

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：Ashier新井薬師				
所在地	住居表示	東京都中野区松が丘1-29-17			
	地番	東京都中野区松が丘1-2147-6、2148-4			
交通	西武新宿線 新井薬師前駅 徒歩6分 / 都営大江戸線 落合南長崎駅 徒歩14分				
地積	257.71 m ² (77.95 坪) 公簿				
価格	5億4800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域 / 近隣商業地域		
容積率	150% / 300%		建蔽率	60% / 80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	①10m第1種高度地区 ②第3種高度地区	
日影規制	①4h-2.5h/7m ②4h-2.5h/6.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法、航空法、敷地面積の最低限度60m ²				
道路	東南側約2.9～4m（公道）間口約9.7m～10.6m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年 4月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2階 地下1階			
	延床面積	447.16 m ² (135.26 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

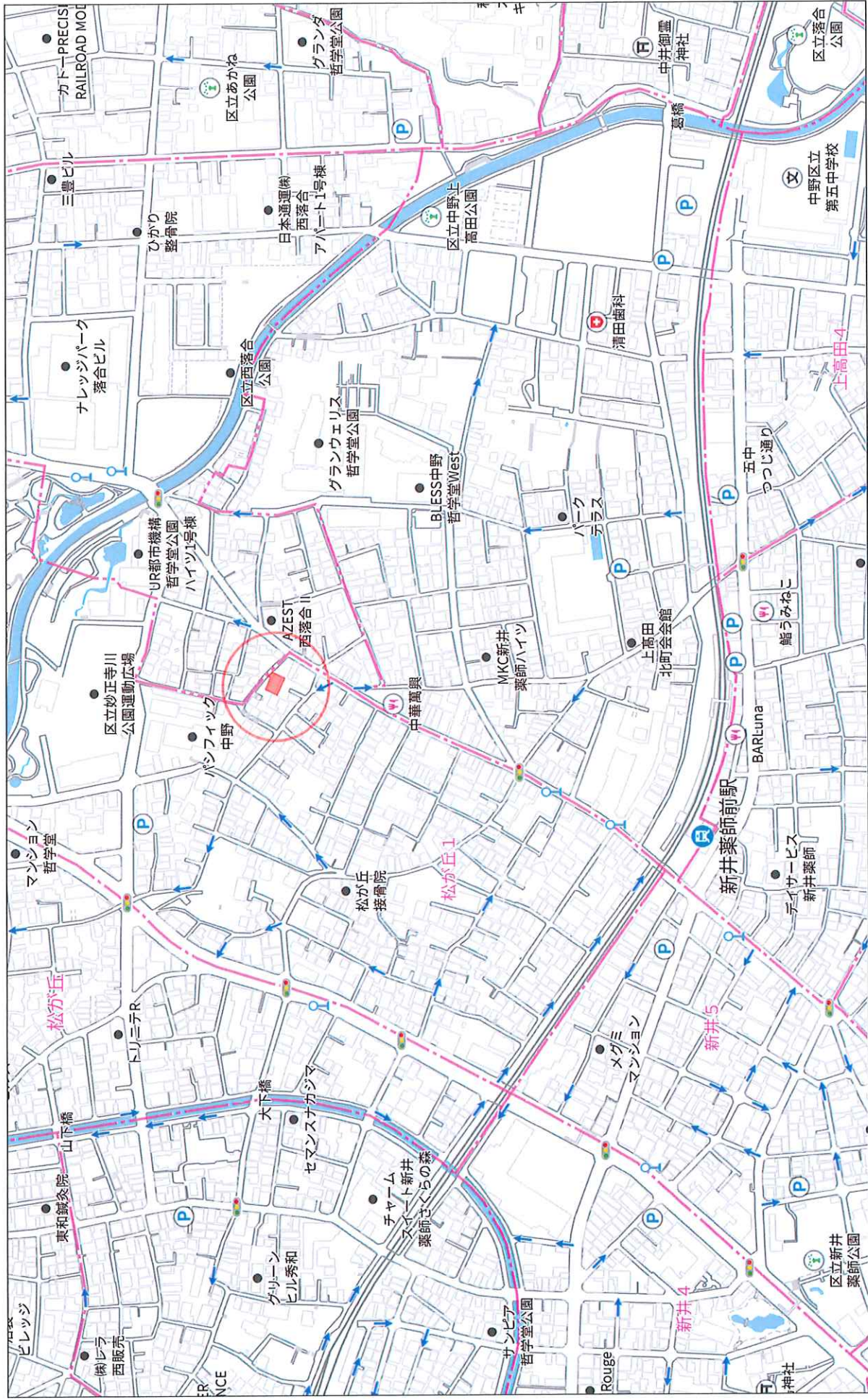
備考 年額収入19,152,000円 月額収入1,596,000円 表面 利回り 3.49% 満室想定

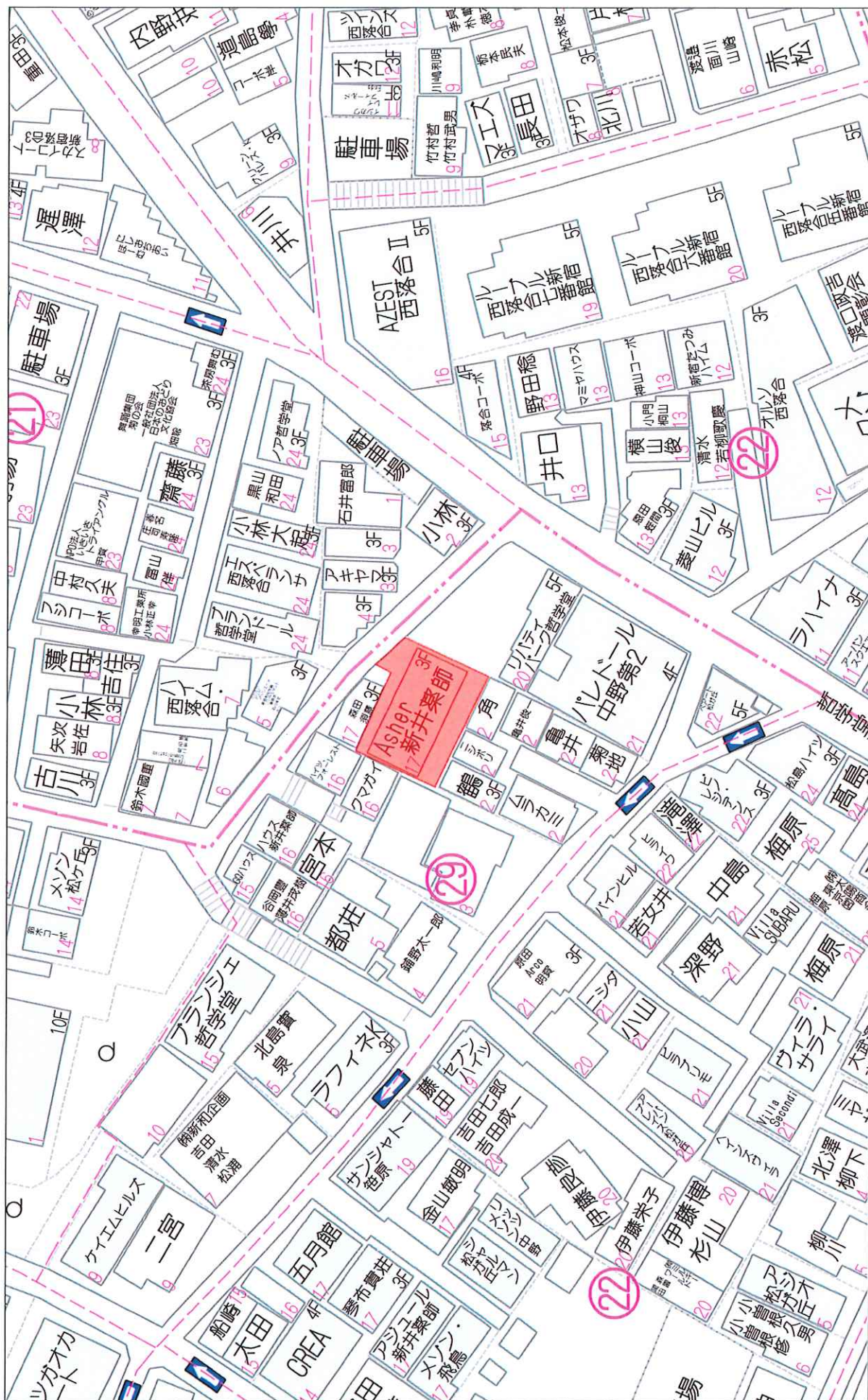
※本土地には道路境界線による建築確認対象面積（約10.82㎡）を含みます
※東側地区道（特別区道24-1290）道路境界線より西へ20mが、
20mを超える部分は②

R7年度固都税額（相当額）：年額1,034,317円
R7年度固定資産評価額：土地59,994,880円 建物55,759,000円

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。





※当レントローlerについては、更新時点における借賃算出・繰上となっており、将来的に内容に変更の可能性がございます。

※繰上算出については、物価や市場家賃変動により将来的に変更する可能性があります。

※空室の賃料については、規定の賃料となります。

※当上への入金実績が無い場合、空室の賃料と空室が生じる可能性がございます。

[単位:円](税別)			
状況	満室想定	賃料稼働率	
賃料(月額)	1,183,000	1,596,000	74.1%
駐車場賃料(月額)	0	0	-
その他(月額)	0	0	-
月額総収入	1,183,000	1,596,000	74%
年間総収入	14,196,000	19,152,000	74%

稼働状況			稼働率
稼働戸数	10戸		76.9%
総戸数	13戸		
稼働中面積	269.91㎡ (81.58坪)		74.0%
総賃貸面積	364.94㎡ (110.31坪)		
駐車場稼働数	0台		
総台数	0台		-

[単位:円]		敷金
建物敷金等	203,000	
(承継敷金等)	(203,000)	
駐車場敷金	0	
(承継敷金)	(0)	
敷金合計	203,000	
(承継敷金合計)	(203,000)	

部屋番号	用途	間取り	状況	入居者	賃貸面積		敷金等	承継敷金等	原契約開始日	車泊契約開始日	契約終了日	賃料			備考欄(属性等)
					㎡	坪						賃料	共益費	合計(税別)	坪単価
101	住居	1LDK	入居中	個人	25.11㎡	7.59坪	0	0	2024/06/24	2024/06/24	2026/6/23	102,000	9,000	111,000	14,605
102	住居	1LDK	入居中	個人	25.11㎡	7.59坪	0	0	2024/06/20	2024/06/20	2026/06/19	101,000	9,000	110,000	14,474
103	住居	1LDK	入居中	法人	25.11㎡	7.59坪	101,000	101,000	2024/07/30	2024/07/30	2026/07/29	101,000	9,000	110,000	14,474
104	住居	1LDK	入居中	法人	25.65㎡	7.75坪	102,000	102,000	2024/06/26	2024/06/26	2026/06/25	102,000	9,000	111,000	14,304
201	住居	1LDK	空室		29.88㎡	9.03坪	0	0	-	-	-	114,000	11,000	125,000	13,827
202	住居	1LDK	入居中	個人	25.11㎡	7.59坪	0	0	2025/04/12	2025/04/12	2027/04/11	107,000	9,000	116,000	15,263
203	住居	1LDK	空室		25.11㎡	7.59坪	0	0	-	-	-	105,000	9,000	114,000	15,000
204	住居	1LDK	入居中	個人	25.11㎡	7.59坪	0	0	2024/07/18	2024/07/18	2026/07/17	105,000	9,000	114,000	15,000
205	住居	1LDK	入居中	個人	25.65㎡	7.75坪	0	0	2025/04/12	2025/04/12	2027/04/11	108,000	9,000	117,000	15,077
301	住居	1LDK	入居中	個人	29.88㎡	9.03坪	0	0	2024/07/08	2024/07/08	2026/7/7	116,000	9,000	125,000	13,827
302	住居	1LDK	入居中	個人	25.11㎡	7.59坪	0	0	2024/6/21	2024/6/21	2026/6/20	106,000	9,000	115,000	15,132
303	住居	1LDK	入居中	個人	38.07㎡	11.51坪	0	0	2024/5/26	2024/5/26	2026/5/25	145,000	9,000	154,000	13,368
304	住居	1SLDK	空室		40.04㎡	12.11坪	0	0	-	-	-	160,000	14,000	174,000	14,368