

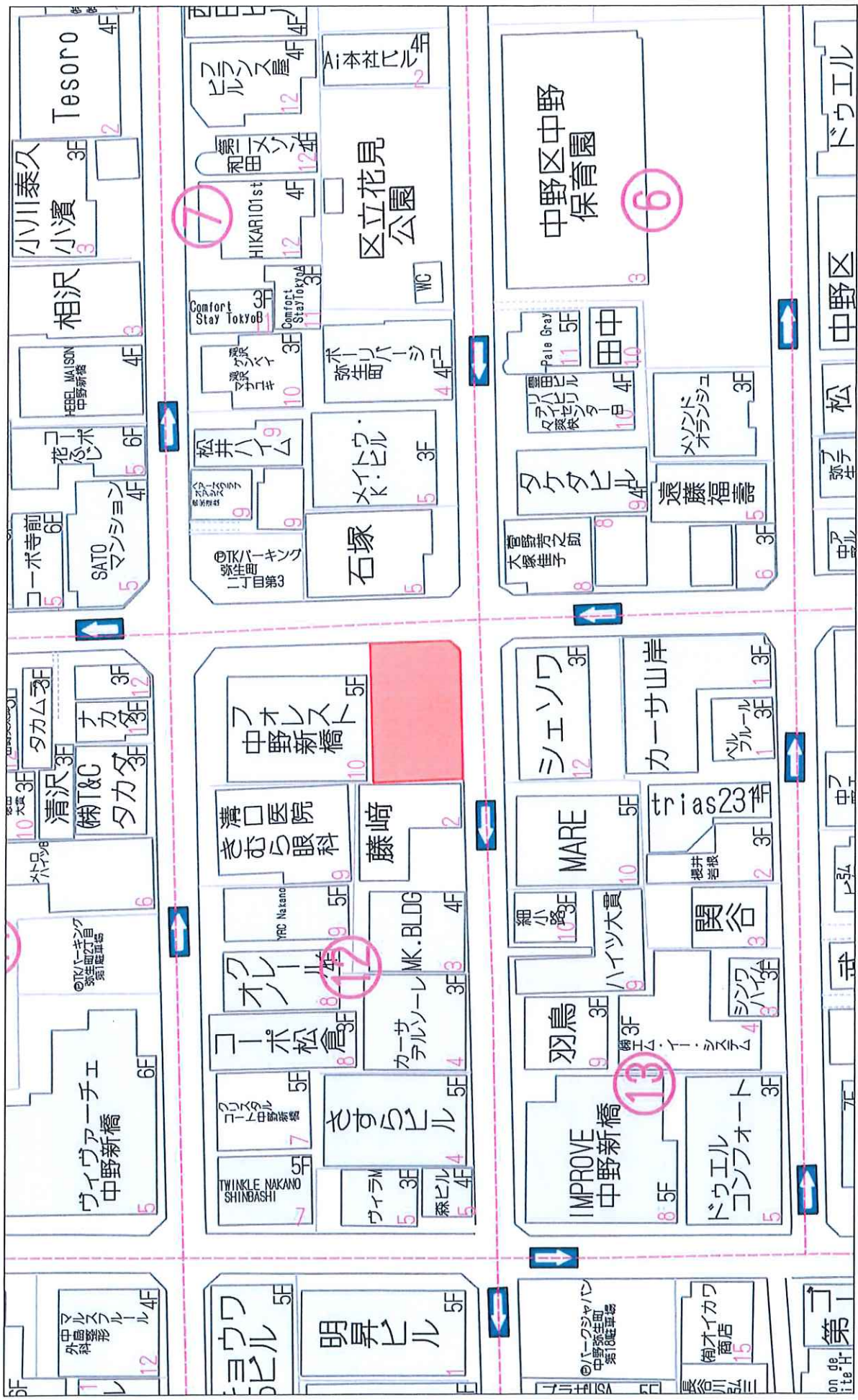
|       |   |                                  |          |         |  |
|-------|---|----------------------------------|----------|---------|--|
| 用途    | 収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）               |                                  |          |         |  |
| 所在地   | 住居表示                                    | 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 <sup>2</sup> (53.44 坪) 公簿      |                                  |          |         |  |
| 価格    | 5億7767万円（税込）                            |                                  |          |         |  |
| 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 <sup>2</sup> (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 4.02% 満室想定

・総戸数：11戸

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。



4.0m

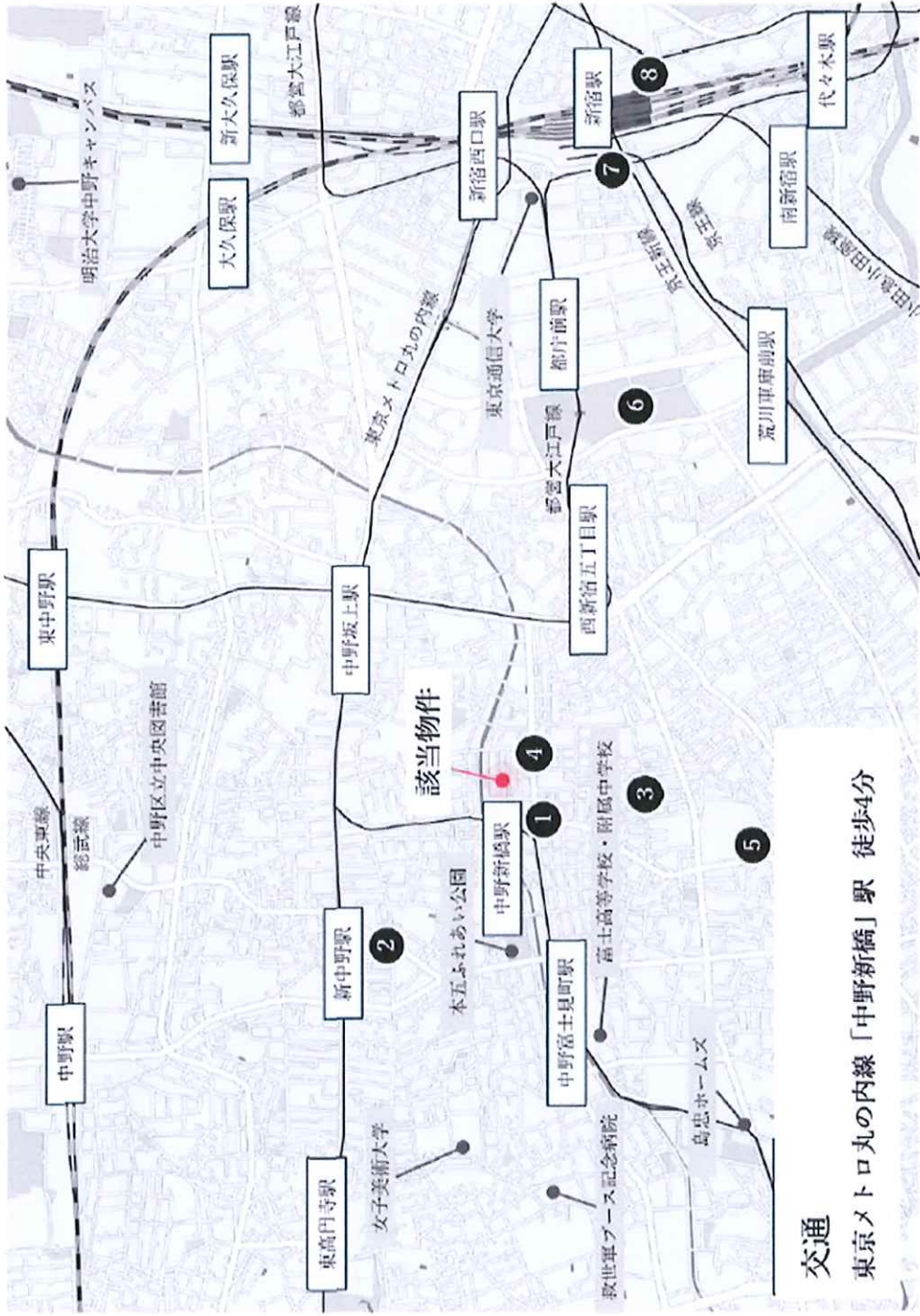
1:603

株式会社ミダ・コーポレーション  
P220002980-202603.131.20306

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

無断複製を禁ず

## 02 | Map 広域



1 中野新橋駅前



2 新橋駅前西側街



3 オリンピック中野新橋駅周辺



4 マルエゾ中野新橋駅



5 西台いちよう公園



6 新橋中央公園

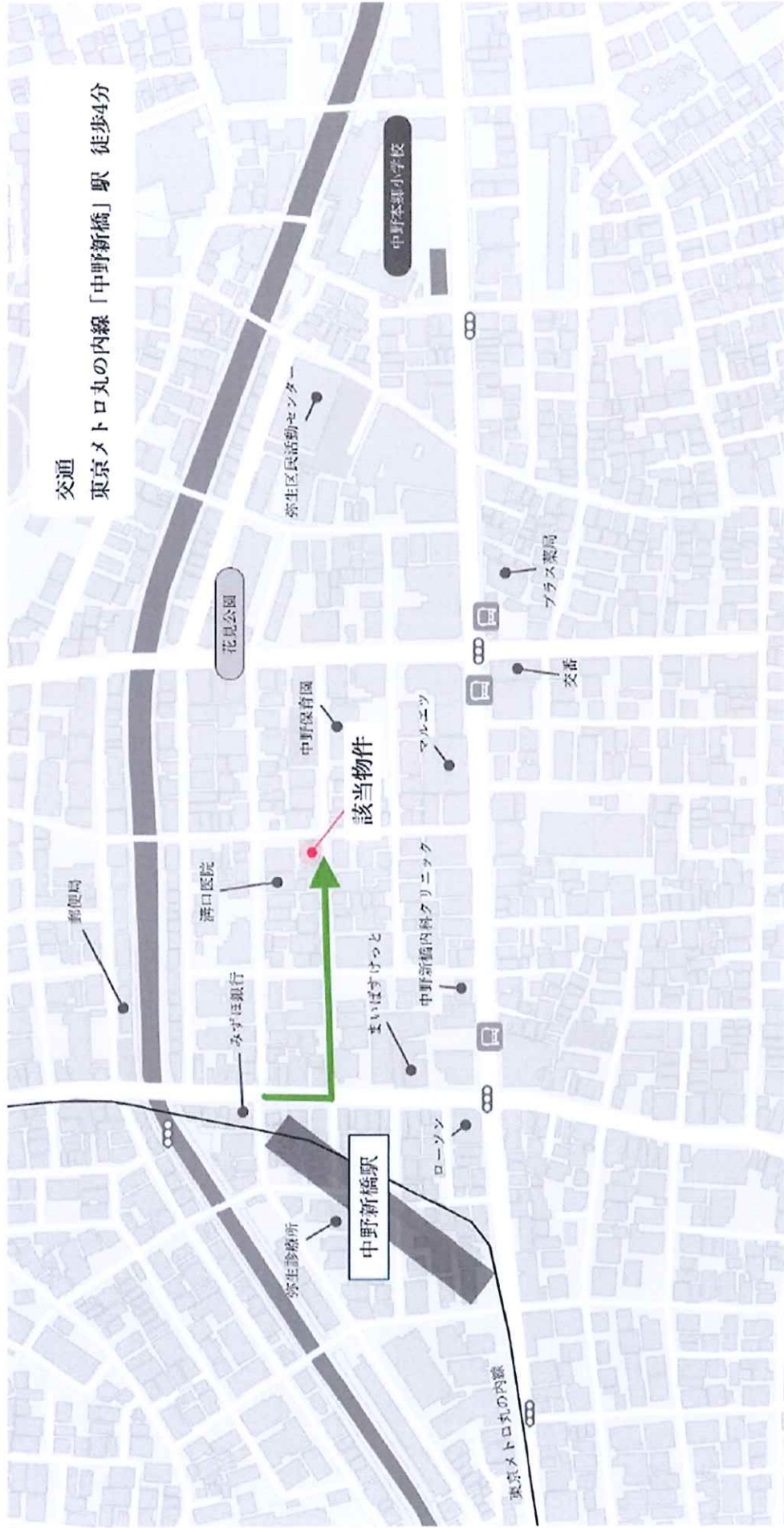


7 ルミネ公園



8 タカシマヤタイムズスクエア

### 03 | Map 狭域



# 04 | レントロール

| 部屋番号 | 用途    | 間取り   | 仕様  | 入居者 | 賃貸面積   |        | 敷金等     | 退去契約<br>開始日 | 再入契約<br>開始日 | 契約<br>終了日  | 賃料      |         |         |         | 戸数      |        |
|------|-------|-------|-----|-----|--------|--------|---------|-------------|-------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
|      |       |       |     |     | ㎡      | 坪      |         |             |             |            | 賃料(税込)  | 共益費(税込) | 管理費(税込) | 合計(税込)  |         |        |
| 101  | 住居兼住居 | 1R+1K | 契約中 | 法人  | 29.60㎡ | 8.95坪  | 195,000 | 2025/12/1   | 2025/12/1   | 2027/11/30 | 195,000 | 303,775 | 15,975  | 210,000 | 219,450 | 23,452 |
| 102  | 住居兼住居 | 1R+1K | 契約中 | 法人  | 33.20㎡ | 10.07坪 | 220,000 | 2025/10/1   | 2025/10/1   | 2027/9/30  | 220,000 | 228,660 | 15,565  | 235,000 | 244,165 | 23,379 |
| 103  | 住居兼住居 | 1R+1K | 契約中 | 法人  | 41.07㎡ | 13.33坪 | 290,000 | 2025/10/1   | 2025/10/1   | 2027/9/30  | 290,000 | 306,308 | 15,735  | 307,000 | 322,043 | 23,029 |
| 201  | SOHO  | 1K    | 契約中 | 個人  | 24.56㎡ | 8.03坪  | 148,635 | 2025/9/15   | 2025/9/15   | 2027/9/14  | 142,000 | 148,635 | 10,467  | 152,000 | 159,102 | 18,919 |
| 302  | SOHO  | 1K    | 契約中 | 法人  | 25.91㎡ | 7.82坪  | 125,450 | 2025/9/16   | 2025/9/16   | 2027/9/15  | 135,000 | 141,305 | 10,467  | 145,000 | 151,772 | 18,500 |
| 303  | SOHO  | 1K    | 契約中 | 個人  | 25.91㎡ | 7.82坪  | 135,000 | 2025/1/20   | 2025/1/20   | 2027/1/19  | 135,000 | 141,305 | 10,467  | 145,000 | 151,772 | 18,500 |
| 304  | SOHO  | 1K    | 契約中 | 法人  | 24.55㎡ | 8.03坪  | 144,879 | 2025/9/15   | 2025/9/15   | 2027/9/14  | 139,000 | 144,879 | 10,429  | 149,000 | 155,202 | 18,552 |
| 301  | SOHO  | 1K    | 契約中 | 個人  | 24.56㎡ | 8.03坪  | 142,500 | 2025/9/15   | 2025/9/15   | 2027/9/14  | 142,500 | 149,276 | 10,476  | 152,500 | 159,752 | 18,981 |
| 302  | SOHO  | 1K    | 契約中 | 個人  | 25.91㎡ | 7.82坪  | 141,075 | 2025/9/15   | 2025/9/15   | 2027/9/14  | 135,500 | 141,075 | 10,411  | 145,500 | 151,486 | 18,544 |
| 303  | SOHO  | 1K    | 契約中 | 個人  | 25.91㎡ | 7.82坪  | 141,075 | 2025/9/15   | 2025/9/15   | 2027/9/14  | 135,500 | 141,075 | 10,411  | 145,500 | 151,486 | 18,544 |
| 304  | SOHO  | 1K    | 契約中 | 法人  | 24.55㎡ | 8.03坪  | 139,500 | 2025/10/1   | 2025/10/1   | 2027/9/30  | 139,500 | 145,401 | 10,429  | 149,500 | 158,824 | 18,612 |

316.83㎡ 95.53坪

| 年間収入    | 項目         | 状況 | 累計加算       | 稼働率  |
|---------|------------|----|------------|------|
| 賃料(月額)  | 1,811,000  |    | 1,811,000  | 100% |
| 共益費(月額) | 125,000    |    | 125,000    | 0%   |
| 月額収入    | 1,936,000  |    | 1,936,000  | 100% |
| 年間収入(a) | 23,232,000 |    | 23,232,000 | 100% |

単位：円

| 項目      | 金額        |
|---------|-----------|
| 建物敷金等   | 1,828,125 |
| 敷引当敷金   | 0         |
| (保庫費)   | 1,828,125 |
| 敷金合計    | 1,828,125 |
| (保庫金合計) | 1,828,125 |

| 稼働状況  | 項目      | 稼働状況   | 稼働率  |
|-------|---------|--------|------|
| 稼働戸数  | 11戸     | 11戸    | 100% |
| 総戸数   | 11戸     |        |      |
| 稼働中面積 | 0.00㎡   | 0.00坪  | 0%   |
| 総賃貸面積 | 316.83㎡ | 95.84坪 |      |

月額管理費(外)

750.4

NOI(a) - (b)

21,813,394

経費率(b) ÷ (a)

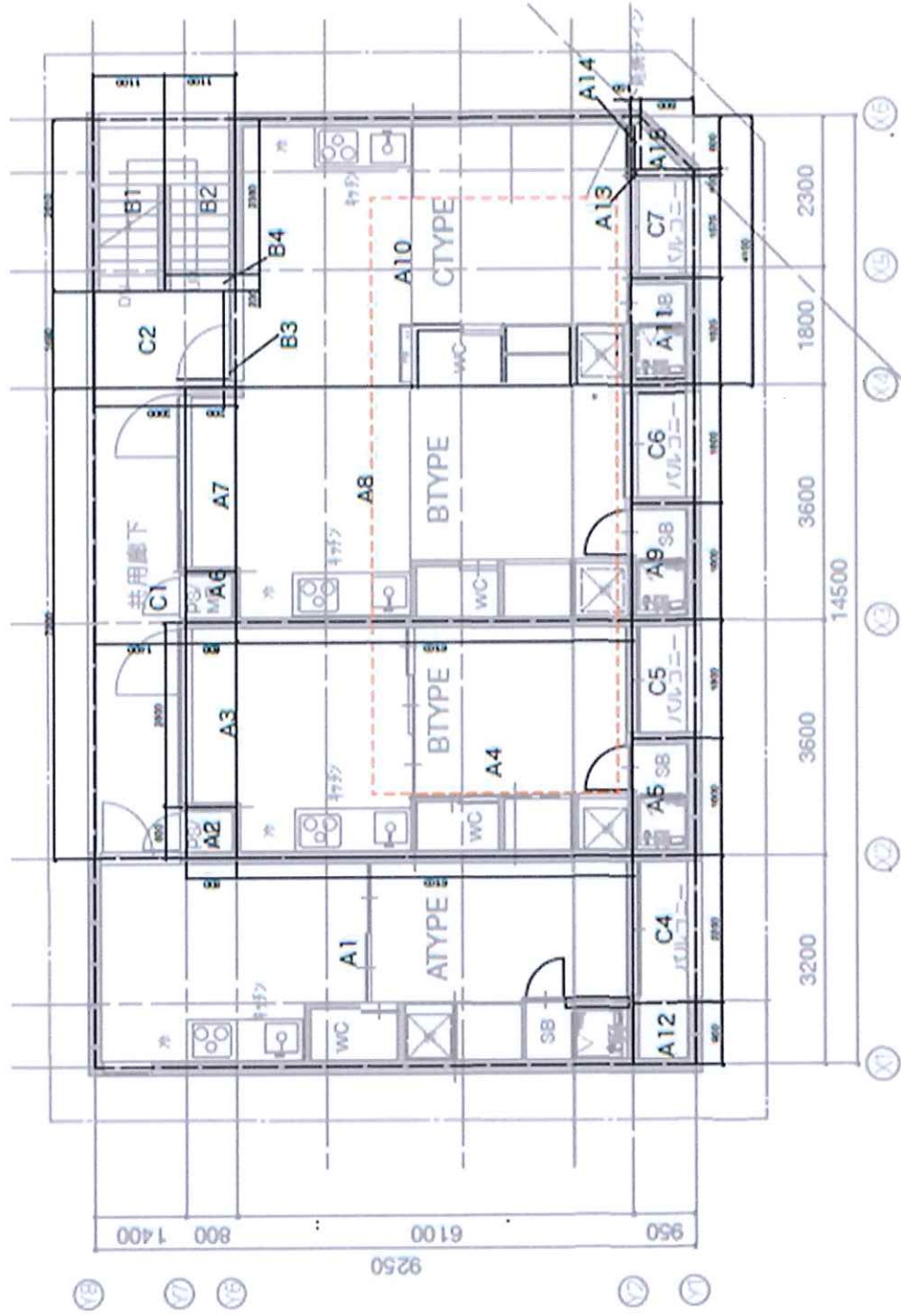
6.11%

| 年間支出         | 項目 | 金額        |
|--------------|----|-----------|
| 管理費等(消通・設備等) |    | 525,000   |
| PMアール(運営管理)  |    | 345,000   |
| 固定資産等(土地)    |    | 245,246   |
| 電気燃料・水道代料    |    | 43,280    |
| WiFiCATV     |    | 139,680   |
| ネットワーク費      |    | 29,400    |
| 水道光熱費        |    | 96,000    |
| 支出計(b)       |    | 1,418,606 |

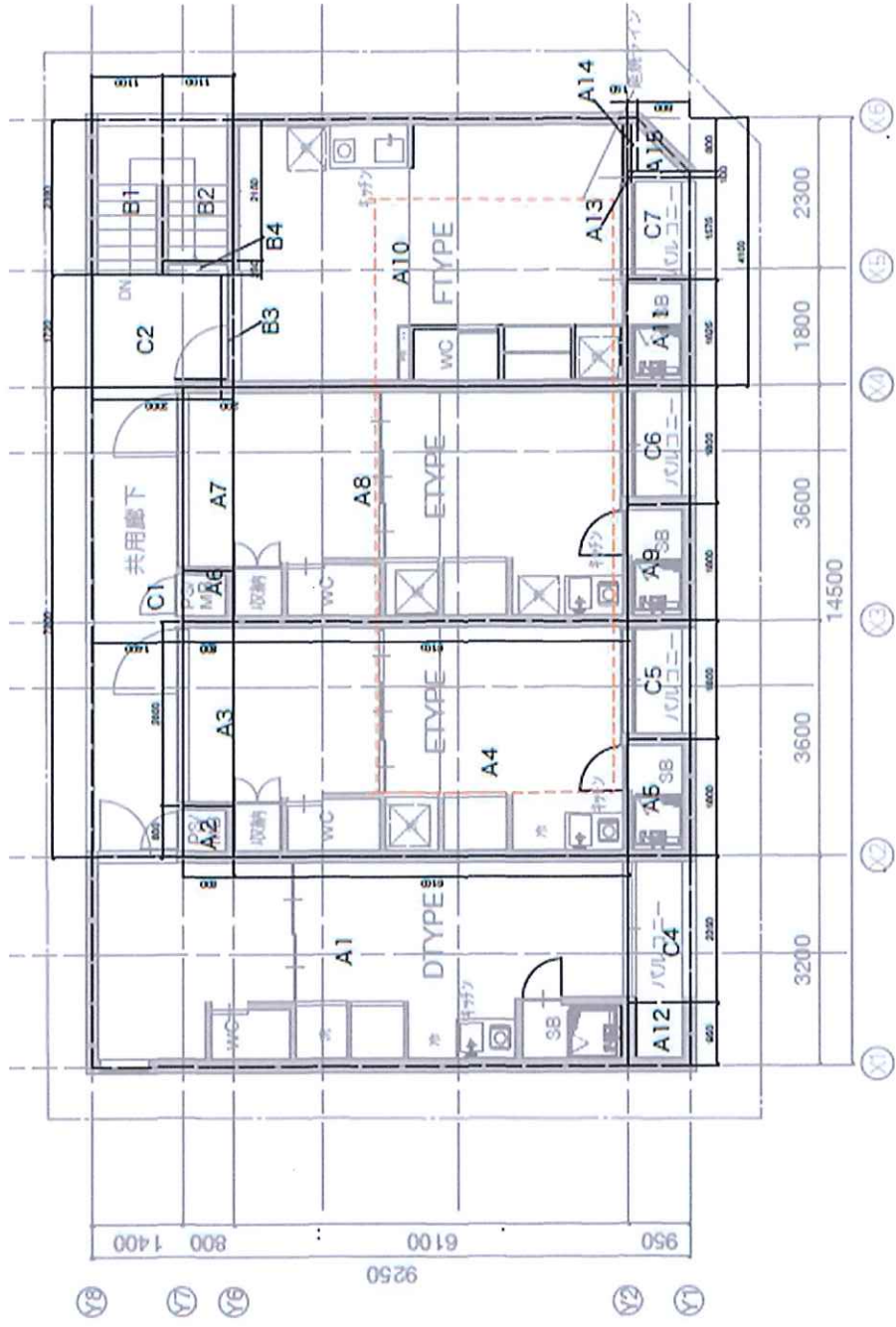
| 租税別価(82年度) | 項目 | 土地         | 建物 |
|------------|----|------------|----|
| 評価額        |    | 85,851,000 | -  |
| 固定資産税評価額   |    | 14,508,650 | -  |
| 都市計画税評価額   |    | 28,617,200 | -  |
| 固定資産税      |    | 300,321    | -  |
| 都市計画税      |    | 42,925     | -  |
| 支出計        |    | 243,246    | 0  |



05 | 平面図 2F



05 | 平面図 3F

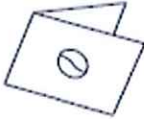

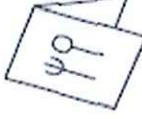


## 06 | 商住宅を選ぶ理由②

### 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<br>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<br>4,000円         | 9.6万円  | 19.2万円 |
|  | 本気で腕試し。寿司、ビストロ、和食など<br>8,000円     | 19.2万円 | 38.4万円 |

家賃を払って  
おつりがくる



