当社直物件　　物件説明書　　物件番号:039

用途	空物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）				
所在地	住居表示	東京都新宿区高田馬場3-46-25			
	地番	東京都新宿区高田馬場3-563-2			
交通	東京メトロ東西線 落合駅 徒歩8分 / 西武鉄道新宿線 下落合駅 徒歩9分				
地積	640.48 ㎡ (193.74 坪) 公簿				
価格	32億1000万円 (税込)				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		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	40m高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（　　）	
その他	第2種中高層階住環境保全地区				
道路	南西側約23m（公道） / 西北側約4m（公道） / 東南側約4.1～5m（私道）				
道路負担					
現況	空	築年	平成04年 2月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 10階 地下1階			
	延床面積	3634 ㎡ (1099.28 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社		

備考

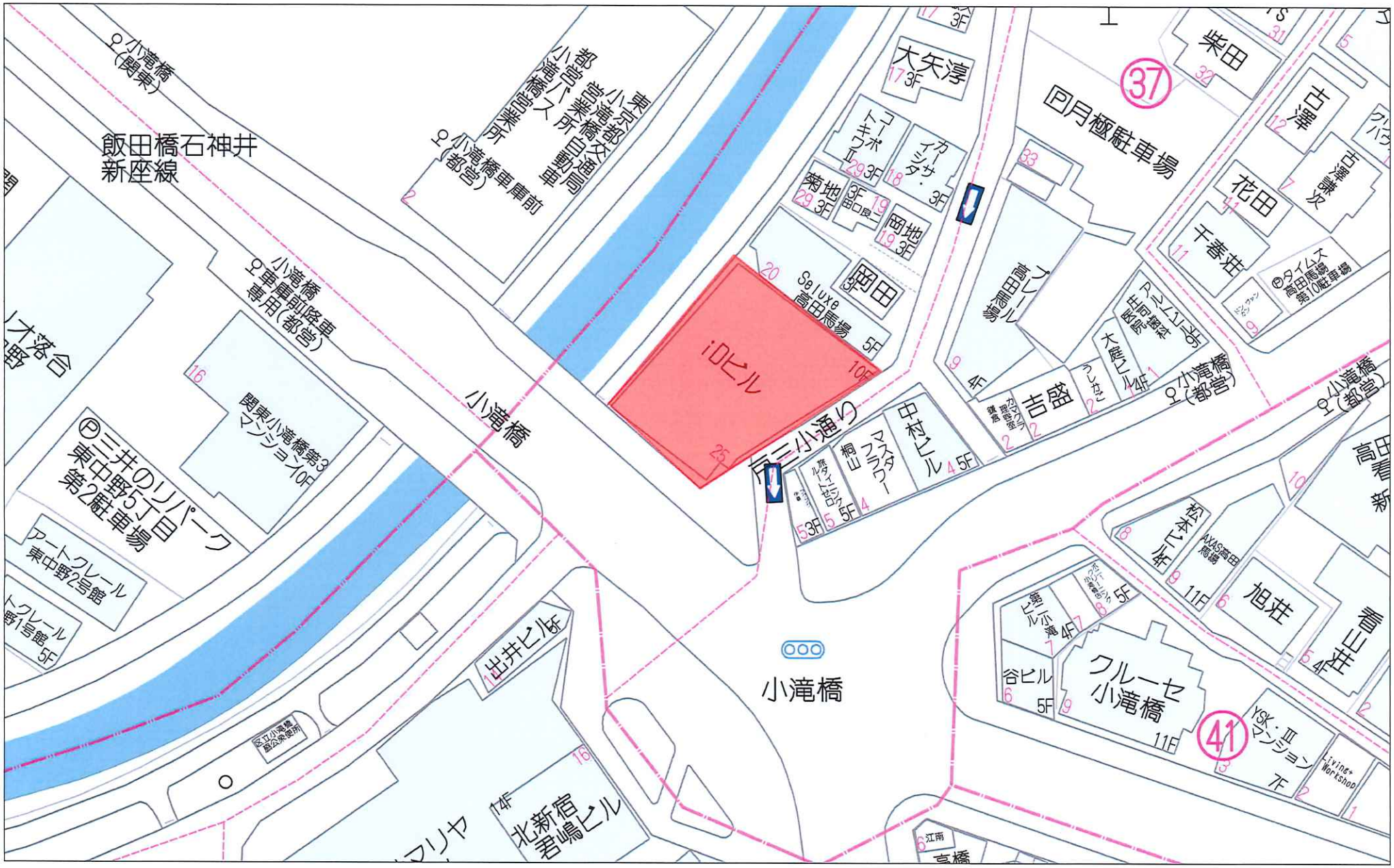
・南西及び南東側一部に接する道路は都市計画道路（補助第74号線：計画決定）
　となりますが、本物件接道部分は拡幅芙蓉エリアに該当しており利用上の制限なし
　倍内示の届出も不要となります
・2025年4月バリューアップ工事実施済
・不動産鑑定評価額3,130,000,000円税抜

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

280m

禁無断複写複製

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



40m

1:744

禁無断複写複製

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

2026年6月9日

高田馬場空ビル　面積表

階数	専有面積 ㎡	専有面積 坪	用途	備考
B1	－	－	機械式駐車場	
1F	354.80㎡	107.32坪	事務所	
2F	403.56㎡	122.07坪	事務所	
3F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
4F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
5F	192.92㎡	58.35坪	事務所	
6F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
7F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
8F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
9F	202.53㎡	61.26坪	事務所	
10F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
合計	2,350.45㎡	711.01坪		

※機械式駐車場全42台中、5台契約中（外部契約者）。

固定資産税・都市計画税
12,588,288円

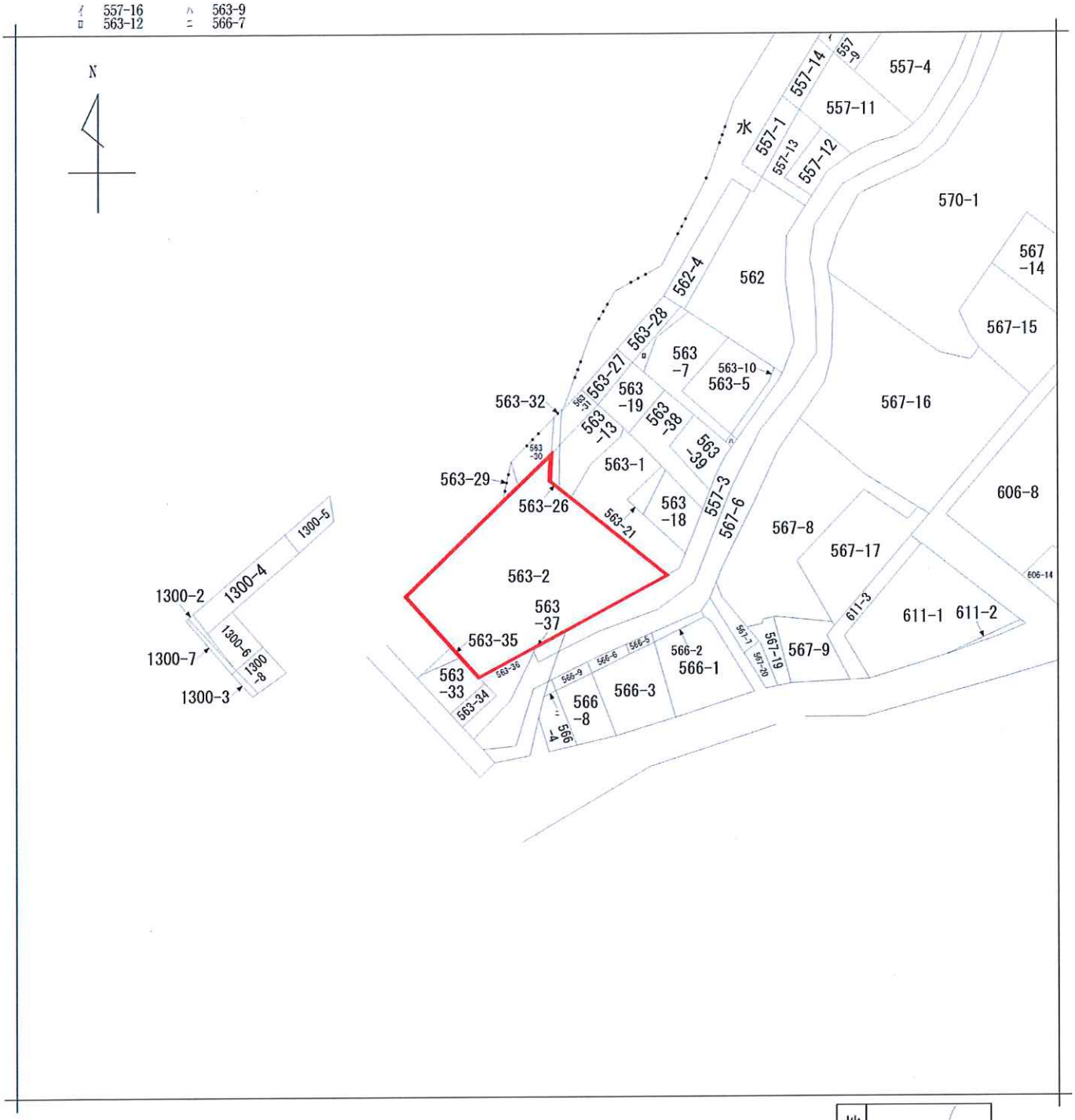
令和8年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土　地	3,412,779円	731,309円
建　物	6,954,047円	1,490,153円

・建物管理業務委託契約は、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。

7-20

表示年月日：2025／05／12

イ 557-16　ハ 563-9
ロ 563-12　ニ 566-7



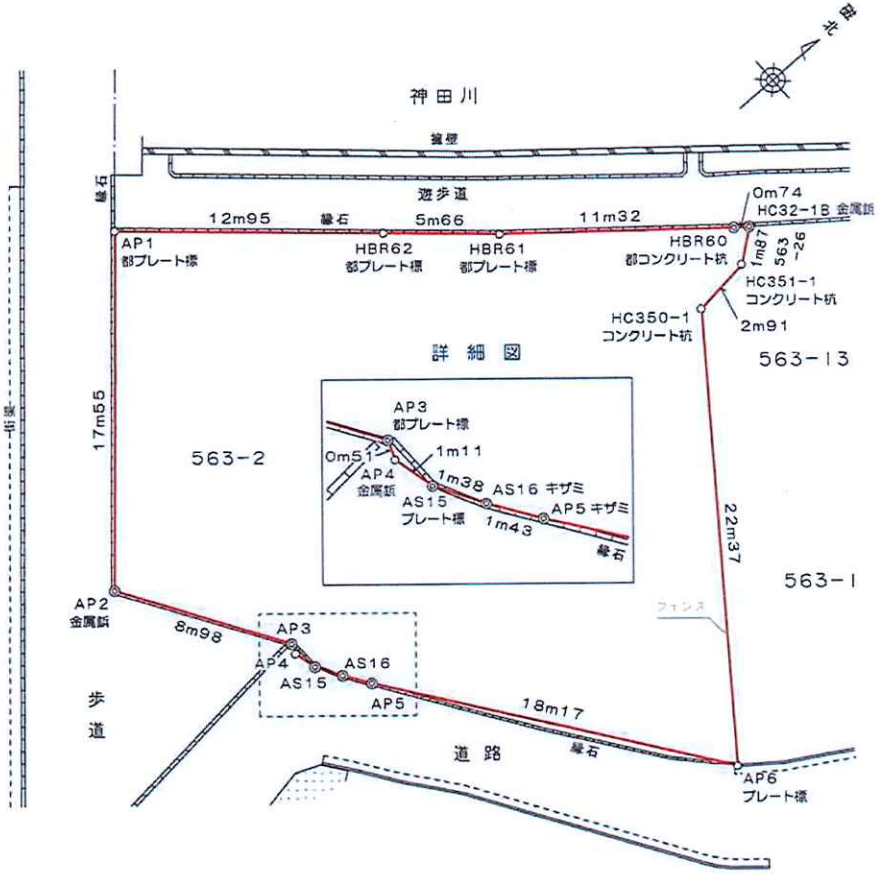
請求部分	所在	新宿区高田馬場三丁目				地番	563番2		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

AP1　都プレート標

HBR62　都プレート標

HBR61　都プレート標

HBR60　都コンクリート杭



HC32-1B　金属鋲

HC351-1　コンクリート杭

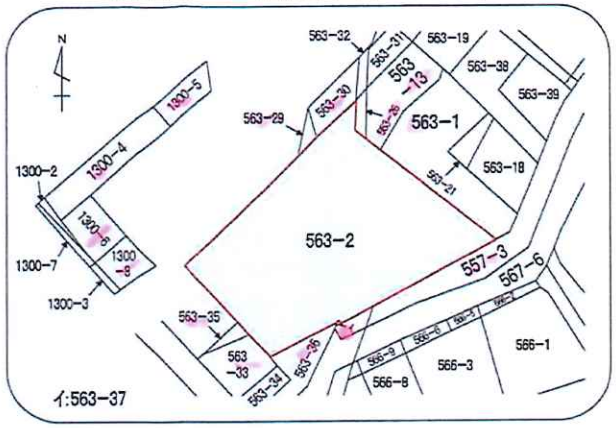
HC350-1　コンクリート杭

AP6　プレート標

AP5　キザミ

AS16　キザミ

公図写し　（縮尺：１／６００）



座標求積表

地番	563-2			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
HC32-1B	123.889	123.102	−1.589	−196.859621
HBR60	123.305	122.648	−7.735	−953.764175
HBR61	114.637	115.367	−11.082	−1270.407234
HBR62	110.443	111.566	−12.484	−1378.770412
AP1	100.829	102.883	4.427	446.369983
AP2	89.158	115.993	20.771	1851.900818
AP3	93.858	123.654	8.137	763.722546
AP4	93.669	124.130	1.563	146.404647
AS15	93.925	125.217	2.284	214.524700
AS16	94.623	126.414	2.398	226.905954
AP5	95.411	127.615	15.993	1525.908123
AP6	105.977	142.407	−3.039	−322.064103
HC350-1	119.496	124.576	−18.170	−2171.242320
HC351-1	122.395	124.237	−1.474	−180.410230
		合計		−1297.781324
		合計面積		648.8905620
		地積		648.89 ㎡

地番	面積	摘要
563-2	648.8906620 ㎡	196.28 坪

注記

※AP6、AP5、AS16、AS15、AP4、AP3、AP2、AP1、HBR62、HBR61、HBR60、HC32−1Bは官民境界を兼ねる。

測地系の種類	イ．日本　ロ．世界　ハ．任意
境界点の凡例	◎既設　○新設　◦表示不可

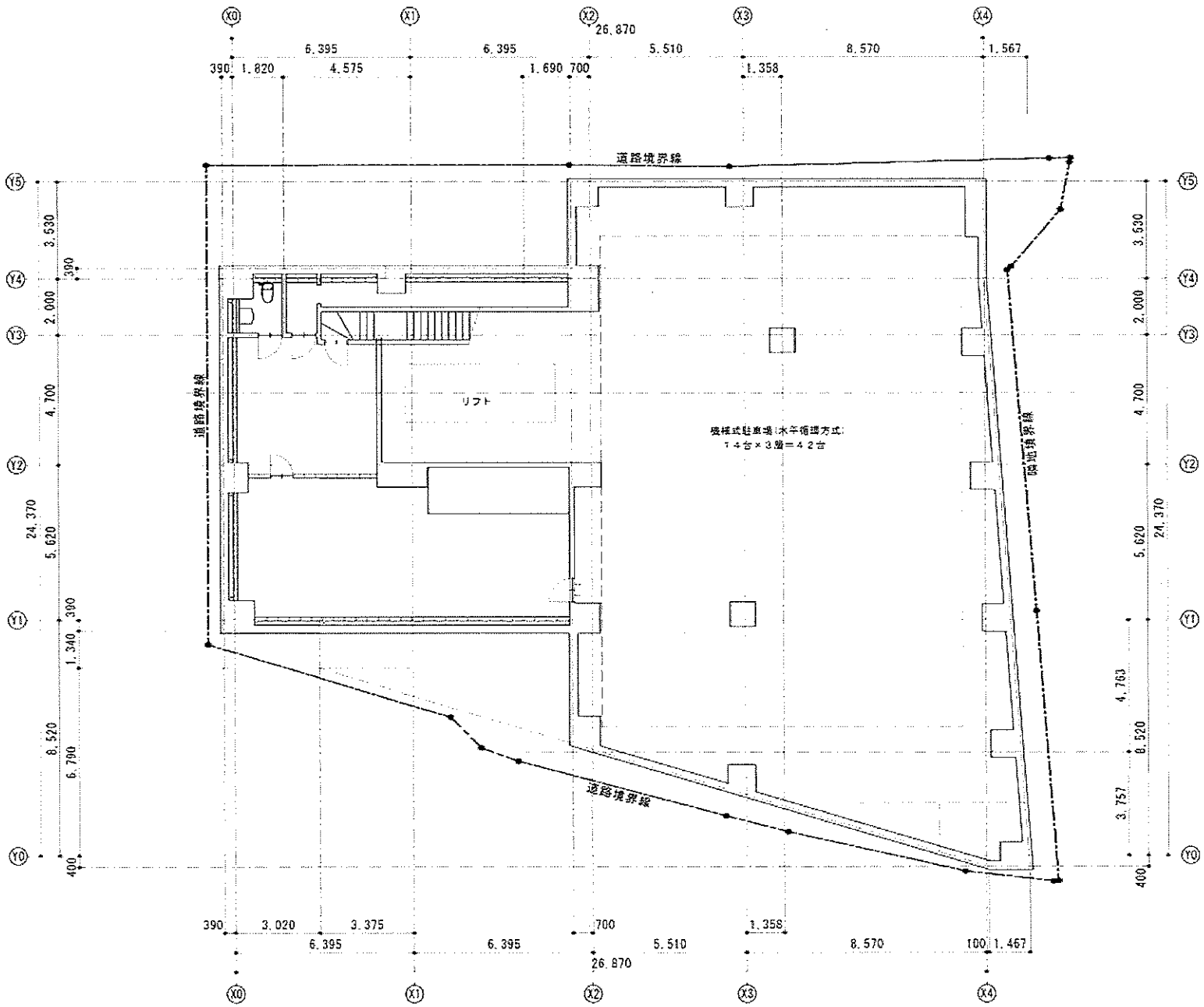
AP2　金属鋲

AP3　都プレート標

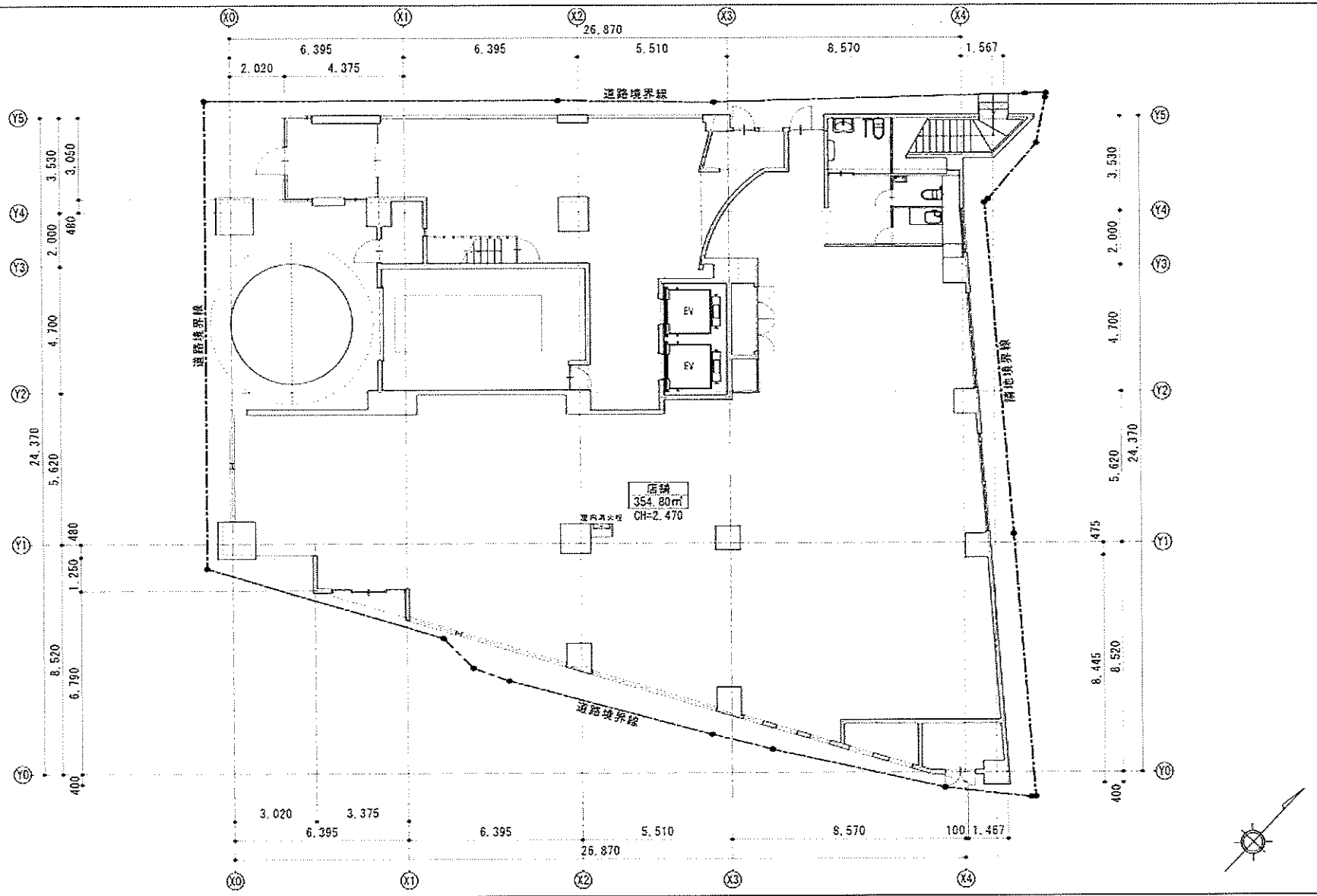
AP4　金属鋲

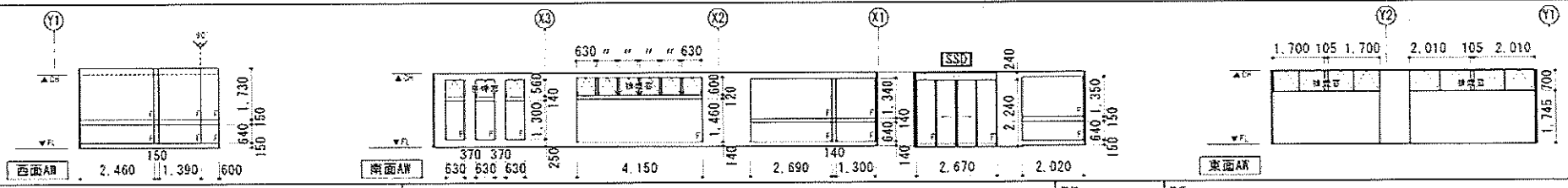
AS15　プレート標

図面名	確定測量図		
所在	新宿区高田馬場三丁目563番2		
作成日	平成28年2月19日	縮尺	1/250
作成者	東京都中央区八重洲二丁目2番1号 ダイヤ八重洲ロビル2階 土地家屋調査士法人中央グループ 社員　土地家屋調査士　乙坂　知秀 TEL 03(6703)0020　FAX 03(6703)0021		



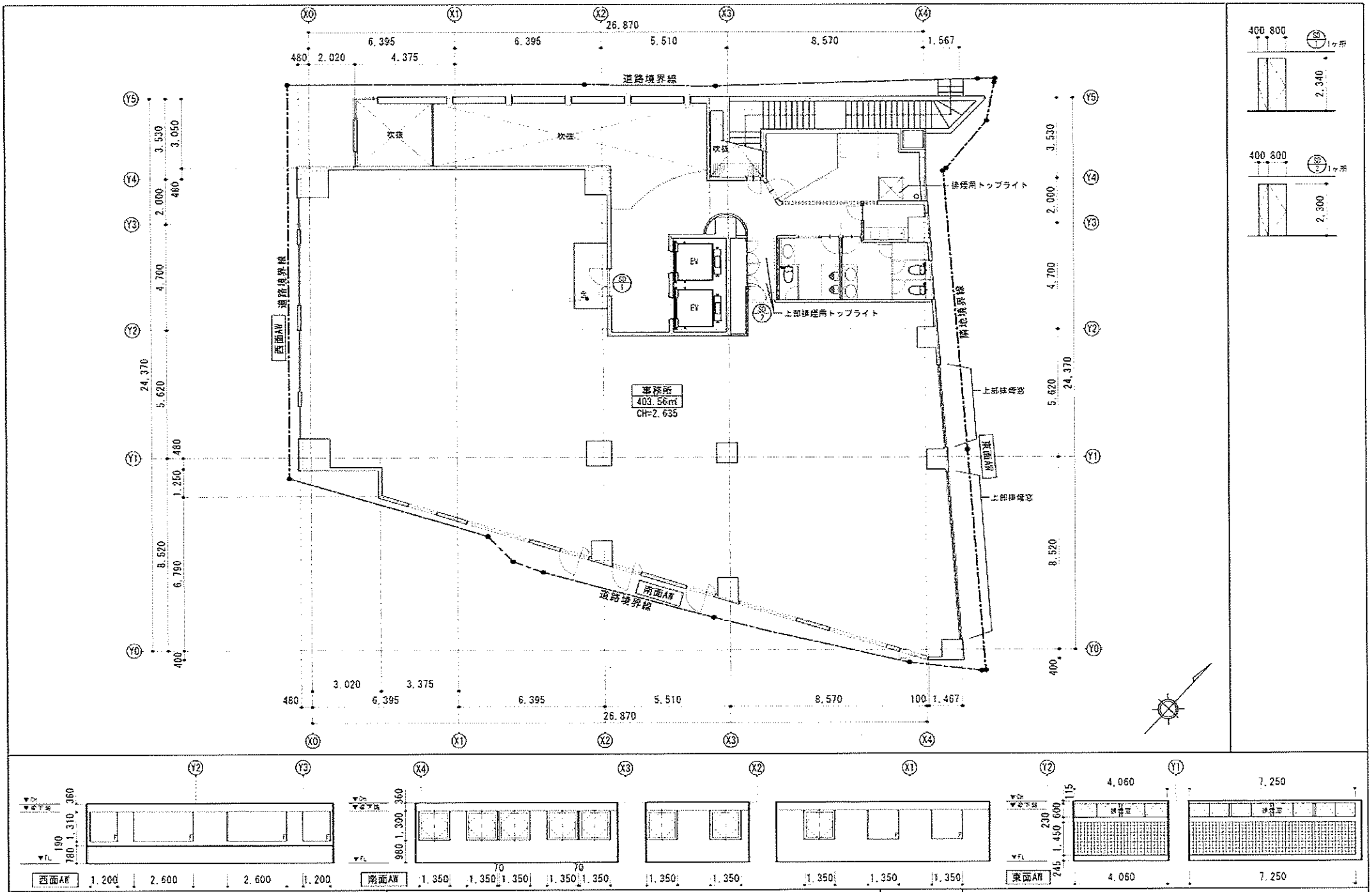
縮尺 1：150	件名 (仮称)高田馬場空ビル　改修工事	
日付 25/00/00	図面名称 地下1階平面図	図面番号 A－00





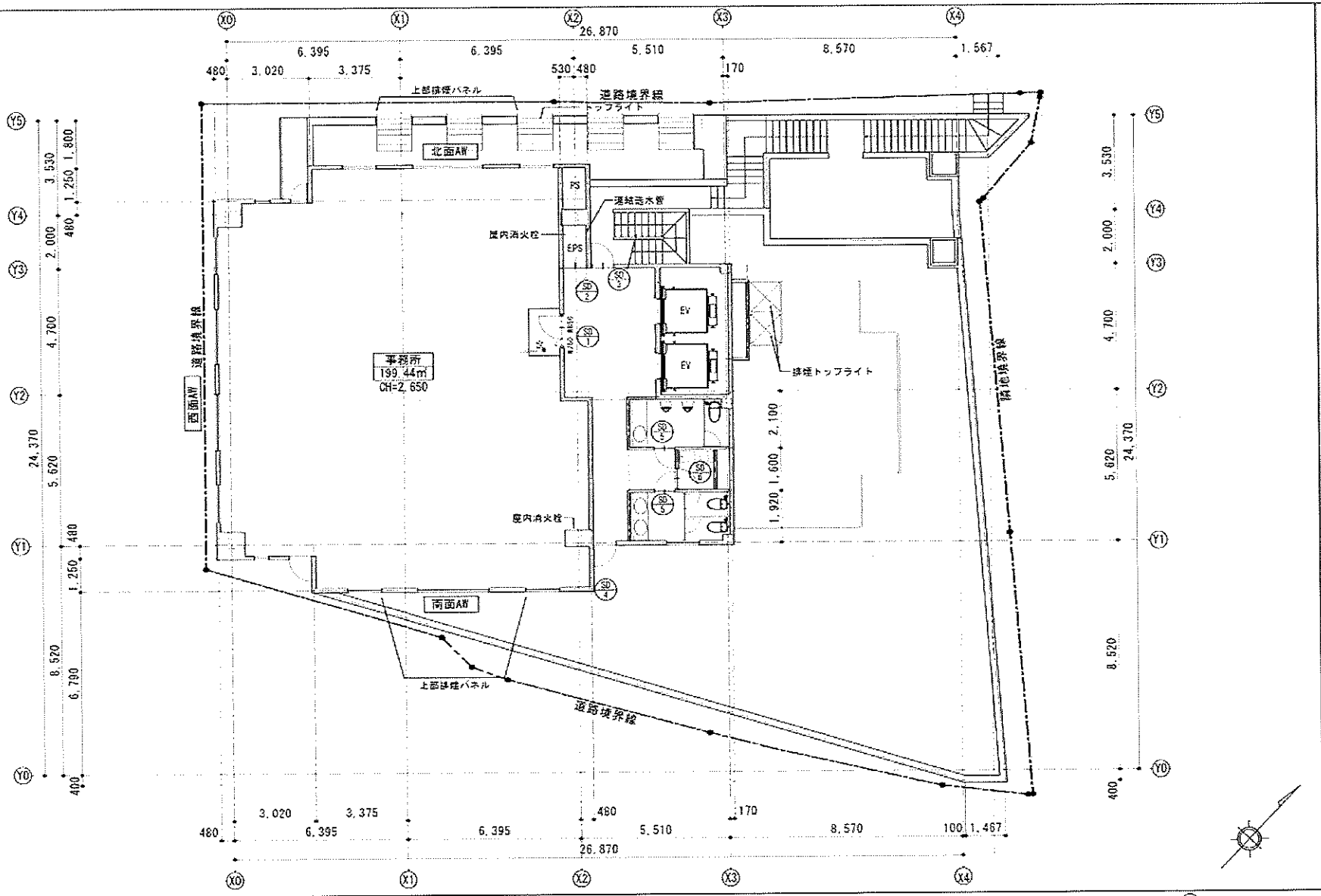
排煙計算　居室面積×1/50=354.80×1/50=7.097
有効開口　8.74㎡　>7.097㎡　・・・OK

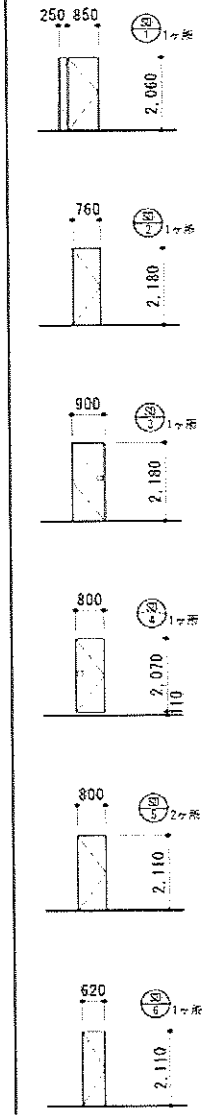
縮尺 1：150	件名 (仮称)高田馬場空ビル　改修工事	
日付 25/00/00	図面名称 1階平面図	図面番号 A－00

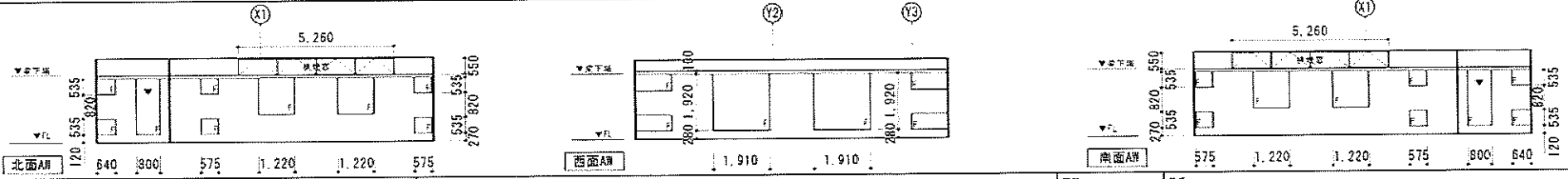


排煙計算　居室面積×1/50=403.56×1/50=8.072
有効開口　11.634㎡　>8.072㎡　…OK

縮尺 1：150	件名 (仮称)高田馬場空ビル　改修工事		
日付 25.00.00	図面名称 2階平面図	図面番号 A－00	

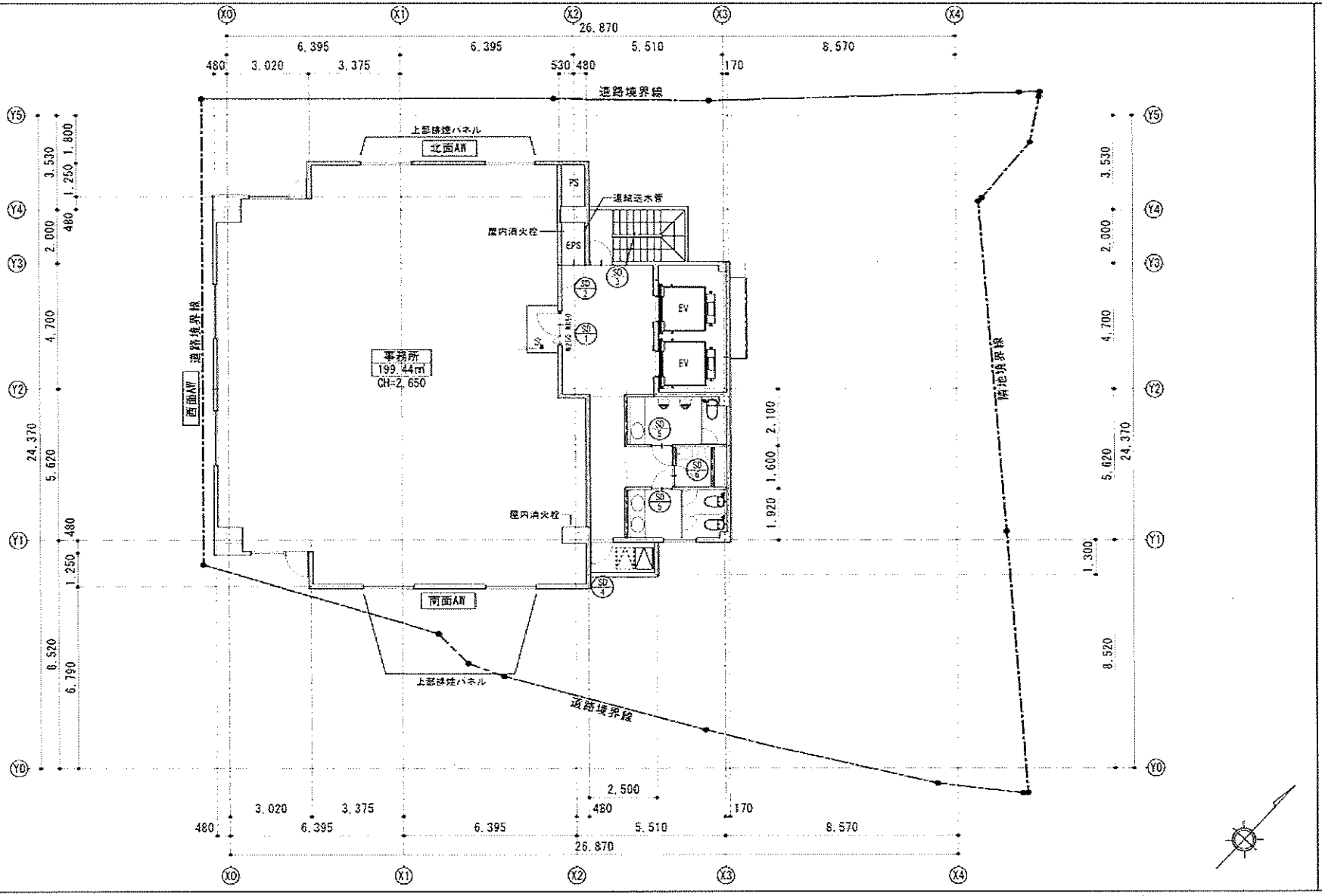


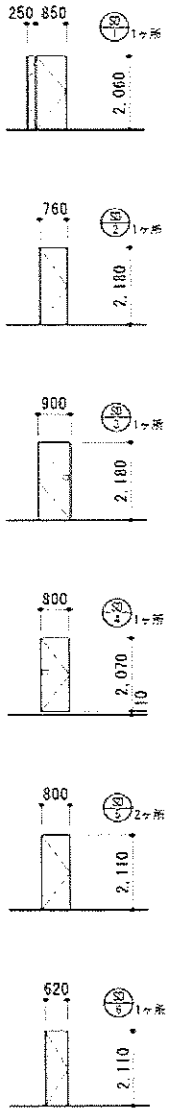


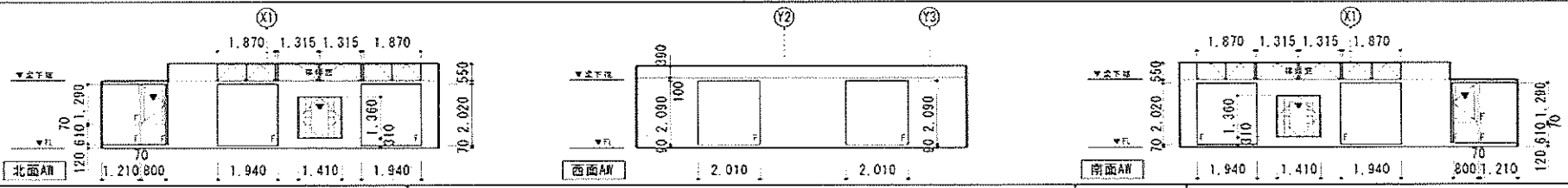


排煙計算　居室面積×1/50＝199.44×1/50＝3.989
有効開口　5.786㎡　＞3.989㎡　・・・OK

縮尺 1：150	件名 (仮称)高田馬場空ビル　改修工事	
日付 25.00.00	図面名称 3階平面図	図面番号 A－00

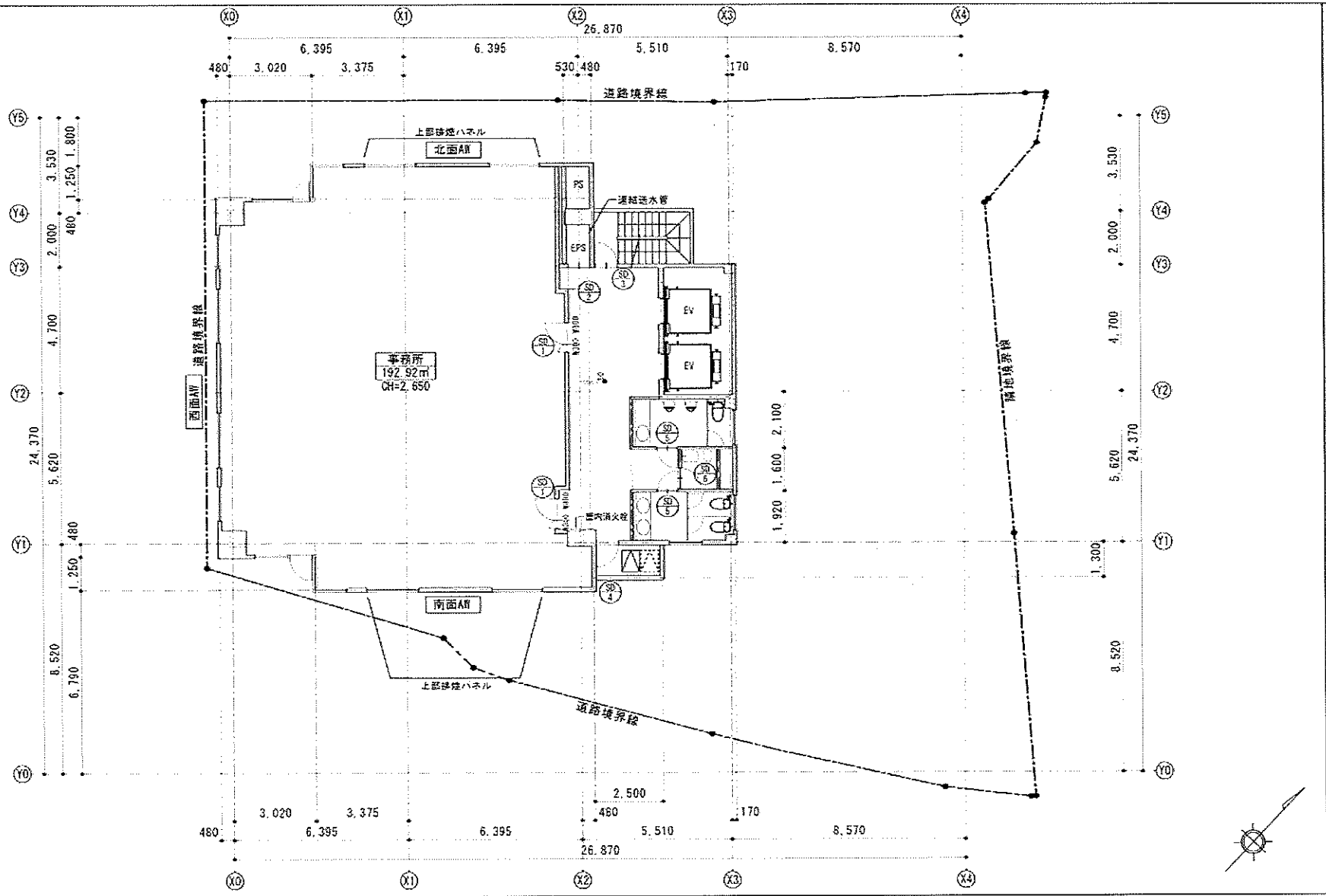


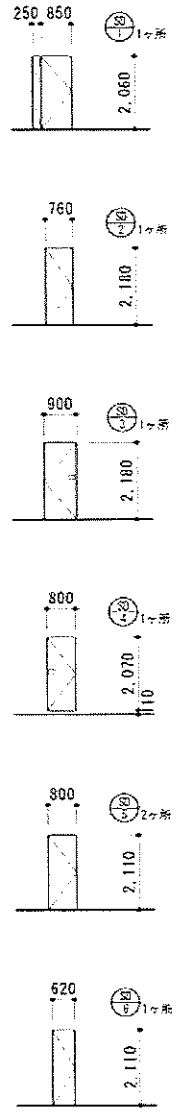


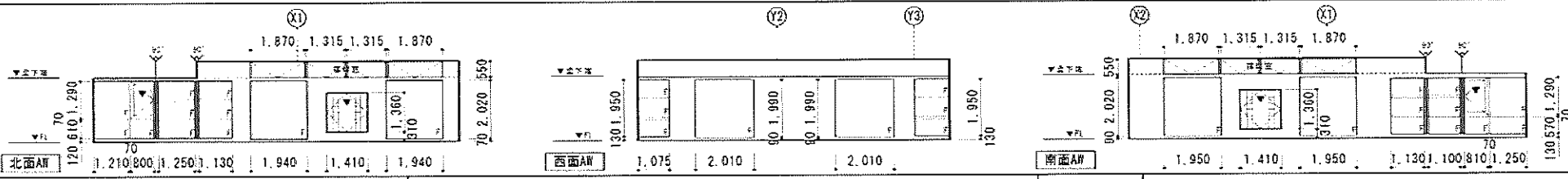


排煙計算　居室面積×1/50=199.44×1/50=3.989
有効開口　5.786㎡　>3.989㎡　…OK

縮尺 1：150	件名 (仮称)高田馬場空ビル　改修工事	
日付 25.00.00	図面名称 4階平面図	図面番号 A－00

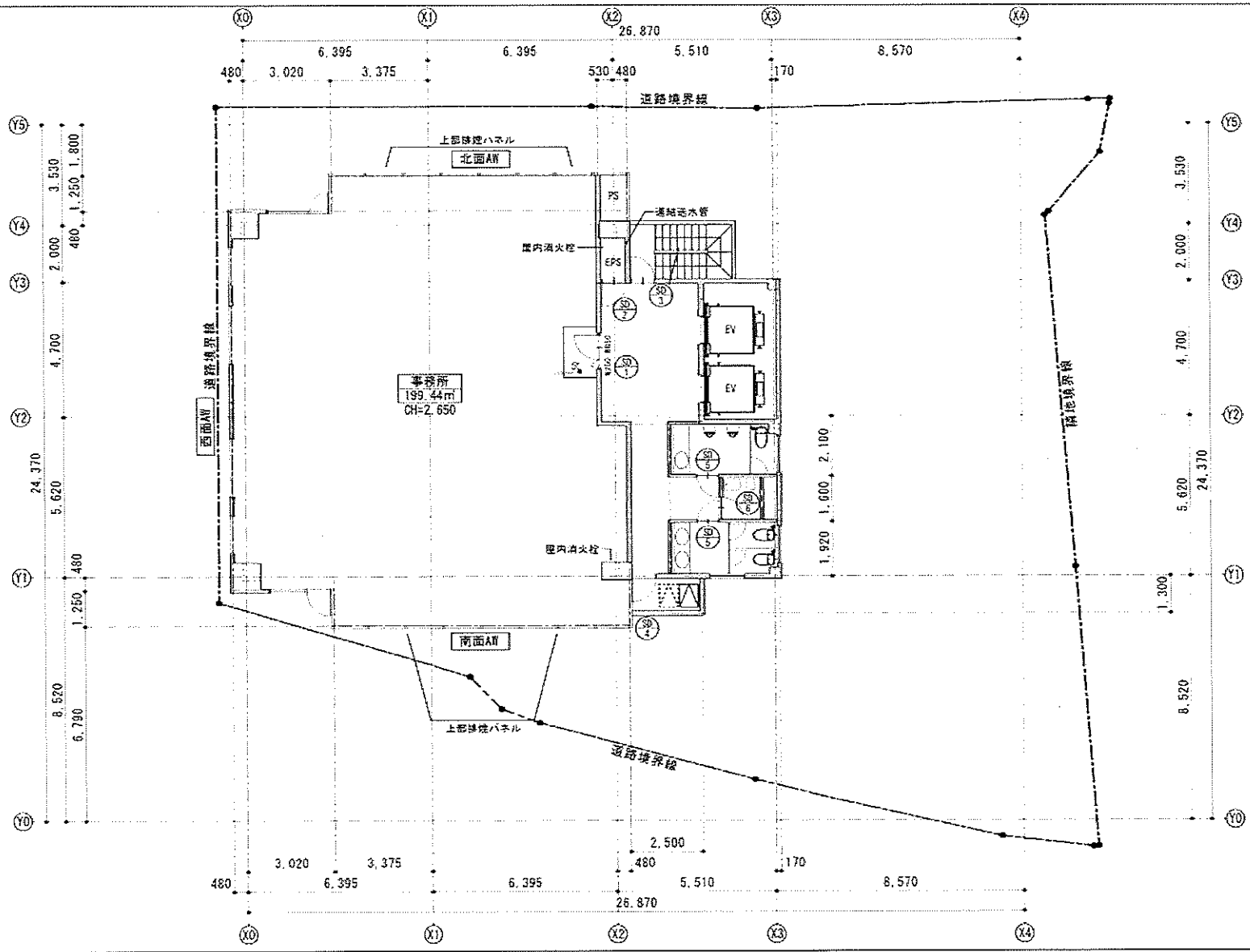


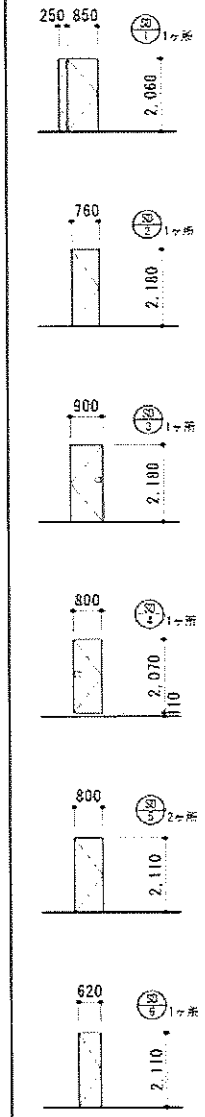


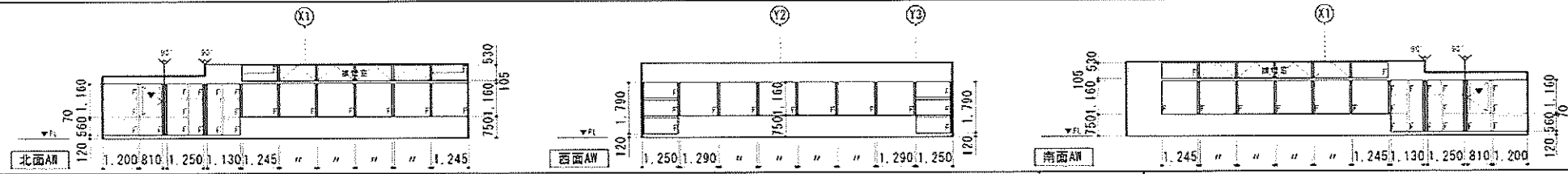


排煙計算　居室面積×1/50＝199.44×1/50＝3.989
有効開口　5.786㎡　>3.989㎡　・・・OK

縮尺	1：150
日付	25.00.00
工事名	(仮称)高田馬場空ビル　改修工事
図面名称	5階平面図
図面番号	A－00

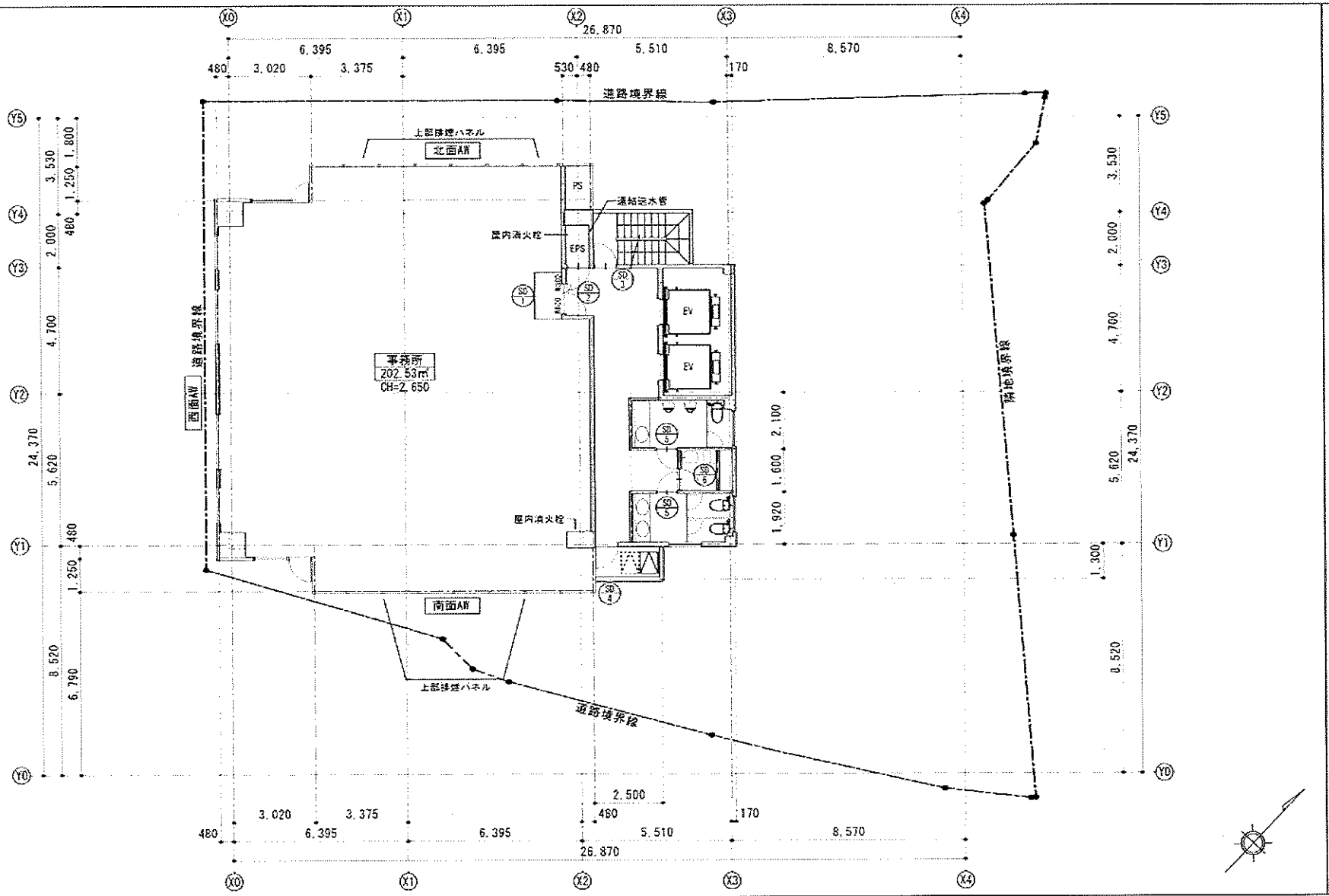


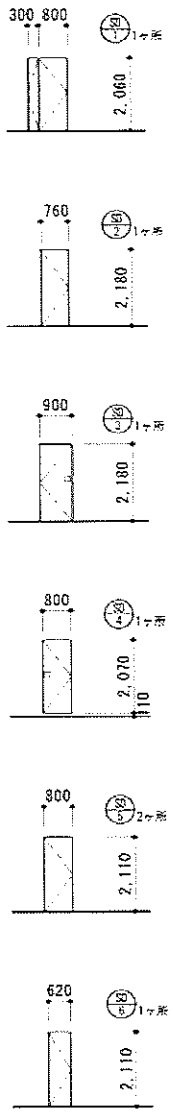


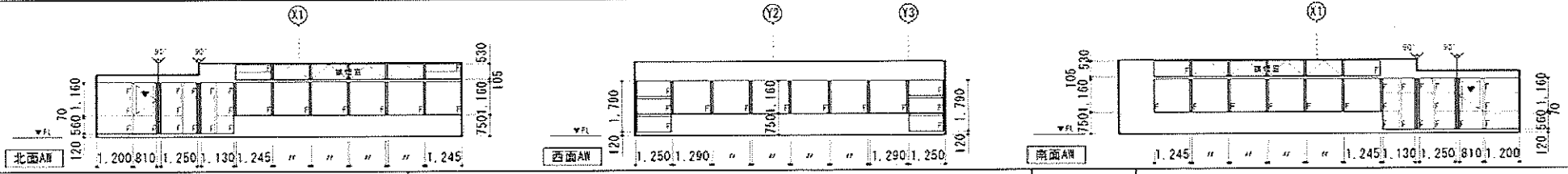


排煙計算　居室面積×1/50＝199.44×1/50＝3.989
有効開口　5.786㎡　＞3.989㎡　・・・OK

縮尺 1：150	件名 (仮称)高田馬場空ビル　改修工事	
日付 25/00/00	図面名称 6-8階平面図	図面番号 A－00



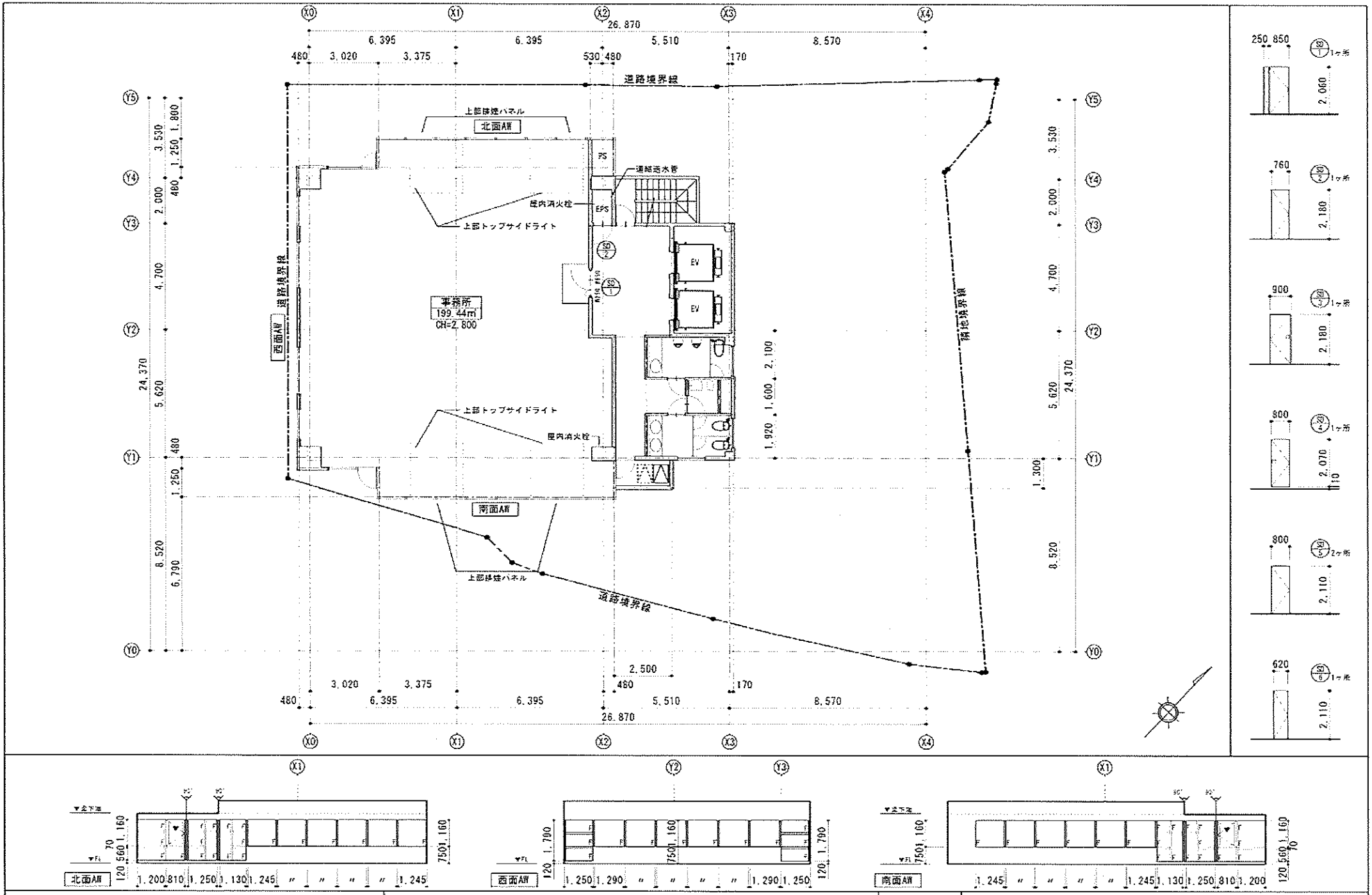




URATA 株式会社ウラタ

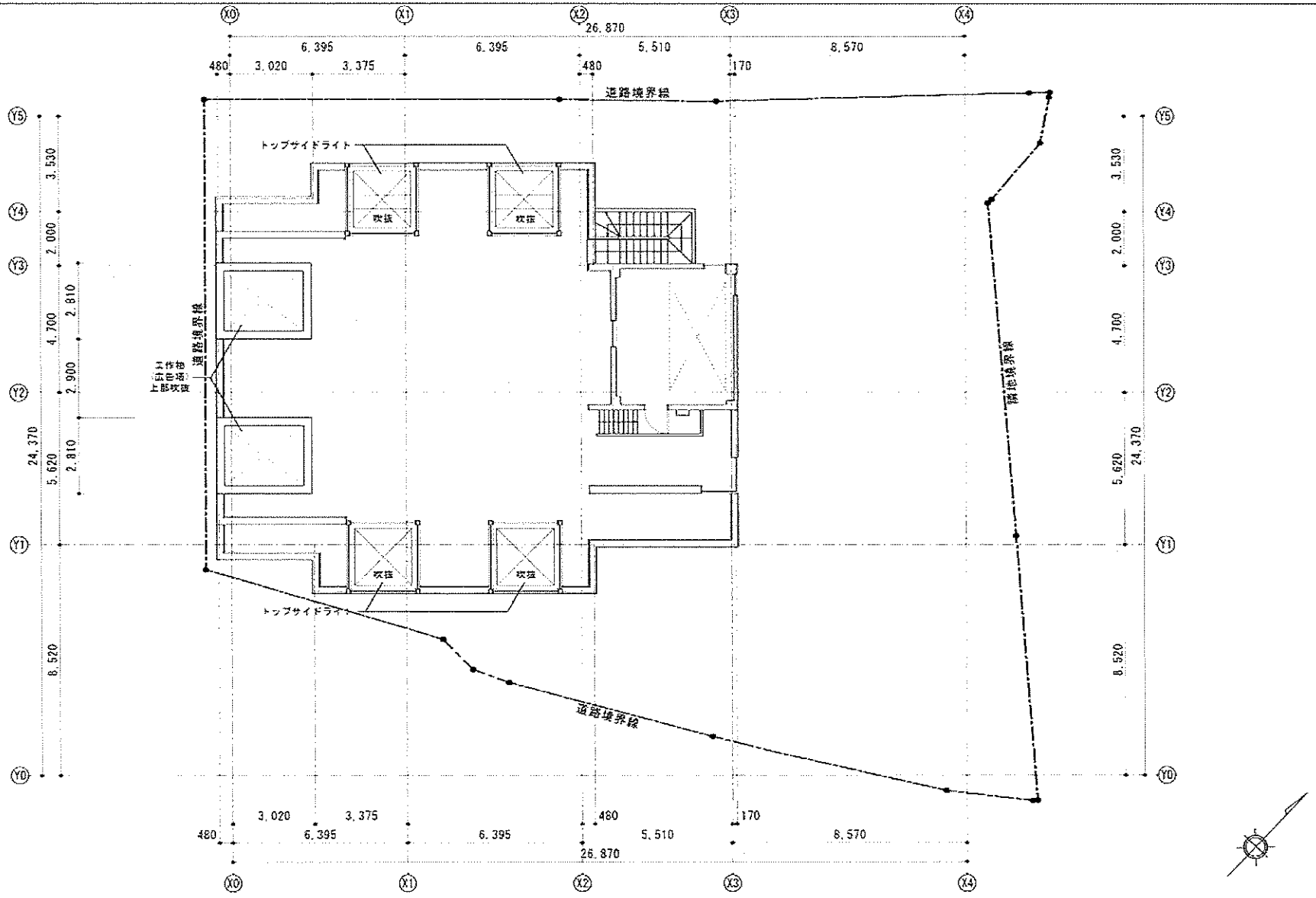
排煙計算　居室面積×1/50=202.53×1/50=4.051
有効開口　5.278㎡　>4.051㎡　…OK

縮尺 1：150	件名 (仮称)高田馬場空ビル　改修工事	
日付 25.00.00	図面名称 9階平面図	図面番号 A－00

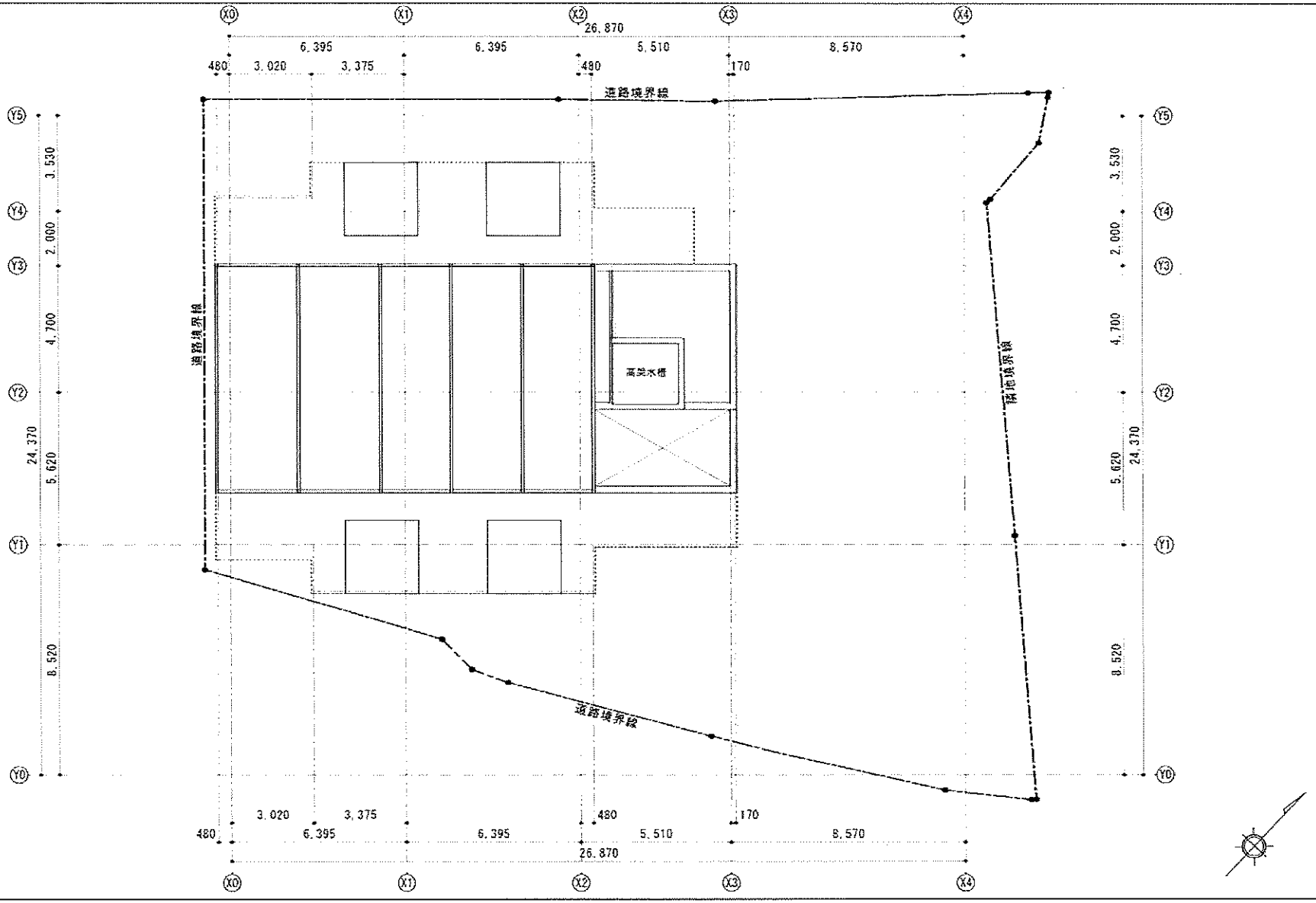


排煙計算　居室面積×1/50＝199.44×1/50＝3.989
有効開口　5.786㎡　＞3.989㎡　・・・OK

縮尺 1：150	件名 (仮称)高田馬場空ビル　改修工事	
日付 25.00.00	図面名称 10階平面図	図面番号 A－00



縮尺 1：150	件名 (仮称)高田馬場空ビル　改修工事		
日付 25.00.00	図面名称 屋上工作物平面図	図面番号 A－00	



縮尺 1：150	件名 (仮称)高田馬場空ビル　改修工事		
日付 25.00/00	図面名称 PH階平面図	図面番号 A－00	