

物件説明書

物件番号:057

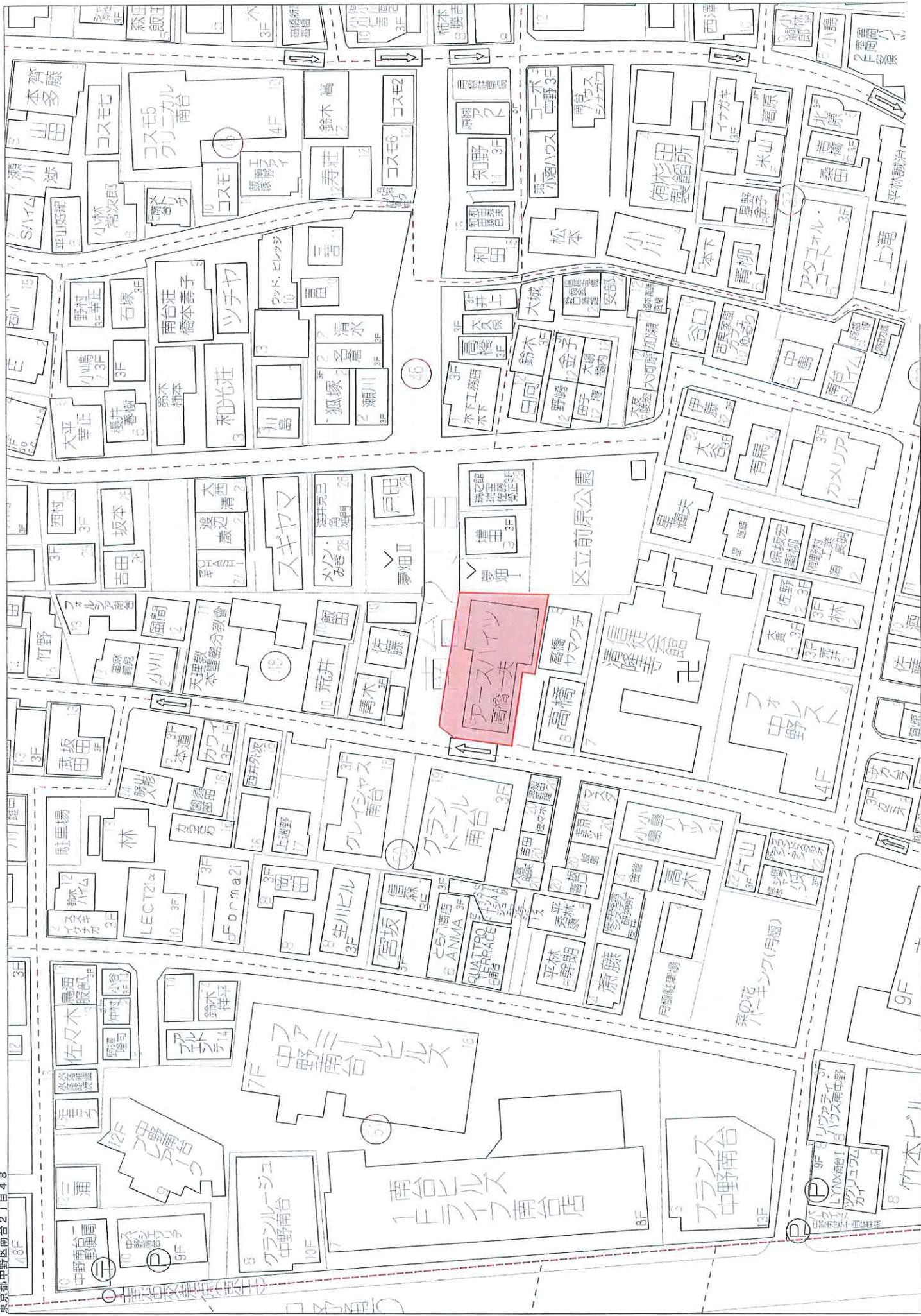
用途	土地・上物あり				
所在地	住居表示	東京都中野区南台2-48-8			
	地番	東京都中野区南台2-23-14、19			
交通	東京メトロ丸の内線 中野富士見町駅 徒歩12分 / 京王線 幡ヶ谷駅 徒歩17分				
地積	257.05 m ² (77.75 坪) 公簿				
価格	3億4000万円 (坪@ 437万円)				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	最低敷地面積60m ²				
道路	北側約6.37m（公道） / 西側約4.7m（区道） / 南側約4m（私道）				
道路負担					
現況	古屋有	築年	平成03年 8月築	検済	
建物	構造	軽量鉄骨造スレート葺 2階			
	延床面積	239.13 m ² (72.33 坪)			
引渡し	2026年2月下旬		施工会社		

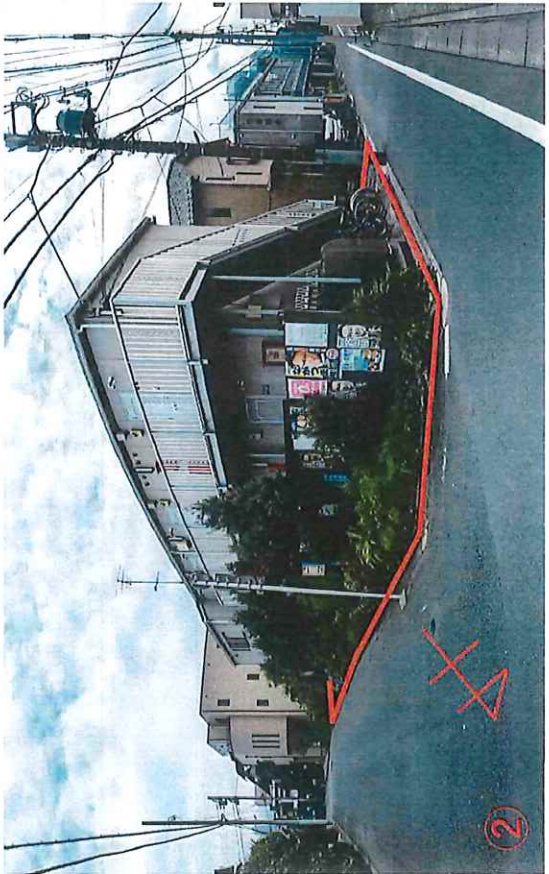
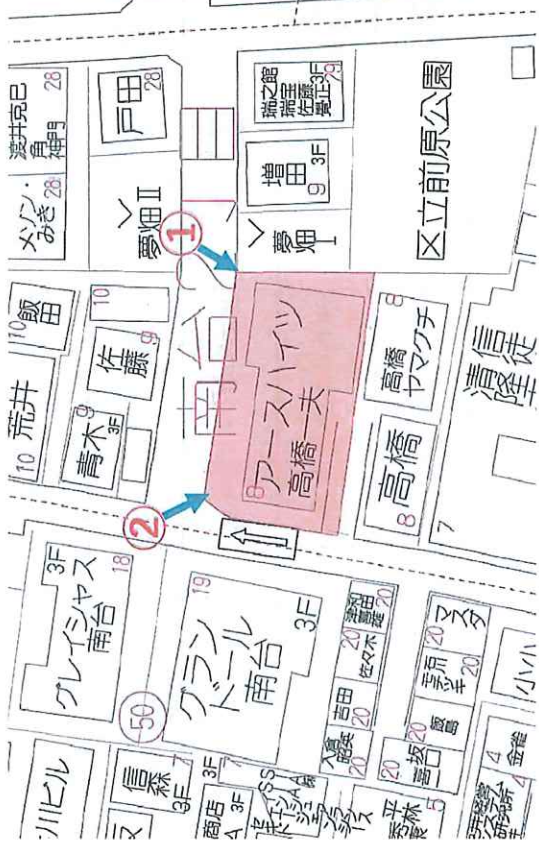
備考

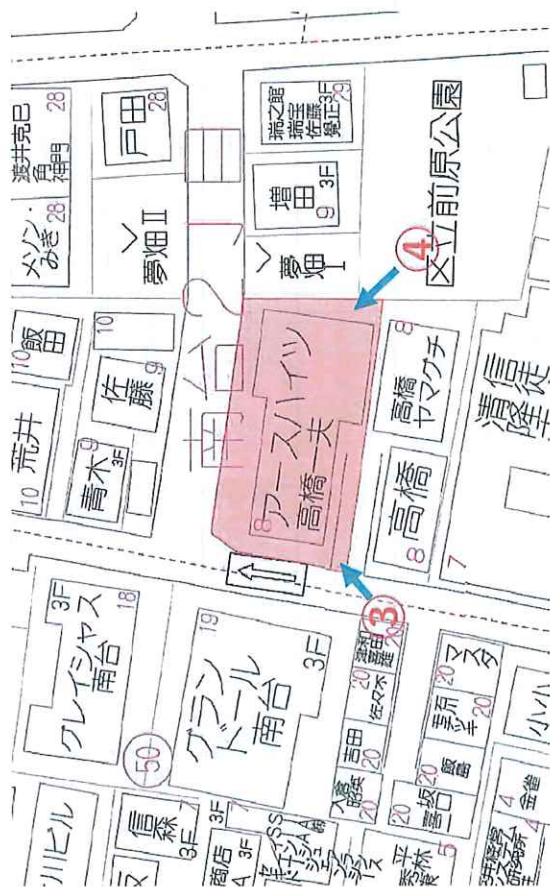
- ・更地渡し
- ・有効宅地248.36㎡、別紙測量図参照（①指定道路隅切り部分、西側地区計画道路拡張部分除く）

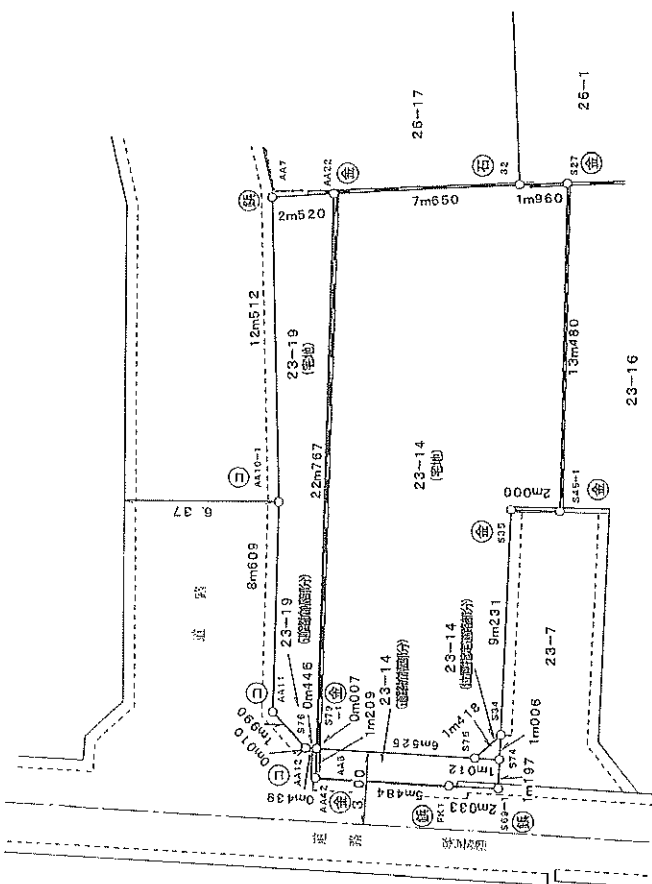
物件ルート：売主⇒元付⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。









電話 1600

[illegible]

※ 本図は現況の区域図である。

※官民・民民の境界証明書は未取得である。

[illegible]

※位置指定道路の全部、一部の区間の証明書の未提出である。

※※本図の道路は、増設区画により提供がなされた道路を示す。※※

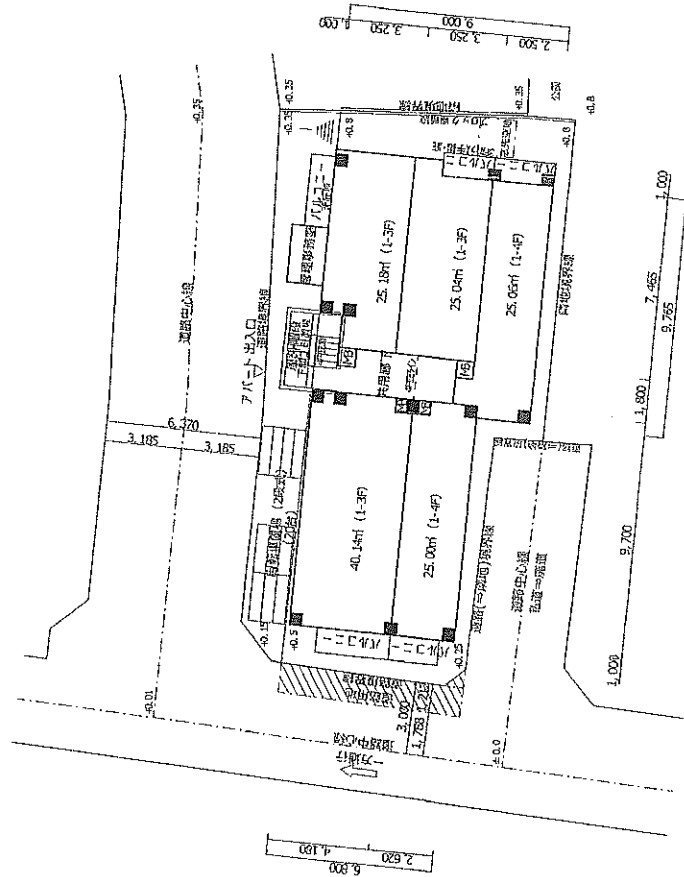
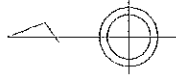
所	在	中野区南台二丁目23番14、23番19
種	別	現況実測図
作製年月日	令和7年12月18日	縮尺 1/200
主たる事務所	調布市つつじヶ丘一丁目10番地4 駿エンゼルハイムつつじヶ丘110	
土地家屋調査士法人	佐藤事務所	
東京都新宿区北新富4丁目33番3-101号		
電話 03 (3366) 1725		

三	御	諸	貴	族	の	世	嗣
二	コ	ン	ク	リ	ー	ト	板
一	金	座	金	座	印	大	印

地 點	23-14	位置預定距離分
測 点	X 点	Y 点
377-4	-34939.598	-14759.065
377-5	-34938.586	-14758.918
384	-34939.591	-14758.067
	倍	面 積
		0.5087735
		0.50

地 區		23-14 (宅地部分)		203. 25	
測 量	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1}) Y _n	地 區	203. 25
779-1	-34932.240	-14737.970	50154.075850	宅 地 部 分	宅 地 部 分
375	-34935.951	-14758.918	112034.043536		
374	-34930.951	-14758.087	37740.489718		
373	-34841.050	-14748.618	47258.024998		
345-1	-34943.037	-14749.152	507596.079485		
327	-34944.494	-14735.750	-7367.879009		
326	-34942.937	-14735.631	-141506.264493		
325	-34953.891	-14739.357	-151729.571029		
324		待 面 積	406.505768		
323		待 面 積	203.232840		
		地 區	203. 25		
地 區		23-14 (遊樂區部分)		203. 25	
測 量	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1}) Y _n	地 區	203. 25
779-1	-34932.240	-14757.970	-110079.639230	宅 地 部 分	宅 地 部 分
375	-34932.230	-14757.977	-2080.874757		
345-1	-34932.009	-14758.178	78031.774900		
374	-34937.520	-14759.060	109828.029349		
373	-34935.840	-14760.282	32056.267344		
374	-34933.898	-14759.085	-107741.174500		
		待 面 積	19.223272		
		待 面 積	9.119360		
		待 面 積	9.119360		
		待 面 積	9.119360		

用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建蔽率	200%/50%
防火指定	準防火地域(新防火)
高度地区	第2種
日照規制	3h/2h-4m
その他	附台一、二丁目地区準高度地区計画



計画概要	〔中野富士見町1区、徒歩約12分〕
所在地	中野区南台2丁目23-14、-19
敷地面積	248.21㎡
建築執照対象面積	248.21㎡
建築面積	158.67㎡
延面積	505.12㎡
容積対象面積	480.54㎡
使用容積率	193.60%
建坪面積	471.32㎡
テナント比率	98.1
施工面積	583.32㎡
併戸数	住戸：17戸
	248.215㎡ (坪換上)

※建築関係部分：9.46㎡	
※建築した部分：附台1部分約0.3㎡換	
駐車場	0台
駐輪場	20台
バイク置場	0台
掘削・掘削	S道地上4階建
階高	2.810m
掘削(公園、道路、私道含む)	㎡
自主管理(公園、緑地、歩道含む)：(%)	㎡
防火水櫃	㎡
計画道路、開発許可・農林・総合設計等	無
その他計画条件	無
(容積緩和住戸、屋上緑化、免除事項、特殊インフラ等)	

作図条件、決算事項
敷地形状：受領資料(現況測量図による補正入力)
道路：受領資料(現況測量図による補正入力)
面積：受領資料(現況測量図による)
南北：ブルーマップより測定
用途地：用途地：都市計画図による
高低差：下水道台帳より推測
地目：宅地(受領資料：登記記録)
※屋外自販車置場、2段分の面積は算出後省略
※道路線路計画については、天窓等を適用
※計画の確定には、敷地面積、敷地形状、建坪、容積率等を
変更する必要があります
※後所定協議のため、計画に変更が生じることがあります
※建物開口率：70% (地区計画)

(仮称)中野区南台2丁目計画 収支想定表

所在地 中野区南台 2-48-8				構造		S造	階数	4階	備考
交通 東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅 徒歩12分				戸数	戸数				
敷地面積 実測	248.21	m ²	公簿	248.21	m ²	坪	坪	坪	物価変動による建築単価等の変更はご了承のほど願います。
	75.08	坪		75.08	坪	坪	坪	坪	
用途地域	①	第1種中高層住居専用地域	②						行政指導等により一部変更となる場合があります。
建蔽率	①	60	%	②					公租公課等は未確定の数値になります。
容積率	①	200	%	②					工期は想定となります。
道路幅員	東	- m	西	公道	4.7 m				本収支案は賃貸にて想定しています。
	南	私道	北	公道	6.3 m				別添賃料表をご参照ください。
									広告料、AD等は別途必要となります。
機械式									PM、BM等は想定費用となります。

費用項目	金額 (概算：税別)
本体価格 (税別)	340,000,000 円
仲介手数料	10,260,000 円
不動産取得税 (想定)	1,523,808 円
取得時国郡都税 (6ヶ月想定)	114,822 円
建築工事代金	250,000,000 円
諸経費	17,000,000 円
不動産取得費用合計	608,638,630 円

管理項目 (想定・税別)	金額
PM費用 (賃料3%月間)	72,711 円
PM費用 (賃料3%年間)	872,532 円
BM費用 (月間)	116,000 円
BM費用 (年間)	1,392,000 円
火災保険料 (月間)	8,419 円
火災保険料 (年間)	101,024 円
水道光熱費 (月間)	42,500 円
水道光熱費 (年間)	510,000 円
管理コスト合計 (月間)	239,630 円
管理コスト合計 (年間)	2,875,556 円
NOI (月間)	2,184,070 円
NOI (年間)	26,208,844 円

利回り想定	
賃料坪単価	17,000 円
賃料総額 (年間)	29,084,400 円
表面利回り	4.78 %
NOI利回り	4.31 %

(仮称) 中野区南台2丁目計画 賃料表

4F	401		402	
	1K		1K	
	25.㎡	7.56坪	25.06㎡	7.58坪
	17,209円		17,824円	
3F	301		303	
	1LDK		1K	
	40.14㎡	12.14坪	25.06㎡	7.58坪
	16,648円	17,077円	17,692円	16,439円
2F	201		203	
	1LDK		1K	
	40.14㎡	12.14坪	25.06㎡	7.58坪
	16,566円	16,945円	17,560円	16,308円
1F	101		103	
	1LDK		1K	
	40.14㎡	12.14坪	25.06㎡	7.58坪
	16,483円	16,813円	17,428円	16,177円
200,100円		127,100円	132,100円	123,100円
西		西	東	北

月額賃料	年額賃料	総戸数
2,423,700円	29,084,400円	17戸
坪単価	総専有面積	平均専有面積
17,000円	471.32㎡	27.72㎡
平均賃料	備考	号室
142,571円	賃料は共益費込み	間取り
		㎡数
		坪数
		坪単価
		賃料
パルコニード向き		