

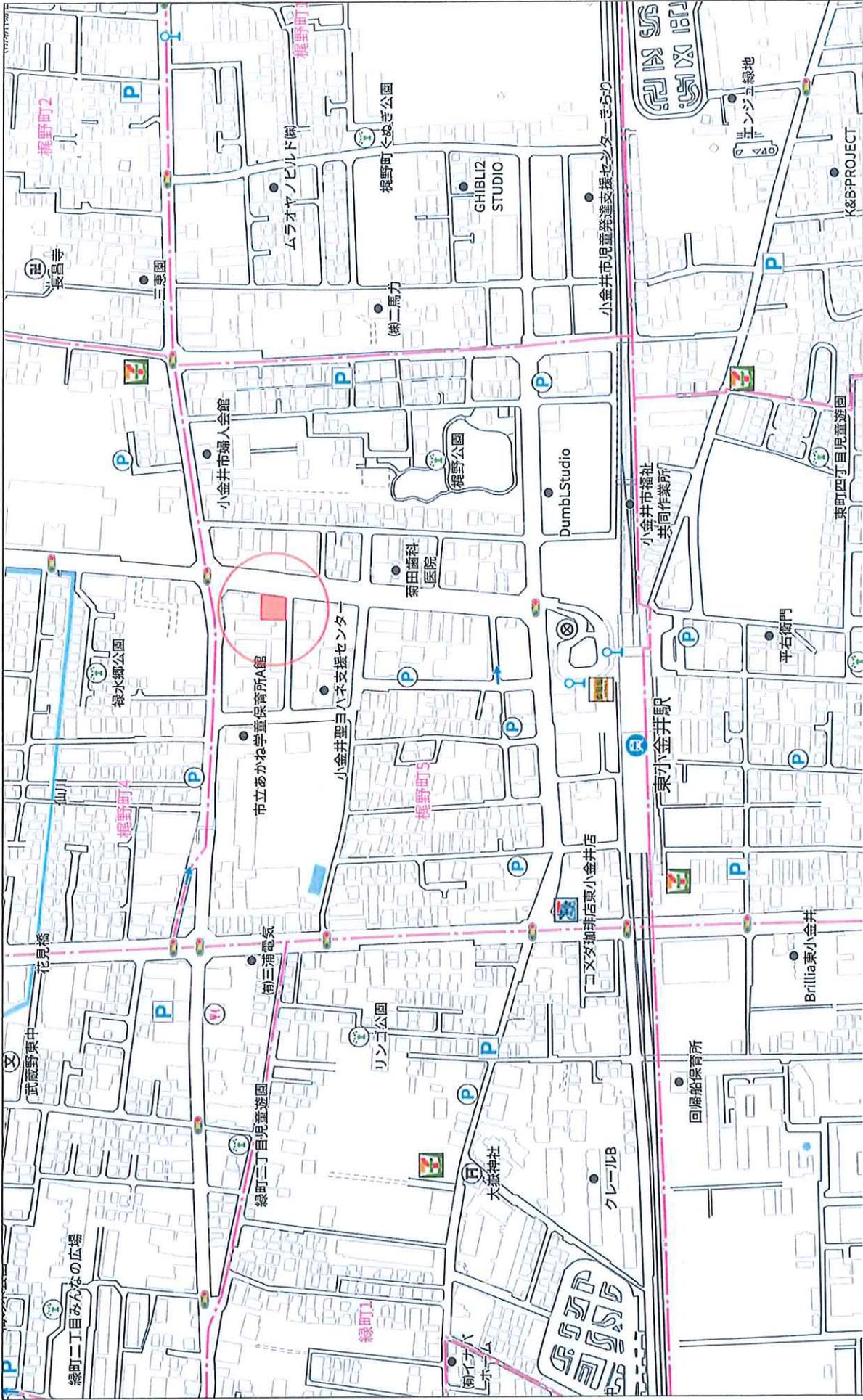
用途	空物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：東小金井トーセイビル				
所在地	住居表示	東京都小金井市梶野町5-8-26			
	地番	東京都小金井市梶野町5-1112-10、15、1113-10、11			
交通	JR中央線 東小金井駅 徒歩5分				
地積	612.88 m ² (185.39 坪) 公簿				
価格	8億9000万円				
地目	宅地・雑種地	用途地域	①近隣商業地域 / ②第1種中高層住居専用地域		
容積率	300% / 200%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	①第3種高度地区 ②第2種高度地区	
日影規制	①5h-3h/4m ②3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	東小金井駅北口地区地区計画				
道路	東側約20m / 南側約6m				
道路負担					
現況		築年	令和01年 11月築	検済	有
建物	構造	鉄骨・木・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板葺陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	1132.98 m ² (342.72 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考

- ・小金井市都市計画事業東小金井駅北口土地区画整備事業・11街区の一部に該当します（事業完了令和17年度予定）
- ・現在仮換地指定を受けており、本件売買対象面積は仮換地面積（約488m²）となります
尚仮換地面積は換地処分により増減することがございますので予めご了承ください
- ・東側接道道路は都市計画道路となりますが、当該土地区画整理事業にて事業中
なお本物件接面部分は整備済となります
- ・2025年3月 バリューアップ工事実施済
- ・不動産鑑定評価額：923,000,000円（税抜）

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。



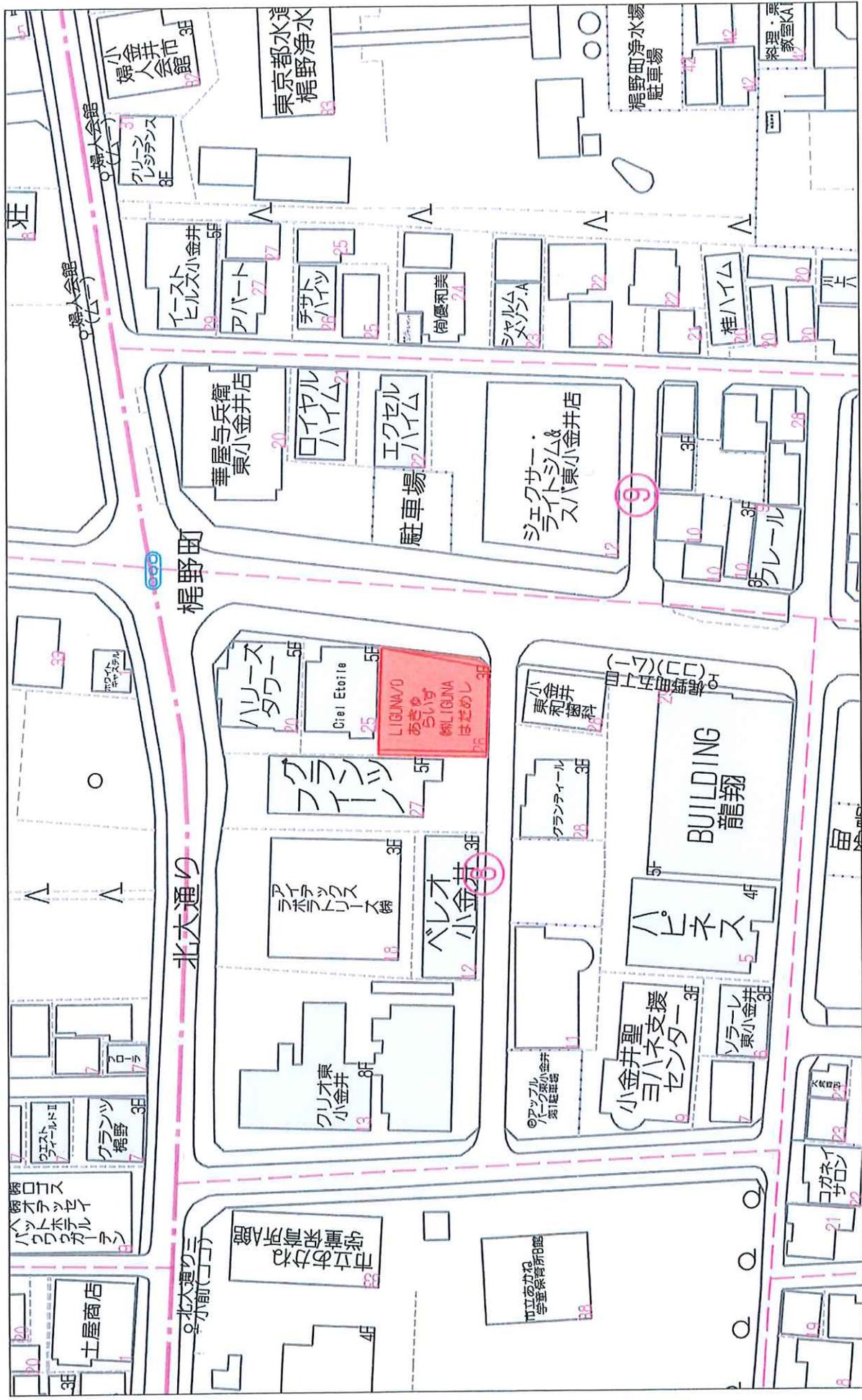
1:4460

280m

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20250609134454

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

蔡無断複写複製



1:1040

60 m

禁無断複写複製
株式会社ミタ・コーポレーション
P2200029850-2025050609134324

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.



共用部・専有部 写真

[共用部]館銘板



[共用部]駐輪場



[共用部]螺旋階段



[共用部]屋上



[専有部]1F店舗



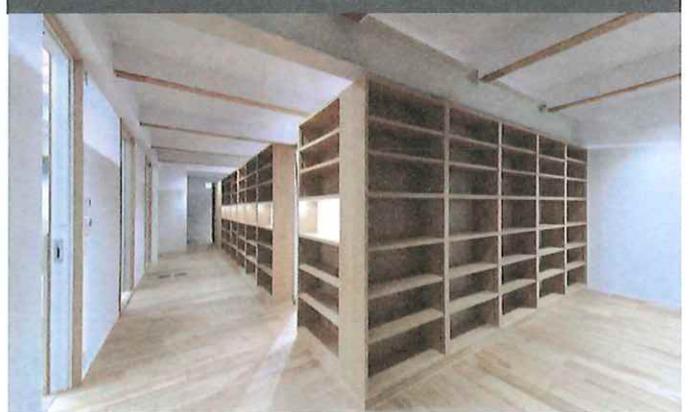
[専有部]1F店舗照明



[専有部]3F①



[専有部]3F②



トーセイの不動産再生 サステナブルバリューアップ

トーセイでは、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。

Tosei 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

東小金井トーセイビルの取り組み

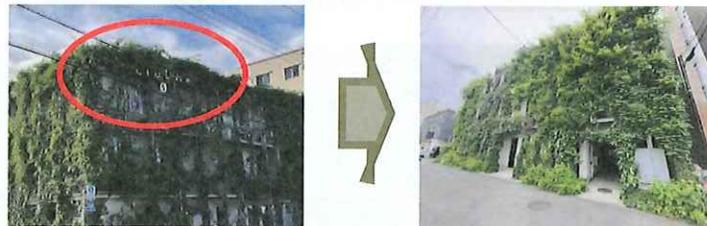
● Eco Friendly

>> 照明(LED)の追加



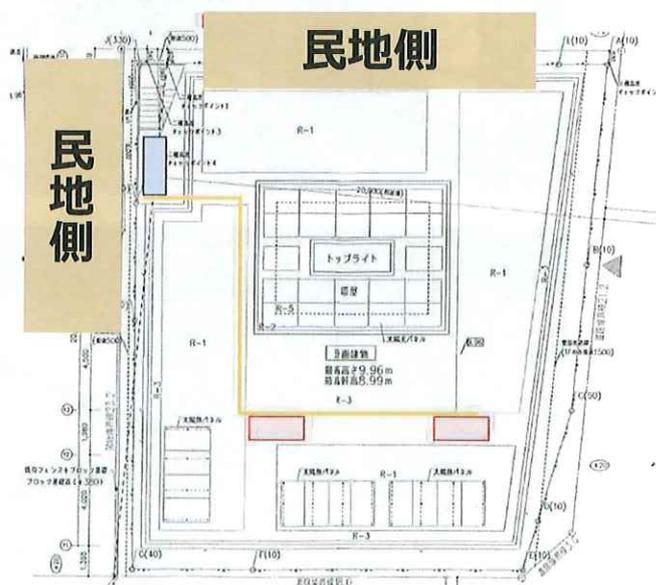
● Well-being

>> 既存館銘板撤去



● Resilience

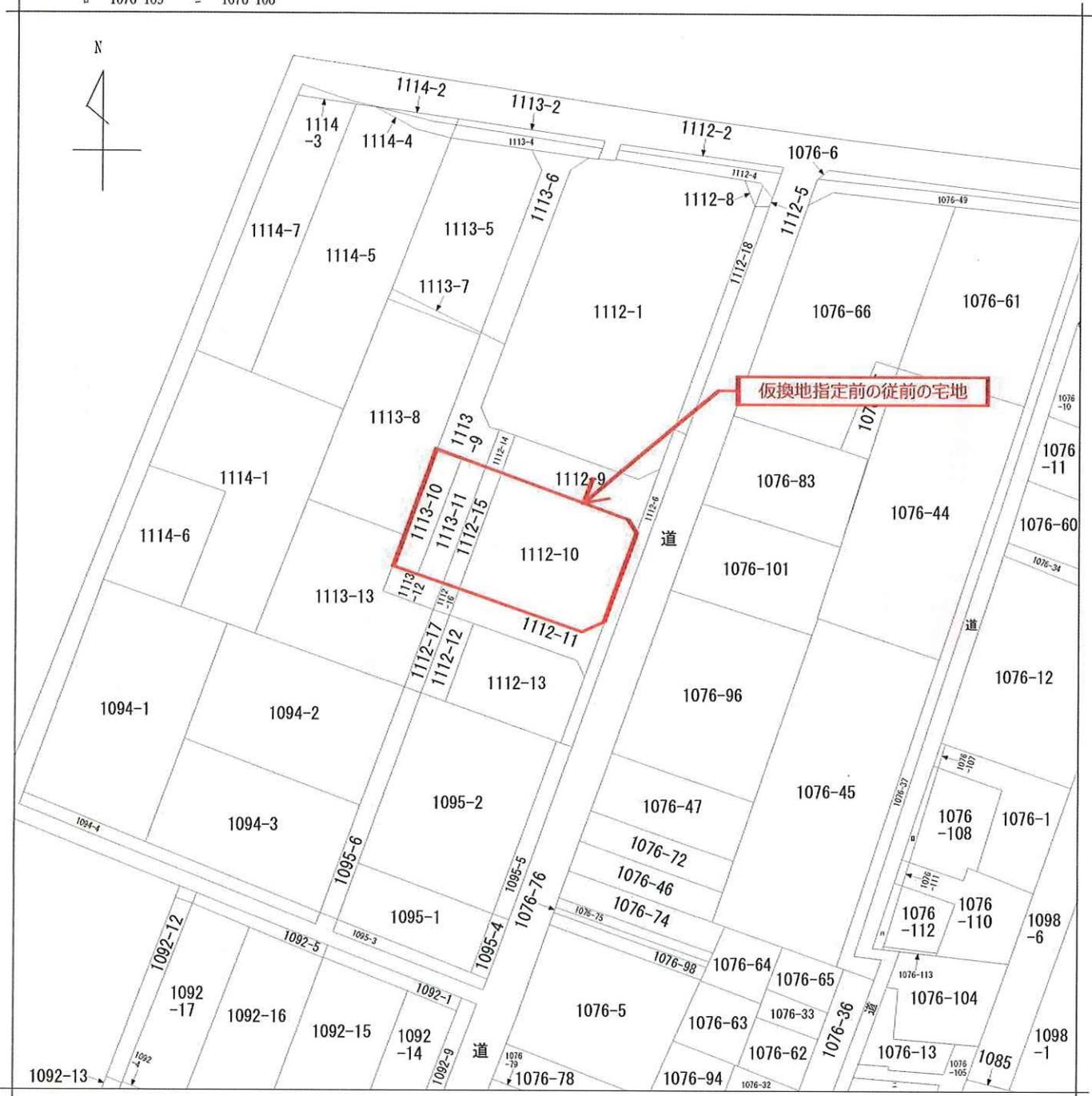
>> 室外機移設による近隣配慮



トーセイは、Tosei3Code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 SDGs 目標への貢献を目指しています。

3-【47】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

イ 1076-9 ハ 1076-114
 □ 1076-109 ニ 1076-106

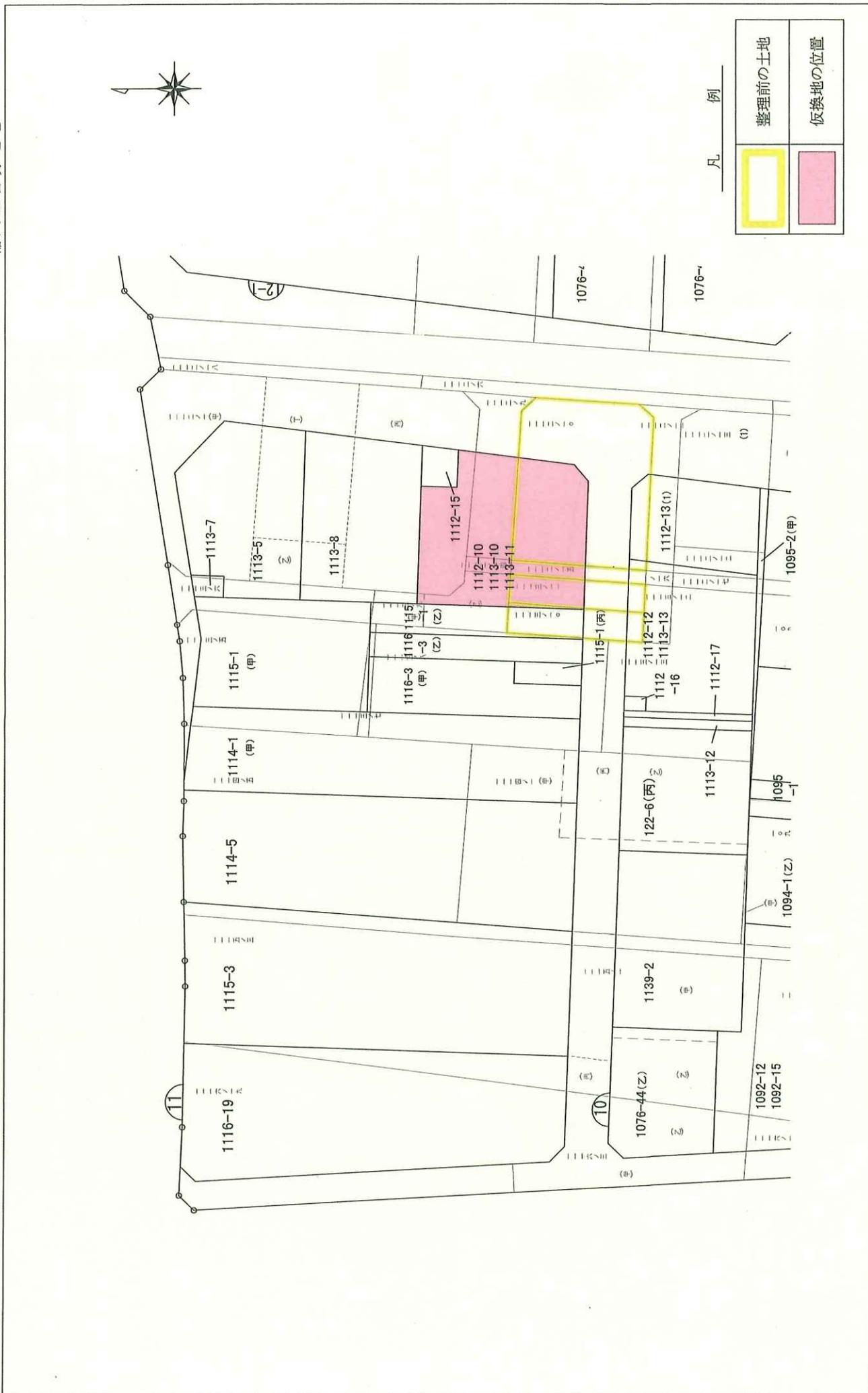


請求部	所在	小金井市梶野町五丁目				地番	1112番10		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業

仮換地重ね図

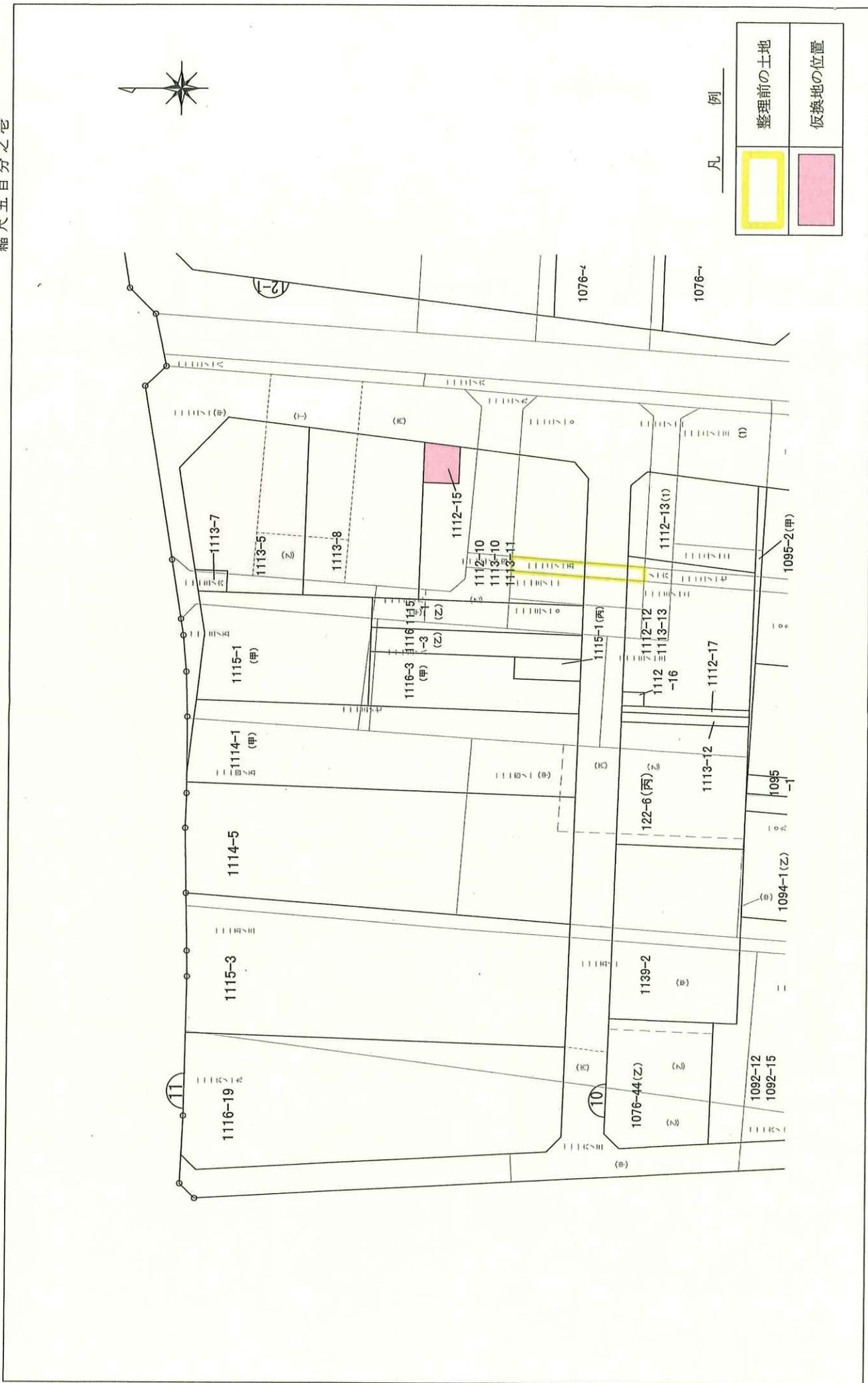
縮尺五百分之巻



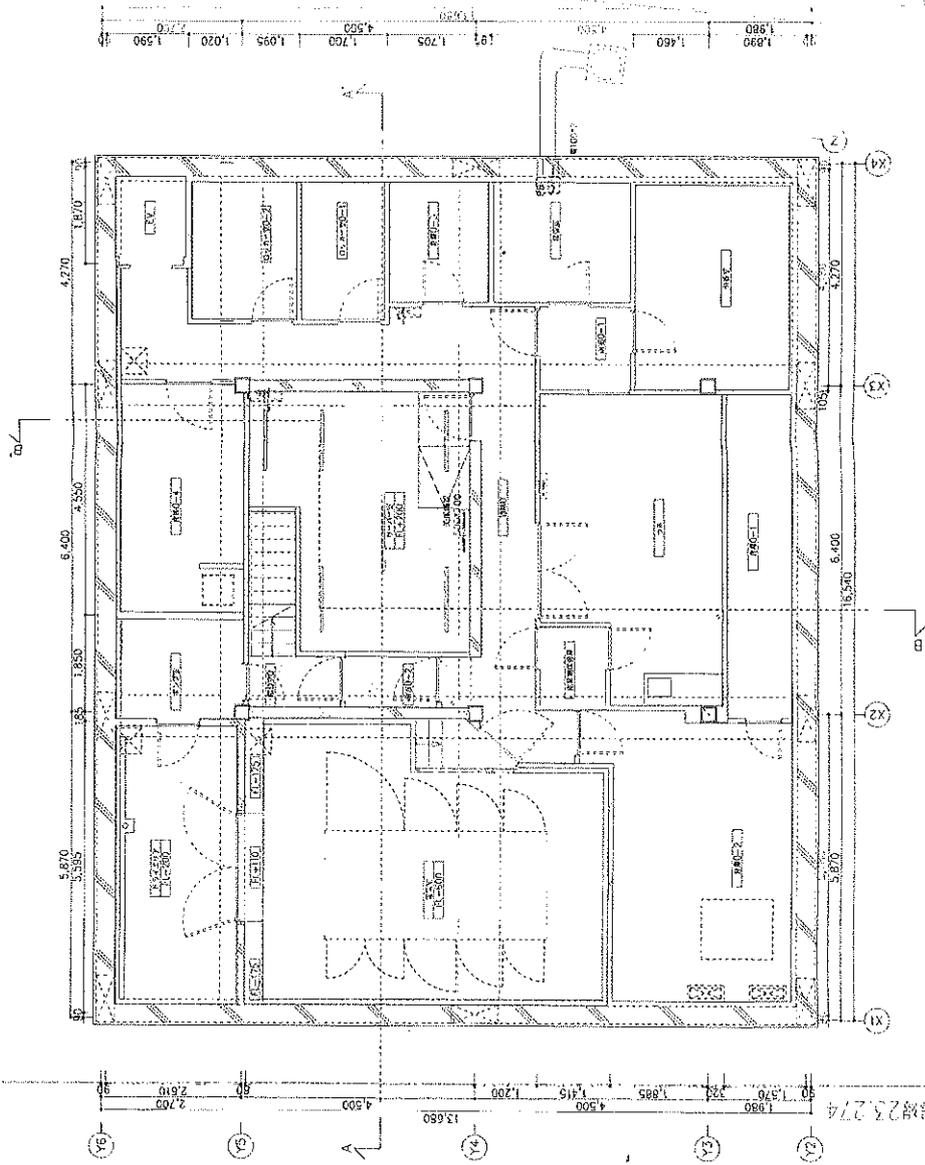
小金井都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業

仮換地重ね図

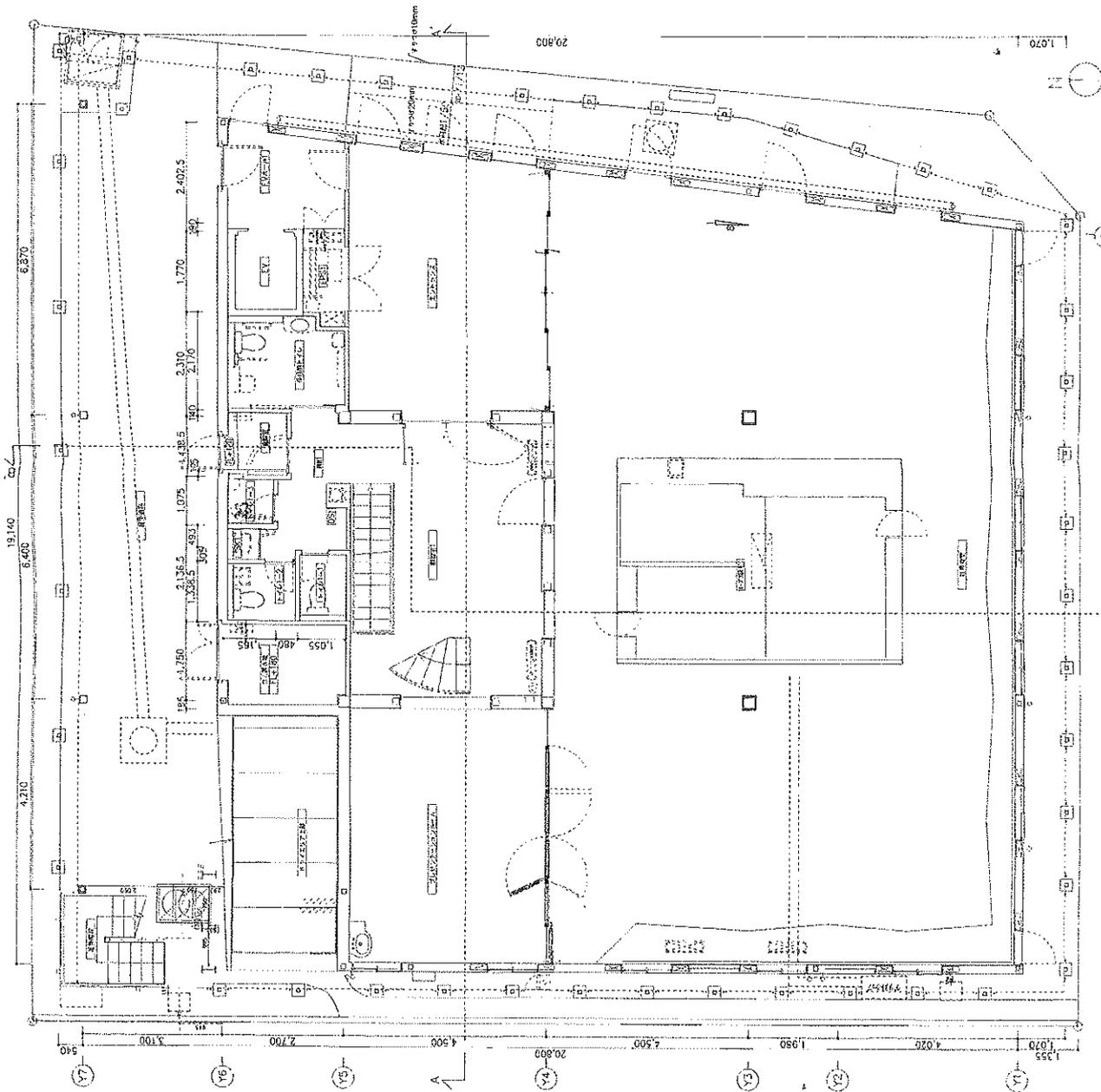
縮尺五百分之巻



绿地编号22.164

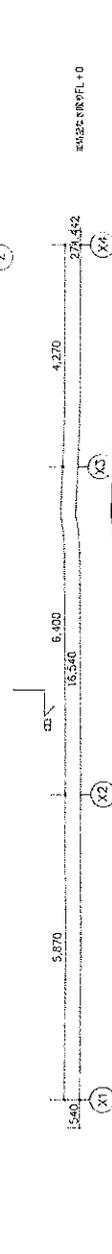
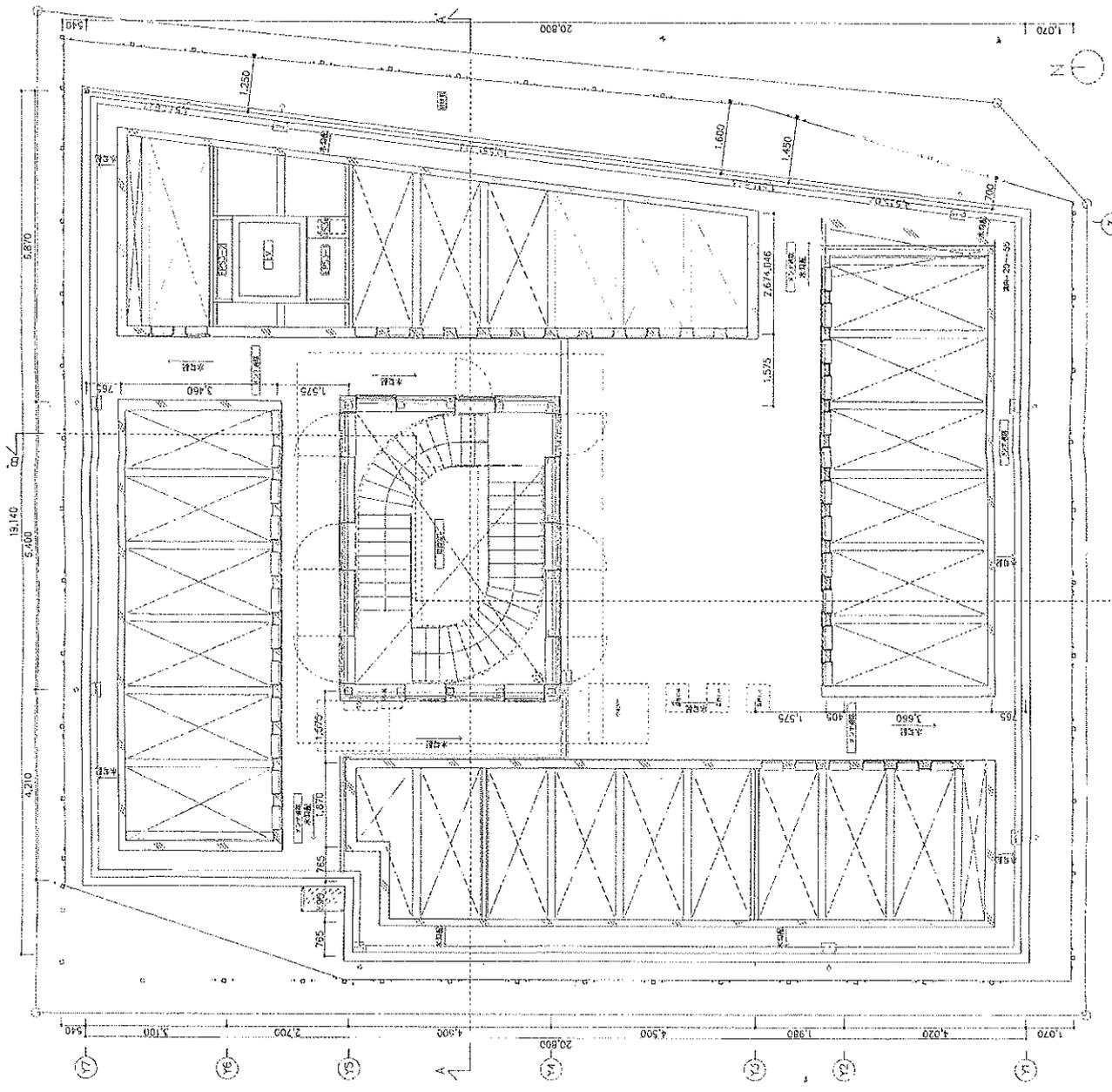


绿地编号23.274



and object
kw+hg architects
 date H-30.07
 project REBと力口飯塚 新築工事
 scale 1:100
 No. A-01-02

建築設計事務所
 株式会社 川口 建築設計事務所
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1



architect: **kw+h architects**
 project: **H30.07**
 date: **19.03.07**
 project: **RESERVOIR 新築工事**
 site: **PH-平面図**
 scale: **1:100**
 No.: **A-01-05**

建築設計事務所
 有限会社 株式会社
 一級建築士事務所
 東京都中央区
 新富町一丁目

正 本

不 動 産 鑑 定 評 価 書

(依頼者)

トーセイ株式会社 殿

東京都千代田区九段北一丁目12番4号 徳海屋ビル3階
株式会社 エル・シーエル 国土利用研究所
【東京都知事登録(3)第2370号】

代 表 取 締 役
不 動 産 鑑 定 士

九 本 博 文



担 当 不 動 産 鑑 定 士

波平 史也

本件鑑定評価に当たっては、自己または関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

I. 諸元

(I) 鑑定評価額

鑑定評価額 (正常価格)	923,000,000円	価格時点	2025年5月1日
① 鑑定評価額(正常価格)には、当該課税資産の譲渡につき課されるべき消費税を含まないものとする。 ② 一時金の返還債務を新所有者に引き継ぐ場合の代金決済額は、本件鑑定評価額から当該一時金を控除した額とすることが妥当である。			

(II) 鑑定評価手法の適用結果の概要

積算価格	1,170,000,000円		
土地:	527,000,000円	45.04%	
	(採用数量: 488㎡)		
	(更地価格単価: 1,080,000円/㎡)		
	(規準価格単価 公示地・小金井5-2: 490,000円/㎡)	比率: 220.4%	
	(路線価等: 306,000円/㎡)	比率: 352.9%	
	(土地減価率: ±0.0%)		
建物:	426,000,000円	36.41%	
	(採用数量: 1,132.98㎡)		
	(再調達原価単価: 448,529円/㎡)		
	(経過年数: 5年)		
	(建物減価率: ▲16.3%)		
付帯費用:	217,000,000円	18.55%	
	(付帯費用率: 25.0%)		
	(付帯費用減価率: ▲16.3%)		
	(建物及びその敷地一体の減価率: ±0.0%)		
収益価格	923,000,000円		
直接還元法	982,000,000円		
	(運営収益: 51,225千円)		
	(純収益 NCF: 39,295千円)		
	(事務所賃料単価: 4,538円/㎡)	15,000円/坪)	
	(店舗平均賃料単価: 6,050円/㎡)	20,000円/坪)	
	(倉庫平均賃料単価: 2,420円/㎡)	8,000円/坪)	
	(空室率: 5.0%)		
	(運営費用/運営収益: 20.69%)		
	(還元利回り: 4.00%)		
D C F 法	923,000,000円		
	(割引率: 3.70%)		
	(最終還元利回り: 4.10%)		
	(分析期間: 10年)		
	(純収益現価: 270,072千円)	比率: 29.3%)	
	(復帰価格現価: 653,119千円)	比率: 70.7%)	
	(緊急修繕費用: 該当無し)		

東小金井トーセイビル 面積表

階数	専有面積		用途	備考
	m ²	坪		
B1F	20.42m ²	6.17坪	倉庫	
B1F	6.34m ²	1.91坪	倉庫	
B1F	5.10m ²	1.54坪	倉庫	
B1F	5.27m ²	1.59坪	倉庫	
B1F	24.62m ²	7.44坪	倉庫	
B1F	22.49m ²	6.80坪	倉庫	
B1F	32.53m ²	9.84坪	倉庫	
B1F	11.87m ²	3.59坪	倉庫	
1F	206.97m ²	62.60坪	店舗	
2F	326.43m ²	98.74坪	事務所	
3F	319.23m ²	96.56坪	事務所	
合計	981.27m ²	296.83坪		

固定資産税・都市計画税

3,689,400円

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	1,457,500円	281,080円
建物	1,635,400円	315,420円

※端数処理あり

・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。
 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。