

都庁オフィス街収益ビル

最上階元所有者居宅

TEL : 03-3341-1562	西新宿5丁目5分 都庁前5分 SRC地下1階付9建 *12億3,000万円(込) 3.59% 平成1年築 土地約36.41坪 検済有
FAX : 03-3341-1522	
携帯 : 080-4001-5663	

物件概要書

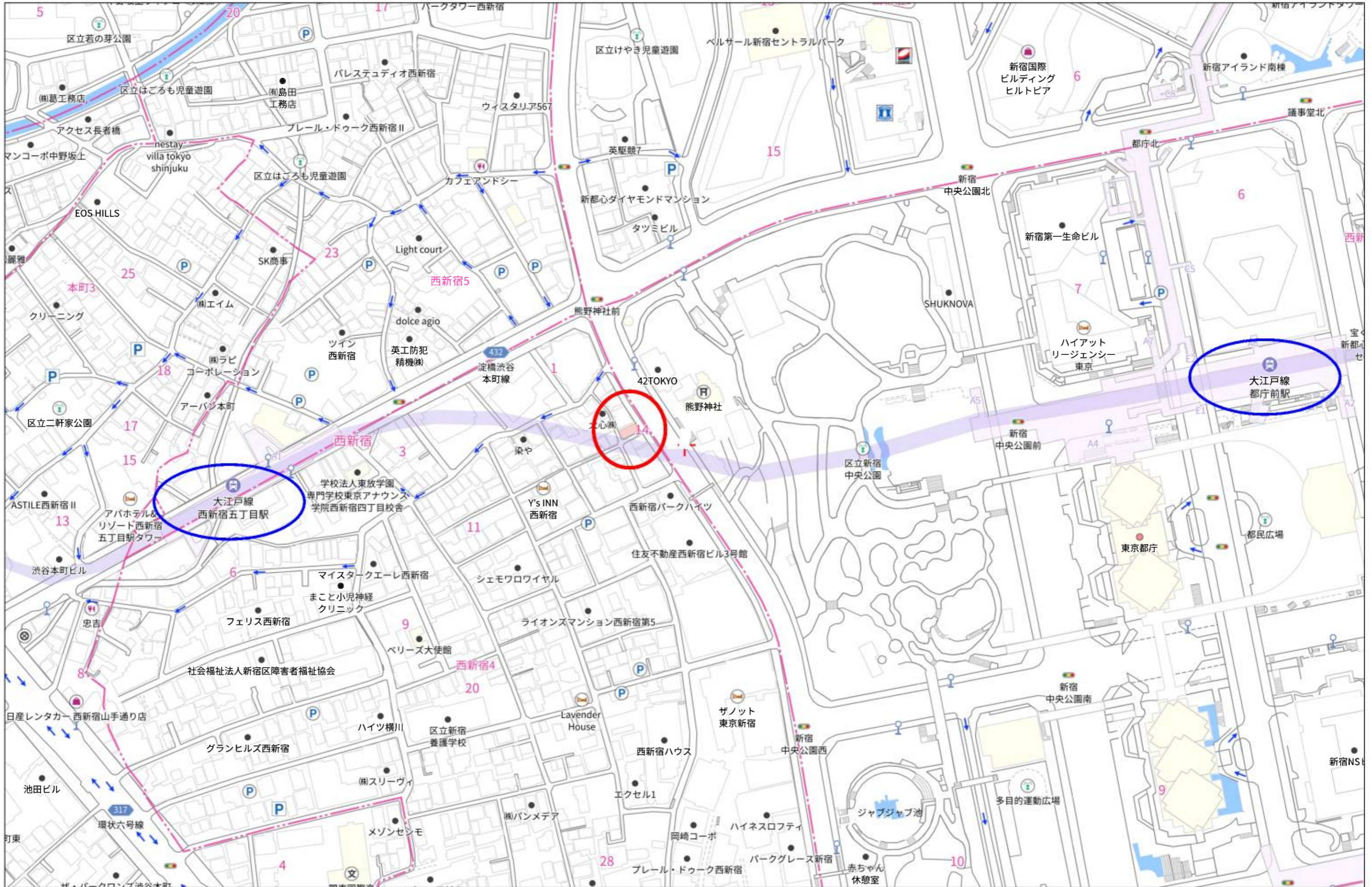
令和7年7月吉日

所在地	住居表示	新宿区西新宿4-14-4 カツラビル	
交通	最寄り駅	都営大江戸線 「西新宿五丁目」駅 歩5分 都営大江戸線 「都庁前」駅 歩5分 東京メトロ丸の内線 「西新宿」駅 歩10分	
	接道状況	東側 公道 約25m 間口約6.23m 西側 私道 約2.71~2.79m 南側 私道 約4.11m	
土地	地目	宅地	
	面積	公簿120.39㎡(約36.41坪) 有効95.49㎡(約28.88坪) 私道負担面積24.90㎡	
公法上の制限	用途地域	商業	
	建蔽率	80%	
	容積率	700%	
	防火	60m高度	
現況	賃貸中		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
	用途等	総戸数10戸(店舗・事務所×9、住居8階・9階×1:88.91㎡)	
	面積	654.27㎡(約197.91坪) 1階 51.25㎡ 2階 62.62㎡ 3階~8階 各68.87㎡ 9階 71.29㎡ B1階 55.89㎡	
	築年等	平成1年(1989)11月 竣工 設計:(有)総合設計	
引渡	相談		
売買価格	金12億3,000万円(税込) 3.59%		
備考	* 想定年収金44,167,200円(共益費・税込) * 2025年3月修繕工事完了済み * 検査済証有 * 固都税金237,694円(2024年度)		

仲介 直

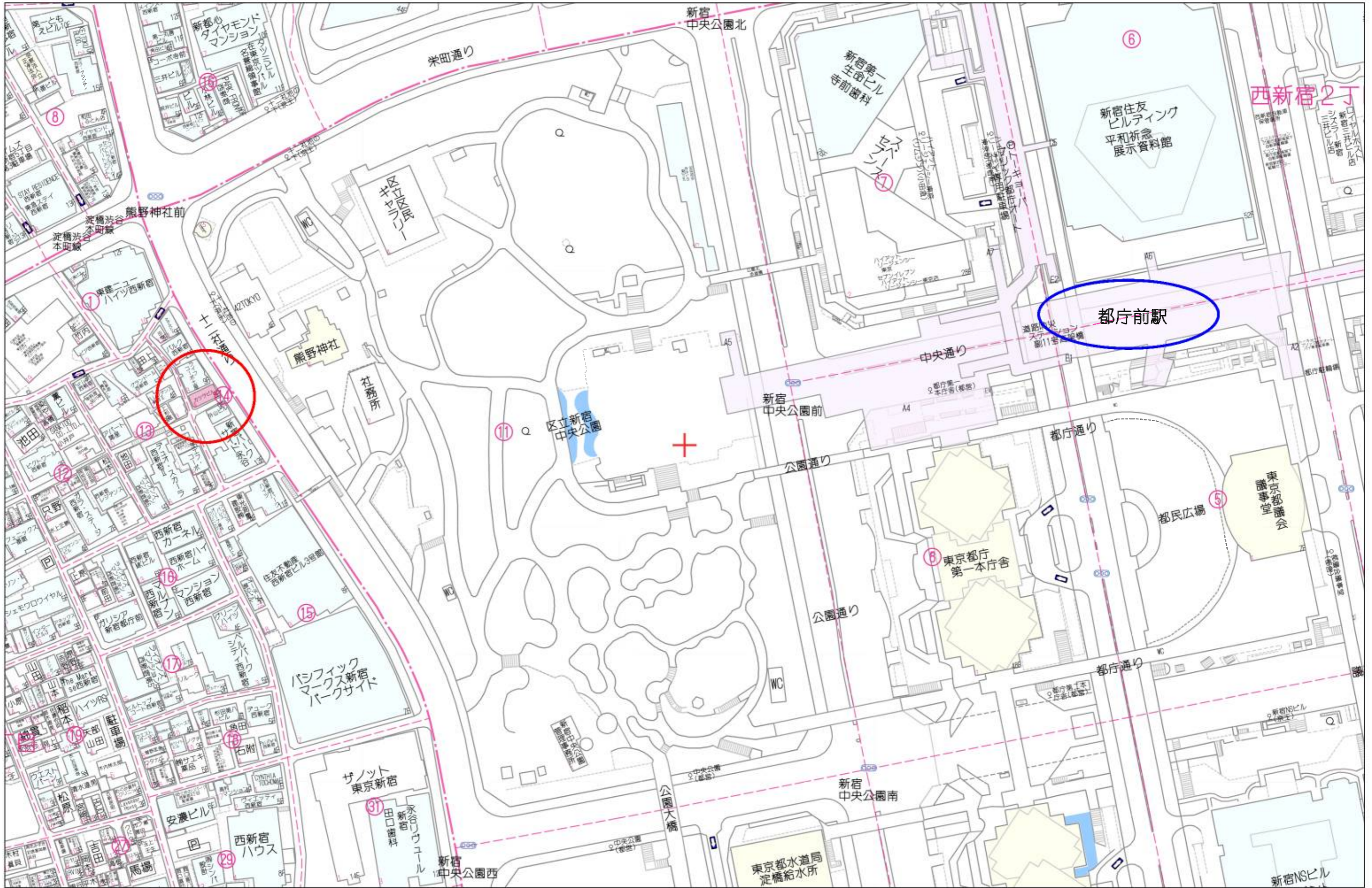


物件



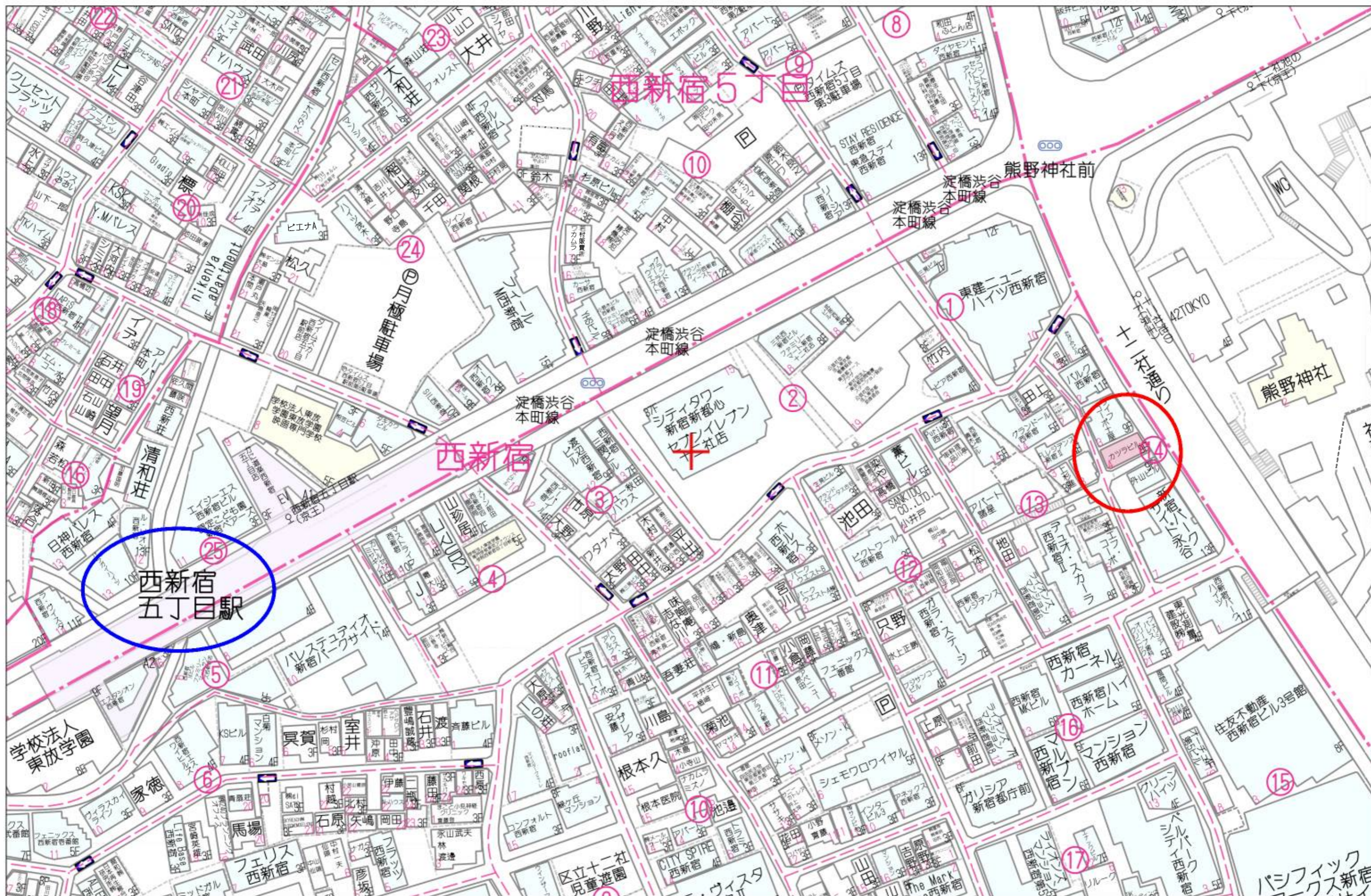
140m

1:2558



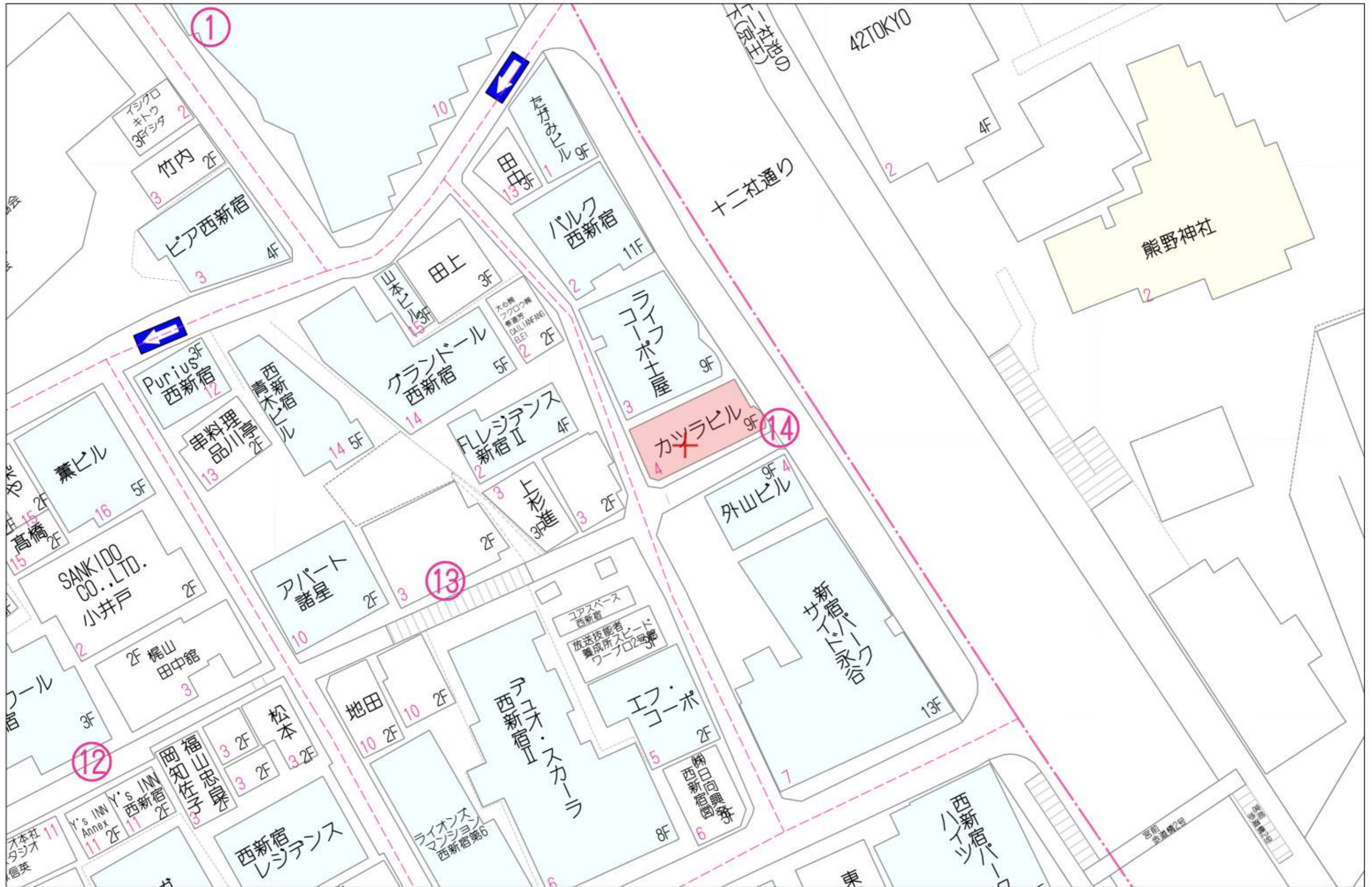
80m

1:1688



60m

1:1113



20m

1:394





禁煙



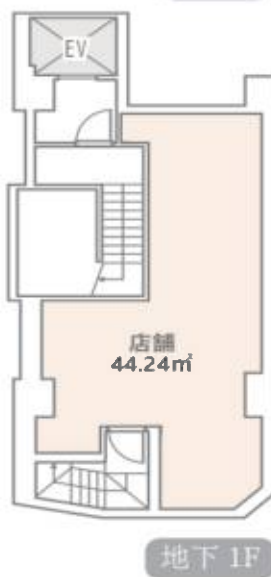
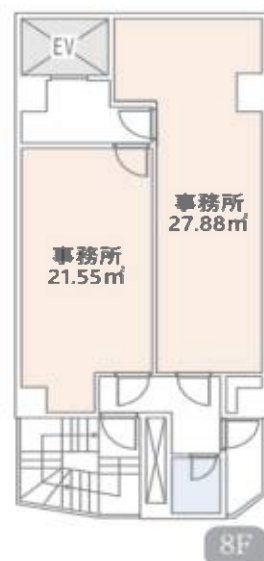
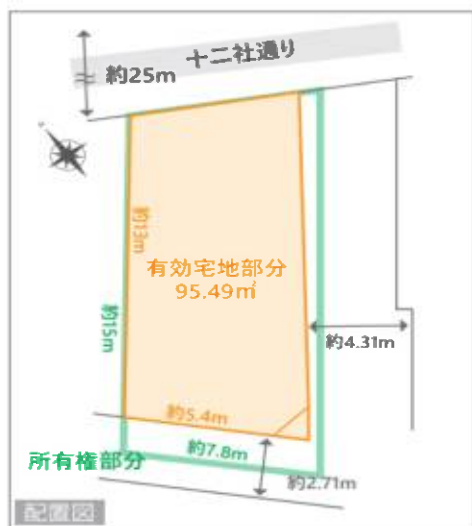
80

Blue street sign with white text and arrows.

CRISTO



住輪駅
COMMUNITY
BUILDING
FOR ALL



※ 図面と現況が相違する場合は現況を優先致します。

建物情報

属性名	カツラビル
郵便番号	160-0023
住所	東京都新宿区西新宿4丁目14-4
テナント/入居者 件数	11
最上階階数	9F

テナント／入居者情報

番号	階数	部屋番号	属性名
1	9F		
2	9F		
3	8F		
4	7F		ノースブルー国際特許事務所
5	6F		(株)総合印刷東京支社
6	5F		アンリツ不動産(株)
7	4F		(株)シャムス
8	3F		藤子スタジオ
9	2F		(株)シャムス
10	1F		(株)トーシン青果
11	B1F		

(カツラビル)

更新日 / 2025年7月11日

出力日 / 2025年7月23日

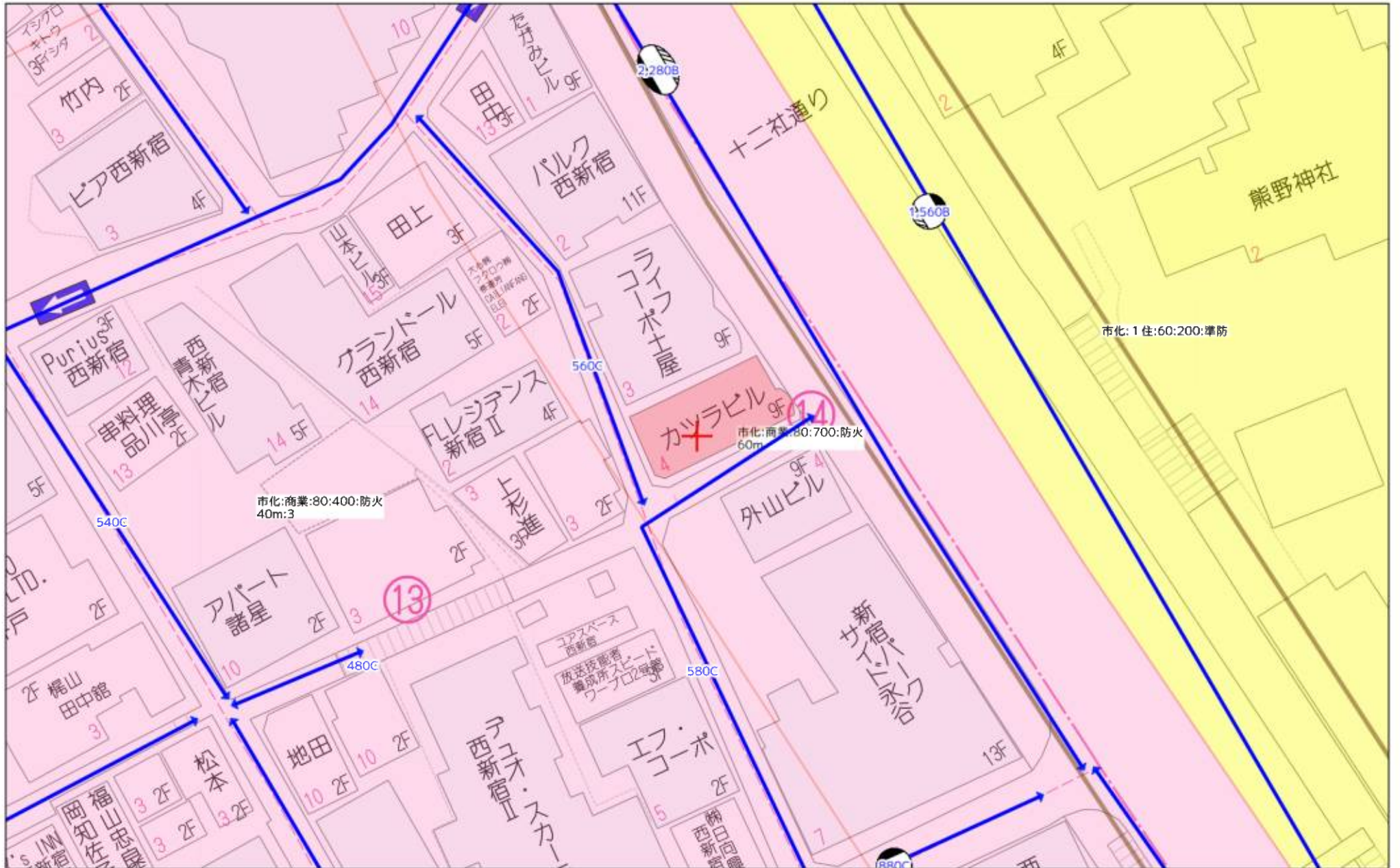
号室	形態	床面積(㎡)	属性	月額賃料	月額共益費	月額合計	敷金	契約期間	備考
B1F	店舗	44.24	空	¥401,000		¥401,000		~	
1階	店舗	45.52	空	¥540,000		¥540,000		~	
2階	事務所	56.63	法人	¥203,500	¥60,500	¥264,000	¥1,600,000	2025年4月1日 ~ 2027年3月31日	2025年10月より賃料変更
3階	事務所	62.40	法人	¥490,600	¥0	¥490,600	¥1,542,000	2023年12月4日 ~ 2025年12月3日	退去予定
4階	事務所	62.40	法人	¥225,500	¥66,000	¥291,500	¥1,800,000	2025年5月1日 ~ 2027年4月30日	2025年10月より賃料変更
5階	事務所	62.40	法人	¥225,500	¥66,000	¥291,500	¥540,000	2023年8月1日 ~ 2025年7月31日	2025.8月より賃料変更
6階	事務所	62.40	法人	¥225,000	¥66,000	¥291,000	¥1,700,000	2022年9月3日 ~ 2024年9月2日	2025.8月より賃料変更
7階	事務所	62.40	個人	¥242,000		¥242,000		2024年12月21日 ~ 2026年12月20日	
8階A	事務所	21.55	法人	¥388,300		¥388,300		2024年4月1日 ~ 2026年3月31日	9月末退去予定
8階B	事務所	27.88	空	¥0		¥0		~	
9階	事務所	61.03	空	¥480,700		¥480,700		~	
合計				¥3,422,100	¥258,500	¥3,680,600	¥7,182,000		

総室数	空室数	稼働率
11	4	63.6%

満室収入(住居部分)	現状収入(住居部分)
¥3,680,600	¥2,258,900

＜固定資産税・都市計画税 2024年度＞	
建物	¥1,015,176
土地	¥1,312,518

＜評価額 2024年度＞	
建物	¥59,716,300
土地	¥163,713,750



20m

1:485