

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JLBグランエクリュ世田谷				
所在地	住居表示	東京都世田谷区世田谷2-8-16			
	地番	東京都世田谷区世田谷2-802-16			
交通	東急世田谷線 上町駅 徒歩3分				
地積	304.49 m ² (92.1 坪) 公簿				
価格	4億4800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
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	19m 第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	斜線制限有り				
道路	東側約6m（公道）接道約13.7m / 南側約4m（私道）接道約21.8m				
道路負担					
現況	賃貸中		築年	昭和61年 3月築	検済 無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	585.97 m ² (177.25 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入19,380,000円 月額収入1,615,000円 表面 利回り 4.32% 満室想定

総戸数：12戸

R6年度固定資産評価額：土地13,306,130円 建物27,223,200円

R6年度路線価：550,000円/m²×304.49m² 167,469,500円

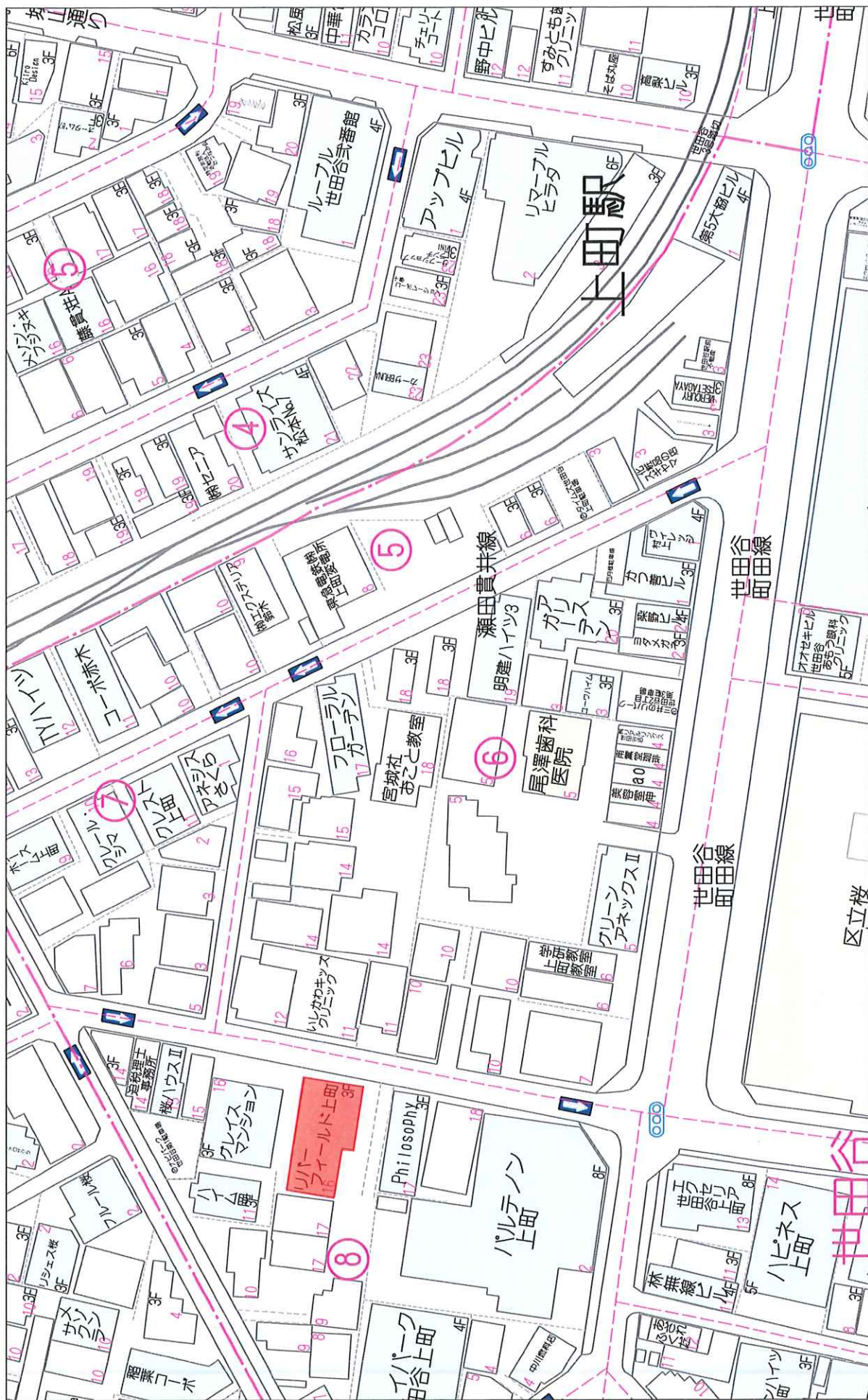
- ・管理条件付き
- ・司法書士売主指定

※レントアップに見込みの有る物件

※買換特例利用可

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。



無断複製を禁ず

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20250304121256

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

世田谷区, 東京都

Google ストリートビュー

2022年10月 他の日付を見る



撮影日: 2022年10月 © 2025 Google



契約面積				現況賃料(税込)			満室想定	契約期間	敷金等	備考
フロア	契約者名	状況	種別	m2	坪	坪単価				
							月額賃料(円)	共益費(円)	合計額(円)	
101		×	住居	125.96	38.10	10,498	0	0	0	
102		×	住居	74.11	22.42	11,152	0	0	0	
201	個人	○	住居	46.46	14.05	7,258	97,000	5,000	102,000	2024.10.21～2026.10.20
202	個人	○	住居	37.37	11.30	8,404	95,000	0	95,000	2024.7.1～2026.6.30
203		×	住居	35.57	10.76	10,037	0	0	0	
204	個人	○	住居	31.54	9.54	10,481	95,000	5,000	100,000	2023.12.27～2025.12.26
205		×	住居	31.54	9.54	10,376	0	0	0	
301	個人	○	住居	46.46	14.05	6,688	89,000	5,000	94,000	2024.5.1～2025.4.30
302	個人	○	住居	37.37	11.30	8,669	93,000	5,000	98,000	2024.3.17～2026.3.16
303	個人	○	住居	35.57	10.76	9,294	95,000	5,000	100,000	2024.1.15～2026.1.14
304	個人	○	住居	31.54	9.54	7,337	70,000	0	70,000	2023.6.16～2025.6.15
305		×	住居	31.54	9.54	10,376	0	0	0	
TOTAL				565.03	170.92	9,214	634,000	25,000	659,000	1,615,000

現況
月額賃料
659,000 ×12
現況年収
7,908,008

満室想定
月額賃料
1,615,000 ×12
想定年収
19,380,000

予算表<CF>
2025年度2月 予算・実績管理 単位:円

勘定科目	補助科目	月次予算			備考
		現状初月	満室時月	満室時年間	
収入	賃貸事業収入	659,000	1,615,000	19,380,000	現在12戸中7戸入居 賃貸借契約日により異なる
支出	収入 計 (A)	659,000	1,615,000	19,380,000	
	水道光熱費	10,000	10,000	120,000	1年相当額 ÷ 12か月
	テナント管理業務費	19,770	49,450	581,400	集金家賃×3% (別途消費税)
		0	0	0	更新時 (新賃料の50%) (別途消費税)
		0	0	0	契約時 (賃料の50%)
	建物管理業務費				消防設備点検 (年2回)
	公租公課	69,894	69,894	838,723	年額 ÷ 12か月
	その他賃貸事業費用	16,638	16,638	199,656	年額税額 ÷ 12か月 (R6年度実績)
				0	1年相当額 ÷ 12か月
	清掃費 (日常・定期)				日常清掃月2回 (定期清掃年別途費用)
支出 計 (B)		116,302	144,982	1,739,779	
純収入NOI(C)=(A)-(B)		542,698	1,470,018	17,640,221	
		経費率17.6%	経費率8.9%	経費率8.9%	