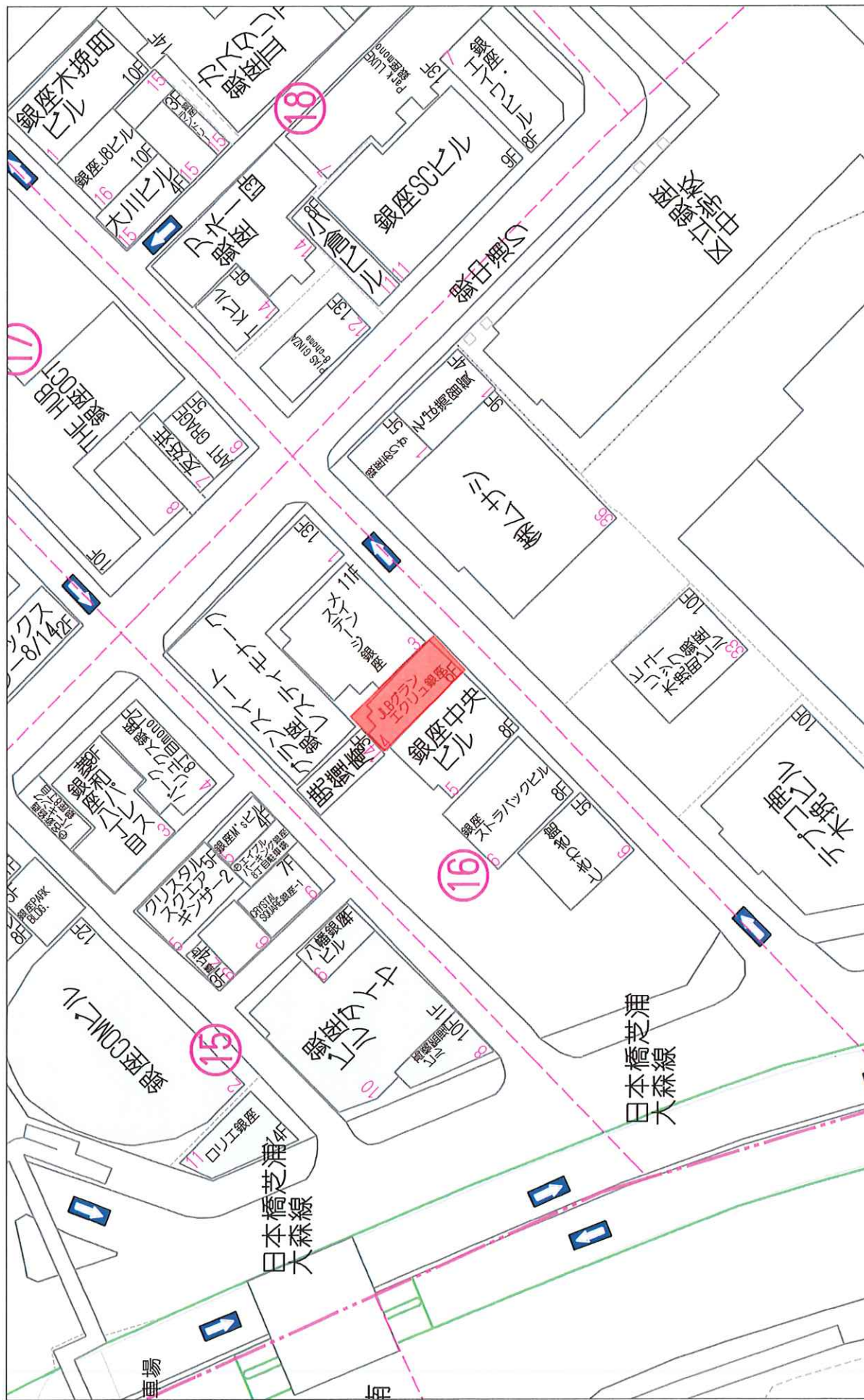


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）物件名：JLBグランエクリュ銀座				
所在地	住居表示	東京都中央区銀座8-16-4			
	地番	東京都中央区銀座8-211-7			
交通	東京メトロ丸の内線 銀座駅 徒歩8分 / 都営大江戸線 築地市場駅 徒歩5分				
地積	104.82 m ² (31.7 坪) 公簿				
価格	11億800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	700%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	斜線制限有り				
道路	南側約8m（公道）接道約6.5m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成4年3月31日	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階 地下2階			
	延床面積	518.79 m ² (156.93 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入33,286,068円 月額収入2,773,839円 表面 利回り 3.00% 満室想定 総戸数：6戸 R6年度固定資産評価額：土地142,555,200円 建物56,571,200円 R6年度路線価：1,690,000円/m ² ×104.82m ² ・2020年に大規模修繕工事済 ・賃貸管理条件付 ・司法書士売主指定 ※レントアップの可能性有り 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。

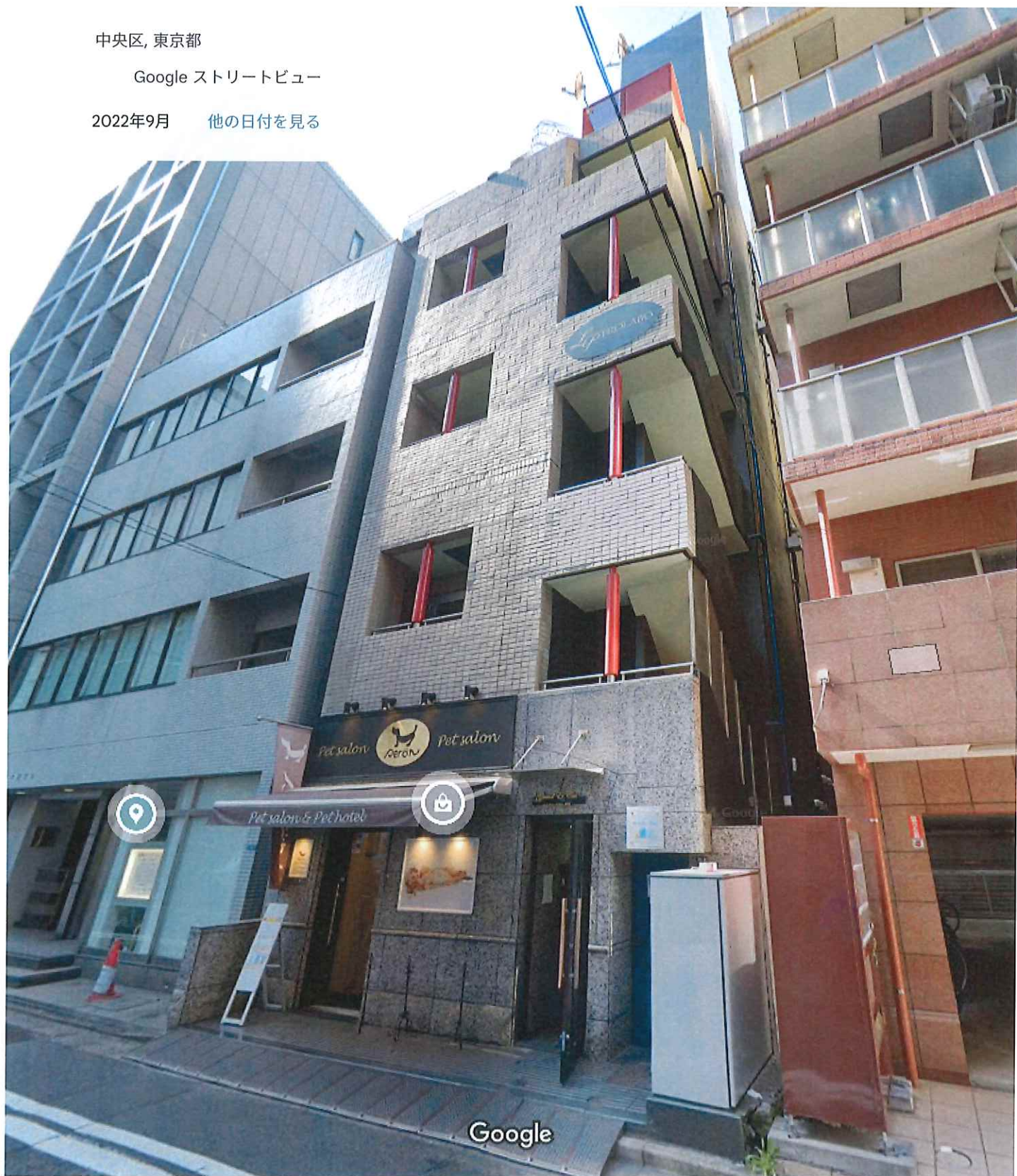


木挽町通り

中央区, 東京都

Google ストリートビュー

2022年9月 他の日付を見る



撮影日: 2022年9月 © 2025 Google



JLBグランエクレ銀座

総戸数 6戸(店舗×2戸、事務所×3戸、住居×1戸)

フロア	契約面積				現況賃料(税込)			満室想定	契約期間	敷金・保証金	備考
	契約者名	状況	種別	坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)				
B2,B1,1F	×	店舗		184.04	55.67	22,453	0	0	1,250,000	0	
2F	法人	○	事務所	70.06	21.19	14,998	266,924	50,926	317,850	2024.8.1～2026.7.31	1,455,954 4/30退去予定、申込有
3F	申込	×	事務所	70.06	21.19	15,458	0	0	327,600	0	
4F	個人	○	店舗	70.06	21.19	15,448	272,963	54,426	327,389	2024.9.1～2026.8.31	1,985,192 水道代3,500円含む
5F	法人	○	住居	66.68	20.17	12,047	220,000	23,000	243,000	2024.9.1～2026.8.31	400,000 水道代3,000円含む
6F	法人	○	事務所	57.89	17.51	17,588	258,500	49,500	308,000	2024.2.26～2027.2.25	705,000
TOTAL				518.79	156.93	12,249	1,018,387	177,852	1,196,239	2,773,839	4,546,146

現況
月額賃料
1,196,239
×12
14,354,868

満室想定
月額賃料
2,773,839
×12
33,286,068

予算表<CF>

2025年度1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	1,196,239	2,773,839	33,286,068	現在6戸中4戸入居 賃貸借契約日により異なる
	更新料収入(税込)	—	—	—	
支出	収入 計 (A)	1,196,239	2,773,839	33,286,068	
	水道光熱費	21,000	21,000	252,000	1年相当額÷12か月
	電気料	5,800	5,800	69,600	1年相当額÷12か月
	水道料				
	テナント管理業務費	35,887	83,215	998,582	集金家賃×3%(別途消費税)
	PM報酬(業務委託料)	0	0	0	更新時(新賃料の50%)(別途消費税)
	PM報酬(更新手数料)	0	0	0	契約時(賃料の50%)(税込)
	PM報酬(契約手数料)	0	0	0	消防設備点検(年2回) 月1回点検
	消防設備点検費用	6,600	6,600	79,200	
	キュービクル点検費用	6,600	6,600	79,200	
	電気メーター割賦金	12,100	12,100	145,200	1年相当額÷12か月
	エレベーター保守点検	16,500	16,500	198,000	エレベーター保守点検(POG)
	貯水槽点検費用	8,800	8,800	105,600	年1回点検(受水槽清掃、水質検査、給水ポンプ点検)
	公租公課	172,898	172,898	2,074,779	年額税額÷12か月(R6年度実績)
その他賃貸事業費用	損保料	7,655	7,655	91,870	1年相当額÷12か月
	清掃費(日常・定期)	7,700	7,700	92,400	日常清掃月2回(定期清掃年別途費用)
支出 計 (B)		301,540	348,868	4,186,431	
純収入NOI(C)=(A)-(B)		894,699	2,424,971	29,099,637	
		経費率25.20%	経費率12.57%	経費率12.57%	

修繕履歴

修繕内容	日付	備考
大規模修繕工事	R2.3	躯体部・鉄部塗装、シーリング工事、屋上防水工事など