

用途	収益物件・マンション 物件名：エマーレ南大泉Nord・エマーレ南大泉Sud				
所在地	住居表示	東京都練馬区南大泉3-19-6、4			
	地番	東京都練馬区南大泉3-426-6、427-5、426-5、427-4			
交通	西武鉄道池袋線 保谷駅 徒歩8分				
地積					
価格	19億円（税別）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	100%		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		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約6m①（公道）接道約22.5m / 西側約6m②（公道）接道約19.3m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年		検済	
建物	構造	①②鉄筋コンクリート造陸屋根 3階			
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社	第一建設株式会社	

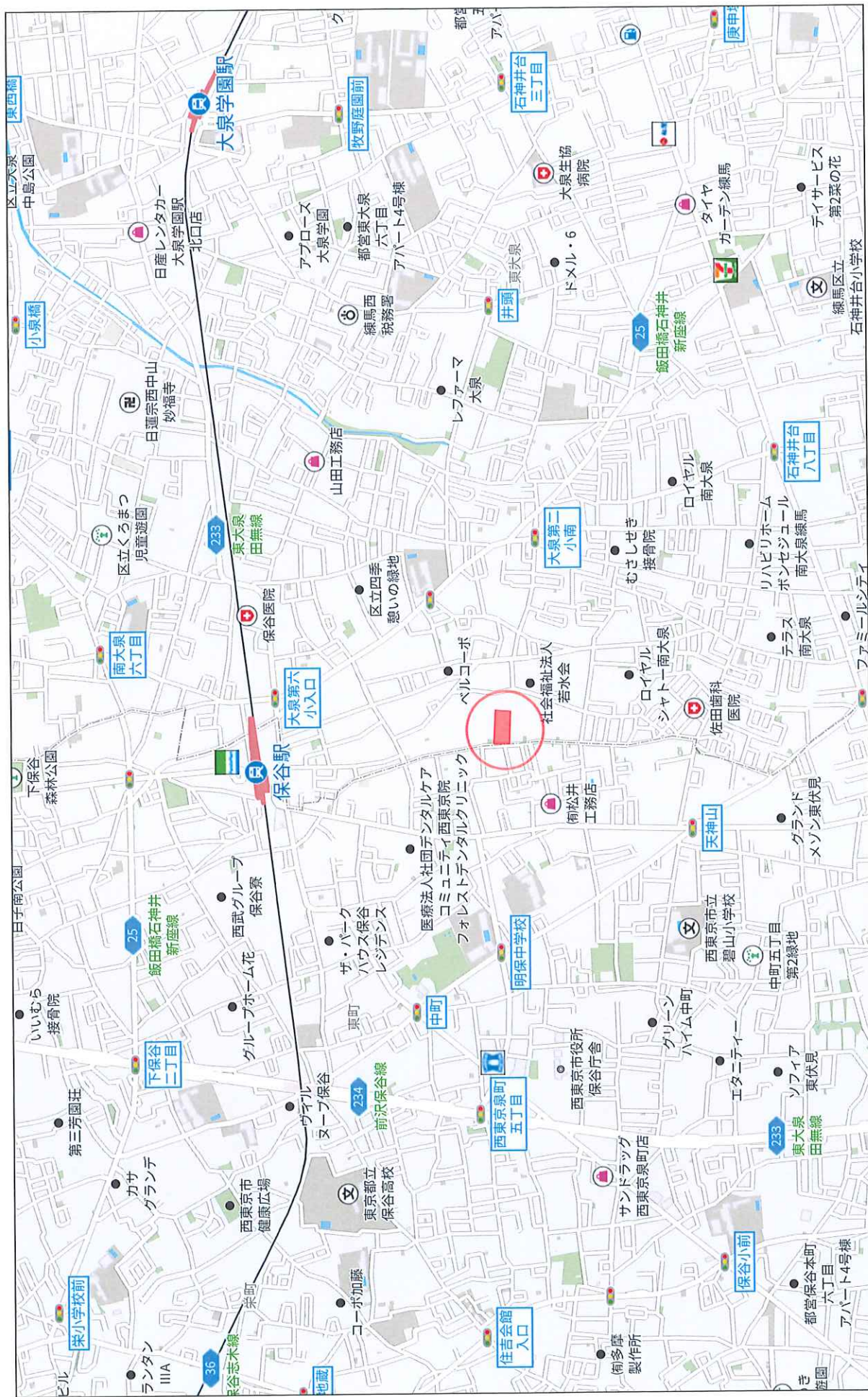
備考 NET 利回り 3.3%

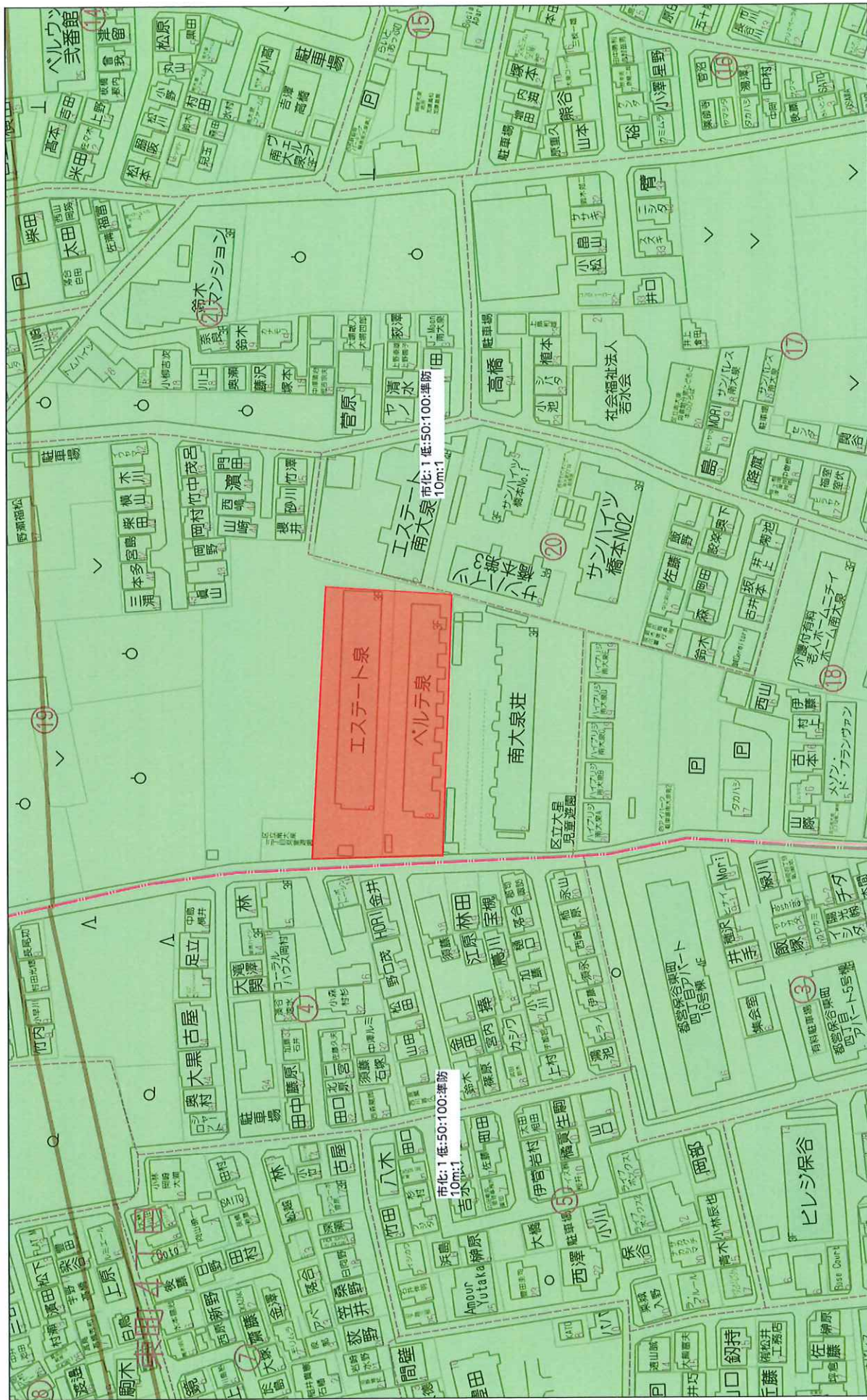
- ・管理条件付
- ・エントランス改修済 2025年
- ・地積：①2,066.99㎡ ②1,652.89㎡
- ・延床面積：①2,041.14㎡ ②1,648.78㎡
- ・施工年月：①1992年3月 ②1993年4月

※リノベーション住戸

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。





80m

1:1671

賃貸条件一覧表(部屋)

物件名: エマール南大泉Nord
2025年1月27日時点

部屋番号	区分	テナント	賃貸状況	面積 (㎡)	面積 (坪)	原契約 開始日	契約 終了日	現況共込賃料 (円)	現況共込坪単価 (円/坪)	敷金/保証金 (円)	想定共込賃料 (円)	想定共込坪単価 (円/坪)	備考
101	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2012/01/08	2026/01/31	98,500	4,934	190,000	174,000	8,717	
102	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2021/06/16	2027/06/16	98,500	4,834	93,000	174,000	8,717	
103	住居	空室	空室	65.99	19.96			0	0	0	174,000	8,717	2025年3月リノベーション、申込有(法人)
104	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2012/06/10	2026/06/09	96,500	4,834	186,000	174,000	8,717	
105	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2018/09/22	2026/09/29	101,600	5,086	98,000	174,000	8,717	
106	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2002/03/15	2026/03/15	114,000	5,741	333,300	174,000	8,717	2026年3月以降 120,000円で更新予定
107	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2020/11/09	2026/11/22	102,500	5,135	99,000	174,000	8,717	
108	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2019/03/18	2027/04/14	96,500	4,834	93,000	174,000	8,717	
109	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2016/11/20	2026/12/04	98,500	4,934	95,000	174,000	8,717	
110	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2012/02/16	2026/02/26	98,500	4,934	190,000	174,000	8,717	2026年2月以降 120,000円で更新予定
201	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2022/01/10	2026/01/14	122,000	6,112	104,000	176,000	8,817	2026年1月更新 107,500円→122,000円
202	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2023/01/14	2027/01/30	112,500	5,636	109,000	176,000	8,817	
203	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2018/02/22	2026/02/24	112,500	5,636	109,000	176,000	8,817	2026年2月以降 128,000円で更新予定
204	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2016/03/01	2026/02/28	112,500	5,636	109,000	176,000	8,817	2026年3月以降 128,000円で更新予定
205	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2025/03/20	2027/03/19	160,000	8,016	150,000	176,000	8,817	2024年7月リノベーション
206	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2014/01/31	2026/02/28	112,500	5,636	109,000	176,000	8,817	
207	住居	個人	普通借	65.99	19.96	1993/10/29	2026/10/28	117,900	5,906	343,200	176,000	8,817	
208	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2023/03/21	2027/03/27	115,500	5,786	112,000	176,000	8,817	
209	住居	個人	普通借	65.99	19.96	1992/03/28	2026/03/27	112,900	5,656	343,200	176,000	8,817	
210	住居	法人	普通借	65.99	19.96	2025/03/20	2027/03/19	161,000	8,056	151,000	176,000	8,817	2024年7月リノベーション
301	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2023/03/13	2027/03/14	128,500	6,437	126,000	178,000	8,917	
302	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2009/03/21	2026/03/20	117,900	5,906	343,200	178,000	8,917	2026年3月以降 132,000円で更新予定
303	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2025/06/22	2027/06/21	165,000	8,266	156,000	178,000	8,917	2024年7月リノベーション
304	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2020/11/15	2026/11/19	117,900	5,906	114,400	178,000	8,917	
305	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2022/03/07	2026/03/11	117,900	5,906	114,400	178,000	8,917	
306	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2002/03/15	2026/03/14	117,900	5,906	343,200	178,000	8,917	
307	住居	空室	空室	65.99	19.96			0	0	0	178,000	8,917	リノベーション予定
308	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2001/07/19	2026/07/18	120,900	6,057	343,200	178,000	8,917	
309	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2012/01/18	2026/01/31	113,500	5,686	220,000	178,000	8,917	
310	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2011/07/29	2027/08/09	118,900	5,956	346,200	178,000	8,917	
合計				1,979.70	598.80			3,261,300	5,835	5,121,300	5,280,000	8,817	

賃貸条件一覧表(駐車場)

物件名: エマール南大泉Nord
2025年12月末時点

区画番号	区分	テナント	賃貸状況	契約者 部屋番号	原契約 開始日	契約 終了日	駐車料 (円)	消費税 (円)	敷金/保証金 (円)	備考
P01	駐車場	個人	普通借	209	2008/04/01	2026/03/31	9,363	937	30,900	
P02	駐車場	個人	普通借	108	2019/04/15	2026/04/14	10,000	1,000	10,000	
P03	駐車場	個人	普通借	302	2009/04/01	2026/03/31	9,363	937	30,900	
P04	駐車場	法人	普通借	210	2025/03/20	2027/03/19	12,000	1,200	12,000	
P05	駐車場	個人	普通借	208	2023/03/21	2026/04/02	10,000	1,000	10,000	
P06	駐車場	個人	普通借	207	2008/04/01	2026/03/31	9,363	937	30,900	
P07	駐車場	空室	空室				0	0	0	
P08	駐車場	個人	普通借	301	2022/03/15	2026/03/14	10,000	1,000	10,000	
P09	駐車場	個人	普通借	101	2018/10/16	2026/10/15	10,000	1,000	10,000	
P10	駐車場	個人	普通借	201	2022/01/15	2026/01/14	10,000	1,000	10,000	
P11	駐車場	個人	普通借	206	2014/03/01	2026/02/28	10,000	1,000	10,000	
P12	駐車場	個人	普通借	102	2021/06/27	2026/06/26	10,000	1,000	10,000	
P13	駐車場	法人	普通借	210	2025/03/20	2027/03/19	12,000	1,200	12,000	
P14	駐車場	個人	普通借	308	2011/08/01	2026/07/31	9,363	937	30,900	
P15	駐車場	個人	普通借	107	2022/11/21	2026/11/22	10,000	1,000	0	
合計							141,452		217,600	

賃貸条件一覧表(部屋)

物件名: エマール南大泉Sud
2025年12月末時点

部屋番号	区分	テナント	賃貸状況	面積 (㎡)	面積 (坪)	原契約 開始日	契約 終了日	現況共込賃料 (円)	現況共込坪単価 (円/坪)	敷金/保証金 (円)	想定共込賃料 (円)	想定共込坪単価 (円/坪)	備考
101	住居	個人	普通借	65.99	19.96	1998/11/01	2026/10/31	107,000	5,360	304,000	174,000	8,717	
102	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2025/05/31	2027/05/30	160,000	8,016	150,000	174,000	8,717	2024年11月リノベ済
103	住居	個人	普通借	65.99	19.96	1994/05/21	2024/05/20	107,000	5,360	304,000	174,000	8,717	
105	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2001/04/07	2027/04/09	103,000	5,160	360,000	174,000	8,717	
106	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2002/03/29	2026/03/31	105,000	5,260	345,000	174,000	8,717	
107	住居	個人	普通借	65.99	19.96	2018/12/03	2026/12/02	110,000	5,511	210,000	174,000	8,717	
108	住居	個人	普通借	65.75	19.88	1996/09/14	2026/09/13	107,000	5,382	384,000	174,000	8,752	2026年2月8日 解約予定
110	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2005/02/27	2027/02/28	105,000	5,281	345,000	174,000	8,752	
201	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2007/02/18	2027/02/23	107,000	5,382	345,000	176,000	8,853	
202	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2009/12/26	2025/12/25	107,000	5,382	330,000	176,000	8,853	
203	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2021/07/17	2027/07/28	110,000	5,533	210,000	176,000	8,853	
205	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2021/03/20	2027/03/19	110,000	5,533	210,000	176,000	8,853	
206	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2022/12/24	2027/01/19	110,000	5,533	210,000	176,000	8,853	
207	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2007/10/04	2027/08/31	107,000	5,382	304,000	176,000	8,853	
208	住居	空室	空室	65.75	19.88			0	0	0	176,000	8,853	2026年3月末 リノベ完了予定
210	住居	空室	空室	65.75	19.88			0	0	0	176,000	8,853	2026年3月末 リノベ完了予定
301	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2017/04/07	2027/04/07	110,000	5,533	210,000	178,000	8,953	
302	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2025/06/30	2027/06/29	162,000	8,148	152,000	178,000	8,953	2024年11月 リノベ済
303	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2018/02/01	2026/01/31	107,000	5,382	204,000	178,000	8,953	
305	住居	空室	空室	65.75	19.88			0	0	0	178,000	8,953	2026年3月末 リノベ完了予定
306	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2004/08/29	2026/08/31	108,000	5,432	375,000	178,000	8,953	
307	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2021/01/04	2027/01/03	107,000	5,382	204,000	178,000	8,953	
308	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2024/03/14	2026/03/31	110,000	5,533	210,000	178,000	8,953	
310	住居	個人	普通借	65.75	19.88	2011/09/17	2025/09/16	112,000	5,633	214,000	178,000	8,953	
合計				1,579.44	477.60			2,371,000	5,672	5,740,000	4,224,000	8,844	

賃貸条件一覧表(駐車場)

物件名: エマール南大泉Sud
2025年12月末時点

区画番号	区分	テナント	賃貸状況	契約者 部屋番号	原契約 開始日	契約 終了日	駐車料 (円)	消費税 (円)	敷金/保証金 (円)	備考
PA-1	駐車場	個人	普通借	303	2018/02/01	2026/01/31	10,909	1,091	0	
PA-2	駐車場	個人	普通借	308	2024/03/14	2026/03/31	10,000	1,000	0	
PA-3	駐車場	空室	空室							
P2	駐車場	空室	空室							
P3	駐車場	個人	普通借	102	2025/05/31	2027/05/30	12,000	1,200	12,000	
P5	駐車場	個人	普通借	105	2002/04/06	2027/04/09	10,000	1,000	0	
P6	駐車場	個人	普通借	308	2024/03/14	2026/03/31	12,000	1,200	0	
P7	駐車場	個人	普通借	107	2018/12/03	2026/12/02	9,091	909	0	
P8	駐車場	個人	普通借	107	不明	2026/12/02	9,091	909	0	
P10	駐車場	空室	空室							
P11	駐車場	空室	空室							
P12	駐車場	個人	普通借	305	2021/07/23	2027/07/22	9,091	909	0	
P13	駐車場	個人	普通借	110	2019/03/01	2027/02/28	9,091	909	0	
合計							91,273		12,000	