

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク祐天寺Ⅲ				
所在地	住居表示	東京都目黒区中町2-17-12			
	地番	東京都目黒区中町2-1420-4			
交通	東急東横線 祐天寺駅 徒歩9分				
地積	228.82 ㎡ (69.21 坪) 公簿				
価格	9億300万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第1種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/1.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他	高さの最低限度10m、最低敷地面積70㎡、宅地造成等規制区域				
道路	西北側約7.9m（公道）接道約17.7m / 南西側約5.8m（公道）接道約10.5m				
道路負担					
現況		築年	令和08年 11月築 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	499.64 ㎡ (151.14 坪)			
引渡し	2026年12月予定		施工会社		
備考 年額収入33,312,000円 月額収入2,776,000円 表面 利回り 3.68% 満室想定					
・総戸数：14戸					
・検査済証取得予定					
・管理会社との賃貸管理契約締結を条件					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

ELFARO祐天寺Ⅲ

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(税抜)	年額賃料(税込)	敷金	賃貸期間
1	001	52.27㎡	15.81坪	297,000円	297,000円	18,785円	3,564,000円	3,564,000円		
2	002	21.52㎡	6.50坪	126,000円	126,000円	19,384円	1,512,000円	1,512,000円		
3	003	44.70㎡	13.52坪	255,000円	255,000円	18,860円	3,060,000円	3,060,000円		
4	101	52.27㎡	15.81坪	300,000円	300,000円	19,975円	3,600,000円	3,600,000円		
5	102	21.52㎡	6.50坪	128,000円	128,000円	19,692円	1,536,000円	1,536,000円		
6	103	44.70㎡	13.52坪	267,000円	267,000円	19,748円	3,204,000円	3,204,000円		
7	201	25.80㎡	7.80坪	170,000円	170,000円	21,794円	2,040,000円	2,040,000円		
8	202	26.47㎡	8.00坪	172,000円	172,000円	21,500円	2,064,000円	2,064,000円		
9	203	21.52㎡	6.50坪	131,000円	131,000円	20,153円	1,572,000円	1,572,000円		
10	204	44.70㎡	13.52坪	270,000円	270,000円	19,970円	3,240,000円	3,240,000円		
11	301	25.80㎡	7.80坪	171,000円	171,000円	21,923円	2,052,000円	2,052,000円		
12	302	26.47㎡	8.00坪	173,000円	173,000円	21,625円	2,076,000円	2,076,000円		
13	303	21.52㎡	6.50坪	132,000円	132,000円	20,307円	1,584,000円	1,584,000円		
14	304	28.24㎡	8.54坪	184,000円	184,000円	21,545円	2,208,000円	2,208,000円		
合計		457.50㎡	138.39坪	2,776,000円	2,776,000円	@20,059円	33,312,000円	33,312,000円		

【取得価格】 売買価格(税込)	903,000,000円
【取得価格】 消費税	31,467,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	33,312,000円
表面利回り	3.68%
【NET収入】年額	29,276,951円
NET利回り	3.24%

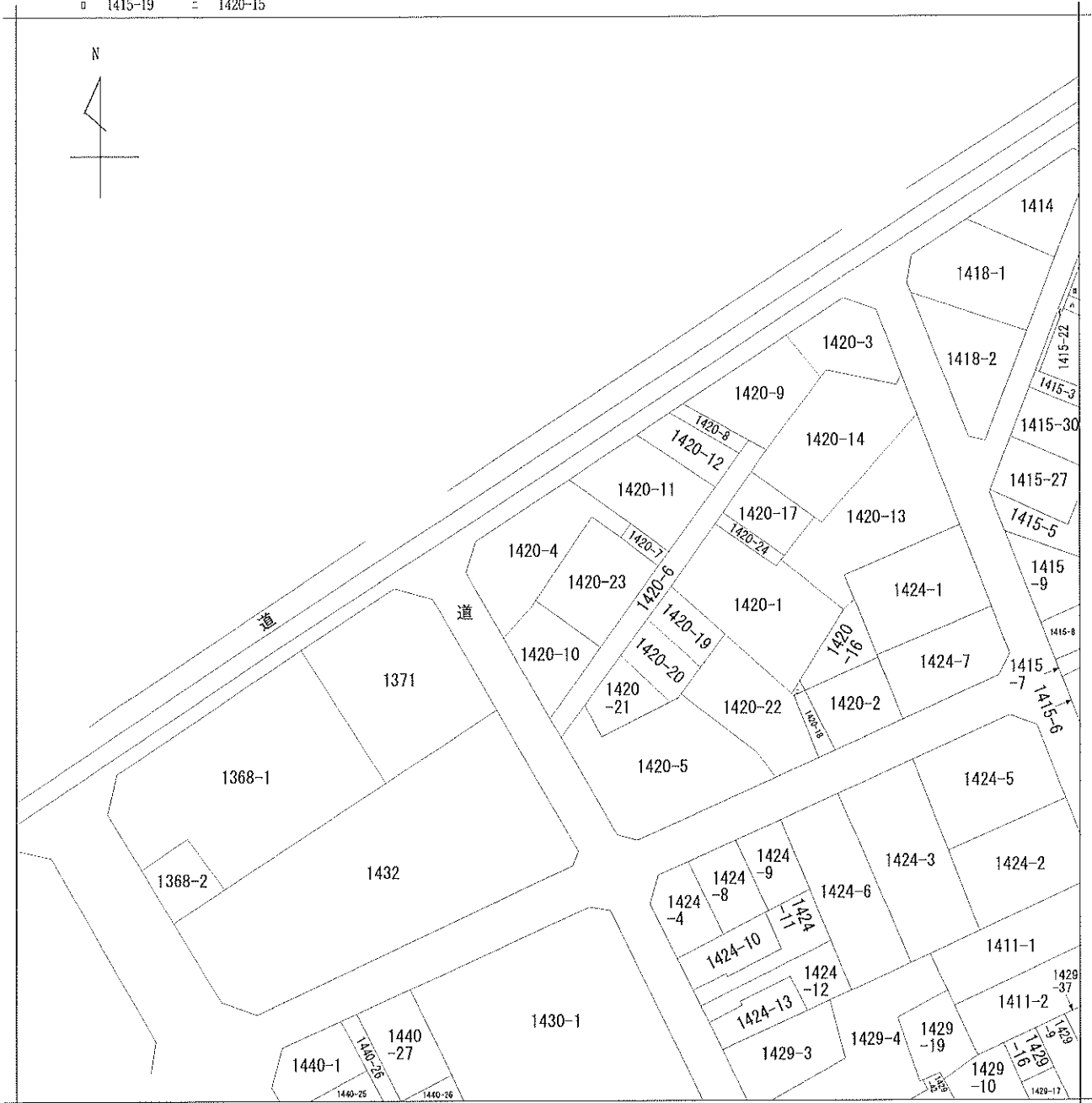
【賃貸募集条件】

- ・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	1,099,296円	見積額	月額賃料	2,776,000円	×12	×3%	×110%
BM費	856,680円	見積額	月額	64,900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	203,280円	※想定	月額	15,400円	×12		×110%
火災保険	76,400円	見積額		76,400円			
固都税	1,733,393円	※概算額		1,733,393円			
年間支出計	4,035,049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。

イ 1415-10 ハ 1415-21
ロ 1415-19 ニ 1420-15



地番区域見出
中町2丁目

請求部	所在	目黒区中町二丁目				地番	1420番4			
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50年10月1日			備付年月日(原図)	平成5年8月31日			補記事項		

公 図 写 縮尺 1/800



座標求積表

地番	1420-4	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
H17P1	496.850	511.501	6898.613987	
H17P2	500.801	512.304	8162.995148	
HK1	511.787	526.197	2659.399638	
HK6	506.856	535.384	-4353.207304	
HK7	503.666	534.302	345.693394	
HK5	506.502	529.362	-6214.180518	
HK4	491.917	520.785	-9992.822580	
HK3	487.314	517.629	2035.834857	
		倍面積	-457.673378	
		面積	228.836890	
		地積	228.83	m ²
		坪数	69.22	

図面名	確定実測図
所在	目黒区中町二丁目1420番4
測量年月日	令和7年1月18日
縮尺	1/150
監理番号	
号	
作製年月日	令和7年1月23日
〒164-0011 中野区中央5丁目38番4ボックス・エイト202号 株式会社 佐々木測量設計 土佐市西郷土 (電話番号0921号) 副都心 (電話番号H14-2111号) TEL 03 (6382) 7581, FAX 03 (6382) 7582	



HK6 既設 コンクリート杭



HK1 新設 金属標 (復原)



H17P2 新設 区金属標 (復原)



H17P1 既設 区金属標



HK7 既設 コンクリート杭



HK5 新設 金属標 (復原)



HK4 既設 コンクリート杭



HK3 新設 金属標 (復原)



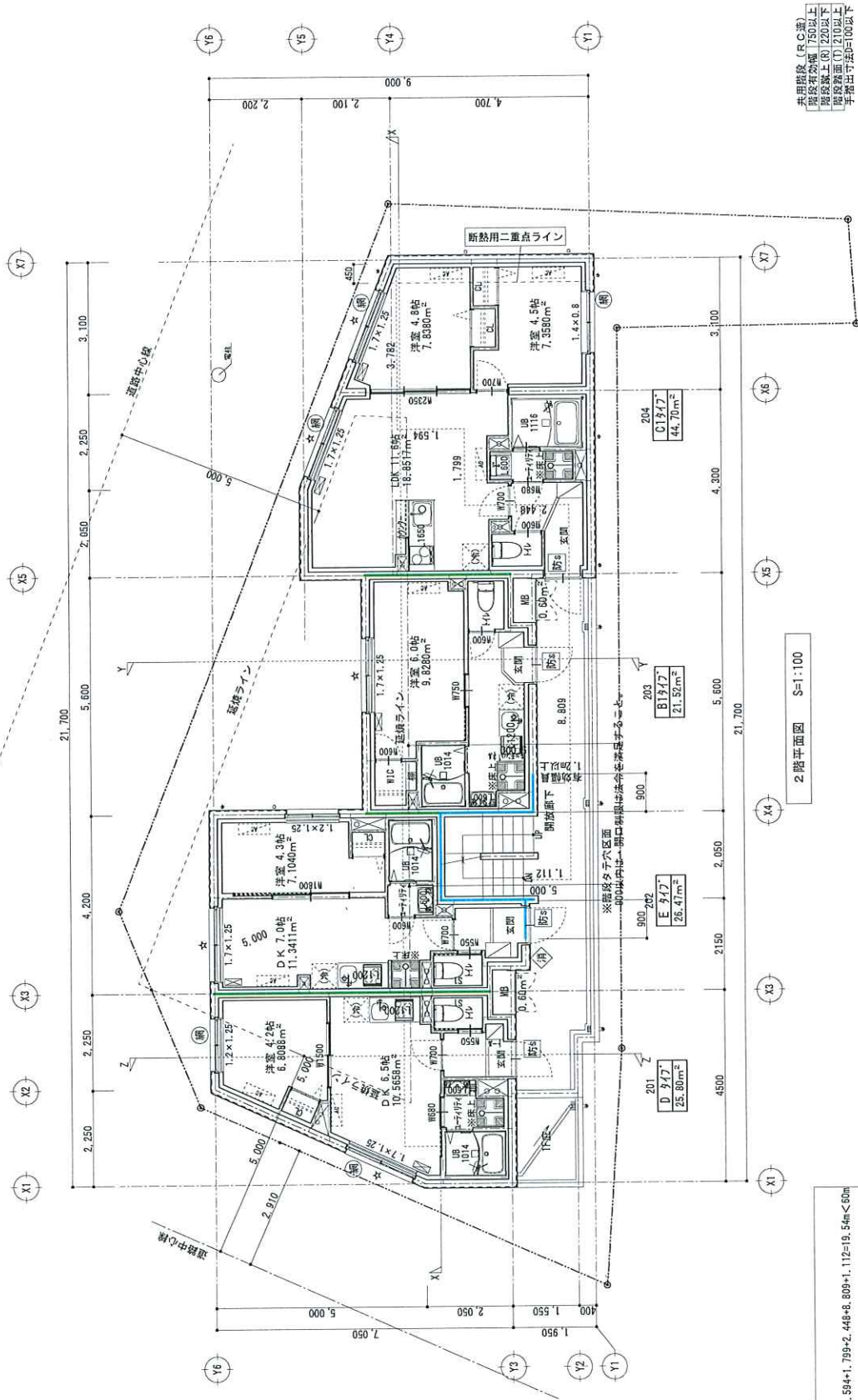
步行距離檢討

避難路
C247 : 3.593+1.582+1.933+2.517+7.751+0.969=18.34m<60m

——竖穴区画：令112条第11项

新築 敷地面積 延床面積				株式会社 飛鳥設計 1 盛建策士事務所登録 東京 41147 号 1 盛建策士事務所 第 191939 号 大友 健	設計年月日 25.08.01	工事名称 (仮称) エルファー林天神寺田新築工事	図面番号	
			A-18b					
							図面名称 地下階平面図	縮尺 1:100

KBM: 設計GL=0
(マンホール中心)



共用階段 (RC造)
階段有効幅 750以上
階段蹴上 (R) 220以下
階段踏面 (T) 210以上
手摺出す高 500以下

多行距離設計

2階
C1347: 3.782+1.594+1.799+2.448+8.809+1.112=19.54m<60m

2階平面図 S=1:100

図面番号

株式会社 飛鳥設計

1級建築士事務所登録 東京 41147 号

1級建築士登録 第 191938 号 大友 健

設計年月日

25.08.01

工事名称 (仮称) エルファード祐天寺Ⅲ新築工事

図面名称

2階平面図

縮尺

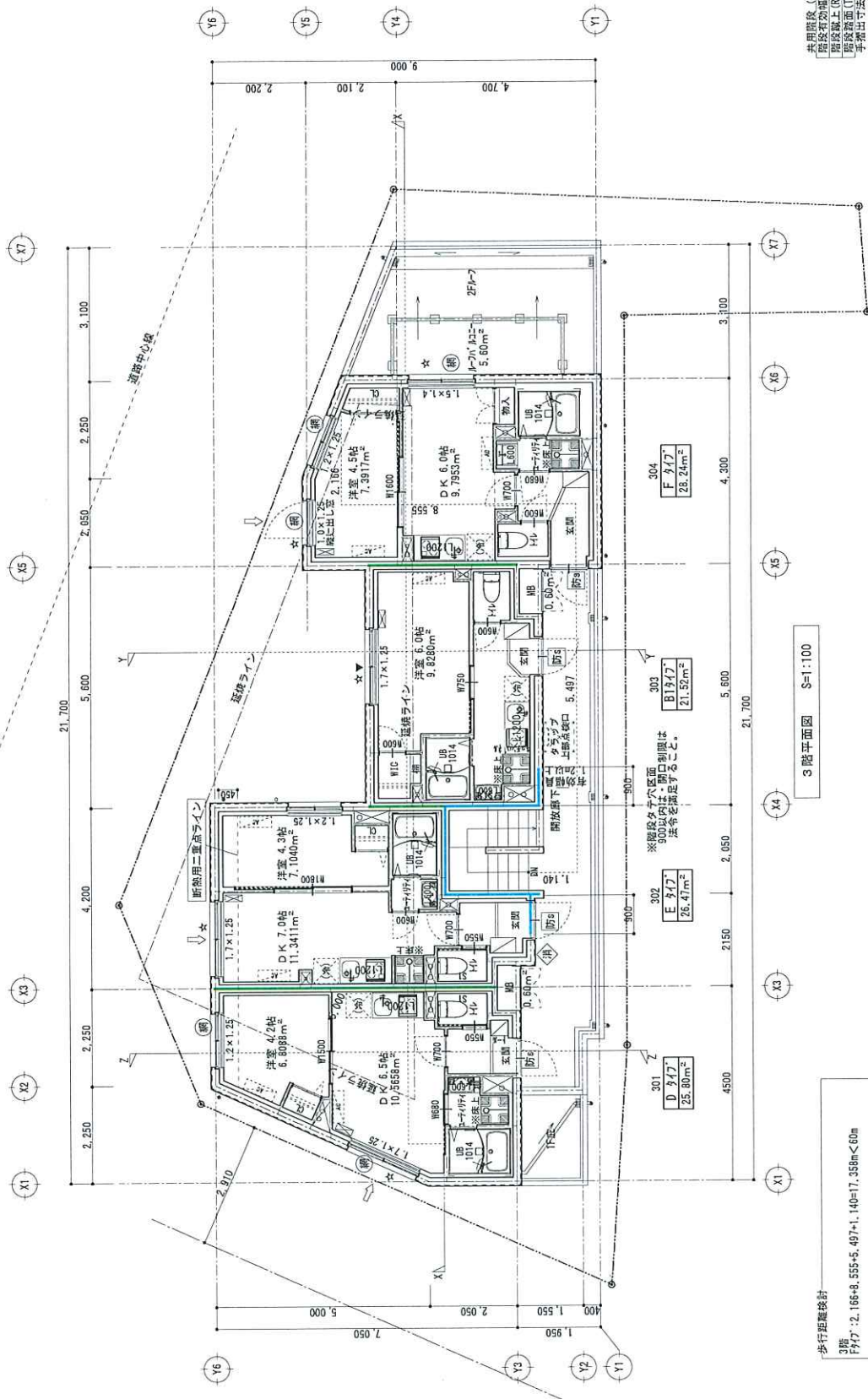
1:100

図面番号

K-13

A-20

KBM:設計GL±0
(マンホール中心)



歩行距離検討
3階
F 3/F: 2,166+8,555+5,497+1,140=17,358m<60m

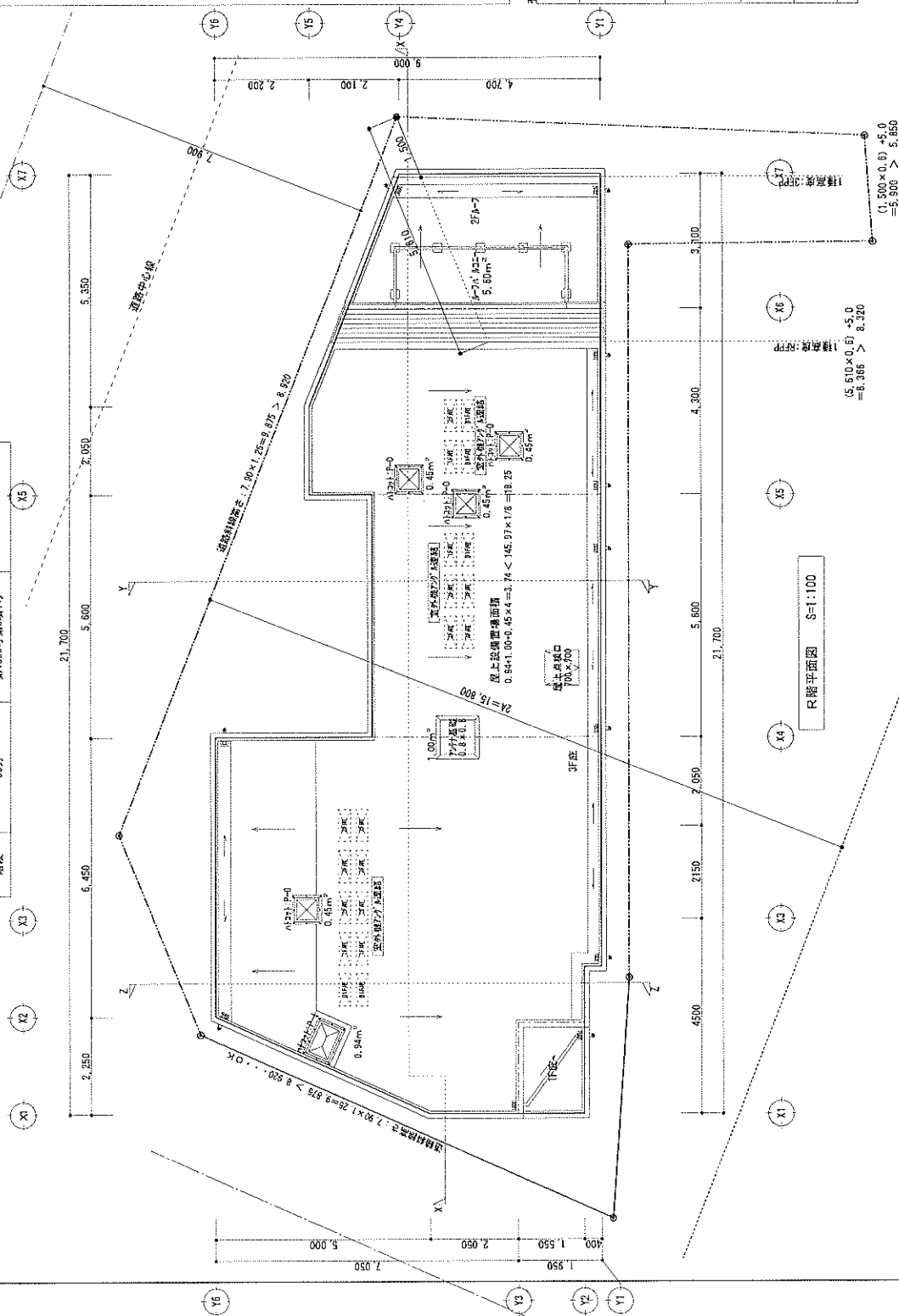
3階平面図 S=1:100

共用階段 (RC造)
階段有効幅 1750以上
階段有効幅 1200以下
階段有効幅 (1) 1710以上
手摺高 550以下

図面番号	K-14	
	図面名称	(名称) エルファード柏天寺三新築工事
	図面番号	A-21
図面番号	図面名称	3階平面図
	図面番号	1:100
	図面名称	3階平面図

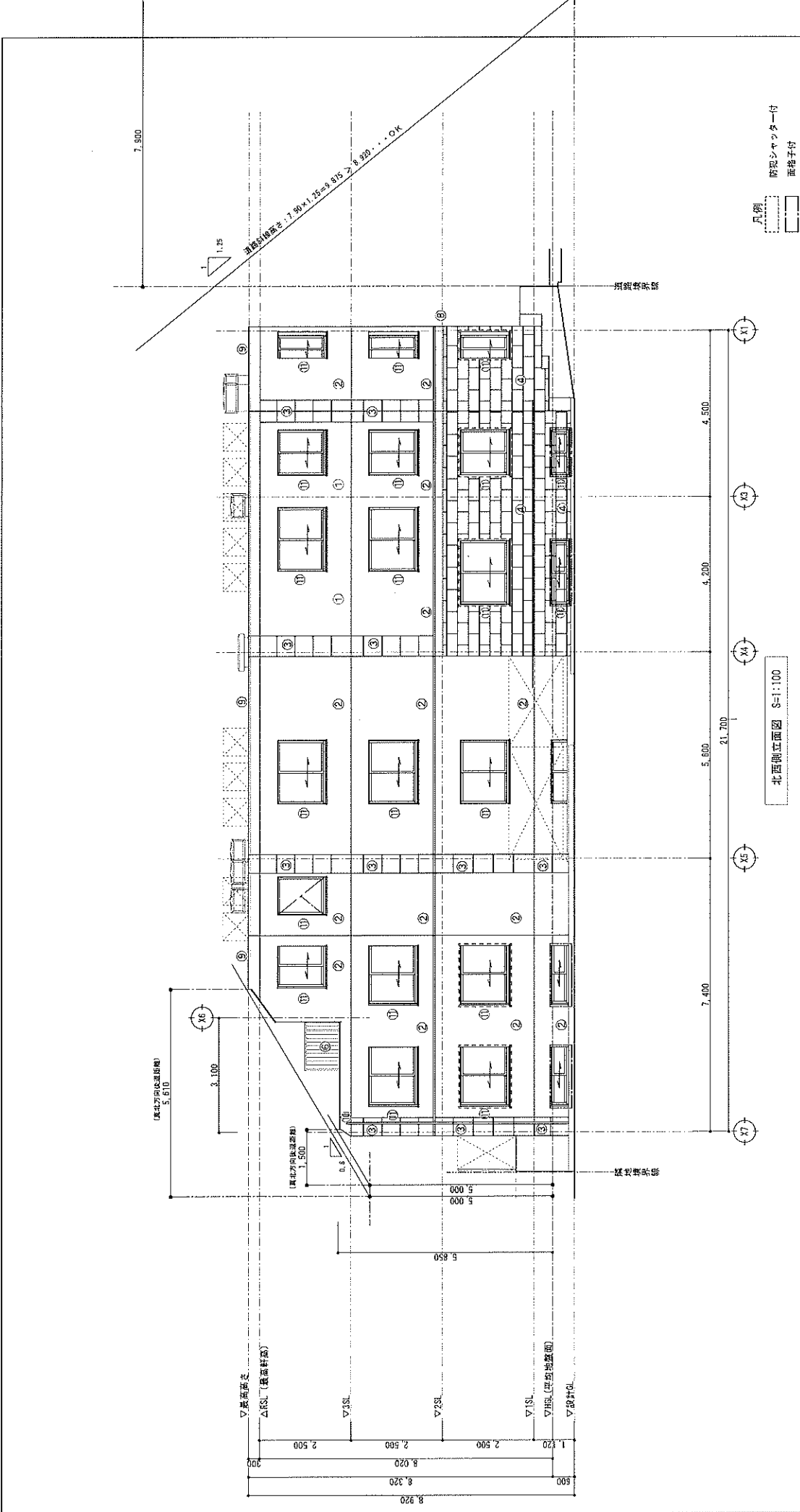
KBM: 設計 G/L ± 0

取次リスト	電 示	仕 様
主要棟号	第1399号第1項(号)	
外周(面)型	1-3階 1時間	
内周(面)型	1-3階 1時間	
面仕切型 (面力型)	1-3階 1時間	
床	第1399号第3項(号)	
段	第1399号第4項(号)	
段板	第1399号第5項1号	
階段	第1399号第5項1号	



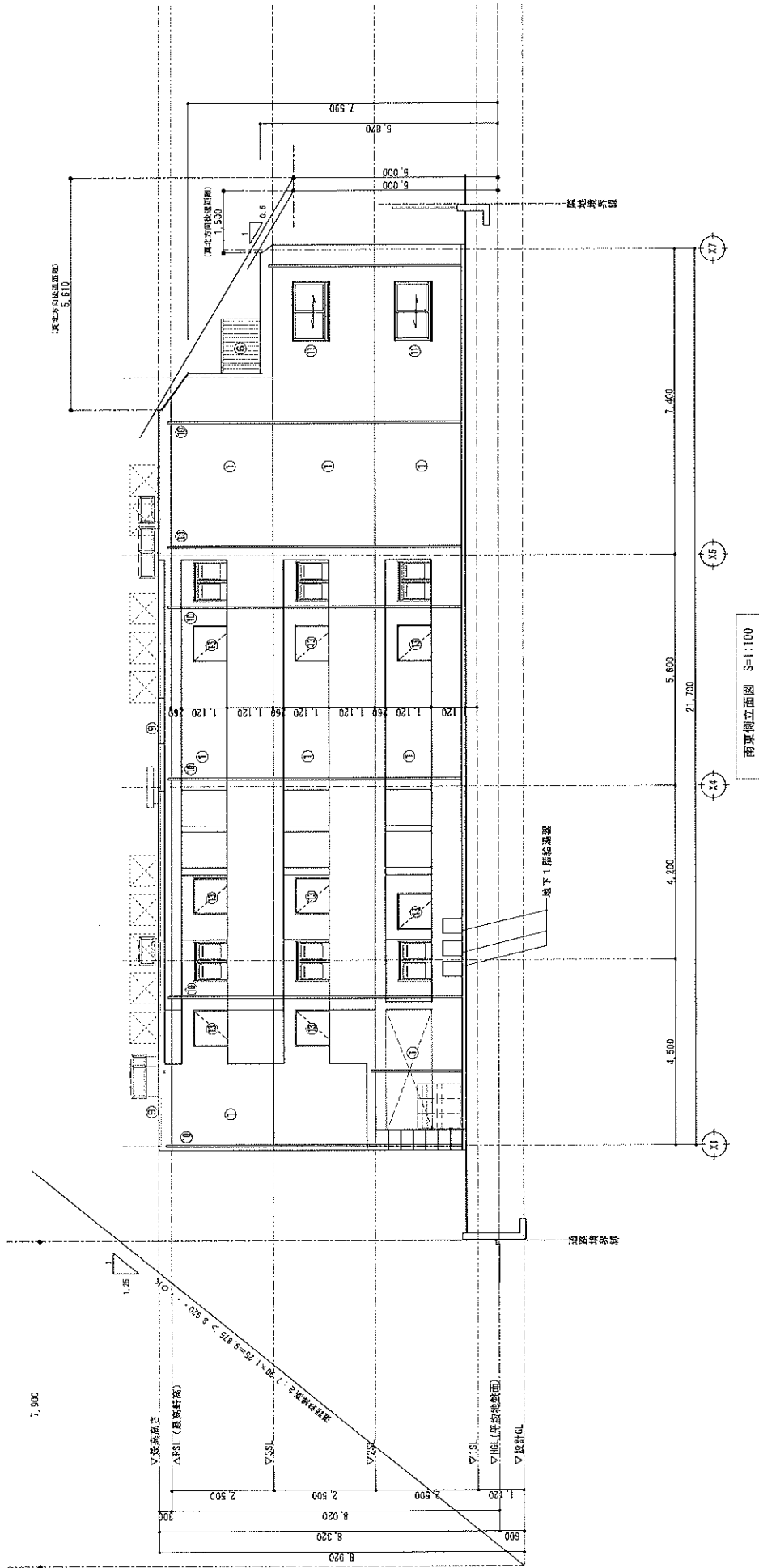
期 限	室 名	開口面積計算	開口面積合計	長面積	必要開口面積 （延床積/3.0）	判定	
3階	D317	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \end{matrix}$	12.375×0.5	107.75	3.59	希望
	E317	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \end{matrix}$	-6.4975			
	F317	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \end{matrix}$	6.4875+1.25			
	F317	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \end{matrix}$	≒ 7.74			
	D317	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \end{matrix}$	12.375×0.5			
2階	E317	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \end{matrix}$	1.60	124.20	4.14	希望
	F317	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \end{matrix}$	-6.812			
	G317	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \\ 1 \times 1.25 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \\ = 1.25 \end{matrix}$	4.25			
1階	A317	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 4.25 \\ = 4.25 \\ = 4.25 \\ = 4.25 \\ = 4.25 \end{matrix}$	12.125×0.5	124.20	4.14	希望
	B317	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 4.25 \\ = 4.25 \\ = 4.25 \\ = 4.25 \\ = 4.25 \end{matrix}$	-6.062			
	C117	$\begin{matrix} 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \\ 1 \times 1.25 \times 2 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 4.25 \\ = 4.25 \\ = 4.25 \\ = 4.25 \\ = 4.25 \end{matrix}$				
	D217	$\begin{matrix} 0.5 \times 1.25 \times 1 \\ 0.5 \times 1.25 \times 1 \\ 0.5 \times 1.25 \times 1 \\ 0.5 \times 1.25 \times 1 \\ 0.5 \times 1.25 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 0.48 \\ = 0.48 \\ = 0.48 \\ = 0.48 \\ = 0.48 \end{matrix}$				
	B1階	B217	$\begin{matrix} 1 \times 1.0 \times 1 \\ 1 \times 1.0 \times 1 \\ 1 \times 1.0 \times 1 \\ 1 \times 1.0 \times 1 \\ 1 \times 1.0 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 1.0 \\ = 1.0 \\ = 1.0 \\ = 1.0 \\ = 1.0 \end{matrix}$			
	D217	$\begin{matrix} 1 \times 1.0 \times 1 \\ 1 \times 1.0 \times 1 \\ 1 \times 1.0 \times 1 \\ 1 \times 1.0 \times 1 \\ 1 \times 1.0 \times 1 \end{matrix}$	$\begin{matrix} = 1.0 \\ = 1.0 \\ = 1.0 \\ = 1.0 \\ = 1.0 \end{matrix}$				

図面番号	A-22	
図面内容	R 階平面図 縮尺 1:100	
設計年月日	25.08.01	
工事名称	(仮称) エルファー口祐天寺皿新築工等	
設計者	株式会社 飛鳥設計 1 盛岡支店 事務担当 森 友 41147 号 1 盛岡支店 土 191938 号 大坂 健	
図面番号	K-115	



①	水性セラミシリコン[エスケアー化研] 色: SR-103	破格子手廻り 色: ブラウン	⑥	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚	⑪	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚
②	水性セラミシリコン[エスケアー化研] 色: SR-175	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚	⑦	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚	⑫	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚
③	水性セラミシリコン[エスケアー化研] 色: SR-413 (白地色: クレーン)	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚	⑧	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚	⑬	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚
④	水性セラミシリコン[エスケアー化研] 色: SR-413 (白地色: クレーン)	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚	⑨	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚	⑭	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚
⑤	水性セラミシリコン[エスケアー化研] 色: SR-413 (白地色: クレーン)	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚	⑩	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚	⑮	窓サッシ枠: 水性セラミシリコン[エスケアー化研] サッシ枠: (色) ブラウン 3分厚

図面番号	工事名称	設計年月日	図面番号
K-16	(名称) エルファード社天寺Ⅲ 新築工事	25.08.01	A-23
	1 建築士事務所名称 更 第 41147 号		縮尺 1:100
	1 建築士事務所 第 191938 号 大友 律		立面図 (1)

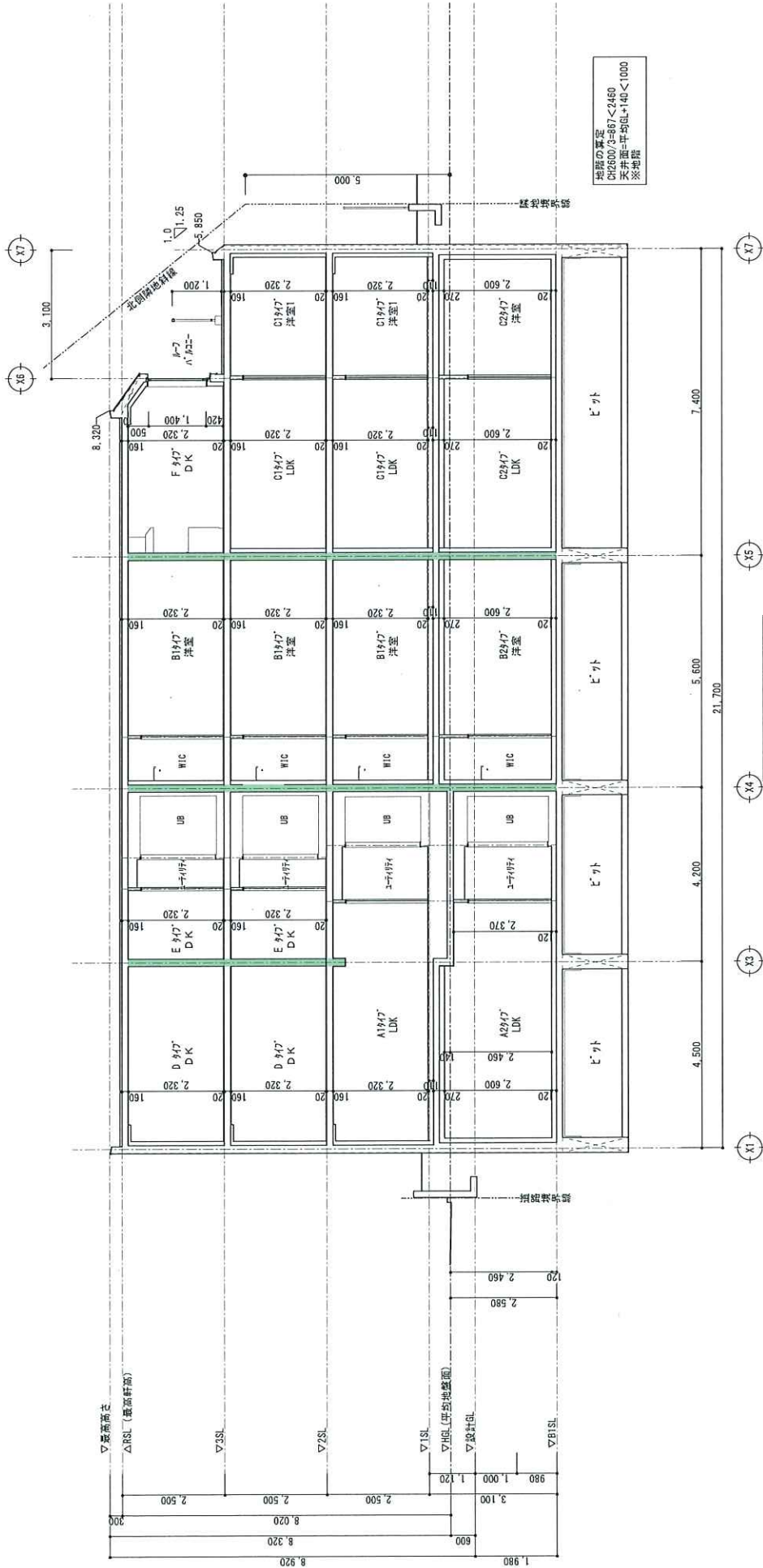


① 水性セラミシロン(エスケー化研) 名: SR-103	⑥ 磁希子手摺 名: プラック	⑪ 窓モールド: 水産物(タタ) [タタ化研] サッシ材: (タタ) 3分板
② 水性セラミシロン(エスケー化研) 名: SR-175	⑦ 窓用ドア [日本フロン] 扉部色: ホワイト	⑫ 窓名板: 600×300 137-SUS-JL 名: プラック
③ 水性セラミシロン(エスケー化研) 名: SR-413 (白地色: グレー)	⑧ L型ガラス(177) 11A-33	⑬ 窓用ガラス: 文部科学省 名: プラック
④ ケイル(600×300) [エスケー化研] 名: SR-413 (白地色: グレー)	⑨ L型ガラス(177) 11A-71	⑭ 窓用ガラス: 文部科学省 名: プラック
⑤ 水性セラミシロン(エスケー化研) 名: SR-103	⑩ 窓用ガラス(177) 11A-71	⑮ 窓用ガラス: 文部科学省 名: プラック

型式番号	設計年月日	工事名称	図面番号	縮尺	図面枚数
	25.08.01	(仮称) エルプアーロ 祐天寺Ⅲ 新築工事	立面図 (2)	1:100	
型式番号	設計年月日	工事名称	図面番号	縮尺	図面枚数
	25.08.01	(仮称) エルプアーロ 祐天寺Ⅲ 新築工事	立面図 (2)	1:100	
型式番号	設計年月日	工事名称	図面番号	縮尺	図面枚数
	25.08.01	(仮称) エルプアーロ 祐天寺Ⅲ 新築工事	立面図 (2)	1:100	

K-17

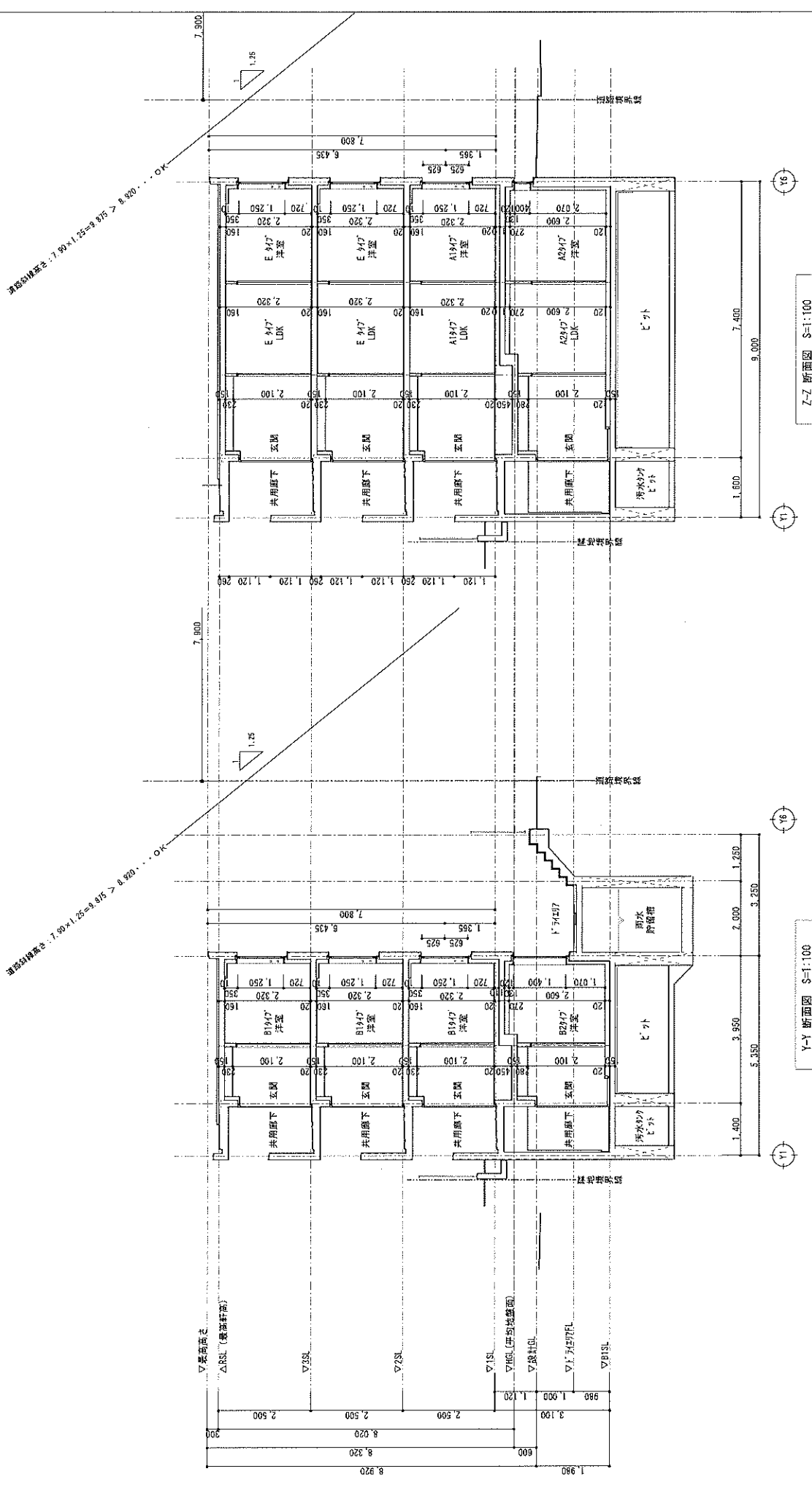
A-24



== 境界 : R2道=180 天井裏まで建すること
告示1389号1-17及び告示1827号 令114条1項に適合

X-X 断面図 S=1:100

製図番号				図面番号 A-26
株式会社 飛鳥 設 計				工事名称 (仮称) エルファード祐天寺Ⅲ 新築工事
1 緑建築士登録第 41147 号			断面図 (1)	
1 緑建築士登録第 191938 号 大友 健				
設計年月日 25.08.01				縮尺 1:100



断面番号	K-20	
	断面番号	
	A-27	
断面図名	断面図 (2)	
	断面図名	
	1:100	
図面番号	図面番号	
	図面番号	
	図面番号	
設計年月日	25.08.01	
	設計年月日	
	設計年月日	
工事名称	(仮称)エルファーム・口松天寺Ⅲ 新築工事	
	工事名称	
	工事名称	
設計者	株式会社 飛鳥設計	
	設計者	
	設計者	
1級建築士事務所登録 東京都 第4147号	1級建築士事務所登録 東京都 第4147号	
	1級建築士事務所登録 東京都 第4147号	
	1級建築士事務所登録 東京都 第4147号	
1級建築士事務所登録 第19193号 大友 健	1級建築士事務所登録 第19193号 大友 健	
	1級建築士事務所登録 第19193号 大友 健	
	1級建築士事務所登録 第19193号 大友 健	