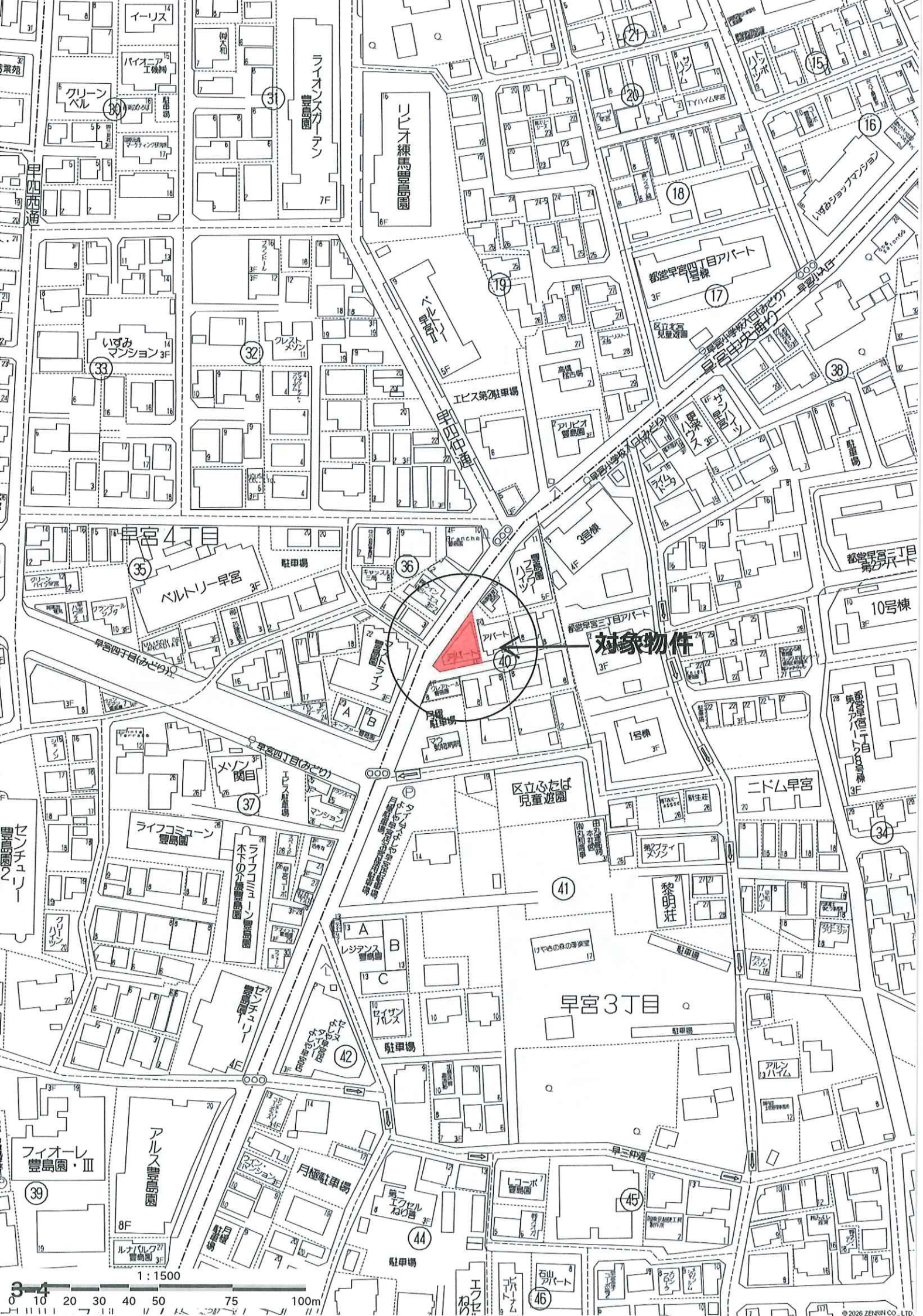
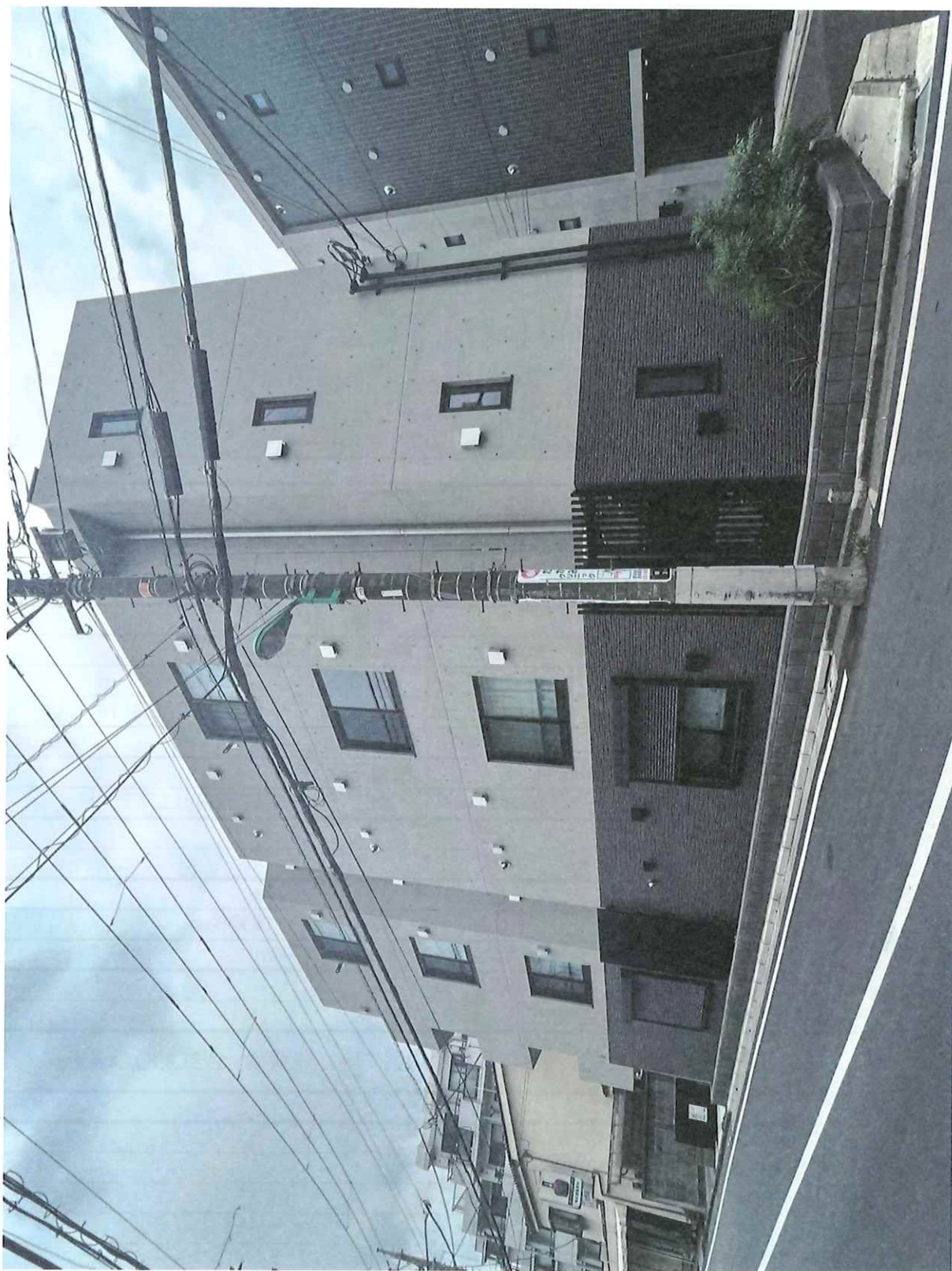


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden豊島園				
所在地	住居表示	東京都練馬区早宮3-40-8			
	地番	東京都練馬区早宮3-5057-8、5075-18			
交通	都営地下鉄大江戸線 豊島園駅 徒歩10分 / 西武鉄道豊島線 豊島園駅 徒歩10分				
地積	186.68 m ² (56.47 坪) 公簿				
価格	7億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	20m 第2種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約6.9～7.1m（公道） / 南側約4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年 2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	470.22 m ² (142.24 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社	株式会社池田山エステート	
備考 年額収入26,904,000円 月額収入2,242,000円 表面 利回り 3.84% 満室想定 ・ 16区画 ・ 2026年7月 バリ्यूアップ工事実施済 ・ 官民、民民共に境界確定済 ・ 隣地所有者とは通行、掘削承諾取得済となります（第三者継承有） 物件ルート：売主⇒当社					

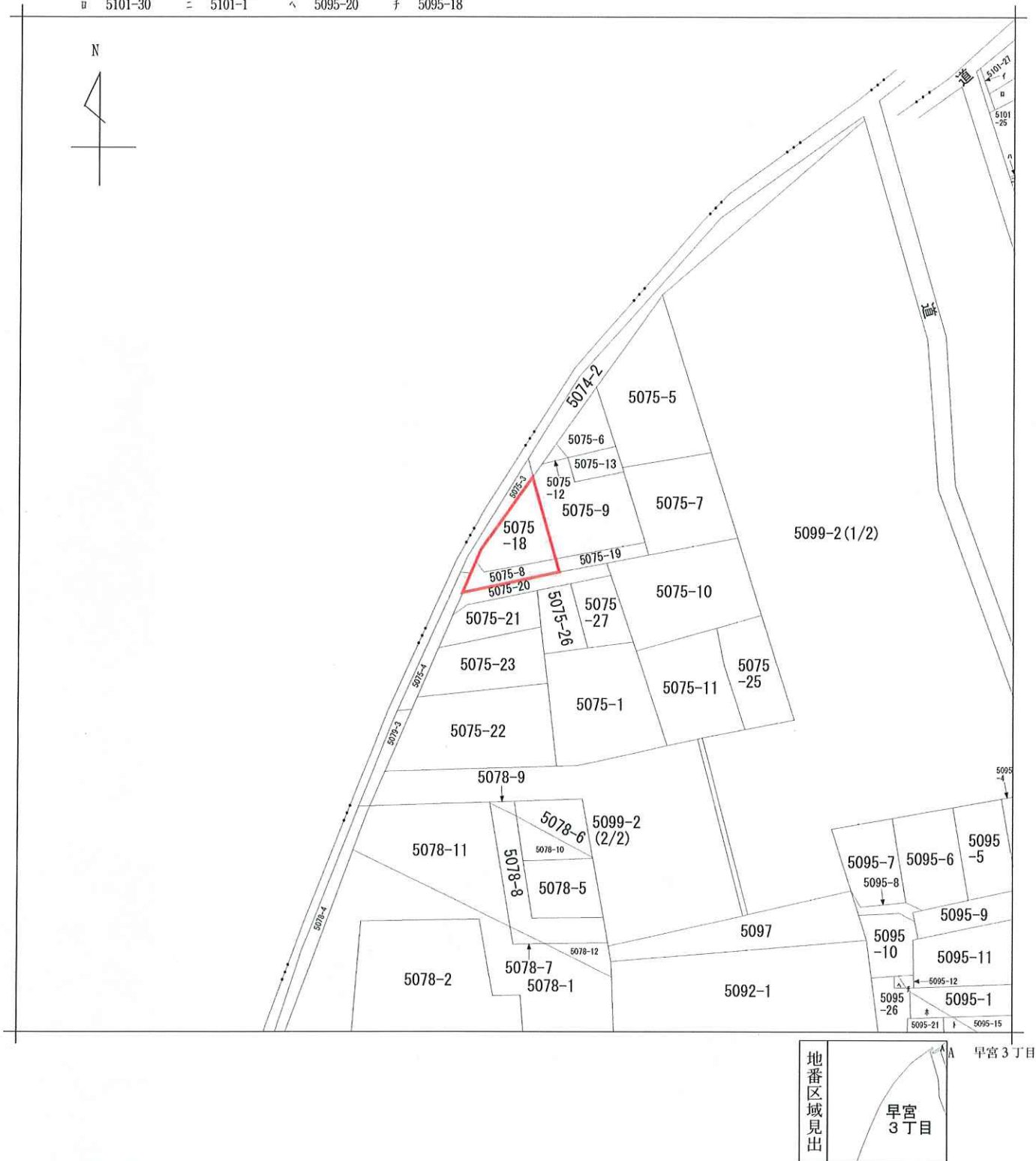
万一、売却済みの場合はご容赦ください。







イ 5101-22 ハ 5101-32 ホ 5095-19 ト 5095-23
 ロ 5101-30 ニ 5101-1 ヘ 5095-20 チ 5095-18



請求部	所在	練馬区早宮三丁目				地番	5075番18			
出力縮	1/600	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

確定実測図

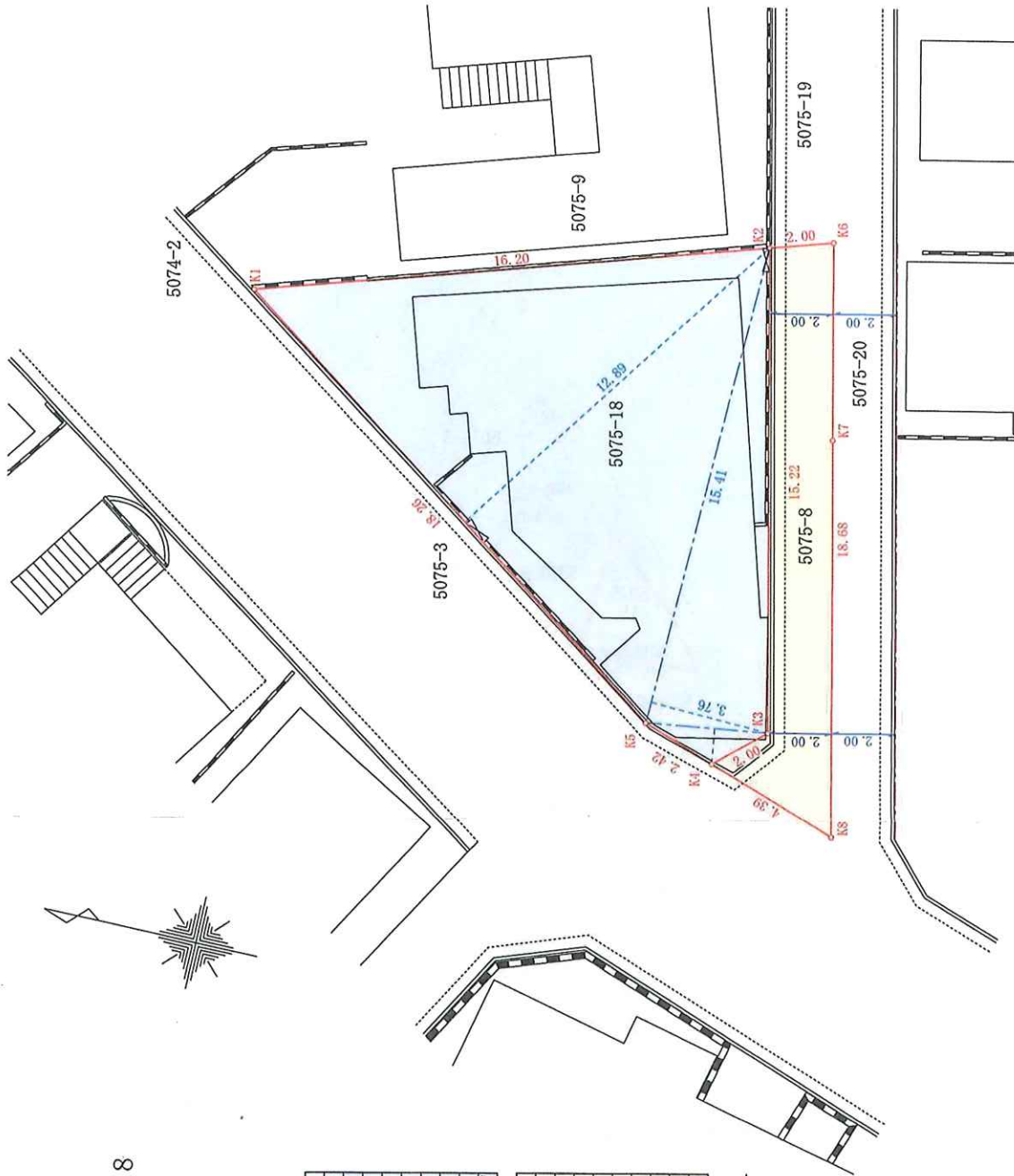
所在 練馬区早宮三丁目5075番18
縮尺 1/150

座標求積表

地番 5075-18				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K1	180.280	243.283	-292.912732	
K2	164.626	247.483	-4519.039580	
K3	162.020	232.478	-244.799334	
K4	163.573	231.216	880.932960	
K5	165.830	232.113	3877.911891	
		倍面積	-297.906795	
		面積	148.9533975	
		地積	148.95	m ²

地番 5075-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K2	164.626	247.483	-165.071161	
K3	162.020	232.478	-244.799334	
K4	163.573	231.216	-584.976480	
K5	159.490	229.593	-203.419398	
K6	162.687	248.003	1273.743408	
		倍面積	75.477035	
		面積	37.7385175	
		地積	37.73	m ²

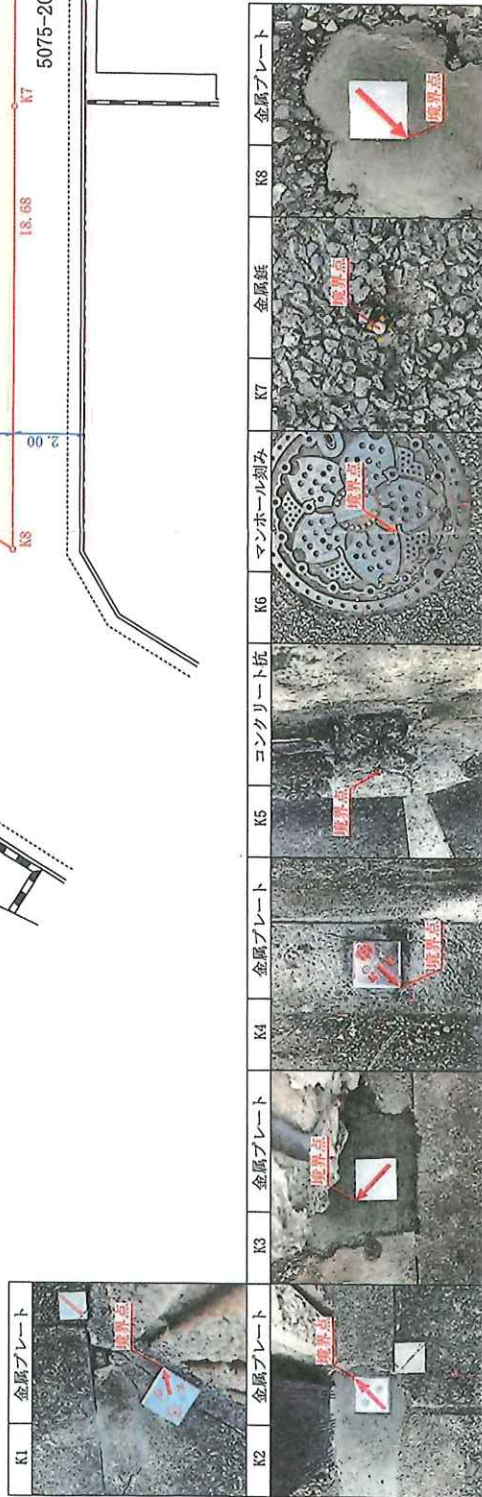
合 計				186.6919150
-----	--	--	--	-------------



※K7は直線K6-K8上の点である。

図面名	確定実測図
図面番号	21657TS13
地区名	練馬区早宮三丁目5075番18
測量年月日	2021年11月12日
図面作成	2022年11月7日
縮尺	1/150

東京都中野区東中野一丁目30番15-201
高橋俊土地家屋調査士事務所
株式会社 高橋俊
士地家屋調査士
登録第7347号



T's garden豊島園 レントロール

■貸室														(税抜)
部屋 番号	用途	間取り	賃貸面積		契約者	契約 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	21.54	6.51	個人	普通	104,000	12,000	116,000	17,818	2025/3/15	～ 2027/3/14	0	
102	住居	1R	21.63	6.54	法人	普通	104,000	12,000	116,000	17,737	2025/3/31	～ 2027/3/30	104,000	
103	住居	2LDK	40.30	12.19	個人	普通	171,000	15,000	186,000	15,258	2025/6/25	～ 2027/6/24	0	
104	住居	1R	24.01	7.26	個人	普通	114,000	12,000	126,000	17,355	2025/3/27	～ 2027/3/26	0	
201	住居	1R	21.54	6.51	個人	普通	114,000	12,000	126,000	19,354	2026/3/20	～ 2028/3/19	0	
202	住居	1R	21.63	6.54	法人	普通	111,000	12,000	123,000	18,807	2025/3/29	～ 2027/3/28	111,000	
203	住居	2LDK	40.30	12.19	個人	普通	173,000	15,000	188,000	15,422	2024/11/16	～ 2026/11/15	0	
204	住居	1R	24.01	7.26	法人	普通	116,000	12,000	128,000	17,630	2025/3/22	～ 2027/3/21	0	
301	住居	1R	21.54	6.51	法人	普通	108,000	12,000	120,000	18,433	2025/3/21	～ 2027/3/20	0	
302	住居	1R	21.63	6.54	個人	普通	114,000	12,000	126,000	19,266	2026/3/20	～ 2028/3/29	0	
303	住居	2LDK	40.30	12.19	個人	普通	173,000	15,000	188,000	15,422	2025/3/10	～ 2027/3/9	0	8/28解約予定
304	住居	1R	24.01	7.26	個人	普通	119,000	12,000	131,000	18,044	2026/1/8	～ 2028/1/7	0	
401	住居	1R	21.54	6.51	個人	普通	111,000	12,000	123,000	18,894	2025/4/1	～ 2027/3/31	0	
402	住居	1R	21.63	6.54	個人	普通	114,000	12,000	126,000	19,266	2026/3/28	～ 2028/3/27	0	
403	住居	2LDK	40.30	12.19	個人	普通	173,000	15,000	188,000	15,422	2025/2/19	～ 2027/2/18	0	
404	住居	1R	24.01	7.26	法人	普通	119,000	12,000	131,000	18,044	2026/3/23	～ 2028/3/22	0	
16区画			429.92	130.05					2,242,000	17,240			215,000	

(税抜)	
【年間 概算収入】※満室想定	
貸 室	26,904,000円
合 計	26,904,000円

2,242,000 円／月

【表面利回り】※満室想定	
26,904,000円	= 4.00%
672,000,000円	

(税抜)	
【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	612,000円
インターネット利用料	96,000円
固定資産税・都市計画税	1,004,921円
合 計	1,712,921円

51,000 円／月
8,000 円／月

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております(変動費用)。

令和8年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	95,281円	20,417円
建 物	703,637円	185,586円

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営業務委託契約(管理会社:トーセイ・コミュニティ株式会社)は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。

・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ない事を予めご承知下さい。

募集資料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性があります。

また、ご検討皆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。

