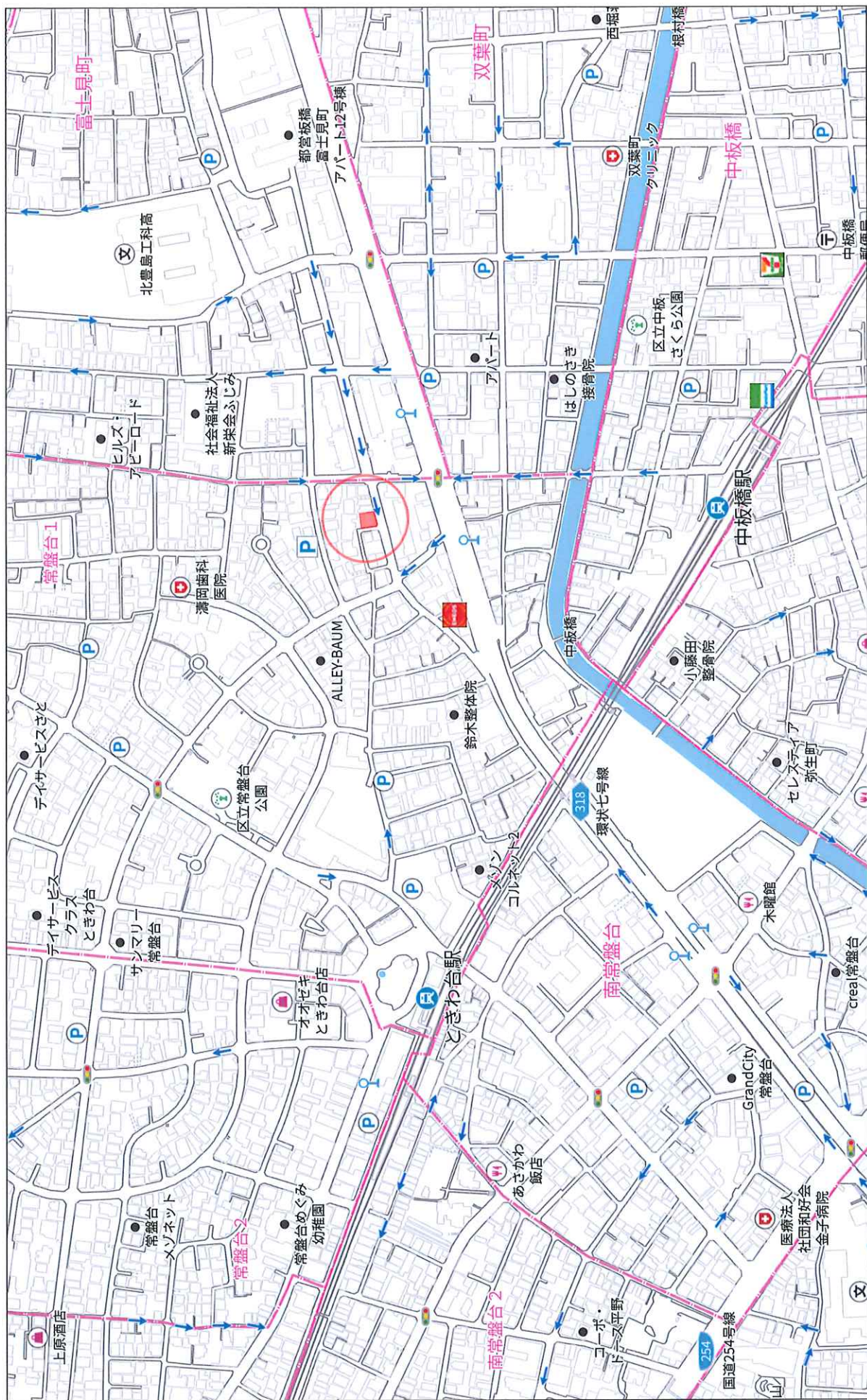
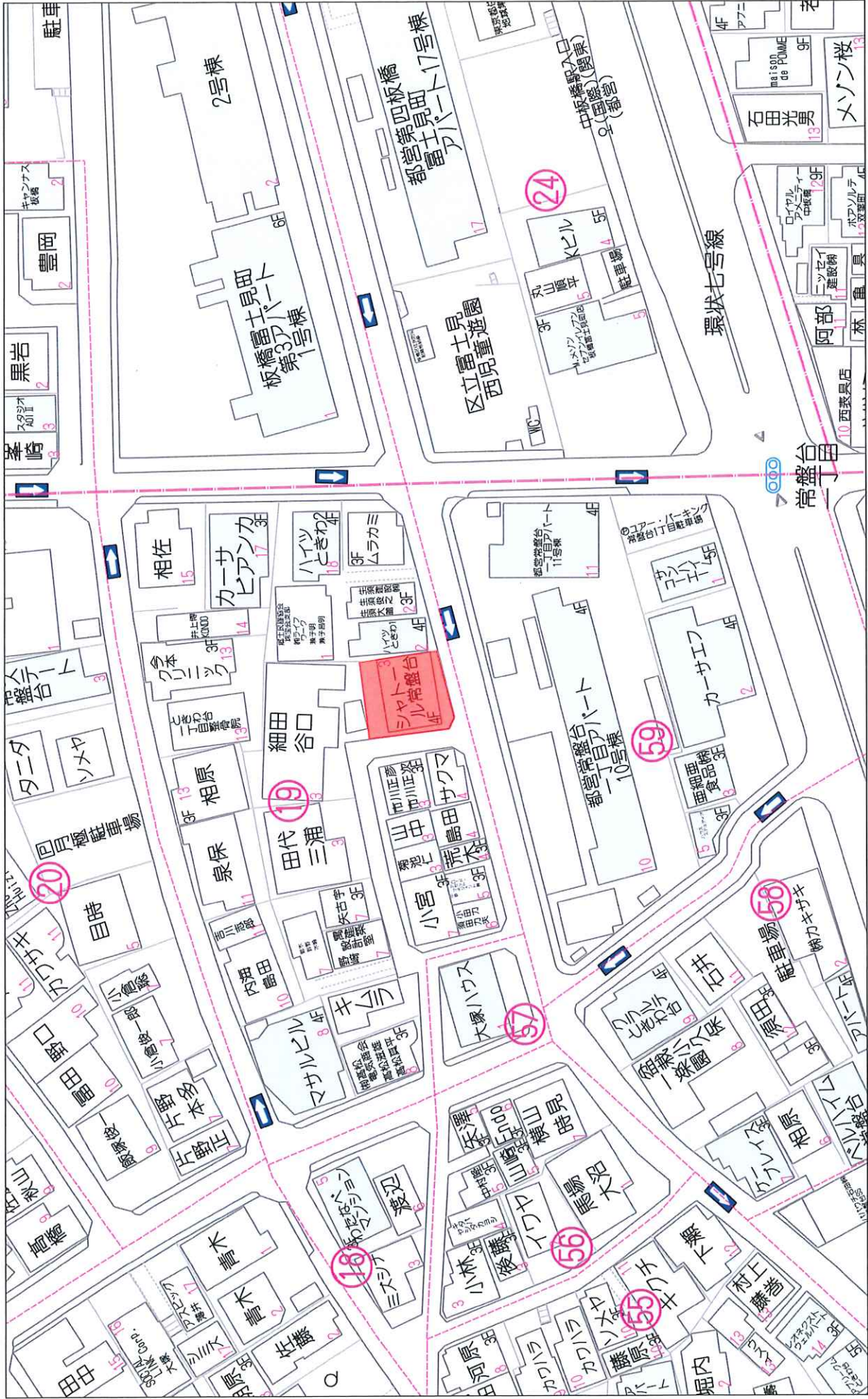


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JDLグランエクリュ常盤台III				
所在地	住居表示	東京都板橋区常盤台1-19-3			
	地番	東京都板橋区常盤台1-19-40			
交通	東武東上線 ときわ台駅 徒歩6分 / 東武東上線 中板橋駅 徒歩7分				
地積	200.11 m <sup>2</sup> (60.53 坪) 公簿				
価格	2億5800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	敷地面積の最低限度80m <sup>2</sup>				
道路	南側約8.5m（公道）接道約11.75m / 西側約4m（公道）接道約16.22m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和62年 6月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート陸屋根 4階			
	延床面積	455.75 m <sup>2</sup> (137.86 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
<p>備考 年額収入14,076,000円 月額収入1,173,000円 表面利回り 5.45% 満室想定</p> <p>R7年度固定資産評価額：土地80,834,430円 建物20,507,700円</p> <p>R7年度路線価：500,000円/m<sup>2</sup>×200.11m<sup>2</sup>（合計：100,055,000円）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・司法書士売主指定</li> <li>・管理条件付き（応相談）</li> </ul> <p>物件ルート：売主⇒当社</p>					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。





40m

1:908

板橋区, 東京都

Google ストリートビュー

2020年10月 [他の日付を見る](#)



撮影日: 2020年10月 © 2026 Google



JLBグランエクリュ常盤台Ⅲ

総戸数 15戸(事務所×1戸、1K×14戸、駐車場1台)

フロア	契約者名	状況	種別	契約面積		現況賃料(税込)		満室想定	契約期間	敷金・保証金	備考
				m2	坪	坪単価	月額賃料(円)				
1階	法人	○	事務所	71.48	21.62	11,099	240,000	240,000	2025.8.1~2027.7.31	960,000	駐正1台含む
106	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	8,194	58,000	58,000	2024.7.26~2026.7.25	58,000	
201	個人	○	住居(1K)	27.90	8.44	7,939	65,000	2,000	2024.8.1~2026.7.31	65,000	
202	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	9,607	68,000	0	2025.4.1~2027.3.31	68,000	
203	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	10,737	0	0	76,000	0	
205	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	9,183	60,000	5,000	2024.6.7~2026.6.6	60,000	
206	個人	○	住居(1K)	22.00	6.66	9,016	60,000	0	2024.9.20~2026.9.19	60,000	
301	個人	○	住居(1K)	27.90	8.44	7,702	65,000	0	2025.12.6~2027.12.5	65,000	
302	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	8,476	58,000	2,000	2025.10.25~2027.10.24	60,000	帯番代35,000円
303	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	11,019	0	0	78,000	0	
305	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	8,900	63,000	0	2026.3.1~2028.2.28	63,000	
401	個人	○	住居(1K)	24.30	7.35	11,155	0	0	82,000	0	
402	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	9,607	68,000	0	2025.12.19~2027.12.18	68,000	
403	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	8,900	63,000	0	2025.1.20~2027.1.19	63,000	
405	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	8,476	60,000	0	2025.9.24~2027.9.23	60,000	
TOTAL				407.58	123.29	9,334	928,000	9,000	937,000	1,173,000	1,625,000

現況  
月額賃料  
937,000  
×12  
11,244,000

満室想定  
月額賃料  
1,173,000  
×12  
14,076,000

予算表<CF>  
2026年度3月 予算・実績管理 単位:円(税込表示)

勘定科目	補助科目	月次予算		備考
		現況初月	満室時月	
収入	賃料(共益費込)(税込)	937,000	1,173,000	現在15戸中12戸入居 賃貸借契約日により異なる
収入 計 (A)	更新料収入(税込)	—	—	備考
支出	水道光熱費	5,600	5,600	1年相当額÷12か月
	水道料	1,000	1,000	1年相当額÷12か月
	PM報酬(業務委託料)	28,110	35,190	集金家賃×3%(別途消費税)
	PM報酬(更新手数料)	0	0	更新時(新賃料の50%)(別途消費税)
	PM報酬(契約手数料)	0	0	契約時(賃料の50%)(税込)
	建物管理業務費	13,200	13,200	消防設備点検(年2回)
	増圧ポンプ点検費用	2,200	2,200	1年相当額÷12か月(年1回)
	高架水槽点検費用	7,700	7,700	1年相当額÷12か月(年2回)
	固形税	48,138	48,138	年額税額÷12か月(R7年度実績)
	損保料	20,804	20,804	1年相当額÷12か月
	清掃費(日常・定期)	4,400	4,400	日常清掃月2回(定期清掃年1回)
支出 計 (B)		131,153	138,233	
純収入NO(C)=(A)-(B)		805,848	1,034,768	
		経費率13.99%	経費率11.78%	経費率11.78%

修繕履歴

修繕内容	日付	備考
外壁修繕工事	2012年12月	
耐震診断調査	2013年3月	
直圧増圧給水設備改修工事	2020年7月	外壁・天井塗装、屋上・ペランダ防水工事