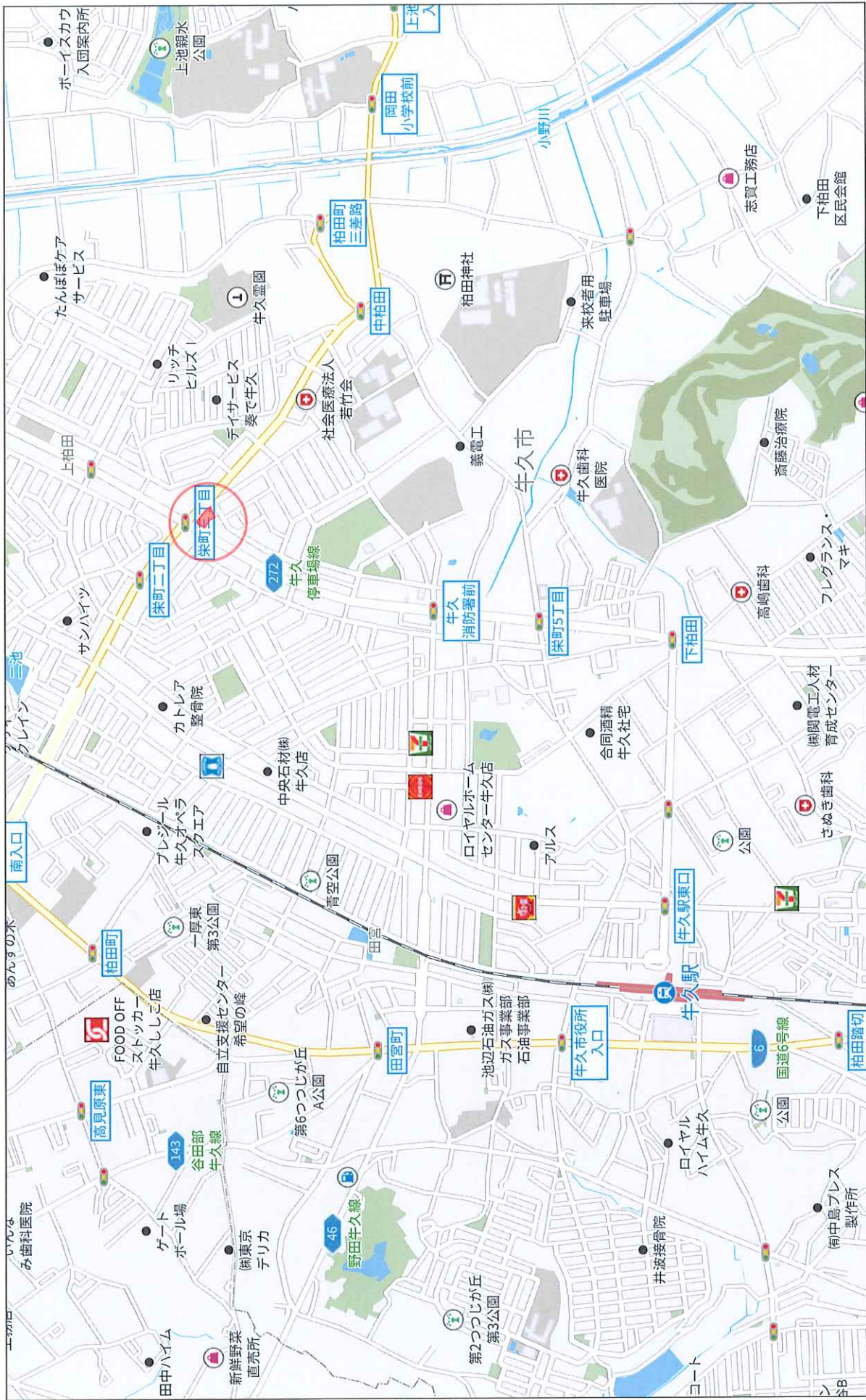


用途	収益物件（一棟）＜底地＞				
所在地	住居表示	茨城県牛久市栄町4-52			
	地番	茨城県牛久市栄町4-52			
交通	市バス（かっぱ号）「栄町4丁目西」停留所 徒歩2分				
地積	1226.69 m ² (371.07 坪) 公簿				
価格	1億3872万円 (坪@ 37万円)				
地目	宅地	用途地域	準住居地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況			築年		
建物	構造				
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社		
備考					
※大手チェーン店出店予定					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



【投資額に対する表面利回り】(概算)

① 売 買 価 格 : 138,720,000円 (非課税)

② 敷 金 : 2,720,000円

③ 初 期 投 資 額 : 136,000,000円 計算式①-②

④ 年 間 賃 料 : 8,160,000円 (非課税)

(但し、国都税・その他税は別途)

ロードサイド店舗収益物件

初期投資に対する利回り 6.00% 計算式 ④/③

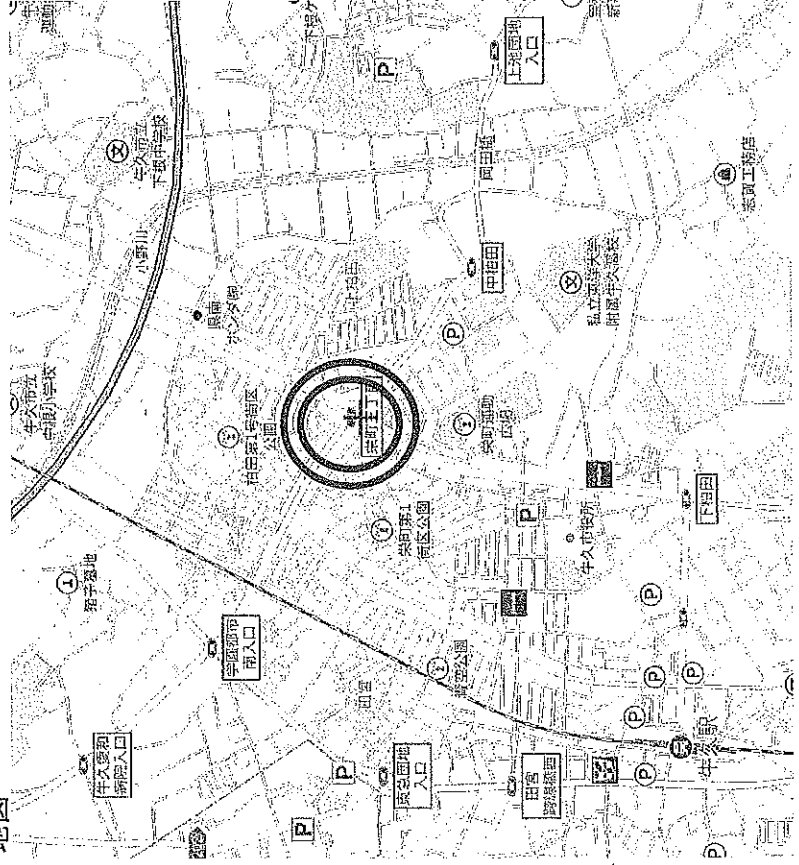
【提案物件概要】

- 物件住所：茨城県牛久市栄町4丁目52他
- 土地面積(公簿)：1226.69 m² (約 371.07 坪)

■ コメント

・市について
JR常磐線で上野まで約1時間。国道6号、圏央道(牛久阿見IC)により車移動も便利である。
市内及び近接地には3つの圏央道のIC(つくば牛久IC、牛久阿見IC、阿見東IC)があり、都心方面へはもろんのこと、成田国際空港や埼玉・神奈川方面へのアクセスも良好である。
さらに、令和8年度には、東北自動車道と接続する久喜白岡JCTから東関東自動車道と接続する大栄JCTまでの区間の全線4車線化が見込まれ、一層のアクセス向上も期待されます。地形は平坦である。地盤が強固であり、海・大きな河川・火山がなく災害リスクの低い地域として位置しております。
平成22年から令和2年までの11年間で人口増加は、85.9%。(H22:9,181人⇒R2:17,070人)
近年開発が進み、人口増加が進んでいる。
・物件について
中央分離帯のない緩やかなスピードで車が走る生活道路の信号角地で視認性も良く、反対車線からの車の流入もしやすく住宅の張り付きも多い。
また、つくば牛久IC、牛久阿見ICからのアクセスも良く、住宅の張り付きが多く売り上げも見込まれる。

地図



■ 地目：宅地、畑

【出店企業情報】

- 会社名：(株)マコトフードサービス
- 本社所在地：大阪府大阪市福島区福島7丁目20番1号
- 設立：2003年2月1日
- 資本金：1,000百万円
- 売上高：6,245百万円(2025年3月期)
- 事業内容：関西圏を主力に全国展開でラーメン店(まことや)の経営
- 店舗名：まことや
- 店舗数：105店(海外16店舗含む)(2026年1月末)
- 従業員数：1,381名(2026年3月末)

■ コメント：

関西圏を主力に全国展開でラーメン店(まことや)を運営しており、2026年には鹿児島初出店を果たすなど、国内外で100店舗以上を展開する勢いのある成長企業。

【契約内容】

- 契約種別：事業用定期借地権設定契約
- 契約期間：開店日から20年
- 月額賃料：680,000円（非課税）
- 敷金：2,720,000円
- 年間賃料：8,160,000円（非課税）

■ コメント

5年解約不可。中途解約違約金として敷金没収となる為、安定性がある。
土地所有となる為、建物所有リスクがなくなき維持管理の手間が少ない。