

物件概要書

東京都練馬区西大泉5丁目 売アパート2棟

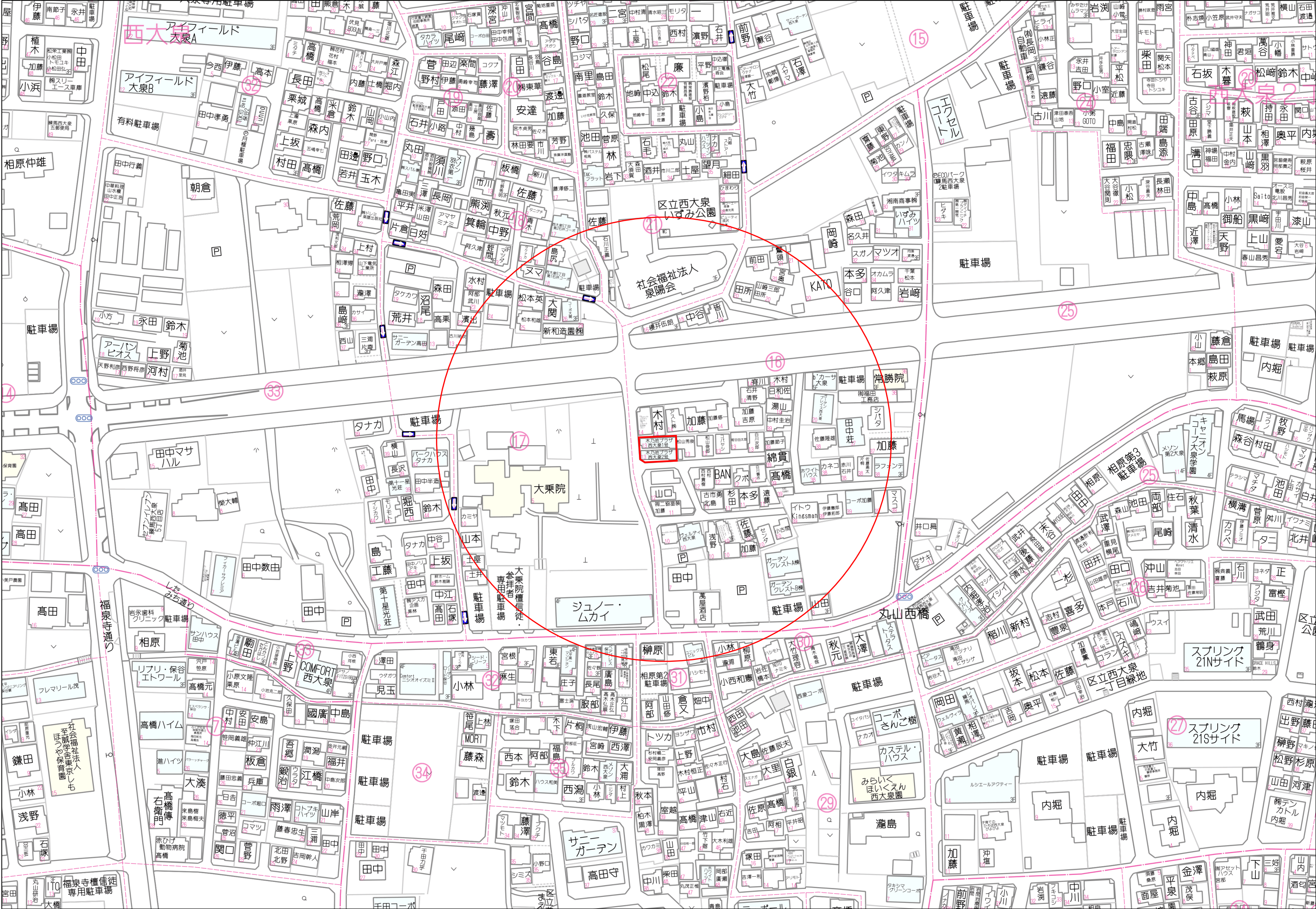
《木乃池プラザ西大泉1号棟・2号棟》

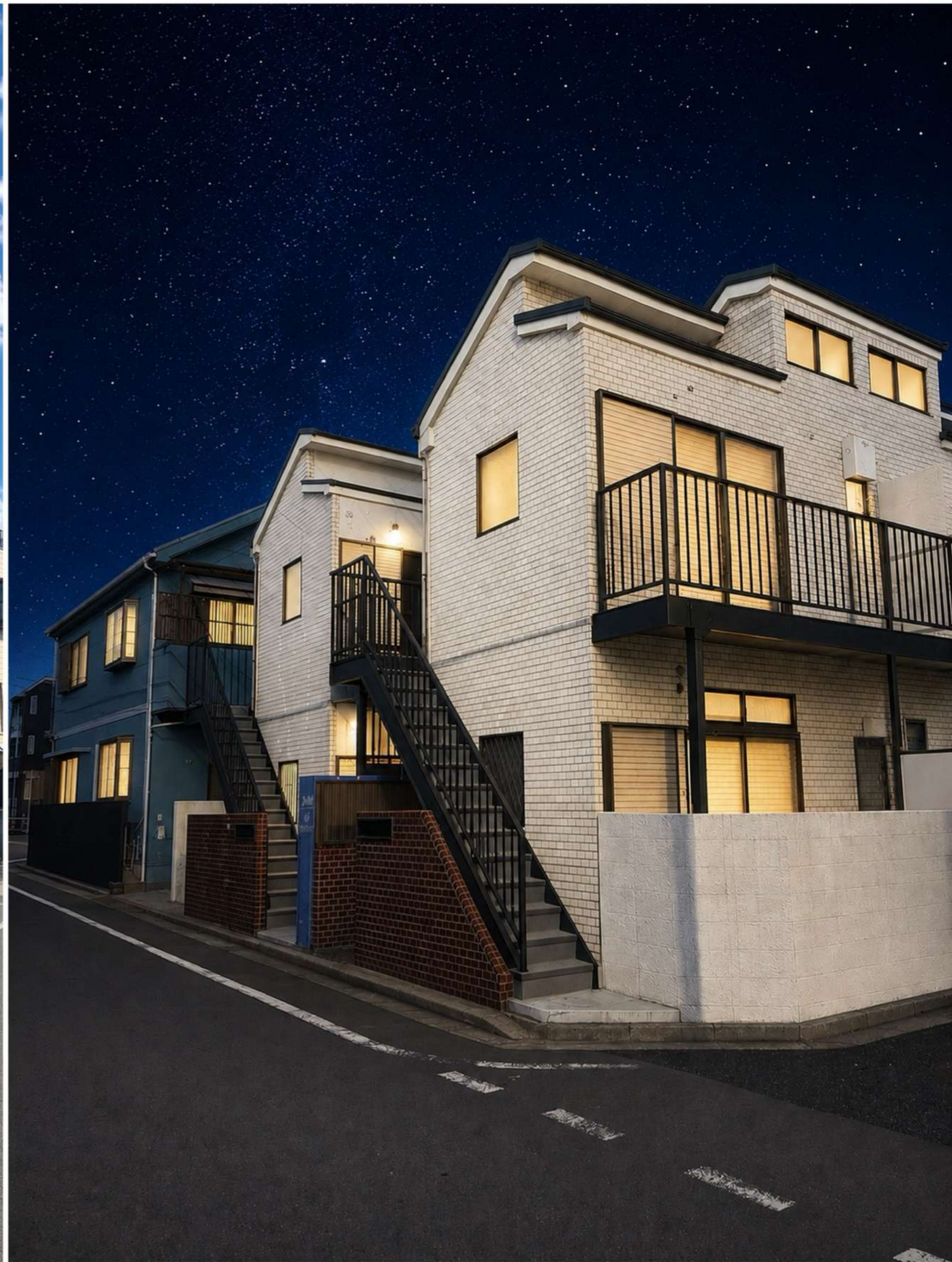
2026年6月24日

管理番号389-2178

1	所在地	(住居表示) 東京都練馬区西大泉5丁目16番13号 (地番)	
2	交通	西武池袋線『保谷』駅 徒歩13分	
3	土地関係	(1) 地目	宅地
		(2) 権利	所有権
		(3) 地積(A棟)	175.55㎡(53.10坪)
		(4) 地積(B棟)	175.55㎡(53.10坪)
4	建物①	(1) 構造	木造 スレート葺 2階建
		(2) 床面積	1階:44.69㎡ 2階:44.69㎡ 延床面積:89.38㎡(27.03坪)
		(3) 種類	共同住宅
		(4) 築年数	昭和62年5月新築
		(5) 検査済証有無	無し
5	建物②	(1) 構造	木造 スレート葺 2階建
		(2) 延床面積	1階:44.69㎡ 2階:44.69㎡ 延床面積:89.38㎡(27.03坪)
		(3) 種類	共同住宅
		(4) 築年数	昭和62年5月新築
		(5) 検査済証有無	無し
6	公法上の制限	(1) 用途地域	第1種住居地域／第1種中高層住居専用地域
		(2) 建ぺい率	60％／60％
		(3) 容積率	200％／300％
		(4) 防火指定	準防火地域／防火地域
		(5) その他	第2種高度地区
7	道路	南側 6m 公道 西側 6m 公道	
8	現況	建物① ロフト付1K×8室賃貸中(空室4室)	
		建物② ロフト付1K×8室賃貸中(空室4室)	
9	引渡し条件	相談	
10	価格	1億3,600万円(税込)	
11	設備	都市ガス・公営水道・公共下水・東京電力	
12	その他		
		満室想定年収 9,639,600円	
		満室想定利回り 7.08%	
		令和8年度 固定資産税額 153,000円	
		令和8年度 固定資産評価額 土地21,134,460円 建物1,933,200円	

東京都練馬区西大泉5丁目16-13付近



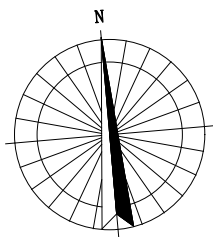


賃貸契約一覧表（貸室）

物件名 木乃池ブラザ西大泉
所在地 東京都練馬区西大泉5丁目

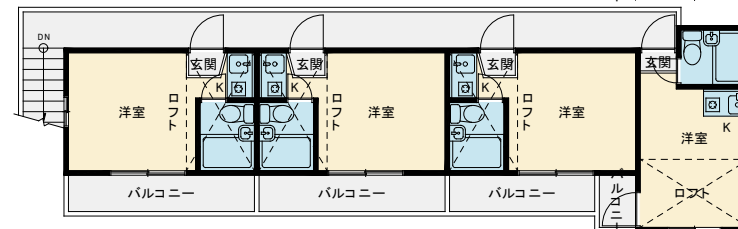
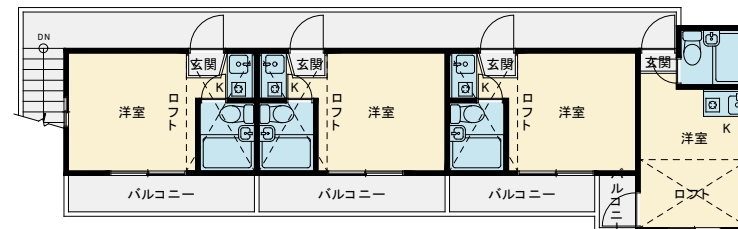
号室 (区面)	用途	現況	間取り	賃貸面積	賃借人		保証会社名 (連帯保証人名)	賃料等			契約											
					契約者名	属性		賃料(税込)	共益費(税込)	合計(税込)	敷金・保証金等		更新料	形態	契約書の有無		当初契約		原契約		退去予定	
											金額	償却金等			原契約	更新	締結日	入居開始日	開始日	満了日		
101	住居	空室	1R＋ロフト	17㎡				¥53,700	¥5,000	¥58,700												
102	住居	賃貸中	1R＋ロフト	17㎡				¥37,000		¥37,000	¥37,000						2025/9/25	2027/9/24	2025/9/25	2027/9/24		
103	住居	賃貸中	1R＋ロフト	17㎡				¥42,000		¥42,000	¥84,000						2024/2月末日	2026/2月末日	2024/2月末日	2026/2月末日		
105	住居	空室	1R＋ロフト	17㎡				¥53,700	5,000	¥58,700												
201	住居	空室	1R＋ロフト	17㎡				¥53,700	5,000	¥58,700												
202	住居	賃貸中	1R＋ロフト	17㎡				¥45,000		¥45,000	¥90,000						2025/2/6	2027/2/5	2025/2/6	2027/2/5		
203	住居	空室	1R＋ロフト	17㎡				¥53,700	5,000	¥58,700												
205	住居	賃貸中	1R＋ロフト	17㎡				¥40,000		¥40,000	¥40,000						2024/9/1	2026/8/31	2024/9/1	2026/8/31		
101	住居	賃貸中	1R＋ロフト	17㎡				¥37,000		¥37,000	¥37,000						2025/6/25	2027/6/24	2025/6/25	2027/6/24		
102	住居	賃貸中	1R＋ロフト	17㎡				¥39,000		¥39,000	¥39,000						2025/2/14	2027/2/13	2025/2/14	2027/2/13		
103	住居	賃貸中	1R＋ロフト	17㎡				¥40,000		¥40,000	¥80,000						2025/3/10	2027/3/9	2025/3/10	2027/3/9		
105	住居	空室	1R＋ロフト	17㎡				¥53,700	5,000	¥58,700												
201	住居	賃貸中	1R＋ロフト	17㎡				¥53,700		¥53,700	¥53,700						2025/5/15	2027/5/14	2025/5/15	2027/5/14		
202	住居	空室	1R＋ロフト	17㎡				¥53,700	5,000	¥58,700												
203	住居	空室	1R＋ロフト	17㎡				¥53,700	5,000	¥58,700												
205	住居	空室	1R＋ロフト	17㎡				¥53,700	5,000	¥58,700												
							合計	763,300	40,000	¥803,300												

物件価格	136,000,000円
満室想定収入	9,639,600円
満室想定利回り	7.08%
ネット収入	
年間ネット収入	
ネット利回り	
管理代行含む：ネット収入	
管理代行含む：年間ネット収入	
管理代行含む：ネット利回り	

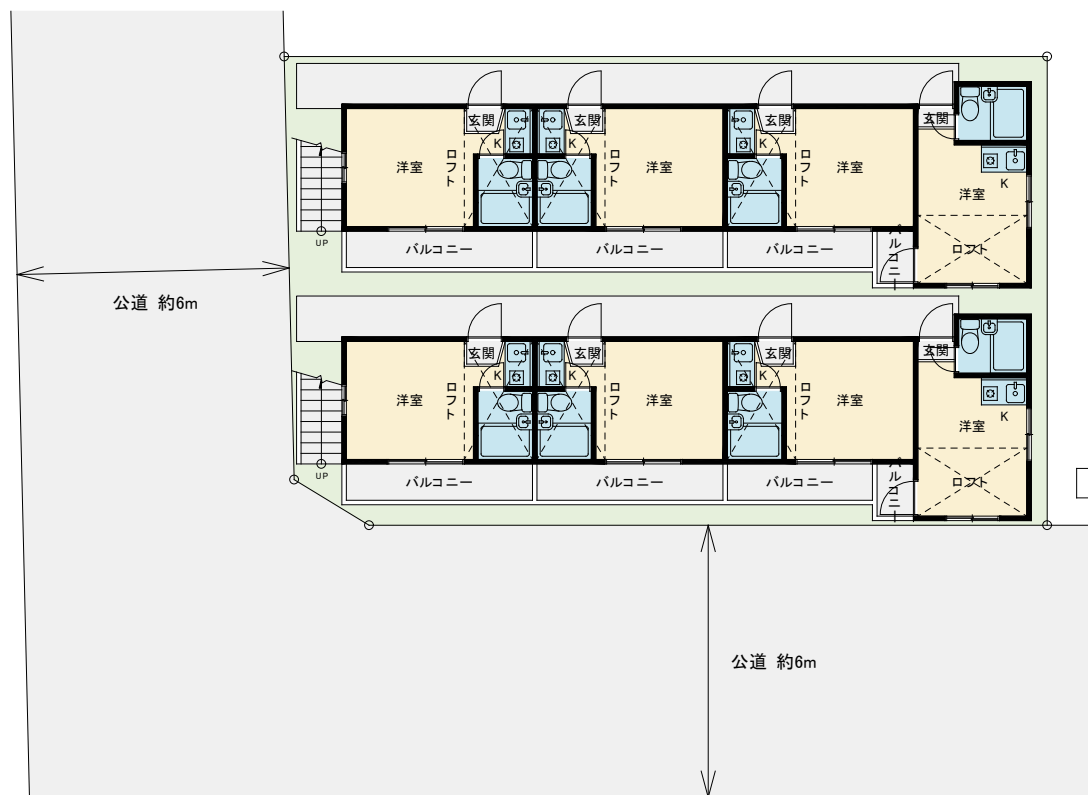


練馬区西大泉5丁目 2棟AP

練馬区西大泉5丁目16-13



2F



1F

R 周辺環境 REPORT

商業施設・医療機関・学校区など周辺情報のまとめ

対象地点 練馬区西大泉 5 丁目 1 6 付近

周辺環境に関する情報のまとめ

1



周辺施設

…P1～P9

最寄り駅の出入口までの徒歩距離は 1.1 km 最大高低差は 6.7m です。

最寄りのスーパーまでの徒歩距離は 484 m コンビニまでは 372 m です。

最寄りのショッピングモールまでの徒歩距離は - です。

最寄りの内科までの徒歩距離は 712 m です。

小学校の学区は 大泉第四小学校 中学校の学区は 大泉中学校 です。

練馬区大泉区民事務所 までの徒歩距離は 2.3 km 公園までは 290 m です。

2



その他の周辺環境

…P10

3



気候

(過去3年間)

…P11～P12

過去3年間の日照時間は平均 5.9時間/日 です。

平均気温 16.7℃/日

平均降水量 1455.5mm/年

平均風速 1.3m/s

平均最深積雪 6.5cm/年

4



みどり

(周辺 1km の範囲)

…P13

対象地点を中心とした半径1kmの範囲では、みどりが 約15.9% を占めています。

5



市区町村のシンボル

…P14

対象地点の市区町村の花は ツツジ 、木は コブシ 、鳥は - です。

6



地域のイベント情報等

…P15

地域の名所・スポット

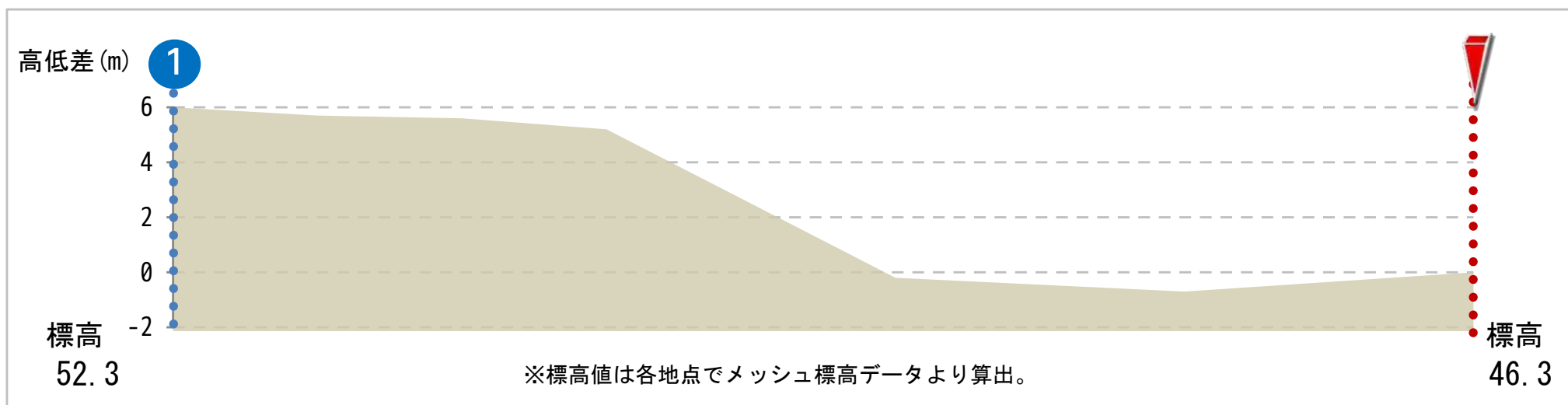
…P16

周辺の最寄り駅・利用駅の出入口・バス停を示します。



最寄り駅の出入口までの徒歩距離は **1.1 km** 最大高低差は **6.7m** です。

対象地点から最寄り駅の出入口までの経路の高低差を示します。



No	カテゴリー	沿線・バス会社名/駅名・バス停名	徒歩距離
1	最寄駅	西武池袋線/保谷駅 北口	1.1 km
2	利用駅	西武池袋線/大泉学園駅 北口	2.2 km
3	バス停	練馬区コミュニティ/丸山西橋	281 m

注意

- ・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。
- ・バス停項目では、路線の上り/下りを考慮せず、最寄りのバス停のみを表示しています。
- ・最寄駅・利用駅は出入口までの徒歩距離を示しています。ただし出入口情報がない場合は駅名に（※）を併記します。

＜出典＞ 駅POIデータ・駅出入口POIデータ/ジオテクノロジーズ(株) ジョルダン 鉄道・バス停データ(2025)/ジョルダン(株)
基盤地図情報(数値標高モデル)メッシュデータ(2026)/国土地理院
※この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用しました。

周辺1kmのスーパー・コンビニなどを示します。



最寄りのスーパーまでの徒歩距離は **484 m** コンビニまでは **372 m** です。

No	スーパーマーケット	徒歩距離	No	コンビニエンスストア	徒歩距離
①	いなげや練馬西大泉店	484 m	①	セブンイレブン練馬西大泉5丁目店	372 m
②	いなげや保谷駅前店	1.1 km	②	ファミリーマート南大泉6丁目店	613 m
No	ドラッグストア	徒歩距離	No	雑貨店	徒歩距離
①	クリエイトSD新練馬西大泉店	517 m	①	セリアコモディイイダ大泉店	1.3 km
②	さくら薬局西大泉店	636 m	②	-	-
No	金融機関	徒歩距離	No	郵便局	徒歩距離
①	飯能信用金庫西東京支店	585 m	①	練馬西大泉五郵便局	496 m
②	大東京信用組合保谷支店	1.1 km	②	練馬南大泉五郵便局	952 m
No	コインパーキング	徒歩距離	No	カーシェア・レンタカー	徒歩距離
①	SANパーク練馬西大泉 1	238 m	①	タイムズカー西大泉5丁目33	315 m
②	SANパークECO練馬西大泉 2	303 m	②	タイムズカーフレマリール茂	442 m

注意

・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

周辺1kmのショッピング施設などを示します。



最寄りの百貨店等までの徒歩距離は - ショッピングモール等までは - です。

No	百貨店・駅ビル	徒歩距離	No	ショッピングモール等	徒歩距離
1	-	-	1	-	-
2	-	-	2	-	-
No	専門店・ディスカунストア	徒歩距離	No	ホームセンター	徒歩距離
1	Big-A練馬西大泉店	593 m	1	-	-
2	業務スーパー保谷店	1.2 km	2	-	-
No	家具	徒歩距離	No	家電	徒歩距離
1	-	-	1	-	-
2	-	-	2	-	-
No	衣料品店	徒歩距離	No	飲食店	徒歩距離
1	ファッションセンターしまむら南大泉店	1.3 km	1	バーミヤン新座片山店	1.2 km
2	-	-	2	安楽亭大泉店	1.2 km

注意

・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

周辺1kmの病院・診療所などを示します。



最寄りの内科までの徒歩距離は

712 m

です。

No	種別	診療科目	病院・診療所名	徒歩距離
①	特定機能病院	－	－	－
②	地域医療支援病院	－	－	－
③	一般病院	内科	佐伯医院	712 m
④	一般病院	消化器科	うんのクリニック	1.2 km
⑤	一般病院	小児科	林耳鼻咽喉科医院	617 m
⑥	一般病院	外科	佐伯医院	712 m
⑦	一般病院	眼科	ねりま西大泉眼科	893 m
⑧	一般病院	耳鼻咽喉科	林耳鼻咽喉科医院	617 m
⑨	一般病院	皮膚科	佐伯医院	712 m
⑩	一般病院	産婦人科(産科含む)	－	－
⑪	一般病院	泌尿器科	保谷駅前クリニック	1.3 km
⑫	歯科病院	－	いいだ歯科医院	375 m

注意

・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

周辺1kmの介護施設などを示します。



最寄りの介護施設までの徒歩距離は 127 m です。

No	診療科目	介護施設名	徒歩距離
①	老人保健施設	—	—
②	特別養護老人ホーム	特別養護老人ホーム 光陽苑	127 m
③	療養型病院	—	—
④	有料老人ホーム	西おおいずみ翔裕館	529 m

注意 ・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

<出典> PAREA-Care (2025) / 国際航業㈱

小学校区・中学校区を示します。 ※必ず以下の注意をお読みください。

■小学校区



■中学校区



指定学区の小学校は **大泉第四小学校** です。 指定学区の中学校は **大泉中学校** です。

小学校の学校選択制情報は **-** 中学校の学校選択制情報は **あります**

※結果が「-」の場合、自治体等から学区情報が提供されていない等の理由によりデータ未整備となります。

■指定学区（小学校）

No	小学校	徒歩距離
1	大泉第四小学校	500 m

※直線距離の近い順に最大1校までを表示しています。

■学校選択制情報（小学校）

No	小学校	徒歩距離
1	-	-
2	-	-
3	-	-

※直線距離の近い順に最大3校までを表示しています。

■指定学区（中学校）

No	中学校	徒歩距離
1	大泉中学校	1.8 km

※直線距離の近い順に最大1校までを表示しています。

■学校選択制情報（中学校）

No	中学校	徒歩距離
1	大泉西中学校	1.3 km
2	大泉第二中学校	2.6 km
3	大泉学園中学校	2.7 km

※直線距離の近い順に最大3校までを表示しています。

注意

国土交通省や自治体の公表データを基にアットホーム株式会社が作成・加工しております。
通学区域公表後の学区境界や就学校の変更等により、必ずしも最新・正確でない場合があります。
最新情報や詳細、学校選択制の導入有無等については自治体または教育委員会へお問い合わせください。
※自治体等から詳細な学区情報が提供されていない等の理由により、一部未対応の地域があります。
※指定校が複数表示される場合は、複数校が対象または学区範囲が不確実な地域です。
※学校選択制の対象校への就学には、定員・対象年度・通学距離などの条件が定められている場合があります。
※結果が「-（ハイフン）」の場合は、「制度未実施」または「調査・確認中」のいずれかの可能性があります。

周辺1kmの幼稚園、保育園(認可)・認定こども園、小学校、中学校を示します。



No	幼稚園	徒歩距離
①	進幼稚園	514 m
②	つくし幼稚園	1.3 km
③	－	－

No	小学校	徒歩距離
①	大泉第四小学校	500 m
②	大泉第六小学校	696 m
③	－	－

No	保育園(認可)・認定こども園	徒歩距離
①	みらいく西大泉園	316 m
②	しもほうや保育園	461 m
③	ChaChaChildrenOizumi	612 m

No	中学校	徒歩距離
①	大泉西中学校	1.3 km
②	－	－
③	－	－

注意

・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

周辺1kmの公共施設(市区役所・町村役場(支所含む)、公園、警察署、消防署)を示します。



練馬区大泉区民事務所 までの徒歩距離は 2.3 km 公園までは 290 m です。

No	市区役所、町村役場	徒歩距離	No	公園	徒歩距離
①	練馬区大泉区民事務所	2.3 km	①	新井憩いの森	290 m
②	練馬区石神井区民事務所	3.9 km	②	下保谷森林公園	467 m
③	練馬区関区民事務所	4.0 km	③	西大泉中央児童公園	496 m

No	警察署・交番	徒歩距離	No	消防署	徒歩距離
①	石神井警察署西大泉交番	953 m	①	-	-
②	田無警察署保谷駅前交番	1.3 km	②	-	-
③	-	-	③	-	-

注意

・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

周辺のその他の施設などを示します。



アイコン	その他の施設	数	有無	直線距離
	葬儀場	0	ありません	－
	オートレース、競輪、競艇、競馬場	0	ありません	－
	ガソリンスタンド	0	ありません	－

アイコン	線路・道路・空港等	有無	直線距離
	鉄道路線が、直線距離500m以内に	ありません	－
	幹線道路および有料道路が、直線距離500m以内に	あります	42m
	高速道路が、直線距離500m以内に	ありません	－
	空港・飛行場が、直線距離5km以内に	ありません	－
	基地（自衛隊・米軍基地）が、直線距離5km以内に	あります	2803m

解説

・ 在来鉄道では昼間で約60デシベル、国道等の幹線道路付近では昼間で約70デシベルの騒音が発生します。
なお、幹線道路から100m離れると約40デシベル減少します。
(参考：70-40≒30デシベルは、山間の戸建住宅地(夜間)と同等の騒音)

注意

・ 各施設はデータ元の収録状況により表示されない場合があります。予めご了承ください。

周辺のイベント情報を示します。



※画像はイメージです



※画像はイメージです



※画像はイメージです

●地域のお祭り

No.	イベント名称	想定動員人員
	会場名	徒歩距離
①	第42回朝霞市民まつり「彩夏祭」	50万人～100万人未満
	朝霞会場（朝霞駅前、市役所周辺、青葉台公園他）／北朝霞会場（北朝霞公園野球場、関八連劇場）	5.6 km
②	第66回東京高円寺阿波おどり	100万人以上
	JR「高円寺」駅、東京メトロ丸ノ内線「新高円寺」駅周辺商店街及び高南通りの8演舞場	10.6 km

●季節のイベント

No.	イベント名称	想定動員人員
	会場名	徒歩距離
①	第42回朝霞市民まつり「彩夏祭」(花火)	10万人～50万人未満
	打上場所: キャンプ朝霞跡地、観覧場所: 陸上競技場 青葉台公園テニスコート 野球場外野レフトスタンド他	5.7 km
②	吉祥寺イルミネーション	10万人～50万人未満
	吉祥寺駅北口駅前広場	6.7 km

●その他のイベント

No.	イベント名称	想定動員人員
	会場名	徒歩距離
①	ねりまワインフェスティバル 街中ワイン巡り	100人～1千人未満
	練馬区内のワインを扱う飲食店	2.2 km
②	【桜・見ごろ】井の頭恩賜公園	50万人～100万人未満
	井の頭恩賜公園	7.2 km

注意

・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

周辺のお出かけスポットを示します。



※画像はイメージです



※画像はイメージです



※画像はイメージです



※画像はイメージです

●お出かけスポット

No.	施設名称	徒歩距離
	所在地	
①	新井憩いの森 練馬区西大泉5丁目	290 m
②	VANSAN大泉学園店 練馬区東大泉4丁目4-14	1.9 km
③	グランエミオ大泉学園 練馬区東大泉一丁目28番1号	2.3 km

●趣味・スポーツ施設

No.	施設名称	徒歩距離
	所在地	
①	セントラルウェルネスクラブ保谷 練馬区南大泉3丁目27	1.2 km
②	保谷ロイヤルテニスクラブ 西東京市北町2丁目16-30	1.3 km
③	保谷グリーンゴルフセンター 西東京市北町2丁目7-21	1.5 km

●文化・教育施設

No.	施設名称	徒歩距離
	所在地	
①	西東京市保谷駅前図書館 西東京市東町三丁目14番30号 ステア…	1.3 km
②	タクトホームこもれびGRAFAREホール (西東京市保谷こもれびホール) 西東京市中町1丁目5-1	2.3 km
③	東映アニメーションミュージアム 練馬区東大泉2-10-5	2.7 km

●名所・旧跡

No.	施設名称	徒歩距離
	所在地	
①	東映アニメーションミュージアム 練馬区東大泉2-10-5	2.8 km
②	平林寺 新座市野火止3丁目1-1	4.3 km
③	平林寺の雑木林 新座市野火止3丁目	4.4 km

注意

：システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。
：システムの都合上、対象となる所在地のすべてが出力されない場合があります。