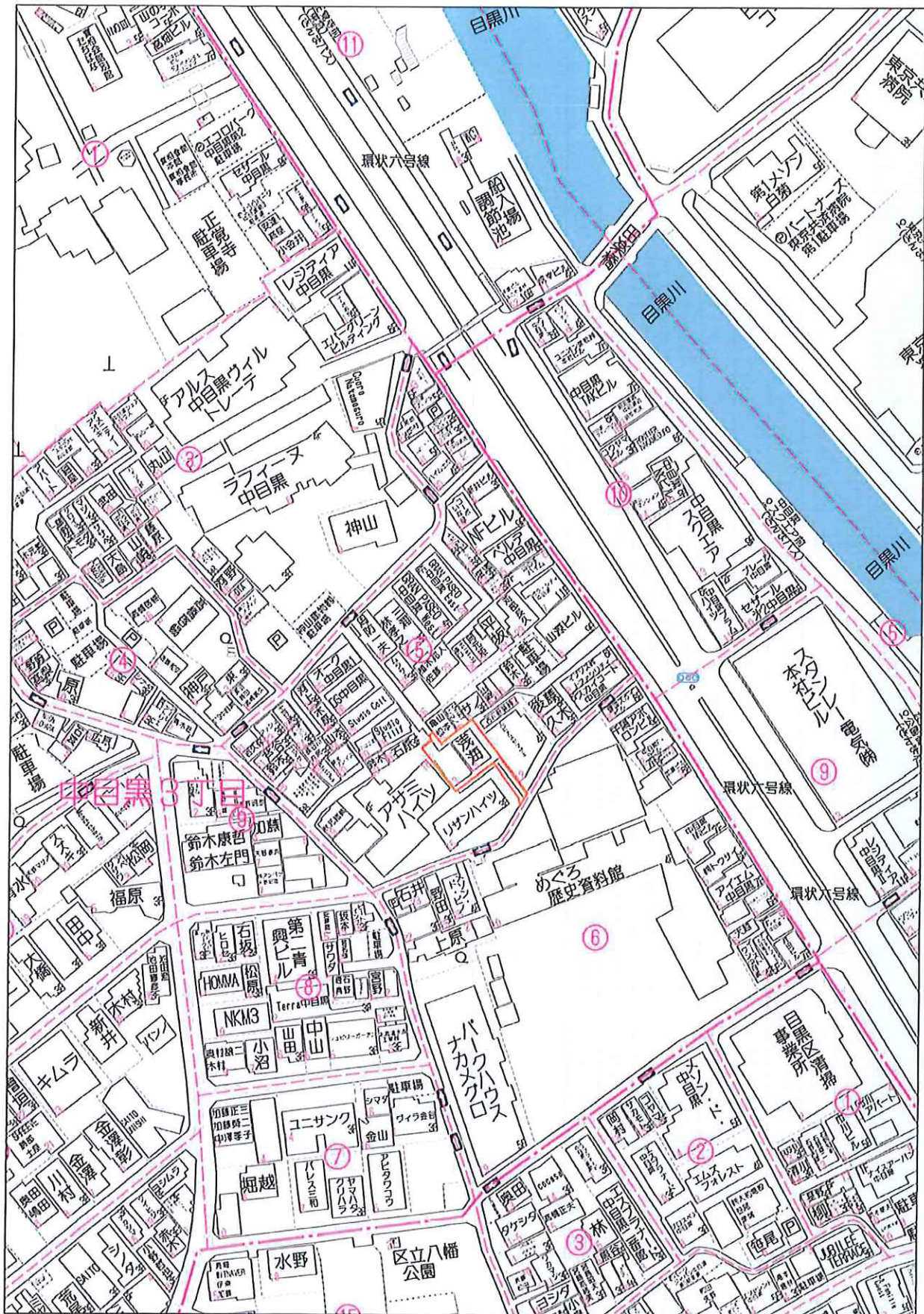


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク中目黒				
所在地	住居表示	東京都目黒区中目黒3-5-13			
	地番	東京都目黒区中目黒3-568-1 他			
交通	東急東横線 中目黒駅 徒歩9分				
地積	379.28 m ² (114.73 坪)				
価格	14億950万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区 17m	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東南側約4m（私道）接道約6m				
道路負担					
現況		築年	2026年7月 竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 3階 地下1階			
	延床面積	662.32 m ² (200.35 坪)			
引渡し	2026年8月予定		施工会社		
備考 年額収入54,264,000円 月額収入4,522,000円 表面 利回り 3.84% 満室想定					
・ 指定管理会社との賃貸管理契約を条件とします					
・ 現況優先					
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。



80m

1:1713

無断転写複製

エルファード中目黒

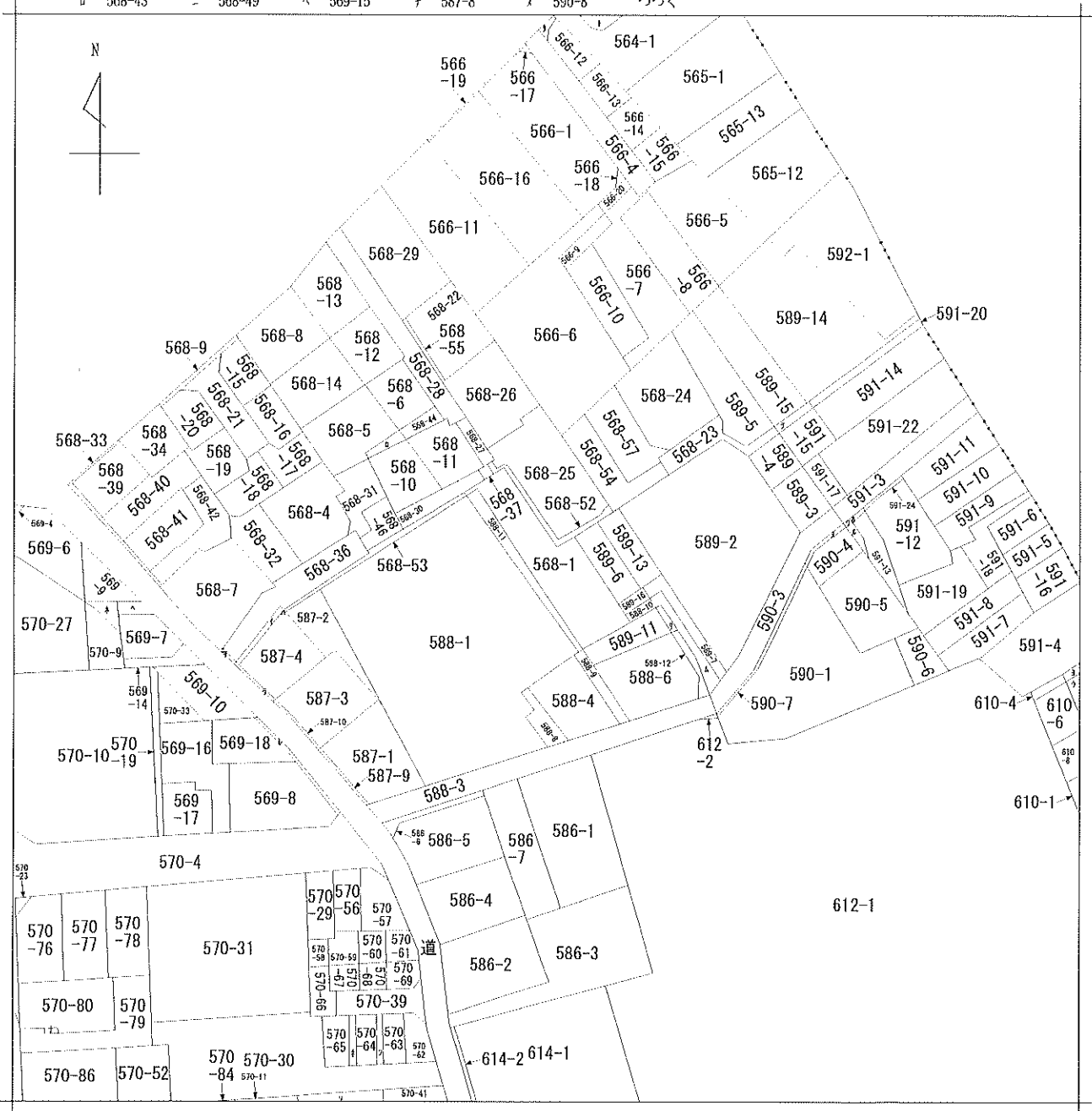
レントロール									
	部屋No	面積	月額賃料(税抜)	消費税	月額賃料(税込)	賃料単価	年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)	敷金
1	001	48.91㎡	14.79坪		314,000円	21,230円	3,768,000円	3,768,000円	
2	002	30.00㎡	9.07坪		245,000円	27,012円	2,940,000円	2,940,000円	
3	003	30.27㎡	9.15坪		245,000円	26,775円	2,940,000円	2,940,000円	
4	004	46.88㎡	14.18坪		307,000円	21,650円	3,684,000円	3,684,000円	
5	101	48.91㎡	14.79坪		319,000円	21,568円	3,828,000円	3,828,000円	
6	102	30.00㎡	9.07坪		250,000円	27,563円	3,000,000円	3,000,000円	
7	103	30.27㎡	9.15坪		250,000円	27,322円	3,000,000円	3,000,000円	
8	104	46.88㎡	14.18坪		312,000円	22,002円	3,744,000円	3,744,000円	
9	201	48.91㎡	14.79坪		322,000円	21,771円	3,864,000円	3,864,000円	
10	202	30.00㎡	9.07坪		253,000円	27,894円	3,036,000円	3,036,000円	
11	203	30.27㎡	9.15坪		253,000円	27,650円	3,036,000円	3,036,000円	
12	204	46.88㎡	14.18坪		310,000円	21,861円	3,720,000円	3,720,000円	
13	301	48.91㎡	14.79坪		323,000円	21,839円	3,876,000円	3,876,000円	
14	302	30.00㎡	9.07坪		254,000円	28,004円	3,048,000円	3,048,000円	
15	303	30.27㎡	9.15坪		254,000円	27,759円	3,048,000円	3,048,000円	
16	304	42.45㎡	12.84坪		311,000円	24,221円	3,732,000円	3,732,000円	
合計		619.81㎡	187.49坪	0円	4,522,000円	@24,118円	54,264,000円	54,264,000円	

【取得価格】 売買価格(税込)	1,409,500,000円
【取得価格】 消費税	39,000,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	54,264,000円
表面利回り	3.84%
【NET収入】年額	49,088,616円
NET利回り	3.48%

支出(税込)※年額			試算根拠			
PM費	1,790,712円	見積額	月額賃料	4,522,000円	×12	×110%
BM費	842,160円	見積額	月額	63,800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	232,320円	※想定	月額	17,800円	×12	×110%
火災保険	89,730円	見積額		89,730円		
固都税	2,154,462円	※試算額		2,154,462円		
年間支出計	5,175,384円					

表示年月日：2025/07/15

イ 568-35 ハ 568-48 ホ 569-13 ト 564-9 リ 589-17 ル 591-2
ロ 568-43 ニ 568-49 ヘ 569-15 チ 587-8 ス 590-8 ヲ 590-2



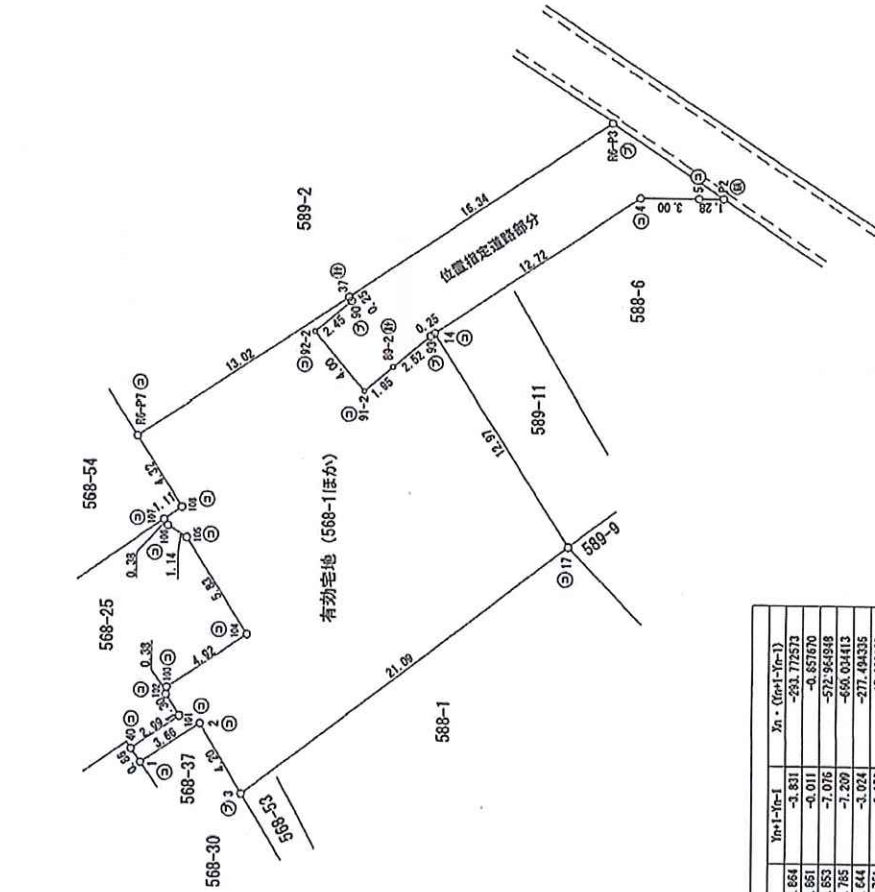
地番区域見出
中目黒3丁目

請求部	所在	目黒区中目黒三丁目				地番	568番1			
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48年3月1日			備付年月日(原図)	昭和48年3月1日			補記事項		

7	591-21
9	591-23
h	591-25
3	610-7
9	566-3
1	569-19
7	570-14
7	570-70
1	570-71
+	570-83
7	587-7
h	588-5
9	610-5

地 番	全地籍地	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M0		82.438	84.692	12.434	1025.01152
P2		76.633	80.664	-3.831	-293.77273
5		77.970	80.661	-0.011	-0.85670
4		80.973	80.653	-7.076	-572.84948
14		91.557	73.785	-18.002	-1648.20114
17		84.554	62.651	-23.742	-2007.71843
3		101.331	50.043	-9.189	-932.04538
2		103.433	53.653	1.565	161.53070
1		106.526	51.608	-1.335	-142.31875
40		107.025	52.317	2.413	258.25135
101		104.557	54.021	2.603	273.03271
102		105.264	55.120	1.431	155.85584
103		105.219	55.502	3.128	329.12503
104		101.130	53.243	7.653	774.52010
105		104.211	63.165	5.522	575.78462
106		105.233	63.770	0.835	88.82783
107		105.440	64.101	0.971	102.35260
108		104.826	64.741	4.279	447.26754
P7		105.651	63.350	19.551	2131.84454
合 計					700.19535
合 計 面 積					330.09 m ²

地 番	有効宅地 (558-1ほか)	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M0		91.557	73.785	-10.193	-933.71470
17		84.554	62.651	-23.742	-2007.71843
3		101.331	50.043	-9.189	-932.04538
2		103.433	53.653	1.565	161.53070
40		107.025	52.317	2.413	258.25135
101		104.557	54.021	2.603	273.03271
102		105.264	55.120	1.431	155.85584
103		105.219	55.502	3.128	329.12503
104		101.130	53.243	7.653	774.52010
105		104.211	63.165	5.522	575.78462
106		105.233	63.770	0.835	88.82783
107		105.440	64.101	0.971	102.35260
108		104.826	64.741	4.279	447.26754
P7		105.651	63.350	19.551	2131.84454
37		55.023	75.613	2.023	111.21658
50		55.837	75.403	-1.750	-97.91370
52-2		97.766	73.823	-4.644	-453.82772
51-2		95.191	70.751	-1.801	-171.43591
52-2		93.693	72.022	2.833	270.11619
53		91.754	73.644	1.763	161.77932
合 計					553.02153
合 計 面 積					253.01 m ²



地 番	位置指定道路部分	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M0		76.633	80.664	-3.831	-293.77273
P2		77.970	80.661	-0.011	-0.85670
5		80.973	80.653	-7.076	-572.84948
4		91.557	73.785	-18.002	-1648.20114
14		84.554	62.651	-23.742	-2007.71843
3		101.331	50.043	-9.189	-932.04538
2		103.433	53.653	1.565	161.53070
40		107.025	52.317	2.413	258.25135
101		104.557	54.021	2.603	273.03271
102		105.264	55.120	1.431	155.85584
103		105.219	55.502	3.128	329.12503
104		101.130	53.243	7.653	774.52010
105		104.211	63.165	5.522	575.78462
106		105.233	63.770	0.835	88.82783
107		105.440	64.101	0.971	102.35260
108		104.826	64.741	4.279	447.26754
P7		105.651	63.350	19.551	2131.84454
合 計					432.82423
合 計 面 積					81.03 m ²

図 名	確定測量図
所 在	目黒区中目黒三丁目
地 番	558番1ほか
縮 尺	1/250
作成年月日	令和6年12月15日
作 製 者	株式会社東京総合事務所 登録番号 登録第(2)-559号

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属プレート
③	金属棒
④	計算点

(単位: m)

※ R6-P3およびR6-P7を結んだ境界線は、令和6年12月3日 土地家屋調査士 小関正秋氏作成の原本証明書を根拠とする



3



2



1



40



101



102



103



104



105



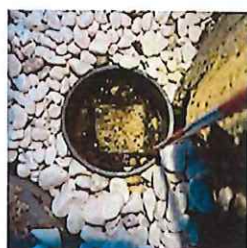
106



107



108



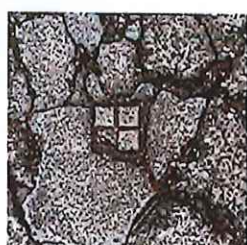
RG-P7



RG-P3



P2



5



4



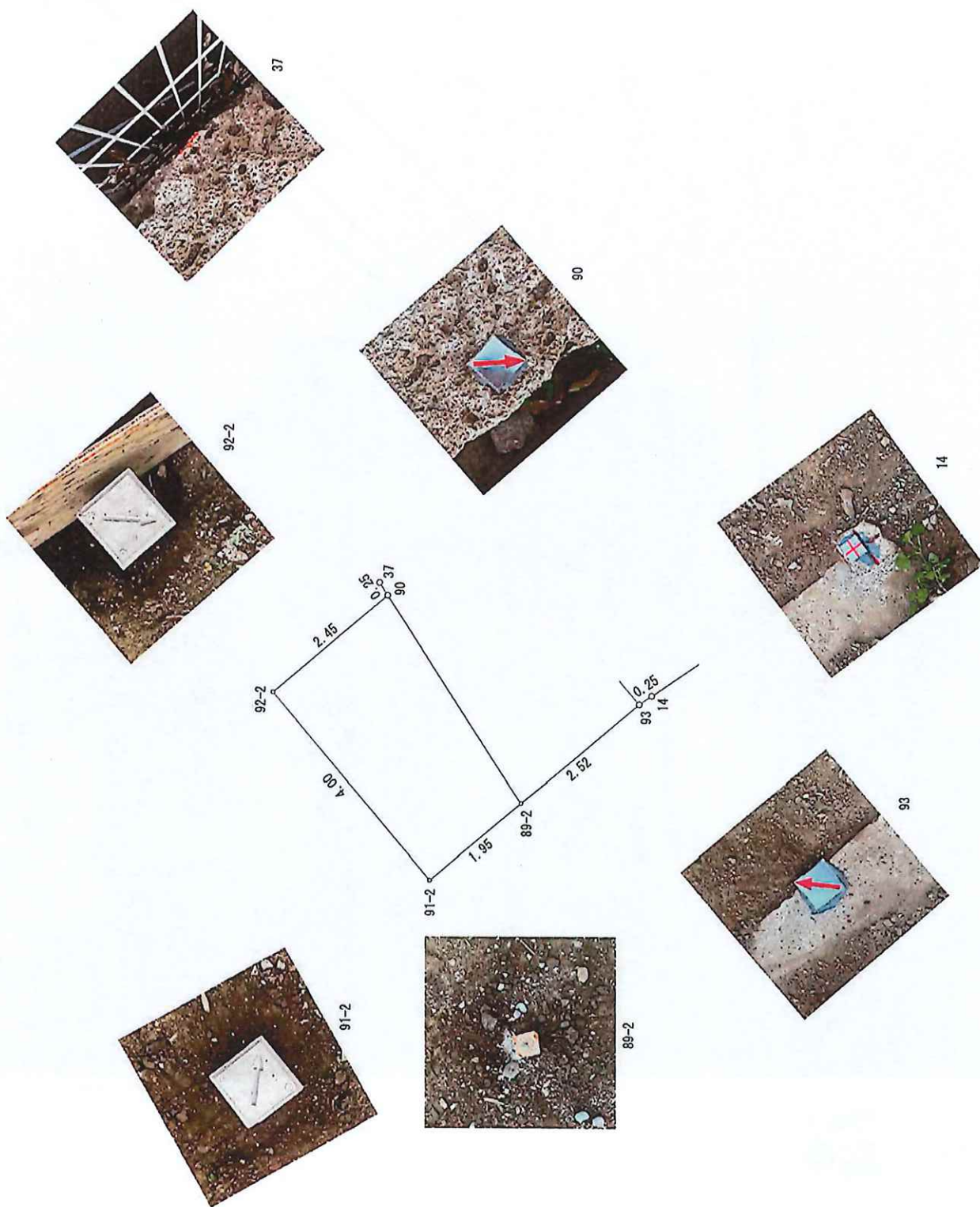
14

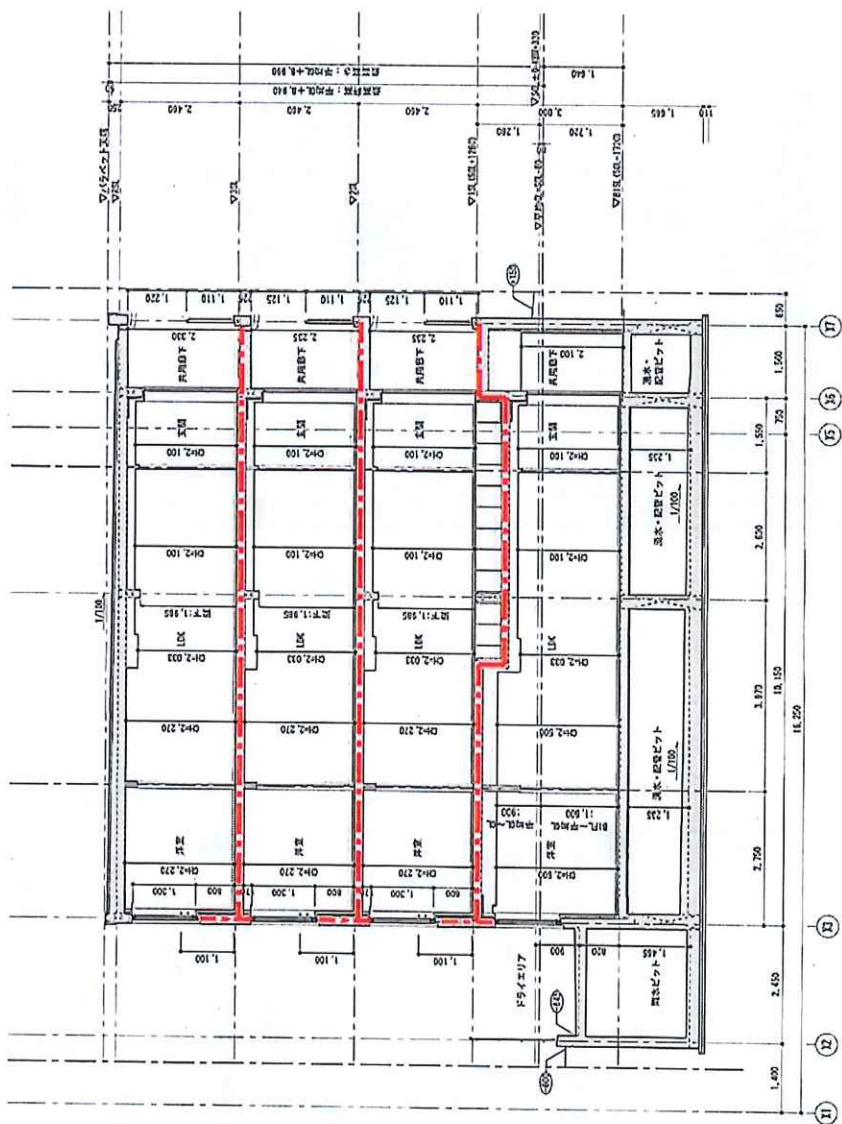


17

図名	確定測量図
所在	目黒区中目黒三丁目
地番	568番1ほか
縮尺	1/250
作成年月日	令和6年12月15日
作者	東京都港区南横田二丁目6番8号 株式会社東京総合事務所 登録番号 登録第(2)-35169号

位置指定道路延長部分





富貴雙全

人口	
 市川4地区區	
 西文區西(国文機通)	
(4) 国からの資金を差控へず	

[illegible]

