

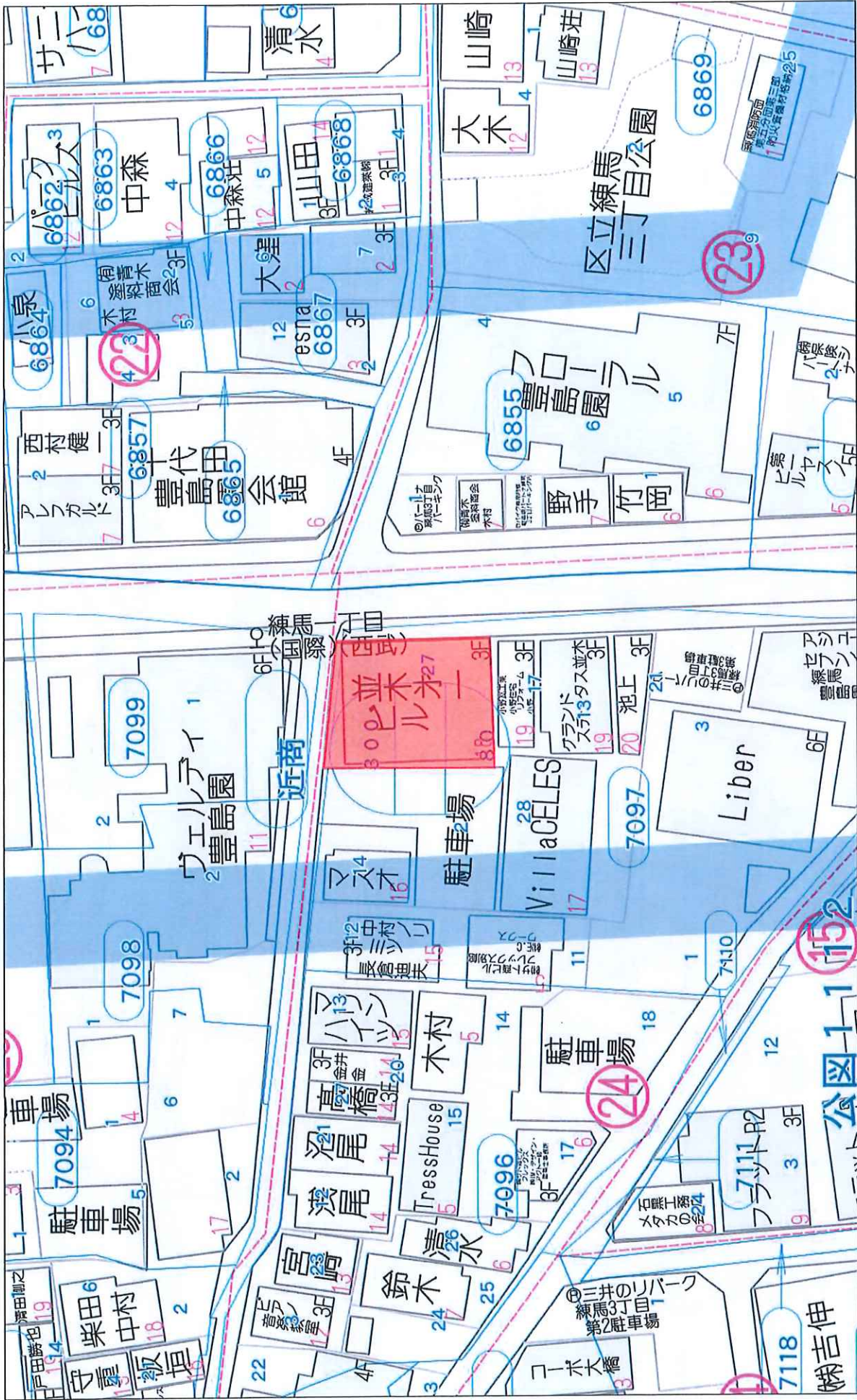
用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都練馬区練馬3-24-18			
	地番	東京都練馬区練馬3-7097-27			
交通	都営大江戸線 豊島園駅 徒歩4分 / 西武池袋線、都営大江戸線 練馬駅 徒歩7分				
地積	310.77 m <sup>2</sup> (94 坪) 公簿				
価格	3億4500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約12m（公道） / 北側約4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和62年 2月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	554.04 m <sup>2</sup> (167.59 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

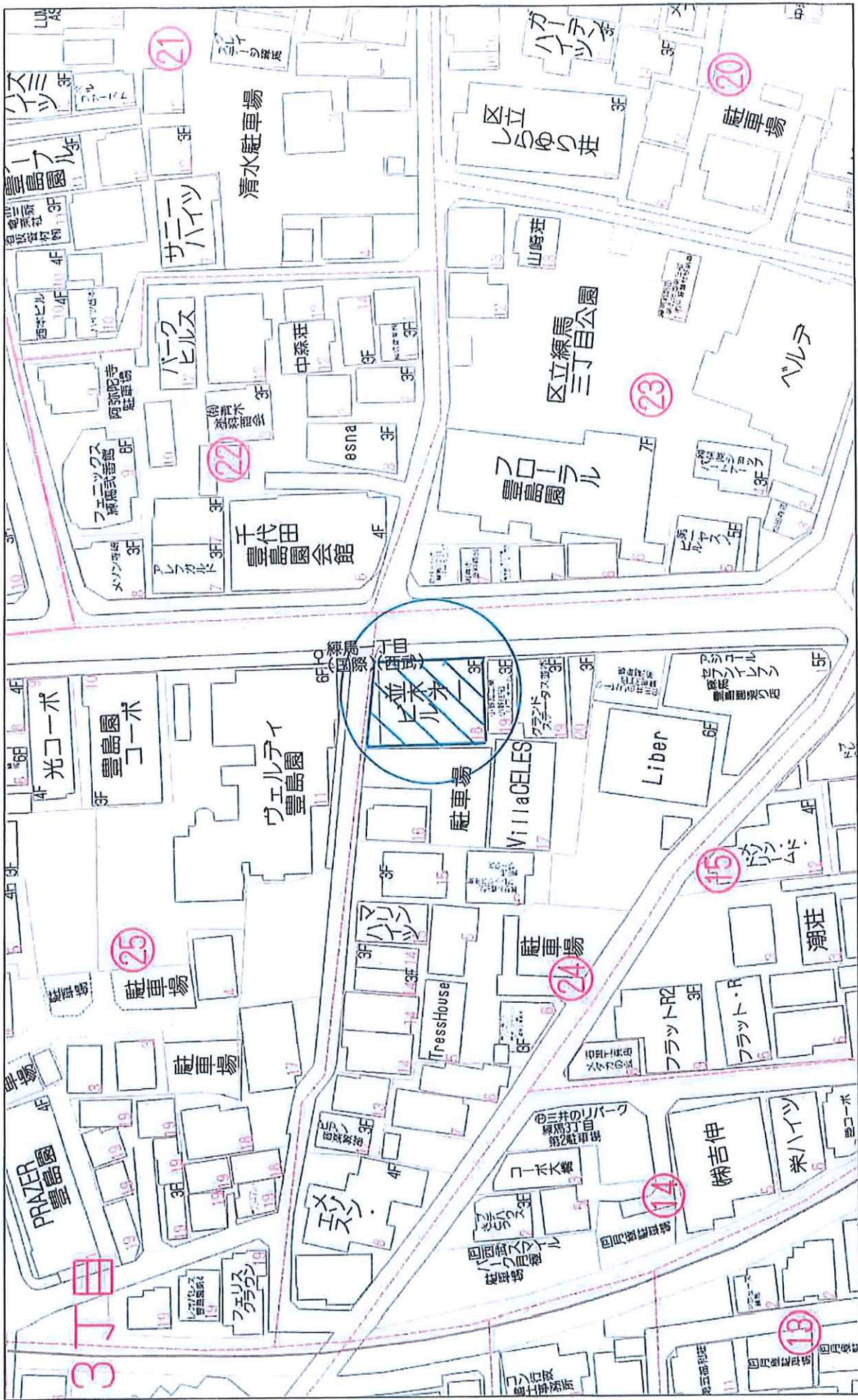
## 備考

- ・総戸数：13戸（12/13賃貸中）
- ・公簿売買、現況有姿
- ・R7年度路線価 530,000円/m<sup>2</sup>
- ・固都税額：年額604,301円
- ・固定資産評価額：土地132,002,660円 建物13,543,000円

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。





【レントロール】

部屋番号	賃料(税抜)	共益費(税抜)	消費税	月額合計(税込)	用途	契約状況	面積		坪単価(税抜)	保証金等	直近契約開始日	直近契約終了日	備考
							(㎡)	(坪)					
1A	300,000	0	30,000	330,000	店舗	契約中	89.64	27.12	¥11,064	1,352,000	2024/2/15	2027/2/14	美容室
1B	180,953	0	18,095	199,048	店舗	契約中	56.16	16.99	¥10,652	790,000	2025/7/30	2028/7/29	動物病院
1C	138,889	0	13,888	152,777	店舗	契約中	35.22	10.65	¥13,036	627,200	2025/9/1	2028/8/31	動物病院(1Bと同テナント)
201	70,000	2,000	0	72,000	住居	契約中	29.16	8.82	¥9,162	70,000	2025/2/28	2027/2/27	
202	90,000	0	0	90,000	住居	契約中	38.88	11.76	¥7,652	186,000	2026/6/1	2028/5/31	
203	77,273	7,727	0	85,000	事務所	契約中	38.88	11.76	¥7,227	85,000	2025/2/1	2027/1/31	訪問リハビリの取次事務所(来客無し)
204	93,000	2,000	0	95,000	住居	契約中	38.88	11.76	¥9,077	186,000	2026/2/1	2028/1/31	R7年12月リノベーション1R 小型犬1匹
205	123,000	2,000	0	125,000	住居	空室	38.88	11.76	¥10,628	-			R8年3月リノベーション実施→6月より募集開始
301	70,000	2,000	0	72,000	住居	契約中	28.62	8.66	¥8,316	70,000	2024/11/14	2026/11/13	
302	85,000	1,000	0	86,000	住居	契約中	38.88	11.76	¥7,312	85,000	2026/3/30	2028/3/29	
303	85,000	1,000	0	86,000	住居	契約中	38.88	11.76	¥7,312	68,000	2026/5/1	2028/4/30	
304	78,000	0	0	78,000	住居	契約中	38.88	11.76	¥6,632		2025/12/1	2027/11/30	
305	92,000	2,000	0	94,000	住居	契約中	38.88	11.76	¥7,992		2024/6/8	2026/6/7	
合計	1,483,115	19,727	61,983	1,564,825	-	-	549.84	166.33	-	3,519,200	-	-	-

	月額総収入(税抜)	月額総収入(税込)	年額総収入(税抜)	年額総収入(税込)	稼働率
現況収入	¥1,377,842	¥1,439,825	¥16,534,104	¥17,277,900	100.0%
満室想定	¥1,502,842	¥1,564,825	¥18,034,104	¥18,777,900	100.0%

項目	年額(税込)	備考
PM費用		
BM費用	¥180,000	賃料集金額の3%
R7年固都税(土地)	¥374,000	共用部分2回清掃
R7年固都税(建物)	¥230,200	
水道・光熱費	¥43,200	電気代約3,000円/月
合計	¥827,400	

修繕履歴
<ul style="list-style-type: none"> <li>•2018年4月:外壁塗装工事</li> <li>•2021年11月:屋上防水工事及び階段塗装工事</li> <li>•2021年12月:消火器交換</li> <li>•2023年12月:外階段屋根及びPS扉を塗装</li> <li>•2025年12月:204号室を1Rにリノベーション工事実施</li> <li>•2025年 3月:205号室リノベーション工事実施</li> </ul>



【外観】



【リノベーション工事後※204号】