

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク武蔵小山Ⅱ				
所在地	住居表示	東京都品川区荏原5 以下未定			
	地番	東京都品川区荏原5-259-6			
交通	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩10分 / 東急目黒線 西小山駅 徒歩7分				
地積	171.94 m ² (52.01 坪) 公簿				
価格	5億8400万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
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	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	下水道処理区域内、宅地造成等工事規制区域				
道路	東側約5.2m（公道）接道約8.4m				
道路負担					
現況		築年	2026年5月竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階			
	延床面積	382.64 m ² (115.74 坪)			
引渡し	2026年6月予定		施工会社		
備考 年額収入24,588,000円 月額収入2,049,000円 表面 利回り 4.21% 満室想定					
・総戸数：12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。



1:491

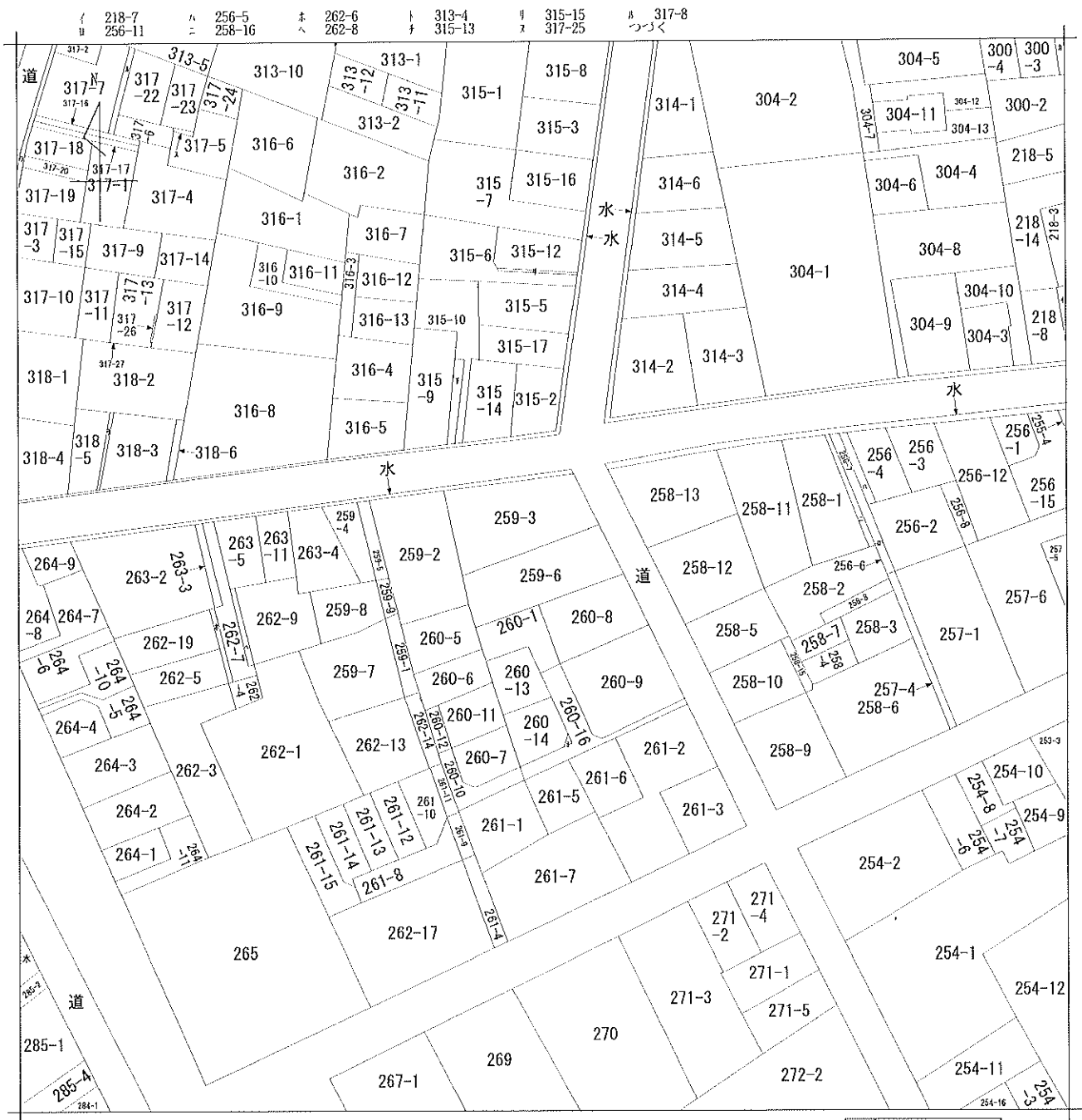
20m

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	賃貸期間
1	101	22.32㎡	6.75坪	124,000円	124,000円	18,370円	1,488,000円	1,488,000円		
2	102	21.48㎡	6.49坪	122,000円	122,000円	18,798円	1,464,000円	1,464,000円		
3	103	40.02㎡	12.10坪	238,000円	238,000円	19,669円	2,856,000円	2,856,000円		
4	201	30.09㎡	9.10坪	154,000円	154,000円	16,923円	1,848,000円	1,848,000円		
5	202	21.48㎡	6.49坪	125,000円	125,000円	19,260円	1,500,000円	1,500,000円		
6	203	40.02㎡	12.10坪	242,000円	242,000円	20,000円	2,904,000円	2,904,000円		
7	301	30.09㎡	9.10坪	155,000円	155,000円	17,032円	1,860,000円	1,860,000円		
8	302	21.48㎡	6.49坪	126,000円	126,000円	19,414円	1,512,000円	1,512,000円		
9	303	40.02㎡	12.10坪	243,000円	243,000円	20,082円	2,916,000円	2,916,000円		
10	401	30.09㎡	9.10坪	154,000円	154,000円	16,923円	1,848,000円	1,848,000円		
11	402	21.48㎡	6.49坪	125,000円	125,000円	19,260円	1,500,000円	1,500,000円		
12	403	40.02㎡	12.10坪	241,000円	241,000円	19,917円	2,892,000円	2,892,000円		
合計		358.59㎡	108.47坪	2,049,000円	2,049,000円	@18,890円	24,588,000円	24,588,000円		

【取得価格】 売買価格(税込)	584,000,000円
【取得価格】 消費税	21,000,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	24,588,000円
表面利回り	4.21%
【NET収入】年額	21,425,095円
NET利回り	3.66%

支出(税込)※年額		試算根拠			
PM費	811,404円	見積額	月額賃料	2,049,000円 × 12	× 3%
BM費	795,300円	見積額	月額	60,250円	× 110%
水道光熱費	66,000円	※想定	月額	5,000円 × 12	× 110%
インターネット・カメラ	174,240円	※想定	月額	13,200円 × 12	× 110%
火災保険	54,970円	見積額		54,970円	
固都税	1,260,991円	※推算額		1,260,991円	
年間支出計	3,162,905円				



地番区域見出
A 荏原5丁目
荏原5丁目

請求部	所在	品川区荏原五丁目				地番	259番6			
出力縮	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年3月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

表示年月日：2025/08/07

〒 318-7
町 水
字 300-5
3 260-15
〒 300-1

公 図 写 縮 尺 1/600



東京法区品川出張所 調査

求積表

地 番	259-6	Y座標	X座標	Yn-1-Yn	Xn-1-Xn
K1	-42755.184	-11748.109	-20.768	889.94	754992
K2	-42754.591	-11768.257	-20.869	892245	559579
K3	-42759.022	-11768.978	-1.016	43443	163352
K4	-42762.548	-11769.273	8.694	-37177	592312
K5	-42762.995	-11760.284	21.804	-93204	343980
K6	-42763.631	-11747.469	12.175	-52647	207425
合 計				-345	651794
面 積				172.82	825897.0

座標一覧表

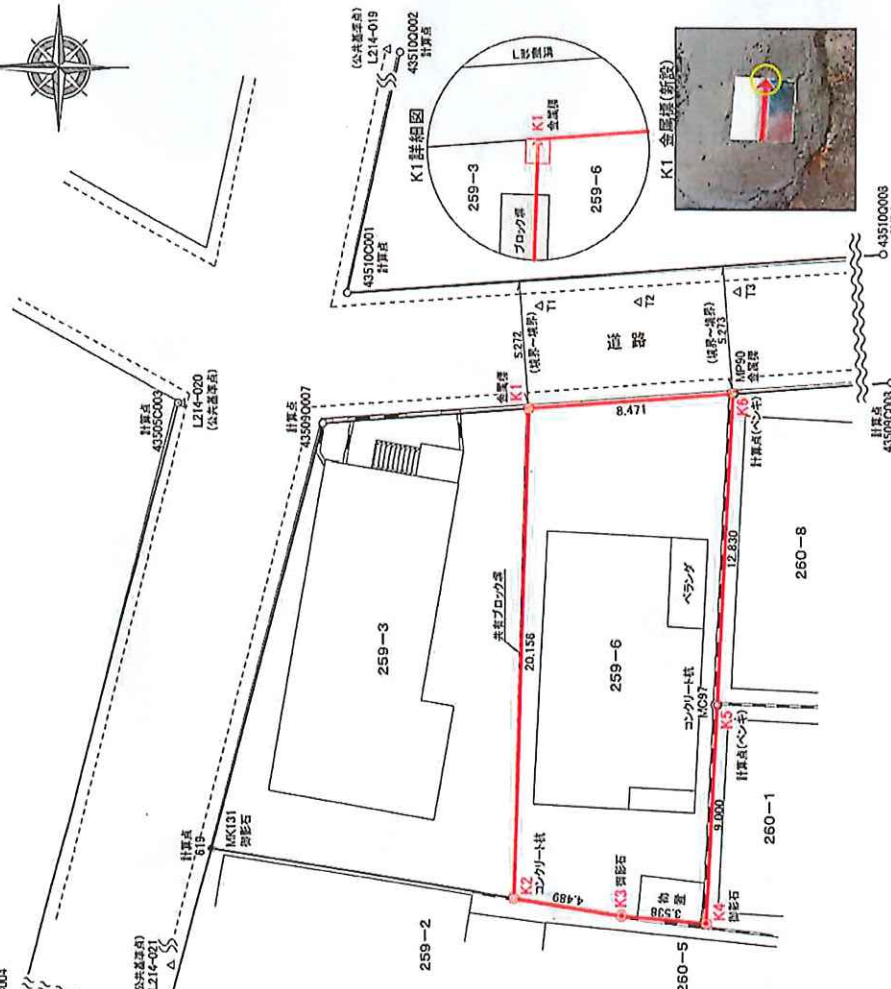
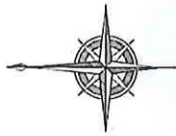
点 名	X座標	Y座標
MC97	-42762.976	-11760.283
MK131	-42742.037	-11766.255
MP90	-42763.631	-11747.459
613	-42763.631	-11748.230
43505C003	-42755.180	-11747.939
43505C004	-42740.619	-11825.610
43509C006	-42720.275	-11827.831
43509C008	-42803.479	-11744.448
43509Q007	-42746.607	-11748.759
43510C001	-42747.625	-11743.394
43510Q002	-42754.447	-11712.253
43510Q008	-42803.133	-11739.186
L214-019	-42753.956	-11712.133
L214-020	-42740.791	-11747.952
L214-021	-42738.733	-11777.516
T1	-42755.653	-11743.879
T2	-42759.710	-11743.699
T3	-42763.840	-11743.270

測 地 系	世界測地系	測地成果2011
座 標 系	K	系
縮 尺 係 数	0.999902	

※道路境界は品川区都市再生地籍調査による

場 所	品川区佐原五丁目259番6
種 別	確定測量図
図面番号	No. R6040号
製図年月日	令和6年5月22日
尺	200

東京 品川区佐原五丁目259番7号
株式会社アーバンコンサルタント・ペイ
国土交通省測量士登録 (1) - 36439号
土地家屋調査士法人アーバンコンサルタント



K2 コンクリート杭 (既設)



K3 樹影石 (既設)



K4 樹影石 (既設)



K5詳細図



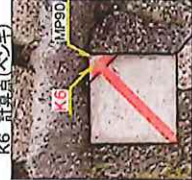
K5 計算点 (ベキ)



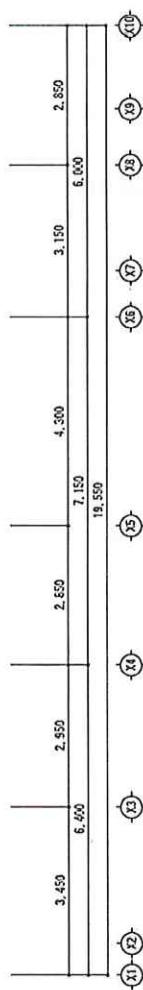
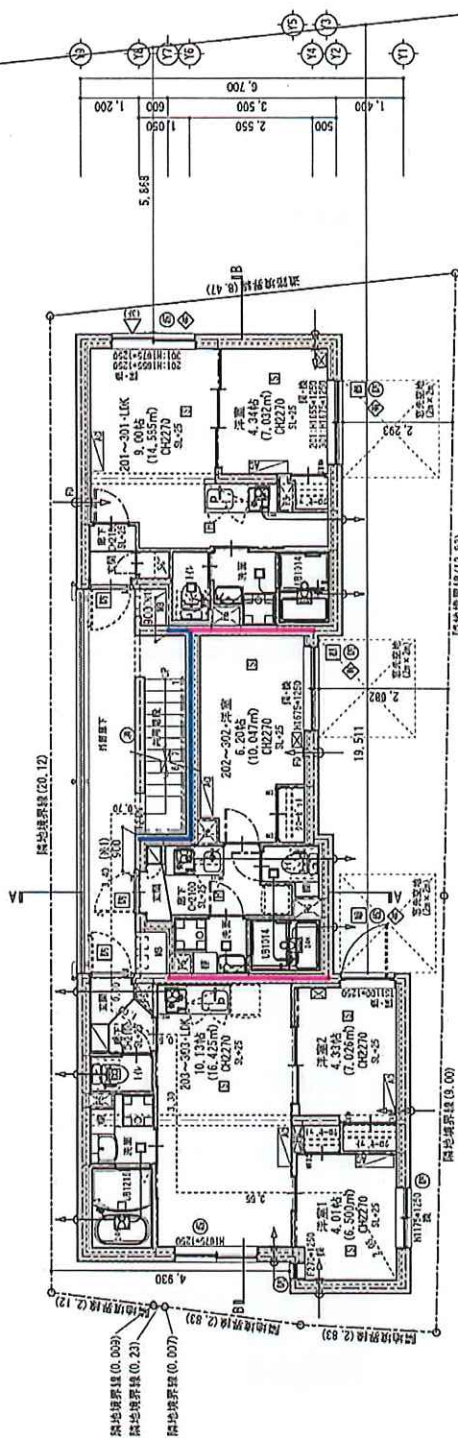
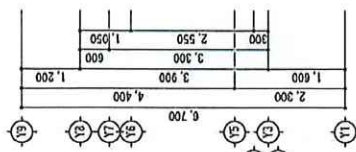
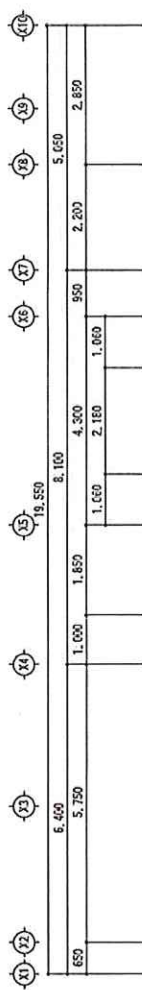
K6詳細図

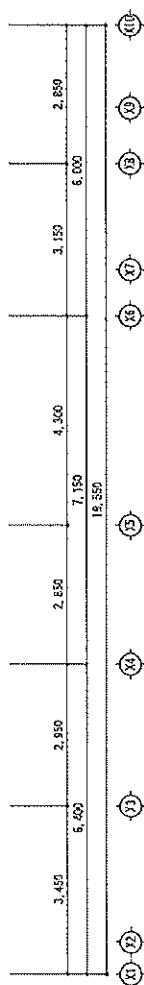
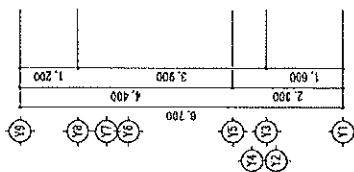
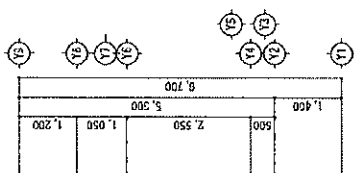
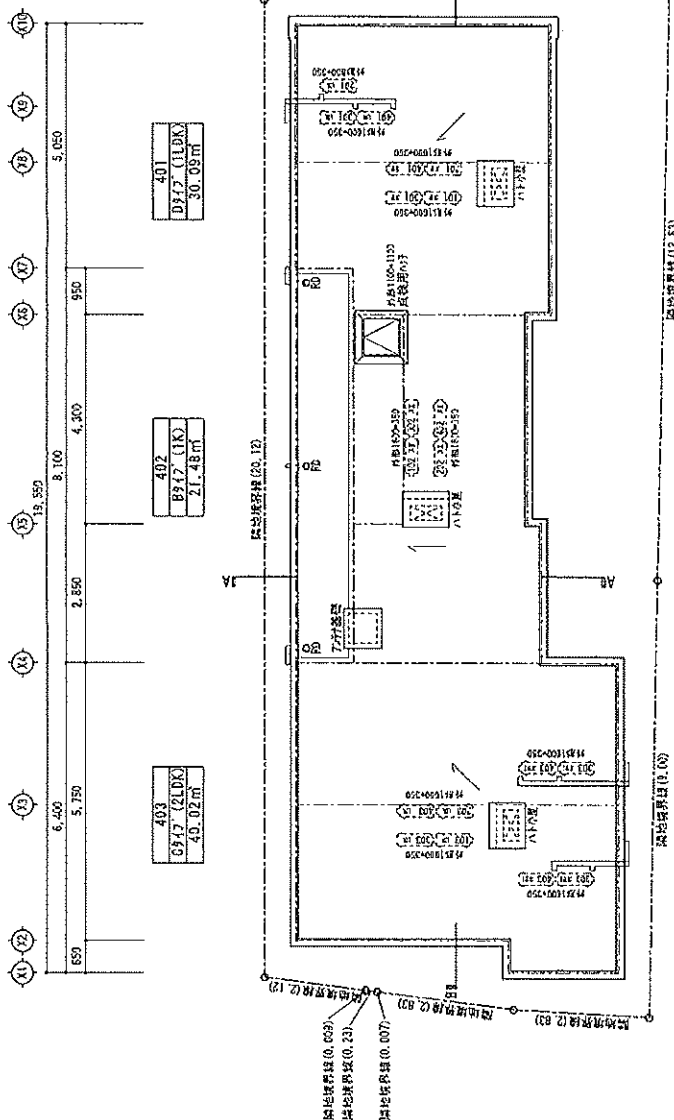


K6 計算点 (ベキ)



記号	境界点	凡例
①	樹影石	石
②	コンクリート杭	杭
③	金	金
④	樹影石	石
⑤	樹影石	石
⑥	樹影石	石
⑦	樹影石	石
⑧	樹影石	石
⑨	樹影石	石
⑩	樹影石	石
⑪	樹影石	石

[illegible]

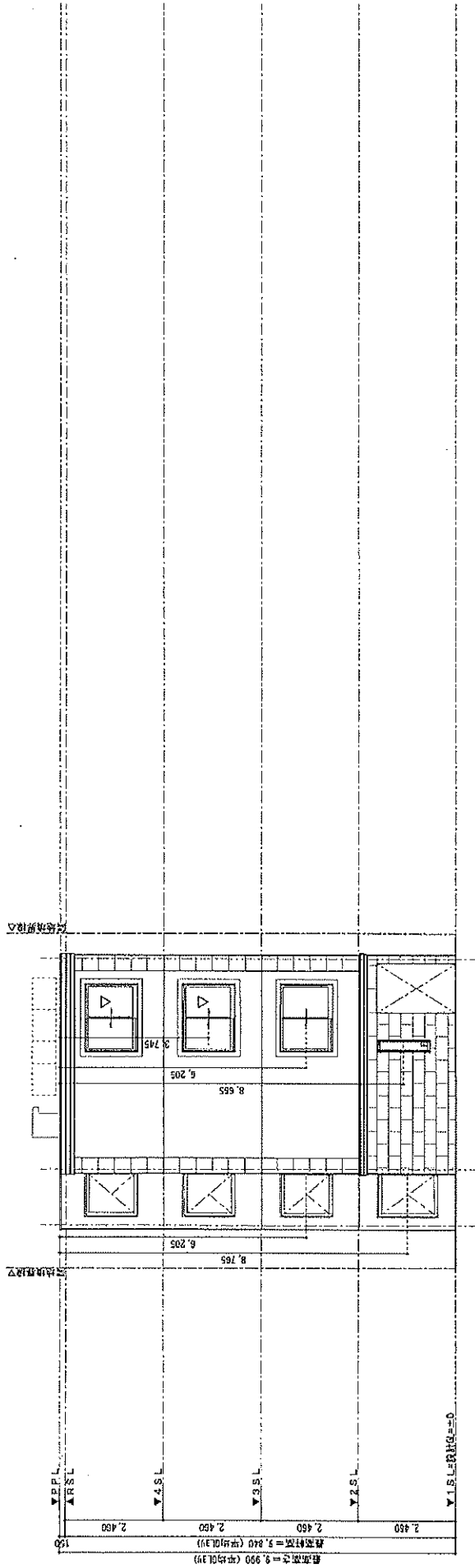


室外機高さ校対、屋上点検口 [市街系云項6号口]

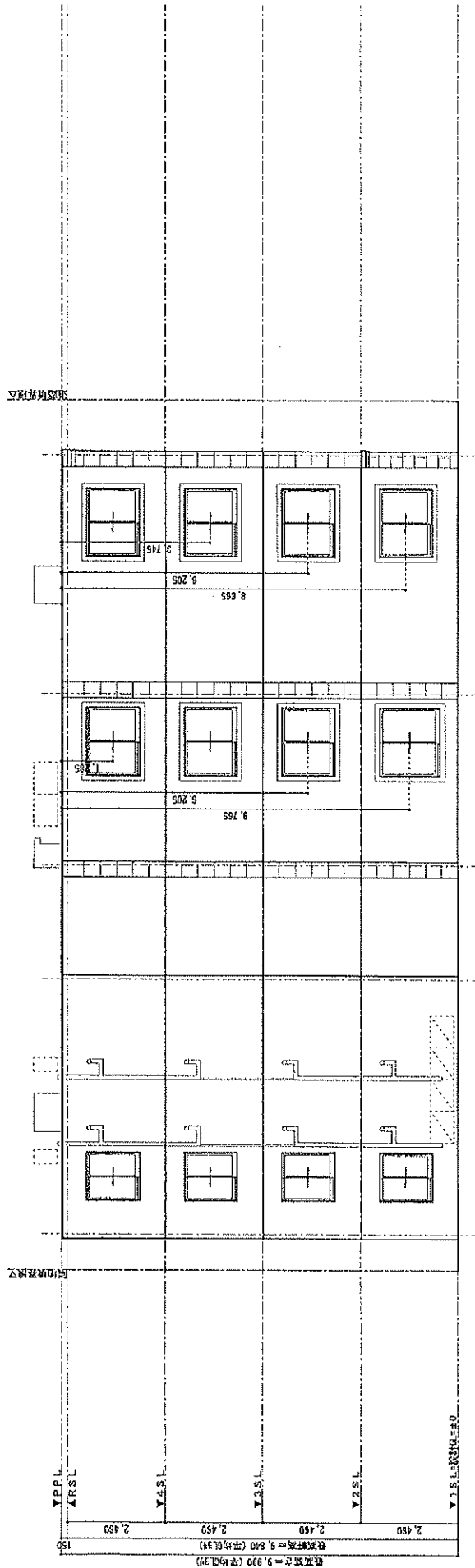
建築面積 $\times 1/6$	$= 108.93 / 6 = 13.37$
水平投影面積	$= 1.6 \times 0.35 \times 9 = 5.04$
	$0.8 \times 0.35 \times 1 = 0.28$
	5.32
13.37	5.32
	面を不算入

小水屋・7丁け森礎萬古校尉 【令第244号(第6号ハ)
原上英出版物に就時 一画を不算入

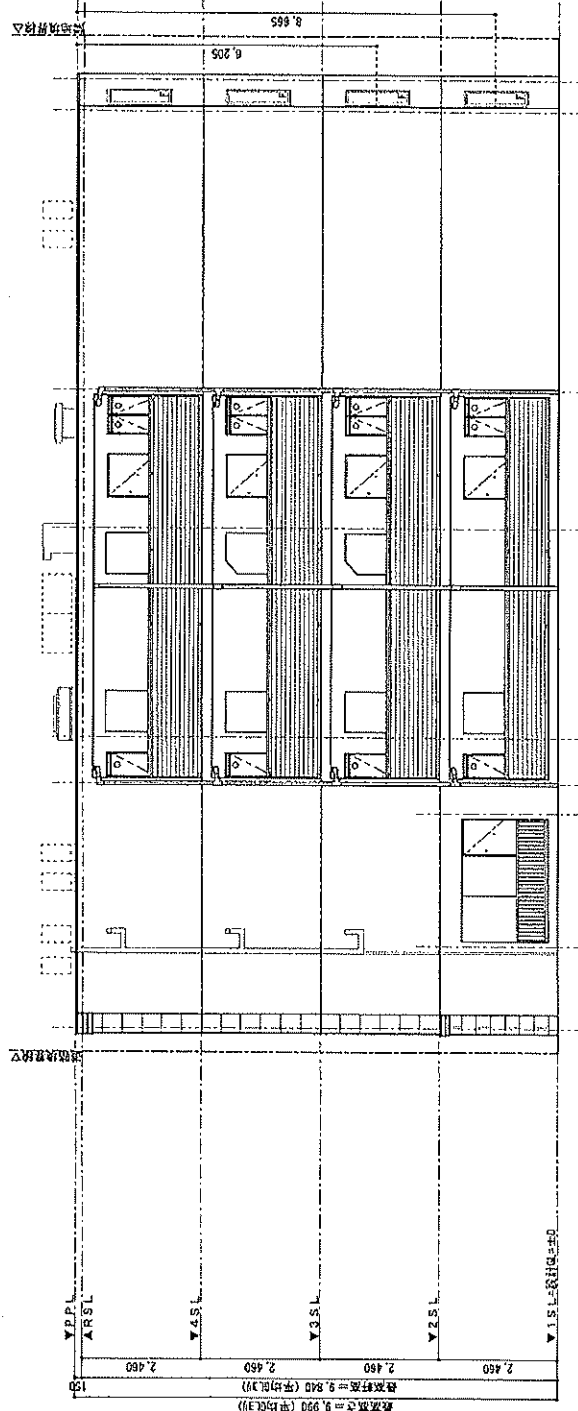
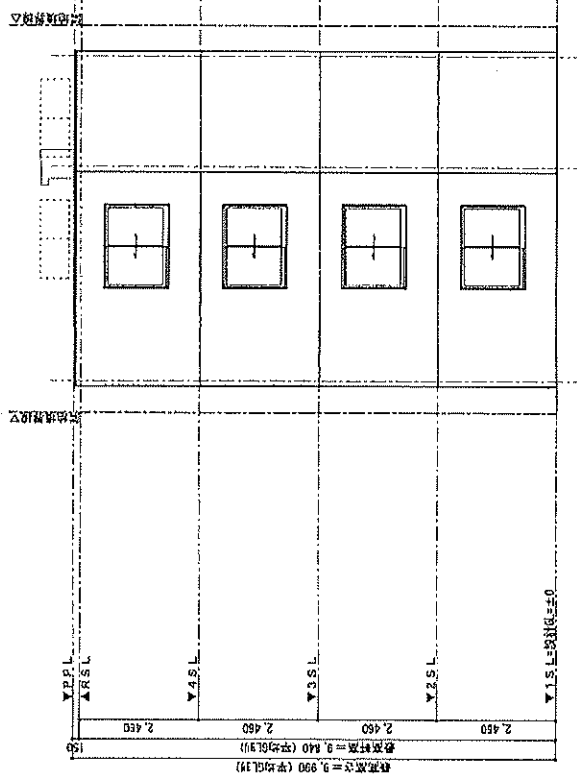
イ号二番	イ号三番	イ号四番	イ号五番	イ号六番	イ号七番	イ号八番	イ号九番	イ号十番	イ号十一番	イ号十二番	イ号十三番	イ号十四番	イ号十五番	イ号十六番	イ号十七番	イ号十八番	イ号十九番	イ号二十番	イ号二十一番	イ号二十二番	イ号二十三番	イ号二十四番	イ号二十五番	イ号二十六番	イ号二十七番	イ号二十八番	イ号二十九番	イ号三十番	イ号三十一番	イ号三十二番	イ号三十三番	イ号三十四番	イ号三十五番	イ号三十六番	イ号三十七番	イ号三十八番	イ号三十九番	イ号四十番	イ号四十一番	イ号四十二番	イ号四十三番	イ号四十四番	イ号四十五番	イ号四十六番	イ号四十七番	イ号四十八番	イ号四十九番	イ号五十番	イ号五十一番	イ号五十二番	イ号五十三番	イ号五十四番	イ号五十五番	イ号五十六番	イ号五十七番	イ号五十八番	イ号五十九番	イ号六十番	イ号六十一番	イ号六十二番	イ号六十三番	イ号六十四番	イ号六十五番	イ号六十六番	イ号六十七番	イ号六十八番	イ号六十九番	イ号七十番	イ号七十一番	イ号七十二番	イ号七十三番	イ号七十四番	イ号七十五番	イ号七十六番	イ号七十七番	イ号七十八番	イ号七十九番	イ号八十番	イ号八十一番	イ号八十二番	イ号八十三番	イ号八十四番	イ号八十五番	イ号八十六番	イ号八十七番	イ号八十八番	イ号八十九番	イ号九十番	イ号九十一番	イ号九十二番	イ号九十三番	イ号九十四番	イ号九十五番	イ号九十六番	イ号九十七番	イ号九十八番	イ号九十九番	イ号百番
------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------



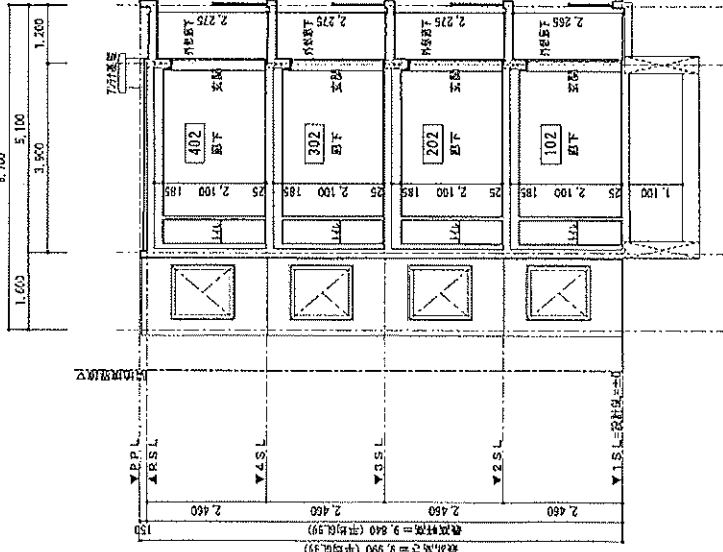
東立面図



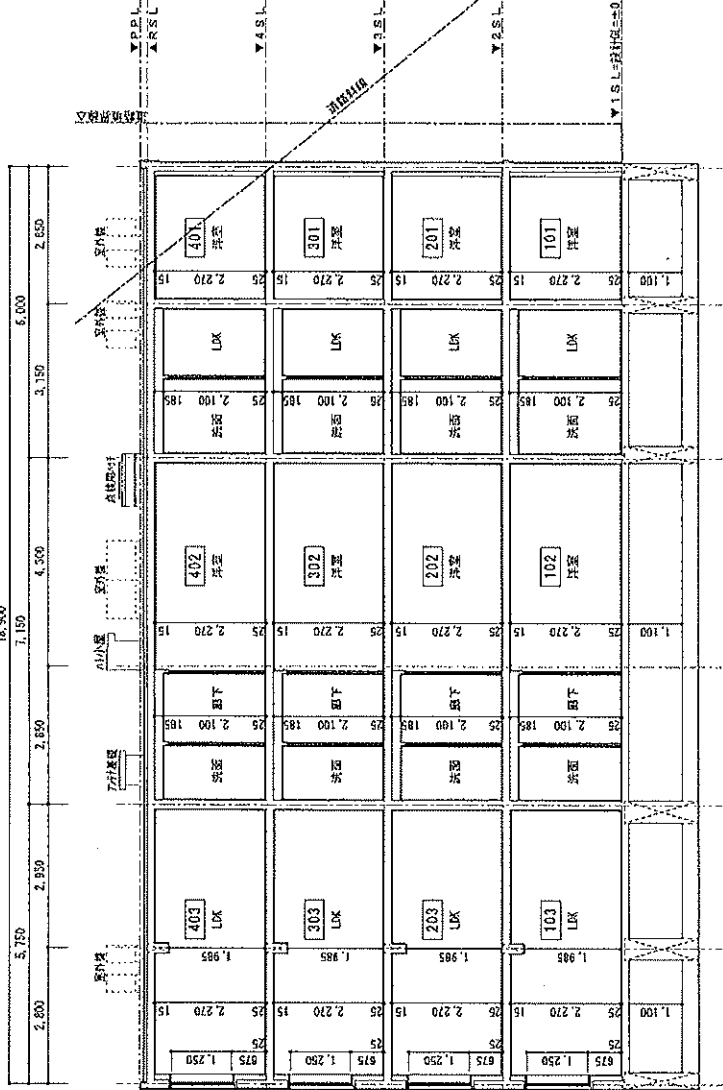
▽ 材料表入口 (150mmx120mm)または直径100mm以内以内以上



A-A 断面图



8-8 断面図



※詳細な基礎・躯体寸法は構造図による