

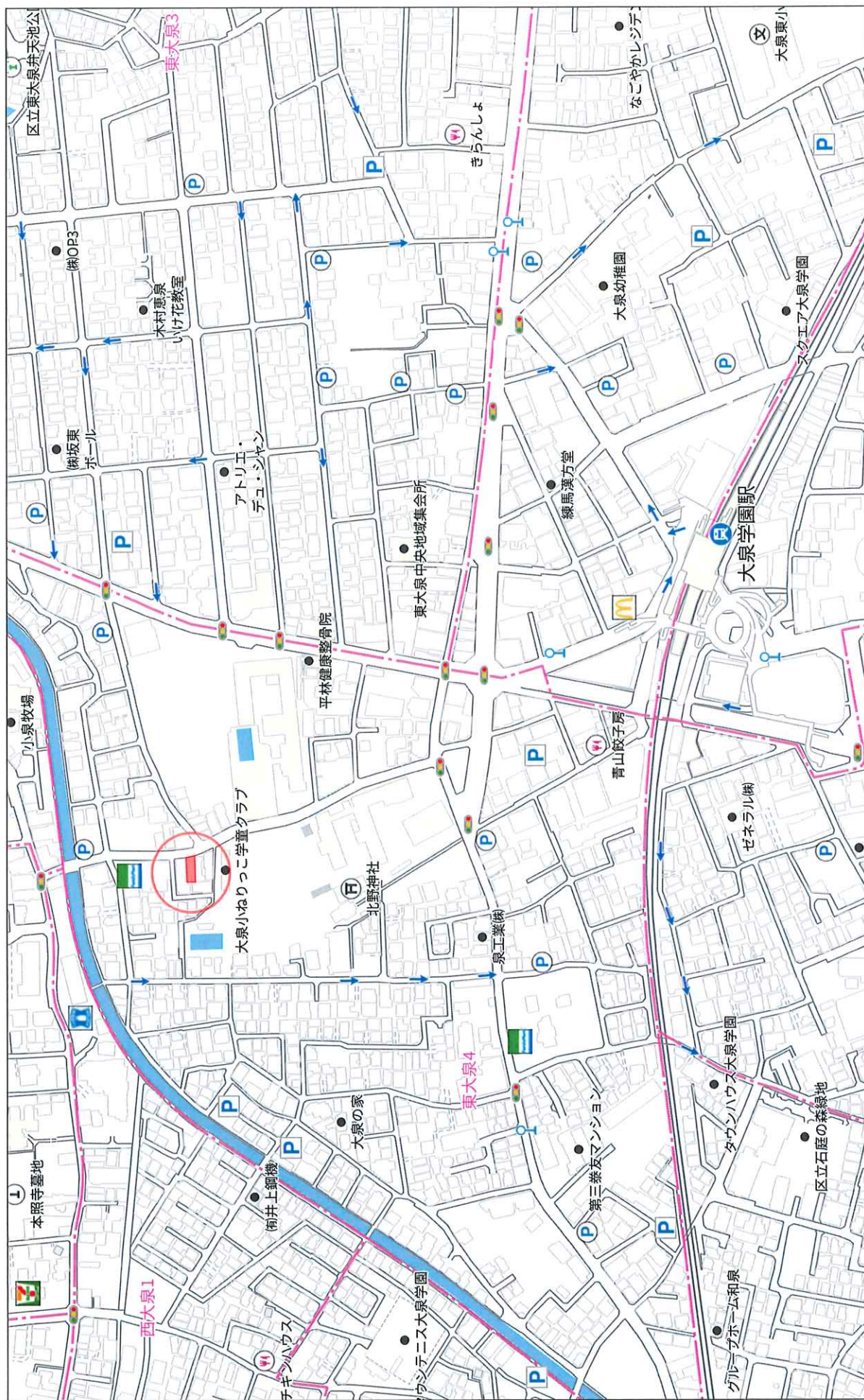
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション）物件名：ベルフォール				
所在地	住居表示	東京都練馬区東大泉4-25-33			
	地番	東京都練馬区東大泉4-704-5、706-12、13			
交通	西武新宿線 大泉学園駅 徒歩6分				
地積	127.53 m ² (38.57 坪) 公簿				
価格	1億9800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5 h -3 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、文化財保護法				
道路	東側約7.57m（公道）間口約7.55m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成01年 6月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺 5階			
	延床面積	364.23 m ² (110.17 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入9,852,000円 月額収入821,000円 表面 利回り 4.97% 満室想定

- ・ 501号室居室内にロフト階を増床している可能性があります
- ・ 仮測量図の面積は137.27㎡となります

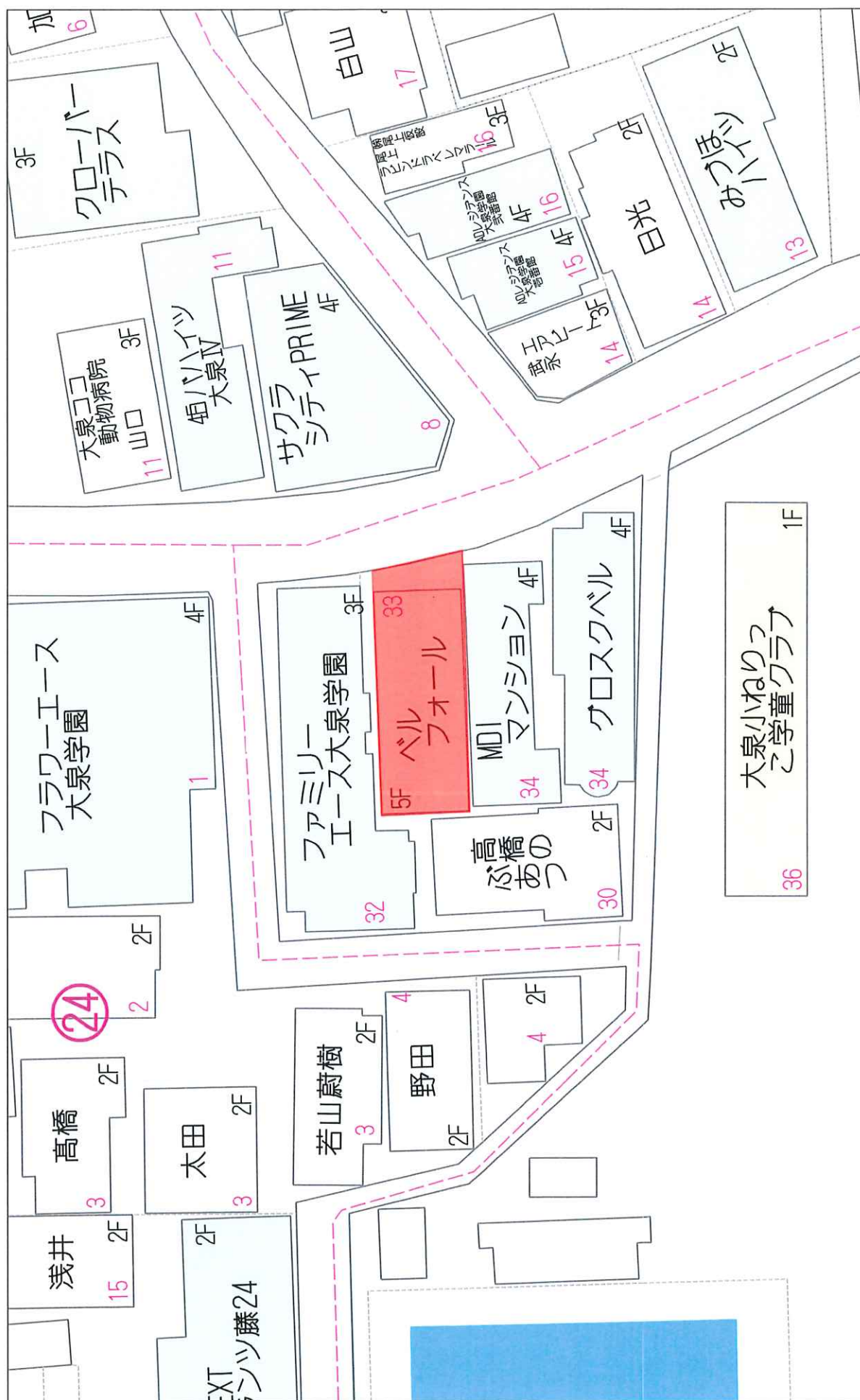
物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



1:3948

140m



練馬区, 東京都

Google ストリートビュー

2023年9月 他の日付を見る



撮影日: 2023年9月 © 2025 Google



※当レントロールについては、更新時点における概算敷金・増減となっております。将来的に内閣に変更の可能性がございます。

※募集賃料につきましては、物件や市場環境変動等により将来的に変動する可能性があります。

※空室の賃料につきましては、想定賃料になります。

※当社への入金金額が異なるため、実際の賃料と空室が生じる可能性があります。

【単位:円】(税別)			
現況	清算想定	賃料稼働率	
		稼働戸数	稼働率
賃料(月額)	707,000	821,000	86.1%
駐車場賃料(月額)	0	0	-
その他(月額)	0	0	-
月額総収入	707,000	821,000	86%
年間総収入	8,484,000	9,852,000	86%

稼働状況		敷金	
稼働戸数	9戸	建物敷金等	1,319,000
		(承擔敷金等)	(1,319,000)
総戸数	10戸	駐車場敷金	0
		(承擔敷金)	(0)
稼働中面積	305.02㎡ (92.23坪)	敷金合計	1,319,000
総賃貸面積	344.79㎡ (104.26坪)	(承擔敷金合計)	(1,319,000)
駐車場稼働数	0台		
総台数	0台		
			-

部屋番号	用途	間取り	状況	入居者	賃貸面積		敷金等	承擔敷金等	原契約開始日	直近契約開始日	契約終了日	賃料		備考欄(属性等)
					㎡	坪						賃料	共益費	
店舗	店舗		入居中	個人	44.04㎡	13.32坪	1,000,000	1,000,000	2013/10/15	2022/10/15	2025/10/14	120,000	10,000	美容院/解約時に300,000円償却/修理費実費償却と記載有/面積44.79㎡と記載有
101	住居	1K	入居中	個人	32.22㎡	9.74坪	0	0	2023/02/27	2023/02/27	2025/02/26	62,000	3,000	更新契約書無し/面積29.07㎡と記載有
201	住居	1DK	入居中	個人	29.93㎡	9.05坪	65,000	65,000	2011/09/30	2023/09/30	2025/09/29	65,000		修理費実費償却と記載有/面積29.29㎡と記載有/原契約書(条文部分)なし
202	住居	1DK	入居中	個人	27.65㎡	8.36坪	60,000	60,000	2015/03/30	2023/03/30	2025/03/29	60,000		修理費実費償却と記載有/面積27.63㎡と記載有
203	住居	1LDK	入居中	個人	45.18㎡	13.66坪	80,000	80,000	2015/09/01	2021/09/01	2023/08/31	80,000	3,000	更新契約書無し
301	住居	1DK	入居中	個人	29.93㎡	9.05坪	0	0	2021/12/20	2023/12/20	2025/12/19	64,000	3,000	
302	住居	1R	入居中	個人	27.65㎡	8.36坪	0	0	2021/01/09	2023/01/09	2025/01/08	58,000		
401	住居	1DK	入居中	個人	28.65㎡	8.66坪	0	0	2019/06/01	2023/06/01	2025/05/31	60,000		面積29.93㎡と記載有
402	住居		空室		39.77㎡	12.03坪	0	0	-	-	-	109,000	5,000	
501	住居	1K	入居中	個人	39.77㎡	12.03坪	114,000	114,000	2025/07/26	2025/07/26	2027/07/25	114,000	5,000	フリーレント:7/26~8/25

【単位:円】(税別)