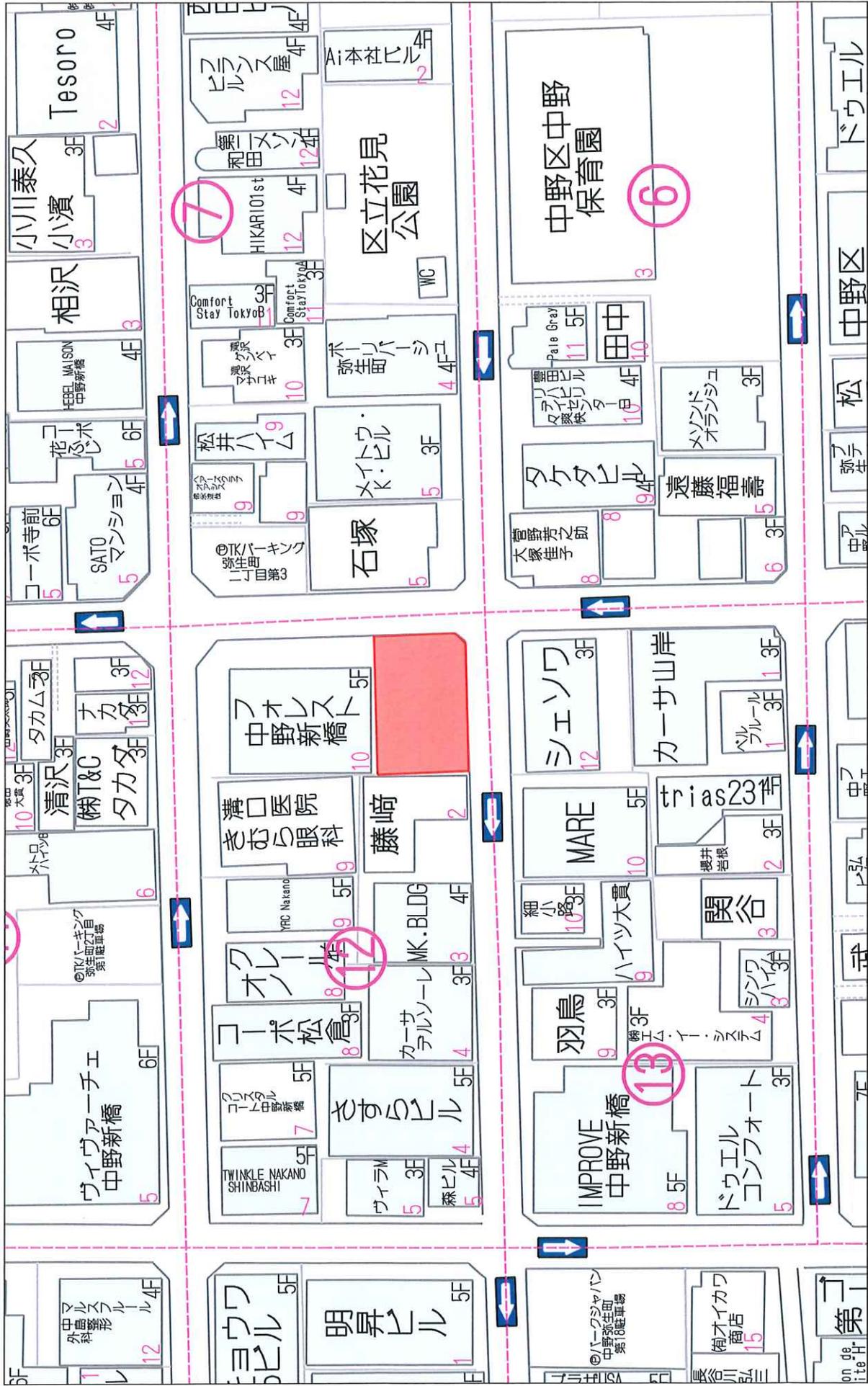


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）				
所在地	住居表示	東京都中野区弥生町2-12-1			
	地番	東京都中野区弥生町2-16-14			
交通	東京メトロ丸の内線 中野新橋駅 徒歩4分				
地積	176.69 m ² (53.44 坪) 公簿				
価格	5億7000万円（税抜）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約5.4m（公道）接道約11m / 南側約5.4m（公道）接道約11m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 9月築	検済	
建物	構造	壁式鉄筋コンクリート造 3階			
	延床面積	365.53 m ² (110.57 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入23,232,000円 月額収入1,936,000円 表面 利回り 4.07% 満室想定					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

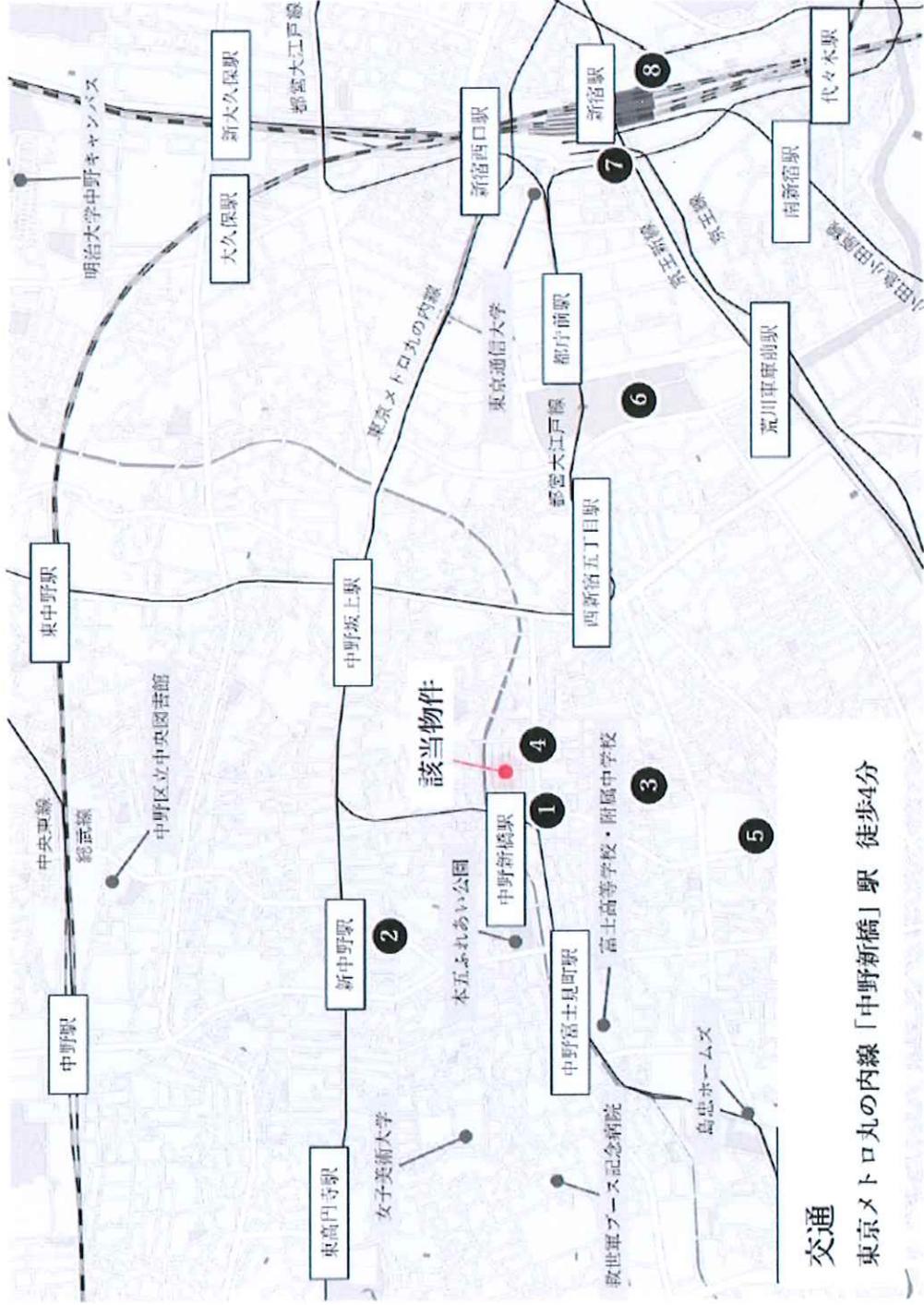
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



1:603

40m

07 | Map 広域



1 中野新橋駅前



2 新大久保駅



3 オリンピック中野新橋駅周辺



4 マルメツの丸の内線



5 丸の内線丸の内線



6 中野中央公園



7 中野駅



8 中野駅丸の内線

08 | Map 狭域



部屋番号	用途	間取り	状況	入居者	賃貸面積		契約	成約開始	成約開始	成約開始	賃料				坪単価	
					㎡	坪					賃料(税込)	共益費(税込)	賃料(税込)	共益費(税込)		合計(税込)
101	店舗兼住居	1R+店舗	契約中	法人	8.65坪	59.60㎡	2025/12/1	2025/12/1	2027/11/30	195,000	15,000	308,775	15,675	210,000	219,450	33,453
102	店舗兼住居	1R+店舗	契約中	法人	10.07坪	33.30㎡	2025/10/1	2025/10/1	2027/9/30	230,000	15,000	235,560	15,665	235,000	241,165	23,329
103	店舗兼住居	1R+店舗	契約中	法人	13.53坪	44.07㎡	2025/10/1	2025/10/1	2027/9/30	292,000	15,000	306,308	15,735	307,000	322,043	23,029
201	SOHO	1K	契約中	個人	8.03坪	26.56㎡	2025/9/15	2025/9/15	2027/9/14	148,658	10,000	148,658	10,467	152,000	159,102	18,019
202	SOHO	1K	契約中	法人	7.84坪	25.91㎡	2025/9/16	2025/9/16	2027/9/15	128,456	10,000	141,305	10,467	145,000	151,772	18,500
203		1K	空室	個人	7.84坪	25.91㎡				135,000	10,000	141,305	10,467	145,000	151,772	18,500
204	SOHO	1K	契約中	法人	8.03坪	26.55㎡	2025/9/15	2025/9/15	2027/9/14	144,874	10,000	144,874	10,423	149,000	155,392	18,552
301	SOHO	1K	契約中	個人	8.03坪	26.56㎡	2025/9/15	2025/9/15	2027/9/14	142,500	10,000	146,276	10,476	152,500	159,752	18,981
302	SOHO	1K	契約中	個人	7.84坪	25.91㎡	2025/9/15	2025/9/15	2027/9/14	141,075	10,000	141,075	10,411	145,500	151,486	18,564
303	SOHO	1K	契約中	個人	7.84坪	25.91㎡	2025/9/15	2025/9/15	2027/9/14	141,075	10,000	141,075	10,411	145,500	151,486	18,564
304	SOHO	1K	契約中	法人	8.03坪	26.55㎡	2025/10/1	2025/10/1	2027/9/30	139,500	10,000	145,301	10,423	149,500	155,824	18,612

316.83㎡ 65.54坪

年間収入 単位：円

項目	状況	課税区分	収入	税率
賃料(月額)	1,676,000	1,811,000	93%	
共益費(月額)	115,000	125,000	0%	
月額総収入	1,791,000	1,936,000	93%	
年間総収入(a)	21,492,000	23,232,000	93%	

税金 単位：円

項目	税金
建物敷金等	1,693,123
駐車場敷金	0
(未償収金)	1,693,123
敷金合計	1,693,123
(未償収金合計)	1,693,123

税額状況 単位：円

項目	税額状況	税率
税額	107円	9%
税額	0.00円	0%
税額	316.83㎡	65.54坪

月間管理費/坪 730.4
 NOI(a) - (b) 21,813,394
 経費率 (b) ÷ (a) 6.11%

年間支出 単位：円

項目	金額
管理費等(維持・修繕等)	525,000
PMアワー(運営管理)	345,000
固定資産等(土地)	248,246
水光費燃料・電気燃料	45,350
WiFi/CATV	130,680
スマートフォン料	25,400
水道光熱費	96,000
支出計(b)	1,418,686

損益計算書(仮定) 単位：円

項目	金額
借入金	85,851,900
固定資産	14,308,650
流動資産	28,617,500
負債	200,231
純資産	42,953
支出計	243,246
0	

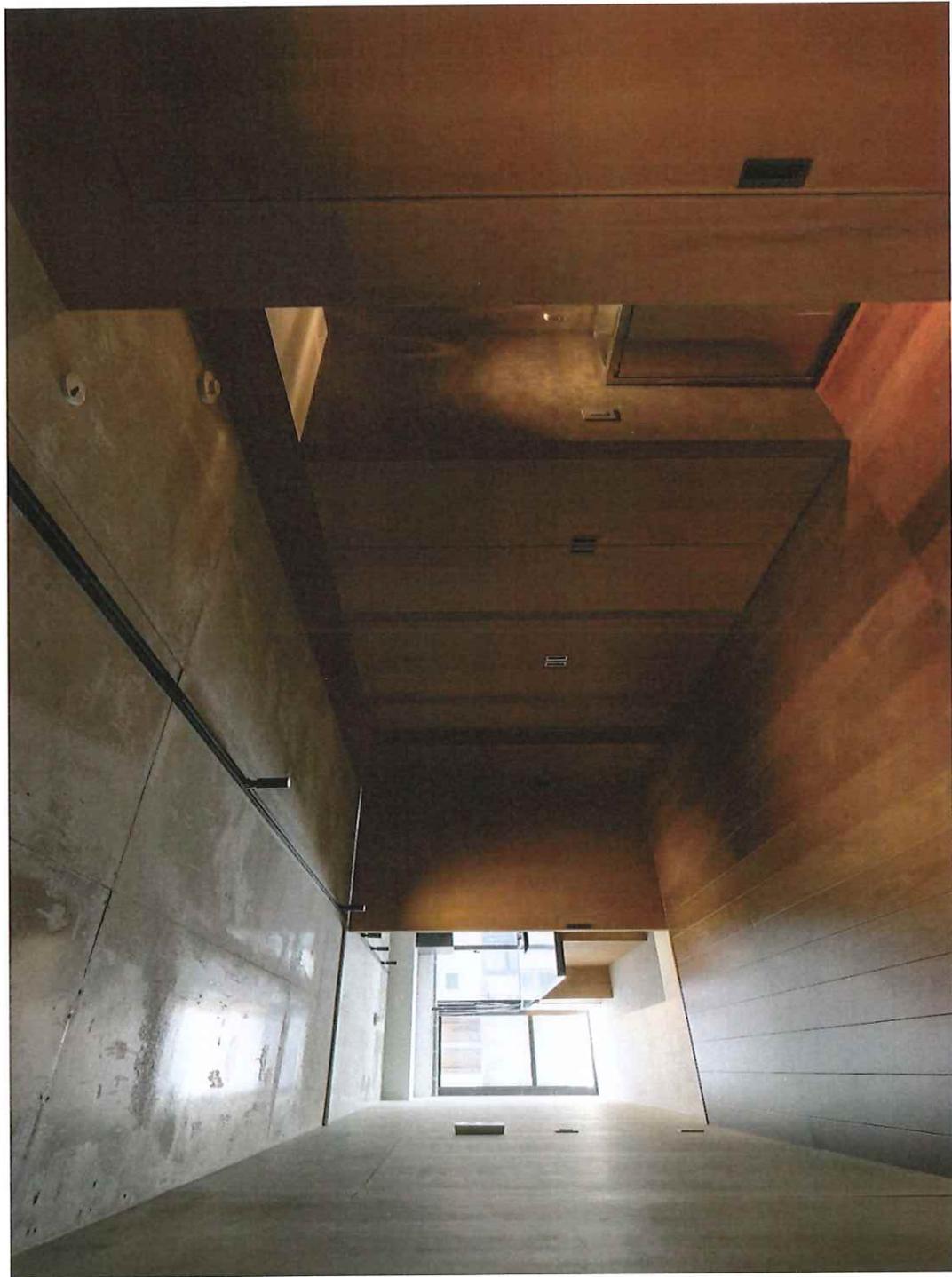
中野区弥生町商住宅 物件提案資料



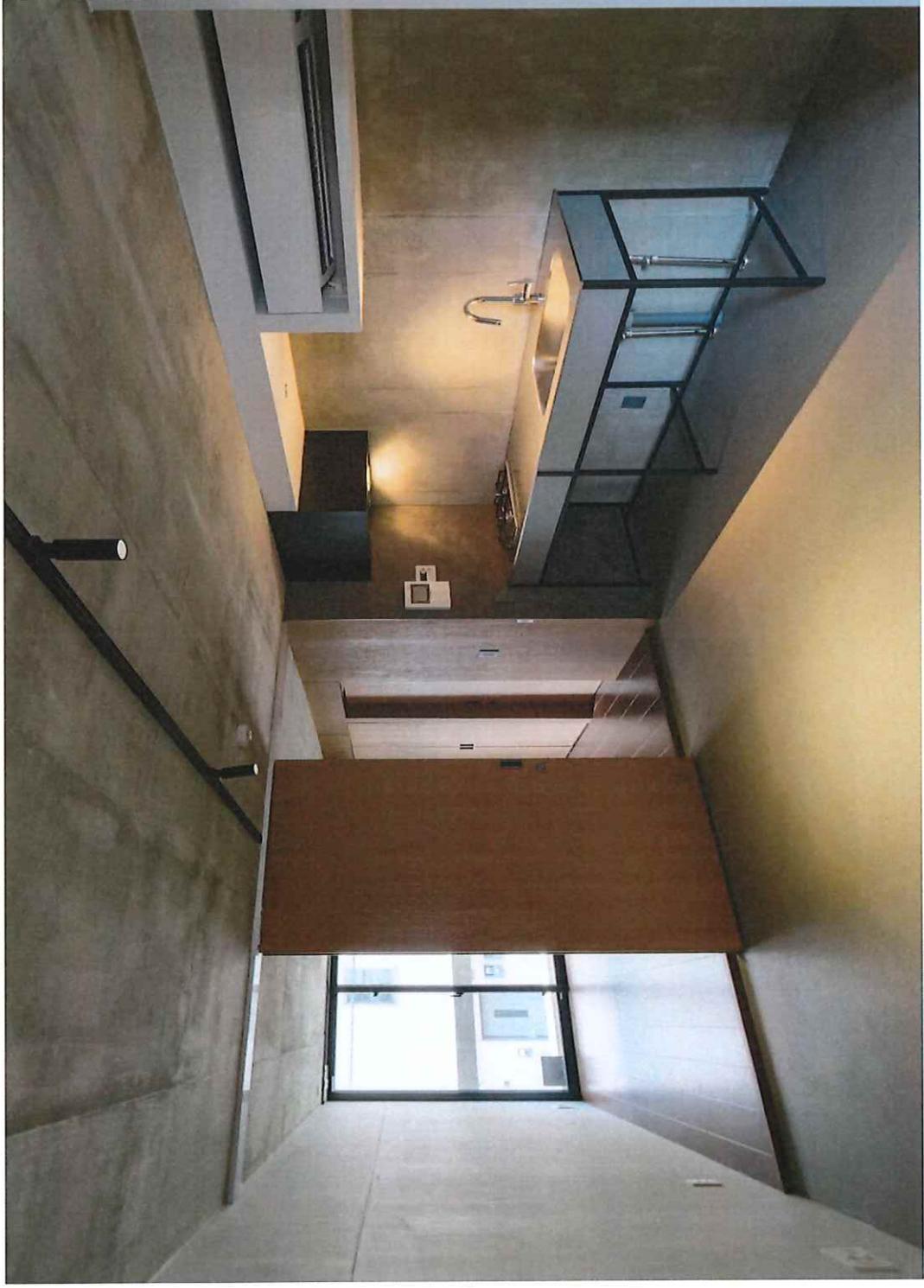
03 | 室内写真①



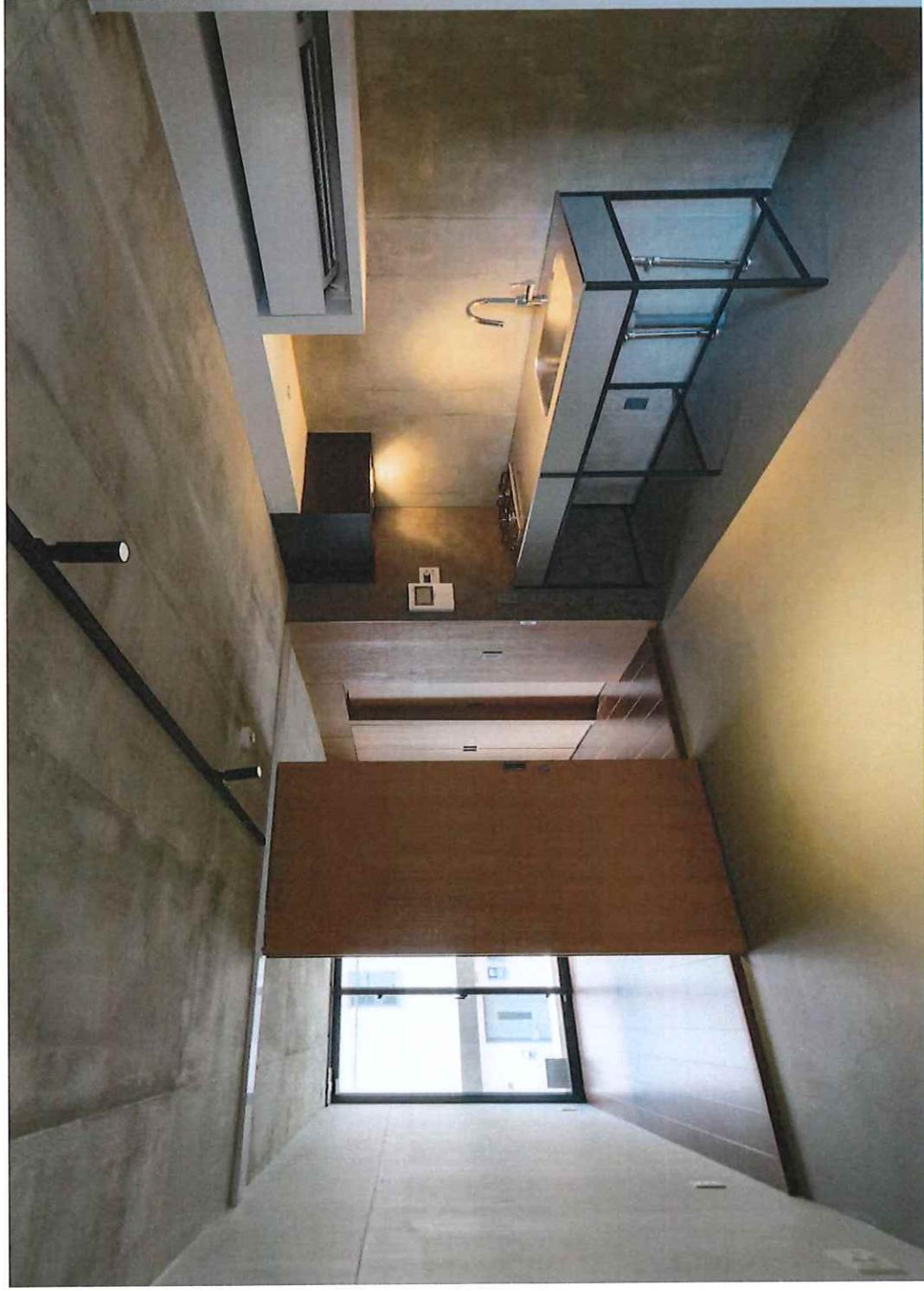
03 | 室内写真②



03 | 室内写真③



03 | 室内写真④



04 | 周辺環境について

静かな暮らしと都市の便利さが交差する街

対象不動産は、東京都中野区の南部側の神田川沿いにある街です。歴史スポットや公園が多く、良好な住環境の中で暮らせる街である弥生町エリアに立地しています。

エリア内には、「神明氷川神社」などの有名スポットや、「栄町公園」など、自然を感じられるスポットも点在し、利便性と落ち着いたバランスが良いエリアがあるのも魅力のひとつです。

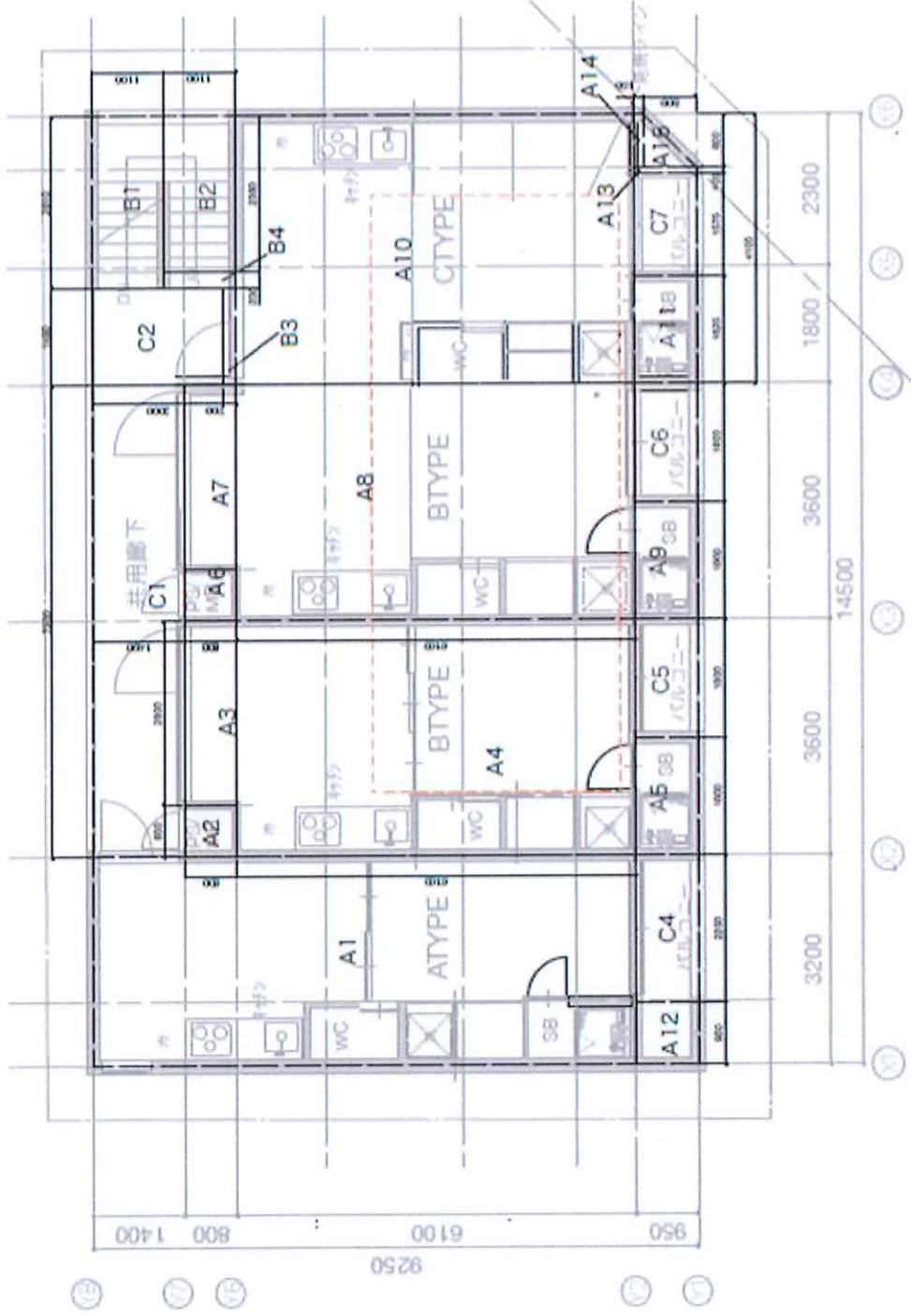
また、東京メトロ丸ノ内線が利用可能で、新宿や東京、池袋方面へ直接アクセスすることもできます。



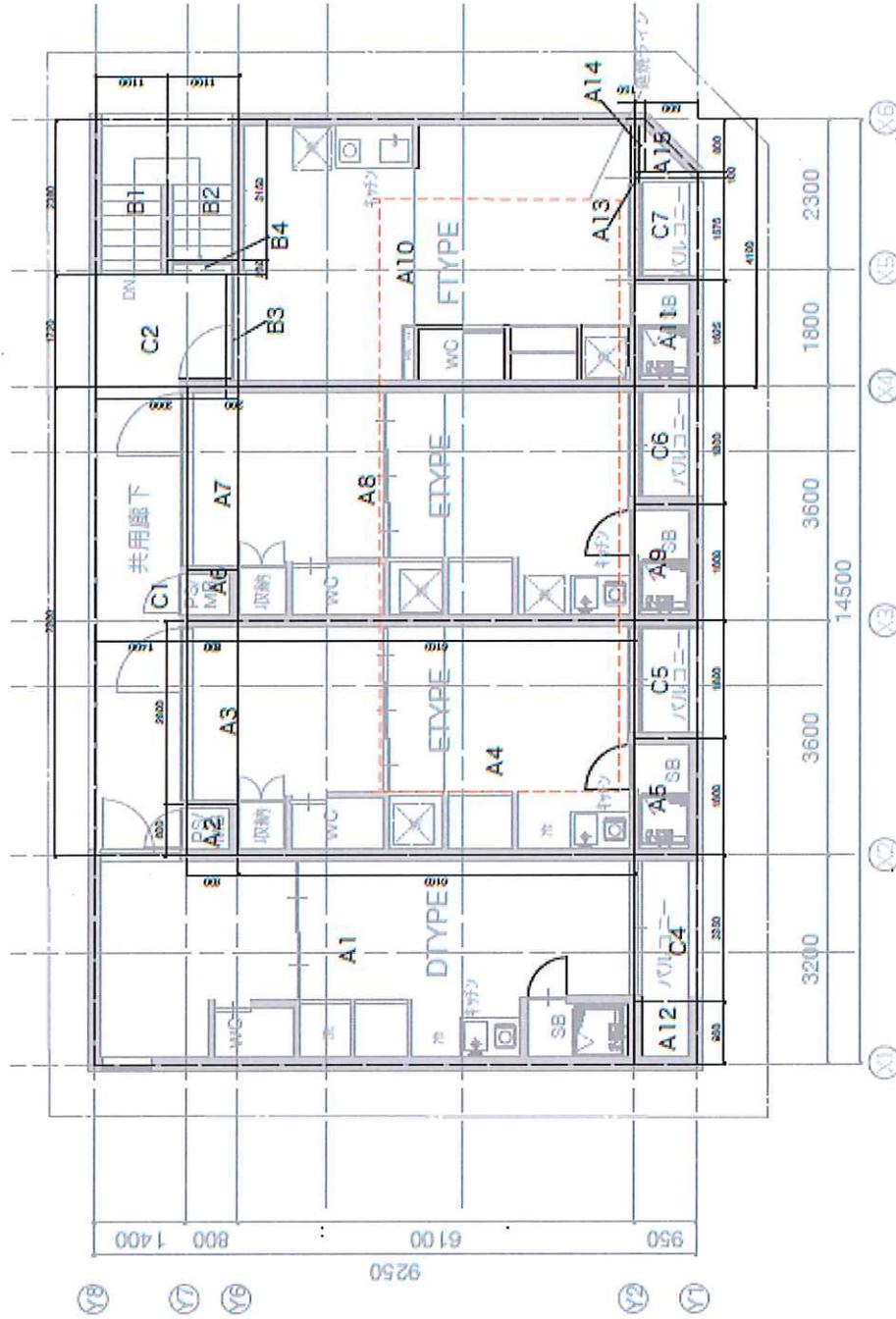
中野区弥生町エリアの人口は増加傾向にあります。住宅街が広がっており、落ち着いた環境となっている弥生町には、賑やかな歓楽街がありません。

また、スポーツも楽しめる環境となっている弥生町には、中野富士見町駅から徒歩7分の場所に、スポーツ複合施設の中野区南部スポーツ・コミュニティプラザがあります。こちらの施設には、体育館や多目的ルームなどの設備が揃っており、トレーニングルームや温水プールもあるため、様々なスポーツを楽しむことができます。

05 | 平面図 2F



05 | 平面図 3F

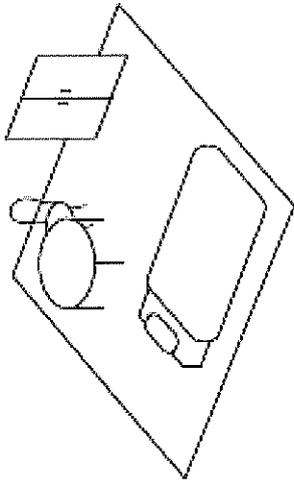


06 | 商住宅を選ぶ理由①

出費の比較

商住宅に住むことで、気軽にお店を始めることができます。

※東京23区内地下鉄駅徒歩2分の立地の相場



住居家賃

13万円/27m²

事務所・店舗家賃

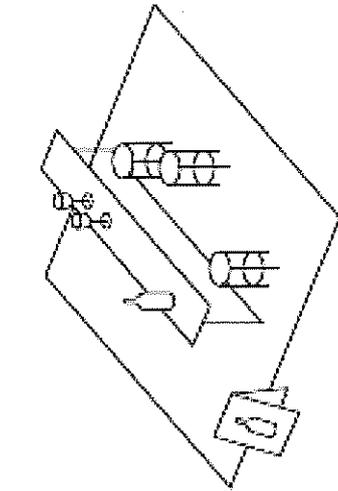
10万円/24m²

+

初期費用・光熱費・内装設計・工事費

210万円/

(30万円/坪×7坪)程

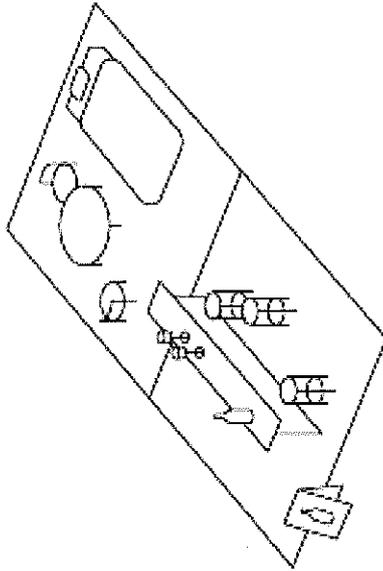


家賃

19.5万円/29.6m²

※内装設計・工事費不要

※キッチンタイプの場合

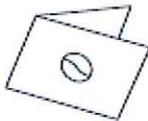
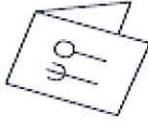


09 | 商住宅を選ぶ理由②

月間売上シミュレーション

商住宅に住むことで、気軽にお店を始めることができます。

※6席の場合の試算です。売上を保証するものではありません。

	客単価	週一回転	週二回転
	趣味を生かして…ランチ、デザート、軽食など 2,000円	4.8万円	9.6万円
	大好きなお酒を仕入れてバーなど 4,000円	9.6万円	19.2万円
	本気で腕試し。寿司、ピストロ、和食など 8,000円	19.2万円	38.4万円

家賃を払って
おつりがくる！