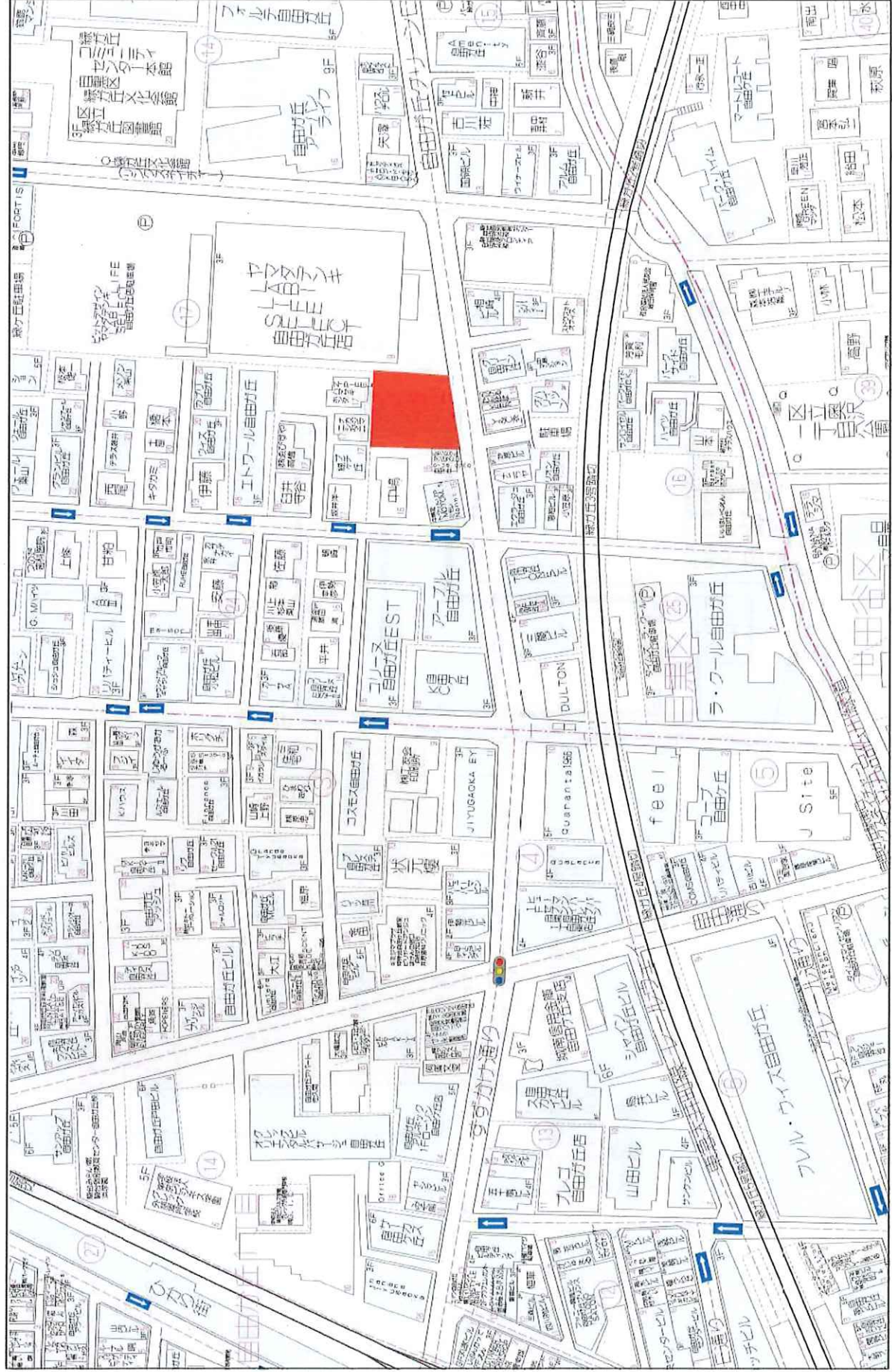


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所） 物件名：terrace自由が丘				
所在地	住居表示	東京都目黒区緑が丘2-17-12			
	地番	東京都目黒区緑が丘2-2394-1、3、4			
交通	東急東横線・大井町線 自由が丘駅 徒歩5分				
地積	470.26 m ² (142.25 坪) 公簿				
価格	28億3696万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	200%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	4-2.5 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
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 m ² (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：476.06m ² (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：906.22m ² (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。

東急東横線・大井町線「自由が丘」駅まで徒歩5分
 東急目黒線「奥沢」駅まで徒歩9分
 東急大井町線「緑が丘」駅まで徒歩11分





50m

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
----	--

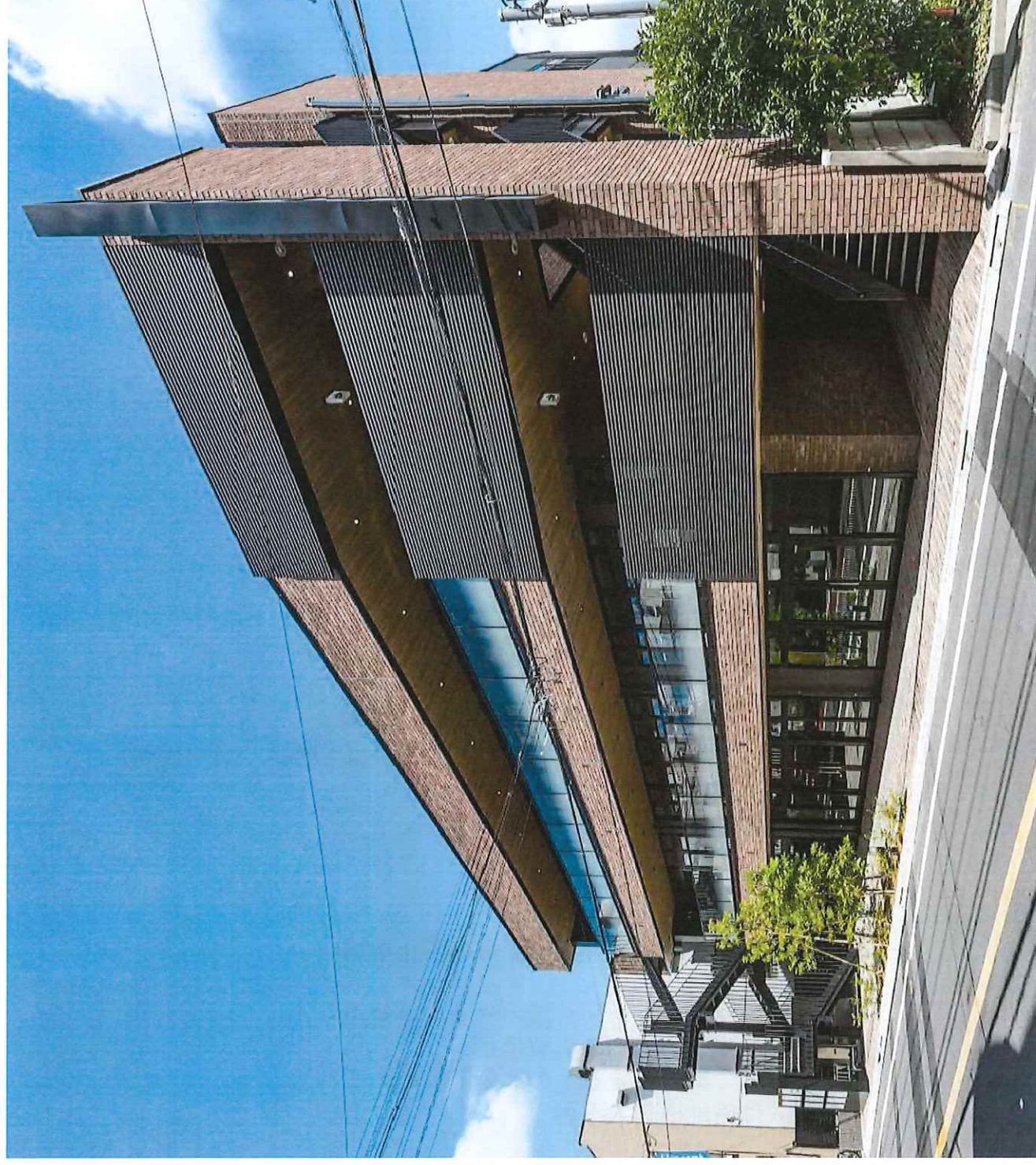
売買価格

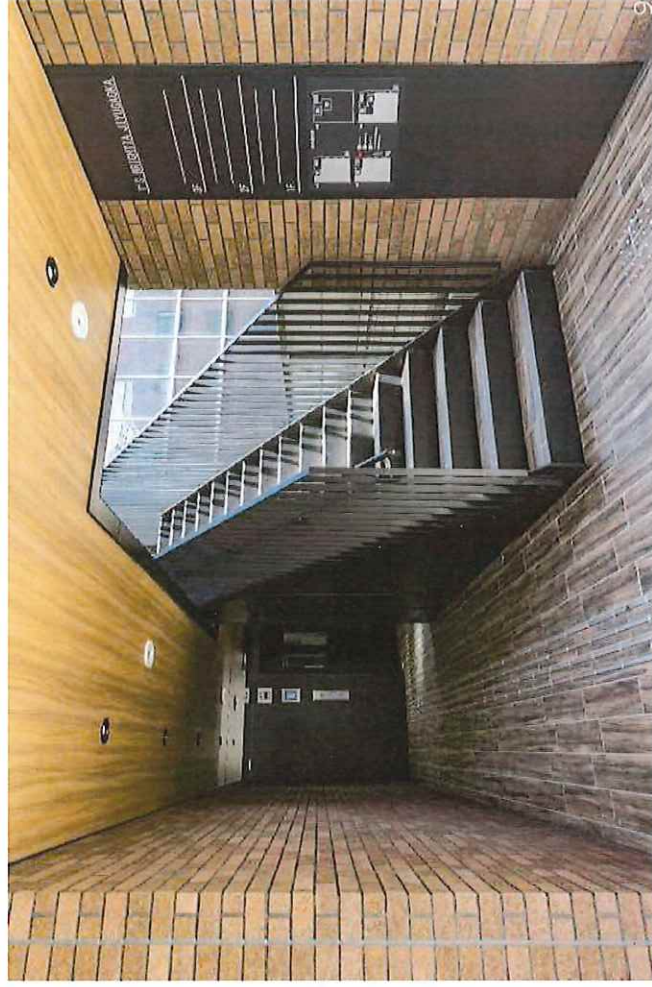
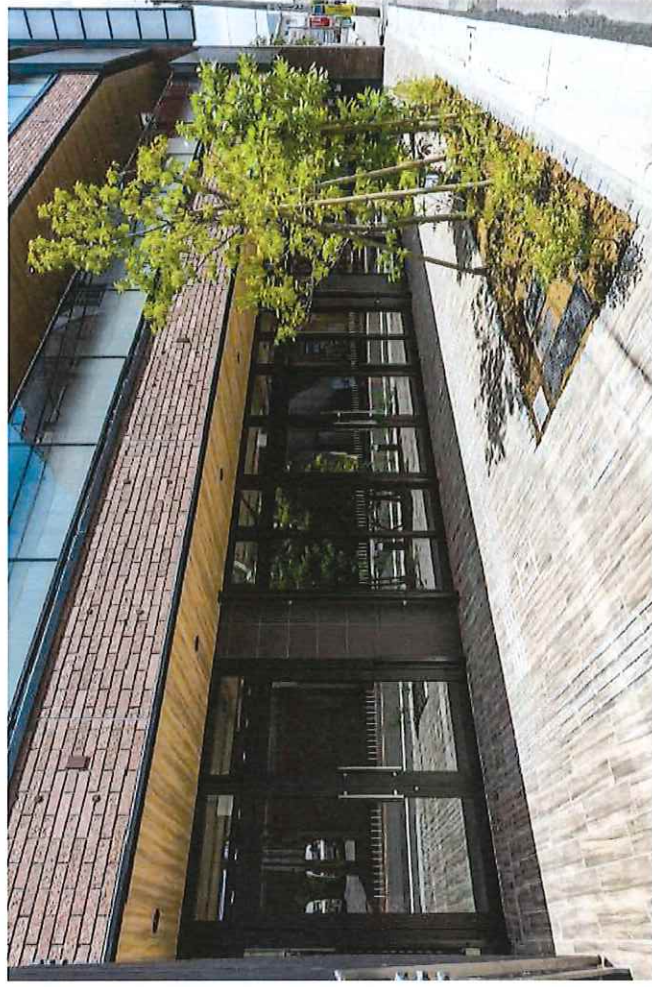
価格(税抜) 2,800,000,000 円

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%





terrace自由が丘

terrace自由が丘

terrace自由が丘



terrace自由が丘

terrace自由が丘