

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク国分寺				
所在地	住居表示	東京都国分寺市本多2 以下未定			
	地番	東京都国分寺市本多2-443-5			
交通	JR中央本線・西武国分寺線・西武多摩湖線 国分寺駅 徒歩9分				
地積	297.97 ㎡ (90.13 坪) 公簿				
価格	7億3980万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	国分寺市まちづくり条例、宅地造成工事等規制地区				
道路	西側約3.82～3.83m（公道）接道約14.7m				
道路負担					
現況		築年	2026年5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	835.01 ㎡ (252.59 坪)			
引渡し	2026年6月 予定		施工会社		
備考 年額収入34,597,920円 月額収入2,883,160円 表面 利回り 4.67% 満室想定 ・総戸数19戸					

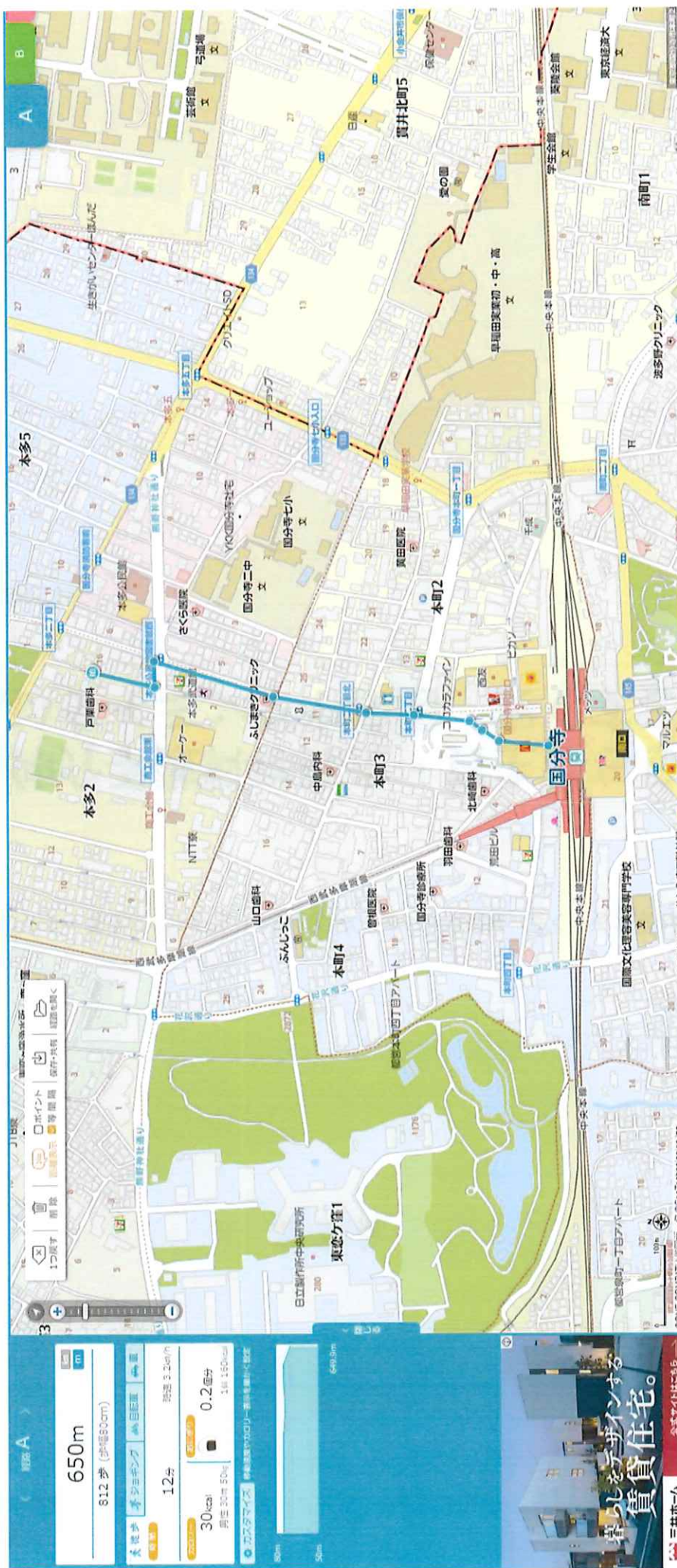
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

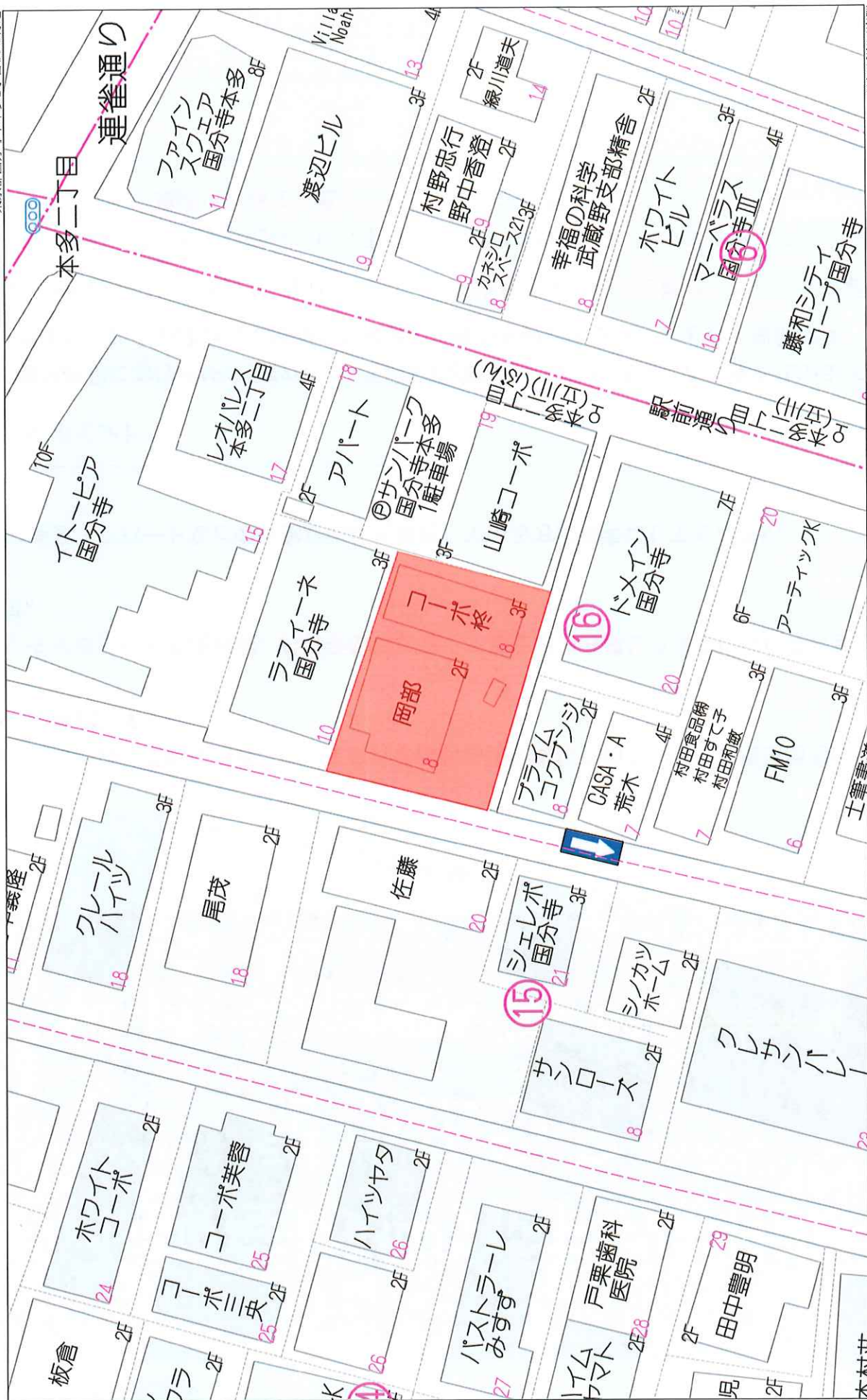
広域地図 (駅距離)

中央本線「国分寺」駅 徒歩9分

→ 徒歩 9分

650 m





エルファアーロ国分寺

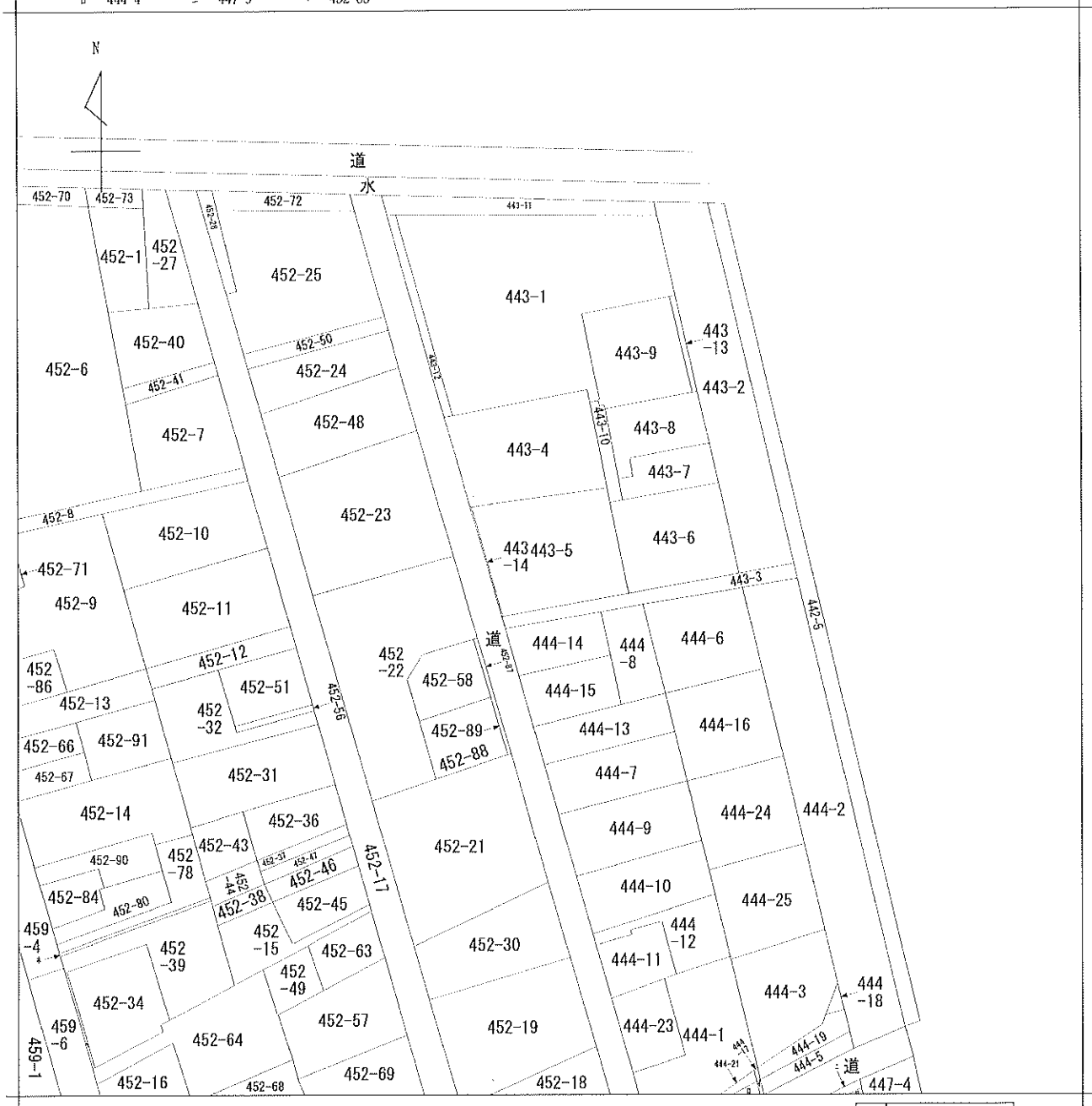
レントロール

	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	43.35㎡	13.11坪	167,000円	167,000円	12,738円	2,004,000円	2,004,000円		
2	102	31.95㎡	9.66坪	134,000円	134,000円	13,871円	1,608,000円	1,608,000円		
3	103	31.95㎡	9.66坪	134,000円	134,000円	13,871円	1,608,000円	1,608,000円		
4	104	32.46㎡	9.81坪	134,000円	134,000円	13,659円	1,608,000円	1,608,000円		
5	201	43.35㎡	13.11坪	170,000円	170,000円	12,967円	2,040,000円	2,040,000円		
6	202	31.95㎡	9.66坪	137,000円	137,000円	14,182円	1,644,000円	1,644,000円		
7	203	31.95㎡	9.66坪	137,000円	137,000円	14,182円	1,644,000円	1,644,000円		
8	204	32.46㎡	9.81坪	137,000円	137,000円	13,965円	1,644,000円	1,644,000円		
9	205	47.94㎡	14.50坪	185,000円	185,000円	12,758円	2,220,000円	2,220,000円		
10	301	43.35㎡	13.11坪	171,000円	171,000円	13,043円	2,052,000円	2,052,000円		
11	302	31.95㎡	9.66坪	138,000円	138,000円	14,285円	1,656,000円	1,656,000円		
12	303	31.95㎡	9.66坪	138,000円	138,000円	14,285円	1,656,000円	1,656,000円		
13	304	32.46㎡	9.81坪	138,000円	138,000円	14,067円	1,656,000円	1,656,000円		
14	305	47.94㎡	14.50坪	186,000円	186,000円	12,827円	2,232,000円	2,232,000円		
15	401	43.35㎡	13.11坪	171,000円	171,000円	13,043円	2,052,000円	2,052,000円		
16	402	31.95㎡	9.66坪	138,000円	138,000円	14,285円	1,656,000円	1,656,000円		
17	403	31.95㎡	9.66坪	138,000円	138,000円	14,285円	1,656,000円	1,656,000円		
18	404	32.46㎡	9.81坪	138,000円	138,000円	14,067円	1,656,000円	1,656,000円		
19	405	47.94㎡	14.50坪	186,000円	186,000円	12,827円	2,232,000円	2,232,000円		
	駐車場無し			0円	0円		0円	0円		
	駐輪場(26台)			2,600円	2,600円		31,200円	34,320円		
	バイク置き場(1台)			3,000円	3,300円		36,000円	39,600円		
	合計	702.66㎡	212.55坪	2,882,600円	2,883,160円	@13,535円	34,591,200円	34,597,920円		

【取得価格】 売買価格(税込)	739,800,000円
【取得価格】 消費税	34,400,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	34,597,920円
表面利回り	4.67%
【NET収入】年額	28,518,067円
NET利回り	3.85%

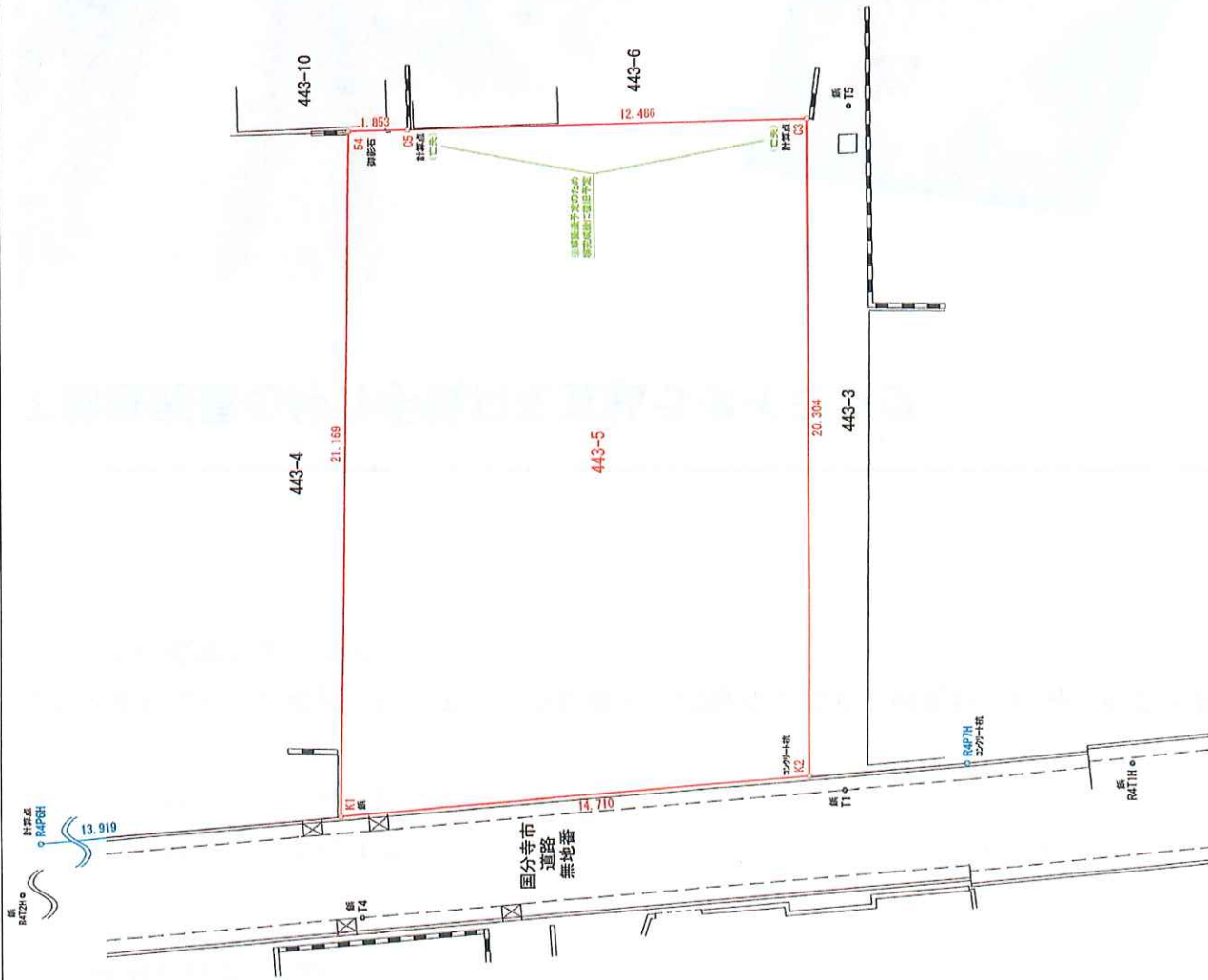
試算根拠			
支出(税込)※年額		試算根拠	
PM費	1,141,510円	見積額	月額賃料 ×12 ×110%
BM費	1,719,300円	見積額	月額 ×12 ×110%
水道光熱費	66,000円	※想定	月額 ×12 ×110%
インターネット・カメラ	677,160円	※想定	月額 ×12 ×110%
火災保険	117,440円	見積額	
固都税	2,358,443円	※概算額	
年間支出計	6,079,853円		

イ 444-20 ハ 447-30 ホ 452-79
ロ 444-4 ニ 447-9 ヘ 452-85



地番区域見出
本多2丁目

請求部	所在	国分寺市本多二丁目				地番	443番5			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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		



求積表

測点	地番	443-5	X	Y
K1			515.583	497.389
S4			517.757	518.447
C5			515.922	518.705
C3			503.558	520.447
K2			501.161	500.285
全面積			601.061860	
面積			300.530800	
地積			300.53	m ²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備 考
R4P6H	529.230	494.649	国土地院測量点 (改測)
R4P7H	496.307	501.260	国土地院測量点 (改測)
T1	500.000	500.000	
T4	514.556	494.377	
T5	502.280	521.028	
R4T1H	491.193	501.847	
R4T2H	562.804	484.772	

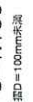
備考
・本図における、点名：R4P6H、R4P7Hは土地境界証明審判国分寺市本多二丁目地内連区域（国地証第5-171号）の道路境界点：P6、P7を交換し作成した点です。また、点名：K1、K2はR4P6H、R4P7Hの点を基に換上の点です。

図面名称
確定求積図
所在地番
国分寺市本多二丁目443番5

測量年月日
令和7年6月6日
作成年月日
令和7年6月25日

縮尺
1/150

東京都港区虎ノ門四丁目3番2号
REAX土地家屋調査士事務所
土地家屋調査士 白藤孝仁
東京土地家屋調査士会 登録 第8156号
TEL:03-6421-0539



研習設備（火氣使用器具）につ

☒ RD	ルーフドレイン
4	300×750

	地盤調査(設計士から)
--	-------------

1369	
1369	

建設省国土地院

防火設備	防	
防水設備	防	

定番号は仕上表参照)

防火設備	認定
防火設備	認定

第114条/第112条1項

Icon	BC

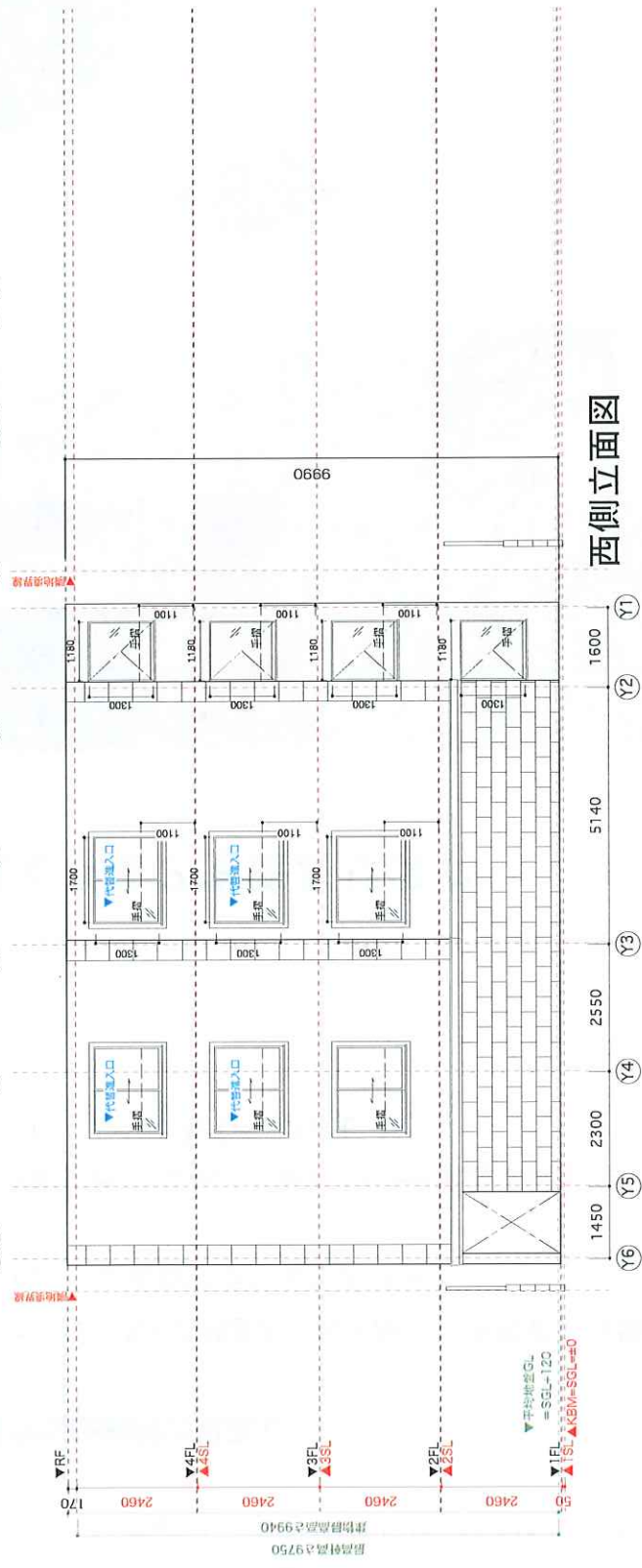
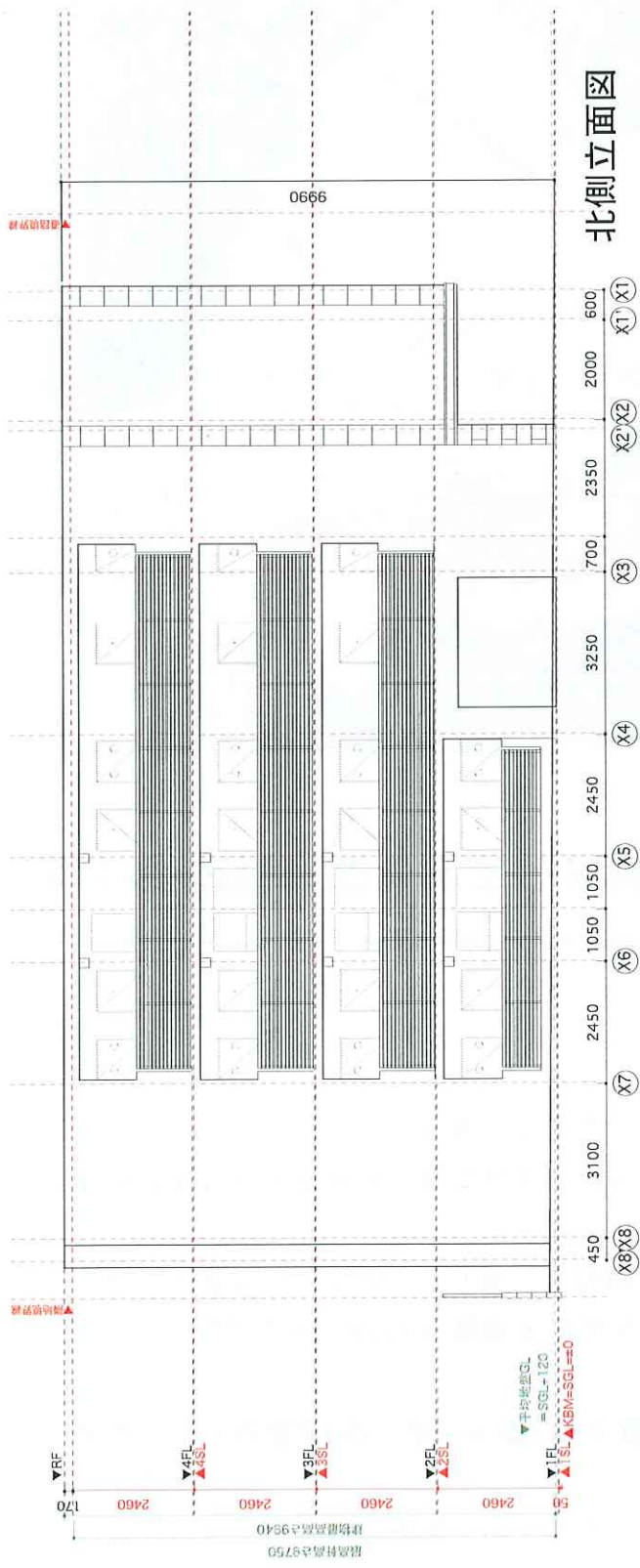
一般建築士事務所 佐久間設計事務所株式会社	目付	2025年7月9日	縮尺	S=1:100	工事名称 (仮称)エルファード国分寺新築工事	図面名称 1階 平面図
-----------------------	----	-----------	----	---------	---------------------------	----------------



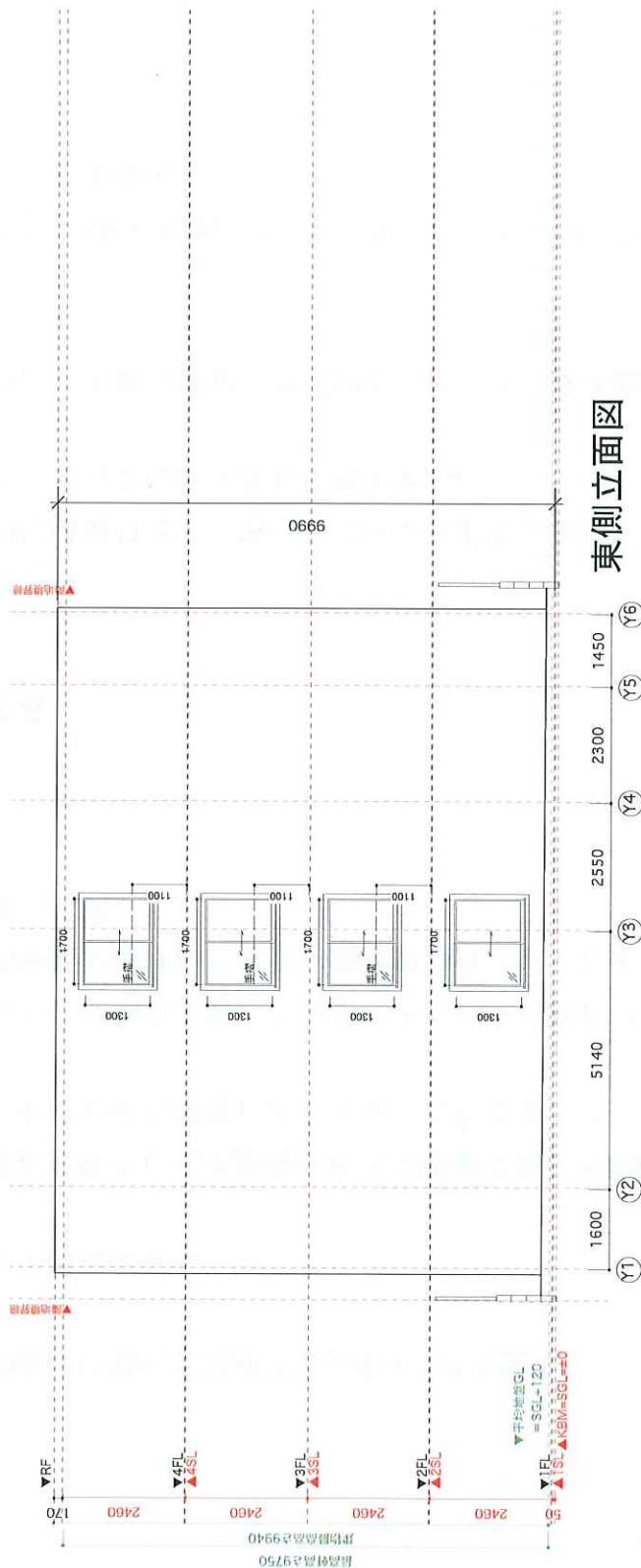
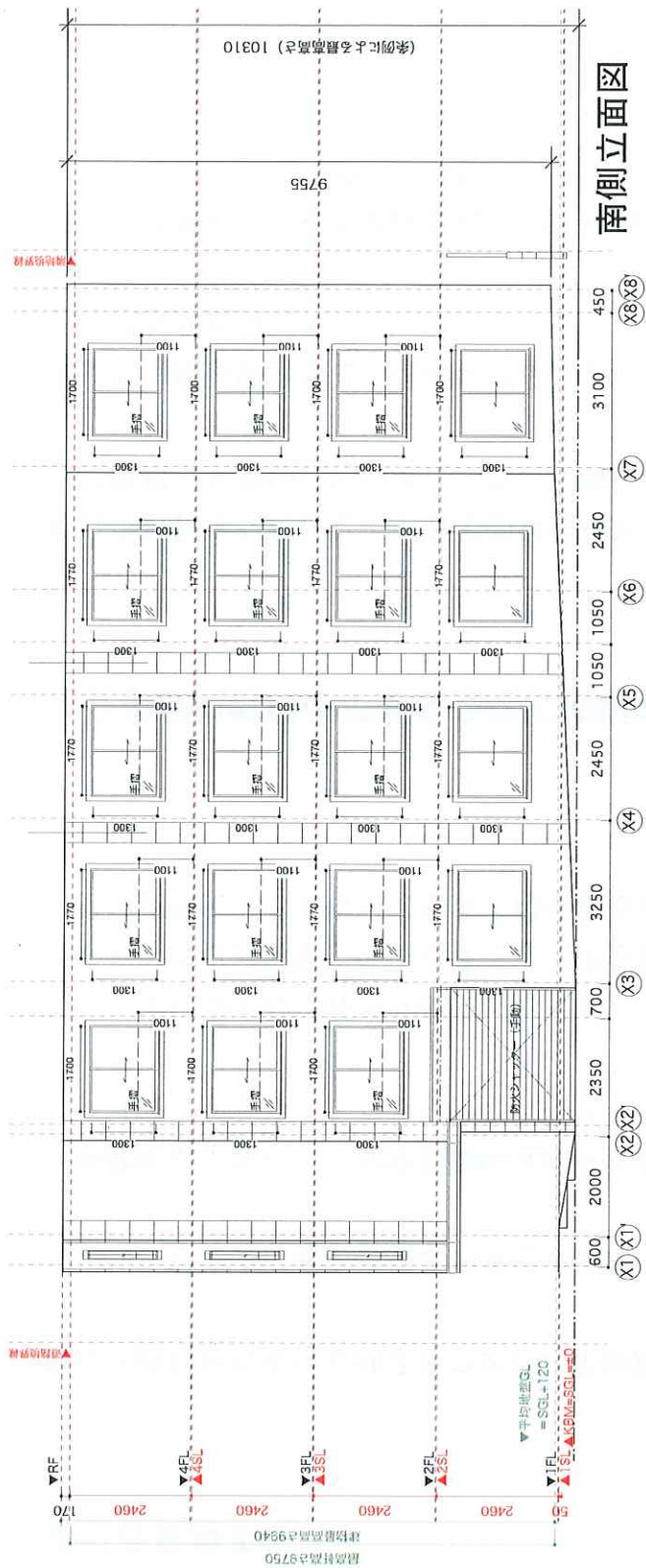
$$S=1:100$$

階段幅840mm、路面250mm、脚上205mm、手摺D=100mm未満

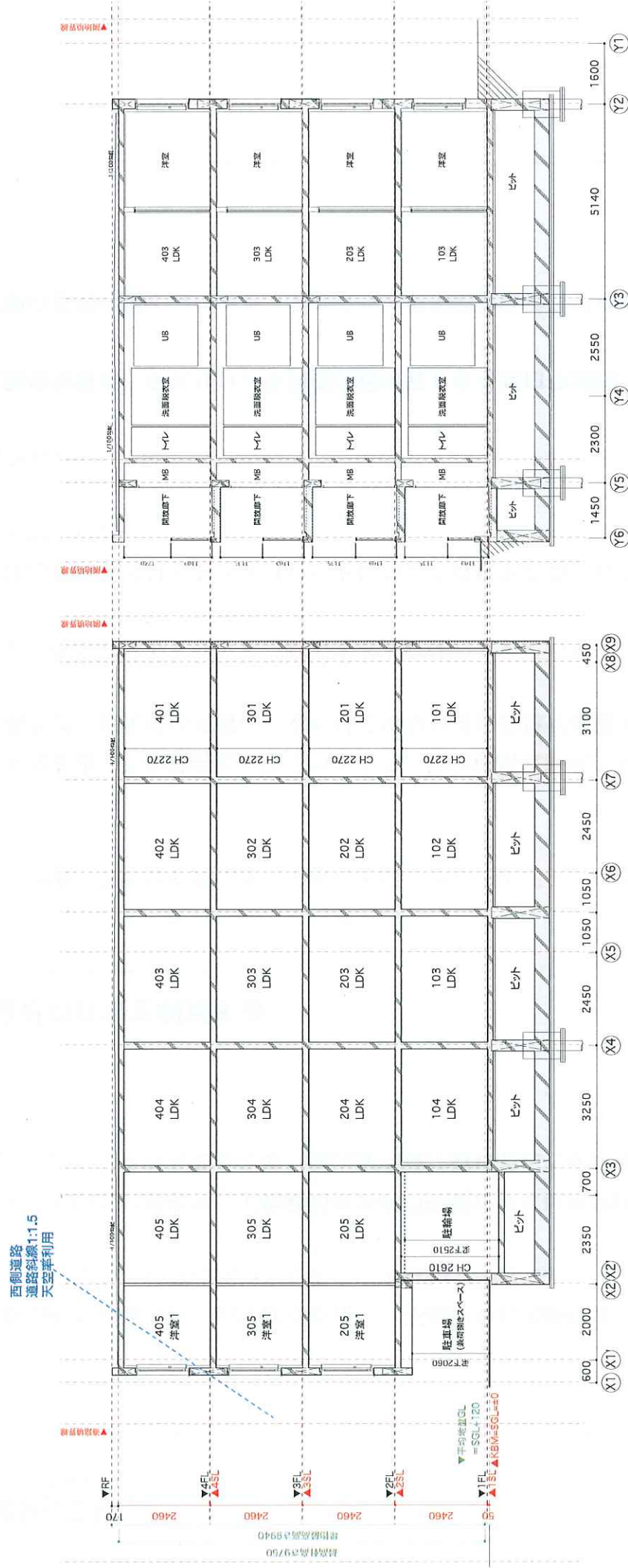
[illegible]



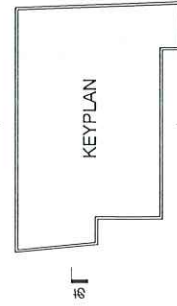
＊梁、杭、フーチング等については構造図を正とする。



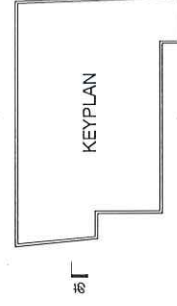
*** 梁、杭、フーチング等については構造図を正とする。**



図面断一あ



図面断一い



＊梁、杭、フーチング等については構造図を正とする。