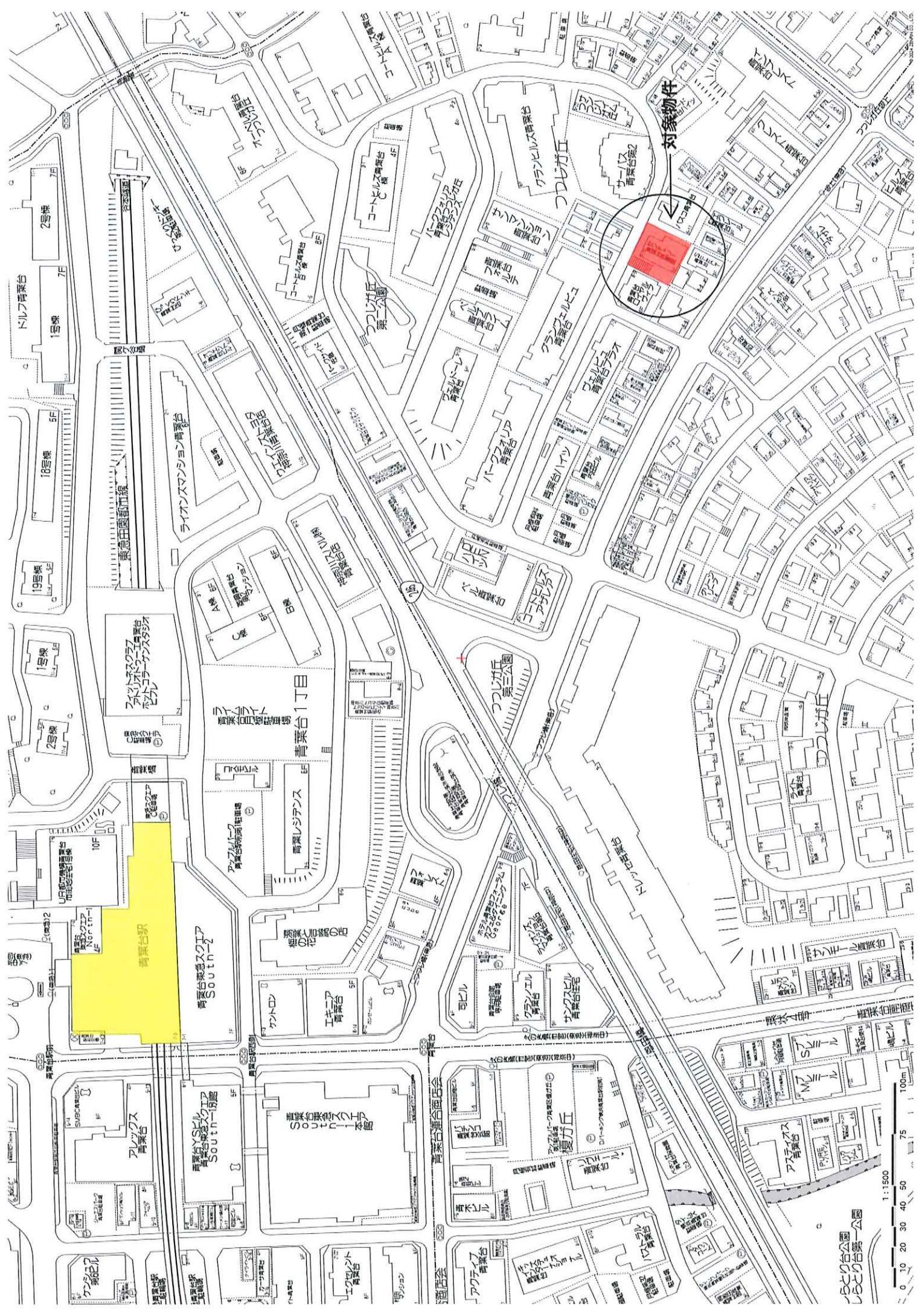


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden青葉台				
所在地	住居表示	神奈川県横浜市青葉区つつじが丘6-10			
	地番	神奈川県横浜市青葉区つつじが丘6-10			
交通	東急田園都市線 青葉台駅 徒歩7分				
地積	499.17 m ² (150.99 坪) 公簿				
価格	4億8000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	3 h -2 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約5.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成06年 6月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺 5階			
	延床面積	846.01 m ² (255.91 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入26,952,000円 月額収入2,246,000円 表面 利回り 5.61% 満室想定 ・2024年3月 バリ्यूアップ工事実施済 ・不動産鑑定評価額：484,000,000円 家屋番号：6番10 種類：共同住宅・車庫 賃貸区画：37区画 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

青葉台駅

0 10 20 30 40 50 75 100m

1:1500

T's garden青葉台 レントール
(旧 センチュリー青葉台壱番館)

■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	坪						開始	終了		
101	住居	1K	25.00	7.56	個人	70,000	0	70,000	9,259	2023/2/1	～ 2025/1/31	0	
102	住居	1K	14.89	4.50	個人	45,000	3,000	48,000	10,667	2023/1/28	～ 2025/1/27	90,000	
103	住居	1K	20.18	6.10	個人	126,000	0	126,000	20,656	2023/7/12	～ 2025/7/11	0	マンスリー契約
104	住居	1K	15.87	4.80	個人	126,000	0	126,000	26,250	2023/7/12	～ 2025/7/11	0	マンスリー契約
105	住居	1K	15.79	4.77	個人	48,000	2,000	50,000	10,482	2023/3/30	～ 2025/3/29	96,000	
106	住居	1K	15.80	4.77	個人	45,000	3,000	48,000	10,063	2022/11/12	～ 2024/11/11	45,000	
107	住居	1K	15.79	4.77	個人	46,000	5,000	51,000	10,692	2024/4/21	～ 2026/4/20	46,000	
108	住居	1K	16.12	4.87	個人	46,000	5,000	51,000	10,472	2024/8/30	～ 2026/8/29	46,000	
109	住居	1K	19.96	6.03	個人	48,000	2,000	50,000	8,292	2024/5/20	～ 2026/5/19	96,000	
201	住居	1K	16.33	4.93	個人	50,000	5,000	55,000	11,156	2024/8/4	～ 2026/8/3	0	
202	住居	1K	15.83	4.78	個人	52,000	0	52,000	10,879	2023/4/27	～ 2025/4/26	52,000	
203	住居	1K	15.28	4.62	個人	49,000	2,000	51,000	11,039	2023/5/16	～ 2025/5/15	98,000	
204	住居	1K	20.23	6.11	個人	55,000	2,000	57,000	9,329	2023/10/15	～ 2025/10/14	55,000	
205	住居	1K	15.83	4.78	個人	45,000	3,000	48,000	10,042	2023/1/27	～ 2025/1/26	45,000	
206	住居	1K	15.83	4.78	個人	45,000	3,000	48,000	10,042	2022/11/1	～ 2024/10/31	45,000	
207	住居	1K	15.80	4.77	個人	60,000	0	60,000	12,579	2023/2/10	～ 2025/2/9	0	
208	住居	1K	15.79	4.77	個人	49,000	3,000	52,000	10,901	2023/7/26	～ 2025/7/25	49,000	
209	住居	1K	16.12	4.87	個人	48,000	5,000	53,000	10,883	2024/3/9	～ 2026/3/8	48,000	
210	住居	1K	20.07	6.07	個人	52,000	3,000	55,000	9,061	2023/7/24	～ 2025/7/23	104,000	
301	住居	1K	16.33	4.93	個人	52,000	2,000	54,000	10,953	2023/5/1	～ 2025/4/30	104,000	
302	住居	1K	15.83	4.78	法人	40,000	3,000	43,000	8,996	2023/12/20	～ 2025/12/19	40,000	転貸中
303	住居	1K	15.28	4.62	個人	50,000	2,000	52,000	11,255	2022/11/26	～ 2024/11/27	50,000	
304	住居	1K	20.23	6.11	個人	54,000	3,000	57,000	9,329	2023/3/31	～ 2025/3/30	54,000	
305	住居	1K	15.83	4.78	空室	50,000	5,000	55,000	11,506	～	～		左記賃料にて申込あり
306	住居	1K	15.83	4.78	空室	50,000	5,000	55,000	11,506	～	～		左記賃料にて申込あり
307	住居	1K	15.80	4.77	個人	49,000	4,000	53,000	11,111	2023/5/30	～ 2025/5/29	98,000	
308	住居	1K	15.79	4.77	個人	49,000	4,000	53,000	11,111	2023/6/1	～ 2025/5/31	98,000	
309	住居	1K	16.12	4.87	法人	50,000	5,000	55,000	11,294	2024/3/27	～ 2026/3/26	50,000	
310	住居	1K	20.07	6.07	個人	57,000	5,000	62,000	10,214	2024/3/27	～ 2026/3/26	114,000	
401	住居	1K	15.83	4.78	個人	49,000	3,000	52,000	10,879	2024/9/13	～ 2026/9/12	49,000	
402	住居	1K	15.28	4.62	個人	53,000	0	53,000	11,472	2023/12/26	～ 2025/12/25	108,000	
403	住居	1K	20.23	6.11	個人	58,000	5,000	63,000	10,311	2024/4/18	～ 2026/4/17	116,000	
404	住居	1K	15.83	4.78	個人	52,000	5,000	57,000	11,925	2024/10/9	～ 2026/10/8	52,000	
405	住居	1K	15.83	4.78	個人	52,000	5,000	57,000	11,925	2024/8/21	～ 2026/8/20	0	
406	住居	1K	15.80	4.77	個人	49,000	3,000	52,000	10,901	2023/4/30	～ 2025/4/29	98,000	
407	住居	1K	15.83	4.78	個人	50,000	2,000	52,000	10,879	2023/3/1	～ 2025/2/28	50,000	
408	住居	1K	16.12	4.87	個人	52,000	0	52,000	10,678	2023/8/22	～ 2025/8/21	52,000	
37区画			624.37	188.87		2,021,000	107,000	2,128,000	11,267			2,048,000	

■駐車場

(税抜)

No.	種類	賃室	契約者	賃料	開始	期間	終了	承継敷金	備考
P01	機械式駐車場	外部	法人	15,000	2024/2/1	～	2025/1/31	15,000	
P02	機械式駐車場		空	15,000		～			募集賃料
P03	機械式駐車場		空	15,000		～			募集賃料
P04	機械式駐車場	外部	個人	15,000	2024/5/1	～	2025/4/30	0	
P05	機械式駐車場	406	個人	15,000	2023/4/30	～	2025/4/29	0	
P06	機械式駐車場	外部	個人	15,000	2024/7/17	～	2026/7/16	0	
P07	機械式駐車場	外部	個人	13,000	2023/11/1	～	2025/10/31	0	
P08	機械式駐車場	105	個人	15,000	2023/3/30	～	2025/3/29	0	
8区画				118,000					

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
賃 室	25,536,000円
駐車場	1,416,000円
合 計	26,952,000円

2,128,000 円／月
118,000 円／月

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{26,952,000 \text{円}}{467,000,000 \text{円}} = 5.77\%$$

(税抜)

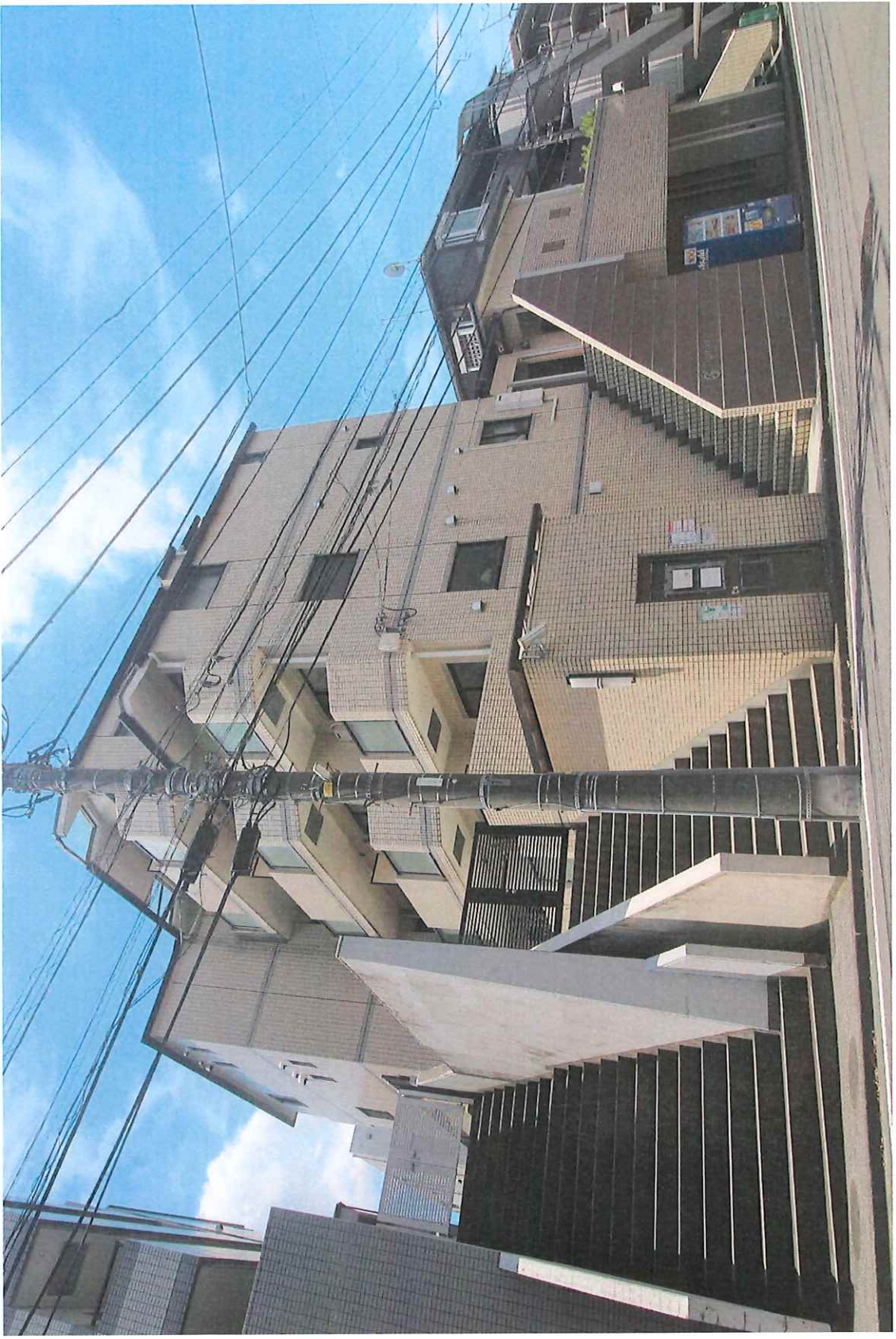
【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	1,956,000円
固定資産税・都市計画税	1,740,650円
合 計	3,696,650円

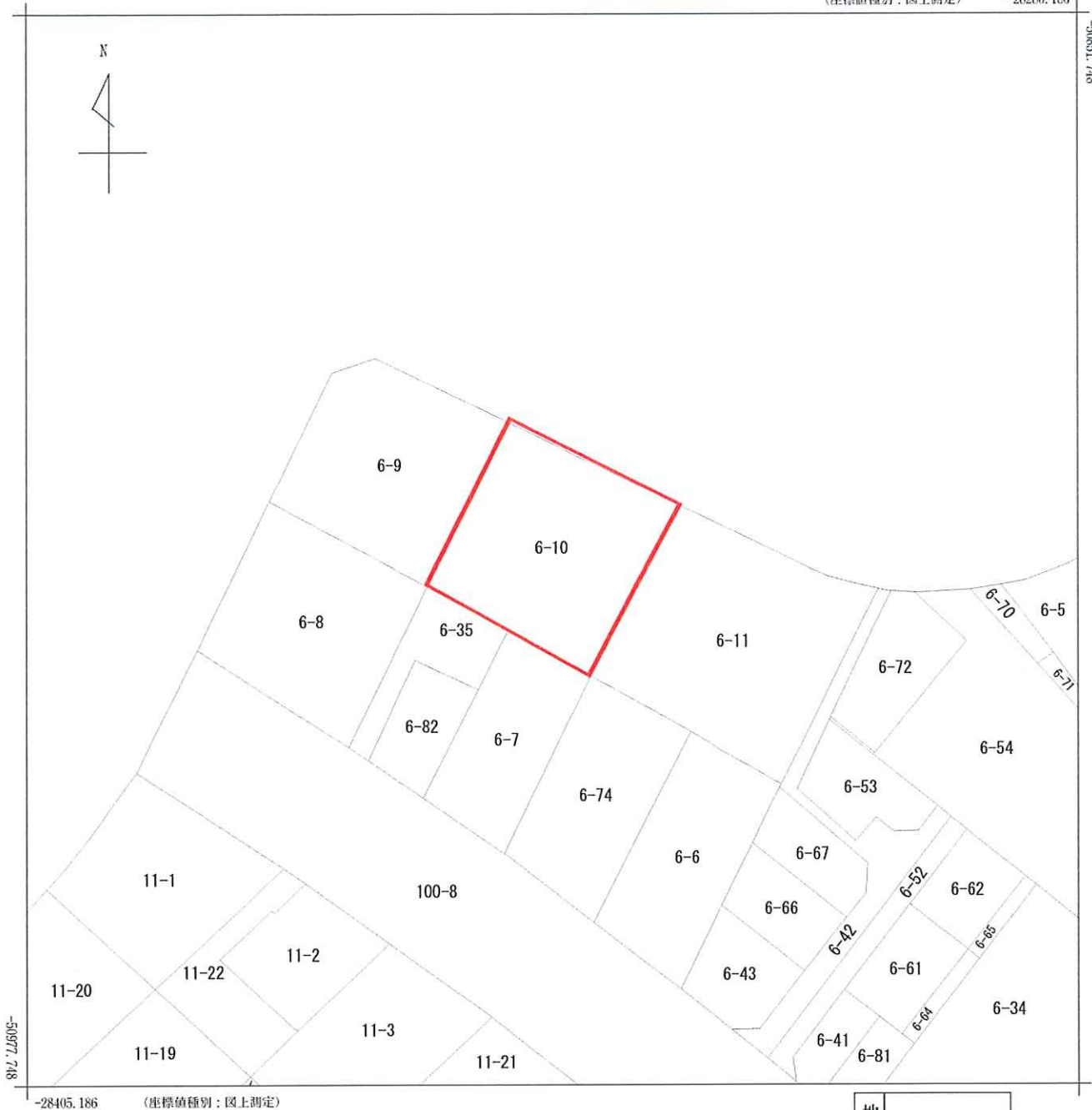
163,000 円／月

※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6年度固都税額内訳		
固定資産税	都市計画税	
土 地	253,911円	108,819円
建 物	1,134,758円	243,162円

・建物管理業務委託契約
・、原則承継させて頂いたく宜しくお願い致します。
・当賃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、お願いいたします。

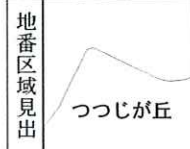




-28405.186

(座標値種別: 図上測定)

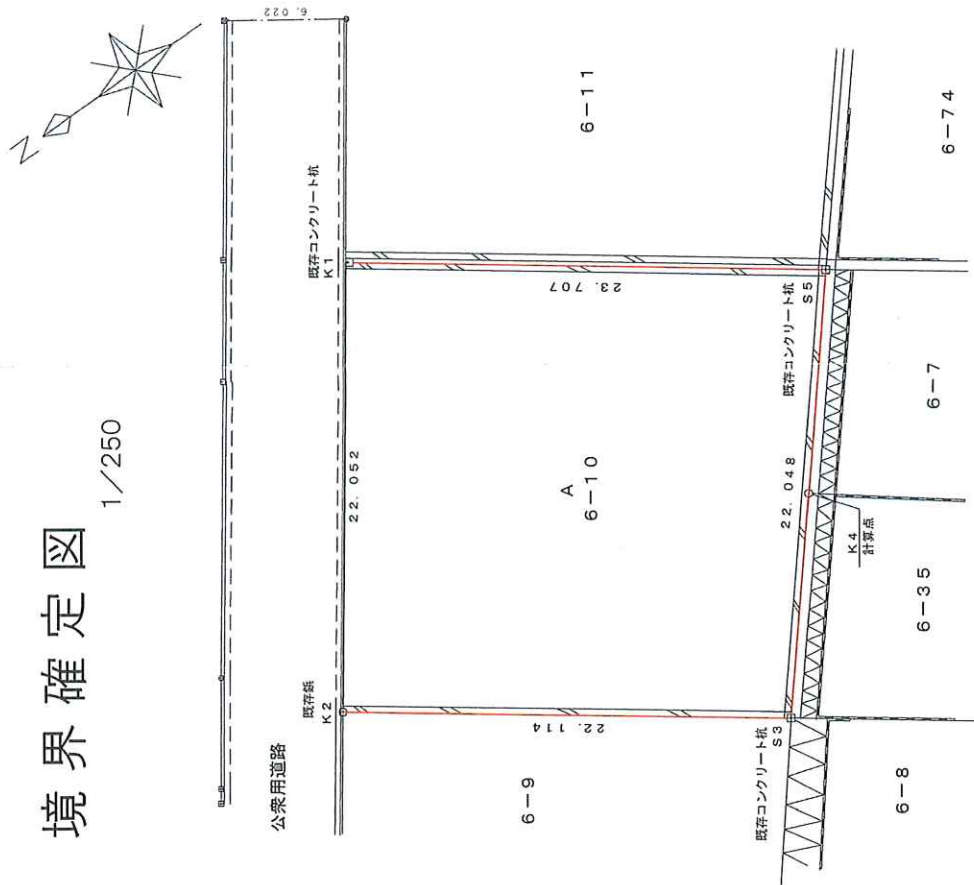
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	横浜市青葉区つつじが丘					地番	6番10		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日(原図)		補記事項			

境界確定図

1/250



求積表

地番	A 6-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K0		95.905	97.206	30.999	2966.859195	
K1		82.866	115.005	-3.777	-313.088192	
S5		63.533	100.983	-30.999	-1978.845151	
S3		78.003	84.006	-3.777	-294.67231	
合計					1000.394895	
合計面積					504.69	m²

A 6-10	地番	登記簿地積	499.17	m²
--------	----	-------	--------	----

所在	横浜市青葉区つじが丘
地番	6 第 1 0
測量年月日	平成 2 8 年 4 月 9 日
作成年月日	平成 2 8 年 4 月 3 0 日
作成者	横浜市青葉区役所 1 3 番地 1 0 土地家屋調査士 平 野



K1
既存コンクリート杭



K2 既存鉄



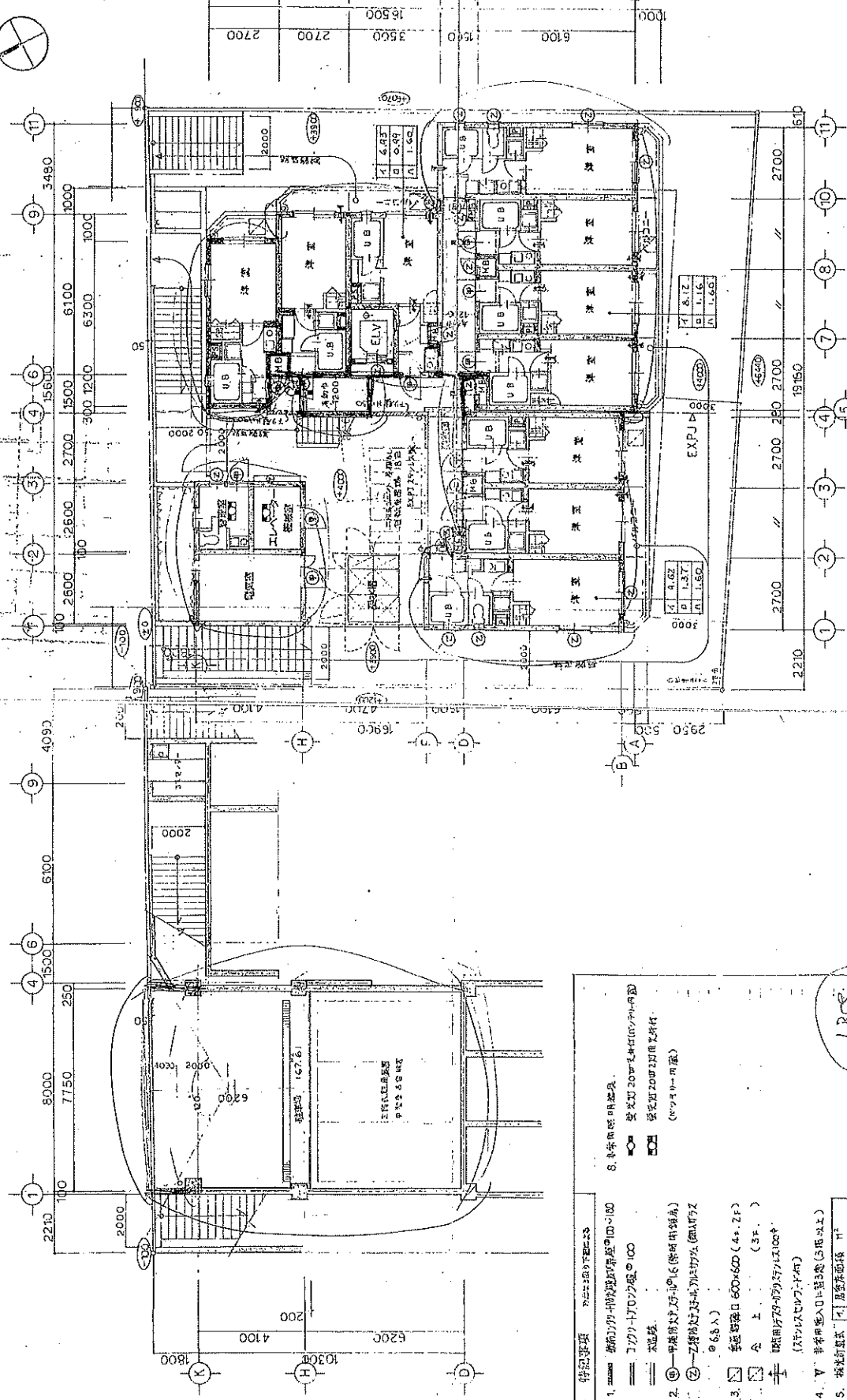
K4
計算点



S5 既存コンクリート杭

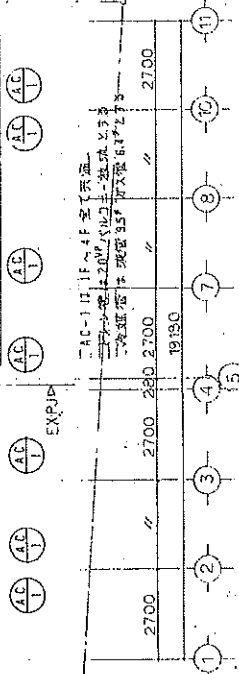
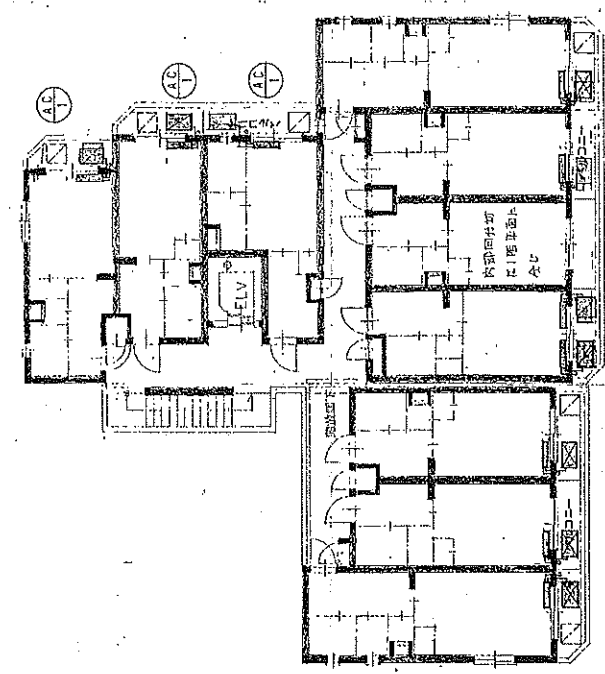
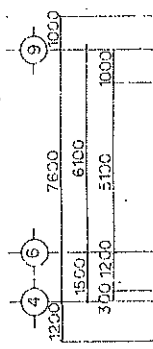


S3 既存コンクリート杭

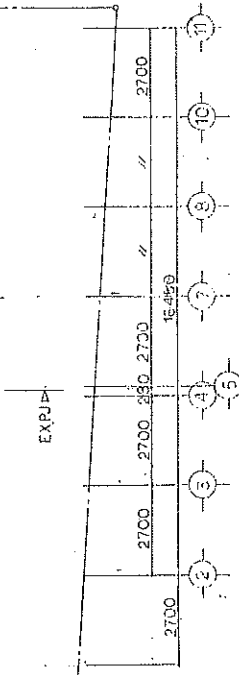
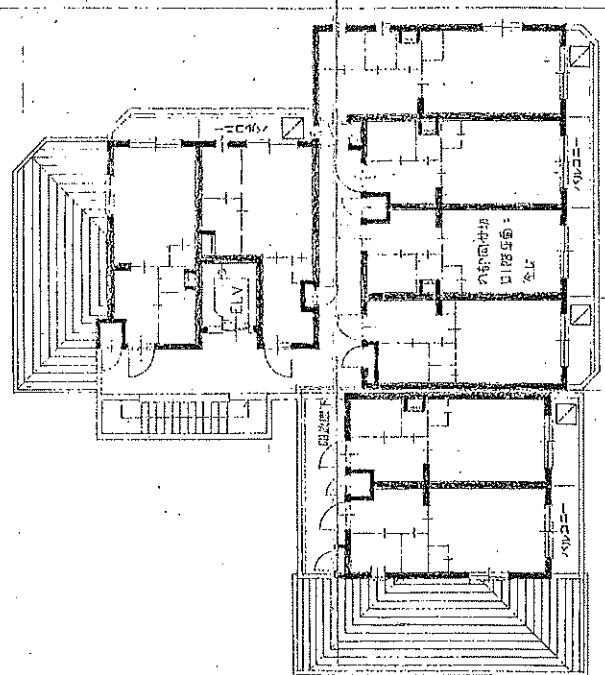
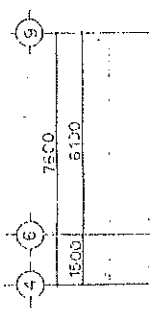


254
一 陸 中 西 國

[illegible][illegible]



2.3 階平面図



4 階平面図

訂	正
---	---

(15 号) ツーリング エハイン新家工事

株式会社 院建築事務所

1 期工事完了後 (東武) 東武1号
1 期工事完了後 (東武) 東武1号

2-4 階平面図
S=1/100

不動産鑑定評価基準各論第3章準用

鑑 第 2 4 - 2 2 9 号

2 0 2 4 年 8 月 2 3 日

T's garden青葉台

正 本

不 動 産 鑑 定 評 価 書

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 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)

484,000,000円

価格時点 2024年8月15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 現在預り中の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

481,300,000円

土 地:	339,000,000円	70.43%	
	(採用数量:	499.17㎡	)
	(更地価格単価:	679,000円/㎡	)
(規準価格単価 公示地・横浜青葉-45:	311,000円/㎡	比率:218.3%	
	(路線価:	250,000円/㎡	比率:271.6%)
	(土地減価率:	±0.0%	
建 物:	97,600,000円	20.28%	
	(採用数量:	846.01㎡	)
	(再調達原価単価:	480,703円/㎡	
	(経過年数:	30年	
	(建物減価率:	▲76.0%	
付帯費用:	44,700,000円	9.29%	
	(付帯費用率:	25.0%	
	(付帯費用減価率:	▲76.0%	
	(建物及びその敷地一体の減価率:	±0.0%)	

収益価格

484,000,000円

直接還元法

496,000,000円

	(運営収益:	26,247千円	)
	(純収益 NCF:	18,844千円	)
	(平均賃料単価:	3,432円/㎡	11,344円/坪)
	(空室率:	3.0%	)
	(運営費用/運営収益:	20.61%	)
	(還元利回り:	3.80%	)

D C F 法

484,000,000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:	148,448千円	比率:30.7%)
	(復帰価格現価:	335,684千円	比率:69.3%)
	(緊急修繕費用:	該当無し	)