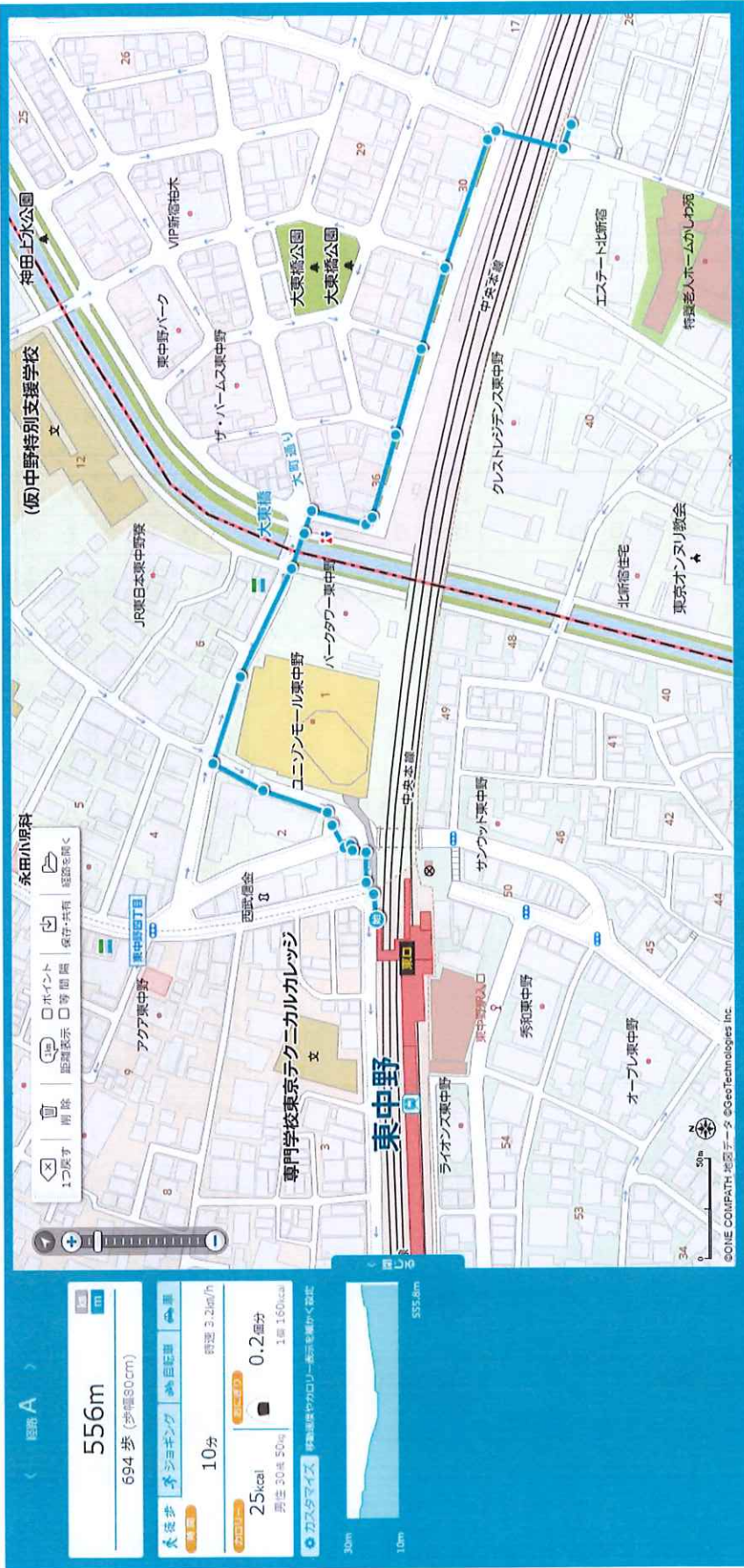


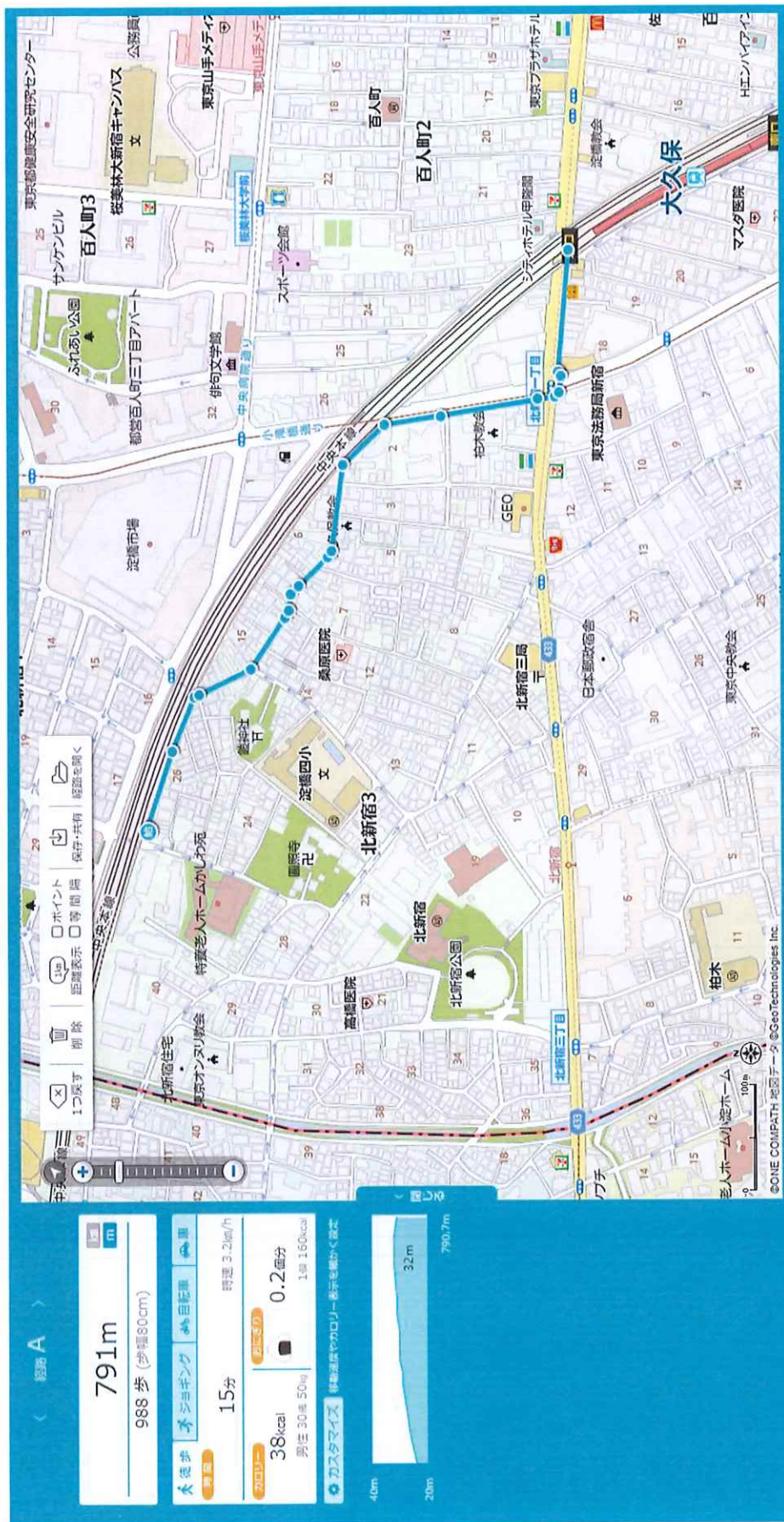
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：Residence北新宿				
所在地	住居表示	東京都新宿区北新宿3-26-15			
	地番	東京都新宿区北新宿3-866-1			
交通	JR中央線 東中野駅 徒歩7分 / JR中央線 大久保駅 徒歩10分				
地積	199.84 m ² (60.45 坪) 公簿				
価格	9億8400万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	20m 第2種高度地区	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約4.1～4.8m（公道）接道約12.6m / 西側約4～8.8m（公道）接道約15.7m				
道路負担					
現況		築年	2026年6月竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 3階 地下2階			
	延床面積	545.14 m ² (164.9 坪)			
引渡し	2026年9月		施工会社		
備考 年額収入36,432,000円 月額収入3,036,000円 表面 利回り 3.70% 満室想定 ・総戸数：18戸 ・賃貸管理契約締結条件					

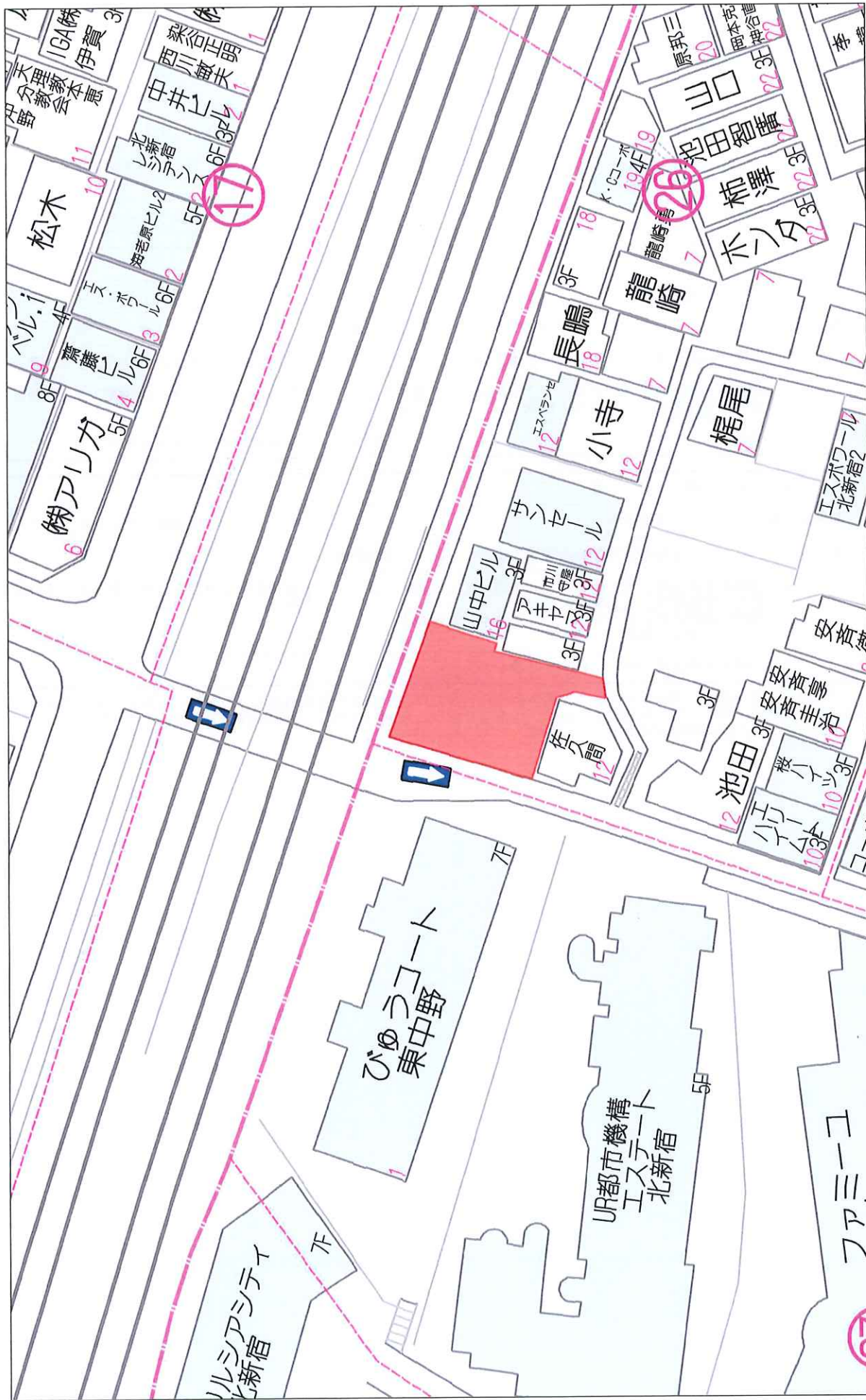
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

中 央・総武線「東中野」駅 徒歩7分



中央・総武線「大久保」駅 徒歩10分





Residence北新宿

レントロール

	部屋No	面積	月額賃料(税抜)	消費税	月額賃料(税込)	賃料単価	年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)	敷金	賃貸期間(2026/10/13時点)
1	101	30.15㎡	9.12坪	195,000円	195,000円	21,381円	2,340,000円	2,340,000円	90,000円	2026/9/5 ~ 2028/9/4
2	102	21.00㎡	6.35坪	124,000円	124,000円	19,527円	1,488,000円	1,488,000円	109,000円	2026/9/5 ~ 2028/9/4
3	201	30.15㎡	9.12坪	201,000円	201,000円	22,039円	2,412,000円	2,412,000円	186,000円	2026/9/21 ~ 2028/9/20
4	202	21.00㎡	6.35坪	130,000円	130,000円	20,472円	1,560,000円	1,560,000円	115,000円	2026/9/5 ~ 2028/9/4
5	203	21.00㎡	6.35坪	130,000円	130,000円	20,472円	1,560,000円	1,560,000円	115,000円	2026/9/13 ~ 2028/9/12
6	204	30.06㎡	9.09坪	206,000円	206,000円	22,682円	2,472,000円	2,472,000円	191,000円	2026/9/6 ~ 2028/9/5
7	301	30.15㎡	9.12坪	204,000円	204,000円	22,368円	2,448,000円	2,448,000円	189,000円	2026/9/5 ~ 2028/9/4
8	302	21.00㎡	6.35坪	133,000円	133,000円	20,944円	1,596,000円	1,596,000円	118,000円	2026/9/5 ~ 2028/9/4
9	303	21.00㎡	6.35坪	133,000円	133,000円	20,944円	1,596,000円	1,596,000円	118,000円	2026/9/8 ~ 2028/9/7
10	304	30.06㎡	9.09坪	209,000円	209,000円	22,992円	2,508,000円	2,508,000円	194,000円	2026/10/12 ~ 2028/10/11
11	401	30.41㎡	9.19坪	205,000円	205,000円	22,306円	2,460,000円	2,460,000円	190,000円	2026/9/5 ~ 2028/9/4
12	402	21.00㎡	6.35坪	134,000円	134,000円	21,102円	1,608,000円	1,608,000円	119,000円	2026/9/13 ~ 2028/9/12
13	403	21.00㎡	6.35坪	134,000円	134,000円	21,102円	1,608,000円	1,608,000円	0円	2026/9/5 ~ 2028/9/4
14	404	30.06㎡	9.09坪	210,000円	210,000円	23,102円	2,520,000円	2,520,000円	191,000円	2026/9/12 ~ 2028/9/11
15	501	30.41㎡	9.19坪	206,000円	206,000円	22,415円	2,472,000円	2,472,000円	191,000円	2026/9/5 ~ 2028/9/4
16	502	21.00㎡	6.35坪	135,000円	135,000円	21,259円	1,820,000円	1,820,000円	120,000円	2026/9/13 ~ 2028/9/12
17	503	21.00㎡	6.35坪	135,000円	135,000円	21,259円	1,820,000円	1,820,000円	120,000円	2026/9/11 ~ 2028/9/10
18	504	30.06㎡	9.09坪	212,000円	212,000円	23,322円	2,544,000円	2,544,000円	0円	2026/9/18 ~ 2028/9/17
合計		460.51㎡	139.30坪	3,036,000円	3,036,000円	②21,794円	36,432,000円	36,432,000円		

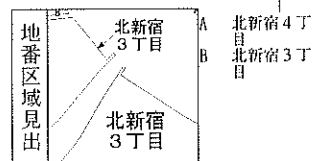
【取得価格】 売買価格(税込)	984,000,000円
【取得価格】 消費税	36,496,000円
【収入】 年額賃料(清室想定)	36,432,000円
表面利回り	3.70%
【NET収入】年額	31,794,481円
NET利回り	3.23%

【賃貸募集条件】

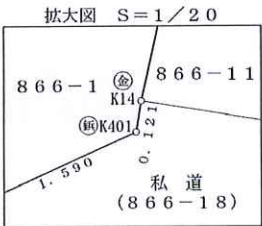
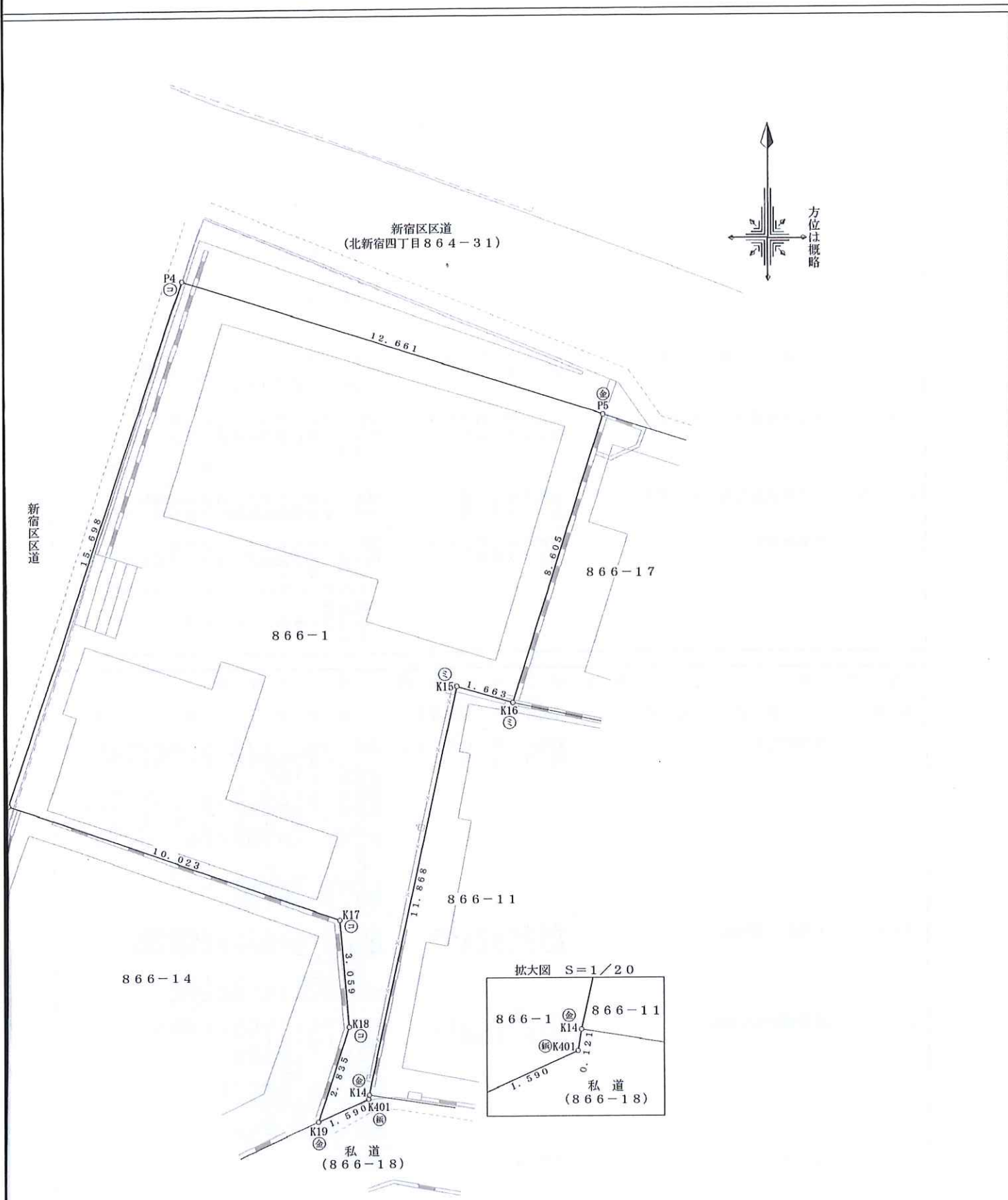
- ・ペット飼育可
- ・インターネット無料
- ・高齢者入居相談可

支出(税込)※年額		試算根拠			
PM費	1,202,256円	見積額	月額賃料	3,036,000円	×12 ×3.0%
BM費	1,335,840円	見積額	月額	101,200円	×12 ×110%
水道光熱費	66,000円	※想定	月額	5,000円	×12 ×110%
インターネット	201,960円	※想定	月額	15,300円	×12 ×110%
火災保険	77,800円	見積額		77,800円	
固都税	1,732,063円	※概算額		1,732,063円	
町会費	21,800円	※概算額	年額	1,200円	×18戸
年間支出計	4,637,519円				

※町会費等はオーナー様負担となります。詳細は各行政窓口等にてご確認ください。
※防犯カメラの設置はございません。



請求部	所在地	新宿区北新宿三丁目				地番	866番1			
出力尺	1/600	精度		座標系 番号記号		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	昭和46年2月27日				備考 年月日 (原図)		補記事項			



境界点	境界標の種類
(コ)	コンクリート杭
(金)	金属標
(銅)	金属板
(ミ)	御影石
(刻)	刻み
(計)	計算点

※方位は、真北をあらわすものではありません。

図面名称	測量図
所在地番	新宿区北新宿三丁目866番1
縮尺	1 : 100
作成年月日	令和2年1月18日
作成者	東京都足立区千住柳町22番1-103号 平井登記測量事務所 土地家屋調査士 平井 克巳



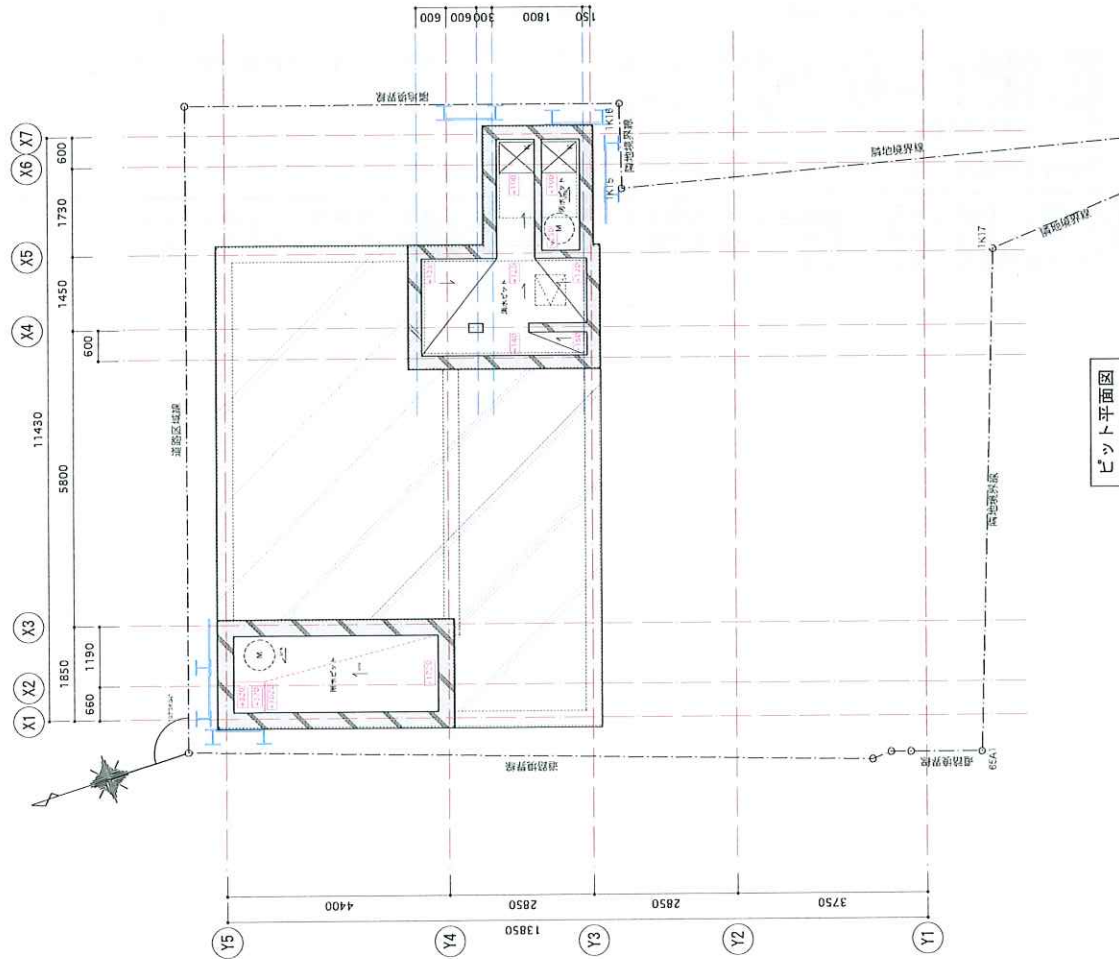
境界点



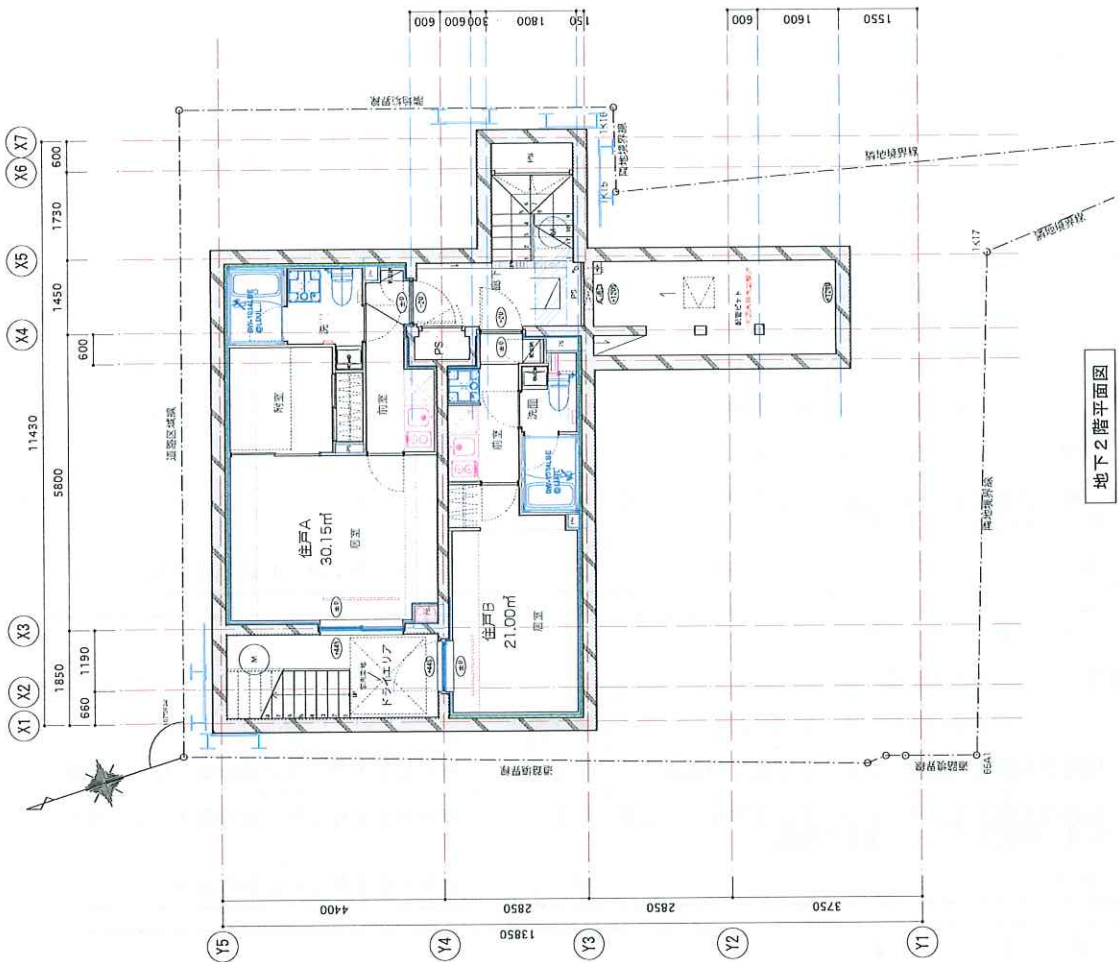
求積表

地 番	866-1			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P 4	-32665.375	-12924.019	-17.089	558218.593375
P 3	-32660.248	-12929.044	4.436	-144936.899880
K 1 7	-32683.562	-12919.584	9.714	-317488.121268
K 1 8	-32686.611	-12919.330	-0.632	20657.938152
K 1 9	-32689.304	-12920.216	0.567	-18534.835368
K 4 0 1	-32688.656	-12918.763	1.473	-48150.390288
K 1 4	-32688.536	-12918.743	2.586	-84532.554096
K 1 5	-32676.949	-12916.177	4.163	-136034.134524
K 1 6	-32677.415	-12914.580	4.222	-137964.046130
P 5	-32669.220	-12911.955	-9.439	308364.767580
合 計				-399.682447
合 計 面 積				199.8412235
地 積				199.84 m ²

地 番	地 積
866-1	199.84 m ²

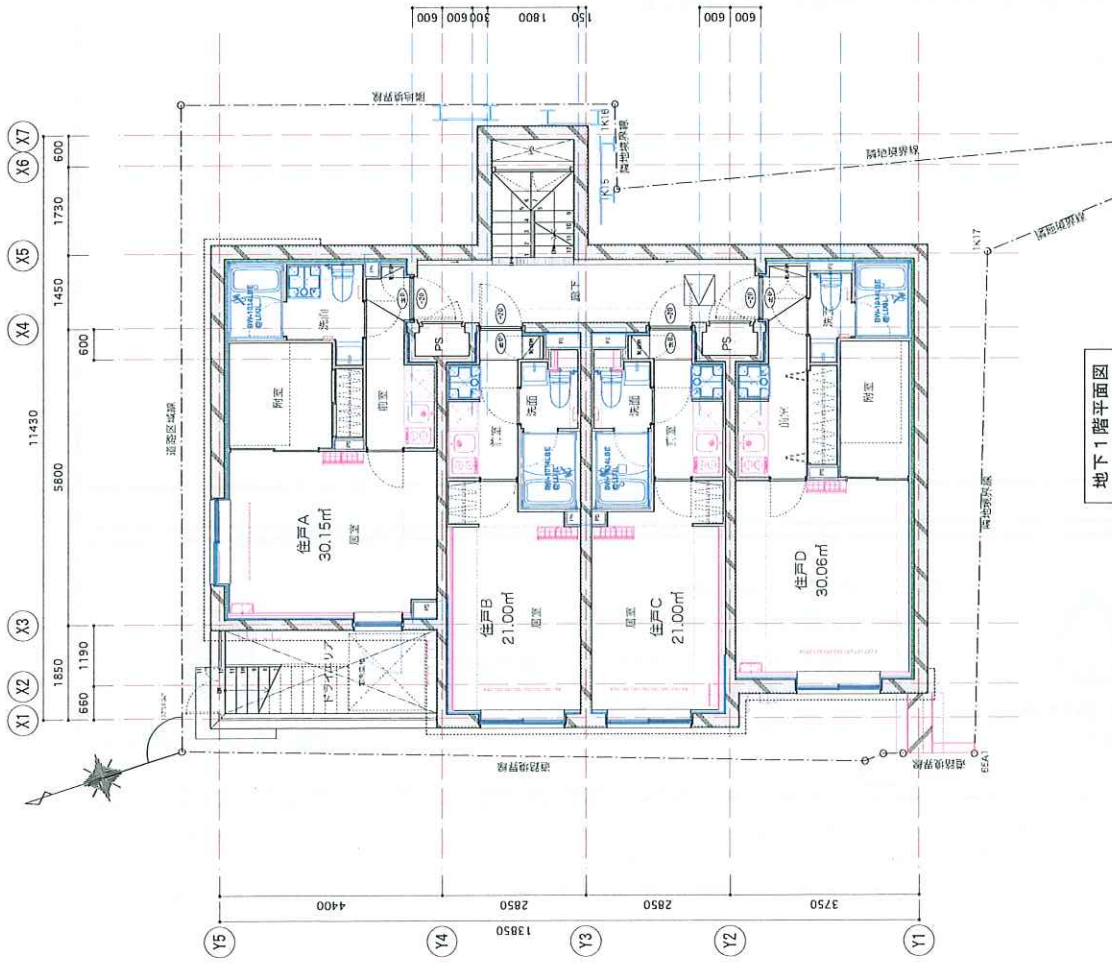


ビット平面図

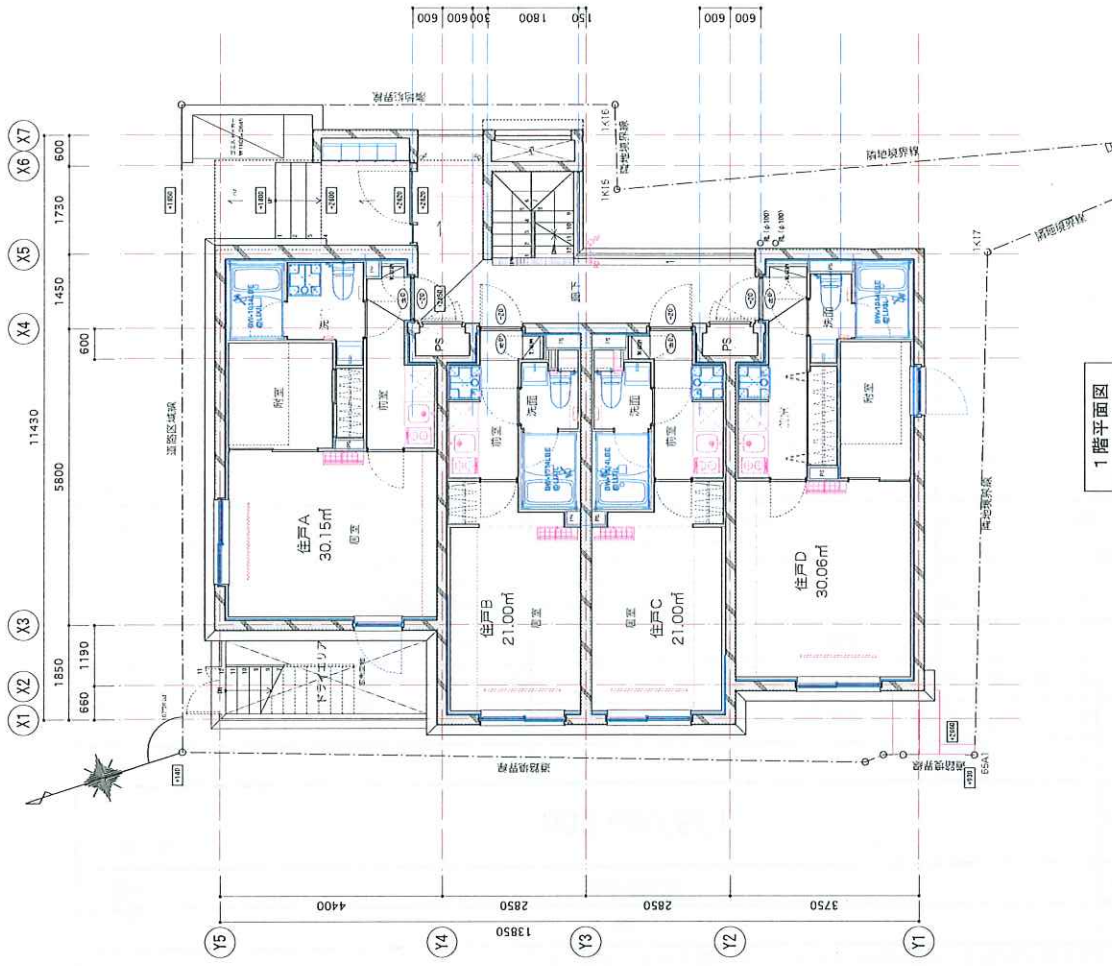


地下2階平面図

記号	凡例	記号	凡例	記号	凡例	記号	凡例	記号	凡例	備考	展開方向	方位
①	住戸A	②	住戸B	③	住戸C	④	住戸D	⑤	住戸E			
⑥	住戸F	⑦	住戸G	⑧	住戸H	⑨	住戸I	⑩	住戸J			
⑪	住戸K	⑫	住戸L	⑬	住戸M	⑭	住戸N	⑮	住戸O			
⑯	住戸P	⑰	住戸Q	⑱	住戸R	⑲	住戸S	⑳	住戸T			
㉑	住戸U	㉒	住戸V	㉓	住戸W	㉔	住戸X	㉕	住戸Y			
㉖	住戸Z	㉗	住戸AA	㉘	住戸AB	㉙	住戸AC	㉚	住戸AD			
㉛	住戸AE	㉜	住戸AF	㉝	住戸AG	㉞	住戸AH	㉟	住戸AI			
㊱	住戸AJ	㊲	住戸AK	㊳	住戸AL	㊴	住戸AM	㊵	住戸AN			
㊶	住戸AO	㊷	住戸AP	㊸	住戸AQ	㊹	住戸AR	㊺	住戸AS			
㊻	住戸AT	㊼	住戸AU	㊽	住戸AV	㊾	住戸AW	㊿	住戸AX			
㊿	住戸AY											

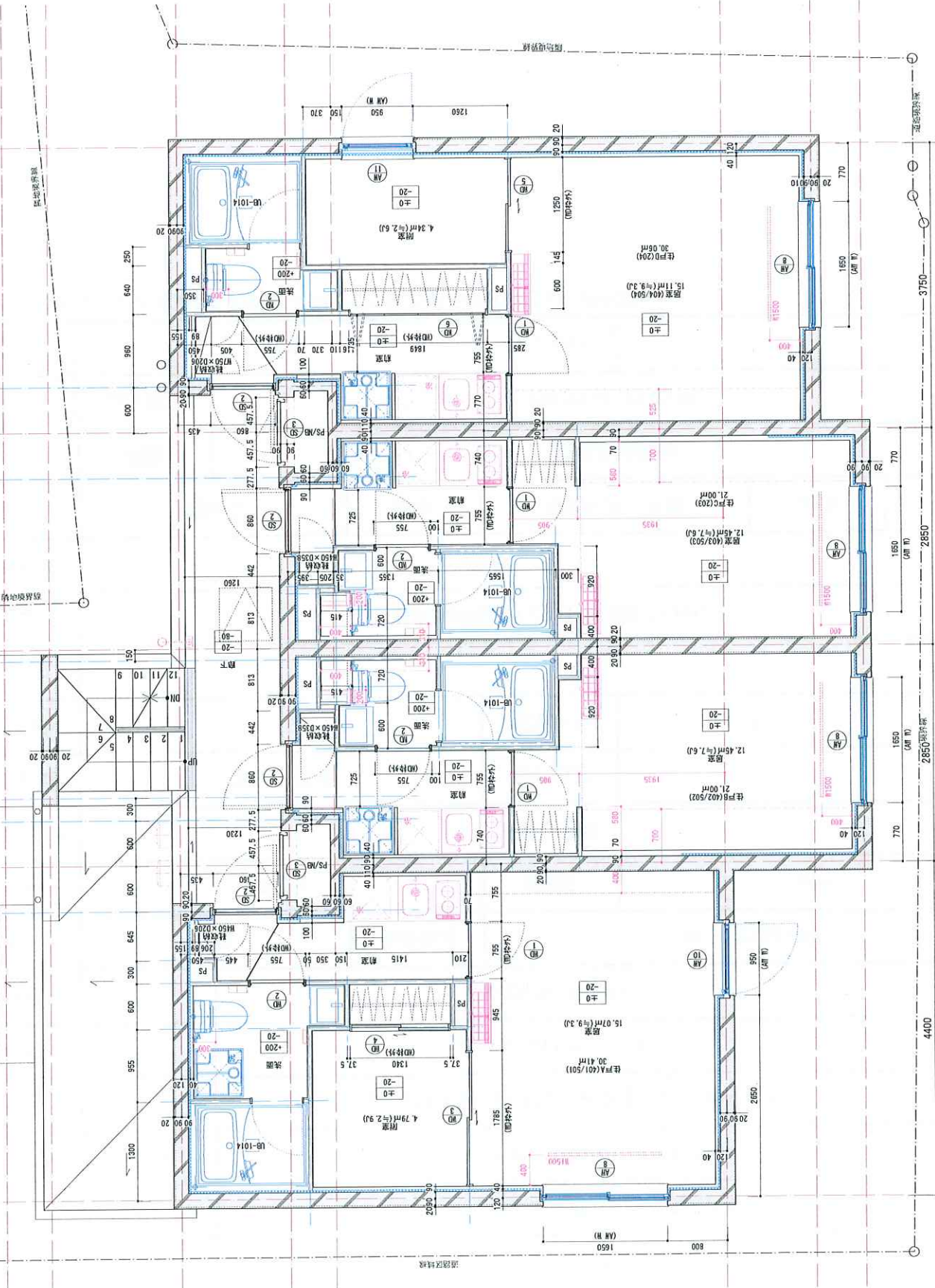


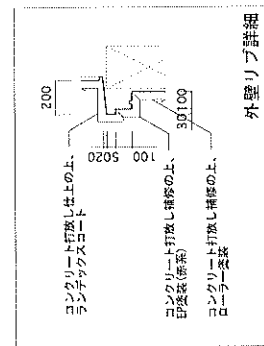
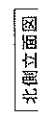
地下1階平面図



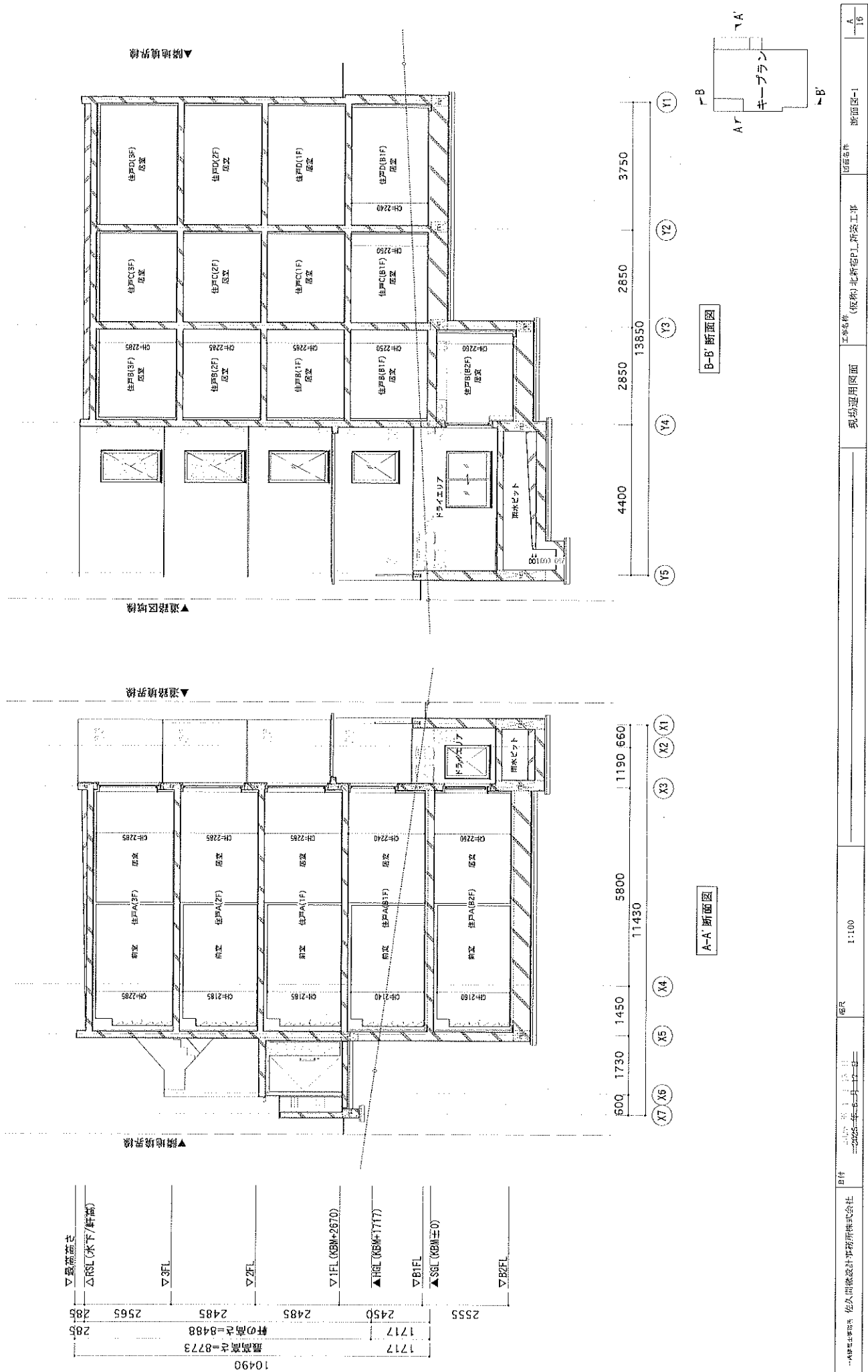
1階平面図

記号	凡例	記号	凡例	記号	凡例	記号	凡例	備考	展開方向	方位
上階からの仕上レベル 下階からの仕上レベル	←	RC型	RC型	スマートウォーム t35					A D B C	N
<100> 床からのレベル差	⊠	RC型	RC型	断熱材 t30						
0.000 800からのレベル差	○ _{RL}	RC型	RC型							

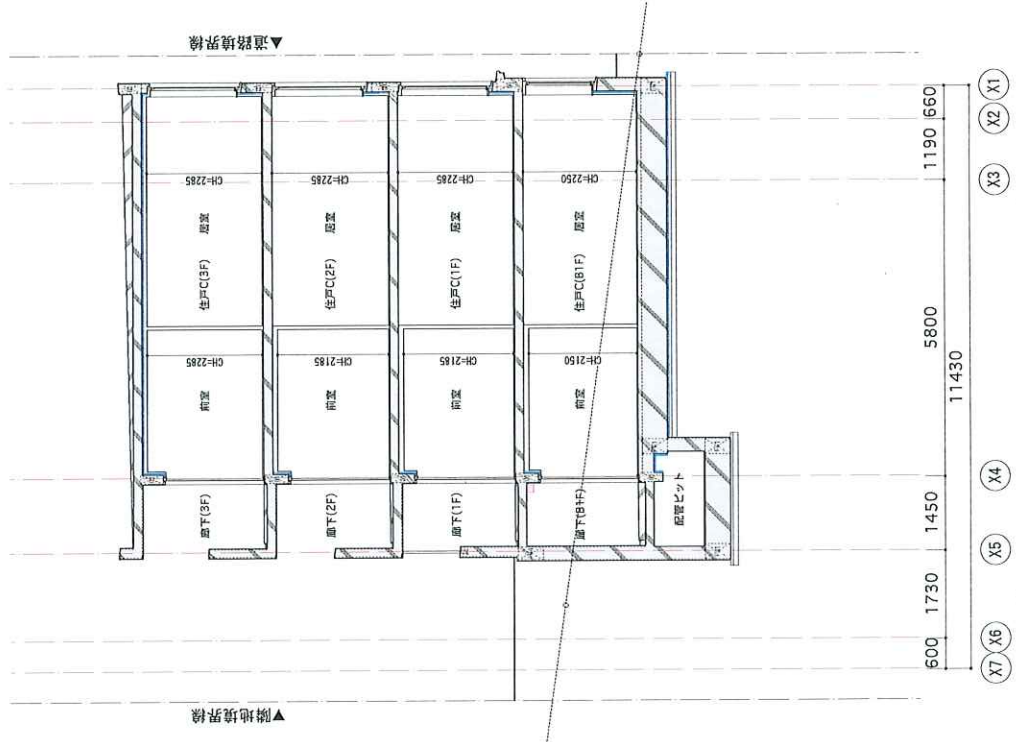


[illegible]

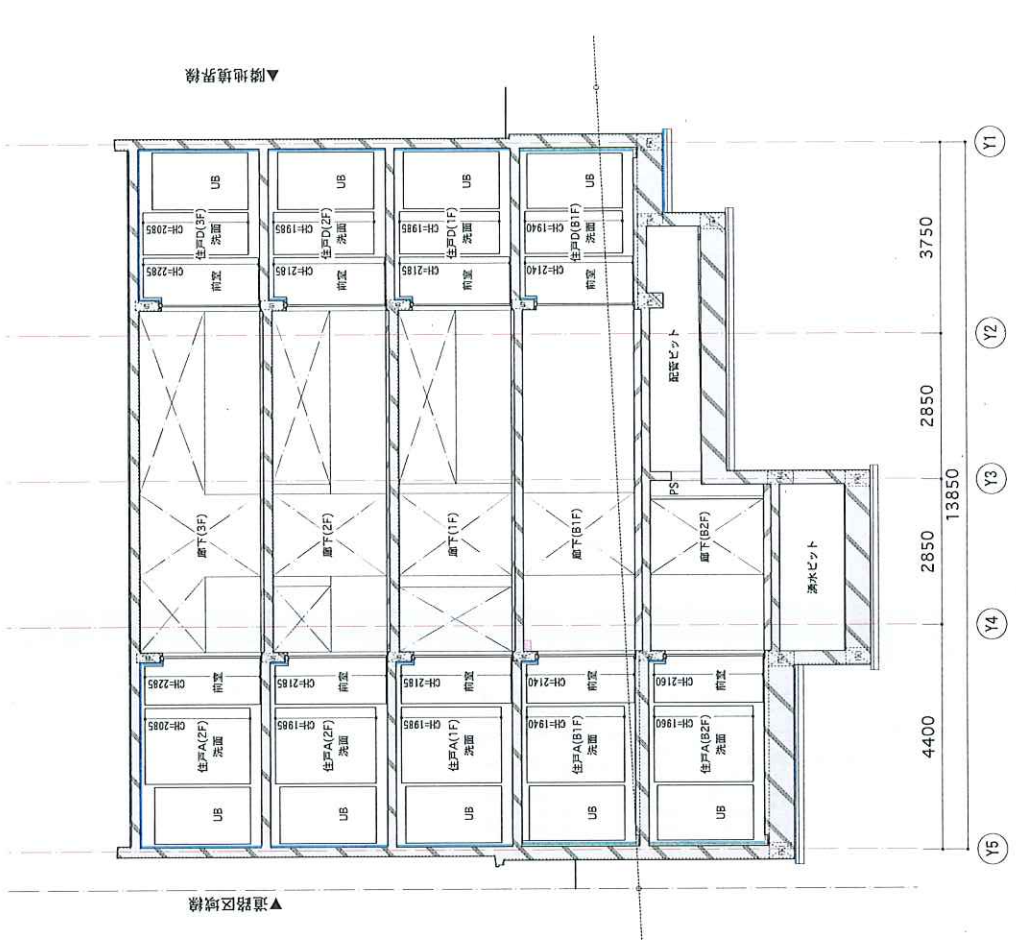
[illegible]



10490	最高高さ=8773	軒の高さ=8488	285	▽最高高さ
1717			2555	▽B2FL
1717			2450	▽B1FL
			2485	▽1FL (KBM+2670)
			2485	▽2FL
			2485	▽3FL
			2565	△RSL (水下/軒高)
			285	



C-C' 断面図



D-D' 断面図

