

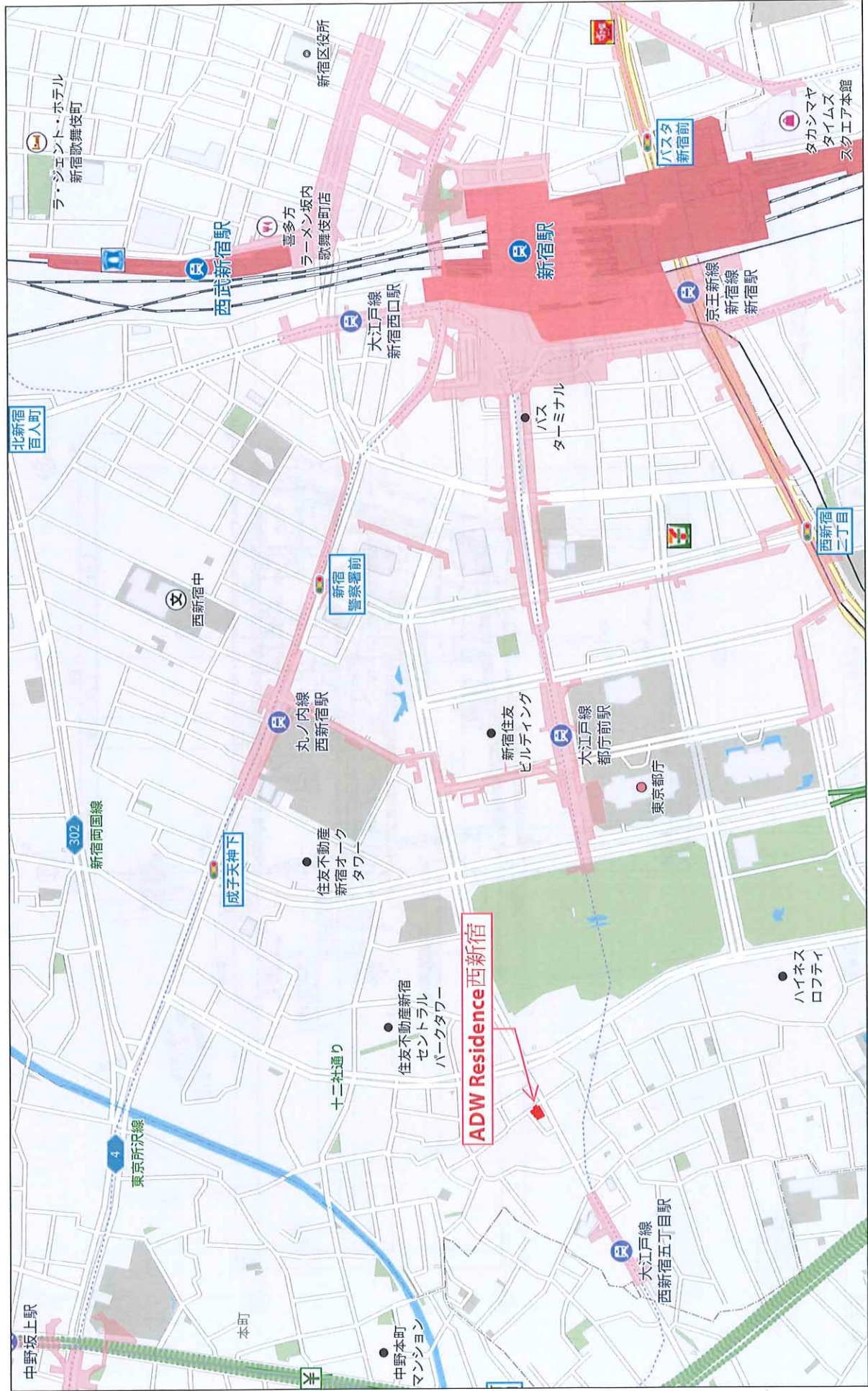
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：ADW Residence西新宿				
所在地	住居表示	東京都新宿区西新宿5-10-8			
	地番	東京都新宿区西新宿5-353-16 他1筆			
交通	都営地下鉄大江戸線 西新宿五丁目駅 徒歩3分 / 都営地下鉄大江戸線 都庁前駅 徒歩7分				
地積	261.71 m ² (79.16 坪) 公簿				
価格	28億5000万円（税抜）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	40m高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	第5種中高層階住居専用地区				
道路	南側約20m（公道） / 東側約4m（公道） / 北側約3.3m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中		築年	平成20年 2月築	検済 有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13階			
	延床面積	1506.61 m ² (455.74 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

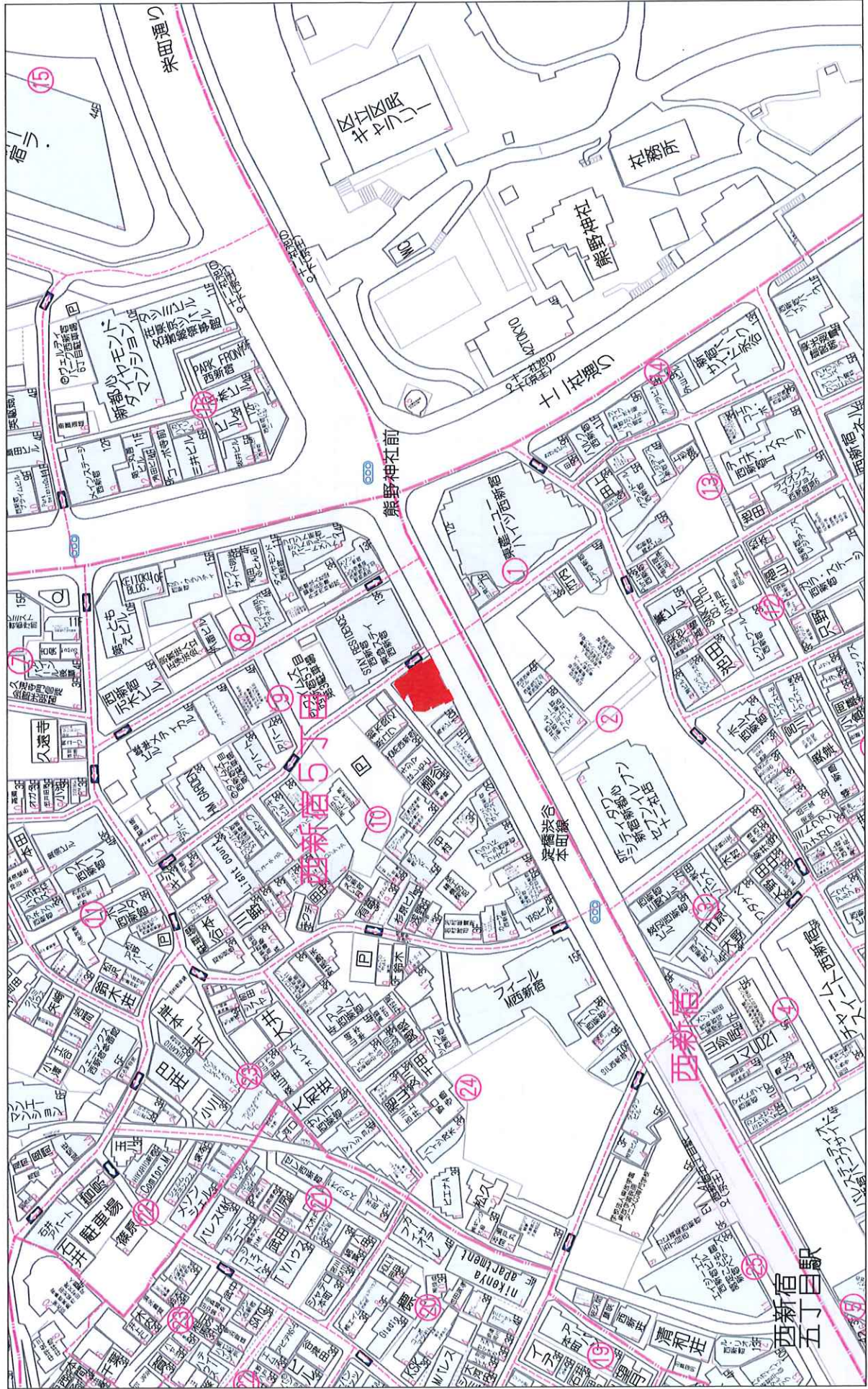
備考 年額収入89,768,160円 月額収入7,480,680円 表面 利回り 3.14% 満室想定

- ・総戸数：49戸（1K×45戸、1LDK×3戸、店舗×1区画）
バイク置場×1台、自転車駐輪場×46台
 - ・上記土地面積は建築基準法第42条2項道路のセットバック部分（約10.19m²）
及び隅切り部分（1.11m²）を含みます
 - ・R8年度固定資産評価額：土地448,263,250円 建物168,045,600円
- ※現在境界確定、測量実施中に付き、地積及び道路幅員は変更となる場合があります

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。





39	1103	交際中	在欧	個人	1K	24-47	7-40	2013/4/12	2026/6/1	2027/7/31	¥100,000	¥95,000	¥5,000	¥13,513	¥95,000	交際活動費・社交費
40	1104	交際中	在欧	個人	1K	25-60	7-74	2023/7/30	2026/7/30	2027/1/29	¥110,000	¥105,000	¥5,000	¥14,211	¥105,000	
41	1201	交際中	在欧	個人	1K	28-32	8-56	2016/3/5	2026/3/13	2028/3/12	¥132,000	¥127,000	¥5,000	¥15,420	¥105,000	新築時の1か月分相当額
42	1202	交際中	在欧	個人	1K	24-30	7-35	2026/6/23	2026/6/23	2028/6/22	¥160,000	¥152,000	¥8,000	¥21,768	¥152,000	新築時の1か月分相当額
43	1203	交際中	在欧	個人	1K	24-47	7-40	2018/3/22	2026/3/22	2028/3/21	¥105,000	¥100,000	¥5,000	¥14,189	¥100,000	新築時の1か月分相当額
44	1204	交際中	在欧	法人	1K	25-60	7-74	2009/2/21	2026/2/21	2027/2/20	¥131,000	¥126,000	¥5,000	¥16,925	¥126,000	新築時の1か月分相当額
45	1301	交際中	在欧	個人	1K	28-32	8-56	2023/6/19	2025/6/19	2027/6/18	¥130,000	¥115,000	¥5,000	¥14,018	¥115,000	新築時の1か月分相当額
46	1302	交際中	在欧	法人	1K	24-30	7-35	2025/3/18	2025/3/18	2027/3/17	¥115,000	¥110,000	¥5,000	¥15,646	¥110,000	新築時の1か月分相当額
47	1303	交際中	在欧	個人	1K	24-47	7-40				¥160,000	¥160,000	¥8,000	¥22,702	¥160,000	
48	1304	交際中	在欧	個人	1K	25-60	7-74	2024/11/1	2024/11/1	2026/10/31	¥118,000	¥113,000	¥5,000	¥15,245	¥113,000	新築時の1か月分相当額
小計						1260.72					¥6,217,000	¥5,925,000	¥289,000	¥15,245	¥5,651,000	

バイク駐輪場

年度	状況	契約形態	原契約開始日	原契約期間		原契約終了日	月別原価		月別支払額	消費税	償却後残価	更新料	備考
				契約開始日	契約終了日		税別	消費税					
1	001	交際中	法人	2008/6/1	2026/6/1	2027/5/31	¥3,300	¥300	¥3,000	¥300	¥3,000	無	
小計							¥3,300		¥3,300		¥3,000		

※本欄には現況での収入を記載したものであり、将来の収入を保証するものではありません。
※主たる原価については固定費料のため、この資料での減価を仮定するものではありません。

収 支 明 細 書

2026年10月

物件名	ADW Residence西新宿
-----	------------------

年間収入	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
	満室想定収入_店舗・事務所	948,800 円	11,385,600 円	1,138,560 円	1区画
	満室想定収入_貸室	6,217,000 円	74,604,000 円	0 円	48戸
	満室想定収入_バイク	3,000 円	36,000 円	3,600 円	1区画
	その他収入_アンテナ	197,000 円	2,364,000 円	236,400 円	
	収入合計 ①	7,365,800 円	88,389,600 円	1,378,560 円	

年間支出	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
管理費用	賃貸管理費	147,316 円	1,767,792 円	176,779 円	消費税抜賃料等総額の2.0%相当額
	建物管理費	399,500 円	4,794,000 円	479,400 円	
	管理費用計 ②	546,816 円	6,561,792 円	656,179 円	
その他費用	令和8年度固定資産・都市計画税	—	4,126,852円	—	土地：1,270,078円 建物：2,856,774円
	火災保険料等（1年間）	—	531,180円	—	火災保険：407,180円 地震保険：124,000円
	インターネット使用料	17,000円	204,000 円	20,400円	
	その他費用計 ③		4,862,032円	20,400円	
	支出合計 ④		11,423,824円	676,579円	②+③

※水光熱費のオーナー負担分は含みません。

※建物管理費は現管理会社からの現時点での提案のため、変更となる場合があります。

■ 税 抜	
年間収入合計①	88,389,600円
年間支出合計④	11,423,824円
純収入（①-④）	76,965,776円

■ 販売価格（税別）	・表面利回り	・NOI利回り
¥2,850,000,000	3.10%	2.70%

■ 税 込	
年間収入合計①	89,768,160円
年間支出合計④	12,100,403円
純収入（①-④）	77,667,757円

■ 販売価格（税込）	・表面利回り	・NOI利回り
¥2,927,691,000	3.06%	2.65%

意匠工事について

Before

2026年2月撮影



After

2026年7月撮影



意匠工事について

Before

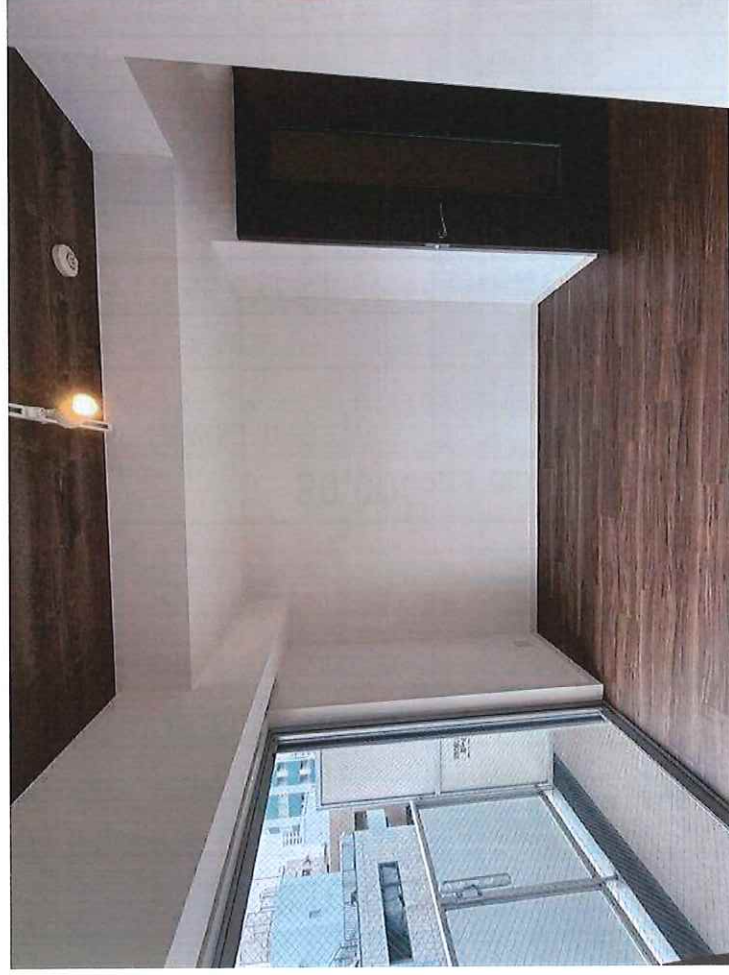
2026年2月撮影



After

2026年7月撮影

専有部一1101号室



2026年4月撮影

専有部一1303号室



2026年5月撮影

アップサイドシミュレーション

2026年10月

物件名	ADW Residence西新宿
参考販売価格 (円/税抜)	¥2,850,000,000
住戸貸面積 (坪)	390.27
住戸平均賃料坪単価 (円)	¥15,929
満室想定住戸収入 (円)	¥74,604,000
満室想定店舗収入 (円/税抜)	¥11,385,600
その他収入 (円/税抜)	¥2,400,000
PM管理費率 (%)	2.0%
(※) PM管理費支出 (円/税抜)	¥1,767,792
建物管理費支出 (円/税抜)	¥4,794,000
その他支出 (円/税抜)	¥4,862,032
(※) 【住居 + 店舗 + その他】 満室想定表面利回り (税抜)	3.10%
(※) 【住居 + 店舗 + その他】 満室想定NOI利回り (税抜)	2.70%

※上記PM管理費は収入額に応じて変動します。

※本資料に記載の内容は、あくまで仮定に基づくものであり、賃料のアップサイドを含め内容について保証するものではありません。

※上記「満室想定店舗収入」については、現在契約中の賃料（共益費込）を基に記載しています。

※上記「その他収入」は、満室想定バイク駐車場とアンテナ収入の合計値です。

※上記建物管理費は現管理会社からの現時点での提案のため、変更となる場合があります。

住戸平均賃料坪単価 (円)	※表面利回り (税抜)	※NOI利回り (税抜)
¥26,000	4.75%	4.32%
¥25,000	4.59%	4.16%
¥24,000	4.42%	4.00%
¥23,000	4.26%	3.83%
¥22,000	4.09%	3.67%
¥21,000	3.93%	3.51%
¥20,000	3.77%	3.35%
¥19,000	3.60%	3.19%
¥18,000	3.44%	3.03%
¥17,000	3.27%	2.87%
¥16,000	3.11%	2.71%
¥15,000	2.94%	2.55%

※上記利回りは満室想定店舗収入・その他収入を含んだ利回りです。

直近成約事例

2026/08/23入居	1202	1K	24.30㎡(7.35坪)	160,000円(@21,768円)
2026/06/24入居	302	1K	24.30㎡(7.35坪)	148,000円(@20,136円)
2026/06/20入居	604	1K	25.60㎡(7.74坪)	157,000円(@20,284円)
2026/06/15入居	402	1K	24.30㎡(7.35坪)	149,000円(@20,272円)

管理委託料明細書

(単位:円・税別)

項 目	月 額
1 清掃管理業務	298,000
(1) 日常清掃	(290,000)
(2) 定期清掃	(8,000)
2 設備管理業務	93,500
(1) 消防設備法定点検	(12,000)
(2) エレベーター保守点検	(28,000)
(3) ブースターポンプ点検	(2,000)
(4) 排水ポンプ点検	(4,000)
(5) 巡回設備点検	(7,500)
(6) 建築設備定期検査報告	(4,000)
(7) 防火設備定期検査報告	(6,000)
(8) 機械警備業務	(15,000)
(9) 防火管理者委託選任	(15,000)
3 運営管理業務	8,000
小 計	399,500
消費税	39,950
合 計	¥439,450

※2026年1月分は日割り請求となります。

【備 考】

以下の項目は別途費用といたします。

○粗大ごみ処分費用、共用電気料金、水道料金、CATV利用料、自治会費等

○設備故障、漏水等による緊急出動費

○上記見積項目以外の管理費用

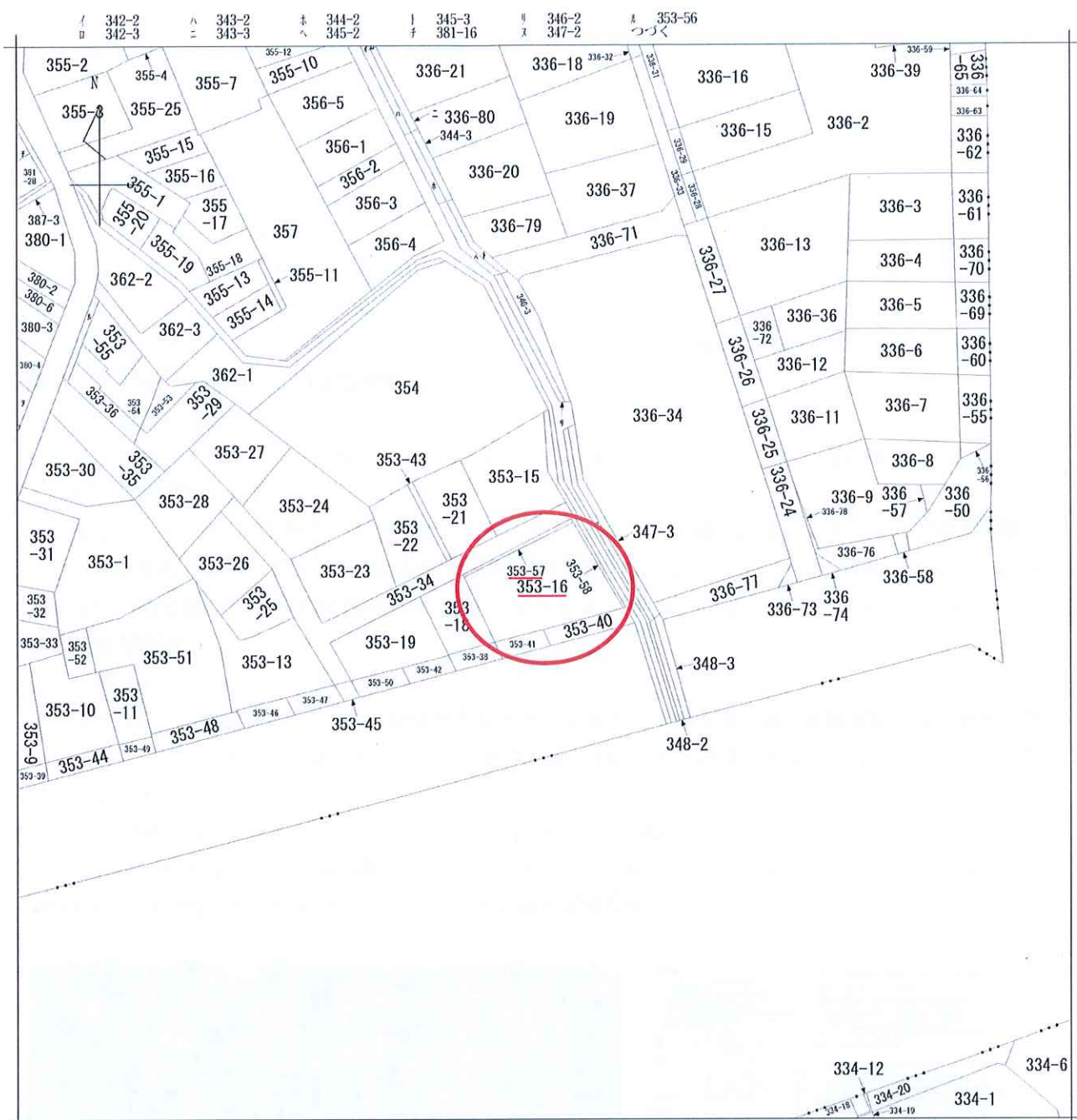
【ADW Residence西新宿】外装改修工事一覧

工事実施時期:2026年3月～2026年6月頃

共用部	工種	場所・部位	内容
	防水工事	屋上：平場および立上り	ウレタン防水
		共用廊下・階段：側溝	ウレタン防水
	長尺シート工事	2階～13階共用廊下・1階～13階階段：床	長尺シート張り・端末シーリング
	外壁工事	外壁（自動車停留所周辺）	タイル張り（一部）、装飾塗装（一部）
	塗装工事	玄関扉：枠	塗装
		MB：扉・枠	塗装
		駐輪場・ピロティ：床	塗装
	電気工事	共用廊下・階段	照明器具交換
		エントランス・エレベーターホール	照明器具交換
		管理人室・ゴミ置場	照明器具交換
		駐輪場・ピロティ	照明器具交換
	エントランス工事	天井	塗装
		壁	タイル張り（一部）、クリーニング（一部）
		床	タイル張り（一部）、洗浄
		エントランス扉	シート貼り
		掲示板	交換
		館銘板	交換
		既存ポスト・既存宅配ロッカー	シート貼り
	雑工事	外壁（自動車停留所周辺）	アルミ格子取付
		EV1～13階：枠・扉	シート貼り
		EVかご内：壁	シート貼り
		EVかご内	壁保護シート、床マット設置
	その他工事	避難ハッチ降下部分（1階）	白線引き

※塗装工事に関しては一部も含まれます。

※上記内容と現状が異なる場合、現状を優先します。



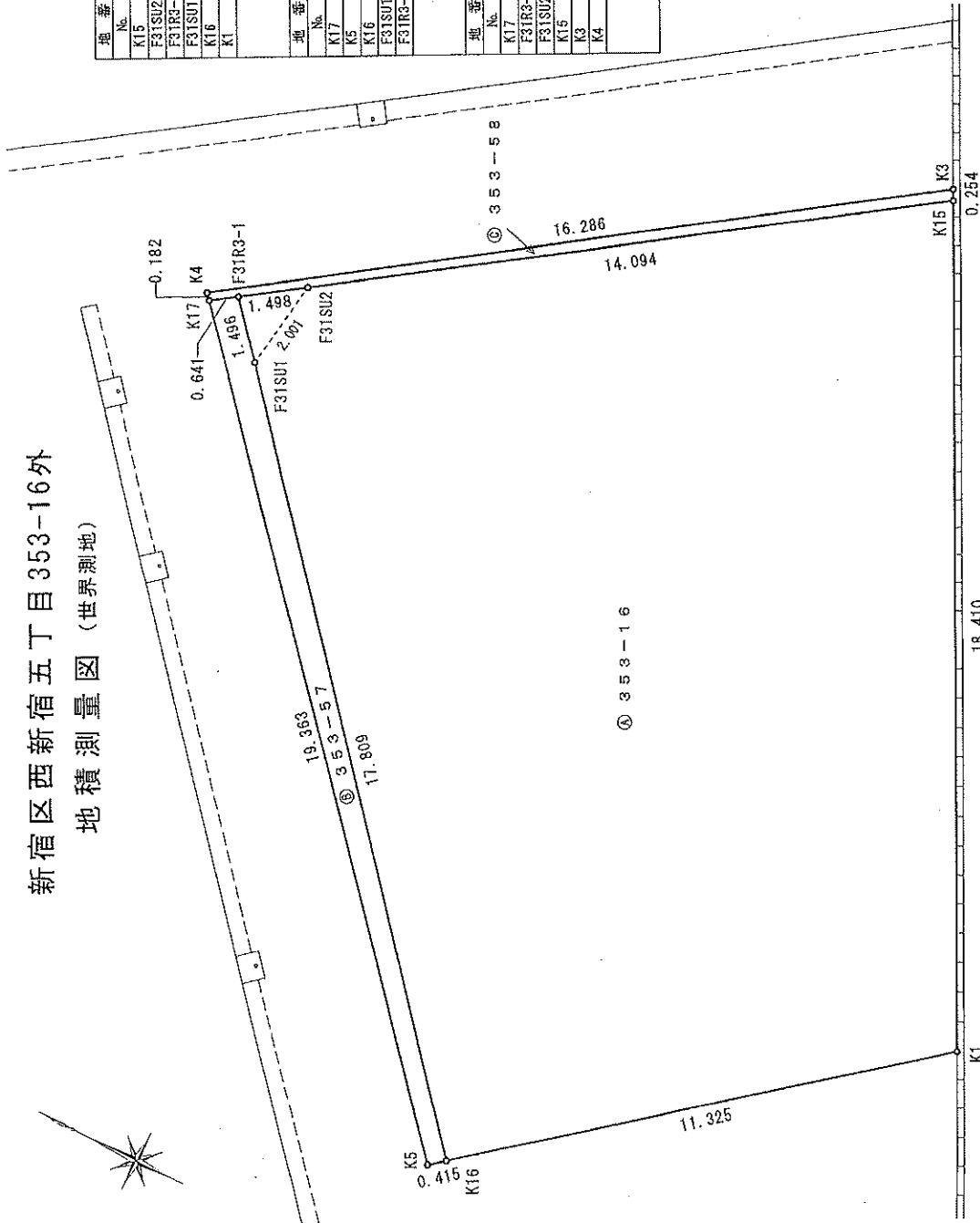
地番区域見出
西新宿5丁目
西新宿4丁目

請求部	所在	新宿区西新宿五丁目				地番	353番16			
出力縮	力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	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	昭和48年2月10日				備付年月日(原図)	補記事項				

新宿区西新宿五丁目353-16外 地積測量図 (世界測地)

座標求積表

地番	④ 353-16 有効宅地					
No.	境界線の種類	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$	$\{ X(n-1) - X(n+1) \}$
K15	区金庫線	-34283.188	-13277.348	20.113	-26704.7	300324
F31SU2	区金庫線	-34271.592	-13285.360	12.829	-170437.8	883440
F31R3-1	区金庫線	-34270.359	-13286.211	0.257	-3414.5	556227
F31SU1	民金庫線	-34271.335	-13287.345	-12.587	167247.8	811515
K16	民金庫線	-34282.946	-13300.849	-20.370	270938.2	294130
K1	民コンクリート杭	-34291.705	-13293.670	-0.742	3217.0	68140
				借面積		503.433784
				面積		251.7168970
				地積		251.71
地番	⑤ 353-57 後進部分					
No.	境界線の種類	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$	$\{ X(n-1) - X(n+1) \}$
K17	区金庫線	-34269.831	-13286.576	-12.265	162959.8	854640
K5	民コンクリート杭	-34282.824	-13301.112	-13.115	174444.0	883880
K16	民金庫線	-34282.946	-13300.849	11.289	-150153.2	284351
F31SU1	民金庫線	-34271.335	-13287.345	12.587	-167247.8	811515
F31R3-1	区金庫線	-34270.359	-13286.211	1.504	-19982.4	61344
				借面積		20.381300
				面積		10.1306500
				地積		10.19
地番	⑥ 353-58 後進部分					
No.	境界線の種類	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$	$\{ X(n-1) - X(n+1) \}$
K17	区金庫線	-34269.831	-13286.576	-0.648	8609.7	701248
F31R3-1	区金庫線	-34270.359	-13286.211	-1.761	23397.0	17571
F31SU2	区金庫線	-34271.592	-13285.360	-12.829	170437.8	883440
K15	区金庫線	-34283.188	-13277.348	-11.478	152397.4	400344
K3	民コンクリート杭	-34283.070	-13277.123	13.477	-178935.7	786671
K4	民金庫線	-34269.711	-13286.439	13.239	-175899.1	165921
				借面積		7.050011
				面積		3.5250055
				地積		3.52



場所 新宿区西新宿五丁目353-16外

種別 地積測量図

図面番号 測量N.C. 06

作成年月日 平成 20 年 8 月 27 日

縮尺 1:100

新和測量設計株式会社

東京都建設局第一種士 第12-2-2-1011号



固定資産(土地・家屋)評価証明書

				証明を必要とする理由	その他
所在地等	新宿区西新宿五丁目353番16 宅地 宅地	登記地積 m ²	令和 8 年度		
		251.71	(区分)	課税標準額(円)	*****
		現況地積 m ²	固定資産税	¥74,710,541	*****
土地摘要	非課税条文：法348条2項5号 非課税地積：1.11m ² ※価格は現況地積に対するものです。	250.60	都市計画税	¥149,421,083	*****
			課税標準の特例額：	¥74,710,541	
			比準課税標準額：	¥74,710,541	
所在地等	新宿区西新宿五丁目353番57 公共用道路 公共用道路	登記地積 m ²	令和 8 年度		
		10.00	(区分)	*****	*****
		現況地積 m ²	固定資産税	*****	*****
土地摘要	非課税条文：法348条2項5号 非課税地積：10.00m ²		都市計画税	*****	*****
			課税標準の特例額：		
			比準課税標準額：		
所在地等	新宿区西新宿五丁目353番地16 家屋番号：353-16-2	登記床面積 m ²	令和 8 年度		
		1,506.61	(区分)	*****	*****
		現況床面積 m ²	固定資産税	*****	*****
家屋摘要	種類：共同住宅 店舗 地上：13階 要構造：鉄骨鉄筋コンクリート 屋根：陸屋根		都市計画税	*****	*****
			課税標準の特例額：		
			比準課税標準額：		

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、新宿都税事務所へお願いします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。

第001786号
令和 8 年 4 月 3 日
東京都 千代田 都税事務所長



建築基準法第7条の2第5項の規定による

検 査 済 証

東防建確第1600号の2

平成20年2月12日

東新ビルディング株式会社
取締役社長 笹本 和宏 様

東京都渋谷区渋谷一丁目15番9号 美竹ビル
財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

理 事 長 青 木 治 道



下記に係る工事について、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. 確認済証番号 | 東防建確第1600号の2 |
| 2. 確認済証交付年月日 | 平成19年4月13日 |
| 3. 確認済証交付者 | 財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター |
| 4. 建築場所、設置場所又は築造場所 | 新宿区西新宿5-353-16 |
| 5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要 | |
| 1) 建築物の名称 | (仮称) 新宿区西新宿五丁目地点新築工事 |
| 2) 主要用途 | 共同住宅 |
| 3) 工事種別 | 新築 |
| 4) 敷地面積 | 251.710 m ² |
| 5) 延べ面積 | 1,582.010 m ² 申請部分 |
| | 0.000 m ² 申請以外の部分 |
| | 1,582.010 m ² |
| 6) 棟数 | 2 棟 |
| 7) 主たる建築物の構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| 8) 主たる建築物の階数 | 地階を除く階数（地上階数） 13 階 |
| | 地階の階数 0 階 |
| 6. 検査年月日 | 平成20年2月12日 |
| 7. 検査を行った確認検査員氏名 | 加賀 善吉 |

(注意) この証は、大切に保管して下さい。

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検 査 済 証

東防建設第0466号
平成20年2月12日

東新ビルディング株式会社
取締役社長 笹本 和宏 様

東京都渋谷区渋谷一丁目15番9号 美竹ビル
財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

理 事 長 青 木 治 道



下記に係る工事について、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

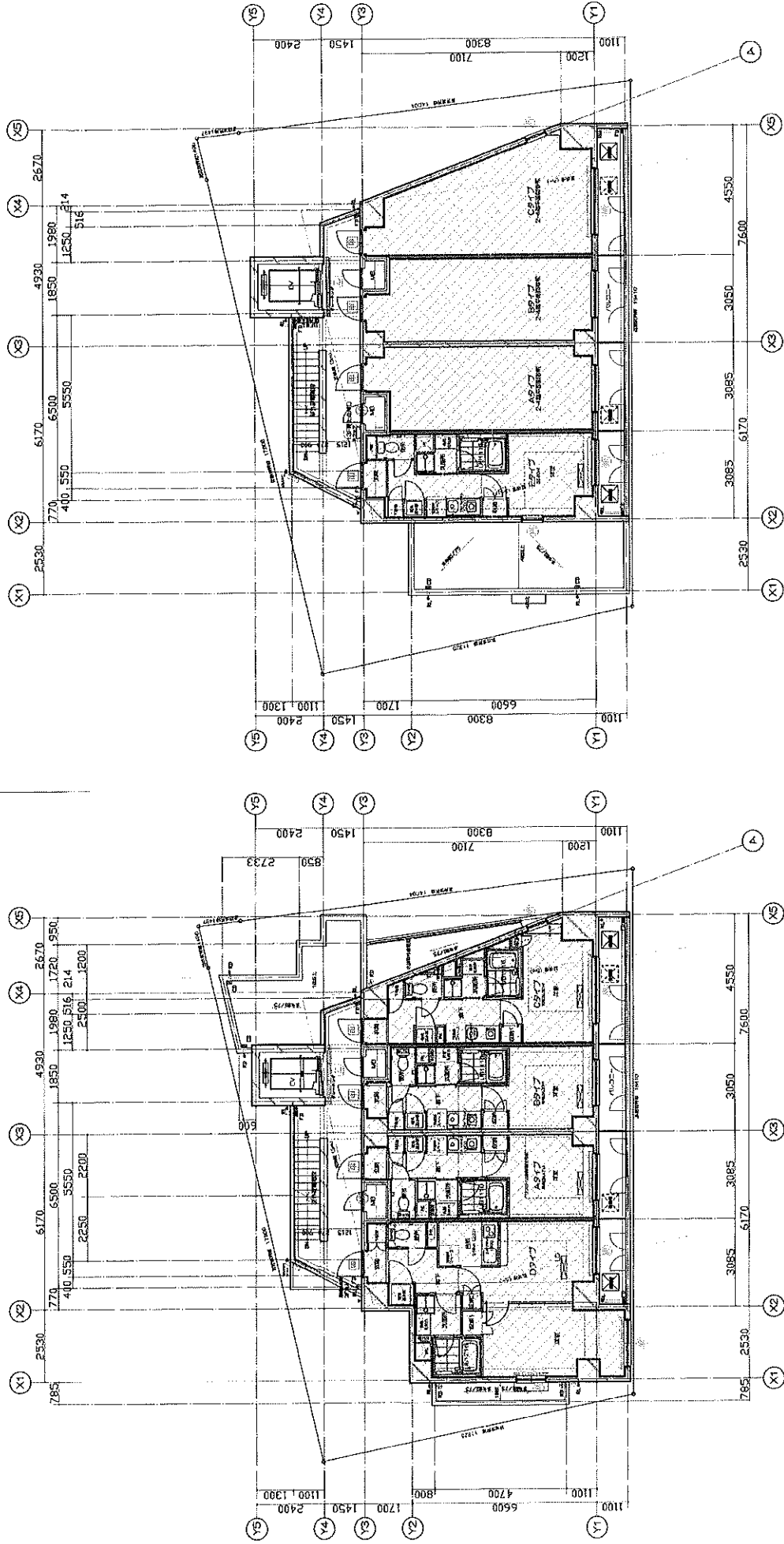
記

1. 確認済証番号 東防建設第0466号
2. 確認済証交付年月日 平成19年11月28日
3. 確認済証交付者 財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター
4. 建築場所、設置場所又は築造場所 新宿区西新宿5-353-16
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - 1) 建築物の名称 (仮称) 新宿区西新宿五丁目地点新築工事
 - 2) 昇降機の概要

種 別	用 途	積 載 荷 重	最 大 定 員	定 格 速 度	台 数
エレベーター	乗用	5880N	9名	105m/min	1基

6. 検査年月日 平成20年2月12日
7. 検査を行った確認検査員氏名 加賀 善吉

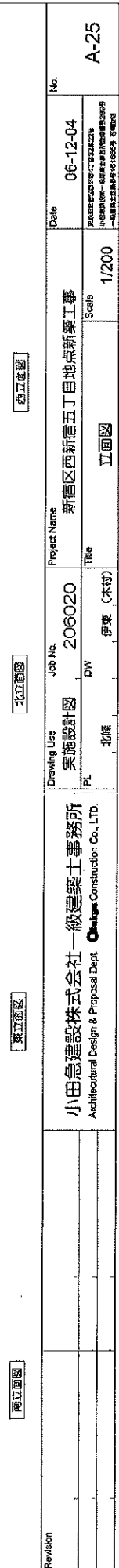
(注意) この証は、大切に保管して下さい。

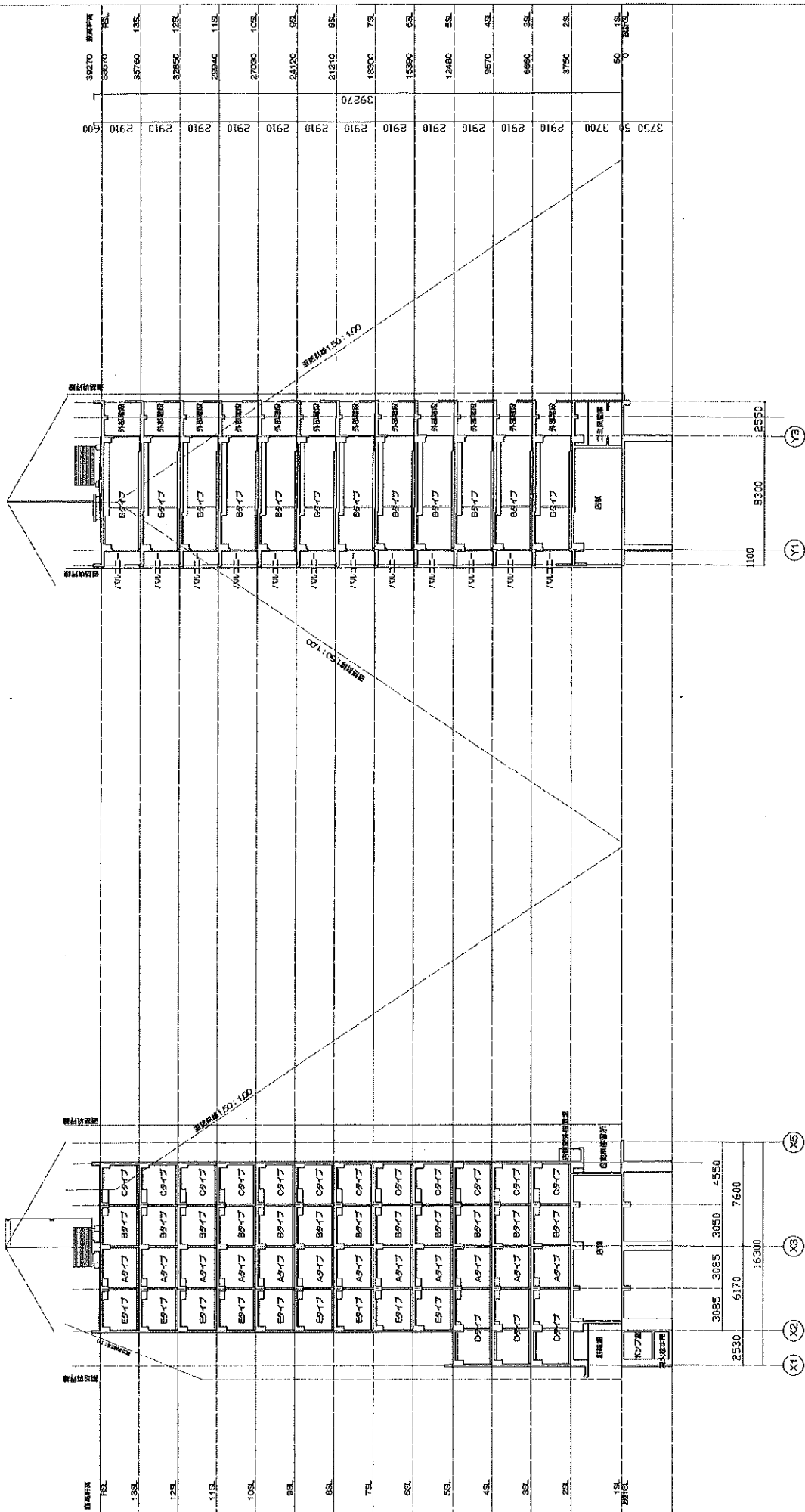


2-4階平面図

5-13階平面図

図面区域 (第 2 図面区域) 図面区域 図面の部分のある部分 図面の部分のある部分		自然環境 地形・地質 気候・気象 水質・水量 土壌・地盤		10 型 防火用 移動式防火用設備 非常用出入口に設置する設備 非常用出入口に設置する設備 非常用出入口に設置する設備		鉄骨コンクリート造 鉄骨造 鉄骨造 鉄骨造 鉄骨造	
小田建設株式会社 一級建築士事務所 Architectural Design & Proposal Dept.		実施設計図 206020 PL		Project Name 新都区西新宿五丁目地点新築工事		Date 06-10-23	
Revision		Job No. 206020		Scale 1/100		No. A-23	
北橋 伊東 (木村)		Title 2-13階平面図		Scale 1/100		No. A-23	





断面図

A断面図

Revision		Project Name	新宿区西新宿五丁目地点新築工事		Date	06-10-23	No.	A-26
		Job No.	206020		Scale	1/200		
		Drawing Use	美施設計図		Title	断面図		
		PL	北線	DW	伊東 (木村)			
			小田急建設株式会社一級建築士事務所					
			Architectural Design & Proposal Dept. Ohtsuka Construction Co., LTD.					

