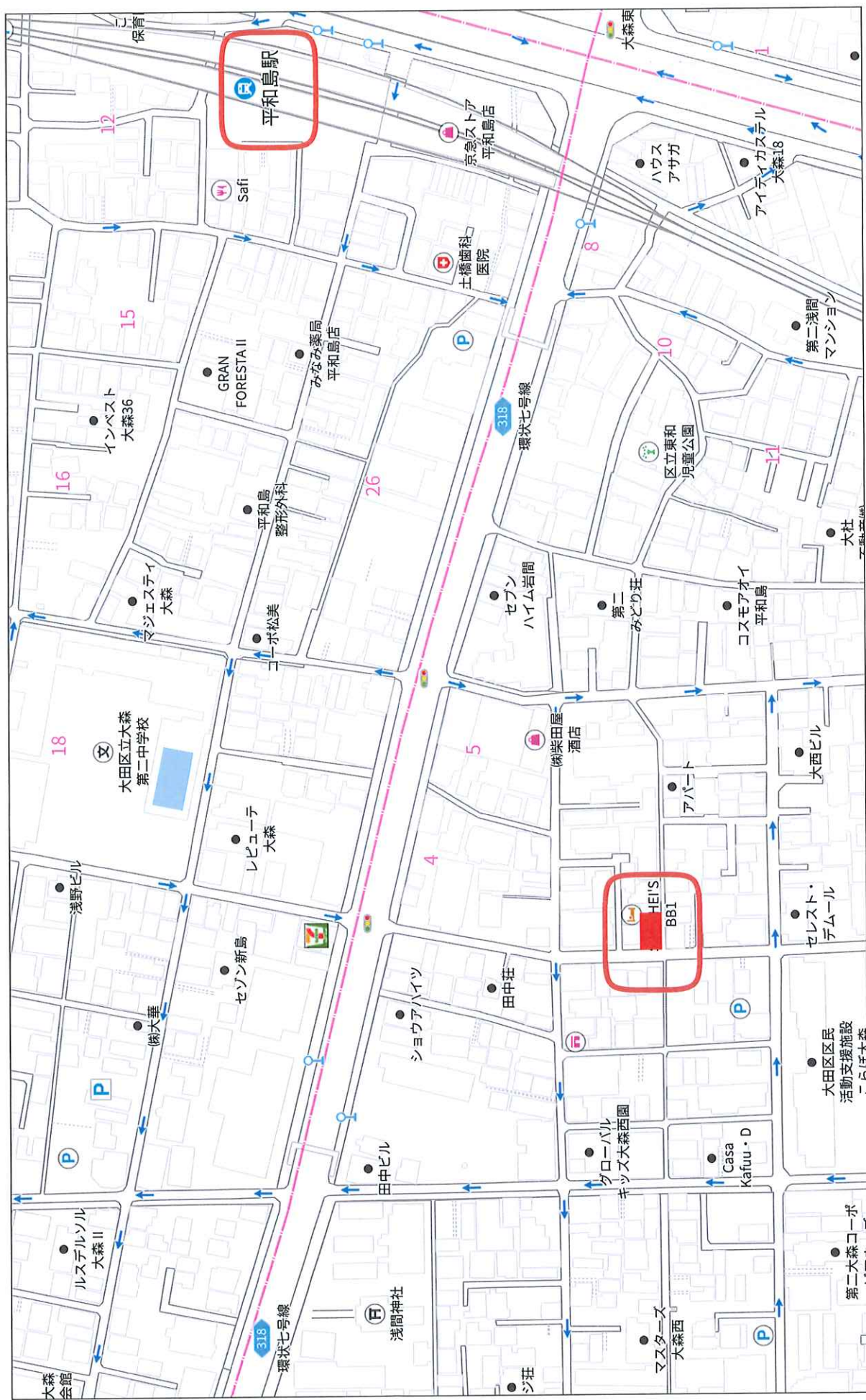


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：プロスタイルウェルス平和島Ⅱ（仮称）				
所在地	住居表示	東京都大田区大森西2-14 以下未定			
	地番	東京都大田区大森西2-245-8			
交通	京急本線 平和島駅 徒歩6分				
地積	173.49 m ² (52.48 坪) 公簿				
価格	5億3400万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	70%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約5m（公道） / 南側水路				
道路負担					
現況		築年	2027年2月下旬竣工予定	検済	
建物	構造	WRC造 4階			
	延床面積	379.08 m ² (114.67 坪)			
引渡し	相談		施工会社	Ou2株式会社	
備考 年額収入21,348,000円 月額収入1,779,000円 表面 利回り 3.99% 満室想定					
・総戸数：14戸（予定）					
・BMは千野建物管理株式会社指定とさせていただきます					
・プラン等、変更になる場合があります					
・物件名称は引継ぎ条件となります					
・エレベーター無し					
・南側水路は建築基準法上の道路に該当しませんが、窓先空地を通じた避難経路として利用可能					
※詳細資料開示は要CA					
※着工：2026年4月上旬					
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。

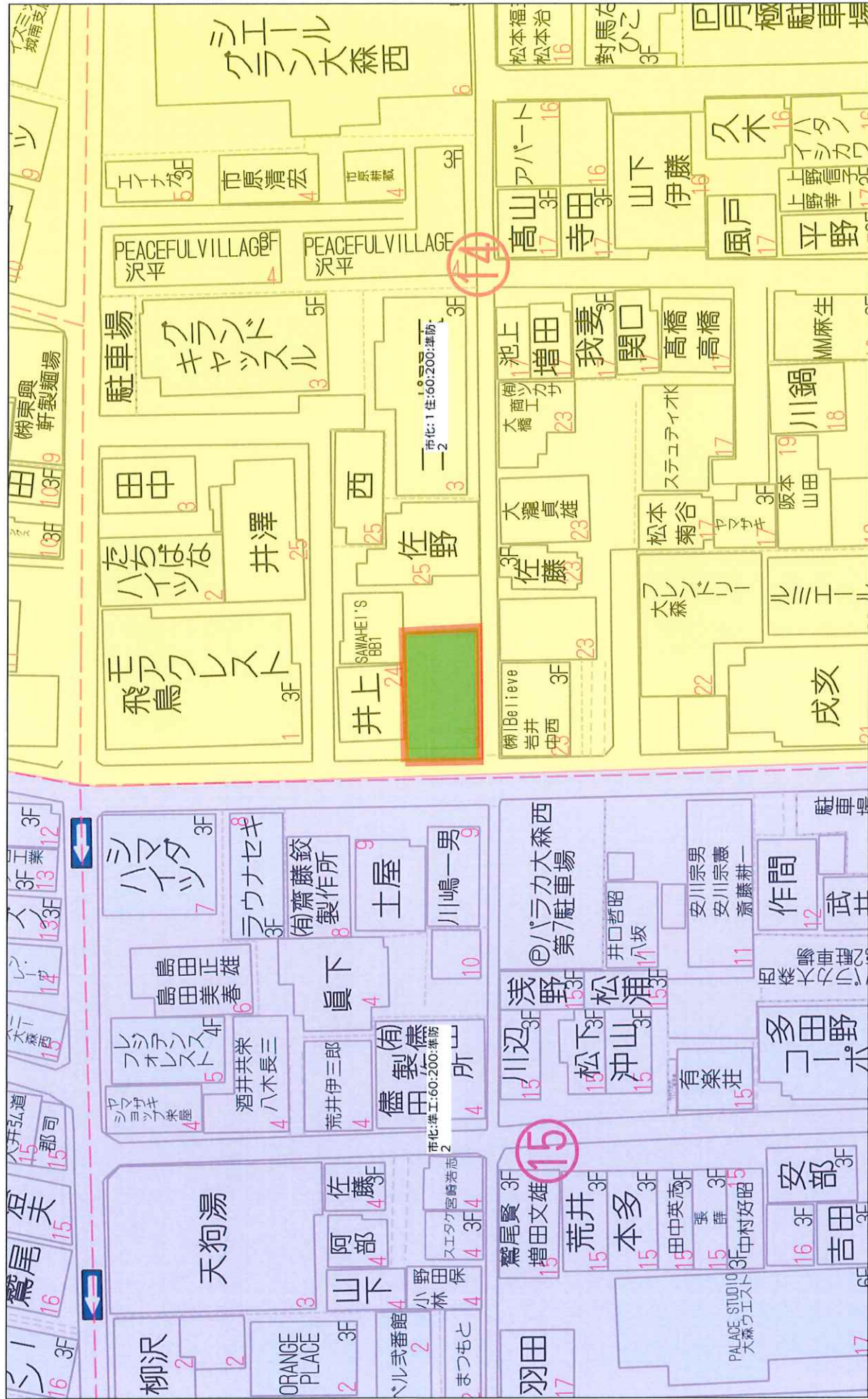
大田区大森西2丁目14番地 平和島駅 徒歩6分 451m

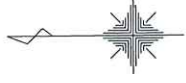


140m

1:2258

禁無断複写複製





公図 1/600

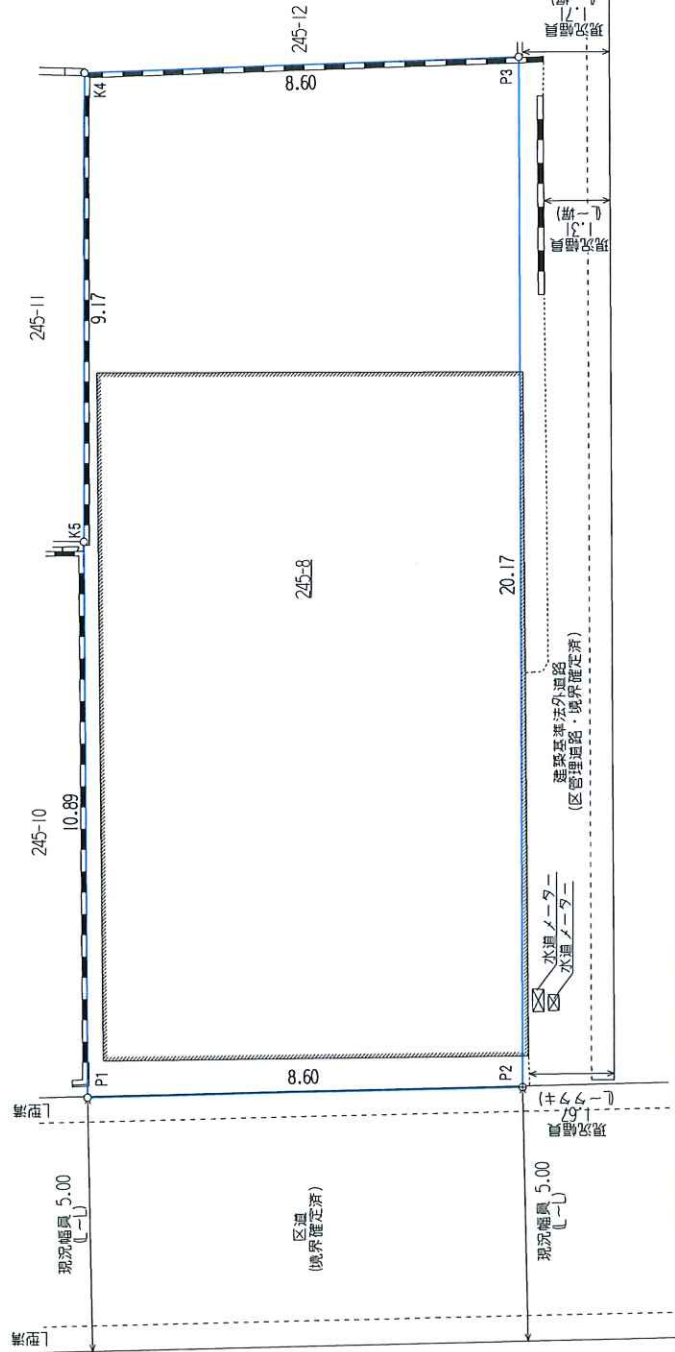
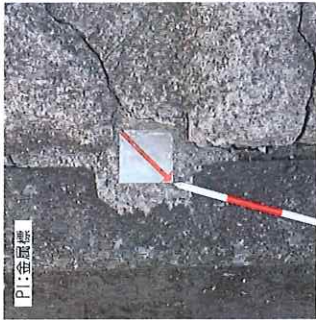
275-2	245-1	245-7 245-15
275-3	245-16	
275-5	245-10	245-18 245-11 -19
275-4	245-8	245-12 245
274-1	252-2 252-3 252-4 252-6	252 -5 252-7 252-8

座標求積表

地番	245-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
P1		-46867.904	-9288.172	80807.096400
P2		-46876.511	-9287.974	78910.627104
P3		-46876.400	-9267.798	-80703.984984
K4		-46867.803	-9268.104	-79603.745256
K5		-46867.811	-9277.281	937.005381
			倍面積	346.998645
			地積	173.493225
			坪数	173.49
				52.48

※方位は真北ではありません。

確定測量図			
図名	大田区大森西二丁目245番8		
所在	大田区大森西二丁目245番8	作成年月日	令和6年12月17日
縮尺	S=1/100	作成年月日	令和6年12月17日
作成者	〒152-0032 東京都目黒区平町1-21-9ミラードビル都立大2階 土地家屋調査士法人 玉川測量設計 土地家屋調査士 笹生 昌史 TEL 03-6421-8433 FAX 03-6421-8434		



大森西2丁目

(1/2)

■敷地概要

所在地	： 東京都大田区大森西2-14-24(住居表示)		
敷地面積	： 173.49 m ²	52.48 坪	(現況測量図)
用途地域	： 第1種住居地域		
防火地域	： 準防火地域		
指定容積率	： 200.00 %		
指定建蔽率	： 60.00 %	%)	
容積率	： 196.40 %		
建蔽率	： 70.00 %	準防火地域内耐火	
高度地区	： 第2種高度地区		
日影規制	： 5+1.25/1 境界線から8m超で0.6/1		
隣接地日影規制	： 〃		
前面道路	： 西側 認定幅員4.91m		

■建物概要

主用途	： 共同住宅		
構造	： WRC	造	(耐火建築物)
階数	： 地上 4 階		
最高高さ	： 9.995 m	階高2.47m	バラベット高0.15m
法床面積	： 379.08 m ²	114.67 坪	
容積対象床面積	： 339.70 m ²	102.75 坪	340.73m ²
容積率	： 195.81 %		
建築面積	： 109.94 m ²	33.25 坪	
建蔽率	： 63.37 %		
施工床面積	： 379.08 m ²	114.67 坪	
昇降機	： エレベーターなし		
駐車場	： 駐輪場	： 2段式	6台
緑地面積	： m ²	>	m ² 以上

■関連条例等

水路側へ避難OK
水路普段使いNG
大田区小屋裏収納NG

■面積表

	容積対象			延床面積				施工床面積		室数
	専有面積 A	MB・外部PS・車庫 B	合計 C=A+B	宅配BOX D	屋内階段 屋内廊下 E	EV F	屋内駐輪場 G	合計 H=D+E+F+G	ホーチキ ゴミ置場 I	
4階	62.61	0.68	63.29		7.76			71.05		1
3階	86.84	1.32	88.16		10.54			98.70		2
2階	96.53	1.32	97.85		10.54			108.39		3
1階	89.08	1.32	90.40	0.50	10.04			100.94		3
合計	335.06 m ²	4.64 m ²	339.70 m ²	0.50 m ²	38.88 m ²			379.08 m ²		14 戸
	101.35 坪	9.28 坪	102.75 坪	0.15 坪	11.76 坪			114.67 坪		坪

■タイプ別面積表

タイプ (面積別)	専有面積 ※MB/PS含む	室数
A-type	20.91 m ² 6.32 坪	1
B-type	26.73 m ² 8.08 坪	2
C-type	21.19 m ² 6.40 坪	3
D-type	21.57 m ² 6.52 坪	3
E-type	28.36 m ² 8.57 坪	1
F-type	22.48 m ² 6.80 坪	1
G-type	22.92 m ² 6.93 坪	1
H-type	32.37 m ² 9.79 坪	1
I-type	30.92 m ² 9.35 坪	1
住戸	339.70 m ² 102.75 坪	14 戸
	m ² 坪	坪

※別添行政機関との協議、敷地測量の経緯、構造や設備の経緯な増加により、計画が変更となる可能性があります。
※隣接地境界からの有効が500mm以下の場合は、無地の承諾が必要となります。
※床高・家電等の搬入に関しては、バルコニー等からクレーン搬入となる、もしくは大きさに制約が加わる場合がございます。



PROJECT TITLE

(仮称) プロスタイルウェルズ平和島 I 新築工事

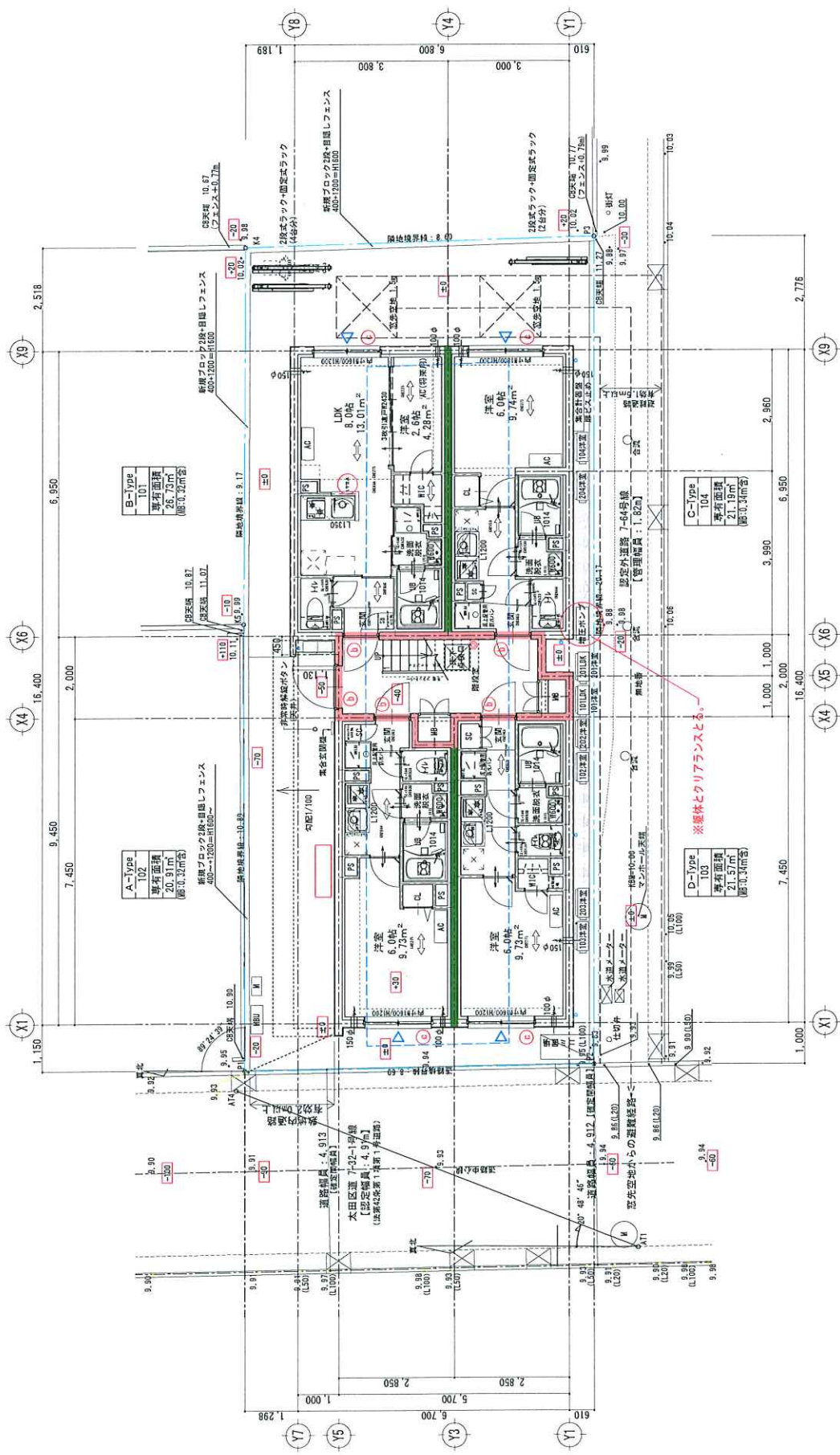
DRAWING TITLE

計画概要・面積表

DATE No.

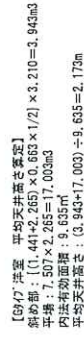
2026. 4. 3 PA-00

YOU2

[illegible]

屋內階段 (RC造)	
蹴上 (R)	204.1mm
路面 (T)	215.0mm
階段幅	750以上
手摺高	800程度
段数	12

[illegible]



【砂の洋室 平均天井高さ算定】
斜め部: $[(1.752 + 2.265) \times 0.413 \times 1/2] \times 3.295 = 2.733\text{m}^3$
平場: $8.756 \times 2.265 = 19.832\text{m}^3$
内法有効面積: 10.117m^2
平均天井高さ: $(2.733 + 19.832) \div 10.117 = 2.230\text{m}$

[illegible]

※消防団投擲については、今にも先へき投擲

消防防用設備については、法令に基づき設置。
、避難方法（屋外避難による）

（佐世王）丁六〇番馬士路と二〇番馬士路（總安）別方馬士路、這

2~3期は超置ハシ(5段付式)、4期は基礎を設置する。

※PSは、水平区画とする（各題共通）。

※ 出所 岡山県立岡山第一高等学校
〒730-8501 岡山県岡山市東区大井町1-1
TEL 086-253-3111 FAX 086-253-3112
E-MAIL info@okai.ac.jp

※内装仕上材・天井板等は、全て「F☆☆☆☆」の製品を使用する。

※ギッチン熱原は、ガスコンロとする（各世戸共通）。

・コンロ廻りの壁は「PB ±12.5+不燃パネル t3.0」または「コン

・コンロからレンジフードまでの垂直距離は「800mm以上」確保

- ・コンロから壁までの距離は「150mm以上」確保。

品戸棚事が範圍内の場合、不燃材料で側面・底面の防火措置を行う。

※レンジフード用ダクトは、スパイラルダクト t0.5以上に、断熱セラカバー t20mm巻とする。

※大ローロックドアは、停電時自動駆動し手動開放する。また非常時緊急停止タンを設ける。

※各階共用廊下に消火器を設置する。

屋内階段 (RC造)	蹴上 (R)	204.1mm
	路面 (T)	215.0mm
	階段幅	750以上
	手摺高	800程度
	段数	12

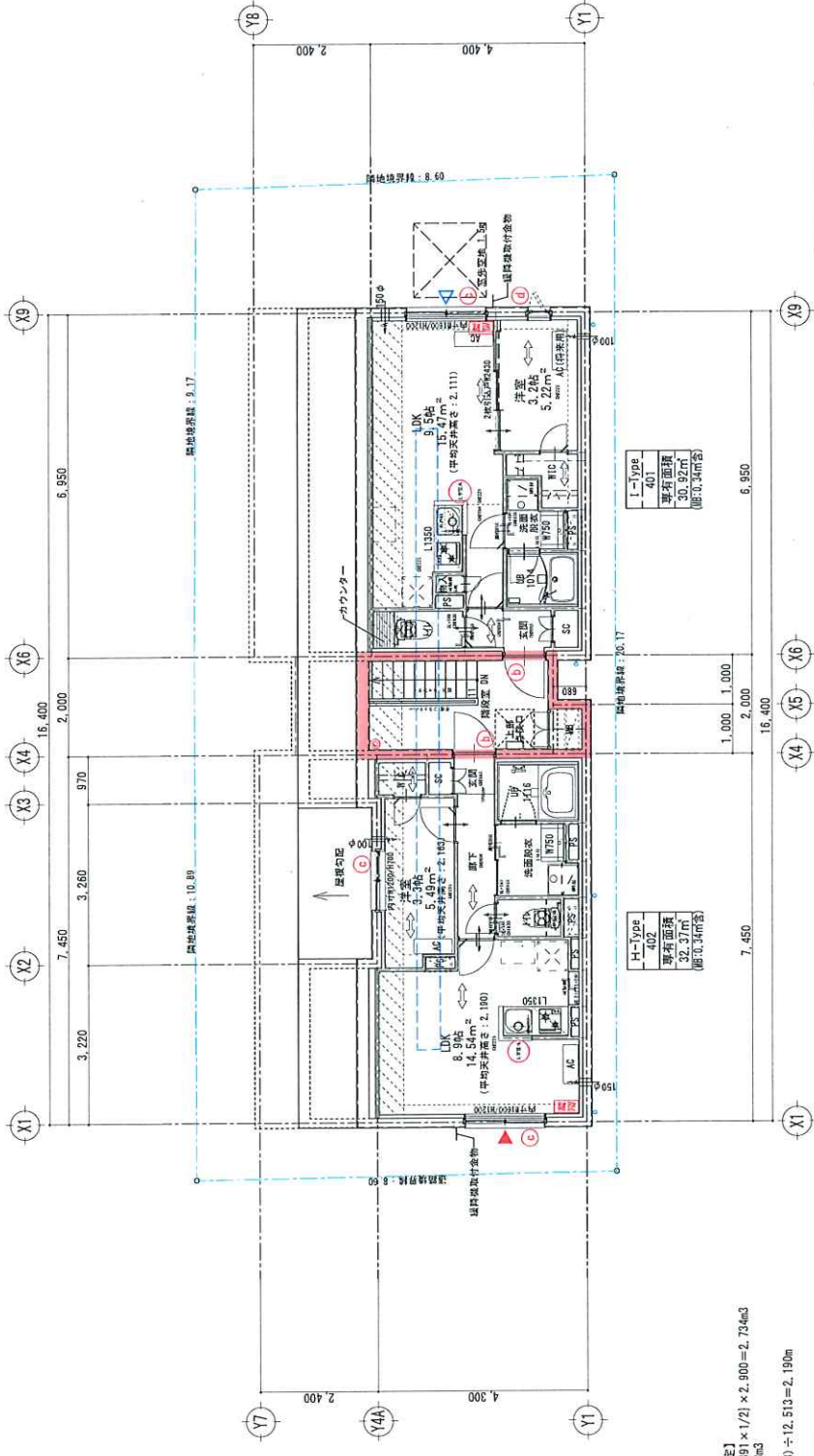
[illegible]

新築工事

SCALE	A-14
-------	------

SCALE	1/100	KA-14
-------	-------	-------

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100
101	102
103	104
105	106
107	108
109	110
111	112
113	114
115	116
117	118
119	120
121	122
123	124
125	126
127	128
129	130
131	132
133	134
135	136
137	138
139	140
141	142
143	144
145	146
147	148
149	150
151	152
153	154
155	156
157	158
159	160
161	162
163	164
165	166
167	168
169	170
171	172
173	174
175	176
177	178
179	180
181	182
183	184
185	186
187	188
189	190
191	192
193	194
195	196
197	198
199	200
201	202
203	204
205	206
207	208
209	210
211	212
213	214
215	216
217	218
219	220
221	222
223	224
225	226
227	228
229	230
231	232
233	234
235	236
237	238
239	240
241	242
243	244
245	246
247	248
249	250
251	252
253	254
255	256
257	258
259	260
261	262
263	264
265	266
267	268
269	270
271	272
273	274
275	276
277	278
279	280
281	282
283	284
285	286
287	288
289	290
291	292
293	294
295	296
297	298
299	300
301	302
303	304
305	306
307	308
309	310
311	312
313	314
315	316
317	318
319	320
321	322
323	324
325	326
327	328
329	330
331	332
333	334
335	336



【例47】LK	平均天井高さ【算定】
斜材部：(1.016+2.225)×0.491×1/2)	=2.900=2.734m
平部：11.009×2.22=24.673m	
内法有効面積：12.513㎡	
平均天井高さ：(2.734+24.673)÷12.513=2.190m	

【例48】H型	平均天井高さ【算定】
斜材部：(1.772+2.225)×0.366×1/2)	=3.440=2.516m
平部：3.450×2.225=7.676m	
内法有効面積：(4.711㎡	
平均天井高さ：(2.516+7.676)÷4.711=2.163m	

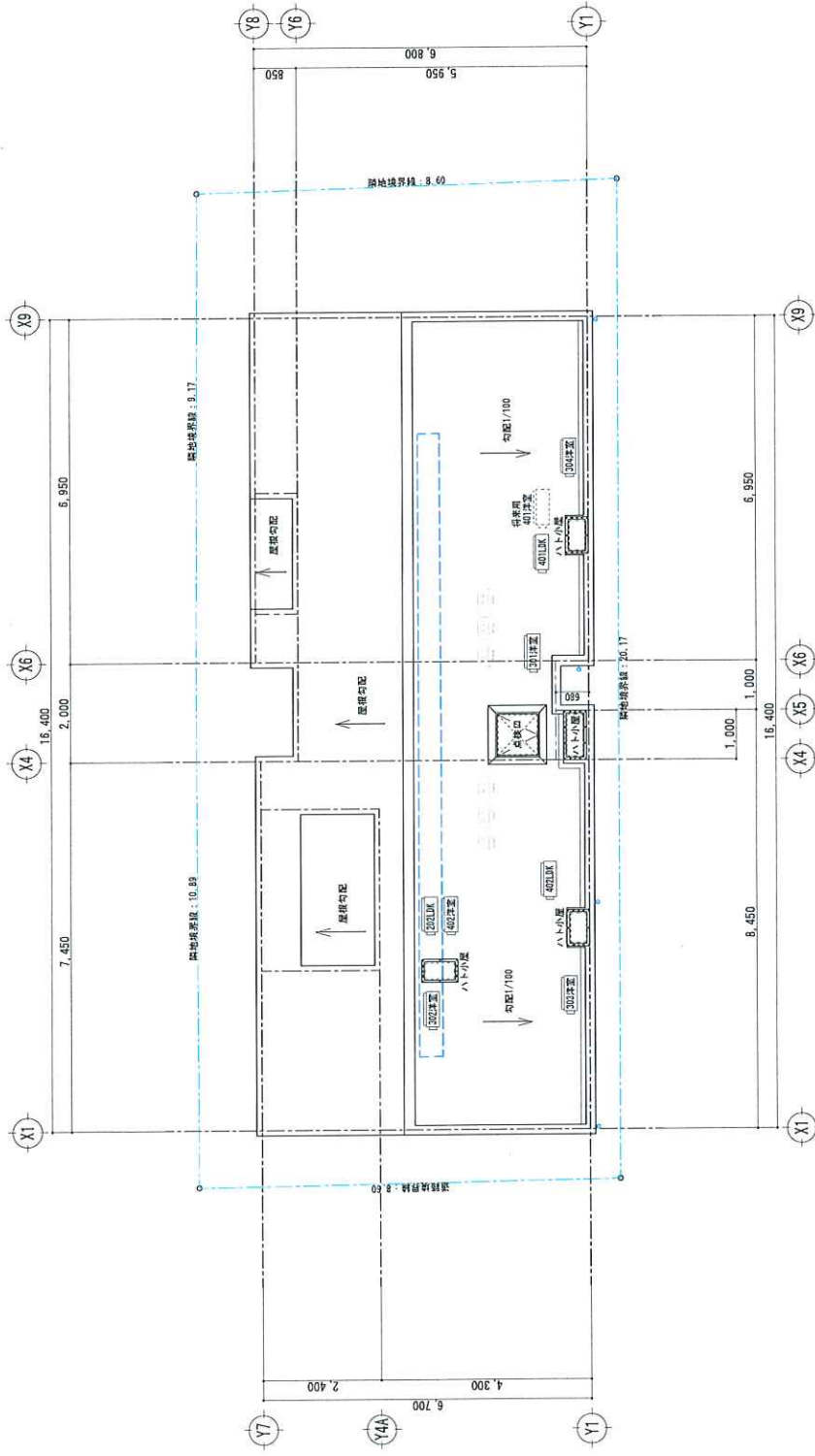
[illegible]

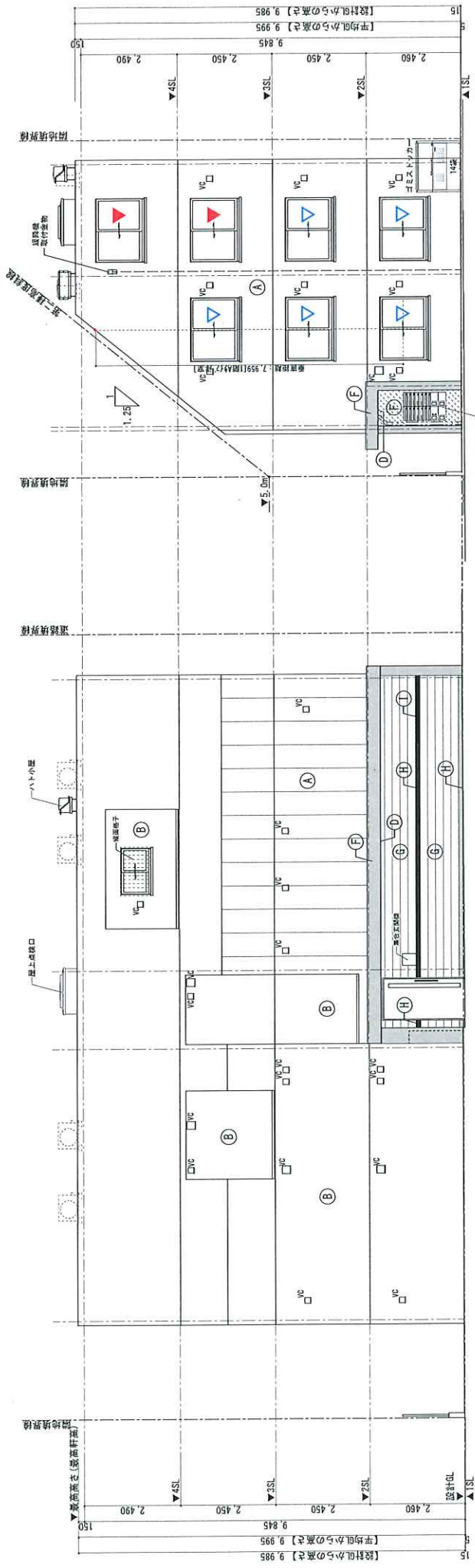
特記事項

[illegible]

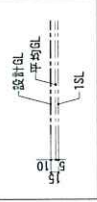
屋內階段 (R0選)	
趾上 (R)	204.1mm
踏面 (T)	215.0mm
階段幅	750以上
手摺高	800程度
段數	12

[illegible]

[illegible][illegible]



高さ基準



北側立面図 S=1/100

西側立面図 S=1/100

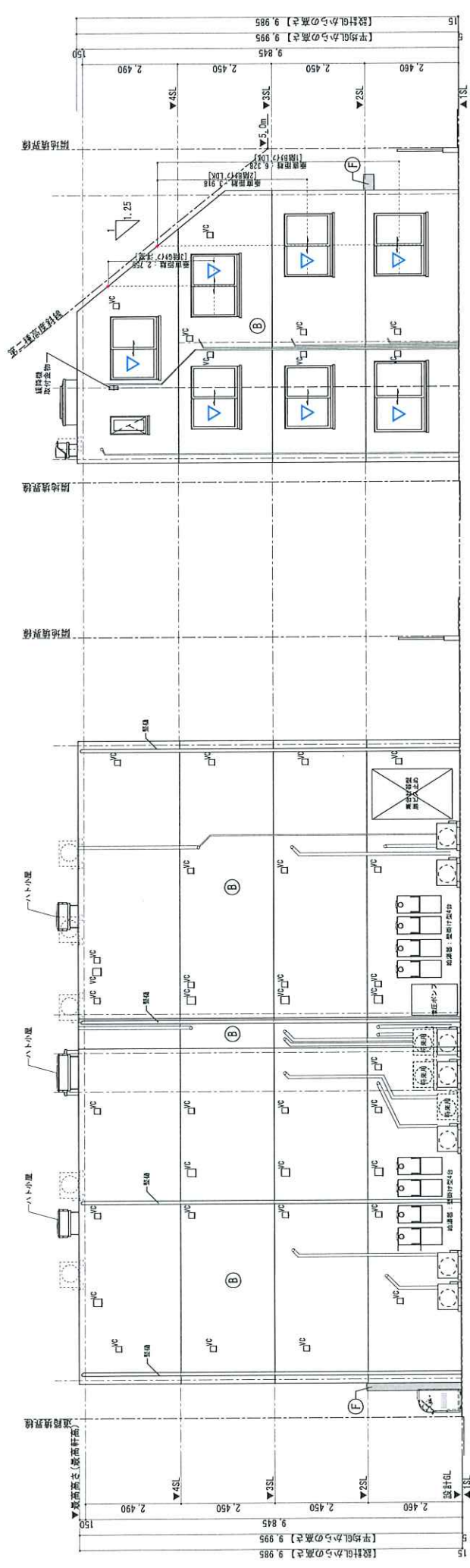
代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分)
※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分)
※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分)
※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分)

東京都市建設安全基準第19条第1項各号対象 (幅150mm以上、高さ1200mm以上)
※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分)
※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分)
※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分)

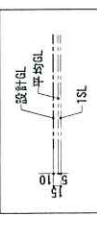
吊元
開口部
既張り出し窓
凡例

※材料・サイズ・仕様等は図面に記載すること
※材料・サイズ・仕様等は図面に記載すること
※材料・サイズ・仕様等は図面に記載すること
※材料・サイズ・仕様等は図面に記載すること

記号	部位・仕上	備考	記号	部位・仕上	備考	記号	部位・仕上	備考
A	外壁: コンクリート打ち出し打ち筋付防水材等 (ランデブックスコストB工法、水性無機質防水系塗料)	開口部止用プライマー WS防水材	D	軒裏: ケイカル板(6.8 AEP (LS下地))	-	H	外壁: 塗装	-
B	外壁: コンクリート打ち出し筋付 ローラー塗布	-	E	※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分) ※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分) ※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分)	-	I	軒裏: 塗装	-
C	窓枠・窓上連動部など: コンクリート打ち出し筋付の上、ウレタン樹脂防水	一部外周は外装仕上に準じる	F	※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分) ※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分) ※代付出入口(全高1250mmの6.3m1階部分)	-	J	-	-
			G	外壁: タイル張り (全面モザイク)	-	K	-	-



高さ基準



南側立面図 S=1/100

東側立面図 S=1/100

代建出入口(各第12条の6 第1項第2号)
建物の出入口(各第12条の6 第1項第2号)は、建物の長さ10m以内(ここに設置)
※代建出入口、表示シートは設けられない。手間は海形式とする。

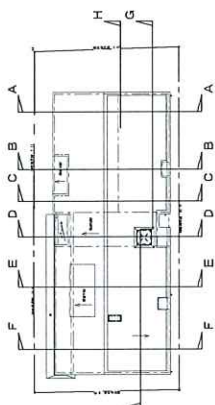
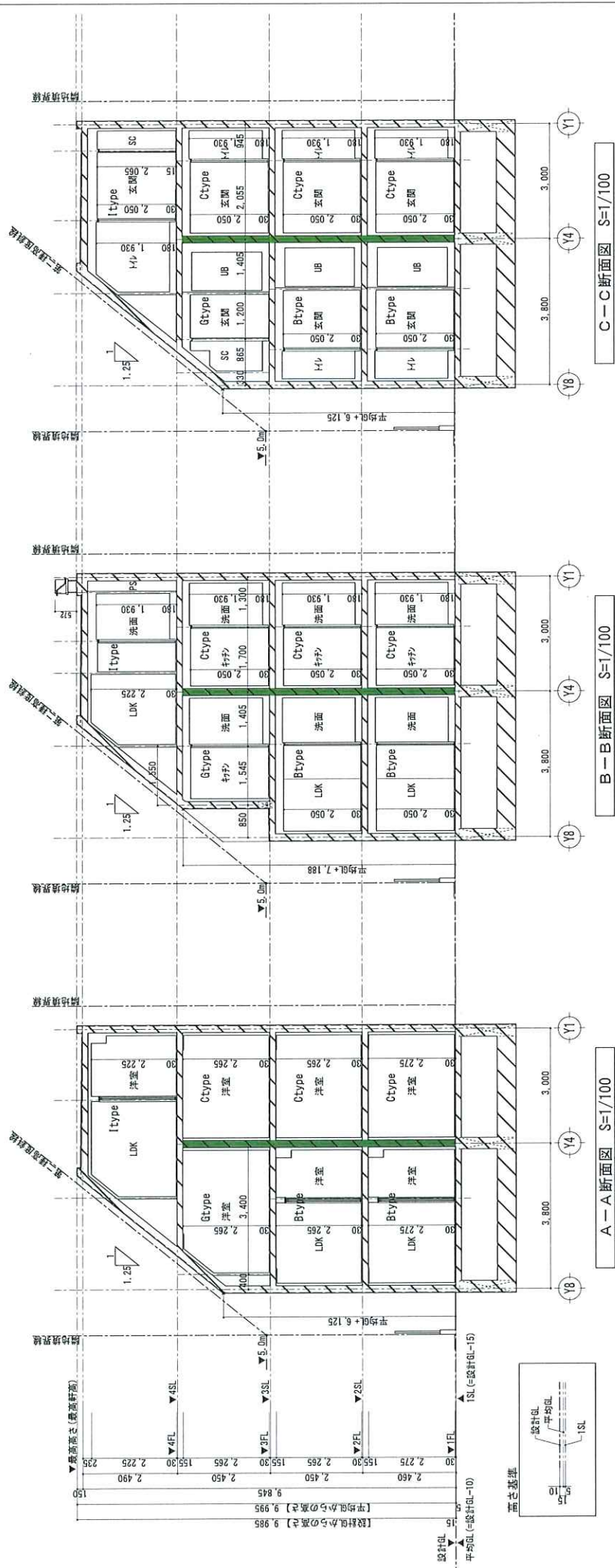
東側出入口(各第12条の6 第1項第2号)
建物の出入口(各第12条の6 第1項第2号)は、建物の長さ10m以内(ここに設置)
※代建出入口、表示シートは設けられない。手間は海形式とする。

東側出入口(各第12条の6 第1項第2号)
建物の出入口(各第12条の6 第1項第2号)は、建物の長さ10m以内(ここに設置)
※代建出入口、表示シートは設けられない。手間は海形式とする。

東側出入口(各第12条の6 第1項第2号)
建物の出入口(各第12条の6 第1項第2号)は、建物の長さ10m以内(ここに設置)
※代建出入口、表示シートは設けられない。手間は海形式とする。

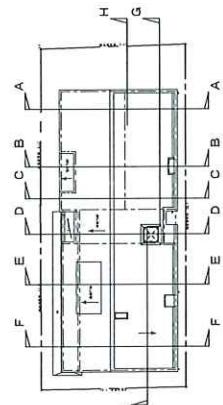
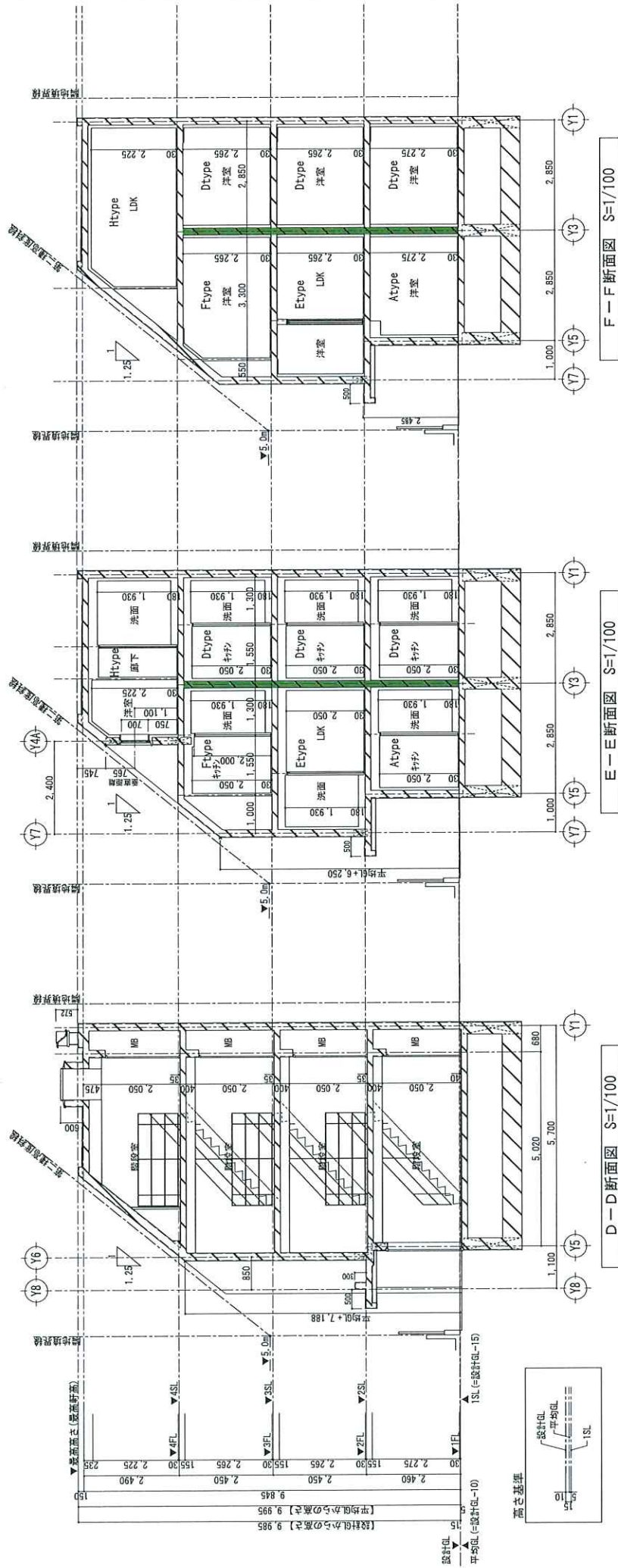
東側出入口(各第12条の6 第1項第2号)
建物の出入口(各第12条の6 第1項第2号)は、建物の長さ10m以内(ここに設置)
※代建出入口、表示シートは設けられない。手間は海形式とする。

記号	部位・仕上	備考	記号	部位・仕上	備考
①	外壁：コンクリート打放し・増し打ち・修繕・防水材塗布 (ランデックスコンクリート工法、水性無機高分子系塗料)	雨どみ防止用プライマー WS防水材	②	外壁：コンクリート打放し・増し打ち・修繕・防水材塗布 (ランデックスコンクリート工法、水性無機高分子系塗料)	雨どみ防止用プライマー WS防水材
③	外壁：コンクリート打放し・増し打ち・修繕・防水材塗布 (ランデックスコンクリート工法、水性無機高分子系塗料)	雨どみ防止用プライマー WS防水材	④	外壁：コンクリート打放し・増し打ち・修繕・防水材塗布 (ランデックスコンクリート工法、水性無機高分子系塗料)	雨どみ防止用プライマー WS防水材
⑤	外壁：コンクリート打放し・増し打ち・修繕・防水材塗布 (ランデックスコンクリート工法、水性無機高分子系塗料)	雨どみ防止用プライマー WS防水材	⑥	外壁：コンクリート打放し・増し打ち・修繕・防水材塗布 (ランデックスコンクリート工法、水性無機高分子系塗料)	雨どみ防止用プライマー WS防水材
⑦	外壁：コンクリート打放し・増し打ち・修繕・防水材塗布 (ランデックスコンクリート工法、水性無機高分子系塗料)	雨どみ防止用プライマー WS防水材	⑧	外壁：コンクリート打放し・増し打ち・修繕・防水材塗布 (ランデックスコンクリート工法、水性無機高分子系塗料)	雨どみ防止用プライマー WS防水材
⑨	外壁：コンクリート打放し・増し打ち・修繕・防水材塗布 (ランデックスコンクリート工法、水性無機高分子系塗料)	雨どみ防止用プライマー WS防水材	⑩	外壁：コンクリート打放し・増し打ち・修繕・防水材塗布 (ランデックスコンクリート工法、水性無機高分子系塗料)	雨どみ防止用プライマー WS防水材



断面キープラン S=1/300

※ K : 確認申請提出図		No.	
O U 2 株式会社		A-19	
一級建築士事務所		SCALE 1/100	
東京都知事登録 第 4 6 4 9 7 号		TITLE	
一級建築士 西山 諭 大塚 寛 第 3 2 5 9 8 4 号		断面図 (1)	
(仮称) プロスタイルウエルス平和島 I		新築工事	



断面キープラン S=1/300

御見積書

御中

発行日：2026年5月28日

千野建物管理株式会社

東京都港区北青山1-2-3 青山ビル13階

TEL: 0120-90-1659

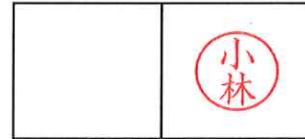
E-mail: kobayashi.h@chinokanri.co.jp



下記の通りお見積り申し上げます。
ご検討の程宜しく願い申し上げます。

御見積金額

¥1,042,800



本見積有効期限：発行日から6ヶ月

件名：プロスタイルウェルス平和島Ⅱ（仮称）／建物管理業務

品目	数量	単位	月額	年額	備考
日常清掃業務費	年12	回	60,000	720,000	週4日×1時間（大田区条例遵守）
定期清掃業務費	年1	回	4,000	48,000	共用部床面清掃
消防設備点検業務費	年2	回	7,000	84,000	消防署への届出含む
増圧ポンプ点検業務費	年1	回	3,000	36,000	断水精密点検
一般管理業務費	年12	回	5,000	60,000	事務管理・諸経費等

小 計

79,000

948,000

年額小計

948,000

消 費 税

94,800

年額合計

1,042,800

備考：



PROSTYLE

WEALTH

プロスタイルウェルス平和島Ⅱ

完成CGパースになります！
是非、ご検討ください



◆ プロスタイルウェルス平和島 I

4F	30.92 m ² 165,000円 @17623円	32.37 m ² 170,000円 @17344円		
3F	22.92 m ² 113,500円 @16354円	22.48 m ² 113,000円 @16601円	21.57 m ² 112,500円 @17224円	21.94 m ² 112,500円 @16934円
2F	26.73 m ² 146,000円 @18038円	28.04 m ² 148,000円 @17431円	21.57 m ² 112,500円 @17224円	21.19 m ² 112,500円 @17533円
1F	26.73 m ² 144,500円 @17853円	20.91 m ² 109,500円 @17294円	21.57 m ² 109,500円 @16765円	21.19 m ² 110,000円 @17144円

107.30 m ² 569,000円 @17512.8円	103.80 m ² 540,500円 @17196.5円	64.71 m ² 334,500円 @17071.3円	64.32 m ² 335,000円 @17200.5円
---	---	--	--

※ 管理費共益費込みとなっております。

《 募集条件 》

敷 金	0ヶ月
礼 金	0ヶ月
契約期間	2年間
広告料	2ヶ月

専有 63.29 賃料 335,000	平均坪単価 17,273円
------------------------	-------------------------

専有 88.91 賃料 451,500	平均面積 24.30m²
------------------------	-----------------------------------

専有 97.53 賃料 519,000	平均価格 127,071円
------------------------	-------------------------

専有 90.40 賃料 473,500	総専有面積 340.13m²
------------------------	-------------------------------------

面積	全体	
	戸数	割合
15m ² ～		0.0%
20m ² ～	9	64.3%
25m ² ～	3	21.4%
30m ² ～	2	14.3%
35m ² ～		0.0%
40m ² ～		0.0%
45m ² ～		0.0%
50m ² ～		0.0%
55m ² ～		0.0%
60m ² ～		0.0%
65m ² ～		0.0%
70m ² ～		0.0%
合計	14	100%

間取り	全体	
	戸数	割合
1 K	9	64.3%
1DK		0.0%
1LDK	5	35.7%
2LDK		0.0%
3LDK		0.0%
テナント		0.0%
合計	14	100%

月間	年間
340.13m ² 1,779,000 @17273.2円	4081.56m ² 21,348,000 @17273.2円

千野建物管理株式会社
神奈川県横浜市鶴見区豊岡町8-24
TEL:045-581-9556
FAX:045-575-6477

一般管理業務

物件名称	◆ プロスタイルウェルズ平和島 I	住居表示	東京都大田区大森西 2 丁目 1 4
賃貸戸数	14戸	-	-
駐車場	-	-	-

《 業務内容 》

	PM	サブリース		PM	サブリース
空室家賃保証	-	○	更新業務	○	○
募集業務	○	○	解約業務	○	○
家賃滞納保証	○	○	設備管理	○	○
巡回点検	○	○	設備保証	-	-

《 募集条件 》

敷 金	0ヶ月
礼 金	0ヶ月
契約期間	2年間
広告料	2ヶ月
解約予告	1ヵ月前

《 収入の部 》

階数	間取り	専有面積	戸数	坪単価	合計賃料
1階部分	1K・1LDK	90.4㎡	4戸	17,298円	473,500円
2階部分	1K・1LDK	97.53㎡	4戸	17,574円	519,000円
3階部分	1K	88.91㎡	4戸	16,771円	451,500円
4階部分	1LDK	63.29㎡	2戸	17,480円	335,000円
月間	-	-	-	-	1,779,000円
年間	-	-	-	-	21,348,000円

《 PM支出の部 》

一般管理業務費	修繕費	インターネット登録料	清掃費	共用部水道代	共用部電気代	その他	合計
53,370円	-	-	-	-	-	-	53,370円

※ 一般管理業務費は3%計算となっております。別途消費税がかかります。

《 AプランPM合計お振込金額 》

月間	年間
1,725,630円	20,707,560円

※ 消費税含まれておりません。

※ お振込み手数料ご負担いただきます。

《 Bプランサブリース合計お振込金額 》

月間	年間
1,565,520円	18,786,240円

《 備 考 》

- ・近隣募集物件、成約事例をもとに査定させていただきました。
- ・支出の部-インターネット登録料は物件成約時弊社手数料として賃料の1ヵ月分をいただいております。
- ・PM管理時、更新時更新手数料として0.5ヵ月分をいただきます。
- ・設備不具合時、緊急時(漏水等)対応時はオーナー様とご連絡が取れない場合修繕費5万円までを上限とし弊社判断にて緊急対応させていただく場合がございます。
- ・本査定報告書有効期限は作成日より3ヵ月とさせていただきます。

千野建物管理株式会社
神奈川県横浜市鶴見区豊岡町8-24
TEL:045-581-9556
FAX:045-575-6477