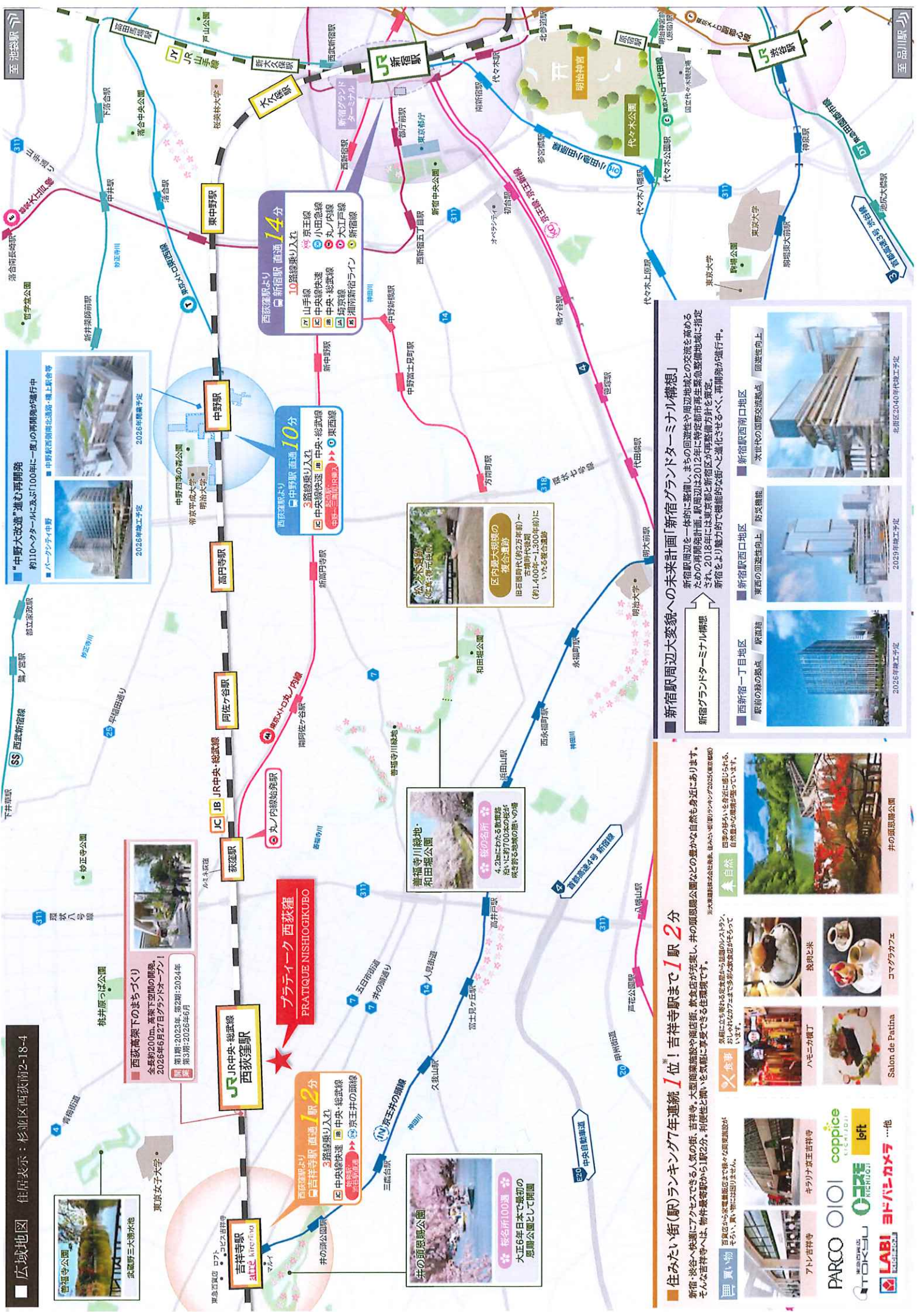


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：PRATIQUE 西荻窪				
所在地	住居表示	東京都杉並区西荻南2-18-4			
	地番	東京都杉並区西荻南2-314-59			
交通	JR総武線・中央線 西荻窪駅 徒歩6分				
地積	85.81 m ² (25.95 坪) 公簿				
価格	4億6400万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	90%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5h-3.5h/6.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他	下水道処理区域				
道路	西北側約7.3m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和08年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階 地下1階			
	延床面積	291.15 m ² (88.07 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社 猛建設	
備考 年額収入15,516,000円 月額収入1,293,000円 表面 利回り 3.34% 満室想定 ・境界確定済					
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。



“中野大改造”進む再開発
約110ヘクタールに及ぶ100年に一度の再開発が進行中

- 中野駅西側南北連絡・橋上駅舎等
- パークシティ中野

2026年開業予定

2026年竣工予定

西荻高架下のまちづくり
全長約200m、高架下空間の開発。
2025年6月27日グランドオープン！

第1期：2023年、第2期：2024年
第3期：2025年6月

フラタック 西荻窪
PRATIQUE NISHIOGKUBO

吉井寺駅
JR中央・総武線
西荻窪より
3路線乗り入れ
中央線快速 中央線 総武線
丸の内線 丸の内線
丸の内線 丸の内線

善福寺川緑地・和光公園
4.2kmにわたる敷地
約700本の桜が
咲き誇る地域の宝の場

井の頭恩賜公園
桜名所100選
大正6年日本で最初の
恩賜公園として開園

**区内最大規模の
複合運動場**
旧古鷹時代(約2万年前)～
古墳時代後期
(約1,400年～1,300年前)に
いたる複合運動場

■ 住みたい街(駅)ランキング7年連続1位！吉井寺駅まで1駅2分

新宿、渋谷へ快速アクセスできる人気の街、吉井寺。大型商業施設や商店街、飲食店が充実し、井の頭恩賜公園などの豊かな自然も身近にあります。そんな吉井寺へは、物件最寄駅から駅2分、利便性と潤いを感じながら生活できる住環境です。

買いたい物 百貨店から洋服店まで様々な店舗が
そろい、買い物は便利です。

食事 高級に立ち寄る定食屋から家庭的なレストラン、
おしゃれなカフェまで多様な飲食店がそろって
います。

自然 四季の移り変わりを身近に感じられる、
自然豊かな環境が広がっています。

アトキヤ吉井寺	PARCO OIOI	coppiece	tokyo	LABI
キラリナ吉井寺	YAMAGUCHI	YAMAGUCHI	YAMAGUCHI	YAMAGUCHI
ハモニカ橋丁	ハモニカ橋丁	ハモニカ橋丁	ハモニカ橋丁	ハモニカ橋丁
焼肉と米	焼肉と米	焼肉と米	焼肉と米	焼肉と米
コマガラカフェ	コマガラカフェ	コマガラカフェ	コマガラカフェ	コマガラカフェ
Salon de Patina	Salon de Patina	Salon de Patina	Salon de Patina	Salon de Patina

■ 新宿駅周辺大変貌への未来計画「新宿グランドターミナル構想」

新宿駅周辺を一体的に整備し、まちの回遊性や周辺地域との交流を高めるための活用計画。駅周辺は2012年に特定都市再生緊急整備地域に指定され、2018年には東京都と新宿区が再開発方針を決定。新宿をより魅力的で機能性の高いまちへと進化させるべく、再開発が進行中。

新宿グランドターミナル構想

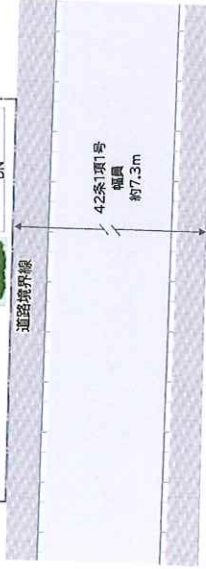
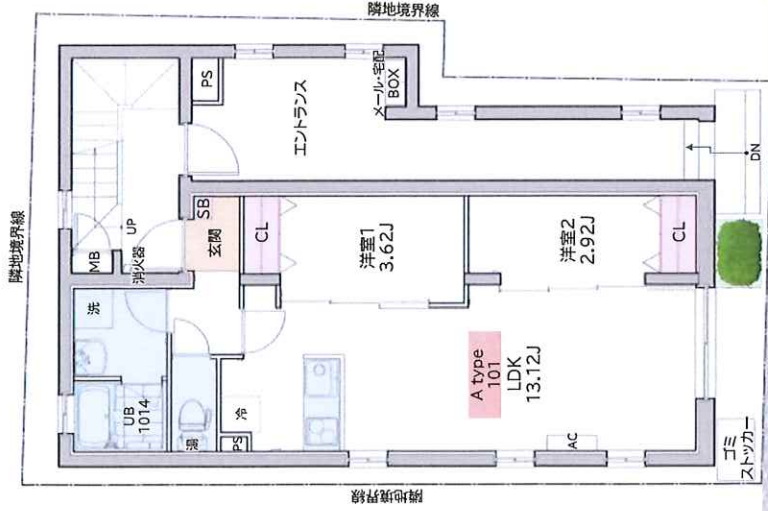
- 西新宿一丁目地区
駅前の緑の拠点 駅直結
2026年竣工予定
- 新宿西口地区
駅前の回遊性向上 防災機能
2029年竣工予定
- 新宿西口南地区
次世代の国際交流拠点 回遊性向上
北地区2040年代竣工予定

階数	部屋号室	状況	間取り	面積		賃料	共益費	月額合計	敷金	契約期間		備考
				㎡	坪							
B1F	101	契約済	2LDK	43.22㎡	13.07坪	¥190,000	¥15,000	¥205,000	¥380,000	2026/3/20	～ 2028/3/19	保証会社：エルズサポート株式会社
1F	201	契約済	1LDK	26.60㎡	8.04坪	¥138,000	¥10,000	¥148,000	¥138,000	2026/2/8	～ 2028/2/7	保証会社：エルズサポート株式会社
	202	契約済	1LDK	30.54㎡	9.23坪	¥154,000	¥10,000	¥164,000	¥154,000	2026/2/10	～ 2028/2/9	保証会社：エルズサポート株式会社
2F	301	契約済	1LDK	26.60㎡	8.04坪	¥139,000	¥10,000	¥149,000	¥278,000	2026/2/8	～ 2028/2/7	保証会社：エルズサポート株式会社
	302	契約済	1LDK	30.54㎡	9.23坪	¥155,000	¥10,000	¥165,000	¥155,000	2026/7/12	～ 2028/7/11	保証会社：エルズサポート株式会社
3F	401	契約済	1LDK	26.60㎡	8.04坪	¥139,000	¥10,000	¥149,000	¥139,000	2026/2/21	～ 2028/2/20	保証会社：エルズサポート株式会社
	402	契約済	1LDK	30.54㎡	9.23坪	¥155,000	¥10,000	¥165,000	¥155,000	2026/3/15	～ 2028/3/14	保証会社：エルズサポート株式会社
4F	501	契約済	1LDK	26.60㎡	8.04坪	¥138,000	¥10,000	¥148,000	¥138,000	2026/2/23	～ 2028/2/22	保証会社：エルズサポート株式会社
合計				241.24㎡	72.97坪	¥1,208,000	¥85,000	¥1,293,000	¥1,537,000			

内 訳			金 額	備 考
年間収入(満室想定)			¥15,516,000	
内 訳			金額(税込)	
年間支出 ※別途※ ・火災保険料 ・水光熱費 ・他、スボット対応費等	固定資産税／都市計画税		¥737,759	令和8年度固定資産税 関係係証明書 【土地】固定資産税：98,591円／都市計画税：21,126円 【建物】固定資産税：500,288円／都市計画税：117,754円
	P M (※満室時)		¥426,690	月額賃料・共益費合計の2.5% (別途消費税) ※納アドバンス・シテイ・プランニング
	B M		¥752,400	【金額】：月額57,000円 (別途消費税) ※納アドバンス・シテイ・プランニング ※見積内容 日常清掃(週1日 1時間)、共用部定期清掃(年2回)、汚水槽清掃(年1回) 共用部設備点検(年2回)、増圧ポンプ保守法定点検(年1回) 総合消防設備点検(年1回)、機器消防設備保守点検(年1回) 機器監視/対応(常時)、コールセンター業務(常時)
	インターネット		¥224,400	月額17,000円 (別途消費税) ※NTT東日本株式会社(フレッツ光通信料)、株式会社朝日ネット(プロバイダ利用料)
	その他		¥36,000	月額3,000円(消費税込) 西荻南中央通り銀座会(商店街の街路灯・防犯カメラ維持費)
支出合計			¥2,177,249	



B1F



A type

101
2LDK / 43.22㎡

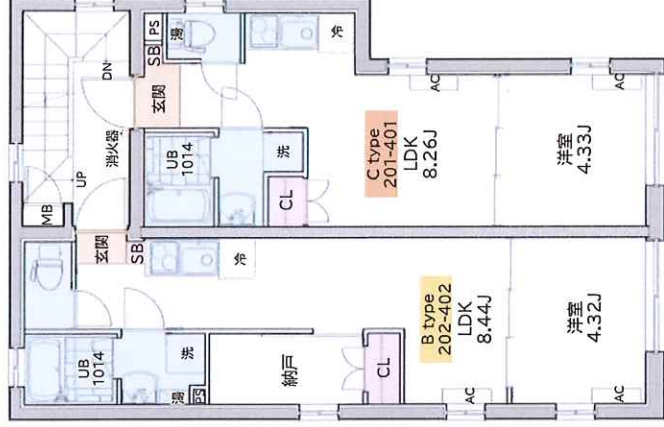
B type

202~402
1LDK+納戸 / 30.54㎡

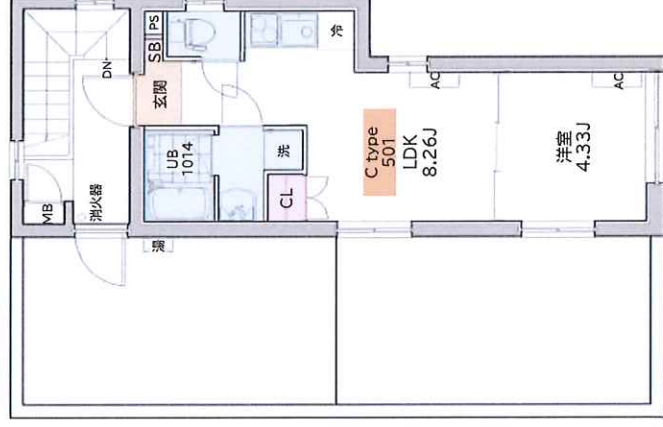
C type

201~501
1LDK / 26.60㎡

1~3F



4F



全戸角住戸設計。
1LDK・2LDKのゆとりあるプランが叶える、心地よい暮らし。

101号室



201~501号室 浴室間は401号室



202~402号室 浴室間は402号室

