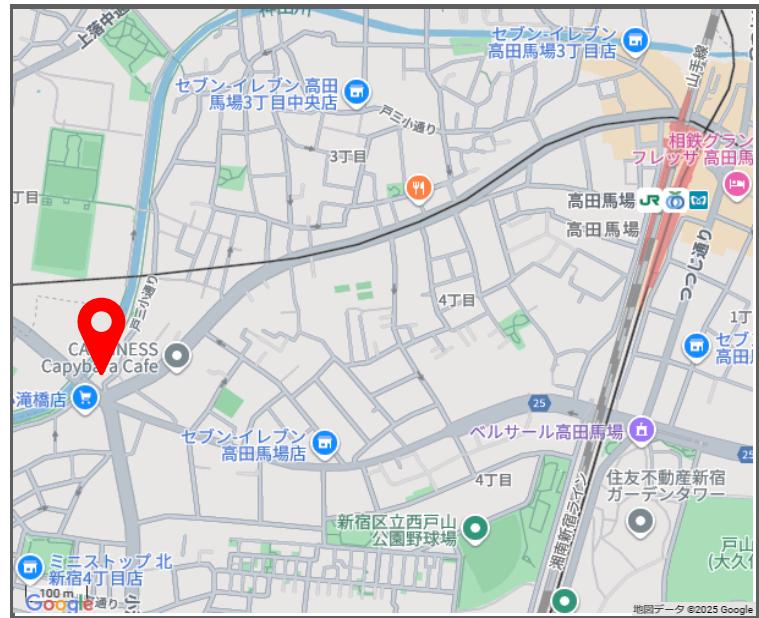


# 物件概要書

## 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 m <sup>2</sup> ( 193.74 坪)	実測地積	648.89 m <sup>2</sup> ( 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					
	床面積	1 階	551.15 m <sup>2</sup>	7 階	260.13 m <sup>2</sup>		
		2 階	489.35 m <sup>2</sup>	8 階	260.13 m <sup>2</sup>		
		3 階	260.13 m <sup>2</sup>	9 階	260.13 m <sup>2</sup>		
		4 階	260.13 m <sup>2</sup>	10 階	260.13 m <sup>2</sup>		
		5 階	260.13 m <sup>2</sup>	地下1 階	512.46 m <sup>2</sup>		
		6 階	260.13 m <sup>2</sup>				
	延床面積	3,634.00 m <sup>2</sup> ( 1,099.28 坪)	専有面積合計	2,350.45 m <sup>2</sup> ( 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。						
	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実施済。						
	・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

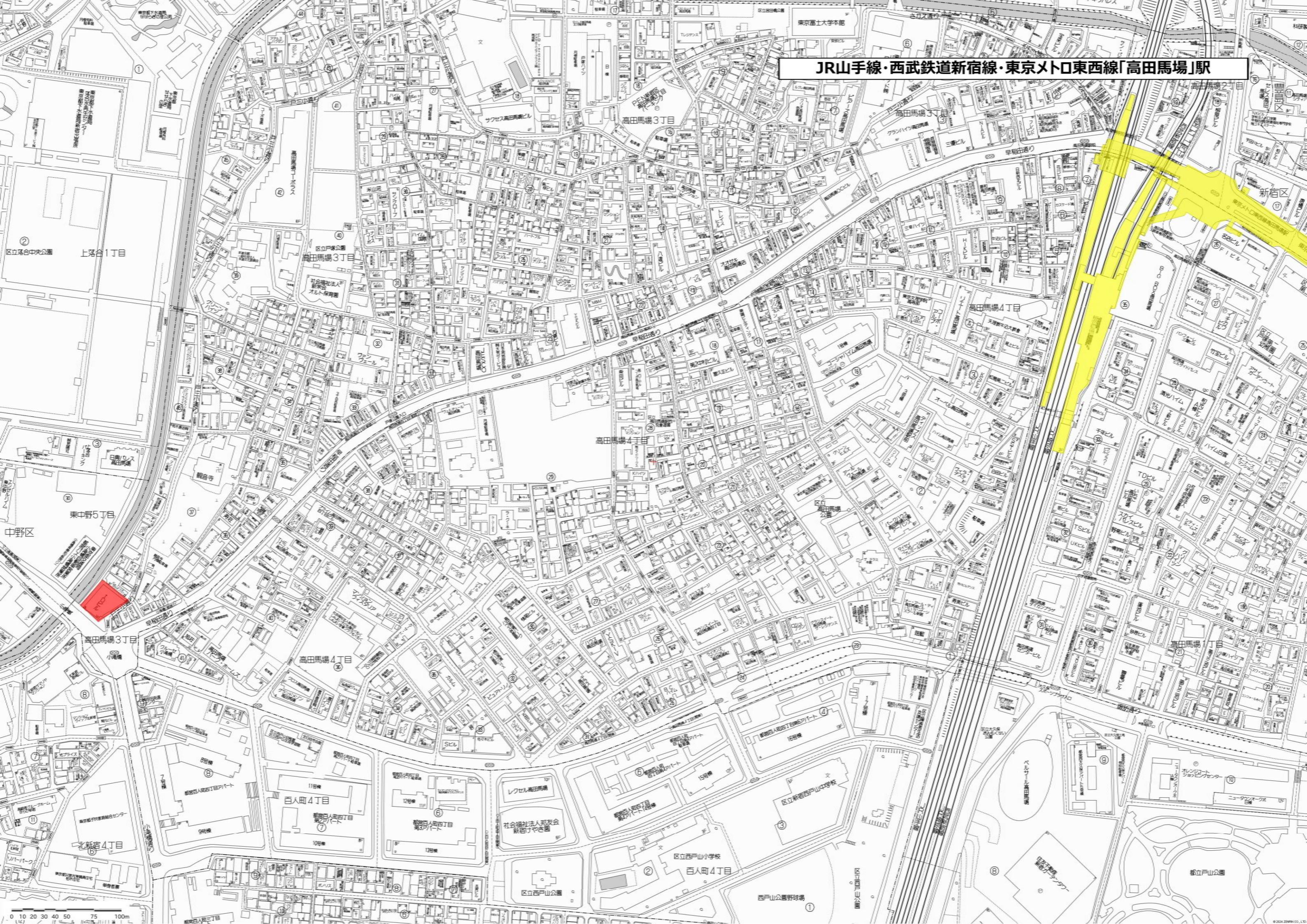


トーセイは、Tosei3Codeを通じた不動産再生を推進することで、

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

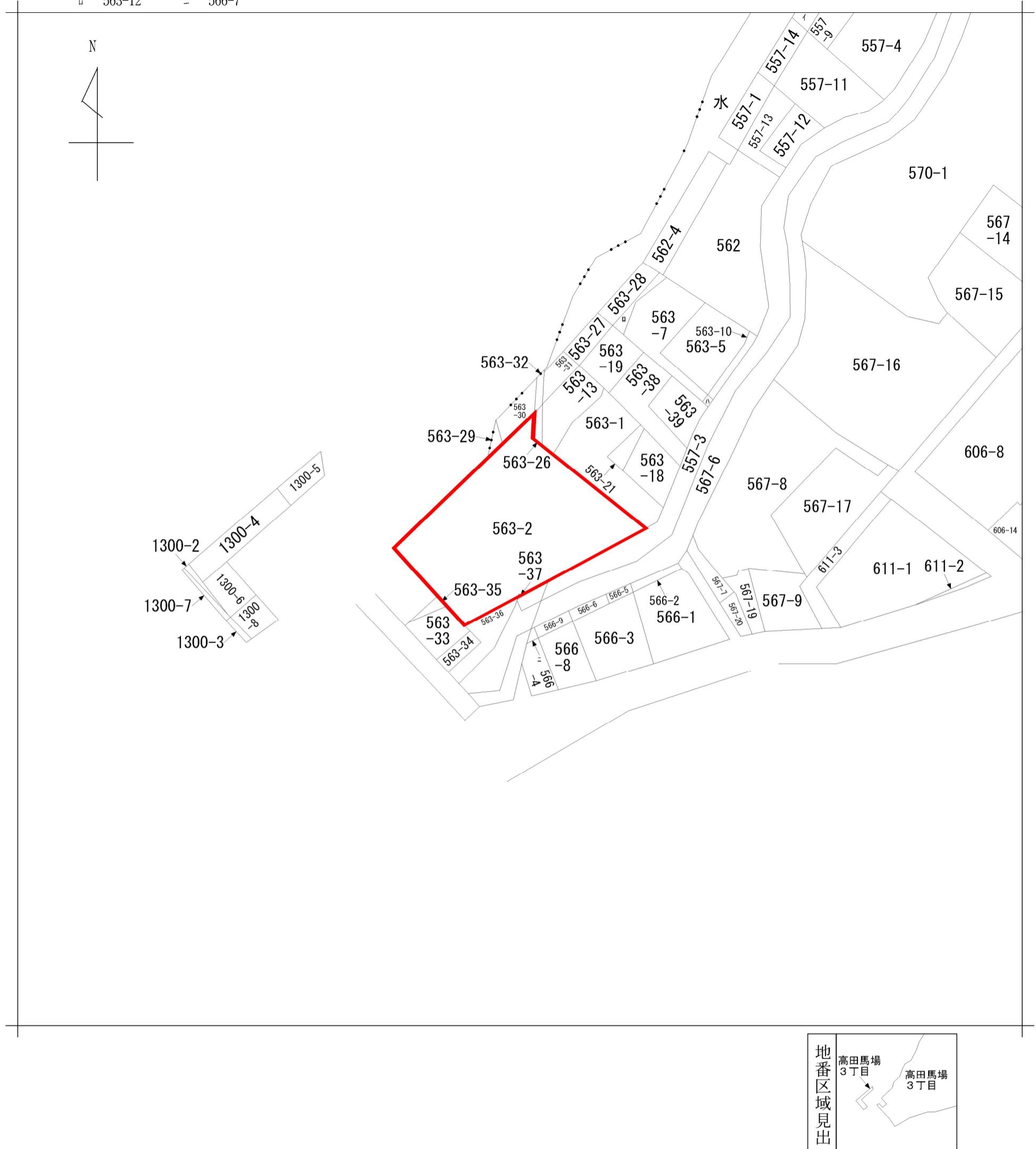
## JR山手線・西武鉄道新宿線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅





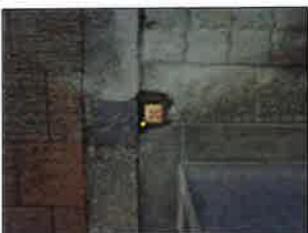


彳 557-16 八 563-9  
口 563-12 二 566-7



請求部	所在	新宿区高田馬場三丁目				地番	563番2	
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	
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記項	

## AP1 都プレート標



## HBR62 都プレート標



## HBR61 都プレート



## HBR60 都コンクリート杭



HC32-1B 金屬鉨



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

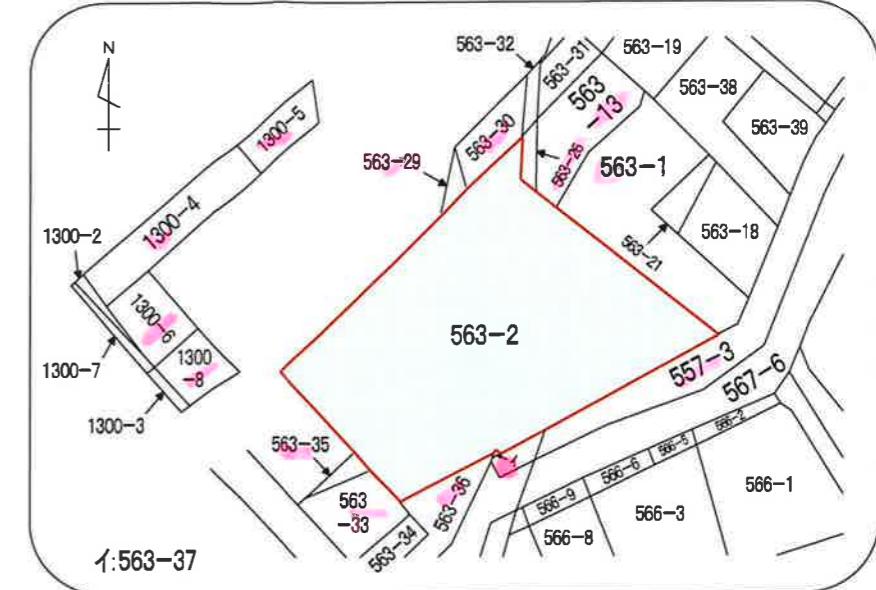


AS16 キザミ



## 公図写し

(縮尺：1/600)



### 座 標 求 稿 表

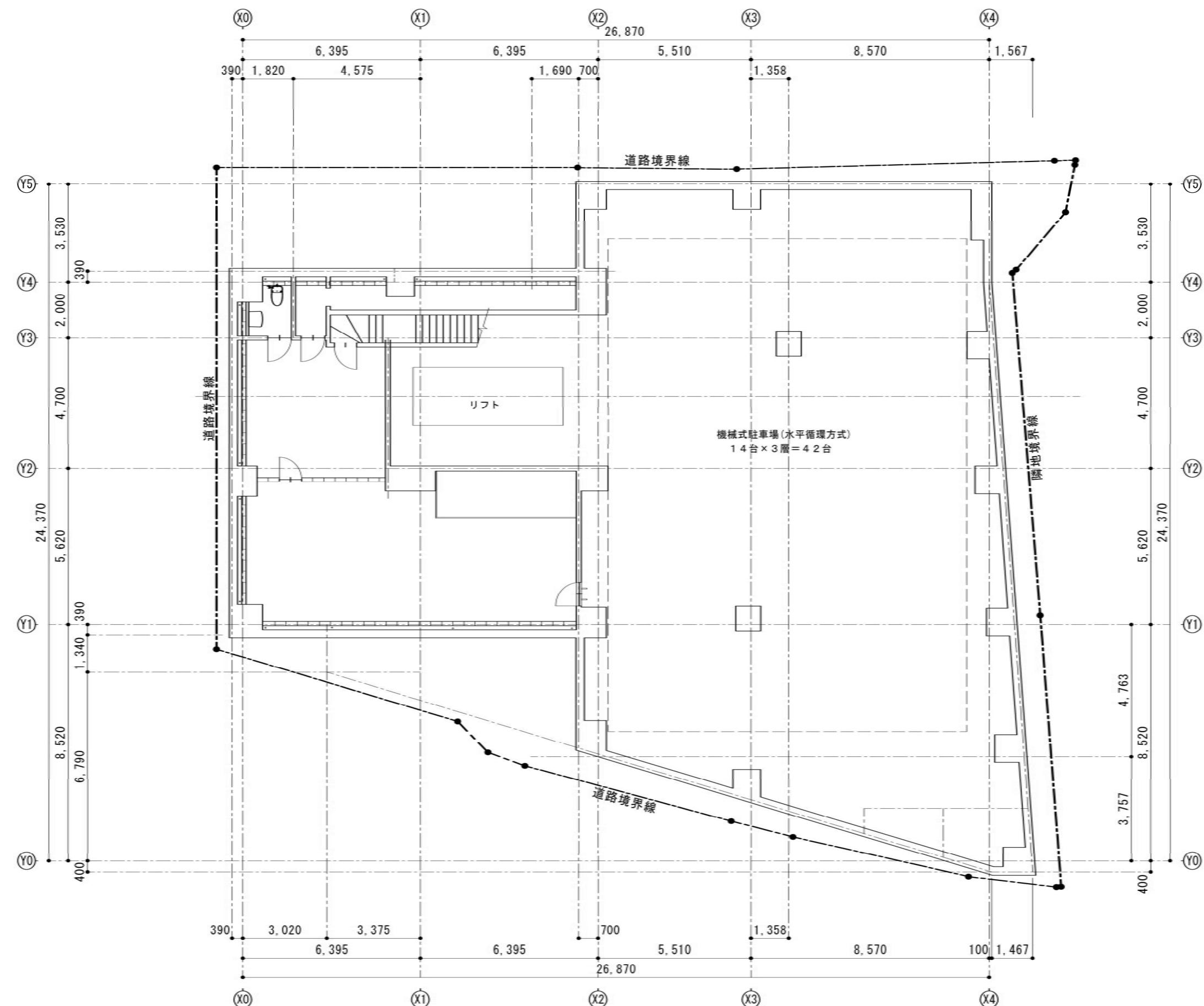
地番	563-2				
NO	X n	Y n	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	
HC32-1B	123. 889	123. 102	-1. 589	-196. 859621	
HBR60	123. 305	122. 648	-7. 735	-953. 764175	
HBR61	114. 637	115. 367	-11. 082	-1270. 407234	
HBR62	110. 443	111. 566	-12. 484	-1378. 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	
			地種	648. 89 m <sup>2</sup>	

注記

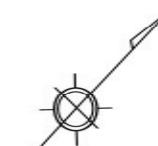
※AP6, AP5, AS16, AS15, AP4, AP3, AP2, AP1, HBR62, HBR61, HBR60, HC32-1Bは官民境界を兼ねる。

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

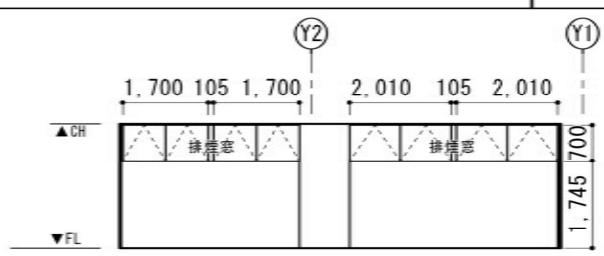
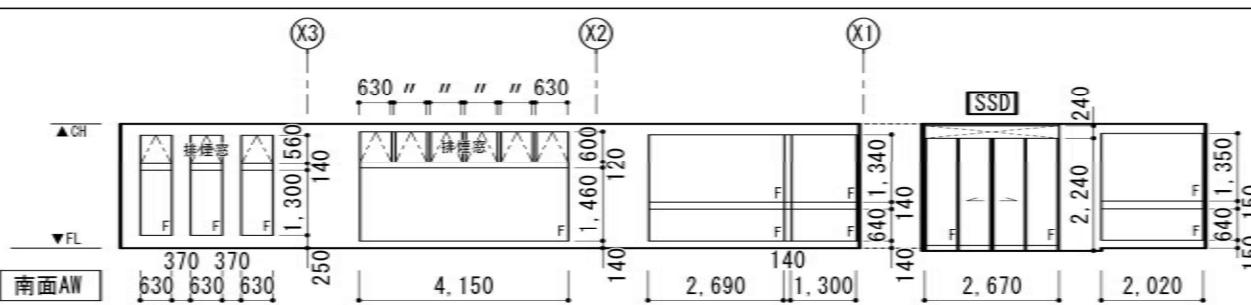
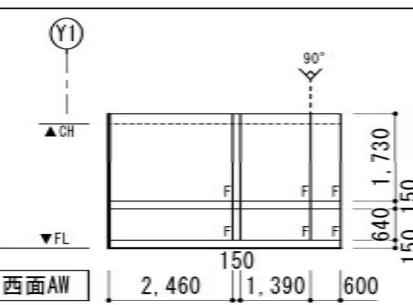
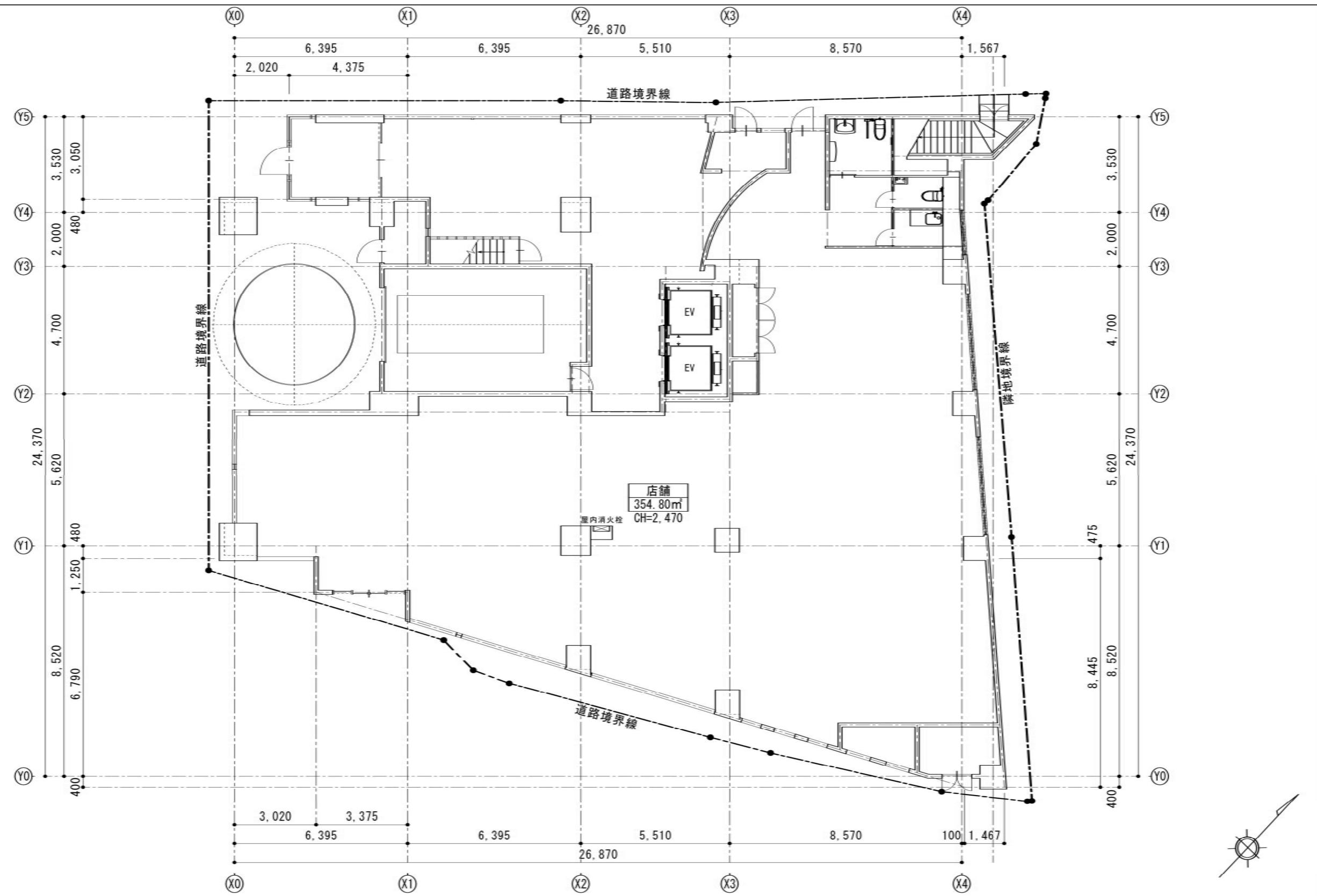
名	確定測量図		
在	新宿区高田馬場三丁目563番2		
日	平成28年2月19日	縮尺	1/250
者	東京都中央区八重洲二丁目2番1号 ダイヤ八重洲ビル2階 土地家屋調査士法人中央グループ 社員 土地家屋調査士 乙坂 知秀 TEL 03(6703)0020 FAX 03(6703)0021		



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



図面番号  
A-00



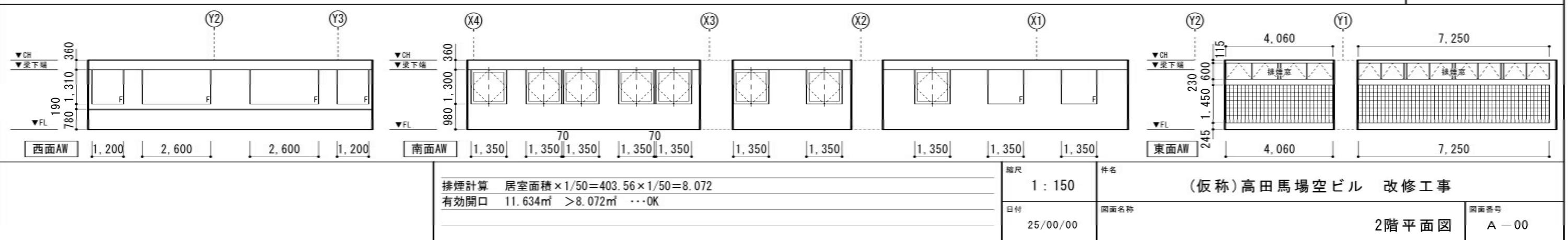
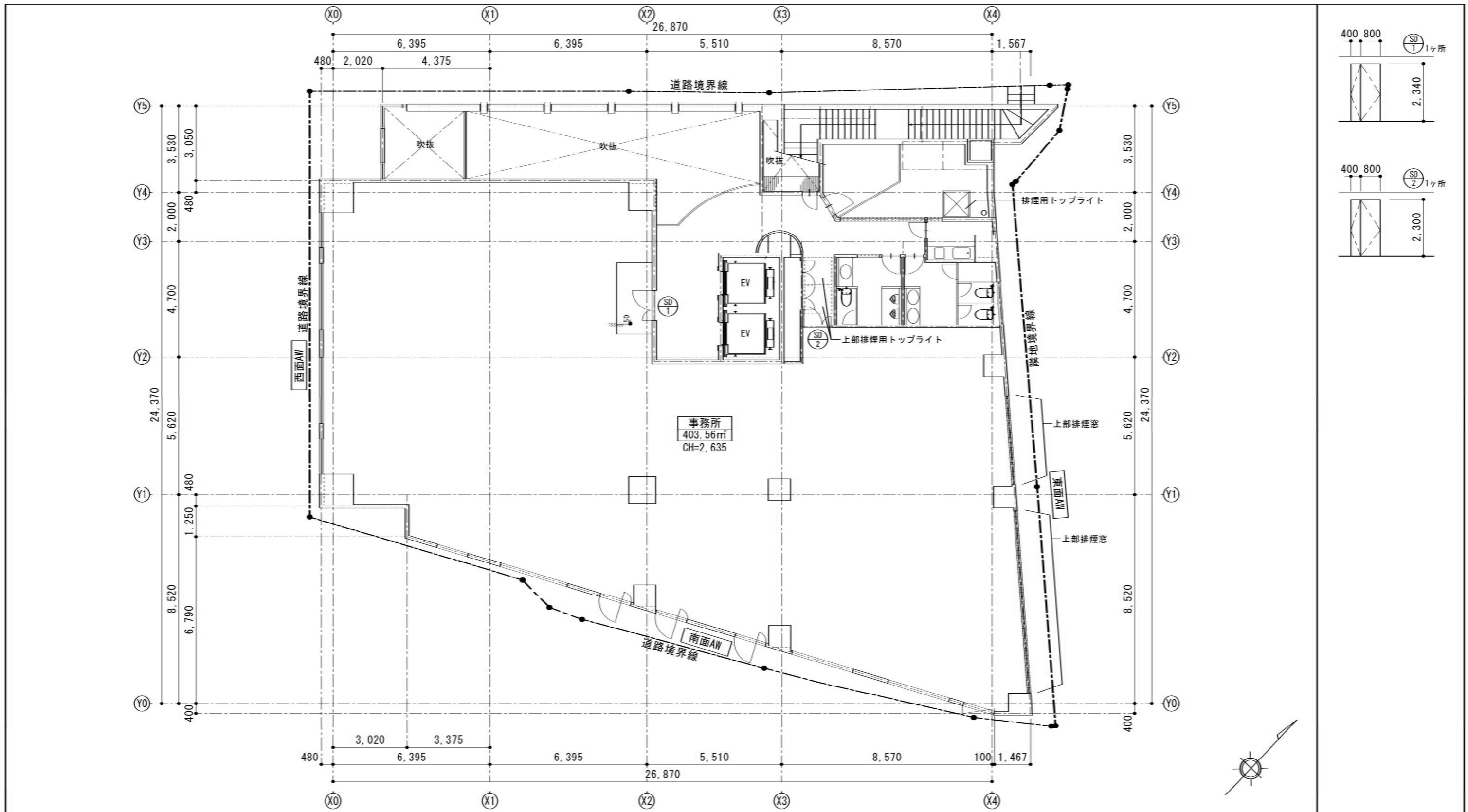
排煙計算 居室面積  $\times 1/50 = 354.80 \times 1/50 = 7.097$   
有効開口  $8.74m^2 > 7.097m^2 \cdots \text{OK}$

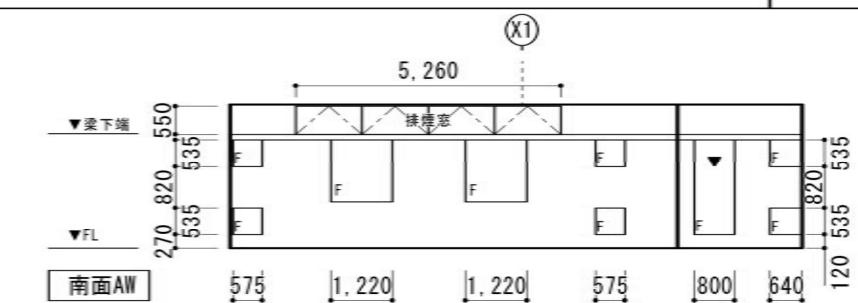
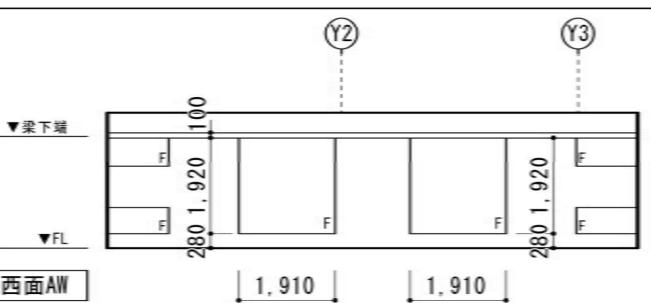
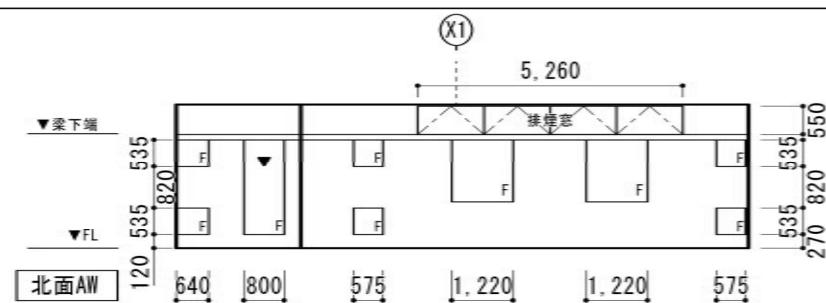
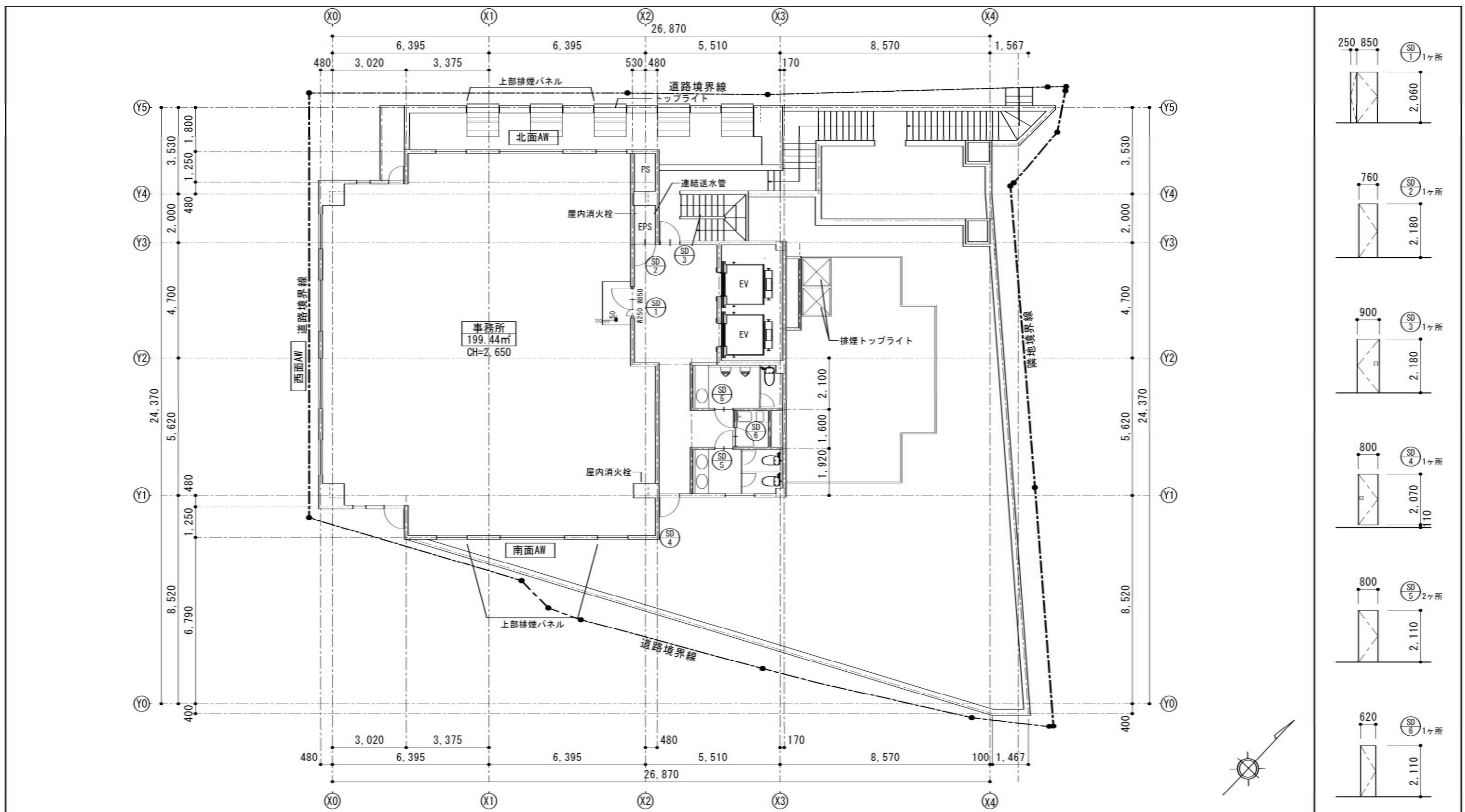
1 :

0 (仮称)高田馬場空ビル 改修工事

## 1階平面図

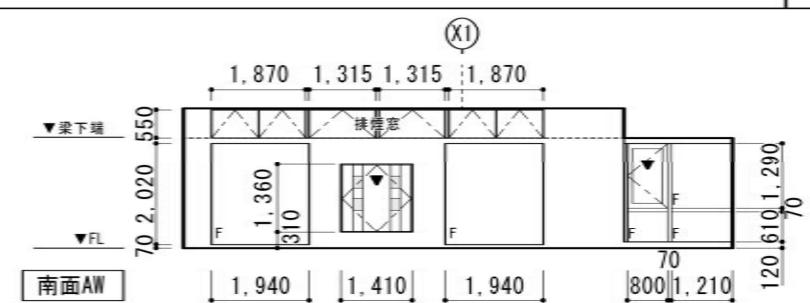
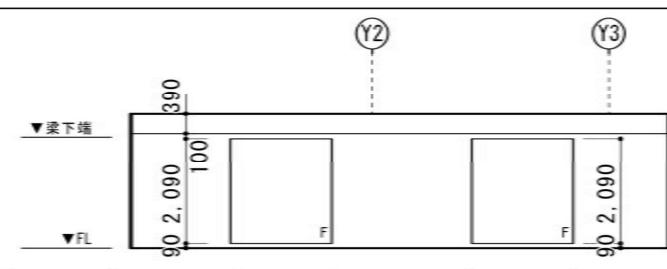
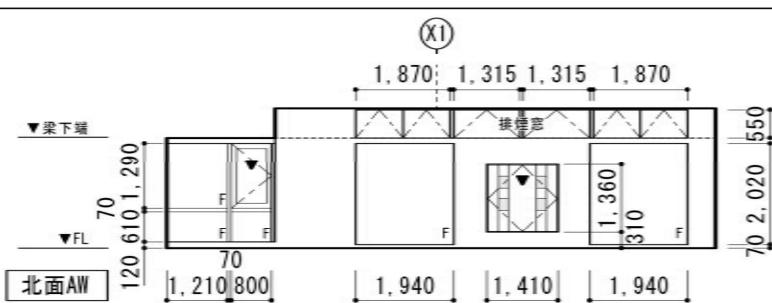
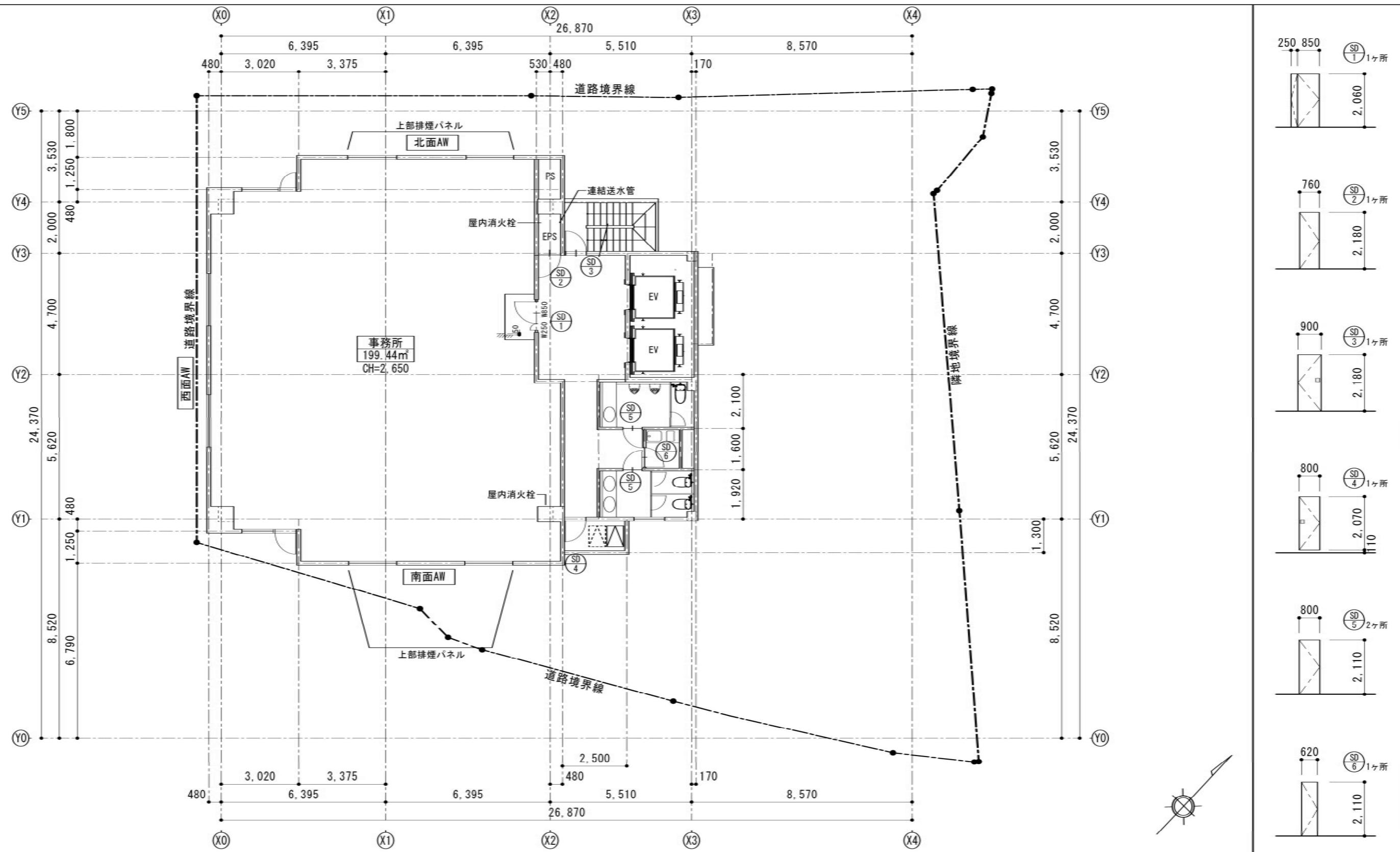
図面番号





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

1:150	(仮称)高田馬場空ビル 改修工事	
日付 25/00/00	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  $5.786\text{m}^2 > 3.989\text{m}^2 \cdots \text{OK}$

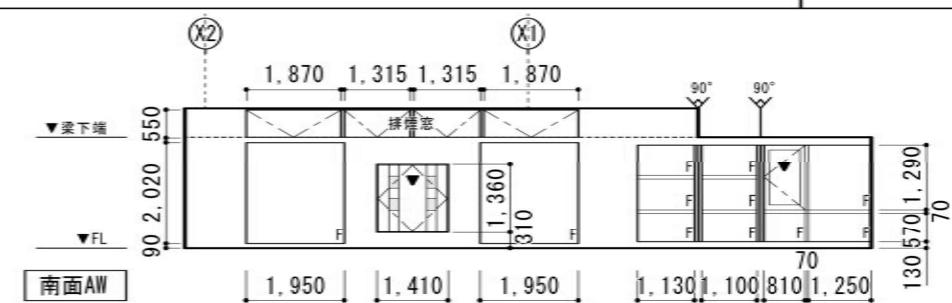
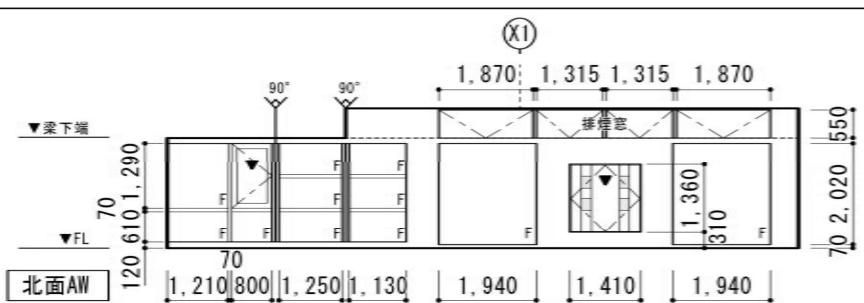
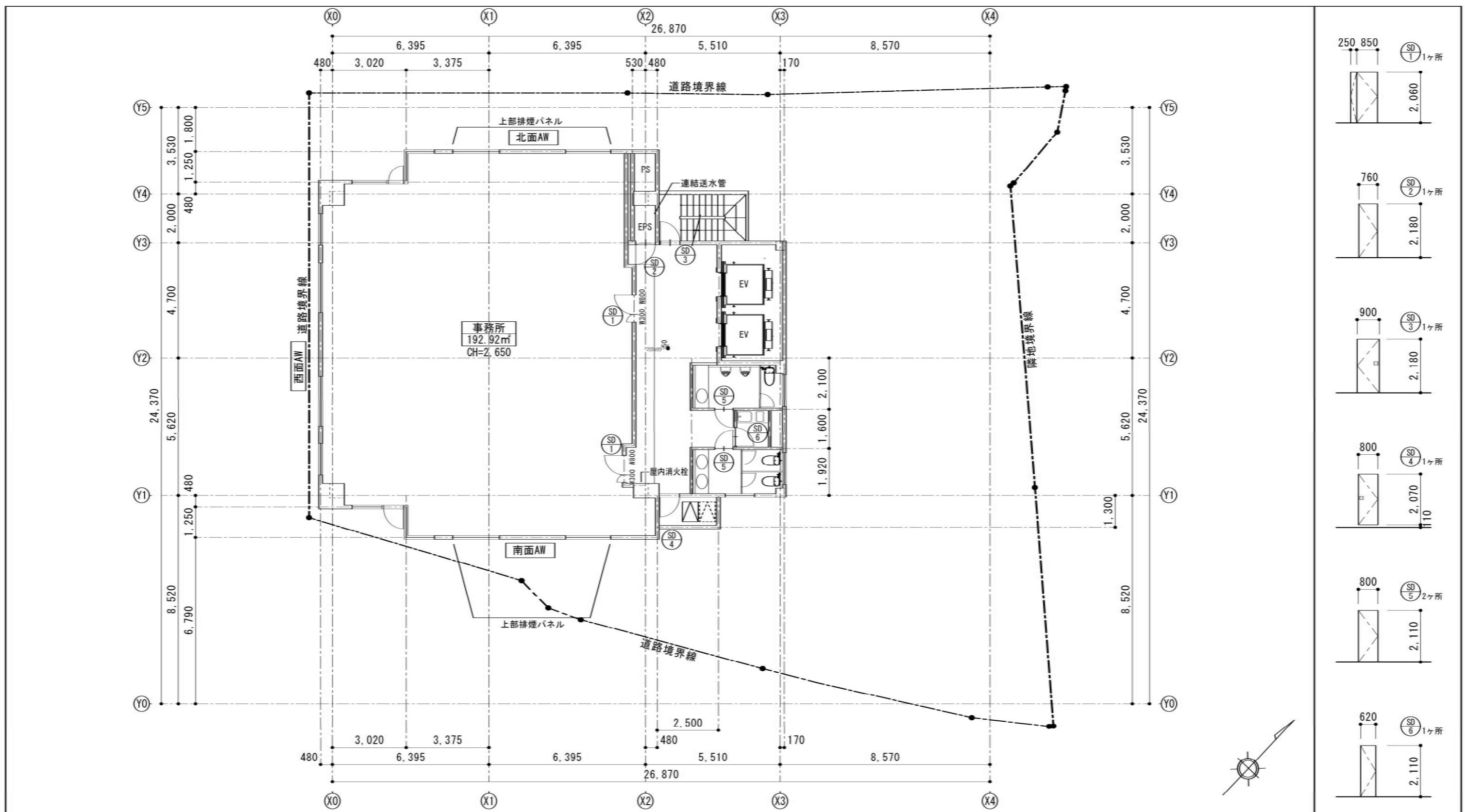
(仮称)高田馬場空ビル 改修工事

25/00

回名付

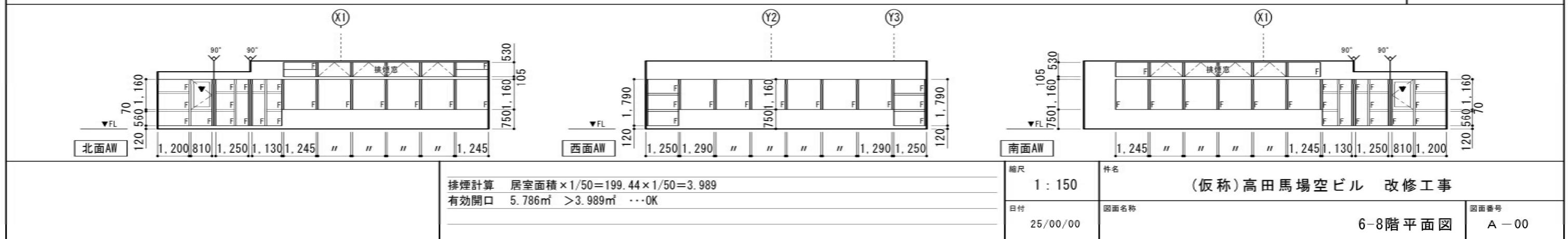
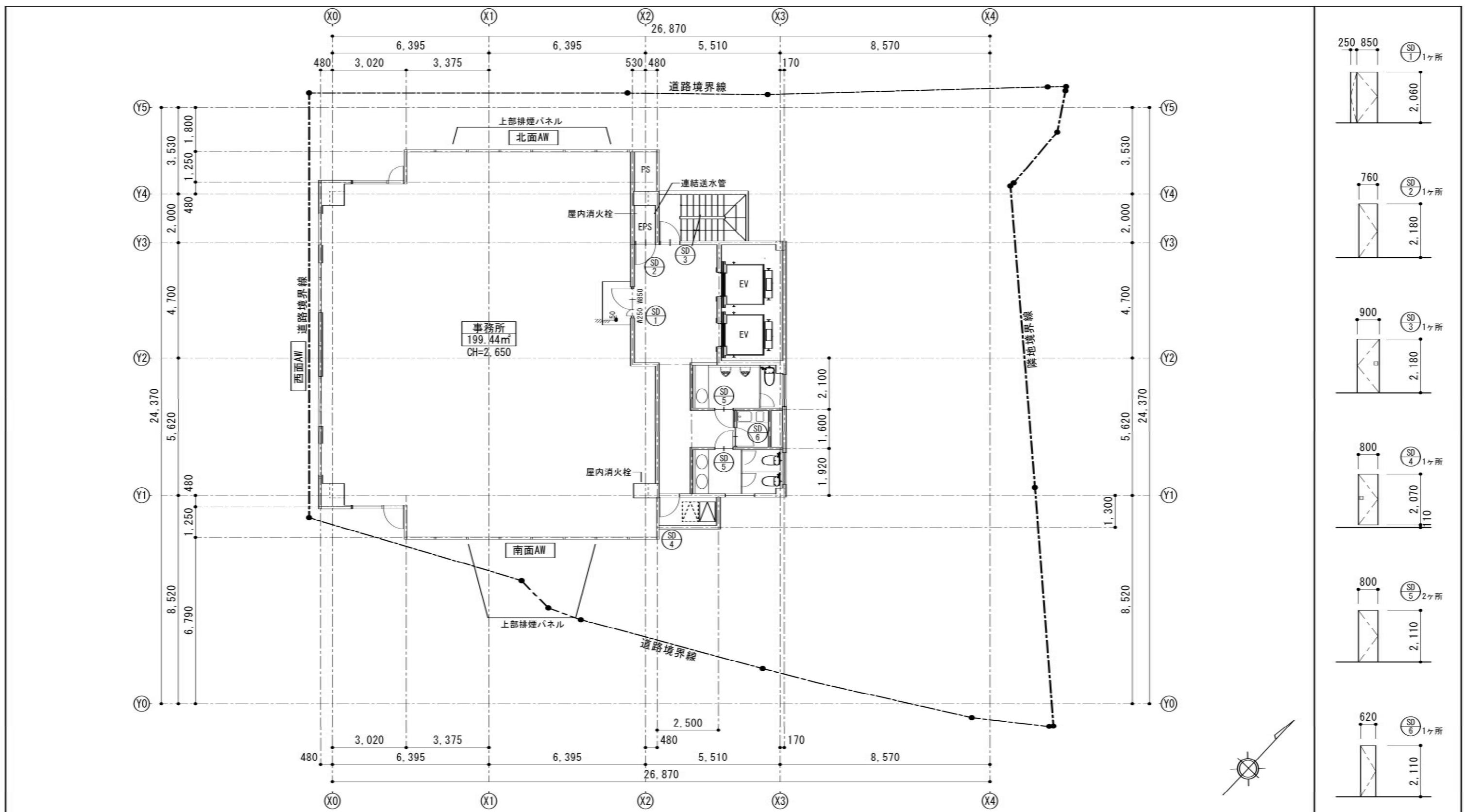
## 4階平面図

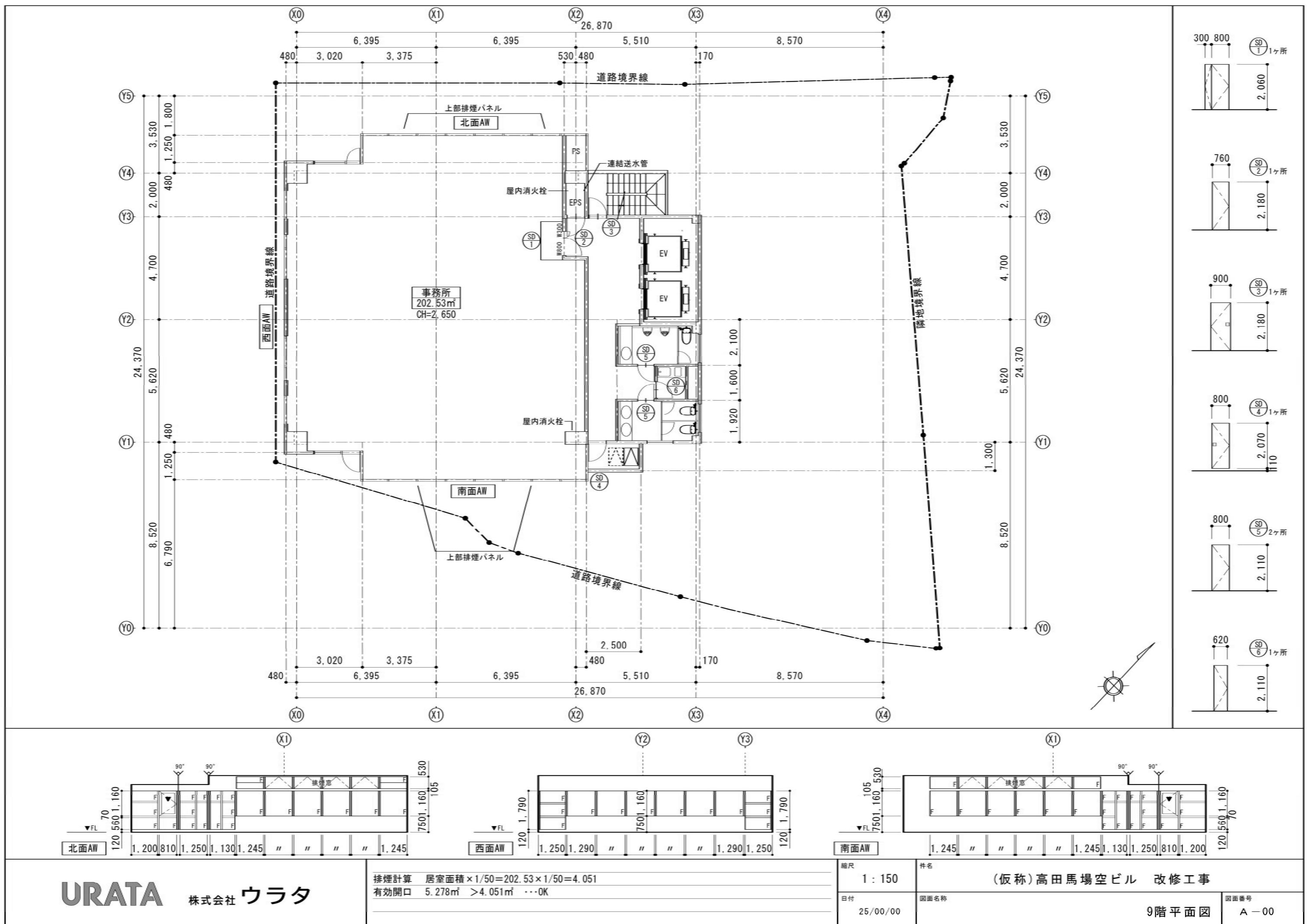
圖面番號

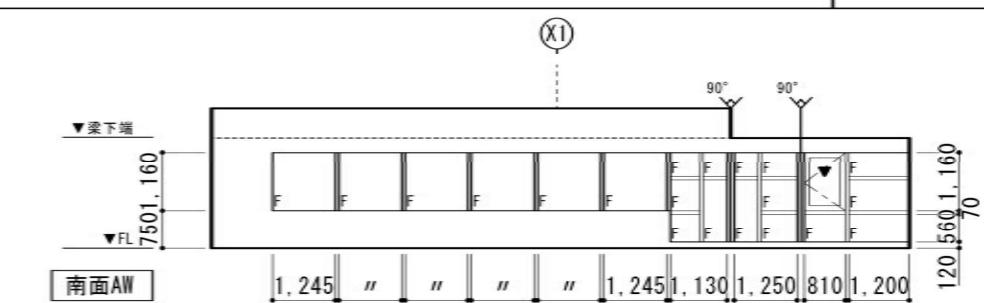
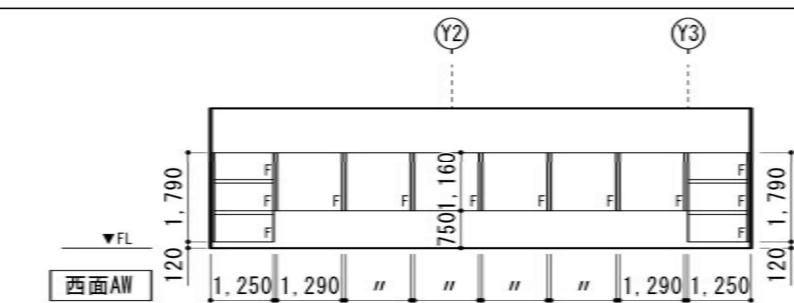
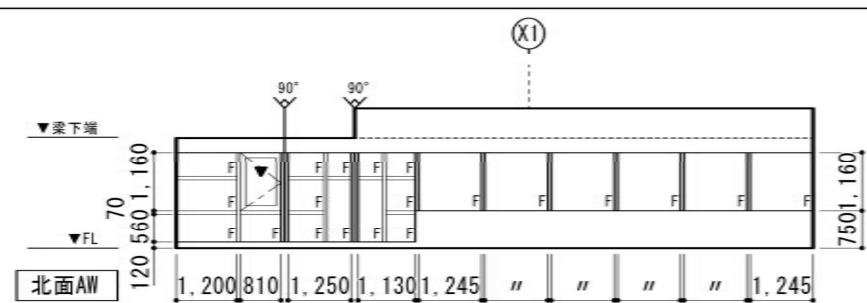
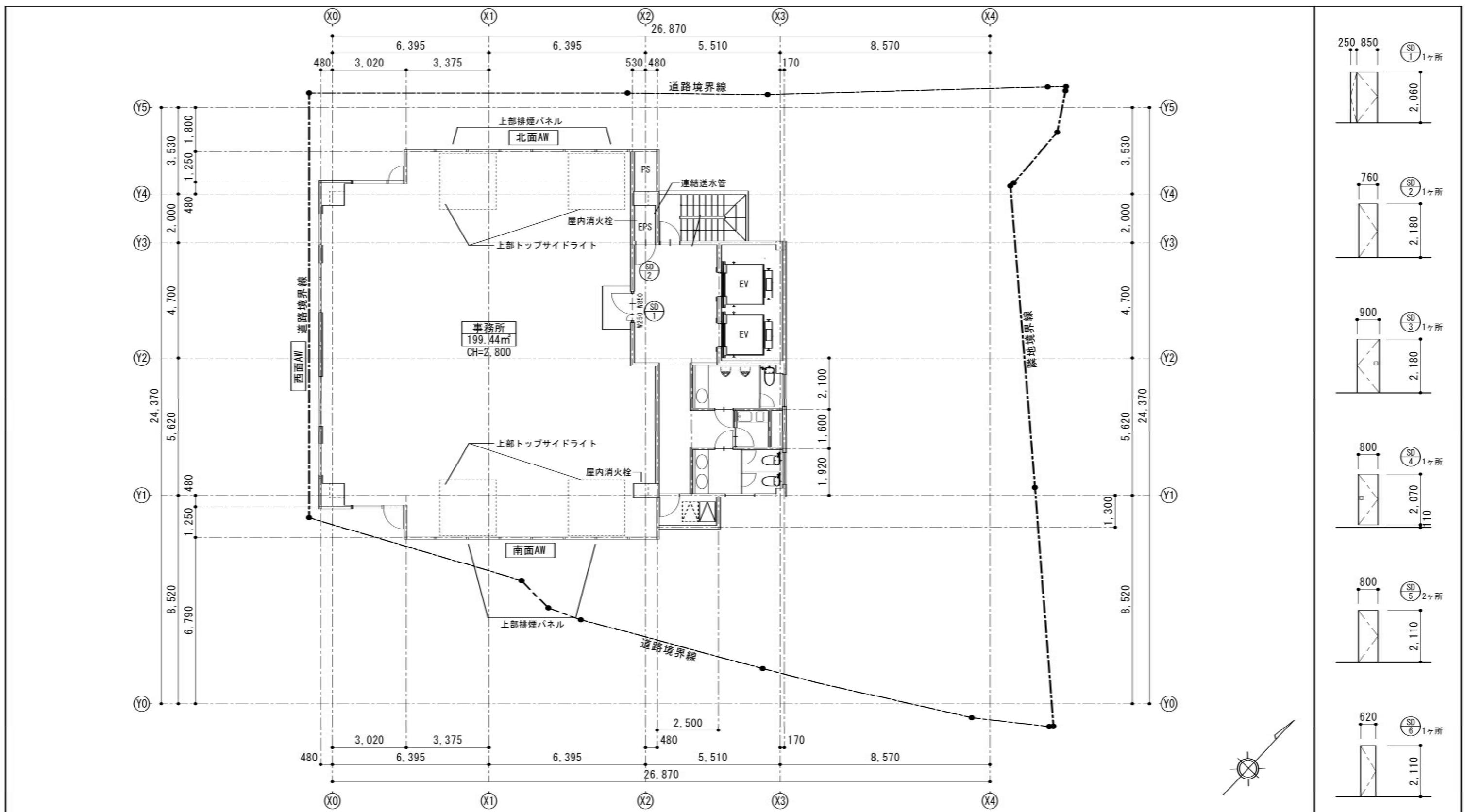


接煙計算 居室面積 × 1/50 = 199.44 × 1/50 = 3.989  
有効開口 5.786m<sup>2</sup> > 3.989m<sup>2</sup> ... OK

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  
図面番号 A-00 5階平面図







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

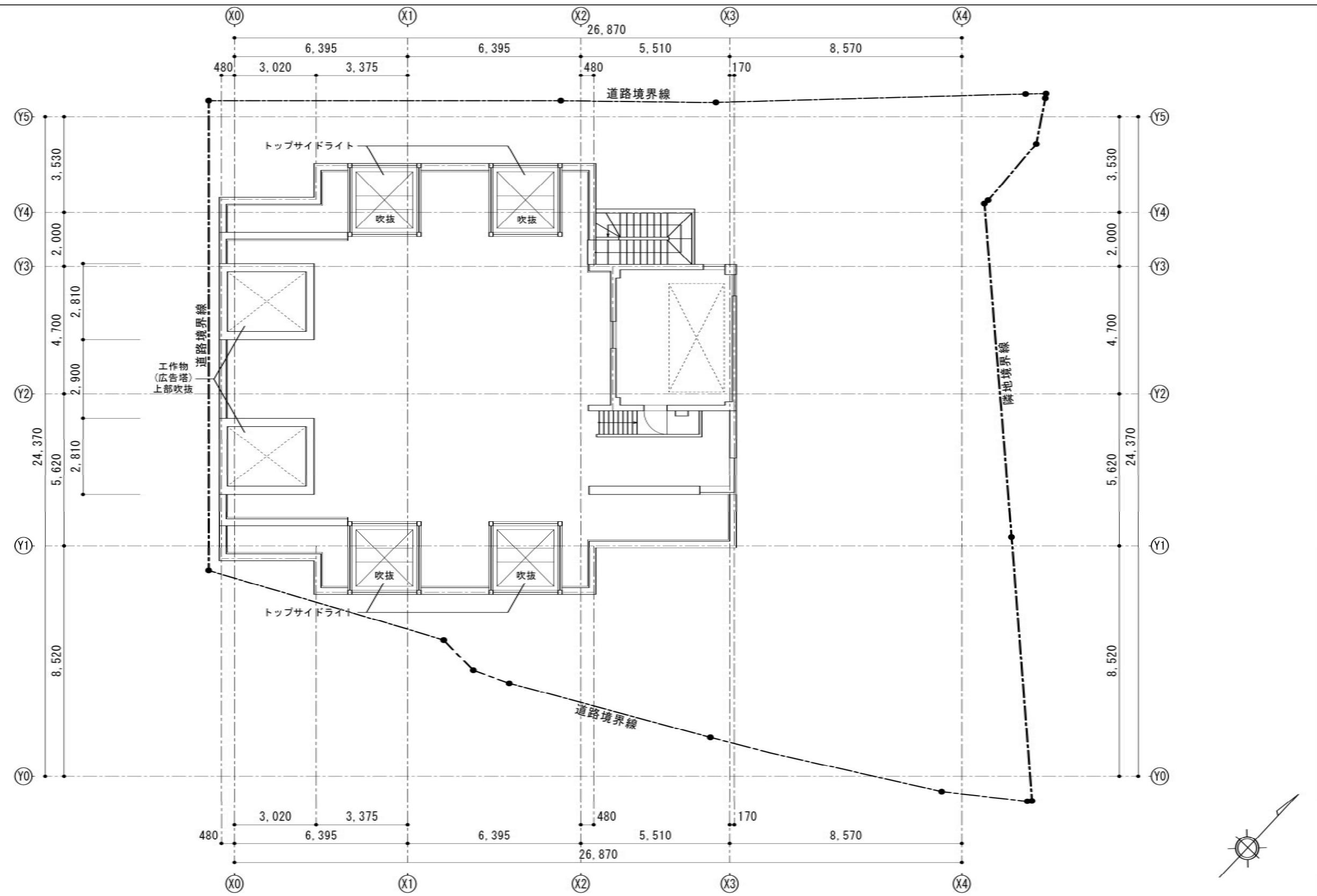
(仮称)高田馬場空ビル 改修工事

1 : 19  
日付  
25/00/

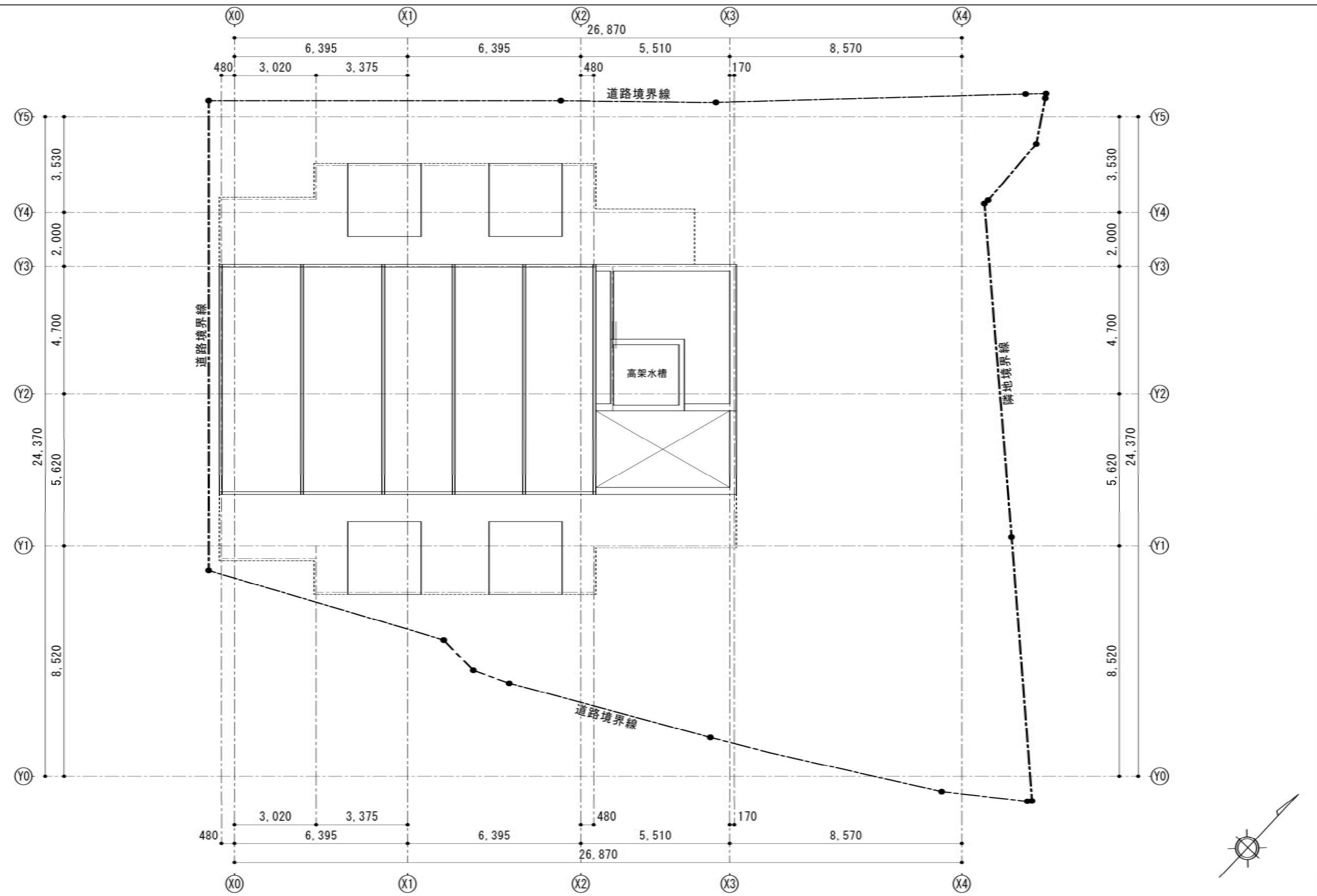
國語名致

## 10階平面図

圖書番號



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 屋上工作物平面図	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
	日付 25/00/00	図面名称 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
	m <sup>2</sup>	坪		
B1	—	—	機械式駐車場	
1F	354.80m <sup>2</sup>	107.32坪	事務所	
2F	403.56m <sup>2</sup>	122.07坪	事務所	
3F	199.44m <sup>2</sup>	60.33坪	事務所	
4F	199.44m <sup>2</sup>	60.33坪	事務所	
5F	192.92m <sup>2</sup>	58.35坪	事務所	
6F	199.44m <sup>2</sup>	60.33坪	事務所	
7F	199.44m <sup>2</sup>	60.33坪	事務所	
8F	199.44m <sup>2</sup>	60.33坪	事務所	
9F	202.53m <sup>2</sup>	61.26坪	事務所	
10F	199.44m <sup>2</sup>	60.33坪	事務所	
合計	2,350.45m <sup>2</sup>	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。  
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、お願ひいたします。