

物件概要書

1. 売買価格

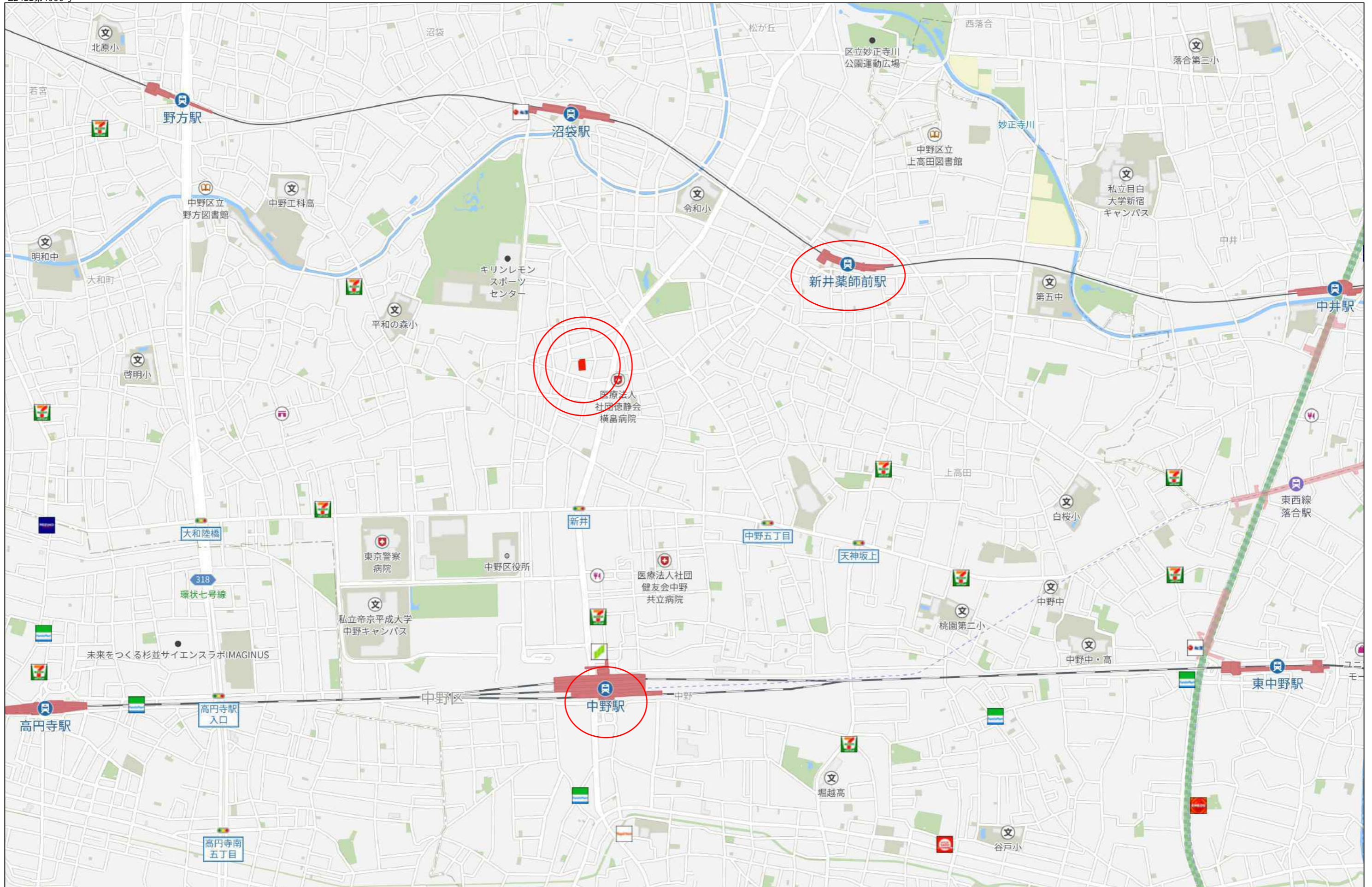
価 格	603,000千円（税込） 価格内訳：土地 382,495,517 円、建物 200,458,621 円、消費税 20,045,862 円
-----	--

2. 土地概要

所在地	(住居表示) 東京都中野区新井二丁目 14 番 8 号
地 目	宅地
敷地面積	(公簿) 239.24 m ² (約 72.37 坪)
法 規 制	第一種中高層住居専用地域、建ぺい率 60% 容積率 200% (160%)、防火地域、第二種高度地区、最低限高さ 7m、平和の森公園周辺地域地区計画
道 路	北側：(公道) 幅員約 4.0m
権利関係	所有権
交 通	JR 中央・総武線、東京メトロ東西線「中野」駅 徒歩 12 分 西武新宿線「新井薬師」駅 徒歩 10 分

3. 建物概要

建物名称	Live Flat 中野Ⅱ	
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上 4 階建	
竣 工	2024 年 9 月	
延床面積	437.10 m ² (約 132.22 坪)	
専有面積	369.80 m ² (約 111.86 坪)	
用 途	共同住宅	
総 戸 数	13 戸 ※間取り：1DK×12 戸、2LDK×1 戸	
満室想定賃料	21,025,440 円/年 (税込)	※利回りは、1 年間の予定賃料収入を物件価格に対する割合から算出しております。公租公課その他、物件の維持管理費・必要経費等は考慮しておりません。想定賃料収入や想定利回りは、将来に渡り確実に得られることを保証するものではありません。
想定利回り	3.49%	
現 況	賃貸中	
備 考	※検査済証：取得済 ※境界確認書等：有 ※施工会社：株式会社ネクスト ※売主による管理条件付き ※概要書と現況が異なる場合は現況を優先いたします。 ※詳細は CA が必要です。 ※本物件概要書は宅建業法に基づく重要事項説明書ではありません。	

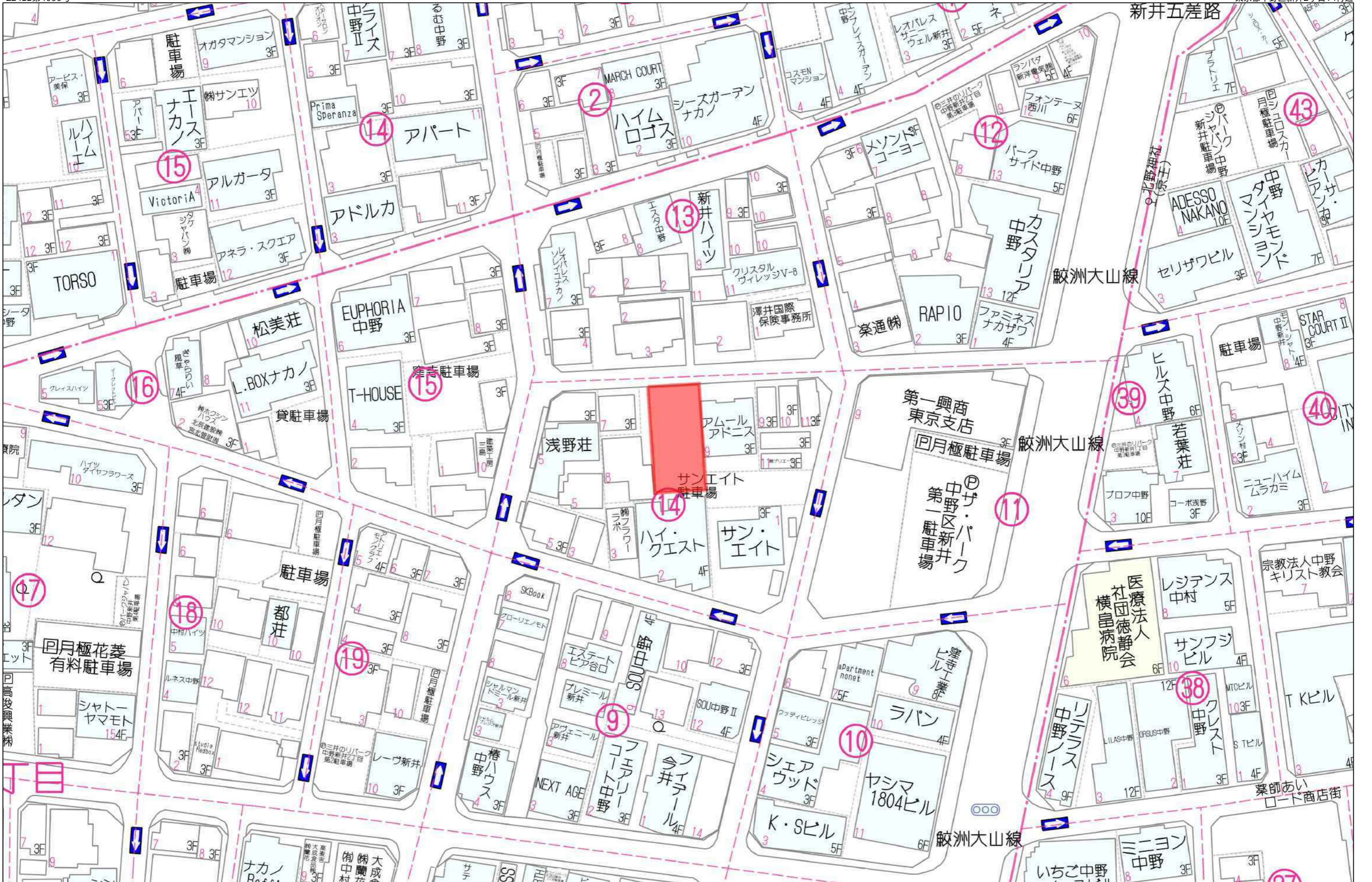


500m



280m

1:4500



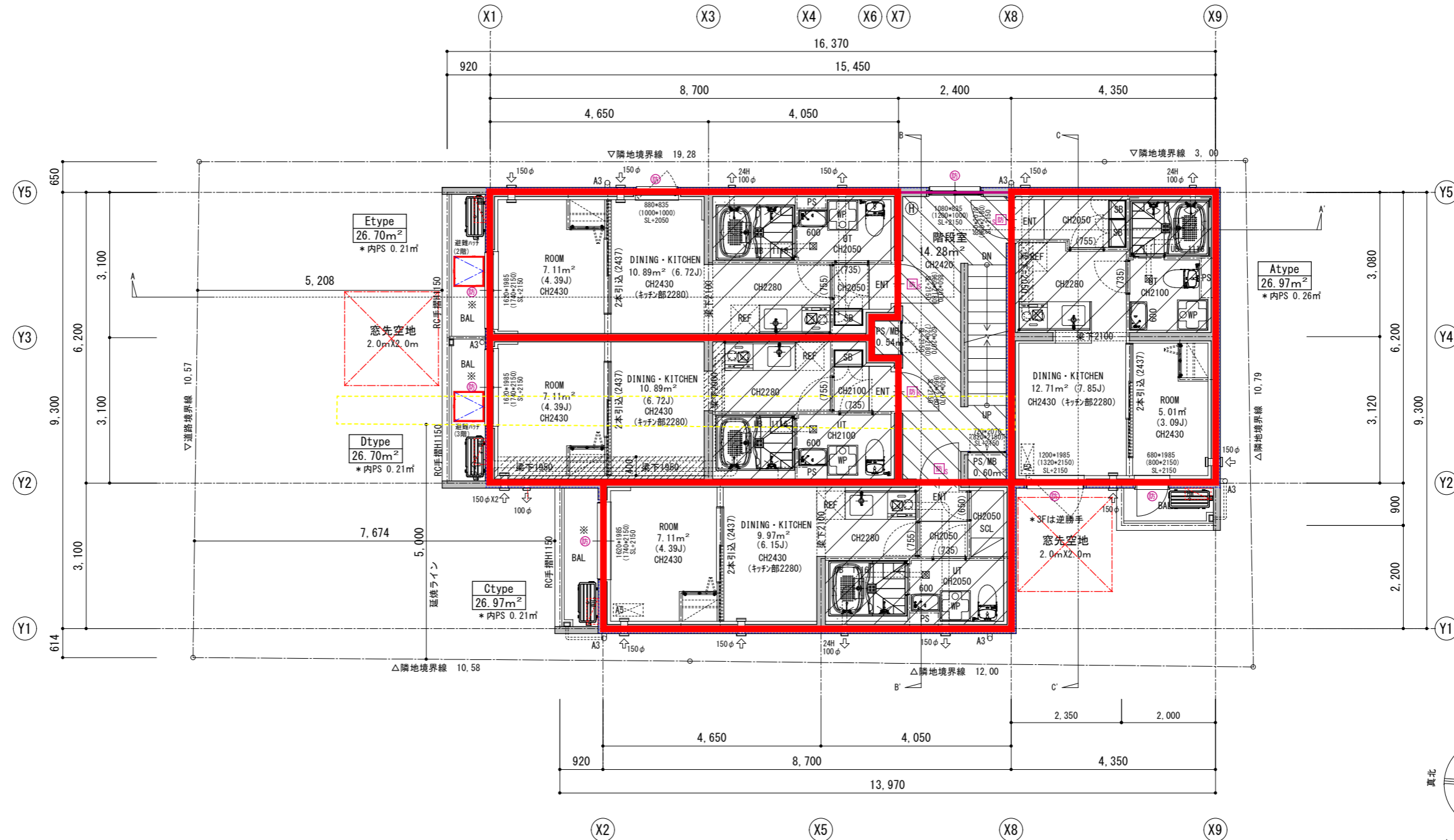
40m

1:745



一般凡例 (各階共通)		外溝凡例		特記事項 (各階共通)	
防火区画 (排煙区画兼用)	0.000	建物配置基準寸法を示す (配置図)	A1	Ga1・Ga2	※設計GL (SGL) = KBM+50 平均GL = KBM+50 ※平均GL = 設計GL
防火区画 (東京都安全条例8条区画)	±0	当該箇所におけるKBMからの道路中心高さを示す	A3	Ga3・Ga4	※排水は公共下水道本管へ接続の上で放流とすること
住戸間界壁 (令114条) ※コンクリート壁 t=180 (H12号1399号第一号イ・S45号1827号第一号)	±0	KBMからの設計地盤面を示す ※隣地にあつてはKBMからの現況高さを (±0) に示す	A4	Ga5・Ga6	※歩行距離は60m (建基令120条1項及び12項) ※主要構造部: 耐火構造、通路、共用部等の仕上げ: 準不燃以上
異種用途区画	±0	当該箇所のSLレベルからの床仕上げ高さを示す (L'が階を除く)	A5	Ga7	※階段室の排煙は、令126条の2-1-3により設置免除とする。
延焼の恐れのある部分 (道路中心線・隣地境界線より 1F: 3m 2F-4F: 5m)	<±0>	当該箇所のSLレベルからの床仕上げ高さを示す (L'が階を除く)	A6	Gd1	※エレベーターは、令125条の2適合品を使用する。(屋内側9m以下)
特 常時閉鎖式特定防火設備	建具関連寸法	建具有効寸法 W × H 必要扉体開口寸法 (W × H) 扉体開口上端高 SL+000 ※扉体開口寸法はカ、転、抱きを含む	A7・A8	Gm1	※消火器は歩行距離20m以内ごとに1本設置する。 ※ABC粉末10型消火器と強化液型消火器を交互に設置する。
特 常時閉鎖式特定防火設備 (通煙性能告示2564号)	スラブ下がり位置を示す (SL-150)		WH	Ge1	※PS、MB内には電気・ガス設備が混在する場合は必要な防爆処理を施すこと。
防 常時閉鎖式防火設備 (法2条9号の2口)	スラブ下がり位置を示す (SL-30)		AC	Ge2	※各居室の室内ドアは全てアンダーカット10mm以上
防 常時閉鎖式防火設備 (通煙性能告示2564号) (法2条9号の2口)	耐火通気間仕切壁 W=2000mm L=6000mm L66-65平角下地 両面P9 5t+21.0t二重貼 (GW50t充填)	自然給気口 (100φを超えるものはFDを設置すること)		P1 (低木)	※住戸間防火区画を貫通するダクト等は貫通部から、実配管長1m以上を耐火二層又は耐火バリエーション等の不燃管で施工する。穴隙間は充填材 (上記のダクト等には、火器使用のダクトは含まない)
防 煙感連動時閉鎖式防火設備 (通煙性能告示2564号)	⇒	強制排気機器 (壁付) を示す (100φを超えるものはFD設置)		P2 (地被類)	※防火区画を貫通する配管等の外径は200mm以下とすること。 ※配管を貫通させるために区画に設ける穴相互の離隔距離は、当該配管を貫通する穴の直径の2倍 (当該直径が200mm以下の場合は200mm) 以上とすること。
防 防火設備 (網入りガラス又は耐熱ガラス) (法2条9号の2口)	⇒	強制排気機器 (壁付) を示す (100φを超えるものはFD設置)		P3 (中木)	※各住戸の界壁は小壁又は天井裏に達するように設けること。
安 安全条例19条の開口位置を示す (有効寸法W750×H1250以上)	⇒	強制排気機器 (壁付) を示す (100φを超えるものはFD設置)		P4 (中木)	
H ABC粉末10型消火器・強化液消火器 (交互設置) / 床置き (消防法施行規則第9条に基づき設置を使用すること)	WP・REF・SB	WP: 洗濯機ハン(640角) REF: 冷蔵庫置場 SB: シューズボックス		P5 (高木)	
代替進入口 (有効寸法W750×H1250以上) ※3階以上の階 (令126条の6第1項第二号/S46年住居建築第85号適用)					
▼ 主要な出入口 (都安例17条)					

凡例・特記事項に記載の内容はその詳細について「外部仕上表・各種仕様表」を参照の上、事前に監理者の承認を得ること。



2.3階平面図 (階高 H=2,600)



株式会社ネクスト一級建築士事務所
 一級建築士事務所 千葉県知事登録 第1-2205-8280号
 一級建築士 国土交通大臣登録 第192450 糟谷泰典

NAME: TAKAHARA

DATE: 2023.10.12

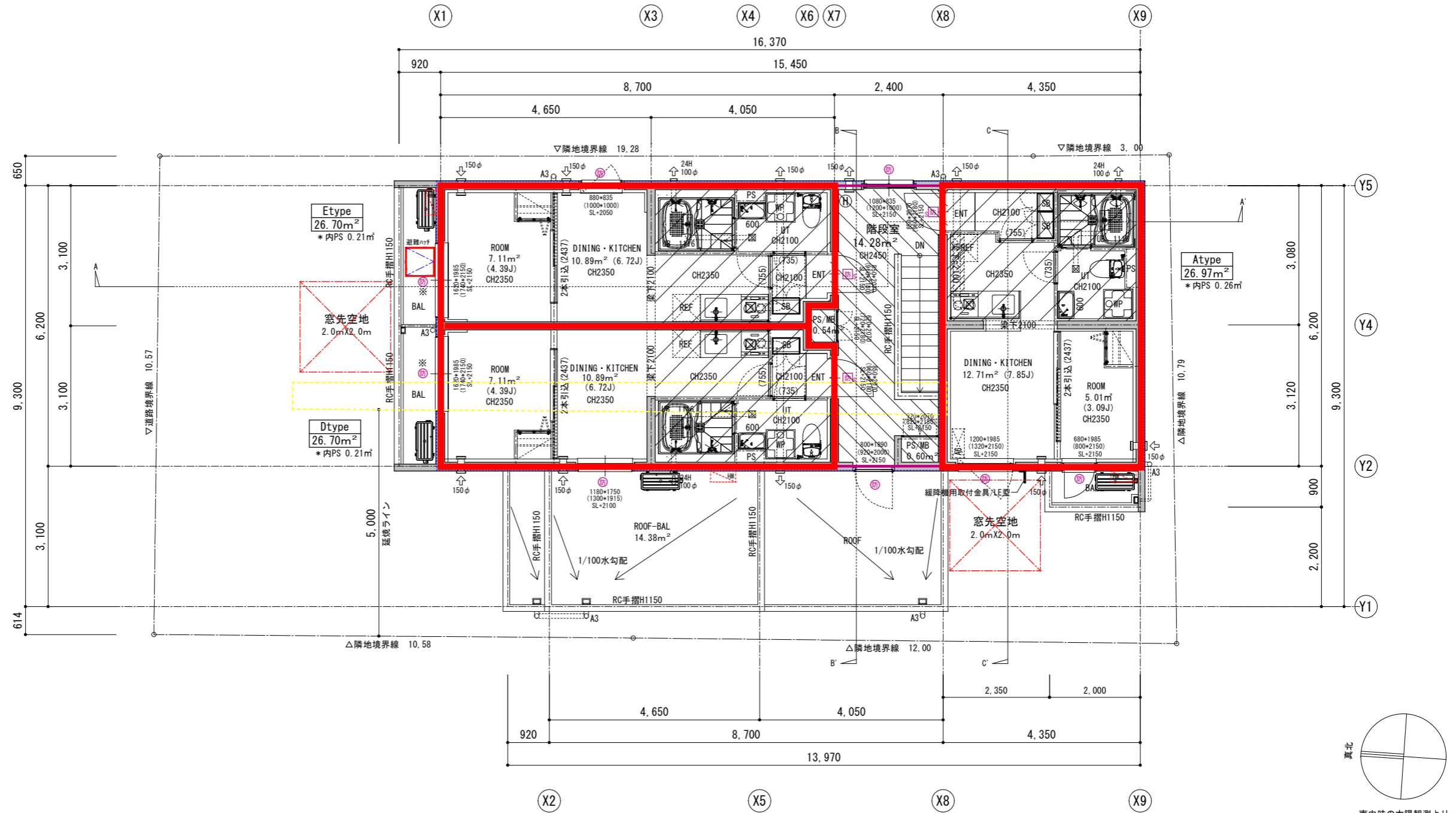
PROJECT: 中野区新井2丁目PJ

SHEET TITLE: 2.3階平面図
 SCALE: 1:100

SHEET No. A-10

一般凡例 (各階共通)		外溝凡例		特記事項 (各階共通)	
防火区画 (排煙区画兼用)	0.000	建物配置基準寸法を示す (配置図)	A1	Ga1・Ga2	※ 設計GL (SGL) = KBM+50 平均GL = KBM+50 ※ 平均GL = 設計GL
防火区画 (東京都安全条例8条区画)	±0	当該箇所におけるKBMからの道路中心高さを示す	A3	Ga3・Ga4	※ 排水は公共下水道本管へ接続の上で放流とすること
住戸間界壁 (令114条) ※コンクリート壁 t=180 (H12番1399号第一号イ・S45番1827号第一号)	±0	KBMからの設計地盤面を示す ※隣地にあつてはKBMからの現況高さを (±0) に示す	A4	Ga5・Ga6	※ 歩行距離は60m (建基令120条1項及び12項) 主要構造部: 耐火構造、通路、共用部等の仕上げ: 準不燃以上
異種用途区画	±0	当該箇所のSLレベルからの床仕上げ高さを示す (レゾラ階を除く)	A5	Ga7	※ 階段室の排煙は、令126条の2-1-3により設置免除とする。
延焼の恐れのある部分 (道路中心線・隣地境界線より 1F: 3m 2F-4F: 5m)	<±0>	当該箇所のSLレベルからの床仕上げ高さを示す (レゾラ階を除く)	A6	Gd1	※ エントランス扉は、令125条の2適合品を使用する。(屋内側付トタン錠)
特 常時閉鎖式特定防火設備	建具関連寸法	建具有効寸法 W×H 必要扉体開口寸法 (W×H) 扉体開口上端高 SL+000 ※扉体開口寸法は、転び・揺れを含む	A7・A8	Gm1	※ PS、MBは耐火構造の床にて水平区画とする。 ※ PS、MB内に電気・ガス設備が混在する場合は必要な防爆処理を施すこと。
特 常時閉鎖式特定防火設備 (遮煙性能告示2564号)	スラブ下がり位置を示す (SL-150)		WH	Ge1	※ 各居室の室内ドアは全てアンダーカット10mm以上
防 常時閉鎖式防火設備 (法2条9号の2口)	スラブ下がり位置を示す (SL-30)		AC	Ge2	※ 住戸間防火区画を貫通するダクト等は貫通部から、実配管長1m以上を耐火二重管又は耐火パイプ等の不燃管で施工する。穴隙間は充填材 (上記のダクト等には、火器使用のダクトは含まない)
防 常時閉鎖式防火設備 (遮煙性能告示2564号) (法2条9号の2口)	耐火遮音間仕切壁 W=2000mm L=2400mm P=0.198 (SOT-01T2) L66-65平角下地 両面P9.5t+21.0t二重貼 (GW50t充填)	自然給気口 (100φを超えるものはFDを設置すること)		P1 (低木)	※ 防火区画を貫通する配管等の外径は200mm以下とすること。 配管を貫通させるために区画に設ける穴相互の離隔距離は、当該貫通する為に設ける穴の直径の2倍の寸法とする。
防 煙感連動同時閉鎖式防火設備 (遮煙性能告示2564号)	⇒	強制排気機器 (壁付) を示す (100φを超えるものはFD設置)		P2 (地被類)	※ 防火区画を貫通するダクト等は貫通部から、実配管長1m以上を耐火二重管又は耐火パイプ等の不燃管で施工する。穴隙間は充填材 (上記のダクト等には、火器使用のダクトは含まない)
防 防火設備 (網入りガラス又は耐熱ガラス) (法2条9号の2口)	⇒	強制排気機器 (壁付) を示す (100φを超えるものはFD設置)		P3 (中木)	※ 各住戸の界壁は小壁又は天井裏に達するように設けること。
安 安全条例19条の開口位置を示す (有効寸法W750×H1250以上)	⇒	強制排気機器 (壁付) を示す (100φを超えるものはFD設置)		P4 (中木)	
H ABC粉末10型消火器・強化液消火器 (交互設置) / 床置き (消防法施行規則第9条に基づき設置を使用すること)	WP・REF・SB	WP: 洗濯機パン (640角) REF: 冷蔵庫置場 SB: シューズボックス		P5 (高木)	
△ 代替出入口 (有効寸法W750×H1250以上) ※3階以上の階 (令126条の6第1項2号/S46年住建発第85号適用)					
▽ 主要な出入口 (都安例17条)					

凡例・特記事項に記載の内容はその詳細について「外部仕上表・各種仕様表」を参照の上、事前に監理者の承認を得ること。



4階平面図 (階高 H=2,600)



株式会社ネクスト一級建築士事務所
 一級建築士事務所 千葉県知事登録 第1-2205-8280号
 一級建築士 国土交通大臣登録 第192450 糟谷泰典

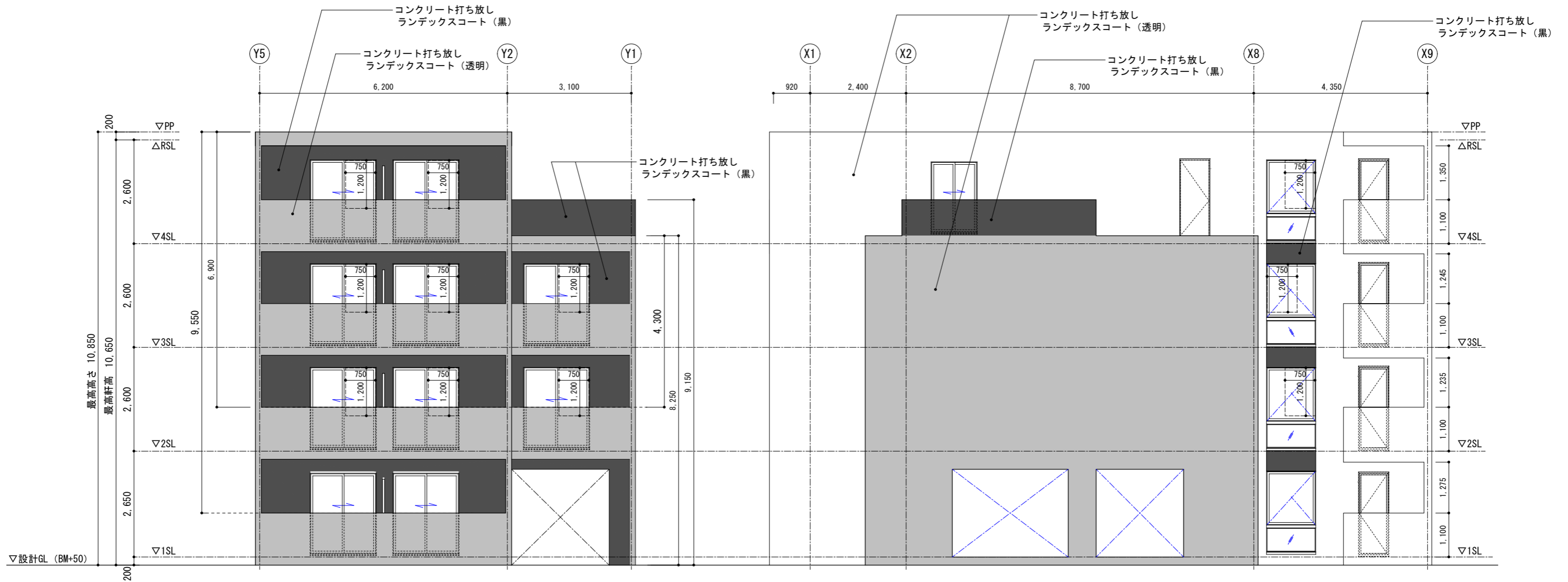
NAME: TAKAHARA

DATE: 2023.10.12

PROJECT: 中野区新井2丁目PJ

SHEET TITLE: 4階平面図
 SCALE: 1:100

SHEET No. A-11



北側立面図

東側立面図



LiveFlat中野Ⅱ 現況賃料表

4F	ルーフ バルコニー		401 D	402 E	403 A
			26.70㎡ 8.08 155,000円 19,191円	26.70㎡ 8.08 122,000円 15,105円	26.97㎡ 8.16 123,000円 15,076円
3F	301 C	302 D	303 E	304 A	
	26.97㎡ 8.16 122,000円 14,954円	26.70㎡ 8.08 120,000円 14,857円	26.70㎡ 8.08 122,000円 15,105円	26.97㎡ 8.16 123,000円 15,076円	
2F	201 C	202 D	203 E	204 A	
	26.97㎡ 8.16 120,000円 14,709円	26.70㎡ 8.08 118,000円 14,610円	26.70㎡ 8.08 120,000円 14,857円	26.97㎡ 8.16 121,000円 14,831円	
1F	通路 ピロティ		101 B	102 A	
			47.78㎡ 14.45 203,000円 14,045円	26.97㎡ 8.16 140,000円 17,160円	
			北	西	

賃貸中

募集中

タイプ	住戸月額想定賃料	1,709,000 円
面積(㎡)	住戸賃貸総面積	369.800 ㎡
面積(坪)		111.86 坪
賃料(円)	住戸平均賃料	131,462 円/戸
坪単価(円)	住戸平均坪単価	15,277 円/坪

住戸	総合計月額賃料(税別)	1,748,200 円
13戸	総合計年間賃料(税別)	20,978,400 円
	総合計年間賃料(税込)	21,025,440 円

【住戸】

タイプ	面積(㎡)	面積(坪)	戸数	平均賃料	総賃料	総面積(㎡)	総面積(坪)	坪単価
A	26.97	8.16	4	126,750	507,000	107.88	32.63	15,536
B	47.78	14.45	1	203,000	203,000	47.78	14.45	14,045
C	26.97	8.16	2	121,000	242,000	53.94	16.32	14,831
D	26.70	8.08	3	131,000	393,000	80.10	24.23	16,219
E	26.70	8.08	3	121,333	364,000	80.10	24.23	15,023
			13	131,462	1,709,000	369.80	111.86	15,277

【駐車場】

	台数	月額賃料(税別)	総賃料(税込)
平置き	1	35,000	38,500
合計	1	35,000	38,500
稼働	1	35,000	38,500

【駐輪場】

	台数	月額賃料(税別)	総賃料(税込)
ラック式	14	300	330
合計	14	4,200	4,620
稼働	6	1,800	1,980

LiveFlat中野Ⅱ アップサイド賃料表

参考

4F	ルーフ バルコニー	401 D	402 E	403 A
		26.70㎡ 8.08 155,000円 19,191円	26.70㎡ 8.08 143,000円 17,705円	26.97㎡ 8.16 143,000円 17,528円
3F	301 C	302 D	303 E	304 A
	26.97㎡ 8.16 143,000円 17,528円	26.70㎡ 8.08 143,000円 17,705円	26.70㎡ 8.08 143,000円 17,705円	26.97㎡ 8.16 143,000円 17,528円
2F	201 C	202 D	203 E	204 A
	26.97㎡ 8.16 142,000円 17,405円	26.70㎡ 8.08 142,000円 17,581円	26.70㎡ 8.08 142,000円 17,581円	26.97㎡ 8.16 142,000円 17,405円
1F	通路 ピロティ	101 B	102 A	
		47.78㎡ 14.45 245,000円 16,951円	26.97㎡ 8.16 140,000円 17,160円	
		北	西	

UP済

アップサイド賃料にて満室稼働すると・・・

◎ 総合計年間賃料(税込) ÷ 価格(税込) = 表面利回り
⇒ 24,109,440(円) ÷ 603,000,000(円) = 3.99(%)

タイプ	住戸月額想定賃料	1,966,000 円
面積(㎡)	住戸賃貸総面積	369.800 ㎡
面積(坪)		111.86 坪
賃料(円)	住戸平均賃料	151,231 円/戸
坪単価(円)	住戸平均坪単価	17,575 円/坪

住戸	総合計月額賃料(税別)	2,005,200 円
13戸	総合計年間賃料(税別)	24,062,400 円
	総合計年間賃料(税込)	24,109,440 円

【住戸】

タイプ	面積(㎡)	面積(坪)	戸数	平均賃料	総賃料	総面積(㎡)	総面積(坪)	坪単価
A	26.97	8.16	4	142,000	568,000	107.88	32.63	17,405
B	47.78	14.45	1	245,000	245,000	47.78	14.45	16,951
C	26.97	8.16	2	142,500	285,000	53.94	16.32	17,467
D	26.70	8.08	3	146,667	440,000	80.10	24.23	18,159
E	26.70	8.08	3	142,667	428,000	80.10	24.23	17,664
			13	151,231	1,966,000	369.80	111.86	17,575

【駐車場】

	台数	月額賃料(税別)	総賃料(税込)
平置き	1	35,000	38,500
合計	1	35,000	38,500

【駐輪場】

	台数	月額賃料(税別)	総賃料(税込)
ラック式	14	300	330
合計	14	4,200	4,620

※基本想定募集条件: 礼金0ヶ月・敷金0ヶ月・SF2ヶ月・FR1ヶ月