

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	3億5800万円（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18,750,000円 月額収入1,562,500円 表面 利回り 5.23% 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/㎡×304.49㎡ 167,469,500円

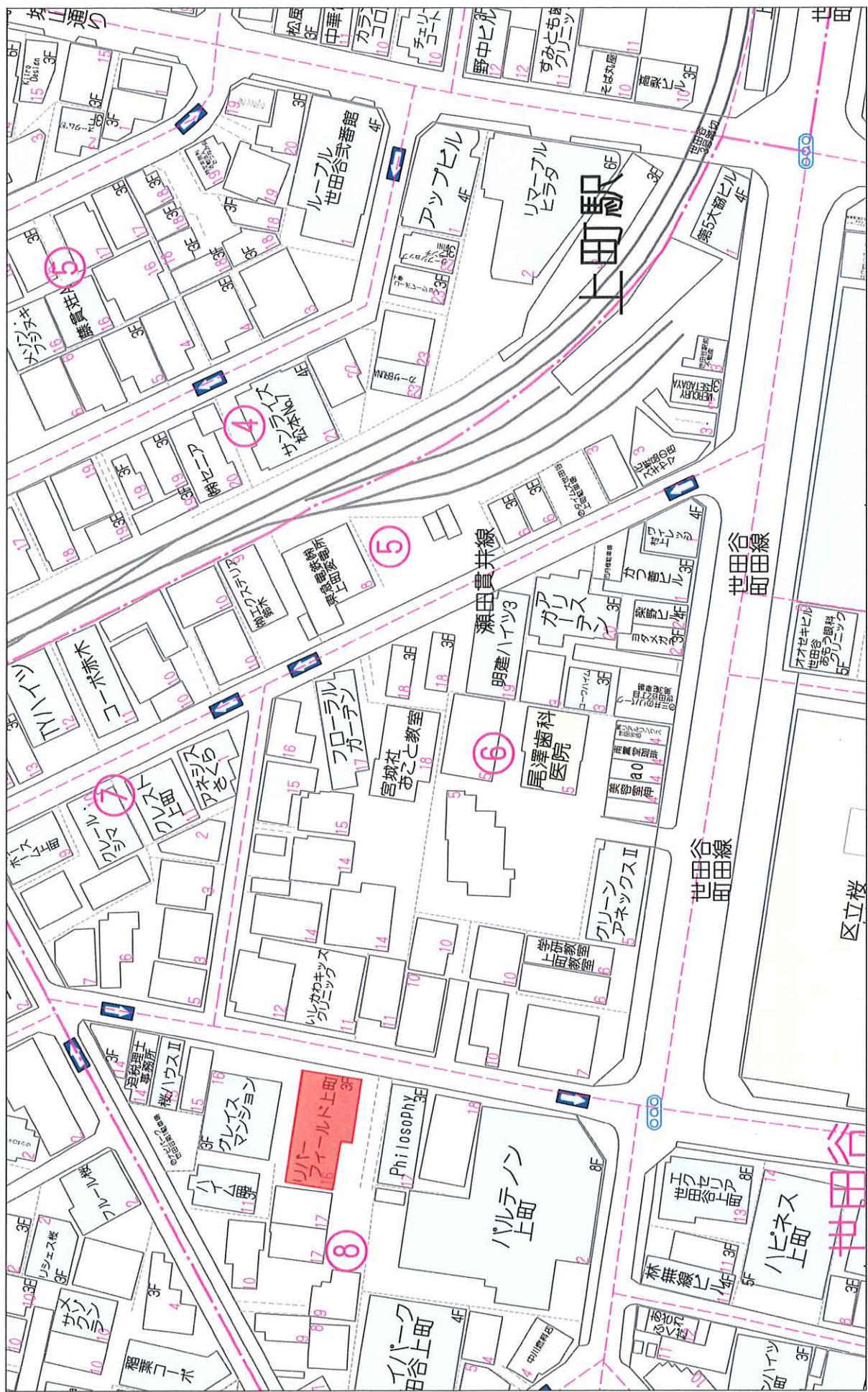
- ・管理条件付き
- ・司法書士売主指定

※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。



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



Google

撮影日: 2022年10月 © 2025 Google



フロア				契約面積		現況賃料(税込)			満室想定	契約期間	敷金等	備考
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	7,873	0	0	0	300,000			
102	×	住居	74.11	22.42	10,259	0	0	0	230,000			
201	○	住居	46.46	14.05	7,258	97,000	5,000	102,000	102,000	2024.10.21～2026.10.20	97,000	
202	○	住居	37.37	11.30	8,404	95,000	0	95,000	95,000	2024.7.1～2026.6.30	0	
203	○	住居	35.57	10.76	10,037	98,000	10,000	108,000	108,000	2025.3.24～2027.3.23	98,000	
204	○	住居	31.54	9.54	10,481	95,000	5,000	100,000	100,000	2023.12.27～2025.12.26	95,000	
205	○	住居	31.54	9.54	10,376	89,000	10,000	99,000	99,000	2025.9.30～2027.9.29	89,000	
301	○	住居	46.46	14.05	6,688	89,000	5,000	94,000	94,000	2024.5.1～2025.4.30	89,000	
302	○	住居	37.37	11.30	8,669	93,000	5,000	98,000	98,000	2024.3/17～2026.3.16	93,000	
303	○	住居	35.57	10.76	9,294	95,000	5,000	100,000	100,000	2024.1.15～2026.1.14	95,000	
304	○	住居	31.54	9.54	10,376	70,000	29,000	99,000	99,000	2025.6.16～2027.6.15	70,000	
305	○	住居	31.54	9.54	10,376	89,000	10,000	99,000	99,000	2025.4.21～2027.4.20	89,000	
P1	×	駐車場				0	0	0	38,500			
TOTAL			565.03	170.92	9,174	910,000	84,000	994,000	1,562,500		815,000	

現況
月額賃料
994,000
×12
現況年収
11,928,000

満室想定
月額賃料
1,562,500
×12
想定年収
18,750,000

予算表<CF>
2025年度10月 予算・実績管理 単位:円

勘定科目	補助科目	月次予算			備考
		現況初月	満室時月	満室時年間	
収入	賃貸事業収入	賃料(共益費込)(税込)	994,000	1,562,500	現在12戸中10戸入居
		更新料収入(税込)	—	—	賃貸借契約日により異なる
支出	収入 計 (A)	994,000	1,562,500	18,750,000	
	水道光熱費				1年相当額÷12か月
		電気料	10,000	120,000	
	テナント管理業務費	PM報酬(業務委託料)	29,820	46,875	集金家賃×3% (別途消費税)
		PM報酬(更新手数料)	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	契約時 (賃料の50%)
		消防設備点検費用	6,000	6,000	消防設備点検 年2回(別途消費税)
	建物管理業務費	貯水槽清掃	7,000	7,000	貯水槽清掃 年1回(別途消費税)
		給水ポンプ点検	2,000	2,000	給水ポンプ点検 年1回(別途消費税)
		排水ポンプ点検	2,000	2,000	排水ポンプ点検 年1回(別途消費税)
	公租公課	固都税	69,894	69,894	年額税額÷12か月 (R6年度実績)
その他の賃貸事業費用	損保料		16,638	199,656	1年相当額÷12か月
		清掃費(日常・定期)	12,000	12,000	日常清掃月2回(別途消費税)(定期清掃年別途費用)
	支出 計 (B)		155,352	172,407	
		純収入NOI(C)=(A)-(B)	838,648	1,390,093	16,681,121