

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III				
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 m ² (17.31 坪)				
価格	3億5800万円（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 m ² (73.38 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

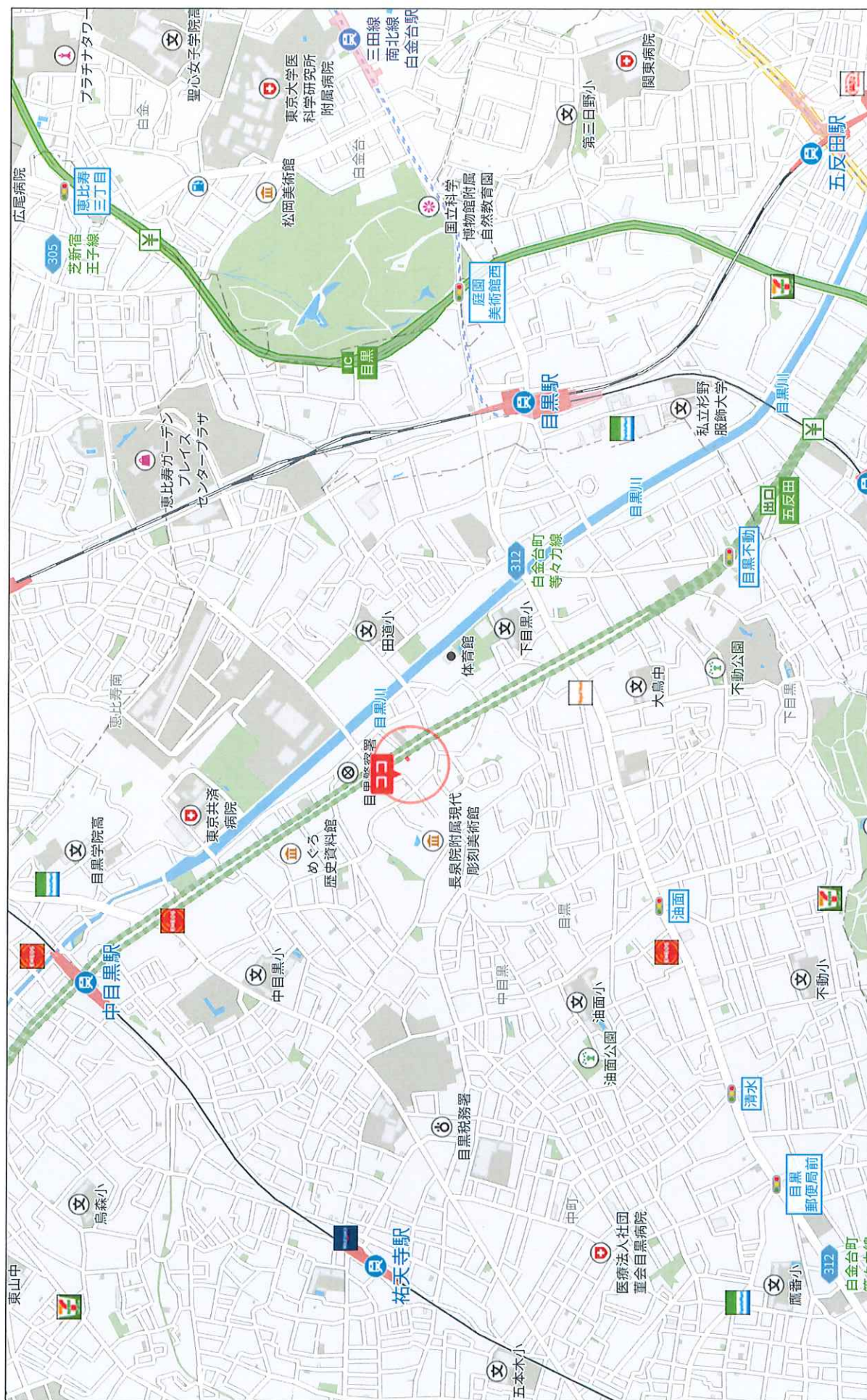
備考 年額収入15,852,000円 月額収入1,321,000円 表面 利回り 4.42% 満室想定

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/㎡×57.23㎡（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

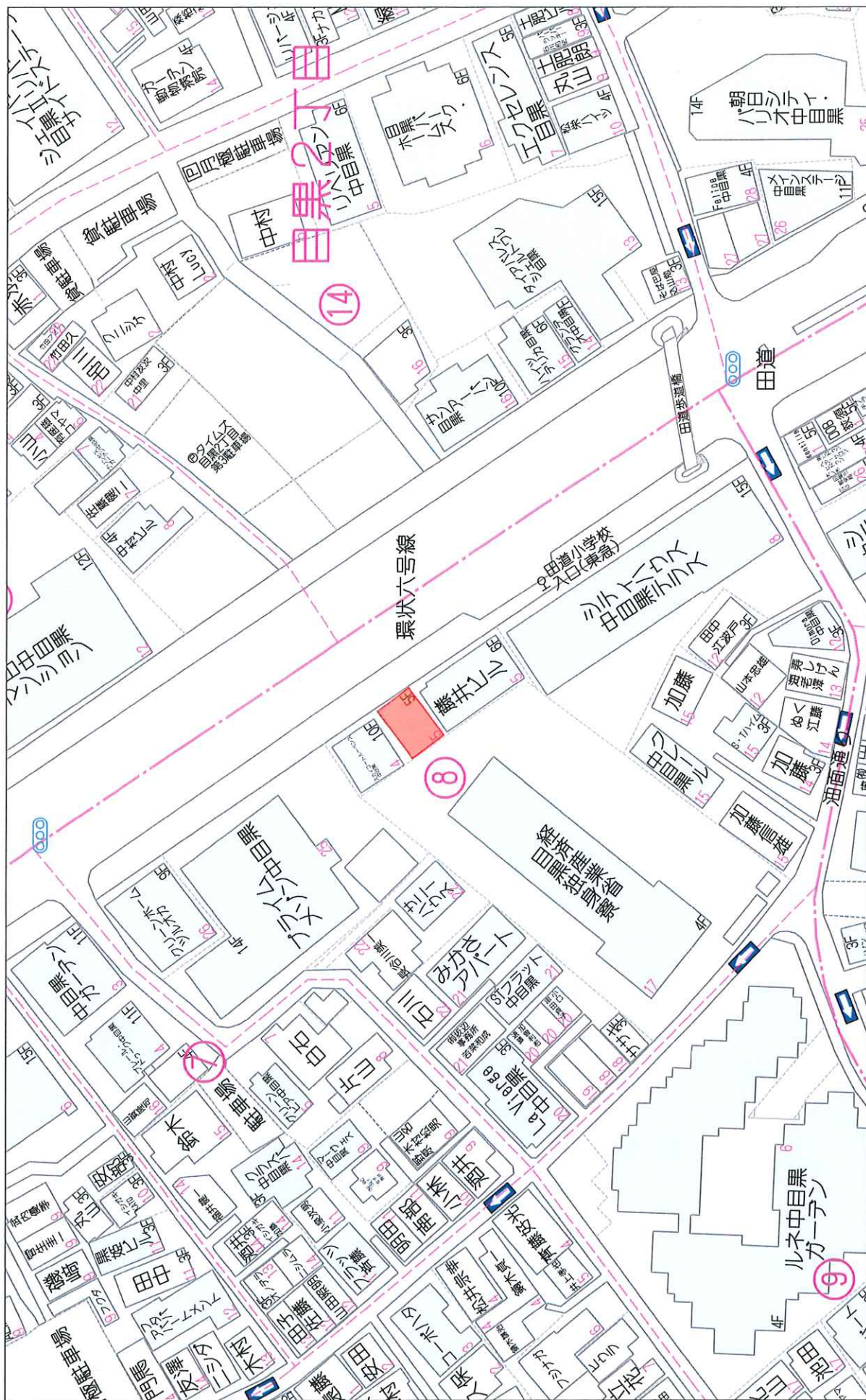
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



500m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20250918121825



40m

1:916

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20250918121729

Copyright(C)2025 ZENRIN 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



Google Maps

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)				
B1～1F		×	倉庫・店舗	59.38	17.96	25,108	0	0	451,000		0	
2F		×	居宅	41.54	12.57	16,712	0	0	210,000		0	
3F		×	居宅	41.54	12.57	16,712	0	0	210,000		0	
4～6F		×	居宅	90.52	27.38	16,434	0	0	450,000		0	メンテナンス
TOTAL				232.98	70.48	18,741	0	0	1,321,000		0	

現況

月額賃料
0

×12

現況年収
0

満室想定

月額賃料
1,321,000

×12

想定年収
15,852,000

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		0	1,321,000	現在4戸中0戸入居
			—	—	賃貸借契約日より異なる
支出	収入 計 (A)	0	1,321,000	15,852,000	備考
	水道光熱費		4,835	4,835	58,020
			3,242	3,242	38,904
			0	43,593	523,116
	テナント管理業務費		0	0	0
			0	0	0
			7,833	7,833	93,996
			3,166	3,166	37,992
			4,583	4,583	54,996
			16,000	16,000	192,000
			33,263	33,263	399,156
			9,000	9,000	108,000
純収入NOI(C)=(A)-(B)	支出 計 (B)	91,922	135,515	1,626,180	
		(91,922)	1,185,485	14,225,820	
		経費率 %	経費率 10.25%	経費率 10.25%	