



Lavière

Meguro Fudō-mae

<資産運用型マンション>

ラヴィエール目黒不動前



Location & Access

緑が多く、落ち着きがある街並み、住む人にゆとりと潤いを与える人気エリア。
都内最長のアーケードを誇る「武蔵小山パルム」も生活圏の快適。



まいばすけっと西五反田6丁目店/約240m

徒歩
3分



品川西五反田六郵便局/約400m

徒歩
5分



ローソン・スリーエフ荏原一丁目店/約380m

徒歩
5分



櫻井クリニック/約380m

徒歩
5分



三浦医院/約630m

徒歩
8分



ライフ武蔵小山店/約640m

徒歩
8分



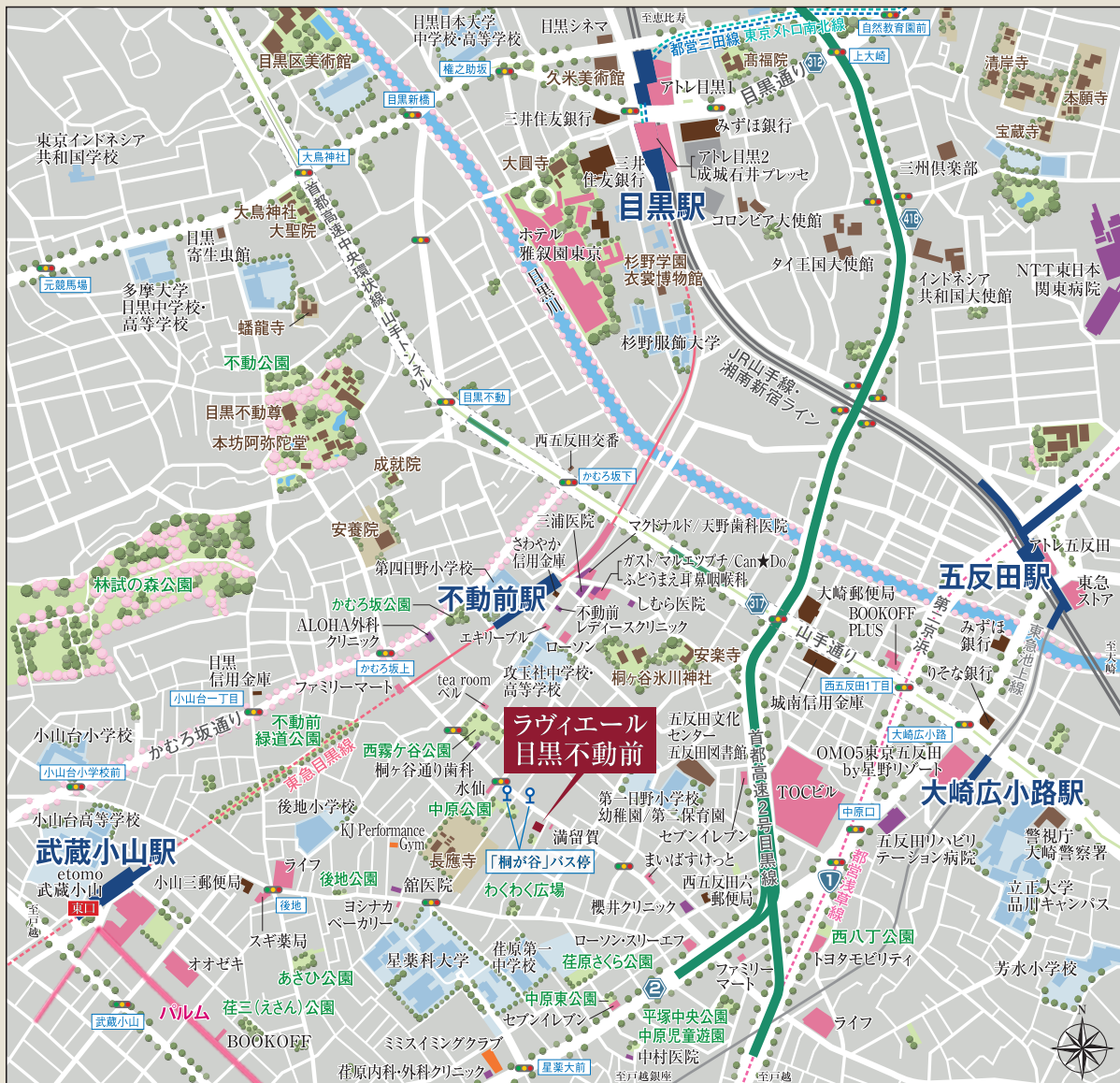
スギ薬局武蔵小山店/約610m

徒歩
8分



武蔵小山駅前通り商店街(パルム)/約910m

徒歩
12分



- | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|--------------|
| ●まいばすけっと 西五反田6丁目店 | 徒歩 3分(約240m) | ●三浦医院 | 徒歩 8分(約630m) |
| ●ローソン・スリーエフ 荏原一丁目店 | 徒歩 5分(約380m) | ●さむら医院 | 徒歩 8分(約630m) |
| ●ファミリーマート 品川ヶ谷通り店 | 徒歩 6分(約420m) | ●荏原内科・外科クリニック | 徒歩 8分(約640m) |
| ●ローソン 不動前店 | 徒歩 6分(約470m) | ●中村医院 | 徒歩 9分(約650m) |
| ●セブンイレブン 品川荏原店 | 徒歩 7分(約500m) | | |
| ●マルエツプチ 不動前店 | 徒歩 7分(約500m) | | |
| ●スギ薬局 武蔵小山店 | 徒歩 8分(約610m) | | |
| ●ライフ 武蔵小山店 | 徒歩 8分(約640m) | | |
| ●武蔵小山駅前通り商店街(パルム) | 徒歩 12分(約910m) | | |

- | | | | |
|---------------|--------------|---------------------|--------------|
| ●三浦医院 | 徒歩 8分(約630m) | ●西霧ヶ谷公園 | 徒歩 2分(約130m) |
| ●さむら医院 | 徒歩 8分(約630m) | ●西霧ヶ谷公園 | 徒歩 3分(約240m) |
| ●荏原内科・外科クリニック | 徒歩 8分(約640m) | ●荏原さくら公園 | 徒歩 3分(約240m) |
| ●中村医院 | 徒歩 9分(約650m) | ●中原東公園 | 徒歩 6分(約420m) |
| | | ●中原東公園 | 徒歩 6分(約460m) |
| | | ●平塚中央公園 | 徒歩 8分(約590m) |
| | | ●中原児童遊園 | 徒歩 8分(約600m) |
| | | ●あさひ公園 | 徒歩 9分(約660m) |
| | | ●あさひ公園 | 徒歩 9分(約710m) |
| | | ●KJ Performance Gym | 徒歩 6分(約480m) |
| | | ●ミスミミングクラブ 品川 | 徒歩 7分(約560m) |

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| ●五反田文化センター (プラネタリウム/音楽ホール/図書館) | 徒歩 7分(約500m) |
| ●品川西五反田六郵便局 | 徒歩 5分(約400m) |


※掲載の徒歩分数は1分80m、自転車分数は1分250mで計算しています。

Planning

住まいのプライベート性を高める内廊下設計のシングル向けレジデンス。
安心のセキュリティ機能を備えたインターホンを採用。

都市生活にふさわしい機能性・快適性を追求した設備仕様とプランニング。


毎日の暮らしを守る安心のカラーモニターインターホン




3.5型モニター・自動録画機能を標準搭載

インターホンが押されると来訪者の映像を自動録画。1件当たり6画面録画・最大40件まで記録することができます。

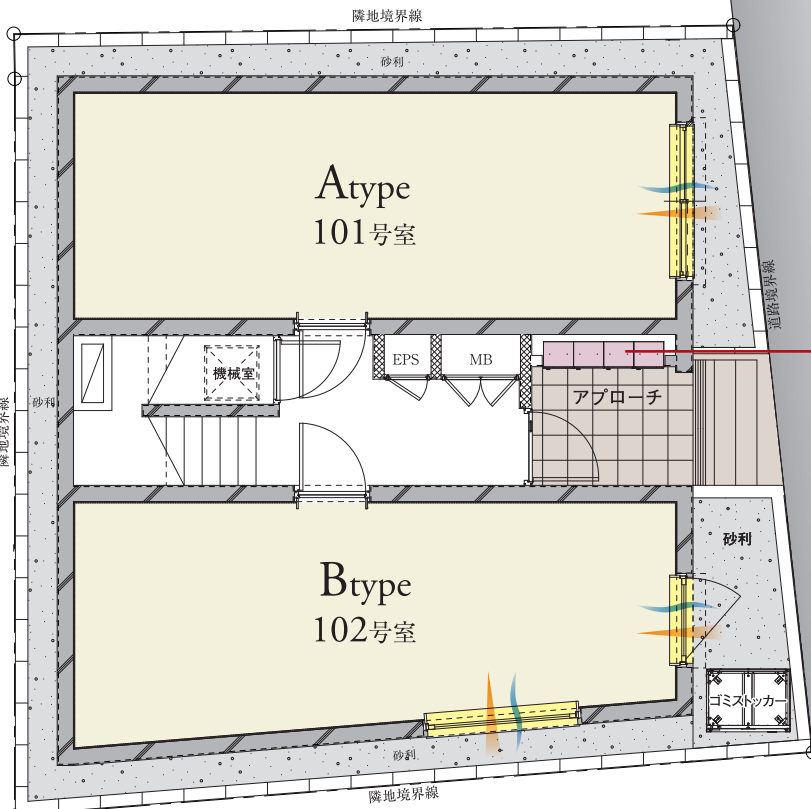
ほぼ真横まで見えるパノラマワイド



左右画角約170°



左右画角約170°のパノラマワイド映像で来訪者、離れた場所に立っている不審者を映し出します。また気になる場所は映像をズームアップすることも可能です。



隣地境界線

砂利

Atype 101号室

機械室

EPS MB

アプローチ

Btype 102号室

砂利

ゴミストッカー


隣地境界線

隣地境界線

内廊下設計

1フロア2邸全邸角住戸

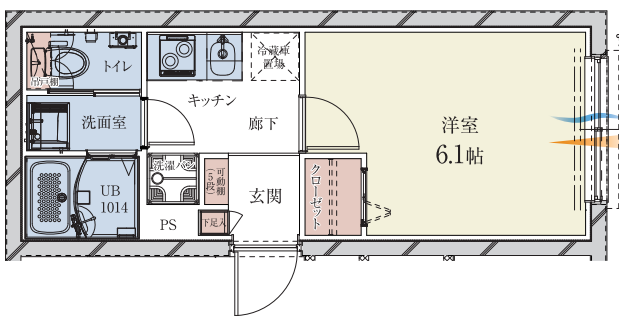
全戸分宅配ボックスメールコーナー



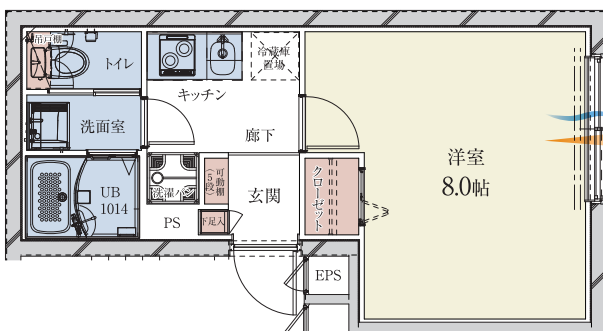
メールコーナー・宅配ボックス

敷地配置図 1階平面図

Atype 専有面積 **21.46㎡**

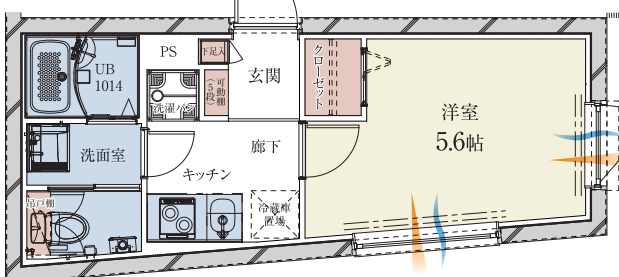


Ctype 専有面積 **24.56㎡**



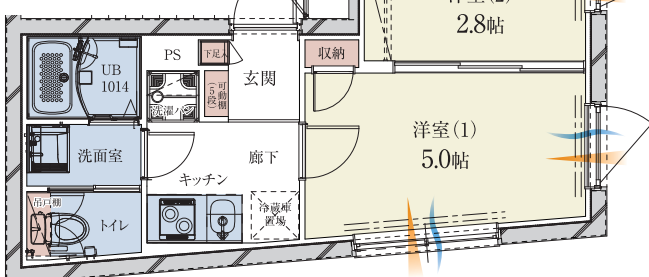
Btype 専有面積 **21.08㎡**

明るい2面採光



Dtype 専有面積 **24.18㎡**

明るい2面採光



凡例
 : 通風
 : 採光

※表紙の完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので実際とは異なります。
 ※掲載の写真及び概念図は、一部当社実績及びメーカー参考資料であり、実際とは異なる場合があります。予めご了承ください。

商品概要

募集額／募集口数	2.8億円(税込)/280口 ※募集状況により変更となる場合がございます。
対象不動産価格	2.8億円(税込)
お申込単位	100万円(税込)、最低出資金額100万円[1口](税込)
必要経費	不動産取得税(1口あたり約5,700円〔概算〕)
組合組成予定日	2025年7月1日予定 ※募集状況により変更の可能性がございます。
運用終了予定日	2040年6月末予定(5年間の延長オプションあり) ※対象不動産の売却により、期間満了前に終了する場合がございます。
出資金払込期日	2025年6月末予定 ※募集状況により変更の可能性がございます。
予定利回り	4.48%(予定利回り=年間賃料収入÷募集総額) ※予定利回りは満室想定のものであり、元本や分配金等が将来にわたって保証されるものではありません。
分配予定利回り	3.03%(分配予定利回り=年間現金分配額÷募集総額) ※分配予定利回りは満室想定のものであり、元本や分配金等が将来にわたって保証されるものではありません。
分配時期(支払月)	年2回(2月及び8月) ※募集状況により変更の可能性がございます。
振込方法	指定銀行口座へ振り込み
財産管理報告	年2回(2月及び8月) ※募集状況により変更の可能性がございます。
計算期間	毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの2期間とします。
分配金の計算方法及び配分方法	対象不動産の運用により生じた収益(賃料収入等)から運営に係る費用(建物管理費、固定資産税等)を控除した額を組合員の出資割合に応じて分配します。 当該分配金は各組合員の口座に振り込まれます。
税務上の取り扱い	現時点では通常の不動産経営とほぼ同様の取り扱いとなります。 ただし、税制や解釈運用が変更された場合にはこの限りではありません。 〔賃料収入〕不動産所得 〔売却代金〕譲渡所得 〔相続・贈与時の評価〕土地、建物の相続税評価 ※詳細につきましては、税理士や税務署にご確認ください。
不動産特定共同事業者許可番号	東京都知事 第186号
事業者との関係	株式会社エールが不動産特定共同事業契約の当事者(理事長)となります。
契約形態	不動産特定共同事業法第2条第3項第1号に定める民法上の任意組合契約

事業損益試算

項目		稼働率95%想定		100%稼働想定	
		総額(千円)	一口当たり(円)	総額(千円)	一口当たり(円)
収入	賃料・共益費	11,913,000	42,546	12,540,000	44,786
	その他	0	0	0	0
	合計…①	11,913,000	42,546	12,540,000	44,786
支出	火災保険料	161,590	577	161,590	577
	建物管理費	666,600	2,381	666,600	2,381
	水道光熱費	90,000	321	90,000	321
	固定資産税・都市計画税	717,000	2,561	717,000	2,561
	専有部修繕積立金	100,000	357	100,000	357
	共用部修繕積立金	840,000	3,000	840,000	3,000
	インターネット保守代金	105,600	377	105,600	377
	理事長報酬(賃料の3%)	393,129	1,404	413,820	1,478
	会計事務費用	550,000	1,964	550,000	1,964
	PMフィー	393,129	1,404	413,820	1,478
	合計…②	4,017,048	14,347	4,058,430	14,494
純利益…③(=①-②)		7,895,952	28,200	8,481,570	30,291
表面利回り			4.25%		4.48%
分配利回り			2.82%		3.03%

※1. 賃料・共益費:管理会社のリーシング計画に基づく数値 ※2. 支出:見積りや予定している契約等に基づく想定 ※3. 上記の収入及び支出は一定の前提条件に基づく想定であり、稼働状況や税制の変更その他の要因により変動する場合があります。それに伴い分配利回りも変動します。

購入時の必要資金

項目	1口の場合	内訳		5口の場合	内訳	
		土地	建物		土地	建物
出資金(税込)	1,000,000円	545,281円	413,381円	5,000,000円	2,726,405円	2,066,905円
			41,338円			206,690円
不動産取得税	5,771円			28,855円		

※1. 建物は新築であり、正式な固定資産税評価額が決まっていないため、不動産取得税は試算額です。
 ※2. 理事長である株式会社エールが納税管理人となり組合員の皆様に代わり不動産取得税を納付いたします。後日、皆様の分配金から控除させていただきます。

物件概要

対象物件	ラヴィエール目黒不動前	賃貸戸数	8戸
所在地	東京都品川区荏原1丁目2-4	間取り	1K×5、2K×3
交通	東急目黒線「不動前」駅 徒歩7分	住戸面積	21.08㎡～24.56㎡
用途地域	準工業地域	事業主	株式会社エール 〒107-0052 東京都港区赤坂2丁目5番1号S-GATE赤坂山王8F 宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(1)第10539号 マンション管理業者免許 国土交通大臣(3)第034039号 不動産特定共同事業者許可 東京都知事 第186号 (一社)全国住宅産業協会 (公社)東京都宅地建物取引協会 (一社)マンション管理業協会
防火指定	準防火地域	設計・施工・監理	株式会社スカイフィールドコーポレーション
建蔽率/容積率	60%/300%	建築確認番号	第JAIC2023V0030A1号(令和6年1月31日付)
敷地面積	82.19㎡	竣工	令和6年10月
建築面積	57.35㎡	管理会社	株式会社エール
建築延床面積	229.40㎡		
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上4階建		
総戸数	8戸		