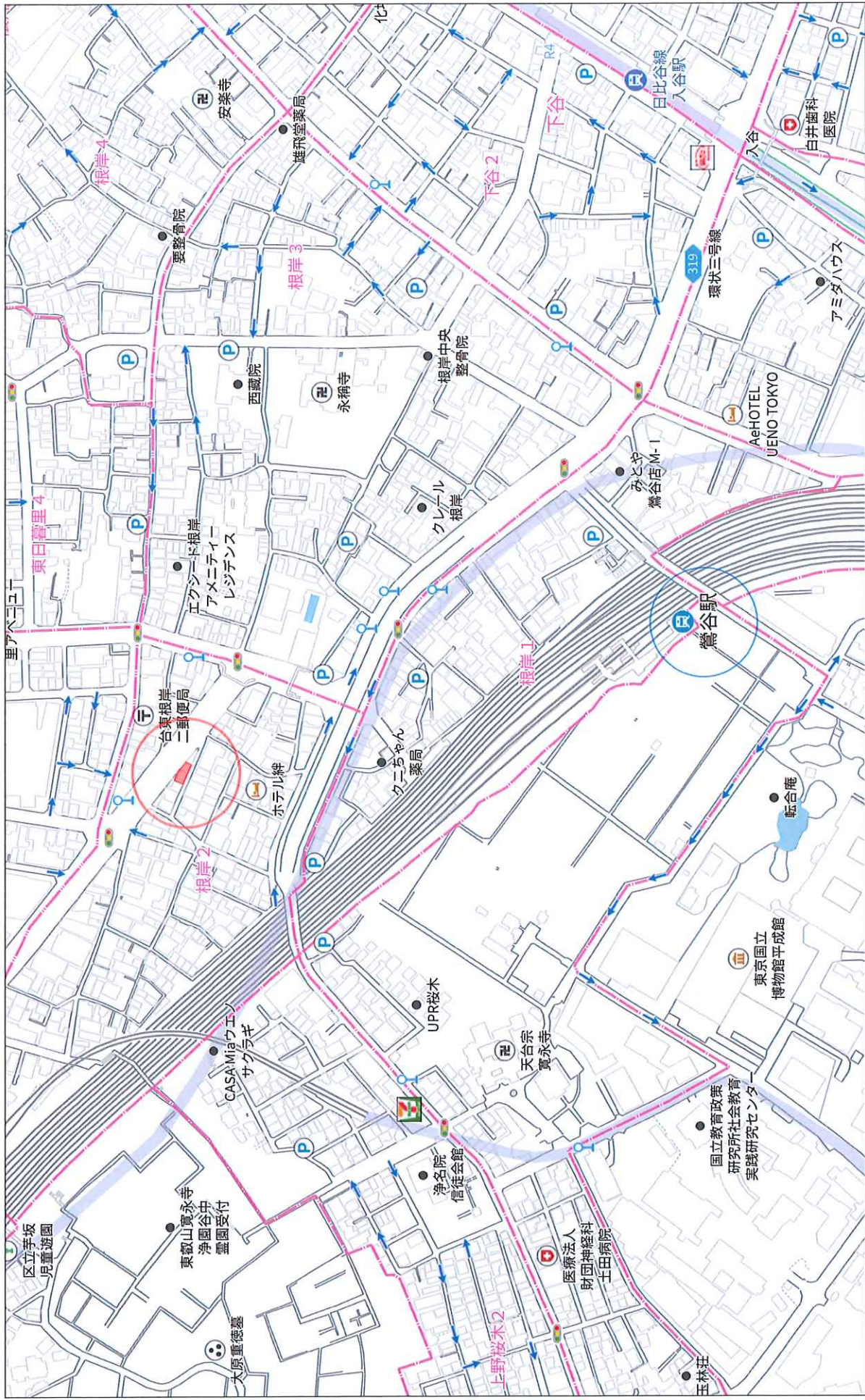


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：LUMIEC NEGISHI				
所在地	住居表示	東京都台東区根岸2-12-10			
	地番	東京都台東区根岸2-82-63			
交通	JR山手線・京浜東北線 鶯谷駅 徒歩4分 / 角栓 日暮里駅 徒歩9分				
地積	175.27 m ² (53.01 坪) 公簿				
価格	14億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、宅地造成及び特定盛土規制法				
道路	北東側約25m（公道）間口約14.7m / 南側約3.6m特別区道 間口約20.7m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成16年 2月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階			
	延床面積	1146.55 m ² (346.83 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入50,853,600円 月額収入4,237,800円 表面 利回り 3.63% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：22戸（駐車場1区画、駐輪場20区画） ・R7年度固都税額（相当額）：年額21,390,969円 ・R7年 d p 固定資産評価額：土地105,399,140円 建物62,589,800円 <p>※R7年度償却失算税額は年額6,431円です</p>					
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。

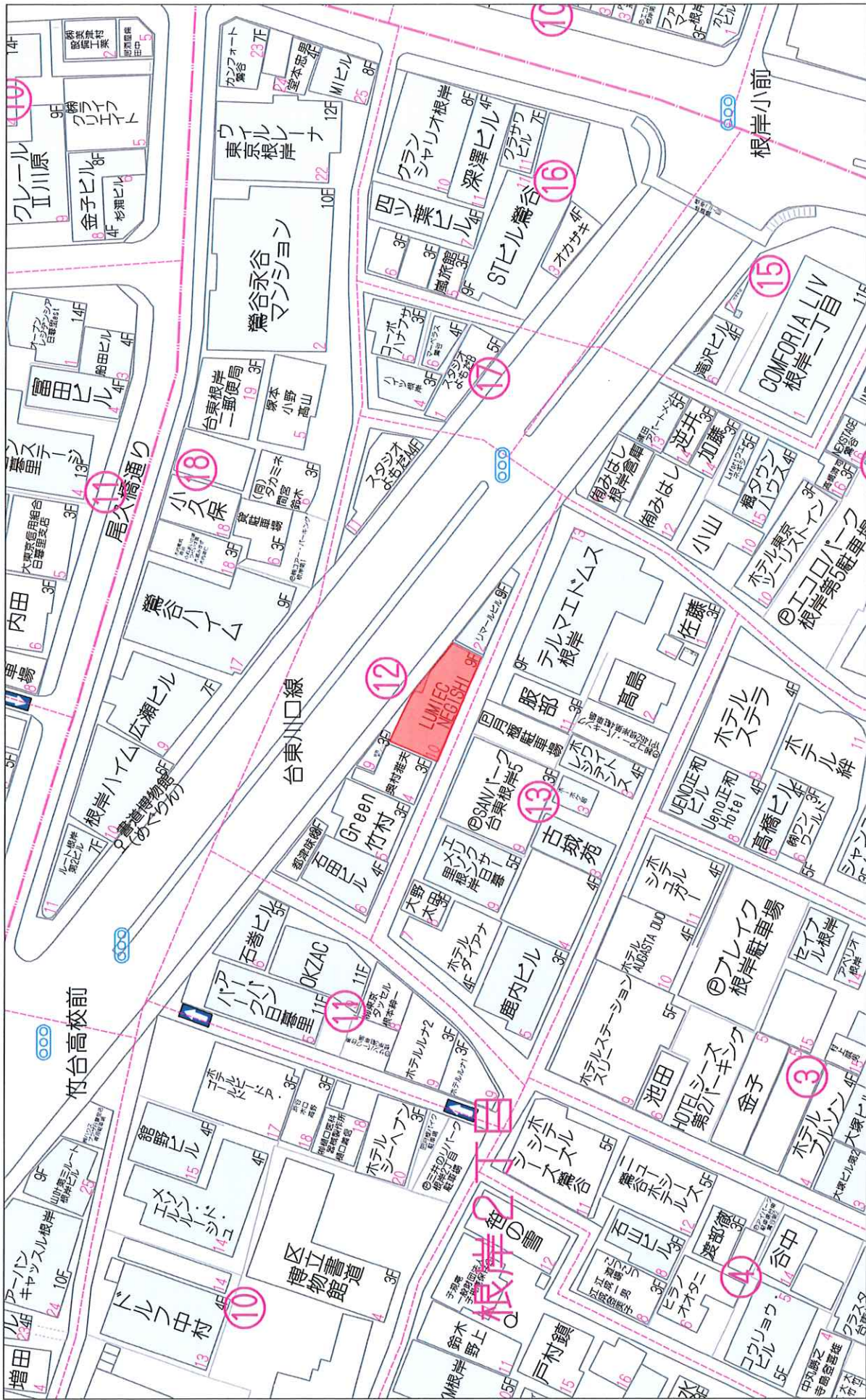


280 m

1:4790

禁無断複写複製
 株式会社ミタ・コーポレーション
 P220002980-20260417141149

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



※坪単価は1㎡あたりです。更迭時における延床面積(延床面積)は、当該物件の延床面積に当該物件の延床面積が占める割合を乗じて算出します。
 ※延床面積は、当該物件の延床面積(延床面積)に当該物件の延床面積が占める割合を乗じて算出します。
 ※延床面積は、当該物件の延床面積(延床面積)に当該物件の延床面積が占める割合を乗じて算出します。

※当該物件の入居者がいないため、空室の賃料と空室発生による減損がゼロです。

現状		賃料稼働率	
項目	数量	金額	割合
賃料(月額)	3,391,000	4,128,000	82.1%
駐車場賃料(月額)	105,300	109,800	96%
その他(月額)	0	0	-
月額総収入	3,496,300	4,237,800	83%
年間総収入	41,955,600	50,853,600	83%

稼働状況		稼働率	
稼働戸数	総戸数	稼働率	稼働率
稼働戸数	18戸	81.8%	81.8%
総戸数	22戸		
稼働中面積	686.77㎡ (207.66坪)		82.6%
総賃料面積	831.18㎡ (251.33坪)		
駐車場稼働数	3台		
総台数	12台		25.0%

敷金	
建物敷金等	355,000
(保証敷金等)	(355,000)
駐車場敷金	0
(保証敷金)	(0)
敷金合計	355,000
(保証敷金合計)	(355,000)

部屋番号	用途	間取り	状況	入居者	敷設面積		敷金等	承継敷金等	開始日	終了日	面談日	面談日	面談日	賃料		備考
					㎡	坪								共益費	合計(税別)	
201	住居	1LDK	退去予定	個人	41.06㎡	12.42坪	0	0	2025/06/30	2025/06/30	2025/06/29	166,000	30,000	196,000	15,781	4/8解約
202	住居	1LDK	入居中	個人	33.42㎡	10.10坪	175,000	175,000	2026/03/22	2026/03/22	2026/03/21	175,000	15,000	190,000	18,793	FR:2026/4/21まで
203	住居	1LDK	入居中	個人	28.87㎡	8.73坪	0	0	2024/3/17	2024/3/17	2026/3/16	110,000	20,000	130,000	14,891	
301	住居	1LDK	入居中	法人	41.06㎡	12.42坪	0	0	2025/05/20	2025/05/20	2027/05/19	167,000	30,000	197,000	15,862	
302	住居	1LDK	退去予定	個人	33.42㎡	10.10坪	0	0	2025/04/09	2025/04/09	2027/04/08	159,000	30,000	189,000	18,894	5/2解約
303	住居	1DK	入居中	法人	28.87㎡	8.73坪	0	0	2024/03/08	2024/03/08	2026/03/07	113,000	20,000	133,000	15,235	駐輪場C3利用中
401	住居	1LDK	空室		41.06㎡	12.42坪	0	0	-	-	-	178,000	20,000	198,000	15,942	
402	住居	1LDK	入居中	個人	33.42㎡	10.10坪	0	0	2024/03/14	2024/03/14	2026/03/13	140,000	20,000	160,000	15,826	
403	住居	1DK	入居中	個人	28.87㎡	8.73坪	0	0	2024/3/28	2024/3/28	2026/3/27	116,000	20,000	136,000	15,578	
501	住居	1LDK	入居中	個人	41.06㎡	12.42坪	0	0	2025/05/22	2025/05/22	2027/05/21	169,000	30,000	199,000	16,023	
502	住居	1LDK	空室		33.42㎡	10.10坪	0	0	-	-	-	165,000	15,000	180,000	17,804	
503	住居	1DK	入居中	個人	28.87㎡	8.73坪	0	0	2025/04/14	2025/04/14	2027/04/13	140,000	30,000	170,000	19,473	
601	住居	1LDK	申込あり		41.06㎡	12.42坪	0	0	-	-	-	170,000	20,000	190,000	15,298	[申込資料]205,000円[共益費]20,000円
602	住居	1LDK	入居中	個人	33.42㎡	10.10坪	0	0	2024/02/24	2024/02/24	2026/02/23	134,000	20,000	154,000	15,232	
603	住居	1DK	入居中	個人	28.87㎡	8.73坪	0	0	2024/02/29	2024/02/29	2026/02/27	110,000	20,000	130,000	14,891	
701	住居	1LDK	入居中	個人	41.06㎡	12.42坪	0	0	2024/3/31	2024/3/31	2026/3/30	175,000	20,000	195,000	15,700	
702	住居	1LDK	入居中	個人	33.42㎡	10.10坪	180,000	180,000	2026/03/15	2026/03/15	2028/03/14	180,000	15,000	195,000	19,288	FR:2026/4/14まで
703	住居	1DK	空室		28.87㎡	8.73坪	0	0	-	-	-	154,000	15,000	169,000	19,359	
801	住居	2LDK	入居中	個人	55.73㎡	16.85坪	0	0	2024/03/09	2024/03/09	2026/03/08	234,000	20,000	254,000	15,065	面積55.09㎡
802	住居	2LDK	入居中	個人	50.13㎡	15.16坪	0	0	2025/07/19	2025/07/19	2027/07/18	219,000	30,000	249,000	16,425	
901	住居	2LDK	入居中	個人	55.08㎡	16.66坪	0	0	2025/09/30	2025/09/30	2027/09/29	249,000	30,000	279,000	16,747	
902	住居	2LDK	入居中	個人	50.13㎡	15.16坪	0	0	2024/03/31	2024/03/31	2026/03/30	215,000	20,000	235,000	15,501	

駐車場番号	状況	賃借人	敷金	承継敷金	開始日	終了日	賃料	
							月額	年額
F1	賃貸中	法人	0	0	2025/07/01	2026/06/30	40,000	
C1	空室		0	0	-	-	500	
C2	空室		0	0	-	-	500	
C3	賃貸中	法人	0	0	2024/03/08	2026/03/07	300	303号室/自動更新(2年)
C4	空室		0	0	-	-	500	
C5	空室		0	0	-	-	500	
C6	空室		0	0	-	-	500	
C7	空室		0	0	-	-	500	
C8	空室		0	0	-	-	500	
C9	空室		0	0	-	-	500	
C10	空室		0	0	-	-	500	
C11-20	賃貸中	法人	0	0	2025/03/17	2027/03/14	65,000	自動更新(2年)