



サンウッド
大森山王三丁目

點擊
詢問此物件

0800-009-109



SUNWOOD大森山王三丁目

JR京濱東北線「大森」站步行4分鐘
京濱急行電鐵本線「大森海岸」站步行12分鐘

【優先順序銷售概要】

銷售戶數／5戶

售價／5,880萬日圓～13,780萬日圓

格局配置／1房2廳1廚～3房2廳1廚

專有面積／30.34m²～68.50m²

預定交屋日期／可立即入住 ※完成相關手續後

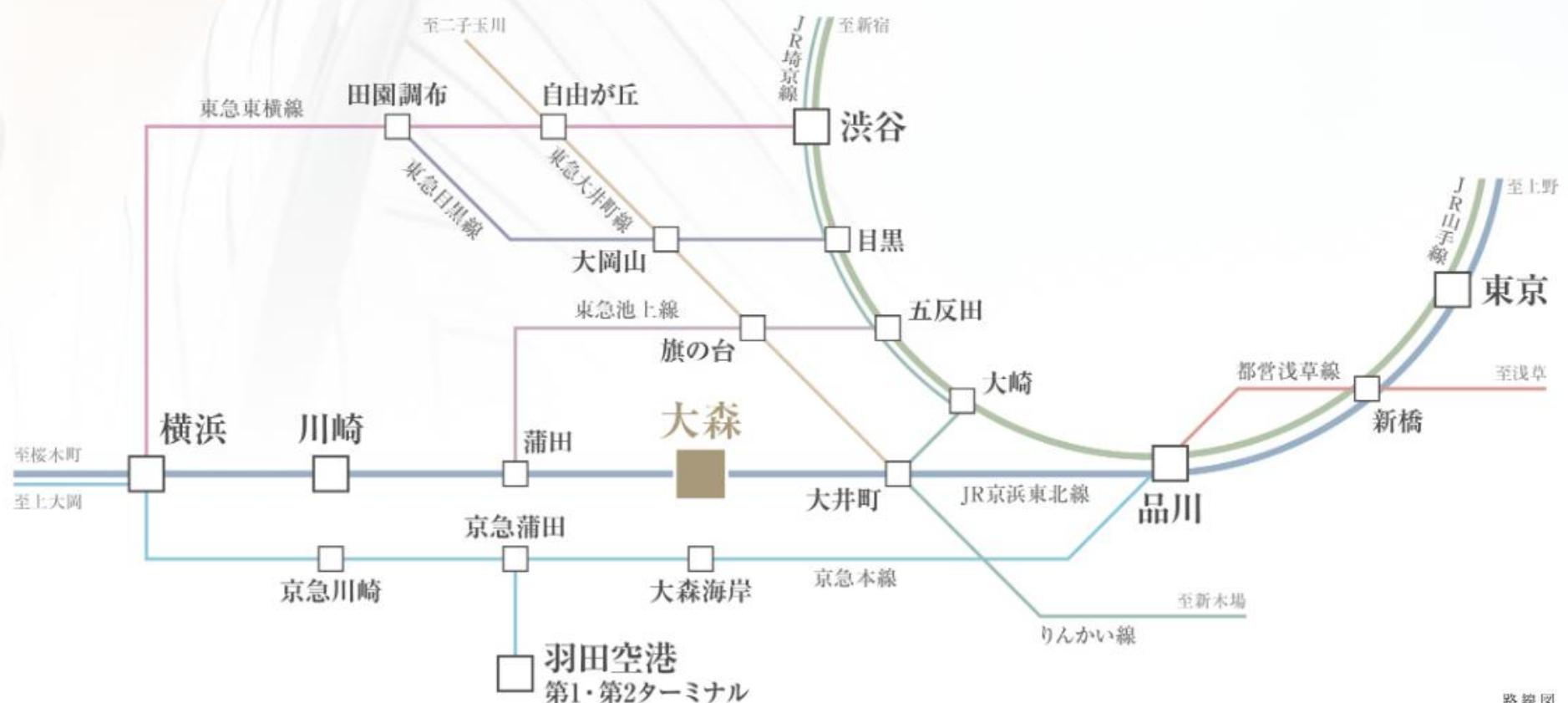
更新日：2025.11.10

ACCESS

2路線2駅を利用して、
都心へも空港へもスムーズにアクセス。

徒歩4分のJR京浜東北線「大森」駅からは「品川」駅へ直通2駅6分、
「東京」駅や「横浜」駅へもダイレクトにアクセスでき、都心への通勤も快適。

また、京急本線「大森海岸」駅も徒歩12分で利用でき、
羽田空港へのアクセスに便利なほか、東銀座や日本橋、浅草へも直通です。



接続する路線数が多く、

0800-009-109

多方面にアクセスしやすいJR京浜東北線。

埼玉エリアから東京都心を縦断し、神奈川エリアへと至るJR京浜東北線。

「東京」駅や「品川」駅、「大宮」駅、「横浜」駅などのターミナル駅へ直通しているため、通勤・通学に便利。

しかも、接続する路線数が30を超えており、さまざまな方面へスムーズにアクセスできます。

JK JR京浜東北線



都会の洗練と華やぎを手中にする都心近接の好ポジション。

静穏にして緑豊かな高台邸宅地でありながら、東京都心を暮らしのフィールドとして自在に活かせる大森山王。

つねに進化し、新たな魅力を発信する都会と協調するライフスタイルを思いのままに。

また、羽田空港も利用しやすい立地のため、国内外を視野に入れたアクティブな暮らしも自由に愉しめます。



※刊載之標高概念圖係參考日本國土地理院官方網站資料製作之示意圖，與實際距離及比例尺可能有所差異。

※刊載之位置概念圖與剖面概念圖，係根據地圖、空拍照片及地形圖等資料的概念化繪製，其位置、比例尺、形狀、方向、高度及距離等，與實際情況可能有所不同。

此外，無法保證周邊環境將來仍維持相同狀態。



サンウッド
大森山王三丁目

LOCATION

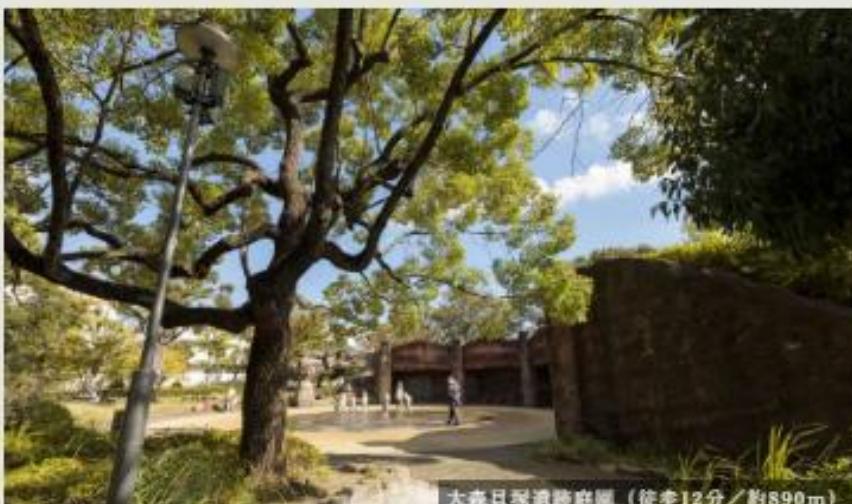
由緒ある邸宅地に位置し、

しかも生活利便にも恵まれた地。

點擊
詢問此物件

0800-009-109

大森山王開發歷史悠久，是東京都內屈指可數的高級住宅區之一。在此優質生活環境中，誕生了同時享有便利生活機能、難得鄰近車站地段的「SUNWOOD大森山王三丁目」。在閒適與靜謐之間，織就日復一日的愜意時光與從容生活。



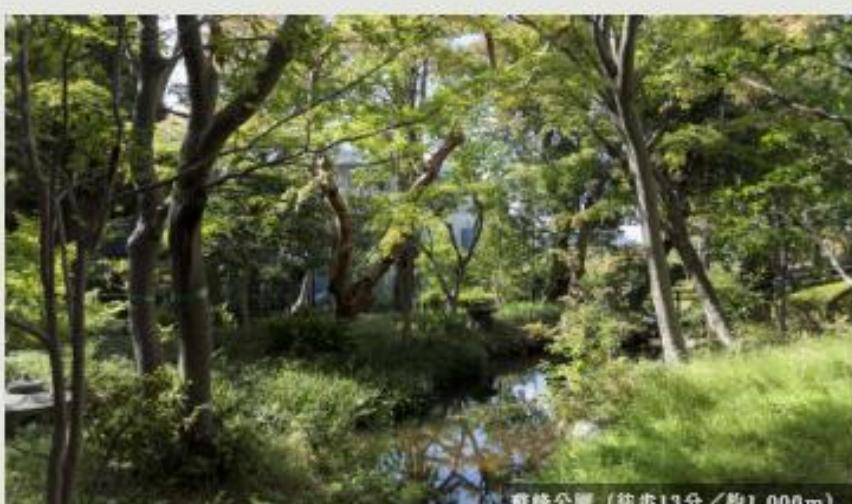
大森貝塚遺跡庭園
(徒歩12分/約890m)



アトレ大森
(徒歩4分/約300m)



ウェルシア アトレ大森店
(徒歩4分/約270m)



蘇峰公園
(徒歩13分/約1,000m)



オオゼキ 大森駅前店
(徒歩5分/約340m)



MEGA ドン・キホーテ 大森山王店
(徒歩6分/約450m)



サンウッド
大森山王三丁目

DESIGN

重視連結生活豐裕感的寬敞規劃
本案在規劃上講究空間的高效運用，不僅充實入口大廳、交誼廳與室內停車場等公共設施，也在專有區域方面，均衡配置多種戶型的住宅單位。



エントランスホールなどにもWi-Fiを導入しており、カウンジでインターネットにアクセスできます。



雨に濡れることなく快適に乗車・降車できる屋内駐車場。大切なお車の雨濡れを防ぎ、美しい状態を保てます。



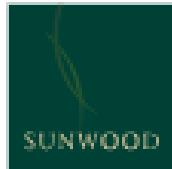
曜日ごとの収集品目を気にしなくて済む24時間ゴミ出し対応。生ごみを室内に保管する必要もありません。



共用部のメールコーナーに宅配BOXを設置。不在を気にすることなく、ネット通販や宅配便を利用できます。

點擊
詢問此物件

0800-009-109



サンウッド
大森山王三丁目

點擊

詢問此物件

0800-009-109

設計ポリシー

上質な暮らしに向けたサンウッドのこだわり

打造高品質生活的住宅，期能成為您最自在、
最能展現自我的空間。

因此，我們重視隱私，精心設計每一戶，
確保居住的舒適與便利。

同時，我們用心傾聽住戶需求，
將每個人的想法融入設計，打造與眾不同的居所。
為您獨一無二的人生，呈現專屬的理想宅邸。

設計ポリシー

上質な暮らしに向けたサンウッドのこだわり

打造高品質生活的住宅，期能成為您最自在、
最能展現自我的空間。

因此，我們重視隱私，精心設計每一戶，
確保居住的舒適與便利。

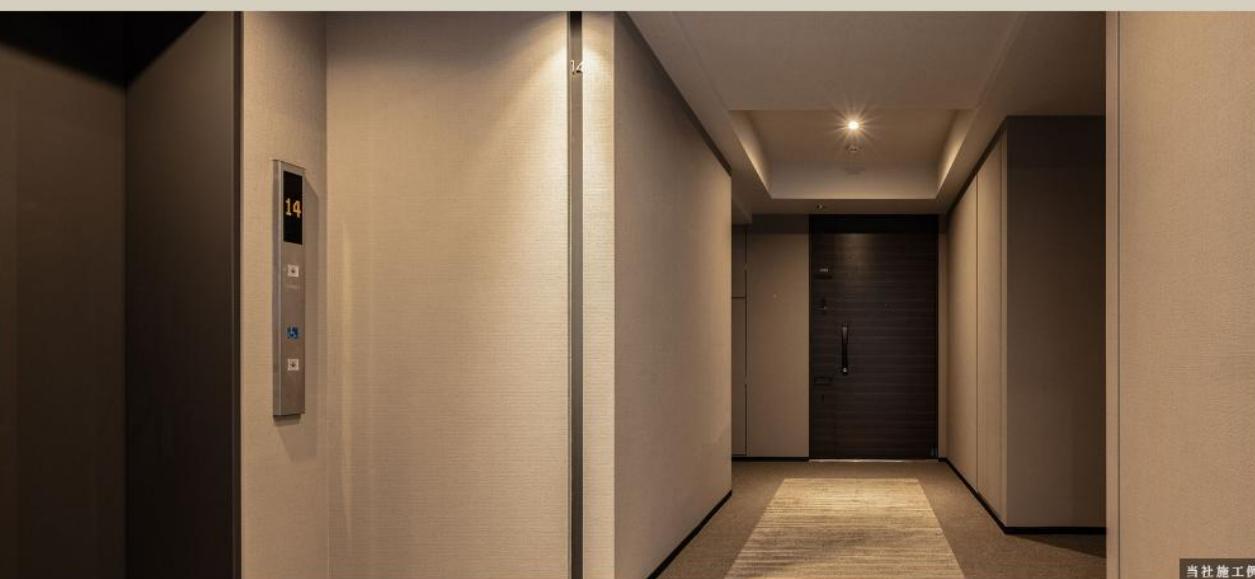
同時，我們用心傾聽住戶需求，
將每個人的想法融入設計，打造與眾不同的居所。
為您獨一無二的人生，呈現專屬的理想宅邸。



ホールラウンジ示威予測CG



image photo



当社施工例

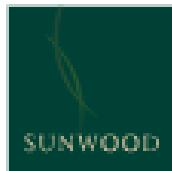
Privacy First

周圍の人や環境と互いに干渉し合うことなく、自然に安らぎが深まる暮らしへ。
視線や生活音はもちろん、“気配”にまで細心の注意を払い、私邸のプライバシー性を高めます。

※刊登的外觀完工示意圖、入口大廳及交誼廳完工示意圖是以設計階段圖為基礎所繪製，形狀及顏色與實際情況可能有差異。此外，並未呈現形狀的細節、設備機器等。

Order Made

多様な美意識とライフスタイルにかなう住空間を創出するため、
創業以来大切にしてきたオーダーメイドという思想。
お客様が想う上質を見つめ、一邸一邸、きめ細やかに対応します。



サンウッド
大森山王三丁目

點擊

詢問此物件

0800-009-109

A 戶型 201號室

銷售價格

13,280 萬日圓 **55,150** 日圓

3房2廳1廚+衣帽間+鞋櫃間

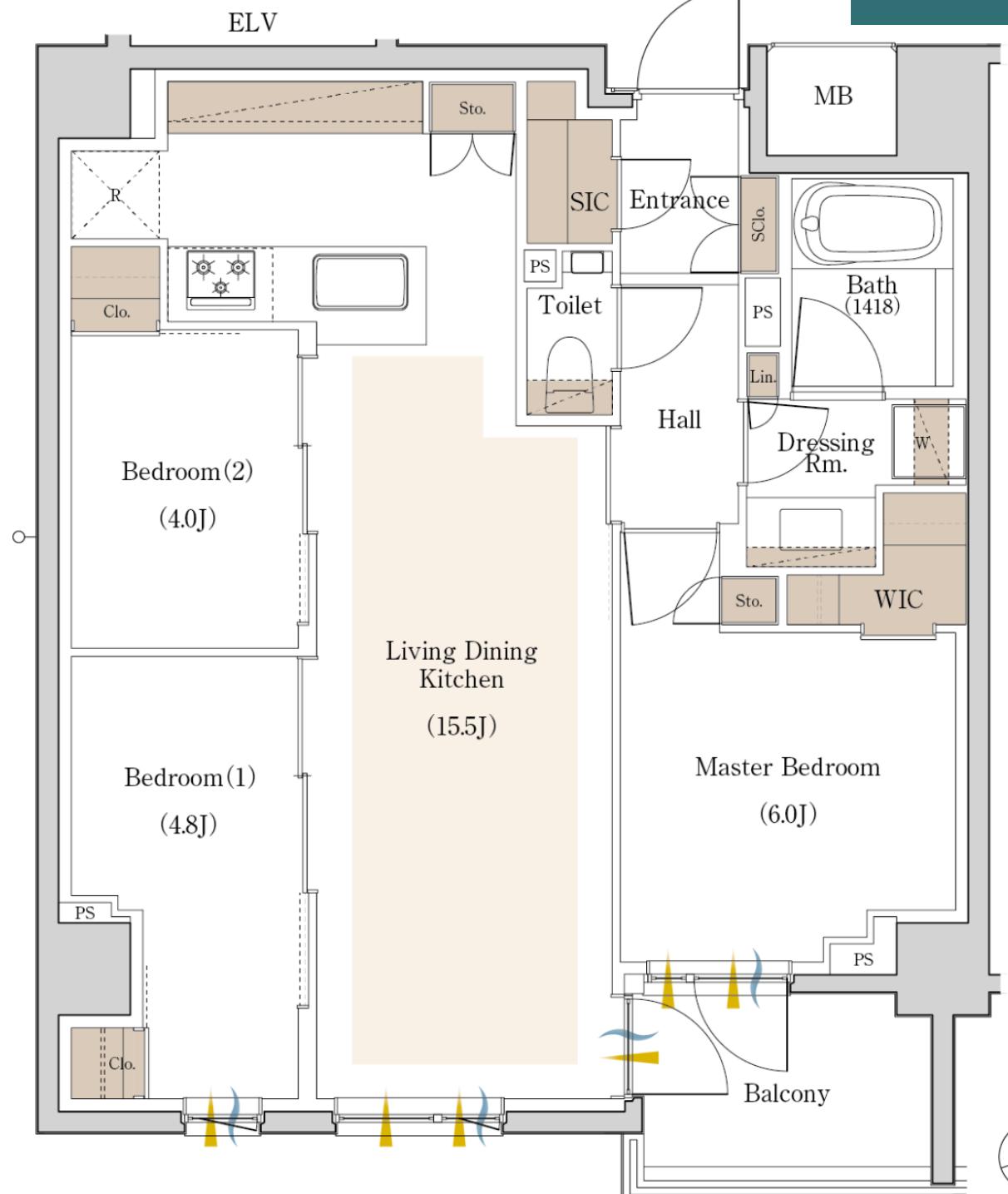
專有面積

68.50m² (約20.72坪)

每月公攤費用

陽台面積

約**4.82m²** (約1.45坪)



~~~~~ 通風    ————— 採光    ■ 収納    □ 床暖房

WIC:ウォークインクローゼット SIC:シューズインクローゼット

※掲載の図面は計画段階のもので変更になる場合がございます。

※1階住戸は図面内の戸数表記が異なります。



サンウッド  
大森山王三丁目

點擊

詢問此物件

0800-009-109

# Fr 戶型 404號室

銷售價格

**8,830** 萬日圓

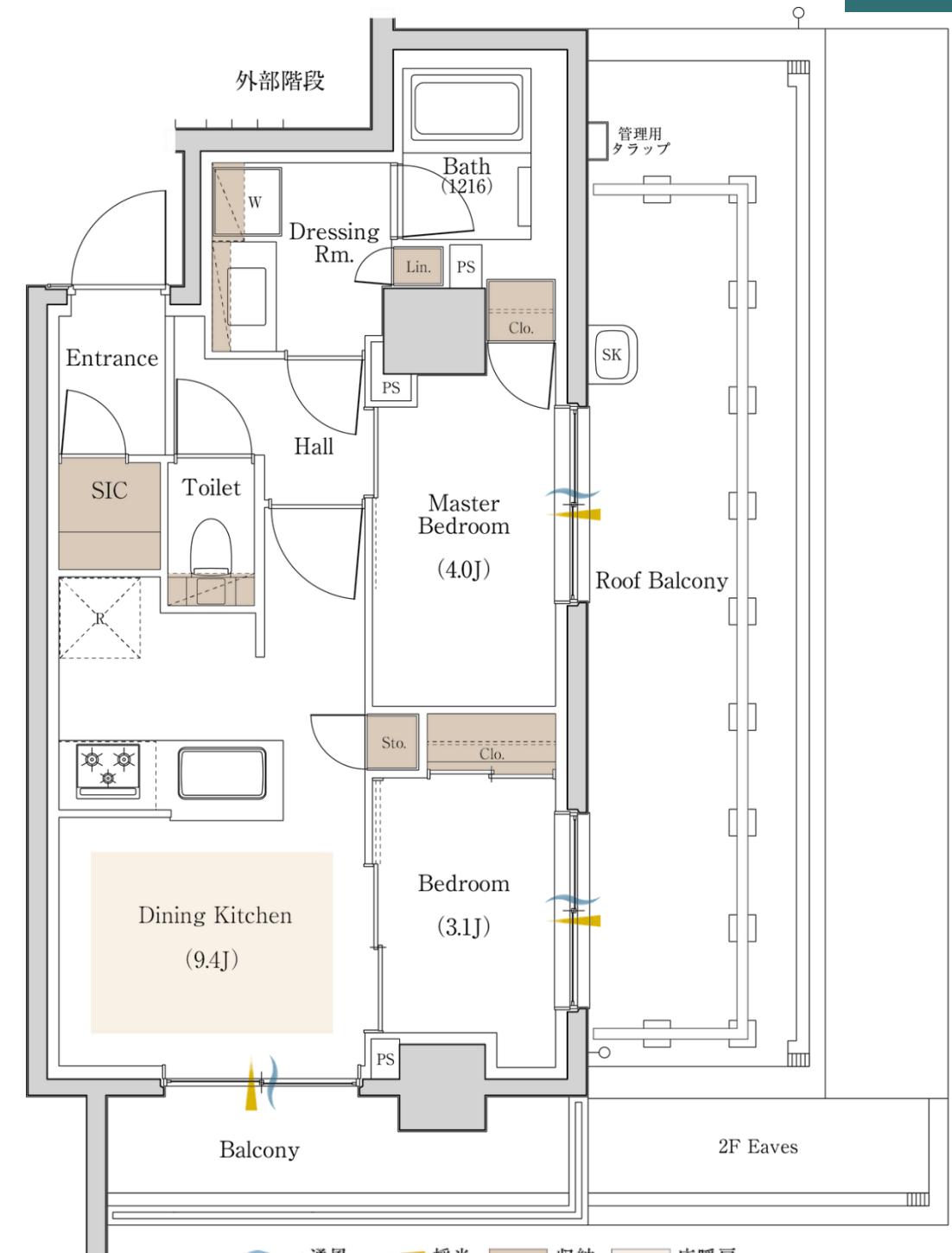
每月公攤費用

37,230 日圓

2房1廳1廚+鞋櫃間

專有面積

**44.33m<sup>2</sup>** (約13.40坪) 約5.40m<sup>2</sup> (約1.63坪) 約12.24m<sup>2</sup> (約3.7坪)



WIC:ウォークインクローゼット SIC:シューズインクローゼット

※掲載の図面は計画段階のもので変更になる場合がございます。

※1階住戸は図面内の戸数表記が異なります。





サンウッド  
大森山王三丁目

點擊

詢問此物件

0800-009-109

# D 戶型 204號室

銷售價格

**5,880** 萬日圓

1房2廳1廚+儲物空間

專有面積

**30.34m<sup>2</sup>** (約9.17坪)

每月公攤費用

**25,280** 日圓

(管理費17,090日圓、修繕公積金6,680日圓、網路使用費1,210日圓、自治會費300日圓)

陽台面積

約**4.26m<sup>2</sup>** (約1.28坪)

杭基礎  
杭長  
支持層の深さ  
支持層  
地盤面

杭基礎概念図

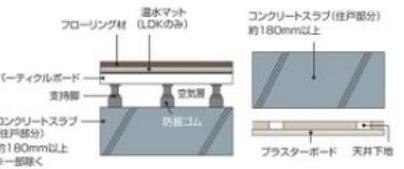
頑丈な杭を支持地盤に打ち込んで建物を支える工法です。BISL<sup>①</sup>～約4.56m

～4.74m以上のシルト混じり細砂、細砂、砂混じり固結シルトを支持層<sup>②</sup>とした

杭基礎方式を採用しています。

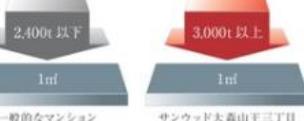
① BISL:スラブレベル ② 地盤調査資料を基に設計上想定した支持層の深さとなります。

## 二重床・二重天井



住戸部分は厚さ約180mm以上のコンクリートスラブやフローリング材などで遮音性に配慮した遮音等級DLH(Ⅱ)-2の二重床構造、スラブと床・天井の間に配管や配線を通すのでメンテナンスやリフォームに対応しやすい構造です。

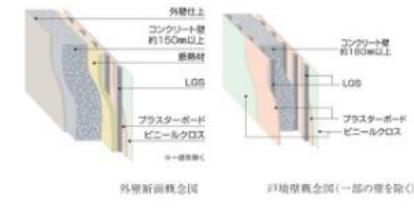
## 耐久性の高い鉄筋コンクリート品質



建物を支える柱、梁、壁などの構造躯体に、高い設計基準強度を持つコンクリートを採用。一般的なマンションでは24N/mm<sup>2</sup>程度のコンクリートが多いのにに対し、30N/mm<sup>2</sup>以上のコンクリートを使用して強度・耐久性を高めています。100年に渡る居住環境を見据えた資産価値の高い集合住宅を実現します。

①IN/mm<sup>2</sup>とは圧縮・引張のことで、1㎟に載荷の力が加わっても壊れない強度のこと。②日本建築基準法第1部構造物規則ANSI30.1より、住戸の外壁・内壁・天井・床・梁等が構造計算する期間としておおよそ100年)と定められたコンクリート。ただし、適正な長期修繕計画などを一定のメンテナンスは必要とされるものです。③土間コンクリート、押出コンクリート、既設コンクリートを除く。

## 外壁・戸境壁



## 断熱性・遮熱性に優れたLow-E複層ガラス



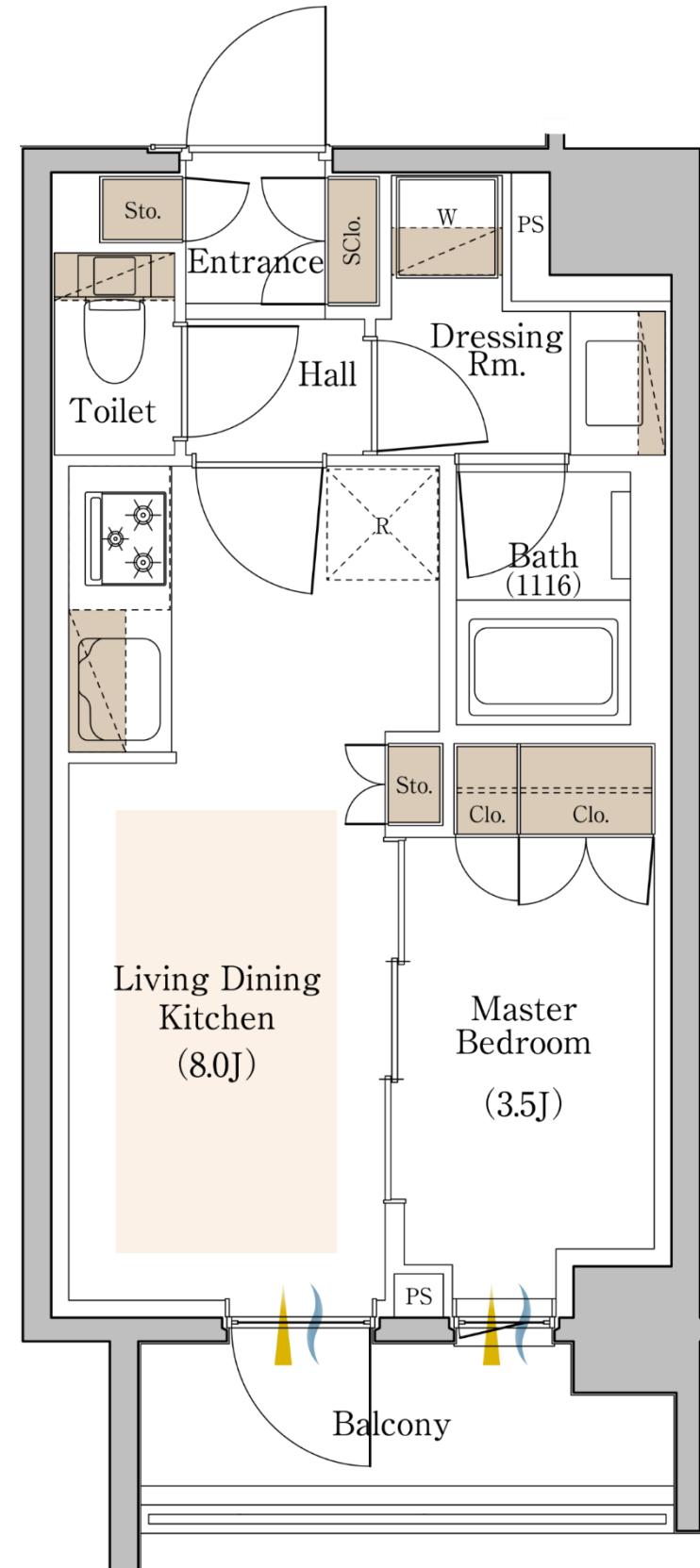
専有部の窓には、冷暖房の効果を高めたり、結露防止の効果があり、断熱性も高いLow-E複層ガラスを採用しています。

※住戸部分のみ。

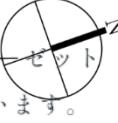
## 住宅性能評価書



国土交通大臣指定の第三者機関が住宅の品質を公正かつ客観的に評価する「住宅性能評価書」を取得しています。



WIC:ウォークインクローゼット SIC:シューズインクローゼット



※掲載の図面は計画段階のもので変更になる場合がございます。

※1階住戸は図面内の戸数表記が異なります。

【物件概要】

【當地索引圖】

|            |                                                                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名稱       | SUNWOOD大森山王三丁目                                                                                                  |
| 地點（地號）     | 東京都大田區山王三丁目1495番6（地號）                                                                                           |
| 交通         | JR京濱東北線「大森」站步行4分鐘<br>京濱急行電鐵本線「大森海岸」站步行12分鐘                                                                      |
| 地目         | 住宅用地                                                                                                            |
| 用途地區       | 第一類中高樓層居住專用地區                                                                                                   |
| 建蔽率        | 70.00%                                                                                                          |
| 容積率        | 200.00%                                                                                                         |
| 占地面積       | 567.72m <sup>2</sup>                                                                                            |
| 建築樓地板面積    | 1,720.51m <sup>2</sup>                                                                                          |
| 結構、規模      | 鋼筋混凝土結構 地上5層、地下1層建築                                                                                             |
| 總戶數        | 21戶                                                                                                             |
| 停車場        | 機械式停車場6輛（使用月費：30,000日圓～35,000日圓）                                                                                |
| 機車停車場      | 2輛（使用月費：3,000日圓）                                                                                                |
| 自行車停車場     | 2層滑軌式車架30輛（上層10輛，使用月費：200日圓 下層20輛，使用月費：400日圓）                                                                   |
| 其他費用       | 網路服務使用費（月費）：1,210日圓                                                                                             |
| 竣工時間       | 2025年6月12日                                                                                                      |
| 入住時間       | 可立即入住（完成相關手續後即可入住）                                                                                              |
| 分拆讓售後的權利型態 | 土地：依各區分所有權人專有面積比例的所有權共有<br>建物：專有部分為區分所有權、共用部分為依專有面積比例的共有                                                        |
| 管理型態       | 成立管理委員會後，委託管理公司代管                                                                                               |
| 管理人員勤務型態   | 通勤管理                                                                                                            |
| 管理公司       | 森TRUST RESIDENTIAL SERVICE株式會社                                                                                  |
| 賣方         | 株式會社SUNWOOD 東京都知事（6）第75075號<br>東京都港區虎之門3丁目2番2號 虎之門30森大廈7樓<br>(一社)不動產協會會員、(一社)不動產流通經營協會會員<br>(公社)首都圈不動產公正交易協議會加盟 |
| 設計、監造      | 株式會社日企設計 一級建築事務所                                                                                                |
| 施工         | 南海辰村建設株式會社 東京分公司                                                                                                |
| 訂金等保障機構等   | 住宅產業信用保證株式會社（國土交通大臣指定保證機構）                                                                                      |
| 建築確認編號     | 第UHEC建確R050423變3號（2025年5月14日）                                                                                   |

