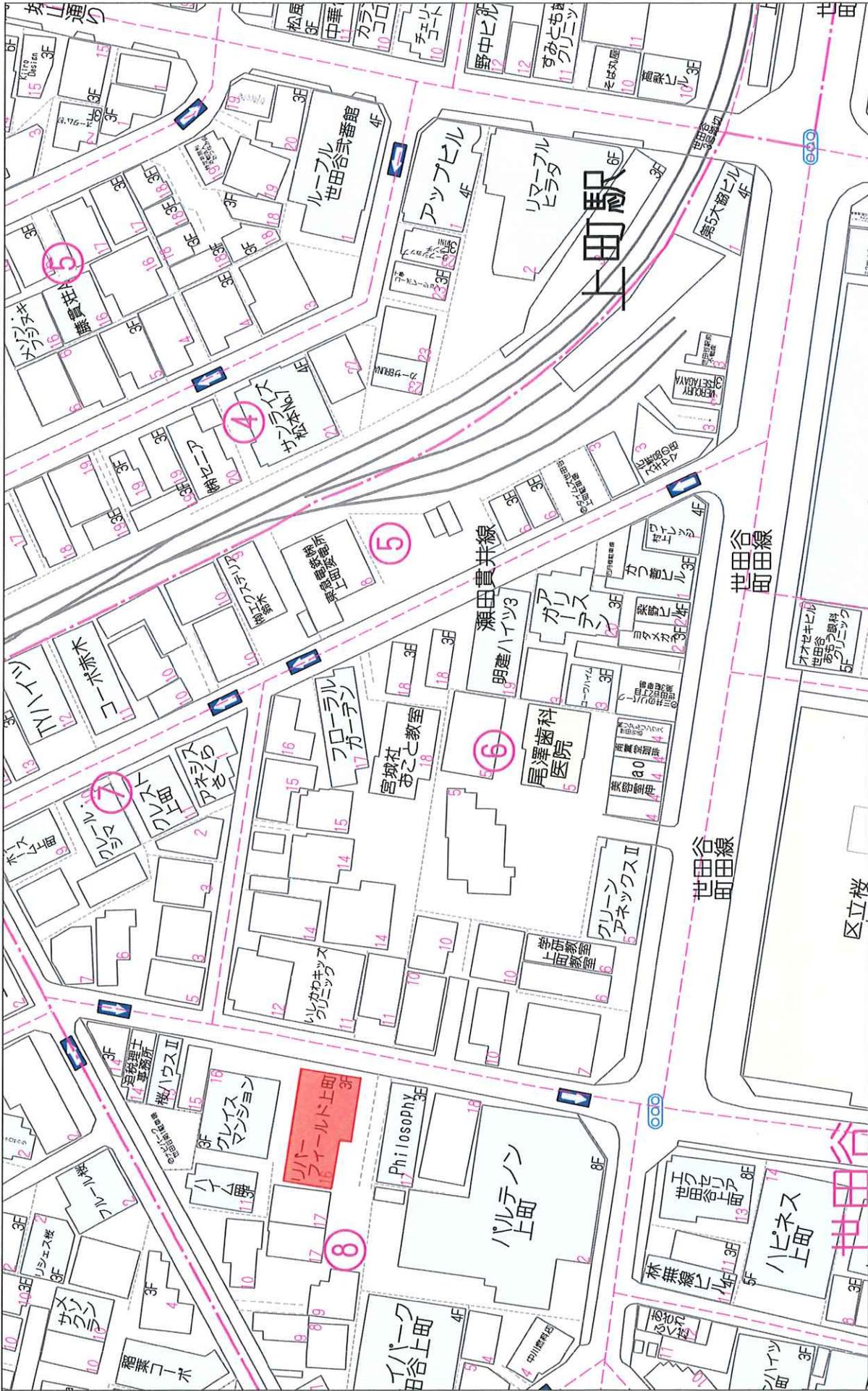


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JLBグランエクリュ世田谷				
所在地	住居表示	東京都世田谷区世田谷2-8-16			
	地番	東京都世田谷区世田谷2-802-16			
交通	東急世田谷線 上町駅 徒歩3分				
地積	304.49 m ² (92.1 坪) 公簿				
価格	3億2800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	19m 第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	斜線制限有り				
道路	東側約6m（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		
<p>備考 年額収入18,810,000円 月額収入1,567,500円 表面利回り 5.73% 満室想定</p> <p>総戸数：12戸</p> <p>R6年度固定資産評価額：土地13,306,130円 建物27,223,200円</p> <p>R6年度路線価：550,000円/m² × 304.49m² 167,469,500円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理条件付き ・司法書士売主指定 <p>※レントアップに見込みの有る物件</p> <p>※買換特例利用可</p> <p>物件ルート：売主⇒当社</p>					

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



撮影日: 2022年10月 © 2025 Google



ILBグランエリュセ田谷
総戸数12戸 (3LDK×1戸、2DK×3戸、2K×8戸、駐車場1区画)

現況	月額賃料	現況年収
	1,124,000	13,488,000
	×12	

満室想定	月額賃料	想定年収
	1,567,500	18,810,000
	×12	

フロア	契約者名	状況	種別	契約面積 m2	坪単価	現況賃料(税込)		満室想定	契約期間	敷金等	備考
						月額賃料(円)	共益費(円)				
101		×	住居	38.10	7,873	0	0	300,000			
102	個人	○	住居	74.11	10,259	10,000	230,000	230,000	2025.11.29~2027.11.28	220,000	
201	個人	○	住居	46.46	7,258	97,000	102,000	102,000	2024.10.21~2026.10.20	97,000	
202	個人	○	住居	37.37	8,404	95,000	95,000	95,000	2024.7.1~2026.6.30	0	
203	個人	○	住居	35.57	10,037	98,000	108,000	108,000	2025.3.24~2027.3.23	98,000	
204	個人	×	住居	31.54	9,554	0	0	105,000			
205	個人	○	住居	31.54	10,376	89,000	99,000	99,000	2025.9.30~2027.9.29	89,000	
301	個人	○	住居	46.46	6,688	89,000	94,000	94,000	2024.5.1~2025.4.30	89,000	
302	個人	○	住居	37.37	11,300	93,000	98,000	98,000	2024.3/17~2026.3.16	93,000	
303	個人	○	住居	35.57	10,760	95,000	100,000	100,000	2024.1.15~2026.1.14	95,000	
304	個人	○	住居	31.54	10,376	70,000	99,000	99,000	2025.6.16~2027.6.15	70,000	
305	個人	○	住居	31.54	10,376	89,000	99,000	99,000	2025.4.21~2027.4.20	89,000	
P1		×	駐車場			0	0	38,500			
TOTAL				565.03	170.92	9,218	1,035,000	89,000	1,124,000	1,567,500	940,000

予算表<CF>
2025年度12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	1,124,000	1,567,500	18,810,000	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
収入計(A)		1,124,000	1,567,500	18,810,000	
	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	PM報酬(業務委託料)	33,720	47,025	564,300	集金家賃×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%)
建物管理業務費	消防設備点検費用	6,000	6,000	72,000	消防設備点検 年2回(別途消費税)
	貯水槽清掃	7,000	7,000	84,000	貯水槽清掃 年1回(別途消費税)
	給水ポンプ点検	2,000	2,000	24,000	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	24,000	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	838,723	年額税額÷12か月 (R6年度実績)
	損保料	16,638	16,638	199,656	1年相当額÷12か月
その他賃貸事業費用	清掃費(日常・定期)	12,000	12,000	144,000	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)	159,252	172,557	2,070,679	
純収入NOI(C)=(A)-(B)		964,748	1,394,943	16,739,321	

満室想定 CI : 5.73%