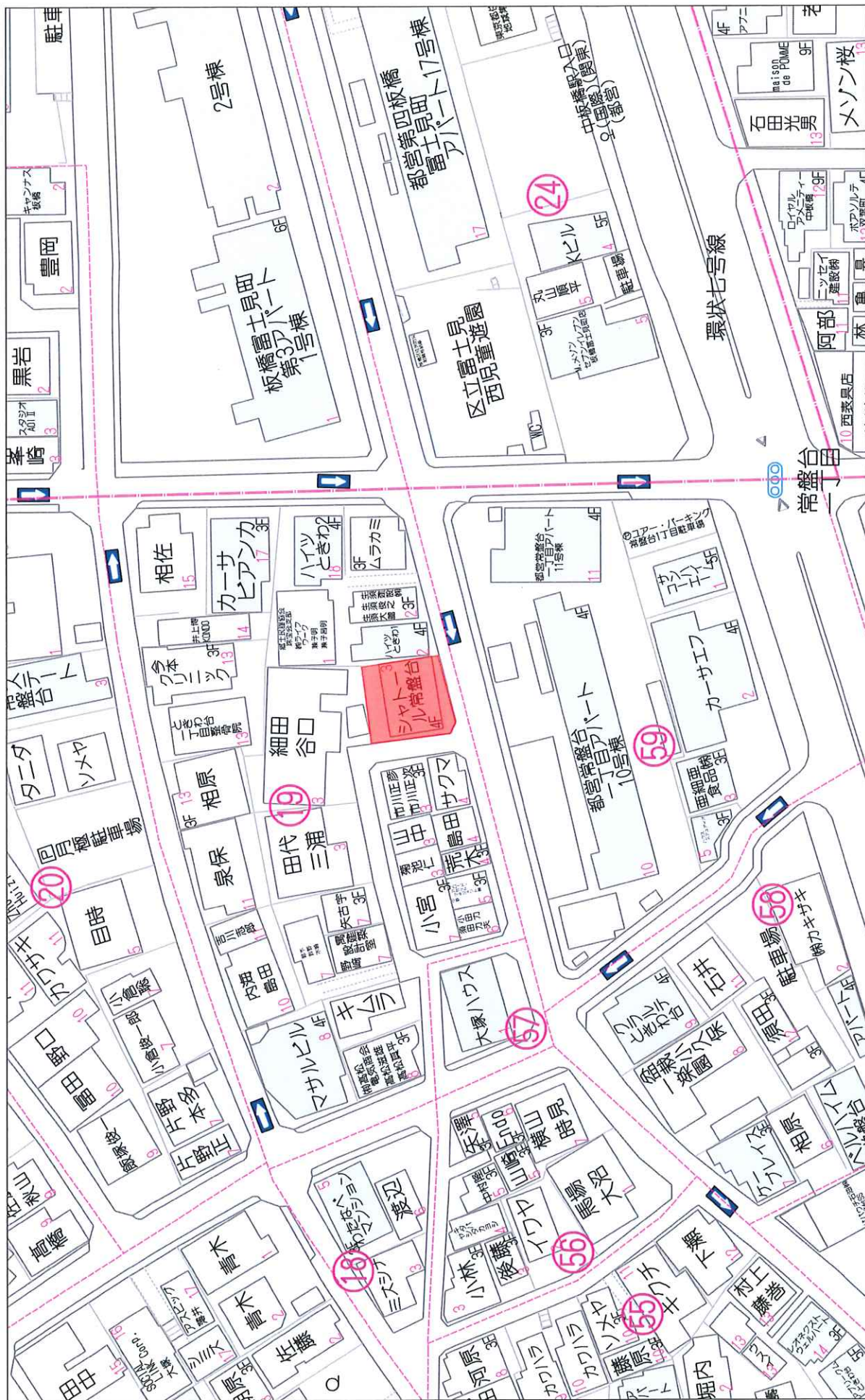


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JDLグランエクリュ常盤台Ⅲ				
所在地	住居表示	東京都板橋区常盤台1-19-3			
	地番	東京都板橋区常盤台1-19-40			
交通	東武東上線 ときわ台駅 徒歩6分 / 東武東上線 中板橋駅 徒歩7分				
地積	200.11 ㎡ (60.53 坪) 公簿				
価格	2億3800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	敷地面積の最低限度80㎡				
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 ㎡ (137.86 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入14,232,000円 月額収入1,186,000円 表面 利回り 5.97% 満室想定 R7年度固定資産評価額：土地80,834,430円 建物20,507,700円 R7年度路線価：500,000円/㎡×200.11㎡（合計：100,055,000円） ・司法書士売主指定 ・管理条件付き（応相談） 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。



40m

1:908

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260608114232

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



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)	共益費(円)				
1階	法人	○	事務所	71.48	21.62	11,099	240,000	0	240,000	2025.8.1～2027.7.31	960,000	備考
106	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	8,194	58,000	0	58,000	2026.7.26～2028.7.25	58,000	駐車場1台含む
201	個人	○	住居(1K)	27.90	8.44	7,939	65,000	2,000	67,000	2024.8.1～2026.7.31	65,000	
202	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	9,607	68,000	0	68,000	2025.4.1～2027.3.31	68,000	
203			住居(1K)	23.40	7.08	10,737	0	0	0	76,000	0	
205	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	8,900	60,000	3,000	63,000	2026.6.7～2028.6.6	60,000	
206	個人	○	住居(1K)	22.00	6.66	9,016	60,000	0	60,000	2024.9.20～2026.9.19	60,000	
301	個人	○	住居(1K)	27.90	8.44	7,702	65,000	0	65,000	2025.12.6～2027.12.5	65,000	
302	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	8,476	58,000	2,000	60,000	2025.10.25～2027.10.24	35,000	清掃代35,000円
303			住居(1K)	23.40	7.08	11,019	0	0	0	78,000	0	
305	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	11,019	69,000	9,000	78,000	2026.7.8～2028.7.7	69,000	
401	個人	○	住居(1K)	24.30	7.35	11,155	69,000	13,000	82,000	2026.6.30～2028.6.29	69,000	
402	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	9,607	68,000	0	68,000	2025.12.19～2027.12.18	68,000	
403	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	8,900	63,000	0	63,000	2025.1.20～2027.1.19	63,000	
405	個人	○	住居(1K)	23.40	7.08	8,476	60,000	0	60,000	2025.9.24～2027.9.23	60,000	
TOTAL				407.58	123.29	9,456	1,003,000	29,000	1,032,000		1,700,000	

※直近で305号室、401号室を坪単価1.1万円で契約済み

予算表<CF>

2026年度7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
		現状初月	満室時月	満室時年間		
収入	賃貸事業収入	1,032,000	1,186,000	14,232,000	現在15戸中13戸入居 賃貸借契約日により異なる	
	収入 計 (A)	1,032,000	1,186,000	14,232,000	備考	
	水道光熱費	5,600	5,600	67,200	1年相当額÷12か月	
支出	テナント管理業務費	水道料	1,000	1,000	1年相当額÷12か月	
		PM報酬(業務委託料)	30,960	35,580	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	消防設備点検費用	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)	
		高架水櫃点検費用	7,700	7,700	1年相当額÷12か月(年2回)	
	公租公課	固都税	48,138	48,138	年額税額÷12ヶ月(R7年度実績)	
		担保料	20,804	20,804	1年相当額÷12か月	
	その他賃貸事業費用	清掃費(日常・定期)	17,600	17,600	211,200	日常清掃月2回(定期清掃年1回)
支出 計 (B)		147,203	151,823	1,821,870		
純収入NOI(C)=(A)-(B)		884,798	1,034,178	12,410,130		
		経費率14.26%	経費率12.8%	経費率12.8%		

修繕履歴

修繕内容	日付	備考
外壁修繕工事	2012年12月	外壁・天井塗装、屋上・ベランダ防水工事
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	