

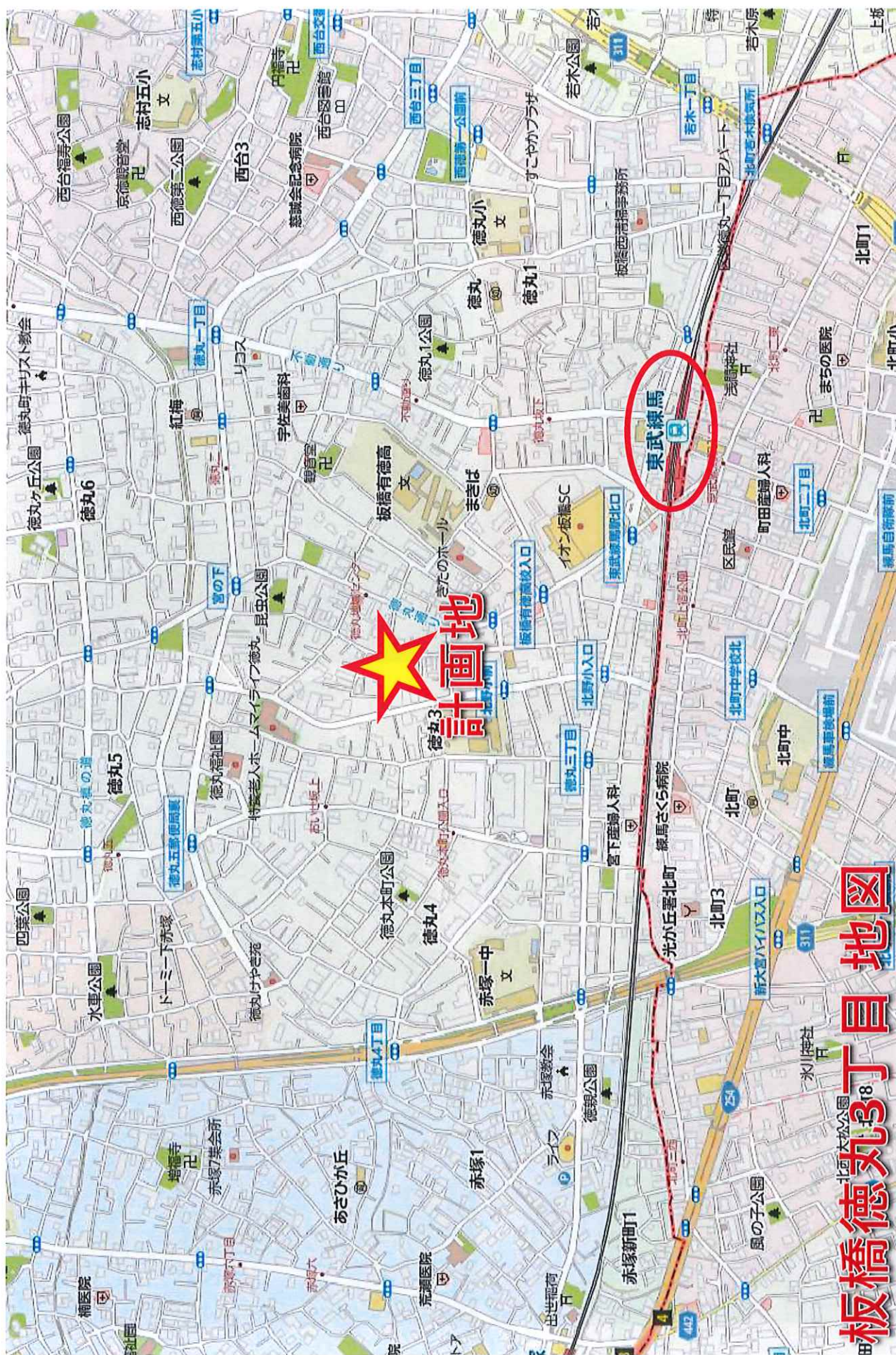
用途	土地・上物なし				
所在地	住居表示	東京都板橋区徳丸3-27-19			
	地番	東京都板橋区徳丸3-27-19			
交通	東武東上線 東武練馬駅 徒歩8分				
地積	152.64 m ² (46.17 坪) 公簿				
価格	1億5000万円 (坪@ 324万円)				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区 17m	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観計画区域、埋蔵文化包蔵地区				
道路	北側約6m（区道） / 東側約6m（区道）				
道路負担					
現況	更地	築年		検済	
建物	構造				
	延床面積				
引渡し	2025年11月末		施工会社		

備考

- ・更地渡し
- ・上下水道、都市ガス、電気

物件ルート：売主⇒元付⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

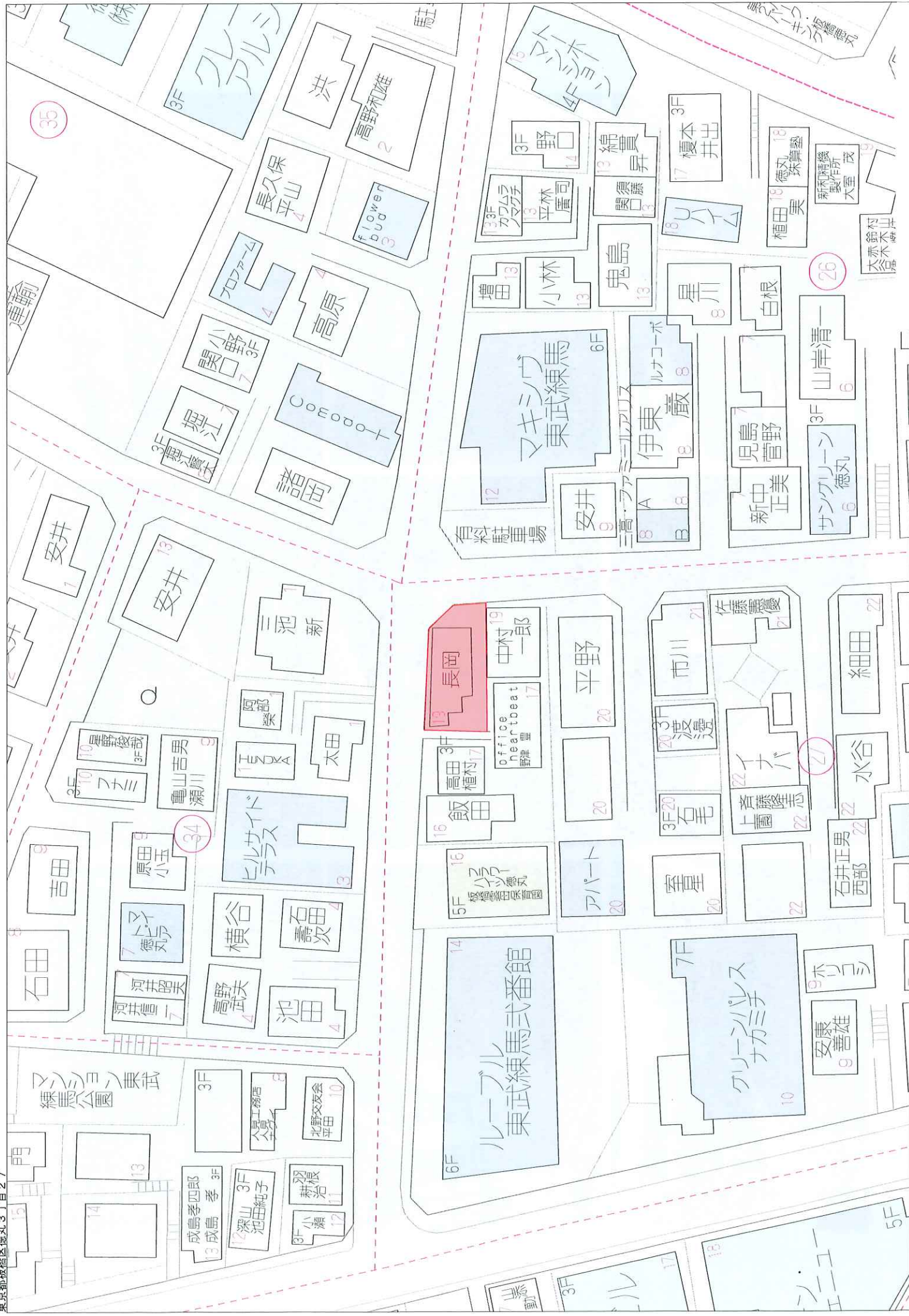


板橋徳丸3丁目地図

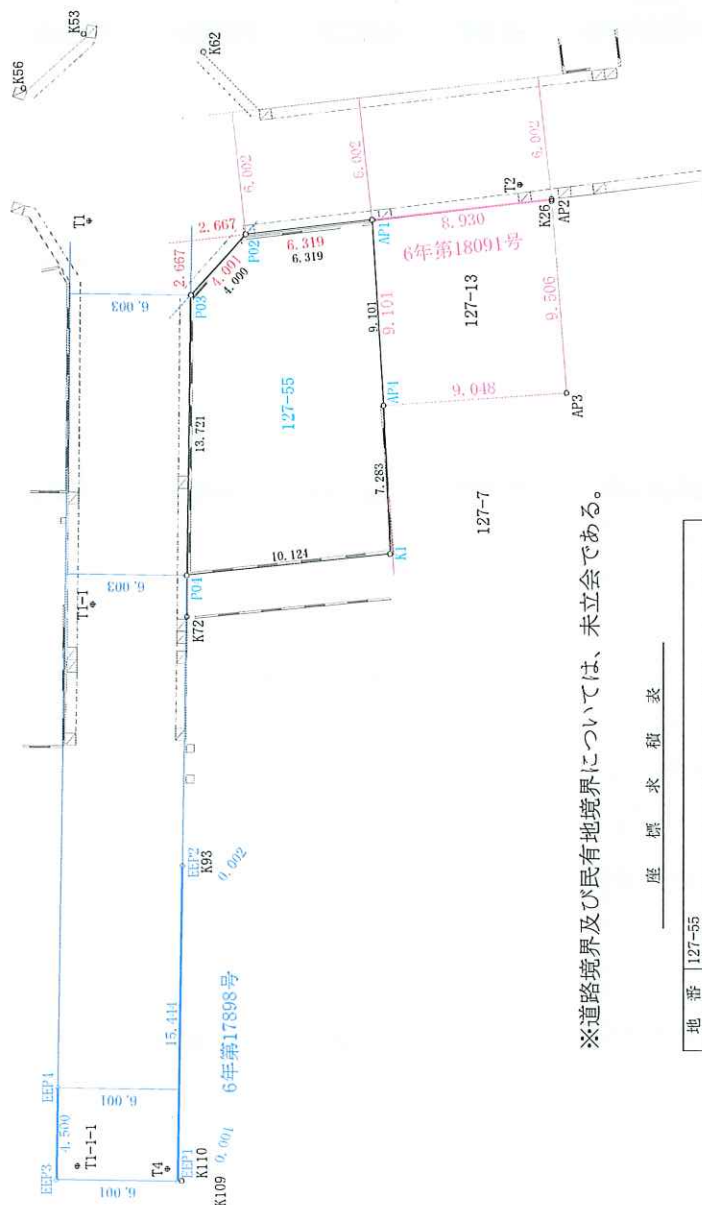
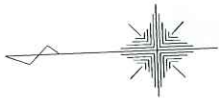
北河大森公園

東武練馬

計画地







※道路境界及び民有地境界については、未立会である。

座標求積表

地番	No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
127-55	AP1		-25157.311	-15820.712	6.319	P02
	P02		-25151.009	-15821.180	4.000	P03
	P03		-25148.212	-15824.040	13.721	P04
	P04		-25147.500	-15837.743	10.124	K1
	K1		-25157.603	-15837.093	7.283	AP4
	AP4		-25157.543	-15829.810	9.101	AP1
						倍面積
						305.859604
						面積
						152.9298020
						地積
						152.92

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
EEP1	-25145.960	-15867.380	
EEP2	-25146.761	-15851.957	
EEP3	-25139.967	-15867.068	
EEP4	-25140.200	-15862.574	
CP1	-25157.311	-15820.712	
CP2	-25166.217	-15820.051	
P02	-25151.009	-15821.180	
P03	-25148.212	-15824.040	
P04	-25147.500	-15837.743	

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	-25143.305	-15820.226	
T2	-25164.700	-15819.283	
T3	-25175.966	-15814.054	
T4	-25145.474	-15866.777	
T1-1	-25142.796	-15838.987	
T1-1-1	-25141.030	-15866.455	
98104	-25145.911	-15908.466	

図面名称 現況実測図平面図

所在地 東京都板橋区徳丸三丁目127番55

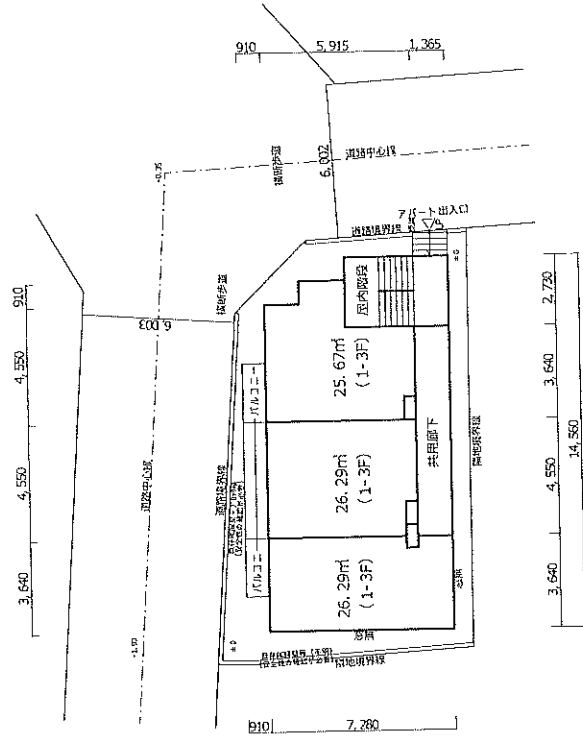
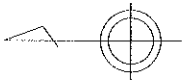
縮尺 1:250

測量年月日 令和7年5月22日

作製年月日 令和7年5月24日

埼玉県さいたま市北区東大成町一丁目580番地1 三栄東大成メソ101
久保土地家屋調査士事務所
土地家屋調査士 久保政治

用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建蔽率	200%/60%
防火指定	準防火地域
高度地区	第2種、絶対高さ17m
日照規制	3h/2h-4m
その他	



計画概要	「東武練馬」駅、徒歩約9分
所在地	板橋区徳丸3丁目127-55
敷地面積	152.92㎡
建築延床対象面積	152.92㎡
建築面積	101.85㎡
延面積	305.55㎡
容積対象面積	238.47㎡
使用容積率	155.95%
延有面積	234.75㎡
レタゾル比	98.4
施工面積	337.84㎡
住戸数	9戸
	152.66㎡ (作図上)

駐車場	0台
駐輪場	0台
バイク置場	0台
構造・階数	木造 (1階建耐火) 地上3階建
階高	2,800mm
提供 (公園、道路、私道等)	㎡
自主管理 (公園、緑地、歩道状空地) (%)	㎡
防火水槽	上
計画道路、開発許可・農研・総合設計等	無
その他計画条件	無
(容積緩和住戸、屋上緑化、免除事項、特殊インフラ等)	

作図条件、注意事項

敷地形状：受領資料 (地積測量図による補正入力)

道路：受領資料 (現況測量図平面図による補正入力)

面積：受領資料 (現況測量図平面図による)

南北：ブルーマップより測定

用途地域、用途：都市計画図による

高低差：下水通台紙及びブルーマップによる

地目：宅地 (受領資料：物件概要書)

※屋外自転車置場、2段のり面は算出を省略

※道路斜線制限については、天窓等を適用

※計画の確定には、敷地面積、敷地形状、南北、高低測量を確定する必要があります

※容積率協議のため、計画に変更が生じることがあります

※本三枚の設計基準 (告示第255号) による

(仮称)板橋徳丸計画 収支想定表

所在地 板橋徳丸3丁目27-19										構造		木造		階段		数		3 階		備考 物価変動による建築単価等の変更はご了承のほど願います。 行政指導等により一部変更となる場合があります。 公租公課等は未確定の数値になります。 工期は想定となります。 本収支案は賃貸にて想定しています。 別添賃料表をご参照ください。 広告料、AD等は別途必要となります。 PM、BM等は想定費用となります。
交通 東武東上線「東武線馬」駅 徒歩8分										戸数		9 戸		竣 工		2027年 1月		坪		
敷地面積		実測		152.94 ㎡		152.64 ㎡		坪		建築面積		101.85 ㎡		30.81 坪						
		46.26 坪		46.17 坪		容対面積		238.47 ㎡		72.14 坪										
用途地域		①		第1種中高層住居専用地域		②		坪		専有面積		234.75 ㎡		71.01 坪						
建蔽率		①		60 %		②		%		建蔽率		66.59 %		156.23 %						
容積率		①		200 %		②		%		専有率		98.44 %		26.08 ㎡						
道路幅員		東		公道		6 m		西		0 台		駐 車 場		0 台						
		南		私道		- m		北		0 台		平 置 き		0 台						
														機 械 式		0 台				

費用項目	金額 (概算)
本体価格 (税別)	150,000,000 円
販売坪単価 (税別)	2,112,379 円
不動産取得税 (想定)	1,440,000 円
取得時固都税 (6ヶ月想定)	77,900 円
建築工事代金	80,000,000 円
不動産取得費用合計	231,517,900 円

管理項目 (想定・税別)	金額
PM費用 (賃料3%月間)	29,520 円
PM費用 (賃料3%年間)	354,240 円
BM費用 (月間)	97,000 円
BM費用 (年間)	1,164,000 円
火災保険料 (月間)	5,093 円
火災保険料 (年間)	61,110 円
水道光熱費 (月間)	22,500 円
水道光熱費 (年間)	270,000 円
管理コスト合計 (月間)	154,113 円
管理コスト合計 (年間)	1,849,350 円
NOI (月間)	829,888 円
NOI (年間)	9,958,650 円

利回り想定	
賃料坪単価	13,857 円
賃料総額 (年間)	11,808,000 円
表面利回り	5.10 %
NOI利回り	4.30 %

(仮称) 板橋徳丸計画 賃料表

3F	301	302	303
	1K	1K	1K
	26.29㎡ 7.95坪	26.29㎡ 7.95坪	25.67㎡ 7.76坪
	13,963円	13,963円	14,047円
111,000円 111,000円 109,000円			
2F	201	202	203
	1K	1K	1K
	26.29㎡ 7.95坪	26.29㎡ 7.95坪	25.67㎡ 7.76坪
	13,837円	13,837円	13,918円
110,000円 110,000円 108,000円			
1F	101	102	103
	1K	1K	1K
	26.29㎡ 7.95坪	26.29㎡ 7.95坪	25.67㎡ 7.76坪
	13,711円	13,711円	13,789円
109,000円 109,000円 107,000円			
北		北	北

月額賃料	年額賃料	総戸数
984,000円	11,808,000円	9戸
坪単価	総専有面積	平均専有面積
13,857円	234.75㎡	26.08㎡
平均賃料	備考	号室
		間取り
		㎡数
		坪数
		坪単価
109,333円	賃料は共益費込み 駐車場等使用料は 別途資料参照	賃料
バルコニー向き		