

# 物 件 概 要 書

物 件 名	Fコート中板橋				
価 格	¥260,000,000			想 定 利 回り	5.64%
年 間 想 定 収 入 ( 税 込 )	¥14,664,000			引 渡	相談
住居表示	〒173-0016 東京都板橋区中板橋1-15				
地 番	東京都板橋区中板橋1番14				
交 通	東武東上線 中板橋駅 徒歩 7 分 東武東上線 大山駅 徒歩 14 分				
土 地	所 有 形 態	所有権		地 目	宅地
	地 積	(公簿) 232.39 m <sup>2</sup>	( 70.29 ) 坪		
		(実測) 228.63 m <sup>2</sup>	( 69.16 ) 坪		
	用 途 地 域	① 近隣商業地域 ② 第1種住居地域	地 域 地 域	防 火 指 定	①②準防火地域
	建 ぺ い 率	①80% ②60%	容 積 率 300%	高 度 地 区	①②第3種高度地区
	日 影 規 制	①5m<L<=10m:5時間以上、10m<L:3時間以上測定水平面:4m ②5m<L<=10m:54時間以上、10m<L:2.5時間以上測定水平面:4m			
	道 路	東 側 公道 幅員 8.1 m	接道の長さ 約8.1 m		
そ の 他 最低敷地60m <sup>2</sup> 以上、景観法、航空法					
建 物	所 有 形 態	所有権		種 類	共同住宅 店舗
	新 築 年 月	1992 年 2 月 築 33 年	現 況	満室賃貸中	
	構 造	鉄骨造 陸屋根		地 下 1 階 地 上 3 階 建て	
	総 戸 数	11 戸	間 取 り	×	
	延 床 面 積	1F 142.26 m <sup>2</sup> 2F 126.60 m <sup>2</sup> 3F 124.74 m <sup>2</sup> B1 120.10 m <sup>2</sup>		合 計 513.70 m <sup>2</sup>	
	確 認 済 証	有り 平成3年4月26日第1858号	検 查 済 証	無し 第	× 号
	そ の 他				
設 備	上 水 道	公営水道		下 水 道	公共下水
	ガ ス	都市ガス		電 気	東京電力
	オートロック	無し		エレベーター	無し × 基
	駐 車 場	無し 月額 × 円	駐 輪 場	有り 月額 × 円	
	そ の 他				
建物固都税		¥292,097	土地固都税	¥230,755	
備 考 欄	※本件建物は、4区画に区分登記されていますが、売買の対象は1棟です。 ※① 東側道路境界から20mまでが近隣商業地域…、② 20mを超える範囲は第一種住居地域… ※図面と現況で相違有り。				

一棟収益物件

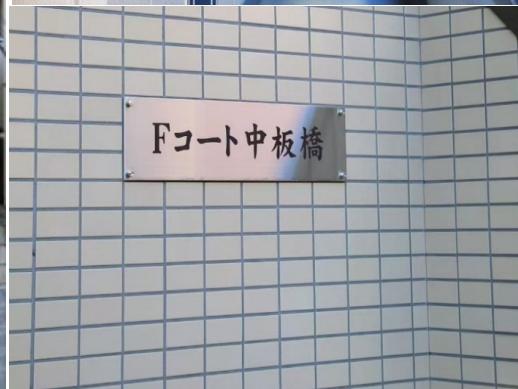
# Fコート中板橋

東武東上線「中板橋」駅徒歩約8分 / 東武東上線「大山」駅徒歩約14分

年間想定収入 ￥14,664,000 想定利回り 5.64%

販売価額(税込)

2.6 億円



所在 地	住居 表示	〒173-0016 東京都板橋区中板橋1-15		
	地 番	東京都板橋区中板橋1番14		
交 通	東武東上線中板橋駅「中板橋」駅徒歩約8分 / 東武東上線「大山」駅徒歩約14分			
所 有 形 態	所有 権	地 目	宅 地	
土 地	地 積 (公簿) (実測)	232.39 m <sup>2</sup> 69.16 m <sup>2</sup>	( 70.29 ) 坪 ( 69.16 ) 坪	
	用途地域	①近隣商業 ②第1種住居	地域 防火指定	①②準防火地域
	建ぺい率	①80 % ②60 %	容積率	①300 ②300 %
建 物	種 類	共同住宅	総 戸 数	11戸
	新 築 年 月	1992 年 2 月 築	33 年	
	構 造	鉄骨	造	地下 1階 地上 3階 建
	延 床 面 積	1階 142.26m <sup>2</sup> 2階 126.60m <sup>2</sup> 3階 124.74m <sup>2</sup> B1F 120.10m <sup>2</sup>	合計	513.70 m <sup>2</sup>
	確 認 済 証	有り 平成3年4月26日 第1858号	検査済証	無し
そ の 他				
設 備	上水道	公営水道	下水道	公共下水
	電 気	東電	ガス	都市ガス
	その他の	エレベーター 駐車場無し		
備 考 欄	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和7年度固定資産税 ￥522,852円。</li> <li>本件建物は、計4区画に区分登記されています。売買金額には全区画が含まれます。</li> <li>東側道路境界から20mまでが近隣商業地域…①、20mを超える範囲は第一種住居地域…②</li> <li>図面と現況で相違有り。</li> </ul>			

## Fコート中板橋

## レントロール

号室	形態	床面積(m <sup>2</sup> )	床面積(坪)	属性	想定	収入		現況	収入		坪単価	敷金	現契約開始日	現契約満了日	備考
						月額賃料(税込)	月額共益費(税込)		月額賃料(税込)	月額共益費(税込)					
101	居住用	35.59	10.76	個人	契約中	¥72,000	¥3,000	契約中	¥72,000	¥3,000	¥6,970	¥72,000	2025/04/20	2027/04/19	
102	居住用	35.59	10.76	個人	契約中	¥69,800	¥5,200	契約中	¥69,800	¥5,200	¥6,970	¥69,800	2024/08/04	2026/08/03	
103	居住用	35.59	10.76	個人	契約中	¥72,000	¥3,000	契約中	¥72,000	¥3,000	¥6,970	¥72,000	2023/12/02	2025/12/01	
104	居住用	35.51	10.74	個人	契約中	¥74,000	¥3,000	契約中	¥74,000	¥3,000	¥7,169	¥74,000	2024/11/11	2026/11/10	
201	居住用	57.56	17.41	個人	契約中	¥170,000	¥0	契約中	¥170,000	¥0	¥9,765	¥170,000	2024/01/31	2026/01/30	
202	居住用	31.68	9.58	個人	契約中	¥89,000	¥3,000	契約中	¥89,000	¥3,000	¥9,603	¥89,000	2024/05/01	2026/04/30	
203	居住用	35.51	10.74	個人	契約中	¥85,000	¥3,000	契約中	¥85,000	¥3,000	¥8,194	¥85,000	2025/03/19	2027/03/18	
301	居住用	57.56	17.41	個人	空室	¥160,000	¥0	空室	¥0	¥0	¥9,190	¥0			
303	居住用	31.68	9.58	個人	契約中	¥72,000	¥3,000	契約中	¥72,000	¥3,000	¥7,829	¥72,000	2025/04/10	2027/04/09	
304	居住用	35.51	10.74	個人	契約中	¥82,000	¥3,000	契約中	¥82,000	¥3,000	¥7,914	¥82,000	2023/11/07	2025/11/06	
BF	事業用	120.10	36.33	法人	契約中	¥250,000	¥0	契約中	¥250,000	¥0	¥6,881	¥600,000	2025/02/10	2027/02/09	
販売価額(税込)		¥260,000,000			住居 小計	¥1,195,800	¥26,200		¥1,035,800	¥26,200	✓	月額支出合計(概算)			
想定利回り(%)		5.64%				月額現状収入合計		¥1,222,000				年間支出合計(概算)	¥0		

## ランニングコスト

項目	年額(税抜)	月額(税抜)	備考
固定資産税	522,852	4,356	令和7年度
BM費用	412,800	34,400	清掃 2回/週
定期清掃	72,000	6,000	2回/年
消防点検	108,000	9,000	2回/年
貯水槽清掃	48,000	4,000	1回/年
共用部分電気	30,000	2,500	概算
合計	1,193,652	60,256	