

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：プラティーク品川中延				
所在地	住居表示	東京都品川区西中延2-7-16			
	地番	東京都品川区西中延2-257-4、260-27、260-41			
交通	東急池上線 荏原中延駅 徒歩5分 / 東急大井町線 荏原町駅 徒歩10分				
地積	211.99 m ² (64.12 坪) 公簿				
価格	7億6000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5 h -3 h /6.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約5.97m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	707.66 m ² (214.06 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社ジーシーエムコーポレーション	

備考 年額収入30,480,000円 月額収入2,540,000円 表面 利回り 4.01% 満室想定

総戸数：13戸 駐輪場有り（※想定収入に駐輪場代は含まれておりません）

＜設備等＞

防犯カメラ、Wi-Fi設備、オートロック、宅配ボックス

CS/BSアンテナ有り

・境界確定済

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。



ACCESS

首都を縦横無尽

4駅3路線のマルチアクセス



五反田駅
GOTANDA Sta.

直通 6分
「中延」より
「有馬」まで利用



大井町駅
OMACHI Sta.

直通 5分
「中延」より
「大井町」まで利用



新橋駅
SHINBASHI Sta.

直通 16分
「中延」より
「有馬」まで利用



品川駅
SHINAGAWA Sta.

乗換 9分
「中延」より
「品川」まで利用

※電車所要時間は目安で時刻表により異なります。待ち時間は含まれておりません。

品川エリア再開発

国内最大級の再開発発動



品川開発プロジェクト (TAKANA GATEWAY CITY)
2025年3月竣工予定
リニア中央新幹線 / 品川-名古屋 2034年以降開通の見通し
品川駅地区第二地区再開発事業 2025年3月竣工予定
品川駅西口土地区画整理事業 2025年開業予定
環状第4号線 / 品川地区 2032年開通予定・港南地区 未定
東京メトロ南北線の分岐 (品川～白金高輪間)
品川駅南地区まちづくりビジョン

リニア中央新幹線始発駅

2034年以降開業の見通し
品川-名古屋 最速40分

大井町エリア再開発 26万㎡の大規模複合開発



(仮称) 大井町駅周辺地区開発計画 / 2025年度末開業予定



賃貸
高稼働中

プラティーク品川中延

2024年3月新築

物件価格

768,000,000円

(税込価格810,000,000円)

満室想定
利回り

3.96%

(※概算)

人気の城南エリア

品川区 西中延

新築一棟収益レジデンス

PRATIQUE

SHINAGAWA NAKANOBU

都心を自在にアクセス
豊かな住環境

POINT

- ✓ 3駅3路線利用可。JR山手線「五反田」駅直通6分。都心ダイレクトアクセス。
- ✓ 最寄り駅徒歩5分の駅近物件。駅前にアーケード商店街あり。高い賃貸需要。
- ✓ 全住戸40㎡台。単身者・DINKS・ファミリー層等、多様な賃貸需要に対応。
- ✓ 複数の大型商店街や公園にアクセスできる生活利便性の高いロケーション。
- ✓ 人気の城南エリア/品川区アドレス。品川・五反田・大井町など再開発進行中。
- ✓ 新築RC造につき法定耐用年数47年。安定収入で資産保有・相続税対策に最適。

3 駅 3 路線利用可能

利便性高いマルチアクセス

■ 東横池上線

「荏原中延」駅 徒歩 5min

■ 都営浅草線 / ■ 東急大井町線

「中延」駅 徒歩 11min

■ 東急大井町線

「荏原町」駅 徒歩 10min

JR山手線「五反田」駅へ直通アクセス

都心至近の資産性

五反田



品川



大井町



全住戸40㎡台、内廊下。
ゆとりのある住空間で差別化。

総戸数
13戸



▲ゆったりとしたモダンなホール

▲ホテルライクな内廊下

▲ダイニングテーブルも置ける広々リビング(101号室)

※前面道路の電線等、一部加工しています。

1 居住性 (賃貸需要安定性)

都心にアクセスがしやすく、
住み心地良い荏原中延

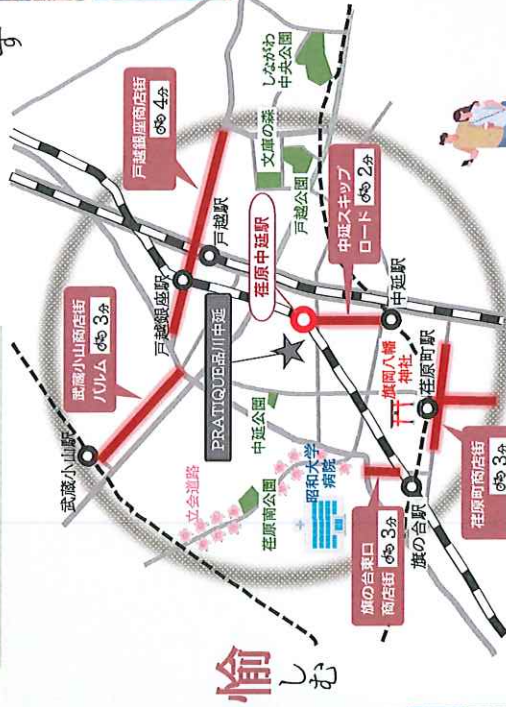
PRATIQUE
SHINAGAWA
NAKANOBU の魅力

「荏原中延」駅は東急池上線で五反田へ直通6分という都心部にアクセスしやすい立地でありながら、緑豊かな公園も充実しており、四季折々の風景を間近に感じることができます。

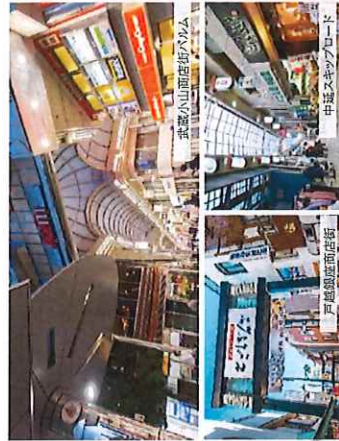


1.2km圏内

荏原中延・戸越エリア



暮らし



「荏原中延」周辺は徒歩15分圏内に人気商店街が数多く点在するエリアです。荏原中延駅南側には、中延駅まで続く「中延スキップロード」があり、イベントも豊富で毎日のお買い物にも便利です。好きな商店街でもトップ10に入る「武蔵小山商店街ハルム」「戸越銀座商店街」も普段使いできる魅力的な立地です。

2022年5月 東京圏内11区 好きな商店街 ランキング	
1	アキバ通り(上野)
2	吾妻野上通り商店街(吉祥寺)
3	浅草仲見世商店街(浅草)
4	中野ブロードウェイ(中野)
5	武蔵小山商店街ハルム(武蔵小山)
6	青山キラー通り商店街(外苑前駅)
7	戸越銀座商店街(戸越銀座)
8	サンシャイン60通り商店街(池袋)
9	下北沢一帯商店街(下北沢)
10	阿佐ヶ谷ハルセンター商店街(阿佐ヶ谷)

出典：ライフルホームズプレス

2 駅近立地・利便性 (資産性)

山手線へダイレクトアクセス

現地徒歩5分の「荏原中延」駅を走る東急池上線は「五反田」と「蒲田」を結びます。山手線「五反田」からは「渋谷」「新宿」「池袋」など、都心の主要駅へスピーディーにアクセス可能。「品川」や「東京」へのアクセスも良く、出張や旅行など新幹線利用にも便利な立地です。

山手線
五反田駅 直通
6min

池上線の他に浅草線・大井町線も利用でき、勤務先が別々なディンクスの世帯のニーズにも対応出来ます。



3 路線利用で叶う利便性

下町情緒と自然が溶け合う

下町の風情と自然の美しさを感じ、歴史の息遣いが残る街並みと、緑豊かな公園や緑地が魅力です。

3路線を日常的に利用できる立地の本物件。それぞれ違うカラーの沿線を使い分け、オンもオフも快適に愉しめます。

■ 荏原中延駅 (池袋方面)

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

池上本門寺(池上) 徒歩5分

東急池上線

東急大井町線

東急池上線

東急池上線

東急池上線

3 安定・安全資産 (安全性)

ILDKは空室率の低い人気の間取

本物件は全戸ILDK。ILDKは単身者はもちろんのこと、カップル、子供がいない共働き夫婦、3人ファミリーなどの幅広いニーズが期待できます。事実として、他の間取りと比較してILDKは空室率(リスク)が低く、賃貸の安定稼働が見込めます。

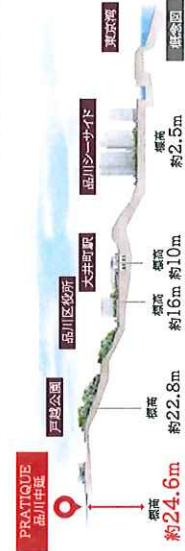
【間取り別空室率】 (東京23区) 首都圏賃貸市場情報

	ワンルーム	1K	1DK	1LDK	2K
間取り別空室率	9.97%	9.46%	8.20%	5.88%	11.52%

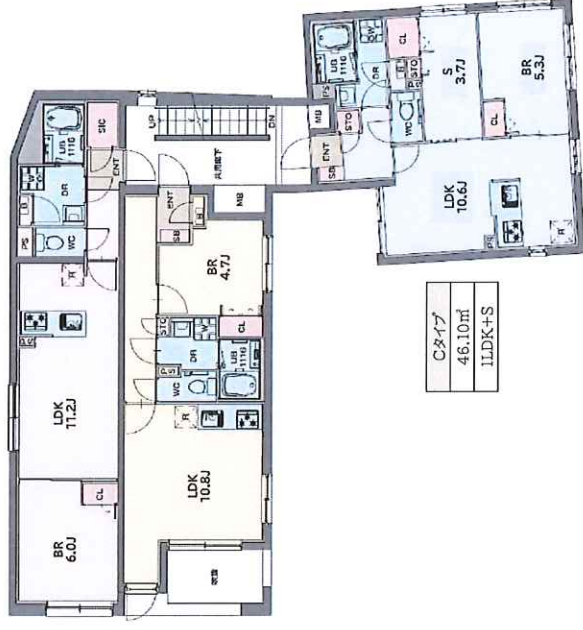
出典：賃貸住宅ポータル 2023年10月 株式会社タス

本物件は水害に強い立地

本物件が位置しているのは、安定した地盤を形成している武蔵野台地です。現在地周辺は標高約24.6mと品川区の中で高台に位置しているため水害の影響を受け難く、安定した保有資産となります。



2F平面图



5F平面图



■想定レントロール

階数	間取り	契約状況	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 (坪)	賃料/月	共益費/月	賃料・共益費/ 月	備考
1F	101	1LDK	契約済	42.09㎡	12.73坪	¥20,000	¥183,000	家賃保証会社加入
	102	1LDK+S	契約済	46.10㎡	13.95坪	¥20,000	¥205,000	家賃保証会社加入
	201	1LDK	契約済	42.09㎡	12.73坪	¥20,000	¥182,000	家賃保証会社加入
2F	202	1DK	契約済	40.70㎡	12.31坪	¥20,000	¥189,000	家賃保証会社加入
	203	1LDK+S	契約済	46.10㎡	13.95坪	¥20,000	¥203,000	家賃保証会社加入
	301	1LDK	契約済	42.09㎡	12.73坪	¥20,000	¥184,000	家賃保証会社加入
3F	302	1LDK	契約済	46.44㎡	14.05坪	¥8,000	¥194,000	家賃保証会社加入
	303	1LDK+S	契約済	46.10㎡	13.95坪	¥20,000	¥205,000	家賃保証会社加入
	401	1LDK	募集中	42.09㎡	12.73坪	¥20,000	¥193,000	
4F	402	1LDK	契約済	46.44㎡	14.05坪	¥20,000	¥192,000	家賃保証会社加入
	403	1LDK+S	契約済	46.10㎡	13.95坪	¥20,000	¥204,000	法人契約
	501	1LDK	契約済	46.44㎡	14.05坪	¥20,000	¥204,000	家賃保証会社加入
5F	502	1LDK+S	契約済	46.10㎡	13.95坪	¥20,000	¥202,000	家賃保証会社加入
	13戸 合計	—	—	578.88㎡	175.11坪	¥248,000	¥2,540,000	—

非住戸		賃料 (税抜) / 月	賃料 (税込) / 月
駐輪場8区画 (¥500 (税別) / 1区画) ※現状7区画契約中		¥4,000	¥4,400

■年間収支

全体収支	内 訳	金 額 (税込)	備 考
年間収入	住戸賃料	¥30,480,000	満室想定賃料。駐輪場の収入は含まれておりません。
	合計	¥30,480,000	—
	固都税	¥3,673,879	土地固都税：¥1,676,862※令和6年度評価額より算出 建物固都税：¥1,997,017※東京法務局課税標準価格認定基準より
年間支出	水光費	¥120,000	¥10,000/月 (税込) ※共用部想定光熱費
	火災保険	¥53,610	当社加入中 (参考)
	建物管理費 (B M)	¥528,000	¥44,000/月 (税込) 業務内容：日常清掃、消防設備点検
	賃貸管理費 (P M)	¥763,320	賃料及び共益費×2.5% (税込) ※満室稼働想定(駐輪場の賃料収入も含む)
	インターネット費	¥171,600	¥14,300/月 (税込) ※入居者無料
	監視カメラリース費	¥59,400	¥4,950/月 (税込)
	合計	¥5,369,809	—
NO I (年間収入－年間支出)	合計	¥25,110,191	—

■物件概要

物 作 名 称		PRATIQUE SHINAGAWA NAKANOBU　ープラテイク品川中延ー
所 在 地	住 居 表 示	東京都品川区西中延3丁目7番地16号
	地 番	東京都品川区西中延2丁目257番4、260番27、260番41
交 通	東急池上線「荏原中延」駅 徒歩5分、東急大井町線「荏原町」駅 徒歩10分	
	都営浅草線・東急大井町線「中延」駅 徒歩11分	
	公募211.99㎡ (約64.12坪)、実測209.88㎡ (約63.48坪)	
土 地	地 積	所有権
	地 目	宅地
	権 利	所有権
建 物	構 造	鉄筋コンクリート造 地上5階建
	築 年 月	2024年3月竣工
	種 類	共同住宅
	延 床 面 積	707.66㎡ (約214.06坪)
	専 有 面 積	578.88㎡ (約175.11坪)
総 戸 数		13戸 (1LDK：8戸、1LDK+S：5戸) ※全住戸1LDK(+S)
価 格		768,000,000円(税抜) 810,000,000円(税込)
都 市 計 画 及 び 法 令 上 の 制 限	想 定 利 回 り	3.96% (税抜) ※年間想定収入30,480,000円 (駐輪場の収入は含まれておりません。)
	用 途 地 域	近隣商業地域 準防火地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80% / 300%
	高 度 地 区	第三種高度地区
	日 影 規 制	5-3h / 6.5m
道 路 幅 員		西側：約5.97m (公道)
施 工 公 社 / 設 計 公 社		株式会社ジーンシーエムコーポレーション
備 考		■境界確定済・検査済証あり ■防犯カメラあり、Wi-Fi設備あり、オートロックあり、宅配ボックスあり、駐輪場あり、CS BSアンテナあり