当社直物件　　物件説明書　　物件番号:343

用途	収益物件（一棟）・マンション　物件名：エルファーロ池尻Ⅱ					
所在地	住居表示	東京都世田谷区池尻3-5-41　（予定）				
	地番	東京都世田谷区池尻3-388-10、11				
交通	東急田園都市線 池尻大橋駅 徒歩3分					
地積	246.71 ㎡ (74.62 坪) 公簿					
価格	7億9800万円 （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	下水道処理区域、宅地造成工事規制区域、最低敷地面積60㎡					
道路	東側約4m（私道）接道約4.4m					
道路負担						
現況		築年	令和08年 12月築	検済		
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階				
	延床面積	472.3 ㎡ (142.87 坪)				
引渡し	2027年1月予定		施工会社			

備考　年額収入29,892,000円 月額収入2,491,000円 表面 利回り 3.74% 満室想定

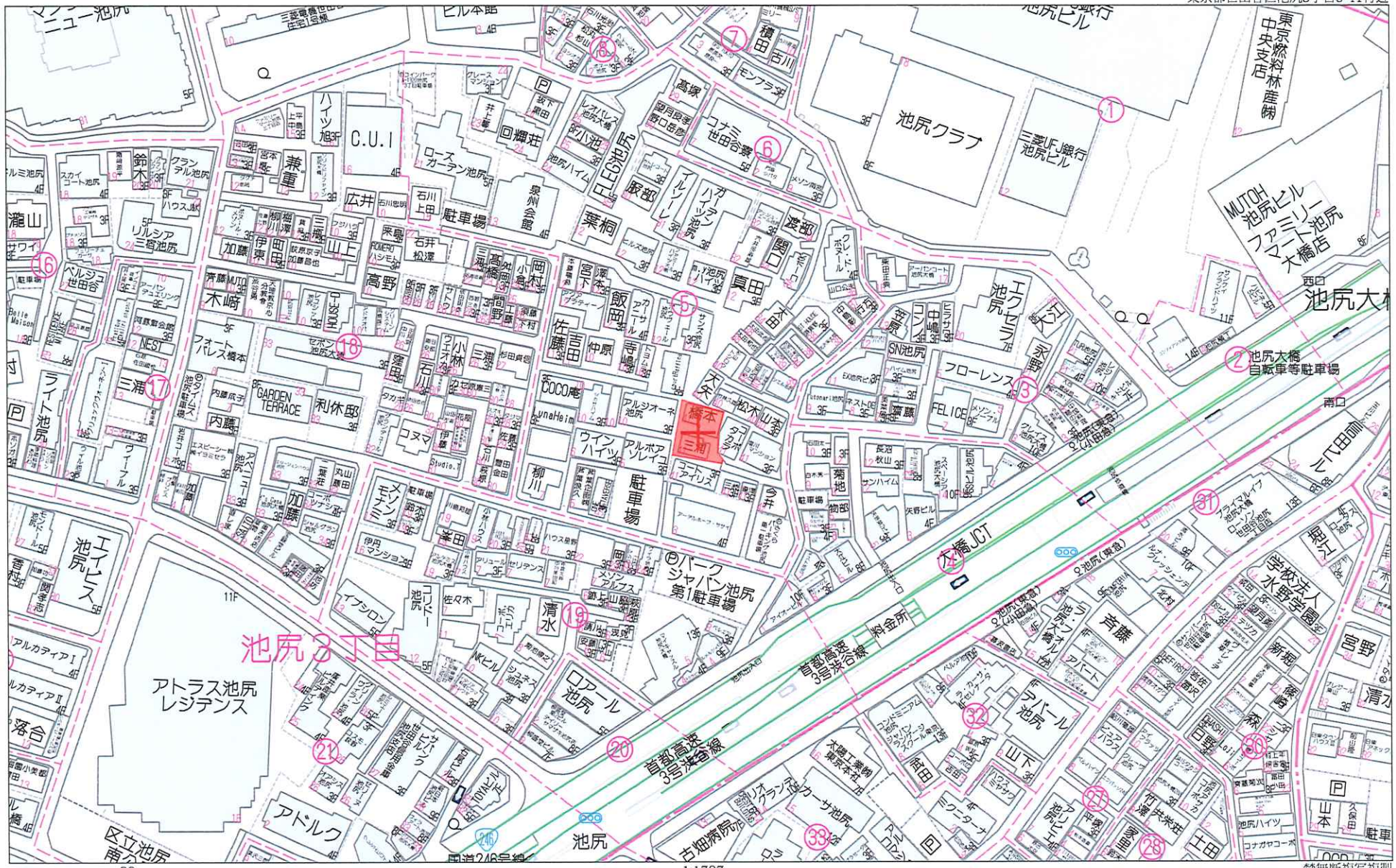
・指定管理会社との管理契約条件
・総戸数：11戸
・検査済証取得予定
※上記地積にSB部分含む
※自転車駐車場：鉄骨造地上1階12.35㎡

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。

東急田園都市線「池尻大橋」駅　徒歩3分

東京都世田谷区池尻3丁目5-41付近



禁無断複写複製

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

エルファーロ池尻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		30.59㎡	9.25坪	221,000円		221,000円	23,891円	2,652,000円	2,652,000円		
2	102		41.39㎡	12.52坪	269,000円		269,000円	21,485円	3,228,000円	3,228,000円		
3	201		30.59㎡	9.25坪	224,000円		224,000円	24,216円	2,688,000円	2,688,000円		
4	202		25.04㎡	7.57坪	169,000円		169,000円	22,324円	2,028,000円	2,028,000円		
5	203		41.39㎡	12.52坪	272,000円		272,000円	21,725円	3,264,000円	3,264,000円		
6	301		30.59㎡	9.25坪	225,000円		225,000円	24,324円	2,700,000円	2,700,000円		
7	302		25.04㎡	7.57坪	170,000円		170,000円	22,457円	2,040,000円	2,040,000円		
8	303		41.39㎡	12.52坪	273,000円		273,000円	21,805円	3,276,000円	3,276,000円		
9	401		30.59㎡	9.25坪	225,000円		225,000円	24,324円	2,700,000円	2,700,000円		
10	402		25.04㎡	7.57坪	170,000円		170,000円	22,457円	2,040,000円	2,040,000円		
11	403		41.39㎡	12.52坪	273,000円		273,000円	21,805円	3,276,000円	3,276,000円		
	駐車場	0台			0円	0円	0円		0円	0円		
	バイク置き場	5台			0円	0円	0円		0円	0円		
	駐輪場	15台			0円	0円	0円		0円	0円		
合計			363.04㎡	109.81坪	2,491,000円	0円	2,491,000円	@22,684円	29,892,000円	29,892,000円		

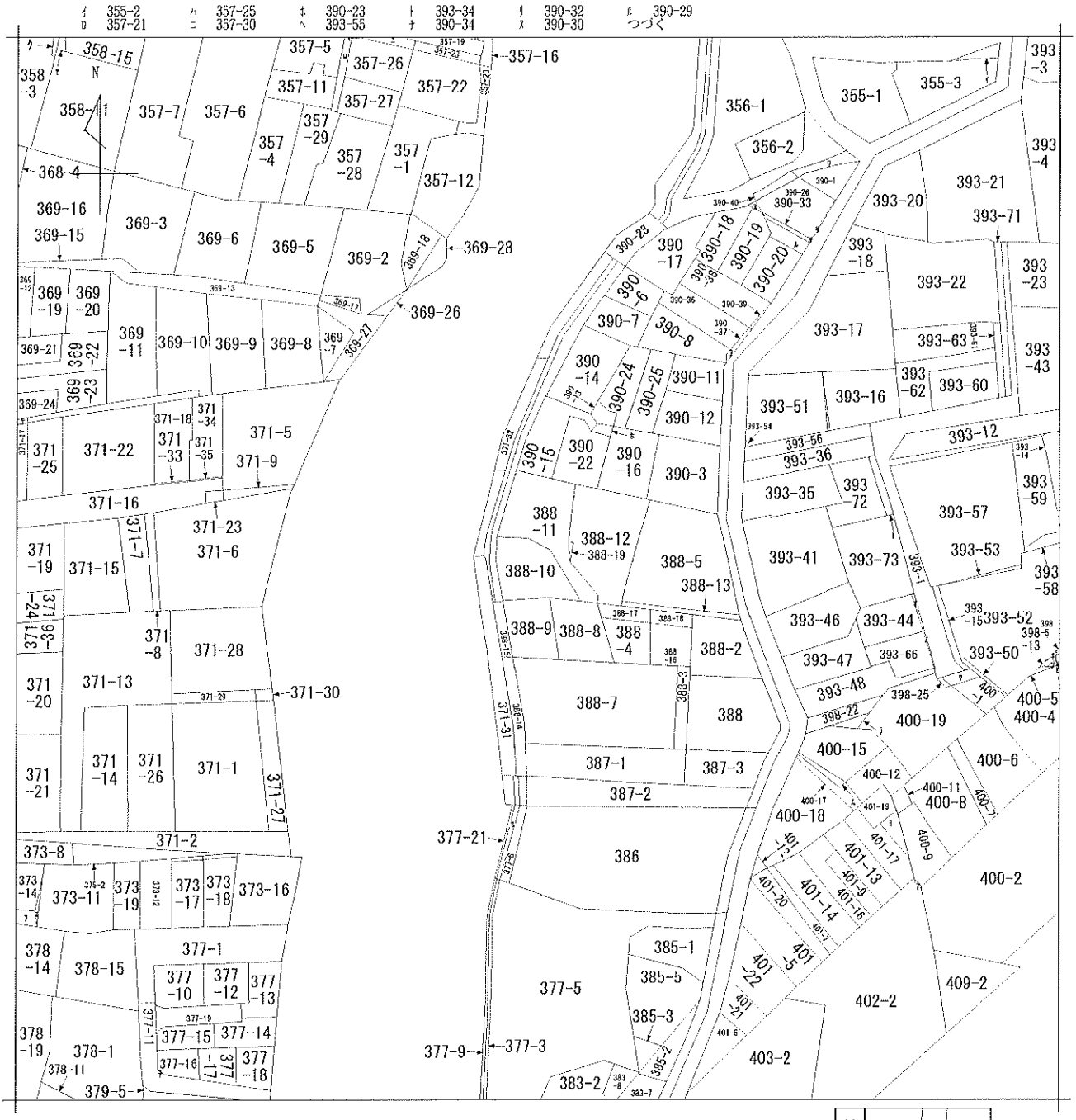
【取得価格】 売買価格(税込)	798,000,000円
【取得価格】 消費税	26,632,200円
【収入】 年額賃料(満室想定)	29,892,000円
表面利回り	3.74%
【NET収入】年額	26,059,443円
NET利回り	3.26%

【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	986,436円	見積額	月額賃料	2,491,000円	×12	× 3%	×110%
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	392,040円	※想定	月額	29,700円	×12		×110%
火災保険	62,450円	見積額		62,450円			
固都税	1,556,071円	※概算額		1,556,071円			
年間支出計	3,832,557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。

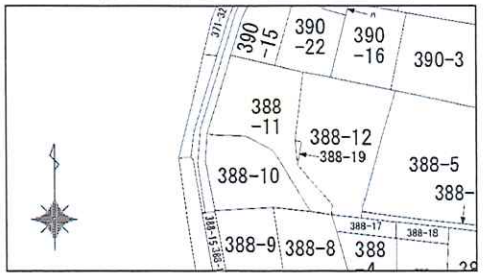
表示年月日：2026／07／08



請求部分	所　在	世田谷区池尻三丁目				地　番	388番10		
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	

ヲ　390-35
リ　390-31
カ　377-8
ヨ　401-18
タ　412-2
レ　412-8
ソ　398-14
ツ　398-15
ネ　398-3
ナ　400-10
ラ　400-13
ム　400-16
ウ　398-12
ノ　393-67
そ　393-65
ク　358-21
や　358-22
マ　357-31
ケ　369-25
フ　373-10
コ　373-13
エ　373-15
テ　377-20

公 図 写 S=1/600



座 標 求 積 表

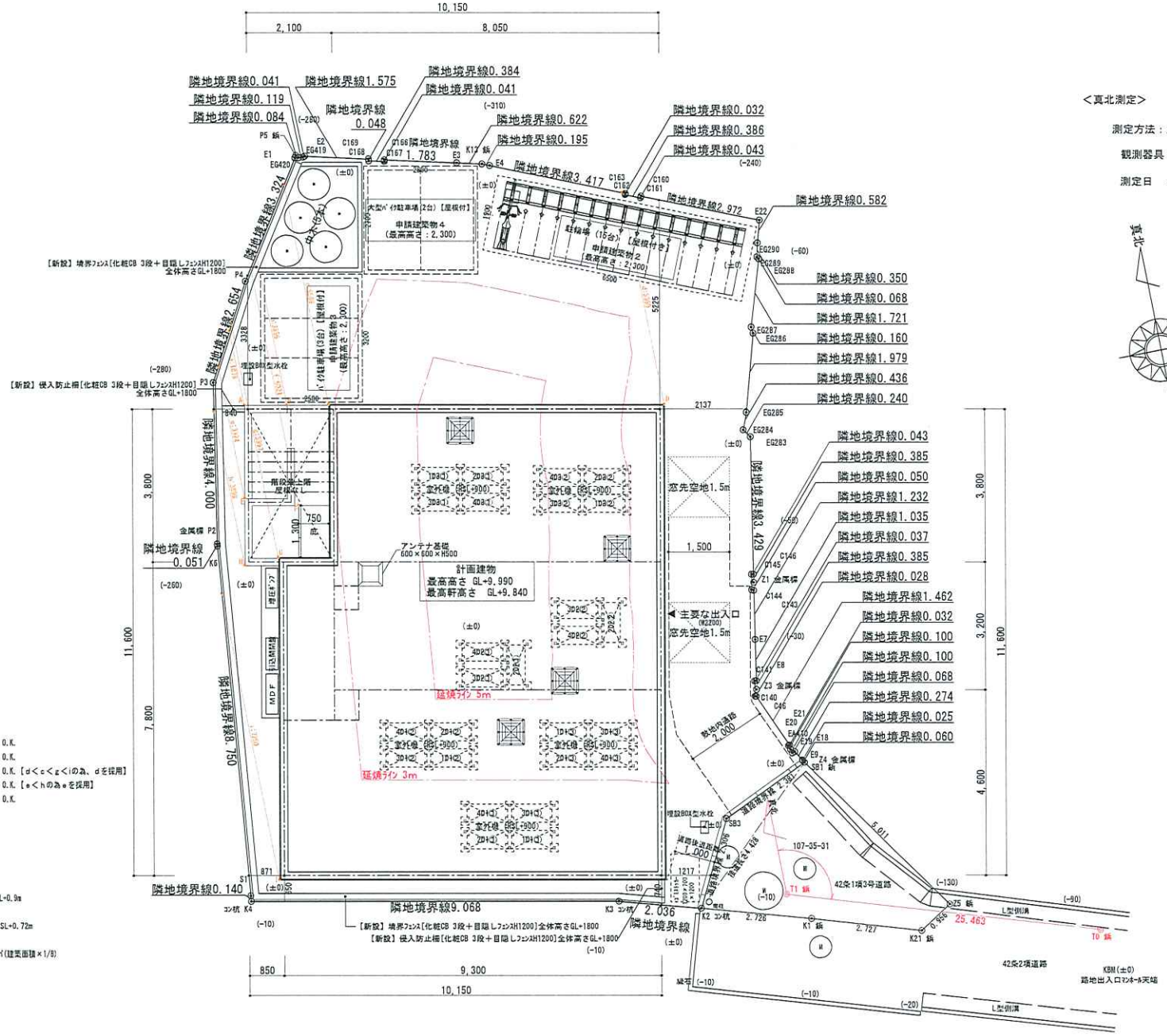
地 番	388-10		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1) Yn
K1	-38808.158	-13707.470	35420.102480
K2	-38807.381	-13710.083	-18371.511220
K3	-38806.818	-13712.040	-31715.948520
K4	-38805.068	-13720.938	-25932.572820
S1	-38804.928	-13720.923	-121347.843012
K6	-38796.224	-13720.019	-98056.975793
K7	-38797.781	-13713.972	58174.669224
K8	-38800.466	-13711.099	96197.070584
K9	-38804.797	-13708.776	105447.904992
		倍 面 積	-185.104085
		面 積	92.5520425
		地 積	92.55 ㎡
		坪 数	27.99

地 番	388-11		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1) Yn
K1	-38808.158	-13707.470	-57297.224600
K9	-38804.797	-13708.776	-105447.904992
K8	-38800.466	-13711.099	-96197.070584
K7	-38797.781	-13713.972	-58174.669224
K6	-38796.224	-13720.019	-22061.790552
P2	-38796.173	-13720.014	-54756.575874
P3	-38792.233	-13719.322	-86033.868262
P4	-38789.902	-13718.051	-70881.169517
P5	-38787.066	-13716.211	-24017.085461
K13	-38788.151	-13711.752	52639.415928
K14	-38790.905	-13705.154	157979.310158
Z1	-38799.678	-13707.226	156454.277564
Z3	-38802.319	-13707.688	62986.826360
Z4	-38804.273	-13706.915	84242.699590
Z5	-38808.465	-13704.060	64463.898240
K21	-38808.977	-13704.868	-4207.394476
		倍 面 積	-308.325702
		面 積	154.1628510
		地 積	154.16 ㎡
		坪 数	46.63
		合 計	246.7148935

※K4, S1, K6, P2は一直線上にあります。

所 在	世田谷区池尻三丁目388番10, 同番11		
図 面	確 定 求 積 図	縮 尺	1／150
年月日	令和７年 ８月２２日 作成		NO. T24-106

〒151-0071
東京都渋谷区本町二丁目33番20-201号
株 式 会 社 高 杉 事 務 所
TEL 03-6300-6910
FAX 03-6300-6911



<真北測定>

測定方法：太陽観測

観測器具：TOPCON OS-205

測定日 ：令和7年5月20日

■高度斜線検討（第二種高度地区）

階段手摺① a 1.878 × 1.25 + 5.000 = 7.347 > 7.250 O.K.

階段手摺② b 3.856 × 1.25 + 5.000 = 9.820 > 7.455 O.K.

最高高さ d 5.390 × 1.25 + 5.000 = 11.737 > 9.990 O.K.［d＜c＜gくiのみ、dを採用］

庇下手摺 e 3.324 × 1.25 + 5.000 = 9.155 > 8.480 O.K.［e＜hのみ、eを採用］

4階玄関庇 f 6.021 × 1.25 + 5.000 = 12.526 > 9.840 O.K.

■道路斜線検討

道路斜線に関しては天空率算定図による。

■新設境界塀について

令62条の8に適合する仕様とする。

■平均GL＝KBM±0とする。敷地内の高低差無し。

■令第2条6号(ロ)及び8号：昇降機塔等の高さおよび階数算入検討

・室外機合計面積：0.45㎡［1000×450］×26ケ＝11.70㎡ 高さ：RSL+0.9m

・アンテナ基礎：0.36㎡［600×600］×1ヶ所＝0.36㎡ 高さ：RSL+0.5m

・ハト小屋：(PO)0.45㎡［670×670］×4ヶ所＝1.80㎡ 高さ：RSL+0.72m

・建築面積：111.11㎡(建築面積求積図より) ×1/8＝13.88875

昇降機塔等面積合計：11.70 + 0.36 + 1.80 ＝ 13.86㎡ ＜ 13.88㎡(建築面積×1/8)

∴高さ不算入

■ゴミストッカーについて

W1200 × D700 × H1200

※非建築物の小規模倉庫とする。

exl 株式会社 エクセルワン 一級建築士事務所	Memo:	Approve:	Date: 2025.12.26	Scale: 1 / 100	Project Title: (仮称)エルファーロ池尻Ⅱ 新築工事
		Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第44074号 一級建築士 登録番号 第267188号 齋藤 秀一		Drawing Title: 配置図

Draw No: A / 09

A 10.330m B

B 11.78m C

C 9.480m D

D 7.800m E

E 0.850m F

F 3.980m A

G 6.500m H 1.900m I

I 6.500m J 1.900m G

K 2.500m L 3.200m M 2.500m N 3.200m K

O 2.800m P 2.700m Q 2.800m R 2.700m O

◇周長合計（計画建物１）10.330 + 11.780 + 9.480 + 7.800 + 0.850 + 3.980

= 44.220m

（計画建物２）6.500 + 1.900 + 6.500 + 1.900 = 16.800m

（計画建物３）2.500 + 3.200 + 2.500 + 3.200 = 11.400m

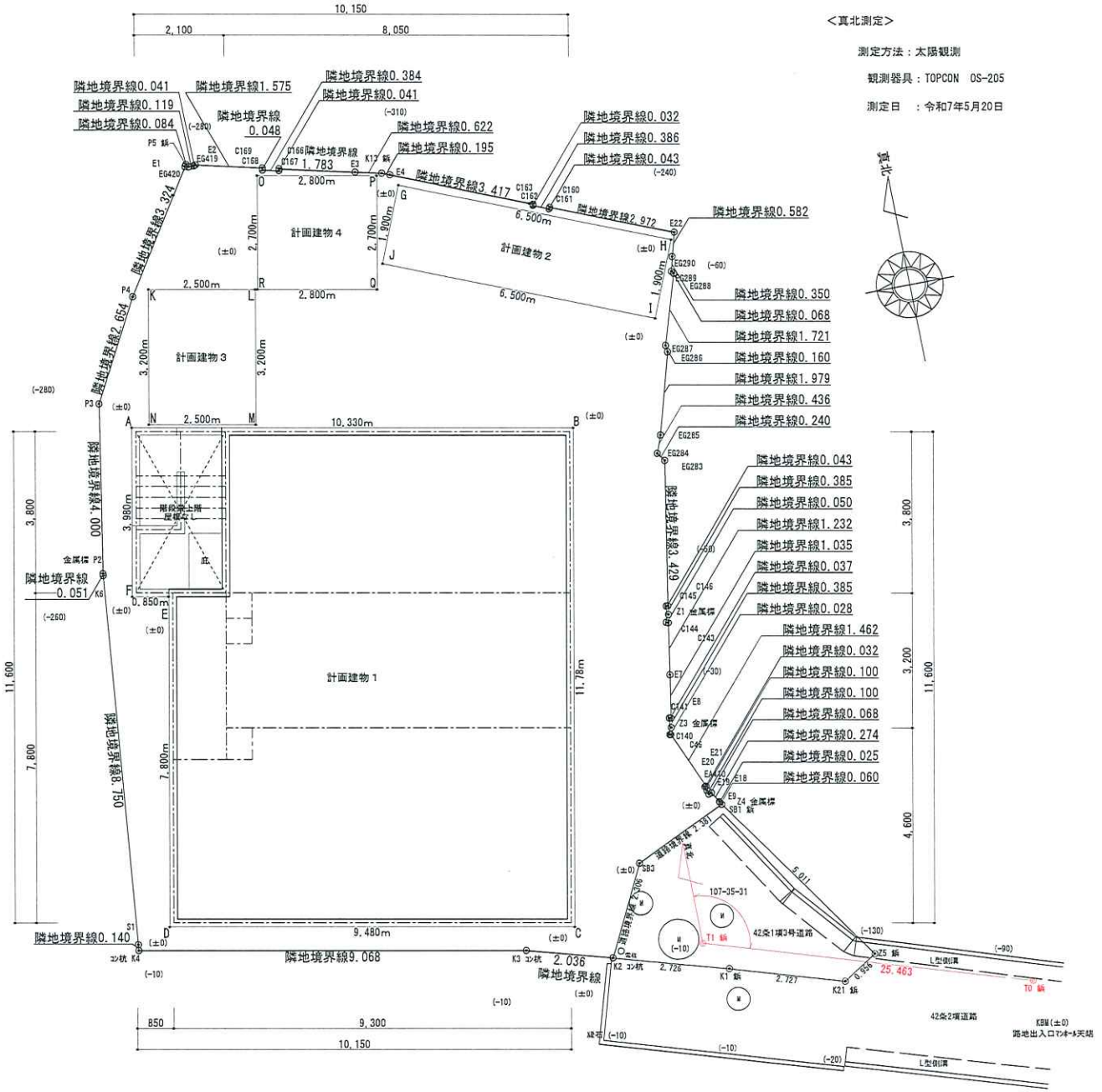
（計画建物４）2.800 + 2.700 + 2.800 + 2.700 = 11.000m

（計画建物１＋２＋３＋４）44.22 + 16.80 +11.40 + 11.00 = 83.420m

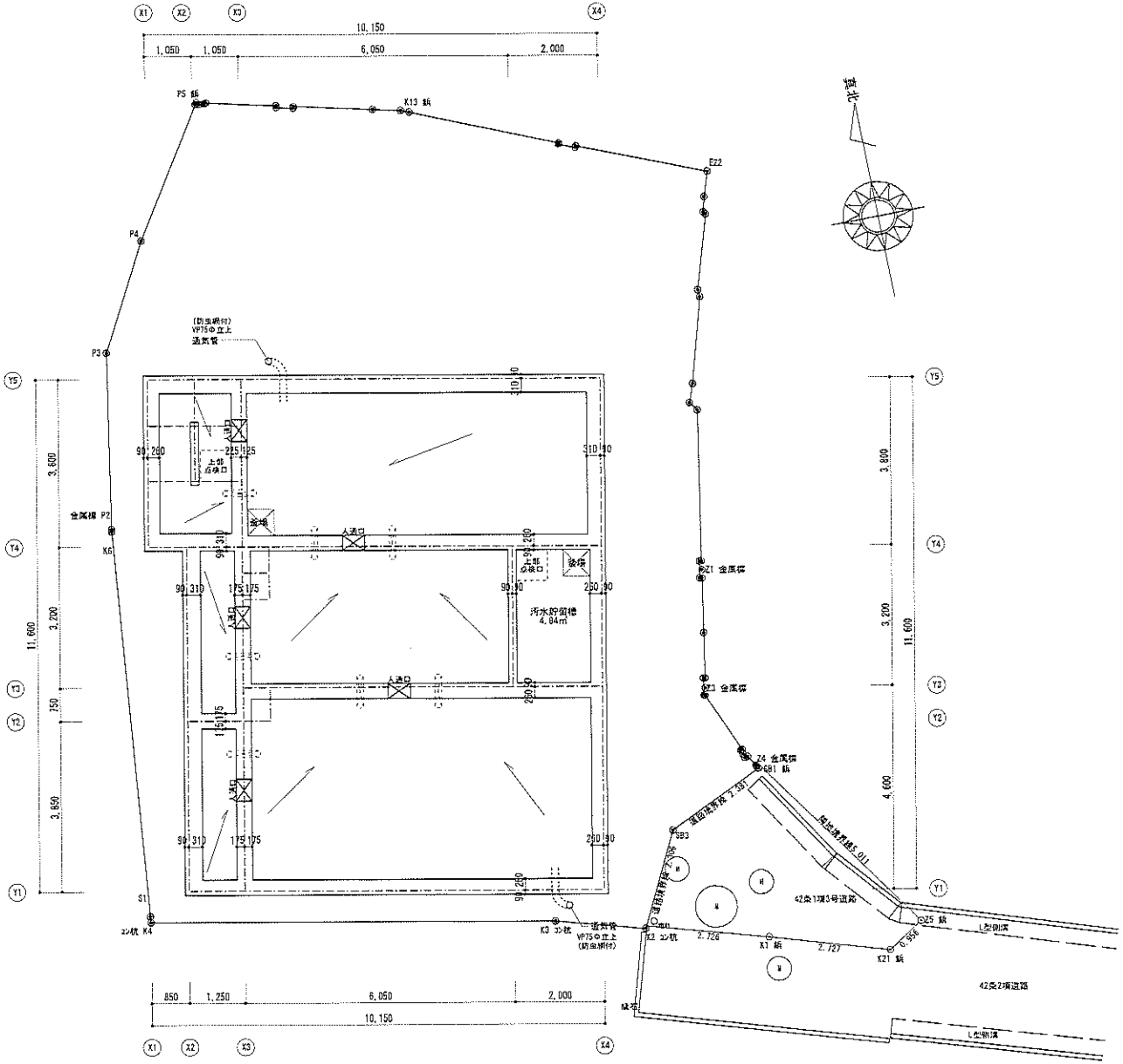
◇断面積合計 = 0.00㎡

◇断面積/周長 = 0(㎡)/83.42(m) = 0.00m

※平均GL = 設計GL = KBM±0とする。



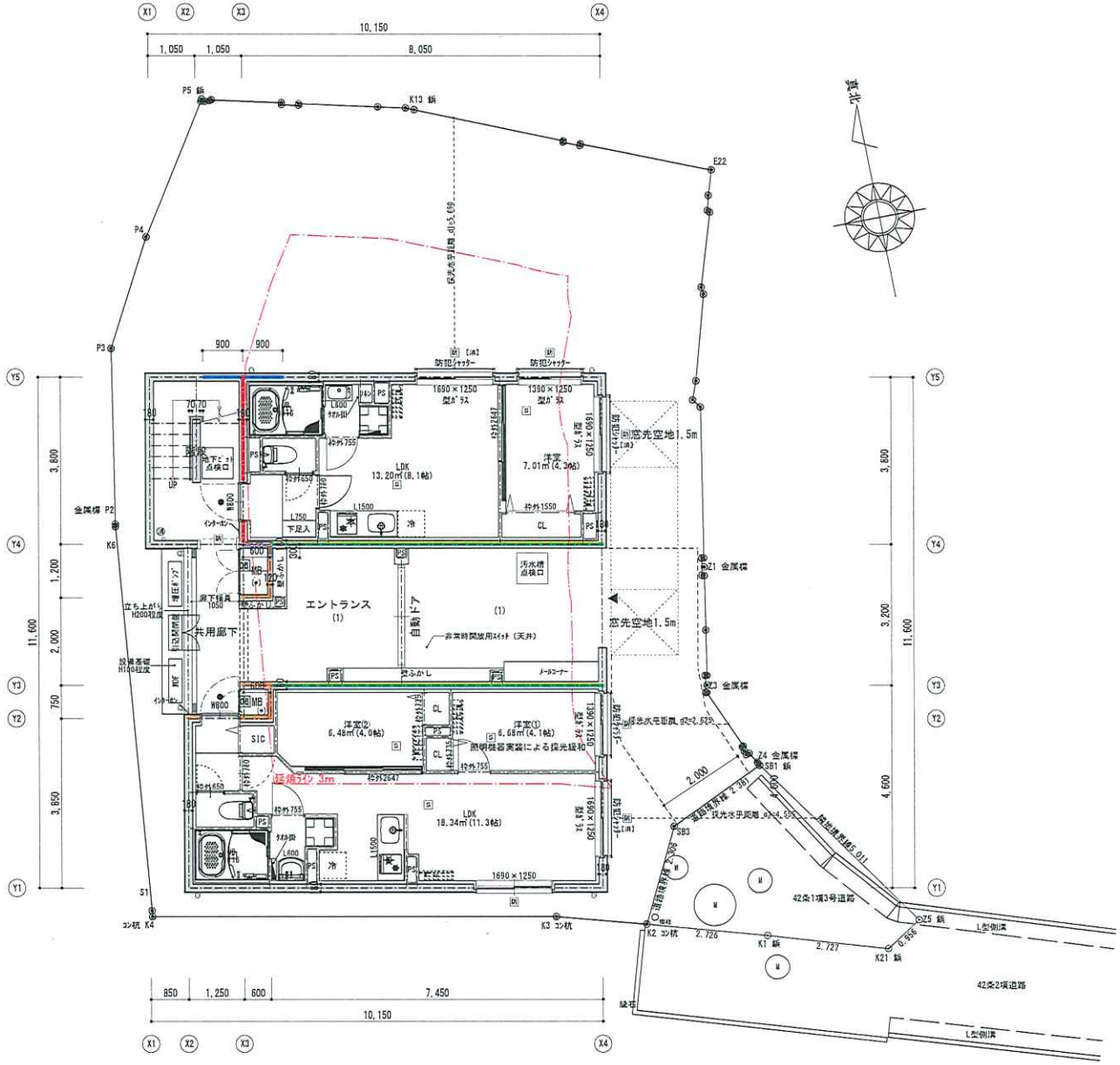
exl 株式会社 エクセルワン 一級建築士事務所	Memo:	Approve:	Date: 2026.01.06	Scale: 1 / 100	Project Title: (仮称)エルファーロ池尻Ⅱ 新築工事	Draw No: A / 10
		Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第44074号 一級建築士 登録番号 第257188号 齋藤 秀一		Drawing Title: 平均地盤算定図	



人通口 500φ

通気管φ75＋通水半割

exl 株式会社 エクセルワン 一級建築士事務所	Memo:		Approve:	Date: 2025. 12. 04	Scale: 1 / 100	Project Title: (仮称)エルファーロ池尻Ⅱ　新築工事	Draw No: A / 11
			Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第44074号 一級建築士 登録番号 第257188号　岩間 秀一		Drawing Title: ピット階平面図（仮）	



建築内階段*(mm)

けあげ	220以下
踏み面	210以上
有効幅	750以上
踏り場	750以上

(手摺付・各階共通仕様)

※住戸部分　令126条の2第1項一号により排煙設備の免除（各戸共通）

※廊下については、125条の2をみたす

※PSのスラブ貫通部分はモルタル充填としスラブにて水平区画とする

※避難器具（2階避難ロープ、3階吊り下げ梯子、4階以上緩降機）：消防法施工規則27条1項五号に準ずる

※ロトンド、オートロック門は非常用開放装置を設ける（令125条の2）

※消防用吸管人員検討

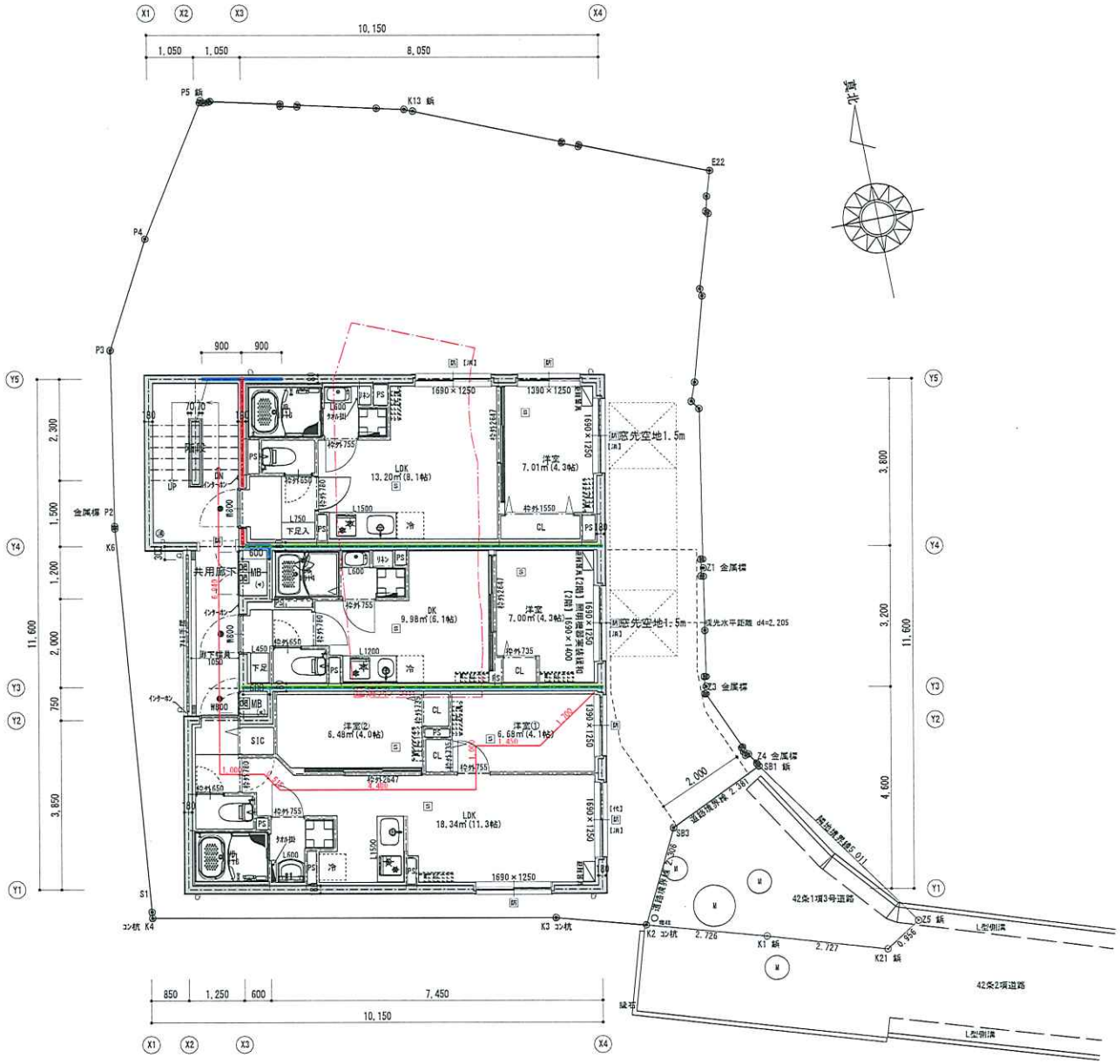
1LDK（2人）、2LDK（3人）各1戸・・・5人

凡例

	耐火構造壁：鉄筋コンクリート造 t=150mm以上（令112条区画）	[m]	消防有窓階判定使用開口部（巾750 高さ1200以上の開口部）
	防火区画：竪穴区画	[rt]	代替進入口 使用開口部（有効巾750×H1200）
	防火区画：東京都安全条例第8条	(1)	平12建告1436号4ーヘ-(1)による排煙免除
	（近会性能 昭45建告1827号） 界壁：鉄筋コンクリート造 t=150mm以上 ※小屋裏又は天井裏に達する。	(2) (*)	平12建告1436号4ーヘ-(2)による排煙免除 令126条の2 第1項 但し書きによる排煙免除
	スパンドレル区画範囲	DE	給湯器
	延焼の恐れのある部分	⑦	消火器（粉末・強化液タイプを交互に設置する）
●	特定防火設備（常時閉鎖・遮炎性能を有する）（平12建告1369号/S48建告2564号）	S	感知器
防	防火設備（平12建告1360号）		
防	防火設備（常時閉鎖・遮炎・遮煙性能を有する）		

exl 株式会社 エクセルワン 一級建築士事務所	Memo:	Approve:	Date: 2026.01.08	Scale: 1 / 100	Project Title: （仮称）エルファーロ池尻Ⅱ　新築工事
		Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第44074号 一級建築士 登録番号 第267188号 齋藤 秀一		Drawing Title: 1階平面図

Draw No: A / 12



1LDK
201～401
30.59㎡
A2タイプ

1DK
202～402
25.04㎡
Cタイプ

2LDK
203～403
41.39㎡
Bタイプ

廊下内階段*(mm)

けあげ	２２０以下
踏み面	２１０以上
有効幅	７５０以上
蹴り場	７５０以上

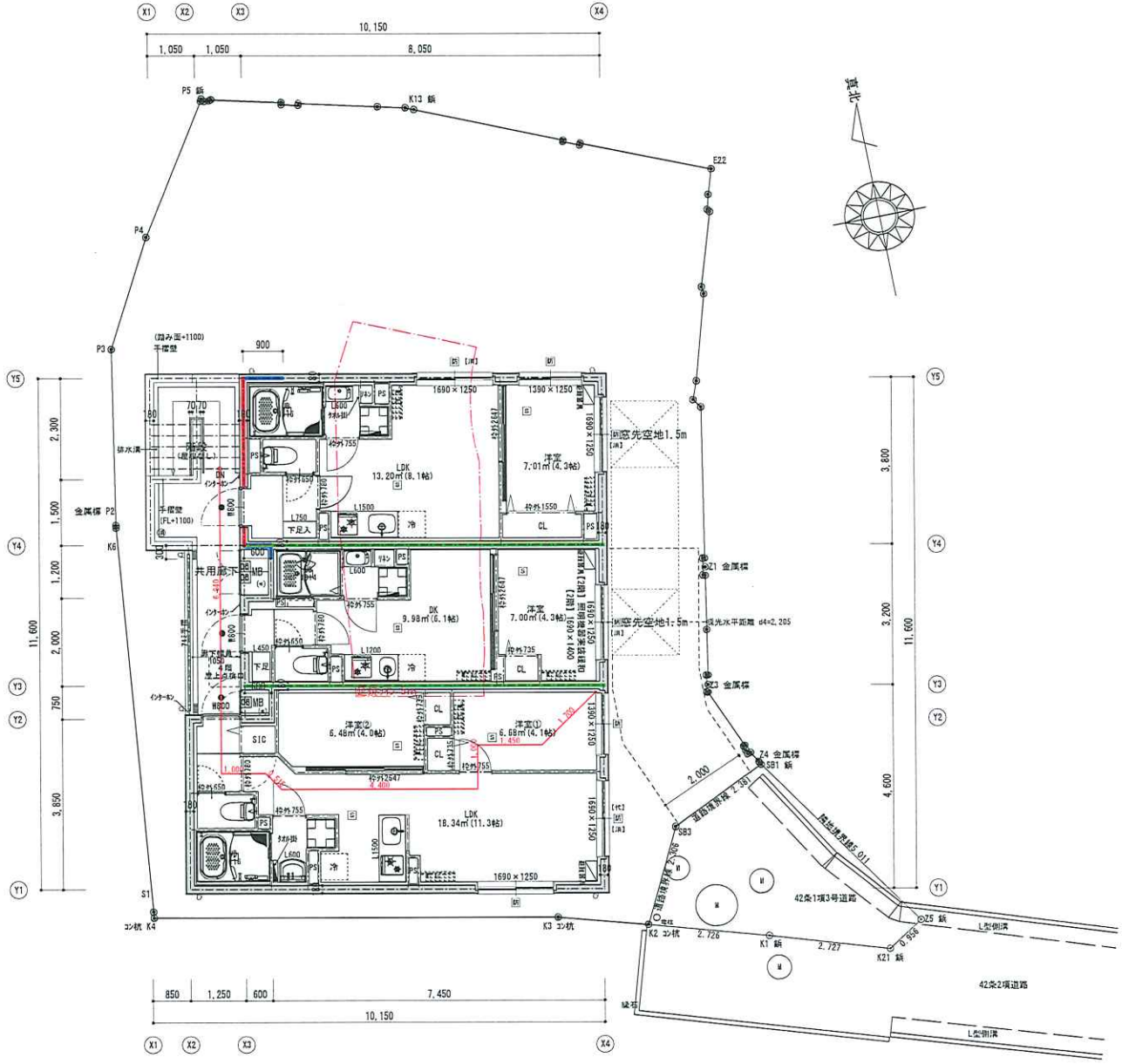
(手摺付・各階共通仕様)
※住戸部分　令126条の2第1項一号により排煙設備の免除（各戸共通）
※廊下については、125条の2をみたす
※ＰＳのスラブ貫通部分はモルタル充填としスラブにて水平区画とする
※避難器具（2階避難ロープ、3階吊り下げ梯子、4階以上緩降機）：消防法施工規則27条1項五号に準ずる
※エントランス、オートロックドアは非常用開放装置を設ける(令125条の2)
廊下通路階までの歩行距離の検討（令120条）
1,700 + 1,450 + 1,000 + 4,400 + 0,515 + 1,000 + 6,940 = 17,005m < 60m ＯＫ
※消防用収容人員検討
1DK（2人）、1LDK（2人）、2LDK（3人）各1戸・・・7人

凡例

	耐火構造壁：鉄筋コンクリート造 t=150mm以上（令112条区画）	[m]	消防有効幅判定使用開口部(巾750 高さ1200以上の開口部)
	防火区画：竪穴区画	[代]	代替進入口 使用開口部(有効幅750×H1200)
	防火区画：東京都安全条例第8条	(1)	平12建告1436号4ヘ-(1)による排煙免除
	(延焼性能 昭45建告1827号) 界壁：鉄筋コンクリート造 t=150mm以上 ※小屋裏又は天井裏に達する。	(2) (*)	平12建告1436号4ヘ-(2)による排煙免除 令126条の2 第1項 但し書きによる排煙免除
	スパンドレル区画範囲	DS	給湯器
	延焼の恐れのある部分	⑥	消火器（粉末・強化液タイプを交互に設置する）
●	特定防火設備（常時閉鎖・遮煙性能を有する）（平12建告1369号/S48建告2564号）	S	感知器
防	防火設備（平12建告1360号）		
防	防火設備（常時閉鎖・遮炎・遮煙性能を有する）		

exl 株式会社 エクセルワン 一級建築士事務所	Memo:	Approve:	Date: 2026.01.08	Scale: 1 / 100	Project Title: (仮称)エルファーロ池尻Ⅱ　新築工事
		Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第44074号 一級建築士 登録番号 第267188号 齋藤 秀一		Drawing Title: 2・3階平面図

Draw No: A / 13



■室内階段*(mm)

けあげ	≦220以下
踏み面	≧210以上
有効幅	≧750以上
蹴り場	≧750以上

(手摺付・各階共通仕様)

※住戸部分　令126条の2第1項一号により排煙設備の免除（各戸共通）

※路盤については、125条の2をみたす

※ＰＳのスラブ貫通部分はモルタル充填としスラブにて水平区画とする

※避難器具（2階避難ロープ、3階吊り下げ梯子、4階以上緩降機）：消防法施工規則27条1項五号に準ずる

※エントランス、オートロックドアは非常用開放電面を設ける(令125条の2)

■廊下階段までの歩行距離の検討（令120条）

1,700 + 1,450 + 1,000 + 4,400 + 0,515 + 1,000 + 6,940 = 17,005m ＜ 60m　ＯＫ

※消防用収容人員検討

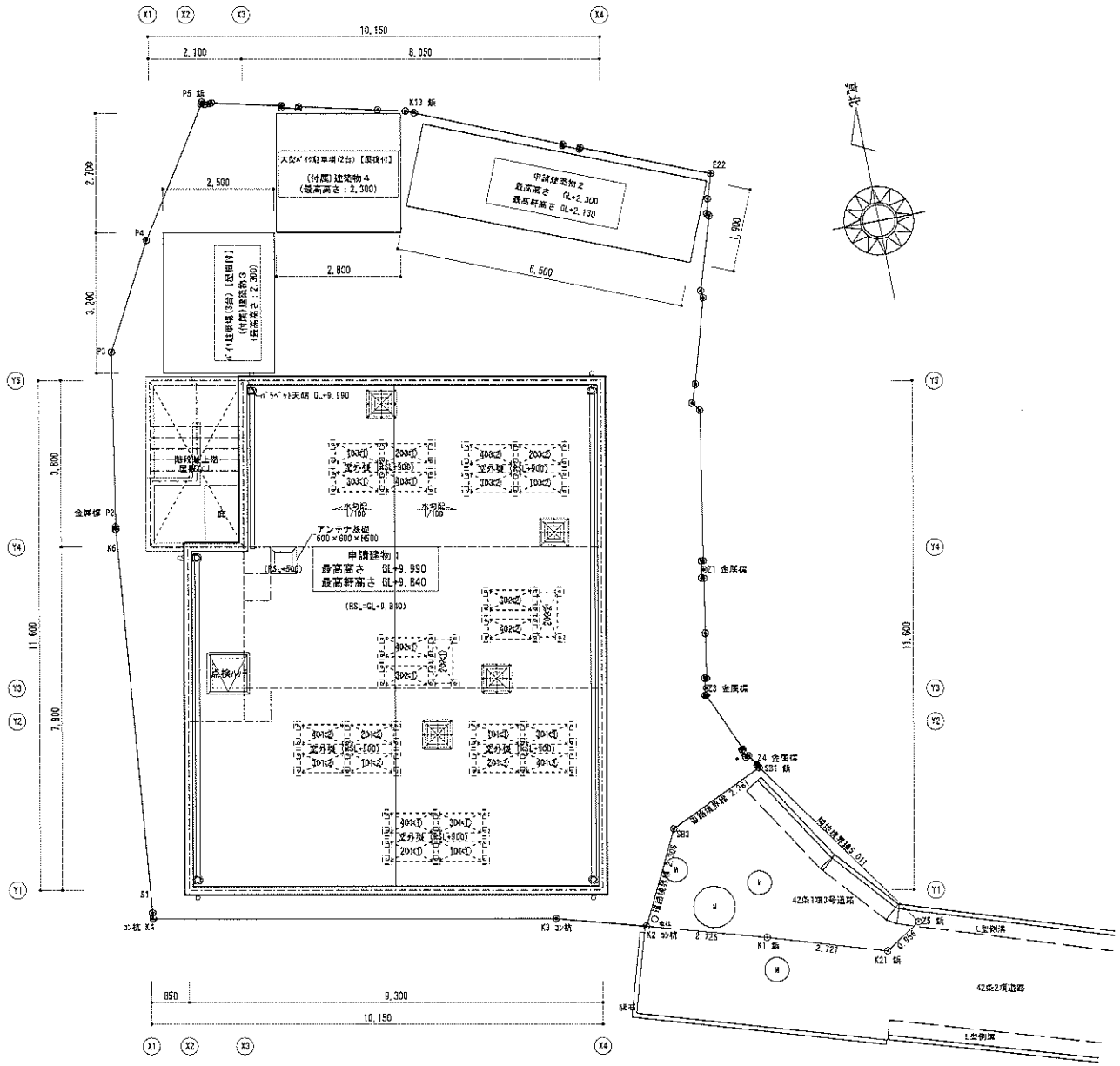
1DK（2人）、1LDK（2人）、2LDK（3人）各1戸・・・7人

凡例

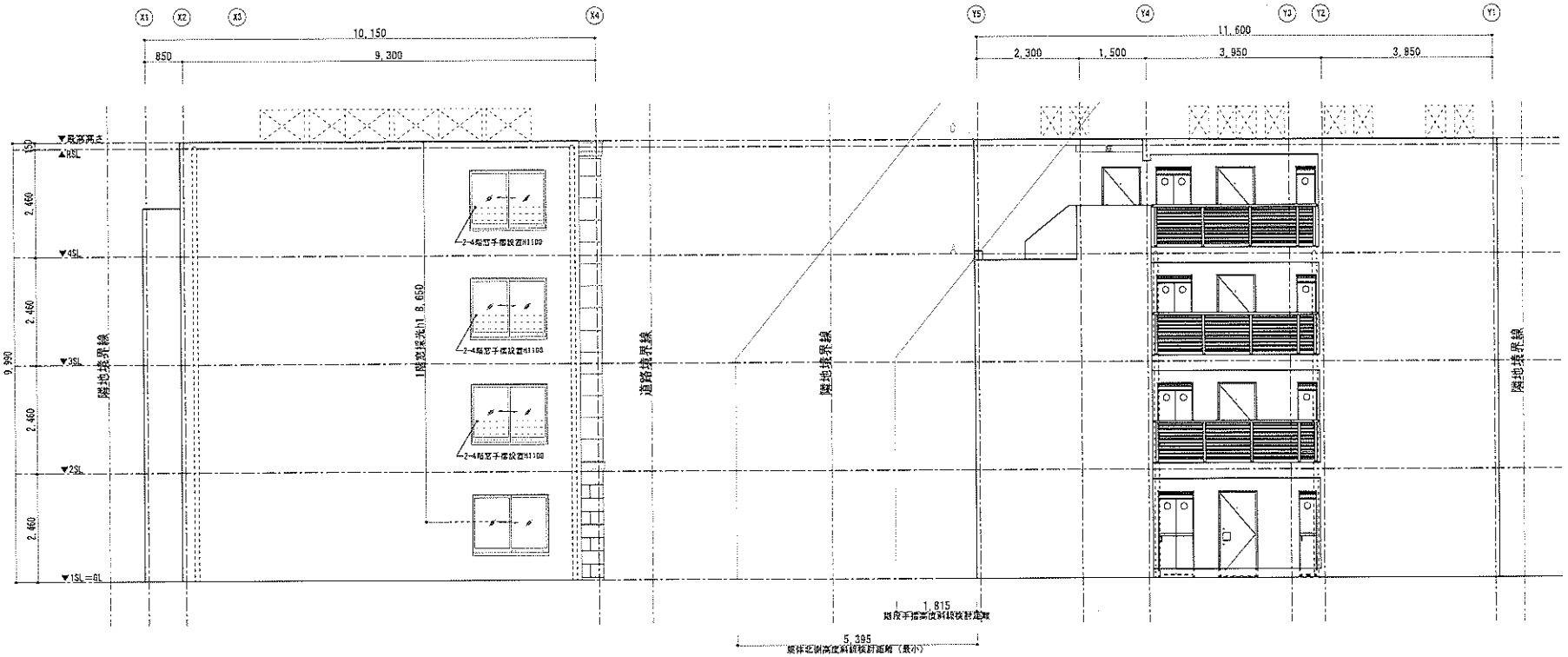
	耐火構造壁：鉄筋コンクリート造 t=150mm以上（令112条区画）	[消]	消防有窓階判定使用開口部(巾750 高さ1200以上の開口部)
	防火区画：竪穴区画	[代]	代替進入口 使用開口部(有効巾750×H1200)
	防火区画：東京都安全条例第8条	(1)	平12建告1436号4ーハ-(1)による排煙免除
	（遮音性能：昭45建告1827号） 界壁：鉄筋コンクリート造 t=150mm以上 ※小屋裏又は天井裏に達する。	(2) (*)	平12建告1436号4ーハ-(2)による排煙免除 令126条の2 第1項 但し書きによる排煙免除
	スパンドレル区画範囲	DE	給湯器
	延焼の恐れのある部分	⑥	消火器（粉末・強化液タイプを交互に設置する）
●	特定防火設備（常時閉鎖・遮炎性能を有する）（平12建告1360号;S48建告2564号）	S	感知器
防	防火設備（平12建告1360号）		
防	防火設備（常時閉鎖・遮炎・遮煙性能を有する）		

exl 株式会社 エクセル ワン 一級建築士事務所	Memo:	Approve:	Date: 2026.01.08	Scale: 1 / 100	Project Title: (仮称)エルファーロ池尻Ⅱ　新築工事
		Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第44074号 一級建築士 登録番号 第267188号 真藤 秀一		Drawing Title: 4階平面図

Draw No: A / 14



exl 株式会社 エクセルワン 一級建築士事務所	Memo:	Approve:	Date: 2025.12.26	Scale: 1 / 100	Project Title: (仮称)エルファーロ池尻Ⅱ 新築工事	Draw No: A / 15
		Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第64074号 一級建築士 登録番号 第257188号 髙原 秀一		Drawing Title: 屋根伏図	



南側立面図　S=1/100

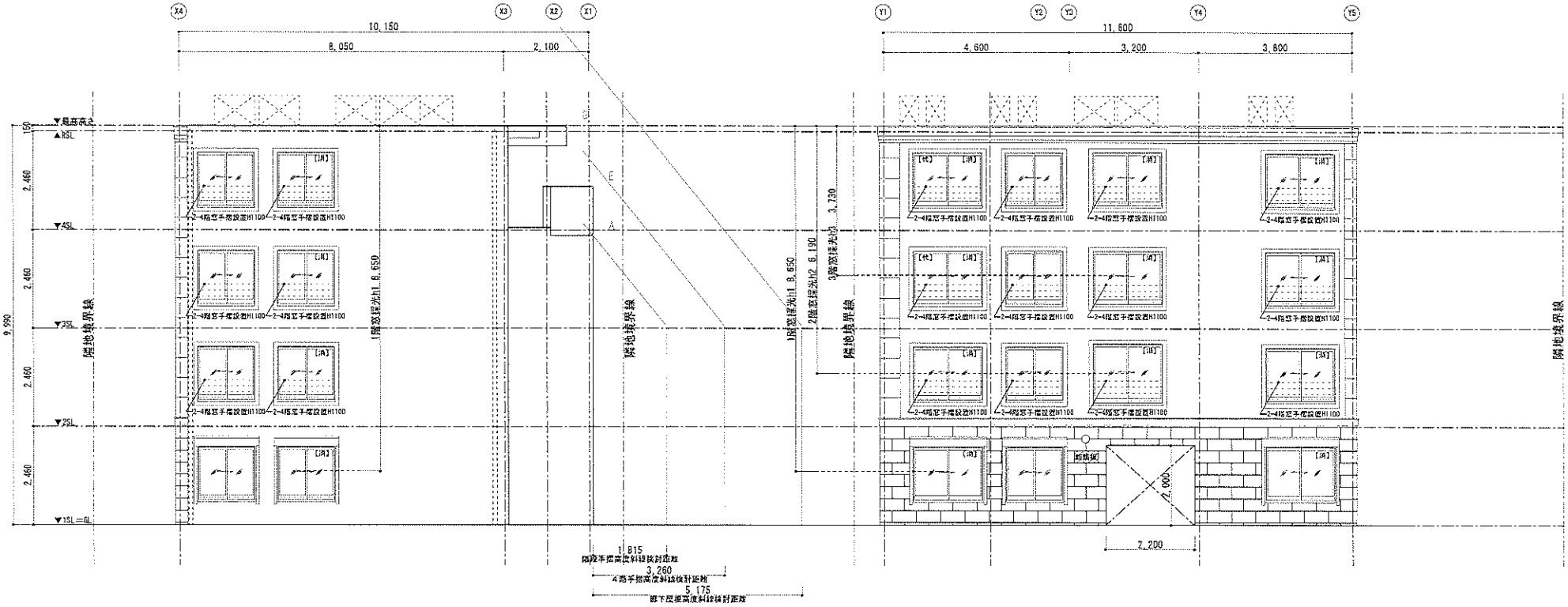
西側立面図　S=1/100

番号	部位	仕上げ	備考	番号	部位	仕上げ	備考
A-1	外壁	水性セラミシリコン(3分艶) 色：SR-103 エスケー化研同等品		B	外壁	タイル貼り 100×300 t=10 ＩＷＹ-PS-38-30 ニッタイ工業 同等品（目地色 TW-4 ブラック）	
A-2	外壁	水性セラミシリコン(3分艶) 色：SR-175 エスケー化研同等品		C-1	共用廊下手摺	Fシラインレール(色 ロイヤルブラック艶消し) サンレール 同等品	
A-3	外壁	石材調模様仕上げ塗材 エスケー化研 サンドフレッシュSi 色 SSF-613(目地色グレー)		D-1	共用出入口扉	暗色ブラック化粧鉄板 同等品	
A-4	外壁	水性セラミシリコン(3分艶) 色：SR-103 エスケー化研同等品		D-2	住戸玄関ドア	Fオリジナル 表裏仕様・ネイビー＆ ロエクラン	壁タイル部分 ピッコモザイク ボーダー(一般品) ニッタイ工業 同等品 (1巾250) 47×5.5×5.0 SM-013K-4755/CAE 目地仕様インターロンと状況を現場設置ライン合わせ

exl 株式会社 エクセルワン 一級建築士事務所

Memo:		Approve:	Date: 2025.01.06	Scale: 1/100	Project Title: (仮称)エルファーロ池尻Ⅱ　新築工事
		Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第44074号 一級建築士 登録番号 第267188号 関原 秀一		Drawing Title: 立面図（1）

Drw No: A / 16



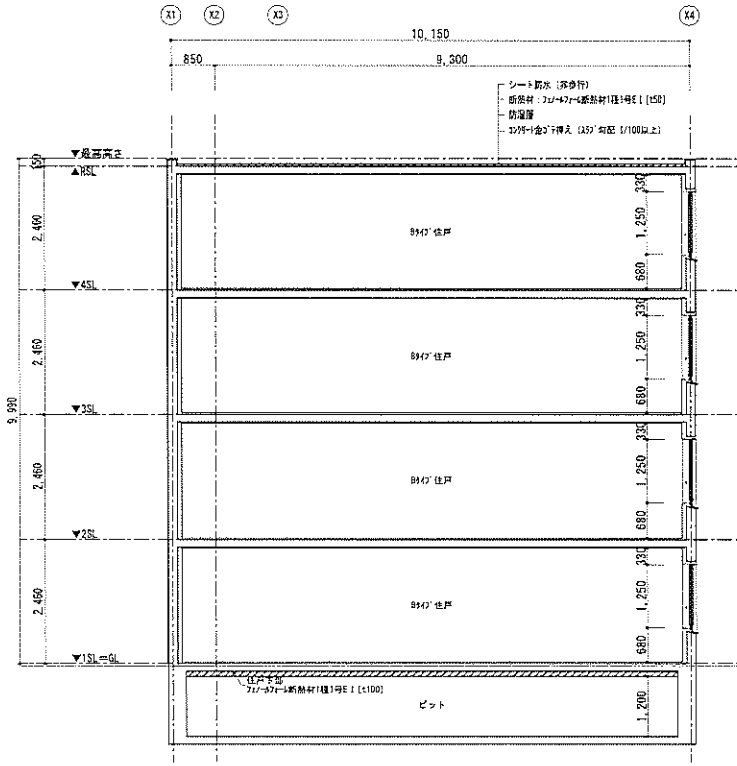
北側立面図　S=1/100

東側立面図　S=1/100

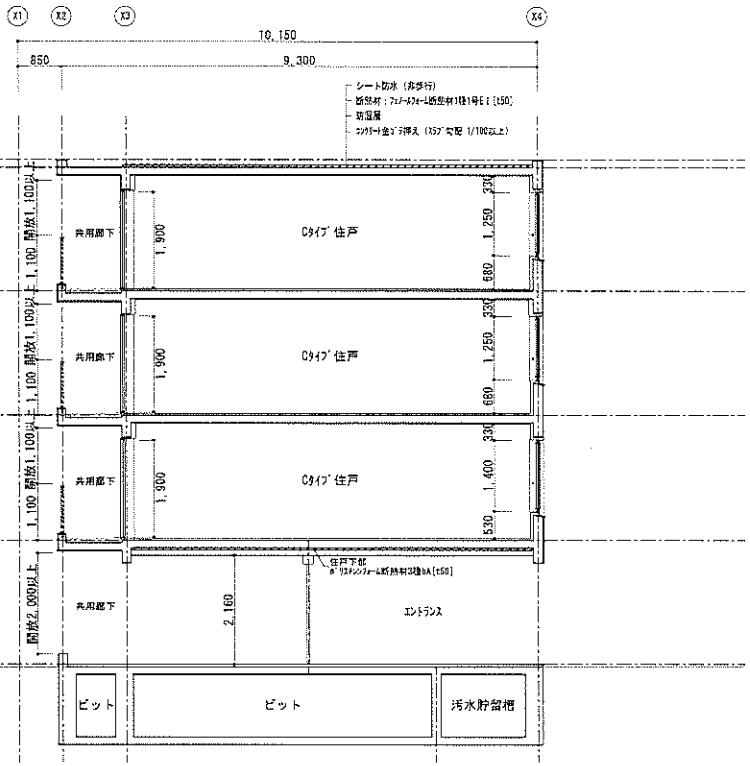
【消】消防有効開口部【代】代替進入口（有効開口 W750×H1200以上、窓下端FL+1200以下）

番号	部位	仕上げ	備考	番号	部位	仕上げ	備考
A-1	外壁	水性セラミシリコン(3分艶) 色：SR-193 エスケー化研同等品		B	外壁	タイル張り 100×303 t=10 メーカー:INAX-36-56 ニッタイ工業 同等品（目地色：TM-1 ブラック）	
A-2	外壁	水性セラミシリコン(3分艶) 色：SR-175 エスケー化研同等品		C-1	共用部下手摺	7型ブラインドレール(色：ロイヤルブラック艶消し) ナンレール 同等品	
A-3	外壁	白系調塗装仕上げ塗材 エスケー化研 サンドフレッシュSi 色 SSF-013(白地色グレー)		D-1	共用出入口扉	樹色ブラック化粧板手 同等品	
A-4	外壁	水性セラミシリコン(3分艶) 色：SR-193 エスケー化研同等品		D-2	住戸玄関ドア	ドーオンリナル 黒鋼板色、ネイビー4 日本フネン	縁タイル部分 ピッコモザイク（ボーダー・隅型 ニッタイ工業 同等品 （1㎡当200） 47×9.5×5.9 BM-OLM-4795/CAE ※各住戸インターホン及び宅配郵箱ライン合わせ

exl 株式会社 エクセルワン 一級建築士事務所	Memo:	Approve:	Date: 2025.01.06	Scale: 1/100	Project Title: (仮称)エルファーロ池尻Ⅱ　新築工事	Draw No: A/17
		Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第44074号 一級建築士 登録番号 第207188号 岡原 秀一		Drawing Title: 立面図（2）	

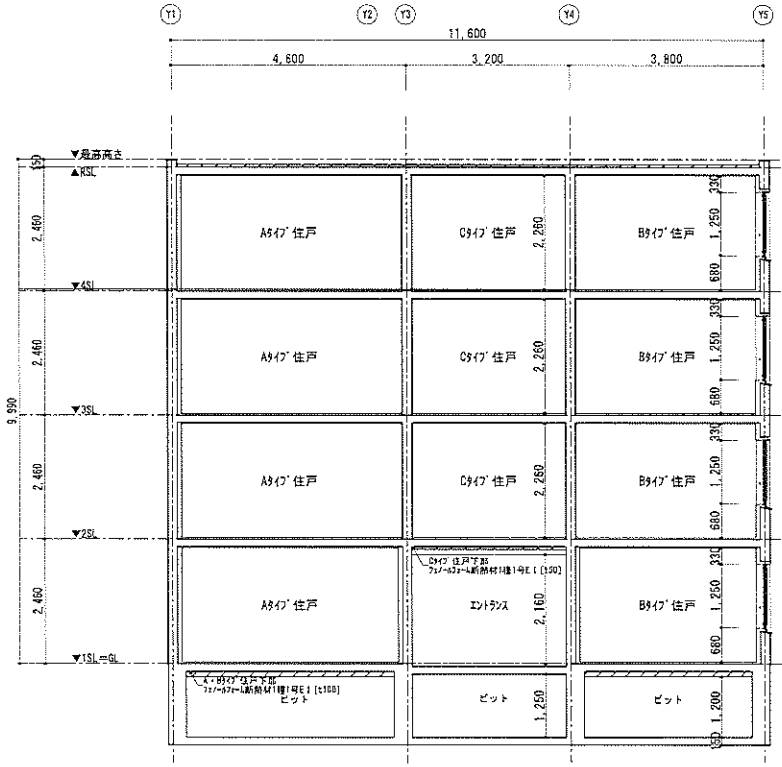


Y1-Y2間 断面図 S=1/100

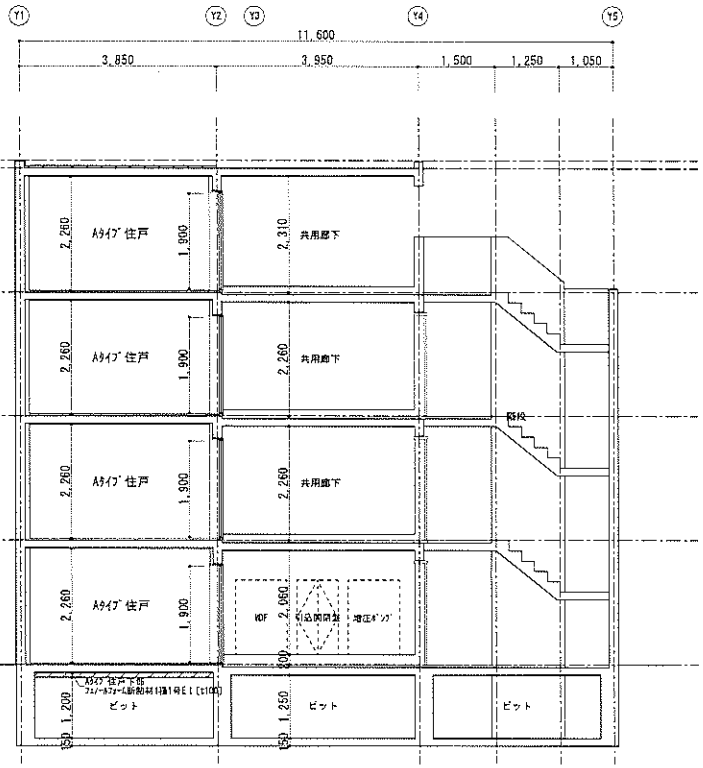


Y3-Y4間 断面図 S=1/100

exl 株式会社 エクセルワン 一級建築士事務所	Memo:	Approve:	Date: 2025.12.23	Scale: 1/100	Project Title: (仮称)エルファーロ池尻Ⅱ 新築工事	Draw No: A / 18
		Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第44074号 一級建築士 登録番号 第257188号 岡崎 秀一		Drawing Title: 断面図（1）X方向	



X3-X4間断面図　S=1/100



X2-X3間断面図　S=1/100

exl 株式会社 エクセルワン 一級建築士事務所	Memo:	Approve:	Date: 2025.01.07	Scale: 1/100	Project Title: (仮称)エルファーロ池尻Ⅱ　新築工事	Draw No: A / 19
		Drawing:	一級建築士事務所 登録番号 第44074号 一級建築士 登録番号 第267188号　岸原 秀一		Drawing Title: 断面図（2）Y方向	