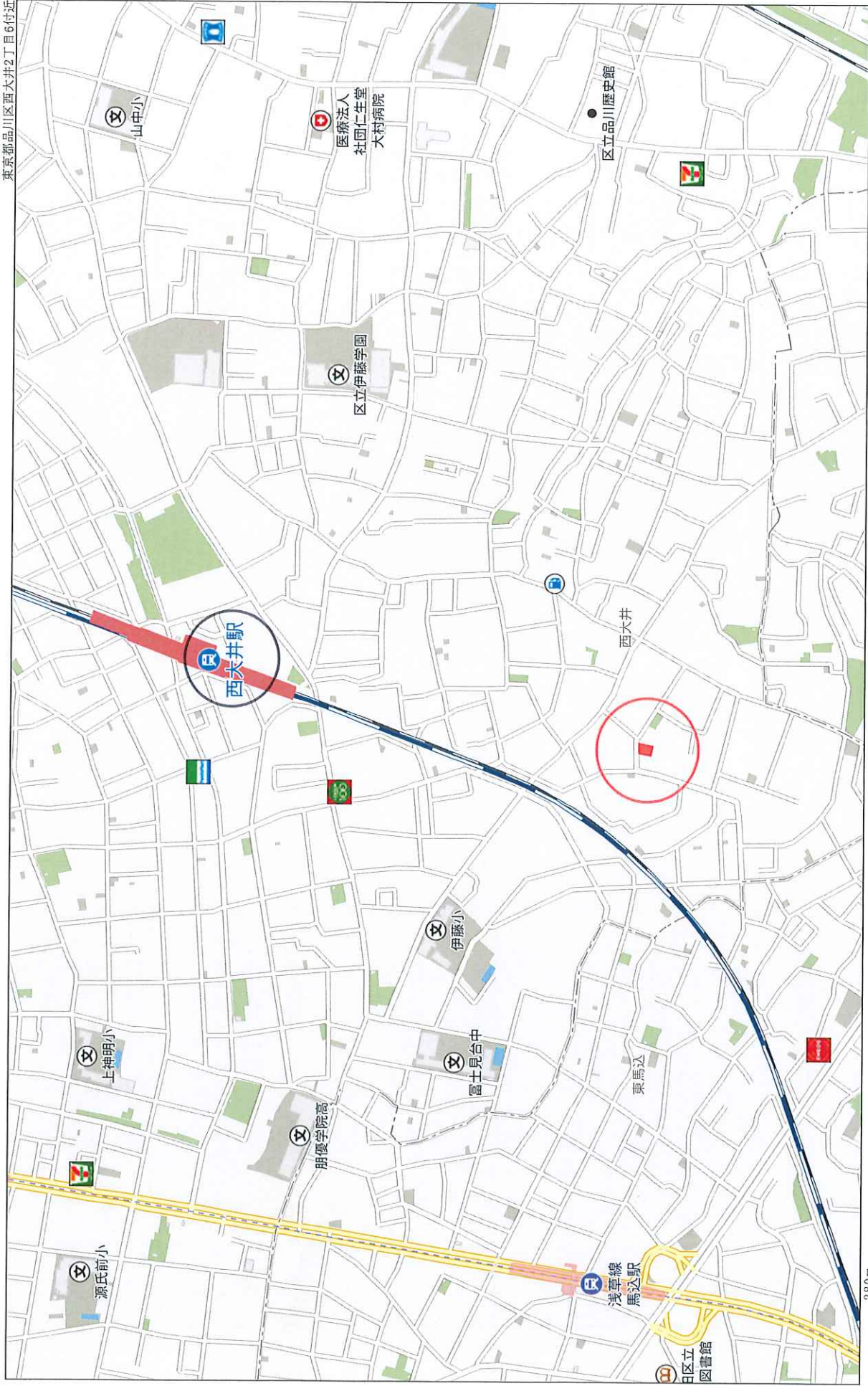
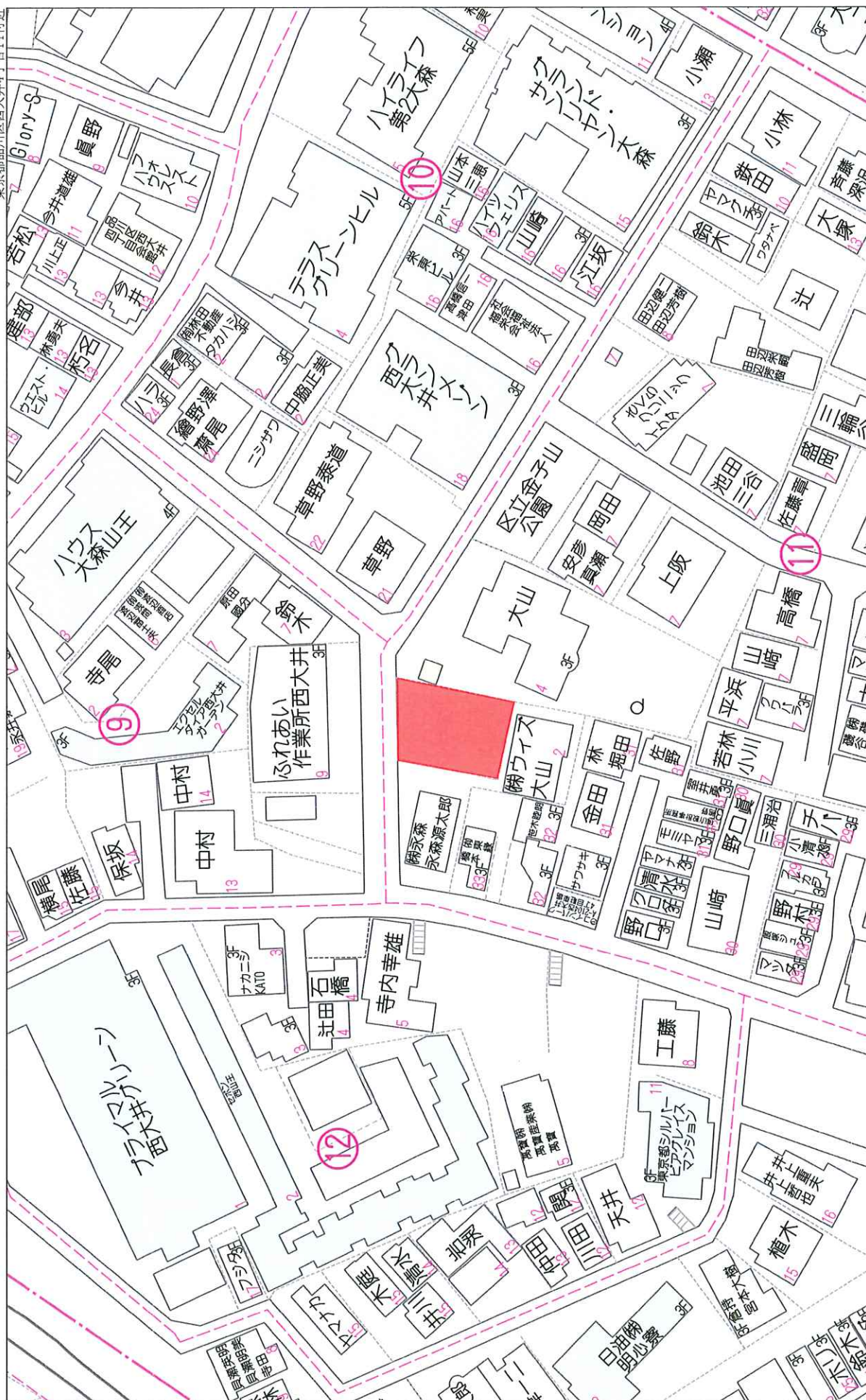


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：コンポジット品川金子山				
所在地	住居表示	東京都品川区西大井4-11-2			
	地番	東京都品川区西大井4-5865-3			
交通	JR横須賀線・湘南新宿ライン 西大井駅 徒歩10分 / 都営浅草線 馬込駅 徒歩13分				
地積	239.4 m ² (72.41 坪) 公簿				
価格	6億1800万円（税抜）				
地目	宅地	用途地域	①第1種中高層住居専用地域 / ②第1種低層住居専用地域		
容積率	200% / 150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地域		高度指定	①第2種高度地区 ②第1種高度地区	
日影規制	①3h-2h/4m ②4h-2.5h/1.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約6.24～6.25m（42条1項1号）				
道路負担					
現況	建築中	築年	令和06年11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	569.13 m ² (172.16 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入25,358,400円 月額収入2,113,200円 表面 利回り 4.10% 満室想定					
※三菱電機ビルソリューションズ(株)のエレベーター保守契約の継承が必須となります					
総戸数：15戸（1K×4、1LDK×11）					
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。





◆TAKANAWA GATEWAY CITY

2024年度末に複合棟Ⅰおよび高輪ゲートウェイ駅周辺エリア、2025年度中には複合棟Ⅱ・文化創造棟・住宅棟および各種周辺エリアを完成予定。コンセプトは、新たな文化・ビジネスが生まれ続ける国際交流拠点 (Global Gateway)。



◆MEGURO MARC (メガロマーク)

【JR目黒MARCビル(オフィス)】、【目黒MARCレジデンスタワー(賃貸マンション)】、スタジオやガウンジ等のシェアスペースを内包した「プラウドタワー目黒MARC(分譲マンション)」からなる複合開発。2023年10月に全棟完成。



◆五反田JPビルディング

旧ゆめうばと跡地に開発を進めてきた「五反田JPビルディング」が、2023年12月11日竣工。シェアオフィス、ホテル、ホール、フットボールからなる大規模複合施設で2024年春グランドオープン予定。高層部のホテルは星野リゾートが運営するホテルが展開。



◆新TOCビル計画

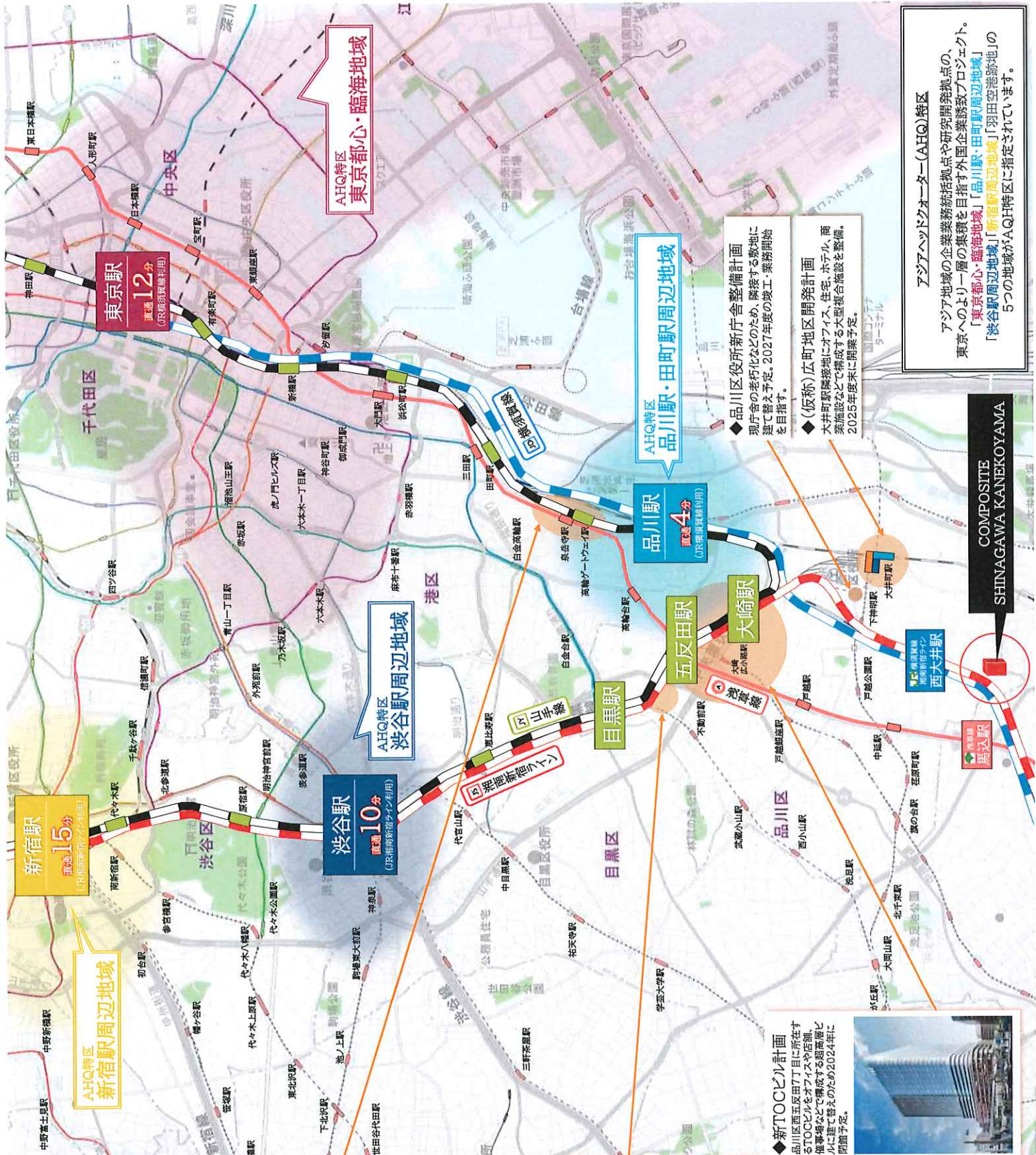
品川区西五反田7丁目に所在するTOCビルをオフィスや店舗、催事場などで構成する超高層ビルに建て替えるため2024年に閉鎖予定。



COMPOSITE
SHINAGAWA KANEKOYAMA

アジアヘッドクォーター(AHQ)特区

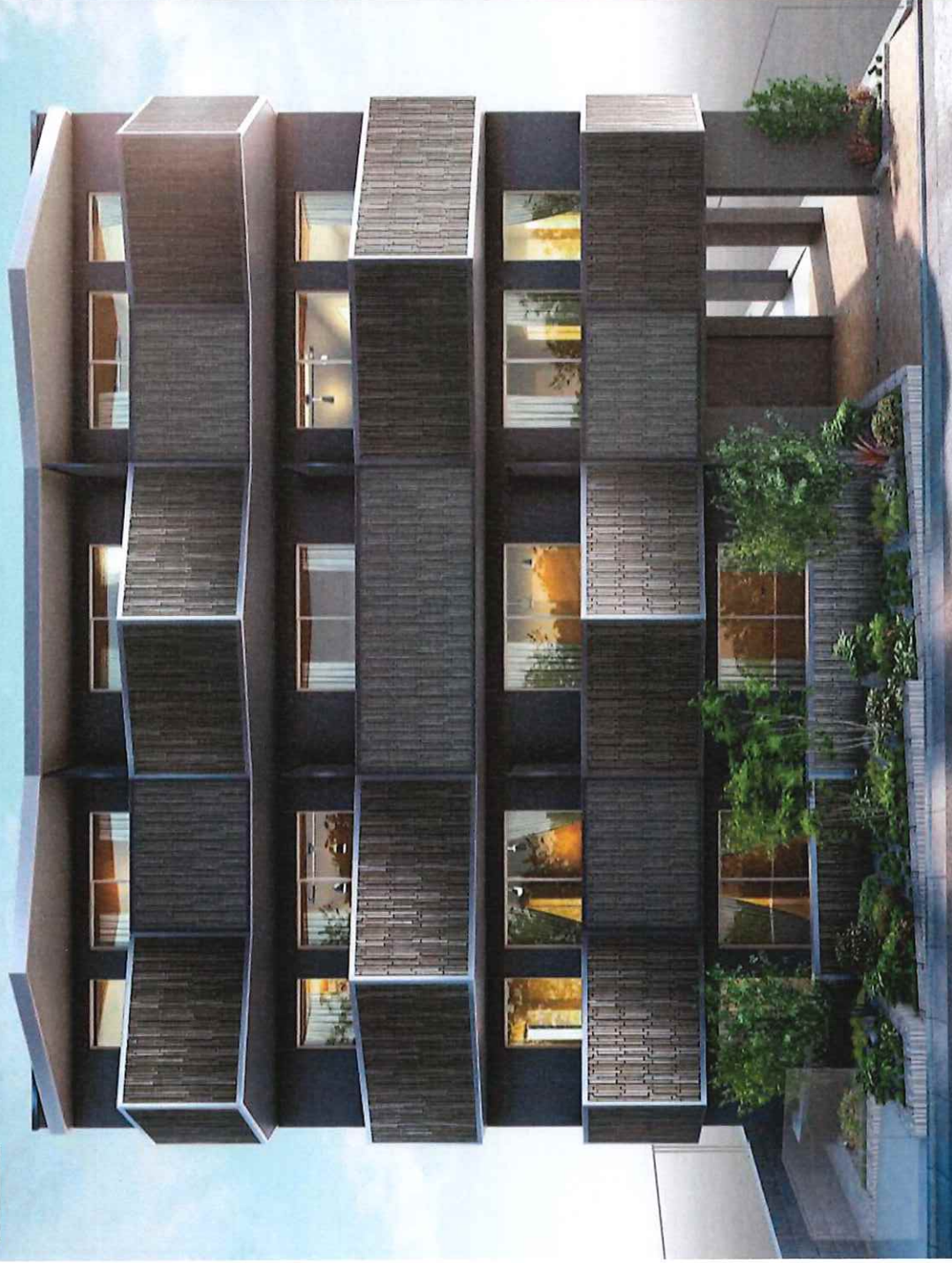
アジア地域の企業業務統括拠点や研究開発拠点の、東京へのより一層の集積を目指す外国企業誘致プロジェクト。「東京都心・臨海地域」「品川駅周辺地域」「渋谷駅周辺地域」「新宿駅周辺地域」の5つの地域がAQH特区に指定されています。



新築

品川区有数の邸宅地 金子山

2024年11月末日 新築一棟RCレジデンス誕生



歴史を継承する邸宅地に相応しい存在感のある表情を追求し、
アースカラーを取り入れた品格のある外観

アースカラーを基調とする壁面と
ライティングが調子よく暖かみが居住者を迎える迎賓空間

歴史情緒に包まれた、高台景勝地である

品川区西大井四丁目（旧町名：大井金子町）。

良質な住環境と、大森山王・馬込を見渡す邸宅地。

LOCATION



麒麟公園



山王草堂記念館

品川駅 直通4分
品川駅 徒歩4分 JR品川線

東京駅 直通12分
東京駅 徒歩12分 JR山手線

渋谷駅 直通10分
渋谷駅 徒歩10分 JR山手線

新宿駅 直通15分
新宿駅 徒歩15分 JR山手線

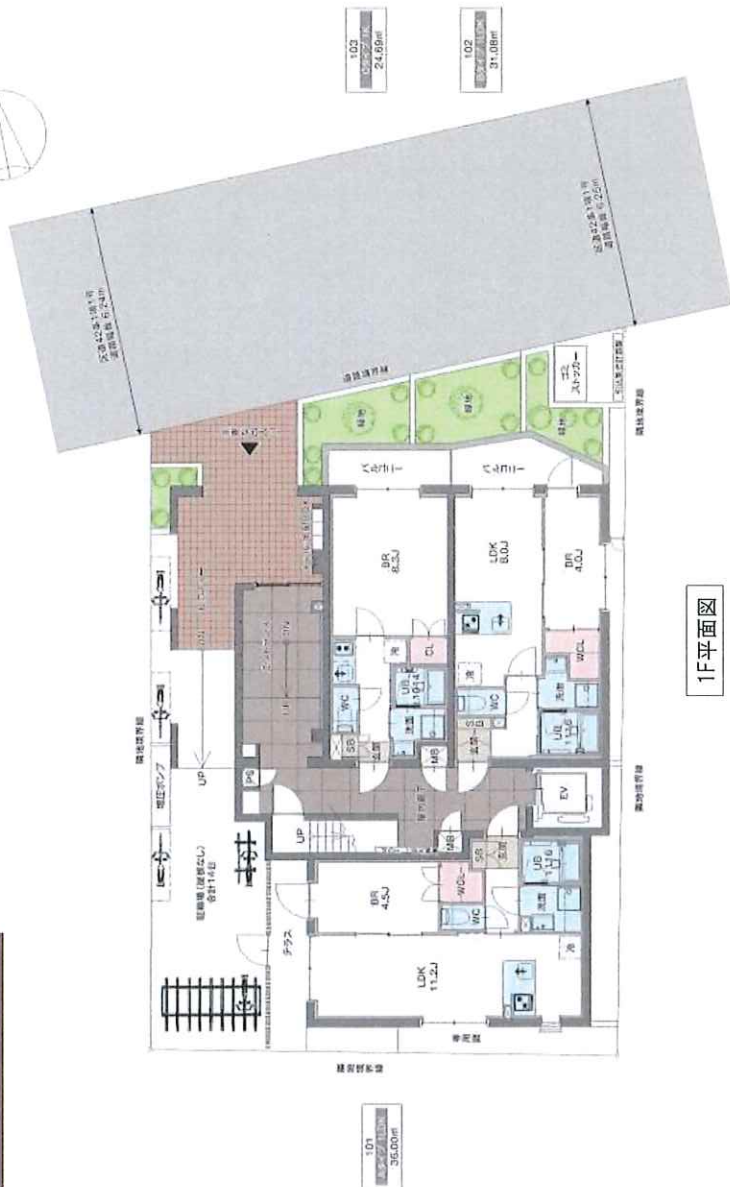
- 都心主要駅までダイレクトアクセス -

COMPOSITE SHINAGAWA KANEKOYAMA

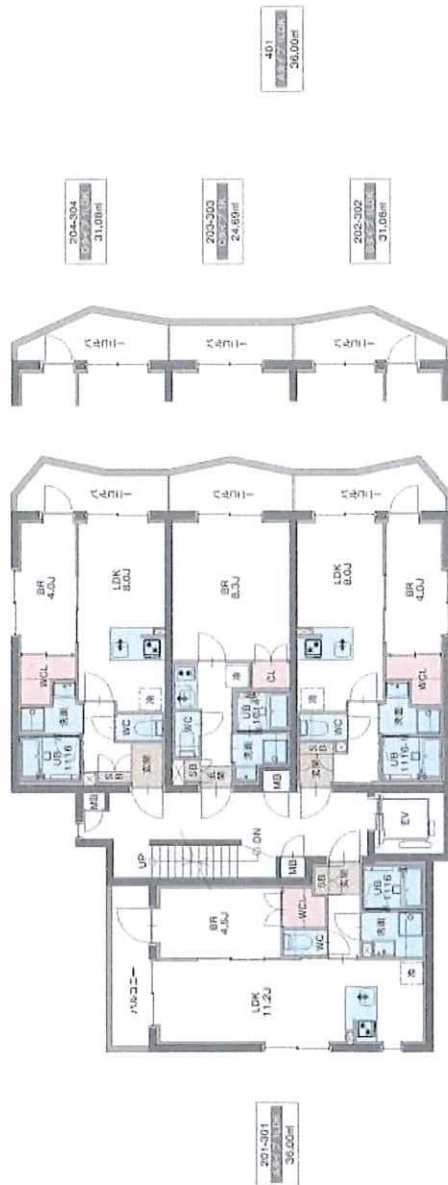
- ゴンポジット品川金子山 -



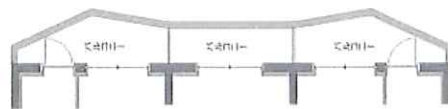
設置する家具を選ばず、すべてがアクセントとなるような居住空間。
落ち着いた高級感を演出する洗練されたデザイン。



1F平面図



2~3F平面図



3Fバルコニー形状



4F平面図

01 都内各所へマルチアクセス

利便性の高いポジション

都心へダイレクトアクセス

JR湘南新宿ラインとJR横須賀線の区間利用可能で、都内の主要駅まで乗り換えなし、短時間で移動できる点が大きな魅力の「西大井駅。首都圏を代表するターミナル・ステーション」【品川】駅まで直連4分、「渋谷」駅まで約10分【東京】駅まで約12分、「新宿」駅まで約15分とすべてダイレクトにアクセス可能。【品川】駅からの新幹線利用で、京急空港線へ乗り換えで「羽田空港」まで。JR横須賀線利用で「成田空港」や人海闊地の鎌倉まで乗り換えなしでアクセスできます。



3駅4路線利用可

大井駅より
JR横須賀線
JR湘南新宿ライン
都営浅草線
大井駅より
馬込駅より
JR京浜東北線
大森駅より



※品川・東京：西大井駅よりJR横須賀線利用、渋谷・新宿・横浜：西大井駅よりJR横須賀線で品川→京急本線乗換（京急蒲田で京急空堀線乗り入れ）

02 ニコン本社移転と大井町再開発事業

西大井は株式会社ニコンが100年以上にわたる拠点を構えたゆかりの地で、本社が港区から
西大井に移転し、2024年7月29日より稼働開始しております。
更に現在「大井町駅」副都心では「大井町駅副都心地域づくり方針」に基づき、**大井町駅再開発事業**
発が進められており、今後はニコン本社移転による従業員の通勤・転居や大井町再開発事業
による人の流れから今後の住宅需要も期待でき、**将来的にも賃価価値の安定が見込めるエリア**
となっております。



【大井町駅周辺広町地区再開発】2025年度末竣工予定

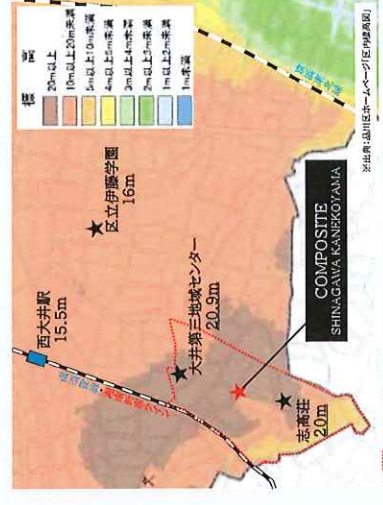


【株式会社ニコン新本社】2024年5月竣工・7月稼働開始



03 地盤の強固な環境を高める

標高20m以上に位置する品川区西大井4丁目。地盤の安定した武蔵野台地の在原地に属しており水害や地震に強い立地です。また、大森山王・馬込を見渡す高台邸宅地として、良質な住環境と生活利便も享受できます。



●

04 旧大井金子町(现西大井四丁目)

本物件周辺一帯はもとより**金子原**と呼ばれていたようです。昔、金子左近という長者が住んでいたためこの地名が付けられたといわれています。現在のニトリホールディングス所有の**迎賓館**と**志賀荘(旧 東芝会館)**が建つ地に金子氏の屋敷があったそうで、**「金子山」と呼ばれる品川区の運動場**に指定されています。



■物件概要

物件名称	コンポジット品川金子山(COMPOSITE SHINAGAWA KANEKOYAMA)	
所在地	住居表示	東京都品川区西大井4-11-2
	地番	東京都品川区西大井4丁目5865番3
交通	JR横須須線・湘南新宿ライン「西大井」駅 徒歩10分 都営浅草線「馬込」駅 徒歩12分 JR京浜東北線「大森」駅徒歩16分	
土地	地積	公簿239.40㎡(72.41坪) 実測246.15㎡(74.46坪)
	地目	宅地
	権利	所有権
建物	構造	鉄筋コンクリート造 地上4階建
	築年月	2024年11月29日竣工
	種類	共同住宅
	延床面積	561.51㎡(169.85坪)
	総戸数	15戸(1K・4戸、1LDK・11戸)
価格	633,000,000円(税抜) 税込 669,000,000円 税抜利回り 4.00%	
都市計画及び法令上の制限	用途地域	①第一種中高層住居専用地域 ②第一種低層住居専用地域(都計道計画線より30m以降)
	建蔽率・容積率	60% / ①200% ②150%
	高度地区	①第二種高度地区 ②第一種高度地区
	防火地域	①防火地域 ②準防火地域
道路	日影規制	①3.0h-2.0h/4m ②4.0h-2.5h/1.5m
現況	北側:6.24~6.25m(42条1項1号) 満室稼働中	
備考	■年間収入: 25,358,400円(税抜)	
	■年間支出(想定): 4,532,653円(税込)	
	■境界確定済・確認済証・検査済証有	
	■2024年11月29日竣工、新築一棟RCレジデンス	
	■資産保有・相続対策・節税対策に最適 ■三菱電機ビルソリューションズ㈱のエレベーター保守契約の承継が必須となります	

■レントロール

階数	号室	賃料状況	賃料面積(㎡)	賃料面積(坪)	間取り	賃料	光熱費	月間賃料・共益費(税込)	家賃	期間	備考
1F	101	契約済	36.00㎡	10.89坪	1LDK	¥150,000	¥15,000	¥165,000	¥300,000	2024/12/27 ~ 2026/12/26	
	102	契約済	31.08㎡	9.40坪	1LDK	¥121,000	¥15,000	¥136,000	¥121,000	2024/12/22 ~ 2026/12/21	駐輪場 5車契約
	103	契約済	24.69㎡	7.47坪	1K	¥93,000	¥12,000	¥105,000	¥93,000	2024/12/14 ~ 2026/12/13	駐輪場 1車契約
2F	201	契約済	36.00㎡	10.89坪	1LDK	¥153,000	¥15,000	¥168,000	¥153,000	2024/12/27 ~ 2026/12/26	駐輪場 7車契約
	202	契約済	31.08㎡	9.40坪	1LDK	¥125,000	¥15,000	¥140,000	¥125,000	2024/12/14 ~ 2026/12/13	
	203	契約済	24.69㎡	7.47坪	1K	¥97,000	¥12,000	¥109,000	¥97,000	2024/12/14 ~ 2026/12/13	
	204	契約済	31.08㎡	9.40坪	1LDK	¥126,000	¥15,000	¥141,000	¥126,000	2024/12/14 ~ 2026/12/13	
	301	契約済	36.00㎡	10.89坪	1LDK	¥154,000	¥15,000	¥169,000	¥108,000	2024/12/21 ~ 2026/12/20	
3F	302	契約済	31.08㎡	9.40坪	1LDK	¥130,000	¥15,000	¥145,000	¥130,000	2024/12/27 ~ 2026/12/26	
	303	契約済	24.69㎡	7.47坪	1K	¥96,000	¥12,000	¥110,000	¥196,000	2024/12/21 ~ 2026/12/20	
	304	契約済	31.08㎡	9.40坪	1LDK	¥128,000	¥15,000	¥143,000	¥128,000	2024/12/15 ~ 2026/12/14	駐輪場 3車契約
4F	401	契約予定	36.00㎡	10.89坪	1LDK	¥158,000	¥15,000	¥173,000	¥158,000	2025/1/12 ~ 2027/1/11	駐輪場 9車契約
	402	契約済	31.08㎡	9.40坪	1LDK	¥131,000	¥15,000	¥146,000	¥131,000	2024/12/21 ~ 2026/12/20	
	403	契約済	24.69㎡	7.47坪	1K	¥100,000	¥12,000	¥112,000	¥100,000	2024/12/22 ~ 2026/12/21	
	404	契約済	31.08㎡	9.40坪	1LDK	¥132,000	¥15,000	¥147,000	¥132,000	2024/12/14 ~ 2026/12/13	
契約終了台分		一部保集中	-	-	-	¥4,200	¥0	¥4,200	-	-	※予定額(税込)の月割り
合計(総戸数15戸)		-	460.32㎡	139.25坪	-	¥1,900,200	¥213,000	¥2,113,200	¥2,398,000		

年間収入	内 訳		金額
	家賃(税込)		
合計	合計		25,358,400 円
	固定費(土地・427,493円 ※令和5年度固定費超過より算出、延滞:1,528,653円 ※東京司法書士協会の標準賃金より算出)		25,358,400 円
	水道光熱費(標準) 30,000円/月		1,956,176 円
	火災保険(1年分)		360,000 円
	建物管理費(BM) 66,550円/月(税込)、日常消耗品(2月/日)、定期清掃(4年2回)、消防点検(年2回)、増設エレベーター点検(年1回)		72,180 円
年間支出	賃貸管理費(BM) 月間賃料・共益費×3.0%(別途消費税)		798,600 円(税込)
	エレベーターメンテナンス契約 25,000円(税別)/月(三菱電機ビルソリューションズ)		836,827 円(税込)
	インターネット費 14,025円/月(株式会社ファイバーネット)		305,600 円(税込)
	CATV利用料 3,080円/月(株式会社ケーブルテレビ品川)		166,300 円(税込)
	合計		36,960 円(税込)
NOI	合計		4,532,653 円
	合計		20,825,747 円

※令和5年度固定費超過より算出