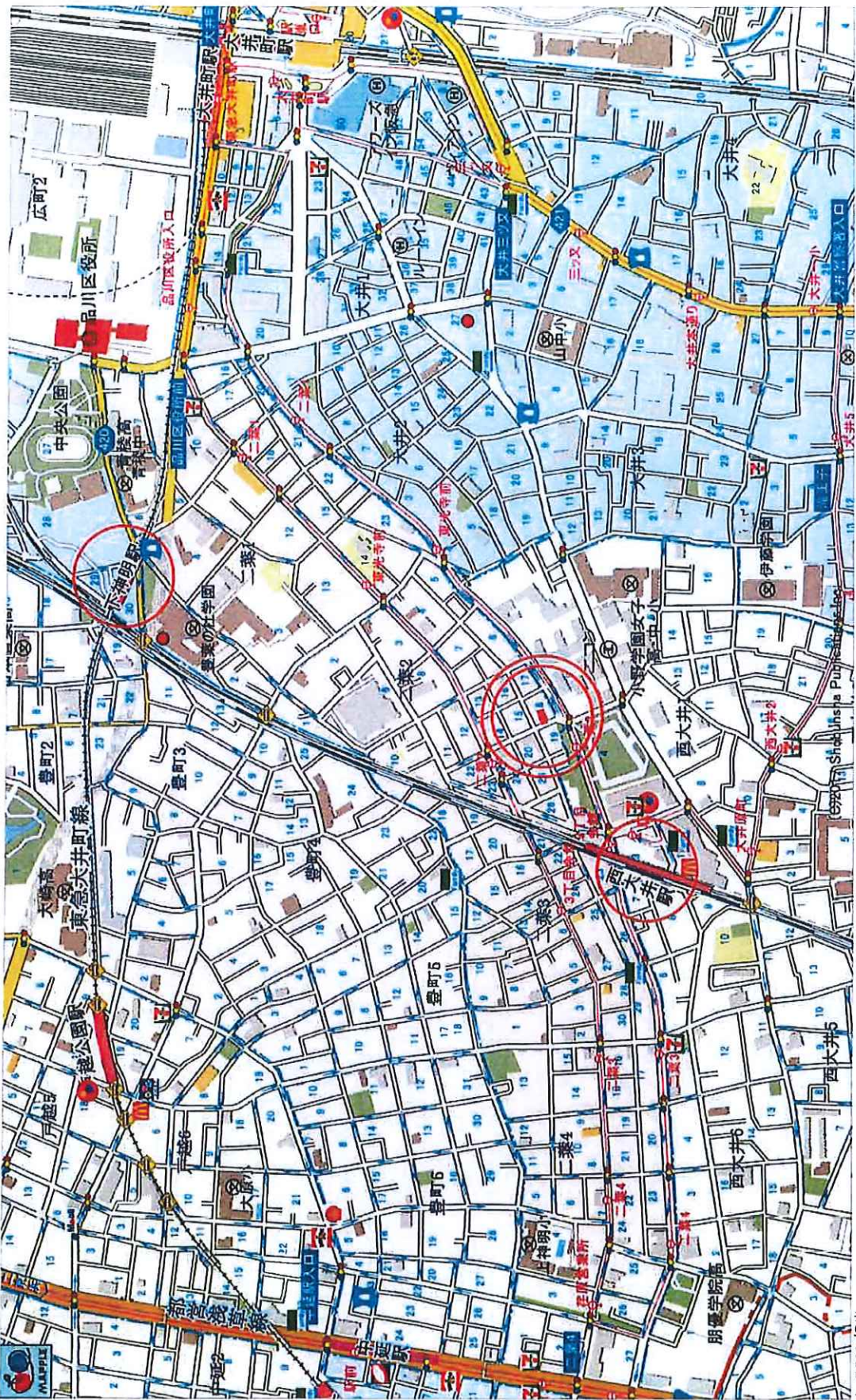


用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都品川区二葉2-18-7			
	地番	東京都品川区二葉2-557-5			
交通	JR横須賀線、湘南新宿ライン・相鉄線 西大井駅 徒歩3分 / 東急大井町線 下神明駅 徒歩10分				
地積	155.89 m ² (47.15 坪) 公簿				
価格	5億500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	新たな防火規制区域、景観計画（住宅等市街地）				
道路	南西側約5.92m（公道）接道約8.33m				
道路負担					
現況		築年	令和08年 6月築	検済	
建物	構造	壁式鉄筋コンクリート造 4階			
	延床面積	335.45 m ² (101.47 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入19,716,000円 月額収入1,643,000円 表面 利回り 3.90% 満室想定					
・総戸数：8戸（1K、2DK、1LDK）					
・ホームlotシステム、オートロック、モニター付インターフォン、防犯カメラ					
宅配ボックス、IHコンロ、玄関ダブルロック、浴室乾燥機、温水洗浄便座、エアコン					
フローリング、高速WiFi					
・令和8年度土地評価額：69,511,350円					
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。

品川区二葉2-18-7

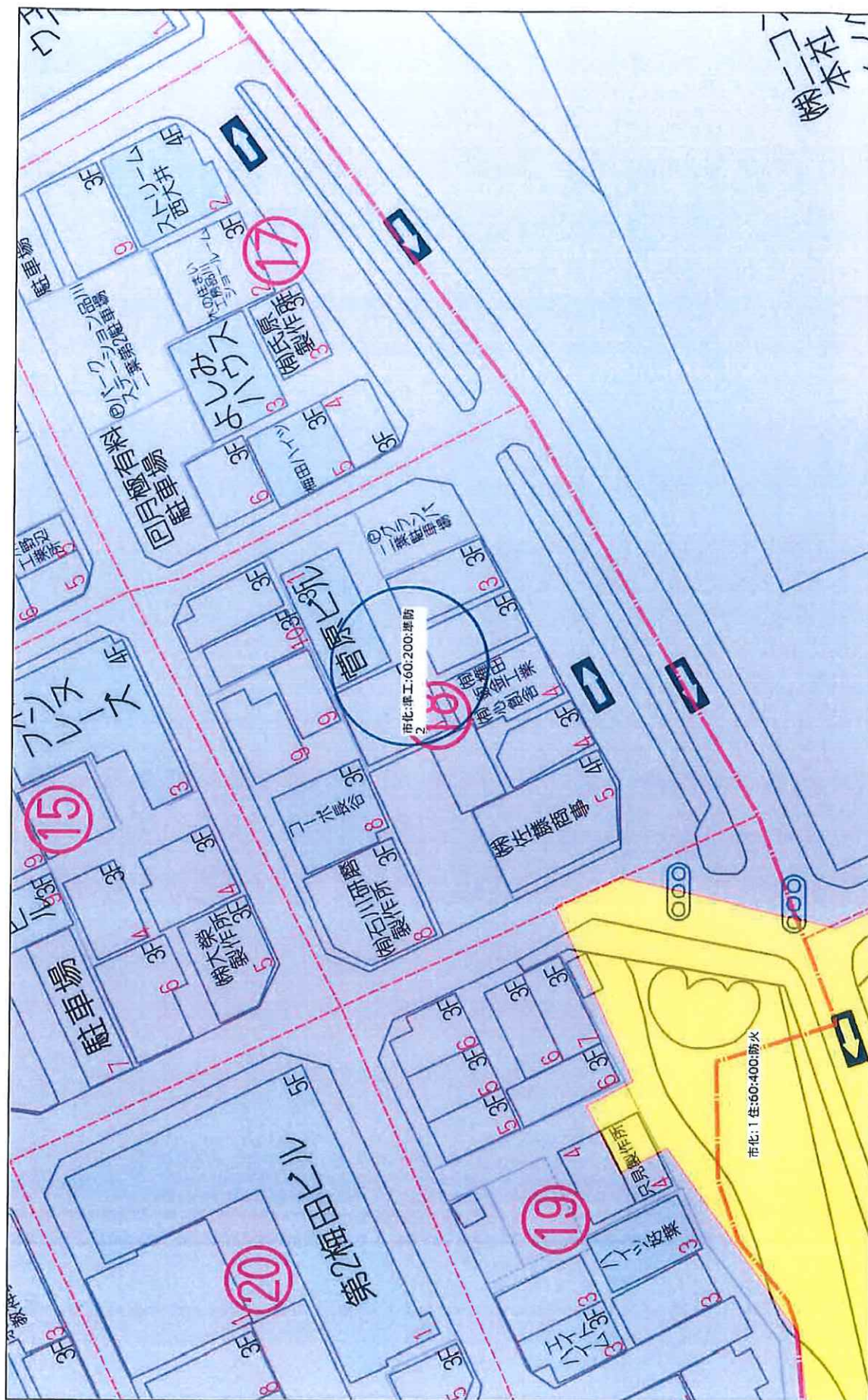


1:7,700 相当

地図上の1センチは約77メートル

JR横須賀線・湘南新宿ライン・相模線「西大井」駅徒歩3分（約240m）
東急大井町線「下神明」駅徒歩10分（約800m）







想定賃料表

参考

月額賃料合計（管理費込）	1,643,000円
年間賃料合計（管理費込）	19,716,000円

管理費込 想定月額賃料

401号	29.37㎡	402号	24.02㎡
173,000円		134,000円	
301号	45.02㎡	302号	40.48㎡
229,000円		224,000円	
201号	45.02㎡	202号	40.48㎡
228,000円		223,000円	
102号	38.69㎡	101号	40.48㎡
212,000円		220,000円	

※管理費込の金額です。

※インターネット・TV回線利用料として別途月額9,600円/棟（税別）の負担があります。

※テレビ回線保守費用として、別途月額1,150円/棟（税別）の負担があります。

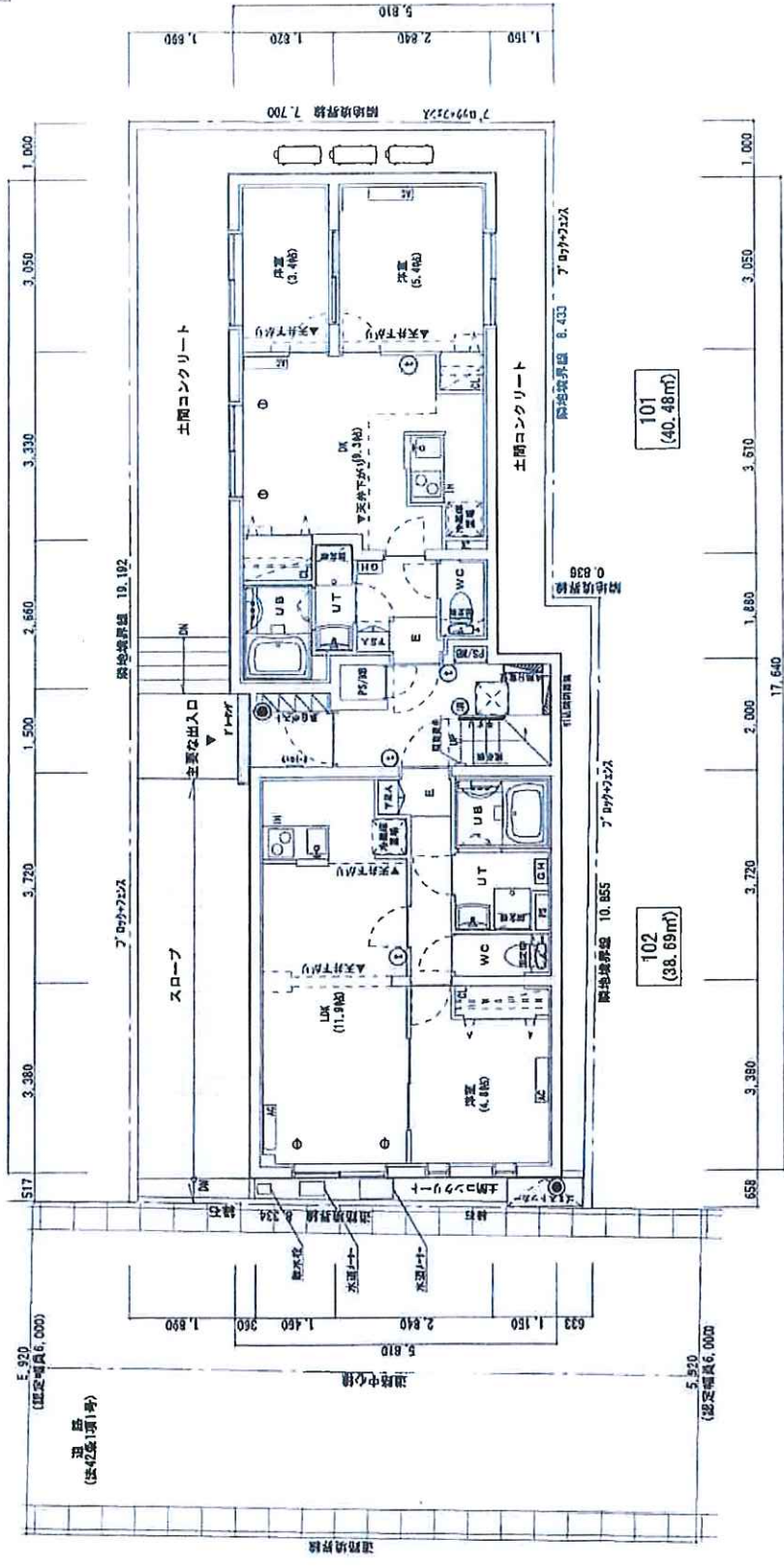
賃料査定協力会社：株式会社前田

m's COMMUNICATION
エムズ・コミュニケーション



参考

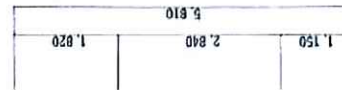
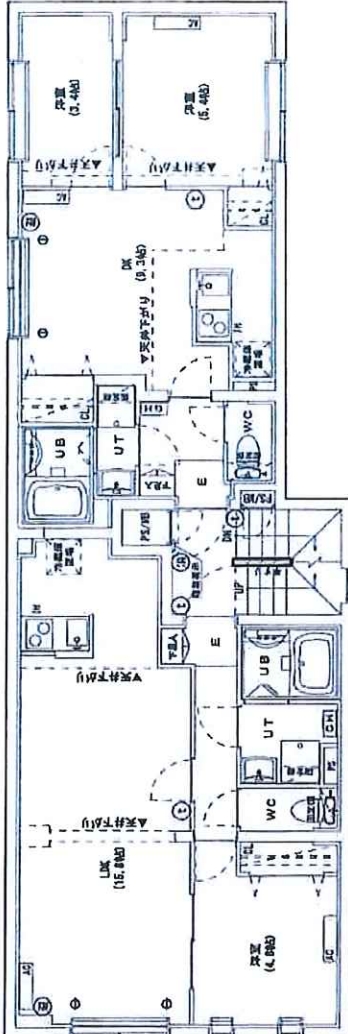
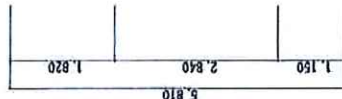
- 凡例
- エアコン
 - AC 外気取換機
 - GH 外気取換機
 - 調理器具 (天板付)
 - ① インターホン
 - ② 排水機
 - ③ 防犯カメラ
 - ④ 監視カメラ





参考

- 凡例
- AC エアコン
 - GH ガス給湯器
 - ① 夏用給水 (夏用給水)
 - ② インターホン
 - ③ 消火器
 - ④ 防犯カメラ
 - ⑤ 避難器具



202
(40.48㎡)

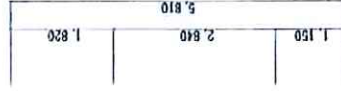
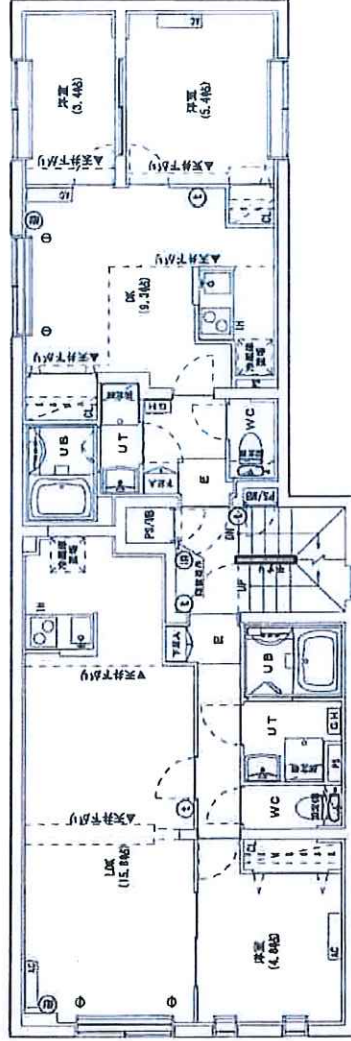
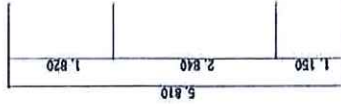
201
(45.02㎡)





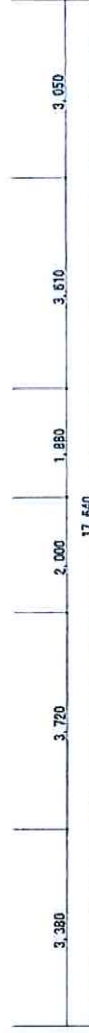
参考

凡例	
AC	エアコン
GH	ガス給湯器
①	夏用冷房 (床下付)
②	インターホン
③	防火扉
④	防犯カメラ
⑤	避難器具



301
(45.02㎡)

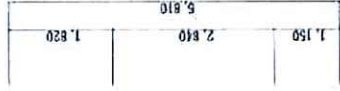
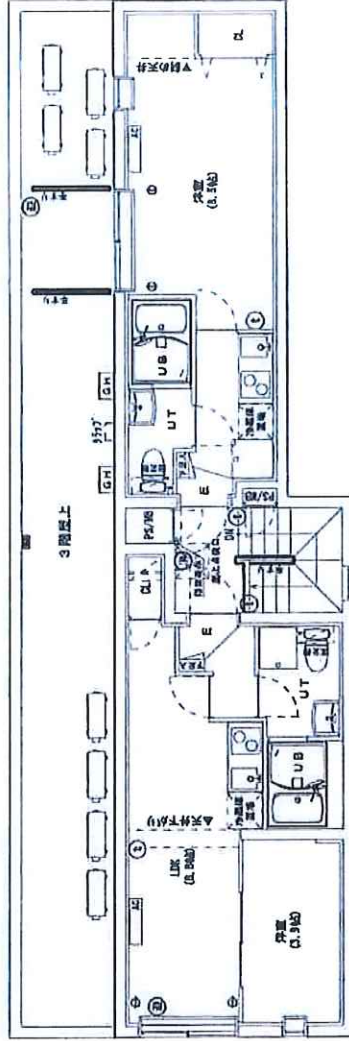
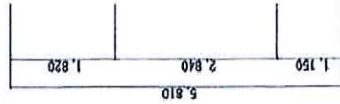
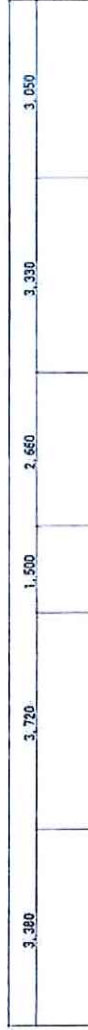
302
(40.48㎡)





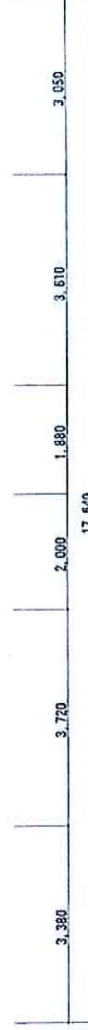
参考

凡例	
△	エアコン
□	外気換気
○	監視カメラ (実測値)
①	インターホン
②	消火器
③	防犯カメラ
④	監視カメラ



401
(29.37㎡)

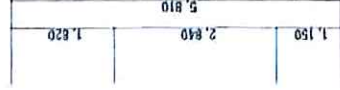
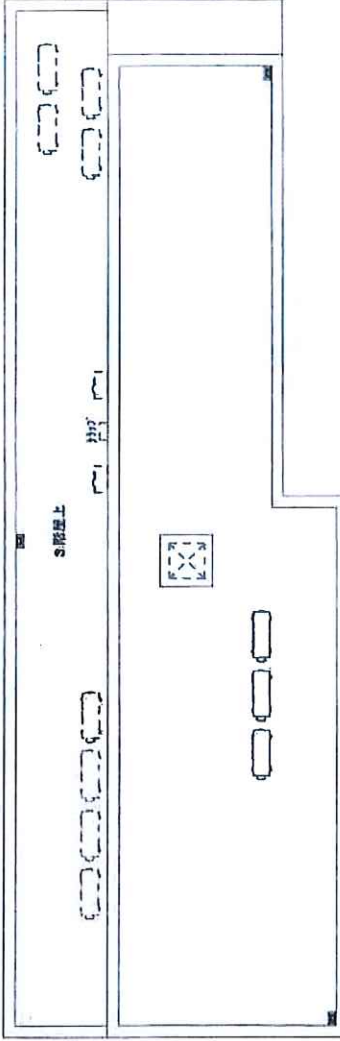
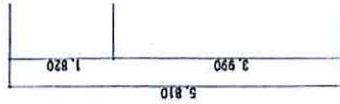
402
(24.02㎡)



参考



17,640



9,100

8,540

17,640

6 图

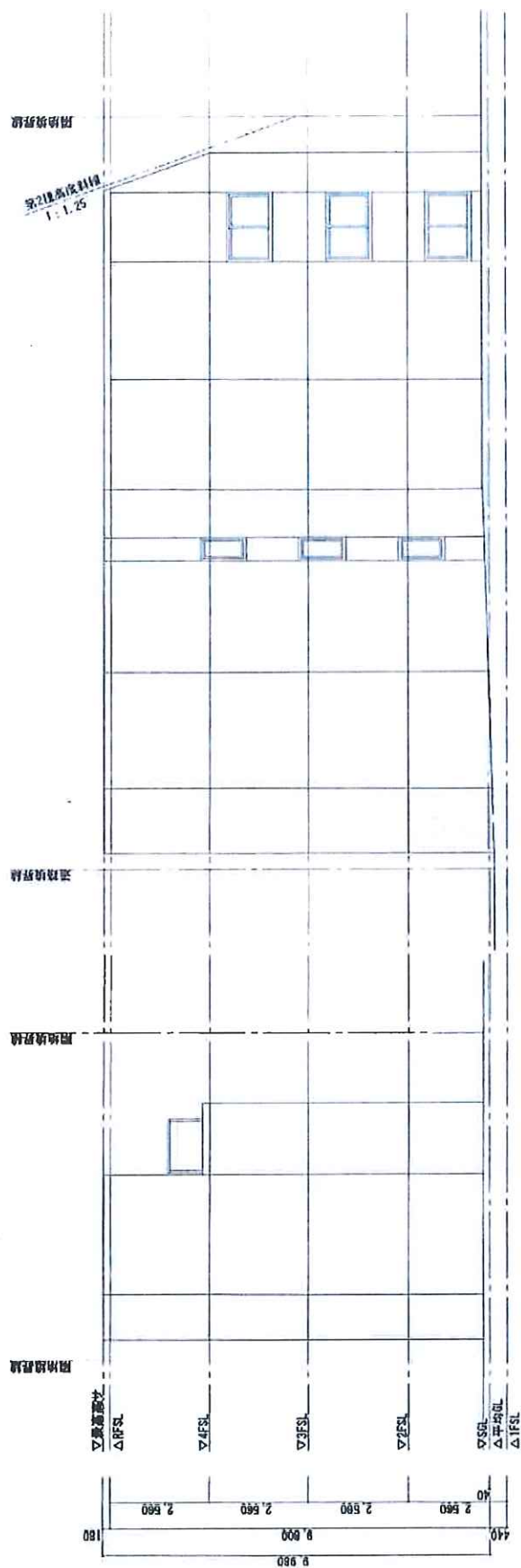
图例

尺规平面图

图例

05

東立西園



凡例

卷八