

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：サクシードレジデンス中落合				
所在地	住居表示	東京都新宿区中落合3-2-6			
	地番	東京都新宿区中落合3-1396-11、12			
交通	西武池袋線 椎名町駅 徒歩9分 / 都営大江戸線 落合南長崎駅 徒歩10分				
地積	183.68 ㎡ (55.56 坪) 公簿				
価格	8億5800万円				
地目	宅地	用途地域	①近隣商業地域 / ②第1種住居地域		
容積率	400% / 300%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	①30m高度地区 ②30m第3種高度地区	
日影規制	②5h-3h/6.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、宅地造成及び特定盛土規制法				
道路	南側約4.5m（公道）間口約9.3m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 4月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	519.18 ㎡ (157.05 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

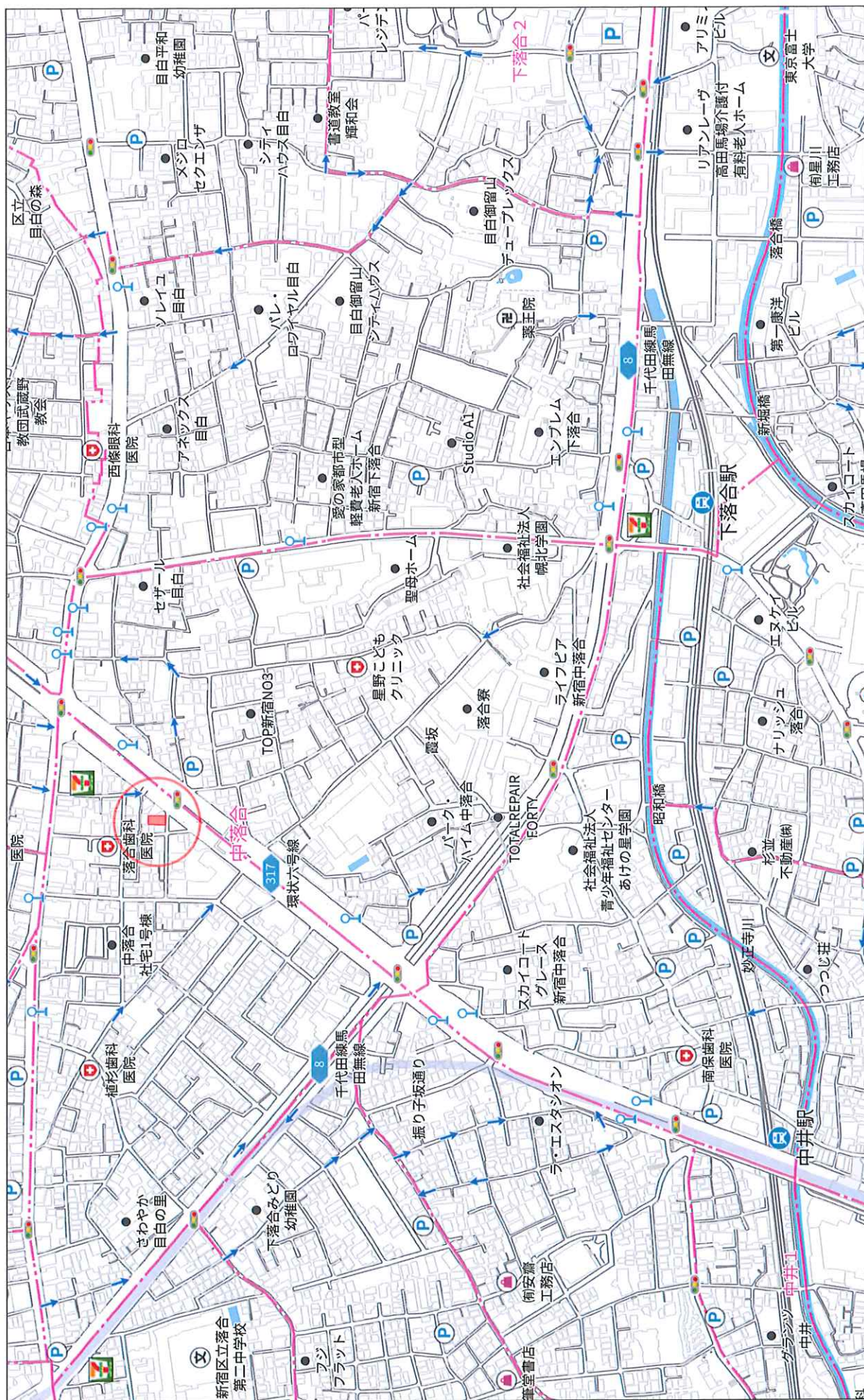
備考 年額収入28,824,000円 月額収入2,402,000円 表面 利回り 3.35% 満室想定

- ・ 建蔽率、容積率は、両地域の面積により加重平均されます
- ・ 南東道路境界線より対象不動産側に20mまでが①、20m超が②となります
- ・ 建物については、令和7年度の課税はありません
- ・ 建物の令和7年度固定資産評価額は東京法務局新築建物課税標準価格 認定基準表（基準年度、令和6年度）による概算です

R7年度固都税額（相当額）：年額4,427,594円
R7年度固定資産評価額：土地60,696,370円 建物86,183,880円

物件ルート：売主⇒当社

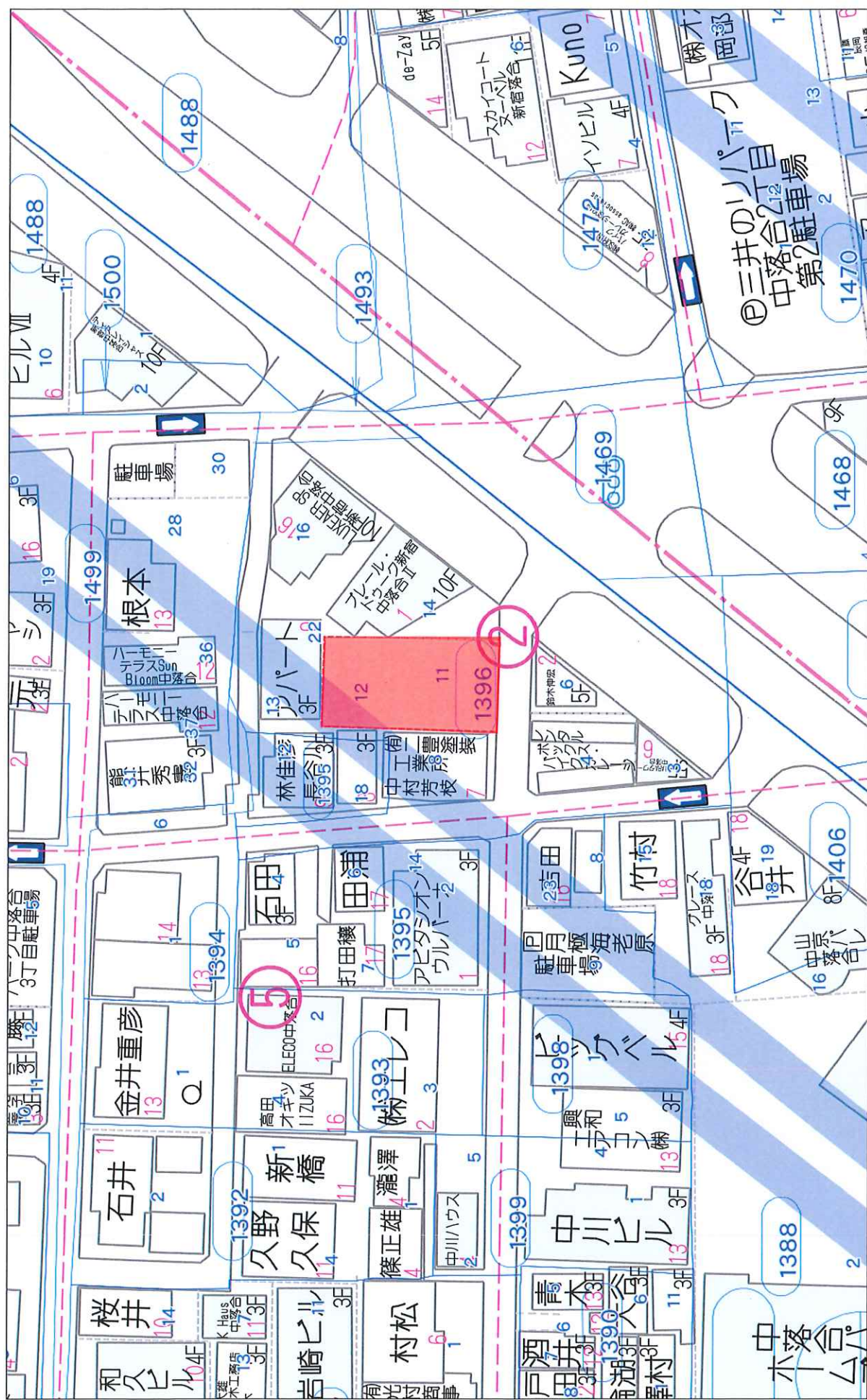
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



280m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20251029113645
禁断断図複製



[単位:円](税別)			
状況		満室想定	賃料稼働率
賃料(月額)	1,744,000	2,402,000	72.6%
駐車場賃料(月額)	0	0	-
その他(月額)	0	0	-
月額総収入	1,744,000	2,402,000	73%
年間総収入	20,928,000	28,824,000	73%

稼働状況		稼働率
稼働戸数	14戸	82.4%
総戸数	17戸	
稼働中面積	338.31㎡ (102.24坪)	72.0%
総賃賃面積	470.02㎡ (142.07坪)	
駐車場稼働数	0台	-
総台数	0台	

[単位:円]		敷金
建物敷金等	179,000	(179,000)
(承継敷金等)		
駐車場敷金	0	(0)
(承継敷金)		
敷金合計	179,000	(179,000)
(承継敷金合計)		

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	直近契約 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	1K	入居中	法人	20.82㎡	6.29坪	94,000	94,000	2025/06/16	2025/06/16	2027/06/15	94,000	9,000	103,000	16,349	
102	住居	1K	入居中	個人	17.35㎡	5.24坪	0	0	2025/06/01	2025/06/01	2027/05/31	84,000	9,000	93,000	17,714	退去時クリーニング費50,000円受領
103	住居	2SLDK	空室		49.71㎡	15.03坪	0	0	-	-	-	234,000	9,000	243,000	16,157	
201	住居	1K	入居中	個人	20.82㎡	6.29坪	0	0	2025/06/30	2025/06/30	2027/06/29	95,000	9,000	104,000	16,508	退去時クリーニング費50,000円受領
202	住居	1K	入居中	法人	17.35㎡	5.24坪	85,000	85,000	2025/06/14	2025/06/14	2027/06/13	85,000	9,000	94,000	17,905	
203	住居	1K	入居中	個人	18.04㎡	5.45坪	0	0	2025/06/03	2025/06/03	2027/06/02	87,000	9,000	96,000	17,582	退去時クリーニング費50,000円受領
204	住居	1LDK	入居中	個人	30.17㎡	9.12坪	0	0	2025/05/29	2025/05/29	2027/05/28	144,000	9,000	153,000	16,758	退去時クリーニング費70,000円受領
205	住居	2LDK	入居中	個人	41.00㎡	12.40坪	0	0	2025/09/23	2025/09/23	2027/09/22	197,000	9,000	206,000	16,613	退去時クリーニング費100,000円受領/FR 2025/09/23~2025/10/22
301	住居	1K	入居中	個人	20.82㎡	6.29坪	0	0	2025/07/27	2025/07/27	2027/07/26	96,000	9,000	105,000	16,667	退去時クリーニング費50,000円受領
302	住居	1K	入居中	個人	17.35㎡	5.24坪	0	0	2025/06/19	2025/06/19	2027/06/18	86,000	9,000	95,000	18,095	退去時クリーニング費50,000円受領
303	住居	1K	入居中	個人	18.04㎡	5.45坪	0	0	2025/06/28	2025/06/28	2027/06/27	88,000	9,000	97,000	17,766	退去時クリーニング費50,000円受領
304	住居	1LDK	入居中	個人	30.17㎡	9.12坪	0	0	2025/06/23	2025/06/23	2027/06/22	146,000	9,000	155,000	16,977	退去時クリーニング費70,000円受領
305	住居	2SLDK	申込あり	個人	41.00㎡	12.40坪	0	0	-	-	-	199,000	9,000	208,000	16,774	申込賃料:199,000円 共益費:9,000円 入居予定 賃貸借契約書なし
401	住居	1K	入居中	個人	20.82㎡	6.29坪	0	0	2025/07/31	2025/07/31	2027/07/30	98,000	9,000	107,000	16,984	退去時クリーニング費50,000円受領
402	住居	1SLDK	入居中	個人	35.39㎡	10.70坪	0	0	2025/06/30	2025/06/30	2027/06/29	169,000	9,000	178,000	16,636	退去時クリーニング費70,000円受領
403	住居	1LDK	入居中	個人	30.17㎡	9.12坪	0	0	2025/09/15	2025/09/15	2027/09/14	149,000	9,000	158,000	17,306	退去時クリーニング費70,000円受領
404	住居	2LDK	空室		41.00㎡	12.40坪	0	0	-	-	-	198,000	9,000	207,000	16,694	