

エテルノヴァローレ江古田  
一棟売アパート

価格 11,000 万円

土地概要	物件所在	地番	東京都中野区江古田4丁目1708番9、1708番13			
		住居表示				
		交通機関①	西武新宿線	沼袋	駅	11分
		交通機関②	都営大江戸線	新江古田	駅	17分
		交通機関③				駅
	土地面積	121.54㎡ (約36.76坪)				
	道路①	西側 私道約3.9m 間口約2.0m (法第42条第1項第5号)				
	道路②					
	地目	宅地	権利形態	所有権		
	私道負担	有 (1708番5 : 91.40㎡のうち持分82260分の13710)				
セットバック	無					
建物概要	構造	木造 地上2階建		種類	長屋	
	築年月	2026年1月 予定(新築)		総戸数	6戸	
	建築面積	66.69㎡		延床面積	133.38㎡ (1F 66.69㎡、2F 66.69㎡)	
	間取り	1K×6戸 (20.07㎡×3戸 24.39㎡×3戸)				
	確認番号	第AI建築確認00-2400693号 (劣化対策等級3、建設性能評価取得)				
法規制	区域区分	市街化区域		用途地域	第一種低層住居専用地域	
	建ぺい率	60%		容積率	150%	
	高度地区	第一種高度地区		防火地域	準防火地域	
	計画道路	無		区画整理	無	
	日影規制	[測定面]1.5m [時間]4h-2.5h		その他指令	景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法、都市の低炭素化の促進に関する法律	
ライフライン	水道	公営水道		下水道	公共下水	
	ガス	都市ガス		電気	東京電力	
利回り	表面利回り	5.52%				
	家賃合計 / 月	506,000 円		家賃合計 / 年	6,072,000 円	
	引渡時期	2025年12月				
備考						

# エテルノヴァローレ江古田 満室想定レントロール

販売価格	表面利回り	¥110,000,000
	5.52%	
満室想定賃料収入	月額合計	¥506,000
	年額合計	¥6,072,000

部屋番号	間取り	専有面積	賃料	共益費	合計賃料	m <sup>2</sup> 単価	入居状況
101	1K	20.07 m <sup>2</sup>	¥78,000	¥5,000	¥83,000	¥4,136	空室
102	1K	20.07 m <sup>2</sup>	¥77,000	¥5,000	¥82,000	¥4,086	空室
103	1K	20.07 m <sup>2</sup>	¥78,000	¥5,000	¥83,000	¥4,136	空室
201	1K	24.39 m <sup>2</sup>	¥82,000	¥5,000	¥87,000	¥3,567	空室
202	1K	24.39 m <sup>2</sup>	¥81,000	¥5,000	¥86,000	¥3,526	空室
203	1K	24.39 m <sup>2</sup>	¥80,000	¥5,000	¥85,000	¥3,485	空室
合計			¥476,000	¥30,000	¥506,000	—	0室/6室入居

※利回りは、販売価格に対する年間の賃料収入(共益費等を含む)の割合で、公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前の物です。なお、想定賃料・想定利回りは賃料相場を基に空室部分の賃料を加え満室時を想定して算出した物です。賃料収入は、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。