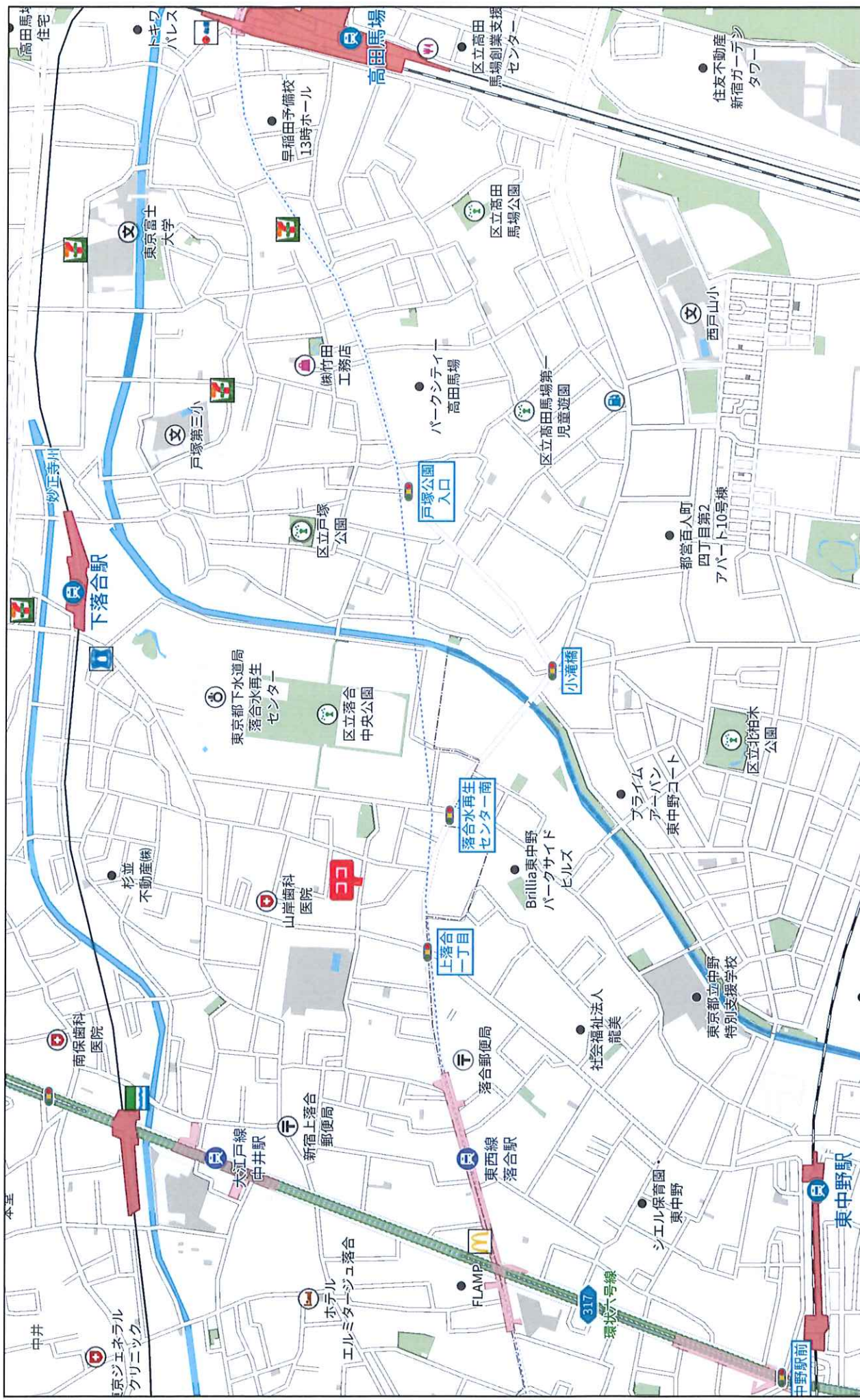
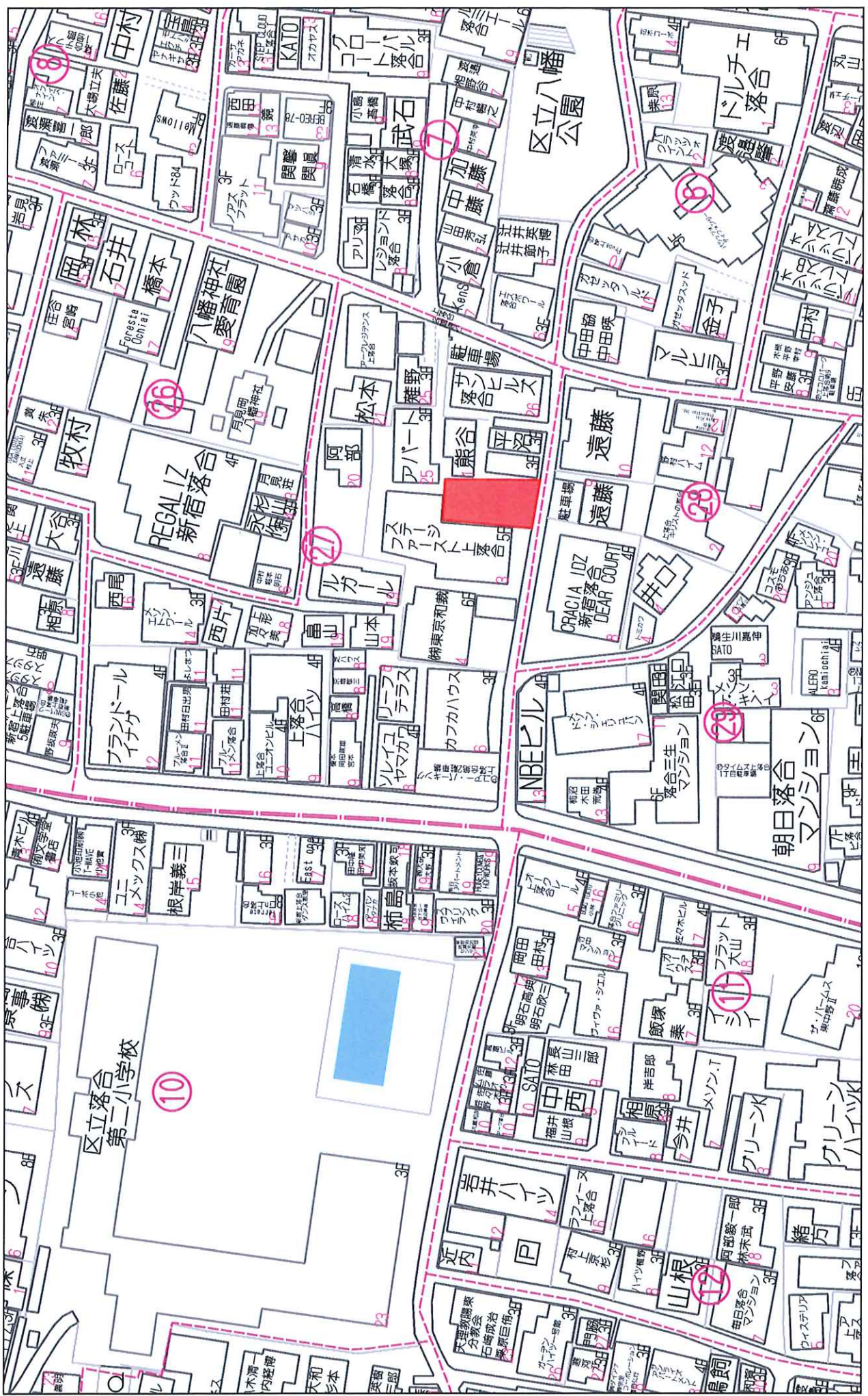


用途	収益物件（一棟）・アパート				
所在地	住居表示	東京都新宿区上落合1-27-2			
	地番	東京都新宿区上落合1-486-10			
交通	東京メトロ東西線 落合駅 徒歩5分 / 都営地下鉄大江戸線 中井駅 徒歩8分				
地積	207.37 m ² (62.72 坪) 公簿				
価格	4億5000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域（新たな防火規制区域）		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	4 h -2.5 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約3.4～4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和08年 2月築	検済	
建物	構造	木造合金メッキ鋼板葺 3階			
	延床面積	320.22 m ² (96.86 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入20,976,000円 月額収入1,748,000円 表面 利回り 4.66% 満室想定					
・総戸数：12区画					
・劣化対策等級3取得（最高等級）					
・全室防音室を設置 楽器演奏可能な防音室付アパート					
・不動産鑑定評価額4億5000万円（税抜）					
・SB：6.83m ²					
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。



280m



落合 アパート

■貸室

(円 税抜)

階	用途	間取り	賃貸面積 ㎡ 坪		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃+共)	期間 開始 終了	承継敷金	備考
101	住居	1K+S	27.83	8.35	法人	137,000	7,000	144,000	17,246	2028/4/1 ~ 2028/3/31	274,000	
102	住居	1K+S	23.60	7.13	個人	124,000	7,000	131,000	18,373	2028/4/10 ~ 2028/4/9	124,000	
103	住居	1K+S	23.60	7.13	個人	124,000	7,000	131,000	18,373	2028/3/31 ~ 2028/3/30	124,000	
104	住居	1K+S	23.60	7.13	空室	127,000	7,000	134,000	18,794	~		募集賃料
201	住居	1K+S	27.46	8.30	個人	140,000	7,000	147,000	17,711	2028/4/4 ~ 2028/4/3	140,000	
202	住居	1K+S	28.94	8.75	個人	152,000	7,000	159,000	18,171	2028/4/23 ~ 2028/4/22	304,000	
203	住居	1K+S	30.99	9.37	個人	153,000	7,000	160,000	17,076	2028/4/10 ~ 2028/4/9	153,000	
204	住居	1R+S	30.47	9.21	個人	153,000	7,000	160,000	17,372	2028/4/11 ~ 2028/4/10	306,000	
301	住居	1K+S	21.14	6.39	個人	124,000	7,000	131,000	20,501	2028/3/19 ~ 2028/3/18	248,000	
302	住居	1R+S	21.27	6.43	個人	123,000	7,000	130,000	20,218	2028/3/19 ~ 2028/3/18	123,000	
303	住居	1K+S	30.96	9.36	法人	153,000	7,000	160,000	17,094	2028/4/12 ~ 2028/4/11	306,000	
304	住居	1R+S	30.47	9.21	個人	154,000	7,000	161,000	17,481	2028/3/25 ~ 2028/3/24	308,000	
12区画			320.13	96.83		1,664,000	84,000	1,748,000	18,052		2,410,000	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定

貸 室	20,976,000円	1,748,000 円/月
合 計	20,976,000円	

【表面利回り】※満室想定

20,976,000円	=	4.78%
438,000,000円		

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ

建物管理費	720,000円	60,000 円/月
インターネット設備料	115,200円	9,600 円/月
固定資産税・都市計画税	926,445円	
合 計	1,761,645円	

令和8年度固都税額内訳

	固定資産税	都市計画税
土 地	782,955円	163,490円
建 物	-	-

R8年度新築物件につき未定

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営管理業務委託契約は、原則承認させて頂きたく宜しくお願い致します。

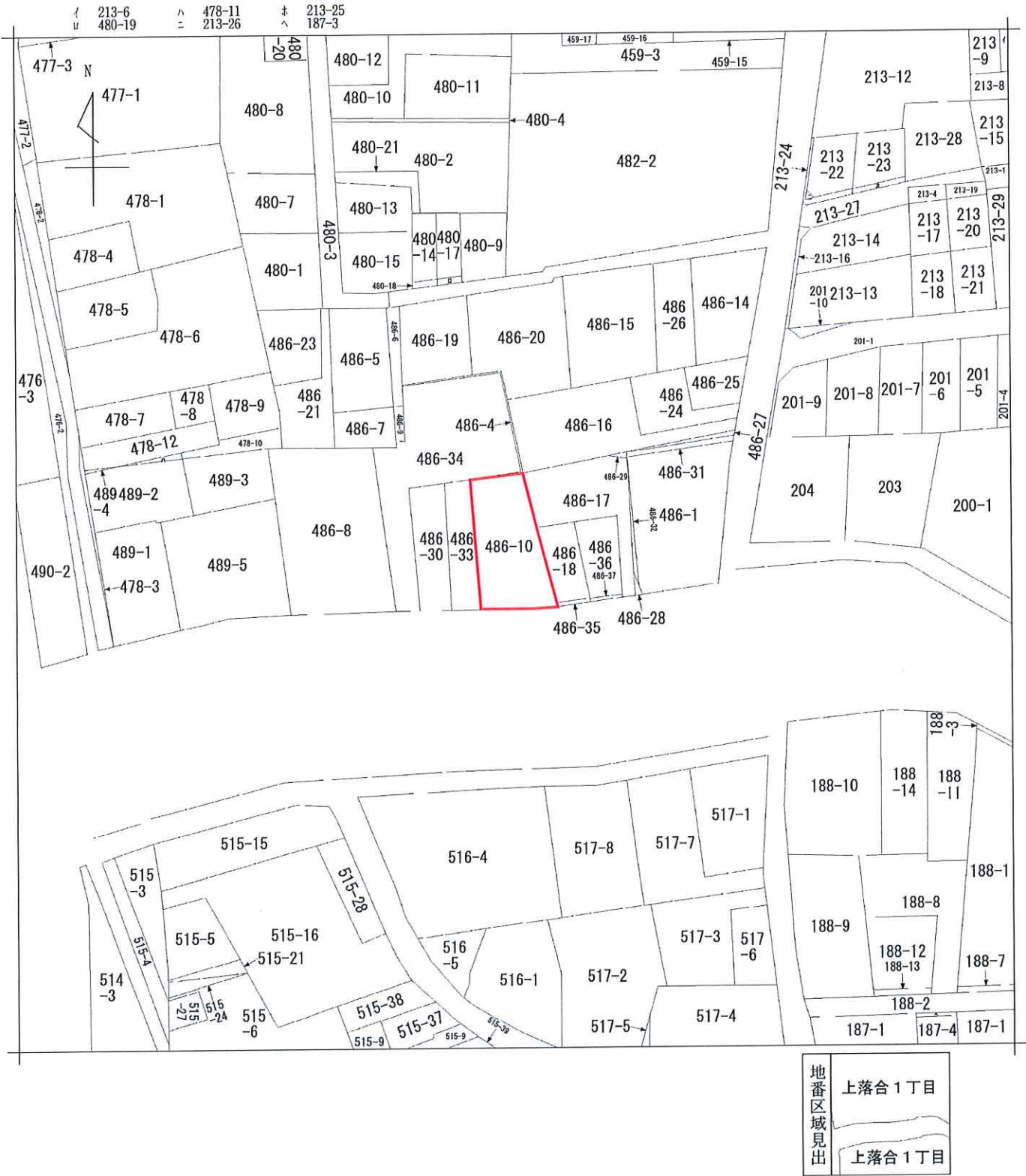
・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。

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。

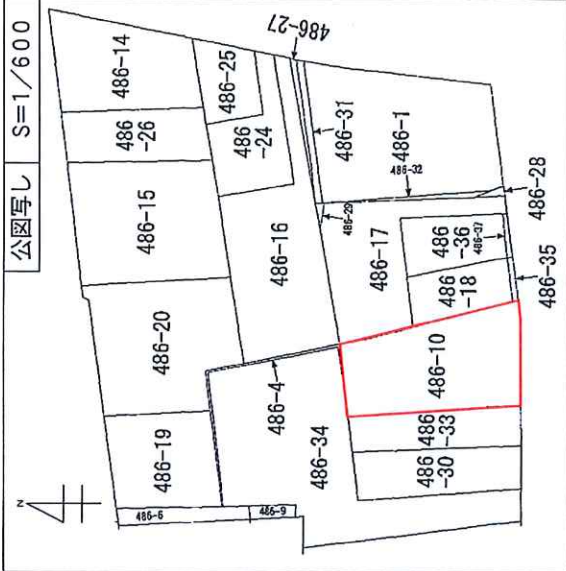
募集賃料につきましては、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性があります。

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。





請求部	所在	新宿区上落合一丁目				地番	486番10			
出力縮尺	1/600	精度区分		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)			補記事項		



座標求値表

地番	① 486-10	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
Z2P2		-32287.363	-12611.023	-10126.651469
P1		-32286.007	-12620.083	-22615.188736
HA47		-32285.571	-12622.772	-252139.870700
HA44		-32286.032	-12620.993	-233475.749507
HA78		-32287.072	-12611.984	112688.077040
HA37		-32274.967	-12611.625	248928.254250
ZYY9		-32286.810	-12611.050	156326.575800
			倍面積	-414.553322
			面積	207.276610
			地積	207.27
			坪数	62.69

※ 道路境界については測定済みで新図より「証明書」を交付済み。
 ※ 民地境界については納税所有者と地籍立会を行い「境界確認書」取交し済み。

所在	新宿区上落合一丁目486番10
図面名	確定測量図
作成年月日	令和6年9月27日
縮尺	S=1/100
作成者	小林 聡
登録番号	測量士 141258
トーシン測量設計株式会社 東京都千代田区若本町一丁目14番3号 TEL 5823-6860 FAX 5823-6865	

HA78 御影石杭



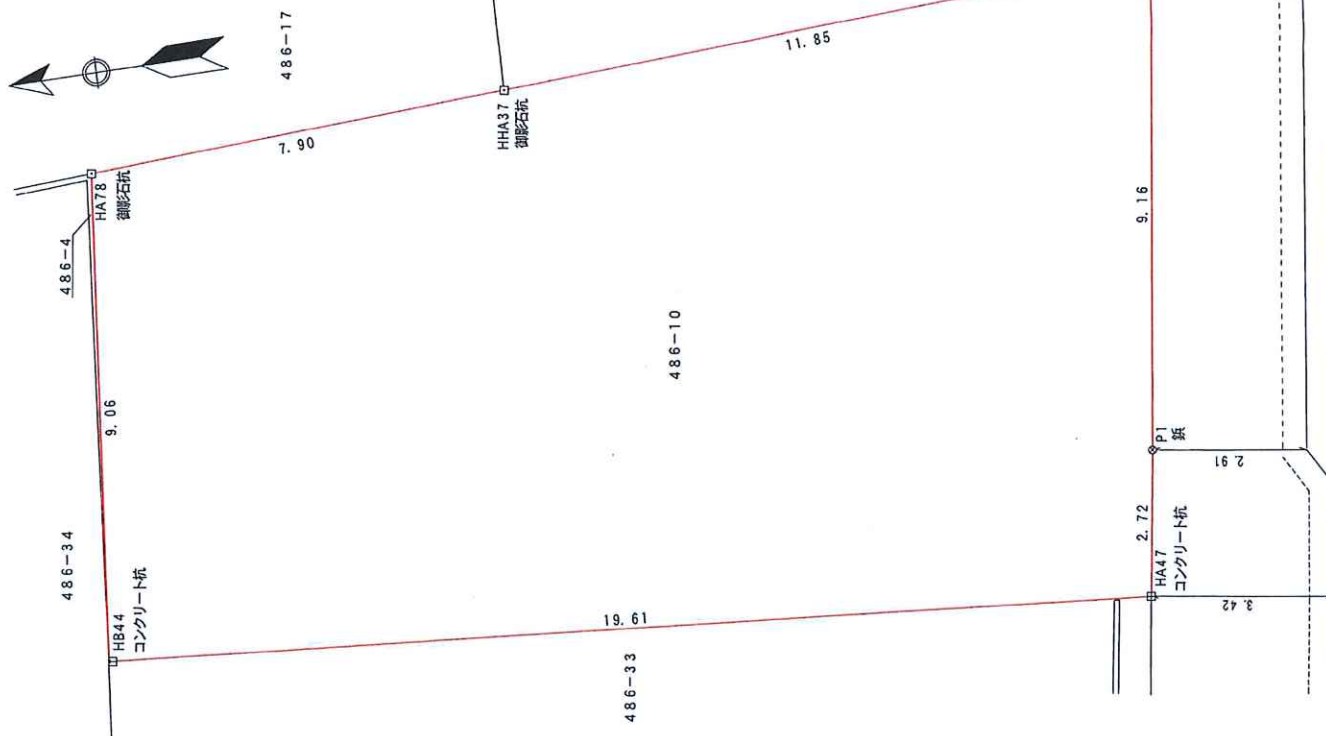
HA37 御影石杭



ZYY9 金属標



Z2P2 金属標



HA44 コンクリート杭



HA47 コンクリート杭



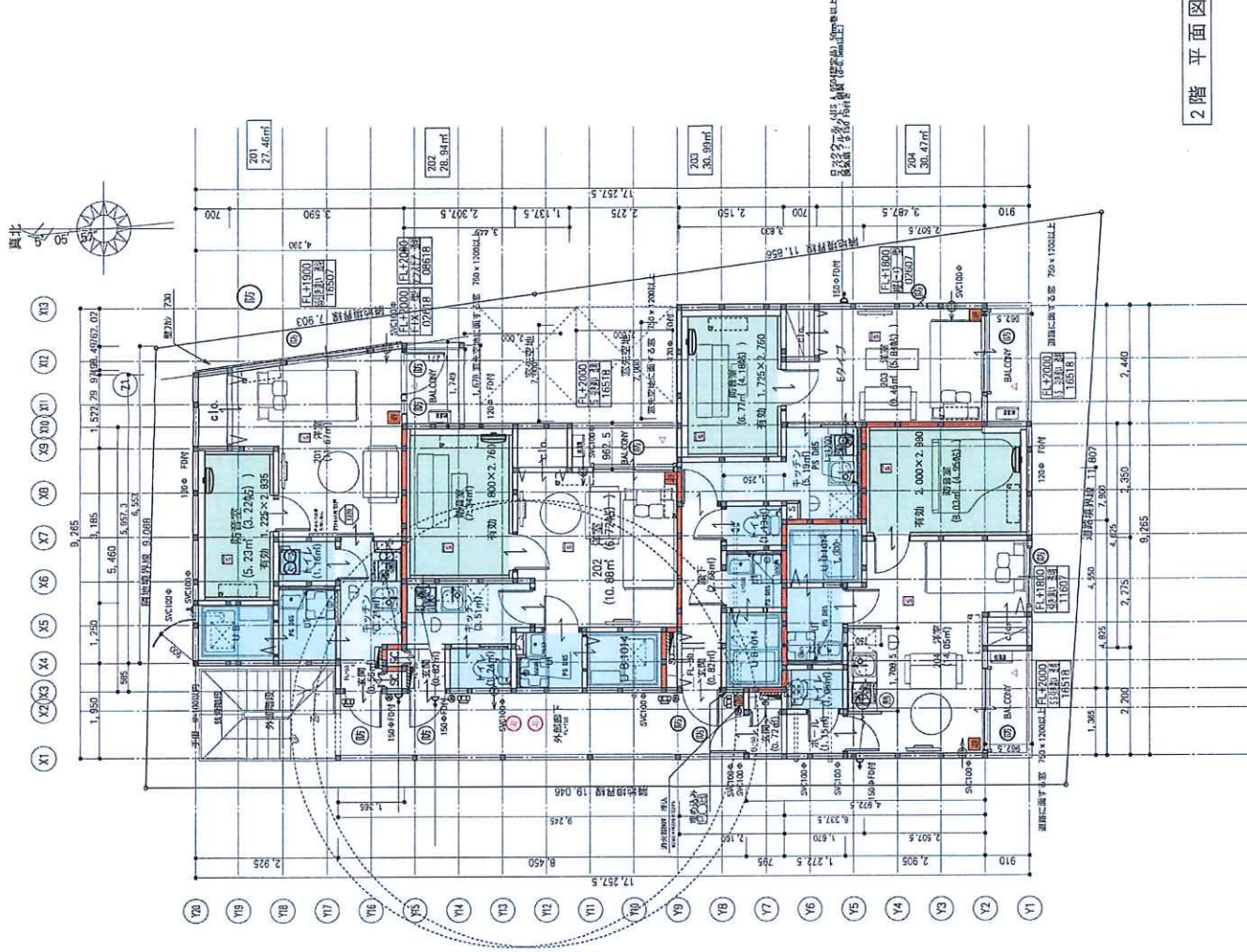
P1 鉄





亞生型地帶樹種			
20m以下淺層林	1.5M		
1區	98.43 ± 23.6	$= 74.83$	*100%對外
2區	$117.80-30.99-30.47$	$= 56.40$	*200%對外
3區	$103.94-30.96-30.47$	$= 42.51$	*300%對外

2階 平面図 S:1/100



3階 平面図 S:1/100

