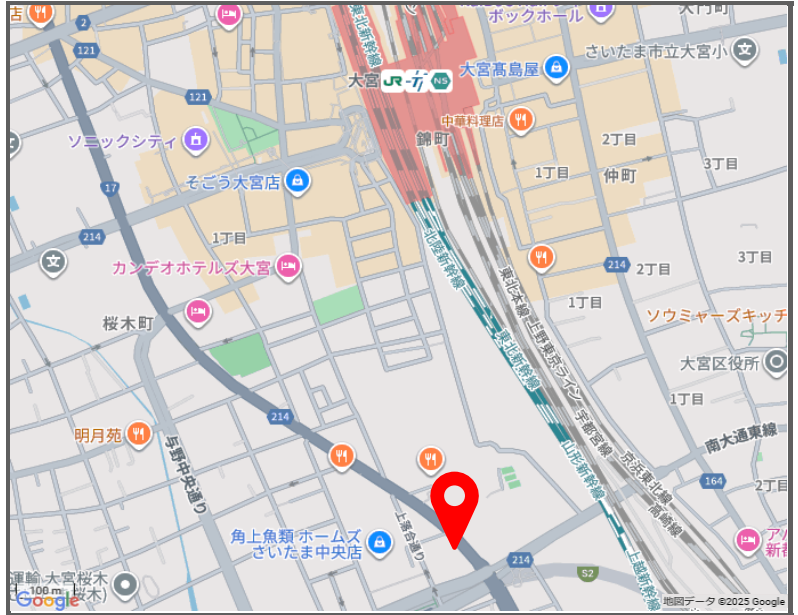
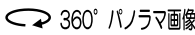



# 物件概要書

## 大宮トーセイビル（一棟空ビル）



土地	所在地	住居表示 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			
建物	公簿地積	1,032.17 ㎡ ( 312.23 坪)		実測地積	1,026.43 ㎡ ( 310.49 坪)
	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		賃貸区画	12区画
	床面積	1 階	448.37 ㎡	6 階	322.44 ㎡
		2 階	395.34 ㎡	7 階	322.44 ㎡
		3 階	387.29 ㎡	8 階	322.44 ㎡
		4 階	387.29 ㎡	9 階	322.44 ㎡
		5 階	387.29 ㎡	地下1 階	253.43 ㎡
	延床面積	3,548.77 ㎡ ( 1,073.50 坪)		専有面積合計	2,485.64 ㎡ ( 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	・2024年6月 バリューアップ工事实施済。				建物内をご覧いただけます！  <a href="https://toseicorp.co/vr_1884">https://toseicorp.co/vr_1884</a> 
	・現況全空、自社ビル等に最適				
	・東側道路は都市計画道路となります。				
	・官民、民民ともに境界確定済。				
	・不動産鑑定評価額2,860,000,000円税抜。				

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。

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

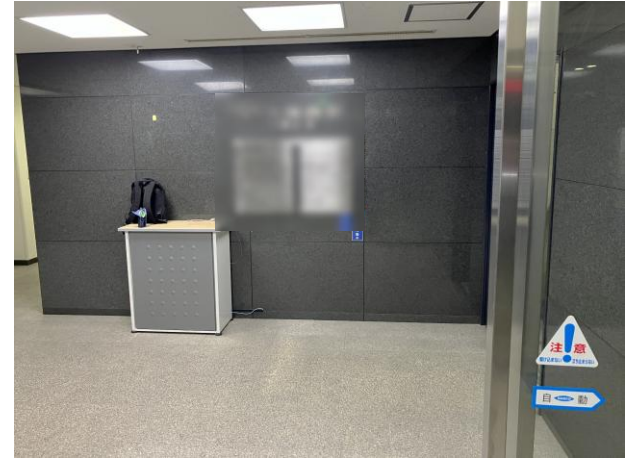




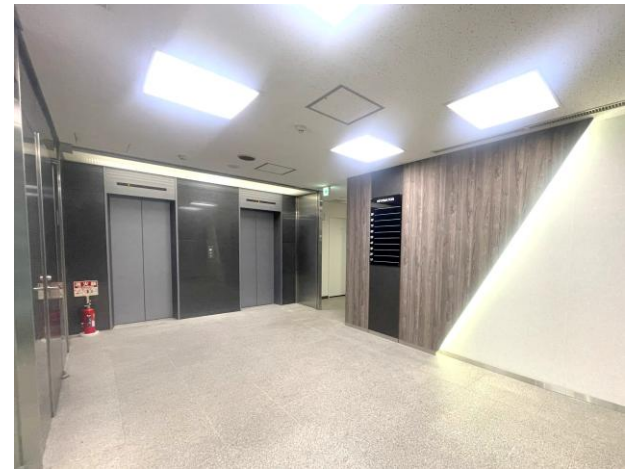
# Value UP

共用部

Before



After



# Value UP

共用部、専有部

## Before



## After





# Value UP

共用部

After







ルミネ大宮店2

ecute大宮

大宮スカイビル  
そごう大宮店本館  
地下駐車場

桜木町1丁目

コアコート大宮

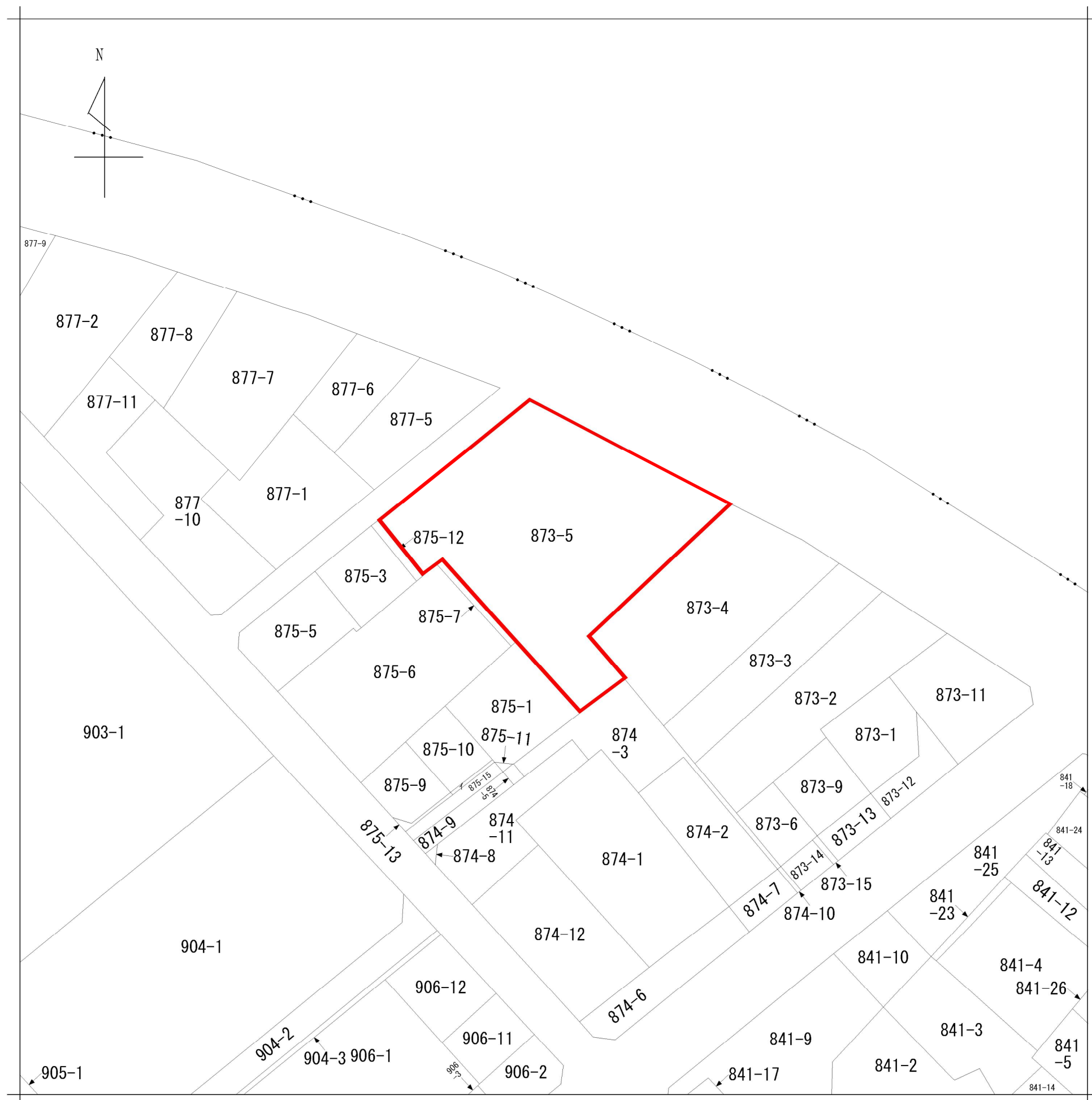
対象物件

1:2000  
0 10 20 30 40 50 75 100m









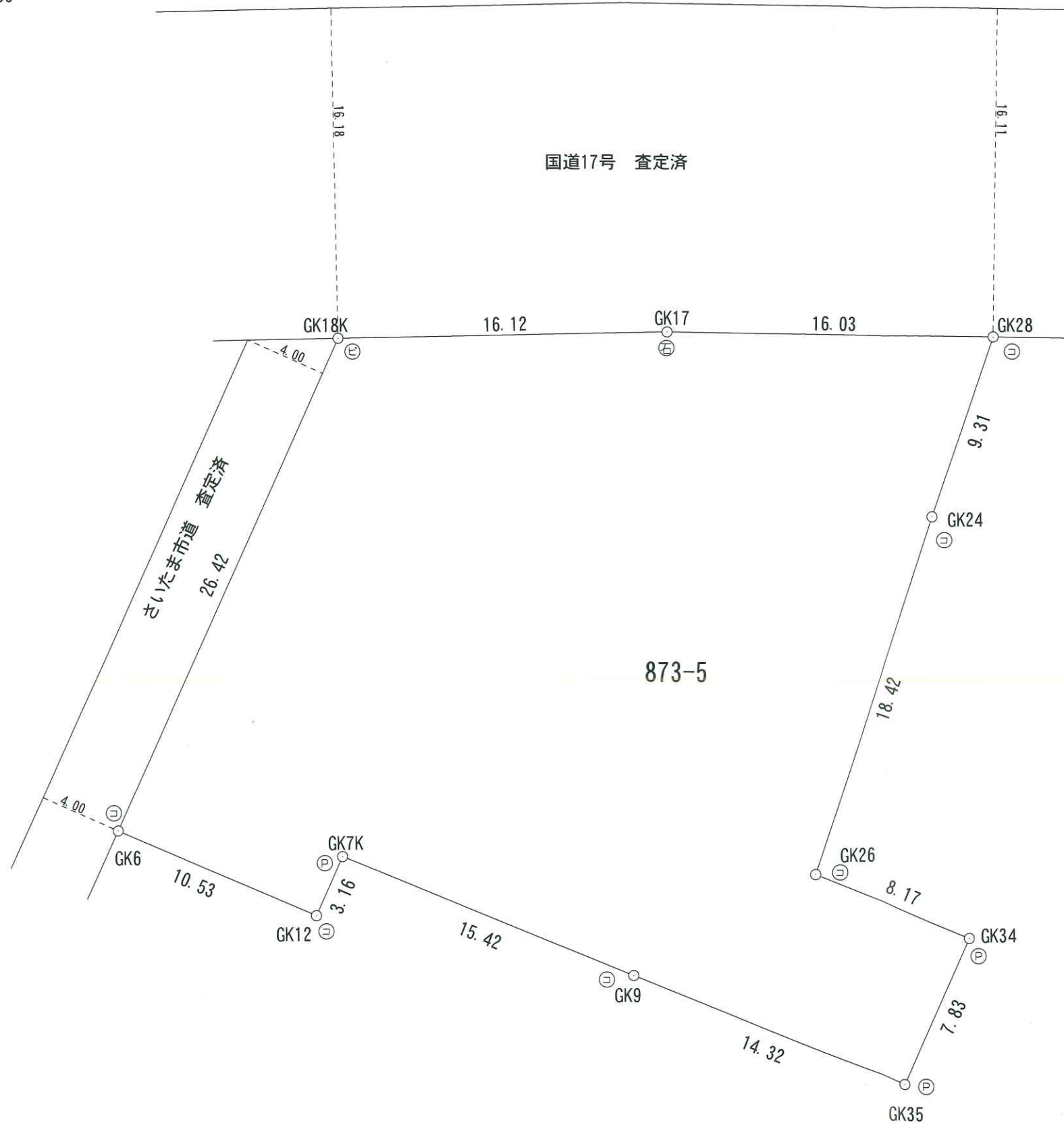
地番区域見出  
上落合8丁目

請 求 部 分	所 在	さいたま市中央区上落合八丁目					地 番	873番5		
出 力 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



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>

筆界点	境界標の種類
⊖	コンクリート杭
Ⓟ	プレート
Ⓜ	鉄
Ⓢ	石杭
④	計算点

単位：メートル  
作成日：令和6年1月14日

株式会社 セット技研

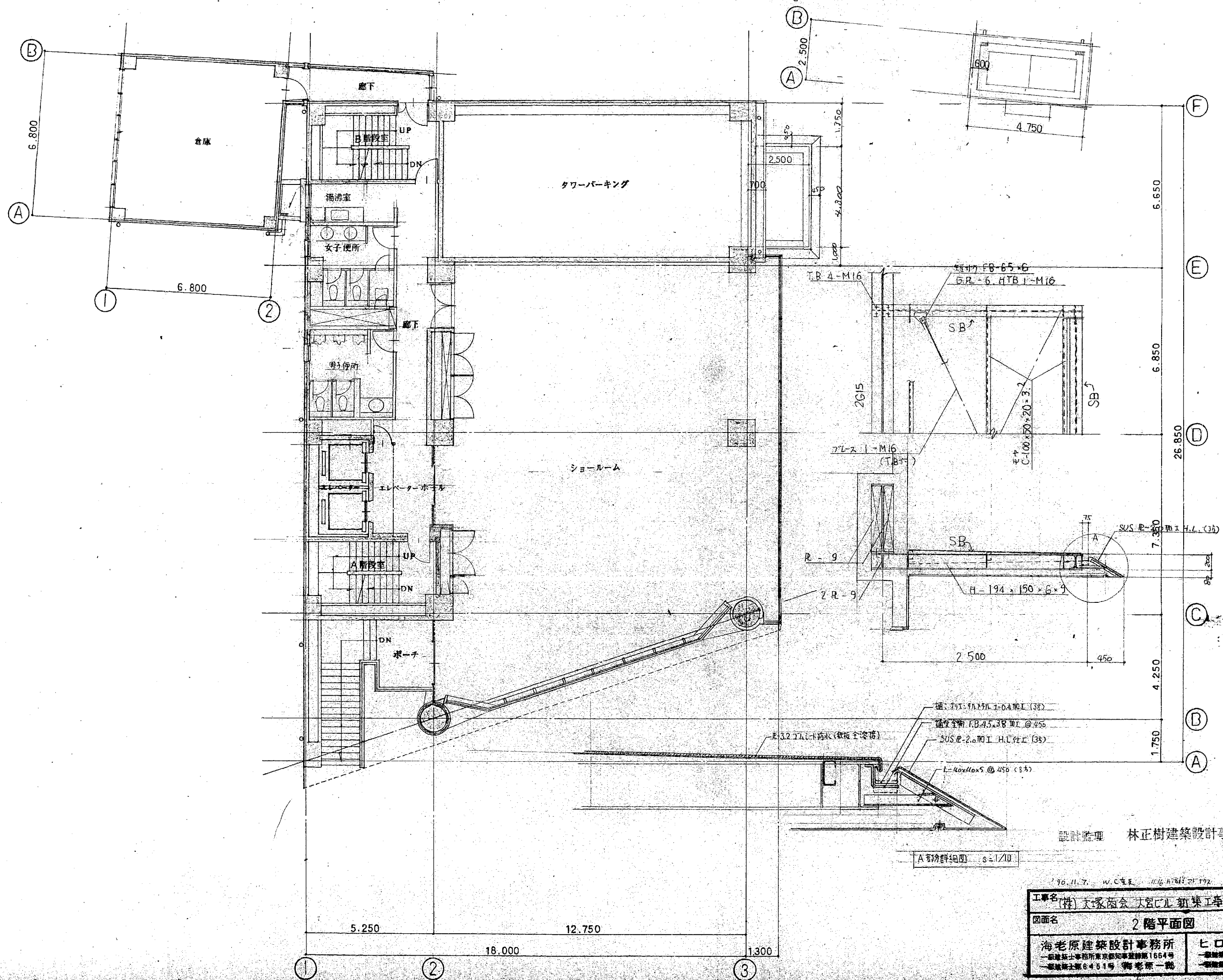
代表取締役 中林 誠二

〒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

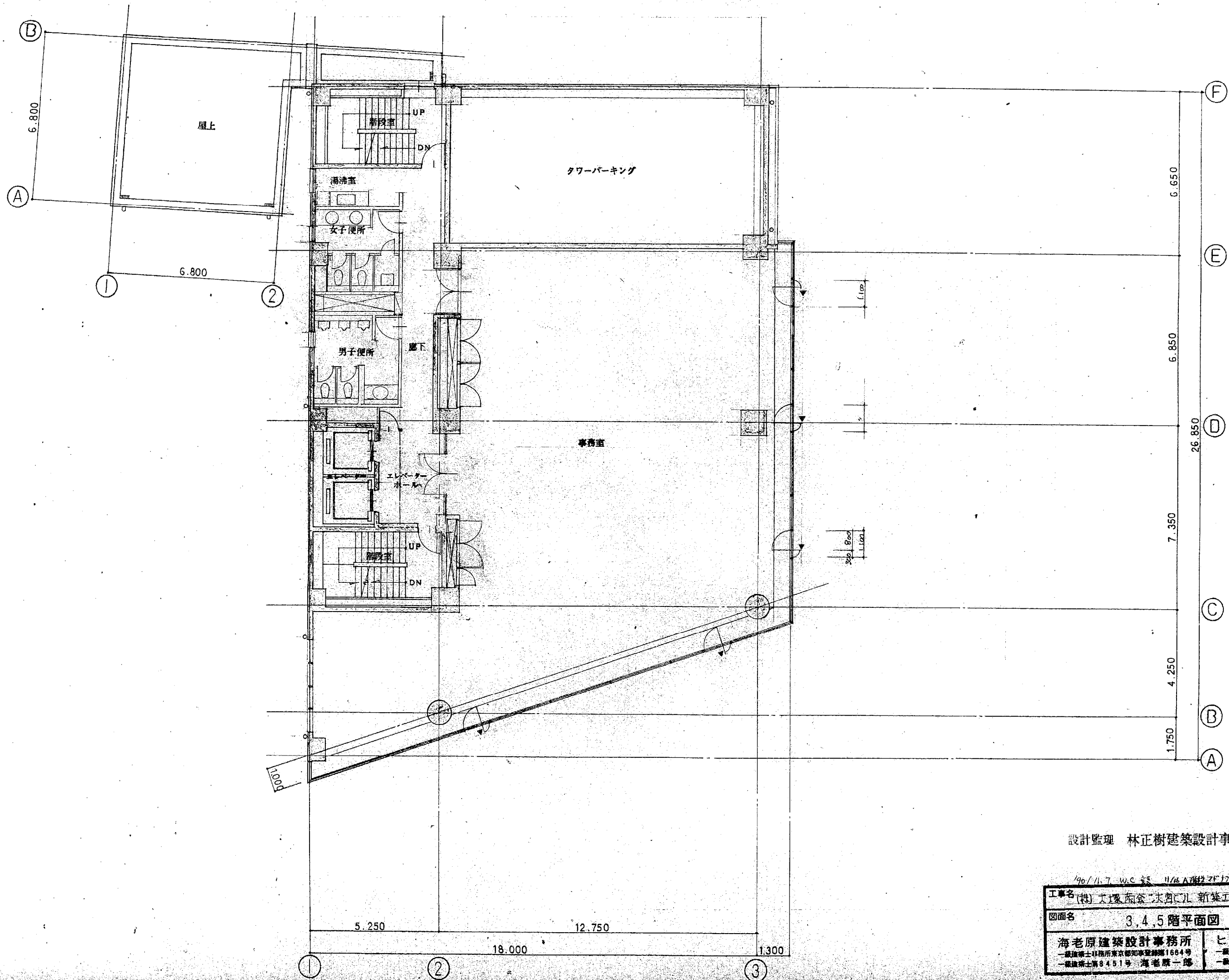






設計監理 林正樹建築設計事務所 竣工図

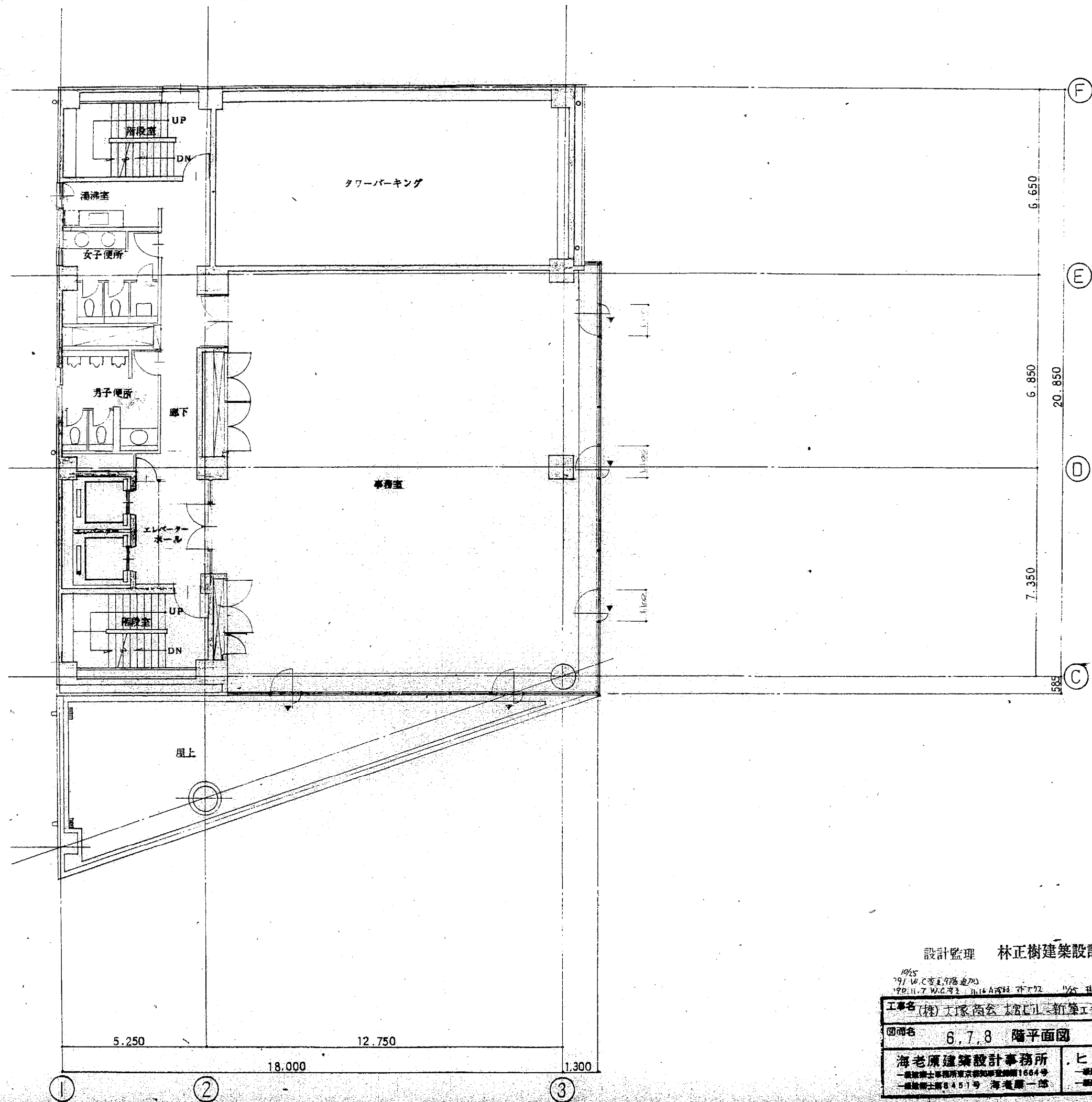
工事名 (特) 大家商會 大宮ビル 新築工事	図面名 2階平面図	図面番号 2-15
海老原建築設計事務所 一級建築士事務所 東京都知事登録第1664号 一級建築士第6451号 海老原 誠	SCALE 1:100 ヒロ建築設計事務所 一級建築士事務所 東京都知事登録第10090号 一級建築士第53585号 谷口 弘之	



設計監理 林正樹建築設計事務所 竣工図

190/11.7-W.C. 5.5 11/16 A 階 2F 172.17% 推進中 (北寄道入)	
工事名 (株) 大塚東宝 大塚ビル 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1989号 一級建築士第63585号 谷口 弘之

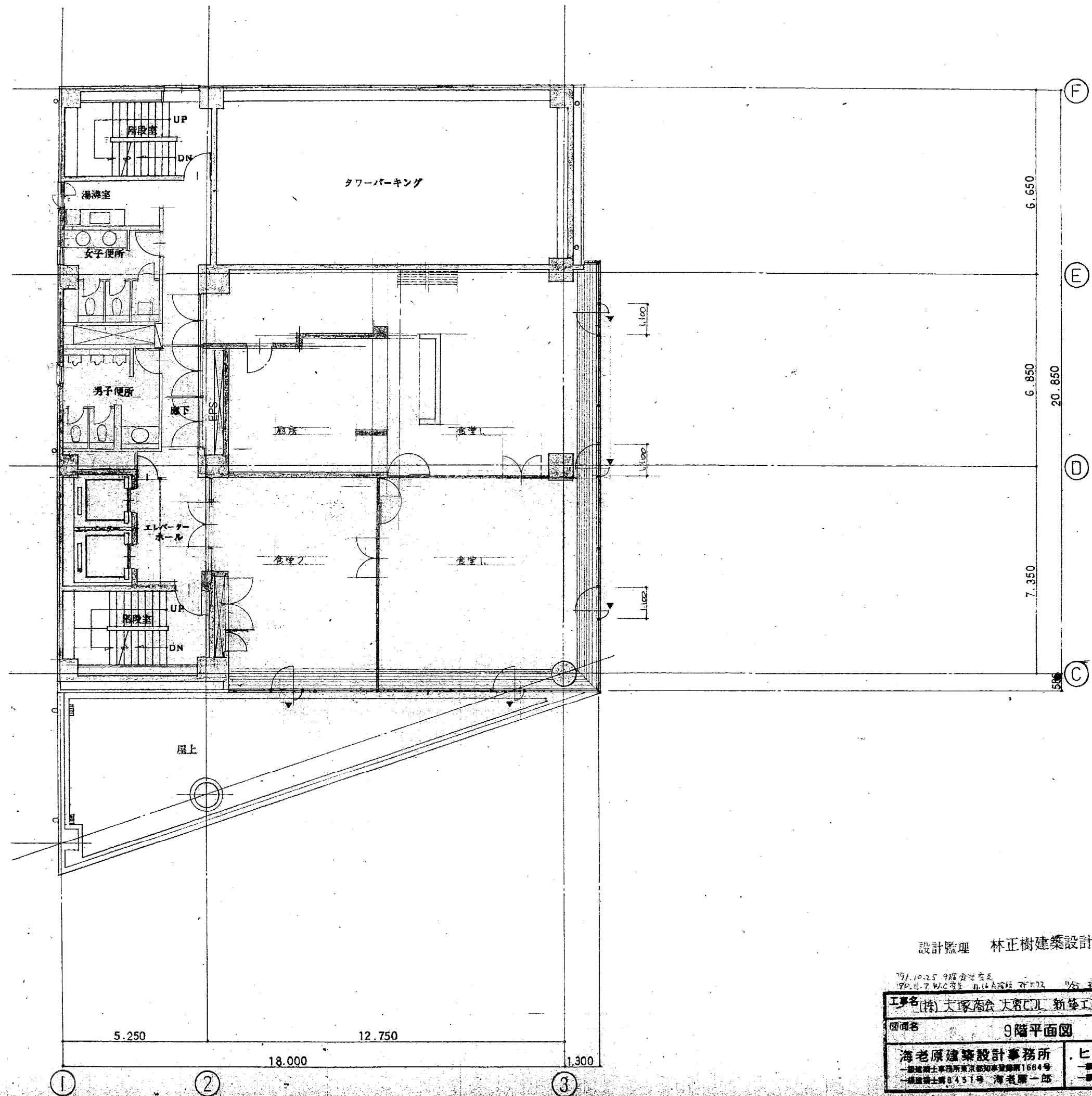




設計監理 林正樹建築設計事務所 竣工図

1945  
79/11.17 W.C.工事 11.16 A.工事 7/11/72 1/25 11.17 W.C.工事 (非常出入口)

工事名 (株) 大塚商会 大塚ビル 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 一級建築士事務所東京都知事登録第1664号 一級建築士第451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1664号 一級建築士第53585号 谷口 聖之



設計監理 林正樹建築設計事務所 竣工図

9/10.25 9階食器室  
7/10.7 WAC可食 11.16 A高経 7F+72 1/85 非洋2F (非常出入口)

工事名 (株) 大塚商会 大塚ビル 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 一級建築士事務所東京都知事登録第1684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1988号 一級建築士第53585号 谷口 弘之



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)	<u>2,860,000,000円</u>	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	2,971,000,000円		
土地比率:	86.0%		
建物比率:	14.0%		
収益価格	2,860,000,000円		
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		用途	備考
	m <sup>2</sup>	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。

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。