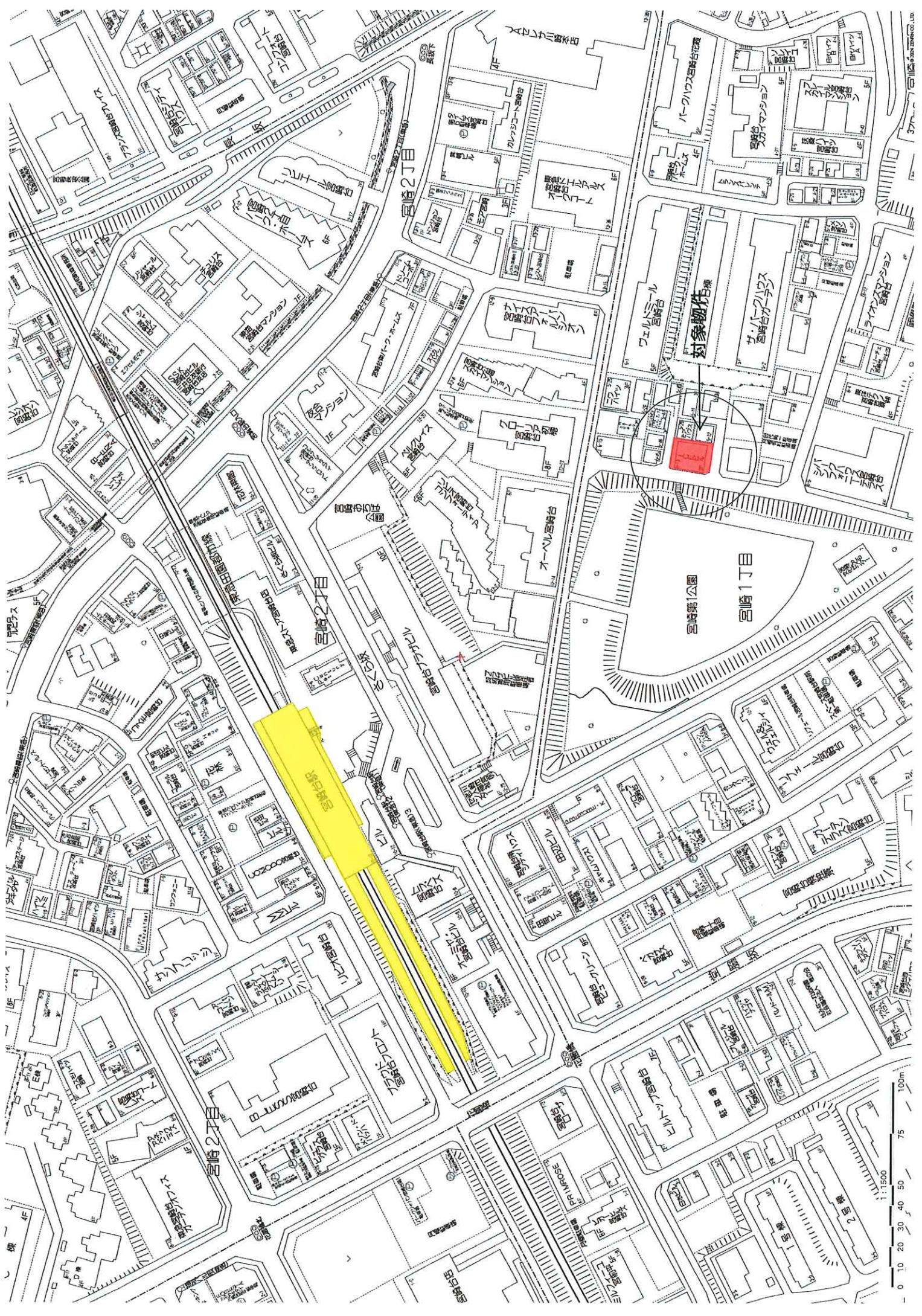


用途	空物件（一棟）・ビル（店舗・マンション） 物件名：宮崎台トーセイビル				
所在地	住居表示	神奈川県川崎市宮前区宮崎1-5-13			
	地番	神奈川県川崎市宮前区宮崎1-5-13			
交通	東急田園都市線 宮崎台駅 徒歩5分				
地積	275 m ² (83.18 坪) 公簿				
価格	3億5000万円 (税込)				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約6.49～6.51m（公道） / 南側約5.02m（私道） / 北側約5m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成03年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	468.3 m ² (141.66 坪)			
引渡し	2024年12月以降		施工会社	積水ハウス株式会社横浜中層住宅営業所	
備考					
・ 2024年8月 バリ्यूアップ工事実施済					
・ 1棟の住居をSOHO向け物件として利用可					
・ 三方道路につき、視認性良好					
・ 境界確定済					
・ 不動産鑑定評価額380,000,000円（税抜き）					
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。



宮崎台トーセイビル 面積表

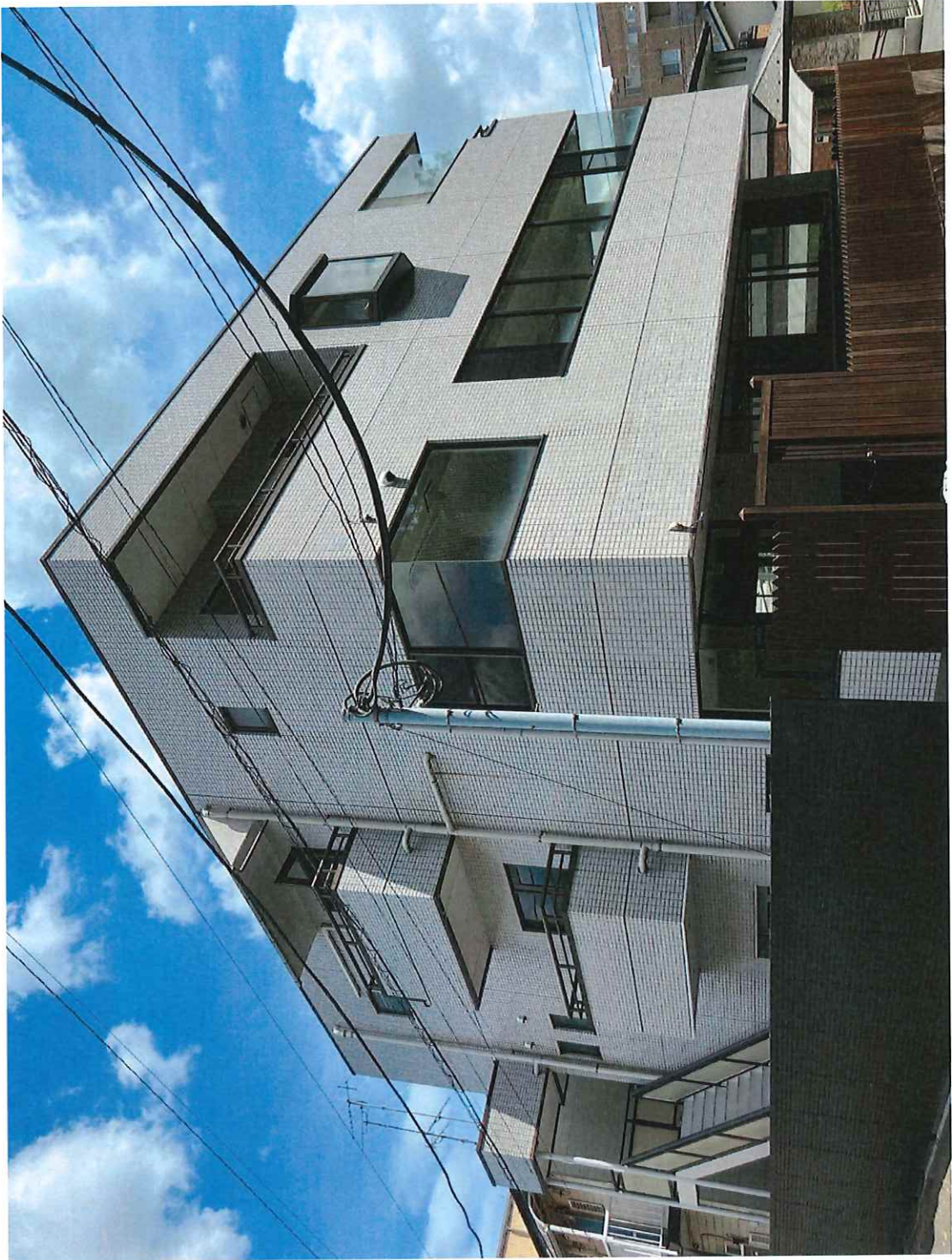
階数	専有面積		用途	備考
	m ²	坪		
1F	88.35m ²	26.72坪	住居	SOHO仕様
2F	149.01m ²	45.07坪	住居	SOHO仕様
3F	141.89m ²	42.92坪	住居	SOHO仕様
合計	379.25m ²	114.72坪		

※建物南側に駐輪場・駐車場(2台程度)等として利用できる敷地あり

固定資産税・都市計画税
1,132,354円

令和6年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	649,110円	139,095円
建物	283,417円	60,732円

・建物管理業務委託契約
・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。



専用部・共用部（バリューアップ後）

正面エントランス



北側裏口（ポスト・案内板更新）



エレベーター（修繕・再稼働）



1F専有部



2F専有部



3F専有部



水回り新設（キッチン・浴室・洗面・トイレ）



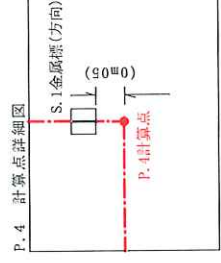
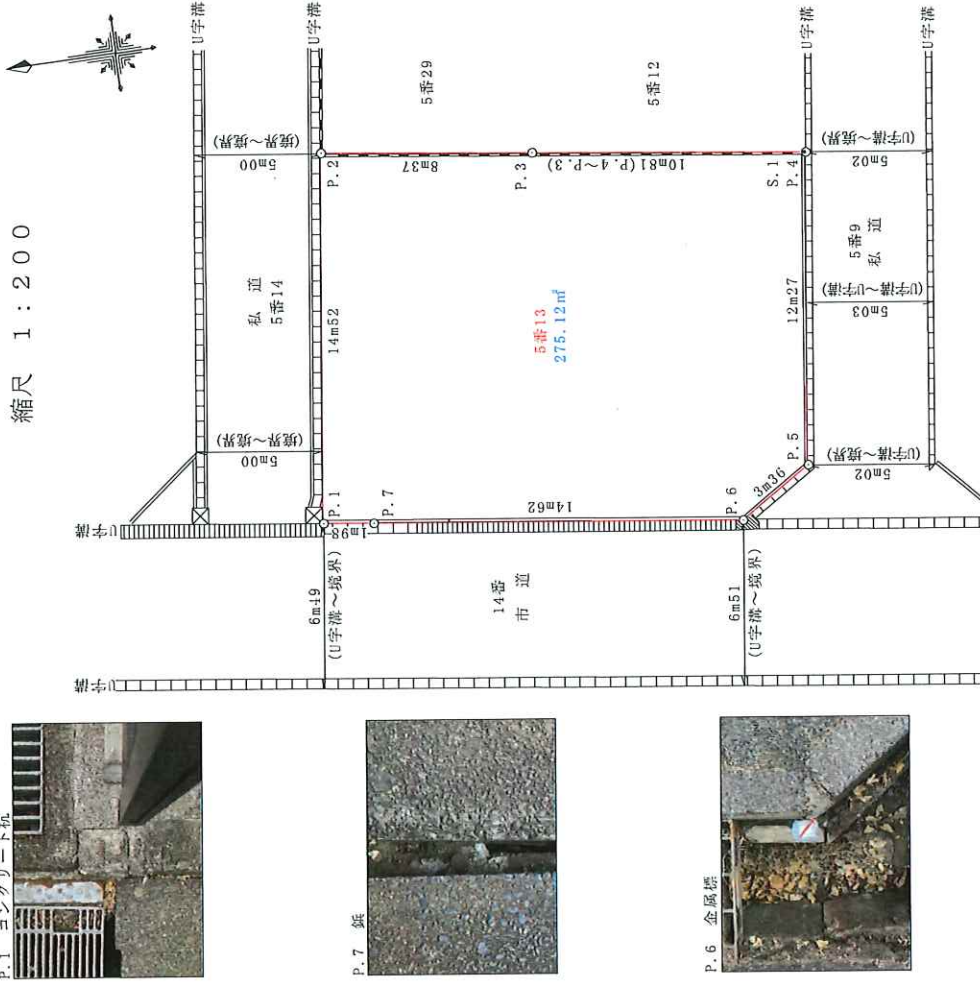


請求部分	所在	川崎市宮前区宮崎一丁目				地番	5番13			
出力縮	1/500	精度分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和47年1月31日				備付年月日 (原図)		補記事項			

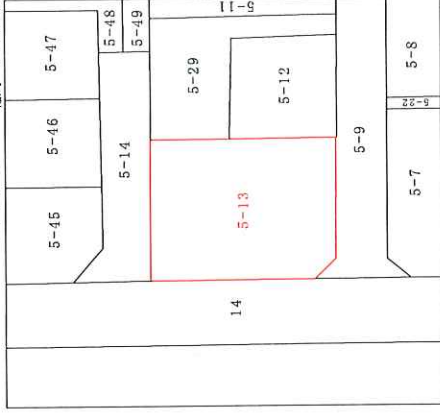
確定測量図

川崎市宮前区宮崎一丁目5番13

縮尺 1:200



公図写 縮尺 1:500



令和4年3月29日 横浜地方支務局 蔵生出張所 調査

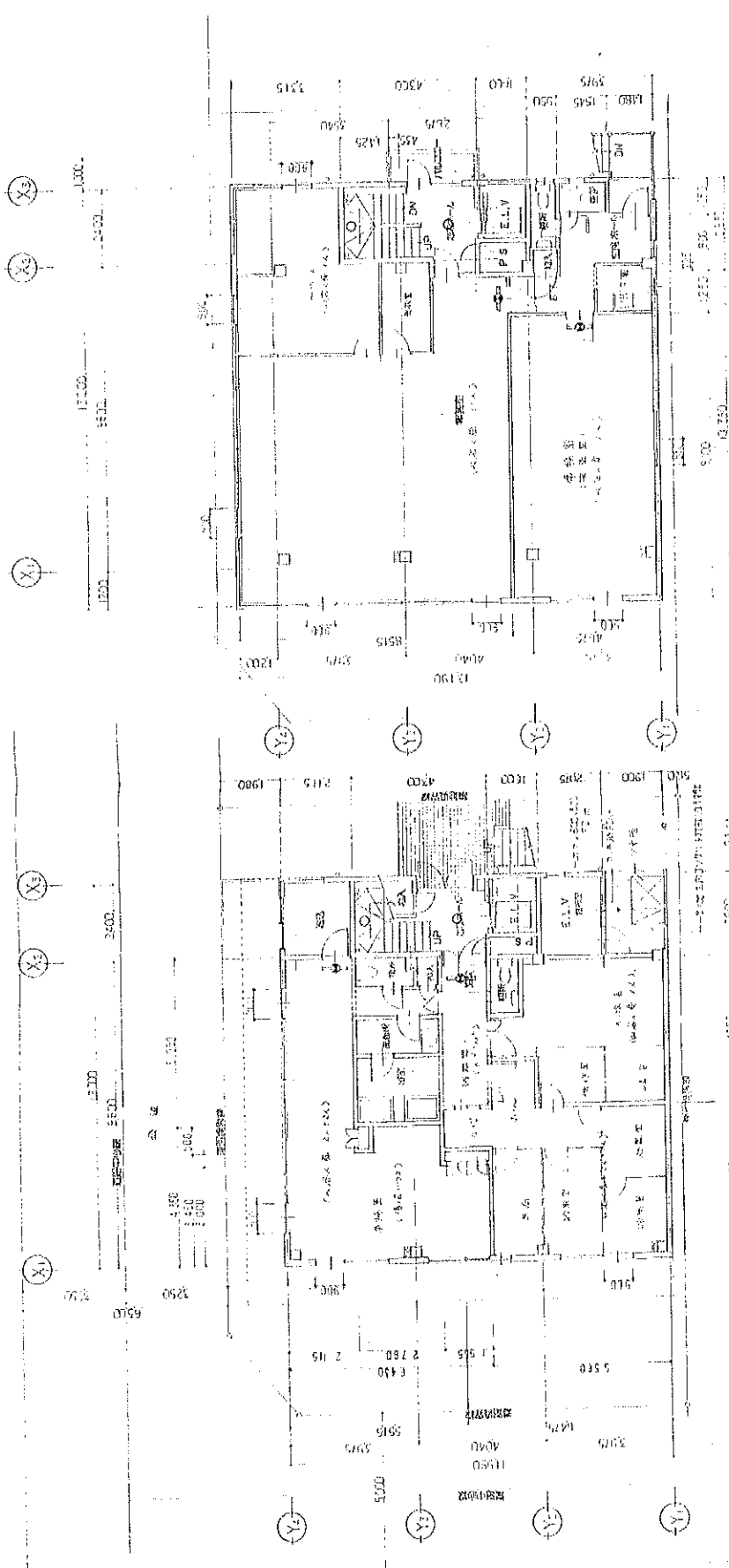
求積表

地番	5番13
N0	Xn
C3	96.293
K8	104.566
K10	118.992
C12	117.810
K6	116.282
C5	75.301
A76	76.947
	79.805
	102.343
	104.324
	2.253
合計	212.442139
合計面積	550.256789
地積	275.12
登記簿面積	275
差	-0.12
単位	㎡

※東側隣接地との境界については全て立会い済みです。
 ※西側市道との境界については確定済みです。
 ※「P.2」、「P.3」、「S.1」、「P.4」は同一直線上に位置しています。

図面名	確定測量図
所在	川崎市宮前区宮崎一丁目5番13
縮尺	1/200
原図番号	
測量年月日	令和4年11月7日
作成年月日	令和5年3月14日
担当	高橋 照査 吉永 承認 加藤
作成者	東京都千代田区平河町二丁目4番7号 土地家屋調査士法人 小島合同事務所 社 員 小 島 義 明 法人印山番号 01-0057

16-78201-1



1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.

[illegible]

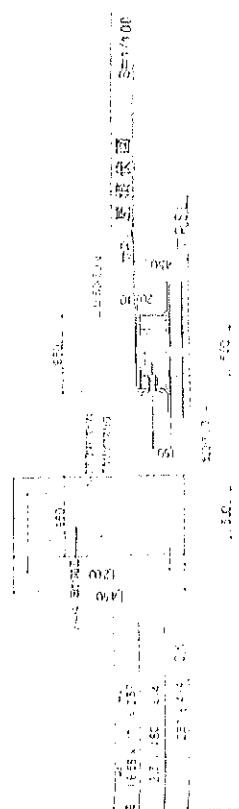
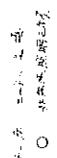
THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1. 姓名: 王德林
 2. 性别: 男
 3. 年龄: 45
 4. 籍贯: 山东烟台
 5. 职业: 教师
 6. 学历: 本科
 7. 婚姻状况: 已婚
 8. 子女情况: 一子一女
 9. 健康状况: 良好
 10. 兴趣爱好: 读书、运动
 11. 特长: 写作、演讲
 12. 自我评价: 为人正直, 责任心强
 13. 推荐理由: 具备较强的组织协调能力, 适合担任领导职务
 14. 其他说明: 无不良嗜好, 遵纪守法

[illegible]

卷三 S=1700

[illegible]



第 二 節 簡 便 法

[illegible]

不動産鑑定評価基準各論第3章準用

鑑第24-213-02号

2024年7月24日

宮崎台空ビル

正本

不動産鑑定評価書

(依頼者)

トーセイ株式会社 殿

東京都千代田区九段北一丁目12番4号 徳海屋ビル3階
株式会社 エル・シーエル 国土利用研究所
【東京都知事登録(3)第2370号】

代表取締役
不動産鑑定士

九本博文



担当不動産鑑定士

吉田寛史

本件鑑定評価に当たっては、自己または関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

I. 諸 元

(I) 鑑定評価額

| | | | |
|--|--------------|------|-----------|
| 鑑定評価額
(正常価格) | 380,000,000円 | 価格時点 | 2024年7月1日 |
| ① 鑑定評価額(正常価格)には、当該課税資産の譲渡につき課されるべき消費税を含まないものとする。 | | | |
| ② 一時金の返還債務を新所有者に引き継ぐ場合の代金決済額は、本件鑑定評価額から当該一時金を控除した額とすることが妥当である。 | | | |

(II) 鑑定評価手法の適用結果の概要

| | | | |
|-------|---------------------|--------------|------------|
| 積算価格 | 353,400,000円 | | |
| 土 地: | 280,000,000円 | 79.23% | |
| | (採用数量: | 275.00㎡ |) |
| | (更地価格単価: | 1,050,000円/㎡ |) |
| | (規準価格単価 公示地・川崎宮前-5: | 479,000円/㎡ | 比率:219.2%) |
| | (路線価: | 340,000円/㎡ | 比率:308.8%) |
| | (土地減価率: | | ±0.0%) |
| 建 物: | 46,500,000円 | 13.16% | |
| | (採用数量: | 468.30㎡ |) |
| | (再調達原価単価: | 470,108円/㎡ |) |
| | (経過年数: | 33年 |) |
| | (建物減価率: | | ▲78.2%) |
| 付帯費用: | 26,900,000円 | 7.61% | |
| | (付帯費用率: | | 25.0%) |
| | (付帯費用減価率: | | ▲78.2%) |
| | (建物及びその敷地一体の減価率: | | ▲3.0%) |

| | | | |
|---------|------------------|-----------|------------|
| 収益価格 | 380,000,000円 | | |
| 直接還元法 | 405,000,000円 | | |
| | (運営収益: | 20,502千円 |) |
| | (純収益 NCF: | 15,406千円 |) |
| | (住宅(SOHO)平均賃料単価: | 3,781円/㎡ | 12,500円/坪) |
| | (空室率: | 5.0% |) |
| | (運営費用/運営収益: | 18.84% |) |
| | (還元利回り: | 3.80% |) |
| D C F 法 | 380,000,000円 | | |
| | (割引率: | 3.50% |) |
| | (最終還元利回り: | 3.90% |) |
| | (分析期間: | 10年 |) |
| | (純収益現価: | 105,305千円 | 比率:27.7%) |
| | (復帰価格現価: | 274,440千円 | 比率:72.3%) |
| | (緊急修繕費用: | 該当無し |) |