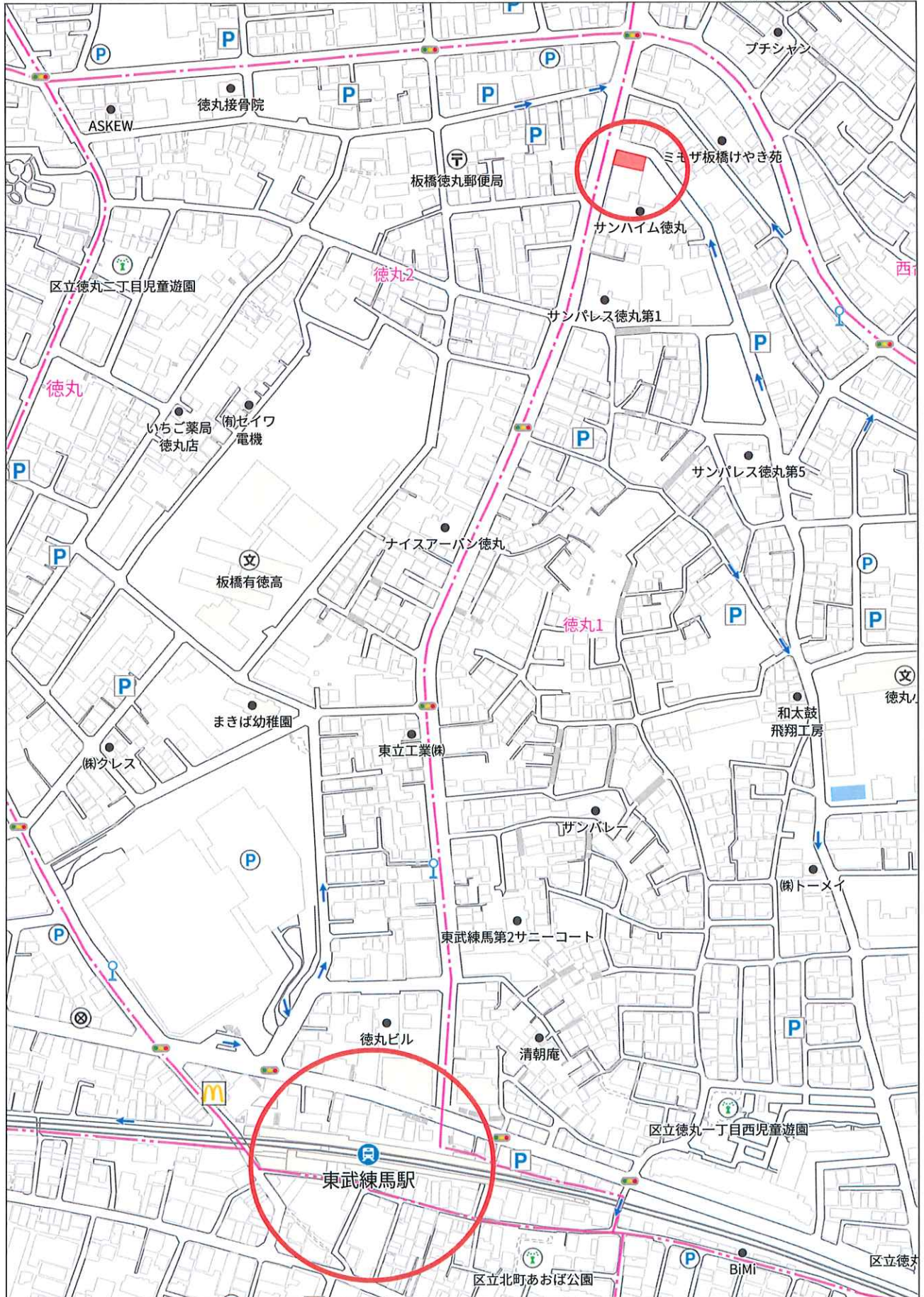


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：プロスタイルウェルス東武練馬Ⅱ				
所在地	住居表示	東京都板橋区徳丸1-59 以下未定			
	地番	東京都板橋区徳丸1-316-28			
交通	東武東上線 東武練馬駅 徒歩10分				
地積	169.98 ㎡ (51.41 坪) 公簿				
価格	5億3800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約8m（公道） / 西側約15.8m（公道）				
道路負担					
現況		築年	2026年3月末 竣工予定	検済	
建物	構造	WRC造 4階			
	延床面積	474.99 ㎡ (143.68 坪)			
引渡し	2026年3月末予定		施工会社	Ou2	
備考 年額収入24,103,200円 月額収入2,008,600円 表面 利回り 4.48% 満室想定					
・全戸エアコン、シーリングライト実装予定、宅配ボックス、オートロック					
・詳細資料は要CA					
・一部筆界が未確定となっております。隣地が敷地権化されていない分譲マンションにつき 全所有者の捺印が無い場合、官民確定ができないという事で官民が一部未了となります					
※今後計画変更等によりプラン図に経度な変更がある可能性がございますので ご了承ください					
物件ルート：売主⇒当社					

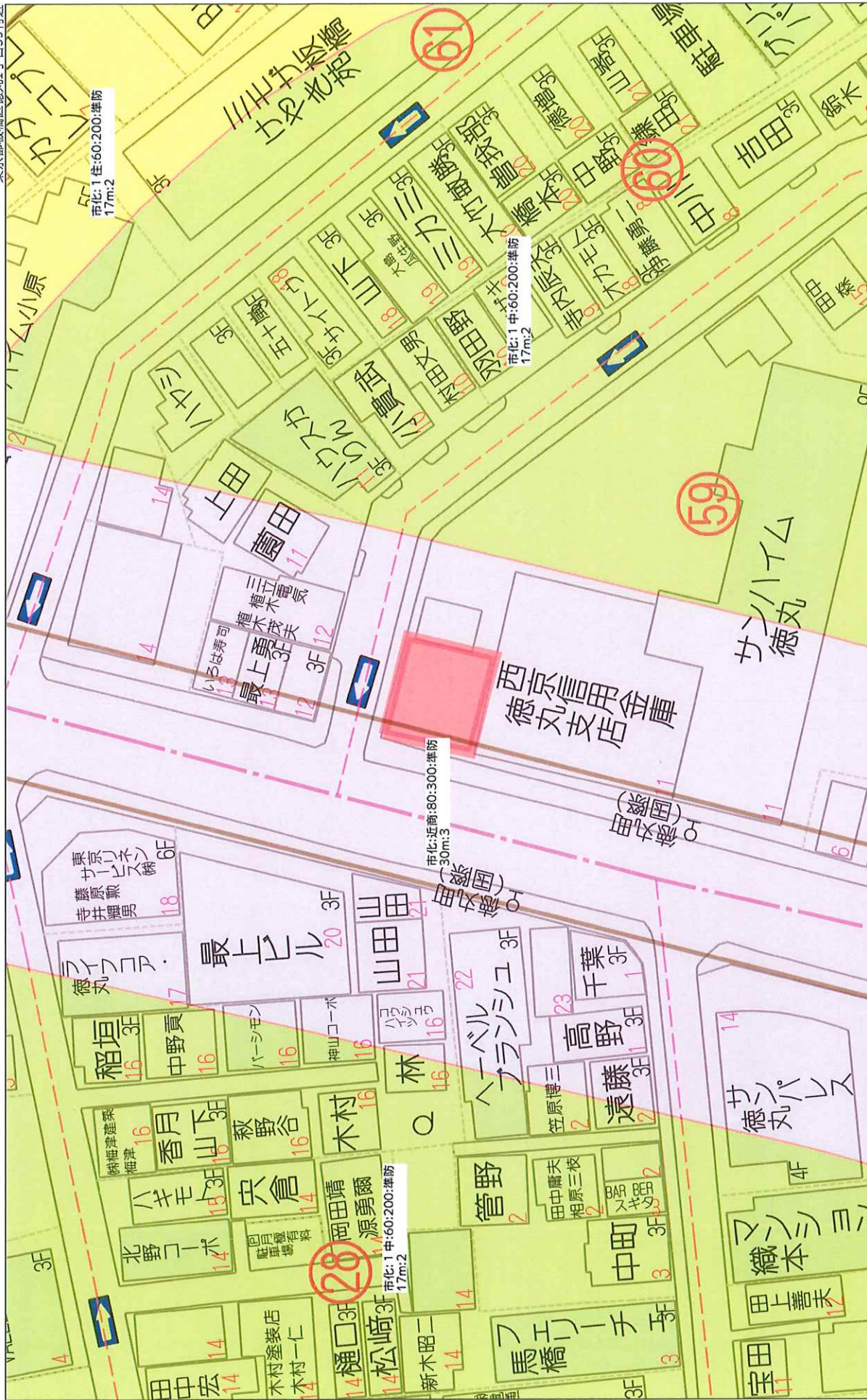
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



140m

1:3675

禁無断複写複製



◆ 東武練馬Ⅱ レントロール

4F	401		402		403	
	1LDK	30.93㎡ @15375円	2LDK	40.67㎡ @15022円	2LDK	39.86㎡ @15129円
3F	1LDK	30.93㎡ @15429円	1LDK	27.39㎡ @15253円	1LDK	27.39㎡ @15253円
	1LDK	30.93㎡ @15429円	1LDK	27.39㎡ @15253円	1LDK	26.62㎡ @15446円
2F	1LDK	30.93㎡ @15482円	1LDK	27.39㎡ @15313円	1LDK	27.39㎡ @15313円
	1LDK	30.93㎡ @15482円	1LDK	27.39㎡ @15313円	1LDK	26.62㎡ @15508円
1F	1LDK	30.93㎡ @15429円	1LDK	27.39㎡ @15253円	2LDK	38.32㎡ @15513円
	1LDK	30.93㎡ @15429円	1LDK	27.39㎡ @15253円	2LDK	38.32㎡ @15513円
	北東角		北東		北西	北西角

123.720㎡	122.840㎡	132.960㎡	53.240㎡
578,000円 @15428.8円	565,000円 @15189.8円	616,100円 @15302.9円	249,500円 @15476.6円

※ 管理費共益費込みとなっております。

平均坪単価
専有 70.790㎡ 賃料 511,600
15,328円

平均面積
専有 112.330㎡ 賃料 522,000
30.911㎡

平均価格
専有 112.330㎡ 賃料 524,000
143,471円

総専有面積
専有 65.710㎡ 賃料 451,000
432.760㎡

MB含む

面積	全体	
	戸数	割合
15㎡～		0.0%
20㎡～		0.0%
25㎡～	7	50.0%
30㎡～	4	28.6%
35㎡～	2	14.3%
40㎡～	1	7.1%
45㎡～		0.0%
50㎡～		0.0%
55㎡～		0.0%
60㎡～		0.0%
65㎡～		0.0%
70㎡～		0.0%
合計	14	100%

間取り	全体	
	戸数	割合
1R		0.0%
1K		0.0%
1LDK	11	78.6%
1SLDK		0.0%
2LDK	3	21.4%
3LDK		0.0%
合計	14	100%

月間	年間
432.760㎡	5193.120㎡
2,008,600	24,103,200
@15328.1円	@15328.1円

所有者	prosyle	
住所	板橋区徳丸	
project	PSW東武練馬2	
価格（税込）	538,000,000	円
駅	東武練馬	駅
徒歩	10分	
価格（税別）	505,341,754	円
消費税	32,658,246	円
総戸数	14	戸
専有単価（税込）	4,105,613	円
着工日	2025/06/03(着工済)	
竣工予定	2026年3月末	
平均賃料	15,328	円
賃貸面積(m ²)	432.76	m ²
賃貸面積(坪)	131.04	坪
駐車場 1台	0	円
台数	0	台
年間駐車場収入×90%	0	円
バイク置き場 1台	0	円
台数	0	台
年間バイク置き場収入×90%	0	円
賃料総額	24,103,200	円
固定資産税都市計画税	1,754,373	円
火災保険	48,000	円
修繕費 総収入（年額）×0.5%	120,516	円
光熱費(税別)	252,000	円
B M（税別）	516,000	円
P M（税別）3%別	723,096	円
予備費 総収入×0.6%（町会費・インターネット等）	144,619	円
支出合計	3,558,604	円
支出比率	14.76%	
NOI	20,544,596	円
表面利回（税別）	4.77%	
想定NOI利回り	4.07%	
特徴	EVなし	

※自転車置き場・駐車場代・バイク置き場は賃料含まず

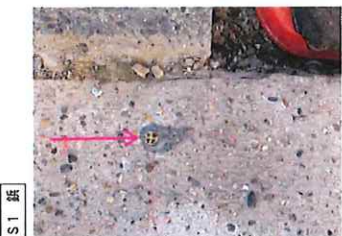
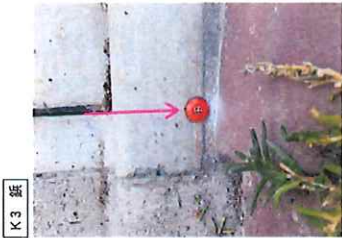
※火災保険は地震保険は含まず

※本資料に記載の賃料収入および経費等は、あくまでも想定に基づくものであり、

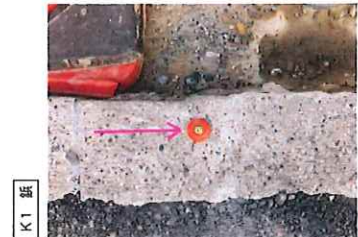
将来にわたってその実現を保証するものではありません。

実際の収支は、入居状況や市場環境の変動、運営方法等により異なる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

A diagram showing a line passing through a point. Two planes are shown intersecting at this point. The left plane is shaded black, and the right plane is white. The intersection of the two planes is the line passing through the point.



■K3-K4、K1-K4の民家は隣地組合理事長印にて確定済み
■S2-K3、S1-K1の0.5mが確定できない理由は、隣地が敷地権
化されていない区分Mの為、板橋区は、全員の確定印がない
とK1並びにK3に官民の紙を重ねる事ができないという事



S2-K3は官民査定未了



測 量 点	① 316-28		Yn	(X+1) - (Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
K1	438.722	497.128	2572.405854	
K2	438.862	507.163	1937.654519	
S2	438.991	517.958	-2705.236512	
K3	439.030	516.354	-5030.320668	
K4	438.449	513.348	-2211.503184	
堡面槽			-341.975512	
面 積			170.9877560	
地 積			170.98	m ²
数			51	1/2

※※※ K1～S1～K2は直線である。
※※※ K2～S2～K3は直線である。
※※※ S1～K2～S2は道路境界は確定済。

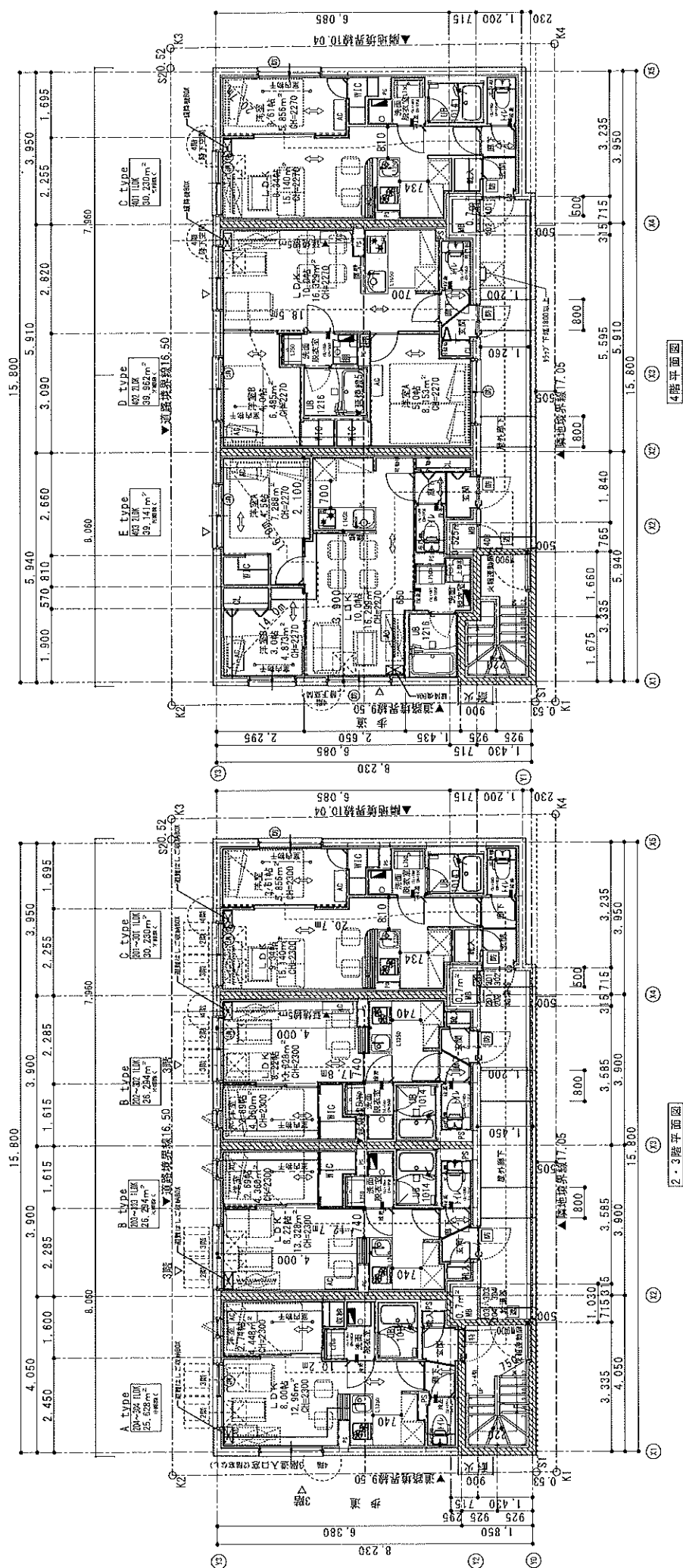
※ 民民境界については、隣地がマンション・所有者による土地特約所有であったため、土地共有者代表としてマンションの管理組合と立会確認を行い「境界確認書」を交付した。
※ 道路幅員については、K1～S1間とS2～K3間が未確定であるが、道路局に地盤更正登記の申請を行い、法務局登記による現地調査の結果、地盤更正登記完了し地盤図が法務局に備え付けられた。

所 在	板橋区徳丸一丁目316番28
図 面 名	確定測量図
作製年月日	令和7年1月28日
縮 尺	S=1/200
作成者	小林 聡
登録番号	測量士 441258
国土交通大臣登録 第(3)33178号 卜一シ測量設計株式会社 東京都千代田区若本一丁目1-4番3号 TEL5823-6860 FAX5823-6866	

[illegible][illegible][illegible]

1	4間1段	面積: 119.12m ² /30=3.97m ²	
2	2間1段	面積: 20.2×2分所	=3.84
3	W1 5/2×H1 20×1分所		=0.96
4	W350×H200以上の開口部 2箇所以上		=4.80m
5	合計		=13.57m ²
6	3.97m ² <面積<8.00m ²		
7	4間1段	面積: 119.12m ² /30=3.97m ²	
8	2間1段	面積: 20.2×2分所	=3.84
9	W1 5/2×H1 20×1分所		=0.96
10	W350×H200以上の開口部 2箇所以上		=4.80m
11	合計		=13.57m ²
12	3.97m ² <面積<8.00m ²		

观察人数
 第1组：2人、2人、3人
 第2组：观察人数：3人、2人、2人、2人=8人
 第3组：观察人数：3人、3人、2人=8人



新築デザインレジデンス®

プロスタイルウエルス東武練馬

礼金0ヶ月 + 敷金0ヶ月

東武東上本線

「東武練馬」駅

徒歩10分

「池袋」駅へ直通19分

主要駅へ好アクセス。



全住戸ネット

無料 1Gbps

※インターネットHECT

コンセント

Wi-Fi設置

賃料発生日

相談可

新生活 応援

ペット飼育可能

小型犬もしくは猫どちらか1匹まで
(敷金プラス1ヶ月分)

成長時体重50cm以下かつ体重10kg以内

2人以上入居可

外国籍・法人可

物件概要
賃貸条件

■物件名称/プロスタイルウエルス東武練馬 ■所在地/東武練馬若木2丁目25-11 ■竣工年月/2025年3月予定 ■総戸数/15戸 ■入居可能日/2025年3月予定 ■礼金/0ヶ月 ■敷金/0ヶ月 ■契約期間/2年間

■契約形態/普通借家 ■更新料/新賃料の1ヶ月分 ■共益費/月額: 12,000円 ~ ■家財保険/2年間: 17,000円 ~ ■退去時クリーニング費用 (前払い) 45,100円 (税込) ~ ■保証会社/要加入(賃料・共益費の50% ~)

■くらし安心サポート24/2時間: 16,500円(任意) ■1年未満での解約は短期解約違約金あり(賃料+管理費1ヶ月分) ■共用部管理会社/千野建物管理 (株) TEL: 03-6897-8563

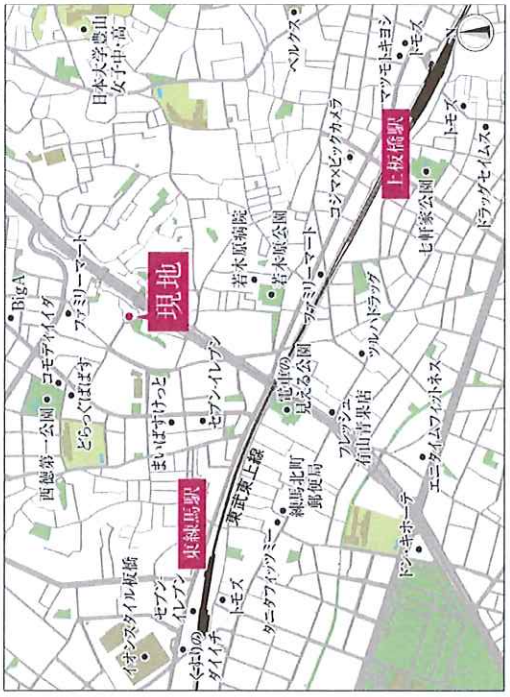
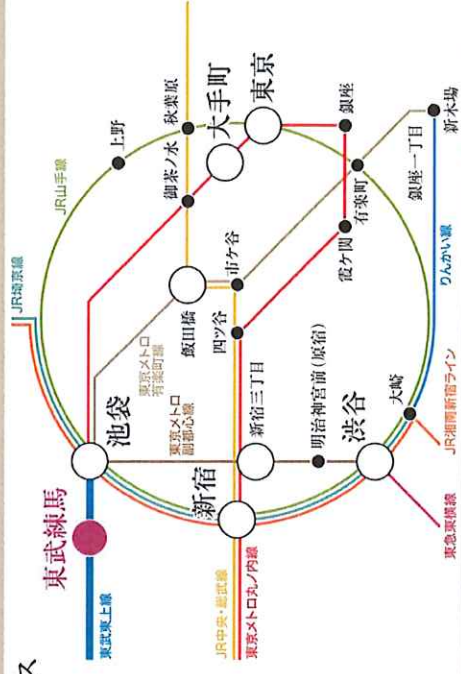
ACCESS 主要駅へ好アクセス

▼東武東上線「東武練馬」駅利用

- 「池袋」駅 直通19分
- 「新宿」駅 31分
池袋でJR埼京線に乗り換え
- 「渋谷」駅 34分
池袋でJR埼京線に乗り換え
- 「大手町」駅 41分
池袋で東京メトロ丸ノ内線に乗り換え
- 「東京」駅 29分
池袋で東京メトロ丸ノ内線に乗り換え

LOCATION

- ファミリーマート 徒歩 4分
- コモデイイイダ 徒歩 4分
- どらっぐばばす 徒歩 4分
- まいばすけっと 徒歩 5分
- ビッグエー 徒歩 5分
- セブンイレブン 徒歩 6分
- 若木原病院 徒歩 7分
- 電車のみえる公園 徒歩 7分
- イオンススタイル 徒歩 11分
- イオンシネマ 徒歩 11分



【共有設備】

■IoT防犯カメラ ■東京電力

■20ガスシステムキッチン ■公共水道

■都市ガス ■ゴミ収集

■地上デジタル・BS・CS

【専有設備】

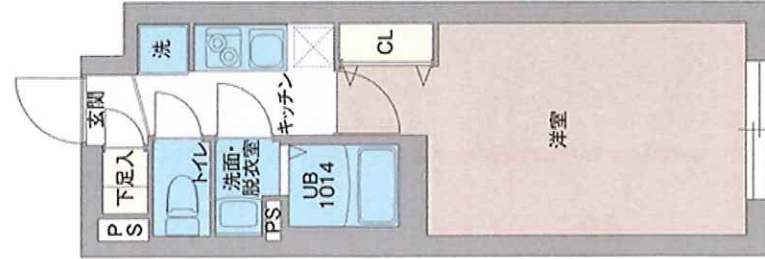
■TVモニター付インターホン ■室内洗濯機置場 ■居室照明

■エアコン ■エアコン

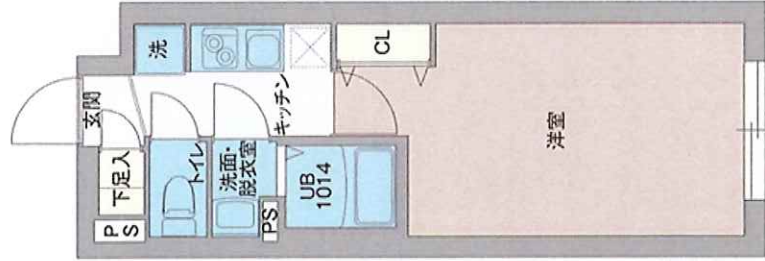
■全住戸: IoT機器・Wi-Fi設置 ■独立洗面

■浴室乾燥機 (24時間換気付き) ■シャワートイレ

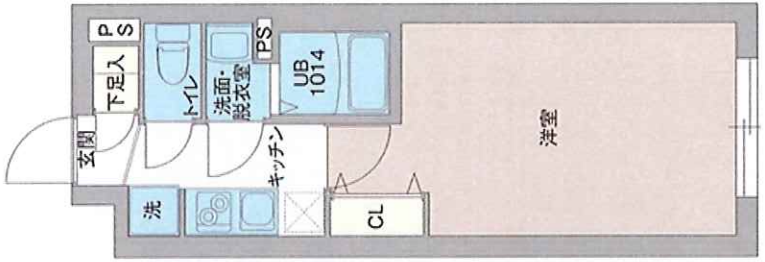
★2025年3月弊社過去供給マンション参考資料★



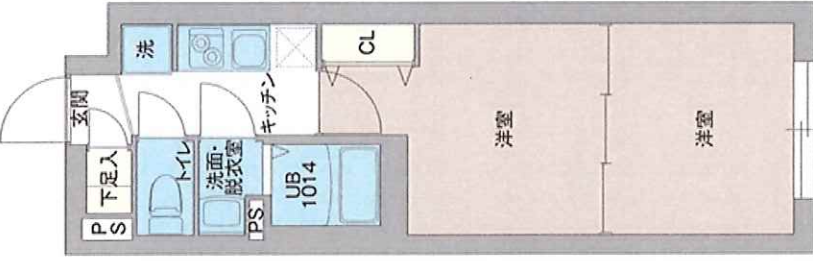
Aタイプ 1K	25.50㎡
---------	--------



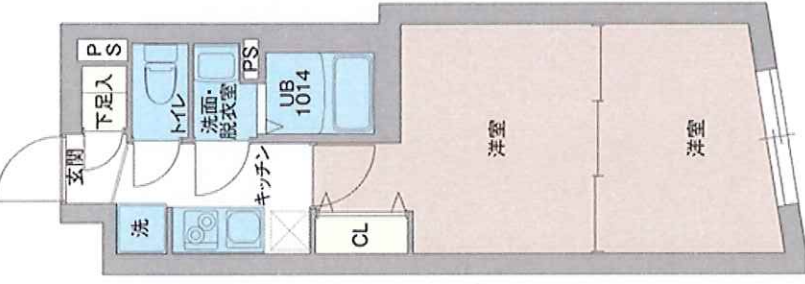
A'タイプ 1K	25.50㎡
----------	--------



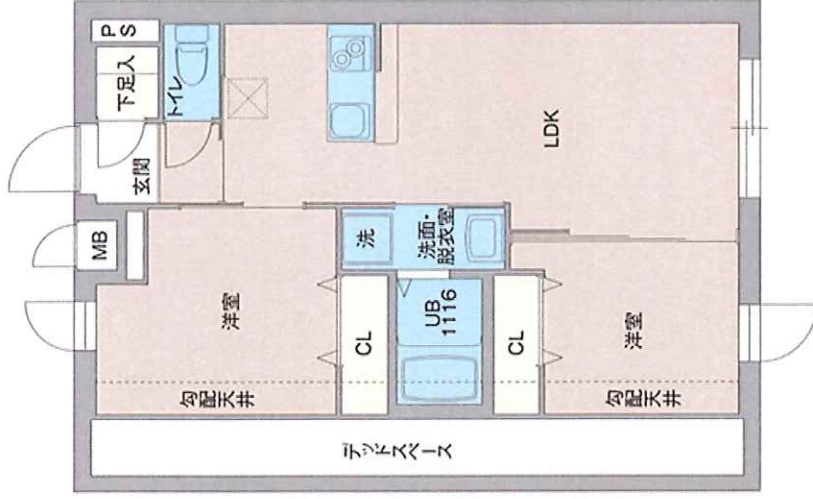
Bタイプ 1K	25.80㎡
---------	--------



Cタイプ 2K	28.20㎡
---------	--------



Dタイプ 2K	28.76㎡
---------	--------



Eタイプ 2LDK	44.08㎡
-----------	--------



■賃料

	401	E	402	C	403	D
4F	215,000円		115,000円		115,000円	
3F	301 A	302 B	303 C	304 D		
	116,000円	110,000円	118,000円	115,000円		
2F	201 A	202 B	203 C	204 D		
	106,000円	111,000円	118,000円	115,000円		
1F	101 A'	102 B'	103 C'	104 D'		
	110,000円	106,000円	114,000円	114,000円		

■共益費

1K・2K : 12,000円

2LDK : 15,000円

■坪賃料単価 ※共益費込み

	401 E	402 C	403 D	
4F	@17,232円	@14,873円	@14,583円	
3F	301 A	302 B	303 C	304 D
	@16,577円	@15,616円	@15,224円	@14,583円
2F	201 A	202 B	203 C	204 D
	@15,282円	@15,744円	@15,224円	@14,583円
1F	101 A	102 B	103 C	104 D
	@15,800円	@15,104円	@14,756円	@14,469円

★2025年3月弊社過去供給マンション参考資料★