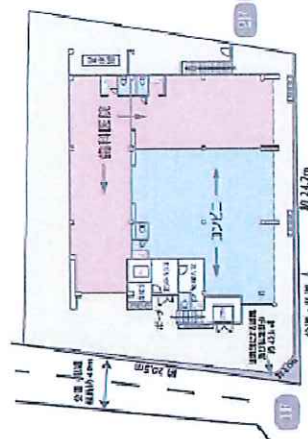


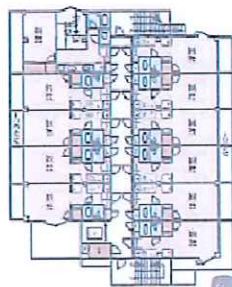
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション） 物件名：ラレーブ上北沢				
所在地	住居表示	東京都世田谷区上北沢4-14-10			
	地番	東京都世田谷区上北沢4-1106-29			
交通	京王線 上北沢駅 徒歩1分				
地積	575.2 m ² (173.99 坪) 公簿				
価格	11億1800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	70%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域 新たな防火規制区域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約6m（公道）（私道） 接道約24.7m / 北側約4m（公道）（私道） 接道約20.5m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成01年 12月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 4階			
	延床面積	1135.79 m ² (343.57 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入46,070,748円 月額収入3,839,229円 表面 利回り 4.12% 満室想定 ・総戸数：27戸（店舗・事務所×4戸、住居×23戸） ・エレベーター：有 ・事業用不動産の買換え特例適用物件 2025年度固定資産評価額：土地240,081,550円 建物42,426,000円 2025年度固都税額年額：1,401,472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。

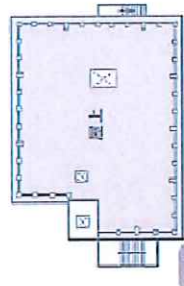




※ 図面と現況が相違する場合は現況を優先致します。



※ 期間りは1年間の賃料税入を兩人間格で除して求めたものです。
 ※ 表示の賃料税入は請求にのみ、電光に得られる保証はございません。
 ※ 期間りは、公設公庫、非営利等、当該物件を維持する為に必要な費用を
 控除する前の税入で計算しています。



■ 2025年度固定資産税評価額
 土地 / 240,081,550円 建物 / 42,425,000円
 合計 282,507,550円
 ■ 2025年度固定資産税 1,401,472円

ラレーブ上北沢(旧ル・ヴァンドボール福井)

更新日／2026年1月29日
出力日／2026年2月2日

号 室	形態	床面積(m ²)	属性	月額賃料	月額共益費	月額合計	坪単価	敷金	契約期間	備 考
1F	店舗	121.60	法人	¥687,500	¥0	¥687,500	¥16,690	¥8,950,400	2020年9月1日 ～ 2030年4月19日	
1F-A	店舗	76.00	法人	¥359,260	¥0	¥359,260	¥15,627	¥6,000,000	2026年1月20日 ～ 2029年1月19日	
1F-D	店舗	70.75	法人	¥370,040	¥0	¥370,040	¥17,290	¥3,000,000	2024年6月1日 ～ 2027年5月31日	
201	住居	21.03	個人	¥73,000	¥0	¥73,000	¥11,475	¥73,000	2025年10月7日 ～ 2027年10月6日	2/13締約予定
202	住居	21.30	個人	¥70,000	¥2,000	¥72,000	¥11,174	¥70,000	2025年3月25日 ～ 2027年3月24日	
203	住居	21.30	個人	¥75,000	¥0	¥75,000	¥11,640	¥75,000	2025年10月20日 ～ 2027年10月19日	
205	住居	21.30	個人	¥70,000	¥3,000	¥73,000	¥11,330	¥70,000	2025年3月24日 ～ 2027年3月23日	
206	住居	36.00	個人	¥110,000	¥5,000	¥115,000	¥10,560	¥240,000	2024年4月4日 ～ 2026年4月3日	2026年2月より賃料¥115,000円に賃料改定
207	住居	21.30	個人	¥60,000	¥6,000	¥66,000	¥13,347	¥400,000	2025年4月1日 ～ 2028年3月31日	
208	住居	21.30	個人	¥75,000	¥6,000	¥81,000	¥12,571	¥75,000	2025年9月12日 ～ 2027年9月11日	
210	住居	21.30	個人	¥70,000	¥3,000	¥73,000	¥11,330	¥70,000	2025年3月21日 ～ 2027年3月20日	
211	住居	21.30	個人	¥72,000	¥3,000	¥75,000	¥11,640	¥72,000	2025年3月3日 ～ 2027年3月2日	
212	住居	21.30	個人	¥71,000	¥0	¥71,000	¥11,019	¥150,000	2025年3月15日 ～ 2027年3月14日	
213	住居	21.30	個人	¥70,000	¥2,000	¥72,000	¥11,330	¥70,000	2024年3月17日 ～ 2026年3月16日	
301	住居	21.30	法人	¥70,000	¥6,000	¥76,000	¥11,795	¥70,000	2025年10月1日 ～ 2027年9月30日	
302	住居	21.30	個人	¥70,000	¥3,000	¥73,000	¥11,330	¥70,000	2024年3月17日 ～ 2026年3月16日	
303	住居	21.30	個人	¥70,000	¥3,000	¥73,000	¥11,330	¥70,000	2024年11月27日 ～ 2026年11月26日	
305	住居	21.30	法人	¥72,000	¥6,000	¥78,000	¥12,106	¥69,000	2024年10月28日 ～ 2026年10月27日	
306	住居	36.00	空	¥152,000	¥6,000	¥160,000	¥14,692			
307	住居	21.30	個人	¥72,000	¥2,000	¥74,000	¥11,485	¥72,000	2025年3月20日 ～ 2027年3月19日	2026年4月分より共益費6,000円に改定
308	住居	21.30	空	¥62,000	¥5,000	¥68,000	¥13,658			
310	住居	21.30	個人	¥70,000	¥3,000	¥73,000	¥11,330	¥70,000	2025年2月24日 ～ 2027年2月23日	
311	住居	21.30	個人	¥81,000	¥6,000	¥87,000	¥13,503	¥150,000	2025年12月1日 ～ 2027年11月30日	
312	住居	21.30	個人	¥77,000	¥6,000	¥83,000	¥12,882	¥76,000	2024年3月20日 ～ 2026年3月19日	
313	住居	21.30	個人	¥70,000	¥3,000	¥73,000	¥11,330	¥70,000	2024年3月27日 ～ 2026年3月26日	
401	住居	156.96	個人	¥300,000	¥0	¥300,000	¥6,318	¥300,000	2024年9月28日 ～ 2026年9月27日	
402	店舗	63.84	法人	¥253,000	¥0	¥253,000	¥13,101	¥1,100,000	2024年5月1日 ～ 2027年4月30日	2026年3月より賃料¥59,800円/年賃料¥11,000円に賃料改定
合 計				¥3,691,800	¥83,000	¥3,774,800		¥21,432,400		

【駐車場】

PK1	駐車場	-	個人	¥31,429	¥0	¥31,429		¥30,000	2025年2月1日 ～ 2026年1月31日	
PK2	駐車場	-	空	¥33,000	¥0	¥33,000				
合 計				¥64,429	¥0	¥64,429		¥30,000		

【LUUP設置】

1	LUUP	2.34㎡	法人	¥6,800	¥0	¥6,800		¥0	2025年6月27日 ～ 2027年6月26日	
合 計				¥6,800	¥0	¥6,800		¥0		

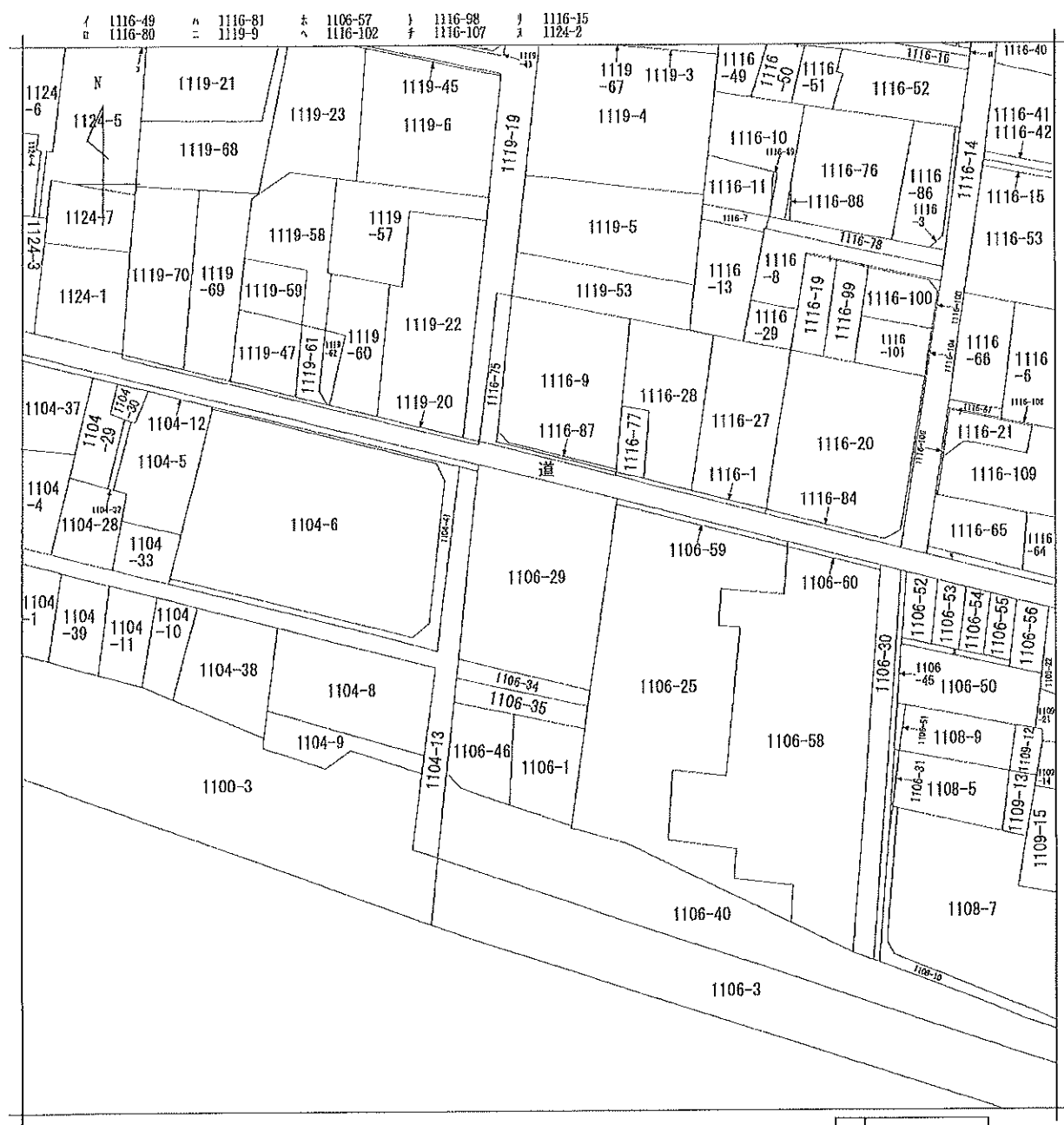
総室数	空室数	稼働率
27	2	92.6%
駐車場数	空数	稼働率
2	1	50.0%
アンテナ/看板	空数	稼働率
1	0	100.0%

満室収入(住居部分)	現状収入(住居部分)	現状収入(駐車場)
¥3,774,800	¥3,326,800	¥31,429
満室収入(駐車場)	現状収入(駐車場)	¥64,429
満室収入(アンテナ/看板)	現状収入(アンテナ/看板)	¥6,800

<固定資産税・都市計画税 2025年度>		
建物	¥721,242	
土地	¥680,230	

<評価額 2025年度>		
建物	¥42,426,000	
土地	¥240,081,550	

表示年月日: 2025/06/18



地番区域見出
上北沢4丁目

請求部	所在	世田谷区上北沢四丁目				地番	1106番29		
出力尺	1/600	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

発注年月日: 平成17年12月14日

各階平面図(201)

家屋番号

1106-29-3

建物図面

建物の所在

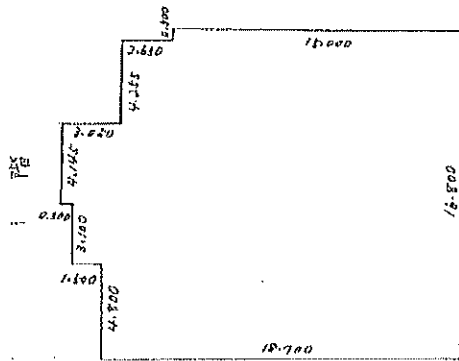
東京都世田谷区北沢4丁目106番地29

(単位メートル)

求積

$4.800 \times 18.700 = 89.760000$
 $3.100 \times 20.200 = 62.620000$
 $4.145 \times 20.700 = 86.805900$
 $4.225 \times 17.650 = 75.100750$
 $0.500 \times 15.000 = 7.500000$
合計 220.787250

床面積 220.78 ㎡

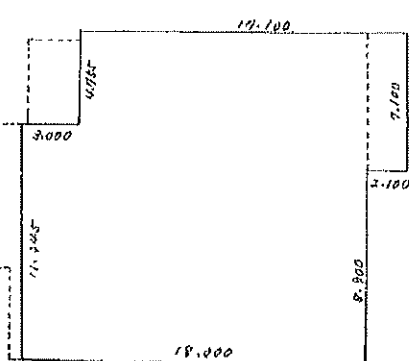


求積

$11.245 \times 18.000 = 202.410000$
 $4.725 \times 15.000 = 71.325000$
 $7.100 \times 2.100 = 14.910000$
合計 288.645000

床面積 288.64 ㎡

2・3階同型



(単位メートル)

047188

作製者

東京都緑城市大町228番地44号
后开隆人
(昭和58年12月10日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

1106-14

登記年月日: 平成1年12月14日

各階平面図(2階)

1106-29-3

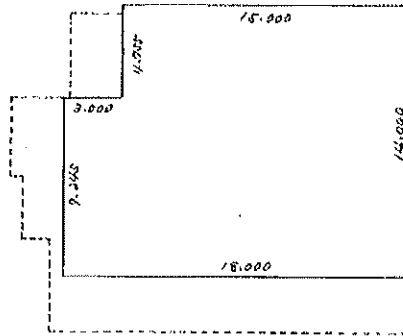
建物図面

客屋番号

建物の所在

東京都世田谷区北沢4丁目1106番地29

4階



(単位メートル)

047189

作製者
東京都世田谷区北沢4丁目1106番地29
石井隆人
(建築士) 平成10年10月10日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1-12-14

証 明 書

- | | | |
|-----------------------|---|-----------------------------|
| 1. 建築確認申請書
受付年月日番号 | 平成 1 年 10 月 25 日 | 第 H01 確設 0123 号 |
| 2. 設置者氏名 |  | |
| 3. 設置する建築物
又は工作物 | 世田谷区 上北沢 4 丁目 1106 番地 | |
| 4. 昇降機の概要 | 種 別 エレベーター
用 途 乗用
積載荷重 300kg
最大定員 人
定格速度 30m/min
設置基数 1基 | |
| 5. 確 認 済 証
交付年月日番号 | 平成 1 年 11 月 6 日 | 第 H01 確設 0123 号
世田谷区建築主事 |

世建調証 第 02528 号

上記は台帳に記載されている内容と相違ないことを証明します。

令和 4 年 6 月 9 日

世田谷区長

保坂展人



証 明 書

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. 建築確認申請書
受付年月日番号 | 平成 1 年 3 月 2 0 日 第 S 6 3 確建 4 8 5 7 号 |
| 2. 建築主氏名 | |
| 3. 敷地地名地番 | 世田谷区 上北沢 4 丁目 1 1 0 6 番地 |
| 4. 用途及工事種別 | 用 途 店舗 事務所 共住
工事種別 新築 |
| 5. 規 模 | 敷地面積 576. 32㎡
建築面積 349. 14㎡
延べ面積 1, 143. 91㎡
(注) 小数点第 3 位以下切り捨て |
| 6. 構 造 | 鉄骨
地上 4 階 地下 階 |
| 7. 確 認 済 証
交付年月日番号 | 平成 1 年 6 月 2 3 日 第 S 6 3 確建 4 8 5 7 号
世田谷区建築主事 |

世建調証 第 02529 号

上記は台帳に記載されている内容と相違ないことを証明します。

令和 4 年 6 月 9 日

世田谷区長

保坂展人



建築基準法
 60(70)%
 法定容積率
 200%
 建築基準法
 容積率
 196.73%
 小道路に
 より容積率
 1122.83%

1.3

※印の欄は記入しないでください。

※ 受 付 欄	都	区役所・地方事務所	※ 確 認 番 号
			平成 昭和三十九年 6月23日
			第 4857 号

第1号の2様式(表面)

建 築 計 画 概 要 書

建 築 主	氏 名			
	住 所			
敷 地 の 位 置	地名地番	東京都世田谷区上北沢4-1-106		
	用途地域	住居地域	その他の区 域、地域、 地区、街区	日影規制: 4.2.5h 4m 第2種高度地区 区域施行期5未適用
	防火地域	防火 準防火 指定なし		
主 要 用 途		店 舗、事務所、共同住宅	工事種別	新 築
申 請 に 関 する 建 築 物 か	高 さ	地上 12.600	地下	—
	階 数	地上 4	階 地下	—
	構 造	鉄骨造(耐火)	一部	造
		申 請 部 分	申請以外の部分	合 計
敷 地 面 積		576.221	—	576.221
建 築 面 積		249.14	—	249.14
延 べ 面 積		1,143.918	—	1,143.918
設 計 者	事 務 所	(株)堀井建築設計事務所		
	所 在 地	東京都世田谷区上北沢4-14-10 電話304-2675番		
	氏 名	1級建築士 堀井昭義		
施 工 者	事 務 所	未 定		
	所 在 地	電話 番		
	氏 名			
代 理 者	事 務 所	(株)堀井建築設計事務所		
	所 在 地	東京都世田谷区上北沢4-14-10 電話304-2675番		
	氏 名	1級建築士 堀井昭義		

※
 区・支
 庁
 地方事務所
 交付
 昭和
 三十九年



固定資產(土地・家屋)評價證明書

[illegible]

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、世田谷都税事務所へお願いします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。

第009546号
令和7年6月24日
東京都豊島区税務事務





固定資産（土地・家屋）関係証明書

証明を必要とする理由				登記所へ提出	
世田谷区上北沢四丁目1106番29					
所在地	登記地目：宅地	登記地積 m ²	価格 (円)	(区分)	課税標準額 (円)
等	現況地目：宅地	575.20	¥240,081,550	固定資産税	¥40,013,591
土地		555.59		都市計画税	¥80,027,183
地	非課税条文：法348条2項5号			軽減事由：都税条例附則第20条	
所有	非課税地積：19.61m ²				
者					
※価格は現況地積に対するものです。					
※価格は現況地積を控除した後のものです。					
※課税地積：¥120,041					
世田谷区上北沢四丁目1106番地29					
所在地	家屋番号：1106-29-3	登記床面積 m ²	価格 (円)	(区分)	課税標準額 (円)
等		1,135.79	¥42,426,000	固定資産税	¥42,426,000
家	種類：居宅 店舗 共同住宅 事務所	現況床面積 m ²		都市計画税	¥42,426,000
屋	地上：4階	1,135.79			
所有	要構造：鉄骨造				
者	屋根：陸屋根				
***** 以下 余 白 *****					

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、世田谷都税事務所へお願いいたします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。

第009547号
令和7年6月24日
東京都 豊島 都税事務所長

