

新世代型ワンルーム2棟

東京メトロ「**落合**」駅120m
東西線

新宿区上落合2丁目

案内図

現地

上落合2-13-30
4番口まで120m

西武新宿線「中井」駅 徒歩8分
都営大江戸線「中井」駅 徒歩7分
JR中央線「東中野」駅 徒歩10分

中野駅 3分 落合駅 3分 高田馬場駅

安心が一番

- オートロック付
- 地盤調査対応済
- 基礎パッキン工法
- 住宅瑕疵担保責任保険加入
(基礎配筋検査・上部躯体検査)
- 劣化対策等級2級
(50年住宅)取得
- 検査済証取得後引渡し

新築

都心アパート
560棟の実績

準耐火構造・国産ヒノキ造りの家

使用材の
80%以上

〈物件概要〉A棟・B棟 共通

- 所在地／東京都新宿区上落合二丁目509番の内
- 土地／所有権 地目 宅地
- 建物／木造合金メッキ鋼板葺き 2階建 共同住宅
令和2年8月完成予定
- 公法制限／第1種中高層住居専用地域
20m第2種高度地区 準防火地域
- 建ぺい率／60%地区
- 容積率／160%(指定300%)
- その他／景観法
- 設備／2重ガラス、エアコン、照明、
ウォシュレット(セパレートトイレ)、
Wi-Fiインターネット12M

長期資産としてのリスク対応

- 賃料下落リスクへの対応
若年層の都心志向は強く、コンパクトワンルームの需要は今後も安定します。
- 収益減少リスクへの対応
長期的な維持・管理コストを考慮すると低層木造が有利です。
- 資産価値下落への対応
立地の将来像が重要で、インフラ整備が確実に進行する地域を選択します。

A棟(10戸)

価格
(消費税込)

15,120万円

- 地積／100.35㎡(30.35坪)
セットバック15.62㎡含む
- 道路／南側約3.3m公道(SB後)に約4.7m接道
西側約4.0m私道(SB後)に約12.3m接道
- 建ぺい率／60+10(角地)+10(準耐火)=80%
- 延床面積／121.85㎡(36.86坪)
- 確認済証／第JAC-H19-10-1136号

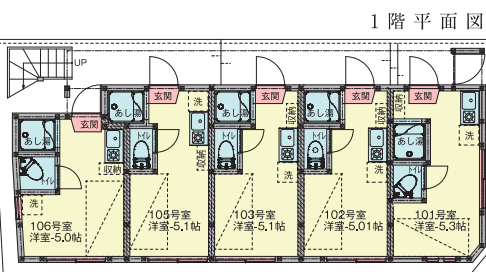
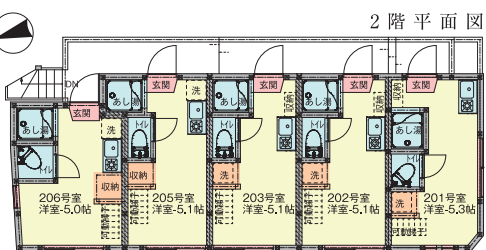
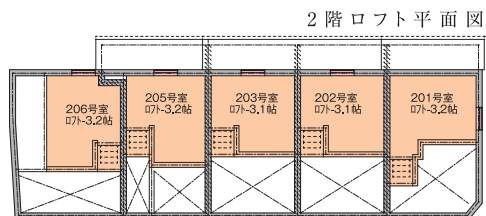
A棟予定賃料

101	56,000円	201	66,000円
102	55,000円	202	65,000円
103	55,000円	203	65,000円
105	55,000円	205	65,000円
106	56,000円	206	66,000円

別途共益費 各4,000円

月収 644,000円

年収 7,728,000円 予定利回 5.11%



- ①年収は貸室の満室時における1年間の予定賃料収入です。
- ②予定利回りは年収の当該不動産取得対価に対する割合です。また表面利回り(公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のもの)です。
- ③当社は、予定賃料収入が将来にわたって得られることを保証するものではありません。

B棟(8戸)

価格
(消費税込)

12,100万円

- 地積／86.00㎡(26.01坪)
セットバック3.69㎡含む
- 道路／南側約3.3m公道(SB後)に約4.9m接道
- 建ぺい率／60+10(準耐火)=70%
- 延床面積／99.69㎡(30.16坪)
- 確認済証／第JAC-H19-10-1137号

B棟予定賃料

101	58,000円	201	67,000円
102	57,000円	202	66,000円
103	57,000円	203	66,000円
105	58,000円	205	70,000円

別途共益費 各4,000円

月収 531,000円

年収 6,372,000円 予定利回 5.26%

浴室乾燥機付”あさ風呂”完備
踊り場付ロフト階段(実用新案)

