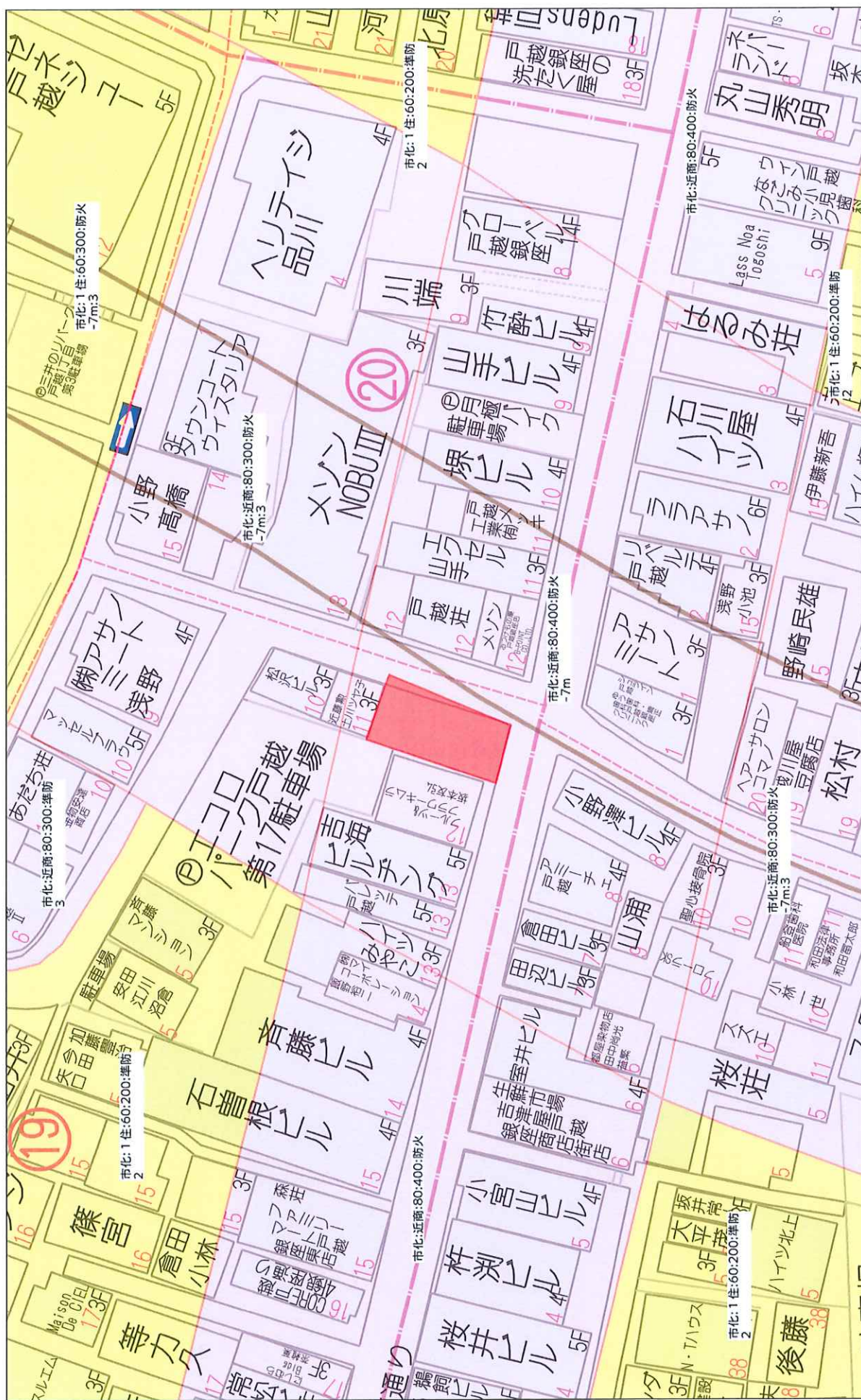
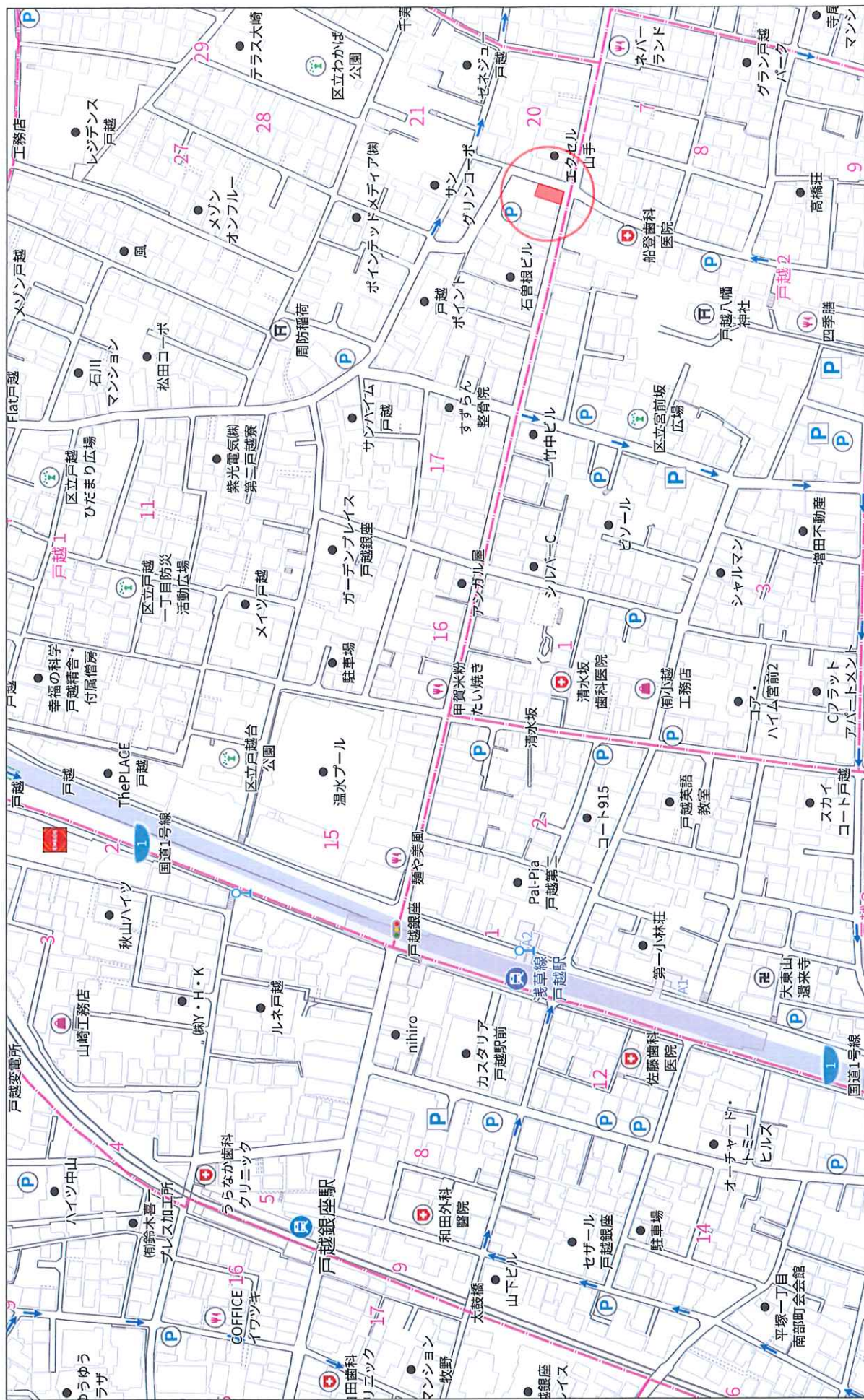
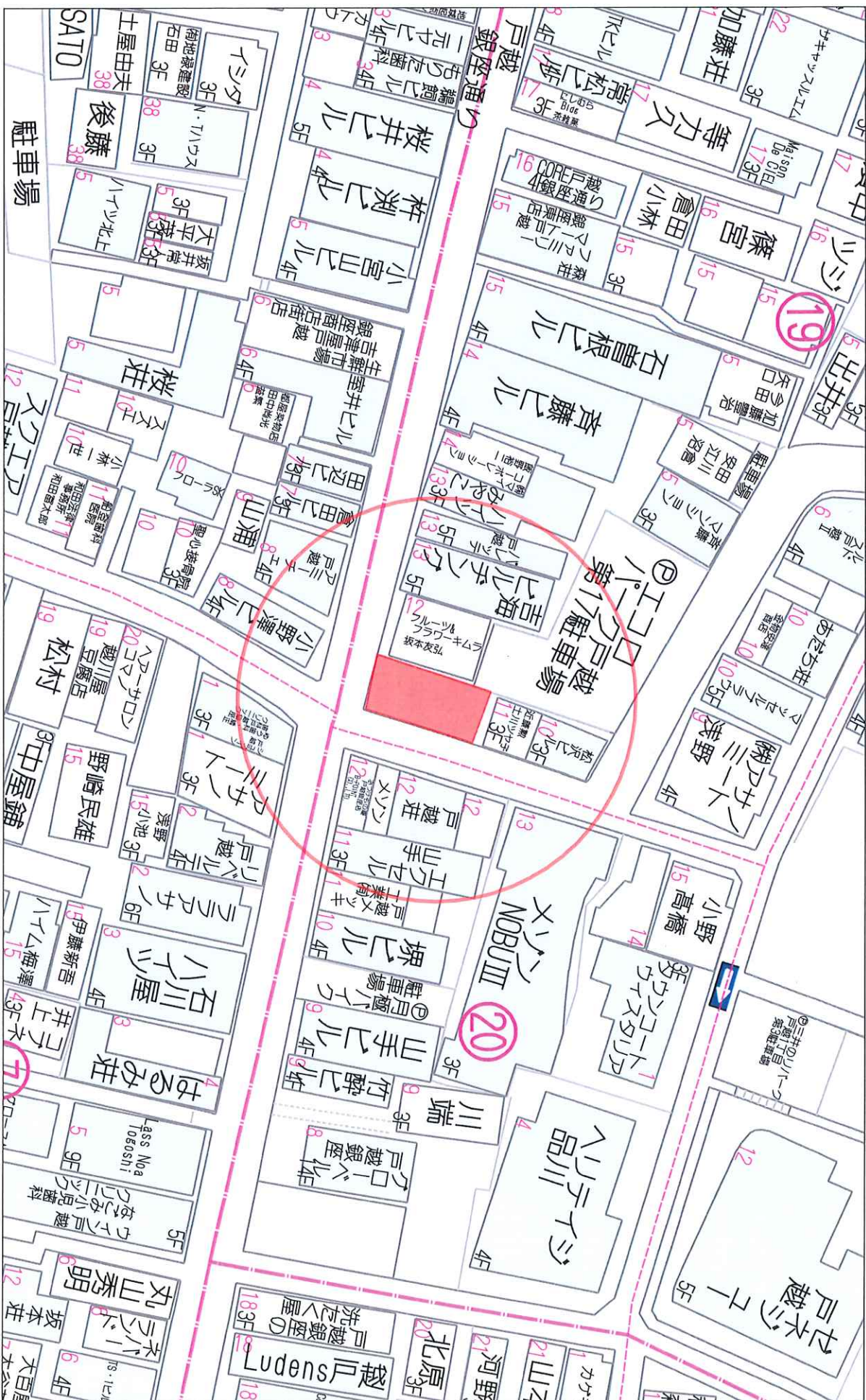


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：lovo Togoshi				
所在地	住居表示	東京都品川区戸越1-19-11			
	地番	東京都品川区戸越1-969-1			
交通	都営浅草線 戸越駅 徒歩6分 / 東急池上線 戸越銀座駅 徒歩8分				
地積	102.64 m ² (31.04 坪) 公簿				
価格	7億8660万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	戸越一丁目地区計画、宅地造成等工事規制区域 等				
道路	南側約7m（公道） / 東側約6m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和08年 2月築	検済	
建物	構造	壁式鉄筋コンクリート造			
	延床面積	379.45 m ² (114.78 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入27,540,000円 月額収入2,295,000円 表面 利回り 3.50% 満室想定					
・総戸数：10戸（一括賃貸中）					
・R8年度固定資産評価額：土地60,847,040円					
・R8年度固定資産税額：年額620,639円 建物未					
※借主：matsuri（民泊＆マンスリー事業）					
契約期間：2026年6月～2031年6月の5年間の定期借家契約					
（3年未満での賃借人からの解約にはペナルティ有り ※約1,100万円）					
賃貸住宅仕様のまま民泊及びマンスリー利用中。退去後は賃貸住宅として利用					
■品川区は住居地域の民泊運営の規制が厳しい為、品川区内の民泊案件としては希少性があります。					
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。







40m

1:648

レントロール

階	部屋 番号	面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料	坪単価
5階	501	33.49	10.13	229,950円	22,700円/坪
5階	502	33.36	10.09	229,050円	22,700円/坪
4階	401	33.49	10.13	229,950円	22,700円/坪
4階	402	33.36	10.09	229,050円	22,700円/坪
3階	301	33.49	10.13	229,950円	22,700円/坪
3階	302	33.36	10.09	229,050円	22,700円/坪
2階	201	33.49	10.13	229,950円	22,700円/坪
2階	202	33.36	10.09	229,050円	22,700円/坪
1階	101	33.49	10.13	229,950円	22,700円/坪
1階	102	33.36	10.09	229,050円	22,700円/坪
合計		334.25	101.11	2,295,000	22,700円/坪

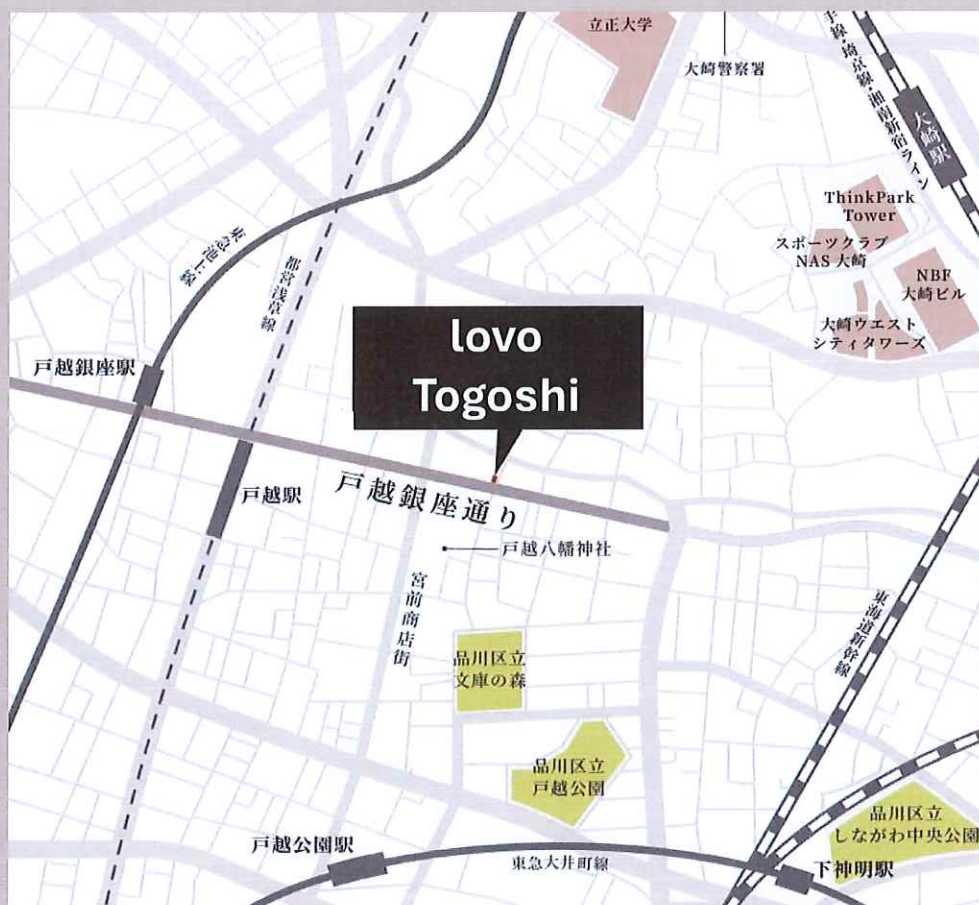
テナント	10部屋一括契約による満室稼働 一括賃貸により安定した稼働率が見込めます。 ※2026年11月14日までフリーレント期間
契約期間	5年間の長期間定期借家契約（2026年6月～2031年6月） 長期の定期借家契約により安定した稼働を見込めるとともに、将来バリューアップが可能です
ペナルティ	3年未満での解約時違約金（5か月分賃料相当額） 3年未満での賃借人からの解約にはペナルティ設定されており、将来のリスクが軽減されます
使用用途	民泊・マンスリー利用 通常賃貸住宅の仕様のまま、民泊・マンスリー利用のため、通常の賃貸住宅へのスムーズに戻せます

エリア / アクセス

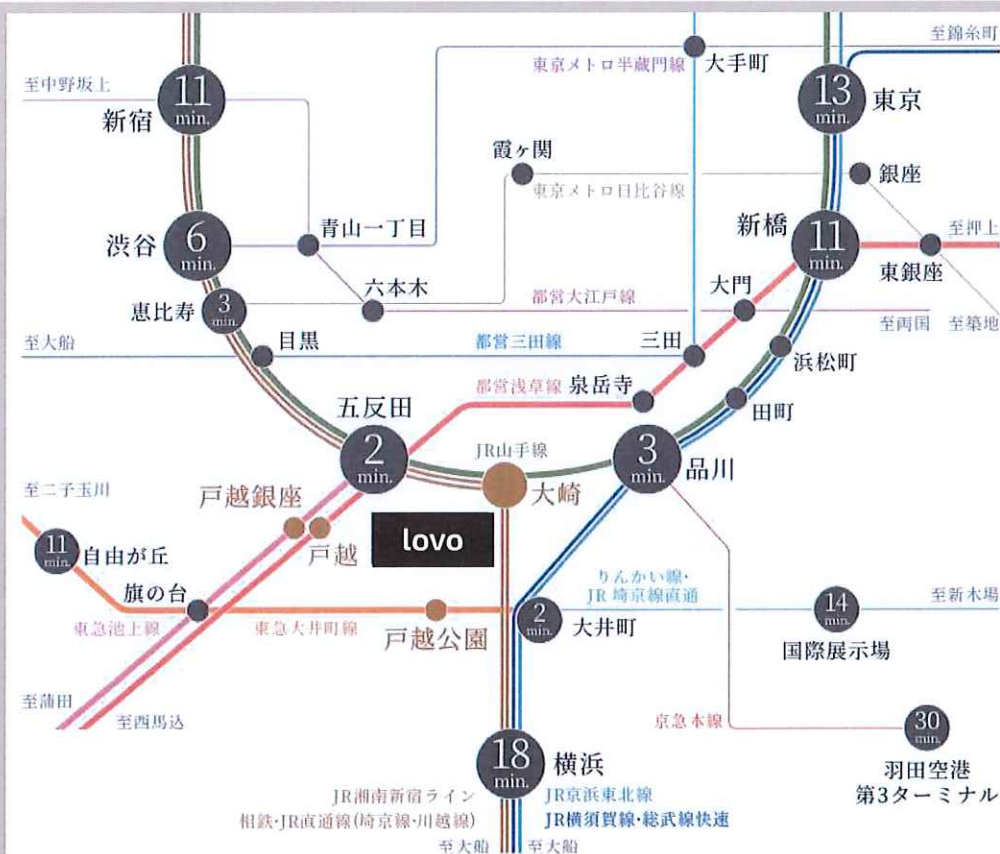
広域map

利用圈内駅

- ・都営浅草線
「戸越駅」
- ・東急池上線
「戸越銀座駅」
- ・東急池上線
「戸越公園駅」
- ・JR山手線
「大崎駅」



戸越銀座商店街に面する立地。戸越駅・戸越銀座駅に加え、戸越公園駅、大崎駅も利用圏内。



都心主要駅
アクセス

利用圏内駅からの
最短所用時間を表示

【対象駅】

- ・都営浅草線
「戸越駅」
- ・東急池上線
「戸越銀座駅」
- ・東急池上線
「戸越公園駅」
- ・JR山手線
「大崎駅」

大崎駅から渋谷駅まで6分、東京駅まで約13分と主要ターミナル駅に好アクセス。
羽田空港や自由が丘エリア、横浜エリアなど、生活圏が大きく広がる交通網を利用可。

01

優位性の高い物件立地

人気のある戸越銀座商店街に面する角地。都営浅草線「戸越」駅他、「戸越銀座」駅・「戸越公園」駅・「大崎」駅など多数の駅が利用圏内にあり、主要ターミナル駅へのアクセスが容易な利便性の高い立地。

02

希少の高い新築案件

2026年2月竣工の新築レジデンス。建築資材が高騰するマーケットにおいて希少性の高い新築レジデンス。法定耐用年数の高い鉄筋コンクリート造でもあり、長期保有型の投資に適した建物。

03

安定感のある収益体制

10部屋一括でのテナントへの定期借家契約による安定稼働状況。短期解約リスクに対しては解約時違約金の設定により長期運用を促すとともに、不測の事態に対して収益安定化させるための仕組みを実装。

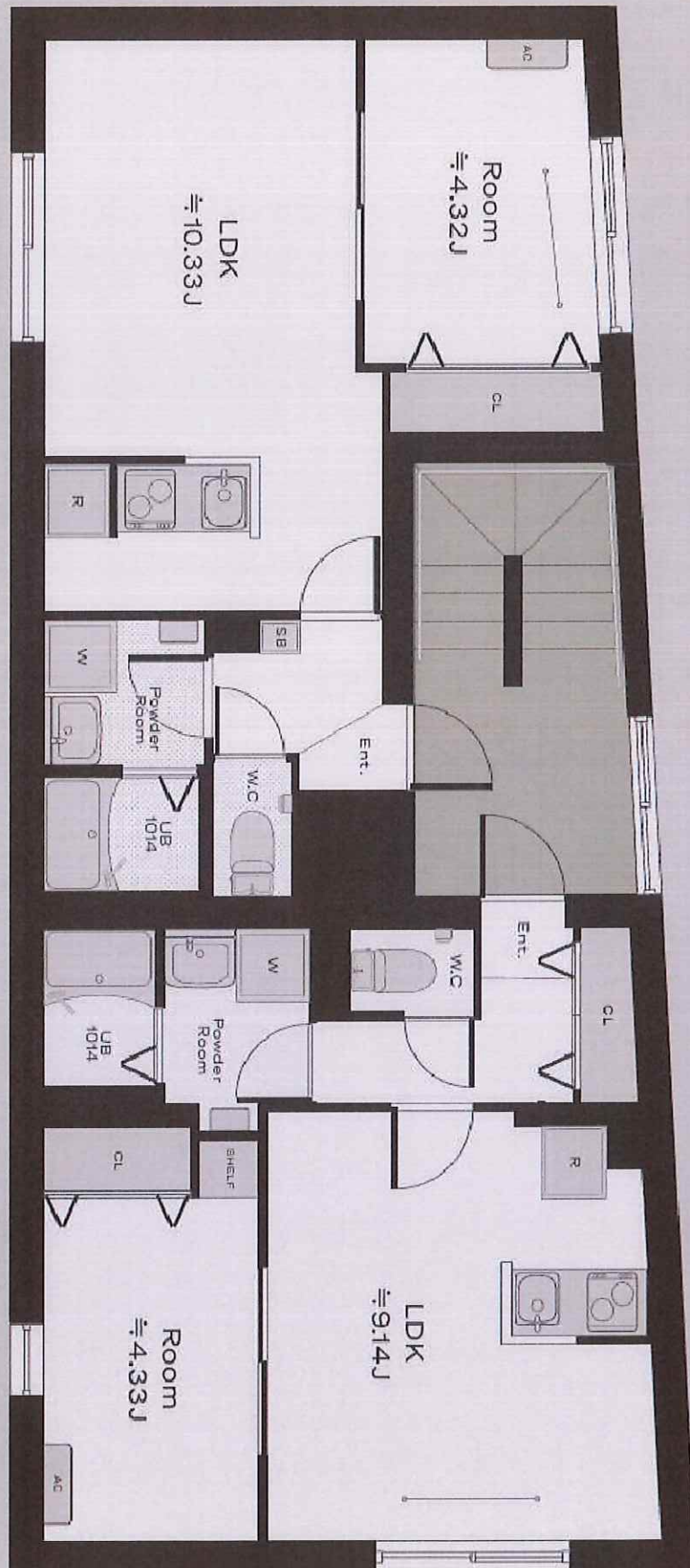
04

高度利用のポテンシャル

法定容積率400%の商業地域（2026年8月時点）
繁華性の高い戸越銀座商店街に面し将来商業への転換も可能なポテンシャルの高い立地。
時代の変化に応じて適正な用途での活用が可能。

基準階平面図

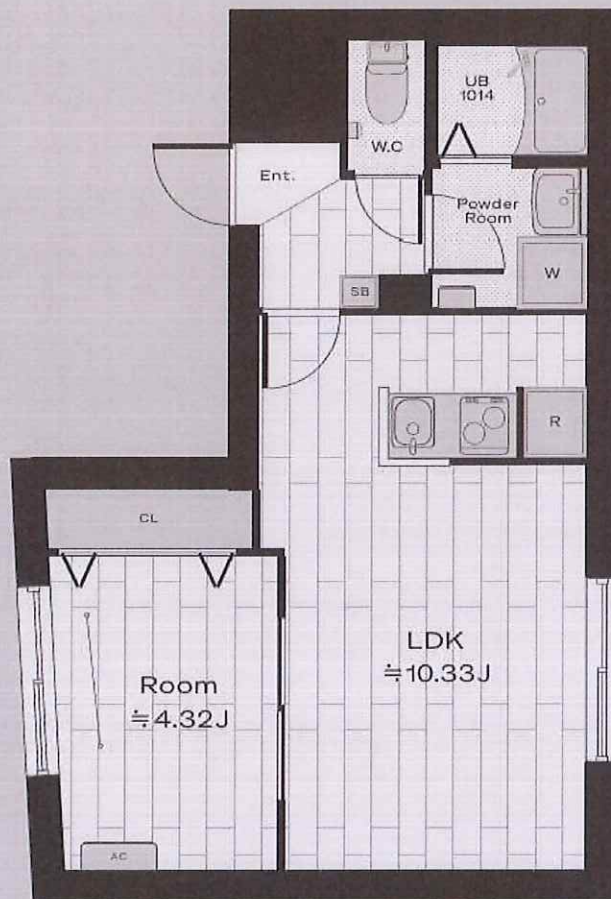
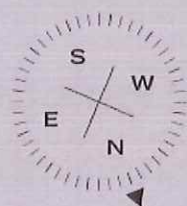
地上5階建て、各フロア2戸の計10戸のコンパクトレジデンス
可能な限りシンプルかつ効率的な設計により、維持コストを軽減
またエレベーターのメンテナンスの心配もなく、安定的な管理を実現



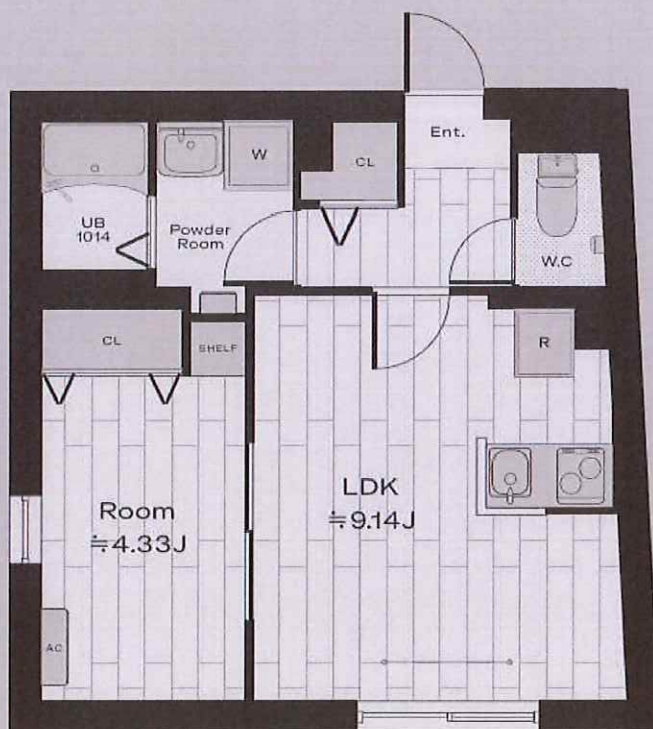
間取り図

1LDKが2パターンあり、どちらも家具配置のしやすいシンプルな部屋の形状
リビングと寝室をそれぞれ独立させた空間構成が可能となり、
二人暮らしのみならず、ワークスペースでの活用など幅広いライフスタイルの
受け入れが可能

ROOM TYPE-A



ROOM TYPE-B



室内イメージ (TYPE-A)

窓を開けると眼下に戸越商店街が広がる。
商店街の賑わいから、人の温もりを感じられる部屋。
少しポップなファニチャー類も似合う、温かさと楽しみに充ちたライフスタイル。



※モデルルーム用家具 賃貸には家具はついておりません

室内イメージ (TYPE-B)

北欧風の家具が似合う、少し大人の余裕を感じられる部屋
戸越銀座商店街の余韻を楽しみつつも、室内に入れば落ち着きを取り戻す。
週末は友人を招いて大人カジュアルランチを満喫。



※モデルルーム用家具 賃貸には家具はついておりません

lovo Togoshi
