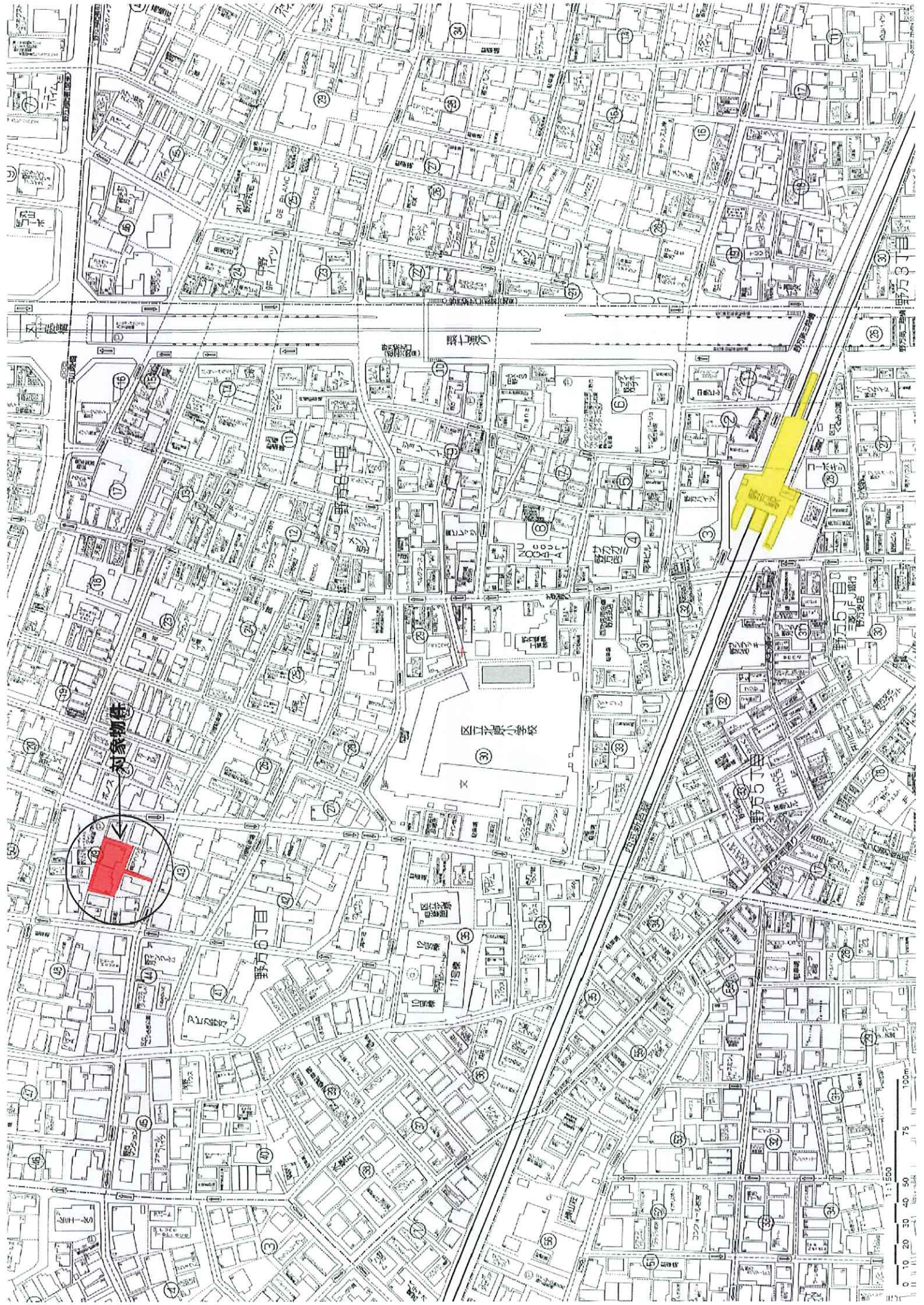


用途	収益物件（一棟）・アパート				
所在地	住居表示	東京都中野区野方6-49-2			
	地番	東京都中野区野方6-692-1、14、22、24			
交通	西武新宿線 野方駅 徒歩5分 / 西武新宿線 都立家政駅 徒歩8分				
地積	377.8 m ² (114.28 坪) 公簿				
価格	3億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第1種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/1.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約3.78～3.79m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 2月築	検済	有
建物	構造	木造スレート葺 2階			
	延床面積	374.03 m ² (113.14 坪)			
引渡し	2025年12月1日以降		施工会社	Lifit株式会社	
備考 年額収入15,288,000円 月額収入1,274,000円 表面 利回り 5.09% 満室想定					
家屋番号：692番1の3 賃貸区画：9区画					
・劣化対策等級取得（3級） ・土地300m ² 以上、事業用資産の買換え適用対象					
■住環境良好					
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。



和家物件

和家物件

0 10 20 30 40 50 75 100m
1:1,500

T's Cuore野方 レントロール

■貸室

(円 税抜)

階	用途	間取り	賃貸面積 ㎡ 坪		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃・共)	期間 開始 終了		承継敷金	備考
101	住居	1LDK	40.26	12.17	個人	135,000	5,000	140,000	11,504	2025/3/31	～ 2027/3/30	135,000	
102	住居	1LDK	40.26	12.17	法人	135,000	5,000	140,000	11,504	2025/4/8	～ 2027/4/7	135,000	
103	住居	1LDK	40.26	12.17	個人	135,000	5,000	140,000	11,504	2025/4/24	～ 2027/4/23	135,000	左記賃料にて契約予定
104	住居	1LDK	40.26	12.17	空室	135,000	5,000	140,000	11,504		～		募集賃料
105	住居	1LDK	40.16	12.14	個人	133,000	5,000	138,000	11,367	2025/4/29	～ 2027/4/28	133,000	左記賃料にて契約予定
201	住居	1LDK	41.93	12.68	個人	139,000	5,000	144,000	11,356	2025/4/27	～ 2027/4/26	278,000	左記賃料にて契約予定
202	住居	1LDK	41.93	12.68	空室	139,000	5,000	144,000	11,356		～		募集賃料
203	住居	1LDK	41.93	12.68	個人	139,000	5,000	144,000	11,356	2025/4/27	～ 2027/4/26	139,000	左記賃料にて契約予定
204	住居	1LDK	41.93	12.68	法人	139,000	5,000	144,000	11,356	2025/3/29	～ 2027/3/28	278,000	
9区画			368.92	111.59		1,229,000	45,000	1,274,000	11,417			1,233,000	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
賃 室	15,288,000円
合 計	15,288,000円

1,274,000 円／月

【表面利回り】※満室想定

15,288,000円	=	5.27%
290,000,000円		

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	450,000円
インターネット設備料	97,200円
固定資産税・都市計画税	177,627円
合 計	724,827円

37,500 円／月

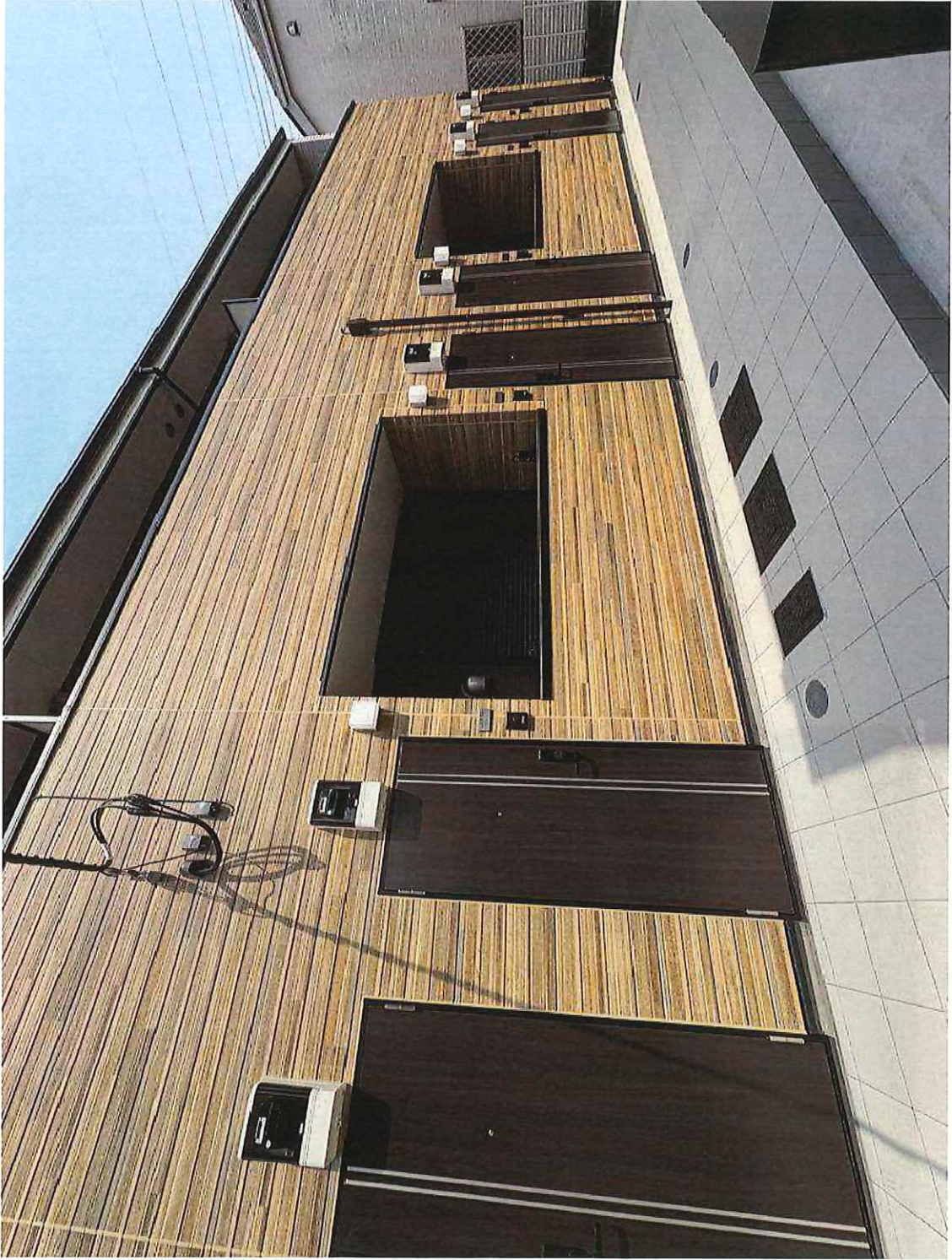
8,100 円／月

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

令和6年度国都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	146,282円	31,345円
※ 建 物	-	-

※令和7年度新築物件につき未定

・建物管理業務委託契約(管理会社)は、原則承継させて頂きたくお願い致します。
・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。
当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。
募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性があります。
また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。



専有部 写真

館銘板・宅配ボックス・郵便ポスト



専有部①



専有部②

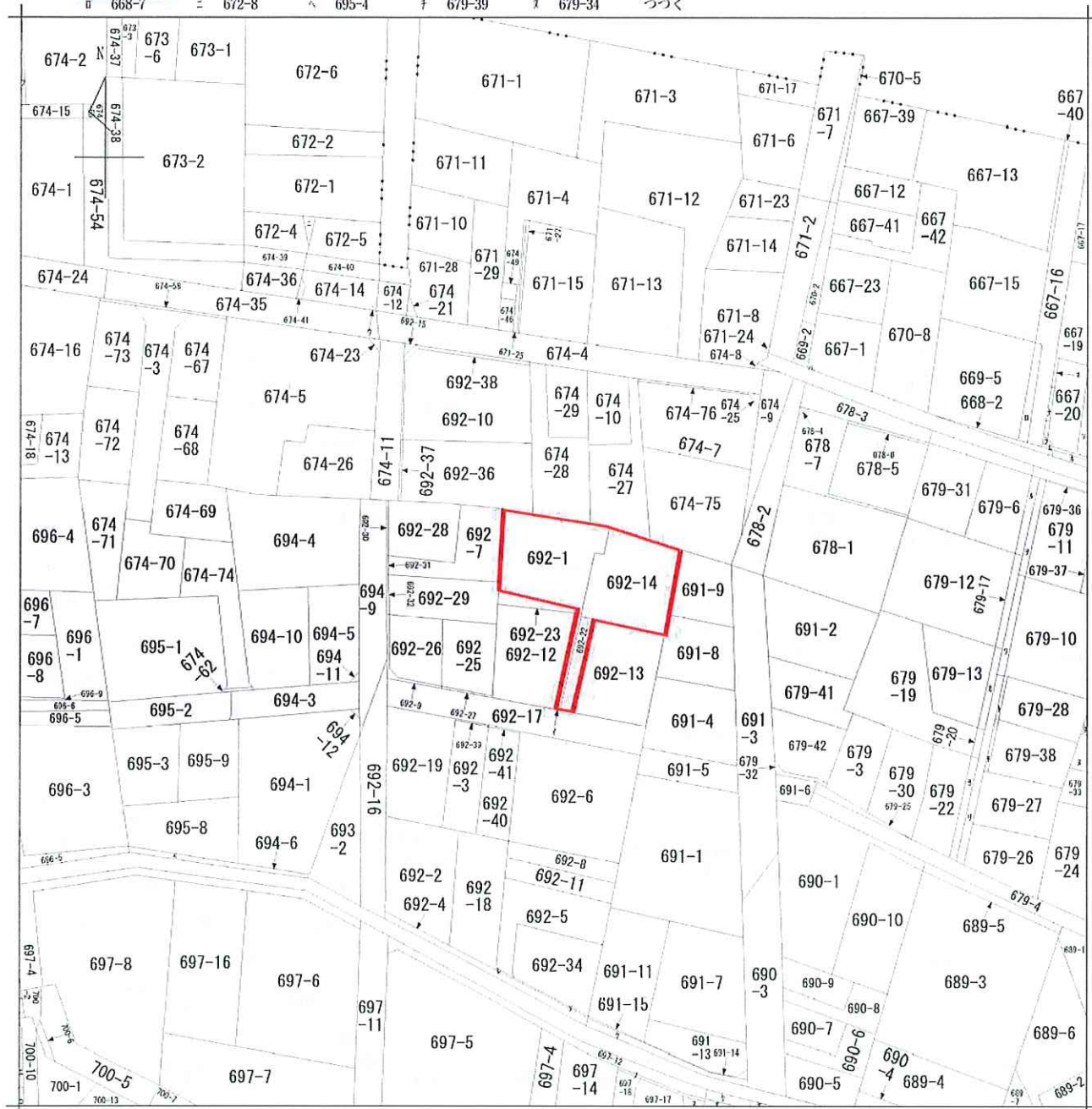


専有部③



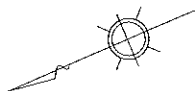
専有部④





野方6丁目

(1/2)



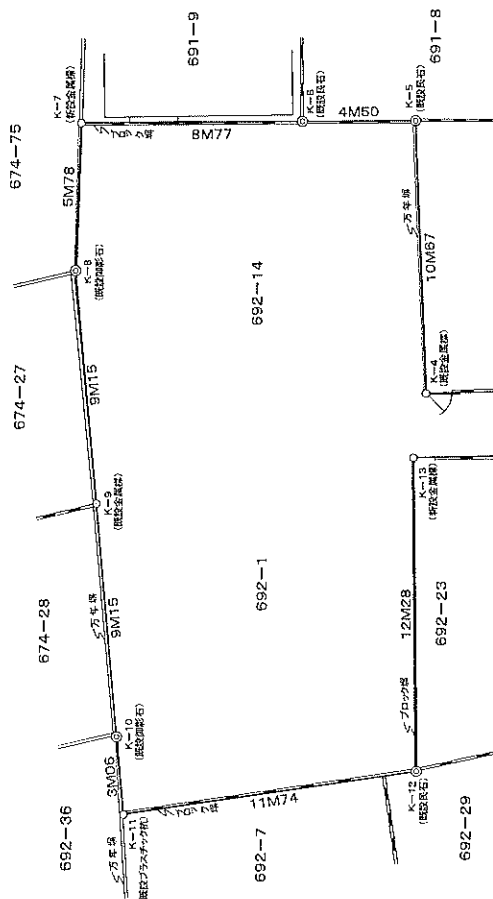
面積計算

地番	692番1外				
NO	X n	Y n	X n+1	Y n+1	(Y n+1-Y n)・1
K-1	103.165	101.347	238.517480		
K-2	102.136	103.565	238.283288		
K-3	102.172	103.630	585.915680		
K-4	115.545	106.106	1778.091227		
K-5	111.705	119.069	1308.512370		
K-6	115.851	120.819	597.907011		
K-7	123.930	124.230	-224.189370		
K-8	120.414	119.010	-1759.556466		
K-9	129.260	110.311	-2248.738220		
K-10	132.130	101.613	-1534.567820		
K-11	135.077	96.897	-752.207981		
K-12	121.733	95.660	1009.531769		
K-13	116.993	106.990	680.041149		
K-14	103.179	101.353	-582.239097		
		合計	-748.786380		
		1/2	374.393190		
		地積	374.39	㎡	

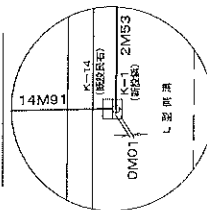
凡例

境界石及線

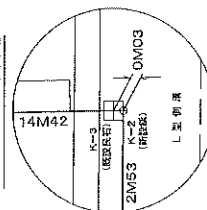
境界点及線



K-14詳細図
K-1詳細図



K-3詳細図
K-2詳細図



注) 本図道路境界点(K-1~K-2)は、令和6年1月9日に中野区都市基盤部道路管理課の現地立会により確認した。
又、民々境界点(K-2~K-8、K-10~K-14、K-1)は、令和5年11月19日・12月12日、令和6年1月9日に関係土地所有者の現地立会により確認した。
尚、境界点(K-8~K-10)は、未立会である。

場所	中野区野方六丁目692番1外
種別	地積図
図面番号	No. 31033号
製図年月日	令和6年2月2日
工番	48-2029
製図者	1
調査者	200
承認者	
所属	
会社	才バ調査測量株式会社
住所	東京都港区芝一丁目14番4号 TEL03(6400)3591(代)

