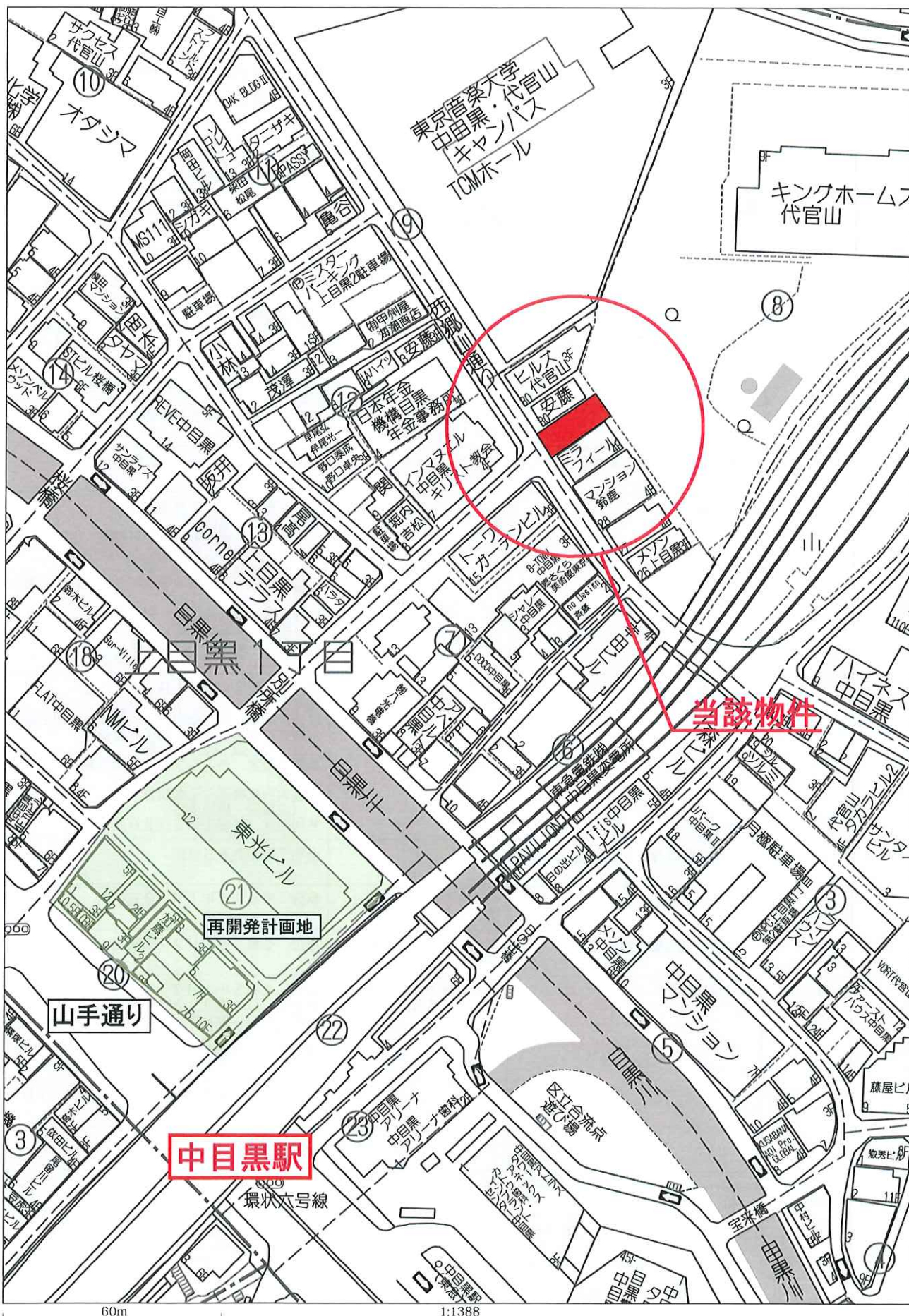


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション） 物件名：T-CROSS中目黒				
所在地	住居表示	東京都目黒区上目黒1-8-29			
	地番	東京都目黒区上目黒1-70-6			
交通	東急東横線。東京メトロ日比谷線 中目黒駅 徒歩4分 / 東急東横線 代官山駅 徒歩10分				
地積	140.41 ㎡ (42.47 坪) 公簿				
価格	5億5800万円				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約7.73m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年 2月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 3階 地下1階			
	延床面積	322.85 ㎡ (97.66 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入20,160,000円 月額収入1,680,000円 表面 利回り 3.61% 現況					
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。



T-CROSS 中目黒 賃料表

2025年6月22日 現在

	用途	現況	面積	テナント名	賃料	共益費	月額合計	(内、消費税額)	坪単価	敷金または 償却後保証金	契約期間
B1 1F	店舗	入居中	112.06㎡	株式会社Yクリエイティブ（麻布葉軒）	690,000円	0円	690,000円	(62,727円)	20,355円	3,120,000円	普通借家契約（3年間） 2023/11/1 ～ 2026/10/31
				法人							
1F 2F 3F	住居	入居中	180.99㎡	Ikhor Japan合同会社	990,000円	0円	990,000円	-	18,082円	1,980,000円	定期借家契約（5年間） 2024/4/12 ～ 2029/11/30
				法人							
							1,680,000円	(62,727円)	38,437円	5,100,000円	

月間収入（税込） 1,680,000円
(税抜) 1,617,273円

年間収入（税込） 20,160,000円
(税抜) 19,407,276,000円

【節税効果】

※記載価格は概算です。節税効果については個々の状況により異なりますので、詳細は税理士などの専門家にご確認ください。

◎相続税の高圧縮効果

相続税評価額：約11,584万円 … 圧縮率79.2%

◎減価償却の活用

減価償却費(定額)：約823万円 見積耐用年数：22年

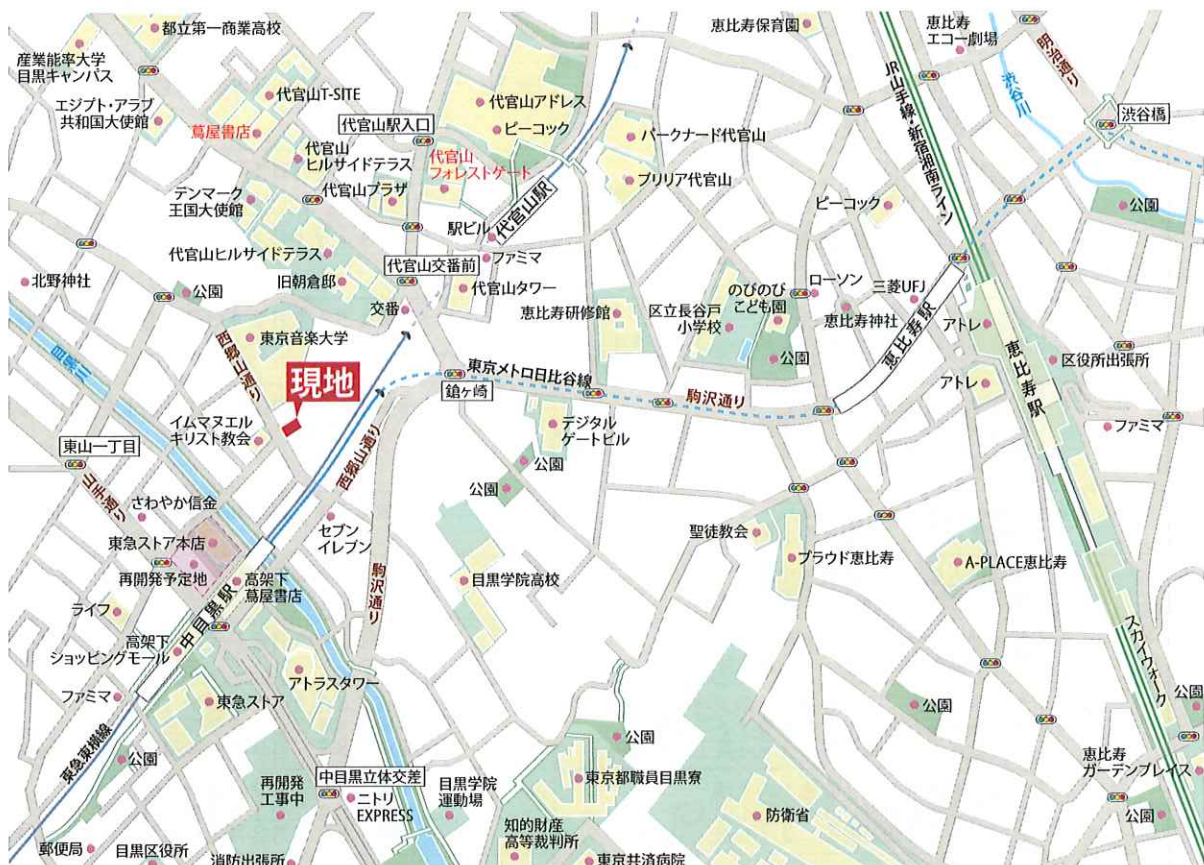
※土地建物の内訳につきましては、弊社簿価で按分（土地：37,700万円 建物：18,100万円）しております。

T-CROSS 中目黒



T-CROSS NAKAMEGURO

location



中目黒駅 (約 300m)



代官山駅 (約 550m)



JR恵比寿駅・アトレ (約 970m)



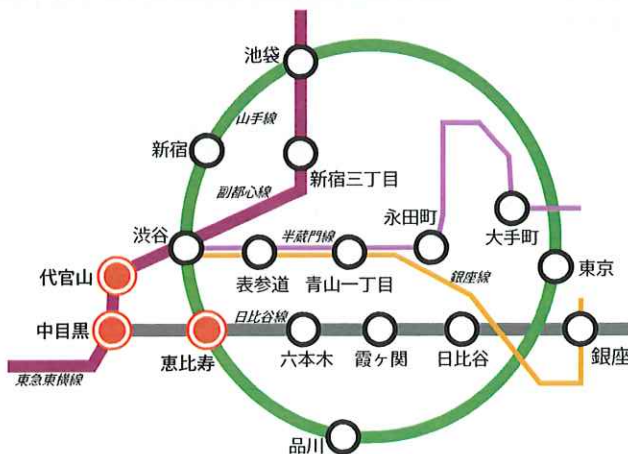
中目黒川 (約 100m)



代官山 蔦屋書店 (約 630m)



フォレストゲート代官山 (約 500m)



▼アクセス

「渋谷駅」まで 3分

「代官山」駅より
東急東横線利用 (直通)

「新宿駅」まで 10分

「恵比寿」駅より
JR山手線利用 (直通)

「六本木駅」まで 8分

「中目黒」駅より
東京メトロ日比谷線利用 (直通)

「霞ヶ関駅」まで 14分

「中目黒」駅より
東京メトロ日比谷線利用 (直通)

「永田町駅」まで 17分

「恵比寿」駅より JR山手線利用
「渋谷」駅で東京メトロ半蔵門線利用

「銀座駅」まで 19分

「中目黒」駅より
東京メトロ日比谷線利用 (直通)

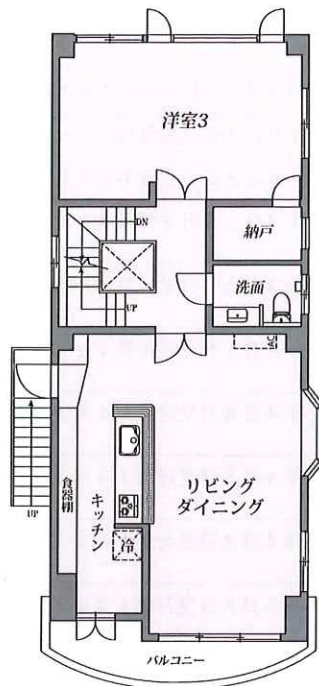
「品川駅」まで 11分

「恵比寿」駅より
JR山手線利用 (直通)

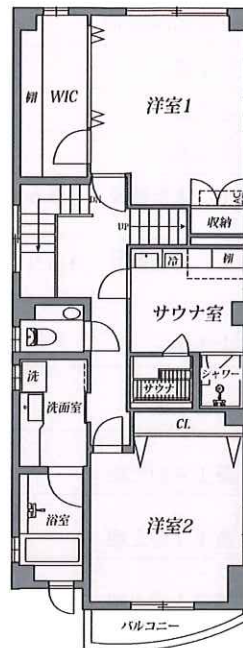
「東京駅」まで 24分

「恵比寿」駅より
JR山手線利用 (直通)

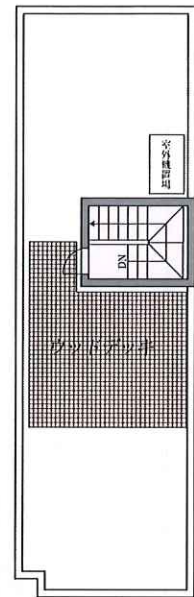
時間帯により異なる場合がございます。また、乗換え・待ち時間は含まれません。



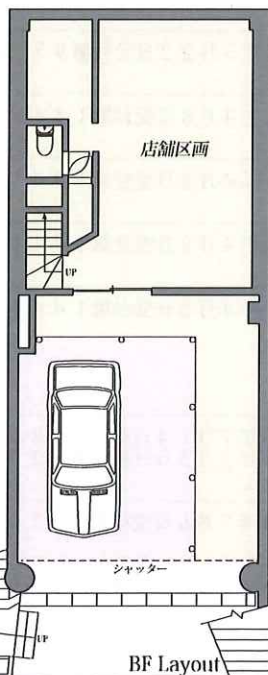
2F Layout



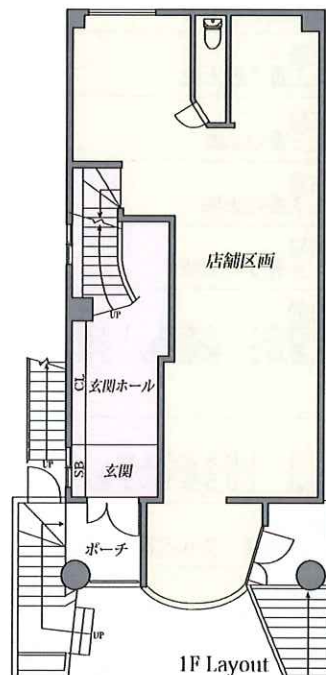
3F Layout



RF Layout



BF Layout



1F Layout



リビング・ダイニング (2・3階住居部分)



麻布筈軒 (1・B1階店舗部分)



7.2m

7.1m

・iKHOR Japan (住居テナント)

アメリカにて、プロ向けAIアニメツールを開発している企業の日本法人です。

CEO・Coco Nitta氏はグラミー賞にノミネート歴を持つ音楽プロデューサーでもある日系人。洗練された"中目黒"の中心地だからこそ、社員向け住宅として選ばれました。

・麻布筈軒 (店舗テナント)

西麻布(旧名:筈町)に構える本店は「ミシュランビブグルマン」掲載歴もある人気の洋食店です。都内に計4店舗を展開しており、中目黒店は2020年11月のオープン以来、幅広い客層に支持され、美食を求めて絶えず行列ができております。

改修工事内容（工事期間 2023 年 9 月～2024 年 2 月）

■内装工事

- ・全室：フローリング磨き・一部補修、壁天井クロス貼り
- ・2 階 LDK：間取り変更、システムキッチン交換
- ・2 階トイレ：本体交換、洗面台新設、床/塩ビタイル新設
- ・2 階洋室：収納新設
- ・3 階サウナ新設（1215 サイズ）
- ・3 階シャワーユニット新設（0912 サイズ）
- ・3 階サウナ室：造作洗面収納カウンター新設
- ・3 階和室→洋室化 床カーペット仕上げ、
天井ボード+クロス仕上げ、DL 設置、新規収納設置
- ・3 階浴室：浴槽交換、水栓交換、
一部壁面左官仕上げ（モールテクス）
- ・3 階トイレ：本体交換、手洗い水栓交換
- ・ルームエアコン 4 台設置



■外装工事

- ・外壁、階段部：全面足場・白塗装
- ・サッシ回り：コーキング
- ・円柱：新規モザイクタイル貼+ブラケット照明追加
- ・手すり：塗装補修
- ・屋根面：高圧洗浄、手摺：補強金物取付
- ・2 階：ワイドサッシ新設
- ・アコーディオンゲート：老朽化につき撤去
- ・既存タイル部：高圧洗浄
- ・バルコニー部：ウレタン塗膜防水
- ・ガレージシャッター：塗装
- ・外構：砂利敷
- ・屋上：全面シート防水+ウッドデッキ新設

