



郵便 滝島5丁目郵便局
〒105-8501 東京都港区新橋5丁目1番1号
TEL: 03-3542-1111
FAX: 03-3542-1112

河豚 忠
TEL: 03-3542-1111

LOCATION

4路線3駅利用可

丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩2分、都営新宿線「曙橋」徒歩5分、丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅徒歩10分、JR中央線「四ツ谷」駅徒歩11分の4路線3駅利用で新宿駅へ2駅、東京駅へ3駅など、都内各地へのアクセスに優れています。



店舗・事務所利用に好立地

杉大門通り沿いで人通りも多く、立地、交通アクセスも良好です。近隣には飲食店やコンビニも点在しビジネスの拠点として好立地です。3階以上は眺望が抜けて明るく開放感あふれるオフィス・住居空間となっています。



風情ある花街 舟町～荒木町

都内屈指の飲食店街として知られる四谷舟町～荒木町の杉大門通りに位置しますが、この境界の魅力は通りに位置する飲食店の多さだけではありません。江戸の頃から続く歴史と伝統が今尚息づき、路地を歩けば、それに裏打ちされた情緒が感じられる景色が広がっています。かつて徳川家康が馬の策(ム子)を洗ったことから「策の池」と言われる津の守弁財天。景勝地としても知られた舟町～荒木町一帯は芸者が行き交う花街として栄え、現在も路地裏に割烹や小料理店が散在しています。格式高い一方で新しい文化を受け入れ、時代とともに変化を受け入れる懐の深さもあります。



CONCEPT

2018年1月 外装改修工事実施済み

- ・エントランス・共用部改修工事(集合ポスト交換・表装・照明工事)
- ・屋上防水一部補修(防水補修・軒裏塗装補修)
- ・4・5階バルコニー防水塗装
- ・消防は正工事(消火器・地下漏電ブレーカー)
- ・外構工事(庇・吊天井新設、床防滑工事、サイン照明工事、植栽)
- ・汚水ポンプ交換済

最上階(4～5階)をフルリノベーション済み

4～5階メゾネット部分をフルリノベーションし、住居兼事務所と店舗に分割して募集したところ、1ヶ月で契約に至りました。店舗や事務所以外にも住居やSOHO等多彩なニーズが取り込める為、安定した収益性が望めます。

【物件概要】

- 住居表示/新宿区舟町3番6
- 地番/新宿区舟町3番31
- 交通/東京外丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩2分
都営新宿線「曙橋」駅徒歩5分
JR中央線「四ツ谷」駅徒歩11分
- 敷地面積/108㎡(32.67坪)公簿
- 権利/所有権
- 地目/宅地
- 道路/東側幅員約6.11～6.33m公道(42条1項1号)に接道
- 建物延床面積/399.52㎡(120.85坪・公簿)
- 種類/店舗・居宅・事務所
- 構造/鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
- 間取り/7室(店舗×3室、事務所×3室、2LDK×1室)
- 築年数/昭和44年2月/平成14年9月変更、増築
- 確認済証:有 ■検査済証:有
- 用途地域:商業地域
- 建ぺい率/80% ■容積率/400% ■高度指定/40m高度地区
- 防火指定/防火地域 ■引渡し/相談

【備考】

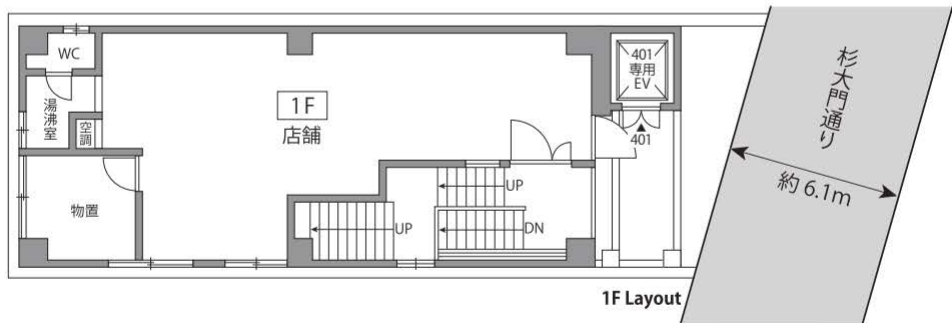
- シマダハウス株式会社による管理条件付
- PM月額 (稼働賃料+共益費)×5%(税別)
- BM月額45,000円(税別)



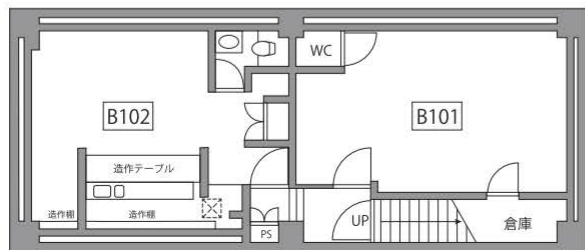
3F Layout



2F Layout

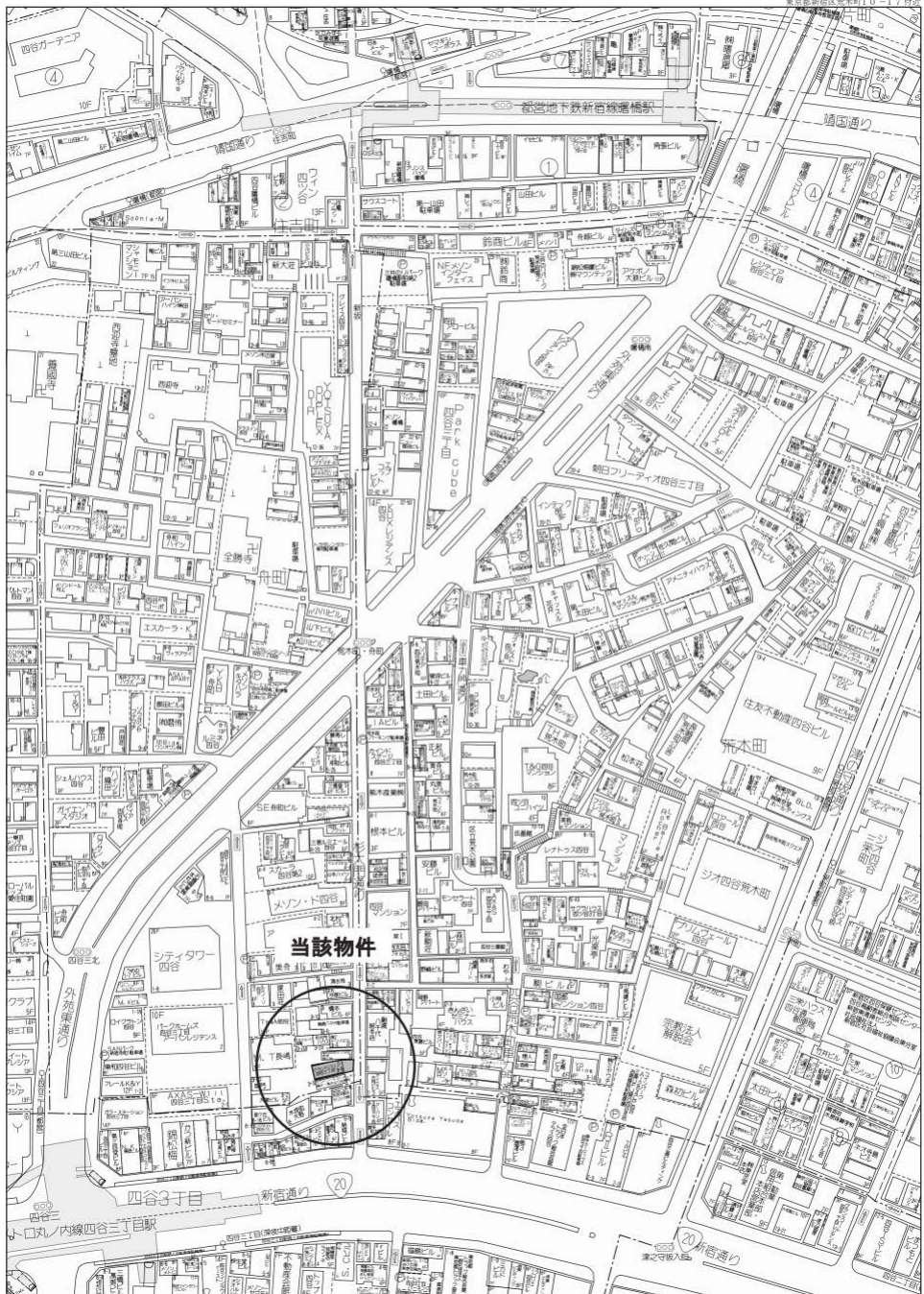


1F Layout



BF Layout





当該物件

四谷三丁目 新宿通り

新宿通り

グランバリュー四谷三丁目 賃料表

2020年1月13日

号室	現況	間取り	賃料	共益費	月額合計	敷金または保証金	契約期間
		面積					
1F	入居中	店舗	282,857円	11,000円	293,857円	2,160,000円	2011/11/1 ~ 2021/10/31
		56.64㎡					
2F	入居中	事務所	165,000円	0円	165,000円	756,000円	2011/9/1 ~ 2021/8/31
		59.00㎡					
3F	入居中	事務所	195,800円	5,500円	201,300円	356,000円	定期借家契約 2018/5/25 ~ 2020/5/24
401	入居中	住居 (SOHO)	420,000円	10,000円	430,000円	1,260,000円	定期借家契約 2018/4/21 ~ 2020/4/20
		107.35㎡					
402	入居中	事務所	93,500円	5,500円	99,000円	170,000円	定期借家契約 2018/4/21 ~ 2020/4/20
		23.51㎡					
B101	入居中	店舗	104,761円	0円	104,761円	476,190円	2016/12/1 ~ 2020/11/30
		29.70㎡					
B102	入居中	店舗	169,400円	0円	169,400円	616,000円	定期借家契約 2019/2/20 ~ 2021/2/19
		30.70㎡					
合 計					1,463,318円	5,794,190円	

※「敷金または保証金」の合計額には、募集中のものは含まれておりません。

※水道料金に関して2F、3F、401、402はテナント負担にて別途請求有り。

月 間 収 入 **1,463,318円**

年 間 収 入 **17,559,816円**