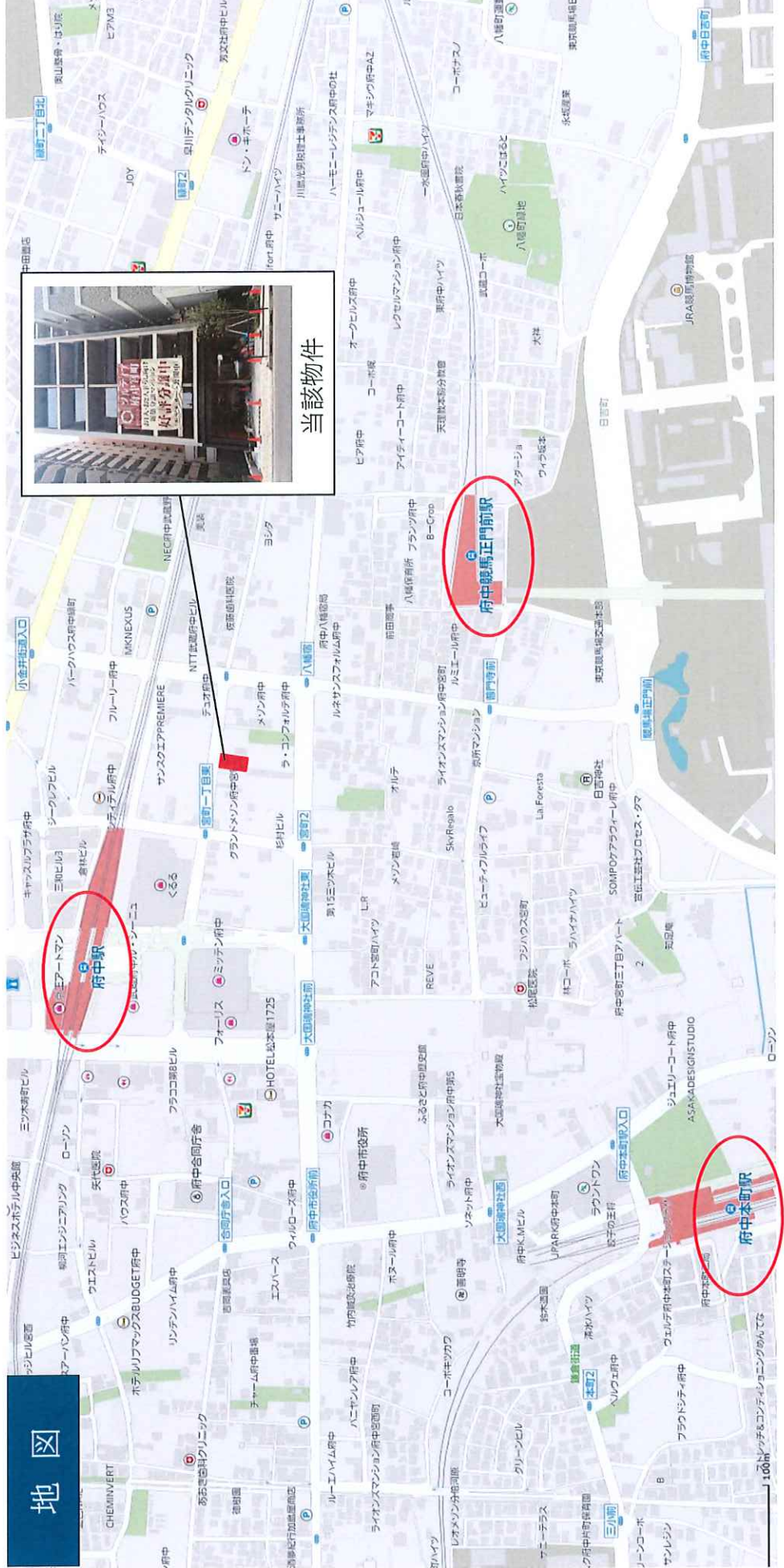


用途	収益物件（区分）・ビル（店舗）物件名：ソルティア府中宮町 1階店舗				
所在地	住居表示	東京都府中市宮町1-29-20			
	地番	東京都府中市宮町1-①28-20、②28-21、③29-2、④29-20			
交通	京王電鉄京王線 府中駅 徒歩4分 / 京王電鉄京王競馬線 府中競馬正門前駅 徒歩7分				
地積	450.56 m ² (136.29 坪) 公簿				
価格	7470万円（税込）				
地目	宅地	用途地域			
容積率			建蔽率		
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和08年 2月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階			
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入3,960,000円 月額収入330,000円 表面 利回り 5.30% 満室想定 <1階対象店舗> 家屋番号：宮町一丁目29-20の5 床面積：28.12m ² テナント：不動産会社 総支出：595,481円/年額（固都税概算額114,041円含む） 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。

地図

駅	駅徒歩	利用者数	参照元
京王電鉄 京王線 「府中」駅	南口まで徒歩 4 分	2024 年度 乗降人員 81,516 人/日	※京王電鉄公表データ
京王電鉄 京王気競馬場線 「府中競馬正門前」駅	駅まで徒歩 7 分	2024 年度 乗降人員 2,442 人/日	※京王電鉄公表データ
JR 東日本 南武線 武蔵野線 「府中本町」駅	東京競馬場口まで徒歩 14 分	2024 年 乗車人員 16,250 人/日	※JR 東日本公表データ



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%)	共益費 (円)	消費税 (10%)	合計	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
1階	不動産会社 (店舗兼事務所)	29.92	9.05	263,637	26,363	36,364	3,636	330,000	36,464	1,650,000

1階	<p>契約始期: 2026年5月1日 契約期間: 2026年5月1日～2028年4月30日(普通借2年) 賃料免責期間: 2026年5月1日～2026年5月31日 賃料発生起算日: 2026年6月1日 解約予告: 3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 ※保証金償却済み ※連帯保証人あり</p>
----	--

現況賃料
330,000円

■ 収支表

区画	築年月	賃貸面積		坪	取得費用	
		m ²	㎡		販売価格(税抜) A	販売価格(税込) B
1階	2026年2月	29.92	9.05	70,584,233	4,115,767	74,700,000

建物対価割合: 58.31%

① 現況賃料 [月額]	② 管理費等 [月額]	③ 現況賃料 [年額] (①×12)	④ 管理費等 [年額] (②×12)	⑤ 固都税 [年額]	⑥ 純収入 [年額] (③-④-⑤)	⑦ 現況賃料 [グロス利回り]	⑧ 現況賃料 [ネット利回り]
330,000	40,120	3,960,000	481,440	114,041	3,364,519	5.30%	4.50%

※土地…令和8年度 名寄帳兼(補充)課税台帳(土地・家屋・償却資産)より
 ※建物…未確定の為「東京法務局新興建物課税標準価格認定基準(令和6年度)」を参考に、算出しております。

～管理費等～

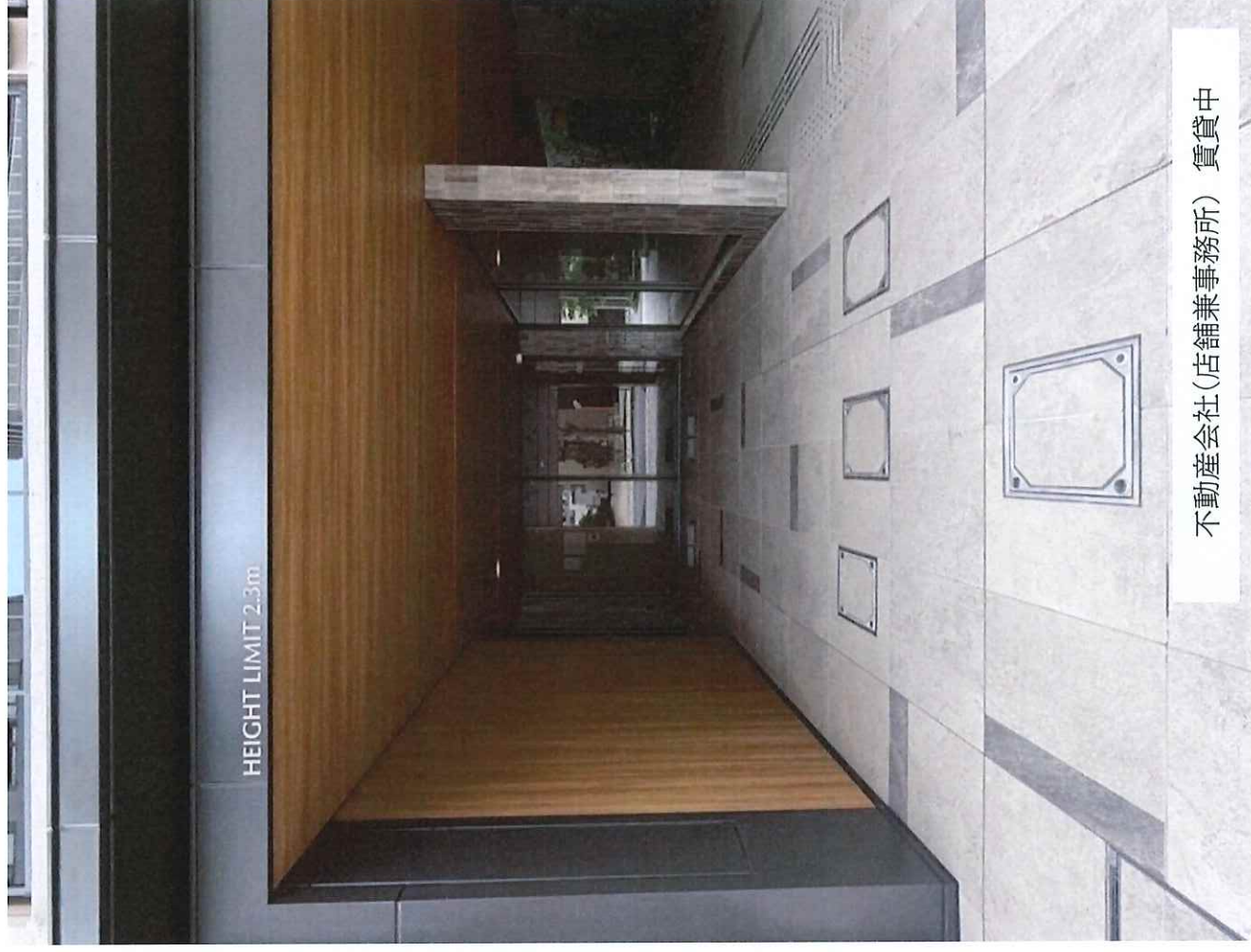
管理費	37,120
修繕積立金	3,000
合計	40,120

※参考 令和8年度固定資産評価額(概算)

土地評価額	3,196,062 円
建物評価額	4,471,080 円

ソルティア府中宮町 1階区分店舗 物件概要

京王線	「府中」駅	徒歩 4 分
京王競馬場線	「府中競馬正門前」駅	徒歩 7 分
JR 南武線 武蔵野線	「府中本町」駅	徒歩 14 分



不動産会社(店舗兼事務所) 賃貸中

■テナント紹介



ASリアルエステート株式会社

不動産売買・買取、物件管理、相続コンサルティング等を行う不動産会社です。

「今目の前にいるお客様を喜ばせること」「その行動が社会のためになっていること」の経営理念を大切にし、お客様の目線に合わせたサポートを行っています。
不動産業に従事してきた代表により運営されており、今後の事業拡大を見据えた出店です。



REAL ESTATE
TRANSACTIONS

不動産売買

住宅から投資用物件・事業用地まで幅広く対応。精緻な市場分析に基づき、お客様の多角的なニーズにお応えする安全な取引を実現します。



REAL ESTATE PURCHASE

不動産買取

早期売却をご希望の場合や、一般的な売却が難しいケースにも柔軟に対応いたします。状況を丁寧に整理したうえで、スピードと納得感の両立を目指したご提案を行います。



ASSET MANAGEMENT

物件管理

オーナー様の資産価値を維持・向上させるパートナーとして。入居者対応、建物維持、空室対策まで一貫した丁寧なマネジメント体制を提供いたします。



INHERITANCE CONSULTING

AS相続コンサルティング

相続に関する複雑な課題を丁寧に整理し、お客様ごとに最適な解決策をご提案いたします。必要に応じて各専門家と連携しながら、財産整理、不動産対応、相続手続き、円滑な承継まで総合的にサポートいたします。

