

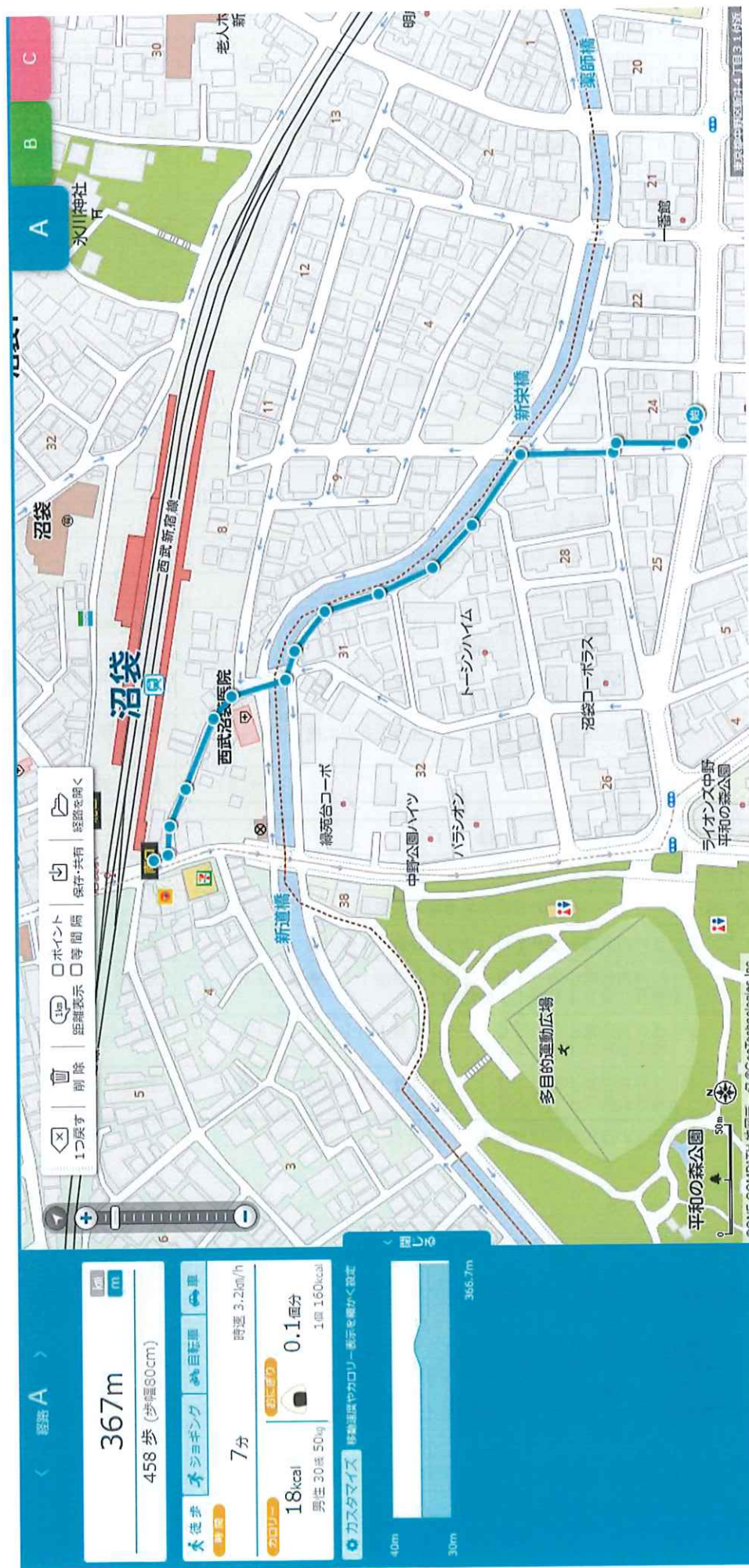
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク中野新井薬師Ⅱ				
所在地	住居表示	東京都中野区新井4-24-2			
	地番	東京都中野区新井4-53-5、6、15、16、20、21			
交通	西武新宿線 沼袋駅 徒歩5分 / 西武新宿線 新井薬師駅 徒歩8分				
地積	202.9 m ² (61.37 坪) 公簿				
価格	7億7100万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域 新防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	4 h -2.5 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	敷地最低高度7m、敷地面積最低限度60m ² 、宅地造成等工事規制区域				
道路	南側約12m（公道）接道約11.1m / 西側約6m（公道）接道約6.8m				
道路負担					
現況		築年	2026年7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	605.5 m ² (183.16 坪)			
引渡し	2026年7月予定		施工会社		
備考 年額収入32,568,000円 月額収入2,714,000円 表面 利回り 4.22% 満室想定					
・ 検査済証：取得予定					
・ エレベーター無し					
・ 指定管理業者との賃貸管理契約を条件とします					
・ ペット飼育可の募集条件を前提とした月額賃料です					
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)

西武新宿線「沼袋」駅 徒歩5分

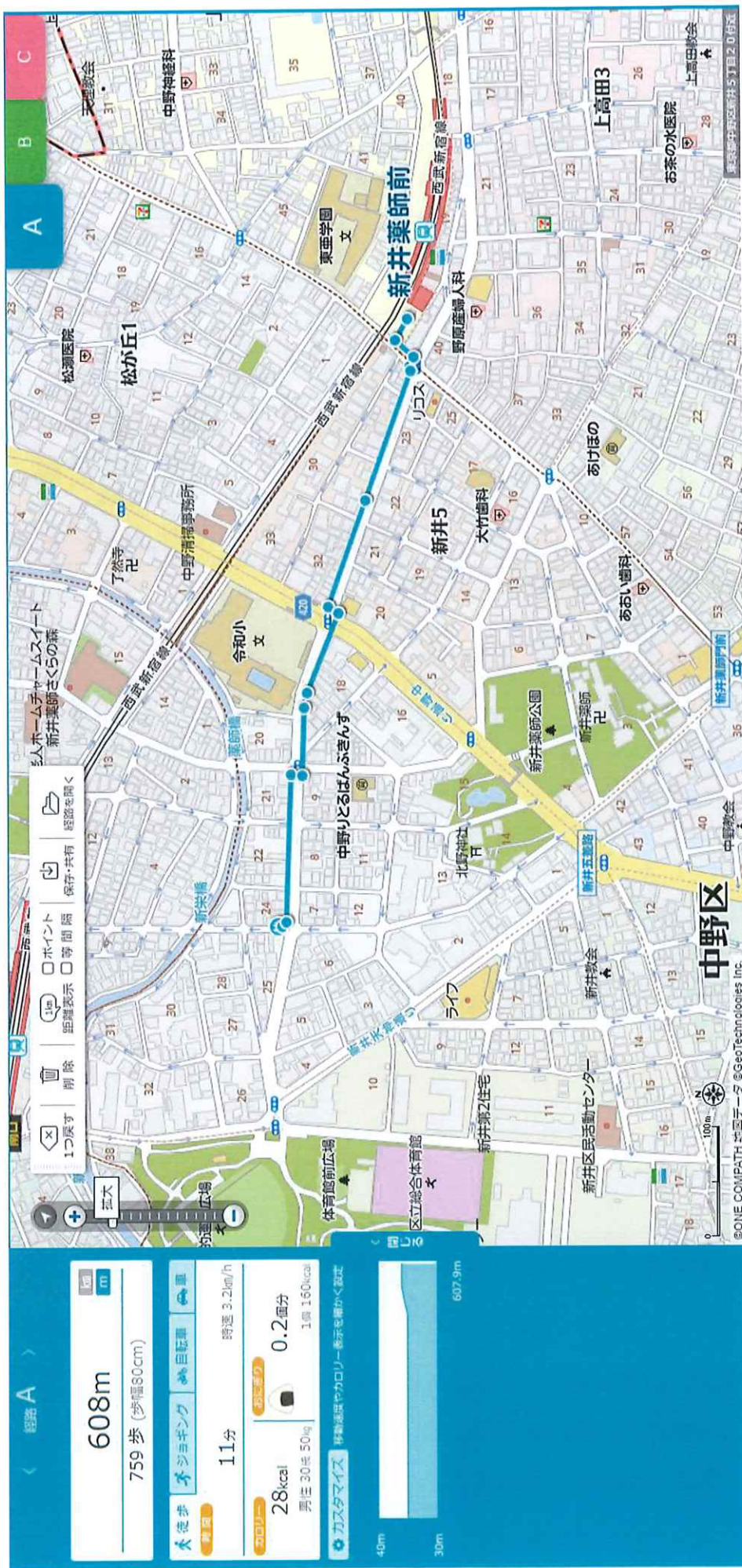
367 m → 徒歩 5 分



広域地図 (駅距離)

西武新宿線「新井薬師前」駅 徒歩8分

608 m → 徒歩 8 分



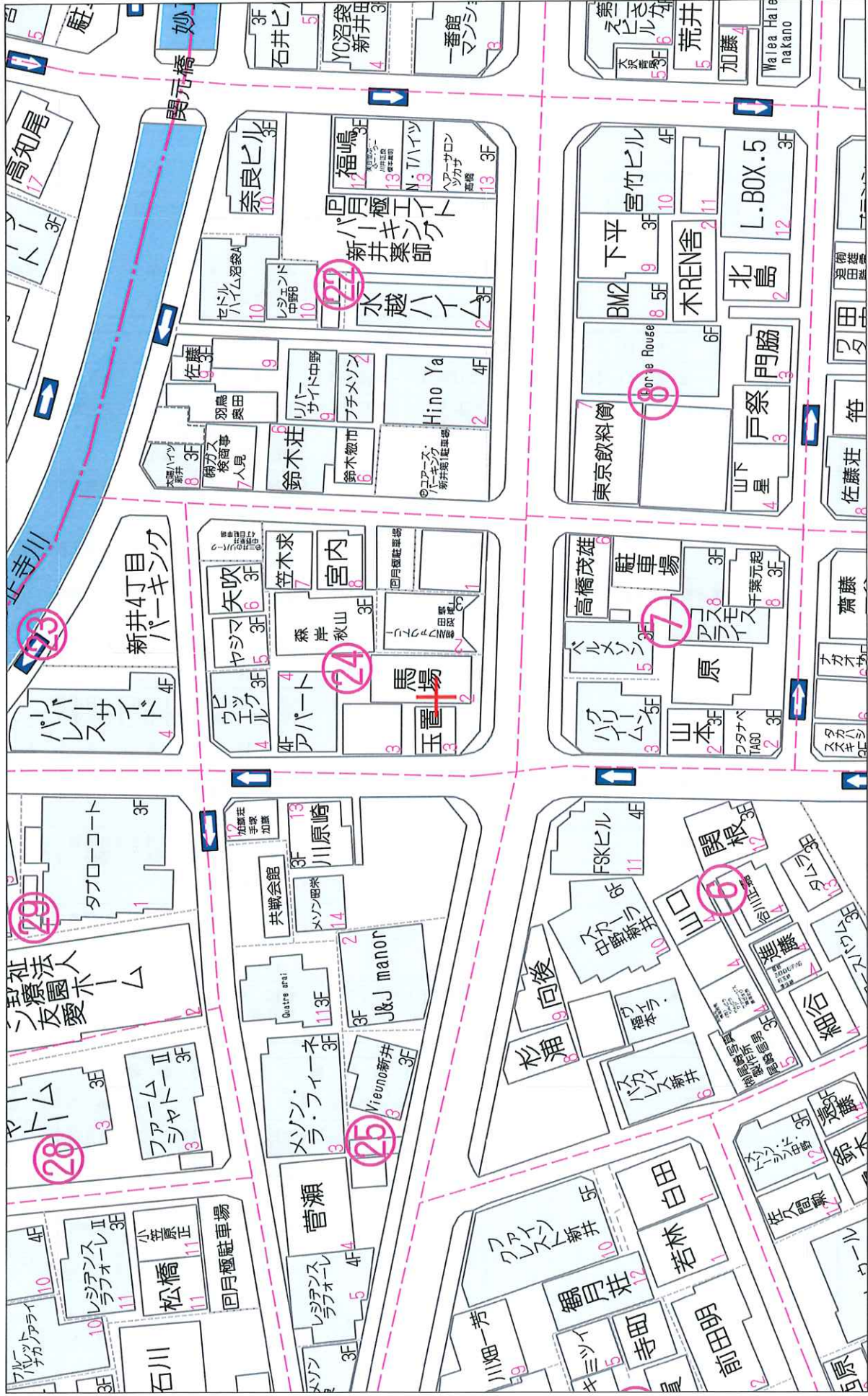
広域地図 (駅距離)

中央線・総武線・東西線「中野」駅 徒歩16分

1259 m

徒歩 16 分





エルファード中野新井薬師Ⅱ

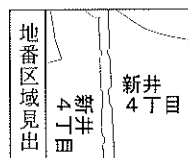
レントロール									
部屋No	面積	月額賃料(税込)	消費税	月額賃料(税込)	賃料単価	年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)	敷金	賃貸期間
1	29.54㎡	8,937円	155,000円	156,000円	17,469円	1,872,000円	1,872,000円		
2	26.74㎡	8,087円	148,000円	146,000円	18,069円	1,752,000円	1,752,000円		
3	47.37㎡	14,327円	229,000円	229,000円	15,991円	2,748,000円	2,748,000円		
4	29.54㎡	8,937円	159,000円	159,000円	17,805円	1,908,000円	1,908,000円		
5	26.74㎡	8,087円	149,000円	149,000円	18,440円	1,788,000円	1,788,000円		
6	35.09㎡	10,617円	185,000円	185,000円	17,436円	2,220,000円	2,220,000円		
7	47.37㎡	14,327円	232,000円	232,000円	16,201円	2,784,000円	2,784,000円		
8	29.54㎡	8,937円	160,000円	160,000円	17,917円	1,920,000円	1,920,000円		
9	26.74㎡	8,087円	150,000円	150,000円	18,564円	1,800,000円	1,800,000円		
10	35.09㎡	10,617円	186,000円	186,000円	17,530円	2,232,000円	2,232,000円		
11	47.37㎡	14,327円	233,000円	233,000円	16,270円	2,796,000円	2,796,000円		
12	29.54㎡	8,937円	160,000円	160,000円	17,917円	1,920,000円	1,920,000円		
13	26.74㎡	8,087円	150,000円	150,000円	18,564円	1,800,000円	1,800,000円		
14	35.09㎡	10,617円	186,000円	186,000円	17,530円	2,232,000円	2,232,000円		
15	47.37㎡	14,327円	233,000円	233,000円	16,270円	2,796,000円	2,796,000円		
駐車場	0台		0円	0円		0円	0円		
バイク置き場	0台		0円	0円		0円	0円		
駐輪場	20台		0円	0円		0円	0円		
合計	519.87㎡	157.26坪	2,714,000円	2,714,000円	@17,258円	32,568,000円	32,568,000円		

【取得価格】 売買価格(税込)	771,000,000円
【取得価格】 消費税	29,700,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	32,568,000円
表面利回り	4.22%
【NET収入】年額	27,820,823円
NET利回り	3.60%

- 【賃貸募集条件】
- ・ペット飼育可
 - ・インターネット無料
 - ・高齢者入居相談可

支出(税込)※年額				試算根拠			
PM費	1,074,744円	見積額	月額賃料	2,714,000円	×12	×3%	×110%
BM費	1,357,620円	見積額	月額	102,850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	227,040円	※想定	月額	17,200円	×12		×110%
火災保険	85,720円	見積額		85,720円			
固都税	1,936,053円	※概算値		1,936,053円			
年間支出計	4,747,177円						

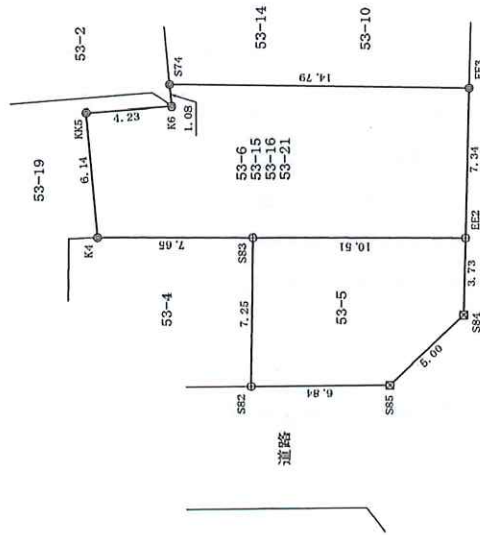
※町会費等はオーナー様負担となります。詳細は各行政窓口等にてご確認ください。

(1/1)



座標求積表

地番 53-5		X		Y		$X_{n+1}-X_n-1$		$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	
点名									
S85		481.883		499.313		-10.738		-5361.622994	
S84		477.964		502.419		-4.324		-2172.459756	
EE2		477.559		506.134		10.065		5094.238710	
S83		488.029		507.073		11.143		5850.314439	
S82		488.702		499.852		-6.146		-3072.090392	
				倍面積				138.380007	
				面積				68.1900035	
				坪				69.19	
				坪				20.9299	
				坪					
地番 53-6外		X		Y		$X_{n+1}-X_n-1$		$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	
点名									
EE2		477.559		506.134		-11.266		-5702.105844	
EE3		476.763		513.435		13.927		7150.809245	
S74		491.486		514.920		14.711		7574.988120	
K6		491.474		513.838		4.224		2170.451712	
KK5		495.710		513.902		4.176		2146.054752	
K4		495.650		507.757		-7.681		-3900.081517	
S83		488.029		507.073		-18.091		-9173.457643	
				倍面積				268.459025	
				面積				133.2295125	
				坪				133.22	
				坪				40.3019	

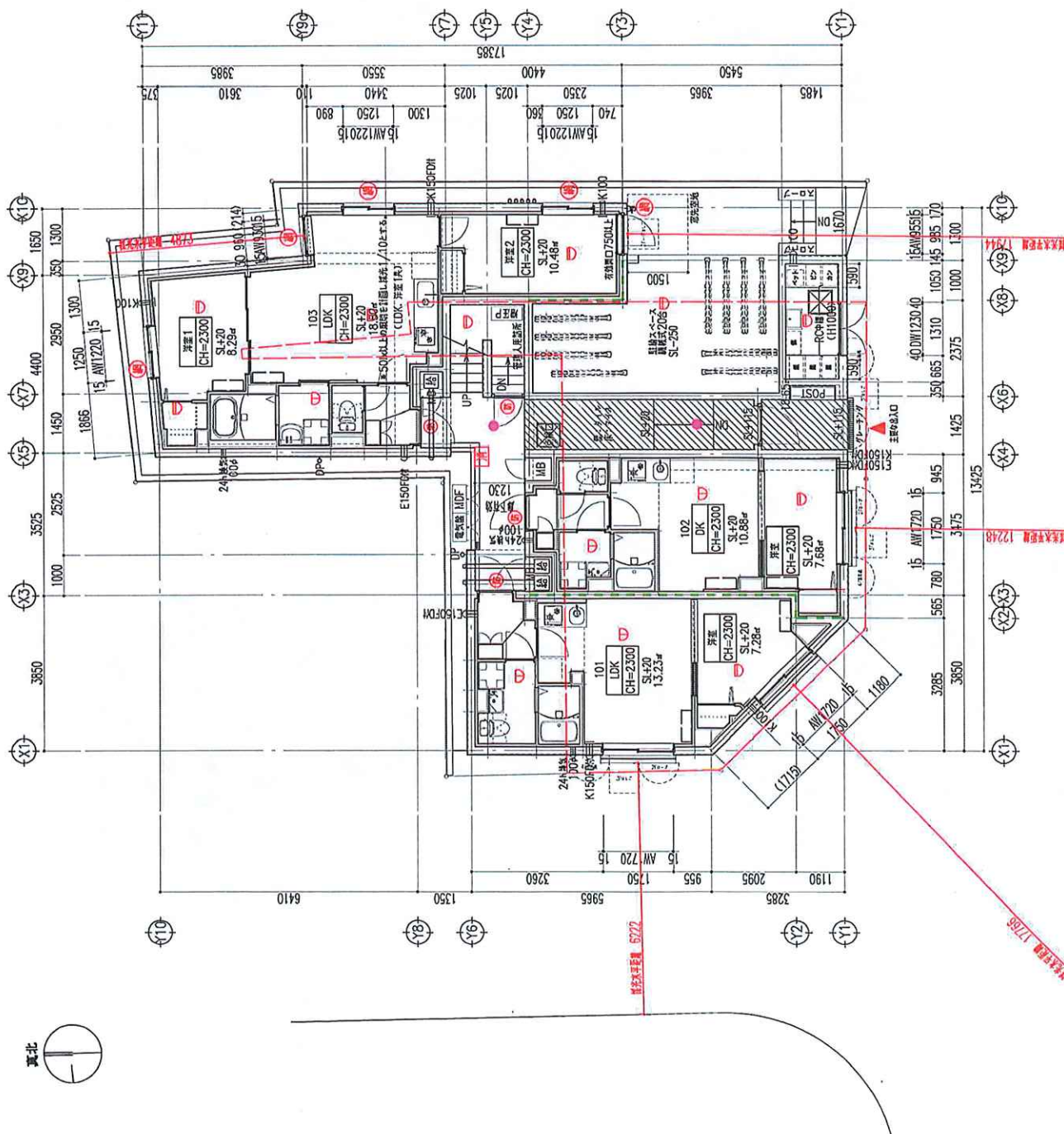


境界点凡例	
—□—	中野区金属橋
—○—	コンクリート杭
—●—	金属橋

種別	測量業者登録(7)-20689号
所在	株式会社土屋建築測量事務所
縮尺	代表取締役 土屋 雄 1/200
作成年月日	令和6年11月25日作成

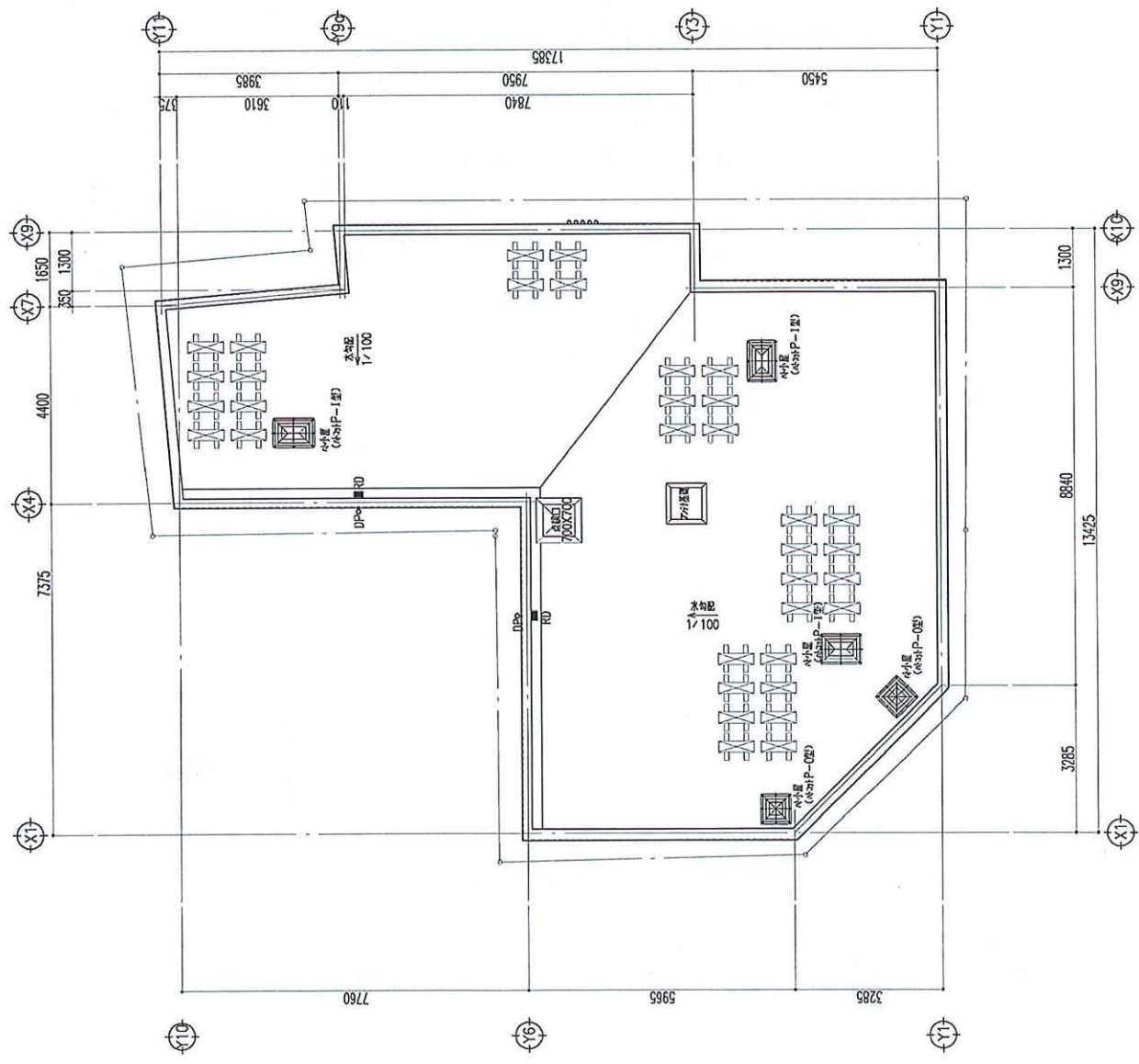
〒100-0001 東京都千代田区新井四丁目5番5号
TEL 305-6522 FAX 305-6523

凡 例	主たる出入口
▲	令114条区画(界壁はRC型にて形成)
●	差動式スポット型感知器 2層
○	定温式スポット型感知器 1層(防水型)
□	防火設備(常時閉鎖式防火戸)
△	法2条9号の2号 告示1360号
◇	告示2563号、告示2564に適合
○	防火設備 防火区画大径管 告示EB-2340-2
○	防火設備(組入リ及び耐火強化ガラス付防火戸)
○	複層ガラス 組入リ6.8+Low-E5
○	認定番号: EB-2428-5 (引違い)
○	認定番号: EB-2400-2 (FIX)
○	認定番号: EB-2426-2 (複層リ)
○	認定番号: EB-2694 (耐火性能付と同等リ)
○	避難器具: 消防用器具
○	(2F: 避難ロープ 3F: 避難はしこ、4F: 避難はしこ)
○	避難器具: 消防用器具
○	(2F~4F: 取付式固定はしこ)
○	消火器: 80XBC型
○	1.3: ABC型 1.0型、2.4型: 強化消火器
○	代替出入口(3F以上 W750 H1200以上確保)
○	給湯器(無検測設備は告示1447号に適合。)
○	非常照明
○	タイル
○	K100 給気パイプ100φ
○	K150 給気パイプ150φ(送気ライン内FD付)
○	E150 排気口150φ(送気ライン内FD付)
○	スパイラルダクト(通気管型)
○	厨房排気はセフカー120迄
○	天井点検口(位置は設備図による)
○	階段(1F~4F)
○	構造 RC造
○	巾負 750mm以上
○	階面 210mm以上
○	版上 220mm以下
○	不燃被覆設置 (室からの出煙は100以下)





評価
CIK
済



一級建築士事務所 マルスマプランニング 合同会社
一級建築士 大澤 和生

エルファアーロ中野新井築師Ⅱ新築工事

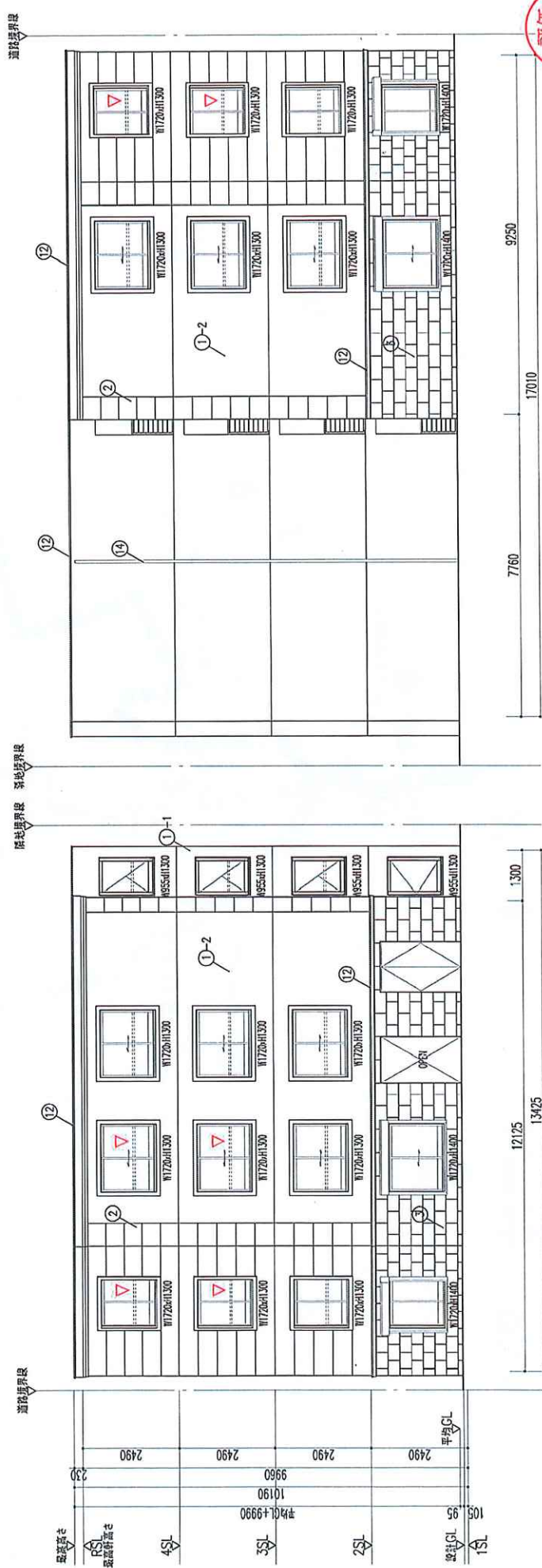
R階平面図

Scale 1:100
Date 2025.08.16

A - 20

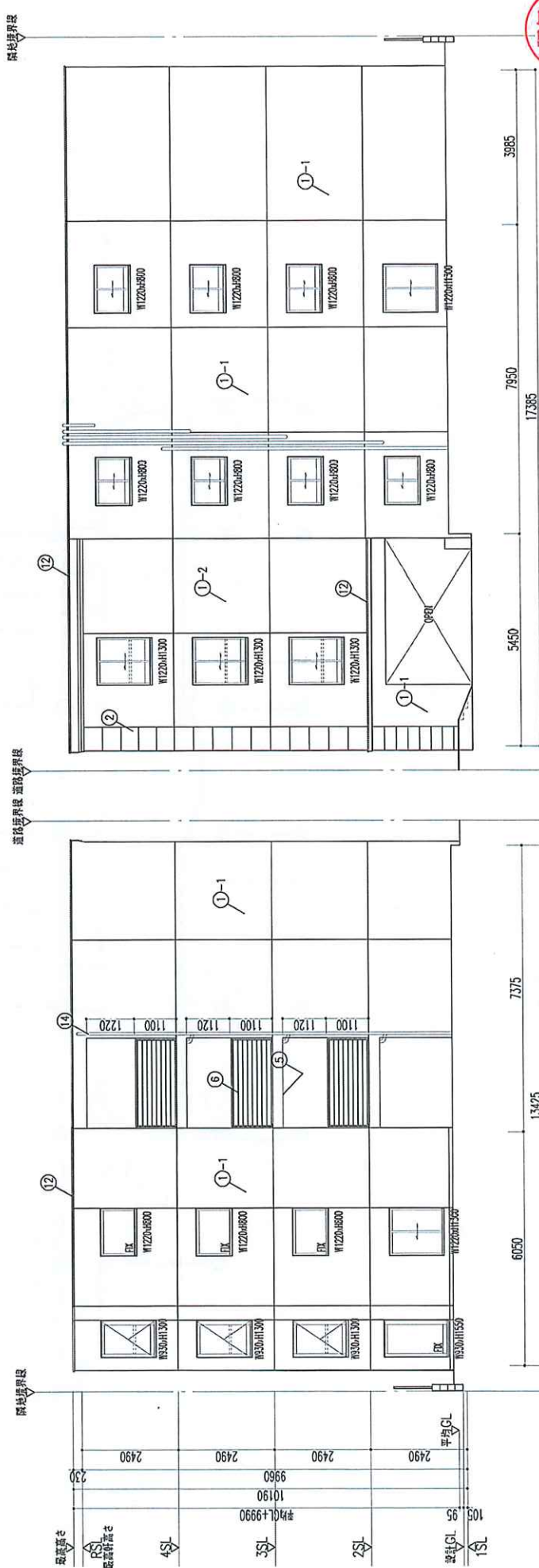
外部仕上凡例

①	外壁	水仕セラミシロン/エスケー化粧 珪藻土E 又はメーカー指定による工法	⑨	エントランス 床	200角×4 (ラグアルド LVR-20-30/ニッケイ 同等) 200角×4 (ヒカソ MVS55/TNコーポレーション 同等)	⑮	設備基礎	エアコン室外機用設備基礎 (コンクリート製)
②	外壁	石材調珪藻土仕上げ/エスケー化粧 メーカー指定による工法	⑩	エントランス 壁	22角×4 (ビッツモザイク BM-22-67/ニッケイ 同等) ポーターウォーク PQ-36-10 600×300×4 t=10 メーカー指定による工法 (目地色: TM-4 ブラック)	⑯	ハト小屋	ハト小屋
③	外壁	ポーターウォーク PQ-36-50 メーカー指定による工法 (目地色: TM-4 ブラック)	⑪	ポーチ床	25角×4 (ガク GA/P-4/TNコーポレーション 同等)	⑰	タラップ	SUSタラップ 打込メタイプ
④	廊内外壁	47×9.5×4 t=6 (BM-OLM-4795/ニッケイ 同等) メーカー指定による工法	⑫	窓	300角×4 (ギムレー II GML2-30-110/ニッケイ 同等)	⑱	宅配ドア	32mm縁付塗装 (断熱入り)
⑤	廊内外壁	珪藻土E 又はメーカー指定による工法	⑬	平打目地	ウレタン系珪藻土E L型アルミシートアングル 2階ポーチ: TA-33. 屋上: TA-71	⑲	階段板	600×300 SUS-HL (色: ブラック)
⑥	廊下手間	珪藻土E 又はメーカー指定による工法	⑭	水平打目地	ポリウレタン系シーリング	⑳	転落防止	珪藻土転落防止手摺 (40×20角×手摺 珪藻土フナシユリベット/丸忠 製)
⑦	屋上	外断熱化ビニル樹脂系シート防水 (VIT-U815) シリーズ/田島ルーフィング製 VTC-C				㉑	設備BOX	廊内外壁 珪藻土と同色に塗装
⑧	廊内床	珪藻土E 又はメーカー指定による工法						(3F以上 W750XH1200以上またはW1000XH1000以上確保)



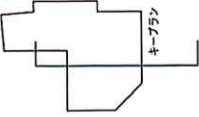
外部仕上凡例

①	外壁	水性セラミシリコン/エスケー化研 複層塗材E 又はメーカー指定による工法	⑩-1: SR-103 ⑩-2: SR-175	⑨	エントランス 扉	200角×4 (ラウアレド LVR-20-30/ニッタイ 同等) 200角×4 (ピカソ MGS58/TNコーポレーション 同等)	⑮	設備基礎	エアコン室外機用設備基礎 (コンクリート製)
②	外壁	石材調顔料仕上り塗料H/エスケー化研 メーカー指定による工法	サントフレッシュSi SDF-013 (目地色: ブラック)		エントランス 壁	22角×4 (ピクソモザイク BM-22-67/ニッタイ 同等) 600×300×4 t=10 メーカー指定による工法	⑯	ハト小屋	ハトコット
③	外壁	600×300×4 t=10 ポーターウォークPQ-36-50 (目地色: TM-4 ブラック)					⑰	タラップ	SUSタラップ 打込みタイプ
④	廊内外壁 軒裏	47×9.5×4 t=6 (BM-OLM-4795/ニッタイ 同等) メーカー指定による工法		⑩	エントランス ポーチ床	25角×4 (ガク GA/P-4/TNコーポレーション 同等) 300角×4 (ギムレーⅡ GML2-30-110/ニッタイ 同等)	⑱	宅配ボックス 一体郵便受	木製・機付塗装 (断熱付)
⑤	廊内外壁 軒裏	水性セラミシリコン (SR-103) /エスケー化研 複層塗材E 又はメーカー指定による工法		⑪	階段 木・ガラス	ウレタンゴム系塗膜防水	⑲	階段板	600×300 SUS-HL (色: ブラック)
⑥	廊下手箱	樹脂子母合板 (P型プラインドレール) /サンレール	ロイヤルブラック艶消し	⑫	笠木	⑬アルミシート・フッ素 2層・カラー: TA-33、黒上: TA-71	⑳	断熱防止	断熱式断熱防止層 (40×20角・手箱 断熱式フッ素リペットノ異品 程度)
⑦	屋上	外断熱強化ポリイソシアヌレート系シート 断熱 (VII-U815) シーラース/田島ルーフィング特設 VコートC		⑬	付設目録 水平打設目録	ポリウレタン系シーリング	㉑	設備BOX	廊内外壁、軒裏と同色に塗装
⑧	廊内床 階段	ウレタン塗膜防水の上断熱性ヒート反射シート 12.5 (PX-871) /サンゲツ 同等) 断熱: 50mm以上 断熱: 50mm以上		⑭	柱			▽	(3F以上 W750×H1200以上またはW1000×H1000以上確保)



東側立面図

北側立面図



シート断面 (粗歩行)
床高: 既設のレンガファーム2階1号 (50
mm厚)
土間: 土間コンクリート (1/100以上)

