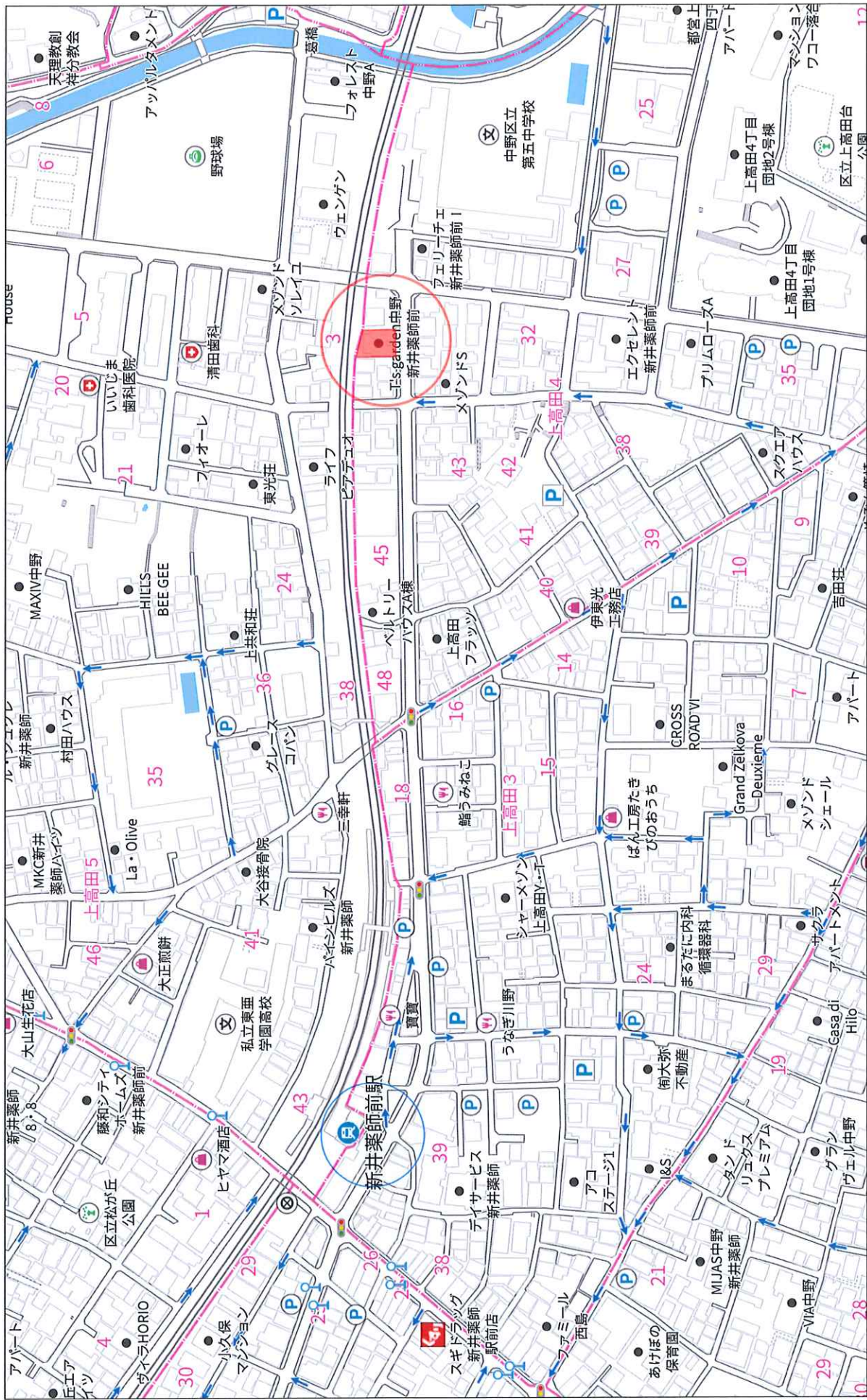
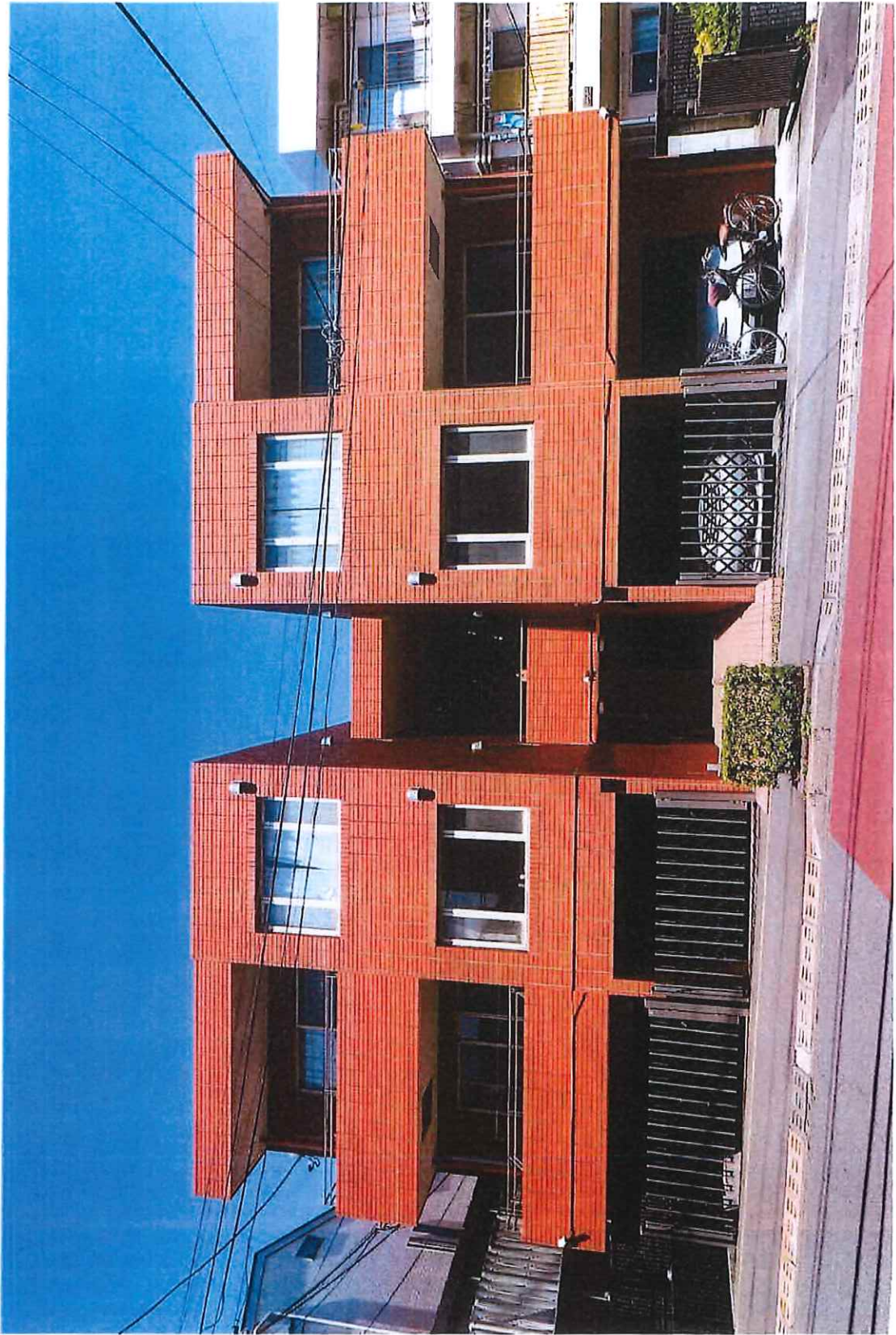


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T'S garden 中野新井薬師前				
所在地	住居表示	東京都中野区上高田4-30-4			
	地番	東京都中野区上高田4-30-7、8			
交通	西部新宿線 新井薬師前 徒歩6分				
地積	427.26 m ² (129.24 坪) 公簿				
価格	3億3000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第1種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約11m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成06年8月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階			
	延床面積	544.32 m ² (164.65 坪)			
引渡し	相談		施工会社	関東菱重興産株式会社	
備考 年額収入13,920,000円 月額収入1,160,000円 表面 利回り 4.21% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：4区画（全て100m²超えの4LDKとなっております） ・共用部、専有部（201、202号室）バリューアップ工事済 					
※本部県は検査済証の発行が確認できておりませんが、前所有者が2021年10月に建築基準法適合状況調査報告書（調査日2021年7月19日 作成者ハウスプラス 確認検査株式会社）を取得しております。					
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。





中野新井薬師前 レントロール

■貸室・駐車場

(税抜)

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		承継敷金	備考
			m	坪							開始	終了		
201	住居	4LDK	112.14	33.92	空室		330,000	10,000	340,000		~			募集賃料 (駐車場賃料含む)
202	住居	4LDK	112.14	33.92	個人	普通	330,000	10,000	340,000	10,023	2026/3/20 ~ 2028/3/19	330,000		駐車場賃料は 貸室賃料に含む
301	住居	4LDK	112.14	33.92	個人	普通	220,000	0	220,000	6,485	2026/3/1 ~ 2028/2/28	440,000		駐車場賃料は 貸室賃料に含む
302	住居	4LDK	112.14	33.92	個人	普通	260,000	0	260,000	7,665	2026/3/1 ~ 2028/2/28	225,000		駐車場賃料は 貸室賃料に含む
4区画			448.56	135.68			1,140,000	20,000	1,160,000	8,550		995,000		

※駐車場は、貸室とセットで賃貸募集中となります。

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸室(駐車場含む)	13,920,000円
合計	13,920,000円

1,160,000円/月

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{13,920,000\text{円}}{323,000,000\text{円}} = 4.30\%$$

(税抜)

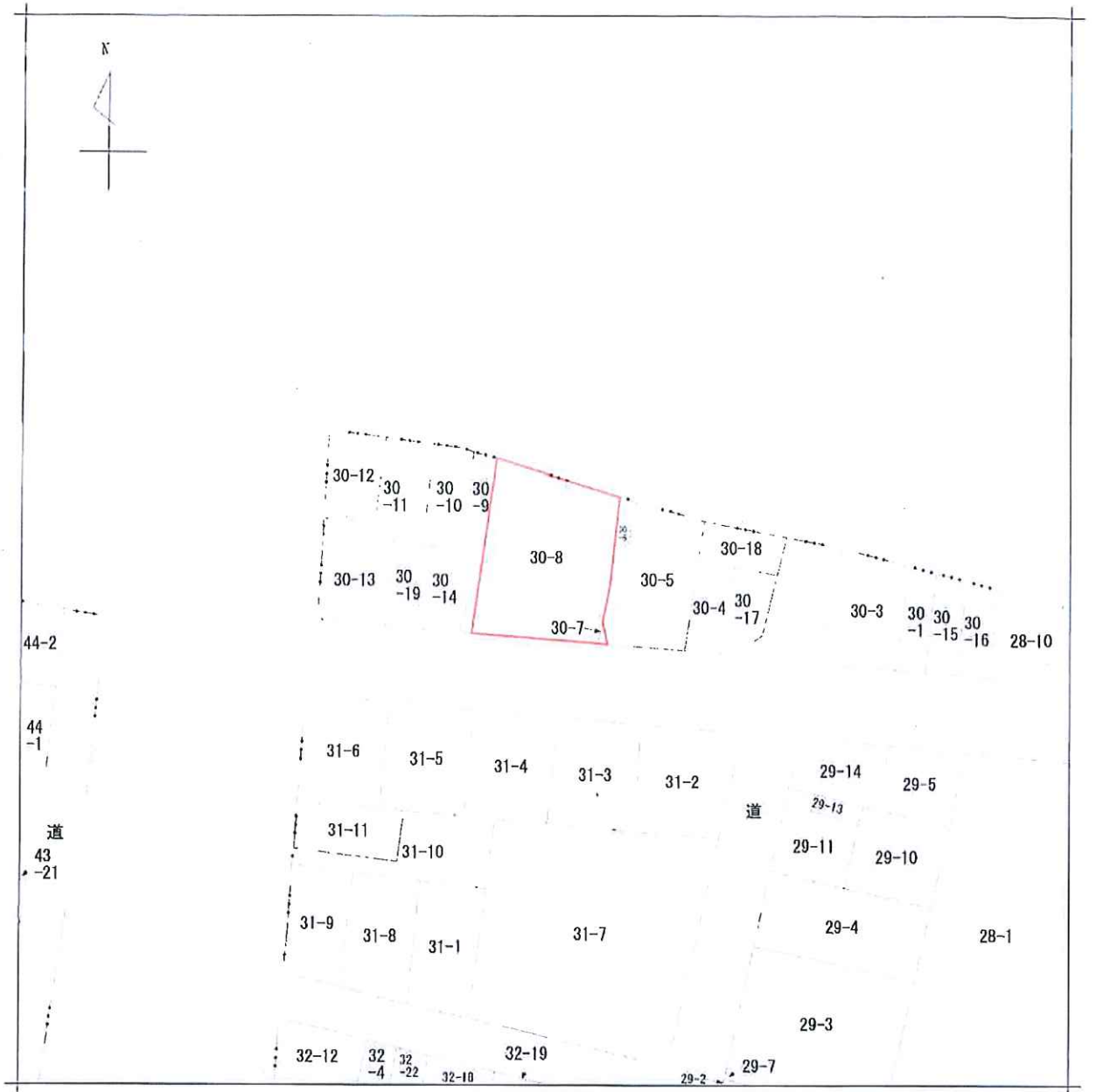
【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	840,000円
CATV料金 施設利用料	19,200円
固定資産税・都市計画税	917,150円
合計	1,776,350円

70,000円/月

1,600円/月

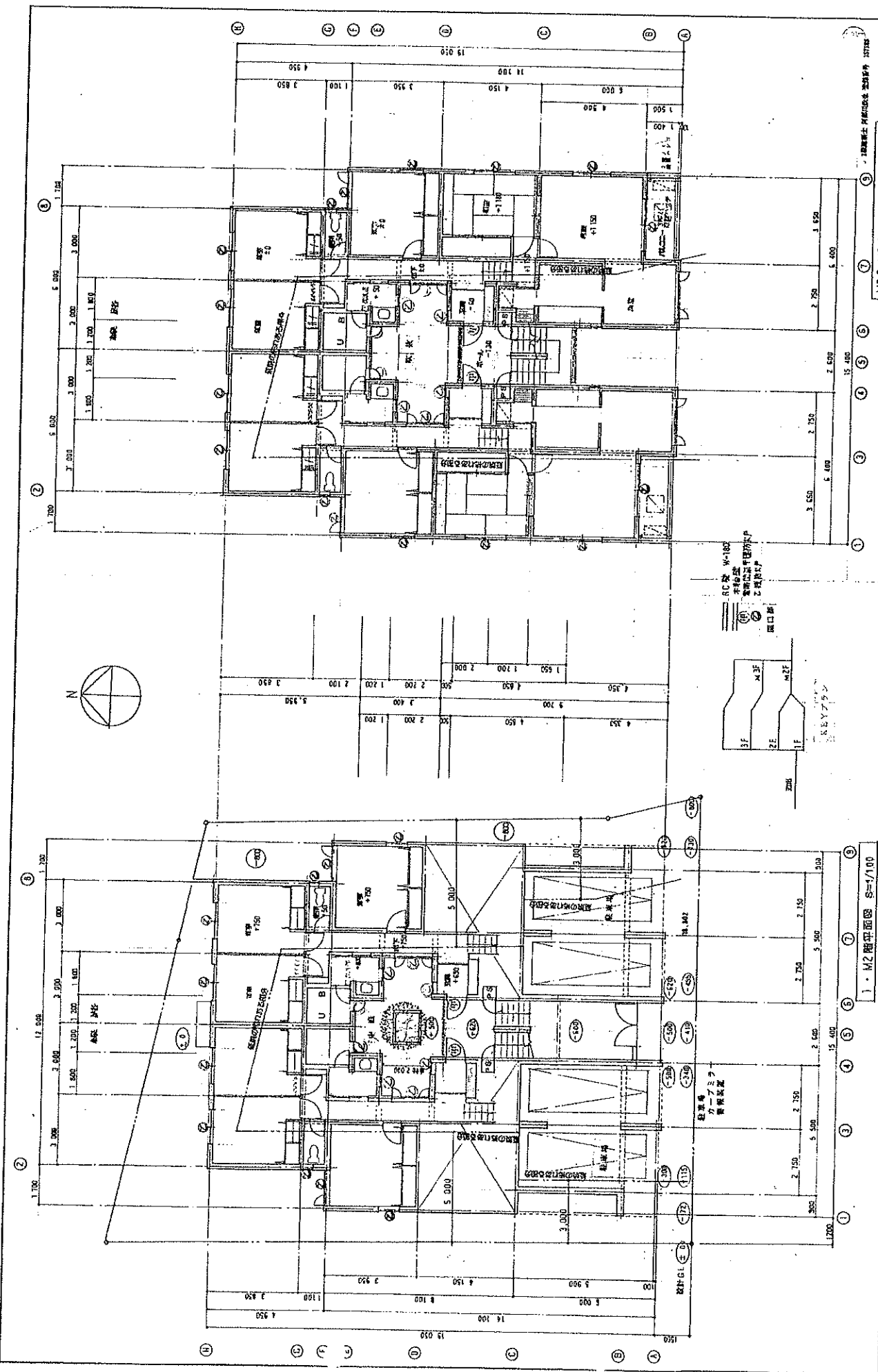
※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	334,592円	71,697円
建物	420,709円	90,152円



地番区域見出
上高田4丁目

請求部	所在	中野区上高田四丁目				地番	30番8	
出力尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 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	



1. M2階平面図 S=1/100		2. M2・M3・3階平面図 S=1/100	
1. 1.2.3階 平面図	目付	1.2.3階 平面図	目付
S=1/100	S=1/100	S=1/100	S=1/100
間寛重興産株式会社 一級建築士事務所			
上野田入居工務株式会社 建築工事			
工業標準			
図号 A-09			