

# ※取扱注意※ 不動産概要書

所在地	登記記録	稻城市大字東長沼字二号 460番3														
	住居表示	住居表示制度未実施区域														
交通	JR南武線「稲城長沼」駅 徒歩4分															
土地	登記地目	宅地	現況地目	宅地	権利	所有権										
	地積	公簿面積	276.17 (約 83.54坪)													
建物	面積	実測面積														
		構造	木造スレート葺2階建	用途	共同住宅											
		建築面積														
	延床面積	215.32 (約 65.13坪)														
		専有面積														
道路	築年月	1990年(平成2年)10月築														
	施工会社			管理会社	株式会社マルサダ											
公法規制	用途地域	第一種中高層住居専用地域														
路線価 (2024年度)	建ぺい率	50%	容積率	150%												
	防火地域	準防火地域	計画道路													
備考・その他	その他	・稲城長沼駅周辺地区地区計画(住宅地区A 最低敷地面積:110m <sup>2</sup> 他) ・第一種高度地区 ・稲城長沼駅周辺土地区画整理事業(事業決定、対象地:仮換地未指定)														
	※個別評価 (西側公道路線価:240,000円/m <sup>2</sup> (約790,000円/坪))															
価格	相談															
賃貸状況	現状	満室想定	●本物件に関するお問い合わせは左記までお願いいたします。 ●本資料は不動産の概要をお知らせするためのものであり、所有者の売却意思・売却希望価格は未定です。 ●取引態様<仲介>													
	入居率	100.00%	100.00%													
	年間収入	4,440,000円	4,440,000円													
	敷金・保証金	548,000円	548,000円													

## 【以下の事項にご留意願います】

- (1) 投資用不動産を保有することは、事業経営・投資を行うことであり、事業経営・投資にはリスクが伴います(例:不動産市況の変動リスク、賃料不払いリスク、テナントの契約違反リスク等)。
- (2) 本書は不動産投資についての参考資料として、所有者より開示された情報に基づき作成したものです。
- (3) 諸税・諸経費等が別途発生します。正確な諸税・諸経費については税理士・公認会計士等へご確認いただきますようお願いします。
- (4) 実際の「ネット利回り」は、新たな支出項目が判明した場合等はこれより低い値となることがあります。また、新たな収入項目が判明した場合等はこれより高い値となることがあります。
- (5) 入居率は「入居済賃室契約面積 ÷ 総賃室契約面積」で算出したものです。グロス利回りは「年間総収入 ÷ 価格(消費税込)」で算出したものであり、諸経費は考慮しておりません。ネット利回りは「(年間総収入 - 年間諸経費) ÷ 価格(消費税込)」で算出したものです。どちらの利回りも概算であり、諸費用ならびに敷金・保証金の運用益は考慮しておりません。
- (6) 本書に記載のある収入・支出は、発行日時点で判明している項目のみを記載しており、収入・支出項目のすべてが網羅されているものではありません。

案内図



国土交通大臣(9)第3529号

みずほ不動産販売株式会社

府中センター

東京都府中市府中町1-1-2

担当

中園 電話 042-358-5821