

# 物件概要書

|      |                                                                            |                                  |         |  |
|------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------|--|
| 物件名称 | 神楽坂                                                                        |                                  |         |  |
| 所在地  | 登記記録                                                                       | 東京都新宿区改代町                        |         |  |
|      | 住居表示                                                                       | 東京都新宿区改代町                        |         |  |
| 交通   | 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩2分                                                      |                                  |         |  |
|      | 東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩8分                                                        |                                  |         |  |
| 土地   | 権利形態                                                                       | 所有権                              |         |  |
|      | 地目                                                                         | 宅地                               |         |  |
|      | 土地面積                                                                       | 登記記録                             | 147.67㎡ |  |
|      |                                                                            | 実測                               | 147.67㎡ |  |
|      | 道路                                                                         | 北側 法42条1項1号道路 幅員約5.5m 道路接面約10.9m |         |  |
|      | 路線価                                                                        | 660千円/㎡(令和1年度)                   |         |  |
|      | 評価額                                                                        | 74,573,350円(令和1年度)               |         |  |
| 建物   | 種別                                                                         | 一棟収益マンション                        |         |  |
|      | 家屋番号                                                                       | 未定                               |         |  |
|      | 種類                                                                         | 共同住宅                             |         |  |
|      | 構造・規模                                                                      | 鉄筋コンクリート造 地上6階建 総戸数13戸           |         |  |
|      | 延床面積                                                                       | 525.31㎡(登記記録面積)                  |         |  |
|      | 専有面積                                                                       | 420.49㎡(壁芯面積)                    |         |  |
|      | 竣工年月                                                                       | 令和2年2月竣工(予定)                     |         |  |
|      | 設計                                                                         | 株式会社建築設計アーキフォルム                  |         |  |
|      | 施工                                                                         | 立建設株式会社                          |         |  |
| 公法規制 | 都市計画                                                                       | 市街化区域                            |         |  |
|      | 用途地域                                                                       | 準工業地域                            |         |  |
|      | 建蔽・容積                                                                      | 60%・300%                         |         |  |
|      | その他                                                                        | 30m第3種高度地区・準防火地域                 |         |  |
| 引渡   | 相談                                                                         |                                  |         |  |
| 価格   | 金579,600,000円                                                              |                                  |         |  |
| 備考   | 所有者との直接接及び連絡は厳禁！接触を確認した場合は法的手続きを講じます。または正式な販売物件ではなく持ち主に逆流すると裁判になる可能性があります。 |                                  |         |  |

(完成予想CG)



※ご紹介後に記載内容が変更になる場合がございますので、詳細は適宜お問合せください。現況と異なる場合は、現況を優先いたします。

神楽坂 想定レントロール

| Room No. | Type | 間取り     | 専有面積    |         | 月額賃料 (税込)  |         |     |            | 坪単価       | 年間収入        | 特記事項 |
|----------|------|---------|---------|---------|------------|---------|-----|------------|-----------|-------------|------|
|          |      |         |         |         | 賃料         | 共益費     | その他 | 合計         |           |             |      |
| 101      | D    | 1DK+SIC | 32.19㎡  | 9.74坪   | ¥147,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥152,000   | ¥15,610/坪 | ¥1,824,000  |      |
| 201      | C    | 1K      | 25.44㎡  | 7.70坪   | ¥122,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥127,000   | ¥16,503/坪 | ¥1,524,000  |      |
| 202      | B    | 1K      | 25.18㎡  | 7.62坪   | ¥121,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥126,000   | ¥16,542/坪 | ¥1,512,000  |      |
| 203      | A    | 1K      | 25.44㎡  | 7.70坪   | ¥122,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥127,000   | ¥16,503/坪 | ¥1,524,000  |      |
| 301      | C    | 1K      | 25.44㎡  | 7.70坪   | ¥123,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥128,000   | ¥16,633/坪 | ¥1,536,000  |      |
| 302      | B    | 1K      | 25.18㎡  | 7.62坪   | ¥122,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥127,000   | ¥16,673/坪 | ¥1,524,000  |      |
| 303      | A    | 1K      | 25.44㎡  | 7.70坪   | ¥123,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥128,000   | ¥16,633/坪 | ¥1,536,000  |      |
| 401      | C    | 1K      | 25.44㎡  | 7.70坪   | ¥124,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥129,000   | ¥16,763/坪 | ¥1,548,000  |      |
| 402      | B    | 1K      | 25.18㎡  | 7.62坪   | ¥123,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥128,000   | ¥16,805/坪 | ¥1,536,000  |      |
| 403      | A    | 1K      | 25.44㎡  | 7.70坪   | ¥124,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥129,000   | ¥16,763/坪 | ¥1,548,000  |      |
| 501      | Cm   | 2DK+SIC | 53.08㎡  | 16.06坪  | ¥214,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥219,000   | ¥13,639/坪 | ¥2,628,000  |      |
| 502      | Bm   | 2DK     | 53.96㎡  | 16.32坪  | ¥240,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥245,000   | ¥15,010/坪 | ¥2,940,000  |      |
| 503      | Am   | 2DK+SIC | 53.08㎡  | 16.06坪  | ¥214,000   | ¥5,000  | ¥0  | ¥219,000   | ¥13,639/坪 | ¥2,628,000  |      |
| TOTAL    |      |         | 420.49㎡ | 127.20坪 | ¥1,919,000 | ¥65,000 | ¥0  | ¥1,984,000 | ¥15,598/坪 | ¥23,808,000 |      |

| 年間想定収支 |             |        |            |               |
|--------|-------------|--------|------------|---------------|
| 収入の部   |             | 支出の部   |            |               |
| 賃料     | ¥23,028,000 | PM Fee | ¥156,000   | 月1,000円/戸     |
| 共益費    | ¥780,000    | BM Fee | ¥728,400   | 定期清掃・点検・EV保守  |
| 駐輪場    | ¥48,000     | 固都税    | ¥1,440,000 | 想定            |
| その他    | ¥0          | インフラ   | ¥720,000   | 想定・インターネット料含む |
| 収入計    | ¥23,856,000 | 支出計    | ¥3,044,400 |               |

| 販売価格 (税込) |       | 金579,600,000円 |       |
|-----------|-------|---------------|-------|
| (内訳)      | 土地対価  | 金331,386,650円 |       |
|           | 建物対価  | 金225,648,500円 |       |
|           | 消費税等  | 金22,564,850円  |       |
| 利回り (税込)  |       | 利回り (税抜)      |       |
| 表面        | NOI   | 表面            | NOI   |
| 4.12%     | 3.59% | 4.28%         | 3.74% |