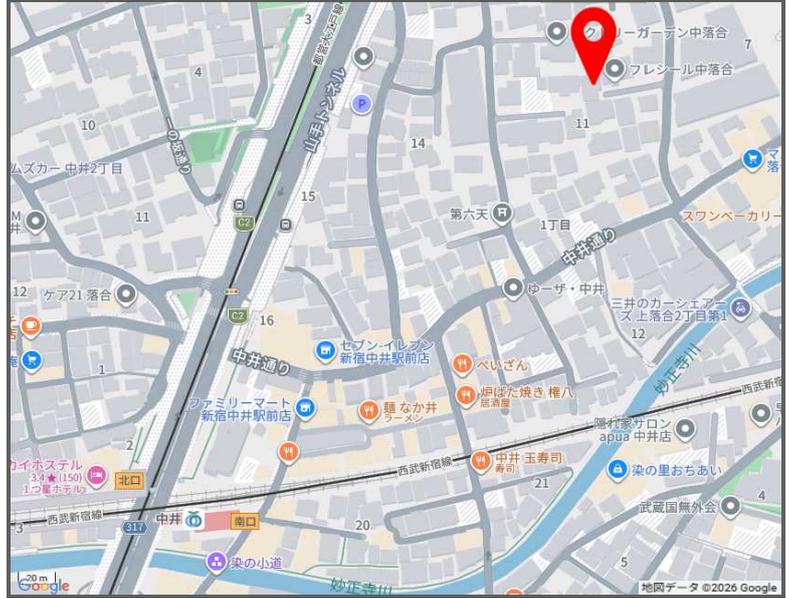


# 物件概要書

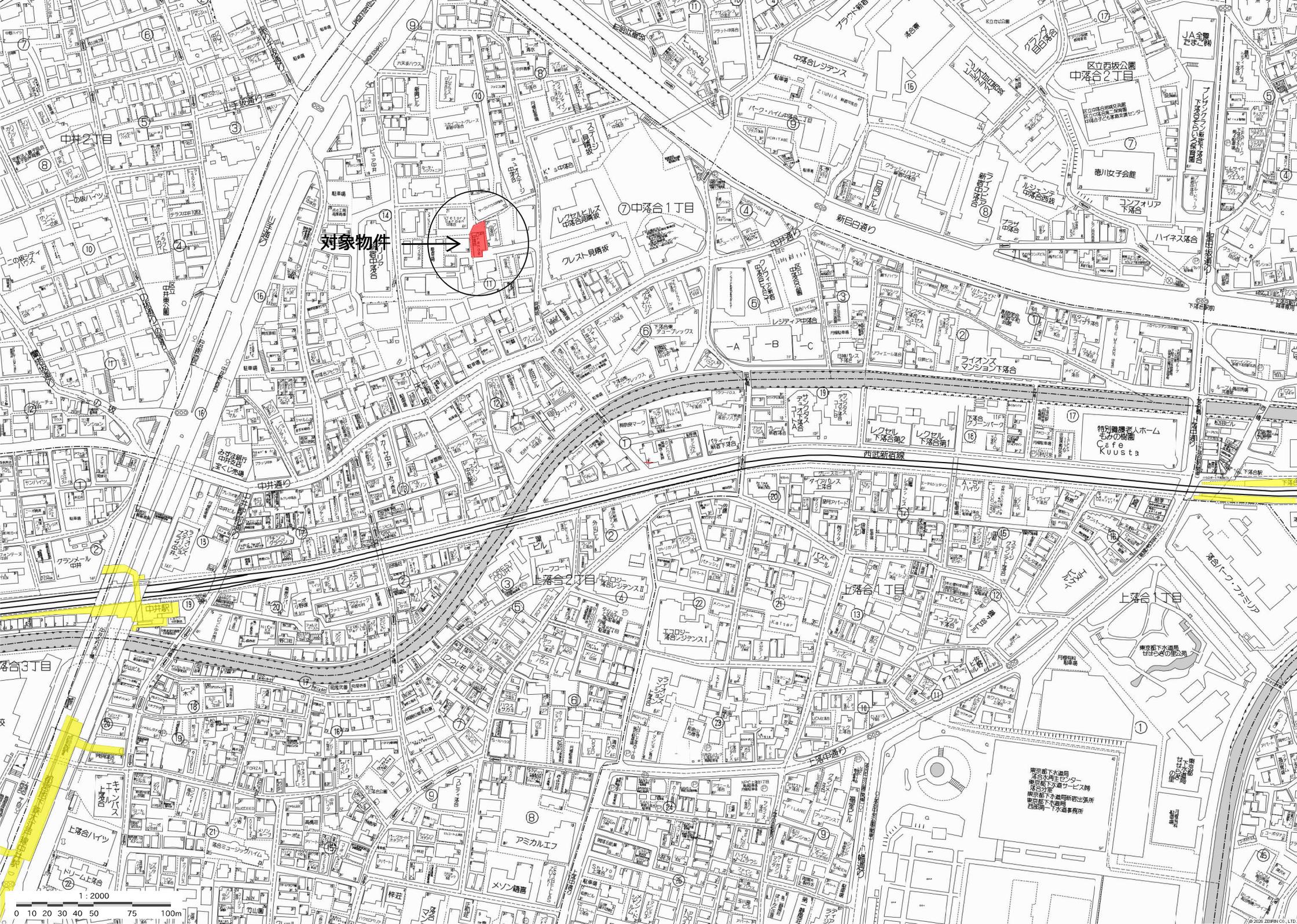
## Grande Nakaochiai（一棟収益マンション）



土地	所在地	住居表示	東京都新宿区中落合一丁目11番3号		
		地番	東京都新宿区中落合一丁目1794番13、1794番14、1794番42、1794番43		
	地目	宅地			
	公簿地積	241.51 m <sup>2</sup> ( 73.05 坪)	実測地積	241.51 m <sup>2</sup> ( 73.05 坪)	
建物	家屋番号	1794番13	種類	共同住宅	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		賃貸区画	19区画
	床面積	1階	136.70 m <sup>2</sup>	3階	136.70 m <sup>2</sup>
		2階	136.70 m <sup>2</sup>	地下1階	118.44 m <sup>2</sup>
	延床面積	528.54 m <sup>2</sup> ( 159.88 坪)	専有面積合計	486.17 m <sup>2</sup> ( 147.06 坪)	
	築年月	2022年(令和4年)8月		検査済証	有
	設計	株式会社デザインセンター		施工	株式会社FUJIKEN
道路	東側	幅員 4.0 m ( 私道 )			
公法規制	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	200%	
	その他	準防火地域、20m第二種高度地区、日影規制3h-2h/4m 他			
交通	西武新宿線「中井」駅 徒歩5分				
	都営大江戸線「中井」駅 徒歩7分				
	西武新宿線「下落合」駅 徒歩9分				
価格	680,000,000 円 ( 消費税込：内、消費税 29,000,000円 )				
取引態様	売主				
備考	・満室想定利回り4.07%				
	・3駅2路線徒歩圏内で、都心へもダイレクトアクセスが可能。				
	・境界確定済み。				
	・上記実測面積はセットバック面積6.00m <sup>2</sup> を含みます。				

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。





対象物件



7 中落合1丁目  
フレスト見晴坂

上落合2丁目  
上落合1丁目

区立西坂公園  
中落合2丁目

帯川女子会館

コンフォリア  
下落合

ライオンズ  
マンション下落合

特別養護老人ホーム  
もみの樹園  
Cafe Kuusta

1:2000

0 10 20 30 40 50 75 100m



対象物件

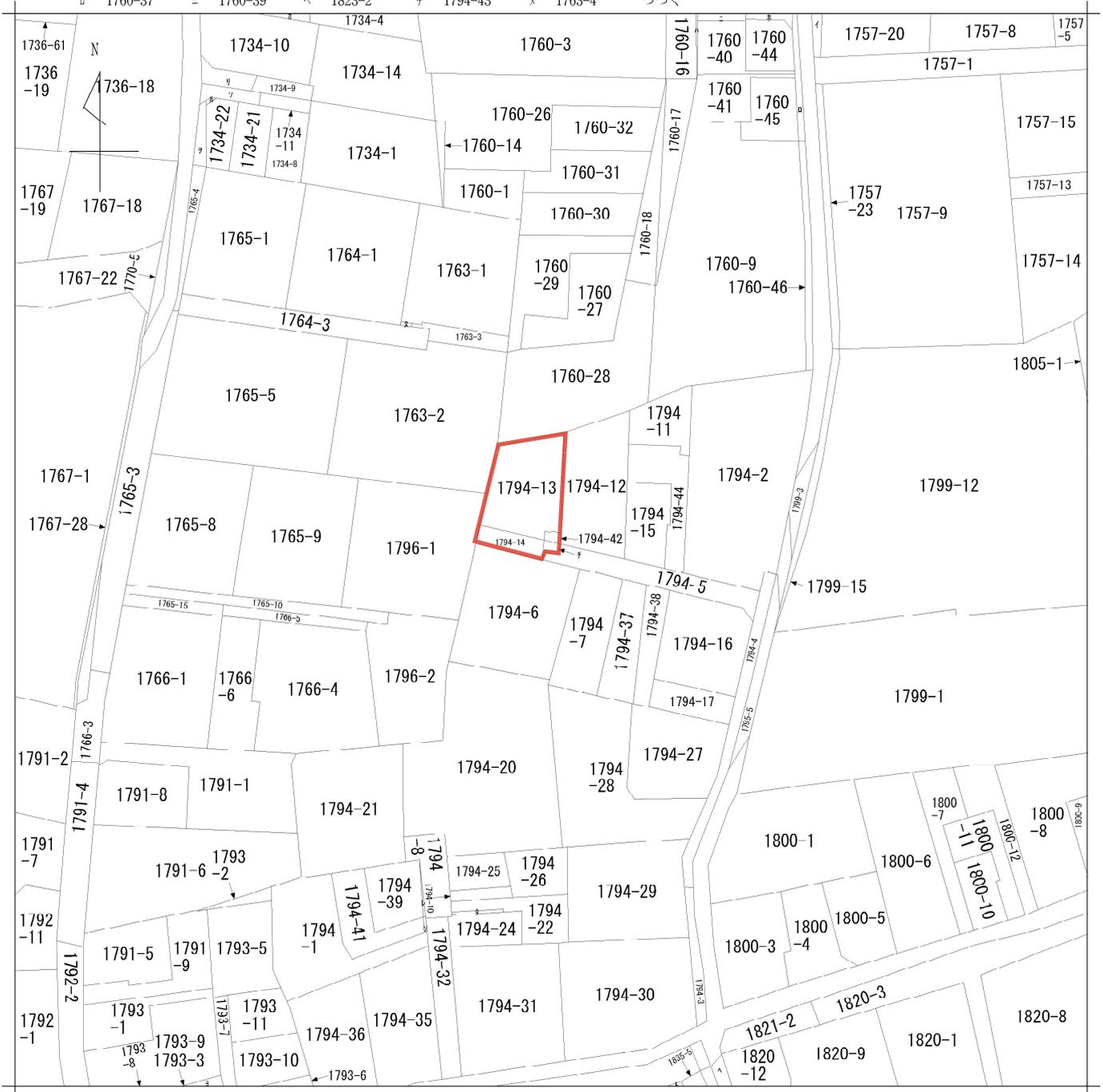


⑦ 中落合1丁目

1:1500



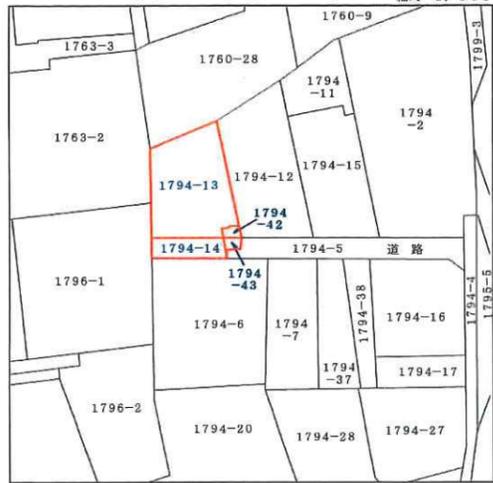
イ 1757-21    ハ 1760-4    ホ 1760-43    ト 1836-3    リ 1734-12    ル 1734-23  
 ロ 1760-37    ニ 1760-39    ヘ 1823-2    チ 1794-43    ス 1763-4    ッ つづく



地番区域見出  
 中落合1丁目

請求部	所在	新宿区中落合一丁目			地番	1794番43	
出力縮尺	1/600	精度区分	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				備付年月日(原図)	補記事項		

公 図 写 縮尺 1/600



座 標 求 積 表

地番	1794-13			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
K1	523.050	494.140	-7337.979000	
SB1	504.257	499.115	-9530.600925	
SB2	503.955	497.891	-322.135477	
SB3	503.610	497.589	-297.558222	
SB4	503.357	496.764	-255.833460	
SB5	503.095	496.844	-1268.442732	
K9	500.804	487.311	4196.722332	
K10	511.707	486.448	8903.457744	
K11	519.107	486.327	5516.407161	
		倍面積	-395.962579	
		面積	197.9812895	
		地積	197.98	m <sup>2</sup>

地番	1794-42			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
SB1	504.257	499.115	138.254855	
SB2	503.955	497.891	-322.135477	
SB3	503.610	497.589	-297.558222	
SB4	503.357	496.764	-255.833460	
SB5	503.095	496.844	159.486924	
K2	503.678	499.268	580.149416	
		倍面積	2.364036	
		面積	1.1820180	
		地積	1.18	m <sup>2</sup>

地番	1794-14			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
K6	499.532	497.937	-2785.957515	
K7	497.500	489.164	-1174.971928	
K8	497.130	487.602	1611.037008	
K9	500.804	487.311	2906.810115	
SB5	503.095	496.844	-631.985568	
		倍面積	-75.067888	
		面積	37.5339440	
		地積	37.53	m <sup>2</sup>

地番	1794-43			
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
K2	503.678	499.268	-602.616476	
K4	501.888	499.742	-1120.421564	
K5	501.436	497.706	-1172.595336	
K6	499.532	497.937	826.077483	
SB5	503.095	496.844	2059.915224	
		倍面積	-9.640669	
		面積	4.8203345	
		地積	4.82	m <sup>2</sup>

図面名	確定実測図		
所在	新宿区中落合一丁目1794番13ほか		
測量年月日	令和2年1月31日		
縮尺	1/100	整理番号	
作製年月日	令和2年3月19日		

〒164-0011 中野区中央5丁目38番4ボックス・エビル202号  
 株式会社 佐々木測量設計  
 土地測量士(登録番号8021号) 佐々木 宏  
 国土交通省登録第(1)35579号  
 TEL 03(6382)7581, FAX 03(6382)7582



K11 既設 御影石



K10 既設 コンクリート杭



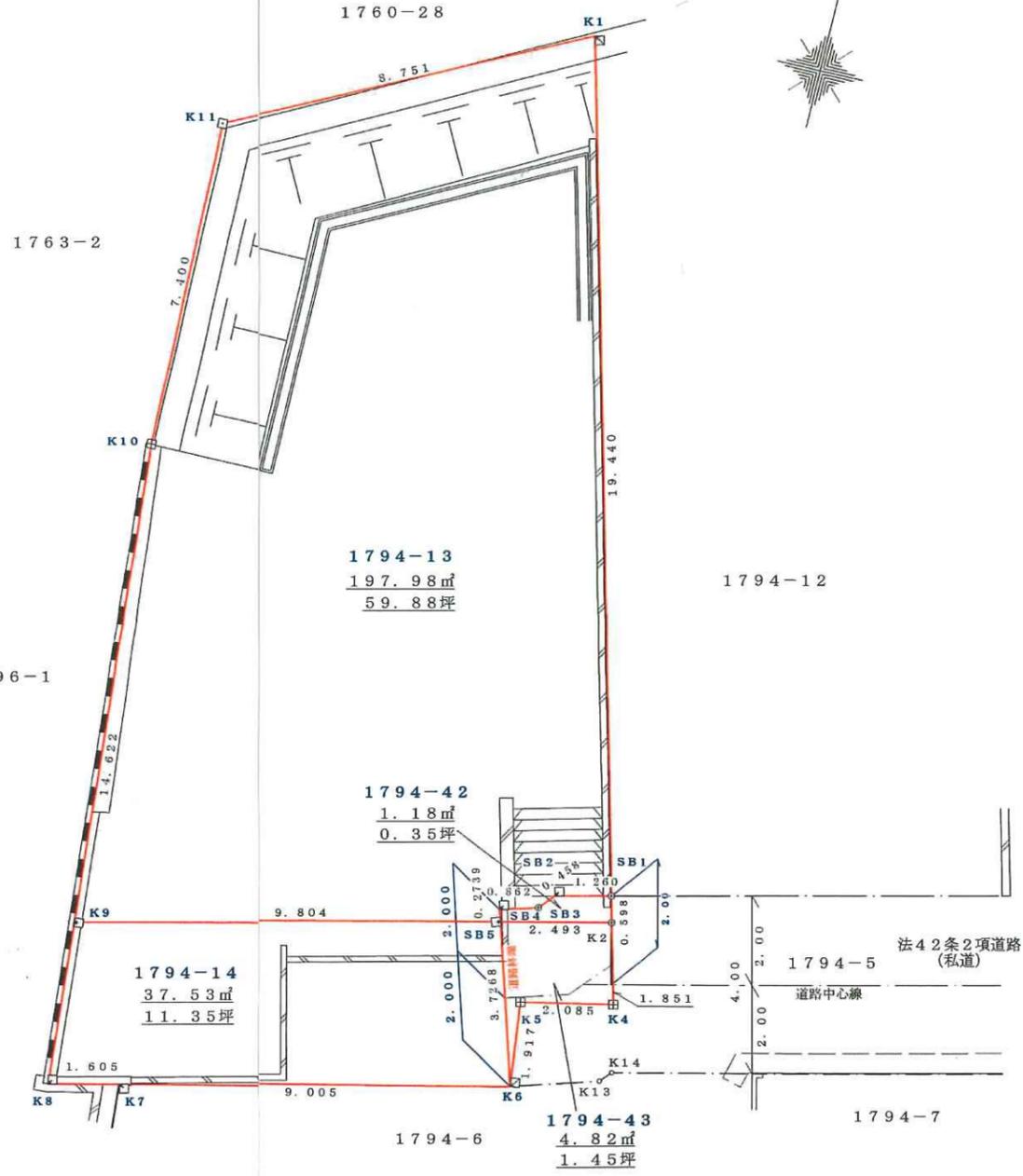
K8 新設 金属標



K7 新設 金属標



K9 新設 金属標



1763-2

1760-28

1796-1

1794-13  
197.98m<sup>2</sup>  
59.88坪

1794-12

1794-42  
1.18m<sup>2</sup>  
0.35坪

1794-14  
37.53m<sup>2</sup>  
11.35坪

1794-6

1794-43  
4.82m<sup>2</sup>  
1.45坪

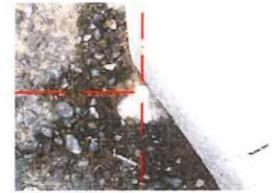
1794-7



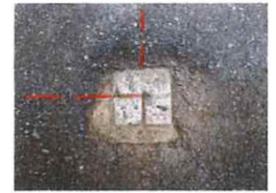
K1 既設 コンクリート杭



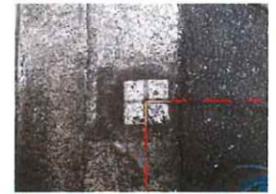
SB1 既設 鉄



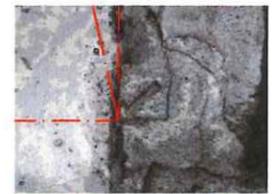
K2 既設 鉄



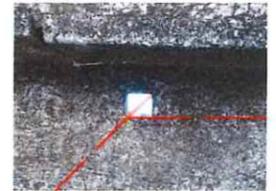
K4 既設 コンクリート杭



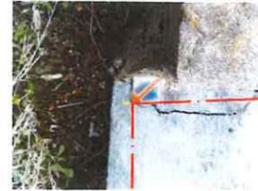
K5 既設 コンクリート杭



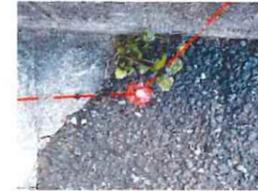
K6 既設 コンクリート杭



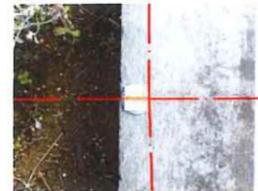
SB2 新設 金属標



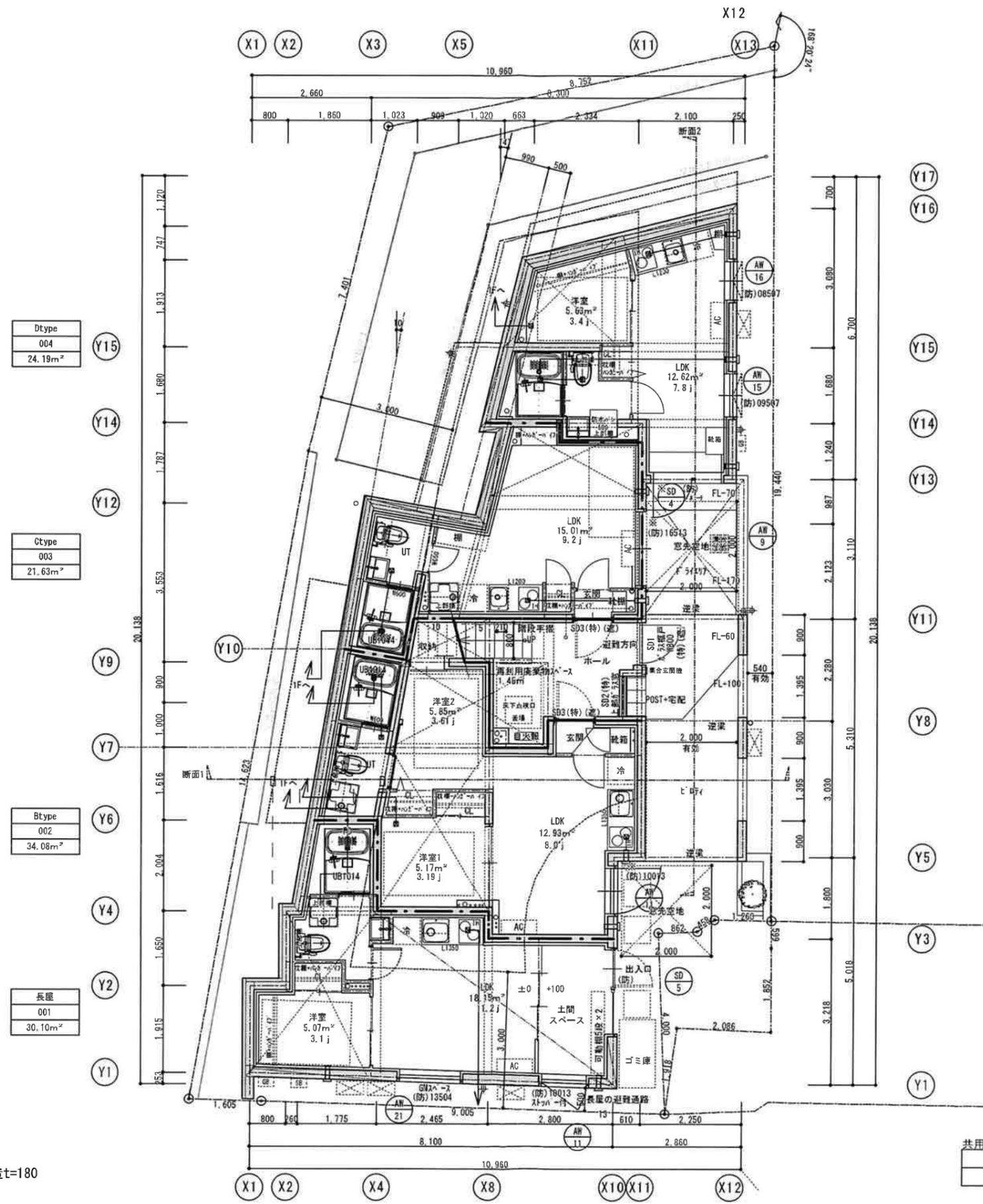
SB4 新設 金属標



SB3 新設 鉄



SB5 新設 金属標



Dtype
004
24.19m <sup>2</sup>

Ctype
003
21.63m <sup>2</sup>

Btype
002
34.08m <sup>2</sup>

長屋
001
30.10m <sup>2</sup>

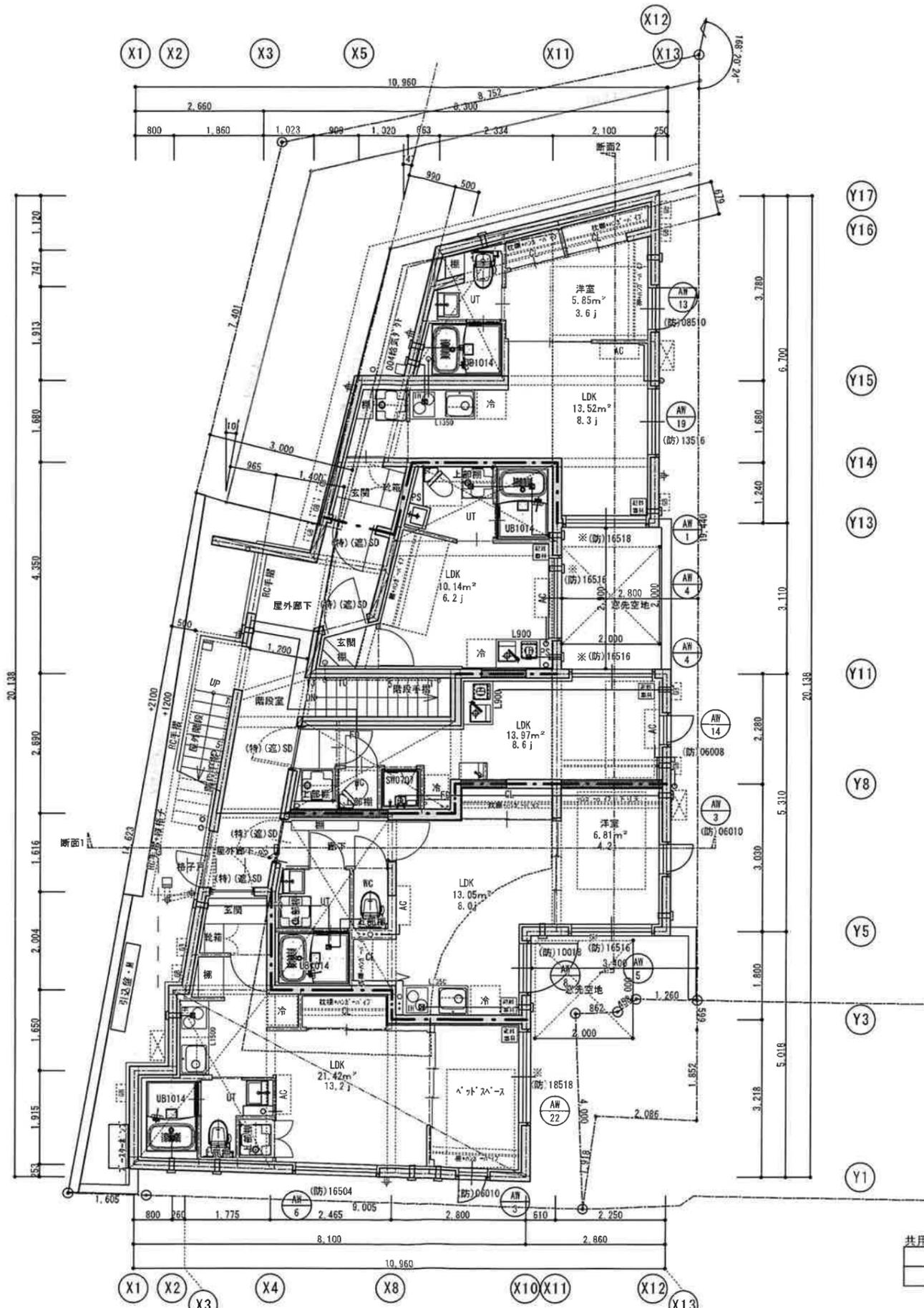
地階平面図 (階高 H=2,620)

- ※延焼のおそれのある部分 (道路中心線・隣地境界線より3m)
- ※(防)は防火設備とする。
- ※(遮)は遮煙性能を有する防火設備とする(常閉)(建告2564)
- ※(特)は特定防火設備とする。
- ※※は消防法の無窓階判定に使用する開口(網入りガラスt6.8mm)
- ※天井点検口…UT及びびり外接続部、FD確認位置に設ける
- ※床下点検口…UT設置

——: 堅穴区画・安全条例第8条の区画 鉄筋コンクリート造t=180  
 - - - : 住戸間界壁 鉄筋コンクリート造t=180  
 乾式壁 FP060NP-0198, S01-0112

階高	幅	段数	蹴上	踏面	手摺
2600	800	13	200	210	H=750

訂正日	内容	訂正日	内容	建物名称	(仮称)中落合一丁目共同住宅 新築工事	設計年月日	2021/03/12	A-103
				図面名称	B1階平面図	縮尺	1/100	



Htype	105	30.27m <sup>2</sup>
Gtype	104	16.45m <sup>2</sup>
Ftype	103	16.23m <sup>2</sup>
Etype	102	30.06m <sup>2</sup>
Atype	101	30.10m <sup>2</sup>

1階平面図 (階高 H=2,550)

- ※延焼のおそれのある部分 (道路中心線・隣地境界線より3m)
- ※(防)は防火設備とする。
- ※(遮)は遮煙性能を有する防火設備とする(常閉)(建告2564)
- ※(特)は特定防火設備とする。
- ※※は消防法の無窓階判定に使用する開口(網入りガラスt6.8mm)
- ※天井点検口…UT及びびく外接続部、FD確認位置に設ける
- ※床下点検口…UT設置

——: 壁区画・安全条例第8条の区画 鉄筋コンクリート造t=180  
 - - - : 住戸間界壁 鉄筋コンクリート造t=180  
 乾式壁 FPO60NP-0198, SOI-0112

階高	幅	段数	蹴上	踏面	手摺
2550	800	13	196.15	230	H=750

訂正日	内容	訂正日	内容	建物名称	(仮称)中落合一丁目共同住宅 新築工事	設計年月日	2021/03/12
				図面名称	1階平面図	縮尺	1/100
						A-104	



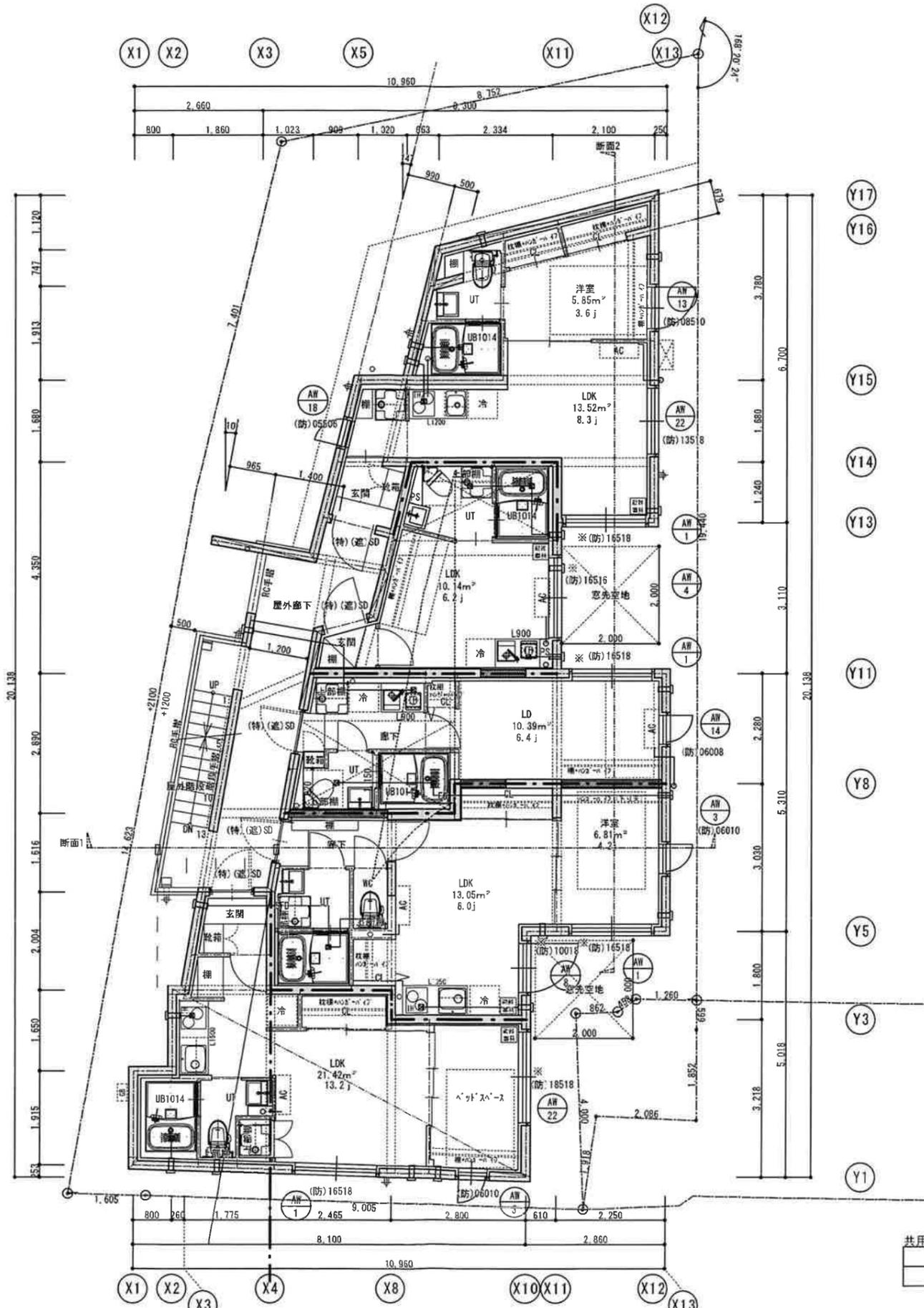
Htype
205
30.27m <sup>2</sup>

Gtype
204
16.45m <sup>2</sup>

Itype
203
19.26m <sup>2</sup>

Etype
202
30.08m <sup>2</sup>

Atype
201
30.10m <sup>2</sup>



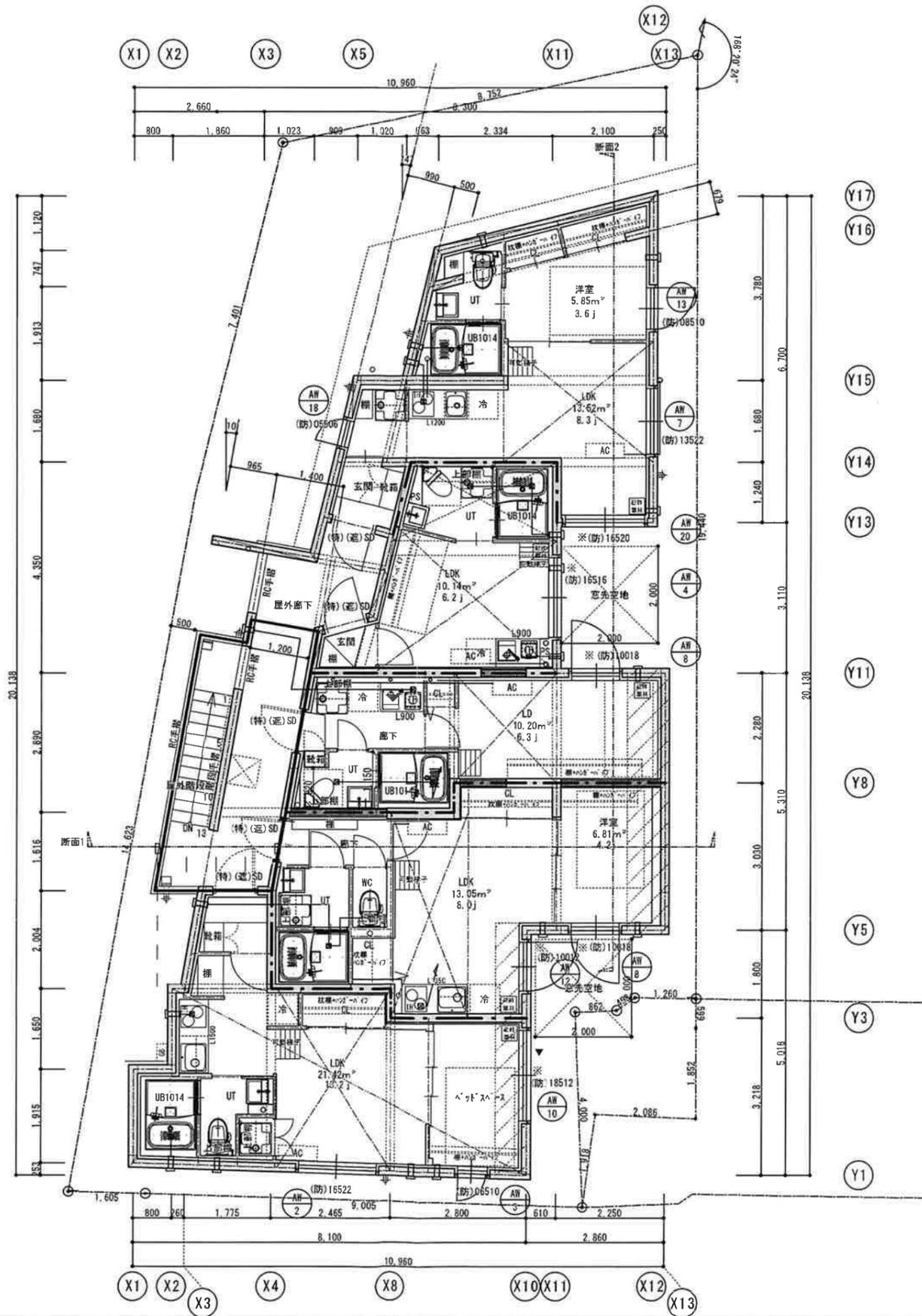
2階平面図 (階高 H=2,550)

- ※延焼のおそれのある部分 (道路中心線・隣地境界線より5m)
- ※(防)は防火設備とする。
- ※(遮)は遮煙性能を有する防火設備とする(常閉)(建告2564)
- ※(特)は特定防火設備とする。
- ※※は消防法の無窓階判定に使用する開口(網入りガラスt6.8mm)
- ※天井点検口…UT及びびり外接続部、FD確認位置に設ける
- ※床下点検口…UT設置

——: 縦穴区画・安全条例第8条の区画 鉄筋コンクリート造t=180  
 - - - : 住戸間界壁 鉄筋コンクリート造t=180  
 乾式壁 FP060NP-0198, S01-0112

階高	幅	段数	蹴上	踏面	手摺
2550	800	13	196.15	230	H=750

訂正日	内容	訂正日	内容	建物名称	(仮称)中落合一丁目共同住宅 新築工事	設計年月日	2021/03/12	A-105
				図面名称	2階平面図	縮尺	1/100	



H' type  
305  
30.27m<sup>2</sup>

Y15

G' type  
304  
16.45m<sup>2</sup>

Y14

I' type  
303  
19.26m<sup>2</sup>

Y12

E' type  
302  
30.08m<sup>2</sup>

Y10

Y9

Y7

A' type  
301  
30.10m<sup>2</sup>

Y6

Y4

Y2

Y1

3階平面図 (H=3,340)

- ※延焼のおそれのある部分 (道路中心線・隣地境界線より5m)
- ※(防)は防火設備とする。
- ※(遮)は遮煙性能を有する防火設備とする(常閉)(建告2564)
- ※(特)は特定防火設備とする。
- ※※は消防法の無窓階判定に使用する開口(網入りガラスt6.8mm)
- ※▼は3階以上の非常用口に代わる開口。有効寸法750mm×1200mm以上。
- ※天井点検口…UT及び外接続部、FD確認位置に設ける
- ※床下点検口…UT設置
- : 縦穴区画・安全条例第8条の区画 鉄筋コンクリート造t=180
- - -: 住戸間界壁 鉄筋コンクリート造t=180
- 乾式壁 FP060NP-0198, SOI-0112

訂正日	内容	訂正日	内容	建物名称	(仮称)中落合一丁目共同住宅 新築工事	設計年月日	2021/03/12	A-106
				図面名称	3階平面図	縮尺	1/100	

## Grande Nakaochiai レントール

■貸室

(税抜)

部屋番号	用途	間取り	賃貸面積		契約者	契約種別	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価(賃・共)	期間		敷金	※保証金	駐輪場	備考
			㎡	坪							開始	終了				
101	住居	1LDK	30.10	9.10	個人	普通借	119,000	10,000	129,000	14,175	2024/11/21	~ 2026/11/20	0	75,350		
102	住居	2LDK	34.08	10.30	個人	普通借	132,000	10,000	142,000	13,786	2024/7/13	~ 2026/7/12	0	81,950	910	駐輪場No.4
103	住居	1R	21.63	6.54	個人	普通借	80,000	10,000	90,000	13,761	2024/10/10	~ 2026/10/9	0	49,500		
104	住居	1LDK	24.19	7.31	個人	普通借	95,000	10,000	105,000	14,363	2024/10/30	~ 2026/10/29	0	65,450		
201	住居	1LDK	30.10	9.10	個人	普通借	129,500	10,000	139,500	15,329	2025/1/16	~ 2027/1/15	0	75,350		
202	住居	1LDK	30.08	9.09	個人	普通借	122,500	10,000	132,500	14,576	2026/2/17	~ 2028/2/16	0	75,350		
203	住居	1R	16.23	4.90	個人	普通借	70,500	10,000	80,500	16,428	2026/2/16	~ 2028/2/15	0	59,400		
204	住居	1R	16.45	4.97	個人	普通借	69,000	10,000	79,000	15,895	2024/11/24	~ 2026/11/23	0	59,400		
205	住居	1LDK	30.27	9.15	個人	普通借	120,000	10,000	130,000	14,207	2025/1/18	~ 2027/1/17	0	75,350		
301	住居	1LDK	30.10	9.10	個人	普通借	120,000	10,000	130,000	14,285	2024/10/16	~ 2026/10/15	0	64,350	1,820	駐輪場No.2・3
302	住居	1LDK	30.80	9.31	個人	普通借	132,000	10,000	142,000	15,252	2024/8/6	~ 2026/8/5	0	75,350		
303	住居	1K	19.26	5.82	個人	普通借	79,500	10,000	89,500	15,378	2025/12/1	~ 2027/11/30	0	48,400		
304	住居	1R	16.45	4.97	個人	普通借	67,000	10,000	77,000	15,492	2024/9/29	~ 2026/9/28	0	48,400		
305	住居	1LDK	30.27	9.15	個人	普通借	118,000	10,000	128,000	13,989	2025/1/18	~ 2027/1/17	0	64,350		
401	住居	1LDK+ロフト	30.10	9.10	個人	普通借	132,000	10,000	142,000	15,604	2024/10/27	~ 2026/10/26	0	69,850		
402	住居	1LDK+ロフト	30.08	9.09	個人	普通借	129,000	10,000	139,000	15,291	2024/12/7	~ 2026/12/6	0	69,850		
403	住居	1R+ロフト	19.26	5.82	個人	普通借	88,000	10,000	98,000	16,838	2025/1/30	~ 2027/1/29	0	64,900	910	駐輪場No.1
404	住居	1R+ロフト	16.45	4.97	法人	普通借	77,000	10,000	87,000	17,505	2025/3/19	~ 2027/3/18	154,000	0		
405	住居	1LDK+ロフト	30.27	9.15	個人	普通借	134,500	10,000	144,500	15,792	2025/10/29	~ 2027/10/28	0	80,850	910	駐輪場No.5
19区画			486.17	147.06			2,014,500	190,000	2,204,500	14,990			154,000	1,203,400	4,550	

※保証金は退去時クリーニング代として受領しております。

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸室・駐輪場	26,508,600円
合計	26,508,600円

2,209,050 円/月

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{26,508,600\text{円}}{651,000,000\text{円}} = 4.07\%$$

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	1,440,000円
ネット利用料	159,600円
固定資産税・都市計画税	1,295,073円
合計	2,894,673円

120,000 円/月

13,300 円/月

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

令和7年度固都税額内訳			
	固定資産税	都市計画税	
土地	171,186円	36,682円	
建物	895,346円	191,859円	

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営管理業務委託契約(管理会社:トーセイ・コミュニティ株式会社)は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。  
・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。  
当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではありません。  
募集資料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性があります。  
また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。