

物件概要書

鷺ノ宮トーセイビル（一棟空ビル）



土地	所在地	住居表示	東京都杉並区下井草一丁目14番11号		
		地番	東京都杉並区下井草一丁目163番1		
	地目	宅地			
	公簿地積	361.25 m ² (109.27 坪)	実測地積	381.66 m ² (115.45 坪)	
建物	家屋番号	163番1の5		種類	事務所
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		賃貸区画	4区画
	床面積	1階	280.83 m ²	3階	240.70 m ²
		2階	330.53 m ²	地下1階	313.02 m ²
	延床面積	1,165.08 m ² (352.43 坪)		専有面積合計	828.40 m ² (250.59 坪)
	築年月	西暦1995年3月		検査済証	あり
	設計	株式会社地下設計		施工	株式会社藤木工務店東京支店
道路	東側	幅員 約16.0 m (公道)		北側	幅員 約3.9~4.0m (私道)
公法規制	用途地域	①第一種住居地域 ②第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	①60% ②50%		容積率	①300% ②100%
	その他	①日影規制5h-3h/4m、防火地域、第三種高度地区 ②日影規制3h-2h/1.5m、準防火地域、第一種高度地区 ①②杉並区まちづくり条例、杉並区景観条例、杉並区みどりの条例			
交通	西武新宿線「鷺ノ宮」駅 徒歩11分				
価格	570,000,000 円 (消費税込：内、消費税 25,000,000円)				
取引態様	売主				
備考	・2025年12月バリューアップ工事済。				
	・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。				
	・官民ともに境界確定済。				
	・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。				
・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。					

※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

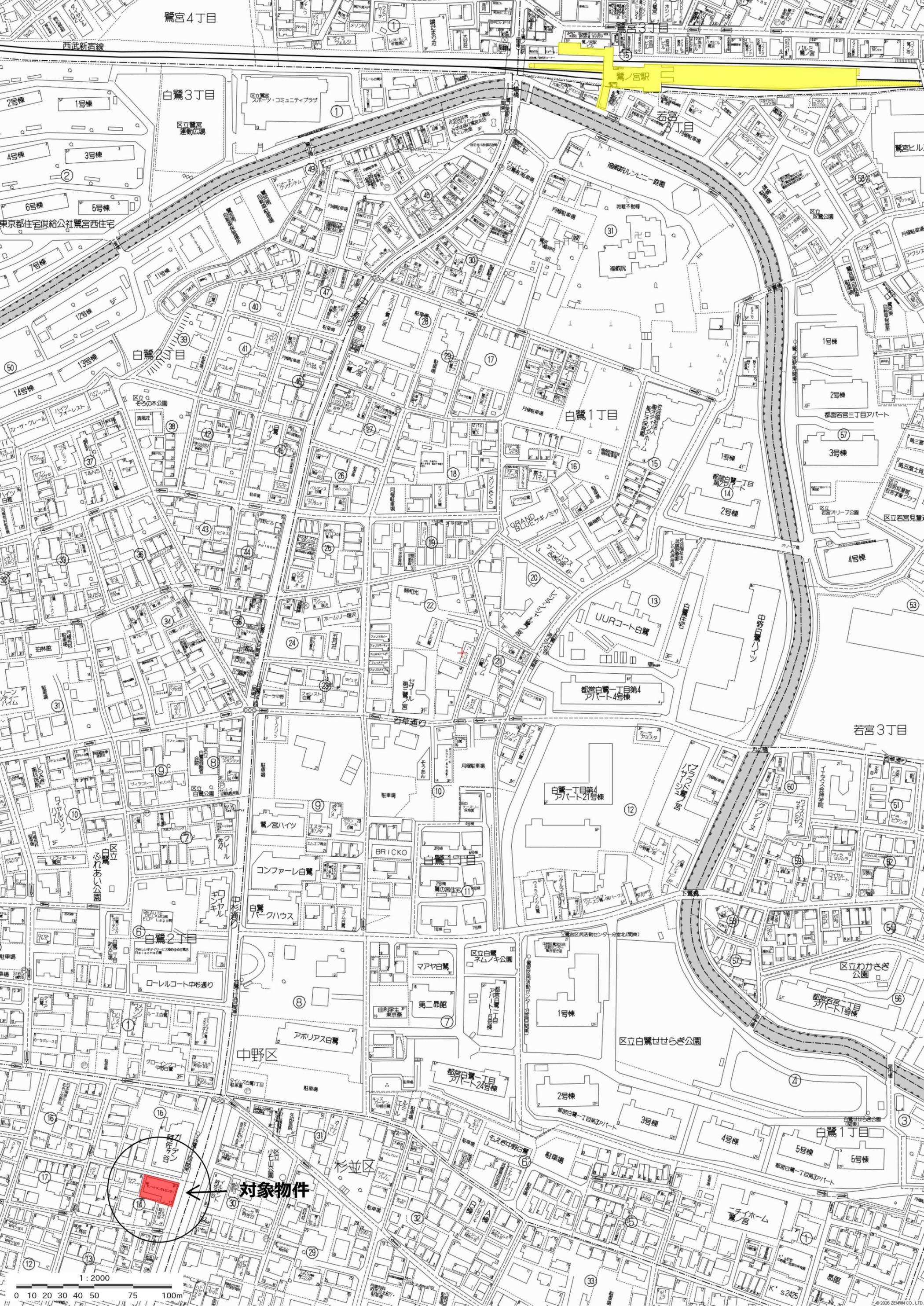
東京都港区芝浦四丁目5番4号 田町トーセイビル

アセットソリューション第5本部

TEL：03 (5439) 8835

FAX：03 (5439) 8829





鶯宮4丁目

西武新宿線

鶯ノ宮駅

白鷺3丁目

白鷺2丁目

白鷺1丁目

若宮3丁目

白鷺2丁目

中野区

杉並区

白鷺1丁目

対象物件

1:2000

0 10 20 30 40 50 75 100m



ローレルコート中杉通り

中野区

対象物件

セントラルビルセンター
3F

日本橋西側の
教習所ビル

ガイア
アゼン

アルサ
ゼン

メイン
アゼン

コート
杉並

1:1000

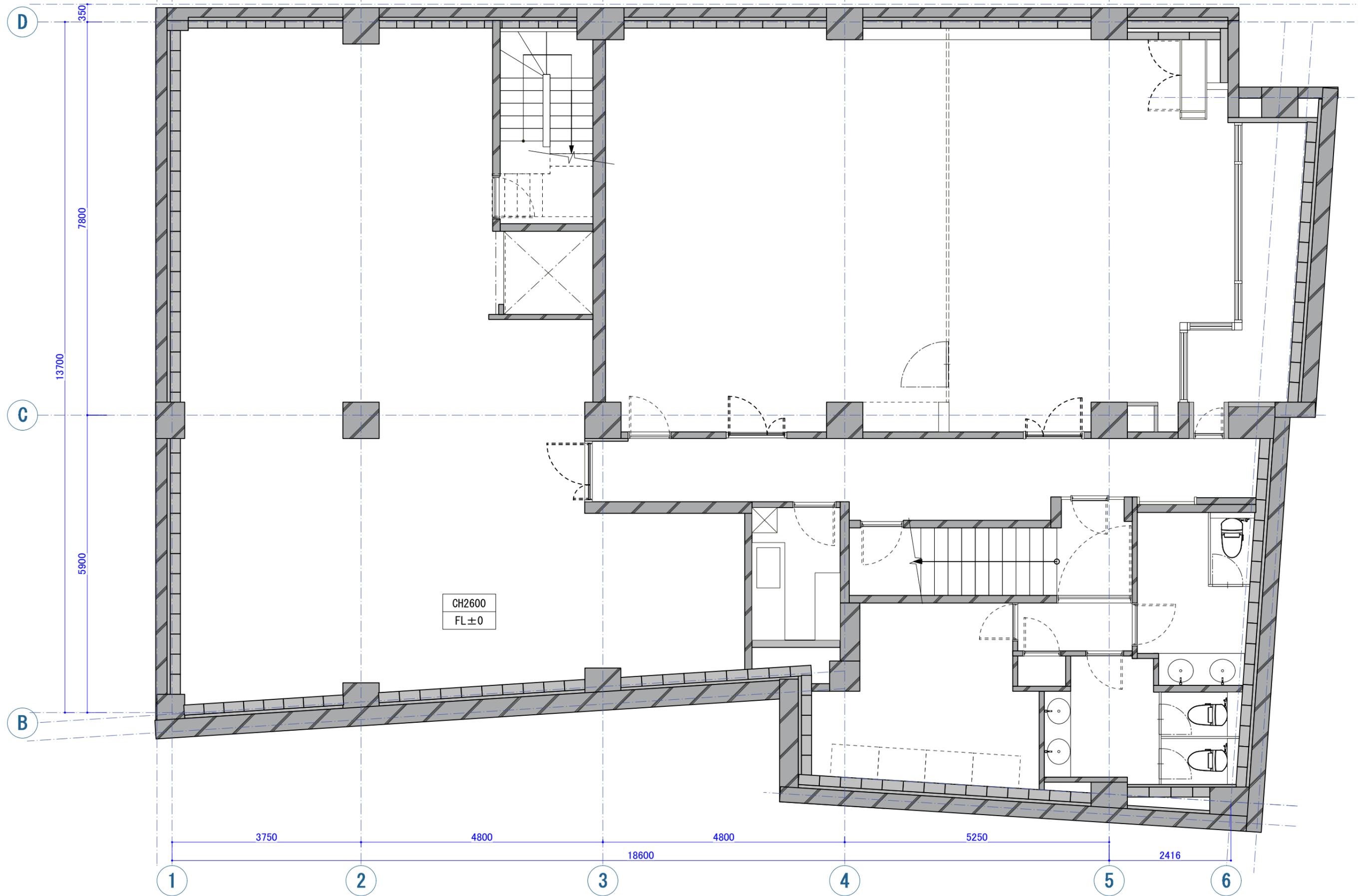
0 10 20 30 40 50m

イ 163-11 ハ 166-36 ホ 166-76
 ロ 164-16 ニ 166-8



地番区域見出
 下井草
 1丁目

請求部	所在	杉並区下井草一丁目			地番	163番1		
出縮	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	備付年月日(原図)			補事項				



株式会社 藤田建装
FUJITA KENSO CO.,LTD.

〒111-0035 東京都台東区西浅草1-7-4
TEL. 03-3841-6432
一級建築士事務所 東京都知事登録 第33701号
建設業許可東京都知事 (特-2) 第26383号

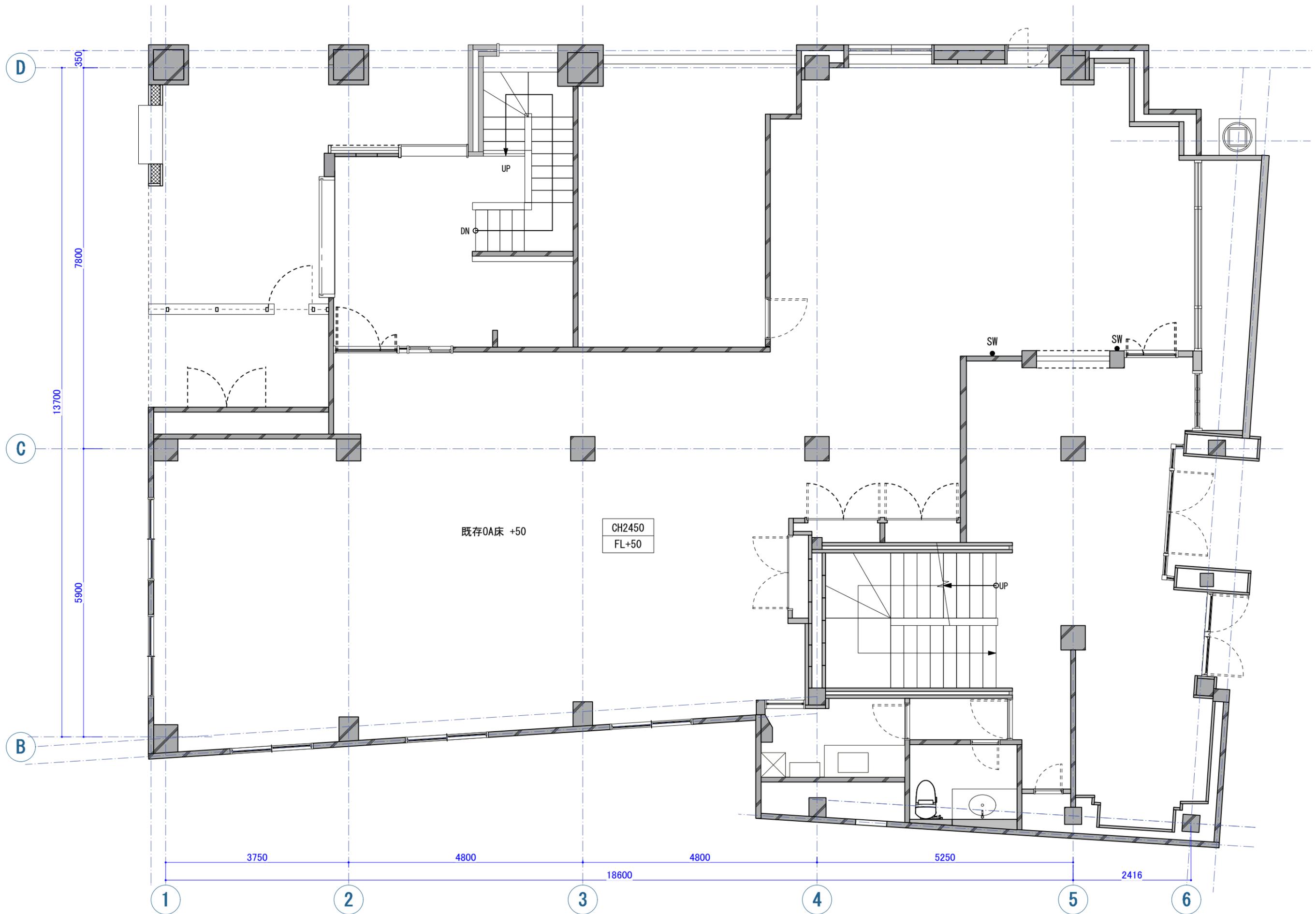
DESIGN	CHECK
DRAWING	

DATE	2025. 10. 31
	2025. 12. 02
	2025. 12. 26

CONSTRUCTION	トーセイ下井草ビル 改装工事
SUBJECT	地下1F_平面図

SCALE	1/70 (A3)
-------	-----------

Project No.	
-------------	--



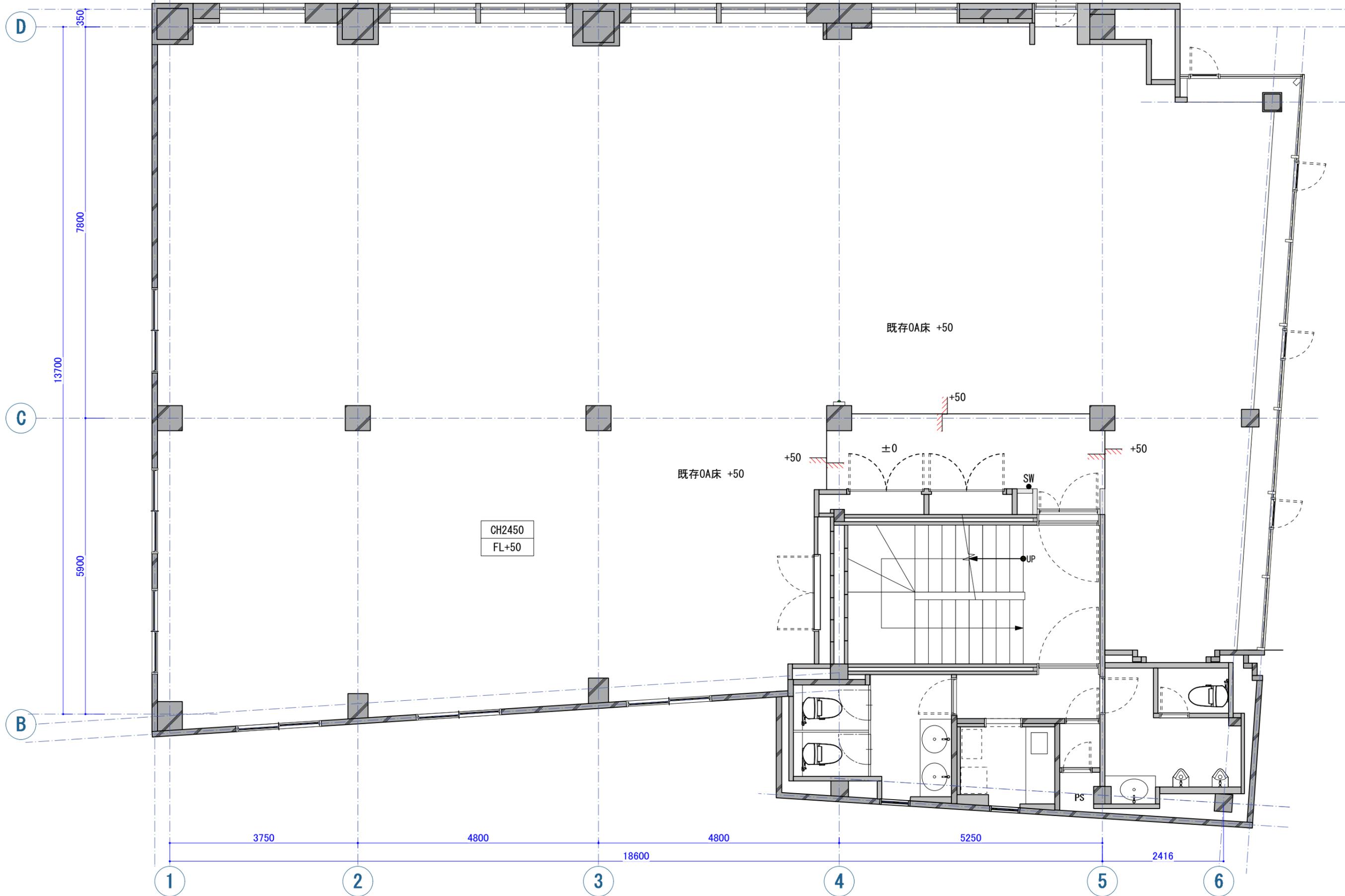
株式会社 藤田建装
FUJITA KENSO CO.,LTD.

〒111-0035 東京都台東区西浅草1-7-4
TEL. 03-3841-6432
一級建築士事務所 東京都知事登録 第33701号
建設業許可東京都知事 (特-2) 第26383号

DESIGN	CHECK	DATE
		2025. 10. 31
		2025. 12. 02
DRAWING		2025. 12. 26

CONSTRUCTION	トーセイ下井草ビル 改装工事
SUBJECT	1F_平面図

SCALE	Project No.
1/70 (A3)	A02



株式会社 藤田建装
FUJITA KENSO CO.,LTD.

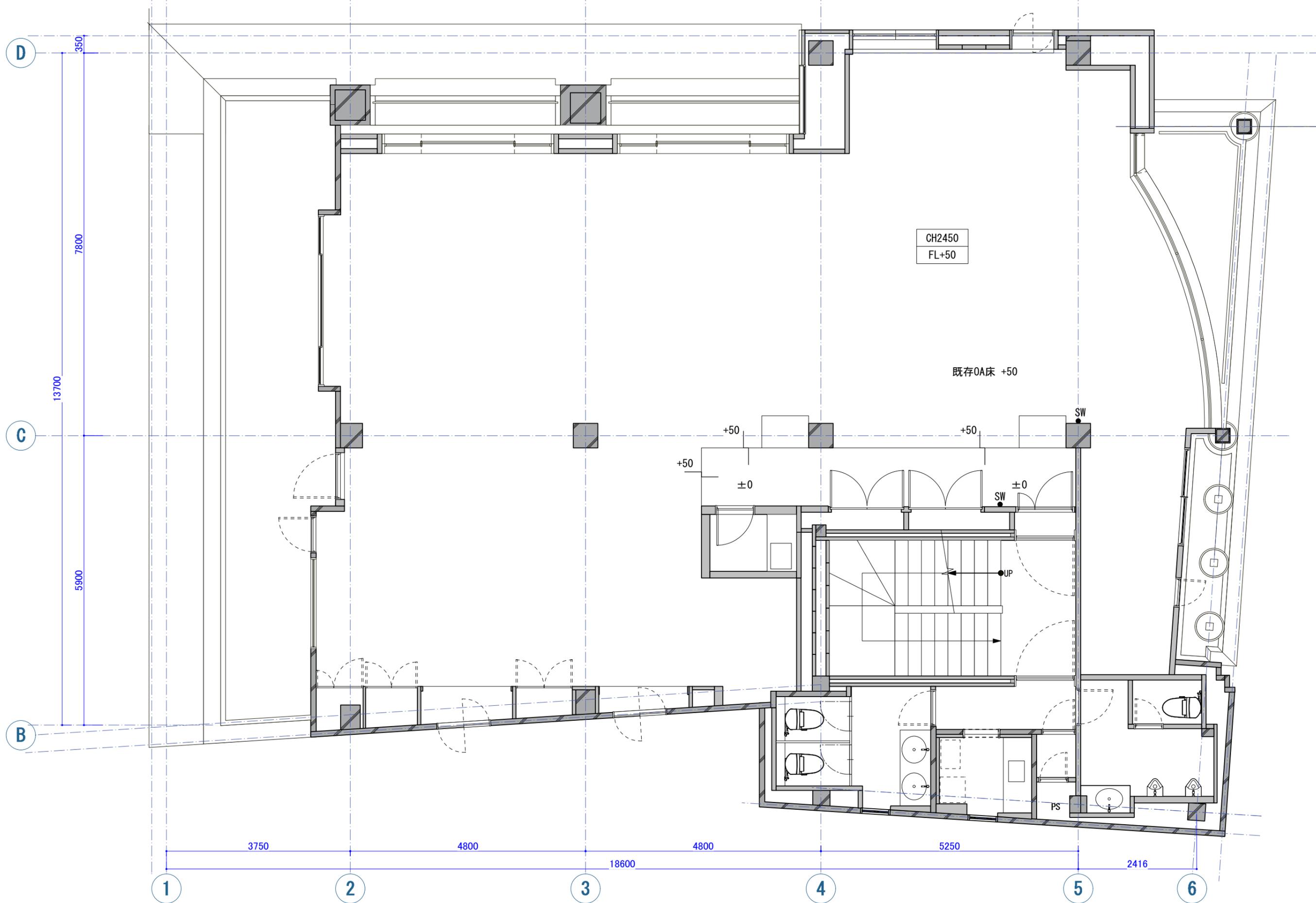
〒111-0035 東京都台東区西浅草1-7-4
TEL. 03-3841-6432
一級建築士事務所 東京都知事登録 第33701号
建設業許可東京都知事 (特-2) 第26383号

DESIGN	CHECK	DATE	2025. 10. 31
			2025. 12. 02
DRAWING			2025. 12. 26

CONSTRUCTION	トセイ下井草ビル 改装工事
SUBJECT	2F_平面図

SCALE
1/70 (A3)

Project No.
A03



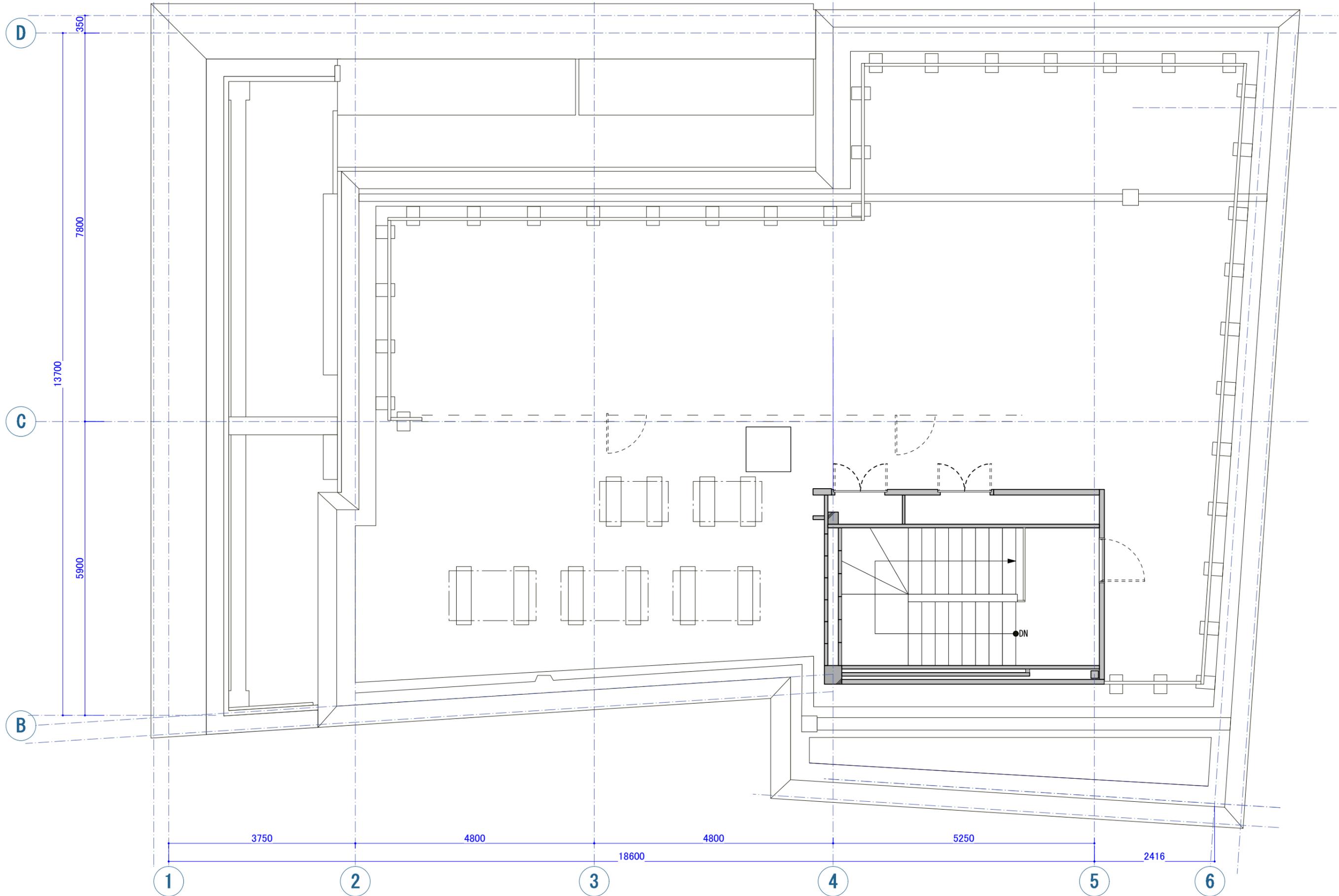
株式会社 藤田建装
FUJITA KENSO CO.,LTD.

〒111-0035 東京都台東区西浅草1-7-4
TEL. 03-3841-6432
一級建築士事務所 東京都知事登録 第33701号
建設業許可東京都知事 (特-2) 第26383号

DESIGN	CHECK	DATE
		2025. 10. 31
		2025. 12. 02
DRAWING		2025. 12. 26

CONSTRUCTION	トーセイ下井草ビル 改装工事
SUBJECT	3F_平面図

SCALE	Project No.
1/70 (A3)	A02



株式会社 藤田建装
FUJITA KENSO CO.,LTD.

〒111-0035 東京都台東区西浅草1-7-4
TEL. 03-3841-6432
一級建築士事務所 東京都知事登録 第33701号
建設業許可東京都知事 (特-2) 第26383号

DESIGN	CHECK	DATE	2025. 10. 31
			2025. 12. 02
DRAWING			2025. 12. 26

CONSTRUCTION	トーセイ下井草ビル 改装工事
SUBJECT	R階_平面図

SCALE	Project No.
1/70 (A3)	A03

鷺ノ宮トーセイビル 面積表

階数	専有面積		用途	備考
	m ²	坪		
B1F	222.28m ²	67.23坪	事務所	
1F	150.86m ²	45.63坪	事務所	
2F	268.70m ²	81.28坪	事務所	
3F	186.56m ²	56.43坪	事務所	
合計	828.40m ²	250.59坪		

※専有面積は改修工事図面より売主にて算定した面積であり、現況と異なる可能性があります、
現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。

固定資産税・都市計画税

2,703,382円

令和6年度固都税額内訳

	固定資産税	都市計画税
土地	1,160,474円	248,672円
建物	1,065,842円	228,394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。