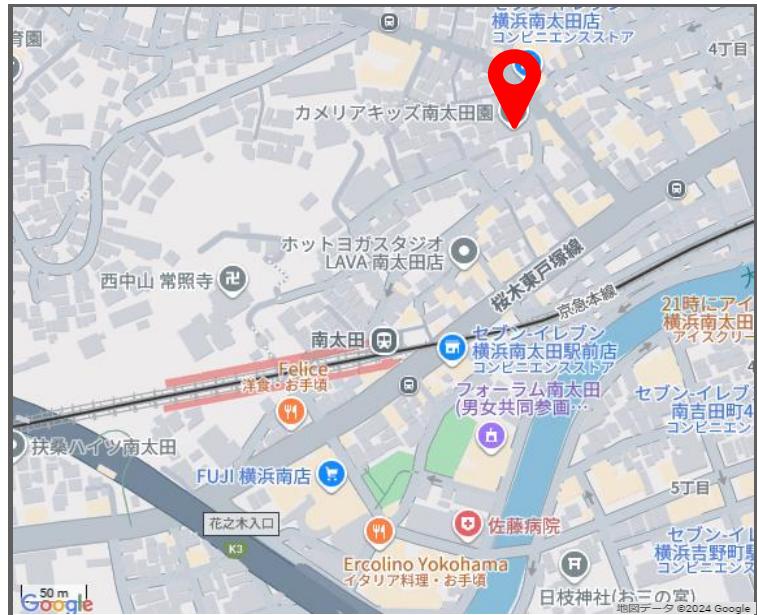


物件概要書

南太田トーセイビル（一棟収益ビル）



土地	所在地	住居表示 神奈川県横浜市南区南太田一丁目34番7号					
	地番	神奈川県横浜市南区南太田一丁目92番3、4、5					
地目		宅地					
公簿地積		366.77 m ² (110.94 坪)	実測地積	-			
家屋番号		92番4の1	種類	診療所・店舗			
構造		鉄骨造陸屋根6階建	賃貸区画	6区画			
建物	床面積	1 階 174.75 m ²	4 階 140.35 m ²				
		2 階 188.65 m ²	5 階 133.75 m ²				
		3 階 188.65 m ²	6 階 133.75 m ²				
延床面積		959.90 m ² (290.36 坪)	専有面積合計	880.40 m ² (266.32 坪)			
築年月		2017年(平成29年)9月	検査済証	有			
設計		株式会社アマテラス都市建築設計	施工	瀬戸建設株式会社			
道路	東側	幅員 約4.56~14.95 (公道)					
公法規制	用途地域	①近隣商業地域 ②第二種中高層住居専用地域					
	建蔽率	①80% ②60%	容積率	①300% ②150%			
	その他	①準防火地域、第6種高度地区、緑化地域、駐車場条例の附置義務区域(駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域) ②準防火地域、第3種高度地区、緑化地域、日影規制3-2h/4m、駐車場条例の附置義務区域(周辺地区)					
交通	京浜急行電鉄本線「南太田」駅 徒歩3分						
価格	540,000,000 円 (消費税込: 内、消費税 28,000,000円)						
取引態様	売主						
備考	<ul style="list-style-type: none"> 満室想定利回り5.91%。 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) 二股道路に面し視認性良好。 不動産鑑定評価額564,000,000円(税抜)。 						
	<p>360° パノラマ画像</p> <p>建物内をご覧いただけます!</p> 						

※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



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

南太田トーセイビルの取り組み

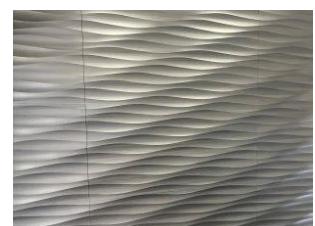
● Eco Friendly

>> 専有部照明LED新設



● Well-being

>> デザインタイル採用



● Resilience

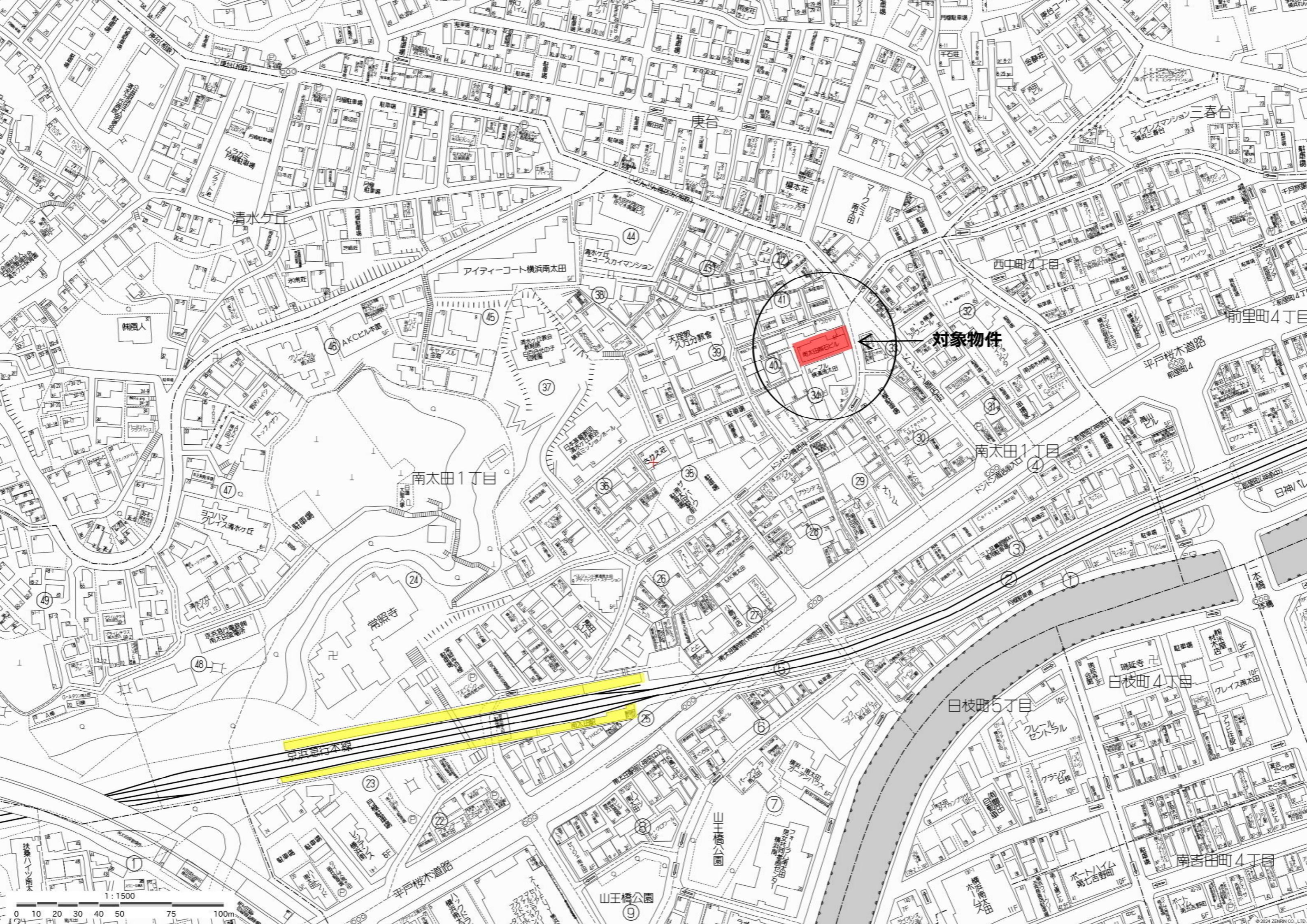
>> 防災キャビネット新設



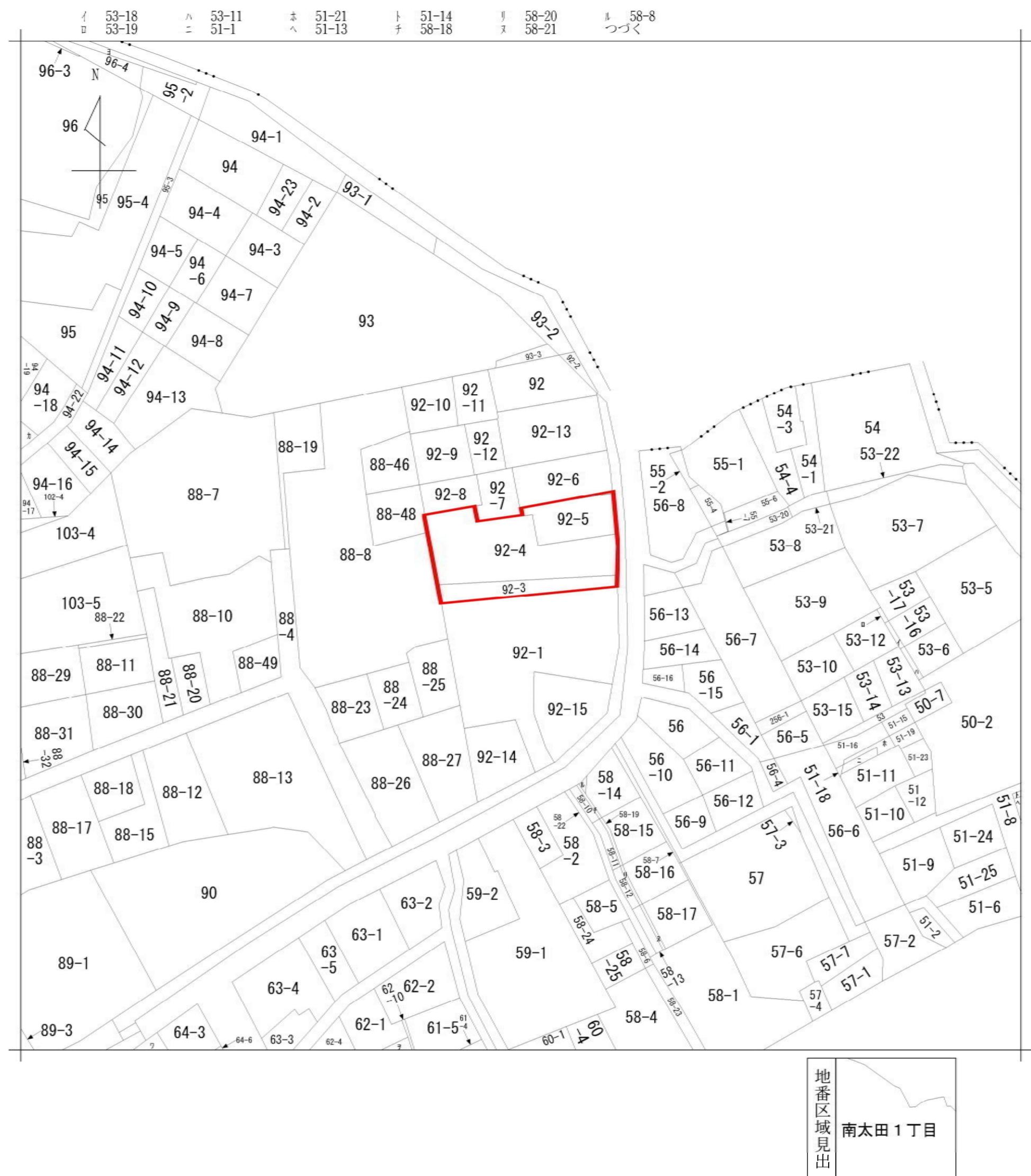
トーセイは、Tosei3Codeを通じた不動産再生を推進することで、

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。

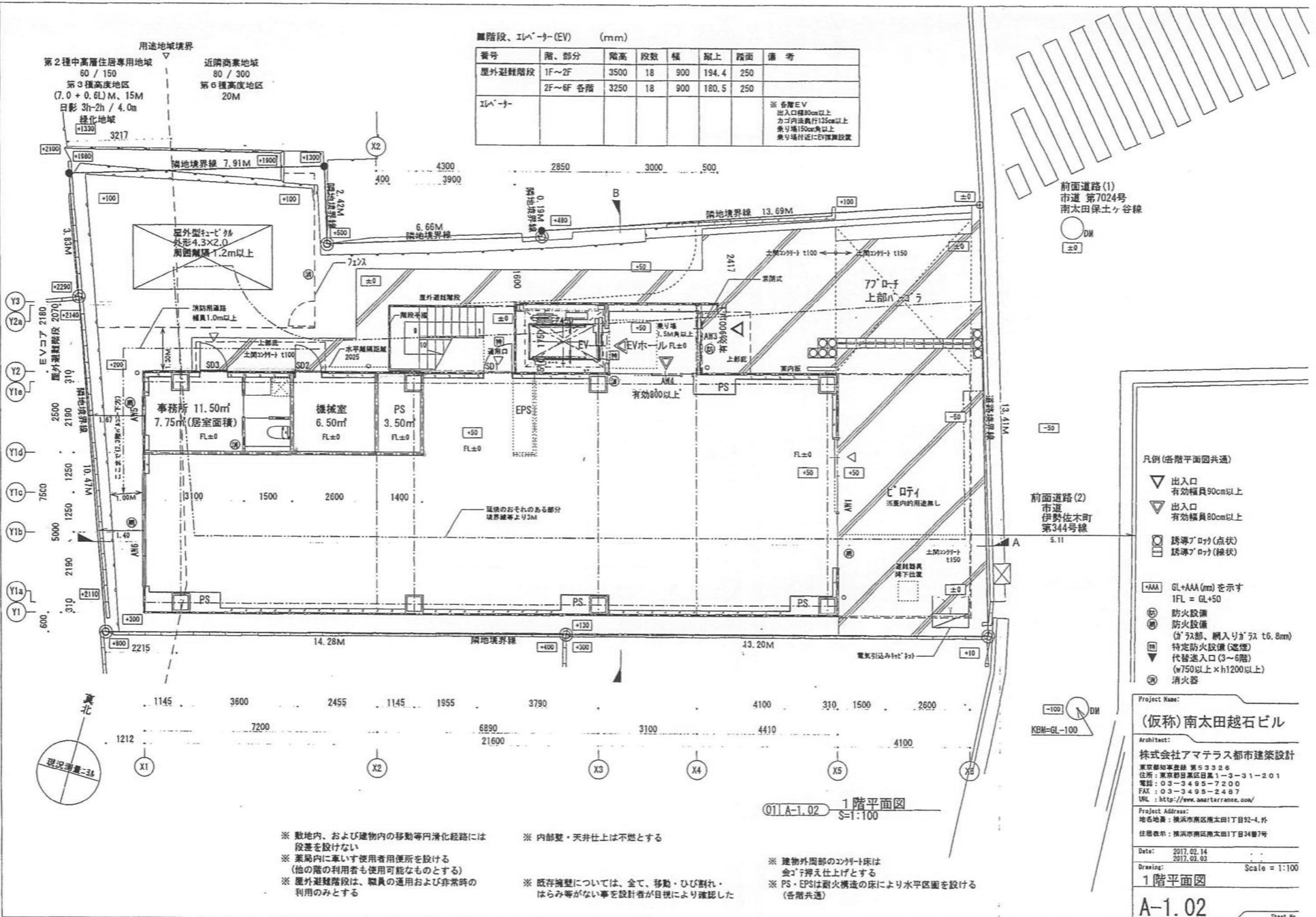
【7】エネルギーをみんなに そしてクリーンに 【11】住み続けられるまちづくりを 【12】つくる責任、つかう責任



対象物件



請求部	所在	横浜市南区南太田一丁目				地番	92番4	
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和45年8月31日			備付年月日 (原図)				補記事項

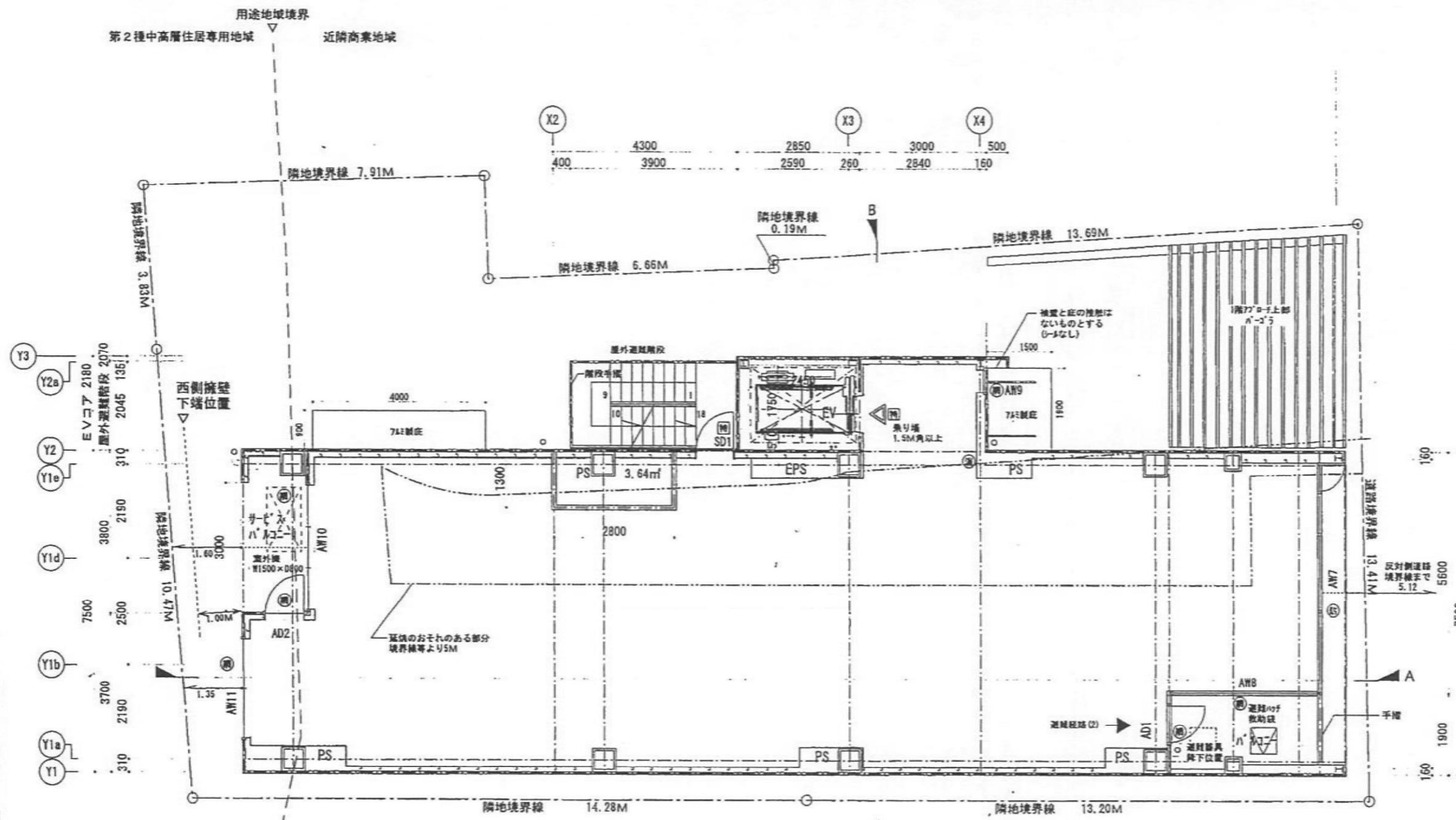


- ※ 敷地内、および建物内の移動等円滑化経路に段差を設けない
- ※ 薬局内に車いす使用者用便所を設ける
(他の階の利用者も使用可能なものとする)
- ※ 屋外避難階段は、職員の適用および非常時の利用のみとする

- ※ 内部壁・天井仕上は不燃とする
- ※ 既存擁壁については、全て、移動、ひび割れ、はみ出しがない裏を設計者が自録に上り確認した

- ※ 建物外周部のコンクリート床は
金コテ押え仕上げとする
- ※ PS・EPSは耐火構造の床により水平区画を設ける
(各階共通)

Project Name:		
(仮称)南太田越石ビル		
Architect:		
株式会社アマテラス都市建築設計		
東京都知事登録 第53326		
住所: 東京都目黒区日暮1-3-31-201		
電話: 03-3495-7200		
FAX: 03-3495-2467		
URL: http://www.amarterrane.com/		
Project Address:		
地名地番: 横浜市南区南太田1丁目92-4, 外		
住居表示: 横浜市南区南太田1丁目34番7号		
Date:	2017.02.14	..
	2017.03.03	..
Drawing:	Scale = 1:100	
1階平面図		
A-1.02		



※ 敷地内、および建物内の移動等円滑化経路には
段差を設けない

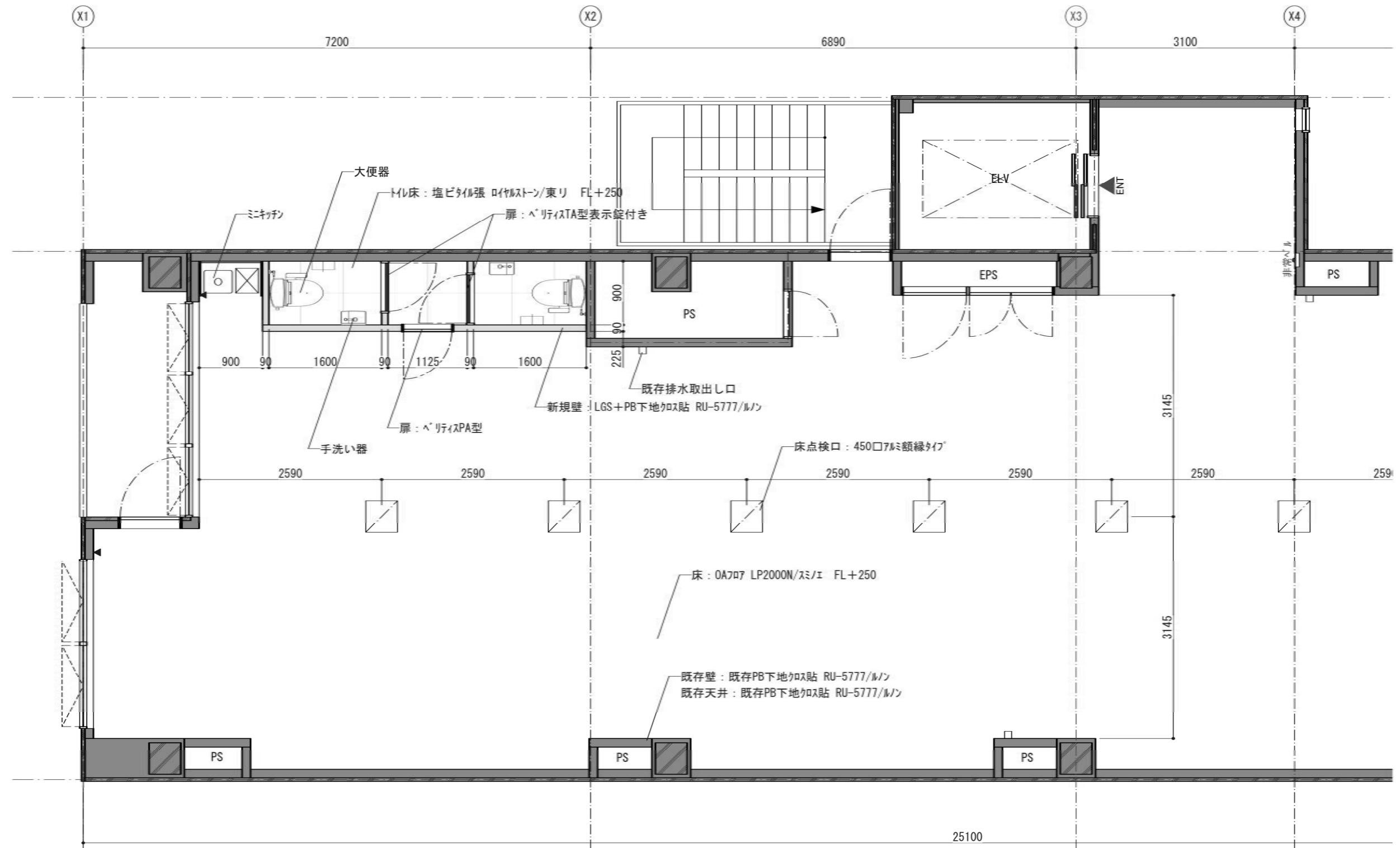
※ 建物内の移動等円滑化経路幅員は1.4M、これ
かかる出入口は利用者用の出入口は0.8M以上
有効幅員とする

※ 内部壁・天井仕上は不燃とする

01 A-1.03 2階平面図 S=1:100 ※2、3階平面計画共通
(屋外避難階段、避難ハッチ除)

Project Name:	(仮称)南太田越石ビル	
Architect:	株式会社アマテラス都市建築設計	
東京都知事登録 第53326		
住所: 東京都墨田区日暮1-3-31-201		
電話: 03-3495-7200		
FAX: 03-3495-2467		
URL: http://www.amarterrance.com/		
Project Address:	地名地番: 横浜市南区南太田1丁目92-4, 外	
住居表示: 横浜市南区南太田1丁目34番7号		
Date:	2017.02.14	2017.03.03
Drawing:	Scale = 1:100 2階平面図	
A-1.03		Sheet No.

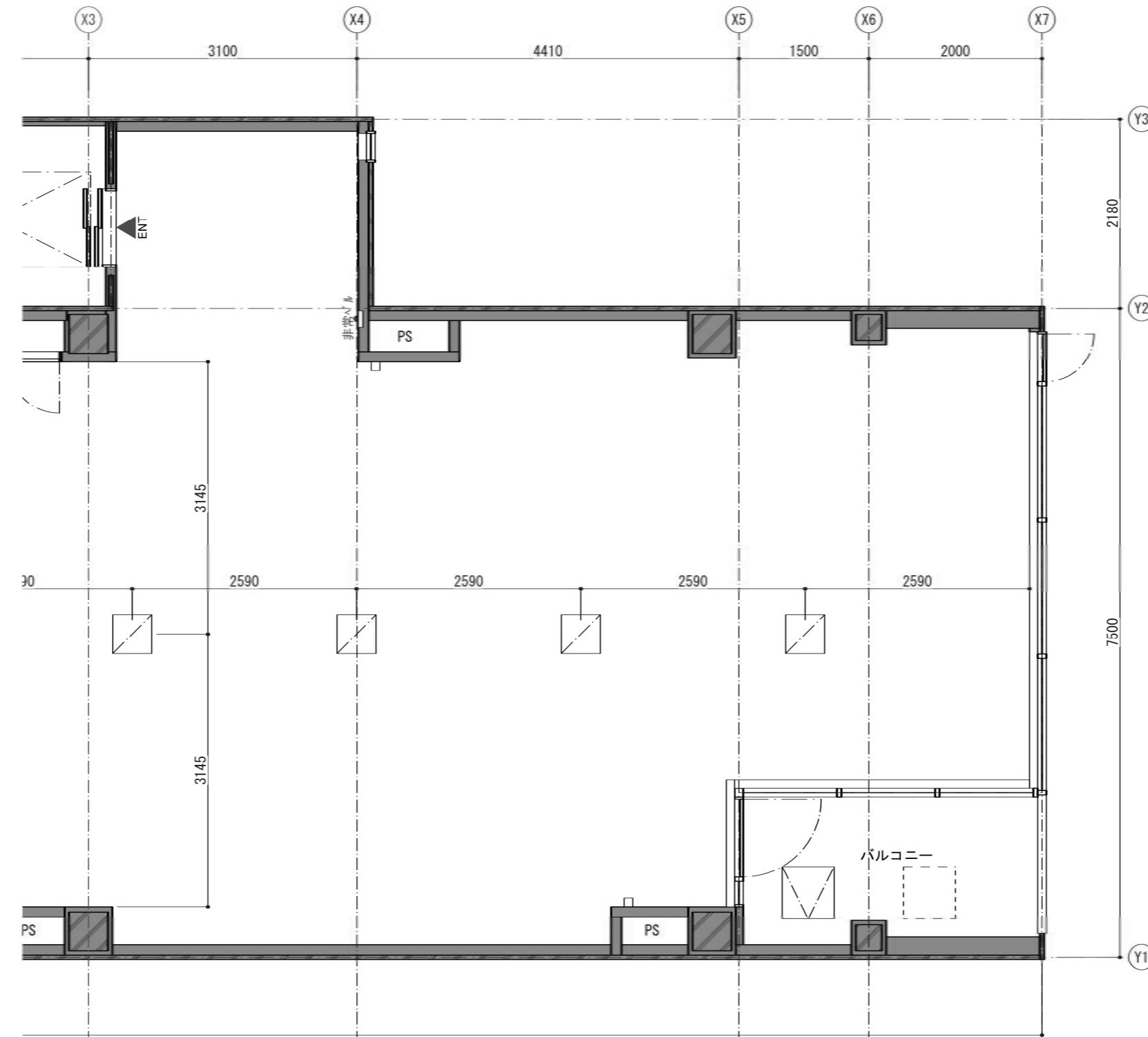
3F西側 改修後



3F 平面図(左)

		DESIGN	CHECK	DATE 2024.05.27	CONSTRUCTION	トーセイ南太田店 新装工事	SCALE	Project No.
				2024.05.28				
		DRAWING		2024.06.07	SUBJECT	平面図		

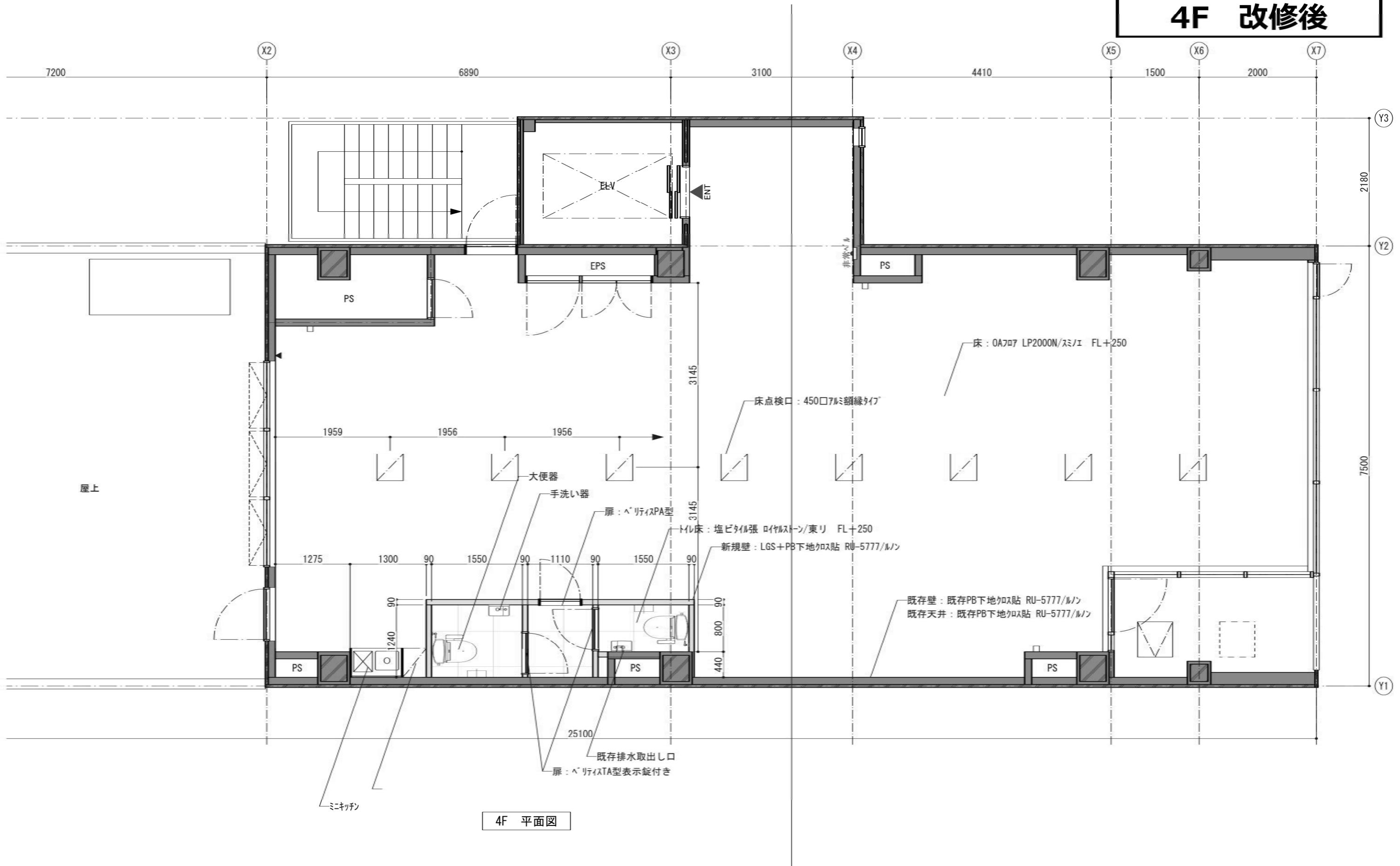
3F東側 改修後



3F 平面図(左)

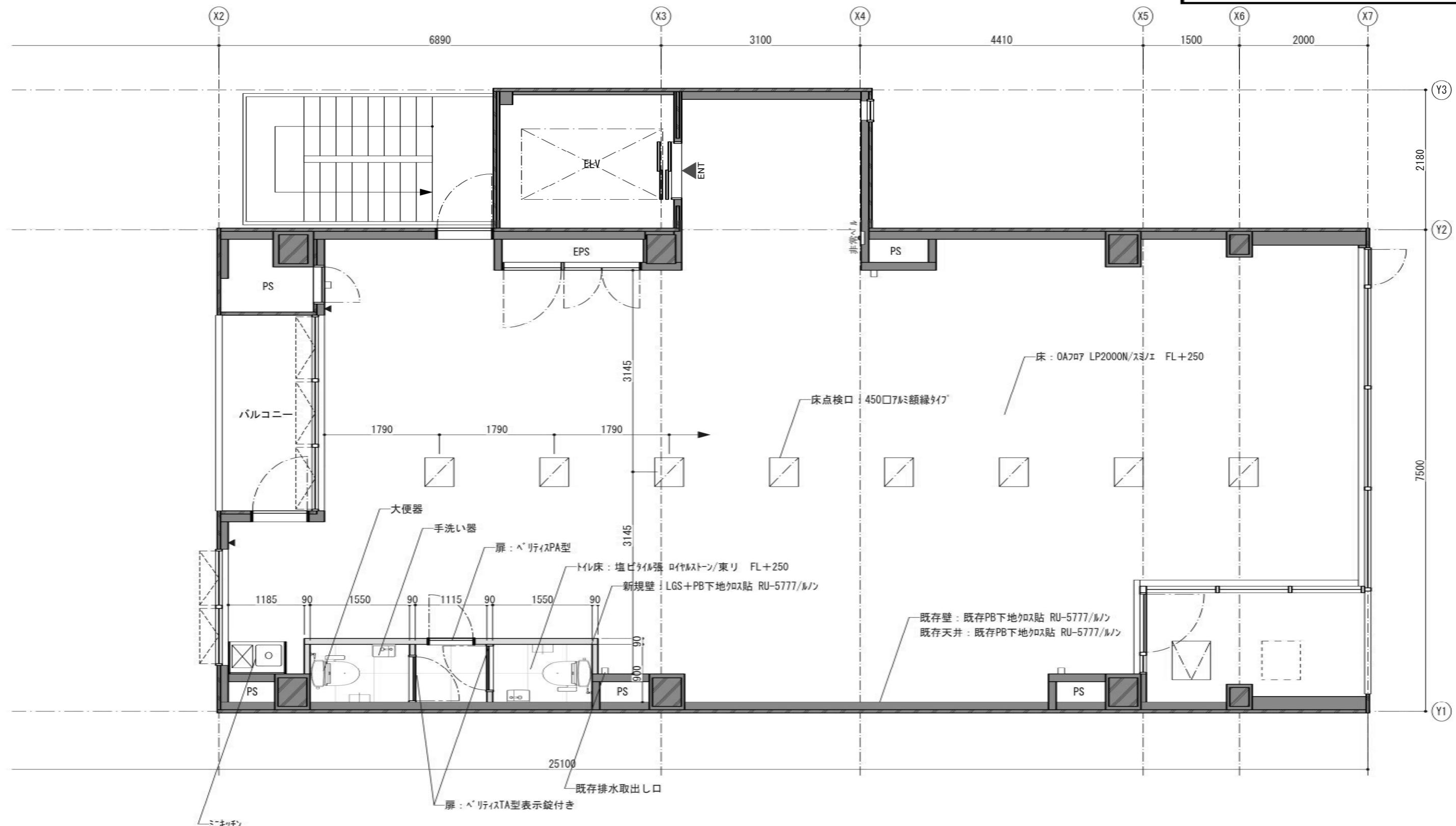
	DESIGN	CHECK	DATE 2024.05.27	CONSTRUCTION トーセイ南太田店 新装工事 SUBJECT 平面図	SCALE 1/60 (A3)	Project No.
			2024.05.28			
	DRAWING		2024.06.07			

4F 改修後



		DESIGN	CHECK	DATE 2024.05.27	CONSTRUCTION	トーセイ南太田店 新装工事	SCALE	Project No.
				2024.05.28				
		DRAWING		2024.06.07	SUBJECT	平面図		

5・6F 改修後



5, 6F 平面図

DESIGN	CHECK	DATE	2024.05.27	CONSTRUCTION	トーセイ南太田店 新装工事	SCALE	Project No.
		2024.05.28					
		2024.06.07					
DRAWING				SUBJECT	平面図	1/60 (A3)	

物件名	南太田トーセイビル
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)

564,000,000円

価格時点 2024年10月1日

(II) 鑑定評価手法の適用結果の概要

積算価格 719,000,000円

土地比率: 48.6%

建物比率: 51.4%

収益価格 564,000,000円

直接還元法 588,000,000円

(運営収益: 32,794千円)

(運営純収益 NOI: 23,308千円)

(純収益 NCF: 22,346千円)

(還元利回り: 3.80%)

D C F 法 564,000,000円

(割引率: 3.50%)

(最終還元利回り: 3.90%)

Land Coordinating Research Inc.

南太田トーセイビル レントロール (旧 南太田越石ビル)

■貸室											(税抜)	
区画	用途	賃貸面積		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価(賃・共)	期間		承継敷金	備考
		m ²	坪						開始	終了		
1F	保育園	155.51	47.04	法人	429,440	70,560	500,000	10,629	2021/1/1	~ 2025/12/31	3,000,000	普通借
2F	クリニック	182.44	55.18	個人	500,000	0	500,000	9,061	2022/3/15	~ 2042/3/14	2,000,000	20年定借
3F	店舗・事務所	173.34	52.43	空室	498,085	0	498,085	9,500	~			募集賃料
4F	店舗	125.61	37.99	法人	349,790	0	349,790	9,207	2024/9/1	~ 2026/8/31	2,098,740	普通借
5F	事務所	121.75	36.82	法人	331,380	0	331,380	9,000	2025/7/1	~ 2027/6/30	1,656,900	普通借 12/31までFR
6F	店舗	121.75	36.82	法人	342,426	0	342,426	9,300	2025/7/1	~ 2027/6/30	3,424,260	普通借
6区画		880.40	266.32		2,451,121	70,560	2,521,681	9,469			12,179,900	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定

貸室	30,260,172円
合計	30,260,172円

2,521,681 円／月

【表面利回り】※満室想定

30,260,172円	=	5.91%
512,000,000円		

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ

建物管理費	3,300,000円
固定資産税・都市計画税	2,755,910円
合計	6,055,910円

275,000 円／月

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

令和7年度固都税額内訳

固定資産税	都市計画税
土地 622,333円	133,356円
建物 1,647,241円	352,980円

・建物管理業務委託契約及び賃貸管理業務委託契約(管理会社:トーセイ・コミュニケーションズ株式会社)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するものではありません。
 当資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。
 募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性がございます。
 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。