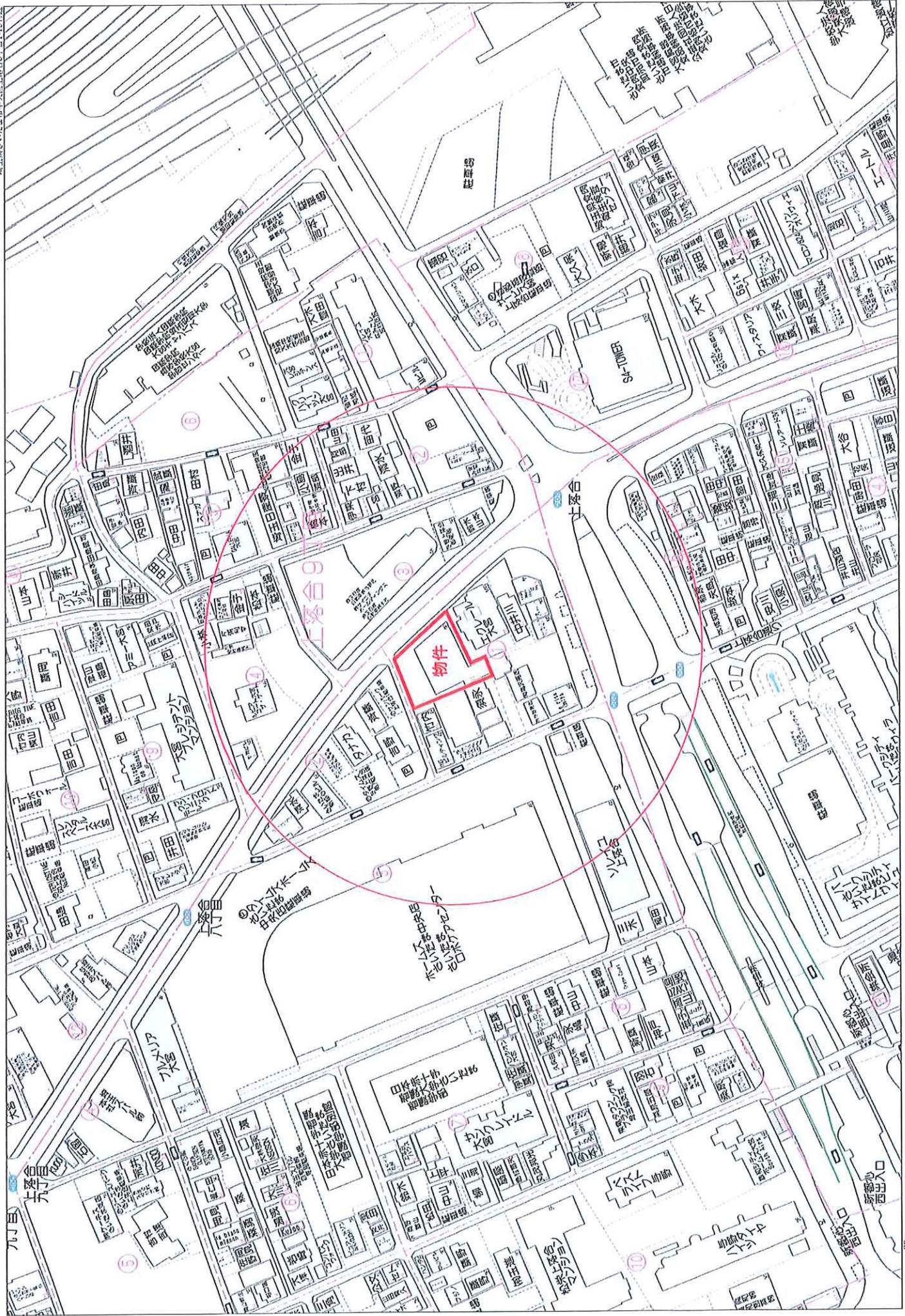


用途	空物件（一棟）・ビル（店舗）物件名：大宮トーセイビル				
所在地	住居表示	埼玉県さいたま市中央区上落合8-1-19			
	地番	埼玉県さいたま市中央区上落合8-1-19			
交通	JR東北新幹線・上越新幹線・秋田新幹線 他 大宮駅 徒歩10分 / JR埼京線 北与野駅 徒歩14分				
地積	1032.17 m ² (312.23 坪) 公簿				
価格	27億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	建築基準法第22条区域、景観誘導区域				
道路	北東側約16.1m（公道） / 北側約4m（公道）				
道路負担					
現況	空	築年	平成03年 12月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階 地下1階			
	延床面積	3548.77 m ² (1073.5 坪)			
引渡し	相談		施工会社	竹中工務店	
備考	<ul style="list-style-type: none">・2024年6月 バリューアップ工事実施済・現況：タワーパーキング、倉庫、事務所×9フロア全空 タワーパーキング×64台 地下循環式駐車場×18台 平置駐車場×10台・官民、民民共に境界確定済・東側道路は計画道路となります・不動産鑑定評価額：2,860,000,000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。





TOSEI
トーセイ株式会社

Value UP

共用部

Before



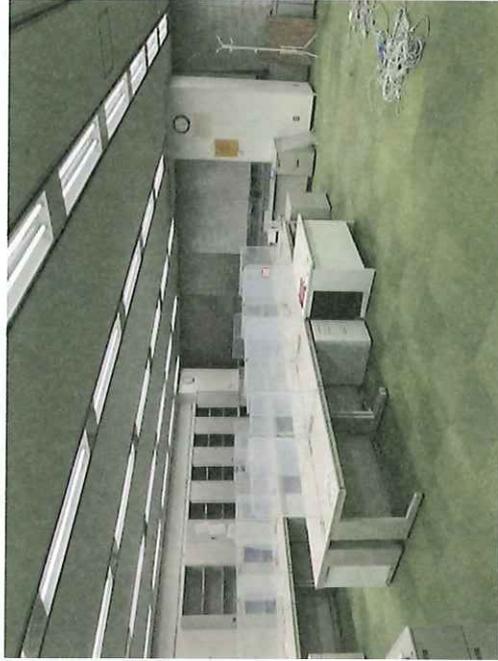
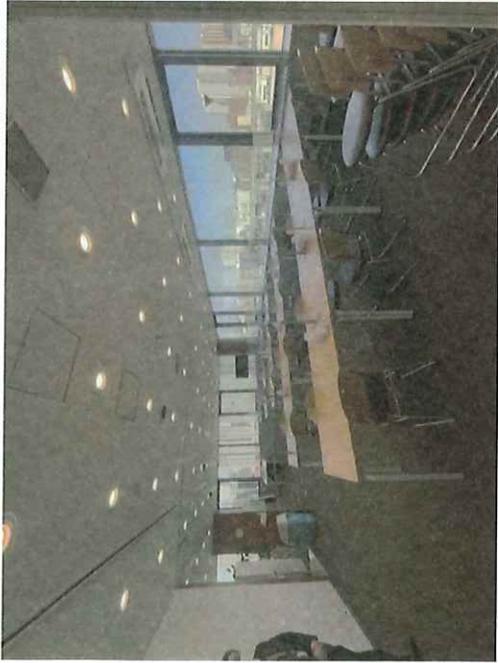
After



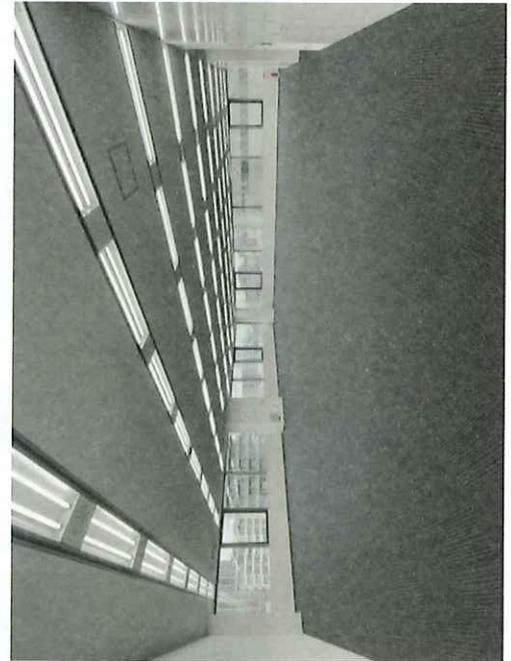
Value UP

共用部、専有部

Before



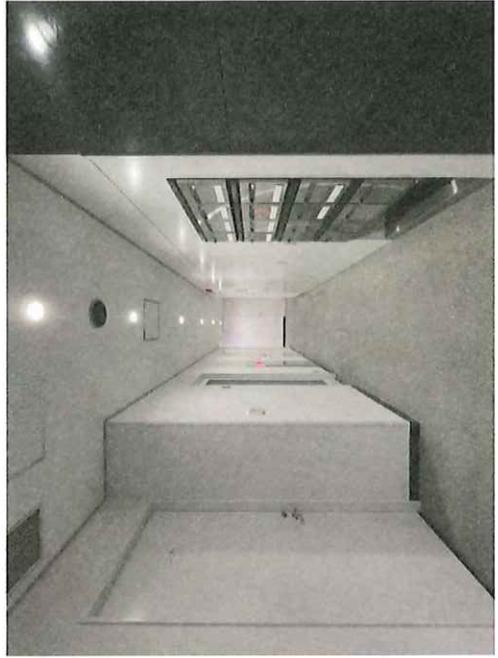
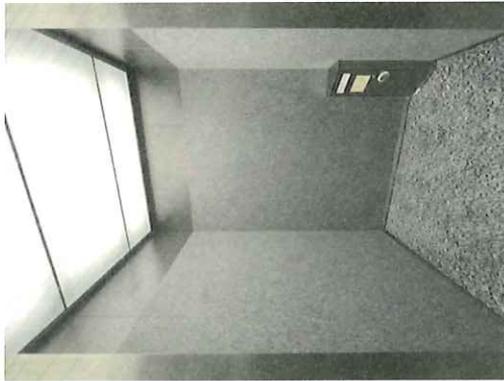
After

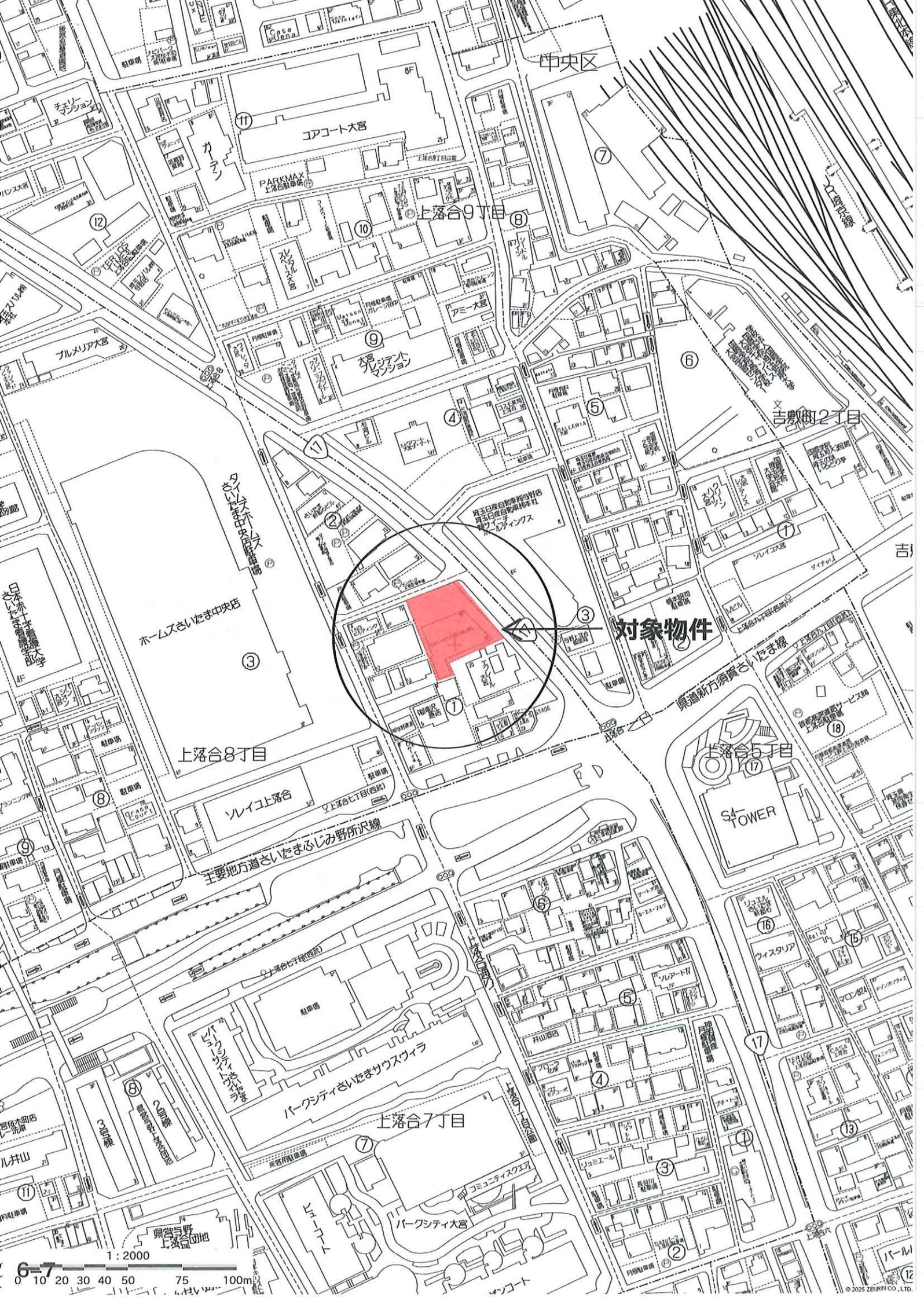


Value UP

共用部

After





中央区

コアコート大宮

上落合9丁目

上落合8丁目

対象物件

吉敷町2丁目

ホームズさいたま中央店

上落合8丁目

上落合5丁目

主要地方道さいたまふじみ野所沢線

国道新方須賀さいたま線

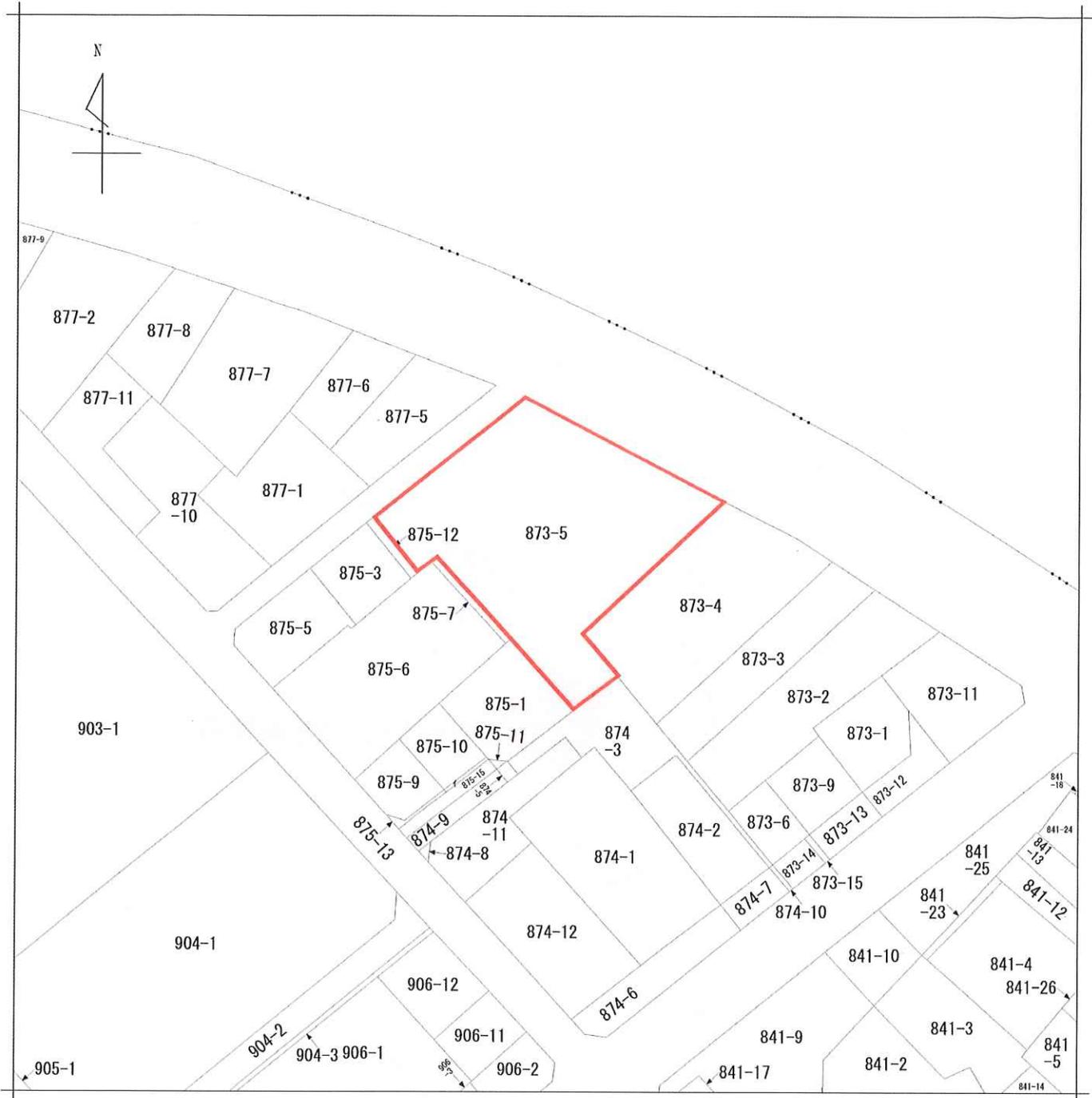
上落合7丁目(西)

パークシティさいたまサウスビル

上落合7丁目

SA-TOWER

1:2000
0 10 20 30 40 50 75 100m



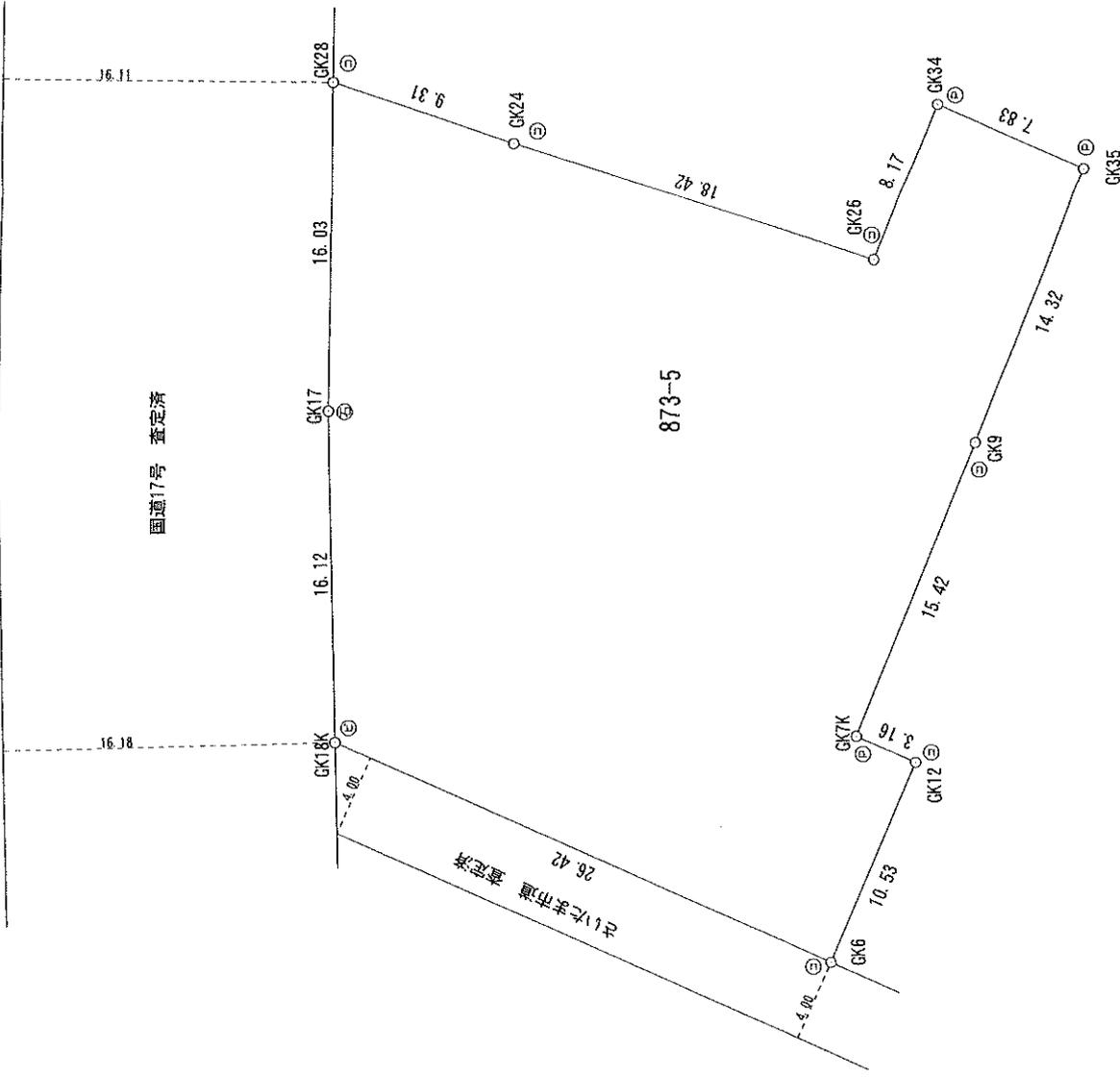
地番区域見出
上落合8丁目

請求部	所在	さいたま市中央区上落合八丁目			地番	873番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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	平成9年2月17日			備付年月日(原図)		補事項		

求積図

さいたま市中央区上落合八丁目 先

S=1:250



求積表

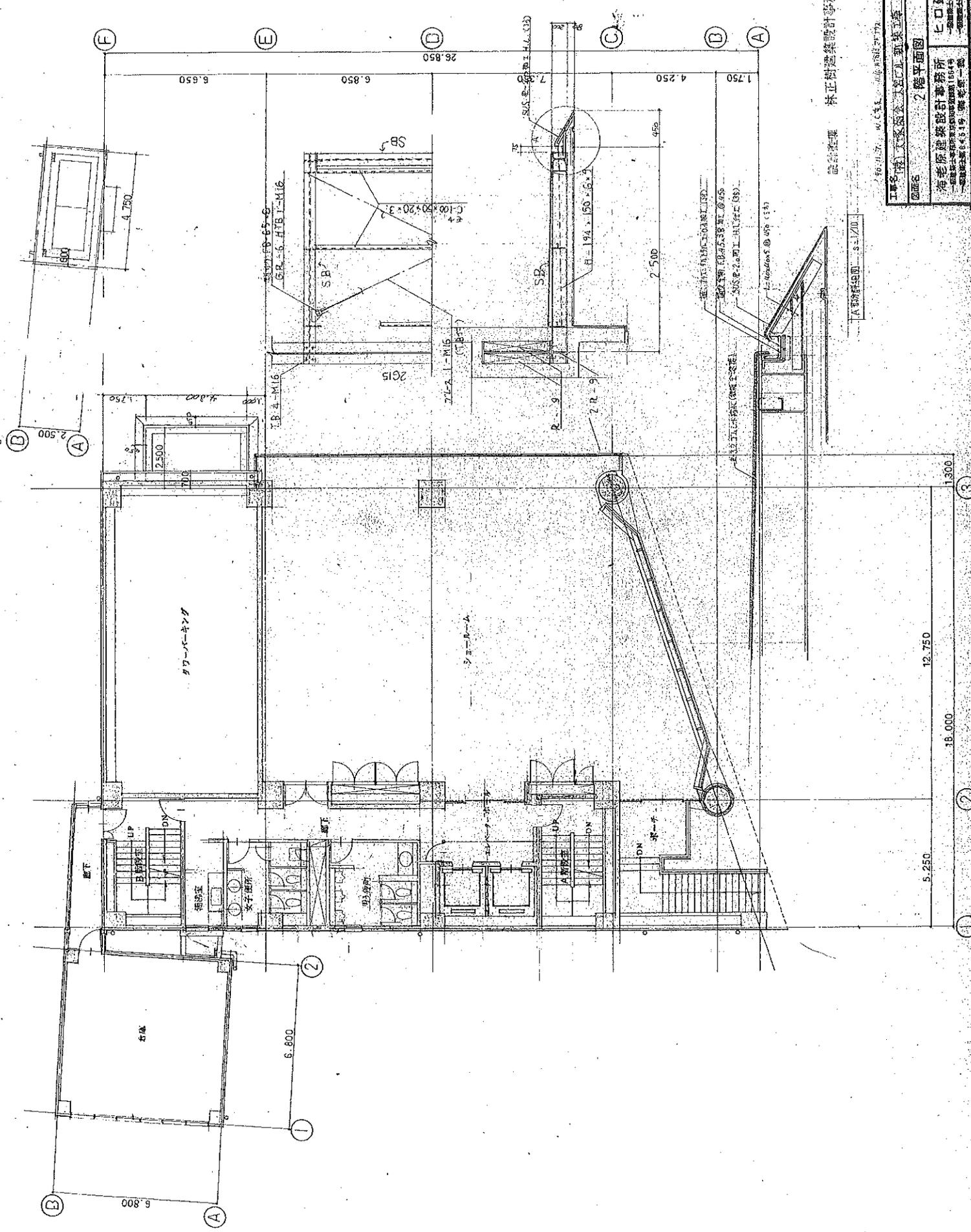
地番	873-5	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · Yn+1 - Yn · Xn-1
GK18K		-11147.904	-18859.358	-36.276	404401.365504
GK6		-11156.990	-18884.175	-21.048	284832.326520
GK72		-11166.829	-18890.406	6.739	-15283.280651
GK7K		-11165.729	-18877.436	8.751	-97711.294479
GK9		-11180.034	-18871.655	11.224	-125484.701616
GK35		-11193.288	-18866.212	12.790	-143162.153520
GK34		-11190.566	-18858.855	4.331	-48466.341346
GK25		-11182.866	-18851.851	13.542	-151439.726572
GK24		-11174.864	-18845.223	24.919	-279137.427436
GK28		-11176.913	-18836.902	-2.576	28776.271888
GK17		-11159.248	-18847.899	-22.456	250592.073088
合計面積					1026.868600
地積					1026.43
合計地積					1026.433000

地番	面積
1. 873-5	1026.433000

基準点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プレート
③	鉄
④	石積
⑤	計算点

単位：メートル
作成日：令和6年1月14日

株式会社 セット技研
代表取締役 中林 誠二
〒183-0013 東京都府中市小柳町五丁目四番地の二
TEL 042-360-4473 FAX 042-360-4480



監理 林正樹建築設計事務所 竣工 二 圖

工事名	神戸大学入試センター新築工事	図号	建-15
設計者	七口建築設計事務所	縮尺	1:100
海老原建築設計事務所 〒250-0292 静岡県静岡市清水区藤原1-1-1 TEL:054-321-1111 FAX:054-321-1112			

2階平面図

16.000
12.750
5.250
1300

①

②

③

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

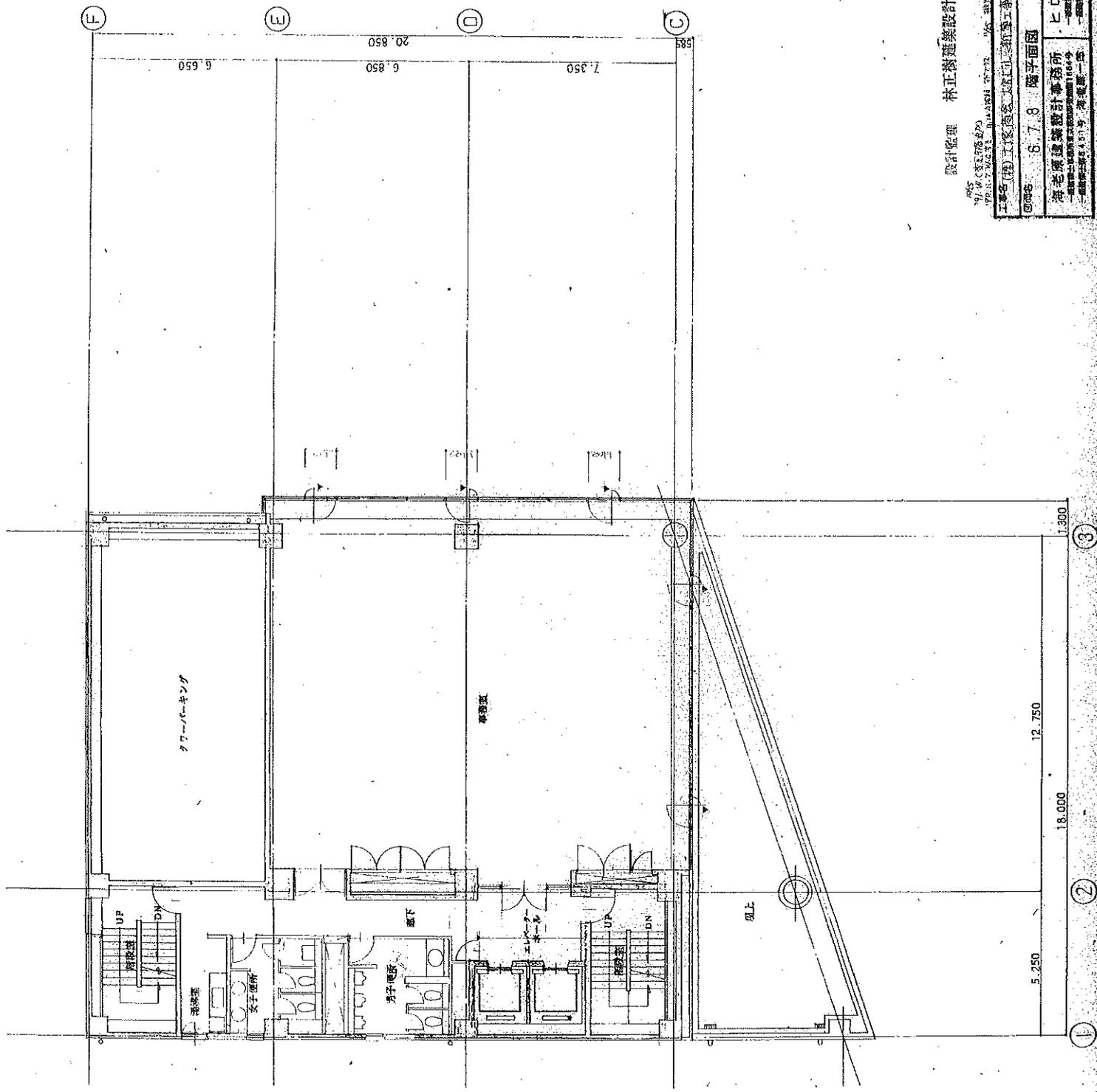
⑲

⑳

㉑

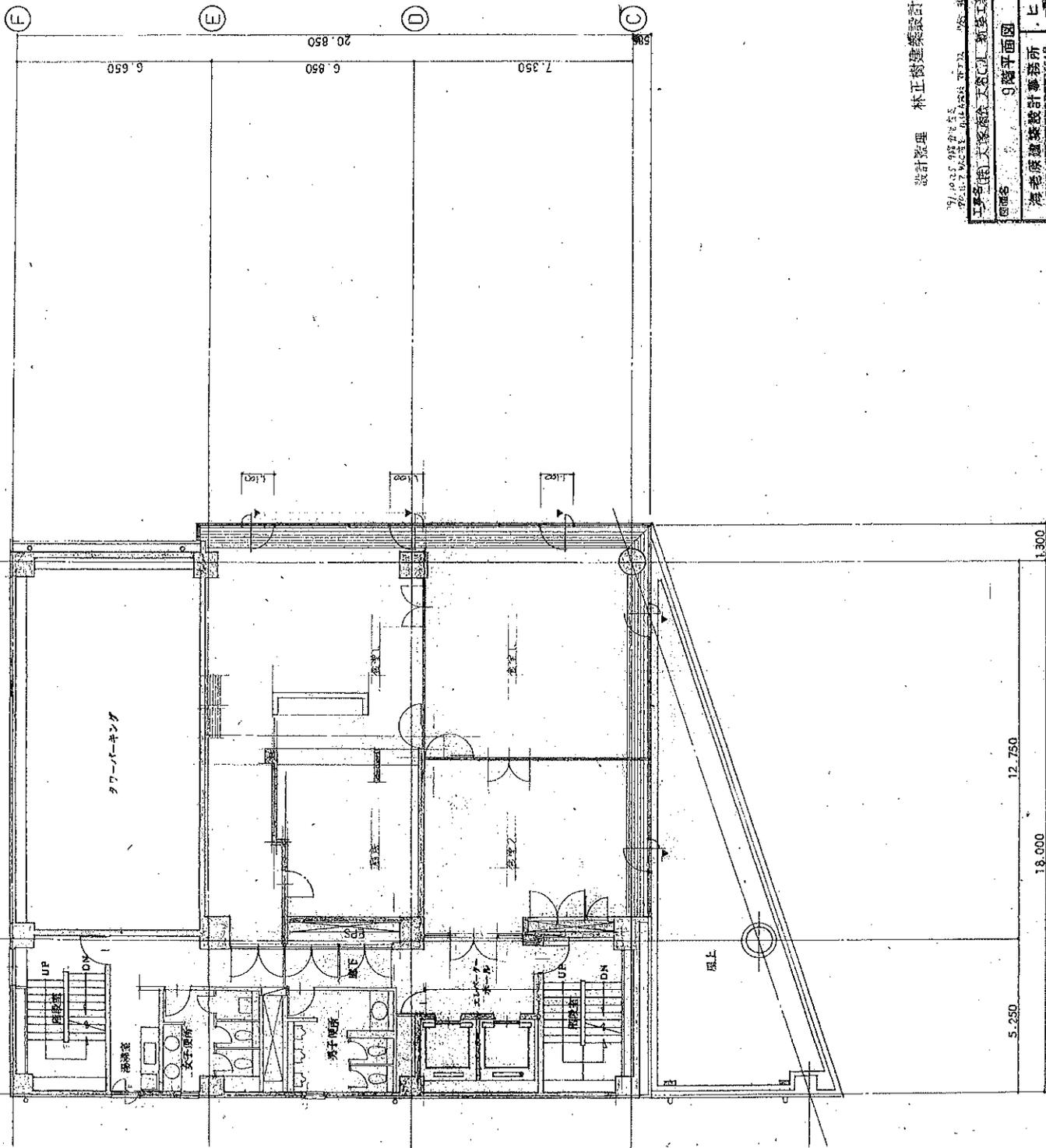
㉒

㉓



設計監理 林正樹建築設計事務所 竣工図

設計監理 林正樹建築設計事務所 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 TEL: 03-5561-1111 FAX: 03-5561-1112	工事名(用) 江ノ島地区再開発事業 江ノ島地区再開発事業 江ノ島地区再開発事業	NO. 建-17	SCALE 1:100
図名 6.7.8 階平面図	海老原建築設計事務所 EBIWARA ARCHITECTS & PLANNERS 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 TEL: 03-5561-1111 FAX: 03-5561-1112		



設計監理 林正樹建築設計事務所 後工 図

1974年5月25日現在 2004年7月現在 建築設計事務所	NO 建一17	SCALE 1:100
工事名(略) 大塚地区大塚二丁目工事	9階平面図	
林正樹建築設計事務所 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 電話 03-5555-5555 5555号 5555号		

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

松山丙虎

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)

2,860,000,000円

価格時点 2025年6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

2,971,000,000円

土地:	2,360,000,000円	79.43%	
	(採用数量:	1,032.17㎡)
	(更地価格単価:	2,330,000円/㎡)
(規準価格単価 公示地・さいたま大宮5-4:	1,220,000円/㎡	比率: 191.0%	
(路線価等:	320,000円/㎡	比率: 728.1%	
	(土地減価率:	±0.0%	
建物:	385,000,000円	12.96%	
	(採用数量:	3,548.77㎡)
	(再調達原価単価:	502,796円/㎡)
	(経過年数:	33年)
	(建物減価率:	▲78.0%)
付帯費用:	226,000,000円	7.61%	
	(付帯費用率:	25.0%)
	(付帯費用減価率:	▲78.0%)
	(建物及びその敷地一体の減価率:	▲2.0%)

収益価格

2,860,000,000円

直接還元法

3,040,000,000円

(運営収益:	153,409千円)
(純収益 NCF:	112,628千円)
(事務所賃料単価:	4,235円/㎡	14,000円/坪)
(倉庫平均賃料単価:	2,723円/㎡	9,000円/坪)
(空室率:	5.0%)
(運営費用/運営収益:	18.87%)
(還元利回り:	3.70%)

DCF法

2,860,000,000円

(割引率:	3.40%)
(最終還元利回り:	3.80%)
(分析期間:	10年)
(純収益現価:	776,166千円	比率: 27.2%)
(復帰価格現価:	2,079,139千円	比率: 72.8%)
(緊急修繕費用:	該当無し)

大宮トーセイビル 面積表

階数	専有面積		用途	備考
	m ²	坪		
1F	-	-	タワーパーキング	64台
1F	-	-	レベルパーク	18台
1F	-	-	平置駐車場	10台(現況ラインによる)
1F	49.58m ²	14.99坪	倉庫(2)	
1F	46.24m ²	13.98坪	倉庫(3)	
1F	17.67m ²	5.34坪	ショーウィンド	
2F	46.24m ²	13.98坪	倉庫	
2F	288.00m ²	87.12坪	事務所	
3F	331.85m ²	100.38坪	事務所	
4F	331.85m ²	100.38坪	事務所	
5F	331.85m ²	100.38坪	事務所	
6F	260.59m ²	78.82坪	事務所	
7F	260.59m ²	78.82坪	事務所	
8F	260.59m ²	78.82坪	事務所	
9F	260.59m ²	78.82坪	事務所	食堂、厨房を事務所へ改修済
合計	2,485.64m ²	751.90坪		

※上記面積は、竣工図を基にした当社算定による

※事務所面積にはエレベーターホール、廊下、水回り含む

固定資産税・都市計画税

7,327,553円

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	2,089,169円	447,679円
建物	3,945,287円	845,418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ございません。
 当賃料に掲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。
 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。