

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 ²				(70.29)		坪		
		(実測) 228.63 m ²				(69.16)		坪		
	用途地域	① 近隣商業 地域 ② 第1種住居地域 地域				防火指定	①②準防火地域			
	建ぺい率	①80% ②60%	容積率	①② 300%		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60㎡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	ㄦ			
	延 床 面 積	1F 142.26 m ² 2F 126.60 m ² 3F 124.74 m ² B1 120.10 m ²				合計 513.70 m ²				
	確 認 済 証	有り 平成3年4月26日第1858号				検 査 済 証	無し 第 ㄦ 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 ㄦ 基			
	駐 車 場	無し 月額 ㄦ 円				駐 輪 場	有り 月額 ㄦ 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

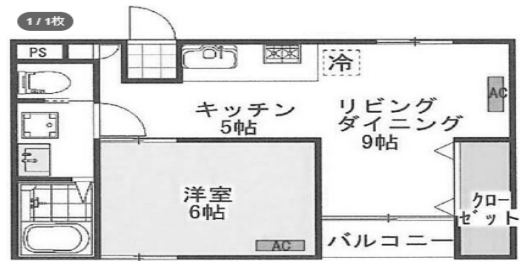
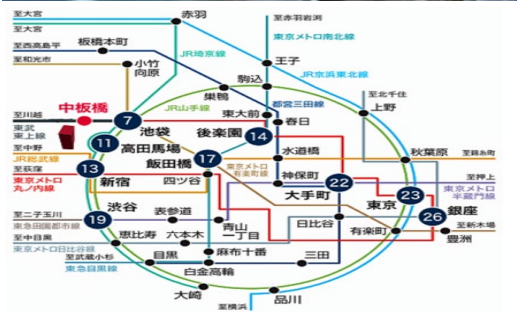
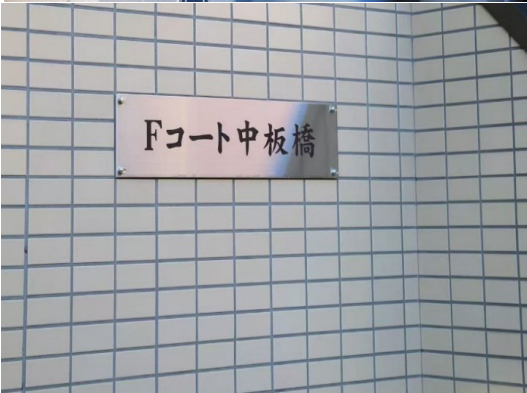
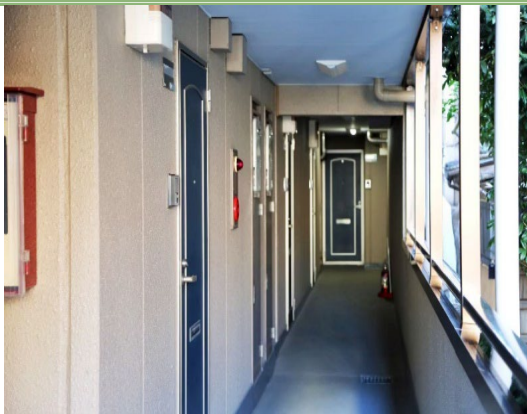
Fコート中板橋

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 駅徒歩約8分 / 東武東上線「大山」駅徒歩約14分					
土地	所有形態	所有権		地目	宅地	
	地積	(公簿)	232.39	㎡	(70.29)	坪
		(実測)	228.63	㎡	(69.16)	坪
	用途地域	①近隣商業		地域	防火指定	①②準防火地域
		②第1種住居		地域		
	建ぺい率	①80	%	容積率	①300	%
②60		%	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 142.26㎡	2階 126.60㎡	3階 124.74㎡	B1F 120.10㎡	
		合計			513.70	㎡
	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	オートロック	無し
	電気	東電	ガス	都市ガス	エレベーター	無し
	その他	駐車場無し				
備考欄		●令和7年度固定資産税 ¥522,852円。 ●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。 ●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 ●図面と現況で相違有り。				

Fコート中板橋															
レントロール															
号室	形態	床面積(㎡)	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	ㄨ	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	