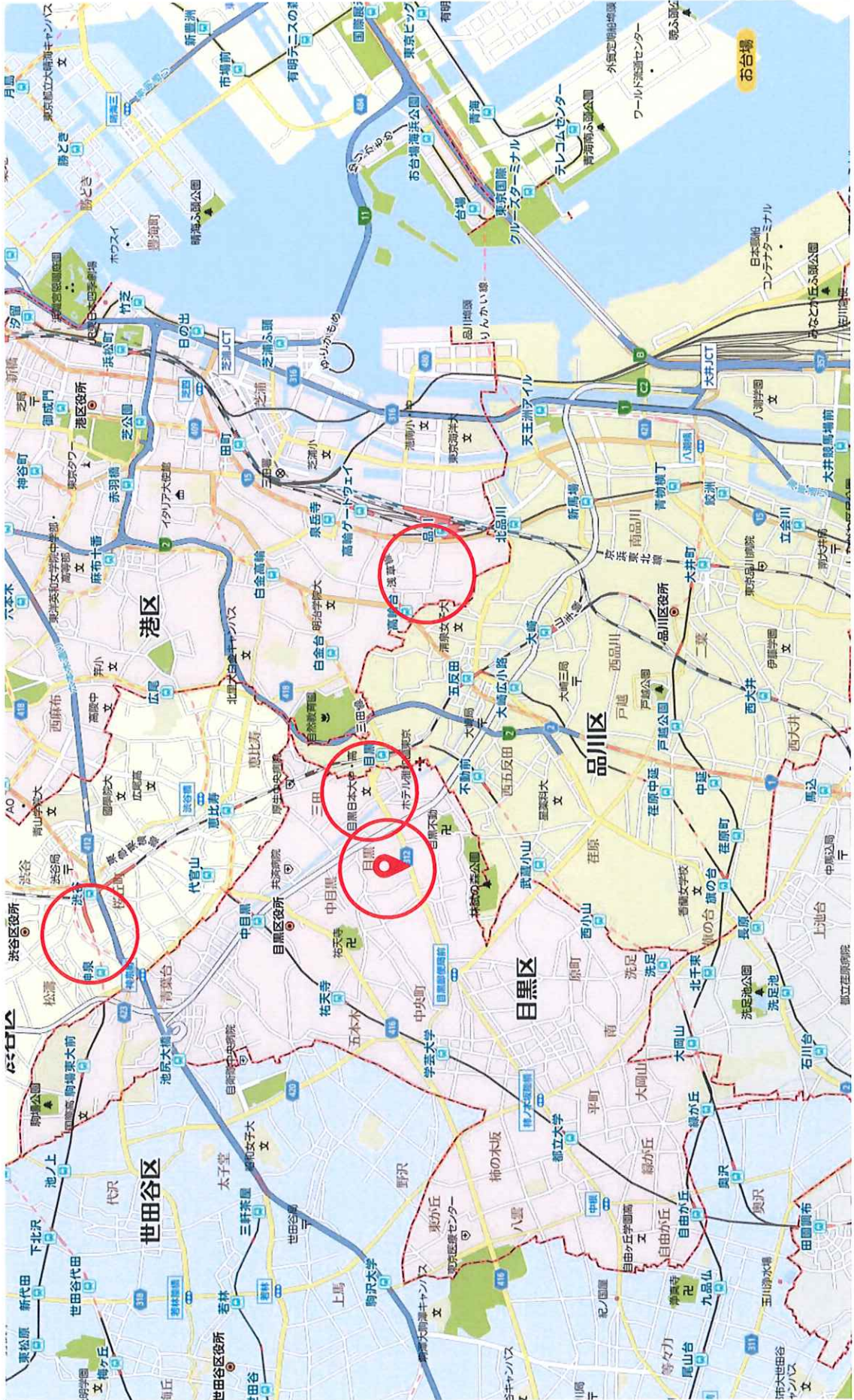
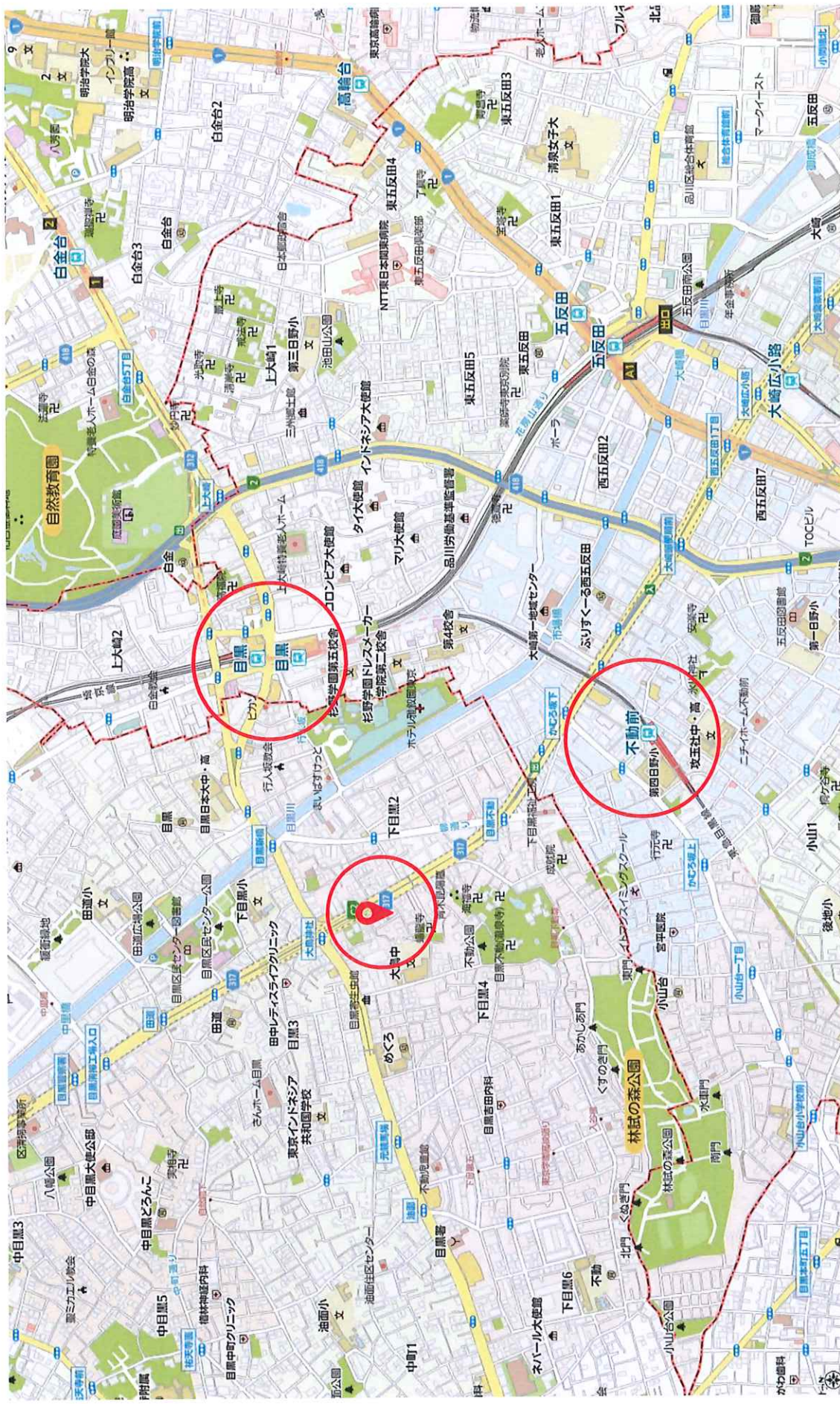


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：カーサピアツツア目黒				
所在地	住居表示	東京都目黒区下目黒3-2 以下未定			
	地番	東京都目黒区下目黒3-422-13			
交通	JR山手線、都営三田線、東急目黒線 外線目黒駅 徒歩10分				
地積	232.42 m ² (70.3 坪) 公簿				
価格	9億1000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②第1種中高層住居専用地域		
容積率	500% / 200%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	17m 第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東南側約4m（区道） / 南西側約4m（区道）				
道路負担					
現況		築年	令和08年 10月竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階			
	延床面積	545.08 m ² (164.88 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入34,584,000円 月額収入2,882,000円 表面 利回り 3.80% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数11戸（2LDK） ・サブリースによる家賃保証利用可能（㈱前田） 					
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。





Shopping & Super Market



① アトレ目黒1

JR山手線および東急目黒線の目黒駅に直結したショッピングセンター「アトレ目黒1」。豊富な品揃えが特徴で、流行に敏感な若者や女性、ファミリー層を中心に人気です。



② マルエツ 目黒店

目黒通り、大鳥神社交差点に面するスーパーマーケットです。1階と2階の2フロア構成で、お惣菜やパン、生鮮食品などが充実しています。24時間営業で朝が運りか運った目黒安心です。

Culture & Sports



目黒インテリアastreet



① 大鳥神社



② 目黒区美術館



目黒川 桜まつり

Gourmet



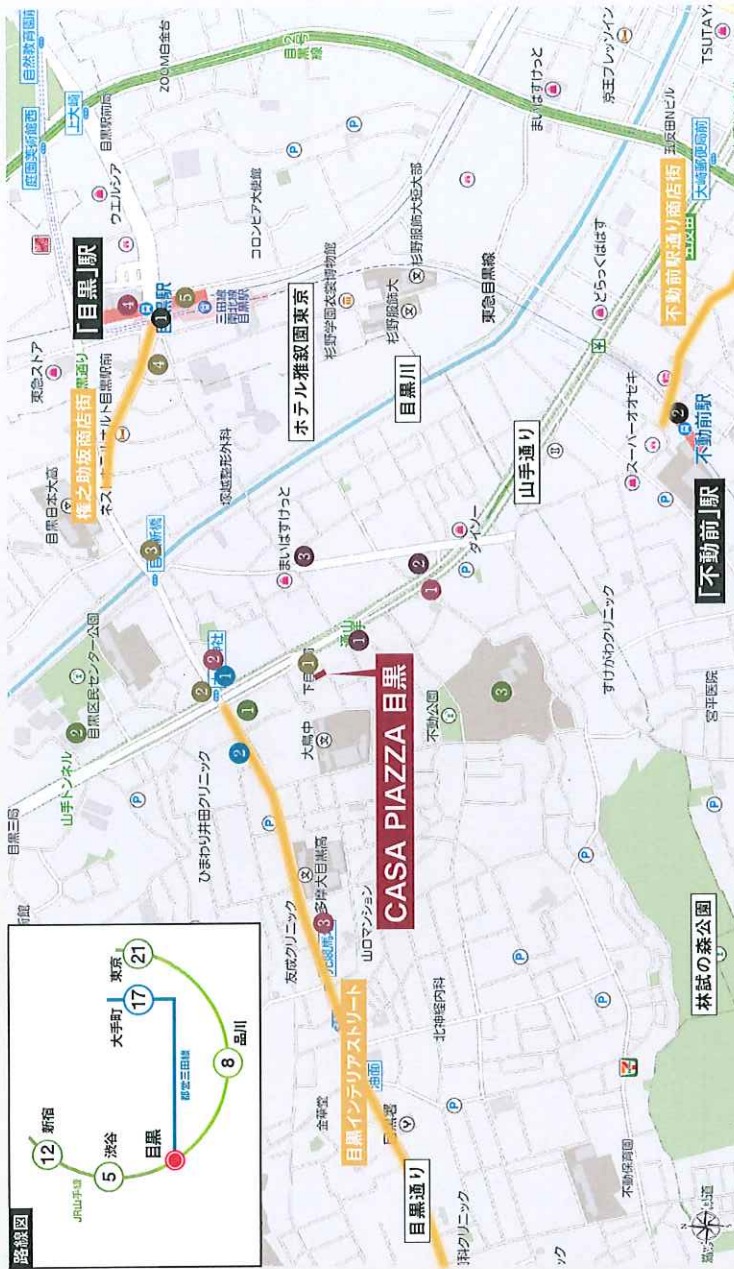
① えーちゃん食堂



② 鮎 りんだ



③ やきにく屋はやし



商業施設と閑静な住宅街が共存する落ち着きのあるエリア

- ① JR山手線・都営三田線・東急目黒線・東京外環南北線
「目黒」駅(正面口) …… 徒歩10分 / 約790m
- ② 東急目黒線「不動前」駅(出入口) …… 徒歩11分 / 約820m
- 官公署 & 金融機関
- ③ 下目黒郵便局 …… 徒歩1分 / 約50m
- ④ りな銀行 大鳥出張所 …… 徒歩3分 / 約220m
- ⑤ 目黒警察署下目黒交番 …… 徒歩7分 / 約510m
- ⑥ 三井住友銀行 目黒支店 …… 徒歩10分 / 約740m
- ⑦ 三菱UFJ銀行 目黒支店 …… 徒歩10分 / 約790m

文化・スポーツ施設

- ① 大鳥神社 …… 徒歩3分 / 約170m
- ② 目黒区美術館 …… 徒歩7分 / 約540m
- ③ 目黒不動尊 龍泉寺 …… 徒歩8分 / 約580m

商業施設

- ① ファミリーマート 伊豆屋下目黒三丁目店 …… 徒歩3分 / 約240m
- ② マルエツ 目黒店 …… 徒歩3分 / 約240m
- ③ 東急ストア 清水台店 …… 徒歩8分 / 約600m
- ④ アトレ目黒1 …… 徒歩11分 / 約840m

グルメ

- ① えーちゃん食堂 (ラーメン) …… 徒歩2分 / 約110m
- ② 鮎 りんだ (寿司) …… 徒歩4分 / 約270m
- ③ やきにく屋はやし Produce焼肉ジャンボ (焼肉) …… 徒歩4分 / 約320m



株式会社京橋アートレジデンス 御中

賃料ご提案書

CASAPIAZZA目黒

株式会社前田
管理受託事業部
川合 和文

〒150-0043

東京都渋谷区道玄坂2-19-6スクエア渋谷2階

TEL:03-3770-6564

FAX:03-3770-7071



m's COMMUNICATION
エムズ・コミュニケーション

承認	検印	作成者
前田	川合	川合

物件概要

作成日: 2026年6月27日

I. 建築概要

物件名称	CASAPIAZZA 目黒
住居表示	東京都目黒区下目黒3丁目2-6
交通	JR山手線・東急目黒線・東京メトロ南北線「目黒」駅 徒歩10分
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上4階建
賃貸可能面積	444.30 m ² (134.40坪)
建築時期	2026年10月 (築年数 新築)
総戸数	11 戸 (1LDK: 2LDK:)
駐車場	- 台
バイク置場	- 台
駐輪場	1 台 (101号室専用)

II. 設備概要 ※設備概要については、詳細未確認です。

本体設備	<input type="checkbox"/> カラーモニター付オートロック	<input type="checkbox"/> エレベーター	<input type="checkbox"/> ダイアル式メールボックス
	<input type="checkbox"/> 宅配ボックス	<input type="checkbox"/> 防犯カメラ	<input type="checkbox"/> BS/CS110° 対応
	<input type="checkbox"/> インターネット (Wi-Fi無料)	<input type="checkbox"/> 駐車場 (101号室専用)	<input type="checkbox"/> 敷地内ゴミ置き場
	<input type="checkbox"/> シューズボックス	<input type="checkbox"/> 3 ロコンロキッチン	<input type="checkbox"/> バストイレ別 (ウォッシュレット)
各戸設備	<input type="checkbox"/> 浴室換気乾燥機	<input type="checkbox"/> 室内洗濯機置場	<input type="checkbox"/> フローリング
	<input type="checkbox"/> エアコン (各居室に1台ずつ)	- トランクルーム	<input type="checkbox"/> クローゼット

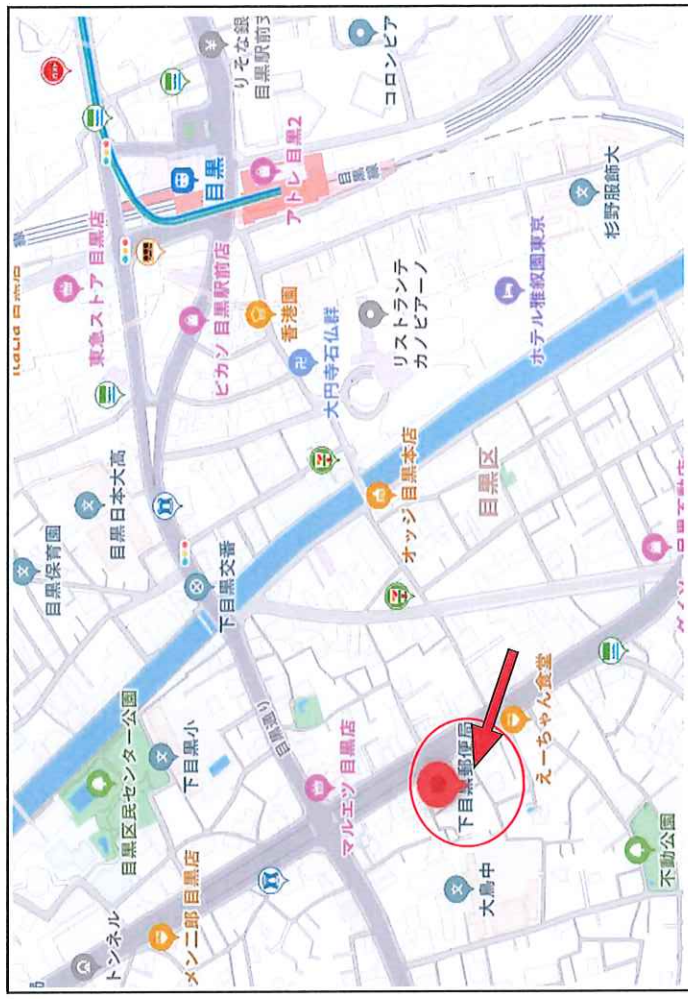
III. 受託希望条件

受託希望条件	<p>※借上げ時、募集条件(敷金・礼金・賃料等)は弊社にて決定させていただきます。</p> <p>※入居審査基準については原則、借主は賃貸保証会社への加入(賃貸保証会社の承諾がある者)を条件とし且つ、弊社入居審査基準にてお取扱いさせていただきます。</p> <p>※受託条件は集金代行・借り上げ毎に異なります。</p> <p>別紙【管理システム御提案】をご参照下さい。</p> <p>※ペット飼育可とさせていただきます(中型犬2匹まで)</p> <p>※高齢者入居に関しては、警備会社提供の「見守りサービス」等の加入を条件に対応します。</p>
その他	<p>※査定の有効期限は3ヶ月となります。</p> <p>※設定賃料はご依頼時期や環境の変化等により変更する場合がございます。</p> <p>※耐震構造上の問題が発覚した際、賃貸管理業務を一切お受けする事はできません。</p>

IV. 建物管理

別途、オーナー様でご負担となります。

V. 所在地図



VI. 管理形態・契約条件別 収入一覧

管理形態		賃料(月額、年額)	
募集予定賃料 (弊社査定賃料)	月額	2,882,000円	
	年額	34,584,000円	
集金代行(5%) (滞納保証付)	月額	2,723,490円	
	年額	32,681,880円	
借り上げ(93%) (サブリース)	月額	2,680,260円	
	年額	32,163,120円	

●上記一覧は次ページのご提案(管理システムのご提案、賃料表)と連動しております。

《賃貸募集内容》

①入居者募集	②入居者選定	③賃貸借契約	④入居手続き
<ul style="list-style-type: none"> インターネットによる募集 当社ホームページへの物件掲載 WEB営業部によるWEB募集 現地募集看板設置による募集 情報ネットワーク、業者間流通機構をフル活用した強力な募集活動展開 	<ul style="list-style-type: none"> 厳密な身元調査 信用調査機構による、勤務先調査 連帯保証人への確認 各種証明書書の確認 伝言郵便機、家庭構成等 	<ul style="list-style-type: none"> 契約書及び必要事項の作成確認 身分証明書又は住民票の提出 本人写真提出 契約締結並びに契約金の收受 領収証の発行等 	<ul style="list-style-type: none"> 入居時注意事項の説明 機器、設備の取扱説明 鍵の引渡し及び管理 ゴミ出しの場所、日時の指定

《賃貸管理内容》

⑤入居者管理	⑥契約更新	⑦退室手続き
<ul style="list-style-type: none"> 家賃の回収及び督促 クレーム処理、アドバイス 入居者間の苦情処理、解決 近隣からの苦情処理、指導、管理 契約不履行者への退去催告、点検・修理等手配等 室内設備の故障、点検・修理等手配等 	<ul style="list-style-type: none"> 契約更新 新賃料の交渉、更新通知の発送 契約の締結 本人身上の再確認 保証人身上の再確認 	<ul style="list-style-type: none"> 退室立会いによる室内点検 リフォームの査定 室内のリフォームの手配・施工 鍵の回収 公共料金の精算・敷金精算業務

★借上げ時の免責期間及び家賃保証率は、立地条件や賃料その他の条件によって異なる場合がございます。

★消費税は別途請求させていただきます。

★搬込手数料オーナー様のご負担となります。

★募集時業務委託料には、仲介業者様へお支払するAD及びび広告宣伝費(募集図面の作成・配布、内覧会の開催、モデルルーム設置)が含まれております。

※1 当初4年間経過後は、2年毎に賃料見直し機会がございます。尚、**見直し幅は上下3%以内**となります。

⇒ サプリースの家賃保証率を**90%**にする事で、入居者入れ替え時の原状回復費用の**オーナー様負担を0**とする事が可能です。(設備は除く。)

◎ 弊社は更新時に入居者様に安心して長くお住まい頂けますようエアコン、お風呂、トイレ、キッチン等水廻り清掃を弊社負担で行わせて頂いております。**(入居者様の更新率が向上するとともに、オーナー様の資産も定期的にメンテナンスされます。)**

商品名 (管理システム)	集金代行(滞納保証付)	借り上げ(サブリース)
取引形態 (賃貸募集時)	貸主代理	貸主
契約期間	3年(自動更新)	20年(当初4年間賃料見直しなし) ※1
定率管理料及び家賃保証率	募集予定(成約)賃料の 5% ※定率管理料に別途消費税が掛かります	募集予定賃料の 9% (定額借上)
滞納時の家賃保証	あり	あり
空室時の家賃保証	なし	あり
敷金	弊社預かり	弊社預かり
礼金(保証金)	オーナー様取得	弊社取得
更新料	更新料取得額の50%	弊社取得
免責期間 (引受時、空室住戸について) 入居者退去時免責期間 (再免責期間)	-	あり(賃料表に詳細記載)
家賃集金業務	弊社にて実施	弊社にて実施
家賃送金日	当月分を当月10日	当月分を当月10日
入居審査	弊社にて実施 (弊社審査基準となります)	弊社にて実施 (弊社審査基準となります)
公共料金保証(専有部)	あり	あり
入居者指導	あり	あり
入居者苦情対応	あり(24時間受付)	あり(24時間受付)
滞納家賃督促	あり	あり
退室時立会い	弊社にて実施	弊社にて実施
契約不履行者への退去催告	あり	あり
入居者入れ替え時の 原状回復費用の オーナー様負担分 ※設備は除く	国土交通省のガイドラインに則り オーナー様のご負担がございます	国土交通省のガイドラインに則り オーナー様のご負担がございます または弊社規定の定額制での ご負担となります
修繕手配	あり	あり
募集時業務委託料	礼金(保証金)取得額及び 別途業務委託料あり (賃料表に詳細記載)	なし
収支明細書送付	毎月WEB上でご確認いただけます	毎月WEB上でご確認いただけます

作成日: 2026年6月27日

※サブリース時、募集予定賃料を下回る金額で募集させて頂く場合がございますが、お支払いするサブリース賃料に変更はございません。(サブリース賃料は定額支払です。)

※敷金0ヶ月・礼金0ヶ月・AD2ヶ月募集を想定

4 F	403 40.30㎡	2LDK 12.19坪	402 40.90㎡	2LDK 12.37坪	401 40.10㎡	2LDK 12.13坪
	263,000円 21,574円/坪		257,000円 20,772円/坪		261,000円 21,516円/坪	
3 F	303 40.30㎡	2LDK 12.19坪	302 40.90㎡	2LDK 12.37坪	301 40.10㎡	2LDK 12.13坪
	260,000円 21,328円/坪		254,000円 20,530円/坪		258,000円 21,269円/坪	
2 F	203 40.30㎡	2LDK 12.19坪	202 40.90㎡	2LDK 12.37坪	201 40.10㎡	2LDK 12.13坪
	258,000円 21,164円/坪		252,000円 20,368円/坪		256,000円 21,104円/坪	
1 F	102 40.30㎡	2LDK 12.19坪	101号室専用駐車場		101 40.10㎡	1LDK 12.13坪
	255,000円 20,917円/坪				308,000円 25,391円/坪	
※101号室賃料は専用駐車場(ガレージ)込の賃料です。						
南西 南東						
査定戸数	査定総面積		総坪数	坪単価	月額賃料	年間賃料
11戸	444.30㎡		134.40坪	21,443円/坪	2,882,000円	34,584,000円

契約条件
集金代行(滞納保証付)時

- 初回募集時の募集時業務委託料:賃料の3ヶ月分(仲介業者様への支払ADを含みます)
- 2巡目以降募集時の募集時業務委託料:賃料の1~2ヶ月分(仲介業者様への支払ADを含みます)

※敷金0ヶ月・礼金0ヶ月・AD2ヶ月募集を想定

4 F	403 40.30㎡	2LDK 12.19坪	402 40.90㎡	2LDK 12.37坪	401 40.10㎡	2LDK 12.13坪
	248,535円 20,387円/坪		242,865円 19,630円/坪		246,645円 20,333円/坪	
3 F	303 40.30㎡	2LDK 12.19坪	302 40.90㎡	2LDK 12.37坪	301 40.10㎡	2LDK 12.13坪
	245,700円 20,155円/坪		240,030円 19,401円/坪		243,810円 20,099円/坪	
2 F	203 40.30㎡	2LDK 12.19坪	202 40.90㎡	2LDK 12.37坪	201 40.10㎡	2LDK 12.13坪
	243,810円 20,000円/坪		238,140円 19,248円/坪		241,920円 19,944円/坪	
1 F	102 40.30㎡	2LDK 12.19坪	101号室専用駐車場		101 40.10㎡	1LDK 12.13坪
	240,975円 19,767円/坪				291,060円 23,995円/坪	
南西						
※101号室賃料は専用駐車場(ガレージ)込の賃料です。						
南東						
査定戸数	査定総面積	総坪数	坪単価	月額賃料	年間賃料	
11戸	444.30㎡	134.40坪	20,264円/坪	2,723,490円	32,681,880円	

作成日:2026年6月27日

※サブリース時、募集予定賃料を下回る金額で募集させて頂く場合がございますが、お支払いするサブリース賃料に変更はございません。(サブリース賃料は定額支払です。)

契約条件 借り上げ(サブリース)時	●初回免責期間:入居可能日から 3ヶ月間 ●再免責期間:入居者解約日から 1ヶ月間
----------------------	---

階	戸数	専有面積	2LDK	2LDK	2LDK	2LDK	2LDK	2LDK	年間賃料
4 F	40.30㎡		12.19坪	402	40.90㎡	2LDK	12.37坪	401	2LDK 12.13坪
				244,590円	239,010円	242,730円	20,010円/坪		
3 F	40.30㎡		12.19坪	302	40.90㎡	2LDK	12.37坪	301	2LDK 12.13坪
				241,800円	236,220円	239,940円	19,780円/坪		
2 F	40.30㎡		12.19坪	202	40.90㎡	2LDK	12.37坪	201	2LDK 12.13坪
				239,940円	234,360円	238,080円	19,627円/坪		
1 F	40.30㎡		12.19坪	102	40.10㎡	1LDK	12.13坪	101	1LDK 12.13坪
				237,150円	286,440円	23,614円/坪			
※101号室賃料は専用駐車場(ガレージ)込の賃料です。									
南西									
南東									

査定戸数	査定総面積	総坪数	坪単価	月額賃料	年間賃料
11戸	444.30㎡	134.40坪	19,942円/坪	2,680,260円	32,163,120円

