

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク大井町VI				
所在地	住居表示	東京都品川区東大井3-20-10（予定）			
	地番	東京都品川区東大井1147-216、217			
交通	JR京浜東北線・りんかい線 他 大井町駅 徒歩10分 / 京急本線 立会川駅 徒歩6分				
地積	300.36 m ² (90.85 坪) 公簿				
価格	9億5900万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
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	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	宅地造成等工事規制区域、下水道処理区域				
道路	北側約5.4m（公道）接道約14.1m				
道路負担					
現況		築年	2027年3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	643.66 m ² (194.7 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

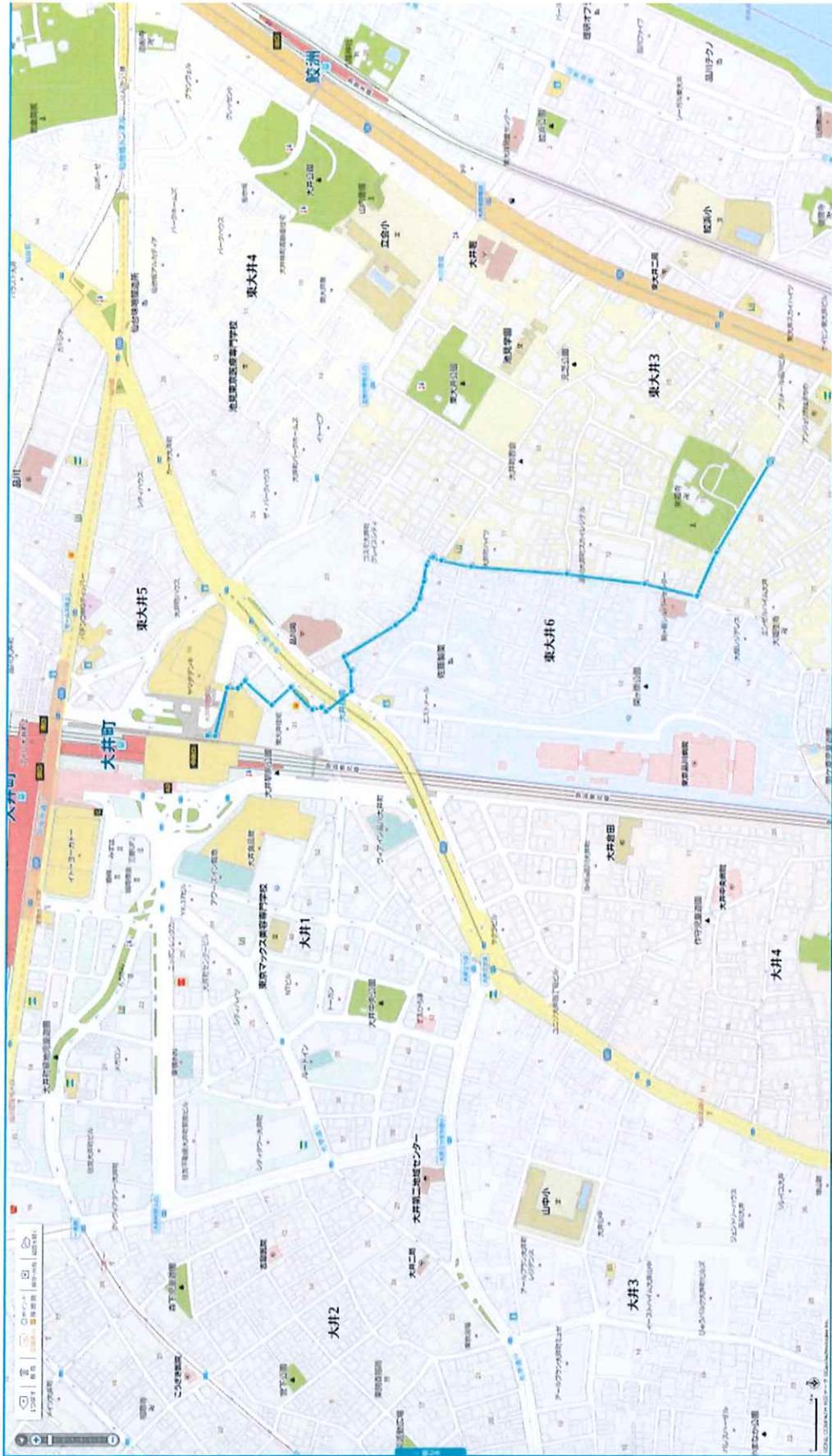
備考 年額収入41,916,000円 月額収入3,493,000円 表面 利回り 4.37% 満室想定

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

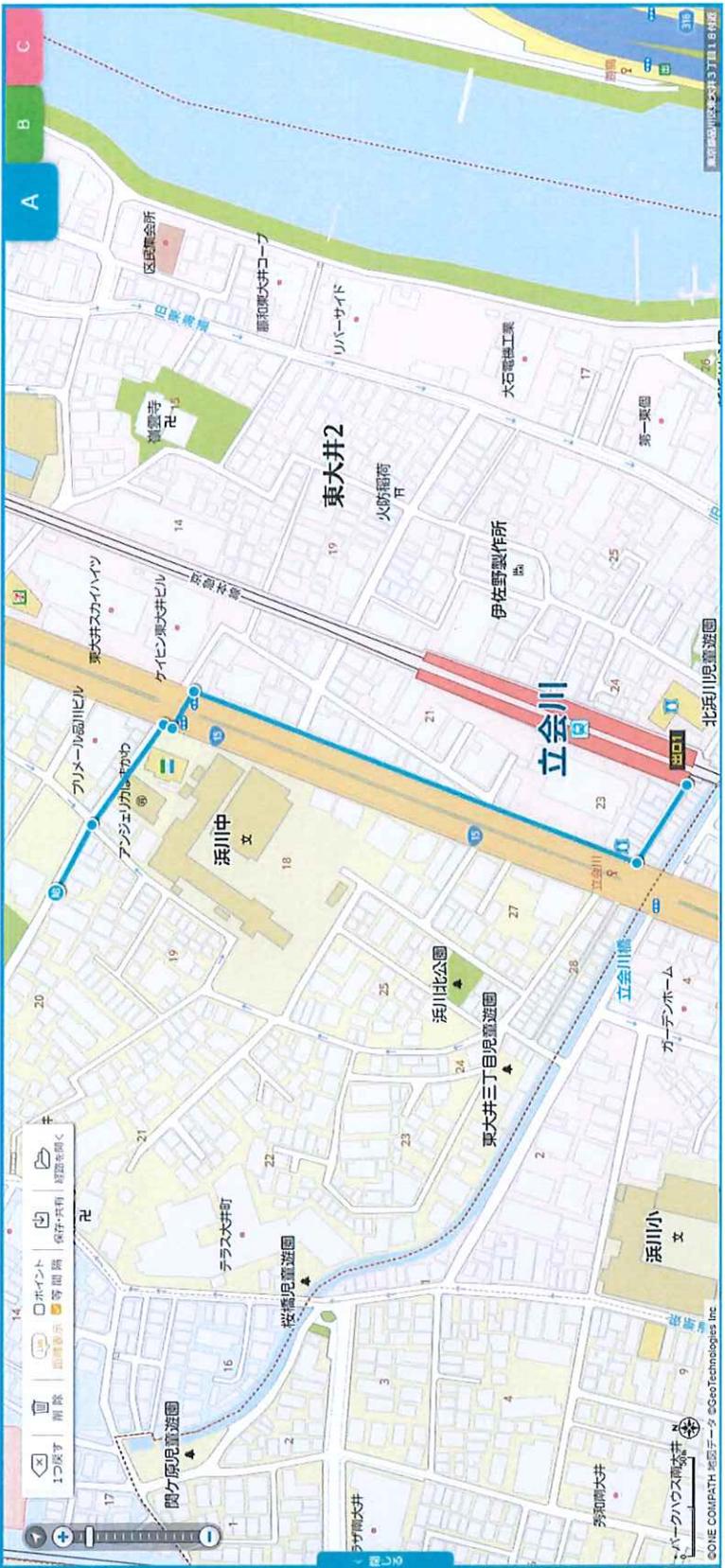
798m
997 5
15
38
0.2%



1つ戻す 解除 1つ進む

ロケーション 専用図 保存・共有 履歴を開く

測速表示 距離表示



距離 A

416m

519 歩 (歩幅80cm)

歩速 3.2m/分

8分

消費カロリー 20kcal

消費カロリー 歩速 30歩、50歩 消費カロリー 1歩、150歩

消費カロリー カスタマイズ 歩速と歩幅をワンドロワー表示も動かす設定

415.8m

レントロール

部屋No	面積	月額賃料(税込)	消費税	月額賃料(税込)	賃料単価	年額賃料(税込)	年額賃料(税込)	敷金	賃貸期間
1	27.16㎡	8.21坪	153,000円	153,000円	18,695円	1,836,000円	1,836,000円		
2	26.36㎡	7.97坪	152,000円	152,000円	19,071円	1,824,000円	1,824,000円		
3	31.42㎡	9.50坪	186,000円	186,000円	19,578円	2,232,000円	2,232,000円		
4	30.48㎡	9.22坪	186,000円	186,000円	20,173円	2,232,000円	2,232,000円		
5	30.58㎡	9.25坪	187,000円	187,000円	20,216円	2,244,000円	2,244,000円		
6	27.16㎡	8.21坪	156,000円	156,000円	19,001円	1,872,000円	1,872,000円		
7	26.36㎡	7.97坪	155,000円	155,000円	19,447円	1,860,000円	1,860,000円		
8	31.42㎡	9.50坪	189,000円	189,000円	19,894円	2,268,000円	2,268,000円		
9	30.48㎡	9.22坪	189,000円	189,000円	20,498円	2,268,000円	2,268,000円		
10	30.58㎡	9.25坪	190,000円	190,000円	20,540円	2,280,000円	2,280,000円		
11	27.16㎡	8.21坪	157,000円	157,000円	19,123円	1,884,000円	1,884,000円		
12	26.36㎡	7.97坪	156,000円	156,000円	19,573円	1,872,000円	1,872,000円		
13	31.42㎡	9.50坪	190,000円	190,000円	20,000円	2,280,000円	2,280,000円		
14	30.48㎡	9.22坪	190,000円	190,000円	20,607円	2,280,000円	2,280,000円		
15	30.58㎡	9.25坪	191,000円	191,000円	20,648円	2,292,000円	2,292,000円		
16	54.05㎡	16.35坪	295,000円	295,000円	18,042円	3,540,000円	3,540,000円		
17	31.42㎡	9.50坪	190,000円	190,000円	20,000円	2,280,000円	2,280,000円		
18	30.48㎡	9.22坪	190,000円	190,000円	20,607円	2,280,000円	2,280,000円		
19	30.58㎡	9.25坪	191,000円	191,000円	20,648円	2,292,000円	2,292,000円		
駐輪場	10台		0円	0円		0円	0円		
合計	584.53㎡	176.82坪	3,493,000円	3,493,000円	@19,754円	41,916,000円	41,916,000円		

【取得価格】 売買価格(税込)	959,000,000円
【取得価格】 消費税	31,110,400円
【収入】 年額賃料(満室想定)	41,916,000円
表面利回り	4.37%
【NET収入】年額	36,686,276円
NET利回り	3.82%

【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

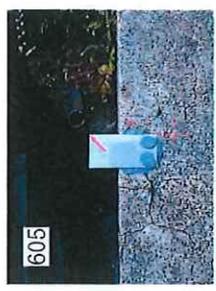
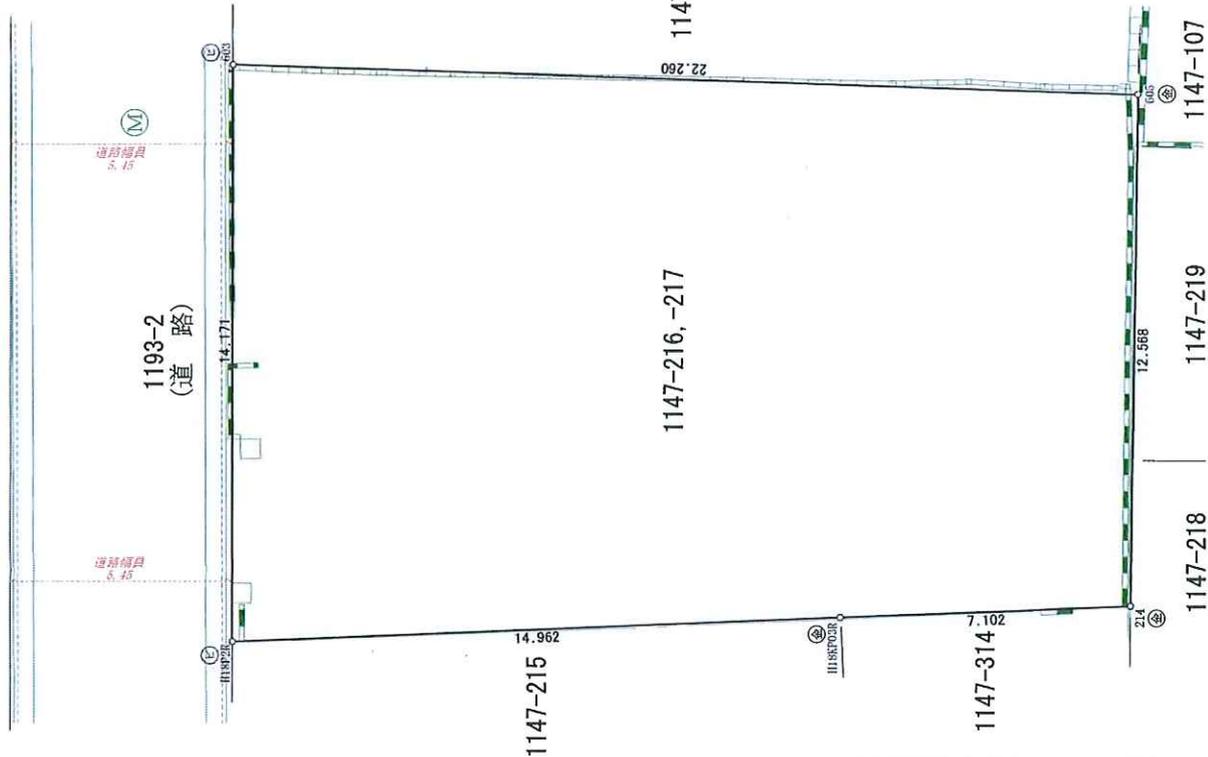
P/M費	支出(税込)※年額		試算根拠	
	見積額	月額賃料	月額賃料	試算根拠
BM費	842,160円	見積額	月額	63,800円 ×12
水道光熱費	66,000円	※想定	月額	5,000円 ×12
インターネット・カメラ	677,160円	※想定	月額	51,300円 ×12
火災保険	94,080円	見積額		94,080円
固都税	2,167,096円	※概算		2,167,096円
年間支出計	5,229,724円			

※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。

ア 971-6
イ 971-3
ウ 833-13
エ 836-9
オ 1147-422
カ 1147-424
キ 1147-426
ク 1147-428
コ 道
ク 1194-27

品川区東大井三丁目1147番216、同番217

土地測量図 縮尺：1/125



座標求積表

地番	1147-216、-217			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
214	479.740	488.823	-6253.289099	
605	473.179	499.543	6104.915003	
603	491.961	511.491	13291.605126	
H18P2R	499.165	499.288	-2980.250072	
H18KP03R	485.992	492.193	-9560.849025	
		倍面積	582.131933	
		面積	296.0659665	
		地積	296.06	

<注>道路との境界については、査定・確認済
 土地との境界については、立会・確認済
 長所は、上掲の図に角度を使用しているため
 建築物の設計をする場合には真北測量が必要となります。

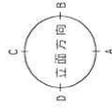
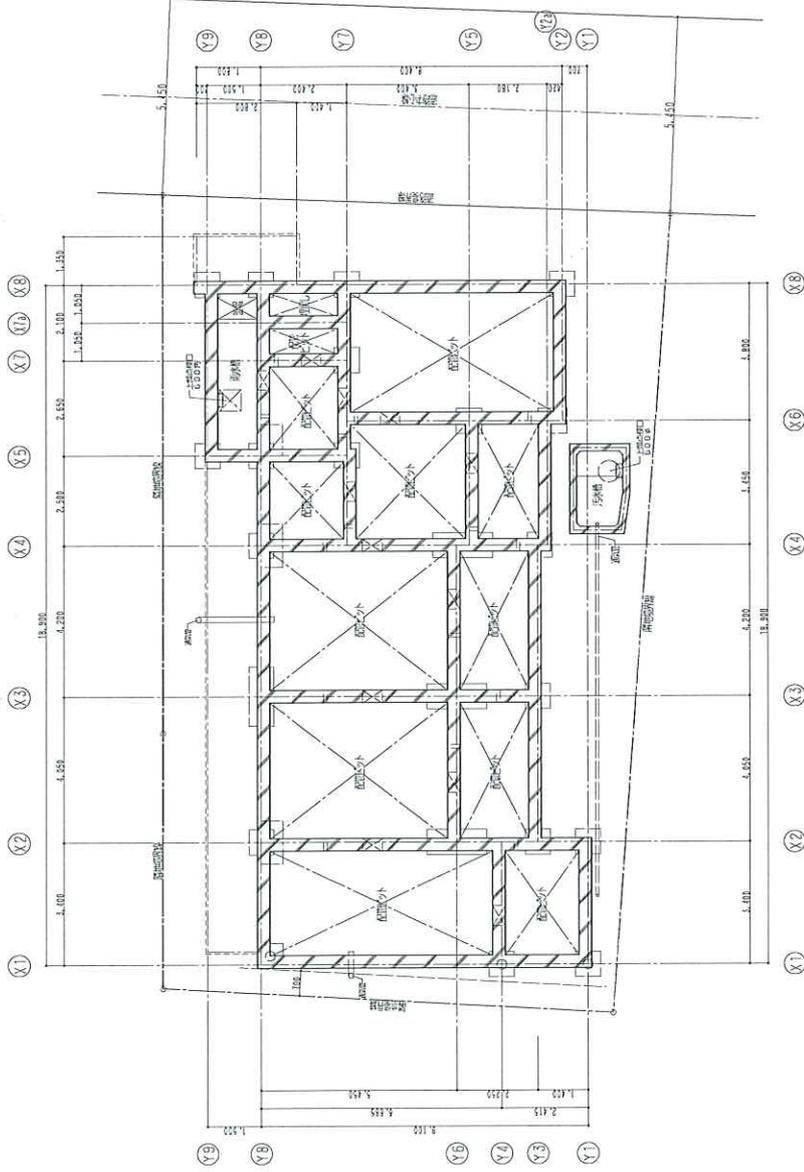
- ① コンクリート杭
 - ② 金属標
 - ③ 鋳物杭
 - ④ 御影石
 - ⑤ プラスチック杭
 - ⑥ 刻印
 - ⑦ ペンキ
 - ⑧ 木杭
- ※凡例の無いものは計測点。
 単位はメートル



令和 7 年 2 月 13 日 作製
 横浜市港北区大戸町61-5番地1
 土地家屋調査士 木村勇仁事務所
 TEL 045-439-7661
 FAX 045-439-7662
 WN-SA-R6F-012-1-2



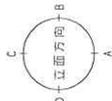
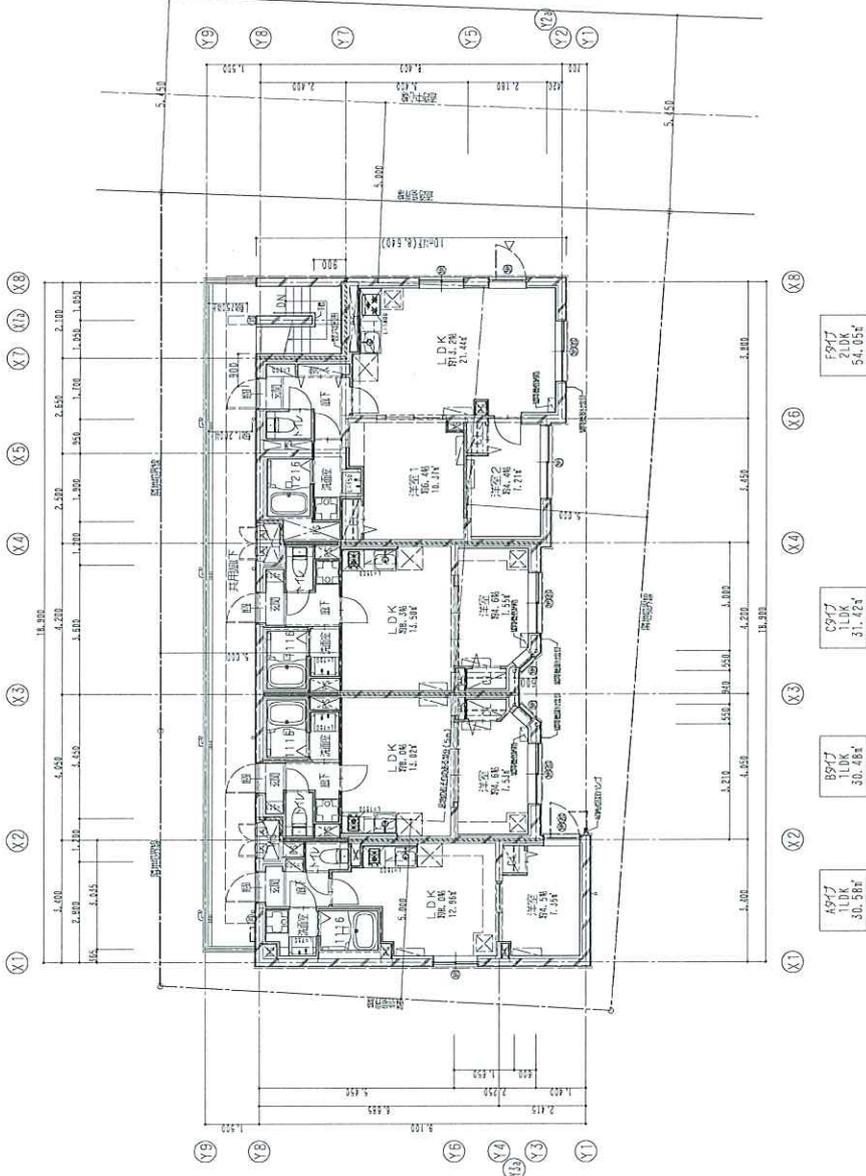
凡例	
	入組 550φ
	出組 100φ
	出組 150φ
	スラブ
	柱 h=500



図面番号 A-4-	工事名称 NO. 02030805-01 エルファ-ロ大井町 新築工事	図面名称 1階平面図
縮尺 A2: 3=1/100 A3: 3=1/141	設計 一級建築士 長谷部 達也	図面名称 ピット 階平面図
大東建設(株)品川支店 一級建築士事務所		
設計 2025年 10月 16日		



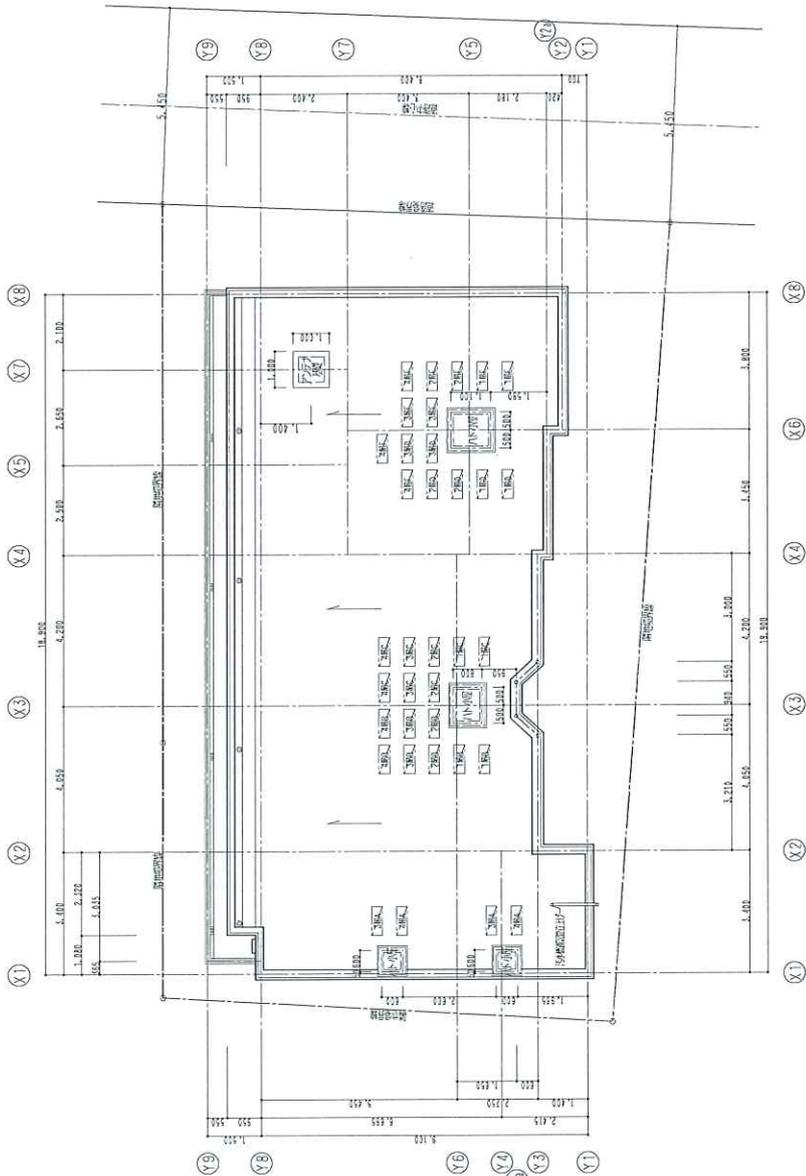
凡例	
⊙	断気 断熱材付スス
○	断気 (フロア)ドレン 75φ
◎	中継ドレン 75φ
⊠	コーナードレン
⊔	タラップ
⊕	天井開口
⊖	フロア開口 断熱材付 中段 ハンカコバアスス
⊗	外断熱スス
⊘	エアコンスス
⊙	エアコン外断熱スス
⊚	エアコン室内断熱スス
□	窓ガラス
⊔	下地巾
⊔	高気密窓ガラス



凡例	
1	断気 断熱材付スス
2	断気 (フロア)ドレン 75φ
3	中継ドレン 75φ
4	コーナードレン
5	タラップ
6	天井開口
7	フロア開口 断熱材付 中段 ハンカコバアスス
8	外断熱スス
9	エアコンスス
10	エアコン外断熱スス
11	エアコン室内断熱スス
12	窓ガラス
13	下地巾
14	高気密窓ガラス

図面番号	A-4-5
図面名称	4階平面図
縮尺	A2:3=1/100 A3:3=1/141
工事名称	新築工事
NO.	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺
図面名称	品川支店
図面名称	一級建築士事務所
図面名称	長谷部 達也
図面名称	建設士番号 3666268
図面名称	4階平面図
設計	2025年 10月 1日

面積	4977	LDK	30.56㎡
面積	8977	LDK	30.48㎡
面積	6977	LDK	31.42㎡
面積	5977	LDK	54.05㎡



図番 一級建築士事務所 長谷部 謙也	図面番号 A-5	図面名称 A2.35=1/100 A3.55=1/41
大東建設(株)品川支店 一級建築士事務所	工事名称 NO. 02(B)(3)(5) - 01 エルファ-ロム井町IV 新築工事	図面名称 A2.35=1/100 A3.55=1/41
設計 2025年 10月 16日	図面番号 A-5	図面名称 A2.35=1/100 A3.55=1/41
	工事名称 NO. 02(B)(3)(5) - 01 エルファ-ロム井町IV 新築工事	図面名称 A2.35=1/100 A3.55=1/41
	図番 一級建築士事務所 長谷部 謙也	図面番号 A-5
	図面名称 A2.35=1/100 A3.55=1/41	図面名称 A2.35=1/100 A3.55=1/41

