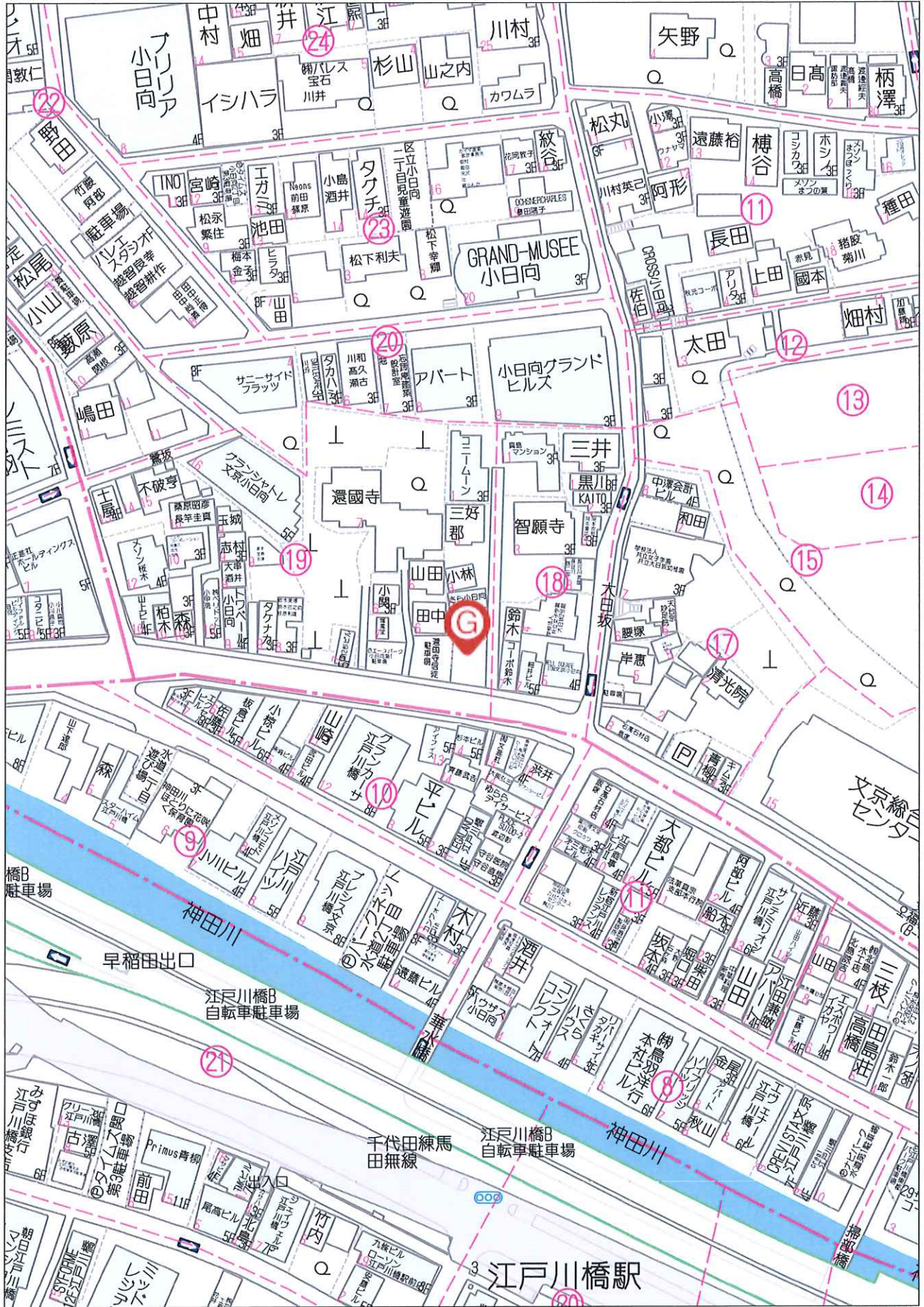


用途	収益物件（一棟）・マンション・物件名：エルファーク神楽坂III				
所在地	住居表示	東京都文京区小日向2-19-4			
	地番	東京都文京区小日向2-202、225			
交通	東京メトロ有楽町線 江戸川橋駅 徒歩3分 / 東西線 神楽坂駅 徒歩12分				
地積	208.45 m ² (63.05 坪) 公簿				
価格	11億9800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	宅地造成工事等規制区域				
道路	南側約10.685～11.117m（公道） 接道約9.46m / 東側約3.28m（私道） 接道約21.62m				
道路負担					
現況		築年	令和08年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	677.05 m ² (204.8 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入43,896,000円 月額収入3,658,000円 表面 利回り 3.66%					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：19戸（1K×9、2LDK×10） ・(株)明豊プロパティーズの賃貸管理契約締結を条件とします 					
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。



禁無断複製

エルファード神楽坂Ⅲ

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(税込)	年額賃料(税込)	敷金	賃貸期間	
1	40.61㎡	12.28坪	244,000円	19,869円	19,869円	2,928,000円	2,928,000円			
2	21.74㎡	6.57坪	129,000円	19,634円	19,634円	1,548,000円	1,548,000円			
3	40.76㎡	12.32坪	245,000円	19,886円	19,886円	2,940,000円	2,940,000円			
4	40.61㎡	12.28坪	248,000円	20,195円	20,195円	2,976,000円	2,976,000円			
5	21.74㎡	6.57坪	132,000円	20,091円	20,091円	1,584,000円	1,584,000円			
6	20.98㎡	6.34坪	132,000円	20,820円	20,820円	1,584,000円	1,584,000円			
7	40.76㎡	12.32坪	249,000円	20,211円	20,211円	2,988,000円	2,988,000円			
8	40.61㎡	12.28坪	249,000円	20,276円	20,276円	2,988,000円	2,988,000円			
9	21.74㎡	6.57坪	133,000円	20,243円	20,243円	1,596,000円	1,596,000円			
10	20.98㎡	6.34坪	133,000円	20,977円	20,977円	1,596,000円	1,596,000円			
11	40.76㎡	12.32坪	250,000円	20,292円	20,292円	3,000,000円	3,000,000円			
12	40.61㎡	12.28坪	248,000円	20,195円	20,195円	2,976,000円	2,976,000円			
13	21.74㎡	6.57坪	132,000円	20,091円	20,091円	1,584,000円	1,584,000円			
14	20.98㎡	6.34坪	132,000円	20,820円	20,820円	1,584,000円	1,584,000円			
15	40.76㎡	12.32坪	249,000円	20,211円	20,211円	2,988,000円	2,988,000円			
16	501	40.61㎡	246,000円	20,032円	20,032円	2,952,000円	2,952,000円			
17	21.74㎡	6.57坪	130,000円	19,786円	19,786円	1,560,000円	1,560,000円			
18	20.98㎡	6.34坪	130,000円	20,504円	20,504円	1,560,000円	1,560,000円			
19	40.76㎡	12.32坪	247,000円	20,048円	20,048円	2,964,000円	2,964,000円			
駐車場	0台		0円	0円	0円	0円	0円			
バイク置き場	0台		0円	0円	0円	0円	0円			
駐輪場(無料)	11台		0円	0円	0円	0円	0円			
合計	599.47㎡	181.33坪	3,658,000円	0円	3,658,000円	43,896,000円	43,896,000円			

【取得価格】 売買価格(税込)	1,196,000,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	31,500,000円
表面利回り	3.66%
【NET収入】年額	39,136,248円
NET利回り	3.26%

【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		試算租税	
PM費	見積額	月額賃料	×12
BM費	1,448,568円	月額	×110%
水道光熱費	739,200円	月額	×110%
インターネット・カメラ	66,000円	月額	×110%
火災保険	275,880円	月額	×110%
固都税	94,440円	見積額	
年間支出計	2,135,664円	※概算額	
	4,759,752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。

確定測量図

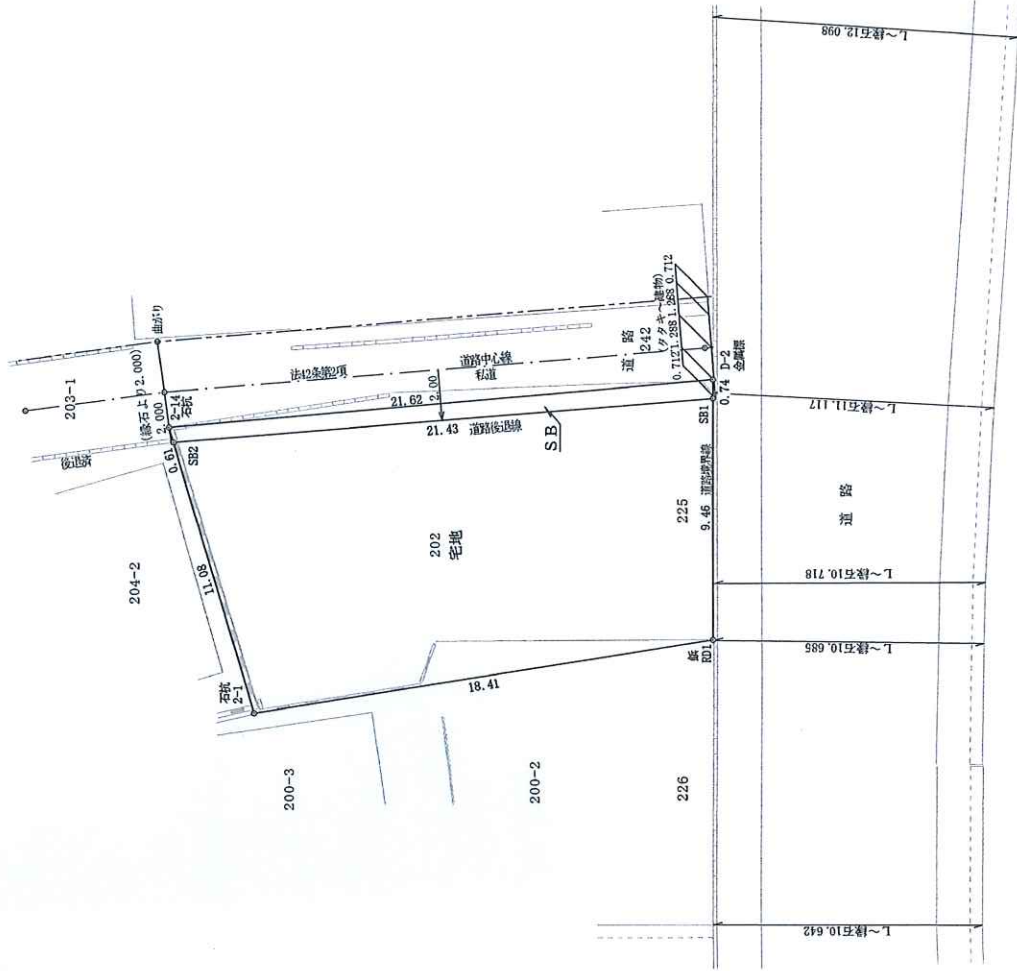
土地の所在地

文京区小日向二丁目202番、225番

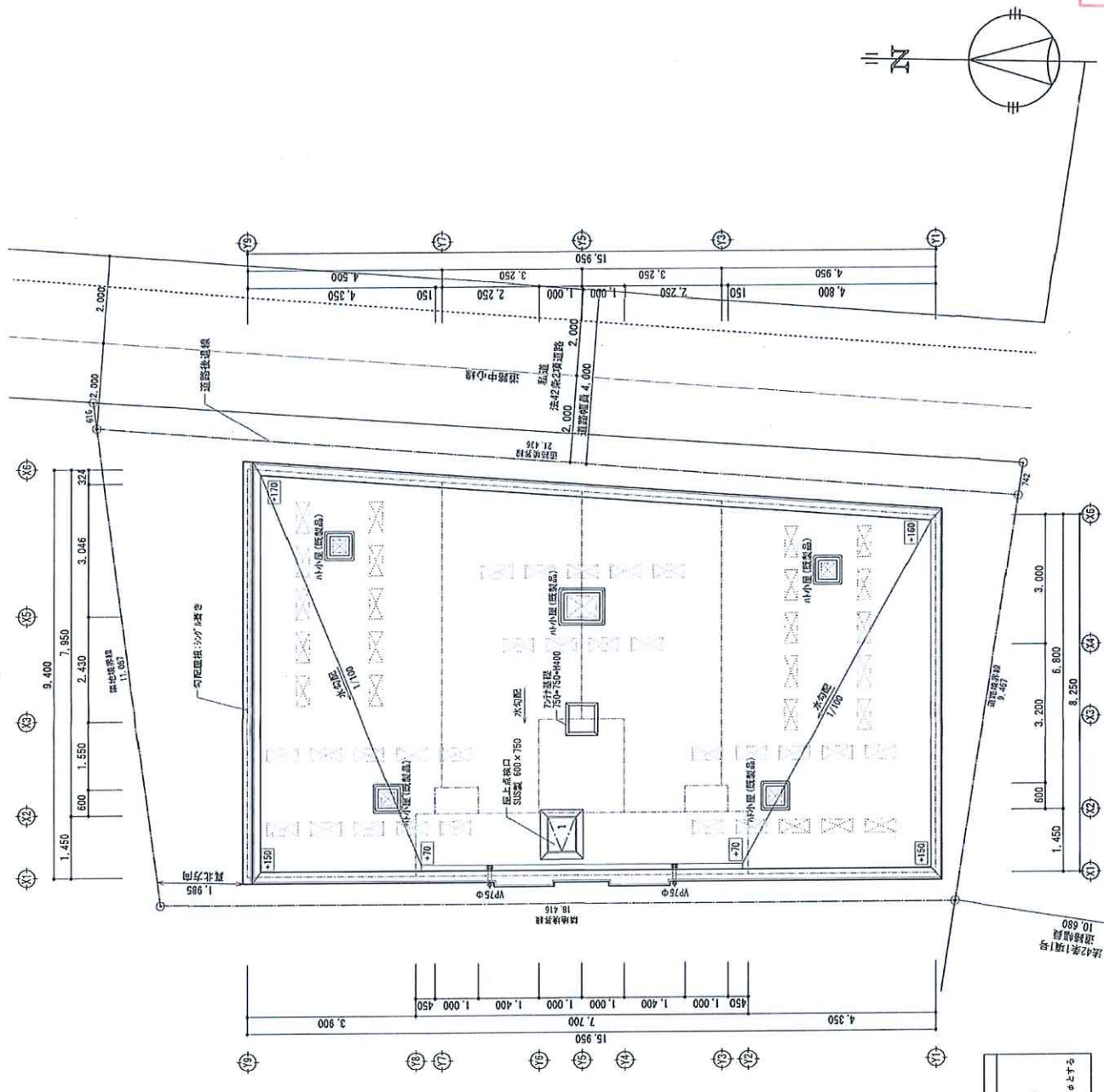
座標求積表

地番	宅地	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
RD1		199.996	211.914	-4165.593498
SB1		198.750	221.299	4461.830438
SB2		230.158	222.413	4371.972341
2-1		218.407	211.465	-4263.557330
	借面積			404.651951
	面積			202.3259755
	地積			202.32
	坪数			61.20

地番	S B	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
D-2		198.652	222.035	4774.862675
2-14		220.255	223.022	4796.311132
SB2		230.158	222.413	-4782.991565
SB1		198.750	221.299	-4759.256294
	借面積			28.925948
	面積			14.4629740
	地積			14.46
	坪数			4.37



作成者	武蔵野市吉祥寺本町一丁目26番5号みゆきビル3階 土地家屋調査士法人 プロット 社 員 土地家屋調査士 石垣 竜一		縮尺	1/ 200
	電話 0422 (29) 0622		作成年月日	令和6年7月19日



■材料(仮定)
 床: 珪藻土床
 シート防水: 1/100以上
 外断熱: シート断熱材: 1/100以上
 屋上防水: シート断熱材: 1/100以上
 断熱材: 1/50以上
 壁紙: 外断熱下、断熱材の厚さは25φとする
 窓: R3以上の断熱性能を要す

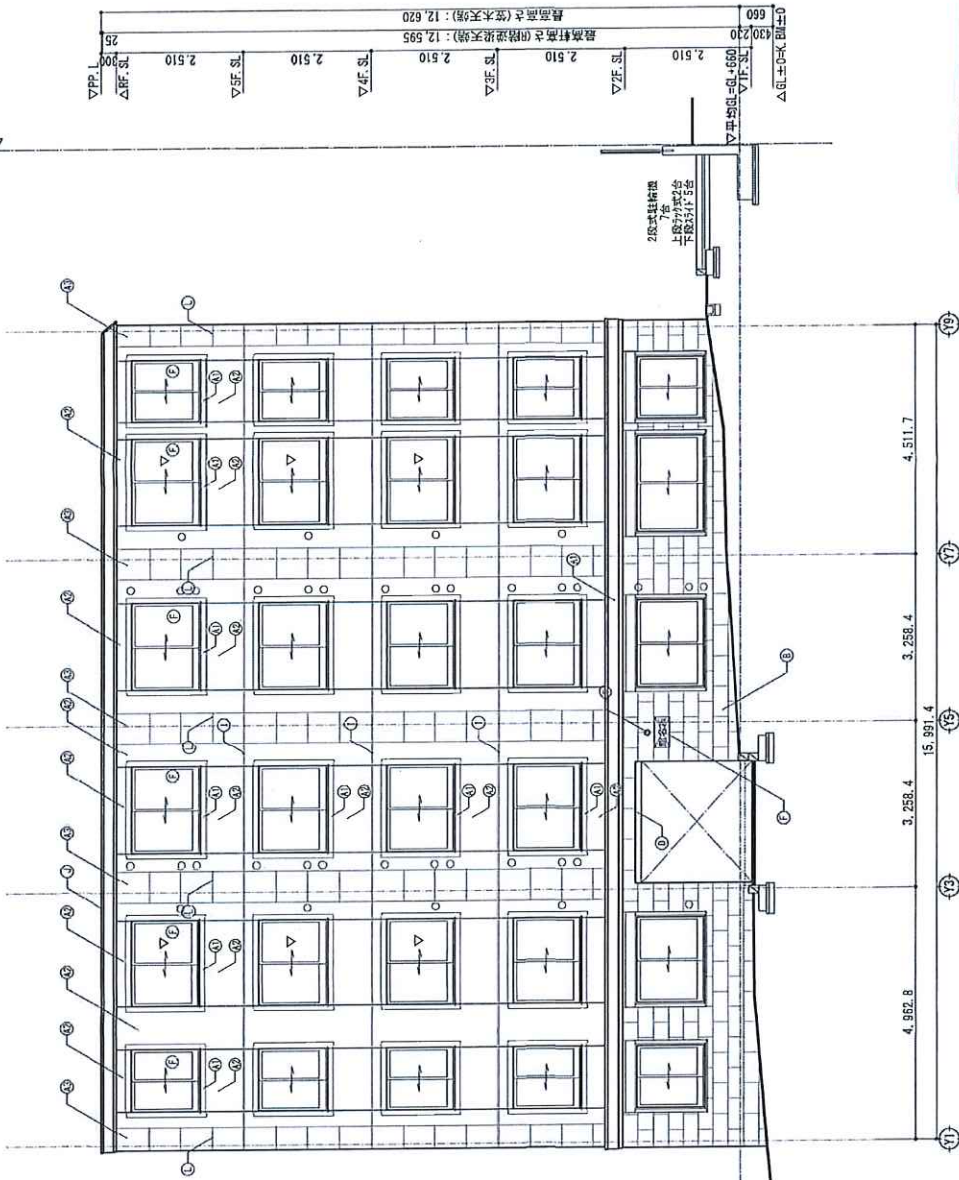
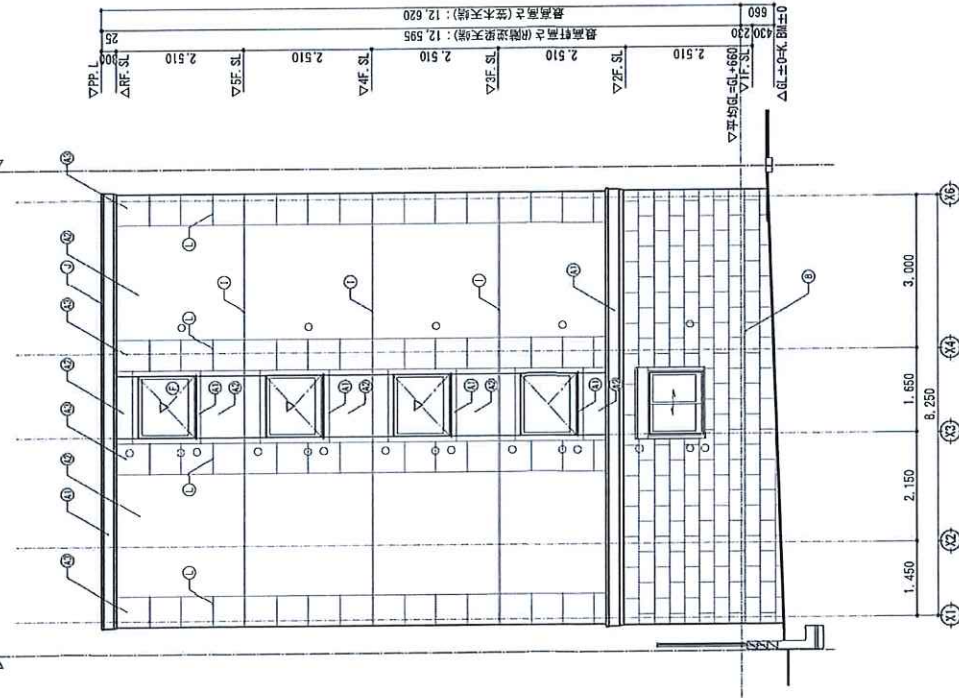
断面図 S=1/100

△地階境界線

△道路境界線

△道路境界線

△地階境界線



東立面図

南立面図

凡例

符号	材質・仕上	仕様・仕上	符号	材質・仕上
A1	吹付タイル 複層仕上素材E	600 x 300陶タイルE10	I	樹脂目地水平打込目地: ポリウレタン系シーリング
A2	吹付タイル 複層仕上素材E	(旧瓦屋根) フォトカット 川島-非-(Anticratic) (旧葺)	J	窓: アルミサングラス用気密物 色ブラック分枠 (樹脂目地)
A3	コンクリート平打100の上管付複層仕上素材	吹付タイルE	K	窓: アルミサングラス用気密物 色ブラック分枠 (樹脂目地)
	(吹付タイルE)	吹付タイルE	L	仕上目地
		吹付タイルE	M	シートの継ぎ
		吹付タイルE	O	ペントキヤップ: ステンレス製 100φ 内面半円形状
		吹付タイルE		
		吹付タイルE	▽	代替出入口



