

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所） 物件名：CREAL 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	4-2.5h/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 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% 現況 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⇒元付⇒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

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

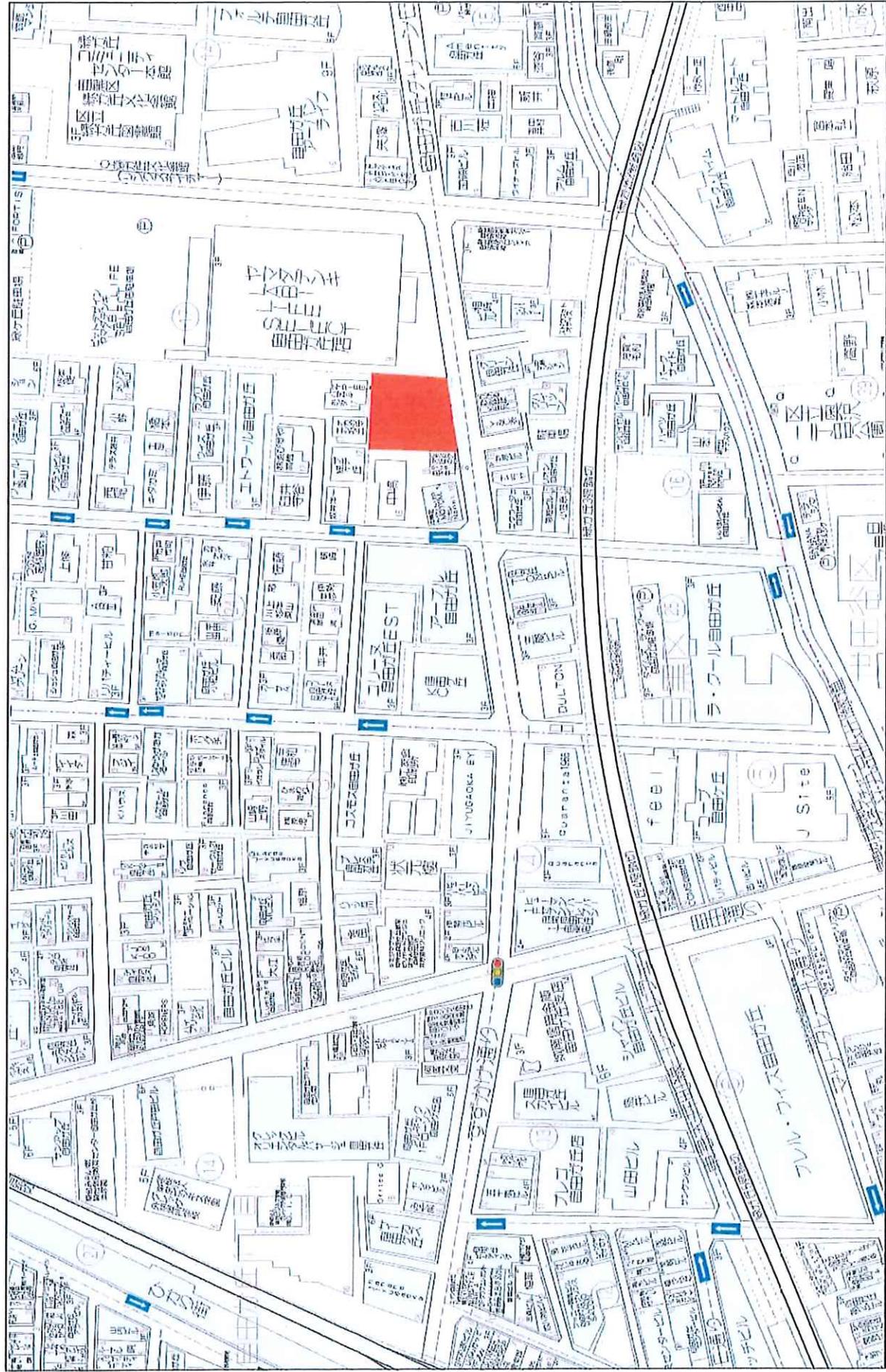


terrace
自由が丘



詳細地図

terrace自由が丘



50m

Rent Roll / 賃貸条件表

CREAL terrace自由が丘

区画	種別	間取り	契約面積 (m)	契約面積 (坪)	テナント名	契約種別	賃料	共益費	賃料共込単価 /坪	賃料共込金額	備考
101	店舗	—	104.23	31.53	法人	普通借	1,352,637	0	42,900	1,352,637	
102	店舗	—	101.68	30.76	法人	普通借	1,319,604	0	42,900	1,319,604	
103	店舗	—	113.82	34.43	法人	普通借	1,477,047	0	42,900	1,477,047	
201	店舗	—	50.31	15.22	法人	普通借	407,000	0	26,741	407,000	
202	店舗	—	148.79	45.01	法人	普通借	1,386,308	0	30,800	1,386,308	
203	店舗	—	120.20	36.36	法人	普通借	1,079,892	0	29,700	1,079,892	
301	保育施設	—	267.07	80.79	法人	普通借	2,043,987	0	25,300	2,043,987	
		Total	906.09	274.10			9,066,475	0		9,066,475	

【備考】

※賃料・共益費は税込表示です

※2025年11月30日時点の情報であり、将来的に変更となる場合があります

想定収支

CREAL 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	<p>満室時の賃料収入を記載しております</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません</p> <p>建物部分の減価償却費は計上しておりません</p> <p>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</p>
----	--

入居テナントについて

CREAL terrace自由が丘

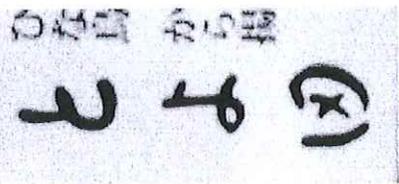
<p>301 / テナント入居中</p> <p>専有面積: 267.10㎡(80.79坪)</p> <p>業態 : 保育施設</p> <p>屋号 : Laurus International School of Science</p> <p>運営会社: ローラスインターナショナルスクール(株)</p>

<p>201 / テナント入居中</p> <p>専有面積: 50.34㎡(15.22坪)</p> <p>業態 : 飲食</p> <p>屋号 : とよ田</p> <p>運営会社: (株)AGEN</p>
--

<p>101 / テナント入居中</p> <p>専有面積: 104.24㎡(31.53坪)</p> <p>業態 : 飲食</p> <p>屋号 : かに舞自由が丘店</p> <p>運営会社: 友田セーリング(株)</p>



花十番 自由が丘店



<p>202 / テナント入居中</p> <p>専有面積: 148.81㎡(45.01坪)</p> <p>業態 : スポーツジム</p> <p>屋号 : pure barre</p> <p>運営会社: (株)サンパークウエルネス</p>
--

<p>102 / テナント入居中</p> <p>専有面積: 101.70㎡(30.76坪)</p> <p>業態 : 飲食</p> <p>屋号 : the:自由が丘</p> <p>運営会社: (株)明泰社</p>

<p>203 / テナント入居中</p> <p>専有面積: 120.22㎡(36.36坪)</p> <p>業態 : 飲食</p> <p>屋号 : 花十番自由が丘店</p> <p>運営会社: (株)花十番</p>

<p>103 / テナント入居中</p> <p>専有面積: 113.82㎡(34.43坪)</p> <p>業態 : 飲食</p> <p>屋号 : Cerdi自由が丘店</p> <p>運営会社: (株)rings</p>

代表テナント紹介【201号】

CREAL terrace自由が丘

昭和37年創業、自由が丘を代表する老舗店のひとつである「ひな鳥 から揚げ『とよ田』が入居済みテナントは元々この地の地権者であり、本物件竣工後に舞い戻り、地域に根付いた商いを行っている主メニューは3種類のみ、予約は17時からの一回転分という営業スタイルで高評価を得ている

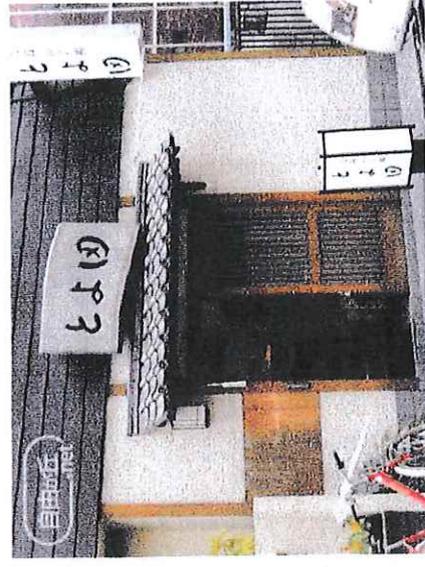
とよ田

★★★★ 3.66 ● 149人 ● 11584人

最寄り駅：自由が丘駅・[東京-] シヤンル：鳥料理・からあげ
予算：📍 ¥5,000～¥5,999 📍 定休日：日曜日、祝日

📍 店舗情報 (詳細)

トップ メニュー・コース 写真 806 口



※食ブログから転載 (<https://tabelog.com/tokyo/A1317/A131703/13278985/>)
※自由が丘ネットより転載 (<https://jiyugaoka.net/>)

代表テナント紹介【203号】

CREAL terrace自由が丘

「黒毛和牛など厳選和牛をリーズナブルに。上質な空間でゆったりと」をコンセプトとした老舗焼肉店【花十番】が本物件2Fに入居、昭和61年創業の肉卸業者直営だからこそ出来る、洗練された品揃え、価格で地元の方から愛されています。

花十番 自由が丘店

★★★★ 3.25 ● 69人 ● 1731

最寄り駅：自由が丘駅 【東京-】 シヤンル：焼肉・ホルモン・鹽焗料理
予算： ¥5,000～¥5,999 ● ¥1,000～¥1,999 定休日：水曜日

● 店舗情報 (詳細)

トッパ

煙席 メニュー・コース

写真 256

