

物件概要書

※仲介業者様へのご紹介は、
お控えください。

物 件 名 称	新築賃貸マンション「STANDZ 勝どき」		
引 渡	相談		
価 格	(税抜) 1, 3 5 0, 0 0 0千円 (税込) 1, 3 9 0, 0 0 0千円		
所 在 地	登 記 記 録	東京都中央区勝どき三丁目1 0 0 1 番 1	
	住 居 表 示	東京都中央区勝どき三丁目1 0 番 1 号	
交 通	都営大江戸線「勝どき」駅4分		
土 地	権 利 形 態	所有権	
	地 目	宅地	
	土 地 面 積	登 記 記 録	1 7 0 . 2 0㎡ (5 1 . 4 8坪)
		実 測	1 7 0 . 3 6㎡ (5 1 . 5 3坪)
	道 路	北側 公道 1 0 . 9 m 東側 私道 2 . 7 m (4 2 条 3 項道路)	
建 物	種 別	店舗・共同住宅	
	構 造・規 模	鉄筋コンクリート造 8 階建	
	延 床 面 積	8 3 5 . 9 7㎡ (2 5 2 . 8 8坪)	
	専 有 面 積	6 5 6 . 2 2㎡ (1 9 8 . 5 0坪)	
	総 戸 数	店舗 2 区画 + 住宅 1 3 戸	
	竣 工 年 月	令和7年4月4日	
	検 査 済 証	令和7年4月4日	
	設 計	株式会社アドバンス・シティ・プランニング	
	施 工	相互建設株式会社	
公 法 規 制	都 市 計 画	市街化区域	
	用 途 地 域	第二種住居地域	
	建 蔽・容 積	8 0 % ・ 4 0 0 % (地区計画による容積割増有)	
	その他	勝どき三丁目地区地区計画	
路線価	北側道路：1, 1 8 0 千円／㎡ (令和6年度)		
評価額	土地：1 2 4, 6 8 6, 2 8 0 円 (令和6年度) 建物：未定		
備 考	敷地面積には道路後退面積 2 5 . 2 2 ㎡を含みます。 1 階店舗区画契約済 / 2 階店舗区画募集中 添付の建物図面は着工時のものであり、実際とは異なります。		

< 売 主 >

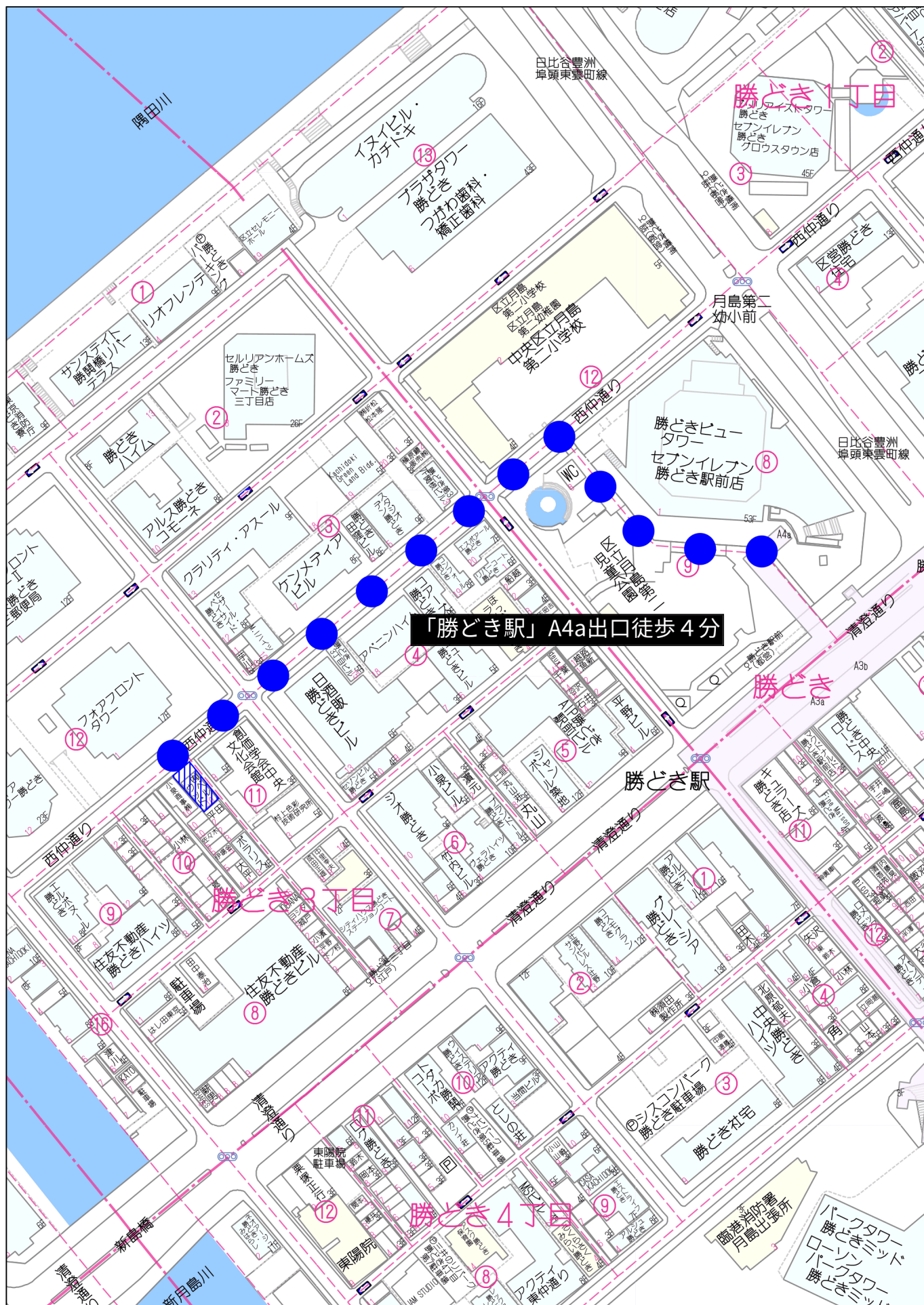
宅地建物取引業免許：国土交通大臣 (2) 第9025号

新都市企画株式会社

東京都千代田区丸の内2丁目4-1 丸の内ビルディング32階

TEL/03-6206-3430 FAX/03-6206-3431

 **新都市企画株式会社**
NEW URBAN PROJECT



80m

1:2000

年額収支明細（満室想定）

年額収支明細（満室想定）

単位：千円

	月額（税抜）	年額（税抜）	年額（税込）	備考
賃料/共益費（住宅）	3,000	36,000	36,000	別紙賃料表参照
賃料/共益費（店舗）	980	11,760	12,936	
収入計 ……A	3,980	47,760	48,936	
PM費	60	716	788	総収入（賃料/共益費）の1.5%
BM費	166	1,992	2,191	見積有（日常清掃・定期清掃・EV保守管理・設備遠隔監視等）
固定資産税・都市計画税	154	1,850	1,850	※1
水光熱費・保険	0	0	0	※2
インターネット利用料	0	0	0	※3
支出計 ……B	380	4,558	4,829	
収支 ……A - B	3,600	43,202	44,107	

<想定条件>

※1 土地：令和6年度の評価額・課税標準額を基に算出しております。建物：都税事務所へのヒアリングを基に算出しております。

令和7年度は1/1時点で建物が完成していないため、令和8年度以降の固定資産税・都市計画税額の想定額を記入しております。

※2 共用部電気代、火災保険・地震保険等は支払額が不明の為、金額不記載としております。

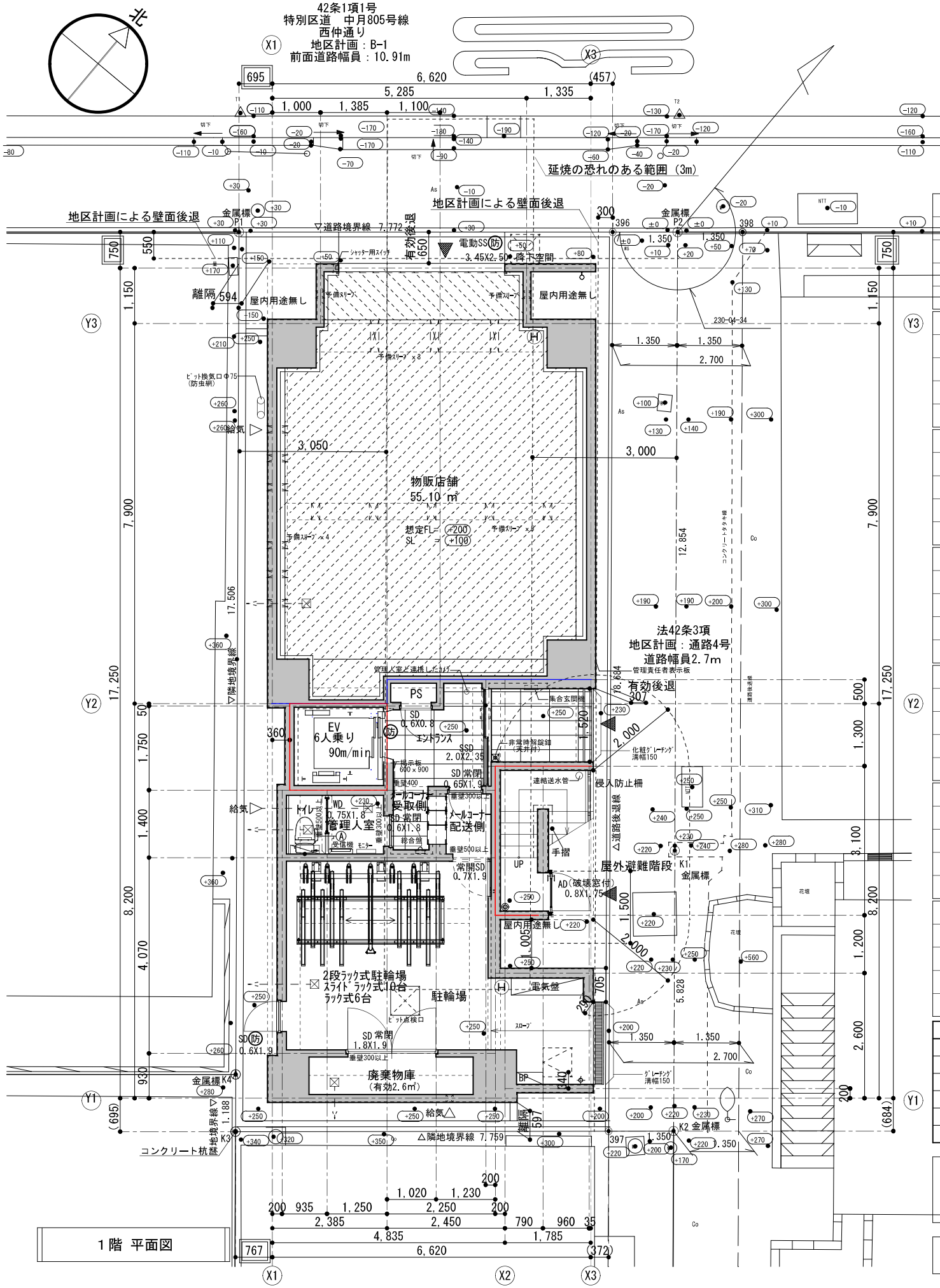
※3 各住戸内に設置したWi-Fi（㈱ファイバークラウド）については、2025年4月1日～2031年3月末までの6年間の利用料を当社にて先払いしております。

(税抜)	
年間収入合計	47,760 千円
年間支出合計	4,558 千円
純収入	43,202 千円

(税込)	
年間収入合計	48,936 千円
年間支出合計	4,829 千円
純収入	44,107 千円

販売価格（税別）	表面利回り	NOI利回り
1,350,000千円	3.54%	3.20%

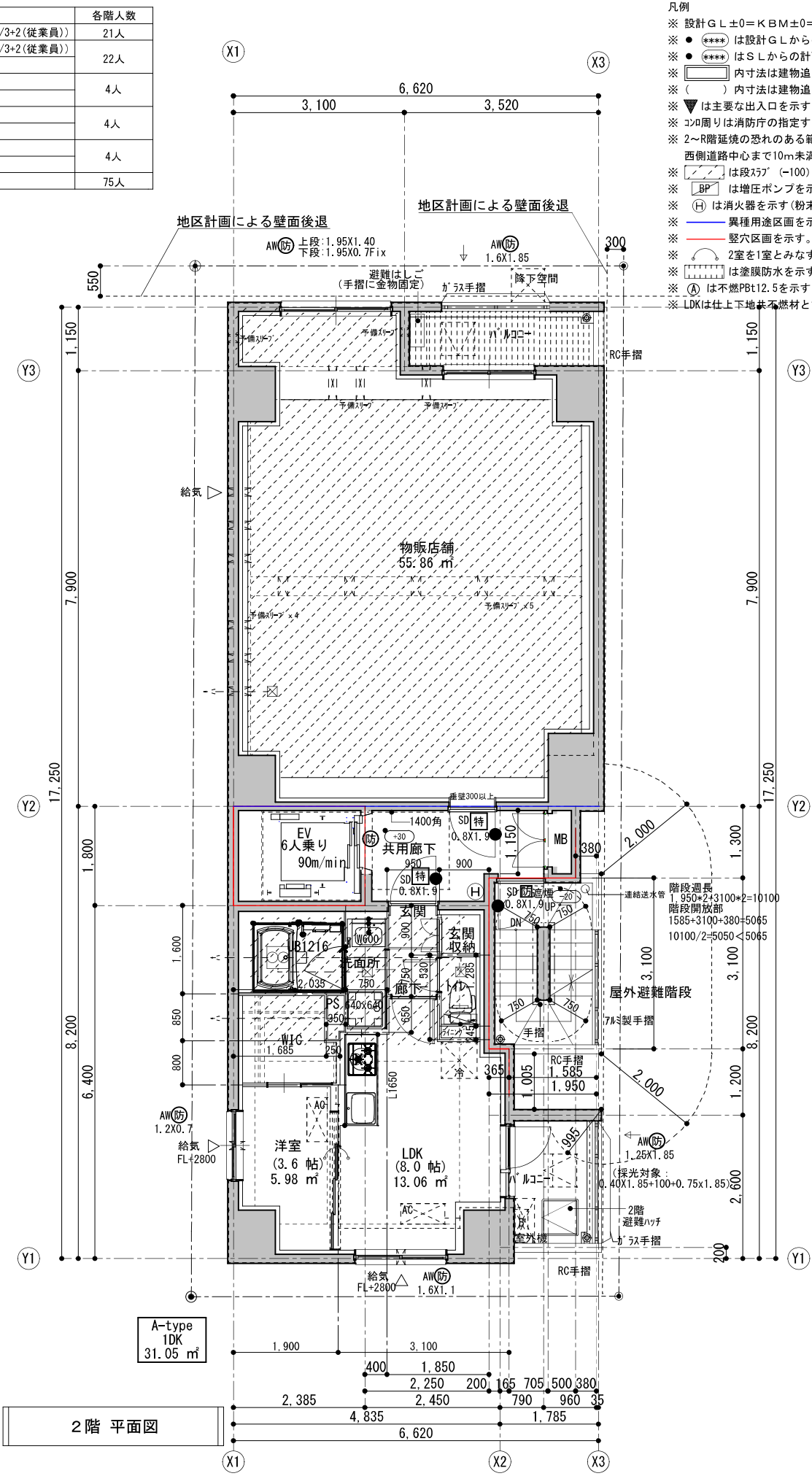
販売価格（税込）	表面利回り	NOI利回り
1,390,000千円	3.52%	3.17%



収容人数算定	各階人数
1F 店舗：21人(55.10/3+2(従業員)) A9イ：1人	21人
2F 店舗：21人(55.86/3+2(従業員)) A9イ：1人	22人
3～5F B9イ：3人 A9イ：1人	4人
6F C9イ：3人 A9イ：1人	4人
7～8F D9イ：3人 A9イ：1人	4人
	75人

1階	室名	物販店舗
	面積	55.10 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(3)
	室名	エントランス
	面積	5.54 m ²
	採光	-
	換気	-
	排煙	令126条の2-1項1号
	室名	管理人室
	面積	1.75 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(4)
	室名	トイレ
	面積	1.30 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(2)
	室名	エレベーター配送側
	面積	1.72 m ²
	採光	-
	換気	-
	排煙	令126条の2-1項1号
	室名	駐輪場
	面積	18.05 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(2)
	室名	廃棄物庫
	面積	4.12 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(2)
	屋外避難階段	
	階数：1～2階	
	構造：RC造	
	有効幅：750mm以上	
	路面：240mm	
	蹴上：198.75mm	
	手摺有。(出寸法100mm以内)	

1階有窓無窓判定	有効な開口部無	∴無窓
1階居室面積	55.10+1.75=56.85	



2階	室名	物販店舗
	面積	55.86 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(3)
	室名	共用廊下 (MB含む)
	面積	6.58 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(1)
	室名	エレベーター配送側
	面積	1.72 m ²
	採光	-
	換気	-
	排煙	令126条の2-1項1号
	室名	駐輪場
	面積	18.05 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(2)
	室名	廃棄物庫
	面積	4.12 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(2)
	屋外避難階段	
	階数：1～2階	
	構造：RC造	
	有効幅：750mm以上	
	路面：240mm	
	蹴上：198.75mm	
	手摺有。(出寸法100mm以内)	

2階有窓無窓判定	有効な開口部<床面積/30	∴無窓
2階居室面積	55.86+19.04=74.90	

- 凡例
- ※ 設計G L ± 0 = K B M ± 0 = 平均G L - 200
 - ※ ● (****) は設計G L からの計画レベルを示す。(1F)
 - ※ ● (****) はS L からの計画レベルを示す。(2F)
 - ※ () 内寸法は建物追出し寸法を示す。
 - ※ () 内寸法は建物追出し寸法 (参考値) を示す。
 - ※ ▼ は主要な出入口を示す。
 - ※ ｺﾝｸﾞは消防庁の指定する有効な不燃材仕様とする。
 - ※ 2～R階延焼の恐れのある範囲は東側隣地境界から
 - ※ 西側道路中心まで10m未満のため、全てが延焼の範囲内
 - ※ 〃は段スラブ (～100) を示す。〃は段スラブ (～200) を示す。
 - ※ BP は増圧ポンプを示す。
 - ※ (H) は消火器を示す (粉末・強化液交互配置)。(B) は給湯器を示す。
 - ※ 異種用途区分を示す。
 - ※ 堅欠区画を示す。
 - ※ 2室を1室とみなす。
 - ※ 〃は塗膜防水を示す。 ※ ↑ は都条例19条開口部を示す。(有効W750XH1200以上)
 - ※ (A) は不燃PBt1.2.5を示す。
 - ※ LDKは仕上下地共に不燃材とする。 ※ EV延焼性能：CAS-1231(1)

2階	室名	物販店舗
	面積	55.86 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(3)
	室名	共用廊下 (MB含む)
	面積	6.58 m ²
	採光	非常照明
	換気	機械換気
	排煙	建告1436-4--(1)

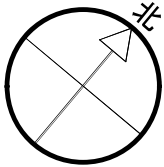
タイプ	A-type
室名	LDK + 洋室
面積	13.06+5.98=19.04m ²
採光	道路に面するもので補正係数1床面で割算50%確保0.40x1.85+0.75x1.85=2.12>1.90
換気	1.6+1.1+0.5=0.881.2+0.7+0.5=0.421.30>0.95
排煙	令126条の2-1項1号

屋外避難階段	
階数：2～3階	
構造：RC造	
有効幅：750mm以上	
路面：240mm	
蹴上：217.33mm	
手摺有。(出寸法100mm以内)	

※路面：内側から300mmの部分で240mm以上

2階有窓無窓判定	有効な開口部<床面積/30	∴無窓
----------	---------------	-----

2階居室面積	55.86+19.04=74.90
--------	-------------------



3～5階 地区計画による壁面後退

室名	共用廊下 (MB含む)
面積	6.58 m ²
採光	-
換気	-
排煙	建告1436-4-ニ(1)
タイプ	B-type
室名	LDK
面積	22.36 m ²
採光	2.59*3 = 7.77 7.77 > 3.19
換気	1.6*1.85*0.5 = 1.48 1.48 > 1.11
排煙	令126条の2-1項1号
タイプ	B-type
室名	洋室1 + 洋室2
面積	10.38+5.54=15.92 m ²
採光	(1.95*1.40+1.95*0.7)*2.9 = 11.87 11.87 > 2.27
換気	1.95*1.35*0.5 = 1.31 1.31 > 0.79
排煙	令126条の2-1項1号

タイプ	A-type
室名	LDK + 洋室
面積	13.06+5.98=19.04m ²
採光	道路に面するので補正係数1 床面で間接501x確保 0.40X1.85+0.75x1.85 =2.12 2.12 > 1.90
換気	1.6*1.1*0.5 = 0.88 1.2*0.7*0.5 = 0.42 1.30 > 0.95
排煙	令126条の2-1項1号

屋外避難階段
階数：3～4階
構造：RC造
有効幅：750mm以上
路面：240mm
蹴上：204.28mm
手摺有。（出寸法100mm以内）

屋外避難階段
階数：4～5階
構造：RC造
有効幅：750mm以上
路面：240mm
蹴上：200.71mm
手摺有。（出寸法100mm以内）

※路面：内側から300mmの部分で240mm以上

3～5階 居室面積
22.36+15.92+19.04=57.32

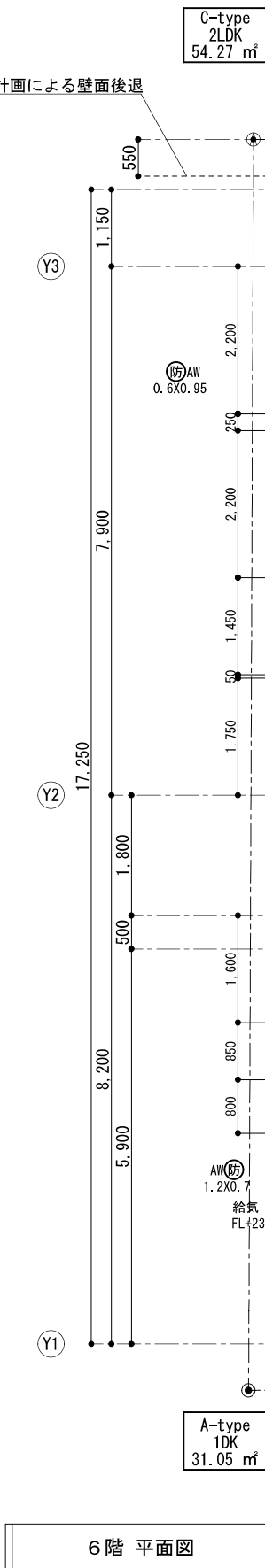
3～5階 平面図



地区計画による壁面後退

階段過長
1.950+2+3100+2=10100
階段開放部
1585+3100+380=5065
10100/2=5050<5065

地区計画による壁面後退

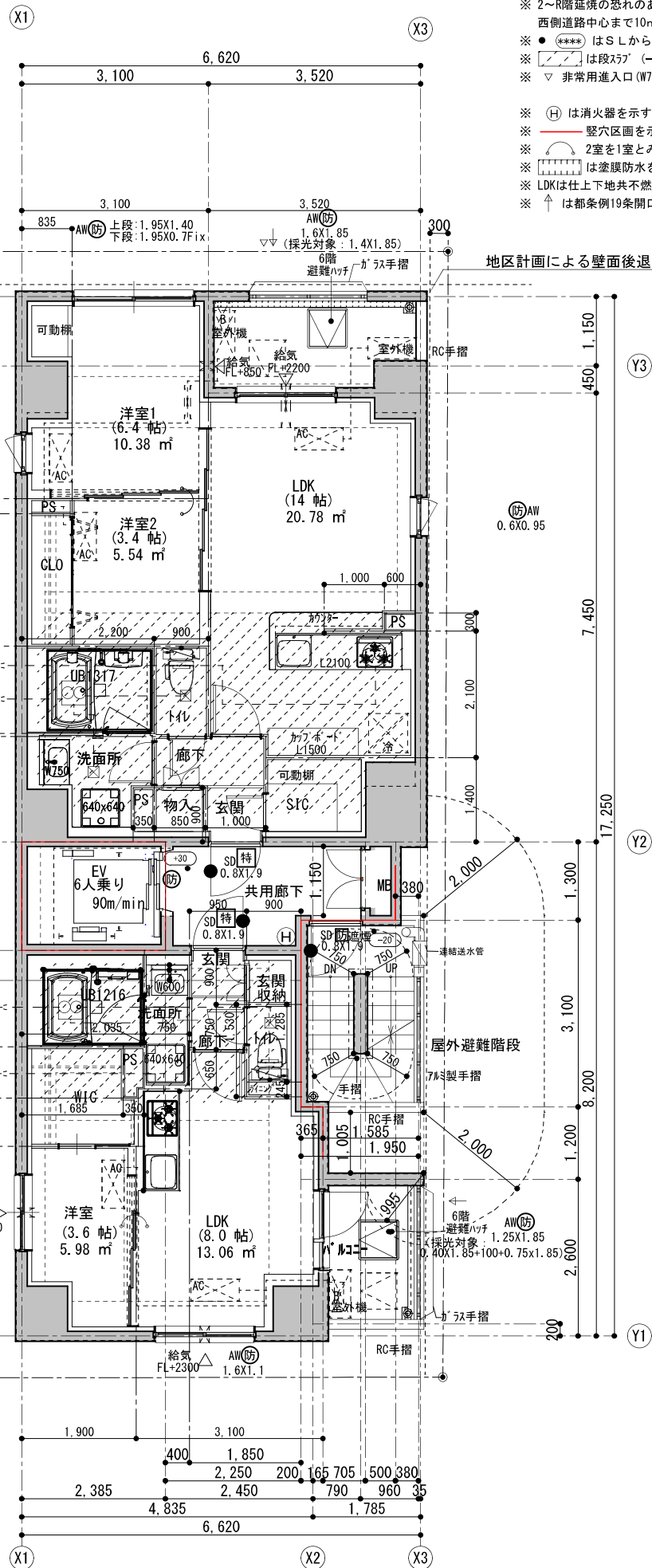


6階 平面図

地区計画による壁面後退

A-type
1DK
31.05 m²

階段過長
1.950+2+3100+2=10100
階段開放部
1585+3100+380=5065
10100/2=5050<5065



地区計画による壁面後退

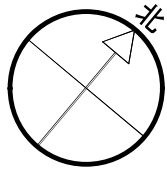
- 凡例
- ※ コの周りは消防庁の指定する有効な不燃材仕様とする。
 - ※ 2～R階延焼の恐れのある範囲は東側隣地境界から
西側道路中心まで10m未満のため、全てが延焼51%の範囲内
 - ※ ● (****) はS Lからの計画レベルを示す。
 - ※ 〓 は段スラブ (-100) を示す。
 - ※ ▽ 非常用進入口 (W750 x H1200) を示す。
 - ※ (H) は消火器を示す (粉末・強化液交互配置)。(B) は給湯器を示す。
 - ※ 〓 壁穴区画を示す。
 - ※ 〓 2室を1室とみなす。
 - ※ 〓 は塗膜防水を示す。
 - ※ LDKは仕上下地共不燃材とする。
 - ※ ↑ は都条例19条開口部を示す。(有効W750XH1200以上)

室名	共用廊下 (MB含む)
面積	6.58 m ²
採光	-
換気	-
排煙	建告1436-4-ニ(1)
タイプ	C-type
室名	LDK
面積	20.78 m ²
採光	2.59*3 = 7.77 7.77 > 2.96
換気	1.6*1.85*0.5 = 1.48 1.48 > 1.11
排煙	令126条の2-1項1号
タイプ	C-type
室名	洋室1 + 洋室2
面積	10.38+5.54=15.92 m ²
採光	(1.95*1.40+1.95*0.7)*2.9 = 11.87 11.87 > 2.27
換気	1.95*1.35*0.5 = 1.31 1.31 > 0.79
排煙	令126条の2-1項1号

タイプ	A-type
室名	LDK + 洋室
面積	13.06+5.98=19.04m ²
採光	道路に面するので補正係数1 床面で間接501x確保 0.40X1.85+0.75x1.85 =2.12 2.12 > 1.90
換気	1.6*1.1*0.5 = 0.88 1.2*0.7*0.5 = 0.42 1.30 > 0.95
排煙	令126条の2-1項1号

屋外避難階段
階数：6～7階
構造：RC造
有効幅：750mm以上
路面：240mm
蹴上：200.71mm
手摺有。（出寸法100mm以内）

6階 居室面積
20.78+15.92+19.04=55.74



7～8階 地区計画による壁面後退

室名	共用廊下 (MB含む)
面積	6.58 m ²
採光	-
換気	-
排煙	建告1436-4-2-1(1)
タイプ	D-type
室名	LDK
面積	20.78 m ²
採光	2.59×3 = 7.77 7.77 > 2.96
換気	1.6×1.85×0.5 = 1.48 1.48 > 1.11
排煙	令126条の2-1項1号
タイプ	D-type
室名	洋室1 + 洋室2
面積	9.15+5.54=14.69 m ²
採光	(1.95×1.40+1.95×0.7)×2.9 = 11.87 11.87 > 2.27
換気	1.95×1.35×0.5 = 1.36 1.31 > 0.73
排煙	令126条の2-1項1号

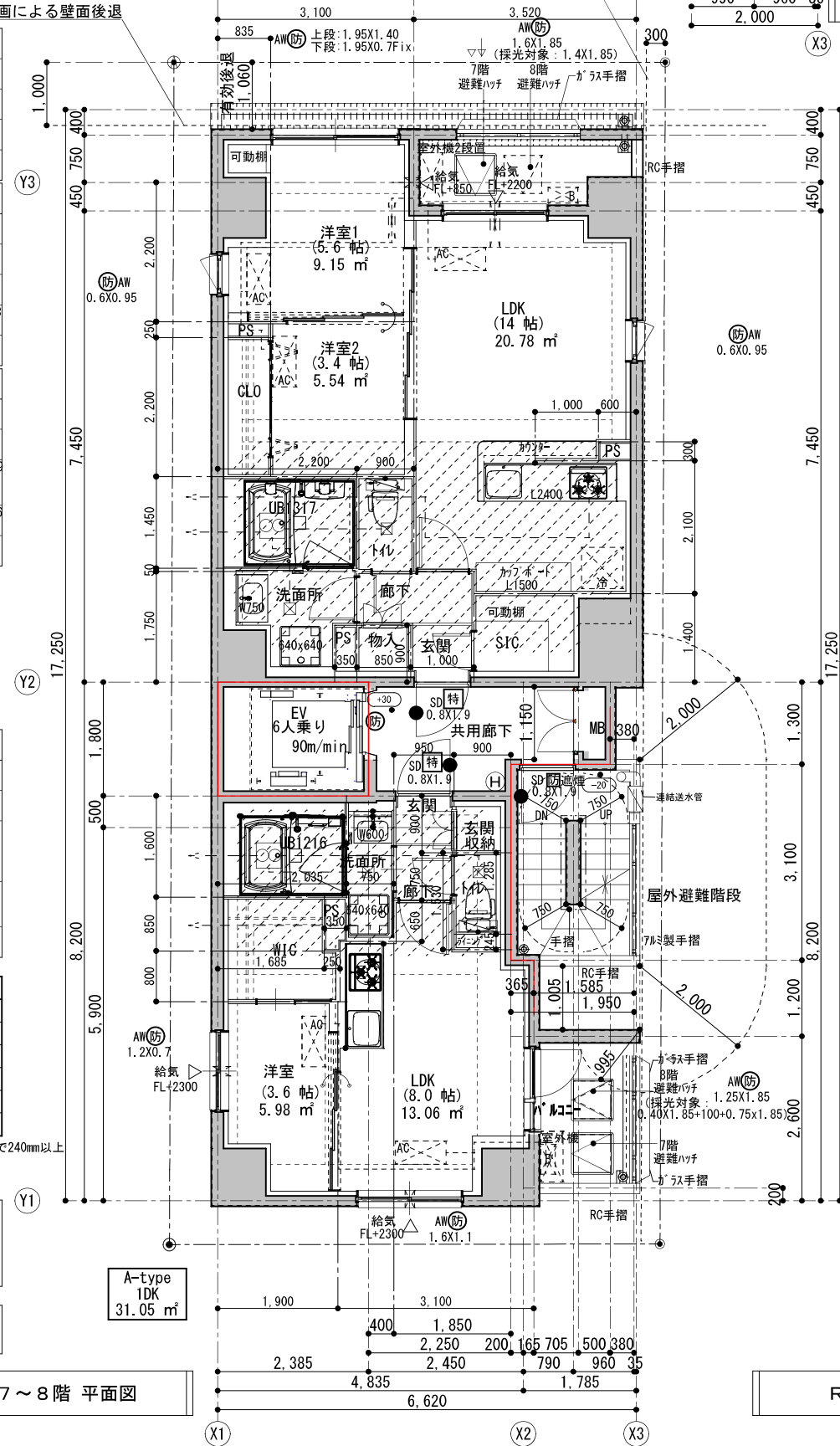
タイプ	A-type
室名	LDK + 洋室
面積	13.06+5.98=19.04m ²
採光	道路に面するので補正係数1 床面で高度501mm確保 0.40×1.85×0.75×1.85 =2.12 2.12 > 1.90
換気	1.6×1.1×0.5 = 0.88 1.2×0.7×0.5 = 0.42 1.30 > 0.95
排煙	令126条の2-1項1号

屋外避難階段
階数：7～8階
構造：RC造
有効幅：750mm以上
踏面：240mm
蹴上：200.71mm
手摺有。（出寸法100mm以内）

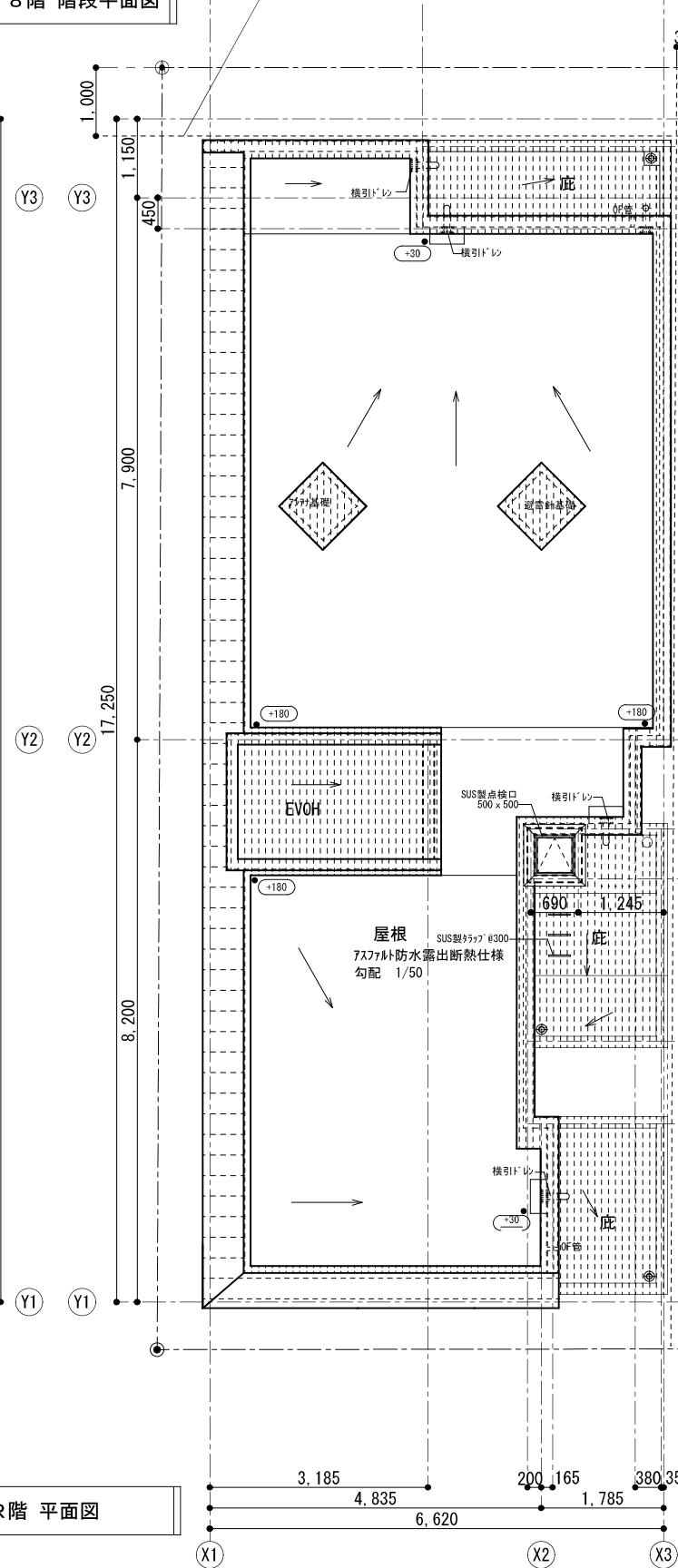
7～8階 有窓無窓判定
有効な開口部<床面積/30
∴無窓

7～8階 居室面積
20.78+14.69+19.04=54.51

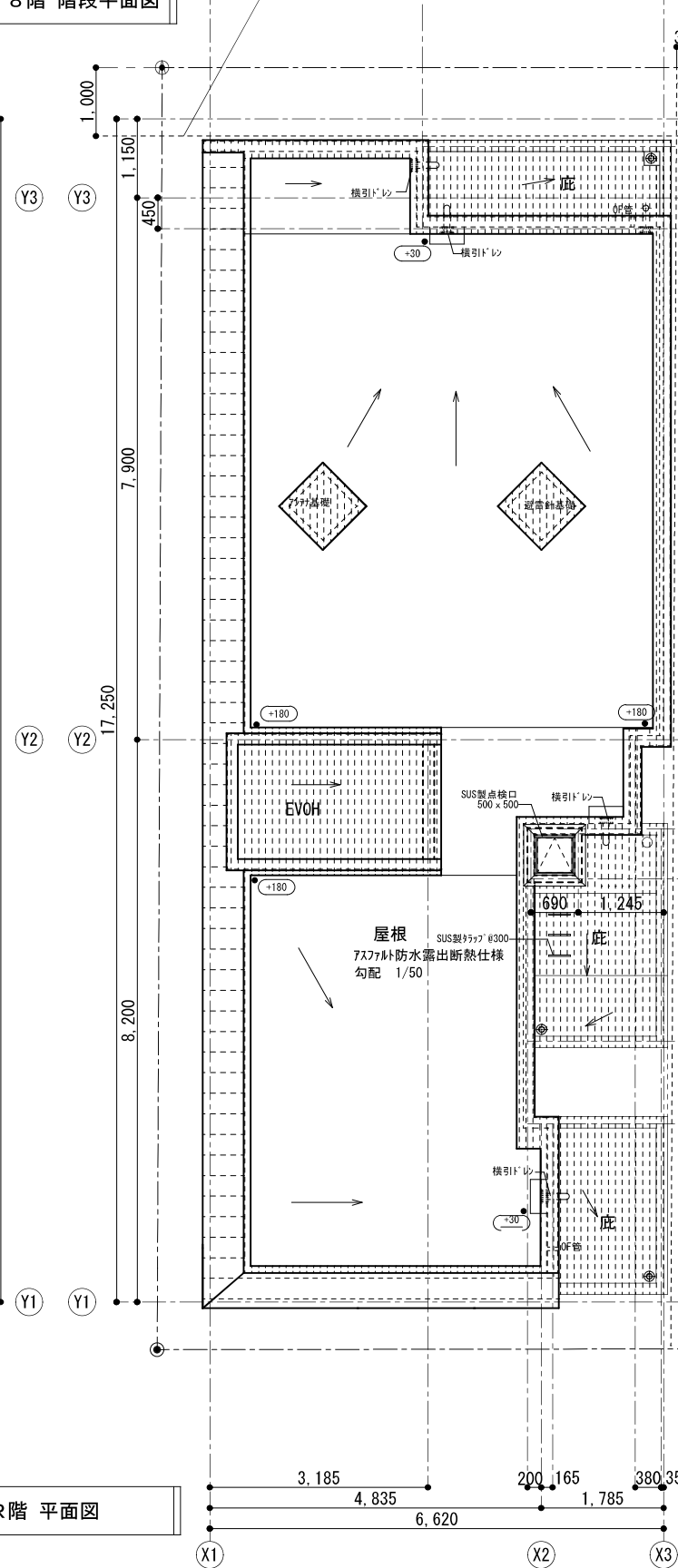
7～8階 平面図



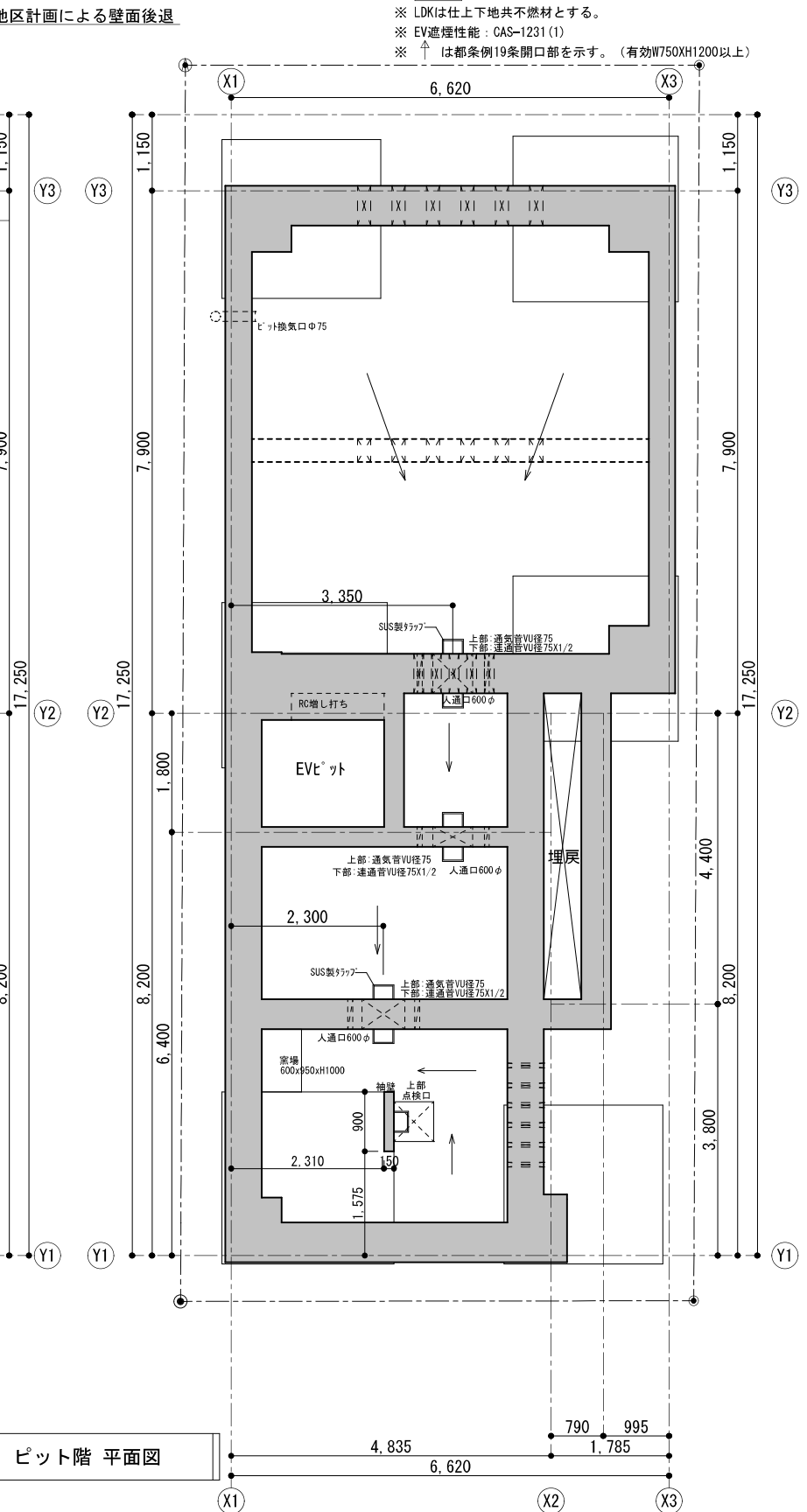
8階 階段平面図



R階 平面図



ピット階 平面図



- 凡例
- ※ コロコロは消防庁の指定する有効な不燃材仕様とする。
 - ※ 2～R階延焼の恐れのある範囲は東側隣地境界から西側道路中心まで10m未満のため、全てが延焼ラインの範囲内
 - ※ は段スラブ (-100) を示す。
 - ※ はS.L.からの計画レベルを示す。
 - ※ 非常用進入口 (W750 x H1200) を示す。
 - ※ は消火器を示す (粉末・強化液交互配置)。
 - ※ は給湯器を示す。
 - ※ 堅穴区画を示す。
 - ※ 2室を1室とみなす。
 - ※ は塗膜防水を示す。
 - ※ は727防水を示す。
 - ※ LDKは仕上り地共不燃材とする。
 - ※ EV遮煙性能：CAS-1231 (1)
 - ※ は都条例19条開口部を示す。（有効W750XH1200以上）

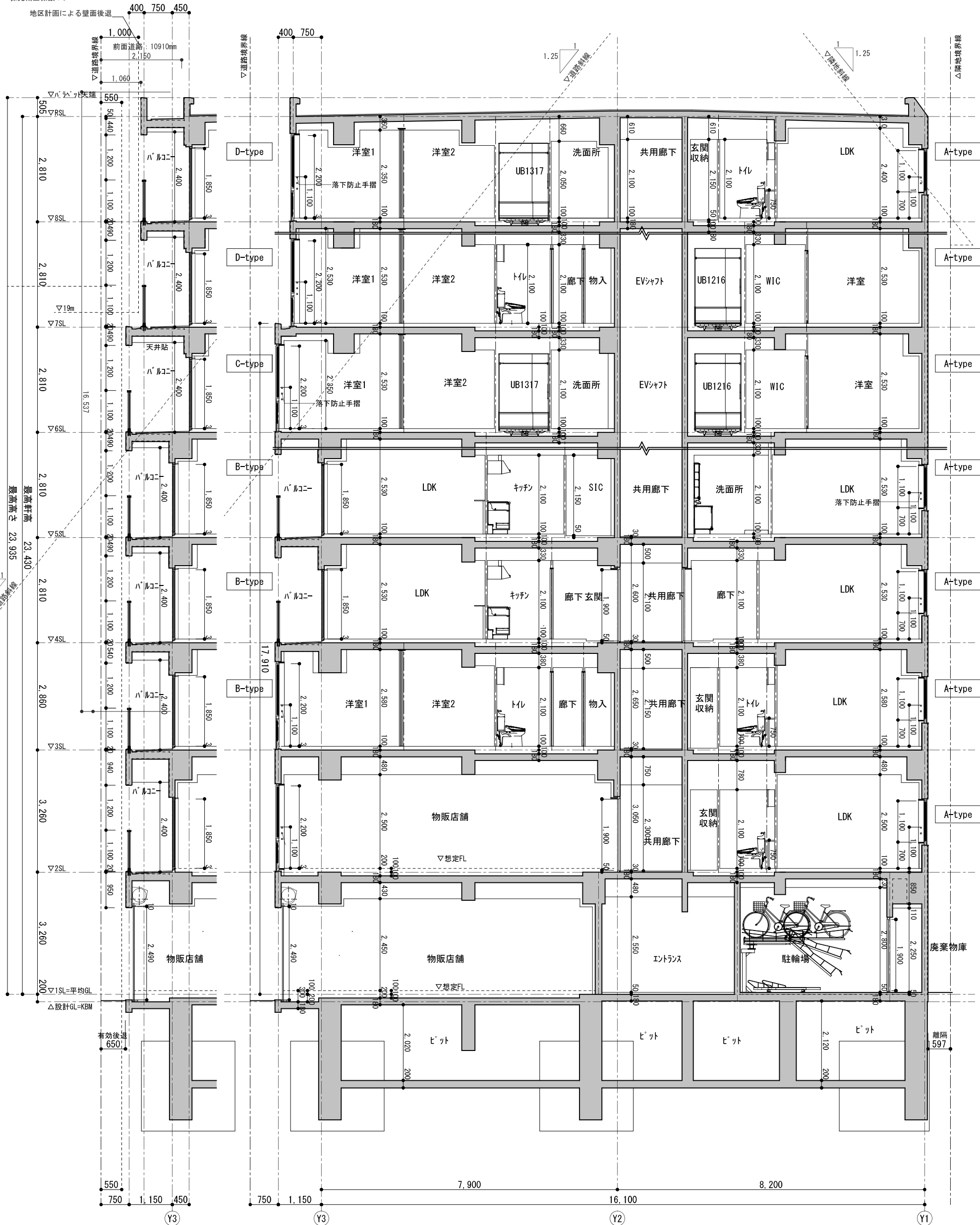


外部仕上表		
A	多意匠装飾仕上塗材	
B	吹付タイル	
C	打継目地	
D	ペントキャップ（深型）（耐塩害用）	
E	縦樋：カーVP管	
F	館名板：SUS切文字	
G	給湯器	
H	連結送水管	
I	屋上点検口	
J	ガラス手摺	
K	アルミ手摺	
L	侵入防止柵	
M	SUS製タラップ	
▼	伸縮目地（@3000内外）	
▽	代替進入口 750X1200以上	



採光補正係数
(10910+1060)/16667*6-1.4=2.90
(10910+2150)/16667*6-1.4=3.30
採光補正係数: 3

地区計画による壁面後退



※道路斜線: 法第68条の5の5第2項適用による。
※隣地斜線: 天空率による。

A 断面図



管理建築士 神田健司
1級建築士 大臣登録 第142363号

1級建築士 大臣登録 第142363号

縮尺

工事名称

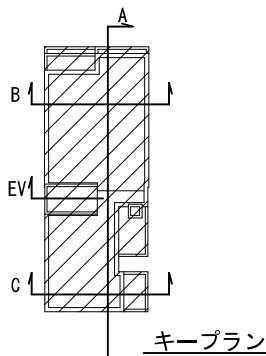
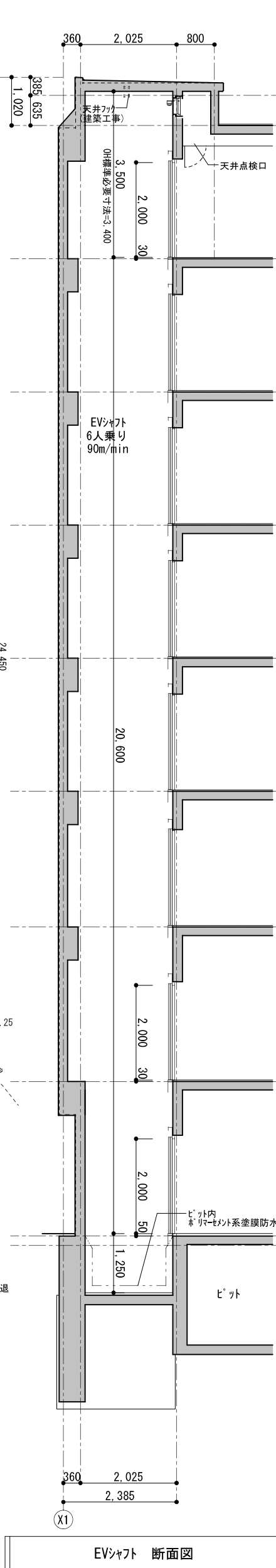
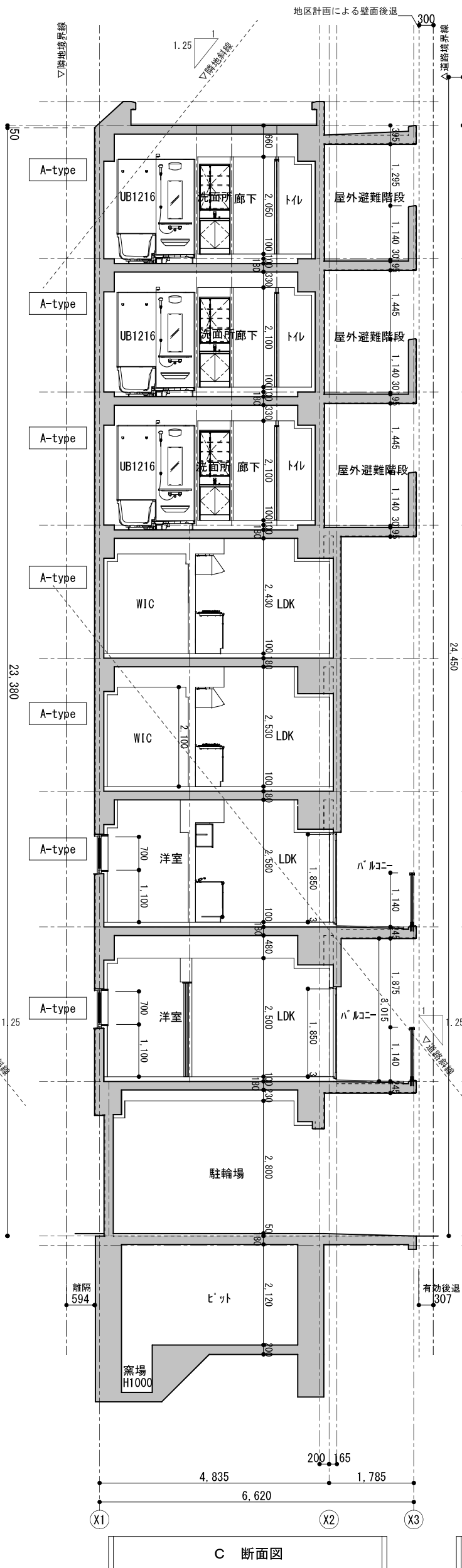
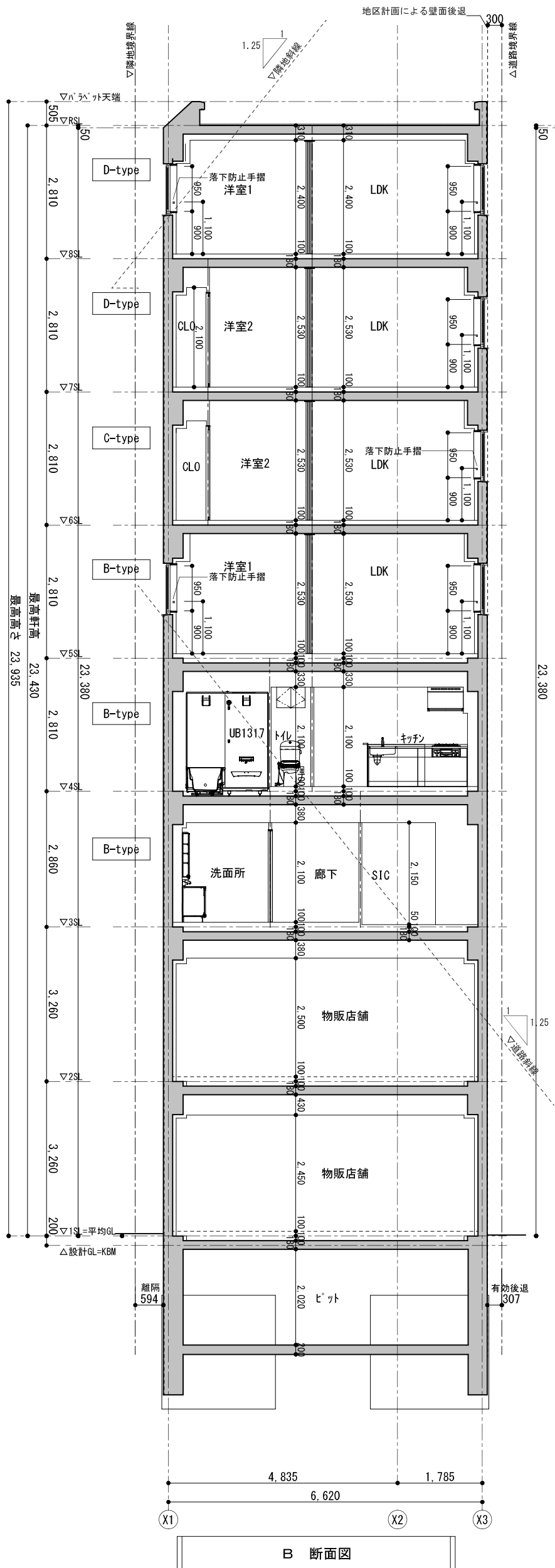
（仮称）中央区勝どぎ3丁目計画 新築工事

图面名称	图例	说明
1. 道路		表示道路中心线
2. 河流		表示河流中心线
3. 沟渠		表示沟渠中心线
4. 田埂		表示田埂中心线
5. 房屋		表示房屋轮廓
6. 围墙		表示围墙轮廓
7. 篱笆		表示篱笆轮廓
8. 水井		表示水井位置
9. 坟墓		表示坟墓位置
10. 桥梁		表示桥梁位置
11. 涵洞		表示涵洞位置
12. 电杆		表示电杆位置
13. 电线		表示电线走向
14. 电话线		表示电话线走向
15. 有线电视		表示有线电视走向
16. 光缆		表示光缆走向
17. 地下管道		表示地下管道走向
18. 地下电缆		表示地下电缆走向
19. 地下光缆		表示地下光缆走向
20. 地下水管		表示地下水管走向
21. 地下污水管		表示地下污水管走向
22. 地下雨水管		表示地下雨水管走向
23. 地下燃气		表示地下燃气走向
24. 地下热力		表示地下热力走向
25. 地下通信		表示地下通信走向
26. 地下电力		表示地下电力走向
27. 地下给水		表示地下给水走向
28. 地下排水		表示地下排水走向
29. 地下供热		表示地下供热走向
30. 地下制冷		表示地下制冷走向
31. 地下供气		表示地下供气走向
32. 地下供热		表示地下供热走向
33. 地下制冷		表示地下制冷走向
34. 地下供气		表示地下供气走向
35. 地下排水		表示地下排水走向
36. 地下给水		表示地下给水走向
37. 地下热力		表示地下热力走向
38. 地下通信		表示地下通信走向
39. 地下电力		表示地下电力走向
40. 地下供水		表示地下供水走向
41. 地下排水		表示地下排水走向
42. 地下供热		表示地下供热走向
43. 地下制冷		表示地下制冷走向
44. 地下供气		表示地下供气走向
45. 地下排水		表示地下排水走向
46. 地下给水		表示地下给水走向
47. 地下热力		表示地下热力走向
48. 地下通信		表示地下通信走向
49. 地下电力		表示地下电力走向
50. 地下供水		表示地下供水走向
51. 地下排水		表示地下排水走向
52. 地下供热		表示地下供热走向
53. 地下制冷		表示地下制冷走向
54. 地下供气		表示地下供气走向
55. 地下排水		表示地下排水走向
56. 地下给水		表示地下给水走向
57. 地下热力		表示地下热力走向
58. 地下通信		表示地下通信走向
59. 地下电力		表示地下电力走向
60. 地下供水		表示地下供水走向
61. 地下排水		表示地下排水走向
62. 地下供热		表示地下供热走向
63. 地下制冷		表示地下制冷走向
64. 地下供气		表示地下供气走向
65. 地下排水		表示地下排水走向
66. 地下给水		表示地下给水走向
67. 地下热力		表示地下热力走向
68. 地下通信		表示地下通信走向
69. 地下电力		表示地下电力走向
70. 地下供水		表示地下供水走向
71. 地下排水		表示地下排水走向
72. 地下供热		表示地下供热走向
73. 地下制冷		表示地下制冷走向
74. 地下供气		表示地下供气走向
75. 地下排水		表示地下排水走向
76. 地下给水		表示地下给水走向
77. 地下热力		表示地下热力走向
78. 地下通信		表示地下通信走向
79. 地下电力		表示地下电力走向
80. 地下供水		表示地下供水走向
81. 地下排水		表示地下排水走向
82. 地下供热		表示地下供热走向
83. 地下制冷		表示地下制冷走向
84. 地下供气		表示地下供气走向
85. 地下排水		表示地下排水走向
86. 地下给水		表示地下给水走向
87. 地下热力		表示地下热力走向
88. 地下通信		表示地下通信走向
89. 地下电力		表示地下电力走向
90. 地下供水		表示地下供水走向
91. 地下排水		表示地下排水走向
92. 地下供热		表示地下供热走向
93. 地下制冷		表示地下制冷走向
94. 地下供气		表示地下供气走向
95. 地下排水		表示地下排水走向
96. 地下给水		表示地下给水走向

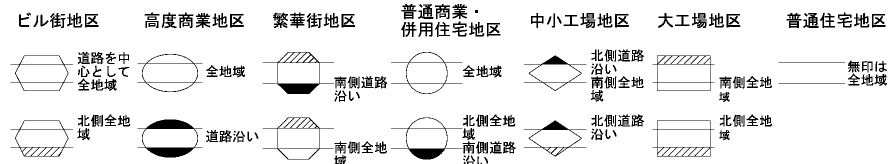
断面図 (2)

咭

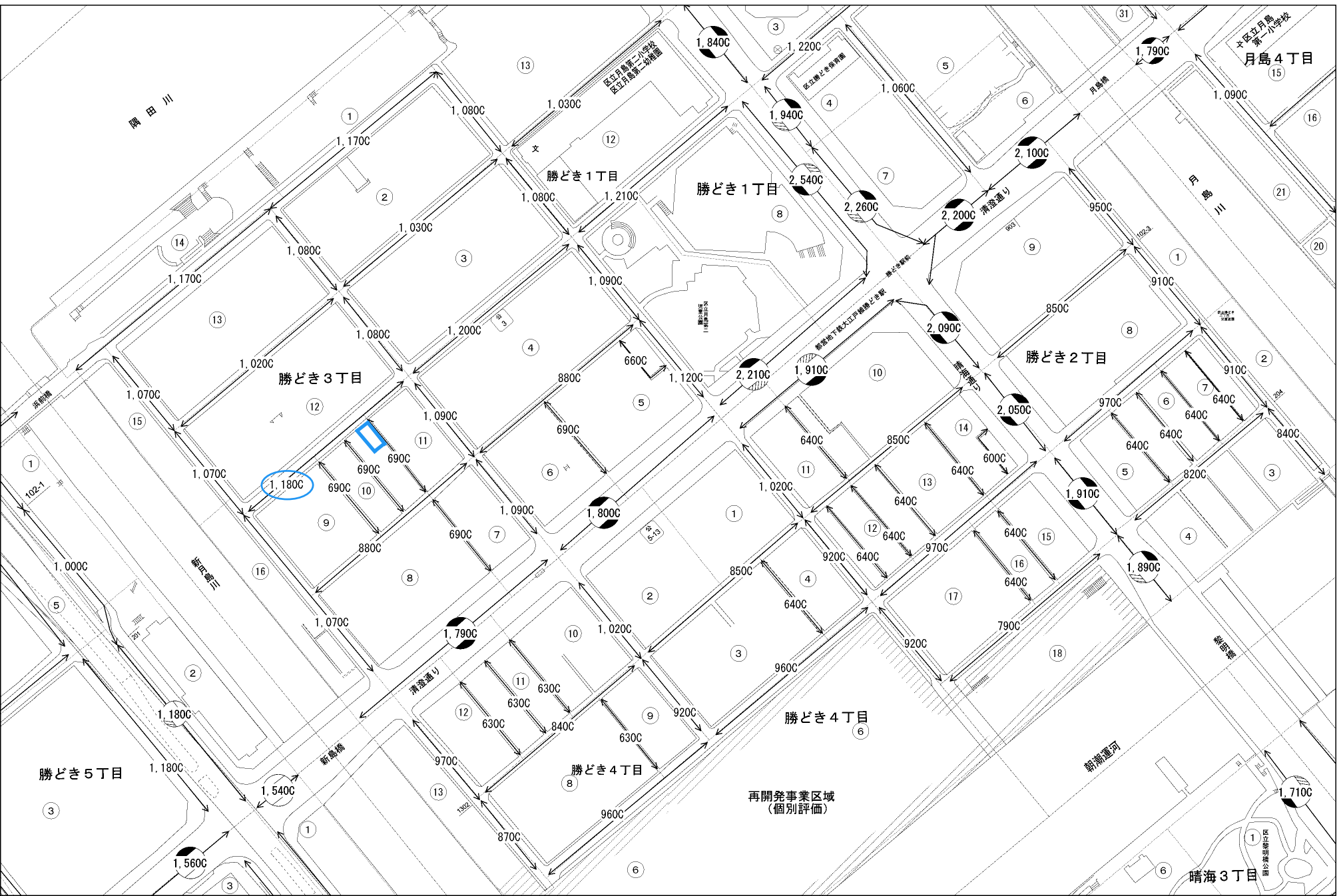
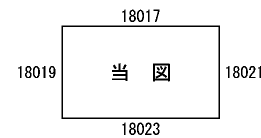
22



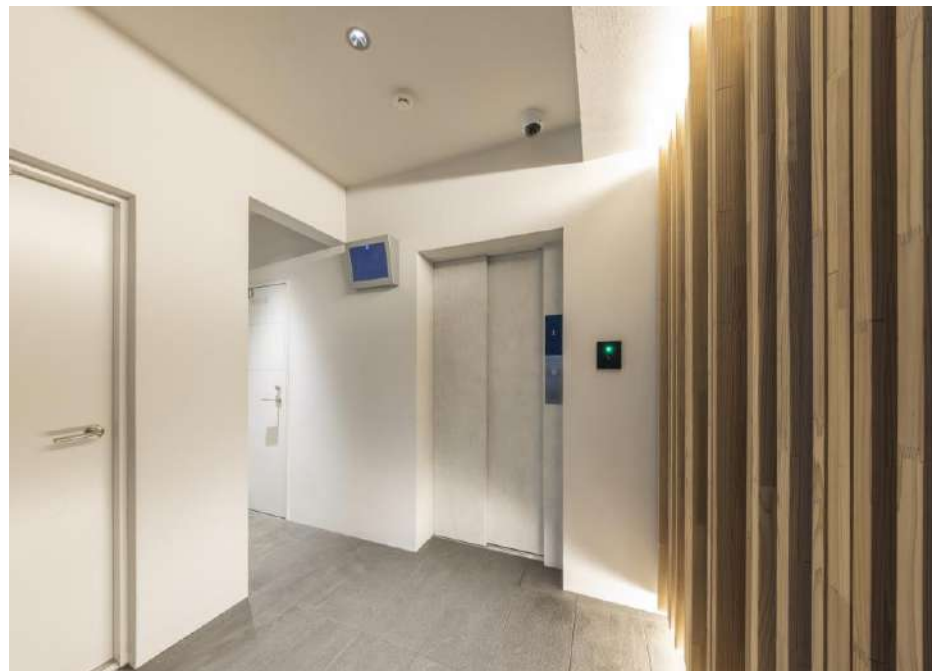
※道路斜線：法第68条の5の5第2項適用による。
 ※隣地斜線：法第56条第7項適用による。



記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%







STANDZ勝どき

区画No	状況	契約者	用途	タイプ	契約面積		月額賃料		月額共益費		月額合計(税別)		消費税等	月額合計(税込)		契約開始日	契約期間		保証金・敷金		備考
					㎡	坪		坪単価		坪単価		坪単価			坪単価		始	終		償却	
1F	○	株式会社ZEST	店舗	—	55.10	16.67	550,000	32,998	0	0	550,000	32,998	55,000	605,000	36,298	2025/05/01	2025/05/01	2028/04/30	3,300,000		パーソナルジム
2F	空	申込あり	店舗	—	55.86	16.90		0	0	0	0	0		0	0						
201	○	個人	居宅	—	31.05	9.39	162,000	17,248	10,000	1,065	172,000	18,312		172,000	18,312	2025/04/25	2025/04/25	2027/04/24	162,000		
301	○	個人	居宅	—	31.05	9.39	165,000	17,567	10,000	1,065	175,000	18,632		175,000	18,632	2025/04/26	2025/04/26	2027/04/25	162,000		
302	空		居宅	—	55.86	16.90	283,000	16,748	10,000	592	293,000	17,340		293,000	17,340						
401	空	申込あり	居宅	—	31.05	9.39	166,000	17,673	10,000	1,065	176,000	18,738		176,000	18,738						
402	○	個人	居宅	—	55.86	16.90	283,000	16,748	10,000	592	293,000	17,340		293,000	17,340	2025/04/15	2025/04/15	2027/04/14	566,000		
501	○	個人	居宅	—	31.05	9.39	167,000	17,780	10,000	1,065	177,000	18,845		177,000	18,845	2025/05/12	2025/05/12	2027/05/11	167,000		
502	空		居宅	—	55.86	16.90	284,000	16,807	10,000	592	294,000	17,399		294,000	17,399						
601	○	個人	居宅	—	31.05	9.39	168,000	17,886	10,000	1,065	178,000	18,951		178,000	18,951						
602	○	個人	居宅	—	54.27	16.42	284,000	17,299	10,000	609	294,000	17,909		294,000	17,909	2025/04/19	2025/04/19	2027/04/18	284,000		
701	空	申込あり	居宅	—	31.05	9.39	169,000	17,993	10,000	1,065	179,000	19,058		179,000	19,058						
702	空		居宅	—	53.03	16.04	284,000	17,704	10,000	623	294,000	18,327		294,000	18,327						
801	空		居宅	—	31.05	9.39	170,000	18,099	10,000	1,065	180,000	19,164		180,000	19,164						
802	○	個人	居宅	—	53.03	16.04	285,000	17,766	10,000	623	295,000	18,390		295,000	18,390	2025/04/15	2025/04/15	2027/04/14	285,000		
TOTAL(満室)					656.22	198.51	3,420,000	17,229	130,000	655	3,550,000	17,884	55,000	3,605,000	18,161	保証金・敷金TOTAL			4,926,000	0	
TOTAL(現況)					342.46	103.59	2,064,000	19,924	70,000	676	2,134,000	20,600	55,000	2,189,000	21,131	保証金・敷金TOTAL			4,926,000	0	