



品川シーサイドパークタワー

シナガワシーサイドパークタワー

「品川シーサイド」駅出口C直結、
大型オフィス・商業施設・ホテル・高層住宅が融合した再開発エリア
居抜きも相談可能(3~6F)

SELLING POINTS

1フロア約500坪
無柱・整形の貸室形状

SELLING POINTS

制震構造を採用

SELLING POINTS

事務所以外の利用、
相談可(給排水設置等)

OUTLINE

物件概要

- 所在地(住居表示)／東京都品川区東品川4-12-4
- 交通／りんかい線「品川シーサイド」駅直結(出口C)、京急本線「青物横丁」駅徒歩7分
- 構造／鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造
- 規模／地上23階・地下2階・塔屋2階
- 敷地面積／39,285.29㎡ (登記面積)
- 延床面積／47,125.29㎡
- 竣工／2003年7月
- 基本設計／株式会社アール・アイ・エー、ジェイティ不動産株式会社設計監理共同企業体
- 実施設計・施工／大成・鹿島・清水特定建設工事共同企業体

MAP

現地案内図



りんかい線

「品川
シーサイド」駅
出口C **直結**

京浜急行線

「青物横丁」駅
徒歩 **7** 分

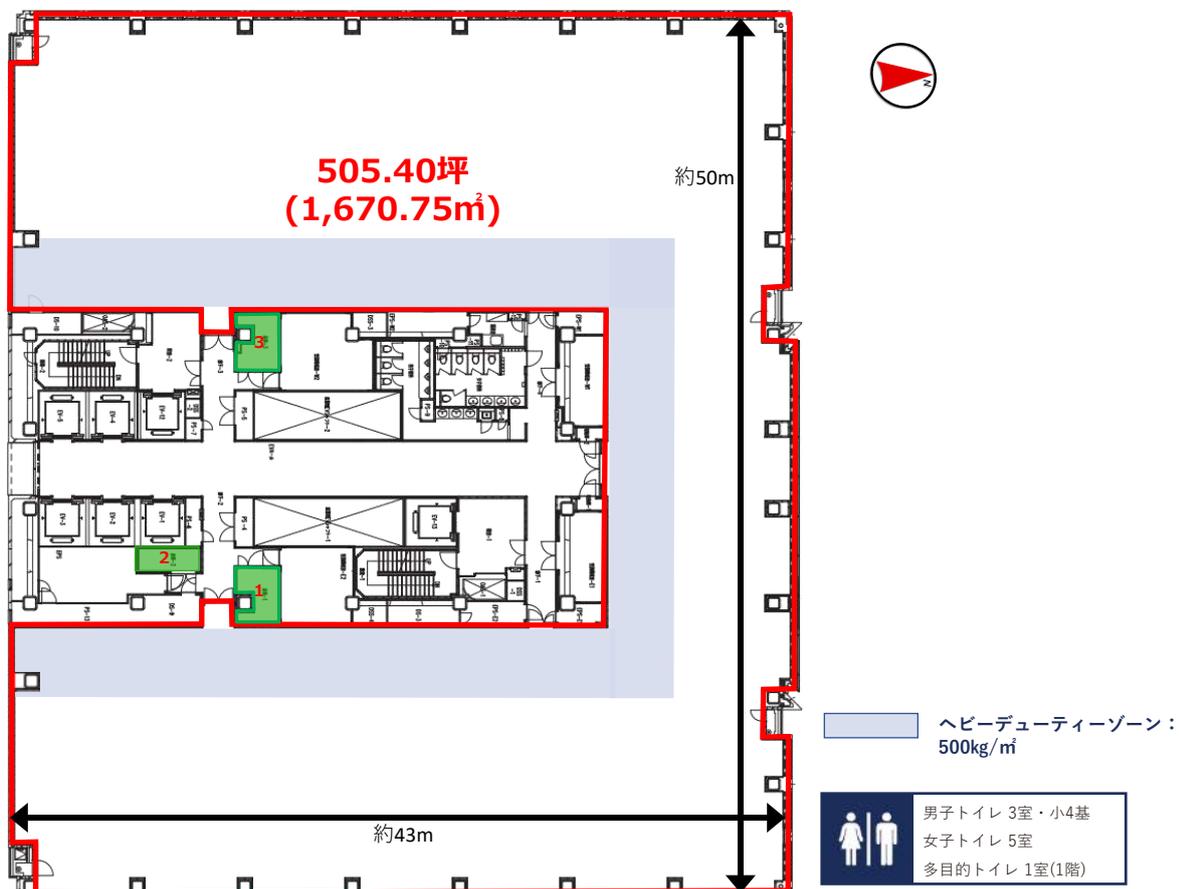
都営バス：
「品川」駅・「大井町」駅・「目黒」駅利用可

京急バス：羽田空港利用可

区画情報

3F~6F
 平面図 (事務所)

契約面積：**505.40** 坪 (1,670.75㎡)
 天高：2,700mm OA：100mm 床荷重：300kg/㎡ (一部ヘビーデューティーゾーン：500kg/㎡)



↑ 天井高
2,700mm

↓ 床荷重
300kg

⌋ OAフロア
100mm

☼ セントラル
空調



写真



基準階専有部



基準階室外機置場(4箇所/フロア)



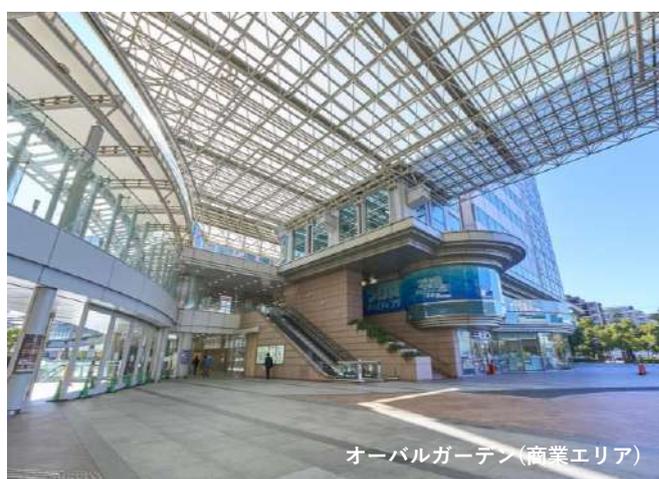
エレベーターホール



女性用トイレ



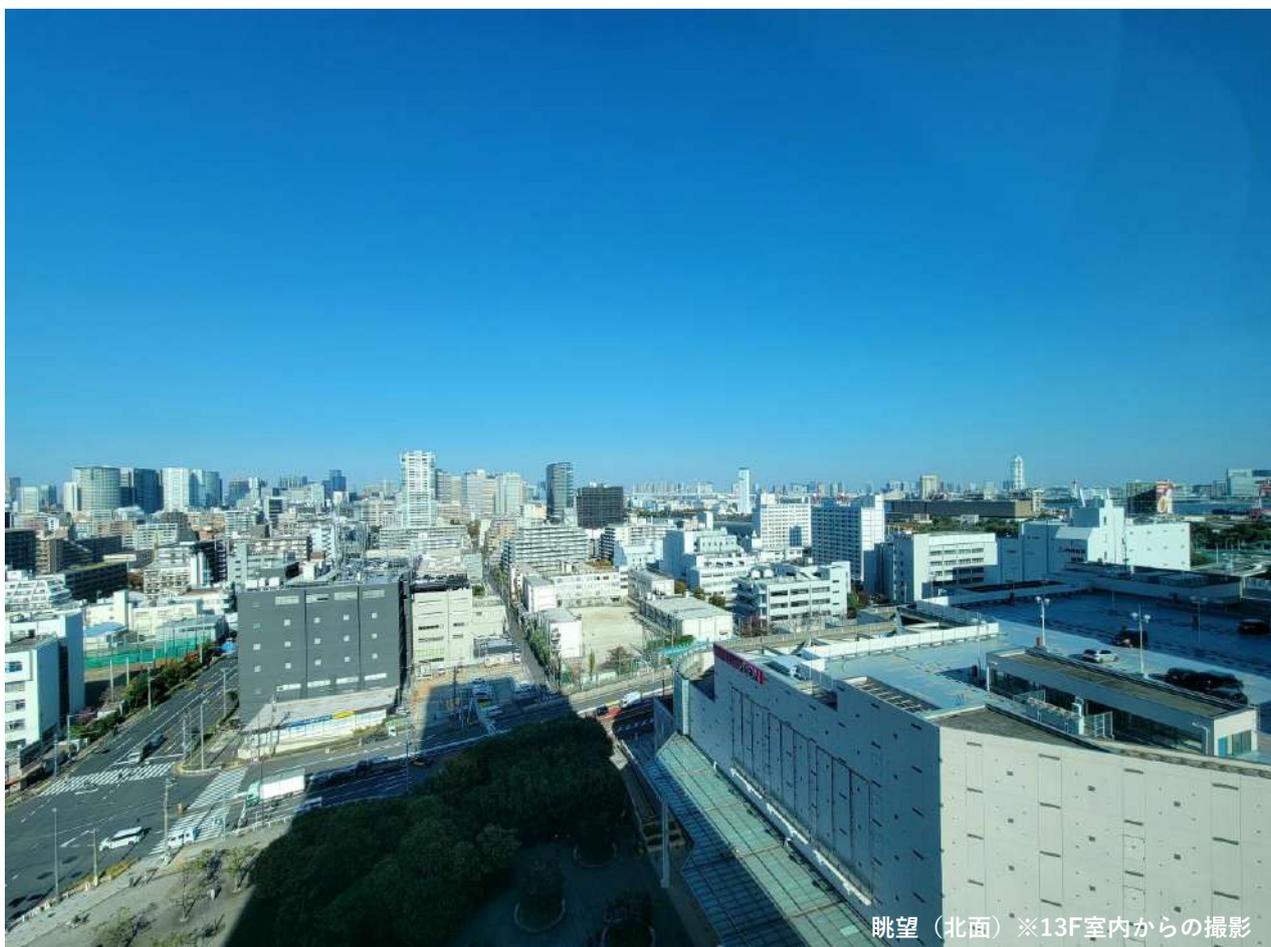
地下駐車場



オーバルガーデン(商業エリア)



眺望（西面）※13F室内からの撮影



眺望（北面）※13F室内からの撮影

物件概要

- ビル開館時間／正面出入口：全日 8：00～20：00は常時開館
上記以外の時間帯もカードキーにて通用口より24時間入退館可能
年末年始等の開館日程は別途連絡

- 天井高／2,700mm ※OA床上からの計測

- 床仕様／OA床（100mm）

- 床荷重／300kg/m² ※一部500kg/m²

- 照明器具／蛍光灯（LED化予定）

- 電気容量／50VA/m² ※増設については応相談

- 空調方式／セントラル空調
基準階4ゾーン コアタイム月～金（祝除く）9：00～18：00（ゾーンごと30分単位にて延長可）

- エレベーター／乗用11基（低層用5基、高層用6基）人荷用・非常用2基
 - ①出入口：W1,100mm × H2,300mm かが内：W1,800mm × D1,800mm × H2,250mm 重量制限1,450kg
 - ②出入口：W1,200mm × H2,300mm かが内：W2,000mm × D1,950mm × H2,500mm 重量制限1,850kg

- 警備／機械警備・有人警備
警備セット後の室内はパッシブセンサー（人感センサー）が作動
警備員24時間常駐

- 喫煙所／あり（1F・屋外）

- アスベスト／「専門調査機関の報告に拠ると、吹付けアスベストの使用は認められませんでした。」

- 光ケーブル／MDFまで引き込み済（NTT）

- 全館停電日／年に1回「全館停電」を実施

- 耐震基準／新耐震基準 制震構造

- 館内細則／管理上の約束事をまとめた館内細則あり

- 業者指定／内装工事、清掃などの業者は指定あり

- 貸主／三菱UFJ信託銀行株式会社

- 業務形態／業務受託物件（PM）

- 非常発電機／あり（共用部供給のみ）

- フラッパーゲート／なし

- 貸会議室／なし

ROOM RENTAL INFORMATION

賃貸借室のご案内

階数	契約面積 (㎡)	契約面積 (坪)	用途	賃料/坪	共益費/坪	敷金	入居可能日※	契約形態
6F	1,670.75㎡	505.40坪	事務所	ご相談	賃料に含む	12ヶ月	2027年1月1日	定借
5F	1,670.75㎡	505.40坪	事務所	ご相談	賃料に含む	12ヶ月	2026年10月1日	定借
4F	1,670.75㎡	505.40坪	事務所	ご相談	賃料に含む	12ヶ月	2026年10月1日	定借
3F	1,670.75㎡	505.40坪	事務所	ご相談	賃料に含む	12ヶ月	2027年1月1日	定借

【倉庫】貸室とのセット契約 倉庫賃料12,000円/坪 P4図の緑部分の3箇所 1フロア合計：各21.39㎡(6.47坪)

※入居可能日は工事進捗により変更になる場合がございます。
 ・契約面積はネット面積となります。契約面積は壁芯計算にて算出。
 ・敷金償却なし、再契約料なし。
 ・2026年1月時点の情報です。

居抜きもご相談可能です(期限は応相談)

※居抜きの場合の入居可能日
 6F：2026年10月1日
 5F：2026年8月1日
 4F：2026年8月1日
 3F：2026年10月1日

諸費用

■ 電気料／基本単価40.28円/Kwh + 再エネ賦課金単価

※電力会社の電力料金の変動により変更、個別メーターにて課金

■ 空調料／コアタイム内は共益費相当に含む 基本コアタイム 平日9：00～18：00

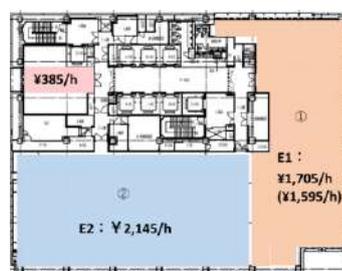
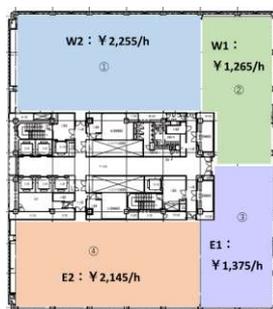
■ 時間外空調費／ 3～18F：各フロア 7,040円/h
 E1：1,375円/h、E2：2,145円/h
 W1：1,265円/h、W2：2,255円/h

19～22F：各フロア 4,235円/h
 E1：1,705円/h、E2：2,145円/h
 コア部分：385円/h

※下図参照

空調ゾーニング3～18F

空調ゾーニング19～22F



■ 水道料／800円/㎡ (事務所内引込みの場合) ※インフラ供給の状況によって変動します

■ 冷温水使用料／8.8円/MJ (FCU増設の場合) ※インフラ供給の状況によって変動します

■ 清掃料／専用部清掃は指定業者と別途契約

■ ゴミ処理費用／共益費相当額に含む

■ 社名案内板／案内板の作成費用は貸主負担 (色・字体：指定あり) ※入居後の修正・加筆等は借主負担

■ その他実費／蛍光灯の交換、入退館カードの追加発行等は実費負担 (2,000円/枚、入居時2.5坪当たり1枚は無料貸与)

■ 駐車場／【月極】駐車料金：55,000円/台・月 敷金：3ヶ月相当額

【時間貸】営業時間：6：30～23：30 料金：30分以上1時間未満が500円、以降30分毎に250円

※駐車場シャッター開閉時間は通年6：30～23：30 (電気設備点検日は閉鎖)

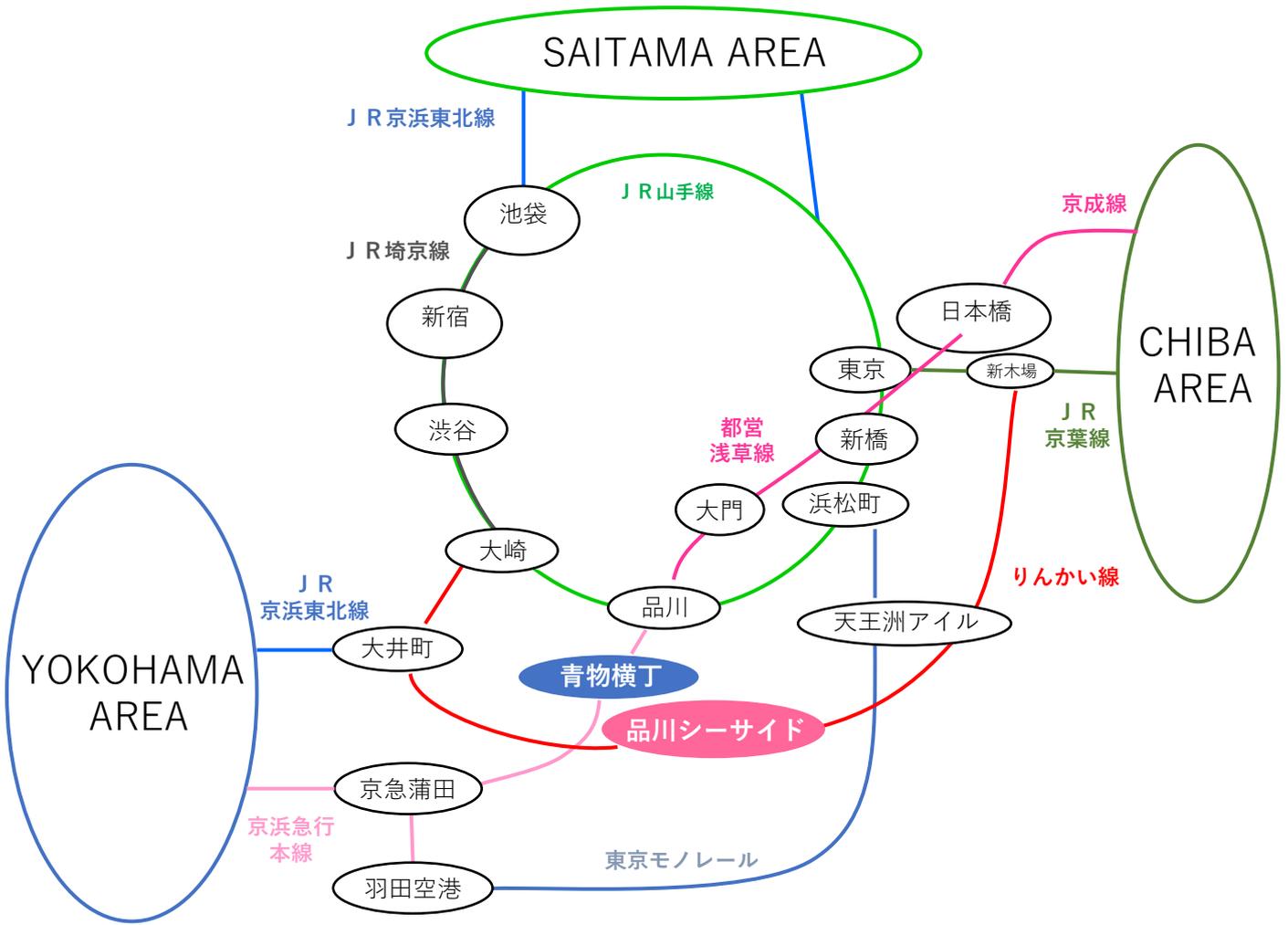
※連帯保証人を立てていただくようお願いいたします。

※契約書の捺印は実印をお願いいたします。

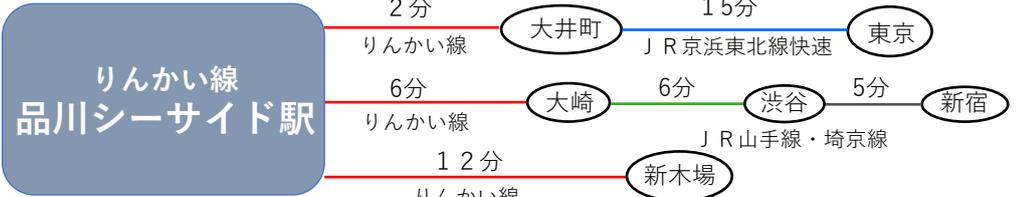
※入居審査のために各種資料をご提出いただき、また、お時間をいただくことがございますので、予めご了承ください。

※お支払いいただく賃料等(敷金を除く)には別途消費税が発生いたします。

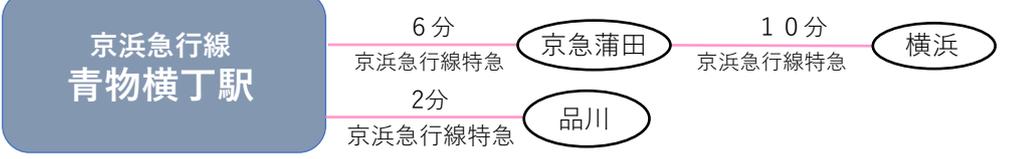
路線図



りんかい線改札より
出口C直結



京浜急行線改札より
ジュネーブ平和通り右折
徒歩約7分
北埠頭交差点 イオン横



都バス各停留所
下車1分

品9 1系統	品川駅港南口～八潮パークタウン	「品川シーサイド」下車
品9 2系統	大井町駅東口～八潮パークタウン	「都立八潮高校前」下車
品9 3系統	目黒駅前～大井町競馬場前	
井9 6系統	大井町駅東口～大井町駅東口循環	
共9 8乙系統	大井町駅東口～大井水産埠頭前	

