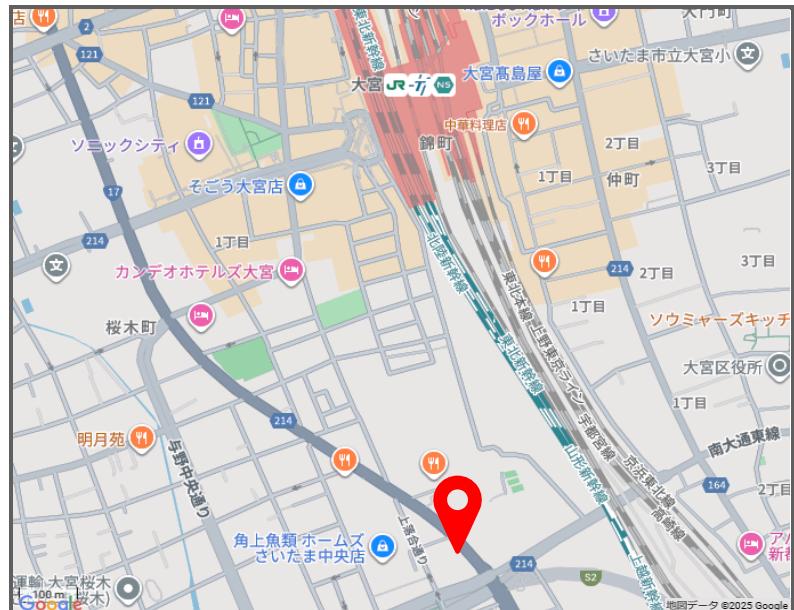


# 物件概要書

## 大宮トーセイビル（一棟空ビル）



土地	所在地	埼玉県さいたま市中央区上落合八丁目1番19号					
	地番	埼玉県さいたま市中央区上落合八丁目873番5					
	地目	宅地					
	公簿地積	1,032.17 m <sup>2</sup> ( 312.23 坪)	実測地積	1,026.43 m <sup>2</sup> ( 310.49 坪)			
建物	家屋番号	873番5	種類	事務所・倉庫・駐車場			
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		賃貸面積			
	床面積	1 階	448.37 m <sup>2</sup>	6 階	322.44 m <sup>2</sup>		
		2 階	395.34 m <sup>2</sup>	7 階	322.44 m <sup>2</sup>		
		3 階	387.29 m <sup>2</sup>	8 階	322.44 m <sup>2</sup>		
		4 階	387.29 m <sup>2</sup>	9 階	322.44 m <sup>2</sup>		
		5 階	387.29 m <sup>2</sup>	地下1 階	253.43 m <sup>2</sup>		
	延床面積	3,548.77 m <sup>2</sup> ( 1,073.50 坪)	専有面積合計	2,485.64 m <sup>2</sup> ( 751.90 坪)			
	築年月	1991年(平成3年)12月	検査済証	有			
	設計	海老原建設設計事務所、ヒロ建築設計事務所	施工	株式会社竹中工務店 北関東営業所			
道路	東側	幅員 約16.1 m ( 公道 )	北側	幅員 約4.0 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	建築基準法第22条指定区域、景観誘導区域					
交通	JR上越新幹線、宇都宮線、湘南新宿ライン、京浜東北線他「大宮」駅 徒歩10分						
	JR埼京線「北与野」駅 徒歩14分						
	JR宇都宮線、京浜東北線「さいたま新都心」駅 徒歩15分						
価格	2,700,000,000 円 (消費税込: 内、消費税 50,000,000円)						
取引態様	売主						
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年6月 バリューアップ工事実施済。</li> <li>現況全空、自社ビル等に最適</li> <li>東側道路は都市計画道路となります。</li> <li>官民、民民ともに境界確定済。</li> <li>不動産鑑定評価額2,860,000,000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。

建物内をご覧いただけます！

360° パノラマ画像

[https://toseicorp.co/vr\\_1884](https://toseicorp.co/vr_1884)



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1本部

TEL : 03 (5439) 8817

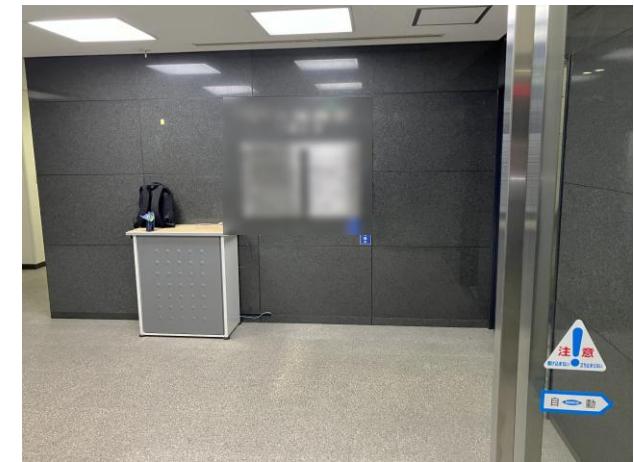
FAX : 03 (5439) 8819



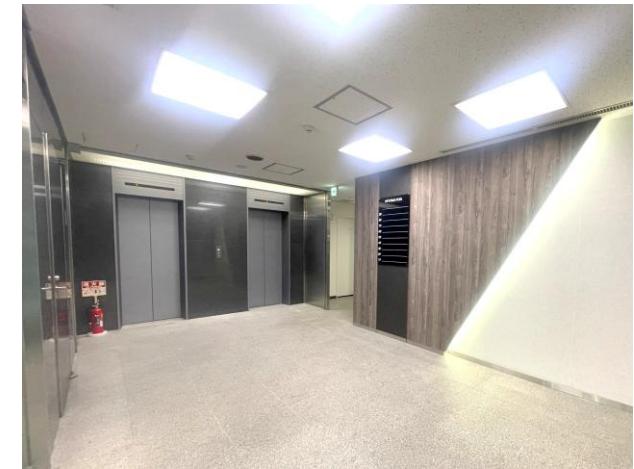
# Value UP

共用部

Before



After



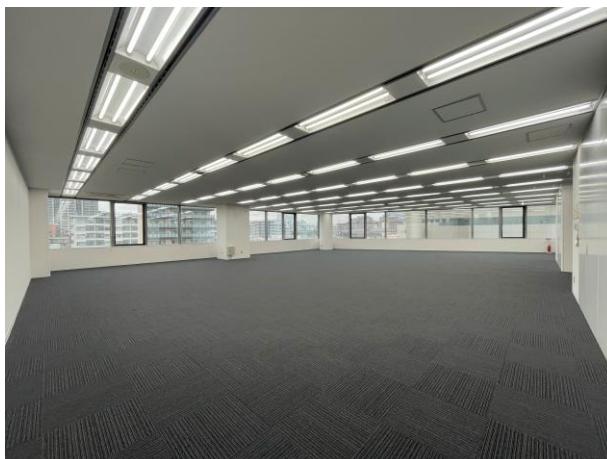
# Value UP

共用部、専有部

## Before



## After



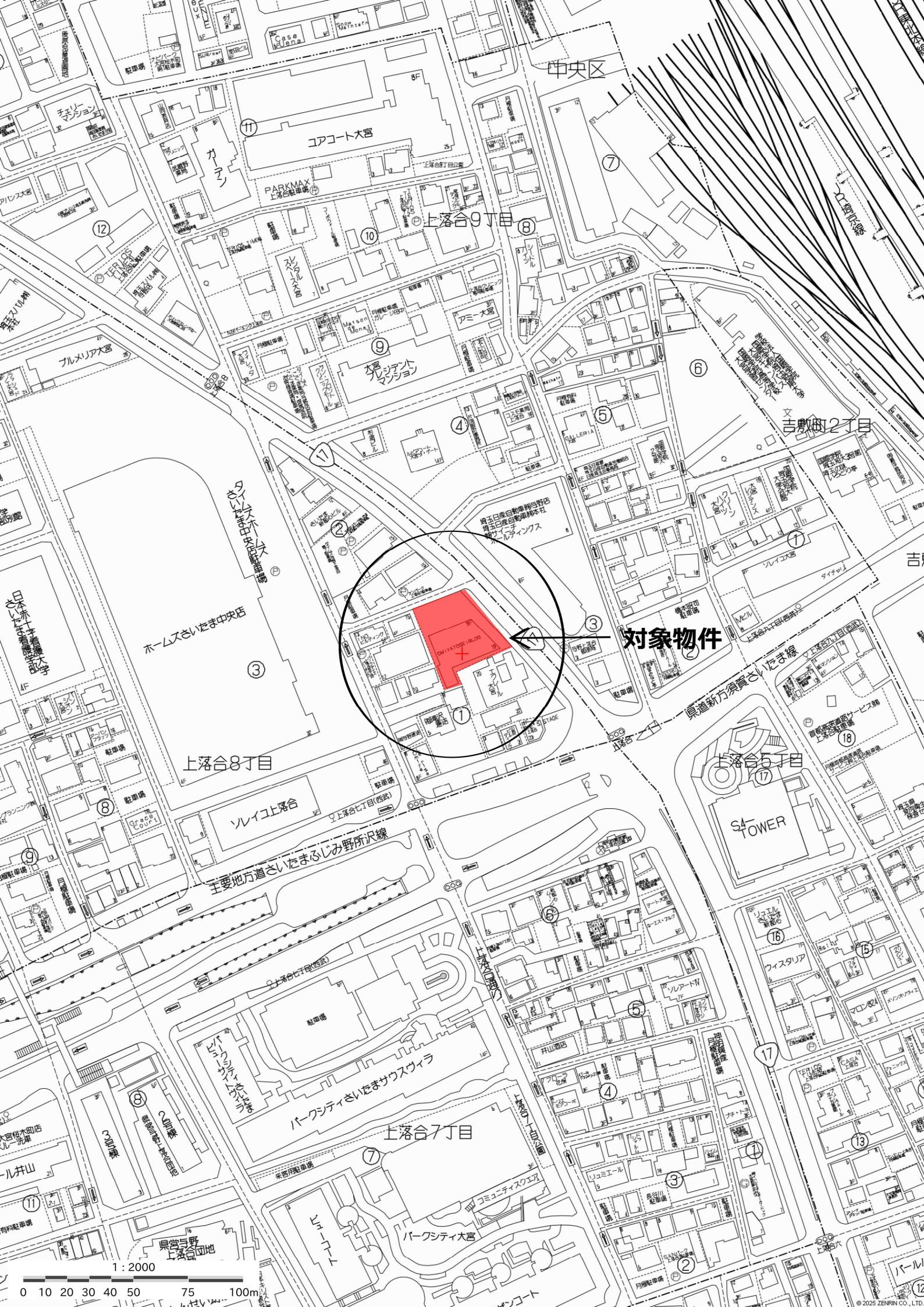
# Value UP

共用部

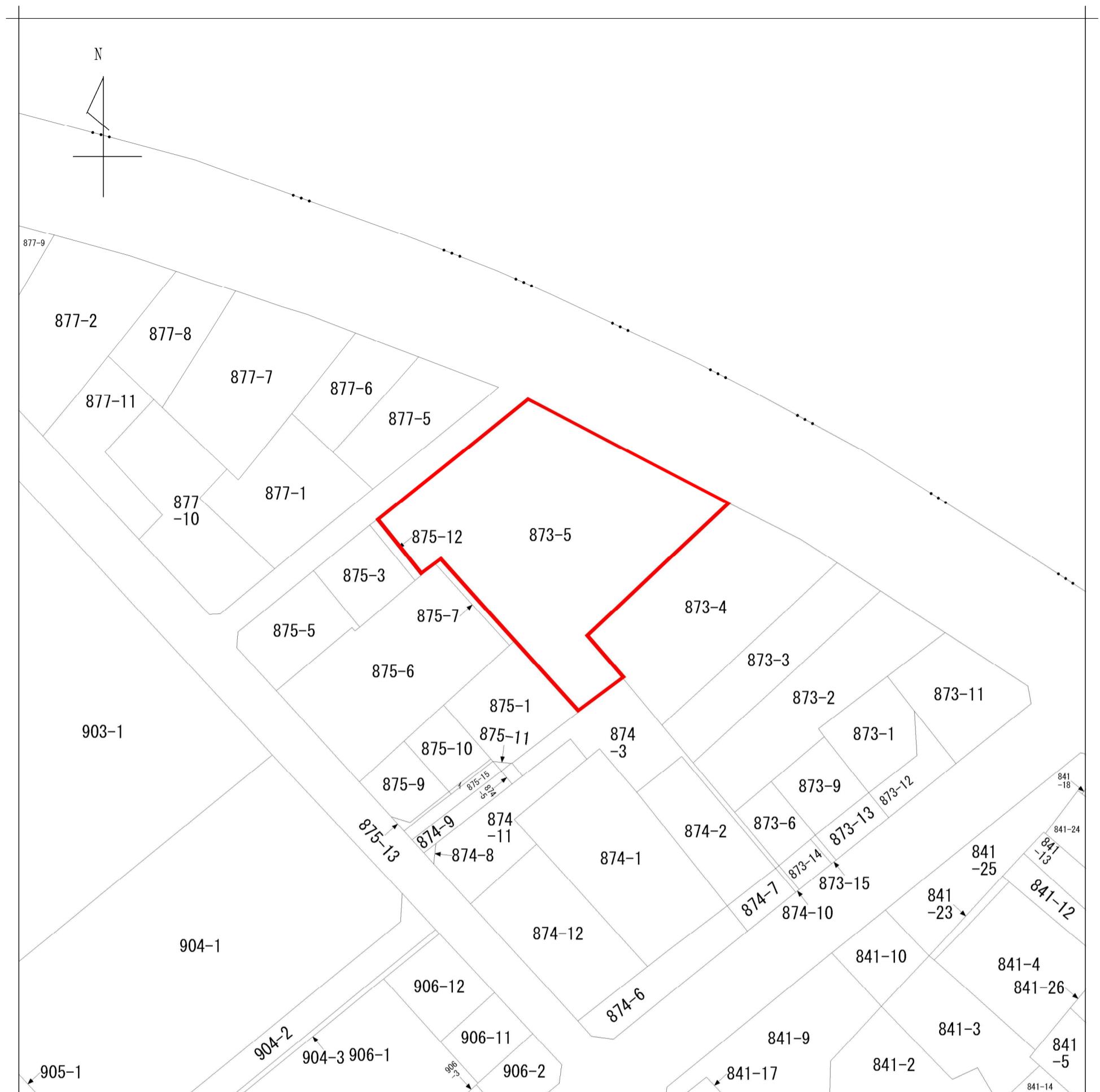
After







875-14



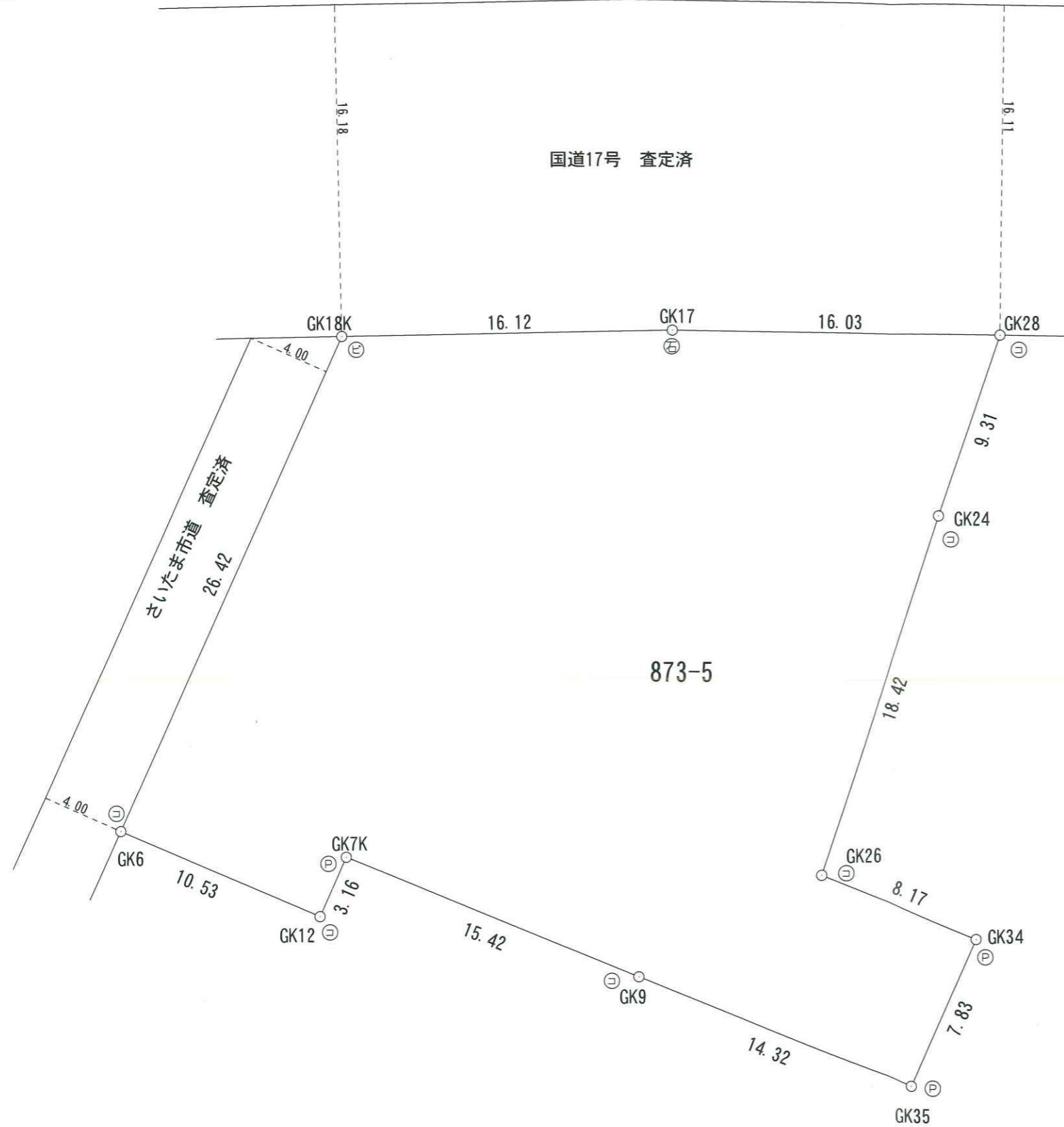
地番区域  
見出  
上落合8丁目

請求部	所在	さいたま市中央区上落合八丁目				地番	873番5
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成9年2月17日		備付年月日 (原図)			補記事項	

# 求積図

さいたま市中央区上落合八丁目 先

S=1:250



## 求積表

地番	873-5			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
GK18K	-11147.904	-18859.358	-36.276	404401.365504
GK6	-11156.990	-18884.175	-21.048	234832.325520
GK12	-11166.829	-18880.406	6.739	-75253.260631
GK7K	-11165.729	-18877.436	8.751	-97711.294479
GK9	-11180.034	-18871.655	11.224	-125484.701616
GK35	-11193.288	-18866.212	12.790	-143162.153520
GK34	-11190.566	-18858.865	4.331	-48466.341346
GK26	-11182.966	-18861.881	13.542	-151439.725572
GK24	-11174.884	-18845.323	24.979	-279137.427436
GK28	-11170.913	-18836.902	-2.576	28776.271888
GK17	-11159.248	-18847.899	-22.456	250592.073088
			合計	-2052.868600
			合計面積	1026.4343000
			地積	1026.43 m <sup>2</sup>

地番	面積
1 873-5	1026.4343000 m <sup>2</sup>

単位：メートル  
作成日：令和6年1月14日

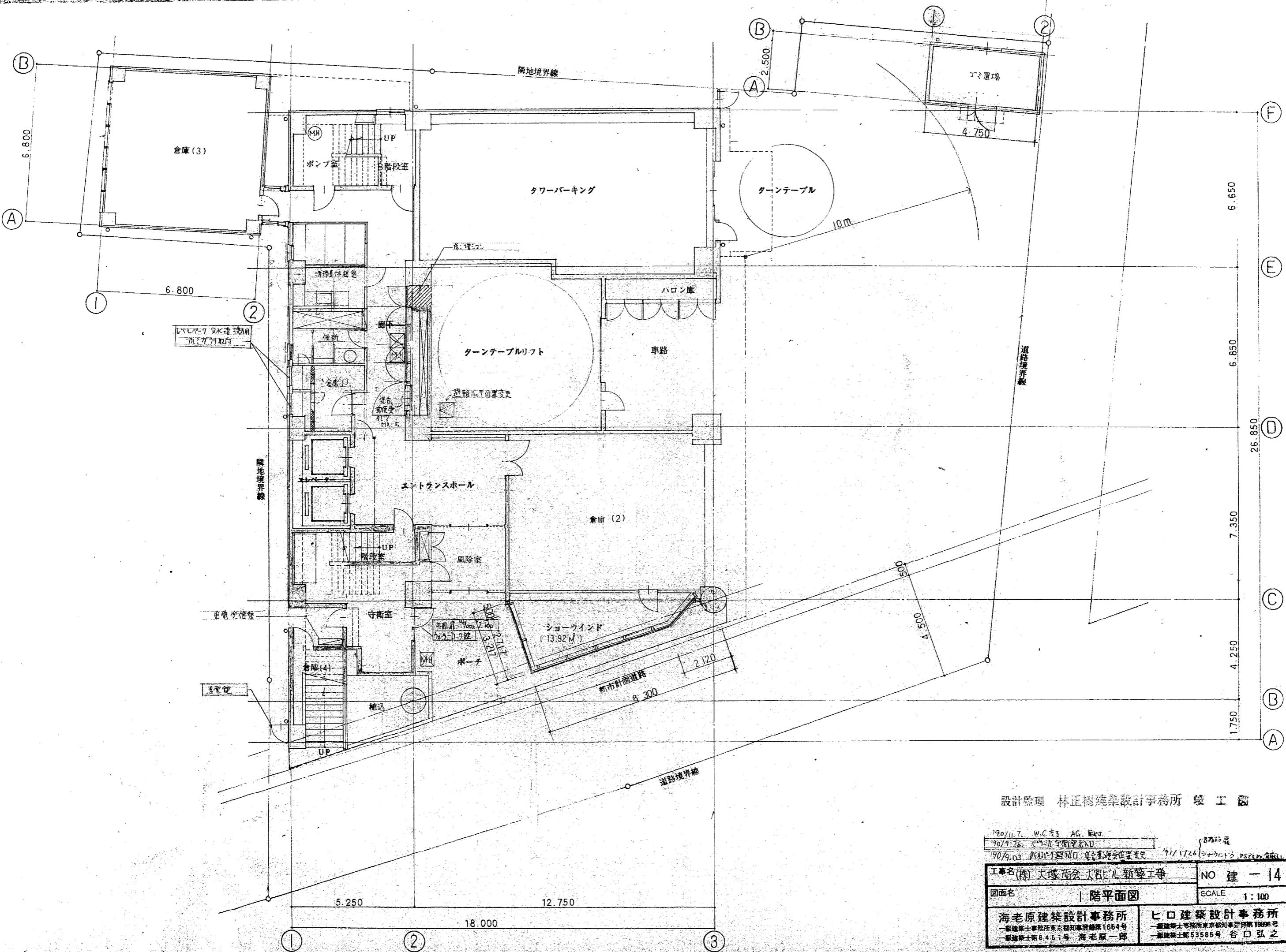
境界点	境界標の種類
(○)	コンクリート杭
(⊕)	プレート
(△)	鉢
(□)	石杭
(◎)	計算点

株式会社 セット技研

代表取締役 中林 誠二

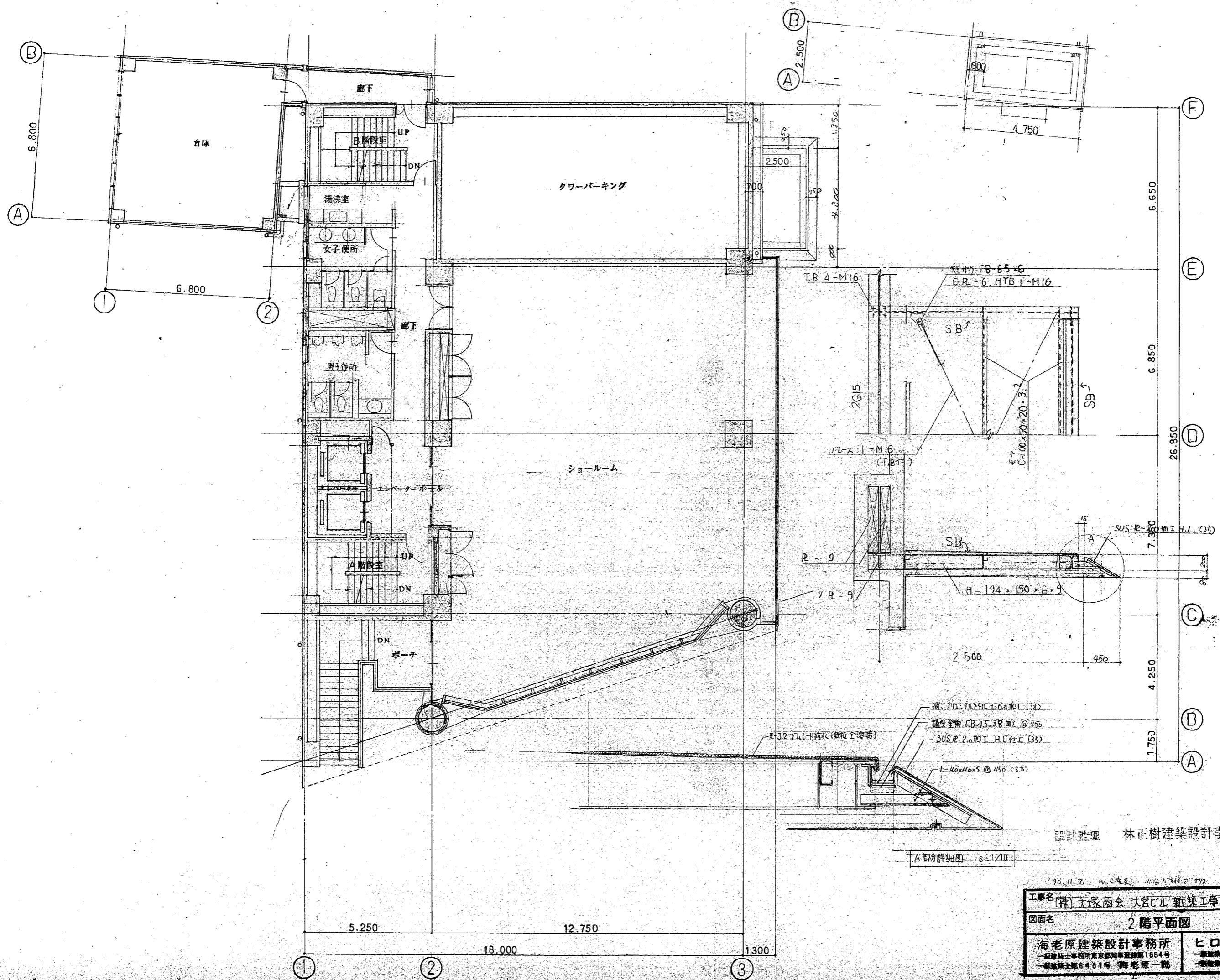
〒183-0013 東京都府中市小柳町五丁目四番地の7

TEL 042-360-4473 FAX 042-360-4480



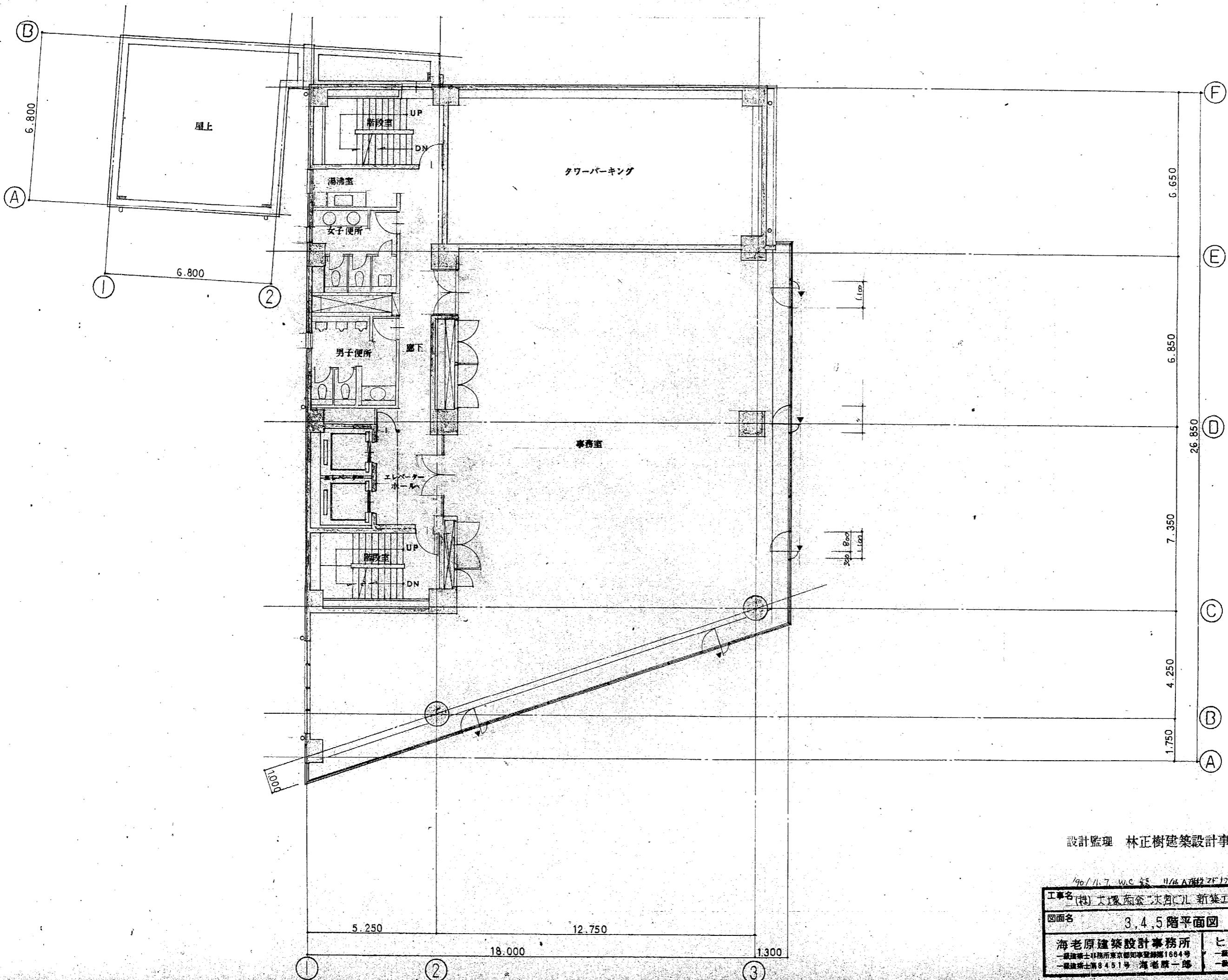
設計監理 林正樹建築設計事務所 総工圖

190/11/7. W.C. 建 AG. 風引	190/9/26. 1F-2F 宇都宮出入口	190/9/26. 1F-2F 宇都宮出入口
190/9/26. 1F-2F 宇都宮出入口	190/9/26. 1F-2F 宇都宮出入口	190/9/26. 1F-2F 宇都宮出入口
工事名(株) 大塚商会(宇都宮) 新築工事		NO 建 - 14
図面名 1階平面図		SCALE 1:100
海老原建築設計事務所 一級建築士事務所東京都知事登録第1664号 一級建築士第8451号 海老原一郎		ヒロ建築設計事務所 一級建築士事務所東京都知事登録第1888号 一級建築士第53585号 合口弘之



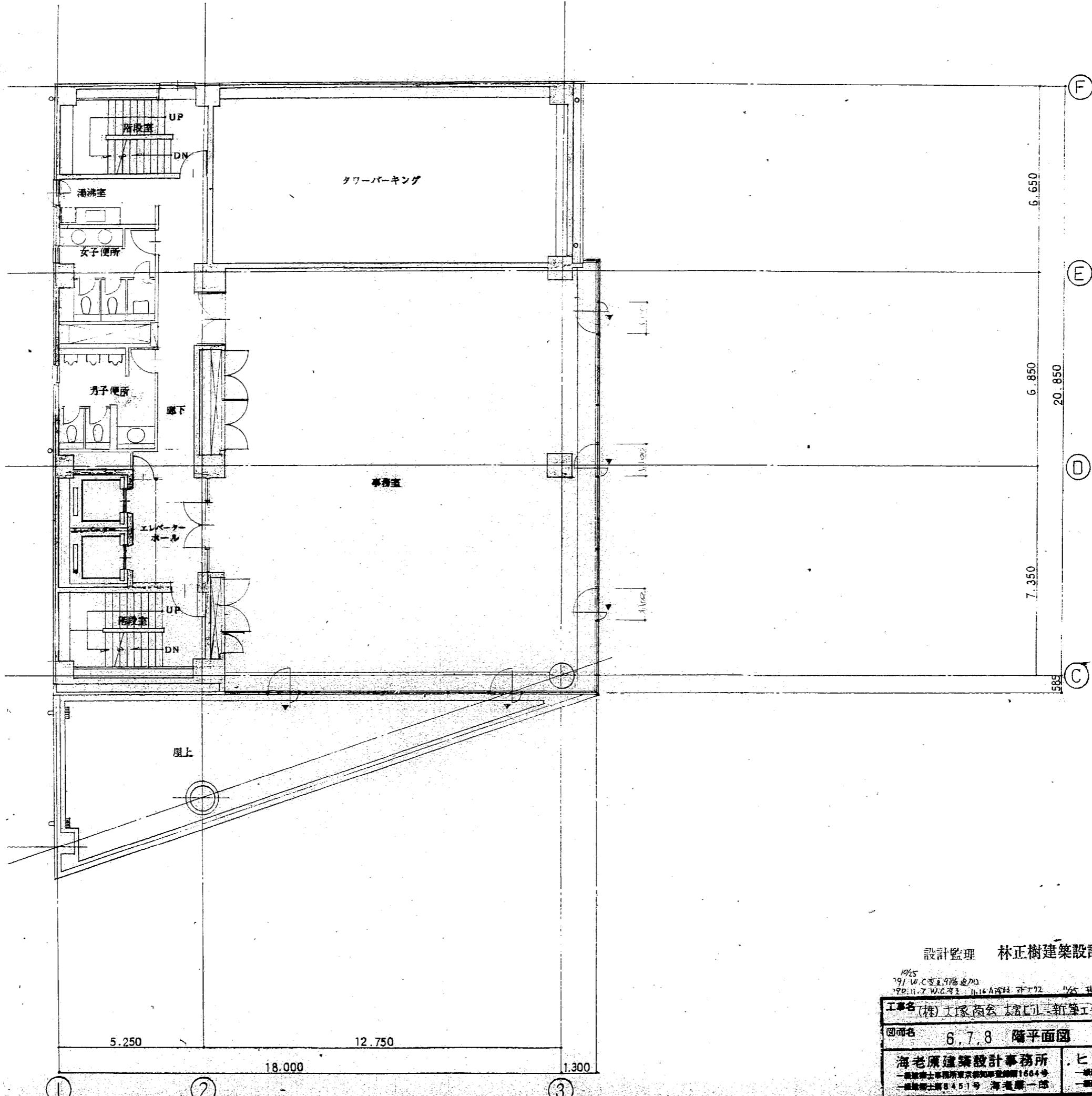
設計監理 林正樹建築設計事務所 施工図

工事名	(株)大塚商会 大宮ビル新築工事	○ 建 - 15
図面名	2階平面図	SCALE 1:100
海老原建築設計事務所	七口建築設計事務所	一級建築士事務所東京都知事登録第1664号 登録料第6451号 海老原一義 一級建築士事務所東京都知事登録第1889号 登録料第53585号 七口弘之



設計監理 林正樹建築設計事務所 建工圖

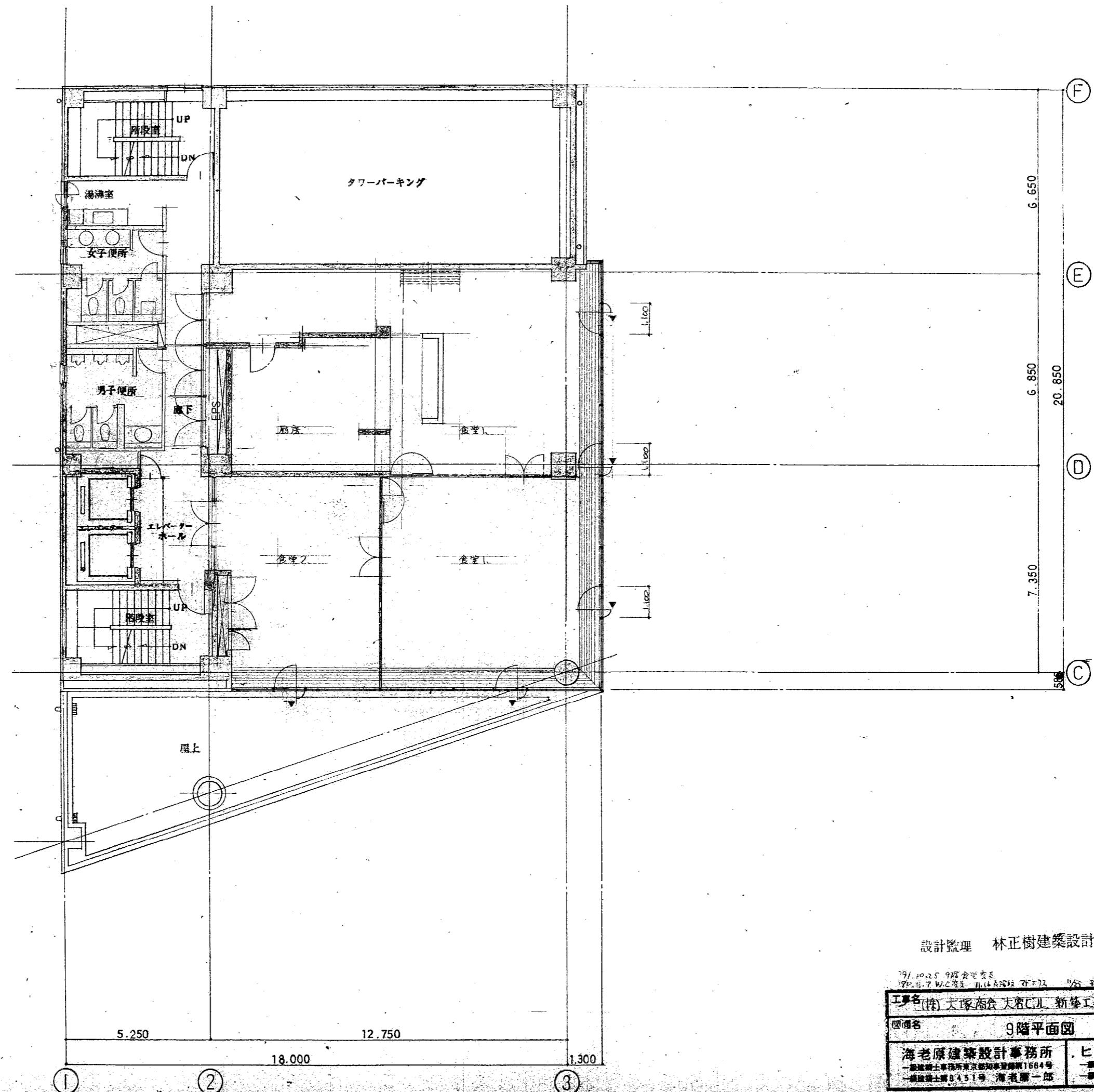
工事名 (株) 大塚商会 太閤川新築工事	NO 建 - 16
図面名 3, 4, 5階平面図	SCALE 1:100
海老原建築設計事務所 一級建築士事務所東京都知事登録第1664号 一級建築士第8451号 海老原一郎	ヒロ建築設計事務所 一級建築士事務所東京都知事登録第19899号 一級建築士第63585号 谷口 弘之



設計監理 林正樹建築設計事務所 塚工圖

10/25  
791 W.C.変更、内装追加  
190.11.7 W.C.変更、11.16 A床給水栓取付  
1/15 離陸口(非常避入口)

工事名 (株)工家商会太閤ビル新築工事	NO 建 - 17
図面名 6, 7, 8 階平面図	SCALE 1:100
海老原建築設計事務所 一級建築士事務所登録証明書第1664号 電話番号03-3451号 海老原一郎	ヒロ建築設計事務所 一級建築士事務所登録証明書第1664号 電話番号03-3451号 海老原一郎



設計監理 林正樹建築設計事務所 施工図

79.10.25 9階食堂完成  
79.6.7 HAC施工  
1.100mm 防水工事 (非常出入)

工事名(株) 大塚商会 大富CJL 新築工事	NO 建 - 17'
図面名 9階平面図	SCALE 1:100
海老原建築設計事務所 一般社団法人東京都建築士会会員登録第1664号 一般社団法人東京都建築士会会員登録第1556号 一般社団法人東京都建築士会会員登録第53585号	ヒロ建築設計事務所 一般社団法人東京都建築士会会員登録第1556号 一般社団法人東京都建築士会会員登録第53585号

物 件 名	大宮トーセイビル
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)	<b>2,860,000,000円</b>	価格時点 2025年6月1日
-----------------	-----------------------	----------------

### (II) 鑑定評価手法の適用結果の概要

積算価格	<b>2,971,000,000円</b>
土地比率:	86.0%
建物比率:	14.0%
収益価格	<b>2,860,000,000円</b>
直接還元法	3,040,000,000円 (運営収益: 153,409千円) (運営純収益 NOI: 124,462千円) (純収益 NCF: 112,628千円) (還元利回り: 3.70%)
D C F 法	2,860,000,000円 (割引率: 3.40%) (最終還元利回り: 3.80%)

Land Coordinating Research Inc.

# 大宮トーセイビル 面積表

階数	専有面積 m <sup>2</sup>		用途	備考
	坪			
1F	-	-	タワー・パーキング	64台
1F	-	-	レベル・パーク	18台
1F	-	-	平置駐車場	10台(現況ラインによる)
1F	49.58m <sup>2</sup>	14.99坪	倉庫(2)	
1F	46.24m <sup>2</sup>	13.98坪	倉庫(3)	
1F	17.67m <sup>2</sup>	5.34坪	ショーウィンド	
2F	46.24m <sup>2</sup>	13.98坪	倉庫	
2F	288.00m <sup>2</sup>	87.12坪	事務所	
3F	331.85m <sup>2</sup>	100.38坪	事務所	
4F	331.85m <sup>2</sup>	100.38坪	事務所	
5F	331.85m <sup>2</sup>	100.38坪	事務所	
6F	260.59m <sup>2</sup>	78.82坪	事務所	
7F	260.59m <sup>2</sup>	78.82坪	事務所	
8F	260.59m <sup>2</sup>	78.82坪	事務所	
9F	260.59m <sup>2</sup>	78.82坪	事務所	食堂、厨房を事務所へ改修済
合計	2,485.64m <sup>2</sup>	751.90坪		

※上記面積は、竣工図を基にした当社算定による

※事務所面積にはエレベーターホール、廊下、水回り含む

## 固定資産税・都市計画税

7,327,553円

### 令和7年度固都税額内訳

	固定資産税	都市計画税
土 地	2,089,169円	447,679円
建 物	3,945,287円	845,418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ひ致します。

・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。