

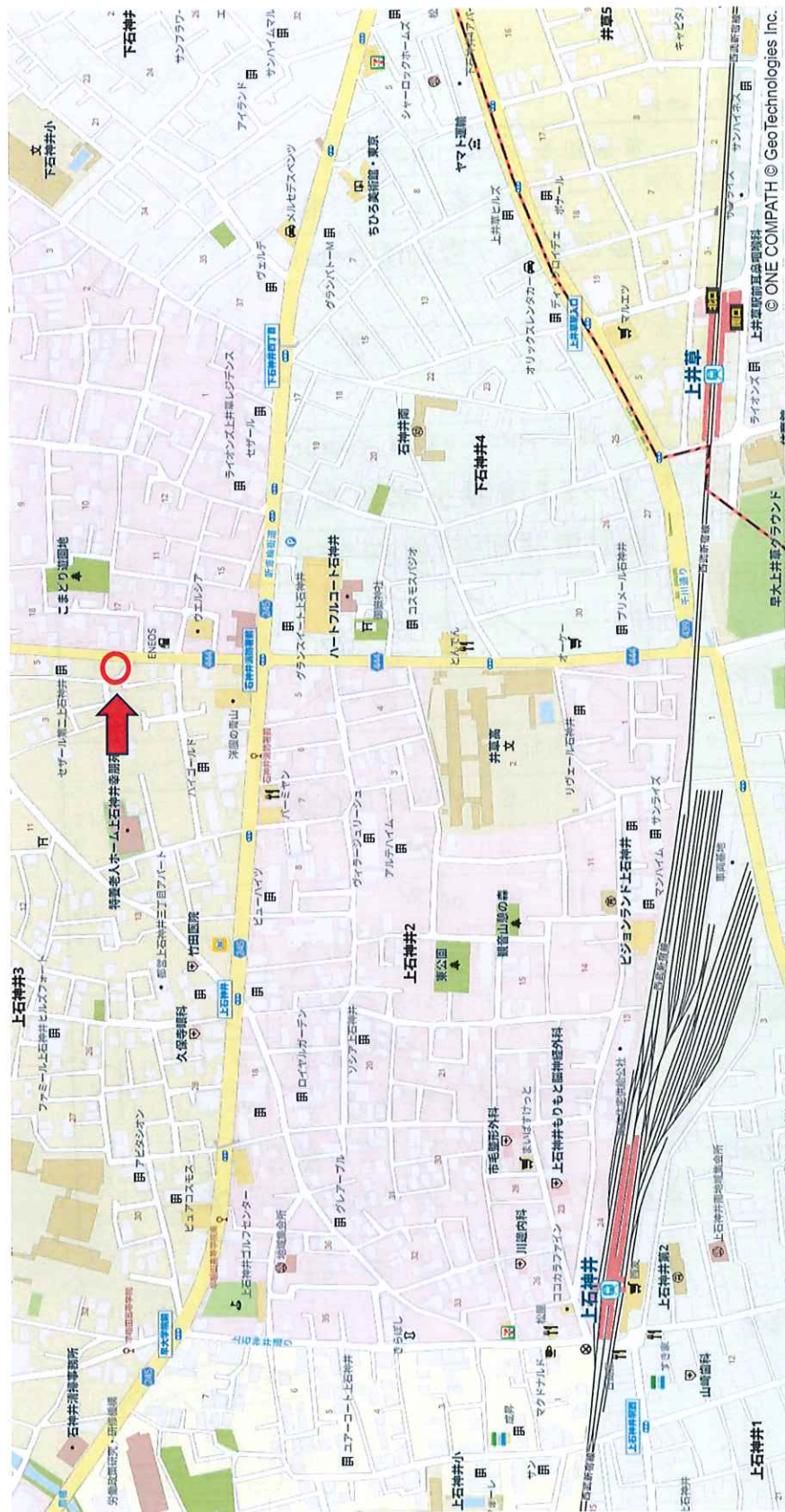
用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都練馬区上石神井3-5-27			
	地番	東京都練馬区上石神井3-425-31、50、2、5			
交通	西武新宿線 上石神井駅 徒歩13分 / 西武新宿線 上井草駅 徒歩10分				
地積	95.44 m ² (28.87 坪) 公簿				
価格	1億2800万円 (税込)				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率			建蔽率		
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約11m（公道） / 南側約4.4～5.1m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成17年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造 3階			
	延床面積	172.01 m ² (52.03 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

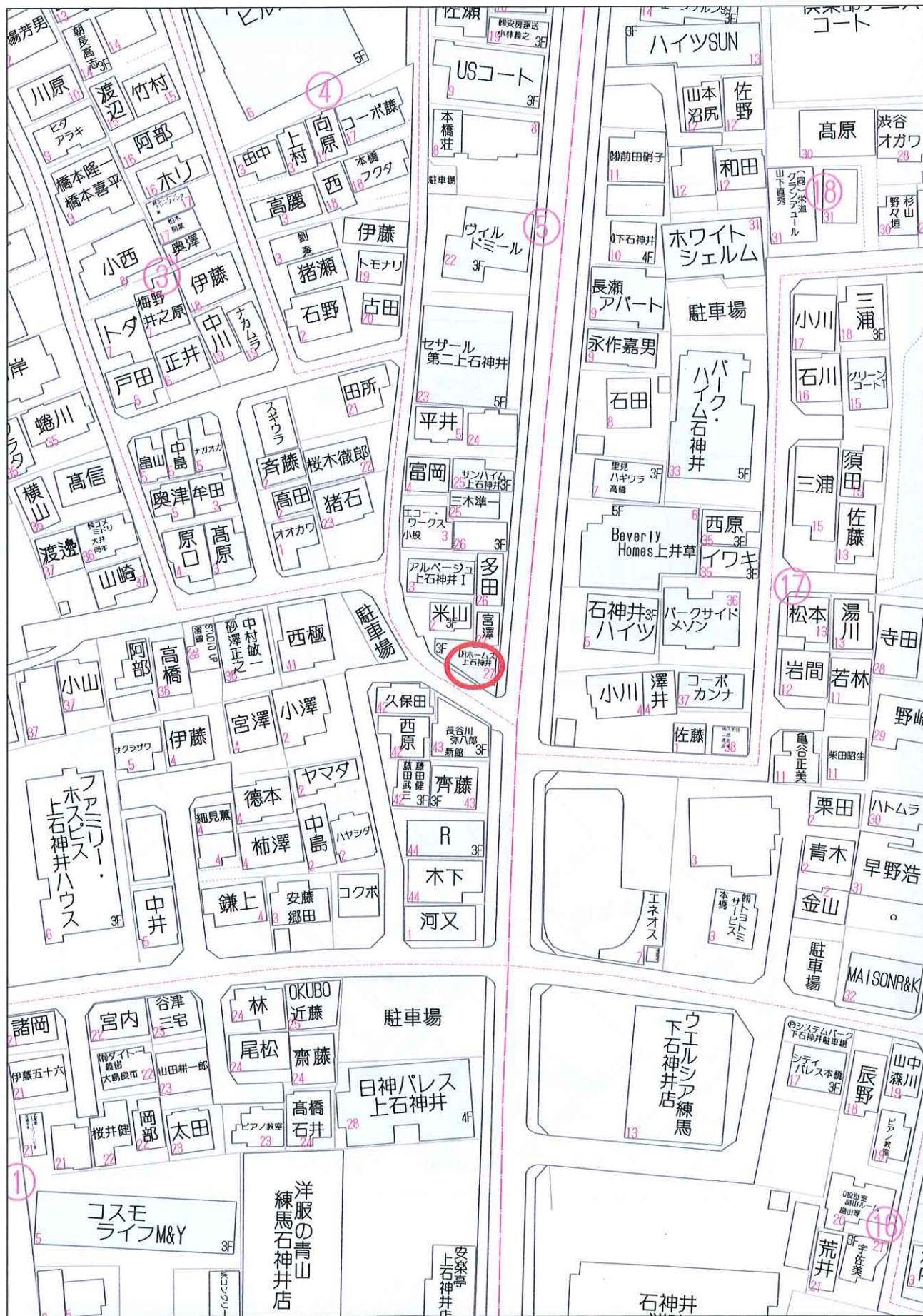
備考 年額収入6,792,000円 月額収入566,000円 表面 利回り 5.30% 満室想定

- ・総戸数：9戸（201号室募集中 賃料60,000円/月 共益費5,000円/月）
バストイレ別、浴室乾燥機付、オートロック完備

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

1:1000

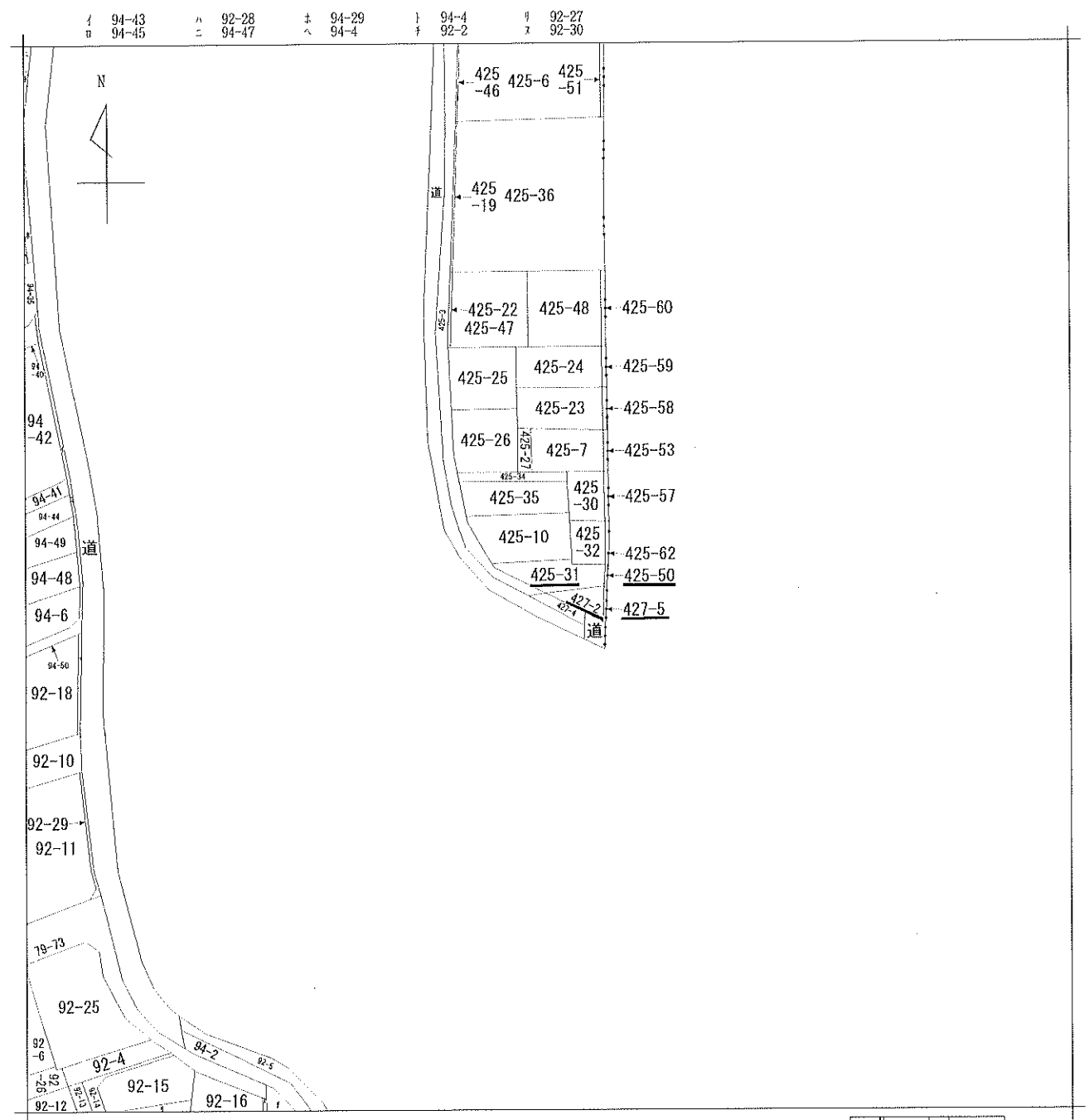
レントロール

号室	状況	種別	属性	間取り	面積		賃料		共益費		合計 (税込)	坪単価	備考
					㎡	坪	月額	消費税	月額	消費税			
1 101	入居中	住居	個人	1R	17.23	5.21	55,000		3,000		58,000	11,128	
2 102	入居中	住居	個人	1R	20.42	6.18	55,000		2,000		57,000	9,228	
3 103	入居中	住居	個人	1K	21.62	6.54	55,000		3,000		58,000	8,868	
4 201	空室	住居		1R	17.23	5.21	60,000		5,000		65,000	12,471	
5 202	入居中	住居	個人	1R	17.94	5.43	60,000		3,000		63,000	11,609	
6 203	入居中	住居	法人	1K	22.12	6.69	67,000		3,000		70,000	10,461	
7 301	入居中	住居	個人	1R	17.23	5.21	59,000		3,000		62,000	11,895	
8 302	入居中	住居	個人	1R	17.94	5.43	60,000		5,000		65,000	11,977	
9 303	入居中	住居	個人	1K	19.76	5.98	66,000		2,000		68,000	11,376	
					171.49	51.88	537,000	0	29,000		566,000		

住居区画	戸数	稼働率	月額	年額
入居中 (入居予定含む)	8	88.89%	501,000	6,012,000
空室	1	11.11%	65,000	780,000
合計	9		566,000	6,792,000



表示年月日：2026/06/09



請求部	所在	練馬区上石神井三丁目				地番	425番31			
出力 縮尺	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	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		

支 出 一 覧

《物件概要》

物件名	DRホームズ上石神井				
住居表示	東京都練馬区上石神井3丁目5-27				
構造	鉄骨造陸屋根3階建		竣工年月	平成17年3月	
住戸数	9戸				
上水道	公営水道	下水道	公共下水	ガス	都市ガス
消防設備	消火器、避難はしご				
その他	オートロック				

《年間固定費用》

項 目	月 額	年 額	備 考
固都税			
火災保険			
共用部水道代			使用量により変動
共用部電気代			使用量により変動
固定費合計	¥0	¥0	

《管理業務費用》

※PM費用は賃料の 3% + 税です。

項 目	月 額	年 額	備 考
賃貸管理費用	¥18,678	¥224,136	月額想定賃料(満室時): 566,000円
建物管理費用	¥43,358	¥520,300	
管理業務費用合計	¥62,036	¥744,436	

《管理業務詳細》

項 目	月 額	年 額	仕様・内容・備考等
日常清掃	¥18,000	¥216,000	月2回
定期清掃	¥4,750	¥57,000	年1回
消防設備点検	¥6,667	¥80,000	年2回 ※概算
巡回点検		¥0	月1回
24時間対応	¥10,000	¥120,000	常時
小計	¥39,417	¥473,000	
消費税(10%)	¥3,941	¥47,300	
合計	¥43,358	¥520,300	

登記年月日：令和2年12月15日

地積測量図

425番31
425番50

土地の所在
練馬区上石神井三丁目

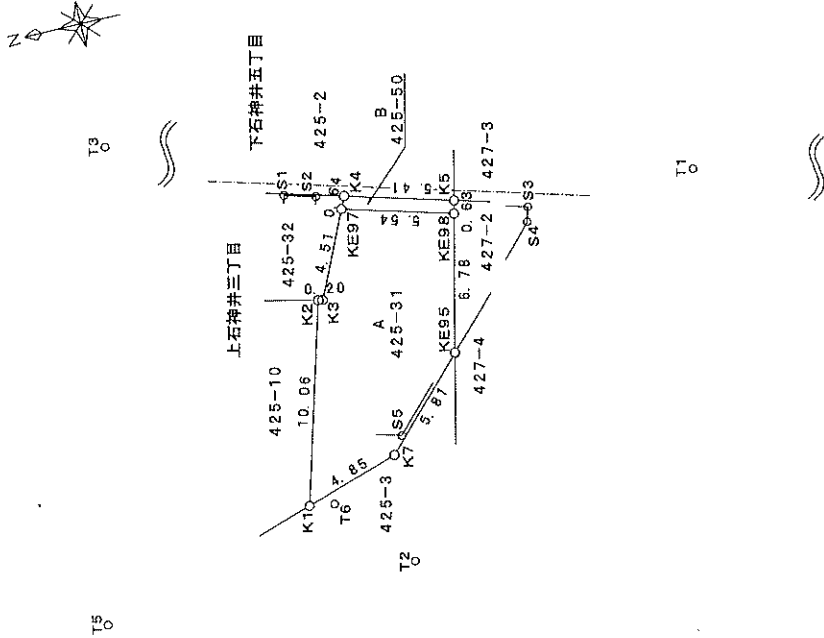
求積表

地番	境界線種	A 425-31			
		X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K1	コンクリート杭	9933.660	9969.009	7.794	76826.926440
K2	コンクリート杭	9932.745	9979.034	10.023	99555.903135
K3	コンクリート杭	9932.542	9979.032	4.372	43425.073624
KE97	計算点	9931.407	9983.406	3.893	38662.967451
KE98	計算点	9925.881	9982.925	-7.263	-72091.673703
KE95	計算点	9926.159	9976.143	-11.625	-115381.588325
K7	コンクリート杭	9929.379	9971.300	-7.134	-70836.189786
		合計		151.408786	
		合計面積		75.7043930	75.70㎡

地番	境界線種	B 425-50			
		X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
KE97	計算点	9931.407	9983.406	1.102	10944.410514
K4	金属標	9931.246	9984.027	0.165	1539.343130
K5	金属標	9925.855	9983.561	-1.102	-10938.292210
KE98	計算点	9925.881	9982.925	-0.155	-1536.511555
		合計		6.949879	
		合計面積		3.4749395	3.47㎡

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
S1	9934.200	9984.208	花道角
S2	9932.521	9984.071	花道角
S3	9922.250	9983.089	庭前角
S4	9922.313	9982.331	庭前角
S5	9928.968	9972.240	庭前角
T1	9914.065	9984.518	旗
T2	9928.595	9966.070	旗
T3	9966.732	9986.064	旗
T4	9967.581	9983.007	旗
T5	9943.772	9953.706	旗
T6	9922.431	9969.039	旗



測量年月日
測量地系
任意測量地系
令和2年11月20日

申請人
久保智

縮尺
1/250

作成者
東京都中央区東日本橋一丁目5号
土地家屋調査士吉村正人
(令和2年12月9日作成)

登記年月日：令和2年12月15日

地積測量図

地番	427番2 427番S
土地の所在	練馬区上石神井三丁目

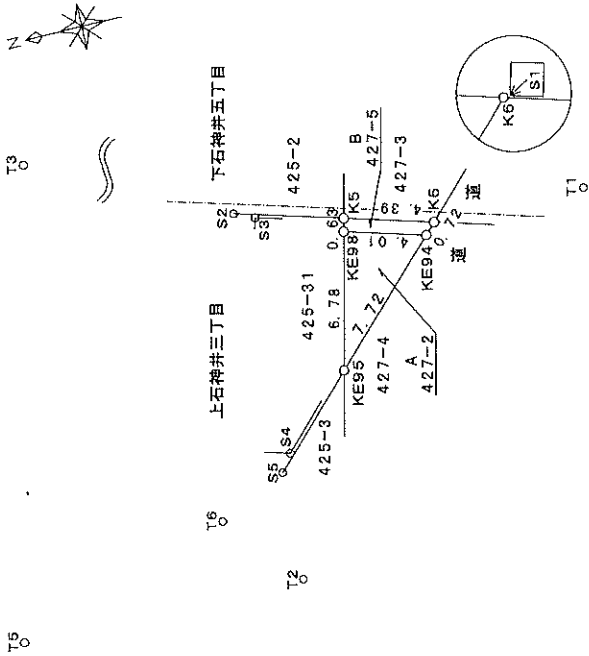
求積表

地番	A 427-2			
NO	境界標	X _n	Y _n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
KE95	計算点	9926.159	9976.143	0.345
KE98	計算点	9925.881	9982.925	6.437
KE94	計算点	9921.880	9982.580	-6.782
	合 計			27.230892
	合 計 面 積			13.6153460
				13.61㎡

地番	B 427-5			
NO	境界標	X _n	Y _n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
KE98	計算点	9925.881	9982.925	0.981
K5	計算点	9925.855	9983.561	0.257
K6	計算点	9921.479	9983.182	-0.981
KE94	計算点	9921.880	9982.580	-0.257
	合 計			5.339937
	合 計 面 積			2.6699885
				2.66㎡

座標一覧表

点 名	X 座標	Y 座標	備 考
S1	9921.435	9983.185	コンクリート杭
S2	9931.246	9984.027	金属標
S3	9930.189	9983.789	建物角
S4	9928.968	9972.240	建物角
S5	9929.379	9971.800	コンクリート杭
T1	9914.065	9984.518	杭
T2	9928.595	9965.070	杭
T3	9965.732	9989.064	杭
T4	9957.581	9983.007	杭
T5	9943.772	9963.706	杭
T6	9932.431	9959.039	杭



測量年月日	令和2年11月20日
測量地番	

作成者	東京都中央区東日本橋三丁目2番5号 土地家屋調査士吉村正人	申請人	久保智	縮尺	1/250
-----	----------------------------------	-----	-----	----	-------

(令和2年12月9日作成)

お問合せ先	東京都 税務所 固定資産税課 〒176-8511 東京都練馬区豊三北6丁目13-10 電話:03-3993-2261 (代)
-------	---

書の合計と一致しない場合があります。

納税通知書番号	100191487	C D	7
---------	-----------	--------	---

ムズ上石神井

DRホームズ上石神井

検 査 済 証

eHo. 04. F- 5721 - 11 号
2005 年 4 月 9 日

有限会社 成伊興産

代表取締役 伊藤 貞夫

様

指定確認検査機関

イーホームズ株式会社

代表取締役 藤田 東吾



下記による工事について、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項
(建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項)の建築基準関係規定に適合
していることを証明する

記

1. 確認済証番号 eHo. 04. A- 5721 - 11 号

2. 確認済証交付年月日 2004 年 11 月 11 日

3. 確認済証交付者 イーホームズ株式会社 代表取締役 藤田 東吾

4. 建築場所、設置場所 東京都練馬区上石神井3丁目425-31、427-2
又は築造場所

5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

用途: 08030 共同住宅

構造: 鉄骨造

規模: 敷地面積 94.48 m²

建築面積 61.16 m² (申請部分 61.16 m² 申請以外の部分 0.00 m²)

延べ面積 209.97 m² (申請部分 209.97 m² 申請以外の部分 0.00 m²)

階数: 地上 3 階 (地下 0 階) 最高の高さ: 7.550 m

6. 検査年月日 2005年4月4日

7. 検査を行った確認検査員の氏名 及川 峰子

以上

(注意)

この証は、大切に保存しておいてください。