

# 物件概要書

名称	【品川区二葉3丁目 土地】			
住居表示	品川区二葉3丁目1-1 (地番: 品川区二葉三丁目415番3)			
交通	都営浅草線「中延」駅から徒歩8分/JR横須賀線、湘南新宿ライン「西大井」駅徒歩7分 東急大井町線「戸越公園」駅徒歩7分			
土地	土地面積	<公簿> 89.88㎡(約27.18坪)	地目	宅地
		<実測> 91.06㎡(約27.54坪)		
法規制	用途地域	近隣商業地域	防火指定	準防火地域
	日影規制	5H-3H/6.5m	高度地区	第三種高度地区
	建蔽率	80%	容積率	300%
	道路	西側 幅員約6.18m、間口約9.62m 北側 幅員約4.50m、間口約9.14m	その他	豊町四・五・六、二葉三・四 西大井六丁目地区
価格	20,000万円			
備考	※現況更地 ※確定測量済み			
MAP				

・東京都品川区二葉3-1-1（地名地番：3-415-3）

- ・近隣商業地域
- ・準防火地域、第三種高度地区
- ・容積率：（300%）、建蔽率：（80→100%）
- ・日影規制：5H-3H/6.5M
- ・開発環境指導要綱：20戸以上で該当（長屋舎）
- ・豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区計画（A地区）

※B-1・B-2地区内に日影の影響なし。

- ・ワンルーム指導要綱：30㎡未満住戸15戸以上、かつ3F以上、30㎡未満住戸総戸数の1/3以上で該当。

- ・敷地面積：（91.06㎡）
- ※ $91.06 \times 3.0 = 273.18 > 273.15$  OK
- ※専有面積：（273.15㎡）
- ※300.00%の内、299.96%消化
- ※共用面積：（\*.\*\*㎡）
- ※延べ面積：（303.90㎡）
- ※施工床面積：（311.90㎡）
- ※建築面積：（62.38㎡） ※ 68.50% < 100% OK

H=13050		273.15		(容積対象)		延べ	施工
300	5F	27.32	27.31	**.**	**.**		
2550	5F	27.32	27.31	**.**	**.**	6.15	**.**
2550	4F	27.32	27.31	**.**	**.**	6.15	**.**
2550	3F	27.32	27.31	**.**	**.**	6.15	**.**
2550	2F	27.32	27.31	**.**	**.**	6.15	**.**
2550	1F	27.32	27.31	**.**	**.**	6.15	**.**
		273.15				303.90	303.90

※27.32 ~ 27.31㎡ × 10戸

（法チェック）

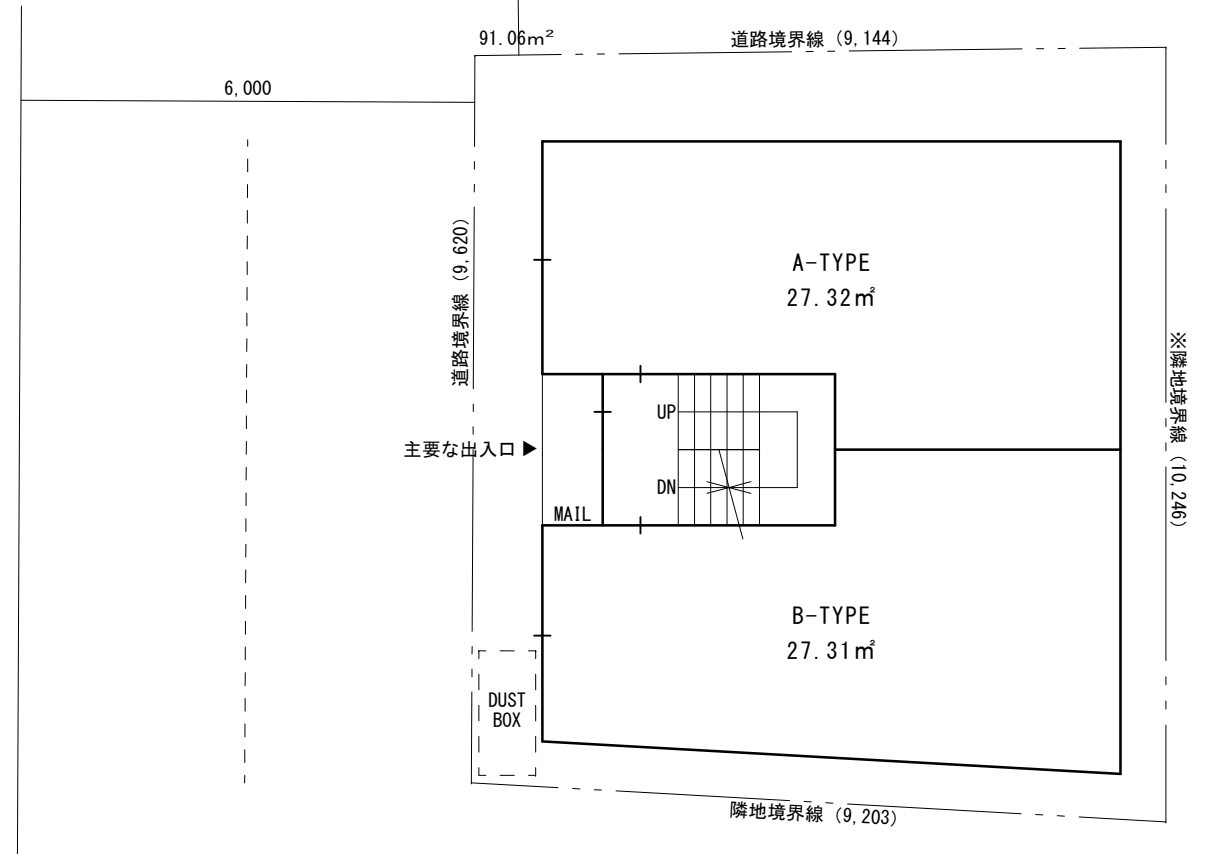
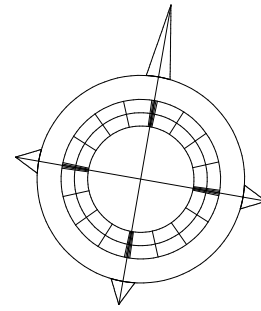
- ・建蔽率：準防火地域・耐火建築物・角地 → 100%
- ・容積率： $6.0 \times 0.6 = 3.6 > 3.0$  → 300%
- ・高度斜線： $(2.912 \times 1.25) + 10.0 = 13.64 > 13.05$  OK
- ・道路斜線： $(0.798 + 6.0 + 0.798) \times 1.5 = 11.394 < 13.050$  NG  
 $(1.043 + 6.0 + 1.043) \times 1.5 = 12.129 < 13.050$  NG

※天空率使用（チェック済）

- ・隣地斜線：31M未満のため対象外。
- ・日影規制：チェック済
- ・窓先空地：不要
- ・避難経路幅員：273.15 > 200 → 2.0M
- ・塔状比： $13050 / 7940 = 1.64 < 4.0$  OK

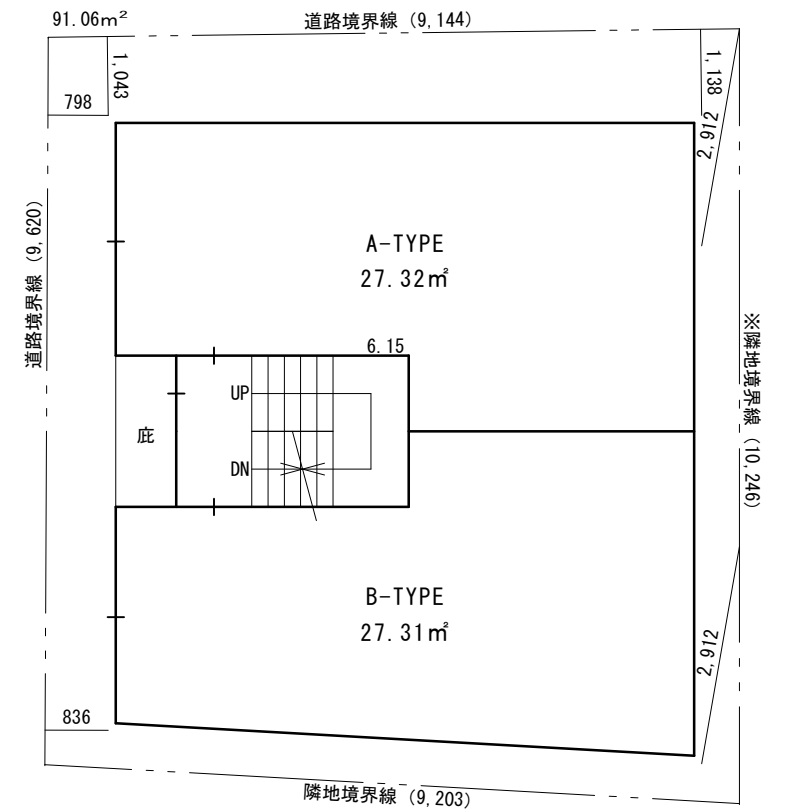
（特記事項）

- ・敷地図：座標（2024/11/13現況測量図による）
- ・当図面は計画図面となります。現地測量、調査、詳細設計、役所指導、協議等により計画が変更されることがあります。



1階平面図 S=1/100

品川区二葉三丁目計画



2-5階平面図 S=1/100

# レントロール

所在地 東京都品川区二葉3-1-1

交通 都営浅草線「中延」駅8分 / JR横須賀線、湘南新宿ライン「西大井」駅徒歩7分 / 東急大井町線「戸越公園」駅 徒歩7分

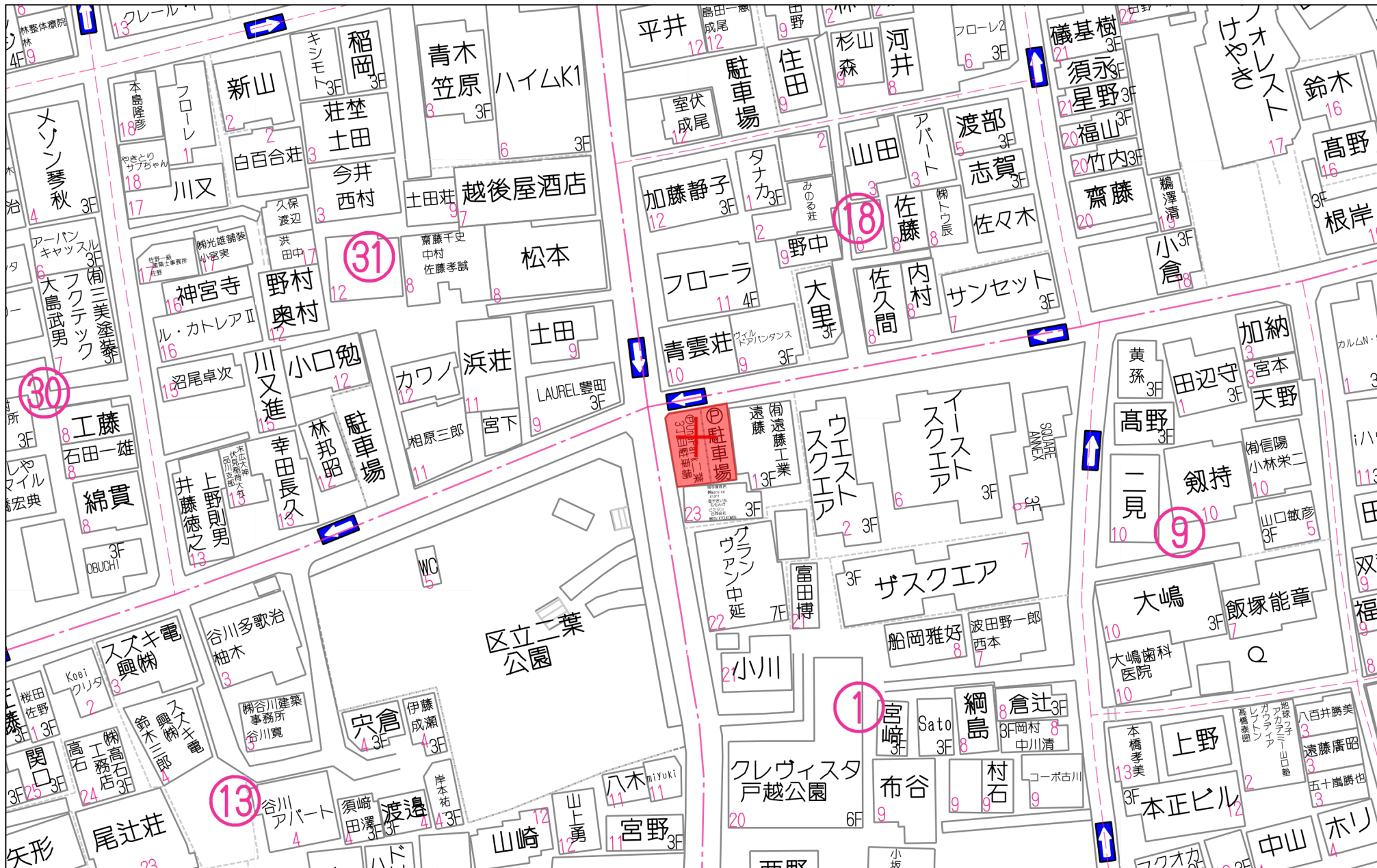
物件種別	新築マンション	構造	RC造	総戸数	10戸
------	---------	----	-----	-----	-----

設備	バス/トイレ セパレート	給湯	洗面	24H換気システム	洗浄暖房便座
	システムキッチン	洋室床材(フロアタイル)	シューズクローク		
共用部	オートロック	宅配ボックス	モニター付インターフォン	敷地内ゴミ置場	

階数	部屋番号	用途	間取	専有面積		想定家賃月額			備考
				m <sup>2</sup>	坪	家賃	共益費	総額	
1階	1A	住居	1LDK	27.32m <sup>2</sup>	8.26坪	136,000	10,000	146,000	
	1B	住居	1LDK	27.31m <sup>2</sup>	8.26坪	136,000	10,000	146,000	
2階	2A	住居	1LDK	27.32m <sup>2</sup>	8.26坪	137,000	10,000	147,000	
	2B	住居	1LDK	27.31m <sup>2</sup>	8.26坪	137,000	10,000	147,000	
3階	3A	住居	1LDK	27.32m <sup>2</sup>	8.26坪	137,000	10,000	147,000	
	3B	住居	1LDK	27.31m <sup>2</sup>	8.26坪	137,000	10,000	147,000	
4階	4A	住居	1LDK	27.32m <sup>2</sup>	8.26坪	137,000	10,000	147,000	
	4B	住居	1LDK	27.31m <sup>2</sup>	8.26坪	137,000	10,000	147,000	
5階	5A	住居	1LDK	27.32m <sup>2</sup>	8.26坪	135,000	10,000	145,000	
	5B	住居	1LDK	27.31m <sup>2</sup>	8.26坪	135,000	10,000	145,000	
合計				273.15m <sup>2</sup>	82.63坪	¥1,364,000	¥100,000	¥1,464,000	平均m <sup>2</sup> 単価: 5,360円

満室想定年間収入	¥17,568,000
稼働率	-
物件購入価格	土地 200,000,000
	建物 185,000,000
	¥385,000,000
満室利回り	4.56%

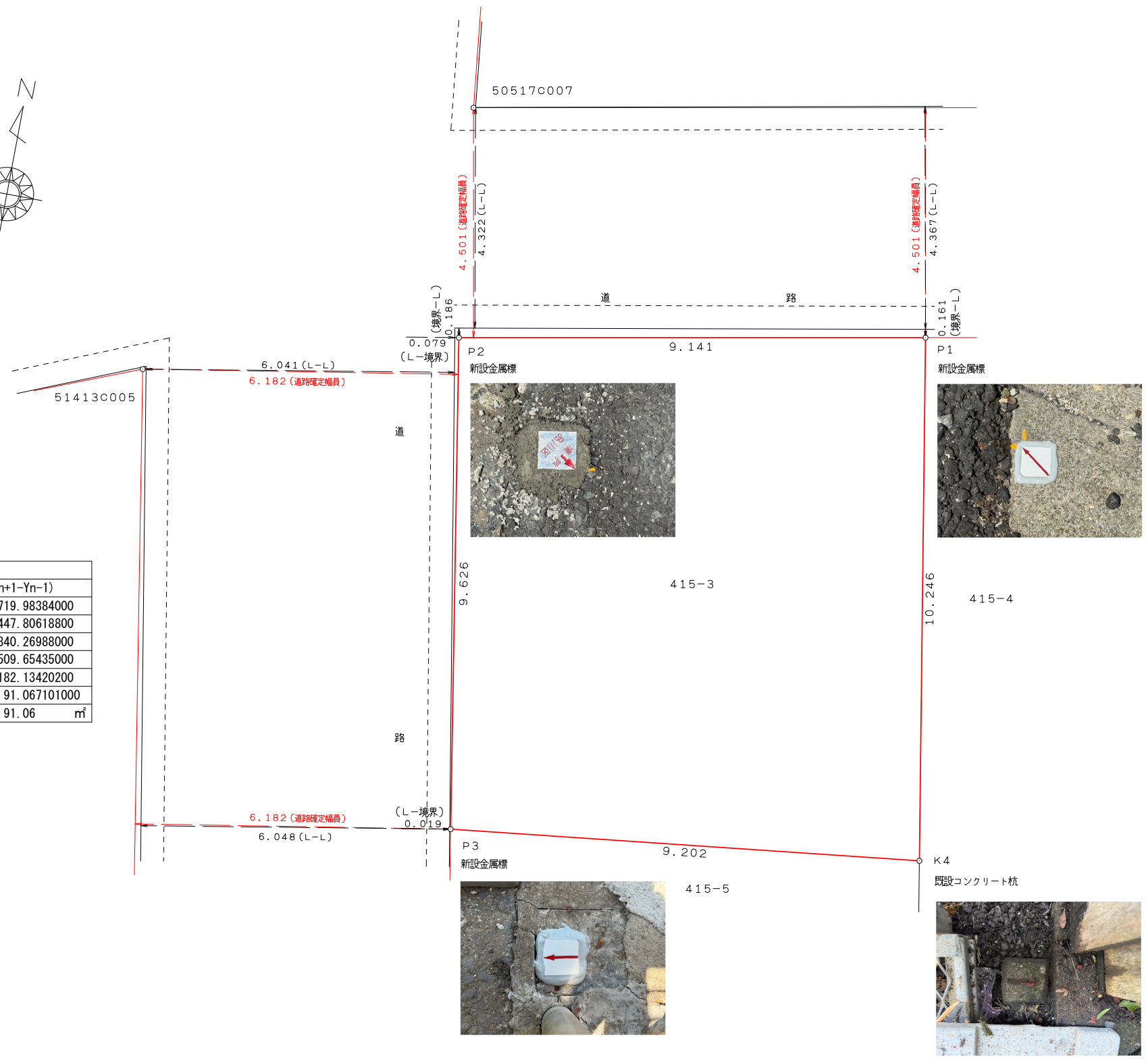
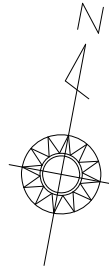
※利回りは単純利回り（年間賃料÷購入価格）登記費用・固定資産税・管理費等の費用は考慮されておりません。  
また賃料は将来に渡って確実に得られるものを保証するものではありません。



40m

1:744

禁無断複写複製



求積表

地番		415-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
P1	-43933.084	-10386.243	-10.760	472719.98384000	
P2	-43934.774	-10395.227	-7.362	323447.80618800	
P3	-43944.263	-10393.605	10.760	-472840.26988000	
K4	-43943.175	-10384.467	7.362	-323509.65435000	
合計				-182.13420200	
合計面積				91.067101000	
地積				91.06 m <sup>2</sup>	

所在	品川区二葉三丁目415番3		
図面名	確定測量図		
作図年月日	令和7年6月18日作製		
縮尺	1/100	図面番号	
作業機関	東京都墨田区江東橋1丁目8番7号 株式会社 中央測量合同事務所		