

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			
建物	公簿地積	366.77 ㎡（ 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
	床面積	1 階 174.75 ㎡		4 階 140.35 ㎡	
		2 階 188.65 ㎡		5 階 133.75 ㎡	
		3 階 188.65 ㎡		6 階 133.75 ㎡	
	延床面積	959.90 ㎡（ 290.36 坪）		専有面積合計	880.40 ㎡（ 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	・満室想定利回り5.91%。			<div>🔄 360° パノラマ画像</div> <div>建物内をご覧ください！</div> <div></div>	
	・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）。					

※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

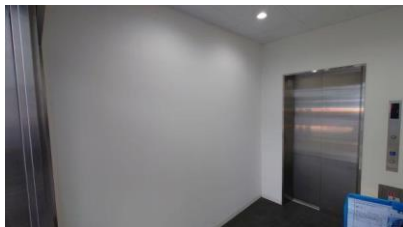
### ● Eco Friendly

>> 専有部照明LED新設



### ● Well-being

>> デザインタイル採用



### ● Resilience

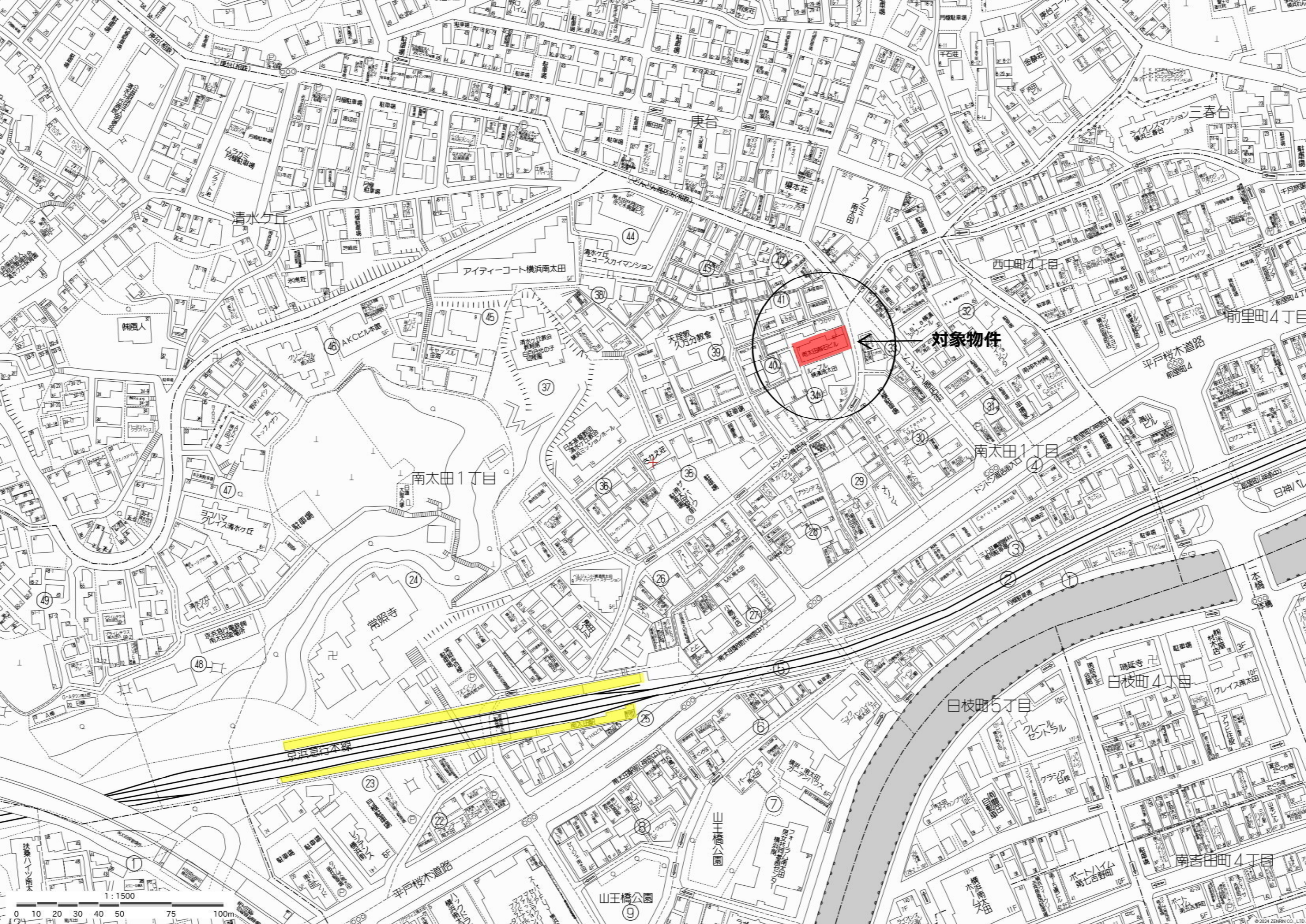
>> 防災キャビネット新設



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 SDG s 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

南太田1丁目

南太田1丁目

日枝町5丁目

日枝町4丁目

南吉田町4丁目

アイティコート横浜南太田

清水ヶ丘

東台

三春台

常照寺

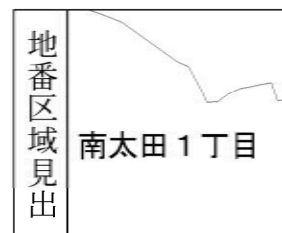
山王橋公園

山王橋公園

1:1500

0 10 20 30 40 50 75 100m

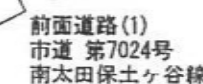




(1/2)



番号	階、部分	階高	段数	幅	蹴上	踏面	備考
屋外避難階段	1F～2F	3500	18	900	194.4	250	
	2F～6F 各階	3250	18	900	180.5	250	
エレベーター							※ 各階EV 出入口幅80cm以上 カゴ内法奥行135cm以上 乗り場150cm角以上 乗り場付近にEV設置位置





○  
±0

前面道路(2)  
市道  
伊勢佐木町  
第344号線

▽ 出入口  
有効幅員90cm以上

▽ 出入口  
有効幅員80cm以上

	誘導ブロック(点状)
	誘導ブロック(線状)

**AAA** GL+AAA (mm) を示す  
1FL = GL+50

防火設備  
防火設備  
(ガス部、網入りガス t6.8mm)  
特定防火設備(遮煙)  
代替出入口(3~6階)  
(w750以上×h1200以上)  
消火器

(仮称)南太田越石ビル

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：東京都目黒区目黒1-3-31-201  
電話：03-3495-7200  
FAX：03-3495-2487  
URL：<http://www.amartarrance.com/>

Project Address:  
地名地要: 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

1階平面図

Scale = 1:100

A-1.02

Sheet No. \_\_\_\_\_

- ※ 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
- ※ 菜屑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、職員の運用および非常時の利用のみとする

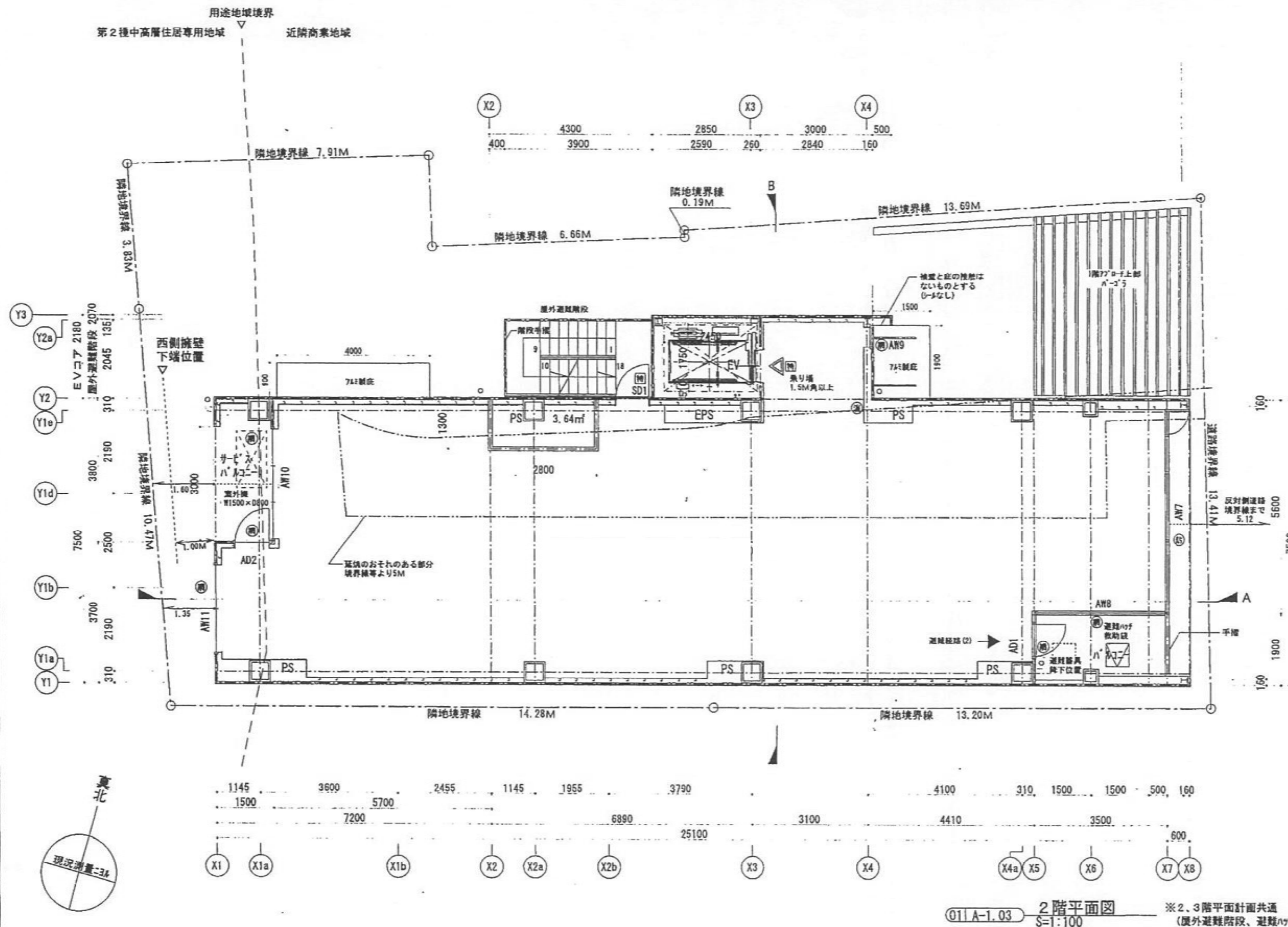
※ 内部壁・天井仕上は不燃とする

※ 既存擁壁については、全て、移動・ひび割れ・はらみ等がない事を設計者が目視により確認した

※ 建物外周部のコンクリート床は  
金ゴ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)





- ▽ 出入口  
有効幅員90cm以上
- ▽ 出入口  
有効幅員80cm以上

※ 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、これに  
かかる出入口は利用者の出入口は0.8M以上の  
有効幅員とする

※ 内部壁・天井仕上は不燃とする

① 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、避難ハッチ除く)

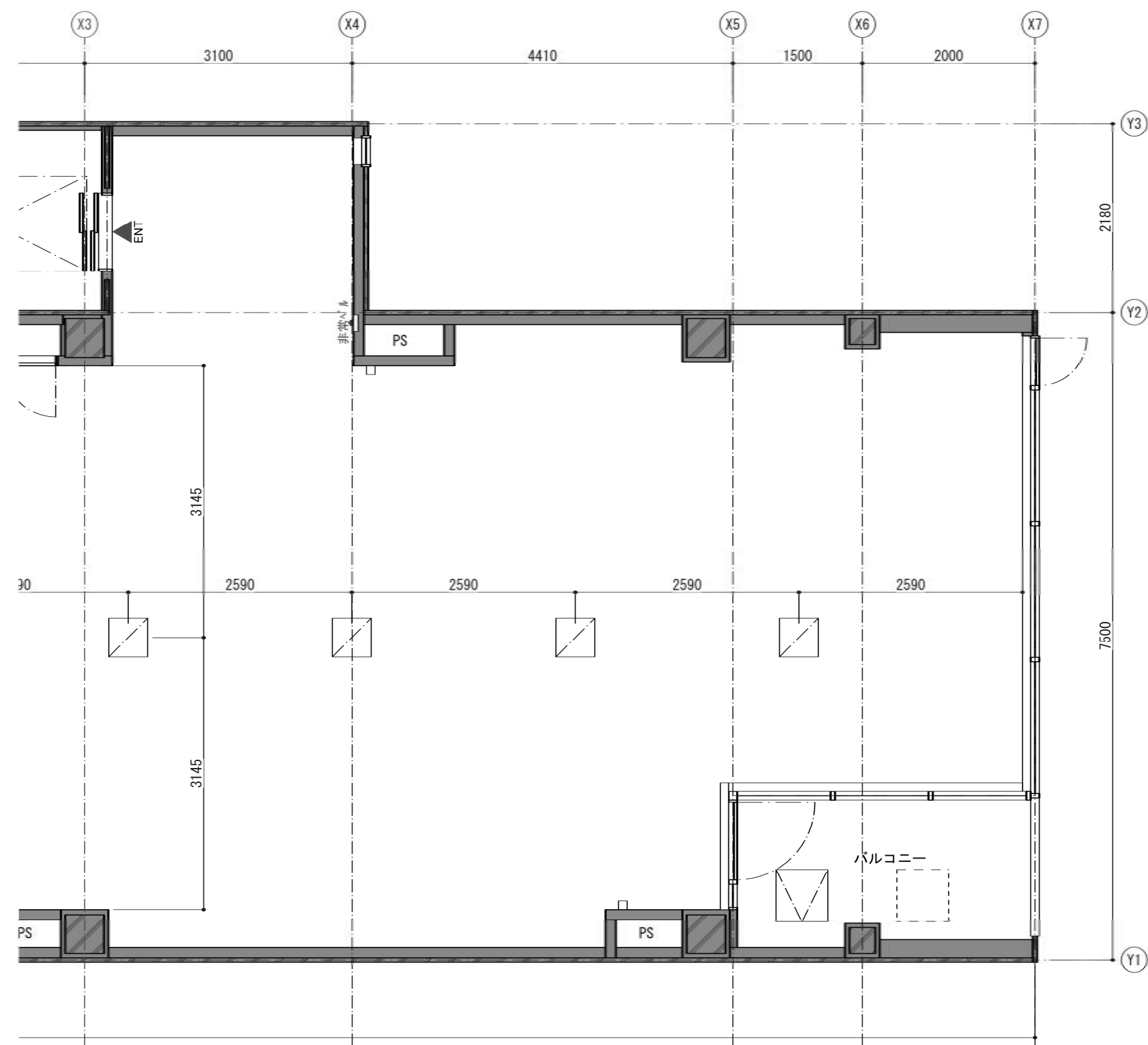
Project Name:	
(仮称) 南太田越石ビル	
Architect:	
株式会社アマテラス都市建築設計	
東京都知事登録 第5332号	
住所: 東京都目黒区目黒1-3-31-201	
電話: 03-3495-7200	
FAX: 03-3495-2467	
URL: http://www.amatterance.com/	
Project Address:	
地名地番: 横浜市南区南太田1丁目92-4、外	
住居表示: 横浜市南区南太田1丁目34番7号	
Date:	2017.02.14 2017.03.03
Drawing:	Scale = 1:100
2階平面図	
A-1.03	
Sheet No.	







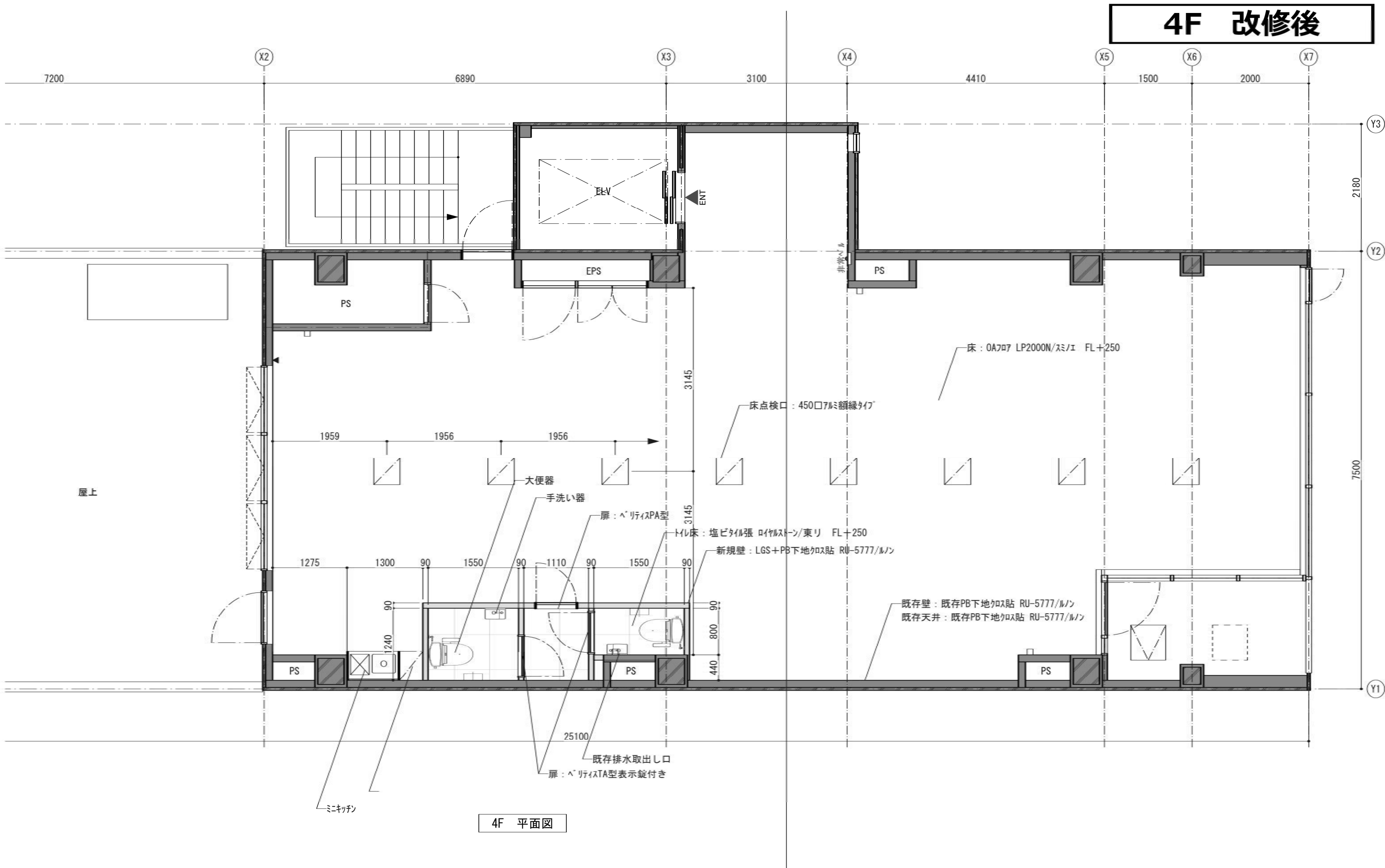
3F東側 改修後



3F 平面図(左)

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

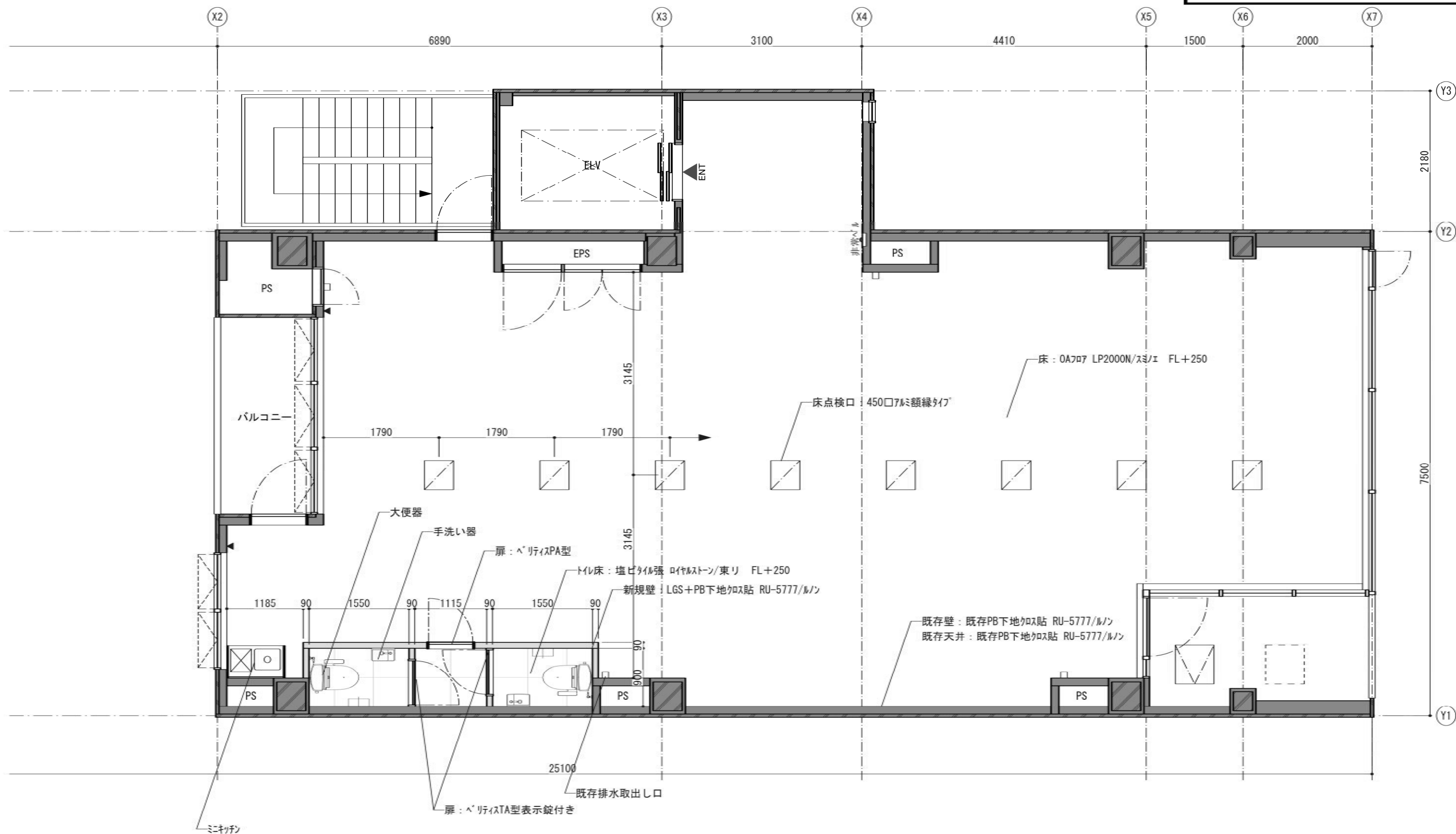




	DESIGN	CHECK	DATE 2024.05.27	CONSTRUCTION トーセイ南太田店 新装工事	SCALE 1/60 (A3)	Project No.
			2024.05.28			
	DRAWING		2024.06.07			
				SUBJECT 平面図		



## 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 1/60 (A3)	Project No.
			2024.05.28			
	DRAWING		2024.06.07			
				SUBJECT 平面図		



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)	<u>564,000,000円</u>	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 <sup>2</sup>	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	
賃 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・コミュニティ株式会社)は、原則承継させて頂きたくお願い致します。

・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。

当賃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。

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あります。

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、お願いいたします。