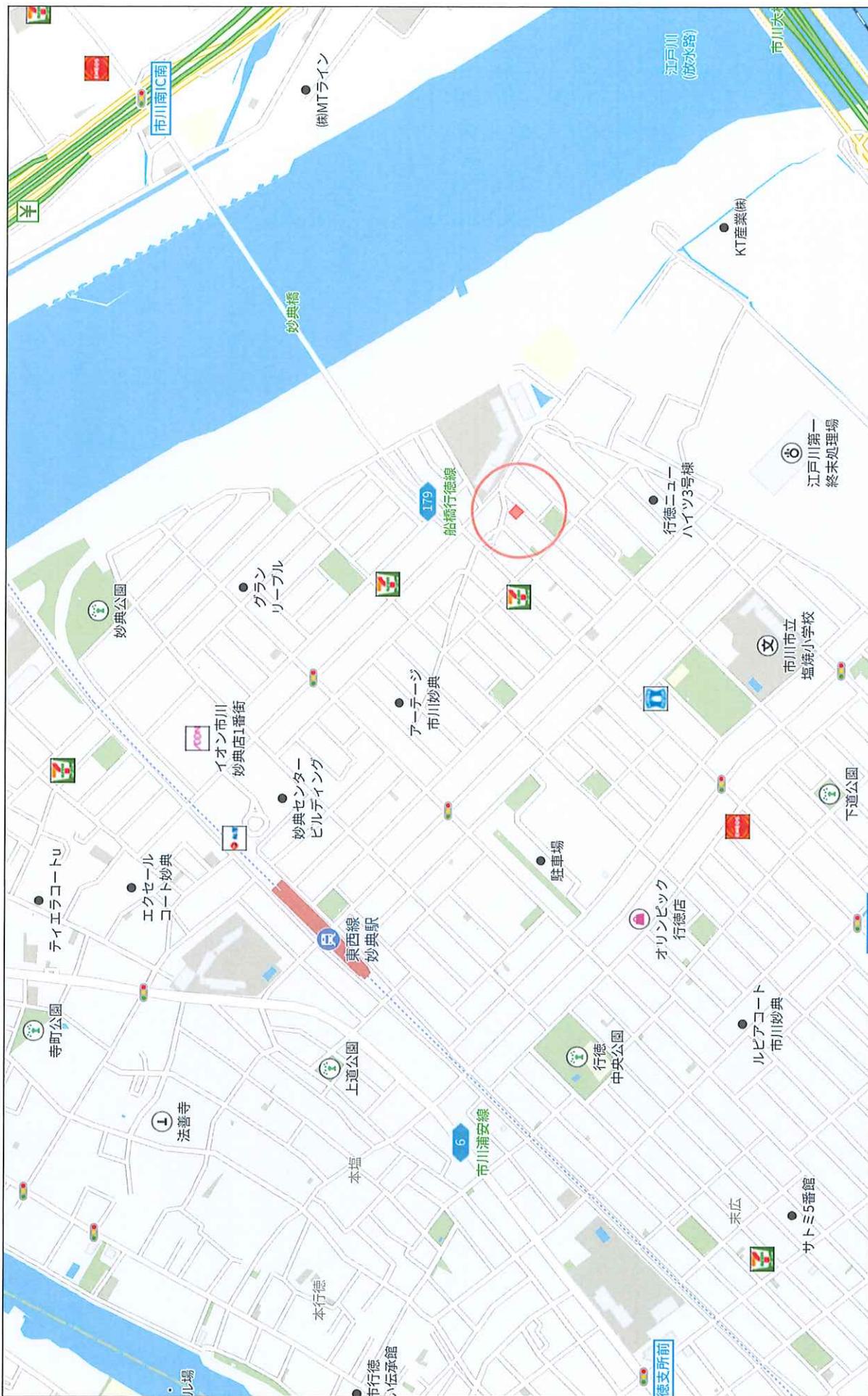
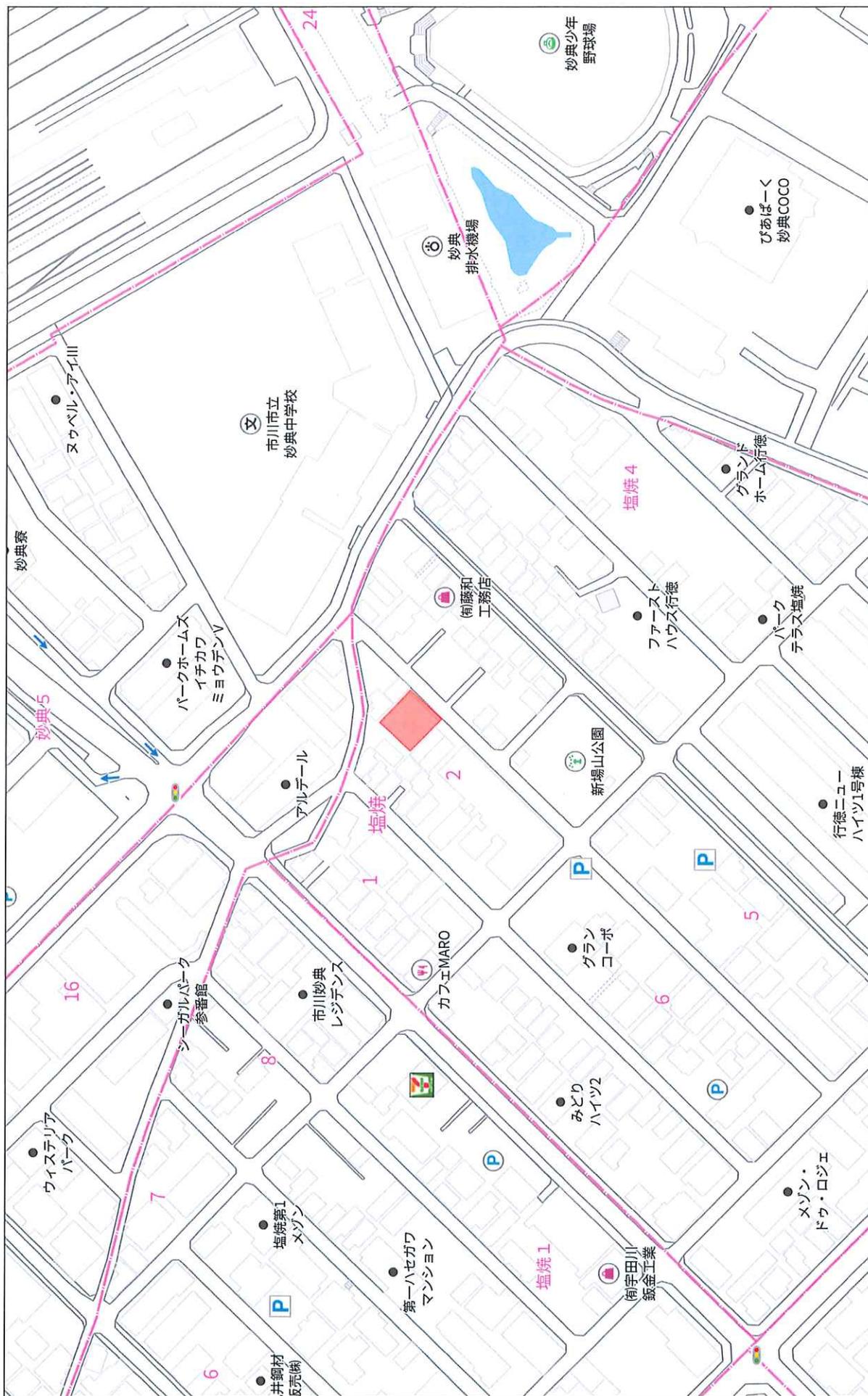


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：LJDグランエクリュ市川妙典				
所在地	住居表示	千葉県市川市塩焼4-2-11			
	地番	千葉県市川市塩焼4-2-19、21			
交通	東京メトロ東西線 妙典駅 徒歩13分				
地積	615.55 m ² (186.2 坪) 公簿				
価格	2億3800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	市川市景観計画区域				
道路	東南側約6m（公道）接道約13.5m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成03年8月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 4階			
	延床面積	615.55 m ² (186.2 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入15,159,600円 月額収入1,263,300円 表面 利回り 6.36% 満室想定 総戸数：17戸 ・令和7年度固定資産評価額：土地72,589,150円 建物28,201,185円 ・令和7年度路線価：285,000円/m ² ・管理条件付（応相談） ・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。





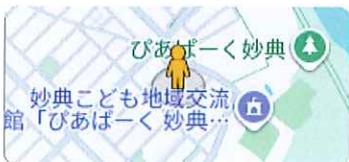
市川市, 千葉県

Google ストリートビュー

2022年10月 [他の日付を見る](#)



撮影日: 2022年10月 © 2026 Google



ILBグランエクリュ市川妙典

総戸数17戸 (4SLDK×1戸、2DK×8戸、ILDK×3戸、1K×4戸、1R×1戸、駐車場2区画)

フロア	契約者名	状況	種別	契約面積		坪単価		月額賃料(円)		現況賃料(税込)		合計額(円)	満室想定	契約期間	敷金等	備考
				m2	坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)	現況賃料(税込)	共益費(円)						
101	個人	○	住居	38.80	11.74	6,390	72,000	3,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	2025.9.10~2027.9.9	0	
102	法人	○	住居	17.00	5.14	11,667	60,000	0	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	2026.2.24~2028.2.23	60,000	
103	個人	○	住居	16.30	4.93	8,112	37,000	3,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	2024.9.12~2026.9.11	0	
105	個人	○	住居	16.60	5.02	9,957	37,000	13,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	2024.4.13~2026.4.12	0	
106	法人	○	住居	16.30	4.93	12,169	60,000	0	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	2026.2.24~2028.2.23	0	4.30まで増設費3000円
107	個人	○	住居	31.00	9.38	6,931	62,000	3,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	2025.2.28~2027.2.27	0	
201	個人	○	住居	41.10	12.43	5,228	62,000	3,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	2024.5.7~2026.5.6	62,000	
202	個人	○	住居	38.30	11.59	6,905	70,000	10,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	2026.3.1~2028.2.28	140,000	
203	個人	○	住居	38.50	11.65	5,581	62,000	3,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	2024.9.26~2026.9.25	62,000	
205	個人	○	住居	33.10	10.01	6,492	62,000	3,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	2025.11.3~2027.11.2	0	
206	個人	○	住居	37.00	11.19	5,807	62,000	3,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	2024.11.15~2026.11.14	62,000	
301	個人	○	住居	41.10	12.43	5,228	62,000	3,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	2025.12.26~2027.12.25	0	
302	個人	○	住居	33.40	10.10	7,423	75,000	0	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	2026.2.1~2028.1.31	0	
303	個人	○	住居	34.60	10.47	6,210	62,000	3,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	2024.12.1~2026.11.30	62,000	
305	個人	○	住居	31.90	9.65	6,736	62,000	3,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	2024.7.20~2026.7.19	62,000	
306	申込	住居	37.00	11.19	7,862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.16退去予定
401	空	住居	117.10	35.42	5,364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
P1	個人	○	駐車場				11,000	0	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	2024.3.1~2026.2.28	0	
P2	空	駐車場				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL				619.10	187.28	7,298	918,000	53,000	971,000	971,000	971,000	971,000	1,263,300		570,000	

現況

月額賃料

971,000 ×12

×12

満室想定

月額賃料

1,263,300 ×12

×12

現況年収

11,652,000

想定年収

15,159,600

予算表<CF>

2025年度12月 予算・実績管理 単位:円

収入	勘定科目	補助科目	月次予算		備考
			現状初月	満室時月	
収入	賃貸事業収入	賃料(共益費込)(税込)	971,000	1,263,300	現在17戸中16戸入居(駐車場1台含む)
		更新料収入(税込)	—	—	賃貸借契約日より異なる
収入計(A)			971,000	1,263,300	
	水道光熱費	電気料	10,000	10,000	120,000
支出	テナント管理業務費	水道料	3,000	3,000	36,000
		PM報酬(業務委託料)	29,130	37,899	454,788
建物管理業務費	PM報酬(更新手数料)	PM報酬(更新手数料)	0	0	0
		PM報酬(契約手数料)	0	0	0
公租公課	PM報酬(契約手数料)	PM報酬(契約手数料)	0	0	0
		消防設備点検費用	7,700	7,700	92,400
その他賃貸事業費用	貯水槽清掃	貯水槽清掃	7,700	7,700	92,400
		給水ポンプ点検	3,300	3,300	39,600
支出計(B)	固郵便	固郵便	59,075	59,075	708,900
		損保料	15,627	15,627	187,524
純収入NOI(C)=(A)-(B)	清掃費(日常・定期)	清掃費(日常・定期)	17,600	17,600	211,200
		支出計(B)	153,132	161,901	1,942,812
純収入NOI(C)=(A)-(B)			817,868	1,101,399	13,216,788
経費率			15.77%	12.82%	12.82%