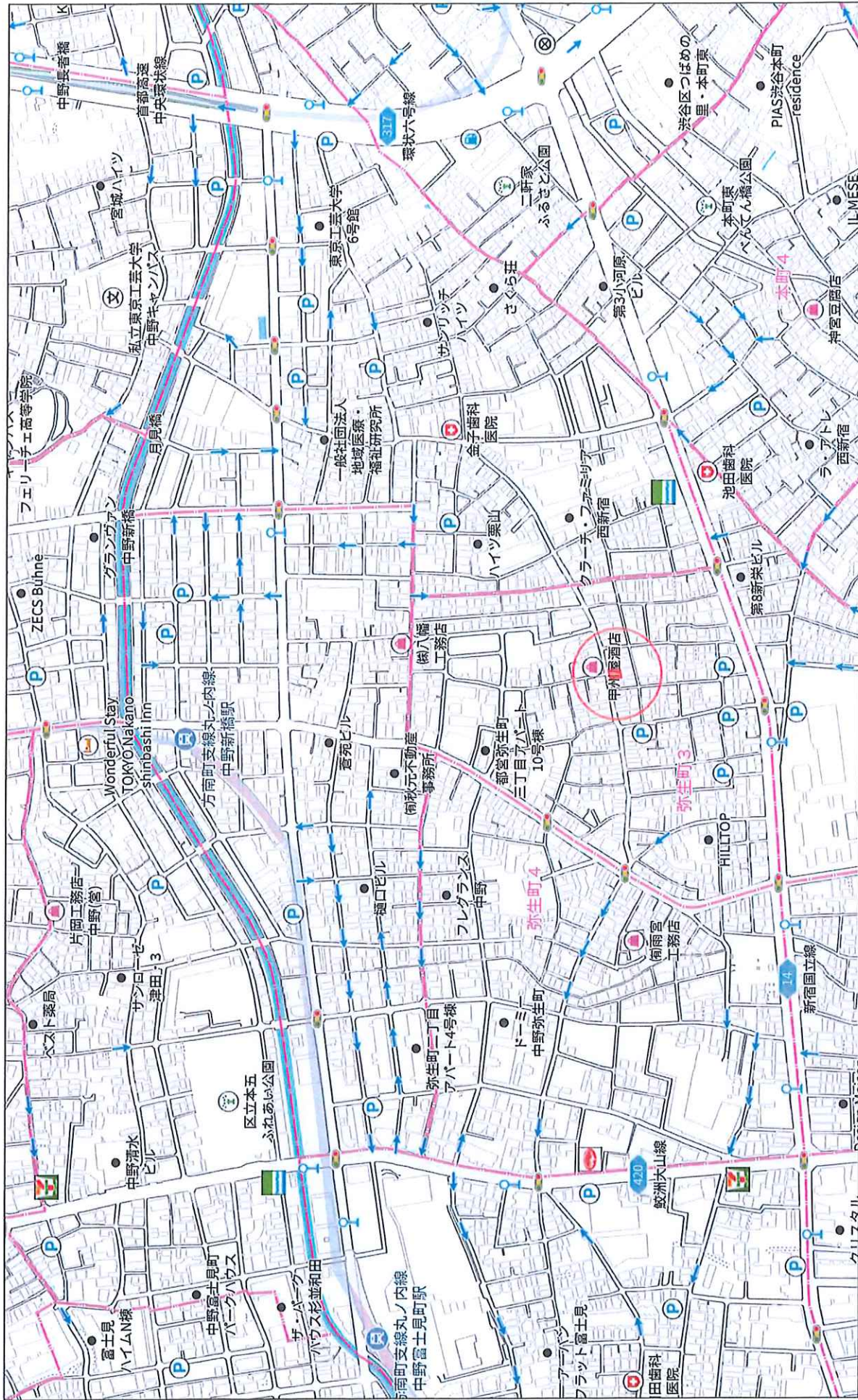


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JLBグランエクリュ中野新橋VI				
所在地	住居表示	東京都中野区弥生町3-13-7			
	地番	東京都中野区弥生町3-44-2			
交通	東京メトロ丸の内線 中野新橋駅 徒歩8分 / 都営大江戸線 西新宿五丁目駅 徒歩14分				
地積	137.45 m ² (41.57 坪) 公簿				
価格	3億2800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	有		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約6.1m（公道）接道約11.5m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成08年7月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階			
	延床面積	411.06 m ² (124.34 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入15,564,000円 月額収入1,297,000円 表面 利回り 4.74% 満室想定 ・総戸数：11戸 ・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72,161,250円 建物24,858,400円 令和7年度路線価：730,000円/m ² ×137.45m ² （計100,338,500円） 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。



JLBグランエクレクユ中野新橋IV

総戸数 11戸(店舗×1戸、1R×9戸、3LDK×1戸)

フロア	契約者名	状況	種別	契約面積		坪単価		現況賃料(税込)		満室想定	契約期間	敷金等(償却後)	備考
				m2	坪	月額賃料(円)	共益費(円)	合計額(円)					
101	法人	○	店舗	84.33	25.51	10,780	275,000	0	275,000	275,000	2025.5.19~2027.5.18	250,000	
201	個人	○	申込	24.00	7.26	13,499	0	0	98,000	98,000		0	
202	個人	○	住居(1R)	20.17	6.10	11,473	70,000	0	70,000	70,000	2025.11.28~2027.11.27	70,000	
203	個人	○	住居(1R)	26.40	7.99	10,018	75,000	5,000	80,000	80,000	2024.6.15~2026.6.14	75,000	
301	個人	○	住居(1R)	23.00	6.96	11,355	74,000	5,000	79,000	79,000	2025.1.20~2027.1.19	70,000	
302	個人	○	住居(1R)	20.00	6.05	12,397	70,000	5,000	75,000	75,000	2024.9.18~2026.9.17	70,000	
303	個人	○	住居(1R)	26.40	7.99	10,018	75,000	5,000	80,000	80,000	2024.6.22~2026.6.21	112,500	
401	個人	○	住居(1R)	23.00	6.96	11,498	75,000	5,000	80,000	80,000	2024.12.22~2026.12.21	150,000	
402	個人	○	住居(1R)	21.88	6.62	12,087	75,000	5,000	80,000	80,000	2024.10.10~2026.10.9	160,000	
403	個人	○	住居(1R)	26.00	7.87	10,172	75,000	5,000	80,000	80,000	2025.9.10~2027.9.9	0	
501	TOTAL		住居(3LDK)	75.24	22.76	13,181	0	0	899,000	899,000	1,297,000	887,500	

現況
月額賃料
899,000
×12

現況年収
10,788,000

満室想定
月額賃料
1,297,000
×12

想定年収
15,564,000

予算表<CF>
2026年度2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	899,000	1,297,000	15,564,000	現在11戸中9戸入居 賃貸借契約日により異なる	
	その他収入	—	—	—		
	収入計(A)	899,000	1,297,000	15,564,000	備考	
支出	水道光熱費	10,000	10,000	120,000		
		電気料	3,000	3,000	36,000	
		水道料	29,667	42,801	513,612	集金家賃×3%(別途消費税)
	テナント管理業務費	0	0	0	更新時(新賃料の50%) 契約時(賃料の50%(税込)) 消防設備点検(年2回)	
	建物管理業務費	8,800	8,800	105,600	POG	
		エレベーター保守点検費用	19,800	19,800	237,600	設備点検(年1回)
		貯水槽点検・給水/排水ポンプ点検	12,100	12,100	145,200	年額税額÷12ヶ月(R7年度実績)
	公租公課	52,125	52,125	625,500	1年相当額÷12ヶ月	
		損保料	18,752	18,752	225,020	日常清掃1回(定期清掃年別途費用)
	その他賃貸事業費用	12,100	12,100	145,200		
支出計(B)		166,344	179,478	2,153,732		
純収入NOI(C)=(A)-(B)		732,656	1,117,522	13,410,268		
		経費率18.5%	経費率13.83%	経費率13.83%		