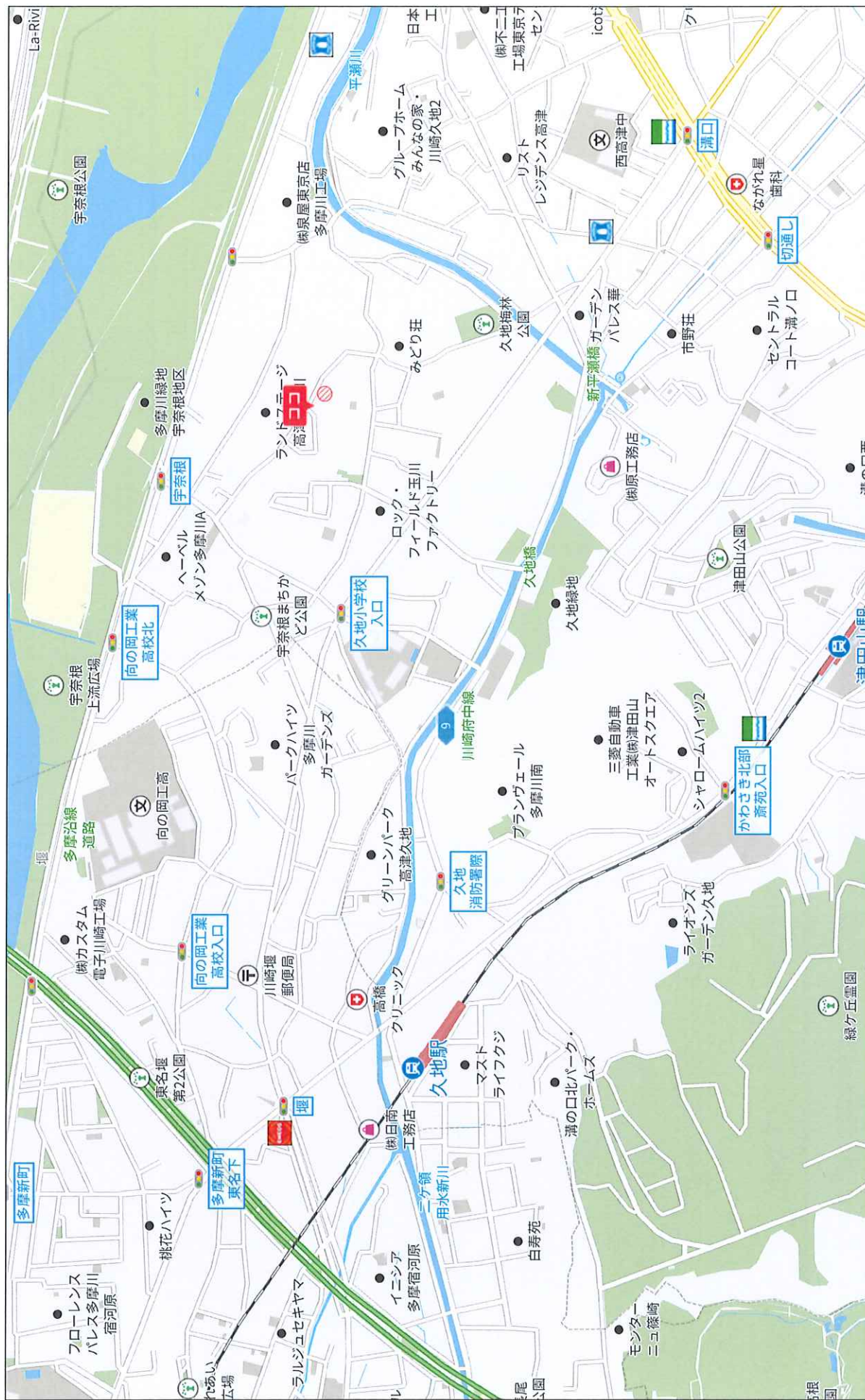


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JLBグランエクリュ久地				
所在地	住居表示	神奈川県川崎市高津区宇名根639			
	地番	神奈川県川崎市高津区宇名根639、638-13			
交通	JR南武線 久地駅 徒歩14分				
地積	552.46 m ² (167.11 坪) 公簿				
価格	2億3800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	15m 第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	斜線制限有				
道路	東側約2.75m（公道）接道約14.8m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成05年 2月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造ルーフィング葺 3階			
	延床面積	711.01 m ² (215.08 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入17,244,000円 月額収入1,437,000円 表面 利回り 7.24% 満室想定					
・総戸数：15戸					
・R7年度固定資産税評価額：土地55,193,600円 建物33,426,356円					
・R7年度路線価 200,000円/m ² ×552.46m ² （合計110,482,000円）					
・賃貸管理条件付（応相談）					
・司法書士売主指定					
・確定測量済					
・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。

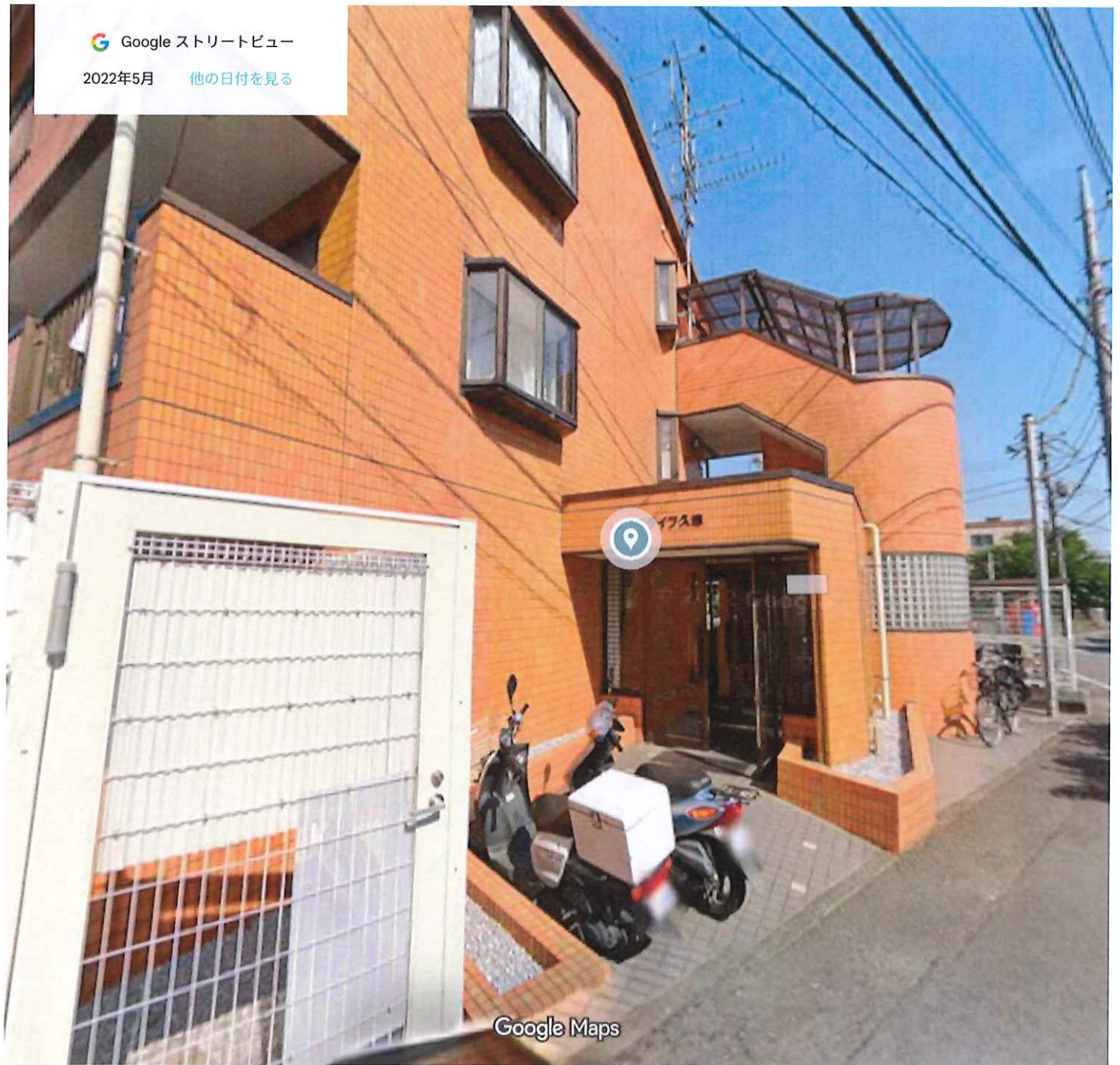


川崎市, 神奈川県

Google ストリートビュー

2022年5月

[他の日付を見る](#)



Google Maps

撮影日: 2022年5月 © 2026 Google



JLBグランエクリュエ地

総戸数 15戸(ILDK×8戸、2DK×7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	備考
	契約者名	状況			m2	坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)				
101	個人	○	住居(2DK)	住居(2DK)	46.17	13.97	5,656	74,000	5,000	79,000	2025.4.1～2027.3.31	74,000	R2リフォーム
102			住居(1LDK)	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,661	0	0	0		0	R1リフォーム
103	個人	○	住居(2DK)	住居(2DK)	46.17	13.97	7,088	94,000	5,000	99,000	2025.8.27～2027.8.26	94,000	R2リフォーム
104	個人	○	住居(1LDK)	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,303	102,000	0	102,000	2025.2.15～2027.2.14	102,000	R2リフォーム
105	個人	○	住居(1LDK)	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,728	75,000	5,000	80,000	2025.4.1～2027.3.31	75,000	R2リフォーム
201	個人	○	住居(1LDK)	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,446	99,000	5,000	104,000	2025.9.30～2027.9.29	148,500	R1リフォーム
202	法人	○	住居(2DK)	住居(2DK)	46.17	13.97	7,518	98,000	7,000	105,000	2026.7.1～2028.6.30	98,000	
203	個人	○	住居(1LDK)	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,446	104,000	0	104,000	2024.11.28～2026.11.28	104,000	R1リフォーム
204	個人	○	住居(1LDK)	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,446	104,000	0	104,000	2026.1.21～2028.1.20	104,000	H30リフォーム
205	個人	○	住居(1LDK)	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,446	104,000	0	104,000	2024.9.14～2026.9.13	104,000	H30リフォーム
301	個人	○	住居(2DK)	住居(2DK)	46.17	13.97	6,229	82,000	5,000	87,000	2024.10.1～2026.9.30	80,000	
302	個人	○	住居(2DK)	住居(2DK)	46.17	13.97	5,943	78,000	5,000	83,000	2026.3.1～2028.2.28	75,000	
303	個人	○	住居(1LDK)	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,518	105,000	0	105,000	2025.11.30～2027.11.29	157,500	H30リフォーム
304	個人	○	住居(2DK)	住居(2DK)	46.17	13.97	6,444	85,000	5,000	90,000	2026.3.1～2028.2.28	170,000	
305	個人	○	住居(2DK)	住居(2DK)	46.17	13.97	6,014	79,000	5,000	84,000	2025.9.1～2027.8.31	76,000	
TOTAL					692.55	209.50	6,859	1,283,000	47,000	1,330,000		1,462,000	

現況	月額賃料
	1,330,000
	×12
	15,960,000

満室想定	月額賃料
	1,437,000
	×12
	17,244,000

予算表<CF>
2026年度5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)	1,330,000	1,437,000	17,244,000
	その他収入	更新料収入(税込)	—	—	現在15戸中14戸入居 賃貸借契約日により異なる
	収入 計 (A)	1,330,000	1,437,000	17,244,000	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)	43,890	47,421	569,052
		PM報酬(更新手数料)	0	0	集金家賃×3%(別途消費税) 更新時(新賃料の50%)
		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	9,900	9,900	118,800
		機械警備費用	61,600	61,600	消防設備点検(年2回) ALSOK(24H警備)
	公租公課	固都税	52,125	52,125	739,200
		損保料	18,752	18,752	年額税額÷12ヶ月(R8年度実績)
	その他賃貸事業費用	清掃費(日常・定期)	12,100	12,100	1年相当額÷12ヶ月 日常清掃月1回(定期清掃年別途費用)
支出 計 (B)		211,367	214,898	2,578,772	
純収入NOI(C)=(A)-(B)		1,118,633	1,222,102	14,665,228	
		経費率15.89%	経費率14.95%	経費率14.95%	

修繕履歴

修繕履歴	日付	備考
給水管直結工事・交換工事	2024年2月	