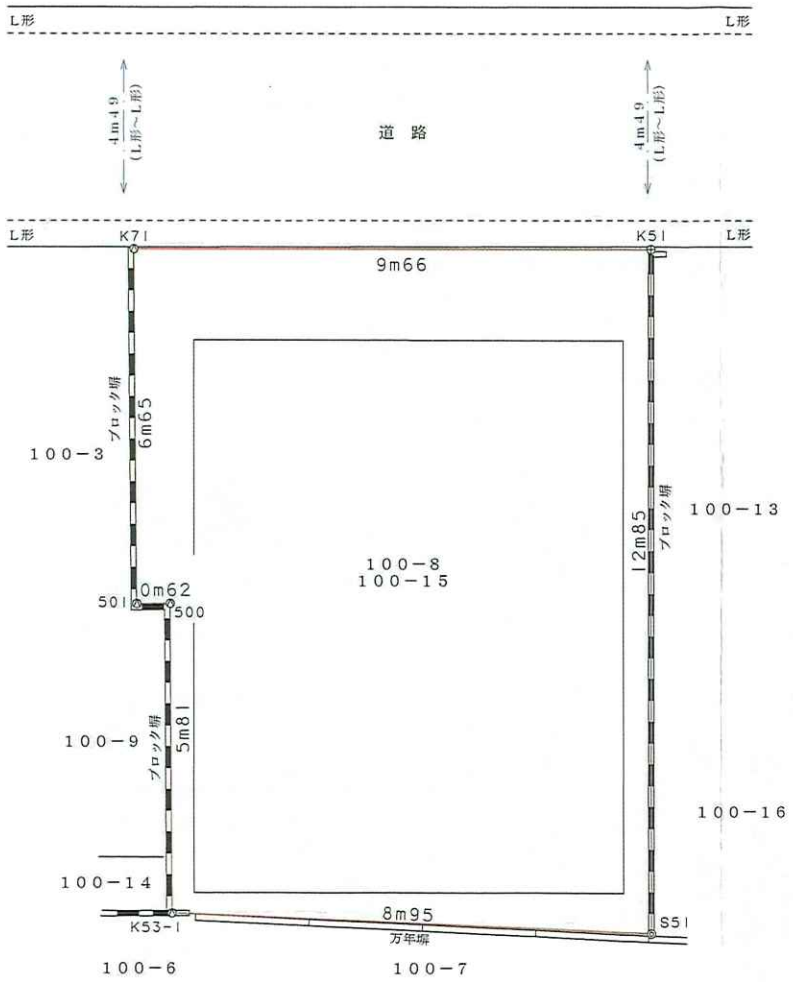
※端数処理あり

・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではございません。
当資料に掲示した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。
募集資料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性がございます。
また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。

表示年月日：２０２５／０５／１２



請求部分	所在	中野区中野一丁目				地番	100番15		
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			



座標求積表

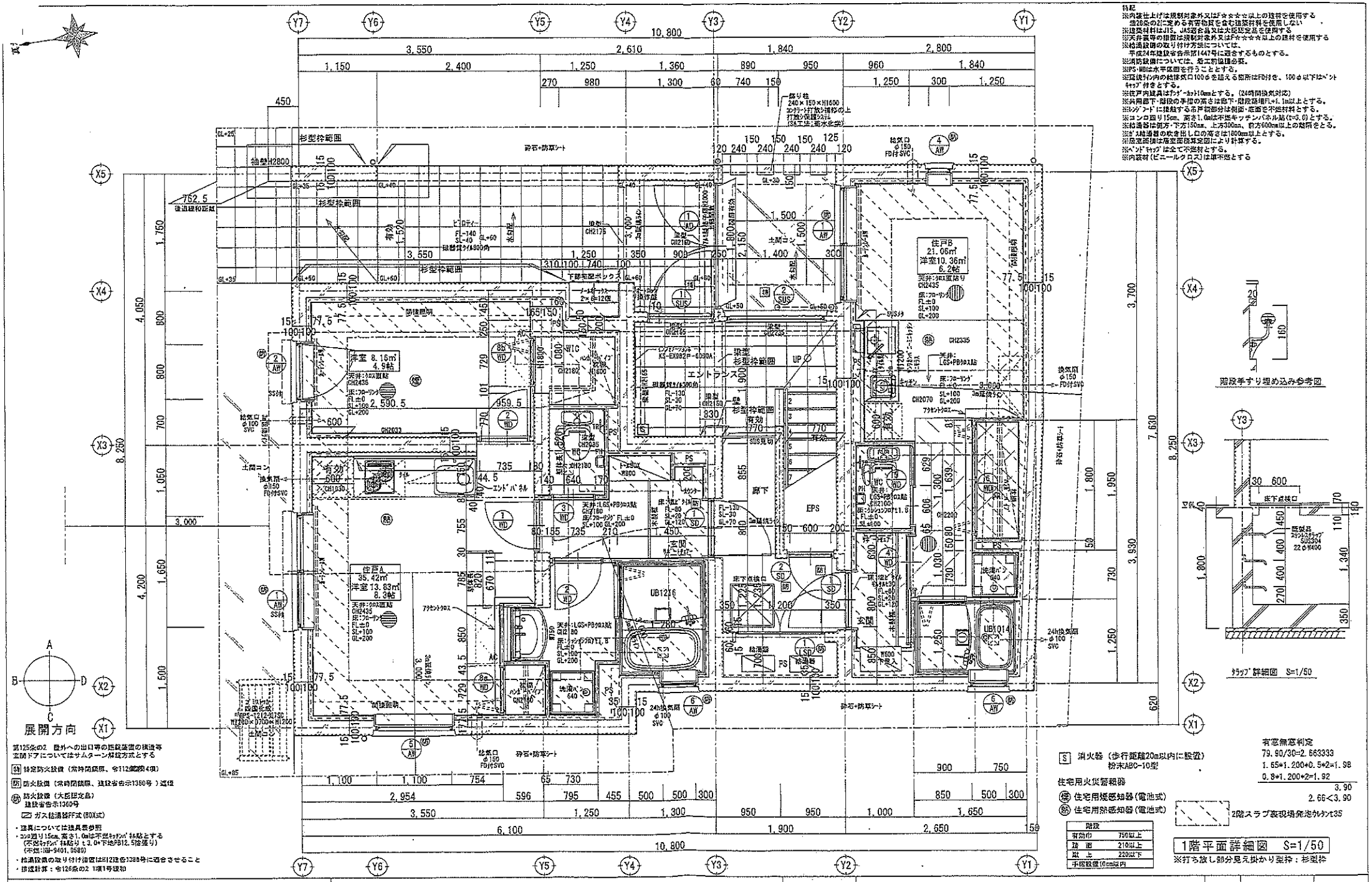
地番	100-8、100-15		
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
K71	499.846	490.546	-3058.554310
501	493.198	490.311	-3269.393748
500	493.178	490.940	-2863.162080
K53-1	487.366	490.712	-3230.847808
S51	486.594	499.629	6029.023143
K51	499.433	500.201	6628.663652
		倍面積	235.728849
		面積	117.8644245
		地積	117.86 ㎡
		坪数	35.65 坪

＊特記事項
隣接民有地境界確認済み。
道路境界確定済み。

筆界点	境界標の種類
	御影石杭
	コンクリート杭
	金属プレート
	計算点
	鋲
	刻み（ペンキ）
	プラ杭

図面名	実測図
土地の所在	中野区中野一丁目100番8、100番15
測量年月日	平成28年12月13日
縮尺	1／100
図面番号	16-093 号
作成年月日	平成28年12月13日

東京都武蔵野市吉祥寺東町三丁目1番15号
株式会社 HOSOI
国土交通大臣登録 第(1)34389号
電話 0422(26)7831



特記
※内装仕上げは規制対象外又はF☆☆☆☆以上の建材を使用する
※建築基準法第28条の2に定める有害物質を含む建築材料を使用しない
※建築材料はJIS、JAS適合品又は大臣認定品を使用する
※天井裏等の措置は規制対象外又はF☆☆☆☆以上の建材を使用する
※給排水設備の取り付け方法については、
平成24年建設省告示1647号に適合するものとする。
※雨防設備については、竪工前協議必要。
※PS・MBは水平区画を行うこととする。
※浴室ドア内の給排気口100φを超える箇所はFD付き、100φ以下はベント
キャップ付きとする。
※住戸内建具はﾊﾟｯｸﾏｯﾄ10mmとする。(24時間換気対応)
※共用廊下・階段の手摺の高さは廊下・階段踏場FL+1.1m以上とする。
※ﾊﾟﾈﾙﾋｰﾄﾞに接触する吊戸棚部分は側面・底面を不燃材料とする。
※コンロ回り15cm、高さ1.0mは不燃キッチンパネル貼(t=3.0)とする。
※給湯器は側方・下方150mm、上方300mm、前方600mm以上の離隔をとる。
※ｶﾞｽ給湯器の吹き出し口の高さは1800mm以上とする。
※居室面積は居室面積算定図により計算する。
※ﾊﾟｯｸﾏｯﾄ・ｸﾛｽは全て不燃材とする。
※内装材(ビニールクロス)は準不燃とする

第125条の2 屋外への出口等の避難経路の構造等
玄関ドアについてはサムターン解錠方式とする
特 特定防火設備（常時閉鎖式、令112第1項4項）
防 防火設備（常時閉鎖式、建設省告示1360号）
特定防火設備（大臣認定品）
建設省告示1360号
ガス給湯器FF式（BOX式）
・建具については建具表参照
・コンロ回り15cm、高さ1.0mは不燃ｷｯﾁﾝﾊﾟﾈﾙ貼とする
(不燃ｷｯﾁﾝﾊﾟﾈﾙ貼り t 3.0+下地PB12.5合張り)
(不燃:国土交通大臣認定 NM-9401、9580)
・給湯設備の取り付け措置は昭和25年告示1388号に適合させること
・排煙計算：令126条の2 1項1号適用

S 消火器（歩行距離20m以内に設置）
粉末ABC-10型
住宅用火災警報器
住宅用煙感知器(電池式)
住宅用熱感知器(電池式)

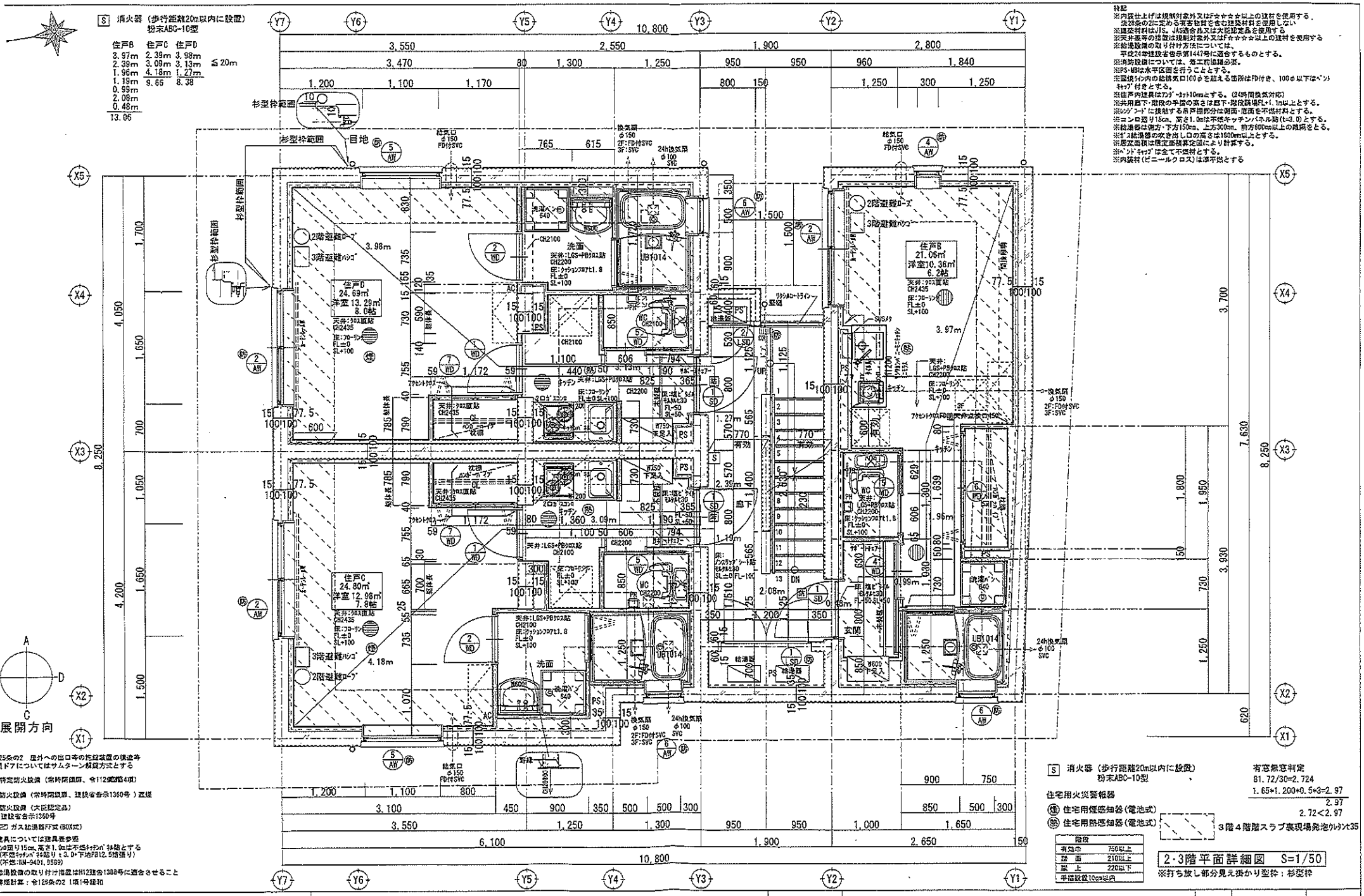
階段	
有効巾	750以上
踏 面	210以上
蹴 上	220以下
手摺設置10cm以内	

2階スラブ表現場発泡ｳﾚﾀﾝt35

有窓無窓判定
79.90/30=2.663333
1.65*1.200+0.5*2=1.98
0.8*1.200*2=1.92
3.90
2.66<3.90

1階平面詳細図 S=1/50
※打ち放し部分見え掛かり型枠：杉型枠

森田工業株式会社 一級建築士事務所 登録番号 第 59095 号	一級建築士第286457号 久保田宏治	工事名称	（仮称）中野区中野1丁目計画 新築工事	作成	29.10.18
幅広い事業にお応えできる総合建設会社	2017.8.18 住戸A壁ウレタン吹きつけ範囲修正	図面名称	1階平面詳細図	縮尺 1/50	発行
					A-09



特記
※内装仕上げは規制対象外又はF☆☆☆☆以上の建材を使用する．
第28条の2に定める有害物質を含む建築材料を使用しない
※建築材料はJIS、JAS適合品又は大臣認定品を使用する
※天井基等の措置は規制対象外又はF☆☆☆☆以上の建材を使用する
※給湯設備の取り付け方法については、
平成24年建設省告示第1447号に適合するものとする。
※消防設備については、着工前協議必要。
※PS・MBは水平区画を行うことをとする。
※区画貫通内の給排気口100φを超える箇所はFD付き、100φ以下はベント
キャップ付きとする。
※住戸内建具はアンダーカット10mmとする。(24時間換気対応)
※共用廊下・階段の手摺の高さは廊下・階段踊場FL+1.1m以上とする。
※ロングフードに接触する吊戸棚部分は側面・底面を不燃材料とする。
※コンロ回り15cm、高さ1.0mは不燃キッチンパネル貼(t=3.0)とする。
※給湯器は側方・下方150mm、上方300mm、前方600mm以上の離隔をとる。
※ガス給湯器の吹き出し口の高さは1800mm以上とする。
※居室面積は壁芯面積算定図により計算する。
※ベントキャップは全て不燃材とする。
※内装材(ビニールクロス)は準不燃とする

第125条の2 屋外への出口等の荒廃装置の構造等
玄関ドアについてはサムターン解錠方式とする

特 特定防火設備（常時閉鎖扉、令112条第1項4項）
防 防火設備（常時閉鎖扉、建設省告示1360号）直径
防 防火設備（大臣認定品）
建設省告示1360号
FF ガス給湯器FF式(BOX式)
・建具については建具表参照
・ｺﾝﾛ回り15cm、高さ1.0mは不燃ｷｯﾁﾝﾊﾟﾈﾙ貼とする
(不燃ｷｯﾁﾝﾊﾟﾈﾙ貼りt 3.0+下地PB12.5張り)
(不燃:NM-9401、9589)
・給湯設備の取り付け指置は平12建告1388号に適合させること
・排煙計算：令125条の2 1項1号排煙

S 消火器（歩行距離20m以内に設置）
粉末ABC-10型
住宅用火災警報器
煙 住宅用煙感知器（電池式）
熱 住宅用熱感知器（電池式）
3階4階階スラブ裏現場発泡ウレタンt35

階段	
有効巾	750以上
踏 面	210以上
蹴 上	220以下
手摺設置10cm以内	

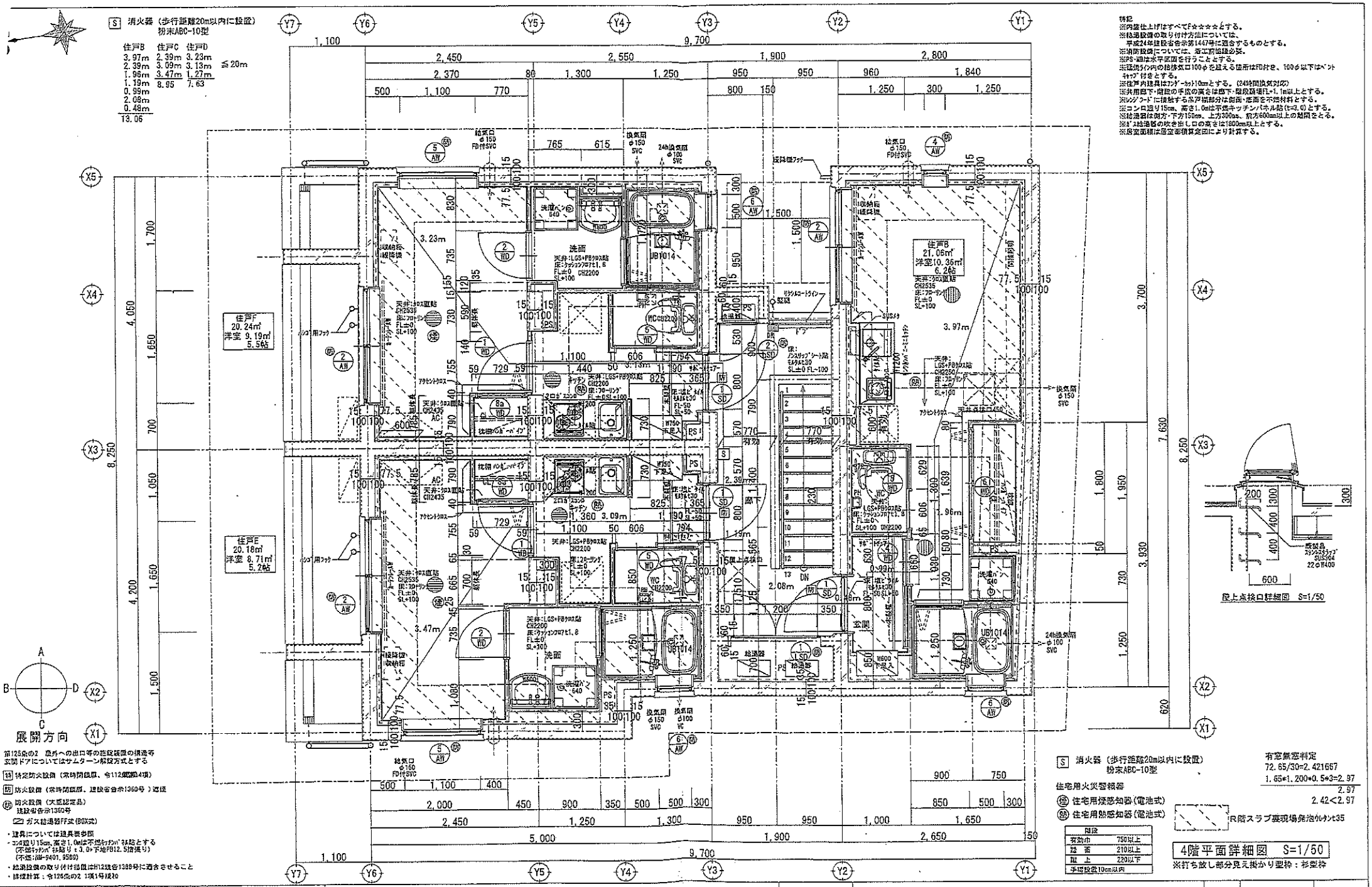
有窓無窓判定
81.72/30=2.724
1.65*1.200*0.5*3=2.97
2.97
2.72<2.97

2・3階平面詳細図 S=1/50
※打ち放し部分見え掛かり型枠：杉型枠

幅広い要望にお応えできる総合建設会社
森田工業株式会社 一級建築士事務所
登録番号 第 59095 号
一級建築士第286457号 久保田宏治

2017.8.18 住戸CD壁ウレタン吹きつけ範囲修正

工事名称	（仮称）中野区中野1丁目計画 新築工事			作成	29.10.18	A-10
図面名称	2・3階平面詳細図	縮尺	1/50	発行		



幅広い業態にお応えできる総合建設会社 森田工業株式会社 一級建築士事務所 登録番号 知 59095 号	一級建築士第286457号 久保田宏治 2017.8.18 住戸CD壁ウレタン吹きつけ範囲修正	工事名称	（仮称）中野区中野1丁目計画 新築工事	作成	29.10.18
		図面名称	4階平面詳細図	縮尺 1/50	発行	A-11