

# 物件概要書

物件登録No.1119020016 \*

取引態様：媒介

物件名	鹿児島市西谷山一丁目土地	価格	800,000,000円	
種別	底地	土地単価	139,455円/㎡	461,008円/坪
現況	賃貸中	前面路線価	2018年度 88千円/㎡	

所在地	住居表示	鹿児島県鹿児島市西谷山一丁目1
	地番	鹿児島県鹿児島市上福元町5227-22、5255-13、5507-13、506-2、566-9、566-72、566-61
交通	公共交通機関	
	その他	

土地	登記面積	5,843.60㎡ (約1,767.68坪)	実測面積	
	権利	所有権	地目	宅地
	私道負担			
	道路	南側 公道	東側	公道
	市街化区分	市街化区域		
	用途地域	①準住居地域	②第二種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	①60% ②60%	容積率	①200% ②200%
	防火	①・②22条指定地域	高度地区	
その他制限	立地適正化計画区域(居住誘導区域)、谷山文教・福祉地区、谷山第二地区区画整理事業			

建物	種類	
	構造・規模	
	延床面積	
	築年月	検査済証
	施工会社	

収支	収入	45,000,000円/年 (コスモス薬品255万円/月、セブン120万円/月)	
	支出	4,260,535円/年 (平成30年度固定資産税・都市計画税)	
	純収益	40,739,465円/年	
	表面利回り	5.6%	実質利回り

備考	・現況：土地(底地)
	・上物2棟(コスモス薬品、セブンイレブン)有。
	・事業用定期借地権設定契約締結済 セブンイレブン：2017年1月10日から25年(3年毎に賃料の改定有) コスモス薬品：店舗開店日から25年(5年毎に賃料の改定有)
	・収入：コスモス薬品255万円/月、セブンイレブン120万円/月
	・現在土地区画整理事業中の為、本物件は仮換地です。換地処分は2021年3月末予定。
	・対象不動産東側前面道路端より20m以内…準住居地域 20m超…第二種中高層住居専用地域
概要作成日：2019年2月21日	

