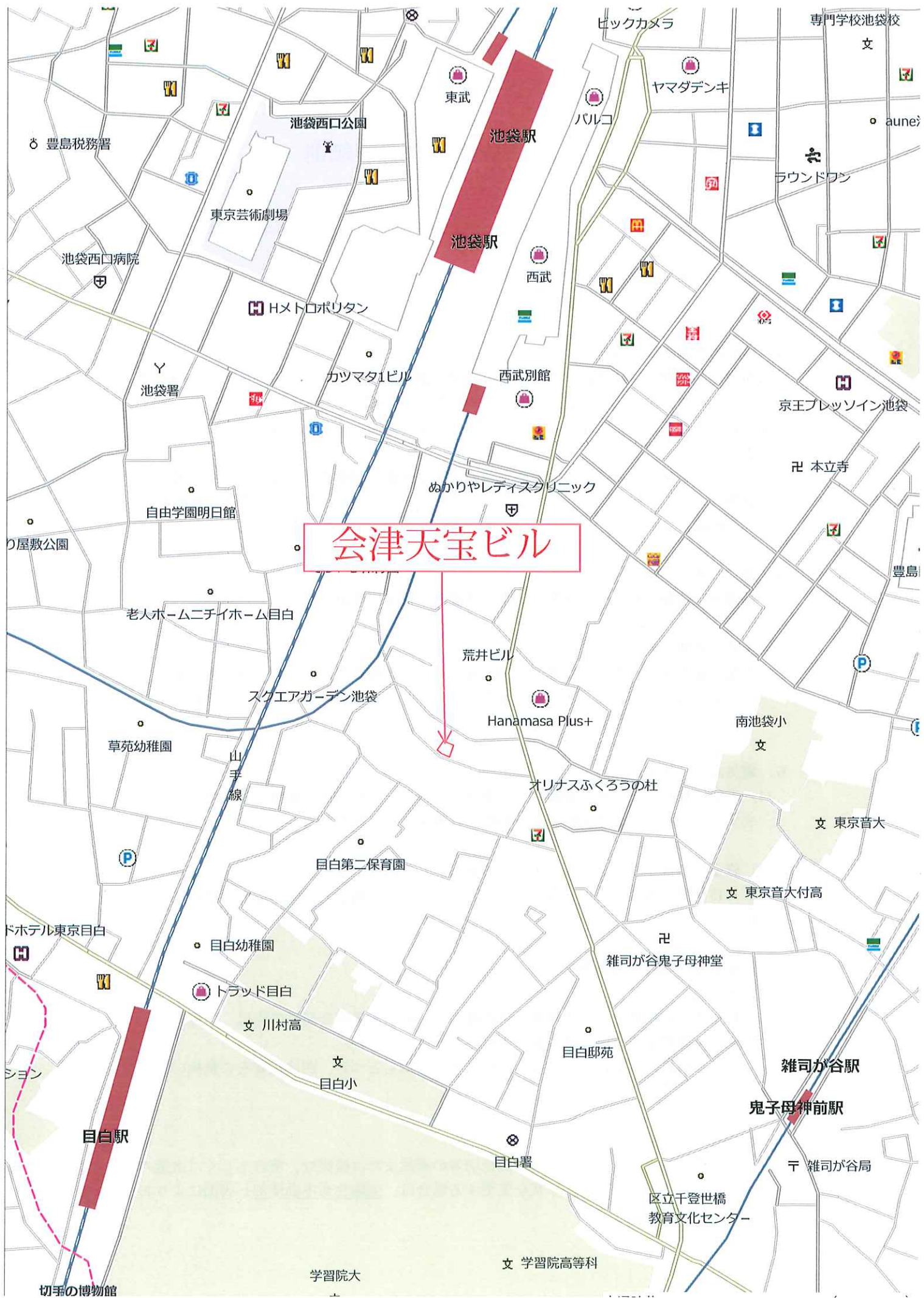


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション） 物件名：会津天宝ビル				
所在地	住居表示	東京都豊島区南池袋1-8-7			
	地番	東京都豊島区南池袋1-39-24、25、26			
交通	JR山手線 外線 池袋駅 徒歩7分 / JR山手線 目白駅 徒歩7分				
地積	248.41 m ² (75.14 坪) 公簿				
価格	6億3500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	有		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、航空法、宅地造成及び特定盛土等規制法、等				
道路	南側約5.4m（公道） 接道約18.4m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和57年 3月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階 地下2階			
	延床面積	589.35 m ² (178.27 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入25,510,800円 月額収入2,125,900円 表面 利回り 4.01% 満室想定					
・総戸数：11戸 駐車場：6台					
・現況有姿					
・建物改修工事中（外壁・エントランス・屋上防水）2026年3月末完成予定					
※上記収入は満室かつリースアップアップ後の想定収入となります					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



会津天宝ビル

東武

池袋駅

池袋駅

西武

西武別館

めかりやレディースクリニック

会津天宝ビル

荒井ビル

Hanamasa Plus+

オリナスふくろうの杜

目白第二保育園

文 川村高

文 目白小

目白署

文 学習院高等科

専門学校池袋校

文

o aune

ラウンドワン

京王ブレッソイン池袋

卍 本立寺

豊島

南池袋小
文

文 東京音大

文 東京音大付高

卍 雑司が谷鬼子母神堂

雑司が谷駅

鬼子母神前駅

卍 雑司が谷局

区立千登世橋
教育文化センター

学習院大

目白駅

切手の博物館

豊島税務署

池袋西口病院

東京芸術劇場

Hメトロポリタン

Y 池袋署

自由学園明日館

の屋敷公園

老人ホームニチイホーム目白

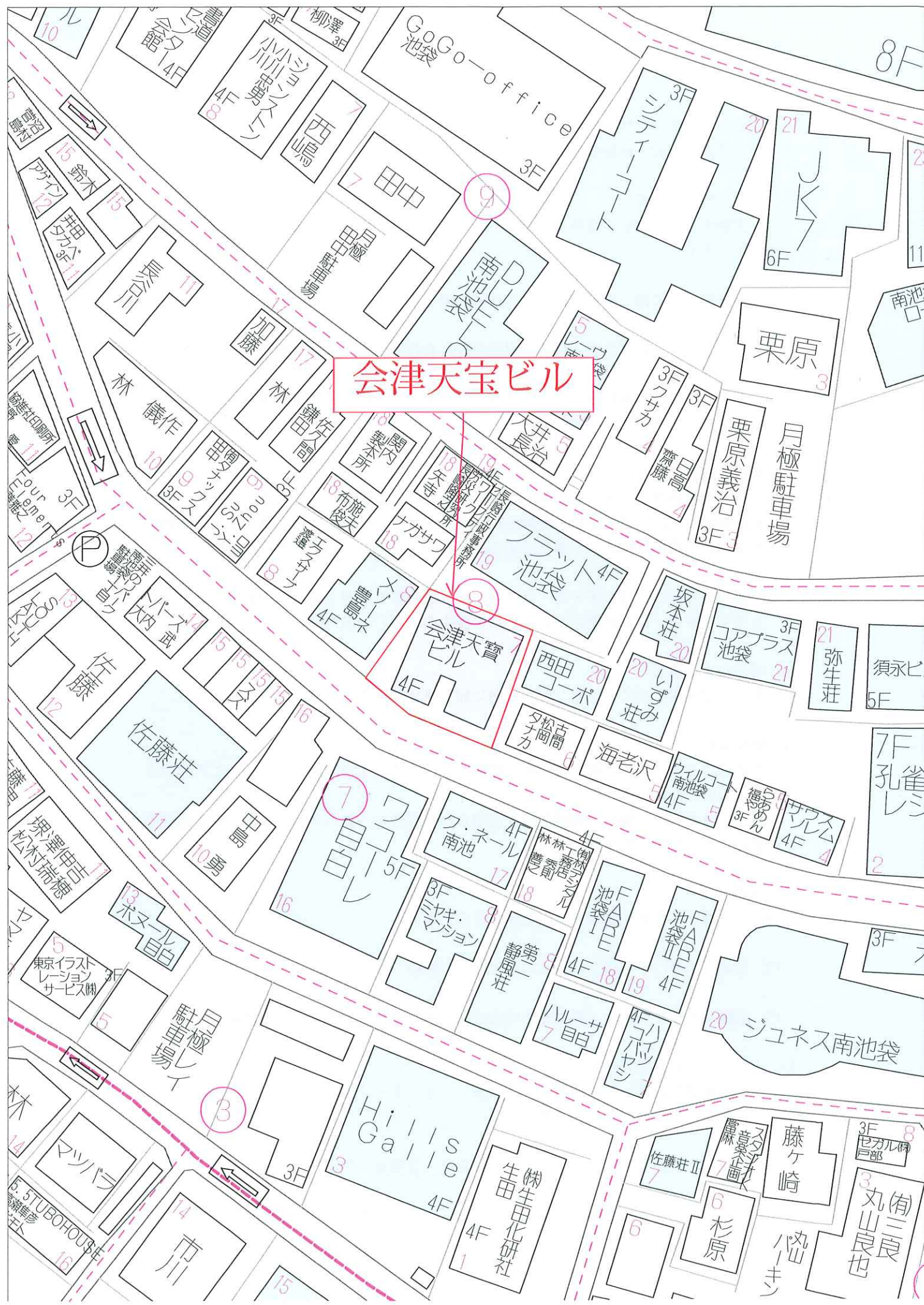
草苑幼稚園

スクエアガーデン池袋

山手線

ホテル東京目白

シヨン



会津天寶ビル

会津天寶ビル
4F

栗原
3

月極駐車場

東原義治
3F

フラット池袋
4F

西田コーポ
20

佐藤荘
11

ク・ネル
4F

FABEE
4F

Hi Galle
4F

ジュネス南池袋
20

藤ヶ崎
3F

丸山良也
3

杉原
6

生田田化研社
4F

マツバラ
14

東京イラストレーションサービス
3F

松村瑞穂
7

佐藤荘
12

トパス武
14

林儀作
10

加藤
17

田中
7

GoGo-office
3F

会津天宝ビル 賃貸状況一覧表（現況）

階	部屋番号	契約面積 ㎡	坪	賃料（月額）			共益費（月額）			合計	保証金/敷金	借印	契約開始時期	契約終了期間	契約形態	備考
				賃料	賃料	消費税込	共益費	消費税込	計							
地下	1	貸室	個人							330,000円	1,800,000円	—	2024/3/1	2026/2/28	普通借家契約	2026年3月分より賃料396,000円繰込に 改定合意済
地上	1	貸室	法人	109.80㎡	33.21	300,000円	30,000円	330,000円	賃料に含む	44,000円	1,080,000円	—	2024/11/1	2027/10/31	普通借家契約	
地上	1	貸室	法人	50.25㎡	15.20	180,000円	20,000円	198,000円	賃料に含む	—	220,000円	—	2025/5/25	2027/9/24	定期借家契約	
地上	2	貸室	法人	50.25㎡	15.20	200,000円	26,400円	220,000円	賃料に含む	—	290,400円	—	2024/6/3	2026/6/2	普通借家契約	
地上	2	貸室	法人	65.92㎡	19.94	264,000円	22,000円	242,000円	賃料に含む	—	1,320,000円	—	2025/8/1	2027/7/31	普通借家契約	
地上	3	貸室	個人	25.80㎡	7.80	77,000円	—	77,000円	賃料に含む	3,000円	80,000円	—	2025/12/24	2027/12/23	普通借家契約	2026年2月分より賃料82,000円に改定合 意済
地上	3	貸室	個人	25.50㎡	7.71	85,000円	—	85,000円	賃料に含む	3,000円	88,000円	—	2025/6/17	2027/6/16	普通借家契約	
地上	3	貸室	個人	25.80㎡	7.80	77,000円	—	77,000円	賃料に含む	—	80,000円	—	2025/4/19	2027/4/18	普通借家契約	2026年3月分より賃料82,000円に改定合 意済
地上	3	貸室	個人	25.80㎡	7.80	85,000円	—	85,000円	賃料に含む	3,000円	88,000円	—	2024/3/31	2026/3/30	普通借家契約	
地上	4	貸室	法人	40.50㎡	12.25	147,000円	—	147,000円	賃料に含む	—	147,000円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約	
地上	4	貸室	空室	19.40㎡	5.87	—	—	—	賃料に含む	—	—	—	—	—	—	
地上	1	駐車場	法人	P1	—	25,000円	2,500円	27,500円	賃料に含む	—	27,500円	—	2025/5/25	2027/9/24	定期借家契約	
地上	1	駐車場	法人	P2	—	25,000円	2,500円	27,500円	賃料に含む	—	27,500円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約	
地上	1	駐車場	法人	P3	—	25,000円	2,500円	27,500円	賃料に含む	—	27,500円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約	
地上	1	駐車場	法人	P4	—	25,000円	2,500円	27,500円	賃料に含む	—	27,500円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約	
地上	1	駐車場	法人	P5	—	25,000円	2,500円	27,500円	賃料に含む	—	27,500円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約	
地上	1	駐車場	法人	P6	—	—	—	—	賃料に含む	—	—	—	2024/11/1	2027/10/31	普通借家契約	
101号室賃借人利用（駐車場利用料は賃料に含む）																
17	空			月額合計	503.12	152.17	¥1,760,000	¥128,900	¥1,888,900	¥52,000	¥4,000	¥56,000	¥1,944,900	¥7,175,000		

収入（税込）

費用		月額	年額
賃料		1,888,900円	22,666,800円
共益費		56,000円	672,000円
合計		1,944,900円	23,338,800円

会津天宝ビル 賃貸状況一覧表 (満室想定・リースアップ反映)

※:空室の場合 想定賃料 (賃料、共益費、消費税が含んだ数字) のみが反映されており、

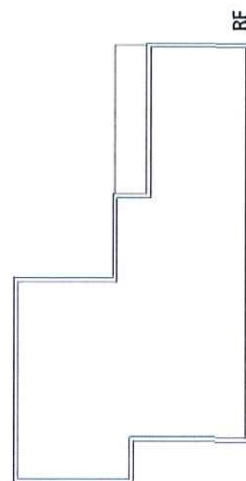
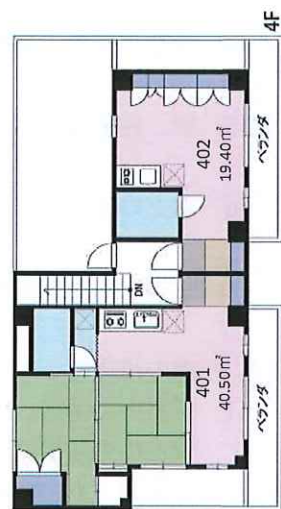
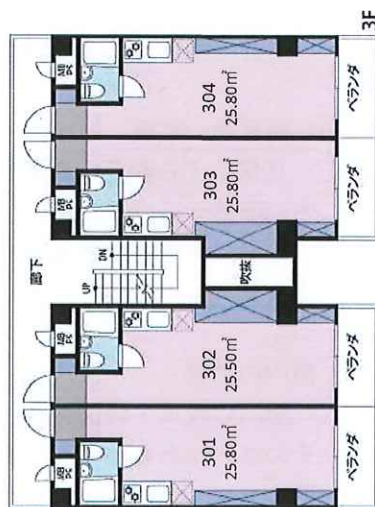
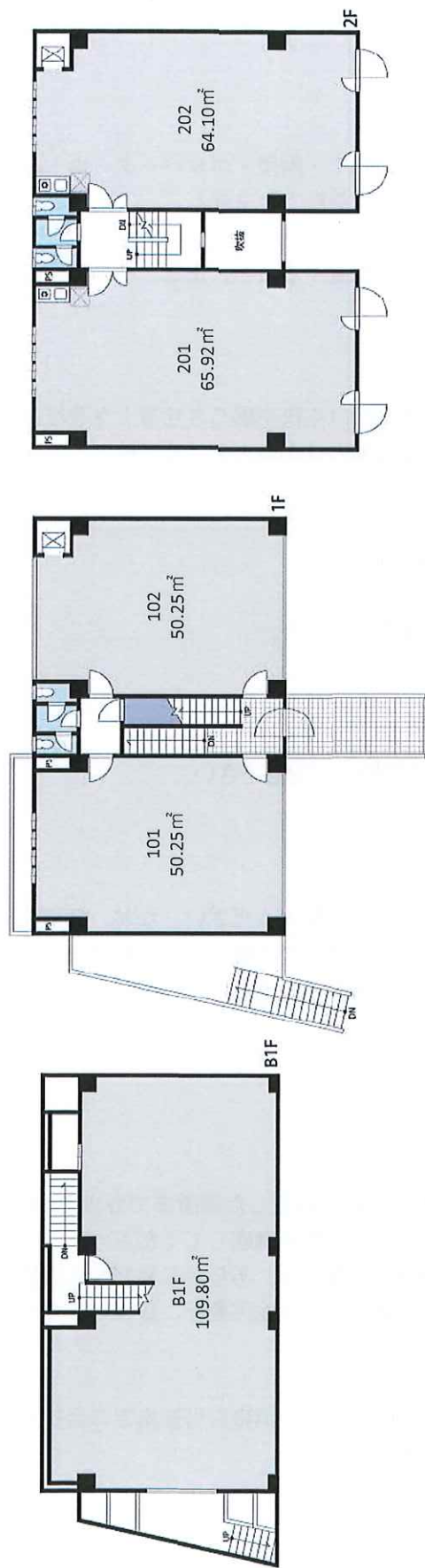
階	部屋番号	契約者	契約面積		賃料 (月額)				共益費 (月額)		合計	保証金/敷金	借印	契約開始時期	契約終了期間	契約形態	備考	
			号数	㎡	賃料	消費税	計	共益費	消費税	計								
地下	1	貸室	個人	B1	109.80㎡	33.21	360,000円	36,000円	396,000円	賃料に含む		396,000円	—	2024/3/1	2026/2/28	普通借家契約	2026年3月分より賃料396,000円(税込)に改定(合意済)	
地上	1	貸室	法人	101	50.25㎡	15.20	180,000円	18,000円	198,000円	40,000円	4,000円	242,000円	—	2024/11/1	2027/10/31	普通借家契約		
地上	1	貸室	法人	102	50.25㎡	15.20	200,000円	20,000円	220,000円	賃料に含む		220,000円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約		
地上	2	貸室	法人	201	55.92㎡	19.94	264,000円	26,400円	290,400円	賃料に含む		290,400円	—	2024/6/3	2026/6/2	普通借家契約		
地上	2	貸室	法人	202	64.10㎡	19.39	220,000円	22,000円	242,000円	賃料に含む		242,000円	—	2025/8/1	2027/7/31	普通借家契約		
地上	3	貸室	個人	301	25.80㎡	7.80	82,000円	—	82,000円	3,000円	—	85,000円	—	2025/12/24	2027/12/23	普通借家契約	2026年2月分より賃料82,000円に改定(合意済)	
地上	3	貸室	個人	302	25.50㎡	7.71	85,000円	—	85,000円	3,000円	—	88,000円	—	2025/6/17	2027/6/16	普通借家契約		
地上	3	貸室	個人	303	25.80㎡	7.80	82,000円	—	82,000円	3,000円	—	85,000円	—	2025/4/19	2027/4/18	普通借家契約	2026年3月分より賃料82,000円に改定(合意済)	
地上	3	貸室	個人	304	25.80㎡	7.80	85,000円	—	85,000円	3,000円	—	88,000円	—	2024/3/31	2026/3/30	普通借家契約		
地上	4	貸室	法人	401	40.50㎡	12.25	147,000円	—	147,000円	賃料に含む		147,000円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約		
地上	4	貸室	空室	402	19.40㎡	5.87	100,000円	—	100,000円	5,000円	—	105,000円					左記賃料にて新規入居募集	
地上	1	駐車場	法人	P1	—	—	25,000円	2,500円	27,500円	賃料に含む		27,500円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約		
地上	1	駐車場	法人	P2	—	—	25,000円	2,500円	27,500円	賃料に含む		27,500円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約		
地上	1	駐車場	法人	P3	—	—	25,000円	2,500円	27,500円	賃料に含む		27,500円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約		
地上	1	駐車場	法人	P4	—	—	25,000円	2,500円	27,500円	賃料に含む		27,500円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約		
地上	1	駐車場	法人	P5	—	—	25,000円	2,500円	27,500円	賃料に含む		27,500円	—	2025/9/25	2027/9/24	定期借家契約		
地上	1	駐車場	法人	P6					101号室賃借人利用 (駐車場利用料は賃料に含む)									
17	室			月額合計	503.12	152.17	¥1,930,000	¥134,900	¥2,064,900	¥57,000	¥4,000	¥61,000		¥2,125,900		¥7,175,000		

収入 (税込)

費用		月額	年額
賃料		2,064,900円	24,778,800円
共益費		61,000円	732,000円
合計		2,125,900円	25,510,800円



会津天室ビル/PLAN



※記載の床面積は賃借借契約書の面積を基に記載しています。
※新築時図面及びリフォーム図面を基に作成のため、現況と相違がある場合は現況優先とします。

建築確認等台帳記載事項証明書(建築物)

下記のとおり建築基準法に基づく確認手続き等を行ったことを証明します。なお、指定確認検査機関において確認等を行ったものについては、当該検査機関からの報告内容に基づき記載しております。

建 築 主 等 の 氏 名	満田屋商店(合名) 満田 政巨
建 築 物 等 の 地 名 地 番	豊島区南池袋一丁目39-25,26
用 途	店舗・事務所・共同住宅
工 事 種 別	新築
敷 地 面 積	254.890 m ²
建 築 面 積	152.75000 m ²
延 べ 面 積	564.795 m ² (50.252 m ²)
構 造	鉄筋コンクリート造
階 数	地上 5 階 地下 1 階
受 付 年 月 日 及 び 番 号	昭和55年11月26日 第 936 号
確認済証交付年月日・番号	昭和56年3月31日 第 936 号

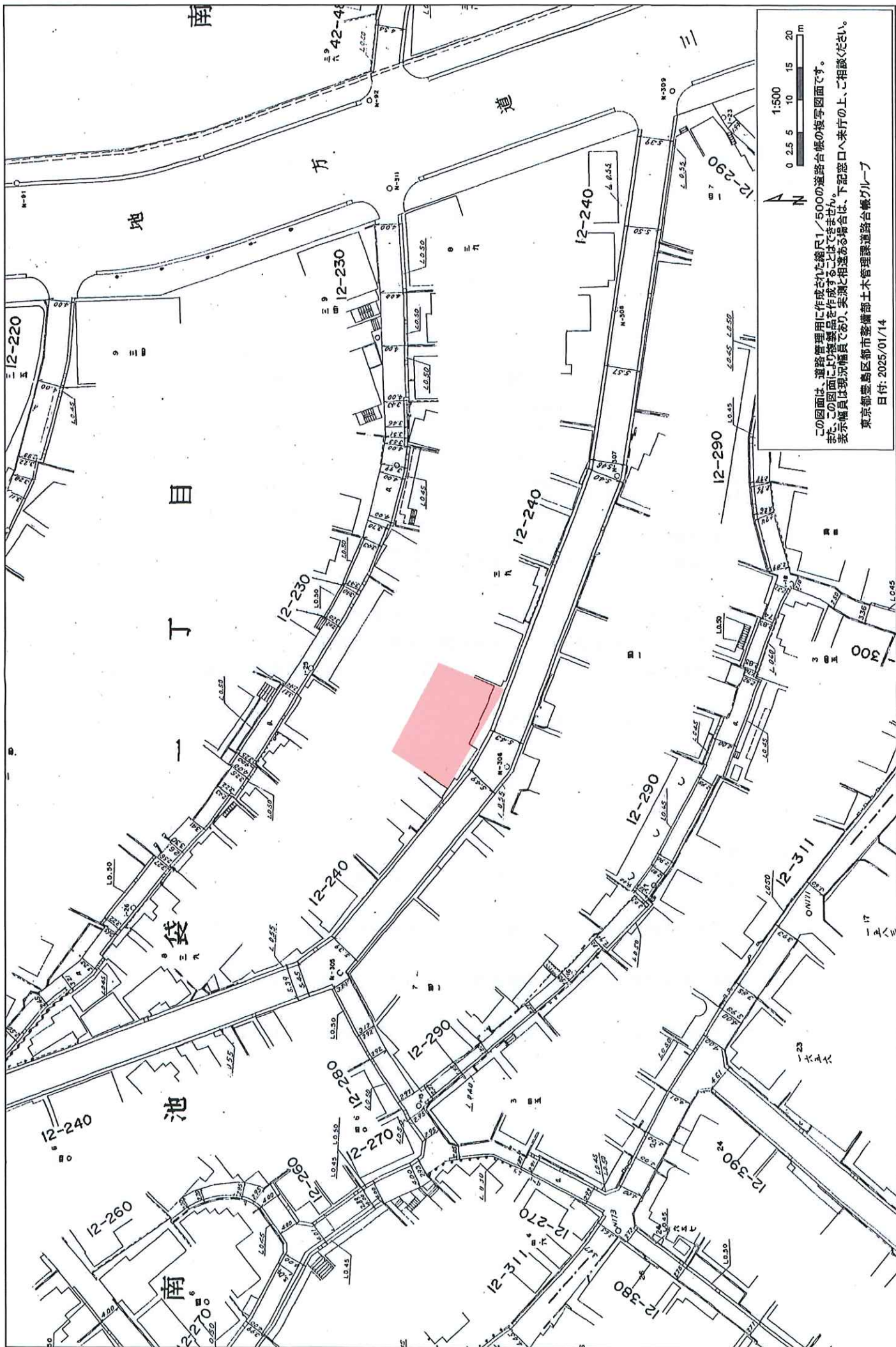
？は判別不明、またはシステム上表現できない文字が使用されていることを示します。

豊 都 都 証
令 和 7 年 1 月 1 4 日

豊島区長

高 際 み ゆ き

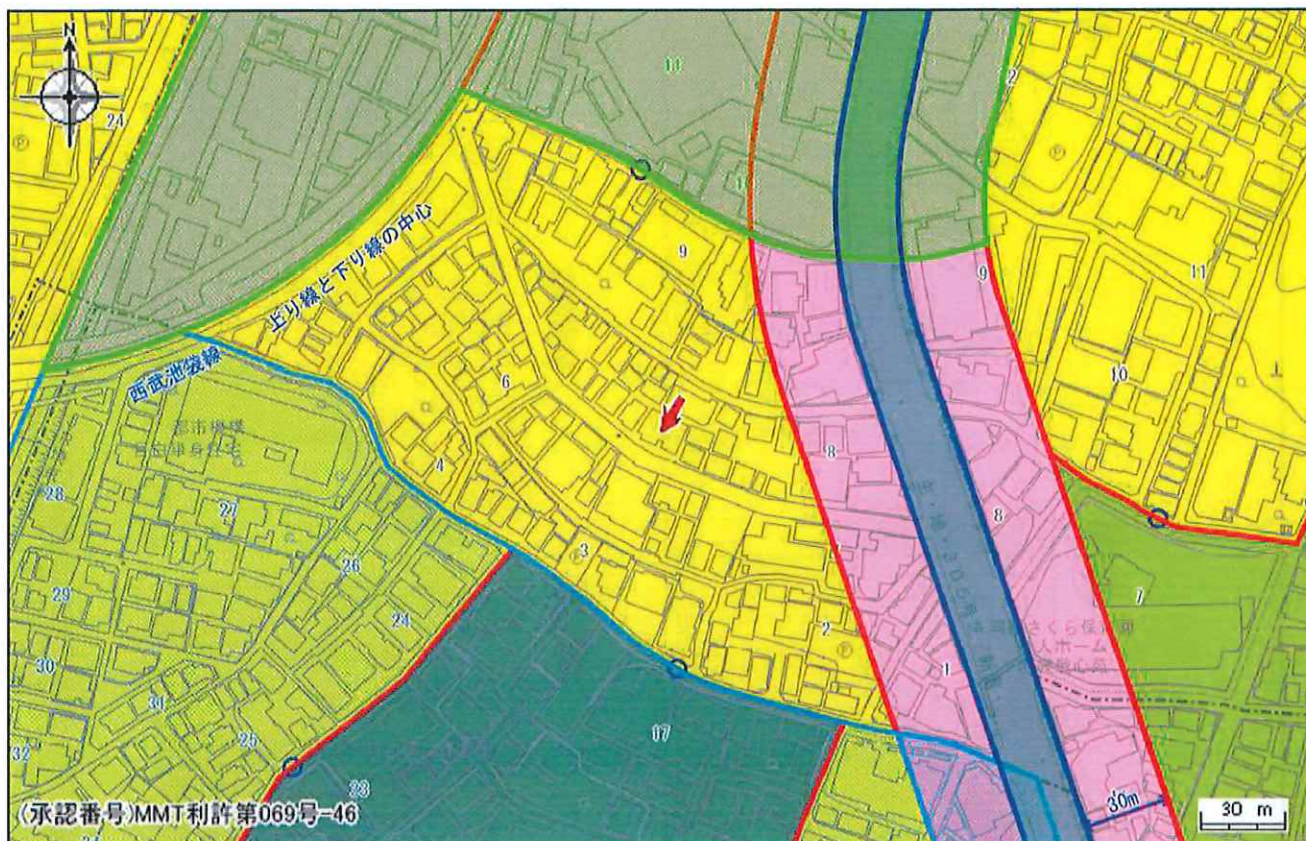




この図面は、道路管理用に作成された縮尺1/500の道路台帳の縮小図面です。
また、この図面により地籍図を作成することはできません。
表示情報は現況情報であり、実測と相違がある場合は、下記窓口へ来庁の上、ご相談ください。

東京都豊島区都市整備部土木管理課道路台帳グループ

日付: 2025/01/14



用途地域	区境	町丁目境	用途地域	第一種住居地域
第一種低層住居 専用地域	第一種中高層住居 専用地域	第二種中高層住 居専用地域	容積率(%)	300
第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	建ぺい率(%)	60
商業地域	準工業地域	道路中心	防火及び準防火地域	準防火地域
延長	直角		新たな防火規制	-
特別用途地区	特別工業地区	第一種文教地区	高度地区	第3種高度地区
第二種文教地区			高度地区について	高度地区について
高度利用地区	高度利用地区		日影規制時間	4-2.5(測定面:4m)
特定街区	特定街区		特別用途地区	-
特定防災街区	特定防災街区整備 地区		高度利用地区	-
駐車場整備地区	駐車場整備地区		特定街区	-
都市計画道路	都市計画道路		特定防災街区	-
都市計画道路事業進 捗	優先整備路線	特定整備路線	駐車場整備地区	-
完成	概成	未着手	都市計画道路	-
事業中			都市計画道路事業進捗	-
都市高速道路	地上部	地下部	都市計画公園・緑地・墓園	-
都市計画公園・緑地	都市計画公園・緑 地・墓園		土地区画整理事業	-
土地区画整理事業	完成	未施工	地区計画	-
地区計画	地区計画			

この図は本区の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます。