

用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都品川区東品川6-4-5			
	地番	東京都品川区東品川6-1303-63、67			
交通	JR京浜東北・りんかい線 大井町駅 徒歩5分 / 東急大井町線 大井町駅 徒歩6分				
地積	301.57 ㎡ (91.22 坪) 公簿				
価格	15億5800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域 / 第1種住居地域		
容積率	600% / 300%		建蔽率	80% / 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	②第3種高度地区	
日影規制	②4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観計画				
道路	東側約6.3m（公道） / 西側約5.3m（私道）				
道路負担					
現況	建築中		築年	2025年11月末竣工予定	検済
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階			
	延床面積	875.27 ㎡ (264.76 坪)			
引渡し			施工会社		

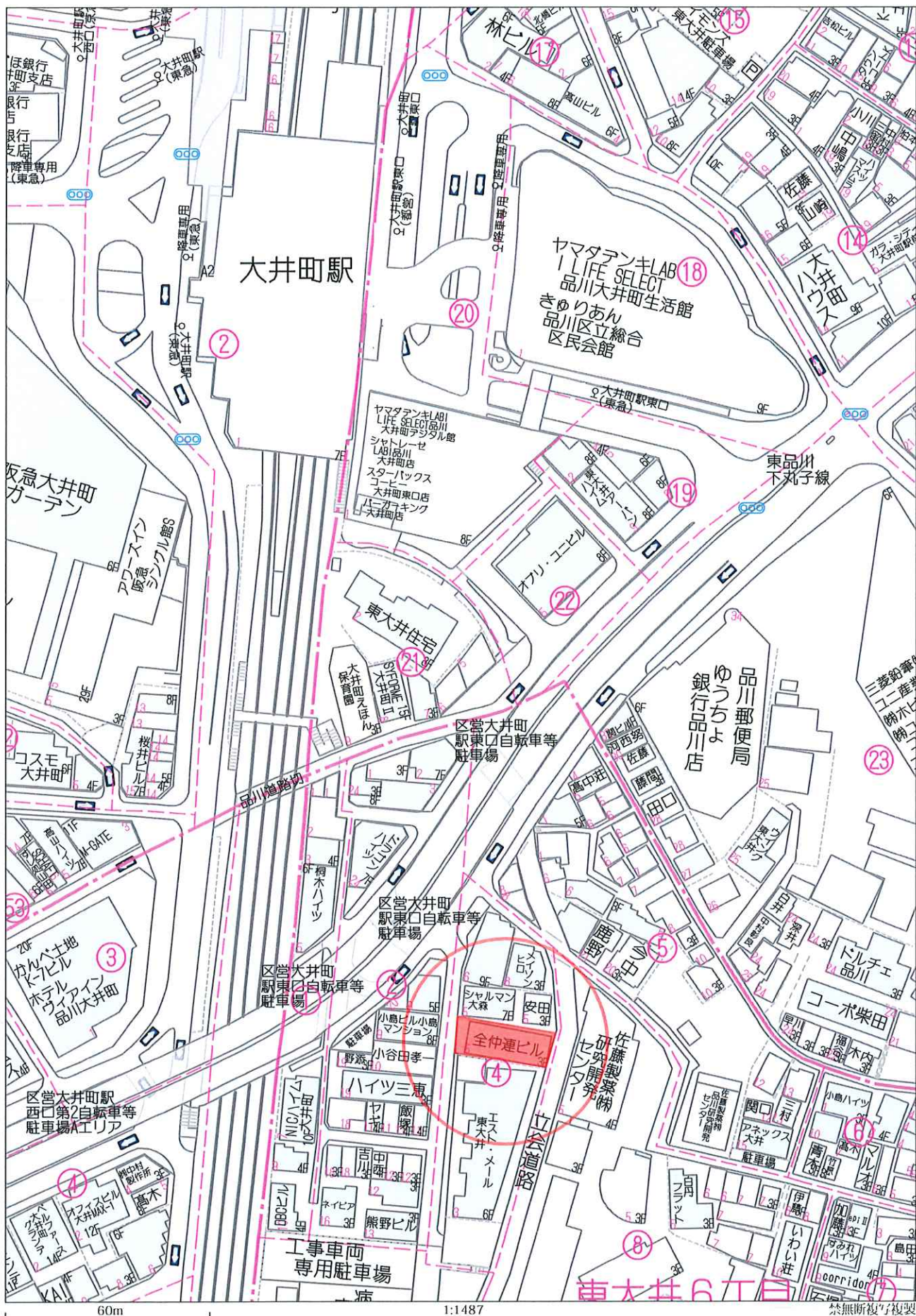
備考 年額収入59,208,000円 月額収入4,934,000円 表面 利回り 3.80% 満室想定

総戸数：住戸15戸（事務所×1戸、2LDK×14戸）

- ・ 検査済証：取得予定
- ・ 司法書士は売主指定
- ・ 西側私道の通行掘削承諾は取得済みです
- ・ エレベーター保守契約の委託先の変更不可（フジテック株式会社 最低保証契約10年間）
- ・ 事業用資産の買換え特例は利用できません

物件ルート：売主⇒元付⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



RENT ROLL

SPINEL OIMACHI

15 UNITS IN TOTAL

4F	D TYPE 49.94㎡ ¥ 312,000	E TYPE 50.28㎡ ¥ 314,000	A TYPE 51.14㎡ ¥ 319,000	C TYPE 51.63㎡ ¥ 322,000
3F	D TYPE 49.94㎡ ¥ 311,000	E TYPE 50.28㎡ ¥ 313,000	A TYPE 51.14㎡ ¥ 318,000	C TYPE 51.63㎡ ¥ 321,000
2F	D TYPE 49.94㎡ ¥ 310,000	E TYPE 50.28㎡ ¥ 312,000	A TYPE 51.14㎡ ¥ 317,000	C TYPE 51.63㎡ ¥ 320,000
1F	事務所 73.51㎡ ¥ 543,000(税別)			B TYPE 46.92㎡ ¥ 288,000

売買価格 1,538,000,000円(税込)

目標総収入 4,934,000円

年間総延利回り 5.8%

年間総収入 59,208,000円

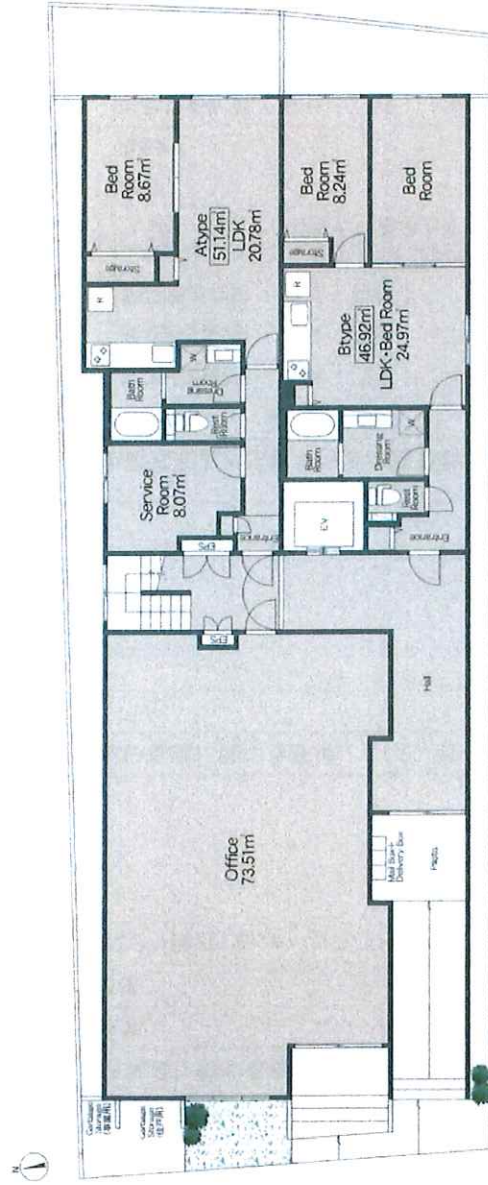
※本表の収入は、賃貸時に付ける年間の想定収入(税別)の合計です。
※本表の支出は、固定経費の総和額により、算出されています。
また本表の利益は、年間の総収入と総支出の差額を指します。

【SPiNEL OIMACHI】

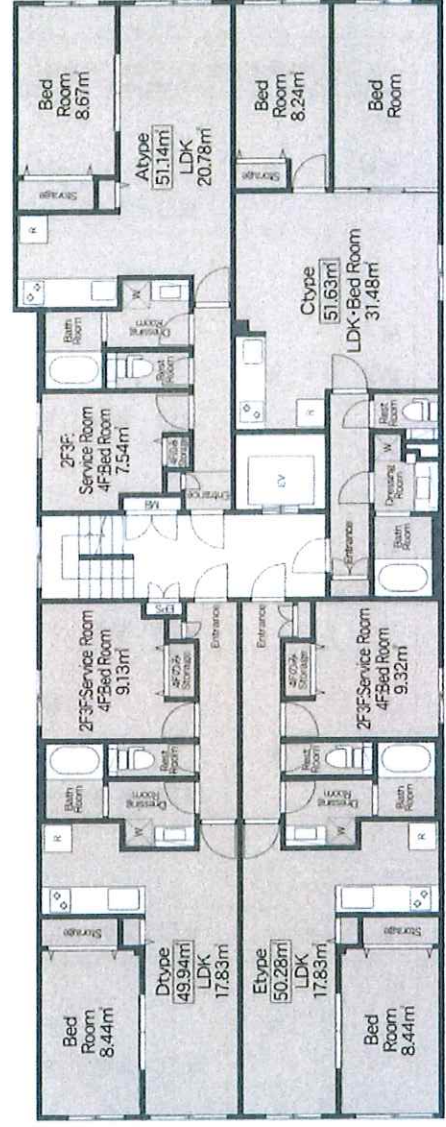
PURSUIT OF EVOLUTION

ARCHITECTURAL PLAN

DESIGN & COMFORT



[FLOOR 1]



[FLOOR 2 ~ 4]