

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）物件名：第2吉山ビル				
所在地	住居表示	東京都港区西麻布2-16-4			
	地番	東京都港区西麻布2-75-10			
交通	東京メトロ千代田線 表参道駅 徒歩10分 / 東京メトロ千代田線 乃木坂駅 徒歩12分				
地積	105.4 m ² (31.88 坪) 公簿				
価格	4億7800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約5m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和62年 6月築	検済	
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 3階 地下1階			
	延床面積	285.79 m ² (86.45 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

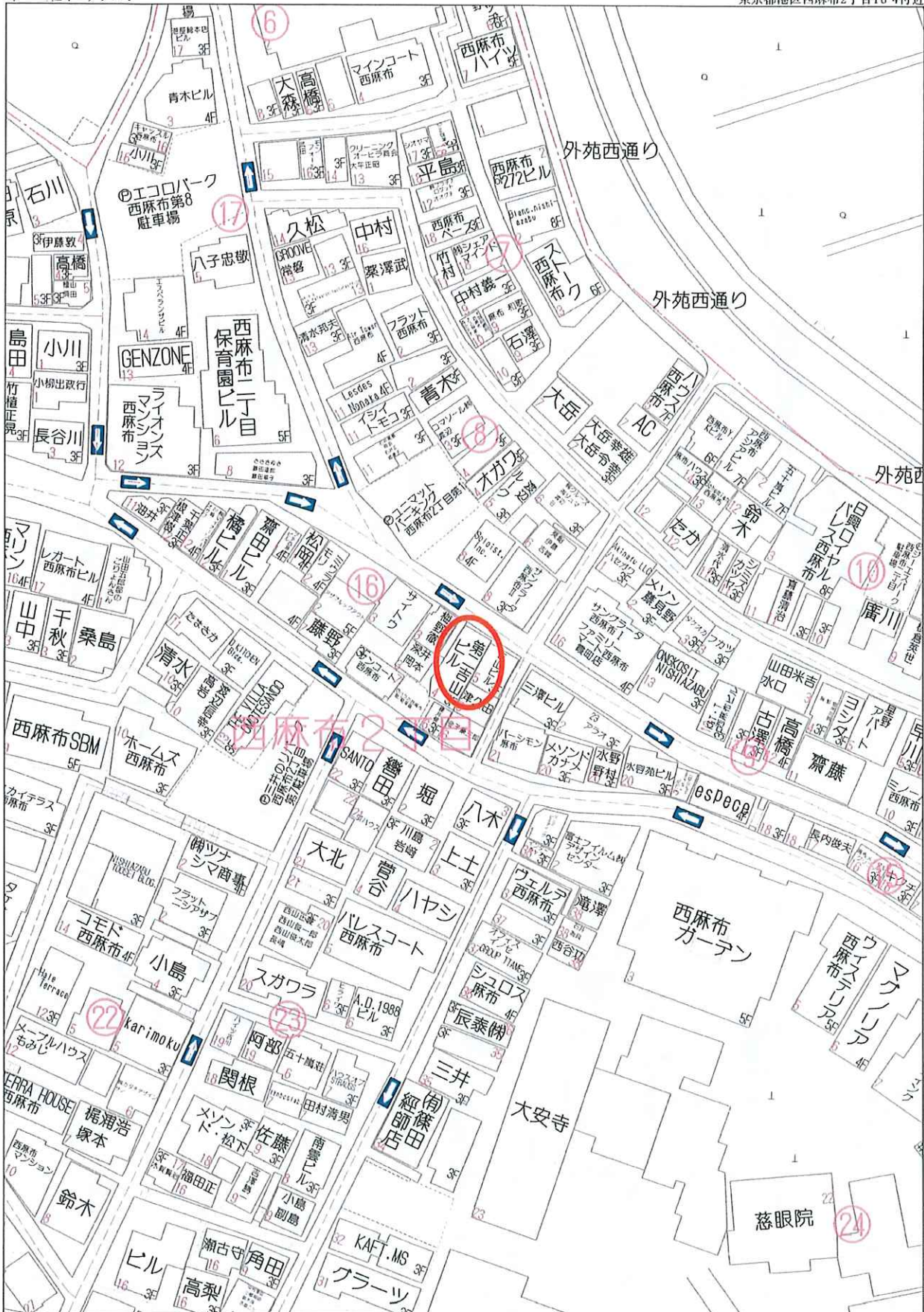
備考 年額収入20,724,000円 月額収入1,727,000円 表面 利回り 4.33% 満室想定

総戸数：4戸

- ・容積率超過
- ・管理条件付
- ・B1、1階の賃料が安い為大幅な賃料UPの可能性有

※決済前に付き、取扱い注意

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



レントロール

号室	状況	種別	属性	間取り	面積		賃料		管理費		合計 (税込)	合計 (税抜)	坪単価	賃貸借期間		保証会社等	保証金	備考
					㎡	坪	月額	消費税	月額	消費税				自	至			
B1階	入居中	店舗	個人		72.6	21.96	230,000	23,000			253,000	¥230,000	11,520	2022/08/20	2025/08/19	連帯保証人	1,610,000	
1階	入居中	店舗	法人		66	19.97	400,000	40,000			440,000	¥400,000	22,039	2023/01/16	2026/01/15	連帯保証人	3,200,000	
2階	空室	店舗・事務所			70.78	21.41	490,000	49,000			539,000	¥490,000	25,174					
3階	空室	店舗・事務所			64.61	19.54	450,000	45,000			495,000	¥450,000	25,327					荒主使用中 決算までに退去
					273.99	82.88	1,570,000	157,000	0		1,727,000	1,570,000					4,810,000	

住居区画	戸数	稼働率	月額	年額
入居中	2	50.00%	693,000	8,316,000
空室	2	50.00%	1,034,000	12,408,000
合計	4		1,727,000	20,724,000

支出一覧

《物件概要》

物件名	第2吉山ビル				
住居表示	東京都港区西麻布2-16-4				
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造		竣工年月	昭和62年6月	
住戸数	店舗・事務所・住居				
上水道	公営水道	下水道	公共下水	ガス	都市ガス
消防設備					
その他					

《年間固定費用》

項目	月額	年額	備考
固都税		¥844,373	(令和6年)
火災保険			
共用部水道代			使用量により変動
共用部電気代			使用量により変動
固定費合計	¥0	¥844,373	

《管理業務費用》

※PM費用は賃料の 3% + 税です。

項目	月額	年額	備考
賃貸管理費用	¥56,991	¥683,892	月額想定賃料(満室時):1,727,000円
建物管理費用	¥75,900	¥910,800	
管理業務費用合計	¥132,891	¥1,594,692	

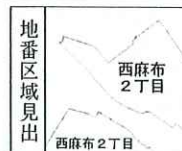
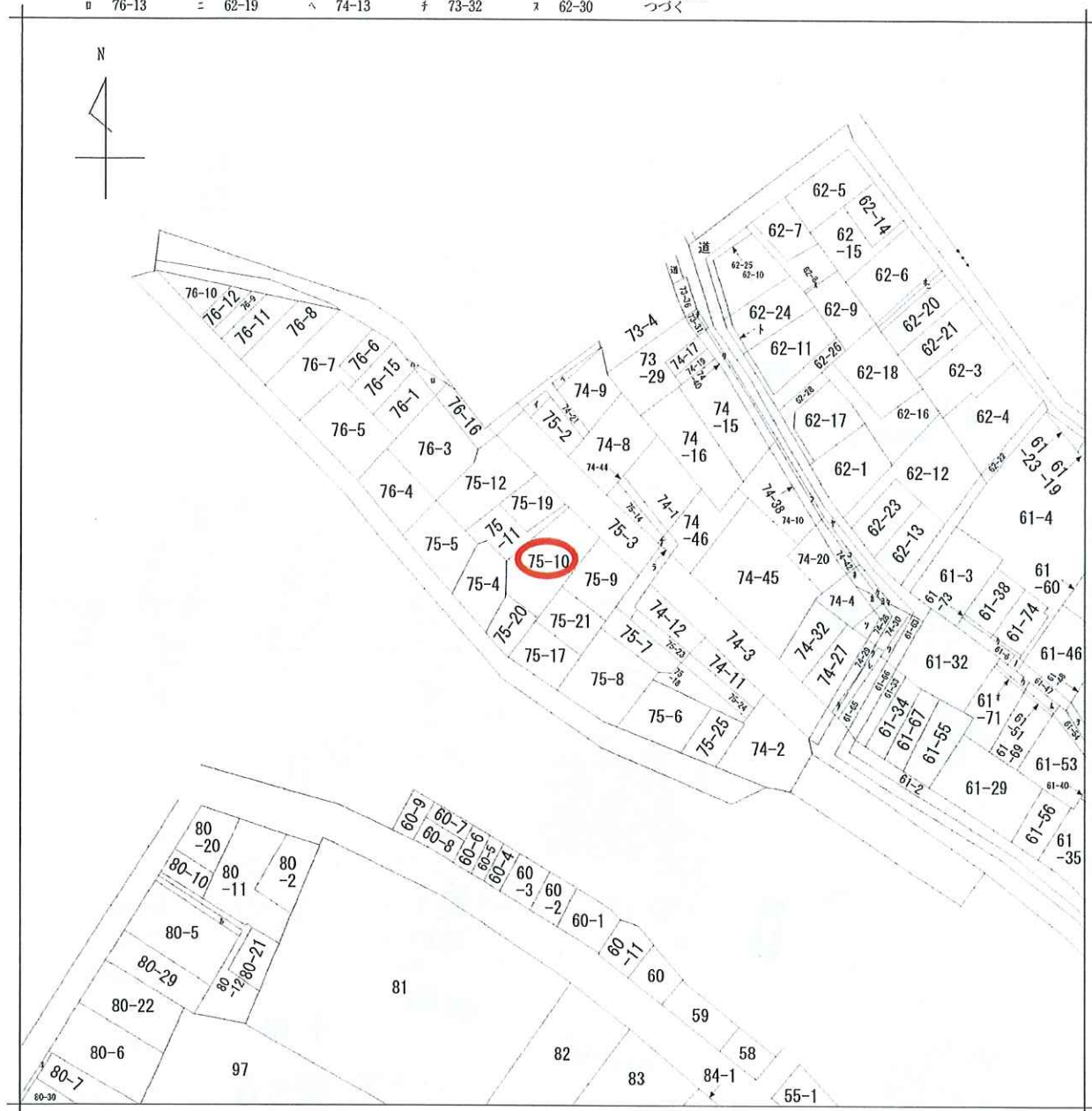
《管理業務詳細》

項目	月額	年額	仕様・内容・備考等
日常清掃	¥20,000	¥240,000	月2回
定期清掃	¥8,000	¥96,000	年2回
消防設備点検	¥15,000	¥180,000	年2回 ※概算
貯水槽清掃	¥8,000	¥96,000	年1回 ※概算
給水ポンプ点検	¥3,000	¥36,000	年1回 ※概算
巡回点検	¥5,000	¥60,000	月1回
24時間対応	¥10,000	¥120,000	常時
小計	¥69,000	¥828,000	
消費税(10%)	¥6,900	¥82,800	
合計	¥75,900	¥910,800	

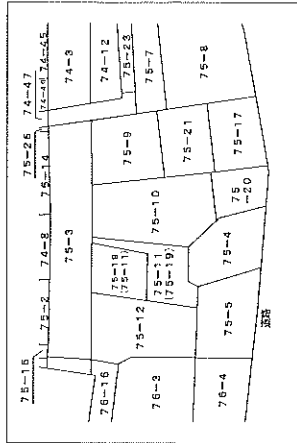
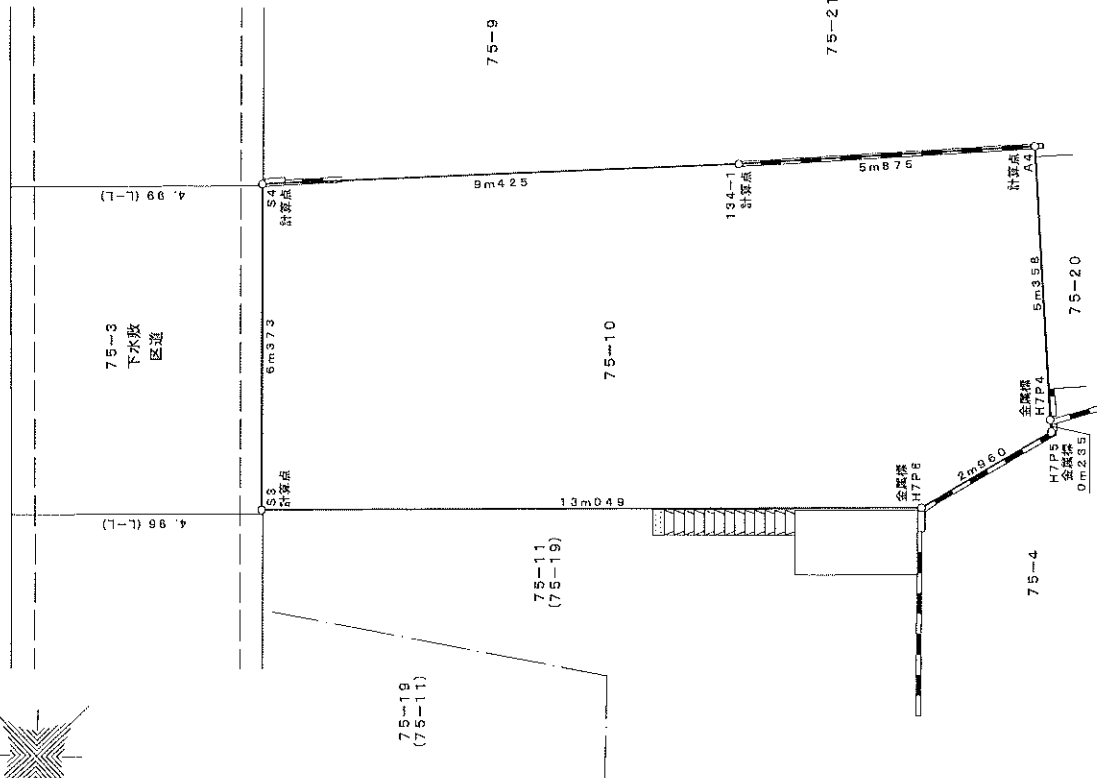
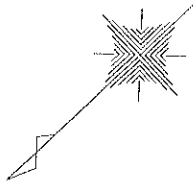


表示年月日: 2025/03/07

イ 75-16 ハ 76-14 ホ 62-2 ニ 62-27 ヘ 74-41 ニ 80-13
ロ 76-13 ヒ 62-19 ヘ 74-13 テ 73-32 セ 62-30 ツツク



請 求 部 分	所 在	港区西麻布二丁目				地 番	75番10			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和59年10月31日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			



公図 1/1000

座標求積表

地帯	75-10	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	Yn	境界線
測点	S3	306.478	285.602	-1497.696888		
	H7P8	296.890	276.750	-3459.003750		
	H7P5	294.001	276.103	-836.868193		
	H7P4	293.859	276.291	-886.358870		
	A4	290.431	280.410	310.413870		
	134-1	294.966	284.146	3325.360638		
	S4	302.134	290.266	3341.542192		
			倍面積	203.382999		
			地積	101.6914995		
			地積	101.69	m	

総計 101.6914995

- * 公図上の75-11と75-19の所有者が入れ替わっていると思われる。
- * 道路区域は、港区との協議を要する。
- * 隣地との境界は、未立会。
- * 本図の辺長、面積は、増減する場合がある。
- * 方位は、真北測定によるものではない。

所在	港区西麻布二丁目75番10
種別	仮測量図
作製年月日	令和7-5-20
縮尺	1/100
作成者	東京都世田谷区南島山一丁目29番7-301号 土地家屋調査士 原田 眞知子
電話	03-5888-5404

記 載 事 項 証 明 書

建 築 主 等 氏 名	矢嶋 厚子		
敷地の地名地番	東京都港区西麻布2-75-10、13		
工 事 種 別	新築	建 築 物 用 途	事務所
敷 地 面 積	112.472 m ²	建 築 物 構 造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造
階 数	地上 3 階・地下 1 階	建 築 物 延 べ 面 積	申請部分 ----- m ²
建 築 面 積	66.788 m ²	合 計	243.86 m ²
建築設備又は 工作物の概要			
確 認 済 証 交付年月日・番号	昭和 61 年 12 月 23 日 第2177号		
検 査 済 証 交付年月日・番号	-----		
用 途 変 更 工事完了届日	-----		

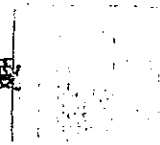
上記のとおり相違ないことを証明します。

令 和 7 年 1 月 29 日

港 街 建 証 第 504679 号

港 区 長

清 家 愛



固定資産(土地・家屋)関係証明書

所在地 港区西麻布二丁目75番10 等 在 地 目 宅 地 現 況 地 目 宅 地	登記地積 m ² 地 102.40 現況地積 m ² 102.40	令和 6 年度		証明を必要とする理由	登記所へ提出
		価 格 (円)	課税標準額 (円)		
		Y83,220,480	Y48,723,847		Y545,706
			Y48,723,847		Y116,936
軽 減 事 由 : 小規模非住宅用地減免 固定資産税軽減額 : Y136,427 都市計画税軽減額 : Y29,235 ※税額は軽減額を控除した後のものです。					
所在地 港区西麻布 2-16-5 有吉山 忠吉					
所在地 港区西麻布二丁目75番地10 等 在 家 屋 番 号 : 75-10-2	登記床面積 m ² 床 285.79 面 積 285.79 現況床面積 m ² 285.79	令和 6 年度			
		価 格 (円)	課税標準額 (円)	税額 (相当額) (円)	
		Y10,690,200	Y10,690,200	Y149,662	
			Y10,690,200	Y32,069	
種 類 : 事務所 店舗 居宅 地上 : 3階 地下 : 1階 要 構 造 : 鉄筋コンクリート造					
所在地 港区西麻布 2-16-5 有吉山 忠吉					
***** 以下 余 白 *****					

上記のとおり証明します。

※旧元号で表記されている場合でも、文書の効力に影響はありません。

証明内容のお問合せは、港都税事務所へお願いします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。

第011600号
令和 7 年 2 月 14 日
東京都 中野 都税事務所

