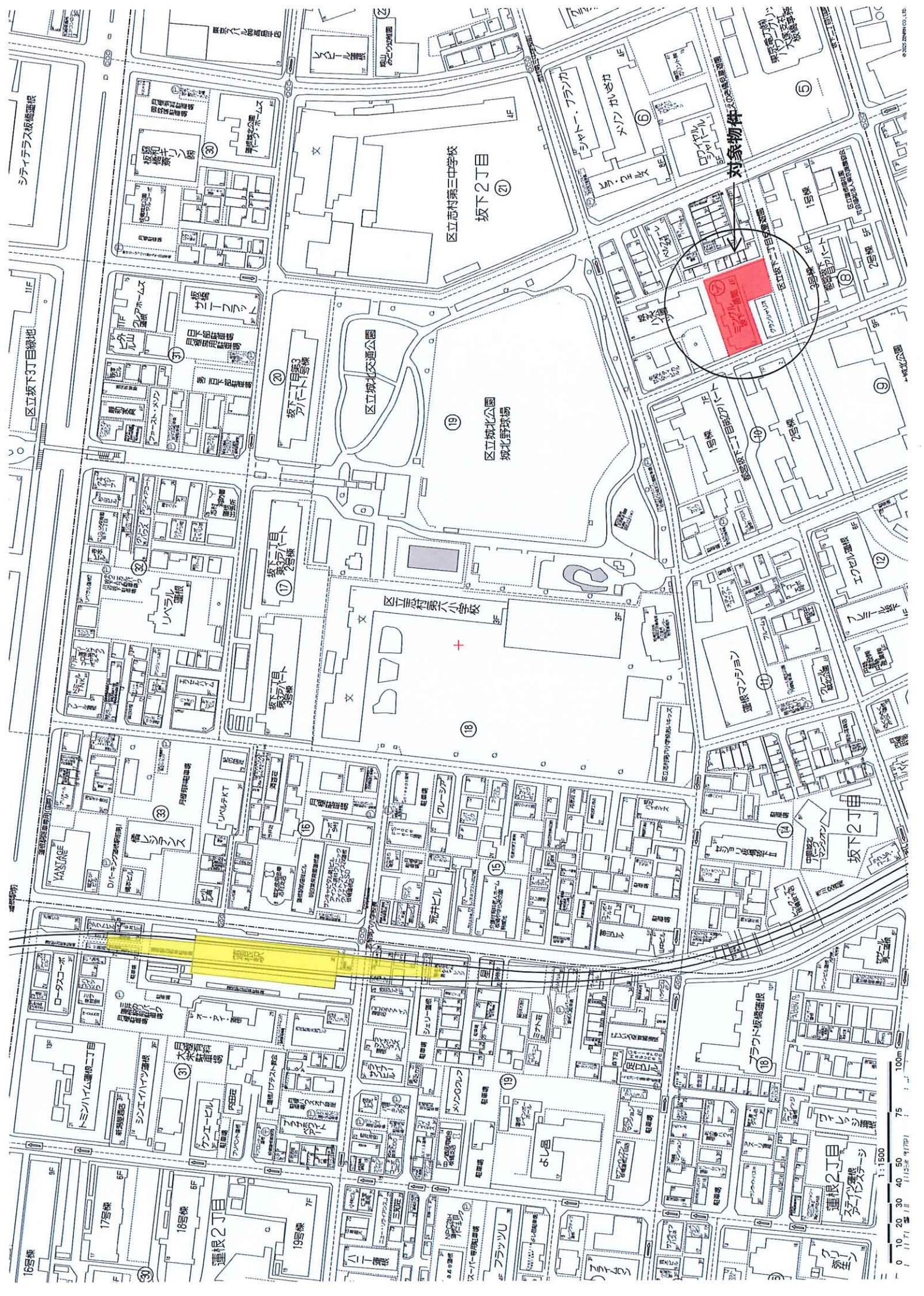


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden蓮根II				
所在地	住居表示	東京都板橋区坂下2-7-3			
	地番	東京都板橋区坂下2-17-2			
交通	都営地下鉄三田線 蓮根駅 徒歩8分 / 都営地下鉄三田線 志村三丁目駅 徒歩9分				
地積	1027.97 m ² (310.96 坪) 公簿				
価格	6億8000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南西側約5.98～6.01m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成06年 8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	1239.41 m ² (374.92 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考	年額収入34,720,800円 月額収入2,893,400円 表面 利回り 5.10% 満室想定 ・2025年9月バリューアップ工事済み ・土地300m ² い所、買替特例適用対象となります				
	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。



対象物件

区立志村第三中学校
坂下2丁目

区立城北公園
城北野球場

区立徳島八小学校

シテイテラス坂橋通根

区立坂下3丁目緑地

坂橋通根

1:1500
0 10 20 30 40 50 75 100m
11.25° 41' 17.1"

T's garden蓮根Ⅱ レントロール

(旧 ミングルAP,坂下一番館)

(税抜)

部屋番号	用途	間取り	賃貸面積		契約者	契約種類	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価(賃+共)	期間		承継敷金	備考
			m ²	坪							開始	終了		
1A	住居	2K	25.38	7.67	法人	普通	531,900	20,700	552,600	72,046	2025/7/15	~ 2027/7/14	265,950	※
1B	住居	2K	25.90	7.83	法人	普通	0	0	-	-	2025/7/15	~ 2027/7/14		※
1C	住居	1K	16.35	4.94	空室		57,000	5,000	62,000	12,550				募集賃料
1D	住居	2K	25.90	7.83	法人	普通	60,000	7,000	67,000	8,556	2025/1/24	~ 2027/1/23	120,000	
1E	住居	2K	25.90	7.83	法人	普通	-	-	-	-	-	-	-	※
1F	住居	2K	25.90	7.83	法人	普通	-	-	-	-	-	-	-	※
1I	住居	2K	25.38	7.67	法人	普通	-	-	-	-	-	-	-	※
1J	住居	2K	25.90	7.83	法人	普通	67,000	9,600	76,600	9,782	2025/6/30	~ 2027/6/29	67,000	
1K	住居	1K	16.48	4.98	法人	普通	55,000	7,000	62,000	12,449	2024/10/15	~ 2026/10/14	110,000	
1L	住居	2K	25.31	7.65	個人	普通	57,000	7,500	64,500	8,431	2024/4/13	~ 2026/4/12	57,000	
2A	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	62,000	9,000	71,000	9,067	2025/3/16	~ 2027/3/15	62,000	
2B	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	65,000	5,000	70,000	8,939	2025/4/15	~ 2027/4/14	65,000	
2C	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	63,700	7,300	71,000	9,067	2026/2/19	~ 2028/2/18	63,700	
2D	住居	2K	25.13	7.60	空室		75,000	5,000	80,000	10,526				左記賃料にて申込有
2E	住居	2K	25.90	7.83	法人	普通	60,000	7,000	67,000	8,556	2024/5/5	~ 2026/5/4	60,000	
2F	住居	2K	25.38	7.67	個人	普通	70,000	5,000	75,000	9,778	2025/11/23	~ 2027/11/22	70,000	
2G	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	59,000	7,000	66,000	8,429	2024/10/5	~ 2026/10/4	59,000	
2H	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	64,000	10,000	74,000	9,450	2026/3/7	~ 2028/3/6	64,000	
2I	住居	2K	25.31	7.65	個人	普通	72,000	5,000	77,000	10,065	2026/1/29	~ 2028/1/28	72,000	
2J	住居	2K	25.38	7.67	法人	普通	70,000	5,000	75,000	9,778	2025/12/20	~ 2027/12/19	70,000	
2K	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	59,000	7,000	66,000	8,429	2024/8/24	~ 2026/8/23	59,000	
2L	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	62,000	7,300	69,300	8,850	2024/8/1	~ 2026/7/31	0	
3A	住居	2K	25.58	7.73	個人	普通	73,000	5,000	78,000	10,090	2025/12/10	~ 2027/12/9	73,000	
3B	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	65,000	10,000	75,000	9,578	2024/4/25	~ 2026/4/24	65,000	
3C	住居	2K	25.90	7.83	法人	普通	-	-	-	-	2025/7/15	~ 2027/7/14	-	※
3D	住居	2K	25.90	7.83	法人	普通	-	-	-	-	2025/7/15	~ 2027/7/14	-	※
3E	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	70,000	7,300	77,300	9,872	2025/9/12	~ 2027/9/11	0	
3F	住居	2K	25.38	7.67	空室		76,000	5,000	81,000	10,560				左記賃料にて申込有
3G	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	63,700	7,300	71,000	9,067	2026/2/5	~ 2028/2/4	63,700	
3H	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	65,000	5,000	70,000	8,939	2024/12/20	~ 2026/12/19	65,000	
3I	住居	2K	25.31	7.65	個人	普通	70,000	7,300	77,300	10,104	2025/7/4	~ 2027/7/3	70,000	
3J	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	60,000	7,000	67,000	8,556	2025/8/12	~ 2027/8/11	120,000	
3K	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	61,000	7,300	68,300	8,722	2024/8/7	~ 2026/8/6	0	
3L	住居	2K	25.38	7.67	法人	普通	-	-	-	-	2025/7/15	~ 2027/7/14	-	※
4A	住居	2K	25.31	7.65	個人	普通	68,000	7,300	75,300	9,843	2025/6/1	~ 2027/5/31	0	
4B	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	59,000	7,300	66,300	8,467	2024/4/23	~ 2026/4/22	59,000	
4E	住居	2K	25.90	7.83	法人	普通	67,000	9,600	76,600	9,782	2025/5/17	~ 2027/5/16	67,000	
4F	住居	2K	25.90	7.83	個人	普通	62,000	7,300	69,300	8,850	2024/3/29	~ 2026/3/28	0	
4I	住居	2K	25.38	7.67	法人	普通	-	-	-	-	2025/7/15	~ 2027/7/14	-	※
4J	住居	2K	25.90	7.83	法人	普通	65,000	10,000	75,000	9,578	2026/1/10	~ 2028/1/9	65,000	
40区画			1,009.94	305.50					2,773,400	9,078			1,912,350	

※…9区画同一法人にて転貸中(賃料等は1A欄一括記載)

■駐車場 (税抜)

区画	種類	賃室	契約者	賃料	開始	期間	終了	承継敷金	備考
P01	屋外平置	3E	個人	20,000	2024/9/1	-	-	20,000	
P02	屋外平置		空	20,000					募集賃料
P03	屋外平置	1K	法人	20,000	2024/10/15	-	-	20,000	
P04	屋外平置		空	20,000					募集賃料
P05	屋外平置		空	20,000					募集賃料
P06	屋外平置		空	20,000					募集賃料
6区画				120,000				40,000	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
賃室	33,280,800円
駐車場	1,440,000円
合計	34,720,800円

2,773,400 円/月
120,000 円/月

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{34,720,800}{665,000,000} = 5.22\%$$

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	1,224,000円
固定資産税・都市計画税	1,978,513円
合計	3,202,513円

102,000 円/月

※別途、グループ会社とPM契約を締結しております(変動費用)。

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	527,115円	112,953円
建物	1,102,249円	236,196円

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営業務委託契約は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。

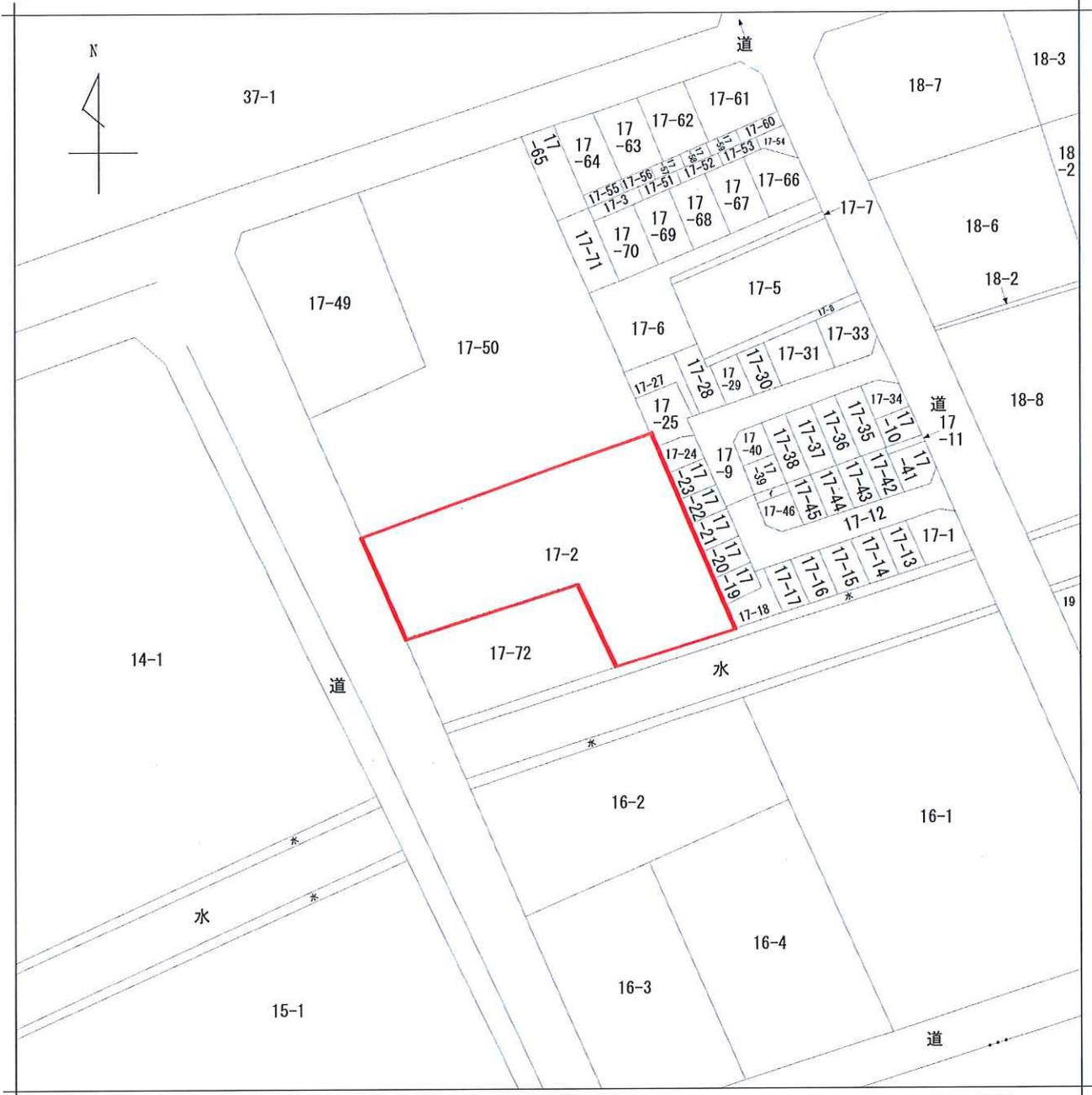
・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。

当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。

募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性がございます。

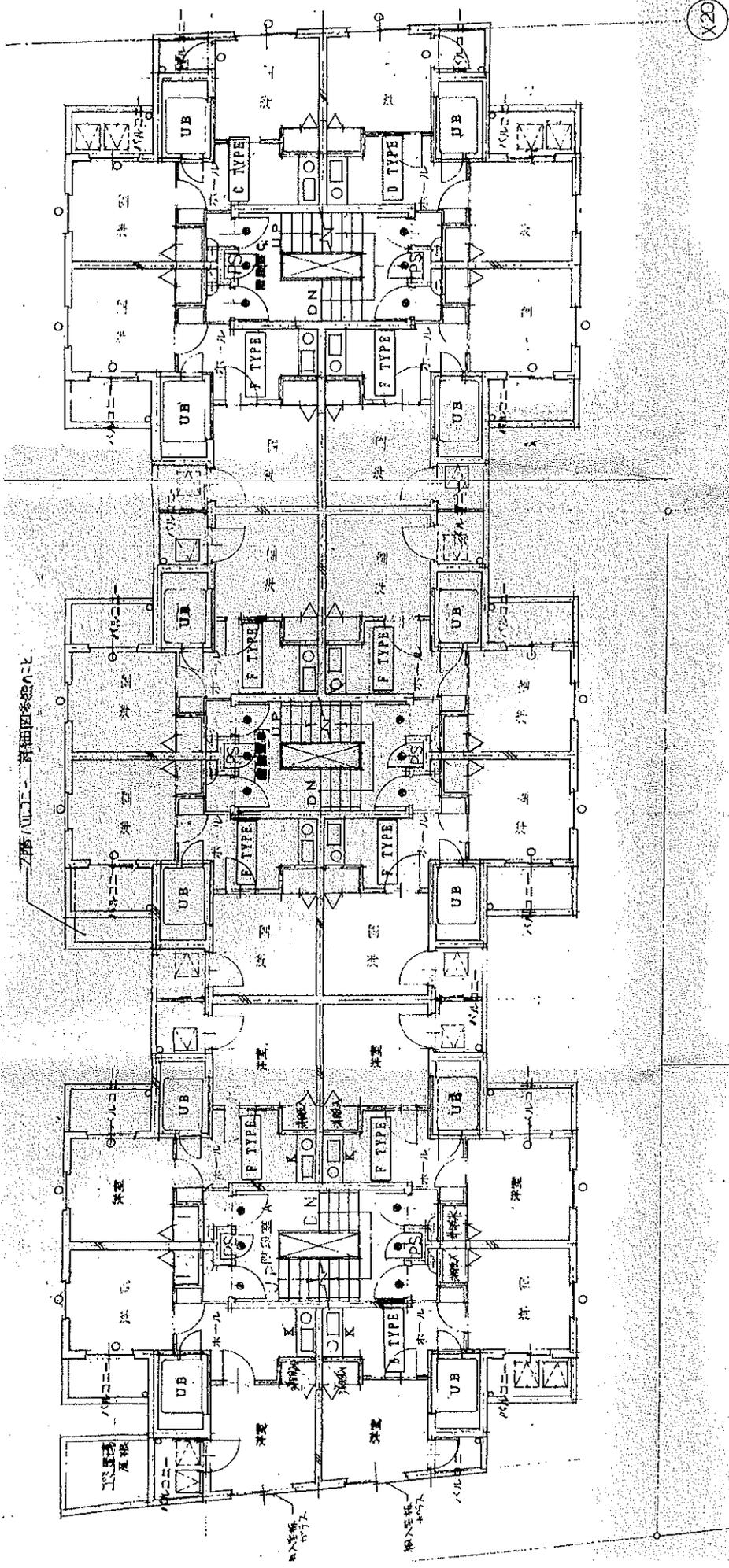
また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。

17-47



請求部	所在	板橋区坂下二丁目			地番	七番式		
出力縮尺	1/600	精度区	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和22年3月12日			備付年月日(原図)			補記事項	





凡 例

○ 乙種防火戸 (68%耐火性能)

● 甲種防火戸 (90%)

—— 鉄筋工: 外土壁 @180%

—— 木軸壁 内面防火処理

(X0)

