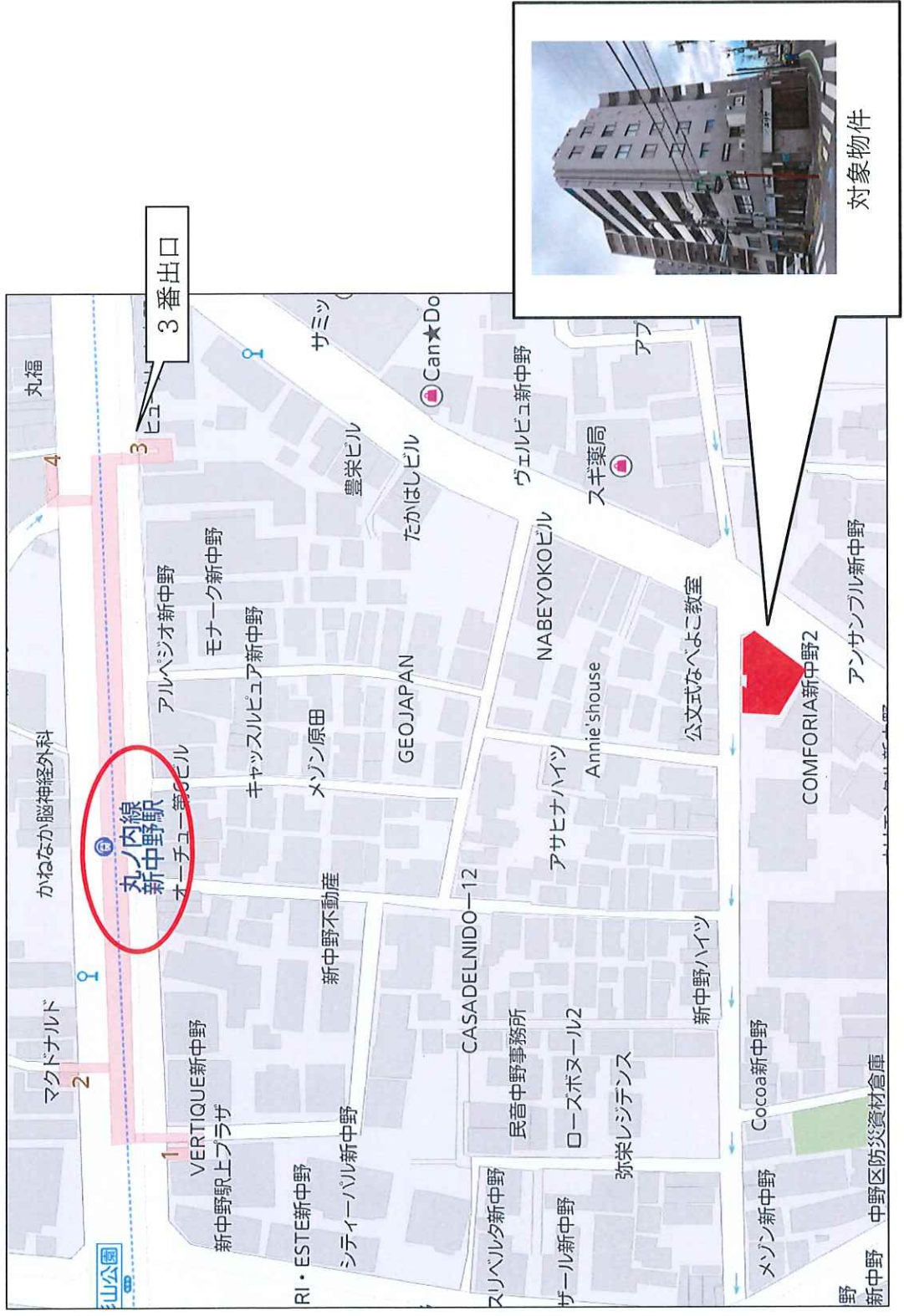


用途	収益物件（区分）・ビル（店舗） 物件名：ウィング新中野 105号室				
所在地	住居表示	東京都中野区本町4-38-18			
	地番	東京都中野区本町4-80-1			
交通	東京メトロ丸の内線 新中野駅 徒歩4分				
地積	318.25 m <sup>2</sup> (96.27 坪) 公簿				
価格	7000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域			
容積率			建蔽率		
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況	※	築年	平成03年 10月築	検済	
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階			
	延床面積	1373.4 m <sup>2</sup> (415.45 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社中野組	
備考 年額収入3,960,000円 月額収入330,000円 表面利回り 5.65% 満室想定					
※2026年6月1日より契約開始					
・建物名称：105 種類：店舗 テナント：居酒屋 床面積35.44m <sup>2</sup> 構造：鉄筋コンクリート造1階建					
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。

■地図

駅	駅徒歩	2024 年度利用者数	出典
東京メトロ 丸ノ内線「新中野」駅	3 番出口まで 徒歩 4 分	乗降人員 33,550 人/日	東京メトロ公式サイト公表データより



対象物件

■ レントロール

区画	テナント	契約面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	月額共益費 (円)	消費税 (10%)	合計	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
105	居酒屋	36.36	10.99	272,727	27,273	27,273	2,727	330,000	30,027	1,650,000

105	<p>契約始期:2026年6月1日            契約期間:2026年6月1日～2028年5月31日(普通借2年)            解約予告:6ヶ月前予告            更新料:新総賃料の1ヶ月分(税込)            保証会社:レスト・ソリューション株式会社            ※運帯保証人あり            ※保証金償却済</p>
-----	--

現況賃料
330,000円

■ 収支表

区画	築年月	賃貸面積		坪	販売価格(税抜) A	取得費用	
		m <sup>2</sup>	坪			消費税 (10%)	販売価格(税込) B
105	1991年10月	36.36	10.99	67,817,629	2,182,371	70,000,000	

建物割合 32.18%

現況賃料 [月額] ①	管理費等 [月額] ②	現況賃料 [年額] ③ (①×12)	管理費等 [年額] ④ (②×12)	固形税 [年額] ⑤	純収入 [年額] ⑥ (③-④-⑤)	現況賃料 [グロス利回り] ③÷B	現況賃料 [ネット利回り] ⑥÷B
330,000	30,160	3,960,000	361,920	97,375	3,500,705	5.66%	5.00%

※令和7年度 固定資産(土地・家屋)関係証明書

～管理費等～	
管理費	13,800
修繕積立金	16,360
合計	30,160

※参考 令和7年度固定資産評価額

土地評価額	6,871,256 円
建物評価額	3,260,900 円

居酒屋オープン予定

ウイング新中野  
1階区分店舗 物件概要

東京メトロ 丸ノ内線 「新中野」駅 徒歩 4分

鍋横通り



## ■テナント紹介

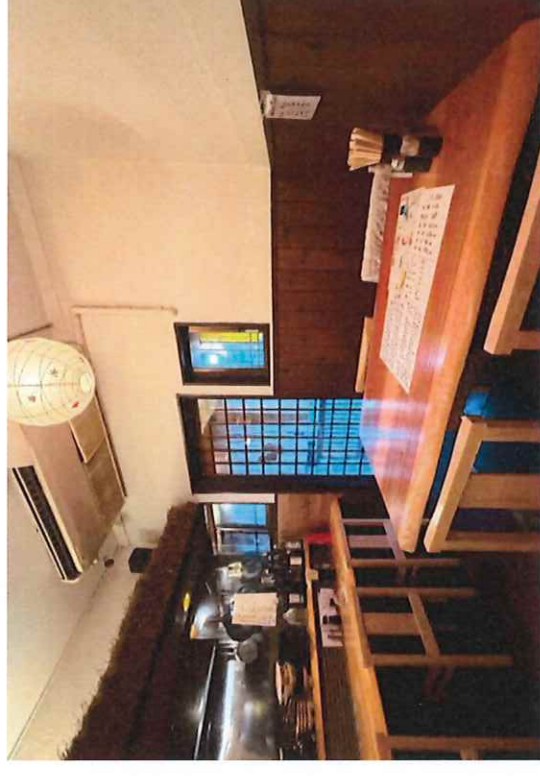
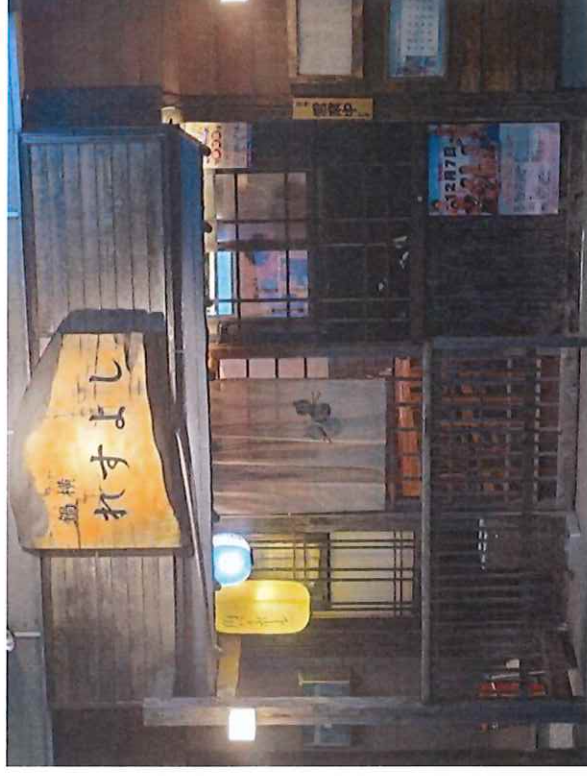
### 鍋横れすよし

新中野駅、飲食店が連なる鍋屋横丁の近くで3年ほど営んでいる居酒屋の、移転先としてのご入居です。

店主・従業員の2名で、運営をされています。

日本酒、魚、野菜等を中心とした和食居酒屋です。

現在は夜のみの営業ですが、今後はランチ営業を視野に入れ営業予定です。

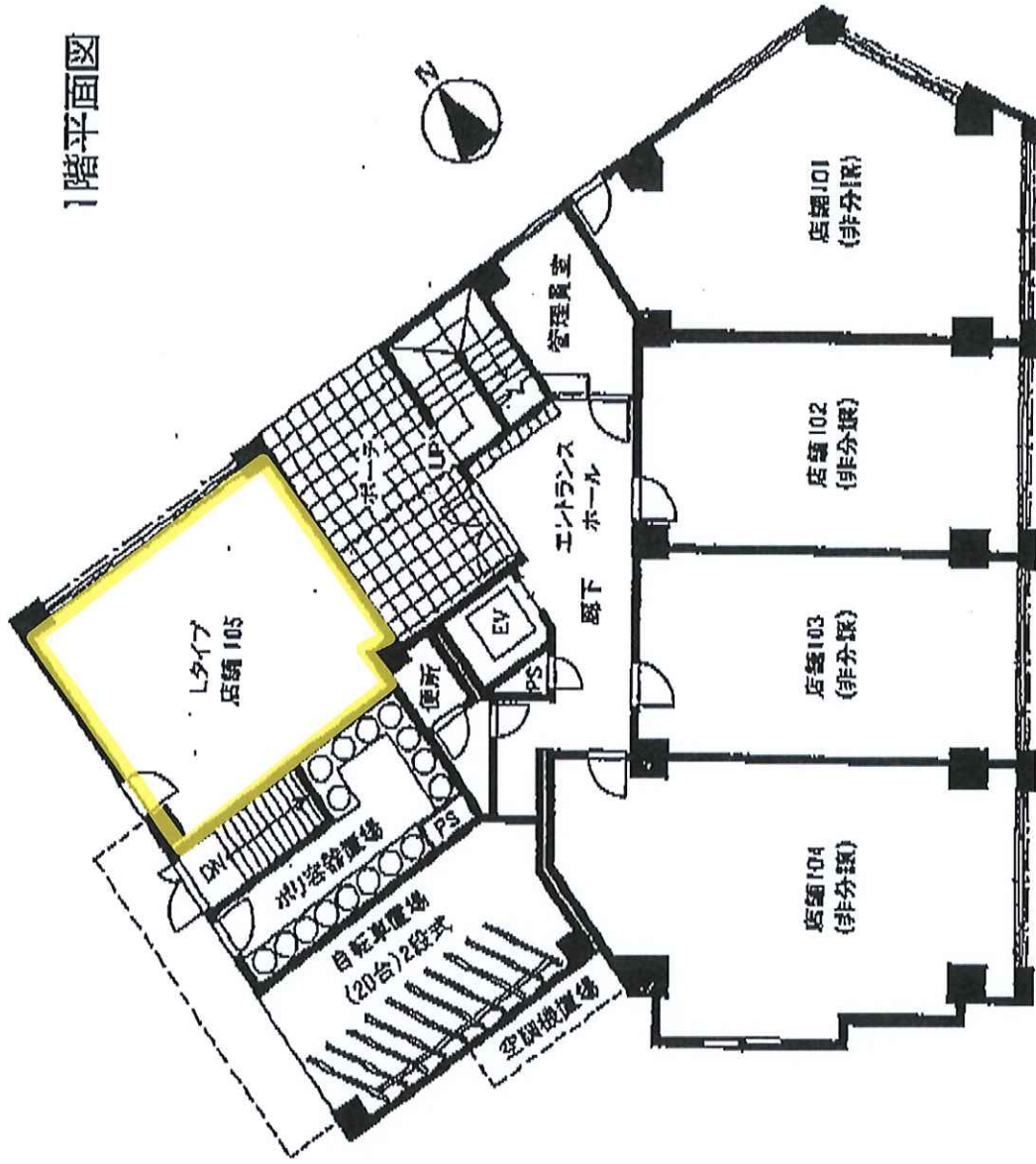


※既存店の雰囲気です

出典元:

<https://nabeyoko.com/shop/nabeyokoresuyoshi/>

1階平面図



(図面と現況が異なる場合は、現況を優先します)

■ 周辺環境

