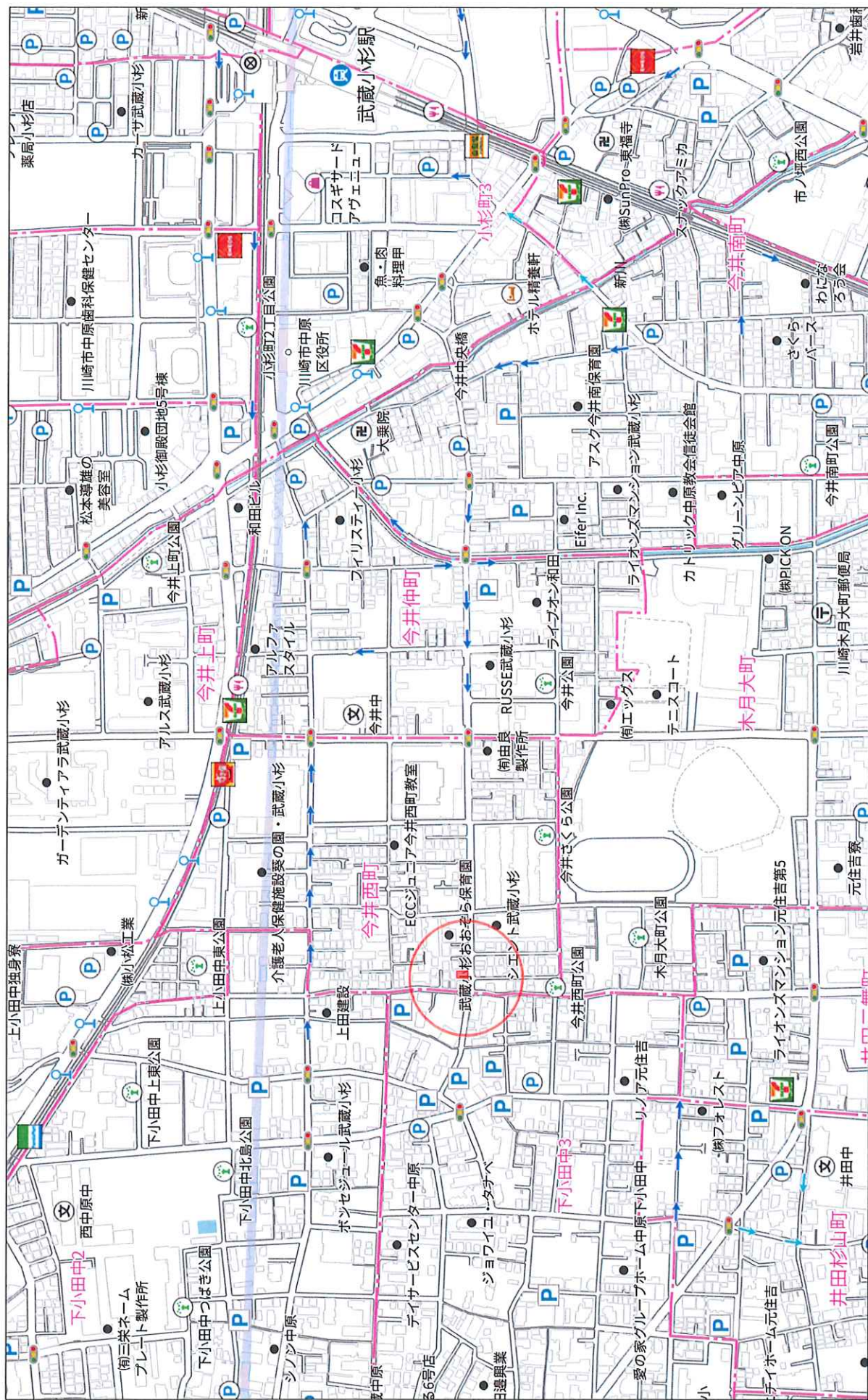


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション） 物件名：JLBグランエクリュ武蔵小杉				
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区今井西町11-19			
	地番	神奈川県川崎市中原区今井西町186-1			
交通	東急東横線・目黒線、JR横須賀線 他 武蔵小杉駅 徒歩18分 / JR南武線 武蔵中原駅 徒歩14分				
地積	226.49 m ² (68.51 坪) 公簿				
価格	2億800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約7.63m接道約13.89m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成04年 10月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	326.33 m ² (98.71 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入11,904,000円 月額収入992,000円 表面 利回り 5.72% 現況 ・管理条件付 ・司法書士売主指定 R7年度固定資産評価額：土地68,626,470円 建物17,261,872円 R6年度路線価 330,000円/m ² ×226.49m ² 計74,741,700円 <					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



280m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20250604151036

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	敷金・保証金等	備考
	坪	m2			坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)	合計額(円)			
1F	個人	○	店舗		33.57	10.15	8,863	90,000	0	90,000	1,000,000	30%償却
101	個人	○	住居		25.67	7.77	9,015	70,000	0	70,000	140,000	
102	個人	○	住居		20.16	6.10	8,199	50,000	0	50,000	50,000	
103	個人	○	住居		38.60	11.68	6,851	80,000	0	80,000	80,000	
201	個人	○	住居		32.00	9.68	7,438	72,000	0	72,000	82,000	2026年6月から賃料8.2万円
202	個人	○	住居		20.16	6.10	10,659	65,000	0	65,000	65,000	
203	個人	○	住居		20.50	6.20	11,449	69,000	2,000	71,000	69,000	
205	個人	○	住居		22.50	6.81	9,697	65,000	1,000	66,000	65,000	
206	個人	○	住居		20.16	6.10	13,610	80,000	3,000	83,000	170,000	
301	個人	○	住居		32.00	9.68	8,264	80,000	0	80,000	80,000	
302	個人	○	住居		19.83	6.00	10,836	65,000	0	65,000	65,000	
303	個人	○	住居		20.50	6.20	10,482	65,000	0	65,000	65,000	
305	個人	×	住居		22.50	6.81	10,285	0	0	0	70,000	
306	個人	○	住居		20.16	6.10	10,659	65,000	0	65,000	65,000	
TOTAL					348.31	105.36	5,452	916,000	5,000	922,000	992,000	1,996,000

現況

月額賃料922,000×12

現況年収11,064,000

満室想定

月額賃料992,000×12

想定年収11,904,000

※2階部分3階部分は、すべてB1別となっております。

予算表<CF>

2025年度4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
		現況初月	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)	922,000	11,904,000	現在14戸中13戸入居
	更新料収入(税込)	—	—	—	賃貸借契約日により異なる
支出	収入 計 (A)	922,000	992,000	11,904,000	備考
	水道光熱費	電気料	5,000	60,000	1年相当額÷12か月
		水道料	3,500	42,000	1年相当額÷12か月
		PM報酬(業務委託料)	27,660	357,120	集金家賃×3%(別途消費税)
		PM報酬(更新手数料)	0	0	更新時(新賃料の50%)(別途消費税)
		PM報酬(契約手数料)	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	8,800	105,600	消防設備点検(年2回)
	公租公課	固部税	39,682	476,183	年額税額÷12ヶ月(R7年度実績)
		損保料	18,523	222,280	1年相当額÷12か月
	その他賃貸事業費用	清掃費(日常・定期)	15,400	184,800	日常清掃月2回(定期清掃年1回)
支出 計 (B)		118,565	120,665	1,447,983	
純収入NOI(C)=(A)-(B)		803,435	871,335	10,456,017	
		経費率12.85%	経費率12.16%	経費率12.16%	