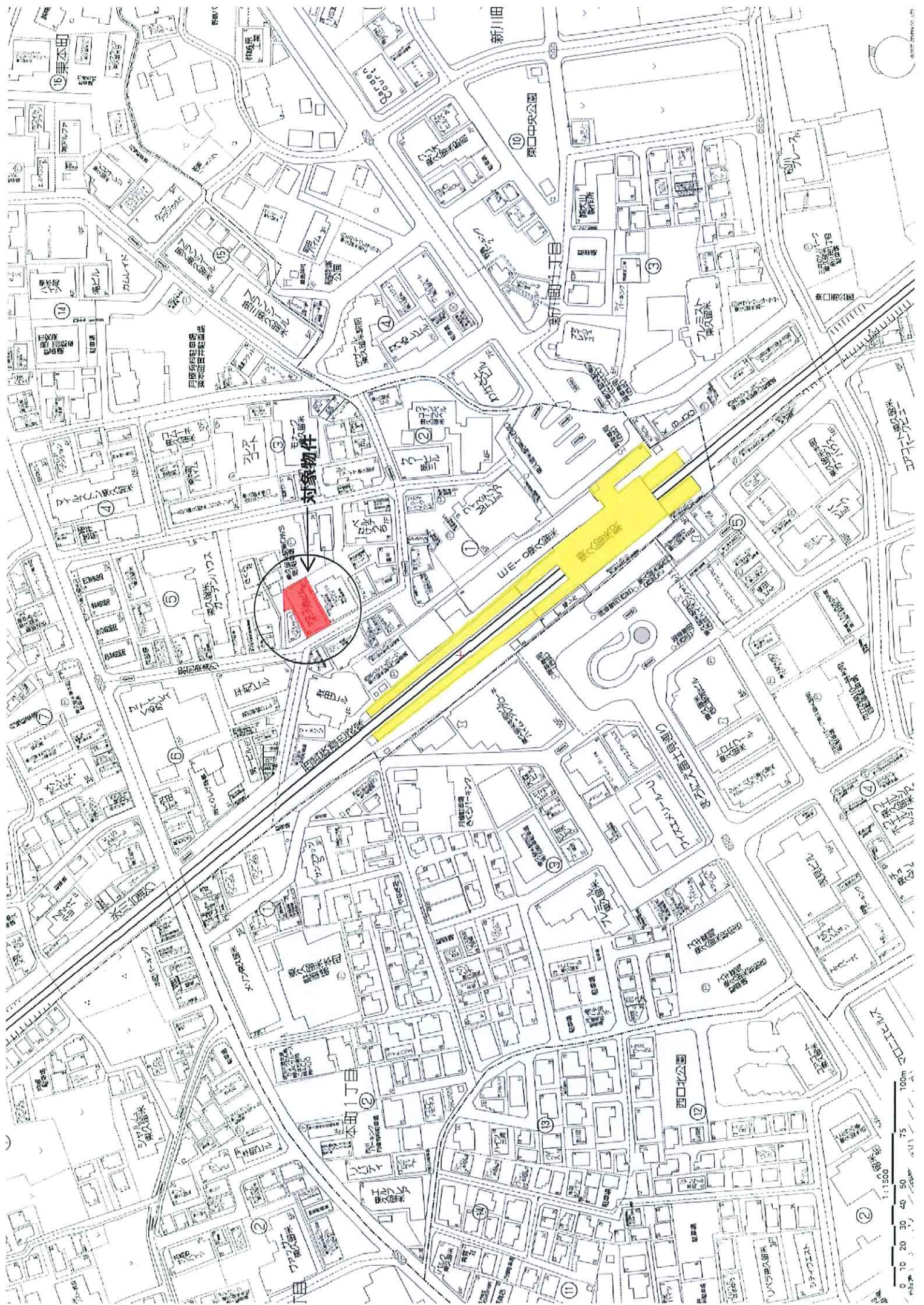


|                                                                                                                                                                                                |                                     |                                   |           |                   |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|---|
| 用途                                                                                                                                                                                             | 収益物件（一棟）・ビル（事務所）                    |                                   |           |                   |   |
| 所在地                                                                                                                                                                                            | 住居表示                                | 東京都東久留米市東本町5-3                    |           |                   |   |
|                                                                                                                                                                                                | 地番                                  | 東京都東久留米市東本町655-11、21、23、24        |           |                   |   |
| 交通                                                                                                                                                                                             | 西武池袋線 東久留米駅 徒歩1分                    |                                   |           |                   |   |
| 地積                                                                                                                                                                                             | 476.65 m <sup>2</sup> (144.18 坪) 公簿 |                                   |           |                   |   |
| 価格                                                                                                                                                                                             | 5億1000万円（税込）                        |                                   |           |                   |   |
| 地目                                                                                                                                                                                             | 宅地                                  | 用途地域                              | 商業地域      |                   |   |
| 容積率                                                                                                                                                                                            | 400%                                |                                   | 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                                                                                                                                                                                            | 東久留米駅東口地区地区計画                       |                                   |           |                   |   |
| 道路                                                                                                                                                                                             | 南西側約5.7m（公道）                        |                                   |           |                   |   |
| 道路負担                                                                                                                                                                                           |                                     |                                   |           |                   |   |
| 現況                                                                                                                                                                                             |                                     | 築年                                | 昭和60年 4月築 | 検済                | 有 |
| 建物                                                                                                                                                                                             | 構造                                  | 鉄筋コンクリート造 5階                      |           |                   |   |
|                                                                                                                                                                                                | 延床面積                                | 1332.22 m <sup>2</sup> (402.99 坪) |           |                   |   |
| 引渡し                                                                                                                                                                                            | 相談                                  |                                   | 施工会社      | 株式会社 豊田工務店        |   |
| 備考 年額収入29,082,768円 月額収入2,423,564円 表面 利回り 5.70% 満室想定<br>家屋番号：655番11 種類：店舗<br>賃貸区画：5区画<br><br>・バリューアップ工事 2025年3月実施済<br>・事業用資産買換え特例の対象（土地面積300㎡超）<br><br>■開駅110周年東久留米駅徒歩1分の好立地<br><br>物件ルート：売主⇒当社 |                                     |                                   |           |                   |   |

万一、売却済み場合はご容赦ください。



対象物件

新川田

東口中央公園

東口北公園

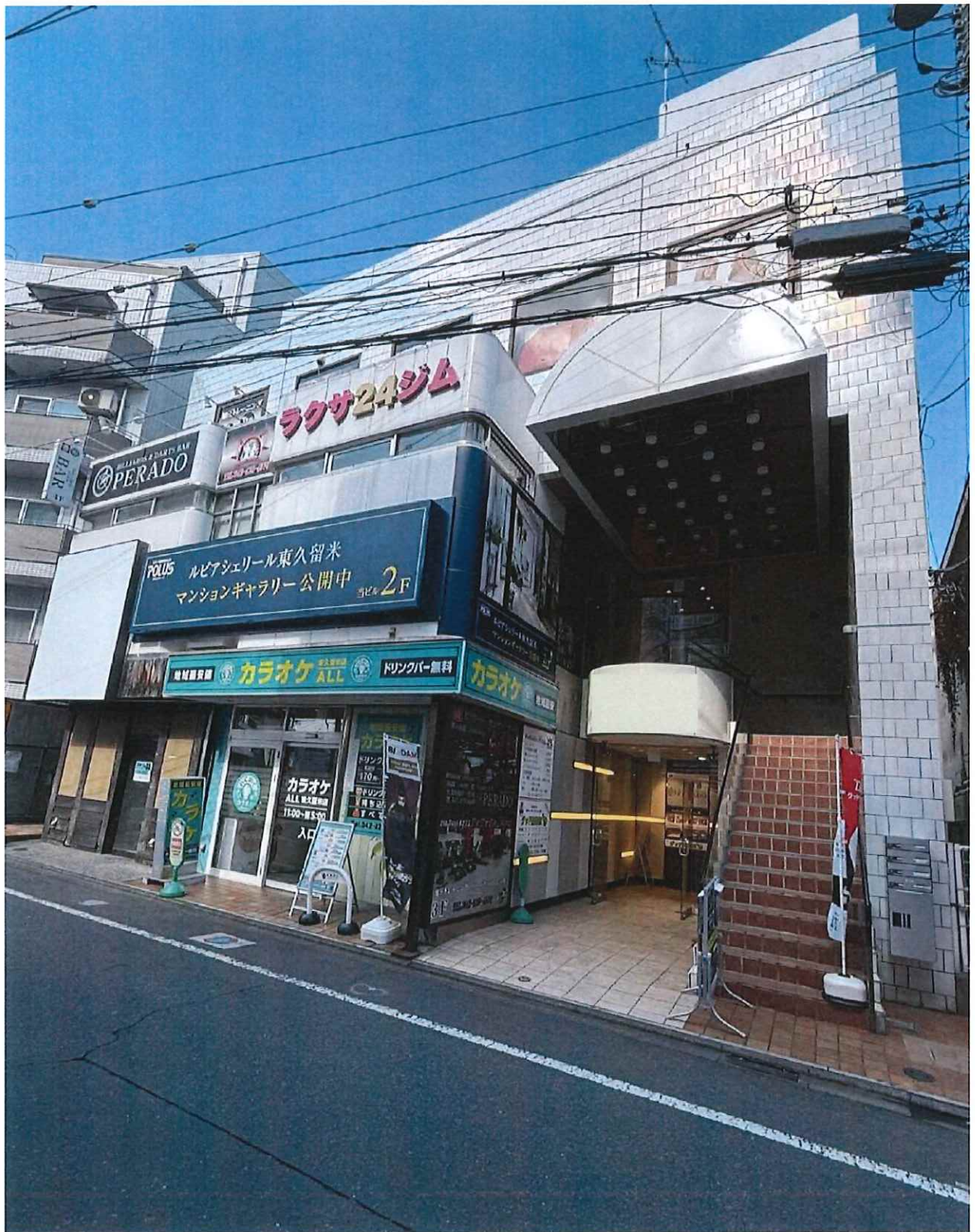
西口北公園

本町1丁目

東口北公園

0 10 20 30 40 50 75 100m

1:1500



# 不動産再生 サステナブル バリューアップ

あらゆる既存物件の個性を活かし、魅力を高めるために『サステナブル バリューアップ』というコンセプトを掲げ、建物に現代的な機能や環境、社会性能を高める設備仕様を積極的に採用する3つのコード“Eco Friendly” “Well-being” “Resilience”を取り入れた再生に取り組みます。

## 3 Code

### 3つのバリューアップコードによる価値再生

#### Eco Friendly

エコロジー & リサイクル

省エネ省資源、再エネ推進  
環境負荷軽減に向けて

#### Well-being

洗練 & 快適

景観や美観向上、快適性、  
利便性の追求に向けて

#### Resilience

安心 & 安全

防犯や防災性能向上、  
コミュニティ活性に向けて

## 取り組み

### ● Eco Friendly

>> LED照明へ更新



### ● Well-being

>> エントランスバリューアップ



>> ポスト更新



### ● Resilience

>> 防災キャビネット新設



3Codeを通じた不動産再生を推進することで、  
持続可能な社会の実現と SDG s 目標への貢献 を目指しています。

【7】エネルギーをみんなに そしてクリーンに 【11】住み続けられるまちづくりを 【12】つくる責任、つかう責任

レントロール

| ■貸室 |    |                |        |     |           |     |           |              |                       |    | (税抜)      |              |
|-----|----|----------------|--------|-----|-----------|-----|-----------|--------------|-----------------------|----|-----------|--------------|
| 区画  | 用途 | 賃貸面積           |        | 契約者 | 賃料        | 共益費 | 共益費+賃料    | 坪単価<br>(賃・共) | 期間                    |    | 承継敷金・保証金  | 備考           |
|     |    | m <sup>2</sup> | 坪      |     |           |     |           |              | 開始                    | 終了 |           |              |
| 101 | 店舗 | 205.52         | 62.16  | 空室  | 745,920   | 0   | 745,920   | 12,000       | ～                     |    |           | 募集賃料         |
| 102 | 店舗 | 90.51          | 27.37  | 個人  | 400,000   | 0   | 400,000   | 14,615       | 2022/9/16 ～ 2027/9/15 |    | 1,760,000 | 普通借<br>敷金償却済 |
| 2F  | 店舗 | 290.02         | 87.73  | 法人  | 527,273   | 0   | 527,273   | 6,010        | 2024/5/1 ～ 2027/4/30  |    | 2,109,092 | 普通借          |
| 3F  | 店舗 | 331.79         | 100.36 | 法人  | 370,371   | 0   | 370,371   | 3,690        | 2023/7/20 ～ 2028/7/19 |    | 1,410,000 | 普通借          |
| 4F  | 店舗 | 301.21         | 91.11  | 個人  | 380,000   | 0   | 380,000   | 4,171        | 2023/9/15 ～ 2026/9/14 |    | 1,748,601 | 普通借<br>敷金償却済 |
| 5区画 |    | 1,219.05       | 368.76 |     | 2,423,564 | 0   | 2,423,564 | 6,572        |                       |    | 7,027,693 |              |

| (税抜)           |             |               | (税抜)         |         |
|----------------|-------------|---------------|--------------|---------|
| 【年間 概算収入】※満室想定 |             |               | 【表面利回り】※満室想定 |         |
| 貸 室            | 29,082,768円 | 2,423,564 円／月 | 29,082,768円  | = 5.87% |
| 合 計            | 29,082,768円 |               | 495,000,000円 |         |

| (税抜)            |            |             |
|-----------------|------------|-------------|
| 【年間 概算支出】※固定費のみ |            |             |
| 建物管理費           | 2,388,000円 | 199,000 円／月 |
| 固定資産税・都市計画税     | 2,223,900円 |             |
| 合 計             | 4,611,900円 |             |

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

| 令和6年度固都税額内訳 |            |          |
|-------------|------------|----------|
|             | 固定資産税      | 都市計画税    |
| 土 地         | 1,128,650円 | 193,450円 |
| 建 物         | 769,850円   | 131,950円 |

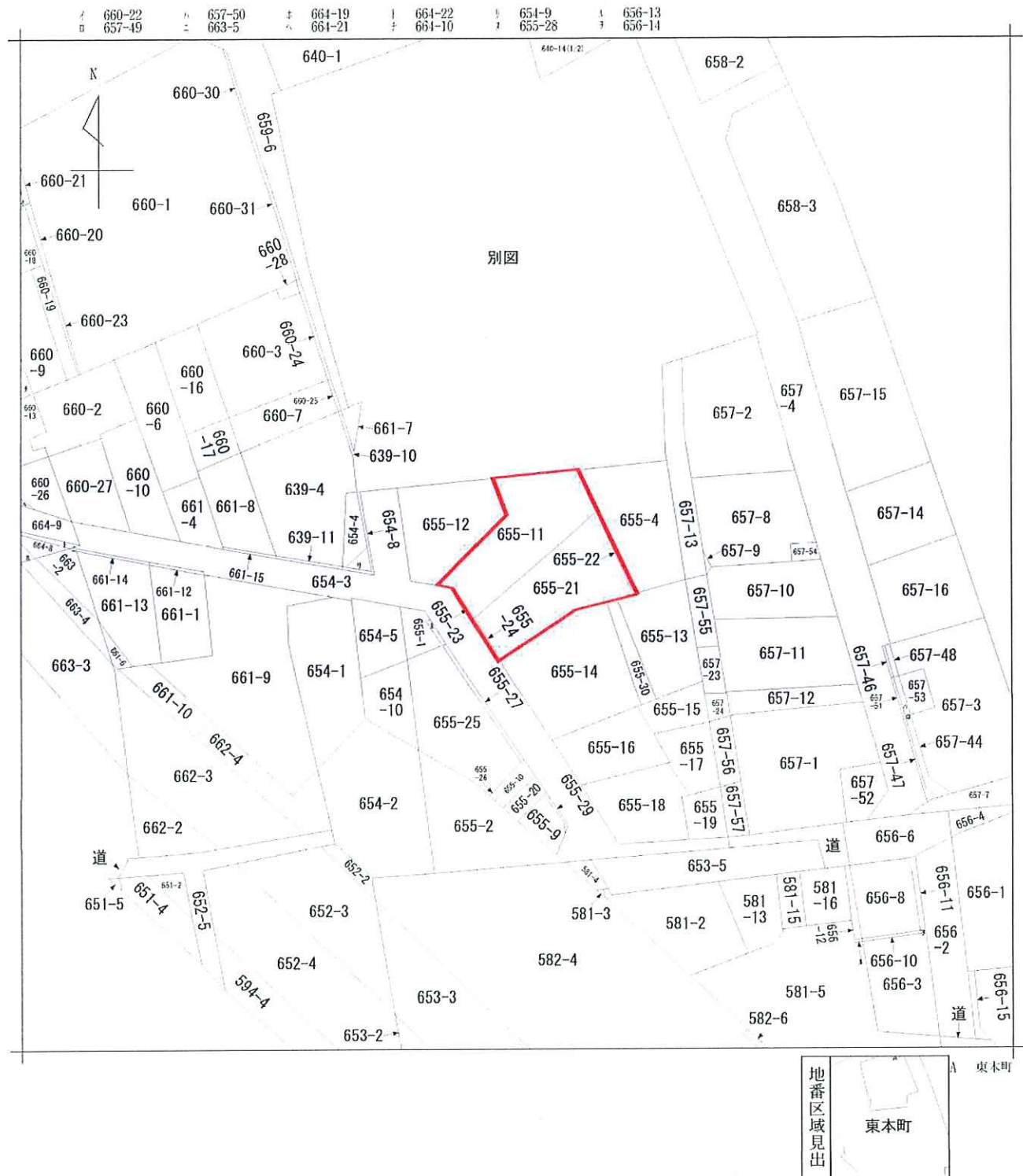
・建物管理業務委託契約(管理会社)は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。

・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の  
完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。

当賃料に提示した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。

募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性があります。

また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。



|       |       |          |  |         |           |    |          |     |    |           |
|-------|-------|----------|--|---------|-----------|----|----------|-----|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 東久留米市東本町 |  |         |           | 地番 | 655番11   |     |    |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区分     |  | 座標系又は記号 |           | 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) |    |          | 補事項 |    |           |



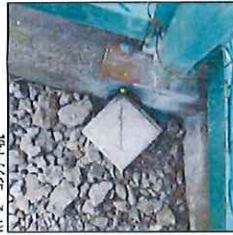
PF3 金属標



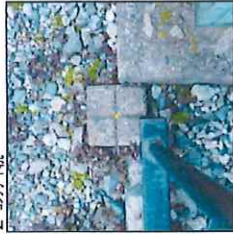
14-1 金属標



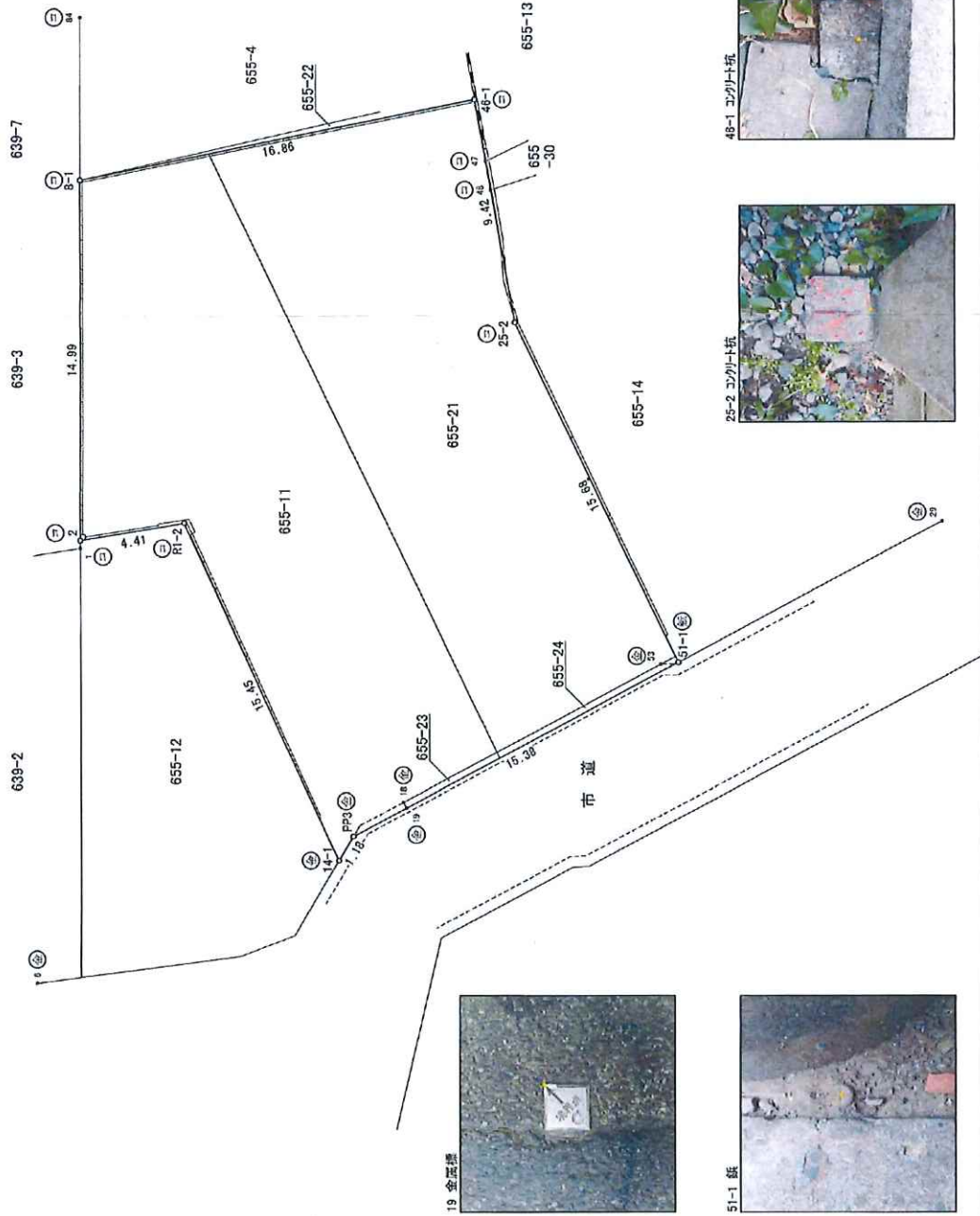
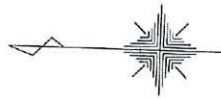
R1-2 コンクリート杭



2 コンクリート杭



8-1 コンクリート杭



座標求積表

| 地番     | 655-11ほか             | Xn     | Yn      | (Xn+1-Xn-1) Yn |
|--------|----------------------|--------|---------|----------------|
| 2      |                      | 99.038 | 123.315 | -600.420735    |
| R1-2   |                      | 94.708 | 124.182 | -1406.361150   |
| 14-1   |                      | 87.713 | 110.402 | -834.528718    |
| PP3    |                      | 87.149 | 111.439 | -1547.441954   |
| 51-1   |                      | 78.827 | 119.136 | -712.665570    |
| 25-2   |                      | 81.167 | 133.002 | 1242.238680    |
| 46-1   |                      | 83.167 | 142.211 | 2618.104510    |
| 8-1    |                      | 99.577 | 138.300 | 2194.959300    |
| 合計     |                      |        |         | 953.884563     |
| 655-11 | 237.41m <sup>2</sup> |        |         | 476.94218      |
| 655-21 | 235.71m <sup>2</sup> |        |         | 476.94         |
| 655-23 | 1.21m <sup>2</sup>   |        |         | 144.27         |
| 655-24 | 2.32m <sup>2</sup>   |        |         |                |
| 合計     | 476.94m <sup>2</sup> |        |         |                |

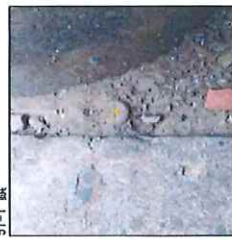
総計 476.94218

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 石       |
| ②   | 金       |
| ③   | コンクリート杭 |
| ④   | 刻       |
| ⑤   | 計       |
| ⑥   | 算       |
| ⑦   | 点       |
| ⑧   | 線       |

単位=m

|       |                                                                                            |      |     |  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|--|
| 図面名   | 確定求積図                                                                                      |      |     |  |
| 所在    | 東京都東久留米市東本町655番11外                                                                         |      |     |  |
| 縮尺    | 1/200                                                                                      | 整理番号 | K-1 |  |
| 測量年月日 | 令和元年5月18日                                                                                  |      |     |  |
| 作成年月日 | 令和元年6月28日                                                                                  |      |     |  |
| 作成者   | 東京都東久留米市東本町15番2号403<br>土地家屋調査士 野島良太<br>資格登録番号 東京 第8017号<br>TEL043-477-1567 FAX042-477-1567 |      |     |  |

51-1 鉄



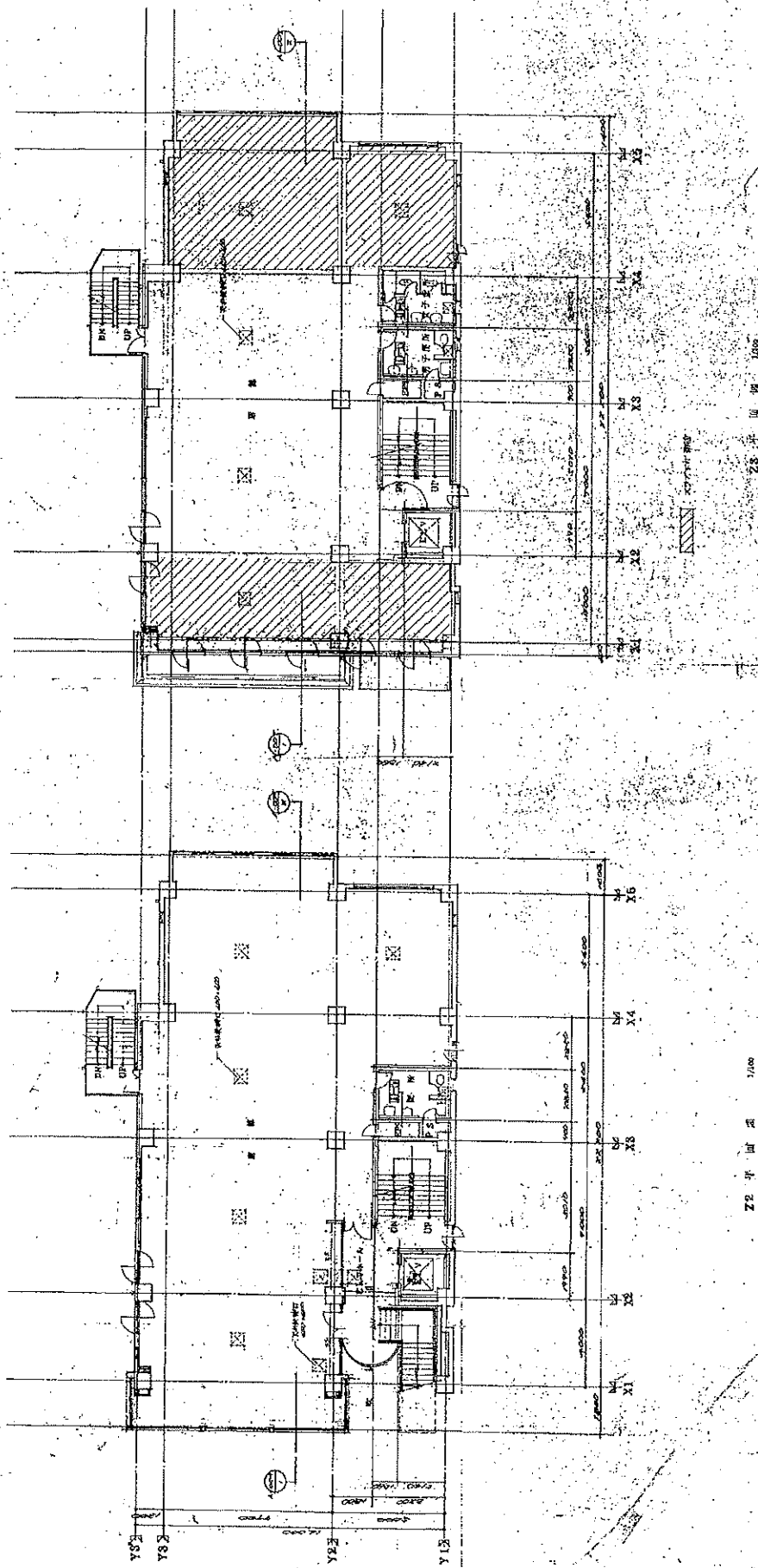
25-2 コンクリート杭



46-1 コンクリート杭







72 平面图 1/100

|                                                         |  |
|---------------------------------------------------------|--|
| 设计单位: 现代建筑设计研究所<br>设计人: 王长一<br>审核人: 王长一<br>日期: 1983.4.4 |  |
| 工程名称: 北京人民大会堂<br>工程地点: 北京                               |  |
| 图号: A-004                                               |  |

