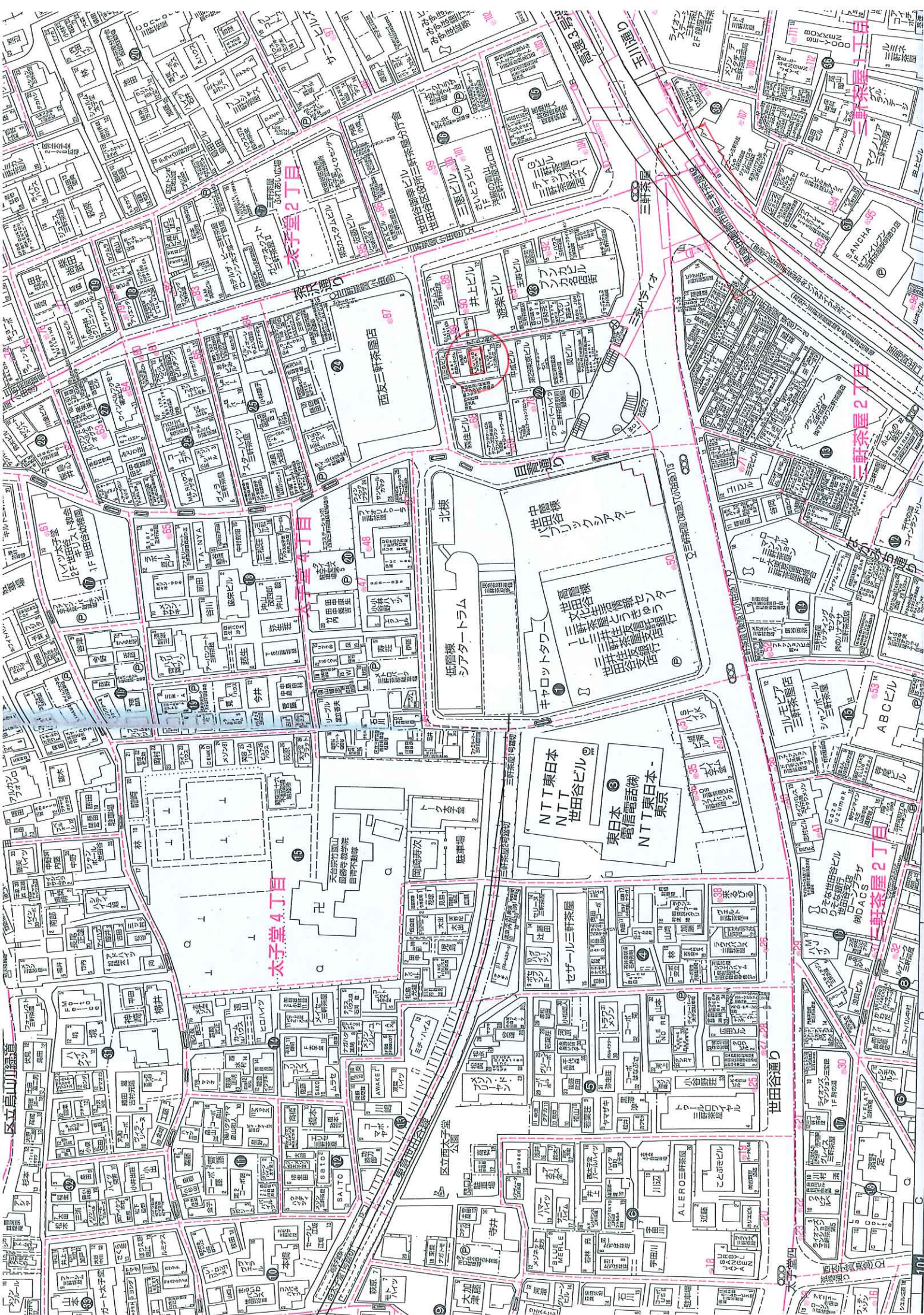


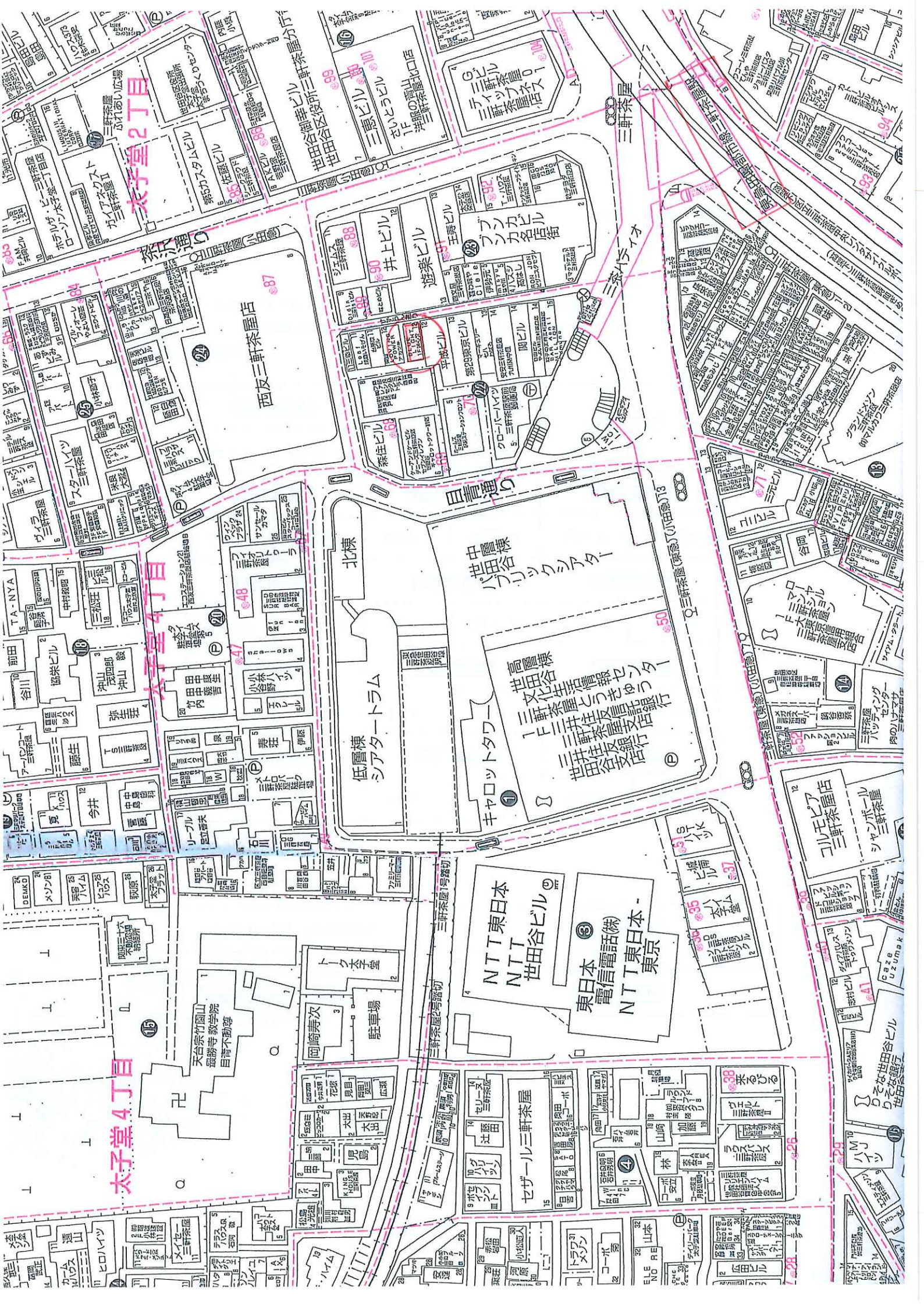
用途	収益物件（区分）・ビル（店舗）物件名：ワイビル 2F				
所在地	住居表示	東京都世田谷区太子堂4-22-12			
	地番	東京都世田谷区太子堂4-439-13			
交通	東急田園都市線 三軒茶屋駅 徒歩3分				
地積	68.69 m ² (20.77 坪) 公簿				
価格	6500万円 (税別)				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	太子堂4丁目地区地区街づくり計画、新たな防火規制区域				
道路	(42条2項)				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成07年 12月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入2,880,000円 月額収入240,000円 表面 利回り 4.43% 現況					
・ 対象区画：2階部分 テナント：スナック ※1階所有者の甥が経営					
・ 敷地権の種類：所有権（12824分の3074）※令和5年8月1日敷地権登記					
※売主、手取り額5,700万円希望 保証金500万円は引継ぎ 買主実質負担金額は厳禁5,700万円＋保証金500万円（テナント退去時）					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



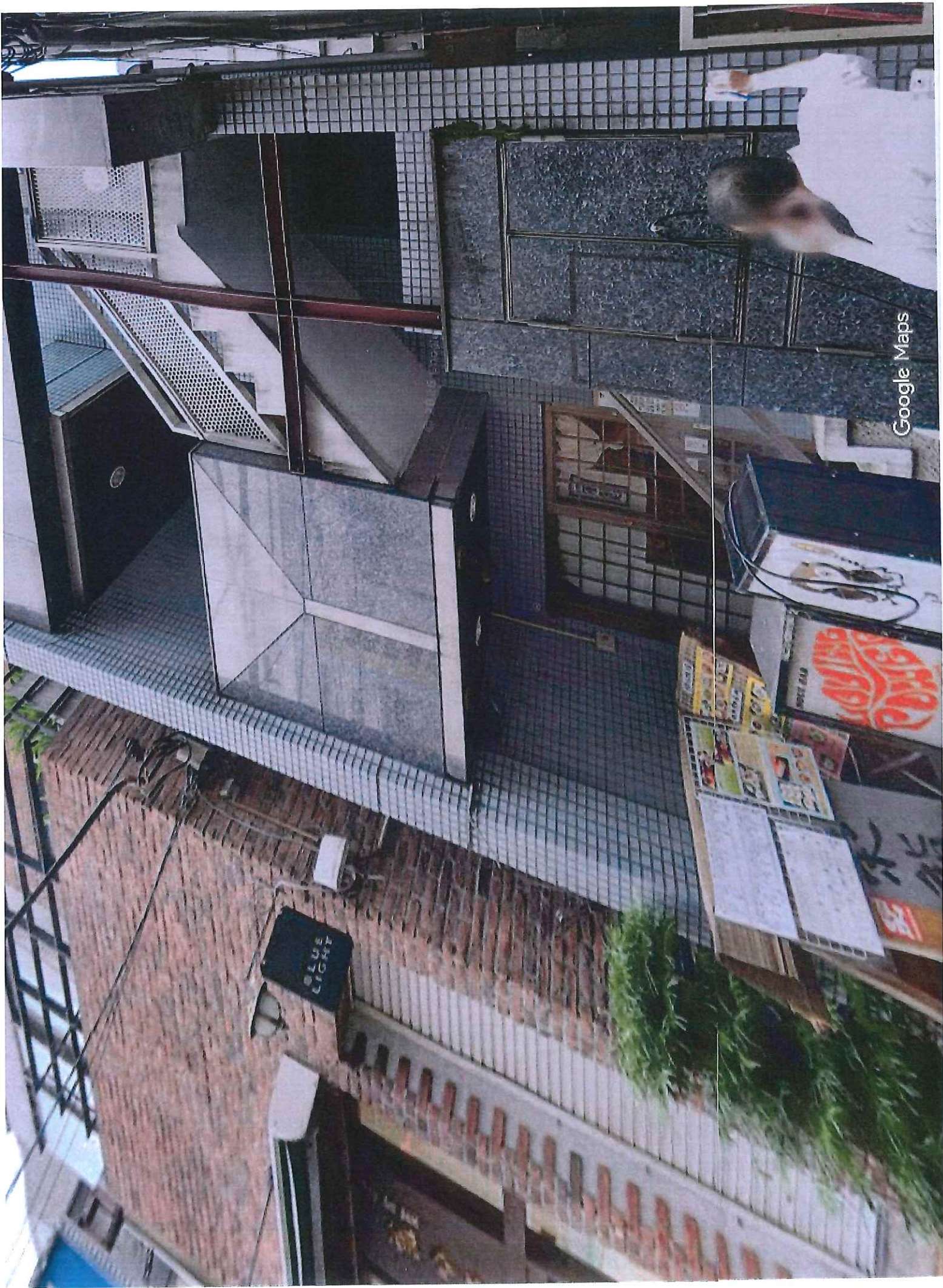
太子堂4丁目

太子堂2丁目



太子堂4丁目

太子堂2丁目





不動産売却価格提案書

世田谷区太子堂4丁目

Yビル

- この報告書は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
- この報告書に記載された内容は、ご報告年月日のものですので、その後の法令改正や市場動向などにより変化が生じる可能性が御座います。

2026年4月17日

収益還元法に依る価格査定

1階&地下1階部分

1階	304,343 円/月	:	9350 円/㎡ (税込 10%) (推定賃料)
地下 1階	225,657 円/月	:	6,680 円/㎡ (税込 10%) (推定賃料)
2階	240,000 円/月	:	7,807 円/㎡ (税込 10%) (確定賃料)
3階	213,889 円/月	:	6,862 円/㎡ (税込 10%) (確定賃料)

想定年賃料収入額 11,806,668 円

対象不動産

名称: Yビル

土地

所在地: 東京都世田谷区太子堂 4 丁目 439 番 13

東京都世田谷区太子堂 4 丁目 22 番 12 号 (住居表示)

地籍: 68.69 ㎡ 建築対象面積: 57.94 ㎡

建物

所在地: 東京都世田谷区太子堂 4 丁目 439 番地 13

家屋番号: 太子堂 4 丁目 439 番 13 の 3

面積: 地下 1 階 33.78 ㎡

1 階 32.554 ㎡

家屋番号: 太子堂 4 丁目 439 番 13 の 4

面積: 2 階 30.74 ㎡

家屋番号: 太子堂 4 丁目 439 番 13 の 5

面積: 3 階 31.17 ㎡

用途地域: 商業地域

建蔽率 80%

容積率 500% 道路幅員により 360%

高度地区: 指定なし

防火地域 新たな防火規制区域 (東京都建築安全条例第 7 条の 3)

不燃化特区

宅地造成等規制区域

景観計画区域 (商業系ゾーン)

地区まちづくり計画 (太子堂 4 丁目地区まちづくり地区)

緑化地域

一棟価格

査定価格 295,500,000 円

2 階部価格

査定価格 78,800,000 円

売価価格として上記記載価格を査定価格と致します

2026 年 4 月 17 日

東京都知事 (13) 第 30715 号

株式会社 マイ

(東京) 第 050890 号

宅地建物士 村上峯照

建物賃貸借契約書

賃貸人 奥山 英春 と賃借人 宮本 かほる との間に、次のとおり建物賃貸借契約を締結します。

第一条 (目的建物の表示) 賃貸人はその所有する次に表示の建物を賃借人に賃貸し、賃借人はこれを賃借することを約します。

建物の所在場所 世田谷区太子堂 439番13の4
鉄筋コンクリート造 陸屋根葺平屋建 5、棟
床面積 53 階 31.74 平方メートル

第二条 (賃貸借期間) 賃貸借の期間は 令和5年10月17日から 令和8年10月6日までの3年間とします。

第三条 (賃料) 賃料は毎月 54,400 円也とし、賃借人は毎月 5 日まで にて 1 月分を賃貸人の住所に持参して支払うものとします。ただし、その賃料が経済事情の変動、公租公課の増額、近隣の家賃との比較等により不相当となったときは、賃貸人は、契約期間中であっても、賃料の増額の請求をすることができないものとします。

第四条 (敷金) 賃貸人は敷金として金 500 万 円也を賃借人から申し受けるものとします。

第五条

(使用目的) 賃借人は、本件建物を
用してはなりません。

飲食業

に使用するほか、他の用途に使

第六条

(原状変更、転貸等の禁止) 賃借人は、次の場合には、事前に賃貸人の書面による承諾を受けなければなりません。

- 一、建物の改造、造作、模様替え等の原状を変更するとき。
- 二、賃借人が賃借権を譲渡し、または本件建物を転貸するとき(独立世帯の同居人を置く等一部の転貸、法人等への切替えおよびその他名目のいかんを問わず事実上賃借権の譲渡、転貸と同様の結果となるすべての場合を含む)。

第七条

(当然消滅) 本契約は、次の場合には、催告その他の手続をしないで、当然消滅するものとします。

- 一、本件建物が火災その他の災害で大破または滅失したとき。
- 二、本件建物の全部または一部が公共事業のため買い上げ、収用または使用され、本契約を存続することができないとき。

第八条

(契約解除) 賃借人が次の場合の一つに該当したときは、賃貸人は、催告をしないで、直ちに本契約を解除することができるものとします。

- 一、式か月分以上賃料の支払いを怠ったとき。
- 二、賃料の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における賃貸人と賃借人間の信頼関係を著しく害すると認められるとき。
- 三、第六条の規定に違反したとき。

四、長期不在により賃借権の行使を継続する意思がないと認められるとき。

五、その他本契約に違反したとき。

第九条（修繕義務） 建物の部分的な小修繕は賃借人が費用を負担してみずから行なうものとします。

第十条（原状回復・損害賠償義務） 賃借人（その家族、使用人を含む）の責に帰すべき事由により建物を汚損、破損もしくは滅失したとき、または賃借人の承諾なしに建物の原状を変更したときは、賃借人はすみやかにこれを原状に回復し、または損害の賠償をするものとします。

第十一条（ガスの使用料等） ガス、電気、水道等の使用料は、賃借人の負担とします。

第十二条（延滞賃料等への充当等） 敷金には利息をつけないものとし、賃借人が賃料の支払いを怠ったときまたは第十条の損害賠償金額を支払わなかったときは、賃借人は敷金をもってその弁済に充当することができるとします。

第十三条（敷金の返還） 賃借人は、賃貸借契約が終了し、賃借人から建物の明渡しを受けたときは、その明渡しと同時に敷金を賃借人に返還しますが、延滞賃料または第十条の損害賠償金額があるときはこれを差し引いてその残額を返還するものとします。

第十四条（移転料等の不請求） 賃借人は、本件建物の明渡しに際し、賃借人に対し、移転料、しにせ料その他これらに類する金銭上の請求をしないものとします。

第十五条（明渡しの際の原状回復義務等） 賃借人は、建物の明渡しに際し、自己の所有または保管する物件を全部収去し、もし賃借人の承諾なしに造作加工したものがあればすべてこれを原状に復したうえで、賃借人の立会を求め、本件建物の引渡しをするものとします。

第十六条（不法居住による損害金） 賃借人は、本契約が終了した場合において、現実に本件建物の明渡しをしない間は、賃料相当額の貳倍の損害金を支払うものとします。

第十七条 (連帯保証) 連帯保証人は、賃料の支払い等本契約に基づく賃貸人に対する賃借人の一切の債務について保証し、賃借人と連帯して履行の責を負うものとします。

第十八条 (合意管轄) この契約に関する紛争については、賃貸人の居住地の裁判所を第一審の管轄裁判所とする事に各当事者は合意しました。

第十九条 (特約事項) 賃料の支払については、振込みを可とする。

振込先は、りそな銀行 新都市支店、店番 6727414 通を口座 6727414 へ振り込みます。

右のとおり契約が成立しましたので、本契約書 通を作成し、各自署名押印のうえ、各壹通を所持します。

令和5年 9 月 27 日

賃貸人 現住所 世田谷区下馬一丁目二十九番四 三イハイムモータ 204

氏名 奥山 英春



賃借人 現住所 川崎市高津区梶ヶ谷2-7-6 B-103

氏名 宮本 かほる



連帯保証人 現住所 川崎市高津区梶ヶ谷2-7-6 B-103

氏名 宮本 靖

