当社直物件　　物件説明書　　物件番号:146

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション・車庫）物件名：JLBグランエクリュ国立					
所在地	住居表示	東京都国立市羽衣町2-3-22				
	地番	東京都国立市羽衣町2-85-3、4				
交通	JR南武線 西国立駅 徒歩10分					
地積	472.72 ㎡ (142.99 坪) 公簿					
価格	2億6800万円 （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	準防火地域		高度指定			
日影規制			都市計画	無・有（　　）		
その他	斜線制限有					
道路	西側約13.2m（公道）接道約18.1m					
道路負担						
現況	賃貸中	築年	昭和61年 4月築	検済	無	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階 地下2階				
	延床面積	861.73 ㎡ (260.67 坪)				
引渡し	相談		施工会社			

備考　年額収入17,339,316円 月額収入1,444,943円 表面 利回り 6.46% 満室想定

・総戸数：20戸
・賃貸管理条件付（応相談）
・司法書士売主指定

※レントアップの可能性有
※敷地面積が472.72㎡（公簿）有り、買替特例利用可能

物件ルート：売主⇒当社

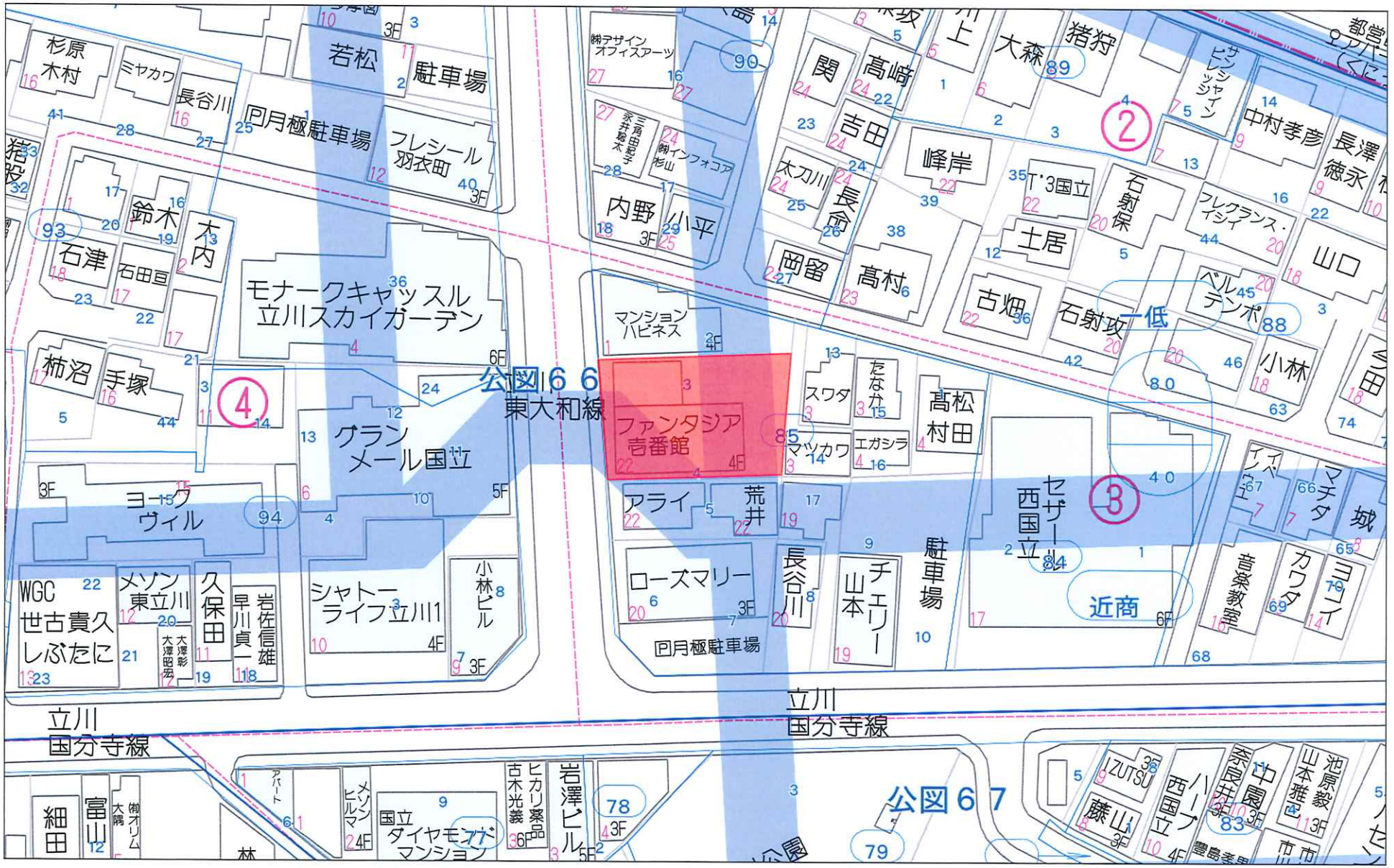
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



280m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20261102135449



Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20261102135344

JLBグランエクリュ国立

総戸数　20戸(店舗×1戸、事務所×1、1R×12戸、1K×2、1DK×1戸、2DK×1戸、3DK×2戸)

フロア	契約者名	状況	種別	契約面積		現況賃料(税込)				満室想定	契約期間	敷金等(償却後)	クリーニング代(償却後)	備考
				m2	坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)	合計額(円)					
B1F	個人	○	店舗	55.11	16.67	4,619	70,000	7,000	77,000	77,000	2026.9.6～2028.9.6	210,000	0	
1F	個人	○	事務所	55.10	16.67	8,084	122,500	12,250	134,750	134,750	2026.5.13～2028.5.12	0	0	
101	個人	○	住居(1R)	24.42	7.39	7,581	54,000	2,000	56,000	56,000	2024.11.16～2026.11.15	54,000	0	
102	個人	○	住居(1R)	21.12	6.39	7,044	42,000	3,000	45,000	45,000	2025.2.21～2027.2.20	0	30,000	
103	個人	○	住居(1R)	24.42	7.39	6,092	45,000	0	45,000	45,000	2025.6.3～2027.6.2	45,000	0	
104	個人	○	住居(2DK)	43.14	13.05	4,828	60,000	3,000	63,000	63,000	2026.3.9～2028.3.8	0	49,500	
105	個人	○	住居(1K)	25.35	7.67	6,651	48,000	3,000	51,000	51,000	2025.7.12～2027.7.12	0	38,500	
201	個人	○	住居(1DK)	32.63	9.87	5,268	49,000	3,000	52,000	52,000	2026.4.26～2028.4.25	0	0	
202	個人	○	住居(1R)	21.12	6.39	7,044	42,000	3,000	45,000	45,000	2026.3.1～2028.2.29	0	38,500	
203	個人	○	住居(1R)	24.00	7.26	6,198	42,000	3,000	45,000	45,000	2025.7.28～2027.7.27	0	44,000	
204			住居(1R)	21.12	6.39	9,078	0	0	0	58,000		0	0	
205	個人	○	住居(1R)	24.42	7.39	6,498	48,000	0	48,000	48,000	2026.6.28～2028.6.27	48,000	0	
206	個人	○	住居(3DK)	53.48	16.18	6,058	95,000	3,000	98,000	98,000	2025.1.10～2027.1.9	0	60,000	
301	個人	○	住居(1K)	25.48	7.71	6,876	50,000	3,000	53,000	53,000	2026.9.5～2028.9.4	0	30,000	
302	個人	○	住居(1R)	21.12	6.39	7,044	42,000	3,000	45,000	45,000	2026.3.1～2028.2.29	0	38,500	
303	個人	○	住居(1R)	24.00	7.26	6,612	45,000	3,000	48,000	48,000	2026.4.30～2028.4.29	0	38,500	
304	個人	○	住居(2DK)	41.40	12.52	7,186	90,000	0	90,000	90,000	20205.1.9～2027.1.8	180,000	0	
401	個人	○	住居(1K)	24.00	7.26	7,025	48,000	3,000	51,000	51,000	2026.9.17～2028.9.16	0	38,500	
402			住居(1R)	21.12	6.39	9,078	0	0	0	58,000		0	0	
403	個人	○	住居(1R)	24.00	7.26	6,887	48,000	2,000	50,000	50,000	2025.9.20～2027.9.19	0	44,000	
P1	個人	○	駐車場				4,627	463	5,090	5,090	2025.1.9～2027.1.8	0	0	自動更新
P2	個人	○	駐車場				4,627	463	5,090	5,090	2025.1.9～2027.1.8	0	0	自動更新
P3			駐車場				11,000	0	0	16,500		0	0	
P4	個人	○	駐車場				5,000	500	5,500	5,500	2026.7.2～2028.5.11	0	0	自動更新
P5			駐車場				0	0	0	16,500		0	0	
屋上	KDDI	○	アンテナ				100,540	0	100,540	100,540		0	0	
屋上	UQ	○	アンテナ				82,973	0	82,973	82,973		0	0	
TOTAL				606.55	183.48	12,341	1,249,267	57,676	1,295,943	1,444,943		537,000	450,000	

現況

月額賃料		現況年収
1,295,943	×12	15,551,316

満室想定

月額賃料		想定年収
1,444,943	×12	17,339,316

予算表<CF>
2026年度10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	賃料（共益費込）（税込）	1,295,943	1,444,943	17,339,316	現在20戸中18戸入居
		更新料収入（税込）	—	—	—	賃貸借契約日により異なる
	その他収入		—	—	—	
	収入　計　(A)		1,295,943	1,444,943	17,339,316	備考
支出	水道光熱費	電気料	10,000	10,000	120,000	
		水道料	3,000	3,000	36,000	
	テナント管理業務費	PM報酬(業務委託料)	42,766	47,683	572,197	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%）
		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	消防設備点検費用	11,000	11,000	132,000	消防設備点検(年2回)
		貯水槽・高架水槽・給水/排水ポンプ点検	12,650	12,650	151,800	設備点検(年1回)
	公租公課	固都税	94,250	94,250	1,131,000	年額税額÷12ヶ月(R8年度実績)
	その他賃貸事業費用	損保料	28,077	28,077	336,920	1年相当額÷12ヶ月
		清掃費（日常・定期）	16,500	16,500	198,000	日常清掃月2回（定期清掃年別途費用）
	支出　計　(B)		218,243	223,160	2,677,917	
純収入NOI(C)=(A)-(B)			1,077,700	1,221,783	14,661,399	
			経費率16.84%	経費率15.44%	経費率15.44%	

修繕履歴

修繕内容	日付	備考
排水管洗浄作業	2026年2月	