

用途	土地・上物あり				
所在地	住居表示	東京都品川区荏原4-6-18			
	地番	東京都品川区荏原4-231-5、16			
交通	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩9分 / 東急池上線 戸越銀座駅 徒歩12分				
地積	272.49 m ² (82.42 坪) 公簿				
価格	5億9000万円 (坪@ 715万円)				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	300%		建蔽率	70%	
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	4 h - 2.5 h / 4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	特別工業地区、景観法、航空法、角地				
道路	北側約6.1m（公道）間口約13m / 東側約4m（私道）間口約18.3m				
道路負担					
現況	一部 居住中	築年	平成09年 4月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階			
	延床面積	584.3 m ² (176.75 坪)			
引渡し	2026年3月末		施工会社		

備考 年額収入19,668,888円 月額収入1,639,074円 表面 利回り 3.33% 満室想定

※境界確認書については、私道に接する一部区画（地番231-58）のみ

未取得となっています。但し、確定測量図はすでに取得済で、未取得部分についても境界立会いは実施済です。さらに、地積測量図の備付けがあり、確定測量図の交付も受けています。

※私道の通行掘削も一部未取得（地番：231-58）になります

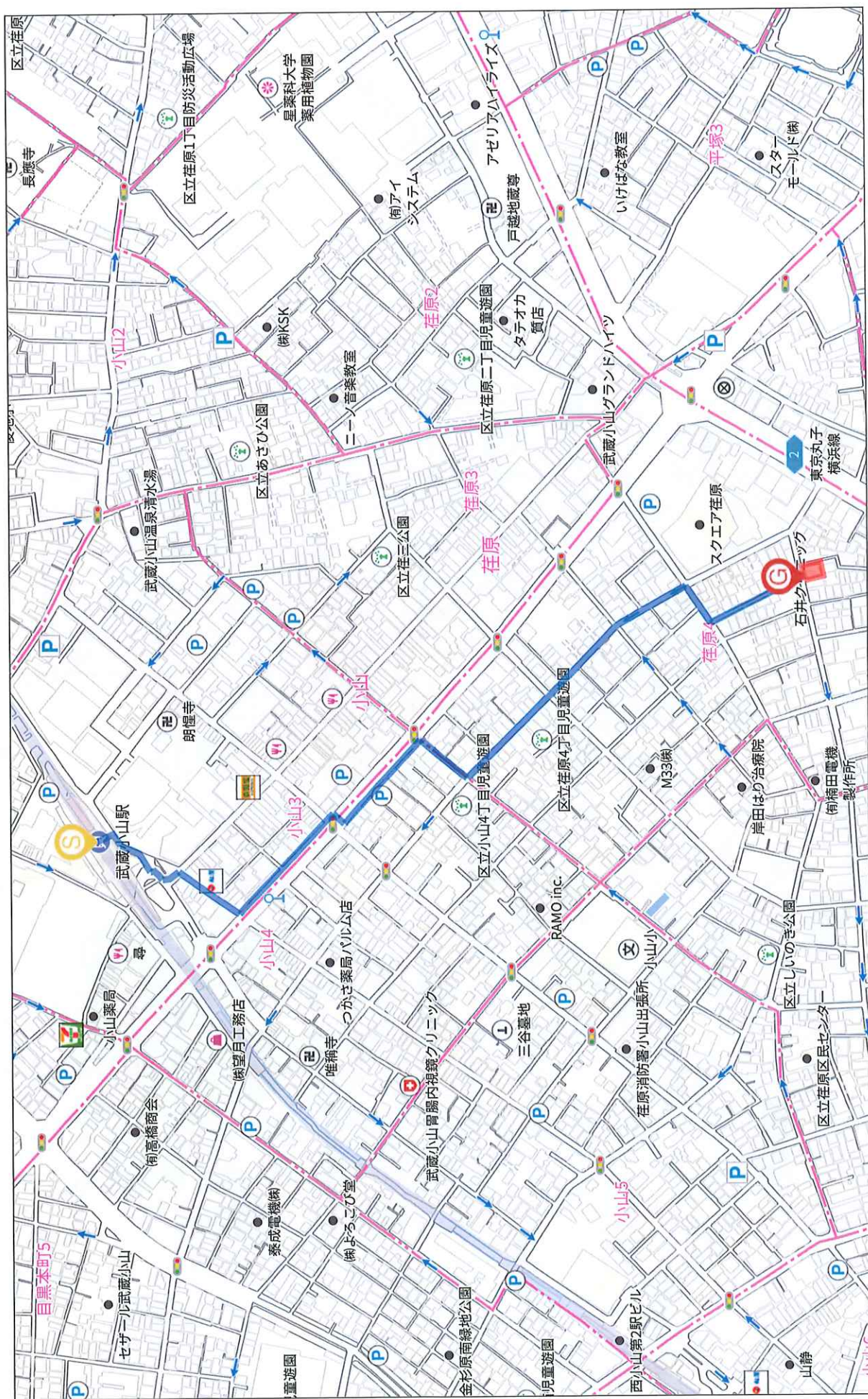
- ・道路持分有り
- ・契約不適合免責

※現在賃借人が居住しております。退去合意書は全件取得済（4末退去予定）

現地確認の際は十分配慮頂きますようお願いいたします

物件ルート：売主⇒当社

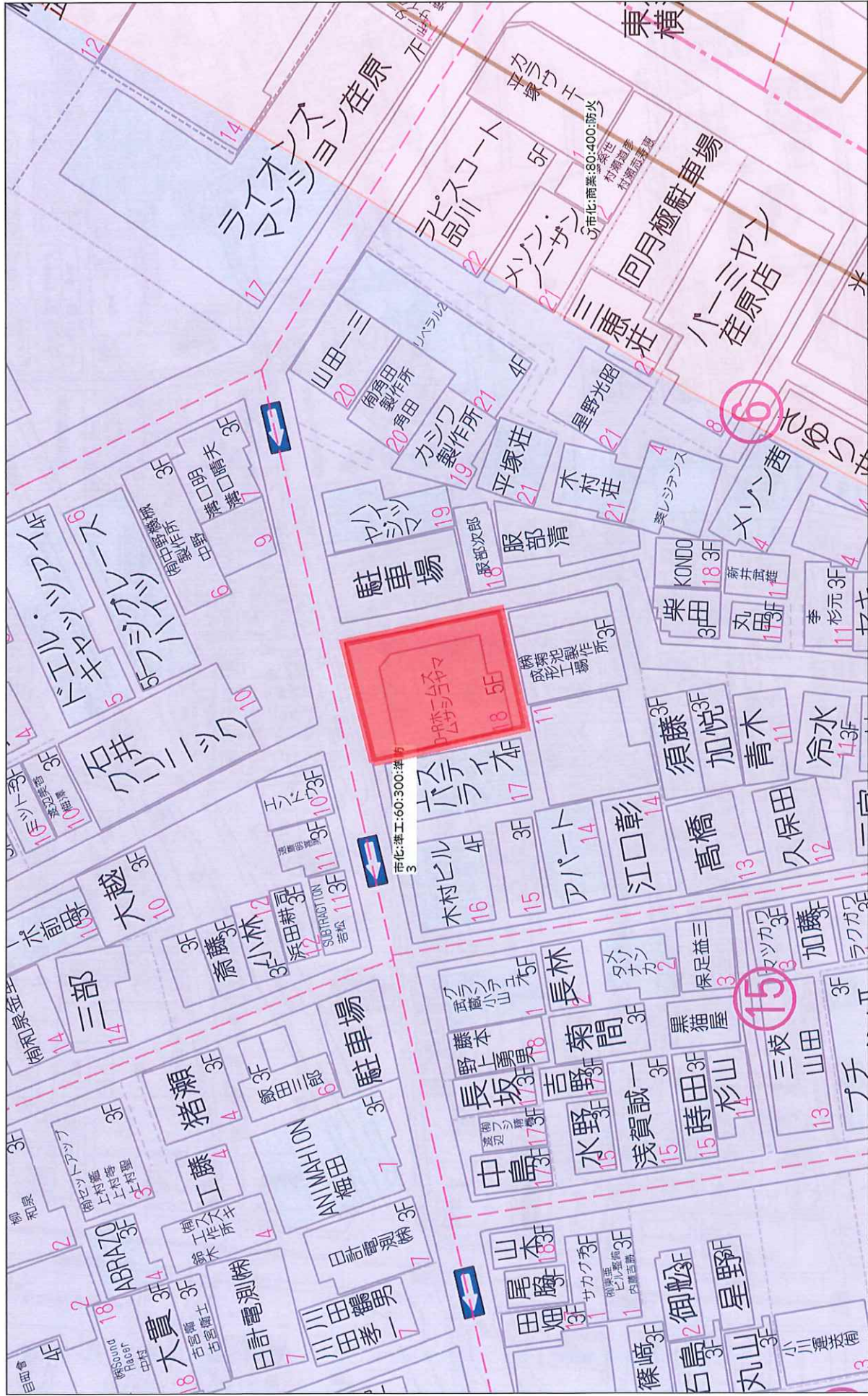
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



無断複製を禁ず

1:4802

280m



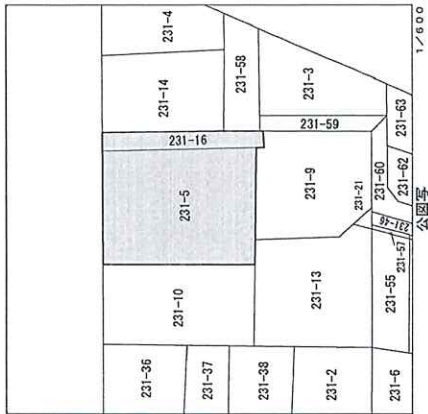
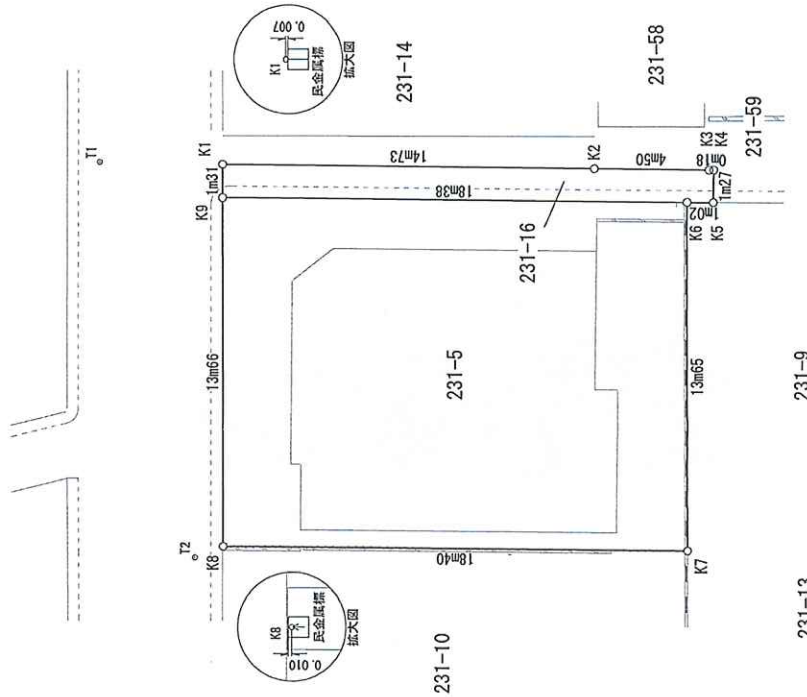
座標求積表

地番	231-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
K6	-42774.031	-11425.378	239944.363378		
K7	-42777.057	-11438.698	-171191.554268		
K8	-42759.055	-11442.565	-240305.307565		
K9	-42756.056	-11429.240	171050.005840		
		倍面積	-502.492615		
		面積	251.2463075		
		地積	251.24	m ²	
		坪数	76.00	坪	

地番	231-16				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
K1	-42755.768	-11427.961	161351.381359		
K2	-42770.175	-11424.893	214959.361795		
K3	-42774.583	-11423.955	52401.681585		
K4	-42774.762	-11423.917	5106.490899		
K5	-42775.030	-11425.163	-8351.794153		
K6	-42774.031	-11425.378	-216785.122172		
K9	-42756.056	-11429.240	-208732.210120		
		倍面積	-50.210807		
		面積	25.1054035		
		地積	25.10	m ²	
		坪数	7.59	坪	

測点	X	座標	Y	座標	備考
K1	-42755.768	-11427.961	鉋		
K2	-42770.175	-11424.893	民金属標		
K3	-42774.583	-11423.955	民金属標		
K4	-42774.762	-11423.917	鉋		
K5	-42775.030	-11425.163	鉋		
K6	-42774.031	-11425.378	民金属標		
K7	-42777.057	-11438.698	民金属標		
K8	-42759.055	-11442.565	民金属標上刻印		
K9	-42756.056	-11429.240	鉋		
T1	-42751.005	-11428.943	鉋		
T2	-42758.080	-11443.233	鉋		

世界測地系 (測地成果2011)



※本図の道路境界線は確定済みである。
※本図の隣地境界線は立会済みである。

図面種別	確定測量図
所在	東京都品川区荏原四丁目
地番	231番5、231番16
作成年月日	令和7年11月17日
縮尺	1/200
図面番号	250247-2

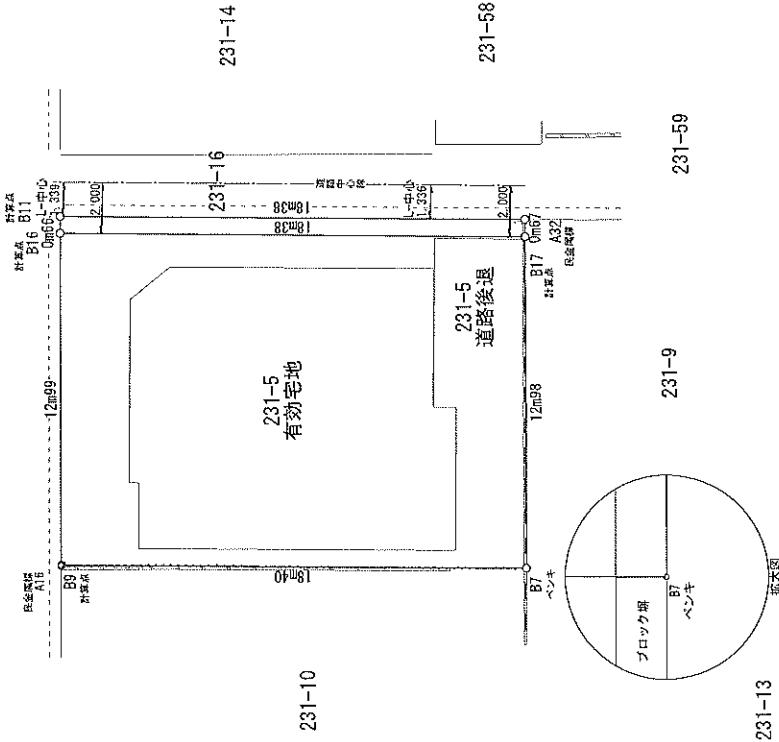
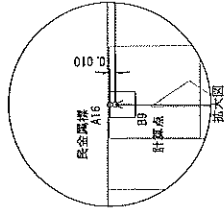
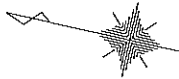
東京都渋谷区道玄坂一丁目20番1号 大沢ビル8階

土地家屋調査士法人

ソシオ総合事務所

土地家屋調査士 内藤寛之

T E L 03(3461)1235 F A X 03(3461)0270



座標求積表

地番 231-5 (有効宅地)				
測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	
B9	-42759.065	-11442.565	-238634.693075	
B16	-42756.202	-11429.885	172774.141660	
B17	-42774.181	-11426.038	238290.022490	
B7	-42777.057	-11438.698	-172907.358968	
		倍面積	-477.887893	
		面積	238.9439465	
		地積	238.94	
		坪数	72.28	
		坪		
		m		
地番 231-5 (道路後退)				
測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	
B16	-42756.202	-11429.885	-207166.665625	
B11	-42756.056	-11429.240	203771.919960	
A32	-42774.031	-11425.378	207084.976250	
B17	-42774.181	-11426.038	-203714.831502	
		倍面積	-24.600917	
		面積	12.3004585	
		地積	12.30	
		坪数	3.72	
		坪		
		m		
			合 計	
			251.2444050	

※本図の道路境界線は未立会である。
※本図の隣地境界線は未立会である。
※道路後退線は品川区委協議です。既存建物概要書より算出。

図面種類別		仮 有 効 宅 地 図	
所 在	東京都市品川区荏原四丁目		
地 番	231番5、231番16		
作成年月日	令和 7 年 10 月 1 日		
縮 尺	1/200	図面番号	

