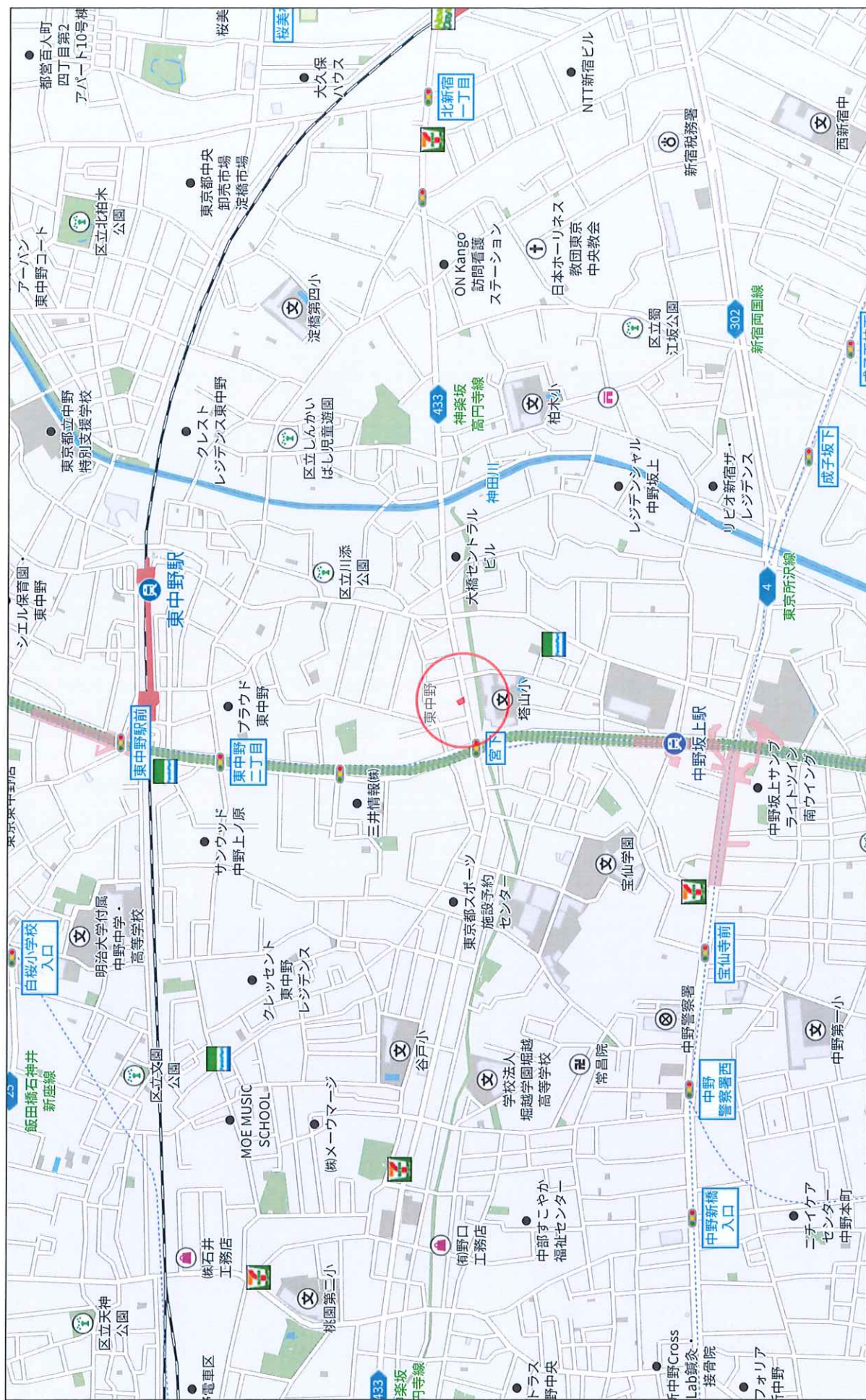


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：PRATIQUE 中野坂上				
所在地	住居表示	東京都中野区東中野1-8-3			
	地番	東京都中野区東中野1-121-22、122-8、15			
交通	東京メトロ丸の内線 中野坂上駅 徒歩6分 / JR中央線、総武線・都営大江戸線 保河岸中野駅 徒歩9分				
地積	276.86 m ² (83.75 坪) 公簿				
価格	4億5500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約10m				
道路負担					
現況		築年	令和08年 4月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	276.86 m ² (83.75 坪)			
引渡し	相談		施工会社	アートビルド株式会社	
備考 年額収入16,596,000円 月額収入1,383,000円 表面 利回り 3.64% 満室想定					
・境界確定済					
・本物件の敷地の一部に都市計画道路が計画決定されており、本物件は都市計画道路を避けて建築しています。将来的に事業化した場合計かう道路部分（19.11m ² ）については東京都へ売却し一部現金回収が見込めます					
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。



500m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260903142758



2つの街を自在に楽しむ ロケーション。

東中野 新旧調和の街が生活を豊かに



■ SHOP

- デリフランス
- イースマート
- 成城石井
- ファイネ
- ブックプラス



■ SHOP

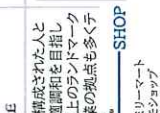
- ダイソー
- 上島珈琲
- ミネドラッグ
- ボニークリニック
- ロイヤルコート
- GOLD'S GYM

東中野ムーンロード

昭和の雰囲気が漂う飲食店街、居酒屋の地、生演奏が楽しめるバーやサブカルチャー系のマニアックな店など約20店舗が軒を連ねる。



職住近接の街が賃貸需要を生む 中野坂上

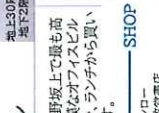


HARMONY SQUARE

ビルとマンションの4棟で構成された人とビジネス、都市環境の設備調和を目指した各種複合施設。中野坂上のランドマークと言える存在で、有名な業種の拠点も多くテナントとして入っています。

SHOP

- 中野坂上郵便局
- ファミリーマート
- けやきガーデン
- ドコモショップ

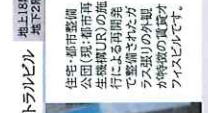


サンプライトツイン

最高高さ134.195m。中野坂上で最も高さのある高層ビル。大規模なオフィスビルですが商業施設も豊富で、ランチから買い物、通学まで完結できます。

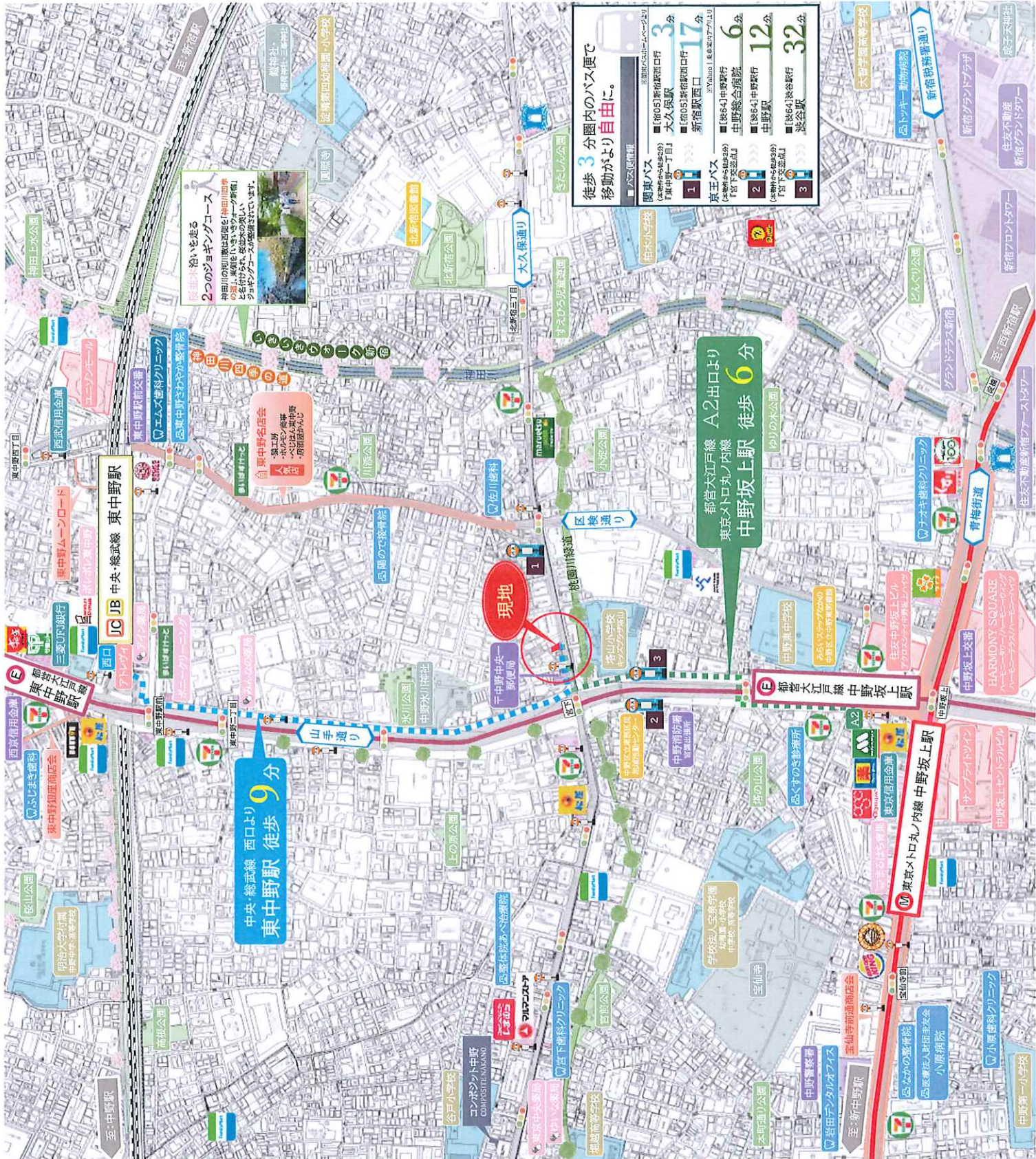
SHOP

- ローソン
- ロビー・カフェ
- ファミリーマート
- ドコモショップ
- 丸亀製麺



住宅・都市空間

公園(東:都市緑地 西:東中野公園)の恵まれた環境に、行による再開発が行われており、ビルの外観が特徴的な高層ビルです。



レントロール

階数	号室	間取り	契約状況	賃貸面積 (㎡)	賃料/月	共益費/月	賃料・共益費/月	契約期間	備考	再募集時 想定賃料
1F	101	1K	賃貸中	20.41㎡	¥114,000	¥10,000	¥124,000	2026年5月16日～2028年5月15日		¥134,000
	102	1K	賃貸中	21.25㎡	¥114,000	¥10,000	¥124,000	2026年5月12日～2028年5月11日		¥134,000
2F	201	1K	賃貸中	23.17㎡	¥135,000	¥10,000	¥145,000	2026年5月29日～2028年5月28日		¥155,000
	202	1K	賃貸中	24.09㎡	¥135,000	¥10,000	¥145,000	2026年5月9日～2028年5月8日		¥155,000
3F	301	1K	賃貸中	23.17㎡	¥134,000	¥10,000	¥144,000	2026年5月31日～2028年5月30日	11/15締約 154,000円で募集予定	¥154,000
	302	1K	賃貸中	24.09㎡	¥144,000	¥10,000	¥154,000	2026年9月30日～2028年9月29日	旧賃料より1万アップで成約	¥154,000
4F	401	1LDK メゾネット	募集中	50.40㎡	¥249,000	¥30,000	¥279,000			¥279,000
	402	1LDK メゾネット	募集中	53.43㎡	¥238,000	¥30,000	¥268,000			¥268,000
8戸合計	—	—	—	240.01㎡	¥1,263,000	¥120,000	¥1,383,000	—	—	¥1,433,000

直近で賃料改定している実績もあり、再募集時想定賃料では**月額5万UP！！**
年収600,000円の収入アップサイドが見込めます。

年間想定収支

年間収支	内 訳	金 額 (税込)	備 考
年間収入	賃料及び共益費	¥16,596,000	満室想定賃料。
	合計	¥16,596,000	—
年間支出	固都税	¥1,103,199	土地固都税：¥321,901 ※令和8年度名研線より 建物固都税：¥781,298 ※東京法務局課税標準価格より算出
	水光熱費	¥180,000	¥15,000/月 (税込) ※共用部想定水光熱費
	火災保険	¥34,650	当社加入中 (参考)
	建物管理費 (B M)	¥396,000	¥33,000/月 (税込) 業務内容：日常清掃、定期清掃、消防設備点検
	賃貸管理費 (P M)	¥365,112	賃料及び共益費×2.2% (税込) ※調査報酬想定
	インターネット費	¥126,720	¥10,560/月 (税込) ※入居者無料
	合計	¥2,205,681	—
NOI (年間収入－年間支出)	合計	¥14,390,319	—

将来収入見込

前面道路は将来的に道路拡張計画 (都市計画道路) の対象となっており、事業実施時の
土地収用に伴い、東京都からの**収用補償金収入** (27,136,200円 ※) が見込まれます。
※一般的に近隣公示価格が用いられます。
参考 1,420,000円 (令和8年近隣公示価格) × 19.11㎡ (収用面積) = 27,136,200円

1 階



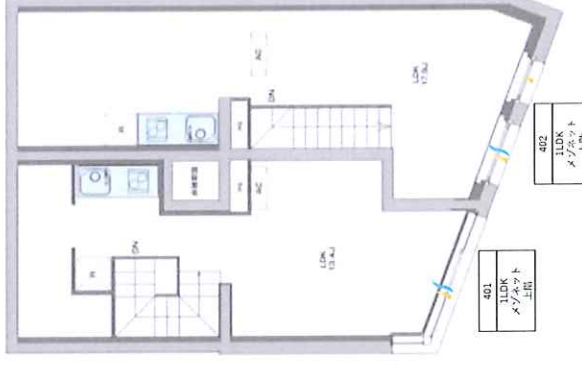
2～3 階



4 階



5 階



LOCATION
2つの経済圏が面で重なる希少な立地。

LOCATION

新宿の都市機能と、中野の多彩な魅力を身近にするロケーション。
約24m図面に2つの個性を捉えるポジションにあり、都心を自在に使いこなしながら、
多彩な利便性を享受できる環境が整っています。
2つの都市が重なり合うことで生まれる価値を、この場所は備えています。



宿新

世界最大のターミナル駅による、高い交通結節性を背景に、ビジネス・行政・商業の中核が一同に集積しています。

再開発計画が進む
新宿エリア



开宿界西口地区開発計画

中野

再開発によって、街の刷新が進む一方で、サブカルチャーを中心とした文化の習慣が、中野の魅力を支えています。

「進化」と「文化」の共存による相乗効果が、中野の優位性を加速させています。

性と文化が息づく
ブカルチャーの聖地



中野ブロードウェイ

国内最大級！同時9件の再開発進行中！新たなランドマークが誕生

100年に1度の規模と称される、全9件の再開発。中野区全体に波及する経済効果が期待されます。



中国科学院工程热物理研究所



明町東地区第一種市街地再開発事業



ACCESS 2 駅3路線利用可。都心を縦横無尽。

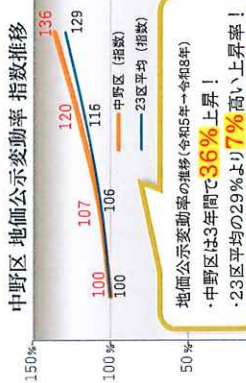
東京を代表する各ビジネス街、繁華街へ直通アクセス。2駅3路線可能なポジションが高い都市機動力を提供し、安定した賃貸需要を支えています。



ASSET VALUE

中野エリアでは、再開発の進展を背景に地価の上昇が続く。都市機能の更新とともに、エリアとしての評価が高まり続けている。こうした動きが周辺エリアにも波及し、注目度を押し上げています。

東中野においては、新宿・中野双方へのアクセス性も相まって、近年需要が高まっています。

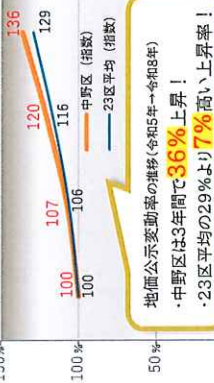


0% 令和5年 令和6年 令和7年 令和8年

※令和5年から令和8年までの世帯数が変動の上昇率を示したグラフになります。
出典：国土院局「世帯数」推估（東京部分）の調査（作成）

再開発による需要増！資産価値の伸長

中野区地価公示変動率指数推移



0% 令和5年 令和6年 令和7年 令和8年

※令和5年から令和8年までの世帯数が変動の上昇率を示したグラフになります。
出典：国土院局「世帯数」集計（東京都）の概算」を作成

東中野 賃料上昇率の推移



英令和7年3月から令和8年3月の資料の上昇率を示したグラフになりま
 出典：Yahoo!不動産「東京都23区の賃料相場」を基に作成

