

天王洲ファーストタワー

物件所在地: 東京都品川区東品川2丁目2番4号



【交通アクセス】

東京モノレール「天王洲アイル」駅 徒歩1分

りんかい線「天王洲アイル」駅 徒歩3分

JR線「品川」駅 徒歩17分



VRにて物件画像を
ご覧いただけます！

株式会社ベスト・プロパティ PHONE 080-3496-3973

東京都品川区東品川2-2-4 天王洲ファーストタワー 17F 担当: 小山・橋本

 BEST・PROPERTY

「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム) 『ランクA』

DBJ(日本政策投資銀行Development Bank of Japan Inc.)グリーンビルディング認証『3つ星』

【物件概要】

ビル名称	天王洲ファーストタワー
所在地	東京都品川区東品川2丁目2番4号
構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上27階地下2階建
敷地面積	7,437.63㎡ (2,249.88坪)
延床面積	47,248.87㎡ (14,292.78坪)
竣工	1991年8月
設計	佐藤工業株式会社
施工	佐藤工業株式会社
エレベーター	乗用×8基 (高層用4基・低層用4基) 人荷用 (非常用) ×1基 (1,350kg) 出入口寸法: W1,100×H2,100 (mm) カゴ内寸法: W1,800×H2,350×D1,700 (mm)
警備	24時間常駐・機械警備
耐震基準	新耐震基準
アスベスト	アスベスト含有の可能性がある吹付材は確認されていません。 (専門調査機関の報告に基づく)

【設備概要】

電気容量	コンセント用 15VA/㎡ OA増設用 30VA/㎡
空調方式	セントラル空調 (2階区画は個別空調) 空調運転時間 平日8:30～18:00 土曜日8:30～15:00 日祭日は休止 (事前申請により上記時間外の運転も可能)
天井高	2,540mm(OA含まず)
床仕上	タイルカーペット/OAフロア
床荷重	300kg/㎡

【ビルの開館日、出入口の開閉時間】

	平日	土曜日	日祝日
1階ホール	8:00～21:00	8:00～21:00	終日閉鎖
1階リバーテラス	8:00～23:30	8:00～23:30	終日閉鎖
1階通用口	6:00～22:00	6:00～22:00	終日閉鎖 (時間外はカード対応)

【諸費用について】

電 気 料 金	30.00円/kwh(税別) 個別メーター(専用部使用料)にて課金 ※燃料調整費と再エネ賦課金別途加算 ※電気供給会社の電気料単価変動に伴い、ご請求単価の変更を行う場合がございます。
時間外空調費用	4～14・16～24F：9,000円/h(1フロア),4,500円/h(0.5フロア)
水 道 料 金	個別メーターにて課金
貸 室 清 掃	指定業者による契約 ・日常清掃(月～金)：バキューム清掃、ゴミ回収 ・定期清掃(年1回)：床面シャンプークリーニング ・照明器具・給排気口・ブラインド清掃は別途 ・仕様についてはご相談下さい。 ・トイレ、給湯室、窓ガラス(内外面)清掃はビル側負担
管 球 交 換	実費負担にて交換
警備カード発行	入居時10枚は無償貸与(1フロアあたり) 追加発行、カード紛失・汚損時の抹消手数料は有償になります。

※上記諸費用については変更させていただくことがありますので、予めご承知おき下さい。

【その他】

設 備 員	24時間常駐
全館停電日	年1回法定点検に伴う全館停電があります
館 内 規 則	当ビルの運営管理に関する規定を定めた館内細則があります。
指 定 業 者	工事内容により工事業者を指定させて頂いております。 詳細についてはご相談下さい

※専有部への立入り 災害時・緊急時、及びビル保全に伴う建物管理作業等において、専有部への入室を伴う工事・作業等が発生します。

【駐車場設備】

機 械 式	1基(2台) 50,000円/1基(税別)
平 面 式	40,000円/1台(税別)

※空き状況についてはお問合せ下さい。

【募集条件】

階	用途	面積		賃料		共益費		合計		敷金	入居可能日
		(坪)	(㎡)	月額	坪単価	月額	坪単価	月額	坪単価		
5F	事務所 (分割)	151.95	502.34	相談		6,000		相談		12ヶ月	2025/8/18
7F	事務所	303.91	1004.69	相談		6,000		相談		12ヶ月	即日
13F	事務所	303.91	1004.69	相談		6,000		相談		12ヶ月	2025/10/1
17F北	事務所 (分割)	151.95	502.34	相談		6,000		相談		12ヶ月	即日

※5階、17階 分割区画面積は、共用分割割当面積 2.385坪を含む

敷金償却	なし
更新料	なし
契約面積	①トイレ・給湯室・ELVホール・廊下等共用部の面積は含みません ②壁芯計算で算出しています。
契約期間	2年
期間内解約	書面により6ヶ月前までに予告することにより可能です

【募集フロア構成】

フロア	貸室状況							低層EV	高層EV
26F									●
25F									●
24F									●
23F									●
22F									●
21F									●
20F									●
19F									●
18F									●
17F	1702 空室 151.95坪 (502.34㎡)								●
16F									●
15F								●	●
14F								●	
13F	1301 空室 303.91坪 (1004.69㎡)							●	
12F								●	
11F								●	
10F								●	
9F								●	
8F								●	
7F	0701 空室 303.91坪 (1004.69㎡)							●	
6F								●	
5F	501 空予定 151.95坪 (502.34㎡)							●	
4F								●	
3F								●	
2F								●	
1F								●	●

911.72坪

607.82坪

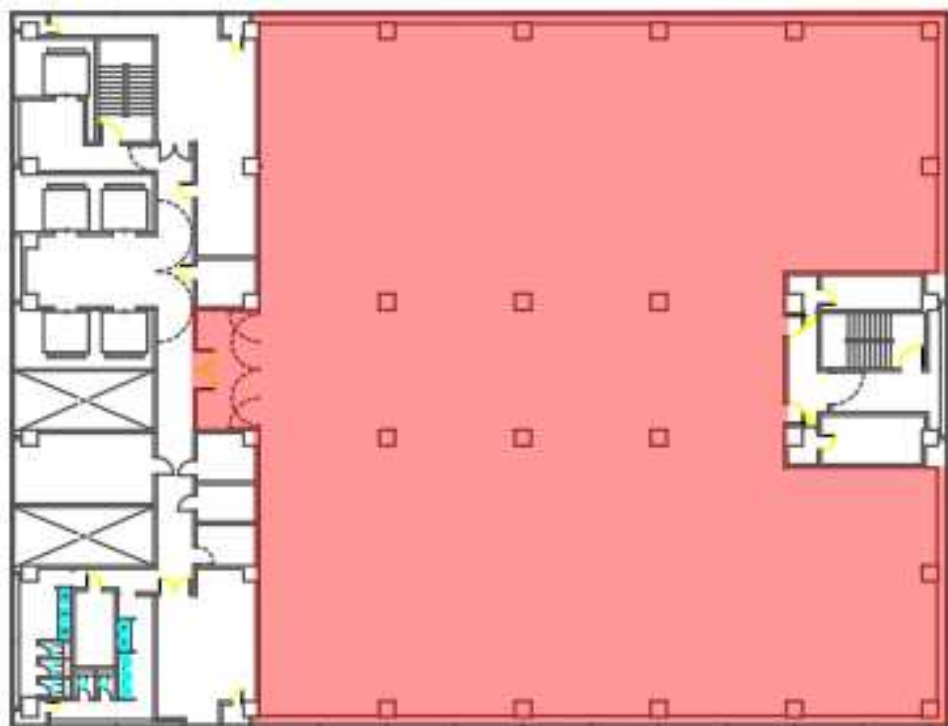
エレベータ 低層4基 1～15階

高層4基 1・15～26階

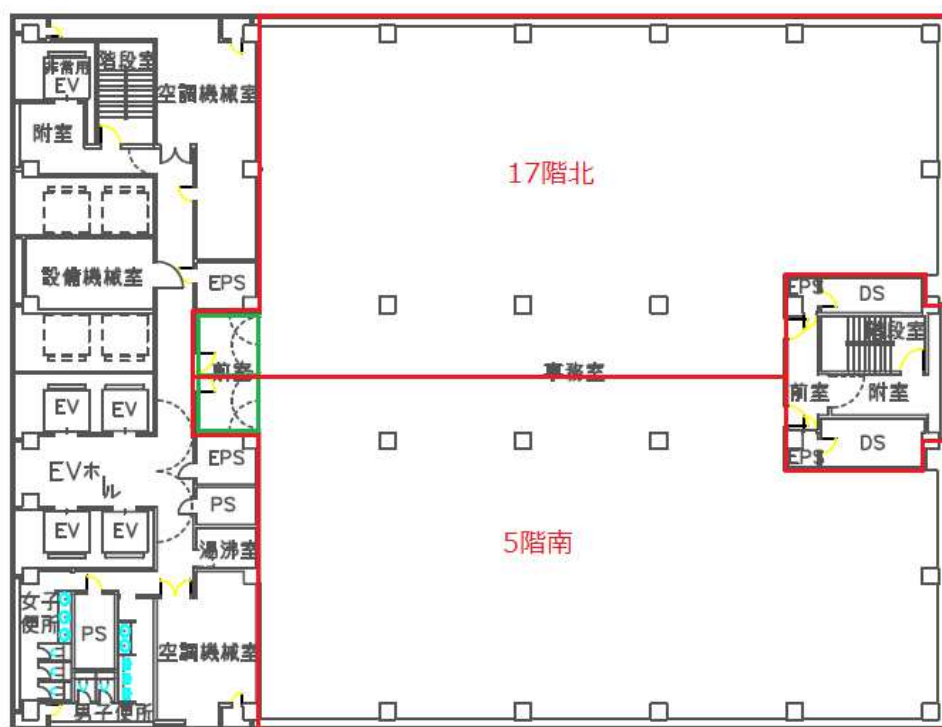
※15階は、低層・高層エレベーターが止まります。

【7階 13階 平面図】

VRにて物件画像を
ご覧いただけます！

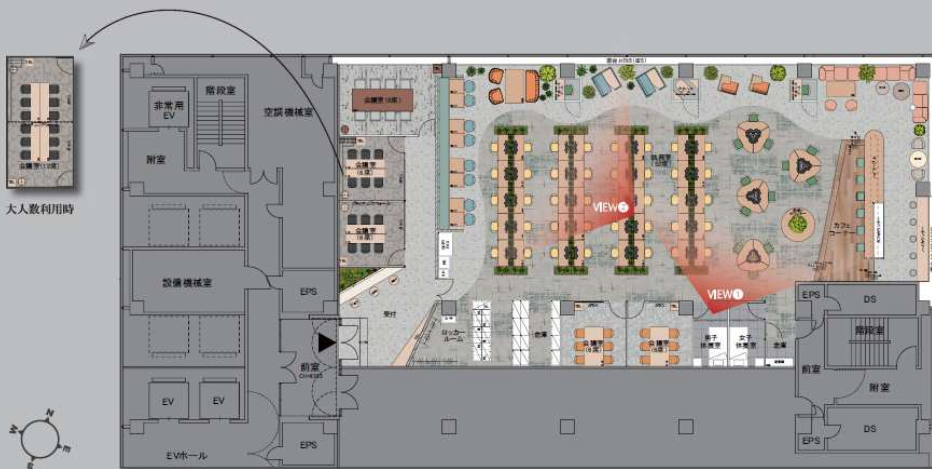


【5階分割南・17階分割北】



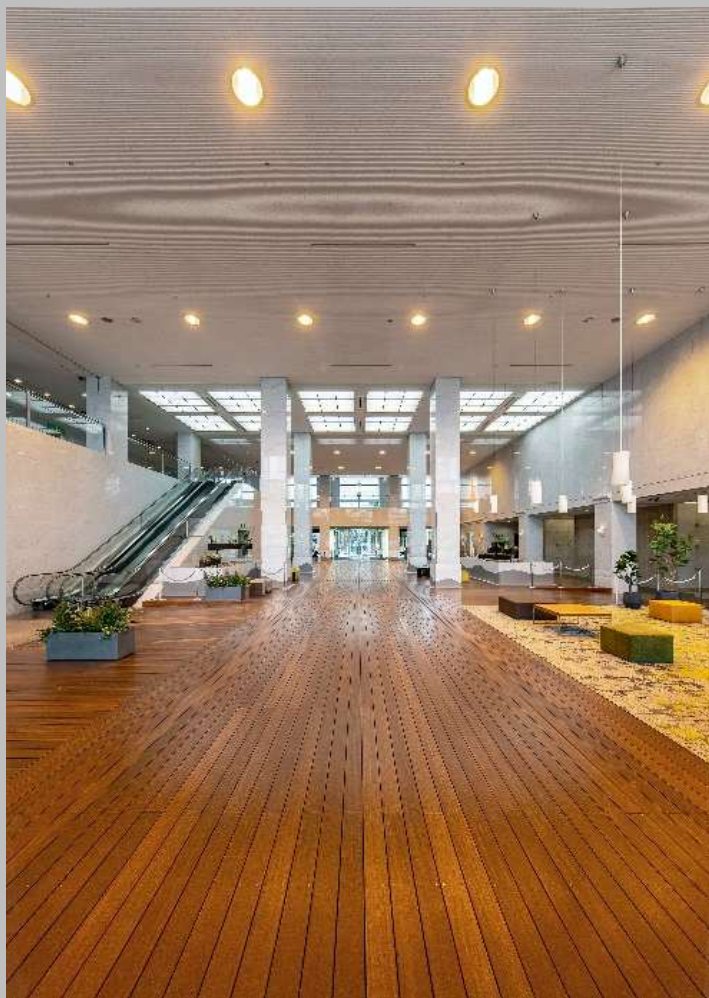
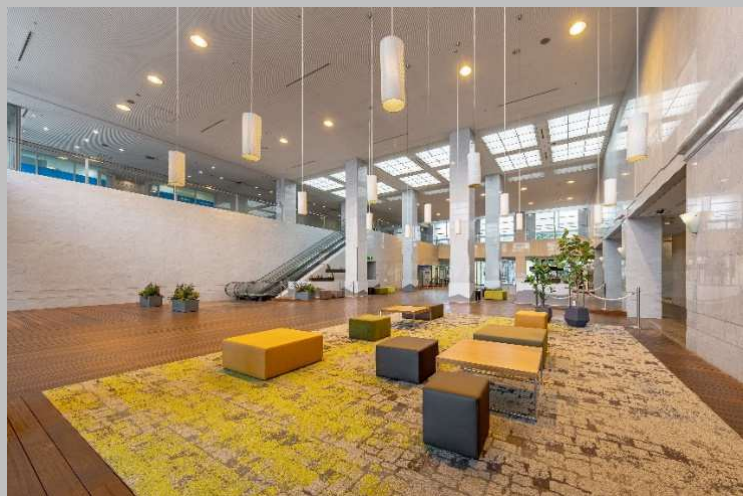
共用部 面積案分

【レイアウトモデル】

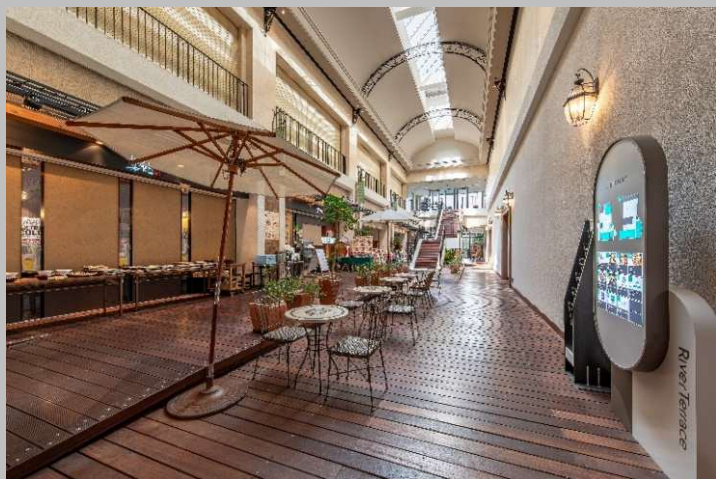


-【photo gallery】

〔エントランスホール〕



〔レストラン・カフェエリア〕



-【photo gallery】- 7階共用部リニューアル

〔エレベーターホール〕



〔女性トイレ〕



〔男性トイレ〕



〔給湯室〕



-【photo gallery】-

〔貸室内〕

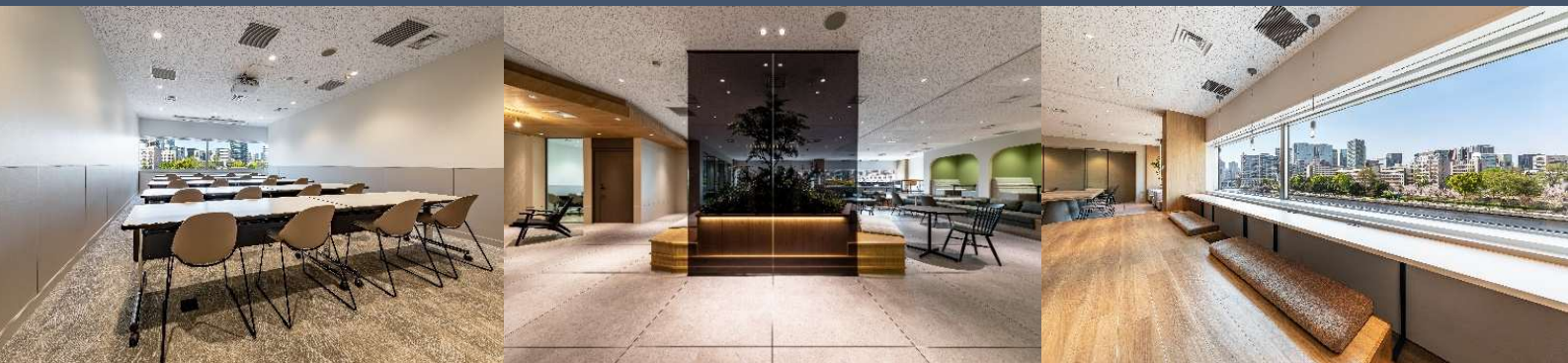


〔眺望〕



FLOW LOUNGE

自らのオフィス空間がある中で “もう一つの居場所” そこで流れる時間は目の前の天王洲運河のように緩やかに流れる。いつもと違う場所で集中したい時などいつでも気軽に訪れる事が出来る “もう一つの居場所”



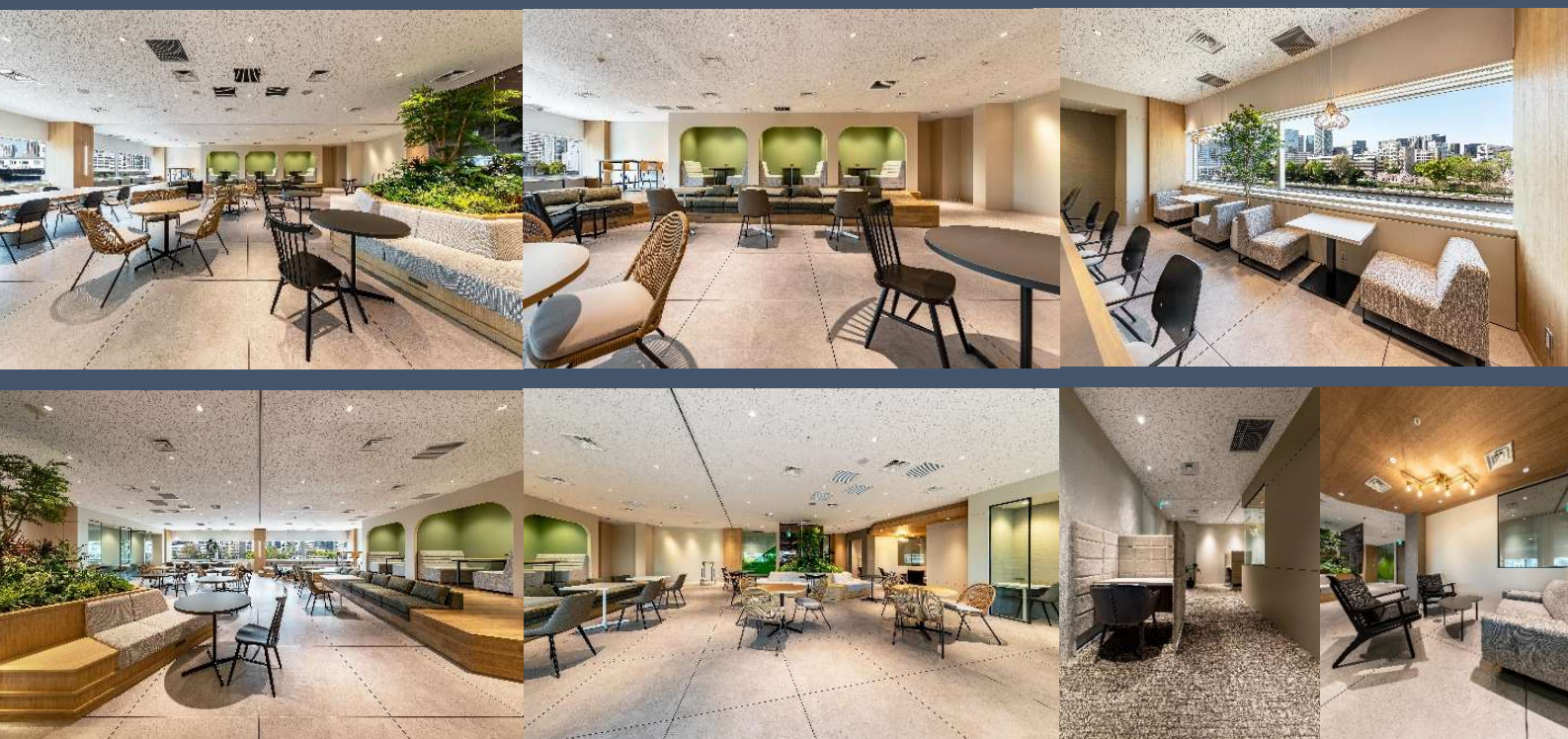
【3階共用ラウンジ新設】

セキュリティ設備付き
入居テナント様専用ラウンジ

【設備・概要】

ワークスペース

- ✓貸会議室完備
- ✓プロジェクター完備
- ✓フロア内Wi-Fi導入
- ✓自販機コーナー(予定)



-【photo gallery】-

〔公開空地エリア〕



〔空撮写真〕



〔地下駐車場〕



-【ショップリスト】-



●レストラン・カフェ

- | | |
|----|---|
| 21 | スターバックスコーヒー
[コーヒーストア] TEL.03-5461-0652 定休日：無休 |
| 31 | 常喜房
[和食（そば）] TEL.03-5783-0066 定休日：土・日・祝休 |
| 32 | Pizza Salvatore Cuomo
[イタリアンレストラン] TEL.03-5462-9765 定休日：無休 |
| 37 | おいしさ菜館90
[中華居酒屋] TEL.03-5462-4790 定休日：土・日・祝休 |
| 40 | 味喜庵
[日本食] TEL.03-5783-4040 定休日：日・祝 |
| 6 | おでんと日本酒 みつぼし
[おでんと日本酒 居酒屋] TEL.03-6718-4425 定休日：日 |
| 30 | スパイス ラウンジ
[アジア系無国籍料理店]
TEL:03-6718-4427 定休日：日 |

●サービス

- | | |
|----|---|
| 8 | みずほ銀行
[ATMコーナー] 定休日：日・祝 |
| 15 | 小川歯科
[歯科総合] TEL.03-5460-8148 定休日：土曜日午後・日・祝休 |
| 59 | FamilyMart 天王洲ファーストタワー店
[コンビニエンスストア] TEL.03-5796-3266 定休日：無休 |



高浜運河沿いを北上してレインボーブリッジを目指します。運河沿いは道幅も広く人や自転車の通りも少ないので、とても走りやすいコースです。レインボーブリッジでは吹き抜ける風を感じながら、お台場・都心両方の眺めを高い位置から望めるのも魅力です。

※第3月曜は休館(祝日の場合は開場し、翌日休み)



運河沿いを北上し新港南橋を右折してふ頭へ向かいます。港南大橋まで来ると正面にはお台場、左手にはレインボーブリッジ、右手には新幹線通過とワクワクするスポットです。ふ頭内にはトラックなどの大型車が多いですが人通りも少なく歩道も整備されているので安心です。夜、運河沿いは街灯が設置されているのでランニングしている人も多く、品川川の街の明かりを眺めながら走れます。

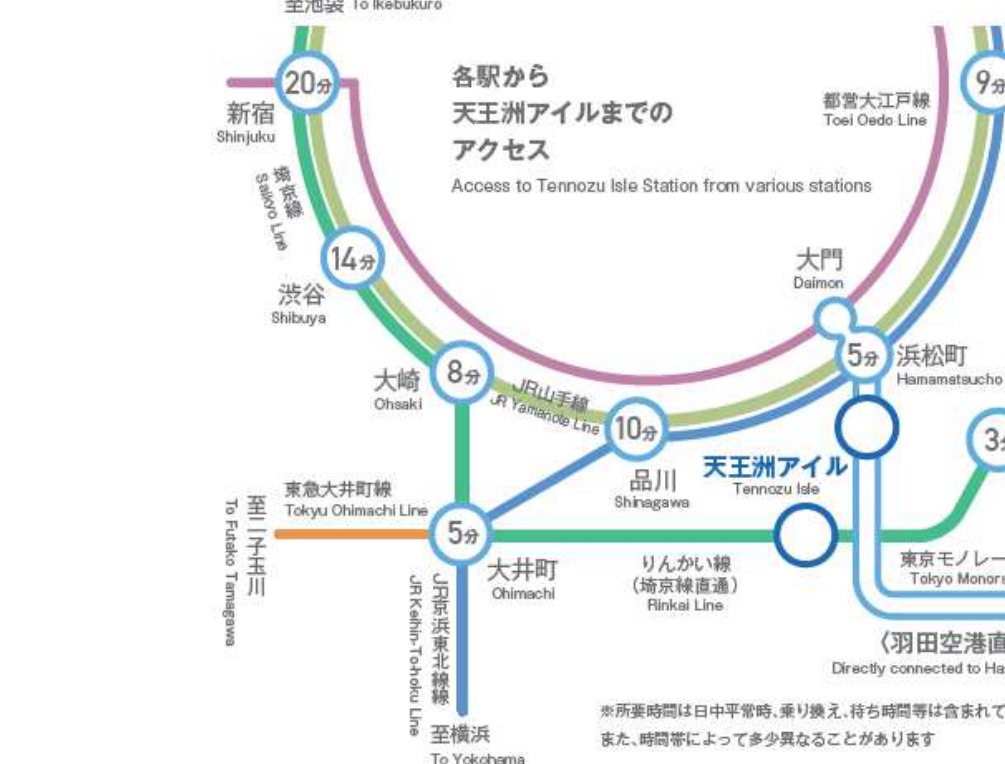


シーフォートスウェアからスタート！首都高速道路とモノレールと新幹線の引込み線が並行する、京浜運河沿いは信号もなく気持ちよく進めます。品川シーサイドから北品川の風景はまたガラッと変わり、街並みに活気があります。狭い道なので走行には注意してくださいね。ゴール近隣の天王洲・道水橋からは運河に浮かぶ島（天王洲アイランド）の美しい風景を堪能できます！



旧東海道品川宿の趣のある街並みを抜けて第一京浜沿いを走ります。泉丘寺を線路方向に曲がると通称「お化けトンネル」があります。車の高さ制限1.5m！びっくりする低さであり、距離の長いトンネルです！高輪側から港南側へ抜けるには大回りしなくては行けないので、知る人ぞ知る抜け道となっています！その後は運河沿いを南下して天王洲のゴールを目指します。

現代文の勉強法



-【案内図】-



東京モノレール「天王洲アイル」駅直結で1分
りんかい線「天王洲アイル」駅ペディストリアンデッキで3分
※品川駅港南口 品96 バス約5分

[illegible][illegible]