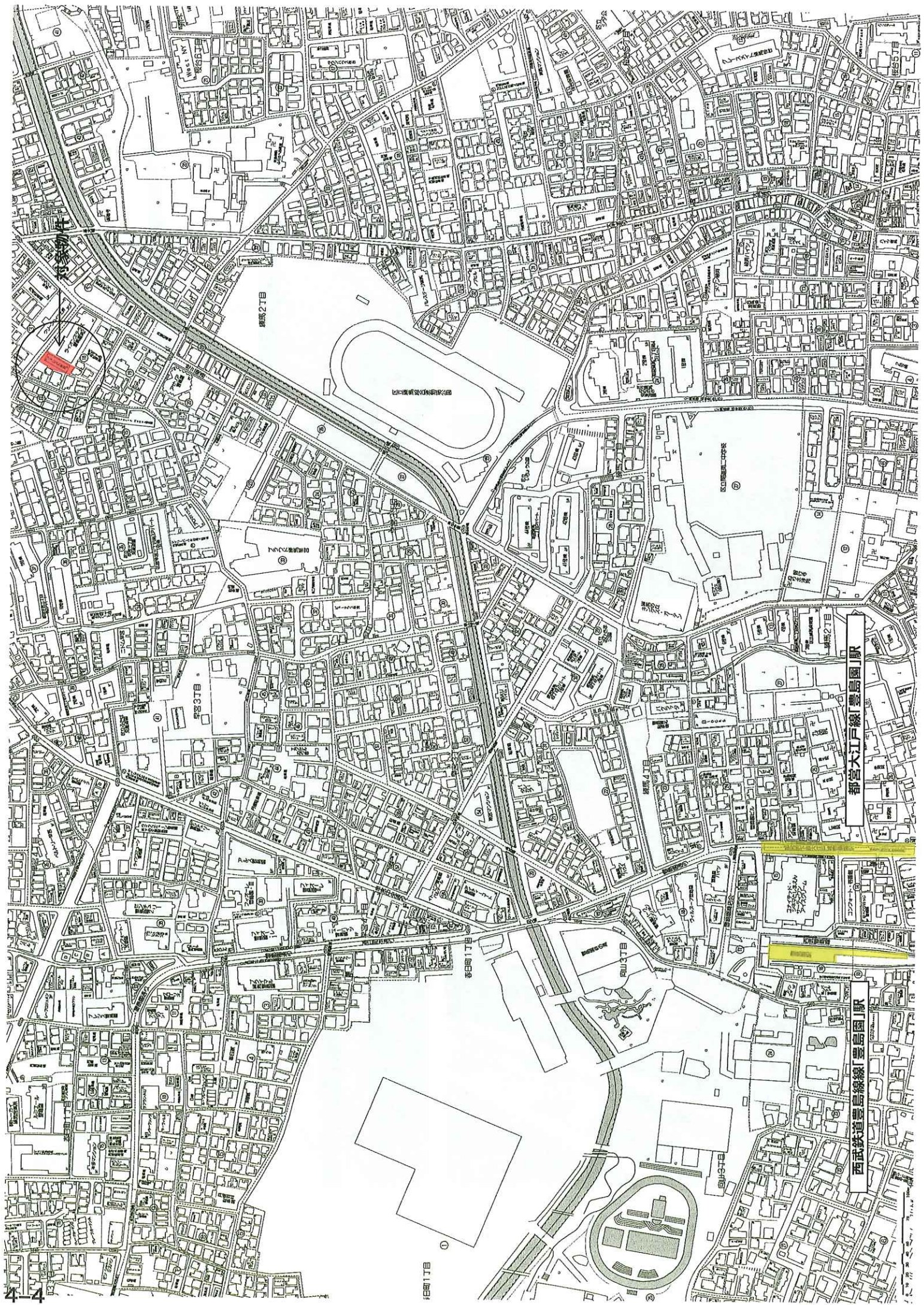


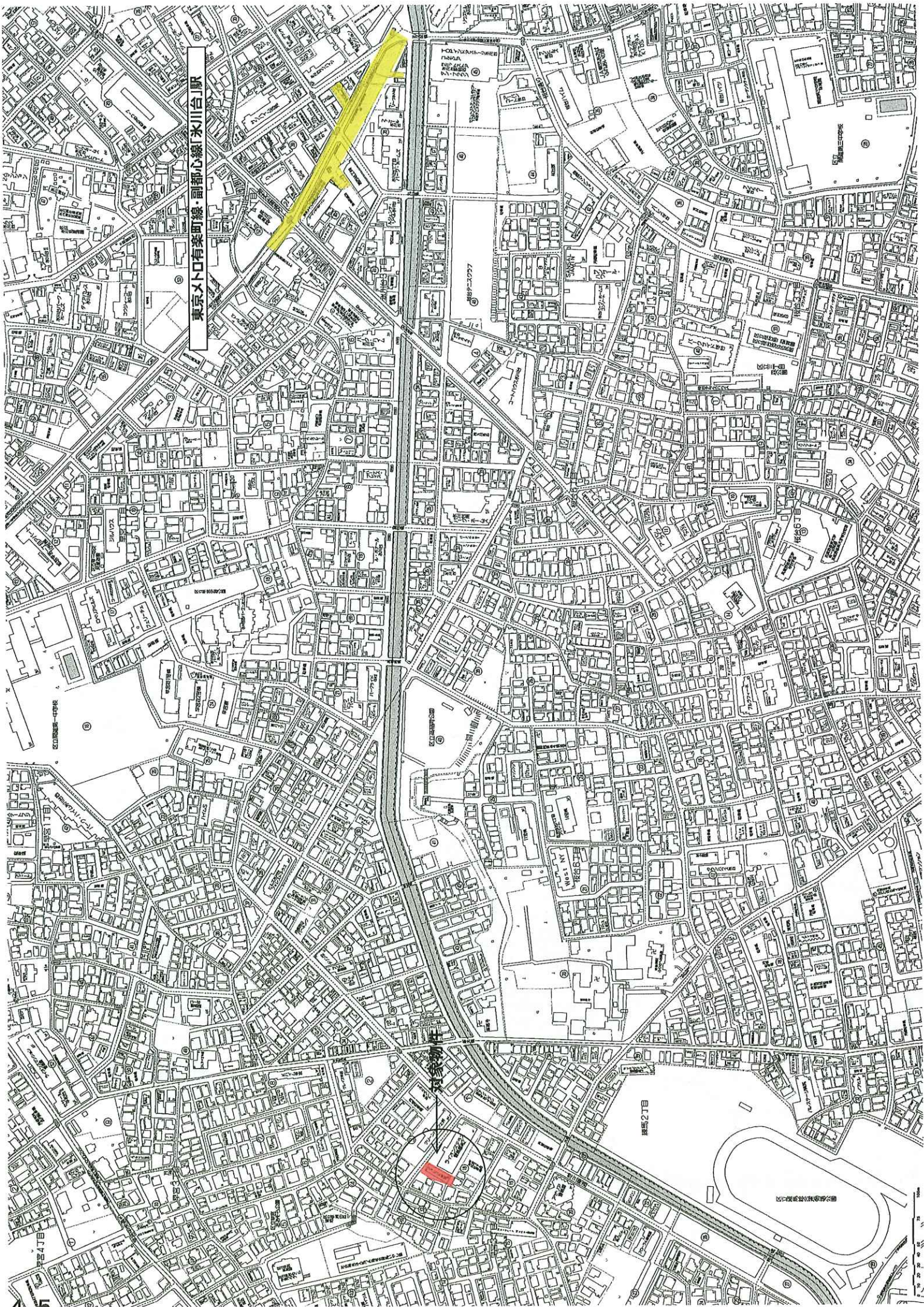
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T'sgarden氷川台Ⅱ				
所在地	住居表示	東京都練馬区早宮3-18-14			
	地番	東京都練馬区早宮3-13-13			
交通	都営大江戸線 豊島園駅 徒歩13分 / 東京メトロ有楽町線・副都心線 氷川台駅 徒歩14分				
地積	462.93 ㎡ (140.03 坪) 公簿				
価格	3億3600万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	50%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約4.84～5.45m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成03年 9月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階			
	延床面積	462.93 ㎡ (140.03 坪)			
引渡し	2024年12月1日以降		施工会社		
備考 年額収入16,688,400円 月額収入1,390,700円 表面 利回り 4.96% 満室想定 ・ 2024年3月 バリ्यूアップ工事済 ・ 土地300㎡以上 買換え特例適用対象物件 ・ 建物図面一式保管ございません 家屋番号：13番13 賃貸区画：21区画 物件ルート：売主⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

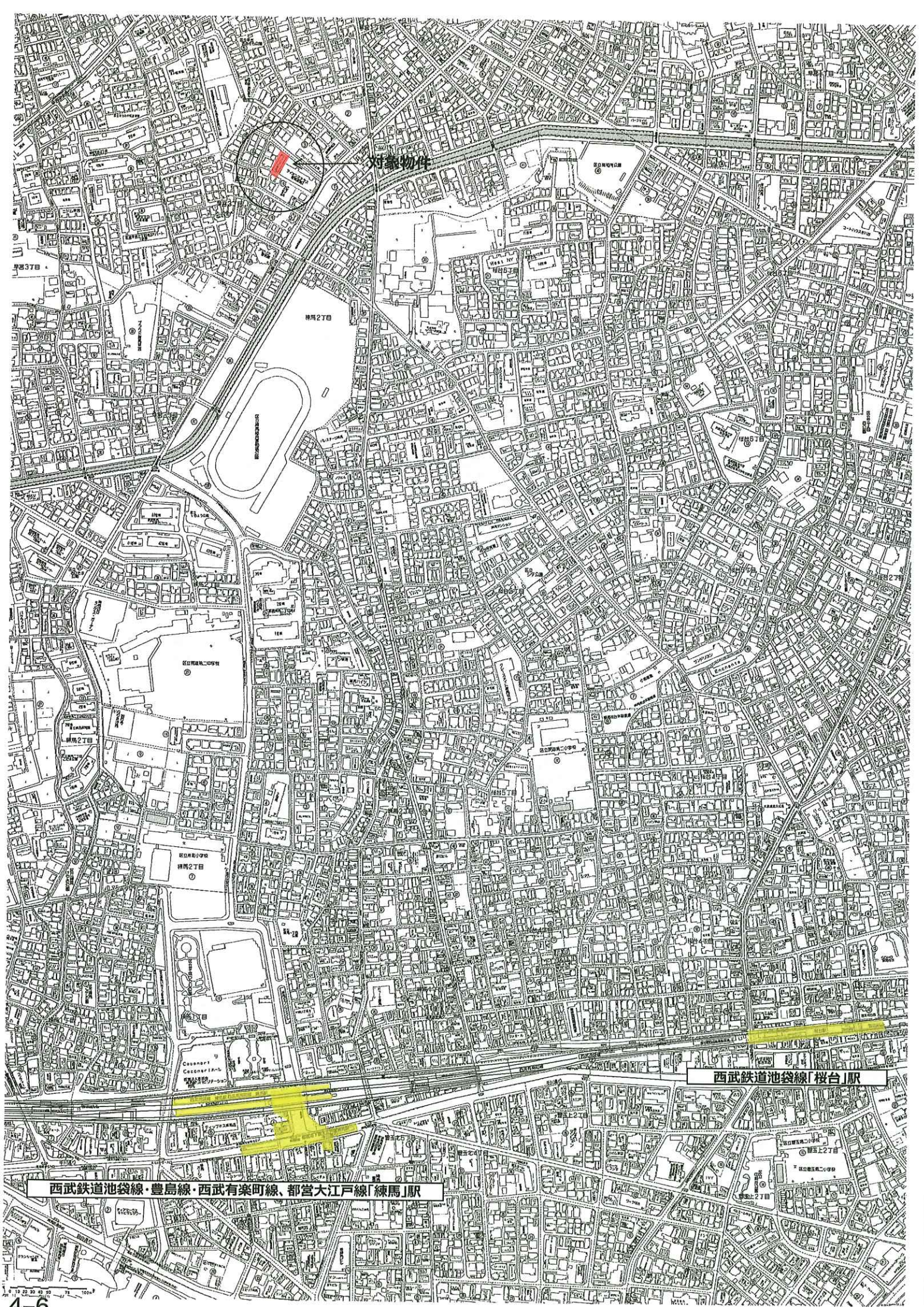


都営大江戸線 豊島園 駅

西武鉄道 豊島線 豊島園 駅



東京メトロ有楽町線・副都心線「氷川台」駅



対象物件

西武鉄道池袋線「桜台」駅

西武鉄道池袋線・豊島線・西武有楽町線・都営大江戸線「練馬」駅



区立早宮
おおぞら公園

区立早宮
緑地の森

対象物件

ライオンステラス
豊島園第2

アペリア
豊島園

練馬2丁目

1:1500

0 10 20 30 40 50 75 100m



エントランス



専有部

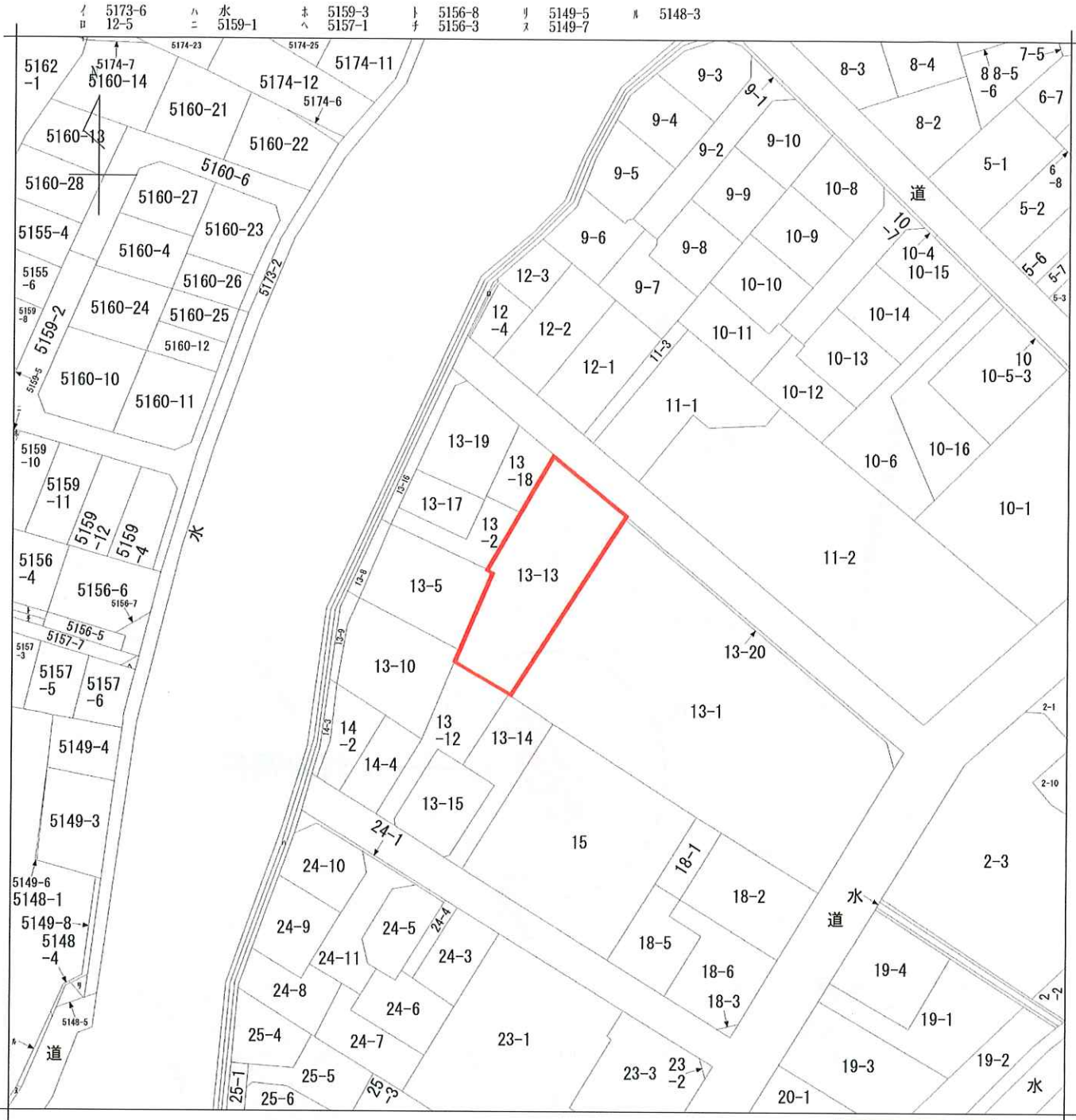


駐輪場



共用廊下

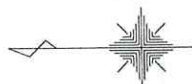




地番区域見出
早宮3丁目
早宮3丁目

請求部	所在	練馬区早宮三丁目				地番	13番13			
出力尺縮	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		

確定求積図 S=1:250
東京都練馬区早宮3丁目地内



座標求積表

地番 測点	13-13 Xn	所有者 Yn	ユナイテッド不動産 (Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K.5	152.510	47.524	449.386944	12.46
K.3	144.776	57.296	-468.280208	0.50
K.9	144.337	57.044	-1539.731648	30.60
K.4	117.784	41.830	-917.122750	9.13
K.8	122.412	33.957	213.725358	1.78
K.7	124.078	34.584	441.395592	11.82
K.6	135.175	38.659	434.604478	0.33
K.10	135.320	38.361	664.987935	19.48
地目	宅地	倍面積	-721.034299	
公算	365.38㎡	面積	360.51715	
		地積	360.51	㎡

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標識の種類
K.3	144.776	57.296	プラスチック杭
K.4	117.784	41.830	底金銅板
K.5	152.510	47.524	民コンクリート杭
K.6	135.175	38.659	民コンクリート杭
K.7	124.078	34.584	民コンクリート杭
K.8	122.412	33.957	民コンクリート杭
K.9	144.337	57.044	区金銅板
K.10	135.320	38.361	民コンクリート杭
T.2	146.549	56.741	四級基準点
T.3	154.649	50.974	四級基準点
T.4	137.195	40.593	四級基準点
T.5	123.116	35.553	四級基準点

境界標の種類

◎	区コンクリート杭
○	区金銅板
田	民コンクリート杭
田	民金銅板
☒	プラスチック杭
○	計算点
◇	四級基準点

平成20年10月25日、26日、27日
境界立会いの上、測量し本図を作成した。

興亜測量有限公司
測量士 川平 諭



所在	東京都練馬区早宮3丁目13-13		
作成日	平成20年10月28日		
名称	確定求積図	縮尺	1:250
東京都港区新橋一丁目18番21号 ユナイテッド不動産株式会社 代表取締役 中村 政義			

T's garden氷川台Ⅱ レントロール
(旧 フォレスト早宮)

■貸室 (税抜)													
部屋 番号	用途	間取り	賃貸面積		契約者	賃料	共益費	共益費+ 賃料	坪単価 (賃・共)	期間		承継敷金	備考
			㎡	坪						開始	終了		
101	住居	1R	15.75	4.76	個人	43,000	5,000	48,000	10,084	2023/4/6	～ 2025/4/5	0	
102	住居	1R	15.75	4.76	個人	52,000	5,000	57,000	11,974	2024/3/10	～ 2026/3/9	0	
103	住居	1R	16.47	4.98	個人	53,000	5,000	58,000	11,646	2024/5/24	～ 2026/5/23	0	
105	住居	1R	15.75	4.76	個人	55,000	0	55,000	11,554	2023/3/26	～ 2025/3/25	55,000	
106	住居	2DK	30.13	9.11	個人	83,000	3,000	86,000	9,440	2023/8/11	～ 2025/8/10	83,000	
107	住居	2DK	30.33	9.17	個人	73,000	5,000	78,000	8,505		～		左記賃料にて申込有
108	住居	2DK	30.13	9.11	個人	65,000	5,000	70,000	7,683	2023/4/30	～ 2025/4/29	0	
201	住居	1R	15.08	4.56	空室	56,000	5,000	61,000	13,377		～		募集賃料
202	住居	1R	15.75	4.76	個人	50,000	5,000	55,000	11,554	2024/2/1	～ 2026/1/31	0	
203	住居	1R	15.75	4.76	個人	60,000	3,000	63,000	13,235	2024/7/23	～ 2026/7/22	126,000	
205	住居	1R	15.75	4.76	個人	48,000	5,000	53,000	11,134	2024/5/30	～ 2026/5/29	0	
206	住居	2DK	30.13	9.11	個人	73,000	6,000	79,000	8,671	2022/9/8	～ 2024/9/7	0	
207	住居	2DK	30.13	9.11	個人	79,000	6,000	85,000	9,330	2023/7/24	～ 2025/7/23	79,000	
208	住居	2DK	30.13	9.11	個人	66,000	5,000	71,000	7,793	2023/6/13	～ 2025/6/12	0	
301	住居	1R	15.75	4.76	個人	53,700	0	53,700	11,281	2023/5/15	～ 2025/5/14	107,400	
302	住居	1R	15.75	4.76	個人	49,000	6,000	55,000	11,554	2023/7/1	～ 2025/6/30	0	7/20解約予定
303	住居	1R	15.75	4.76	個人	62,000	3,000	65,000	13,655	2024/3/3	～ 2026/3/2	62,000	
305	住居	1R	15.75	4.76	個人	50,000	6,000	56,000	11,764	2023/5/7	～ 2025/5/6	0	
306	住居	2DK	30.13	9.11	個人	74,000	6,000	80,000	8,781	2023/7/19	～ 2025/7/18	0	
307	住居	2DK	30.13	9.11	個人	74,000	6,000	80,000	8,781	2022/12/27	～ 2024/12/26	0	
308	住居	2DK	30.57	9.24	個人	77,000	5,000	82,000	8,874	2024/6/7	～ 2026/6/6	0	
21区画			460.86	139.41				1,390,700	9,976			512,400	

【年間 概算収入】※満室想定 (税抜)	
賃 室	16,688,400円
合 計	16,688,400円

1,390,700 円／月

【表面利回り】※満室想定	
16,688,400円	= 5.05%
330,000,000円	

【年間 概算支出】※固定費のみ (税抜)	
建物管理費	1,020,000円
固定資産税・都市計画税	683,791円
合 計	1,703,791円

85,000 円／月

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

令和6年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	224,455円	48,097円
建 物	338,668円	72,571円

・建物管理業務委託契約(管理会社:トーセイ・コミュニティ株式会社)は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。

・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。

当賃料に揭示した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。

募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性がございます。

また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。