当社直物件　　物件説明書　　物件番号:282

用途	収益物件（一棟）・マンション　物件名：エルファーロ目黒III					
所在地	住居表示	東京都目黒区三田1-6-35　予定				
	地番	東京都目黒区三田100-7				
交通	JR山手線 目黒駅 徒歩9分 / JR山手線 恵比寿駅 徒歩10分					
地積	318.12 ㎡ (96.23 坪) 公簿					
価格	12億6670万円 (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、最低敷地面積60㎡					
道路	西側約4m（公道）接道約16.3m					
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 4階				
	延床面積	557.08 ㎡ (168.51 坪)				
引渡し	2026年8月予定		施工会社			

備考　年額収入45,623,040円 月額収入3,801,920円 表面 利回り 3.60% 満室想定

・検査済証取得予定
・総戸数：12戸
・指定管理会社との賃貸管理契約締結を条件とします

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。

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
検索

経路 A

716m

894 歩 (歩幅80cm)

徒歩　ジョギング　自転車　車

13分　時速 3.2km/h

33kcal　0.2個分

カスタマイズ

Adobe Acrobat
外出先でもPDFを
その場で見れる直せる
PDF編集から電子契約まで、Acrobatで
詳しくはこちら
ご提案
nobu
差し替えてください。

東京都大田区石川町1丁目
6,480万円

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.

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

TEMU

経路 A

770m

962 歩 (歩幅80cm)

徒歩　ジョギング　自転車　車

14分

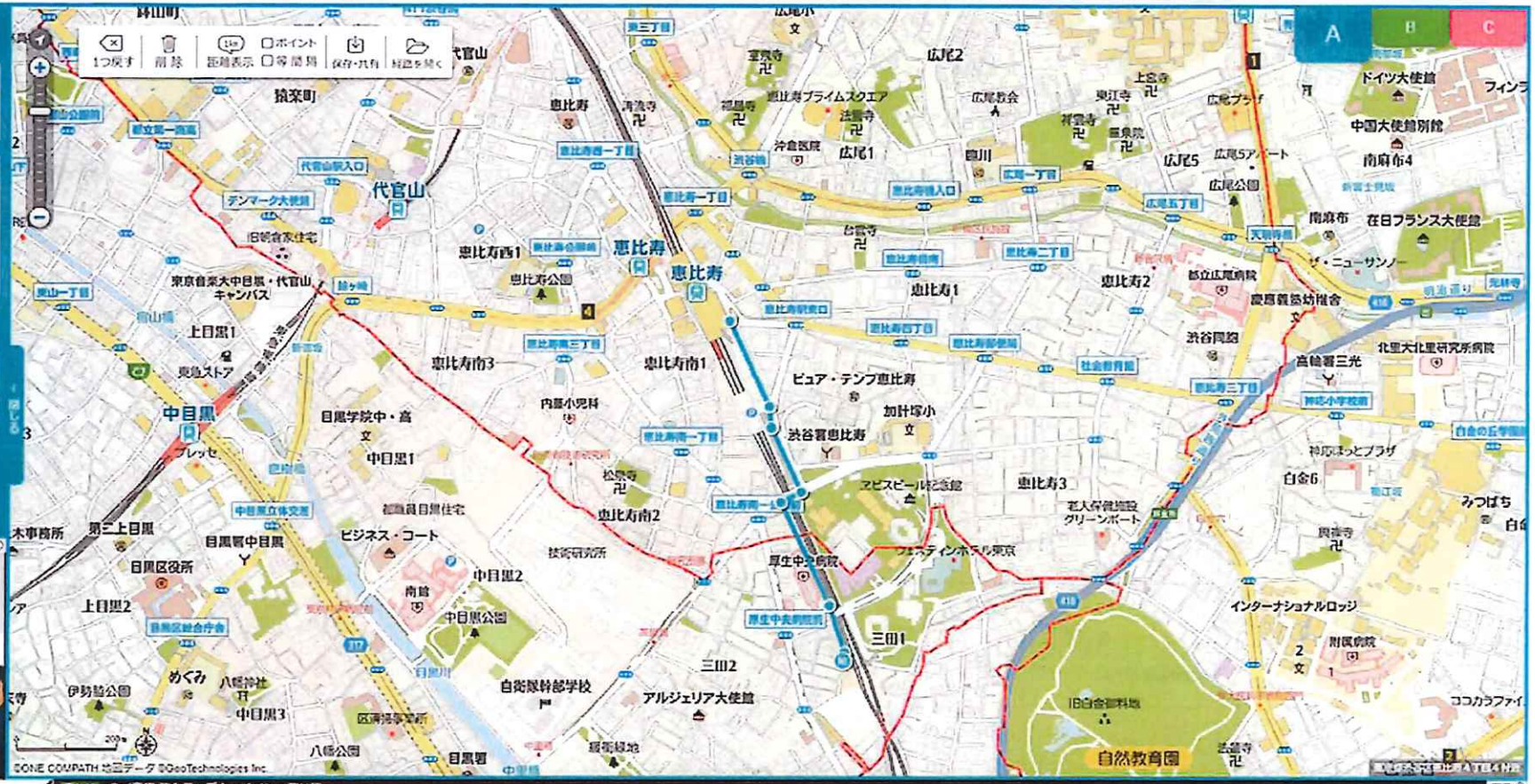
35kcal

0.2個分

カスタマイズ

1つ戻す　削除　距離表示　ポイント　等間隔　保存・共有　経路を開く

A　B　C

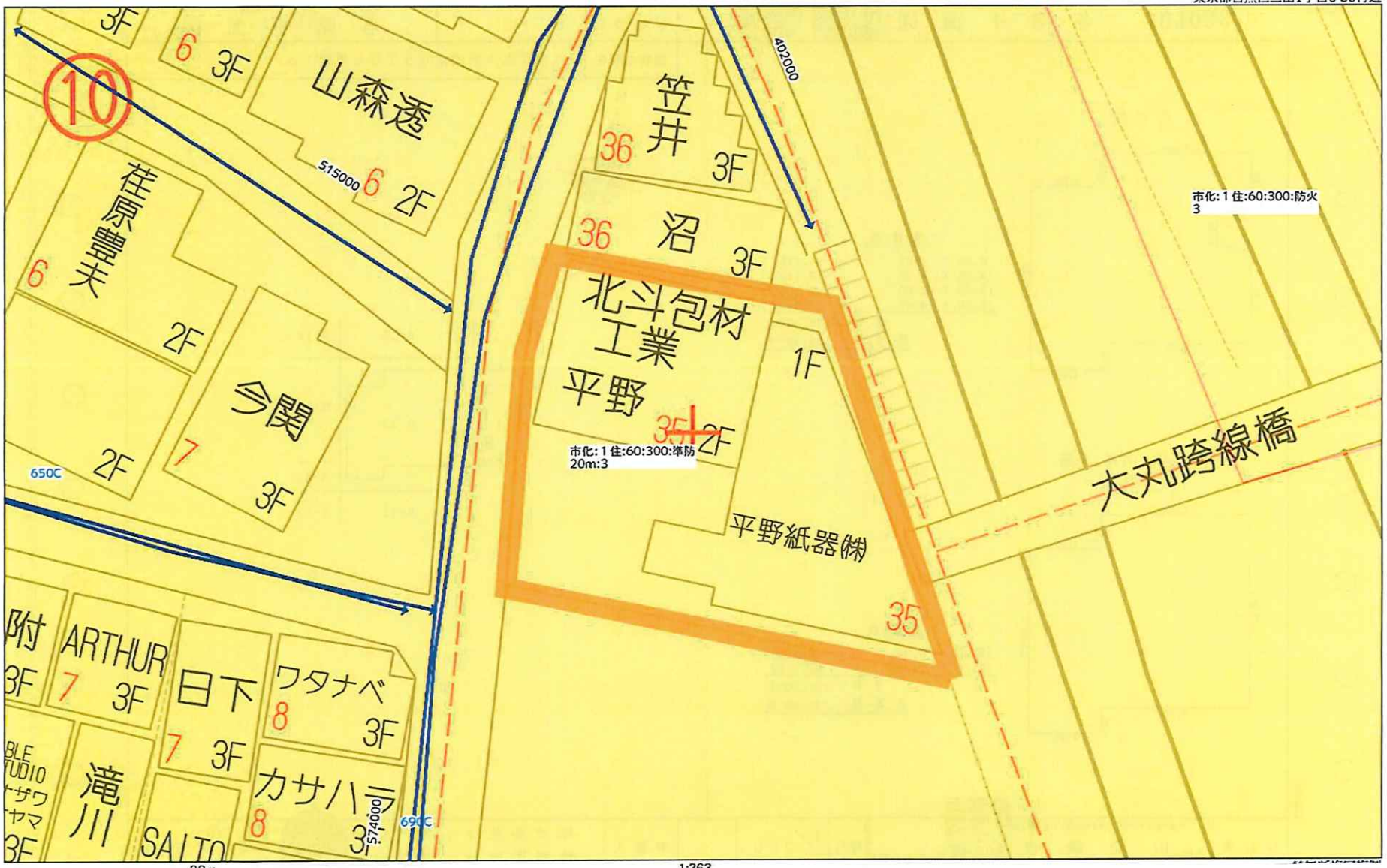


Adobe Acrobat
PDFで日々の業務がシンプル&効率的に
PDF編集から電子契約まで、Acrobatで
詳しくはこちら

売れ筋　iPad専用 アクティブタッチペンエアリア
¥3,619
モノタロウ

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.

東京都目黒区三田1丁目6-35付近



20m

1:263

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

エルファー口目黒Ⅲ

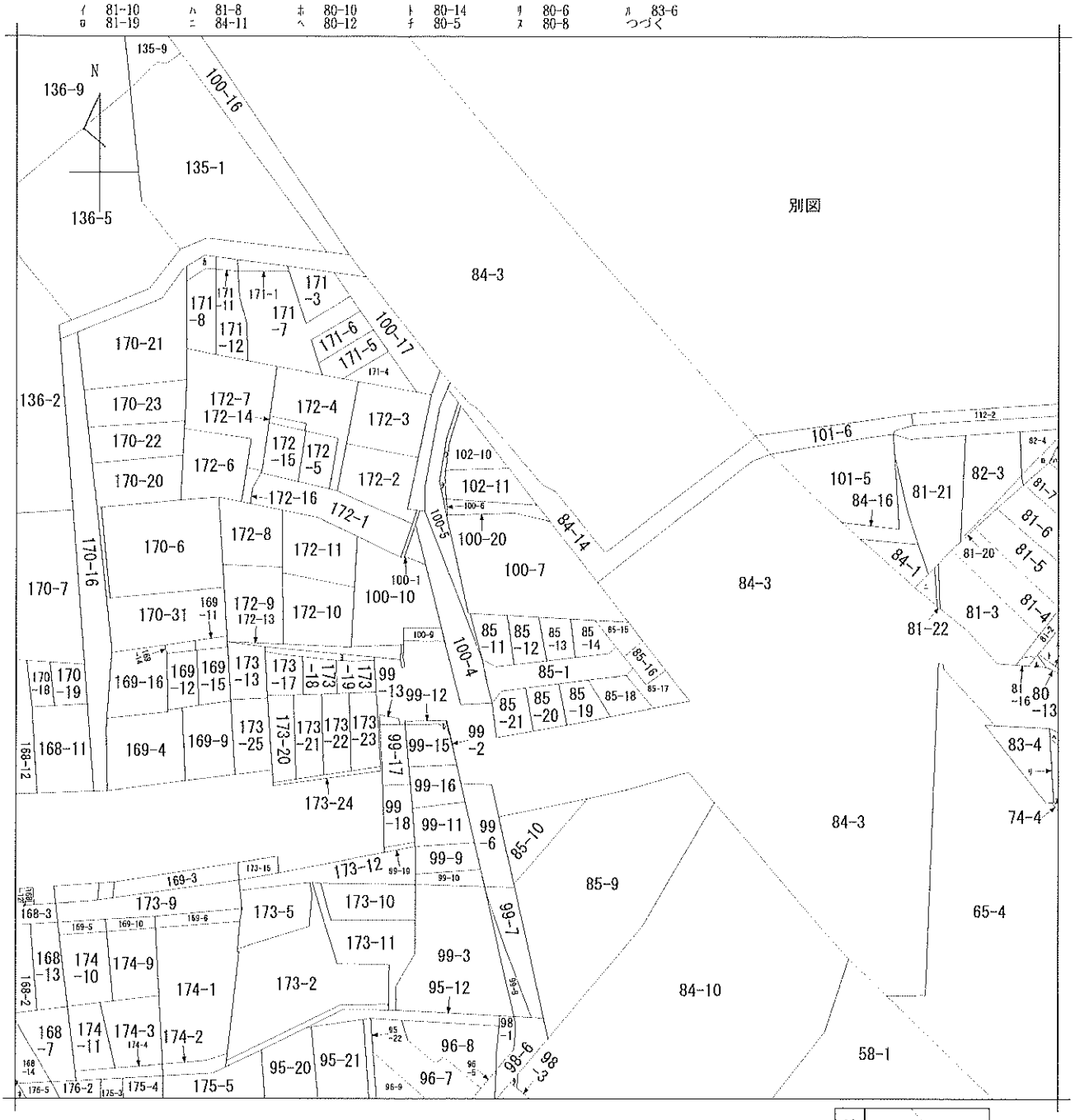
レントロール

	部屋No	賃貸面積		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	41.58㎡	12.57坪	312,000円		312,000円	24,821円	3,744,000円	3,744,000円		
2	102	40.79㎡	12.33坪	311,000円		311,000円	25,223円	3,732,000円	3,732,000円		
3	103	40.95㎡	12.38坪	312,000円		312,000円	25,201円	3,744,000円	3,744,000円		
4	201	41.58㎡	12.57坪	316,000円		316,000円	25,139円	3,792,000円	3,792,000円		
5	202	40.79㎡	12.33坪	315,000円		315,000円	25,547円	3,780,000円	3,780,000円		
6	203	40.95㎡	12.38坪	316,000円		316,000円	25,525円	3,792,000円	3,792,000円		
7	301	41.58㎡	12.57坪	317,000円		317,000円	25,218円	3,804,000円	3,804,000円		
8	302	40.79㎡	12.33坪	316,000円		316,000円	25,628円	3,792,000円	3,792,000円		
9	303	40.95㎡	12.38坪	312,000円		312,000円	25,201円	3,744,000円	3,744,000円		
10	401	41.58㎡	12.57坪	319,000円		319,000円	25,377円	3,828,000円	3,828,000円		
11	402	40.79㎡	12.33坪	318,000円		318,000円	25,790円	3,816,000円	3,816,000円		
12	403	40.95㎡	12.38坪	319,000円		319,000円	25,767円	3,828,000円	3,828,000円		
13						0円	#DIV/0!	0円	0円		
14						0円	#DIV/0!	0円	0円		
15											
16											
17											
18											
				0円	0円	0円		0円	0円		
	駐輪場(24台)			7,200円	720円	7,920円		86,400円	95,040円		
	バイク置き場(2台)			10,000円	1,000円	11,000円		120,000円	132,000円		
	合計	493.28㎡	149.21坪	3,800,200円	1,720円	3,801,920円	@25,354円	45,602,400円	45,623,040円		

【取得価格】 売買価格(税込)	1,266,700,000円
【取得価格】 消費税	30,000,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	45,623,040円
表面利回り	3.60%
【NET収入】年額	40,344,464円
NET利回り	3.18%

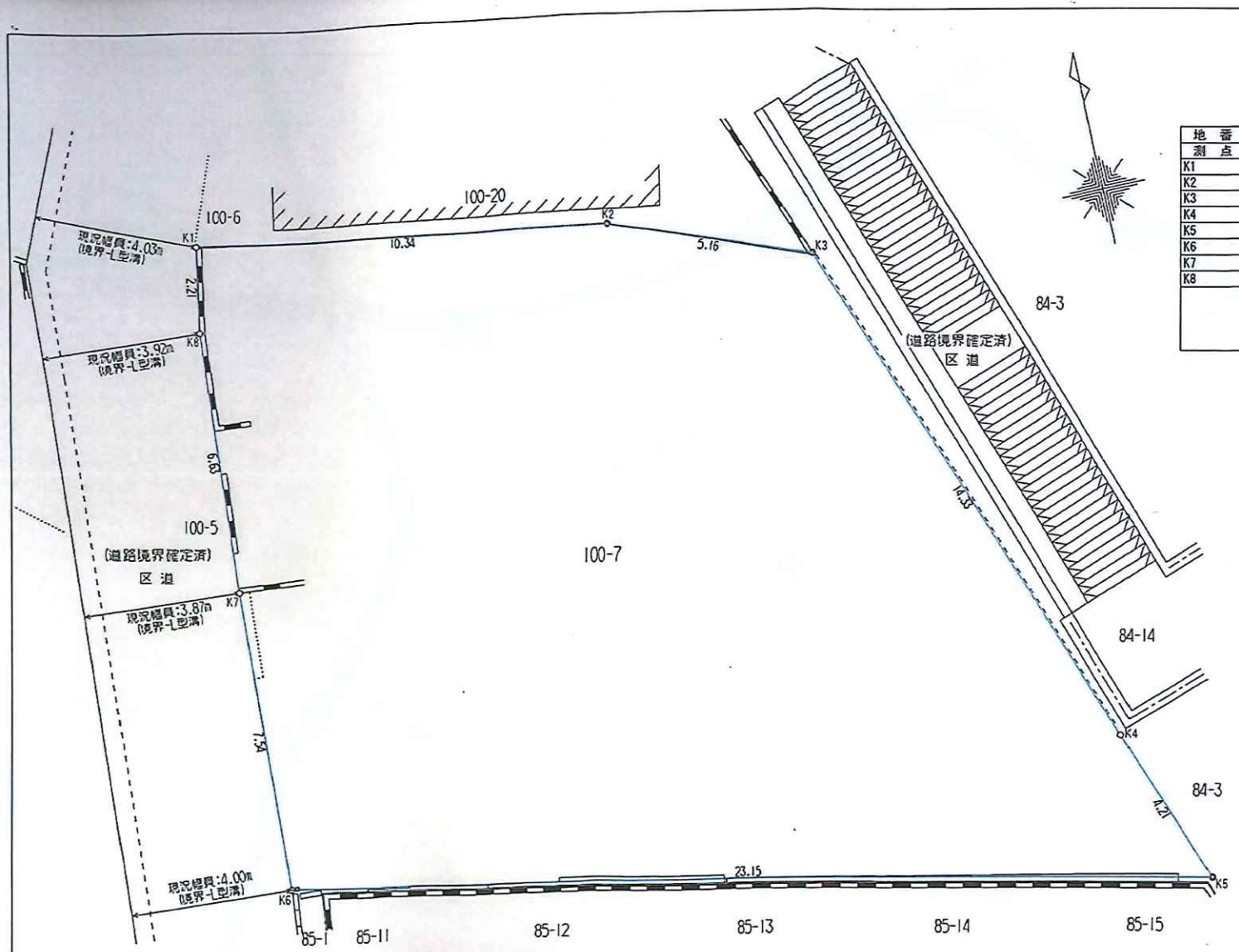
支出(税込)※年額			試算根拠				
PM費	1,504,879円	見積額	月額賃料	3,800,200円	×12	×3.0%	×110%
BM費	1,372,800円	見積額	月額	104,000円	×12		×110%
水道光熱費	66,000円	※想定	月額	5,000円	×12		×110%
インターネット・カメラ	187,440円	※想定	月額	14,200円	×12		×110%
火災保険	77,300円	見積額		77,300円			
固都税	2,070,157円	※概算額		2,070,157円			
年間支出計	5,278,576円						

表示年月日：2025／07／22



請求部分	所在	目黒区三田一丁目				地番	100番7		
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	平成3年1月31日			備付年月日（原図）	平成3年1月31日	補記事項			

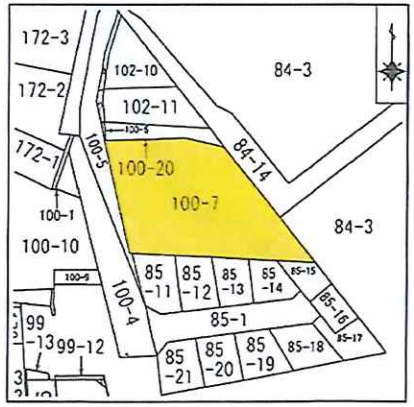
ヲ　102-12
ワ　102-2
カ　171-10
ヨ　173-4
タ　98-8
レ　99-14
ソ　168-19
ツ　168-6
ネ　176-3



座 標 求 積 表

地 番	100-7		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
K1	-39922.180	-10865.983	-1499.505654
K2	-39924.223	-10855.838	43314.793620
K3	-39926.170	-10851.057	167269.043655
K4	-39939.638	-10846.157	188853.285684
K5	-39943.582	-10844.682	-12178.577886
K6	-39938.515	-10867.275	-136938.532275
K7	-39930.981	-10866.893	-153810.003522
K8	-39924.361	-10866.389	-95635.089589
		倍 面 積	-624.585967
		面 積	312.2929835
		地 積	312.29 ㎡
		坪 数	94.46

公 図 写 1/600



※85-1は公図上接しておりませんが、
現地では接しております。
※縮尺係数：0.999901(任意座標系)
※方位は真北ではありません。

図名	確定測量図		
所在	目黒区三田一丁目100番7		
縮尺	S＝1/100	作成年月日	令和 6 年 6 月 13 日
作成者	〒152-0032 東京都目黒区平町1-2-9 ニューハイツ大原 2階 土地家屋調査士法人 玉川測量設計 土地家屋調査士 笹生 昌史 TEL 03-6421-8433 FAX 03-6421-8434		

UDI識別番号：W2025UDI01857

■高度斜線検討

測定点	離れA (m)	算定式	規制値 (m)	計画値 (m)	判定
①	4.493		15.623	10.92	OK
②	2.355		12.944	9.98	OK
③	3.546	10+Ax1.25	14.433	10.51	OK

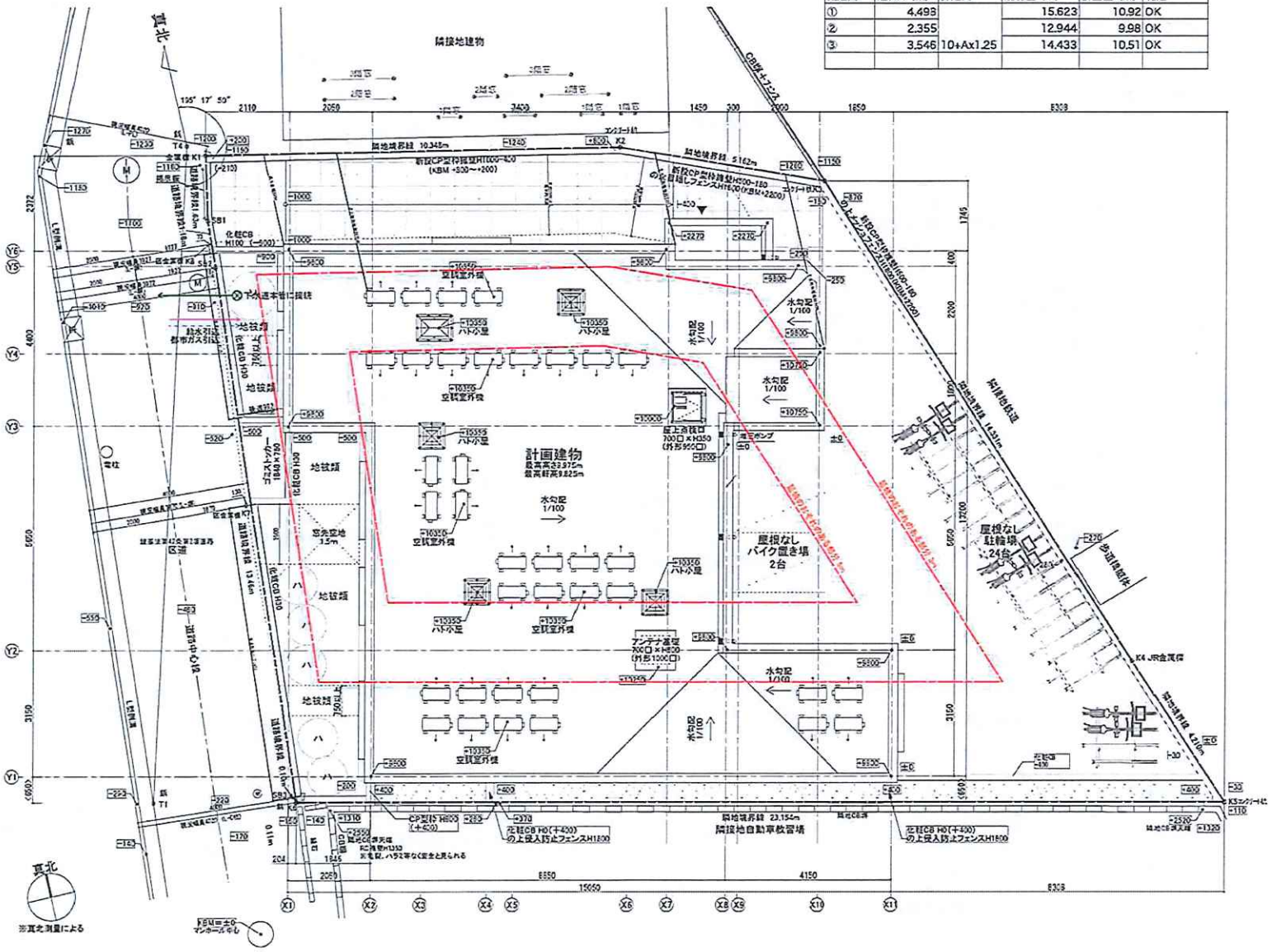
■凡例

記号	内容
	延焼の恐れのある部分
▼	主要な出入口
	給水管
	排水管
⊗	排水枡
	雨水管
○	雨水枡
	ガス管

※記載高さは設計GLからの高さ
※設計GL±0＝KBM±0＝
※設計GL−175＝平均地盤
※道路斜線検討は天空率を適用する
※隣地斜線は明らかに適合する
※外構は令第130条の12の構造とする
※CB塀は施行令第62条の8に適合する
※法19条敷地の安全性支障なし
※盛土規制法に係る切土・盛土なし

■外構仕上げ

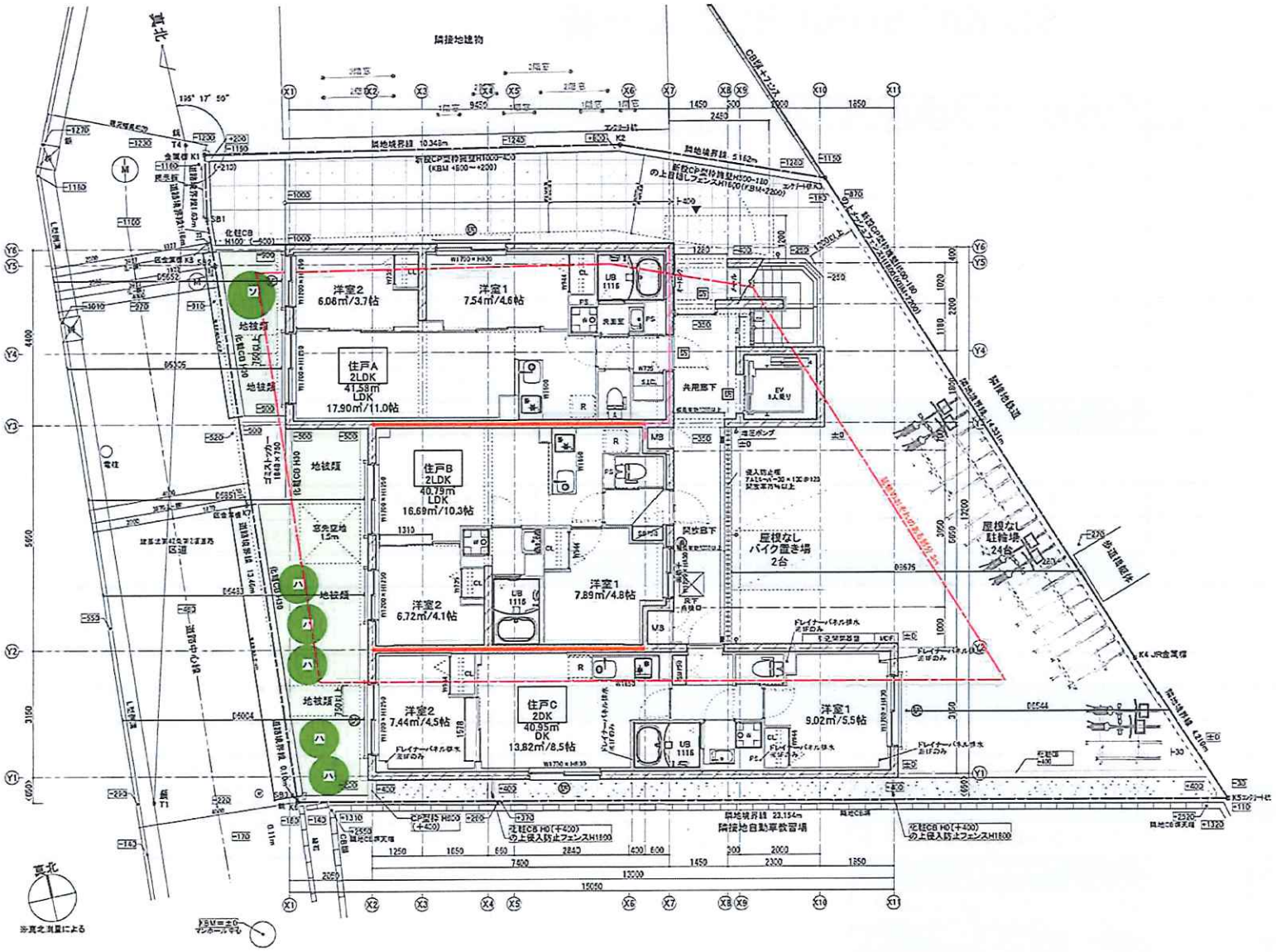
- タイル敷
- 土間コンクリート
- 砂利



■配置図 S=1:100(A3)

OID architects	合同会社 オー・アイ・ディー アーキテクツ 一級建築士事務所 東京都知事登録 第58516号 管理建築士 竹内 昌之 一級建築士大臣登録 第376225号・武藤 信久 一級建築士大臣登録 第383558号 〒153-0043 東京都渋谷区東三丁目16-26-205 TEL.03-5577-2288 FAX.03-6743-9133	DATE DRAWN 2025.05.20	PROJECT (仮称)エルファーロ目黒Ⅲ 新築工事	DRAWING TITLE 配置図 DRAWING NO. A-01

UDI識別番号：W2025UDI01857



■1階 平面図 S=1:100(A3)

■凡例

記号	内容
	延焼の恐れのある部分
	竪穴区画（令112条11項）
	界壁　（令114条）
	都建築安全条例8条区画
⑮	防火設備(法2条9号2のロ・アルミサッシは大臣認定品)
55	遮煙性能を有する防火設備(令112条19項二号) ・建告1360号・建告2563号・建告2564号 ※常閉
▼	主要な出入口
▽	代替進入口（有効750×1200以上 網入ガラスt=6.8）
ⓓ	避難器具（UF:避難ロープ、SF:避難ハシゴ、4F:避難梯）
ⓐ	ABC10型消火器(例数値)・強化液消火器(例数値)

■消防 有窓・無窓判定

階数	床面積	必要開口面積	有効開口面積	判定
1F	139.69	139.69/30=4.65	4.63	有窓
(引違い)1.7×1.25×1/2×3+1.2×1.25×1/2×2=4.63 (有効750×1200以上 網入ガラスt=6.8) ※収容人数 6人				

■外構仕上げ

- タイル敷
- 土間コンクリート
- 砂利

※MBは防煙とし上下に100口以上の開口設置
※住宅用窓シャッタースラット1mm以下、ロックは外部から容易に破壊が可能なものとする

■階段

1～4階 屋内直通階段	
構造	鉄筋コンクリート造
幅員	750以上
踏面	240
蹴上	220以下
手摺	内壁に設置・D=100未満

■防火設備認定番号

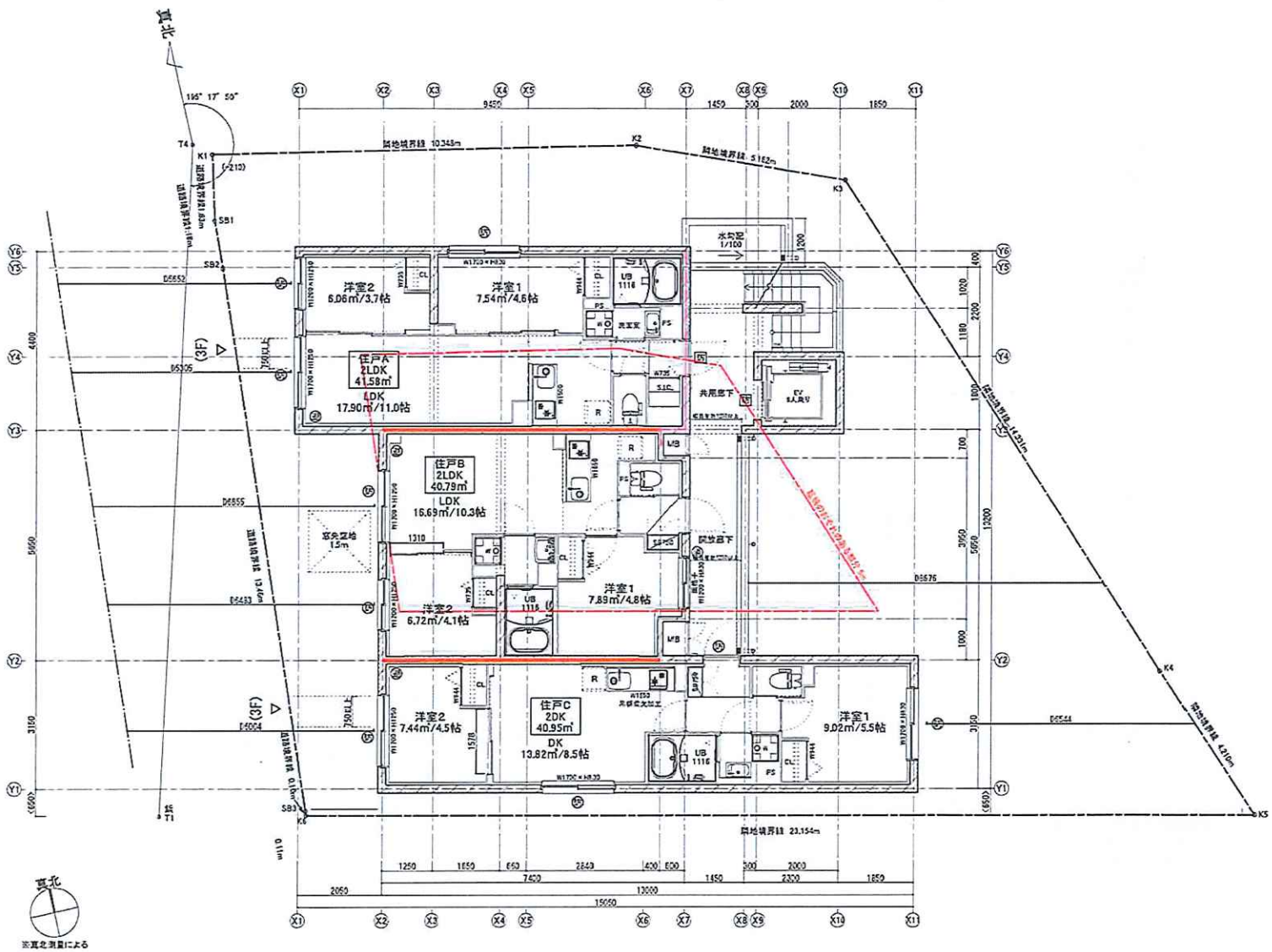
引違い窓	EB-2315-10
滑りすべり出し窓	EB-3172-3

■特記事項

※法27条 耐火建築物とする。
※令112条 防火区画・PS/MBはコンクリートスラブにより水平区画とする。
※水道法16条(給水装置の保護・材質)に適合する。
※下水道法10条1項(排水設備の構造)に適合する。
※ガス事業法162条に適合する。
※告示1447号基準(結露防止の配慮)に適合する。
※延焼のおそれのある部分の開口部100㎡以下は防火戸とする。
※排煙設計
・階段室:令126条の2 1項三号
※歩行距離
・令第125条及び令第126条に規定する直通階段若しくは、屋外までの出口に至る歩行距離は明らかに適合する。
※火気使用
・消防設備(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、有効な給排気源確保をとること。
・ドシンフードは不燃材料とし、火源から80cm以上1～2m内に設置。
・ダクトは亜鉛めっき鋼板t=0.5以上 φ150FRW t=50間等巻、FD付。
・火気周囲15cm及び上方1～は準耐火構造(相当)とする。

OID architects 合同会社 オー・アイ・ディー アーキテクツ 一級建築士事務所 東京都知事登録 第53501号 管理建築士 的木 康之 一級建築士大臣登録 第292025号・宅地 建物 一級建築士大臣登録 第301591号 〒153-0043 東京都目黒区東山1-18-28-205 TEL:03-5577-2288 FAX:03-5743-5123	DATE DRAWN 2025.06.20	PROJECT (仮称)エルファーロ目黒Ⅲ 新築工事	DRAWING TITLE 1階 平面図 DRAWING NO. A-03

UDI識別番号：W2025UDI01857



※真北測量による

■2～3階 平面図 S=1:100(A3)

■凡例

記号	内容
	延焼のおそれのある部分
	竪穴区画（令112条11項）
	界壁　（令114条）
	都建築安全条例8条区画
Ⓢ	防火設備(法2条9号2のロ・アルミサッシは大臣認定品)
防	遮炎性能を有する防火設備(令112条19項二号) ・建告1360号・建告2563号・建告2564号 ※常閉
▼	主要な出入口
▽	代替進入口（有効750×1200以上 網入ガラスt=6.8）
④	避難器具 （2F:避難ロープ、3F:避難ハシゴ、4F:緩降機）
⑥	ABC10型消火器(低炭素)・強化液消火器(寄宿舎)

■消防 有窓・無窓判定

階数	床面積	必要開口面積	有効開口面積	判定
2-3F	139.69	139.69/30=4.65	4.68	有窓
(引違い)1.7×1.25×1/2×3+1.2×1.25×1/2×2=4.68 (有効750×1200以上 網入ガラスt=6.8) ※収容人数 6人				

※MBは防煙とし上下に100以上の開口設置
※住戸用空シャッタースラット1mm以下、ロックは外部から容易に破壊が可能なものとする

■階段

1～4階 屋内直通階段	
構造	鉄筋コンクリート造
幅員	750以上
踏面	240
蹴上	220以下
手摺	内壁に設置・D=100未満

■防火設備認定番号

引違い窓	EB-2315-10
滑すべり出し窓	EB-3172-3

■特記事項

※法27条 耐火建築物とする。
※令112条 防火区画・PS/MBはコンクリートスラブにより水平区画とする。
※水道法16条/給水装置の構造・材質に適合する。
※下水道法10条/13項排水設備の構造に適合する。
※ガス事業法162条に適合する。
※告示1447号基準/給湯器の転倒防止措置に適合する。
※延焼のおそれのある部分の開口部100㎡以下は防火戸とする。
※特殊構造
・階段室：令126条の2 1項三号
※歩行距離
・令第125条及び令第125条に規定する直通階段若しくは、屋外までの出口に至る歩行距離は明らかに適合する。
※火気使用
・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、有効な離隔距離をとること。
・レンジフードは不燃材料とし、火源から80cm以上一辺内に設置。
・ドラフトは金属ハネ板t=0.3以上 かつ15CFM以下SC同等を、FDTT。
・火気使用15cm及び上方1mは準耐火構造(相当)とする。

OID architects
合同会社オー・アイ・ディー アーキテクツ
一級建築士事務所 東京都知事登録 第51501号
管理建築士 鈴木 達之 一級建築士大臣登録 第292525号・北原 信夫 一級建築士大臣登録 第386733号
〒152-0013 東京都目黒区南二-16-20-203 TEL.03-5377-2288 FAX.03-6743-8133

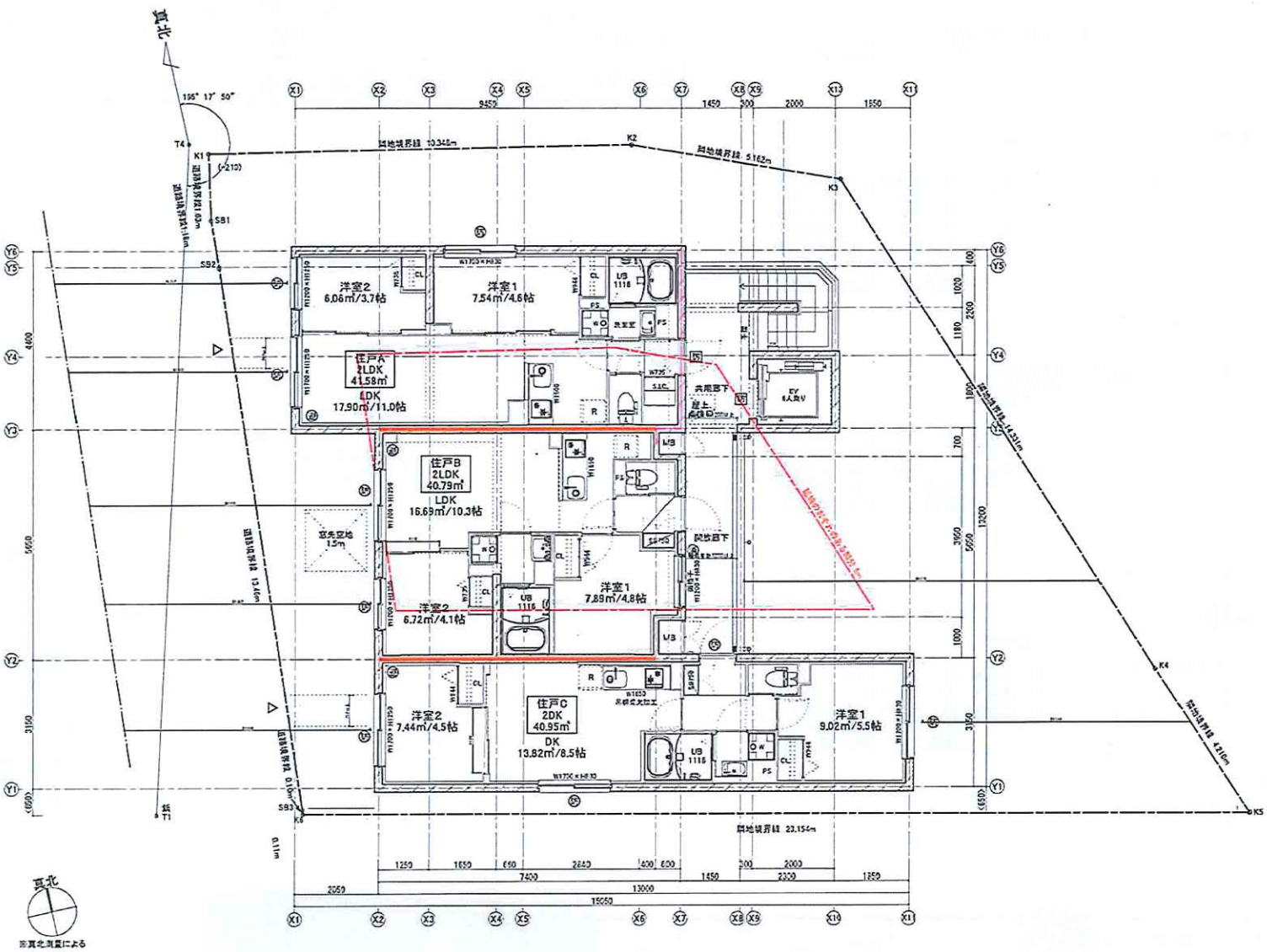
DATE	DRAWN	2025.06.20

PROJECT：（仮称）エルファーロ目黒Ⅲ 新築工事

DRAWING TITLE：2～3階 平面図

DRAWING NO.：A-04

UDI識別番号：W2025UDI01857



■1階 平面図 S=1:100(A3)

■凡例

記号	内容
	延焼の恐れのある部分
	竪穴区画（令112条11項）
	界壁　（令114条）
	都建築安全条例8条区画
⑮	防火設備(法2条9号2の ロ・アルミサッシは大臣認定品)
55	遮炎性能を有する防火設備(令112条19項二号) ・建告1360号・建告2563号・建告2564号 ※常閉
▼	主要な出入口
▽	代替進入口（有効750×1200以上 網入ガラスt=6.8）
⑭	避難器具 （2F:避難ロープ、3F:避難ハシゴ、4F:避難橋）
⑧	ABC10型消火器(住戸用)・強化液消火器(共用部)

■消防 有窓・無窓判定

階数	床面積	必要開口面積	有効開口面積	判定
4F	139.69	139.69/30=4.65	4.68	有窓
(引違い)1.7×1.25×1/2×3+1.2×1.25×1/2×2=4.68 (有効750×1200以上 網入ガラスt=6.8) ※収容人数 6人				

※MBは防煙とし上下に100口以上の開口設置
※住宅用防シャッタースラット1mm以下、ロックは外部から容易に破壊が可能なものとする

■階段

1～4階 屋内直通階段	
構造	鉄筋コンクリート造
幅員	750以上
踏面	240
蹴上	220以下
手摺	内壁に設置・D=100未満

■防火設備認定番号

引違い窓	EB-2315-10
縦すべり出し窓	EB-3172-3

■特記事項

※法27条 耐火建築物とする。
※令112条 防火区画・PS/MBはエクストスラブにより水平区画とする。
※水道法16条(給水装置の構造・材質)に適合する。
※下水道法12条1項(排水設備の構造)に適合する。
※ガス事業法162条に適合する。
※告示1447号基準(給湯器の転倒防止措置)に適合する。
※延焼のおそれのある部分の開口部100㎡以下は防火戸とする。
※排煙検討
・階段室:令126条の2 1項三号
※歩行距離
・令第121条及び令第125条に規定する直通階段若しくは、屋外までの出口に至る歩行距離は明らかに適合する。
※火気使用
・調理設備(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、有効な離隔距離をとること。
・レンジフード"は不燃材料とし、火源から80cm以上t=1以内に設置。
・タトは基礎が不燃材(t=0.5)以上 ①150FRW t=50同等品、FD付。
・火気周囲15cm及び上方1mは準耐火構造(相当)とする。

OID architects
合同会社 オー・アイ・ディー アーキテクツ
一級建築士事務所 東京都知事登録 第53501号
管理建築士 鈴木 康之 一級建築士大臣登録 第372523号・志茂 修久 一級建築士大臣登録 第346533号
〒152-0013 東京都荏原区荏原1-18-20-203 TEL03-3577-2233 FAX03-5145-5335

DATE	DRAWN	2025.06.20

PROJECT
（仮称）エルファーロ目黒Ⅲ 新築工事

DRAWING TITLE
4階 平面図

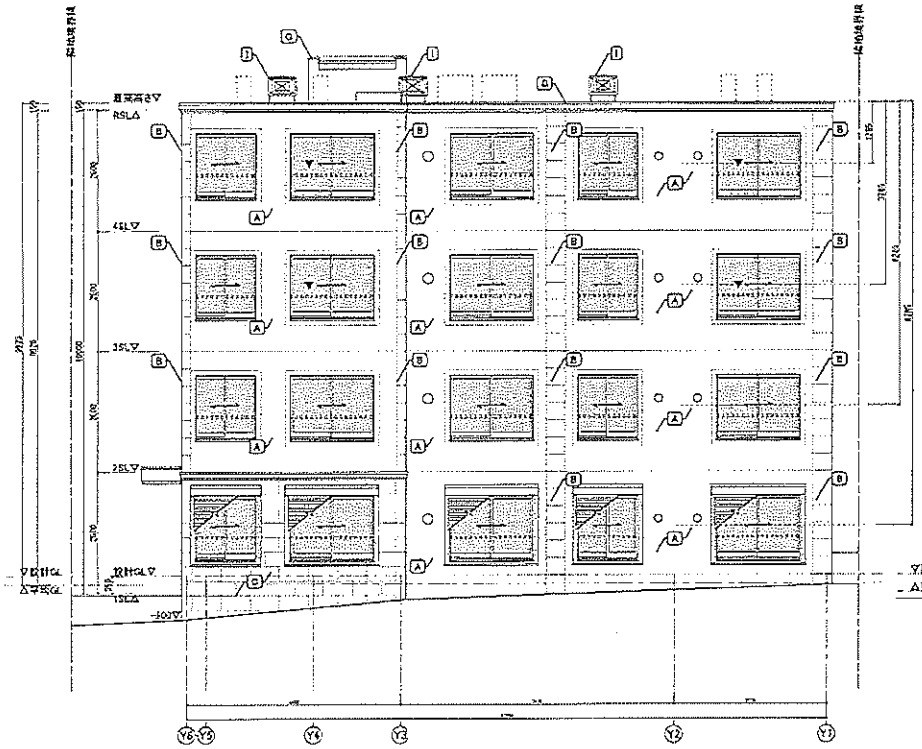
DRAWING NO.
A-05

UD:識別番号：W2025UD01857

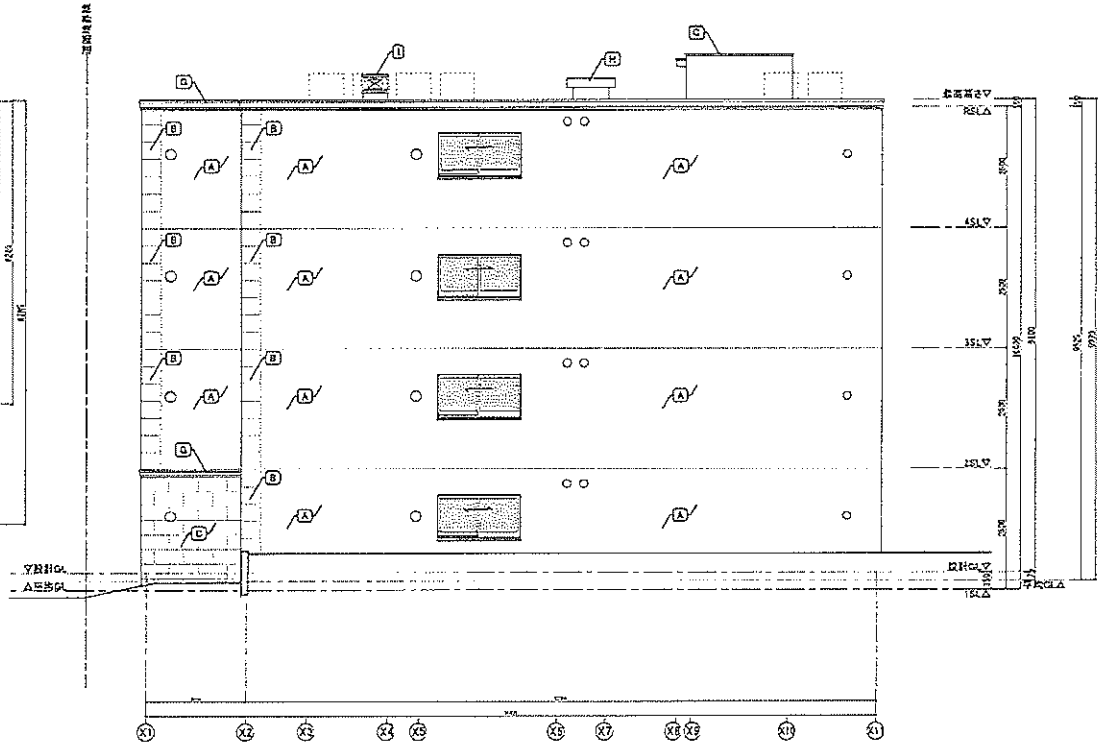
■凡例

記号	材質・仕上　※指定材料の素材決定は「デザイン図」によるものとし、監理者に確認すること	
A	超耐久低汚染型一液水性セラミックシリコン樹脂系塗料	水性セラミシリコン(3分艶)(エスケー化研)
B	ローラー用水性アクリルシリコン樹脂系石材調塗材	サンドフレッシュS(エスケー化研)
C	磁器質タイル 600×300	ポーラーフォーグPG-36-60(ニッタイ工業)
D	モザイクタイル	ピンコモザイクボーダー(ニッタイ工業)
E	アルミルーバー手摺	P型ブラインドシール(サンレール)
F	雨樋:カラーVU 75φ	
G	笠木:アルミアングル押さえ金物	

記号	材質・仕上
H	ウレタン塗膜防水(アンテナ基礎・在来ハト小屋・排水溝)
I	既製品ハト小屋(ハトコット貝等品)
共通	アルミサッシ(下端がFL+1100以下の部分には開閉式手摺設置・点検扉)
共通	ベントキャップ　外壁色合わせ
屋根	シート防水
▽	代替進入口　・足下部:ガラスなし　・サッシ部:網入りガラス t=6.8 ・有効700×1200mm以上



■西側立面図　S=1:100(A3)



■南側立面図 S=1:100(A3)

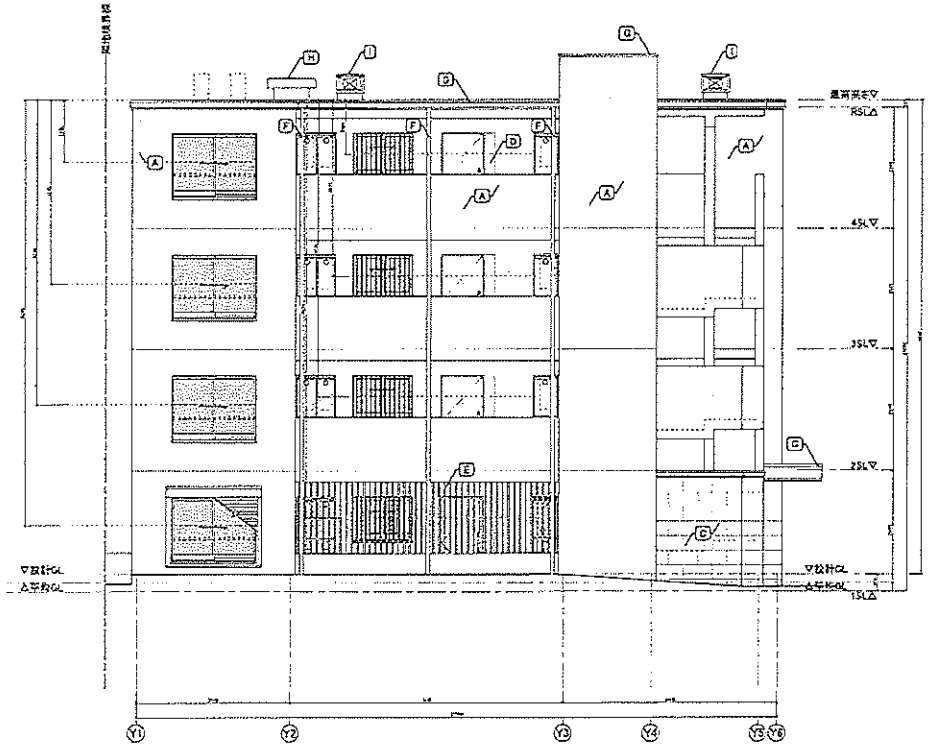
OID architects	合同会社 オー・アイ・ディー アーキテクツ 一級建築士事務所 東京都知事登録 第33513号 管理建築士 竹本 康之　一級建築士大臣登録 第310338号　宅地 建物 一級建築士大臣登録 第381094号 〒153-0051 東京都目黒区上目黒1-14-27-305 TEL.03-5979-7033 FAX.03-5979-7133	DATE / DRAWN 2025.06.17	PROJECT (仮称)エルファー目黒Ⅲ 新築工事
DRAWING TITLE 立面図1	DRAWING NO. A-06		

UDI識別番号：W2025UDI01857

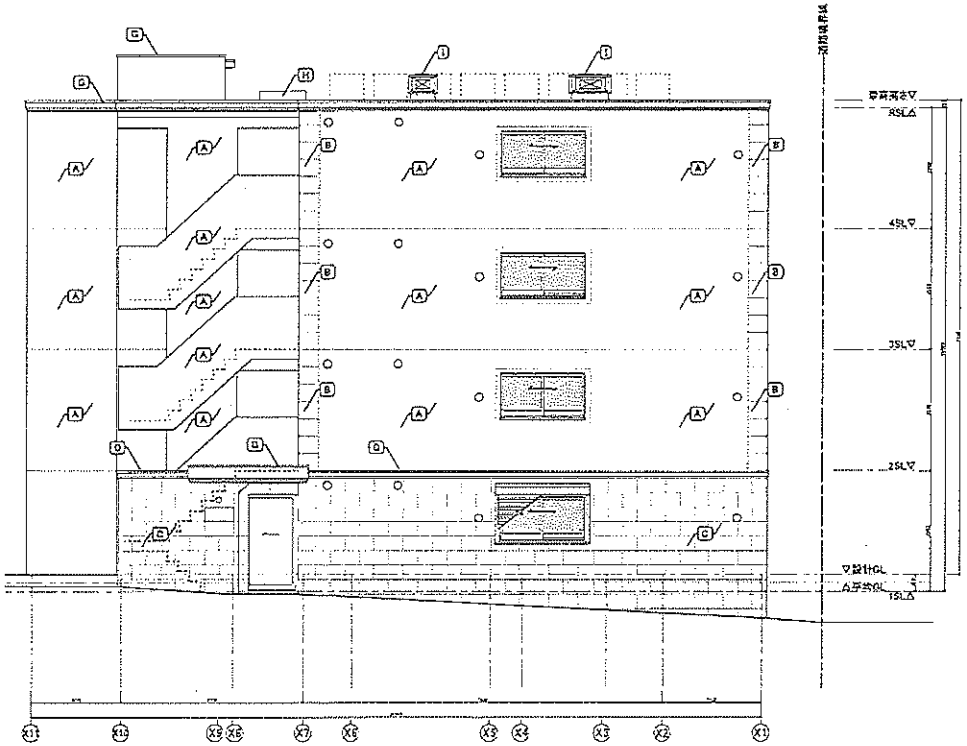
■凡例

記号	材質・仕上　※指定材料の採材決定は「デザイン図」によるものとし、監理者に相談すること	
A	超耐久・低汚染型一液水性セラミックシリコン樹脂系塗材	水性セラミシリコン(3分艶)[エスケー化研]
B	ローラー用水性アクリルシリコン樹脂だ石材調塗材	サンドフレンシニ5[エスケー化研]
C	磁器質タイル　600×300	ポーラーウォーン(P0-36-55)[ニッタイ工業]
D	モザイクタイル	ビッツモザイクボーダー・角部[ニッタイ工業]
E	侵入防止柵	アルミルーバー30×100@120(受注高75%以上)
F	型枠:カラーVU 75φ	
G	笠木:アルミアングル押さえ金物	

記号	材質・仕上
H	ウレタン塗膜防水(アンテナ基礎・笠木ハト小屋・排水溝)
I	既製品ハト小屋(ハトコット民芸品)
共通	アルミサッシ(下端がFL+1100以下の部分には脱着式手摺設置・点検窓設)
共通	ベントキャップ　外壁色合わせ
屋根	シート防水
▽	代替出入口　・底下部:ガラスなし　・サッシ部:嵌入りガラス(t=6.8) ・有効725×1200mm以上



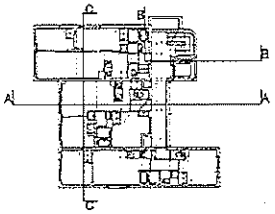
■東側立面図　S=1:100(A3)

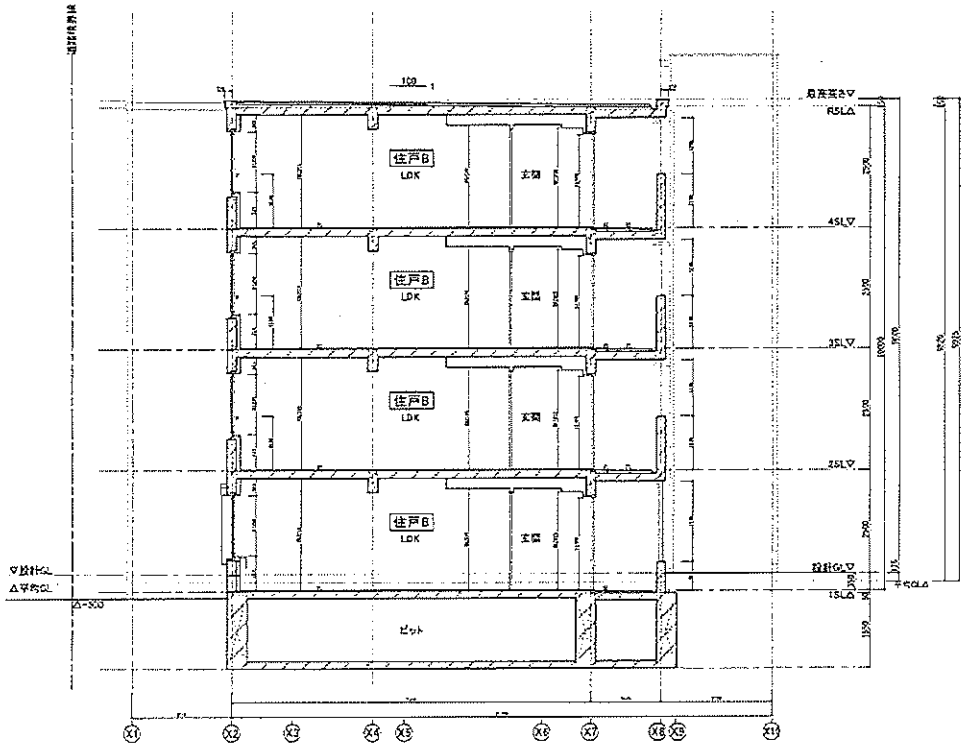


■北側立面図 S=1:100(A3)

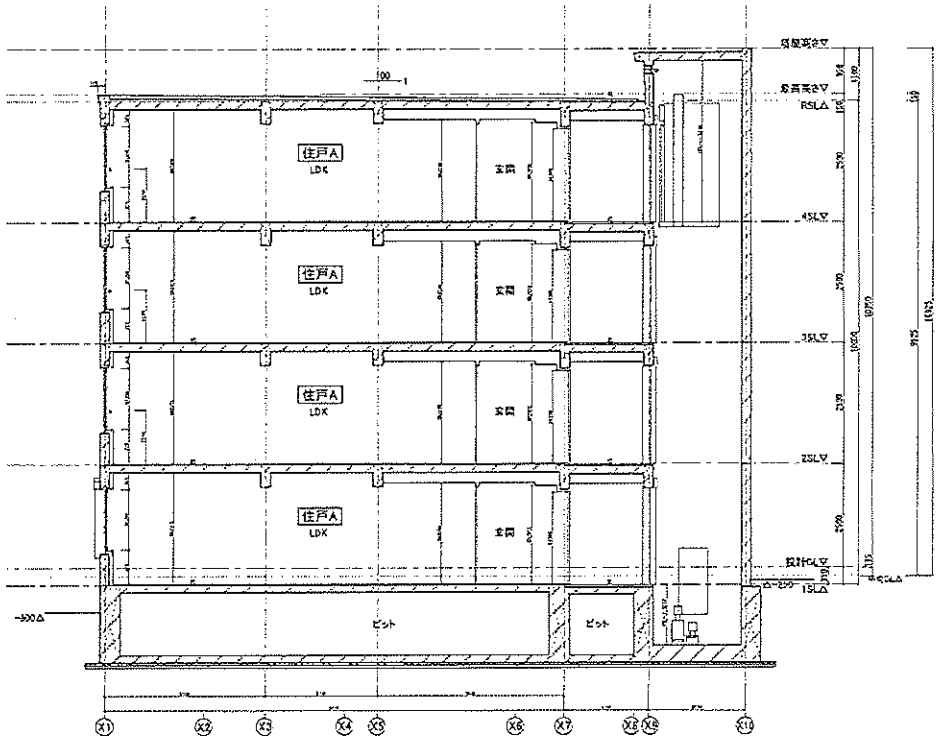
OID architects	合同会社 オー・アイ・ディー アーキテクツ 一級建築士事務所 東京都知事登録 第34021号 専属建築士 佐藤 英之 一級建築士大臣登録 第302335号・加藤 信久 一級建築士大臣登録 第301588号 〒150-0013 東京都渋谷区新南1-12-21-301 TEL:03-5317-2724 FAX:03-4345-9133	DATE　DRAWN　2025.06.10	PROJECT　(仮称)エルファーロ目黒Ⅲ 新築工事
			DRAWING TITLE　立面図2 DRAWING NO.　A-07

UDI識別番号：W2025UDI01857





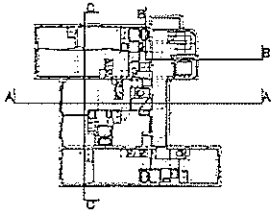
■断面図A S=1:100(A3)

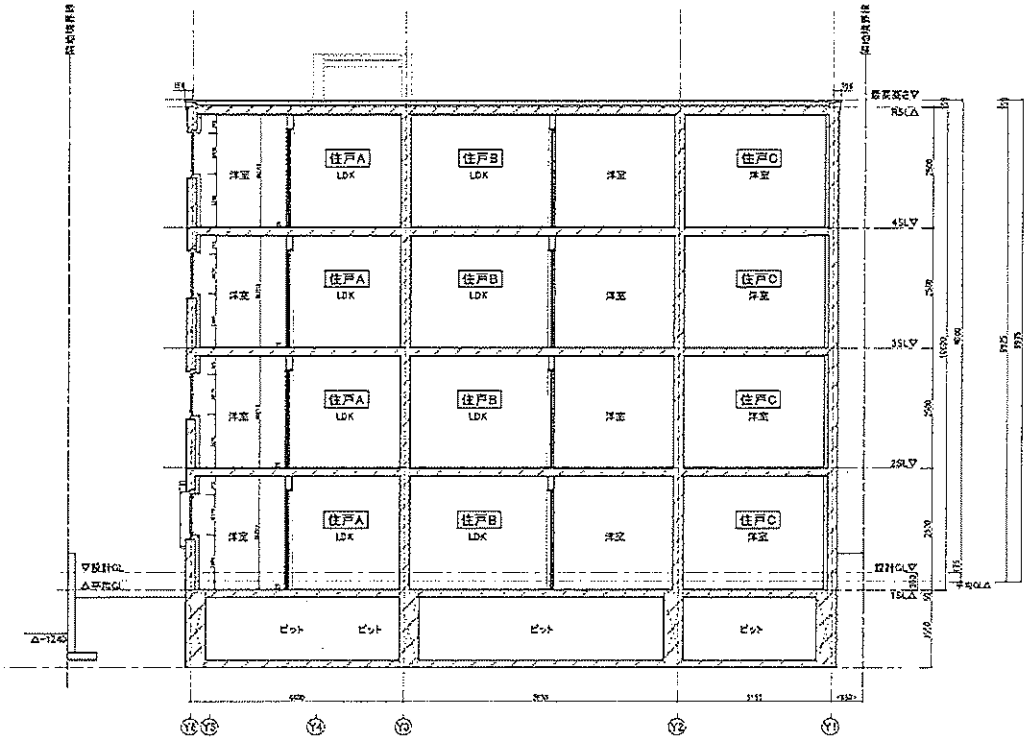


■断面図B S=1:100(A3)

OID architects	合同会社オー・アイ・ディー アーキテクツ	DATE / DRAWN 2025.06.20	PROJECT (仮称)エルファーロ目黒Ⅲ 新築工事	DRAWING TITLE 断面図1 / DRAWING NO. A-08a

UDI識別番号：W2025UDI01857





■断面図B S=1:100(A3)

OID architects	合同会社オー・アイ・ディー アーキテクツ	DATE DRAWN 2025.06.20	PROJECT (仮称)エルファーロ目黒Ⅲ 新築工事	DRAWING TITLE 断面図2 / DRAWING NO. A-08b