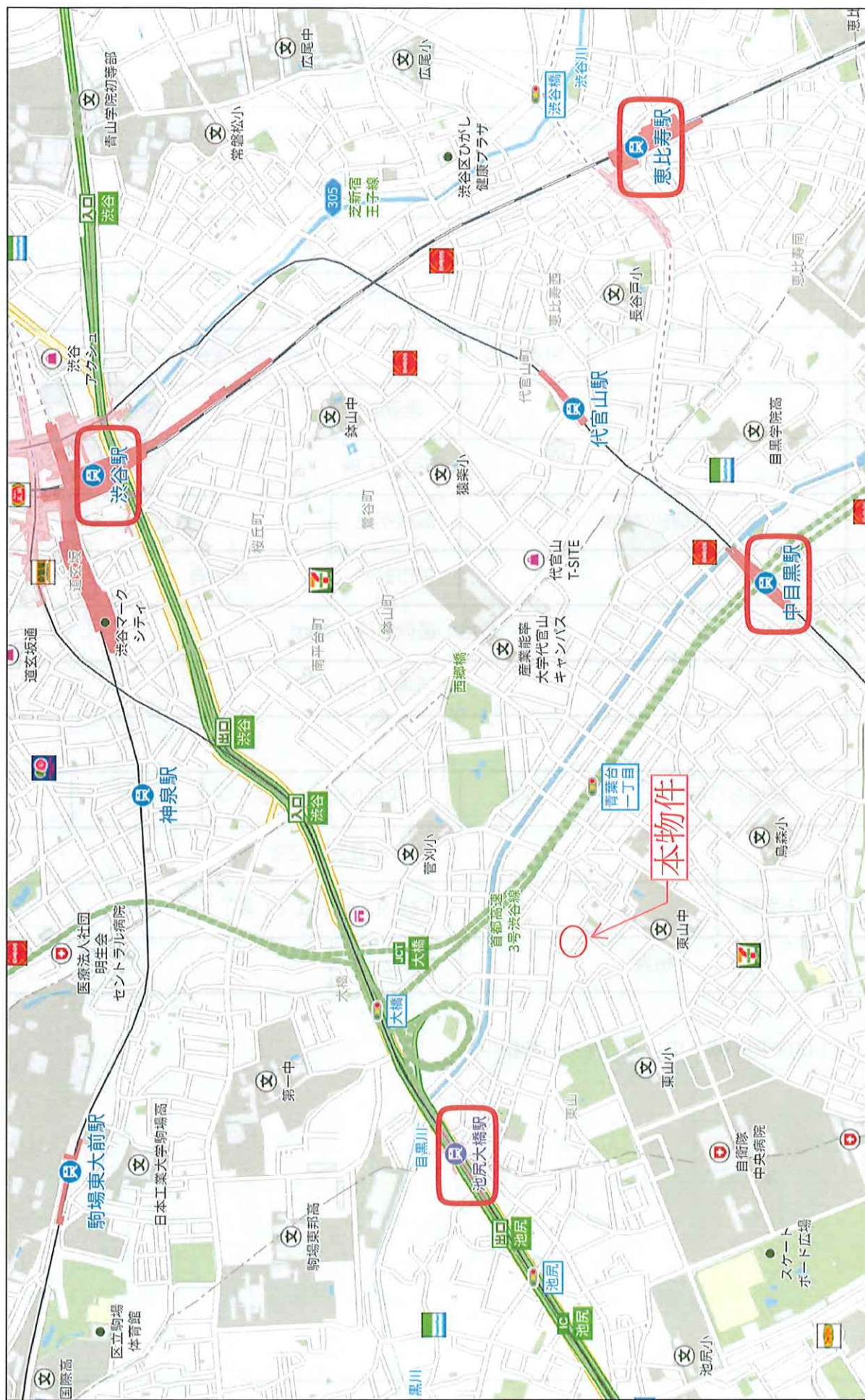
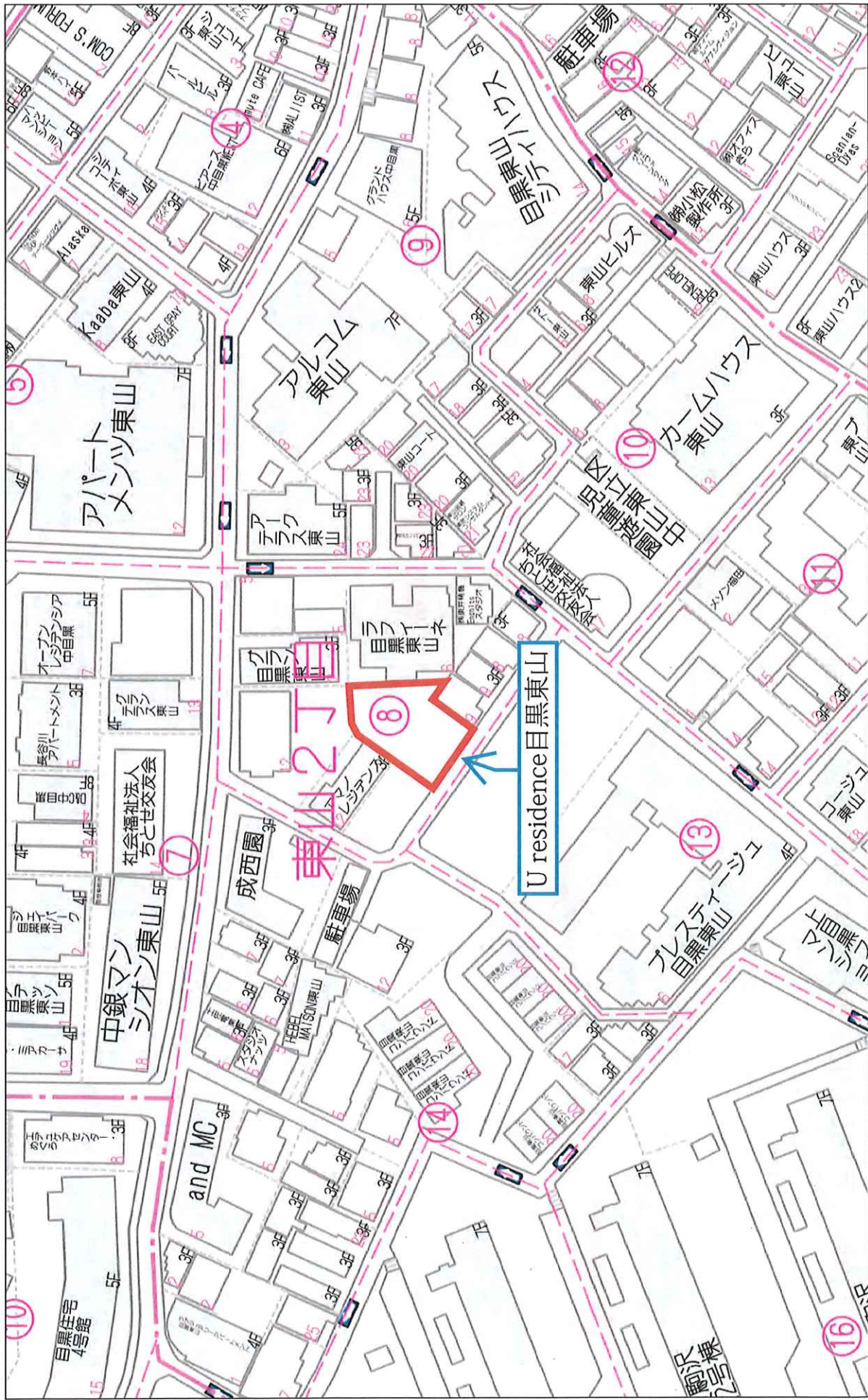


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：U residence目黒東山				
所在地	住居表示	東京都目黒区東山2-8-10			
	地番	東京都目黒区東山2-1118-1			
交通	東急田園都市線 池尻大橋駅 徒歩8分 / 東急田園都市線・日比谷線 中目黒駅 徒歩13分				
地積	337.61 m ² (102.12 坪) 公簿				
価格	17億円 (税別)				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南西側約4.2m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年 12月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階 地下1階			
	延床面積	815.65 m ² (246.73 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入51,036,000円 月額収入4,253,000円 表面 利回り 3.00% 満室想定					
・事業用買換え特例適用可 適用条件などは税理士等専門家にご相談下さい					
・19戸満室稼働中					
・三菱地所リアルエステートサービス株式会社とのマスターリース契約にて一括賃貸中					
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。



500m



60m

1:1128

住戸

満室想定合計収入	月額賃料合計	
	税込	税抜
満室想定合計収入	¥4,253,000	¥4,253,000
		消費税
		¥0

住戸

号室	状況	種別	契約者属性	間取	専有㎡	専有坪	原簿割賦年月	賃貸借期間		月額合計賃料 (賃料+共益費)	月額賃料	月額共益費	坪単価 (賃料+共益費)	更新料	備考
								契約開始日	契約終了日						
1	101	貸室	住居	個人	1DK	35.44	10.72	2025/4/10	2027/4/30	¥193,000	¥183,000	¥10,000	¥18,003	更新時新賃料の1ヶ月分	
2	102	貸室	住居	個人	1DK	35.44	10.72	2025/3/29	2027/3/31	¥193,000	¥183,000	¥10,000	¥18,003	更新時新賃料の1ヶ月分	
3	103	貸室	住居	個人	1DK	35.44	10.72	2025/3/12	2027/3/31	¥193,000	¥183,000	¥10,000	¥18,003	更新時新賃料の1ヶ月分	
4	104	貸室	住居	個人	1DK	40.44	12.23	2025/5/16	2027/5/31	¥230,000	¥220,000	¥10,000	¥18,801	更新時新賃料の1ヶ月分	
5	105	貸室	住居	個人	1DK	40.44	12.23	2025/4/26	2027/4/30	¥229,000	¥219,000	¥10,000	¥18,720	更新時新賃料の1ヶ月分	ベット側賃貸借更新予定あり (2025年10月31日解約予定)
6	106	貸室	住居	個人	2DK	44.77	13.54	2025/4/25	2027/4/30	¥240,000	¥225,000	¥15,000	¥17,721	更新時新賃料の1ヶ月分	
7	201	貸室	住居	法人	1SLDK	40.51	12.25	2025/3/29	2027/3/31	¥266,000	¥251,000	¥15,000	¥21,707	無	
8	202	貸室	住居	個人	1LDK	31.15	9.42	2025/3/7	2027/3/31	¥198,000	¥183,000	¥15,000	¥21,013	更新時新賃料の1ヶ月分	
9	203	貸室	住居	個人	1LDK	29.73	8.99	2025/3/16	2027/3/31	¥193,000	¥178,000	¥15,000	¥21,460	更新時新賃料の1ヶ月分	ベット側賃貸借更新予定あり
10	204	貸室	住居	法人	1LDK	40.45	12.24	2025/3/29	2027/3/31	¥263,000	¥248,000	¥15,000	¥21,494	無	
11	205	貸室	住居	個人	1DK	25.71	7.78	2025/3/13	2027/3/31	¥155,000	¥145,000	¥10,000	¥19,930	更新時新賃料の1ヶ月分	
12	301	貸室	住居	個人	1SLDK	40.51	12.25	2025/5/27	2027/5/31	¥264,000	¥249,000	¥15,000	¥21,944	更新時新賃料の1ヶ月分	ベット側賃貸借更新予定あり
13	302	貸室	住居	個人	1LDK	31.15	9.42	2025/3/15	2027/3/31	¥200,000	¥185,000	¥15,000	¥21,225	更新時新賃料の1ヶ月分	ベット側賃貸借更新予定あり SOHO利用
14	303	貸室	住居	法人	1LDK	29.73	8.99	2025/5/31	2027/5/31	¥195,000	¥180,000	¥15,000	¥21,683	更新時新賃料の1ヶ月分	ベット側賃貸借更新予定あり
15	304	貸室	住居	個人	1LDK	40.45	12.24	2025/3/22	2027/3/31	¥261,000	¥246,000	¥15,000	¥21,330	更新時新賃料の1ヶ月分	
16	305	貸室	住居	個人	1DK	25.71	7.78	2025/3/21	2027/3/31	¥160,000	¥150,000	¥10,000	¥20,573	更新時新賃料の1ヶ月分	
17	401	貸室	住居	個人	1SLDK	40.51	12.25	2025/3/12	2027/3/31	¥270,000	¥255,000	¥15,000	¥22,033	更新時新賃料の1ヶ月分	
18	402	貸室	住居	個人	1LDK	40.75	12.33	2025/4/3	2027/4/30	¥270,000	¥255,000	¥15,000	¥21,903	更新時新賃料の1ヶ月分	
19	403	貸室	住居	個人	1LDK	40.45	12.24	2025/3/14	2027/3/31	¥280,000	¥265,000	¥15,000	¥22,883	更新時新賃料の1ヶ月分	
合計						688.78				¥4,253,000	¥4,003,000	¥250,000	¥20,412		

※本物件は三菱地所リアルエステートサービス株式会社とマスターリース契約（ビ・スルー型）を結んでおり、上記内容は転借人の情報になります。

※本賃料は現況の賃料を記載したものであり、将来の収入を保証するものではありません。

収 支 明 細 書

2025年10月

物件名	U residence目黒東山			
-----	-----------------	--	--	--

年間収入	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
	満室想定収入_貸室	4,253,000 円	51,036,000 円	0 円	
	収入合計 ①	4,253,000 円	51,036,000 円	0 円	

年間支出	管理費用	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
		賃貸管理費	85,060 円	1,020,720 円	102,072 円	※消費税抜賃料等総額の2%相当額
		建物管理費	122,500 円	1,470,000 円	147,000 円	※2026/2/1から月額131,000円(税抜)
		管理費用計 ②	207,560 円	2,490,720 円	249,072 円	
	その他費用	令和7年度固定資産・都市計画税	—	1,781,000円	—	土地：443,200円 建物：1,337,800円
		火災保険料等(1年間)	—	206,850円	—	火災保険：82,850円 地震保険：124,000円 (※参考値)
		インターネット使用料	11,780円	141,360 円	14,136 円	
		その他費用計 ③		2,129,210円	14,136円	
		支出合計 ④		4,619,930円	263,208円	②+③

※建物管理費は現管理者からの現時点での提案によるものです。今後、変更となる場合があります。

■ 税 抜	
年間収入合計①	51,036,000円
年間支出合計④	4,619,930円
純収入 (①-④)	46,416,070円

■ 税 込	
年間収入合計①	51,036,000円
年間支出合計④	4,883,138円
純収入 (①-④)	46,152,862円

外観

撮影年月日
2025年9月



エントランス

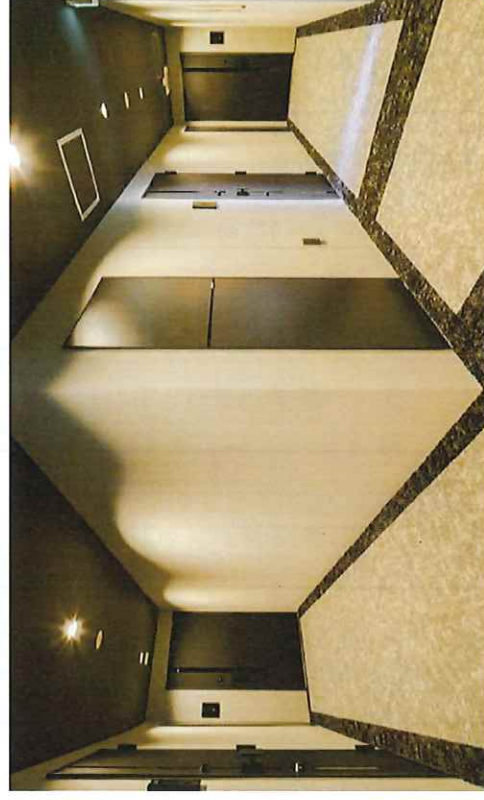
撮影年月日
2025年9月



共用廊下



撮影年月日
2025年9月



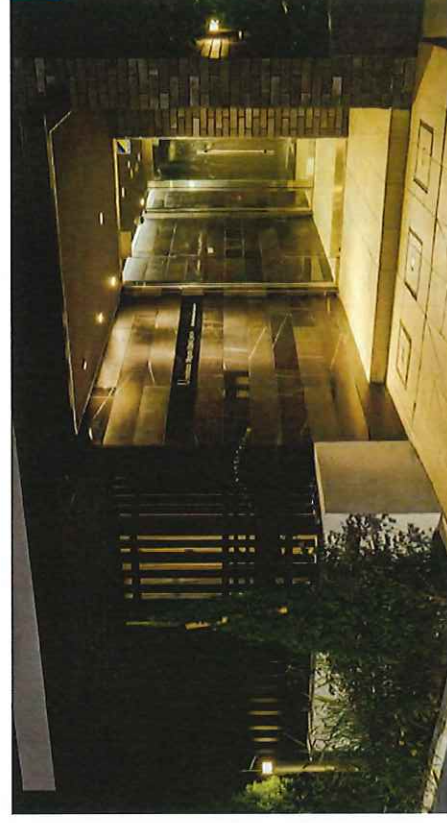
共用階段・屋上

撮影年月日
2025年9月



夜間

撮影年月日
2025年9月

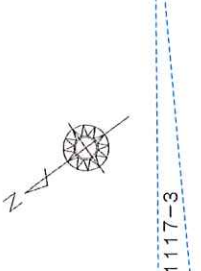


撮影年月
2025年5月

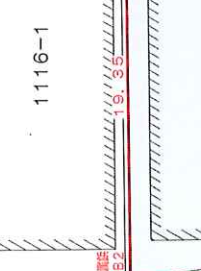


専有部 (303号室)



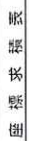


11/11/2019

[illegible]

測地系の種類	イ、日本	ロ、世界	ハ、任意
境界点の凡例	◎ 既設	○ 新設	○ 表示不可

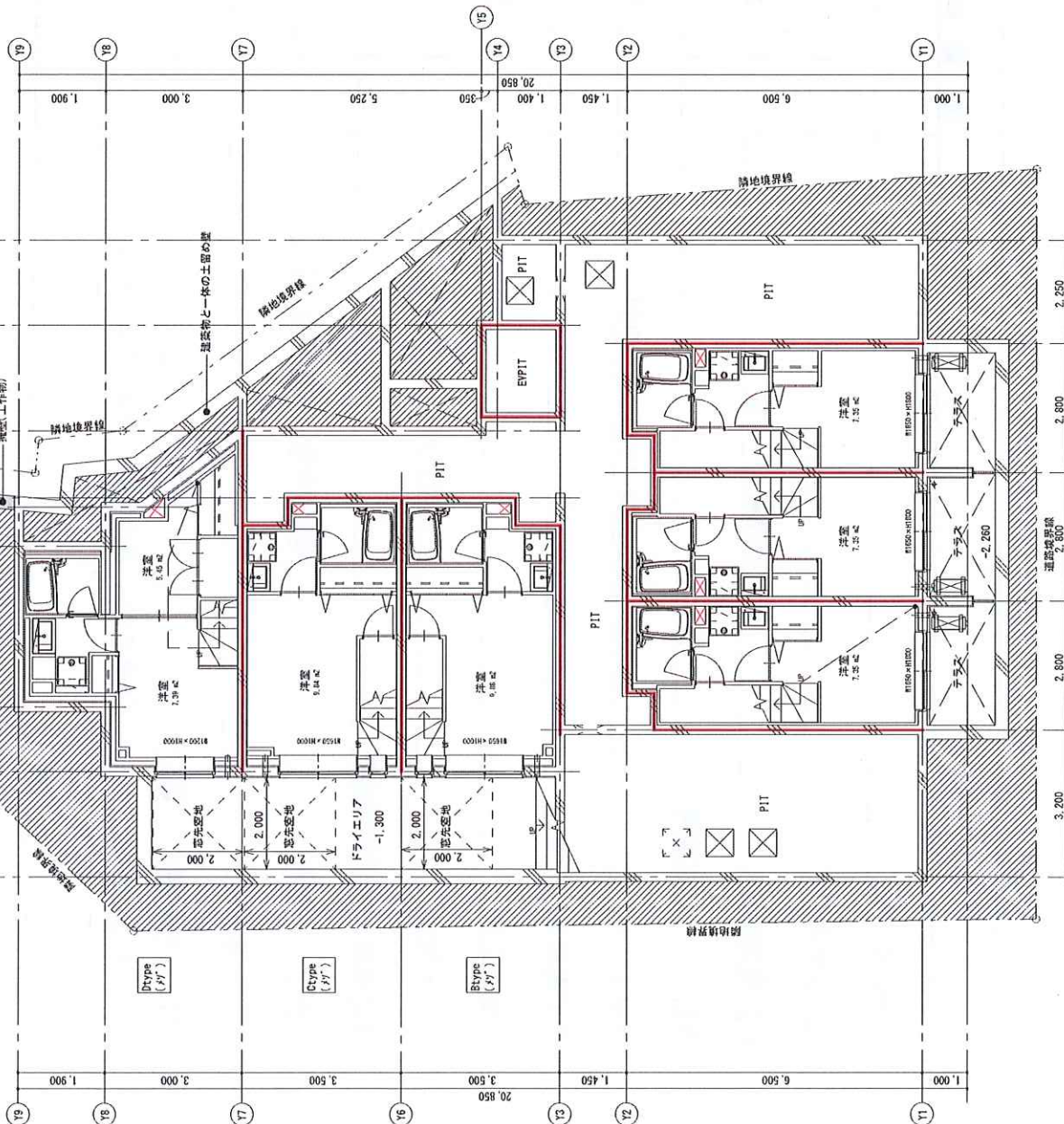
※戦時中、戦時特需で、PB2、PB4、PB54、HBS4、PB1は官民戦界を兼ねている。



地 點	1118-1		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	NO	X _n			
PB4		365. 628	329. 332	12. 913	4721. 354364
PB1		360. 950	344. 957	18. 115	6538. 603250
U30		371. 936	347. 447	3. 795	1411. 497120
U39		371. 945	348. 752	-2. 192	-815. 303440
U31		381. 809	345. 255	-0. 164	-1208. 043676
U32		383. 643	345. 558	-0. 319	-122. 382117
U33		383. 917	344. 956	0. 134	51. 444878
U34		385. 683	345. 722	-1. 018	-392. 625294
U51		389. 995	343. 918	-10. 956	-4272. 785220
U50		384. 683	334. 766	-11. 874	-4567. 725942
U2		375. 138	332. 044	-5. 434	-2038. 495892
			合 計		-694. 459669
			每 計 面 積		347. 2299845
			每 計 面 積		347. 22 m

530.5719045m	塔岡古如盤
--------------	-------

図面名	確定測量図（地番別求積）
所在	目黒区東山二丁目1116番2、1118番1
作成日	令和4年7月20日
縮尺	1/250
担当者	齋藤 裕助
縮尺係数	1.0000
作成者	東京都千代田区大手町二丁目2番1号 新大町ビル4階 土地家屋調査士法人 中央ライズアクロス 社員 地家屋調査士 乙坂 知秀 TEL 03 (5290) 2030 FAX 03 (5290) 2031

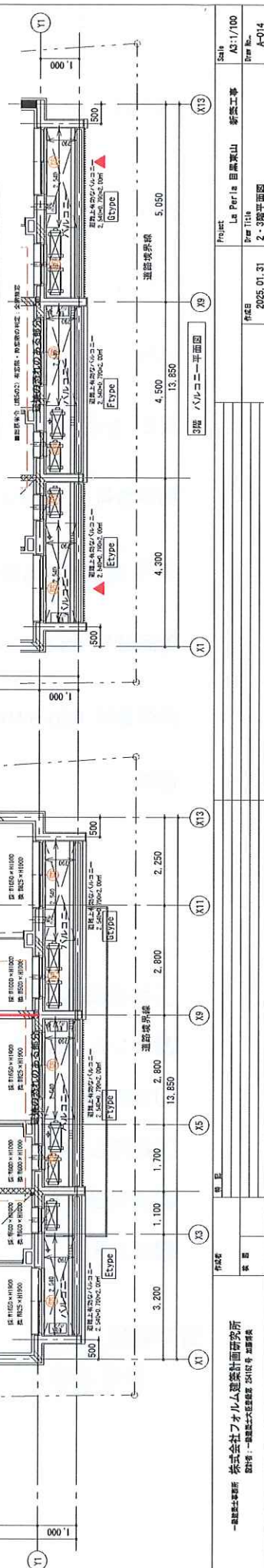
[illegible]

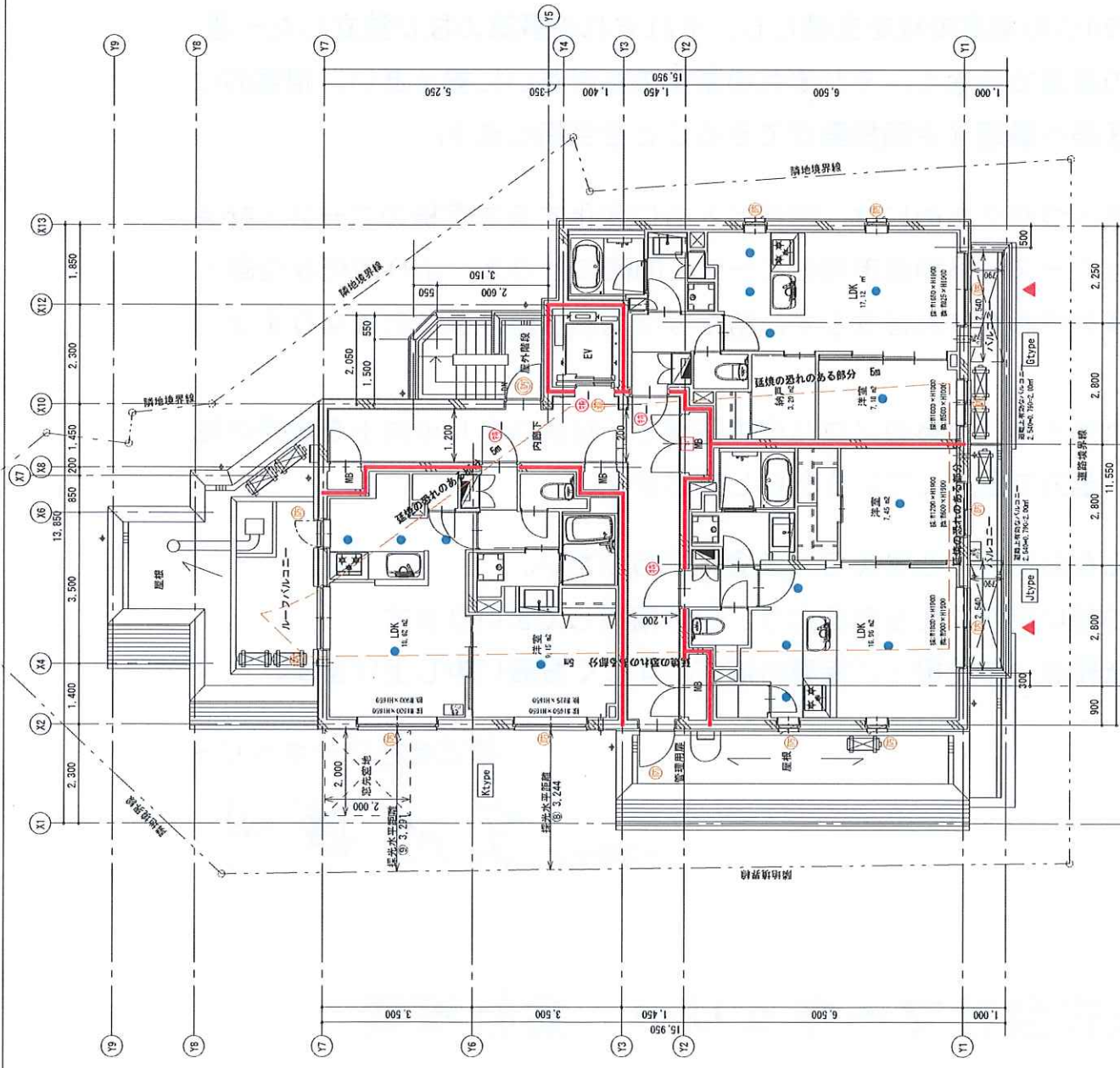
南 海 市 立 大 学 教 育 学 部 一 等 学 位 授 予 考 査 表	姓 名		Project		Date
			La Perle 日曜堂山崎工務		A3-1/100
	学 号				
	学 期	作成日	2025.01.31		Page No.
			地下埋管図面		A-012

[illegible]

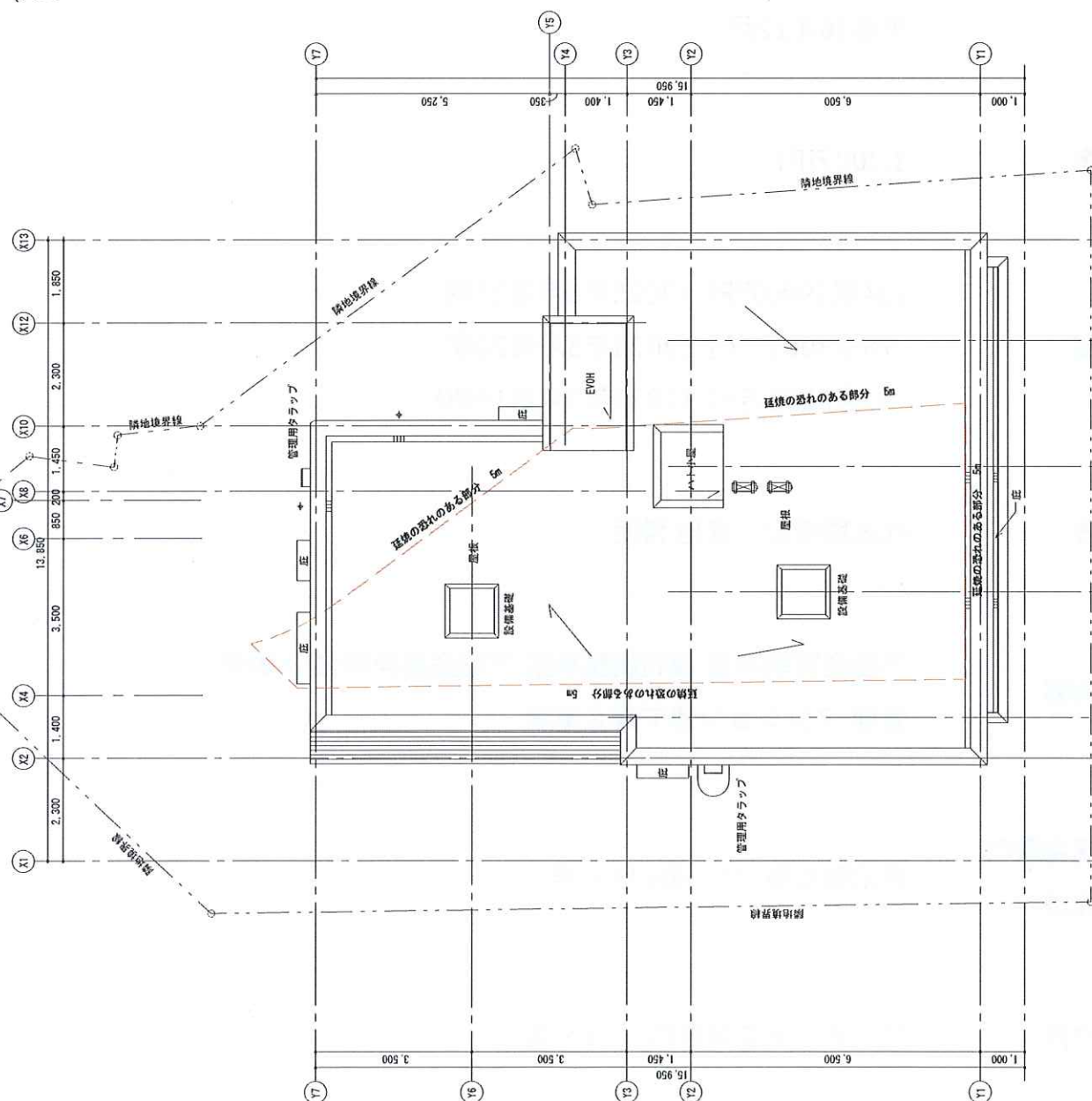
第 12 表 各地の労働力		
イライア	労働力	15,000
イライア	労働力	15,000

種別カメンツ系 (使用単位)	
種別名	足付種別
種別	種別単位 (30 番)
種別	75mm
種別	20.41 mm (≦ 22mm)
種別	26mm (≧ 25mm)
種別	30.00 mm (40mmに近接)
種別	1 = 級



[illegible]

東京証券会（JASDAQ）有価証券・商品取引所定款（第10条）

[illegible][illegible]

隣地境界線

隣地境界線

▽パラペット天端

▽RSL

▽4SL

▽3SL

▽2SL

▽平均値と設計値-500

▽1SL

▽設計値±0

▽B1SL

▽ビット

建物高さ=10.830

900

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

2.660

3.200

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.250

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

13.950

2.250

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

2.800

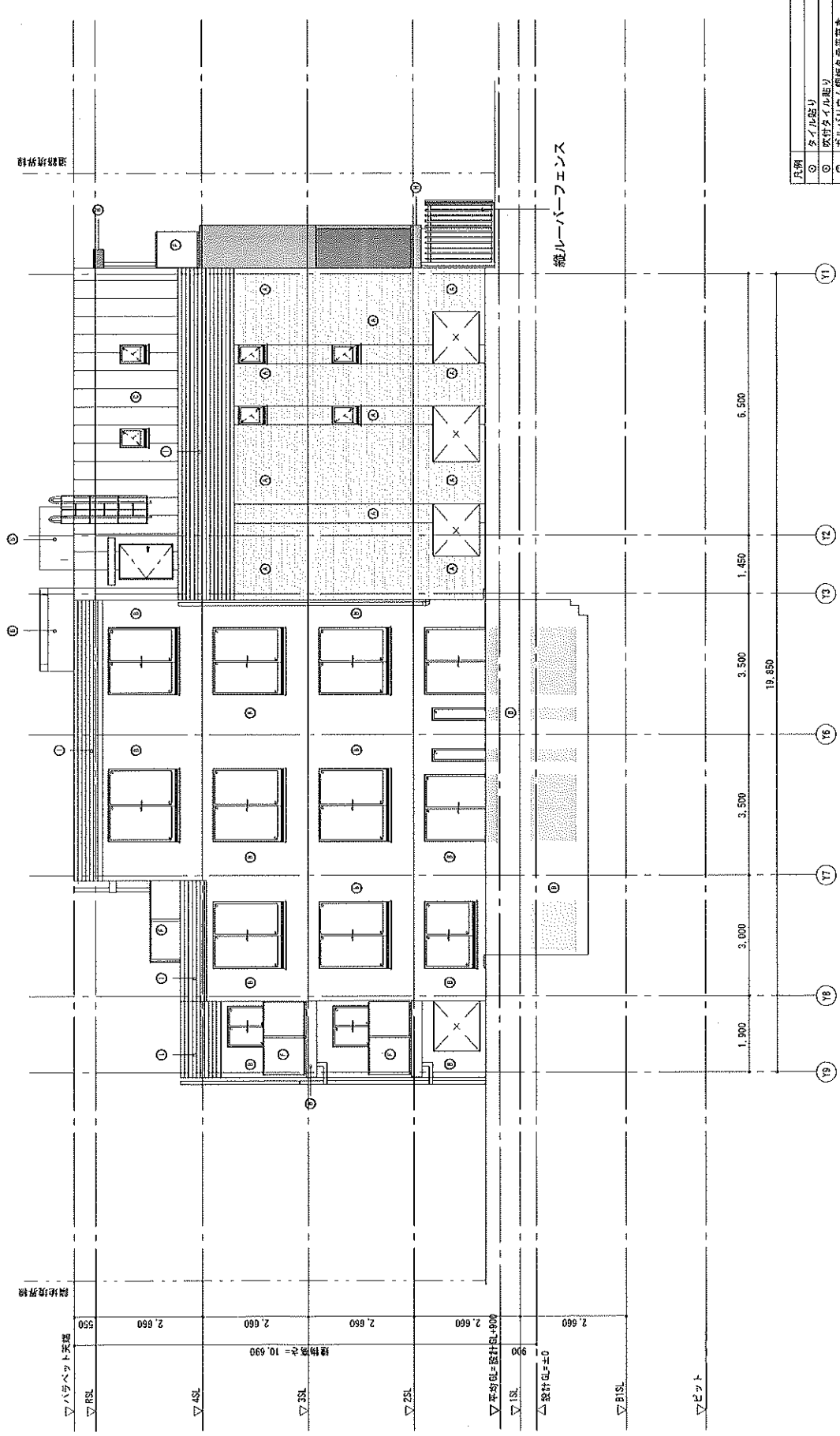
2.800

2.800

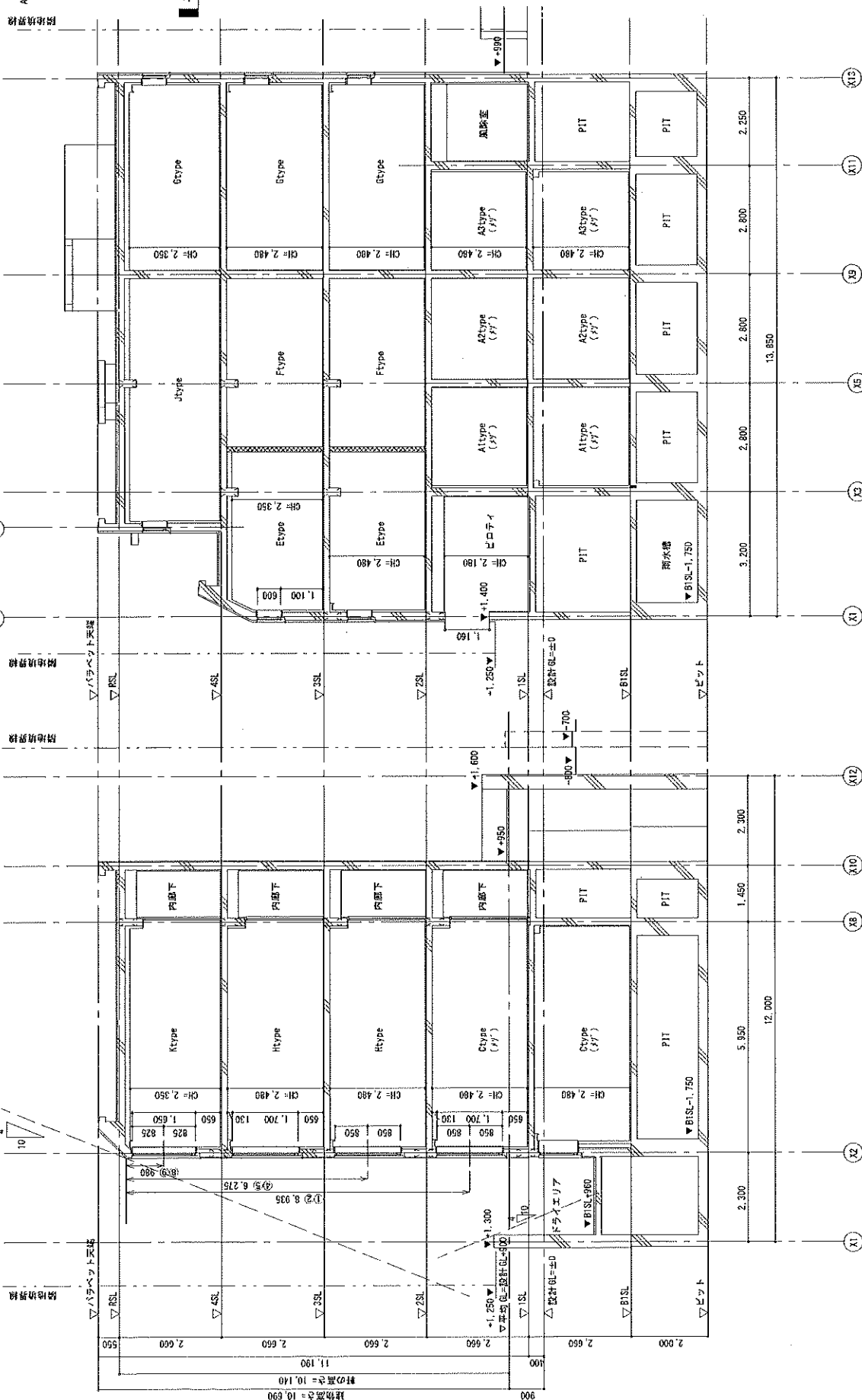
2.800

凡例	① タイル張り
②	吹付タイル張り
③	ガルバリウム鋼板タテ葺き
④	アルミ板
⑤	アルミ複合パネル
⑥	アルミ複合パネル
⑦	アルミ複合パネル
⑧	コンクリート打設の上根水浸透
⑨	アスファルトシングル葺き

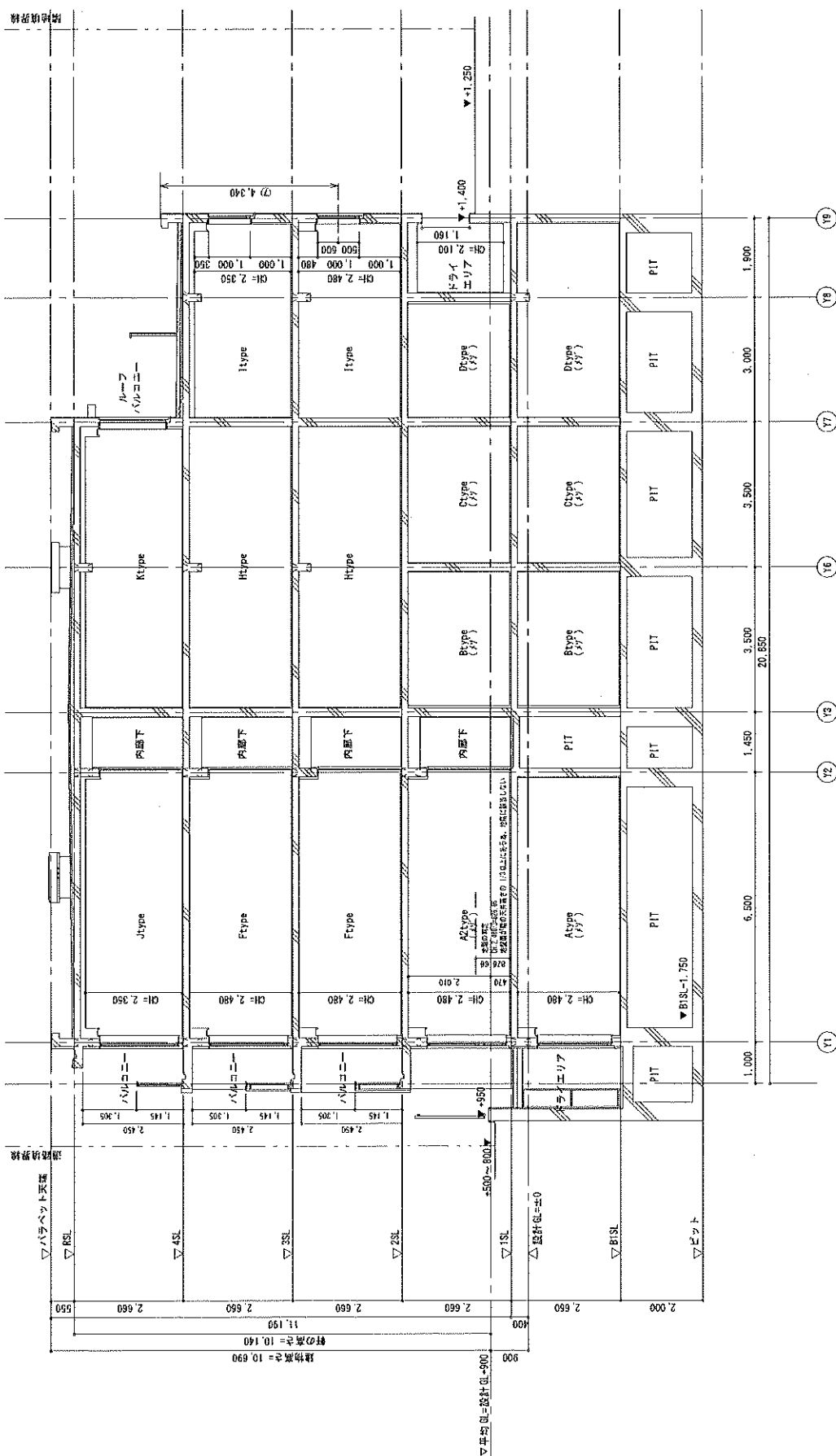
■ 立面図 南



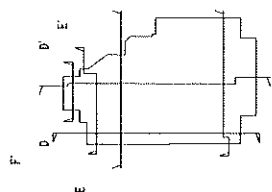
凡例	
①	タイル貼り
②	板付タイル貼り
③	ガルバリウム鋼板タテ平置き
④	アルミ板
⑤	アルミ縦ルーバー手摺
⑥	アルミガラス手摺
⑦	アルミ縦格子手摺
⑧	コンクリート打放の上塗り水材塗布
⑨	アスファルトシタングル置き



B-B' 断面

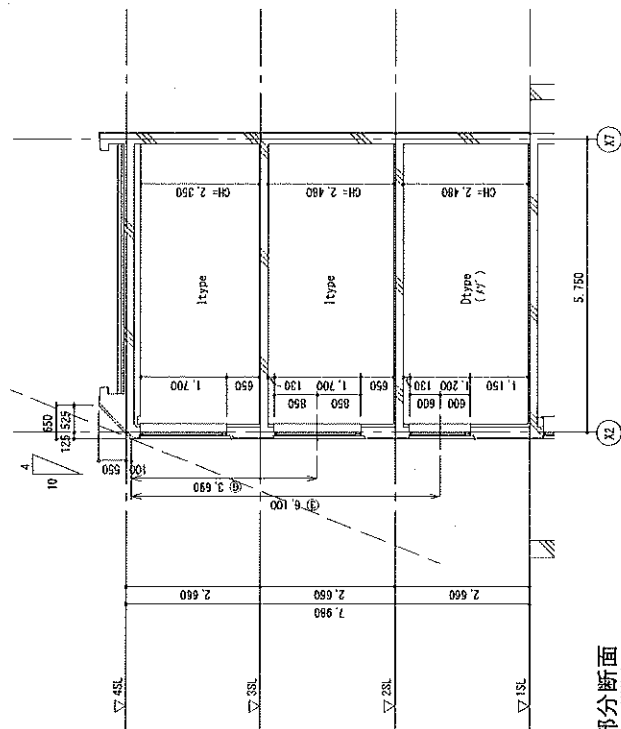


株式会社 森田		No. 0131		2025.01.31	新築 (2)	1-A-022
株式会社 ヲルム建設計画研究所		Project		La Port 自由丘山 新築工事		Scale
設計者 一級建築士 森田 浩二		Date		2025.01.31		1-A-022

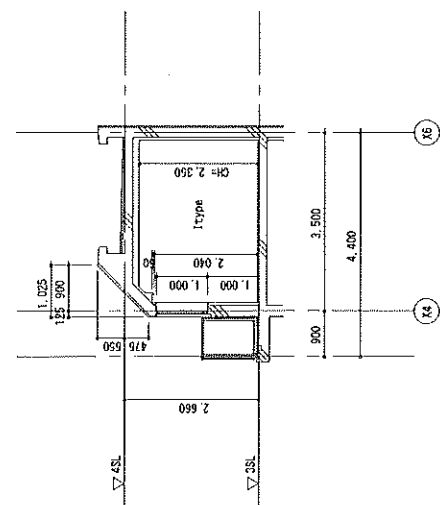


F

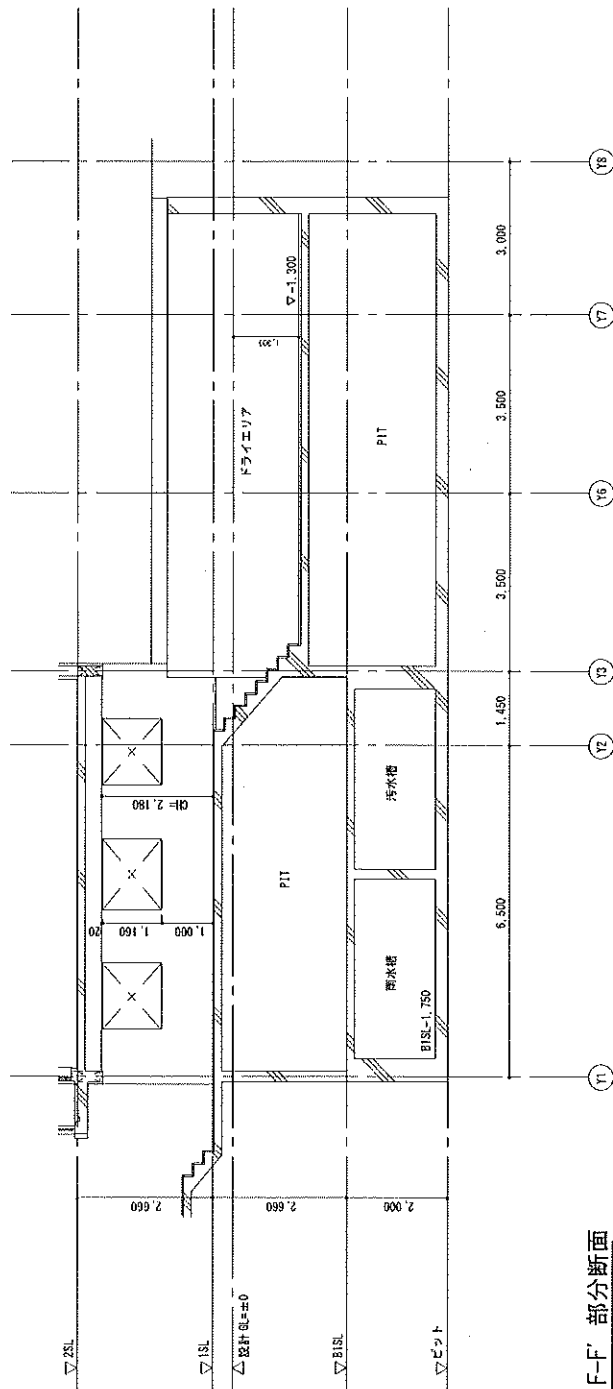
キープラン



E-E' 部分断面



D-D' 断面

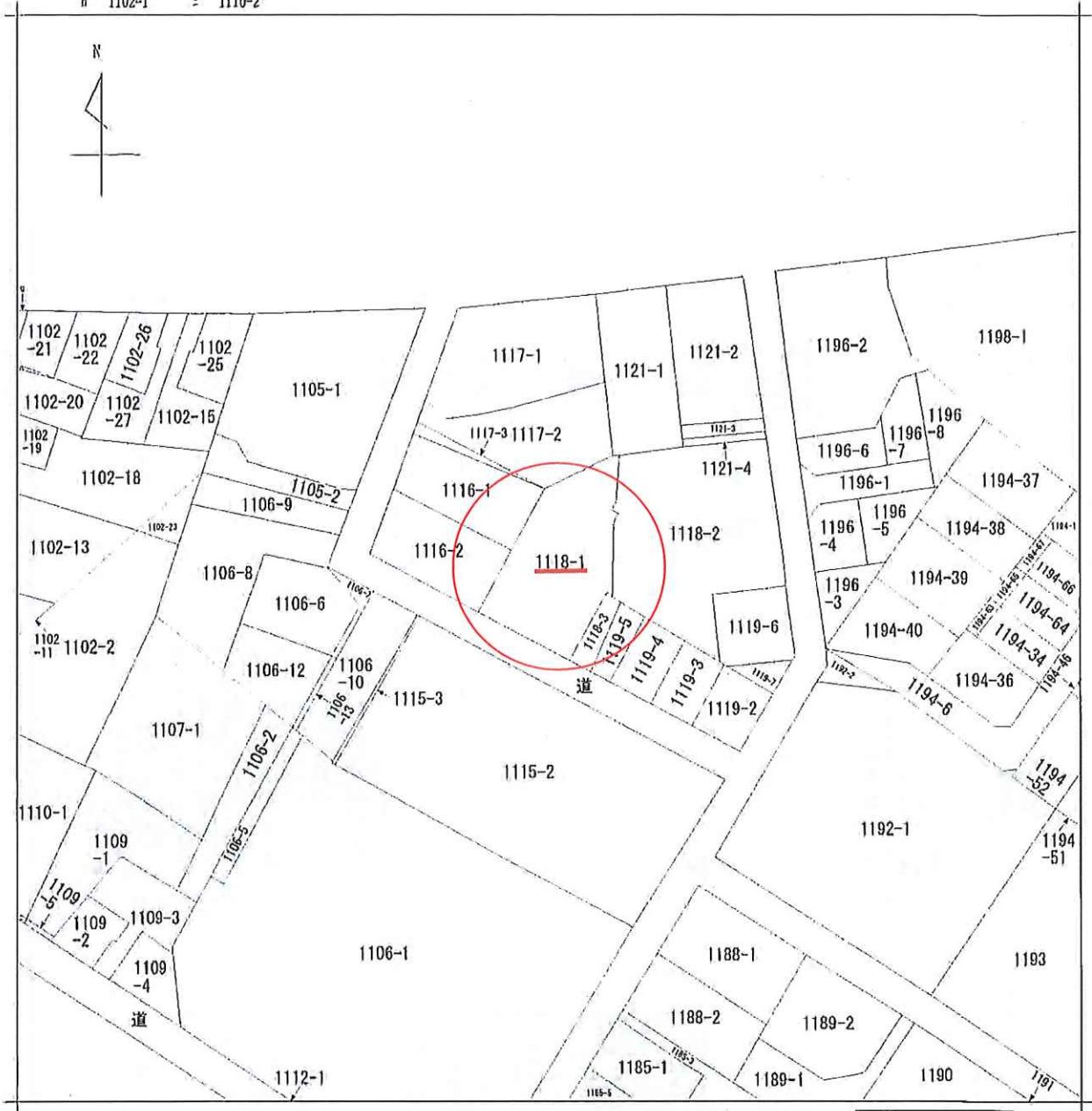


F-F' 部分断面

一級建築士事務所 株式会社フォルム建築計画研究所 図例：一般建築士事務所建築士事務所建築士事務所	図名		図番	図名	図番
	断面図			断面図	
	断面図 (3)			断面図	
Project		Le Pire's 建築設計事務所		Scale	
2025.01.31		2025.01.31		A2:1/100	
2025.01.31		2025.01.31		A4:1/100	

表準年月日：2025/01/07

i 1194-58 h 1102-24
n 1102-1 z 1110-2



地番区域見出
東山2丁目

請求 部分	所 在	目黒区東山二丁目					地 番	1118番1		
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48年3月1日				備 付 年月日 (原図)	昭和48年3月1日		補 記 事 項		

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検 査 済 証

第 R05 普及協会 00147 号

令和 6 年 12 月 25 日

東山2丁目プロジェクト合同会社 代表社員 A.P. リアルティ株式会社 職務執行者 西岡 康夫 様

東京都文京区関口一丁目24番2号

関町ビル

一般財団法人 住宅金融普及協会

会長 山口 敏彦 印

下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第R05普及協会00147号
2. 確認済証交付年月日 令和 5 年 10 月 3 日
3. 確認済証交付者 一般財団法人 住宅金融普及協会
会長 山口 敏彦
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都目黒区東山二丁目1118番1
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - ① 建 物 名 (La Perla 目黒東山)
 - ② 用 途 (共同住宅)
 - ③ 工 事 種 別 (新築)
 - ④ 構 造 (壁式鉄筋コンクリート造)
 - ⑤ 規 模 (地下 1 階 地上 4 階)
 - ⑥ 敷 地 面 積 (347.22 m²)
 - ⑦ 延 べ 面 積 (申請部分 852.84 m²)
(申請以外の部分 - m²)
(合 計 852.84 m²)
 - ⑧ 申 請 棟 数 (1 棟)
6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
7. 検査年月日 令和 6 年 12 月 12 日
8. 検査を行った確認検査員又は
副確認検査員の職氏名 確認検査員 宮城 恭彦

（注意） この証は、大切に保存しておいてください。

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検 査 済 証

第 R06 昇普及協会 00068 号

令和 6 年 12 月 25 日

東山2丁目プロジェクト合同会社 代表社員 A.P. リアルティ株式会社 職務執行者 西岡 康夫 様

東京都文京区関口一丁目24番2号

関白町ビル

一般財団法人 住宅金融普及協会

会長 山口 敏彦 印

下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第R06昇普及協会00068号
2. 確認済証交付年月日 令和 6 年 7 月 2 日
3. 確認済証交付者 一般財団法人 住宅金融普及協会
会長 山口 敏彦
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都目黒区東山二丁目1118番1
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - ① 建 物 名 (L a P e r l a 目黒東山)
 - ② 建 物 の 用 途 (共同住宅)
 - ③ 種 別 (エレベーター)
 - ④ 用 途 (乗用)
 - ⑤ 積 載 荷 重 (4,410 N)
 - ⑥ 最 大 定 員 (6 人)
 - ⑦ 定 格 速 度 (45 m/min)
 - ⑧ 昇 降 機 の 数 (1)
6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
7. 検査年月日 令和 6 年 12 月 12 日
8. 検査を行った確認検査員又は
副確認検査員の職氏名 確認検査員 桜井 清司

（注意） この証は、大切に保存しておいてください。

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検 査 済 証

第 R05 工 普 及 協 会 00006 号

令 和 6 年 12 月 25 日

東山2丁目プロジェクト合同会社 代表社員 A.P. リアルティ株式会社 職務執行者 西岡 康夫 様

東京都文京区関口一丁目24番2号

関口町ビル

一般財団法人 住宅金融普及協会

会長 山口 敏彦 印

下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第R05工普及協会00006号
2. 確認済証交付年月日 令和5年10月3日
3. 確認済証交付者 一般財団法人 住宅金融普及協会
会長 山口 敏彦
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都目黒区東山二丁目1118番1
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - ① 名称又は工事名 (L a P e r l a 目黒東山)
 - ② 種 類 (擁壁)
 - ③ 高 さ (2.050 m ～ 2.250 m)
 - ④ 構 造 (鉄筋コンクリート造)
 - ⑤ 種 別 (新築)
 - ⑥ 築 造 面 積 (- m²)
 - ⑦ 工 作 物 の 数 (1)
6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
7. 検査年月日 令和6年12月12日
8. 検査を行った確認検査員又は
副確認検査員の職氏名 確認検査員 宮城 恭彦

（注意） この証は、大切に保存しておいてください。



固定資産 (土地・家屋) 評価証明書

所在地等	目黒区東山二丁目1118番1	登記地目	宅地	現況地目	宅地	登記地積 地積	337.61 m ²	価 格 (円)	(区分) 固定資産税 都市計画税	課税標準額 (円)	令和 7 年度	証明を必要とする理由	登記所へ提出
						現況地積	337.61 m ²	¥156,495,730	¥26,082,621 ¥52,165,243	¥26,082,621 ¥25,934,799			

課税標準の特例額：
比準課税標準額：

所千代田区丸の内2-3-2
有東山2丁目プロジェクト 合同会社
者

***** 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。

第003813号
令和 7 年 4 月 28 日
東京都 目黒 都税事務所長



