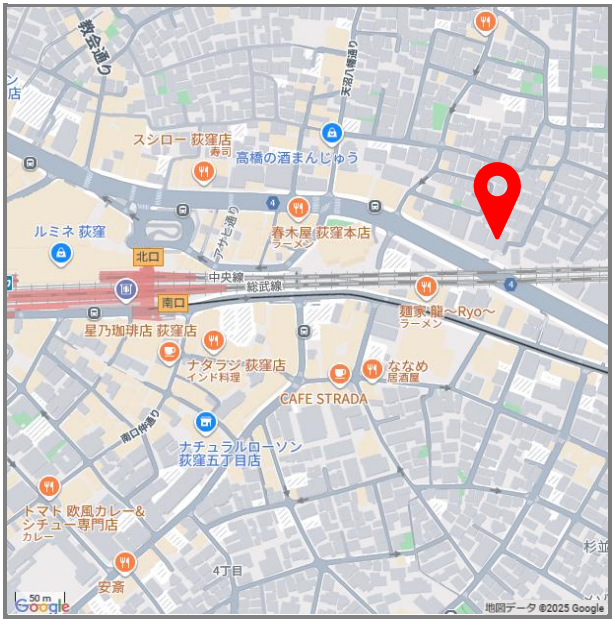


物件概要書

荻窪トーセイビル（一棟収益ビル）



土地	所在地	住居表示 東京都杉並区天沼二丁目3番1号			
	地番	東京都杉並区天沼二丁目40番4、40番6、40番9			
	地目	宅地			
	公簿地積	563.53 ㎡（ 170.46 坪）		実測地積	565.16 ㎡（ 170.96 坪）
建物	家屋番号	40番4の2		種類	事務所・車庫
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建		賃貸区画	1区画
	床面積	1 階	314.56 ㎡	5 階	144.92 ㎡
		2 階	282.67 ㎡	地下1 階	313.14 ㎡
		3 階	251.87 ㎡	地下2 階	360.22 ㎡
		4 階	200.05 ㎡		
	延床面積	1,867.43 ㎡（ 564.89 坪）		賃貸面積合計	1,335.44 ㎡（ 403.97 坪）
	築年月	1989年（平成元）年8月		検査済証	有
設計	田中幸夫建築設計事務所		施工	株式会社間組東京支店	
道路	南西側	幅員 約25.0 m（ 公道 ）		東南側 （南側部分）	幅員 約4.0 m（ 公道 ）
	東南側 （北側部分）	幅員 約4.0 m（ 私道 ）		北東側	幅員 約3.0 m（ - ）
公法規制	用途地域	①商業地域 ②近隣商業地域			
	建蔽率	①80% ②80%		容積率	①400% ②300%
	その他	①防火地域、第三種高度地区 ②準防火地域、第二種高度地区、日影規制4-2.5h/4m			
交通	JR中央線・JR総武線・東京メトロ丸の内線「荻窪」駅 徒歩5分				
価格	1,090,000,000 円（消費税込：内、消費税 20,000,000円）				
取引態様	売主				
備考	※2025年12月1日以降のお引き渡しとなります。				
	・法人一棟貸し、満室利回り5.05%（表面）。				
	・2021年10月 バリユーアップ工事、2024年3月 2階ライブラリースペース改修工事実施済。				
	・敷地北側の古屋は解体済みとなります。				
	・青梅街道に面しており視認性良好。				
	・本件の物理的耐用年数は約70年（残存約35年）となります。（別途報告書あり）				

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。



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



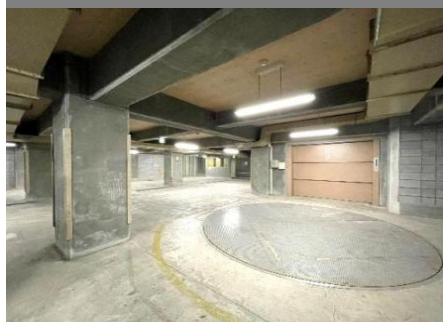
トイレ



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みます。

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

荻窪トーセイビルの取り組み

● Eco Friendly

>> 照明LED更新



● Well-being

>> エントランスデザイン



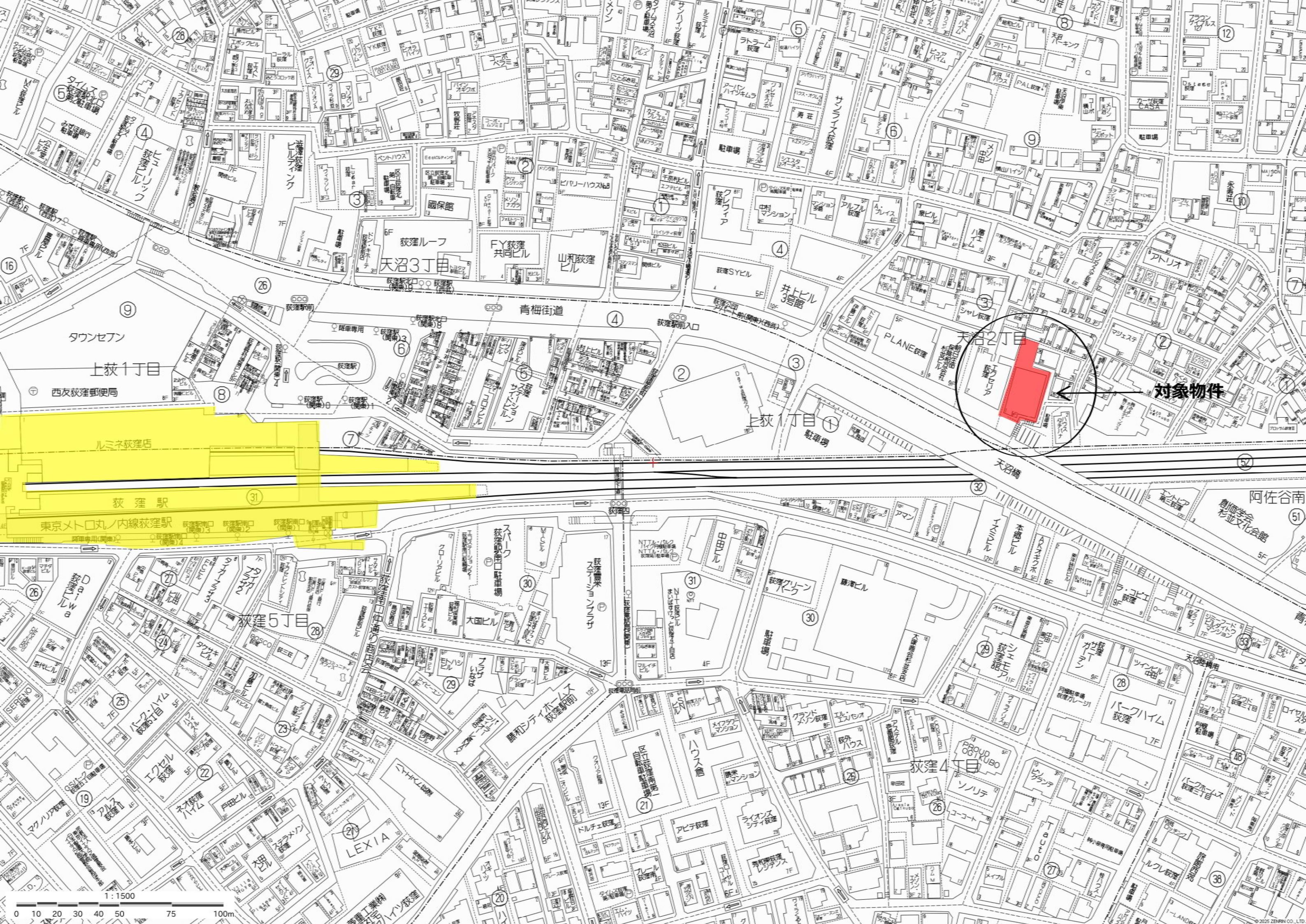
● Resilience

>> 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。

【7】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2丁目

上荻1丁目

青梅街道

天沼橋

阿佐谷南

創価学会
杉並文化会館

荻窪駅

東京メトロ丸の内線荻窪駅

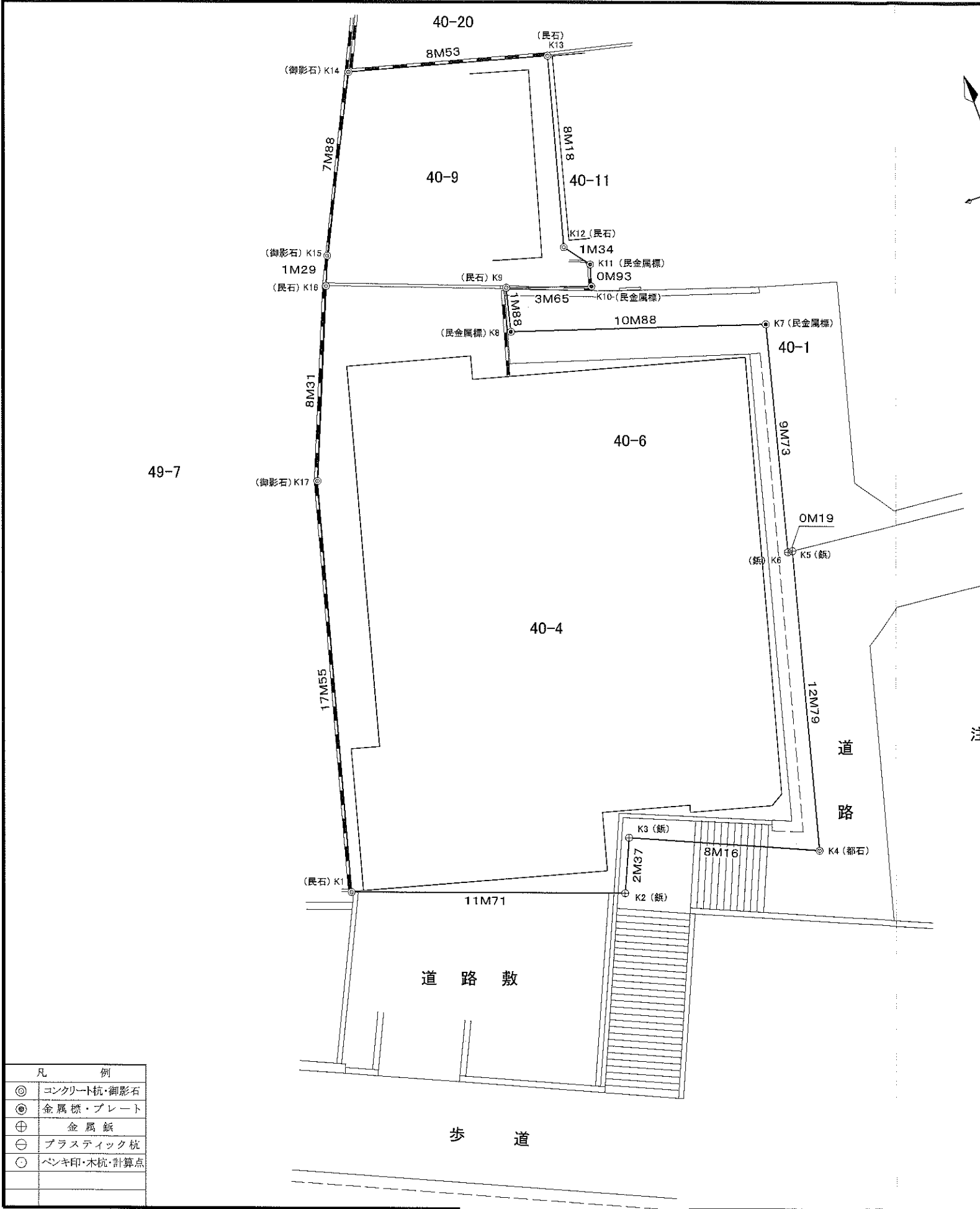
荻窪5丁目

荻窪4丁目

藤和シティホームズ
荻窪駅前

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

 $(1/2)$





求 積 表

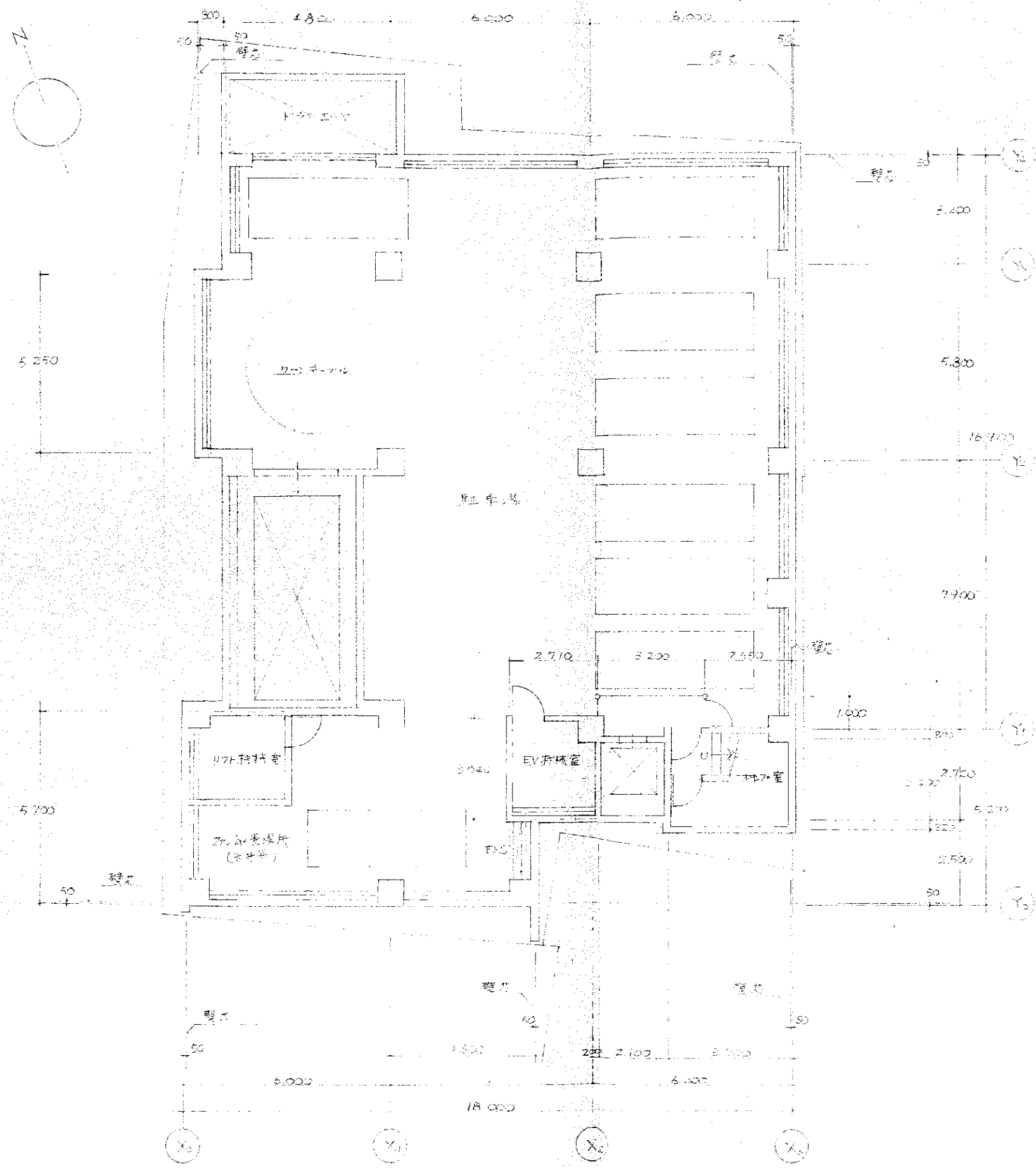
地 番	40-4、40-6、40-9			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K1	512.836	491.945	6.452	3308.817872
K2	508.864	502.969	11.977	6094.664128
K3	511.035	503.922	8.443	4314.668505
K4	507.784	511.412	10.695	5430.749880
K5	520.175	514.617	3.014	1567.807450
K6	520.193	514.426	2.192	1140.263056
K7	529.632	516.809	-7.970	-4221.167040
K8	532.982	506.456	-9.905	-5279.186710
K9	534.816	506.904	3.904	2087.921664
K10	533.640	510.360	3.719	1984.607160
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	-3337.169820
K14	545.727	503.670	-11.755	-6415.020885
K15	538.669	500.162	-3.999	-2154.137331
K16	537.474	499.671	-3.645	-1959.092730
K17	529.786	496.517	-7.726	-4093.126636
合 計				-1130.324273
合 計 面 積				565.1621365
地 積				565.16 m ²

注) 本図道路境界点 (K 1 ~ K 5) 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 6 1 年 第 2 6 6 8 号」により確定済である。

又、官地境界点 (K 5 ~ K 9) は、昭和 6 1 年 1 2 月 2 3 日締結「境界確定協議書」により確定済であり、(K 9 ~ K 1 0) は、2 0 2 1 年 2 月 1 0 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 (K 1 0 ~ K 1 7) は、2 0 2 1 年 2 月 1 0 日及び 2 月 1 3 日に隣接土地所有者との現地立会により確認した。

所 在	杉並区天沼二丁目40番4外			承 認	
図面名称	地 積 図				
縮 尺	1:200	工 番	4-015	担 当	
作 成 日	2021年 2月19日				
図面番号	No.0303				
株式会社結測量設計コンサル					
神奈川県川崎市麻生区高石二丁目50番2-2号 TEL 044-567-1675					

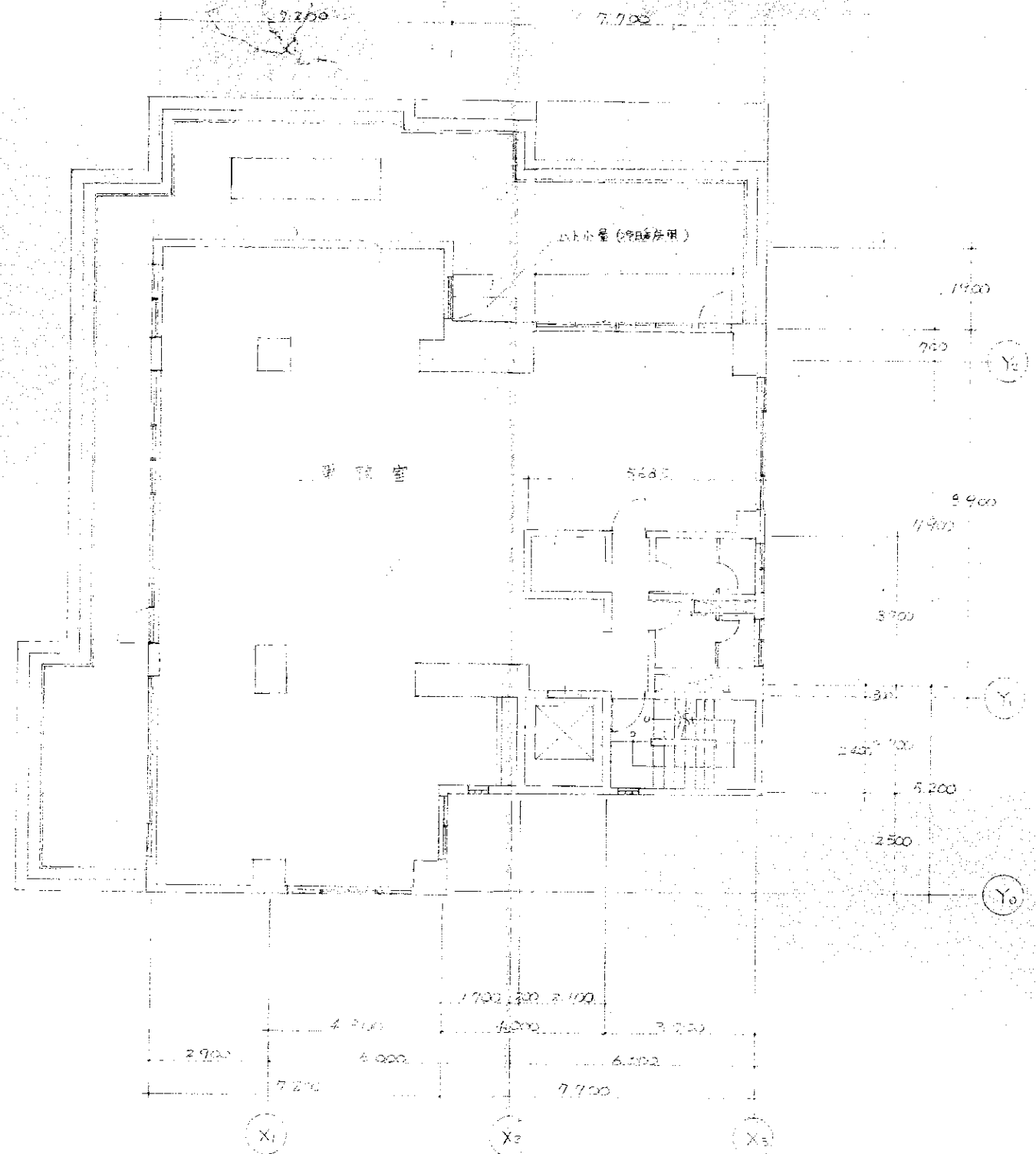


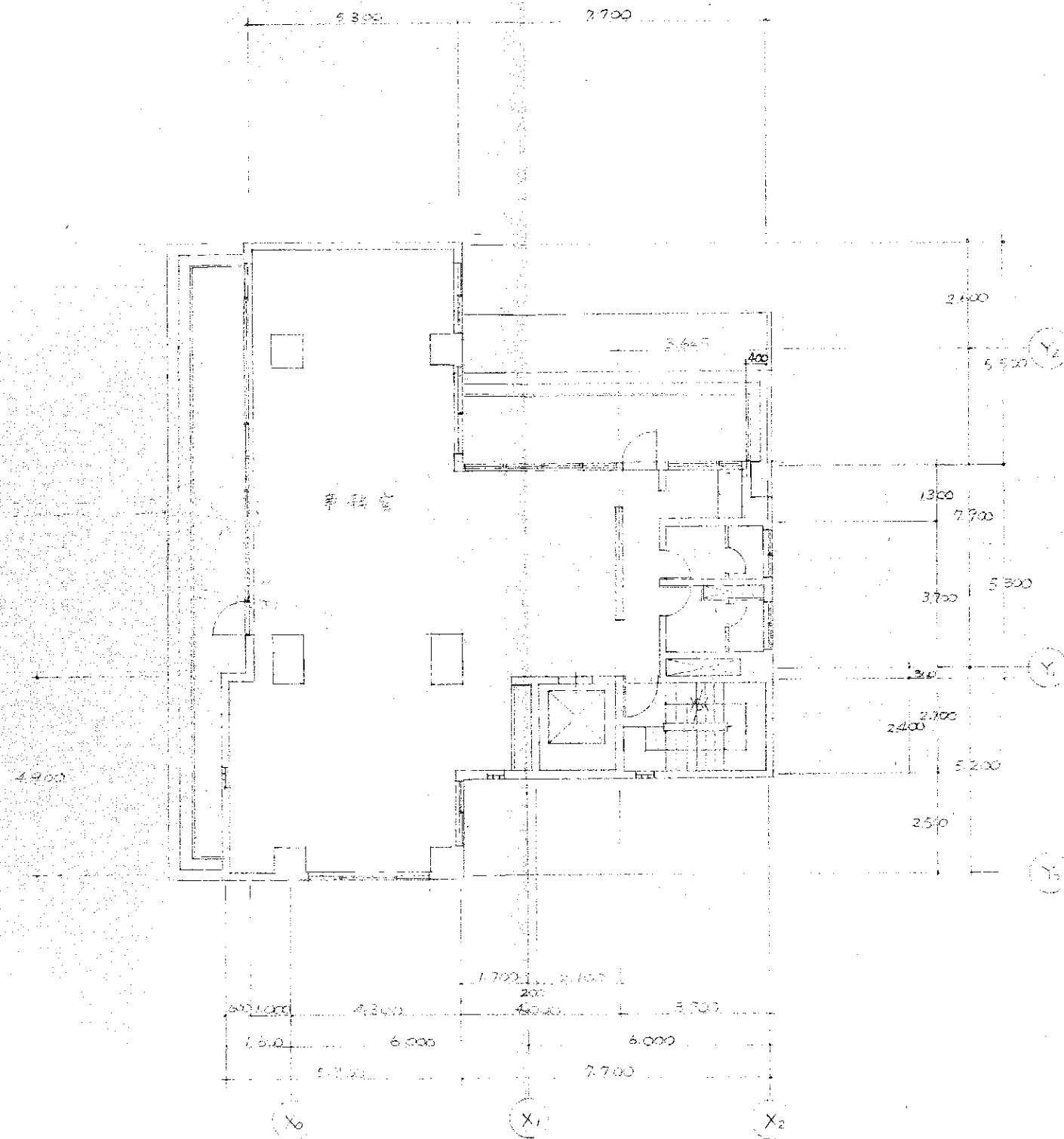


田中幸夫建築設計事務所
Y. Tanaka & Associate Architects

(1/100) 建築設計事務所
建築平面図

SCALE	DATE	No.
1/100	8.3.87	1/3





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

(1) 新築ビル 新築工事

5 階平面図

SCALE

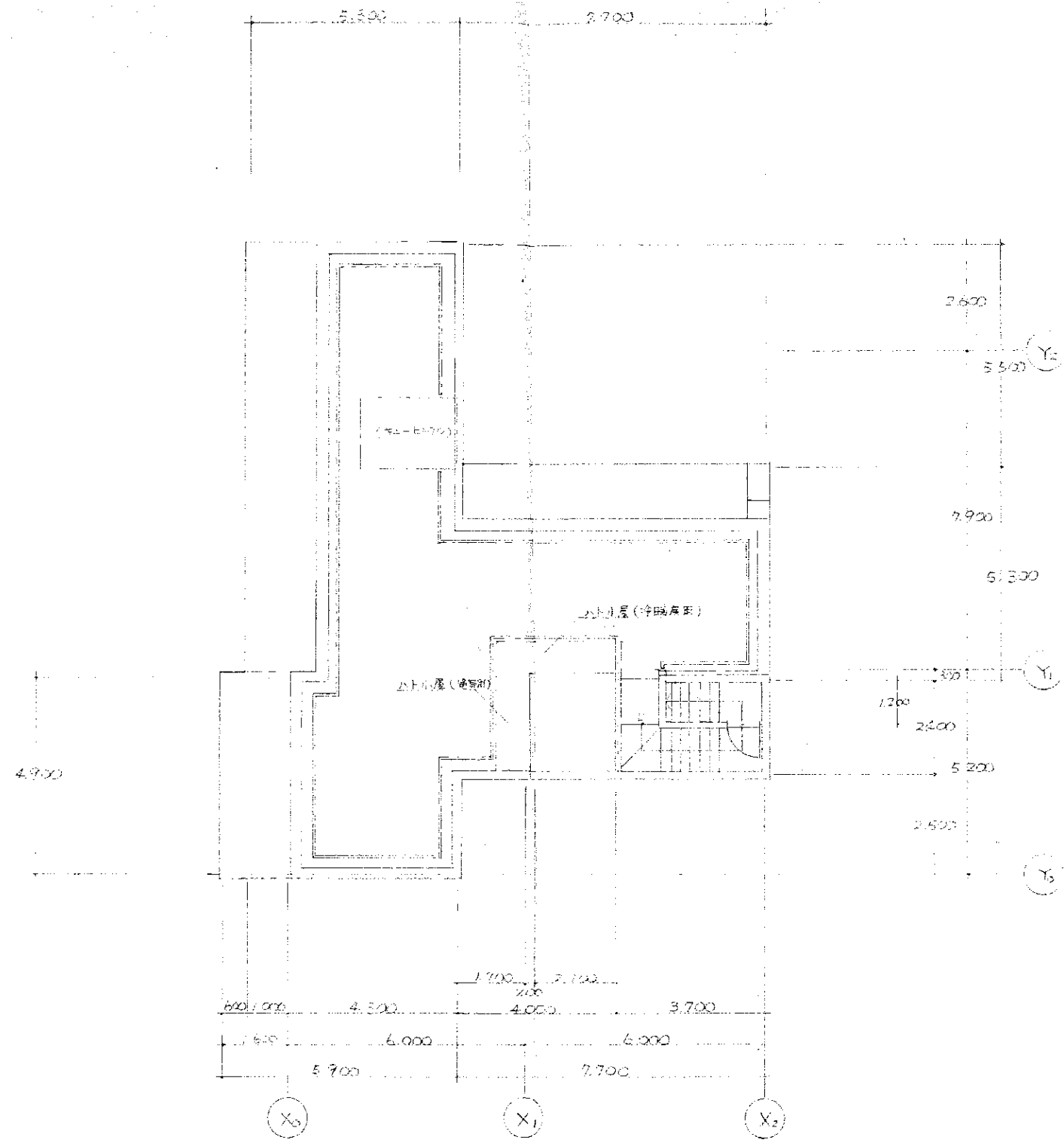
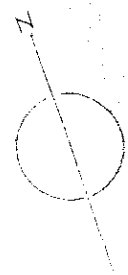
1/100

DATE

62. 7. 3

No.

20



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 ㎡	坪	契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃・共)	期間 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) ※12/31までFR
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 開始 終了		備考
アンテナ	賃料	法人	60,000				2017/2/1 ~ 2027/1/31		※別途月額8,300円の電気料受領あり
			60,000						

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定			【表面利回り】※満室想定	
貸 室	53,324,040円	4,443,670 円／月	<div>54,044,040円</div>	5.05%
その他	720,000円	60,000 円／月	<div>1,070,000,000円</div>	
合 計	54,044,040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	※9/1～新管理会社(弊社グループ会社)に変更予定、その予定額となります。
固定資産税・都市計画税	4,712,069円		
合 計	7,436,069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7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	1,735,266円	371,842円
建 物	2,145,262円	459,699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。

当賃料に揭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。

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。