

## TOSEI 販売物件一覧表

物件種別	収益ビル				空ビル			
	1	2	3	4	5	6	7 <span style="color: red;">New</span>	8 <span style="color: red;">価格改定</span>
物件No								
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	三軒茶屋トーセイビル	鷺ノ宮トーセイビル	杉並区上井草二丁目空ビル
								
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	世田谷区下馬二丁目5番6号	東京都杉並区下井草一丁目14番11号	杉並区上井草二丁目34番24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	世田谷区下馬二丁目141番18、19	東京都杉並区下井草一丁目163番1	杉並区上井草二丁目168番2
交通	JR中央線・JR総武線「荻窪」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「下落合」駅徒歩9分	東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅（南口A出口）徒歩14分	西武新宿線「鷺ノ宮」駅徒歩11分	西武鉄道新宿線「上井草」駅徒歩4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	事務所・研究所・居宅	事務所	寄宿舍
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	事務所1区画	事務所4区画	住居（SOHO）1区画
土地面積（公簿）	563.53㎡（170.46坪）	476.65㎡（144.18坪）	366.77㎡（110.94坪）	145.62㎡（44.05坪）	640.48㎡（193.74坪）	278.23㎡（84.16坪）	361.25㎡（109.27坪）	760.34㎡（230.00坪）
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付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階付10階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	鉄骨造陸屋根アルミニウム板葺2階建
延床面積（公簿）	1,867.43㎡（564.89坪）	1,332.22㎡（402.99坪）	959.90㎡（290.36坪）	583.50㎡（176.50坪）	3,634.00㎡（1,099.28坪）	545.90㎡（165.13坪）	1,165.08㎡（352.43坪）	738.86㎡（223.50坪）
専有面積	1,335.44㎡（403.97坪）	1,219.05㎡（368.76坪）	880.40㎡（266.32坪）	553.08㎡（167.30坪）	2,350.45㎡（711.01坪）	417.02㎡（126.14坪）	828.40㎡（250.59坪）	671.72㎡（203.19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）	北側 約10.9m（公道）	東側 約16.0m（公道） 北側 約3.9～4.0m（私道）	東側 約7.42～約7.52（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	第一種中高層住居専用地域	①第一種住居地域 ②第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率/容積率（法定）	①80%/400% ②80%/300%	80%/400%	①80%/300% ②60%/150%	80%/400%	80%/500%	60%/200%	①60%/300% ②50%/100%	50%/100%
空室戸数	満室	店舗2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	1996年6月	1995年3月	1992年1月
賃料（満室想定）	54,044,040円	29,573,772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	1,824,848円	2,703,382円	3,012,736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	550,000,000円	570,000,000円	630,000,000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	25,000,000円	15,000,000円
表面利回り（満室想定）	5.05%	5.97%	5.91%	5.31%	-	-	-	-
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>■2021年10月 バリユアアップ工事、2024年3月 2階ライブライスペース改修工事実施済。</li> <li>■敷地北側の古屋は解体済みとなります。</li> <li>■青梅街道に面しており視認性良好。</li> <li>■不動産鑑定評価額 1,240,000,000円（税抜）。</li> <li>■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）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■バリユアアップ工事2025年3月実施済。</li> <li>■開駅110周年東久留米駅徒歩1分の好立地。</li> <li>■駅前東通りに面しており活気ある立地。</li> <li>■事業用資産買換え特例の対象（土地面積300㎡超）。</li> <li>■不動産鑑定評価額497,000,000円（税抜）。</li> </ul> 旧物件名：オーヴ01ビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■2024年8月 バリユアアップ工事実施済。（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へ改装）</li> <li>■二股道路に面し視認性良好。</li> <li>■不動産鑑定評価額 564,000,000円（税抜）。</li> </ul> 旧物件名：南太田越石ビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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者が多い駅が物件最寄り駅。</li> <li>■フロベ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。</li> <li>■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）。</li> <li>■境界確定済み。</li> <li>■不動産鑑定評価額不動産鑑定評価額 481,000,000円（税抜）。</li> </ul> 旧物件名：ライナス所沢	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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。</li> <li>■2025年4月バリユアアップ工事実施済。</li> <li>■不動産鑑定評価額 3,130,000,000円税抜。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■2025年9月 バリユアアップ工事実施済。</li> <li>■対象不動産の敷地の一部分（現況道路端から約2.4mの部分）は都市計画道路が計画決定しております。（名称：幹線街路補助線街路第50号線、計画幅員15m ※既成区間かつ優先整備路線外となります。）</li> <li>■2025年4月バリユアアップ工事実施済。</li> <li>■不動産鑑定評価額 3,130,000,000円税抜。</li> <li>■敷地内駐車場有り（2台）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■2025年12月バリユアアップ工事済。</li> <li>■関東バス「白鷺一丁目」停留所まで徒歩1分バス利用で阿佐ヶ谷駅まで約7分でアクセス可能。</li> <li>■官民ともに境界確定済。</li> <li>■建物：都市計画道路（補助第133号線：事業中）の建設に伴う土地収用により、東京都へ土地の一部（地番：163-12）を譲渡済のため、既存不適格となっております。</li> <li>■現地館銘板は「下井草トーセイビル」の表記となっておりますが、変更工事を実施予定です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■2024年9月 バリユアアップ工事実施済。</li> <li>■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。</li> <li>■官民、民境界確定済。</li> <li>■敷地内駐車場有り（2台）。</li> <li>■不動産鑑定評価額788,000,000円（税抜）。</li> </ul>

## 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
物件No	9 価格改定	10 価格改定	11 New	12	13	14	15	16	
物件名	金町トーセイビル	東小金井トーセイビル	町田トーセイビルⅡ	宮崎台トーセイビル	反町トーセイビル	大宮トーセイビル	渋谷区上原一丁目空店舗	DeLCCS学芸大学	
所在地（住居表示）	葛飾区東金町三丁目19番2号	東京都小金井市梶野町五丁目8番26号	東京都町田市市中町二丁目14番8号	神奈川県川崎市宮前区宮崎一丁目5番地13	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目14番地2	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	
所在地（地番）	葛飾区東金町三丁目1072番4、6、7、8	東京都小金井市梶野町五丁目1112番10、15、1113番10、11	東京都町田市市中町二丁目577番9、10、11	神奈川県川崎市宮前区宮崎一丁目5番地13	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目14番2	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	
交通	JR常磐線「金町」駅 徒歩4分	JR中央線「東小金井」駅 徒歩5分	小田急電鉄小田原線「町田」駅 徒歩13分	東急電鉄田園都市線「宮崎台」駅 徒歩5分	東急電鉄東横線「反町」駅 徒歩3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	
種類	診療所・事務所	事務所・店舗	事務所	診療所・居宅	事務所	事務所・倉庫・駐車場	居宅	共同住宅	
賃貸区画	事務所1区画	事務所・店舗3区画	事務所5区画	住居（SOHO）1区画	事務所8区画	事務所・倉庫12区画	店舗1区画	居室16戸（1R・1DK・1LDK）	
土地面積（公簿）	214.08㎡（64.75坪）	612.88㎡（185.39坪）	993.03㎡（300.39坪）	275.00㎡（83.18坪）	449.58㎡（135.99坪）	1,032.17㎡（312.23坪）	177.86㎡（53.80坪）	260.75㎡（78.87坪）	
建物構造	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キ鋼板ぶき・陸屋根地下1階付き3階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	鉄骨造陸屋根3階建	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
延床面積（公簿）	698.97㎡（211.43坪）	1,132.98㎡（342.72坪）	1,655.25㎡（500.71坪）	468.30㎡（141.66坪）	1,826.68㎡（552.57坪）	3,548.77㎡（1,073.50坪）	62.80㎡（18.99坪）	496.10㎡（150.07坪）	
専有面積	622.94㎡（188.43坪）	981.27㎡（296.83坪）	1,292.20㎡（390.89坪）	379.25㎡（114.72坪）	1,554.00㎡（470.08坪）	2,485.64㎡（751.90坪）	82.20㎡（24.86坪）	462.09㎡（139.78坪）	
接道状況	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）	北西側 約5.46m（公道）	西側 約6.49～6.51m（公道） 北側 約5.0m（私道） 西側 約5.02m（私道）	北西側 約27.0m（公道）	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）	
用途地域	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	第二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	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	
建蔽率/容積率（法定）	①80%/400% ②60%/200%	①80%/300% ②60%/200%	60%/200%	60%/200%	80%/500%	80%/400%	80%/300%	①60%/150% ②60%/200%	
空室戸数	全空室	全空室	全空室	全空室	全空室	全空室	全空室	満室	
築年月日	新築：1993年1月 増築：2006年10月	2019年11月	1989年3月	1991年3月	1990年10月	1991年12月	-	1991年3月	
賃料（満室想定）	-	-	-	-	-	-	-	20,388,000円	
建物管理費（年額概算）	-	-	-	-	-	-	-	613,800円	
固定資産税・都市計画税	1,722,328円	3,689,400円	4,135,687円	1,132,354円	7,327,553円	1,866円	892,100円		
検査済証	有	有	有	有	有	有	無	有	
権利形態	所有権	所有権	所有権	所有権	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）	
価格（税込）	480,000,000円	890,000,000円	650,000,000円	290,000,000円	1,300,000,000円	2,700,000,000円	260,000,000円	480,000,000円	
消費税額	22,000,000円	40,000,000円	10,000,000円	10,000,000円	35,000,000円	50,000,000円	0円※建物評価無し	-	
表面利回り（満室想定）	-	-	-	-	-	-	-	4.24%	
備考	<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、最寄り駅から大手町駅まで直通25分。</p> <p>■金町駅前再開発事業進行中、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500,000,000円（税抜）。</p>	<p>※本物件は、小金井市都市計画事業東小金井駅北口土地区画整理事業・11街区の一部に該当します。（事業完了令和17年度予定）</p> <p>現在仮換地指定を受けており、本件売買対象面積は仮換地面積（約488㎡）となります。なお、仮換地面積は換地処分により増減することがありますので予めご了承ください。</p> <p>※東側接面道路は都市計画道路となりますが、当該土地区画整理事業にて事業中。なお本物件接面部分は整備済となります。</p> <p>■2025年3月 バリューアップ工事実施済。</p> <p>■不動産鑑定評価額923,000,000円（税抜）。</p>	<p>■2026年1月 内装工事実施済。</p> <p>■敷地内駐車可能（屋外平置約20台）。</p> <p>■本物件上空に送電線路の架設があり、地役権登記が設定されております。（地役権に関する補償料の取り決めにより年額659,039円受領。）</p>	<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>■2025年10月バリューアップ工事実施済。</p> <p>■附属建物有り（種類：駐車場構造：鉄骨造ビニール板葺平屋建床面積：42.34㎡）。</p> <p>■機械式駐車場は前所有者保有時より長期間稼働しておらず、また過去の稼働状況についても不明。現況でのお引渡しとなります。</p> <p>■新築時の設計、建築確認関係図書無し。</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/月額へ改定予定。（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>	

## TOSEI 販売物件一覧表③

物件種別	収益マンション				収益マンション(借地権付)		収益マンション	
	17	18	19	20	21	22	23	24
物件No	17	18	19	20	21	22	23	24
物件名	グランドソレイユ戸越	T's garden荻窪	T's garden氷川台Ⅱ	T's garden蓮根Ⅱ	T's garden入谷	THE PALMS三鷹Ⅱ	T's garden新丸子	T's garden鶴見市場Ⅱ
所在地(住居表示)	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	板橋区坂下二丁目7番3号	台東区松が谷四丁目27番10号	東京都三鷹市上連雀一丁目1番3号	神奈川県川崎市中原区丸子通一丁目632番地5	横浜市鶴見区栄町通四丁目40番地16
所在地(地番)	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	板橋区坂下二丁目17番2	(所有権部分) 台東区松が谷四丁目307番1、2、(借地部分) 305番、306番	(借地部分) 東京都三鷹市上連雀一丁目310番6の一部、309番8	神奈川県川崎市中原区丸子通一丁目632番5	横浜市鶴見区栄町通四丁目40番16、40番26
交通	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「荻窪」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	都営地下鉄三田線「蓮根」駅(東口) 徒歩8分 都営地下鉄三田線「志村三丁目」駅(西側出口) 徒歩9分	東京メトロ日比谷線「入谷」駅(1番出口) 徒歩4分	JR中央線(快速)、中央・総武線(各駅停車)「三鷹」駅 徒歩2分	東急電鉄東横線・目黒線「新丸子」駅 徒歩5分	京急本線「鶴見市場」駅 徒歩10分
種類	共同住宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅・店舗・物置	共同住宅	共同住宅	共同住宅
賃貸区画	居室12戸(1R)	居室11戸(1LDK~3LDK)	居室21戸(1R・2DK)	居室40戸(1K・2K)	店舗1区画、居室13戸(2DK)	居室13戸(1LDK)	居室69戸(1R)	居室42戸(1R)
土地面積(公簿)	122.12㎡ (36.94坪)	447.40㎡ (135.33坪)	365.38㎡ (110.52坪)	1,027.97㎡ (310.96坪)	(所有権部分+借地面積) 143.36㎡ (43.36坪)	(借地契約面積) 146.31㎡ (44.25坪)	500.73㎡ (151.47坪)	399.82㎡ (120.94坪)
建物構造	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4階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	鉄筋コンクリート造陸屋根3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陸屋根6階建
延床面積(公簿)	276.72㎡ (83.70坪)	801.88㎡ (242.56坪)	462.93㎡ (140.03坪)	1,239.41㎡ (374.92坪)	873.36㎡ (264.19坪)	287.49㎡ (86.96坪)	1,497.08㎡ (452.86坪)	753.61㎡ (227.96坪)
専有面積	277.34㎡ (83.89坪)	700.36㎡ (211.85坪)	460.86㎡ (139.41坪)	1,009.73㎡ (305.44坪)	781.01㎡ (236.25坪)	279.45㎡ (84.53坪)	1,347.12㎡ (407.50坪)	649.32㎡ (196.41坪)
接道状況	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)	南西側 約5.98~6.01m(公道)	北側 約27.0m(公道) 西側 約6.0m(公道)	南側 約4.0m(私道)	東側 約7.2m(公道)	北側 約6.0m(公道) 東側 約6.0m(公道)
用途地域	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	第一種住居地域	商業地域	商業地域	①商業地域 ②近隣商業地域	第一種住居地域
建蔽率/容積率(法定)	60%/200%	60%/200%	50%/150%	60%/200%	80%/600%	80%/500%	①80%/400% ②80%/300%	60%/200%
空室戸数	居室1戸空	居室1戸空	満室	居室4戸空	満室	満室	居室4戸空	居室8戸空
築年月日	2018年1月	2022年7月	1991年9月	1994年8月	1997年3月	2025年6月	1994年3月	1991年5月
賃料(満室想定)	14,088,000円	31,716,000円	17,216,400円	34,720,800円	28,284,000円	15,828,000円	71,247,180円	32,772,000円
建物管理費(年額概算)	55,200円	792,000円	1,020,000円	1,224,000円	1,058,004円	528,000円	4,776,000円	1,488,000円
固定資産税・都市計画税	720,818円	1,286,400円	698,280円	1,978,513円	1,459,294円	(R7新築物件につき未定)	3,220,467円	895,400円
検査済証	有	有	有	有	有	有	有	有
権利形態	所有権(弊社関連会社所有)	所有権	所有権	所有権	一部借地権付所有権	借地権付建物所有権	所有権	所有権
価格(税込)	370,000,000円	850,000,000円	336,000,000円	680,000,000円	570,000,000円	370,000,000円	1,400,000,000円	570,000,000円
消費税額	15,000,000円	24,000,000円	6,000,000円	15,000,000円	12,000,000円	16,000,000円	40,000,000円	7,500,000円
表面利回り(満室想定)	3.96%	3.83%	5.21%	5.22%	5.06%	4.47%	5.23%	5.82%
備考	■活気ある戸越銀座商店街が徒歩圏内に在る立地。 ■コンクリート打ちっぱなしの重厚感のあるデザイン。 ■不動産鑑定評価額 376,000,000円(税抜)。 ※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。	■2022年築 積水ハウス施工の重量鉄骨造。 ■全部屋ファミリータイプ。 ■JR荻窪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)。 ■不動産鑑定評価額 844,000,000円(税抜)。 旧物件名: アンピエラ荻窪	■2024年3月 バリューアップ工事済み。 ■土地300㎡以上、買換え特例適用対象物件。 ■2駅4路線徒歩15分圏内。 ■不動産鑑定評価額 332,000,000円(税抜)。 旧物件名: フォレスト早宮	■2025年9月バリューアップ工事実施済み。 ■土地300㎡以上、買替特例適用対象となります。 ■最寄駅まで2駅徒歩10分圏内、都心へもダイレクトアクセス可能。 旧物件名: ミングルAP.坂下一番館	■地代: 月額80,450円(年額965,400円) 種類: 普通借地権(旧法) 契約期間: 2025年6月26日~2055年6月25日(30年間) ■2025年10月 バリューアップ工事実施済み。 ■大通り沿いの角地で視認性の良い立地。 旧物件名: エマーレ上野松が谷	■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) ■JR「三鷹」駅徒歩2分、玉川上水緑道隣接。 ■コンクリート打ちっぱなしのモダンなデザイン。 ■不動産鑑定評価額 355,000,000円(税抜)。	■2025年3月 バリューアップ工事実施済み。 ■土地300㎡以上、買替特例適用対象物件。 ■2駅利用可能で都心へもダイレクトアクセス。 旧物件名: フォーチュン21新丸子	■2026年2月 バリューアップ工事実施済み。 ■旧所有者が社員寮として運営しておりましたが、現在はリースバックで一部賃貸中。 ■土地300㎡以上、買換え特例適用対象物件となります。 ■境界確定済。

## TOSEI 販売物件一覧表④

物件種別	収益マンション	収益アパート（借地権付）	収益アパート	収益戸建（借地権付）	土地
物件No	25	26	27	28	29
物件名	エスワンプラザ	王子滝野川テラス	Natura新小岩	荒川区荒川六丁目中古戸建	北区昭和町二丁目（尾久）土地
					
所在地（住居表示）	埼玉県草加市谷塚町580番1号	北区滝野川二丁目60番5号	江戸川区中央三丁目13番24号	荒川区荒川六丁目12番10号	北区昭和町二丁目6番（以下未定）
所在地（地番）	埼玉県草加市谷塚町字東地総田耕地580番1	北区滝野川二丁目60番1の一部（借地）	江戸川区中央三丁目552番	荒川区荒川六丁目11番18	北区昭和町二丁目106番6
交通	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京浜東北線「王子」駅（北口） 徒歩10分	JR総武本線「新小岩」駅 徒歩23分	東京メトロ千代田線「町屋」駅（3番出口） 徒歩2分	JR宇都宮線・高崎線「尾久」駅 徒歩2分
種類	店舗・共同住宅	共同住宅	共同住宅	居宅（3LDK+S）	-
賃貸区画	店舗7区画・事務所4区画・居室6戸（1K・1LDK）	居室6戸（1R・1LDK）	居室48戸（1K）	-	-
土地面積（公簿）	774.80㎡（234.37坪）	<small>（借地契約面積）</small> 189.15㎡（57.21坪）	1,190.00㎡（359.97坪）	<small>（借地契約面積）</small> 76.85㎡（23.24坪）	133.25㎡（40.30坪）
建物構造	鉄骨造陸屋根3階建	木造スレートふき2階建	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	木造スレートふき3階建	-
延床面積（公簿）	1,065.08㎡（322.18坪）	220.25㎡（66.62坪）	953.96㎡（288.57坪）	119.98㎡（36.29坪）	-
<small>（専有面積）</small> 専有面積	1,050.71㎡（317.83坪）	215.33㎡（65.13坪）	953.76㎡（288.51坪）	119.98㎡（36.29坪）	-
接道状況	北東側 約7.0m（公道）	南側 約4.0m（私道）	東側 約10.8m（公道）	東側 約4.0m（私道）	南西側 約21.7m（公道）
用途地域	①近隣商業地域 ②第一種住居地域	①第一種住居地域 ②第一種中高層住居専用地域	準工業地域	①準工業地域 ②商業地域	商業地域
建蔽率/容積率（法定）	①80%/200% ②60%/200%	①60%/300% ②60%/200%	60%/200%	①80%/300% ②80%/500%	80%/500%
空室戸数	満室	満室	居室2戸空	満室	-
築年月日	1993年11月	2017年3月	2001年10月	2014年9月	-
賃料（満室想定）	37,355,988円	7,200,000円	35,534,256円	2,400,000円	-
建物管理費（年額概算）	2,917,200円	444,000円	1,080,000円	-	-
固定資産税・都市計画税	1,234,800円	270,515円	1,007,004円	119,232円	※令和7年分筆のため未定
検査済証	有	有	有	有	-
権利形態	所有権	借地権付建物所有権	所有権	借地権付建物所有権	所有権
価格（税込）	600,000,000円	114,000,000円	488,500,000円	49,800,000円	200,000,000円
消費税額	20,000,000円	4,000,000円	8,500,000円	2,600,000円	-
表面利回り（満室想定）	6.44%	6.54%	7.40%	5.08%	-
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>■2024年1月 バリューアップ工事実施済み。</li> <li>■駅徒歩2分立地。</li> <li>■土地300㎡以上、買い替え特例適用対象物件。</li> <li>■不動産鑑定評価額620,000,000円（税抜）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地代：月額23,832円（年額285,984円）</li> <li>種類：普通借地権（旧法）</li> <li>契約期間：2016年9月20日～2036年9月19日（20年間）</li> <li>■近隣にスーパーやドラッグストア、コンビニ、区役所等があり生活利便性の高い立地。</li> <li>■前面私道の通行、掘削承諾取得済み（第三者承継有り）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■官民ともに境界確定済み。</li> <li>■土地300㎡以上、事業用資産の買換えの特例の適用対象となります。</li> <li>■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）。</li> <li>■不動産鑑定評価額514,000,000円（税抜）。</li> <li>旧物件名：ヴァンテアンI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地代：月額25,331円（年額303,972円）</li> <li>種類：普通借地権（旧法）</li> <li>契約期間：2014年10月6日～2034年10月5日（20年間）</li> <li>■近隣にスーパーやコンビニ、公園があり生活利便性の高い立地。</li> <li>■3駅3路線利用可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■※本件土地の一部は都市計画道路（環状5の2号線・計画幅員27m・計画決定）となり、再建築時は区長の許可が必要となります。また、建築条件についても制限・細則があります。</li> <li>■現況コインパーキング（契約期間：2024/7/18～2026/7/17※中途解約違約金あり 月額賃料：125,000円（税抜））。</li> <li>■官民、民境界確定済み。</li> </ul>

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	寄宿舍
賃貸区画	居室60戸（1R・1K・1LDK）
土地面積（公簿）	1,021.13㎡（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）	1,522.59㎡（460.58坪）
専有面積	1,050.06㎡（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2戸空
築年月日	1988年9月
賃料（満室想定）	41,076,000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）	6.96%
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>■98.3%稼働中（2025年10月末現在、59/60戸稼働中）と高稼働物件。</li> <li>■港北ニュータウンの整った街区で生活環境良好。</li> <li>■買替え特例適用対象物件。</li> </ul>