

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	10億2000万円（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47,397,948円 月額収入3,949,829円 表面 利回り 4.64% 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。



株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260213152142
禁無断複写複製

ラレーブ上北沢(旧ル・ヴァンドベール福井)アップサイド実績

更新日／2026年8月18日
出力日／2026年8月18日

号 室	形態	床面積(m ²)	属性	取得時賃料		現在賃料		増加額	賃料増加率	備考欄
				取得時賃料	坪単価(取得時)	現在賃料	坪単価(現在)			
1F	店舗	121.60	法人	¥687,500	¥18,690	¥687,500	¥18,690	¥0	100%	2027年12月4日より賃上げ交渉可能
1F-A	店舗	76.00	法人	¥359,260	¥15,627	¥359,260	¥15,627	¥0	100%	
1F-D	店舗	70.75	法人	¥370,040	¥17,290	¥370,040	¥17,290	¥0	100%	賃上げ交渉中(2026年7月現在)
201	住居	21.03	法人	¥72,000	¥11,318	¥86,000	¥13,519	¥14,000	119%	
202	住居	21.30	空	¥72,000	¥11,174	¥97,000	¥15,054	¥25,000	135%	
203	住居	21.30	個人	¥75,000	¥11,640	¥75,000	¥11,640	¥0	100%	
205	住居	21.30	個人	¥73,000	¥11,330	¥73,000	¥11,330	¥0	100%	
206	住居	36.00	個人	¥115,000	¥10,560	¥120,000	¥11,019	¥5,000	104%	
207	住居	21.30	個人	¥82,000	¥12,726	¥86,000	¥13,347	¥4,000	105%	
208	住居	21.30	個人	¥75,000	¥11,640	¥81,000	¥12,571	¥6,000	108%	
210	住居	21.30	個人	¥73,000	¥11,330	¥75,000	¥11,640	¥2,000	103%	
211	住居	21.30	個人	¥75,000	¥11,640	¥75,000	¥11,640	¥0	100%	
212	住居	21.30	個人	¥71,000	¥11,019	¥71,000	¥11,019	¥0	100%	
213	住居	21.30	個人	¥73,000	¥11,330	¥80,000	¥12,416	¥7,000	110%	
301	住居	21.30	法人	¥72,000	¥11,174	¥76,000	¥11,795	¥4,000	106%	
302	住居	21.30	個人	¥73,000	¥11,330	¥73,000	¥11,330	¥0	100%	
303	住居	21.30	個人	¥73,000	¥11,330	¥73,000	¥11,330	¥0	100%	
305	住居	21.30	法人	¥71,000	¥11,019	¥78,000	¥12,106	¥7,000	110%	
306	住居	36.00	個人	¥160,000	¥14,692	¥160,000	¥14,692	¥0	100%	
307	住居	21.30	個人	¥74,000	¥11,485	¥78,000	¥12,106	¥4,000	105%	
308	住居	21.30	個人	¥73,000	¥11,330	¥88,000	¥13,658	¥15,000	121%	
310	住居	21.30	個人	¥73,000	¥11,330	¥73,000	¥11,330	¥0	100%	
311	住居	21.30	個人	¥80,000	¥12,416	¥87,000	¥13,502	¥7,000	109%	
312	住居	21.30	個人	¥76,000	¥11,795	¥83,000	¥12,882	¥7,000	109%	
313	住居	21.30	個人	¥73,000	¥11,330	¥80,000	¥12,416	¥7,000	110%	
401	住居	156.96	個人	¥300,000	¥6,318	¥300,000	¥6,950	¥30,000	110%	
402	店舗	63.84	法人	¥263,000	¥13,101	¥270,600	¥14,012	¥17,600	107%	
合 計				¥3,723,800		¥3,885,400		¥161,600	104.3%	

【駐車場】

PK1	駐車場	-	個人	¥31,429	¥0	¥31,429		¥0	100%	
PK2	駐車場	-	空	¥24,200	¥0	¥33,000		¥8,800	136%	申込有
合 計				¥55,629	¥0	¥64,429		¥8,800	116%	

【LUUP設置】

1	LUUP	2.34㎡	法人	月額賃料	月額共益費	月額合計
				¥8,800	¥0	¥8,800
合 計				¥8,800	¥0	¥8,800

総室数	空室数	稼働率
27	1	96.3%
駐車場	空数	稼働率
2	1	50.0%
LUUP	空数	稼働率
1	0	100.0%

現状収入(住居部分)		現状収入(駐車場・LUUP)
¥3,885,400		¥73,229
現状収入(住居・駐車場・LUUP含)		¥3,958,629

現状賃料アップ率	103.7%
現状賃料アップ率 (駐車場・LUUP含)	104.7%

ラレーブ上北沢(旧ル・ヴァンドボール福井)

更新日／ 2026年8月18日
出力日／ 2026年8月18日

号 室	形態	床面積(㎡)	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	@18,690	¥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	法人	¥80,000	¥6,000	¥86,000	@13,519	¥80,000	2026年4月5日 ~ 2028年4月4日	
202	住居	21.30	空	¥90,000	¥7,000	¥97,000	@15,055			
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	¥115,000	¥5,000	¥120,000	@11,019	¥240,000	2026年4月4日 ~ 2028年4月3日	
207	住居	21.30	個人	¥80,000	¥3,000	¥86,000	@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	¥72,000	¥3,000	¥75,000	@11,640	¥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	¥74,000	¥6,000	¥80,000	@12,416	¥70,000	2026年3月17日 ~ 2028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	2026年3月17日 ~ 2028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	@12,108	¥69,000	2024年10月28日 ~ 2028年10月27日	
306	住居	36.00	個人	¥152,000	¥6,000	¥160,000	@14,692	¥152,000	2026年7月1日 ~ 2028年6月30日	
307	住居	21.30	個人	¥72,000	¥6,000	¥78,000	@12,106	¥72,000	2025年3月20日 ~ 2027年3月19日	
308	住居	21.30	個人	¥82,000	¥6,000	¥88,000	@13,658	¥82,000	2026年3月18日 ~ 2028年3月17日	
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	2026年3月30日 ~ 2028年3月29日	
313	住居	21.30	個人	¥74,000	¥6,000	¥80,000	@12,416	¥70,000	2026年3月27日 ~ 2028年3月26日	
401	住居	156.96	個人	¥330,000	¥0	¥330,000	@6,950	¥300,000	2026年9月28日 ~ 2028年9月27日	
402	店舗	63.84	法人	¥259,600	¥11,000	¥270,600	@14,012	¥1,100,000	2024年5月1日 ~ 2027年4月30日	
合 計										
				¥3,770,400	¥115,000	¥3,885,400		¥21,603,400		

【駐車場】

PK1	駐車場	-	個人	¥31,429	¥0	¥31,429		¥30,000	2026年2月1日 ~ 2027年1月31日	
PK2	駐車場	-	空	¥33,000	¥0	¥33,000				申込み有
合 計										
				¥64,429	¥0	¥64,429		¥30,000		

【LUUP設置】

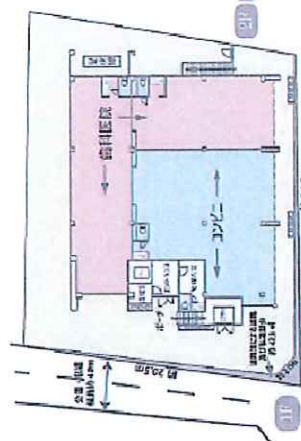
1	LUUP	2.34㎡	法人	¥8,800	¥0	¥8,800		¥0	2025年6月27日 ~ 2027年6月26日	
合 計										
				¥8,800	¥0	¥8,800		¥0		

総室数	空室数	稼働率
27	1	96.3%
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%

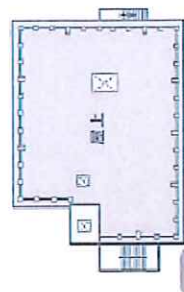
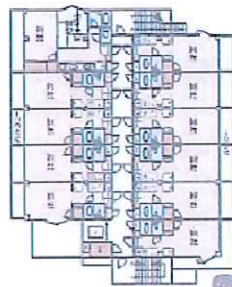
満室収入(住居部分)	現状収入(住居部分)
¥3,885,400	¥3,786,400
満室収入(駐車場)	現状収入(駐車場)
¥64,429	¥31,429
満室収入(アンテナ/看板)	現状収入(アンテナ/看板)
¥8,800	¥8,800

<固定資産税・都市計画税 2026年度>		
建物	¥721,242	
土地	¥680,230	

<評価額 2026年度>		
建物	¥42,426,000	
土地	¥240,081,550	



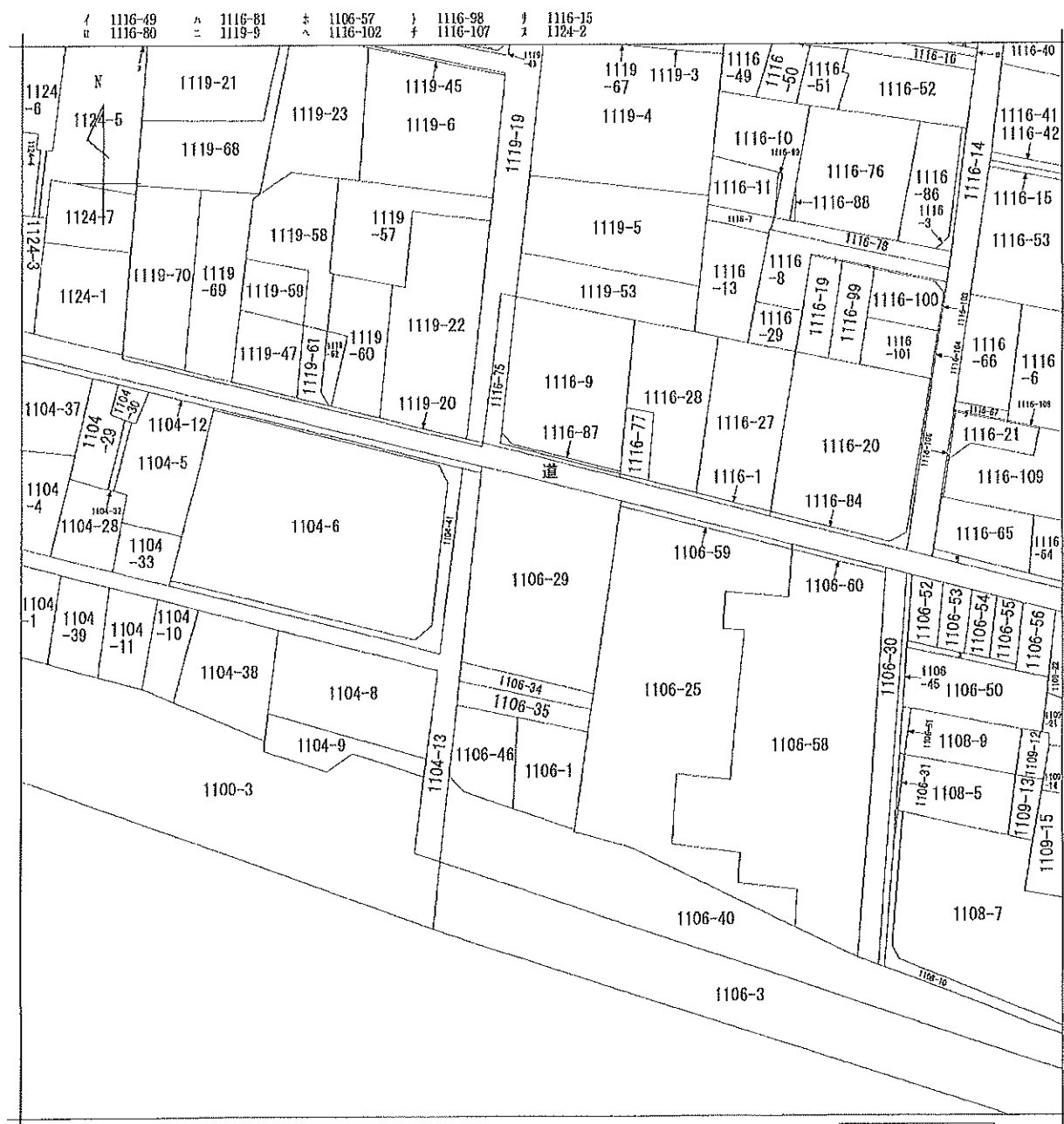
※ 図面と現況が相違する場合は現況を優先致します。



■ 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

※ 利用りは1年間の賃料収入を個人価格で除して求めたものです。
 ※ 老朽の賃料収入は将来にあり、確実に得られる保証はございません。
 ※ 利用りは、公園公園、非営利等、当該物件を維持する為に必要を光川を
 提供する前の収入で計算しています。

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	精度区	座標系 番号又は記号	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27年12月14日

各階平面図(201)

家屋番号 1106-29-3

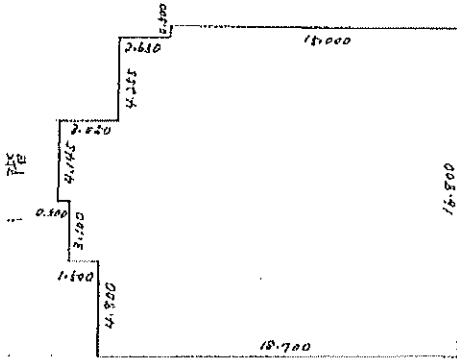
建物図面

建物の所在 東京都世田谷区上北沢4丁目1106番地29

(単位メートル)

式積
4.800 X 18.700 = 89.760000
3.120 X 20.200 = 62.600000
4.145 X 20.700 = 85.801500
4.225 X 17.600 = 74.360000
0.500 X 15.000 = 7.500000
合計 240.021500

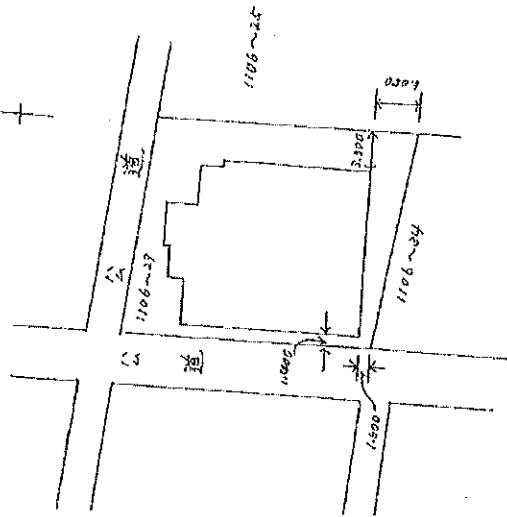
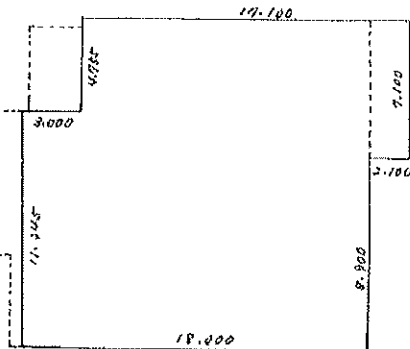
床面積 240.02 ㎡



2-3階図型

式積
11.245 X 18.000 = 202.410000
4.725 X 15.000 = 70.875000
7.100 X 2.100 = 14.910000
合計 288.200000

床面積 288.20 ㎡



(単位メートル)

047188

作製者

東京都福祉局 都市計画課
原 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

表紙年月日：平成1年12月14日

各階平面図 (この上)

1106-29-3

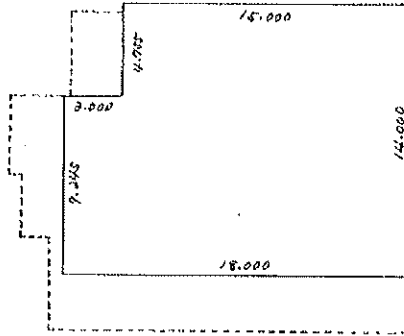
建物図面

家屋番号

建物の所在

東京都世田谷区上北沢4丁目1106番地29

4階



(単位メートル)

047189

作製者

東京都世田谷区大田2丁目1番地047189
石井隆人
(建築士) 平成1年12月10日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

1-18-14

証 明 書

1. 建築確認申請書
受付年月日番号

2. 設置者氏名

3. 設置する建築物
又は工作物

4. 昇降機の概要

5. 確認済証
交付年月日番号

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



法定容積率 60(70)%
 建築容積率 100.59%
 小道路に
 り容積率 196.73%
 法定容積率 200% (予定面積 1133.03 m²)

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4-1106		
	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 m 以下
	防 火 地 域	防火 準防火 指定なし		第2種高度地区 区施行規則45条適用
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		249.74	—	249.74
延 べ 面 積		1,143.918	—	1,143.918
設 計 者	事 務 所	(株)福井建築設計事務所		
	所 在 地	東京都世田谷区上北沢4-14-10 電話304-2575番		
	氏 名	1級建築士 福井昭義		
施 工 者	事 務 所	未 定		
	所 在 地	電話 番		
	氏 名			
代 理 者	事 務 所	(株)福井建築設計事務所		
	所 在 地	東京都世田谷区上北沢4-14-10 電話304-2575番		
	氏 名	1級建築士 福井昭義		

※
 区・支
 庁
 地方事務所
 昭和
 年
 第
 号



4199 (昭45 建設省令第27号)



固定資產(土地・家屋)評價證明書

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 都税事務





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
東京都豊島区税務事務

