

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	2億7800万円（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		

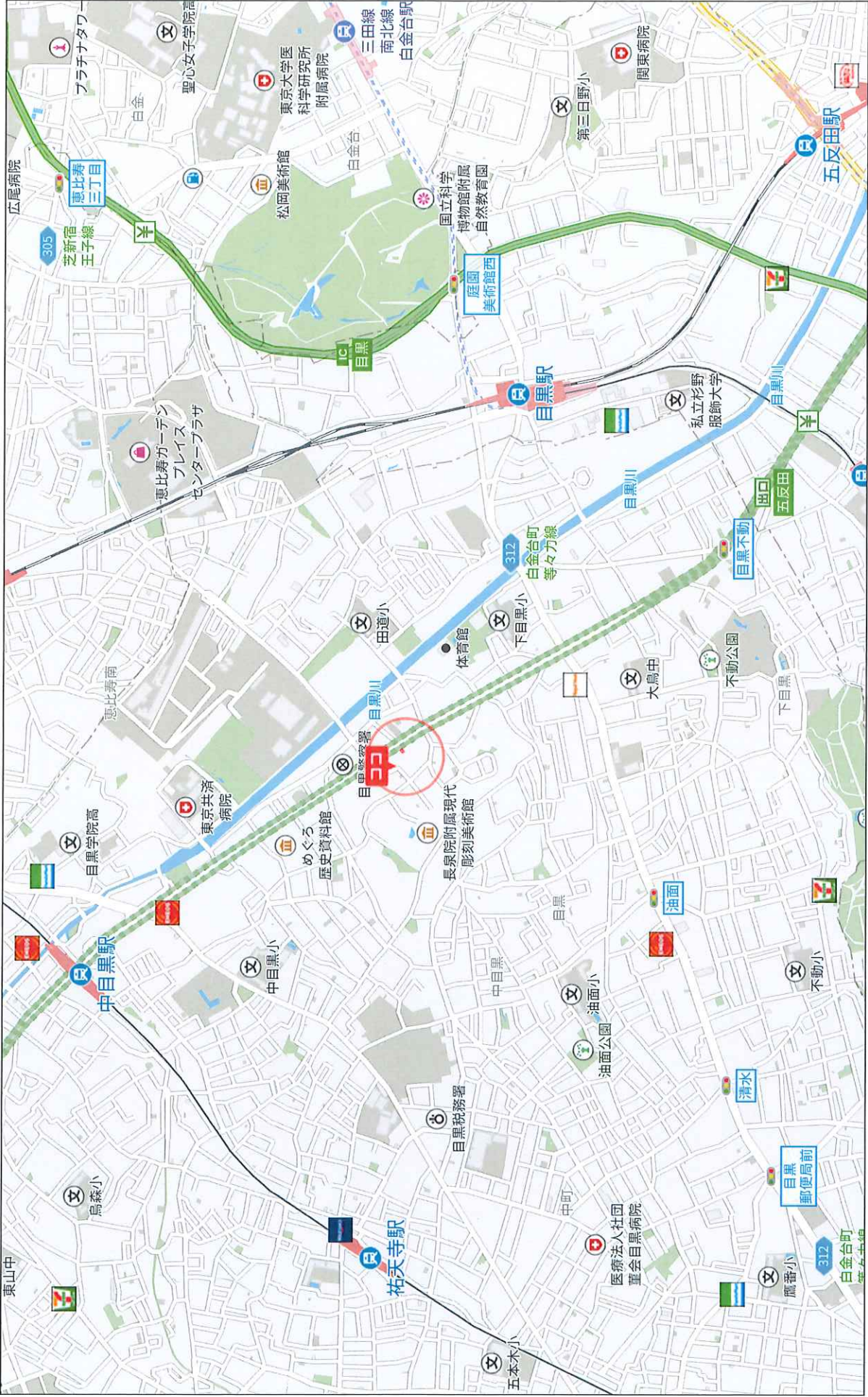
備考 年額収入15,852,000円 月額収入1,321,000円 表面 利回り 5.70% 満室想定

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。

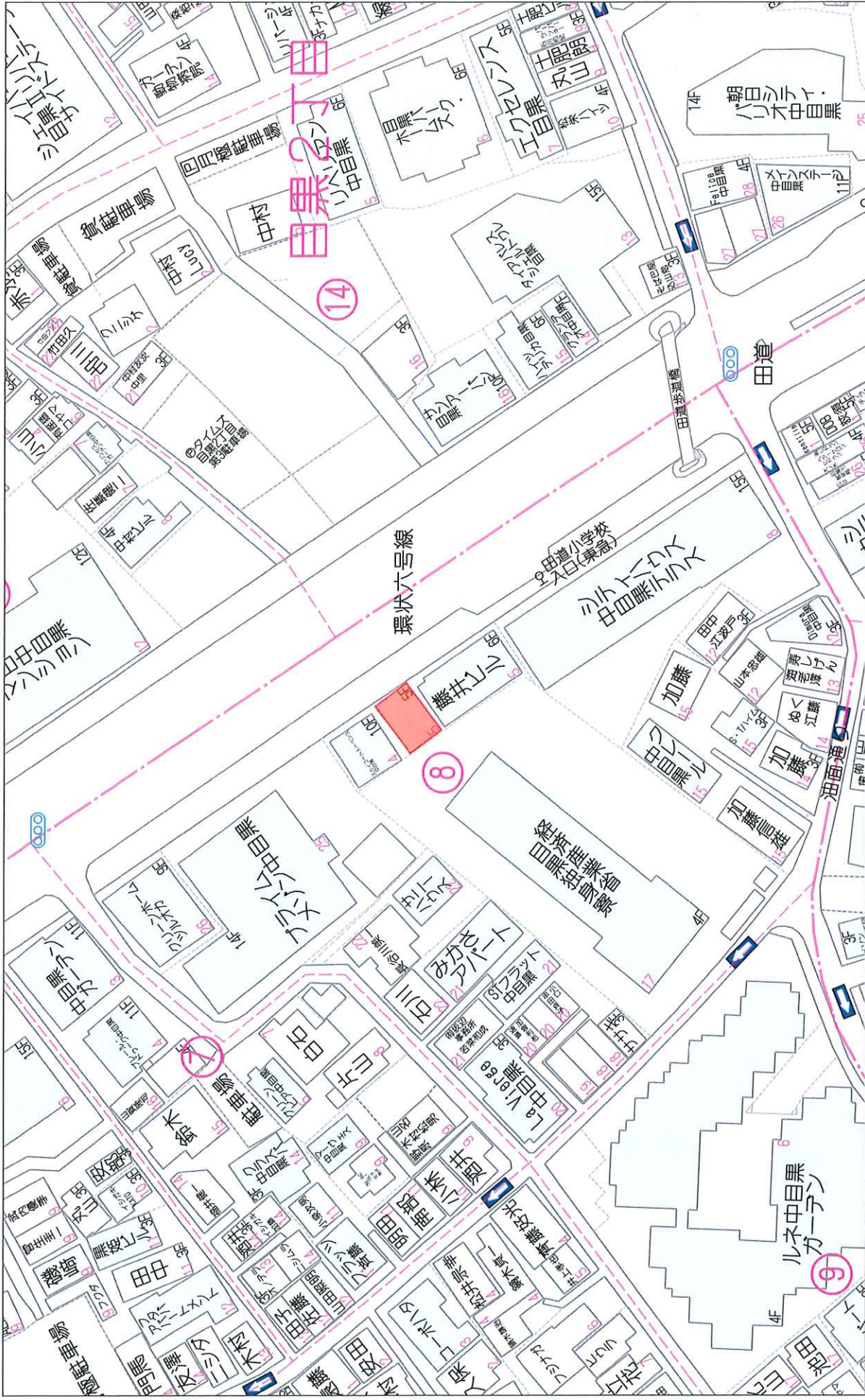


500m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

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

禁断複製



1:916

40m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20250918121729
禁無断複製 写複製

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

理況

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	
収入	賃貸事業収入	0	1,321,000	現在4戸中0戸入居
	収入計(A)	0	1,321,000	賃貸借契約日により異なる
支出	水道光熱費	4,835	4,835	1年相当額÷12か月
		3,242	3,242	1年相当額÷12か月
	テナント管理業務費	0	43,593	集金家賃×3%(別途消費税)
		0	0	更新時(新賃料の50%)(別途消費税)
		0	0	契約時(賃料の50%)(税込)
	建物管理業務費	7,833	7,833	消防設備点検(年2回)÷12か月
		3,166	3,166	給排水ポンプ点検(年1回)÷12か月
		4,583	4,583	貯水槽点検費用(年1回)÷12か月
		16,000	16,000	EV点検費用
	公租公課	33,263	33,263	EY点検月1回(POG)÷12か月
		9,000	9,000	年額税額÷12ヶ月(R7年度実績)
	その他賃貸事業費用	10,000	10,000	1年相当額÷12か月
			日常清掃月2回(定期清掃年別途費用)	
支出計(B)	91,922	185,515	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%	