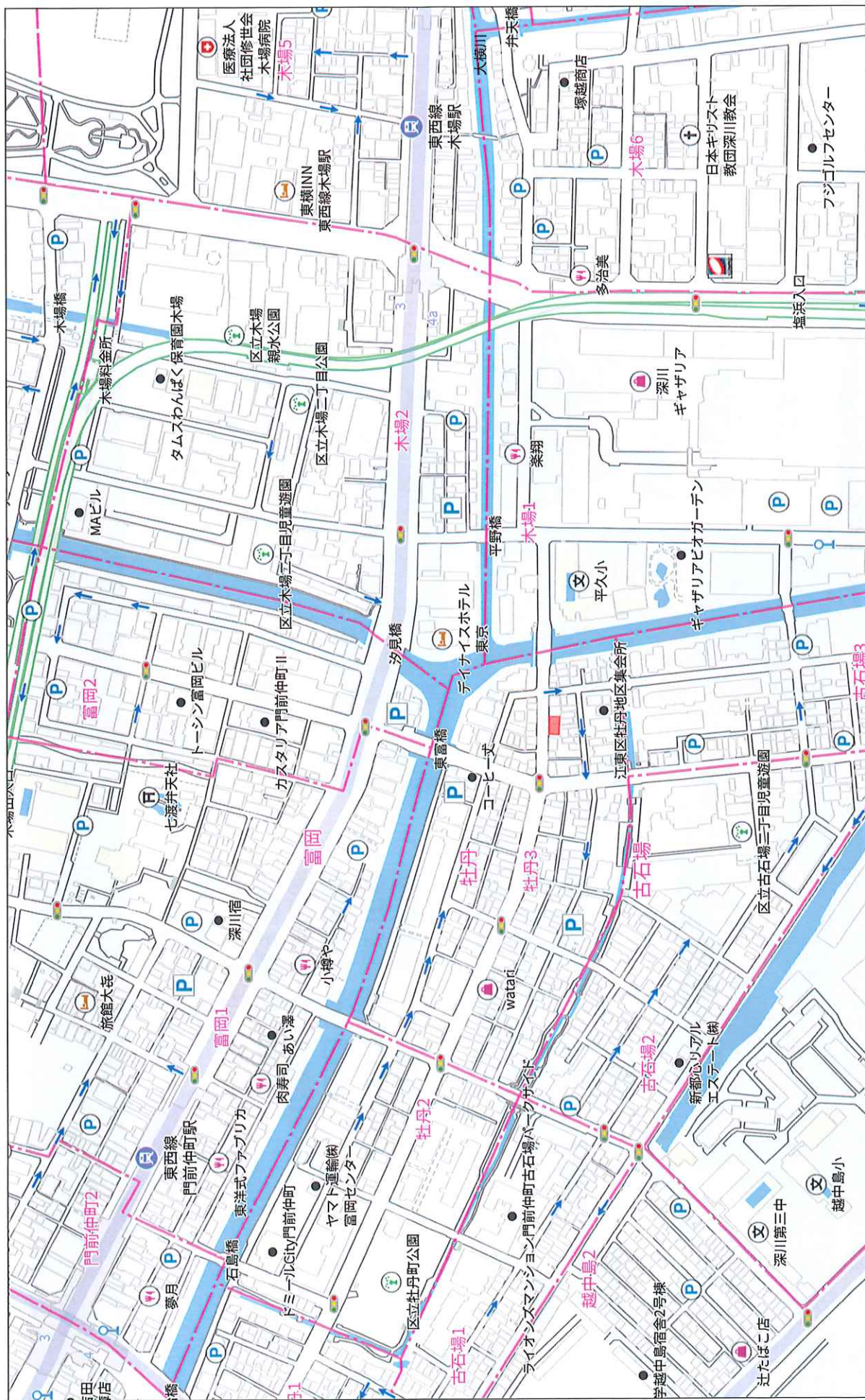


用途	土地 上物有り				
所在地	住居表示	東京都江東区牡丹3-30-6			
	地番	東京都江東区牡丹3-34-21、27、28			
交通	東京メトロ東西線 木場駅 徒歩7分 / 東京メトロ東西線 門前仲町駅 徒歩8分				
地積	197.6 m ² (59.77 坪) 公簿				
価格	4億円 (坪@ 669万円)				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約10.98m（公道）				
道路負担					
現況	建物有り	築年		検済	
建物	構造	軽量鉄骨造陸屋根3階建、鉄骨造4階建			
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社	①トヨタホーム東京株式会社 ②不明	
備考					
建物2棟 床面積：①419.65m ² ②99.26m ² 竣工：①2008年3月 ②1987年2月 ・参考プラン有 ・契約不適合免責、現況引渡し ・元売主を借主とする使用貸借契約の内容（リースバック）を継承し 新所有者はこれを引継ぐ事に同意するものとします。※元売主の住換え先が決定 するまでの一時使用を目的とする 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。



無断複製厳禁

1:4843

280m





P2



HAK33-1



P1



SK1



KK112



KK110

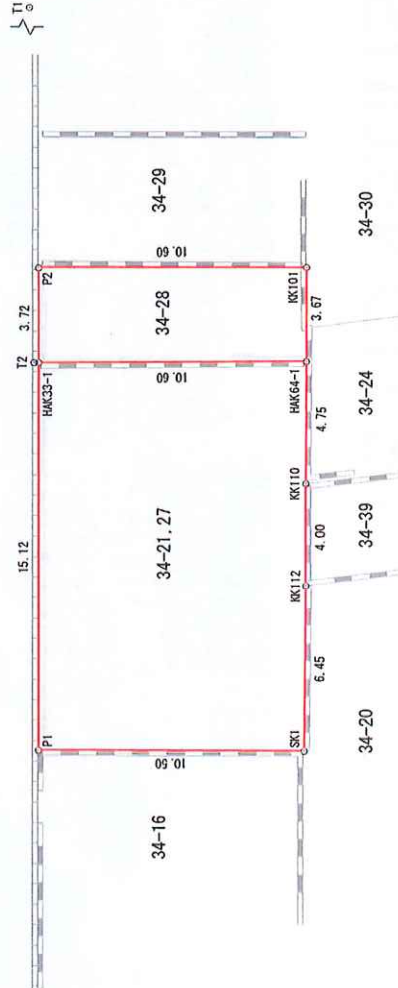


KK101



HAK64-1

(公道)



求積表

地番	34-21.27				
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX × Yn	
HAK33-1	-36800.003	-2924.928	10.916	-31928.514048	
P1	-36799.685	-2940.047	-10.186	29947.318742	
SK1	-36810.189	-2940.298	-10.705	31475.890090	
KK112	-36810.390	-2933.847	-0.285	836.146395	
KK110	-36810.474	-2929.846	-0.211	618.197506	
HAK64-1	-36810.601	-2925.096	10.471	-30828.880216	
			倍面積	320.358469	
			面積	160.17 m ²	
			坪数	48.45 坪	

地番	34-28				
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX × Yn	
P2	-36800.081	-2921.208	10.678	-31192.659024	
HAK33-1	-36800.003	-2924.928	-10.520	30770.242560	
HAK64-1	-36810.601	-2925.096	-10.678	31234.175088	
KK101	-36810.681	-2921.418	10.520	-30733.317360	
			倍面積	78.441264	
			面積	39.220632 m ²	
			坪数	39.22 m ²	
			坪数	11.86 坪	

総合計面積	199.39 m ²
-------	-----------------------

図名	確定実測図
所在地	江東区牡丹三丁目
地番	34番21.27.28
縮尺	1/200
製作年月日	令和7年7月11日
製作者	東京都区部豊島区5丁目10番2号 第2地籍区画 土地家屋調査士法人 中央法務事務所 土地家屋調査士 穂積朋希 電話 03-6419-8111

◆ ラーメン構造

7F	1K 25.660㎡ 145,000円 @18662円	2LDK 44.420㎡ 240,000円 @17843円		
	1K 25.660㎡ 144,000円 @18533円	1K 25.610㎡ 143,000円 @18440円	1K 25.530㎡ 142,000円 @18369円	1K 25.650㎡ 144,000円 @18540円
6F	1K 25.660㎡ 143,000円 @18404円	1K 25.610㎡ 142,000円 @18311円	1K 25.530㎡ 141,000円 @18239円	1K 25.650㎡ 143,000円 @18412円
	1K 25.660㎡ 142,000円 @18276円	1K 25.610㎡ 141,000円 @18182円	1K 25.530㎡ 140,000円 @18110円	1K 25.650㎡ 142,000円 @18283円
3F	1K 25.660㎡ 141,000円 @18147円	1K 25.610㎡ 140,000円 @18053円	1K 25.530㎡ 139,000円 @17981円	1K 25.650㎡ 141,000円 @18154円
	1K 25.660㎡ 140,000円 @18018円	1K 25.610㎡ 139,000円 @17925円	1K 25.530㎡ 138,000円 @17851円	1K 25.650㎡ 140,000円 @18025円
1F				

平均坪単価
専有 70.080㎡ 賃料 385,000
18,204円

平均面積
専有 102.450㎡ 賃料 573,000
26.470㎡

平均価格
専有 102.450㎡ 賃料 569,000
145,909円

総専有面積
専有 102.450㎡ 賃料 565,000
582.330㎡

専有 102.450㎡ 賃料 561,000
専有 102.450㎡ 賃料 557,000
専有 00.000㎡ 賃料 0

間取り	全体
戸数	戸数
割合	割合
1R	0.0%
1K	21 95.5%
1LDK	0.0%
1SLDK	0.0%
2LDK	1 4.5%
3LDK	0.0%
合計	22 100%

月間	年間
582.330㎡	6987.960㎡
3,210,000	38,520,000
@18204.5円	@18204.5円

153.960㎡	172.470㎡	127.650㎡	128.250㎡
855,000円	945,000円	700,000円	710,000円
@18340.1円	@18095.1円	@18110.1円	@18282.8円

※ 管理費共益費込みとなっております。

※ MB・PS含む

計画		共同住宅 (住戸数18戸)	
敷地面積		199.61㎡ ※仮図をもとに作成	
A type	33.88㎡	×	5戸 = 169.40㎡
B type	31.20㎡	×	5戸 = 156.00㎡
C type	31.83㎡	×	4戸 = 127.32㎡
D type	33.88㎡	×	4戸 = 135.52㎡
E type	0.00㎡	×	0戸 = 0.00㎡
F type	0.00㎡	×	0戸 = 0.00㎡
G type	0.00㎡	×	0戸 = 0.00㎡
H type	0.00㎡	×	0戸 = 0.00㎡
I type	0.00㎡	×	0戸 = 0.00㎡
共用	10.00㎡	×	0
専有面積		588.24㎡ ※MB含まず	
容積対象面積(A)		598.24㎡ (299.70%) < 598.83㎡ (300.00%)	
法定延床面積(B)		711.20㎡ 仮 (B/A) (118.88%)	
施工床面積		783.20㎡	
建築面積		156.64㎡ (78.47%) < 179.65㎡ (90.00%)	

[江東区集合住宅条例] 及び
□住戸専有面積 25㎡以上
□公開スペース 対象外
(敷地面積500㎡未満)
□延床面積 用地域料表から50cm以上
住戸数20戸未満の場合または敷地面積200㎡未満は不適用
□延床面積 18㎡以上
ワンルーム(40㎡未満)住戸1戸につき、1台以上
ファミリー(40㎡以上)住戸1戸につき、2台以上
(中置車の場合0.8M×1.9M)
※バイクの保管不可
ロバイク 1台以上
総戸数の1/20台以上 (敷地面積500㎡未満)
(0.8M×1.9M)
□バス用駐車庫
床面積3㎡以上かつ高さ2m以上 (他戸数80戸未満の場合)
ワンルームマンションの場合、上下4階以外の階建てに別荘確保
□駐輪場
主要出入口を見通すことができる場所
客付室、便所、その他管理業務に必要な設備を設置
□ファミリー住戸の付着 - 0戸
ワンルーム住戸の数から1.9を減じた数の3分の1に相当する数
(4台以下の場合は1台を減じた数を3分の1に相当する数)
□車庫の設置 対象外
(ファミリー住戸数40戸未満)
□ミニコミスペースの設置 2㎡以上確保
集合所の設置をしない規模のワンルームマンションは、
エントランスホール等の一角で、エレベーターまでの通行を妨げない位置に、
放送コーナードア等のミニコミスペースを設置
立ち通すことができる程度のスペースとして2㎡以上を確保
□商業利用設備
所定の清掃事務所と協議

[近隣商業地域]

防火指定：準防火

建蔽率：90%(80%)

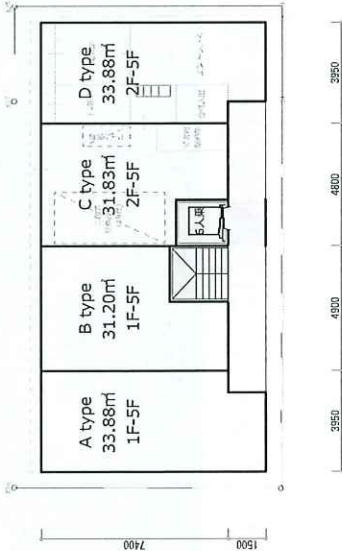
容積率：300%

日影規制：-

高度地区：第3種高度地区

その他：-

N



道路
10.98m
+23.141号

※行政調査、構造検討、測量により変更になる場合があります。

PROJECT		江東区社丹 3 丁目 計画	DATE	2025.03.21	SCALE	1 : 200	No.	01
PROSTYLE								

◆ 壁式造

5F	1LDK 33.880㎡ 187,500円 @18277円	1LDK 31.200㎡ 173,500円 @18365円	1LDK 31.830㎡ 176,000円 @18261円	1LDK 33.880㎡ 187,500円 @19277円
4F	1LDK 33.880㎡ 185,500円 @18082円	1LDK 31.200㎡ 171,500円 @18153円	1LDK 31.830㎡ 174,000円 @18053円	1LDK 33.880㎡ 185,500円 @18082円
3F	1LDK 33.880㎡ 184,000円 @17936円	1LDK 31.200㎡ 170,000円 @17994円	1LDK 31.830㎡ 172,500円 @17898円	1LDK 33.880㎡ 184,000円 @17936円
2F	1LDK 33.880㎡ 183,000円 @17838円	1LDK 31.200㎡ 169,000円 @17889円	1LDK 31.830㎡ 171,500円 @17794円	1LDK 33.880㎡ 183,000円 @17838円
1F	1LDK 33.880㎡ 182,000円 @17741円	1LDK 31.200㎡ 168,000円 @17783円		

平均坪単価
専有 130.790㎡ 賃料 724,500 18,010円

平均面積
専有 130.790㎡ 賃料 716,500 32.680㎡

平均価格
専有 130.790㎡ 賃料 710,500 178,222円

総専有面積
専有 130.790㎡ 賃料 706,500 588.240㎡

専有 65.080㎡
賃料 350,000

間取り	全体	
	戸数	割合
1R		0.0%
1K		0.0%
1LDK	18	100.0%
1SLDK		0.0%
2LDK		0.0%
3LDK		0.0%
合計	18	100%

月間	年間
588.240㎡	7058.880㎡
3,208,000	38,496,000
@18010.4円	@18010.4円

169.400㎡	156.000㎡	127.320㎡	135.520㎡
922,000円	852,000円	694,000円	740,000円
@17974.6円	@18036.7円	@18001.4円	@18033.1円

※ 管理費共益費込みとなっております。

※ MB・PS含まず

〒107-0061
東京都港区北青山1丁目2-3
青山ビルディング13F

株式会社Prostyle 様

送金のご案内 【 2025年10月 】

物件名	エストレーラ	東京都江東区社丹3丁目30番地6号
-----	--------	-------------------

拝啓 時下益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。
毎度お引き立てにあすかり誠にありがとうございます。
下記の通りお家賃等を、送金させていただきます。
ご確認の上、御受領頂きますようお願い申し上げます。
なお、ご不明の点がございましたら担当者までご連絡下さい。

敬具
※賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第20条に基づいて説明をする。
(報告対象期間:2023年9月1日～2026年9月30日)

合計 (収入引-支出引=振込手続付)			
¥178,331-			
送金日: 2025年10月10日			
送金先1	送金対象額	振込手数料	振込込金額
	178,331円	0円	178,331円
銀行: 名義人:			
支店:			
銀行: 名義人:			
支店:			

収入の部		支出の部	
項目名	金額	項目名	金額
家賃	188,710	消費税	944
小計	188,710	小計	944
収入計	188,710	支出計	10,379

収入の部		支出の部	
項目名	金額	項目名	金額
家賃	188,710	消費税	944
小計	188,710	小計	944
収入計	188,710	支出計	10,379

<備考>

収入明細

部屋	契約者	年/月	家賃	共益費	駐車場	空室保証	一括借上	税金/保険金	礼金	更新料	その他	合計額	家賃	共益費	合計	契約開始	契約終了	契約種類	備考
1		25/08	4,355									4,355	45,000	-	45,000	2025/5/29	2027/5/28	-	
1		25/09	45,000									45,000	45,000	-	45,000	2025/5/29	2027/5/28	-	
1		25/10	45,000									45,000	45,000	-	45,000	2025/5/29	2027/5/28	-	
2		25/08	4,355									4,355	45,000	-	45,000	2025/5/29	2027/5/28	-	
2		25/09	45,000									45,000	45,000	-	45,000	2025/5/29	2027/5/28	-	
2		25/10	45,000									45,000	45,000	-	45,000	2025/5/29	2027/5/28	-	
102		25/10										0	75,000	2,500	77,500	2024/4/12	2026/4/11	普通借家契約	
201		25/10										0	78,000	2,500	80,500	2024/8/30	2026/8/29	普通借家契約	
202		25/10										0	76,000	2,500	78,500	2024/2/15	2026/2/14	普通借家契約	
203		25/10										0	77,000	2,500	79,500	2024/5/31	2026/5/30	普通借家契約	
合計			188,710	0	0	0	0	0	0	0	0	188,710	575,000	10,000	586,000	-	-	-	-

支出明細

部屋	契約者	年/月	控除明細	金額	消費税	合計金額	備考
		25/10	定率管理報酬	9,435	944	10,379	

物件名	エストレーラ	東京都江東区社丹3丁目30番地6号
-----	--------	-------------------

支出明細

部屋	契約者	年/月	控除明細	金額	消費税	合計金額	備考
		25/10	定率管理報酬	9,435	944	10,379	

建物管理番号: 000256
千野建物管理(株)

〒230-0062
神奈川県横浜市鶴見区豊岡町8-24
登録番号: T8-0200-0101-8016

TEL : 045-581-0556
FAX : 045-572-6477
担当者: 森原 祐也

社印	上印	社印
----	----	----

建物管理番号: 000258

建物名称	号室	契約名称	契約者名称	個人/法人	貸付情報①		貸付情報②		月次費料合計金額		税金		借家契約区分	契約期間	契約開始日	契約終了日
					貸付項目	金額	貸付項目	金額	月次費料合計金額	ヶ月	金額	金額				
エステレーラ	-			個人	家賃	45,000	共益費	0	45,000	0ヶ月	0	0	0 -	2年0ヶ月	2025/08/29	2027/08/28
エステレーラ	-			個人	家賃	45,000	共益費	0	45,000	0ヶ月	0	0	0 -	2年0ヶ月	2025/08/29	2027/08/28
エステレーラ	102			個人	家賃	75,000	共益費	2,500	77,500	2ヶ月	150,000	150,000	普通借家契約	2年0ヶ月	2024/04/12	2026/04/11
エステレーラ	201			法人	家賃	78,000	共益費	2,500	80,500	1ヶ月	78,000	78,000	普通借家契約	2年0ヶ月	2024/08/30	2026/08/29
エステレーラ	202			個人	家賃	76,000	共益費	2,500	78,500	0ヶ月	0	0	普通借家契約	2年0ヶ月	2024/02/15	2026/02/14
エステレーラ	203			個人	家賃	77,000	共益費	2,500	79,500	0ヶ月	0	0	普通借家契約	2年0ヶ月	2024/05/31	2026/05/30