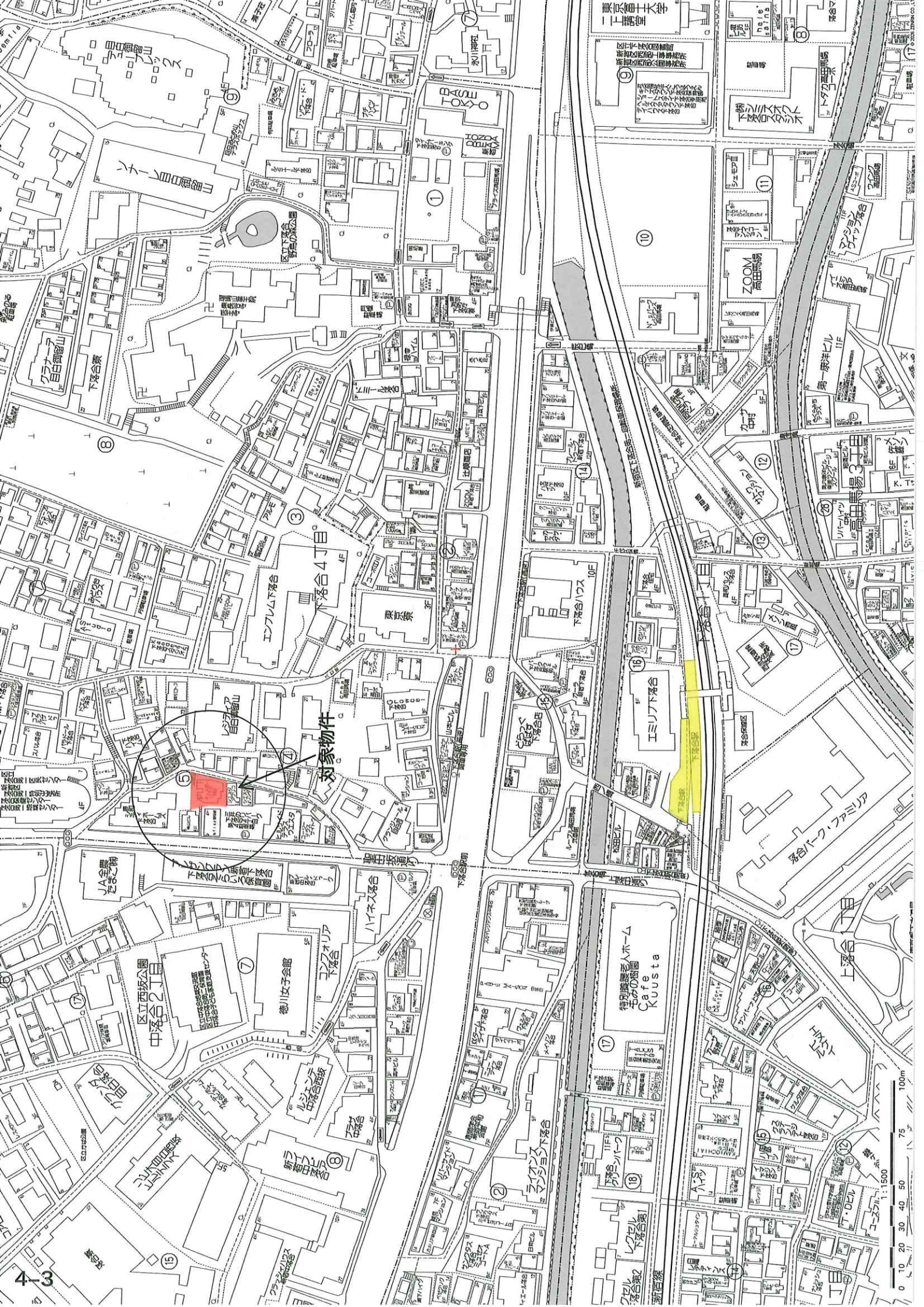
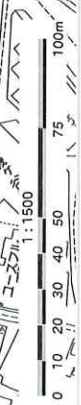


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden下落合				
所在地	住居表示	東京都新宿区下落合4-5-5			
	地番	東京都新宿区下落合4-699-1、6			
交通	西部新宿線 下落合駅 徒歩4分				
地積	533.9 m ² (161.5 坪) 公簿				
価格	4億4800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①第1種住居地域 / ②第1種低層住居専用地域		
容積率	400% / 150%		建蔽率	60% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地域		高度指定	①30m 第3種高度地区 ②第1種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成16年1月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階 地下1階			
	延床面積	533.9 m ² (161.5 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社		
備考 年額収入19,308,000円 月額収入1,609,000円 表面 利回り 4.30% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸区画：18区画 ・2026年5月 バリューアップ工事実施済 					
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。



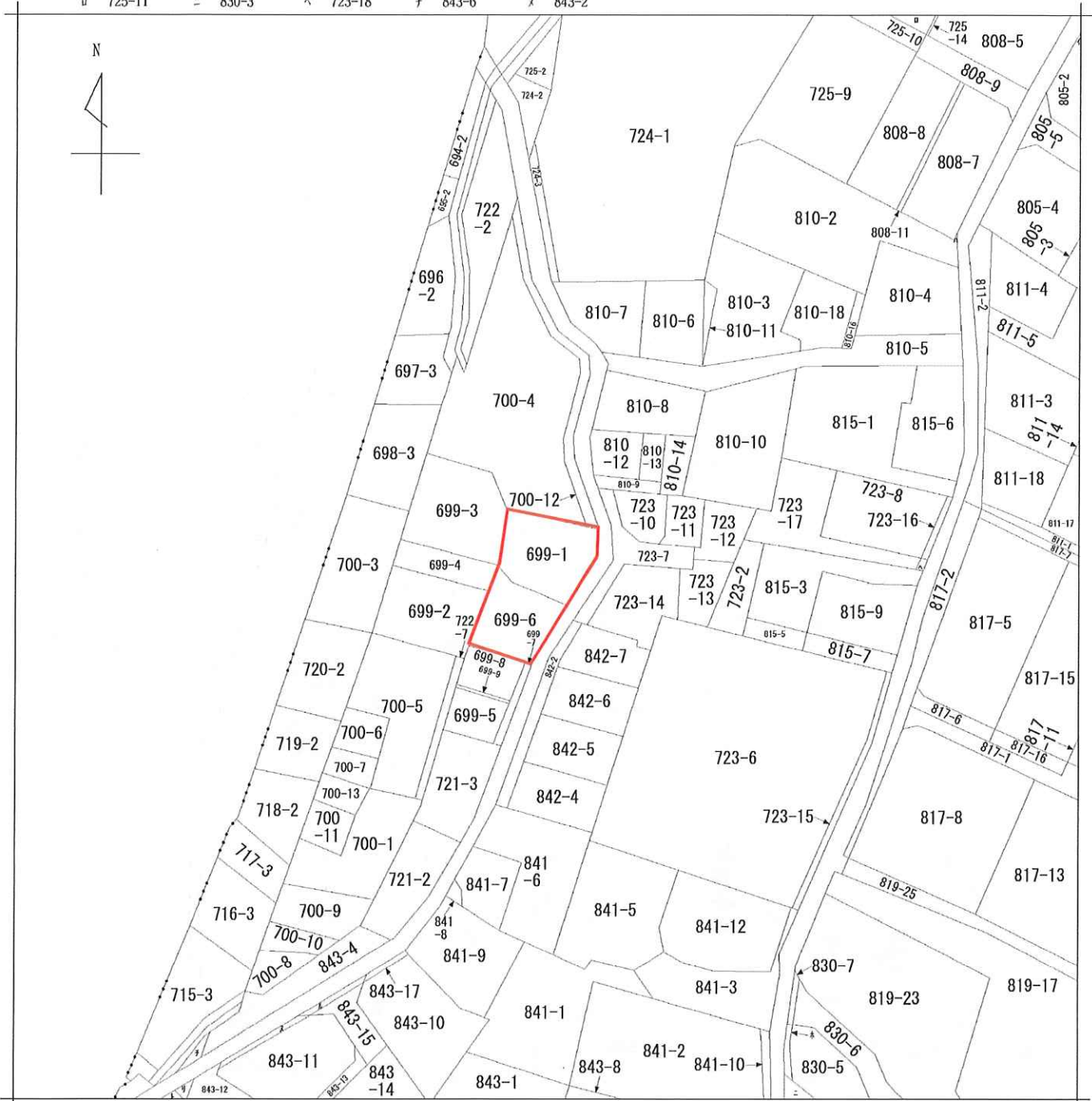
対象物件





TOSEI
トーセイ株式会社

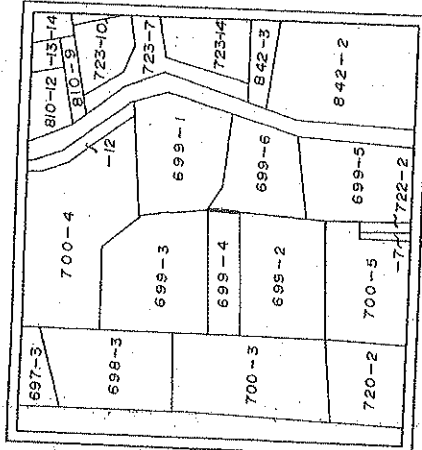
イ 805-8 ハ 808-10 ホ 830-1 ト 844-3 リ 843-5 ル 843-16
 ウ 725-11 ニ 830-3 ヘ 723-18 チ 843-6 ス 843-2



地番区域見出
 下落合
 4丁目

請求分	所在 新宿区下落合4丁目			地番	699番1		
出力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	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)			補事項			

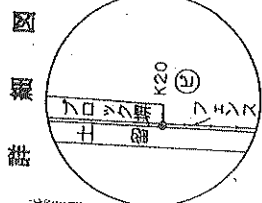
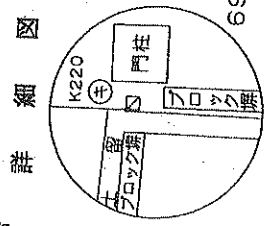
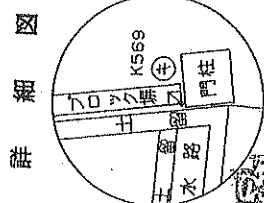
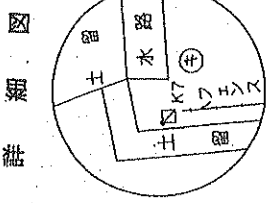
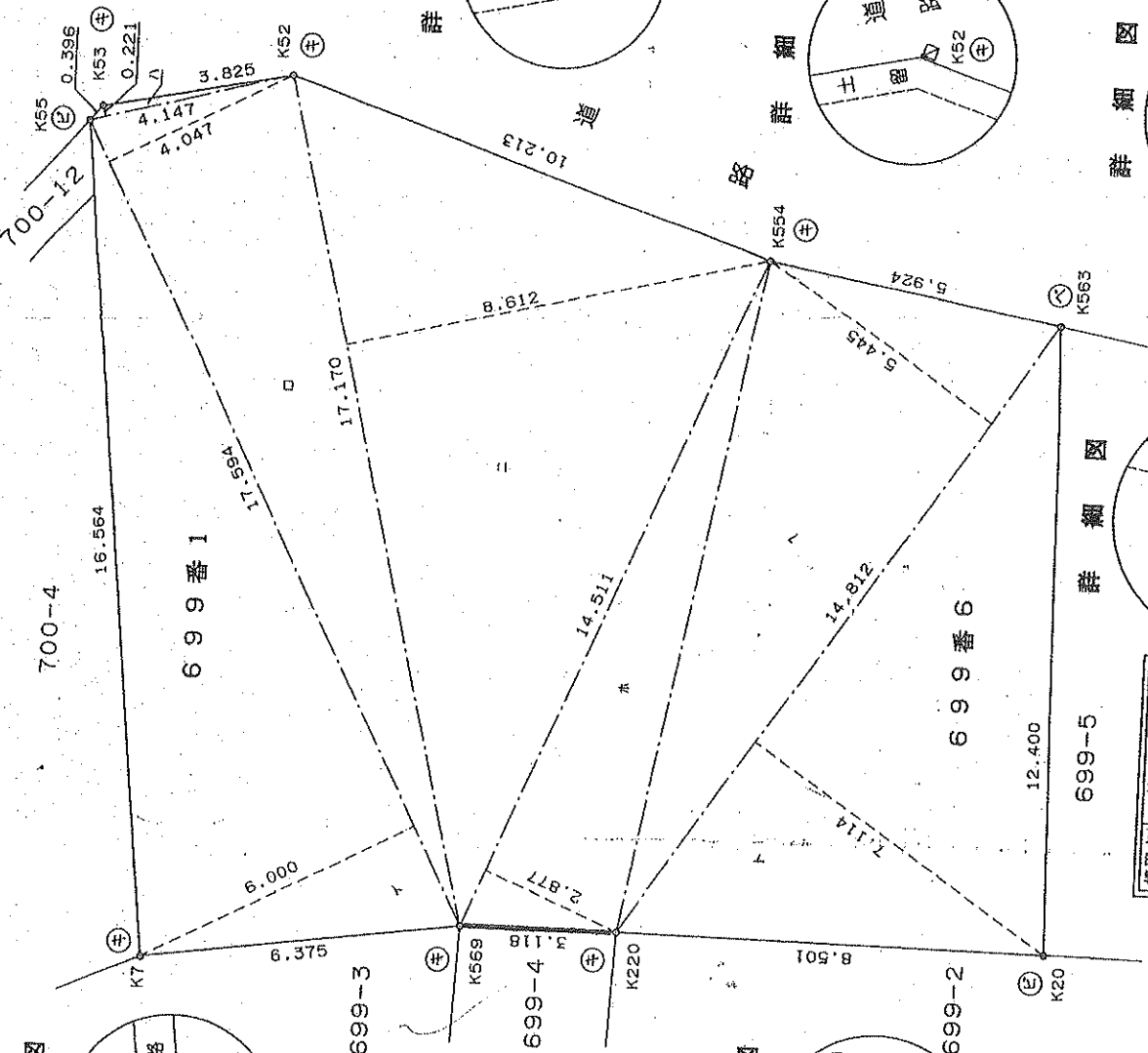
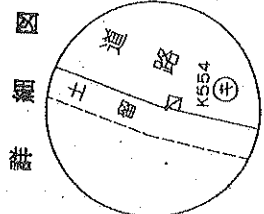
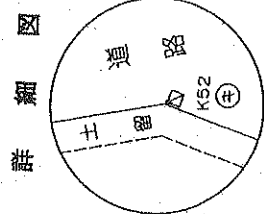
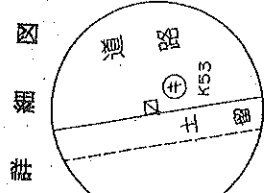
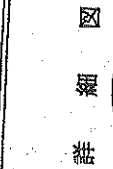
公 縮尺 1/600 写



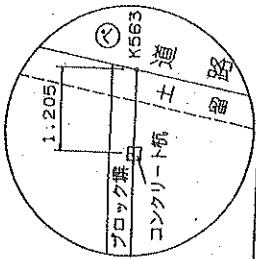
地番 699-1, 699-6

符号	底 面 積	延 べ 面 積	借 面 積
イ	17.594	6.000	105.564000
ロ	17.594	4.047	71.202918
ハ	4.147	0.221	0.916487
ニ	17.170	8.612	147.868040
ホ	14.511	2.877	41.748147
ヘ	14.812	5.445	80.651340
ト	14.812	7.114	105.372568
計			553.323500
1/2			276.6617500
地積			276.66 m ²
坪数			83.68 坪

図名	美 測 図
所在	新宿区下落合四丁目 平成10年10月26日測量 縮尺 1/100
	699番1・699番6 平成10年11月17日作製
	東京都豊島区栗駒三丁目25番10-30
	土地家屋調査士 山田 長裕
	T.E.L 03-3915-4222



境界点	境界線の種類
(○)	コンクリート杭
(☆)	金属標
(△)	銅 釘
(◇)	列 石
(▽)	ベ ン 柱
(□)	計算点



T's garden下落合(チェスターハウス目白) レントール

貸室										(税抜)			
区画	用途	間取り	賃貸面積 ㎡		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃+共)	開始	期間 終了	承継敷金	備考
101	住居	1K	27.66	8.36	個人	98,000	8,000	106,000	12,679	2025/6/16	~ 2027/6/15	98,000	
102	住居	1R	27.02	8.17	個人	80,000	8,000	88,000	10,771	2024/11/23	~ 2026/11/22	80,000	
103	住居	1R	24.74	7.46	法人	112,000	8,000	120,000	16,043	2026/4/15	~ 2028/4/14	224,000	
105	住居	1R	23.76	7.18	個人	72,000	8,000	80,000	11,142	2025/2/18	~ 2027/2/17	72,000	
106	住居	1R	25.67	7.76	個人	70,000	8,000	78,000	10,052	2024/9/22	~ 2026/9/21	70,000	
107	住居	1R	28.91	8.74	個人	76,000	8,000	84,000	9,611	2025/10/16	~ 2027/10/15	76,000	
201	住居	1R	22.31	6.74	個人	82,000	8,000	90,000	13,353	2025/10/12	~ 2027/10/11	82,000	
202	住居	1R	22.90	6.92	個人	72,000	8,000	80,000	11,561	2025/9/23	~ 2027/9/22	72,000	
301	住居	1R	27.02	8.17	個人	80,000	8,000	88,000	10,771	2026/3/26	~ 2028/3/25	72,000	
302	住居	1R	25.55	7.72	個人	75,000	8,000	83,000	10,751	2025/8/31	~ 2027/8/30	75,000	
303	住居	1R	22.95	6.94	法人	112,000	8,000	120,000	17,291	2026/5/10	~ 2028/5/9	224,000	
305	住居	1R	24.72	7.47	個人	72,000	8,000	80,000	10,710	2026/1/31	~ 2028/1/30	72,000	
306	住居	1R	22.31	6.74	法人	81,000	0	81,000	12,018	2025/9/30	~ 2027/9/29	81,000	
307	住居	1R	22.90	6.92	個人	85,000	8,000	93,000	13,439	2024/12/19	~ 2026/12/18	85,000	
401	住居	1R	22.31	6.74	個人	82,000	8,000	90,000	13,353	2026/4/20	~ 2028/4/19	73,000	
402	住居	1R	22.90	6.92	個人	73,000	8,000	81,000	11,705	2026/2/11	~ 2028/2/10	73,000	
501	住居	1R	22.31	6.74	個人	79,000	8,000	87,000	12,908	2025/1/31	~ 2027/1/30	79,000	
502	住居	1R	22.90	6.92	法人	72,000	8,000	80,000	11,561	2024/11/2	~ 2026/11/1	72,000	
18区画			438.84	132.74		1,473,000	136,000	1,609,000	12,121			1,680,000	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸室	19,308,000円
合計	19,308,000円

1,609,000 円/月

【表面利回り】※満室想定

19,308,000円	=	4.38%
440,000,000円		

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	1,932,000円
固定資産税・都市計画税	1,060,926円
合計	2,992,926円

161,000 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8年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	232,845円	49,895円
建物	640,859円	137,327円

・建物管理業務委託契約(管理会社:トーセイコミュニティ株式会社)は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。
 ・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を認察するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではないです。
 当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。
 募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性があります。
 また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。