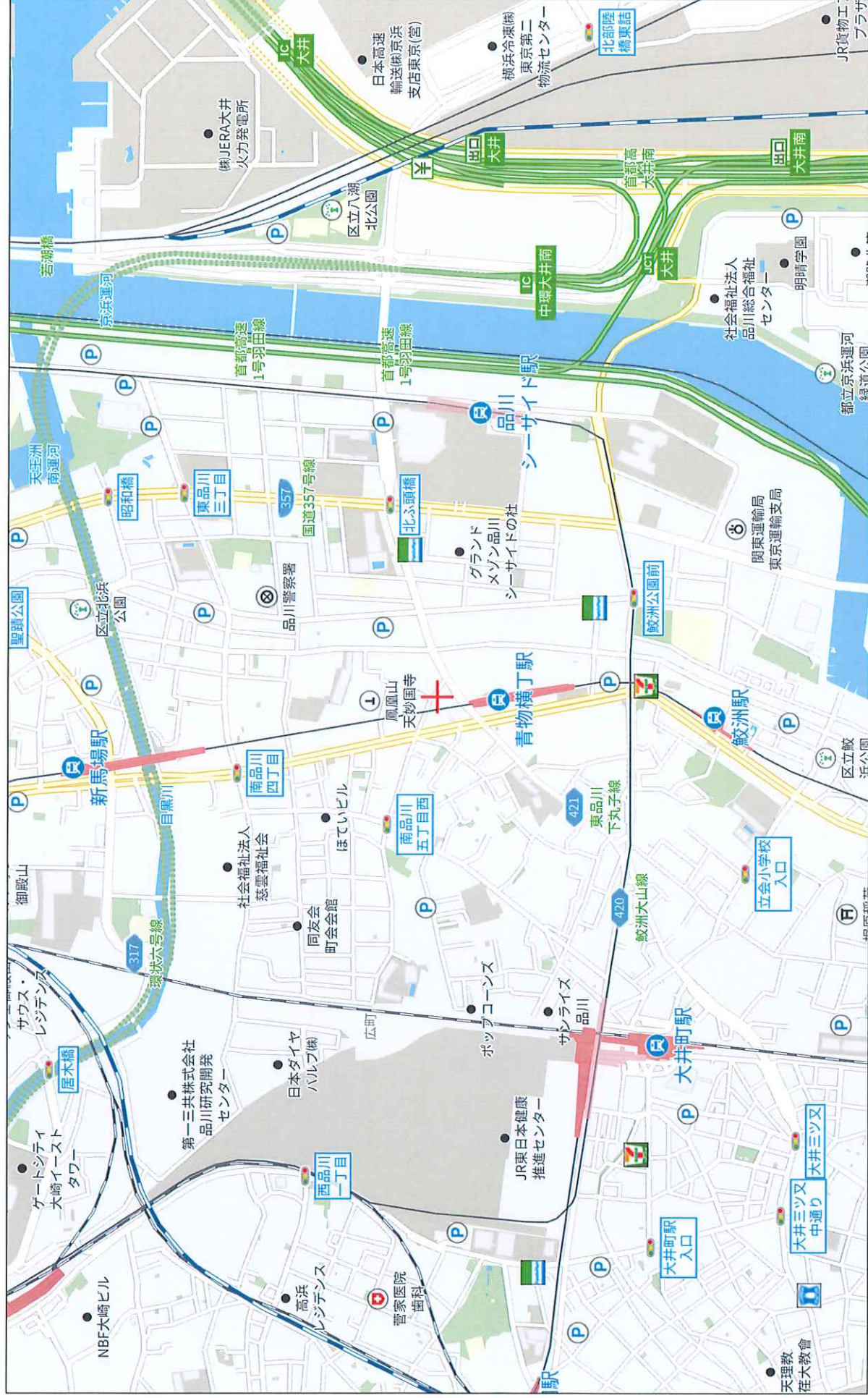
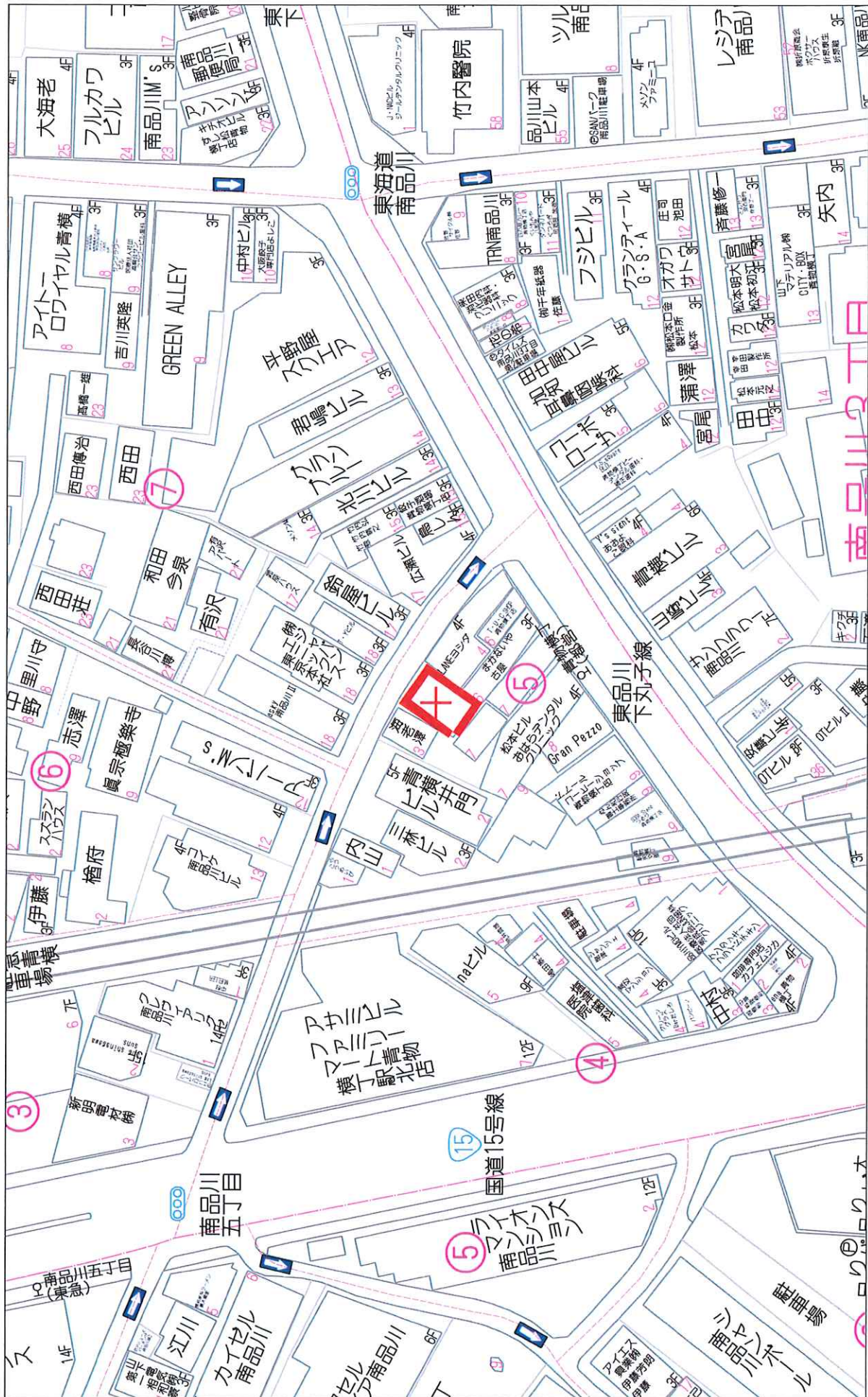


|                                                     |                                        |                                |           |                   |   |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|-----------|-------------------|---|
| 用途                                                  | 収益物件（一棟）・ビル（店舗）物件名：プラスキューブ南品川          |                                |           |                   |   |
| 所在地                                                 | 住居表示                                   | 東京都品川区南品川2-5-3                 |           |                   |   |
|                                                     | 地番                                     | 東京都品川区南品川2-324-2               |           |                   |   |
| 交通                                                  | 京急本線 青物横丁駅 徒歩2分 / りんかい線 品川シーサイド駅 徒歩10分 |                                |           |                   |   |
| 地積                                                  | 91.9 m <sup>2</sup> (27.79 坪) 公簿       |                                |           |                   |   |
| 価格                                                  | 4億円（税込）                                |                                |           |                   |   |
| 地目                                                  | 宅地                                     | 用途地域                           | 近隣商業地域    |                   |   |
| 容積率                                                 | 300% / 200%                            |                                | 建蔽率       | 80% / 60%         |   |
| 都市計画法                                               | 市街化区域                                  |                                |           |                   |   |
| 防火指定                                                | ①防火地域 ②準防火地域                           |                                | 高度指定      | ①第2種高度地区 ②第3種高度地区 |   |
| 日影規制                                                |                                        |                                | 都市計画      | 無・有（            ） |   |
| その他                                                 | 景観計画区域：重点地区（旧東海道品川宿地区A地区、C地区）          |                                |           |                   |   |
| 道路                                                  | 北東側約5.6m（公道）                           |                                |           |                   |   |
| 道路負担                                                |                                        |                                |           |                   |   |
| 現況                                                  | 賃貸中                                    | 築年                             | 令和07年 8月築 | 検済                | 有 |
| 建物                                                  | 構造                                     | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3階                |           |                   |   |
|                                                     | 延床面積                                   | 196.1 m <sup>2</sup> (59.32 坪) |           |                   |   |
| 引渡し                                                 | 相談                                     |                                | 施工会社      | 株式会社三京建設          |   |
| 備考 年額収入16,051,200円 月額収入1,337,600円 表面 利回り 4.01% 満室想定 |                                        |                                |           |                   |   |
| ・総戸数：3戸（満室稼働中）                                      |                                        |                                |           |                   |   |
| ・管理会社：株式会社エルプラストラスト                                 |                                        |                                |           |                   |   |
| ・アフターサービス継承可能                                       |                                        |                                |           |                   |   |
| 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。



500m



<レントロール>

| 部屋番号 | フロア | 状況 | 用途 | 業種          | 面積     |         | 間取り | 月額賃料       |          |         | 管理費     |        | 月額合計       | 坪単価     | 契約期間       |            | 保証金        | 保証会社        | 備考                            |
|------|-----|----|----|-------------|--------|---------|-----|------------|----------|---------|---------|--------|------------|---------|------------|------------|------------|-------------|-------------------------------|
|      |     |    |    |             | m      | 坪       |     | 月額(税込)     | 消費税      | 月額(税込)  | 月額(税込)  | 消費税    |            |         | 契約開始日      | 契約満了日      |            |             |                               |
| 1    | 101 | 1F | 入居 | 飲食店 (シギスカン) | 55.92  | 16.91   |     | ¥509,000   | ¥50,900  | ¥30,000 | ¥30,000 | ¥3,000 | ¥592,900   | @35,062 | 2025/10/17 | 2028/10/16 | ¥1,018,000 | エムズサポート (株) |                               |
| 2    | 201 | 2F | 入居 | 日本食小料理居酒屋   | 57.78  | 17.47   |     | ¥399,000   | ¥39,900  | ¥30,000 | ¥30,000 | ¥3,000 | ¥471,900   | @27,012 | 2025/12/26 | 2028/12/25 | ¥798,000   | シェアリース (株)  | フリーレントあり (2026/1/1~2026/7/31) |
| 3    | 301 | 3F | 入居 | 理容室         | 43.65  | 13.20   |     | ¥218,000   | ¥21,800  | ¥30,000 | ¥30,000 | ¥3,000 | ¥272,800   | @20,667 | 2025/11/1  | 2028/10/31 | ¥436,000   | エムズサポート (株) |                               |
| 合計   |     |    |    |             | 157.35 | (47.58) |     | ¥1,126,000 | ¥112,600 | ¥90,000 | ¥90,000 | ¥9,000 | ¥1,337,600 | @27,580 |            |            | ¥2,252,000 |             |                               |

|    | 戸数 | 稼働率     | 月額        | 年額         |
|----|----|---------|-----------|------------|
| 入居 | 3  | 100.00% | 1,337,600 | 16,051,200 |
| 空  | 0  | 0.00%   | 0         | 0          |
| 合計 | 3  |         | 1,337,600 | 16,051,200 |

CLIRE

まろムジンギスカン  
宴会承ります  
070-5084-2908  
まはち

まろムジンギスカン

まろムジンギスカン

SAPPORO

ポッピー

ポッピー

ポッピー



まろムジンの  
まはち  
焼酎蔵丁取

営業時間  
平日 11:00-23:00  
土日祝 12:00-23:00  
定休日 年中無休  
TEL 070-5084-2908

キャッシュフロー

管理会社:株式会社エルプラストラスト

| 年間支出表                   | 単位: 円            | 年間収入表       | 単位: 円             |
|-------------------------|------------------|-------------|-------------------|
| <b>BM費用</b>             |                  | <b>賃料収入</b> |                   |
| 1.消防・防災設備               |                  | 賃料収入        | 1,238,600         |
| ①機器点検 (1回/年)            | 随時               | 共益費         | 99,000            |
| ②総合点検 (1回/年)            |                  |             |                   |
| 2.増圧ポンプ点検 (1回/年)        | なし               | <b>小計</b>   | <b>16,051,200</b> |
| 3.日常清掃 (月2回)            | 72,384           |             |                   |
| <b>合計</b>               | <b>72,384</b>    |             |                   |
| <b>ランニングコスト</b>         |                  |             |                   |
| 共用部電気代 (概算)             | 67,264           |             |                   |
| 共用部水道代 (概算)             | 1,903            |             |                   |
| インターネット費用               | 0                |             |                   |
| <b>合計</b>               | <b>830,004</b>   |             |                   |
| <b>PM費用</b>             |                  |             |                   |
| PM費F (賃料 + ・共益費の3% + 税) | 529,690          |             |                   |
| <b>その他費用</b>            |                  |             |                   |
| 固都税                     | 670,320          |             |                   |
| <b>支出合計</b>             | <b>2,102,398</b> |             |                   |

|        |       |
|--------|-------|
| 表面利回り  | 4.01% |
| NOI利回り | 3.48% |

|              |              |
|--------------|--------------|
| 販売価格<br>(税込) | ¥400,000,000 |
|--------------|--------------|

※表面利回りは、想定収入合計金額の販売価格に対する割合です。

第一種住居地域  
60/200  
第2種高度  
日影規制 4h-2.5h/4m第2種高度  
準防火地域

近隣商業地域  
80/300  
第3種高度  
日影規制 5h-3h/6.5m第2種高度  
防火地域

凡例

|   |                        |
|---|------------------------|
| ⑤ | 防火設備ドア位置を示す<br>(避難性能付) |
| ⑥ | 換気窓の位置を示す              |
| ⑦ | 避難距離を示す                |
| ⑧ | 防火設備窓の位置を示す            |

階段構造・寸法(2~3F)  
鉄筋コンクリート造  
階段幅: 900mm  
踏み面: 230mm  
蹴上げ: 188mm  
手摺り: STFB 9×38

主要構造部の耐火(準耐火)リスト  
・壁・床・梁・屋根については  
H12建築基準139号第1~5に規定される  
鉄筋コンクリート造  
RC躯体 ⑦ 220  
壁穴区画を示すRC造 ⑦ 220  
床・壁仕様  
耐火構造  
PS貫通処理  
施行令第112条第19項、施行令第129条の2の5第7号による  
法35条の3により居室は耐火構造にて区画

換気算定表

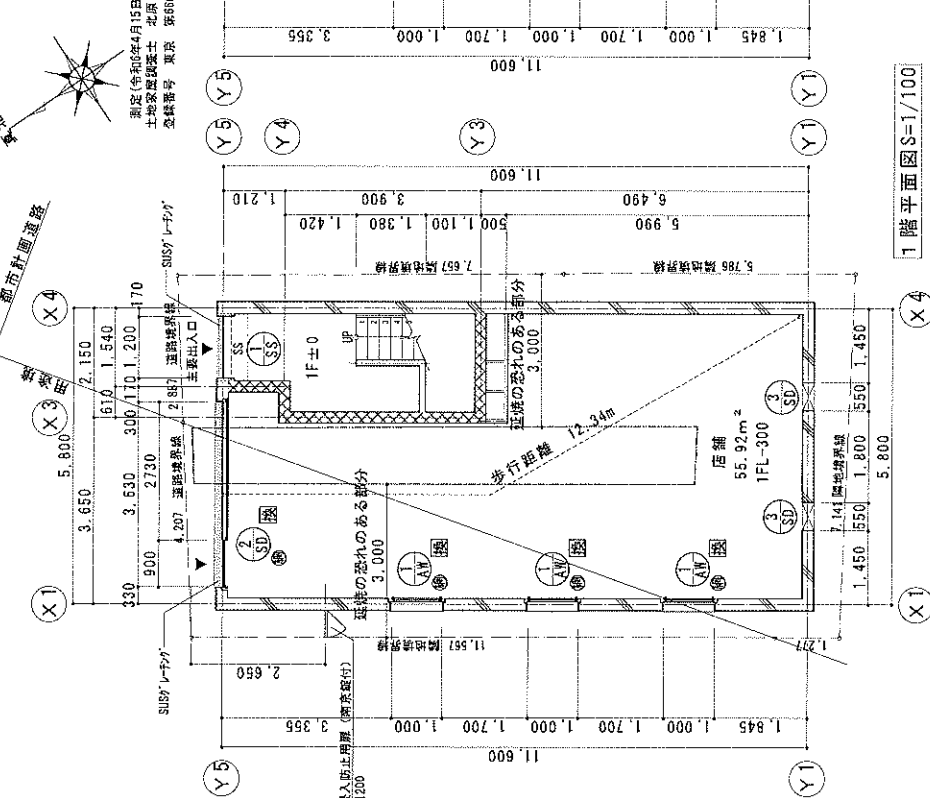
※室面積は建築求積図による

|    |            |                   |          |                  |
|----|------------|-------------------|----------|------------------|
| 1階 | 有効開口面積 (㎡) | 換気 1.00x0.60 0.60 | 排煙 1.000 | 1階 3ヶ所<br>2階 5ヶ所 |
| 2階 | 有効開口面積 (㎡) | 換気 0.90x2.20 1.98 | 排煙 1.000 | 1階 1ヶ所           |

換気算定表

※室面積は建築求積図による

|    |            |                   |          |        |
|----|------------|-------------------|----------|--------|
| 1階 | 有効開口面積 (㎡) | 換気 0.90x2.20 1.98 | 排煙 1.000 | 1階 1ヶ所 |
| 2階 | 有効開口面積 (㎡) | 換気 0.90x2.20 1.98 | 排煙 1.000 | 1階 1ヶ所 |



※2階は全て延焼の恐れのある部分にかかります。

2階

|    |                    |        |                                          |
|----|--------------------|--------|------------------------------------------|
| 室名 | 室面積S 必要開口面積W1=S/20 | 開口面積W2 | W1<W2 判定                                 |
| 換気 | 55.99㎡             | 2.80㎡  | (AD-1)=1.98×1=1.98<br>(AW-1)=0.60×3=1.80 |
| 店舗 | 57.66㎡             | 2.89㎡  | (AW-1)=0.60×5=3.00                       |

2階

|    |                    |        |                    |
|----|--------------------|--------|--------------------|
| 室名 | 室面積S 必要開口面積W1=S/20 | 開口面積W2 | W1<W2 判定           |
| 換気 | 57.66㎡             | 2.89㎡  | (AW-1)=0.60×5=3.00 |
| 店舗 | 57.66㎡             | 2.89㎡  | (AW-1)=0.60×5=3.00 |

排煙は告示1436号第4号へ(4)により免除

排煙は告示1436号第4号へ(4)により免除

|   |                        |
|---|------------------------|
| ⑤ | 防火設備ドア位置を示す<br>(遅燃性能力) |
| ⑥ | 熱気窓の位置を示す              |
| ⑦ | 避難距離を示す                |
| ⑧ | 防火設備窓の位置を示す            |

主要構造部の耐火（建耐火）リスト  
・壁・床・梁・屋根については  
H12建告第1399号第1～5に規定される  
鉄筋コンクリート造

 220 RC梁体 ⑦ 220  
 壁穴区画を示すRC造 ⑦ 220

|    |                          |      |
|----|--------------------------|------|
| 1台 | 有効開口面積 (m <sup>2</sup> ) |      |
| 換気 | 1.00×0.60                | 0.60 |
| 排煙 |                          |      |

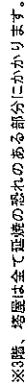
すべり出し型 (45°)

3機 2ヶ所

2,400 (3F)

△FL

納入サガラス  
防火設備 (EB-910S)

[illegible]

| 室名 | 室面積S<br>必要開口面積 $\Sigma W1= S/20$ | 開口面積 $\Sigma W2$                                                            | $W1 < W2$ 判定     |
|----|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 店舖 | 43.63㎡                           | 2.18㎡<br>$(AW-1) = 0.60 \times 2 = 1.20$<br>$(AW-2) = 1.82 \times 2 = 3.64$ | 2.18 < 4.84 ∴ OK |

一 綴建築士事務所登録 東京都知事登録 第36080号  
一 綴建築士登録 大臣登録 第16958号 白井康雄

Project title  
(仮称) 商品川2丁目計画

1/100



固定資產(土地・家屋)關係證明書

証明を必要とする理由

参考資料

品川区南品川二丁目324番2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地積 m<sup>2</sup>  
地積 91.90  
現況地積 m<sup>2</sup> 91.90

令和 8 年度

(区分)

固定資産税

¥37,796,630

課税標準額(円)

¥22,677,978

税額(相当額)(円)

¥253,992

都市計画税

¥22,677,978

¥54,426

軽減事由：小規模非住宅用地減免  
固定資産税軽減額： ¥63,499  
都市計画税軽減額： ¥13,607  
※税額は軽減額を控除した後のものです。

品川区南品川二丁目324番地2

所在地等

在登記地目：宅地  
現況地目：宅地

土地

登記地

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、品川都税事務所へお願いいたします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。

第007364号  
令和8年6月9日  
東京都渋谷区税務事務所



0889774944

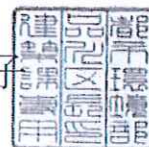
## 台帳記載事項証明

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| 建 築 主 氏 名               | 株式会社エルプラス 代表取締役 紺屋嶋 誠太郎        |
| 敷 地 （ 地 名 ・ 地 番 ）       | 東京都品川区南品川2丁目324番2              |
| 主 要 用 途                 | 飲食店                            |
| 工 事 種 別                 | 新築                             |
| 建 築 物                   | 敷 地 面 積 93.53 m <sup>2</sup>   |
|                         | 構 造 鉄筋コンクリート造                  |
|                         | 階 数 地上 3 階 ・ 地下 - 階            |
|                         | 延 べ 面 積 196.10 m <sup>2</sup>  |
| 確 認 年 月 日 ・ 番 号         | 令和7年1月24日<br>第GEA2411-10913V1号 |
| 検 査 済 証 交 付 年 月 日 ・ 番 号 | 令和7年9月5日<br>第GEA2451-10913V1号  |

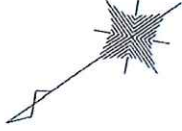
上記のとおり、建築確認申請受付簿の記載事項と相違ないことを証明します。

令和8年4月8日

品 川 区 長 森 澤 恭 子



この用紙は複製防止用紙で黒色の電子公印を使用しています。



座標リスト

| 点名 | X座標     | Y座標     |
|----|---------|---------|
| K1 | 293.093 | 302.162 |
| K2 | 282.529 | 294.879 |
| K3 | 278.169 | 300.645 |
| K4 | 282.934 | 303.927 |
| K5 | 289.258 | 308.246 |
| S1 | 292.341 | 301.644 |

座標求積表

| 地番    | 測点 | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|-------|----|---------|---------|-----------------|
| 324-2 | K1 | 293.093 | 302.162 | -2033.248098    |
|       | K2 | 282.529 | 294.879 | -4400.774196    |
|       | K3 | 278.169 | 300.645 | 121.761225      |
|       | K4 | 282.934 | 303.927 | 3370.246503     |
|       | K5 | 289.258 | 308.246 | 3131.471114     |
|       |    |         | 倍面積     | 189.456548      |
|       |    |         | 面積      | 94.7282740      |
|       |    |         | 地積      | 94.72           |
|       |    |         | 坪数      | 28.65           |



K5 金属標(既設)



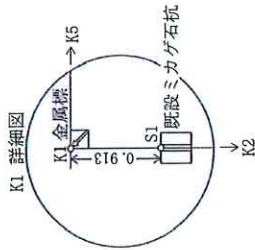
K4 金属標(既設)



K3 金属標(既設)



K1 金属標(新設)

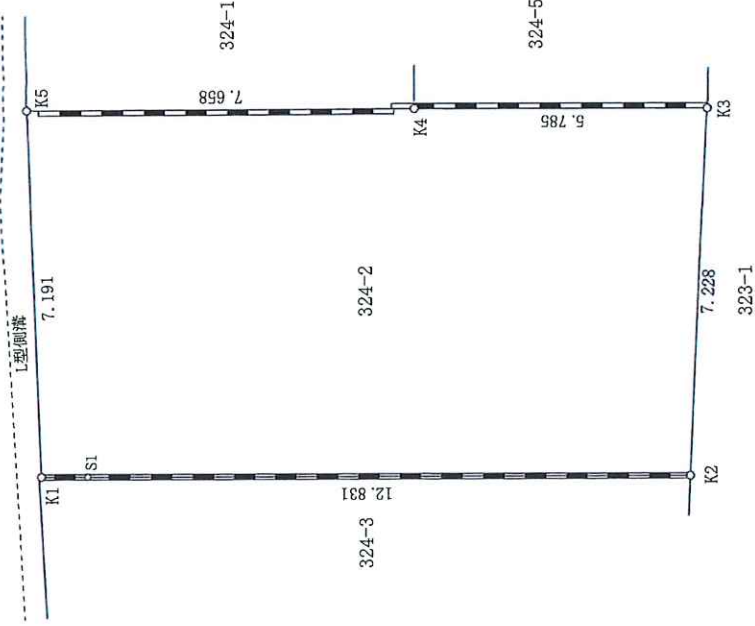


S1 ミカゲ石杭(既設)



K2 ミカゲ石杭(既設)

道路



図面名称 確定測量図

| 所在地                             | 品川区南品川二丁目3番2 |
|---------------------------------|--------------|
| 作製年月日                           | 令和6年9月24日    |
| 縮尺                              | 1/100        |
| 東京都中央区入船二丁目5番6号<br>土地家屋調査士 北原 篤 |              |
| 登録番号 東京 第6662号                  |              |