

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗） 物件名：ラ・レーブ江古田				
所在地	住居表示	東京都練馬区栄町3-8			
	地番	東京都練馬区栄町3-8			
交通	西武池袋線 江古田駅 徒歩2分				
地積	87.48 m ² (26.46 坪) 公簿				
価格	2億7300万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		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		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約5.9m（公道）接道約6.9m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和60年 12月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階 地下1階			
	延床面積	297.89 m ² (90.11 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

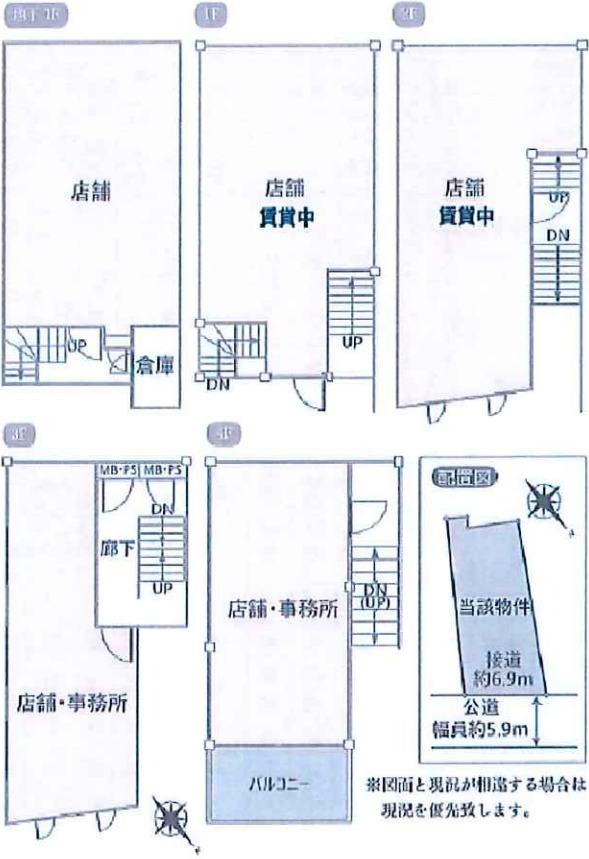
備考 年額収入14,708,436円 月額収入1,225,703円 表面 利回り 5.38% 満室想定

- ・総戸数：5戸
- ・2026年9月30日、内外装修繕工事完了
防水工事、下地補修工事、シーリング工事、外装塗装工事、コンクリートブロック
壁造作、他
- ・2026年度固定資産税評価額：土地52,662,960円 建物12,910,200円
- ・2026年固都税額年額：562,656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。

土地面積 87.48 m² 約 26.46 坪	建物面積 297.89 m² 約 90.11 坪	RC 造 地下 1 階付 4 階建
---	--	--



ラレーブ江古田

更新日／2026年10月8日
出力日／2026年10月8日

号 室	形態	床面積(m ²)	属性	月額賃料	月額共益費	月額合計	坪単価	敷金	契約期間	備 考
B1F	店舗	54.52	空	¥319,000	¥22,000	¥341,000	@20,676		～	
1F	店舗	61.15	個人	¥230,000		¥230,000	@12,434	¥1,610,000	2025年4月1日 ～ 2028年3月31日	飲食店
2F	店舗	64.46	法人	¥203,703		¥203,703	@10,447		2026年4月1日 ～ 2029年3月31日	焼肉屋(サブリース)
3F	店舗/事務所	49.76	空	¥220,000	¥22,000	¥242,000	@16,077		～	
4F	店舗/事務所	40.05	空	¥187,000	¥22,000	¥209,000	@17,251		～	
合 計				¥1,159,703	¥66,000	¥1,225,703		¥1,610,000		

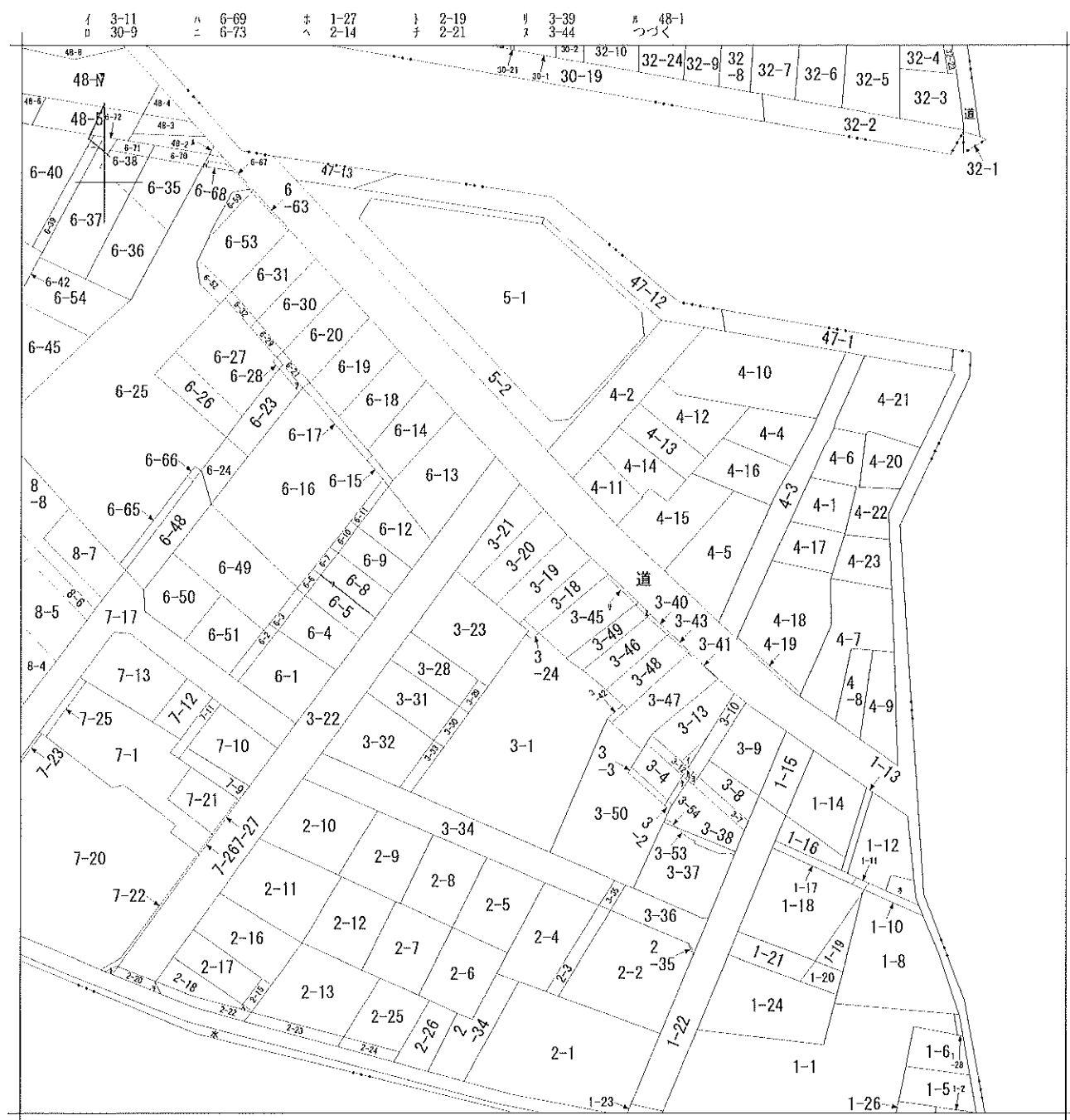
総室数	空室数	稼働率
5	3	40.0%

満室収入(住居部分)	現状収入(住居部分)
¥1,225,703	¥433,703

＜固定資産税・都市計画税 2026年度＞	
建物	¥219,472
土地	¥343,184

＜評価額 2026年度＞	
建物	¥12,910,200
土地	¥52,662,960

表示年月日: 2025/09/01



請求部	所在	練馬区栄町				地番	3番19			
出縮	力尺	1/600	精度	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	

表示年月日：2025/09/01

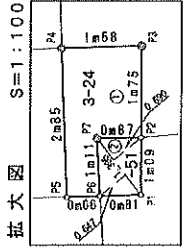
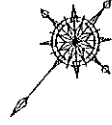
7 6-22
7 6-16
力 3-6
3 3-52
9 3-5

登記年月日：平成17年10月19日

地積測量図

地番 3-24.3-51

土地の所在 練馬区栄町

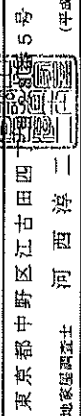


地番	② 3-51
延床面積	0.647
容積率	0.902565
容積	0.580
容積率	0.962550
容積率	1.865115
容積率	0.9325575
容積率	0.93 m ²

地番	① 3-24
延床面積	1.5467425
容積率	1.54 m ²

点名	X座標	Y座標	種類
P1	-29496.193	-14344.146	刻印
P2	-29497.017	-14343.418	鉄・刻印
P3	-29498.333	-14342.255	コンクリート杭
P4	-29497.246	-14341.096	コンクリート杭
P5	-29495.184	-14343.071	計算点
P6	-29495.637	-14343.554	金属プレート
P7	-29496.427	-14342.770	コンクリート杭
T1	-29471.326	-14344.402	トラバーサー
T2	-29486.052	-14353.532	トラバーサー
S1	-29493.407	-14345.318	建物角
S2	-29496.943	-14343.810	建物角
S3	-29497.426	-14341.582	建物角

測地系	日本測地系
座標系	IX系
測量年月日	平成17年9月27日



東京都中野区江古田四丁目5番5号
土地家屋調査士 河西 淳一
(平成17年10月11日作製)

申請人

362168

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

平成17年9月27日測量

登記年月日：昭和60年12月17日

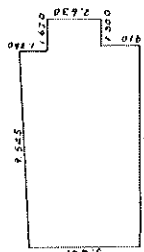
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

圖 平 盤 各

3-19-2

源黒区栄町3番地/9・同番地/8・同番地24

/ 卷



題名

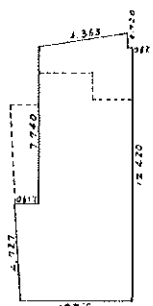
$$\begin{aligned} 9850 \times 1910 &= 188135 \\ 11150 \times 2630 &= 293245 \\ (0.459 + 1.360) \times 9530 \times 1/2 &= 86675 \end{aligned}$$

$$11,150 \times 2.630$$

$$(0.459 + 1.360) \times 9.530 \times 1/2 = 8.6675$$

床面積 56.80 m²

25



江
北
道
長

$$12420 \times 0280 = 34776$$

$$(15.140 + 12.460) \times 4.310 \times 1/2 = 55.1680$$

$$(0.851 + 1.190) \times 4720 \times 1/2 = 48167$$

合計	634623
----	--------

床面積 63.46 m²

五、

061231

作者

[illegible]

箱尺	1/250
----	-------

申請人

尺

單位m

田七銀鑄年六和昭

紙用金土查司院家地土黃(千黃)

登記年月日：昭和60年12月17日

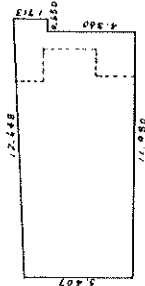
各階平面図

家屋番号 3-19-2

建物の所在 練馬区栄町3番地/9・同番地/8・同番地/4

建物図面
各階平面図

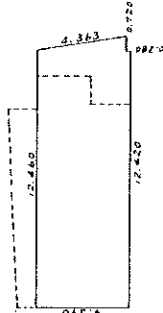
地下/階



求積計算
 $11980 \times 4360 = 522328$
 $(1047+1713) \times 12630 \times \frac{1}{2} = 174294$

合計 696622
床面積 6966 ㎡

3 階



求積計算
 $12420 \times 9280 = 34776$
 $(13140+12460) \times 4310 \times \frac{1}{2} = 551680$

合計 586456
床面積 5864 ㎡

4 階



求積計算
 $8690 \times 4310 = 374539$
 $6990 \times 1700 = 118830$

合計 493369
床面積 4933 ㎡

単位m

061232

単位m

縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製者

土地家屋調査士
阿部 栄吉
〒165-0001 東京都練馬区西田町7-1
カラス木ビル304号
TEL 22811397 号

昭和60年12月13日作製

申請人



(千葉県地家屋調査士会用品)

昭和六拾年癸酉拾七日

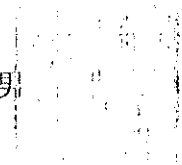
建築確認申請受付台帳記載事項証明書

建築主氏名	[REDACTED]		
建築場所(地番)	東京都練馬区栄町3-18,-19		
用 途	店舗、共同住宅		
工事種別	新築		
構 造	鉄筋コンクリート造 地上 4 階 地下 1 階		
面 積	敷地面積 94.24 m ²	建築面積 69.55 m ²	延べ面積 315.25 m ²
確 認 済 証 交付年月日・番号	昭和60年3月18日 第2593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198412593号	

上記のとおり、建築確認申請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。

令和7年9月1日

練馬区長 前川 耀男



練都建証第602719号

固定資産(土地・家屋)関係証明書

証明を必要とする理由		登記所へ提出					
令和 8 年度							
所在地 練馬区栄町3番18 在等 登記地目：宅地 現況地目：宅地	登記地積 m ² 地積 36.36 積現況地積 m ² 36.36	価 格 (円) ¥21,888,720	課税標準額 (円) 固定資産税 ¥8,390,676 都市計画税 ¥10,214,736	税 額 (相当額) (円) ¥117,469 ¥25,172			
軽 減 事 由 : 都税条例附則第20条							
都市計画税軽減額 : ¥5,472							
※税額は軽減額を控除した後のものです。							
所在地 練馬区栄町3番19 在等 登記地目：宅地 現況地目：宅地				登記地積 m ² 地積 49.58 積現況地積 m ² 49.58	価 格 (円) ¥29,847,160	課税標準額 (円) 固定資産税 ¥11,441,411 都市計画税 ¥13,928,674	税 額 (相当額) (円) ¥160,179 ¥34,324
軽 減 事 由 : 都税条例附則第20条							
都市計画税軽減額 : ¥7,462							
※税額は軽減額を控除した後のものです。							
所在地 練馬区栄町3番24 在等 登記地目：宅地 現況地目：宅地				登記地積 m ² 地積 1.54 積現況地積 m ² 1.54	価 格 (円) ¥927,080	課税標準額 (円) 固定資産税 ¥355,380 都市計画税 ¥432,637	税 額 (相当額) (円) ¥4,975 ¥1,065
軽 減 事 由 : 都税条例附則第20条							
都市計画税軽減額 : ¥232							
※税額は軽減額を控除した後のものです。							

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、練馬都税事務所へお願いします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。

第0099000号
令和 8 年 6 月 5 日
東京都 千代田 都税事務所長





固定資産 (土地・家屋) 関係 証明書

証明を必要とする理由		登記所へ提出	
令和 8 年度			
価 格 (円)	(区分)	課税標準額 (円)	税額 (相当額) (円)
¥12,910,200	固定資産税	¥12,910,200	¥180,742
	都市計画税	¥12,910,200	¥38,730
他所在有り			
登記床面積 m ²			
297.89			
現況床面積 m ²			
297.89			
家 種 類 : 共同住宅 居宅 店舗			
地 上 : 4 階 地 下 : 1 階			
要 構 造 : 鉄筋コンクリート造			
屋 根 : 陸屋根			
所 有 者			
***** 以下 余 白 *****			

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、練馬都税事務所へお願いします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。

第009901号
令和 8 年 6 月 5 日
東京都 千代田 都税事務所長

