

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JLBグランエクリュ中目黒Ⅱ				
所在地	住居表示	東京都目黒区中目黒4-8-5			
	地番	東京都目黒区中目黒4-760-7			
交通	東京メトロ日比谷線・東急東横線 中目黒駅 徒歩15分 / JR山手線・東急目黒線 外線 目黒駅 徒歩15分				
地積	57.23 ㎡ (17.31 坪)				
価格	4億3800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		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	有	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約30.01m（公道）接道約7.71				
道路負担					
現況	空	築年	平成01年 9月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造一部亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 6階 地下1階			
	延床面積	242.59 ㎡ (73.38 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

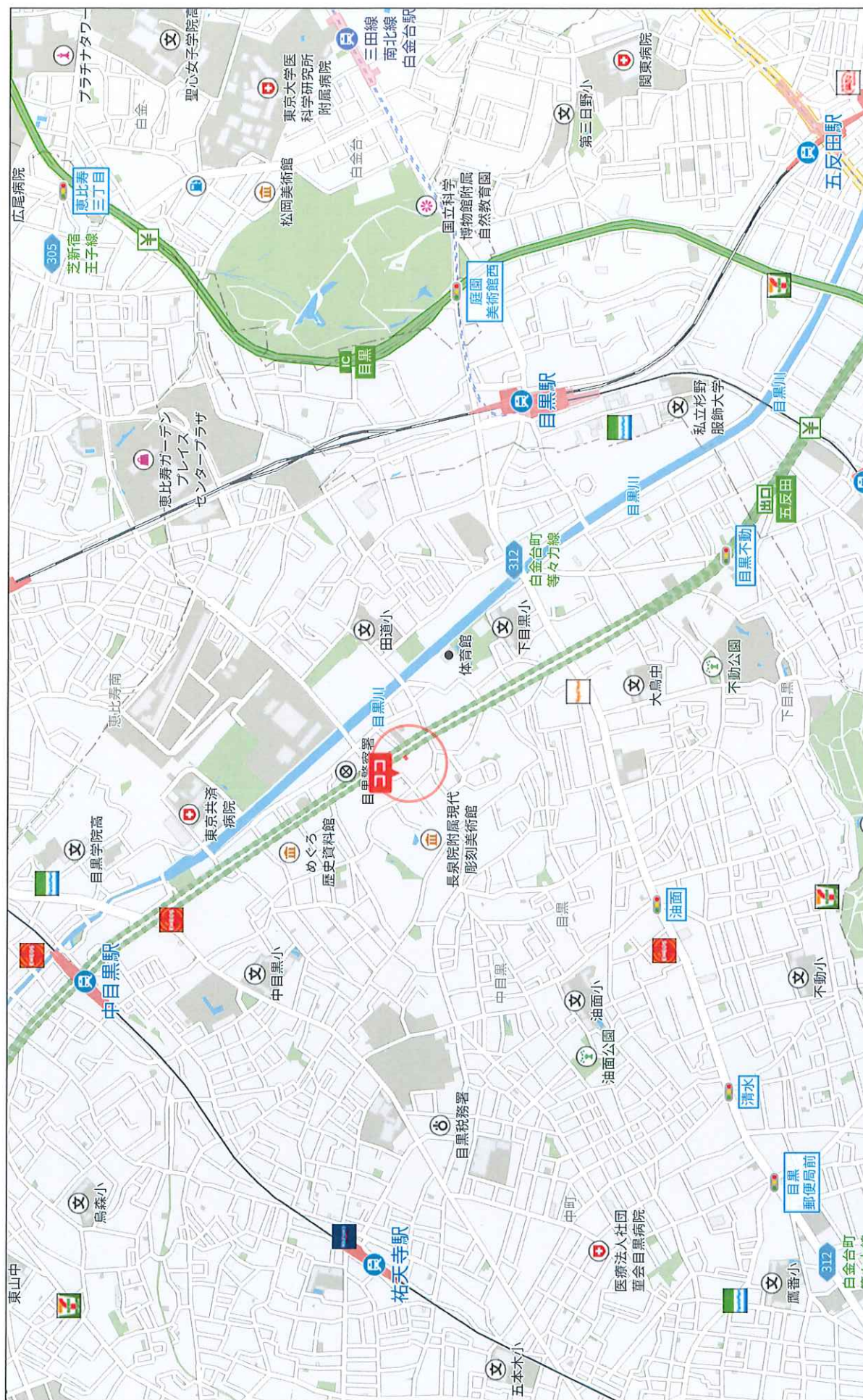
備考 年額収入15,852,000円 月額収入1,321,000円 表面 利回り 3.61% 満室想定

令和7年度固定資産評価額：土地49,050,100円 建物15,373,700円
令和7年度路線価 1,310,000円/m²×57.23m²（計：74,971,300円）

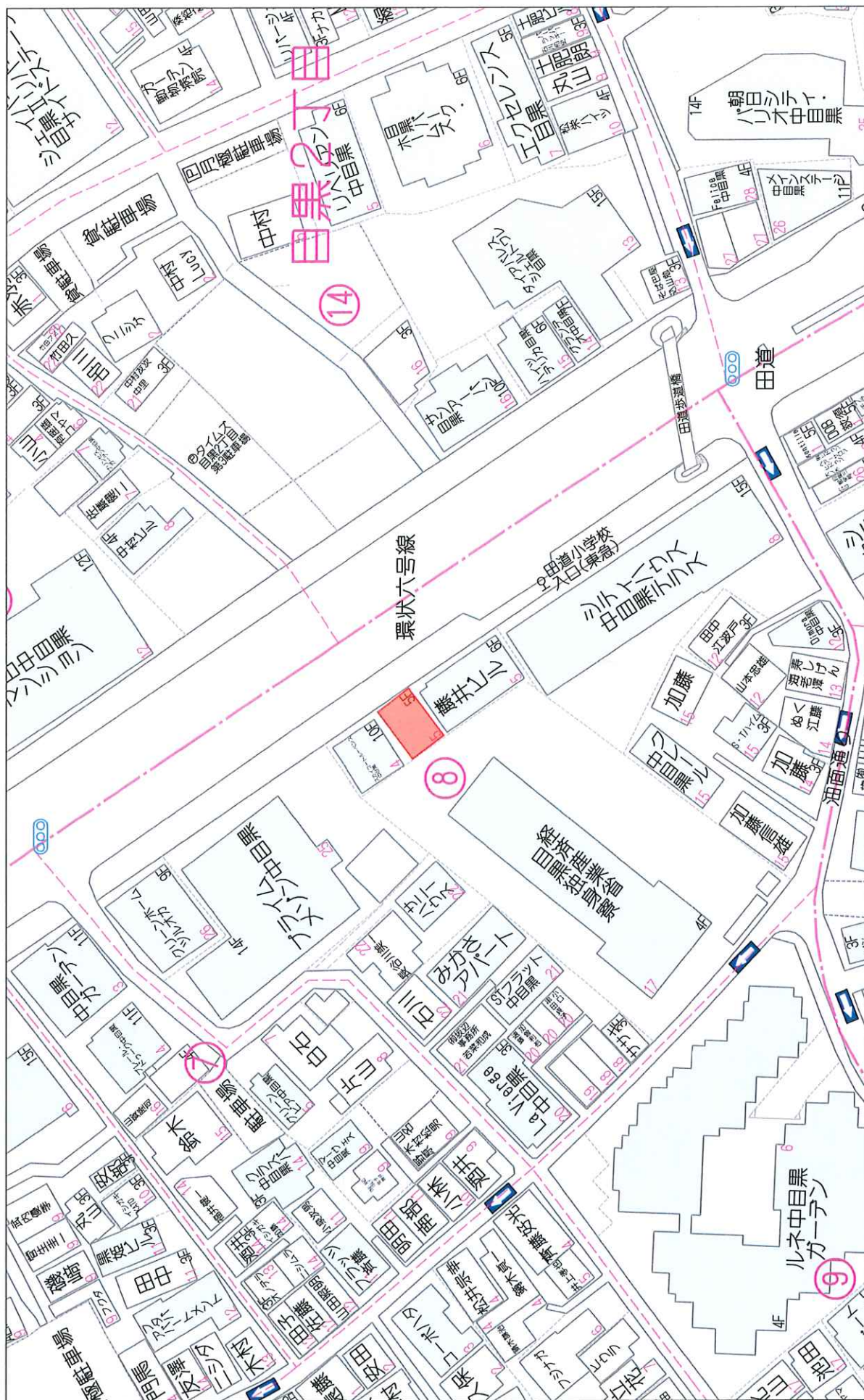
- ・現況空の為、店舗、事務曾、共同住宅、民泊等の業態での利用が可能
- ・管理条件付
- ・司法書士売主指定
- ・現状容積率が423%と、容積率が余っております
- ・リフォーム工事も検討しており、応相談可

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。



500m



1:916

40m

禁無断複写複製

株式会社ミタ・コーポレーション
P2200002980-20250918121729

Copyright(C)2025 ZENPIN CO., LTD.

山手通り

目黒区, 東京都

Google ストリートビュー

2023年9月 他の日付を見る



撮影日: 2023年9月 © 2025 Google



JLBグランエクリュ中目黒Ⅲ

総戸数 4戸(店舗・倉庫×1戸、居宅×3戸)

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	備考
				m2	坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)	合計額(円)			
B1~1F	×	×	倉庫・店舗	59.38	17.96	25,108	0	0	0	451,000	0	
2F	×	×	居宅	41.54	12.57	16,712	0	0	0	210,000	0	
3F	×	×	居宅	41.54	12.57	16,712	0	0	0	210,000	0	
4~6F	×	×	居宅	90.52	27.38	16,434	0	0	0	450,000	0	メゾネット
TOTAL				232.98	70.48	18,741	0	0	0	1,321,000	0	

現況	
月額賃料	0
現況年収	0
×12	

満室想定	
月額賃料	1,321,000
想定年収	15,852,000
×12	

予算表<CF>

2025年度8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) 更新料収入(税込)	0 —	1,321,000 —	15,852,000 —	現在4戸中0戸入居 賃貸借契約日により異なる	
	収入 計 (A)		0	1,321,000	15,852,000	備考	
支出	水道光熱費	電気料	4,835	4,835	58,020	1年相当額÷12か月	
		水道料	3,242	3,242	38,904	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)	0	43,593	523,116	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%)(税込)	
	建物管理業務費	消防設備点検費用	7,833	7,833	93,996	消防設備点検(年2回)÷12か月	
		給排水ポンプ点検	3,166	3,166	37,992	給排水ポンプ点検(年1回)÷12か月	
		貯水槽点検費用	4,583	4,583	54,996	貯水槽点検(年1回)÷12か月	
		EV点検費用	16,000	16,000	192,000	EV点検月1回(POG)÷12か月	
	公租公課	固都税	33,263	33,263	399,156	年額税額÷12ヶ月(R7年度実績)	
	その他賃貸事業費用	損保料	9,000	9,000	108,000	1年相当額÷12か月	
		清掃費(日常・定期)	10,000	10,000	120,000	日常清掃月2回(定期清掃年別途費用)	
	支出 計 (B)			91,922	135,515	1,626,180	
	純収入NOI(C)=(A)-(B)			(91,922)	1,185,485	14,225,820	
		経費率 %	経費率 10.25%	経費率 10.25%	経費率 10.25%		