当社先元付　　物件説明書　　物件番号:186

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：メタセコイヤキューブ					
所在地	住居表示	東京都品川区小山4-1-10				
	地番	東京都品川区小山4-78-14				
交通	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩3分 / 東急目黒線 西小山駅 徒歩7分					
地積	51.23 ㎡ (15.49 坪) 公簿					
価格	2億3700万円 （税込）					
地目	宅地	用途地域	商業地域			
容積率	500%		建蔽率	80%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	防火地域		高度指定			
日影規制			都市計画	無・有（　　）		
その他	新たな防火制度の対象区域					
道路	東南側約6.4m（公道）					
道路負担						
現況	賃貸中	築年	平成04年 2月築	検済	無	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階 地下1階				
	延床面積	193.33 ㎡ (58.48 坪)				
引渡し	相談		施工会社			

備考　年額収入13,280,400円 月額収入1,106,700円 表面 利回り 5.60% 満室想定

・総戸数：6戸　※現在満室稼働中
店舗×5戸、1R×1戸
※1階は定期借家契約となっており、3階転貸業者より35万円/月（税込）で
申込み有
■武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン、武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針
対象エリア
■本物件は商業地域、「防火地域内の耐火建築物の為、建蔽率の制限は適用されません

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。

メタセコイアキューブ　地図

【広域地図】



【拡大地図】



メタセコイアキューブ　収支一覧表

【レントロール】

2026/9/24

番号	号室	間取り	面積		現況	賃料		共益費・管理費		合計	賃料坪単価	敷金	契約期間			保証会社 連帯保証人	備考
			(㎡)	(坪)			消費税		消費税								
1	B1F	店舗	35.47㎡	10.73坪	賃貸中	¥130,000	¥13,000			**¥143,000**	¥13,328	¥520,000	2025/4/8	～	2030/3/31	○	自動更新
2	1F	店舗	35.47㎡	10.73坪	賃貸中	¥196,364	¥19,636	¥29,455	¥2,945	**¥248,400**	¥23,151	¥1,000,000	2024/4/1	～	2028/1/10		定期借家契約
3	2F	店舗	35.47㎡	10.73坪	賃貸中	¥130,000	¥13,000	¥13,000	¥1,300	**¥157,300**	¥14,660	¥561,600	2023/9/1	～	2028/8/31	○	自動更新
4	3F	店舗	35.47㎡	10.73坪	賃貸中	¥254,546	¥25,454			**¥280,000**	¥26,096	¥1,018,184	2025/3/1	～	2027/2/28	○	転貸
5	4F	店舗	35.47㎡	10.73坪	賃貸中	¥200,000	¥20,000			**¥220,000**	¥20,504	¥220,000	2024/5/5	～	2026/5/4	○	
6	5F	1R	16.76㎡	5.07坪	賃貸中	¥55,000		¥3,000		**¥58,000**	¥11,440	¥55,000	2024/12/12	～	2026/12/11	○	自動更新
合計		-	194.11㎡	58.72坪	-	**¥965,910**	**¥91,090**	**¥45,455**	**¥4,245**	¥1,106,700	-	**¥3,374,784**					

【年間支出一覧】 ※支出額は概算額となりますので変動いたします。

番号	種類	月額	年額
1	PM費（税抜満室想定賃料の3%＋税）	¥36,259	¥435,107
2	固定資産税・都市計画税（土地）	¥23,283	¥279,400
3	固定資産税・都市計画税（建物）	¥12,692	¥152,300
4	日常清掃費（税込）	¥11,770	¥141,240
5	定期清掃(税込)	¥2,200	¥26,400
6	消防点検※機器・総合（税込）	¥8,066	¥96,792
7	建物管理業務（税込）	¥15,000	¥180,000
合計			¥1,311,239

【年間収支】

		現況	満室想定
年収	(Gross)	¥13,280,400	¥13,280,400
利回り	(Gross)	5.11%	5.11%
年収	(NOI)	¥11,969,161	¥11,969,161
利回り	(NOI)	4.60%	4.60%

【備考】

・1階は定期借家契約となっており、3階転貸業者より月額賃料35万円（税込）での申し込みが入っております。

メタセコイアキューブ　写真

外観写真





共有部写真















