

収益型デザインアパート 1棟全10室/オーナーチェンジ

# 安定収入の駅近。

## D-DESIGN PROJECT APART サンバレー池袋

JR線ターミナル駅「池袋駅」

# 池袋駅 徒歩8分

東京メトロ有楽町線・副都心線「要町駅」

# 要町駅 徒歩1分

満室時想定賃料

月額 **652,000円**

年額 **7,824,000円**

表面利回り※ **5.29%**

■利率計算、満室時売買価格14,800万円(税込)

**全10室中、  
現在5室稼働中**

入居状況は都度更新致しております。  
最新情報はお問い合わせください。

「池袋駅」利便性抜群の8路線

JR | 山手線・埼京線・湘南新宿ライン

東京メトロ | 丸の内線・有楽町線・副都心線、西武池袋線、東武東上線

「要町駅」東京メトロ2路線乗入

有楽町線・副都心線 | 銀座、渋谷、東横線、東武東上線へ直通

**安定収益を確保!**

住居、SOHOオフィス、サロン、事務所 OK

**ワンルーム約7.3帖 全10室 | 全室ロフト4帖付き**

スタイリッシュな外観、ハイグレードな内装。事務所にも住居にも使える  
シンプルな4帖のロフト付きワンルーム

※表面利回り表記は、当該不動産物件満室時1年間の予定賃料収入の当該不動産取得対価に対する割合です。予定賃料収入が確実に得られることを保証するものではありません。また、公租公課その他当該物件を維持するために必要な諸経費の控除前のものです。

販売価格 **14,770万円** (税込)

■土地面積/130.07㎡(セットバック3.82㎡を含む)  
■建物面積/140.62㎡ 1階70.40㎡ 2階70.22㎡

設備仕様

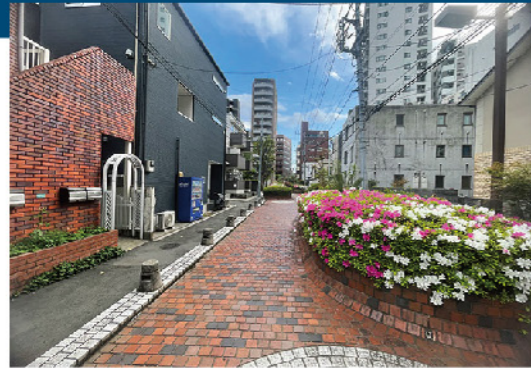
ハイグレード内装/メゾネットロフト4帖/エアコン(冷暖房完備)/ミニキッチン/クローゼット  
バルコニー/ユニットバス/オートロックシステム/デザイン階段/全居室、照明付き/高天井

この広告は業者間専用販売図面です。

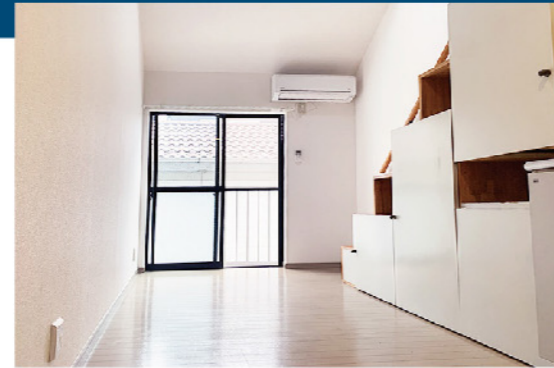
※掲載写真はすべて現地撮影写真です。

# 池袋駅徒歩8分 要町駅徒歩1分

安定収入の駅近、収益型ワンルームアパート オフィス、事務所、サロン、住居、倉庫OK



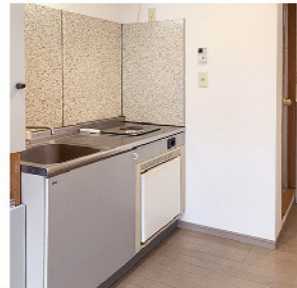
正面は煉瓦造りの歩道



明るくすっきりとしたデザインの室内



清潔感あふれる室内、手の届くところに収納充実



スタイリッシュなキッチン



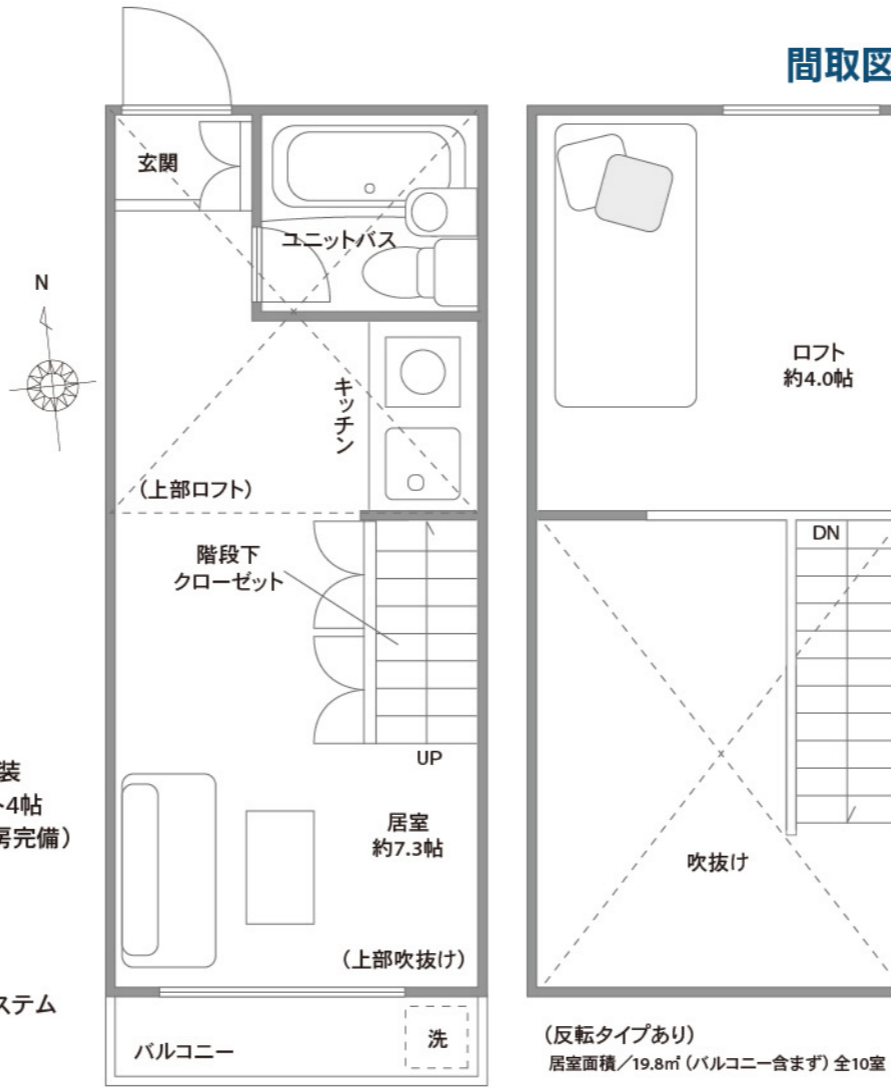
印象的な赤いフェンス



シェルフにも使えるおしゃれな階段

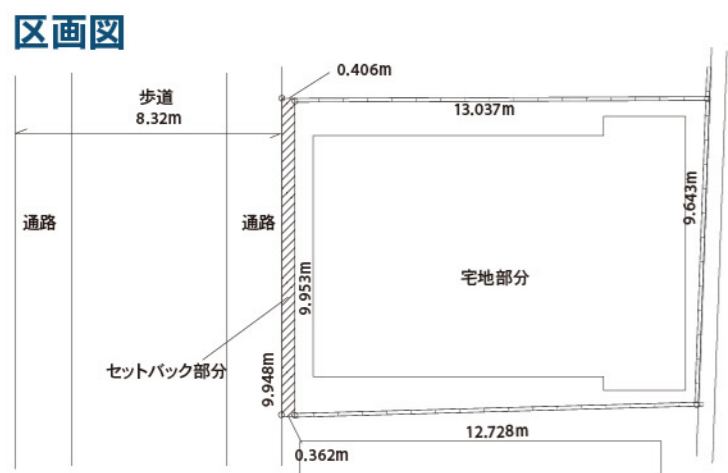


うれしいたっぷり4帖のロフト



### 設備仕様

- ハイグレード内装
- メゾネットロフト4帖
- エアコン(冷暖房完備)
- ミニキッチン
- クローゼット
- バルコニー
- ユニットバス
- オートロックシステム
- デザイン階段
- 照明、高天井



**満室時想定賃料**

月額 **652,000円**

年額 **7,824,000円**

■2023年12月現在収入シミュレーション  
5室稼働月間収入(共益費含む)/317,000円  
5室稼働年間収入(共益費含む)/3,804,000円

表面利回り **5.29%**

※利率計算、売買価格 14,800万円(税込)

**東京メトロ2路線「要町駅」徒歩1分**  
有楽町線・副都心線 | 銀座、渋谷、横浜、東横線、東武東上線へ直通

**ビッグターミナル駅「池袋駅」徒歩8分**  
山手線・埼京線・湘南新宿ライン、丸の内線・有楽町線・副都心線、西武池袋線、東武東上線

自転車なら  
「池袋駅」まで  
平坦3分

**物件概要** ■所在地/東京都豊島区池袋3丁目4番4号 ■土地面積/公簿130.07㎡、実測129.94㎡(セットバック3.82㎡含む) ■地目/宅地 ■権利/所有権 ■接道/西側公道幅員約9.02mに約9.94m接道 ■建物種類/共同住宅 ■構造/木造スレート葺2階建 ■築年月日/平成8年3月築 ■建物面積/140.62㎡(1階70.40㎡、2階70.22㎡) ■居室面積/19.8㎡(バルコニー含まず) 全10室 ■区分/市街化区域 ■用途地域/第1種住居地域、商業地域 ■建坪率/60%・80% ■容積率/300%・500% ■防火地域/準防火地域 ■高度地区/第3種高度地区 ■設備/公営水道・公共下水・都市ガス ■現況/引渡し/相談



販売価格 **14,770万円(税込)**

■土地面積/130.07㎡(セットバック3.82㎡含む) ■建物面積/140.62㎡

全10室中  
5室稼働中  
ワンルーム7.3帖  
ロフト4.0帖



ちょっとレトロでスタイリッシュなデザインが際立つ外観



# 不動産物件概要書

物件名	サンバレー池袋	
所在(地番)	東京都豊島区池袋3丁目1645番4	
所在(住居表示)	東京都豊島区池袋3-4-4	
交通	東京メトロ有楽町線「要町」駅 徒歩3分 JR山手線「池袋」駅 徒歩11分	
土地概要	公簿面積	130.07㎡ / 実測面積：129.94㎡
	地目	宅地
	権利	所有権
	接道	西側公道 幅員約9.02m約9.94m接道
	特記事項	セットバック部分 約3.82㎡あり
建物	種類	共同住宅
	構造・築年月日	木造スレート葺2階建・平成8年3月築
	床面積	1階：70.40㎡・2階：70.22㎡ 計：140.62㎡
	備考	
法令制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域／商業地域
	建坪率・容積率	60%・80%／300%・500%
	防火地域	準防火地域／防火地域
	高度地区	第3種高度地区
	その他	
設備	ライフライン	市営水道・公共下水・都市ガス
売買条件	価格	14,770万円
	現況／引渡し	相談
備考	●全10室/現在5室可動中 ●現在5室賃料合計 月：317,000円 ●満室想定賃料 月：652,000円 / 年間：7,824,000円 ●表面利回り：5.29%	
取引態様	売主	

手数料：3%税込

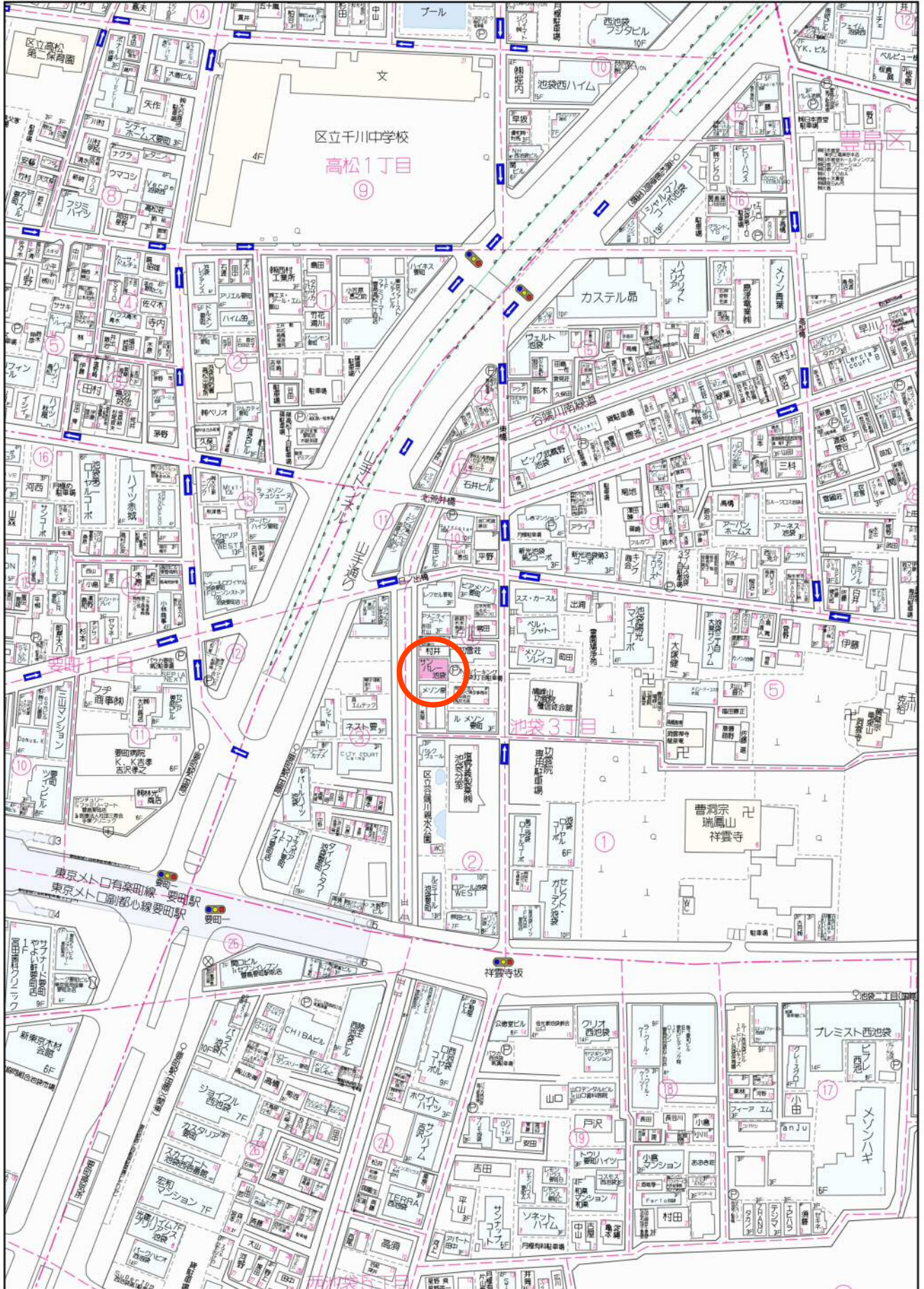
**D-STYLE**

株式会社ディースタイル

本社／横浜市中区山下町2産業貿易センタービル9F T.045-641-2266/F.045-641-2267

港オフィス／東京都港区新橋3-16-2 太洋ビル4F

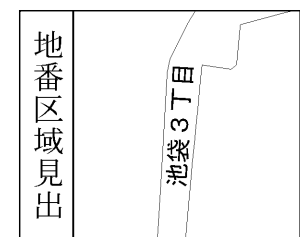
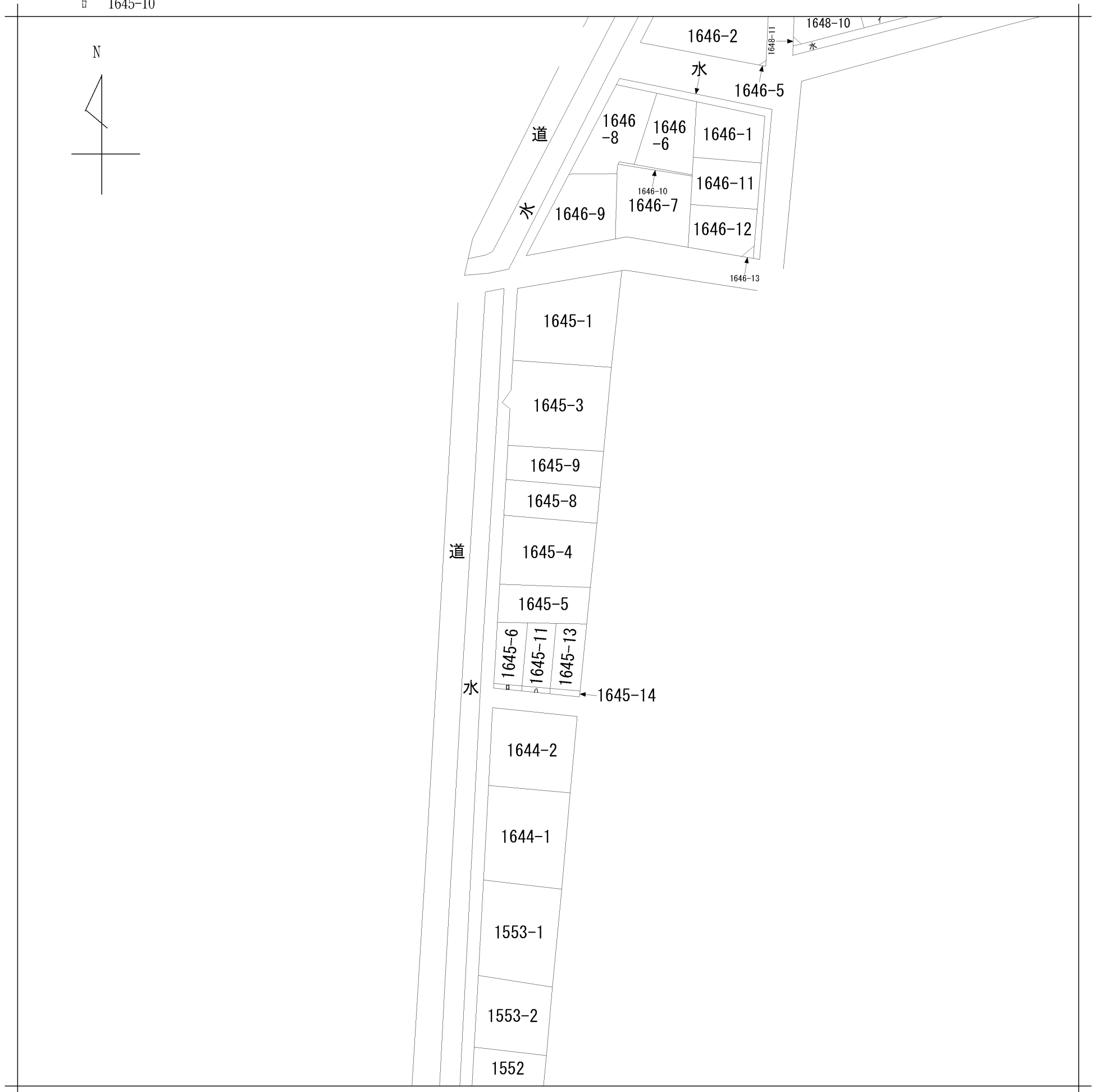
email▶info@d-style.co.jp



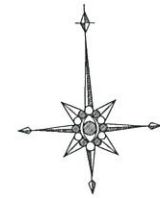
80 m

1:2000

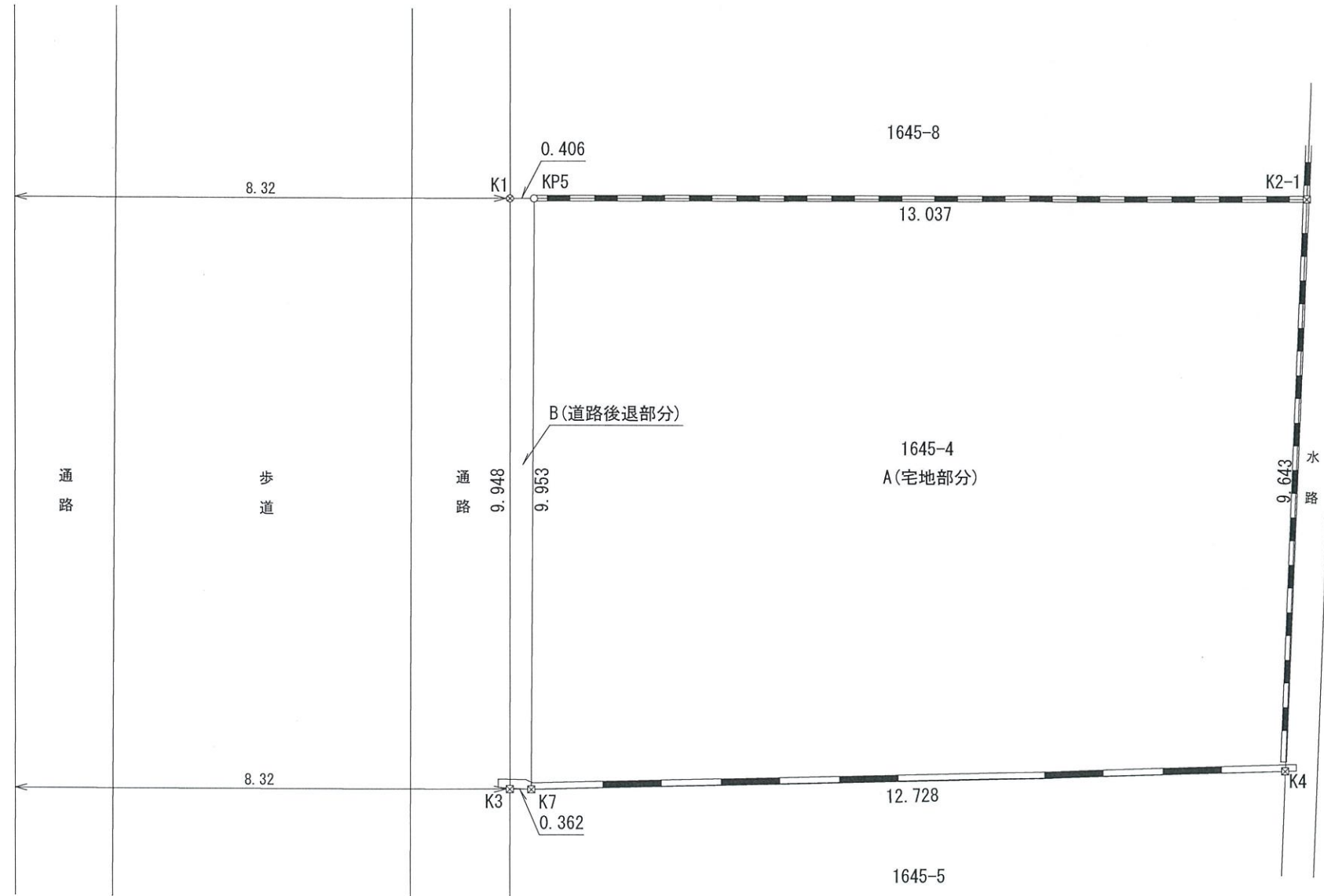
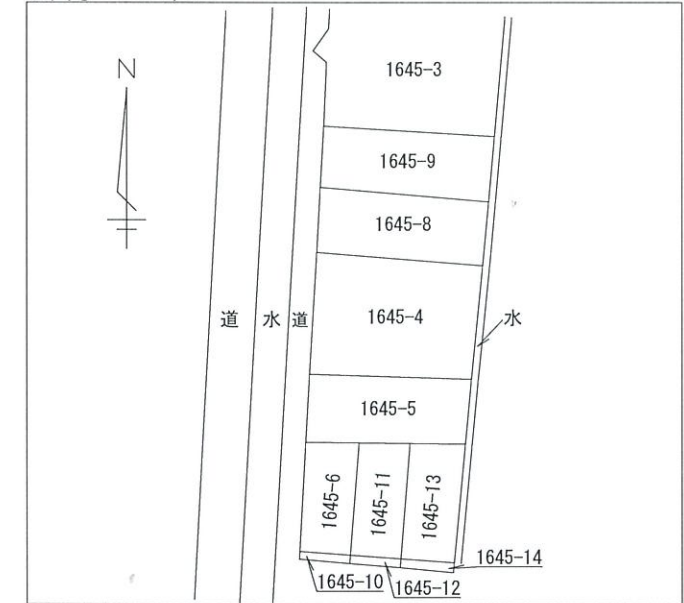
イ 1648-4      ハ 1645-12  
 □ 1645-10



請求部	所在	豊島区池袋三丁目				地番	1645番4		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項					



公図写 S=1/600



求積表

地番	A(宅地部分)			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K7	189.918	201.224	-12.234	-2323.456812
KP5	199.859	201.717	13.519	2701.893821
K2-1	199.310	214.743	12.234	2438.358540
K4	189.699	213.951	-13.519	-2564.540781
合計				252.254768
合計面積				126.1273840
地積				126.12 m <sup>2</sup>

地番	B(道路後退部分)			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K3	189.939	200.862	0.087	16.524693
K1	199.877	201.311	0.855	170.894835
KP5	199.859	201.717	-0.087	-17.387733
K7	189.918	201.224	-0.855	-162.379890
合計				7.651905
合計面積				3.8259525
地積				3.82 m <sup>2</sup>

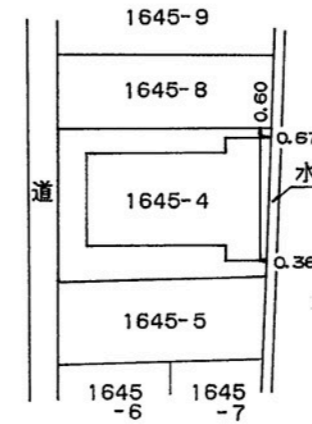
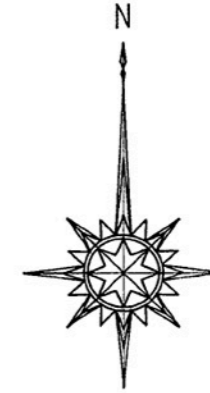
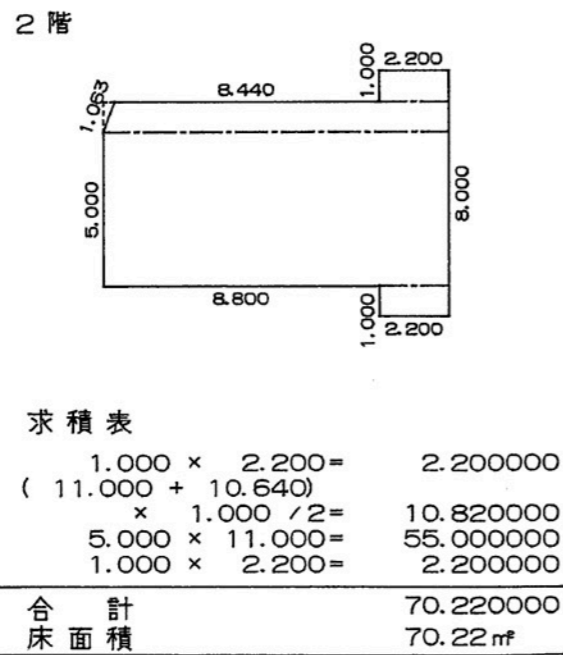
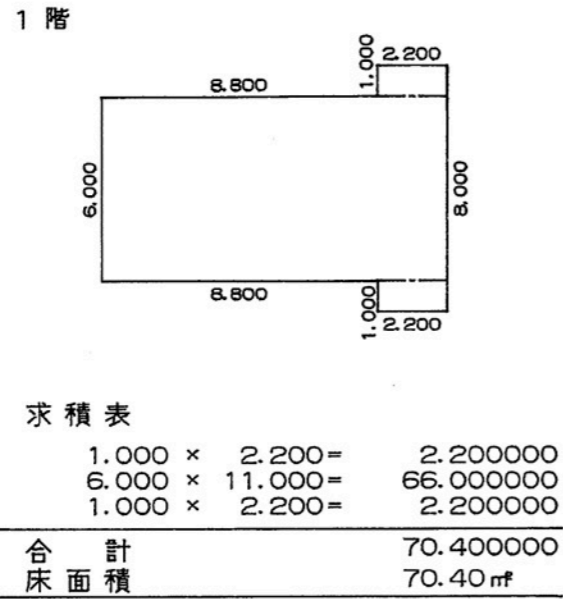
境界	境界標の種類
◎	コンクリート杭
☒	プレート
⊗	鋳
□	御影石
⊕	プラスチック杭
○	計算点
△	基準点

図名	土地求積図	担当
作成	令和5年6月28日	川口
所在	豊島区池袋三丁目	
地番	1645番4 縮尺 1/100	確認
東京都練馬区豊玉北一丁目2番9号 久保土地家屋調査士事務所 土地家屋調査士 久保 敦志		久保
TEL03(5999)0121 FAX03(5999)0199		

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号	1645-4
建物の所在	豊島区池袋3丁目1645番地4



平成八年参月九日

204531

作製者	東京都中野区野方3丁目3番地5-401号 TEL 3319-2321 土地家屋調査士 野城 玄	縮尺	1/250
-----	--	----	-------

申請人	殿田 啓勝	縮尺	1/500
-----	-------	----	-------

# 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	飯田 啓勝
建築物等の地名地番	豊島区池袋三丁目1645-4
用途	共同住宅・長屋
工事種別	新築
敷地面積	126.230 m <sup>2</sup>
建築面積	72.86000 m <sup>2</sup>
延べ面積	132.090 m <sup>2</sup>
構造	木造 一部鉄骨造
階数	地上 2 階 地下 0 階
受付年月日及び番号	平成7年8月21日 第349号
確認済証交付年月日・番号	平成7年9月12日 第349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。

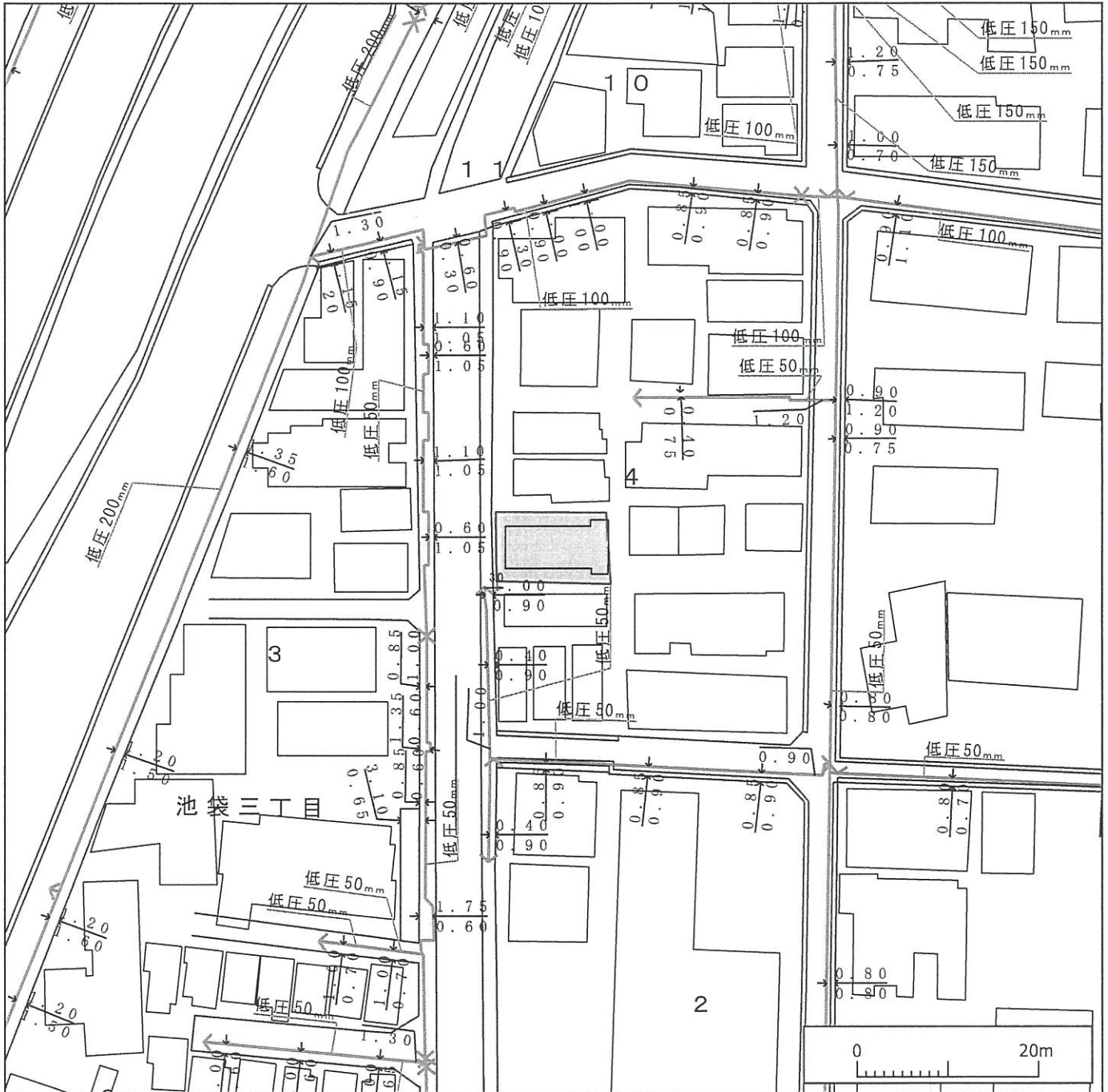
豊 都 都 証  
令和5年5月26日

豊島区区長

高際 みゆき







※ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)

(1) 高圧: 表示なし、輸送用のみ (2) 中圧: 輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧: 家庭用等の一般用途

下記の文章について、必ずご確認ください。

- ◆弊社がガス本管理設状況確認サービス(以下「本サービス」とします)でご提供する情報は、地形、道路形態、家形、高圧を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出し管の分岐位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。
- ◆弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則6ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。
- ◆本サービスで使用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガスネットワーク(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

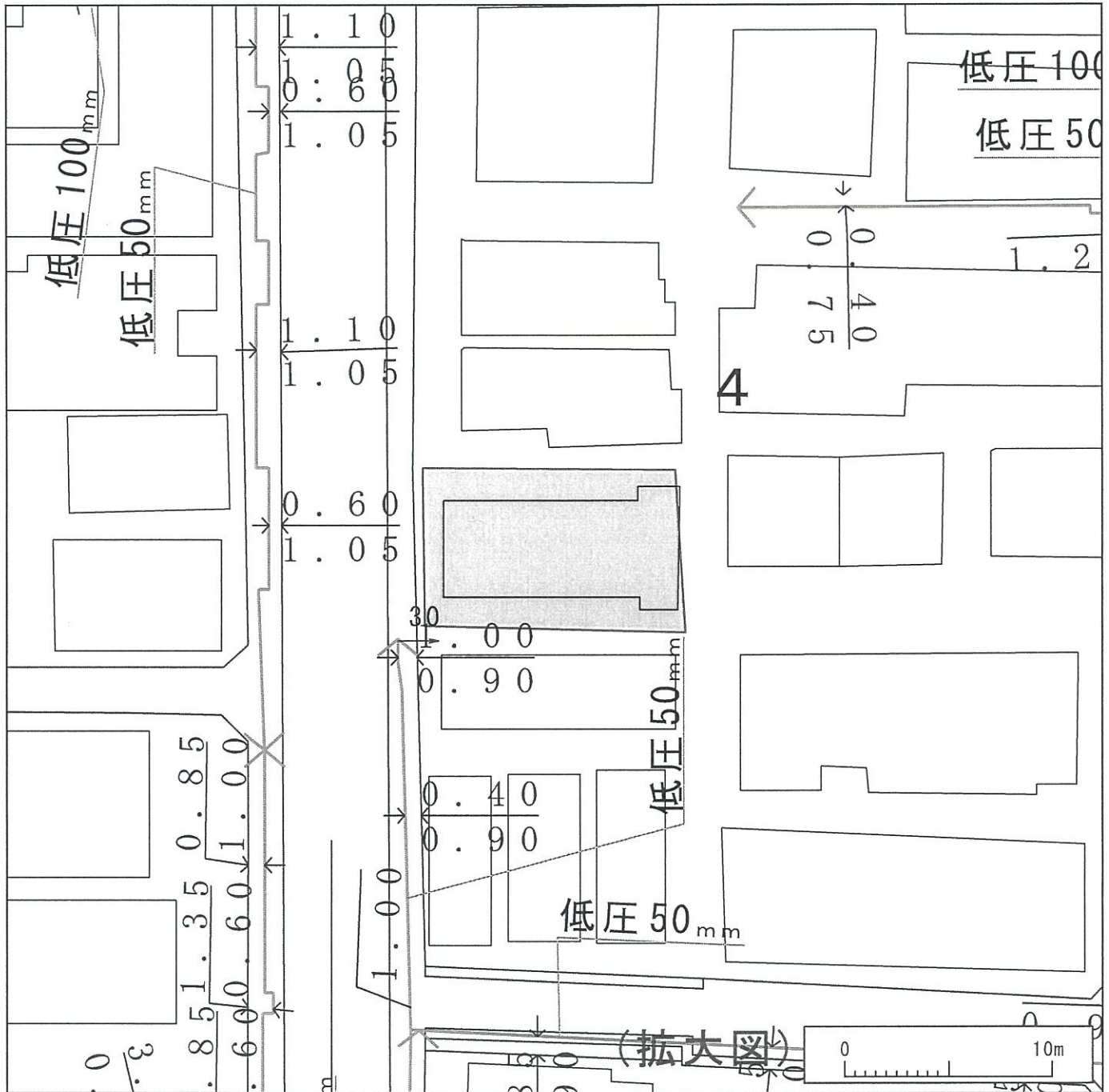
(お問合せ先)

担当部署: 本管理設状況確認センター

営業担当者: 東京ガス(株)

TEL: 03-5322-8910

E-mail: maichon@tokyo-gas.co.jp



※ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)

(1) 高圧: 表示なし、輸送用のみ (2) 中圧: 輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧: 家庭用等の一般用途

下記の文章について、必ずご一読ください。

- ◆弊社がガス本管埋設状況確認サービス(以下「本サービス」とします)でご提供する情報は、地形、道路形態、家形、高圧を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出し管の分岐位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。
- ◆弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則6ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。
- ◆本サービスで使用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガスネットワーク(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

(お問合せ先)

担当部署: 本管埋設状況確認センター

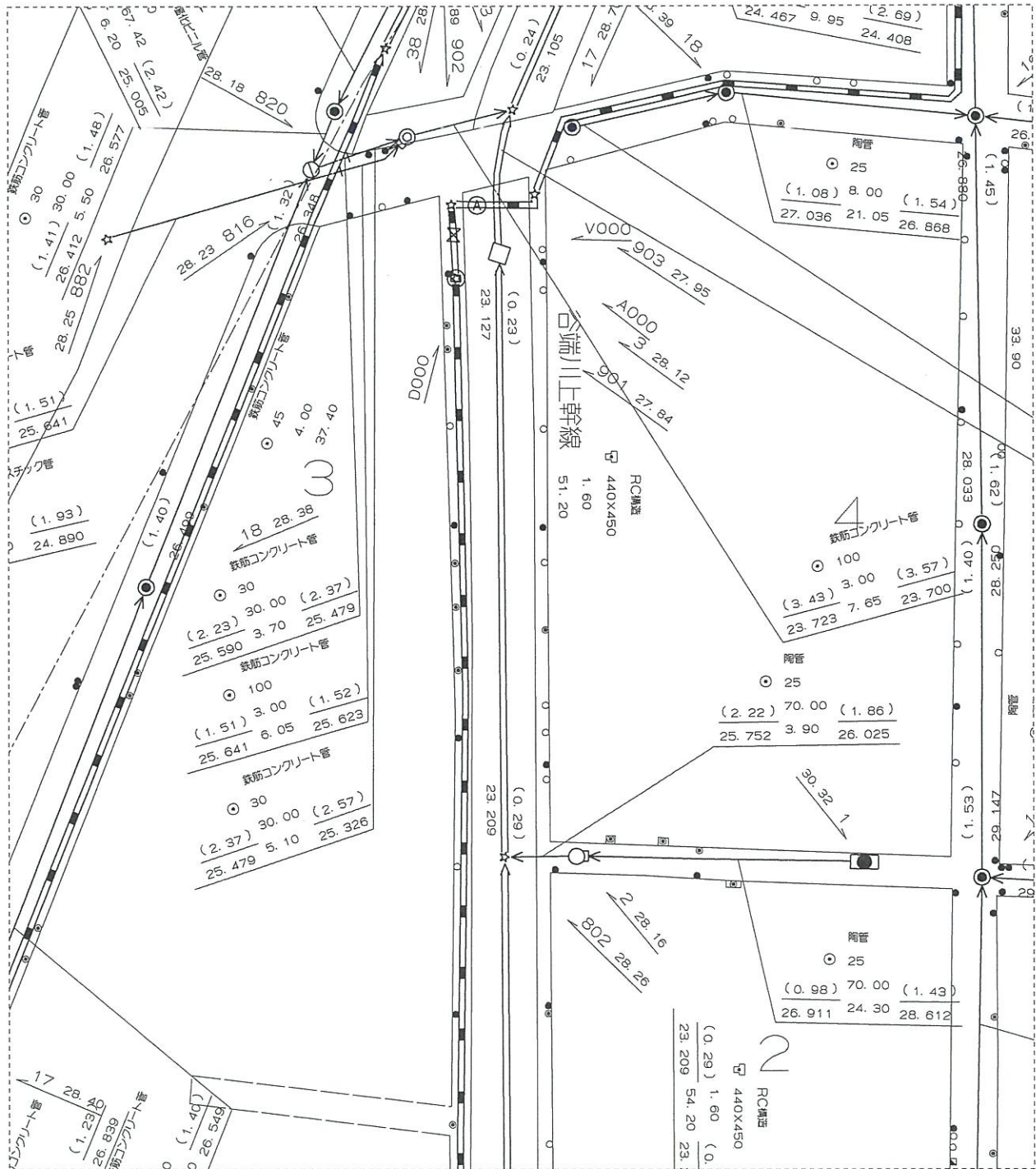
営業担当者: 東京ガス(株)

TEL: 03-5322-8910

E-mail: maichon@tokyo-gas.co.jp

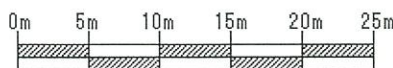
# 東京都公共下水道台帳 施設平面図 (A4・縦)

縮尺1:500 (プリンタによっては正しい縮尺で印刷されない場合があります。)

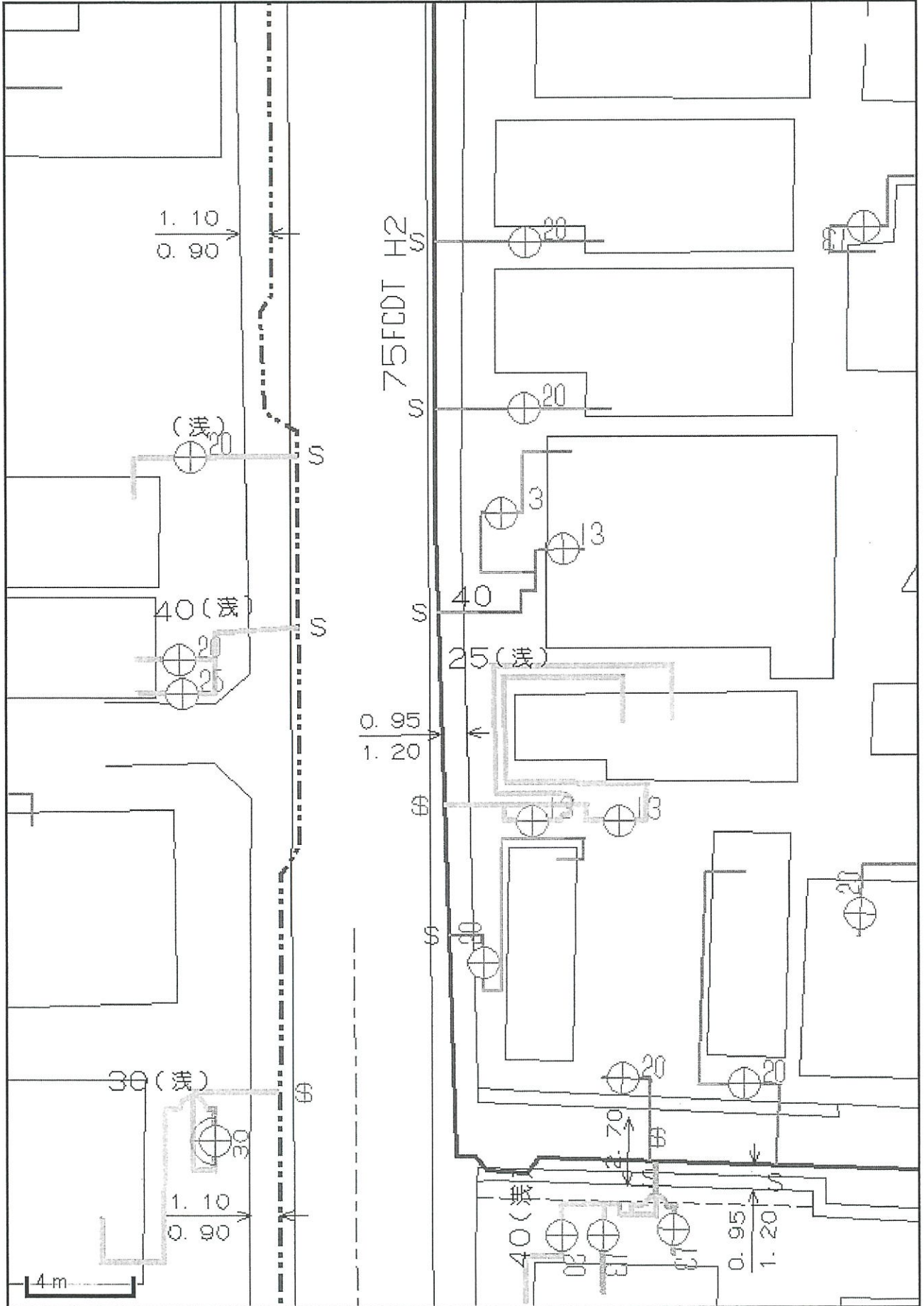


豊島区池袋3-4付近

印刷年月日: 2023年4月13日



下水道局では、できる限り最新で正確な情報の提供に努めておりますが、施設平面図は、現地を正確かつ詳細に測量したものではありません。また、下水道の工事や道路工事等が行われた場合、しばらくの間、図面と現地が整合しないことがあります。したがって、本図面を設計、工事等にご利用される際は、下水道施設の位置などを現地で調査・確認の上、ご利用ください。



この図面と現況とが異なる場合は現況を優先とします。詳細は必ず水道局窓口で確認してください。

表題部 (土地の表示)		調製	平成4年7月23日	不動産番号	0133001000341
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	豊島区池袋三丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1645番4	宅地	263.47		1645番1から分筆 〔平成4年7月22日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成4年7月23日	
余白	余白	130.07		③1645番4、1645番8、1645番9に分筆 〔平成7年2月17日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	合併による所有権登記	平成4年7月21日 第13998号	所有者 文京区大塚三丁目7番14号 内野剛一 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成4年7月23日
2	所有権移転	平成7年2月21日 第2691号	原因 平成7年2月16日売買 所有者 豊島区池袋三丁目4番4号 呉有隆
3	所有権一部2分の1処分禁止仮処分	平成7年9月11日 第17295号	原因 平成7年9月8日東京地方裁判所仮処分命令 債権者 豊島区要町一丁目28番5号第1荒井ビル3階302号 呉春子
4	3番仮処分登記抹消	平成7年9月19日 第17815号	原因 平成7年9月14日取下
5	所有権移転	平成7年9月22日 第18150号	原因 平成7年9月22日売買 所有者 埼玉県新座市本多一丁目14番54号 飯田啓勝
6	所有権移転	令和5年7月13日 第13616号	原因 令和5年7月13日売買 所有者 横浜市中区山下町2番地 株式会社ディースタイル

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	令和5年7月13日 第13617号	原因 令和5年7月13日設定 極度額 金1億1,200万円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手債権 電子記録債権

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			債務者 横浜市中区山下町2番地 株式会社ディースタイル 根抵当権者 神奈川県横須賀市大滝町二丁目2番地 湘南信用金庫 (取扱店 藤沢支店) 共同担保 目録(ヤ)第6214号

共同担保目録			
記号及び番号	(ヤ)第6214号	調製	令和5年7月13日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	豊島区池袋三丁目 1645番4の土地	1	余白
2	豊島区池袋三丁目 1645番地4 家屋番号 1645番4の建物	1	余白



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。  
(東京法務局豊島出張所管轄)

令和5年7月19日  
横浜地方法務局

登記官

湯 峯 奈 々 子



表題部 (主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	0133001110551
所在図番号	余白			
所在	豊島区池袋三丁目 1645番地4	余白		
家屋番号	1645番4	余白		
①種類	②構造	③床面積	原因及びその日付〔登記の日付〕	
共同住宅	木造スレート葺2階建	1階 70 40 2階 70 22	平成8年3月6日新築 〔平成8年3月19日〕	
所有者	埼玉県新座市本多一丁目14番54号 飯田 啓勝			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成8年3月25日 第5512号	所有者 埼玉県新座市本多一丁目14番54号 飯田 啓勝
2	所有権移転	令和5年7月13日 第13616号	原因 令和5年7月13日売買 所有者 横浜市中区山下町2番地 株式会社ディースタイル

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	令和5年7月13日 第13617号	原因 令和5年7月13日設定 極度額 金1億1,200万円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手 債権 電子記録債権 債務者 横浜市中区山下町2番地 株式会社ディースタイル 根抵当権者 神奈川県横須賀市大滝町二丁目2番地 湘南信用金庫 (取扱店 藤沢支店) 共同担保 目録(※)第6214号

共同担保目録			
記号及び番号	(※)第6214号	調製	令和5年7月13日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	豊島区池袋三丁目 1645番4の土地	1	余白
2	豊島区池袋三丁目 1645番地4 家屋番号 1645番4の建物	1	余白

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。  
(東京法務局豊島出張所管轄)  
令和5年7月19日  
横浜地方法務局

登記官

湯 峯 奈 々 子



賃借人目録

【サンバレー池袋】

作成日 2023/10/28

NO	賃借室表示	入居状況	契約賃料等				契約形態	連帯保証人の有・無	敷金の有・無	敷金額(円)	保証金の有・無	保証金額(円)	保証金の償却有・無	保証金償却有の既償却額(円)	当初契約日(年月)/期間		直近更新日(年月)/期間		次回更新日/確認通知日		更新料	更新保証料	退出清掃費	保険会社 保険料	転賃借可否	
			月額賃料(円)	共益費	その他	合計									契約日	更新日	契約日	更新日	次回	通知						次回
1	101	募集中	月額賃料(円)	60,000	その他		日七	有・無	有・無		有・無		有・無		契約日	更新日	次回				¥60,000	¥10,000	有・無	¥15,000	可・否	
			共益費	3,000	合計	¥63,000									期間		期間		通知							
2	102	法人	月額賃料(円)	60,000	その他		日七	有・無	有・無		有・無		有・無		契約日	令和4年6月10日	更新日		次回	令和6年6月10日		¥60,000	¥10,000	有・無	¥15,000	可・否
			共益費	3,000	合計	¥63,000									期間	2年間	期間		通知	令和6年4月11日						
3	103	個人	月額賃料(円)	60,000	その他		日七	有・無	有・無		有・無		有・無		契約日	令和5年8月22日	更新日		次回	令和7年8月22日		¥60,000	¥10,000	有・無	¥15,000	可・否
			共益費	3,000	合計	¥63,000									期間	2年間	期間		通知	令和7年6月23日						
4	105	個人	月額賃料(円)	60,000	その他		リク	有・無	有・無		有・無		有・無		契約日	#####	更新日	令和4年6月25日	次回	令和6年6月25日		¥60,000	¥10,000	有・無	¥15,000	可・否
			共益費	3,000	合計	¥63,000									期間	2年間	期間	2年間	通知	令和6年4月26日						
5	106	法人	月額賃料(円)	60,000	その他		リク	有・無	有・無		有・無		有・無		契約日	#####	更新日	令和4年3月28日	次回	令和6年3月28日		¥60,000	¥10,000	有・無	¥15,000	可・否
			共益費	3,000	合計	¥63,000									期間	2年間	期間	2年間	通知	令和6年1月28日						
6	201	法人	月額賃料(円)	62,000	その他		日七	有・無	有・無		有・無		有・無		契約日	令和4年6月10日	更新日		次回	令和6年6月10日		¥62,000	¥10,000	有・無	¥15,000	可・否
			共益費	3,000	合計	¥65,000									期間	2年間	期間		通知	令和6年4月11日						
7	202	募集中	月額賃料(円)	65,000	その他			有・無	有・無		有・無		有・無		契約日		更新日		次回			¥65,000	¥10,000	有・無		可・否
			共益費	3,000	合計	¥68,000									期間		期間		通知							
8	203	募集中	月額賃料(円)	65,000	その他			有・無	有・無		有・無		有・無		契約日		更新日		次回			¥65,000	¥10,000	有・無		可・否
			共益費	3,000	合計	¥68,000									期間		期間		通知							
9	205	募集中	月額賃料(円)	65,000	その他			有・無	有・無		有・無		有・無		契約日		更新日		次回			¥65,000	¥10,000	有・無		可・否
			共益費	3,000	合計	¥68,000									期間		期間		通知							
10	206	募集中	月額賃料(円)	65,000	その他			有・無	有・無		有・無		有・無		契約日		更新日		次回			¥65,000	¥10,000	有・無		可・否
			共益費	3,000	合計	¥68,000									期間		期間		通知							
合計			#####		¥652,000				¥0		¥0		¥0											¥90,000		

横浜市中区山下町2番地 産業貿易センタービル9F  
株式会社ディースタイル  
代表取締役 大丸 重徳