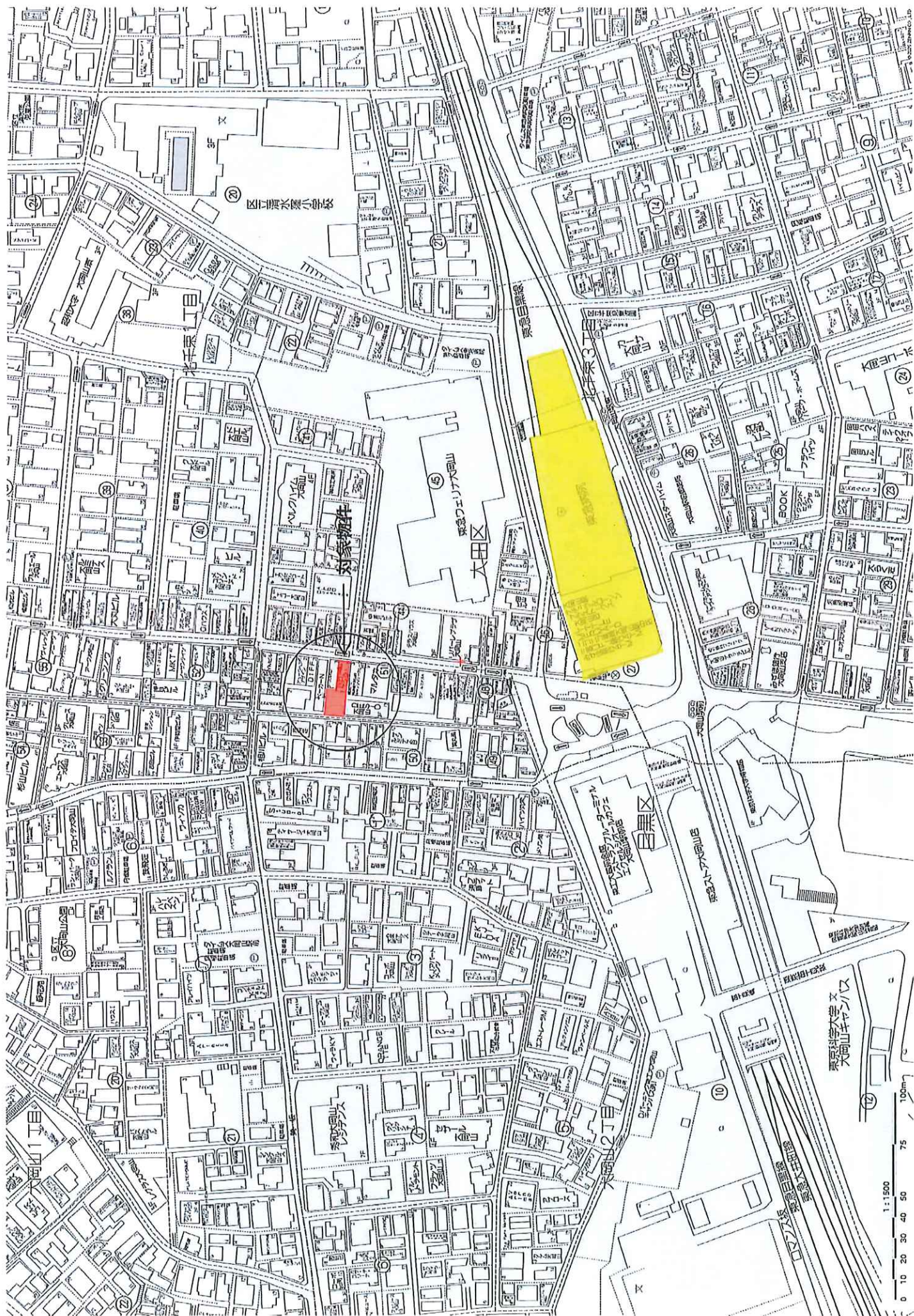
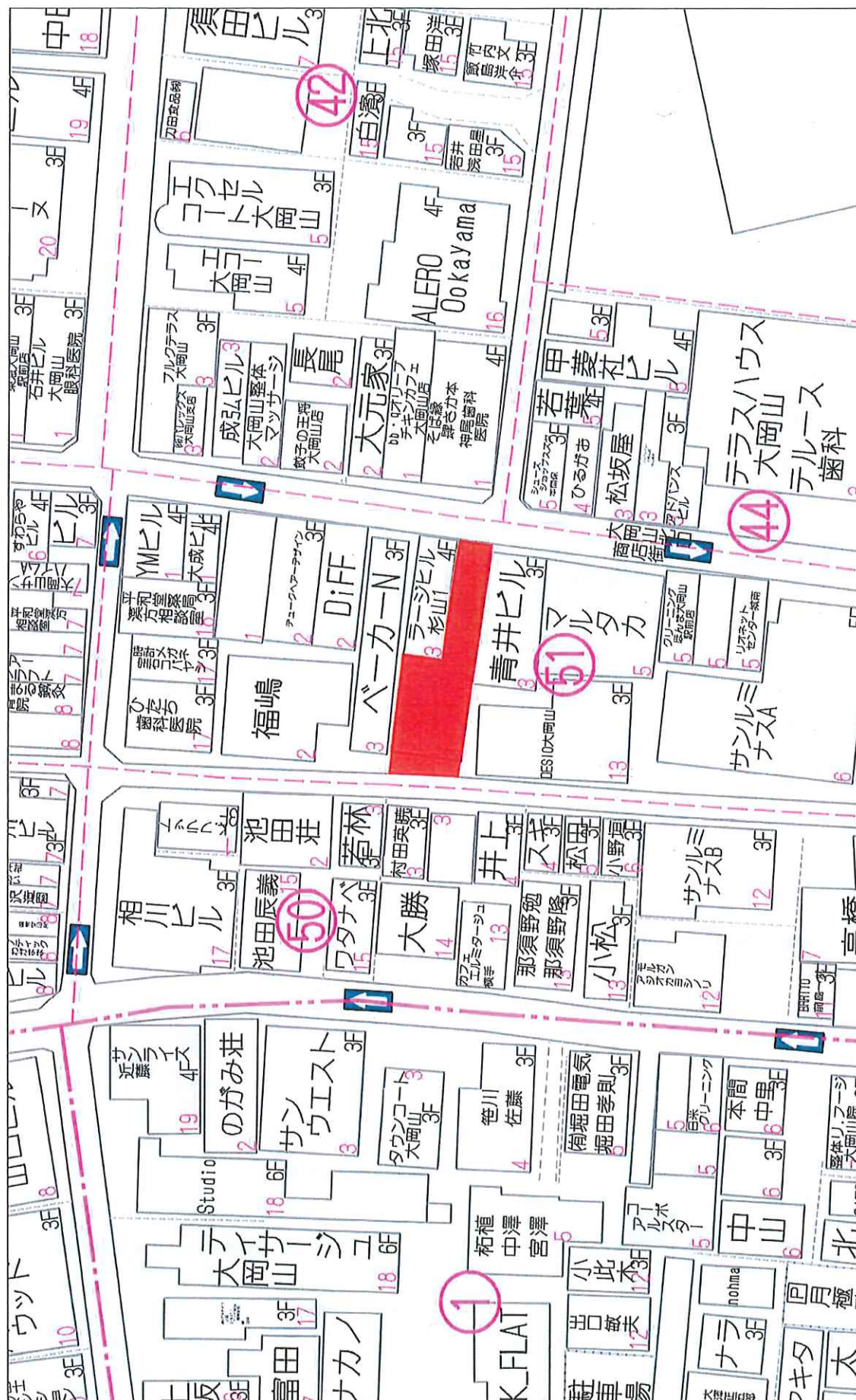


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗） 物件名：フジテラス大岡山				
所在地	住居表示	東京都目黒区北千束1-51-3			
	地番	東京都目黒区北千束1-775-24、26			
交通	東急目黒線・大井町線 大岡山駅 徒歩2分				
地積	206.07 ㎡ (62.33 坪) 公簿				
価格	5億4800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	第2種文教地区				
道路	東側約6.6m（公道） / 西側約3.1m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成30年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	406.03 ㎡ (122.82 坪)			
引渡し	2025年12月1日以降		施工会社	株式会社和田組	
備考 年額収入20,901,758円 月額収入1,741,813円 表面 利回り 3.81% 満室想定					
・管理条件付 ・一括賃貸中（フィットネスジム） ・用途変更済（飲食店。物販販売を営む店舗→スポーツ練習場） ・官民、民民共に境界確定済					
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。





フジテラス大岡山 レントロール

■貸室

(税抜)

区画	用途	賃貸面積		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃・共)	期間		承継敷金	備考
		m ²	坪						開始	終了		
一棟 (1~3F)	店舗	406.03	122.82	法人	1,685,564	56,250	1,741,814	14,181	2024/9/16	~ 2027/9/15	10,113,384	定借

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
賃室	20,901,768円
合計	20,901,768円

1,741,814 円/月

【表面利回り】※満室想定

20,901,768円 ÷ 540,000,000円 = 3.87%

(税抜)

【年間 概算支出】	
建物管理費(想定) ※1	1,199,340円
賃貸管理費(3%想定) ※2	627,053円
固定資産税・都市計画税	1,638,770円
合計	3,465,163円

52,254 円/月

※1 法定点検、EV保守費、清掃業務等(現在自主管理のため想定額となります)。
※2 収入の3%想定(現在自主管理のため想定額となります)。

令和7年度国税課税内訳

都市計画税	
固定資産税	189,792円
土地	885,703円
建物	463,874円

・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお書きするに不測の損害、不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するように注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証するものではありません。

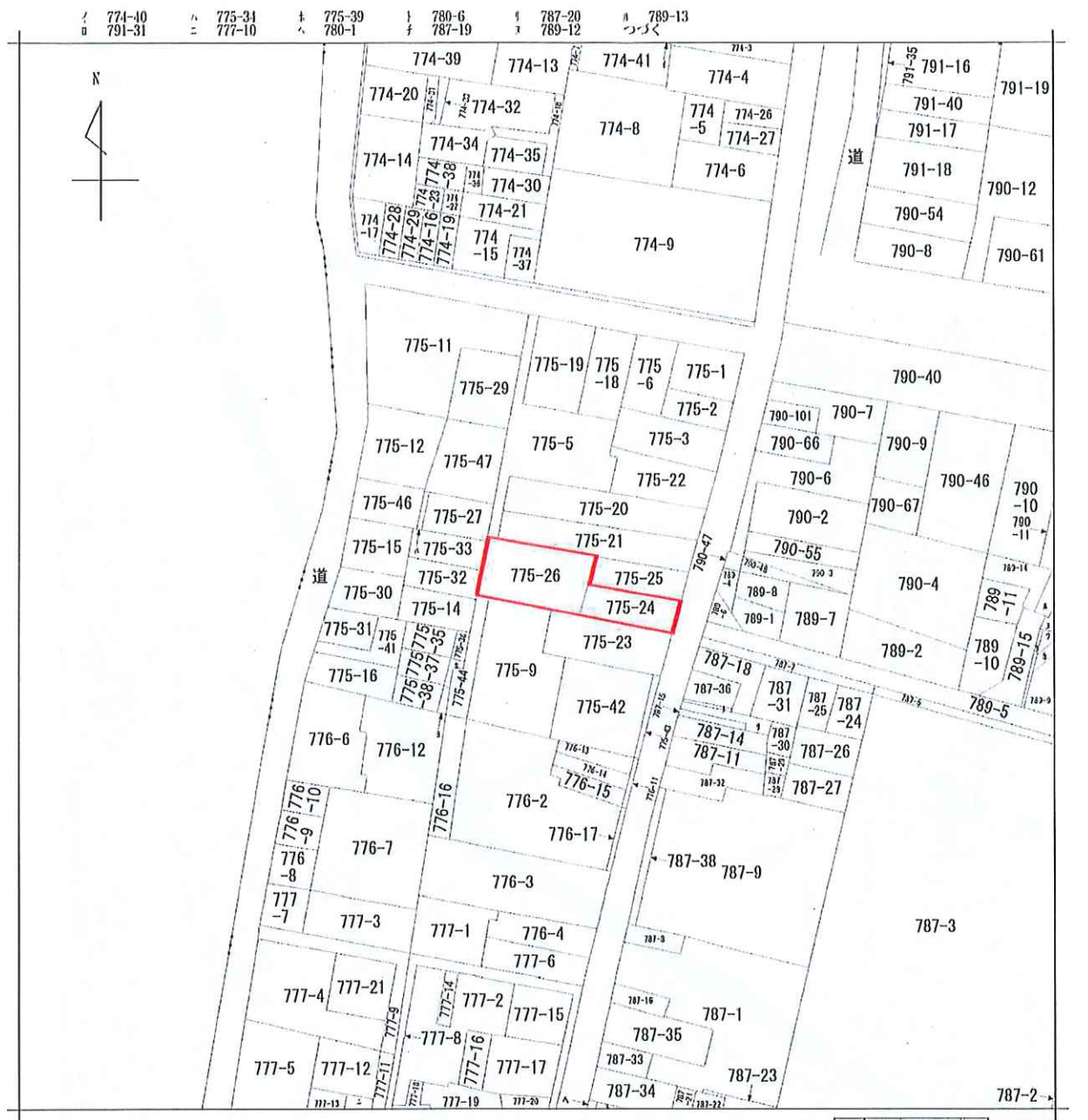
当資料に記載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事項を予めご認識下さい。

※本資料に基づき、概算状況等を踏まえ将来的に変動する可能性がございます。

また、ご契約事項には当資料の記載内容と一致しない場合がありますので、別途ご確認の程、お願いいたします。

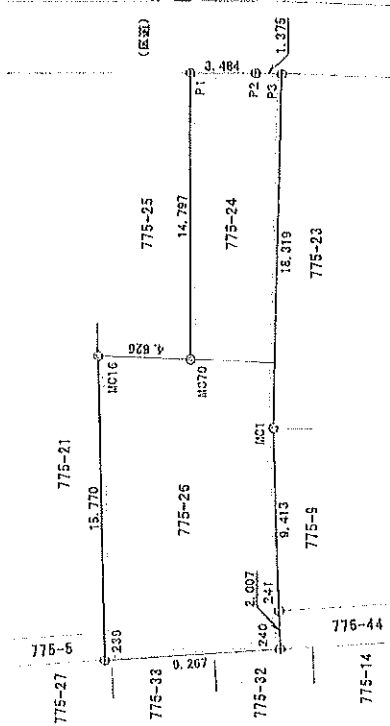
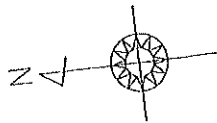


表示年月日: 2025/09/10



地番区域見出
北千束
1丁目

請求部	所在	大田区北千束一丁目				地番	775番26		
出力縮	1/600	精度区	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				備考年月日(原図)				補記事項	



境界求程表

地番	775-24, 775-25	775-25	775-24	775-23	775-26	775-27	775-33	775-32	775-31	775-14	775-44
端点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離							
MC16	-43399.418	-13411.500	85752.131000	4.826							
MC70	-43404.186	-13412.253	88480.633041	14.797							
P1	-43406.016	-13397.569	70886.537579	3.484							
P2	-43408.477	-13397.975	64591.637475	1.375							
P3	-43410.837	-13398.183	-18114.343416	18.319							
MC1	-43408.725	-13416.301	-48312.099901	9.413							
241	-43407.236	-13425.672	-14472.874416	2.007							
240	-43407.047	-13427.671	-126810.924924	9.267							
239	-43397.792	-13427.186	-102422.574808	15.770							
		管面	-420.878370								
		面	210.4391850								
		地	210.43								
		坪	63.65								
		合計	210.4391850								

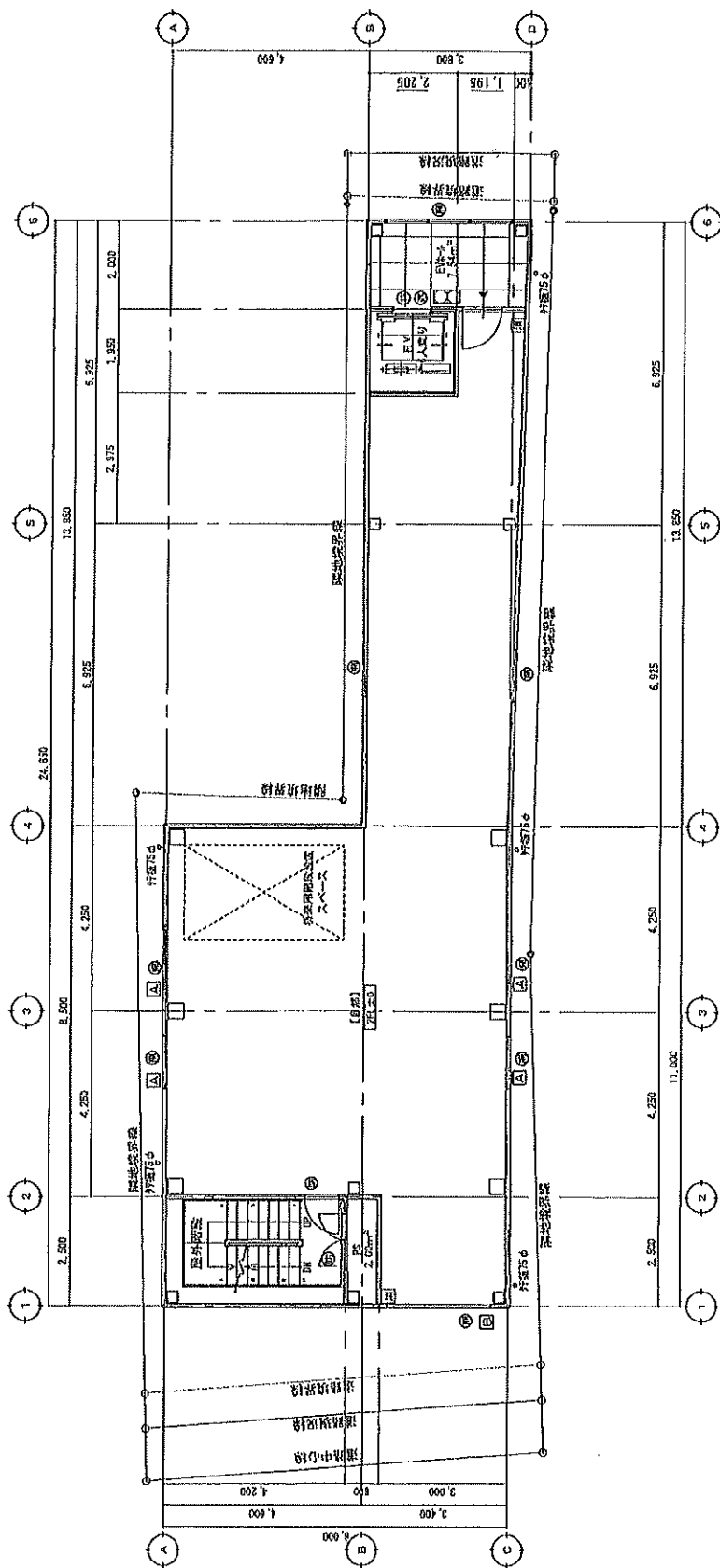
境界線の凡例

記号	名称
①	コンクリート
②	金属プレート
③	金属板
④	鋼地杭
⑤	鋼上杭
⑥	トラバース杭

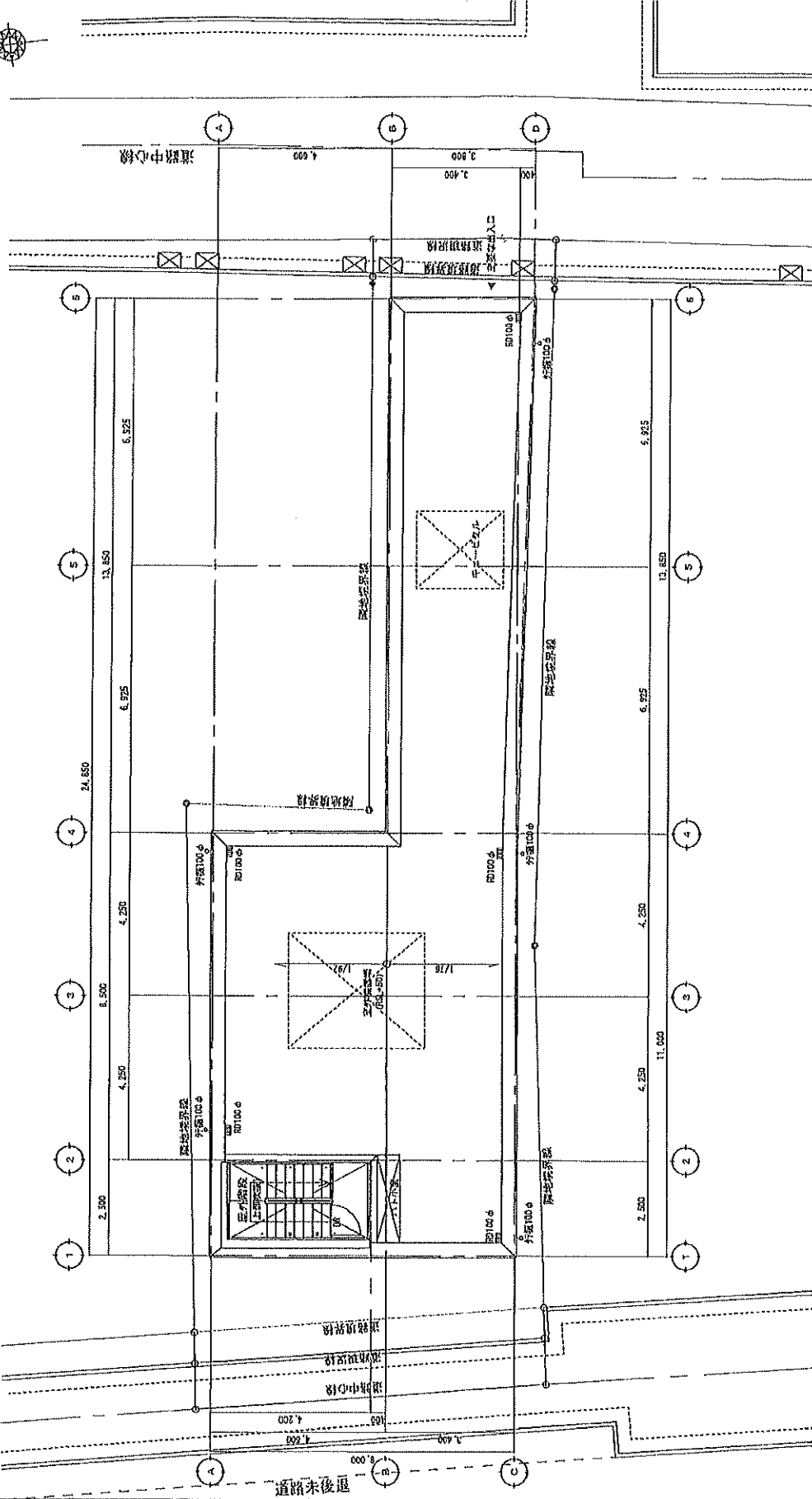
図面名	境界確定図	所在	東京都大田区北千代一丁目775番24、同番26	縮尺	1:100	製年月日	平成30年3月20日	作業地	作業者
図面No		図面No	28-329-23-01	縮尺	縮尺	製年月日	製年月日	作業地	作業地
図面No		図面No	28-329-23-01	縮尺	縮尺	製年月日	製年月日	作業地	作業地

株式会社伊藤測量設計事務所
土地家屋調査士伊藤正一郎事務所
横浜市西区北幸二丁目10番27号
TEL:045-548-4351 FAX:045-548-4352

[illegible][illegible]

[illegible]

※竣工時図面 (用途変更工事前)



図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号		図面番号			
------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	--	--