

# 物 件 概 要 書

物件名	新宿百人町1丁目収益物件		
売却価格	4.5億円(税込)	坪単価	
物件種目	土地建物		
住居表示	東京都新宿区百人町1-9-14		
地番	新宿区百人町106-2		
交通	山の手線【新大久保】駅 徒歩3分 中央・総武線【大久保駅】徒歩3分		
接面道路	北側公道 約4.82m 東側公道 約2.5m		
土地	地目	宅地	権利 所有権
	地積(公簿)	196.72㎡(約59.50坪)	地積(実測) 未測量
	用途地域	近隣商業地域	都市計画 市街化区域
	建ぺい率	80%	容積率 300%
	防火指定	防火地域	高度指定 20m 第三種高度地区
	その他	日影規制(5h-3h)6.5m	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	家屋番号 106番2の2
	床面積	617.59㎡(約186.82坪) 【124.35㎡/1階 126.57㎡/2階～4階 113.53㎡/5階】	
	築年月日	1978年4月(昭和53年4月)築	用途 共同住宅・居宅・車庫
引渡	相談		
備考	<p>           ■現況賃料:14,543,592円/年額(消費税含) 1,003,584円/年額(消費税)            ■賃貸中、現況有姿、境界非明示、公簿売買            ■測量は、未測量であり測量図関係は一切ございません。            ■1階部分車庫転用あり(容積率超過)            ■引渡し猶予の相談がある可能性があります。         </p> <p>◆2階～5階部、旅館業取得可能。</p> <p>本書は物件概要書であり、宅建業法による重要事項ではありません。            現状と異なる場合は、現況を優先とさせていただきます。</p>		

レントロール【沖マンション】新宿百人町

2025年12月27日

部屋No	用途	契約者	契約面積		月額賃料				坪単価	敷金	契約期間			備考
					賃料	共益費	消費税	合計		(保証金)	始期	～	終期	
1F西側	店舗		50.00 m <sup>2</sup>	15.13 坪	¥171,297	¥0	¥17,129	¥188,426	¥12,458	¥1,250,000	2024年10月1日	～	2027年9月30日	事業用普通借
1F中央	店舗		35.00 m <sup>2</sup>	10.59 坪	¥162,037	¥0	¥16,203	¥178,240	¥16,835	¥1,050,000	2022年5月1日	～	2025年4月30日	事業用普通借
1F東側	店舗		25.35 m <sup>2</sup>	7.67 坪	¥100,000	¥0	¥10,000	¥110,000	¥14,345	¥600,000	2022年2月15日	～	2025年2月14日	事業用普通借(更新手続未)
201	住居	家主利用		0.00 坪				¥0				～		2026年2月末退去
202・203	事務所		69.00 m <sup>2</sup>	20.87 坪	¥98,000	¥5,000	¥10,300	¥113,300	¥5,428	¥196,000	2025年1月10日	～	2027年1月9日	定期借家契約
301	住居		35.00 m <sup>2</sup>	10.59 坪	¥90,000	¥0	¥0	¥90,000	¥8,501	¥90,000	2024年5月22日	～	2026年5月21日	定期借家契約
302	住居		34.00 m <sup>2</sup>	10.29 坪	¥95,000	¥4,000	¥0	¥99,000	¥9,626	¥95,000	2024年6月13日	～	2026年6月12日	定期借家契約
303	店舗		36.00 m <sup>2</sup>	10.89 坪	¥96,000	¥5,000	¥10,100	¥111,100	¥10,202	¥192,000	2025年1月21日	～	2027年1月20日	定期借家契約
401	事務所		35.00 m <sup>2</sup>	10.59 坪	¥95,000	¥5,000	¥10,000	¥110,000	¥10,390	¥95,000	2024年5月28日	～	2026年5月27日	定期借家契約
402	住居	空室	34.00 m <sup>2</sup>	10.29 坪	¥0			¥0	¥9,723			～		
403	住居		36.00 m <sup>2</sup>	10.89 坪	¥98,000	¥5,000	¥0	¥103,000	¥9,458	¥98,000	2024年2月3日	～	2026年2月2日	定期借家契約
5F	住居	家主利用		0.00 坪				¥0				～		2026年2月末退去
												～		
その他	アンテナ				¥100,000	¥32,400	¥13,240	¥145,640			2022年6月1日	～	2027年5月31日	屋上携帯アンテナ設置
その他	看板				¥50,000			¥50,000			2025年7月1日	～	2025年12月31日	ホテルチェルシー看板使用料(6カ月契約)
合計			389.35 m <sup>2</sup>	117.78 坪	¥1,155,334	¥56,400	¥86,972	¥1,398,706		¥3,666,000				

物件価格	¥450,000,000
現況収入(年額)	¥16,784,472
現況利回り	3.10 %

年間経費		
項目	備考	金額
固都税	令和7年度	¥736,700
PMfree	売主自主管理	
BMfee	売主自主管理	¥0
電気代	2024年10月～2025年9月分	¥465,132
水道代		¥0
光回線費用	地デジ・光回線(ジェイコム)	¥215,424
保守点検	エレベーター(コスモエレベーター)	¥323,400
合計		¥1,740,656

## 2F～5F旅館業取得後の想定レントロール【沖マンション】新宿百人町

部屋No	用途	面積		月額合計	備考
1F西側	店舗	50.00 m <sup>2</sup>	15.13 坪	¥188,426	1 F店舗部収入（3店舗） 月額合計476,666円
1F中央	店舗	35.00 m <sup>2</sup>	10.59 坪	¥178,240	
1F東側	店舗	25.35 m <sup>2</sup>	7.67 坪	¥110,000	
201	民泊	35.00 m <sup>2</sup>	10.59 坪	¥360,000	30日×1日想定宿泊料×80% （24日稼働）にて計算
202	民泊	34.00 m <sup>2</sup>	10.29 坪	¥360,000	
203	民泊	36.00 m <sup>2</sup>	10.89 坪	¥360,000	
301	民泊	35.00 m <sup>2</sup>	10.59 坪	¥360,000	
302	民泊	34.00 m <sup>2</sup>	10.29 坪	¥360,000	
303	民泊	36.00 m <sup>2</sup>	10.89 坪	¥360,000	
401	民泊	35.00 m <sup>2</sup>	10.59 坪	¥360,000	
402	民泊	34.00 m <sup>2</sup>	10.29 坪	¥360,000	
403	民泊	36.00 m <sup>2</sup>	10.89 坪	¥360,000	
501	民泊	35.00 m <sup>2</sup>	10.59 坪	¥360,000	
502	民泊	34.00 m <sup>2</sup>	10.29 坪	¥360,000	
503	民泊	36.00 m <sup>2</sup>	10.89 坪	¥360,000	
その他	アンテナ	楽天モバイル株式会社		¥145,640	その他収入 月額合計195,640円
その他	看板	ラブホテル		¥50,000	
				¥4,992,306	

2F～5Fハイブリッド民泊（旅館業取得後）での想定収入

想定年間収入 59,907,672円

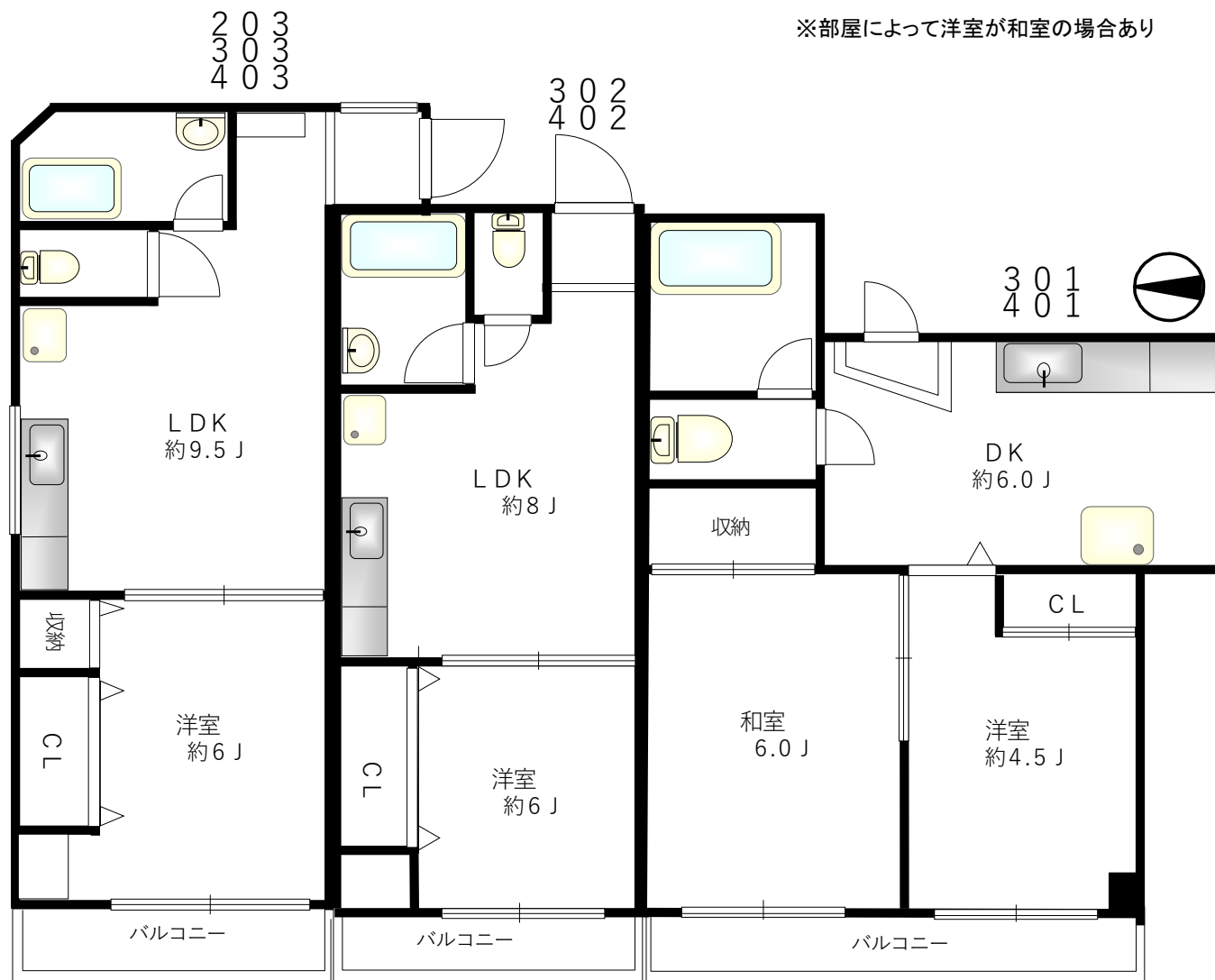
想定利回り 13.3%

## 修理履歴

[illegible]

# 沖マンション間取り図

※部屋によって洋室が和室の場合あり











2025/10/21 17:18 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成3年10月24日	不動産番号	0111000189667
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	新宿区百人町一丁目			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
106番2	宅地	196:72		余白	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記	
			:	平成3年10月24日	
			:		

権 利 部 ( 甲 区 ) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和57年7月21日 第22581号	原因 昭和56年12月17日相続 共有者 新宿区百人町一丁目9番14-501号 持分10分の6 沖 清 弘 台東区千束三丁目28番6号 10分の4 沖 ひ さ 子 順位2番の登記を移記
2	沖ひさ子持分全部移転	昭和61年3月5日 第8371号	原因 昭和60年8月30日相続 共有者 新宿区百人町一丁目9番14-501号 持分10分の4 沖 明 紗 子 順位3番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成3年10月24日
3	沖清弘持分全部移転	平成26年12月10日 第37599号	原因 平成26年3月15日相続

権 利 部 ( 乙 区 ) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	昭和53年5月16日 第15484号	原因 昭和52年9月29日金銭消費貸借昭和53年5月16日設定 債権額 金3,660万円 利息 月0.458% 損害金 年1.4% 年365日日割計算 債務者 台東区千束三丁目28番6号 沖 清 弘 抵当権者 千代田区丸の内一丁目6番2号 株 式 会 社 第 一 勧 業 銀 行 (取扱店 大久保支店) 共同担保 目録(イ)第4987号 順位3番の登記を移記
2	抵当権設定	昭和61年9月16日 第40155号	原因 昭和61年8月30日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,000万円 利息 年利6.40% 損害金 年1.4% 年365日日割計算 債務者 新宿区百人町一丁目9番14-501号 沖 清 弘 抵当権者 千代田区内幸町一丁目1番5号 株 式 会 社 第 一 勧 業 銀 行 (取扱店 大久保支店) 共同担保 目録(ウ)第3945号 順位4番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成3年10月24日
3	抵当権設定	平成5年6月22日	原因 平成5年6月11日保証委託契約に基づ

		第16595号	債権額 金1,000万円 損害金 年14% (年365日日割計算) 債務者 新宿区百人町一丁目9番14-501号 沖 清 弘 抵当権者 千代田区内幸町一丁目2番1号 第一勧銀信用開発株式会社 共同担保 目録(仮)第1185号
4	1番抵当権抹消	平成10年6月29日 第19677号	原因 平成10年6月17日弁済
5	2番抵当権抹消	平成14年2月12日 第4140号	原因 平成13年8月17日弁済
6	3番抵当権抹消	平成15年7月4日 第22535号	原因 平成15年6月9日解除

\* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。





2025/10/21 17:19 現在の情報です。

表 題 部	(主である建物の表示)	調製	平成3年10月24日	不動産番号	0111000183011
所在図番号	余 白				
所 在	新宿区百人町一丁目 106番地2			余 白	
家屋番号	106番2の2			余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
共同住宅 居宅 車庫	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建	1階	124:35	昭和53年4月6日新築	
		2階	126:57		
		3階	126:57		
		4階	126:57		
		5階	113:53		
余 白	余 白	余 白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第 2項の規定により移記 平成3年10月24日	
			:		
			:		

権 利 部 ( 甲 区 ) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	昭和53年4月24日 第13149号	共有者 新宿区百人町一丁目9番14-501号 持分10分の6 沖 清 弘 台東区千束三丁目28番6号 10分の2 沖 眞 亮 台東区千束三丁目28番6号 10分の2 沖 ひ さ 子 順位1番の登記を移記
2	沖眞亮持分全部移転	昭和57年7月21日 第22582号	原因 昭和56年12月17日相続 共有者 台東区千束三丁目28番6号 持分10分の2 沖 ひ さ 子 順位2番の登記を移記
3	沖ひさ子持分全部移転	昭和61年3月5日 第8371号	原因 昭和60年8月30日相続 共有者 新宿区百人町一丁目9番14-501号 持分10分の4 沖 明 紗 子 順位3番の登記を移記
	余 白	余 白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成3年10月24日
4	沖清弘持分全部移転	平成26年12月10日 第37599号	原因 平成26年3月15日相続

権 利 部 ( 乙 区 ) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	昭和53年5月16日 第15484号	原因 昭和52年9月29日金銭消費貸借昭和 53年5月16日設定 債権額 金3,660万円 利息 月0.458% 損害金 年1.4% 年365日日割計算 債務者 台東区千束三丁目28番6号 沖 清 弘 抵当権者 千代田区丸の内一丁目6番2号 株 式 会 社 第 一 勧 業 銀 行 (取扱店 大久保支店) 共同担保 目録( )第4987号 順位1番の登記を移記
2	抵当権設定	昭和61年9月16日 第40155号	原因 昭和61年8月30日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1,000万円 利息 年利6.40% 損害金 年1.4% 年365日日割計算

			債務者 新宿区百人町一丁目9番14-501号 沖 清 弘 抵当権者 千代田区内幸町一丁目1番5号 株 式 会 社 第 一 勧 業 銀 行 (取扱店 太久保支店) 共同担保 目録(㊦)第3945号 順位2番の登記を移記
	余 白	余 白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成3年10月24日
3	抵当権設定	平成5年6月22日 第16595号	原因 平成5年6月11日保証委託契約に基づ く求償債権平成5年6月18日設定 債権額 金1,000万円 損害金 年14%(年365日日割計算) 債務者 新宿区百人町一丁目9番14-501号 沖 清 弘 抵当権者 千代田区内幸町一丁目2番1号 第一勧業信用開発株式会社 共同担保 目録(㊦)第1185号
4	1番抵当権抹消	平成10年6月29日 第19677号	原因 平成10年6月17日弁済
5	2番抵当権抹消	平成14年2月12日 第4140号	原因 平成13年8月17日弁済
6	3番抵当権抹消	平成15年7月4日 第22535号	原因 平成15年6月9日解除

\* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

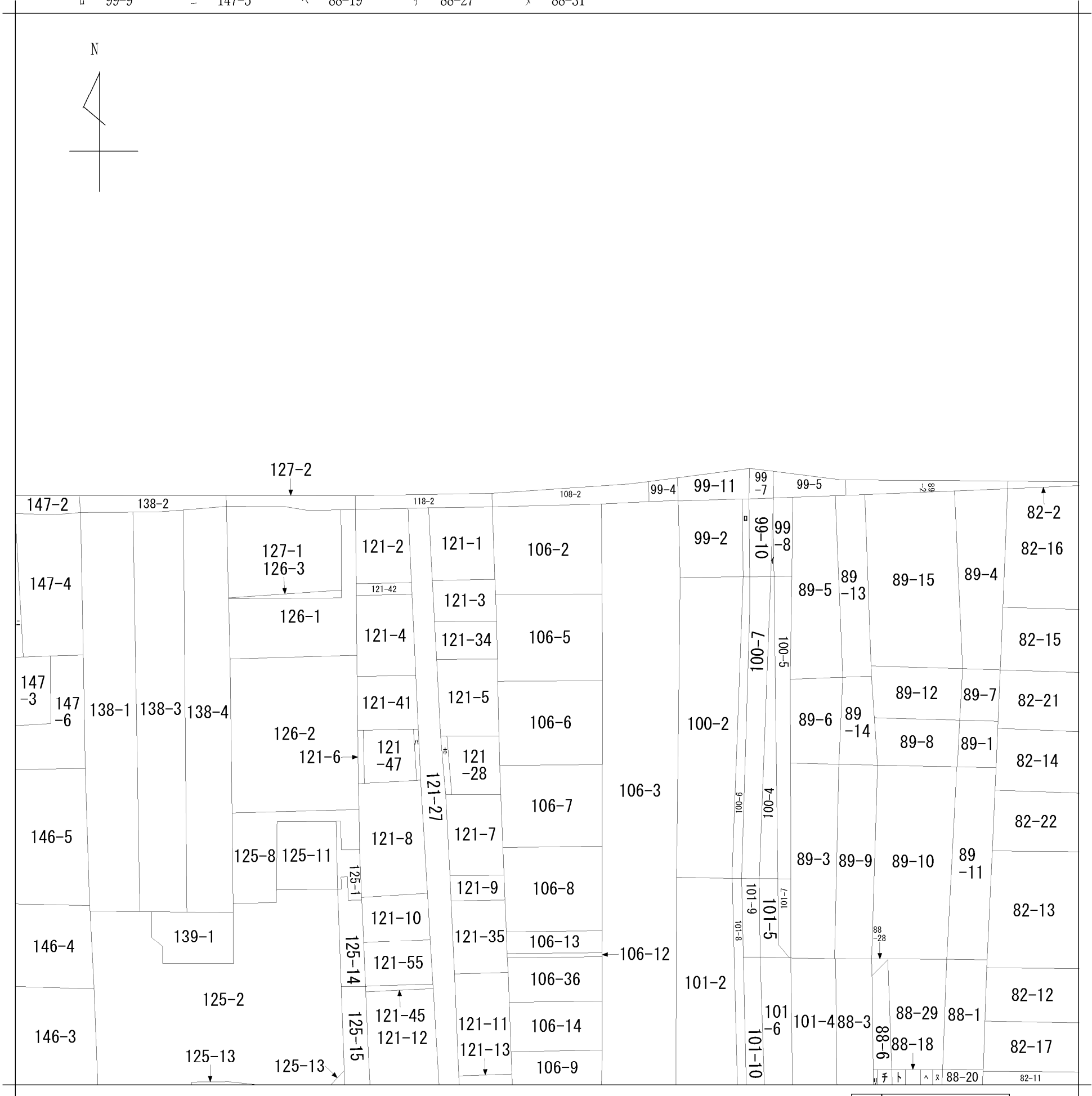
イ 99-6  
ロ 99-9

ハ 121-48  
ニ 147-5

ホ 121-56  
ヘ 88-19

ト 88-24  
チ 88-27

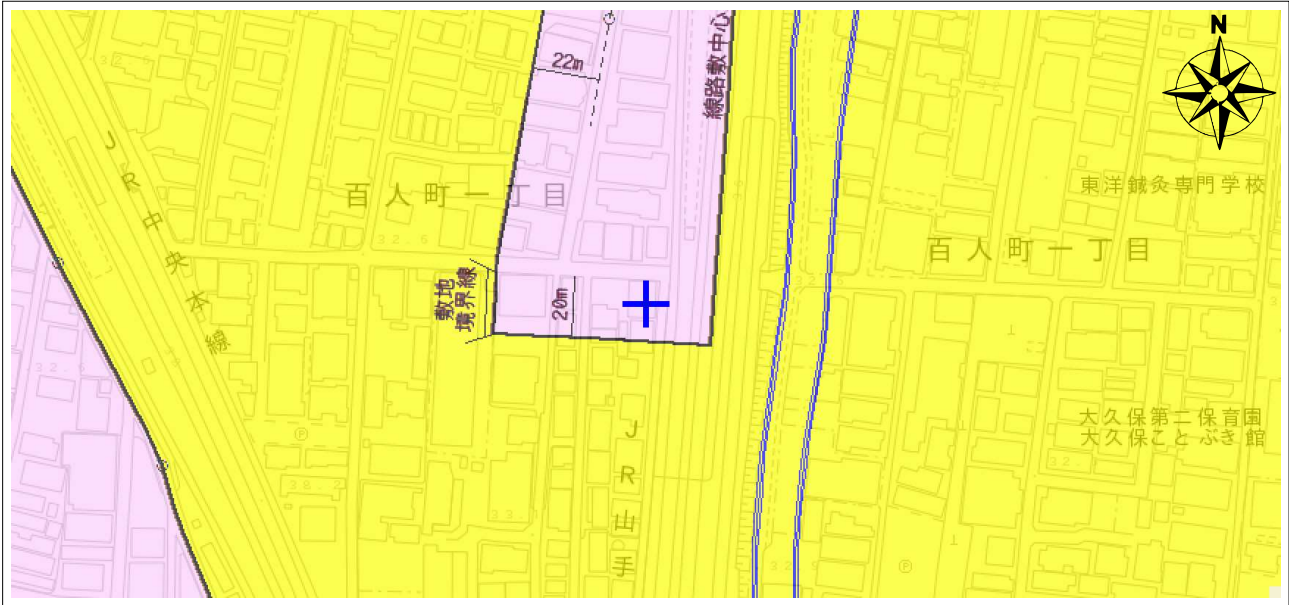
リ 88-5  
ヌ 88-31










































地番  
区域見出

百人町1丁目

請求部	所在	新宿区百人町一丁目				地番	106番2			
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		



凡例(都市計画情報)					
地域地区等		地域地区等 境界根拠		駐車場等	
 第1種低層住居専用地域	 高度利用地区	 用途地域	 駐車場整備地区	 都市計画駐車場	
 第1種中高層住居専用地域	 都市再生特別地区	 高度地区	 道路中心	 駐車場整備地区	
 第2種中高層住居専用地域	 特定防災街区整備地区	 防火準防火地域	都市施設等		
 第1種住居地域	 都市計画道路(計画線)	 特別工業地区	 都市計画道路(計画線)	 駐車場地域ルール	
 第2種住居地域	 都市高速鉄道	 文教地区		市街地開発事業等	
 近隣商業地域	<div>地区計画等</div>  地区計画	 中高層階住居専用地域	 都市高速鉄道	 土地区画整理事業	
 商業地域		 特定防災街区整備地区	 都市計画公園	 市街地再開発事業	
 準工業地域	 建築協定	 風致地区	 一団地の住宅施設	 防災街区整備事業	
 特定街区	 まちづくりのルール	 日影規制	 都市計画駐車場		
			 地域冷暖房区域		

項目名称		内容		項目名称	内容
用途地域		近隣商業地域		駐車場整備地区	なし
容積率		300%		駐車場地域ルール	なし
建蔽率		80%		都市計画駐車場	なし
高さの限度		なし		都市計画道路	なし
最高限度高度地区		20m	第三種高度地区	都市高速鉄道	なし
防火指定		防火地域		都市計画公園	なし
新たな防火規制区域		なし		地域冷暖房区域	なし
日影規制(測定面)		5時間-3時間(+6.5m)		一団地の住宅施設	なし
特別用途地区	中高層階住居専用地区	なし	なし	特定街区	なし
	文教地区	なし	なし	高度利用地区	なし
	特別工業地区	なし		都市再生特別地区	なし
風致地区		なし		特定防災街区整備地区	なし
建築協定		なし		土地区画整理事業	なし
地区計画		なし		市街地再開発事業	なし
まちづくりのルール		なし		防災街区整備事業	なし

(注記) この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図を利用して作成したものです。(承認番号) 4都市基交著第64号

(注記) 著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます。

(注記) 上記の情報は、都市計画の内容を証明するものではありません。参考図としてご利用ください。

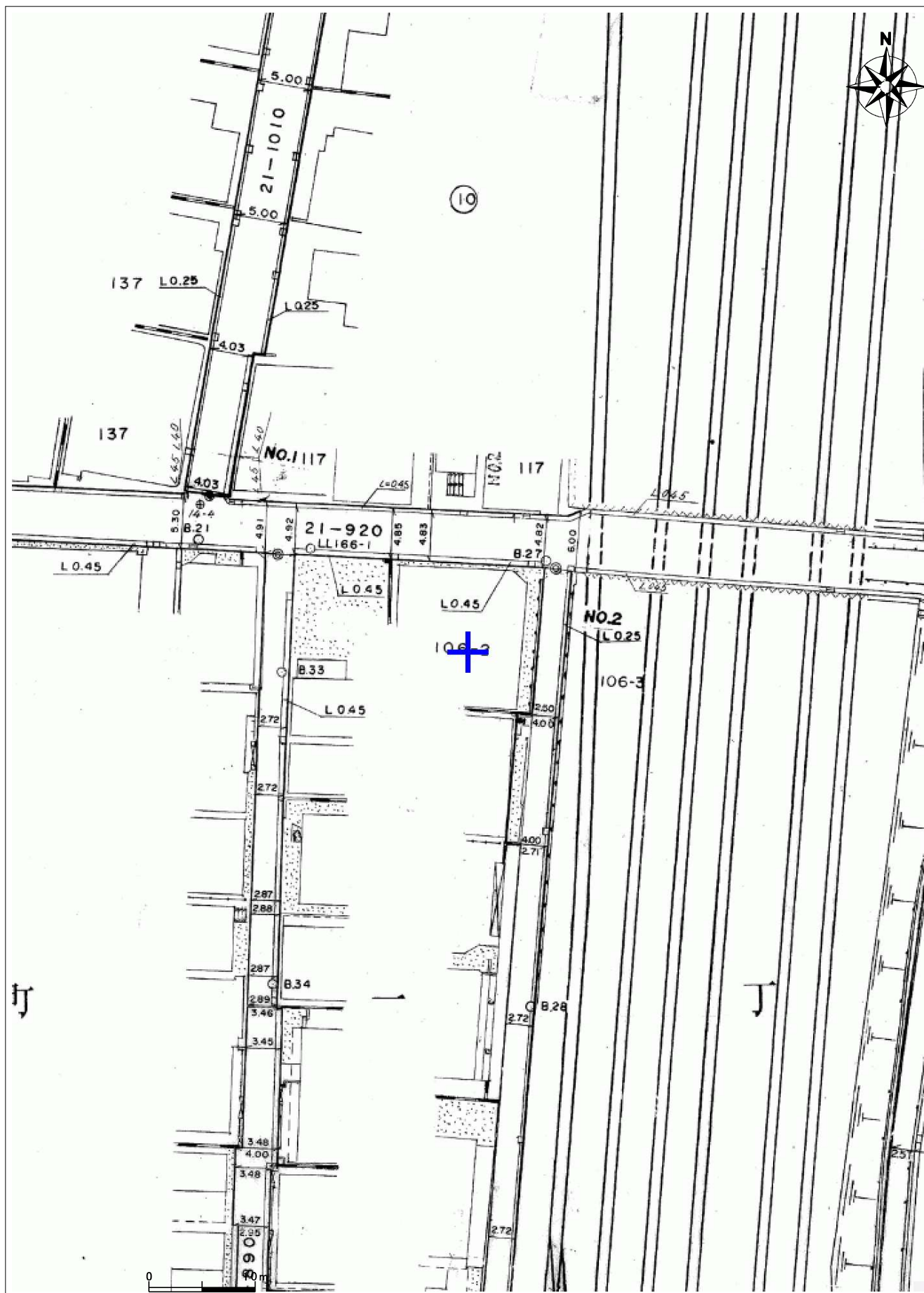
(注記) お調べの土地が、用途地域、高度地区、防火・準防火地域などの境界付近に位置する場合は、地図中の「+」印の位置を良く確認してください。

印刷日: 令和7年10月21日



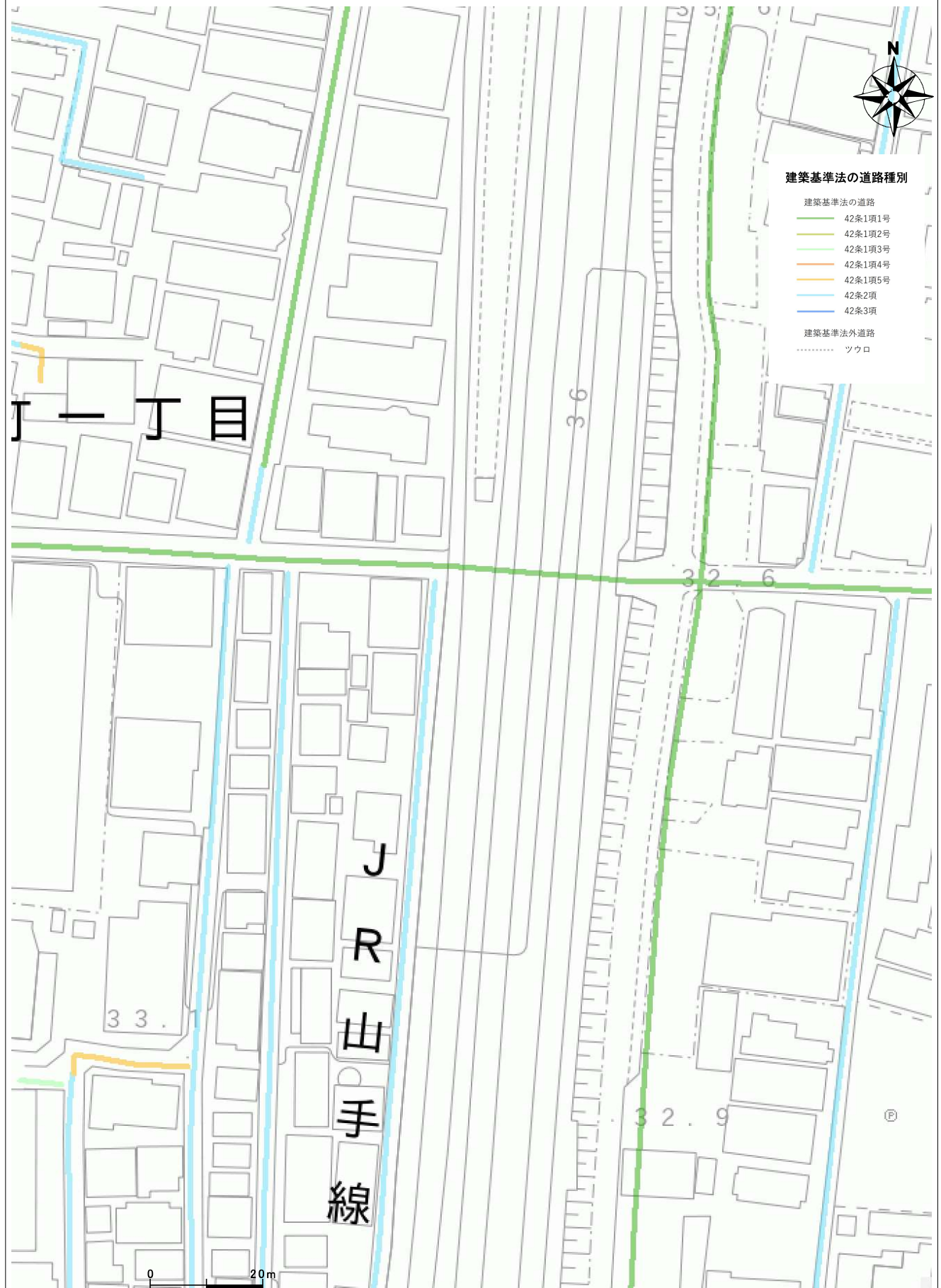
# 道路台帳平面図（縮尺：1/500）

道路法第28条第1項に規定する道路の台帳のうち、道路法施行規則第4条の2第1項に規定する図面（いわゆる道路台帳平面図）にあたるものです。



## 建築基準法の道路種別情報

表示情報は、更新時点のものです。最新の道路種別については、建築調整課窓口で確認してください。





2025/10/21 17:21 現在の情報です。

表 題 部		(土地の表示)		調製	平成3年10月24日	不動産番号	0111000189700
地図番号	余 白			筆界特定	余 白		
所 在	新宿区百人町一丁目					余 白	
① 地 番		②地 目	③ 地 積		m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
108番2		内務省用地	52:		余 白		
余 白		余 白	余 白		:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成3年10月24日	
					:		
					:		
所 有 者	内 務 省						

権 利 部 ( 甲 区 ) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成24年6月28日 第19693号	所有者 国 土 交 通 省 代位者 東 京 都 新 宿 区 代位原因 平成15年9月1日譲与による所有 権移転登記請求権
2	所有権移転	平成24年6月28日 第19694号	原因 平成15年9月1日譲与 所有者 東 京 都 新 宿 区

\* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



2025/10/21 17:21 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成3年10月24日	不動産番号	0111000189668
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	新宿区百人町一丁目				余白
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
106番3	畑	1041:		余白	
余白	雑種地	余白	:	②昭和37年5月20日変更 〔昭和37年5月30日〕	
余白	鉄道用地	余白	:	②年月日不詳変更 〔平成1年4月14日〕	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成3年10月24日	

権 利 部 ( 甲 区 ) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	平成1年5月16日 第18163号	原因 昭和62年4月1日旅客鉄道株式会社及び日本貨物鉄道株式会社に関する法律附則第6条の出資 所有者 千代田区丸の内一丁目6番5号 東日本旅客鉄道株式会社 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成3年10月24日

- \* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
- \* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。