

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：LJBグランエクリュ浅草II				
所在地	住居表示	東京都台東区浅草1-29-3			
	地番	東京都台東区浅草1-17-2、13			
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3分 / 銀座線 田原町駅 徒歩8分				
地積	84.47 m ² (25.55 坪) 公簿				
価格	5億6800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		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			都市計画	無・有（ ）	
その他	駐車場整備地区、景観計画あり				
道路	南西側約5.5m（公道）接道約7.25m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和61年 7月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 6階			
	延床面積	338.07 m ² (102.26 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入28,290,240円 月額収入2,357,520円 表面 利回り 4.98% 満室想定

・総戸数：5戸

R7年度固定資産評価額：土地177,285,630円 建物12,501,700円

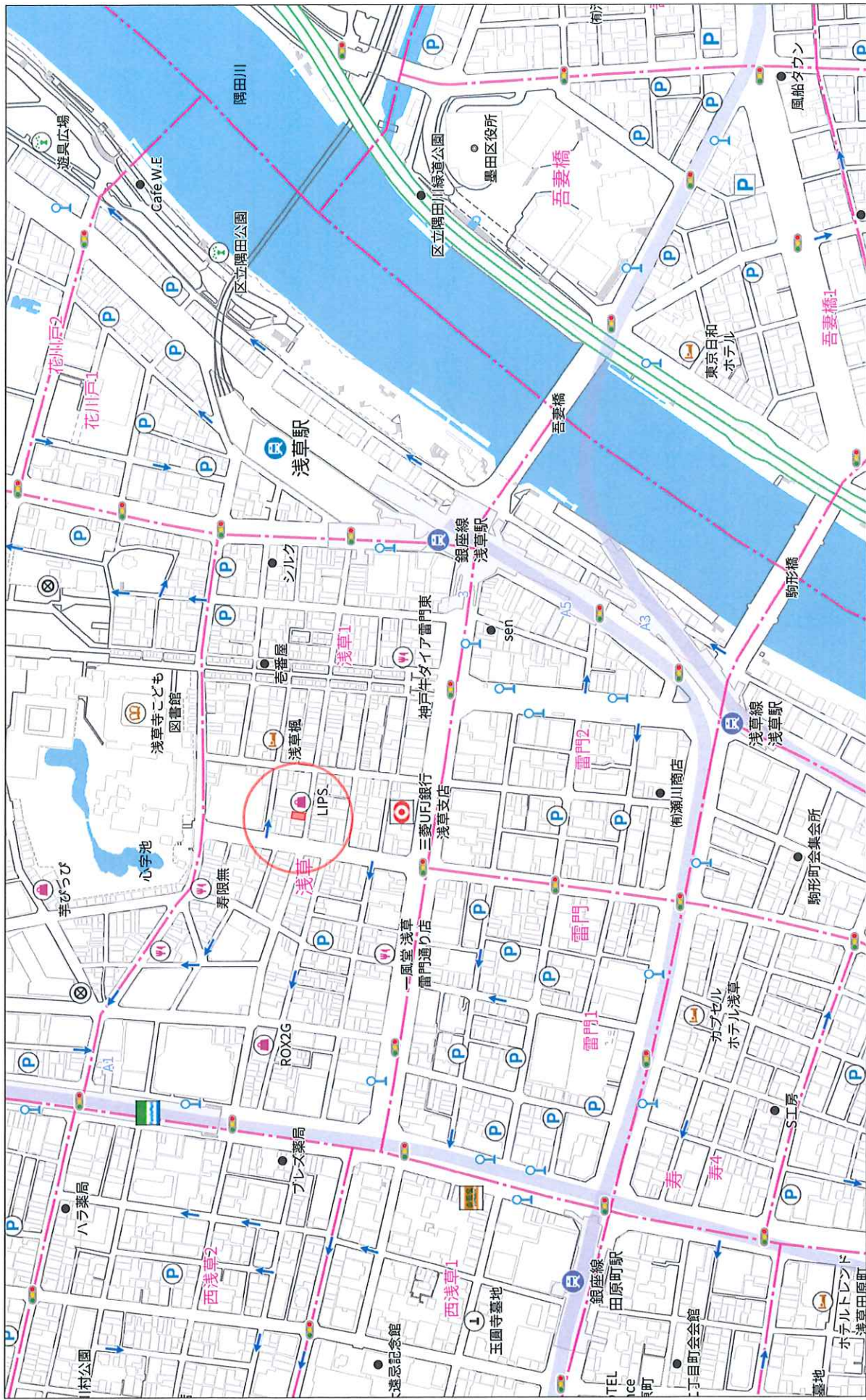
R6年度路線価：2,790,000円/m²×84.47m² 合計235,671,300円

- ・賃貸管理条件付
- ・司法書士売主指定

■レントアップの可能性有り

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。

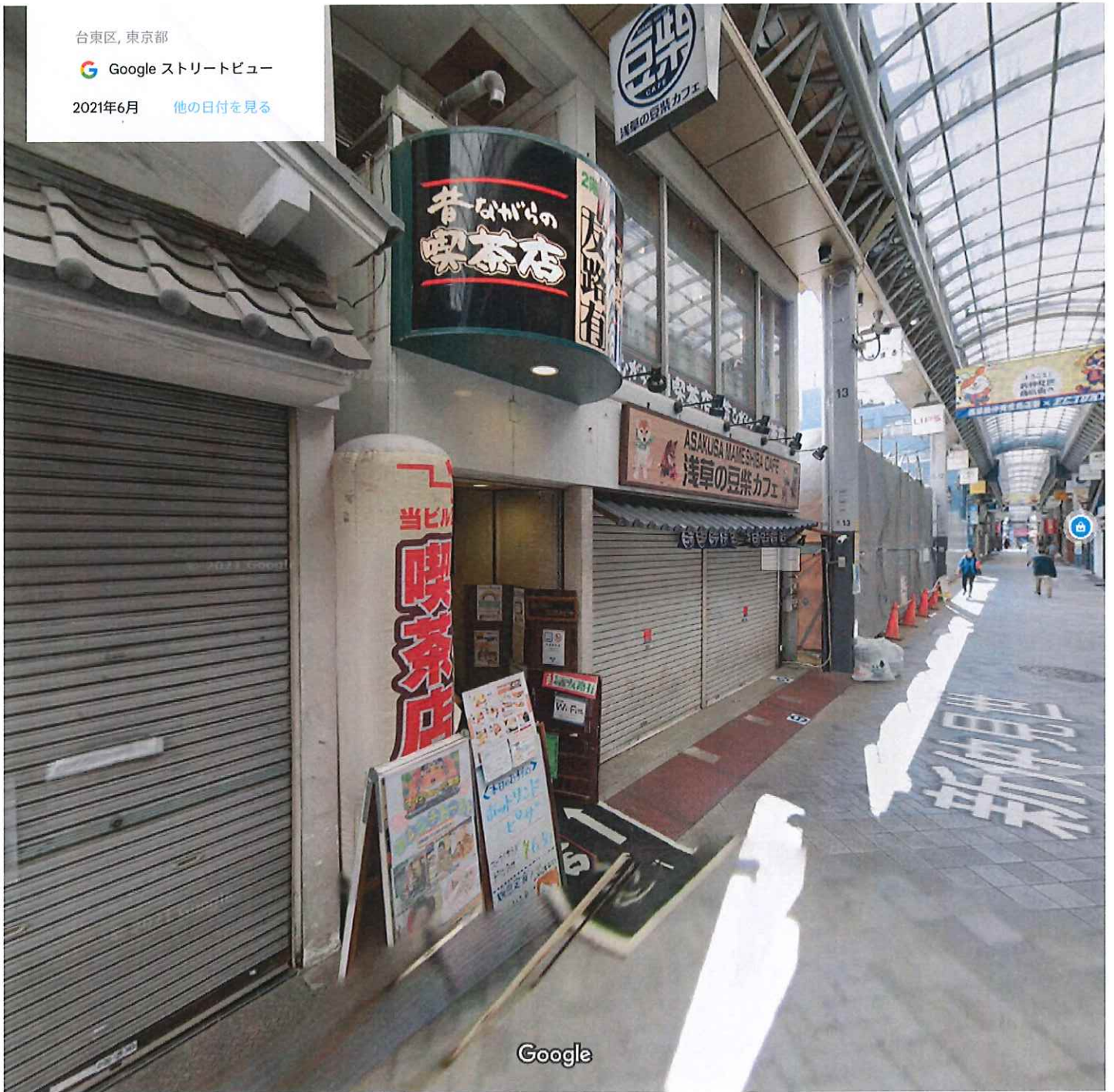


台東区, 東京都

Google ストリートビュー

2021年6月

[他の日付を見る](#)



撮影日: 2021年6月 © 2025 Google



JLBグランエクス浅草Ⅱ

総戸数 5戸

現況

フロア	契約者名		状況	種別	契約面積		現況賃料(税込)			満室想定	契約期間	敷金等(償却後)	備考	
	法人	個人			m2	坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)					合計額(円)
1F+3F	法人	○	店舗		126.11	38.15	36,044	1,375,000	0	1,375,000	1,375,000	2025.6.17~2028.6.16	9,800,000	
2F	法人	○	店舗		51.68	15.63	22,741	344,520	11,000	355,520	355,520	2023.2.8~2026.2.7	3,937,360	
4F		申込	店舗事務所		43.24	13.08	26,070	0	0	0	341,000		0	
5F			店舗事務所		36.55	11.06	25,867	0	0	0	286,000		0	
TOTAL					257.58	77.92	22,144	1,719,520	11,000	1,730,520	2,357,520		13,737,360	

月額賃料	1,730,520
	×12
現況年収	20,766,240

満室想定

月額賃料	2,357,520
	×12
想定年収	28,290,240

予算表<CF>
2026年度2月 予算・実績管理 単位:円(税込表示)

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	1,730,520	2,357,520	28,290,240	現在5戸中3戸入居 賃貸借契約日により異なる	
	収入計(A)	1,730,520	2,357,520	28,290,240	備考	
支出	水道光熱費	20,000	20,000	240,000	電気料 水道料	
	テナント管理業務費	51,916	70,726	848,707	集金家賃×3%(別途消費税) 更新時(新賃料の50%) 契約時(賃料の50%(税込))	
	建物管理業務費	9,900	9,900	118,800	年1回点検(受水槽清掃、水質検査) 消防設備点検(年2回) 設備点検(年1回) POG	
	公租公課	6,600	6,600	79,200		
	その他賃貸事業費用	20,833	20,833	250,000		
	支出計(B)	59,360	59,360	712,321	年額税額÷12ヶ月(R7年度実績) 1年相当額÷12か月	
	純収入NOI(C)=(A)-(B)		202,138	220,948	2,651,378	
			1,528,382	2,136,572	25,638,862	
			経費率11.68%	経費率9.22%	経費率9.22%	

修繕履歴

修繕履歴	日付	備考
屋上防水、階段鉄部塗装工事	2026.1.7	
屋上漏水工事	2024.5.16	
BSアンテナ交換工事	2023.12.15	
受水槽設備工事、ポンプ交換工事	2020.3.23	