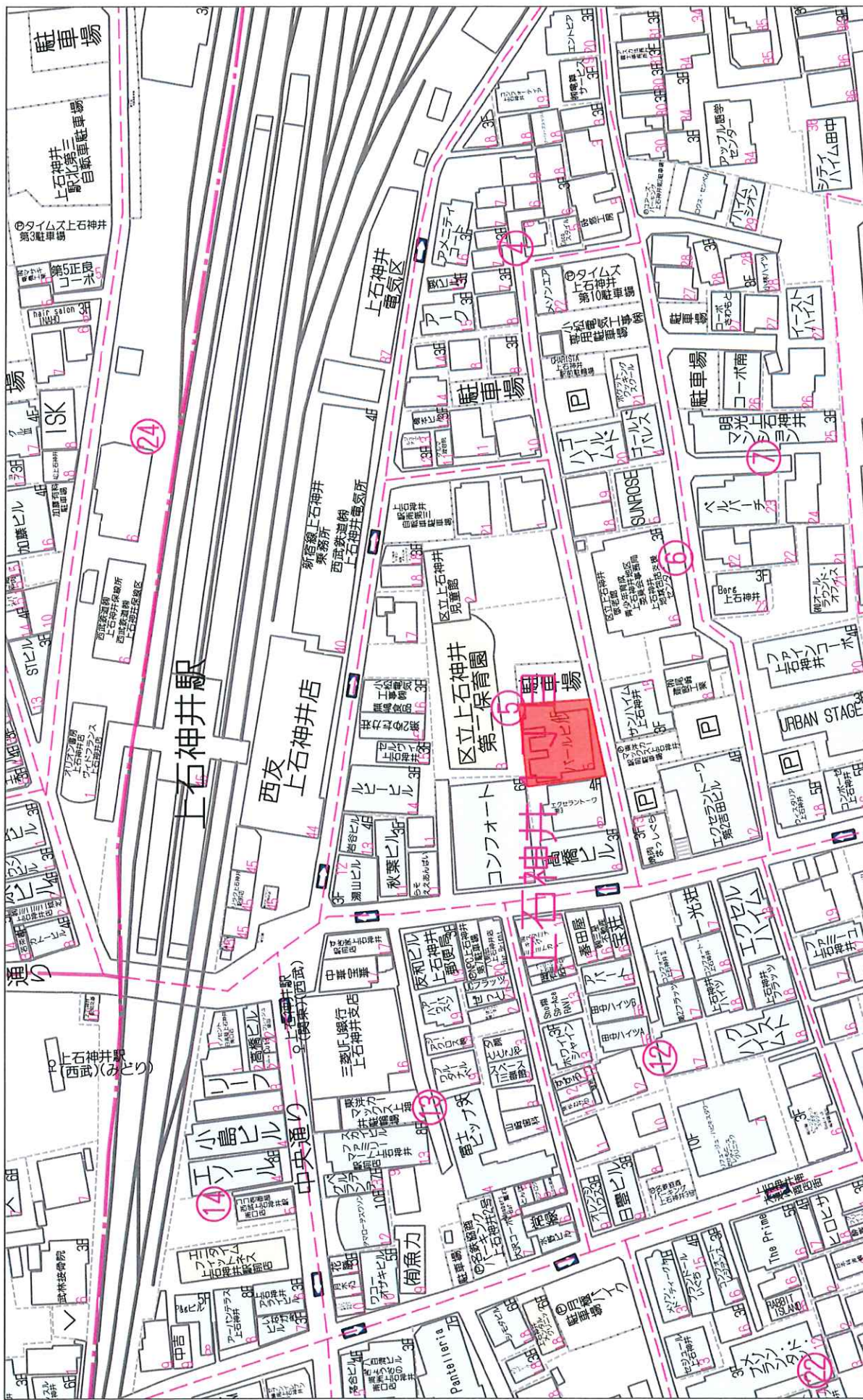


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション） 物件名：パールビル				
所在地	住居表示	東京都練馬区上石神井1-5-5			
	地番	東京都練馬区上石神井1-367-1			
交通	西武新宿線 上石神井駅 徒歩2分				
地積	378.36 m ² (114.45 坪) 公簿				
価格	4億3900万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①第1種住居地域 / ②近隣商業地域		
容積率	400% / 200%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約4m（公道） 接道2m以上				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和60年 10月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	667.3 m ² (201.85 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社武田工務店	
備考 年額収入23,182,800円 月額収入1,931,900円 表面 利回り 5.28% 満室想定					
・総戸数：17戸（店舗×1、事務所×2、住居×14）					
・新耐震基準適合物件					
・土地300㎡超・事業用買替特例適用物件					
・修繕工事实施予定					
2024年度固定資産評価額：土地125,615,520円 建物27,349,200円					
2024年固都税額：年額820,600円					
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。



パールビル

更新日／ 2025年6月5日
出力日／ 2025年6月5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
1-A	事務所	99.13	法人	¥297,000	¥16,500	¥313,500	¥2,700,000	2023年9月1日 ~ 2025年8月31日	
1-B	店舗	50.40	法人	¥132,000	¥11,000	¥143,000	¥720,000	2025年1月16日 ~ 2027年1月15日	
201	住居	31.00	個人	¥84,000	¥4,000	¥88,000	¥84,000	2024年5月30日 ~ 2026年5月29日	
202	住居	31.00	個人	¥86,000	¥4,000	¥90,000	¥86,000	2025年2月20日 ~ 2027年2月19日	
203	住居	30.34	法人	¥94,600	¥4,400	¥99,000	¥86,000	2024年2月25日 ~ 2026年2月24日	
204	住居	30.34	個人	¥86,000	¥4,000	¥90,000	¥86,000	2025年1月20日 ~ 2027年1月19日	
205	住居	31.00	個人	¥84,000	¥4,000	¥88,000	¥79,000	2023年11月5日 ~ 2025年11月4日	
206	事務所	25.30	法人	¥71,500	¥4,400	¥75,900	¥71,500	2023年3月20日 ~ 2025年3月19日	
301	住居	31.00	空	¥118,000	¥4,000	¥122,000		~	
302	住居	30.34	個人	¥85,000	¥4,000	¥89,000	¥85,000	2024年11月29日 ~ 2026年11月28日	
303	住居	30.34	個人	¥84,000	¥4,000	¥88,000	¥84,000	2024年8月18日 ~ 2026年8月17日	
304	住居	31.00	個人	¥85,000	¥4,000	¥89,000	¥170,000	2024年6月10日 ~ 2026年6月9日	
305	住居	31.00	個人	¥88,000	¥4,000	¥92,000	¥176,000	2024年3月20日 ~ 2026年3月19日	
306	住居	25.30	空	¥95,000	¥4,000	¥99,000		~	
401	住居	41.82	個人	¥116,000	¥4,000	¥120,000	¥116,000	2023年12月15日 ~ 2025年12月14日	
402	住居	34.31	個人	¥96,000	¥4,000	¥100,000	¥96,000	2025年2月7日 ~ 2027年2月6日	
403	住居	41.82	個人	¥128,000	¥1,000	¥129,000	¥250,000	2024年10月12日 ~ 2026年10月11日	
合 計				¥1,830,100	¥85,300	¥1,915,400	¥4,889,500		

【駐車場】

PK1	駐車場	-	法人	¥11,000	¥0	¥11,000	¥0	2025年1月16日 ~ 2027年1月15日	
バイク置場1	駐車場	-	法人	¥2,750	¥0	¥2,750	¥0	2025年1月16日 ~ 2027年1月15日	
バイク置場2	駐車場	-	法人	¥2,750	¥0	¥2,750	¥0	2025年1月16日 ~ 2027年1月15日	
合 計				¥16,500	¥0	¥16,500	¥0		

総室数	空室数	稼働率
17	2	88.2%
駐車場数	空数	稼働率
3	0	100.0%

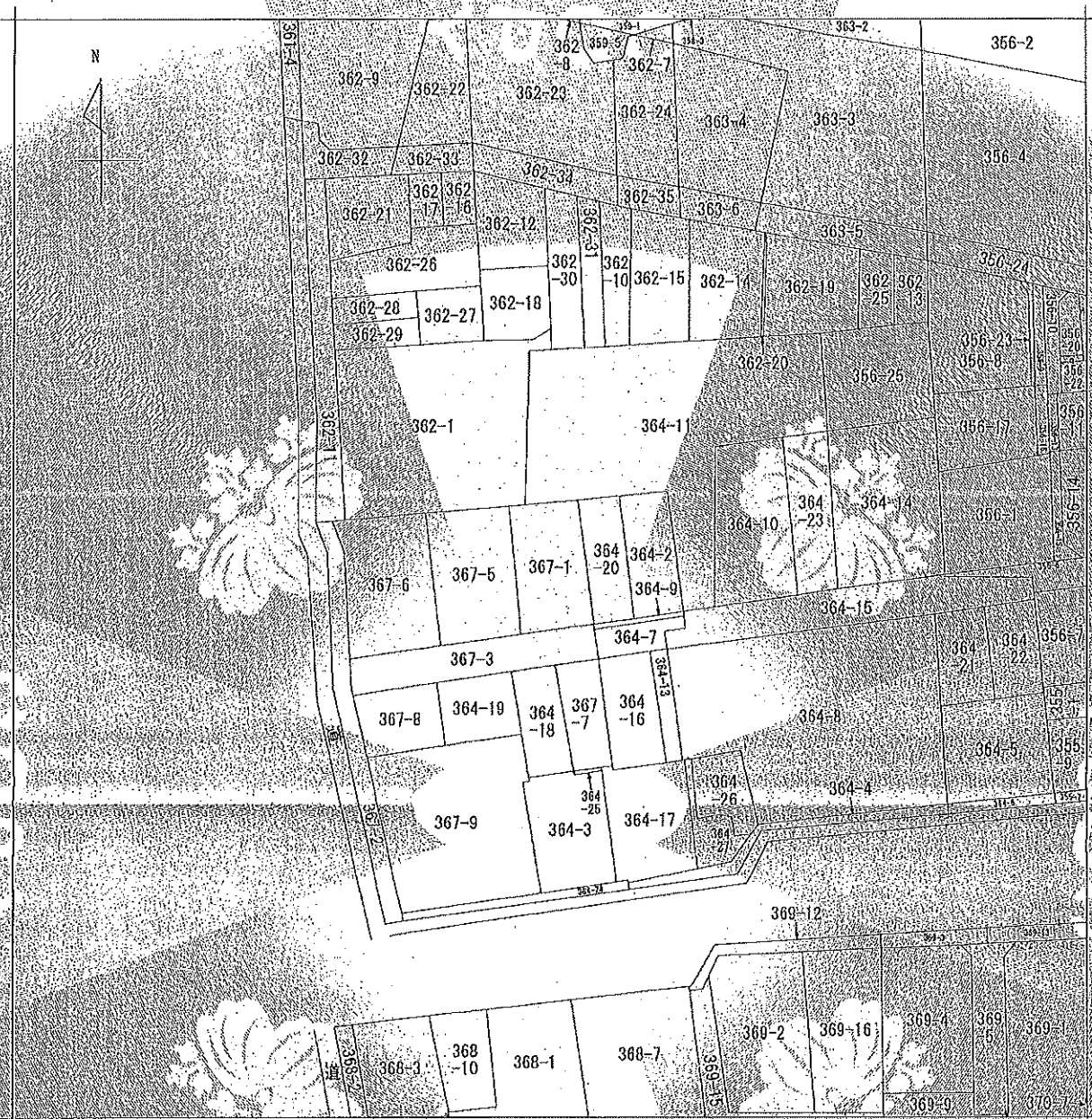
満室収入(住居部分)		現状収入(住居部分)
¥1,915,400		¥1,694,400
満室収入(駐車場)		現状収入(駐車場)
¥16,500		¥16,500

<固定資産税・都市計画税 2024年度>	
建物	¥484,800
土地	¥355,800

<評価額 2024年度>	
建物	¥27,349,200
土地	¥125,615,520

イ 360-3
 B 356-18
 ハ 356-21
 ニ 368-8

※ 369-11



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法上の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられる。この図面は、土地の位置及び形状の相違を記載した図面です。

地番又或見出

上石神井一丁目

北石神井一丁目

部 分	所 在	練馬区上石神井一丁目			地 番	367番1	
出 力 倍 率	1/600	縮 小 率		原 図 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	
作 成 年 月 日				備 考 (年月日 原図)	補 記 項	旧土地台帳付属地図	

これは地図に準ずる図面に記録され、この内容を証明した書面である。

(東京法務局練馬出張所管轄)

平成29年6月13日

東京法務局練馬出張所

登記官

和久井文夫



請求番号：27-1
 (1/1)

建築年月日：昭和54年10月21日

各階平面図

家屋番号 367-1

建築物図面

建物の所在 森田区上石井一丁目367番地1, 364番地2

1 階

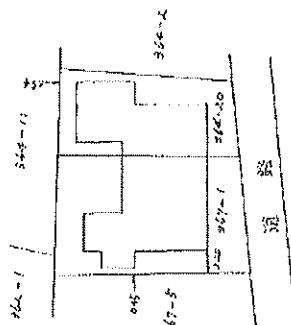
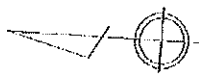
求 積
3.50 x 1.20 = 4.2000
5.20 x 3.20 = 16.6400
1.40 x 7.20 = 10.0800
7.60 x 1.40 = 10.6400
6.00 x 6.00 = 36.0000
床面積 125.4000

2 階 (全階同型)

求 積
4.40 x 1.20 = 5.2800
3.60 x 3.20 = 11.5200
1.40 x 7.20 = 10.0800
7.60 x 1.40 = 10.6400
6.00 x 6.00 = 36.0000
床面積 178.9600

4 階

求 積
3.50 x 5.40 = 18.9000
1.50 x 1.20 = 1.8000
1.40 x 7.20 = 10.0800
4.70 x 14.80 = 69.5600
3.70 x 6.00 = 22.2000
床面積 122.5400



昭和54年10月21日

床面積 125.4000

0296

1/250

1/500

申請人

製作者

年月日

昭和54年10月19日

森田区馬場大塚1-12-17

土地家屋調査士 高橋茂夫

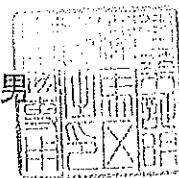
建築確認申請受付台帳記載事項証明書

建築主氏名	東京都住宅供給公社（代）三木興志夫		
建築場所(地番)	練馬区 上石神井1-364-20,-367-1		
用 途	共同住宅		
工事種別	新築		
構 造	鉄筋コンクリート造 地上 4 階		
面 積	敷地面積 375.85 m ²	建築面積 220.89 m ²	延べ面積 699.41 m ²
確 認 済 証 交付年月日・番号	昭和59年11月26日 第1945号		
検 査 済 証 交付年月日・番号	昭和60年10月17日 第1945号		
指定確認検査機関名			
備 考			
	区受付番号 第198421945号		

上記のとおり、建築確認申請台帳に記載されている内容と相違ないことを証明します。

平成29年5月12日

練馬区長 前川 燿男



練都建証第01137号