

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：LILYFORT ITABASHI-OYAMA				
所在地	住居表示	東京都板橋区熊野町22-6			
	地番	東京都板橋区熊野町22-6			
交通	東武東上線 大山駅 徒歩11分 / 東武東上線 下板橋駅 徒歩11分				
地積	213.5 m ² (64.58 坪) 公簿				
価格	11億200万円（税抜）				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②準工業地域		
容積率	500% / 300%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地域		高度指定	①45m 高度地区 ②35m 第3種高度地区	
日影規制	②5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	②第2種特別工業地区				
道路					
道路負担					
現況	一部賃貸中	築年	令和07年 11月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 10階			
	延床面積	1081.53 m ² (327.16 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入50,580,000円 月額収入4,215,000円 表面 利回り 4.58% 満室想定					
・総戸数：22戸（1LDK×22）※10/1時点満室稼働中					
・R8年度固定資産評価額：土地82,624,500円 建物157,514,000円					
物件ルート：売主⇒当社					



500m

禁無断複製



Rent Roll／賃貸借契約目録

住戸

小室	状況	種別	契約者属性	間取	専有㎡	賃貸借期間		月額合計賃料 (賃料＋共益費)	月額賃料	月額共益費	坪単価 (賃料＋共益費)	敷金	更新料	備考	
						契約開始日	契約終了日								
1	101	賃貸中	住居	1LDK	48.21	14.58	2026年6月20日	2028年6月19日	¥212,000	¥192,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月		
2	201	賃貸中	住居	個人	1LDK	43.39	13.12	2026年6月25日	2028年6月24日	¥189,000	¥169,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
3	202	賃貸中	住居	個人	1LDK	33.22	10.04	2026年4月11日	2028年4月10日	¥165,000	¥145,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
4	203	賃貸中	住居	法人	1LDK	34.63	10.47	2026年5月1日	2028年4月30日	¥168,000	¥148,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
5	301	賃貸中	住居	個人	1LDK	43.39	13.12	2026年6月20日	2028年6月19日	¥189,000	¥169,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
6	302	賃貸中	住居	個人	1LDK	33.22	10.04	2026年3月15日	2028年3月14日	¥165,000	¥153,000	¥12,000	¥0	新賃料の1か月	
7	303	賃貸中	住居	個人	1LDK	34.63	10.47	2026年6月20日	2028年6月19日	¥168,000	¥148,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
8	401	賃貸中	住居	個人	1LDK	43.39	13.12	2026年3月14日	2028年3月13日	¥196,000	¥184,000	¥12,000	¥0	新賃料の1か月	
9	402	賃貸中	住居	個人	1LDK	33.22	10.04	2026年5月20日	2028年5月19日	¥165,000	¥145,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
10	403	賃貸中	住居	個人	1LDK	34.63	10.47	2026年4月2日	2028年4月1日	¥168,000	¥156,000	¥12,000	¥0	新賃料の1か月	
11	501	賃貸中	住居	個人	1LDK	47.29	14.30	2026年7月30日	2028年7月29日	¥203,000	¥183,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
12	502	賃貸中	住居	個人	1LDK	42.96	12.99	2026年6月20日	2028年6月19日	¥191,000	¥171,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
13	601	賃貸中	住居	個人	1LDK	47.29	14.30	2026年5月26日	2028年5月25日	¥200,000	¥180,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
14	602	賃貸中	住居	個人	1LDK	42.96	12.99	2026年5月28日	2028年5月27日	¥196,000	¥184,000	¥12,000	¥0	新賃料の1か月	
15	701	賃貸中	住居	法人	1LDK	47.29	14.30	2026年7月16日	2028年7月15日	¥205,000	¥185,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
16	702	賃貸中	住居	個人	1LDK	42.96	12.99	2026年5月20日	2028年5月19日	¥190,000	¥170,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
17	801	賃貸中	住居	個人	1LDK	47.29	14.30	2026年7月31日	2028年7月30日	¥205,000	¥185,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
18	802	賃貸中	住居	個人	1LDK	42.96	12.99	2026年7月4日	2028年7月3日	¥195,000	¥175,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
19	901	賃貸中	住居	個人	1LDK	47.29	14.30	2026年5月31日	2028年5月30日	¥210,000	¥190,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
20	902	賃貸中	住居	個人	1LDK	42.96	12.99	2026年7月30日	2028年7月29日	¥225,000	¥205,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
21	1001	賃貸中	住居	個人	1LDK	47.29	14.30	2026年5月31日	2028年5月30日	¥210,000	¥190,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
22	1002	賃貸中	住居	個人	1LDK	42.96	12.99	2026年7月5日	2028年7月4日	¥200,000	¥180,000	¥20,000	¥0	新賃料の1か月	
小計					923.43	279.33			¥4,215,000	¥3,807,000	¥408,000				

※空室の賃料については募集賃料のため、この賃料での成約を保証するものではありません。
※本賃料は現状での賃料を記載したものであり、将来の収入を保証するものではありません。

LILYPFORT ITABASHI-OYAMA

Rent Roll/賃貸借契約目録

駐輪場

	区画	状況	種別	原契約開始日	賃貸借期間		月額合計賃料		
					契約開始日	契約終了日	税込	税抜	消費税
1	1	賃貸中	602号室	2026年3月28日	2026年3月28日	2028年3月27日	¥550	¥500	¥50
2	2	賃貸中	201号室	-	-	-		無料	
3	3	賃貸中	701号室	-	-	-		無料	
4	4	賃貸中	702号室	-	-	-		無料	
5	5	賃貸中	801号室	-	-	-		無料	
6	6	賃貸中	802号室	-	-	-		無料	
7	7	賃貸中	901号室	-	-	-		無料	
8	8	賃貸中	501号室	-	-	-		無料	
9	9	空き						無料	
10	10	空き						無料	
11	11	空き						無料	
12	12	空き						無料	
13	13	空き						無料	
14	14	空き						無料	
15	15	空き						無料	
16	16	空き						無料	
17	17	空き						無料	
18	18	空き						無料	
19	19	空き						無料	
20	20	空き						無料	
21	21	空き						無料	
22	22	空き						無料	
小計							¥550	¥500	¥50

※空室の賃料については募集賃料のため、この賃料での成約を保証するものではありません。
※本賃料は現況での賃料を記載したものであり、将来の収入を保証するものではありません。

アップサイドシミュレーション

2026/10/8

物件名	LILYFORT ITABASHI-OYAMA
参考価格 (円/税抜)	¥1,102,000,000
住戸貸面積 (坪)	279.33
住戸平均賃料坪単価 (円)	¥15,186
満室想定住戸収入 (円)	¥50,580,000
PM管理費率 (%)	3.00%
(※) PM管理費支出 (円/税抜)	¥1,517,400
建物管理費支出 (円/税抜)	¥2,484,000
その他支出 (円/税抜)	¥2,416,715
(※) 満室想定表面利回り (税抜)	4.58%
(※) 満室想定NOI利回り (税抜)	4.00%

※上記記載の収入および支出は想定額のため、利回りを確保するものではありません。

※上記PM管理費は収入額に応じて変動します。

住戸賃料坪単価 (円)	表面利回り (税抜)	NOI利回り (税抜)
¥20,000	6.08%	5.45%
¥19,000	5.77%	5.16%
¥18,500	5.62%	5.01%
¥18,000	5.47%	4.86%
¥17,500	5.32%	4.71%
¥17,000	5.17%	4.57%
¥16,500	5.01%	4.42%
¥16,000	4.86%	4.27%
¥15,500	4.71%	4.12%
¥15,000	4.56%	3.98%

◆賃貸成約事例◆

入居日 2026/7/30 902号室 坪17,321円 グロス225,000円

収 支 明 細 書

2026年10月

物件名	LILYFORT ITABASHI-OYAMA
-----	-------------------------

年間収入	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
	満室想定収入_貸室	4,215,000 円	50,580,000 円	0 円	※駐輪場賃料は含みません
	収入合計 ①	4,215,000 円	50,580,000 円	0 円	

年間支出	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
管理費用 その他費用	賃貸管理費	126,450 円	1,517,400 円	151,740 円	※消費税抜賃料総額の3%相当額
	建物管理費	207,000 円	2,484,000 円	248,400 円	
	管理費用計 ②	333,450 円	4,001,400 円	400,140 円	
	令和8年度固定資産・都市計画税	—	1,928,215 円	192,821 円	
	火災保険料等 (1年間) [想定]	—	240,100 円	—	火災保険料 : 116,100 円 地震保険料 : 124,000 円
	インターネット使用料	20,700 円	248,400 円	24,840 円	
	顔認証システム使用料	6,150 円	73,800 円	7,380 円	
	その他費用計 ③		2,490,515 円	32,220 円	
	支出合計 ④		6,491,915 円	432,360 円	②+③

※水光熱費のオーナー負担分は含みません。

※建物管理費は現管理会社からの現時点での提案によるものであり、今後変更となる場合があります。

■ 税 抜	
年間収入合計①	50,580,000 円
年間支出合計④	6,491,915 円
純収入 (①-④)	44,088,085 円

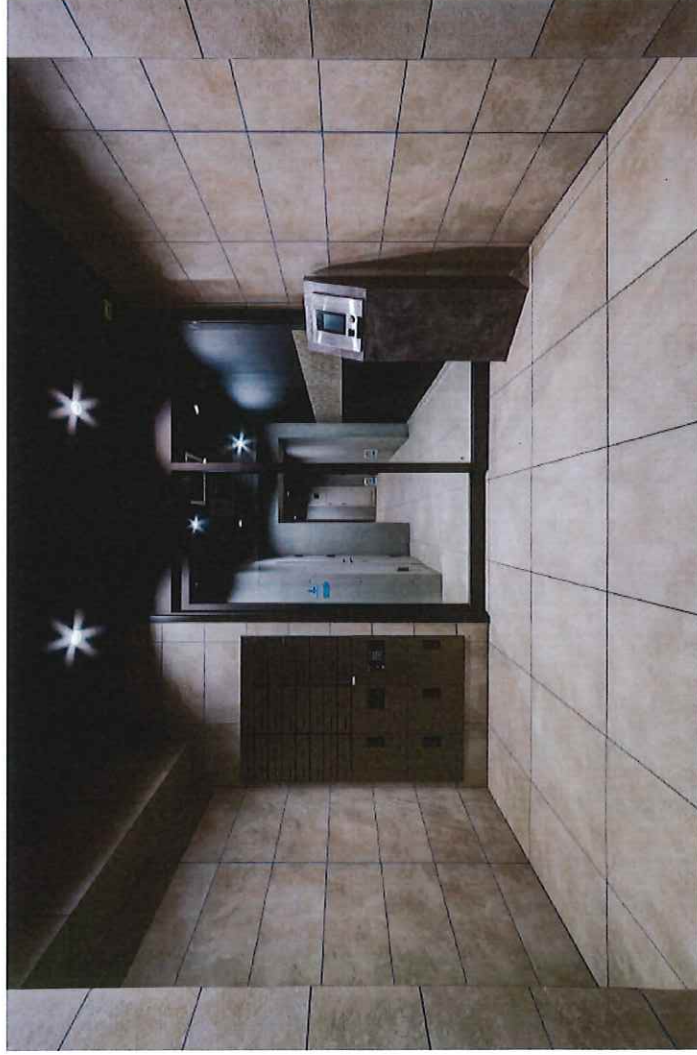
■ 税 込	
年間収入合計①	50,580,000 円
年間支出合計④	6,924,275 円
純収入 (①-④)	43,655,725 円

2.ビルマネジメント業務(管理業務仕様書)

	管 理 費 用 項 目	月 額 (円)	管 理 仕 様 内 容 等	
建 物 及 び 設 備 管 理 費 用	日常清掃	110,000 円	週4.5回	1.5 h/回 共用部拭き掃き掃除 玄関・エントランスホール・各階ELVホール・階段・ゴミ置場・エレベーター内・階段手摺・メールボックス等の清掃・外周部のゴミ拾い。 ゴミ出し業務あり (可燃:月・水・金 不燃:木(第2・4) 資源:土)
	定期清掃	8,000 円	年2回	共用部床機械及びブラシ洗浄。
	ゴミ出し業務	日常清掃に含む	週4.5回	可燃:月・水・金 不燃:木(第2・4) 資源:土
	空調フィルター清掃	定期清掃に含む	年2回	エントランス1台
	レンタルマット	買取品		ELVかご内1枚・作成費別途
	消防設備点検	12,000 円	年2回	機器点検・総合点検 届出含む
	連結送水管耐圧試験	スポット	3年1回	耐圧試験実施 初回2035年実施
	エレベータ保守(POG)点検	38,000 円	年12回	東芝製 メーカー保守
	給水設備点検(ポンプ等)	4,000 円	年1回	増圧ポンプ
	排水設備点検(ポンプ等)	給水設備点検に含む	年1回	湧水ポンプ点検
	24時間機械警備【支払代行】	18,000 円	常時	火災、設備 (モバイル、電話回線通信費込) ALSOK社 解約時違約金が発生することがあります。 解約時撤去費用が発生します。
	フロン法簡易点検	定期巡回報告に含む	年4回	エントランス 室内機1台 室外機1台
	植栽管理	スポット	スポット	
	定期巡回報告	7,000 円	年12回	建築設備の目視点検実施
	管球交換・その他消耗品	実費精算	随時	管球類・その他消耗品等
	24時間受付(一次対応)	6,000 円	常時	24時間一次受付(出勤費別途有償)
	特殊建築物定期調査	スポット	3年1回	3年毎に実施
	建築設備定期検査	5,500 円	年1回	竣工後1年後より対象
	出精値引	-1,500 円	月1回	
	小 計	207,000 円		
	消 費 税	20,700 円		消費税率10%計算。将来の税率変更に関連します。
	月 額 管 理 料	227,700 円		

エントランスホール

2025年12月撮影



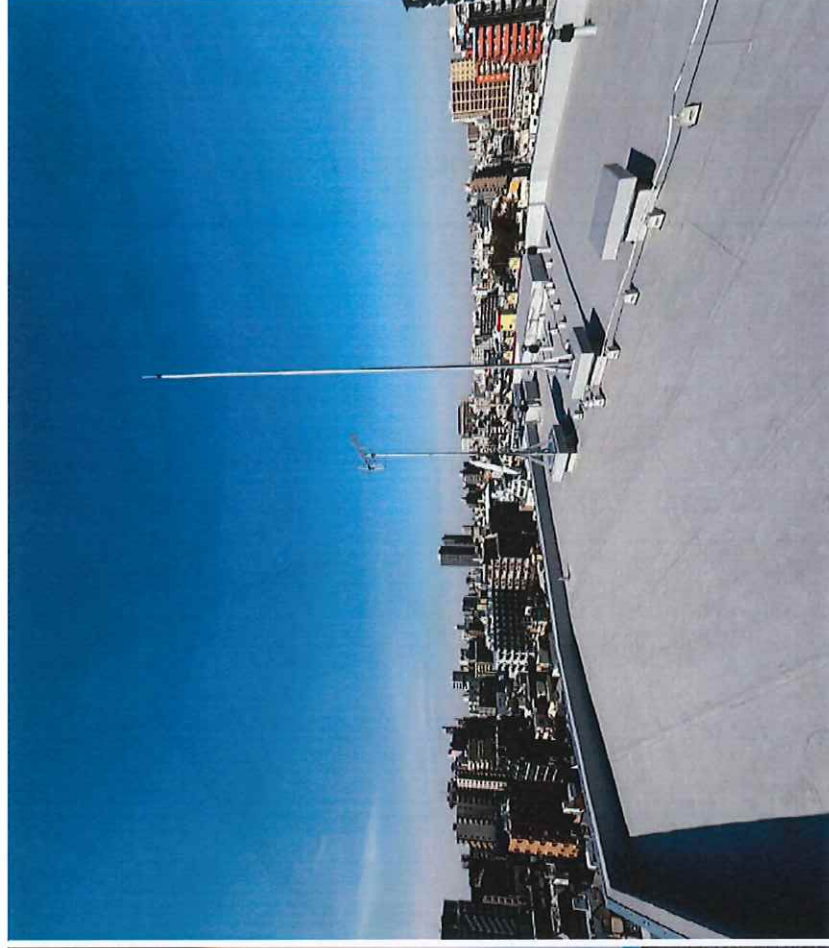
共用廊下

2025年12月撮影

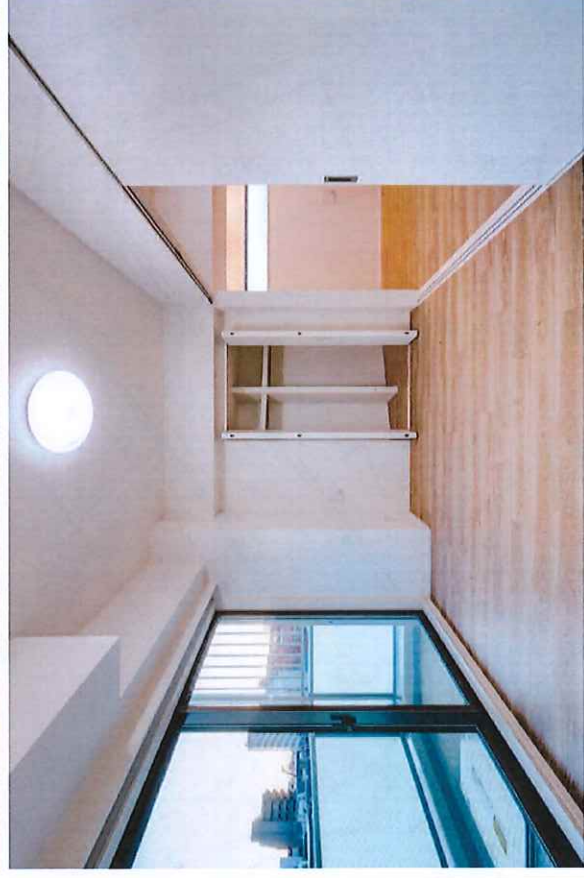


共用階段・屋上

2025年12月撮影

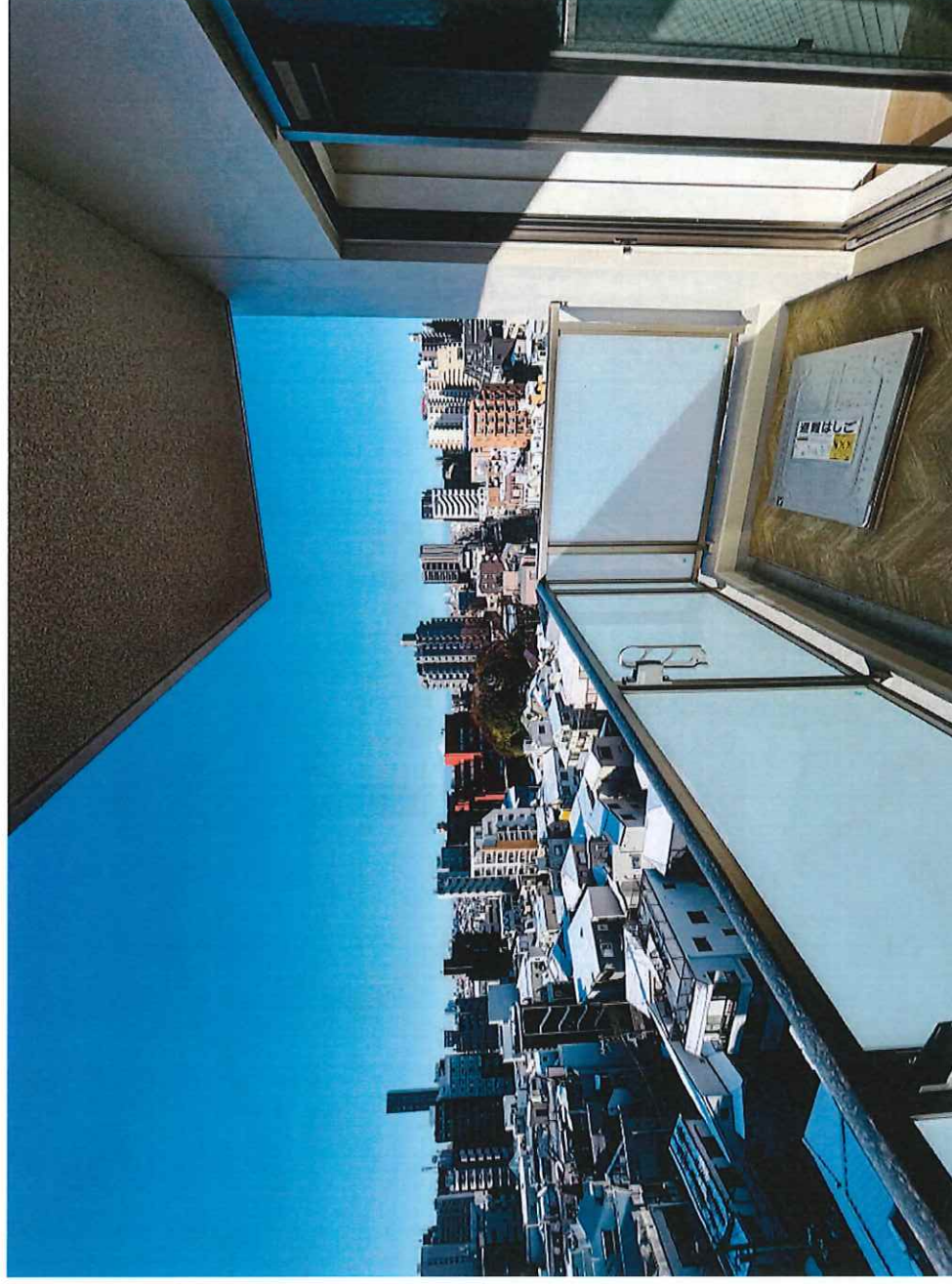


専有部 (1002号室 居室)



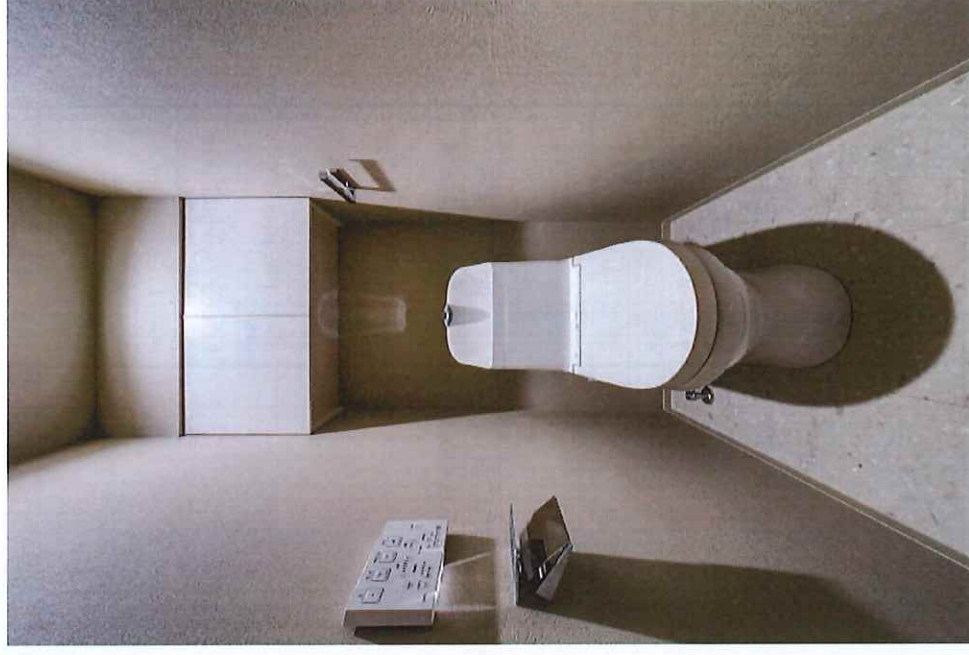
専有部 (1002号室 バルコニー)

2025年12月撮影



専有部 (403号室 玄関・バスルーム・トイレ)

2025年12月撮影

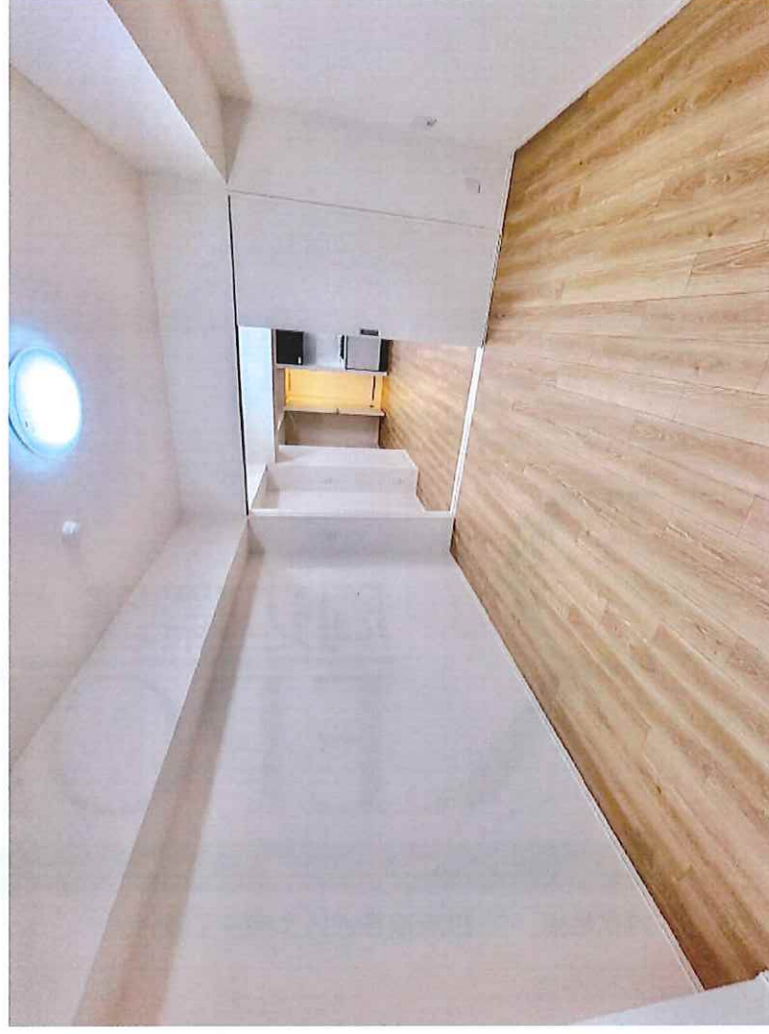


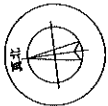
専有部 (403号室 居室)



専有部 (101号室 居室)

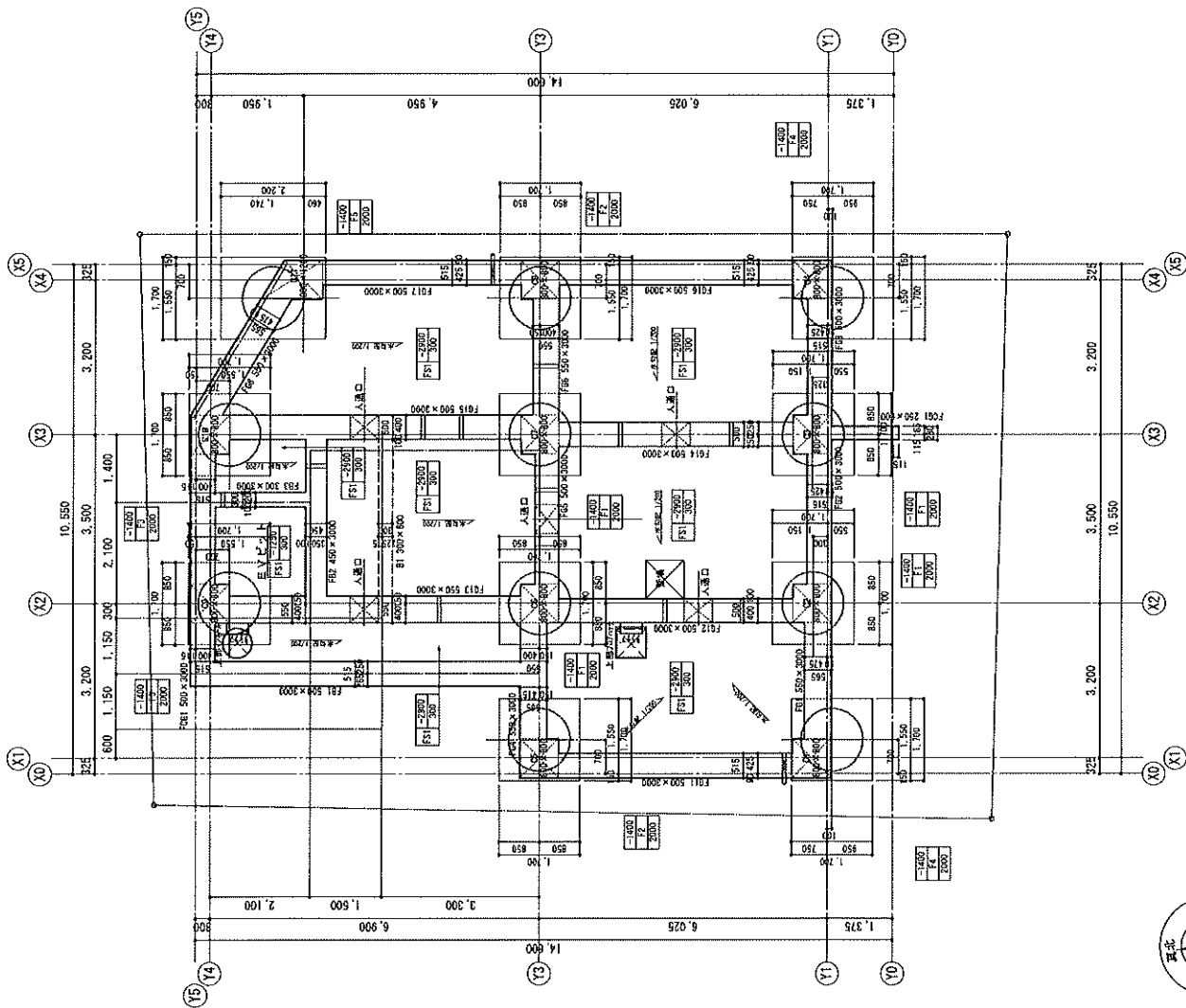
2025年12月撮影



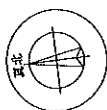


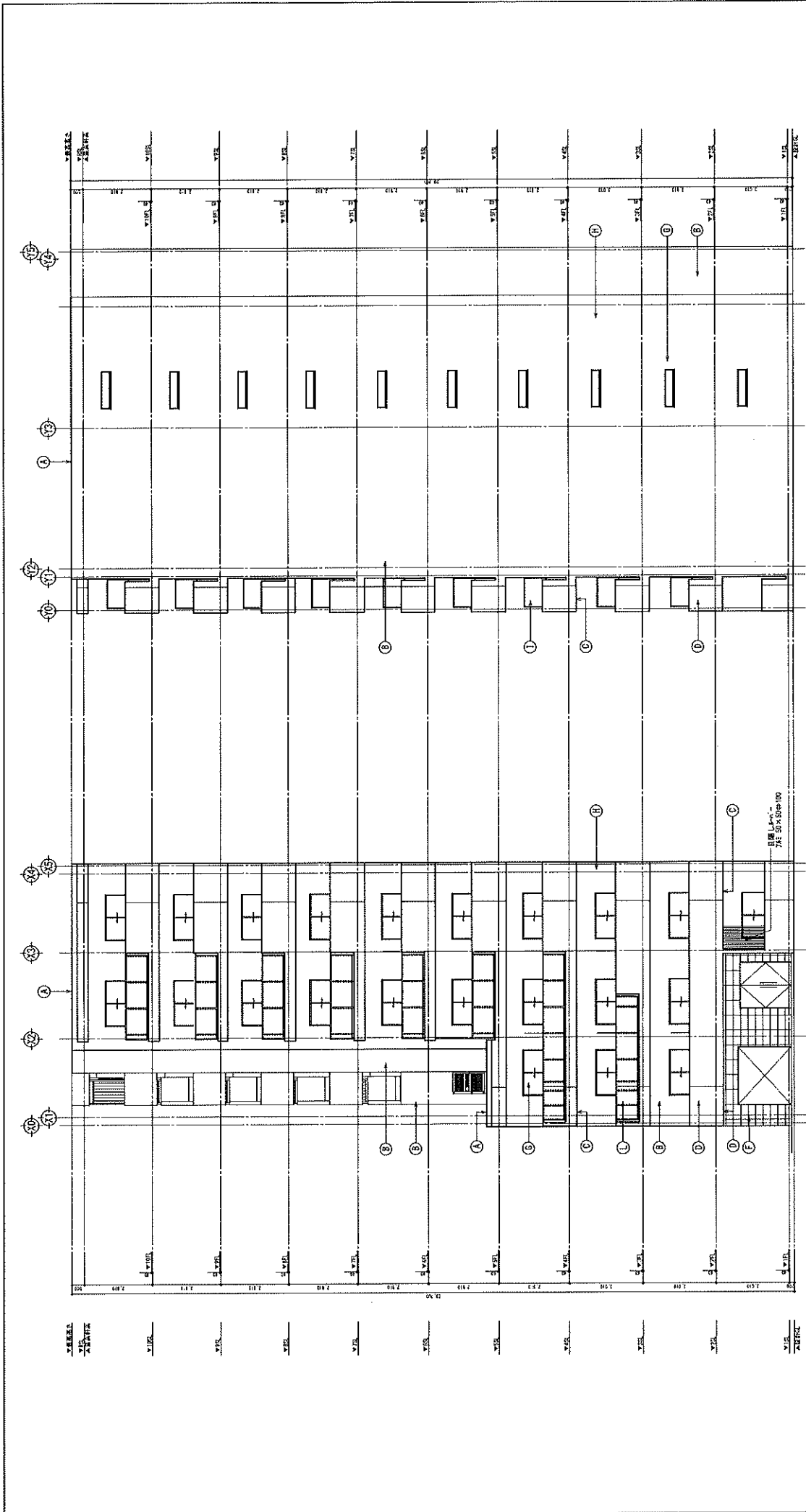
凡例

- 一点検口 800角(検付・防臭)の化粧蓋
好みカラー 16φ 色300
- 一人通孔 600φ
- 上層 通気管 75φ
下層 通気管 100φ 単開り
排水勾配 1/200以上
※通気管のレベル水勾配による
- 通気管 75φ
(立上り管、防臭管付)



ピット平面図 1/100

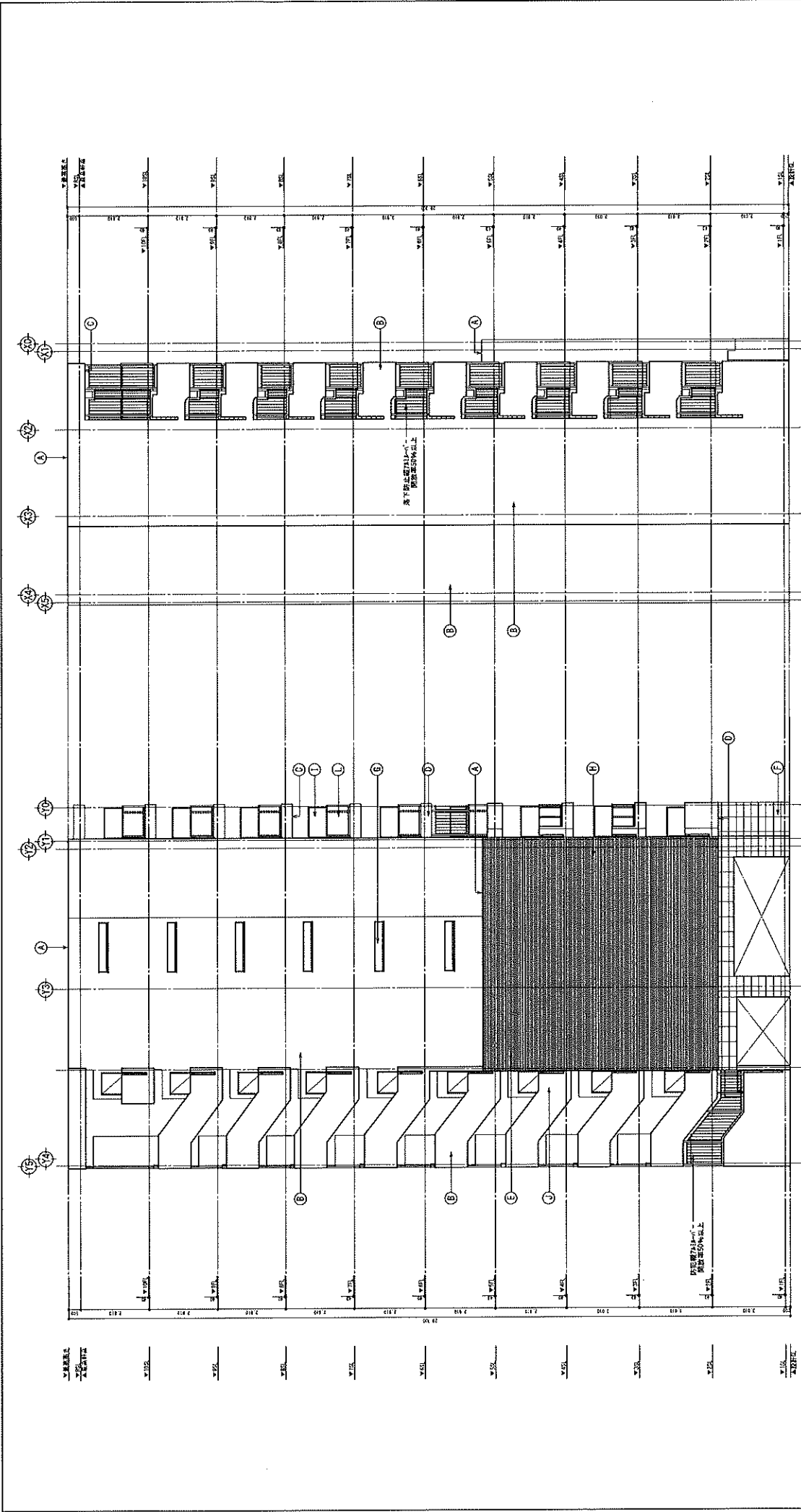




東側立面図 1/150

南側立面図 1/150

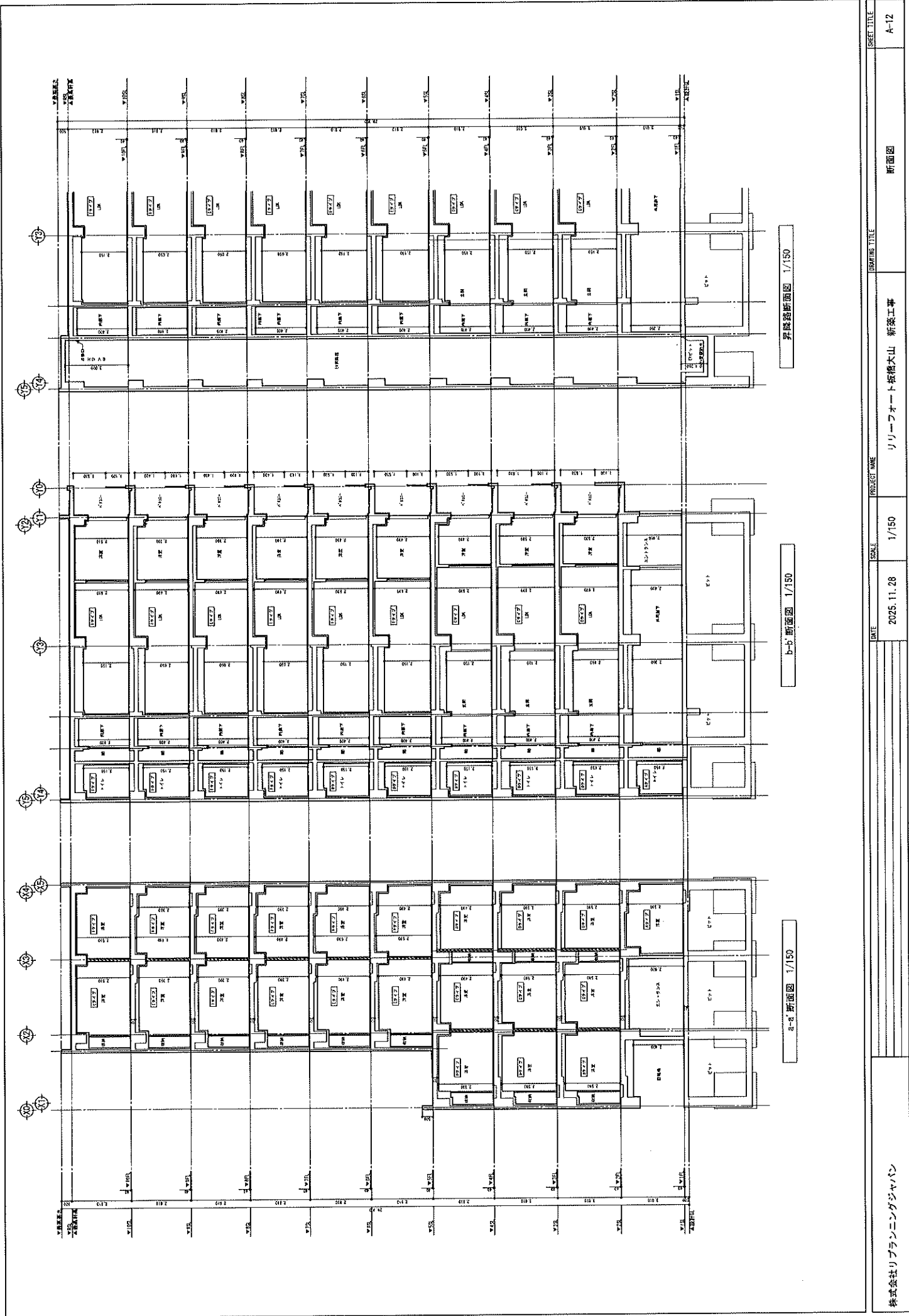
符号	仕 様	材 質
①	カラーアルミサッシ(複層ガラス)	
②	底層: カラー塩ビ板 75φ 支持金具 SUS @1000以内	
③	アルミ樹脂複層(アルミ樹脂サッシポート 44)	
④	連結排水管	
⑤	防犯アルミ戸扉	
⑥	アルミガラスサッシ	



北側立面図 1/150

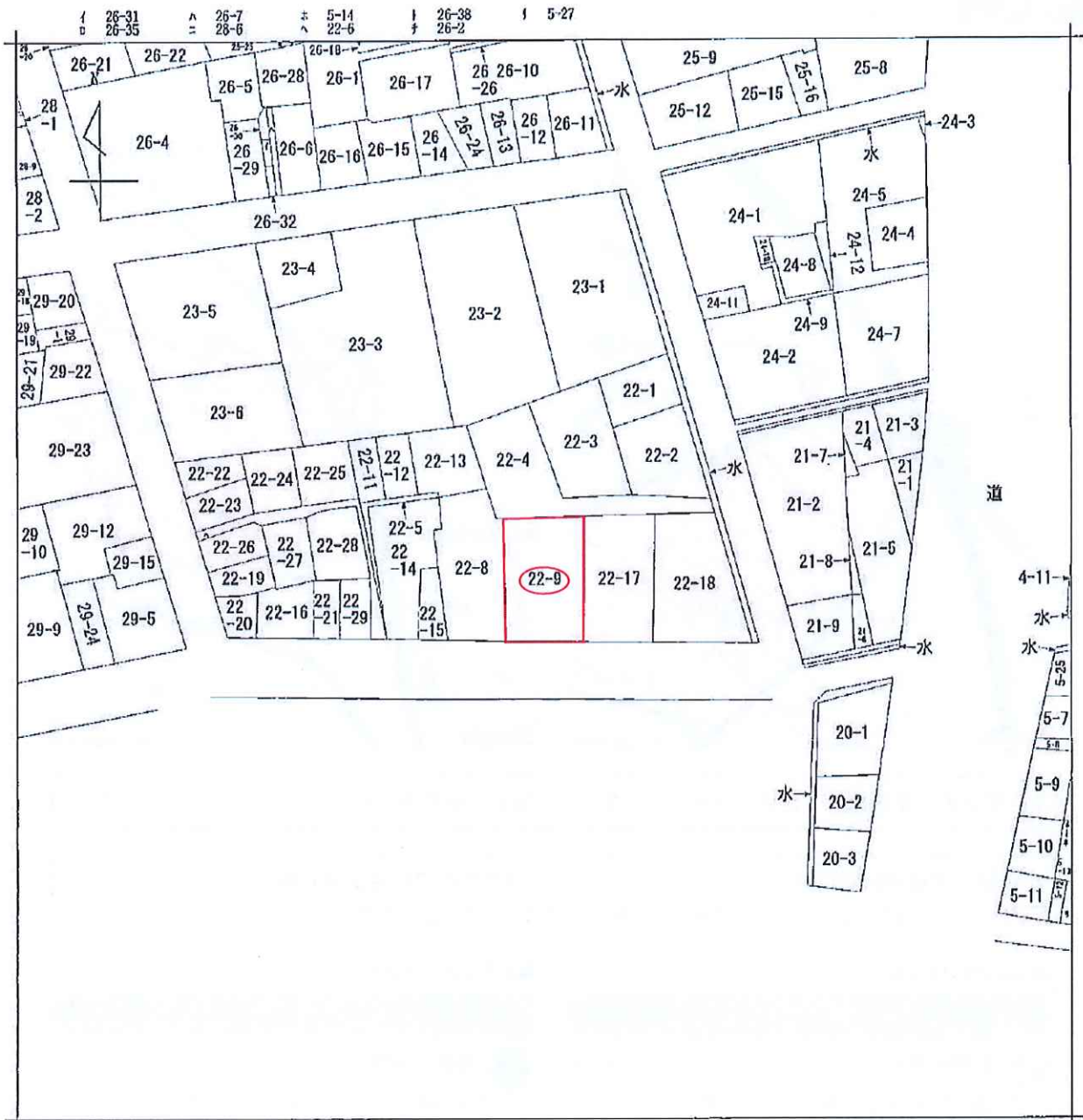
西側立面図 1/150

符号	仕様	仕 様
①	カラーアルミサッシ(複層ガラス)	
②	断熱：カラー断熱板 T5φ 支持金具 SUS φ1000以内	
③	アルミ断熱(フレンシブルボード付)	
④	通気防水層	
⑤	防湿アルミ断熱	
⑥	アルミガラスサッシ	



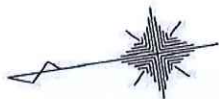
株式会社リプランニングジャパン	2025.11.28		1/150	リリーフワークス 新築工事	断面図	A-12
	DATE	SCALE	PROJECT NAME	PROJECT TITLE	SHEET TITLE	

表示年月日：2025/07/09



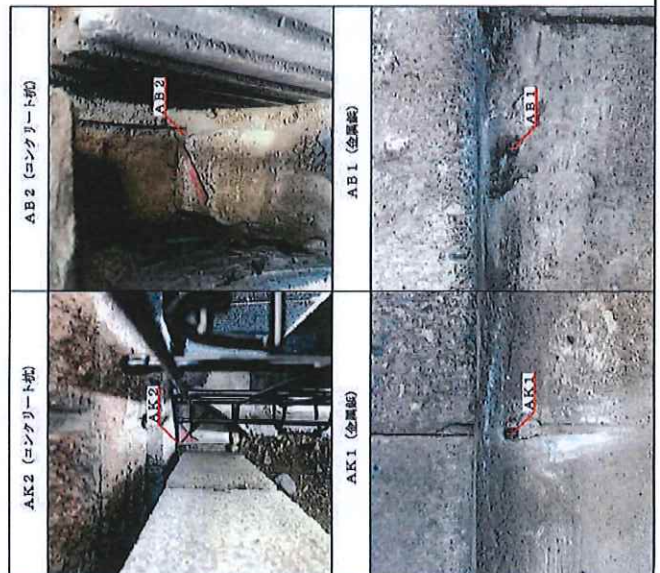
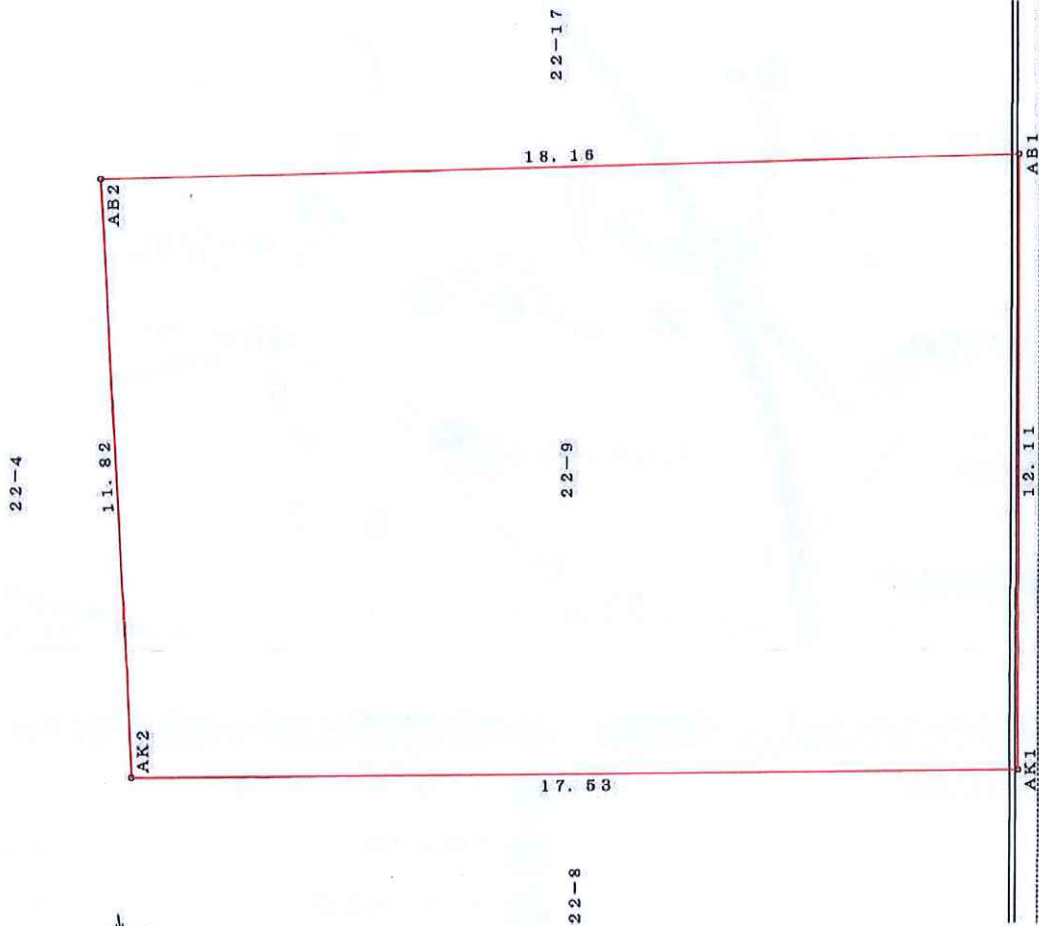
地番区域見出
熊野町

請水部	所在	板橋区熊野町				地番	式式番九		
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45年3月25日			備付年月日(原図)			補記事項		



座標次復元

地番	22-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
AK1	-28460.215	-11393.377	-219497.912087		
AK2	-28442.979	-11393.353	-183193.722887		
AB2	-28444.236	-11381.600	219220.997600		
AB1	-28462.240	-11384.018	183043.625422		
		倍面積	-437.012862		
		面積	213.5064310		
		地積	213.30㎡		
		坪数	84.58		



図面名	確定地積測量図		
所在	板橋区龍野町22番9		
測量	2025年11月20日	番号	25-1127K
縮尺	2025年11月27日	縮尺	1/100
東京都中央区日本橋区一丁目10番10号			
株式会社みらい建設			
代表取締役 黒田 明彦			
TEL 03-3548-8288 FAX 03-3548-8289			

検査済証

第 CIK-24C-010043 号
令和 7 年 11 月 25 日

様

シー・アイ建築認証機構株式
代表取締役 新井



下記に係る工事は、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 第 CIK-24A-010043 号
- 2 確認済証交付年月日 令和 6 年 8 月 6 日
- 3 確認済証交付者 シー・アイ建築認証機構株式会社 代表取締役 新井 俊昭
- 4 建築場所、設置場所または築造場所
東京都板橋区熊野町22番9
- 5 検査をおこなった建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - ① 建物名 ((仮称)板橋区熊野町計画 新築工事)
 - ② 用途 (共同住宅 22戸)
 - ③ 工事種別 (新築)
 - ④ 敷地面積 (213.50 m²)
 - ⑤ 延べ面積 (1,111.86 m²)
 - ⑥ 構造 (鉄筋コンクリート造)
 - ⑦ 規模 (地上 10 階 地下 0 階)
- 6 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項(同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定なし
- 7 検査年月日 令和 7 年 11 月 5 日
- 8 検査を行った確認検査又は
副確認検査員の職氏名 確認検査員 芳賀 敬二

(注意)この証は、大切に保存しておいて下さい。

建築基準法第7条第5項の規定による
検査済証

第 GUK-25C-060018 号
令和 7 年 11 月 25 日

様

シー・アイ建築認証機構株式
代表取締役 新井 俊昭



下記に係る工事は、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 第 CIK-25A-060018 号
- 2 確認済証交付年月日 令和 7 年 8 月 18 日
- 3 確認済証交付者 シー・アイ建築認証機構株式会社 代表取締役 新井 俊昭
- 4 建築場所、設置場所または築造場所 東京都板橋区熊野町22番9
- 5 検査をおこなった建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - ① 建物名 ((仮称)板橋区熊野町計画 新築工事)
 - ② 種別 (エレベーター)
 - ③ 用途 (乗用)
 - ④ 積載荷重 (4,410 N)
 - ⑤ 最大定員 (6 名)
 - ⑥ 定格速度 (60 m/min)
 - ⑦ その他必要な事項 ()
- 6 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項(同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
なし
- 7 検査年月日 令和 7 年 11 月 5 日
- 8 検査を行った確認検査又は
副確認検査員の職氏名 確認検査員 芳賀 敬二

(注意)この証は、大切に保存しておいて下さい。

