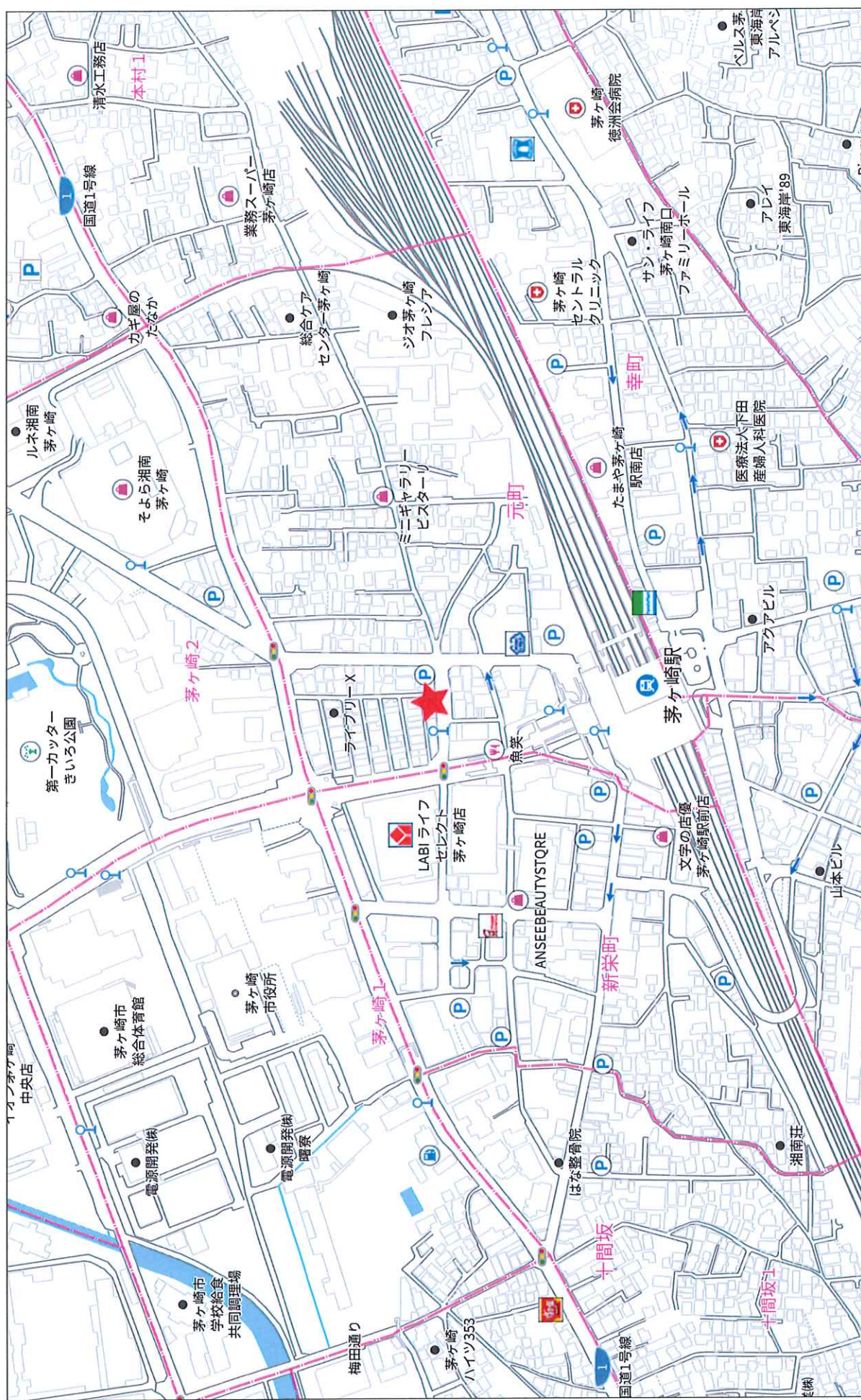
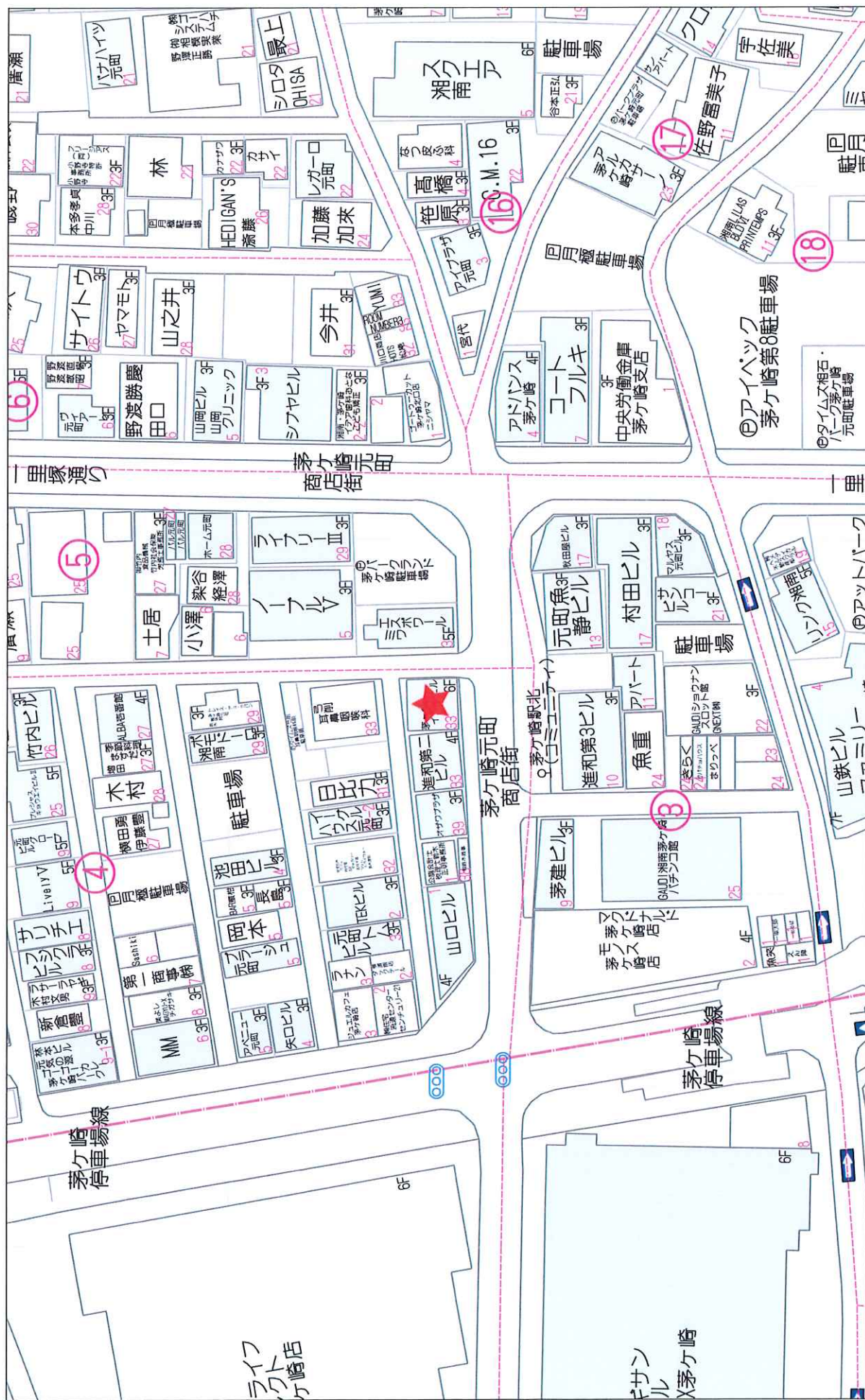


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）居宅 物件名：茅ヶ崎スプリングストーン				
所在地	住居表示	神奈川県茅ヶ崎市元町4-33			
	地番	神奈川県茅ヶ崎市元町5601-44			
交通	JR東海道線 茅ヶ崎駅 徒歩3分				
地積	102.85 ㎡ (31.11 坪) 公簿				
価格	3億3400万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第4種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約16.1m接道約9.7m / 東側約4m接道約10.7m / 北側約3.4m接道約10.5m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成06年 4月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 6階			
	延床面積	406.03 ㎡ (122.82 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入20,112,252円 月額収入1,676,021円 表面 利回り 6.02% 満室想定					
・総戸数：5戸（4戸稼働中）					
・大規模修繕工事：外装リノベーション（2026年10月完了予定）					
・5階6階部分内装リフォーム実施中（2026年10月完了予定）					
・R8年度固定資産評価額：土地23,204,708円 建物32,749,934円					
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。





レントロール

【満室想定】																	2026/9/2			
NO	部屋	TYPE	契約形態	入居状況	契約面積	坪	賃料	消費税	共益費	消費税	前世代・電代	消費税	合計(税込)	合計(前表)	m単価	坪単価	契約開始日	契約終了日	敷金	備考
1	1F	店舗	普通借	入居中	53.55㎡	16.20	272,727	27,273			58,273	5,827	364,100	331,000	5.093	16,836	2001/11/26	2028/11/25	1,500,000	
2	2F	店舗	普通借	入居中	69.78㎡	21.11	220,000	22,000	20,000	2,000	7,000	700	271,700	247,000	3.439	11,370	2015/12/7	2018/12/6	1,320,000	
3	3F	店舗	普通借	入居中	70.00㎡	21.18	275,000	27,500	20,000	2,000	7,000	700	332,200	302,000	4.214	13,932	2025/4/18	2028/4/17	2,811,100	
4	4F	店舗	普通借	入居中	70.00㎡	21.18	261,110	26,111	20,000	2,000	8,000	800	318,021	289,110	4.016	13,276	2024/4/20	2027/4/19	2,611,100	
5	5F・6F	3LDK	普通借	空室	122.49㎡	37.05	380,000		10,000				390,000	390,000	3.184	10,525				
			月間合計				1,408,837	102,884	70,000	6,000	80,273	8,027	1,676,021	1,559,110						
			年間合計				16,906,047	1,234,605	840,000	72,000	963,273	96,327	20,112,252	18,709,320						

ランニングコスト

月額項目	頻度	金額	備考
管理料	1回/月	¥45,884	
日常清掃	1回/週	¥22,000	
エレベーター保守点検	1回/月	¥15,000	
防火管理者業務	1回/月	¥38,000	
合計		¥120,884	

年額項目	頻度	金額	備考
消防点検	2回/年	¥88,000	44,000円/回
受水槽清掃・検査	1回/年	¥75,000	
固定資産税・都市計画税	1回/年	¥713,756	R8年度
合計		¥876,756	

※別途消費税	年額料金	¥2,327,364
※別途ライフライン		

修繕履歴

実施年月	修繕箇所	項目	内容	費用	備考
2026/9～	外壁・共用部等	外装工事	共通仮設工事		2026/10未完了予定
2026/9～	外壁・共用部等	防水工事	シーリング工事		2026/10未完了予定
2026/9～	外壁・共用部等	塗装工事	塗装工事		2026/10未完了予定
2026/9～	外壁・共用部等	電気設備工事	電気工事		2026/10未完了予定
2026/9～	外壁・共用部等	外装工事	板金工事		2026/10未完了予定
2026/9～	外壁・共用部等	外装工事	金物工事		2026/10未完了予定
2026/9～	外壁・共用部等	防水工事	防水工事(PH・屋上)		2026/10未完了予定
2026/9～	外壁・共用部等	設備更新工事	設備工事		2026/10未完了予定
2026/9～	外壁・共用部等	共用部改修工事	雑工事・内装仕上げ		2026/10未完了予定
2026/9～	エントランス	共用部改修工事	玄関ドア工事		2026/10未完了予定
2026/9～	5F・6F共用部	塗装工事	共用廊下・階段塗装		2026/10未完了予定
2026/9～	6F	専有部改修工事	内装・新設工事		2026/10未完了予定
2026/9～	5F	専有部改修工事	木工事・仕上げ		2026/10未完了予定
2026/9～	5F・6F共用部	電気設備工事	電気・設備工事		2026/10未完了予定
2026/9～	5F	専有部改修工事	和室・床仕上げ		2026/10未完了予定
2026/9～	6F	給排水設備工事	水回り・設備設置		2026/10未完了予定
2026/9～	全階	電気設備工事	誘導灯改修工事		2026/10未完了予定

用 茅ヶ崎スプリングストーン

Station

JR東海道線「茅ヶ崎」駅徒歩3分の高利便立地



本物件はJR東海道線「茅ヶ崎」駅徒歩約3分の駅前立地。東海道線・湘南新宿ライン・上野東京ラインの利用により、横浜・品川・東京方面へダイレクトアクセスが可能です。湘南エリアの中でも生活利便性と回遊性を兼ね備えた駅として評価が高く、通勤需要・生活需要・商業需要が重なるエリア特性を有しています。

Commercial Area

駅前立地が支える安定したテナント需要

駅ビル「ラスカ茅ヶ崎」

茅ヶ崎駅周辺には駅ビル「ラスカ茅ヶ崎」を中心に、飲食・物販・生活サービス施設が集積しています。日常利用客に加え湘南エリア特有の来訪需要も取り込む商圏が形成されています。



茅ヶ崎駅北口側の駅前商業エリアに位置しており、視認性・回遊性に優れた立地条件を備えています。駅徒歩3分という希少性は、継続的な店舗需要を支える大きな強みとなります。湘南ブランドを背景とした地域イメージの高さは、個店型店舗や専門サービス業との親和性も高く、長期的なテナント需要を支える要素となります。

Shonan Lifestyle

居住人気を支える湘南ブランドの魅力



茅ヶ崎は湘南エリアを代表する人気住宅都市として知られ、「海のある暮らし」と都市利便性を両立できる街として安定した支持を集めています。サーフィン文化や海辺のライフスタイルを背景に、飲食・美容・サービス系テナントとの親和性も高く、地域住民に加えて湘南エリアを訪れる人々の利用も期待できる立地特性を備えています。住宅地としてのブランド力は、長期的な賃貸需要の安定にもつながります。

Public Facilities

行政・スポーツ拠点整備によるエリア価値の向上

茅ヶ崎市役所 新本庁舎

市役所本庁舎の建替えや体育館整備など、公共施設の再整備が進められており、行政機能と市民交流機能の強化が図られています。

新本庁舎は防災拠点としての役割に加え、市民交流スペースを備えた開放的な施設として整備され、地域の新たな中心拠点として存在感を高めています。体育館についてもスポーツ・イベント・地域活動の拠点として活用されており、来訪人口の増加と周辺エリアの活性化が期待されます。



Honolulu Sister City

ホノルルとの姉妹都市が生む独自の都市ブランド



日本で唯一ハワイ州ホノルル市・郡と姉妹都市協定を結ぶ自治体として知られています。サーフィンやフラ、ウクレレなどの海洋文化が街に根付き、アロハシャツによるクールビズ文化など独自の地域性を形成しています。こうした開放的で多様性を尊重する地域文化は、湘南ブランドの価値を高める要素として評価されています。