

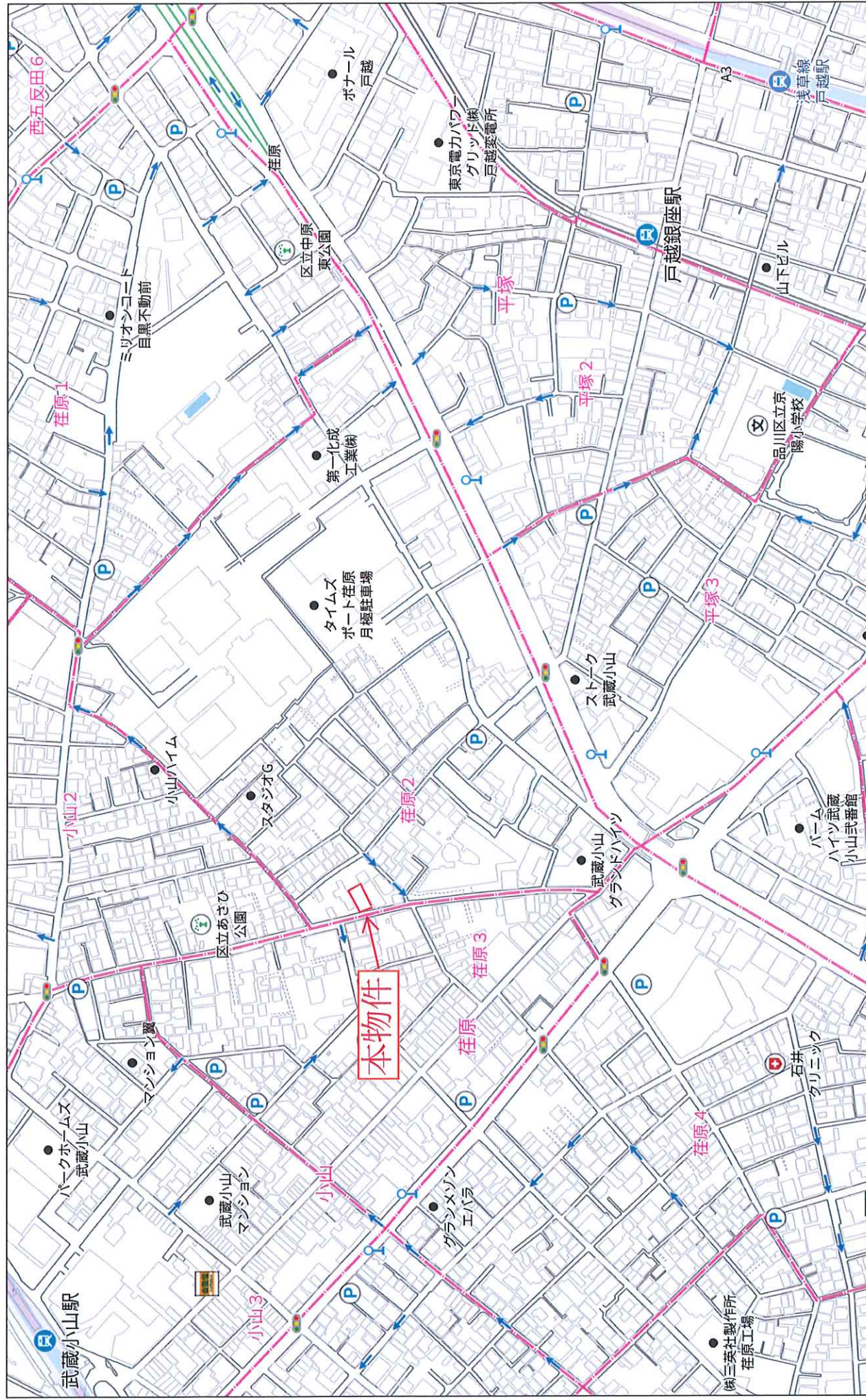
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：Uresidence 武蔵小山				
所在地	住居表示	東京都品川区荏原2-15-12			
	地番	東京都品川区荏原2-331-3			
交通	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩8分 / 東急池上線 戸越銀座駅 徒歩9分				
地積	340.04 m ² (102.86 坪) 公簿				
価格	14億円（税別）				
地目	宅地	用途地域	第2種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約6.5m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 11月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	765.19 m ² (231.46 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

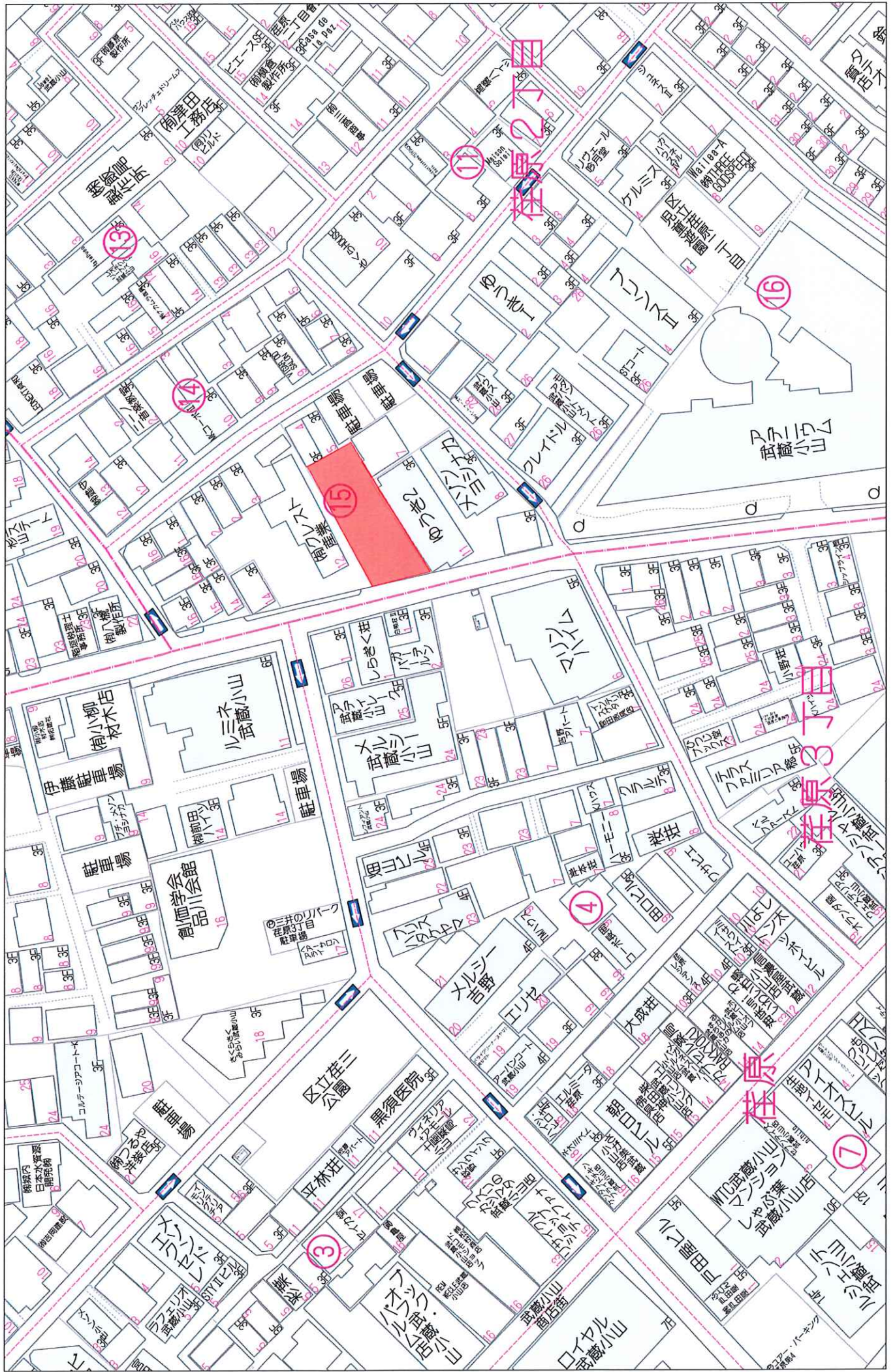
備考 年額収入49,722,600円 月額収入4,143,550円 表面 利回り 3.55% 満室想定

- ・総戸数：26戸（1DK）駐輪場：15台
 - ・事業用買替特例適用可
 - ・道路幅員による許容容積率は約260%になります
- ※税込価格：1,557,315,000円

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。





住戸＋駐輪場

月額賃料合計				税金		消費税		敷金	
				税込					
満室想定				¥4,143,550		¥4,142,500		¥1,050	
合計収入								¥3,665,000	

住戸

号室	状況	種別	契約属性	間取	専有㎡	専有坪	賃貸借期間		月額合計賃料 (賃料＋共益費)	月額共益費	坪単価 (賃料＋共益費)	償還後敷金	更新料	備考
							契約開始日	契約終了日						
1	101	賃貸中	住居	1DK	25.55	7.73	2026/4/13	2028/4/12	¥148,000	¥5,000	¥19,149	¥143,000	更新時賃料の1ヶ月分	
2	102	賃貸中	住居	1DK	25.53	7.72	2026/4/11	2028/4/10	¥148,000	¥5,000	¥19,164	¥143,000	更新時賃料の1ヶ月分	
3	103	賃貸中	住居	1DK	25.51	7.72	2026/3/27	2028/3/26	¥148,000	¥5,000	¥19,179	¥143,000	更新時賃料の1ヶ月分	
4	104	賃貸中	住居	1DK	25.82	7.81	2026/3/20	2028/3/19	¥148,000	¥5,000	¥18,949	¥286,000	更新時賃料の1ヶ月分	
5	105	空室	住居	1DK	28.41	8.59			¥158,000	¥5,000	¥18,385			申込あり
6	201	賃貸中	住居	1DK	25.59	7.74	2026/2/28	2028/2/27	¥154,000	¥5,000	¥19,894	¥149,000	更新時賃料の1ヶ月分	
7	202	賃貸中	住居	1DK	30.18	9.13	2026/2/22	2028/2/21	¥175,000	¥5,000	¥19,169	¥170,000	更新時賃料の1ヶ月分	
8	203	賃貸中	住居	1DK	25.55	7.73	2026/3/15	2028/3/14	¥153,000	¥5,000	¥19,796	¥148,000	更新時賃料の1ヶ月分	
9	204	賃貸中	住居	1DK	25.53	7.72	2026/3/25	2028/3/24	¥153,000	¥5,000	¥19,811	¥148,000	更新時賃料の1ヶ月分	
10	205	賃貸中	住居	1DK	25.51	7.72	2026/2/1	2028/1/31	¥153,000	¥5,000	¥19,827	¥148,000	更新時賃料の1ヶ月分	
11	206	賃貸中	住居	1DK	25.82	7.81	2026/3/14	2028/3/13	¥153,000	¥5,000	¥19,589	¥148,000	更新時賃料の1ヶ月分	
12	207	賃貸中	住居	1DK	28.41	8.59	2026/7/23	2028/7/22	¥163,000	¥5,000	¥18,967	¥158,000	更新時賃料の1ヶ月分	フリートメント期間(2026年7月23日～8月22日)
13	301	賃貸中	住居	1DK	25.59	7.74	2026/4/1	2028/3/31	¥156,000	¥5,000	¥20,153	¥151,000	更新時賃料の1ヶ月分	
14	302	空室	住居	1DK	30.18	9.13			¥177,000	¥5,000	¥19,388			
15	303	賃貸中	住居	1DK	25.55	7.73	2026/3/29	2028/3/28	¥155,000	¥5,000	¥20,055	¥150,000	更新時賃料の1ヶ月分	
16	304	賃貸中	住居	1DK	25.53	7.72	2026/3/31	2028/3/30	¥155,000	¥5,000	¥20,070	¥150,000	更新時賃料の1ヶ月分	
17	305	賃貸中	住居	1DK	25.51	7.72	2026/3/18	2028/3/17	¥155,000	¥5,000	¥20,086	¥150,000	更新時賃料の1ヶ月分	
18	306	賃貸中	住居	1DK	25.82	7.81	2026/1/31	2028/1/30	¥155,000	¥5,000	¥19,845	¥150,000	更新時賃料の1ヶ月分	
19	307	空室	住居	1DK	28.41	8.59			¥165,000	¥5,000	¥19,199			
20	401	賃貸中	住居	1DK	25.59	7.74	2026/3/20	2028/3/19	¥162,000	¥5,000	¥20,928	¥157,000	更新時賃料の1ヶ月分	
21	402	賃貸中	住居	1DK	30.18	9.13	2026/2/6	2028/2/5	¥183,000	¥0	¥20,045	¥183,000	更新時賃料の1ヶ月分	
22	403	賃貸中	住居	1DK	25.55	7.73	2026/3/19	2028/3/18	¥161,000	¥5,000	¥20,831	¥156,000	更新時賃料の1ヶ月分	
23	404	賃貸中	住居	1DK	25.53	7.72	2026/4/6	2028/4/5	¥161,000	¥5,000	¥20,847	¥156,000	更新時賃料の1ヶ月分	
24	405	賃貸中	住居	1DK	25.51	7.72	2026/3/7	2028/3/6	¥161,000	¥5,000	¥20,864	¥156,000	更新時賃料の1ヶ月分	
25	406	賃貸中	住居	1DK	25.82	7.81	2026/2/27	2028/2/26	¥161,000	¥5,000	¥20,613	¥156,000	更新時賃料の1ヶ月分	
26	407	賃貸中	住居	1DK	28.41	8.59	2026/3/25	2028/3/24	¥171,000	¥5,000	¥19,898	¥166,000	更新時賃料の1ヶ月分	
小計									¥4,132,000	¥125,000		¥3,665,000		

※本賃料は拂戻での収入を記載したものであり、将来の収入を繰越すものではありません。
※空室の賃料については想定賃料のため、この賃料での償還を保証するものではありません。

物件名：U residence武蔵小山
Rent Roll／賃貸借契約目録

駐輪場

区画		状況	種別	賃貸借期間			月額合計賃料			備考
				契約開始日	契約終了日	税込	税抜	消費税		
1	1	賃貸中	ラック	2026/2/6	2028/2/5	¥550	¥500	¥50	402号室入居者使用	
2	2	空き	ラック			¥550	¥500	¥50		
3	3	賃貸中	ラック	2026/2/27	2028/2/26	¥550	¥500	¥50	406号室契約者使用	
4	4	空き	ラック			¥550	¥500	¥50		
5	5	賃貸中	ラック	2026/3/29	2028/3/28	¥550	¥500	¥50	303号室契約者使用	
6	6	空き	ラック			¥550	¥500	¥50		
7	7	賃貸中	ラック	2026/3/28	2028/3/27	¥550	¥500	¥50	403号室入居者使用	
8	8	空き	ラック			¥550	¥500	¥50		
9	9	賃貸中	ラック	2026/4/13	2028/5/12	¥550	¥500	¥50	101号室入居者使用	
10	10	空き	ラック			¥550	¥500	¥50		
11	11	賃貸中	ラック	2026/5/1	2028/2/21	¥550	¥500	¥50	202号室契約者使用	
12	12	空き	ラック			¥550	¥500	¥50		
13	13	賃貸中	ラック	2026/7/1	2028/6/30	¥550	¥500	¥50	301号室入居者使用	
14	14	空き	平置き			¥2,200	¥2,000	¥200		
15	15	空き	平置き			¥2,200	¥2,000	¥200		
小計						¥11,550	¥10,500	¥1,050		

※本賃料は現況での収入を記載したものであり、将来の収入を保証するものではありません。

※空室の賃料については想定賃料のため、この賃料での成約を保証するものではありません。

収 支 明 細 書

2026年7月

物件名	U residence武蔵小山
-----	-----------------

年間収入	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
	満室想定収入_貸室	4,132,000 円	49,584,000 円	0 円	
	満室想定収入_駐輪場	10,500 円	126,000 円	12,600 円	
	収入合計 ①	4,142,500 円	49,710,000 円	12,600 円	

年間支出	管理費用	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
		賃貸管理費	124,275 円	1,491,300 円	149,130 円	※消費税抜賃料等総額の3%相当 ※参考値
		建物管理費	198,550 円	2,382,600 円	238,260 円	
		管理費用計 ②	322,825 円	3,873,900 円	387,390 円	
	その他費用	令和8年度固定資産・都市計画税	—	2,259,646円	—	土地：479,602円 建物：1,780,044円
		火災保険料等（1年間）	—	200,970円	—	地震保険含む ※参考値
		インターネット使用料	21,600円	259,200 円	25,920 円	
		その他費用計 ③		2,719,816円	25,920円	
		支出合計 ④		6,593,716円	413,310円	②+③

※水光熱費のオーナー負担分は含みません。
※建物管理費は参考値です。今後変更となる場合があります。

■ 税 抜	
年間収入合計①	49,584,000円
年間支出合計④	6,593,716円
純収入（①-④）	42,990,284円

■ 販売価格（税別）	・表面利回り	・NOI利回り
¥1,400,000,000	3.54%	3.07%

■ 税 込	
年間収入合計①	49,584,000円
年間支出合計④	7,007,026円
純収入（①-④）	42,576,974円

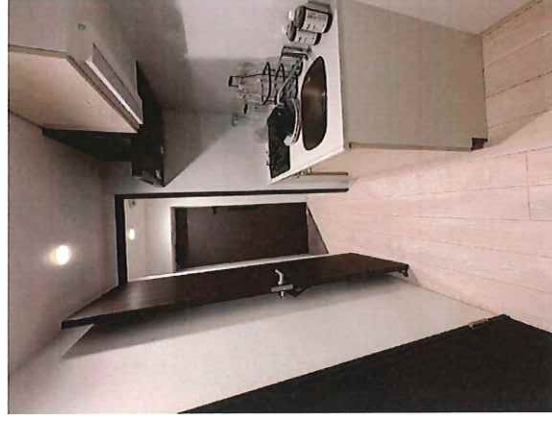
■ 販売価格（税込）	・表面利回り	・NOI利回り
¥1,453,494,000	3.41%	2.92%

※駐輪場収入は利回りの計算に含んでおりません。

外観/エントランス/共用部

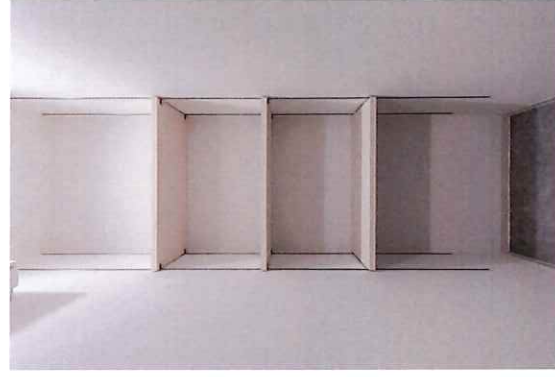


102号室

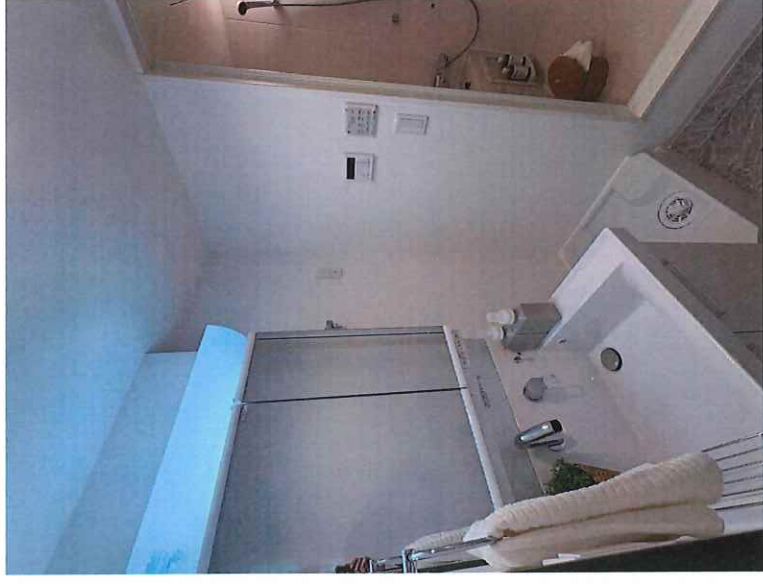


2026年4月撮影

202号室

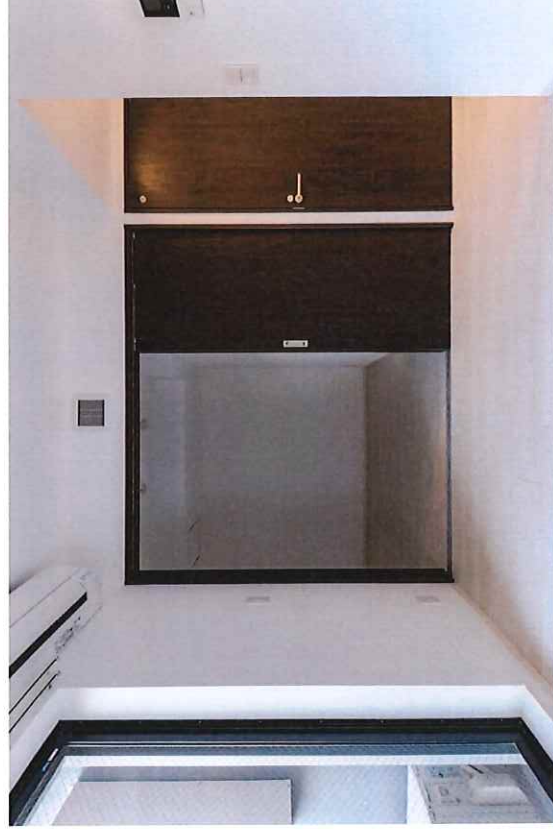


302号室



2026年4月撮影

404号室





A12-1



A44



A20



A23-1



標 号	331-3	Yn	Xn	(Xn + 1 - Xn - 1) Yn
A12-1	308.870	308.417	-10889.131239	3.286219
A20	308.871	308.417	11609.307029	-3.491604
A44	311.900	327.381	690.210411	310.1225229
信 面 積				310.12
地 積				102.88
坪				坪

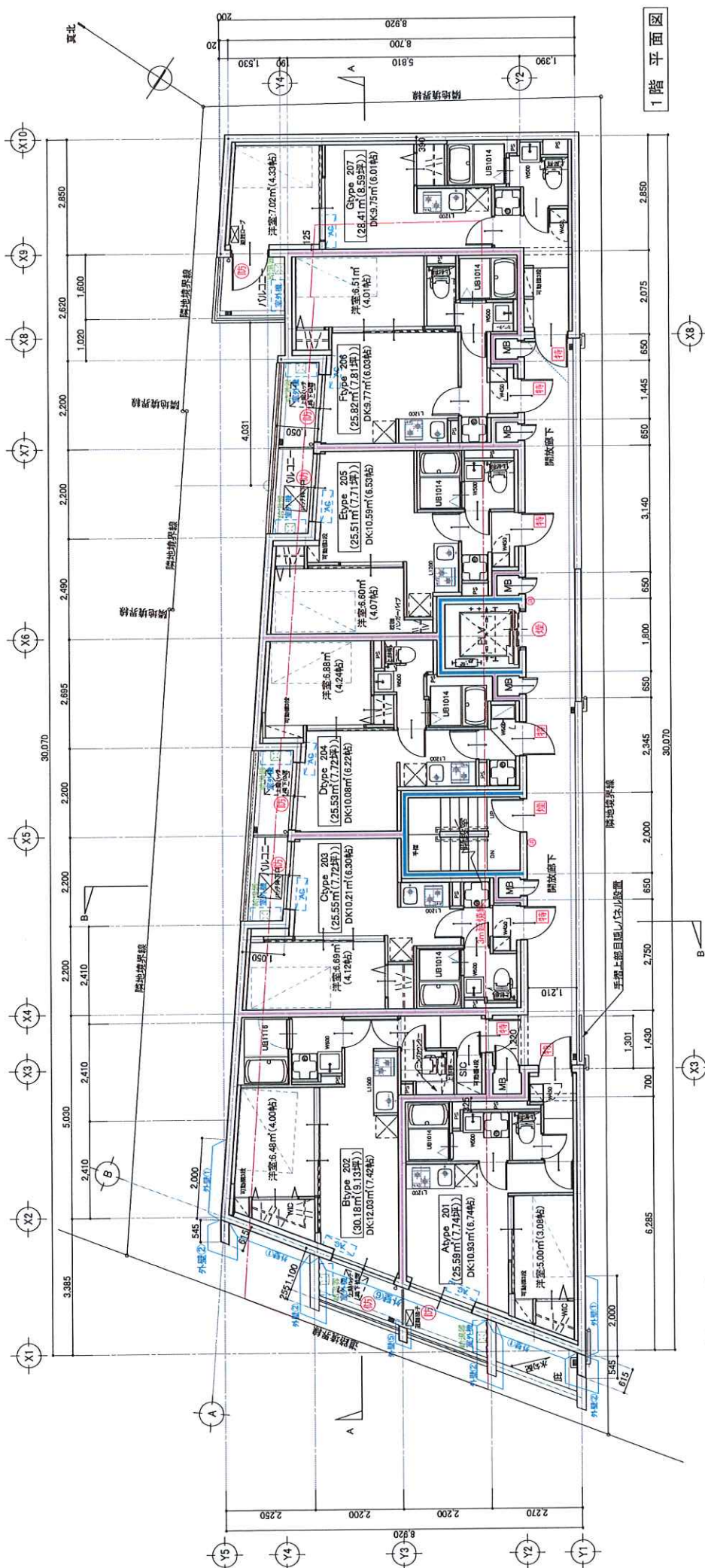
地 計

*特記事項
本図面はユニオン測量株式会社の地積測量図を基に作成しております。

図 面 名	確 定 測 量 図
土地の所在	品川区荏原二丁目331番3
測量年月日	令和6年3月1日
縮 尺	1 / 150
図 面 番 号	24008号
作成年月日	令和6年3月11日

東京都豊島区池袋二丁目24番4号 サン池袋II 6F
株式会社 HOSOI
国土交通大臣登録 第 (2) 34389号
電 話 03 (3971) 1155

筆界点	境界標の種類
①	御影石杭
②	コンクリート杭
③	金属プレート
④	計算点
⑤	鉄 錐
⑥	刻み (ペンキ)
⑦	フ ラ 杭



※探光耀和の告示番号:国土交通省告示第1800号

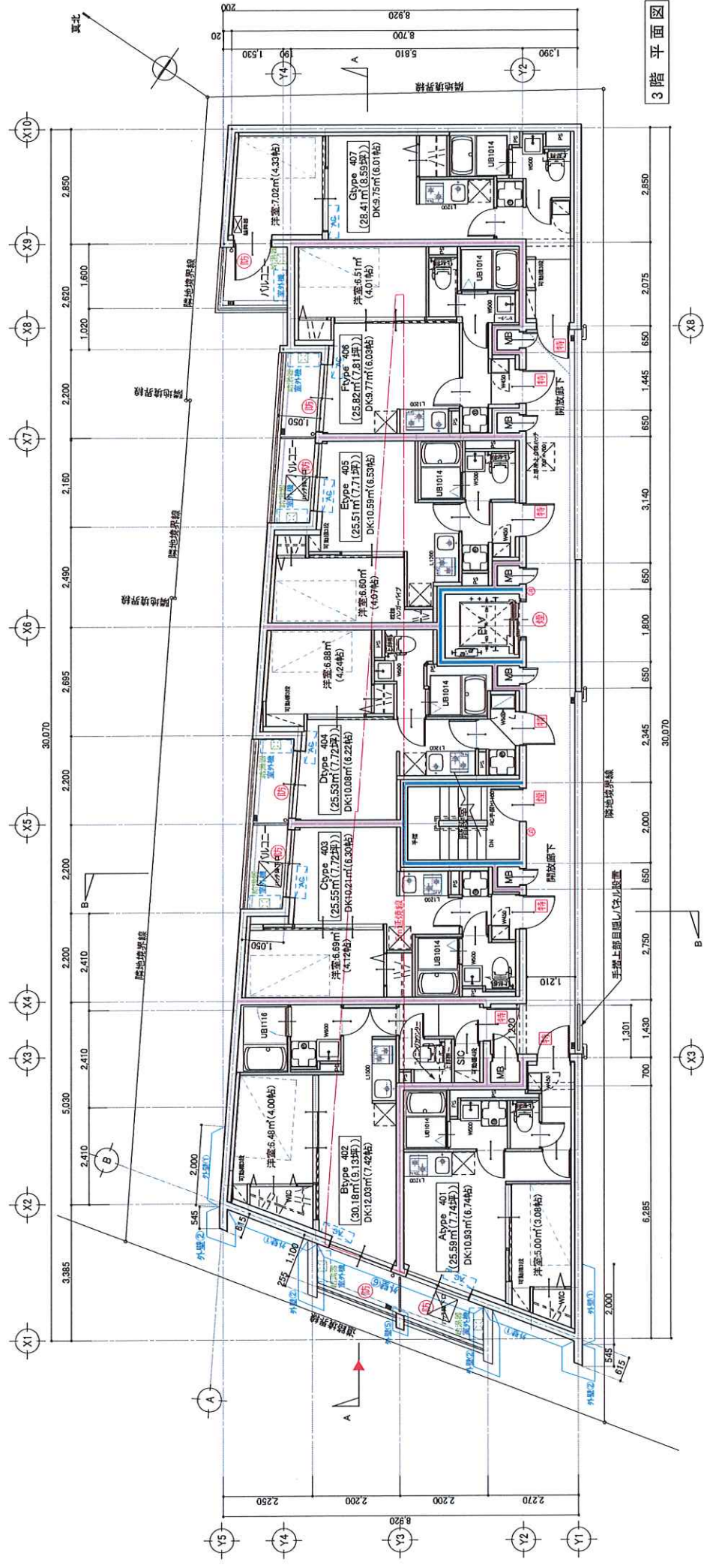
[illegible]

謝一鼎(古稀還鄉)

必要面積 $203.66 \times 1/30 = 6.79$
窓 (AW-3) $w0.75 \times h1.7 \times 2$
窓 (AW-2) $w0.75 \times h1.8 \times 4$
ドア (AW-5) $w0.75 \times h1.8 \times 1$
必要: $6.79 < \text{有効: } 9.30$ 〇



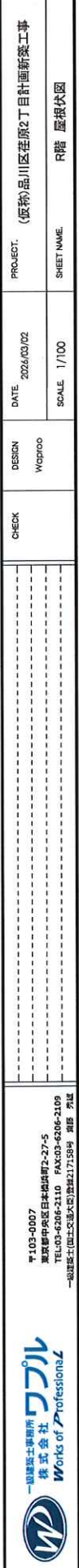
 WAP	〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町2-27-5 株式会社 ワプロ TEL03-6206-2110 FAX03-6206-2109 Works of Professional				
	CHECK	DESIGN Watproo	DATE 2024/03/02	PROJECT. (仮称)品川区荏原2丁目計画新築工事	NO. A-21
			SCALE 1/100	SHEET NAME 2階 平面図	

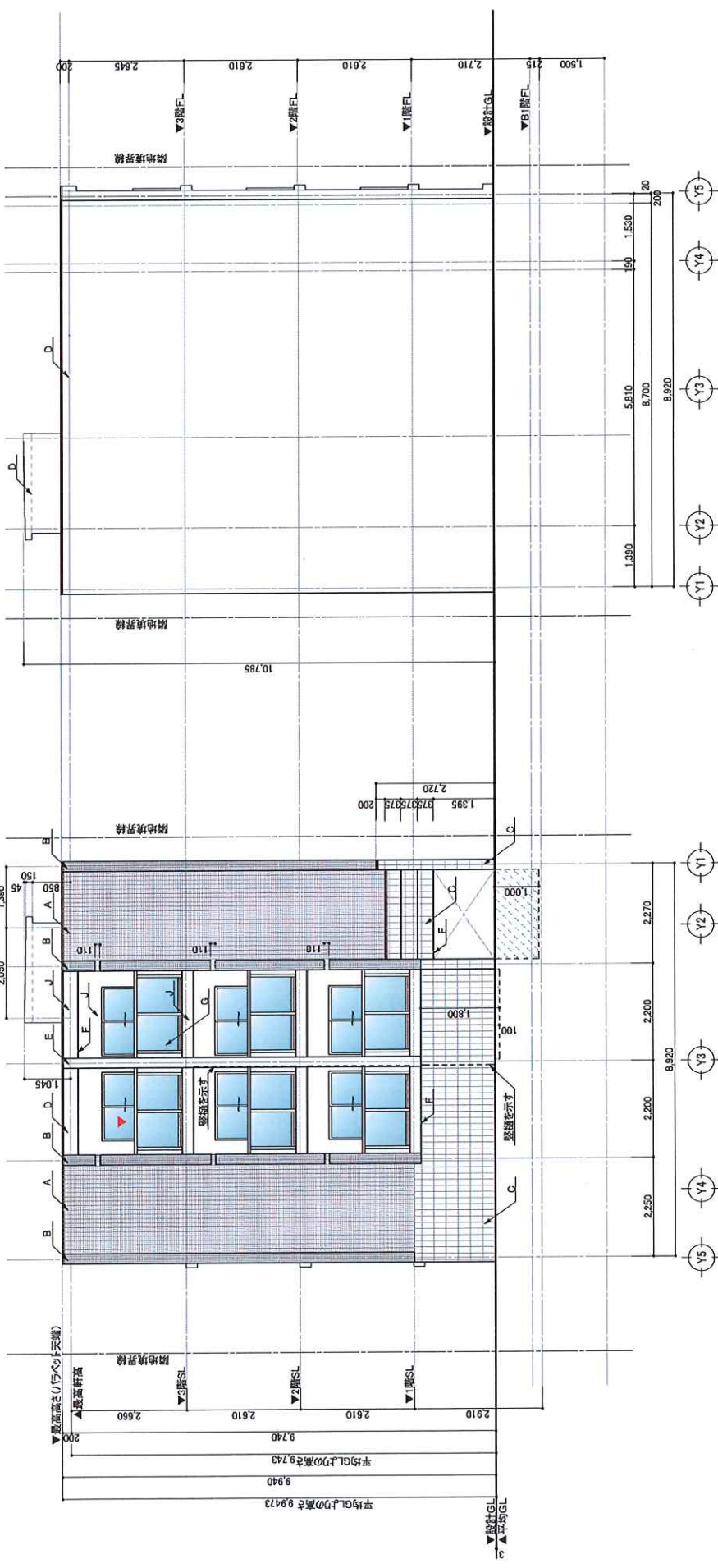


3階平面図

有京建設株式会社(地上3階)
必要面積 203.66×1.20=6.79
室 (NH-3) w0.75×h1.7×2所=2.55㎡
室 (NH-2) w0.75×h1.8×4所=5.40㎡
F7 (NH-5) w0.75×h1.8×1所=1.35㎡
必要: 6.79 < 有効: 9.30 ⇒ 有京建設

No.	PROJECT.		DATE	DESIGN	CHECK	一級建築士事務所 ワプル株式会社 Works of Professional 〒103-0007 東京都中央区日本橋町2-27-5 TEL:03-6206-2110 FAX:03-6206-2109 一級建築士(国土交通大臣登録)217158号 須田 秀雄 外延
	(仮称)品川区荏原2丁目計画新築工事					
SHEET NAME		3階 平面図				
SCALE						

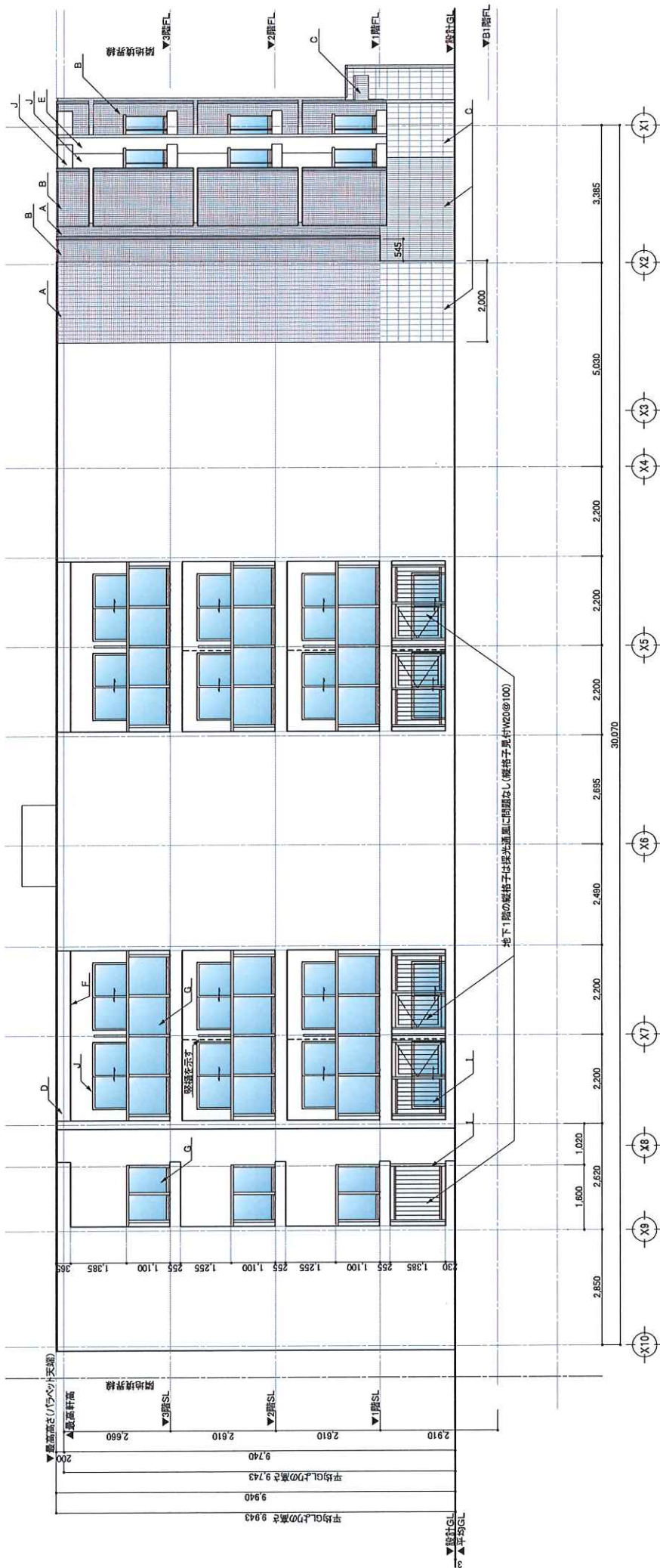


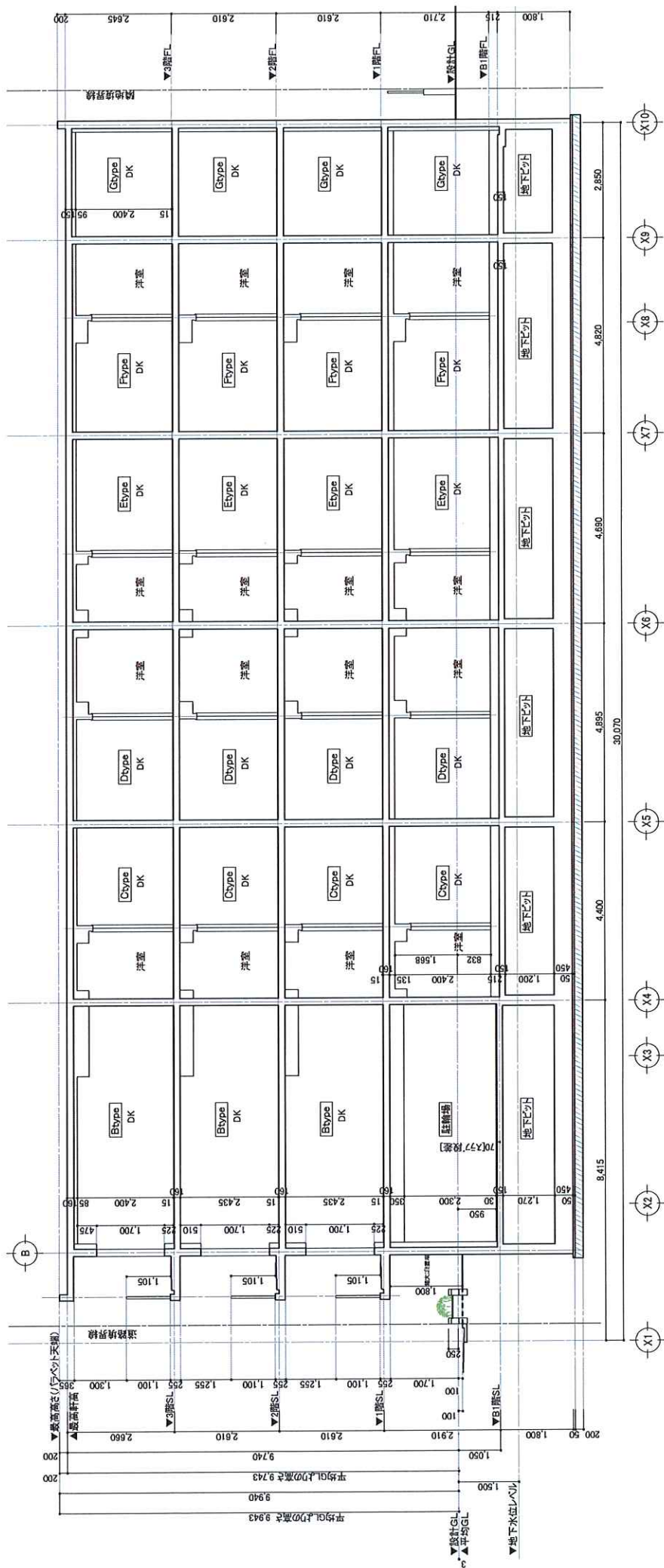


西面 立面図

東面 立面図

- A・外壁①普通型枠、高圧洗浄の上、50ニリタイル貼り [クレイトン 色:702K (アイコトジョーワ)同等品]
- B・外壁②普通型枠、高圧洗浄の上、50ニリタイル貼り [クレイトン 色:707K(アイコトジョーワ)同等品]
- C・外壁③普通型枠、高圧洗浄の上、3ニリタイル、ミックス貼り (目地隠めなし) [ココタ RIC-3・RIC-2・RIC-6, 1:1:1ミックス 色:RIC-40 (ニツタイ)同等品]
- D・外壁④普通型枠打放積木(増打15)の上、7クリル系収付タイル [色: N-50]
- E・外壁⑤化粧タイル部分:普通型枠打放積木(増打15)の上、7クリル系収付タイル [色: N-55]
- J・外壁⑥高圧洗浄の上、7クリル系収付タイル [色: N-55]
- F・軒天:コンクリート打ち放し(増打15)の上、アクリルシンク収付 [22-75A]
- G・アルミガラス手摺 色:ブラック 西面:金せガラスFL3+FL3(乳白) 北面:網入り配ガラス
- H・アルミ縦格子手摺 色:ブラック 1 進入防止アルミ縦格子+片開き縦格子欄干 [色:ブラック]





※地階判定: $CH2, 400/3 = 800 < 832$

1,000 へ 568 の 7 個 割 算 分 け 方 井 井 K :: 似 尋 6 兵 襲 撃 仲 親 親 ※
 襲 撃 仲 小 兵 親 親 ::



検査済証

第25ABNT-01-0465号
令和7年11月25日

株式会社COLORS
代表取締役 青木 誠 様

アウェイ建築評価ネット株式会社
代表取締役 吉川 充 印

下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により、読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第25ABNT-01-0465号
2. 確認済証交付年月日 令和7年11月6日
3. 確認済証交付者 アウェイ建築評価ネット株式会社
代表取締役 吉川 充
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都品川区荏原2丁目331番3
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

①建物名	(仮称)品川区荏原2丁目計画新築工事		
②用途	共同住宅(26戸)		
③工事種別	新築		
④構造	壁式鉄筋コンクリート造		
⑤規模	地上3階 地下1階		
⑥敷地面積		申請部分	339.70 m ²
⑦延べ面積		申請以外の部分	828.98 m ²
		合 計	0.00 m ²
			828.98 m ²

6. 検査結果 適合

検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定：無し

7. 検査年月日 令和7年11月20日

8. 検査を行った確認検査員氏名 山崎 芳明

(注意) この証は、大切に保存してください

検査済証

株式会社COLORS
代表取締役 青木 誠 様

第 25ABNE-01-0040 号
令和7年11月25日

アウェイ建築評価ネット株式会社
代表取締役 吉川 充



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の3の第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第 25ABNE-01-0040 号
2. 確認済証交付年月日 令和7年8月13日
3. 確認済証交付者 アウェイ建築評価ネット株式会社
代表取締役 吉川 充
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都品川区荏原2丁目331番3
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - ① 種 別 エレベーター
 - ② 用 途 乗用
 - ③ 積 載 荷 重 4410 N
 - ④ 最 大 定 員 6 名
 - ⑤ 定 格 速 度 60 m/min
 - ⑥ その他必要な事項
 - ⑦ 昇降機の数 1基
6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項(同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定 :無し
7. 検査年月日 令和7年11月20日
8. 検査を行った確認検査員氏名 山崎 芳明
(注意)この証は、大切に保存してください。

