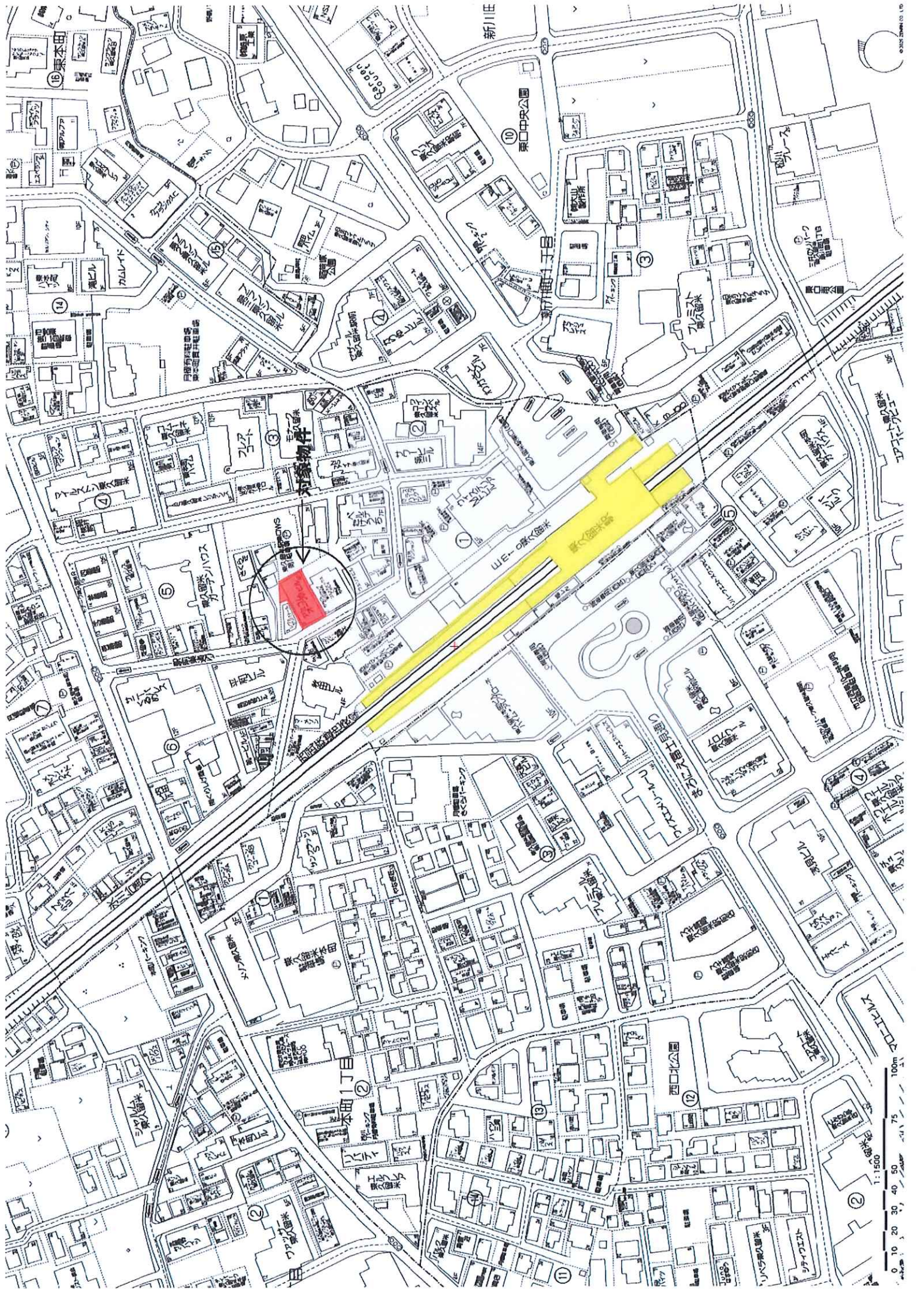


用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所）				
所在地	住居表示	東京都東久留米市東本町5-3			
	地番	東京都東久留米市東本町655-11、21、23、24			
交通	西武池袋線 東久留米駅 徒歩1分				
地積	476.65 m ² (144.18 坪) 公簿				
価格	5億1000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	東久留米駅東口地区地区計画				
道路	南西側約5.7m（公道）				
道路負担					
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 ² (402.99 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社 豊田工務店	
<p>備考 年額収入29,573,772円 月額収入2,464,481円 表面 利回り 5.79% 満室想定</p> <p>家屋番号：655番11 種類：店舗 賃貸区画：5区画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バリューアップ工事 2025年3月実施済 ・事業用資産買換え特例の対象（土地面積300m²超） <p>■開駅110周年東久留米駅徒歩1分の好立地</p> <p>物件ルート：売主⇒当社</p>					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



東久留米 一棟収益ビル レントロール
(旧 オーヴ01ビル)

区画	用途	賃貸面積		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃・共)	期間		承継敷金・保証金	備考
		㎡	坪						開始	終了		
101	店舗	205.52	62.16	法人	700,000	0	700,000	11,261	2026/3/1	~ 2036/2/29	4,200,000	看板契約あり(無償)
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 敷金償却済
2F	店舗	290.02	87.73	空室	614,110	0	614,110	7,000		~		募集賃料
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 敷金償却済
5区画		1,219.05	368.76		2,464,481	0	2,464,481	6,683			9,118,601	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸室	29,573,772円
合計	29,573,772円

2,464,481 円/月

【表面利回り】※満室想定	
29,573,772円	= 5.97%
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
固定資産税・都市計画税	2,223,900円
合計	4,611,900円

199,000 円/月

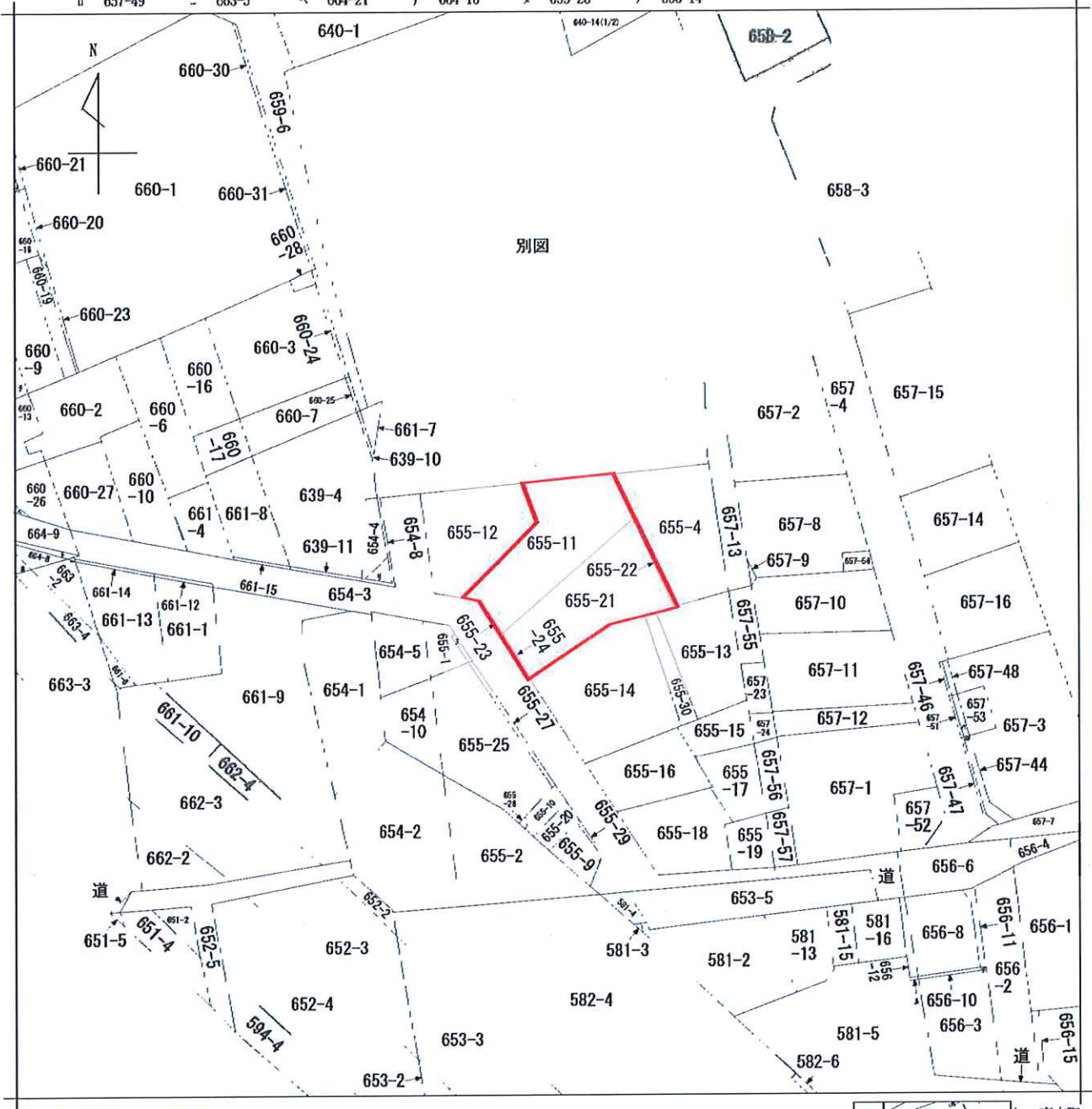
令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	1,128,650円	193,450円
建物	769,850円	131,950円

※端数処理あり

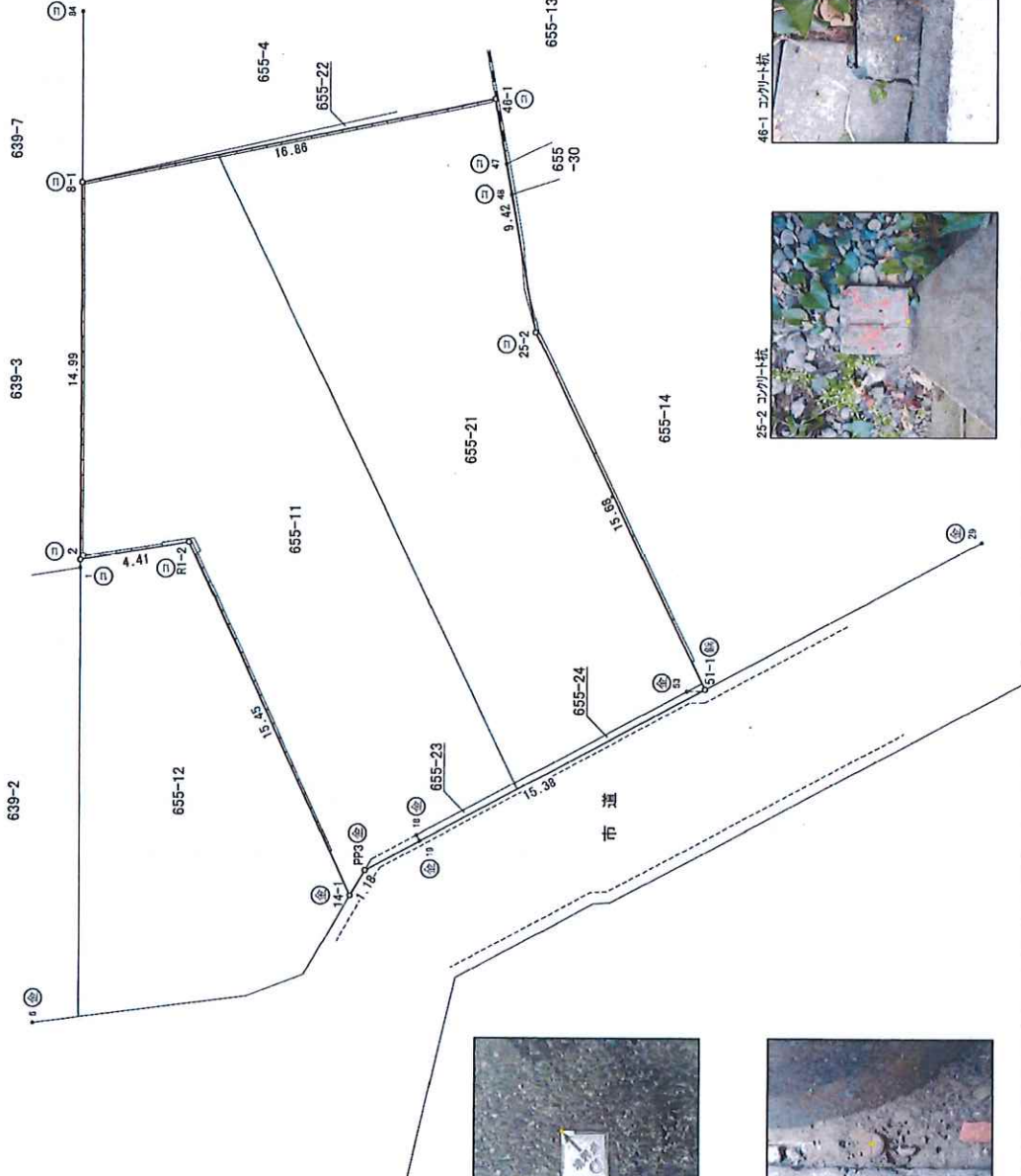
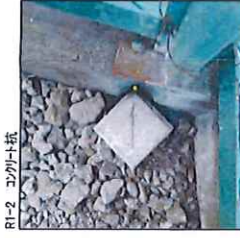
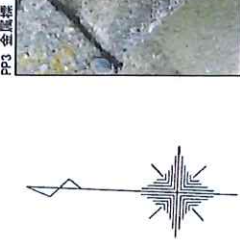
・建物管理業務委託契約及び賃貸管理業務委託契約は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。
 ・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。
 当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。
 募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性がございます。
 また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。



イ 660-22 ハ 657-50 ホ 664-19 ト 664-22 ニ 654-9 ヘ 656-13
 ロ 657-49 ニ 663-5 ヘ 664-21 フ 664-10 ハ 655-28 ヘ 656-14



請求部	所在	東久留米市東本町			地番	655番11			
出力縮尺	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		



座標求積表

地番	665-11区画	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
2		99.038	123.315	-600.420735
RI-2		94.708	124.182	-1406.361150
14-1		87.713	110.402	-834.528718
PP3		87.149	111.439	-1547.441954
51-1		73.827	119.135	-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				953.884963
登記面積		237.41㎡		
655-11		655-21	235.71㎡	
655-23		1.21㎡		
655-30		1.08㎡		
合計		476.65㎡		
		倍面積		476.94
		面積		476.94
		坪数		144.27

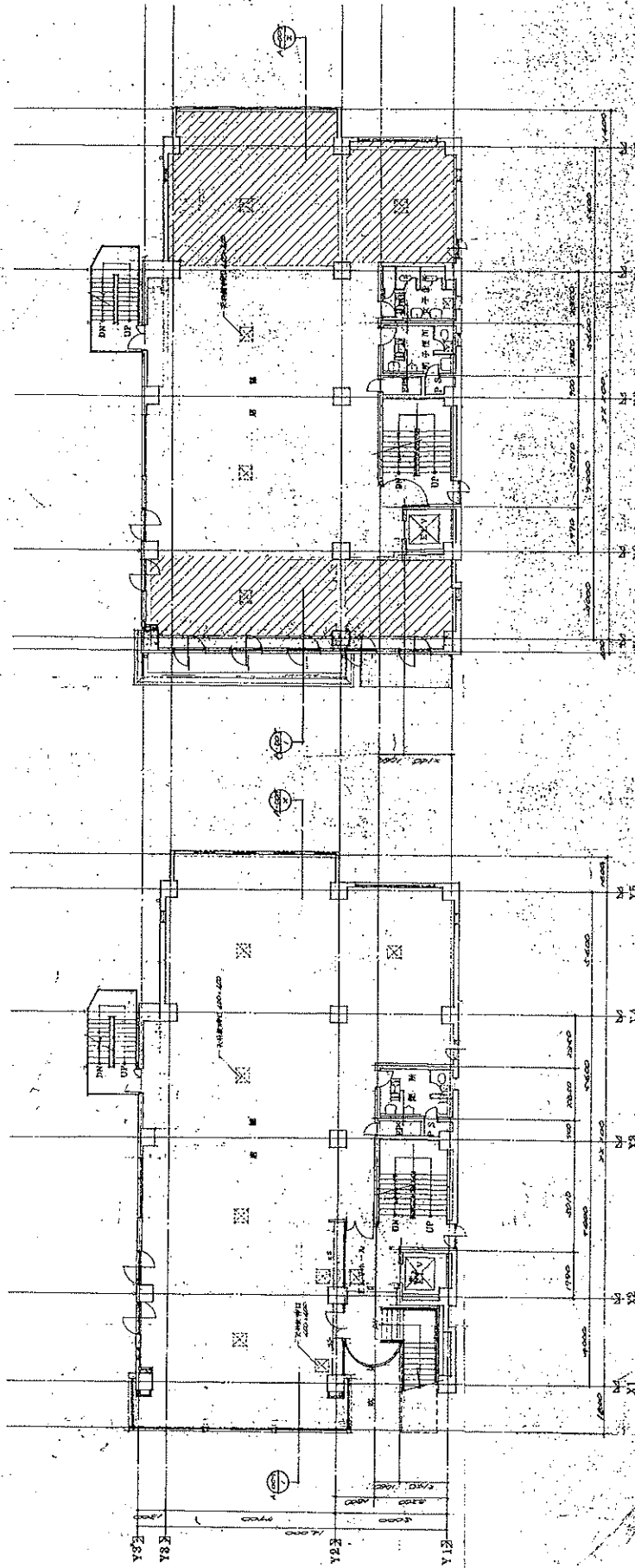
総計 476.94218

境界点	境界線の種類
①	石
②	金属
③	コンクリート杭
④	刻印
⑤	計
⑥	鉄

単位 = m

図面名		確定求積図	
所在	東久留米市東本町655番11外	縮尺	1/200
測量年月日	令和元年5月18日	整理番号	K-1
作成年月日	令和元年6月28日	作成者	野島良太
	東京都東久留米市東本町15番2号403		土地家屋調査士 資格登録番号 東京 第8017号
	TEL042-477-1567 FAX042-477-1567		

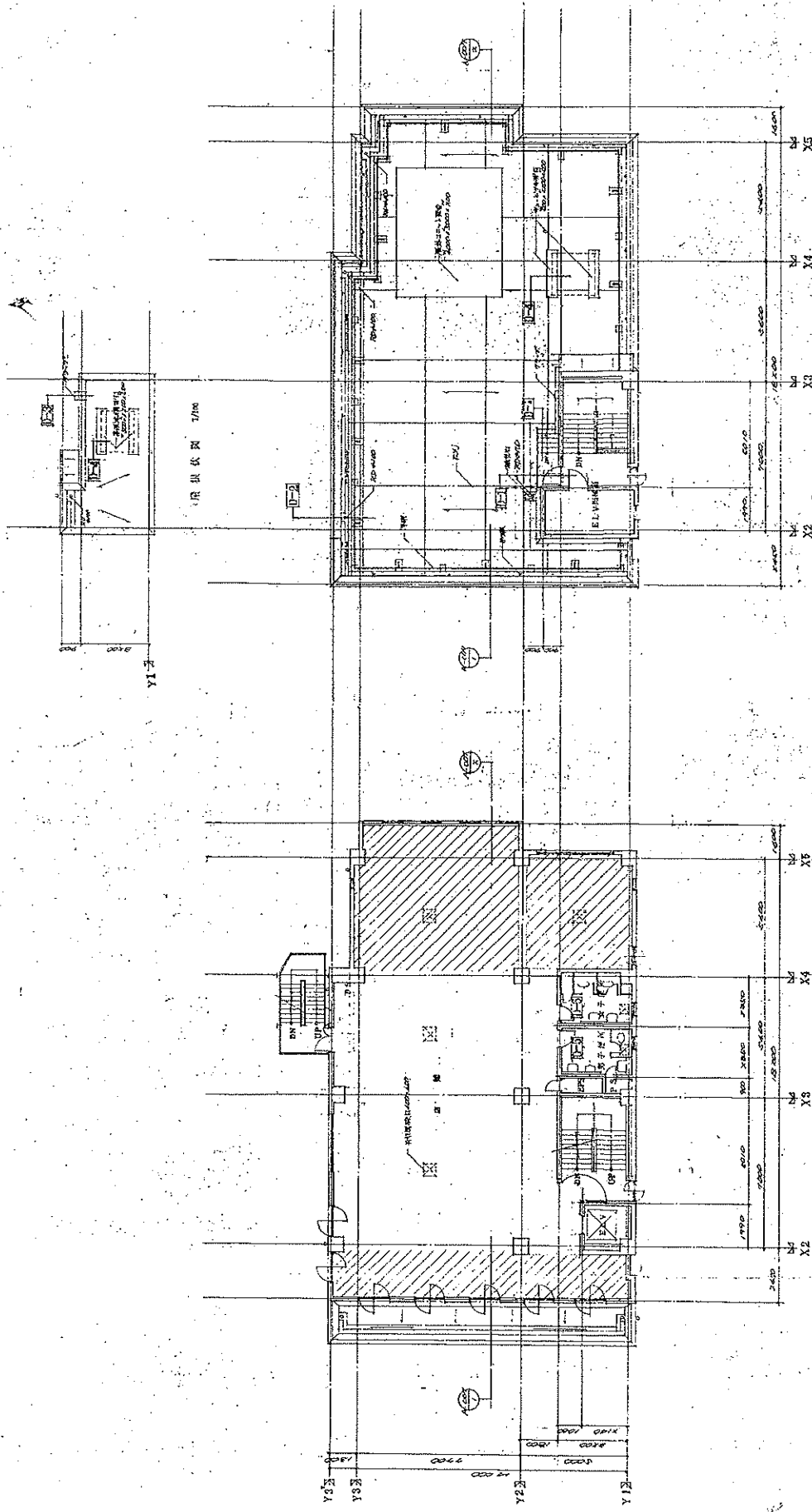




22 平面图 1/100

23 平面图 1/100

现代建筑研究所
 MODERN ARCHITECTURE RESEARCH AND ASSOCIATES
 现代建筑研究所
 (0088) 莫尔米士台北路工第
 78, 78B 平面图
 A-004



现状状况 1/100

Z5 平面图 1/100

Z4 平面图 1/100

现代建筑研究所 MODERN ARCHITECTURE RESEARCH AND ASSOCIATES (股份) 现代建筑研究所 24, 25 平面图 1/100		图号: 8.13 日期: 11.11.88 设计: 11.11.88 校对: 11.11.88 审核: 11.11.88	1:100 A-005
---	--	--	----------------

物件名	東久留米 一棟収益ビル
鑑定評価機関	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所

鑑定評価額の概要

(I) 鑑定評価額

鑑定評価額 (正常価格) 497,000,000円 価格時点 2025年5月1日

(II) 鑑定評価手法の適用結果の概要

積算価格 466,900,000円

土地比率: 80.5%
建物比率: 19.5%

収益価格 497,000,000円

直接還元法 524,000,000円
(運営収益: 39,131千円)
(運営純収益 NOI: 26,896千円)
(純収益 NCF: 22,253千円)
(還元利回り: 4.25%)

D C F 法 497,000,000円
(割引率: 3.85%)
(最終還元利回り: 4.25%)