

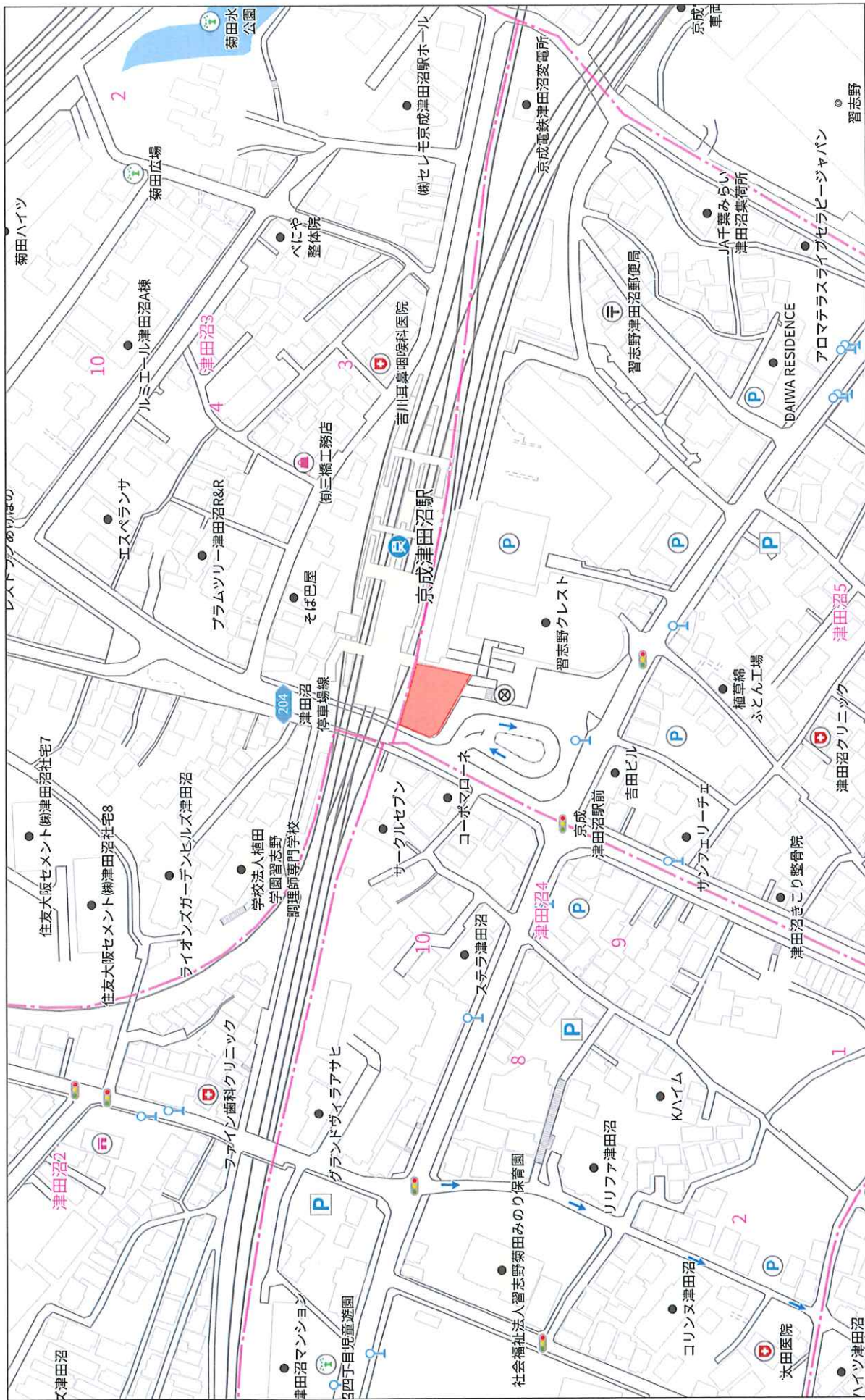
用途	収益物件（区分）・ビル 物件名：サンロード津田沼 306号室				
所在地	住居表示	千葉県習志野市津田沼5-12-12			
	地番	千葉県習志野市津田沼5-1270-10			
交通	京成電鉄各線 京成津田沼駅 徒歩1分 / JR東日本総武線 津田沼駅 徒歩14分				
地積	1022.26 m ² (309.23 坪)				
価格	5144万円（税込）				
地目	宅地	用途地域			
容積率			建蔽率		
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和53年 4月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造			
	延床面積	60.14 m ² (18.19 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入4,380,000円 月額収入365,000円 表面 利回り 8.51% 満室想定

- ・地積持分割合 307,724分の6,014
- ・旧耐震基準
- ・建物面積は専有面積
- ・自主管理
- ・テナント：美容サロン兼カフェ（2025年11月オープン）
- ・総支出：779,292円（固都税110,700円を含む）

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

1:2591

サンロード津田沼

3 階区分店舗 物件概要

京成電鉄 各線 「京成津田沼」駅 徒歩 1 分
JR 東日本 総武線 「津田沼」駅 徒歩 14 分



美容サロン兼カフェ 2025 年 11 月オープン予定

■ レントロール

区画	テナント	契約面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	月額共益費 (円)	消費税 (10%)	合計	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
306	美容サロン兼カフェ	62.69	18.96	281,818	28,182	50,000	5,000	365,000	19,251	1,825,000

306	契約始期:2025年9月16日 契約期間:2025年9月16日～2027年9月15日(普通借2年) 賃料等免責期間:2025年9月16日～2025年10月15日 解約予告:6ヶ月前予告 更新料:新総賃料1ヶ月分(税込) 保証会社:株式会社USEN TRUST ※連帯保証人あり ※保証金償却済
-----	---

現況賃料
365,000円

収支表

区画	築年月	賃貸面積		取得費用	販売価格(税込) B
		㎡	坪	消費税 (10%)	販売価格(税抜) A
306	1978年4月	60.14	10.03	2,212,293	51,440,000

44.94%

現況賃料 [月額] ①	管理費等 [月額] ②	現況賃料 [年額] ③ (①×12)	管理費等 [年額] ④ (②×12)	固都税 [年額] ⑤	純収入 [年額] ⑥ (③-④-⑤)	現況賃料 [グロス利回り] ③÷B	現況賃料 [ネット利回り] ⑥÷B
365,000	55,716	4,380,000	668,592	110,700	3,600,708	8.51%	7.00%

※令和7年度 土地・家屋納税通知書

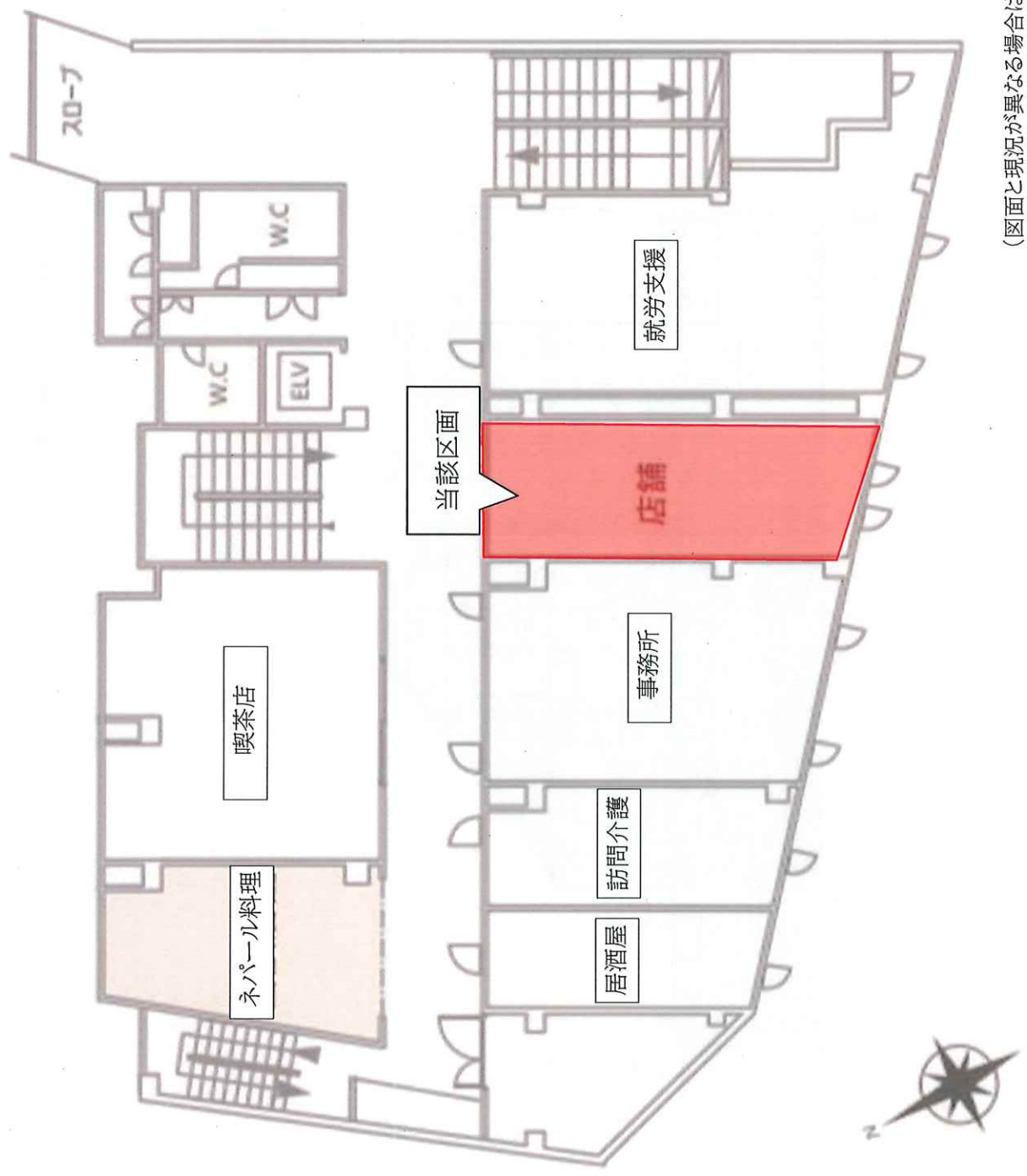
～管理費等～	
管理委託費	38,178
修繕積立金	12,538
組合費	2,000
運営費	3,000
合 計	55,716

※空室時は水光熱費の基本料金が別途発生します

※参考 令和7年度固定資産評価額

土地評価額	4,600,425 円
建物評価額	3,755,131 円

■ 平面図



(図面と現況が異なる場合は、現況を優先します)



[illegible]