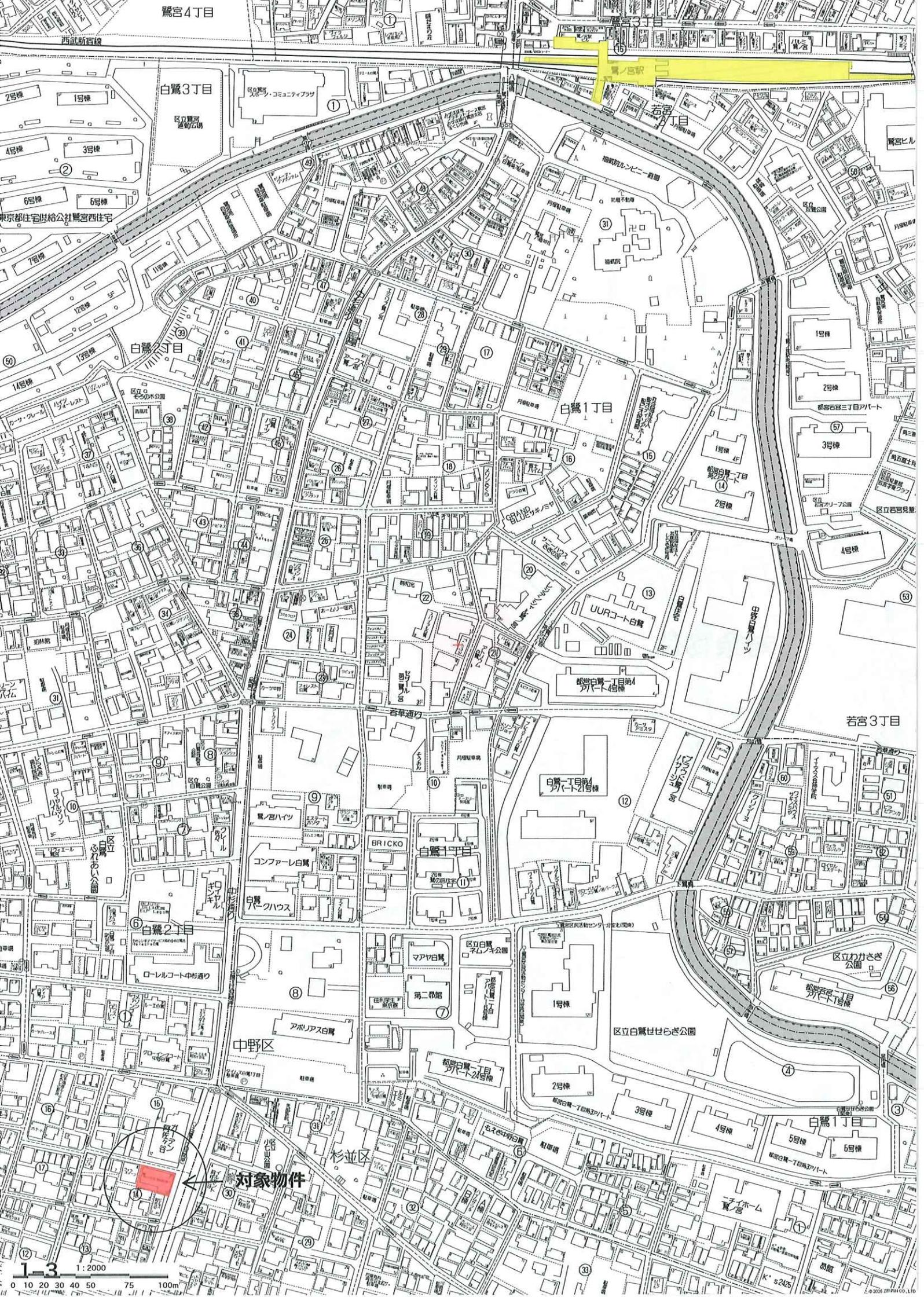


用途	空物件（一棟）・ビル（事務所）物件名：鷺ノ宮トーセイビル				
所在地	住居表示	東京都杉並区下井草1-14-11			
	地番	東京都杉並区下井草1-163-1			
交通	西武新宿線 鷺ノ宮駅 徒歩11分				
地積	361.25 m ² (109.27 坪) 公簿				
価格	5億7000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①第1種住居地域 / ②第1種低層住居専用地域		
容積率	300% / 100%		建蔽率	60% / 50%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地域		高度指定	①第3種高度地区 ②第1種高度地区	
日影規制	①5h-3h/4m ②3h-2h/1.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他	①②杉並区まちづくり条例、杉並区景観条例、杉並区みどりの条例				
道路	東側約16m（公道） / 北側約3.9～4m（私道）				
道路負担					
現況	空	築年	平成07年3月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	1165.08 m ² (352.43 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社藤木工務店東京支店	
備考	<p>・2025年バリューアップ工事済</p> <p>・官民共に境界確定済</p> <p>※建物：都市計画道路（補助第133号線：事業中）の建設に伴う土地収用により東京都へ土地の一部（地番：163-12）を譲渡済の為、既存不適格となっております</p> <p>※現地館銘板は「下井草トーセイビル」の表記になっておりますが、工事変更を実施予定です</p> <p>・現況有姿</p> <p>物件ルート：売主⇒当社</p>				

万一、売却済みの方はご容赦ください。





白鷺3丁目

白鷺1丁目

白鷺1丁目

若宮3丁目

白鷺2丁目

中野区

杉並区

対象物件



ローレルコート中杉通り

8

中野区

アポリアス

タイムズ白鷺1丁目
駐車場

駐車場

15

阿佐ヶ谷
ガイアテラス

対象物件



17

阿佐ヶ谷
イルサント

30

カーサ
阿佐ヶ谷

29

12

13

HIRO+CASA

メイン
阿佐ヶ谷北

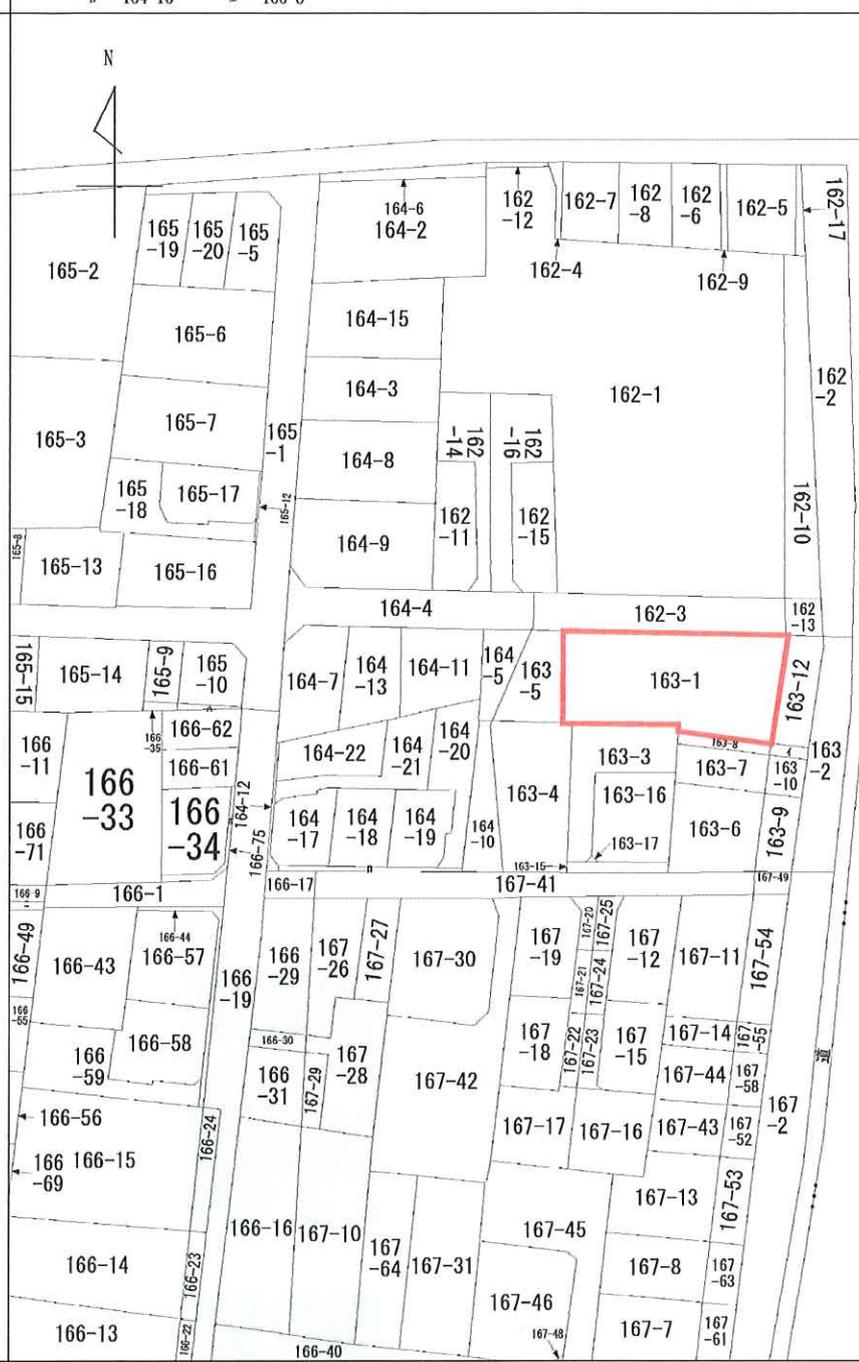
23

コート
杉並

1:1000

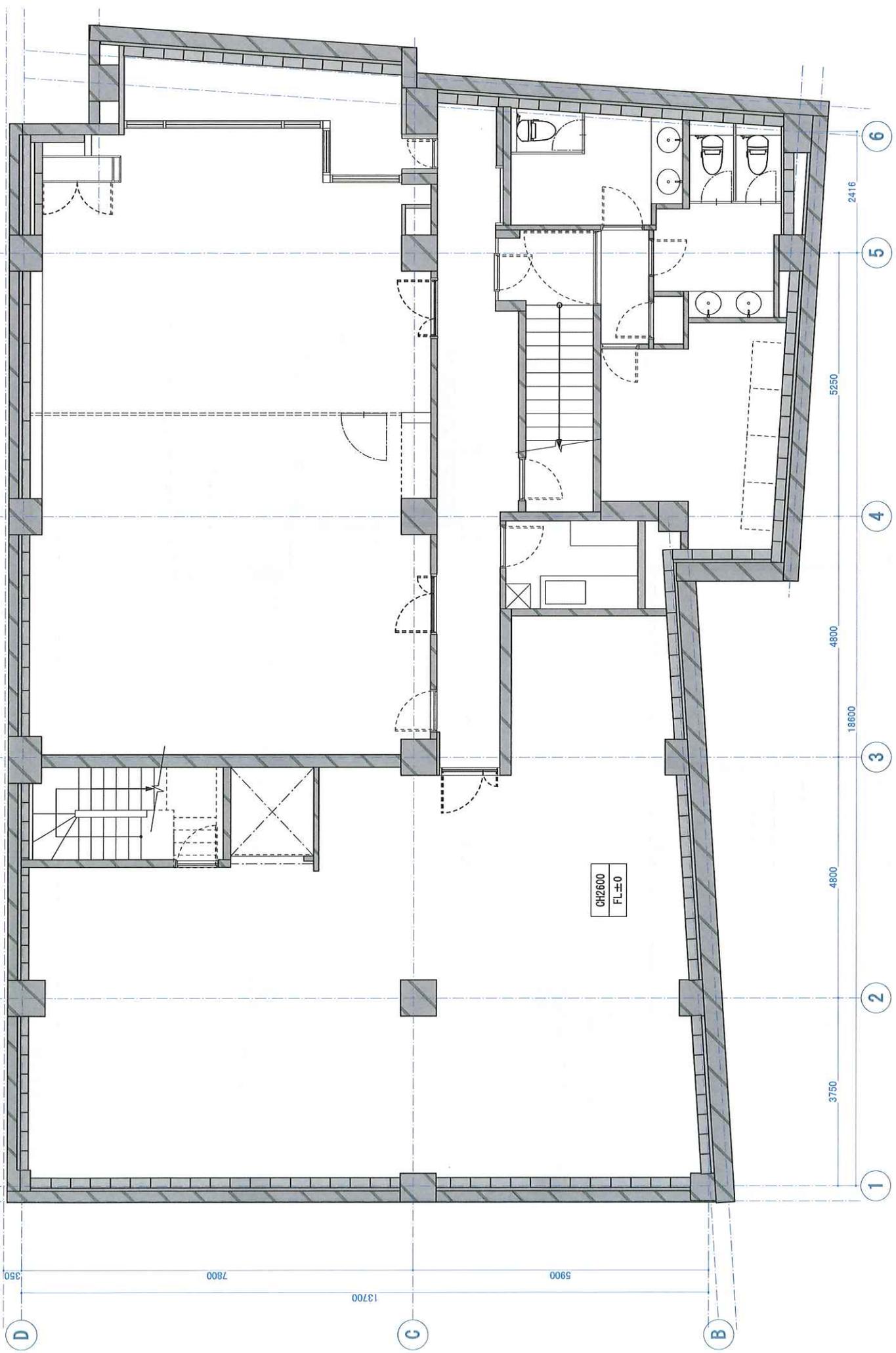


イ 163-11 ハ 166-36 ホ 166-76
 ロ 164-16 ニ 166-8

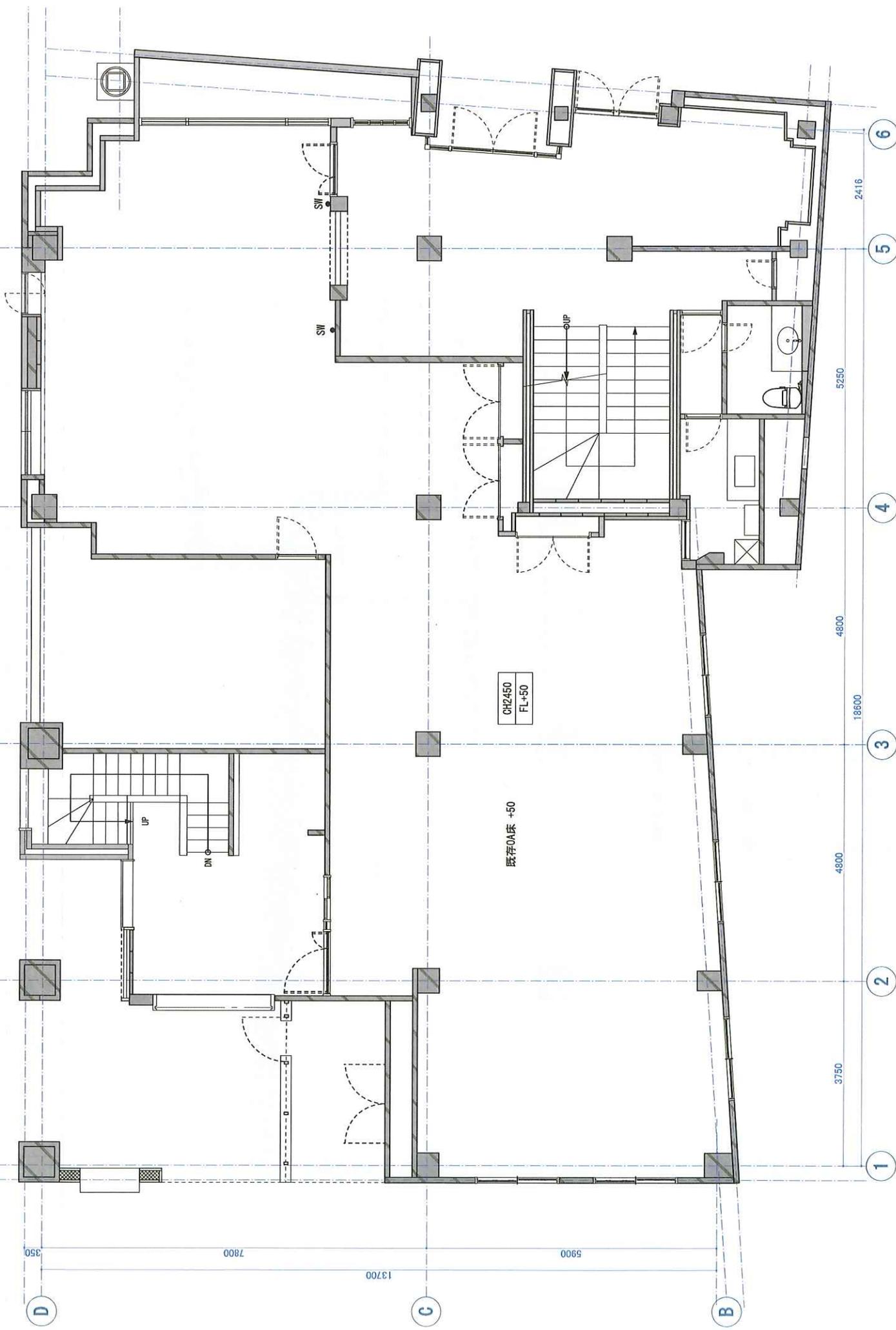


地番区域見出
 下井草
 1丁目

請求部	所在	杉並区下井草一丁目			地番	163番1		
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	



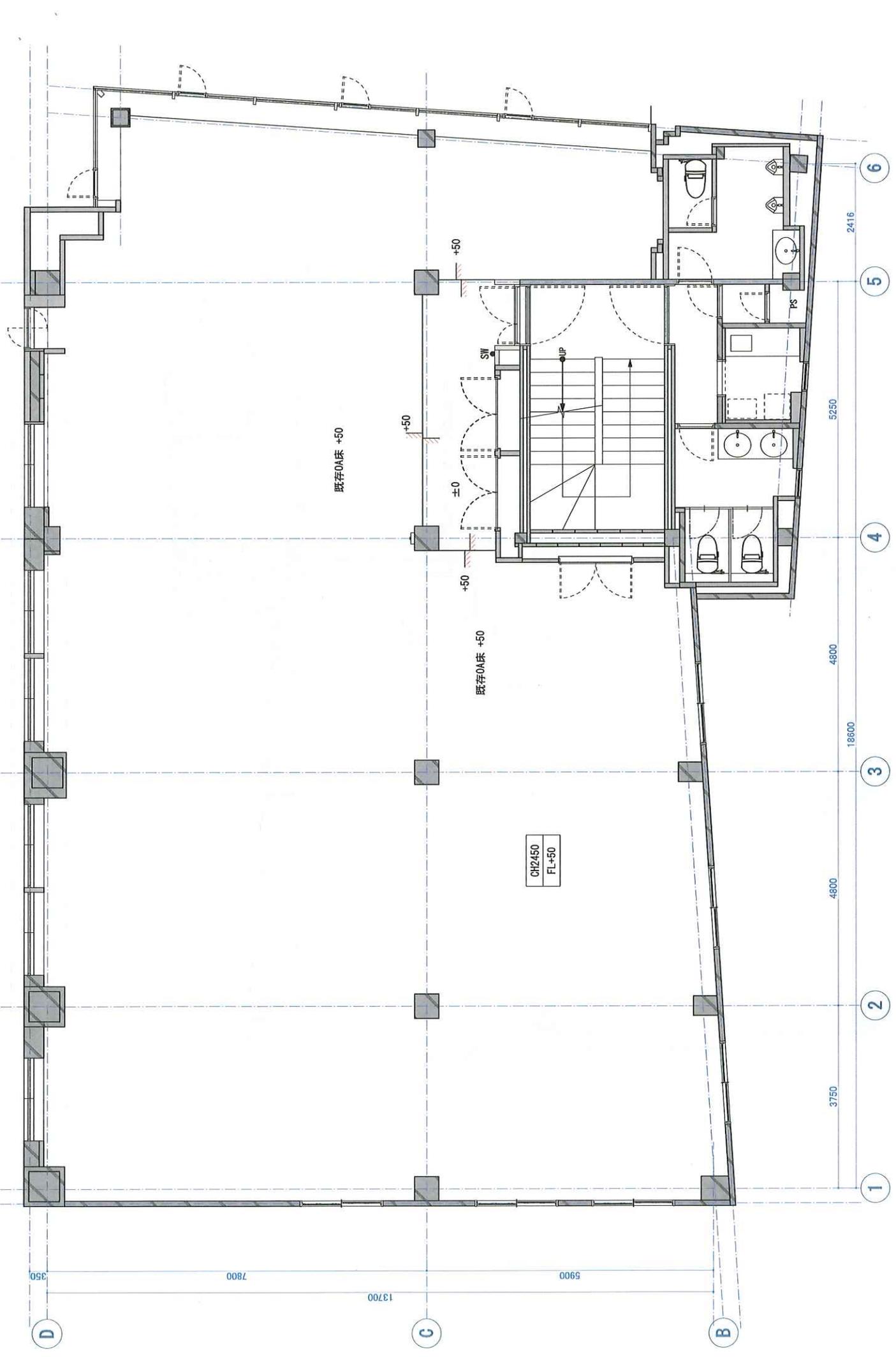
	株式会社 藤田建築 FUJITA KENSO CO., LTD.		〒111-0005 東京都台東区西池袋1-7-4 TEL. 03-5841-432 一般建築士事務所 東京都知事登録 第33701号 建設業許可東京都知事 (特-2)第24385号		DESIGN DRAWING	CHECK	DATE 2025.10.31 2025.12.02 2025.12.26	CONSTRUCTION SUBJECT	SCALE 1/70 (A3)	Project No.
	トーレ下井草ビル 改装工事 地下1F_平面図									



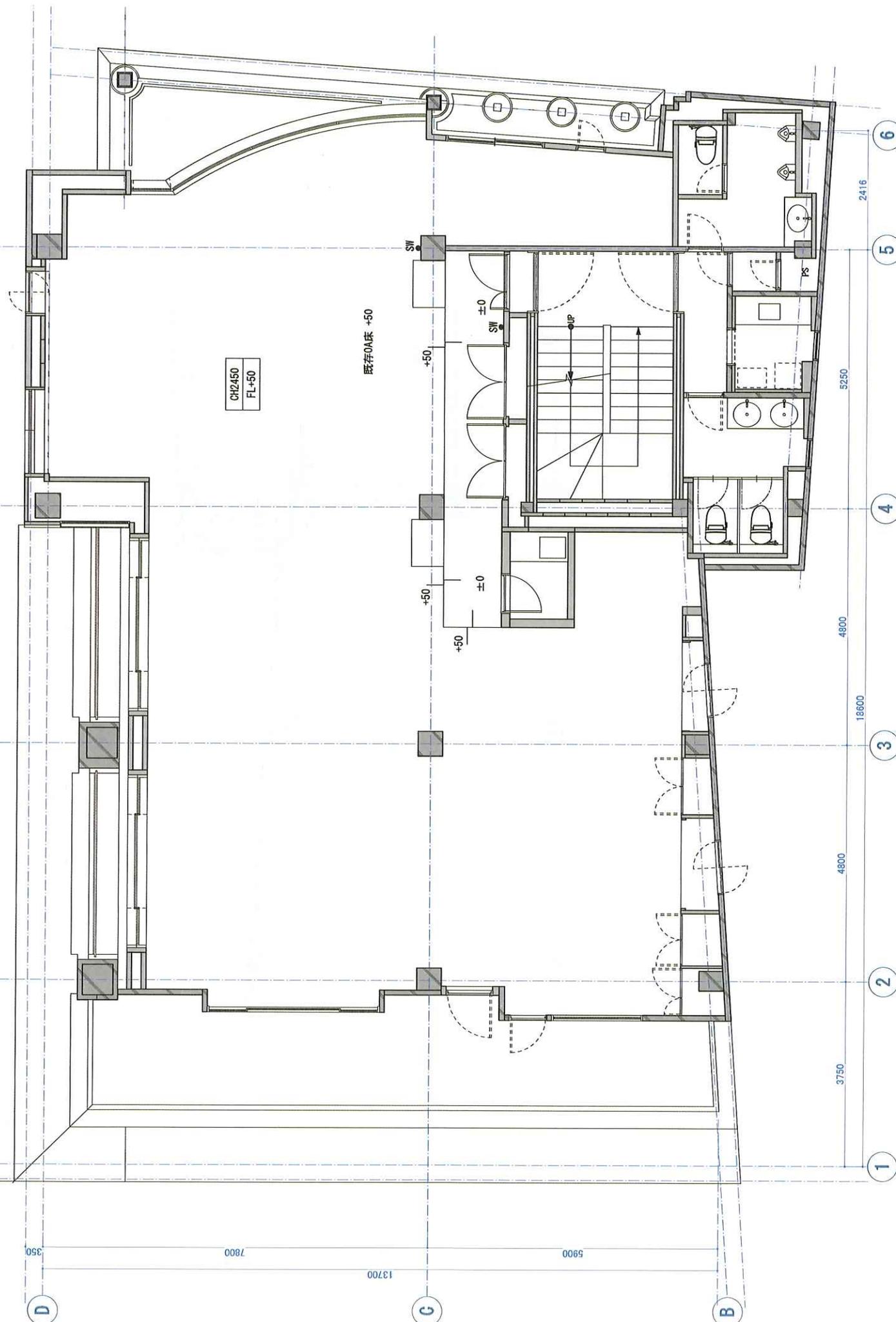
CH2450
FL+50

既存0A床 +50

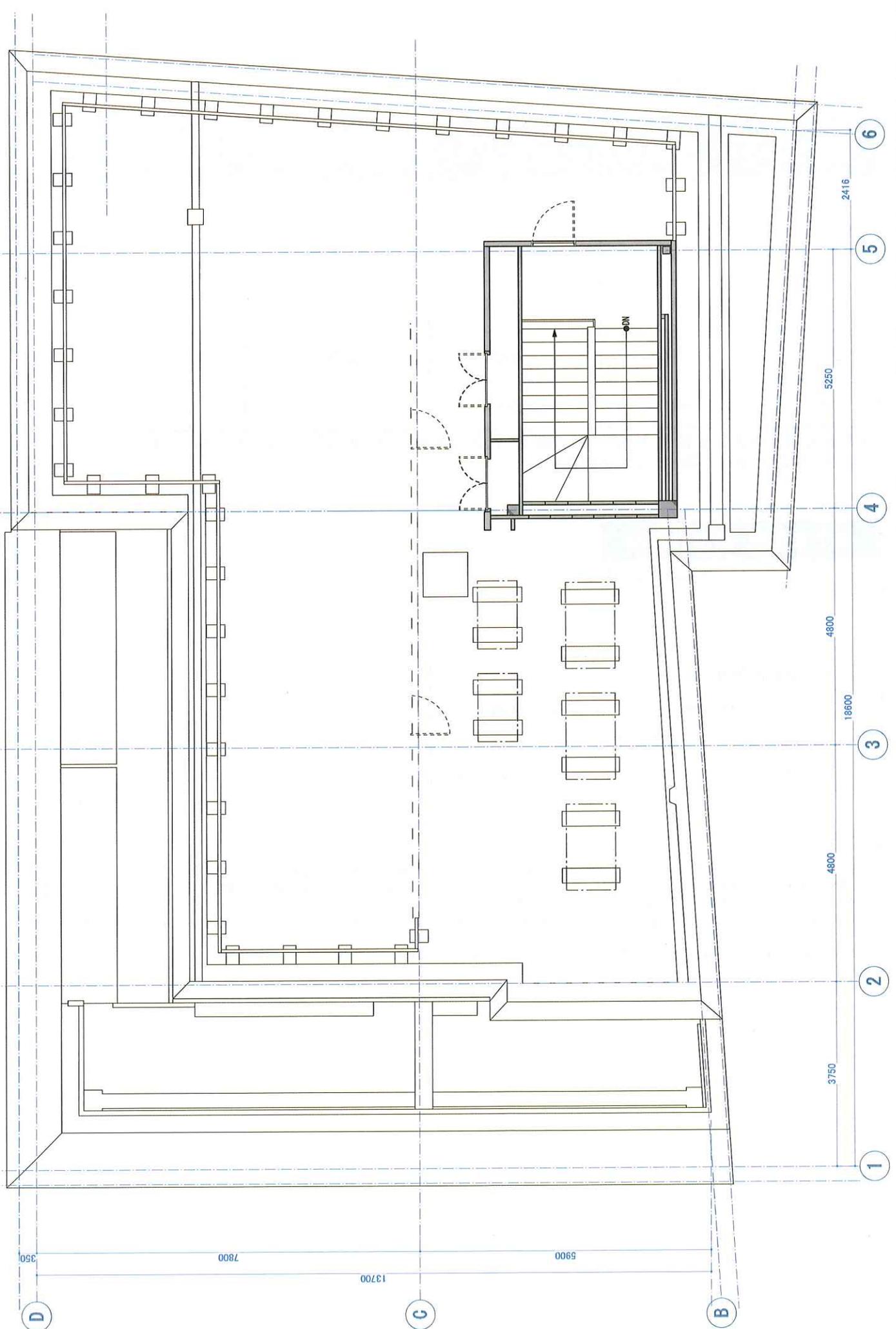
	株式会社 藤田建設 FUJITA KENSO CO., LTD.	〒111-0035 東京都台東区東上野1-7-4 TEL. 03-3841-6462 一級建築士事務所 東京都知事登録 第33370号 建設業許可東京都庁第 特ホシ第3338号	DESIGN CHECK DATE 2025.10.31 2025.12.02 2025.12.26	CONSTRUCTION SUBJECT トーセ/下井草ビル 改築工事 1F_平面図	SCALE 1/70 (A3)	Project No. A02
--	-------------------------------------	---	---	---	--------------------	--------------------



	株式会社 藤田建築 FUJITA KENSO CO., LTD.		〒111-0035 東京都台東区南浅草1-7-4 TEL. 03-5641-6432 一般職工事務所 東京都台東区 東3770号 建設業許可東京都庁第 (特ニ) 第7038号		DESIGN DRAWING	CHECK	DATE 2025.10.31 2025.12.02 2025.12.26	CONSTRUCTION SUBJECT	SCALE 1/70 (A3)	Project No. A03
	トーセ/下井草ビル 改装工事 2F_平面図									



	株式会社 藤田建設 FUJITA KENSO CO., LTD.	〒111-0035 東京都台東区板橋1-7-4 TEL. 03-5841-6432 一級建築士事務所 東京都知事登録 第33701号 建設業許可東京都建設局 (特-2)第2638号	DESIGN DRAWING	CHECK	DATE 2025.10.31 2025.12.02 2025.12.26	CONSTRUCTION SUBJECT	SCALE 1/70 (A3)	Project No. A02
	1-7(下)草ビル 改築工事			3F_平面図				



	株式会社 藤田建設 FUJITA KENSO CO., LTD.		〒111-0035 東京都台東区西馬込1-2-4 一徳ビル5F 藤田建設 東京支店 電話 03-3701-1115 建設業許可東京都知事 特-23第00256号		DESIGN DRAWING	CHECK	DATE 2025.10.31 2025.12.02 2025.12.26	CONSTRUCTION SUBJECT	SCALE 1/70 (A3)	Project No. A03
	トーイ下井草ビル 改築工事 R階 平面図									

鷺ノ宮トーセイビル 面積表

階数	専有面積		用途	備考
	m ²	坪		
B1F	222.28m ²	67.23坪	事務所	
1F	150.86m ²	45.63坪	事務所	
2F	268.70m ²	81.28坪	事務所	
3F	186.56m ²	56.43坪	事務所	
合計	828.40m ²	250.59坪		

※専有面積は改修工事図面より売主にて算定した面積であり、現況と異なる可能性があります、
現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。

固定資産税・都市計画税

2,703,382円

令和6年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	1,160,474円	248,672円
建物	1,065,842円	228,394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・概要となっております、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。