

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 <sup>2</sup> (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<sup>2</sup> ②99.26m<sup>2</sup>

竣工：①2008年3月 ②1987年2月

・参考プラン有

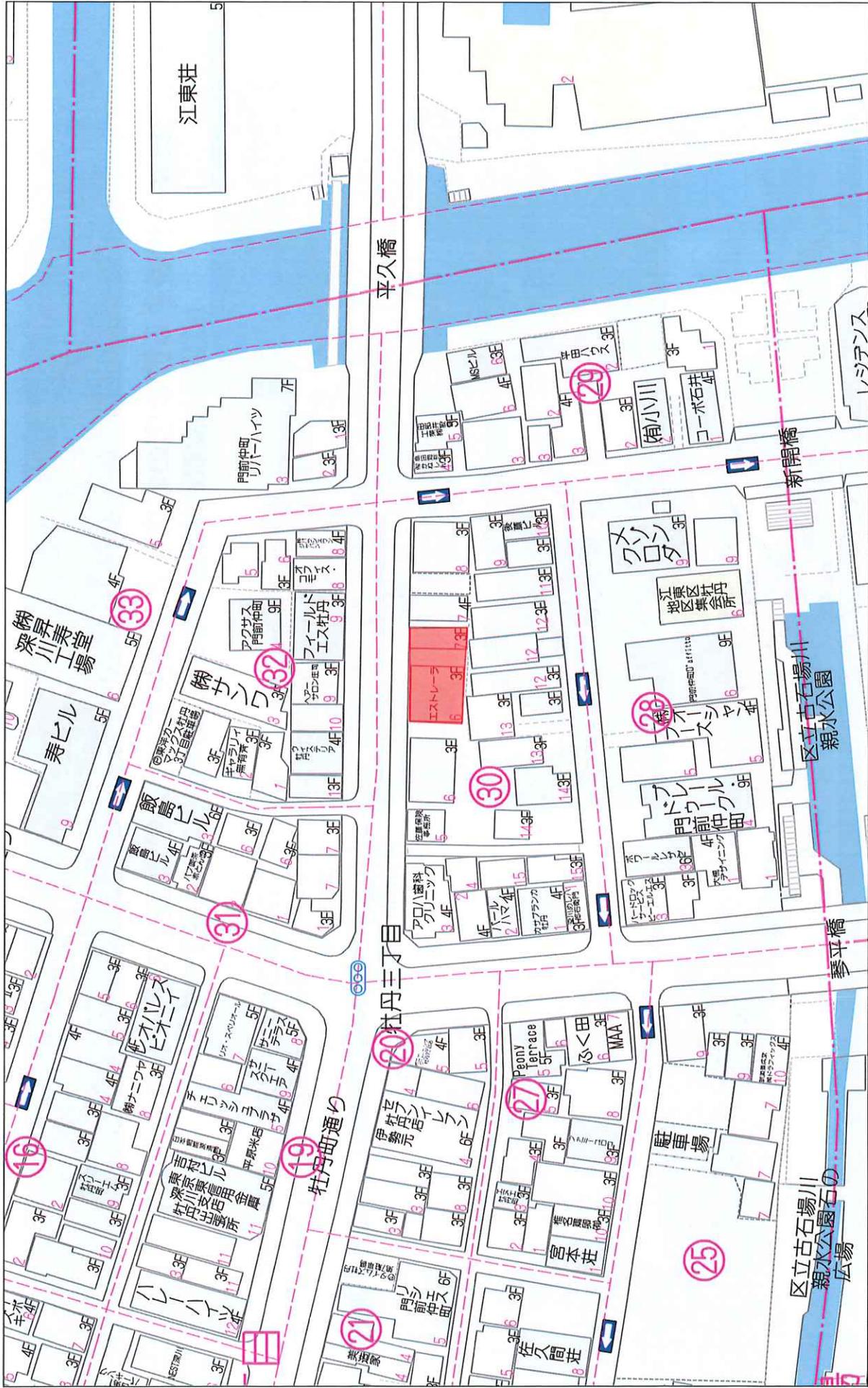
・契約不適合免責、現況引渡し

※当該不動産の取得にあたり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。本使用貸借契約は元売主の住み替え先が  
 決定するまでの一時使用を目的とするものであり、使用貸借期間は令和9年8月28日まで  
 といたします。

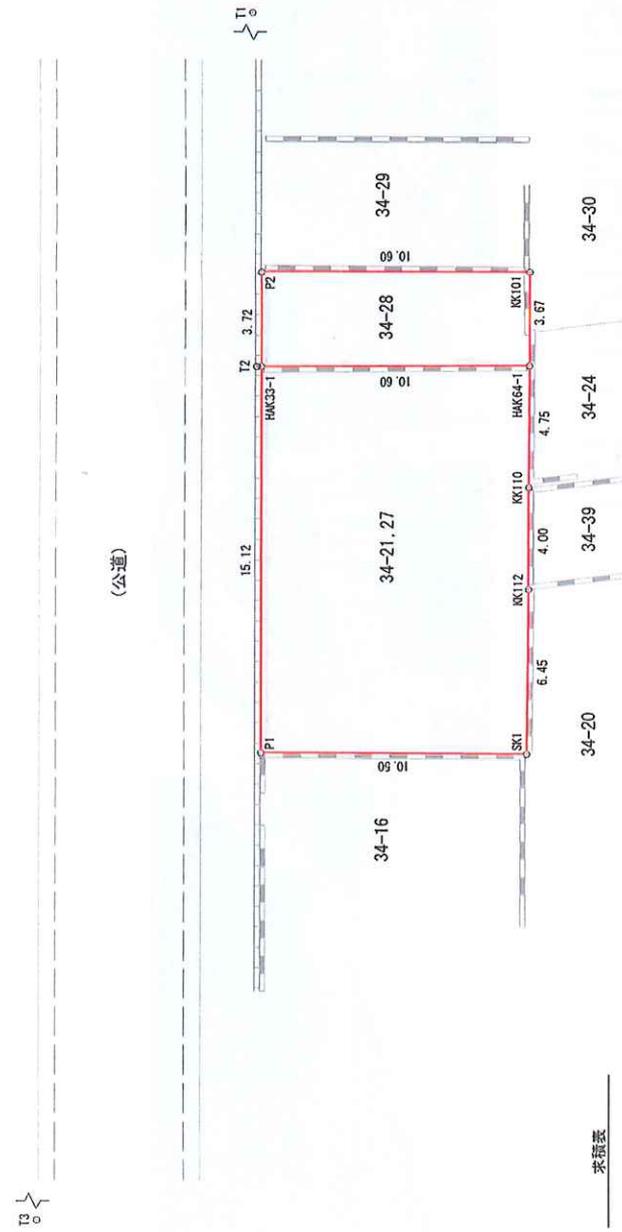
物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。









求積表

地番	34-21.27	Xn	Yn	ΔX	ΔX × Yn
測点					
HAK33-1	-36800.003	-2924.928	10.916	-31928.514048	
P2	-36799.685	-2940.047	-10.186	29847.318742	
SK1	-36810.189	-2940.288	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	-30628.680216	
			倍面積	320.353469	
			面積	160.176235	
			坪数	160.17 坪	
			坪数	48.45 坪	

地番	34-28	Xn	Yn	ΔX	ΔX × Yn
測点					
P2	-36800.081	-2921.208	10.678	-31192.650024	
HAK33-1	-36800.003	-2924.928	-10.520	30770.242560	
HAK64-1	-36810.601	-2925.096	-10.678	31234.175688	
KK101	-36810.681	-2921.418	10.520	-30733.317360	
			倍面積	78.441264	
			面積	39.220632	
			面積	39.22 ㎡	
			坪数	11.86 坪	

合計面積	199.39 ㎡
------	----------

図名	確定実測図
所在	江東区牡丹三丁目
地番	34番21.27.28
縮尺	1/200
作製年月日	令和7年7月11日
作製者	東京江東区御山5丁目10番2号 第2本館 七戸剛 土地家屋調査士法人 中央測量事務所 土地家屋調査士 穂積朋香 電話 03-6419-8111

RC造7階建て (階高: 1階3.30M、2-7階2.95M規定)

参考プラン①

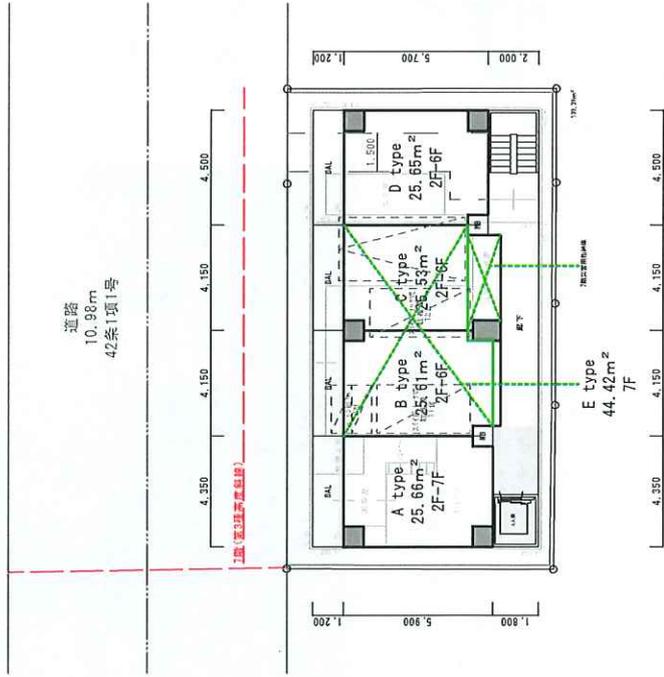
計画

敷地面積 199.39㎡ ※測量図を元に作成。

共同住宅(住戸数 22戸)

A type	25.66㎡	×	6戸	=	153.96㎡
B type	25.61㎡	×	5戸	=	128.05㎡
C type	25.53㎡	×	5戸	=	127.65㎡
D type	25.65㎡	×	5戸	=	128.25㎡
E type	44.42㎡	×	1戸	=	44.42㎡
共用	15.00㎡	×	1戸	=	0.00㎡

専有面積	582.33㎡	※DBを含む
容積対象面積(A)	597.33㎡	( 299.57% ) < 598.17㎡ ( 300.00% )
法定床面積(B)	766.03㎡	仮 (B/A) ( 128.24% )
施工床面積	1037.39㎡	
建築面積	152.63㎡	( 76.54% ) < 179.45㎡ ( 90.00% )



[近隣商業地域]

防火指定: 準防火地域  
 建蔽率: 90.00% (80.00%)  
 容積率: 300.00%  
 日影規制: 一  
 高度地区: 第3種高度地区  
 その他: 一

[江東区集合住宅条例] 抜粋

- ※ワンルームマンション
- 住戸最低専有面積 25㎡以上
- 公開スペース 対象外 (敷地面積500㎡未満)
- 壁面後退 隣地境界線から50cm以上
- 駐車場 1台(高さ基準無し)
- 駐輪場 23台以上
- 40㎡未満住戸1戸につき、1台以上
- 40㎡以上住戸1戸につき、2台以上 (平置きの場合0.6M×1.9M)
- バイク 2台以上
- 総戸数の1/20台以上 (敷地面積500㎡未満 少数切上げ (0.8M×1.9M))
- 災害用格納庫
- 床面積3㎡以上かつ高さ2m以上 (総戸数80戸未満の場合)
- ワンルームマンションの場合、上下4階以内の移動できる階に別途確保
- ファミリー住戸 1戸 (ワンルーム住戸20戸以上の場合)
- 管理員室
- 主要出入口を風通すことができる場所
- 緑地 整備に努める (敷地面積250㎡未満の場合)

- [江東区みどりの条例]対象外
- 地上部緑化 \*\*、\*\*\*㎡以上
- 敷地面積×(1-0.7)×0.25
- 地上緑化 \*\*、\*\*\*㎡以上
- 敷地面積×(0.7-控除面積)×0.2
- 接道部緑化 \*\*、\*\*\*㎡以上
- 接道長さ×0.6

※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

江東区牡丹3丁目 計画

DATE

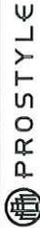
2025.10.16

SCALE

1 : 200

No.

01



◆ 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
5F	1K 25.660㎡ 141,000円 @18147円	1K 25.610㎡ 140,000円 @18055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
4F				
3F				
2F				
1F				

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

平均坪単価

18,204円

専有 70,080㎡  
賃料 385,000

平均面積

26.470㎡

専有 102.450㎡  
賃料 573,000

平均価格

145,909円

専有 102.450㎡  
賃料 569,000

総専有面積

582.330㎡

専有 102.450㎡  
賃料 565,000

間取り		全体	
	戸数	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%	

専有 00.000㎡  
賃料 0

専有 102.450㎡  
賃料 561,000

専有 102.450㎡  
賃料 557,000

面積		全体	
	戸数	割合	
15㎡～		0.0%	
20㎡～		0.0%	
25㎡～	21	95.5%	
30㎡～		0.0%	
35㎡～		0.0%	
40㎡～	1	4.5%	
45㎡～		0.0%	
50㎡～		0.0%	
55㎡～		0.0%	
60㎡～		0.0%	
65㎡～		0.0%	
70㎡～		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



◆ 壁式造

5F	1LDK 33.880㎡ <b>187,500円</b> @18277円	1LDK 31.200㎡ <b>173,500円</b> @18365円	1LDK 31.830㎡ <b>176,000円</b> @18261円	1LDK 33.880㎡ <b>187,500円</b> @18277円
	1LDK 33.880㎡ <b>185,500円</b> @18082円	1LDK 31.200㎡ <b>171,500円</b> @18153円	1LDK 31.830㎡ <b>174,000円</b> @18058円	1LDK 33.880㎡ <b>185,500円</b> @18082円
3F	1LDK 33.880㎡ <b>184,000円</b> @17936円	1LDK 31.200㎡ <b>170,000円</b> @17994円	1LDK 31.830㎡ <b>172,500円</b> @17898円	1LDK 33.880㎡ <b>184,000円</b> @17936円
	1LDK 33.880㎡ <b>183,000円</b> @17838円	1LDK 31.200㎡ <b>169,000円</b> @17889円	1LDK 31.830㎡ <b>171,500円</b> @17794円	1LDK 33.880㎡ <b>183,000円</b> @17838円
1F	1LDK 33.880㎡ <b>182,000円</b> @17741円	1LDK 31.200㎡ <b>168,000円</b> @17783円		
	169.400㎡ <b>922,000円</b> @17974.6円	156.000㎡ <b>852,000円</b> @18036.7円	127.320㎡ <b>694,000円</b> @18001.4円	135.520㎡ <b>740,000円</b> @18033.1円

※ 管理費共益費込みとなっております。

※ MB・PS含まず

平均坪単価  
**18,010円**

専有 130.790㎡  
賃料 724,500

平均面積  
**32.680㎡**

専有 130.790㎡  
賃料 716,500

平均価格  
**178,222円**

専有 130.790㎡  
賃料 710,500

総専有面積  
**588.240㎡**

専有 130.790㎡  
賃料 706,500

専有 65.080㎡  
賃料 350,000

面積	全体	
	戸数	割合
15㎡～		0.0%
20㎡～		0.0%
25㎡～		0.0%
30㎡～	18	100.0%
35㎡～		0.0%
40㎡～		0.0%
45㎡～		0.0%
50㎡～		0.0%
55㎡～		0.0%
60㎡～		0.0%
65㎡～		0.0%
70㎡～		0.0%
合計	18	100%

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㎡
<b>3,208,000</b>	<b>38,496,000</b>
@18010.4円	@18010.4円

〒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

東京都江東区北洲3丁目30番地6号

建物管理番号: 000258  
平野建物管理(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 : 045-581-9556  
FAX : 045-575-6477  
担当者: 篠原 拓也

社長印: [印] 担当印: [印]

相替 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、御愛顧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。  
器具  
※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: 2025年9月1日～2025年9月30日)

合計 (収入計-支出計-振込手数料)	
送金先1	178,331円
振込手数料	0円
振込手続料	振込金額
178,331円	178,331円

送金日: 2025年10月10日

項目	金額
収入	188,710
支出	0
振替	188,710

銀行: [ ] 支店: [ ]  
名義人: [ ] 支店: [ ]

収入の部	
項目名	金額
家賃	188,710
消費税	0
小計	188,710
収入計	188,710

支出の部	
項目名	金額
経費	9,435
消費税	944
小計	9,435
支出計	10,379

<備考>

[ ]

収入明細

期	契約者	年/月	家賃	共益費	駐車場	管理費	礼金	更新料	その他	合計	家賃	共益費	合計	契約始期	契約終期	契約種別	備考
1		25/08	4,355							4,355	45,000		45,000	2025/8/29	2027/8/28	-	
1		25/09	45,000							45,000	45,000		45,000	2025/8/29	2027/8/28	-	
1		25/10	45,000							45,000	45,000		45,000	2025/8/29	2027/8/28	-	
2		25/08	4,355							4,355	45,000		45,000	2025/8/29	2027/8/28	-	
2		25/09	45,000							45,000	45,000		45,000	2025/8/29	2027/8/28	-	
2		25/10	45,000							45,000	45,000		45,000	2025/8/29	2027/8/28	-	
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	2024/6/30	2026/5/29	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	188,710	576,000	10,000	586,000	-	-	-	

原契約

上記金額は、控除にて徴収いたしました。

支出明細

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

物件名 エストレーラ

東京都江東区北洲3丁目30番地6号

建物管理番号: 000258

支出明細

期	契約者	年/月	控除明細	金額	消費税	合計金額	備考
合計				9,435	944	10,379	

建物名称	号室	契約者名	契約者名カナ	帳票用名称	個人/法人	資料情報Ⅰ		資料情報Ⅱ		月次集約合計金額	税金		契約区分	契約期間	契約開始日	契約終了日
						資料項目	金額	資料項目	金額		メ月	金額				
エステレーラ	-				個人	家賃	45,000	共益費	0	45,000	0ヶ月	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	-	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	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	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	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	普通借家契約	2年0ヶ月	2024/05/31	2026/05/30