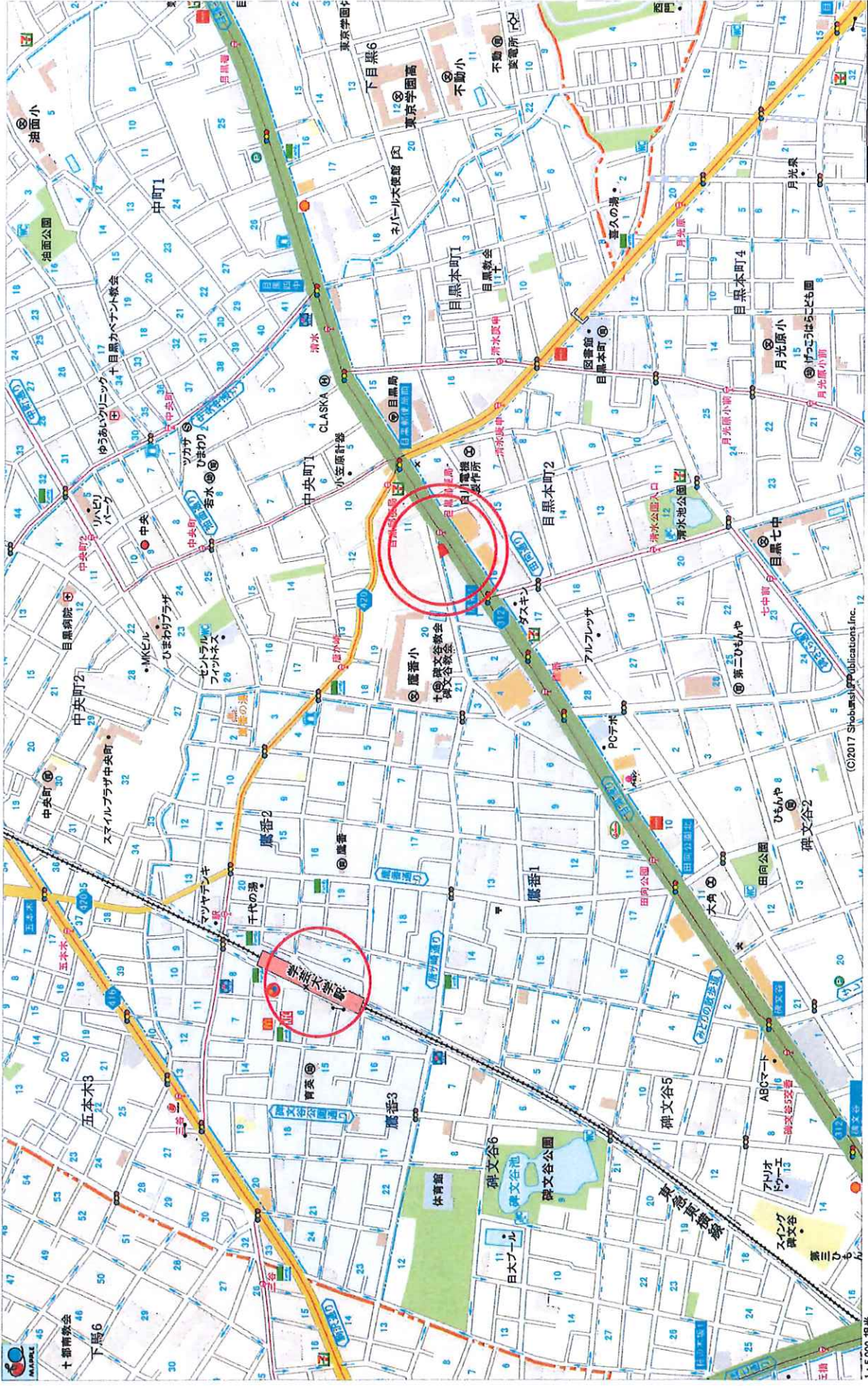


用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都目黒区鷹番1-1-2			
	地番	東京都目黒区鷹番1-435-4			
交通	東急東横線 学芸大学駅 徒歩10分				
地積	97.12 m ² (29.37 坪) 公簿				
価格	5億9200万円				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東南側約25m（公道） / 北側約7.23m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 4月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	335.22 m ² (101.4 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入22,506,000円 月額収入1,875,500円 表面 利回り 3.80% 現況 <ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：12戸 ・R7年度固都税額：558,885円 ※土地のみ 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。

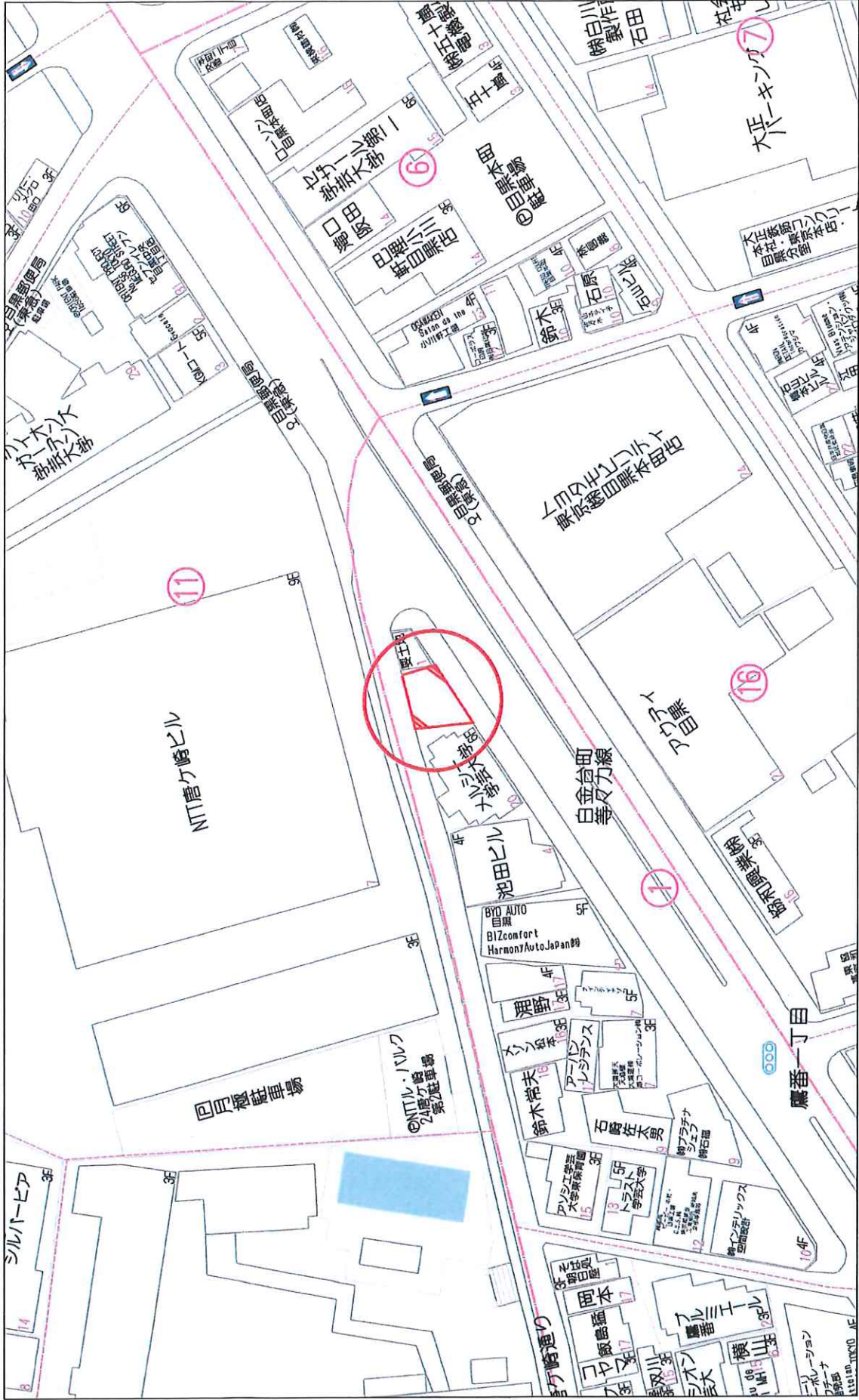
東京都目黒区鷹番1-1-2



1:5,000 相当

東急東横線 「学芸大学」駅 徒歩10分 (約766m)

印刷中心は、東経 139度41分22秒、北緯 35度47分34秒



40m

1:1000

賃貸状況一覧表

住所：東京都目黒区鷹番1-1-2
2026年4月6日時点

フロア	賃借人	間取り	専有面積		月額賃料	月額共益費	月額賃料+共益費	坪単価	原契約開始日	契約開始日	契約終了日	敷金	クリーニング費用	備考
			(㎡)	(坪)										
101	個人	1R	18.75	5.67	98,000	18,000	116,000	20,459	2025/7/1	2025/7/1	2027/6/30	-	44,000	
102	個人	1K	20.03	6.05	103,000	18,000	121,000	20,000	2025/6/20	2025/6/20	2027/6/19	-	55,000	
103	個人	1R	20.26	6.12	101,000	18,000	119,000	19,444	2025/9/30	2025/9/30	2027/9/29	-	55,000	
201	個人	1R	18.75	5.67	97,000	18,000	115,000	20,282	2025/6/25	2025/6/25	2027/6/24	-	44,000	
202	個人	1K	20.03	6.05	106,000	18,000	124,000	20,496	2025/7/14	2025/7/14	2027/7/13	106,000	55,000	
203	個人	1R	20.26	6.12	104,000	18,000	122,000	19,935	2025/7/31	2025/7/31	2027/7/30	-	55,000	
301	個人	1R	18.75	5.67	102,000	18,000	120,000	21,164	2025/6/27	2025/6/27	2027/6/26	-	44,000	
302	個人	2LDK	40.29	12.18	189,000	18,000	207,000	16,995	2025/6/3	2025/6/3	2027/6/2	-	60,500	
401	個人	1R	18.75	5.67	102,000	18,000	120,000	21,164	2025/8/9	2025/8/9	2027/8/8	-	44,000	
402	個人	2LDK	40.29	12.18	195,000	18,000	213,000	17,488	2025/6/27	2025/6/27	2027/6/26	-	60,500	
501	個人	1R	18.75	5.67	107,000	18,000	125,000	22,046	2025/9/22	2025/9/22	2027/9/21	-	44,000	
502	個人	2LDK	40.29	12.18	207,000	18,000	225,000	18,473	2025/9/11	2025/9/11	2027/9/10	207,000	60,500	
壁面電線	法人		-	-	66,000	-	66,000		2025/5/1	2025/5/1	2026/4/30	-	-	サブリース
屋上密閉	法人		-	-	82,500	-	82,500		2025/12/1	2025/12/1	2026/11/30	-	-	サブリース
合計			295.20	89.23	1,659,500	216,000	1,875,500					313,000	621,500	

現況合計 (月額)	1,875,500	現況年間収入
消滅想定合計 (月額)	1,875,500	消滅時年間収入

設計概要

工事名称	(仮称)目黒区鷹番1丁目計画 新築工事		
建設地	(地名地番) 東京都目黒区鷹番1丁目435-4 (住居表示) 東京都目黒区鷹番1-1-2		
主要用途	共同住宅 (7戸×4戸+緊縮向×3戸)		
工事種別	新築		
建築主	住所: 東京都芝区天沼3-13-5 氏名: 合同会社 KRF 代表社員 北村 祐人		
工期	(着工) 令和6年6月1日 (竣工) 令和7年4月30日		

2. 敷地概要	敷地面積	実測面積(建築確認申請用敷地面積): 96.63 m ² (23.89 坪)	道路	南東側: 公道 25m、北側: 公道 幅員 7.25m
用途地域	準工業地域			
防火地域	準防火地域			
その他の地域地区	都市計画区域、市街化区域、30m第一種高層地区、敷地面積の最低限度: 60m ²			
建ぺい率	70% (-60%+高層建築物)			
容積率	300%			
日影規制	4h-2.5h/4.0m			

3. 構造・規模

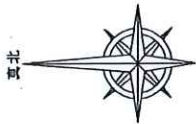
建築面積	66.60 m ² (20.75 坪)	建ぺい率: 69.42%	延面積	335.22 m ² (101.39 坪)
構造	壁式鉄筋コンクリート造	容積率対象面積	286.46 m ² (89.67 坪)	容積率: 299.87%
構造形式	壁式構造	階数	地下0階、地上5階、塔屋0	
基礎形式	杭基礎	最高の高さ	13.100 m	最高の軒高
増築予定	無し	その他		12.800 m

4. 設備概要

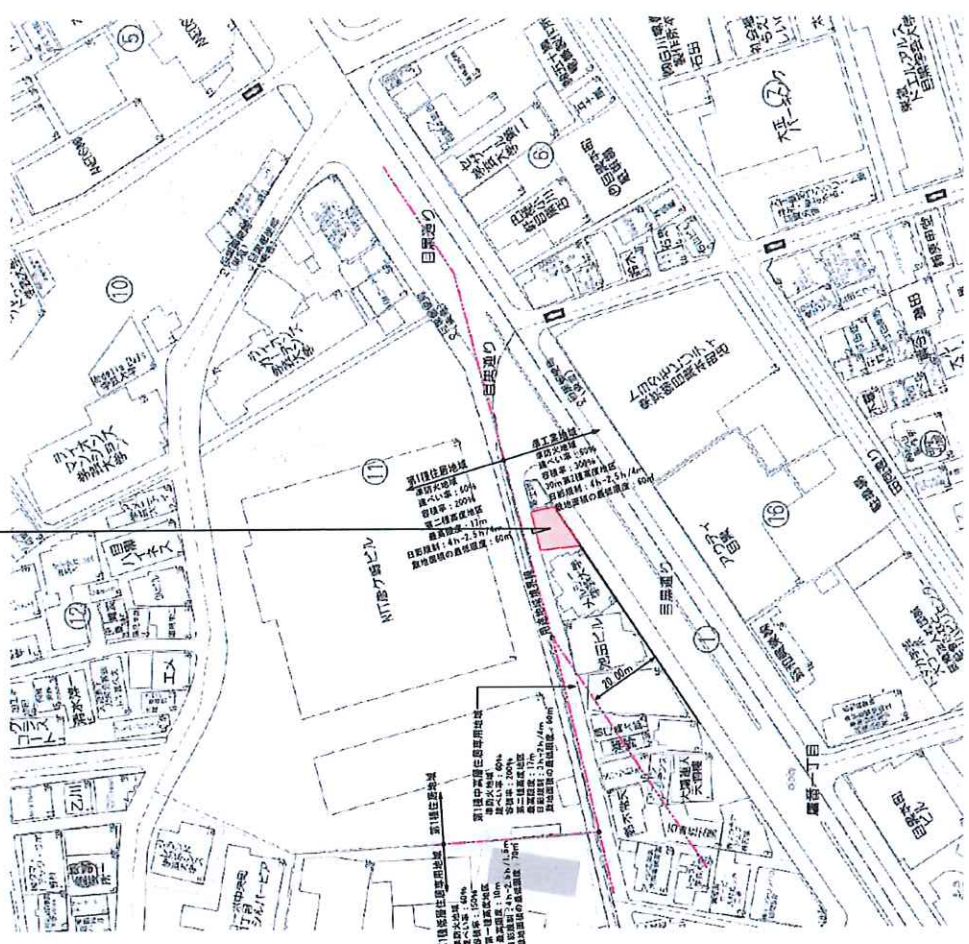
電気	東京電力株式会社
ガス	都市ガス
給水	公営水道から直接取水給水
排水	合流式: 公営下水道へ放流
防火/防犯/避難	直通階段、消火器、非常用照明設備、防煙排煙
テレビ受信設備	テレビアンテナ
昇降機	なし
駐車場	なし
駐輪場	なし
ごみ処理	ごみ集積所を道路直近に計画

5. 特記事項

- 一階仕様として下記の床仕上げを提案を適用
- 国土交通省大臣官庁官庁事務用建築基準工事共通仕様書 最新版/注) 日本建築学会会誌 建築設備工事共通仕様書 最新版
- 使用する建築材料の品質は (法37条) で定めるJIS、JAS指定建築材料とする。



申請地: 東京都目黒区鷹番1丁目435-4
(住居表示) 東京都目黒区鷹番1-1-2



株式会社 曾我建築設計事務所
一級建築士大臣登録第234991号 曾我 聖

(仮称)目黒区鷹番1丁目計画 新築工事
設計概要書・案内図

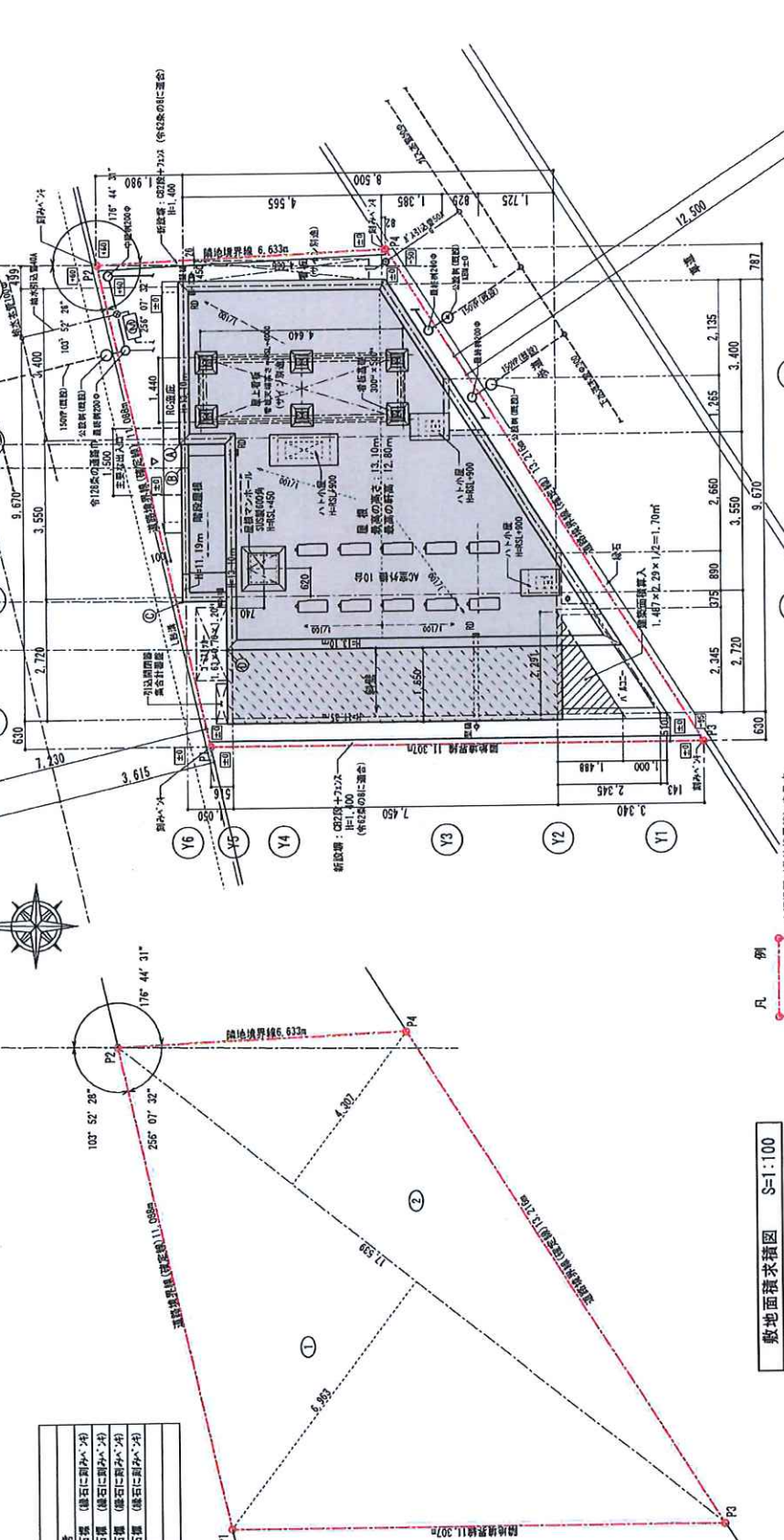
SCALE 1/1000
DATE 2024.03
PAGE A-01

真北測定データ
 測定地：北緯35° 37' 38"，東経：139° 41' 31"
 測定日：令和6年2月15日
 測定時刻：13時08分から13時11分まで
 測定方法：トランジットによる太陽観測
 測定者：(株) 豊安測地
 作成者：松岡 周平 (測量士 H16-126号)

東京都目黒区鷹番1丁目45-4
 測量図付リスト

点名	X座標	Y座標	備考
P1	-41348.610	-12606.345	測量石標 (緑石に刻み)
P2	-41351.289	-12617.110	測量石標 (緑石に刻み)
P3	-41362.575	-12616.957	測量石標 (緑石に刻み)
P4	-41355.233	-12805.968	測量石標 (緑石に刻み)
T1	-41344.000	-12810.000	鉄
T2	-41345.576	-12815.960	鉄

第2種高度斜線の検討
 B点 H=13.10 m (A, B点も同じ)
 B点より北側道路対向側歩道の水平距離は2.91 m (斜い方で検討)
 高度斜線の高さ
 5.00+4×1.25+0.291×0.6=15.174 m > 13.10 m ... OK
 C点 H=11.19 m
 C点より北側道路対向側歩道の水平距離は7.59 m
 高度斜線の高さ 5.00+7.59×1.25=14.487 m > 11.19 m ... OK



敷地面積求積図 S=1:100

敷地面積求積表

番号	延 辺	高 さ	積 算 積	備 考
1	17.559	6.953	122.124057	61.0620285
2	17.559	4.307	75.540473	37.7702365
合 計			98.664530	98.83 m ²
敷地面積				

敷地面積求積図 S=1:100

凡 例
 申請場所 (敷地境界線) を示す。
 申請箇所を示す。
 1階の互換の忘れのある部分を示す。(2階以上は全てかかる)
 設計G.L.N.B. (土0) 以上の地盤高低差を示す。
 (平均地盤面=設計G.L.)
 ※ 申請敷地において設置以外の外構無し。
 ・ 主要な出入口は道路に直結する。
 ・ 側寄街19条 各戸は道路に直結する。
 ・ 道路よりの側面道路については各130cmの12に相当。

株式会社 豊安測地設計事務所
 一級測量士大臣登録第234991号 豊安 周
 (坂本) 目黒区鷹番1丁目計画 新築工事
 敷地面積図・配置図
 SCALE 1:100
 DATE 2024.03
 A-04

