

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	2億1800万円（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		

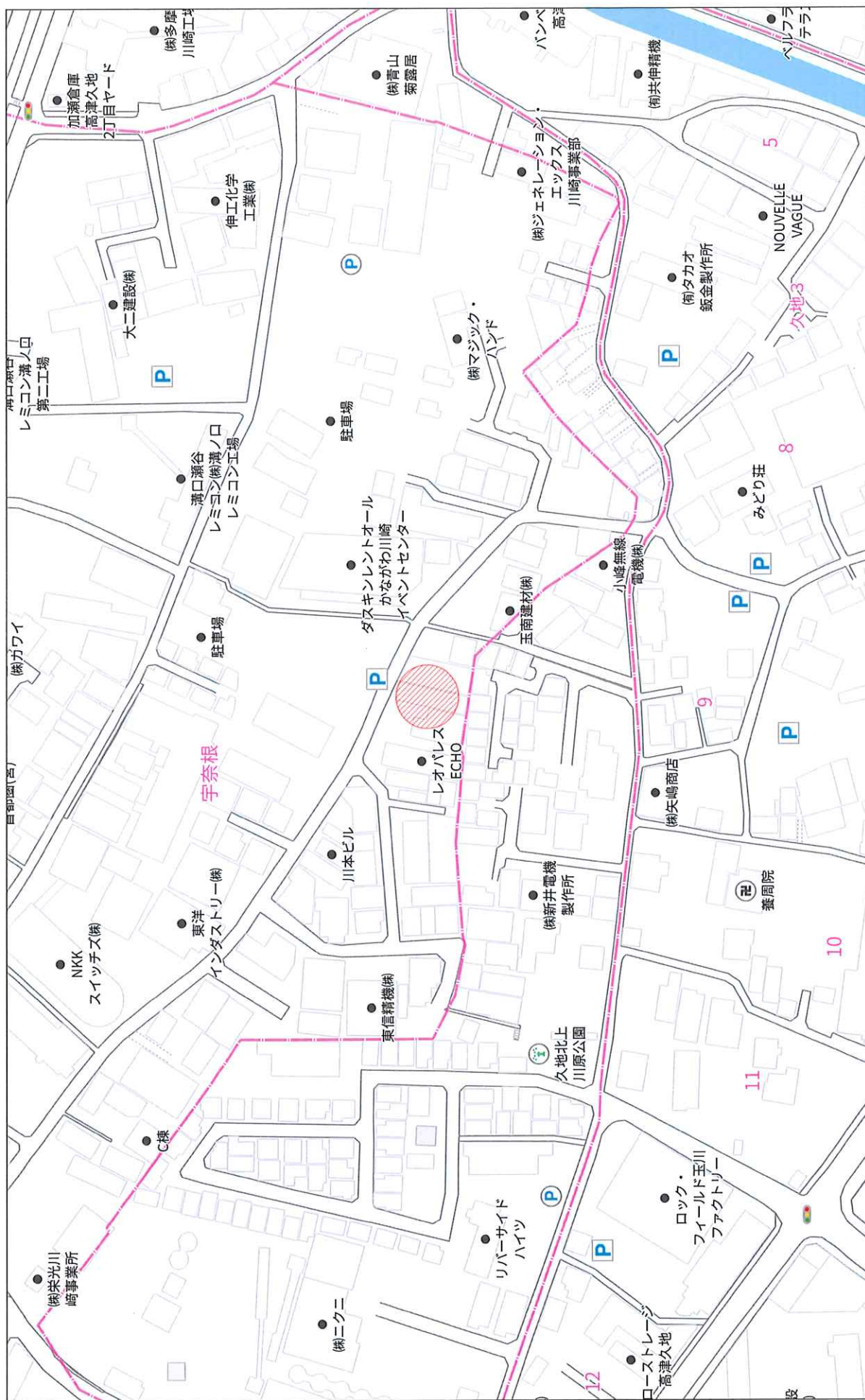
備考 年額収入17,280,000円 月額収入1,440,000円 表面 利回り 7.92% 満室想定

- ・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/m²×552.46m²（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。





140m

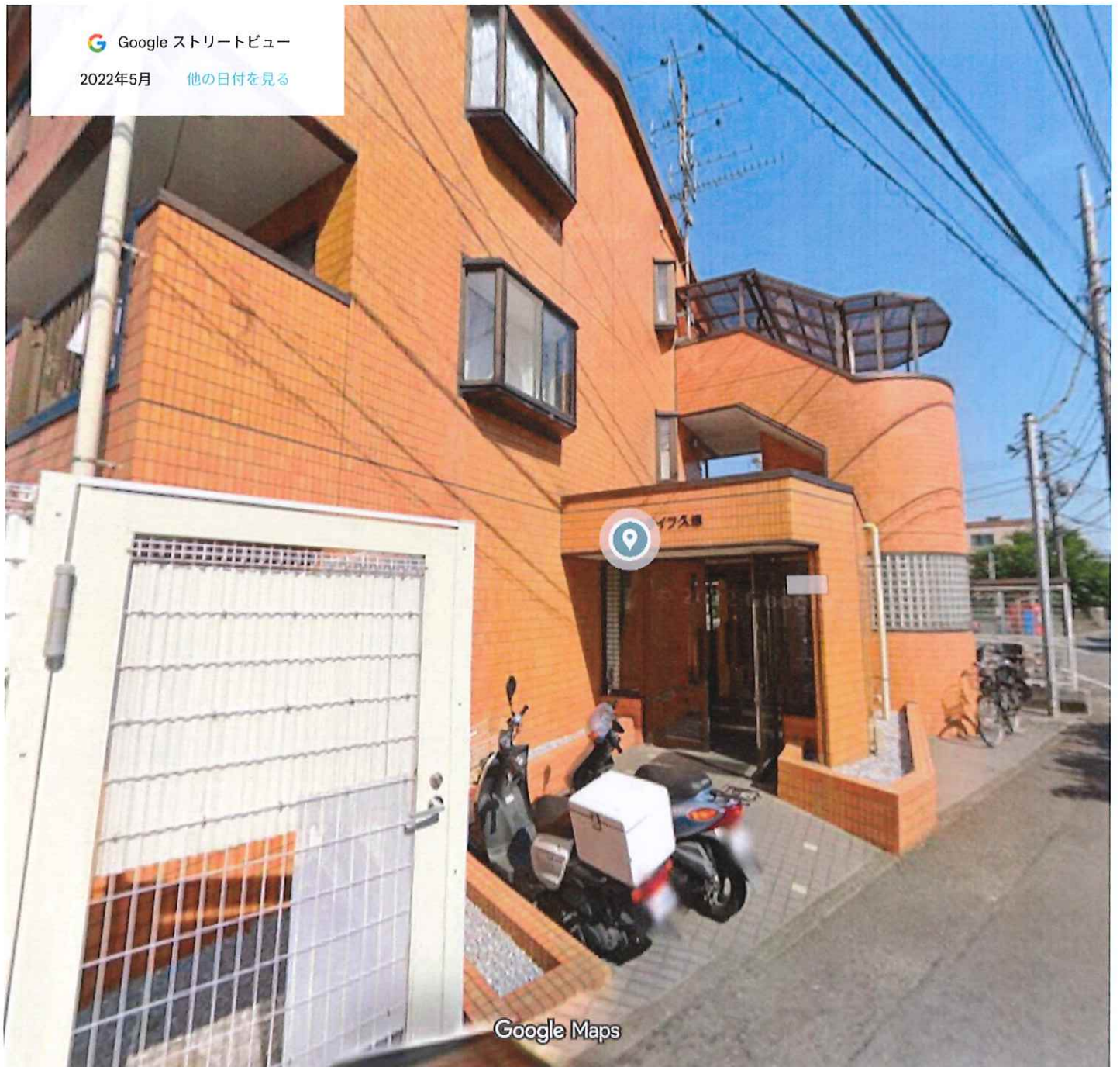
1:2102

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](#)



撮影日: 2022年5月 © 2026 Google



JLBグランエクリュス地

総戸数 15戸(1LDK×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
				m2	坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)				
101	個人	○	住居(2DK)	46.17	13.97	5,656	74,000	5,000	79,000	2025.4.1～2027.3.31	74,000	R2Jフオーム
102	個人	○	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,661	100,000	7,000	107,000	2026.8.8～2028.8.7	100,000	R1Jフオーム
103	個人	○	住居(2DK)	46.17	13.97	7,088	94,000	5,000	99,000	2025.8.27～2027.8.26	94,000	R2Jフオーム
104	個人	○	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,303	102,000	0	102,000	2025.2.15～2027.2.14	102,000	R2Jフオーム
105	個人	○	住居(1LDK)	46.17	13.97	5,728	75,000	5,000	80,000	2025.4.1～2027.3.31	75,000	R2Jフオーム
201	個人	○	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,446	99,000	5,000	104,000	2025.9.30～2027.9.29	148,500	R1Jフオーム
202	法人	○	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)	46.17	13.97	7,446	104,000	0	104,000	2024.11.28～2026.11.28	104,000	R1Jフオーム
204	個人	○	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,446	104,000	0	104,000	2026.1.21～2028.1.20	104,000	H30Jフオーム
205	個人	○	住居(1LDK)	46.17	13.97	7,661	104,000	3,000	107,000	2024.9.14～2026.9.13	104,000	H30Jフオーム
301	個人	○	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)	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)	46.17	13.97	7,518	105,000	0	105,000	2025.11.30～2027.11.29	157,500	H30Jフオーム
304	個人	○	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)	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	6,874	1,383,000	57,000	1,440,000		1,562,000	

現況	月額賃料
	1,440,000
	×12
現況年収	17,280,000

満室想定	月額賃料
	1,440,000
	×12
想定年収	17,280,000

予算表<CF>
2026年度7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)	1,440,000	17,280,000	現在15戸中15戸入居
	その他収入	更新料収入(税込)	—	—	賃貸借契約日により異なる
	収入計(A)	1,440,000	1,440,000	17,280,000	備考
支出	水道光熱費	電気料	10,000	120,000	
		水道料	3,000	36,000	
	テナント管理業務費	PM報酬(業務委託料)	47,520	570,240	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%)
		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	118,800	消防設備点検(年2回)
		機械警備費用	61,600	739,200	ALSO(24H警備)
	公租公課	固都税	52,125	625,500	年額税額÷12ヶ月(R8年度実績)
		損保料	18,752	225,020	1年相当額÷12ヶ月
	その他賃貸事業費用	清掃費(日常・定期)	26,400	316,800	日常清掃週1回(定期清掃年別途費用)
支出計(B)		229,297	229,297	2,751,560	
純収入NOI(C)=(A)-(B)		1,210,703	1,210,703	14,528,440	
		経費率15.92%	経費率15.92%	経費率15.92%	

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	