

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）				
所在地	住居表示	埼玉県所沢市東町12-1			
	地番	埼玉県所沢市東町293-2、8			
交通	西武鉄道新宿線 所沢駅 徒歩4分				
地積	370.62 m ² (112.11 坪)				
価格	9億2400万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	都市計画道路（3.5.10中央通り線）※計画決定/2項再開発促進地区				
道路	南西側約6m接道約14.19m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和56年 10月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階			
	延床面積	1283.2 m ² (388.16 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
<p>備考 年額収入40,920,000円 月額収入3,410,000円 表面 利回り 4.42% 満室想定</p> <p>※建物種類：事務所を店舗に変更予定</p> <p>※旧耐震基準</p> <p>※南西道路の崎で幅員約24.2mの道路に接続しています</p> <p>■賃料のアップサイドの見込める物件 （現在 1 棟貸で8,800円/坪 テナントが退去した場合、各フロア分割貸しで480万円 以上での見込み→利回りグロス6%以上となります）</p> <p>物件ルート：売主⇒当社</p>					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

■ レントロール

区画	テナント	契約面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	合計 (円)	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
一棟	中古品買取・販売店	1283.2	388.16	3,100,000	310,000	3,410,000	8,785	20,000,000
	合計	1283.2	388.16	3,100,000	310,000	3,410,000	8,785	20,000,000

一棟	引渡日:2002年1月28日 契約期間:2025年4月1日～2030年3月31日(普通借5年) 解約予告:6ヶ月前
----	---

月額総収入	3,410,000円
-------	------------

■収支表

物件名	築年月	賃貸面積			取得費用	
		㎡	坪	販売価格(税抜) A	消費税 (10%)	販売価格(税込) B
所沢一棟(ブックオフ)	1981年10月	1283.20	388.16	896,747,833	27,252,167	924,000,000

建物対価割合: 30.39%

現況賃料 【月額】 ①	管理費等 【月額】 ②	現況賃料 【年額】 ③ (①×12)	管理費等 【年額】 ④ (②×12)	国庫税 【年額】 ⑤	純収入 【年額】 ⑥ (③-④-⑤)	現況賃料 【クロス利回り】 ③÷B	現況賃料 【ネット利回り】 ⑥÷B
3,410,000	21,450	40,920,000	257,400	3,725,842	36,936,758	4.43%	4.00%

※令和7年度 固定資産(土地・家屋)公課証明書より

～管理費等～

建築設備定期検査	8,250・(1年に1回)
特定建築物定期調査	5,500・(2年に1回)
貯水槽清掃	7,700・(1年に1回)
合計	21,450 (税込)

※参考 令和8年度固定資産評価額

土地評価額	208,861,134 円
建物評価額	91,180,772 円

所沢一棟(ブックオフ) 物件概要

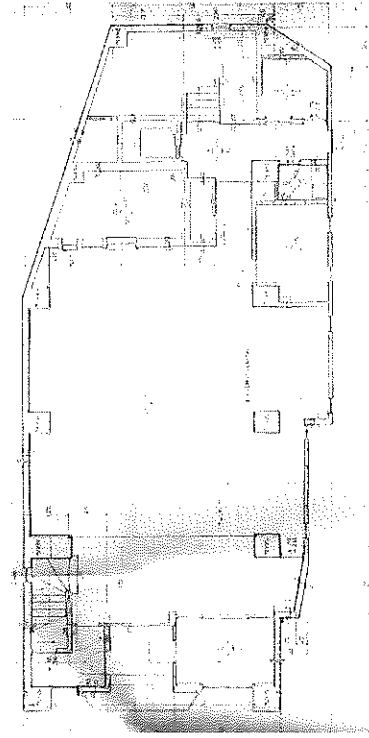
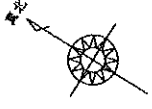
西武鉄道 新宿線/池袋線

「所沢」駅

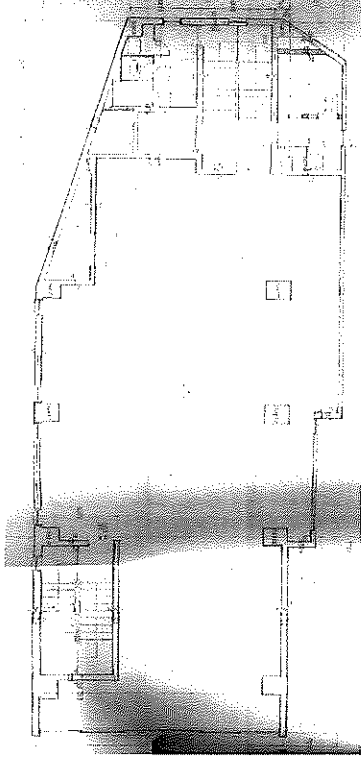
徒歩 4 分



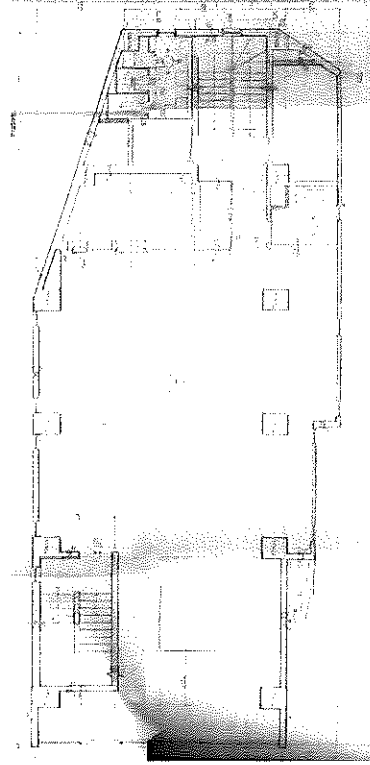
■ 平面図 ※図面と現況が異なる場合は現況を優先します



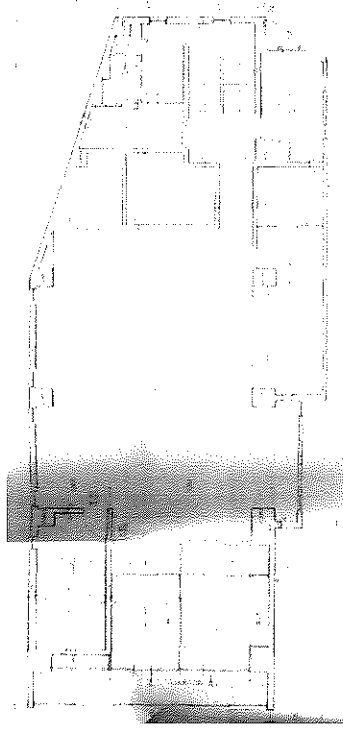
1階



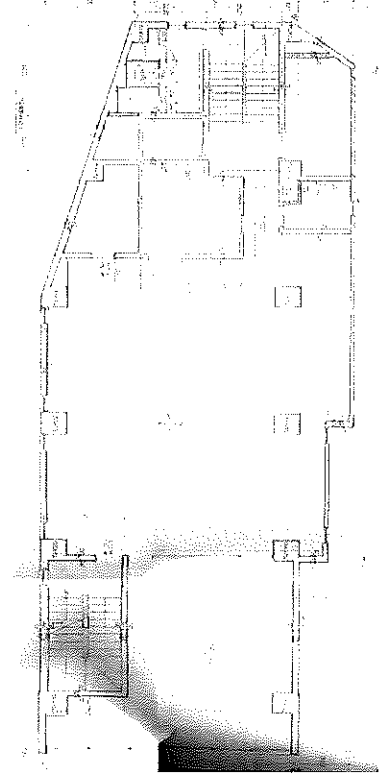
4階



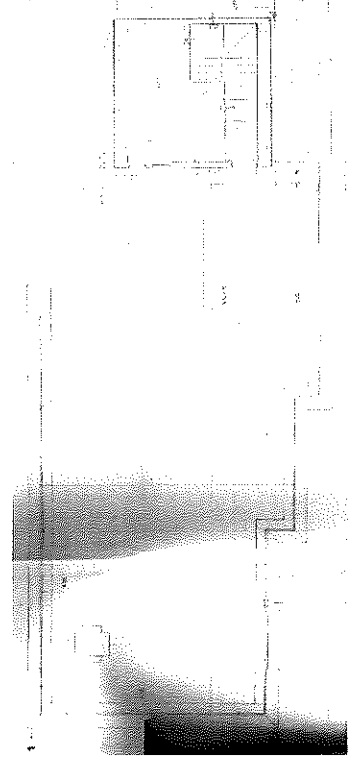
2階



5階



3階



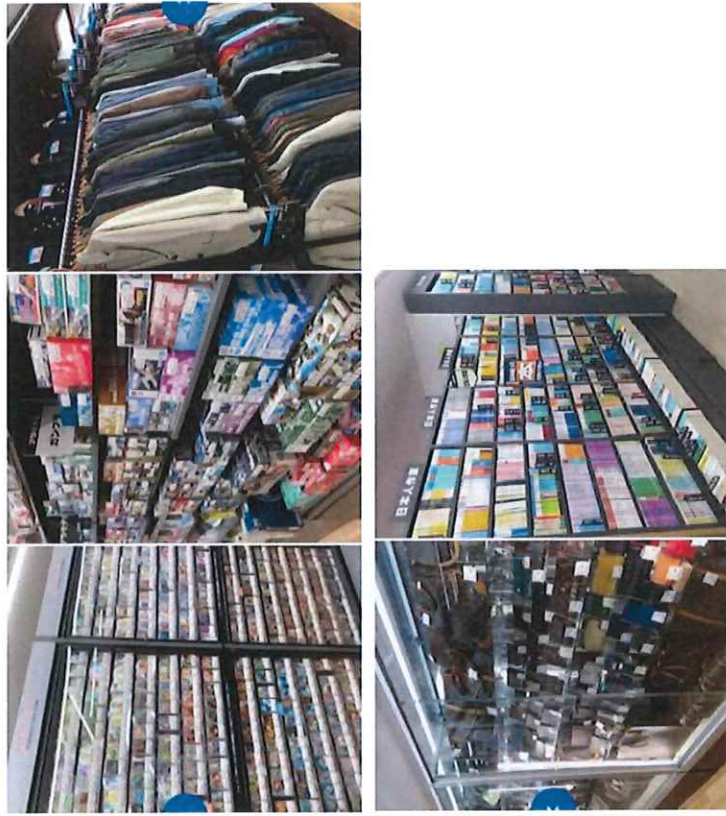
R階

■テナント紹介

ブックオフコーポレーション株式会社

本・CD/DVD・ゲームなどのリユース品をはじめ、アパレルやブランド品・家電も多く扱う総合リユース型店舗です。プロペ通りに面し、老若男女問わず幅広い客層に支持されています。

Book・off



取扱商品	
売りたい商品	買いたい商品
本(書籍・雑誌・コミック)	取込あり 取付なし
新刊本	漫画、児童書、音楽類、楽器類、楽器用付属品、その他楽器
音楽・映像・ゲーム CD、レコード、DVD、ブルーレイ、ゲームソフト、ゲーム原本本	ファッション レディースファッション(洋装)、メンズファッション(洋装)、キッズファッション(洋装)、服飾雑貨(バッグ・靴・帽子等)
新品ゲーム	書籍
トレカ	スポーツ用品 ゴルフ、マリンスポーツ、ウィンタースポーツ、アウトドア、自転車、スポーツウェア、競技用品、その他スポーツ用品
新品トレカ	ブランド品 ブランドバッグ、ブランド財布等、靴等は、お返し、ブランド文具、ブランド時計、香水、美容
ホビー フィギュア、プラモデル・模型、鉄道模型、ミニカー、おもちゃ	金・プラチナ・貴金属 金、プラチナ、貴金属
一着くじ	楽器・楽譜
アニメグッズ	ベビー用品 ベビーカー、チャイルドシート、ベビートイレ、ハイチェア、その他ベビー用品
携帯電話・スマホ	楽器
デジタル家電 テレビ、DVDレコーダー、パソコン、周辺機器・周辺電器、カメラ・レンズ、ヘッドホン/イヤホン・オーディオ、スマートウォッチ	ブックオフオリジナル商品
生活家電 キッチン家電、リビング家電、掃除家電、美容家電	

(参照)HP: <https://shopping.bookuoff.co.jp>

