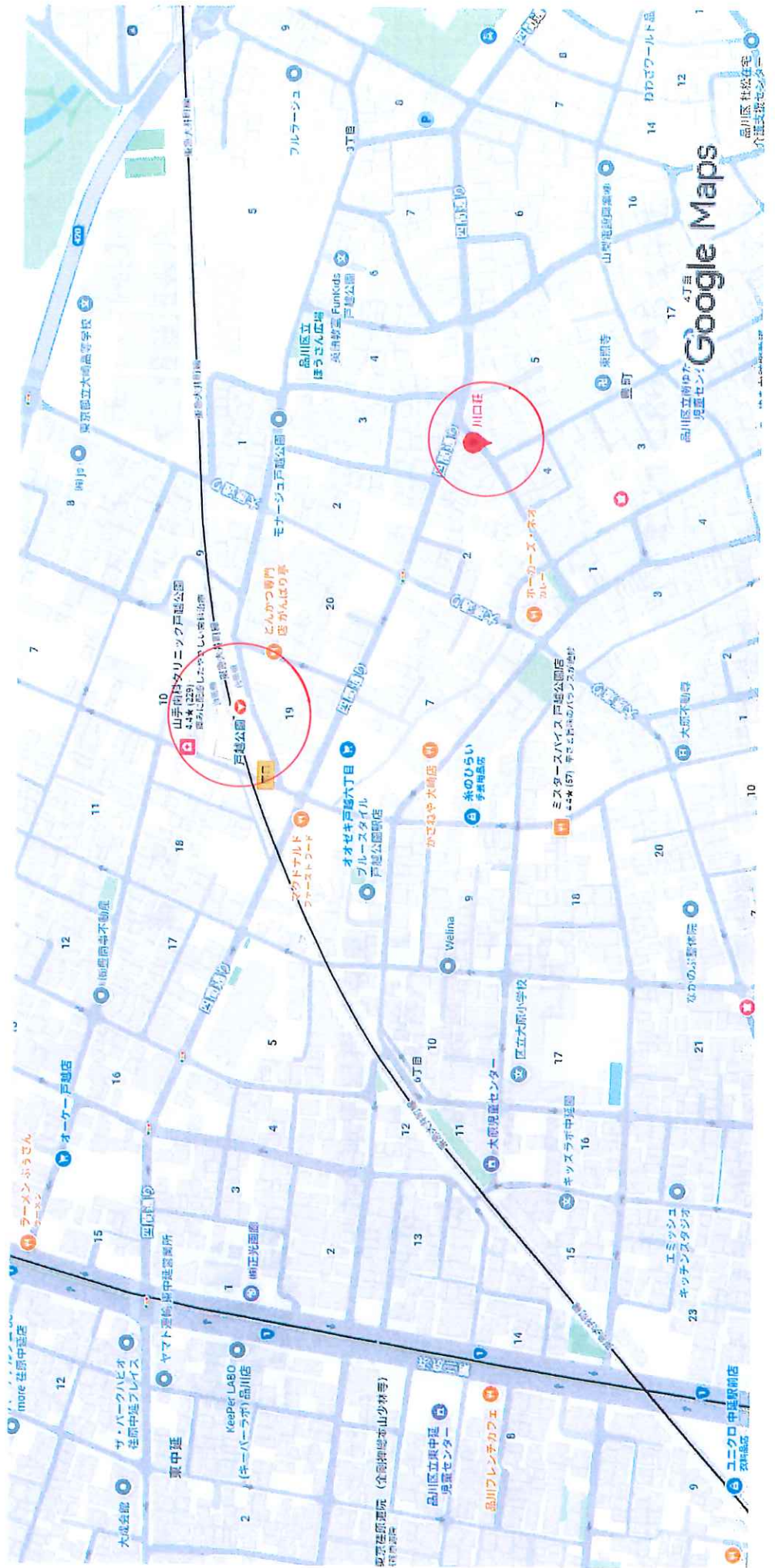


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：TYPE戸越公園				
所在地	住居表示	東京都品川区豊町4-5-1			
	地番	東京都品川区豊町4-127-2			
交通	東急大井町線 戸越公園駅 徒歩4分 / 都営浅草線 中延駅 徒歩9分				
地積	107.37 m ² (32.47 坪) 公簿				
価格	5億820万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300% / 200%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	①第3種高度地区 ②第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約4.15m（公道） / 南西側約4.35m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和08年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階 地下1階			
	延床面積	334.18 m ² (101.08 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社せんり	
備考 年額収入20,328,000円 月額収入1,694,000円 表面 利回り 4.00% 満室想定 ・2026年3月末完成 募集開始					
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。

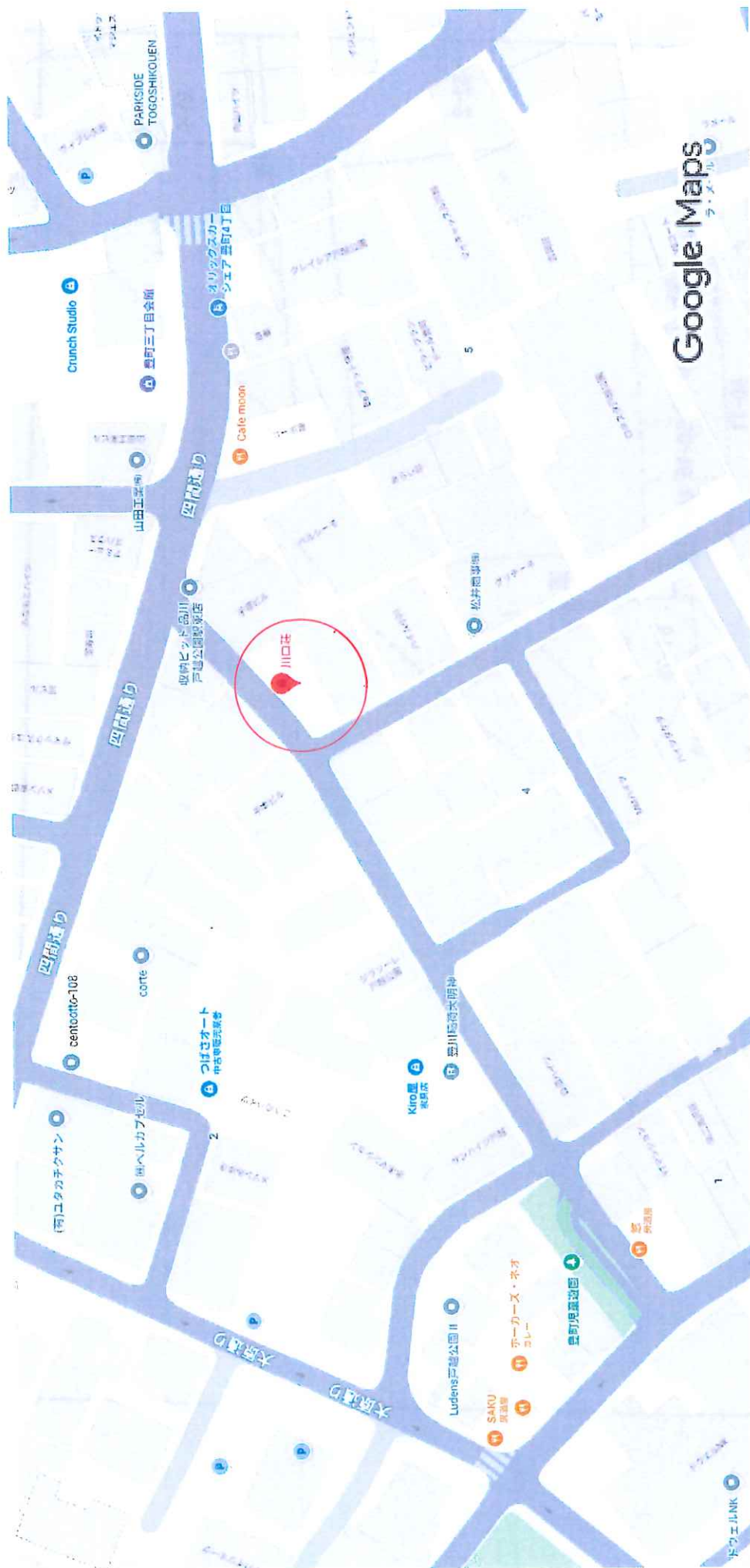


〒142-0042 東京都品川区豊町4丁目5-1 川口荘





〒142-0042 東京都品川区豊町4丁目5-1 川口荘



部屋番号	フロア	状況	用途	属性	面積		間取り	月額賃料		共益費		坪単価	契約期間		保証会社	備考
					m	坪		月額	消費税	月額	消費税		契約開始日	契約満了日		
1	101	1F	空	住居	41.08	12.43	1SLDK	¥210,000		¥5,000		@17,301				
2	102	1F	空	住居	39.02	11.80	1SLDK	¥195,000		¥5,000		@15,949				
3	103	1F	空	住居	39.68	12.00	1SLDK	¥200,000		¥5,000		@17,083				
4	201	2F	空	住居	40.05	12.11	2LDK	¥235,000		¥5,000		@19,818				
5	202	2F	入居	住居	19.84	6.00	1K	¥110,000		¥5,000		@19,167	2026/7/25	2028/7/24	コポインシア	
6	301	3F	空	住居	40.05	12.11	2LDK	¥238,000		¥5,000		@20,066				
7	302	3F	入居	住居	19.84	6.00	1K	¥111,000		¥5,000		@19,333	2026/4/4	2028/4/3	コポインシア	
8	401	4F	空	住居	40.05	12.11	2LDK	¥238,000		¥5,000		@20,066				
9	402	4F	入居	住居	19.84	6.00	1K	¥112,000		¥5,000		@19,500	2026/4/3	2028/4/2		
合計					299.45	(90.56)		¥1,649,000		¥45,000		@18,809			¥112,000	

	戸数	稼働率	月額	年額
入居	3	33.33%	348,000	4,176,000
空	6	66.67%	1,345,000	16,152,000
合計	9		1,694,000	20,328,000

キャッシュフロー

年間支出表		管理会社	株式会社LAMPLIGHT	単位：円
年間収入表		年間収入表		単位：円
BM費用		賃料収入		19,788,000
1.消防・防災設備		賃料収入		540,000
①機器点検 (1回/年)		共益費		
②総合点検 (1回/年)		小計		20,328,000
2.増圧ポンプ点検 (1回/年)				
3.日常清掃 (月2回)				
合計		合計		158,400

ランニングコスト	
共用部電気代 (概算)	42,324
共用部水道代 (概算)	37,488
インターネット費用	204,600
合計	284,412
PM費用	
PM1 (賃料 + 共益費の3% + 税)	609,840

その他費用	
固定税	
確認中	

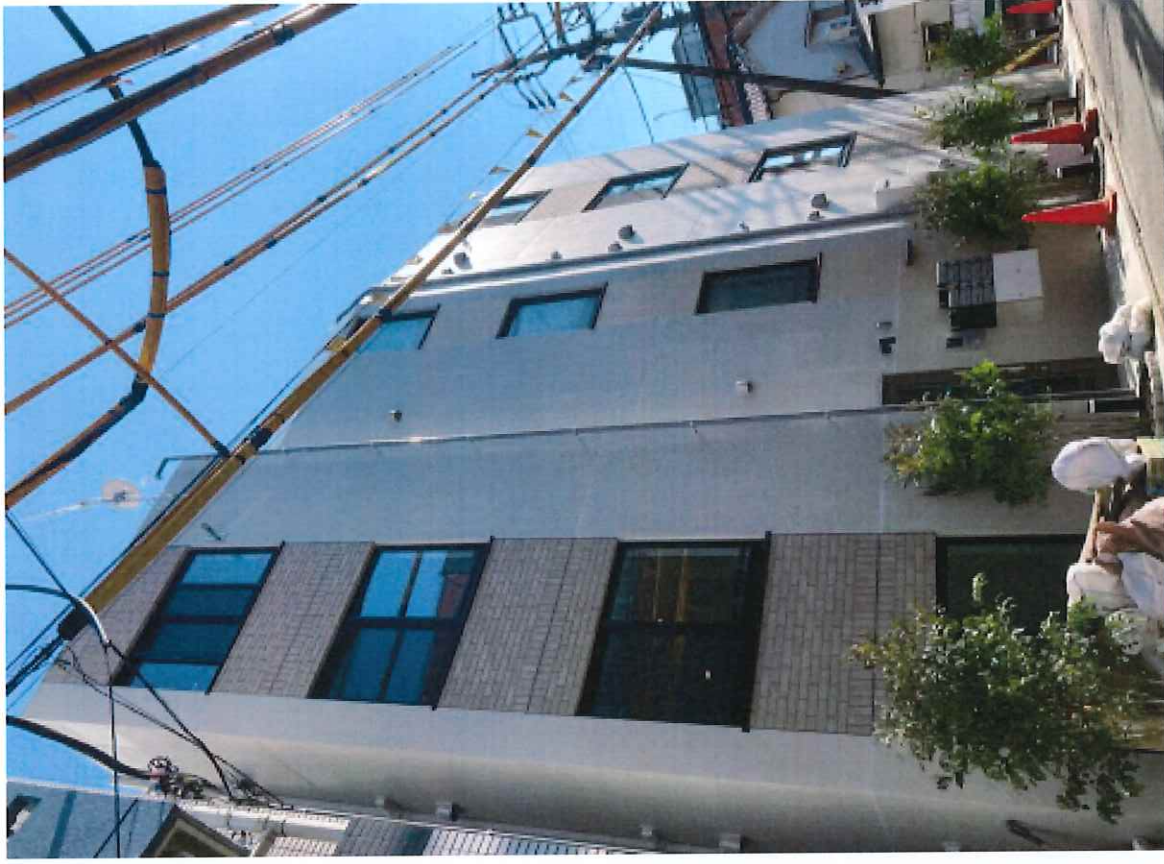
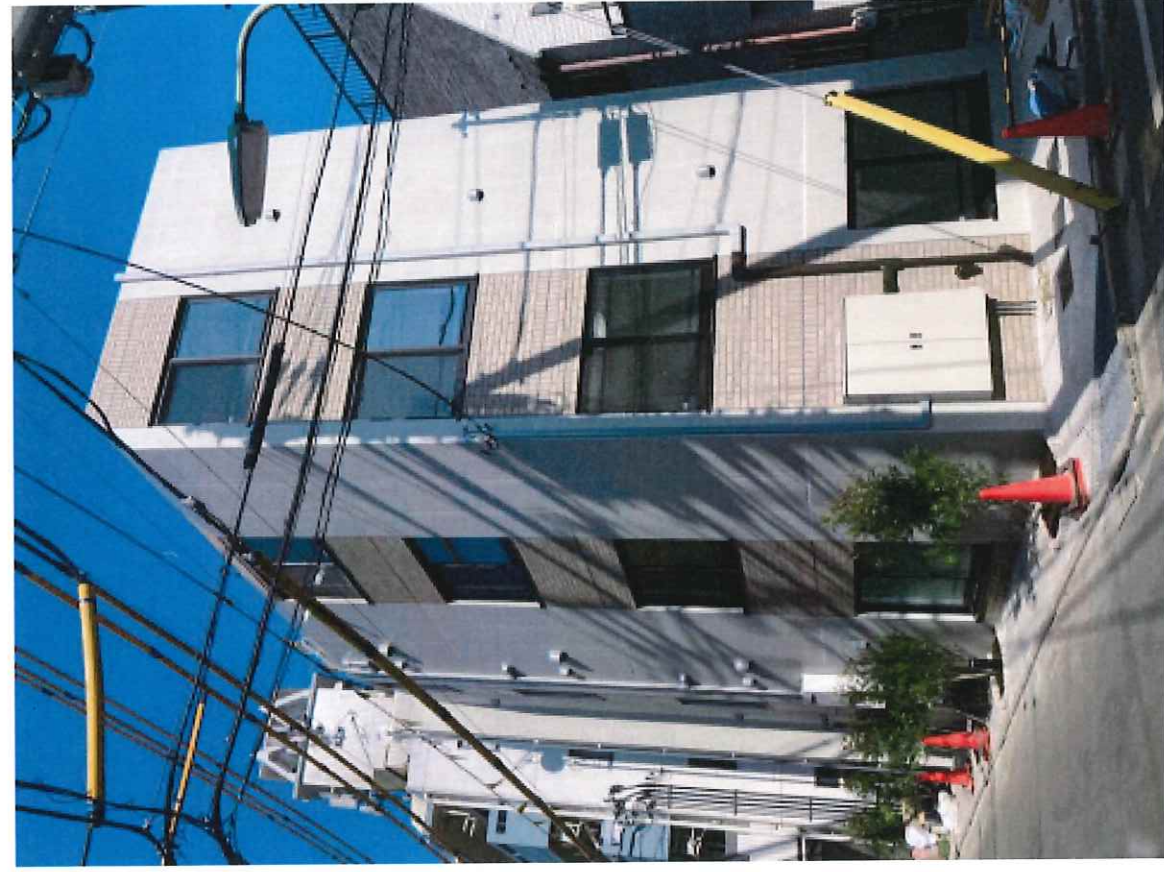
支出合計	1,052,652
------	-----------

表面利回り	4.00%
NOI利回り	3.79%

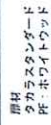
販売価格 (税込)	¥508,200,000
-----------	--------------

※表面利回りは、想定収入合計全部の販売価格に対する割合です。

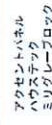
exterior



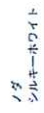
ハナシキ ■



■ ユニットバス



■ 玄関框・フローリング



株式会社 せんり

t Name
(仮称)品川区豊町4丁目 共同住宅 新築工事

Element

Name 株式会社千エインフレスト
代表取締役 久保孝博

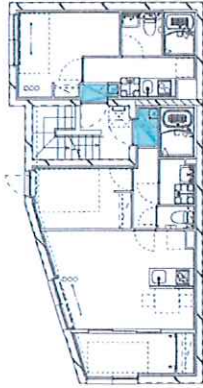
2026 年 1 月 17 日

No.	
-----	--

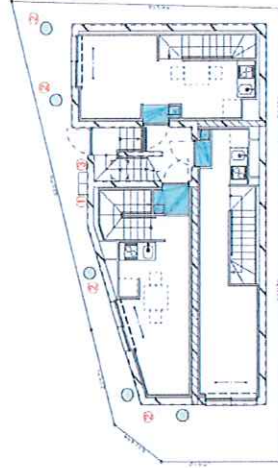
1

※本誌は、読者の健康を第一とし、安心して読むことができます。

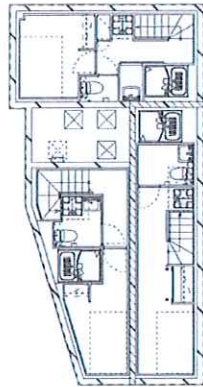
■ 住戸玄関フロアタイル



2~4階平面図



1階平面図



地下1階平面図

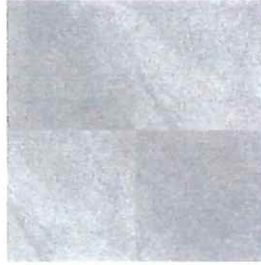


写真
E015007

■ 外構証明

①



OG 254 357
¥19,800 (税抜き)
電球色

消費電力	481 W	消費効率	81.5 lm/W
定格光束	481 lm	定格光束	5.8 W
消費電力	3.8 W	消費効率	81.5 lm/W
定格光束	481 lm	定格光束	5.8 W

LED
防雨型

【ラック】(ミディアム配光)

- アルミダイキャスト
- カバー強化ガラス(透明)
- レンズ、アクリル(透明)
- φ78 高さ111mm
- 光束120°・回転360°
- 光束寿命40,000時間
- 壁面・天井・天井取付兼用
- 別売他商品 PF2153
- 調光器不可
- 10VA(100V)

②



OG 254 957LR
¥29,800 (税抜き)
電球色

消費電力	42.3 W	消費効率	42.3 lm/W
定格光束	326 lm	定格光束	7.7 W
消費電力	7.7 W	消費効率	42.3 lm/W
定格光束	326 lm	定格光束	7.7 W

LED
防雨型

●LED電球フラット形 7.7W (GX53-1) No.294Y

- アルミ(黒色)
- アクリル(透明)
- φ100 高さ350 1.8kg
- ランプ寿命40,000時間
- 調光器不可
- コート付置なし
- 13VA(100V)

③



OG 254 877R
¥19,800 (税抜き)
電球色

消費電力	31.3 W	消費効率	31.3 lm/W
定格光束	47 lm	定格光束	1.5 W
消費電力	1.5 W	消費効率	31.3 lm/W
定格光束	47 lm	定格光束	1.5 W

LED
防雨型

●LED電球フラット形 1.5W (GX53-1) No.294Y

- アルミ(黒色)
- アクリル(透明)
- φ80 高さ45 0.7kg
- ランプ寿命40,000時間
- 調光器不可
- コート付置なし
- 13VA(100V)

株式会社 せんり

Project Name
(仮称)品川区豊町4丁目 共同住宅 新築工事

Element
その他仕様決定書

No. 3



Name
株式会社 ティエンス
代表取締役 久保孝徳

Date
2016年1月17日

※仕様・内容等変更により予告なく商品へ変更する場合があります。

規則別記第15号様式(第3条の4関係)

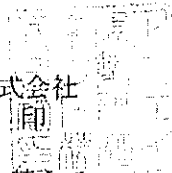
建築基準法第6条の2第1項の規定による

確認済証

株式会社 チェインフォレスト
代表取締役 久保 孝徳 様

第25ABNT-01-0091号
令和7年6月27日

アウェイ建築評価ネット株式会社
代表取締役 吉川 充



下記による計画は、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条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. 建築場所、設置場所、築造場所

東京都品川区豊町四丁目127番2

2. 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)品川区豊町4丁目共同住宅 新築工事		
②用 途	共同住宅(9戸)		
③工 事 種 別	新築		
④構 造	鉄筋コンクリート造		
⑤規 模	地上4階 地下1階		
⑥敷 地 面 積		107.11 m ²	
⑦延 べ 面 積	申請部分	334.18 m ²	
	申請以外の部分	0.00 m ²	
	合計	334.18 m ²	

3. 確認を行った確認検査員氏名 石井 隆之

4. 適合判定通知書の番号

5. 適合判定通知書の交付年月日

6. 適合判定の交付者

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。

検査済証

第25ABNT-01-0091 号
令和8年3月19日

株式会社 チェインフォレスト
代表取締役 久保 孝徳 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-01-0091号
2. 確認済証交付年月日 令和7年6月27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
東京都品川区豊町四丁目127番2
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)品川区豊町4丁目共同住宅 新築工事		
②用途	共同住宅(9戸)		
③工事種別	新築		
④構造	鉄筋コンクリート造		
⑤規模	地上4階 地下1階		
⑥敷地面積			107.11 m ²
⑦延べ面積	申請部分		334.18 m ²
	申請以外の部分		0.00 m ²
	合計		334.18 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8年3月17日

8. 検査を行った確認検査員氏名 岡田 博

(注意) この証は、大切に保存してください



西曆四月廿五日
庚辰年三月廿五日
中國圖書公司
(上海)

第070277号
令和 8年 2月24日
東京都 文京 都税事

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。