

用途	空物件（一棟）・ビル（事務所・マンション） 物件名：TERRACE HILL ICHIGAYA				
所在地	住居表示	東京都新宿区市谷左内町29-3			
	地番	東京都新宿区市谷左内町29-3			
交通	JR中央線・総武線 市ヶ谷駅 徒歩10分 / 東京メトロ有楽町線・南北線 市ヶ谷駅 徒歩5分				
地積	337.31 ㎡ (102.03 坪) 公簿				
価格	16億5000万円（税別）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	20m 第2種高度地区	
日影規制	4h -2.5h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約7m（公道） / 西側約5m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和64年 / 平成01年築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 4階 地下1階			
	延床面積	898.85 ㎡ (271.9 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入72,712,800円 月額収入6,059,400円 表面 利回り 4.40% 満室想定 ・現況空渡し ・2024年9月 大規模リニューアル工事完了予定 外壁、空調、電気設備、給排水設備、エントランス、内装（デザイナーズ改修） ※詳細資料の開示には、検討者様のCAを要します 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。

賃貸収支一覧表

2024/6/5

◆賃貸収支概況及び賃貸条件		稼働率		※参考ベース	
※箇所		0.00%		※参考ベース	
フロア等	テナント名	契約面積	月額賃料	月額共益費	敷金(保証金) ※償還済
			坪単価	坪単価	
B1	事務所	192.88㎡	59.37坪	1,197,400	20,000
1F	事務所	172.83㎡	52.22坪	1,305,500	25,000
2F	事務所	222.83㎡	67.40坪	1,685,000	25,000
3F+4F	事務所	251.44㎡	75.03坪	1,901,500	25,000
稼働率		0.00%	0.00%	0	0
賃金面積		839.98㎡	255.05坪	6,059,400	23,951
賃金総額		計	0	0	0
		計	0	0	36,358,400

◆＜賃貸収益額＞年間収入

項目	金額
貸主賃料	72,712,800
貸主共益費	0
自動販売機	0
その他(看板・テナント等)	0
水運光熱費	-
収入計	72,712,800

◆＜年間支出

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,274,000
ビル運営管理費用(PM)	2,181,384
固定資産税・都市計画税等	2,888,847
火災保険料・賠償保険料	137,500
その他(運搬・消耗品等)	0
水運光熱費	-
支出計	7,481,131

◆賃税関係(円)

項目	土地	建物
固定資産税	248,840,788	88,035,000
都市計画税	100,720,794	58,035,000
地価公示税	100,720,794	58,035,000
固定資産税	1,410,091	912,480
都市計画税	302,182	204,104
税額合計	1,712,865	1,166,614

◆＜賃貸収益額＞賃金

項目	金額
賃貸収入	36,358,400
固定資産税	0
計	36,358,400

月額管理費/坪 →

月額管理費/坪	687
月額NOI	5,438,939
月額NOI	5,438,939
稼働率 B/A	10.25%

◆賃税関係(円)

項目	土地	建物
固定資産税	248,840,788	88,035,000
都市計画税	100,720,794	58,035,000
地価公示税	100,720,794	58,035,000
固定資産税	1,410,091	912,480
都市計画税	302,182	204,104
税額合計	1,712,865	1,166,614

※1 弊社管理費とはなっておりません。【※PM・BM費用合計：月額371,282円(税別)】

※2 上記管理費内容には、建物運営管理(テナント対応・入金管理等)及び建物設備管理(各種点検)が含まれております。

※3 表記載の固定資産税等は、地方自治体の課税法に基づき算出された標準的な試算です。具体的な税額計算につきましては、税理士等の専門家にご相談下さい。

※4 火災保険料は、火災保険金額21,000千円、施設設備責任保険(1事故あたり上限)を付保した場合の5年一括払保険料を記載しております。

※5 現入及び支出については全て税抜金額で表記しております。

Facade&Entrance

※リニューアル予定



Entrance
✕Image



Entrance Approach
✕Image



Reception Space
※Image



Lounge Space(B1F~2F)
※Image



Workspace(B1F~2F)
※Image



Meeting Room(B1F~2F)
※Image



Reception Space(3F+4F)
※Image



Lounge Space(3F)
※Image



Meeting Room(3F)
※Image



Workspace(3F)
※Image



Workspace(4F)
※Image



Workspace(4F)
※Image

