

|                                                     |                                     |                                   |               |                   |   |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------|---|
| 用途                                                  | 収益物件・ビル（事務所）                        |                                   |               |                   |   |
| 所在地                                                 | 住居表示                                | 東京都杉並区天沼2-3-1                     |               |                   |   |
|                                                     | 地番                                  | 東京都杉並区天沼2-40-4、-6、-9              |               |                   |   |
| 交通                                                  | JR中央線 荻窪駅 徒歩6分                      |                                   |               |                   |   |
| 地積                                                  | 563.53 m <sup>2</sup> (170.46 坪) 公簿 |                                   |               |                   |   |
| 価格                                                  | 10億7000万円 (税込)                      |                                   |               |                   |   |
| 地目                                                  | 宅地                                  | 用途地域                              | 商業地域 / 近隣商業地域 |                   |   |
| 容積率                                                 | 400% / 300%                         |                                   | 建蔽率           |                   |   |
| 都市計画法                                               | 市街化区域                               |                                   |               |                   |   |
| 防火指定                                                | 防火地域・準防火地域                          |                                   | 高度指定          | 第3種高度地区・第2種高度地区   |   |
| 日影規制                                                | 4-2.5 h / 4m                        |                                   | 都市計画          | 無・有（            ） |   |
| その他                                                 |                                     |                                   |               |                   |   |
| 道路                                                  | 南西側約25m（公道） / 東南側約4m（私道） / 北東側約3m   |                                   |               |                   |   |
| 道路負担                                                |                                     |                                   |               |                   |   |
| 現況                                                  | 賃貸中                                 | 築年                                | 平成1年8月        | 検済                | 有 |
| 建物                                                  | 構造                                  | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5階 地下2階              |               |                   |   |
|                                                     | 延床面積                                | 1867.43 m <sup>2</sup> (564.89 坪) |               |                   |   |
| 引渡し                                                 | 2022年12月1日以降                        |                                   | 施工会社          | 株式会社間組東京支店        |   |
| 備考 年額収入54,260,040円 月額収入4,521,670円 表面 利回り 5.07% 満室想定 |                                     |                                   |               |                   |   |
| ・実測面積：565.16m <sup>2</sup> （170.96坪）                |                                     |                                   |               |                   |   |
| ・総戸数：6区画                                            |                                     |                                   |               |                   |   |
| ・敷地北側の古屋は解体済みとなります                                  |                                     |                                   |               |                   |   |
| ・カーリフト式駐車場8台駐車可                                     |                                     |                                   |               |                   |   |
| ・青梅街道に面しており視認性良好                                    |                                     |                                   |               |                   |   |
| ・2021年10月 バリ्यूアップ工事实施済                             |                                     |                                   |               |                   |   |
| ・レントロール等は問い合わせ頂ければ売主様に依頼します                         |                                     |                                   |               |                   |   |
| 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。



エントランス



エントランス



エントランス



エレベーター



エレベーター



専有部



給湯室



トイレ



階段室



駐車場



駐車場



カーリフト



2階南側ライブラリースペース（2024年3月改修工事実施）



# 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めます。

## 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

## 荻窪トーセイビル取り組み

### ● Eco Friendly

>> 照明LED更新



### ● Well-being

>> エントランスデザイン



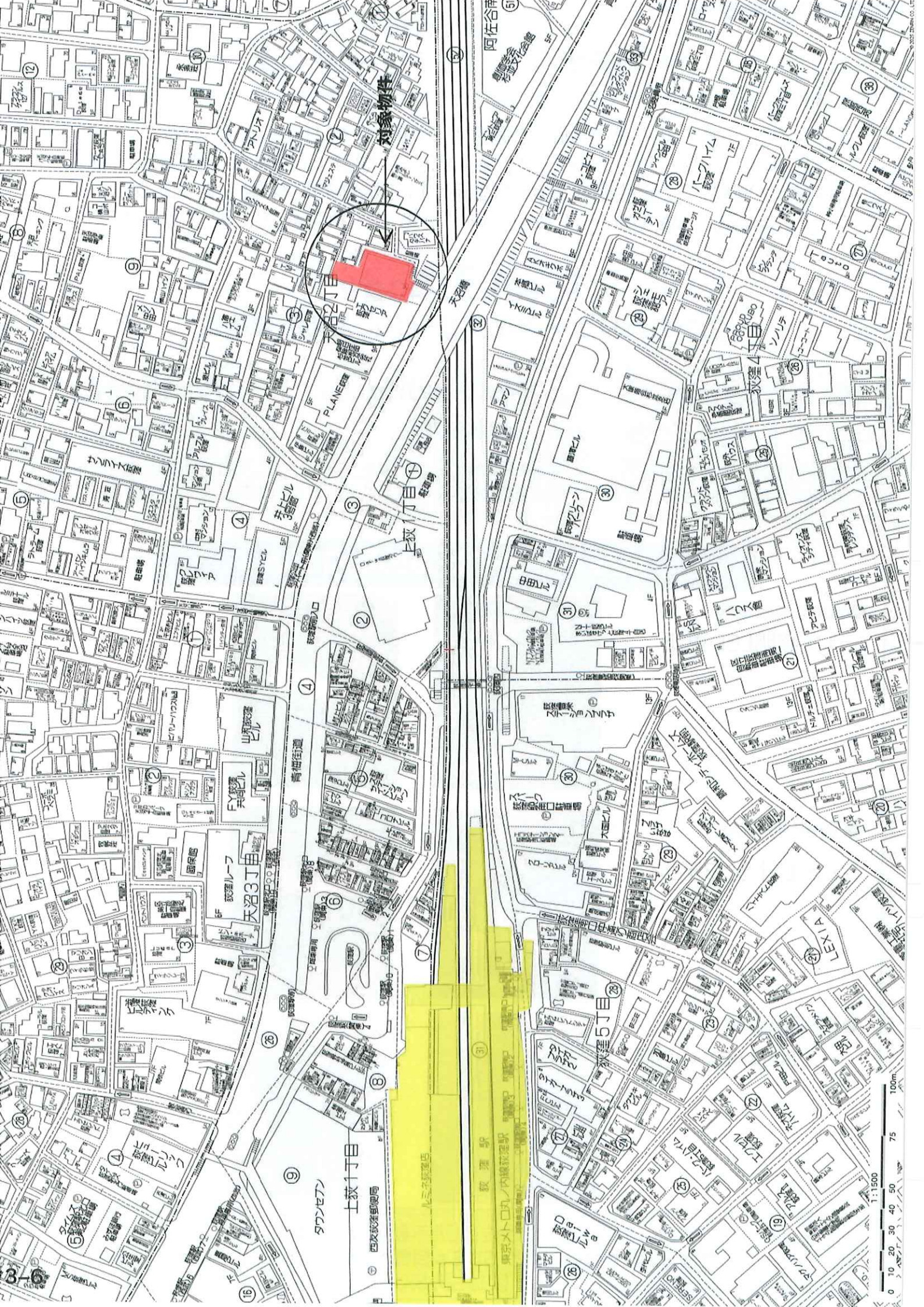
### ● Resilience

>> 防災キャビネット設置



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 SDG s 目標への貢献 を目指しています。

【3-57】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



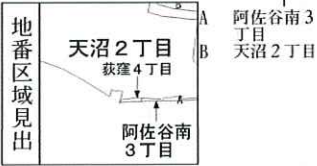
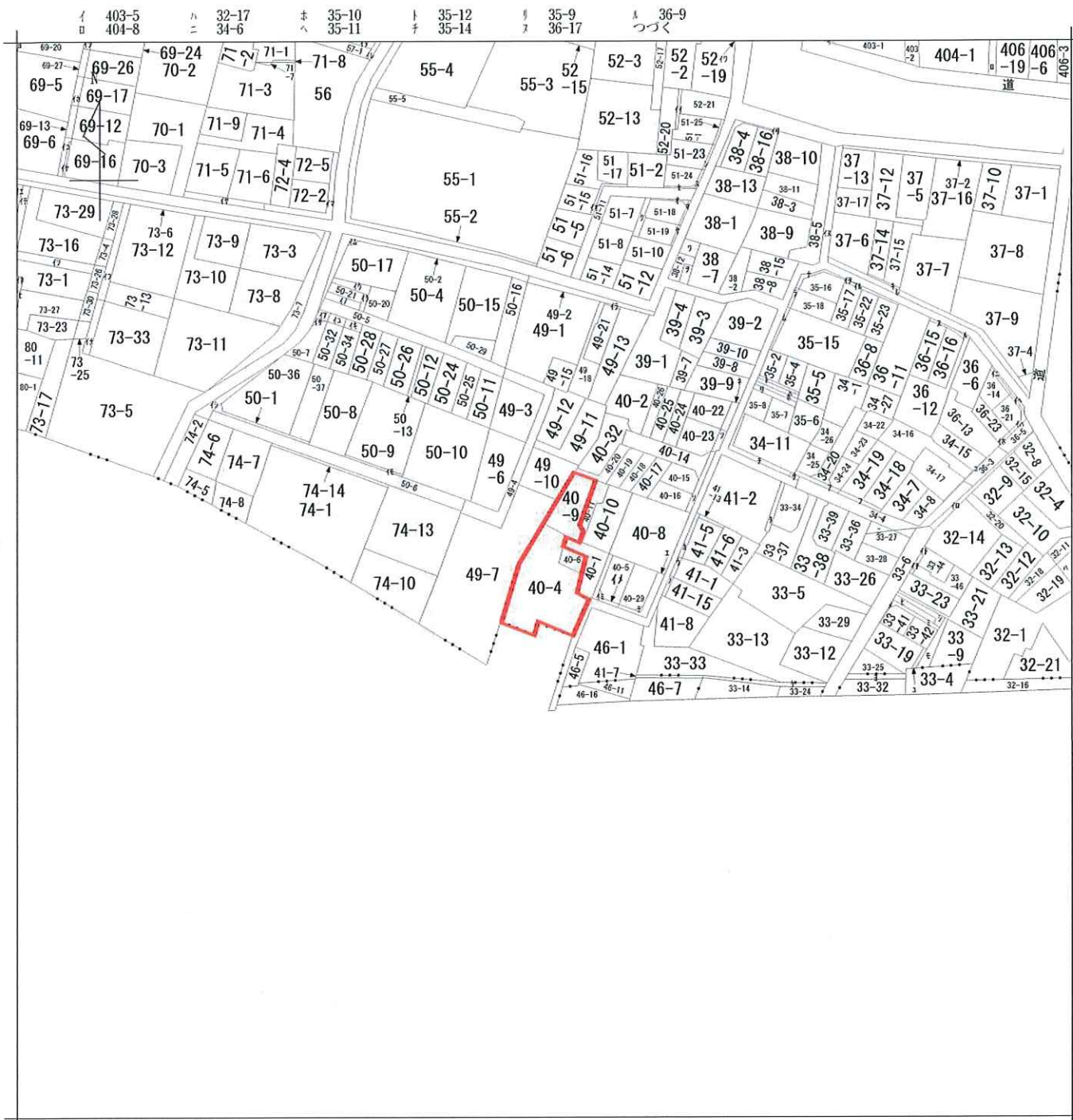
対象物件

天沼路

上狹1丁目

上狹1丁目

0 10 20 30 40 50 75 100m  
1:1500



|           |        |  |         |                   |                 |          |  |         |     |           |
|-----------|--------|--|---------|-------------------|-----------------|----------|--|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在    |  |         |                   |                 | 地 番      |  | 40番4    |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/1000 |  | 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 |     |           |

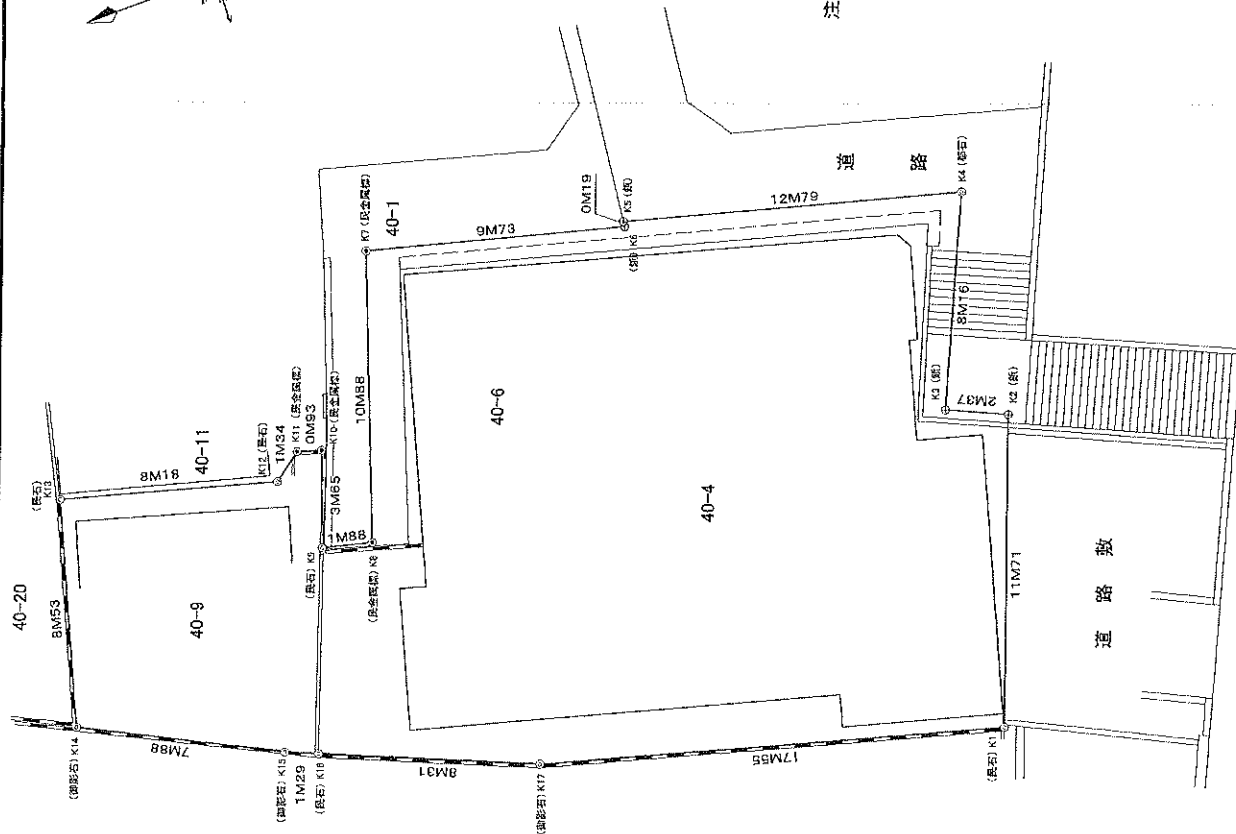
求 積 表

| 地 番     | 40-4、40-6、40-9 | Xn      | Yn      | Yn-1-Yn-1 | Xn - (Yn-1-Yn-1) |
|---------|----------------|---------|---------|-----------|------------------|
| K1      |                | 512.836 | 491.945 | 6.452     | 3308.81872       |
| K2      |                | 508.864 | 502.969 | 11.977    | 6094.564128      |
| K3      |                | 511.035 | 503.922 | 8.443     | 4314.506595      |
| K4      |                | 507.784 | 511.412 | 10.695    | 5430.749880      |
| K5      |                | 520.175 | 514.617 | 3.014     | 1567.807450      |
| K6      |                | 520.193 | 514.426 | 2.192     | 1140.263056      |
| K7      |                | 529.632 | 516.809 | -7.970    | -4221.167040     |
| K8      |                | 532.982 | 508.456 | -4.805    | -5279.186710     |
| K9      |                | 534.816 | 508.904 | 3.904     | 2087.921654      |
| K10     |                | 533.640 | 510.960 | 3.719     | 1984.807160      |
| K11     |                | 534.540 | 510.623 | -0.550    | -293.997000      |
| K12     |                | 535.606 | 509.810 | 1.294     | 693.074164       |
| K13     |                | 543.513 | 511.917 | -6.140    | -3337.168820     |
| K14     |                | 545.727 | 503.670 | -11.785   | -6415.020855     |
| K15     |                | 538.669 | 500.162 | -3.999    | -2154.137331     |
| K16     |                | 537.474 | 499.671 | -3.645    | -1956.092730     |
| K17     |                | 529.786 | 496.617 | -7.726    | -4093.76636      |
| 合 計     |                |         |         |           | -130.324273      |
| 合 計 面 積 |                |         |         |           | 565.1621365      |
|         |                |         |         |           | 565.16           |

(注) 本図道路境界点(K1~K5)は、東京都建設局第四建設事務所管理課及び杉並区都市整備部土木管理課保管図面「公共用地境界図 杉並61年第2668号」により確定済である。

又、官地境界点(K5~K9)は、昭和61年12月23日締結「境界確定協議書」により確定済であり、(K9~K10)は、2021年2月10日に関東財務局東京財務事務所との現地立会により確定した。

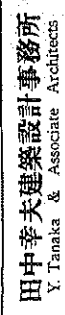
又、民地境界点(K10~K17)は、2021年2月10日及び2月13日に隣接土地所有者との現地立会により確認した。

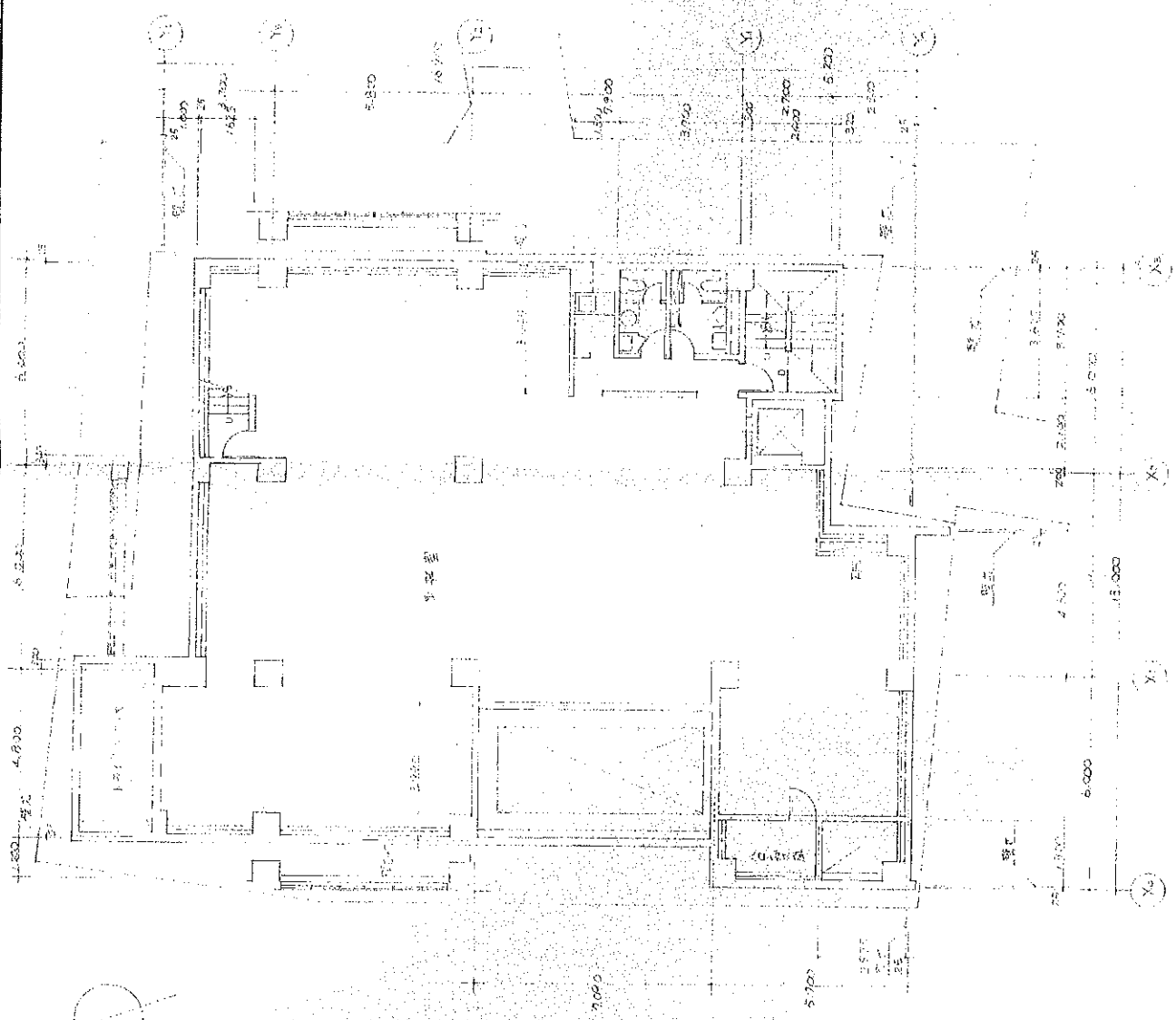


| 凡 例           |
|---------------|
| ① コンクリート杭・埋込石 |
| ② 鉄筋コンクリート    |
| ③ 金 属 杭       |
| ④ プラスティック杭    |
| ⑤ ベンチ印・木杭・計量点 |

|       |               |       |         |
|-------|---------------|-------|---------|
| 所 在 地 | 杉並区天沼二丁目40番4外 | 承 認 印 | 図 面 番 号 |
| 図面名称  | 地 積 図         | 縮 尺   | 1:200   |
| 縮 尺   | 1:200         | 工 番   | 4-015   |
| 作成日   | 2021年 2月19日   | 当 局 印 |         |
| 図面番号  | N.0303        |       |         |

株式会社結測量設計コンサル  
神奈川県川崎市麻生区南麻生二丁目660番2-2号 TEL. 044-557-1675





田中幸夫建築設計事務所  
Y. Tanaka & Associate Architects

(1/100) 縦向き 50 倍 工 概  
20 年 10 月 10 日

SCALE

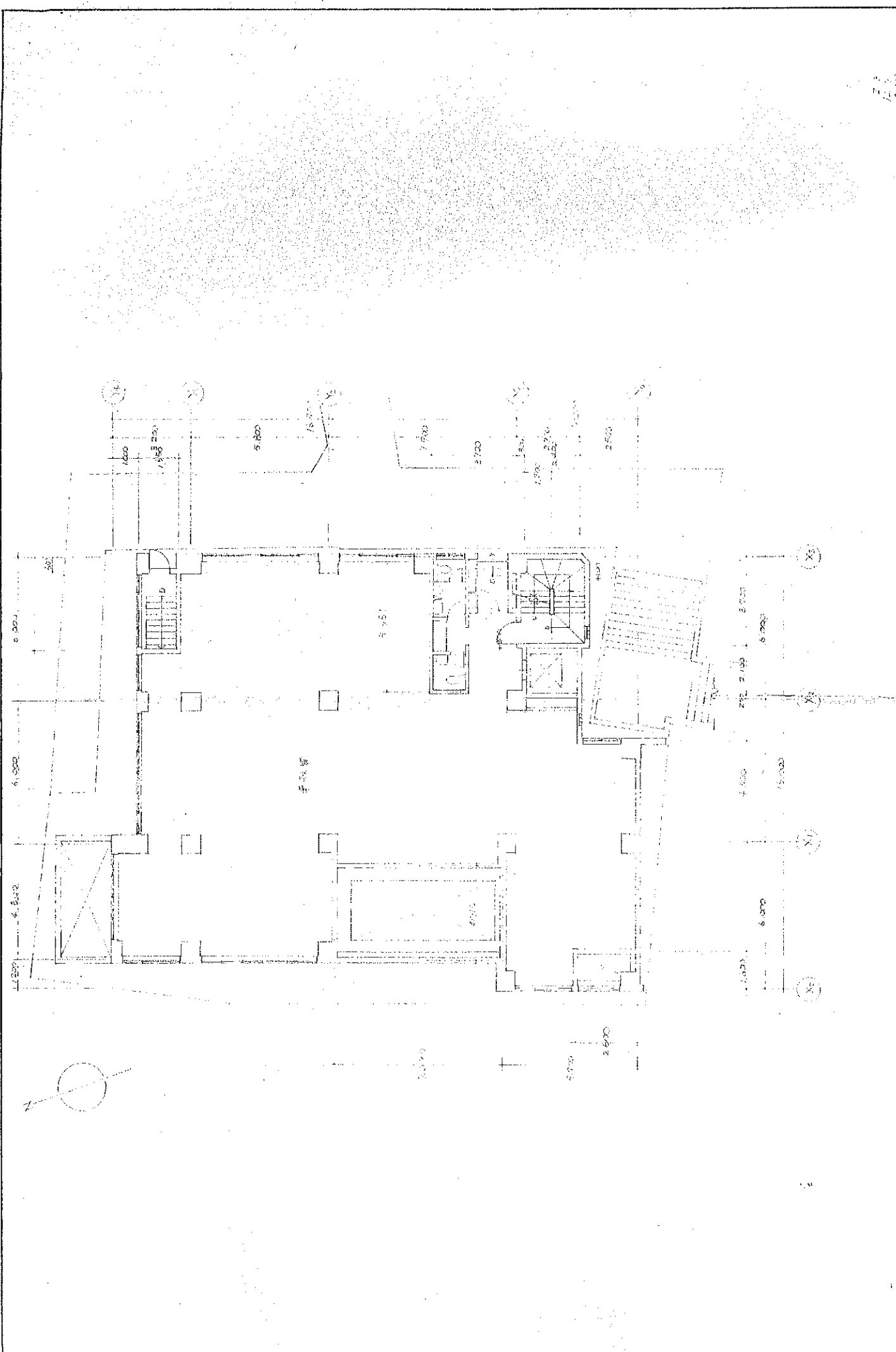
1:100

DATE

6.1.193

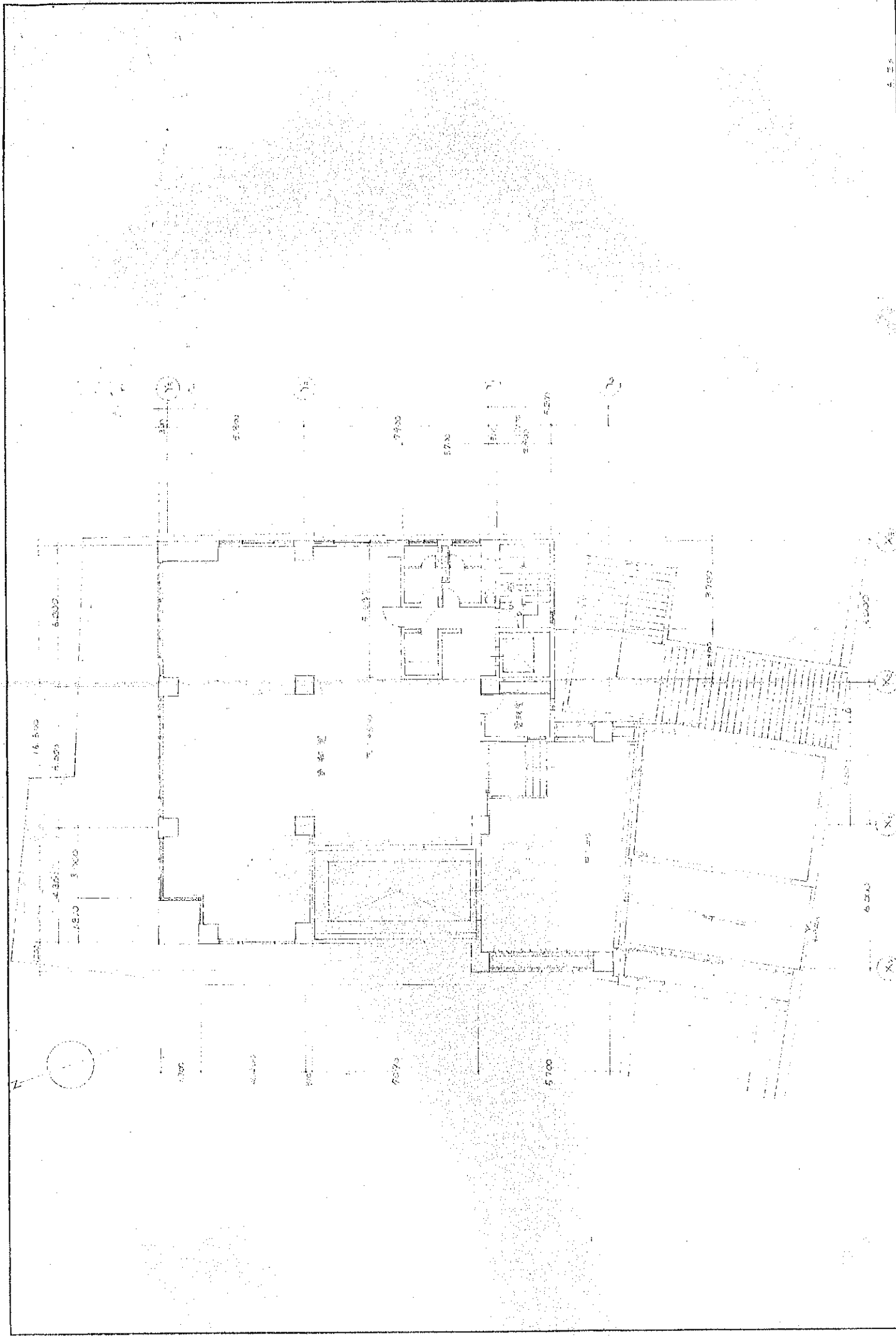
No.

15

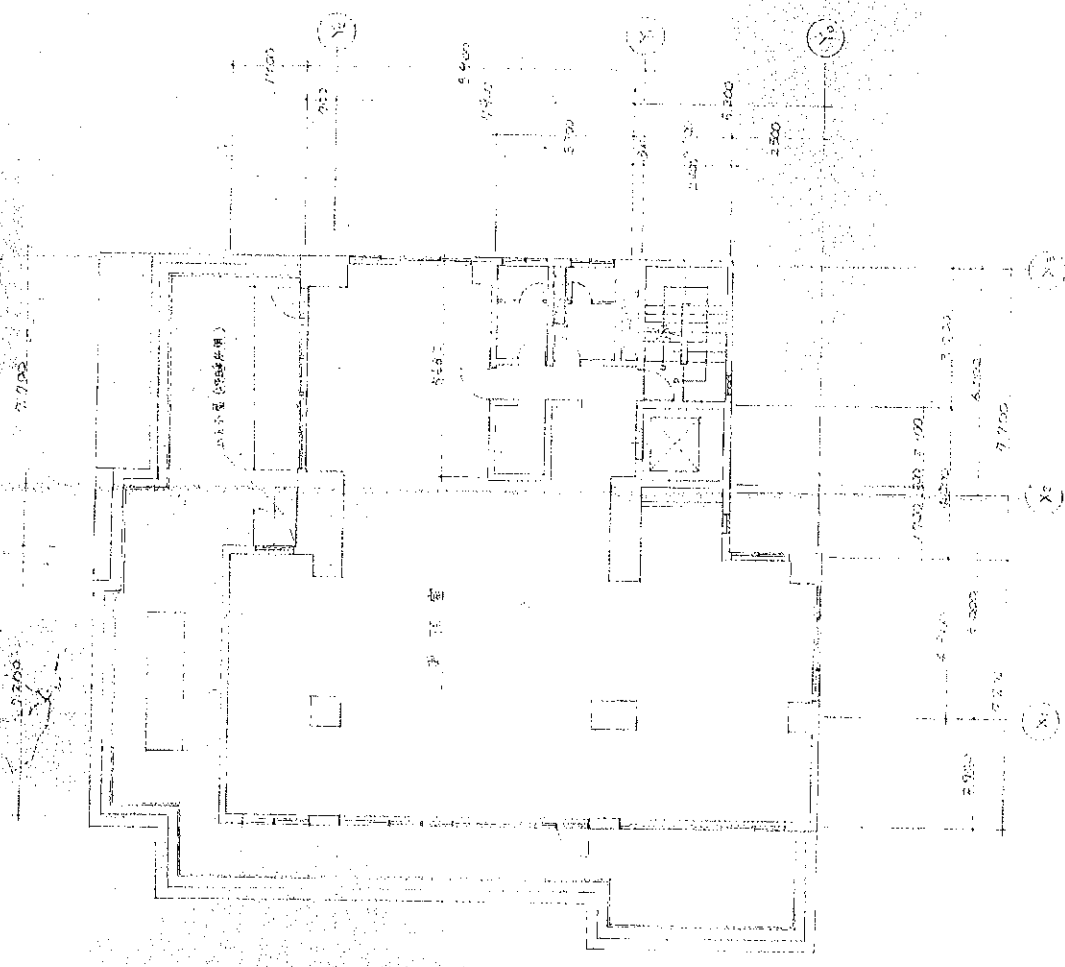


|                                                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 田中幸夫建築設計事務所<br>Y. Tanaka & Associate Architects | 設計者<br>田中幸夫 | 設計者<br>田中幸夫 | 設計者<br>田中幸夫 | 設計者<br>田中幸夫 | 設計者<br>田中幸夫 | 設計者<br>田中幸夫 | 設計者<br>田中幸夫 | 設計者<br>田中幸夫 | 設計者<br>田中幸夫 |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|





|                                                 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 田中幸夫建築設計事務所<br>Y. Tanaka & Associate Architects | 1/100 | 1/100 | 1/100 | 1/100 | 1/100 | 1/100 | 1/100 | 1/100 | 1/100 |
|-------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|







荻窪トーセイビル レントロール

■貸室

(税抜)

| 区画  | 用途  | 賃貸面積<br>㎡ 坪 |        | 契約者 | 賃料        | 共益費 | 共益費+賃料    | 坪単価<br>(賃+共) | 期間<br>開始 終了 |             | 承継敷金・保証金   | 備考        |
|-----|-----|-------------|--------|-----|-----------|-----|-----------|--------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| B1F | 事務所 | 1,335.44    | 403.97 | 法人  | 4,443,670 | 0   | 4,443,670 | 11,000       | 2025/7/1    | ～ 2027/6/30 | 22,218,350 | 普通借(一棟貸し) |
| 1F  |     |             |        |     |           |     |           |              |             |             |            |           |
| 2F  |     |             |        |     |           |     |           |              |             |             |            |           |
| 3F  |     |             |        |     |           |     |           |              |             |             |            |           |
| 4F  |     |             |        |     |           |     |           |              |             |             |            |           |
| 5F  |     |             |        |     |           |     |           |              |             |             |            |           |
|     |     | 1,335.44    | 403.97 |     | 4,443,670 | 0   | 4,443,670 | 11,000       |             |             | 22,218,350 |           |

※B2F駐車場(カーリフト式8台)は本賃貸借契約対象外、外部貸し予定も無し。

■その他

(税抜)

| 用途   | 種類 | 契約者 | 賃料     |  |  |  | 期間<br>開始 終了 |             |  | 備考                       |
|------|----|-----|--------|--|--|--|-------------|-------------|--|--------------------------|
| アンテナ | 賃料 | 法人  | 78,000 |  |  |  | 2017/2/1    | ～ 2036/7/31 |  | ※別途月額22,252円(税別)の電気料受領あり |
|      |    |     | 78,000 |  |  |  |             |             |  |                          |

(税抜)

| 【年間 概算収入】※満室想定 |             |               |
|----------------|-------------|---------------|
| 貸 室            | 53,324,040円 | 4,443,670 円／月 |
| その他            | 936,000円    | 78,000 円／月    |
| 合 計            | 54,260,040円 |               |

【表面利回り】※満室想定

|                |   |       |
|----------------|---|-------|
| 54,260,040円    | = | 5.16% |
| 1,050,000,000円 |   |       |

(税抜)

| 【年間 概算支出】※固定費のみ |            |             |
|-----------------|------------|-------------|
| 建物管理費           | 2,724,000円 | 227,000 円／月 |
| 固定資産税・都市計画税     | 4,728,102円 |             |
| 合 計             | 7,452,102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         | 1,748,470円 | 374,671円 |
| 建 物         | 2,145,262円 | 459,699円 |

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営管理業務委託契約(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。

当賃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ございます。

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。

