

# 物件概要調査書

調査番号: DD-2025-001

調査実施日: 2025年1月9日

調査担当: 不動産投資部 DD課

## 1. 基本情報

物件名称	AWS品川レジデンス
所在地	〒141-0021 東京都品川区上大崎3丁目1-1
用途	共同住宅（賃貸マンション）
築年月	2015年3月
総戸数	80戸

## 2. 敷地・建物

敷地面積	1,250.00m <sup>2</sup>
建築面積	750.00m <sup>2</sup>
延床面積	6,400.00m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造（RC造）
階数	地上12階、地下1階

## 3. 法令制限

用途地域	商業地域
建ぺい率	80%（角地緩和適用前: 70%）
容積率	600%（前面道路幅員による制限なし）

前面道路	幅員 8.0m (市道)
その他制限	日影規制対象外、防火地域指定

## 4. 現況

稼働率	97.5% (78戸 / 80戸)
平均賃料	1K: 95,000円、1LDK: 125,000円、2LDK: 165,000円
月額賃料収入	約 9,800,000円
年間想定収入	約 117,600,000円
管理形態	全部委託管理 (管理会社: 株式会社グランドマネジメント)

### ■ 備考・特記事項

- 建物状況調査 (インスペクション) : 未実施
- 耐震診断: 新耐震基準 (2015年築) により適合
- アスベスト使用: なし (建築確認時点で確認済み)
- 土壤汚染調査: 未実施 (過去の用途から汚染リスクは低い)