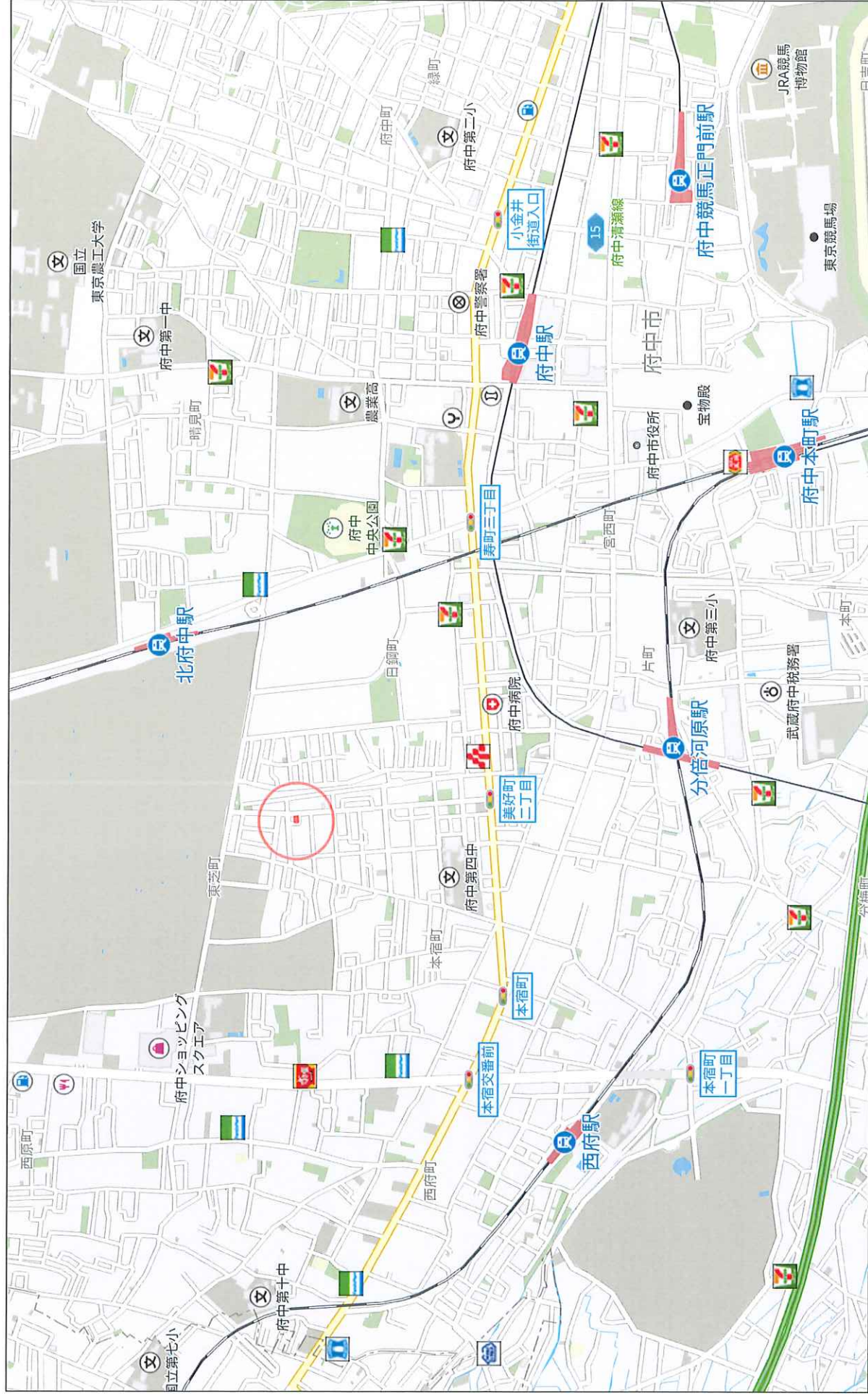


|                                                                                                    |                                                               |                                  |             |                   |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|-------------------|--|
| 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 m <sup>2</sup> (60.82 坪) 公簿                            |                                  |             |                   |  |
| 価格                                                                                                 | 1億1800万円（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 m <sup>2</sup> (136.31 坪) |             |                   |  |
| 引渡し                                                                                                | 相談                                                            |                                  | 施工会社        |                   |  |
| 備考 年額収入7,914,000円 月額収入659,500円 表面 利回り 6.70% 満室想定                                                   |                                                               |                                  |             |                   |  |
| ・賃貸管理条件付<br>・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<br>令和7年度路線価：300,000円/m <sup>2</sup> ×201.07m <sup>2</sup> |                                                               |                                  |             |                   |  |
| 物件ルート：売主⇒当社                                                                                        |                                                               |                                  |             |                   |  |

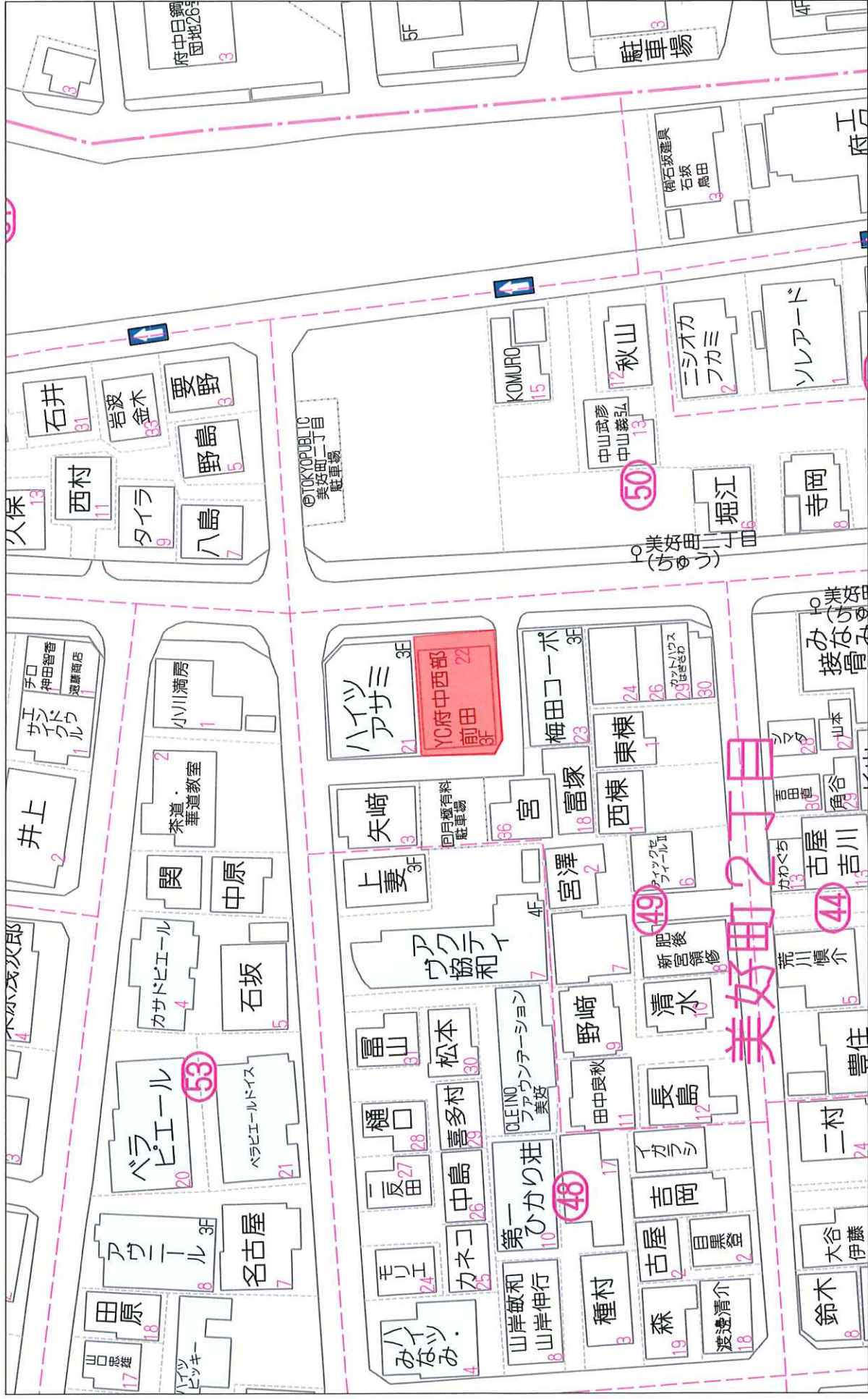
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



500m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション  
P220002980-20250718125705

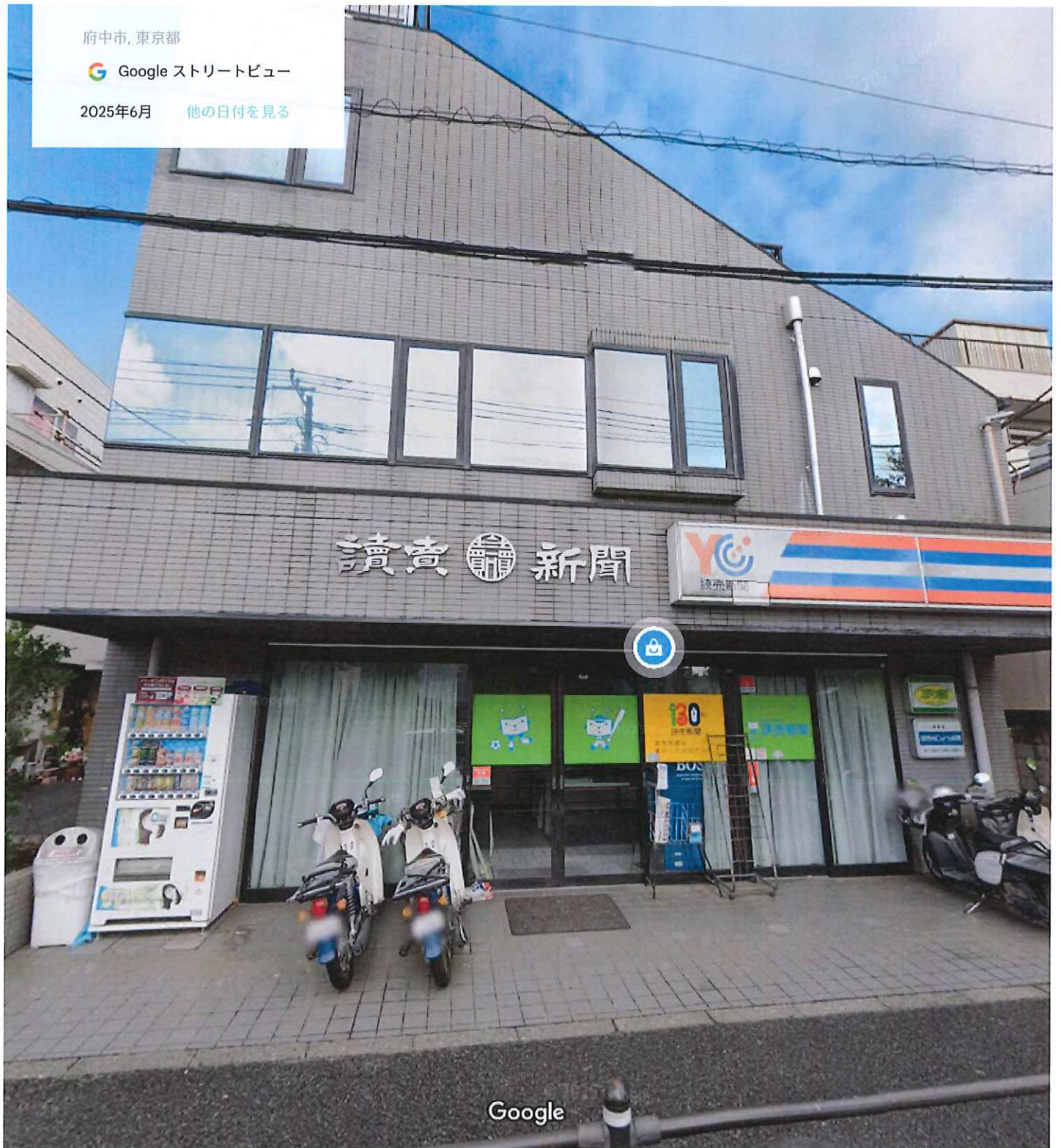


美好町通り

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



Google

撮影日: 2025年6月 © 2025 Google



ILBグランエクリュ府中

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 | 種別  | 契約面積   |        | 現況賃料(税込) |         |        | 契約期間               | 敷金      | 備考       |
|-----------|------|----|-----|--------|--------|----------|---------|--------|--------------------|---------|----------|
|           |      |    |     | m2     | 坪      | 坪単価      | 月額賃料(円) | 共益費(円) |                    |         |          |
| B1階<br>1階 | 法人   | ○  | 店舗  | 152.38 | 46.09  | 7,159    | 330,000 | 0      | 2024.5.1～2027.4.30 | 990,000 | ※        |
| B1-3階     |      | 空  | 住居  | 252.30 | 76.32  | 0        | 0       | 0      |                    |         |          |
| P1        |      | 空  | 駐車場 |        |        |          |         | 0      |                    |         |          |
| P2        | 法人   | ○  | 駐車場 |        |        |          | 0       | 0      | 2024.5.1～2027.4.30 | 0       | ※月額賃料を含む |
| P3        | 法人   | ○  | 駐車場 |        |        |          | 0       | 0      | 2024.5.1～2027.4.30 | 0       | ※月額賃料を含む |
| P4        | 法人   | ○  | 駐車場 |        |        |          | 0       | 0      | 2024.5.1～2027.4.30 | 0       | ※月額賃料を含む |
| TOTAL     |      |    |     | 404.68 | 122.41 | 6,082    | 330,000 | 0      |                    | 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  
現況年収  
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     |                   |              |
| 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    |
|      | その他賃貸事業収入 | 更新料収入(税込)         | -       | -       | -         |                   | 賃貸借契約目により異なる |
|      | 収入 計 (A)  |                   | 330,000 | 744,500 | 8,934,000 |                   |              |
| 支出   | 水道光熱費     | 電気料               | -       | -       | -         |                   |              |
|      |           | 水道料               | -       | -       | -         |                   |              |
|      |           |                   | -       | -       | -         |                   |              |
|      | テナント管理業務費 | 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%(税引)   |              |
|      |           | PM報酬(契約手数料)       | 0       | 0       | 0         | 契約時 賃料の50%(税込)    |              |
|      | 建物管理業務費   | 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) |              |
|      | その他賃貸事業費用 | 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            |