

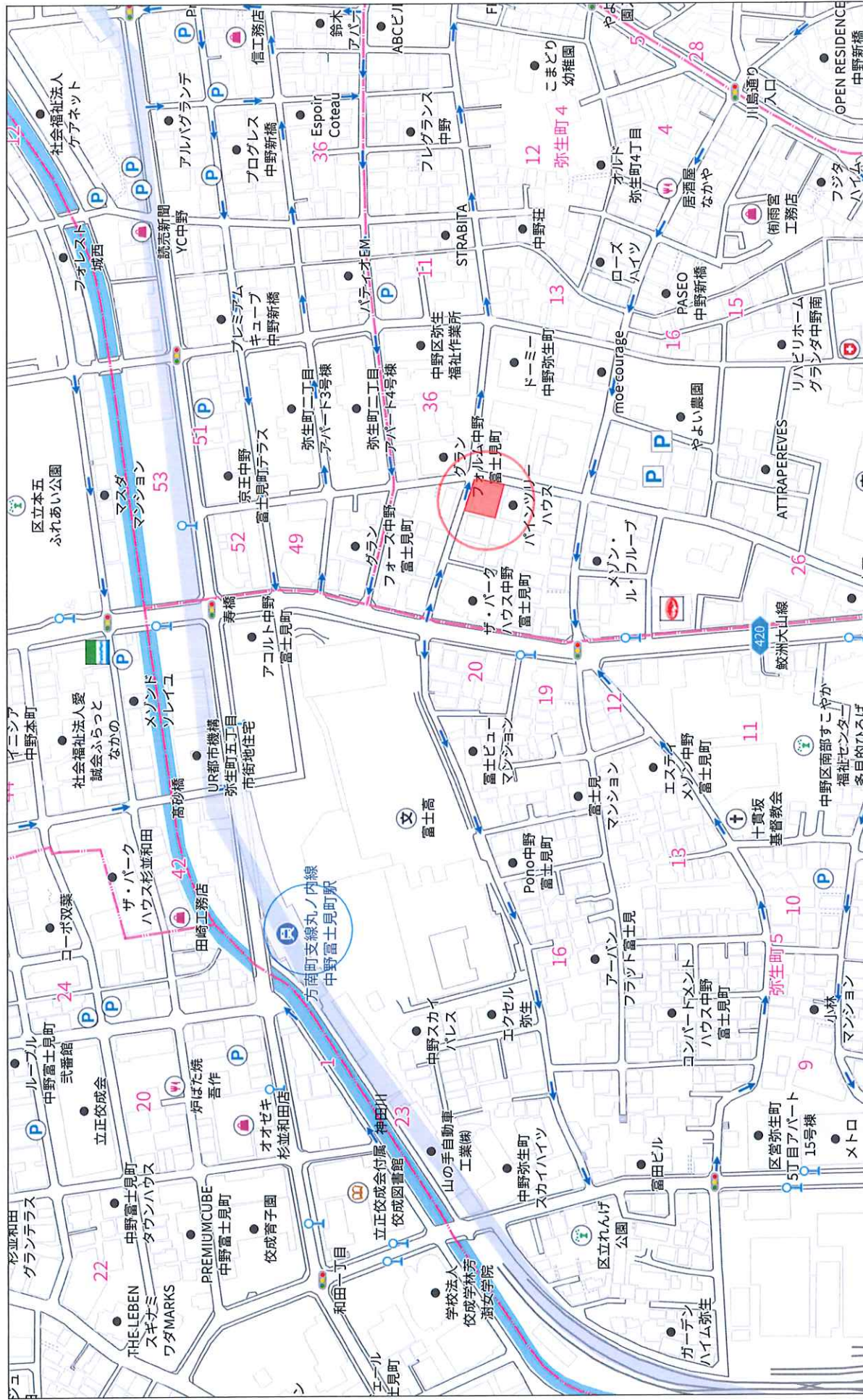
|       |                                                                      |                                 |              |           |      |
|-------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------|------|
| 用途    | 収益物件（一棟）・マンション 物件名：コンコルディア                                           |                                 |              |           |      |
| 所在地   | 住居表示                                                                 | 東京都中野区弥生町4-34-17                |              |           |      |
|       | 地番                                                                   | 東京都中野区弥生町4-31-5、15              |              |           |      |
| 交通    | 東京メトロ丸の内線 中野富士見町駅 徒歩5分                                               |                                 |              |           |      |
| 地積    | 396.96 m <sup>2</sup> (120.08 坪) 公簿                                  |                                 |              |           |      |
| 価格    | 6億4800万円（税込）                                                         |                                 |              |           |      |
| 地目    | 宅地                                                                   | 用途地域                            | 第1種中高層住居専用地域 |           |      |
| 容積率   | 200%                                                                 |                                 | 建蔽率          | 60%       |      |
| 都市計画法 | 市街化区域                                                                |                                 |              |           |      |
| 防火指定  | 準防火地域                                                                |                                 | 高度指定         | 第1種高度地区   |      |
| 日影規制  | 3h-2h/4m                                                             |                                 | 都市計画         | 無・有（ ）    |      |
| その他   | 景観法、敷地面積の最低限度60m <sup>2</sup> 、市街化開発事業等予定区域、防災再開発促進地区、宅地造成及び<br>特定盛土 |                                 |              |           |      |
| 道路    | 北側約5.4m（公道）間口約21.3m / 東側約5.4m（公道）間口約17.8m                            |                                 |              |           |      |
| 道路負担  |                                                                      |                                 |              |           |      |
| 現況    | 賃貸中                                                                  |                                 | 築年           | 平成04年 4月築 | 検済 有 |
| 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                                                                 | 980.52 m <sup>2</sup> (296.6 坪) |              |           |      |
| 引渡し   | 相談                                                                   |                                 | 施工会社         |           |      |

備考 年額収入25,929,840円 月額収入2,160,820円 表面 利回り 4.00% 満室想定

- ・総戸数：13戸（駐車場7区画）
- ・本物件地下駐車場の吹き抜け、3階廊下部分に増築があります
- ・R8年度固都税額（相当額）：年額1,659,626円
- ・R8年度固定資産評価額：土地163,089,890円 建物70,443,600円

物件ルート：売主⇒当社

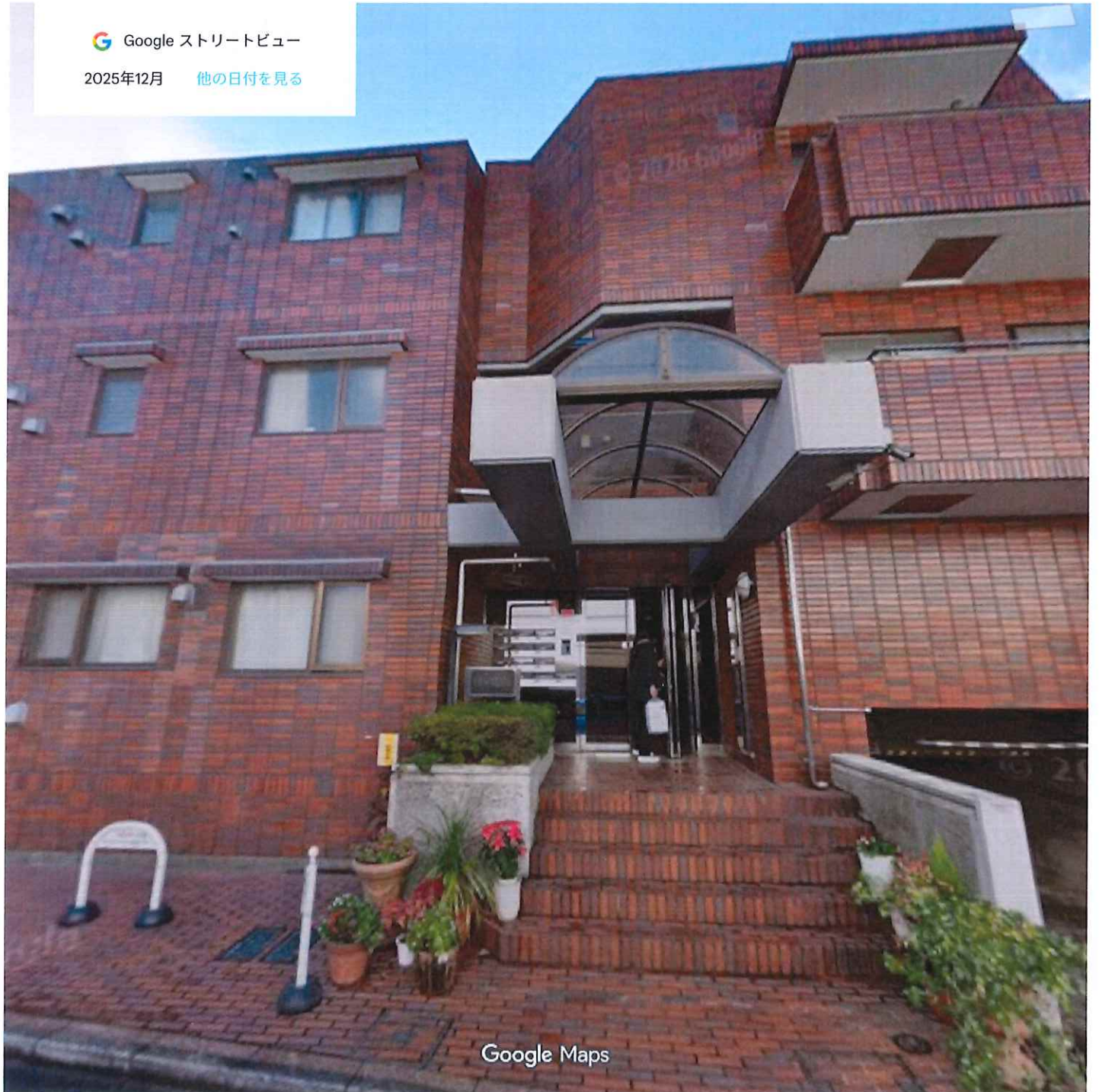
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



中野区, 東京都

Google ストリートビュー

2025年12月 他の日付を見る



撮影日: 2025年12月 © 2026 Google



レントローラー

物件名: コンコルディア  
所在: 東京都中野区弥生町4-34-17

※当レントローラーについては、重所印点における積算数値・概要となっており、基本的に内容に変更の可能性がございます。  
※重要資料につきまして、物価や市場変動等により体系的に変動する可能性があります。  
※空室の賃料につきましては、想定賃料になります。  
※当社への入金実績がないため、実際の賃料と差異が生じる可能性があります。

| 現況        |            |            |           | （単位：円）（総別） |  |
|-----------|------------|------------|-----------|------------|--|
| 算料（月額）    | 1,822,000  | 増築想定       | 1,989,000 | 賃料稼働率      |  |
| 駐車場賃料（月額） | 171,820    | 171,820    |           | 91.6%      |  |
| その他（月額）   | 0          | 0          |           | 100.0%     |  |
| 月額総収入     | 1,993,820  | 2,160,820  |           | 92.3%      |  |
| 年間総収入     | 23,925,840 | 25,929,840 |           | 92.3%      |  |

| 稼働戸数             |  | 稼働状況             |  | 稼働率   |  |
|------------------|--|------------------|--|-------|--|
| 12戸              |  | 12戸              |  | 92.3% |  |
| 13戸              |  | 13戸              |  | 92.5% |  |
| 626.56㎡（189.53坪） |  | 626.56㎡（189.53坪） |  | 92.5% |  |
| 677.05㎡（204.80坪） |  | 677.05㎡（204.80坪） |  | 87.5% |  |
| 駐車場稼働率           |  | 7台               |  |       |  |
| 総台数              |  | 8台               |  |       |  |

| 建物敷金等    |             | （単位：円）   |             |
|----------|-------------|----------|-------------|
| 建物敷金等    | 3,372,000   | 建物敷金等    | 3,372,000   |
| （未掛敷金等）  | （3,372,000） | （未掛敷金等）  | （3,372,000） |
| 駐車場敷金    | 161,500     | 駐車場敷金    | 161,500     |
| （未埋敷金）   | （161,500）   | （未埋敷金）   | （161,500）   |
| 敷金合計     | 3,533,500   | 敷金合計     | 3,533,500   |
| （次車敷金合計） | （3,533,500） | （次車敷金合計） | （3,533,500） |

| 部屋番号 | 入居者 | 状況  | 用途 | 賃貸面積   |        | 原契約開始日     | 原契約期間      | 原契約開始日     | 最近契約開始日    | 契約終了日      | 賃料      |        | 賃料      | 備考欄              |
|------|-----|-----|----|--------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|---------|--------|---------|------------------|
|      |     |     |    | ㎡      | 坪      |            |            |            |            |            | 賃料      | 共有費    |         |                  |
| 101  | 個人  | 入居中 | 住居 | 50.49㎡ | 15.27坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2025/05/01 | 2025/05/01 | 2027/04/30 | 150,000 | 13,000 | 163,000 | 10,674 駐車場P10利用中 |
| 102  | 個人  | 入居中 | 住居 | 50.49㎡ | 15.27坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2025/12/25 | 2025/12/25 | 2027/12/24 | 142,000 | 0      | 142,000 | 9,299            |
| 103  | 個人  | 入居中 | 住居 | 50.49㎡ | 15.27坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2024/12/18 | 2024/12/18 | 2026/12/17 | 140,000 | 5,000  | 145,000 | 9,495 駐車場P4利用中   |
| 104  | 個人  | 入居中 | 住居 | 93.25㎡ | 28.20坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2022/04/21 | 2022/04/21 | 2028/04/20 | 235,000 | 5,000  | 240,000 | 8,510 1-2Fメゾネット  |
| 201  | 個人  | 入居中 | 住居 | 50.49㎡ | 15.27坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2025/05/01 | 2025/05/01 | 2027/04/30 | 162,000 | 5,000  | 167,000 | 10,935           |
| 202  | 個人  | 入居中 | 住居 | 50.49㎡ | 15.27坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2025/05/01 | 2025/05/01 | 2027/04/30 | 137,000 | 5,000  | 142,000 | 9,299            |
| 203  | 個人  | 入居中 | 住居 | 50.49㎡ | 15.27坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2025/05/01 | 2025/05/01 | 2027/04/30 | 140,000 | 5,000  | 145,000 | 9,495            |
| 301  | 個人  | 入居中 | 住居 | 50.49㎡ | 15.27坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2025/05/01 | 2025/05/01 | 2027/04/30 | 155,000 | 5,000  | 160,000 | 10,478           |
| 302  | 個人  | 入居中 | 住居 | 50.49㎡ | 15.27坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2023/08/10 | 2023/08/10 | 2027/08/09 | 137,000 | 5,000  | 142,000 | 9,299            |
| 303  | 個人  | 入居中 | 住居 | 50.49㎡ | 15.27坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2019/03/01 | 2019/03/01 | 2027/02/28 | 138,000 | 5,000  | 143,000 | 9,364            |
| 304  | 個人  | 入居中 | 住居 | 44.87㎡ | 13.57坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2025/12/25 | 2025/12/25 | 2027/12/21 | 137,000 | 5,000  | 142,000 | 10,464           |
| 401  | 個人  | 入居中 | 住居 | 41.31㎡ | 12.49坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2024/06/01 | 2024/06/01 | 2028/05/31 | 119,000 | 9,000  | 128,000 | 10,248           |
| 402  | 個人  | 入居中 | 住居 | 43.21㎡ | 13.07坪 | 2025/05/29 | 2025/05/29 | 2022/05/08 | 2022/05/08 | 2028/05/07 | 125,000 | 5,000  | 130,000 | 9,946            |

| 駐車場番号 | 状況  | 賃借人 | 敷金     | 承諾敷金   | 原契約開始日     | 最近契約開始日    | 契約終了日      | 賃料     | 備考欄（高性室）     |
|-------|-----|-----|--------|--------|------------|------------|------------|--------|--------------|
| P1    | 賃貸中 | 個人  | 33,000 | 33,000 | 2025/06/29 | 2026/06/29 | 2027/06/28 | 30,000 | 自動車新1年       |
| P2    | 賃貸中 | 個人  | 33,000 | 33,000 | 2024/06/01 | 2025/06/01 | 2027/05/31 | 30,000 | 自動車新1年       |
| P4    | 賃貸中 | 個人  | 0      | 0      | 2022/12/18 | 2024/12/18 | 2026/12/17 | 22,728 | 103号室        |
| P5    | 空室  | 0   | 0      | 0      | 2025/12/11 | 2026/12/11 | 2027/12/10 | 0      | 待機中として利用中    |
| P7    | 賃貸中 | 個人  | 30,000 | 30,000 | 2025/12/09 | 2026/12/09 | 2027/12/08 | 27,273 | 自動車新1年       |
| P8    | 賃貸中 | 個人  | 30,000 | 30,000 | 2025/12/09 | 2026/12/09 | 2027/12/08 | 27,273 | 自動車新1年       |
| P9    | 賃貸中 | 個人  | 10,500 | 10,500 | 2025/10/01 | 2026/10/01 | 2027/09/30 | 9,546  | バイク置き場として利用中 |
| P10   | 賃貸中 | 個人  | 25,000 | 25,000 | 2025/10/01 | 2026/10/01 | 2027/09/30 | 25,000 | 101号室        |