当社直物件　　物件説明書　　物件番号:152

用途	収益物件（一棟）・マンション　物件名：エルファーロ武蔵小山Ⅱ					
所在地	住居表示	東京都品川区荏原5-9-7　予定				
	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 ㎡ (52.01 坪) 公簿					
価格	5億9400万円 （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 ㎡ (115.74 坪)				
引渡し	2026年6月予定		施工会社			

備考　年額収入25,020,000円 月額収入2,085,000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。

https://www.mapion.co.jp/m2/route/35.61453899.139.70354565.16/

新規登録・ログイン　キョリ測について　ヘルプ

Mapion キョリ測

Mapion > キョリ測

キョリ測の始点を検索　検索

経路 A

795m

993 歩 (歩幅60cm)

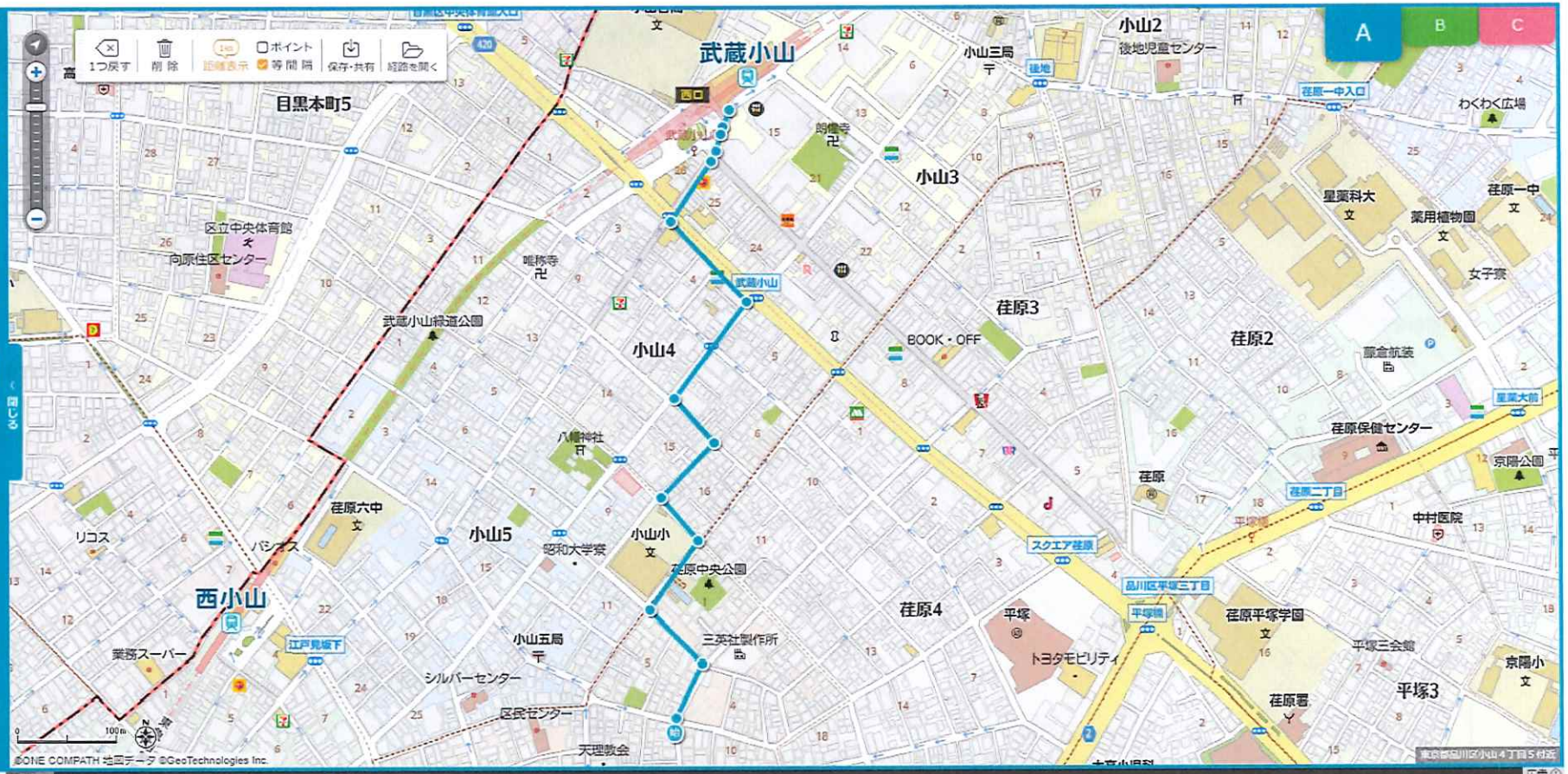
徒歩　ジョギング　自転車　車

時間 15分　時速 3.2km/h

カロリー 38kcal　男性 30才 50kg

おにぎり 0.2個分　1個 160kcal

カスタマイズ　移動速度やカロリー表示を細かく設定



沖縄マンション購入は沖縄マンション特集　プレサンスコーポレーション
週末移住や、移住にぴったりの立地をご紹介中ー資料請求受付中。プレサンスセカン…

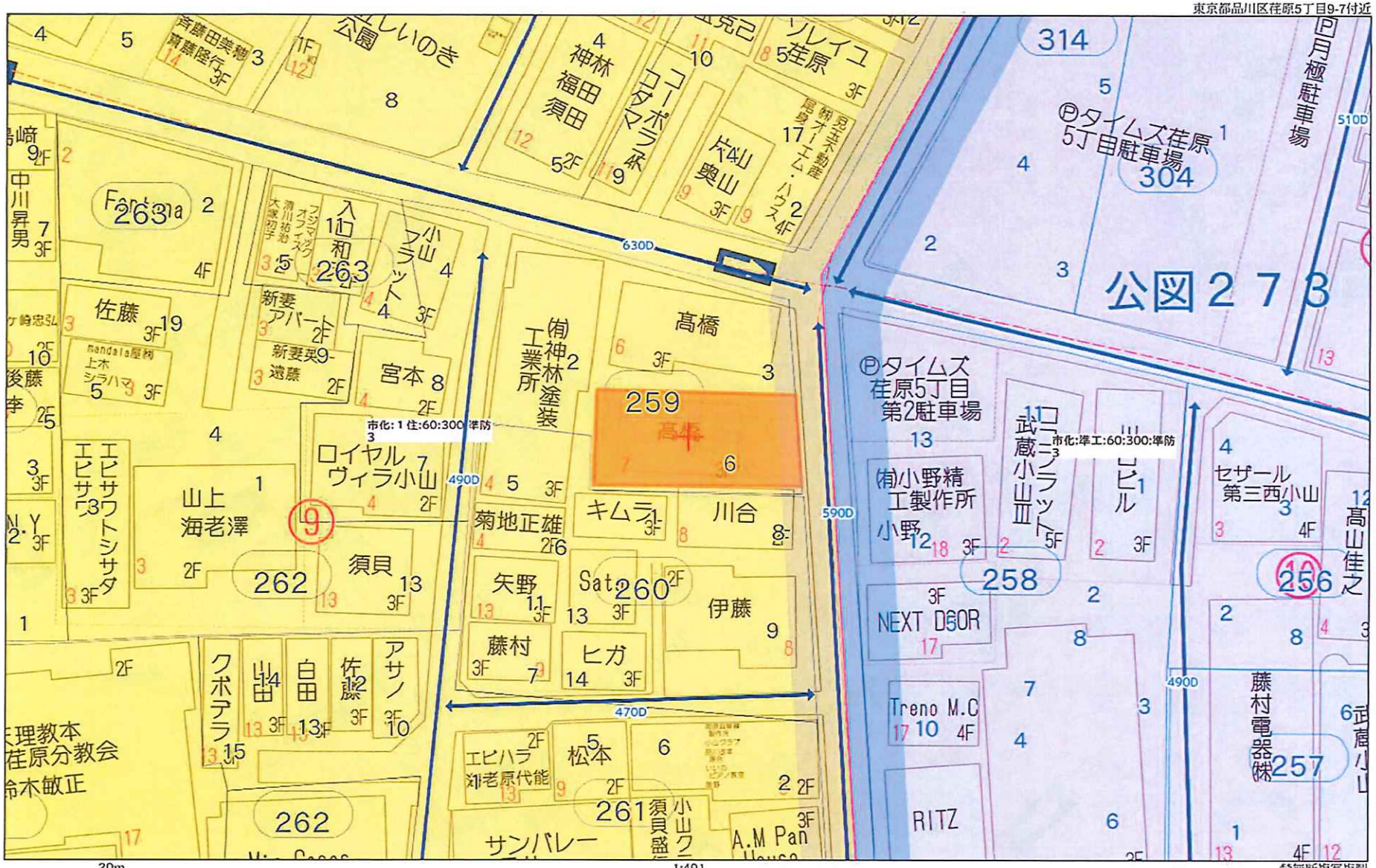
会社概要　利用規約　個人情報保護方針
個人情報の取り扱い　ヘルプ　サイトマップ　広告掲載
©ONE COMPATH CO., LTD. All rights reserved.

天候は曇りです　現在

検索

11:35　2024/07/24

東京都品川区荏原5丁目9-7付近



禁無断複写複製

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

Meiho Enterprise Co., Ltd.
Assessment Report

エルファーロ武蔵小山Ⅱ

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	127,000円		127,000円	18,814円	1,524,000円	1,524,000円		
2	102	21.48㎡	6.49坪	125,000円		125,000円	19,260円	1,500,000円	1,500,000円		
3	103	40.02㎡	12.10坪	241,000円		241,000円	19,917円	2,892,000円	2,892,000円		
4	201	30.09㎡	9.10坪	157,000円		157,000円	17,252円	1,884,000円	1,884,000円		
5	202	21.48㎡	6.49坪	128,000円		128,000円	19,722円	1,536,000円	1,536,000円		
6	203	40.02㎡	12.10坪	245,000円		245,000円	20,247円	2,940,000円	2,940,000円		
7	301	30.09㎡	9.10坪	158,000円		158,000円	17,362円	1,896,000円	1,896,000円		
8	302	21.48㎡	6.49坪	129,000円		129,000円	19,876円	1,548,000円	1,548,000円		
9	303	40.02㎡	12.10坪	246,000円		246,000円	20,330円	2,952,000円	2,952,000円		
10	401	30.09㎡	9.10坪	157,000円		157,000円	17,252円	1,884,000円	1,884,000円		
11	402	21.48㎡	6.49坪	128,000円		128,000円	19,722円	1,536,000円	1,536,000円		
12	403	40.02㎡	12.10坪	244,000円		244,000円	20,165円	2,928,000円	2,928,000円		
合計		358.59㎡	108.47坪	2,085,000円	0円	2,085,000円	@19,221円	25,020,000円	25,020,000円		

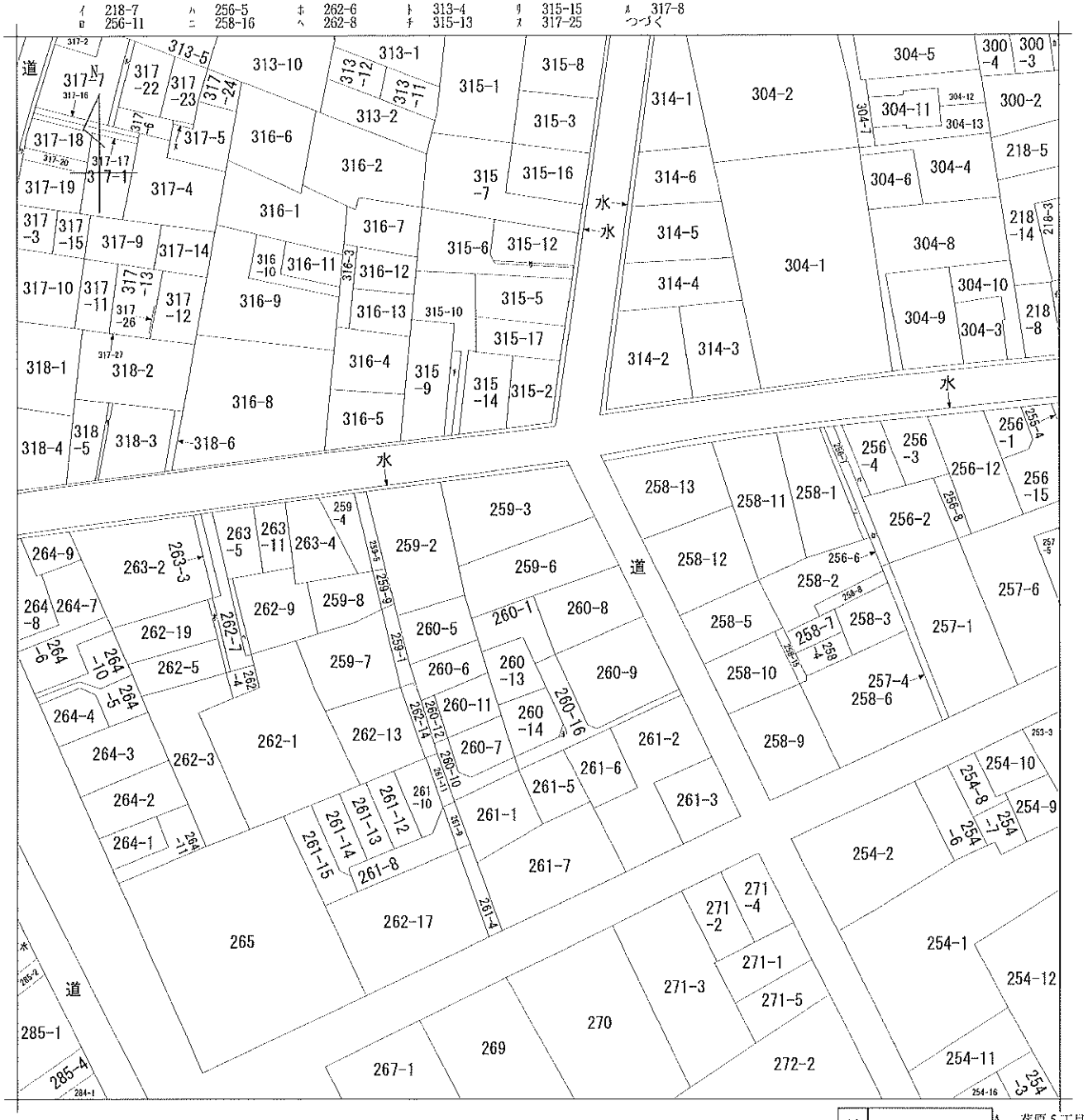
【取得価格】 売買価格(税込)	594,000,000円
【取得価格】 消費税	21,000,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	25,020,000円
表面利回り	4.21%
【NET収入】年額	21,534,737円
NET利回り	3.62%

【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	825,660円	見積額	月額賃料	2,085,000円	×12	× 3%	×110%
BM費	795,300円	見積額	月額	60,250円	×12		×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	427,680円	※想定	月額	32,400円	×12		×110%
火災保険	54,970円	見積額		54,970円			
固都税	1,315,653円	※概算額		1,315,653円			
年間支出計	3,485,263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。

表示年月日：2025／08／07



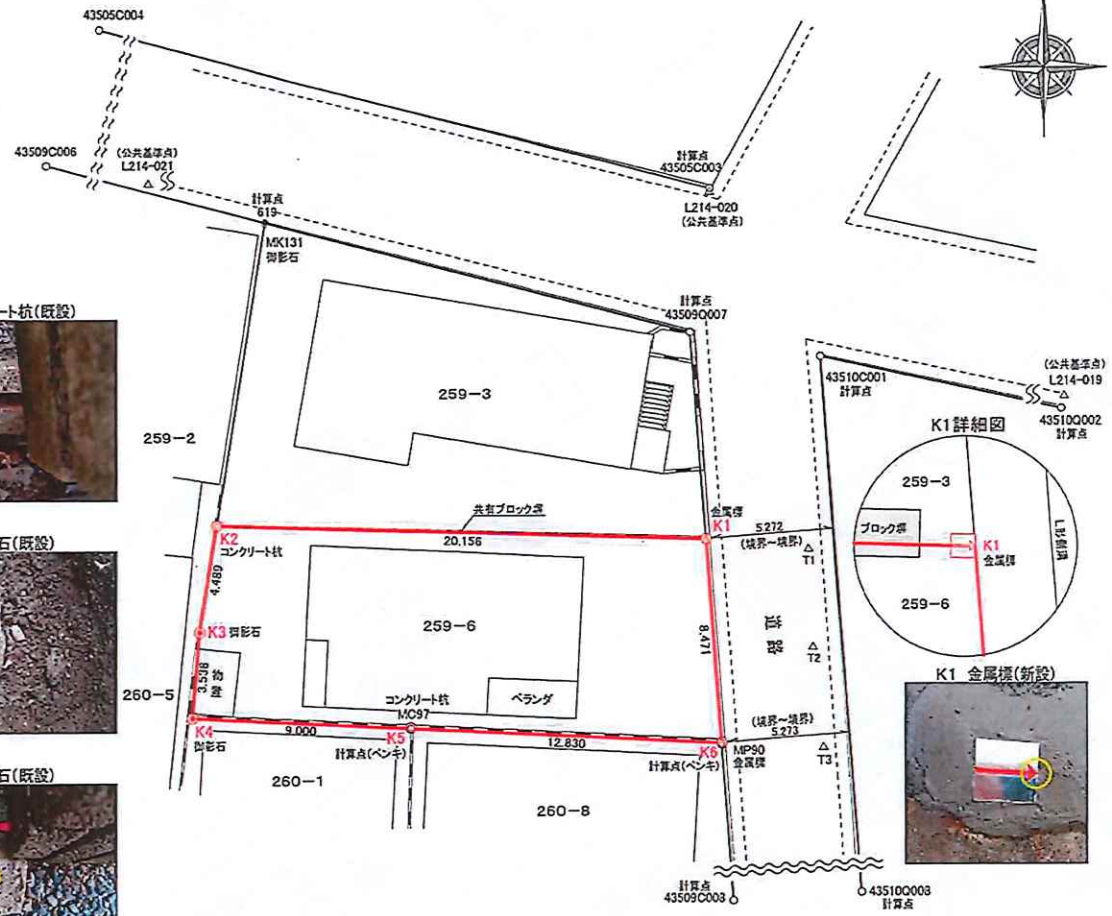
地番区域見出

荏原５丁目

請求部分	所在	品川区荏原五丁目				地番	259番6		
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	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

ヲ　318-7
ワ　水
カ　300-5
ヨ　260-15
タ　300-1



K2 コンクリート杭(既設)

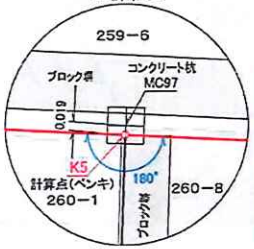
K3 御影石(既設)

K4 御影石(既設)

K1詳細図

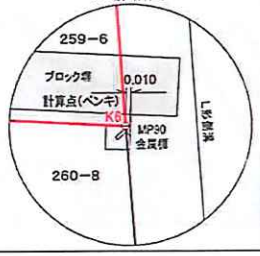
K1 金属標(新設)

K5詳細図



K5 計算点(ペンキ)

K6詳細図



K6 計算点(ペンキ)

公図写　縮尺 1/600

東京法区局品川出張所　調査

求積表

地番	259−6			
点名	X座標	Y座標	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
K1	−42755.184	−11748.109	−20.768	888794.764992
K2	−42754.591	−11768.257	−20.869	892245.559579
K3	−42759.022	−11768.978	−1.016	43443.165352
K4	−42762.548	−11769.273	8.694	−371777.592312
K5	−42762.995	−11760.284	21.804	−932404.342980
K6	−42763.631	−11747.469	12.175	−520647.207425
			合計	−345.651794
			面積	172.8258970
			地積	172.82 ㎡

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	−42755.180	−11748.230
43505C003	−42740.519	−11747.939
43505C004	−42720.275	−11825.610
43509C006	−42725.896	−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	Ⅸ　系
縮尺係数	０．９９９９０２

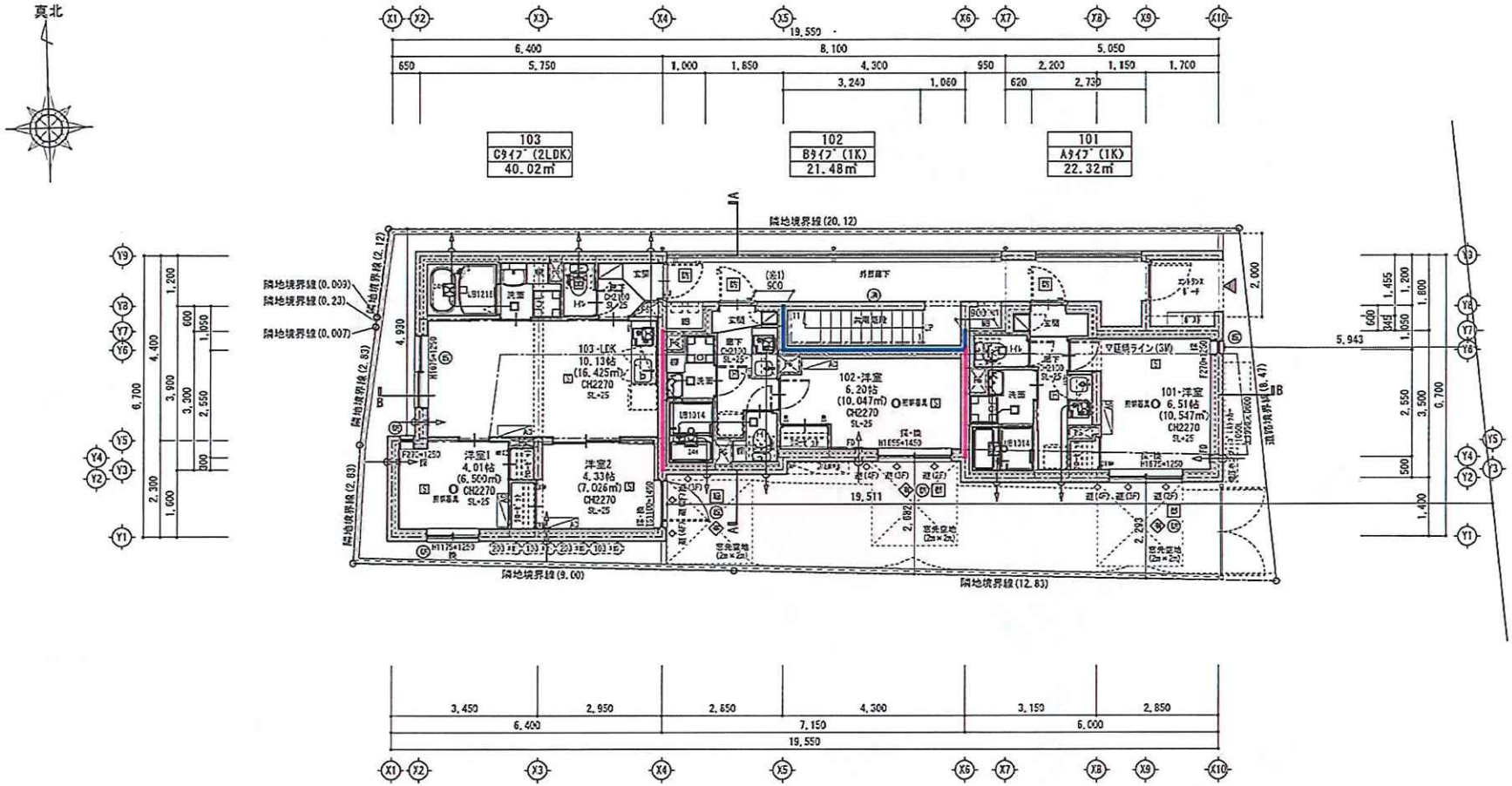
※道路境界は品川区都市再生地籍調査による

境界点凡例

記号	種類
◉	御影石
◎	コンクリート杭
⊼	金属標
⊕	鋲
●	刻ミ・ペンキ
⊙	計算点
△T1	トラバー点

場所	品川区荏原五丁目２５９番６		
種別	確定測量図		
図面番号	No．R6040号	縮尺	1/200
製図年月日	令和６年５月２２日		

東京都千代田区外神田二丁目３番７号
株式会社アーバンコンサルタンツサーベイ
国土交通省測量業者登録　(1)−36439号
土地家屋調査士法人アーバンコンサルタンツ



凡例 (1F)		
S	煙感知式火災警報器	天井付:中心を壁面から55cm以上離す 壁 付:中心を天井から15cm~50cm以内
H	熱感知式火災警報器	天井付:中心を壁面から45cm以上離す 壁 付:中心を天井から15cm~50cm以内
A	消火器	(発泡剤:強化液/代替品:ABC粉末10型) 共用室
◇避(X-F)	各階の避難器具降下位置を示す	
◇	有窓階判定窓	(消防法施行規則第5条の2)
B	東京都安全条例第19条の窓	(※1)条件1項二号(イ・ロ) (有効開口750×1200以上)
▲	主要な出入口 (1F)	
—·—	3m延焼ライン	
D*	防火設備	(外壁開口部 建築法第2条第9号の2-ロ、建告第4709号)
D1	防火設備	(外壁開口部 建築法第2条第9号の2-ロ、建告第4709号) (常閉/遮煙 建告第2563号、建告第2564号)

防火区画	
	令114条及び令22条の3 法30条 界壁
	令112条11項 竪穴区画

仕上表(火気使用室)
【住戸内全室共通仕上げ】(UB部除く)
壁 :石膏ボード(又は耐水石膏ボード)12.5mm以上の上、ビニールクロス貼
天井:石膏ボード(又は耐水石膏ボード)9.5mm以上の上、ビニールクロス貼
・石膏ボード:準不燃NM-9828、NM-9526、不燃NM-8619
・ビニールクロス:準不燃VM-6803、6933

特記
・PS内はスラブにて水平区画とする
・厨房設備(火気使用器具)については
『ガス機器防火性能評定品』を使用し、有効な離隔距離を確保する
・コンロ廻りの構造は、石膏ボード t12.5mmの上
キッチンパネル t4.0mm貼り等、15.0mm以上の厚みを有するものとする
・ダクト:スパンドレル/キッチンはロックウール50mm(同等品)巻とする
・指定建築材料はJISまたはJASに適合するものとする
・室内ドア:アンダーカット10mm(24H換気・給気設備設置)
・東京都安全条例19条および代替進入口に該当する窓に
設置する落下防止手摺は全て既製着脱式とする
(※1)竪穴区画スパンドレル部分(令112条第16項、17項)は
準耐火構造以上、開口部は防火設備/SVCはFD付とする

耐火リスト(1~4F)			
壁(外壁)	1時間	RC t=70以上	建告第1399号第1第二号イ
壁(間仕切壁)	1時間	RC t=70以上	建告第1399号第1第二号イ
柱			
床	1時間	RC t=70以上	建告第1399号第3第二号イ
梁	1時間	RC	建告第1399号第4第三号ロ
屋根	30分	RC	建告第1399号第5第一号
階段	30分	RC	建告第1399号第6第一号

界壁 [法第30条]	※小屋裏・天井裏まで達せしめる	
躯体	RC t=100以上	建告第1827号第1第一号
耐火	耐火リストの壁(間仕切壁)に準ずる	令第114条

直通階段 [令第23条]		構 造:RC
有効幅:750以上	蹴上:205 (≦220)	踏面:240 (≧210)
階段回り込み部分踏面:210以上(踏面の狭い方から300の位置)		
⇒ 階段手摺(壁仕上面より出幅100以内に設置)		

O	照明器具 (S5.2.7 国交省告示第845号適用)

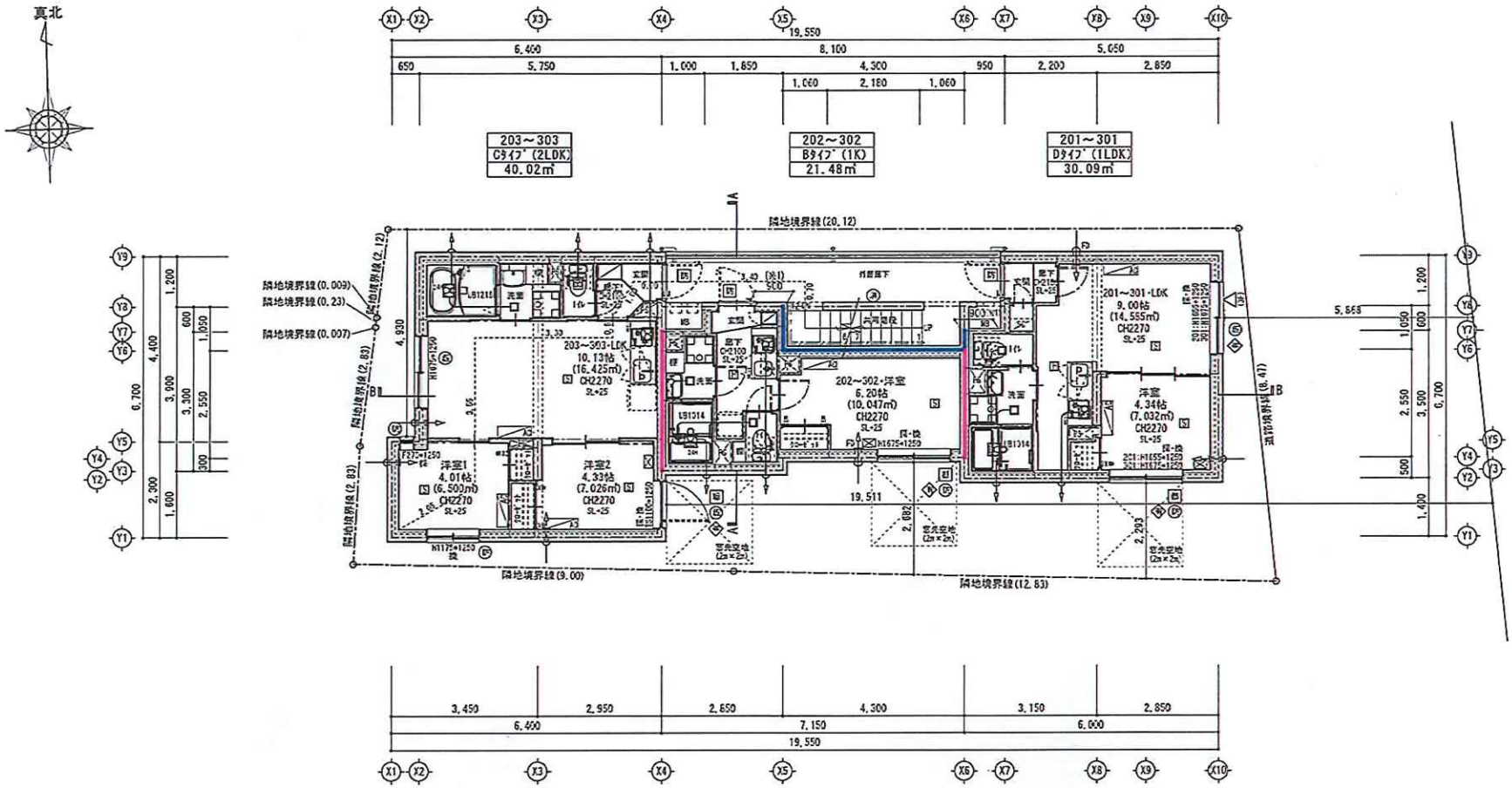
換気・給気設備 凡例	
24H	24H換気扇 BS-132HA-1/BS-133HA-1 100φ SVC UB
	換気扇 (シロッコ) 150/100ディューサー取付 100φ SVC(ステンレス) キッチン
	24H埋込みダクト トイレ・洗面所
	局所換気扇 VD-08ZC14 100φ SVC(天井付) トイレ
	自然給気口 100φ SVC(ステンレス) ・150φ SVC(ステンレス) FD付

CASALINO	1級建築士事務所登録 東京都知事登録 第62234号 1級建築士 石井 良男 第371611号	PROJECT エルファーロ武蔵小山Ⅱ 新築工事	TITLE 1階平面図	SCALE 1/100	DATE 25-7-1	No A-05

CASALINO株式会社一級建築士事務所

ARCHITECT INSPECTION CENTER

WS25-00238



凡例（2～4F）

S	煙感知式火災警報器	天井付：中心を壁面から50cm以上離す 壁 付：中心を天井から15cm～50cm以内
H	熱感知式火災警報器	天井付：中心を壁面から40cm以上離す 壁 付：中心を天井から15cm～50cm以内
消	消火器	（令第10条/令第9条/消防規則 A級粉末10型） 設置位置
✉	避難ハシゴ（2F-3F）	緩降機（3F-3階）（4F）
◇	有効開口定点（建築法施行規則第5条の2）	
B	東京都安全条例第19条の窓	（第17条1項二号イ・ロ） （有効開口750×1200以上）
▽	代替進入口（3F）（4F）	750mm×1200mmまたは直径1000mm内接円以上
5m延焼ライン	※敷地全域 5m延焼ライン内	
Ⓟ	防火設備（外壁開口部 法第2条9号の2-ロ、建告第479号）	
Ⓟ	防火設備（外壁開口部 法第2条9号の2-ロ、建告第479号） （常閉/遮煙 建告第2563号、建告第2564号）	

防火区画

令114条及び令22条の3 法30条 界壁	
令112条11項 竪穴区画	

仕上表（火気使用室）

【住戸内全室共通仕上げ】（UB部除く）

壁 ：石膏ボード（又は耐水石膏ボード）12.5mm以上の上、ビニールクロス貼
天井：石膏ボード（又は耐水石膏ボード）9.5mm以上の上、ビニールクロス貼
・石膏ボード：㈱不燃材料NM-9328、CM-9326、不燃材料NM-8519
・ビニールクロス：㈱不燃材料NM-C803、C833

特記

・PS内はスラブにて水平区画とする
・厨房設備（火気使用器具）については
『ガス機器防火性能評定品』を使用し、有効な離隔距離を確保する
・コンロ回りの構造は、石膏ボード t12.5mmの上
キッチンパネル t4.0mm貼り等、15.0mm以上の厚みを有するものとする
・ダクト：スパイラルダクト/キッチンはロックウール50mm(同等品)巻とする
・指定建築材料はJISまたはJASに適合するものとする
・室内ドア：アンダーカット10mm（24H換気・給気設備設置）
・東京都安全条例19条および代替進入口に該当する窓に
設置する落下防止手摺は全て既存撤去とする
(※1) 竪穴区画スパンドレル部分（令112条第16項、17項）は
準耐火構造以上、開口部は防火設備/SVCはFD付とする

耐火リスト（1～4F）

壁（外壁）	1時間	RC t=70以上	建告第1399号第1第二号イ
壁（間仕切壁）	1時間	RC t=70以上	建告第1399号第1第二号イ
柱			
床	1時間	RC t=70以上	建告第1399号第3第二号イ
梁	1時間	RC	建告第1399号第4第三号ロ
屋根	30分	RC	建告第1399号第5第一号
階段	30分	RC	建告第1399号第6第一号

界壁［法第30条］ ※小屋裏・天井裏まで達せしめる

道管	RC t=100以上	建告第1827号第1第一号
耐火	耐火リストの壁（間仕切壁）に準ずる	令第114条

直通階段［令第23条］ 構造：RC

有効幅：750以上 蹴上：205 （≦220） 踏面：240 （≧210）
階段回り込み部分踏面：210以上（踏面の狭い方から300の位置）
⇐═══⇒ 階段手摺（壁仕上面引出幅100以内に設置）

直通階段への歩行距離［令第120条］

2.05+3.55+3.30+0.50+1.00+0.70+3.40+0.70=15.2 m≦ 50m

換気・給気設備 凡例

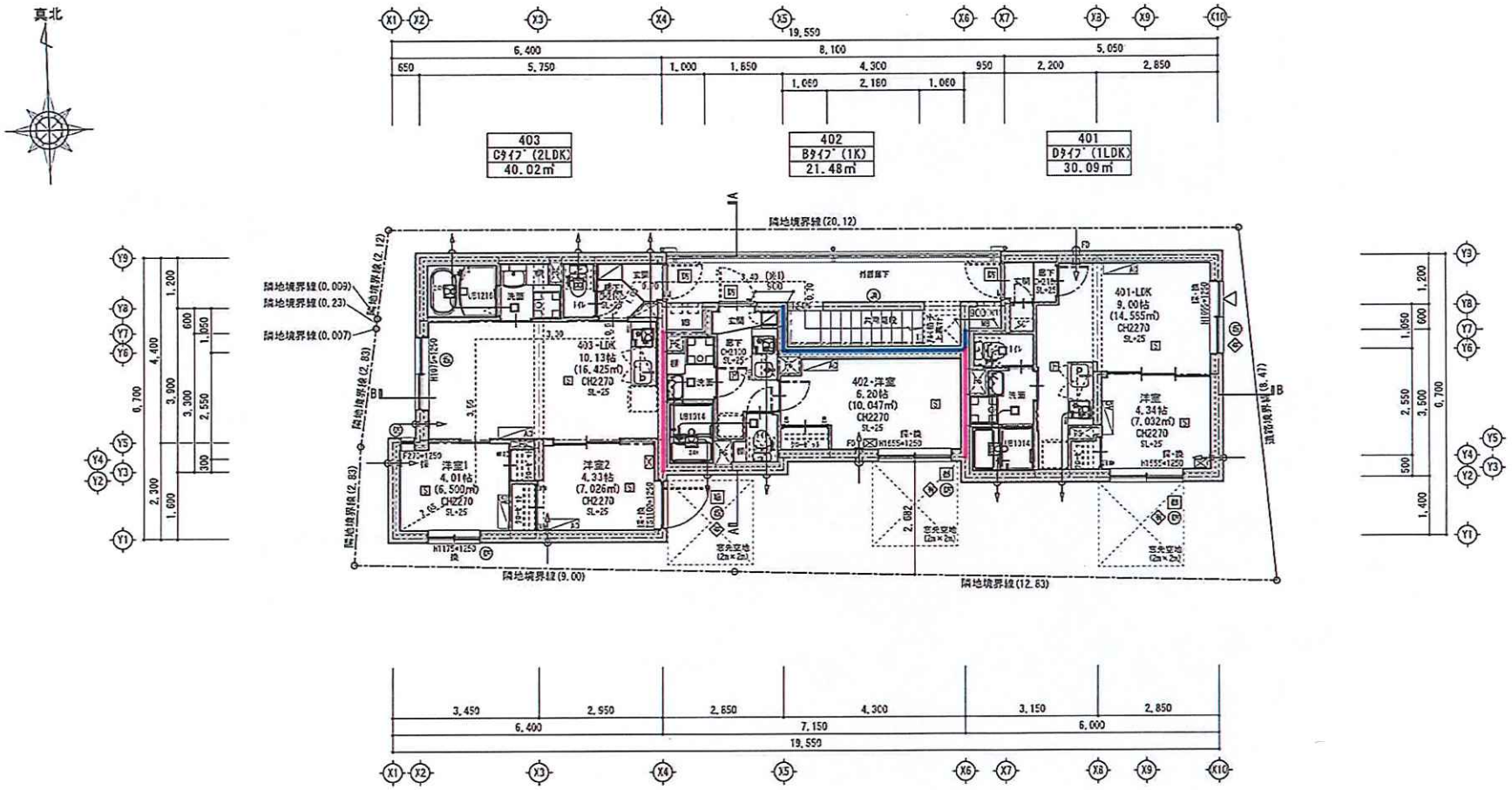
24H換気扇 BS-132HA-1/BS-133HA-1 100φ SVC	UB
換気扇（シロッコ）150/100φデューサー取付 100φSVC(ステンレス)	キッチン
24H埋込みダクト	トイレ・洗面所
局所換気扇 VD-09ZC14 100φ SVC(天井付)	HU
自然給気口 100φSVC(ステンレス)・150φSVC(ステンレス) FD付	

CASALINO
CASALINO株式会社一級建築士事務所
1級建築士事務所登録 東京都知事登録 第62294号
1級建築士 石井 良男 第371611号

PROJECT	エルファーロ武蔵小山Ⅱ 新築工事	TITLE	2～3階平面図	SCALE 1/100
DATE 25- 7- 1	No A-06			

JCI ARCHITECT INSPECTION CENTER

WS25-0023B



凡例 (2~4F)		
S	煙感知式火災警報器	天井付:中心を壁面から40cm以上離す 壁 付:中心を天井から15cm~30cm以内
H	熱感知式火災警報器	天井付:中心を壁面から40cm以上離す 壁 付:中心を天井から15cm~30cm以内
④	消火器	(令第10条:強化液/消防規則第5条の3) 非設定
⊠	避難ハシゴ (2F~3F)	緩降機 (3F:3031)(4F)
◇	有窓階判定窓 (消防法施行規則第5条の2)	
B	東京都安全条例第19条の窓	(第15条1項二号イ・ロ) (有効開口750×1200以上)
▽	代替進入口 (3F)(4F)	750mm×1200mmまたは直径1000mm内接円以上
5m延焼ライン	※敷地全域 5m延焼ライン内	
Ⓒ	防火設備 (外壁開口部	建令第109号の2-ロ、建告第470号)
Ⓓ	防火設備 (外壁開口部	建令第109号の2-ロ、建告第470号) (火災/延焼 建告第2563号、建告第2564号)

防火区画	
	令114条及び令22条の3 法30条 界壁
	令112条(11項 竪穴区画

仕上表(火気使用室)

【住戸内全室共通仕上げ】(UB部除く)
壁 :石膏ボード(又は耐水石膏ボード)12.5mm以上の上、ビニールクロス貼
天井:石膏ボード(又は耐水石膏ボード)9.5mm以上の上、ビニールクロス貼
・石膏ボード:凸版不燃CM-9328、CM-9326、不燃NM-8619
・ビニールクロス:凸版不燃CM-0803、C833

特記

・PS内はスラブにて水平区画とする
・厨房設備(火気使用器具)については
『ガス機器防火性能評定品』を使用し、有効な離隔距離を確保する
・コンロ廻りの構造は、石膏ボード t12.5mmの上
キッチンパネル t4.0mm貼り等、15.0mm以上の厚みを有するものとする
・ダクト:スパイラルダクト/キッチンはロックダクト50mm(同等品)をとする
・指定建築材料はJISまたはJASに適合するものとする
・室内ドア:アンダーカット10mm(24H換気・給気設備設置)
・東京都安全条例19条および代替進入口に該当する窓に
設置する落下防止手摺は全て防犯滑出式とする
(※1)竪穴区画スパンドレル部分(令112条第16項、17項)は
準耐火構造以上、開口部は防火設備/SVCはFD付とする

耐火リスト(1~4F)			
壁(外壁)	1時間	RC t=70以上	建告第1399号第1第二号イ
壁(間仕切壁)	1時間	RC t=70以上	建告第1399号第1第二号イ
柱			
床	1時間	RC t=70以上	建告第1399号第3第二号イ
梁	1時間	RC	建告第1399号第4第三号ロ
屋根	30分	RC	建告第1399号第5第一号
階段	30分	RC	建告第1399号第6第一号

界壁 [法第30条]	※小屋裏・天井裏まで達せしめる	
遮音	RC t=100以上	建告第1827号第1第一号
耐火	耐火97Hの壁(間仕切壁)に準ずる	令第114条

直通階段 [令第23条]		構 造:RC
有効幅:750以上	蹴上:205 (≦220)	踏面:240 (≧210)
階段回り込み部分踏面:210以上(踏面の狭い方から300の位置)		
==== 階段手摺(壁仕上面3)出幅100以内に設置)		

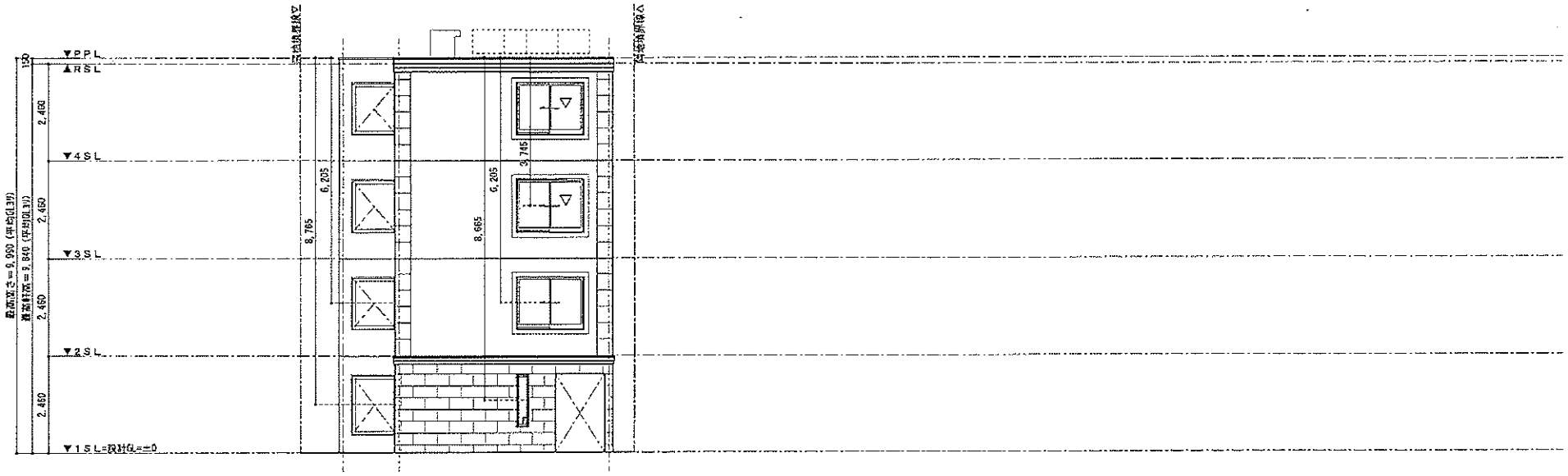
直通階段への歩行距離 [令第120条]
2.05+3.55+3.30+0.50+1.00+0.70+3.40+0.70=15.2 m≦ 50m

換気・給気設備 凡例	
24H換気扇 BS-132HA-1/BS-133HA-1 100φ SVC	UB
換気扇 (シロッコ) 150/100シデューサー取付 100φ SVC(ステンレス)	キッチン
24H個別吸込みグリル	トイレ・洗面所
局所換気扇 VD-08ZC14 100φ SVC(天井付)	トイレ
自然給気口 100φ SVC(ステンレス) ・150φ SVC(ステンレス) FD付	

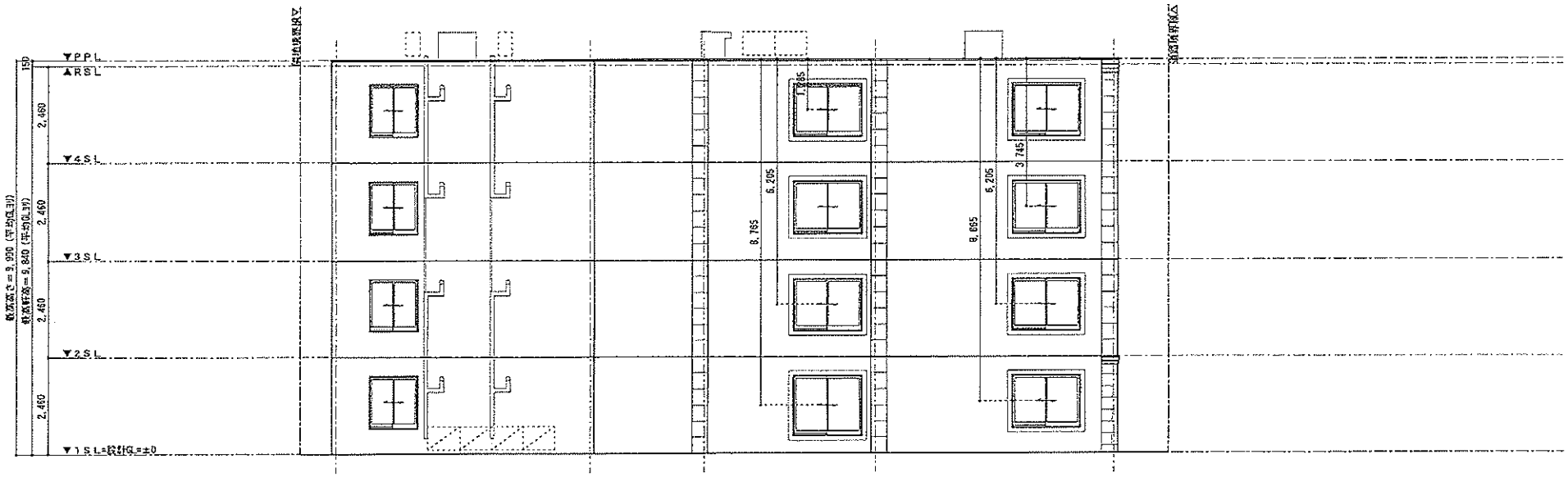
CASALINO
CASALINO株式会社一級建築士事務所
1級建築士事務所登録 東京都知事登録 第62234号
1級建築士 石井 良男 第371611号

PROJECT	TITLE	SCALE	DATE	No
エルファーロ武蔵小山Ⅱ 新築工事	4階平面図	1/100	25- 7- 1	A-07

JARCHITECTURAL INSPECTION CENTER
WS25-00238



東立面図



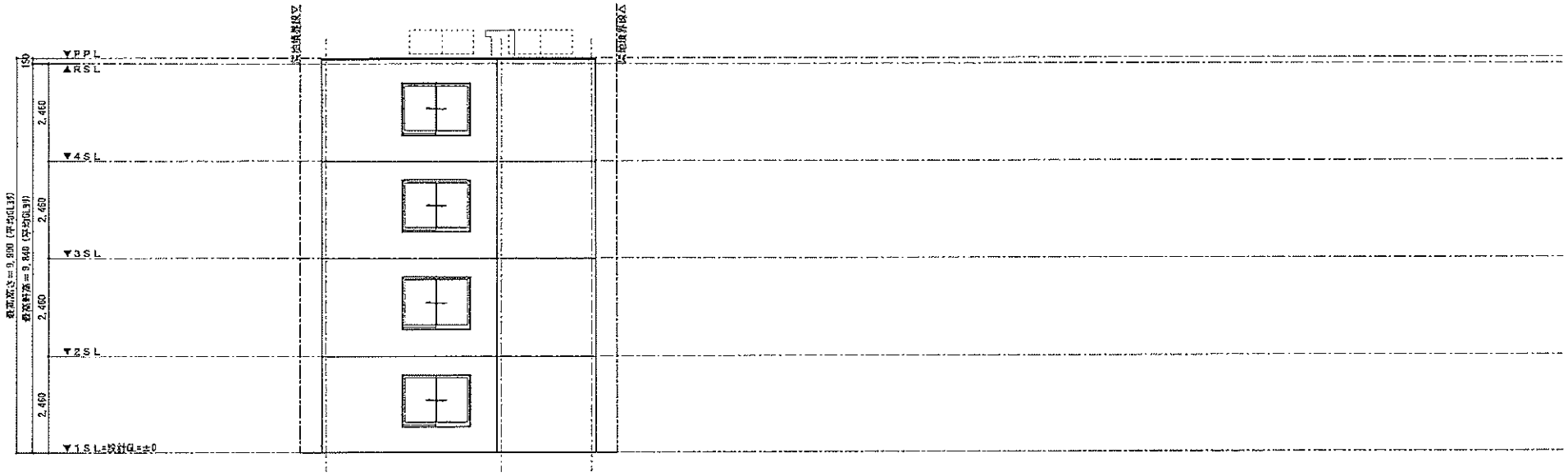
▽ 代替進入口(750mm×1200mmまたは直径1000mm内接円以上)

南立面図

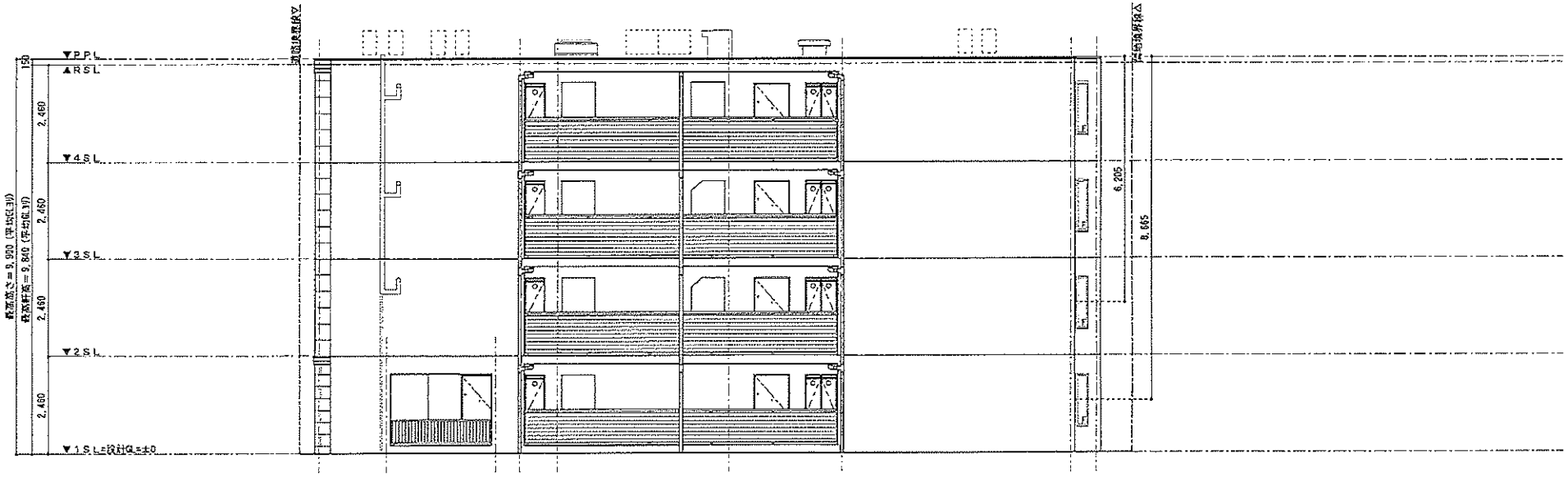
CASALINO CASALINO株式会社一級建築士事務所	1級建築士事務所登録 東京都知事登録 第62294号 1級建築士 石戸 良男 第371631号	PROJECT エルファーロ武蔵小山Ⅱ 新築工事	TITLE 立面図[1]	SCALE 1/100	DATE 25- 7- 1	No A-09

ARCHITECTURE INSPECTION CENTER

WS25-0023B



西立面図



北立面図

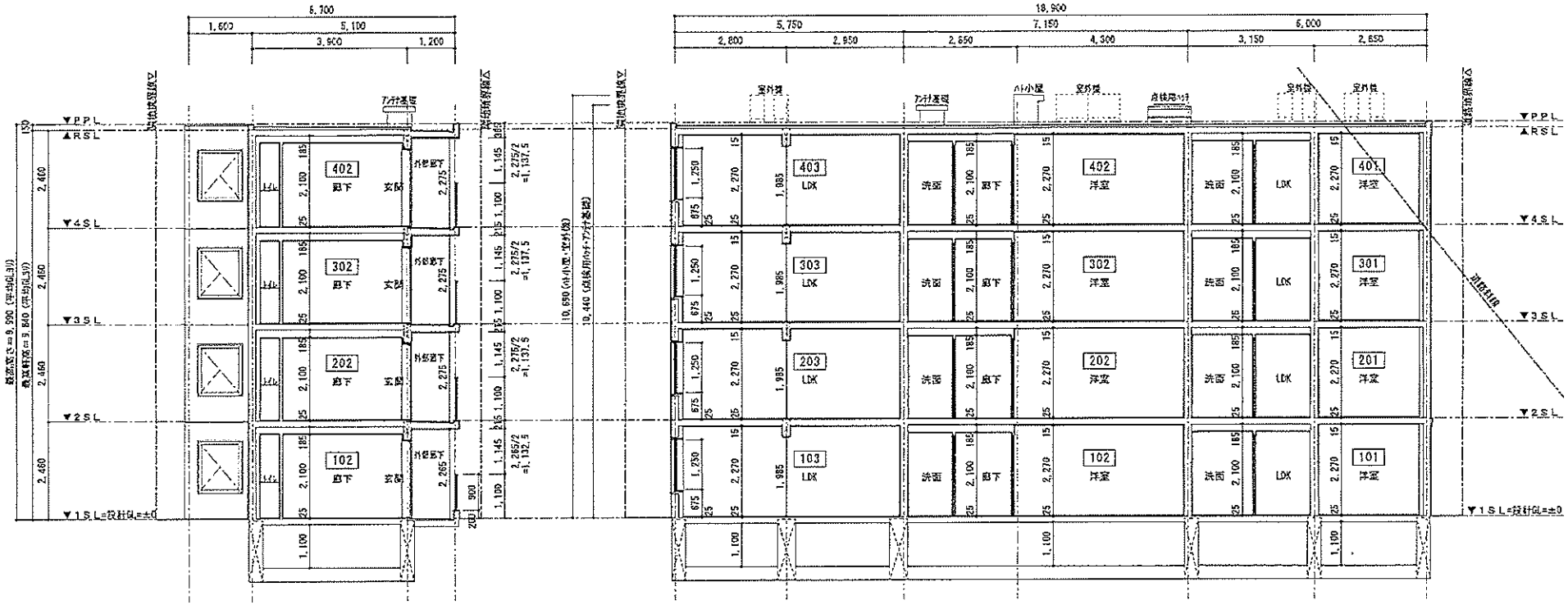
CASALINO
CASALINO株式会社一級建築士事務所

1級建築士事務所登録 東京都知事登録 第62394号
1級建築士 石井 良男 第371611号

PROJECT	TITLE	SCALE	DATE	No
エルファーロ武蔵小山Ⅱ 新築工事	立面図[2]	1/100	25- 7- 1	A-10

ARCHITECTURE INSPECTION CENTER

WS25-00238



A-A 断面図

B-B 断面図

※詳細な基礎・躯体寸法は構造図による

CASALINO
CASALINO株式会社一級建築士事務所

1級建築士事務所登録 東京都知事登録 第62294号
1級建築士 石井 良男 第371611号

PROJECT	TITLE	SCALE	DATE	No
エルファーロ武蔵小山Ⅱ 新築工事	断面図	1/100	25- 7- 1	A-11

ARCHITECTURE INSPECTION CENTER

WS25-00238