

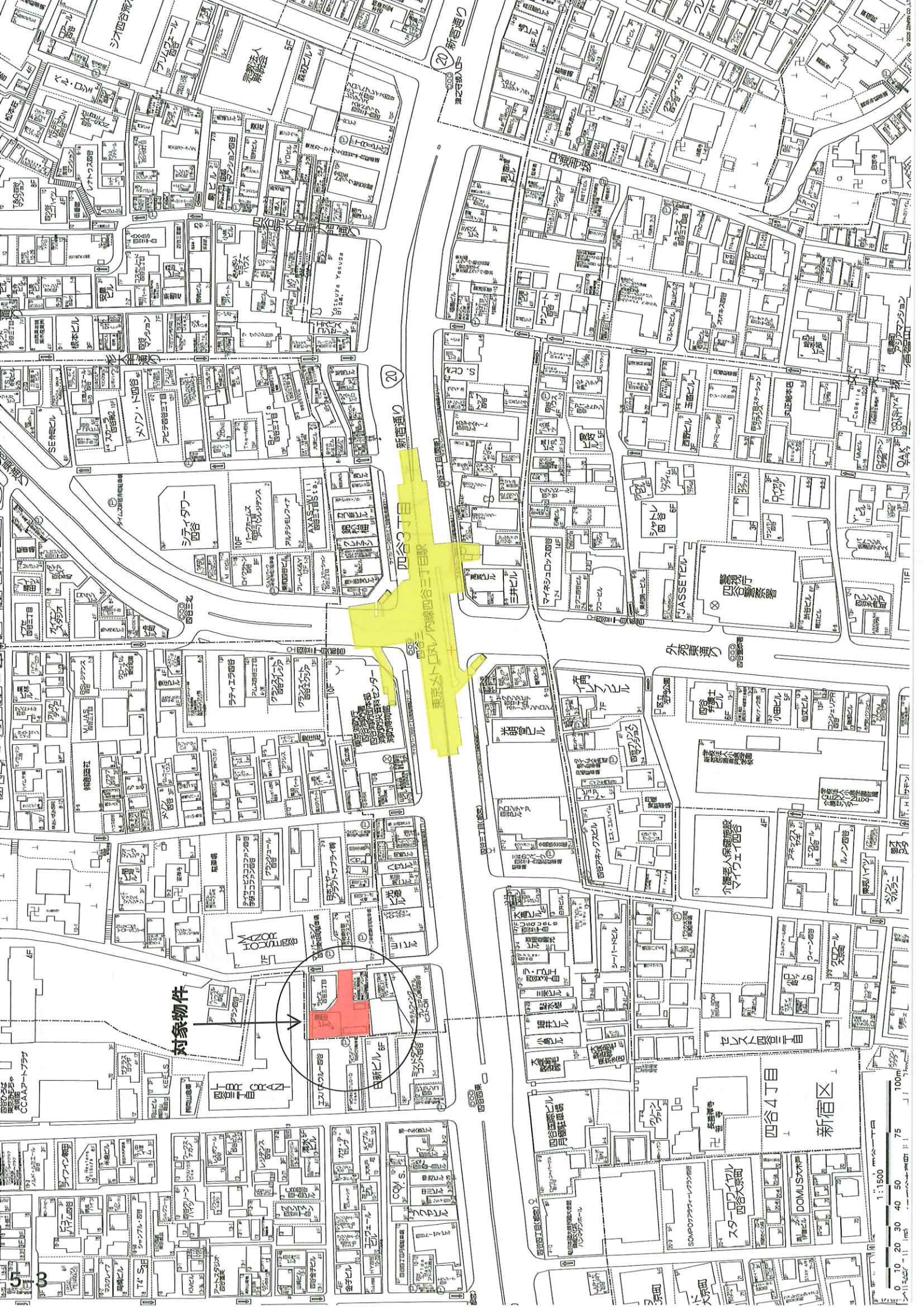
用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所） 物件名：四谷トーセイビルII				
所在地	住居表示	東京都新宿区愛住町1番地			
	地番	東京都新宿区愛住町1番2			
交通	東京メトロ丸の内線 四谷三丁目駅 徒歩3分 / 都営新宿線 曙橋駅 徒歩10分				
地積	562.88 m <sup>2</sup> (170.27 坪) 公簿				
価格	9億8000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	駐車場整備地区、景観法、航空法、宅地造成及び特定盛土等規制法、他				
道路	東側約4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和62年 6月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階			
	延床面積	830.92 m <sup>2</sup> (251.35 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社	住友建設株式会社	

備考 年額収入36,286,836円 月額収入3,023,903円 表面 利回り 3.70% 満室想定

- ・ 賃貸区画：5区画
  - ・ 本物件北側は道路に面しており、本件土地の敷地面積の一部は、道路の一部に参入されております。将来建て替えの際、本件道路上の敷地を含んでの建築が可能と役所よりヒアリングを受けておりますが、役所との協議が必要です。  
尚、現況通路内に埋設管等が存しております
  - ・ 本物件は1.2.3階は建物用途が居宅となります
  - ・ 官民、民民境界確定済
  - ・ 事業用資産買換え特例の対象となります
  - ・ 2026年4月 バリュウアップ工事実施済
- 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。





20 新宿通り

20 新宿通り

20 新宿通り

20 新宿通り

20 新宿通り

20 新宿通り

20 新宿通り

対象物件

新宿有楽町線四谷三丁目駅

四谷三丁目

四谷三丁目

四谷三丁目

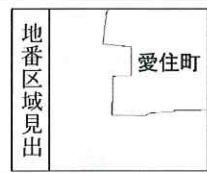
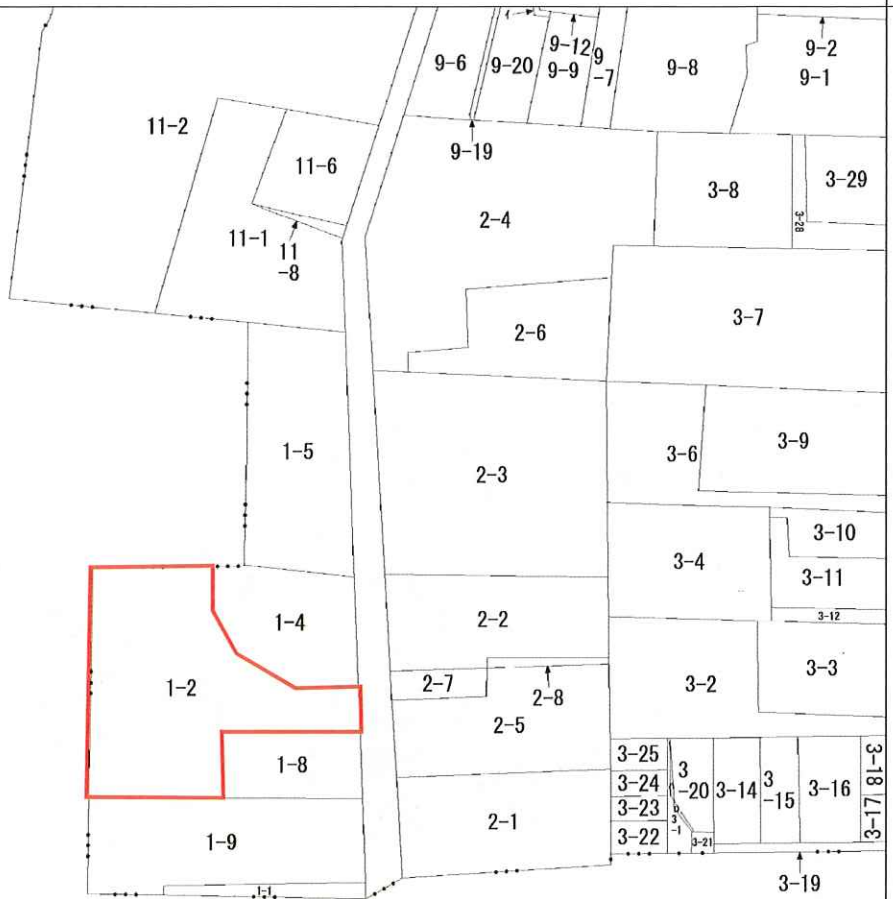
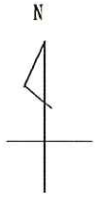
四谷三丁目

新宿区



イ 9-21  
 u 3-26

ハ 3-27



請求部	所在	新宿区愛住町				地番	1番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は 番号記号	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		

# 確定測量図

## 新宿区愛住町1番2

縮尺 1/200

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
1-2			
K-1	-34566.114	-10388.744	-63111.61900
K-2	-34566.309	-10392.544	2795.594336
K-3	-34566.383	-10395.605	467.802225
K-4	-34566.354	-10396.520	-1257.978920
K-5	-34566.262	-10397.157	-2640.877878
K-6	-34566.100	-10397.862	-7361.686296
K-7	-34565.554	-10399.225	-10648.806400
K-8	-34565.076	-10400.220	-7696.162800
K-9	-34564.814	-10400.658	-23245.470630
K-10	-34562.841	-10403.772	-48398.347344
K-11	-34560.162	-10405.026	-43638.679044
K-12	-34558.647	-10406.728	-78695.677136
K-13	-34552.600	-10407.135	-69186.633480
K-14	-34551.999	-10407.183	-4922.597559
K-15	-34552.127	-10420.901	102208.197008
K-16	-34561.807	-10420.709	177006.163074
K-17	-34569.113	-10420.529	165217.487295
K-18	-34577.662	-10420.349	123991.732751
K-19	-34581.012	-10420.281	27676.266336
K-20	-34580.318	-10403.815	-82034.081275
K-21	-34573.127	-10404.179	-82546.756186
K-22	-34572.384	-10388.136	-72851.997768
倍面積			1125.870509
面積			562.9352545
地積			562.93
坪数			170.28

座標リスト

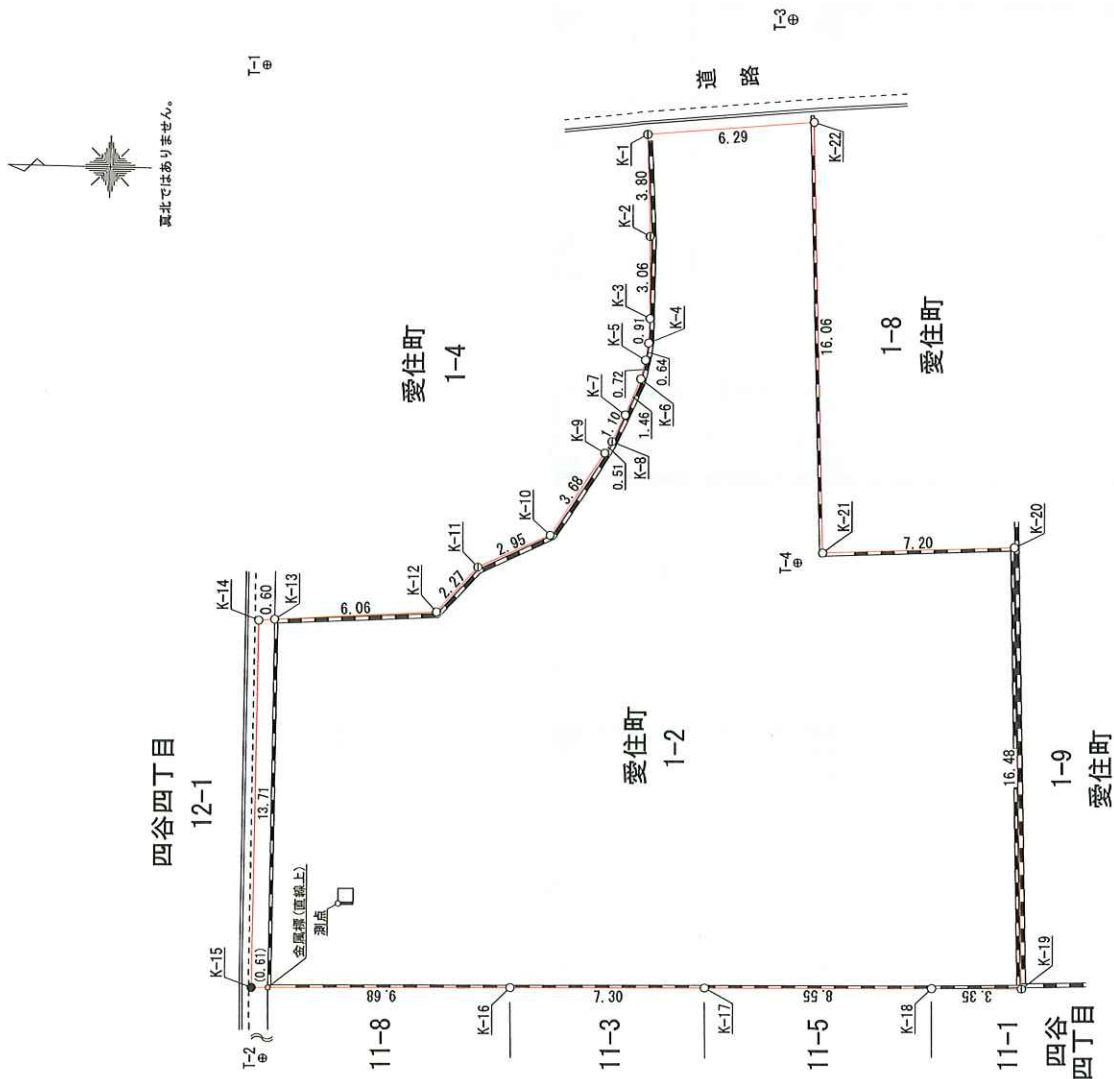
測点名	X	Y	座標
T-1	-34551.715	-10386.480	
T-2	-34553.585	-10463.199	
T-3	-34571.479	-10384.326	
T-4	-34572.198	-10404.574	

(縮尺係数: 0.999901)

作成年月日 令和 7 年 3 月 17 日  
 新宿区西新宿7丁目15番10-202号  
 土地家屋調査士法人 北山総合事務所  
 社員 土地家屋調査士 北山 雅章  
 登録番号 01-0046号 TEL 03-5937-3180

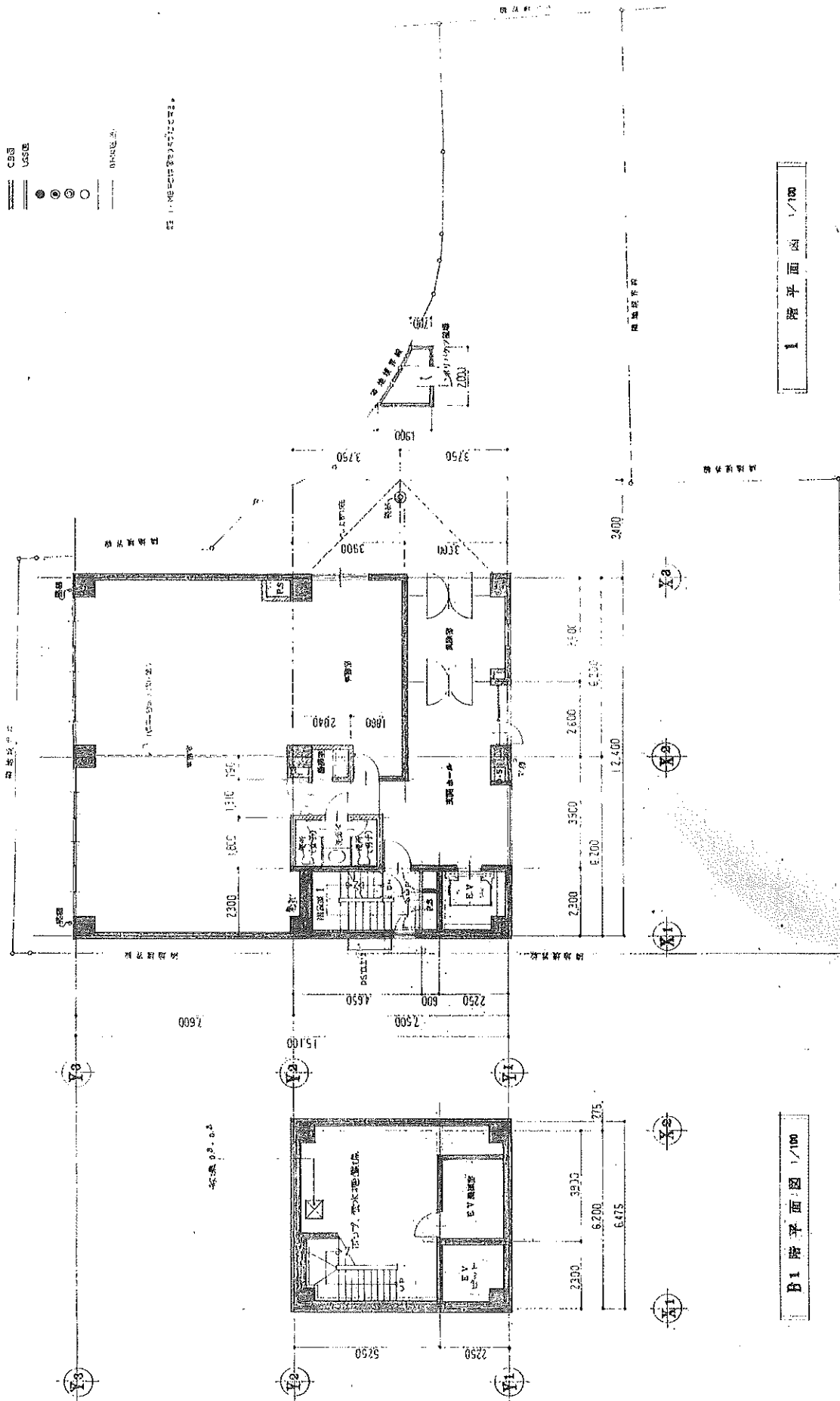
凡例

測点	種類
⊕	鉄
⊖	コンクリート杭
○	金属標
●	計算点



- RC造
- CS造
- LAS造
- その他

注：1. 内装仕上りは另行決定。



B1階平面図 1/100

B1階平面図 1/100

住友建設株式会社  
1級建築士事務所

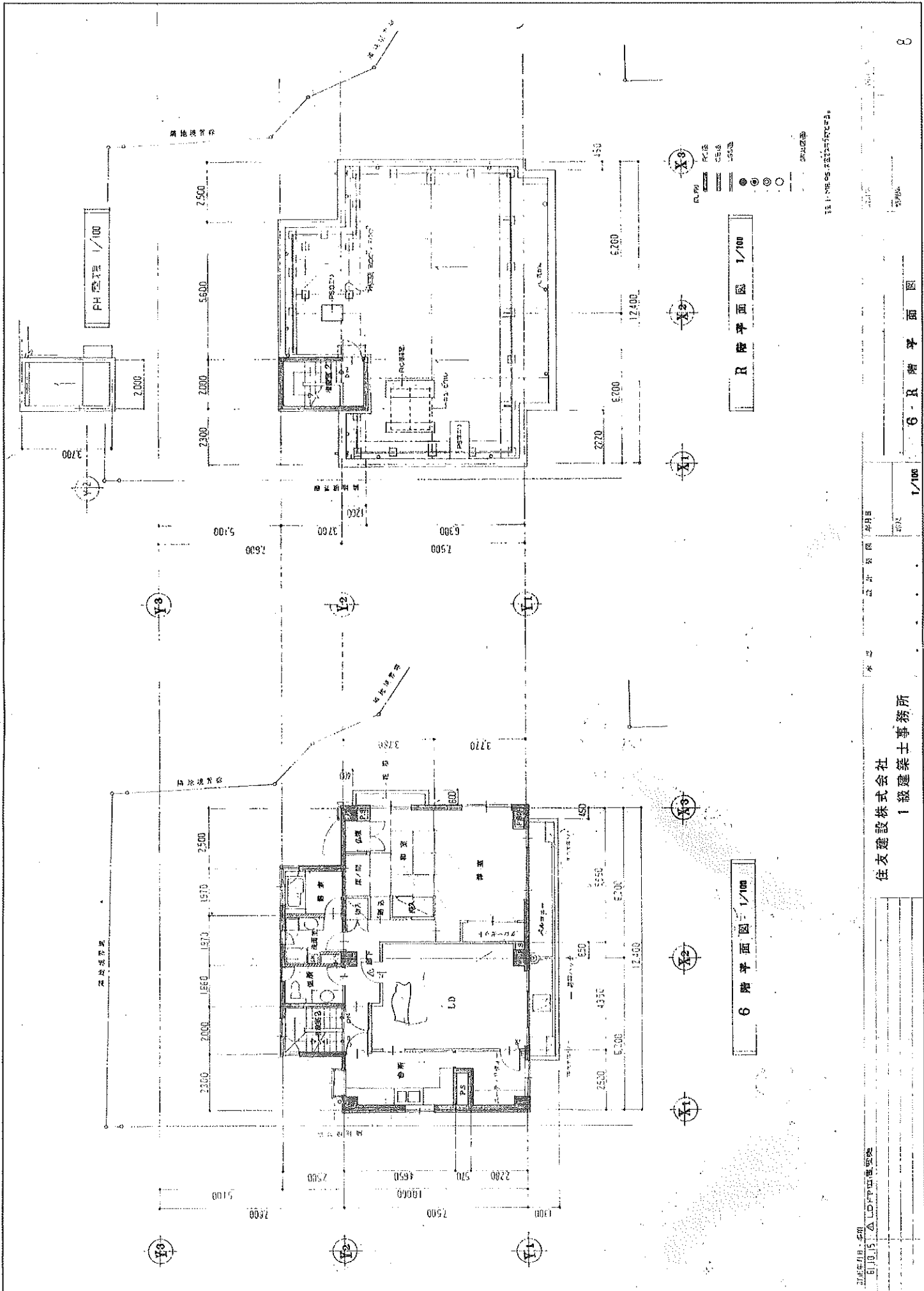
B1・1階平面図

1/100

5







# 四谷トーセイビルⅡ(旧 富田ビル) レントロール

■貸室

(税抜)

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
		m <sup>2</sup>	坪						開始	終了		
1F	事務所	122.29	36.99	個人	439,441	83,227	522,668	14,120	2025/5/1	2027/4/30	11,097,000	解約時償却額・保証金10%
2F	事務所	158.51	47.94	法人	517,860	129,465	647,325	13,500	2025/8/1	~ 2027/7/31	9,333,000	解約時償却額・保証金10%
3F	事務所	102.85	31.11	法人	300,000	0	300,000	9,640	2024/4/1	~ 2026/3/31	1,800,000	更新手続き中 解約時償却額・保証金10%
4F	事務所	78.50	23.74	法人	379,840	0	379,840	16,000	2026/6/22	~ 2028/6/21	3,038,720	※左記条件にて契約済み
5F・6F	事務所	191.78	58.01	空室	928,160		928,160	16,000				募集賃料
合計	5区画	653.93	197.81		2,565,301	212,692	2,777,993	14,044			25,268,720	

■駐車場・バイク置場

(税抜)

区画	種類	賃室	契約者	賃料	期間		承継敷金・保証金	備考
					開始	終了		
P1	駐車場	2F	法人	30,000	2025/8/1	~ 2027/7/31	50,000	
P2	駐車場	1F	個人	40,000	2025/5/1	~ 2027/4/30	50,000	
P3	駐車場		空	45,000				募集賃料
P5	駐車場		空	45,000				募集賃料
P6	駐車場	外部	法人	45,000		~	45,000	※原契約2012/8/20~2014/8/19 ※原契約書預りのみ(更新に附する定めがない為、現契約期間なし。)
P7	駐車場	外部	法人	40,910		~	50,000	※原契約2000/7/1~2002/6/30 ※原契約書預りのみ(更新に附する定めがない為、現契約期間なし。)
合計	6			245,910			195,000	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定

貸室	33,335,916円	2,777,993 円/月
駐車場	2,950,920円	245,910 円/月
合計	36,286,836円	

【表面利回り】※満室想定

36,286,836円	=	3.74%
969,000,000円		

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ

建物管理費	4,986,000円	415,500 円/月
固定資産税・都市計画税	2,644,100円	
合計	7,630,100円	

※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8年度固都税額内訳

	固定資産税	都市計画税
土地	1,490,900円	357,300円
建物	655,500円	140,400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(管理会社:トーセイ・コミュニティ株式会社)は、原則承認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利の損害・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。