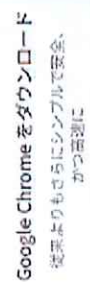
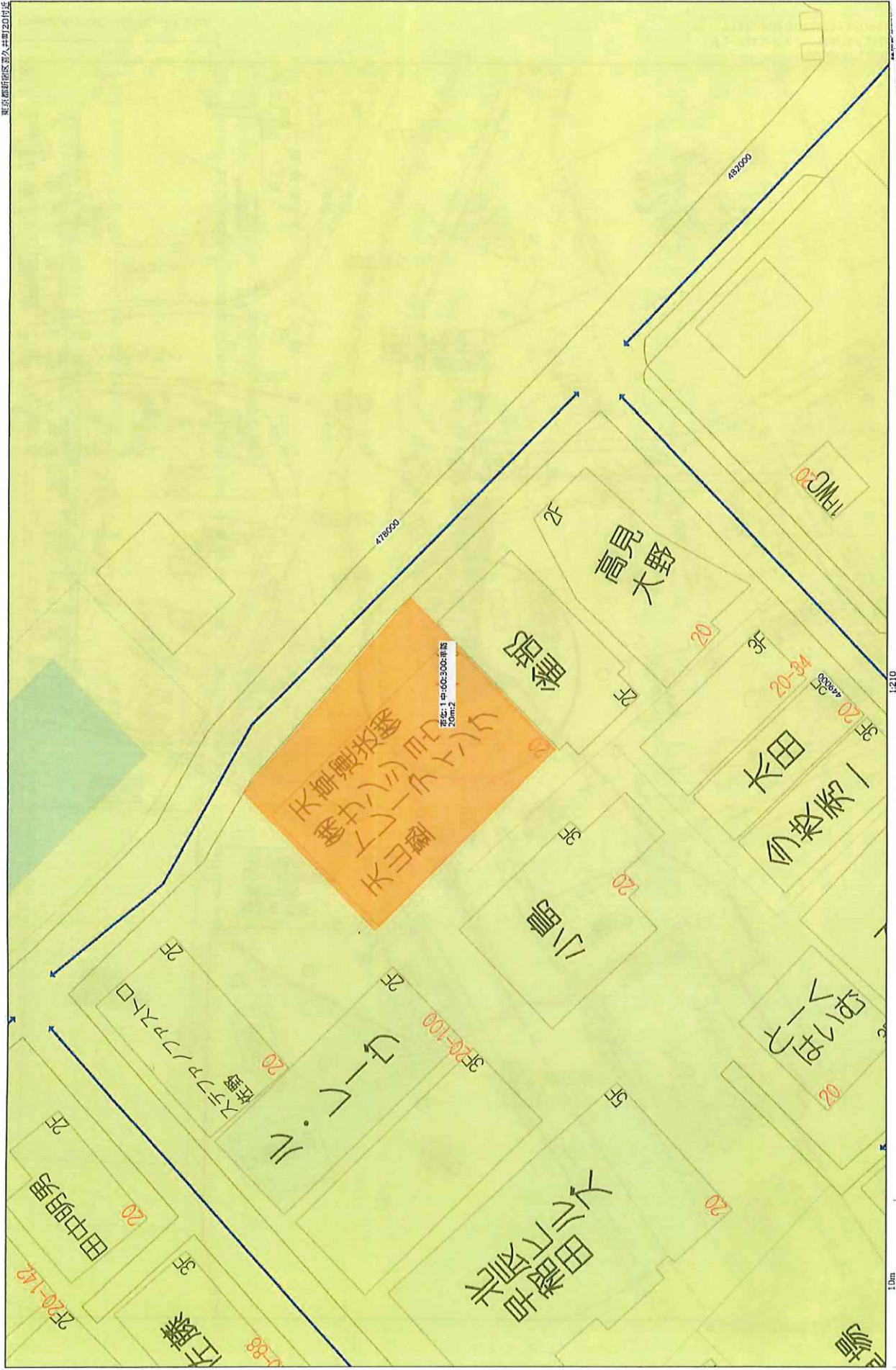


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク早稲田				
所在地	住居表示	東京都新宿区喜久井町20 以下未定			
	地番	東京都新宿区喜久井町20-32、143、146			
交通	東京メトロ東西線 早稲田駅 徒歩5分				
地積	304.68 ㎡ (92.16 坪) 公簿				
価格	8億9490万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	160%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	下水道処理区域、宅地造成等工事規制区域				
道路	北側約3.7m（公道）				
道路負担					
現況		築年	2026年6月 竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階			
	延床面積	577.71 ㎡ (174.75 坪)			
引渡し	2026年6月		施工会社		
備考 年額収入34,008,000円 月額収入2,834,000円 表面 利回り 3.80% 満室想定					
総戸数：13戸（1LDK×5戸、2LDK×8戸）					
・指定管理業者との賃貸管理契約締結を条件とします					
・現況優先					
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。



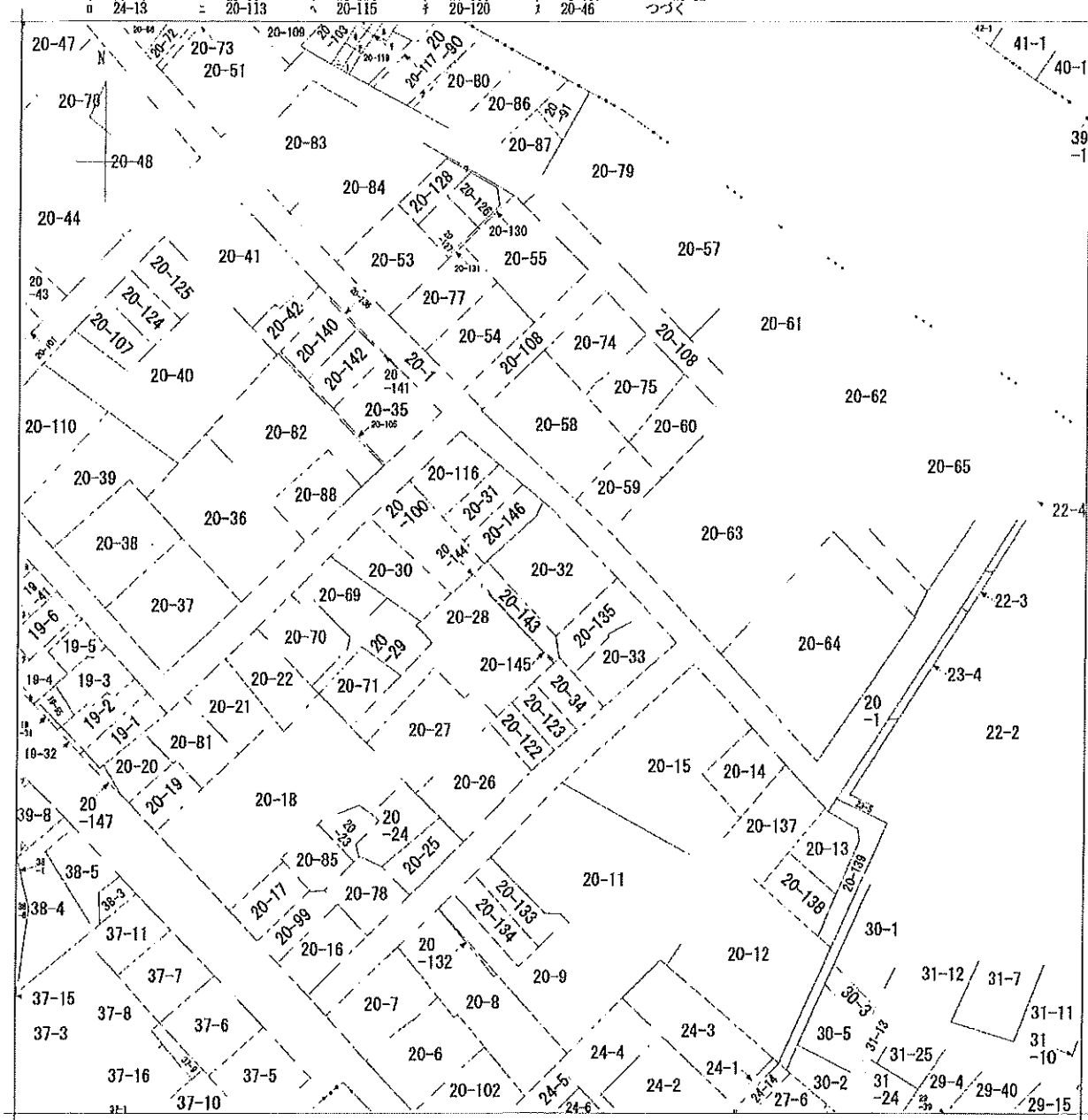


レントロール

	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	40.60㎡	237,000円		237,000円	19,299円	2,844,000円	2,844,000円		
2	102	40.60㎡	237,000円		237,000円	19,299円	2,844,000円	2,844,000円		
3	103	30.28㎡	180,000円		180,000円	19,672円	2,160,000円	2,160,000円		
4	201	30.28㎡	184,000円		184,000円	20,109円	2,208,000円	2,208,000円		
5	202	40.60㎡	241,000円		241,000円	19,625円	2,892,000円	2,892,000円		
6	203	40.60㎡	241,000円		241,000円	19,625円	2,892,000円	2,892,000円		
7	204	30.28㎡	184,000円		184,000円	20,109円	2,208,000円	2,208,000円		
8	301	30.28㎡	184,000円		184,000円	20,109円	2,208,000円	2,208,000円		
9	302	40.60㎡	241,000円		241,000円	19,625円	2,892,000円	2,892,000円		
10	303	40.60㎡	241,000円		241,000円	19,625円	2,892,000円	2,892,000円		
11	304	30.28㎡	184,000円		184,000円	20,109円	2,208,000円	2,208,000円		
12	401	40.60㎡	240,000円		240,000円	19,543円	2,880,000円	2,880,000円		
13	402	40.60㎡	240,000円		240,000円	19,543円	2,880,000円	2,880,000円		
14		0.00坪			0円	#DIV/0!	0円	0円		
	駐車場(〇台)		0円	0円	0円		0円	0円		
	駐輪場(13台)		0円	0円	0円		0円	0円		
	バイク置き場(〇台)		0円	0円	0円		0円	0円		
	合計	476.20㎡	143.99坪	0円	2,834,000円	@19,682円	34,008,000円	34,008,000円		

【取得価格】 売買価格(税込)	894,900,000円
【取得価格】 消費税	26,000,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	34,008,000円
表面利回り	3.80%
【NET収入】年額	29,866,016円
NET利回り	3.33%

支出(税込)※年額				試算根拠			
PM費	1,122,264円	見積額	月額賃料	2,834,000円	×12	×3.0%	×110%
BM費	844,800円	見積額	月額	64,000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	188,760円	※想定	月額	14,300円	×12		×110%
火災保険	78,970円	見積額		78,970円			
固都税	1,841,190円	※推算額		1,841,190円			
年間支出計	4,141,984円						



地番区域見出

喜久井町

早稲田南町

請求部	所在地	新宿区喜久井町				地番	20番32		
出縮	力尺	1/600	精度分	座標系 番号又 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					備考 年月日 (原図)			補記 事項	

表示年月日：2023/04/17

マ 20-89
リ 20-129
ハ 19-30
コ 19-7
タ 38-2
レ 38-6
ソ 39-7
フ 19-53
ネ 19-40

[illegible]

■ 消防有窓・無窓判定				
階数	床面積	必要開口面積	有効開口面積	有窓 有窓
1F	1,04.02	164.02/30=5.46	8.82	

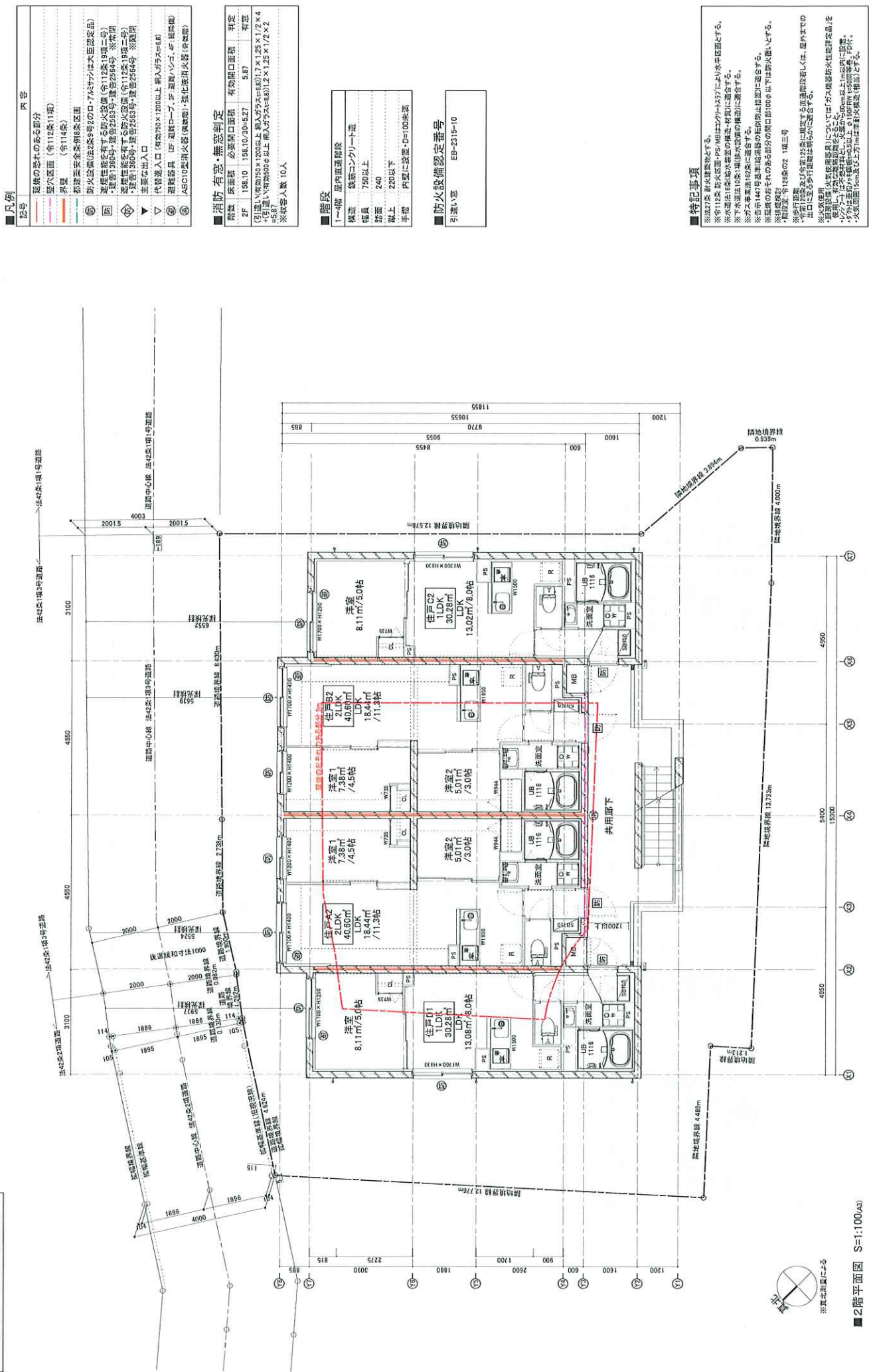
■ 階段	
1~4階	屋内直道階段
特道	鉄筋コンクリート造
幅員	750以上
踏面	240
蹴上	220以下
手摺	内壁に設置・D=100未満

■防火設備認定番号
引違い窓 EB-2315-10

■ 特記事項

[illegible]

■ 1階平面図 $S=1:100(A_3)$



[illegible]

■ 消防有窓・無窓判定

階数	床面積	必要開口面積	有効開口面積	判定
3F	195.10	198.10/30=5.27	5.87	有窓

(注) 有効開口面積750㎡×1200mm以上 開口ガラス率=6.8) $1.7 \times 1.25 \times 1/2 \times 4 = 5.87$
+ (有効開口面積500㎡以上 開口ガラス率=6.8) $1.2 \times 1.25 \times 1/2 \times 2 = 5.87$

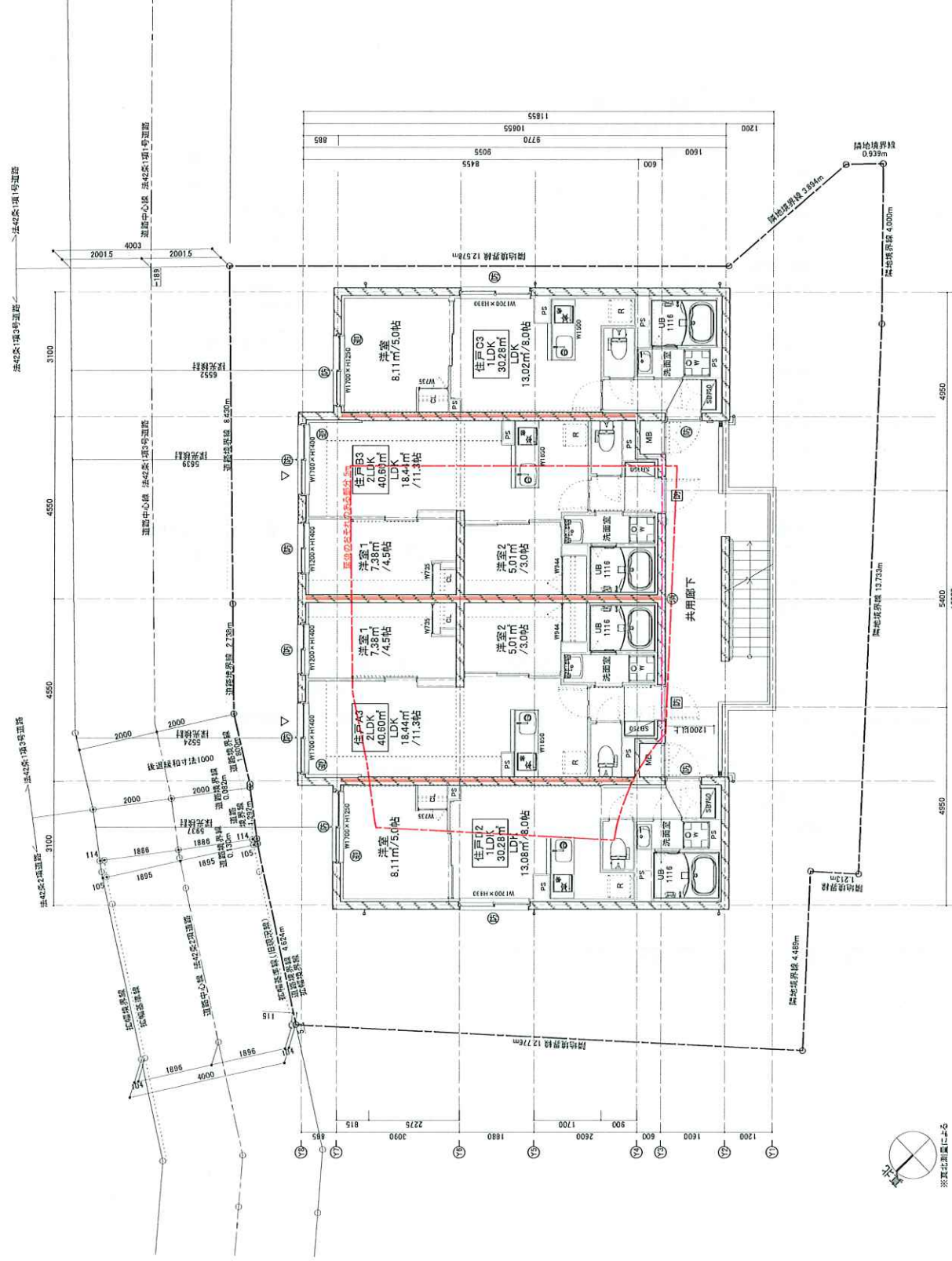
※収容人数 10人

■階段	1~4階	屋内直通階段
構造	鉄筋コンクリート造	
部員	750以上	
跡面	240	
献上	220以下	
手摺	内壁に設け、D=100未満	

■防火設備認定番号
引違い窓 EB-2315-10

■特記事項

1. 日本銀行の発行する紙幣は、その額面額の10%以内の金額を支払うことができる。
 2. 日本銀行の発行する紙幣は、その額面額の10%以内の金額を支払うことができる。
 3. 日本銀行の発行する紙幣は、その額面額の10%以内の金額を支払うことができる。
 4. 日本銀行の発行する紙幣は、その額面額の10%以内の金額を支払うことができる。
 5. 日本銀行の発行する紙幣は、その額面額の10%以内の金額を支払うことができる。
 6. 日本銀行の発行する紙幣は、その額面額の10%以内の金額を支払うことができる。
 7. 日本銀行の発行する紙幣は、その額面額の10%以内の金額を支払うことができる。
 8. 日本銀行の発行する紙幣は、その額面額の10%以内の金額を支払うことができる。
 9. 日本銀行の発行する紙幣は、その額面額の10%以内の金額を支払うことができる。
 10. 日本銀行の発行する紙幣は、その額面額の10%以内の金額を支払うことができる。



■ 3階平面図 $S=1:100_{(A3)}$

[illegible]

■ 消防有窓・無窓判定

酸	4F	7F	7F52	30F~32F	有効開口面積	判定
(5) 適い(有効750φ以上 開口ガラス=0.0)					$1.7 \times 1.25 \times 1/2 \times 2$	有窓
(-3) 適い(有効500φ以上 開口ガラス=0.0)					$1.2 \times 1.25 \times 1/2 \times 2$	

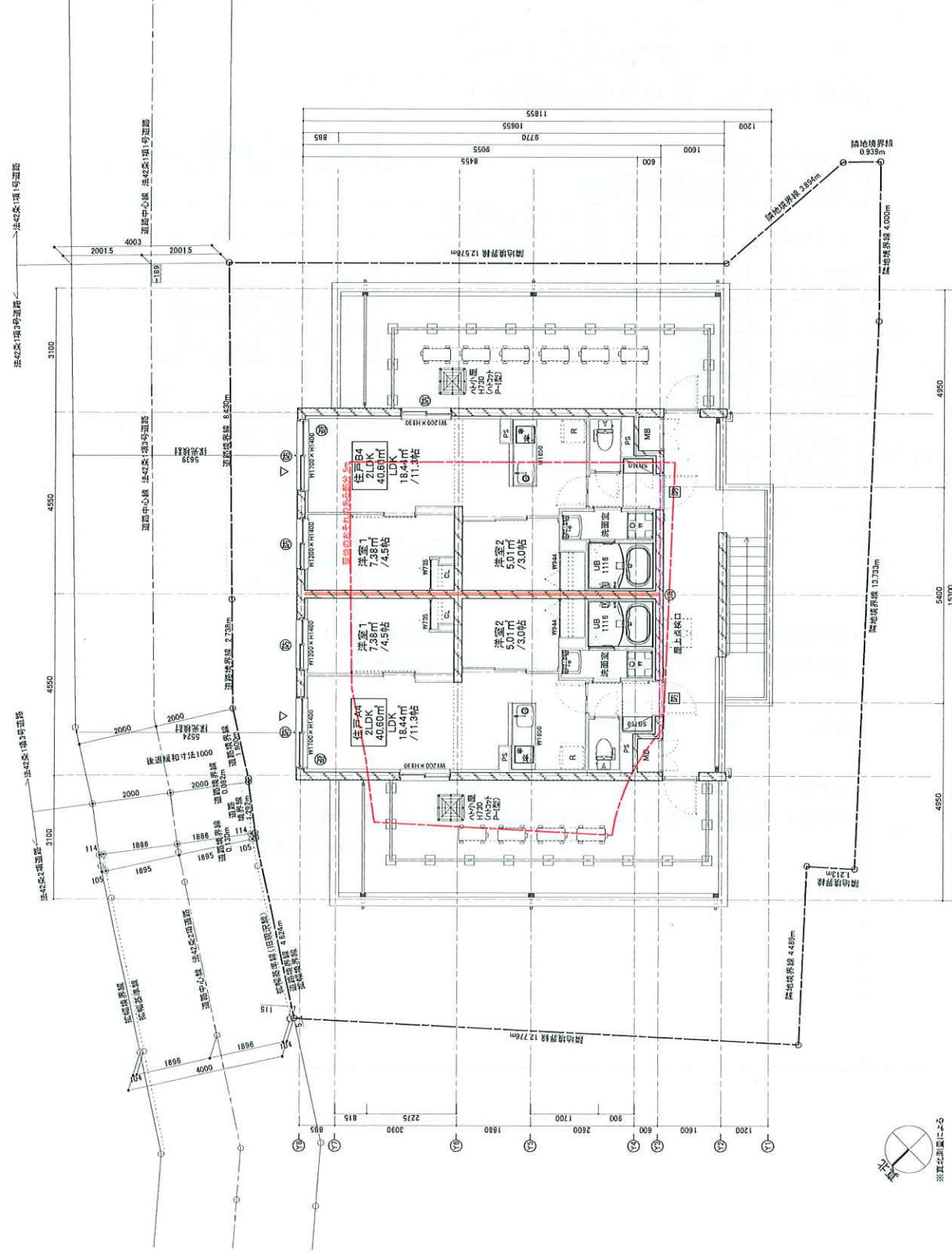
-3.62

※ 収容人数 6人

■ 階段	
1~4階	屋内直通階段
構造物	鉄筋コンクリート造
床面積	750以上
階高	240
階上	220以下
手摺	内壁に設置・D=100未満

■ 防火設備認定番号
引越い窓 EB-2315-10

■特記事項

[illegible]

■ 4階平面図 $S=1:100_{(A3)}$

OLD architects

合同会社 オール・アイ・ディー・アーキテクツ
一 総社 東京都知事登録第58501号
管理 建設省所轄 事務所 東京都千代田区千代田2-9-25号
支店 東京都千代田区千代田1-15-26-305
支店 東京都千代田区千代田1-15-26-305

電話 03-5745-0176 FAX 03-5745-0175
東京都葛飾区新大塚 3-1-1 久保冷機工業株式会社 葛飾営業所

DATE	DRAWN	2025.04.30
------	-------	------------

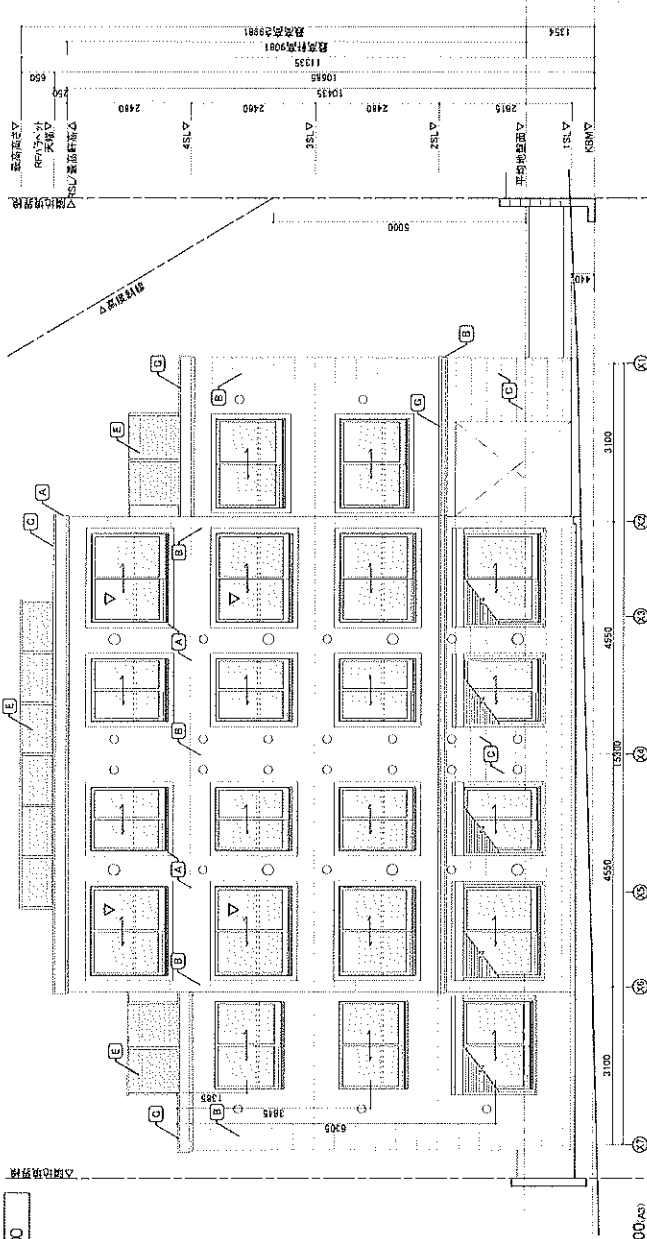
PROJECT

(仮称)エルファード早稲田新築工事

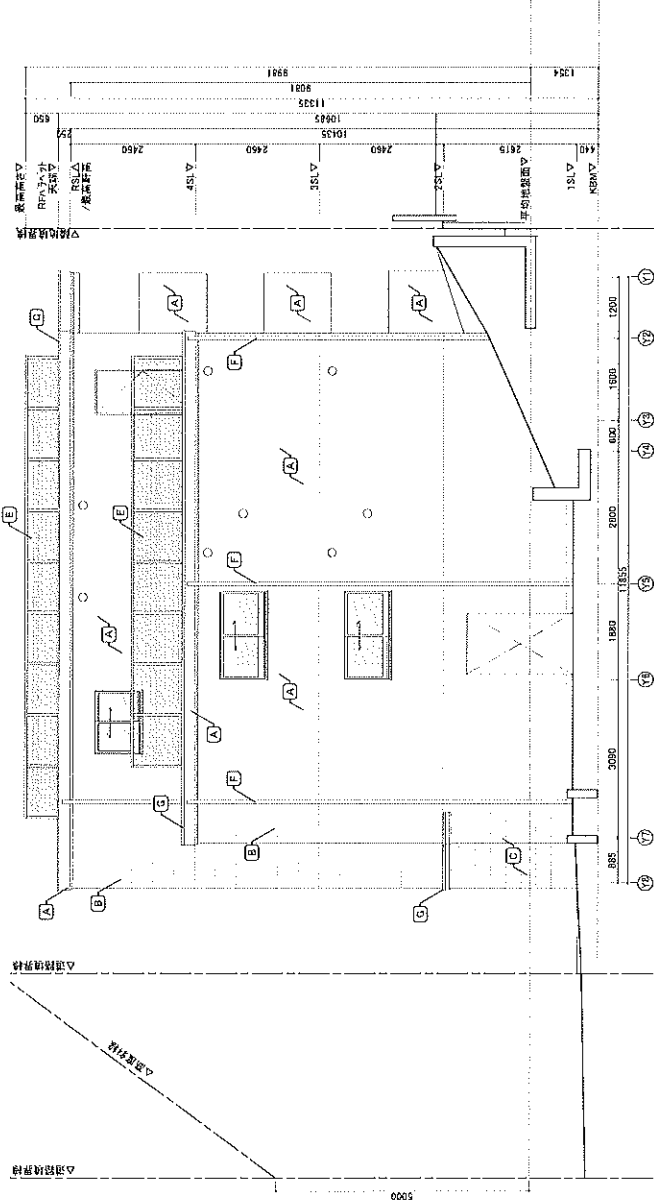
DRAWING TITLE

DRAWING NO.

4階平面図



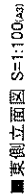
■北側立面図 S=1:100(A3)



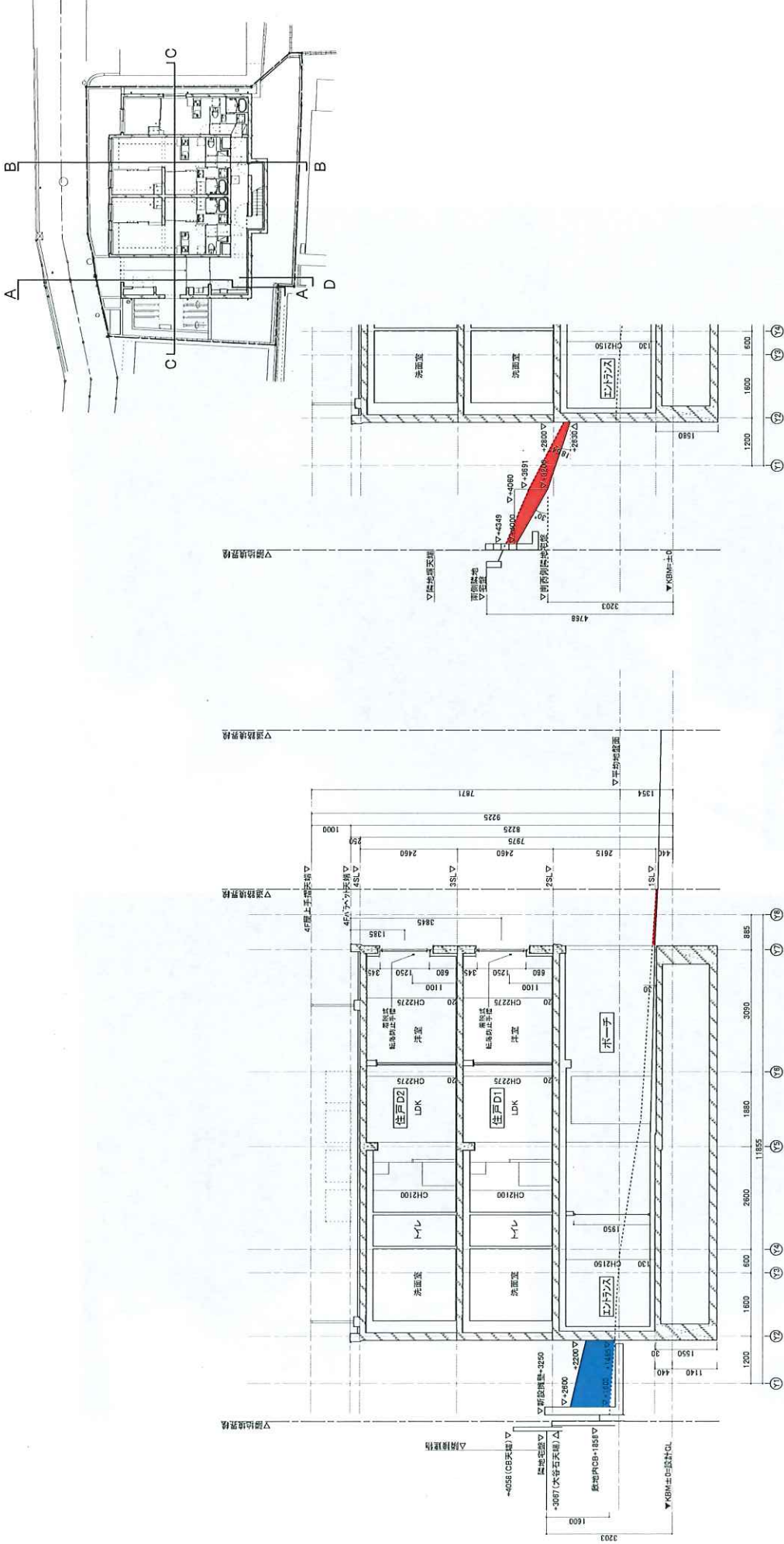
■西側立面図 S=1:100(A3)

[illegible]

鹽凡例

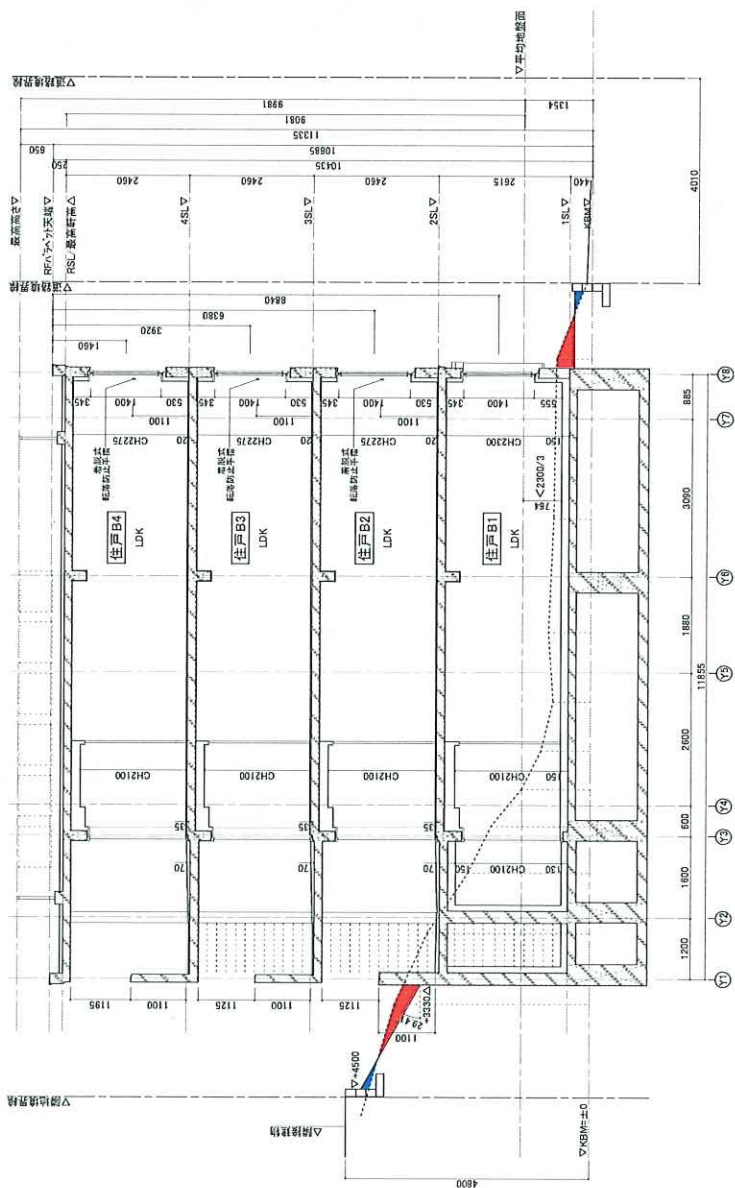
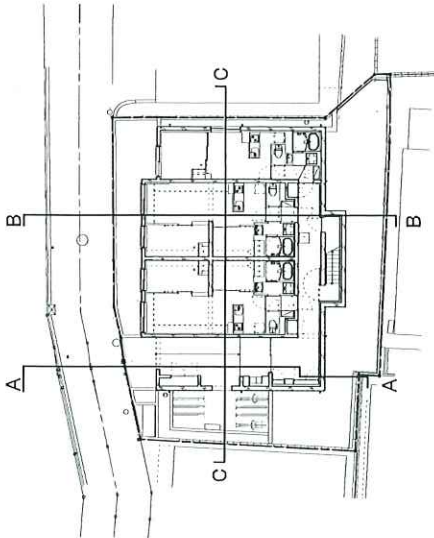


南側立面圖 $S=1:100(A3)$



■断面図A S=1:100(A3)

■断面図D S=1:100(A3)



■断面図B S=1:100(A3)

