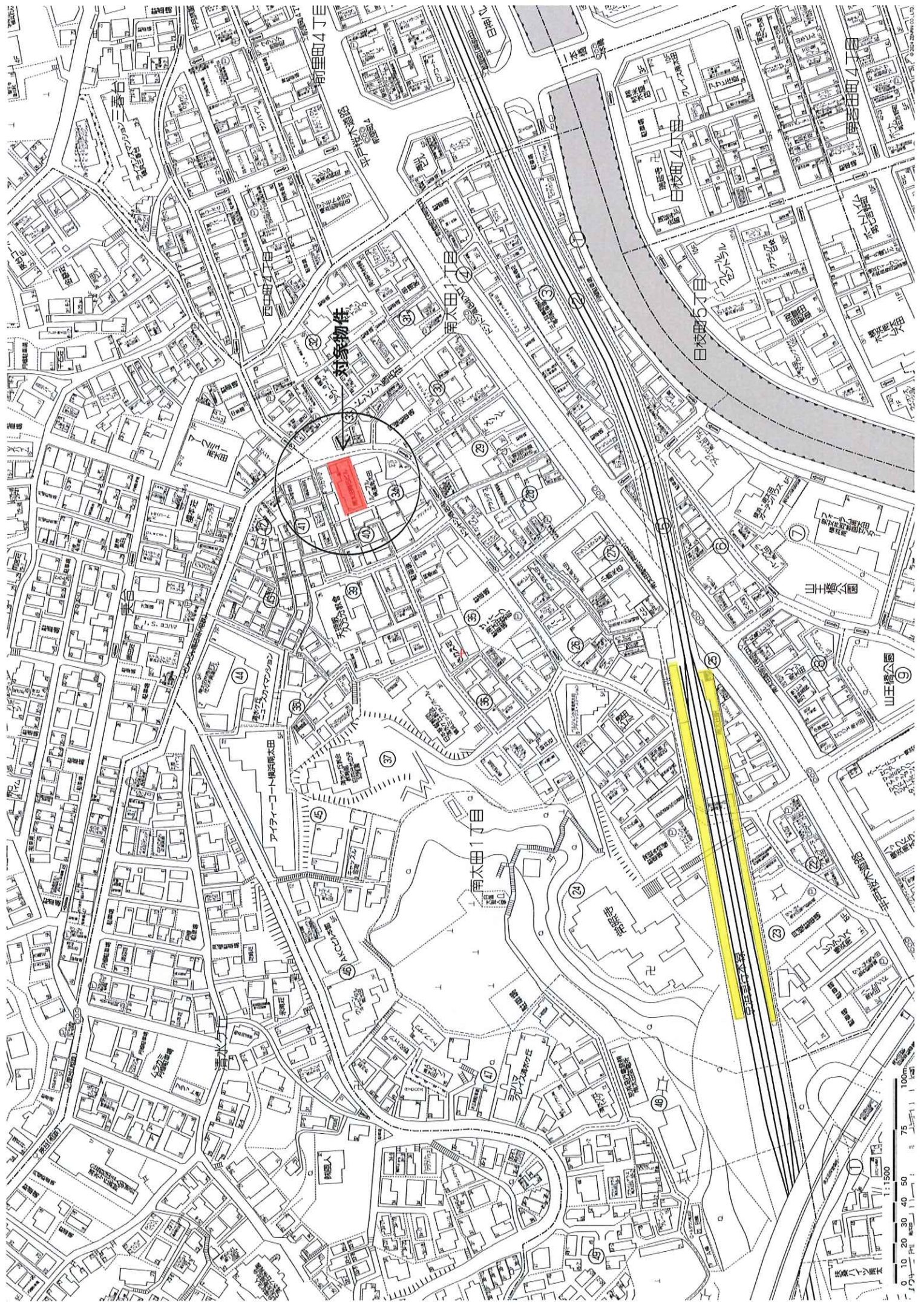


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・診療所）物件名：南太田トーセイビル				
所在地	住居表示	神奈川県横浜市南区南太田1-34-7			
	地番	神奈川県横浜市南区南太田1-92-3、4、5			
交通	京浜急行線 南太田駅 徒歩3分				
地積	366.77 m ² (110.94 坪) 公簿				
価格	5億9000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①近隣商業地域 / ②第2種中高層住居専用地域		
容積率	300% / 150%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	①第6種高度地区 ②第3種高度地区	
日影規制	②3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	緑化地域 駐車場条例の素地義務区域				
道路	東側約4.56～14.95m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成29年 9月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 6階			
	延床面積	959.9 m ² (290.36 坪)			
引渡し	2024年12月以降		施工会社	瀬戸建設株式会社	
備考 年額収入30,569,460円 月額収入2,547,455円 表面 利回り 5.18% 満室想定 ・2024年8月 バリ्यू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） 家屋番号：92番4の1 種類：診療所・店舗 賃貸区画：6区画 ※二股道路に面し視認性良好 物件ルート：売主⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



対象物件

南太田1丁目

白校町4丁目

山王公園



南太田
(旧 南太田越石ビル)

レントロール

■ 貸室											(税抜)		
区画	用途	間取り	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		498,085	9,500		～		募集賃料
4F	店舗	－	125.61	37.99	法人	349,790		349,790	9,207	2024/9/1	～ 2026/8/31	2,098,740	9/30迄FR
5F	店舗・事務所	－	121.75	36.82	空室	349,790		349,790	9,500		～		募集賃料
6F	店舗・事務所	－	121.75	36.82	空	349,790		349,790	9,500		～		募集賃料
6区画			880.40	266.32		2,476,895	70,560	2,547,455	9,565			7,098,740	

【年間 概算収入】※満室想定		(税抜)
貸 室	30,569,460円	2,547,455 円／月
合 計	30,569,460円	

【表面利回り】※満室想定	
$\frac{30,569,460\text{円}}{562,000,000\text{円}}$	= 5.43%

【年間 概算支出】※固定費のみ		(税抜)
建物管理費	3,300,000円	275,000 円／月
固定資産税・都市計画税	2,712,500円	
合 計	6,012,500円	

※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5年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	586,700円	125,700円
建 物	1,647,200円	352,900円

※端数処理有り

・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。

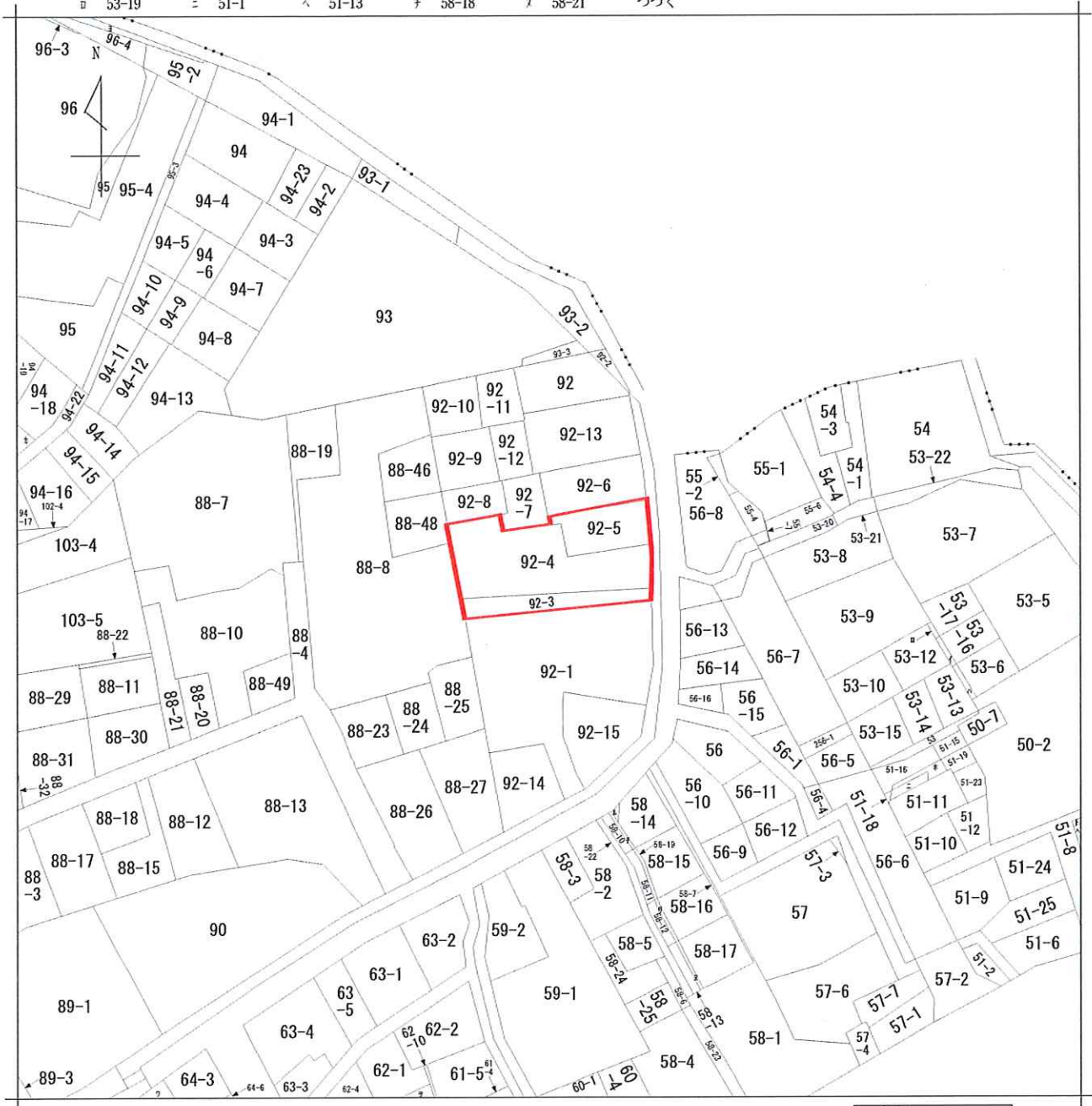
当賃料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。

募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ得利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。



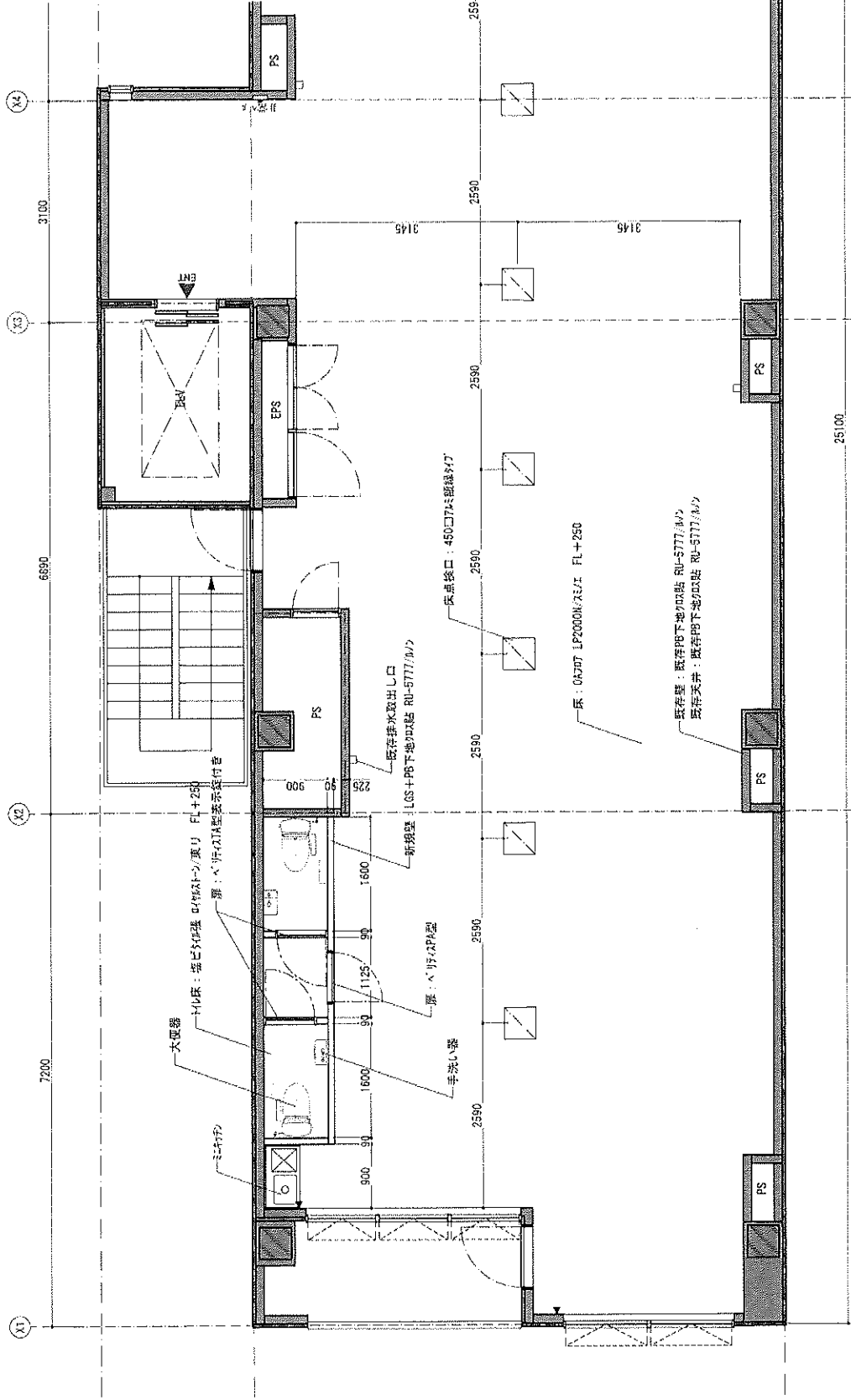
イ 53-18 ハ 53-11 ホ 51-21 ト 51-14 リ 58-20 ル 58-8
ロ 53-19 ニ 51-1 ヘ 51-13 チ 58-18 ス 58-21 ヅ つづく



地番区域見出
南太田1丁目

請求部	所在	横浜市南区南太田一丁目				地番	92番4			
出力縮	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	昭和45年8月31日			備付年月日(原図)		補記事項				

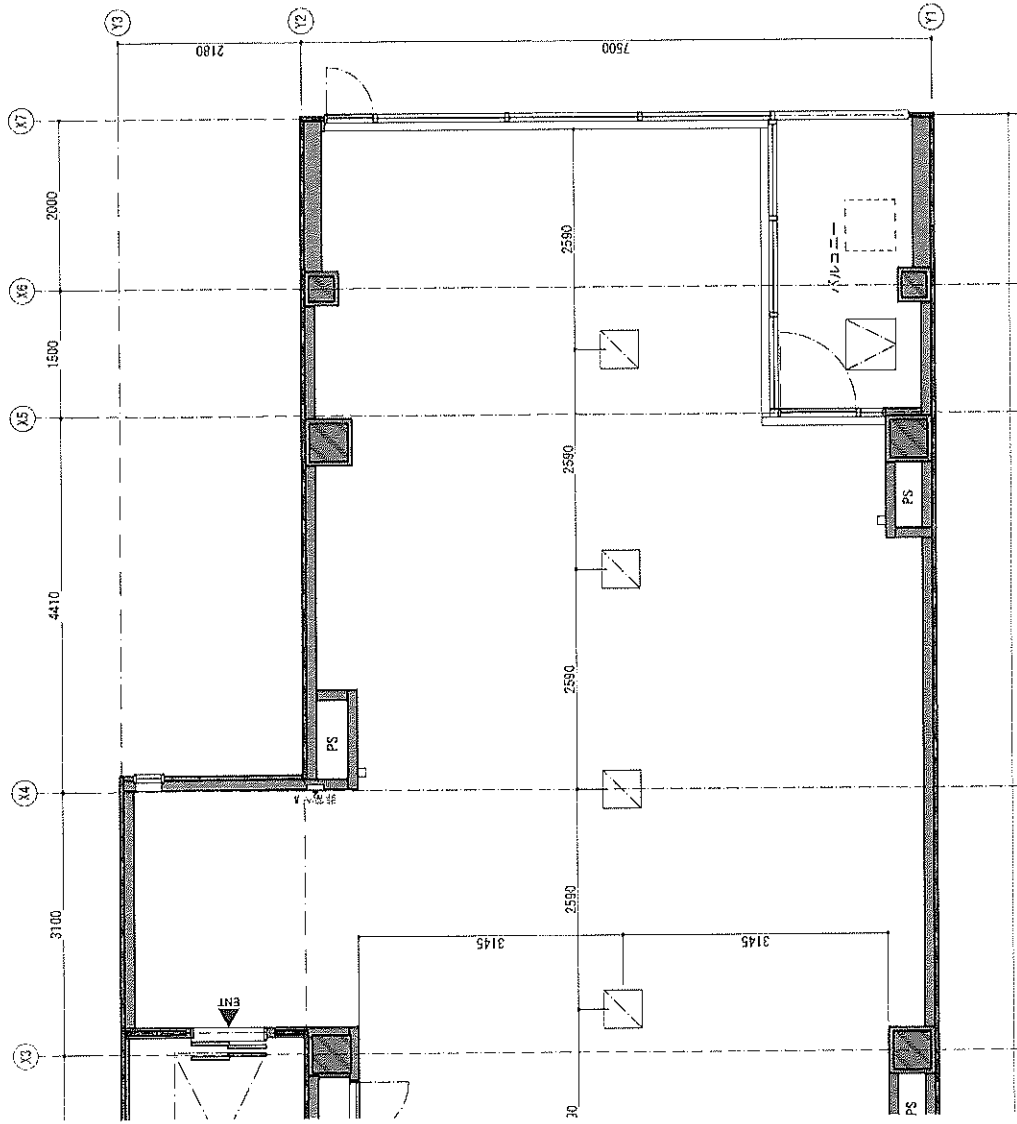
3F西側 改修後



3F 平面図 (左)

DESIGN	CHECK	DATE	2024.05.27	PROJECT	トーセイ南太田店 新築工事	SCALE	1/60 (A3)
DRAWING		2024.05.28		SUBJECT			平面図
		2024.06.07					

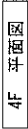
3F東側 改修後



3F 平面図 (左)

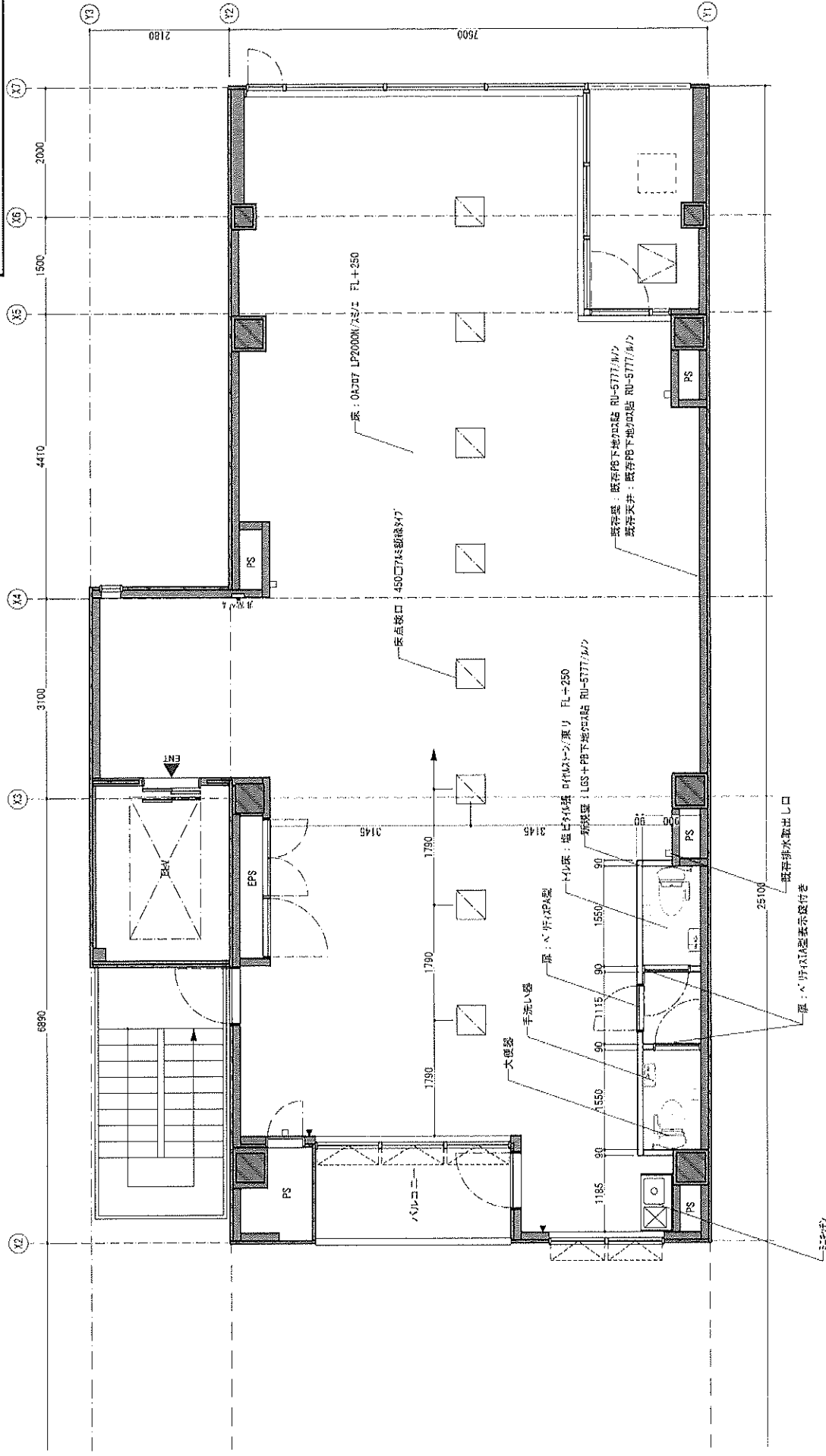
		DESIGN	CHECK	DATE	2024.05.27	CONSTRUCTION	トモセイ南太田店 新装工事	SCALE	Project No.
		DRAWING			2024.05.28			1/60 (A3)	
					2024.06.07	SUBJECT	平面図		

4F 改修後



	DESIGN	DESIGN	DATE	2024.05.27	CONSTRUCTION トーセイ南太田店新築工事	SCALE 1/60 (A3) 平面図	Project No.
				2024.05.26			
	3D MODEL			2024.06.07			

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 新築工事	SCALE 1/60 (A3)	Project No.
				2024.05.26			
	DRAWING			2024.06.07			
					SHEET		
						平面図	