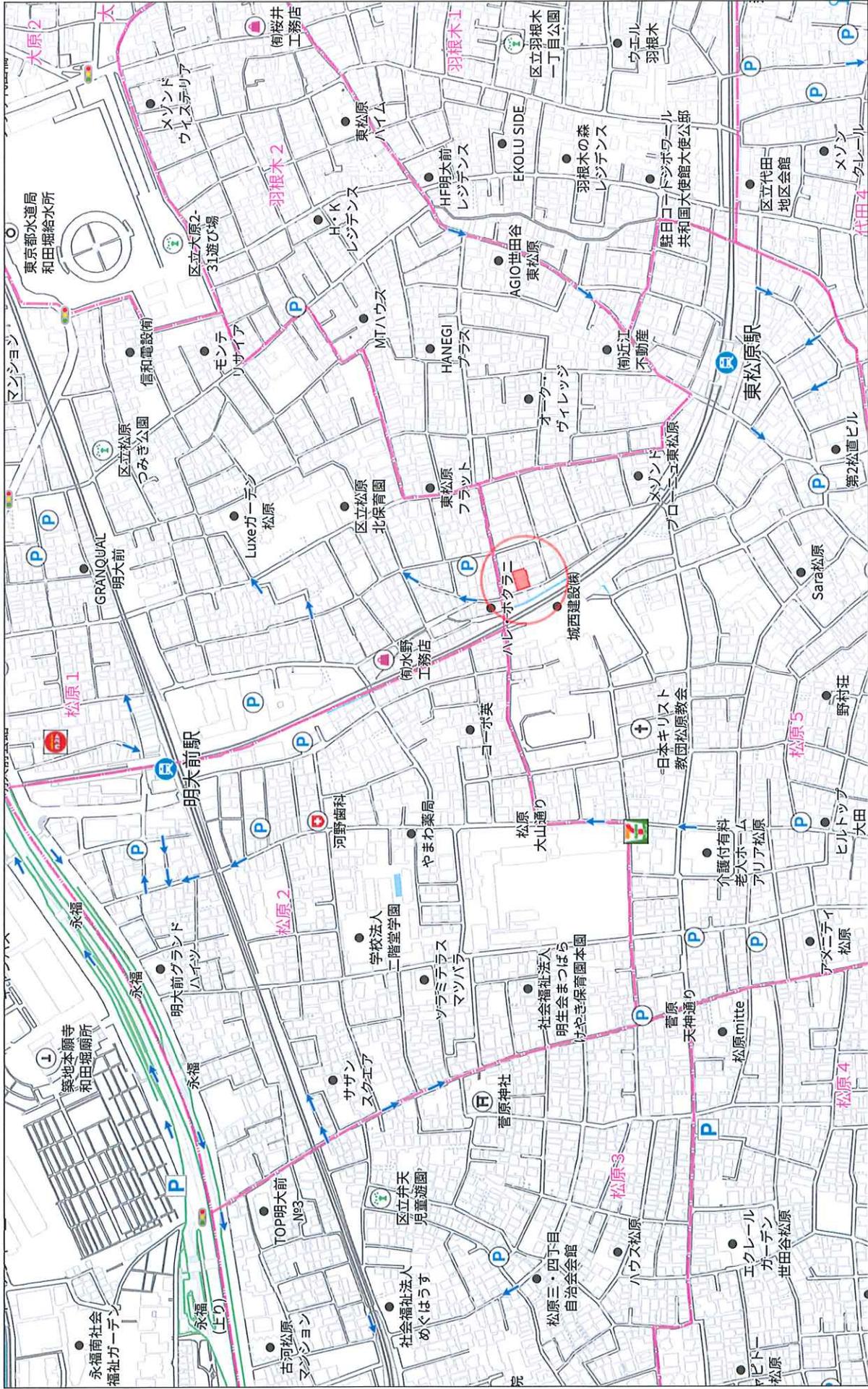


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JLDグランエクリュ明大前III				
所在地	住居表示	東京都世田谷区松原5-51-6			
	地番	東京都世田谷区松原5-140-69、70			
交通	京王線、京王井の頭線 明大前駅 徒歩7分 / 京王井の頭線 東松原駅 徒歩5分				
地積	306.53 m ² (92.72 坪) 公簿				
価格	3億3800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	10m 第1種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	斜線制限有り、都市緑地法、宅地造成等規制法、文化財保護法				
道路	西側約3.33m（公道）接道約13.2m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和63年9月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	499.21 m ² (151.01 坪)			
引渡し	相談		施工会社	多田建設	
備考 年額収入17,088,000円 月額収入1,424,000円 表面 利回り 5.05% 満室想定					
・総戸数：4戸					
・固都税額：年額836,718円					
・R7年度固定資産評価額：土地118,228,610円 建物29,514,100円					
・R7年度路線価：550,000円/m ²					
・賃貸管理条件付					
・司法書士売主指定					
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。



280m

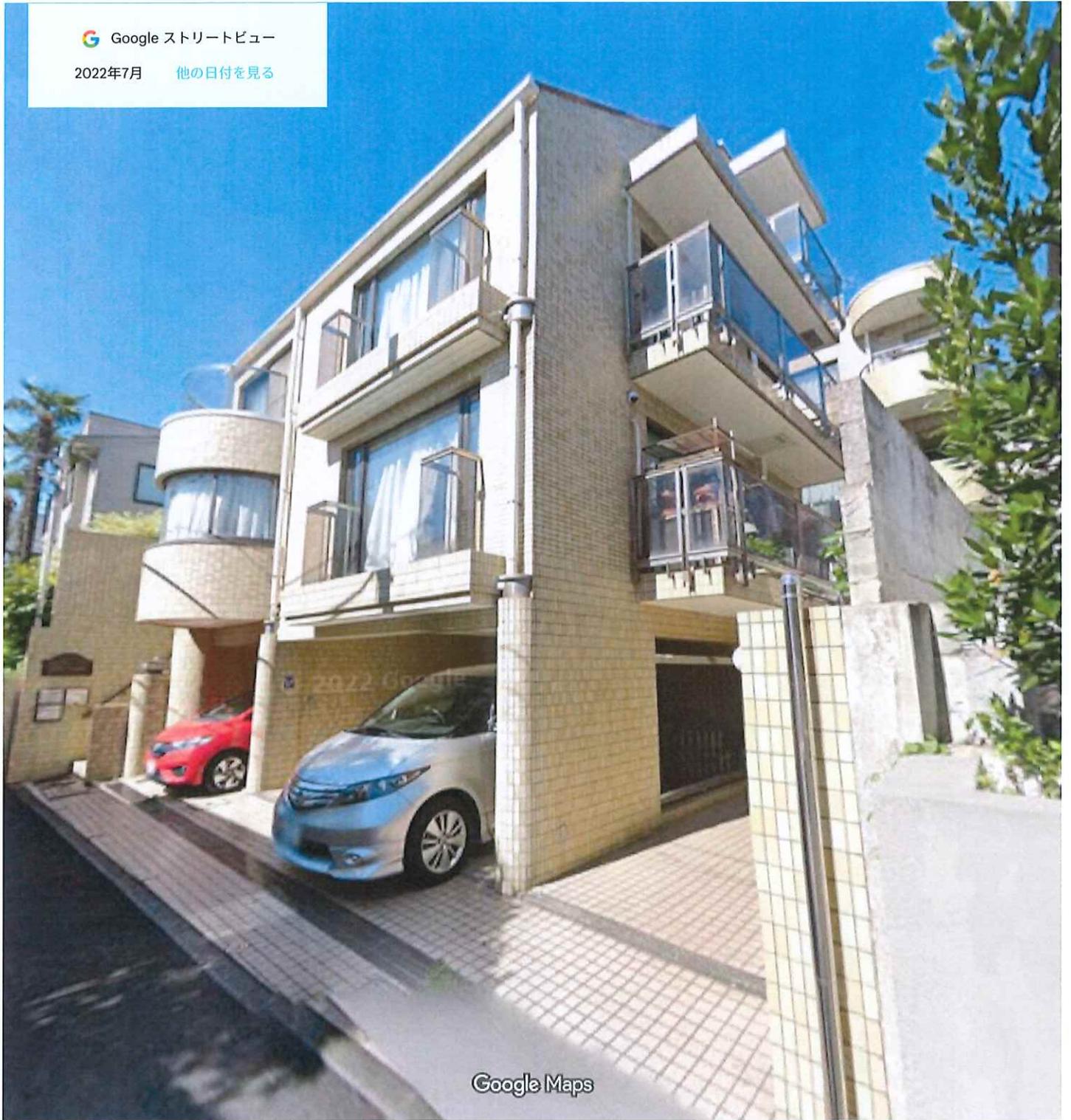
Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複製
株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260324141949

世田谷区, 東京都

Google ストリートビュー

2022年7月 [他の日付を見る](#)



撮影日: 2022年7月 © 2026 Google



JLBグランエクリュ明大前III
総戸数4戸(住居2LDK×1戸、住居3LDK×3戸) 駐車場3台

フロア	契約者名		状況		契約面積		坪単価		現況賃料(税込)		想定賃料(税込)		備考
	種別	種別	m2	坪	m2	坪	月額賃料(円)	共益費(円)	合計額(円)	合計額(円)	月額賃料	現況年収	
1A	個人	退去予定	139.89	42.32	9,689	0	0	0	0	410,000	528,000	6,336,000	4/8退去予定
2B	法人	空	133.01	40.24	10,439	0	0	0	0	420,000	528,000	6,336,000	
3C	法人	○	100.42	30.38	9,053	275,000	0	275,000	0	275,000	275,000	250,000	2024.4.1~2026.3.31
3D	個人	○	101.17	30.60	7,189	220,000	0	220,000	0	220,000	220,000	220,000	2025.6.1~2027.5.31
P1	個人	解約予定				0	0	0	0	33,000	33,000		4/8解約予定
P2	法人	空				0	0	0	0	33,000	33,000		
P3	個人	○				33,000	0	33,000	0	33,000	33,000	30,000	2025.6.1~2026.5.31
TOTAL					474.49	143.53	9,921	528,000	0	528,000	1,424,000	500,000	

現況
月額賃料

528,000	×12
1,424,000	×12

想定

月額賃料

1,424,000	×12
17,088,000	×12

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	満室時年間	
収入	賃貸事業収入	賃料(共益費込)(税込)	528,000	1,424,000	17,088,000
	その他賃貸事業収入	更新料収入(税込)	-	-	-
	収入計(A)		528,000	1,424,000	17,088,000
支出	水道光熱費	電氣料	4,200	4,200	50,400
		水道料	1,000	1,000	12,000
		PM報酬(業務委託料)	17,424	46,992	563,904
		PM報酬(更新手数料)	0	0	0
		PM報酬(契約手数料)	0	0	0
	建物管理業務費	消防設備点検費用	9,900	9,900	118,800
		固形税	69,727	69,727	836,718
	公租公課	損保料	12,949	12,949	155,390
	その他賃貸事業費用	清掃費(日常・定期)	18,700	18,700	224,400
	支出計(B)		133,900	163,468	1,961,612
純収入NOI(C)=(A)-(B)			394,100	1,260,532	15,126,388
経費率			25.36%	11.48%	11.48%

修繕履歴

修繕内容	日付	備考
屋上ハット小屋補修工事	2016年	外壁下地補修・屋上ハット小屋補修
大規模修繕工事	2011年	クラック補修・トイレ補修・シーリング補修
1A 内装リフォーム工事	2013年・2017年	キッチン・バスルーム・トイレ
3D 内装リフォーム工事	2018年	キッチン・バスルーム・トイレ・洗面・給水管
3C 内装リフォーム工事	2020年	キッチン・バスルーム・トイレ・洗面・給水管
2B 内装リフォーム工事	2022年	キッチン・バスルーム・トイレ・洗面・給水管・間取り変更