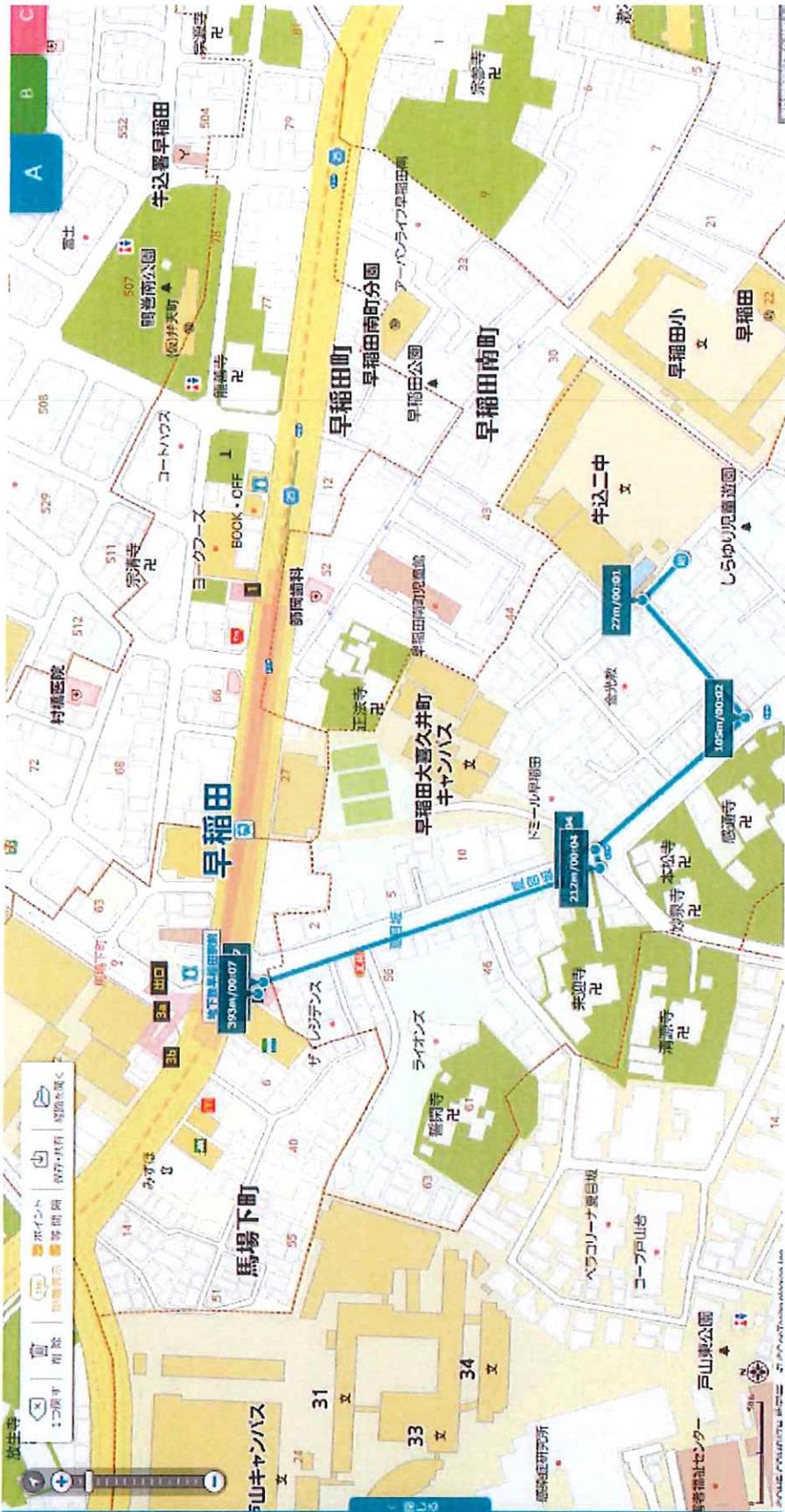


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク早稲田				
所在地	住居表示	東京都新宿区喜久井町20 以下未定			
	地番	東京都新宿区喜久井町20-32、143、146			
交通	東京メトロ東西線 早稲田駅 徒歩5分				
地積	304.68 m ² (92.16 坪) 公簿				
価格	8億9490万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	160%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	下水道処理区域、宅地造成等工事規制区域				
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 m ² (174.75 坪)			
引渡し	2026年6月		施工会社		
備考 年額収入34,176,000円 月額収入2,848,000円 表面 利回り 3.81% 満室想定					
総戸数：13戸（1LDK×5戸、2LDK×8戸）					
<ul style="list-style-type: none"> ・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。



393m

491 歩 (歩幅90cm)

7分

18kcal

歩速 2.0m/50歩

0.1km/h

1km 1.60km/h

Google Chrome をダウンロード

従来よりもさらにシンプルで安全、かつ高速に

ダウンロード

エルファード早稲田

レントロール

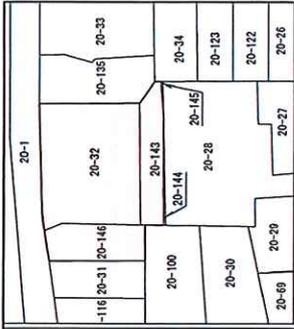
部屋No	賃貸面積	月額賃料(税抜)	消費税	月額賃料(税込)	賃料単価	年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)	敷金	賃貸期間
1	101	40.60㎡	12.28坪	237,000円	19,299円	2,844,000円	2,844,000円		
2	102	40.60㎡	12.28坪	237,000円	19,299円	2,844,000円	2,844,000円		
3	103	30.28㎡	9.15坪	180,000円	19,672円	2,160,000円	2,160,000円		
4	201	30.28㎡	9.15坪	184,000円	20,109円	2,208,000円	2,208,000円		
5	202	40.60㎡	12.28坪	241,000円	19,625円	2,892,000円	2,892,000円		
6	203	40.60㎡	12.28坪	241,000円	19,625円	2,892,000円	2,892,000円		
7	204	30.28㎡	9.15坪	184,000円	20,109円	2,208,000円	2,208,000円		
8	301	30.28㎡	9.15坪	184,000円	20,109円	2,208,000円	2,208,000円		
9	302	40.60㎡	12.28坪	241,000円	19,625円	2,892,000円	2,892,000円		
10	303	40.60㎡	12.28坪	241,000円	19,625円	2,892,000円	2,892,000円		
11	304	30.28㎡	9.15坪	184,000円	20,109円	2,208,000円	2,208,000円		
12	401	40.60㎡	12.28坪	240,000円	19,543円	2,880,000円	2,880,000円		
13	402	40.60㎡	12.28坪	240,000円	19,543円	2,880,000円	2,880,000円		
	駐輪場(13台)			0円		0円	0円		
	下水道使用料			14,000円		168,000円	168,000円		
	合計	476.20㎡	143.99坪	2,848,000円	@19,673円	34,176,000円	34,176,000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)	34,176,000円
表面利回り	3.81%
【NET収入】年額	30,382,383円
NET利回り	3.39%

支出(税込)※年額		試算根拠	
PM費	1,127,808円	月額賃料	2,848,000円 × 12
BM費	844,800円	月額	64,000円 × 12
水道光熱費	66,000円 ※想定	月額	5,000円 × 12
インターネット・カメラ	188,760円 ※想定	月額	14,300円 × 12
火災保険	78,970円 見積額		78,970円
固都税	1,487,279円 ※概算額		1,487,279円
年間支出計	3,793,617円		

表示年月日：2026/01/28

ア 20-89
カ 20-129
ク 19-7
コ 19-30
ク 39-7
ケ 38-9
コ 38-1
ケ 19-40
ク 19-53



【公図写 S=1:600】

求積表

地帯 20-32			
測点	X _n	Y _n	Y (X _{n-1} -X _{n+1})
K6	489.353	511.516	-0.000
K4	487.248	514.006	-5124.344512
K3	479.401	522.928	-18.802
K2	470.356	514.175	1.384
K1	480.785	503.761	16.082
K0	487.338	510.584	8.568
倍面積			
面積			
地積			
坪数			
54.82			

地帯 20-143			
測点	X _n	Y _n	Y (X _{n-1} -X _{n+1})
K1	480.785	503.761	-8.996
K2	470.356	514.175	-14.316
K10	486.459	513.938	-4.577
K20	466.770	513.301	2.112
K21	468.581	510.445	12.751
K22	478.530	500.379	10.771
K7	479.352	501.872	2.256
倍面積			
面積			
地積			
坪数			
18.83			

地帯 20-146			
測点	X _n	Y _n	Y (X _{n-1} -X _{n+1})
K23	491.407	508.209	6.741
K5	489.353	511.516	-4.069
K0	487.338	510.584	-8.568
K1	480.785	503.761	-7.986
K7	478.352	501.872	1.827
K24	482.512	498.785	12.056
倍面積			
面積			
地積			
坪数			
18.67			

総合面積 305.298210 m²

件名	新宿区喜久井町20番32 ほか		
種別	確定突測図		
作成年月日	令和5年8月22日	縮尺	1/200
作成者	東京都板橋区板橋一丁目4番4号 4F 株式会社 井上宣幸 土地家屋調査士 登録第 7124号		

単位: m

○	ミカゲ石
○	コンクリート版
○	金網
○	刻印(ペンキ)
○	旗
●	計算点

【K3: 既存長コンクリート杭】



【K4: 新旧区金属標】



【K5: 新設刻印】



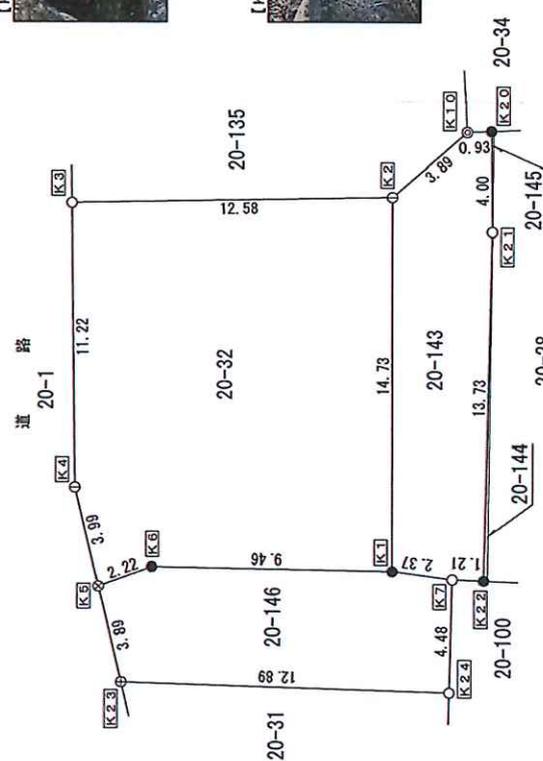
【K23: 新設金属標】



【K2: 既存長金属標】



【K10: 既存ミカゲ石】



【K20: 新設長コンクリート方向杭】



【K21: 新設長コンクリート杭】



【K22: 新設長コンクリート方向杭】



【K7: 既存長コンクリート杭】

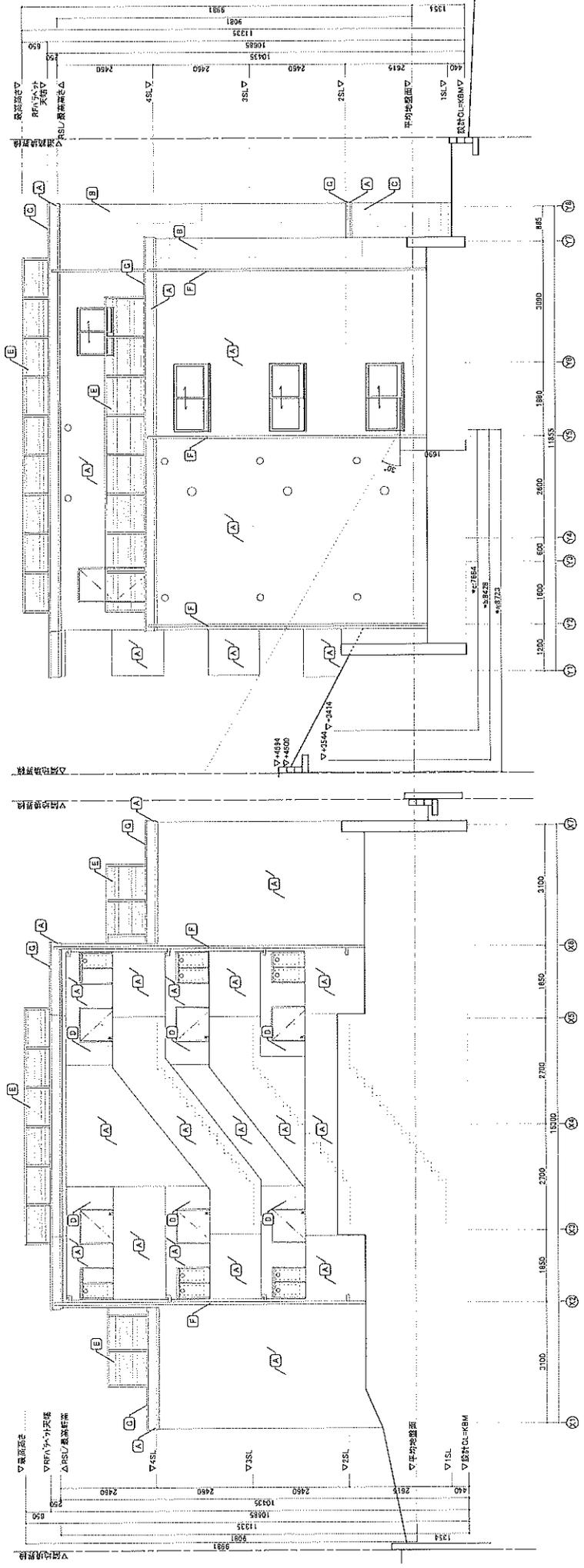


※ 本測量に際して真北測量は行っておりません。
 ※ 本測量に際し、公道面は地籍調査成果により定められており、K4点は新宿区へ
 新宿区境界線等管理要綱に基づく工事施工を提出して復旧した境界点です。
 K3・K5・K23の各点も同様に区役所提出の当該アークにより定められております。

【凡例】

記号	材質・仕上
A	70L×90L 無垢防湿(アクリル系) 珪藻土・珪藻土・珪藻土(珪藻土・珪藻土)
B	珪藻土ハット小屋(ハット小屋等品)
C	共通 アルミサッシ(下部がF1100以下の部分には断熱式サッシ設置、断熱保証)
D	共通 ベントキャップ 外壁色同仕様
E	区隔 シート防水
F	代敷出入口
G	代敷出入口

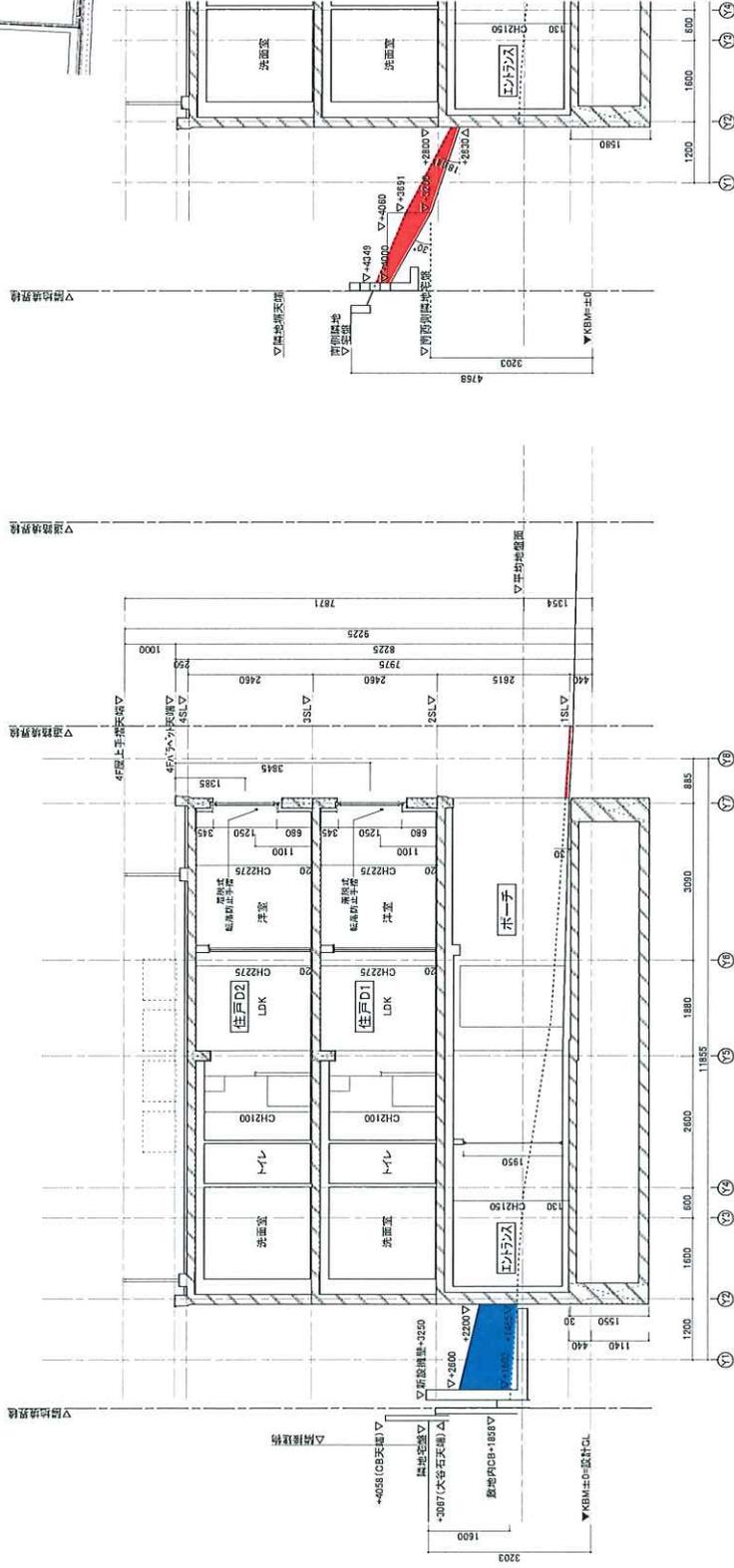
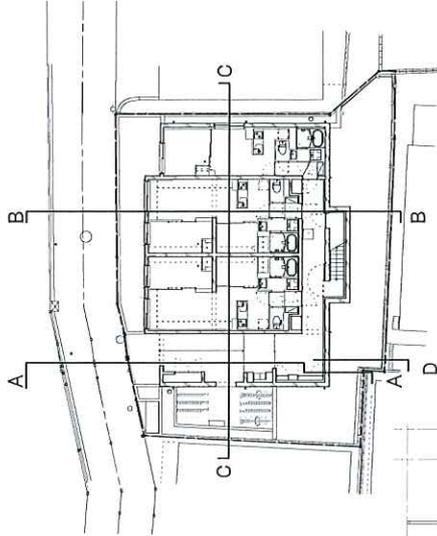
記号	材質・仕上
A	珪藻土ハット小屋(アクリル系) 珪藻土・珪藻土・珪藻土(珪藻土・珪藻土)
B	珪藻土ハット小屋(アクリル系) 珪藻土・珪藻土・珪藻土(珪藻土・珪藻土)
C	共通 アルミサッシ(下部がF1100以下の部分には断熱式サッシ設置、断熱保証)
D	共通 ベントキャップ 外壁色同仕様
E	区隔 シート防水
F	代敷出入口
G	代敷出入口



■ 東側立面図 S=1:100(A3)

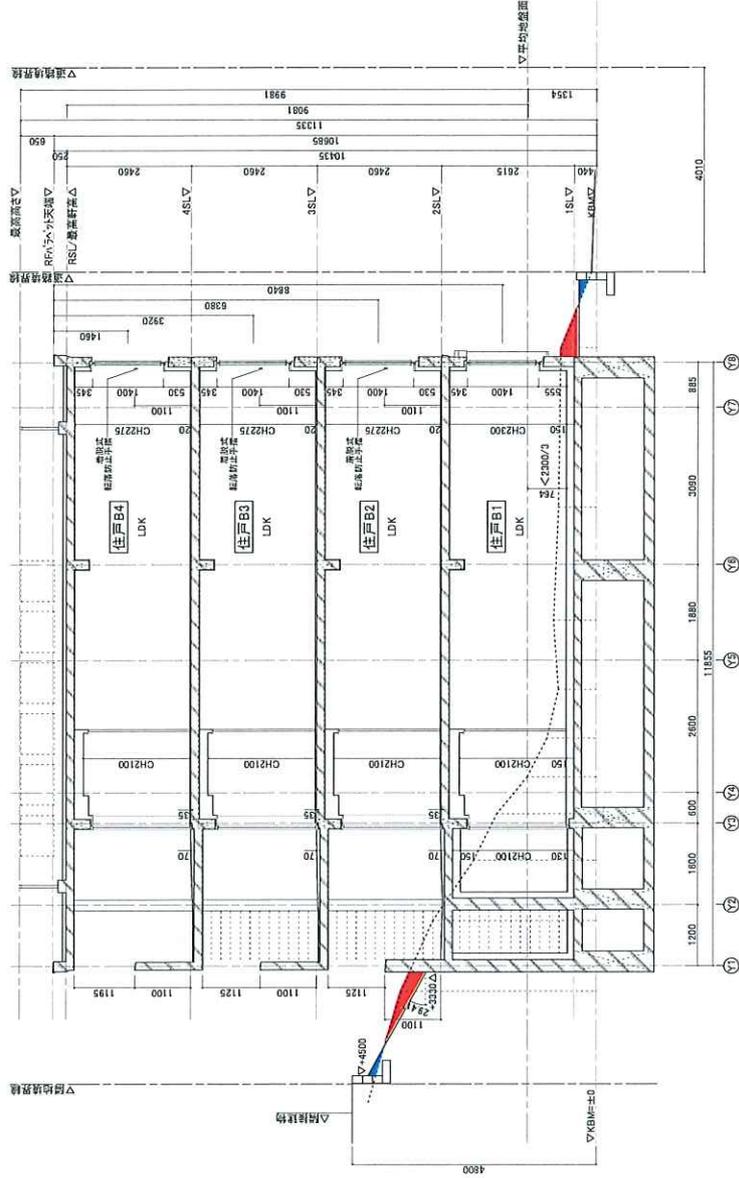
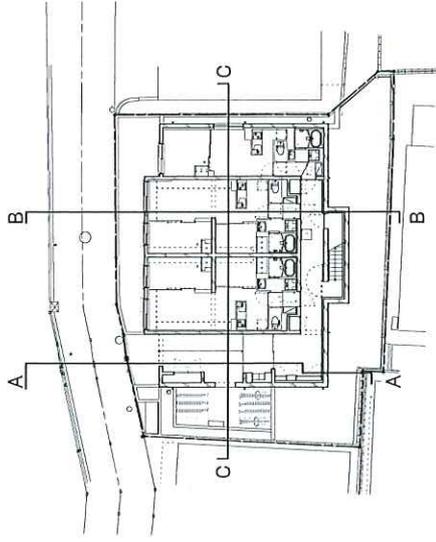
■ 南側立面図 S=1:100(A3)

	会社名: オー・アイ・アーキテクト 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 TEL: 03-5577-2288 FAX: 03-5577-2289	DATE: DRAWN: 2025.04.30	PROJECT: (仮称) エリアアール早稲田 新築工事	DRAWING TITLE: 立面図2 DRAWING NO.: A-08
	代表取締役: 奥野 浩一 代表取締役: 奥野 浩一 代表取締役: 奥野 浩一	代表取締役: 奥野 浩一 代表取締役: 奥野 浩一 代表取締役: 奥野 浩一	代表取締役: 奥野 浩一 代表取締役: 奥野 浩一 代表取締役: 奥野 浩一	代表取締役: 奥野 浩一 代表取締役: 奥野 浩一 代表取締役: 奥野 浩一

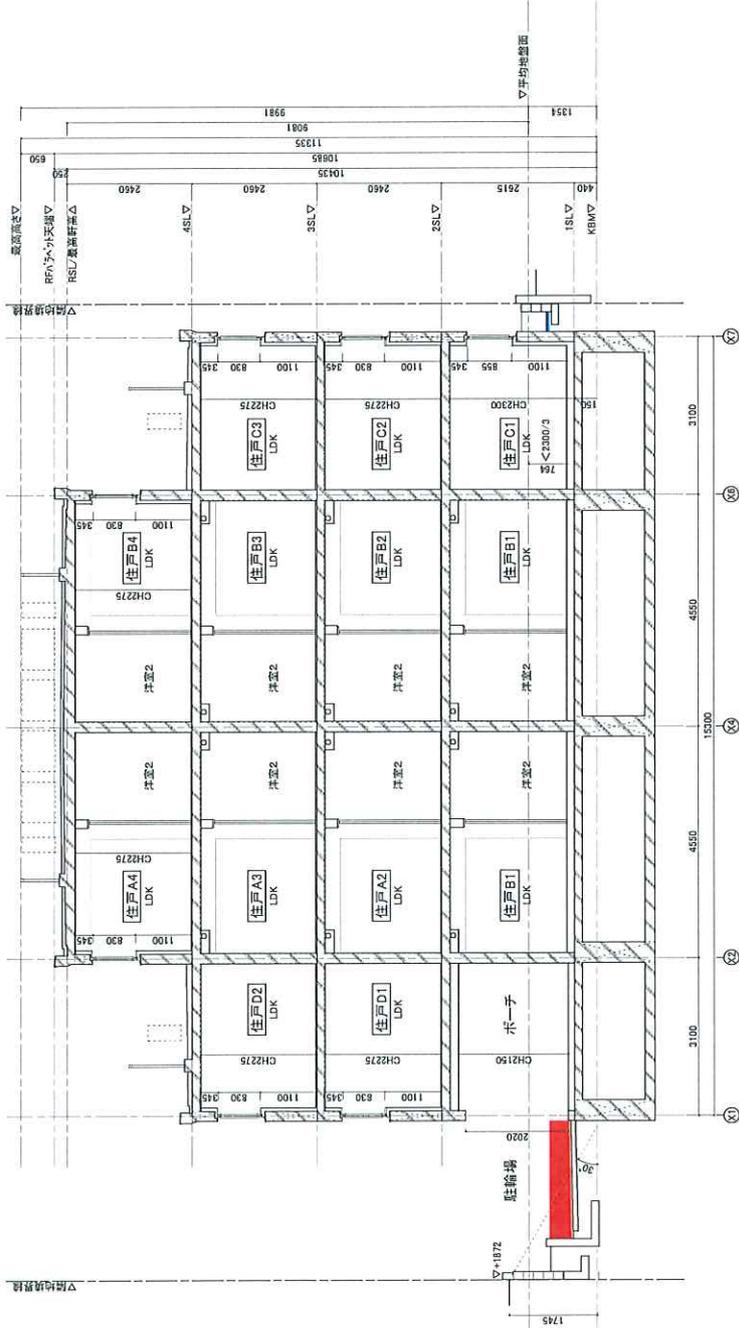
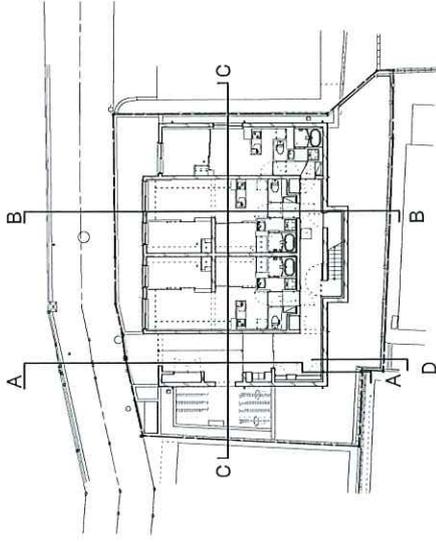


■断面図A S=1:100(A3)

■断面図D S=1:100(A3)



■断面図B S=1:100(A3)



■断面図C S=1:100(A3)