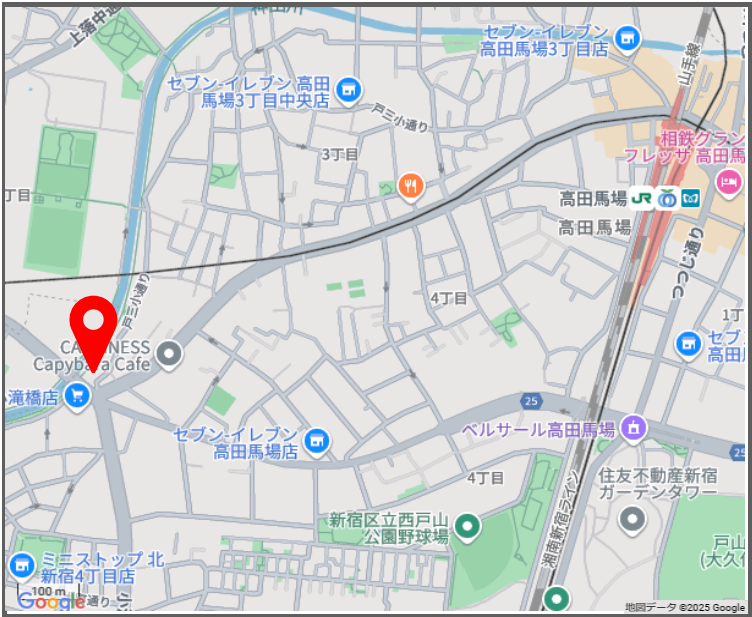


物件概要書

高田馬場トーセイビル（一棟空ビル）



土地	所在地	住居表示 東京都新宿区高田馬場三丁目46番25号			
	地番	東京都新宿区高田馬場三丁目563番2			
建物	地目	宅地			
	公簿地積	640.48 ㎡（ 193.74 坪）		実測地積	648.89 ㎡（ 196.28 坪）
	家屋番号	563番地2		種類	事務所・店舗・駐車場
	構造	鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		賃貸区画	10区画
	床面積	1 階	551.15 ㎡	7 階	260.13 ㎡
		2 階	489.35 ㎡	8 階	260.13 ㎡
		3 階	260.13 ㎡	9 階	260.13 ㎡
		4 階	260.13 ㎡	10 階	260.13 ㎡
		5 階	260.13 ㎡	地下1 階	512.46 ㎡
		6 階	260.13 ㎡		
	延床面積	3,634.00 ㎡（ 1,099.28 坪）		専有面積合計	2,350.45 ㎡（ 711.01 坪）
	築年月	1992年（平成4年）2月		検査済証	有
設計	株式会社アイエムエー都市建築研究所		施工	清水建設株式会社	
道路	南西側・南東側一部	幅員 約23.0 m（ 公道 ）	南東 側	幅員 約4.1～5.0 m（ 私道 ）	
	北西 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	500%
	その他	防火地域、40m高度地区、第4種中高層階住居専用地区			
交通	東京メトロ東西線「落合」駅 徒歩8分				
	西武鉄道新宿線「下落合」駅 徒歩9分				
	JR山手線・東京メトロ東西線・西武鉄道新宿線「高田馬場」駅 徒歩14分				
価格	3,210,000,000 円（消費税込：内、消費税 110,000,000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。				
	・南西側及び南東側一部に接する道路は都市計画道路（補助第74号線：計画決定）となりますが、本物件接道部分は拡幅不要エリアに該当しており利用上の制限無し、売買時の届出も不要となります。				
	・2025年4月バリューアップ工事实施済。				
	・不動産鑑定評価額3,130,000,000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



[共用部] エントランス・外構



[専有部] 1F~10F 各階事務所①



[専有部] 1F~10F 各階事務所②



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

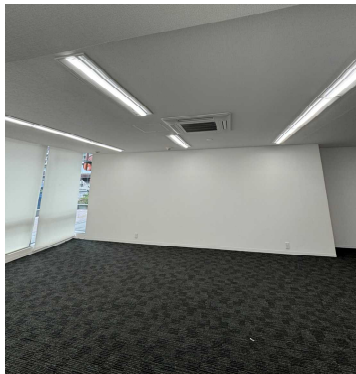
安心 & 安全

防犯や防災性能向上、
コミュニティ活性に向けて

高田馬場トーセイビルの取り組み

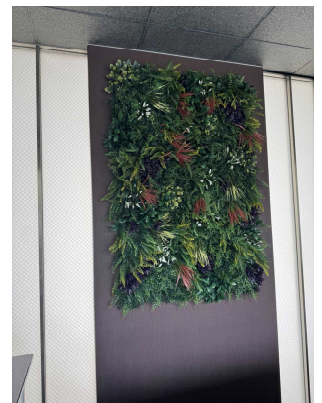
● Eco Friendly

>> 証明LEDの更新



● Well-being

>> グリーンパネルの設置



● Resilience

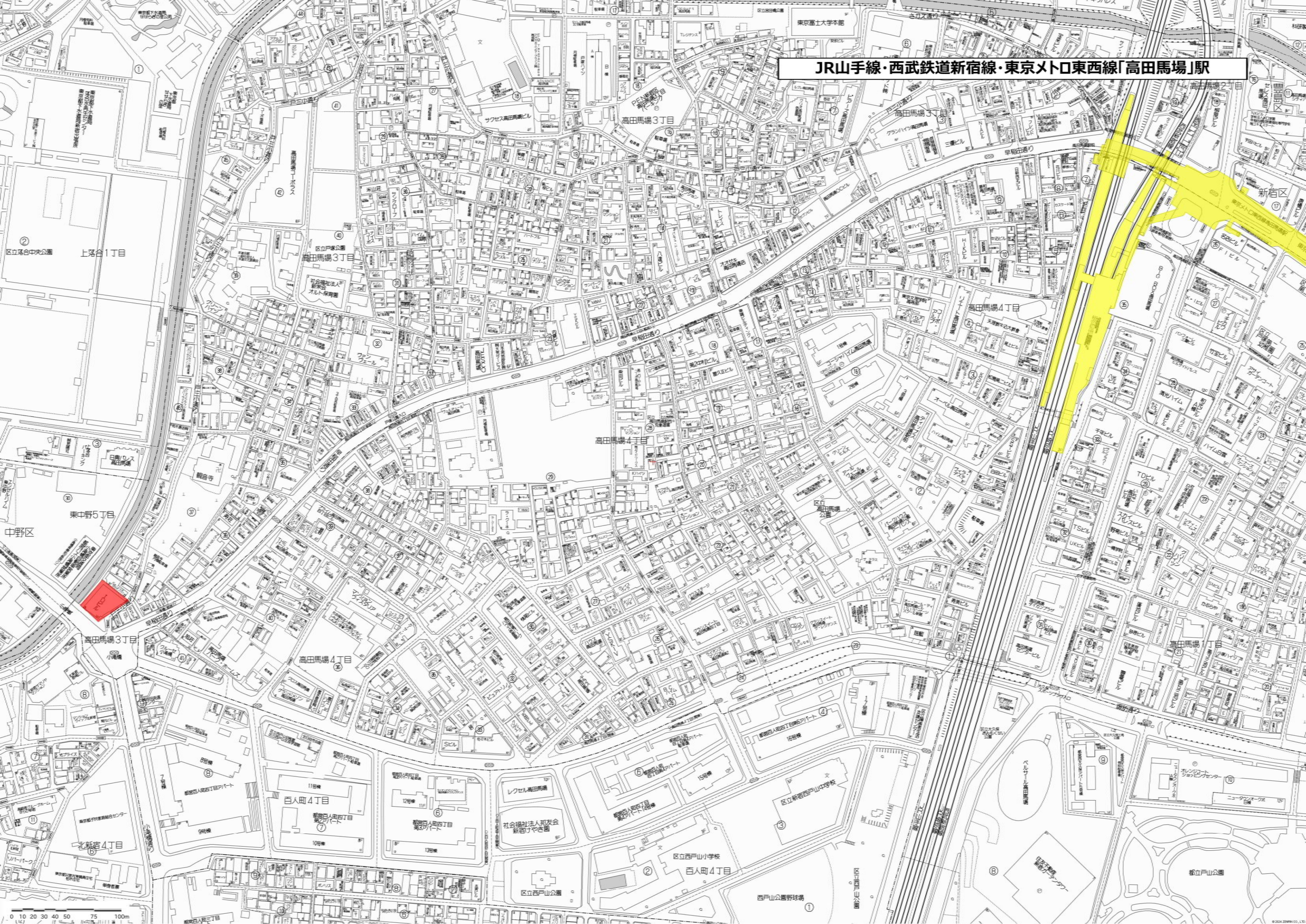
>> 防災キャビネットの設置



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 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

JR山手線・西武鉄道新宿線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅





東京メトロ東西線「落合」駅

区立落合中央公園
上落合1丁目

新宿区

中野区

中野区
東中野5丁目

高田馬場3丁目

新宿区

東中野5丁目

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



落合職員住宅

新宿区

中野区

東中野5丁目

高田馬場3丁目

東建柏木マンション

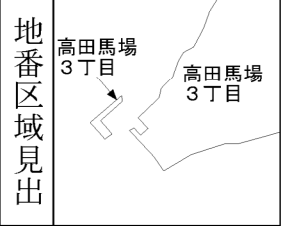
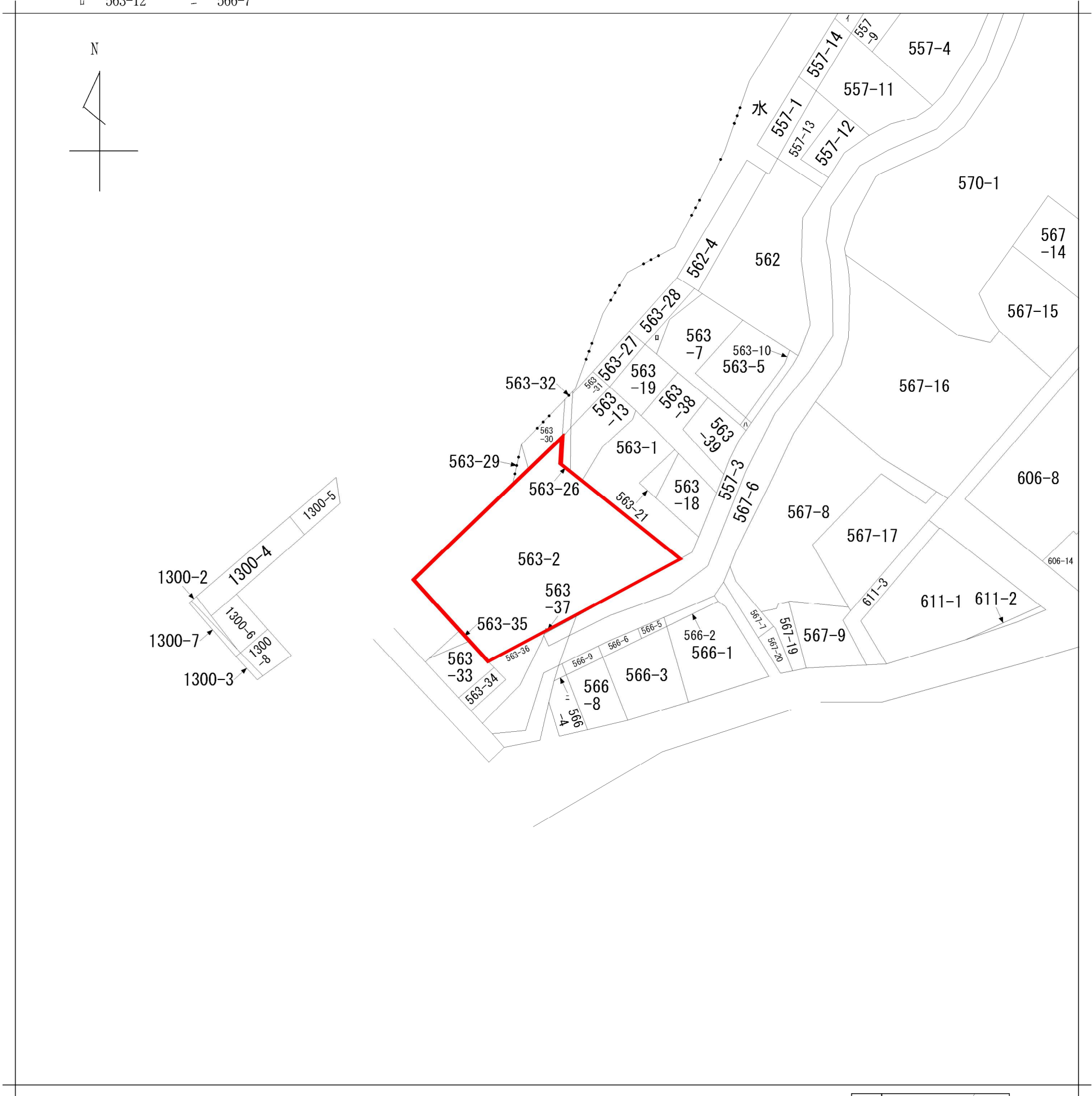
都営百人町四丁目アパート

1:1500

0 10 20 30 40 50 75 100m

イ557-16
ロ563-12

ハ563-9
ニ566-7



請 求 部 分	所 在	新宿区高田馬場三丁目					地 番	563番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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		

AP1 都プレート標 HBR62 都プレート標 HBR61 都プレート標 HBR60 都コンクリート杭



HC32-1B 金属板



HC351-1 コンクリート杭



HC350-1 コンクリート杭



AP6 プレート標



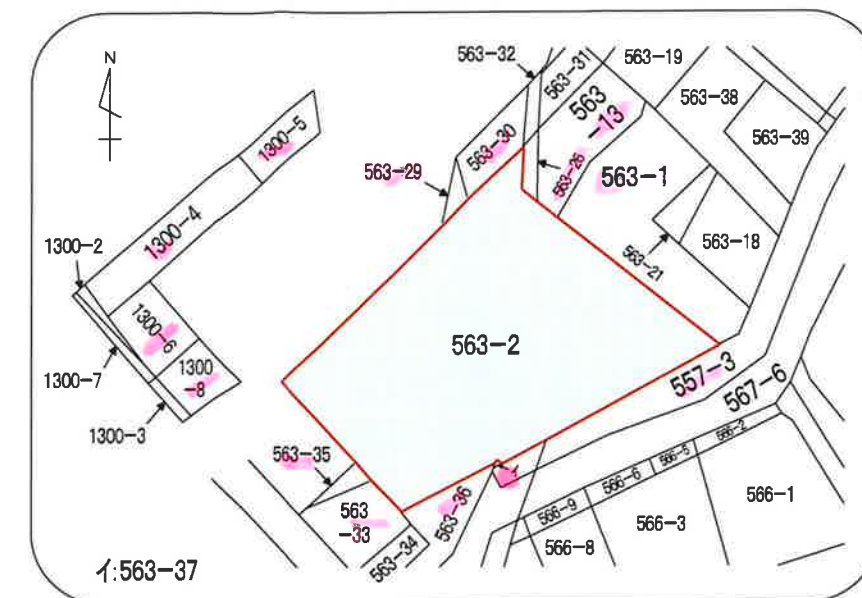
AP5 キザミ



AS16 キザミ



公図写し (縮尺: 1/600)



座標求積表

地番	563-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
HC32-1B	123.889	123.102	-1.589	-196.859621	
HBR60	123.305	122.648	-7.735	-953.764175	
HBR61	114.637	115.367	-11.082	-1270.407234	
HBR62	110.443	111.566	-12.484	-1378.770412	
AP1	100.829	102.883	4.427	446.369983	
AP2	89.158	115.993	20.771	1851.900818	
AP3	93.858	123.654	8.137	763.722546	
AP4	93.669	124.130	1.563	146.404647	
AS15	93.925	125.217	2.284	214.524700	
AS16	94.623	126.414	2.398	226.905954	
AP5	95.411	127.615	15.993	1525.908123	
AP6	105.977	142.407	-3.039	-322.064103	
HC350-1	119.496	124.576	-18.170	-2171.242320	
HC351-1	122.395	124.237	-1.474	-180.410230	
合計				-1297.781324	
合計面積				648.8906620	
地積				648.89	m ²

地番	面積	坪数
563-2	648.8906620 m ²	196.28 坪

注記

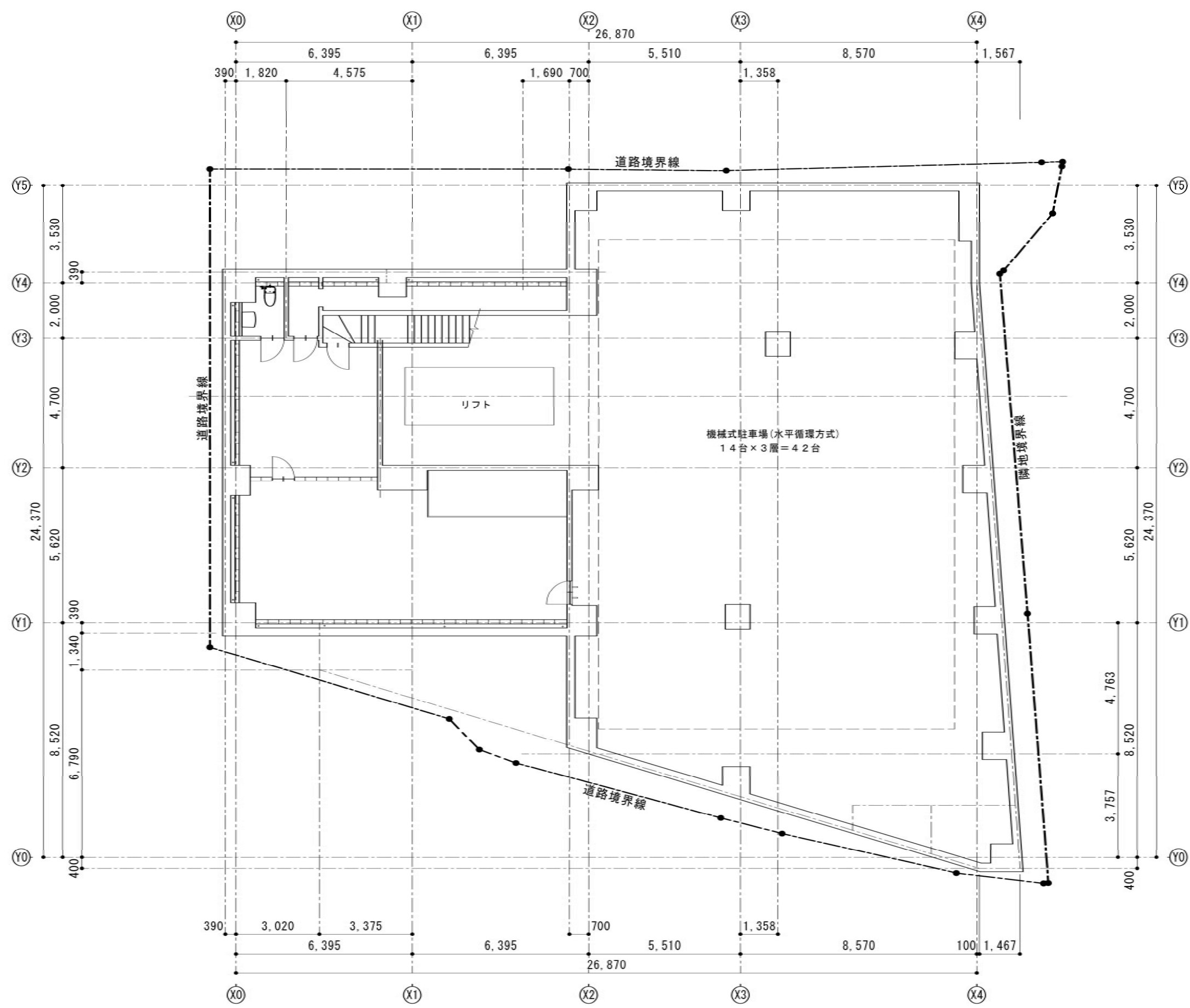
※AP6, AP5, AS16, AS15, AP4, AP3, AP2, AP1, HBR62, HBR61, HBR60, HC32-1Bは官民境界を兼ねる。

測地系の種類	イ. 日本 ロ. 世界 (任意)
境界点の凡例	◎ 既設 ○ 新設 ◦ 表示不可

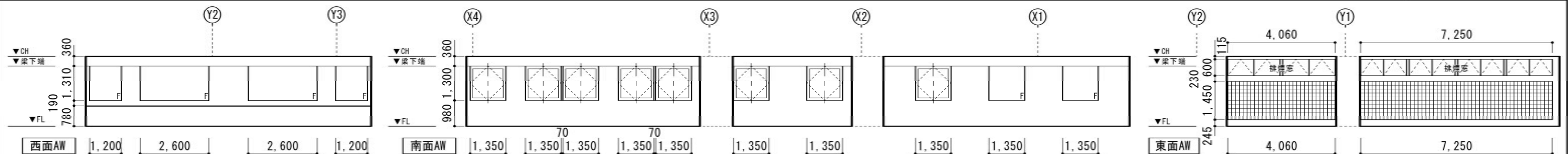
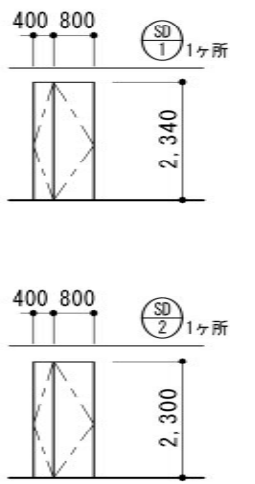
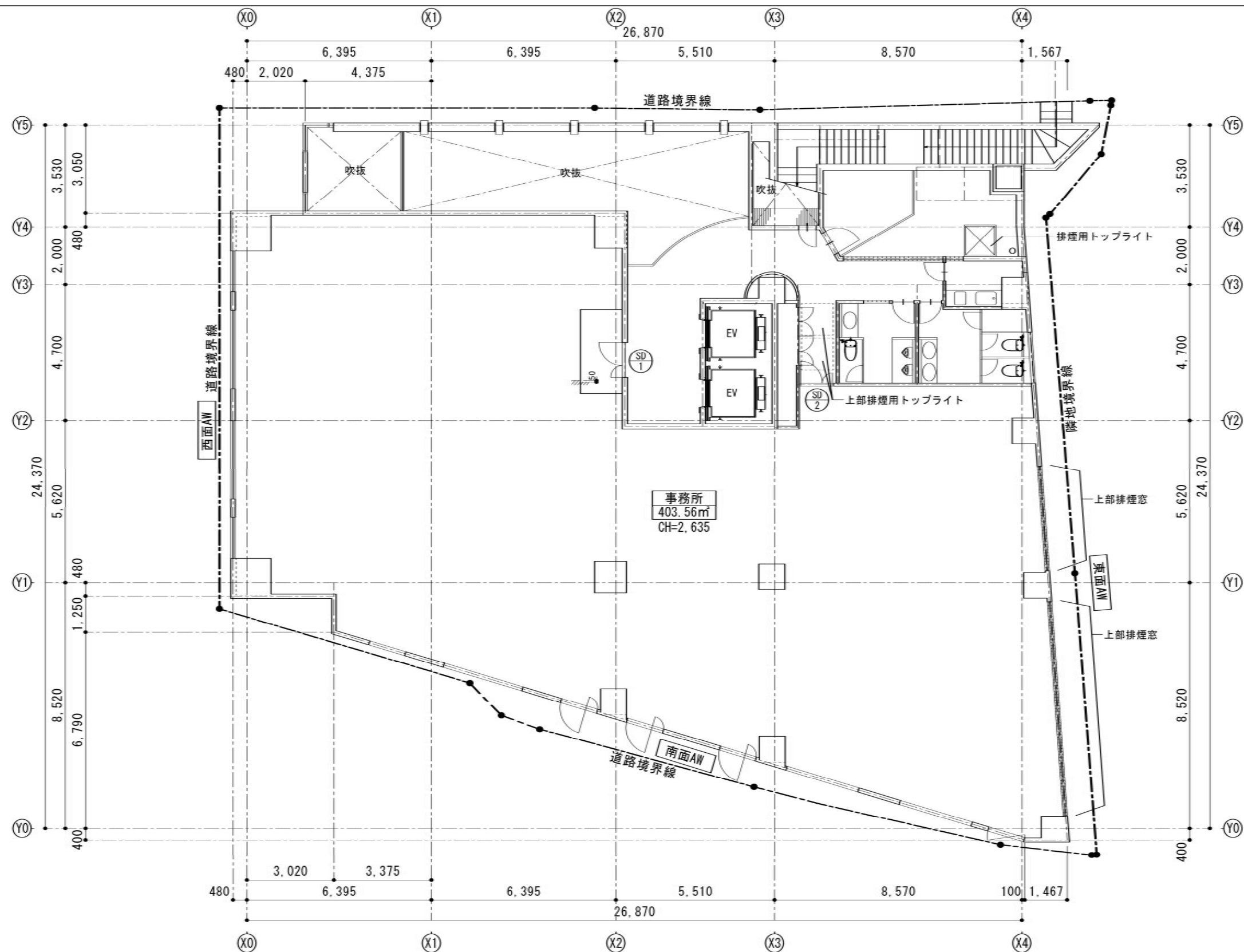
AP2 金属板 AP3 都プレート標 AP4 金属板 AS15 プレート標



図面名	確定測量図		
所在	新宿区高田馬場三丁目563番2		
作成日	平成28年2月19日	縮尺	1/250
作成者	東京都中央区八重洲二丁目2番1号 ダイヤ八重洲ロビル2階 土地家屋調査士法人中央グループ 社員 土地家屋調査士 乙坂 知秀 TEL 03 (6703) 0020 FAX 03 (6703) 0021		

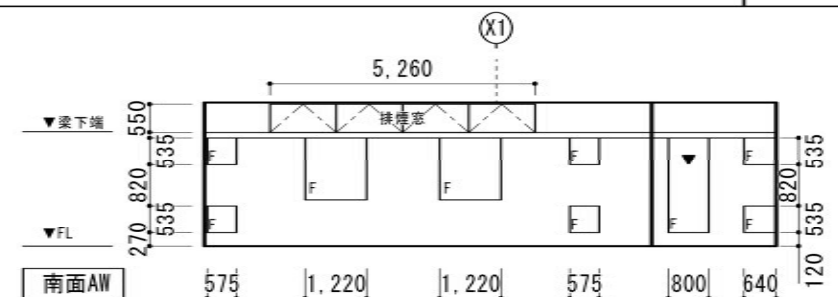
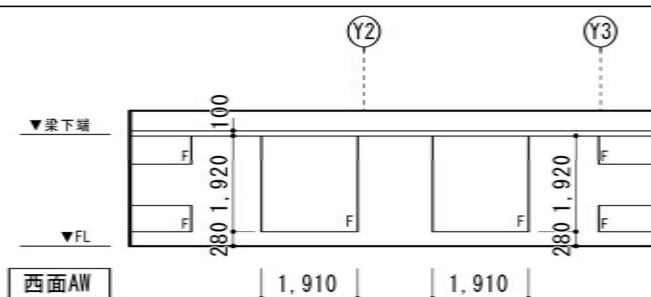
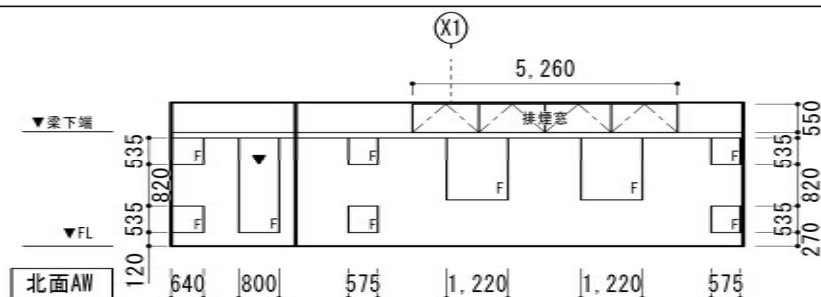
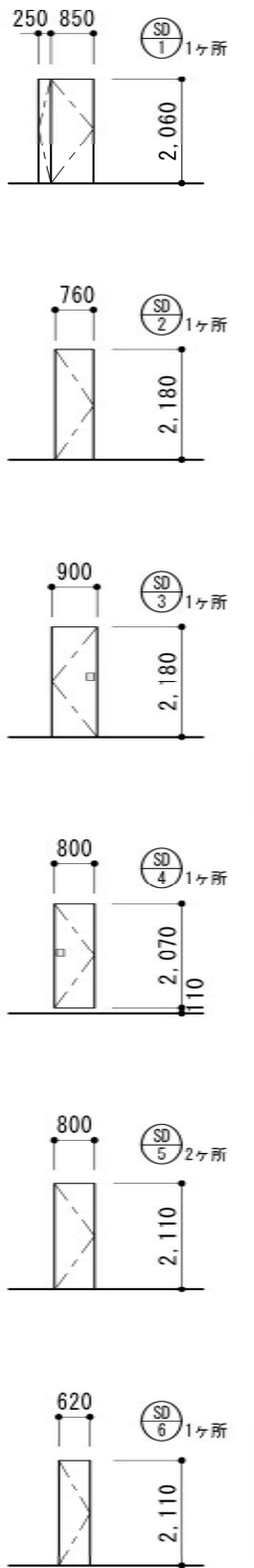
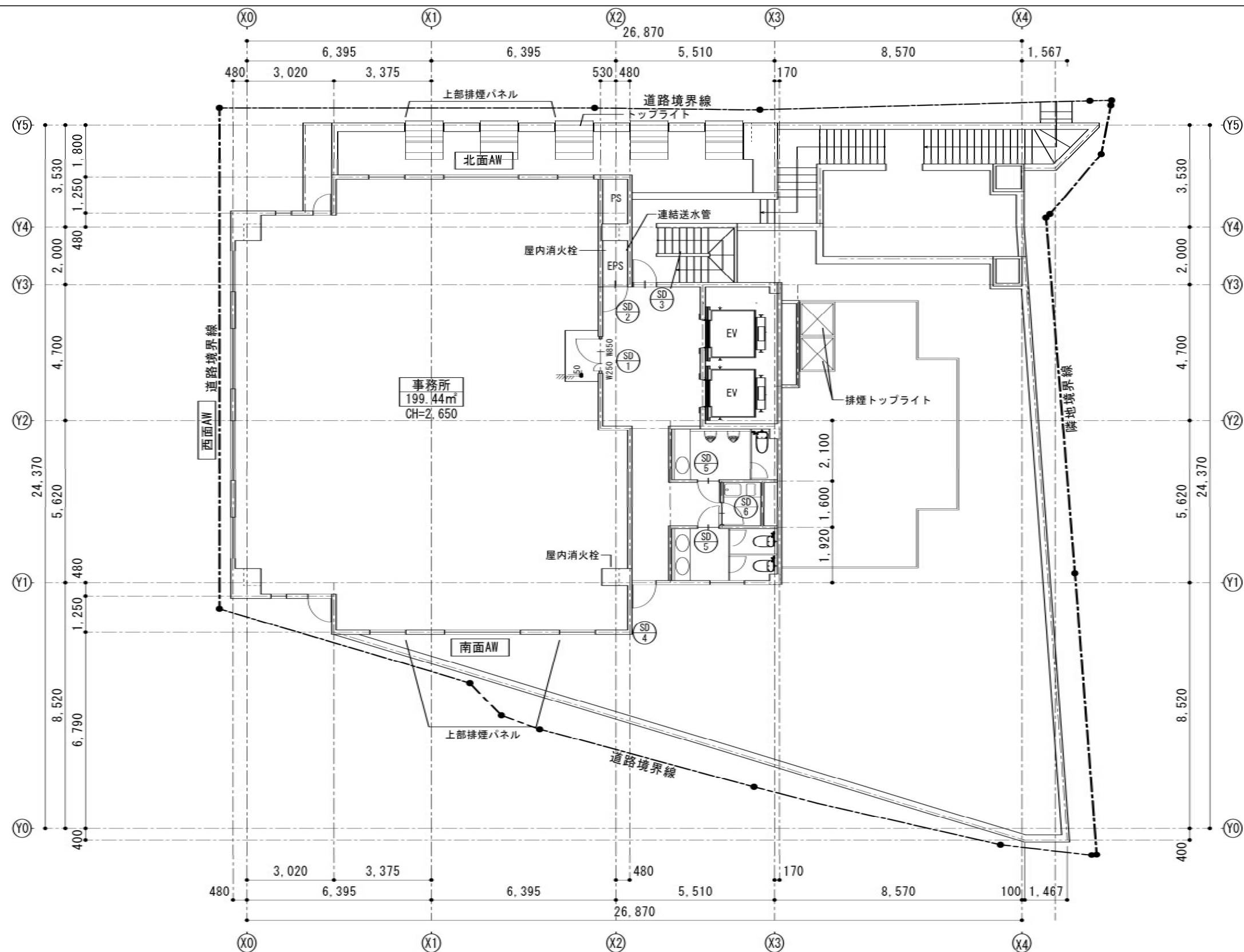


		縮尺 1 : 150	<div data-bbox="2047 1900 2884 1974"> <div data-bbox="2047 1900 2122 1932">件名</div> <div data-bbox="2196 1921 2686 1963">(仮称)高田馬場空ビル 改修工事</div> </div> <div data-bbox="2047 1974 2884 2047"> <div data-bbox="2047 1974 2122 2005">図面名称</div> <div data-bbox="2463 1995 2686 2037">地下1階平面図</div> <div data-bbox="2122 1974 2884 2047"> <div data-bbox="2122 1974 2181 2005">図面番号</div> <div data-bbox="2730 1995 2834 2037">A-00</div> </div> </div>		
		日付 25/00/00			



排煙計算	居室面積×1/50=403.56×1/50=8.072
有効開口	11.634㎡ > 8.072㎡ …OK

縮尺	1 : 150	件名	(仮称)高田馬場空ビル 改修工事	
日付	25/00/00	図面名称	2階平面図	図面番号 A-00



排煙計算 居室面積×1/50=199.44×1/50=3.989
有効開口 5.786㎡ > 3.989㎡ ...OK

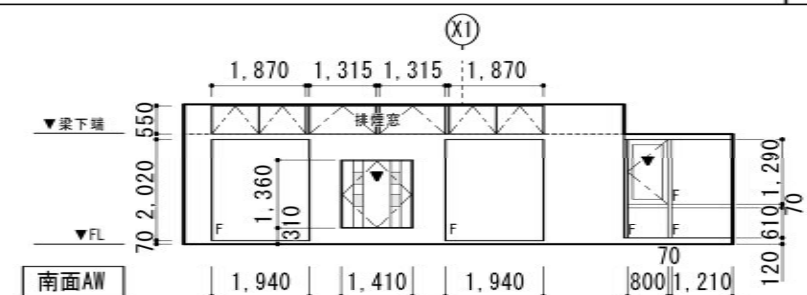
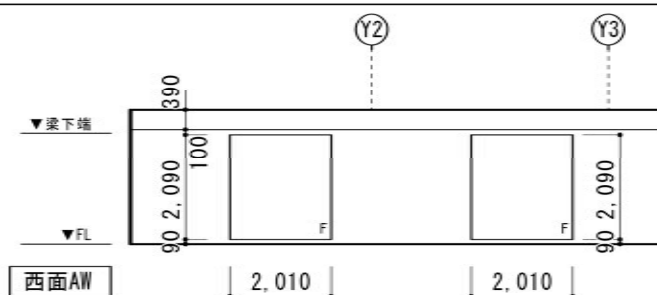
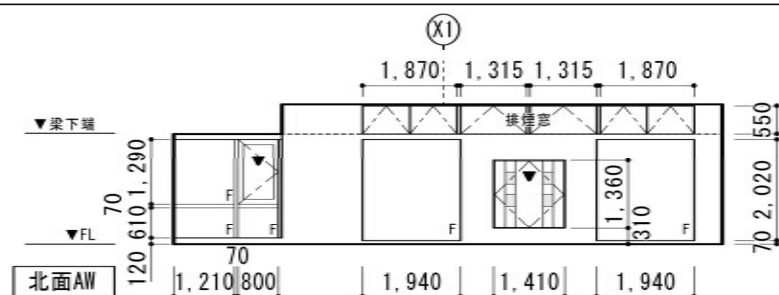
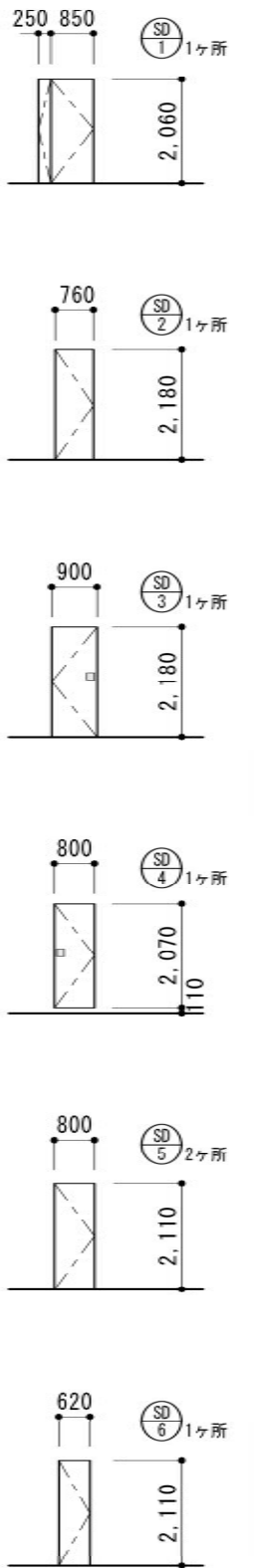
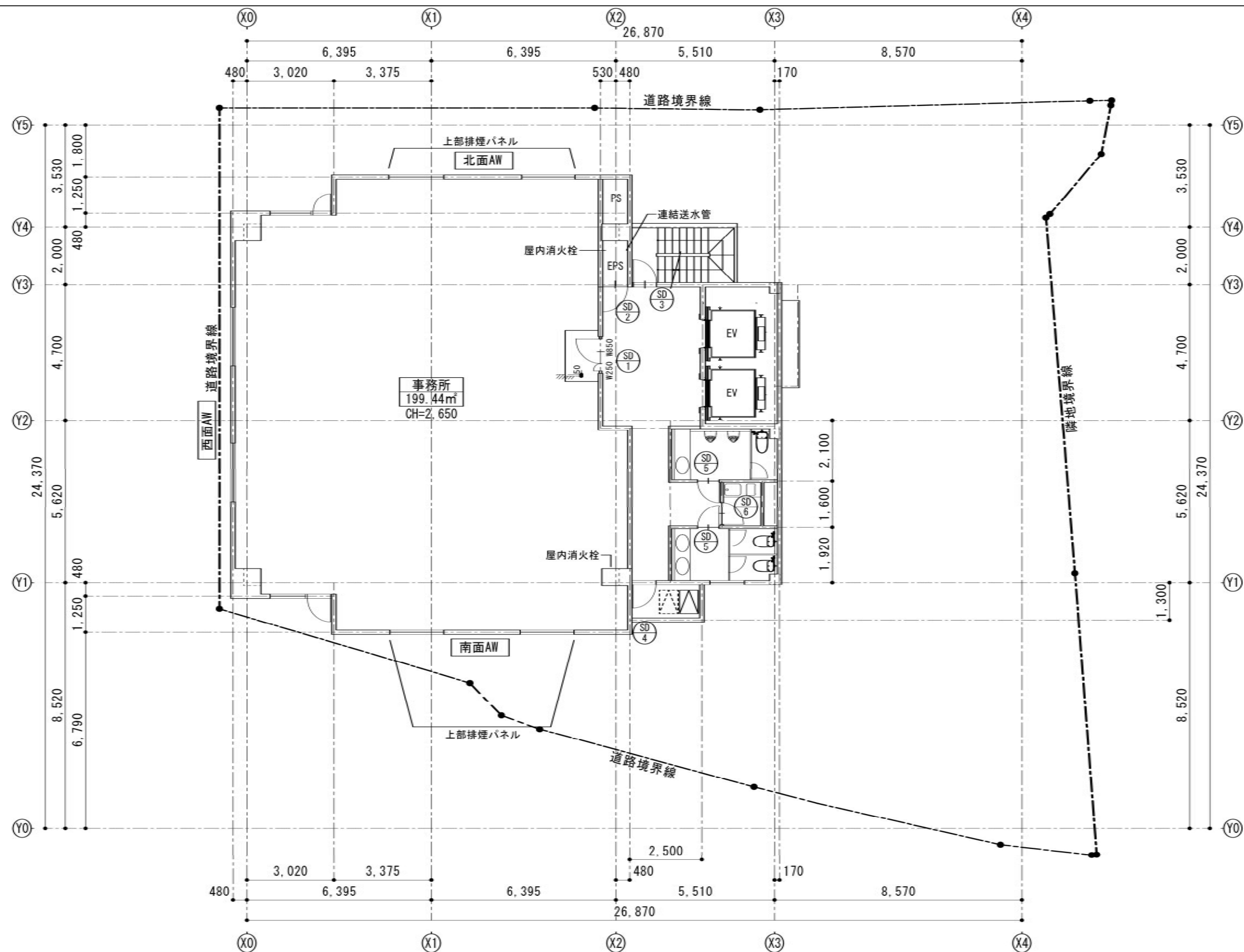
縮尺
1 : 150

日付
25/00/00

件名
(仮称)高田馬場空ビル 改修工事

図面名称
3階平面図

図面番号
A-00



排煙計算 居室面積 $\times 1/50 = 199.44 \times 1/50 = 3.989$
有効開口 $5.786\text{m}^2 > 3.989\text{m}^2 \dots \text{OK}$

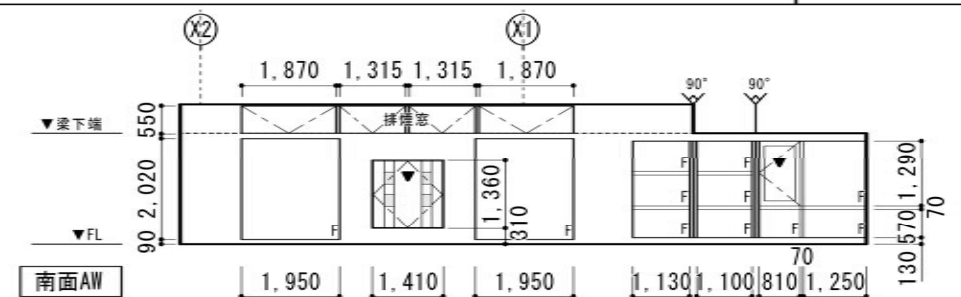
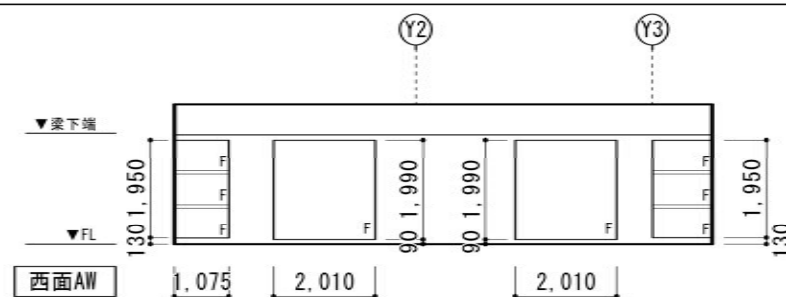
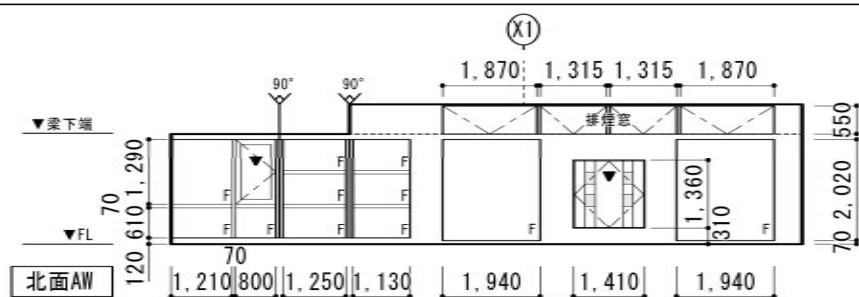
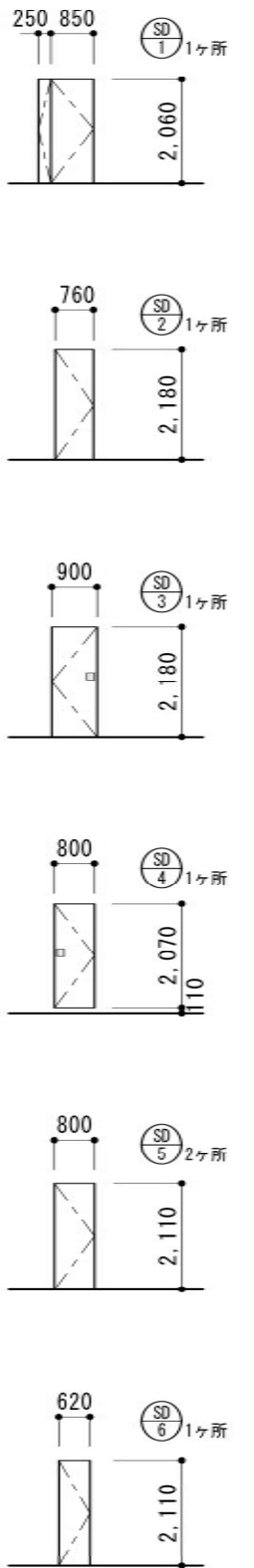
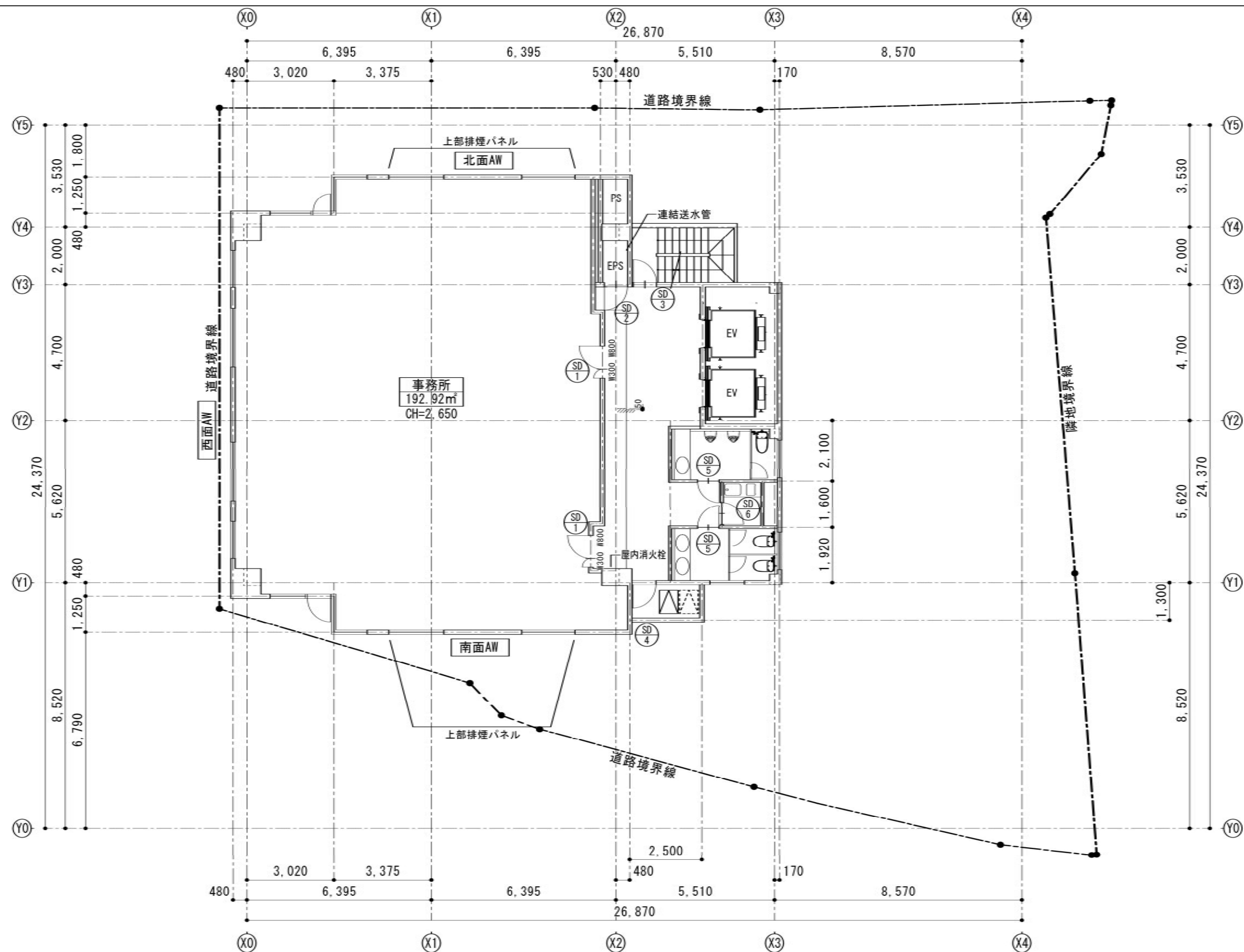
縮尺
1 : 150

日付
25/00/00

件名
(仮称)高田馬場空ビル 改修工事

図面名称
4階平面図

図面番号
A-00



排煙計算 居室面積 $\times 1/50 = 199.44 \times 1/50 = 3.989$
有効開口 $5.786\text{m}^2 > 3.989\text{m}^2 \dots \text{OK}$

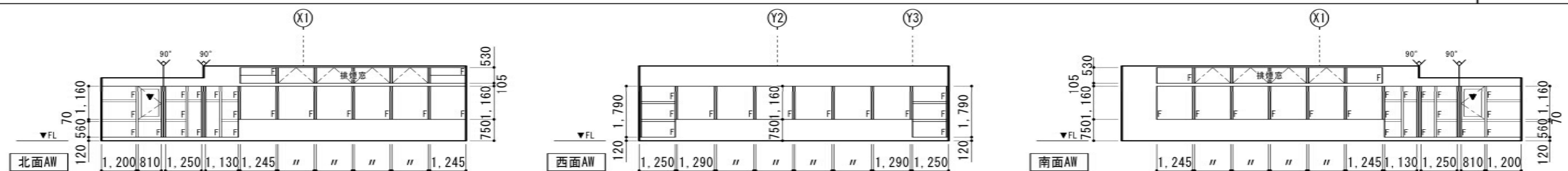
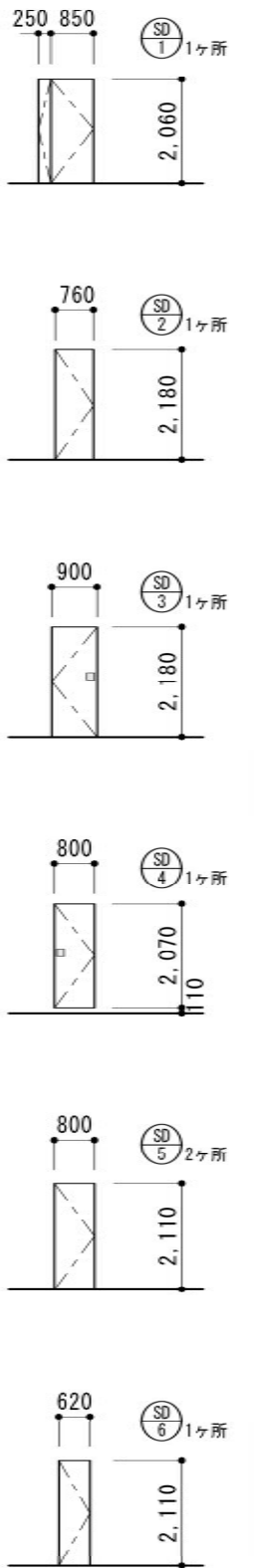
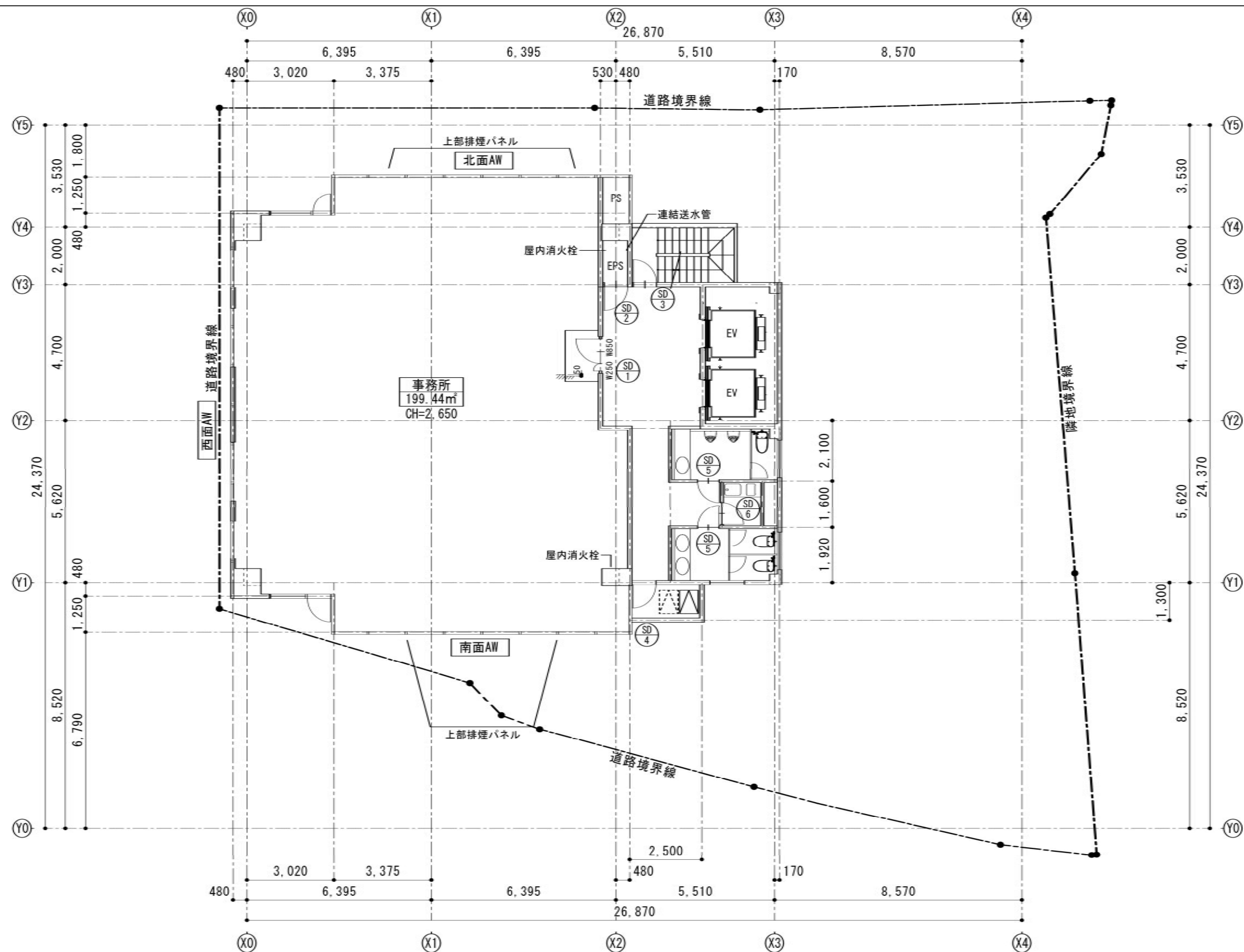
縮尺
1 : 150

日付
25/00/00

件名
(仮称)高田馬場空ビル 改修工事

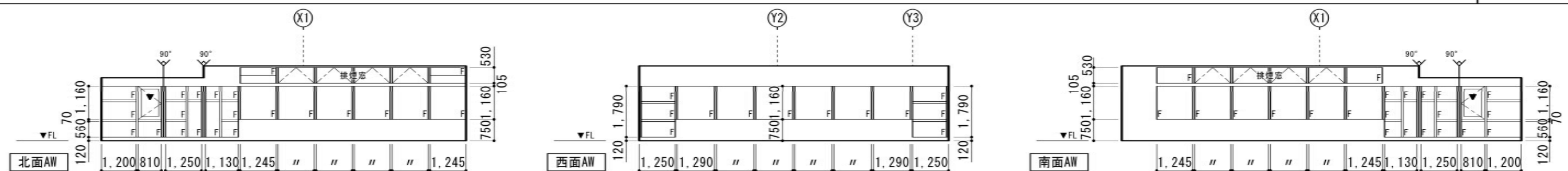
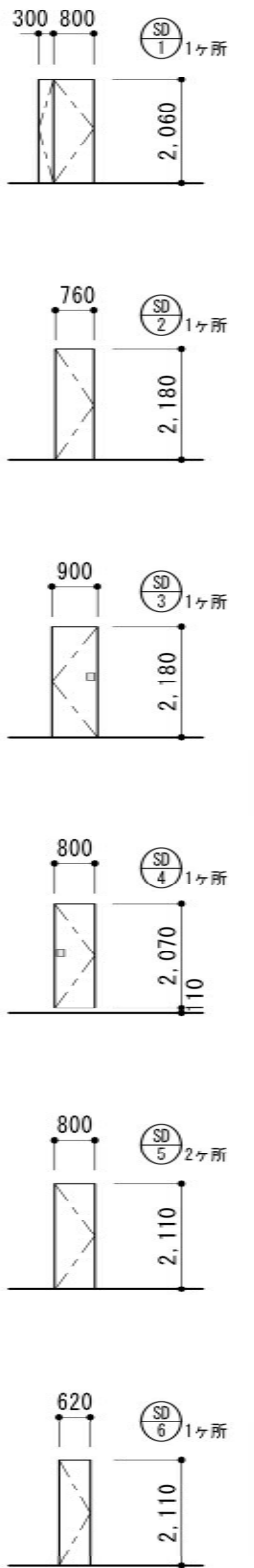
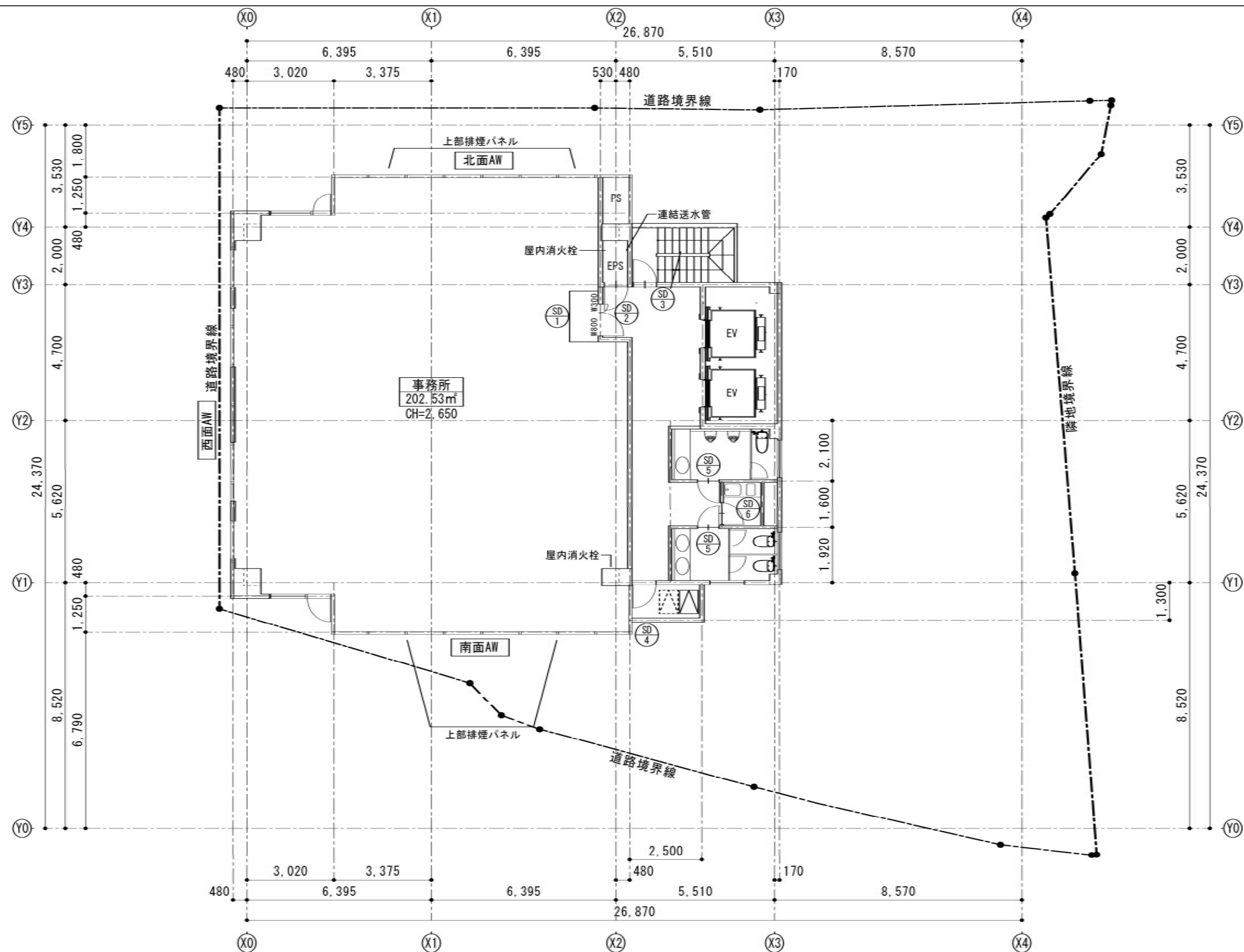
図面名称
5階平面図

図面番号
A-00



排煙計算 居室面積×1/50=199.44×1/50=3.989
有効開口 5.786m² > 3.989m² ...OK

縮尺 1 : 150	件名 (仮称)高田馬場空ビル 改修工事
日付 25/00/00	図面名称 6-8階平面図
	図面番号 A-00



URATA 株式会社 ウラタ

排煙計算 居室面積×1/50=202.53×1/50=4.051
有効開口 5.278m² > 4.051m² ...OK

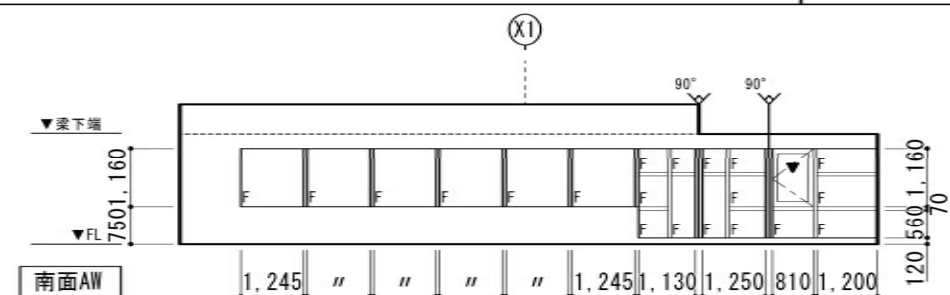
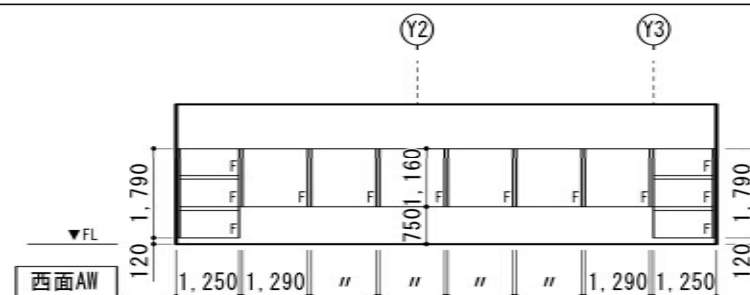
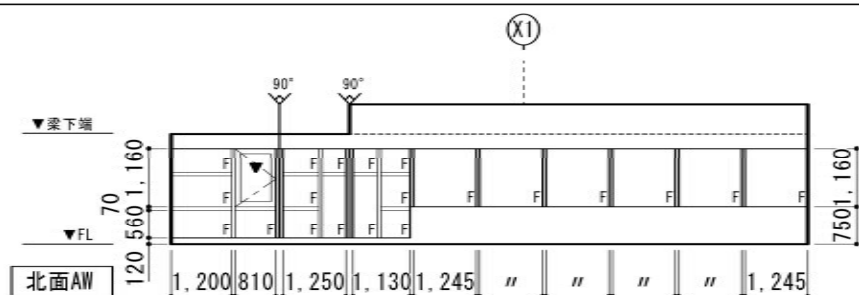
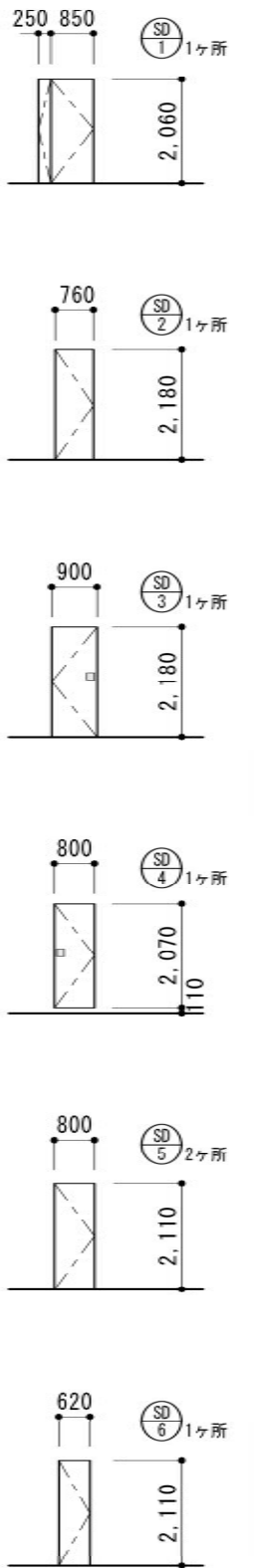
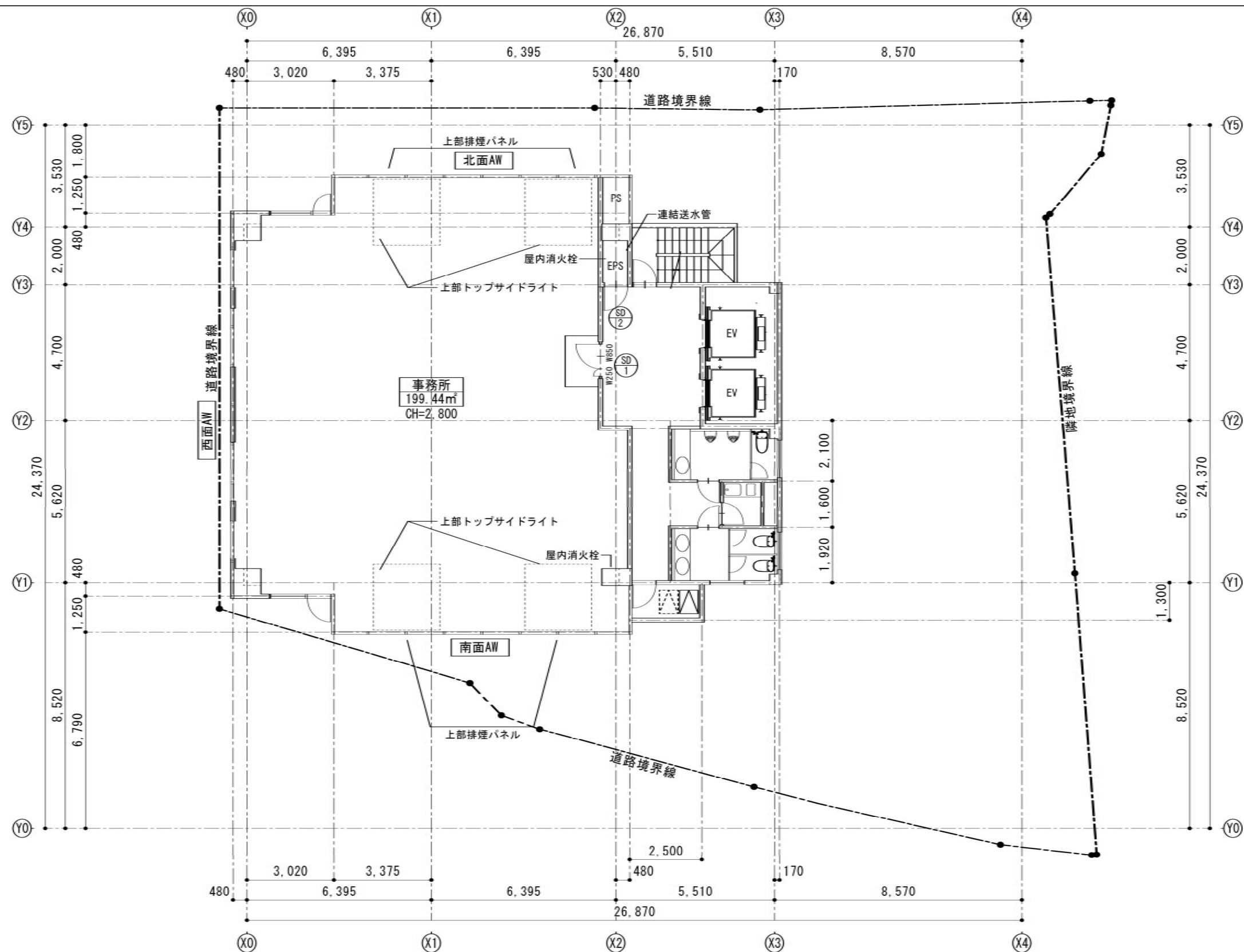
縮尺
1 : 150

日付
25/00/00

件名
(仮称)高田馬場空ビル 改修工事

図面名称
9階平面図

図面番号
A-00



排煙計算 居室面積 $\times 1/50 = 199.44 \times 1/50 = 3.989$
有効開口 $5.786\text{m}^2 > 3.989\text{m}^2 \dots \text{OK}$

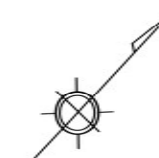
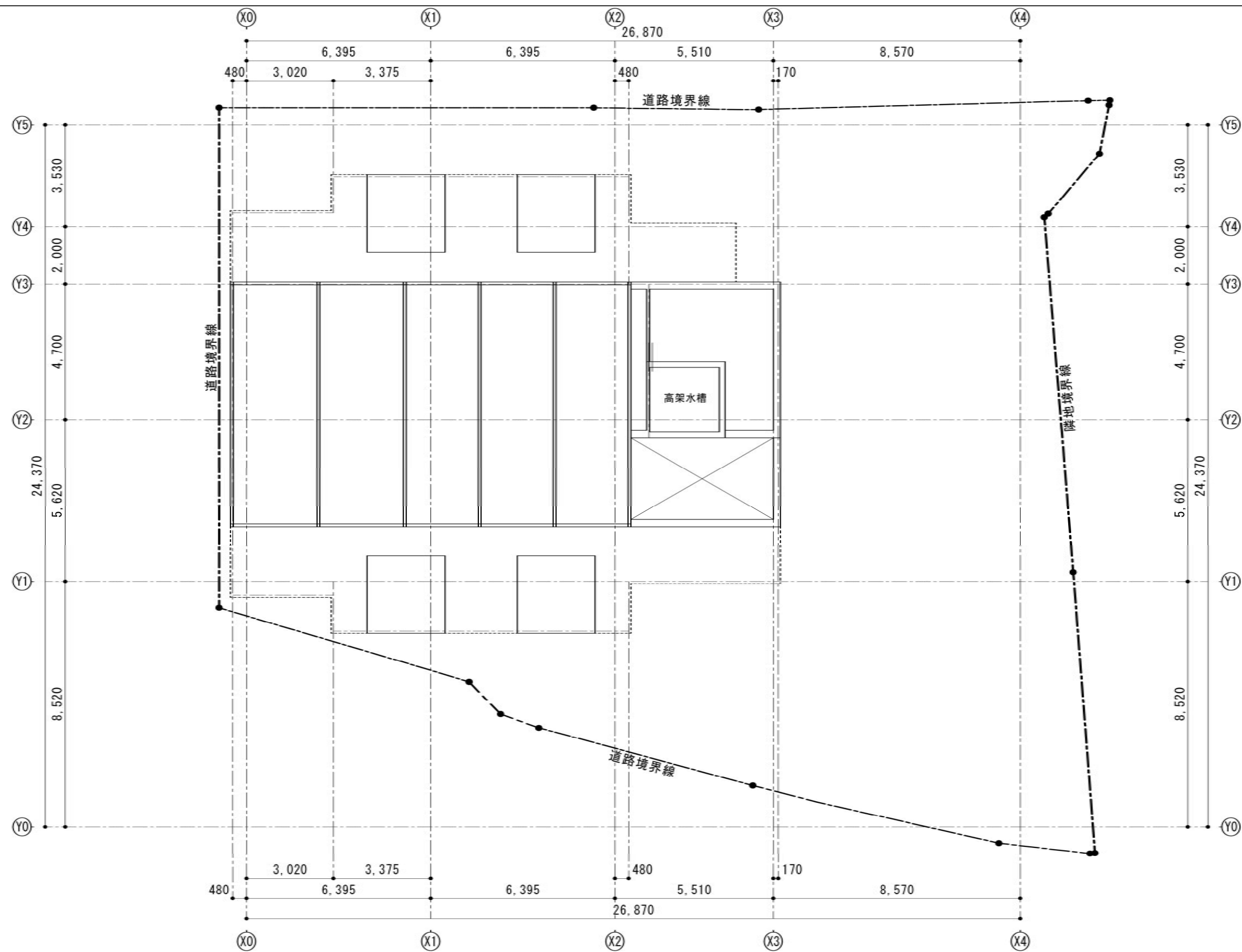
縮尺
1 : 150

日付
25/00/00

件名
(仮称)高田馬場空ビル 改修工事

図面名称
10階平面図

図面番号
A-00



		縮尺 1 : 150	件名 (仮称)高田馬場空ビル 改修工事	
			図面番号 PH階平面図	図面番号 A - 00

物 件 名	高田馬場トーセイビル
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)	3,130,000,000円	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		3,050,000,000円	
土地比率:		86.9%	
建物比率:		13.1%	
収益価格		3,130,000,000円	
直接還元法	3,370,000,000円		
	(運営収益:	152,768千円)
	(運営純収益 NOI:	120,300千円)
	(純収益 NCF:	109,389千円)
	(還元利回り:	3.25%)
D C F 法	3,130,000,000円		
	(割引率:	2.95%)
	(最終還元利回り:	3.35%)

Land Coordinating Research Inc.

高田馬場トーセイビル 面積表

階数	専有面積		用途	備考
	㎡	坪		
B1	－	－	機械式駐車場	
1F	354.80㎡	107.32坪	事務所	
2F	403.56㎡	122.07坪	事務所	
3F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
4F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
5F	192.92㎡	58.35坪	事務所	
6F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
7F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
8F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
9F	202.53㎡	61.26坪	事務所	
10F	199.44㎡	60.33坪	事務所	
合計	2,350.45㎡	711.01坪		

※機械式駐車場全42台中、5台契約中(外部契約者)。

固定資産税・都市計画税
12,588,288円

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	3,412,779円	731,309円
建 物	6,954,047円	1,490,153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。