

# Dolce Mansion

## 大木

東京都板橋区坂下1-41-19 | 鉄骨造3階建 | 18室 + 駐車場

都営三田線「蓮根」駅 徒歩8分 / 「志村三丁目」駅 徒歩10分

2024.10 大規模修繕完了 ・ 立刻运营

**2.6億円**  
售价 (含税)

**5.52%**  
表面利回 (満室)

**94%**  
入住率

**2,140万/年**  
折旧額

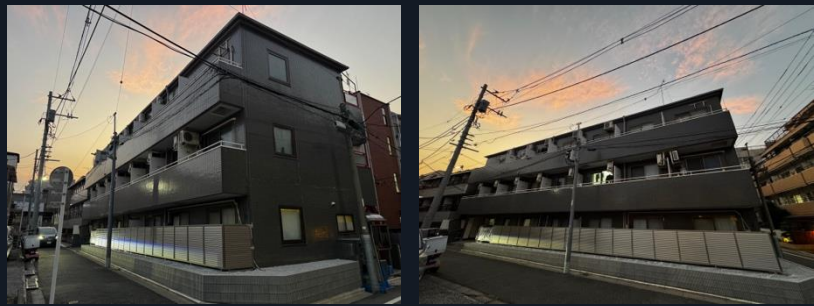
**18室**  
総戸数

# 物件概要

物件名称	ドルチェマンション大木	売買価格	260,000,000円（税込）
所在地	東京都板橋区坂下1-41-19	表面利回	5.52%（満室） / 4.76%（現況）
交通	蓮根駅 徒歩8分 / 志村三丁目駅 徒歩10分	総戸数	18室 + 駐車場1台
構造	鉄骨造3階建	満室年収	14,364,000円
築年月	1991年12月（築33年）	現況年収	12,384,000円
土地面積	250.86㎡（所有権）	固都税	年額 459,453円
建物面積	330.20㎡ + 67.32㎡ = 397.52㎡	権利形態	所有権（完全所有）
用途地域	第一種住居地域（60%/200%）	取引態様	売主（東進グループ）

※ 数据来源：物件概要書・レントロール（2026年3月現在）

# 2024.10 大規模修繕



屋根防水・外壁塗装・共用部粉刷・楼梯修繕 —— 買入即可运营

# 三重复合回报机制

01

5.52%

## 稳健现金流引擎

18室整栋出租，入住率94%。满室想定  
年租金1,436万日元，表面利回5.52%。  
扣除经常性支出后NOI利回约4.1%~4.5%  
。三田線沿线1K/1R空室率长期低于5%  
。

02

~1.5億

## 巨额折旧·税务杠杆

築33年鉄骨造，剩余折旧仅7年。每年  
可计提约2,140万折旧，7年累计约1.5亿  
日元税务抵扣基础。适用55%税率时，  
节税可达约8,250万。

03

+7.92%

## 板橋区·价值洼地爆发

公示地价年涨+7.92%，10年マンション  
涨幅68.2%。人口持续增长至2040年约  
60.7万峰值。大山駅再開発溢出效应可  
期。

# 六大核心优势

## +7.92%

### 地价年涨幅

2025年板桥区公示地価涨幅  
商业地突破+10.11%  
10年マンション累計+68.2%

## 58.1万

### 人口持续增长

增长至2040年约60.7万  
单身世帯超51%  
15-29岁年轻群体净流入

## 25分

### 直达CBD

三田線直达大手町25分  
2023年東急直通运转  
2029年运力+33%

## 15.3%

### 长期譲渡税

持有5年+优惠税率15.315%  
远低于短期30.63%  
法人持有灵活抵减

## 0.51%

### 犯罪率极低

23区排名第6低  
蓮根片区纯粹住宅  
500m内7+超市

## 永久

### 完全所有权

土地250.86㎡永久持有  
建蔽率60%/容积率200%  
外国人无限制购买

# 物件位置・周辺地図



蓮根駅 徒歩8分 | 志村三丁目駅 徒歩10分 | 都営三田線 → 大手町 23分

# 交通与生活配套

## 三田線直达路线

巢鴨（山手線）	15分
大手町（金融CBD）	23分
日比谷（銀座）	25分
水道橋（東京ドーム）	18分
三田 / 田町 / 品川 / 方面	35分
目黒（南北線直通）	40分

## 周边生活配套

 超市	500m内7家+（まいばすけっと101m）
 教育	志村第六小学校 步行2分
 医疗	诚志会病院 约760m
 休闲	城北交通公園5分・荒川河川敷15分
 购物	UNIQLO·GU·星巴克综合设施
 治安	犯罪率仅0.51%，23区第6低

三田線沿线1K/1R平均空室率<5%，单身年轻租客为主・租赁需求十分稳定

# 板橋区 —— 被低估的价值洼地

**+7.92%**

公示地价涨幅

2025年 板橋区

**58.1万**

当前总人口

持续增长至2040

**+68.2%**

10年マンション涨幅

板橋区整体

**51%+**

单身世帯占比

1K/1R需求强劲

## 地价快速上涨

蓮根駅圏域住宅地均价449,000円/m<sup>2</sup>，年涨+5.0%。坂下1丁目年涨+5.4%。商业用地涨幅突破+10.11%。

## 区域再开发红利

大山站前，板桥站前等板桥区再开发计划；三田线运力升级，铁路高架化等区域开发政策直接受益。

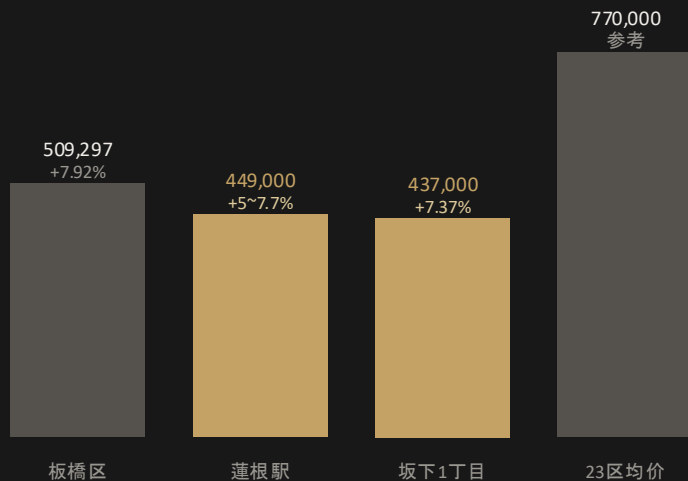
## 人口持续增长

预计增长至2040年约60.7万峰值。15-29岁年轻群体净流入直接支撑租赁需求。外国人口2035年突破5.1万。

数据来源：国土交通省2025年公示地価、板橋区人口ビジョン（令和6年度改定）

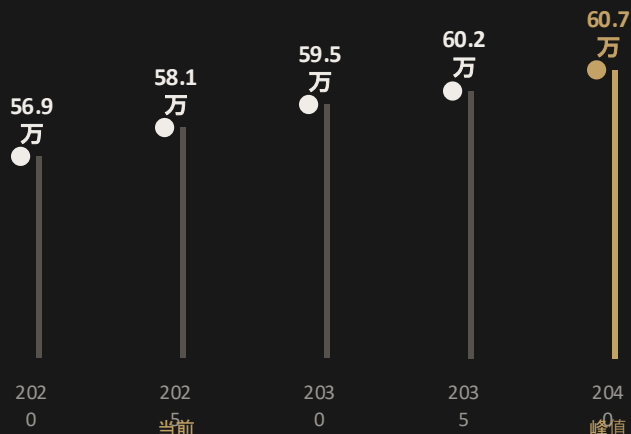
# 地価走勢・人口趨勢

住宅地均価 (円/㎡) 及年間涨幅



板橋区地价为23区均价66%，涨幅领跑城北。10年マンション累计+68.2%

板橋区人口预测 (含外国居民)



单身世帯超51%，15-29岁净流入。人口增长至2040年约60.7万峰值

# 周边租金・利回り対比

## 蓮根駅・志村三丁目駅 月租比较 (円)

### 蓮根駅

ワンルーム	¥60,800
1K	¥86,700
1LDK	¥125,200

### 志村三丁目

ワンルーム	¥74,400
1K	¥89,500
1DK	¥111,800
1LDK	¥143,500

本物件平均 ¥59,824/室、低于蓮根駅1K市场均值  
翻新提租空间显著

## 板橋区投資物件 利回り比较

### 新築RC (築1-5年)

3.8~4.6%

### 中古RC/鉄骨 (築10-30年)

5.0~6.4%

### 築古物件 (築30年+)

6.5~7.5%

### 本物件 (築33年 18室)

5.5%

5.5%位于中古区间中段・折旧税盾带来综合回报远超账面

# 入住率分析 · 18室分散风险

当前入住率

94.0 %

历史平均年间入住率

97.2 %

予定	105	201	202	203	205	206	207	208
210	301	302	303	305	306	307	308	310

- 入居中 17室
- 入居予定 1室

97.2%

历史平均年间入住率 · 远高于板桥区平均水平

¥59,824

当前月均租金, 低于莲根駅1K市场均价¥86,700

60-70%

核心租客为20-30代年轻CBD通勤族

8.3%

板桥区空室率, 从11.6%持续下降



东京新增租赁供应连年下降 · 存量物件入住率获支撑

## RENT ROLL

## レントロール (現状)

部屋	用途	面積	状況	賃料	共益費	現状合計	想定合計(/月)
101	住居	67.00㎡	入居予定	—	—	—	150,000
105	住居	65.00㎡	入居中	105,000	0	105,000	105,000
201	住居	17.00㎡	入居中	50,000	9,000	59,000	59,000
202	住居	17.00㎡	入居中	65,000	3,000	68,000	68,000
203	住居	17.00㎡	入居中	49,000	9,000	58,000	58,000
205	住居	17.00㎡	入居中	49,000	9,000	58,000	58,000
206	住居	17.00㎡	入居中	48,000	0	48,000	48,000
207	住居	17.00㎡	入居中	49,000	9,000	58,000	58,000
208	事務所	17.00㎡	入居中	65,000	3,000	68,000	68,000
210	住居	17.00㎡	入居中	52,000	0	52,000	52,000
301	事務所	17.00㎡	入居中	60,000	5,000	65,000	65,000
302	住居	17.00㎡	入居中	50,000	0	50,000	50,000
303	住居	17.00㎡	入居中	54,000	5,000	59,000	59,000
305	住居	17.00㎡	入居中	65,000	3,000	68,000	68,000
306	住居	17.00㎡	入居中	51,000	0	51,000	51,000
307	住居	17.00㎡	入居中	59,000	0	59,000	59,000
308	住居	17.00㎡	入居中	55,000	5,000	60,000	60,000
310	住居	17.00㎡	入居中	46,000	0	46,000	46,000
P-1	駐車場	—	入居中	15,000	0	15,000	15,000
<b>合計</b>						<b>1,032,000</b>	<b>1,197,000</b>

現況月額

1,032,000円

満室月額

1,197,000円

現況年収

12,384,000円

満室年収

14,364,000円

# 未来租金情景分析

情景	年間租金	利回り	假设条件
当前 (94%入住)	1,238万	4.76%	维持现状
满室・现行租金	1,436万	5.52%	填补1室空室
满室 +5% 涨租	1,508万	5.80%	温和增长 (2-3年)
满室 +10% 涨租	1,580万	6.08%	延续涨势 (5年)
满室 -5% 降租	1,365万	5.25%	市场下行

当前 94%

满室・现行

满室 +5%

1,238万

1,436万

1,508万

# 折旧节税 —— 隐藏的真正利润

2,140万/年

每年折旧额

~1.5億

7年累计折旧

7.6年

剩余折旧年数

~8,250万

节税效果(55%税率)

- ① 法定耐用年数 34年 - 経過 33年 + 33年×20% = 7.6年
- ② 建物评估价约 1.5億日元 ÷ 7年 ≈ 每年 2,140万日元 折旧额
- ③ 年净租金约 1,066万，扣除折旧后呈现约 1,074万「账面亏损」
- ④ 通过损益通算冲减其他收入。55%税率 × 7年 → 节税约 8,250万日元

※ 折旧基于鉄骨造简便法。实际节税金额取决于投资者适用税率及取得价格中建物比率。

# NOI 计算 & 收益结构分析

项目	金额 (円)	说明
满室年租金收入	14,364,000	18室+駐車場
管理费 (约5%)	-718,200	PM管理委托
杂费・保険等 (约5%)	-718,200	火灾保険、清扫等
固都税	-459,453	R6年度实绩
<b>NOI (净营业收入)</b>	<b>≈12,468,147</b>	<b>NOI利回 约4.8%</b>

## 年确定收益结构分析

满室年租金 **1,436万**

NOI (净运营) **~1,247万**

年折旧额 **2,140万**

「账面亏损」 **~1,074万**

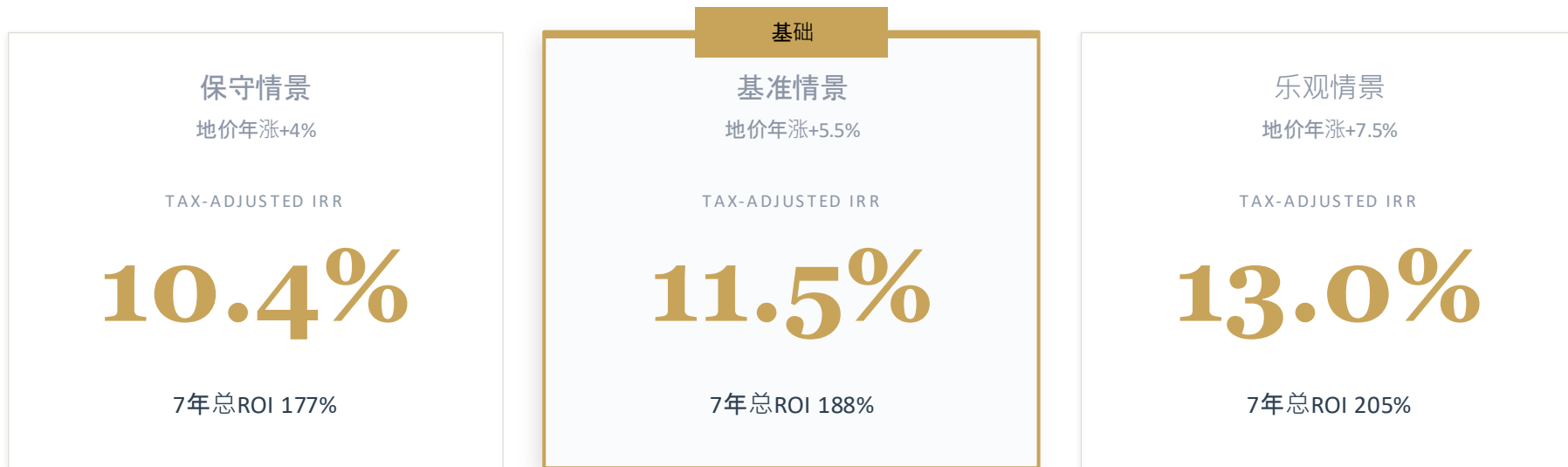
节税效果/年 **~1,178万**

实际现金+税盾 **~2,425万/年**

实际现金流 + 折旧节税 = 年综合回报约 **9.33%**

# 7年投资回报 · 三种情景分析

全额现金购入2.6亿日元，持有7年折旧期满后退出



计算前提：① 物件全额2.6亿 ② NOI满室想定+年租涨+2.5% ③ 折旧7年直线法/55%税率 ④ 退出让渡税15.315%+手续费3.5% ⑤ 地价参照2025年板桥区公示地価

# 中国投资者 · 购买流程指南

1

STEP 1

## 物件考察 & 签署意向书

安排現地内覧确认物件状态 · 签署购入申込書。

2

STEP 2

## 重要事项说明 & 签约

宅建士进行重説 · 签署売買契約書 · 支付手付金 (约10%)。

3

STEP 3

## 残金决济 & 所有权移转

支付残金, 法務局完成所有權移転登記。

4

STEP 4

## 管理委托 & 运营开始

委托PM公司賃貸管理, 每月收取租金。

## 购入费用概算

物件价格	260,000,000
登録免許税	~3,900,000
不動産取得税	~3,500,000
司法書士報酬	~300,000
印紙税	60,000
火災保険	~500,000

## 合計概算

**~268,260,000**

卖主继续管理 / 自主管理 / 委托第三方 管理委托自由选择

# 风险公示与对策

低风险·已消除

## 建筑维修

2024.10大规模修缮完毕。入手无障碍继续运营，零额外资本投入。

中风险·有策略

## 折旧期满

7年后税务优势下降。可出售给下一位投资者，或利用买替特例延续。土地资产价值拖底。

需关注

## 利率/汇率风险

现金购入无直接加息成本。地价上涨+7.92%提供汇率缓冲。利率波动影响实际收益不大。

# 退出方案

A

## 第7年整栋出售

税务优势期满后出售。预估售价2.4~3.0億日元。长期让渡税仅15.315%。7年累计收益2.0~2.7億。总投资回报177%~205%。

B

## 买替特例・循环投资

利用「事業用資産の買替特例」延迟课税80%。卖出后1年内购入新节税物件，折旧效果永续循环，实现财富雪球式增长。

C

## 长期持有・等待时机

土地永久所有权持续增值。大山駅再開発2030年代全面完工，三田线运力提升，区域人口活力提高，政策利好辐射。长期持有，保持现金流，灵活应对市场变化。

—  
税後IRR 10.4% ~ 13.0%

大規模修繕完了・買入即可收租・年収益11.5%・板橋区地価年漲+7.92%



株式会社東進グループ

TEL: 03-5823-5033 | FAX: 03-5829-6367

株式会社東進グループ (TOSHIN GROUP)

〒101-0027 東京都千代田区神田平河町1番地 第3東ビル701

宅建業免許：東京都知事 (1) 108483 | 取引態様：売主