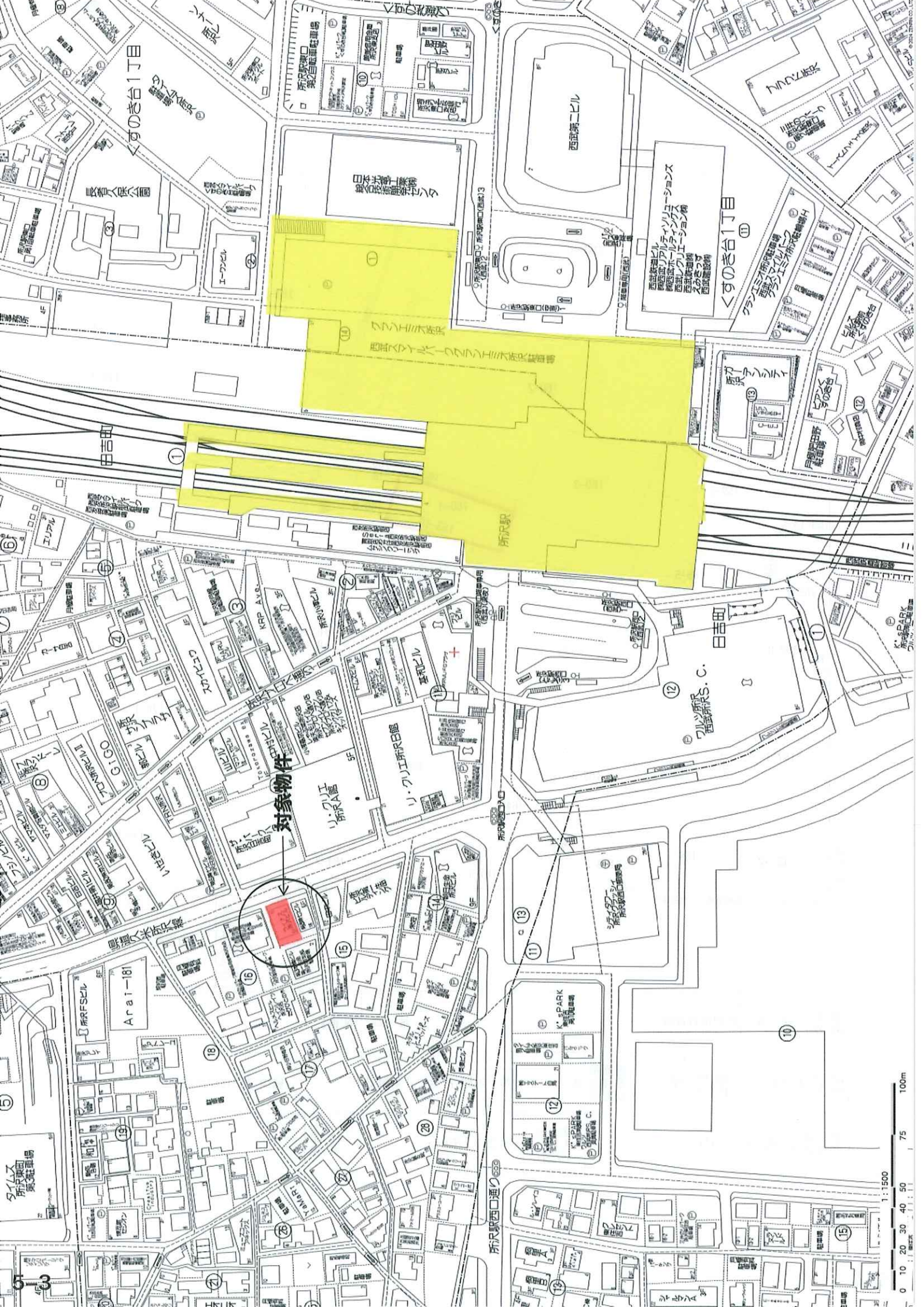


|                                                                                                                                                                                 |                                    |                                |           |                   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------|-------------------|---|
| 用途                                                                                                                                                                              | 収益物件（一棟）・ビル(事務所) 物件名：所沢トーセイビル      |                                |           |                   |   |
| 所在地                                                                                                                                                                             | 住居表示                               | 埼玉県所沢市日吉町16-15                 |           |                   |   |
|                                                                                                                                                                                 | 地番                                 | 埼玉県所沢市日吉町160-4、163-10          |           |                   |   |
| 交通                                                                                                                                                                              | 西武鉄道新宿線・池袋線 所沢駅 徒歩4分               |                                |           |                   |   |
| 地積                                                                                                                                                                              | 145.62 m <sup>2</sup> (44.05 坪) 公簿 |                                |           |                   |   |
| 価格                                                                                                                                                                              | 4億8400万円（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                                                                                                                                                                            | 準防火地域                              |                                | 高度指定      |                   |   |
| 日影規制                                                                                                                                                                            |                                    |                                | 都市計画      | 無・有（            ） |   |
| その他                                                                                                                                                                             |                                    |                                |           |                   |   |
| 道路                                                                                                                                                                              | 北東側約14m（公道） / 西北側約4m（私道）           |                                |           |                   |   |
| 道路負担                                                                                                                                                                            |                                    |                                |           |                   |   |
| 現況                                                                                                                                                                              | 賃貸中                                | 築年                             | 平成01年 6月築 | 検済                | 有 |
| 建物                                                                                                                                                                              | 構造                                 | 鉄骨造陸屋根 5階                      |           |                   |   |
|                                                                                                                                                                                 | 延床面積                               | 583.5 m <sup>2</sup> (176.5 坪) |           |                   |   |
| 引渡し                                                                                                                                                                             | 2024年12月1日以降                       |                                | 施工会社      | 株式会社松村組東京支店       |   |
| 備考 年額収入24,278,184円 月額収入2,023,182円 表面 利回り 5.01% 満室想定<br>家屋番号：160番4 種類：事務所<br>賃貸区画：5区画<br><br>・前面道路は都市計画道路計画決定（計画決定：平成18年3月10日、告示番号461号<br>事業決定日：未定）<br>・境界確定済<br><br>物件ルート：売主⇒当社 |                                    |                                |           |                   |   |

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



くすのぎ台1丁目

西武第二ビル

くすのぎ台1丁目

対象物件

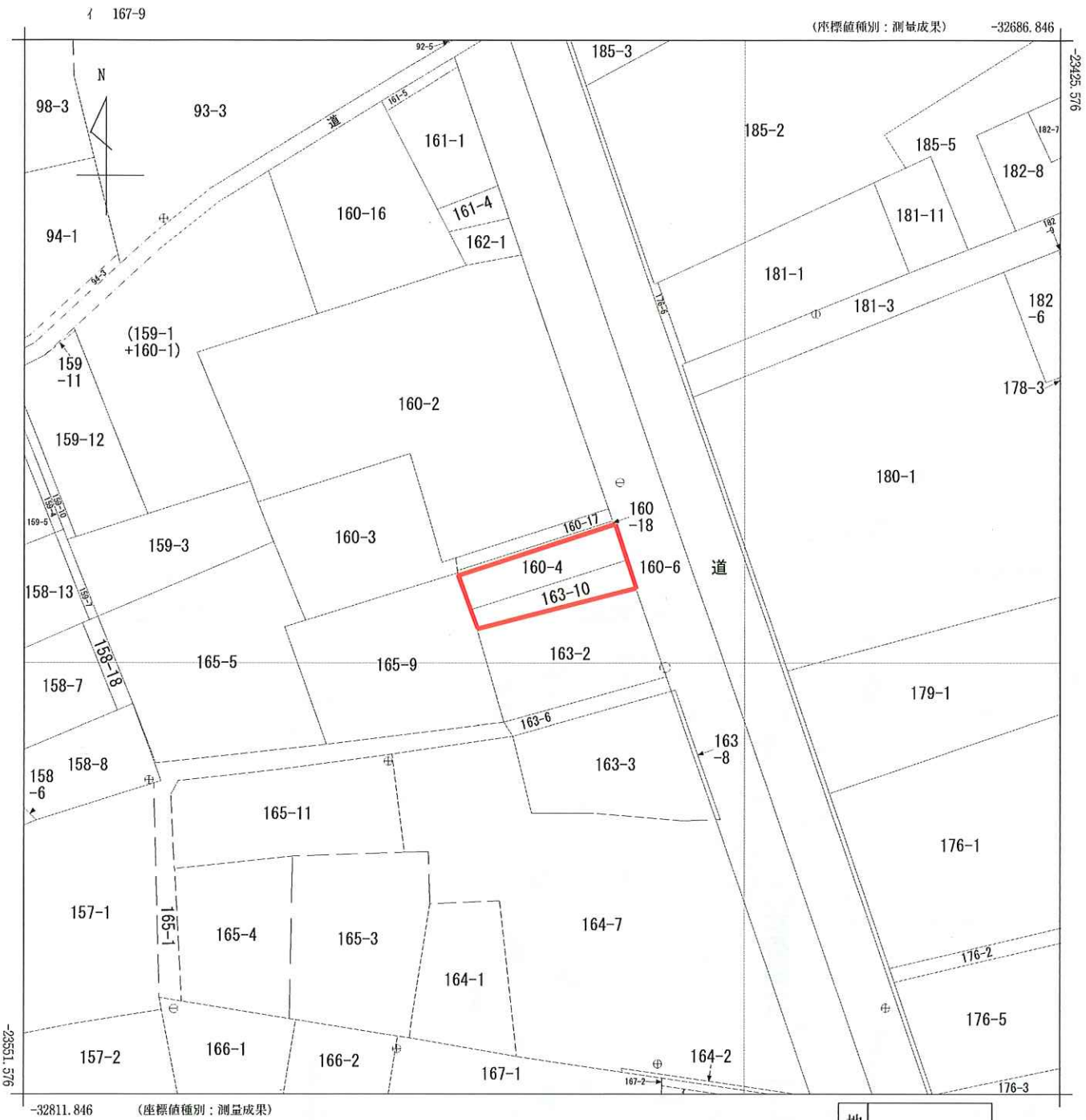
所沢駅

日吉田

所沢駅西口通り

1:1500

0 10 20 30 40 50 75 100m



地番区域見出

日吉町

|       |            |        |    |           |           |            |              |       |    |         |
|-------|------------|--------|----|-----------|-----------|------------|--------------|-------|----|---------|
| 請求部   | 所在         | 所沢市日吉町 |    |           |           |            | 地番           | 160番4 |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分   | 甲二 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類         | 地図(法第14条第1項) |       | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | 平成29年2月21日 |        |    |           | 備付年月日(原図) | 平成29年2月21日 |              | 補記事項  |    |         |

座標求積表

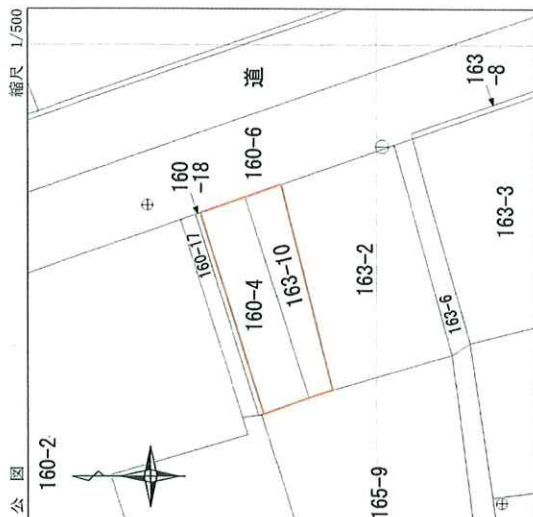
| 地番    | 160-4 | No. | 標識 | Xn         | Yn         | 辺長          | 点間No  |
|-------|-------|-----|----|------------|------------|-------------|-------|
| S0215 |       |     |    | -23483.495 | -32740.674 | 4.479       | S0214 |
| S0214 |       |     |    | -23487.725 | -32739.199 | 19.704      | S1628 |
| S1628 |       |     |    | -23493.657 | -32757.989 | 4.450       | S0218 |
| S0218 |       |     |    | -23489.469 | -32759.494 | 19.745      | S0215 |
|       |       |     |    |            |            | -176.040430 |       |
|       |       |     |    |            |            | 88.020215   |       |
|       |       |     |    |            |            | 88.02       | m     |

| 地番    | 163-10 | No. | 標識 | Xn         | Yn         | 辺長          | 点間No  |
|-------|--------|-----|----|------------|------------|-------------|-------|
| S0214 |        |     |    | -23487.725 | -32739.199 | 3.532       | S0212 |
| S0212 |        |     |    | -23491.059 | -32738.033 | 19.828      | S1628 |
| S1628 |        |     |    | -23495.851 | -32757.274 | 2.307       | S1628 |
| S1628 |        |     |    | -23493.657 | -32757.989 | 19.704      | S0214 |
|       |        |     |    |            |            | -115.203606 |       |
|       |        |     |    |            |            | 57.601803   |       |
|       |        |     |    |            |            | 57.60       | m     |

合計 145.622018

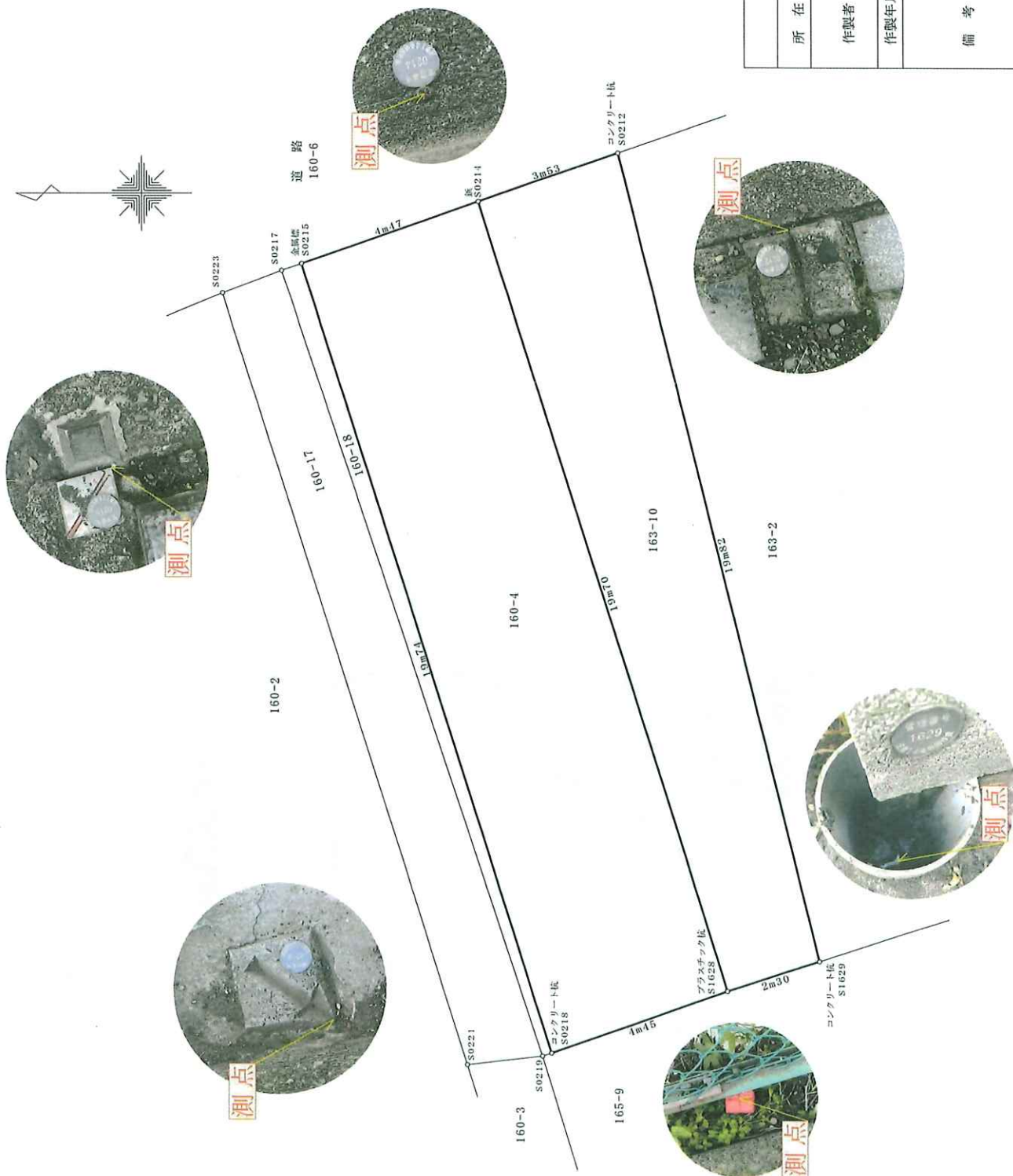
縮尺 1/500



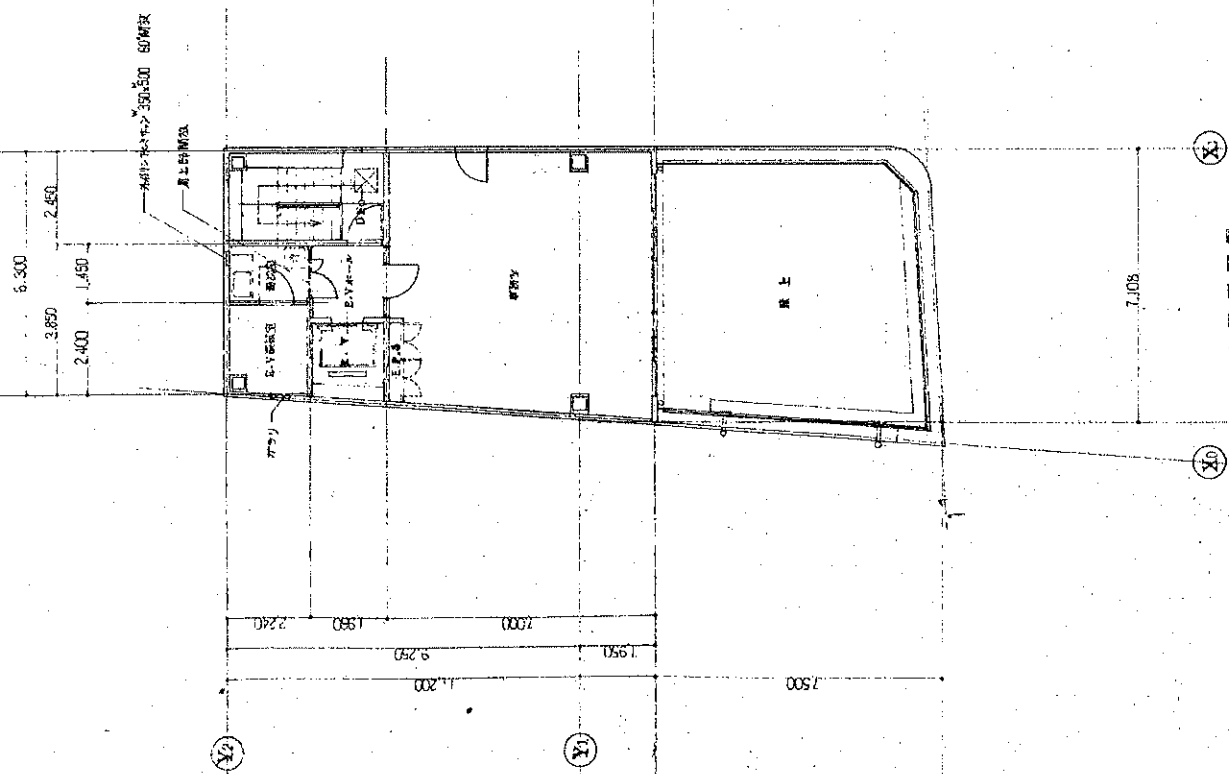
確定測量図

| 所 在       | 所 示 市 日 吉 町 160 番 4、163 番 10                                              | 縮 尺  | 1<br>—100 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 作 製 者     | 東京都西東京市保谷町六丁目23番12号<br>土地家屋調査士法人アイ・デザイン<br>代表社員 稲垣 靖之<br>TEL 042-462-5990 |      |           |
| 作 製 年 月 日 | 令和 5 年 11 月 10 日                                                          | 図面番号 | R5-57     |

※平成29年地籍調査実施済  
※埼玉県道久米所沢線との境界確定済







く、*Staph. aureus*、*Staph. albus*、  
 検出に際する割合

**区域名称**

東亞西日工部局

5階平面図・屋上階平面図

1088

D-02

株式会社 松村組東京支店設計部

[illegible]

所沢トーセイビル レントロール  
(旧 ライナス所沢ビル)

| ■貸室 |     |     |                |        |     |           |         |           |              | (税抜)      |              |            |     |
|-----|-----|-----|----------------|--------|-----|-----------|---------|-----------|--------------|-----------|--------------|------------|-----|
| 区画  | 用途  | 間取り | 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        |              | 承継款金       | 備考  |
|     |     |     | m <sup>2</sup> | 坪      |     |           |         |           |              | 開始        | 終了           |            |     |
| 1F  | 店舗  | -   | 105.93         | 32.04  | 法人  | 640,800   | 0       | 640,800   | 20,000       | 2024/9/1  | ～ 2027/8/31  | 3,460,320  | 普通借 |
| 2F  | 事務所 | -   | 114.81         | 34.73  | 法人  | 347,900   | 0       | 347,900   | 10,017       | 2024/1/1  | ～ 2026/12/31 | 1,878,660  | 普通借 |
| 3F  | 店舗  | -   | 128.63         | 38.91  | 法人  | 301,552   | 116,730 | 418,282   | 10,750       | 2022/8/1  | ～ 2025/7/31  | 4,202,280  | 普通借 |
| 4F  | 事務所 | -   | 128.63         | 38.91  | 法人  | 272,370   | 116,730 | 389,100   | 10,000       | 2023/9/1  | ～ 2026/8/31  | 1,498,620  | 普通借 |
| 5F  | 店舗  | -   | 75.08          | 22.71  | 個人  | 158,970   | 68,130  | 227,100   | 10,000       | 2022/11/1 | ～ 2025/10/31 | 1,907,604  | 普通借 |
| 5区画 |     |     | 553.08         | 167.30 |     | 1,721,592 | 301,590 | 2,023,182 | 12,093       |           |              | 12,947,484 |     |

| (税抜)           |             |
|----------------|-------------|
| 【年間 概算収入】※満室想定 |             |
| 貸 室            | 24,278,184円 |
| 合 計            | 24,278,184円 |

2,023,182 円／月

| 【表面利回り】※満室想定 |         |
|--------------|---------|
| 24,278,184円  | = 5.16% |
| 470,000,000円 |         |

| (税抜)            |            |
|-----------------|------------|
| 【年間 概算支出】※固定費のみ |            |
| 建物管理費           | 3,480,000円 |
| 固定資産税・都市計画税     | 1,201,630円 |
| 道路専占用料          | 4,573円     |
| 合 計             | 4,686,203円 |

290,000 円／月

※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         | 488,844円 | 104,751円 |
| 建 物         | 500,735円 | 107,300円 |

・建物管理業務委託契約(管理会社:トーセイ・コミュニティ株式会社)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。

募集資料につきまして、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。