

物件概要書

名称	豊島区池袋本町1丁目 土地			
所在	住居表示	豊島区池袋本町一丁目40-12	地番	132-1
交通	東武東上線「北池袋」駅から徒歩3分 JR埼京線「板橋」駅から徒歩11分 東武東上線「下板橋」駅から徒歩10分			
土地	土地面積	<公簿> 101.45㎡ (30.69坪) <実測> 101.45㎡ (30.69坪)	地目	宅地
法規制	用途地域	近隣商業地域	防火指定	準防火地域
	日影規制	5H-3H/4m	高度地区	第3種高度地区
	建蔽率	80%	容積率	300%
	道路	北側 幅員約4.31~4.33m、間口約8.29m	その他制限	池袋本町地区地区計画
価格	16,500 万円			
備考	RCマンション参考プランあり 地上4階建て 専有約262㎡ ※更地渡し ※境界確定済			
MAP				

【敷地概要】

- 東京都豊島区池袋本町1-40-12 (地名地番: 1-132-1)
- 近隣商業地域
- 準防火地域、第三種高度地区
- 容積率: (300%→258.60%)、建蔽率: (80%→90%)
- 日影規制: 5H-3H/4M
- 中高層建築物条例: 3F以上、かつ15戸以上で該当。
- ワンルームマンション税: 30㎡未満住戸9戸以上で該当。

【設計条件】

- 敷地面積 : (101.45㎡)
- ※101.45 × 2.586 = 262.3497 > 262.08 OK → ※残容積 : 0.2697㎡
- ※専有面積 : (262.08㎡)
- ※258.60% (許容容積率)の内、258.33% (専有容積率)消化 → ※地下緩和なし
- ※共用面積 : (**, **㎡)
- ※延べ面積 : (289.51㎡)
- ※施工床面積 : (289.51㎡)
- ※建築面積 : (72.37㎡) ※ 71.34% < 90.00% OK

【面積表】

階	種別	第一種中高層住居専用地域 4H-2.5H/4M				延べ	施工	近隣商業地域 5H-3H/4M
		専有	共用	延べ	施工			
H=10500	(容積対象)							
300								
2550	4F	33.74	32.96	**,**	**,**	5.68	**,**	
2550	3F	33.74	32.96	**,**	**,**	5.68	**,**	
2550	2F	33.74	32.96	**,**	**,**	5.68	**,**	
2550	1F	31.38	30.60	**,**	**,**	10.39	**,**	
		262.08				289.51	289.51	

※30.60㎡～33.74㎡ × 8戸

【法チェック】

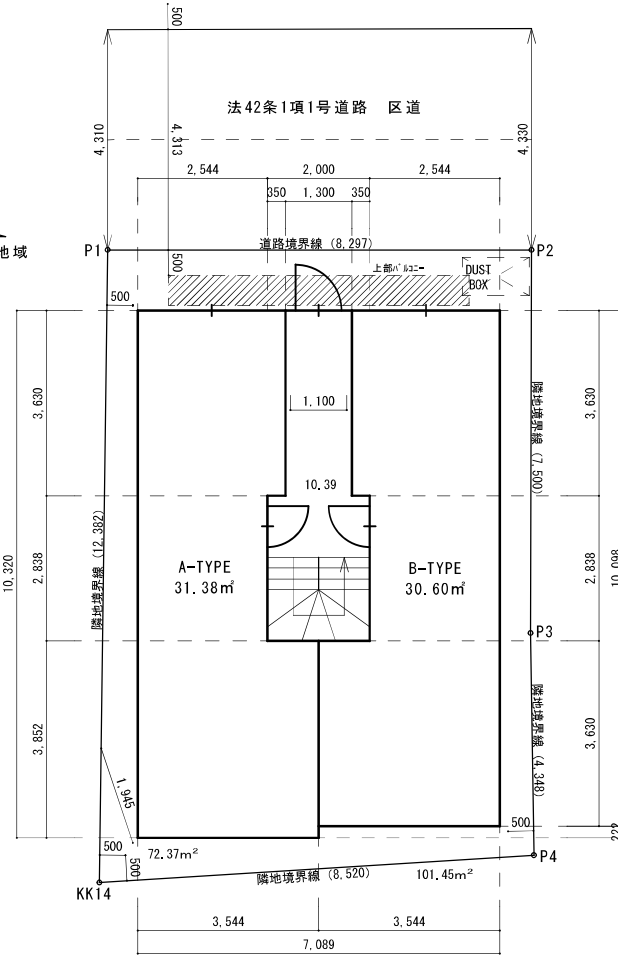
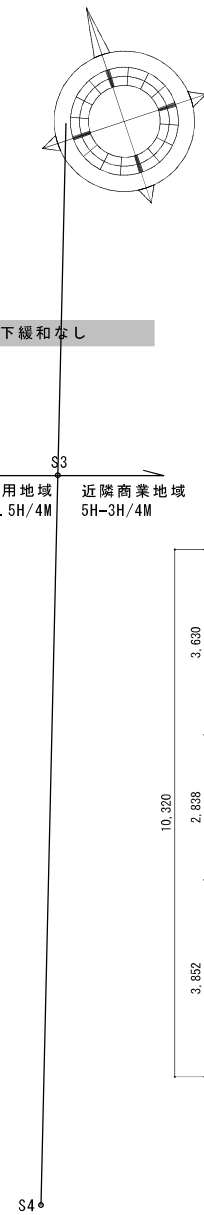
- 建蔽率 : □準防火地域・耐火建築物、80% → 90%
- ※建蔽率按分計算
- 容積率 : □4.31*0.6=2.586 < 3.0 → 258.60%
- ※容積率按分計算
- 高度斜線 : □(1.539*1.25)+10.0=11.92375 > 10.50 OK
- 道路斜線 : □(0.500+4.313+0.500)*1.5=7.9695 < 8.850 NG

※天空率使用 (チェック済)

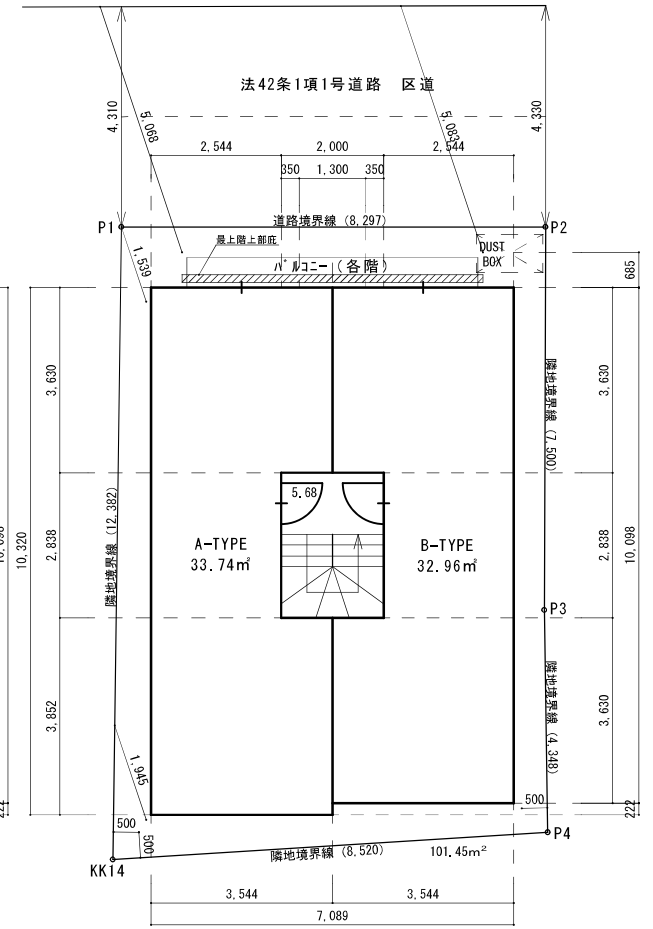
- 隣地斜線 : □31M未満のため対象外。
- 日影規制 : □チェック済
- 塔状比 : □10.50/7.289=1.44 < 4.0 OK

【特記事項】

- 敷地図: 土地確定測量図 (令和5年6月7日)
- 当図面は計画図面となります。現地測量、調査、詳細設計、役所指導、協議等により計画が変更されることがあります。



1階平面図 S=1/100



2-4階平面図 S=1/100

レントロール

所在地 豊島区池袋本町1-40-12

交通 東武東上線「北池袋」駅徒歩3分、「板橋」駅から徒歩11分

物件種別	新築マンション	構造	RC造	総戸数	8戸
------	---------	----	-----	-----	----

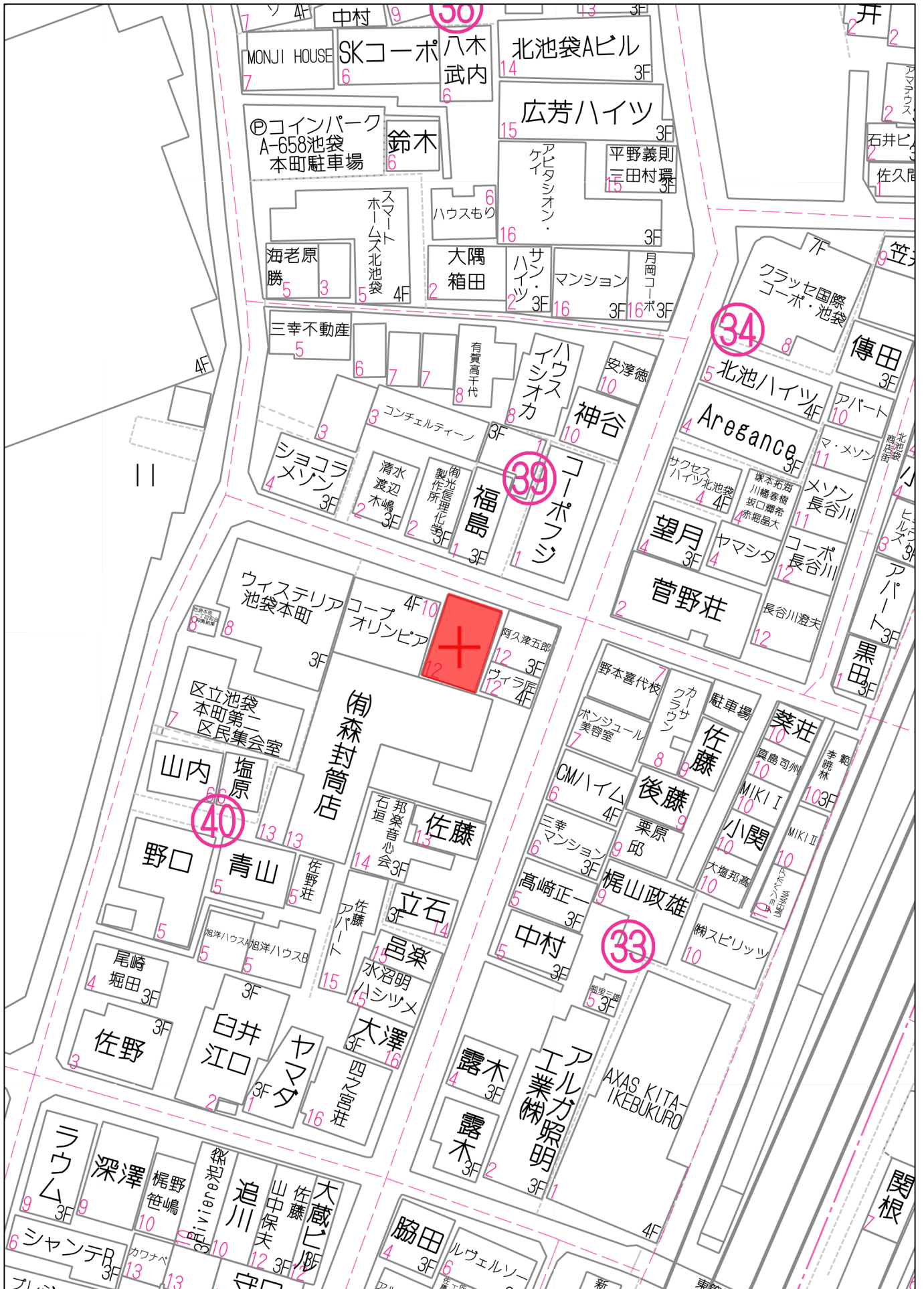
設備	バス/トイレ セパレート	給湯	洗面	24H換気システム	洗浄暖房便座
	システムキッチン	洋室床材(フロアタイル)	シューズクローク		
共用部	オートロック	宅配ボックス	モニター付インターフォン	敷地内ゴミ置場	

階数	部屋番号	用途	間取	専有面積		想定家賃月額			備考
				m ²	坪	家賃	共益費	総額	
1階	1A	住居	1LDK	31.38m ²	9.49坪	146,000	5,000	151,000	
	1B	住居	1LDK	30.60m ²	9.26坪	142,000	5,000	147,000	
2階	2A	住居	1LDK	33.74m ²	10.21坪	158,000	5,000	163,000	
	2B	住居	1LDK	32.96m ²	9.97坪	155,000	5,000	160,000	
3階	3A	住居	1LDK	33.74m ²	10.21坪	158,000	5,000	163,000	
	3B	住居	1LDK	32.96m ²	9.97坪	155,000	5,000	160,000	
4階	4A	住居	1LDK	33.74m ²	10.21坪	157,000	5,000	162,000	
	4B	住居	1LDK	32.96m ²	9.97坪	154,000	5,000	159,000	
合計				262.08m ²	79.28坪	¥1,225,000	¥40,000	¥1,265,000	

満室想定年間収入

¥15,180,000

※利回りは単純利回り（年間賃料÷購入価格）登記費用・固定資産税・管理費等の費用は考慮されておりません。
また賃料は将来に渡って確実に得られるものを保証するものではありません。



40m

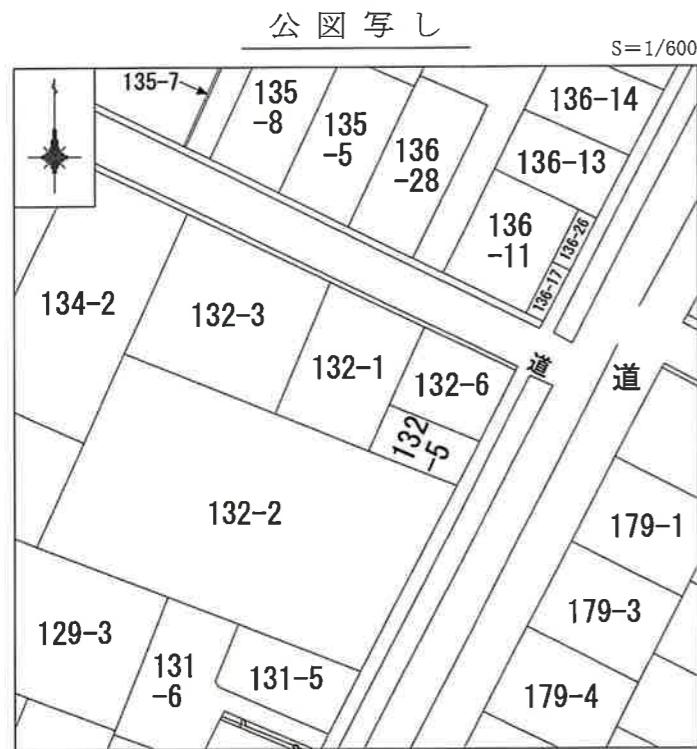
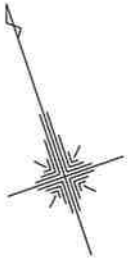
1:694

禁無断複写複製

土地確定測量図

土地の所在

豊島区池袋本町一丁目132番1



令和 5年 2月 7日オンライン登記情報提供サービスにより取得

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
KK15	-28807.192	-10626.448	金属標
S1	-28794.028	-10629.742	金属鉾
S2	-28805.173	-10633.484	プラスチック杭

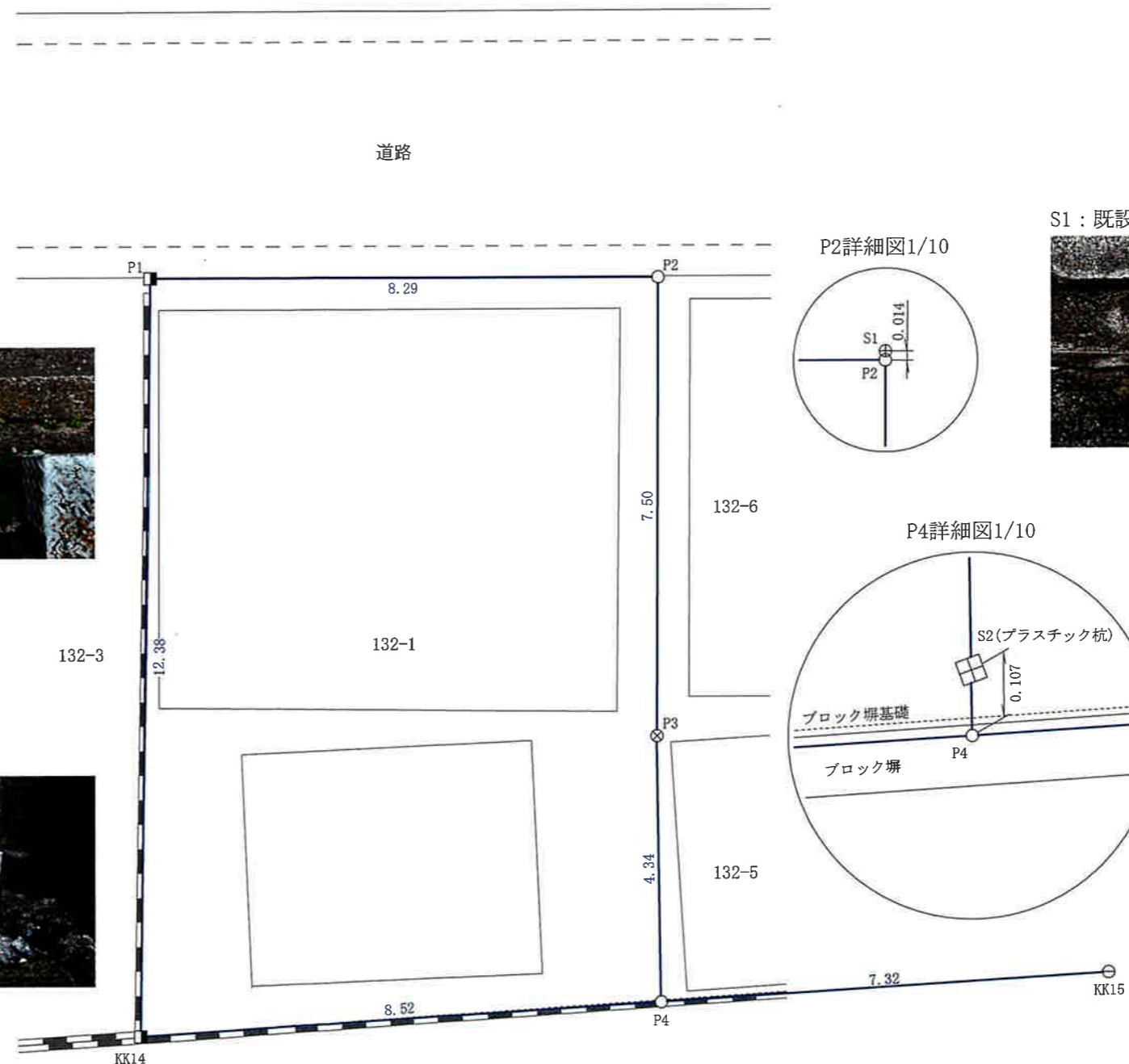
<特記事項>

※方位は真北測定によるものではありません。

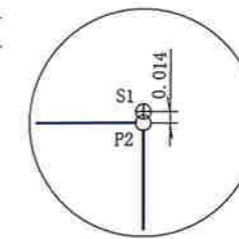
東京都分寺市西元町二丁目9番22号
 土地家屋調査士法人森事務所
 社員 鈴木 隆太
 電話 03(6384)7611
 法人登録番号 01-0006-01-0066



受託番号	No. J-000033805
作成年月日	令和 5年 6月 7日
縮尺	1/100



P2詳細図1/10



S1: 既設金属鉾



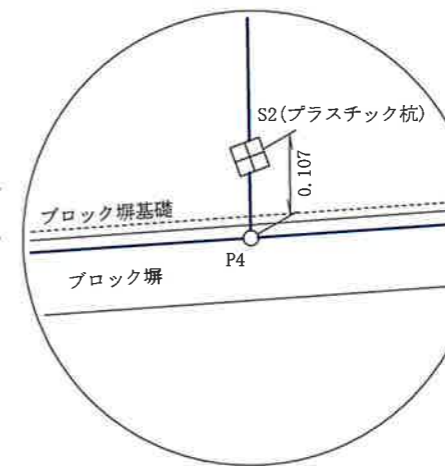
P1: 既設御影石



KK14: 既設御影石



P4詳細図1/10



P3: 既設プラスチック杭



S2: 既設プラスチック杭



求積表

地番	132-1			
測点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
KK14	-28803.044	-10641.740	-4.086	117689.237784
P1	-28791.373	-10637.603	11.993	-345294.936889
P2	-28794.042	-10629.747	5.422	-156121.295724
P3	-28801.137	-10632.181	-3.770	108580.286490
P4	-28805.275	-10633.517	-9.559	275349.623725
			倍面積	202.915886
			面積	101.4579430
			地積	101.45 m ²
			坪数	30.68 坪

(単位: m)

境界点の種類	
コンクリート杭	⊙
金属標	○
金属鉾	⊕
御影石	■
プラスチック杭	⊗
計算点	○