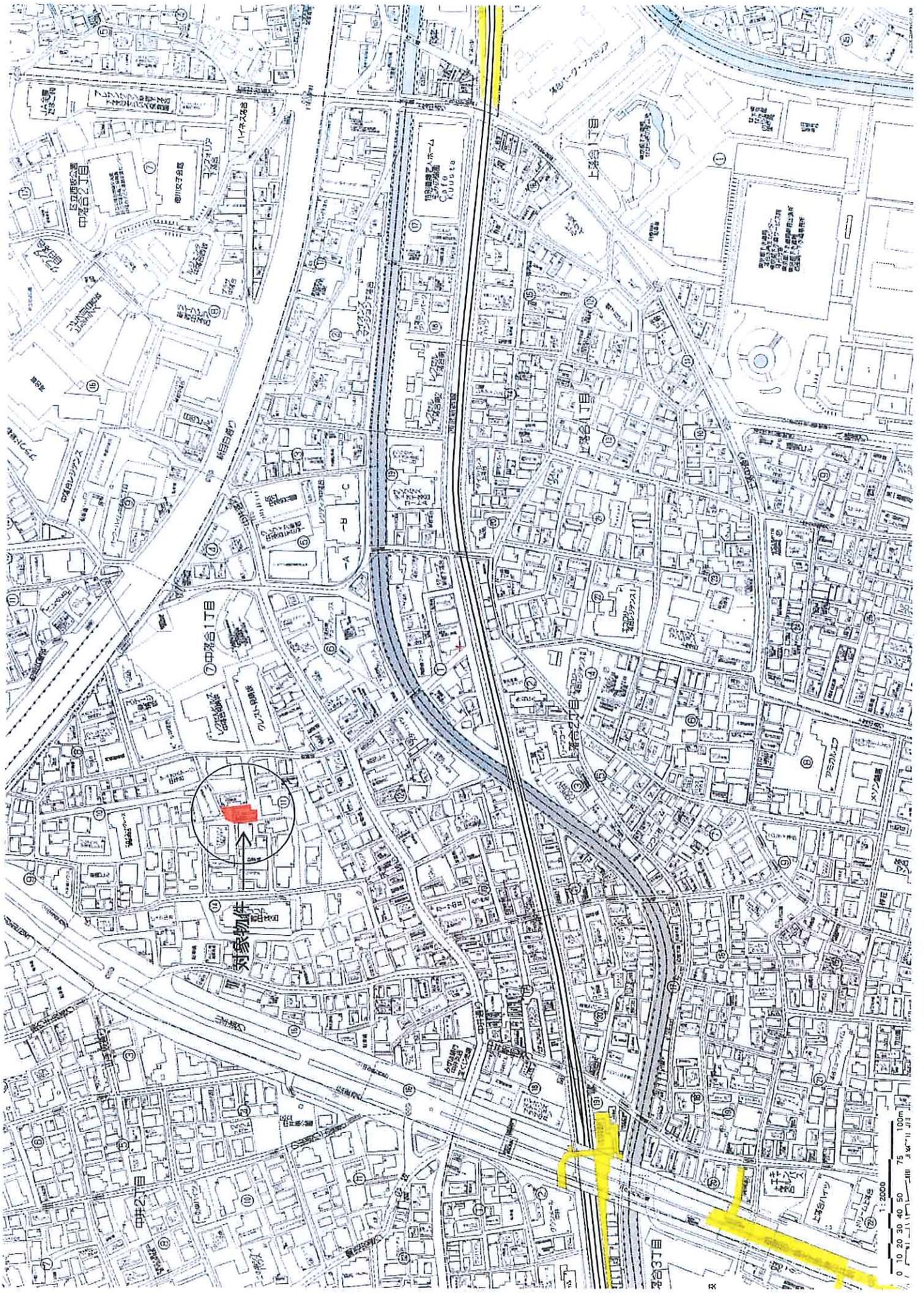


用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都新宿区中落合1-11-3			
	地番	東京都新宿区中落合1-1794-13、14、42、43			
交通	西武新宿線 中井駅 徒歩5分 / 都営大江戸線 中井駅 徒歩7分				
地積	241.51 m ² (73.05 坪) 公簿				
価格	6億8000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	20m 第2種高度地区	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和04年 8月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	528.54 m ² (159.88 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社FUJIKEN	
備考 年額収入26,508,600円 月額収入2,209,050円 表面 利回り 3.89% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：19区画 ・実測面積（241.51m²）はセットバック面積を含みます ・境界確定済 					
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。



別家物件

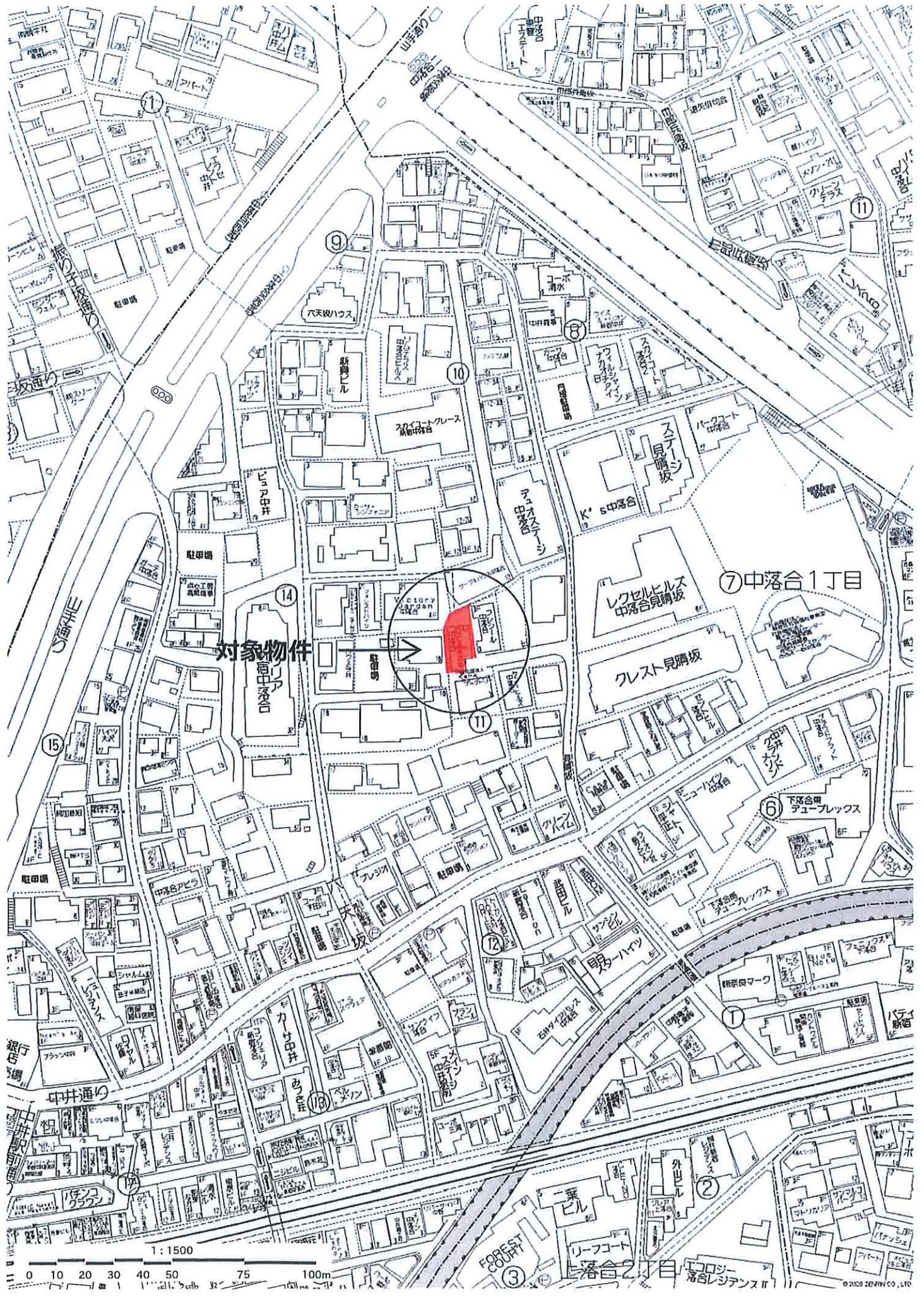
中谷1丁目

上谷1丁目

中谷2丁目

中谷3丁目

0 10 20 30 40 50 75 100m
1:2000



対象物件

⑦中落合1丁目

⑥下落合
デュープレックス

クレスト見晴坂

レクセルヒルズ
中落合見晴坂

1:1500

0 10 20 30 40 50 75 100m

© 2023 ZEPHYRUS CO., LTD.

レントロール

賃貸室

(租賃)

部屋番号	用途	間取り	賃貸面積		契約者	契約種別	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価(賃+共)	期間		敷金	※保証金	駐輪場	備考
			m ²	坪							開始	終了				
101	住居	1LDK	30.10	9.10	個人	普通借	119,000	10,000	129,000	14,175	2024/11/21	~ 2026/11/20	0	75,350		
102	住居	2LDK	34.08	10.30	個人	普通借	132,000	10,000	142,000	13,786	2024/7/13	~ 2026/7/12	0	81,350	910	駐輪場No.4
103	住居	1R	21.63	6.54	個人	普通借	80,000	10,000	90,000	13,761	2024/10/10	~ 2026/10/9	0	49,500		
104	住居	1LDK	24.19	7.31	個人	普通借	95,000	10,000	105,000	14,363	2024/10/30	~ 2026/10/29	0	65,450		
201	住居	1LDK	30.10	9.10	個人	普通借	129,500	10,000	139,500	15,329	2025/1/16	~ 2027/1/15	0	75,350		
202	住居	1LDK	30.08	9.09	個人	普通借	122,500	10,000	132,500	14,576	2026/2/17	~ 2028/2/16	0	75,350		
203	住居	1R	16.23	4.90	個人	普通借	70,500	10,000	80,500	16,428	2026/2/16	~ 2028/2/15	0	59,400		
204	住居	1R	16.45	4.97	個人	普通借	69,000	10,000	79,000	15,895	2024/11/24	~ 2026/11/23	0	59,400		
205	住居	1LDK	30.27	9.15	個人	普通借	120,000	10,000	130,000	14,207	2025/1/18	~ 2027/1/17	0	75,350		
301	住居	1LDK	30.10	9.10	個人	普通借	120,000	10,000	130,000	14,285	2024/10/16	~ 2026/10/15	0	64,350	1,820	駐輪場No.2-3
302	住居	1LDK	30.80	9.31	個人	普通借	132,000	10,000	142,000	15,252	2024/8/6	~ 2026/8/5	0	75,350		
303	住居	1K	19.26	5.82	個人	普通借	79,500	10,000	89,500	15,378	2025/12/1	~ 2027/11/30	0	48,400		
304	住居	1R	16.45	4.97	個人	普通借	67,000	10,000	77,000	15,492	2024/9/29	~ 2026/9/28	0	48,400		
305	住居	1LDK	30.27	9.15	個人	普通借	118,000	10,000	128,000	13,989	2025/1/18	~ 2027/1/17	0	64,350		
401	住居	1LDK+ロフト	30.10	9.10	個人	普通借	132,000	10,000	142,000	15,604	2024/10/27	~ 2026/10/26	0	69,850		
402	住居	1LDK+ロフト	30.08	9.09	個人	普通借	129,000	10,000	139,000	15,291	2024/12/7	~ 2026/12/6	0	69,850		
403	住居	1R+ロフト	19.26	5.82	個人	普通借	88,000	10,000	98,000	16,838	2025/1/30	~ 2027/1/29	0	64,900	910	駐輪場No.1
404	住居	1R+ロフト	16.45	4.97	法人	普通借	77,000	10,000	87,000	17,505	2025/3/19	~ 2027/3/18	154,000	0		
405	住居	1LDK+ロフト	30.27	9.15	個人	普通借	134,500	10,000	144,500	15,792	2025/10/29	~ 2027/10/28	0	80,850	910	駐輪場No.5
19区画			486.17	147.08			2,014,500	190,000	2,204,500	14,990			154,000	1,203,400	4,550	

※保証金は退去時クリーニング代として受領しております。

(租賃)

【年間 概算収入】※満室想定	
賃 金・駐輪場	26,508,600円
合 計	26,508,600円

2,209,050 円/月

【表面利回り】※満室想定	
$\frac{26,508,600円}{651,000,000円}$	= 4.07%

(租賃)

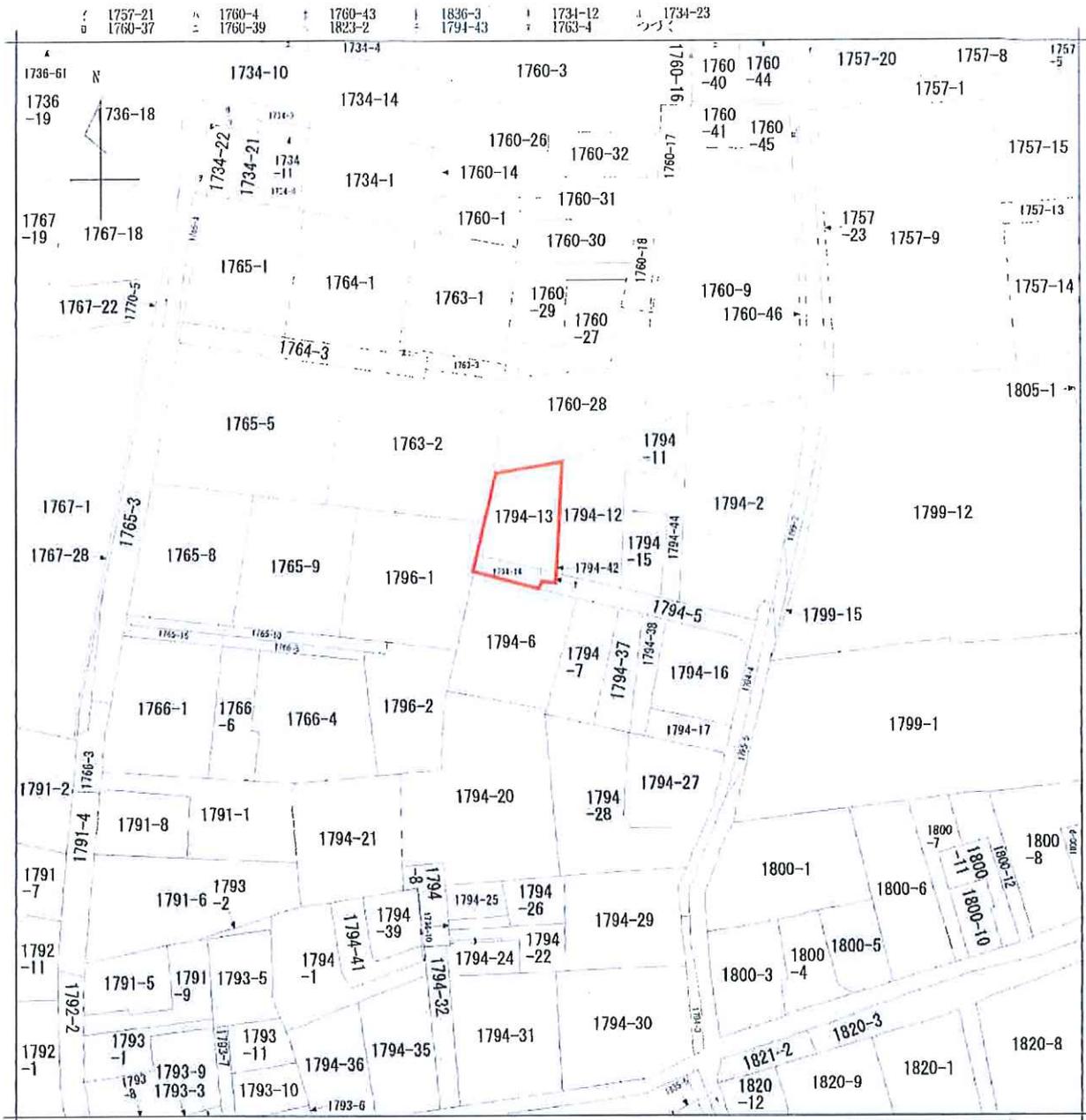
【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	1,440,000円
ネット利用料	159,600円
固定資産税・都市計画税	1,295,073円
合 計	2,894,673円

120,000 円/月
13,300 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。

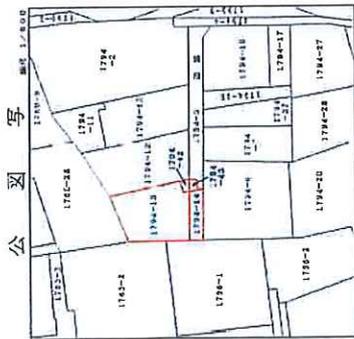
令和7年度円形税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	171,186円	36,882円
建 物	895,346円	191,859円





地番区域見出
中落合1丁目

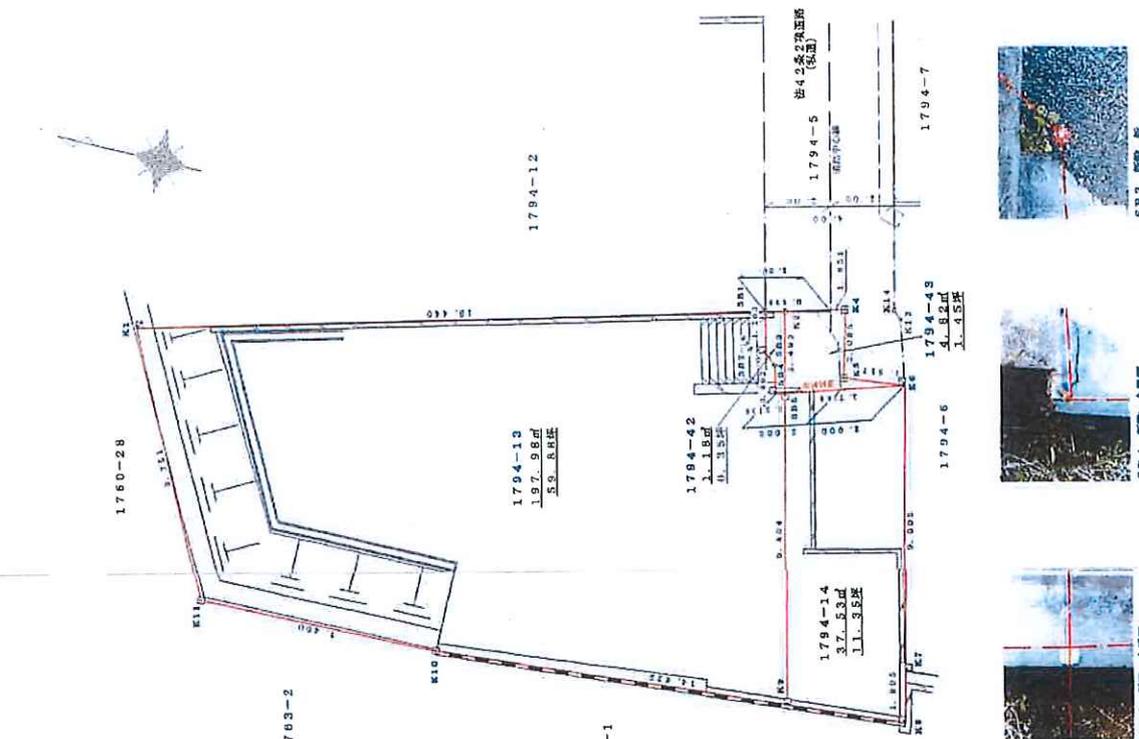
請求部	所在	新宿区中落合一丁目			地番	1794番43		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	



公 図 写

測量成果表

測点	1794-12	1794-13	1794-14	1794-42	1794-43	1794-49	1794-5
北緯	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
東経	139.50	139.50	139.50	139.50	139.50	139.50	139.50
高さ	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180
面積	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180



測量成果表

所 在 新潟県中野市一丁目1794番13地号

測量年月日 令和2年1月31日

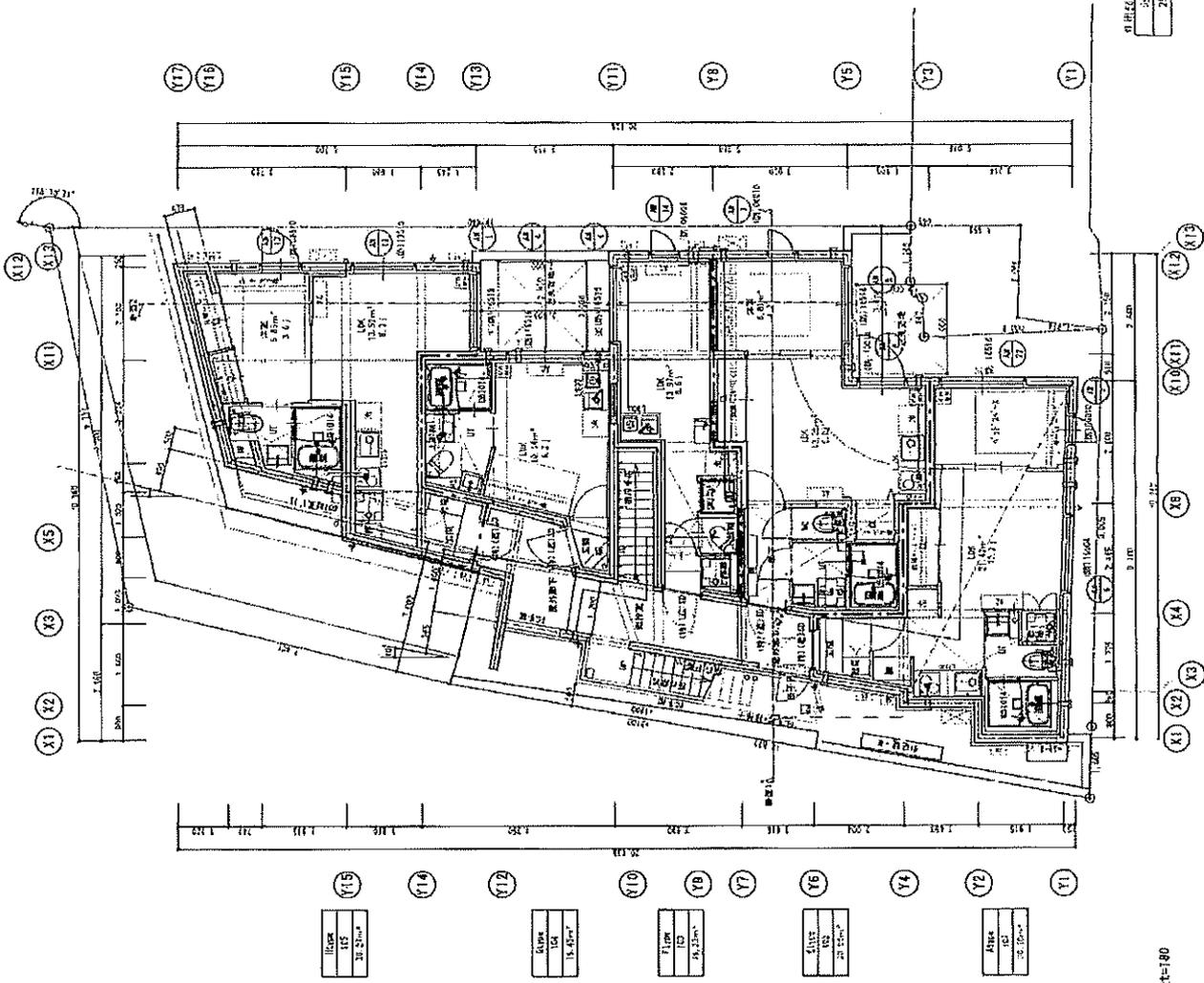
縮 尺 1/100 縮尺番号

作成年月日 令和2年3月19日

株式会社 佐々木測量設計

〒951-8571 新潟県中野市一丁目1794番13地号

TEL 0251-2421298 FAX 0251-2421292



1 階平面図 (階高 H=2.550)

- ※取捨の仕様の異なる部分
- ※図面は取捨仕様より3m
- ※(四)は防火設備とする(常設)(建規2564)
- ※(五)は防火設備とする(非常用)(建規2564)
- ※(特)は防火設備とする(非常用)(建規2564)
- ※※は構造上の必要設備(非常用)に提供する開口部(開口部は216.0mm)
- ※※※は構造上の必要設備(非常用)に提供する開口部(開口部は216.0mm)
- ※※※※は構造上の必要設備(非常用)に提供する開口部(開口部は216.0mm)
- ※※※※※は構造上の必要設備(非常用)に提供する開口部(開口部は216.0mm)

----- 警火区画、安全設備等の区画 鉄板コンクリート厚=180
 ----- 在戸間界壁 鉄板コンクリート厚=180
 乾式型 FRP板厚=180, SOI-0112

01	2550	800	13	196.15	233	14-757
02						
03						
04						
05						
06						
07						
08						
09						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						
52						
53						
54						
55						
56						
57						
58						
59						
60						
61						
62						
63						
64						
65						
66						
67						
68						
69						
70						
71						
72						
73						
74						
75						
76						
77						
78						
79						
80						
81						
82						
83						
84						
85						
86						
87						
88						
89						
90						
91						
92						
93						
94						
95						
96						
97						
98						
99						
100						

図面番号	1階平面図
図面名称	1階平面図
縮尺	1/100
設計者	
監理者	
建築主	
建築士	
建築事務所	
建築士番号	
建築士事務所	
建築士事務所番号	
建築士事務所名称	
建築士事務所所在地	
建築士事務所電話番号	
建築士事務所FAX番号	
建築士事務所Eメール	
建築士事務所HP	
建築士事務所Web	
建築士事務所SNS	
建築士事務所その他	
建築士事務所備考	
建築士事務所備考2	
建築士事務所備考3	
建築士事務所備考4	
建築士事務所備考5	
建築士事務所備考6	
建築士事務所備考7	
建築士事務所備考8	
建築士事務所備考9	
建築士事務所備考10	
建築士事務所備考11	
建築士事務所備考12	
建築士事務所備考13	
建築士事務所備考14	
建築士事務所備考15	
建築士事務所備考16	
建築士事務所備考17	
建築士事務所備考18	
建築士事務所備考19	
建築士事務所備考20	
建築士事務所備考21	
建築士事務所備考22	
建築士事務所備考23	
建築士事務所備考24	
建築士事務所備考25	
建築士事務所備考26	
建築士事務所備考27	
建築士事務所備考28	
建築士事務所備考29	
建築士事務所備考30	
建築士事務所備考31	
建築士事務所備考32	
建築士事務所備考33	
建築士事務所備考34	
建築士事務所備考35	
建築士事務所備考36	
建築士事務所備考37	
建築士事務所備考38	
建築士事務所備考39	
建築士事務所備考40	
建築士事務所備考41	
建築士事務所備考42	
建築士事務所備考43	
建築士事務所備考44	
建築士事務所備考45	
建築士事務所備考46	
建築士事務所備考47	
建築士事務所備考48	
建築士事務所備考49	
建築士事務所備考50	
建築士事務所備考51	
建築士事務所備考52	
建築士事務所備考53	
建築士事務所備考54	
建築士事務所備考55	
建築士事務所備考56	
建築士事務所備考57	
建築士事務所備考58	
建築士事務所備考59	
建築士事務所備考60	
建築士事務所備考61	
建築士事務所備考62	
建築士事務所備考63	
建築士事務所備考64	
建築士事務所備考65	
建築士事務所備考66	
建築士事務所備考67	
建築士事務所備考68	
建築士事務所備考69	
建築士事務所備考70	
建築士事務所備考71	
建築士事務所備考72	
建築士事務所備考73	
建築士事務所備考74	
建築士事務所備考75	
建築士事務所備考76	
建築士事務所備考77	
建築士事務所備考78	
建築士事務所備考79	
建築士事務所備考80	
建築士事務所備考81	
建築士事務所備考82	
建築士事務所備考83	
建築士事務所備考84	
建築士事務所備考85	
建築士事務所備考86	
建築士事務所備考87	
建築士事務所備考88	
建築士事務所備考89	
建築士事務所備考90	
建築士事務所備考91	
建築士事務所備考92	
建築士事務所備考93	
建築士事務所備考94	
建築士事務所備考95	
建築士事務所備考96	
建築士事務所備考97	
建築士事務所備考98	
建築士事務所備考99	
建築士事務所備考100	

