



L u x s i s 大森 Vol.5



Shinagawaku Nishioi

~ Location ~



都市の洗練と、緑の潤い。
住環境のバランスの良さが、この街の魅力です。



西大井立会道路



森蜂公園

Train Access

Shinagawa

4 min.

「西大井」駅からJR湘南新宿ライン快速利用

Shibuya

10 min.

「西大井」駅からJR横須賀線利用

Tokyo

12 min.

「西大井」駅からJR横須賀線利用

Ginza

17 min.

「西大井」駅からJR横須賀線利用
「新橋」駅から東京メトロ銀座線乗換

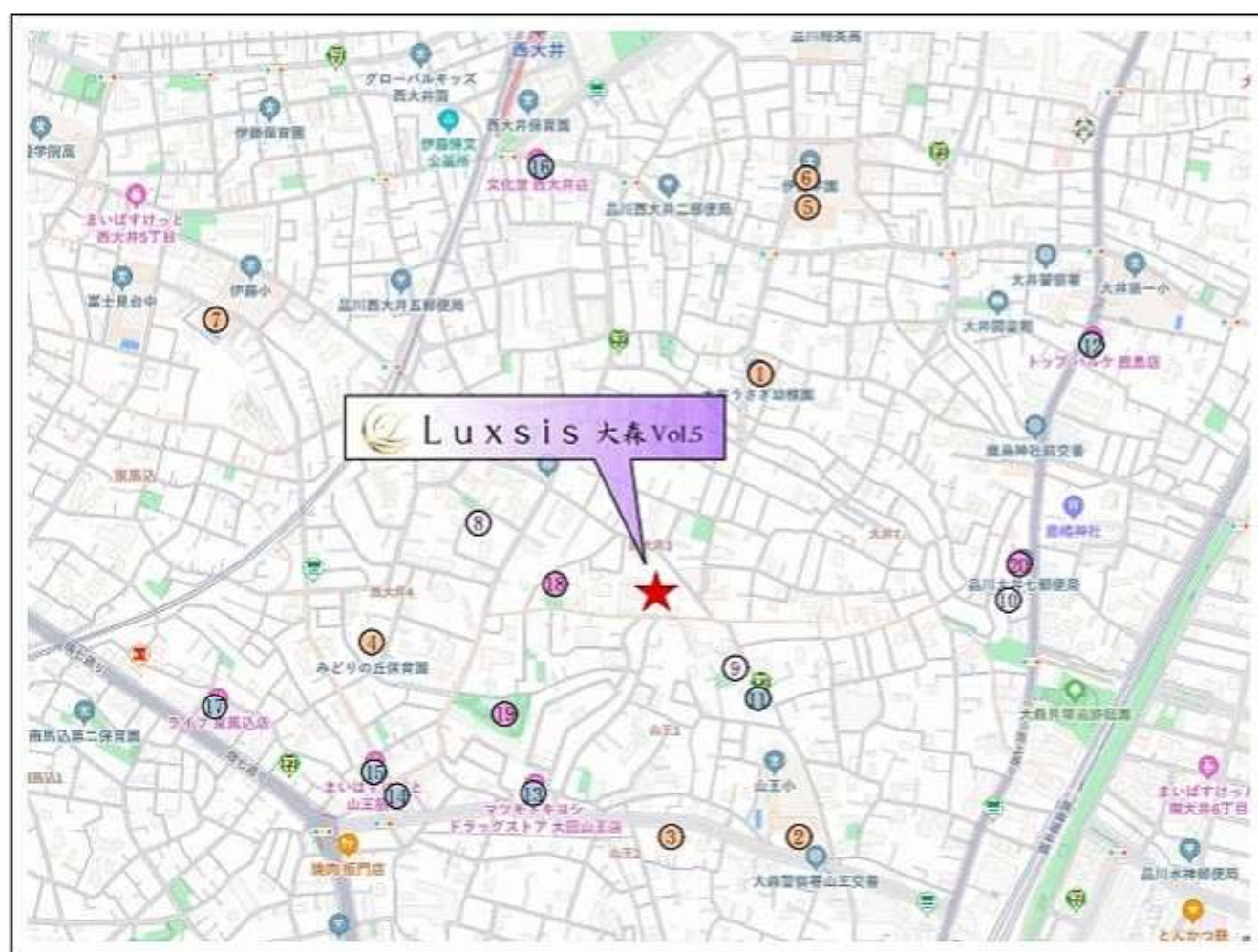


※掲載の電車アクセス図は一部路線・駅を抜粋して表記しています。
※所要時間は、朝8時から9時の間のものです。待ち時間及び乗り換え時間が含まれております。

「大森」駅 徒歩 10分

「西大井」駅 徒歩 15分

「馬込」駅 徒歩 17分



□東京都品川区西大井3丁目16番16号(旧住居表示)

■教育機関

- | | |
|-------------------|-------|
| ① 大井うさぎ幼稚園 | 徒歩 5分 |
| ② AIAI NURSERY 山王 | 徒歩 7分 |
| ③ 大森ルーテル幼稚園 | 徒歩 7分 |
| ④ みどりの丘保育園 | 徒歩 7分 |
| ⑤ 伊藤学園小学校 | 徒歩 8分 |
| ⑥ 伊藤学園中学校 | 徒歩 8分 |
| ⑦ 伊藤幼稚園 | 徒歩10分 |

■医療機関

- | | |
|------------|-------|
| ⑧ 西山歯科医院 | 徒歩 3分 |
| ⑨ さくらクリニック | 徒歩 6分 |
| ⑩ 藤川医院 | 徒歩10分 |

■ショッピング

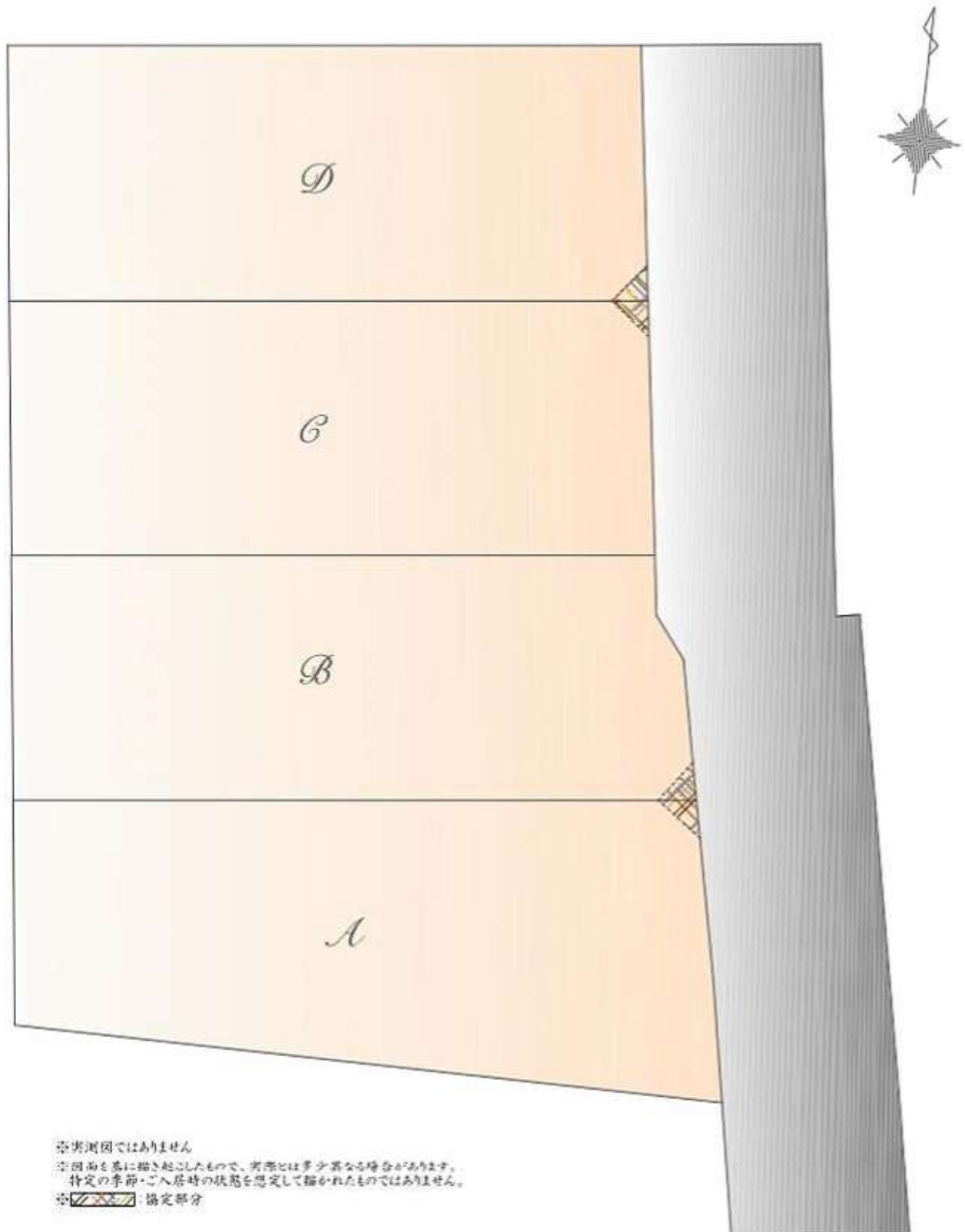
- | | |
|----------------|-------|
| ⑪ セブンイレブン | 徒歩 4分 |
| ⑫ マツモトキヨシ | 徒歩 5分 |
| ⑬ ローソン | 徒歩 7分 |
| ⑭ まいばすけっと | 徒歩 8分 |
| ⑮ 文化堂(スーパー) | 徒歩11分 |
| ⑯ ライフ | 徒歩12分 |
| ⑰ トップバルケ(スーパー) | 徒歩12分 |

■その他

- | | |
|------------|-------|
| ⑱ 出石公園 | 徒歩 5分 |
| ⑲ 蘇峰公園 | 徒歩 5分 |
| ⑳ 品川大井七郵便局 | 徒歩 8分 |

※距離表示については地図上の概算距離です。徒歩分数表示については80mを1分として算出し、端数を切り上げたものです。
 ※掲載の地図は一部道路・施設等を抜粋して表記しています。
 ※各施設、店舗の位置は2026年7月時点での調査したもので、作成時点以降変更、廃止等となっている場合があります。ご了承ください。
 ※品川区は「小学校・義務教育学校(前期課程)学校選択制」(原則として隣接校を選択)を実施しています。詳細は品川区HPをご覧ください。

LandPlan



Plan A



土地価格

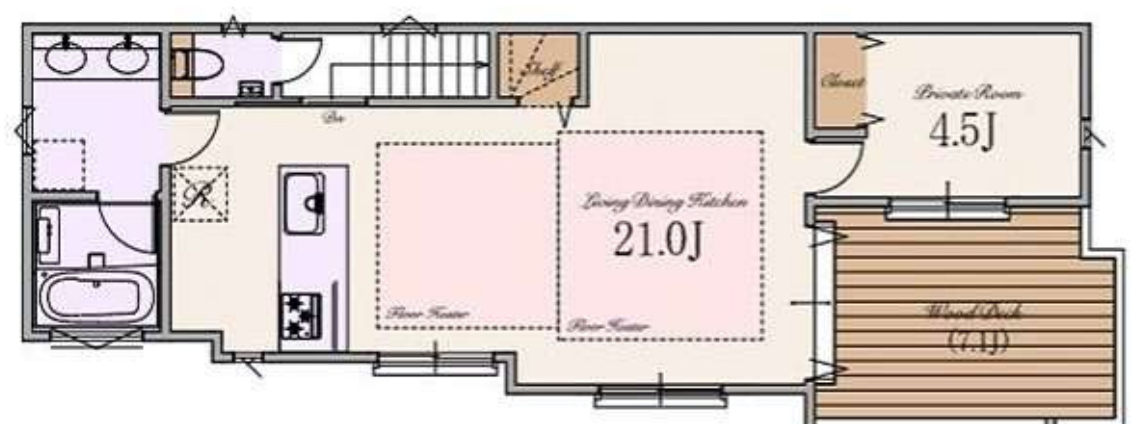
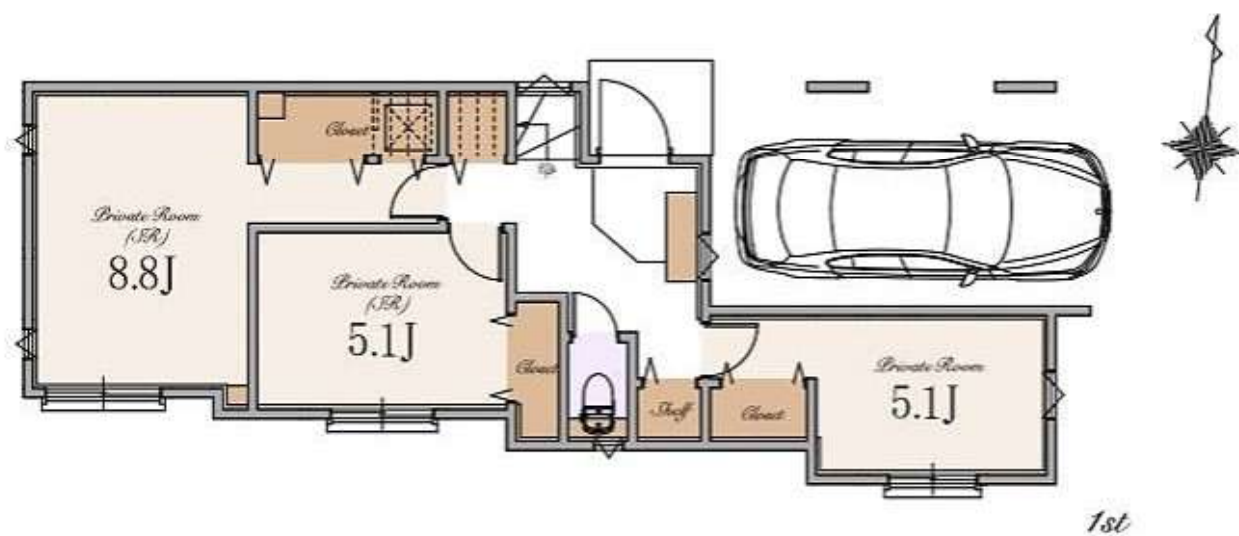
11,590 万円

建物参考プラン価格/3,400万円(税込)
総 額/14,990万円(税込)

土地面積/約90㎡

建物面積/約119㎡

(車庫面積 約11㎡・宅配ボックス部分 約1㎡・
通路部分 約5㎡・バルコニー部分 約4㎡含む)



※Living Dining Kitchenの21.0帖は収納を含みます。

Plan B



土地価格

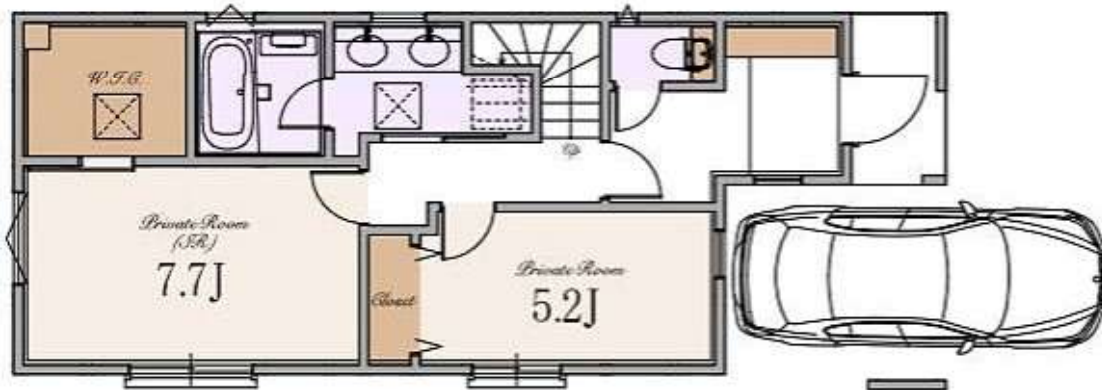
10,790 万円

建物参考プラン価格/3,200万円(税込)
 概 算/13,990万円(税込)

土地面積/約81㎡

建物面積/約115㎡

(車庫面積 約11㎡・ポーチ部分 約2㎡・
 バルコニー部分 約10㎡含む)



※Living Dining Kitchenの20.4㎡は収納を含みます。

Plan C



土地価格

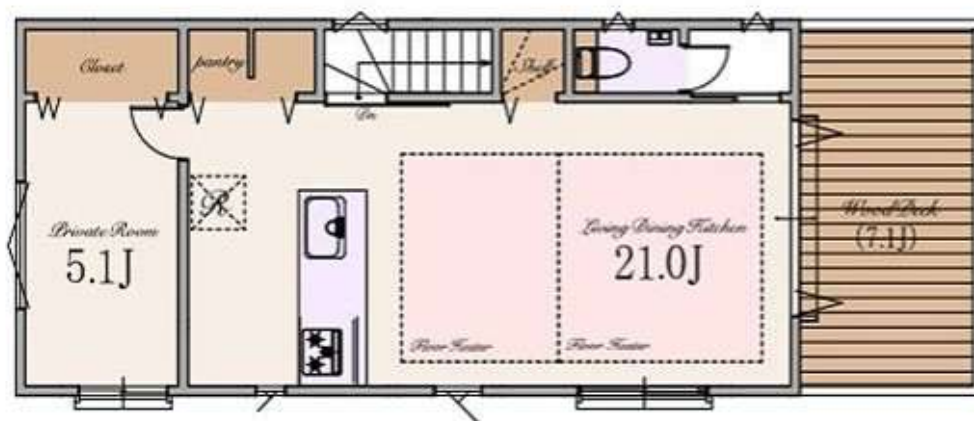
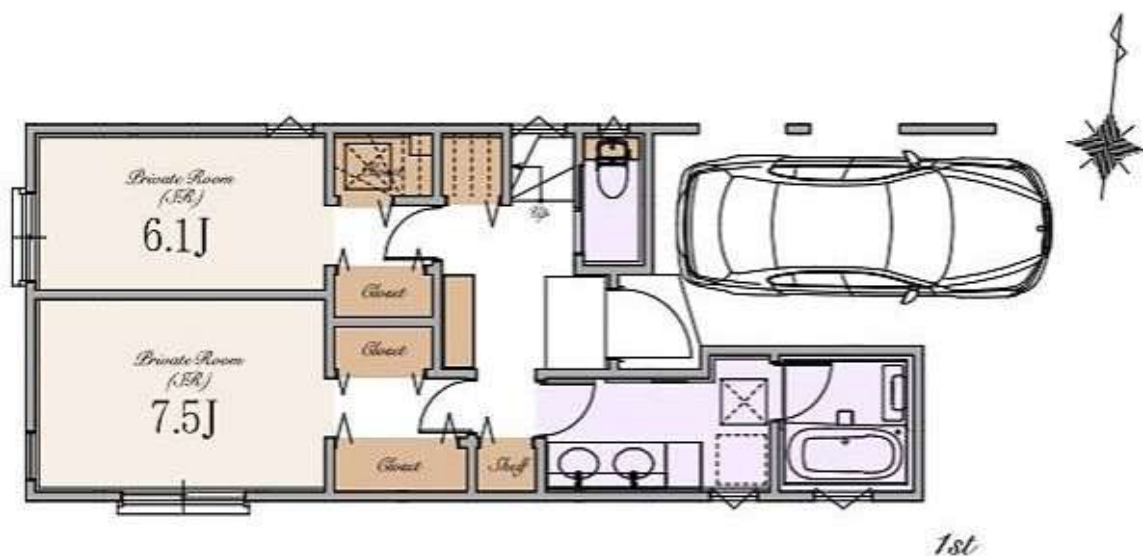
10,790 万円

建物参考プラン価格/3,200万円(税込)
税 額/13,990万円(税込)

土地面積/約81㎡

建物面積/約107㎡

(車庫面積 約9㎡・宅配ボックス部分 約1㎡・
通路ポーチ部分 約4㎡含む)



※Living Dining Kitchenの21.0帖は、パントリー・収納を含みます。

Plan D

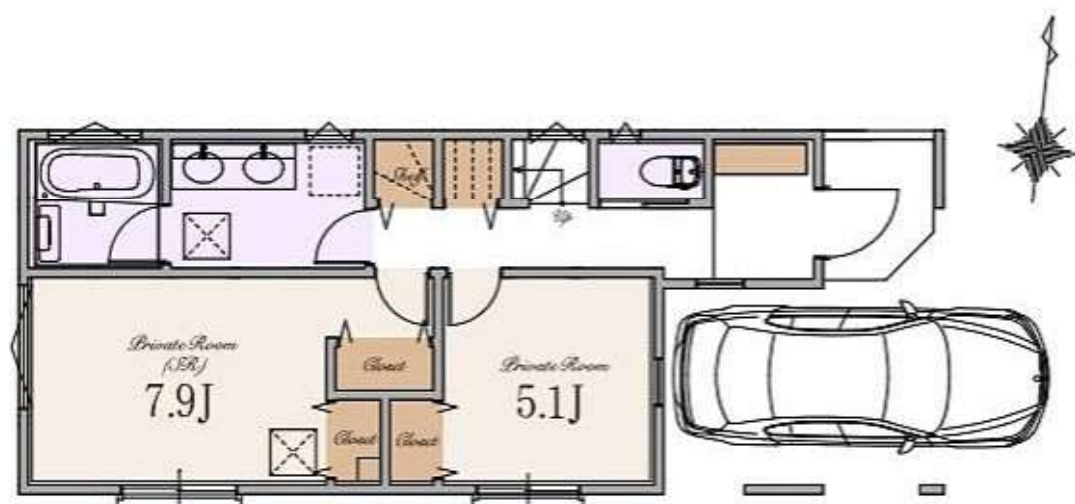
土地価格

10,590 万円

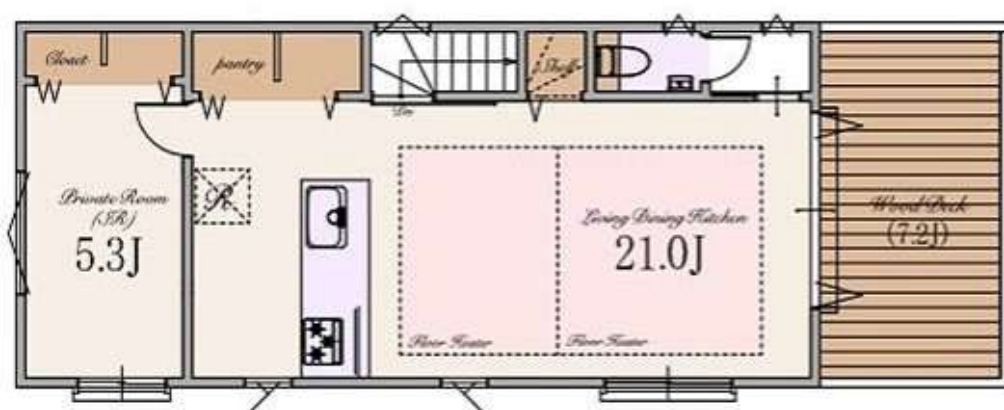
建物参考プラン価格/3,200万円(税込)
総 額/13,790万円(税込)

土地面積/約80㎡

建物面積/約106㎡
(車庫面積 約13㎡・ポーチ部分 約2㎡含む)



1st



※Living Dining Kitchenの21.0貼は、ソトリー・収納を含みます。

2nd

～ 物件概要 ～

■種別	建築条件付売地
■所在地	東京都品川区西大井3丁目16番16号(旧住居表示) 東京都品川区西大井3丁目5003番1(地番)
■交通	JR京浜東北線 「大森」駅 徒歩10分 JR湘南新宿ライン・JR横須賀線・JR埼京線直通・相鉄線直通 「西大井」駅 徒歩15分 都営浅草線 「馬込」駅 徒歩16分
■総区画数	4区画
■販売区画数	4区画
■土地価格	A区画:11,590万円 B区画:10,790万円 C区画:10,790万円 D区画:10,590万円
■区域区分	都市計画区域・市街化区域
■用途地域	第一種低層住居専用地域
■公法制限	準防火地域・新たな防火規制区域・第1種高度地区・絶対高さ制限10m・景観法・宅地造成及び特定盛土等規制法
■建ぺい率	60%(※準防火地域内の準耐火建築物の場合+10%)
■容積率	150%
■土地権利	所有権
■地目	宅地
■敷地面積	A区画:約90㎡ B区画:約81㎡ C区画:約81㎡ D区画:約80㎡
■別途私道負担面積	SB部分 A区画:4.90㎡(持分1/1)・B区画:5.46㎡(持分1/1)・C区画:6.76㎡(持分1/1)・D区画:5.30㎡(持分1/1) 私道部分 85.19㎡(持分 各3/20) 7.38㎡(持分 各3/20) 36.00㎡(持分 各1/10)
■設備	電力各社・公営水道・都市ガス・本下水
■接道	東側約3.9m～4.0m私道(SB後)
■売主	株式会社エスケーホーム 国土交通大臣(1)第10669号

～ 建物参考プラン概要・設備・仕様 ～

■建物参考プラン価格	A区画:3,400万円(税込) B区画:3,200万円(税込) C区画:3,200万円(税込) D区画:3,200万円(税込)
■建物参考プラン面積	A区画:約119㎡(車庫面積 約11㎡・宅配ボックス部分 約1㎡・通路部分 約6㎡・バルコニー部分 約1㎡を含む) B区画:約115㎡(車庫面積 約11㎡・ポーチ部分 約2㎡・バルコニー部分 約10㎡を含む) C区画:約107㎡(車庫面積 約9㎡・宅配ボックス部分 約1㎡・通路ポーチ部分 約4㎡を含む) D区画:約106㎡(車庫面積 約13㎡・ポーチ部分 約2㎡を含む)
■構造	木造スレート葺 2階建て(制震住宅+耐震住宅)

☐ ECOジョーズ ☐ TESガス温水式床暖房 ☐ 食器洗い乾燥機 ☐ 浄水器付ハンドシャワー水栓 ☐ ガス加熱機器 ☐ 背面収納付システムキッチン(Takara Standard)(A.C.D区画) ☐ 背面パネル仕上システムキッチン(Takara Standard)(B区画) ☐ ホーローグリーンレンジフード ☐ パールクリスタルトッププレート ☐ 水なし両面焼きグリル ☐ システムバスルーム(リデア) ☐ ガス式浴室換気乾燥機 ☐ 浴室地デジテレビ(16インチ) ※ミラーリング機能付 ※ひかりTV等のIPTVは非対応 ☐ ガス式浴室ミストサウナ(Misty) ☐ サーマバス浴槽 ☐ 人工大理石浴槽 ☐ 浴室1面アクセントパネル ☐ エコアクアシャワー ☐ キレイサマーフロア ☐ 4面鏡2ボール洗面化粧台 ☐ タンクlessキッチン/手洗いキャビネット付(一部)(LIXIL) ☐ 手洗いボウル付きトイレ(一部)(LIXIL) ☐ お掃除ラクラクウォッシュレット一体型便器(LIXIL)	☐ ヘッドア(一部) ☐ エコカラットプラス ☐ 床 MYフロア(DAIKEN)※フロアコーティング非対応 ☐ 大理石調フローリング(一部)(DAIKEN) ☐ 散水栓 ☐ ウッドデッキ ☐ 宅配ボックス ☐ LOW-E複層ガラス ☐ アルミ樹脂複合サッシ ☐ EV・PHEV充電用屋外コンセント ☐ LED照明 ☐ 人感センサー付LED照明(玄関ポーチ部) ☐ 網戸 ☐ シャッター(一部) ☐ TVモニター付インターホン ☐ カードキー・ディンプルキー(玄関ドア) ☐ 制震システム ☐ 劣化対策等級3・維持管理対策等級2 ☐ 一次エネルギー消費量等級5 ☐ フラット35S(金利Bプラン)適合 ☐ 株式会社MPまたは損害保険ジャパンによる地震20年保証 ☐ 売主による建物10年保証 ☐ ハウスプラス住宅保証株式会社による建物10年保証
--	--

※ フラット35・フラット35S又は財形住宅融資に關する適合証明書を取得する場合は別途110,000円(税込)が必要となります。尚、諸条件等についての詳細は各営業担当者にご確認ください。
 ※ 本件土地は、土地売買契約締結後3か月以内に売主との建設工事請負契約を締結する事を条件に販売します。
 ※ この期間内に建設工事請負契約が締結されなかった場合、白紙解約となります。尚、参考プランは確認申請前につき、内容が変更される場合があります。
 ※ 建物10年保証及び10年保証は「建物の構造耐力上主要な部分」、「雨水の浸入を防止する部分」に限ります。
 ※ 現況と相違がある場合、現況を優先します。
 ※ 参考プランが提示されている場合、構造計算、日影規制、建築確認申請等を経ない為、参考プランと同等の規模、形状の建築ができない場合があります。

【媒介】



SK-HOME PROPERTY
エスケーホームプロパティ



0120-554-019

TEL:03-6680-1161 FAX:03-3348-6568

営業時間 / 9:00～

ご予約はこちら



〒163-0215 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル415階

東京都知事免許(6)第7951号 (公社)全日本不動産協会 (公社)不動産保証協会 (公社)首都圏不動産公正取引協議会 取引条件の有効期限2025年3月

Table of Contents

<i>Location</i>	<i>p1</i>
<i>Access</i>	<i>p2</i>
<i>Life Information</i>	<i>p3</i>
<i>Land Plan</i>	<i>p4</i>
<i>Plan</i>	<i>p5-8</i>
<i>Property Overview</i>	<i>p9</i>