当社直物件　　物件説明書　　物件番号:456

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）　物件名：terrace自由が丘					
所在地	住居表示	東京都目黒区緑が丘2-17-12				
	地番	東京都目黒区緑が丘2-2394-1、3、4				
交通	東急東横線・大井町線 自由が丘駅 徒歩5分					
地積	470.26 ㎡ (142.25 坪) 公簿					
価格	28億3696万円 （税込）					
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域			
容積率	200%		建蔽率	80%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区		
日影規制	4-2.5ｈ/4m		都市計画	無・有（　　）		
その他						
道路	西側約7.9m（公道）間口約21.37m					
道路負担						
現況	賃貸中	築年	令和04年 7月築	検済	有	
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階				
	延床面積	935.82 ㎡ (283.08 坪)				
引渡し	相談		施工会社	平澤建設株式会社		

備考　年額収入108,797,700円 月額収入9,066,475円 表面 利回り 3.83% 満室想定

実測地積：476.06㎡（144.00坪）
家屋番号：2394番1の3
種類：店舗・事務所　賃貸区画：7区画　専有面積：906.22㎡（274.13坪）

NOI利回り：約3.46%

物件ルート：売主⇒当社

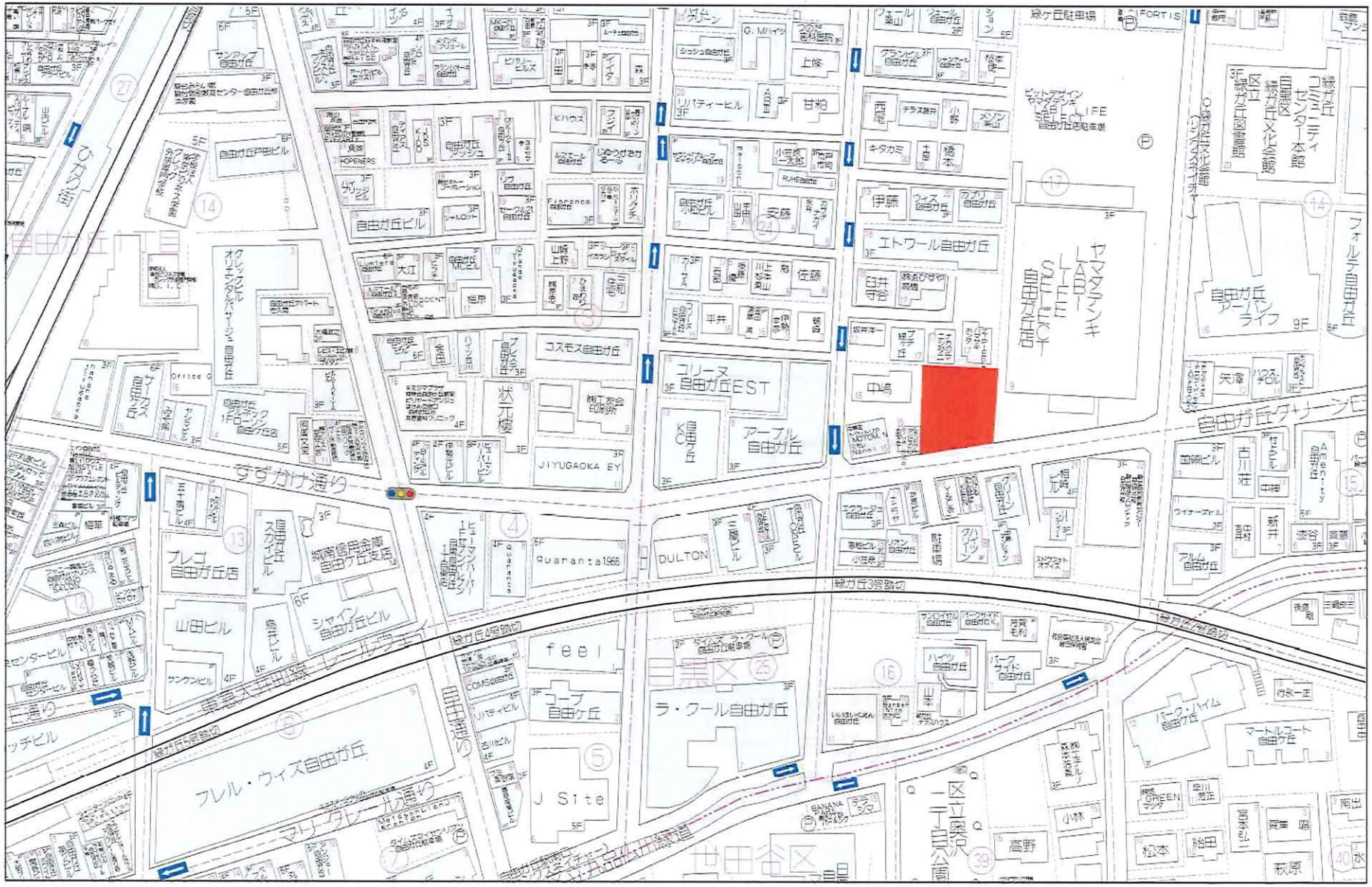
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

広域地図

terrace自由が丘

詳細地図

terrace自由が丘



Copyright(C) ZENRIN CO., LTD.

想定収支

terrace自由が丘

売買価格	
税込価格	2,836,960,000 円

年間収支概要		
項目		税込金額
収入	賃料収入	108,797,700
	総収入	108,797,700
	表面利回り	約3.83%
支出	賃貸管理費	2,175,954
	建物管理費	2,640,000
	水光熱費	0
	保険料	581,550
	固定資産税・都市計画税	4,976,310
	突出看板道路占有料	102,960
	総支出	10,476,774
	NOI	98,320,926
	NOI利回り	約3.46%

備考	
	満室時の賃料収入を記載しております
	賃貸管理費（賃料収入の2.0%想定）は想定値であり、実際の数値と異なる場合があります
	建物管理費、保険料、固定資産税・都市計画税（令和7年度）、突出看板道路占有料（令和7年度）は実績値となります
	リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません
	建物部分の減価償却費は計上しておりません
	記載の数値は本書作成日段階のものであり将来に渡り保証されるものではないことを予めご了承ください

売買価格

価格(税抜)	2,800,000,000 円
価格(税込)	2,836,960,000 円

土地建物按分 内訳

項目	金額	割合	備考
土地相当額	2,430,399,999 円	86.8%	不動産鑑定評価書上の積算価格の土地建物割合に基づく
建物相当額	369,600,001 円	13.2%	
建物消費税	36,960,000 円	※	建物相当額の10%

外観・共有部

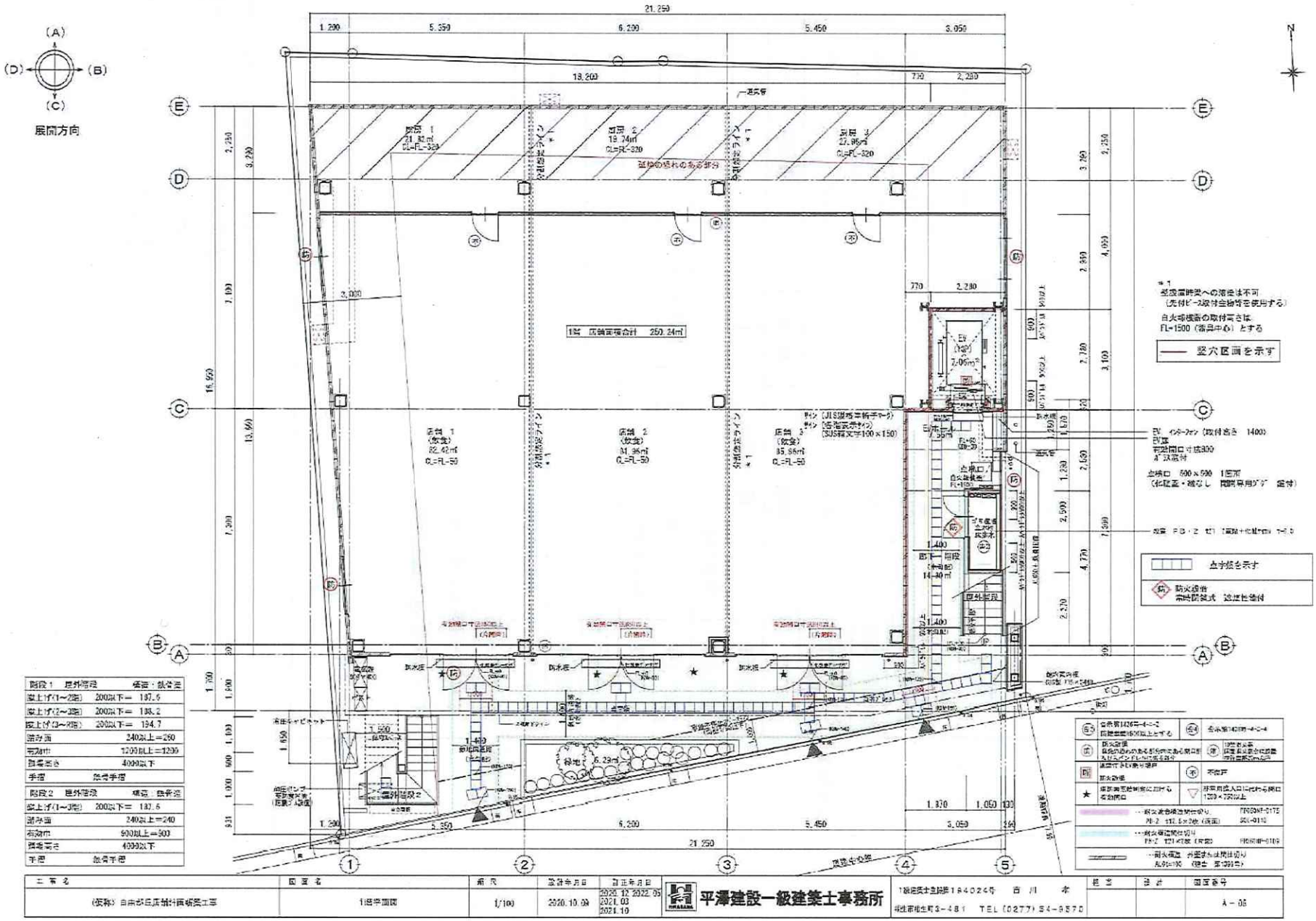
terrace自由が丘

外観・共有部

terrace自由が丘

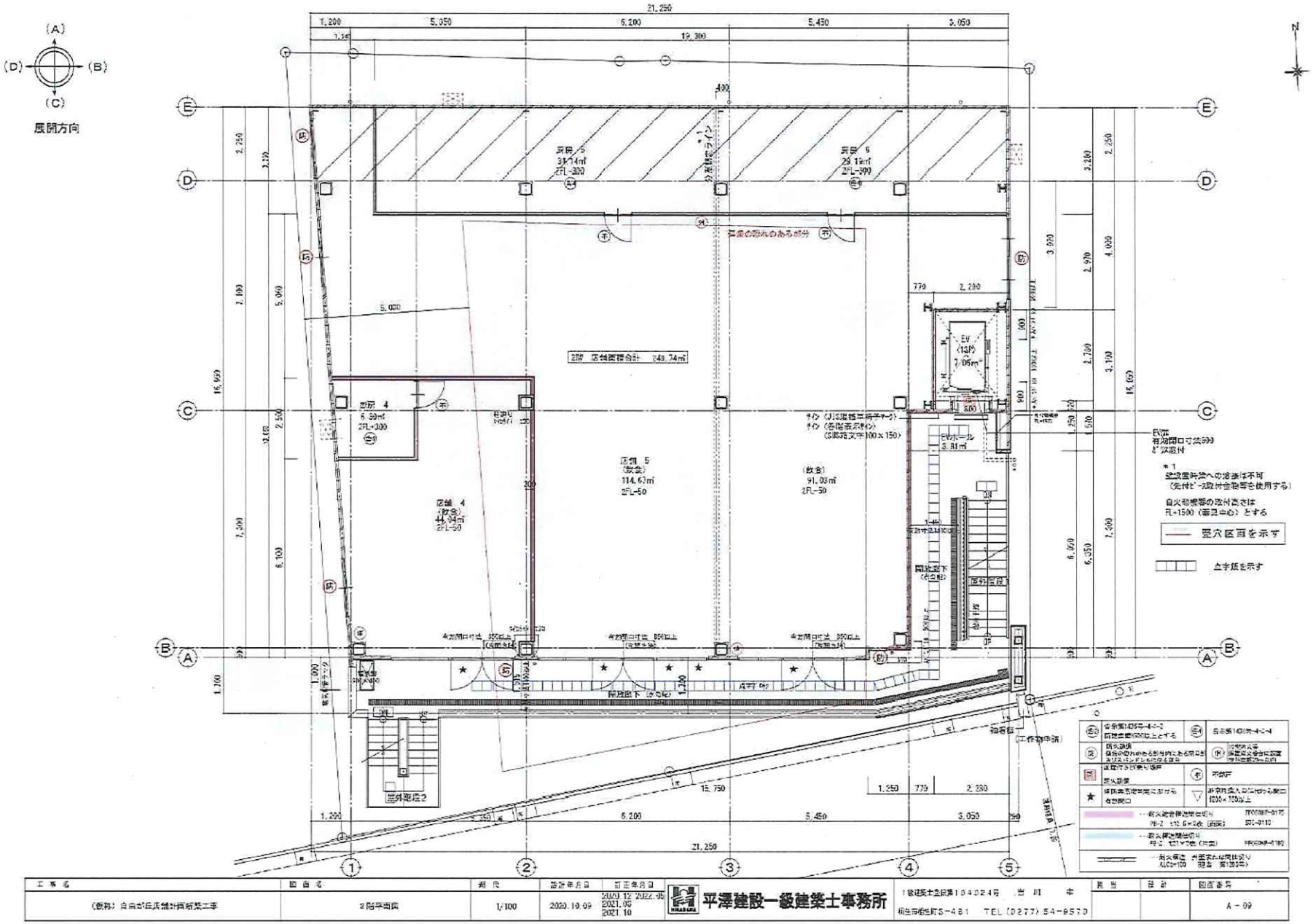
平面図(1階)

terrace自由が丘



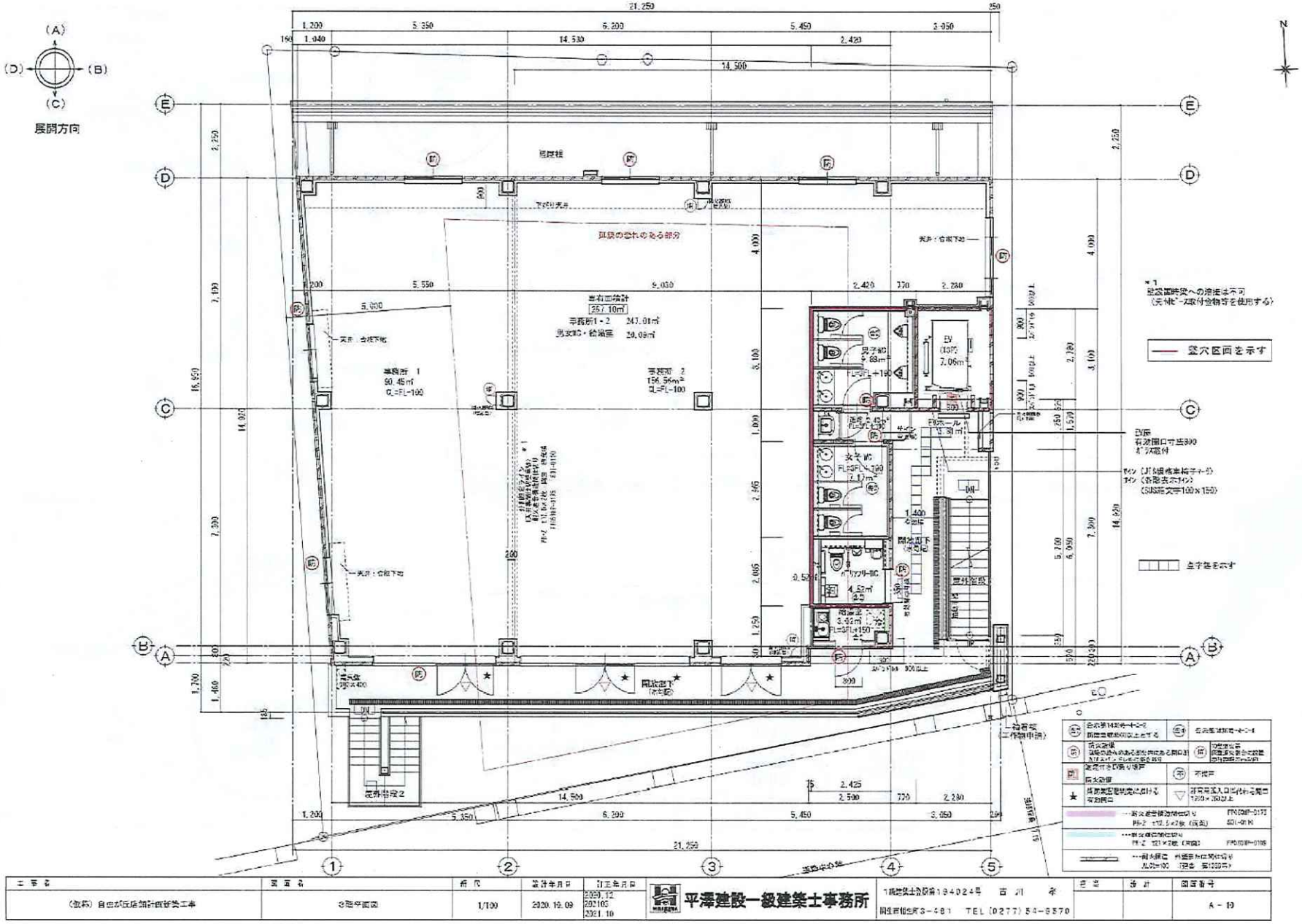
平面図（2階）

terrace自由が丘



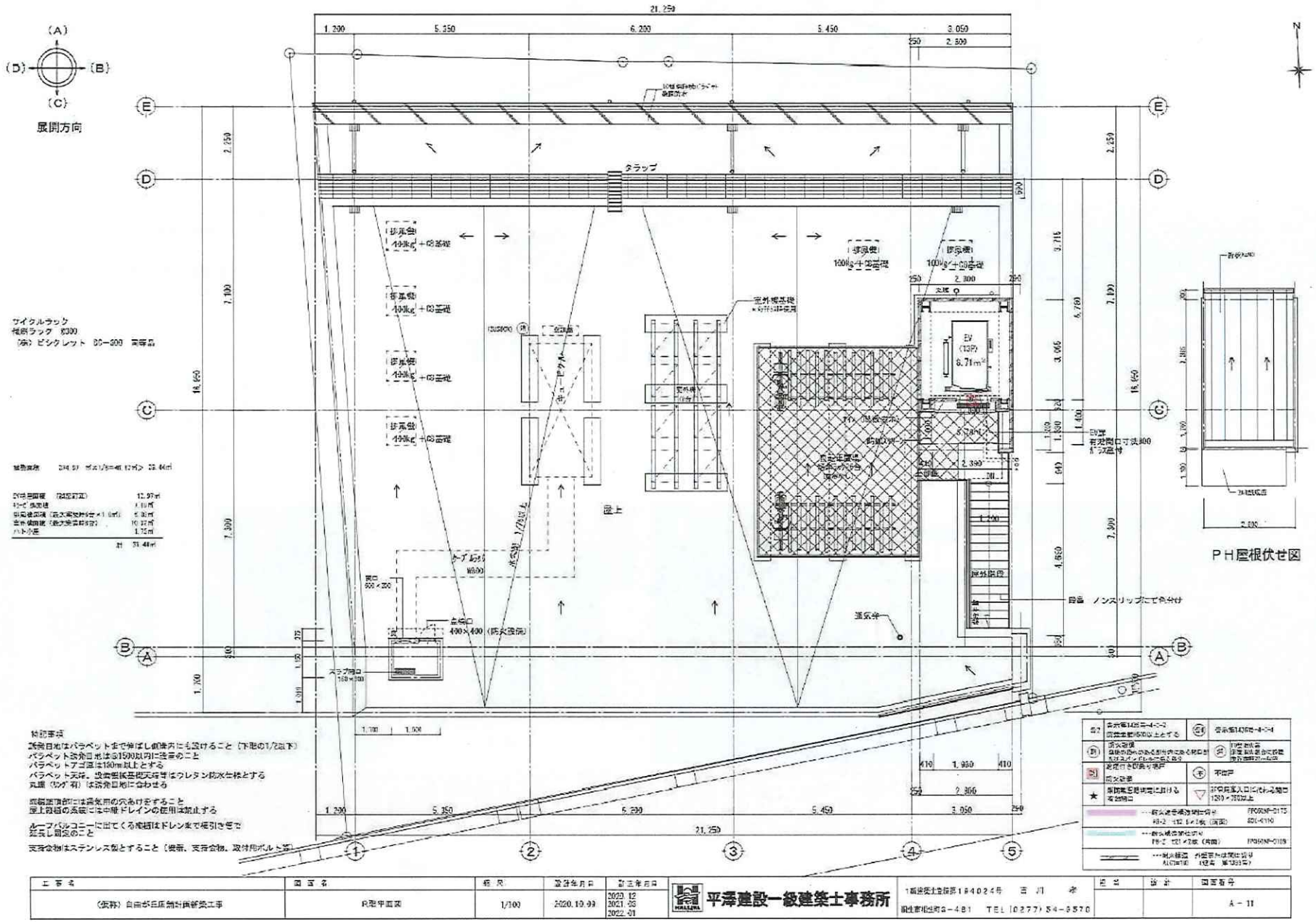
平面図(3階)

terrace自由が丘


展開方向
21,250
14,500
2,420
5,350
6,200
5,450
3,050
1,200
1,040
5,550
9,050
2,280
2,425
2,500
5,100
4,000
7,300
14,020
16,950
14,620
7,500
5,700
6,050
1,750
2,065
1,000
2,780
1,500
900
800
350
300
220(30)
1,730
1,460
180
160
250
200
EV
(33人乗)
2.06㎡
男子WC
6.83㎡
女子WC
FL=SFL-150
2.17㎡
FRホール
13.31㎡
多目トイレ
4.52㎡
給湯室
3.42㎡
FL=SFL+150
屋外階段
屋外階段2
開放廊下
(共有部)
開放廊下
(専有部)
EV前
有効開口寸法800
ガラス取付
*1
建築基準法第2条第9号の2イ
(ロ)(ハ)(ニ)(ホ)
(ヘ)(ト)(チ)(リ)(ヌ)
(ル)(ヲ)(ワ)(カ)(ヨ)
(タ)(レ)(ソ)(ツ)(ネ)
(ナ)(ラ)(ム)(ウ)(ノ)
(オ)(ク)(ヤ)(マ)(ケ)
(フ)(コ)(エ)(テ)(ア)
(サ)(キ)(ユ)(メ)(ミ)
(シ)(ヱ)(ヒ)(モ)(セ)
(ス)(京)
(ン)
(ゐ)(の)(お)(く)(や)
(ま)(け)(ふ)(こ)(え)
(て)(あ)(さ)(き)(ゆ)
(め)(み)(し)(ゑ)(ひ)
(も)(せ)(す)(京)(ん

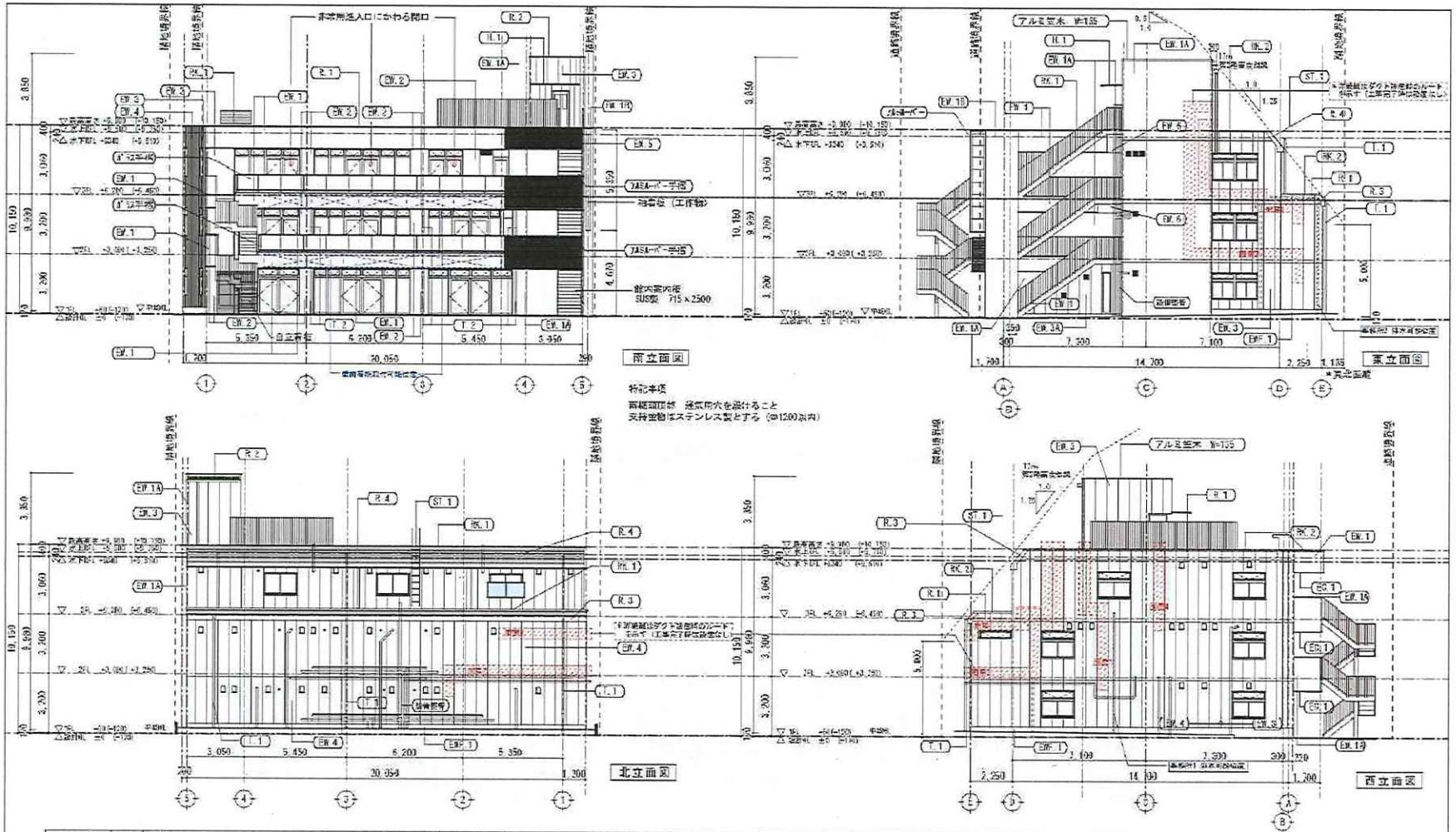
平面図（R階）

terrace自由が丘



立面図

terrace自由が丘

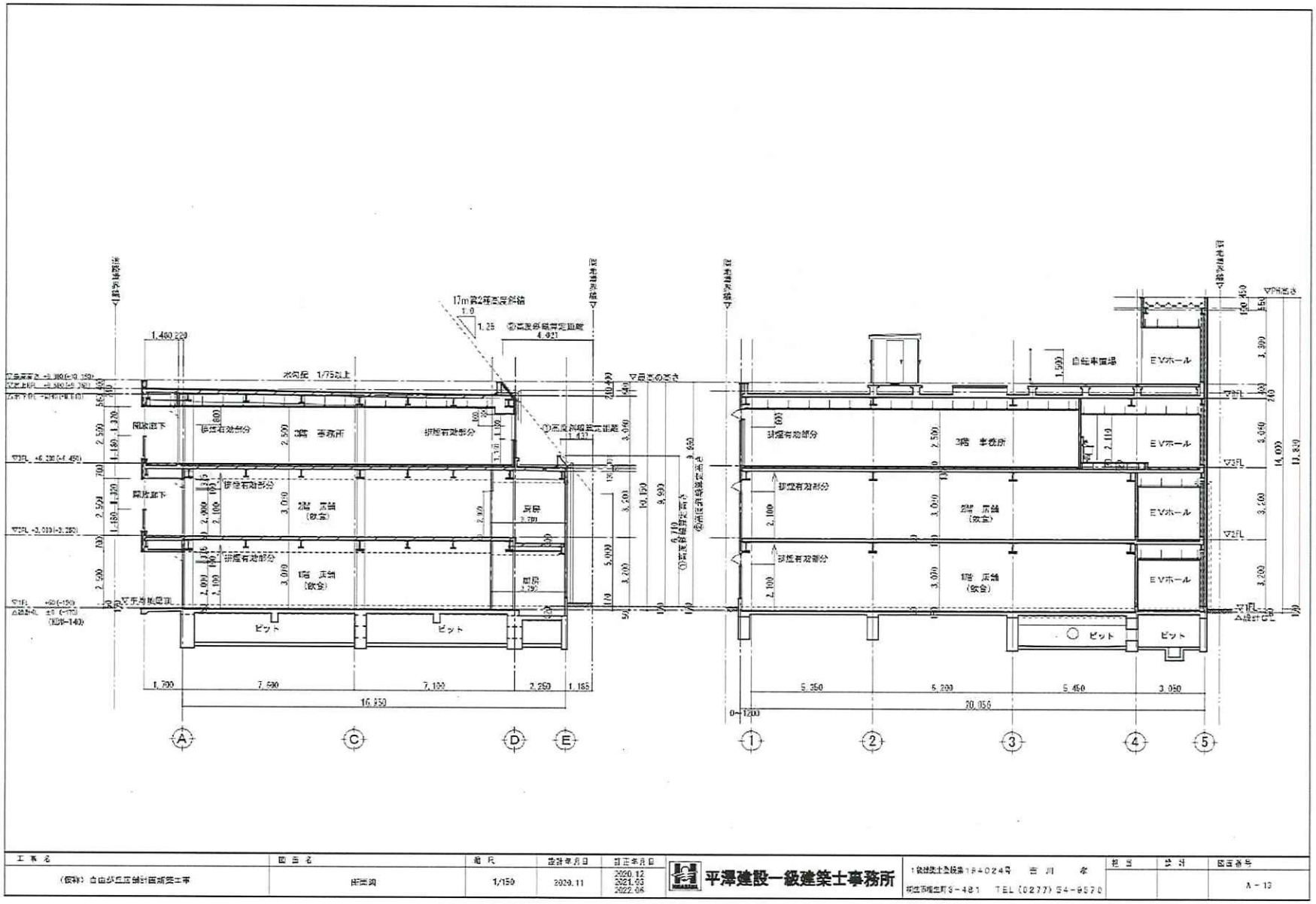


屋根	R.1	デッキコンクリートのうえ 断熱材（ギルフォームt=35）改質アスファルトシート防水（トーチ工法） ポリマリットST工法	パラペット	RK.2	ALCt=100+RC立上 改質ASシート防水立上 アルミ笠木（ブラック） W=400	外壁	EW.4	ALCt=100 縦張り 吹付タイル	白系	窓枠	T.1	硬質カラーVP 100φ SUS支持金物			
	R.2	ハゼ折板 H=90 t=0.8 2.3/100 フネンエース塗付け	外壁	EW.1	RC下地 レンガ調タイル貼り		EW.5	RC下地の上 アルミルーバー	黒系		T.2	カラーアルミ 60φ SUS支持金物			
	R.3	RC下地ウレタン発泡断熱		EW.1A	ALC下地 レンガ調タイル貼り		EW.6	ウイングルーバー t=6下地 焼付仕上	黒系						
	R.4	カラー鋼板 たてひら葺き		EW.1B	デラクリート下地 レンガ調タイル貼り	庇	EC.1	PSt=0.5+ALCt=6下地 木調デザインクリート貼り		庇	H.1	アルミ庇(既製品)			
パラペット	RK.1	コンクリート下地改質ASシート防水立上 アルミ笠木（ブラック） W=475		EW.2	ALC下地 大判タイル貼り	樋	EDF.1	RCFT35L相当							
				EW.3	ALCt=100 縦張り 吹付タイル	黒系	タラップ	ST.1	SUSタラップ						
				EW.3A	ALCt=50 縦張り 吹付タイル	黒系									

工事名	図面名	縮尺	設計年月日	竣工年月日		通当	設計	図面番号
（仮称）自由が丘店舗計画新築工事	立面図	1/200	2020.11	2020.11 2021.02 2020.02	平澤建設一級建築士事務所 埼玉県知事免許第194024号 西川 孝 桶川市桶川町3-481 TEL (0277) 54-3570			A－12

断面図

terrace自由が丘



工事名	図面名	縮尺	設計年月日	訂正年月日			担当	検図	図面番号
（仮称）自由が丘店舗計画新築工事	断面図	1/150	2020.11	2020.12 2021.03 2022.06	平澤建設一級建築士事務所	1級建築士免許第194024号 吉川 孝 栃木県栃木市3-481 TEL (0277) 54-0570			A-13