

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden蓮根				
所在地	住居表示	東京都板橋区蓮根1-26-5			
	地番	東京都板橋区蓮根1-11-1			
交通	都営地下鉄三田線 蓮根駅 徒歩7分				
地積	645.48 m ² (195.25 坪) 公簿				
価格	9億3000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①近隣商業地域 / ②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	①②防火地域		高度指定	①30m第3種高度地区 ②30m第2種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約5.8～5.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成04年 3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	1086.81 m ² (328.76 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社		

備考 年額収入43,464,000円 月額収入3,622,000円 表面 利回り 4.67% 満室想定

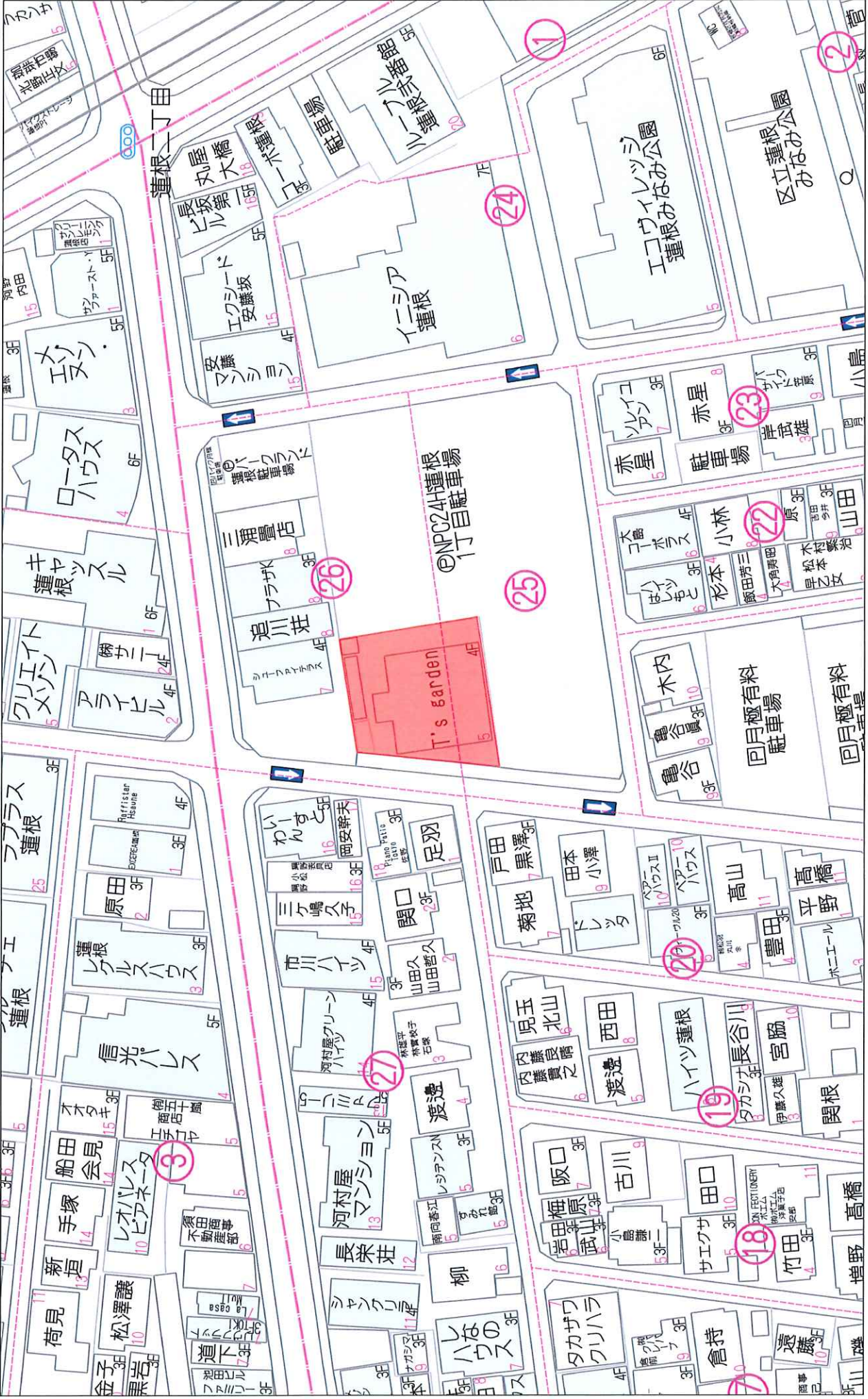
- ・総戸数：45戸
- ・法人へ一棟貸し、社員用として入居中
- ・官民、民民ともに境界確定済

■土地面積300㎡以上 事業用資産買替特例適用対象物件

物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済み場合はご容赦ください。





1:915

40m

T's garden蓮根 レントール
(旧 オプトピア蓮根)

2026年6月2日

貸室

(税抜)

部屋 番号	用途	間取り	賃貸面積		契約者	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
			㎡	坪							開始	終了		
101	住居	1R	839.15	253.84	法人	普通借	3,602,000	0	3,602,000	14,190	2026/2/1	～ 2029/1/31	7,204,000	
102	住居	1R												
103	住居	1R												
104	住居	1R												
105	住居	1R												
106	住居	1R												
107	住居	1R												
108	住居	1R												
109	住居	1R												
201	住居	1R												
202	住居	1R												
203	住居	1R												
204	住居	1R												
205	住居	1R												
206	住居	1R												
207	住居	1R												
208	住居	1R												
209	住居	1R												
210	住居	1R												
211	住居	1R												
212	住居	1R												
301	住居	1R												
302	住居	1R												
303	住居	1R												
304	住居	1R												
305	住居	1R												
306	住居	1R												
307	住居	1R												
308	住居	1R												
309	住居	1R												
310	住居	1R												
311	住居	1R												
312	住居	1R												
401	住居	1R												
402	住居	1R												
403	住居	1R												
404	住居	1R												
405	住居	1R												
406	住居	1R												
407	住居	1R												
408	住居	1R												
409	住居	1R												
410	住居	1R												
411	住居	1R												
412	住居	1R												
413	住居	1R												
414	住居	1R												
45区画			839.15	253.84					3,602,000	14,190			7,204,000	

※賃貸面積は住戸部分(45区画)の合計面積ですが、住戸部分以外(階段室・共用部廊下等)を含む建物全体をテナントが専用使用しています。

■駐車場											(税抜)		
区画	種類	貸室	契約者			賃料				開始	期間 終了	承継敷金	備考
No.1	コインパーキング	外部	法人			20,000				2025/11/1	～ 2026/10/31	0	
1区画						20,000						0	

【年間 概算収入】※満室想定		(税抜)	
貸室	43,224,000円	3,602,000	円/月
駐車場	240,000円	20,000	円/月
合 計	43,464,000円		

【表面利回り】※満室想定	
43,464,000円	= 4.77%
910,000,000円	

【年間 概算支出】※固定費のみ		(税抜)	
建物管理費	1,440,000円	120,000	円/月
設備運営管理費	1,303,920円	108,660	円/月
スマートエントランス契約料	7,500円		
ネット利用料	105,600円	8,800	円/月
固定資産税・都市計画税	1,704,650円		
合 計	4,561,670円		

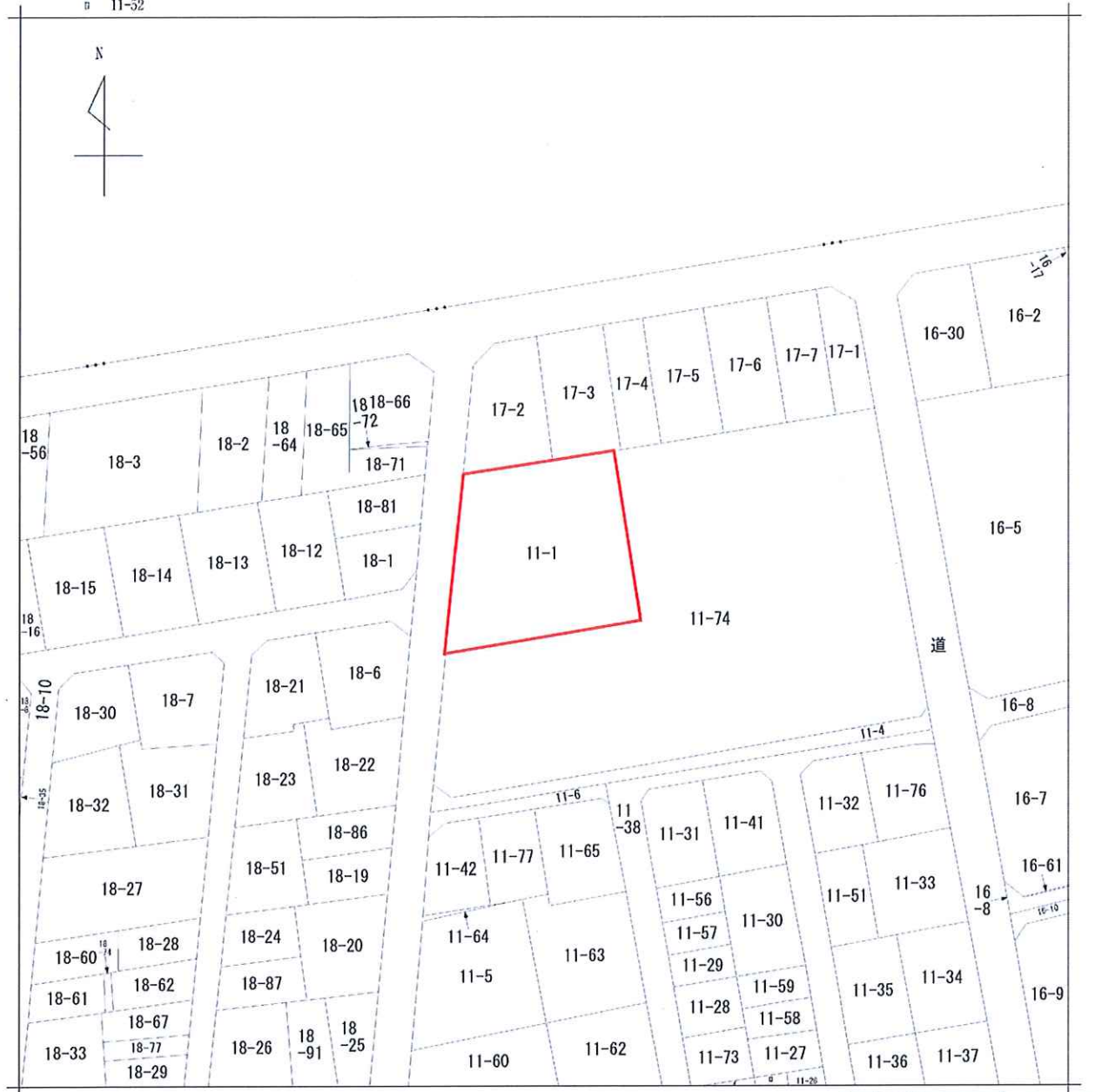
令和7年度固都税額内訳		
固定資産税	都市計画税	
土 地	424,858円	91,041円
建 物	978,872円	209,779円

・建物管理業務委託契約及び設備運営管理業務委託契約は、原則承継させて頂きたく
頂いております。
・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ありません。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。

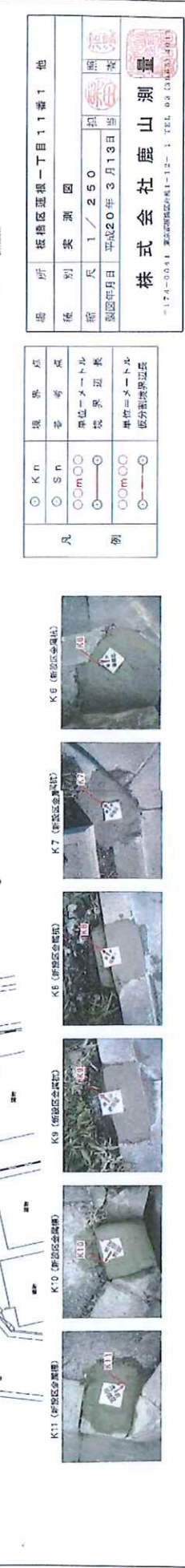
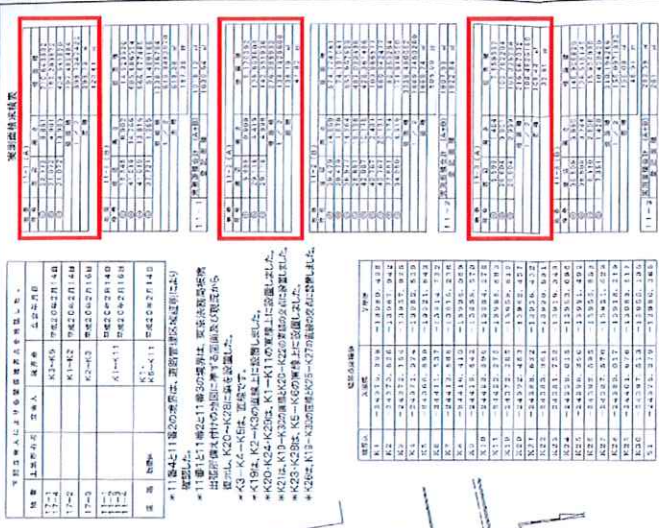


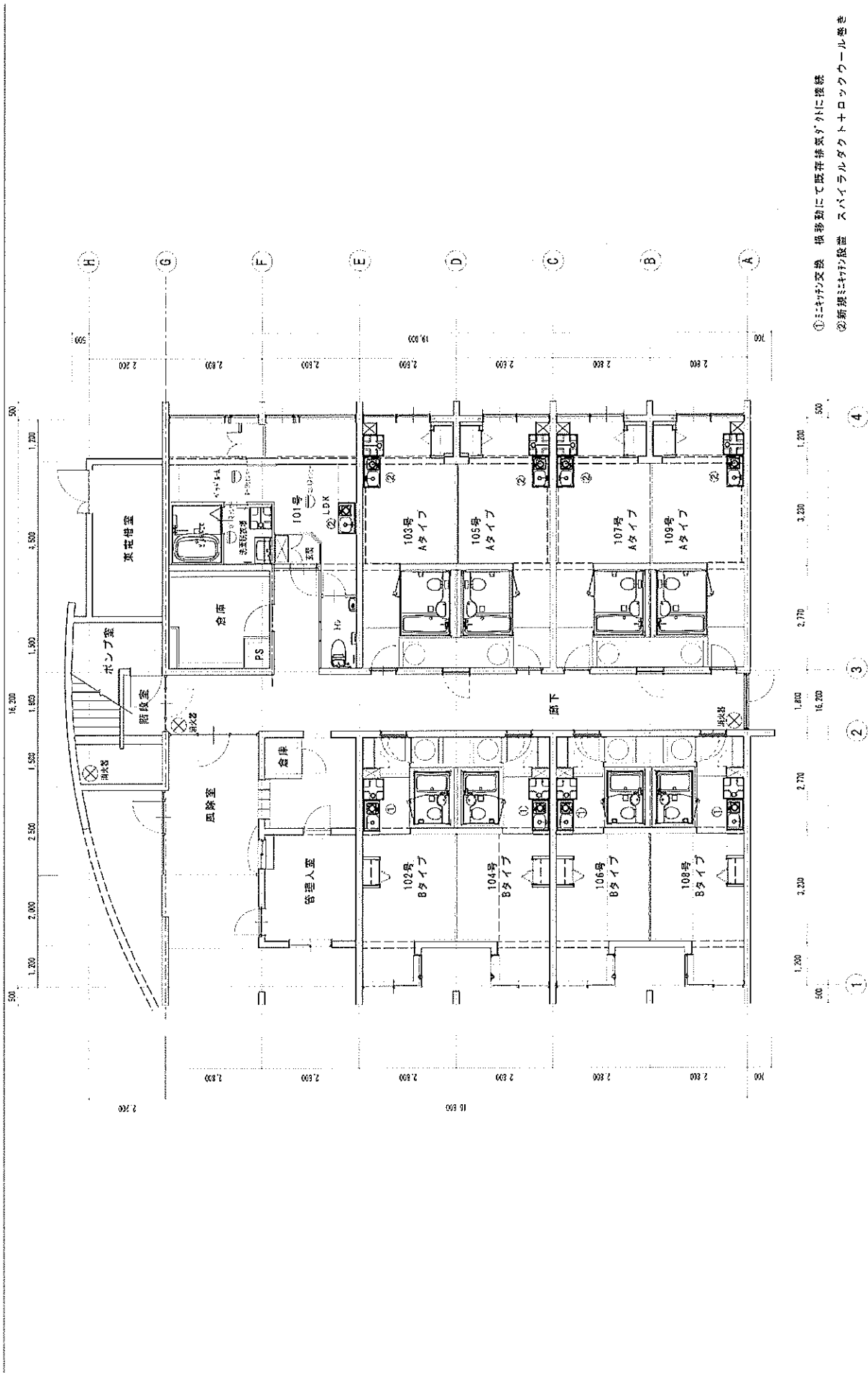
表示年月日：2026/05/26

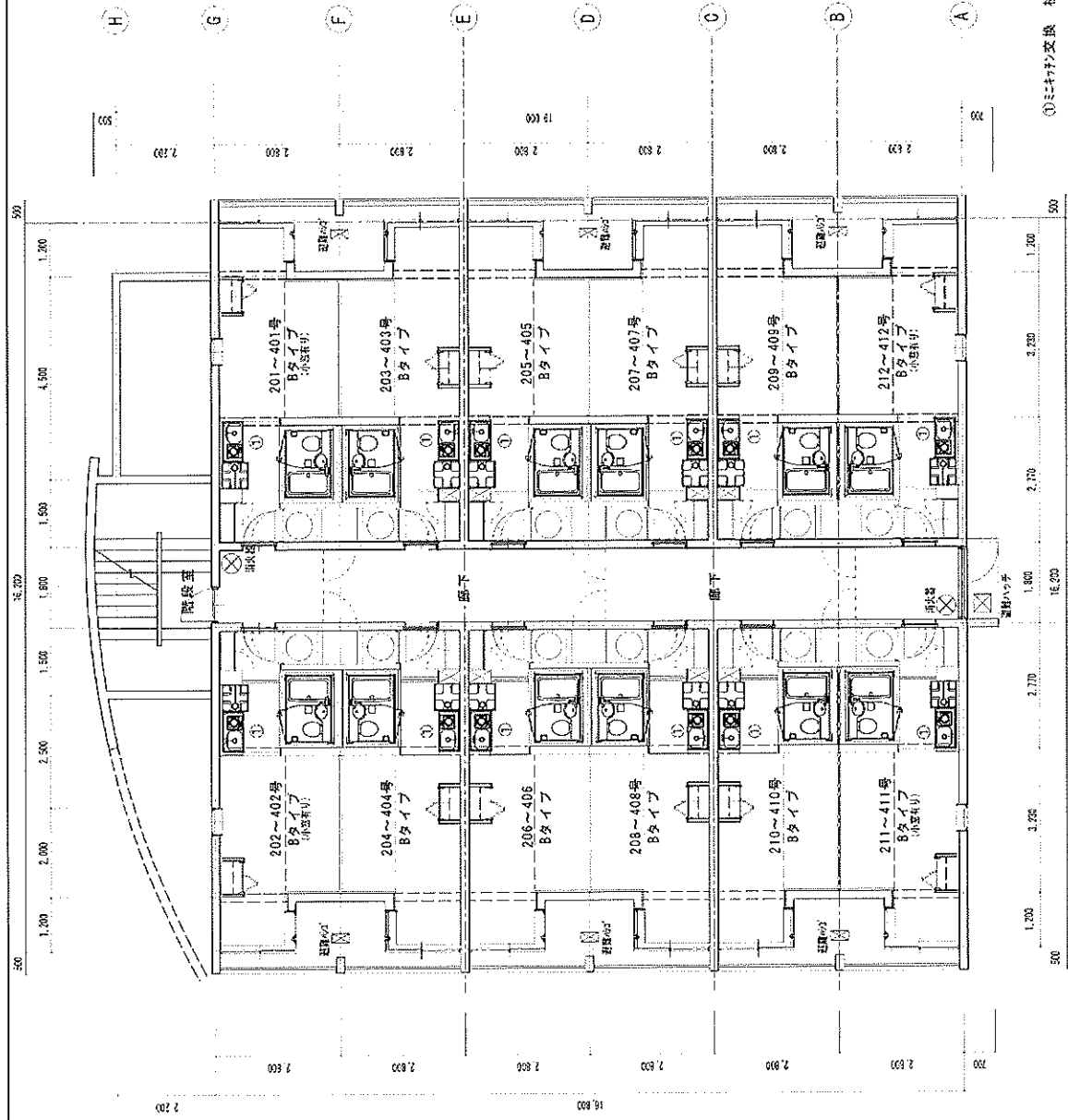
11-25
11-32



請求部	所在	板橋区蓮根一丁目				地番	宅宅宅宅		
出力尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は記号		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29年10月7日				備付年月日 (原図)		補事項		







①ニキタン交換 後移動にて既存排気ダクトに接続
※2階3階ベランダは避難ハコ 4階ベランダは避難ハコ

TITLE		DRAWING	SCALE	CHECK
連根空ビル改修工事		新規2~4階平面図	1/100	
				A-2