

TOSEI 販売物件一覧表

TOSEI CORPORATION

物件種別	収益ビル					空ビル			
物件No.	1	2	3	4	5	6	7	8	
物件名	荻窪トーセイビル	東久留米トーセイビル	南太田トーセイビル	所沢トーセイビル	高田馬場トーセイビル	杉並区上井草二丁目空ビル	金町トーセイビル	東小金井トーセイビル	
									
所在地（住居表示）	杉並区天沼二丁目3番1号	東京都東久留米市東本町5番3号	横浜市南区南太田一丁目34番7号	埼玉県所沢市日吉町16番15号	新宿区高田馬場三丁目46番25号	杉並区上井草二丁目34番24号	葛飾区東金町三丁目19番2号	小金井市梶野町五丁目8番26号	
所在地（地番）	杉並区天沼二丁目40番4、40番6、40番9	東京都東久留米市東本町655番11、21、23、24	横浜市南区南太田一丁目92番3、4、5	埼玉県所沢市日吉町160番4、163番10	新宿区高田馬場三丁目563番2	杉並区上井草二丁目168番2	葛飾区東金町三丁目1072番4、6、7、8	小金井市梶野町五丁目1112番10、15、1113番10、11	
交通	JR中央線・JR総武線「荻窪」駅徒歩5分	西武鉄道池袋線「東久留米」駅徒歩1分	京浜急行電鉄本線「南太田」駅徒歩3分	西武鉄道新宿線・池袋線「所沢」駅徒歩4分	東京メトロ東西線「落合」駅徒歩8分	西武鉄道新宿線「上井草」駅徒歩4分	JR常磐線「金町」駅徒歩4分	JR中央線「東小金井」駅徒歩5分	
	東京メトロ丸の内線「荻窪」駅徒歩5分				西武鉄道新宿線「下落合」駅徒歩9分				
種類	事務所・車庫	店舗	診療所・店舗	事務所	事務所・店舗・駐車場	寄宿舎	診療所・事務所	事務所・店舗	
賃貸区画	事務所1区画	店舗5区画	店舗・事務所6区画	店舗3区画・事務所2区画	事務所10区画	住居(SOHO)1区画	事務所1区画	事務所・店舗3区画	
土地面積（公簿）	563.53m ² (170.46坪)	476.65m ² (144.18坪)	366.77m ² (110.94坪)	145.62m ² (44.05坪)	640.48m ² (193.74坪)	760.34m ² (230.00坪)	214.08m ² (64.75坪)	612.88m ² (185.39坪)	
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階附5階建	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	鉄骨造陸屋根6階建	鉄骨造陸屋根5階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階附10階建	鉄骨造陸屋根アルミニウム板葺2階建	鉄骨造陸屋根6階建	鉄骨・木・鉄筋コンクリート造合金メッシュ鋼板ぶき・陸屋根地下1階付き3階建	
延床面積（公簿）	1,867.43m ² (564.89坪)	1,332.22m ² (402.99坪)	959.90m ² (290.36坪)	583.50m ² (176.50坪)	3,634.00m ² (1,099.28坪)	738.86m ² (223.50坪)	698.97m ² (211.43坪)	1,132.98m ² (342.72坪)	
専有面積	1,335.44m ² (403.97坪)	1,219.05m ² (368.76坪)	880.40m ² (266.32坪)	553.08m ² (167.30坪)	2,350.45m ² (711.01坪)	671.72m ² (203.19坪)	622.94m ² (188.43坪)	981.27m ² (296.83坪)	
接道状況	南西側 約25.0m(公道) 東南側(北側) 約4.0m(私道) 東南側(南側) 約4.0m(私道) 北東側 約3.0m(-)	南西側 約5.7m(公道)	東側 約4.56~14.95m(公道)	北東側 約14.0m(公道) 北西側 約4.0m(私道)	南西側・南東側一部 約23.0m(公道) 北西側 約4.0m(公道) 南東側 約4.1~5.0m(私道)	東側 約7.42~約7.52(公道)	西側 約10.6m(公道) 南東側 約4.0m(公道)	東側 約20.0m(公道) 南側 約6.0m(公道)	
用途地域	①商業地域 ②近隣商業地域	商業地域	①近隣商業地域 ②第二種中高層住居専用地域	商業地域	商業地域	第一種低層住居専用地域	①商業地域 ②第一種住居地域	①近隣商業地域 ②第一種中高層住居専用地域	
建蔽率/容積率(法定)	①80% / 400% ②80% / 300%	80% / 400%	①80% / 300% ②60% / 150%	80% / 400%	80% / 500%	50% / 100%	①80% / 400% ②60% / 200%	①80% / 300% ②60% / 200%	
空室戸数	満室	店舗1区画空	店舗・事務所1区画空	満室	全空室	全空室	全空室	全空室	
築年月日	1989年8月	1985年4月	2017年9月	1989年6月	1992年2月	1992年1月	新築:1993年1月 増築:2006年10月	2019年11月	
賃料(満室想定)	54,044,040円	29,082,768円	30,260,172円	24,983,580円	-	-	-	-	
建物管理費(年額概算)	2,724,000円	2,388,000円	3,300,000円	3,480,000円	-	-	-	-	
固定資産税・都市計画税	4,712,069円	2,223,900円	2,755,910円	1,201,500円	12,588,288円	3,012,736円	1,722,328円	3,689,400円	
検査済証	有	有	有	有	有	有	有	有	
権利形態	所有権	所有権	所有権	所有権	所有権	所有権	所有権	所有権	
価格(税込)	1,090,000,000円	510,000,000円	540,000,000円	484,000,000円	3,210,000,000円	680,000,000円	520,000,000円	950,000,000円	
消費税額	20,000,000円	15,000,000円	28,000,000円	14,000,000円	110,000,000円	15,000,000円	22,000,000円	40,000,000円	
表面利回り(満室想定)	5.05%	5.87%	5.91%	5.31%	-	-	-	-	
備考	<p>■2021年10月 バリューアップ工事、2024年3月 2階ライブラリースペース改修工事実施済。</p> <p>■敷地北側の古屋は解体済みとなります。</p> <p>■青梅街道に面しており視認性良好。</p> <p>■不動産鑑定評価額 1,240,000,000円(税抜)。</p> <p>■本件の物理的耐用年数は約70年(残存約35年)となります。(別途報告書あり)</p>	<p>■2024年8月 バリューアップ工事実施済。(共用部一部改修、専有部3階から6階をスケルトンからOA床や空調設備含めオフィス仕様に改装)</p> <p>■駅前東通りに面しており活気ある立地。</p> <p>■事業用資産買換え特例の対象(土地面積300m超)。</p> <p>■不動産鑑定評価額 564,000,000円(税抜)。</p> <p>■不動産鑑定評価額497,000,000円(税抜)。</p> <p>■物件名:オーヴ01ビル</p>	<p>■2024年8月 バリューアップ工事実施済。</p> <p>■駅前東通りに面しており活気ある立地。</p> <p>■二股道路に面し視認性良好。</p> <p>■不動産鑑定評価額 564,000,000円(税抜)。</p> <p>■不動産鑑定評価額481,000,000円(税抜)。</p> <p>■物件名:ライナス所沢</p>	<p>■西武線二路線(池袋線・新宿線)利用可。埼玉県内の西武鉄道の中では最も利用客が多い駅が物件最寄駅。</p> <p>■プロペ通り商店街や大型商業施設が立地し集客力の高いエリアの物件。</p> <p>■前面道路は都市計画道路計画決定(計画決定:平成18年3月10日、告示番号461号、事業決定日:未定)。</p> <p>■境界確定済み。</p> <p>■不動産鑑定評価額 481,000,000円(税抜)。</p> <p>■物件名:ライナス所沢</p>	<p>■西武線二路線(池袋線・新宿線)利用可。埼玉県内の西武鉄道の中では最も利用客が多い駅が物件最寄駅。</p> <p>■前面道路は都市計画道路(補助第74号線:計画決定)となりますですが、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。</p> <p>■不動産鑑定評価額 481,000,000円(税抜)。</p> <p>■物件名:ライナス所沢</p>	<p>■2024年9月 バリューアップ工事実施済。</p> <p>■物件から西武バス「井草中学校」停留所まで徒歩3分、バス利用で荻窪駅まで約17分でアクセス可能。</p> <p>■官民、民民境界確定済。</p> <p>■敷地内駐車場有り(2台)。</p> <p>■不動産鑑定評価額 788,000,000円(税抜)。</p> <p>■物件名:ライナス所沢</p>	<p>■2025年6月 バリューアップ工事実施済。</p> <p>■北側新築部分と南側増築部分は、内部で繋がっており一体の物件となっております。</p> <p>■東京メトロ千代田線とJR常磐線の相互直通運転により、最寄駅から大手町駅まで直通25分。</p> <p>■金町駅前で再開発事業進行中、商業施設「MARK IS 葛飾かなまち」が2025年9月3日にオープン。</p> <p>■不動産鑑定評価額923,000,000円(税抜)。</p>		

TOSEI 販売物件一覧表②

TOSEI CORPORATION

物件種別	空ビル		空店舗（借地権付）	収益マンション					収益マンション（借地権付）
物件No.	9	10	11	12	13	14	15	16	
物件名	宮崎台トーセイビル	大宮トーセイビル	渋谷区上原一丁目空店舗	DeLCCS学芸大学	グランドソレイユ戸越	T's garden戸越	T's garden氷川台Ⅱ	THE PALMS三鷹Ⅱ	
									
所在地（住居表示）	川崎市宮前区宮崎一丁目5番地13	埼玉県さいたま市中央区上落合八丁目1番19号	渋谷区上原一丁目25番11号	目黒区中央町二丁目28番11号	品川区戸越三丁目10番10号	杉並区上荻二丁目38番17号	練馬区早宮三丁目18番14号	東京都三鷹市上連雀一丁目1番3号	
所在地（地番）	川崎市宮前区宮崎一丁目5番地13	埼玉県さいたま市中央区上落合八丁目873番5	渋谷区上原一丁目1296番3	目黒区中央町二丁目2709番12	品川区戸越三丁目847番6、847番50	杉並区上荻二丁目164番3	練馬区早宮三丁目13番13	東京都三鷹市上連雀一丁目310番6の一部、309番8	
交通	東急電鉄田園都市線「宮崎台」駅 徒歩5分	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	小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅 徒歩3分	東急電鉄東横線「学芸大学」駅 徒歩8分	都営浅草線「戸越」駅 徒歩5分 東急電鉄大井町線「戸越公園」駅 徒歩5分	JR中央線（快速）、中央・総武線（各駅停車）、東京メトロ丸ノ内線「戸越」駅 徒歩12分	都営大江戸線「豊島園」駅 徒歩13分 東京メトロ有楽町線・副都心線「氷川台」駅 徒歩14分	JR中央線（快速）、中央・総武線（各駅停車）「三鷹」駅 徒歩2分	
種類	診療所・居宅	事務所・倉庫・駐車場	居宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅	
賃貸区画	住居（SOHO）1区画	事務所・倉庫12区画	店舗1区画	居室16戸（1R・1DK・1LDK）	居室12戸（1R）	居室11戸（1LDK～3LDK）	居室21戸（1R・2DK）	居室13戸（1LDK）	
土地面積（公簿）	275.00m ² (83.18坪)	1,032.17m ² (312.23坪)	177.86m ² (53.80坪)	260.75m ² (78.87坪)	122.12m ² (36.94坪)	447.40m ² (135.33坪)	365.38m ² (110.52坪)	(借地契約面積) 146.31m ² (44.25坪)	
建物構造	鉄骨造陸屋根3階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	木造アーチメッキ鋼板葺平家建	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	鉄骨造陸屋根3階建	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
延床面積（公簿）	468.30m ² (141.66坪)	3,548.77m ² (1,073.50坪)	62.80m ² (18.99坪)	496.10m ² (150.07坪)	276.72m ² (83.70坪)	801.88m ² (242.56坪)	462.93m ² (140.03坪)	287.49m ² (86.96坪)	
専有面積	379.25m ² (114.72坪)	2,485.64m ² (751.90坪)	82.20m ² (24.86坪)	462.09m ² (139.78坪)	281.54m ² (85.16坪)	700.36m ² (211.85坪)	460.86m ² (139.41坪)	279.45m ² (84.53坪)	
接道状況	西側 約6.49～6.51m（公道） 北側 約5.0m（私道） 西側 約5.02m（私道）	東側 約16.1m（公道） 北側 約4.0m（公道）	南西側 約2.67m（公道）	南東側 約約5.4～5.5m（公道） 北東側 約約2.8～3.1m（公道）	東側 約6.07m（公道） 南側 約4.0m（私道）	東側 約5.39m（公道）	北東側 約4.84～5.45m（公道）	南側 約4.0m（私道）	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	商業地域	近隣商業地域	①第一種低層住居専用地域 ②第二種住居地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	商業地域	
建蔽率/容積率（法定）	60%/200%	80%/400%	80%/300%	①60%/150% ②60%/200%	60%/200%	60%/200%	50%/150%	80%/500%	
空室戸数	全空室	全空室	全空室	満室	居室1戸空	満室	満室	満室	
築年月日	1991年3月	1991年12月	-	1991年3月	2018年1月	2022年7月	1991年9月	2025年6月	
賃料（満室想定）	-	-	-	20,388,000円	13,860,000円	31,020,000円	17,216,400円	15,828,000円	
建物管理費（年額概算）	-	-	-	613,800円	55,200円	792,000円	1,020,000円	528,000円	
固定資産税・都市計画税	1,132,354円	7,327,553円	1,866円	892,100円	720,818円	1,286,400円	698,280円	(R7新築物件につき未定)	
検査済証	有	有	無	有	有	有	有	有	
権利形態	所有権	所有権	借地権付建物所有権（弊社関連会社所有）	所有権（弊社関連会社所有）	所有権（弊社関連会社所有）	所有権	所有権	借地権付建物所有権	
価格（税込）	290,000,000円	2,700,000,000円	260,000,000円	480,000,000円	370,000,000円	850,000,000円	336,000,000円	370,000,000円	
消費税額	10,000,000円	50,000,000円	0円※建物評価無し	-	15,000,000円	24,000,000円	6,000,000円	16,000,000円	
表面利回り（満室想定）	-	-	-	4.24%	3.90%	3.75%	5.21%	4.47%	
備考	<p>■2024年8月 バリューアップ工事実施済。</p> <p>■1棟の住居をSOHO向け物件として利用可。</p> <p>■三方道路につき、視認性良好。</p> <p>■境界確定済。</p> <p>■不動産鑑定評価額 380,000,000円（税抜）。</p> <p>旧物件名：ICEビル</p>	<p>■2024年6月 バリューアップ工事実施済。</p> <p>■東側道路は都市計画道路となります。</p> <p>■官民、民民ともに境界確定済。</p> <p>■不動産鑑定評価額 2,860,000,000円（税抜）。</p>	<p>■地代：月額150,000円（年額1,800,000円） 種類：普通借地権（旧法） 契約期間：2018年7月1日から2048年6月30日（30年間） ※2024年12月時点での地主ヒアリングでは次回借地権譲渡時には地代を200,000円/月額へ 収定予定。（但し、確定事項では無いため将来において金額が変更となる可能性があります。）</p> <p>■「代々木上原」駅徒歩3分の好立地。</p> <p>■現況店舗としての利用や既存建物解体後の開発用地として検討いただけます（3階建てビルプラン有り）。</p> <p>■不動産鑑定評価額 264,000,000円（税抜）。</p>	<p>※売主が免税業者のため売買価格は非課税となります。</p> <p>■官民ともに境界確定済み。</p> <p>■渋谷・新宿・池袋へも乗換なしでアクセス可能な利便性の高い路線。</p>	<p>■活気ある戸越銀座商店街が徒歩圏内に在する立地。</p> <p>■コンクリート打ちっぱなしの重厚感のあるデザイン。</p> <p>■不動産鑑定評価額 376,000,000円（税抜）。</p> <p>※上記建物管理費は、法定点検のみの金額となります。現在、オーナーにて自主管理を行っておりBM契約及びPM契約は締結されておりません。</p>	<p>■2022年築 積水ハウス施工の重量鉄骨造。</p> <p>■全部屋ファミリータイプ。</p> <p>■JR戸越駅より東京駅まで約24分、新宿駅まで約10分と主要駅へのアクセス良好（快速利用時）。</p> <p>■不動産鑑定評価額 332,000,000円（税抜）。</p> <p>旧物件名：フォレスト早宮</p>	<p>■2024年3月 バリューアップ工事済み。</p> <p>■土地300m以上、買換え特例適用対象物件。</p> <p>■2駅4路線徒歩15分圏内。</p> <p>■JR「三鷹」駅徒歩2分、玉川上水線道隣接。</p> <p>■不動産鑑定評価額 844,000,000円（税抜）。</p> <p>旧物件名：アンビエラ戸越</p>	<p>■地代：月額28,110円（年額337,320円） 種類：普通借地権（新法） 契約期間：2024年5月17日～2054年5月16日（30年間）</p> <p>■JR「三鷹」駅徒歩2分、玉川上水線道隣接。</p> <p>■コンクリート打ちっぱなしのモダンなデザイン。</p> <p>■不動産鑑定評価額 355,000,000円（税抜）。</p>	

TOSEI 販売物件一覧表③

TOSEI CORPORATION

物件種別	収益マンション						土地
	17	18	19	20	21	22	
物件名	T's garden多摩センター	T's garden新丸子	T's garden百合ヶ丘Ⅱ	T's garden磯子	エスワンプラザ	Natura新小岩	荒川区東尾久五丁目土地 (23坪)
							
所在地（住居表示）	東京都多摩市山王下一丁目5番地5	神奈川県川崎市中原区丸子通一丁目632番地5	神奈川県川崎市中原区丸子通一丁目632番地5	神奈川県川崎市中原区丸子通一丁目632番地5	神奈川県横浜市磯子区高石四丁目16番5号	神奈川県横浜市磯子区磯子三丁目4番31号	埼玉県草加市谷塚町580番1号
所在地（地番）	東京都多摩市山王下一丁目5番5	神奈川県川崎市中原区丸子通一丁目632番5	川崎市麻生区高石四丁目99番1	川崎市麻生区高石四丁目99番1	横浜市磯子区磯子三丁目1666番84	横浜市磯子区磯子三丁目1666番84	埼玉県草加市谷塚町字東地総田耕地580番1
交通	京王電鉄相模原線「京王多摩センター」駅・小田急電鉄多摩線「小田急多摩センター」駅 徒歩6分	東急電鉄東横線・目黒線「新丸子」駅 徒歩5分	小田急電鉄小田原線「百合ヶ丘」駅 徒歩7分	JR根岸線「磯子」駅 徒歩6分	東武鉄道伊勢崎線（東武スカイツリーライン）「谷塚」駅 徒歩2分	JR総武本線「新小岩」駅 徒歩23分	都営電鉄荒川線「熊野前」駅 徒歩1分 都営日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅 徒歩2分
種類	共同住宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅・事務所・店舗・倉庫	店舗・共同住宅	共同住宅	-
賃貸区画	居室44戸（1R～3LDK）	居室69戸（1R）	居室41戸（1DK・2LDK）	事務所・店舗5区画・居室28戸（2DK～3LDK）	店舗7区画・事務所4区画・居室6戸（1K・1LDK）	居室48戸（1K）	-
土地面積（公簿）	881.00m ² (266.50坪)	500.73m ² (151.47坪)	832.30m ² (251.77坪)	601.82m ² (182.05坪)	774.80m ² (234.37坪)	1,190.00m ² (359.97坪)	78.38m ² (23.70坪)
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	鉄骨造陸屋根3階建	木造亞鉛メッキ鋼板葺2階建	-
延床面積（公簿）	2,540.02m ² (768.35坪)	1,497.08m ² (452.86坪)	1,951.36m ² (590.28坪)	2,432.29m ² (735.76坪)	1,065.08m ² (322.18坪)	953.96m ² (288.57坪)	-
専有面積	1,431.91m ² (433.15坪)	1,347.12m ² (407.50坪)	1,379.33m ² (417.24坪)	2,016.97m ² (610.13坪)	1,050.71m ² (317.83坪)	953.76m ² (288.51坪)	-
接道状況	北西側 約6.06m（公道） 北東側 約6.09m（公道）	東側 約7.2m（公道）	北西側 約7.5m（公道）	北西側 約20.0m（公道） 北東側 約7.0m（公道）	北東側 約7.0m（公道）	東側 約10.8m（公道）	東側 約46.0m（公道） 北東側 約2.8m～約3.4m（私道）
用途地域	近隣商業地域	①商業地域 ②近隣商業地域	①第一種住居地域 ②第一種中高層住居専用地域	商業地域	①近隣商業地域 ②第一種住居地域	準工業地域	商業地域
建蔽率/容積率（法定）	80%/300%	①80%/400% ②80%/300%	①②60%/200%	80%/400%	①80%/200% ②60%/200%	60%/200%	80%/500%
空室戸数	居室1戸空	居室3戸空	居室2戸空	事務所・店舗1区画空	満室	満室	-
築年月日	1996年3月	1994年3月	1998年7月	1989年3月	1993年11月	2001年10月	-
賃料（満室想定）	51,208,800円	70,851,180円	43,711,200円	55,312,260円	37,355,988円	35,312,256円	-
建物管理費（年額概算）	2,580,000円	4,776,000円	2,712,000円	3,456,000円	2,917,200円	1,080,000円	-
固定資産税・都市計画税	3,568,473円	3,220,467円	2,691,334円	3,146,758円	1,234,800円	1,007,004円	347,425円
検査済証	有	有	有	有	有	有	-
権利形態	所有権	所有権	所有権	所有権（弊社関連会社所有）	所有権	所有権	所有権
価格（税込）	880,000,000円	1,400,000,000円	780,000,000円	950,000,000円	600,000,000円	488,500,000円	110,000,000円
消費税額	30,000,000円	40,000,000円	40,000,000円	30,000,000円	20,000,000円	8,500,000円	-
表面利回り（満室想定）	6.02%	5.20%	5.90%	6.01%	6.44%	7.35%	-
備考	<p>■2024年6月 バリューアップ工事実施済。</p> <p>■官民ともに境界確定済み。</p> <p>■土地300m²以上、買替特例適用対象物件となります。</p> <p>■外壁タイル張りの重厚感のある外観の建物。</p> <p>■不動産鑑定評価額 860,000,000円（税抜）。</p>	<p>※2025年12月1日以降のお引渡しとなります。</p> <p>■2025年3月 バリューアップ工事実施済。</p> <p>■土地300m²以上、買替特例適用対象物件。</p> <p>■土地300m²以上、買替特例適用対象物件。</p> <p>■2駅利用可能で都心へもダイレクトアクセス。</p> <p>旧物件名：フォーチュン21新丸子</p>	<p>■2025年1月バリューアップ工事実施済。</p> <p>■土地300m²以上、買替特例適用対象となります。</p> <p>■閑静な住環境エリアですが、最寄り駅から新宿駅まで直通約25分（登戸駅にて快速急行乗り換え）、東京メトロ千代田線直通運転により二重橋前駅（丸の内）までも直通約40分と都心へのアクセスも良好。</p> <p>■不動産鑑定評価額 742,000,000円（税抜）。</p> <p>旧物件名：ティアイヒルズ</p>	<p>■2023年3月、2024年9月バリューアップ工事実施済。</p> <p>■JR根岸線「磯子」駅から「横浜」駅まで直通15分のスマーズアクセス。</p> <p>■2023年7月敷地内に駐輪場を増築しております。（物件の違法性には問題ございません）</p> <p>■徒歩5分圏内に磯子区役所やスーパー、コンビニなどが複数あり、生活利便性の高い立地。</p> <p>■不動産鑑定評価額 620,000,000円（税抜）。</p> <p>■不動産鑑定評価額 930,000,000円（税抜）。</p> <p>旧物件名：ヴァンテアンⅠ</p>	<p>■2024年1月 バリューアップ工事実施済み。</p> <p>■駅徒歩2分立地。</p> <p>■土地300m²以上、事業用資産の買換えの特例の適用対象となります。</p> <p>■本物件の物理的耐用年数は約40年（残存約16年）となります（別途報告書有り）。</p> <p>■不動産鑑定評価額 620,000,000円（税抜）。</p> <p>■不動産鑑定評価額 514,000,000円（税抜）。</p> <p>旧物件名：ヴァンテアンⅠ</p>	<p>■官民ともに境界確定済み。</p> <p>■土地300m²以上、事業用資産の買換えの特例の適用対象となります。</p> <p>■本物件の物理的耐用年数は約40年（残存約16年）となります（別途報告書有り）。</p> <p>■不動産鑑定評価額 620,000,000円（税抜）。</p> <p>■不動産鑑定評価額 514,000,000円（税抜）。</p> <p>旧物件名：ヴァンテアンⅠ</p>	<p>■現況、駐車場一時使用賃貸借契約中（名称：エム第3駐車場 用途：カーシェア 台数：1台 賃料：月額20,000円（別途消費税） 解約：3か月前予告にて解約可）。</p> <p>■2駅2路線利用可能。</p> <p>■参考プランあり（消化容積率：336%）。</p>

TOSEI 仲介物件一覧表

物件種別	収益マンション
物件No	1
物件名	T's garden都筑ふれあいの丘Ⅱ
	
所在地（住居表示）	横浜市都筑区荏田南二丁目18番10号
所在地（地番）	横浜市都筑区荏田南二丁目18番4、18番5、18番6
交通	横浜市営地下鉄4号線（グリーンライン）「都筑ふれあいの丘」駅徒歩15分
種類	寄宿舎
賃貸区画	居室60戸（1R・1K・1LDK）
土地面積（公簿）	1,021.13m ² (308.89坪)
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
延床面積（公簿）	1,522.59m ² (460.58坪)
専有面積	1,050.06m ² (317.64坪)
接道状況	西側 約20.0m (公道) 東側 約6.0m (公道) 南側 約3.0m (公道)
用途地域	第二種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率（法定）	60%/150%
空室戸数	居室1戸空
築年月日	1988年9月
賃料（満室想定）	40,992,000円
建物管理費（年額概算）	3,000,000円
固定資産税・都市計画税	2,305,380円
検査済証	有
権利形態	媒介（分かれ）
価格（税込）	597,100,000円
消費税額	7,100,000円
表面利回り（満室想定）	6.94%
備考	<p>■98.3%稼働中（2025年10月末現在、59/60戸稼働中）と高稼働物件。</p> <p>■港北ニュータウンの整った街区内で生活環境良好。</p> <p>■買替え特例適用対象物件。</p>