

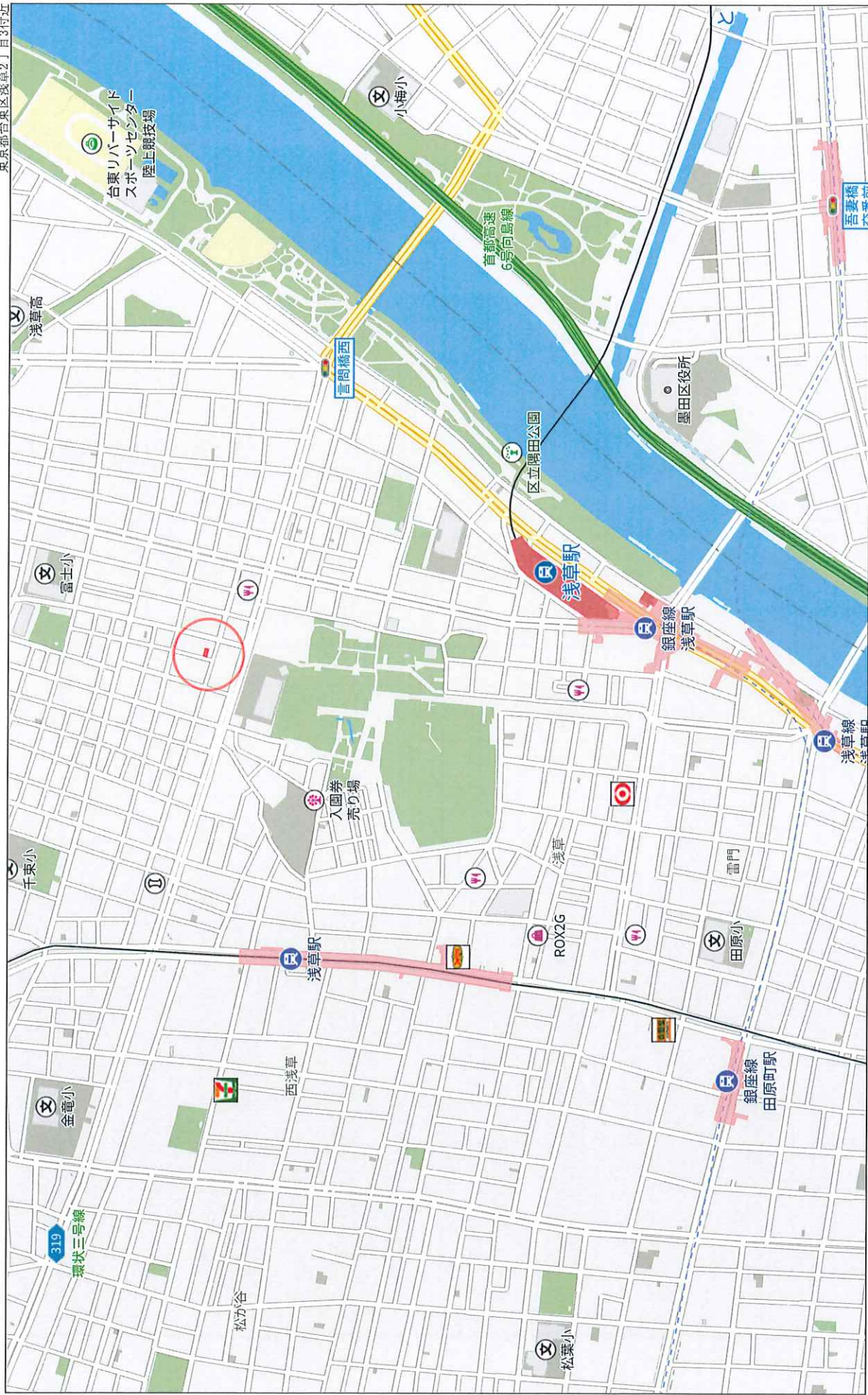
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）物件名：JLBグランエクリュ浅草				
所在地	住居表示	東京都台東区浅草3-24-3			
	地番	東京都台東区浅草3-18-5			
交通	東京メトロ銀座線・都営浅草線・東武スカイツリーライン 浅草駅 徒歩9分 / つくばエクスプレス 浅草駅 徒歩7分				
地積	67.07 m ² (20.28 坪) 公簿				
価格	2億7800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	無	
日影規制	無		都市計画	無・有（ ）	
その他	斜線制限				
道路	西側約6m（公道）接道約6.08m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和05年 10月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 5階			
	延床面積	164.67 m ² (49.81 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入13,210,500円 月額収入1,100,875円 表面利回り 4.75% 満室想定

- 管理条件付
- 司法書士壳主指定
- 確定測量実施済

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。



280m



JLBグランエクリュ浅草 35,800^(税込) 1F^(税込) ホテル、マンションと開発が進む奥浅草エリアでの「希少な築浅商業ビル」 3.69%

総戸数5戸(店舗×5戸)

フロア	契約者	状況	種別	契約面積 ㎡	坪	坪単価	月額賃料	共益費	合計額	満室想定 合計額	敷金	契約期間	契約期間
1階	個人	○	店舗	25.82	7.81	29,698	231,957	0	231,957	231,957	1,391,742	2023.11.20~2033.11.19	定期建物賃貸借契約
2階	個人	○	店舗	29.29	8.86	25,299	224,158	0	224,158	224,158	1,344,948	2023.11.01~2028.10.31	定期建物賃貸借契約
3階		×	店舗	29.29	8.86	24,257	0	0	0	214,920			
4階		×	店舗	29.29	8.86	24,257	0	0	0	214,920			
5階		×	店舗	29.29	8.86	24,257	0	0	0	214,920			
TOTAL				142.98	43.25	31,942	456,115	0	456,115	1,100,875	2,736,690		

現況 月額賃料 456,115円×12 = 年収 5,473,380円

満室想定 月額賃料 1,100,875円×12 = 年収 13,210,500円

1 賃貸事業収入

現状初月 456,115円
満室時月 1,100,875円
満室時年間 13,210,500円

2 支出合計

現状初月 157,919円
満室時月 172,596円
満室時年間 2,071,158円

1 - 2 純収入

現状初月 298,196円 (経費率34.62%)
満室時月 928,279円 (経費率15.67%)
満室時年間 11,139,343円 (経費率15.67%)

支出表(単位:円/月)

支出科目	種別	現状初月	月次予定 満室時月	満室時年間	備考
水道光熱費	電気料	6,600	0	0	1年相違額÷12か月
	水道料	3,000	3,000	36,000	1年相違額÷12か月
テナント管理 業務費	PM報酬(家賃委託料)	15,052	36,329	435,947	家賃家賃×3%(別途消費税)
	PM報酬(更新手数料)	0	0	0	更新時 新賃料の50%(別途消費税)
	PM報酬(契約手数料)	0	0	0	契約時 賃料の50%(税込)
建物管理 業務費	消防設備点検費用	9,900	9,900	118,800	消防設備点検(年2回)
	エレベーター保守点検費用	18,150	18,150	217,800	エレベーター保守点検(POC・年4回)
	増圧ポンプ点検費用	1,925	1,925	23,100	1年相違額÷12か月(年1回)
	電気工作物点検費用(キュービクル)	28,050	28,050	336,600	保安管理業務
公租公課	固定税	55,621	55,621	667,451	年額税額÷12か月(R6年度実績)
その他 賃貸事業費用	消保料	5,597	5,597	67,160	1年相違額÷12か月
	清掃費(日常・定期)	14,025	14,025	168,300	日常清掃月1回(定期清掃年別別途費用)
TOTAL		157,919	172,596	2,071,158	

