

用途	土地・上物あり 新宿四丁目開発用地				
所在地	住居表示	東京都新宿区新宿4-2-8			
	地番	東京都新宿区新宿4-17 ①5.6 ②2 ③8 ④3 他			
交通	JR各線 外線 新宿駅 徒歩2分				
地積	251.26 m ² (76 坪) 公簿				
価格	39億6000万円 (坪@ 5210万円) (税込)				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	800%		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		
日影規制			都市計画	無・有 ()	
その他	駐車場整備地区、新宿駅周辺地区				
道路	北側約6.2m (公道) / 西側約3.6m (公道)				
道路負担					
現況	賃貸中	築年		検済	
建物	構造				
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入77,482,812円 月額収入6,456,901円 表面 利回り 1.95% 現況

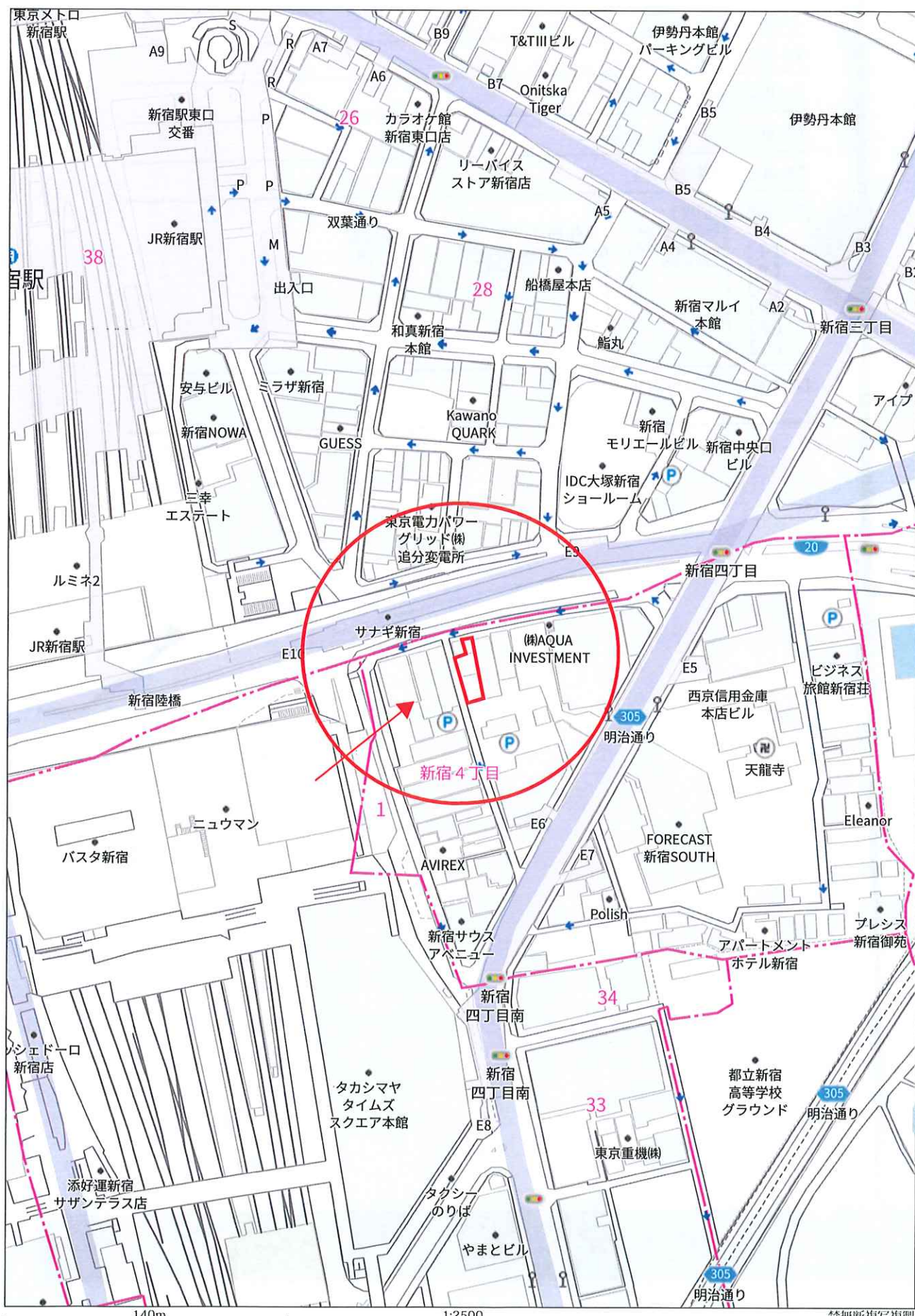
※既存建物がございます

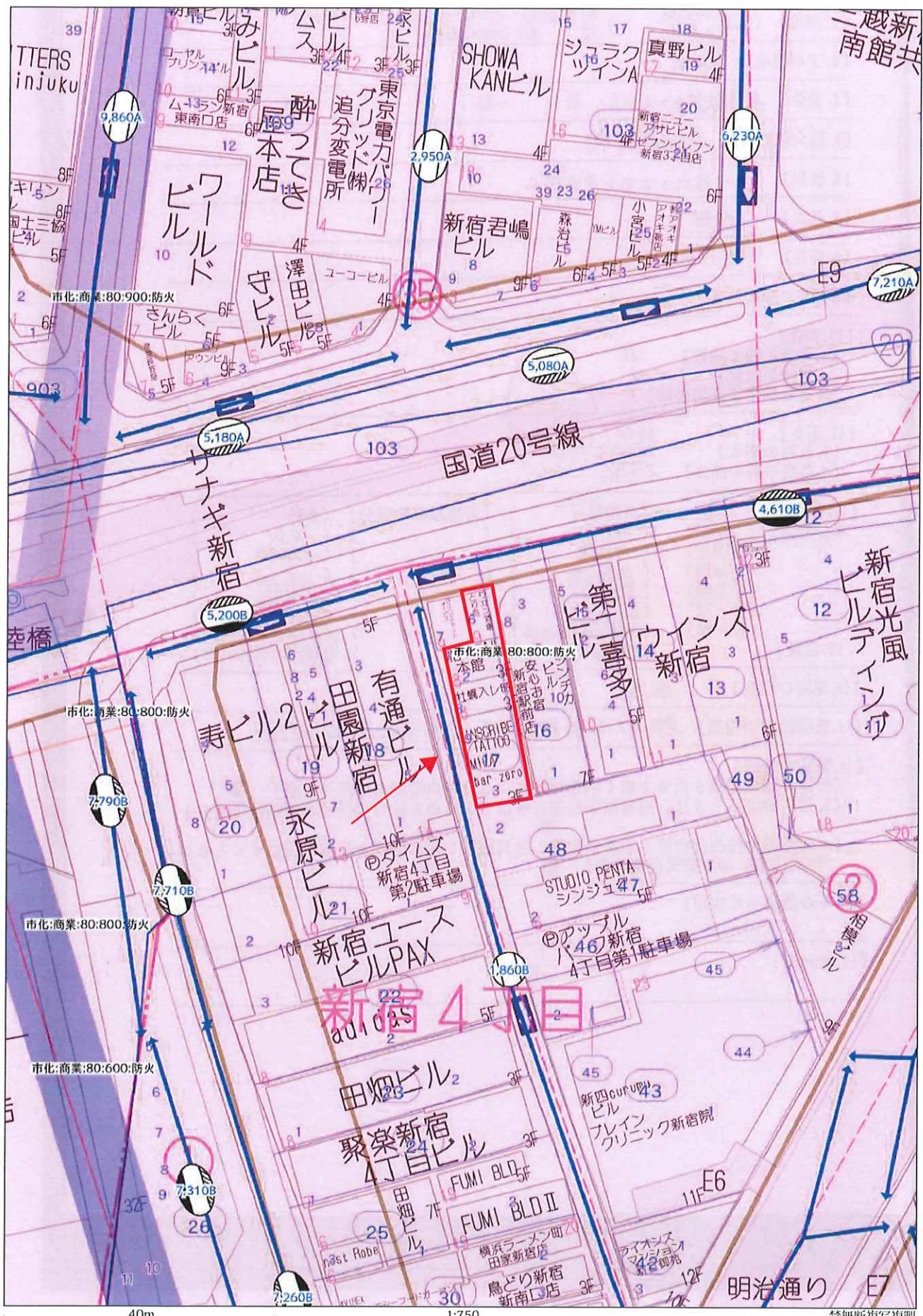
- ①構造：鉄骨造2階 1980年5月
- ②構造：鉄骨造3階 1980年7月
- ③構造：鉄骨造3階 1980年3月
- ④構造：RC造3階 1980年3月
- ・仮測量：238.56㎡ (72.16坪)

※全テナント2026年8月末までに退去予定

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。





賃貸条件一覧表

新宿区新宿4丁目

テナントリスト (貸室) 北側

単位:円

階	間取	用途	テナント名	契約面積		賃料		共益費		合計賃料		立退き状況	敷金	備考
				m ²	坪	坪単価	総額 (税別)	消費税	坪単価	総額 (税別)	消費税			
①17-5、6		店舗	フードアキテクトラボ	46.27	14.00	64,286	900,000	90,000	0	64,286	900,000	定借 (2026/3/31)	6,400,000	定借
②17-2		店舗	フードアキテクトラボ	104.88	31.73	31,516	1,000,000	100,000	0	31,516	1,000,000	定借 (2026/3/31)	8,000,000	定借
③17-8		店舗	フードアキテクトラボ	106.41	32.19	31,066	1,000,000	100,000	0	31,066	1,000,000	定借 (2026/3/31)	7,200,000	定借
計3戸	100%	満室時		257.56	77.91	42,289	2,900,000	290,000	0	37,222	2,900,000		21,600,000	
3戸	100.00%	現況稼働面積		257.56	77.91		2,900,000	290,000	0	0	0		21,600,000	

テナントリスト (貸室) 南側

階	間取	用途	テナント名	契約面積		賃料		共益費		合計賃料		契約期間	敷金	備考
				m ²	坪	坪単価	総額 (税別)	消費税	坪単価	総額 (税別)	消費税			
3		店舗	㈱BLACK INK	56.01	16.94	26,000	440,440	44,044	0	26,000	440,440	合意書締結 (2026/8/31)	4,404,400	
2-E		店舗	㈱LANDS	44.40	13.43	27,000	362,610	36,261	0	27,000	362,610	合意書締結 (2026/8/31)	2,538,270	
2-F		店舗	㈱Yama.co	43.15	13.05	27,000	352,350	35,235	0	27,000	352,350	合意書締結 (2026/8/31)	2,466,450	
1-C		店舗	㈱WORLD DOOR	39.53	11.96	56,952	681,150	68,115	0	56,952	681,150	合意書締結 (2026/8/31)	8,173,800	
1-D		店舗	㈱迅スピッツ	31.11	9.41	53,135	500,000	50,000	0	53,135	500,000	定借 (2026/4/30)	5,000,000	定借
B1-A		店舗	㈱KITTSUNAI	37.63	11.38	28,000	318,640	31,864	0	28,000	318,640	合意書締結 (2026/3/31)	1,911,840	
B1-B		店舗	㈱eleven	37.18	11.25	27,975	314,720	31,472	0	27,975	314,720	合意書締結 (2026/3/31)	1,888,320	
計7戸	100%	満室時		289.01	87.43	35,152	2,969,910	296,991	0	33,969	2,969,910		26,383,080	
7戸	100.00%	現況稼働面積		289.01	87.42		2,969,910	296,991	0	0	0		26,383,080	

項目	現況年間収入			満室年間収入		
	税別	消費税	合計	税別	消費税	合計
北側年間賃料・共益費	34,800,000	3,480,000	38,280,000	34,800,000	3,480,000	38,280,000
南側年間賃料・共益費	35,638,920	3,563,892	39,202,812	35,638,920	3,563,892	39,202,812
合計	70,438,920	7,043,892	77,482,812	70,438,920	7,043,892	77,482,812

計画建物想定賃料

賃貸条件一覧表
新宿区新宿4丁目

テナントリスト (貸室)

単位: 円

階	間取	用途	テナント名	契約面積		賃料			共益費			合計賃料			契約期間	敷金	備考
				m	坪	坪単価	総額 (税別)	消費税	坪単価	総額 (税別)	消費税	坪単価	総額 (税別)	消費税			
1		店舗	空室	188.35	56.98	70,000	3,988,600	0	0	0	0	70,000	3,988,600	0	~		
2		店舗	空室	182.47	55.20	50,000	2,760,000	0	0	0	0	50,000	2,760,000	0	~		
3		店舗	空室	197.18	59.65	40,000	2,386,000	0	0	0	0	40,000	2,386,000	0	~		
4		店舗	空室	197.18	59.65	40,000	2,386,000	0	0	0	0	40,000	2,386,000	0	~		
5		店舗	空室	197.18	59.65	30,000	1,789,500	0	0	0	0	30,000	1,789,500	0	~		
6		店舗	空室	197.18	59.65	30,000	1,789,500	0	0	0	0	30,000	1,789,500	0	~		
計6戸	100%	100%	満室時	1,159.54	350.76	43,333	15,099,600	0	0	0	0	43,048	15,099,600	0		0	
0戸	0.00%		現況稼働面積	0.00	0.00		0	0		0	0		0	0		0	

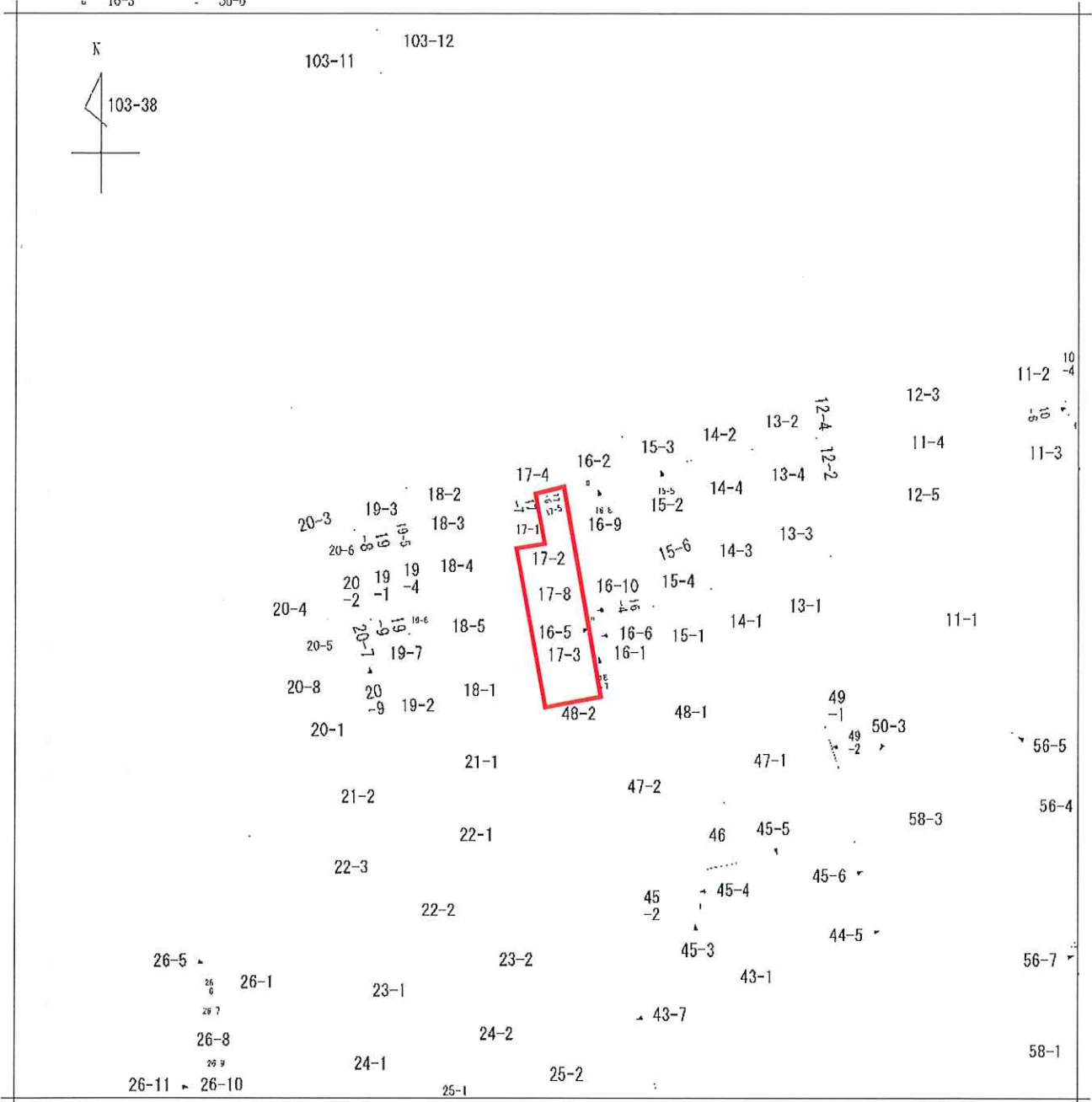
項目	現況年間収入		清算年間収入	
	税別	消費税	税別	消費税
年間賃料・共益費	0	0	181,195,200	0
その他	0	0	0	0
合計	0	0	181,195,200	0

写真



10-5
16-3

16-11
56-6

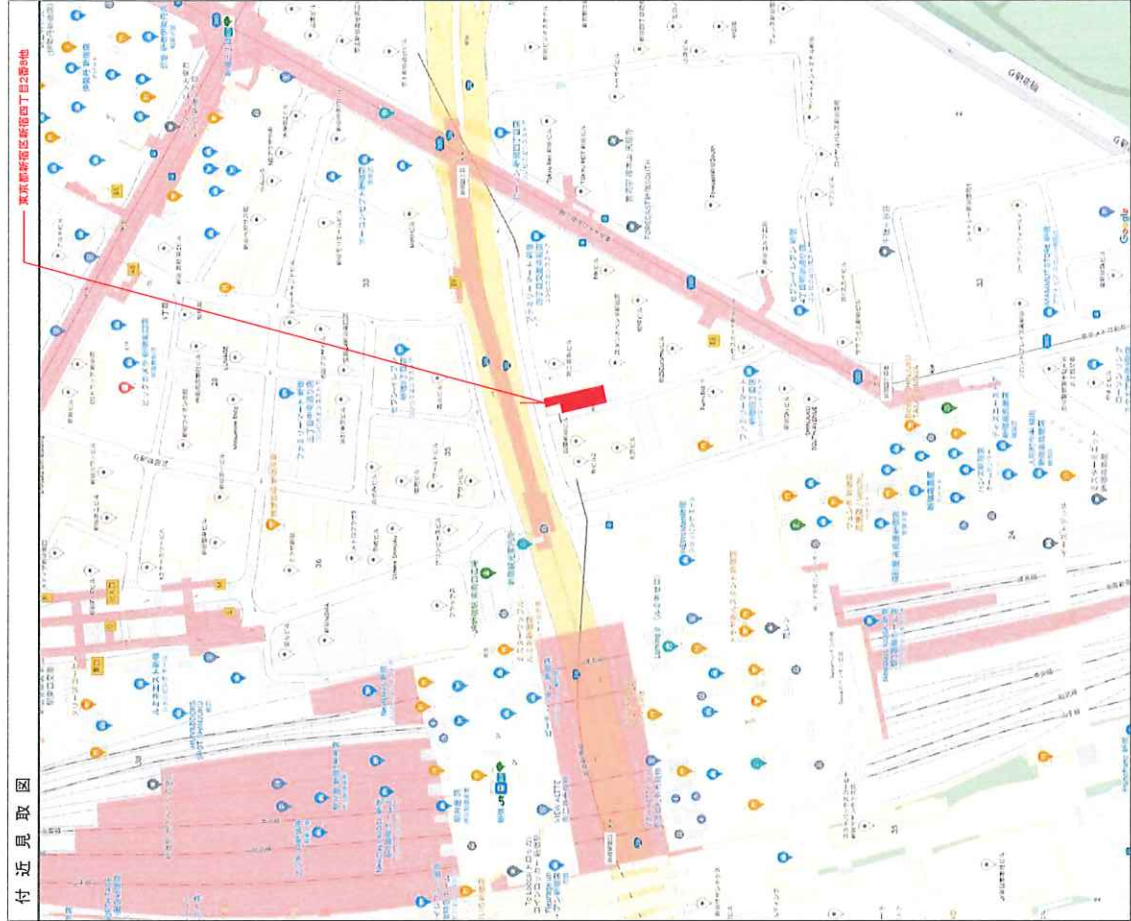


新宿3丁目

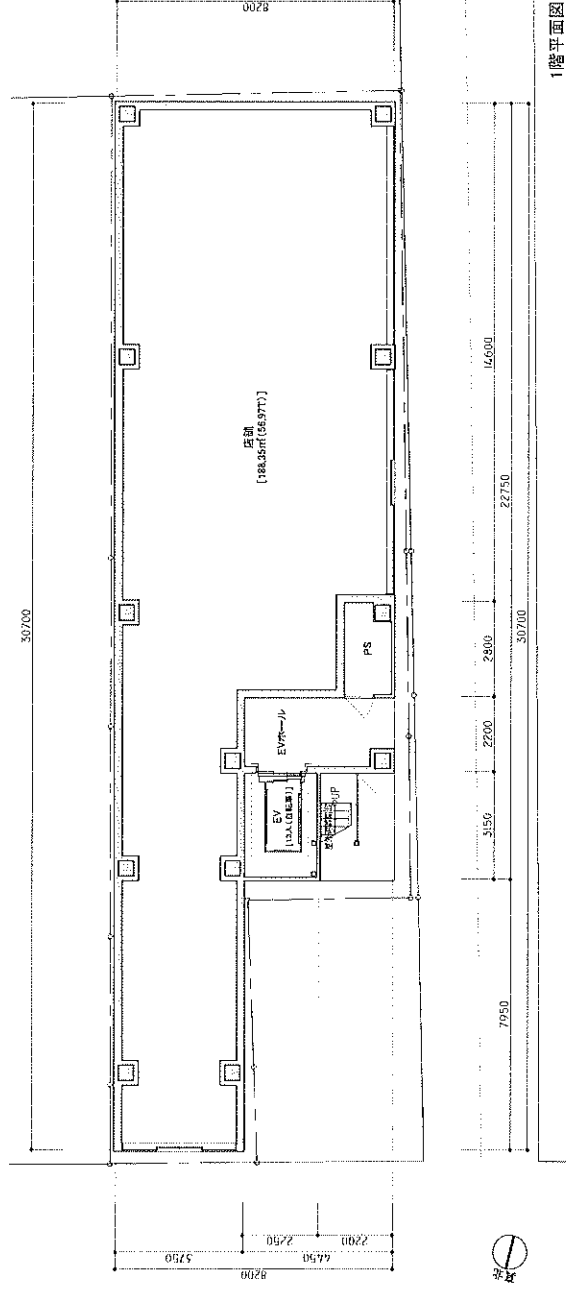
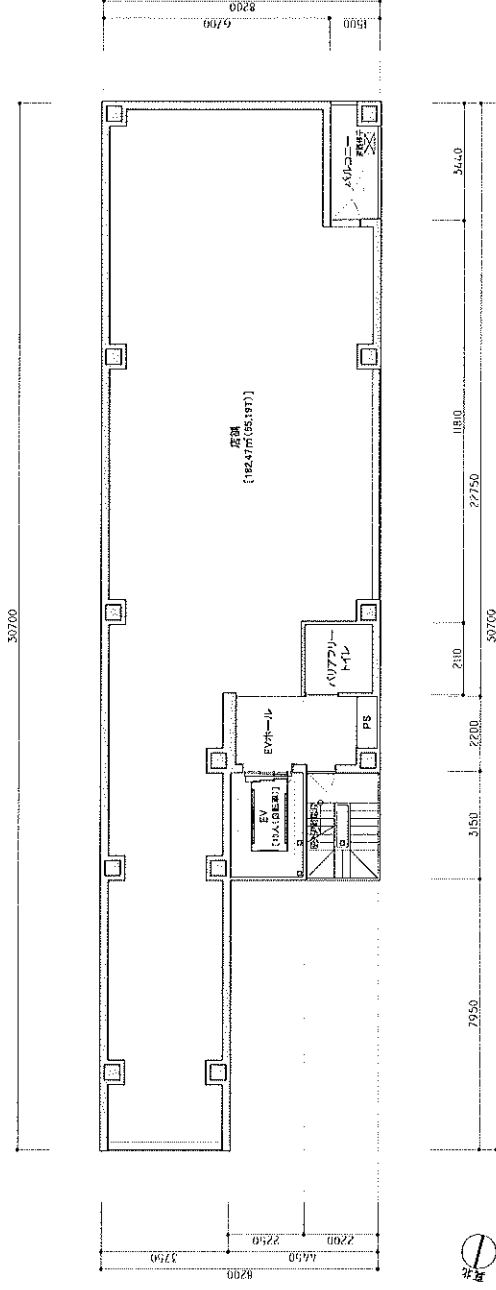
新宿4丁目

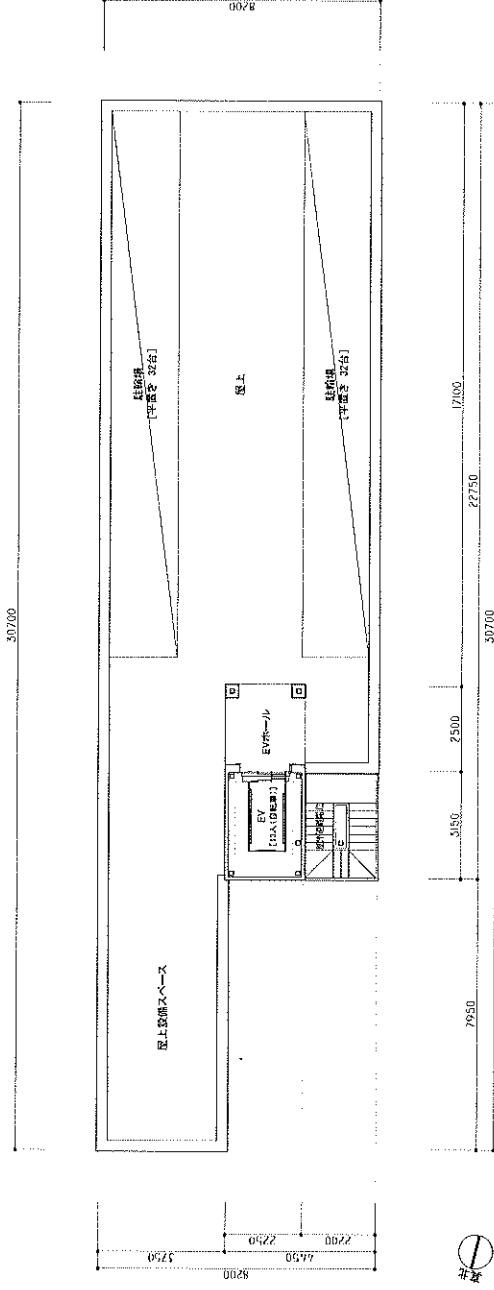
請求部	所在	新宿区新宿四丁目				地番	17番2			
出力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

建築計画概要									
計画地	東京都新宿区新宿四丁目2番8他								
	都市計画区域内(市街化区域内)								
	商業地域								
	容積率	法定	800%		許容		508.26%		
	建蔽率	法定	80%		許容		100%		
	防火地域								
	なし								
	駐車場整備地区								
	東京都バリアフリー条例・新宿区の附置義務駐車場制度								
	238.56㎡(72.16坪)(CAD図測定)								
鉄骨造・地上7階									
238.56㎡(72.16坪)									
216.36㎡(65.44坪)									
90.99% < 100%									
1212.50㎡(366.78坪)									
容積率算定床面積限度	床面積	階	用途	共用部	専有面積	床面積	容積対象外		
		R	PH		12.71	12.71㎡	7.09㎡	7.09㎡	7.09㎡
		6	店舗	7.09㎡	197.18㎡	204.27㎡	7.09㎡	7.09㎡	7.09㎡
		5	店舗	7.09㎡	197.18㎡	204.27㎡	7.09㎡	7.09㎡	7.09㎡
		4	店舗	7.09㎡	197.18㎡	204.27㎡	7.09㎡	7.09㎡	7.09㎡
		3	店舗	7.09㎡	197.18㎡	204.27㎡	7.09㎡	7.09㎡	7.09㎡
		2	店舗	21.80㎡	182.47㎡	204.27㎡	7.09㎡	7.09㎡	7.09㎡
		1	店舗	21.08㎡	188.35㎡	209.43㎡	7.09㎡	7.09㎡	7.09㎡
		地下ビット	ポンプ室		22.25㎡	22.25㎡			
				合計		1243.49㎡	49.63㎡	49.63㎡	
1243.49㎡(376.15坪)		容積率算定床面積		1193.86㎡(361.14坪)					
備考	500.44% < 508.26%								
	・敷地は、令和5年5月31日受領の測量図をもとに作図しています。								
	・敷地及び隣地の高低差は考慮していません。								
	・壁面後退位置は、山留・足場の設置を隣地敷地を利用する前提で想定しています。								
	・許容容積率の算定(東側隣地の建築計画概要登記書の容積率換式から引用) 特定道路による道路幅員緩和(12.624)×(70-38.009(47.000+4.338))/70=2.646m 許容容積率算定:(6.210+2.646)×6/10=5.0826 → 508.26%								
	・設計支持力(地耐力)は一般的な鉄骨造の重量で算定し、7.752t/㎡<9.0t/㎡となります。								
	・必要柱輪台数:1243.49㎡÷20㎡/1台 = 62.17台 ... 63台								
	・行政及び審査機関からの指導、構造計画により計画に変更が生じる場合があります。								

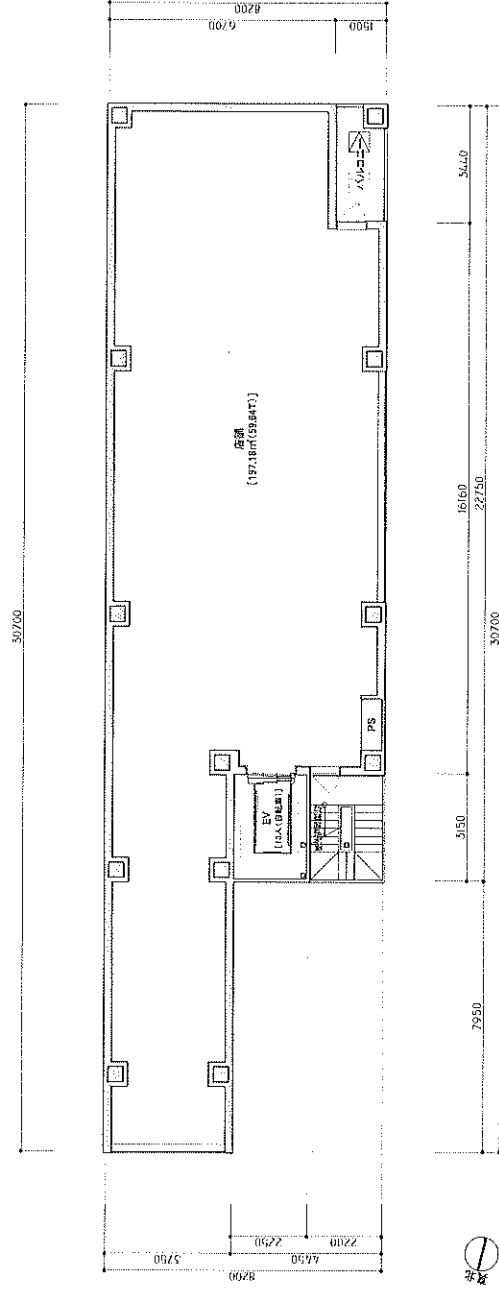




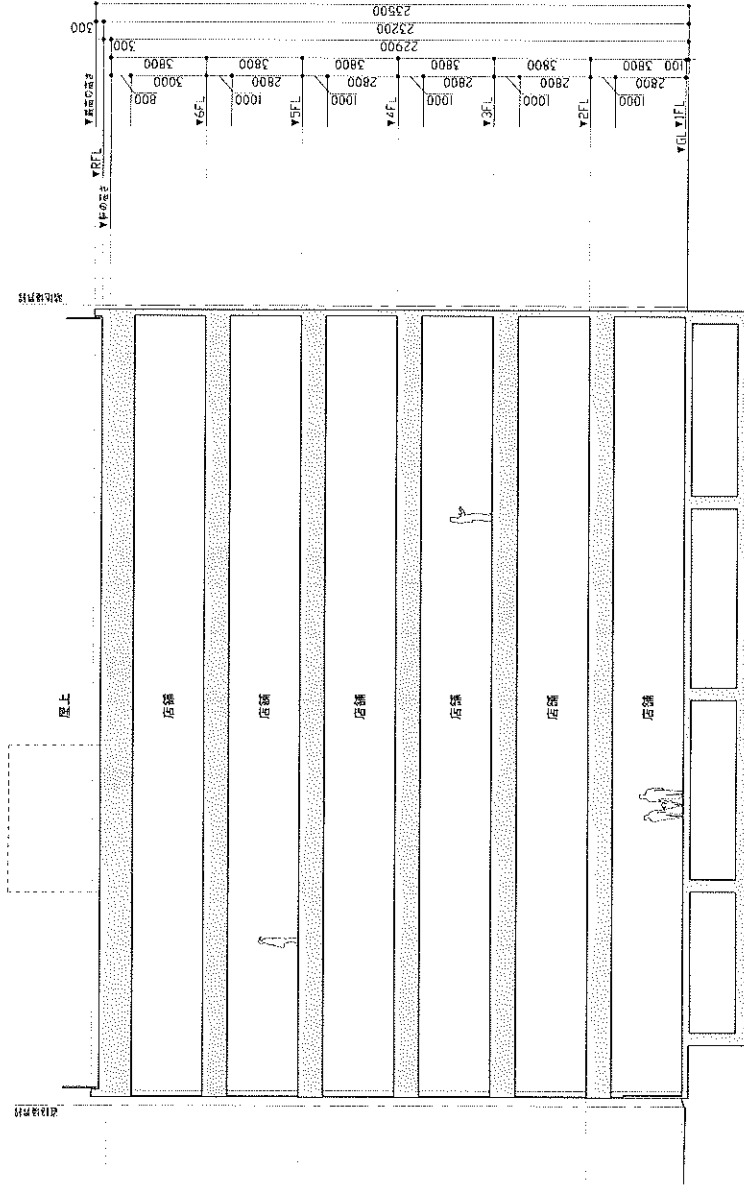




5階平面図



3～6階平面図



断面図