**物件概要書**

1. 物件情報

　　　　■所在地　　　：　例）〇〇県〇〇市〇〇町

　　　　■構造　　　　：　例）木造瓦葺2階建

　　　　■築年月　　　：　例）平成１年４月１０日新築

　　　　■遵法性　　　：　例）検査済証「無」、用途変更・増築無、

 例）建蔽率および容積率超過無

　　　　■権利、地目、地勢　：　例）所有権、宅地、平坦

■用途地域　　：　例）第２種中高層住居専用地域

■建蔽率、容積率　：　例）６０％、２００％

■幅員　　　　：　例）実測５ｍ、セットバック・私道負担無

　　　　■接道　　　　：　例）南西側：７．５７ｍ

■最寄駅　　　：　例）ＪＲ 〇〇線「〇〇」駅・徒歩７分

■１日乗降客数：　例）４５０００人

■間取り　　　： 例）３ＤＫ

1. 物件評価

　　　　■積算評価

土地評価

土地面積　：　例）８９．６８㎡（公簿）

路線価格　：　例）平成２７年度相続税路線価　８．４万円

→　土地８．４万円×８９．６８㎡＝７，５３３，１２０円

建物評価

延床面積　：　例）１６３．０４㎡

経過年数　：　例）２５年０ヶ月

→　建物０年（＝木造の法定耐用年数２２年－経過２７年）÷２２年 　　×再調達価格１５万円/㎡×８９．６８㎡＝０円

合計評価額

土地＋建物：　例）７，５３３，１２０円＋０円

＝７，５３３，１２０円

■売買価格　 例）５００万円

想定賃料

月間賃料 例）５５，０００円

年間賃料 例）５５，０００円×１２カ月＝６６０，０００円

表面利回り

例）１３．２％

1. 固定資産税評価額（平成２７年）

土地　４，９０４，３９０円 固都税（土） １６，３４７円

家屋　２７１，１７９円 固都税（建） ６，８０９円　　　　　　　　 合計　５，１７５，５６９円　 固都税合計　　 ２３，１００円

このエリアを選択した理由

現在の居住エリアであり、土地感があります。また、政令指定都市の中心部から電車で２０分圏内であり、人口動態は微増を保っています。

物件概況

ＪＲ 〇〇線「〇〇」駅まで歩いて７分、国道〇〇号線にも近い交通の便が良い戸建です。

南向きなので日当たり抜群です。

南側は公園に面しており、周辺環境も非常に良好です。また、コンビ二やスーパーも徒歩圏内で生活するうえで非常に便利です。

物件画像

*画像を何枚か添付してください*