

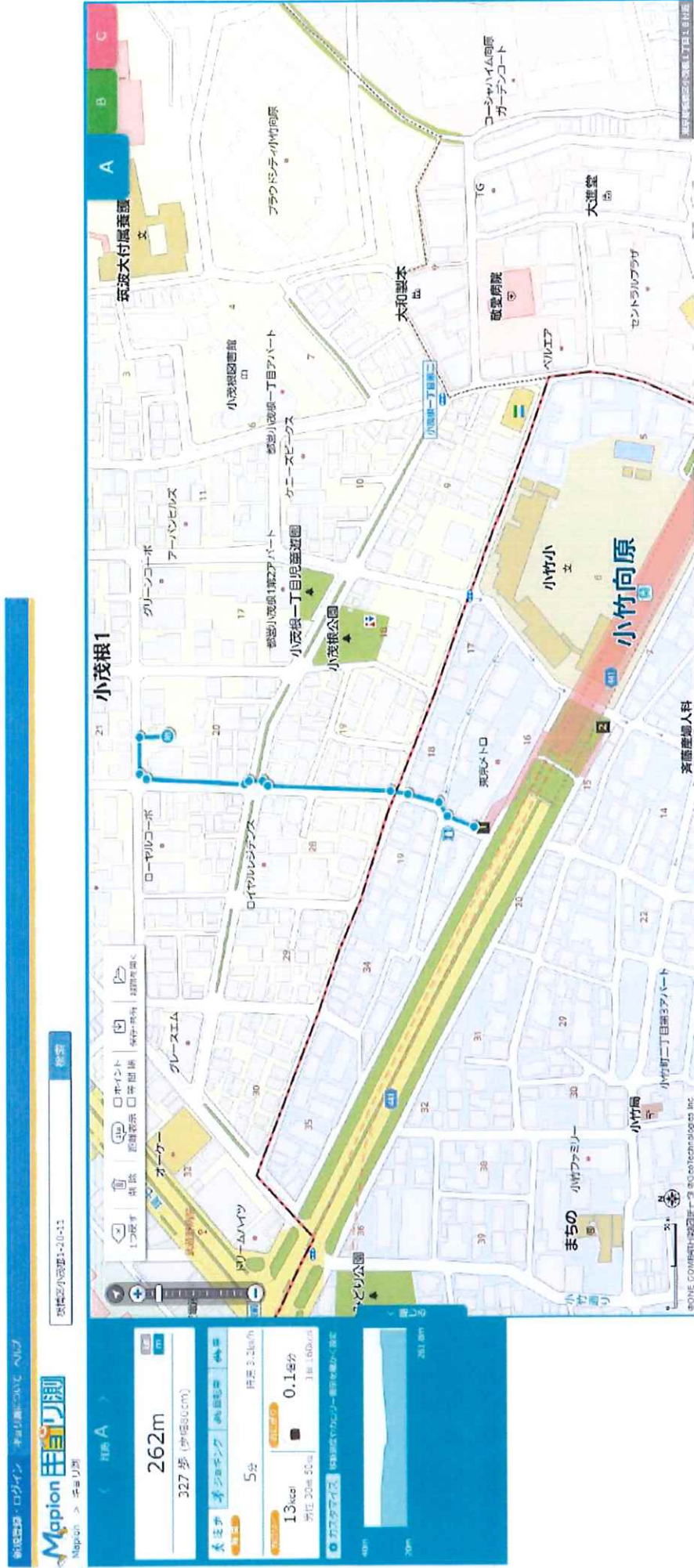
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク小竹向原Ⅲ				
所在地	住居表示	東京都板橋区小茂根1-20-11 予定			
	地番	東京都板橋区小茂根1-56-8、9			
交通	東京メトロ副都心線・有楽町線 小竹向原駅 徒歩4分 / 西武有楽町線 小竹向原駅 徒歩4分				
地積	410.55 m ² (124.19 坪) 公簿				
価格	9億2880万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	22m 第2種高度地区	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	宅地造成工事規制区域、下水道処理区域、最低敷地面積60m ² 、他				
道路	北側約6m（公道）接道約3m				
道路負担					
現況		築年	2027年4月築予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	713.51 m ² (215.83 坪)			
引渡し	2027年5月予定		施工会社		
備考 年額収入39,828,000円 月額収入3,319,000円 表面 利回り 4.28% 満室想定					
・総戸数：22戸					
・エレベーター無し					
・指定管理業者との賃貸管理契約締結を条件とします					
・太陽光発電の売電による収入あり					
道路状況追記					
・北側・東側：私道幅員約4m 接道約4m・接道約17.7m					
物件ルート：売主⇒当社					

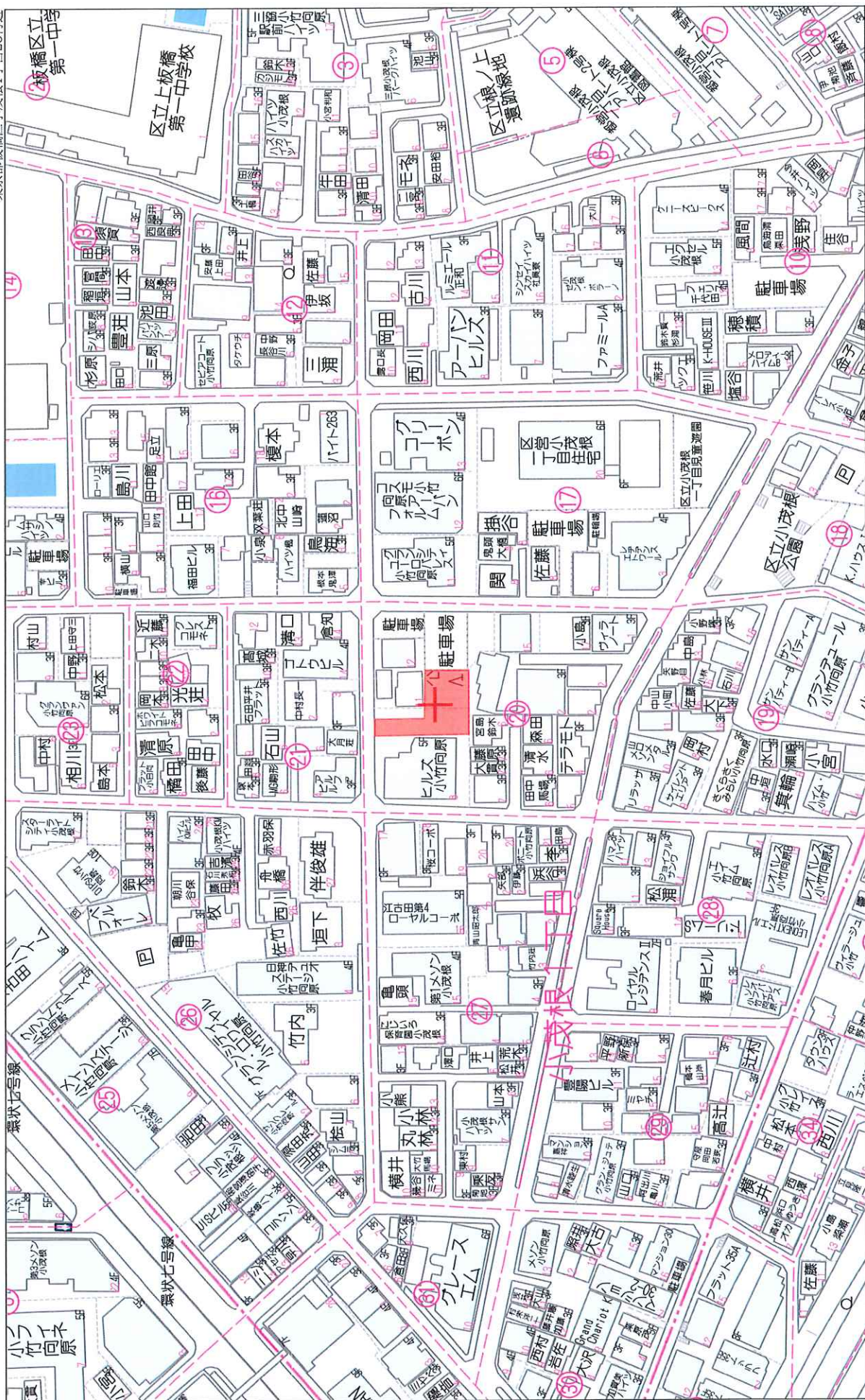
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

広域地図 (駅距離)

東京メトロ副都心線/有楽町線/西武有楽町線「小竹向原」駅 徒歩4分

262 m → 徒歩 4 分





80m

1:1707

エルファロー小竹向原Ⅲ

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
1	101	31.83㎡	9.62坪	166,000円	166,000円	17,255円	1,992,000円	1,992,000円	
2	102	23.26㎡	7.03坪	110,000円	110,000円	15,647円	1,320,000円	1,320,000円	
3	103	22.02㎡	6.66坪	109,000円	109,000円	16,366円	1,308,000円	1,308,000円	
4	104	19.55㎡	5.91坪	107,000円	107,000円	18,104円	1,284,000円	1,284,000円	
5	105	19.50㎡	5.89坪	107,000円	107,000円	18,166円	1,284,000円	1,284,000円	
6	106	40.34㎡	12.20坪	186,000円	186,000円	15,245円	2,232,000円	2,232,000円	
7	201	40.43㎡	12.23坪	189,000円	189,000円	15,453円	2,268,000円	2,268,000円	
8	202	35.71㎡	10.80坪	177,000円	177,000円	16,388円	2,124,000円	2,124,000円	
9	203	22.02㎡	6.66坪	112,000円	112,000円	16,816円	1,344,000円	1,344,000円	
10	204	19.55㎡	5.91坪	110,000円	110,000円	18,612円	1,320,000円	1,320,000円	
11	205	19.50㎡	5.89坪	110,000円	110,000円	18,675円	1,320,000円	1,320,000円	
12	206	40.34㎡	12.20坪	189,000円	189,000円	15,491円	2,268,000円	2,268,000円	
13	301	40.43㎡	12.23坪	190,000円	190,000円	15,535円	2,280,000円	2,280,000円	
14	302	35.71㎡	10.80坪	178,000円	178,000円	16,481円	2,136,000円	2,136,000円	
15	303	22.02㎡	6.66坪	113,000円	113,000円	16,966円	1,356,000円	1,356,000円	
16	304	19.55㎡	5.91坪	111,000円	111,000円	18,781円	1,332,000円	1,332,000円	
17	305	19.50㎡	5.89坪	111,000円	111,000円	18,845円	1,332,000円	1,332,000円	
18	306	35.58㎡	10.76坪	178,000円	178,000円	16,542円	2,136,000円	2,136,000円	
19	401	35.57㎡	10.75坪	180,000円	180,000円	16,744円	2,160,000円	2,160,000円	
20	402	48.16㎡	14.56坪	220,000円	220,000円	15,109円	2,640,000円	2,640,000円	
21	403	30.74㎡	9.29坪	167,000円	167,000円	17,976円	2,004,000円	2,004,000円	
22	404	28.74㎡	8.69坪	165,000円	165,000円	18,987円	1,980,000円	1,980,000円	
	駐車場	1台		2,273円	2,273円		272,724円	300,000円	
	駐輪場	30台		8,182円	9,000円		98,184円	108,000円	
	合計	650.05㎡	196.64坪	3,315,909円	3,091円	@16,705円	39,790,908円	39,828,000円	

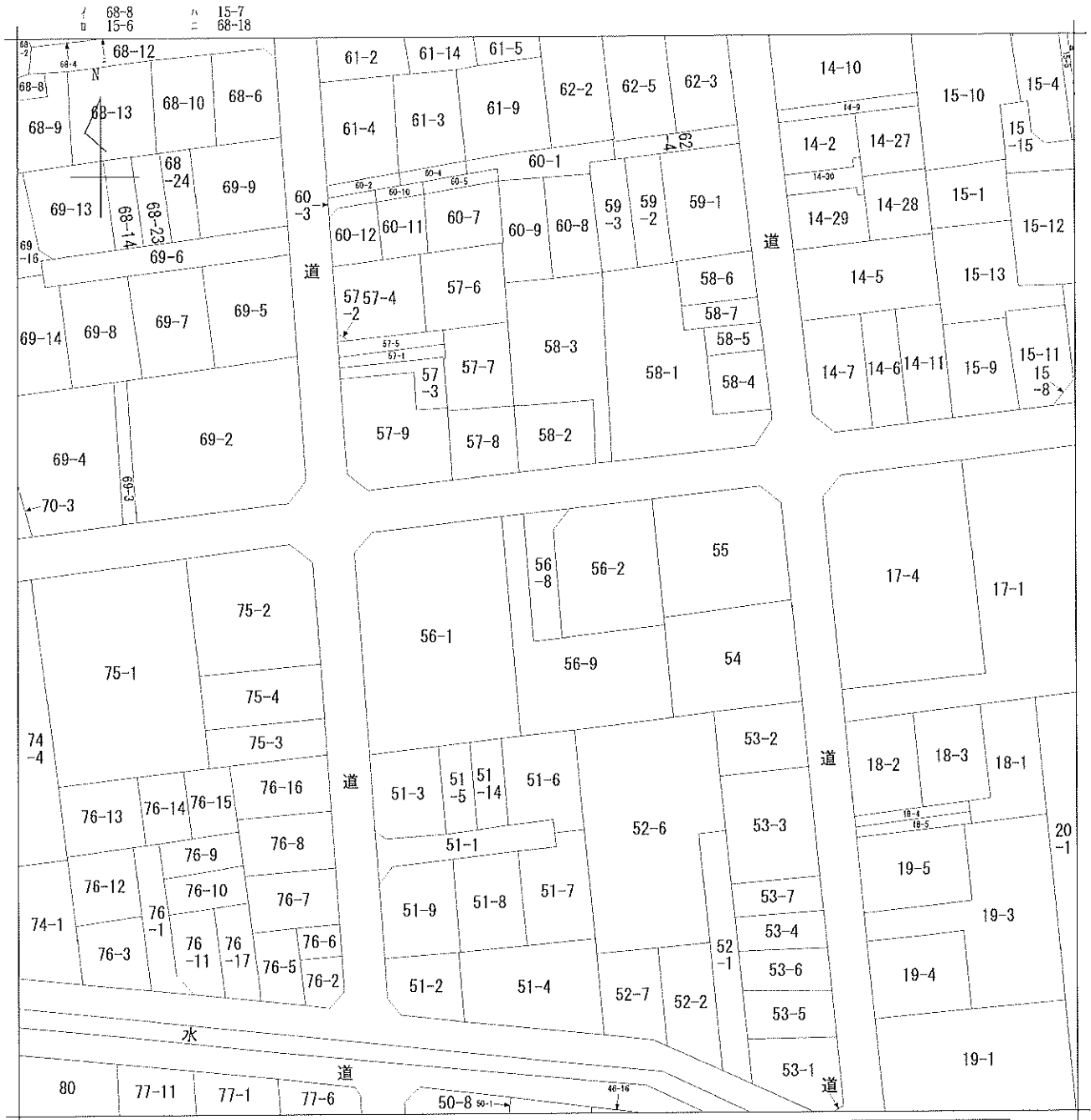
【取得価格】 売買価格(税込)	928,800,000円
【取得価格】 消費税	42,432,000円
【収入】 年額賃料(審査認定)	39,828,000円
表面利回り	4.28%
【NET収入】年額	34,053,587円
NET利回り	3.66%

【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

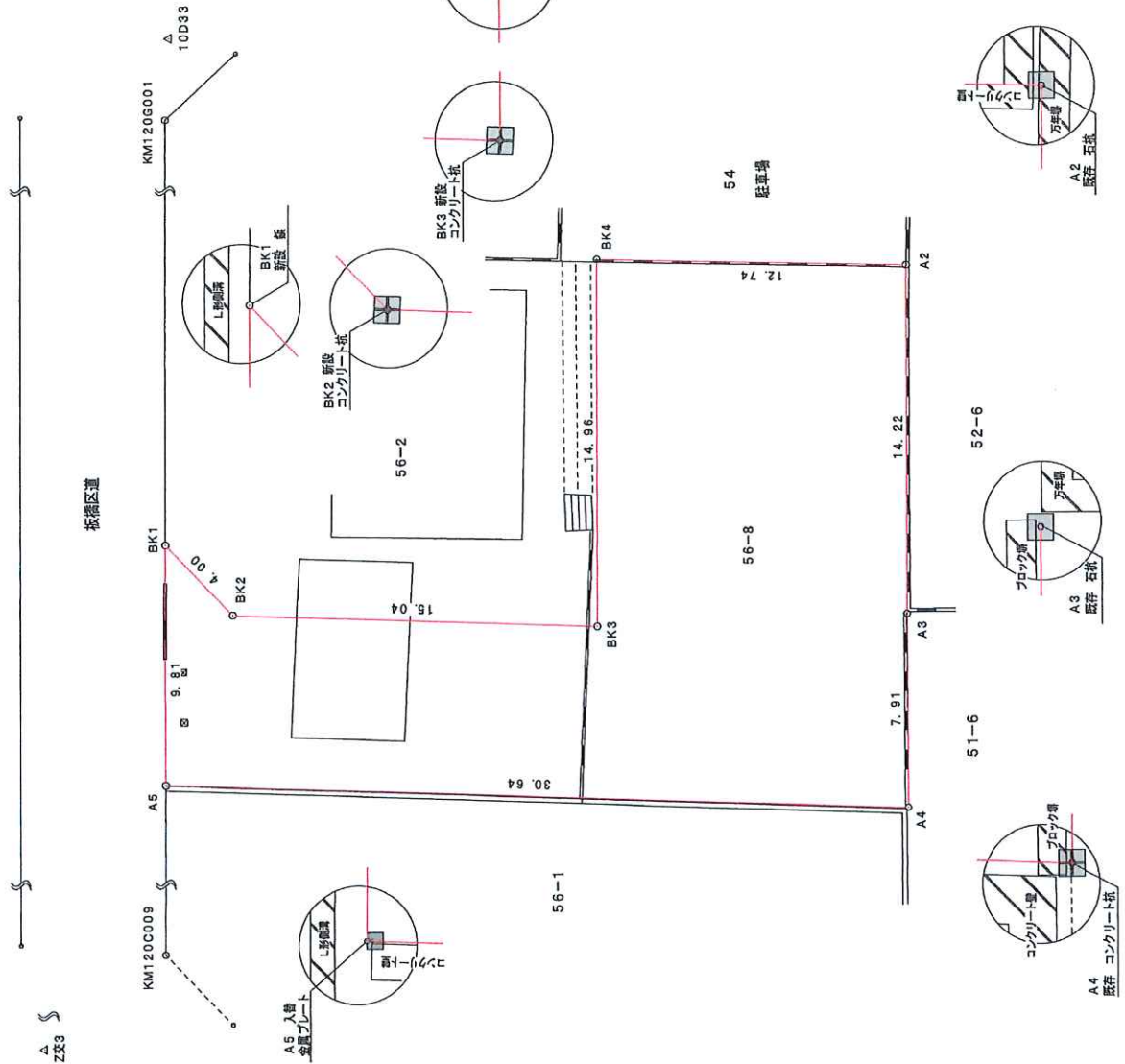
支出(税込)※年額			試算根拠		
PM費	1,313,100円	見積額	月額賃料	月額賃料	3,315,909円 ×12 × 3.0% ×110%
BM費	1,201,200円	見積額	月額	月額	91,000円 ×12 ×110%
水道光熱費	66,000円	※想定	月額	月額	5,000円 ×12 ×110%
インターネット・カメラ	755,040円	※想定	月額	月額	57,200円 ×12 ×110%
火災保険	99,420円	見積額			99,420円
固都税	2,339,653円	※試算額			2,339,653円
年間支出計	5,774,413円				

※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。



地番区域見出
小茂根1丁目

請 求 部 分	所 在	板橋区小茂根一丁目				地 番	56番8			
出 力 縮 尺	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和50年10月				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項			



地番	56-8	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
NO	-28140.151	-13984.807	6.953	-195958.489903
BK1	-28140.151	-13984.807	6.953	-195958.489903
BK2	-28142.951	-13987.665	-3.235	91042.478835
BK3	-28158.002	-13988.042	14.585	-410684.459170
BK4	-28157.883	-13973.080	14.789	-416426.931687
A2	-28170.623	-13973.253	-14.395	405516.118085
A3	-28170.760	-13987.475	-22.132	623475.260320
A4	-28170.863	-13995.385	-7.143	201224.474409
A5	-28140.229	-13994.618	10.578	-297687.342362
合計			921.128527	
台計面積			410.562635	㎡
面積			410.56	㎡

点名	X座標	Y座標	備考
KM120G001	-28139.933	-13957.278	道路境界点
KM120C009	-28140.380	-14013.603	道路境界点
10D33	-28140.069	-13953.920	基準点 (地籍図参照)
ZX3	-28135.496	-14021.981	基準点 (地籍図参照)

世界測地系 (測地成果 2011) 改正系 縮尺係数 0.999902
 (板橋区土木部管理課の公表成果を使用)

所在地番	板橋区小茂根 1 丁目	56-8
図面名称	確定測量図	
作成年月日	令和 7 年 8 月 4 日	縮尺 1/200
作成者	神奈川県三浦市南浦町上宮田 339 番地 31 土地家屋調査士 伊藤聖紀 登録 第 3097 号	

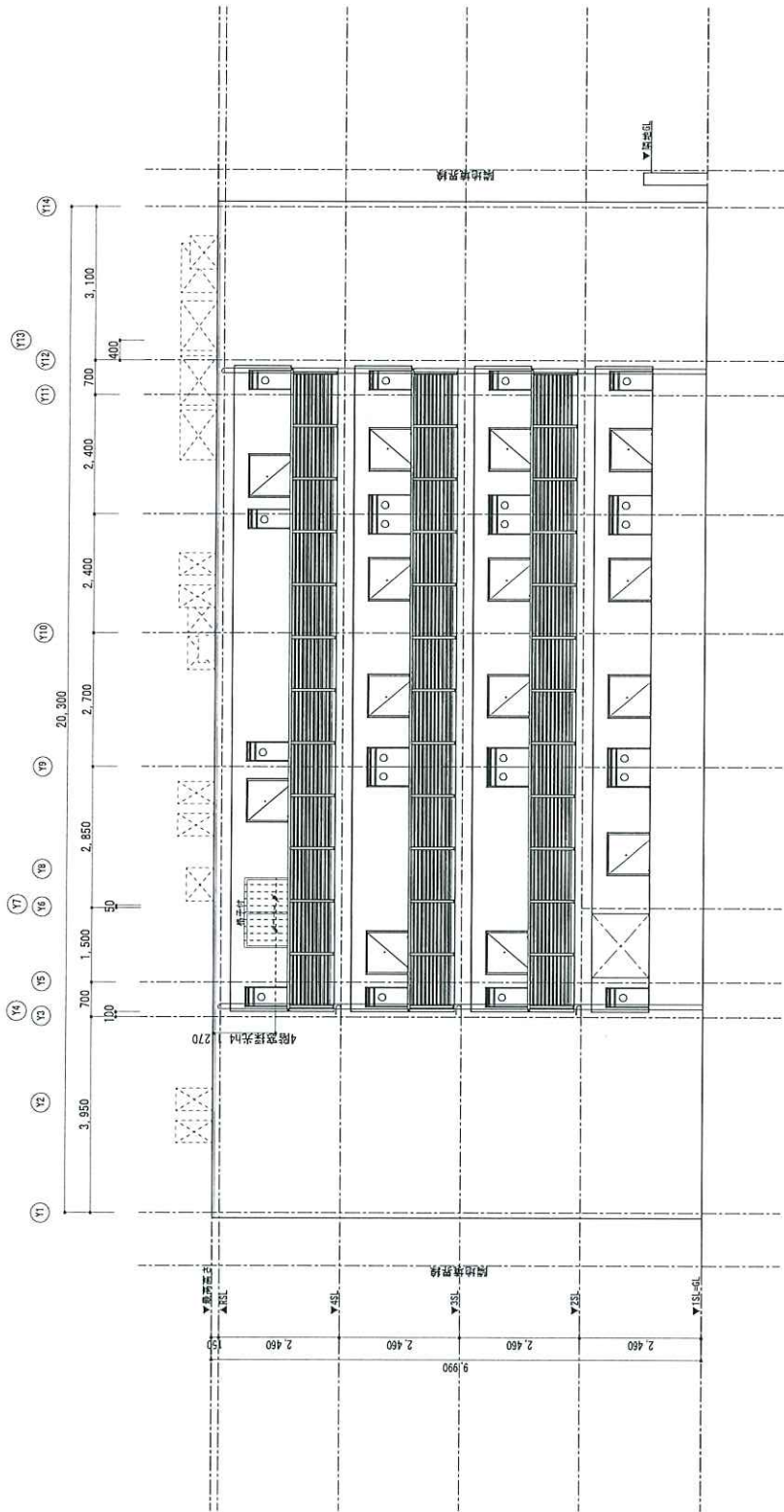


けあぎ	220以下
踏み面	210以上
有効幅	750以上
踏み端	750以上

[illegible]

法42条1項1号道路
特別区道2743号線
認定幅員6.00m

KEM (+1100)



南側立面図 S=1/100

番号	部位	仕上げ	図号	部位	仕上げ	備考
A-1	外壁	外壁タイルコンクリート仕上	B	外壁	外壁タイルコンクリート仕上	
A-2	外壁	外壁タイルコンクリート仕上	C-1	共用廊下手摺	共用廊下手摺	
A-3	外壁	外壁タイルコンクリート仕上	D-1	住戸玄関ドア	住戸玄関ドア	
A-4	外壁	外壁タイルコンクリート仕上	D-2	住戸地台タイル	住戸地台タイル	



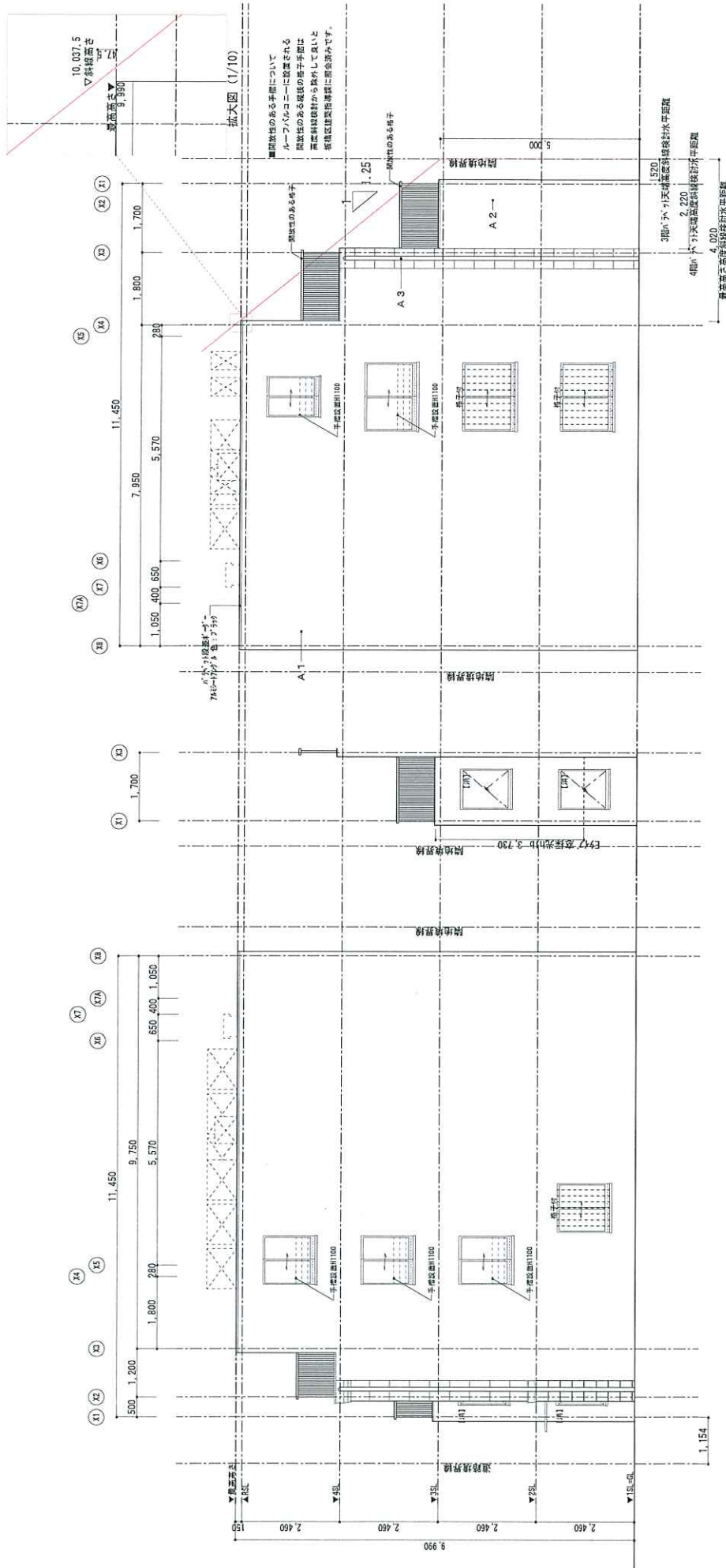
[illegible]

Project title:	(仮称)エルファール小竹向原Ⅲ 新築工事
Drawing title:	立面図 (2)

—收 德 匯 字 照 舊 村 叙 別 爲 一
字 4074 字 照 舊 村 叙 別 爲 一
字 4074 字 照 舊 村 叙 別 爲 一

立面图 (2)





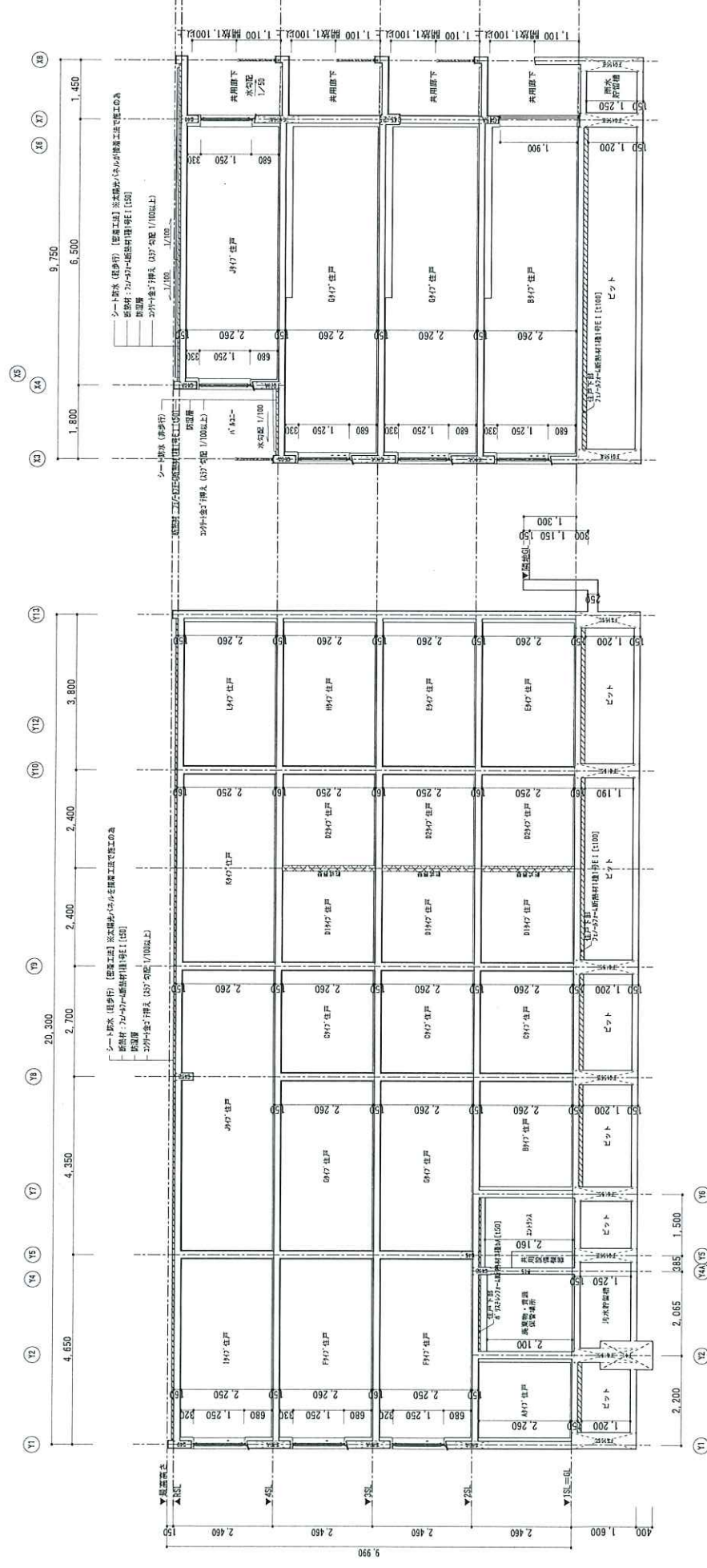
西側立面図 S=1/100

Y12通り西側立面図 S=1/100

東側立面図 S=1/100

番号	部位	仕上げ	備考	部 位	仕 上 げ	備 考
A-1	外壁	高層部はコンクリート外壁、低層部はタイル張		B	外壁	タイル張、高層部はコンクリート外壁、低層部はタイル張
A-2	外壁	高層部はコンクリート外壁、低層部はタイル張		C-1	共用廊下手摺	高層部はタイル張、低層部はタイル張
A-3	外壁	高層部はコンクリート外壁、低層部はタイル張		D-1	柱戸室側ドア	タイル張、高層部はコンクリート外壁、低層部はタイル張
A-4	外壁	高層部はコンクリート外壁、低層部はタイル張		D-2	柱戸室側窓	タイル張、高層部はコンクリート外壁、低層部はタイル張





X4-X5間 断面図 S=1/100

Y7-Y8間断面図 S=1/100

