

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション）物件名：JLDグランエクリュ府中				
所在地	住居表示	東京都府中市美好町2-49-22			
	地番	東京都府中市美好町2-49-22			
交通	JR南武線・京王線 分部河原駅 徒歩17分 / JR武蔵野線 北付中駅 徒歩13分				
地積	201.07 ㎡ (60.82 坪) 公簿				
価格	1億4800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		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	第1種高度地区 10m	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	斜線制限有、景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法				
道路	東側約11m（公道）接道約11.85m / 西側約4m（私道）接道約10.38m / 南側約4m（私道）接道約15.66m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成08年 12月築	検済	
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	450.62 ㎡ (136.31 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入8,934,000円 月額収入744,500円 表面 利回り 6.03% 満室想定

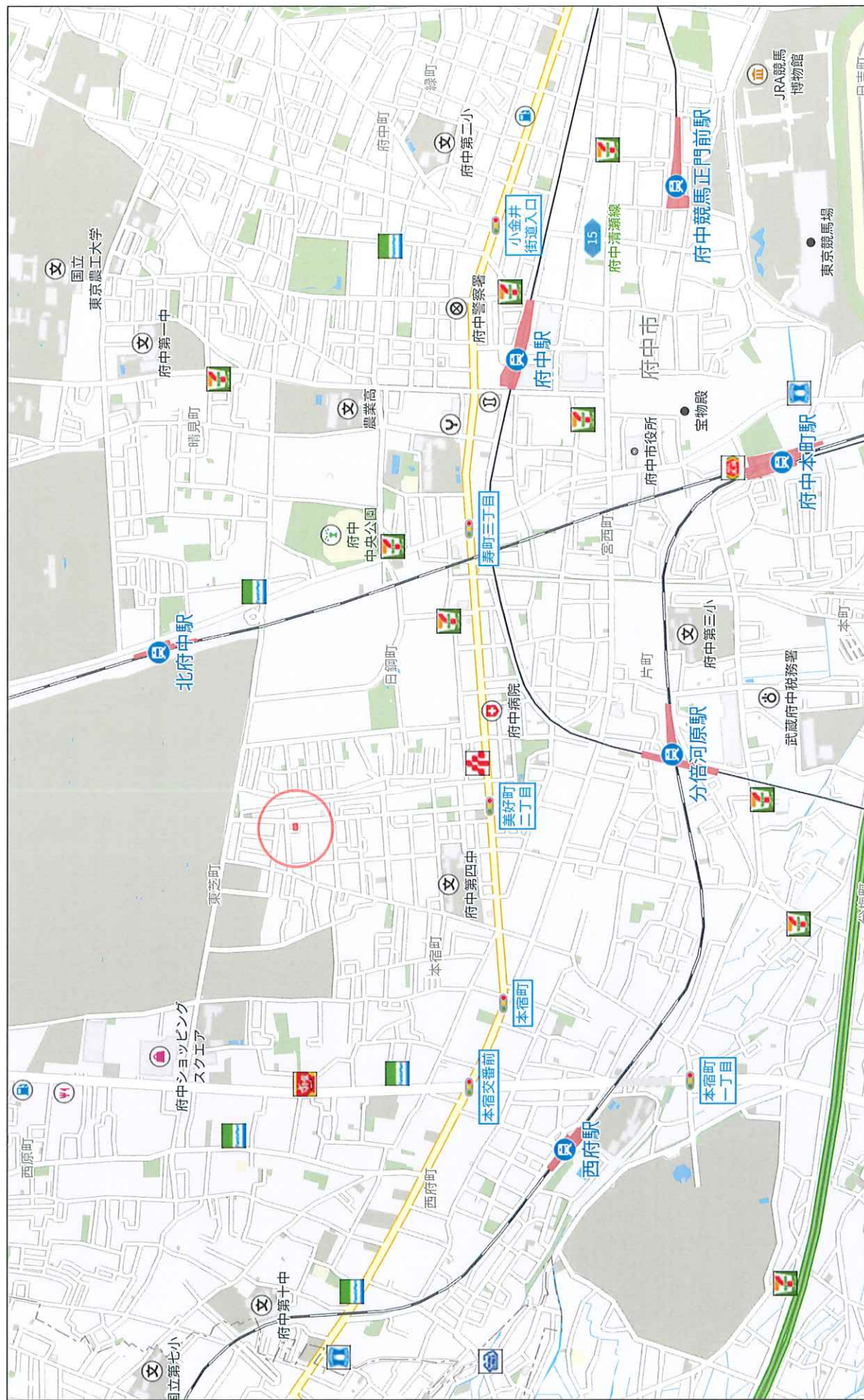
- ・賃貸管理条件付
- ・司法書士売主指定

令和7年度固定資産評価額：土地49,825,146円 建物28,664,838円

令和7年度路線価：300,000円/㎡×201.07㎡

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。



500m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社 ミタ・コーポレーション
P220002980-20250718125705
榮新所複写複製



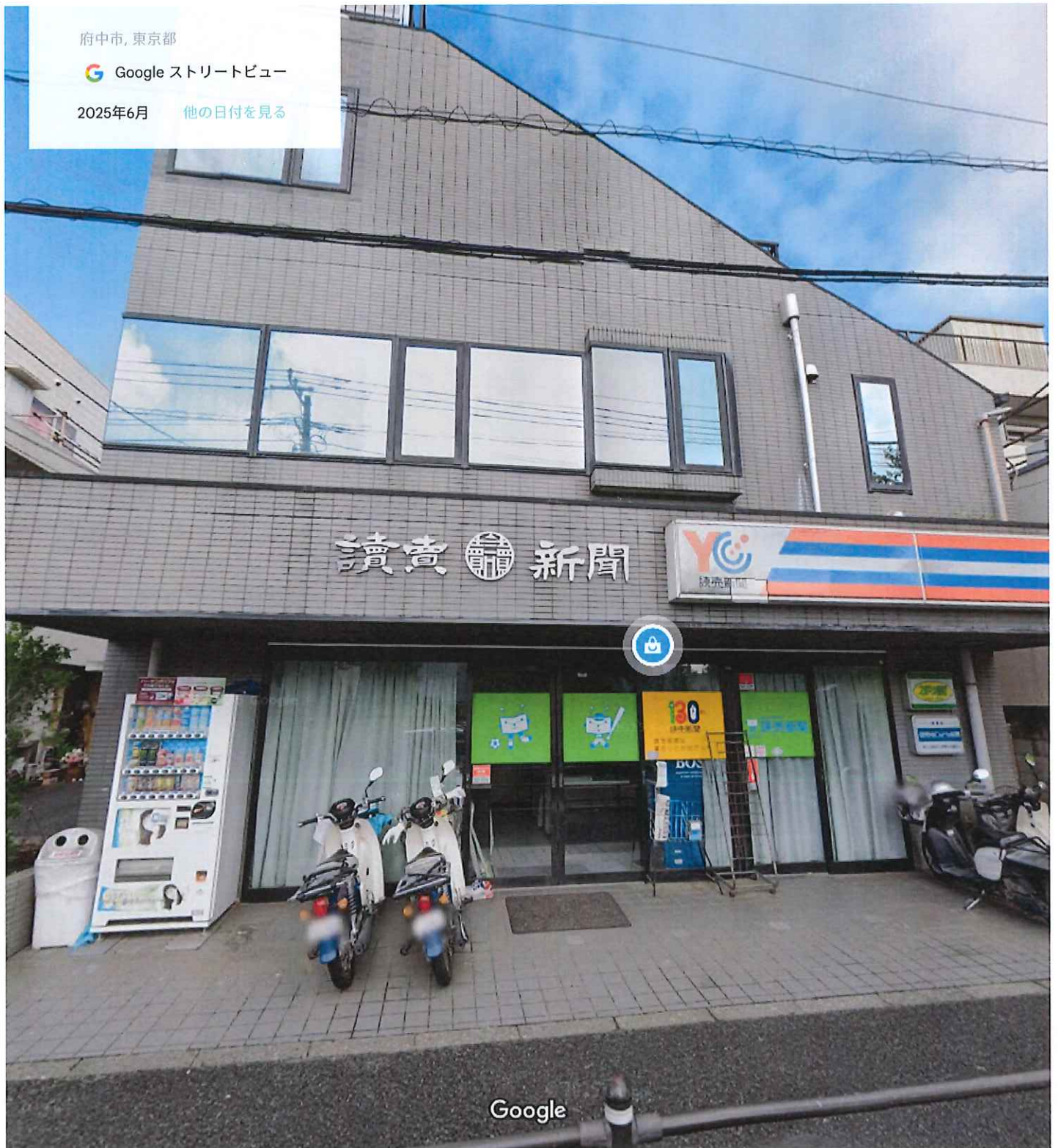
禁無断複写複製
株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20250718125532

美好町通り

府中市, 東京都

Google ストリートビュー

2025年6月 他の日付を見る



撮影日: 2025年6月 © 2025 Google



JLBグランエクレイク府中

総戸数 2戸(店舗×1戸、住居6LDK×1戸) 駐車場 4台

フロア	契約者名		状況		契約面積		現況賃料(税込)			契約期間	敷金	備考
	契約者名	種別	m2	坪	坪単価	坪	月額賃料(円)	共益費(円)	合計額(円)			
B1階 1階	法人	○	店舗	46.09	7,159		330,000	0	330,000	2024.5.1～2027.4.30	990,000	※
B1-3階		空	住居	252.30	76.32	0	0	0	0			
P1		空	駐車場				0	0	0			
P2	法人	○	駐車場				0	0	0	2024.5.1～2027.4.30	0	※月額賃料に含む
P3	法人	○	駐車場				0	0	0	2024.5.1～2027.4.30	0	※月額賃料に含む
P4	法人	○	駐車場				0	0	0	2024.5.1～2027.4.30	0	※月額賃料に含む
TOTAL					404.68	122.41	6,082	330,000	0	330,000	744,500	990,000

現況
月額賃料
330,000
×12
現況年収
3,960,000

想定
月額賃料
744,500
×12
想定年収
8,934,000

予算表<CF>
2025年度6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	満室時年間	
収入	賃貸事業収入					
	賃料(共益費込)(税込)	330,000	744,500	8,934,000		現在2戸中1戸入居
	更新料収入(税込)	-	-	-		賃貸借契約日より異なる
	収入計(A)	330,000	744,500	8,934,000		
支出	水道光熱費					
	電気料	-	-	-		
	水道料	-	-	-		
	PM報酬(業務委託料)	10,890	24,569	294,822		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%(税別)
	PM報酬(契約手数料)	0	0	0		契約時 賃料の50%(税込)
	ホームエレベーター点検費用	4,620	4,620	55,440		年額税額÷12ヶ月(年1回)
	小荷物専用昇降機点検費用	8,470	8,470	101,640		月額税額×12ヶ月
	公租公課	50,742	50,742	608,906		年額税額÷12ヶ月(R7年度実績)
	損保料	16,307	16,307	195,680		1年相当額÷12ヶ月
	セコムホームセキュリティ費用	5,060	5,060	60,720		月額税額×12ヶ月
	監視テレビカメラリース費用	8,800	8,800	105,600		月額税額×12ヶ月
	支出計(B)	104,889	118,567	1,422,808		
純収入NOI(C)=(A)-(B)		225,111	625,933	7,511,192		
経費率		31.78%	15.93%	15.93%		

修繕履歴

修繕内容	日付	備考
外装・内装修繕工事	2021.7	外壁タイル工事、クロス工事、カーテン工事、防水工事など
システムキッチン交換工事	2021.7	2階システムキッチン設備器具交換