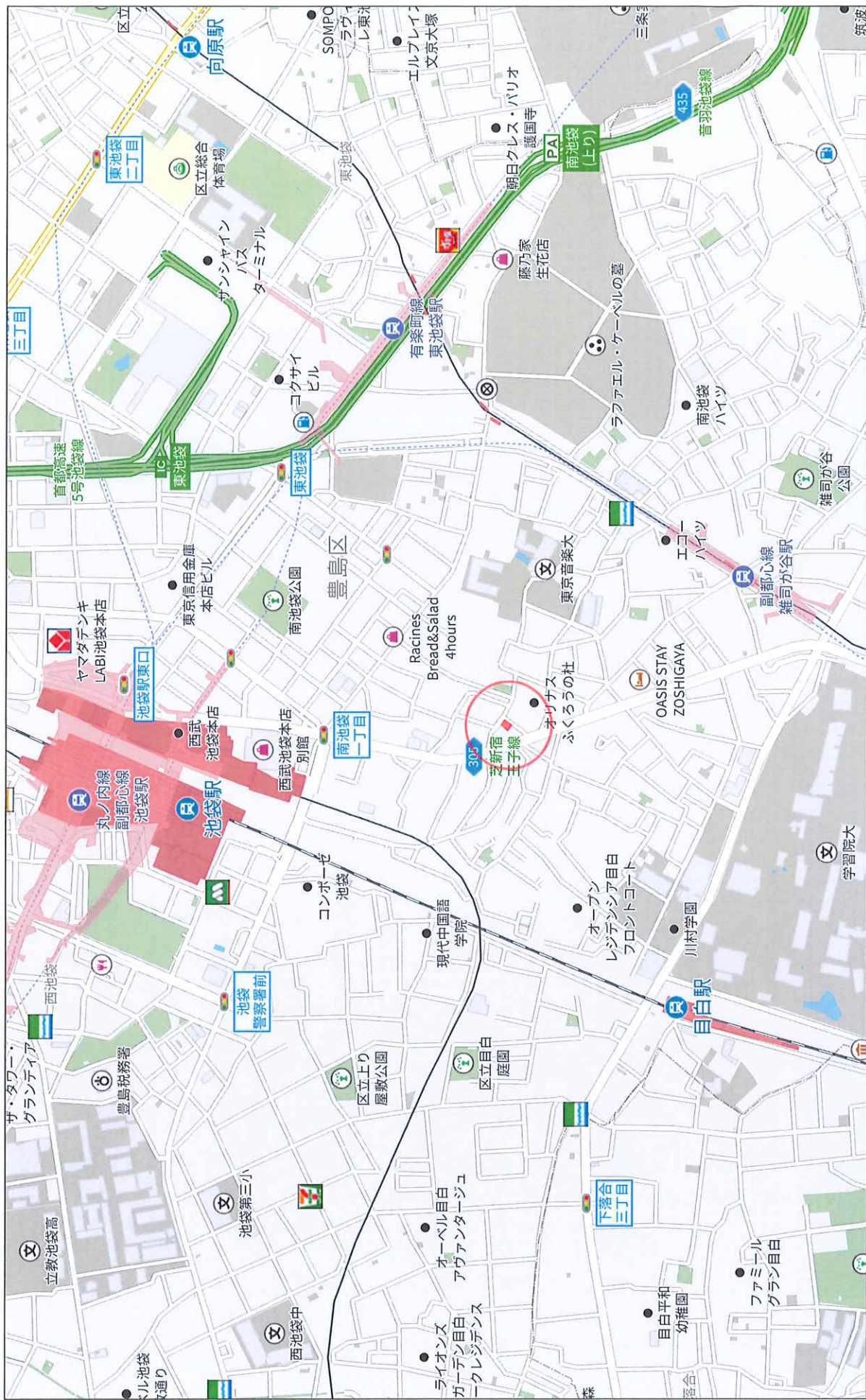
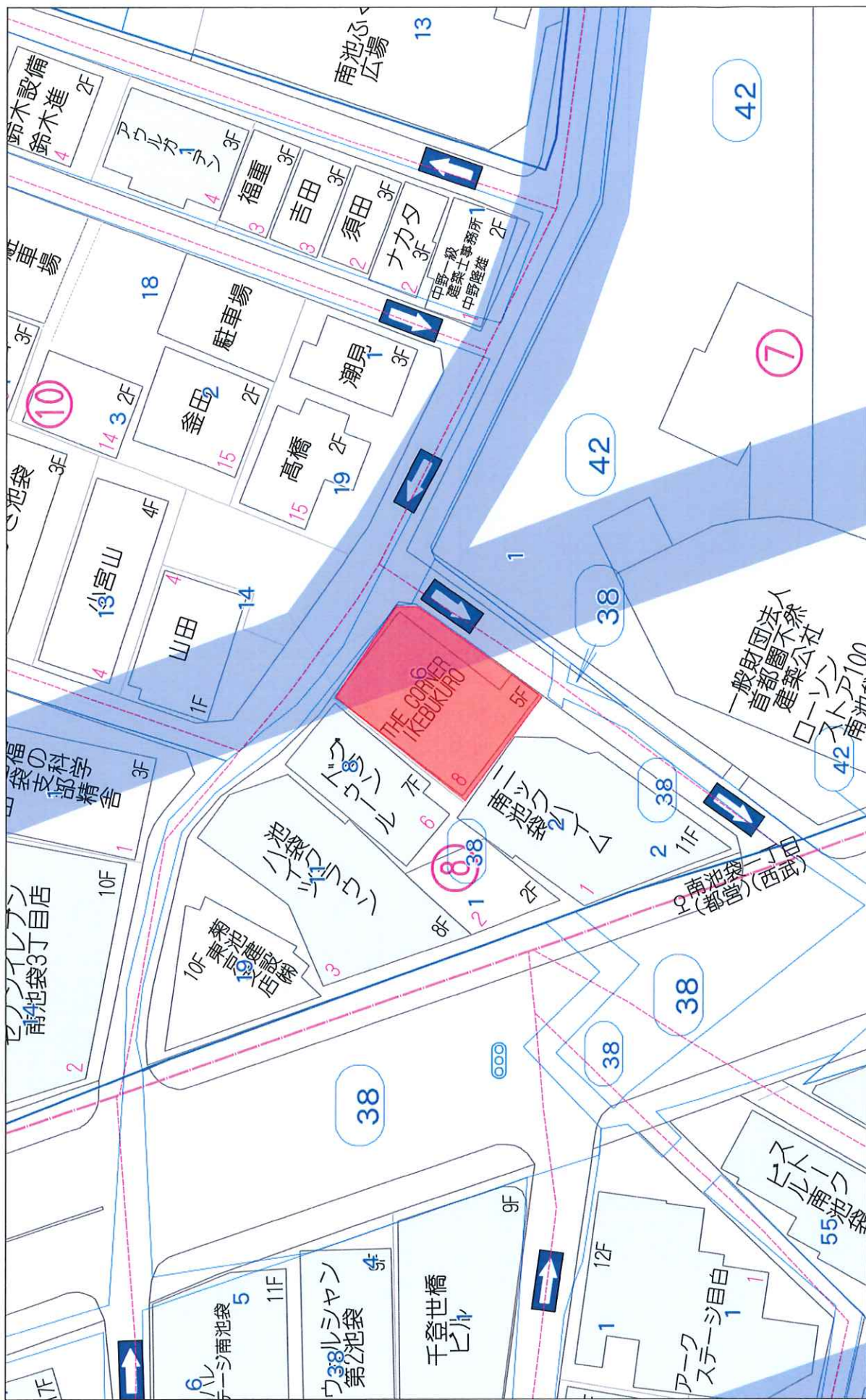


用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所）				
所在地	住居表示	東京都豊島区南池袋3-8-8			
	地番	東京都豊島区南池袋3-38-6			
交通	西武池袋線 池袋駅 徒歩7分 / JR山手線、他線 池袋駅 徒歩10分				
地積	211.27 m ² (63.9 坪) 実測				
価格	10億9664万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	位置商業地域 / ②第1種中高層住居専用地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況		築年	平成11年 9月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	558.88 m ² (169.06 坪)			
引渡し	相談		施工会社	南海辰村建設株式会社	
備考 年額収入45,040,320円 月額収入3,753,360円 利回り 4.10% 満室想定					
・総戸数：4区画					
・建蔽率：97.8%（準防火地域内の耐火建物により緩和）					
・容積率：263%					
・上記地積に私道負担（0.55m ² 込み）					
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。





20m

1:489



想定収支

SQUARE 池袋

売買価格	
税抜価格	1,070,000,000 円

年間収支概要		
項目		税抜金額
収入	賃料収入	44,392,320
	駐車場	600,000
	シェアモビルポート(Luup)収入	48,000
	総収入	45,040,320
表面利回り		約4.20%
支出	賃貸管理費	1,126,008
	建物管理費	1,932,000
	水光熱費	14,884
	保険料	203,390
	固定資産税・都市計画税	1,425,087
	その他	0
	総支出	4,701,369
NOI		40,338,951
NOI利回り		約3.76%

備考	満室時の賃料収入を記載しております 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 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 リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません 建物部分の減価償却費は計上しておりません 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
----	--

売買価格内訳

SQUARE 池袋

売買価格

価格(税抜) 1,070,000,000 円

価格(税込) 1,096,643,000 円

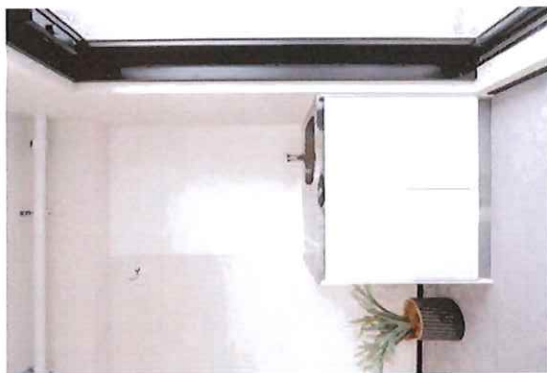
土地建物按分 内訳

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%









施主／施工者／設計者

SQUARE 池袋

施主



株式会社チサキ

1975年の創業以来、独自の石灰焼成炉や鋳工業プラントの設計・製作が据付工事、試運転調整までを一貫して手掛けるエンジニアリングカンパニー
本件を自社ビル利用として開発しました

施工会社



南海辰村建設株式会社(東証スタンダード上場／TYO:1850)

南海電鉄グループの中核を担う総合建設会社であり、建築・土木から鉄道工事まで幅広い事業を手掛けています

設計会社



南海辰村建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所

南海電鉄グループの中核を担う総合建設会社であり、建築・土木から鉄道工事まで幅広い事業を手掛けています

運用会社／施主／施工者／設計者

SQUARE 池袋

施主(改修時)



SUN FRONTIER

サンフロンティア株式会社(東証プライム上場／TYO8934)

東京都心の中小オフィスビルに特化した独自の「不動産再生(リプランニング)事業」を強みに、売買・賃貸仲介からプロパティマネジメント、さらにはホテル開発・運営まで、不動産活用のワンストップサービスを展開する総合不動産会社

施工会社(改修時)



mbs 株式会社エムビーエス

株式会社エムビーエス(東証グロース上場／TYO:1401)

都内事務所及び集合住宅の設計で豊富な実績を誇り、高い居住性と意匠性を両立しています

設計会社(改修時)



LUCKLAND

株式会社ラックランド一級建築士事務所(東証プライム上場／TYO:9612)

企画・デザインから設計・施工・メンテナンスまでをワンストップで手掛ける
総合商空間制作会社

SQUARE 池袋 物件特徴

■ 大規模再開発による池袋エリアのオフィスマーケットに対する成長期待

本物件の最寄りである「池袋」駅周辺は、近年ビジネス拠点としても劇的進化を遂げており、駅の東西両エリアで高機能オフィスを核とした超高層複合ビルの再開発が加速しております。この大規模再開発によりオフィス移転やそれに伴う人材の確保に起因した商流や人流が生まれることから、今まで以上に池袋に足を運ぶ昼間人口の増加も見込まれます。

■ セットアップオフィス化による保有開始Day1から高単価・高収益の実現

本物件は内装・家具付きの「セットアップオフィス」として高い付加価値を提供しているため、周辺に所在するノーマル中古オフィスに比べて高単価でのリーシングを実現しています。「初期費用を大幅に抑えて即入居できる」というテナントメリットは、入退きのリードタイムの短縮、高い稼働率の実現、テナント入れ替え発生に伴うレントアップなど複数のメリットを期待できることから、ハイブリッド型の商品設計が最大の強みとなっております。

■ 弊社運用時点における賃料増額の実績と更なる資産価値向上への期待

弊社運用時点における本物件の収益性アップの実績として、2026年9月より2階テナントの賃料坪単価が5%アップ(坪24,000円 → 25,200円)での賃料増額改定を予定しています。(合意済み) セットアップオフィス化によるリノベーションが物件自体のポテンシャルを向上させ、キャッシュフロー及び物件資産価値の向上が期待できる投資財でございます。