

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク旗の台				
所在地	住居表示	東京都大田区北馬込1-1 以下未定			
	地番	東京都大田区北馬込1-77-31、321、33			
交通	東急大井町線・池上線 旗の台駅 徒歩6分 / 東急池上線 長原駅 徒歩5分				
地積	156.07 m ² (47.21 坪) 公簿				
価格	5億5420万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
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	5 h -3 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	下水道処理区域、宅地造成工事規制区域				
道路	北側約4.01m（公道）				
道路負担					
現況		築年	2025年10月 予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	405.69 m ² (122.72 坪)			
引渡し			施工会社		
備考 年額収入23,832,000円 月額収入1,986,000円 表面 利回り 4.30% 満室想定 14戸（1K×6戸） ・ 検査済証取得予定 物件ルート：売主⇒当社					

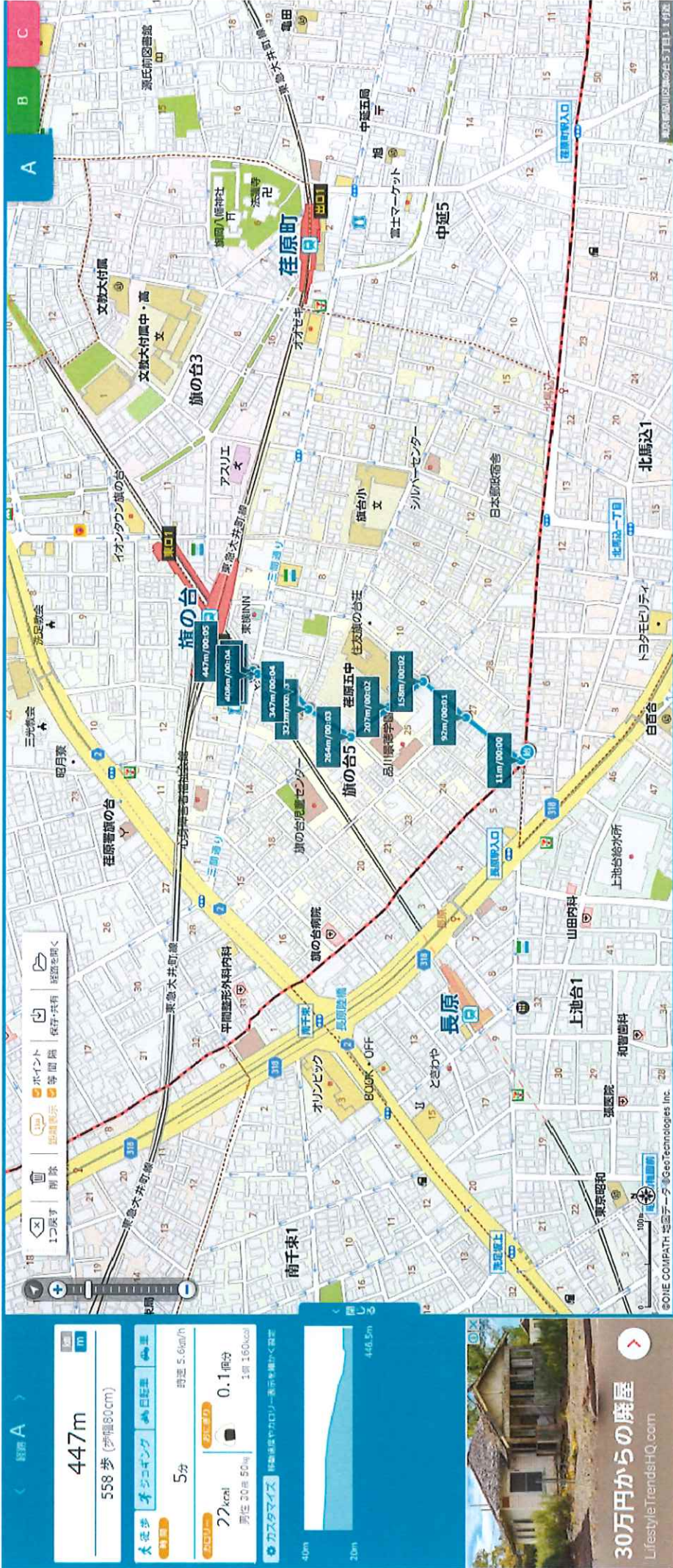
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

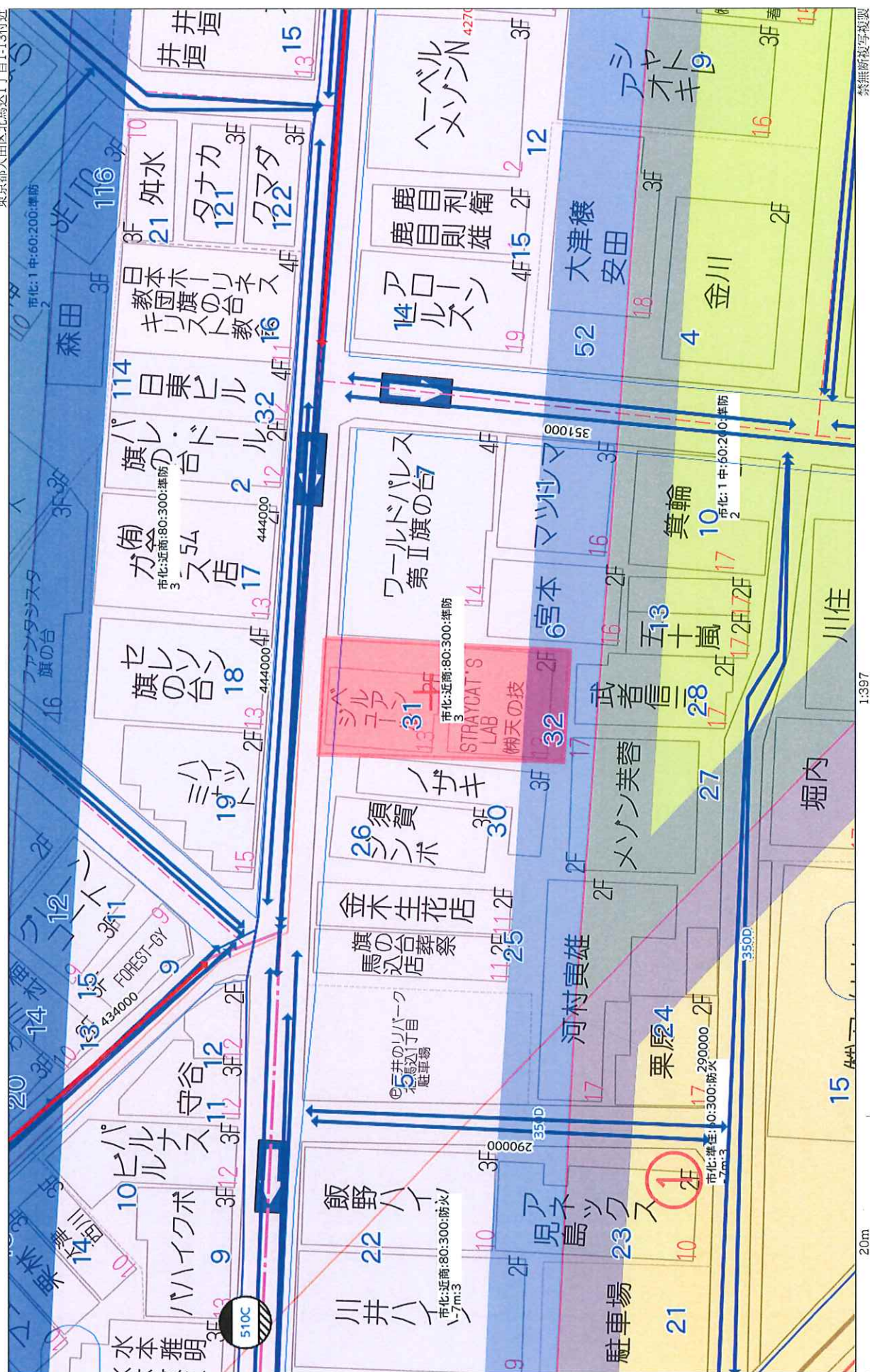
最安値の公式サイト
GufoRESORT富士山中湖

① x

検索

キョリ測の起点を編集





ELFARO旗の台 賃料表

2024/12/11

	部屋番	賃貸面積		テナント	月額賃料	賃料単価	年額賃料	敷金	賃貸期間
1	101	22.66㎡	6.85坪		114,000	@16,642	1,368,000		
2	102	21.24㎡	6.42坪		111,000	@17,290	1,332,000		
3	103	29.93㎡	9.05坪		159,000	@17,569	1,908,000		
4	201	30.02㎡	9.08坪		161,000	@17,731	1,932,000		
5	202	21.24㎡	6.42坪		114,000	@17,757	1,368,000		
6	203	29.93㎡	9.05坪		162,000	@17,901	1,944,000		
7	301	30.02㎡	9.08坪		163,000	@17,952	1,956,000		
8	302	21.24㎡	6.42坪		115,000	@17,913	1,380,000		
9	303	29.93㎡	9.05坪		163,000	@18,011	1,956,000		
10	401	30.02㎡	9.08坪		164,000	@18,062	1,968,000		
11	402	21.24㎡	6.42坪		116,000	@18,069	1,392,000		
12	403	29.93㎡	9.05坪		164,000	@18,122	1,968,000		
13	501	21.24㎡	6.42坪		116,000	@18,069	1,392,000		
14	502	29.93㎡	9.05坪		164,000	@18,122	1,968,000		
合計		368.57㎡	111.49坪		1,986,000	@17,813	23,832,000	0	

【取得価格】	売買価格	554,200,000	(税込)
--------	------	-------------	------

【収入】	月額賃料	1,986,000	※満室想定
	年額賃料	23,832,000	表面利回: 4.300%
	年額【net】	21,036,458	Net利回: 3.796%

【支出(税込年額)】	PM費	786,456	※想定	月額賃料	1,986,000	×12×3%×1.1
	BM費	561,000	※想定	月額BM費	42,500	×12×1.1
	水道光熱費	66,000	※想定	月額	5,000	×12×1.1
	インターネット・カメラ	203,280	※想定	月額	15,400	×12×1.1
	火災保険	60,340	※想定	月額	60,340	※金額変更の可能性がございます。
	固都税	1,118,466	※R6年度額に基づく初年度概算額			
	年額支出計	2,795,542				



請求部	所在	大田区北馬込一丁目				地番	77番31			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

1

地番	77-26		γ	χ_n	$\gamma_{n+1} - \gamma_{n-1}$	$\chi_{n+1} - \chi_{n-1}$	$\gamma_{n+1} - \gamma_{n-1}$
	NO	KI					
	NO	KI					
	KI		547.308	495.046	6.407		371.739722
	KI2		555.600	494.888	6.153		3045.045864
	KI1		555.461	485.438	-6.407		-3.10.201266
	KI0		547.193	485.481	-6.153		-2987.164593
						合計	119.439727
					合面積		55.7198635
					地積		55.71 = 2

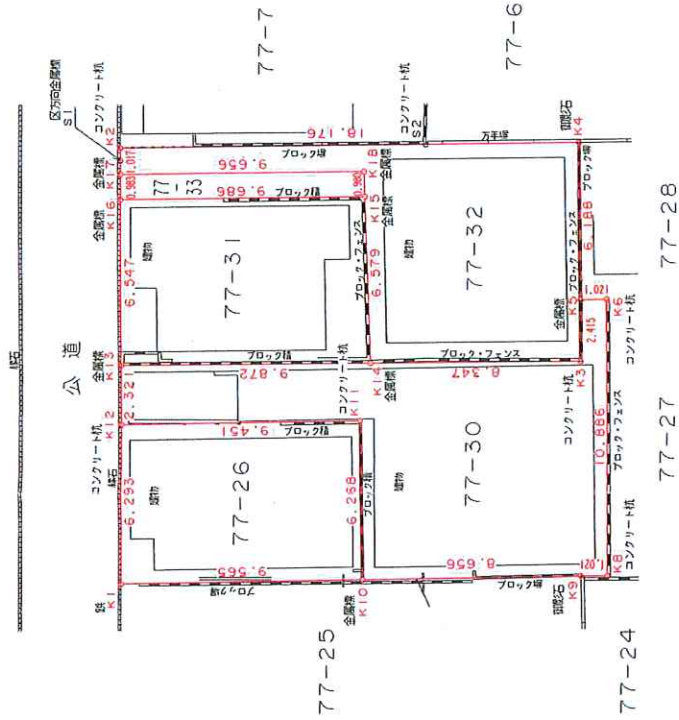
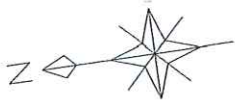
地番	77-30		Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}
	NO	X _n						
K12		494.088	553.600	2.460			1217.424480	
K13		494.323	555.921	2.110			1044.089190	
K14		484.959	555.710	-0.389			-183.649051	
K3		476.513	555.532	2.237			1065.133281	
K5		476.359	557.947	2.409			1148.030631	
K6		475.338	557.941	-10.889			-5178.133282	
K8		475.804	547.058	-10.852			-5163.425008	
K9		476.325	547.059	0.135			64.371375	
K10		485.481	547.193	6.372			3093.484932	
K11		485.338	555.461	6.407			3110.201566	
			合計				213.577814	
			合計面積				106.7889070	m ²

地帯	77-31	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_{n+1} - X_{n-1}$
NO		494, 929	555, 921			3341, 064724
K13		494, 653	562, 466	6, 545		
K16		484, 978	562, 289	-6, 756		3150, 013984
K15		484, 978	562, 289	-6, 756		-3276, 511368
K14		484, 959	555, 710	-6, 368		-3068, 218912
				合計	128, 346228	
				合計面積	64, 1743140	
					64, 17	m ²

地 帯	77-32		Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _{n+1} - X _{n-1}	Y _{n+1} - Y _{n-1}
	N0	X				
κ17	494, 639		563, 449	1, 197		592, 020983
κ2	494, 613		564, 466	0, 685		338, 809905
κ4	476, 440		564, 134	-6, 619		-3103, 917560
κ5	476, 559		557, 947	-8, 602		-4099, 360518
κ3	476, 613		555, 532	-2, 237		-1066, 183281
κ4	484, 959		555, 710	6, 757		32716, 867963
κ15	484, 376		562, 289	7, 559		3665, 946702
κ18	484, 984		563, 269	1, 160		562, 581440
			合計			164, 834734
			合計			82, 4173670
						82, 41
						m 2

地 帯	77-33		Y _n	Y _n ± 1 - Y _{n-1}	Σ Y _n ± 1	Σ Y _n ± 1 - Y _{n-1}
	NO	X _n				
Ⅱ6	494, 665		562, 466		1, 160	573, 809.80
Ⅱ7	494, 639		565, 449		0, 803	397, 195.17
Ⅱ8	494, 994		565, 269	-1, 160		-562, 381.40
Ⅱ5	494, 576		562, 289	-0, 803		-389, 437.34
				合 計		16, 985.423
				合 計 確 建		9, 492.7115
				確 建		9, 499, m=2

地 點	坪 數
77-26	18.06 坪
77-30	32.30 坪
77-31	19.41 坪
77-32	24.93 坪
77-32	2.87 坪



表一 座標

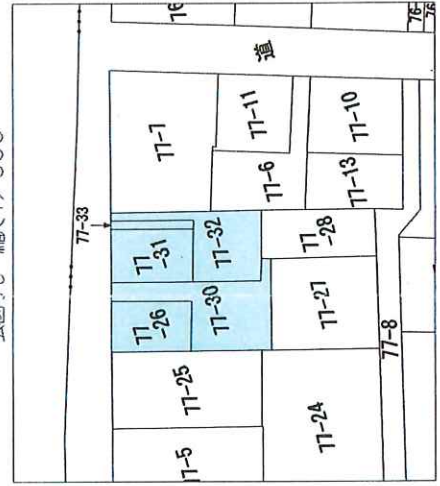
序號	姓名	戶籍地	學歷
K1	張國榮	495,046	547,308
K2	張國榮	491,613	564,466
K3	張國榮	476,410	555,532
K4	張國榮	476,410	564,134
K5	張國榮	476,558	557,947
K6	張國榮	475,538	557,941
K7	張國榮	475,538	557,941
K8	張國榮	475,604	547,054
K9	張國榮	476,825	547,089
K10	張國榮	495,481	547,193
K11	張國榮	495,481	553,461
K12	張國榮	494,888	553,600
K13	張國榮	491,829	555,921
K14	張國榮	484,959	555,110
K15	張國榮	484,978	562,289
K16	張國榮	494,663	562,456
K17	張國榮	494,639	563,449
K18	張國榮	484,984	563,269
K19	張國榮	494,626	563,966
K20	張國榮	482,514	564,745
K21	張國榮	482,514	564,745

(单位: m)

公函厚し 縮尺1/600

(2) 川上
① 河内
② 河内
③ 河内

公道路の境界線は、K1からS1の間が確定済み。(S1からK2の0m498ははけはけに存在する。
境界点K1・K12・K13・K16・K17・S1・K2は同一直線上に存在する。
境界点K2・S2・K4は同一直線上に存在する。



所在地番	大田区北馬込一丁目	77番26 77番30 77番32 77番33	77番31
図面名	確定実測図		
測量年月日	平成28年 9月21日		
作成年月日	平成28年 9月21日		
縮尺	1/200	データ番号	MT160615
作成者	東京都大田区蒲田本町一丁目3番8号 株式会社 創友測量 TEL 03-3739-3582 FAX 03-3739-3645		

■設計概要

工事名称		(仮称)エルファアーク旗の台 I 新築工事	
建築主	住所	東京都目黒区目黒2-10-11 黒山手プレイス4階	
氏名	株式会社明盟エンタープライズ 代表取締役 矢吹 茂 様		
建築場所	地名地番	東京都大田区北馬込1丁目77番31、32、33	
	住居表示	東京都大田区北馬込1丁目1番(以下未定)	
敷地概要	用途地域	近隣商業地域	
	防火地域	準防火地域	
	建ぺい率	80% (指定) 90.00% (許容) (準防火地域内の別荘建築物)	
	容積率	300% (指定) 240.88% (許容) (道路幅員40.1m×0.6)	
	高度地区	29m第3種高度地区(10m×11.25)	
	日影規制	5-3H/4m (高さ > 10m)	
	地区計画	指定なし	
	風致地区	指定なし	
	道路種別	北側:幅員40.1m 大田区道 主要55号線 法第42条1項1号	
	下水道	下水道処理区域内	
その他		—	
建物概要	主要用途	共同住宅(14戸)	敷地面積
	工事種別	新築工事	建築面積
	工事期間	令和5年11月1日～令和7年8月29日	延べ面積
	構造	鉄筋コンクリート造	容積対象延面積
	耐火種別	耐火建築物	エレベーター
	階数	地上5階建て	駐車場
	最高高さ	12.570m	最高軒高
	基礎工法	杭基礎	12.320m
			5台(屋根なし)
			0台

■床面積 (単位:㎡)

用途	容積対象面積		申請部分										申請外部分		施工床面積		
	専有面積	共用面積	住居部分	店舗等	倉庫等	車庫等	倉庫等	倉庫等	倉庫等	倉庫等	倉庫等	倉庫等	倉庫等	倉庫等	倉庫等	倉庫等	倉庫等
5 共同住宅	51.18	0.60				4.70								0.00	56.48		7.74
4 共同住宅	81.21	1.08				4.70								0.00	87.00		8.70
3 共同住宅	81.21	1.08				4.70								0.00	87.00		8.70
2 共同住宅	81.21	1.08				4.70								0.00	87.00		8.70
1 共同住宅	73.84	1.79				9.87		2.35					0.33	0.00	88.20		7.50
小計	368.71	5.63	0.00	0.00	28.67	0.00	2.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33	—	—	—	—	—
合計	374.34											31.35	0.00	405.69	0.00	41.34	417.03

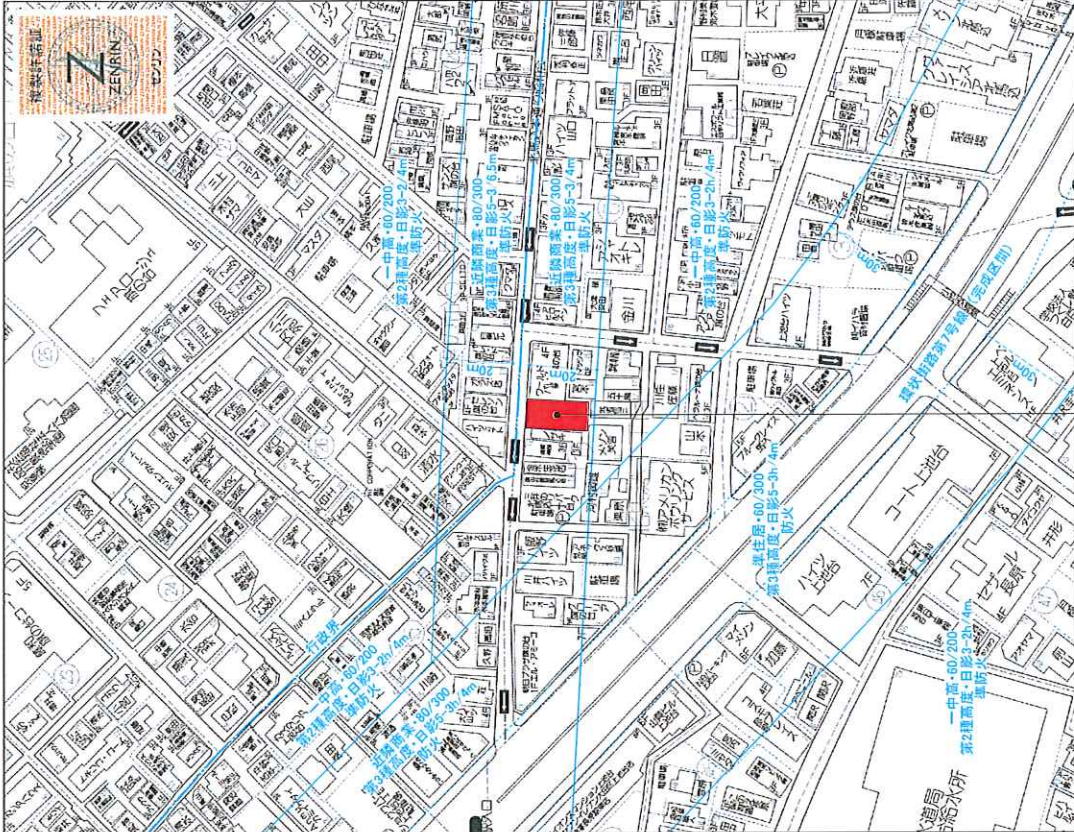
■タイプ別面積

TYPE	専有面積	間取り	1F	2F	3F	4F	5F	計
A	22.72㎡	6.87坪	1K	1	1	1	1	5
B	21.25㎡	6.43坪	1K	1	1	1	1	5
C	29.93㎡	9.05坪	1LDK	1	1	1	1	5
D	30.02㎡	9.08坪	1LDK	1	1	1	1	5
合計	14戸							

付近見取図 S=1:1500(A3)



地番 : 東京都大田区北馬込1丁目77番31、32、33
住居表示 : 東京都大田区北馬込1丁目1番(以下未定)



■案内図

國竹科認正番方

[illegible]

樂士松山

ワックス(防雨仕様)【MASTA】

●水性・ニルホシト ●乾燥 SUSハンズリング エムタイプ付
●耐洗剤 BMO-M-7YS/CAR (ニオイ工知同等) ●脱脂表示版(SUS製)
月 ●防錆灯

上

(注)

●ガテンレール(W) ●給気口φ50φ(安圧式、F付) ●生草用火災警報器(笠型)

●カテンレール(W) ●室内補助金物

付) ●ペーパーホルダー ●タオリング ●固定棚

な窓

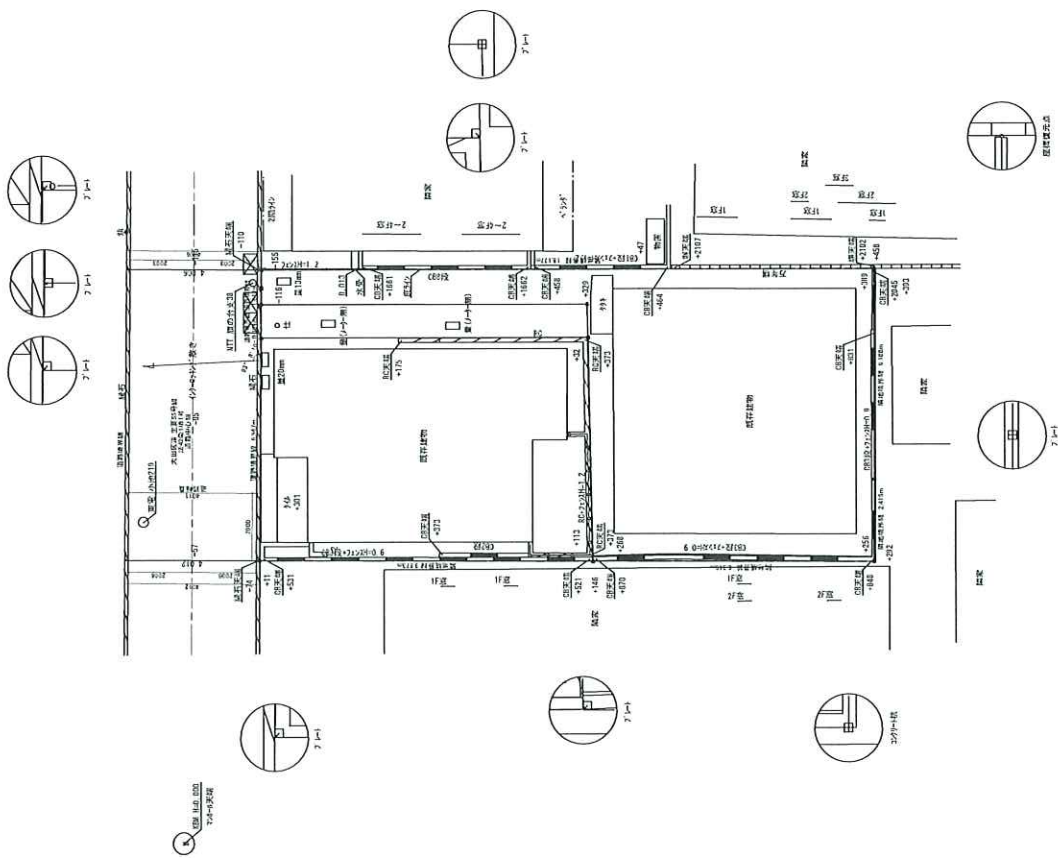
選定可能時間表) ●ハンガーパイプ(旧付属品)

選定タイプを基本とする。他位置が選定せず、既設を選定可能な場合は、選定タイプも可とする。

[illegible]

	DRAWING TITLE 仕上表
	DRAWING NO. D-07

大田区北馬込 1-1-13 敷地調査図
所在 東京都大田区北馬込一丁目77番31、32、33



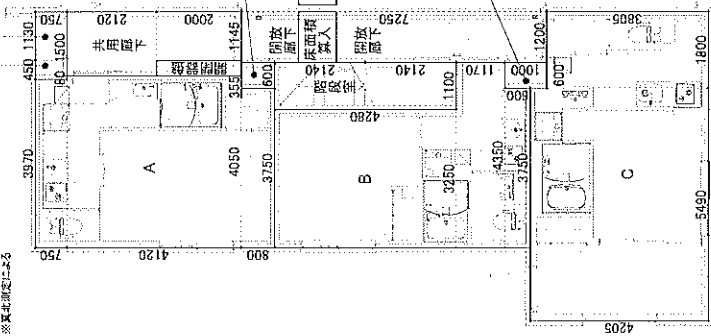
真北測定データー			
測定地	点北	35度	30分 0.6秒
測定日	角北	139度	42分 0.3秒
測定時刻	2024年1月23日		
約略差	10844分より10845分まで		
傾赤緯	-0°1'34"		
測定方法	-1秒間隔		
	トランシットによる天頂観測		

No.	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	(Xn+1-Xn-1)・Yn
K2	494.613	564.466	-18.199	-10272.71734
K4	476.440	564.134	-18.054	-10184.87526
K3	476.559	557.947	0.173	96.52531
K14	476.613	555.532	8.400	4666.46800
K13	494.959	555.710	18.216	10122.81380
K16	494.629	555.921	9.704	5384.53384
K17	494.663	562.466	-0.190	-106.88540
K18	494.639	563.449	-0.050	-28.172450
倍面積				-312.165585
面積				-156.082925
地積				156.08㎡

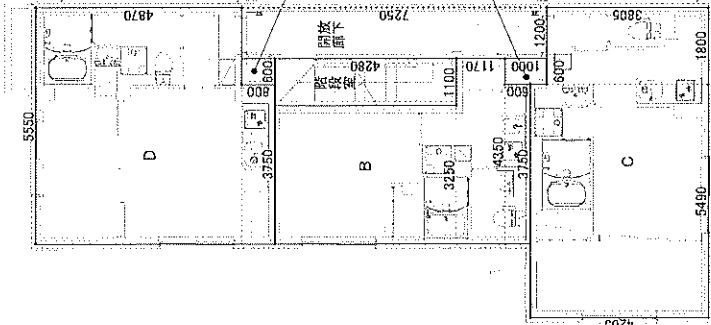
2024年1月23日 測量
現況図縮尺 A3印刷時1/150



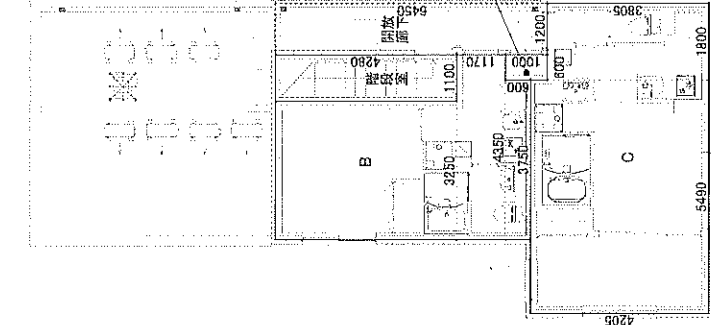
メールポーチ



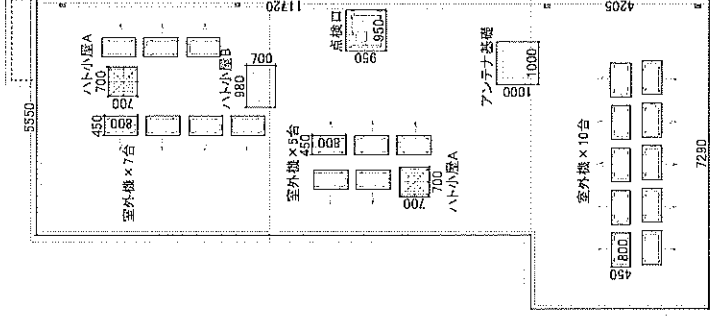
■ 1階平面図 S=1:120(※)



■ 2～4階平面図 S=1:120(※)



■ 5階平面図 S=1:120(※)



■ 屋根状図 S=1:120(※)

■ 床面積算定表

No.	X	Y	面積
A	3,970	0,750	2,977,500
	4,050	4,120	16,588,000
	3,750	0,800	3,000,000
B	3,230	4,280	13,510,000
	4,350	1,170	5,085,500
	3,750	0,600	2,250,000
C	5,450	4,205	23,085,450
	1,800	3,805	6,845,000
	5,550	4,370	27,025,500
D	3,750	0,800	3,000,000
MB1	0,600	0,800	0,480,000
MB2	0,600	1,000	0,600,000
脚置設備	0,355	2,000	0,710,000
2～5F 階段室	1,100	4,280	4,708,000
1F 階段室	1,100	2,140	2,354,000
防炎扉	1,300	2,140	2,762,000
1F 共用廊下	1,500	2,120	3,180,000
メーラ	1,145	2,000	2,290,000
ホーラ	0,450	0,750	0,337,500
1～4F 階段廊下	1,200	7,250	8,700,000
5F 階段廊下	1,200	6,450	7,740,000
1F 階段廊下	1,200	1,000	1,200,000
5F 床面積	8,000	1,900	15,200,000
4F 床面積	8,000	1,900	15,200,000
3F 床面積	8,000	1,900	15,200,000
2F 床面積	8,000	1,900	15,200,000
1F 床面積	8,000	1,900	15,200,000

■ 建築面積算定

5.55 × 11.72 + 7.29 × 4.205 = 85,700.45
95.70㎡

■ 屋上設備高さ算入確認

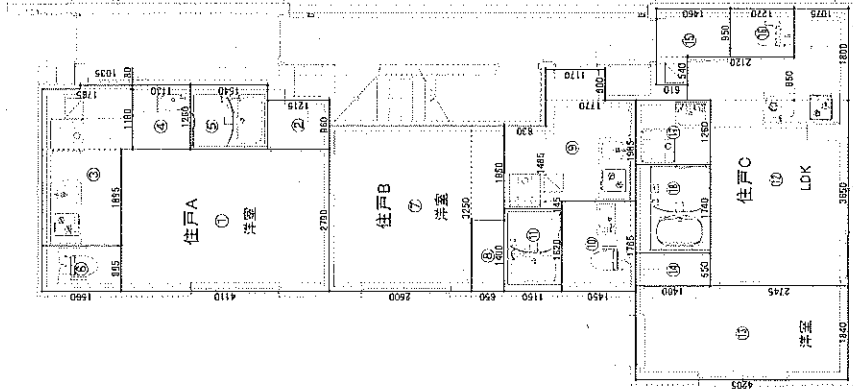
室外機	0.45 × 0.8 × 22 (台)	= 7.92
ハト小屋A	0.7 × 0.7 × 21 (台)	= 0.98
ハト小屋B	0.98 × 0.7 × 1 (台)	= 0.686
アンテナ基礎	1.0 × 1.0	= 1.00
点検口	0.95 × 0.95	= 0.9025
合計		11.4885
(建築面積)/8 : 95.70 / 8 = 11.9625		
11.48㎡ < 11.96㎡ → OK		

■ 各階面積算定表

階	用途	申請部分										施工床面積	
		寄附対象面積	共用部分	共有部分	共有部分	共有部分	共有部分	共有部分	共有部分	共有部分	共有部分	共有部分	共有部分
5	共同住宅	511.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	511.8	511.8
4	共同住宅	81.21	1.08	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	82.29	82.29
3	共同住宅	81.21	1.08	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	82.29	82.29
2	共同住宅	81.21	1.08	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	82.29	82.29
1	共同住宅	79.84	1.79	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	81.63	81.63
小計		288.71	5.63	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	294.34	294.34

■ 建築面積・延べ面積算定

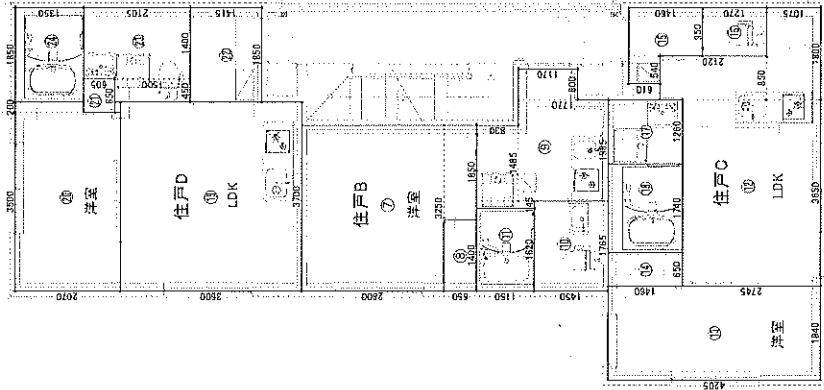
建築面積	建築面積算定による	95.70㎡	敷地面積	156.08㎡
延べ面積	各階面積算定による	405.69㎡	延べい草	61.32%
容積対象	405.69 - 31.35 = 374.34		容積率	374.34 / 156.08 = 2.39885
延べ面積	容積対象外面積合計 31.35㎡			≤ 90.00%
				239.84%
				≤ 240.66%



■ 1階平面図 S=1:100(α)

住戸A				面積
No.	X	Y		
①	2,750	4,110		11,466,900
②	0,960	1,215		1,196,400
③	1,895	1,560		2,946,000
④	1,180	1,765		2,106,300
⑤	0,980	1,035		0,002,800
⑥	1,260	1,190		1,428,000
⑦	1,260	1,540		1,940,400
⑧	0,895	1,560		1,386,000
住戸B				面積
No.	X	Y		
⑦	3,250	2,800		9,100,000
⑧	1,850	0,850		1,202,500
⑨	1,400	0,850		0,511,000
⑩	0,145	1,150		0,166,750
⑪	1,485	0,830		1,239,500
⑫	1,985	1,770		3,513,450
⑬	0,800	1,170		0,702,000
⑭	1,765	1,450		2,559,250
⑮	1,600	1,150		1,833,000

住戸C				面積
No.	X	Y		
⑩	3,650	2,745		10,018,250
⑪	0,950	2,120		1,902,000
⑫	1,800	1,075		1,935,000
⑬	1,840	4,205		7,737,200
⑭	0,650	1,460		0,948,000
⑮	0,950	1,460		1,387,000
⑯	0,540	0,610		0,329,400
⑰	0,950	1,270		1,206,500
⑱	1,260	1,460		1,838,000
⑲	1,740	1,460		2,540,400
住戸D				面積
No.	X	Y		
⑯	3,700	3,600		13,320,000
⑰	3,500	2,070		7,445,000
⑱	0,200	1,350		0,270,000
⑲	0,650	0,605		0,393,250
⑳	1,850	1,415		2,617,750
㉑	0,450	1,500		0,675,000
㉒	1,400	2,105		2,847,000
㉓	1,850	1,350		2,487,500



■ 2階平面図 S=1:100(α)

■採光計算														
階	住戸	室名	床面積	係数	必要採光面積	水平距離(d)	垂直距離(h)	$d/h \times \alpha - \beta$	球光修正係数	W	H	有効採光面積	判定	
1	A	洋室	11.46	1/7	1.64	2.194	11.225	0.95	0.95	1.700	1.250	2.03	OK	
	B	洋室	10.30	1/7	1.47	2.205	11.225	0.96	0.96	1.700	1.250	2.05	OK	
	C	LDK+洋室	21.49	1/7	3.07	17.198	11.225	14.32	3.00	0.980	1.280	3.76	OK	
2	D	洋室	7.51	1/7	1.07				道路に面する住戸	1	1.700	1.250	2.13	OK
		LDK	13.23	1/7	1.89	2.194	8.765	1.50	1.50	1.700	1.250	3.19	OK	
	B	洋室	10.30	1/7	1.47	2.205	8.765	1.52	1.52	1.700	1.250	3.22	OK	
3	C	LDK+洋室	21.49	1/7	3.07	17.198	8.765	18.62	3.00	0.980	1.280	3.76	OK	
	D	洋室	7.51	1/7	1.07				道路に面する住戸	1	1.700	1.250	2.13	OK
		LDK	13.23	1/7	1.89	2.194	6.305	2.48	2.48	1.700	1.250	5.27	OK	
4	B	洋室	10.30	1/7	1.47	2.205	6.305	2.50	2.50	1.700	1.250	5.31	OK	
	C	LDK+洋室	21.49	1/7	3.07	17.198	6.305	26.28	3.00	0.980	1.280	3.76	OK	
	D	洋室	7.51	1/7	1.07				道路に面する住戸	1	1.700	1.250	2.13	OK
5	B	洋室	10.30	1/7	1.47	2.205	3.845	4.71	3.00	1.700	1.250	6.38	OK	
	C	LDK+洋室	21.49	1/7	3.07	17.198	3.845	4.73	3.00	1.700	1.250	6.38	OK	
	B	洋室	10.30	1/7	1.47	2.205	1.385	14.92	3.00	1.700	1.250	6.38	OK	
	C	LDK+洋室	21.49	1/7	3.07	17.198	1.385	123.17	3.00	0.980	1.280	3.76	OK	

圖換氣計算										
階	住戸	室名	床面積	係數	必要換氣面積	係數	W	H	有効吸気面積	判定
1	A	洋室	11.46	1/20	0.57	1/2	1,700	1,250	1.06	OK
		洋室	10.30	1/20	0.52	1/2	1,700	1,250	1.06	OK
	C	LDK	13.75	1/20	0.69	1/2	1,700	0.830	0.71	OK
		洋室	7.73	1/20	0.39	1	0.960	1,280	1.25	OK
	D	LDK	13.32	1/20	0.67	1/2	1,700	1,250	1.06	OK
2~5	B	洋室	7.51	1/20	0.38	1/2	1,700	1,250	1.06	OK
		洋室	10.30	1/20	0.52	1/2	1,700	1,250	1.06	OK
	C	LDK	13.75	1/20	0.69	1/2	1,700	0.830	0.71	OK
		洋室	7.73	1/20	0.39	1	0.960	1,280	1.25	OK

● 變遷的排班

令第126条の2第1項第1号による