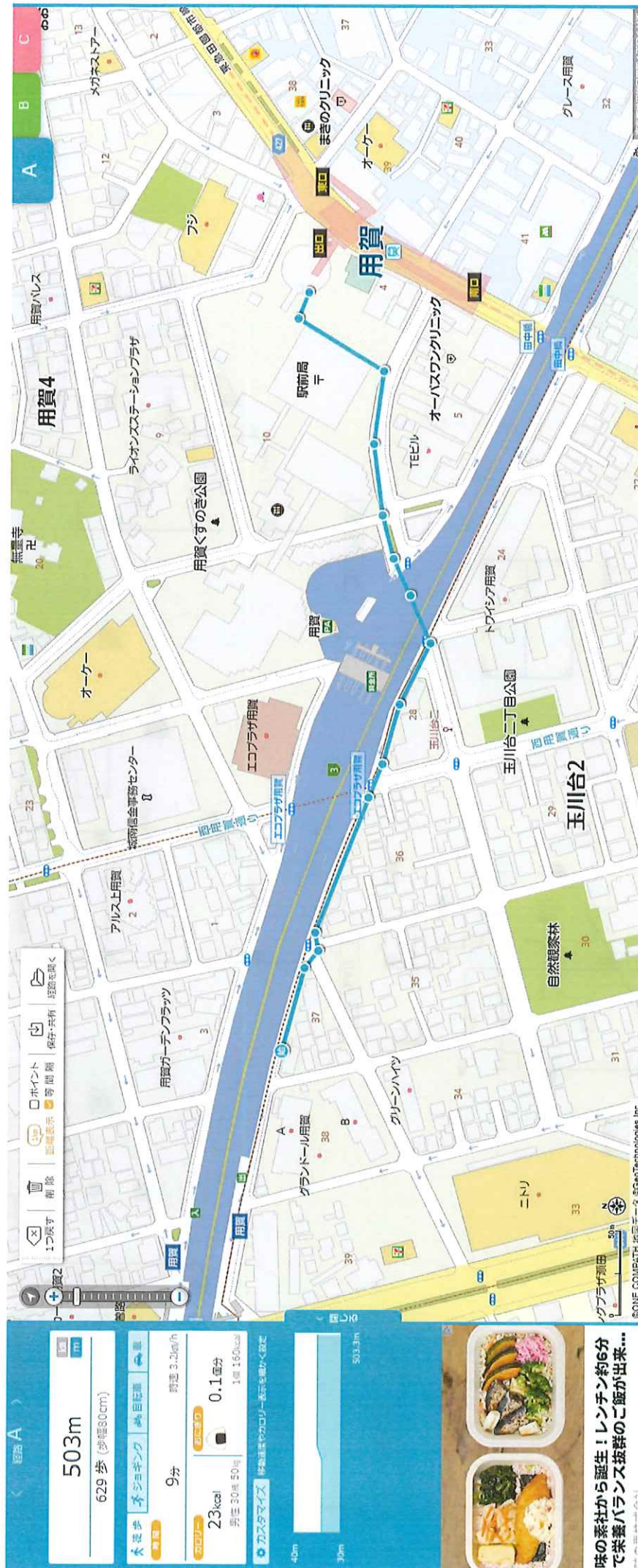
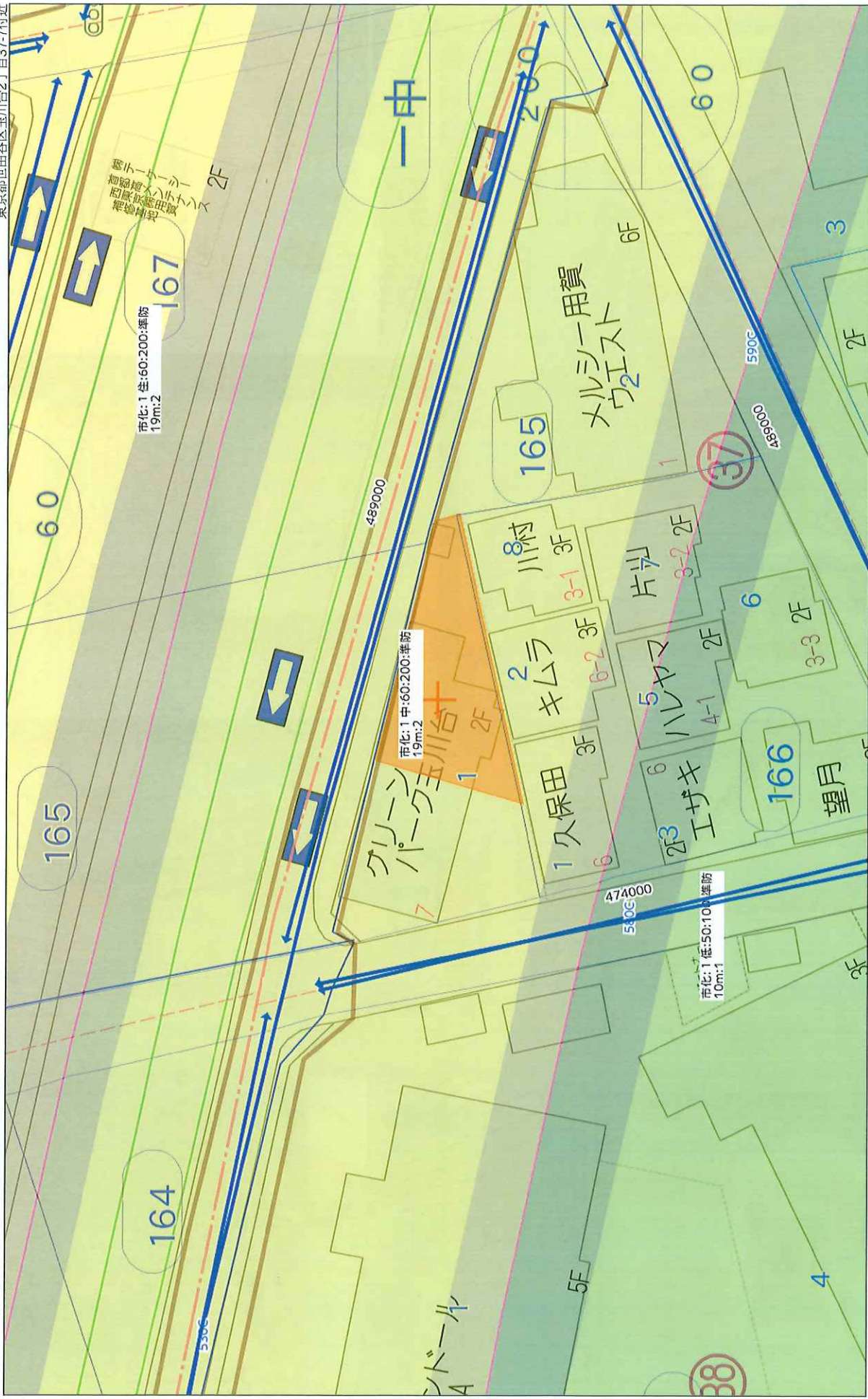


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク用賀Ⅱ				
所在地	住居表示	東京都世田谷区玉川台2-37-7 予定			
	地番	東京都世田谷区玉川台2-165-9			
交通	東急田園都市線 用賀駅 徒歩7分				
地積	148.79 m ² (45 坪) 公簿				
価格	5億1980万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	下水道処理区域、宅地造成等工事規制区域、最低敷地面積70m ²				
道路	北側約6m（公道）接道約19m				
道路負担					
現況		築年	2026年6月 竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート陸屋根 4階			
	延床面積	347.15 m ² (105.01 坪)			
引渡し	2026年7月予定		施工会社		
備考 年額収入20,948,400円 月額収入1,745,700円 表面 利回り 4.03% 満室想定					
・ 検査済証取得予定					
・ 指定管理業者との賃貸管理契約締結を条件とします					
・ 現況有姿					
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。



味の素社から誕生！レンチン約6分
で栄養バランス抜群のご飯が出来...



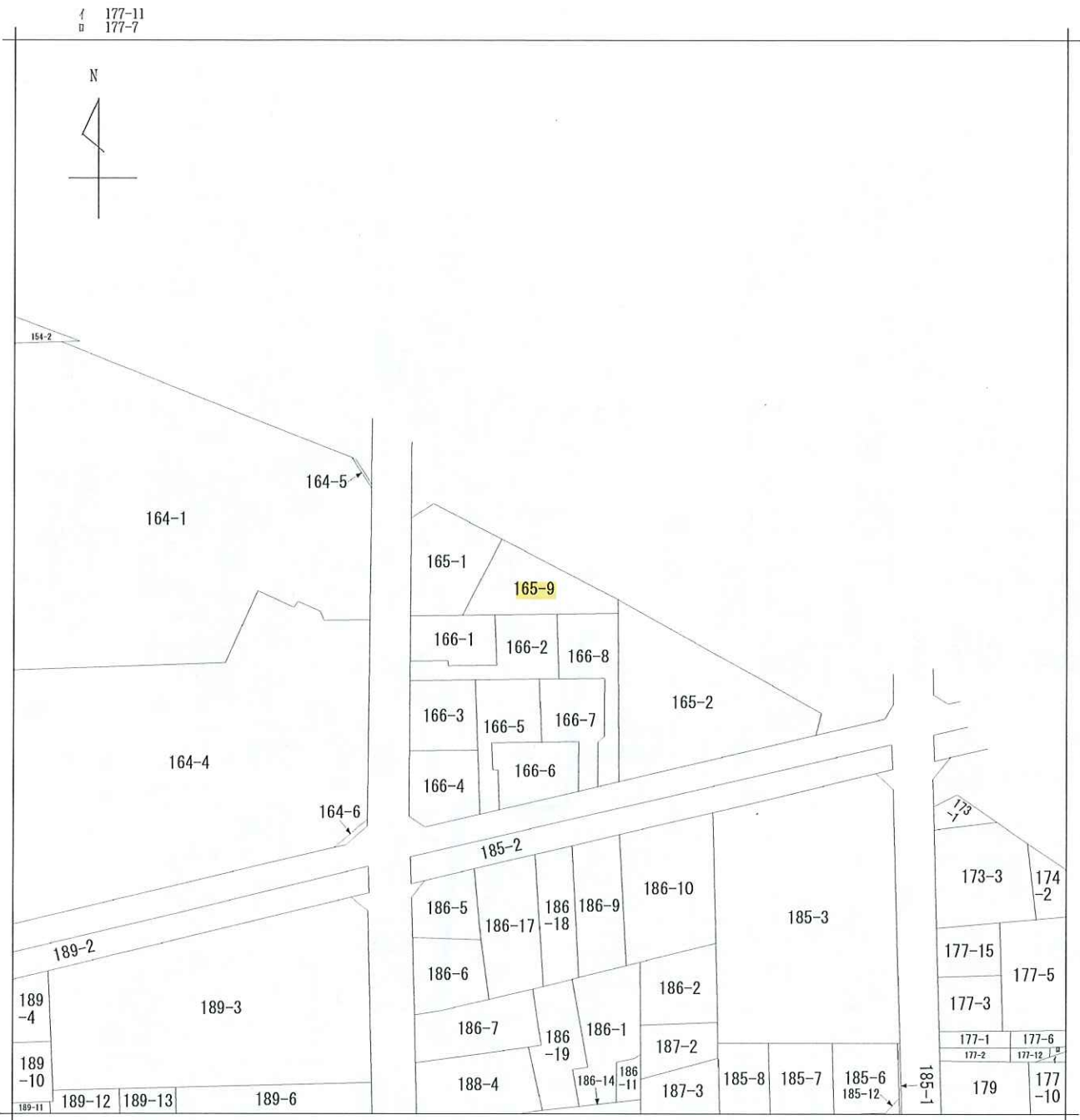
エルファード用賀Ⅱ

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	26.00㎡	7.86坪		143,000円	18,193円	1,716,000円	1,716,000円		
2	102	31.30㎡	9.46坪		185,000円	19,556円	2,220,000円	2,220,000円		
3	201	26.39㎡	7.98坪		146,000円	18,295円	1,752,000円	1,752,000円		
4	202	20.34㎡	6.15坪		124,000円	20,162円	1,488,000円	1,488,000円		
5	203	31.30㎡	9.46坪		188,000円	19,873円	2,256,000円	2,256,000円		
6	301	26.39㎡	7.98坪		147,000円	18,421円	1,764,000円	1,764,000円		
7	302	20.34㎡	6.15坪		125,000円	20,325円	1,500,000円	1,500,000円		
8	303	31.30㎡	9.46坪		189,000円	19,978円	2,288,000円	2,288,000円		
9	401	26.39㎡	7.98坪		146,000円	18,295円	1,752,000円	1,752,000円		
10	402	20.34㎡	6.15坪		124,000円	20,162円	1,488,000円	1,488,000円		
11	403	31.30㎡	9.46坪		188,000円	19,873円	2,256,000円	2,256,000円		
	駐重場(1台)			3,000円	33,000円		360,000円	360,000円		
	バイク置き場(1台)			700円	7,700円		84,000円	92,400円		
				0円	0円		0円	0円		
合計		291.39㎡	88.14坪	3,700円	1,745,700円	@19,344円	20,904,000円	20,948,400円		

【取得価格】 売買価格(税込)	519,800,000円
【取得価格】 消費税	20,790,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	20,948,400円
表面利回り	4.03%
【NET収入】年額	18,044,504円
NET利回り	3.47%

支出(税込)※年額			試算根拠		
PM費	689,832円	見積額	月額賃料	1,742,000円 × 12	× 3%
BM費	769,560円	見積額	月額	58,300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	159,720円	※想定	月額	12,100円 × 12	× 110%
火災保険	48,200円	見積額		48,200円	
固都税	1,170,584円	※試算額		1,170,584円	
年間支出計	2,903,896円				

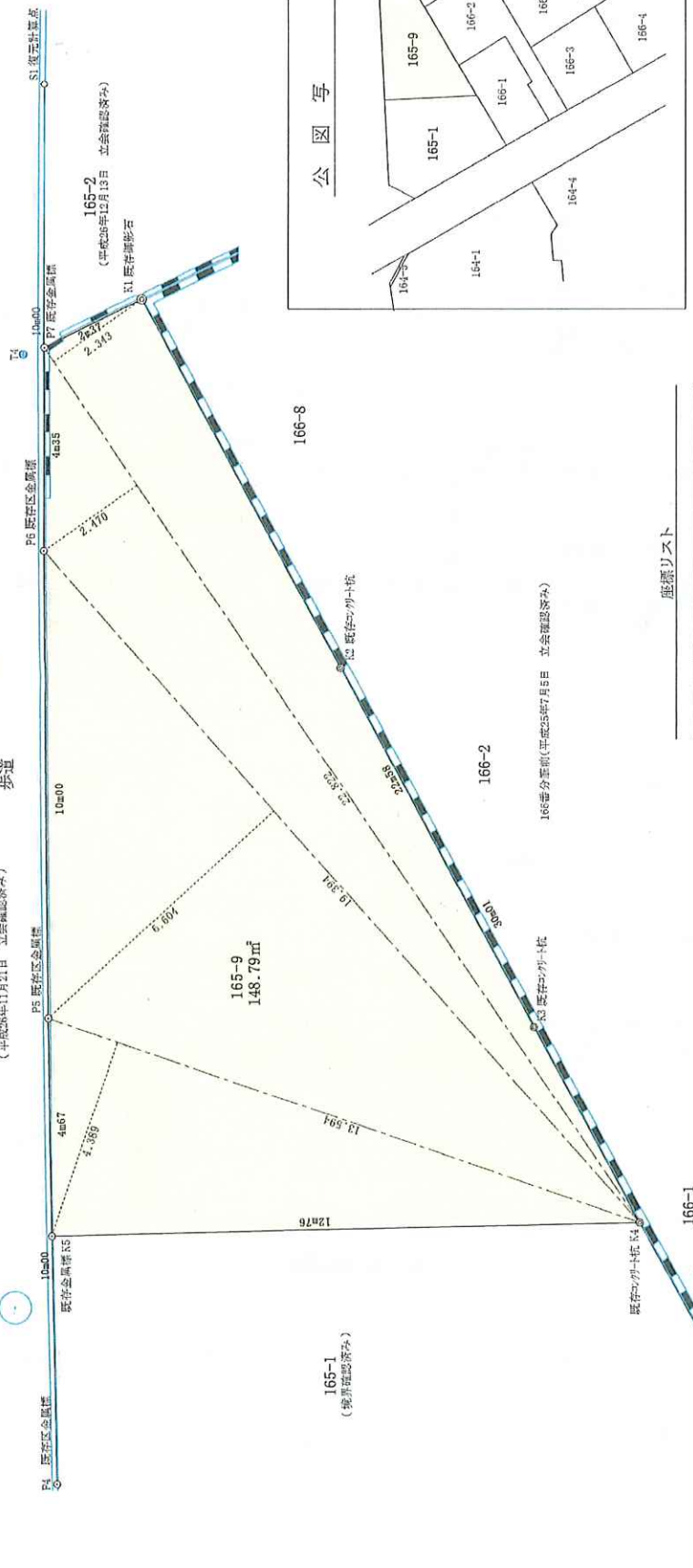
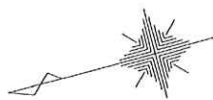


請求部	所在	世田谷区玉川台二丁目				地番	165番9			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

車道

歩道

道路（世田谷区再標示）
（平成26年11月21日 立会確認済み）



165-1
（現存確認済み）

165-9
148.79㎡

166-2

166番分至前（平成25年7月5日 立会確認済み）

座標リスト

測点名	X 座標	Y 座標
P1	-41398.207	-18565.264
P4	-41392.789	-18560.120
P5	-41385.206	-18550.416
P6	-41387.707	-18540.733
P7	-41388.837	-18536.527
S1	-41390.303	-18531.075
K1	-41391.167	-18536.086
K2	-41393.279	-18544.839
K3	-41395.338	-18553.372
K4	-41396.463	-18558.038
K5	-41394.076	-18554.952
T1	-41378.139	-18574.750
T3	-41398.340	-18565.950
T4	-41398.368	-18565.548
T7	-41398.382	-18500.760

三斜求積表

地番 165-9			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	13.594	4.339	59.664066
②	19.394	6.604	128.077976
③	22.822	2.470	56.370340
④	22.822	2.343	53.471946
		倍面積	297.584328
		面積	148.7921640
		坪数	148.79 ㎡

（注）K2・K3・K4の境界は、K1とP1を結ぶ直線上の点です。

公図写 S=1/600



所在 世田谷区玉川台二丁目165番9

図面 確定実測図 縮尺1/100

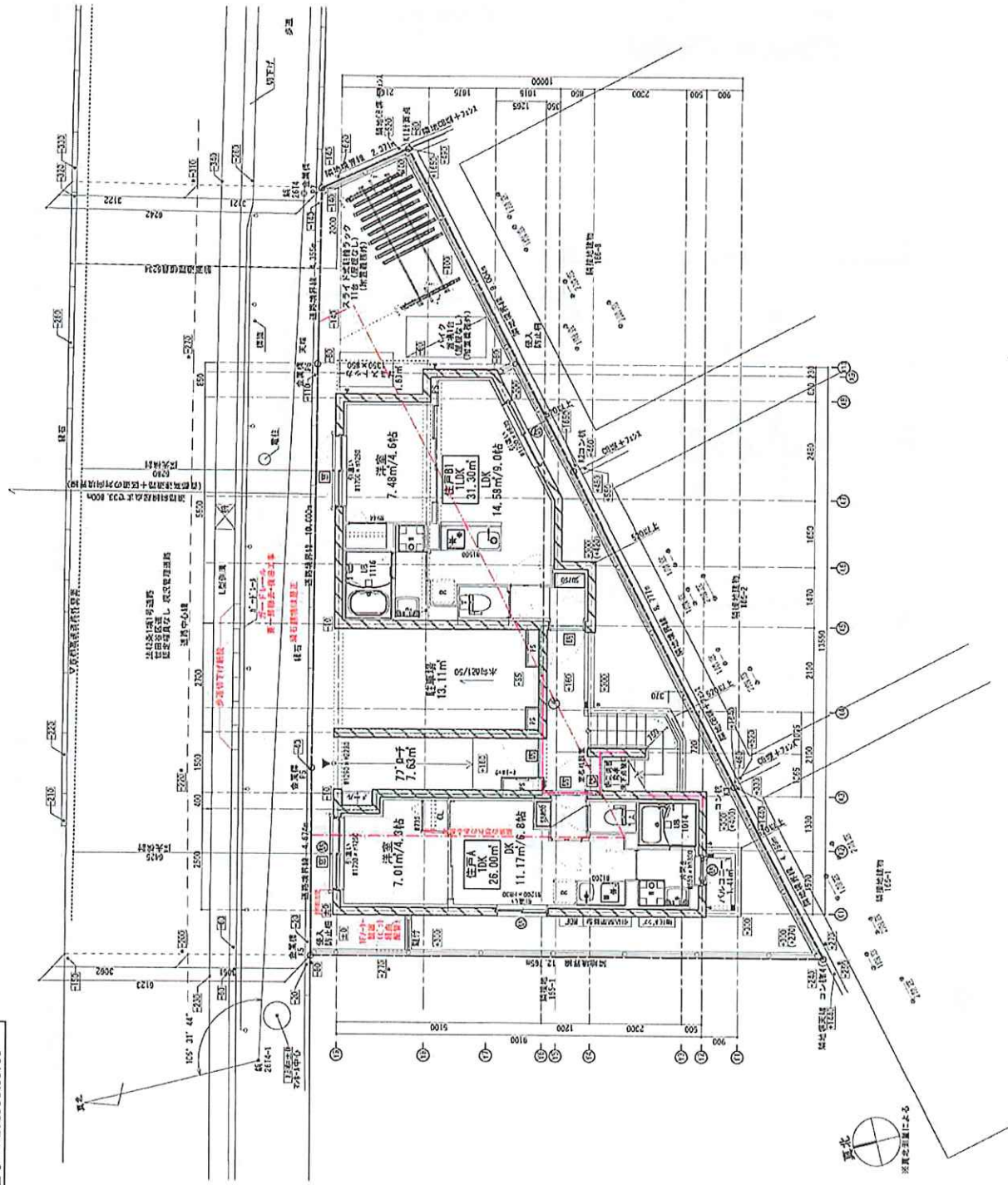
年月日 令和7年1月11日 作成 NO.141-10123 (平成27年)

東京都世田谷区喜多見四丁目3番26号
TEL 03-3417-5293 FAX 03-3417-5299

朝日測量登記事務所

有限会社 朝日測量
（登録第6624号）土地家屋調査士 永 政 彦

UDI識別番号: W2025UDI05730



■ 1 階平面図 $S=1:100_{(A)}$

OID
ආර්ථිකය

台同会社 オー・アイ・ディー・アーキテクト

DATE 05/11/2005 06:42

PROJECT

(仮称) エルファード用賀Ⅱ 新築工事

DRAWING TITLE

DRAWING NO. A 02

■凡例

12号	内容
①	国境のそれぞれの部分
②	第六国 (第112号以上)
③	第五国 (第114号以上)
④	第四国 (第116号以上)
⑤	第三国 (第118号以上)
⑥	第二国 (第120号以上)
⑦	第一国 (第122号以上)
⑧	第六国 (第124号以上)
⑨	第五国 (第126号以上)
⑩	第四国 (第128号以上)
⑪	第三国 (第130号以上)
⑫	第二国 (第132号以上)
⑬	第一国 (第134号以上)
⑭	第六国 (第136号以上)
⑮	第五国 (第138号以上)
⑯	第四国 (第140号以上)
⑰	第三国 (第142号以上)
⑱	第二国 (第144号以上)
⑲	第一国 (第146号以上)
⑳	第六国 (第148号以上)
㉑	第五国 (第150号以上)
㉒	第四国 (第152号以上)
㉓	第三国 (第154号以上)
㉔	第二国 (第156号以上)
㉕	第一国 (第158号以上)
㉖	第六国 (第160号以上)
㉗	第五国 (第162号以上)
㉘	第四国 (第164号以上)
㉙	第三国 (第166号以上)
㉚	第二国 (第168号以上)
㉛	第一国 (第170号以上)
㉜	第六国 (第172号以上)
㉝	第五国 (第174号以上)
㉞	第四国 (第176号以上)
㉟	第三国 (第178号以上)
㊱	第二国 (第180号以上)
㊲	第一国 (第182号以上)
㊳	第六国 (第184号以上)
㊴	第五国 (第186号以上)
㊵	第四国 (第188号以上)
㊶	第三国 (第190号以上)
㊷	第二国 (第192号以上)
㊸	第一国 (第194号以上)
㊹	第六国 (第196号以上)
㊺	第五国 (第198号以上)
㊻	第四国 (第200号以上)
㊼	第三国 (第202号以上)
㊽	第二国 (第204号以上)
㊾	第一国 (第206号以上)
㊿	第六国 (第208号以上)
㏀	第五国 (第210号以上)
㏁	第四国 (第212号以上)
㏂	第三国 (第214号以上)
㏃	第二国 (第216号以上)
㏄	第一国 (第218号以上)
㏅	第六国 (第220号以上)
㏆	第五国 (第222号以上)
㏇	第四国 (第224号以上)
㏈	第三国 (第226号以上)
㏉	第二国 (第228号以上)
㏊	第一国 (第230号以上)
㏋	第六国 (第232号以上)
㏌	第五国 (第234号以上)
㏍	第四国 (第236号以上)
㏎	第三国 (第238号以上)
㏏	第二国 (第240号以上)
㏐	第一国 (第242号以上)
㏑	第六国 (第244号以上)
㏒	第五国 (第246号以上)
㏓	第四国 (第248号以上)
㏔	第三国 (第250号以上)
㏕	第二国 (第252号以上)
㏖	第一国 (第254号以上)
㏗	第六国 (第256号以上)
㏘	第五国 (第258号以上)
㏙	第四国 (第260号以上)
㏚	第三国 (第262号以上)
㏛	第二国 (第264号以上)
㏜	第一国 (第266号以上)
㏝	第六国 (第268号以上)
㏞	第五国 (第270号以上)
㏟	第四国 (第272号以上)
㏠	第三国 (第274号以上)
㏡	第二国 (第276号以上)
㏢	第一国 (第278号以上)
㏣	第六国 (第280号以上)
㏤	第五国 (第282号以上)
㏥	第四国 (第284号以上)
㏦	第三国 (第286号以上)
㏧	第二国 (第288号以上)
㏨	第一国 (第290号以上)
㏩	第六国 (第292号以上)
㏪	第五国 (第294号以上)
㏫	第四国 (第296号以上)
㏬	第三国 (第298号以上)
㏭	第二国 (第300号以上)
㏮	第一国 (第302号以上)
㏯	第六国 (第304号以上)
㏰	第五国 (第306号以上)
㏱	第四国 (第308号以上)
㏲	第三国 (第310号以上)
㏳	第二国 (第312号以上)
㏴	第一国 (第314号以上)
㏵	第六国 (第316号以上)
㏶	第五国 (第318号以上)
㏷	第四国 (第320号以上)
㏸	第三国 (第322号以上)
㏹	第二国 (第324号以上)
㏺	第一国 (第326号以上)
㏻	第六国 (第328号以上)
㏼	第五国 (第330号以上)
㏽	第四国 (第332号以上)
㏾	第三国 (第334号以上)
㏿	第二国 (第336号以上)
㐀	第一国 (第338号以上)
㐁	第六国 (第340号以上)
㐂	第五国 (第342号以上)
㐃	第四国 (第344号以上)
㐄	第三国 (第346号以上)
㐅	第二国 (第348号以上)
㐆	第一国 (第350号以上)
㐇	第六国 (第352号以上)
㐈	第五国 (第354号以上)
㐉	第四国 (第356号以上)
㐊	第三国 (第358号以上)
㐋	第二国 (第360号以上)
㐌	第一国 (第362号以上)
㐍	第六国 (第364号以上)
㐎	第五国 (第366号以上)
㐏	第四国 (第368号以上)
㐐	第三国 (第370号以上)
㐑	第二国 (第372号以上)
㐒	第一国 (第374号以上)
㐓	第六国 (第376号以上)
㐔	第五国 (第378号以上)
㐕	第四国 (第380号以上)
㐖	第三国 (第382号以上)
㐗	第二国 (第384号以上)
㐘	第一国 (第386号以上)
㐙	第六国 (第388号以上)
㐚	第五国 (第390号以上)
㐛	第四国 (第392号以上)
㐜	第三国 (第394号以上)
㐝	第二国 (第396号以上)
㐞	第一国 (第398号以上)
㐟	第六国 (第400号以上)

■ 洪占海·张其成

高さ	底面径	必要開口底径	有効開口面積	判定
IF	88.16	82.16/30=2.73	SD5	有蓋

(引違い)7×1.25×1/2×27(プロキ開口)2.3×2.28
 25.0852
 (47.2750×1200以上 側方ダクト用)

※収容人数4人

◆

1~2階	屋内直通階段
構造	鉄筋コンクリート造
階高	750以上
柱間	240
取上	220以下
手摺	内装に設置・0=100未満

■防火設備認定番号

引違い窓
片開きドア
EB-2315-10
EB-3570-1

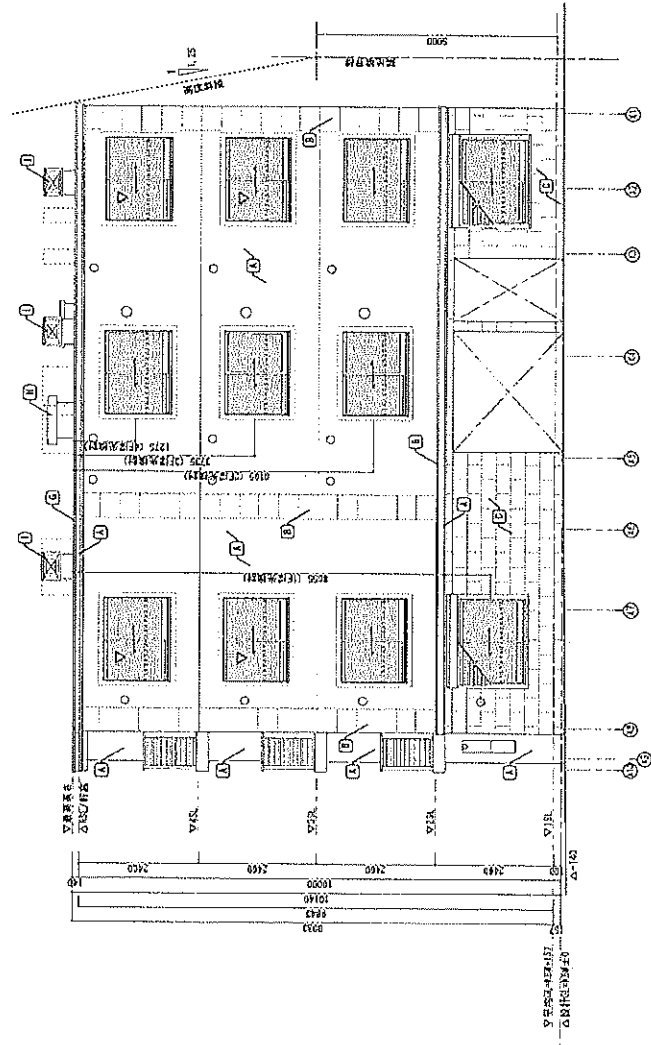
■特記事項

[illegible]

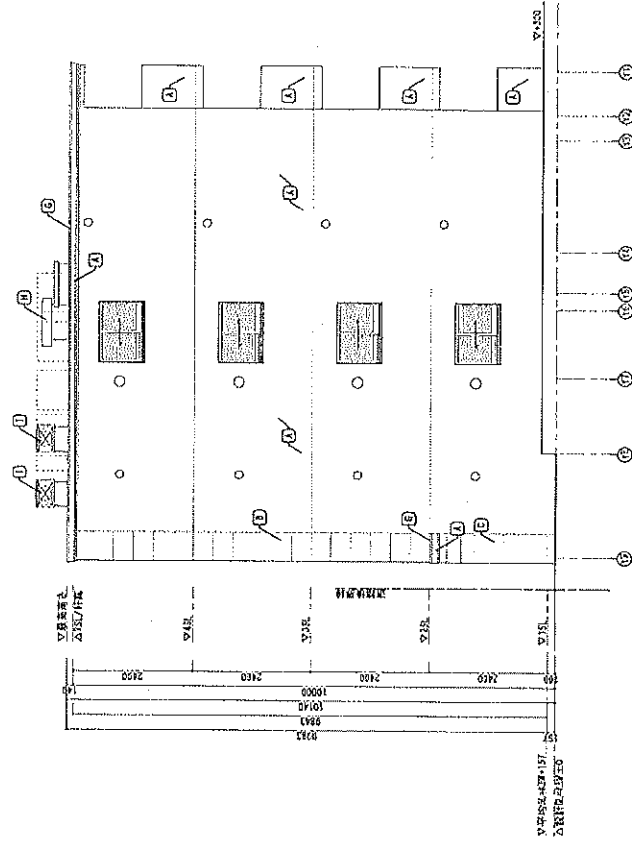
■防火設備認定番号
引違い窓
片開きタイプ
EB-2115-10
EB-3570-1

[illegible]

A-04

[illegible]

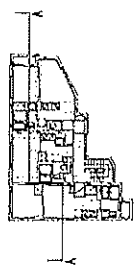
■北列立面图 $S=1:100$ (3)



■ 西側立面圖 $S=1:100$ (3)

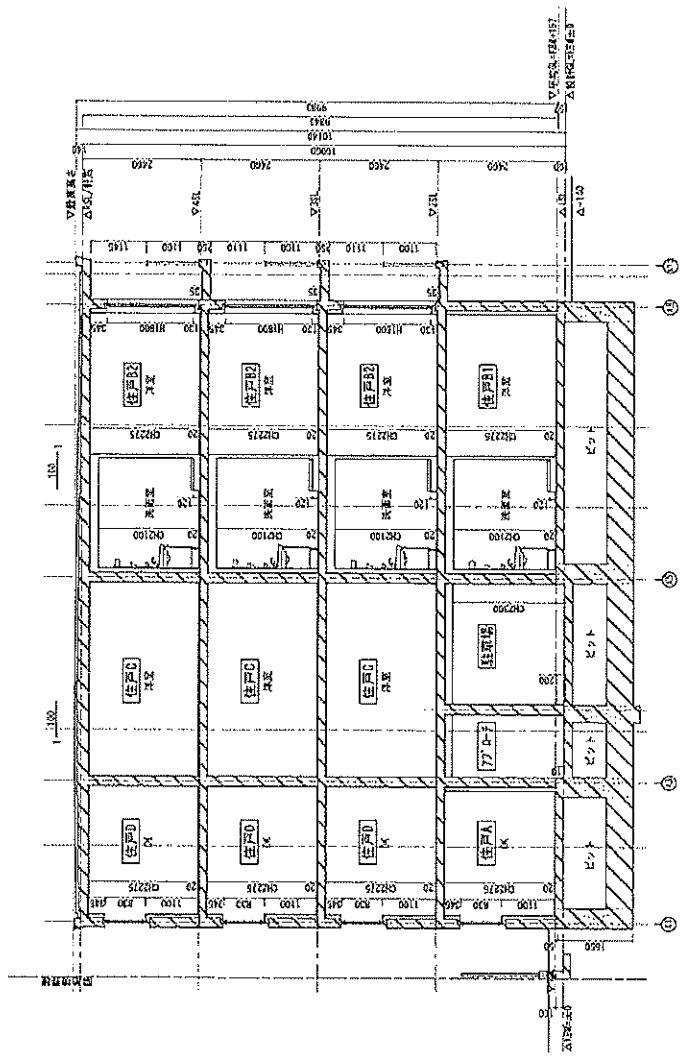
[illegible]

圖東側立面窗 $S=1:100$ (a)



■ 避難火リスト

避難火リスト	4階-2階	1階	告示
避難火リスト	高さ7m以上 1時間	高さ10m以上 2時間	避難火リスト 高さ10m以上 2時間
住戸	小室0.5m以上 2時間	小室0.5m以上 2時間	避難火リスト 高さ10m以上 2時間
床	高さ7m以上 1時間	高さ10m以上 2時間	避難火リスト 高さ10m以上 2時間
はり	1時間	高さ10m以上 2時間	避難火リスト 高さ10m以上 2時間
避難火リスト	30分間	30分間	避難火リスト 高さ10m以上 2時間
避難火リスト	30分間	30分間	避難火リスト 高さ10m以上 2時間



■ 断面図A S=1:100.00

株式会社 オー・アイ・ディー・アーキテクツ
〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
TEL: 03-6261-1111 FAX: 03-6261-1112
E-MAIL: ojd@ojd-architects.co.jp

DATE

DRAWN

2025.05.12

PROJECT

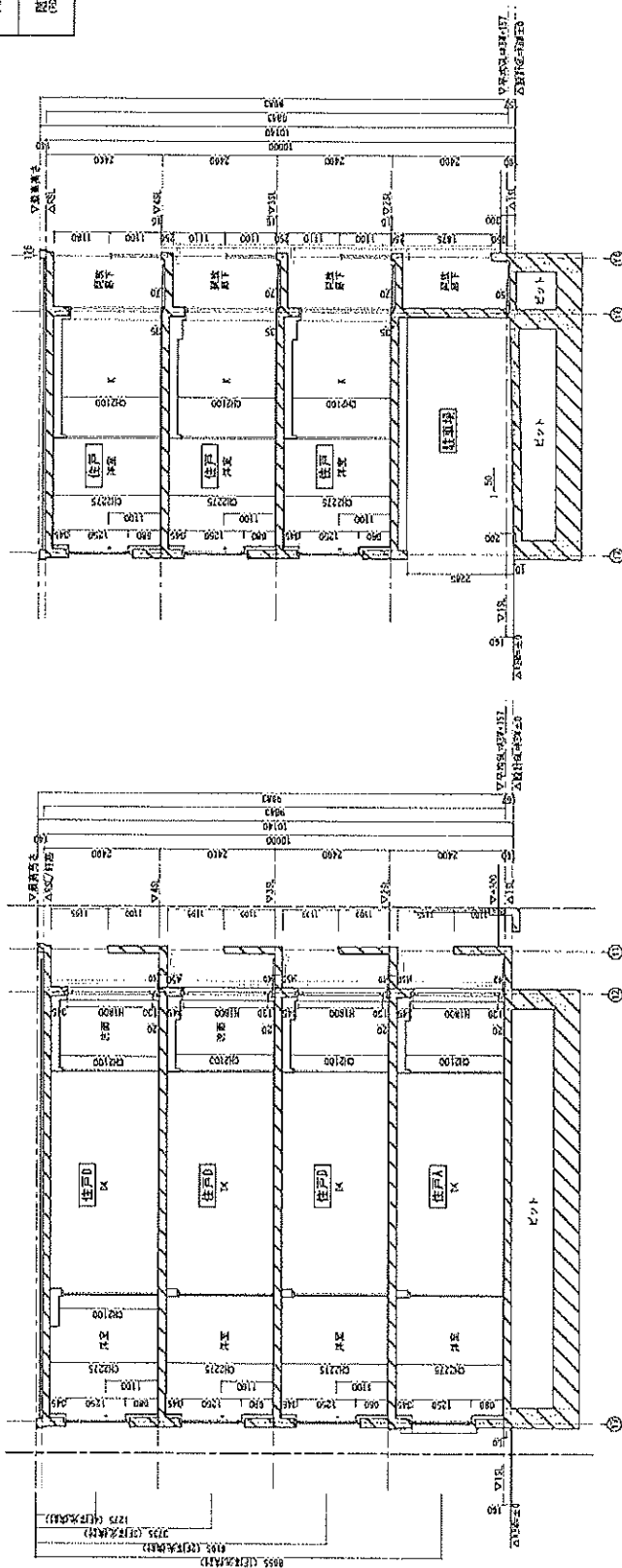
(仮称) エルファード用資Ⅱ 新築工事

DRAWING TITLE

断面図 1

DRAWING NO.

A-08

[illegible]

断面図B S=1:100 (A3)

断面図 C S=1:100 (3)

১০৮

合資会社 オー・アイ・ディ・アー・キテックス

PROJECT

DATE: MAY 12 2006

(仮称) エルフアーク用賀Ⅱ 新築工事

DRAWING TITLE