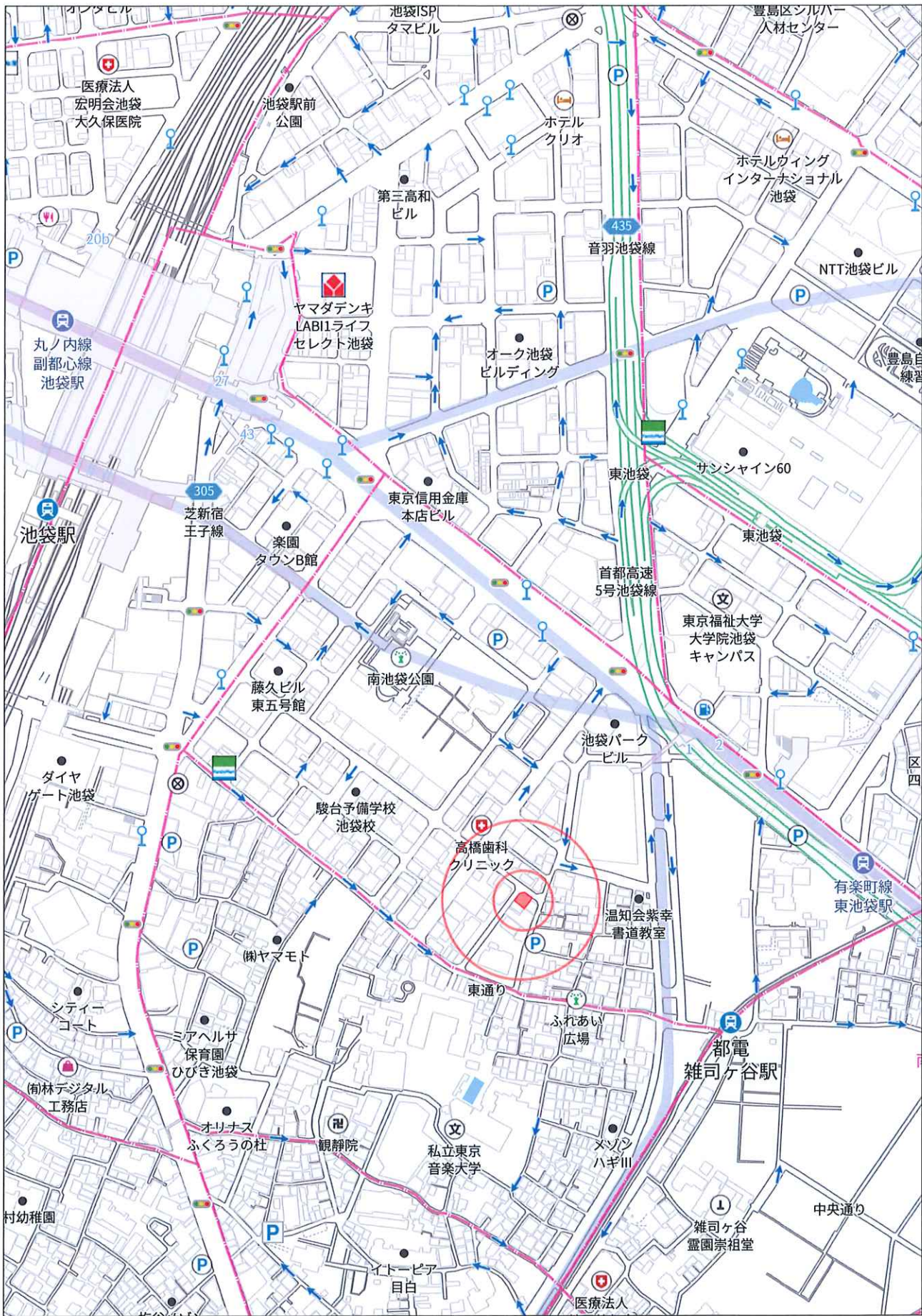


用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所）				
所在地	住居表示	東京都豊島区南池袋2-6-10			
	地番	東京都豊島区南池袋2-33-6			
交通	JR山手線、他線 池袋駅 徒歩5分 / 東京メトロ有楽町線 東池袋駅 徒歩5分				
地積	158.6 m ² (47.97 坪) 公簿				
価格	8億2000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約6.21m（公道） / 北東側約6.18m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成11年9月築	検済	
建物	構造	鉄骨造¥陸屋根 5階			
	延床面積	552.36 m ² (167.08 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入34,321,320円 月額収入2,860,110円 表面 利回り 4.18% 満室想定					
・賃貸状況：満室稼働中					
・詳細資料開示は要CA					
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。



280m

禁無断複写複製

賃料設定表

A	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積(坪)	税込賃料 (円)	税込共益費 (円)	合計(税込 円)	償却済 保証金	控除賃料 (円)	控除共益費 (円)	合計(税抜 円)	坪単価 (円)
1 F	事務所	87.03	26.33	630,300	77,000	¥707,300	4,520,000	573,000	70,000	¥643,000	¥24,421
2 F	事務所	99.15	29.99	517,550	44,000	¥561,550	1,191,600	470,500	40,000	¥510,500	¥17,022
3 F	事務所	99.15	29.99	550,000	33,000	¥583,000	1,900,000	500,000	30,000	¥530,000	¥17,673
4 F	事務所	99.15	29.99	484,000	38,500	522,500	1,148,400	440,000	35,000	¥475,000	¥15,839
5 F	事務所	69.30	20.96	406,560	33,000	¥439,560	1,290,240	369,600	30,000	¥399,600	¥19,065
	合計	453.78	137.26	2,588,410	225,500	2,813,910	10,050,240	2,353,100	205,000	2,558,100	-

A

年間合計(税込)	33,766,920円	年間合計(税抜)	30,697,200円
----------	-------------	----------	-------------

B	業種	数量	税込賃料 (円)	税込共益費 (円)	合計(税込 円)	償却済 保証金	控除賃料 (円)	控除共益費 (円)	合計(税抜 円)	坪単価 (円)
	シェアサイクル	14	46,200	0	¥46,200	0	42,000	-	¥42,000	¥3,000

B

年間合計(税込)	554,400円	年間合計(税抜)	504,000円
----------	----------	----------	----------

A+B

年間合計(税込)	34,321,320円	年間合計(税抜)	31,201,200円
----------	-------------	----------	-------------

※ 5階の賃料が10%アップしました。(4/16から賃料改定済み)

想定収支

	項目	年額	備考
収入	賃料(税抜)	28,237,200円	
	共益費(税抜)	2,460,000円	
	シェアサイクル(税抜き)	504,000円	
	合計	31,201,200円	
支出	PM(3%想定)	936,036円	※1
	BM	1,641,600円	
	水光熱費	-940,000円	※2
	固都税	1,926,891円	※3
	損害保険料	212,010円	※4
	NTT	30,036円	
	合計	3,806,573円	
	NOI	27,394,627円	

備考

※1…合計収入(税抜価格)×3% 現在は異なります。

※2…想定値 1年分 水光熱費は実績として約94万の純収入あり

※3…実績額 R8年度固都税課税明細書に基づく金額

※4…実績額 1年分(弊社加入保険料実績値)