

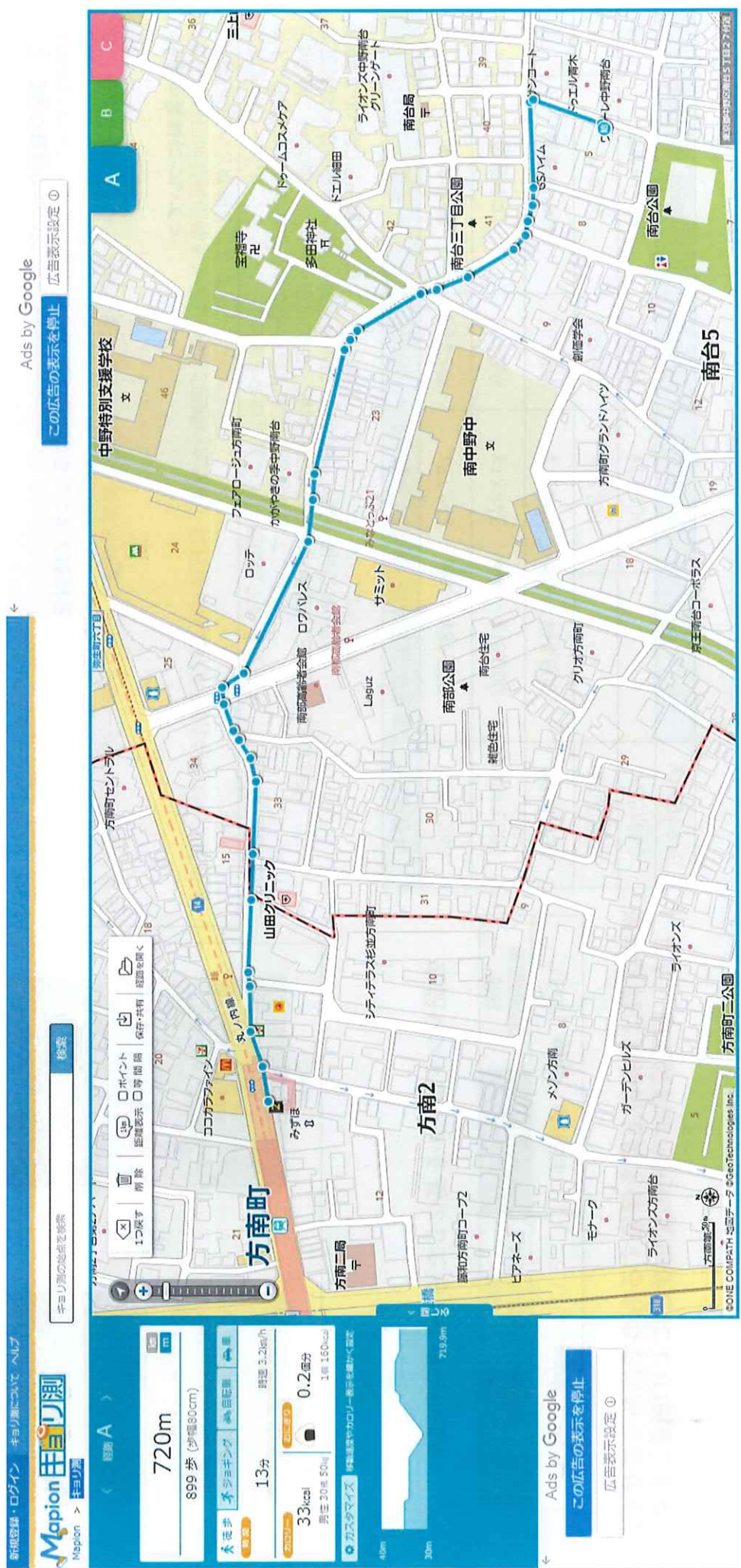
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク方南町				
所在地	住居表示	東京都中野区南台5-5-13			
	地番	東京都中野区南台5-17-4			
交通	東京メトロ丸の内線 方南町駅 徒歩9分 / 京王線 笹塚駅 徒歩14分				
地積	223.88 m ² (67.72 坪) 公簿				
価格	5億8550万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	新たな防火規制区域、敷地面積の最低限度60m ² 、宅地造成等工事規制区域				
道路	東側約4.5m（公道）接道約11.4m				
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	437.53 m ² (132.35 坪)			
引渡し	2026年7月予定		施工会社		
備考 年額収入26,061,600円 月額収入2,171,800円 表面 利回り 4.45% 満室想定					
・ 検査済証取得予定					
・ 総戸数：14戸					
・ 指定管理会社との賃貸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。

広域地図 (駅距離)

東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅 徒歩9分

720 m → 徒歩 9 分



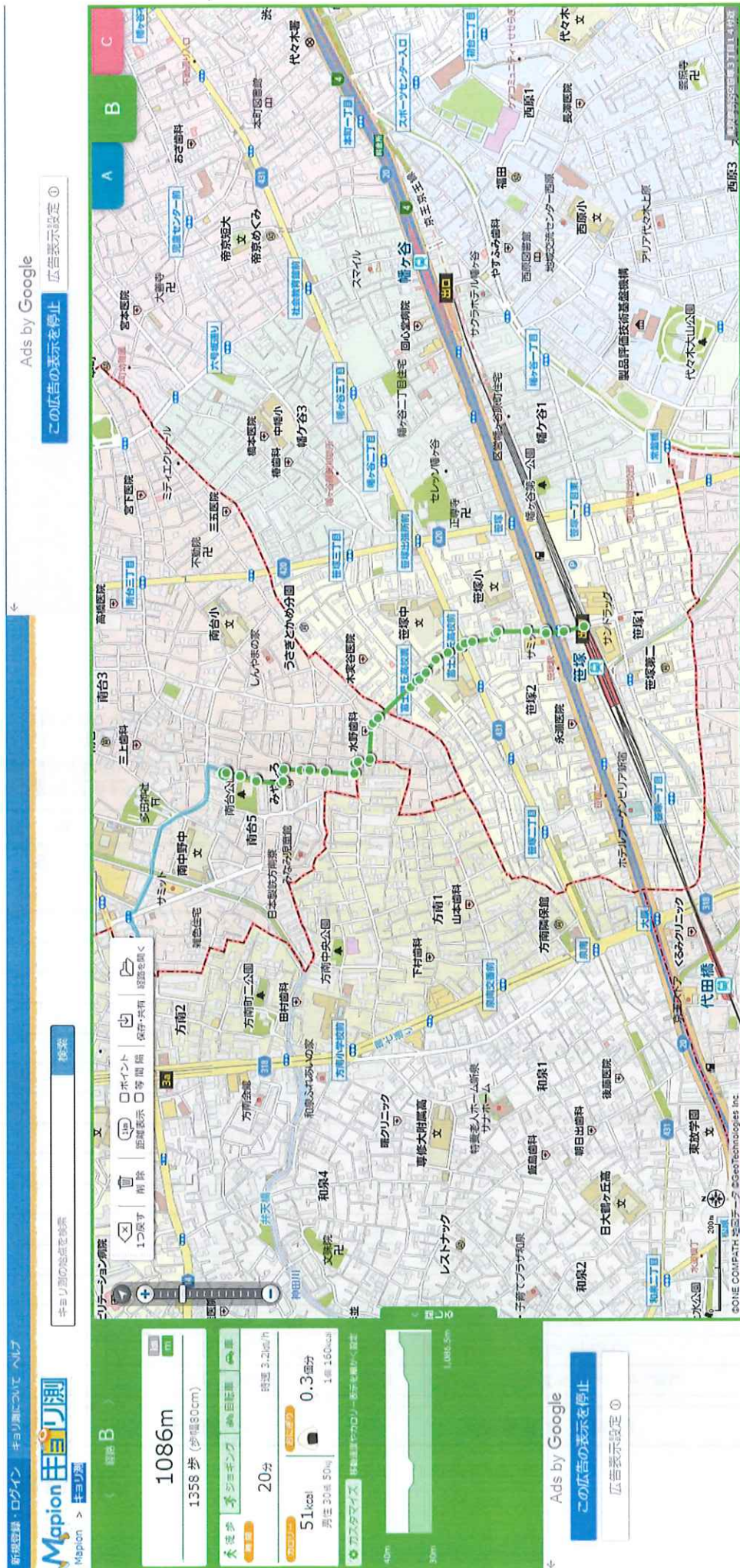
広域地図 (駅距離)

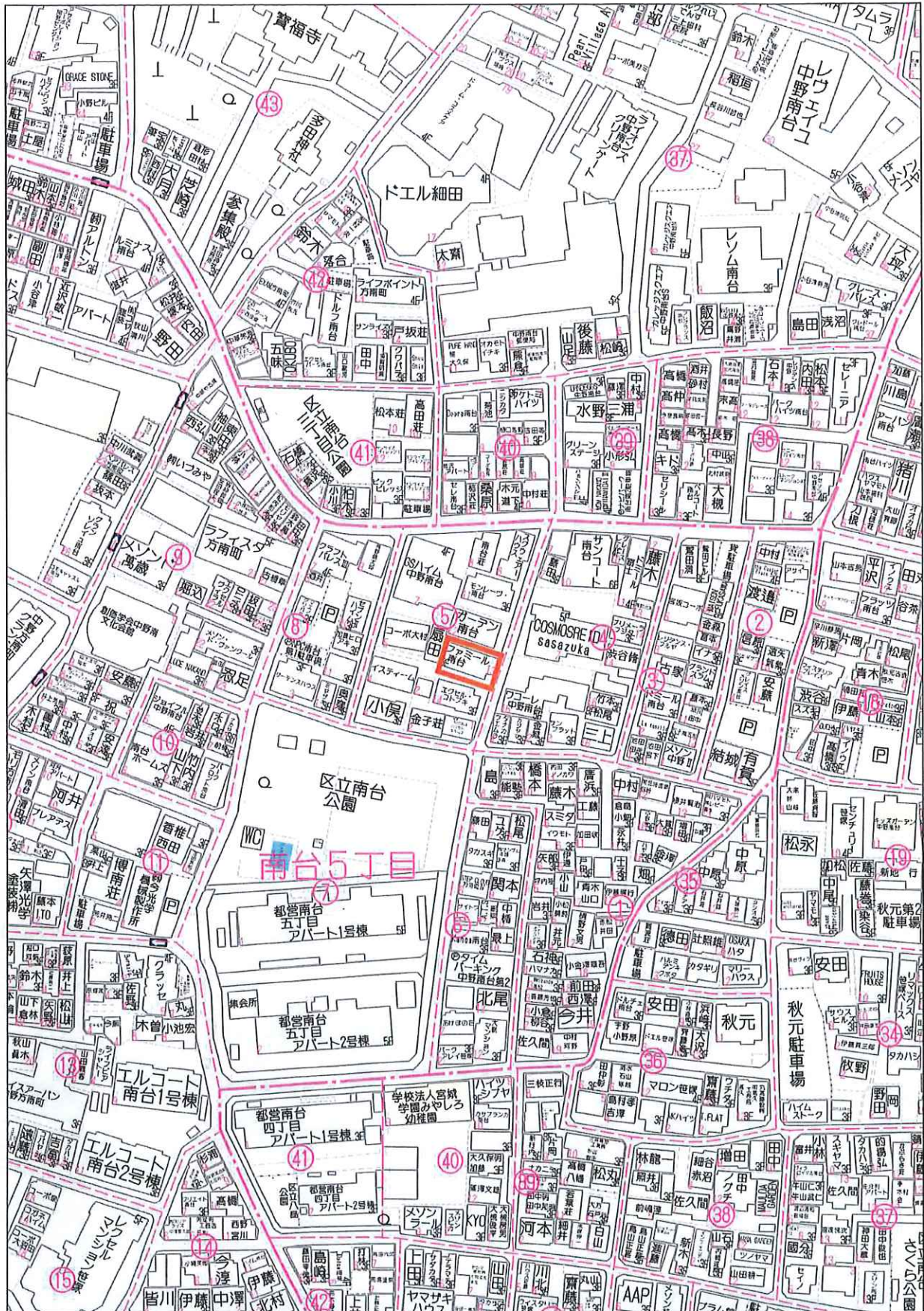
京王線「笹塚」駅 徒歩14分

1086 m



徒歩 14分





80m

1:1716

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	27.37㎡	8.27坪	146,000円	146,000円	17,654円	1,752,000円	1,752,000円		
2	102	25.65㎡	7.75坪	143,000円	143,000円	18,451円	1,716,000円	1,716,000円		
3	103	25.65㎡	7.75坪	143,000円	143,000円	18,451円	1,716,000円	1,716,000円		
4	104	25.65㎡	7.75坪	143,000円	143,000円	18,451円	1,716,000円	1,716,000円		
5	201	27.37㎡	8.27坪	149,000円	149,000円	18,016円	1,788,000円	1,788,000円		
6	202	25.65㎡	7.75坪	146,000円	146,000円	18,838円	1,752,000円	1,752,000円		
7	203	25.65㎡	7.75坪	146,000円	146,000円	18,838円	1,752,000円	1,752,000円		
8	204	25.65㎡	7.75坪	146,000円	146,000円	18,838円	1,752,000円	1,752,000円		
9	301	27.37㎡	8.27坪	150,000円	150,000円	18,137円	1,800,000円	1,800,000円		
10	302	25.65㎡	7.75坪	147,000円	147,000円	18,967円	1,764,000円	1,764,000円		
11	303	25.65㎡	7.75坪	147,000円	147,000円	18,967円	1,764,000円	1,764,000円		
12	304	25.65㎡	7.75坪	147,000円	147,000円	18,967円	1,764,000円	1,764,000円		
13	401	40.49㎡	12.24坪	207,000円	207,000円	16,911円	2,484,000円	2,484,000円		
14	402	41.40㎡	12.52坪	207,000円	207,000円	16,533円	2,484,000円	2,484,000円		
	駐輪場(16台)			4,364円	4,800円		52,368円	57,600円		
	合計	394.85㎡	119.44坪	2,171,364円	2,171,800円	@18,143円	26,056,368円	26,061,600円		

【取得価格】 売買価格(税込)	585,500,000円
【取得価格】 消費税	23,300,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	26,061,600円
表面利回り	4.45%
【NET収入】年額	22,183,603円
NET利回り	3.78%

支出(税込)※年額				試算根拠			
PM費	858,132円	見積額	月額賃料	2,167,000円	×12	×3%	×110%
BM費	1,221,000円	見積額	月額	92,500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	213,840円	※想定	月額	18,200円	×12		×110%
火災保険	61,670円	見積額		61,670円			
固都税	1,457,355円	※概算額		1,457,355円			
年間支出計	3,877,997円						

イ 16-1 ハ 15-15 ホ 20-23 ト 20-27 テ 12-30 ナ 19-7
ロ 15-11 ニ 15-2 ヘ 20-24 チ 20-9 ズ 19-18 っく

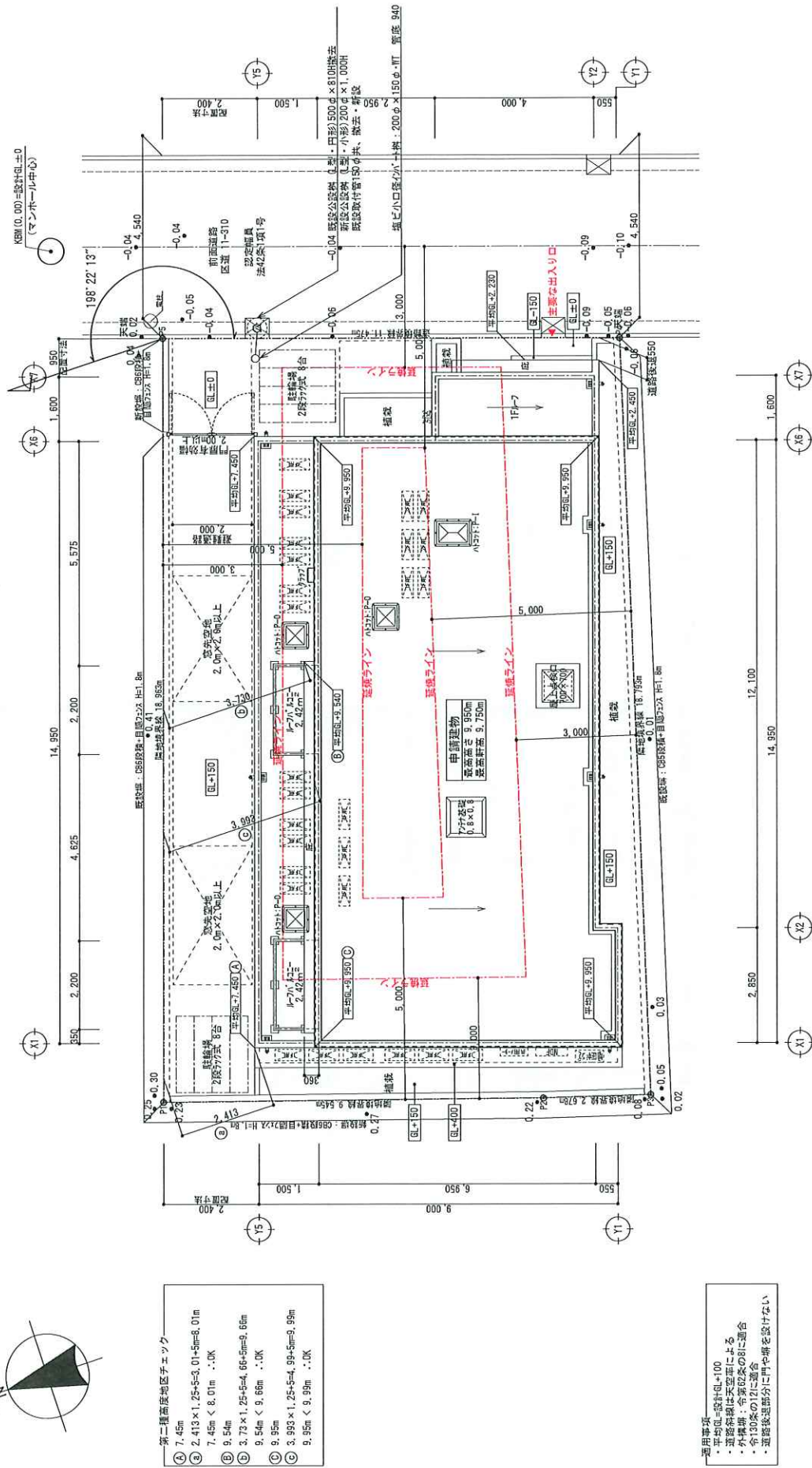


地番区域見出し
南台5丁目

請求部	所在	中野区南台五丁目				地番	17番4			
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		

表示年月日：2025/08/28

ア 7-31
イ 11-21
ロ 12-23
エ 7-45
カ 12-39
キ 12-38
ク 12-43
コ 12-16
ケ 7-28



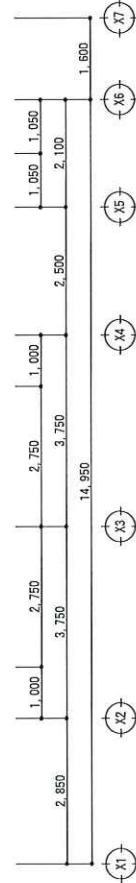
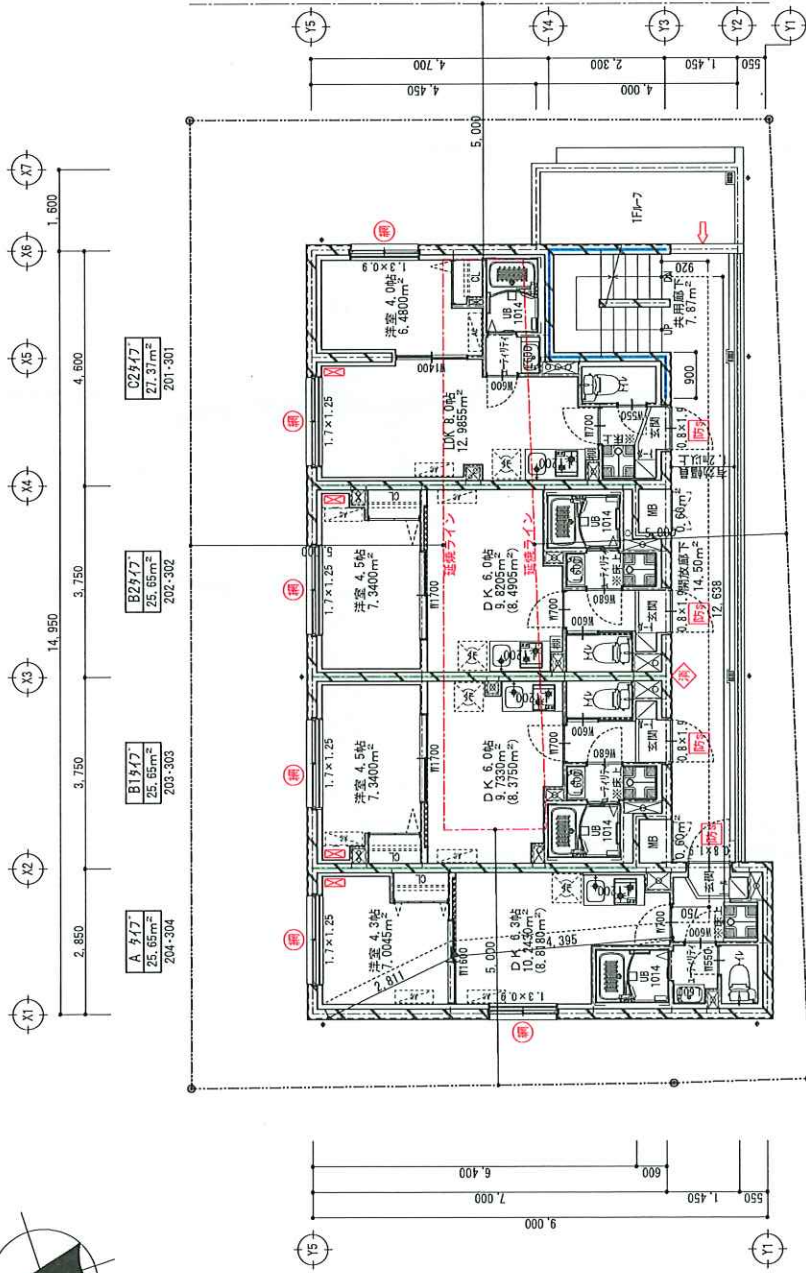
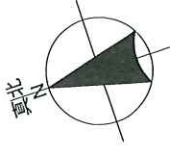
(A) 7.45m
 (B) 9.54m
 (C) 9.95m
 (D) 9.95m

- ・平均GL=設計GL+100
- ・道路斜線は天空率による
- ・外覆囲：令第62条の8に適合
- ・令第130条の12に適合
- ・清路後、道路部分に凹みや陥没を設けず、



避難階
A517: 2.811+4.395+0.75+13.17=21.126m < 120m

共用階段 (RC造)	750以上
階段有効幅	220以下
階段蹴上 (R)	210以上
階段踏面 (T)	100以下

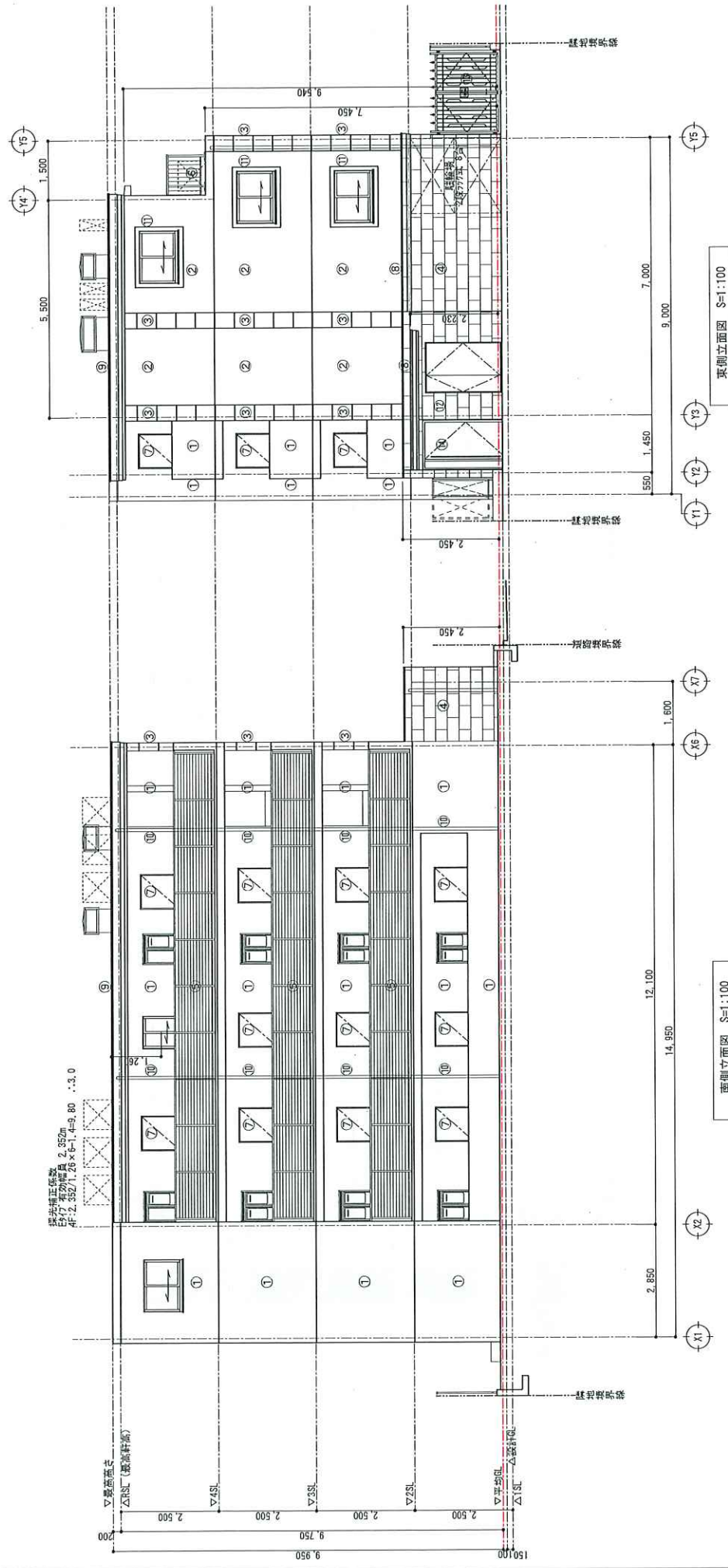


歩行距離換算

2-3階
A17: 2.811+4.395+0.75+12.658+0.92=21.514m < 60m

共用部分 (R.C造)
階高が2階 750以下
階高が3階 1200以下
階高が4階 1700以下
手摺高が100以下

図面番号	設計年月日		工事名称		A	WS25-06684
	25.07.25		(仮称) エルファローロ方南町新築工事			
			図面名称			
			2・3階平面図			
			図面比例			
				1:100		
株式会社 飛鳥設計						
1 飛鳥設計事務所登録 東 第 41147 号						
1 飛鳥設計事務所登録 第 191938 号 大友 健						

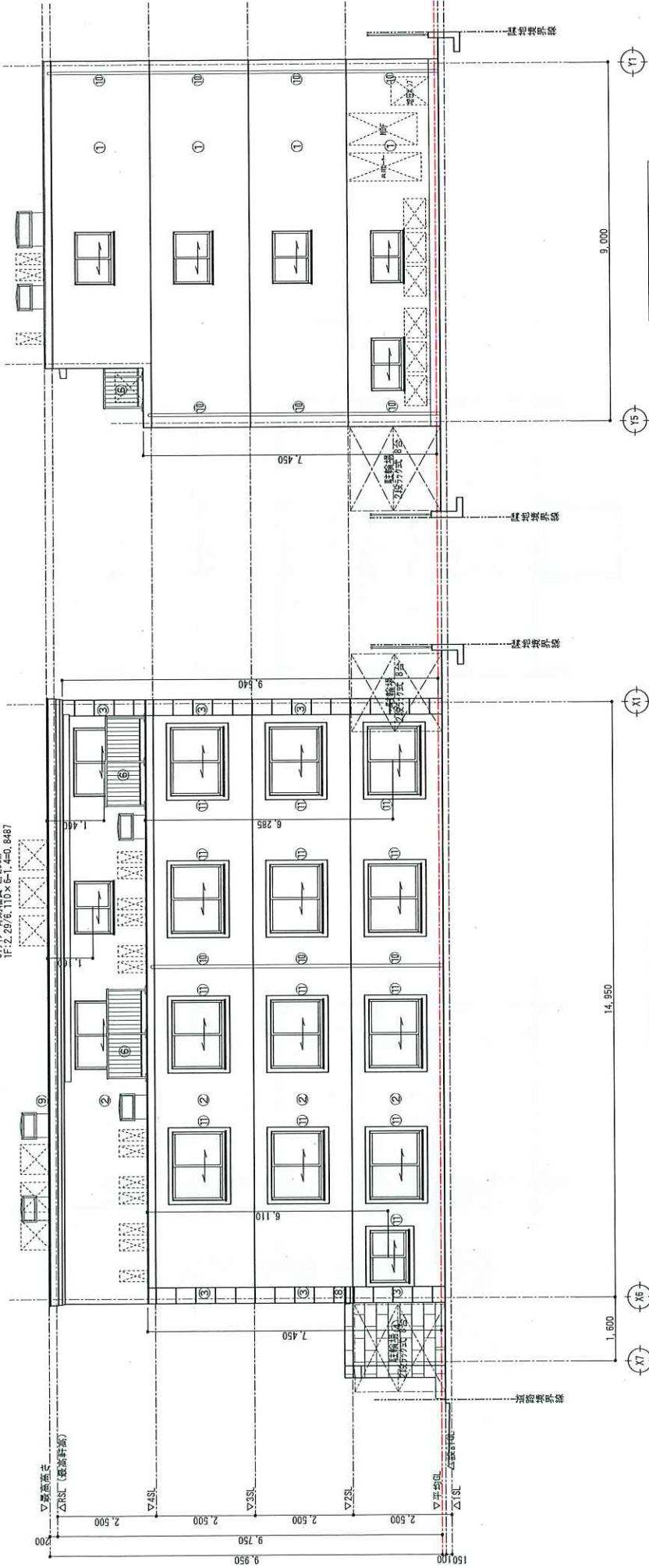


南側立面図 S=1:100

東側立面図 S=1:100

[illegible]

採光補正係数
D・E47有効幅員 3.790m
4F:3.79/1.46×6-1.4=14.17 →3.0
A・B・C47有効幅員 2.290m
1F:2.29/6.285×6-1.4=0.7861
C147有効幅員 2.290m
1F:2.29/6.110×6-1.4=0.8487



北側立面図 S=1:100

西側立面図 S=1:100

①	水性エポキシ樹脂コンクリート(エポキシ樹脂)	⑥	優待子手摺	⑪	窓サッシ: 水性エポキシ樹脂(エポキシ樹脂)
②	水性エポキシ樹脂コンクリート(エポキシ樹脂)	⑦	優待子手摺	⑫	窓サッシ: 水性エポキシ樹脂(エポキシ樹脂)
③	水性エポキシ樹脂コンクリート(エポキシ樹脂)	⑧	優待子手摺	⑬	窓サッシ: 水性エポキシ樹脂(エポキシ樹脂)
④	水性エポキシ樹脂コンクリート(エポキシ樹脂)	⑨	優待子手摺	⑭	窓サッシ: 水性エポキシ樹脂(エポキシ樹脂)
⑤	水性エポキシ樹脂コンクリート(エポキシ樹脂)	⑩	優待子手摺		

設計年月日 25.07.25	工事名称 (仮称) エルファアール方面新築工事	図面番号 A-21	縮尺 1:100	図面名称 立面図 (2)	CIAS 建築設計事務所 代表取締役 大友 健	WS25-09694

