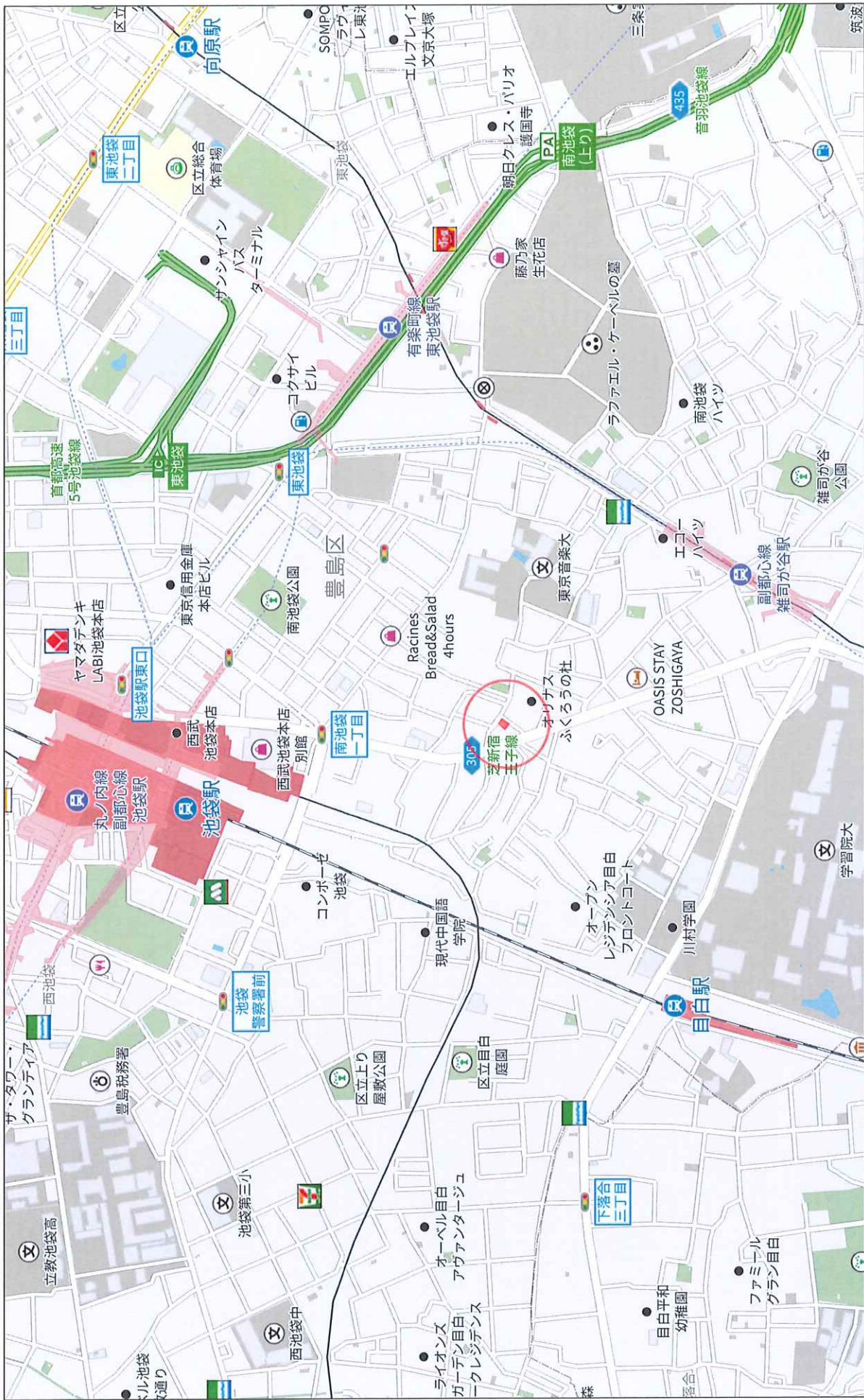


用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所）				
所在地	住居表示	東京都豊島区南池袋3-8-8			
	地番	東京都豊島区南池袋3-38-6			
交通	西武池袋線 池袋駅 徒歩7分 / JR山手線、他線 池袋駅 徒歩10分				
地積					
価格	10億9664万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況		築年		検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	509.65 m ² (154.16 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入48,924,864円 月額収入4,077,072円 利回り 4.46% 満室想定					
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。

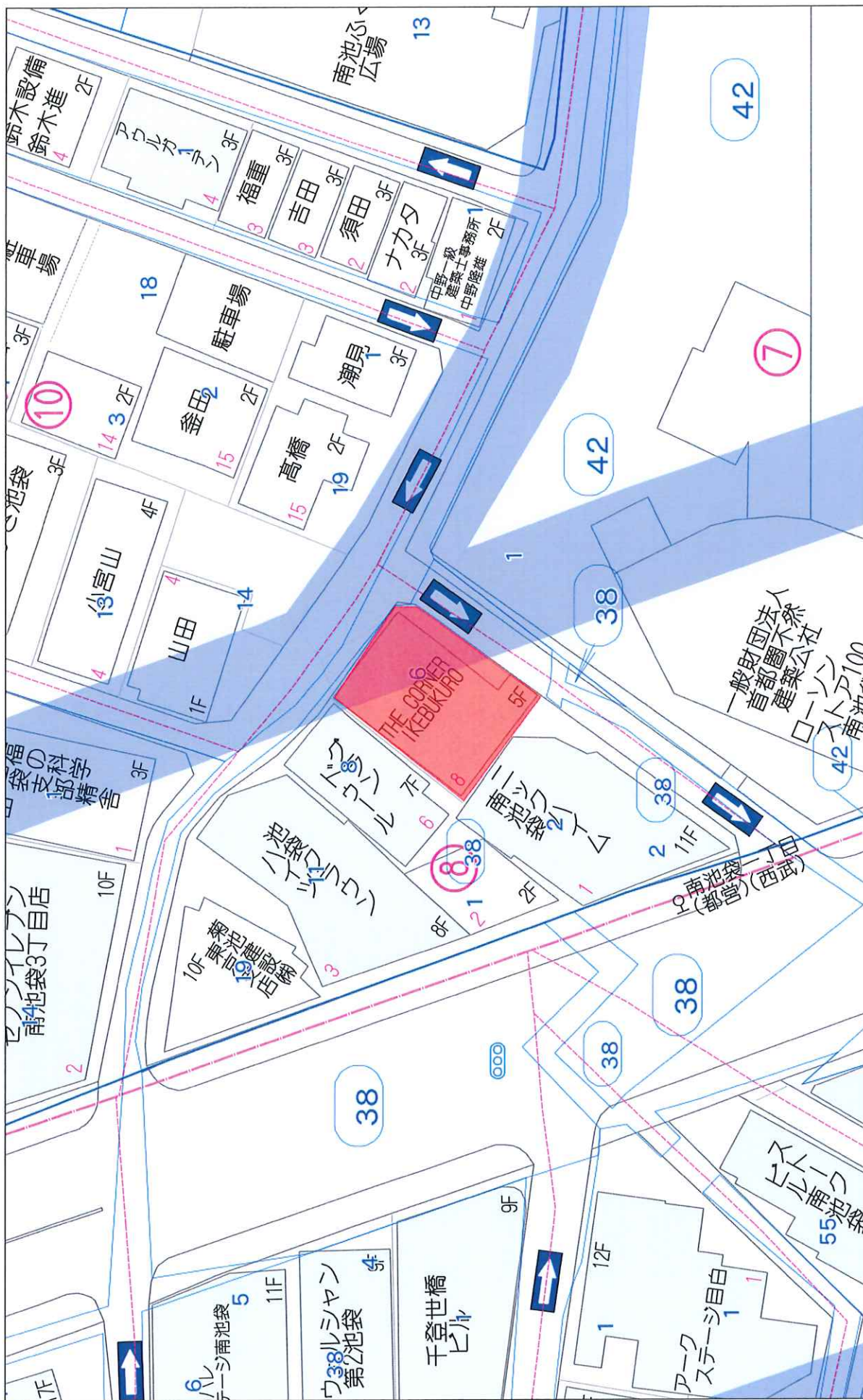


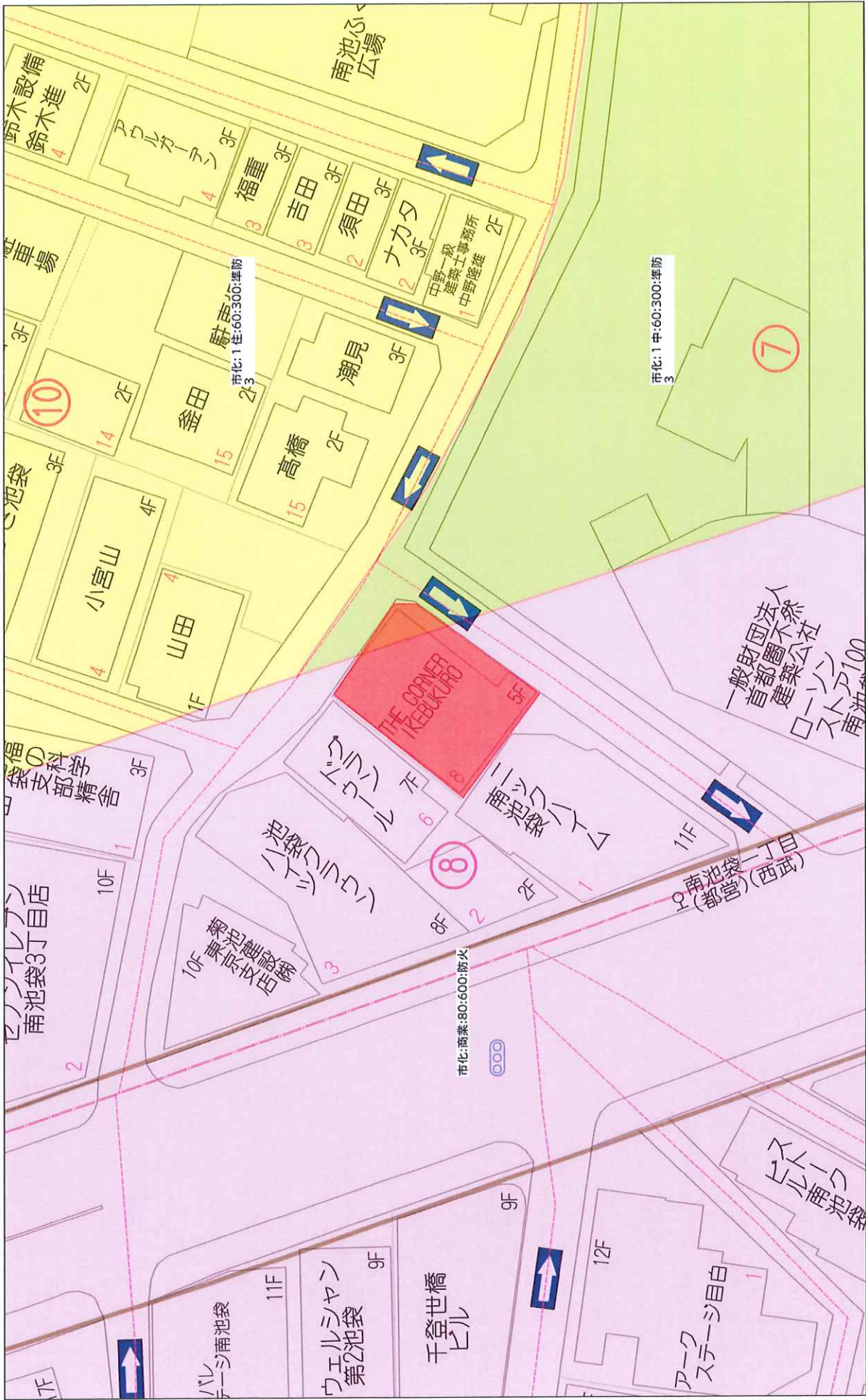
500m

Copyright(C)2026 ZENIRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260626145540

禁無断複製





売買価格

1,096,643,000 円

税込価格

年間収支概要

項目	税込金額
賃料収入	48,212,064
駐車場収入	660,000
シェアモバイルポート(Luup)収入	52,800
総収入	48,924,864
	約4.46%
表面利回り	
賃料管理費	1,238,604
建物管理費	2,125,200
水光熱費	16,368
保険料	203,390
固定資産税・都市計画税	1,425,087
総支出	5,008,649
	NOI
	43,916,215
	NOI利回り
	約4.00%

備考	<p>満室時の賃料収入を記載しております</p> <p>賃貸管理費(収入の2.5%想定)は、想定値であり、水光熱費は実績値を基にした想定値であり、実際の数値と異なる場合があります</p> <p>建物管理費、保険料、固定資産税・都市計画税(R7年度)は実績値となります</p> <p>リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません</p> <p>建物部分の減価償却費は計上しておりません</p> <p>記載の数値は本書作成日段階のものであり将来に渡り保証されるものではないことを予めご了承ください</p>
----	---

売買価格

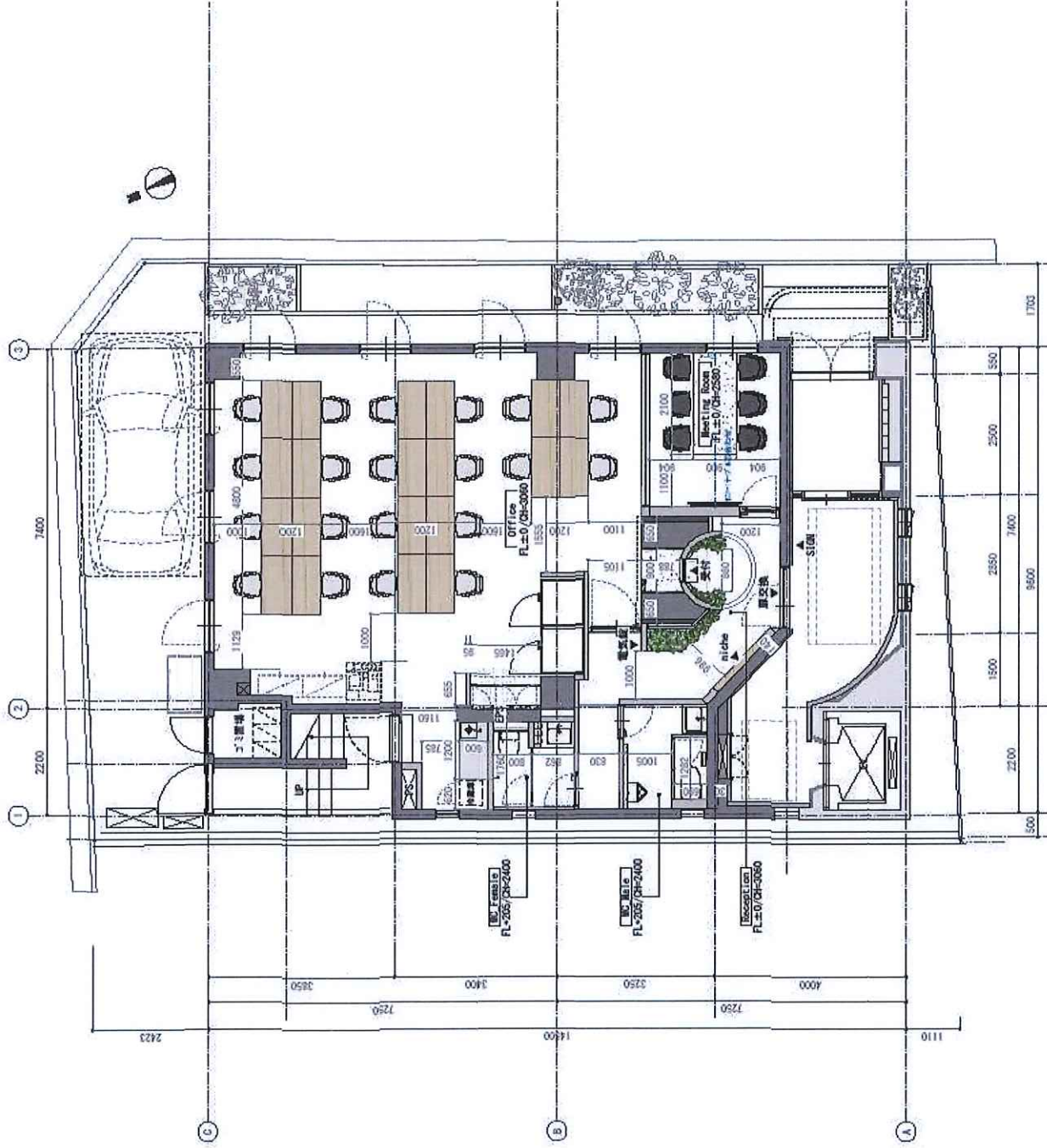
価格(税抜) 1,070,000,000 円

価格(税込) 1,096,643,000 円

土地建物按分内訳

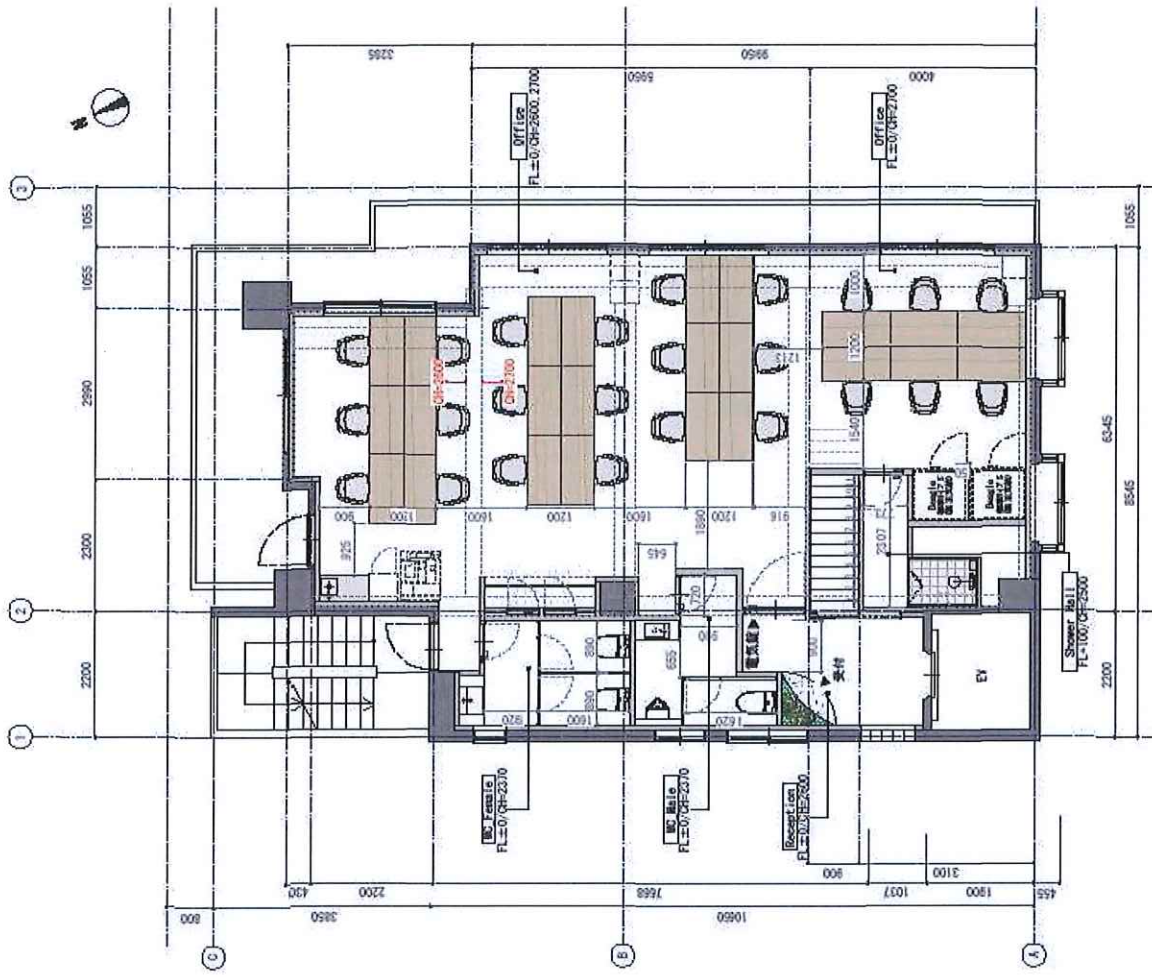
項目	金額	割合	備考
土地相当額	803,570,000 円	75.1%	不動産鑑定評価書上の積算価格の 土地建物割合に基づく
建物相当額	266,430,000 円	24.9%	
建物消費税	26,643,000 円	※	建物相当額の10%

1F 办公室平面



LUCKLAND Co., Ltd.		Project: 新加坡分行 1F 办公室平面		Scale: 1/80(A3)	Drawing Maker:
Architect: LUCKLAND Co., Ltd.		Design: [Blank]	Check: [Blank]	Date: 2024.07	
Address: [Blank]		Title: 1F 办公室平面			

4F 平面



LUCKLAND Co., Ltd.	No. _____		Project: _____		Scale: 1/200 (SD)		Drawing Number: _____	
	Date: _____		No. of sheets: _____		Date: 2004.07		Date: 2004.07	

実施内容

実施年月

エントランス改修工事	2024年5月下旬
各階内装デザイン改修工事	
外壁修繕工事	
トイレ改修工事	
電気設備工事	
衛生設備工事	
総工事費(税込)	177,722,853円

- ✓ 2024年5月下旬 大規模リニューアル工事竣工 **総工事費約1.7億円**
- ✓ 上記の通り、内装・外観・外装、設備関係のリニューアル工事を実施しているため、早期回収の必要がなく、安心・安全・手間がかかりにくい賃貸運用が可能

専有部

区画	種別	間取り	契約面積 (坪)	契約面積 (m)	テナント名	契約種別	当初契約開始日	直近契約開始日	契約満了日	賃料	共益費	賃料共込 単価/坪	賃料共込 金額	備考
1階	事務所		30.86	102.03	法人	普通借	2024/8/1	2024/8/1	2026/9/30	814,704	0	26,400	814,704	※3Fと同一テナント
2階	事務所		40.13	132.69	法人	普通借	2024/6/1	2024/6/1	2026/8/31	1,059,432	0	26,400	1,059,432	※坪単価27,720円へ 増額予定 (2026/9/1より)
3階	事務所		40.13	132.69	法人	普通借	2024/8/1	2024/8/1	2026/9/30	1,059,432	0	26,400	1,059,432	※1Fと同一テナント
4・5階	居宅・事務所		43.02	142.24	法人	普通借	2024/9/1	2024/9/1	2026/11/30	1,084,104	0	25,200	1,084,104	
Total			154.14	509.65						4,017,672	0		4,017,672	

その他施設

区画	種別	間取り	契約面積 (坪)	契約面積 (m)	テナント名	契約種別	当初契約開始日	直近契約開始日	契約満了日	賃料	共益費	賃料共込 単価/坪	賃料共込 金額	備考
駐車場①	駐車場				個人	普通借	2024/11/23	2025/11/23	2026/11/22	55,000	0		0	
Total										55,000	0		0	
Luup①	Luup					普通借	2024/6/5	2024/6/5	2026/6/4	4,400	0		0	
Total										4,400	0		0	

【備考】
 ※2026年4月30日時点の情報であり、将来的に変更になる可能性がございます
 ※賃料等の表記は全て税込価格

テナント		賃貸面積		現契約期間			備考	
区画	属性	用途	専有面積 (㎡)	専有面積 (坪)	原契約開始日	現契約開始日		現契約終了日
1F	IT 従業員数:800名(70名) 設立:2016年	オフィス	102.03	30.86	2024年8月1日	2024年8月1日	2026年9月30日	人員増加によるスペース不足の為増床を検討中 4・5階に空室が出た場合、利用したい意向あり ※3Fと同一テナント
2F	税理士法人 従業員数:90名 設立:2014年	オフィス	132.69	40.14	2024年6月1日	2024年6月1日	2026年8月31日	更新意向あり
3F	IT 従業員数:800名(70名) 設立:2016年	オフィス	132.69	40.14	2024年8月1日	2024年8月1日	2026年9月30日	人員増加によるスペース不足の為増床を検討中 4・5階に空室が出た場合、利用したい意向あり ※1Fと同一テナント
4F/5F	専門商社 従業員数:150名 設立:2001年	オフィス	142.24	43.03	2024年9月1日	2024年9月1日	2026年11月30日	人員増加により現状手狭 増床を伴う外部移転の可能性も含め検討中
合計貸床面積			509.65	154.17	-	-	-	-