

# 物件概要書

## 東久留米トーセイビル（一棟収益ビル）



土地	所在地	住居表示 東京都東久留米市東本町5番3号					
	地番	東京都東久留米市東本町655番11、21、23、24					
	地目	宅地					
	公簿地積	476.65 m <sup>2</sup> ( 144.18 坪)	実測地積	476.94 m <sup>2</sup> ( 144.27 坪)			
	家屋番号	655番11	種類	店舗			
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	賃貸区画	5区画			
	床面積	1 階 334.94 m <sup>2</sup>	4 階 301.21 m <sup>2</sup>				
		2 階 336.92 m <sup>2</sup>	5 階 27.36 m <sup>2</sup>				
		3 階 331.79 m <sup>2</sup>					
	延床面積	1,332.22 m <sup>2</sup> ( 402.99 坪)	専有面積合計	1,219.05 m <sup>2</sup> ( 368.76 坪)			
	築年月	1985年（昭和60年）4月	検査済証	有			
	設計	株式会社現代建築研究所	施工	株式会社豊田工務店			
道路	南西 側	幅員 約5.7 m ( 公道 )					
公法規制	用途地域	商業地域					
	建蔽率	80%	容積率	400%			
	その他	防火地域、東久留米駅東口地区地区計画区域					
交通	西武鉄道池袋線「東久留米」駅 徒歩1分						
価格	510,000,000 円 (消費税込：内、消費税 15,000,000円)						
取引態様	売主						
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・満室想定利回り5.87%。</li> <li>・バリューアップ工事2025年3月実施済。</li> <li>・開駅110周年東久留米駅徒歩1分の好立地。</li> <li>・駅前東通りに面しており活気ある立地。</li> <li>・事業用資産買換え特例の対象（土地面積300m<sup>2</sup>超）。</li> <li>・不動産鑑定評価額497,000,000円（税抜）。</li> </ul>						

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。

東京都知事(14)第24043号

トーセイ株式会社

東京都港区芝浦四丁目5番4号 田町トーセイビル

アセットソリューション第7本部

TEL : 03 (5439) 8827

FAX : 03 (5439) 8829



# 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

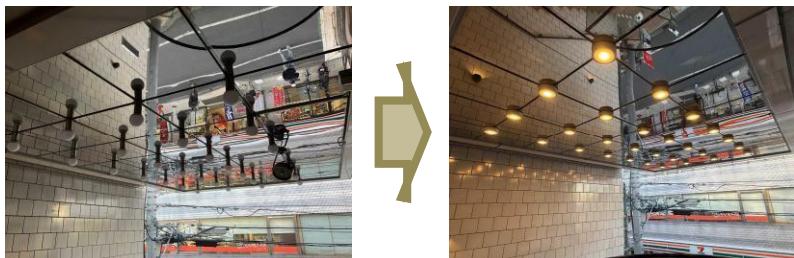
安心 & 安全

防犯や防災性能向上、  
コミュニティ活性に向けて

## 東久留米トーセイビルの取り組み

### ● Eco Friendly

>> LED照明へ更新



### ● Well-being

>> エントランスバリューアップ



>> ポスト更新



### ● Resilience

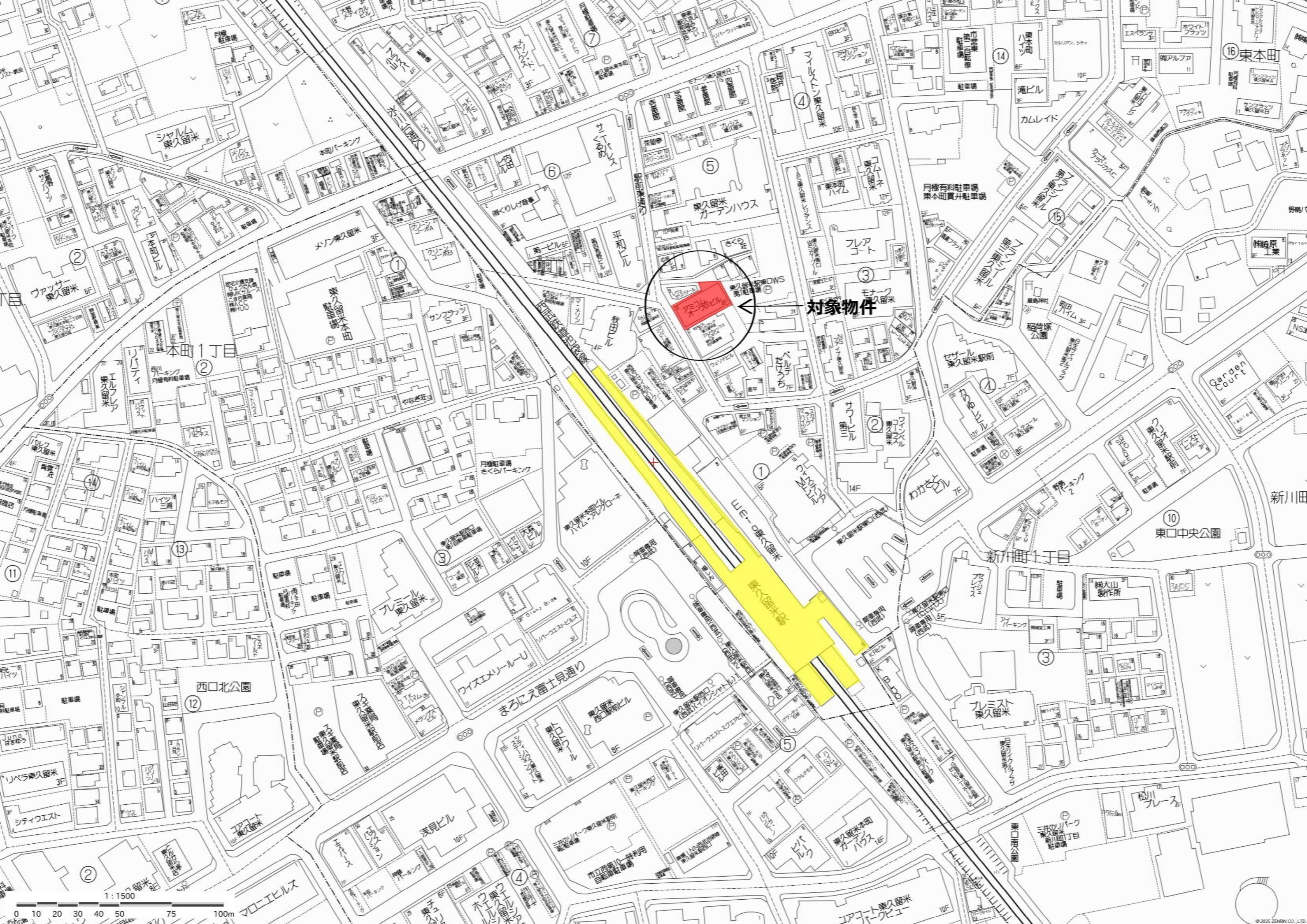
>> 防災キャビネット新設



トーセイは、Tosei3Codeを通じた不動産再生を推進することで、

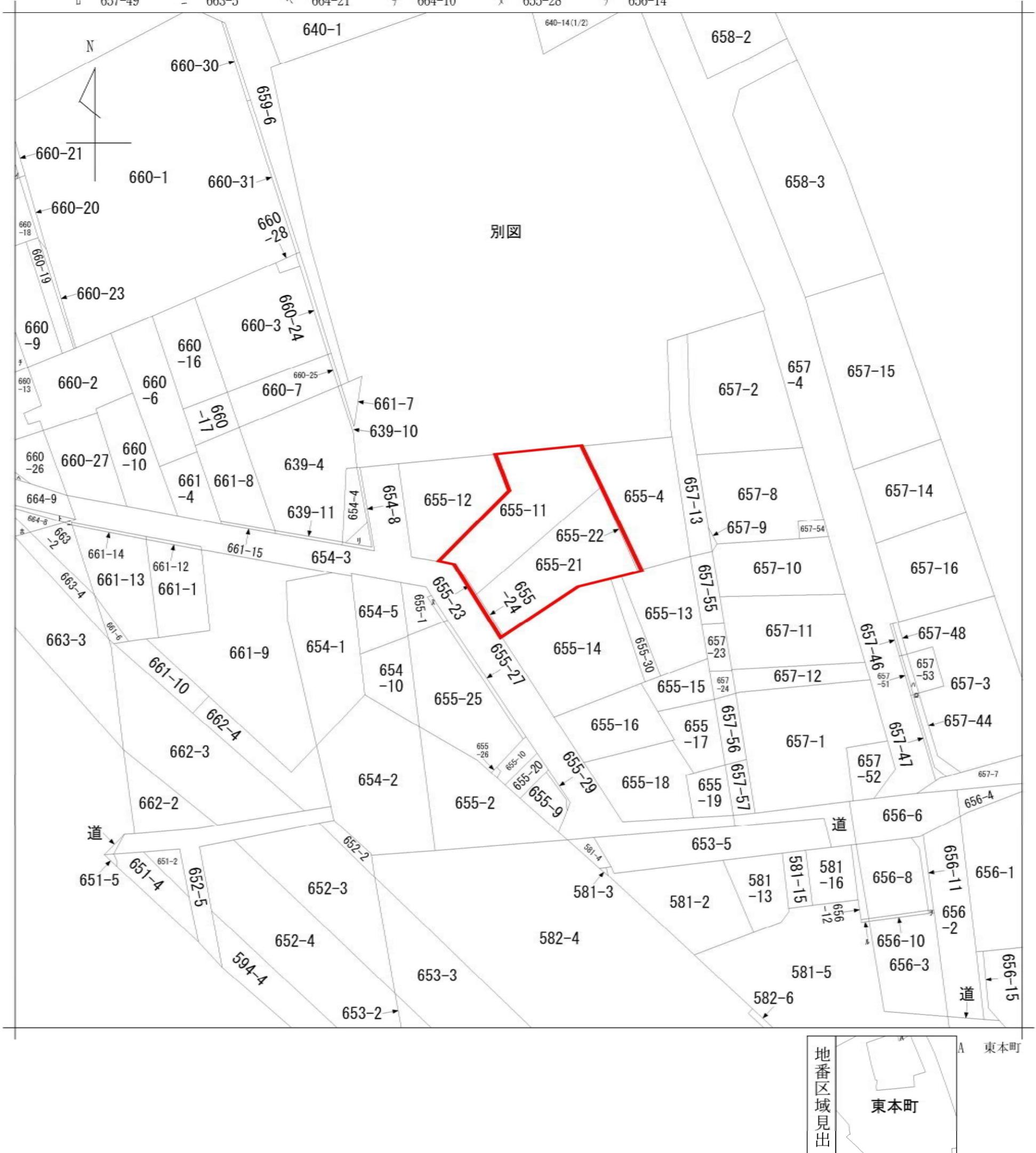
持続可能な社会の実現と SDGs目標への貢献を目指しています。

【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

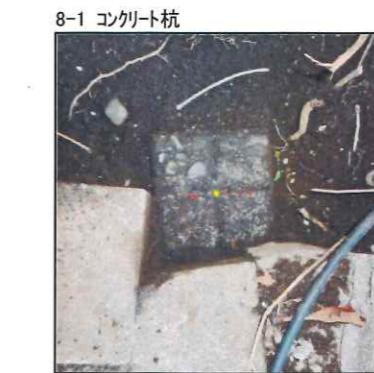


対象物件

イ 660-22 ハ 657-50 ホ 664-19 ヲ 664-22 リ 654-9 ル 656-13  
 ロ 657-49 ニ 663-5 ヘ 664-21 チ 664-10 ヌ 655-28 ヲ 656-14



請求部	所在	東久留米市東本町			地番	655番11	
出縮尺	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
作成年月日				備付年月日 (原図)			



座標求積表

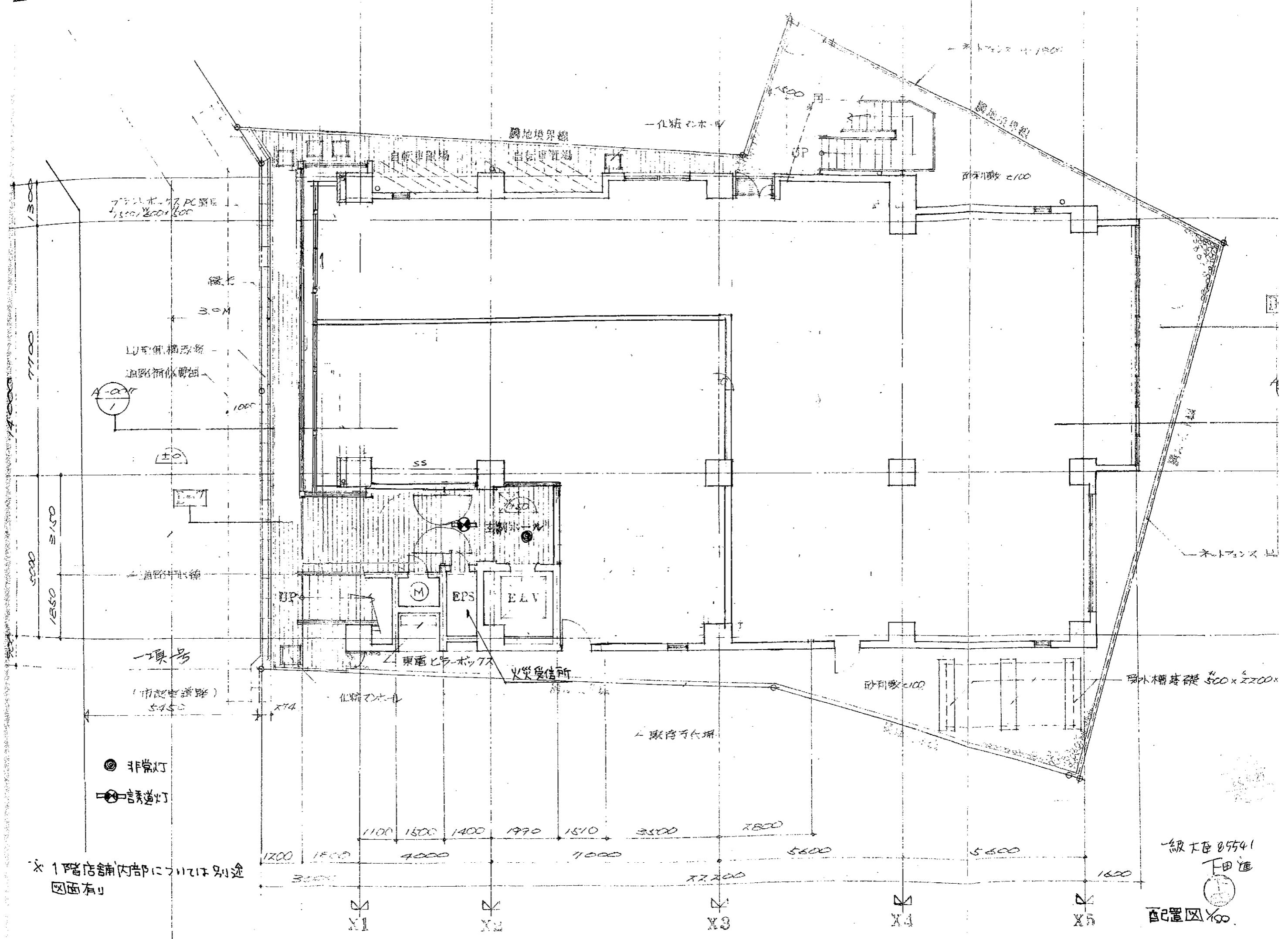
地番	665-11ほか		
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
2	99.038	123.315	-600.420735
R1-2	94.708	124.182	-1406.361150
14-1	87.713	110.402	-834.528718
PP3	87.149	111.439	-1547.441954
51-1	73.827	119.135	-712.665570
25-2	81.167	133.002	1242.238680
46-1	83.167	142.211	2618.104510
8-1	99.577	138.300	2194.959300
登記記録	655-11 237.41m <sup>2</sup>	倍面積	953.884363
	655-21 235.71m <sup>2</sup>	面積	476.94218
	655-23 1.21m <sup>2</sup>	地積	476.94 m <sup>2</sup>
	655-24 2.32m <sup>2</sup>	坪数	144.27
合計	476.65m <sup>2</sup>		
総計			476.94218

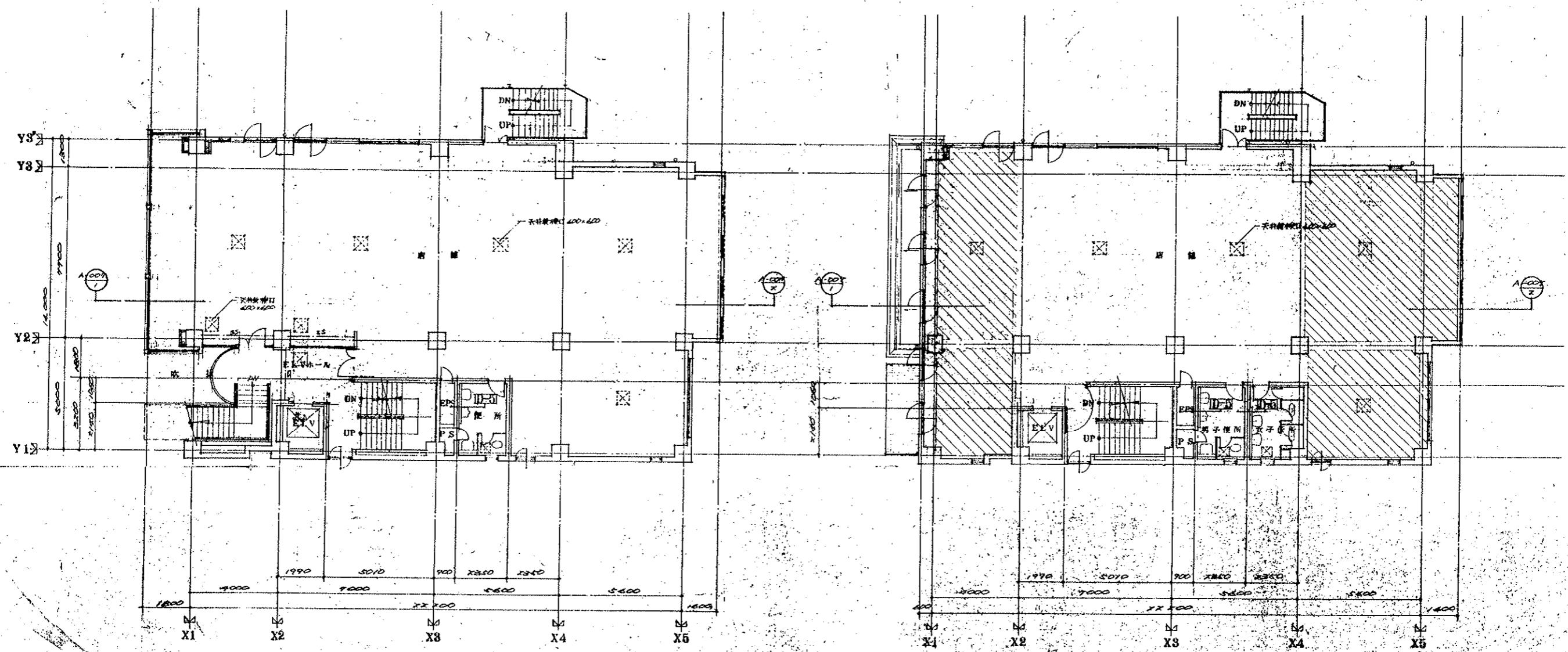
筆界点	境界標の種類
石	石杭
金	金属標
コ	コンクリート杭
刻	刻印
計	計算点
鉄	鉄錠

単位=m

図面名		確定求積図	
所在	東久留米市東本町655番11外		
縮尺	1/200	整理番号	K-1
測量年月日	令和元年5月18日		
作成年月日	令和元年6月28日		
作成者	東京都東久留米市東本町15番2号403 土地家屋調査士 野島良太 資格登録番号 東京 第8017号 TEL 042-477-1567 FAX 042-477-1567		

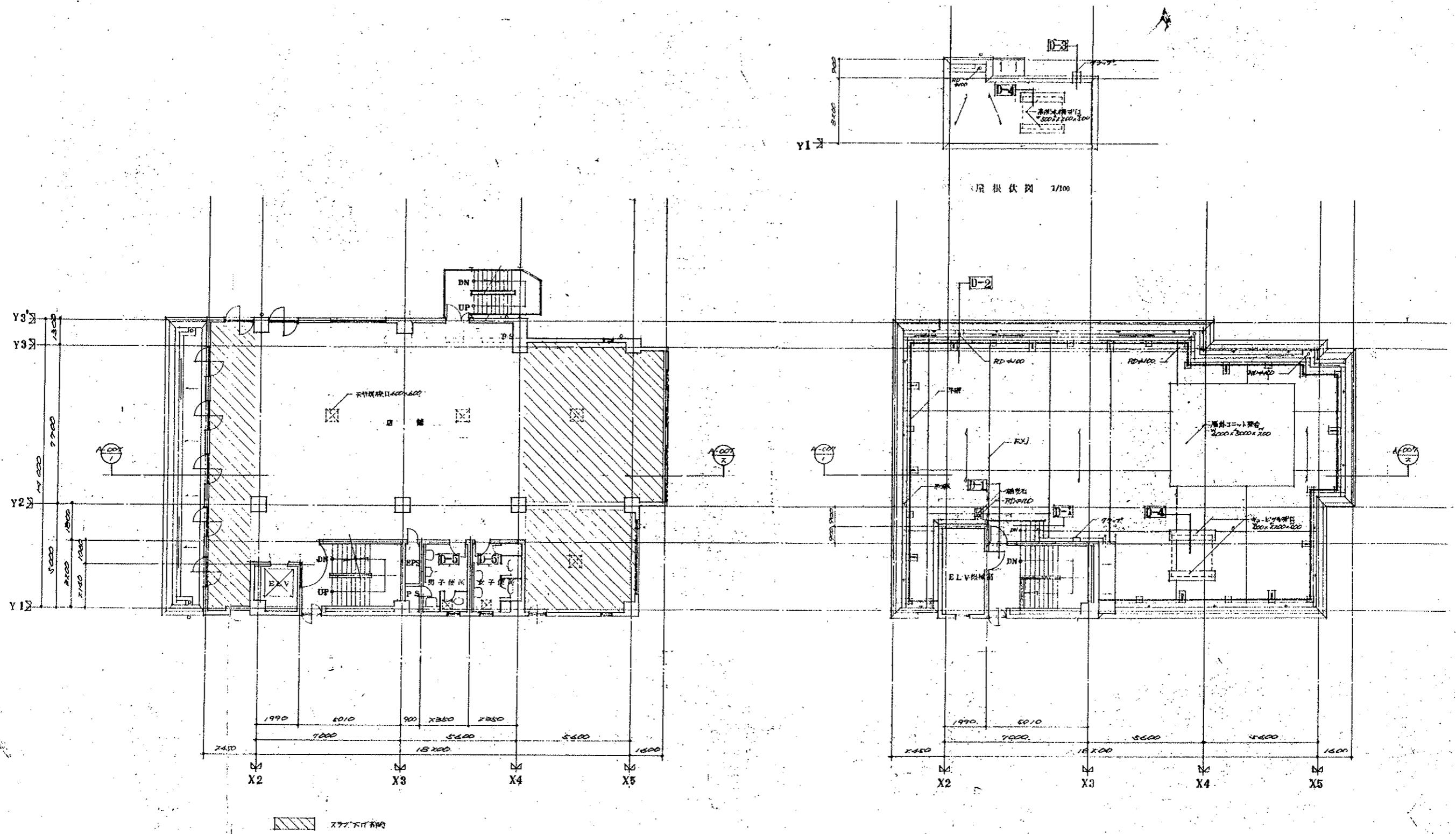






22 平面因

23 平面圖 1/100



9.13

1/100

現代建築研究所

1/100

北代

1/100

9.13

1/100

現代建築研究所

1/100

北代

9.13

1/100

現代建築研究所

1/100

北代

1/100

A-005

物 件 名	東久留米トーセイビル
鑑定評価機関	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所

## 鑑定評価額の概要

### (I) 鑑定評価額

鑑定評価額  
(正常価格)

**497,000,000円**

価格時点 2025年5月1日

### (II) 鑑定評価手法の適用結果の概要

積算価格 **466,900,000円**

土地比率: 80.5%

建物比率: 19.5%

収益価格 **497,000,000円**

直接還元法 **524,000,000円**

(運営収益: 39,131千円 )

(運営純収益 NOI: 26,896千円 )

(純収益 NCF: 22,253千円 )

(還元利回り: 4.25% )

D C F 法 **497,000,000円**

(割引率: 3.85% )

(最終還元利回り: 4.25% )

Land Coordinating Research Inc.

# 東久留米トーセイビル レントロール (旧 オーヴ01ビル)

## ■貸室

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		
101	店舗	205.52	62.16	空室	745,920	0	745,920	12,000	~			募集賃料
102	店舗	90.51	27.37	個人	400,000	0	400,000	14,615	2022/9/16 ~ 2027/9/15	1,760,000	普通借 敷金償却済	
2F	店舗	290.02	87.73	法人	527,273	0	527,273	6,010	2024/5/1 ~ 2027/4/30	2,109,092	12/31解約予定	
3F	店舗	331.79	100.36	法人	370,371	0	370,371	3,690	2023/7/20 ~ 2028/7/19	1,410,000	普通借	
4F	店舗	301.21	91.11	個人	380,000	0	380,000	4,171	2023/9/15 ~ 2026/9/14	1,748,601	普通借 敷金償却済	
5区画		1,219.05	368.76		2,423,564	0	2,423,564	6,572		7,027,693		

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸 室	29,082,768円
合 計	29,082,768円

2,423,564 円／月

(税抜)

【表面利回り】※満室想定	
29,082,768円	= 5.87%
495,000,000円	

(税抜)	
【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	2,388,000円
固定資産税・都市計画税	2,223,900円
合 計	4,611,900円

199,000 円／月

※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	1,128,650円
建 物	193,450円
建 物	769,850円
	131,950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。

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。