

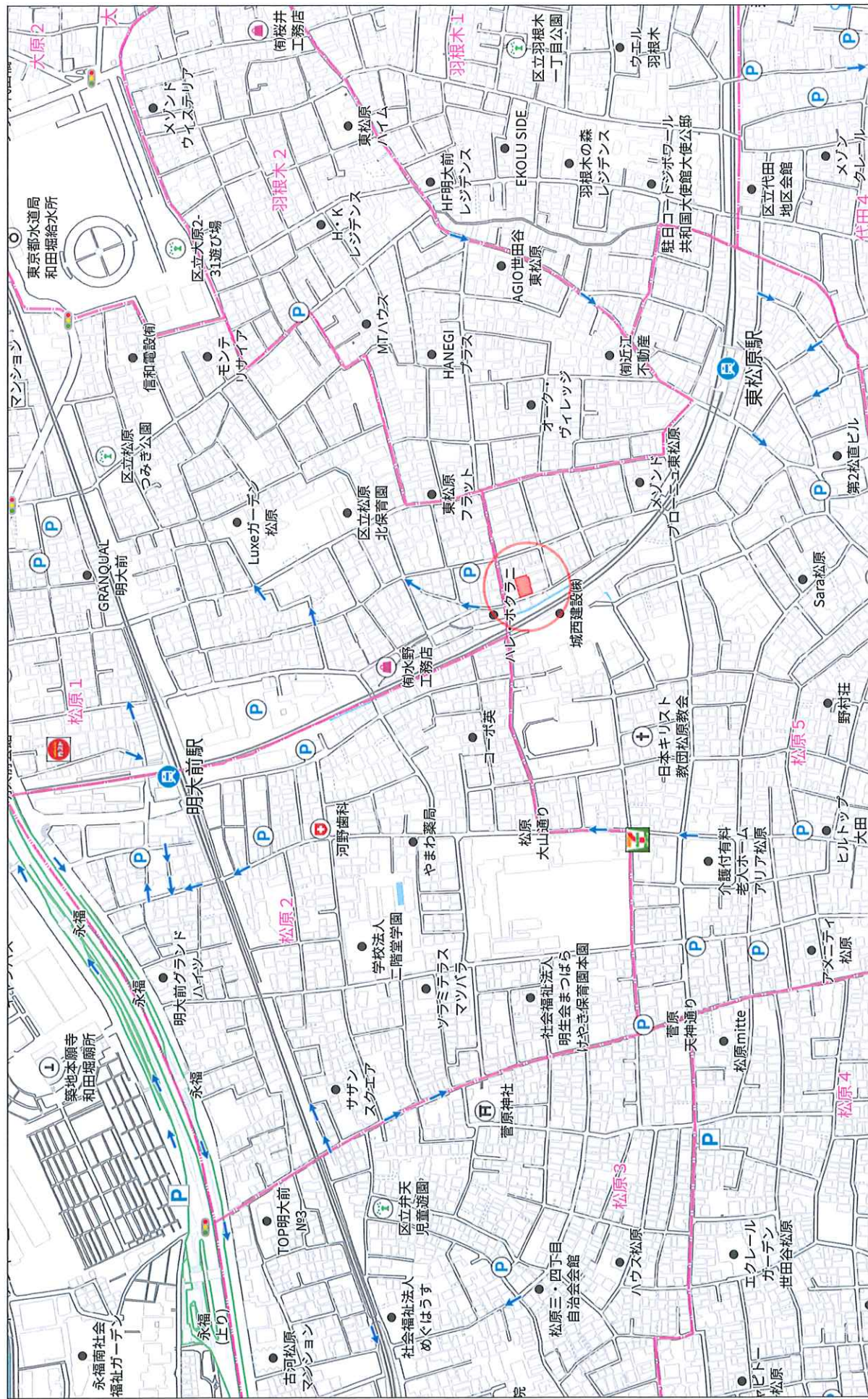
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JLDグランエクリュ明大前Ⅲ				
所在地	住居表示	東京都世田谷区松原5-51-6			
	地番	東京都世田谷区松原5-140-69、70			
交通	京王線、京王井の頭線 明大前駅 徒歩7分 / 京王井の頭線 東松原駅 徒歩5分				
地積	306.53 m ² (92.72 坪) 公簿				
価格	3億800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	10m 第1種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
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16,128,000円 月額収入1,344,000円 表面 利回り 5.23% 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/m²
- ・賃貸管理条件付
- ・司法書士売主指定

物件ルート：売主⇒当社

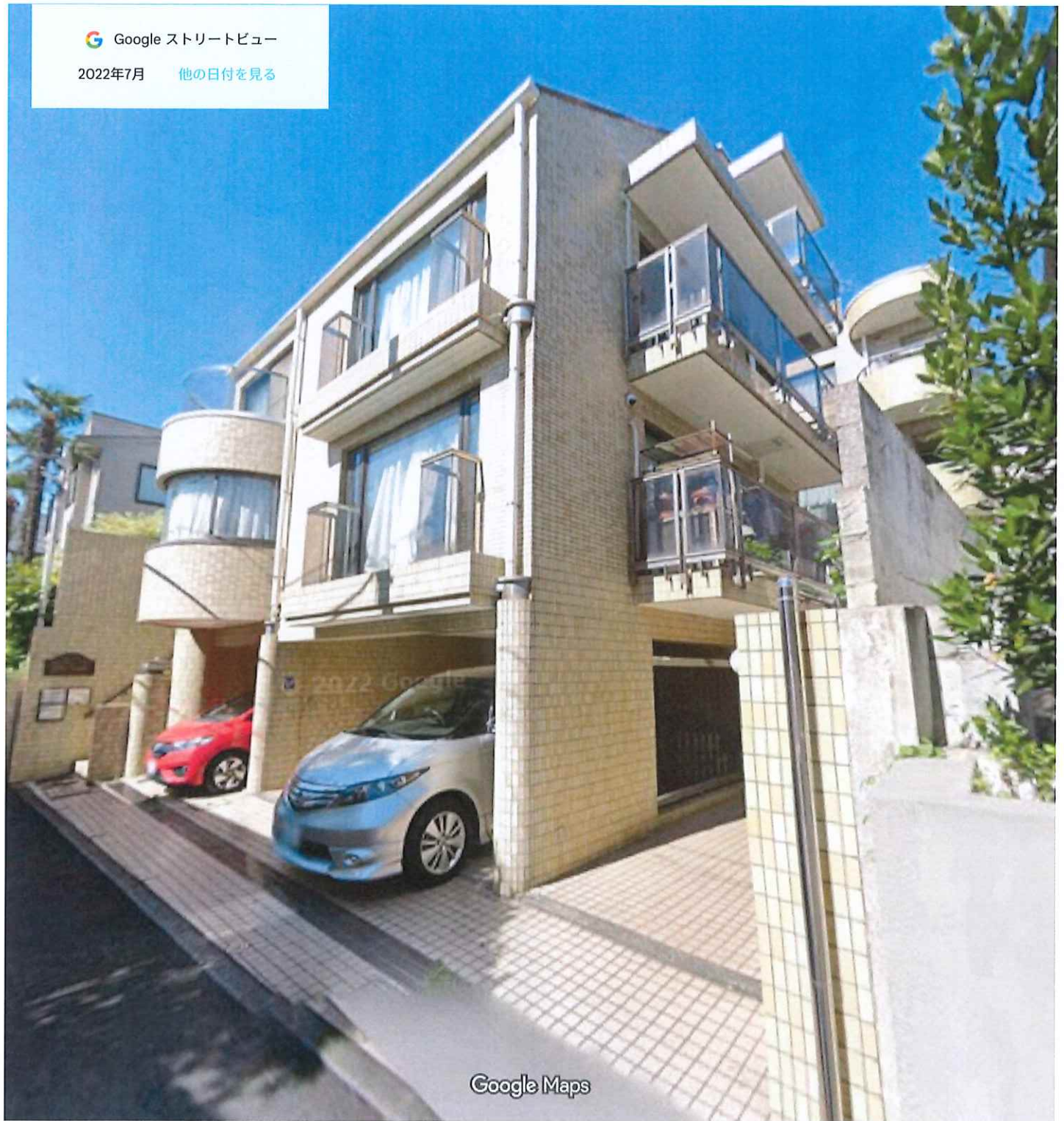
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



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	種別	契約面積		現況賃料(税込)			想定賃料(税込)		契約期間	敷金	備考
	個人	法人	空	住居	m2	坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)	合計額(円)	合計額(円)			
1A	個人		空	住居	139.89	42.32	8,744	0	0	0	370,000			
2B	法人		空	住居	133.01	40.24	9,444	0	0	0	380,000			
3C	法人	○		住居 事務所	100.42	30.38	9,053	275,000	0	275,000	275,000	2024.4.1～2026.3.31	250,000	
3D	個人	○		住居	101.17	30.60	7,189	220,000	0	220,000	220,000	2025.6.1～2027.5.31	220,000	
P1	個人	空	駐車場					0	0	0	33,000			
P2	法人	空	駐車場					0	0	0	33,000			
P3	個人	○	駐車場					33,000	0	33,000	33,000	2025.6.1～2026.5.31	30,000	
TOTAL					474.49	143.53	9,364	528,000	0	528,000	1,344,000		500,000	

現況
月額賃料
528,000
×12
現況年収
6,336,000

想定
月額賃料
1,344,000
×12
現況年収
16,128,000

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	満室年間	
収入	賃貸事業収入	528,000	1,344,000	16,128,000	現在4戸中2戸入居
	その他賃貸事業収入	-	-	-	賃貸借契約日より異なる
収入 計 (A)		528,000	1,344,000	16,128,000	
支出	水道光熱費	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	44,352	532,224	集金家賃×3%(別途消費税)
	PM報酬(更新手数料)	0	0	0	更新時 新賃料の50%(税別)
	PM報酬(契約手数料)	0	0	0	契約時 賃料の50%(税込)
	建物管理業務費	9,900	9,900	118,800	消防設備点検(年2回)
	公租公課	69,727	69,727	836,718	年額税額÷12ヶ月(R7年度実績)
	その他賃貸事業費用	12,949	12,949	155,390	14年相当額÷12ヶ月
	清掃費(日常・定期)	18,700	18,700	224,400	日常清掃月1回(定期清掃年1回)
	支出 計 (B)	133,900	160,828	1,929,932	
純収入NOI(C)=(A)-(B)		394,100	1,183,172	14,198,068	
経費率		25.36%	11.97%	11.97%	

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・タイル補修・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