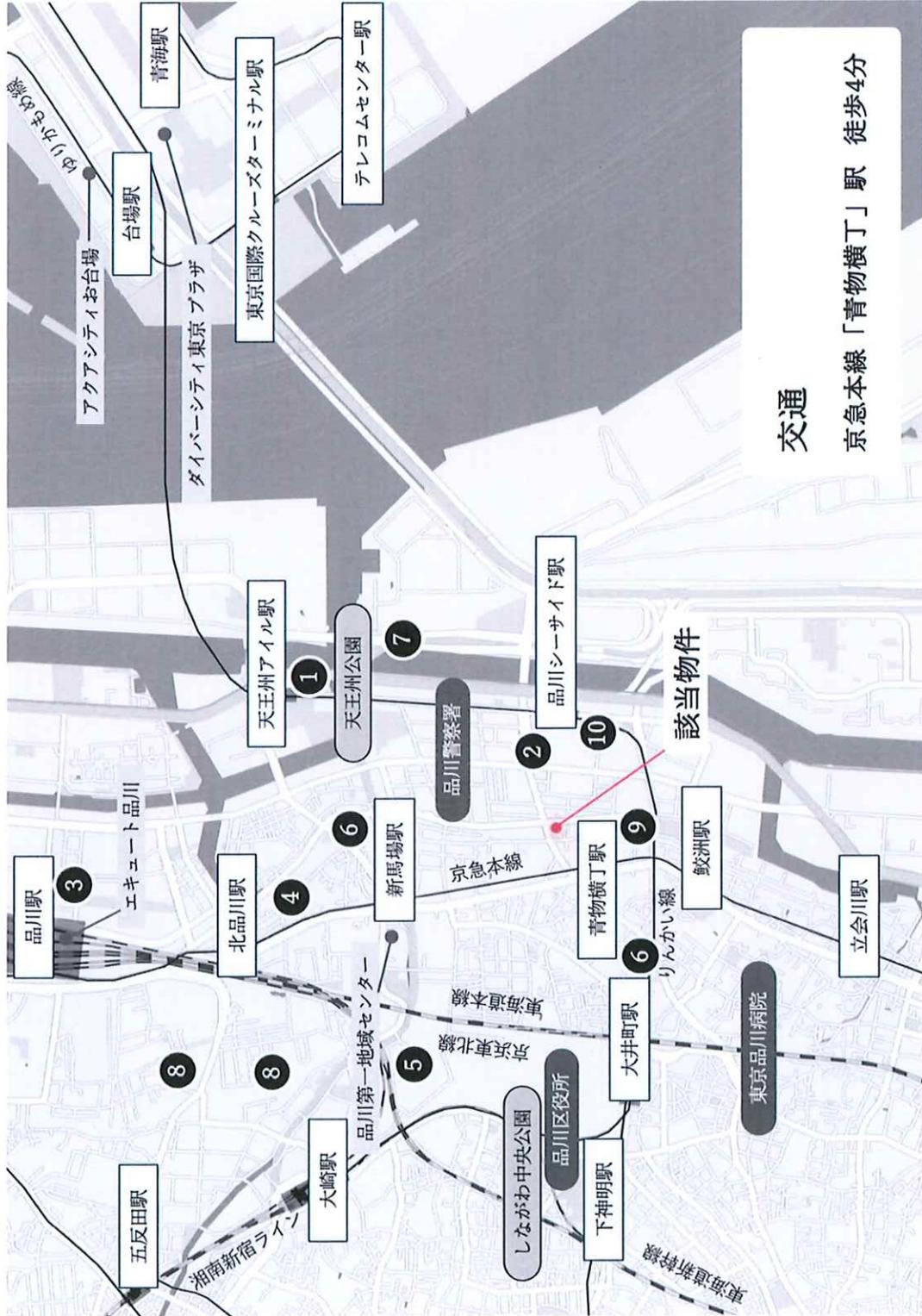


用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都品川区南品川3-6-7			
	地番	東京都品川区南品川3-1-42			
交通	京急本線 青物横丁駅 徒歩4分 / 東京臨海高速鉄道りんかい線 品川シーサイド駅 徒歩9分				
地積	412.8 m ² (124.87 坪) 公簿				
価格	5億4000万円（税抜）				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	300%		建蔽率	70%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	航空法、景観法				
道路	東側約17.9m（公道）間口約8.2m				
道路負担					
現況		築年	令和07年 8月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入23,784,000円 月額収入1,982,000円 表面 利回り 4.40% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：7戸 ・エレベーター無 					
※2026年4月1日～満室稼働予定					
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。

17 | 広域MAP



再開発情報



周辺施設



03 | レントロール

部屋番号	用途	間取図	状況	入居者	賃貸面積		敷金等	更新契約 開始日	底辺契約 開始日	契約 終了日	賃料				備考欄		
					坪	㎡					賃料(税込)	共益費(税込)	賃料(税込)	共益費(税込)		合計(税込)	坪単価
1階	店舗	IR	入居中	個人	93.98㎡	28.43坪	2,100,000	2025/10/1	2025/10/1	2030/9/30	510,000	15,000	561,000	16,500	525,000	577,500	18,467
2A	住居	1LDK	入居中	個人	48.16㎡	14.57坪	0	2025/9/15	2025/9/15	2027/9/14	217,000	15,000	-	-	232,000	-	15,925
2B	住居	1LDK	申込	法人	48.16㎡	14.57坪	0	2026/3/18	2026/3/18	2028/3/17	220,000	15,000	227,962	15,543	235,000	243,505	16,131
3A	住居	1LDK	申込	法人	48.16㎡	14.57坪	0	2026/4/1	2026/4/1	2028/3/31	222,000	15,000	230,035	15,543	237,000	245,578	16,268
3B	住居	1LDK	入居中	個人	48.16㎡	14.57坪	0	2025/9/20	2025/9/20	2027/9/19	224,000	15,000	232,107	15,543	239,000	247,650	16,405
4A	住居	1LDK	入居中	法人	48.16㎡	14.57坪	0	2025/12/1	2025/12/1	2027/11/30	226,000	15,000	234,179	15,543	241,000	249,722	16,543
4B	住居	1LDK→RF	入居中	法人	61.86㎡	18.71坪	0	2025/9/15	2025/9/15	2027/9/14	253,000	15,000	268,238	15,595	273,000	283,833	14,399
					396.64㎡	119.98坪					1,877,000	105,000	1,982,000		1,982,000		16,519

年間収入 単位：円

項目	現況	運営予定	稼働率
賃料(月額)	1,435,000	1,877,000	76%
共益費(月額)	75,000	105,000	71%
月額総収入	1,510,000	1,982,000	76%
年間総収入(a)	18,120,000	23,784,000	76%

敷金 単位：円

項目	敷金
建物敷金等	2,100,000
(承継敷金)	0
敷金合計	2,100,000
(承継敷金合計)	2,100,000

$$NOI(a) - (b) = 21,823,300$$

$$稼働率(b) \div (a) = 82.4\%$$

稼働状況

項目	稼働状況	稼働率
稼働戸数	5戸	71%
総戸数	7戸	
稼働小面積	300.32㎡	90.85坪
総賃貸面積	396.64㎡	119.98坪

年間支出 単位：円

項目	金額
管理費等(清掃・設備等)	420,000
PMフィー(運営管理)	360,000
固定資産税等	972,140
火災保険料・賠償保険料	61,760
Wi-Fi	104,400
CATV	14,400
水道光熱費(概算)	28,000
支出計(b)	1,960,700

※PMフィー：月額30,000円、更新時手数料は月額賃料等の0.5ヶ月分

租税関係 単位：円

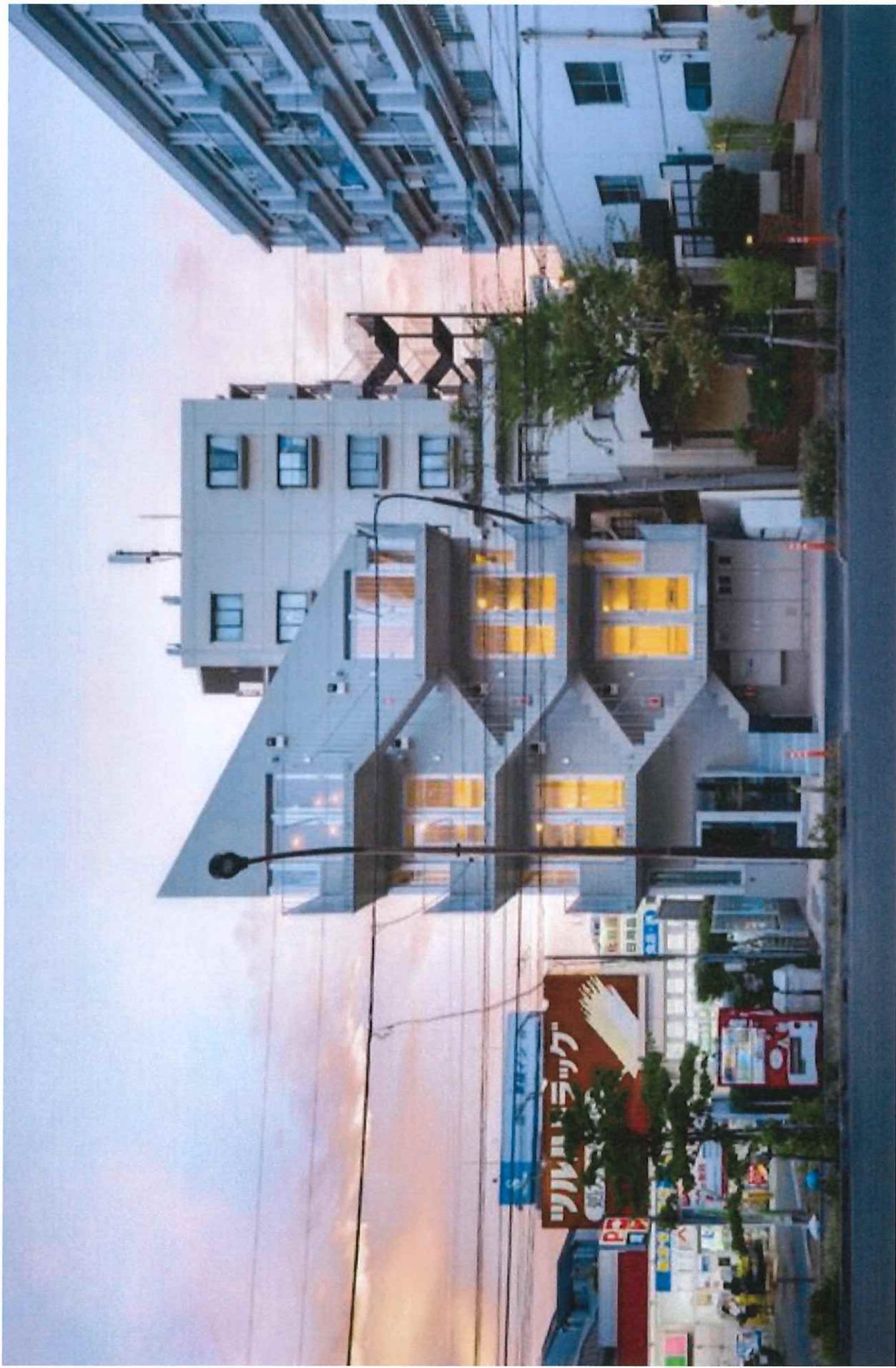
項目	土地	建物
評価額	95,307,940	-
固定資産税評価額	55,184,764	-
都市税評価額	57,184,764	-
固定資産税	800,566	-
都市計画税	171,554	-
支出計	972,140	0

品川区南品川3丁目マンション

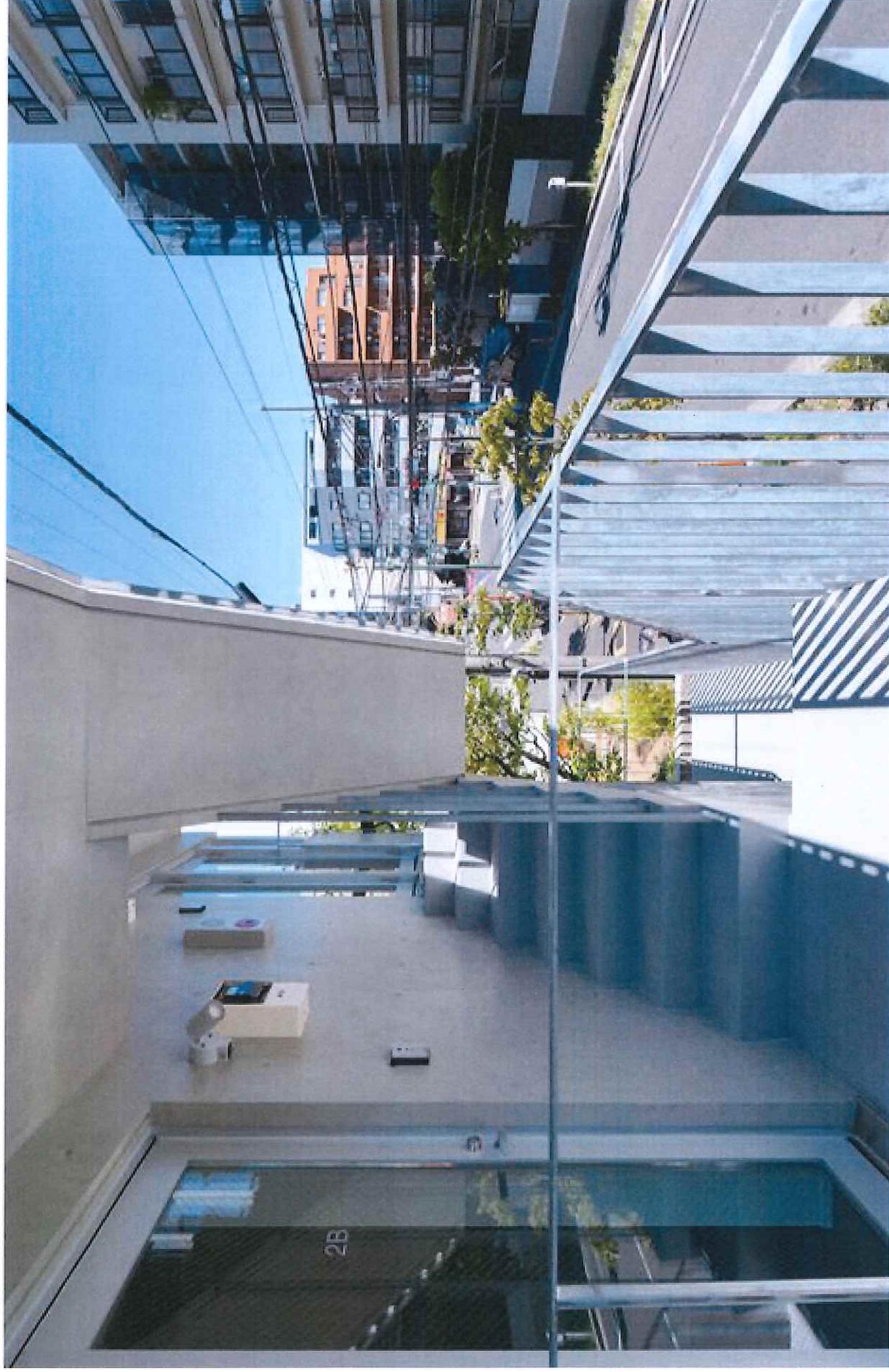
物件提案書

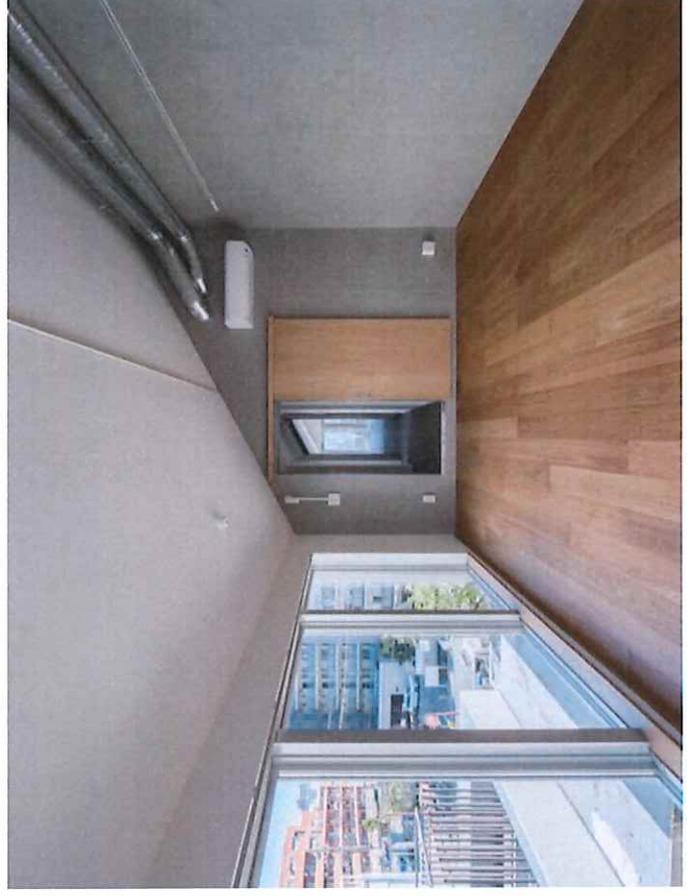
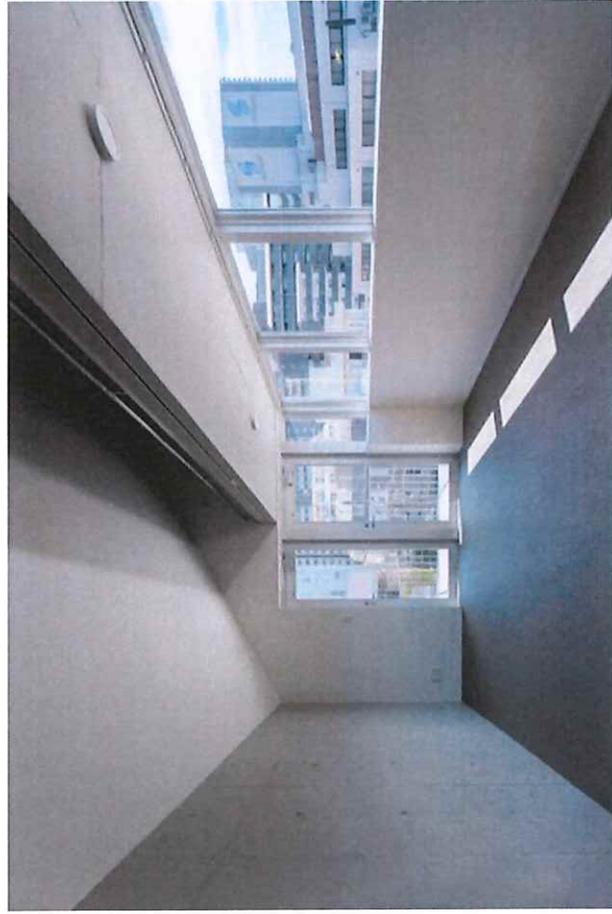


04 | 物件写真 (外觀)

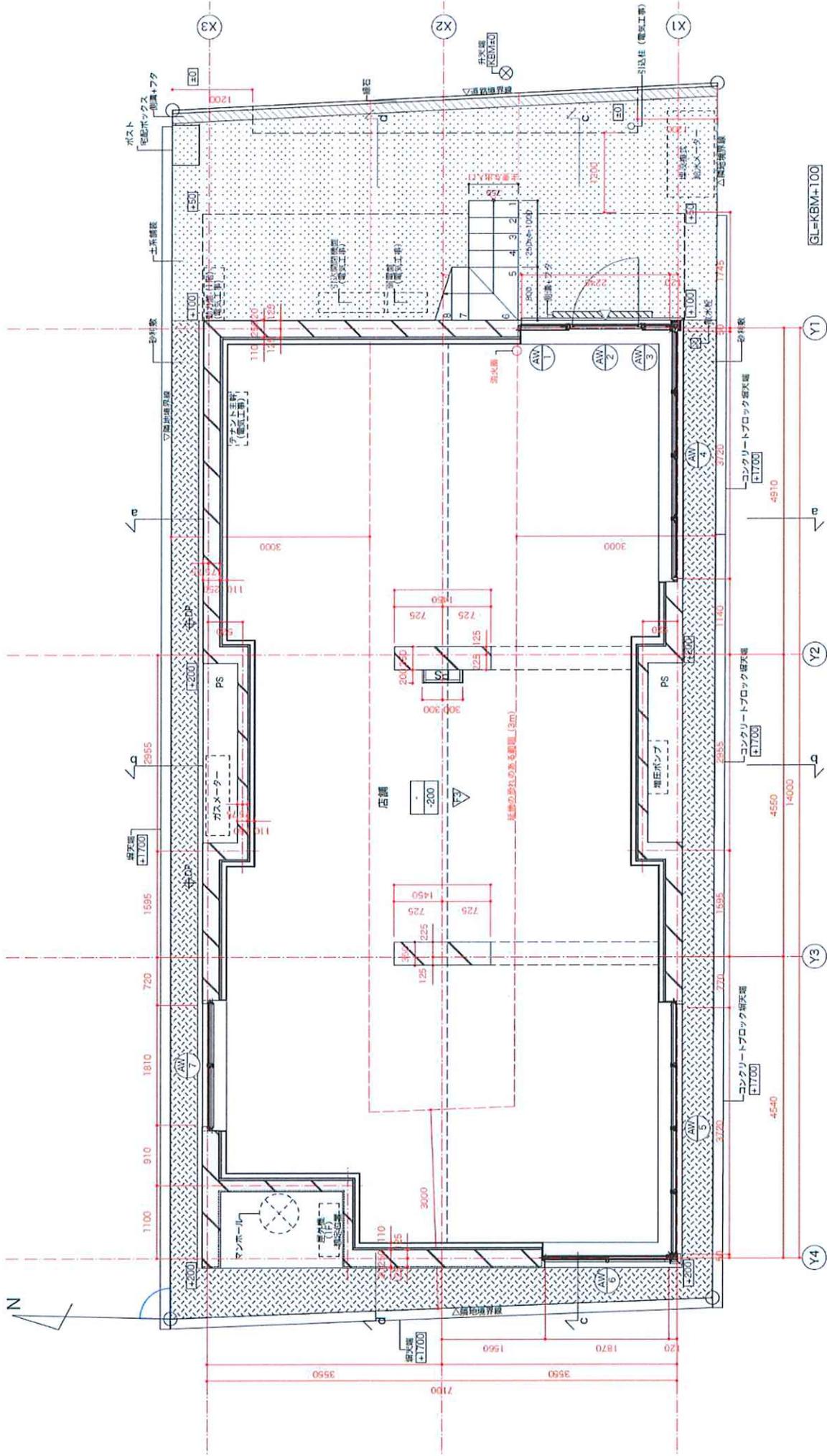


05 | 物件写真 (共用部)

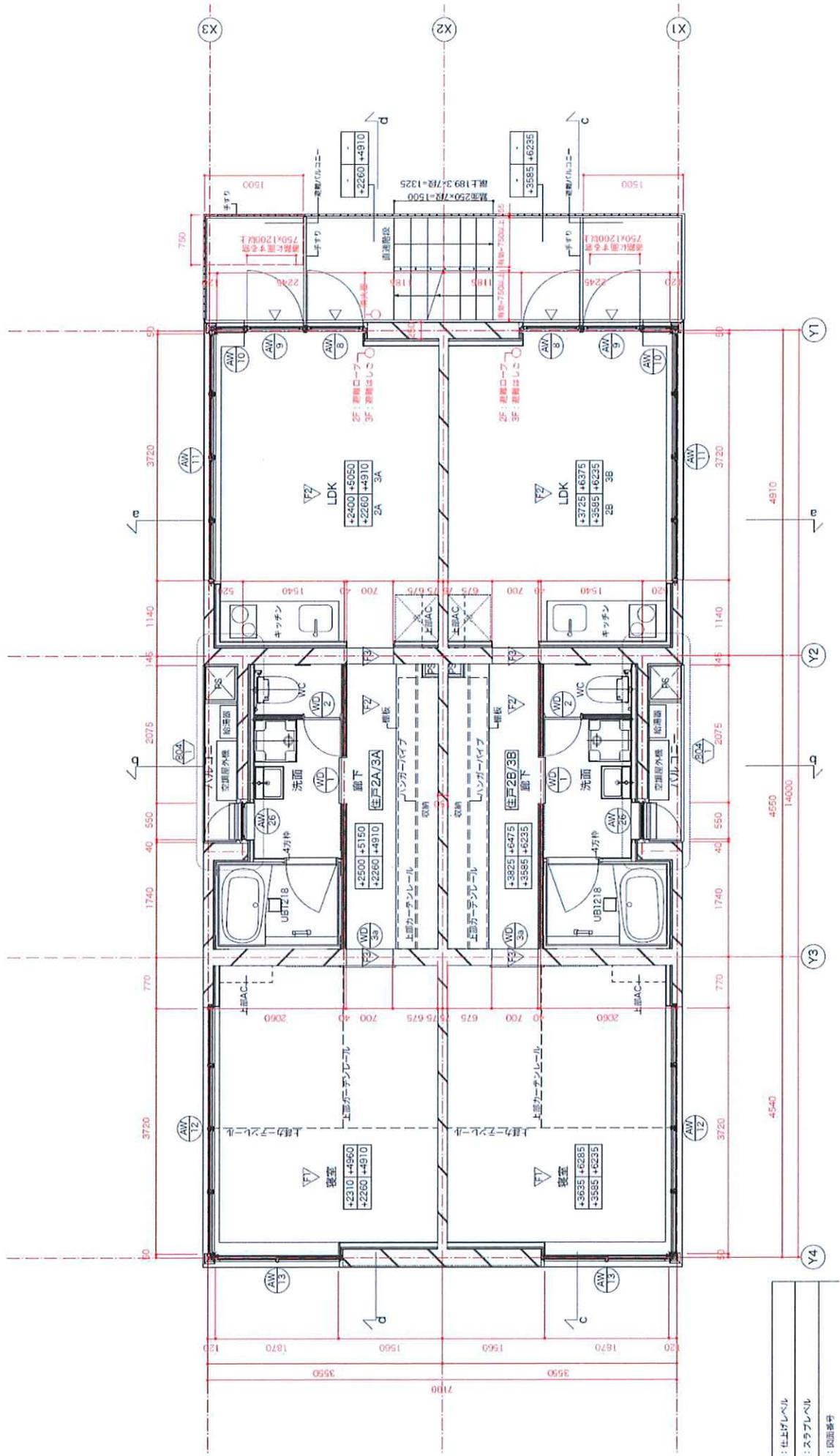




08 | 平面図 (1階)

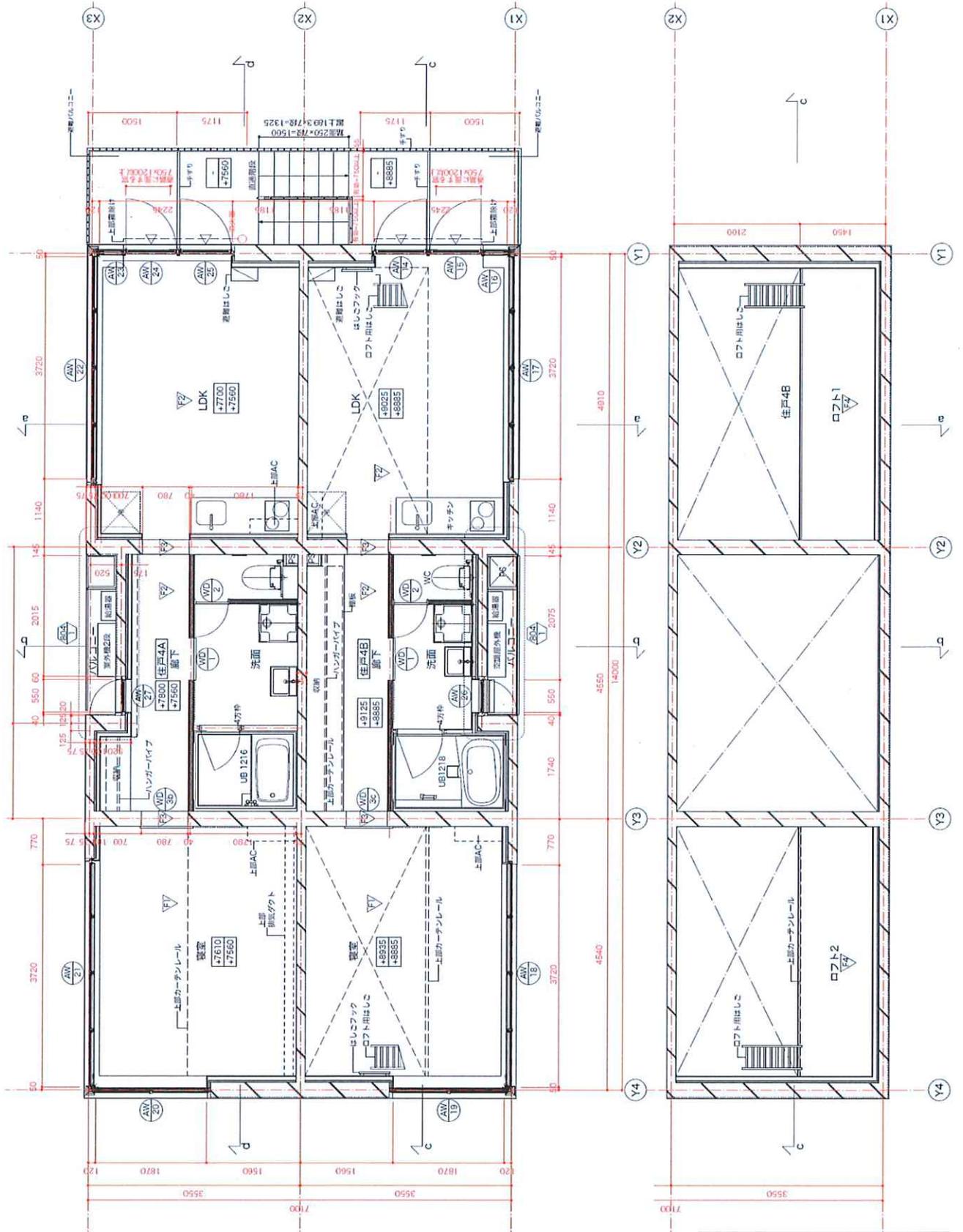


09 | 平面図 (2-3階)

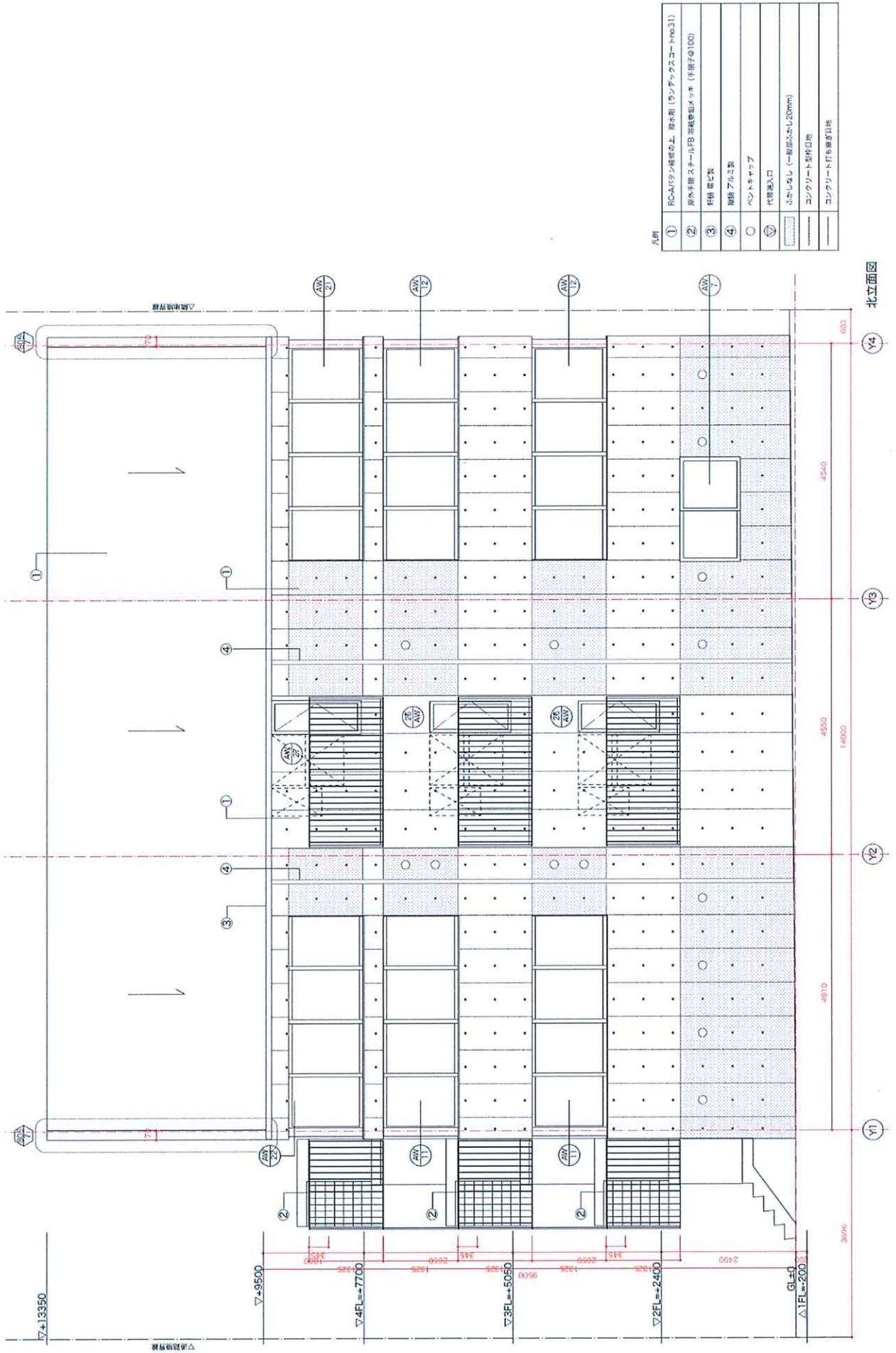


上段：仕上げレベル
下段：スラブレベル
上段：図面番号

10 | 平面図 (4-5階)

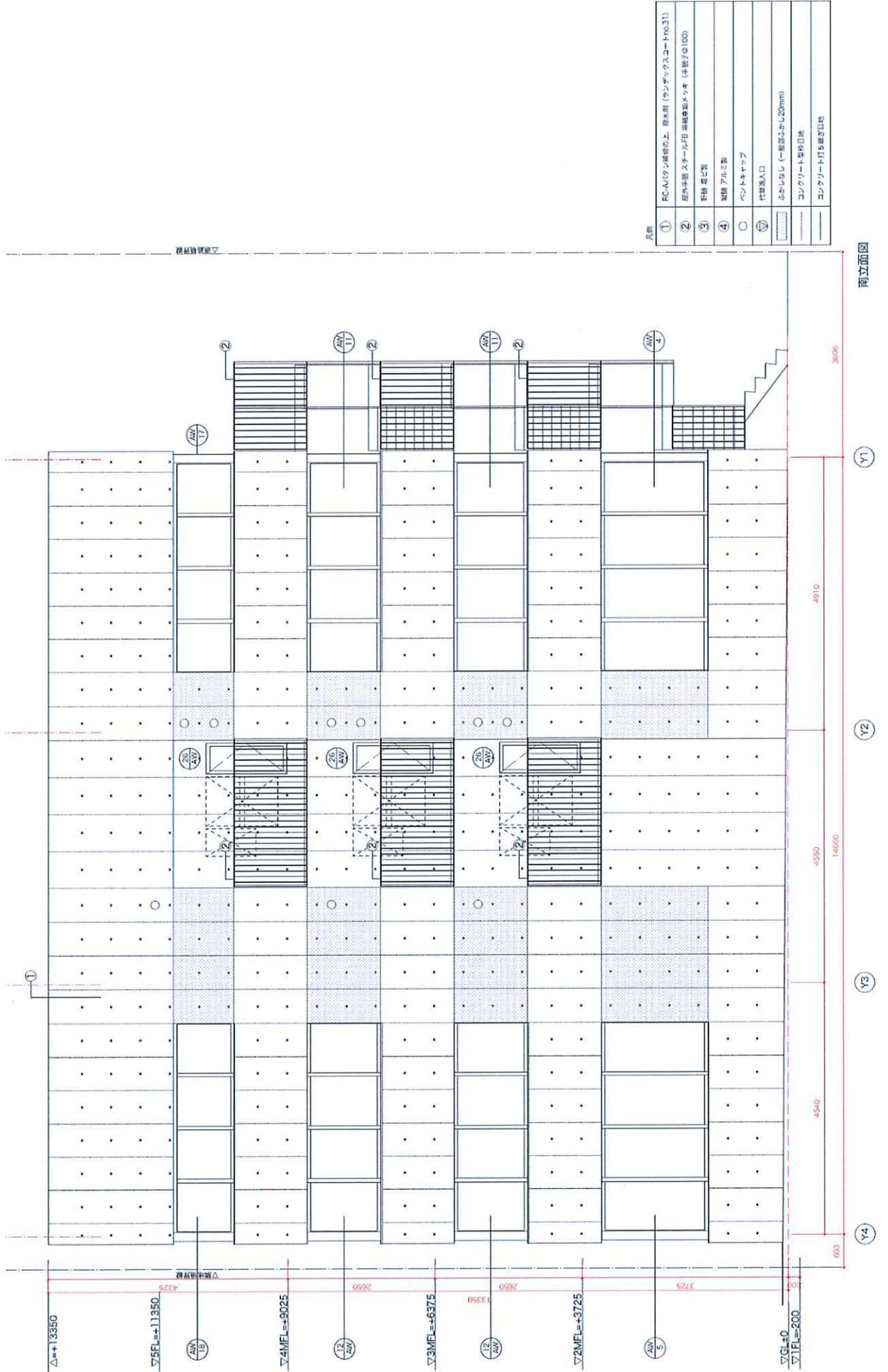


12 | 立面図②



北立面図

13 | 立面図③



南立面図

19 | 周辺環境

歴史とモダンが融合した魅力的な町「南品川」

「あおよこ」の愛称で親しまれる青物横丁は歴史を感じさせる文化遺産が多く存在すると同時に、隣接するベイエリアには高層マンションやオフィスビルが建ち並ぶ、新旧が融合する街です。

最寄りの青物横丁駅は京急本線で品川駅から3駅、特急も停車する便利な駅で、東京・新宿・渋谷駅まで乗り換え1回で行くことができます

駅近くにある青物横丁商店街は旧東海道とジュネーブ平和通りが交差する地点を中心とし、100以上の店舗が並ぶ広域型商店街であり、ジュネーブ平和通りは品川区とスイスのジュネーブとの友好関係に由来します。



青物横丁周辺にはソニーや富士通グループの大企業のオフィスが集まっているなど平日のランチタイムには、ビジネスマンやOLが多く集まり、飲食店も充実しています。

南品川は、古き良き日本の歴史を感じながらも、都会の利便性を享受できる魅力的なエリアで、近隣では、新しい技術研究施設の建設や、住宅、商業施設の設備が進んでおり、今度さらに住みやすい地域へと変わっていくでしょう。

