

新築売アパート

東京メトロ「**落合**」駅徒歩**2分**
東西線

新宿区上落合2丁目

〈物件概要〉

- 所在地 新宿区上落合二丁目509番22及び同番23
住居表示2-13-(30)
- 土地 地/所有権 宅地
- 地積 /86.00㎡(26.01坪)実測、SB3.69㎡含む
- 建物 木造合金メッキ鋼板葺き 2階建 共同住宅
延床面積99.69㎡(30.15坪)
- 確認済証/第JAC-H19-10-1137号
- 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%(準耐火+10%)
容積率160%(指定300%)
- 接道/南側約3.3m公道(SB後)に約6.28m接道
■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

準
耐
火
構
造



令和2年11月完成

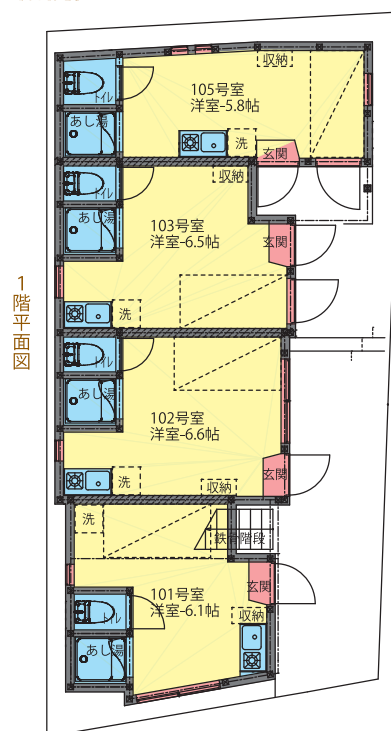
新世代型ワンルーム

準耐火構造・国産ヒノキ造りの家

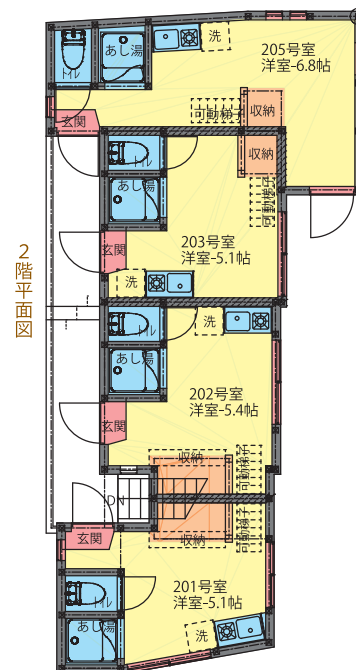
兵庫県但馬、養父市森林組合を中心に
良質ヒノキ提供にご協力をいただいております。

使用材の
80%以上

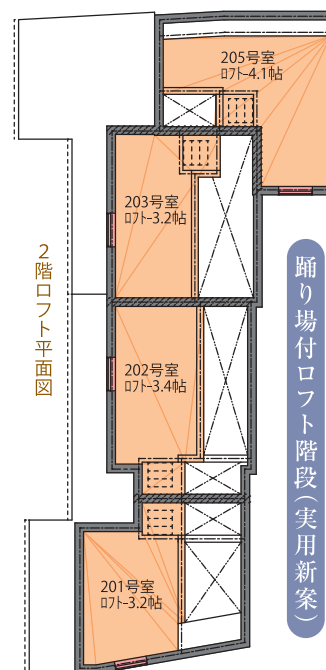
都心アパート570棟の実績



1階平面図



2階平面図



2階ロフト平面図

抗菌性が強い
国産無垢ヒノキ床

オリジナル設備
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)

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
- 検査済証取得後引渡し
- 住宅瑕疵担保
責任保険検査済
(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

価格(消費税込)

12,100万円

予定利回り **5.26%**

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**

- 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。

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。

