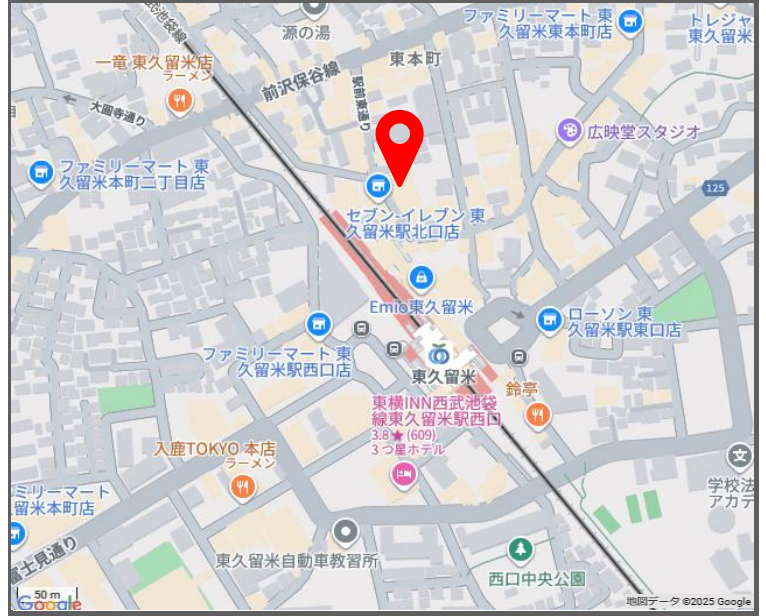


# 物件概要書

## 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 ㎡（ 144.18 坪）	実測地積	476.94 ㎡（ 144.27 坪）	
建物	家屋番号	655番11		種類	店舗
	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 ㎡	4 階	301.21 ㎡
		2 階	336.92 ㎡	5 階	27.36 ㎡
		3 階	331.79 ㎡		
	延床面積	1,332.22 ㎡（ 402.99 坪）	専有面積合計	1,219.05 ㎡（ 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	・満室想定利回り5.87%。				
	・バリューアップ工事2025年3月実施済。				
	・開駅110周年東久留米駅徒歩1分の好立地。				
	・駅前東通りに面しており活気ある立地。				
	・事業用資産買換え特例の対象（土地面積300㎡超）。				
	・不動産鑑定評価額497,000,000円（税抜）。				

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。





# 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

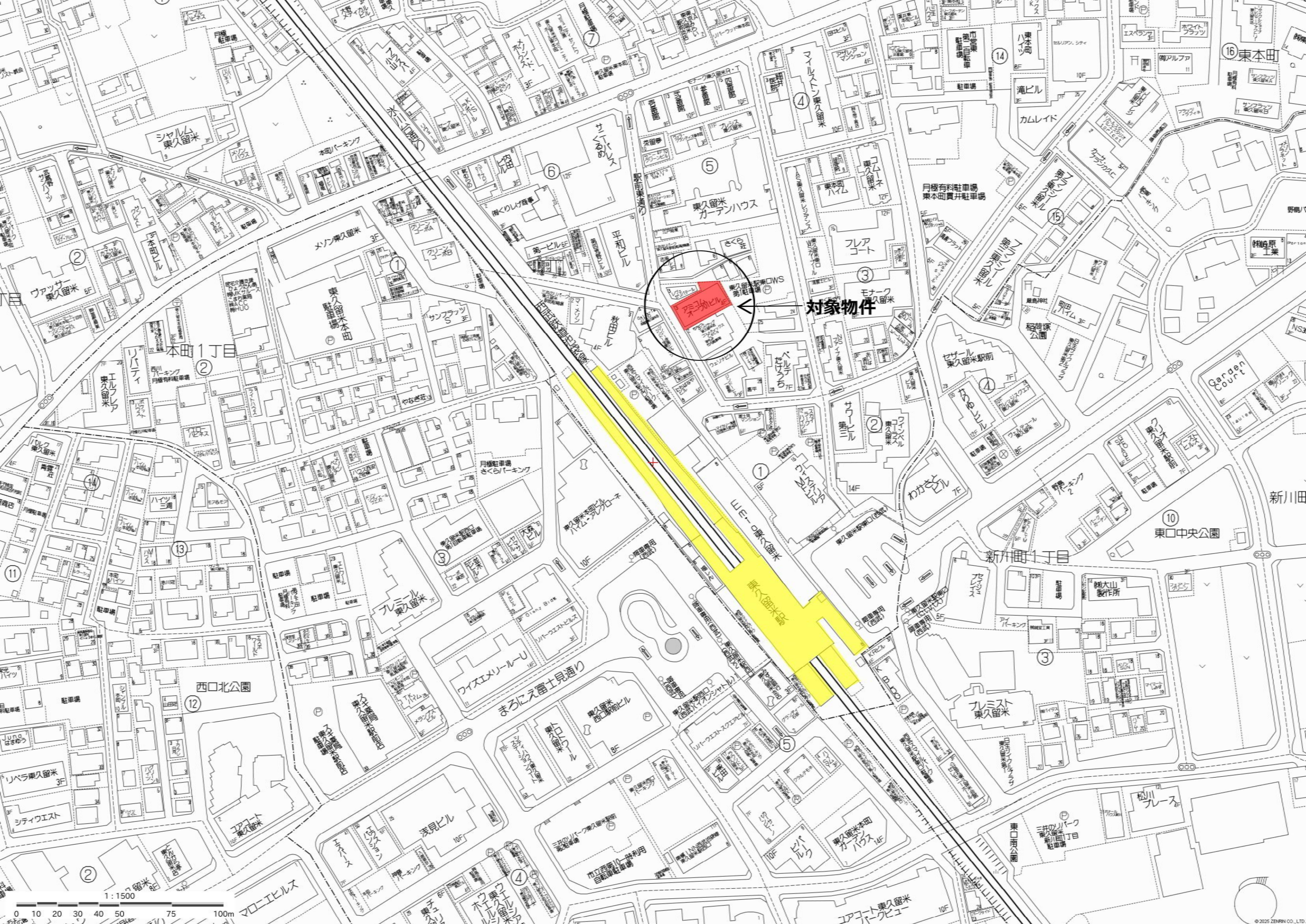
>> 防災キャビネット新設



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。

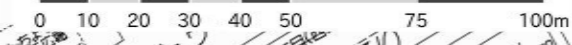
【7】エネルギーをみんなに そしてクリーンに 【11】住み続けられるまちづくりを 【12】つくる責任、つかう責任



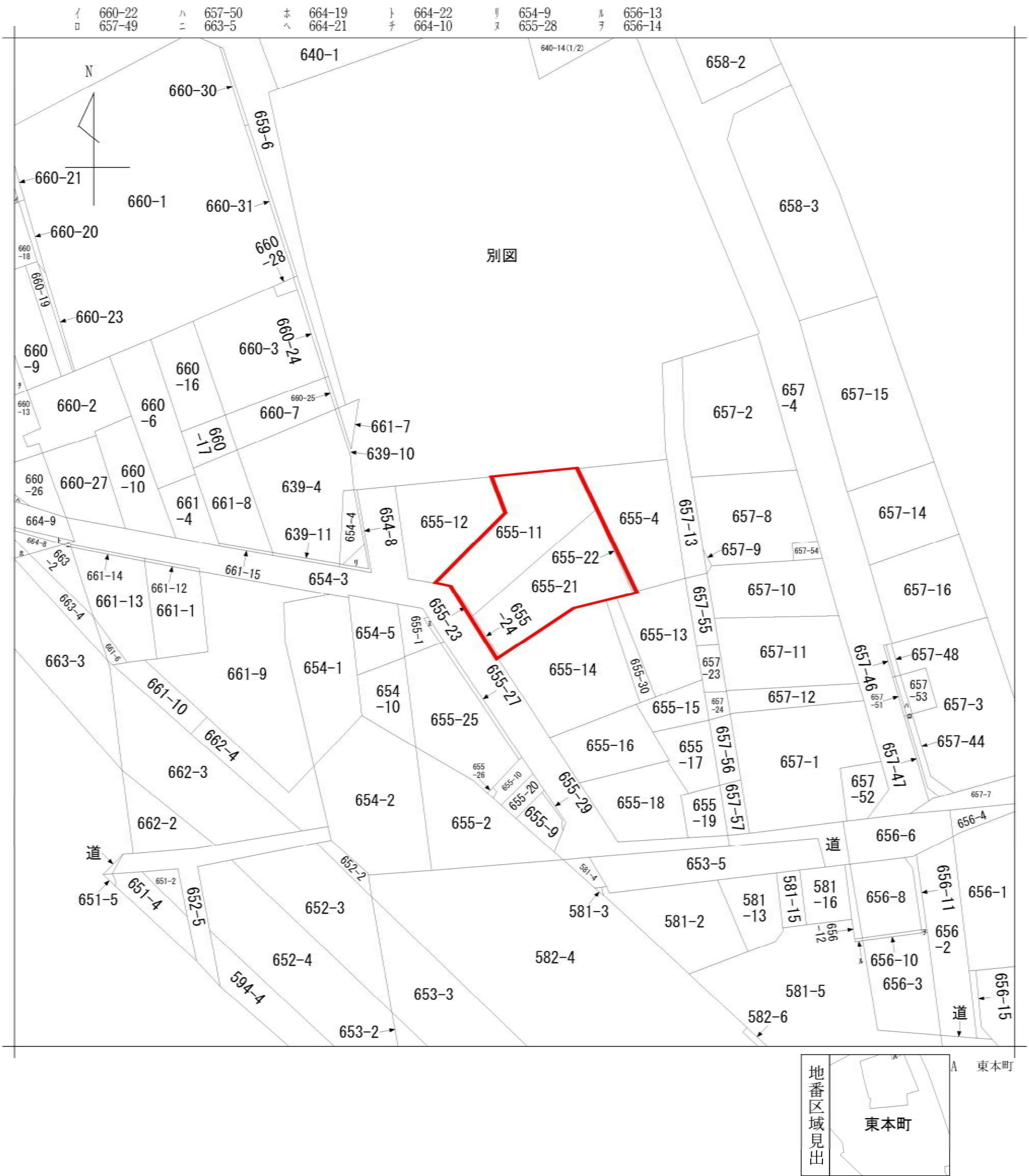


対象物件

1:1500

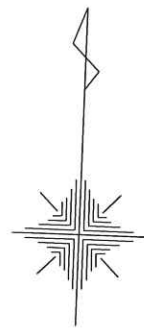






請求部	所在	東久留米市東本町				地番	655番11			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		





PP3 金属標



14-1 金属標



R1-2 コンクリート杭



2 コンクリート杭



8-1 コンクリート杭



19 金属標



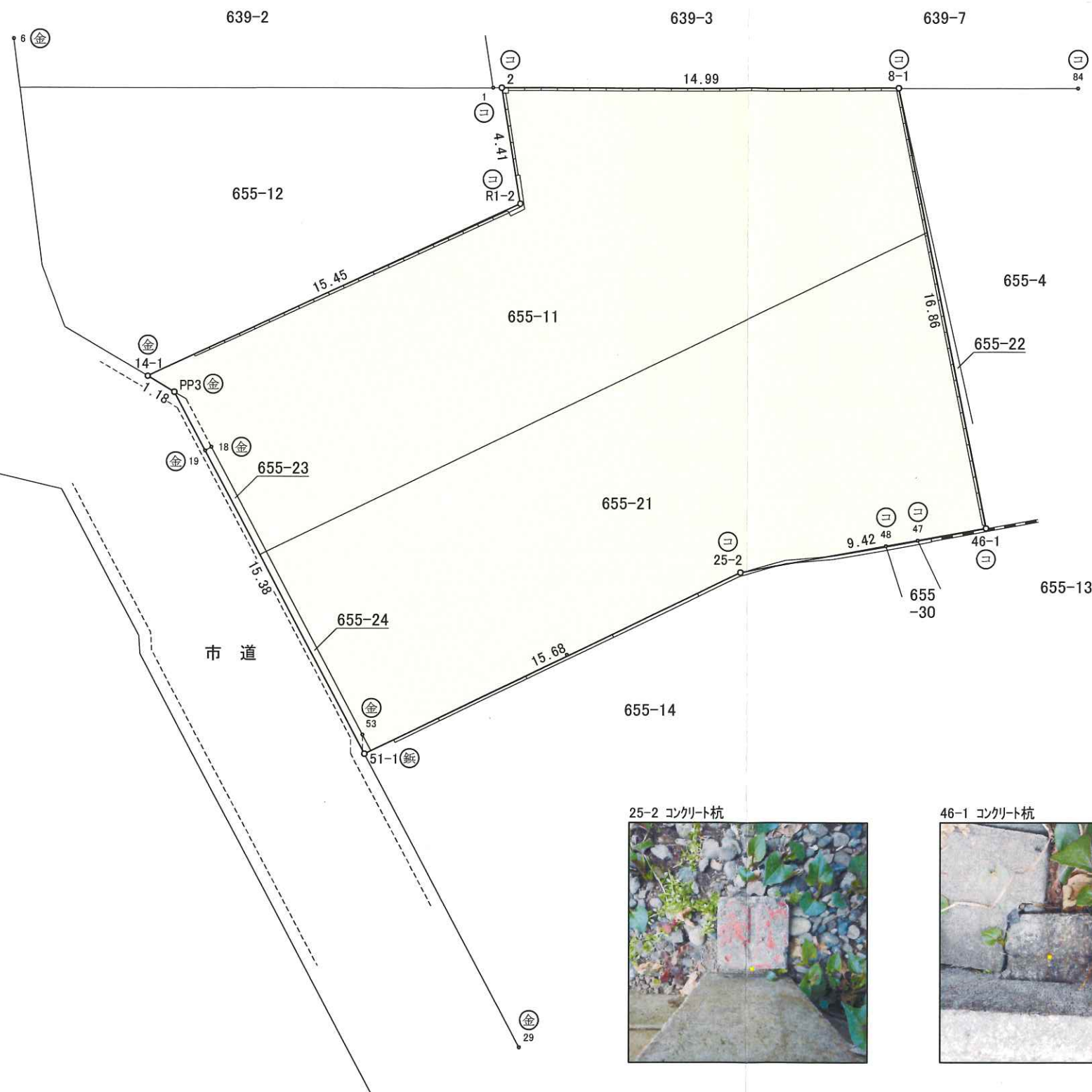
51-1 鉄



25-2 コンクリート杭



46-1 コンクリート杭



座 標 求 積 表

地 番	665-11ほか		
測 点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )Y <sub>n</sub>
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			倍 面 積
655-11 237.41㎡			面 積
655-21 235.71㎡			地 積
655-23 1.21㎡			坪 数
655-24 2.32㎡			
合 計 476.65㎡			144.27

総 計 476.94218

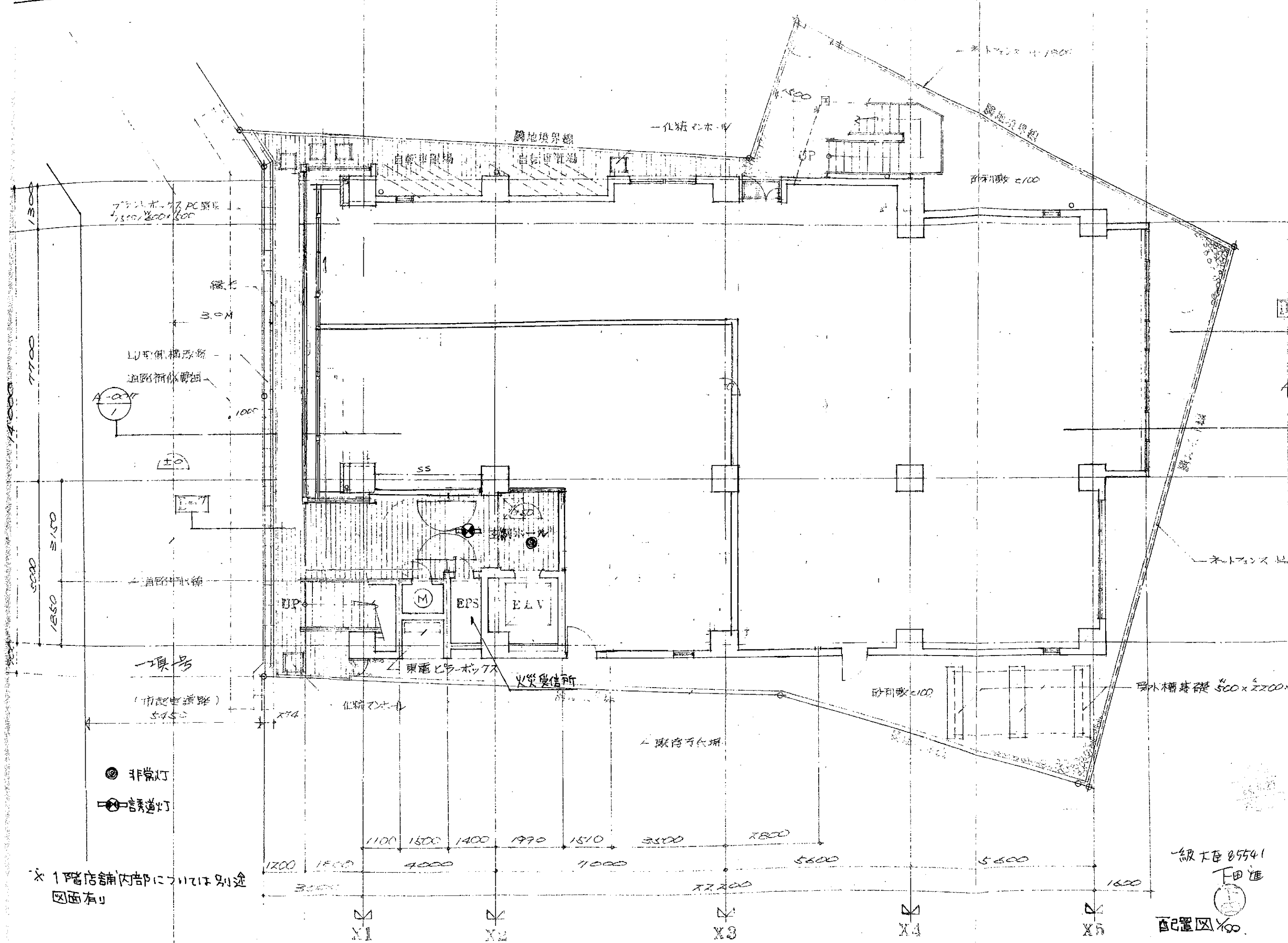
筆界点	境界標の種類
(石)	石 杭
(金)	金 属 標
(コ)	コンクリート杭
(刻)	刻 印
(計)	計 算 点
(鉄)	鉄 釘

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 TEL042-477-1567 FAX042-477-1567		



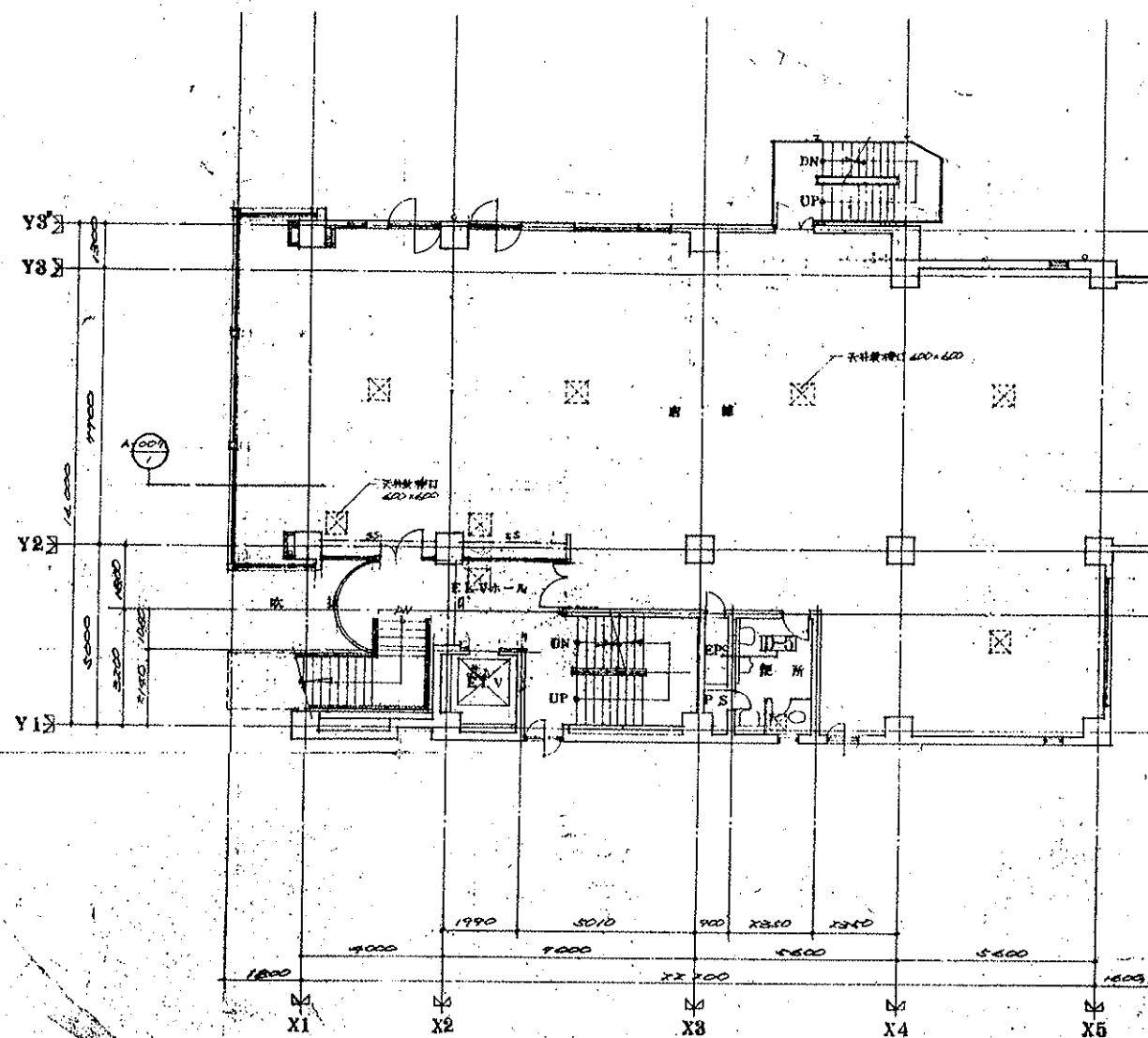




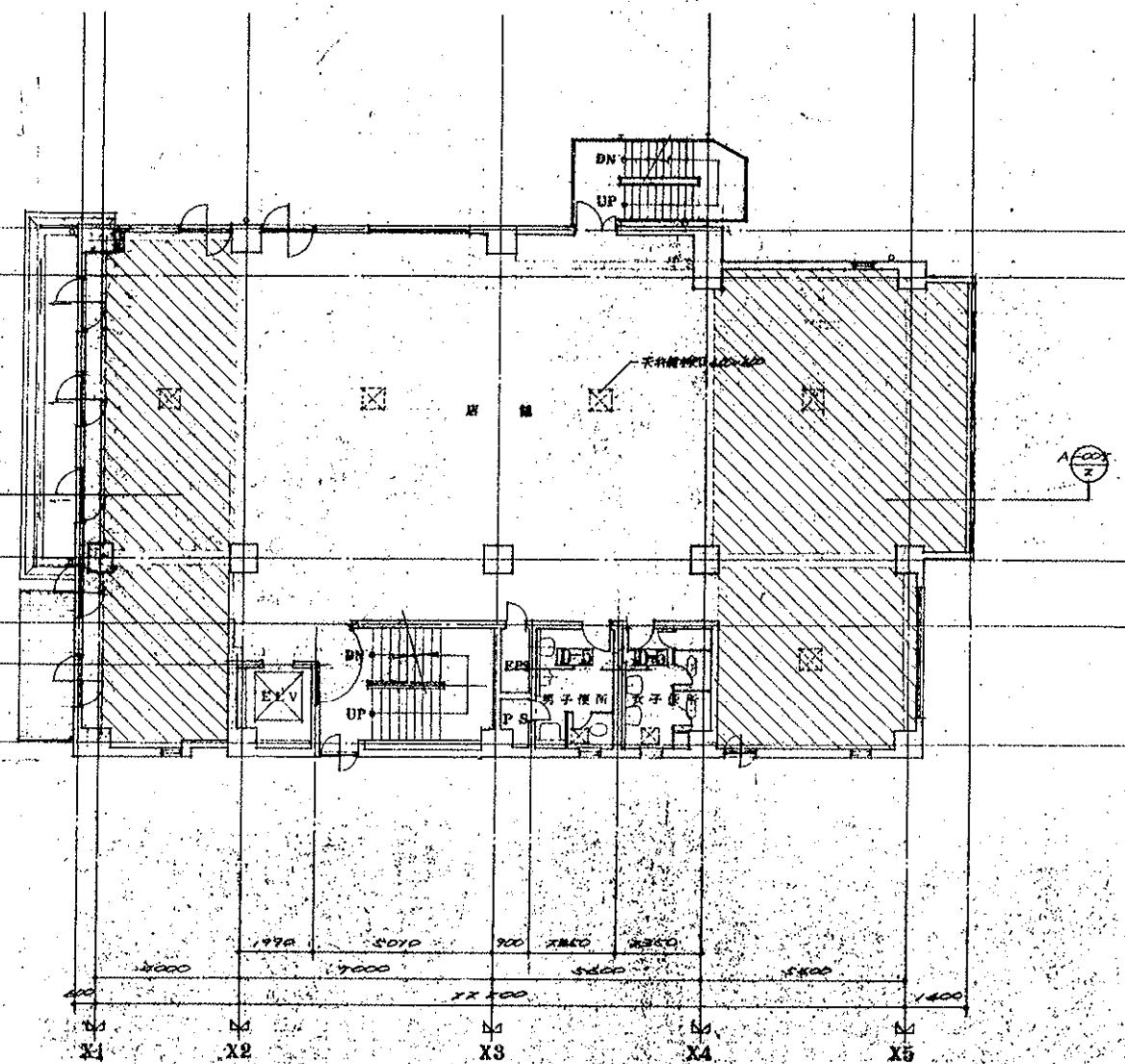
※ 1階店舗内部については別途  
図面あり

1級下地 05541  
下田進  
配置図 1/100



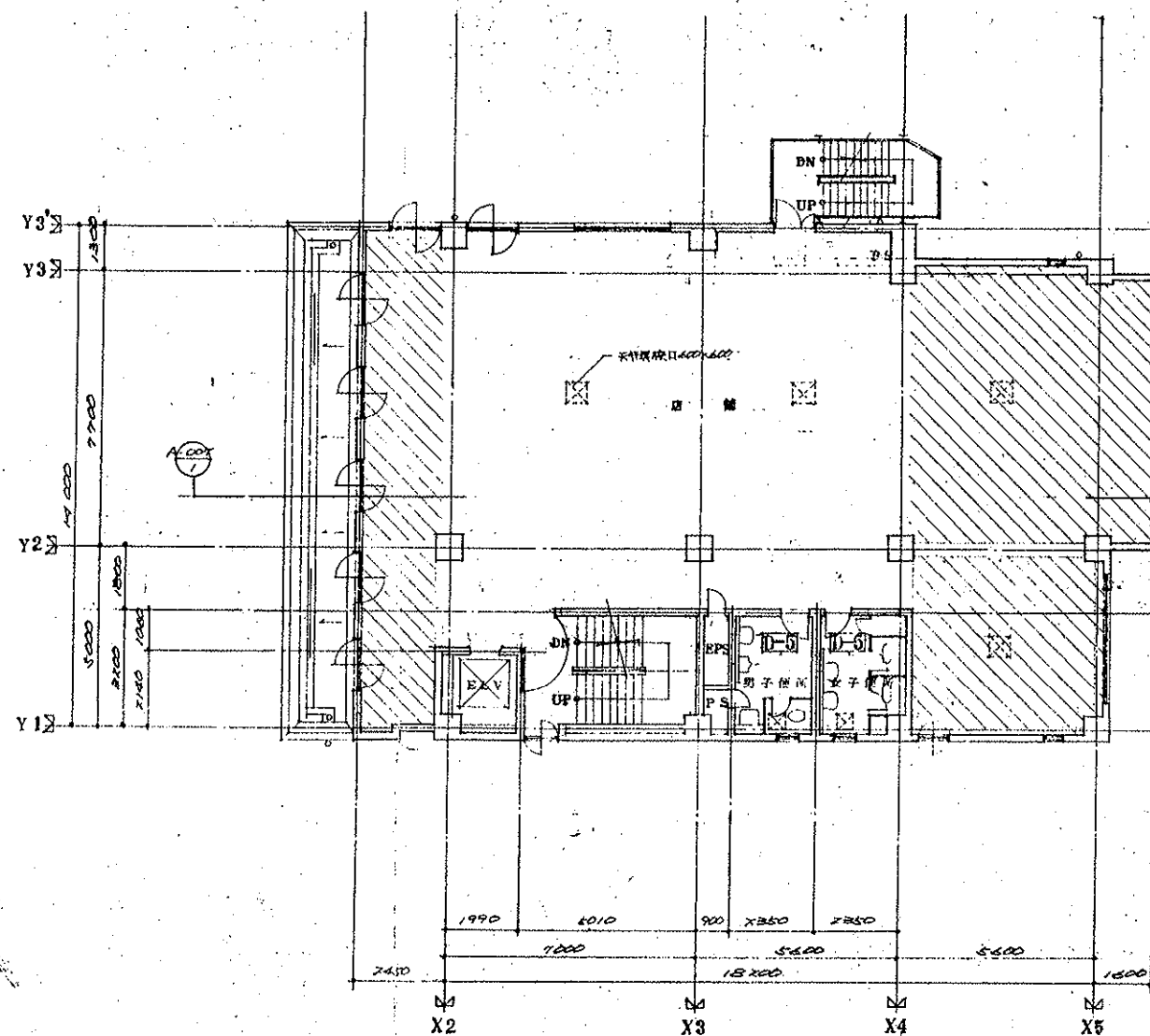


Z2 平面図 1/100

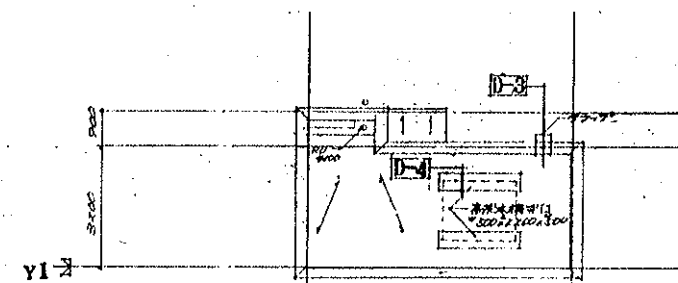


Z3 平面図 1/100

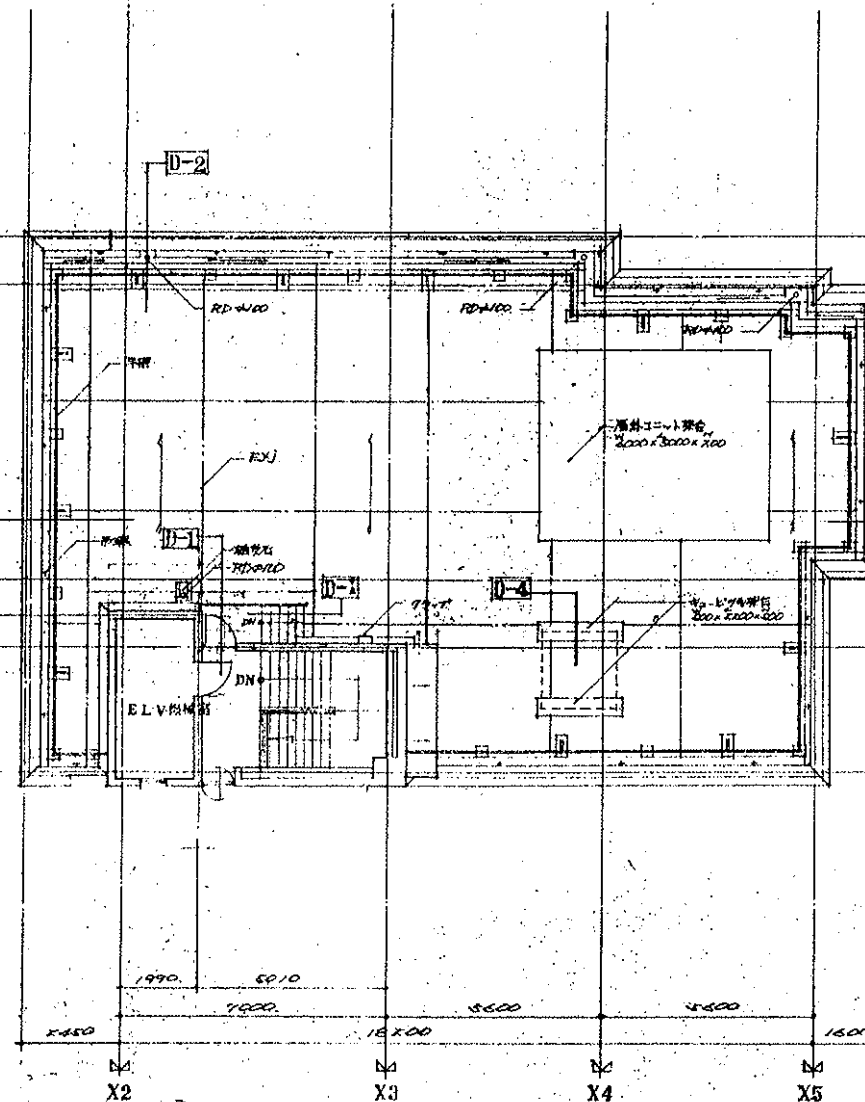




Z4 平面図 1/100



屋根伏図 1/100



Z5 平面図 1/100

59.9.13

設計

監理

施工

検査

記録

その他

一級建築士事務所 現代建築研究所 一級建築士 北代 一郎

東京都知事登録第518号 R. KITADAI ARCHITECT AND ASSOCIATES

(仮称) 東久留米Tビル新築工事 83・44

Z4, Z5 平面図 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)	<u>497,000,000円</u>	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

(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
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			【表面利回り】※満室想定	
貸 室	29,082,768円	2,423,564 円／月	29,082,768円	= 5.87%
合 計	29,082,768円		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	199,000 円／月
固定資産税・都市計画税	2,223,900円	
合 計	4,611,900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	1,128,650円	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。