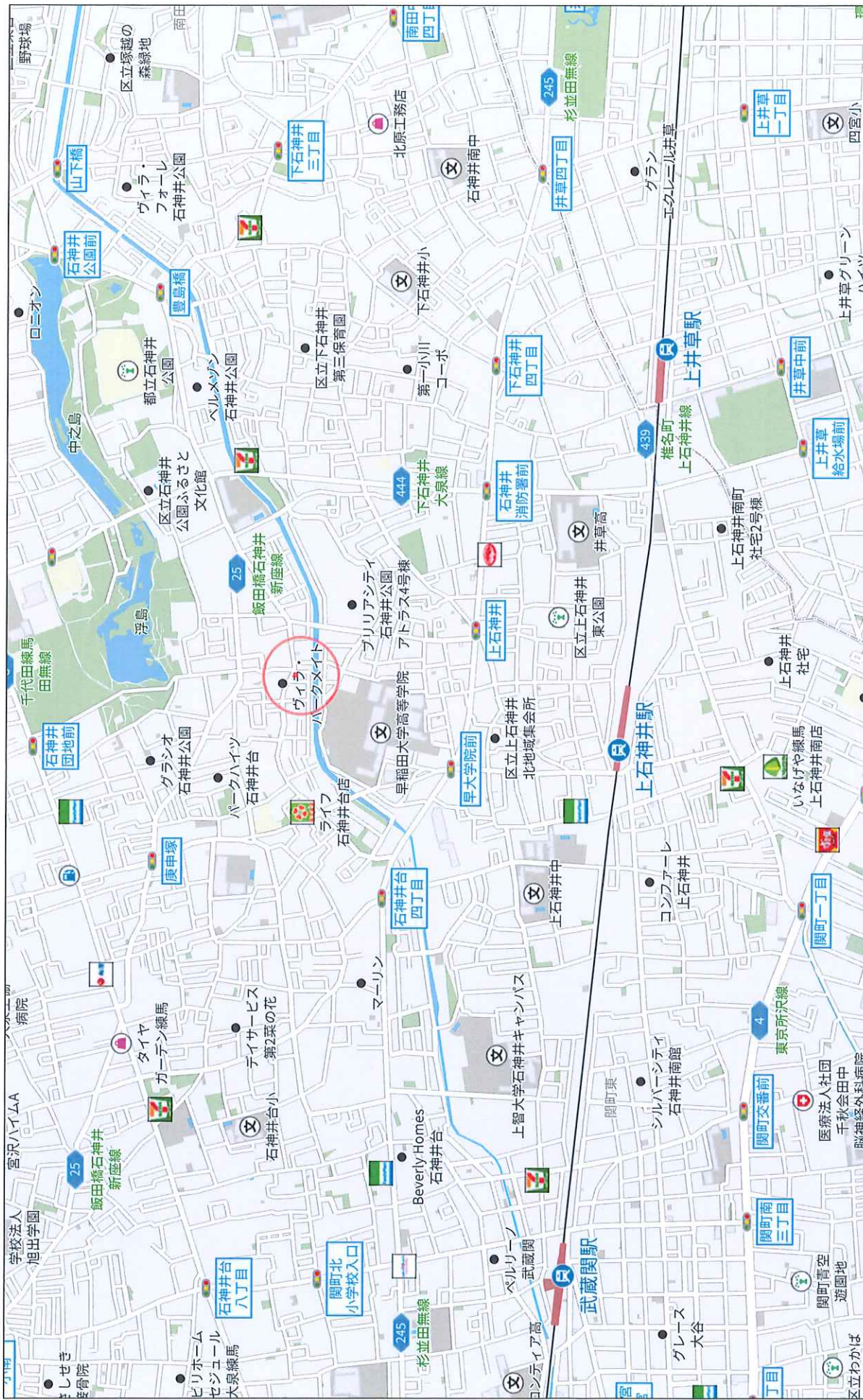


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：リバーサイド石神井				
所在地	住居表示	東京都練馬区石神井台2-2-16			
	地番	東京都練馬区石神井台2-1392-7			
交通	西武新宿線 上石神井駅 徒歩14分				
地積	82.76 m ² (25.03 坪) 公簿				
価格	1億2200万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	70%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成05年 5月築	検済	
建物	構造	鉄骨造 5階			
	延床面積	197.77 m ² (59.82 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入7,326,000円 月額収入610,500円 表面利回り 6.00% 満室想定 ・固都税額：620,100円					
物件ルート：売主⇒当社					

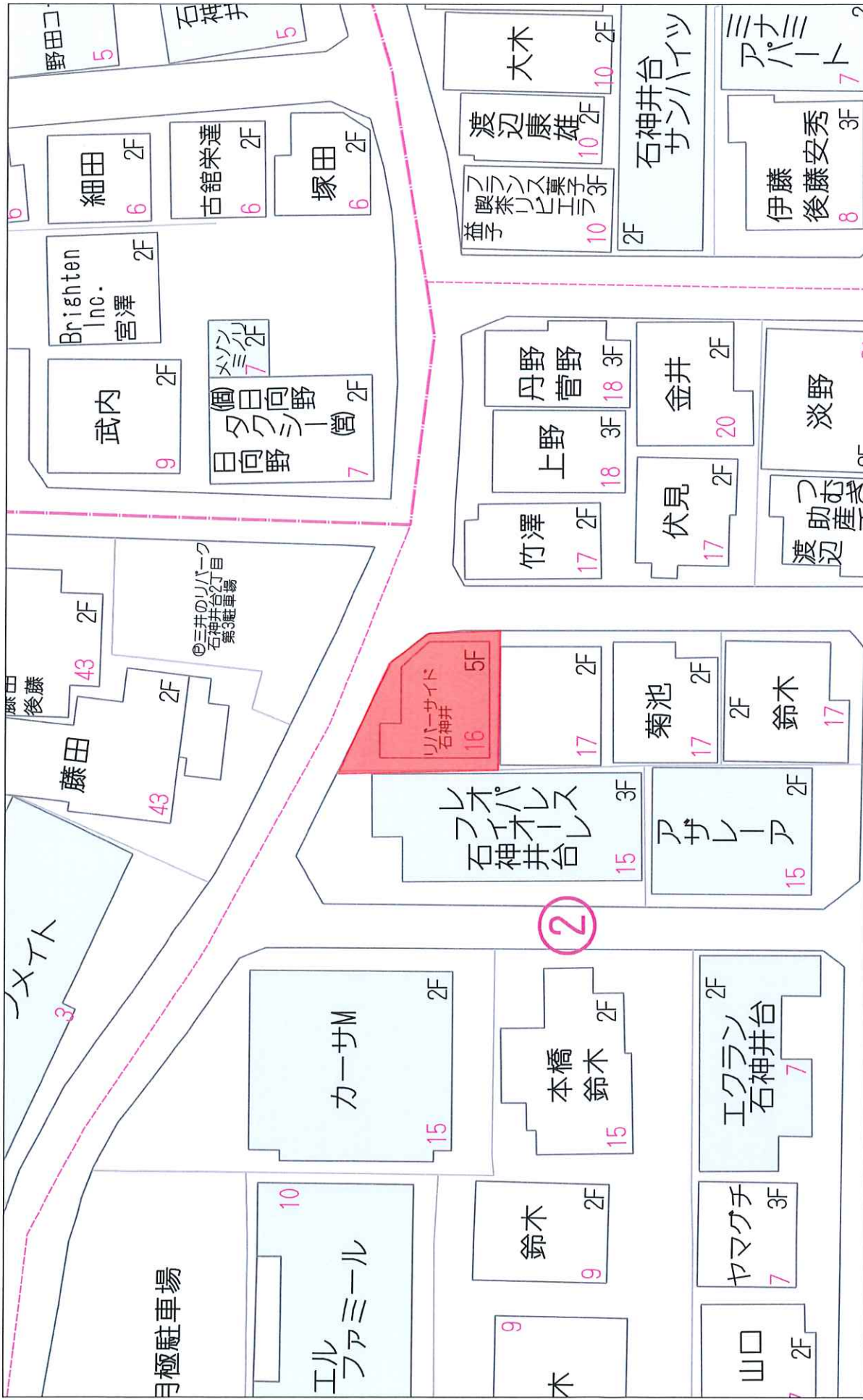
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



500 m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260611172909
禁無断複写複製



物件名: リバーサイド石神井

レントロール

2026/6/8(現在)

◆賃料収入

号室	状況	種別	間取り	面積	賃料	共益費	合計(税込)/月	預かり金	備考
1	101	入居	住居	1R	19.83㎡		¥60,000	¥130,000	
2	102	入居	住居	1R	25.17㎡	¥7,000	¥60,000	¥75,000	
3	201	入居	住居	1R	15.00㎡	¥3,000	¥42,000	¥53,000	
4	202	入居	住居	1R	15.00㎡	¥3,000	¥46,000	¥67,000	
5	203	入居	住居	1R	15.00㎡	¥2,500	¥41,500	¥53,000	
6	301	入居	住居	1R	15.00㎡	¥40,000	¥45,000	¥53,000	
7	302	入居	住居	1R	15.00㎡	¥38,000	¥42,000	¥53,000	
8	303	入居	住居	1R	15.22㎡	¥53,000	¥55,000	¥44,000	
9	401	入居	住居	1R	15.00㎡	¥49,000			
10	402	入居	住居	1R	15.22㎡	¥2,000	¥55,000	¥44,000	
11	403	入居	住居	1R	15.22㎡	¥2,000	¥55,000	¥44,000	
12	501	入居	住居	1R	16.00㎡	¥60,000	¥60,000		
単純合計						¥580,000	¥610,500	¥616,000	

◆収入

	居室計	総戸数比率	収入額/年
満室想定	12	100%	¥7,326,000
現況	12	100.0%	¥7,326,000
空室計	0	0.0%	¥0

※上記一覧における空室部分の賃料に関しては、賃料の金額を保証するものではなく市場等の変動により変わる可能性があります。



撮影日: 2024年8月 © 2026 Goog



〒177-0045 東京都練馬区石神井台
2丁目2-16 リバーサイド石神井
建造物



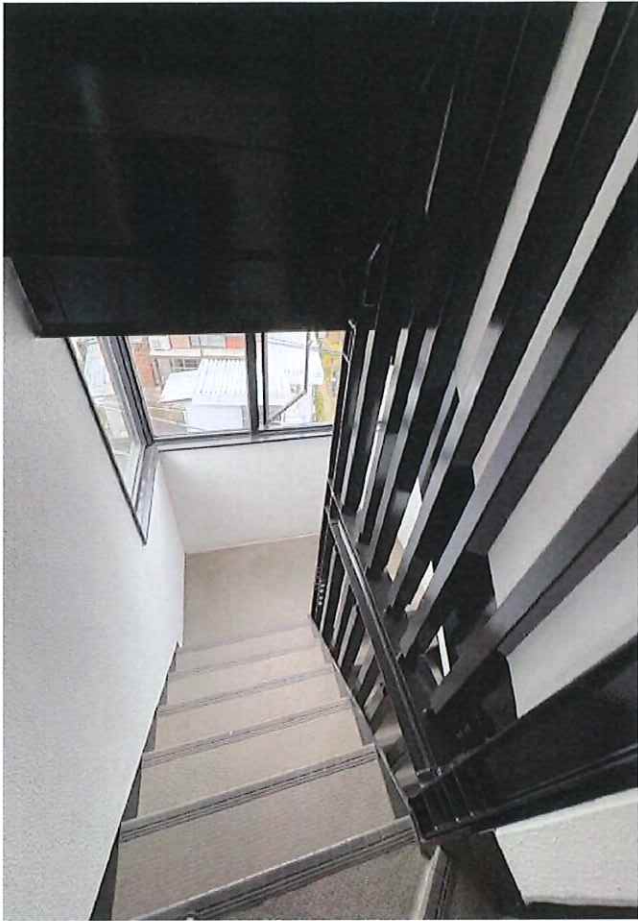
ルート・乗

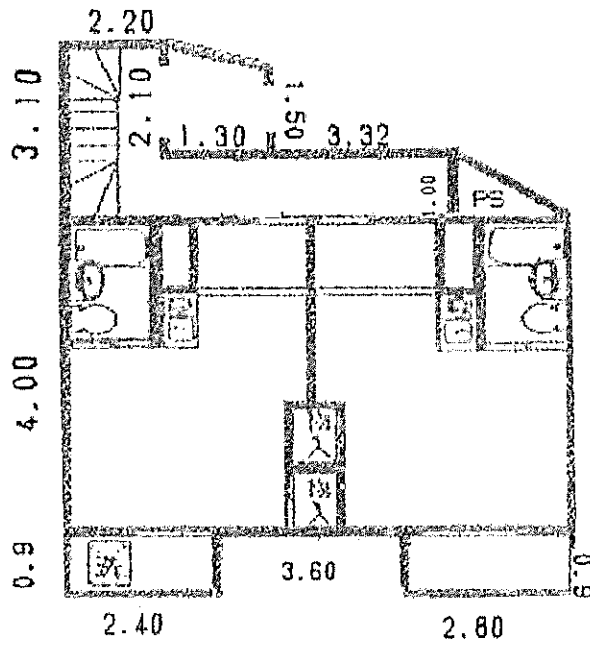
保存

付近を検索

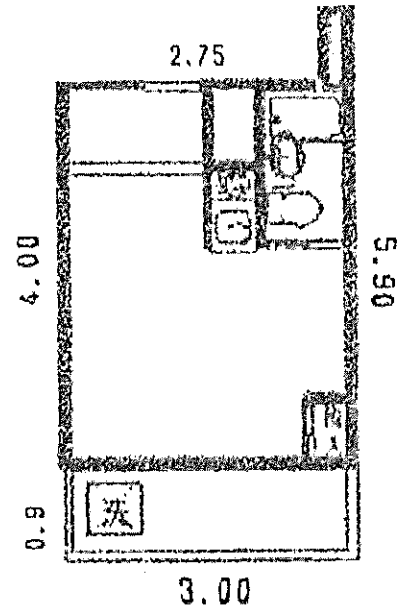
モバイルデ

共有

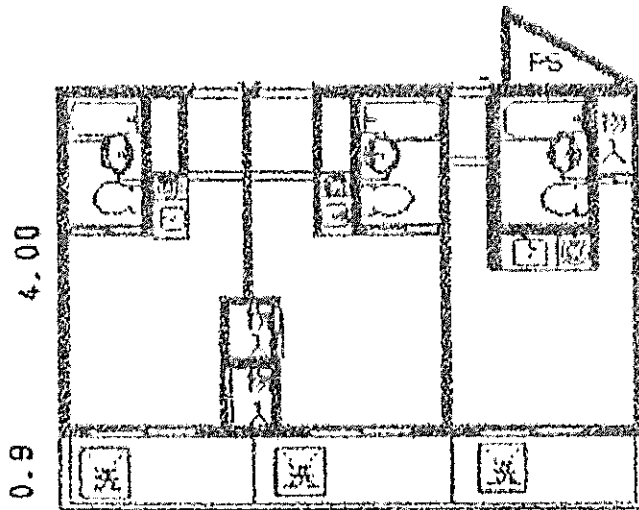




1F



5F



08'9

2・3・4F

■建物概要

建物名称	リバーサイド石神井		
所在地 (住居表示)	埼玉県石神井市二丁目2-16	用途地区	第一種住居地域
防火	構造	防火	構造
敷地面積 (登記簿)	82.76㎡	法定容積率	200%
		法定建築高さ	60m (角地緩和+10%)

■面積表

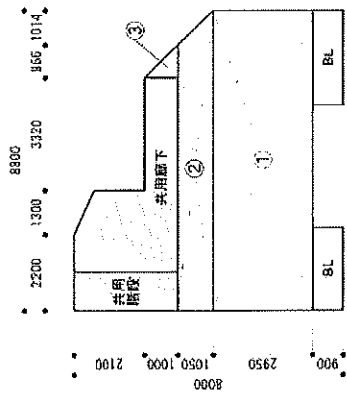
階	種別	家	計算式	積
1F	住戸	1	8.80×2.95	25.96
	住戸	2	$(8.80 - 7.785) / 2 \times 1.05$	8.70765
	住戸	3	$0.966 \times 1.00 \cdot 2$	0.483
合計A				35.15065
2F	住戸	4	8.80×2.95	25.96
	住戸	5	$(8.80 - 7.785) / 2 \times 1.05$	8.70765
	住戸	6	$0.966 \times 1.00 \cdot 2$	0.483
合計B				35.15065
5F	住戸	7	3.00×4.00	12.00
	住戸	8	0.25×1.00	0.25
	合計C			

■容積率

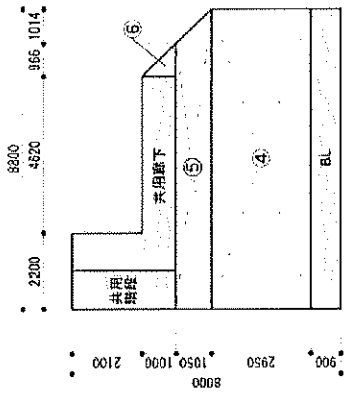
容積対象床面積	合計A + (B × 3) + C	= 152.8526
敷地面積		= 82.76㎡
容積率算定	$(152.85 \text{ m}^2 / 82.76 \text{ m}^2) \times 100$	= 184.68%
	$184.68\% < 200\% \text{ (OK)}$	判定 = (OK)

■備考

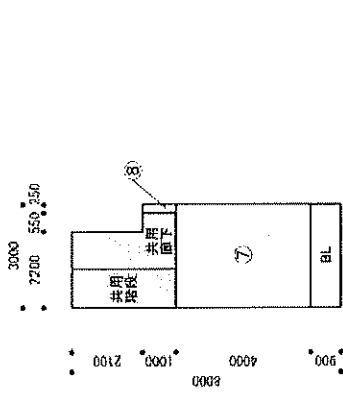
本図求積図は、提供された平面図、登記簿原本等をもとに作成しています。誤差と異なる場合は現状を優先とします。



1F 求積図



2-4F 求積図

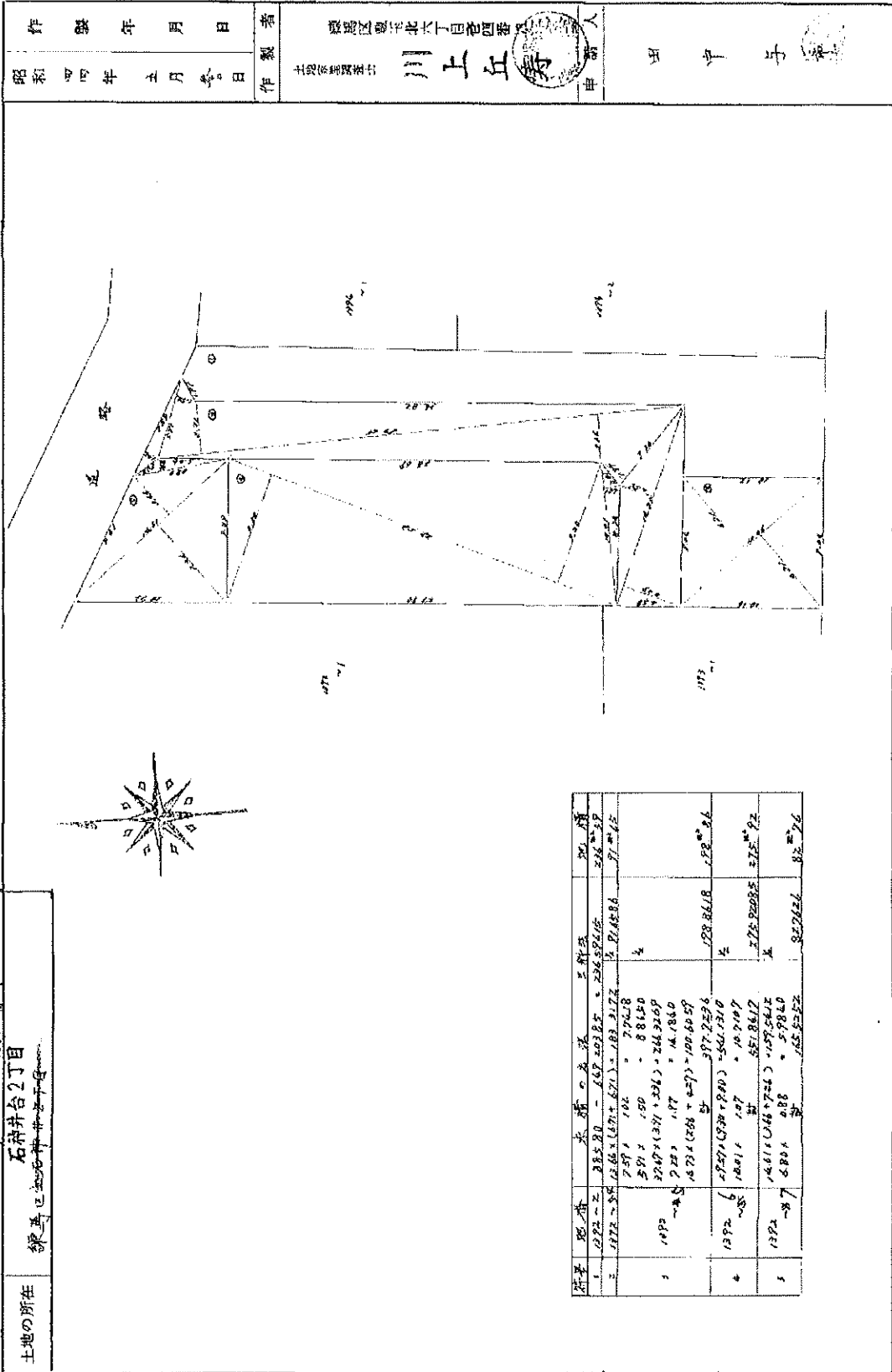


5F 求積図

昭和四年六月拾日

地積測量図

地番	1172-2
土地の所在	1172-2番地 4-6 1172番地 石井台2丁目 鎌倉区鶴見町



区画	面積	面積	面積	面積	面積
1	1172-2	282.80	- 167.40385	= 236.52415	236.52
2	1172-2	2.57	1.66	- 1.62	1.22
3	1172-2	2.57	1.66	- 1.62	1.22
4	1172-2	2.57	1.66	- 1.62	1.22
5	1172-2	2.57	1.66	- 1.62	1.22

縮尺	1/300
----	-------

372161

平成五年八月廿日

建築物平面図

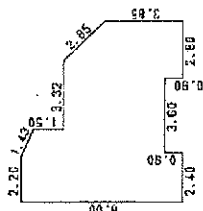
各階平面図

家屋番号 1392-7-2

建物の所在 熱海區石神井台2丁目1392番地7

1階 求積表

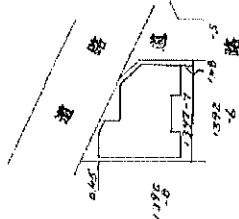
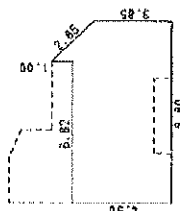
2.20 X	0.60 =	1.3200
3.50 X	1.50 =	5.2500
6.82 X	2.95 =	13.9810
6.80 X	2.95 =	20.0600
2.40 X	0.90 =	2.1600
2.80 X	0.90 =	2.5200
1.88 X	2.85/2 =	2.6790
1.30 X	0.80/2 =	0.5200
合計		53.6100
床面積		53.61 m ²



2階, 3階, 4階, 各階同型

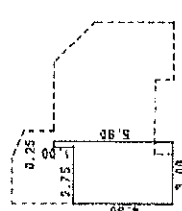
求積表

6.82 X	1.05 =	7.1610
6.80 X	3.85 =	33.6600
1.88 X	2.05/2 =	2.0290
合計		43.0700
床面積		43.07 m ²



5階 求積表

0.25 X	1.00 =	0.2500
3.00 X	4.50 =	14.7000
合計		14.9500
床面積		14.95 m ²



077557

縮尺 1/250

縮尺 1/500



東京都武蔵野市境町2丁目23番地
土屋政雄士壯
家屋調査士

作製者 仁

7月30日作成

申請人 窪川 幸一



(東京都武蔵野市境町2丁目23番地)

建築確認申請受付台帳記載事項証明書

建築主氏名	舘川幸一		
建築場所(地番)	練馬区 石神井台2-1392-7		
用途	共同住宅		
工事種別	新築		
構造	鉄骨造 地上 6 階 地下 0 階		
面積	敷地面積 82.85 m ²	建築面積 43.27 m ²	延べ面積 160.67 m ²
確認済証 交付年月日・番号	平成 4 年 2 月 1 3 日		第 2181 号
検査済証 交付年月日・番号	記 載 な し		
指定確認検査機関名	/		
備考	/		
	区受付番号 第 199112181 号		

上記のとおり、建築確認申請受付台帳に記載されている内容と相違ないことを証明します。

平成28年10月21日

練馬区長 前川 燿 男



練都建証第201614403号

リバーサイド石神井 修繕履歴

日付	金額	号室	詳細		
2009年2月9日	94,500円	403	内装	借主負担	101,640円
2009年2月14日	115,000円	401	修理	給湯器交換	
2009年6月1日		302	内装	借主負担	36,750円
2009年6月12日	69,000円	201	修理	エアコン交換	
2009年7月4日	62,000円	401	修理	トイレ・UB換気扇・玄関照明	
2009年8月1日	74,000円	202	修理	エアコン交換	
2010年2月10日	118,000円	303	内装	借主負担	77,311円
2010年2月28日	142,900円	402	内装	借主負担	60,000円
2010年3月9日	78,750円	402	修理	エアコン交換	
2010年6月30日		203	内装	借主負担	36,750円
2010年8月10日		302	内装	借主負担	48,300円
2010年9月6日	105,000円	501	修理	給湯器交換・インターホン修理	
2010年9月30日	36,000円	203	修理	隔壁板・カーテンレール他	
2010年12月14日	25,000円	203	修理	UB換気扇タイマー・シャワーホース他	
2011年2月4日	78,750円	401	修理	エアコン交換	
2011年5月1日	79,170円	201	内装	借主負担	65,000円
2011年10月4日		402	内装	借主負担	63,000円
2012年2月14日		303	内装	借主負担	50,400円
2012年4月4日	45,000円	201	修理	ガスコンロ交換	
2012年5月12日	45,000円	303	修理	ガスコンロ交換	
2012年8月1日	32,000円	501	修理	UB換気扇交換	
2012年8月9日	90,000円	202	内装	借主負担	62,874円
2012年8月14日	78,750円	303	修理	エアコン交換	
2012年9月10日	45,990円	203	内装	借主負担	37,800円
2013年1月7日	7,350円	201	内装	借主負担	67,900円
2013年5月31日	85,000円	403	内装	借主負担	78,918円
2014年3月31日		303	内装	借主負担	60,900円
2014年5月13日	237,600円	共用		自動ドア開閉装置一式交換	
2015年3月26日	1,036,800円	共用		給水ポンプユニット交換	
2015年3月27日		403	内装	借主負担	70,200円
2015年5月27日	87,750円	402	内装	借主負担	66,744円
2015年9月14日		302	内装	借主負担	62,640円
2016年4月13日	100,000円	303	内装	借主負担	100,575円
2016年7月5日		403	内装	借主負担	119,045円
2016年10月19日	388,800円	共用		汚水ポンプユニット交換	
2016年12月1日	138,240円	501	修理	エアコン交換・網戸張替	
2016年12月5日		202	内装	借主負担	57,240円
2017年1月1日	9,720円	302	修理	洗濯機排水	
	3,506,070円				1,323,987円

修繕履歴

リバーサイド石神井 (一棟: H29.3~)				
日付	部屋番号	概要	内容	費用
2017/3	共用	修繕	共用部分修繕	538,920
2017/8	201	内装	内裝修繕	87,000
2017/7	共用	修繕	共用部分修繕	177,120
2017/11	501	内装	トイレ漏水、UB照明交換	35,640
2018/7	402	修繕	コンロ交換	50,000
2018/9	203	内装	内裝修繕	95,000
2018/9	302	修繕	エアコン、浴室換気交換	138,240
2018/9	共用	清掃	ゴミ撤去、ゴミ捨て場修繕	37,800
2019/2	301	修繕	ガスコンロ	49,680
2019/7	301	修繕	エアコン工事	92,880
2019/8	102	修繕	エアコン工事	104,760
2020/2	301	修繕	エアコン工事	92,880
2020/11	301	修繕	漏水工事	99,000
2021/1	共用	修繕	共用部分修繕	38,500
2021/4	501	修繕	メールボックス修理	7,700
2021/5	共用	修繕	自動点滅器交換	35,200
2021/8	303	内装	内裝修繕	48,367
2021/9	201	内装	内裝修繕	312,570
2021/9	202	内装	内裝修繕	
2021/9	402	内装	内裝修繕	
2021/9	403	内装	内裝修繕	
2021/11	共用	定期点検	ポンプ点検	48,400
2022/4	302	内装	内裝修繕	252,560
2022/6	402	内装	内裝修繕	267,300
2022/6	共用	大規模修繕	屋上・外装 (大規模)	4,950,000
2022/7	共用	大規模修繕	防水・塗装 (大規模)	4,400,000
2022/8	共用	大規模修繕	内装・インターネット接続 (大規模)	4,647,500
2022/8	201	修繕	ガスコンロ	57,200
2023/1	共用	修繕	インターホン/自動ドア工事	1,210,000
2023/1	301	内装	内裝修繕	703,590
2023/1	201	内装	内裝修繕	57,200
2023/1	201	修繕	メールボックス修理	14,300
2023/3	403	内装	内裝修繕	249,920
2023/6	303	内装	内裝修繕	242,484
2023/8	共用	定期点検	ポンプ点検	44,000
2023/10	202	内装	内裝修繕	313,940
2023/11	共用	修繕	ポンプ交換	286,000
2023/12	402	内装	内裝修繕	302,850
2024/5	201	修繕	浴室換気扇修理	35,200
2024/5	共用	修繕	電気通電盤工事	825,000
2024/2	共用	定期点検	受水槽	88,000
2024/2	共用	修繕	受水槽	121,000
2024/6	共用	定期点検	消防点検	41,800
2024/6	共用	修繕	火災報知器修繕	109,010
2024/8	共用	定期点検	ポンプ点検	44,000
2024/8	共用	修繕	自動ドア起動修繕	22,000
2024/10	202	内装	内裝修繕	278,150
2025/2	101	修繕	内裝修繕	174,350
2025/3	303	修繕	内裝修繕	6,600
2025/3	303	修繕	内裝修繕	41,600
2025/6	共用	定期点検	消防点検	41,800
2025/7	共用	定期点検	ポンプ点検	132,000
2025/10	402	修繕	内裝修繕	140,250
2025/10	403	修繕	内裝修繕	140,250
2025/11	共用/403	修繕	内裝修繕、廊下蛍光灯	39,050

ランニングコスト

項目	年間費用(円)	備考
管理費	219,780	3%
清掃費	72,000	
消防設備点検費	83,600	
水道光熱費(共用部)	36,000	
インターネット保守	158,400	
給水ポンプ等点検費	132,000	
固定資産税・都市計画税	620,100	
その他		
合計	1,321,880	