

物件名：清和寮の価格

鑑 第 2 7 0 7 号  
平成 2 7 年 4 月 8 日

# 不動産鑑定評価書

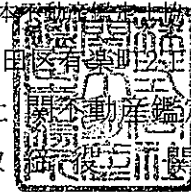
神社本庁 御中

(公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員)

東京都千代田区有楽町2丁目10番1号

株式会社 関不動産鑑定事務所

代表取締役 関友利



不動産鑑定士

関 友利

ご依頼のありました鑑定評価につきまして、下記の通りご報告申し上げます。

本鑑定評価書は、国土交通省が定めた「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」に基づき作成したものであり、自己又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、誠実に行いました。

I 鑑定評価額 175,000,000円

(土地価格：144,000,000円・建物価格：31,000,000円)

II 対象不動産の表示

対象不動産の表示		
所在及び地番・家屋番号等	地目・建物の構造(用途)	公簿数量
(土地) 神奈川県川崎市麻生区高石四丁目 173番	宅地	1,556.40㎡
(建物) ・主建物 同上所在 173番地 家屋番号：173番	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (共同住宅)	1階： 58.21㎡ 2～3階：各401.68㎡ 4階： 347.42㎡ <hr/> (小計)1,208.99㎡
・附属建物：符号1	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 (管理人室)	5.53㎡
・附属建物：符号2	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 (変電室)	16.50㎡
		<hr/> (合計)1,231.02㎡

所有者： 神社本庁殿(土地・建物とも)

III 基本的事項の確定

1. 価格又は賃料の種類

正常価格

2. 価格時点

平成27年4月1日

3. 鑑定評価を行った日付

平成27年4月3日

#### 4. 依頼目的

売買の参考として

#### 5. 利害関係・縁故関係の有無等

- (1) 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等… なし
- (2) 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係…………… なし
- (3) 提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係…………… なし

#### 6. 評価条件

##### (1) 対象確定条件

- ① 対象不動産の現況を所与として、対象不動産の売買に際し適正な価格を求めること。
- ② 評価数量は公簿数量によること。

##### (2) 想定上の条件

特になし。

##### (3) 調査範囲等条件

土壌汚染・アスベスト・埋蔵文化財及び地下埋設物については、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では確認が困難であるため、本件にあたっては価格形成要因から除外すること。

#### 7. 不動産の種別・類型の確定

- ・種別：宅地
- ・類型：自用の建物およびその敷地

#### 8. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連

本件鑑定評価は上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢のもとで合理的と考えられる条件を満たす市場において成立するであろう経済価値を表示することが要請されている。

よって、求めるべき価格は正常価格である。

#### 9. 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

- (1) 対象不動産にかかる土壌汚染・アスベスト使用の有無については不明である。しかしながら不動産鑑定士による独自調査の結果・公的資料・過去の地歴・現在の使用状況等からは土壌汚染・アスベストが存在することを示す端緒は発見されなかったため土壌汚染の可能性は低く、価格への影響は著しく小さいと判断されるため、価格形成要因から除外して評価するものとした。なお吹付けアスベストについては立入り可能及び目視可能な部分においては見受けられなかった。

(2) また埋蔵文化財及び地下埋設物の有無及びその状態については、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難なため、評価にあたっては価格形成要因から除外するものとした。なお不動産鑑定士による川崎市教育委員会文化財課での調査の結果においては、埋蔵文化財包蔵地の範囲外であった。

#### 10. 対象不動産の確認

実地調査日 …………… 平成27年4月3日

実査を行った不動産鑑定士の氏名 …………… 関 友利

立会人の有無 …………… 有(株式会社ディンプルインターナショナル 石津様)

確認に用いた資料 …………… 全部事項証明書、公図、竣工図、その他ご提示の資料等

照合事項 …………… 位置、形状、規模等

照合の結果 …………… 上記資料をもとに現地を踏査した結果、概ね一致を確認した。

採用した数量 …………… 公簿地積によった。

#### IV 鑑定評価額決定理由の要旨

##### 1. 一般的要因

##### (1) 最近の経済情勢

内閣府が発表した平成27年3月の月例経済報告によると、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いているとのことであった。

具体的には

- ・個人消費は、総じてみれば底堅い動きとなっている
- ・輸出は持ち直しの動きがみられるほか、設備投資はおおむね横ばいとなっている
- ・企業収益は改善の動きがみられるほか企業の業況判断はおおむね横ばいとなっており、一部に改善の兆しもみられる
- ・雇用情勢は改善傾向にある
- ・消費者物価はこのところ横ばいとなっている

としており、主要項目の詳細については下記の通りである。

##### (個人消費)

個人消費は総じて底堅い動きとなっている。需要側統計である家計調査等と供給側統計である鉱工業出荷指数等を合成した消費総合指数は、1月は前月比0.5%減となった。また販売側の統計をみると、小売業販売額(1月)は前月比1.9%減となったものの、新車販売台数はやや弱い動きであるほか、家電販売は緩やかに持ち直しており、旅行・外食は横ばい傾向となっている。

こうした動きの背景としては、実質総雇用者所得が底堅い動きとなっていることなどが挙げられるほか、消費者マインド自体も持ち直してきている。

##### (住宅建設)

住宅建設は底堅い動きとなっており、持家の着工も底堅く推移している。また貸家及び分譲住宅の着工は、横ばい～底堅い動きとなっている。総戸数は、1月は前月比2.1%減の年率86.4万戸となった。なお首都圏のマンション総販売戸数は、持ち直しの動きがみられる。

今後も住宅建設の先行きについては、当面横ばいで推移していくと見込まれるものの、建設費の動向や建設労働者の需給状況には引き続き注視が必要である。

##### (物価)

国内企業物価は、このところ下落テンポが鈍化している。2月の国内企業物価は前月比0.0%となった。輸入物価(円ベース)は下落しているほか、企業向けサービス価格の基調を「国際運輸を除くベース」で見ると、このところ緩やかに上昇している。

消費者物価の基調を「生鮮食品、石油製品及びその他特殊要因を除く総合」(いわゆる「コアコア」)についても概ね横ばいで推移している。1月は、連鎖基準の場合前月比0.2%下落し、固定基準も同比0.3%下落した。また「生鮮食品を除く総合」(いわゆる「コア」)は緩やかに下落している。物価の上昇を予想する世帯の割合を「消費動向調査」(一般世帯)で見ると、2月は前月比0.1%下落し87.3%となった。

先行きについて、消費者物価(コアコア)は消費税率引上げによる直接の影響を除くベースで、当面横ばい基調で推移するものと見込まれる。

## (株価・短期金利)

株価(日経平均株価)は、18,300円台から19,400円台まで上昇した。また対米ドル円レートは118円から120円台へと円安方向に推移した。

短期金利についてみると、無担保コールレート(オーバーナイト物)は、おおむね0.07%で推移した。また長期金利はおおむね0.3~0.4%台で推移している。

企業金融については、企業の資金繰り状況は改善している。社債と国債との流通利回りスプレッドは、総じて横ばいとなっている。金融機関の貸出平残(全国銀行)は、前年比2.6%(12月)増加した。

先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、原油価格下落の影響や各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。ただし、海外景気の下振れなど、我が国の景気を下押しするリスクに留意する必要がある。

## (2) 最近の地価動向

国土交通省が平成27年3月に発表した平成27年1月1日時点の地価公示によると、平成26年1月以降の1年間の地価動向は、三大都市圏においては平均で住宅地は+0.4%(前回+0.5%)、商業地は+1.8%(前回+1.6%)となり、また地方圏においても平均で住宅地は-1.1%(前回-1.5%)、商業地は-1.4%(前回-2.1%)と下落率は縮小した。全国平均では住宅地は依然として下落をしているものの、商業地は横ばいとなっている。

住宅地においては、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要の拡大もあって下落率の縮小や上昇への転換等が継続的に認められる。また商業地においても、低金利や景況感の改善に伴う不動産投資意欲の回復や堅調なマンション需要等を背景に全都道府県で下落率が縮小しただけでなく、三大都市圏を中心に上昇となった都府県も多く見られるが、主要都市の中心部などでは店舗についての消費動向が回復したほか、オフィスについても空室率は概ね改善傾向が続いたこと、投資用不動産等への需要が回復していること等が挙げられる。更にBCP(事業継続計画)等の観点から耐震性に優れる新築・大規模オフィスへの動きが見られるなど、高度商業地や再開発等の進む地域で上昇基調が強まっている。

### ① 東京圏の住宅地

東京圏は上昇地点の割合が大幅に増加し半数以上の地点が上昇となった。特に埼玉県・東京都・神奈川県は順調に上昇基調を維持している。具体的には、東京圏では平均で+0.5%と、前回の+0.7%と同様に上昇した。東京23区は全体で1.9%の上昇(前回+1.8%)となった。利便性に優れた住宅地の需要が回復したほか、マンション素地に対する稀少性が一段と高まっている。具体的には千代田区は6.3%の上昇、中央区は6.4%の上昇、港区は6.0%の上昇となり、さらに新宿区・品川区・渋谷区も2%を超える上昇となった。また神奈川県内も同様で、横浜市は1.5%の上昇、川崎市は1.1%の上昇となった。いずれも都心への接近性に優れることや再開発事業の進展などから住宅需要は堅調である。そのほか埼玉県さいたま市は0.9%の上昇となり、供給が少ないなか都心への利便性が優れ、需要も堅調であったことから上昇したほか、東京都多摩地域においては武蔵野市が3.1%の上昇、立川市が1.1%の上昇となり、両市とも都心への接近性が優れ、需要は堅

調に推移した。

## ② 東京圏の商業地

東京圏では上昇地点の割合が大幅に増加し、大半の地点が上昇となった。具体的には、東京圏では平均で2.0%上昇し、東京23区は全体で3.4%上昇した。再開発の進展等に伴い事務所需要が増加したことに加え、好調なマンション素地需要等を反映し、全ての区が上昇となった。オフィスでは新規供給の一服感もあって賃料水準には底入れ感がみられたものの、空室率の改善が進んでいるほか、店舗でも消費動向の回復と外国人観光客の復調がみられ、特に銀座・表参道等の競争力が強く商業集積の高い地域は店舗賃料に底入れ感がみられている。また神奈川県内も上昇基調となり、横浜市は2.4%上昇し、川崎市は2.8%上昇した。とりわけ横浜駅西口・川崎駅周辺は繁華性が高く、空き店舗も少ないことから上昇基調が顕著であったほか、その他エリアでもマンション素地等の需要が強く、上昇した区もみられた。このほか埼玉県さいたま市は2.0%上昇した。なかでもJR大宮駅周辺では区画整理事業の進展がみられたほか、空室率に改善がみられことから岩槻区を除く全区で上昇基調となった。

平成25年上半期頃までの地価は全国的に弱含んでいたものの、その後下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加してその傾向を維持しているため、不動産市況は本格的な回復基調の途上にある。

なお平成25年～27年における地価公示の対前年変動率は、下記の通りとなっている。

(単位：%)

区分	全 国			三大都市圏			地 方 圏		
	H25	H26	H27	H25	H26	H27	H25	H26	H27
住 宅 地	-1.6	-0.6	-0.4	-0.6	+0.5	+0.4	-2.5	-1.5	-1.1
商 業 地	-2.1	-0.5	±0.0	-0.5	+1.6	+1.8	-3.3	-2.1	-1.4

## 2. 地域分析

### (1) 川崎市麻生区の概況

#### (沿革)

麻生区は川崎市の北西部に位置し、東京都稲城市・多摩市・町田市、横浜市青葉区、川崎市多摩区・宮前区に隣接している(岡上は飛地となっている)。面積は23.11km<sup>2</sup>(市域の約16%)で、昭和57年7月に多摩区から分かれて誕生した。多摩丘陵の一部を占めており、丘陵や谷戸といった地形的変化が大きいという特徴がある。昭和49年には区内の中心である「新百合ヶ丘」駅が誕生し、多摩ニュータウン方面に向かう路線として小田急多摩線が開業した。この「新百合ヶ丘」駅北側には麻生区総合庁舎等の行政機関が開設されたほか、南側には商業地域を形成している。

麻生区は自然環境に恵まれ、都心へのアクセスも良いことから、宅地開発の進展によりベッドタウンとして発展を遂げてきた。

### (商業施設の状態)

区内の商業施設はほとんどが地域住民を対象とする小売店舗で、衣服や身の回り品の占める割合が高い。特に新百合ヶ丘地区では、衣服や身の回り品のほか飲食料品を中心とする大型の小売店舗が広域的な商圈を形成しており、区内のみならず周辺地域からも集客している。その一方百合ヶ丘・柿生地区では店舗数の減少が続いており、新百合ヶ丘もしくは小田急線を利用して新宿方面への流出傾向が顕著である。

### (将来の動向等)

新百合ヶ丘駅南口にあった銀行グラウンド跡地では、分譲マンションの建設や昭和音楽大学の移転により、周辺環境はさらに魅力あるものとなった。また区内は川崎市で最も農家が多く、販売農家の経営耕作面積が多い傾向にはあるものの、市街化区域内の農地は毎年減少傾向が続いている。

今後も良好な居住環境の整備や生活利便性の向上のほか、先端技術の研究開発拠点や芸術・文化の発信拠点づくりなどを進めており、さらなる発展が期待されている。

## (2) 神奈川県及び川崎市麻生区内の地価動向

神奈川県及び川崎市麻生区内の地価動向については、商業地・住宅地とも上昇基調へと転じている。今後の先行きについては、景気(いわゆる「アベノミクス」)や金利の動向、内外投資家の動向の影響等に留意すべきであり、現在の経済情勢を考慮すれば、当面は横ばいより若干の上昇基調で推移していくものと考えられる。

なお、地価公示による神奈川県内及び川崎市麻生区内の対前年平均変動率は、下記の通りである。

#### ・神奈川県

	(商業地)	(住宅地)
平成26年1月	+1.5%	+0.6%
平成27年1月	+1.4%	+0.4%

#### ・川崎市麻生区

	(商業地)	(住宅地)
平成26年1月	+2.1%	+0.7%
平成27年1月	+1.7%	+0.9%

## 3. 同一需給圏の特性

### (1) 同一需給圏の判定

対象不動産と代替・競争の関係が成立する不動産の存する圏域(同一需給圏)は、川崎市麻生区もしくは隣接する多摩区内に存し、一般住宅やマンション等がまとまる住宅地域と判定した。



(2) 同一需給圏内の売買市場における市場参加者の属性及び行動

① 市場参加者

周辺における画地規模としては大規模であるため、市場参加者としてはマンションの建設・戸建分譲を目的とした不動産会社を中心となる。

② 同一需給圏における売買市場の現況と需給動向

数年前までは景気低迷に伴って大幅な弱含み基調を続けてきたものの、現在では景気回復に伴い、需要の回復基調が顕著である。

4. 近隣地域の概況

対象不動産が所在し、近隣地域の地域形成に影響を与える地域要因は、次のとおりである。

(1) 対象不動産の位置及び周辺地域の概況、近隣地域の範囲

近隣地域は小田急線「百合ヶ丘」駅の東方約500mに位置しており、一般住宅のほか低層マンションやアパート等がまとまる住宅地域となっている。

近隣地域の範囲は、高石4丁目10番～13番街区の範囲内と判定した。

(2) 交通事情

小田急線「百合ヶ丘」駅の東方約500mに存している。

(3) 道路事情

近隣地域内は幅員約6mの舗装市道が標準的であり、系統・連続性は普通程度である。

(4) 自然的条件

地勢は東方に緩傾斜しており、対象地付近も6m程度の高低差がある。

(5) 公法上の規制

市街化区域内・第一種低層住居専用地域(建蔽率50%:容積率100%)

(6) 供給処理施設

電気・上下水道、都市ガスのいずれも引込が容易である。

(7) 自然的災害・公害・危険嫌悪施設

特になし。

(8) 地域の特性、将来動向等

近隣地域は一般住宅のほか低層マンションやアパート等がまとまる住宅地域に位置している。当該地域は既成市街地として概ね熟成しており特段の変動要因は存しないことから、当面

は現状のまま推移するものと予測される。

(9) 標準的画地 (形状・規模の類型)

幅員約6mの舗装市道に等高接面する、一画地が間口20m・奥行25m、規模500㎡程度で長方形形状の中間画地が標準的である判定した。

(10) 標準的使用

一般住宅もしくは低層マンション敷地としての利用と判定した。

5. 個別分析

(1) 土地

① 対象不動産の状況

対象不動産は北西側で幅員約6mの市道に概ね等高で接面し、北東側で幅員約4.5mの私道(位置指定道路)に約1m高位で接面する不整形かつ大規模な二方路地である。市道からの間口は約6.1m・奥行は最大約65m、規模は1,556.40㎡となっている(東側には幅員約1.2mの建築基準法外の水路もある)。西側の接面道路から東端に向けて低くなっており、対象地内での高低差は最大で約5mある。

現在は対象建物敷地として利用されているが、これに付随して露天駐車場(7台分)・自転車駐輪場・物置等がある。

② 供給処理施設の状況

地域分析の内容に同じ。

③ 公法上の規制

市街化区域内・第一種低層住居専用地域(建蔽率50%:容積率100%) 基準容積率100%

第一種高度地区 最高高さ10m 最低敷地100㎡

外壁後退あり(道路側を除く敷地境界から1m) 日影規制(3-2h)測定面1.5m

宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域(東端の一部のみ)

(※)対象不動産は宅地造成工事規制区域に指定されているが、対象建物は下記の通り適法に宅地造成工事・開発許可を取得して対象建物を建築しているため、遵法性に問題はない。(詳細は別添「開発登録簿」「証明書交付申請書(宅地造成等規制法)」をご参照のこと。)

・開発許可:昭和61年12月3日付川崎市指令麻建(イ)第14号

(完了公告:昭和62年12月25日付第294号)

・宅地造成工事許可:昭和61年12月3日付川崎市指令麻建(ア)第49号

(完了検査:昭和62年12月15日付麻一第38号)

④ 埋蔵文化財包蔵地の有無及びその状態

川崎市教育委員会文化財課での調査によると、対象不動産は文化財保護法が規定する周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないことであった。

従って埋蔵文化財包蔵地は評価条件の通り、対象不動産の価格形成要因に影響を及ぼさないものとした。

⑤ 土壌汚染の有無及びその状態

川崎市環境対策課での調査によると、対象不動産は水質汚濁防止法や下水道法にかかる特定事業場には該当していないとのことであった。また土地登記簿で過去の所有者名を調査の上で地元精通者への聴取を行ったところ、従前よりマンションの敷地であるため、土壌汚染の可能性は低いと考えられる。

従って土壌汚染は評価条件の通り、対象不動産の価格形成要因に影響を及ぼさないものとした。

⑥ 地盤、地質

対象不動産は特に利用の制約となる事項の存在は確認できなかったため、標準的な建築費で建築可能と判断した。

⑦ 地下埋設物の存在

現地調査時の外観調査からは防空壕等の地下構築物が存在する兆候も認められなかった。

従って地下埋設物の有無は評価条件の通り、対象不動産の価格形成要因に影響を及ぼさないものとした。

⑧ 個別的要因

対象不動産は前記の通り、敷地内に高低差のある不整形かつ大規模な二方路地である。

⑨ 対象不動産(土地)の需要者及び競争力の程度

対象不動産の存する地域は、一般住宅のほか低層マンションやアパート等がまとまる住宅地域を形成しているが、土地の形状(間口狭小・奥行長大につき画地分割には難点を有する)を考慮すれば、マンションの建設・分譲を企図した不動産業者の需要が中心になるものと判断される。

但し最寄り駅(百合ヶ丘駅)への接近性は良好であるため、その競争力は比較的高めである。

⑩ 最有効使用の判定

以上より、マンション敷地としての利用が最有効使用と判定した。

## (2) 建物

建物全部事項証明書及びご提示資料(竣工図)等で確認できた事項は、以下のとおりである。  
なお寮として利用されているため、現在も一部の部屋は居住中となっている。

### ① 建築時期

建物全部事項証明書によると昭和62年12月10日であった。

なお川崎市役所まちづくり局建築管理課で新築時における建築確認・完了検査の有無等を調査したところ、建築確認は昭和62年1月30日第61-07054号で取得され、完了検査は昭和62年12月16日第61-07054号で検査済証を取得しているとのことであった。従って遵法性に問題はないものと判断した。

### ② 構造・用途・規模

[構造] (主建物)鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

(附属建物2棟)鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

[用途] 共同住宅(主建物・合計21戸)・管理人室(附属建物1)・変電室(附属建物2)  
(専有部分は1階：1戸、2～3階：各7戸・4階：6戸となっている。)

[延床面積] (主建物)1,208.99㎡(1階：58.21㎡・2～3階：各401.68㎡・4階：347.42㎡)  
(附属建物)符号1：5.53㎡・符号2：16.50㎡

### ③ 品等

建築時期を考慮すれば、中級である。

### ④ 建物の状況

外観調査の範囲内においては経年相応程度の減価は認められるものの、適切に修繕も行われていることから、当面の利用に際して問題はないものと判断した。

### ⑤ 建物の主要な仕様

外壁及び建物内各部分の仕様は下記の通りである。(ご提示の竣工図による。)

[外部仕上げ] : (外壁)磁器質タイル貼、アクリル系吹付タイル等  
(外廊下)コンクリート直押え  
(屋上)コンクリート直押え・断熱アスファルト防水

[専有部分] : (床)ジュータン敷・タタミ等  
(壁)ビニールクロス貼等  
(天井)ビニールクロス貼等

[エレベーター] なし

### ⑥ 有害物質(アスベスト)使用の有無及び状態

詳細は不明であるが、建築時期や建物の構造等を考慮すればその使用可能性は低いものと判断した。

従って評価条件の通り、有害物質使用の有無は対象不動産の価格形成要因に影響を及ぼさないものとした。

(3) 建物及びその敷地の適応の状態

周辺における標準的使用は一般住宅もしくは低層マンション敷地につき周辺環境には適合している。また建物と敷地とも概ね適応している。

(4) 対象不動産の需要者及び競争力の程度

対象不動産の市場性等について検討した結果、対象不動産に対する典型的な市場参加者は収益物件の賃貸・運営を前提とした中堅～大企業・富裕な個人・投資法人等のほか、専有部分をリノベーションしたうえでマンション分譲を企図した不動産業者等、多様な需要者が見込まれるところである。

(5) 建物及びその敷地の最有効使用の判定

以上より現状での利用が最有効使用にあると判定した。

## 6. 評価の方針

自用の建物及びその敷地の価格を求めることが要請されていることから、原価法に基づく積算価格と収益還元法に基づく収益価格を関連付けて鑑定評価額を決定する。

## 7. 評価方式の適用

### (1) 原価法の適用

原価法は、価格時点における対象不動産(土地・建物)の再調達原価を求め、これに減価修正を行って積算価格を求める手法である。

#### ① 土地価格の査定

近隣地域における標準的画地として、対象地付近で北西方に存する幅員約6mの市道沿いに整形中間画地を設定し、取引事例比較法を採用して求めた価格(比準価格)、公示地価格等に規準して求めた価格(規準価格)を検討して標準的画地の価格をまず求め、これに対象地の個別格差を考慮して取引事例比較法による比準価格を求めることとする。

#### (a) 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定

近隣地域の状況欄に掲げた地域要因を備え、対象地付近で幅員約6mの舗装市道に接面する、一画地が間口20m・奥行25m、規模500㎡程度の標準価格を、別表1の通り202,000円/㎡と査定した。

この標準価格は、公示価格等に規準して求めた価格(規準価格)との均衡を十分に考慮した価格である。

- ・取引事例比較法を採用して求めた価格(比準価格)……………202,000円/㎡
  - ・公示価格等に規準して求めた価格(規準価格)……………194,000円/㎡
- (詳細は、別表1「取引事例比較法(標準画地の比準価格)」をご参照)

#### (b) 個別補正率の査定と比準価格

近隣地域の標準的使用における標準価格に対し、対象地は次の価格修正を生ずる個別的要因があるため、これを考慮して比準価格を査定した。(但し対象地については、個別的要因はない。)

- ・ 二方路地…………… +1% (1.01)
  - ・ 高低差あり…………… -20% (0.80)
  - ・ 形状劣る(奥行長大)…………… -20% (0.80)
  - ・ 規模市場性劣る…………… -20% (0.80)
- $1.01 \times 0.80 \times 0.80 \times 0.80 = 0.52$       ∴ 個別補正率 52%

標準価格 ①	個別補正率 ②	比準価格(単価) ③ ≒ ① × ②	数量 ③	比準価格 ⑤ ≒ ③ × ④
202,000円/㎡	52%	105,000円/㎡	1,556.40㎡	163,400,000円

## ② 建物価格の査定

建物価格に関しては、まず建物の再調達原価（価格時点において新規に調達する場合の価格）を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して物理的・機能的・経済的要因に基づく減価修正を行い、建物価格を求めた。

### (a) 再調達原価の査定

再調達原価は、規模・構造・用途等の点において類似性を有する建物の標準的な建築工事費等を参考に、対象建物は250,000円/㎡と査定し、以下の通り再調達原価を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{再調達原価(単価)} & \text{床面積} & \text{再調達原価} \\ 250,000\text{円}/\text{㎡} & \times 1,231.02\text{㎡} & \approx 307,800,000\text{円} \end{array}$$

### (b) 減価修正

#### a. 耐用年数に基づく方法

構成割合を躯体40%・仕上げ30%・設備30%、残存価値を5%と査定し、定額法を採用して次式により減価額を以下の通り査定した。

$$\text{躯体} : n / (n + n')$$

$$\text{設備} : n / (n + n') \quad (n : \text{経過年数}, n' : \text{経済的残存耐用年数})$$

なお建物構造より、経済的耐用年数は躯体40年・仕上げ25年・設備20年と査定した。

	再調達原価	減価額
躯体	$307,800,000\text{円} \times 0.40 \times (0.95 \times 28 / (28 + 12))$	$\approx 81,900,000\text{円} \cdots \cdots \text{①}$
仕上げ	$307,800,000\text{円} \times 0.30 \times (0.95 \times 28 / (28 + 0))$	$\approx 87,700,000\text{円} \cdots \cdots \text{②}$
設備	$307,800,000\text{円} \times 0.30 \times (0.95 \times 28 / (28 + 0))$	$\approx 87,700,000\text{円} \cdots \cdots \text{③}$
∴ 減価額合計(①+②+③) =		$257,300,000\text{円} \cdots \cdots \text{④}$

#### b. 観察減価法

対象建物は建築後28年程度を経過しているものの、設備更新や修繕等はなされていないため、結果として経年を超える減価が認められる。

そこで、設備の更新や室内リフォーム等の費用を考慮し、耐用年数減価を考慮した残価に対して30%の減価を行った。

(c) 建物の積算価格の査定

再調達原価から前記a. で求めた耐用年数に基づく減価額をまず控除し、次いでb. で求めた観察減価を考慮したところ、建物の積算価格は下記の通り35,400,000円と査定された。

$$\begin{array}{cccc} \text{再調達原価} & \text{耐用年数法} & \text{観察減価法} & \text{建物積算価格} \\ (307,800,000\text{円} - 257,300,000\text{円}) & \times & (1-0.3) & \doteq 35,400,000\text{円} \end{array}$$

③ 積算価格

対象不動産は、建物と敷地との適応の状態並びに対象不動産と環境との適合性を判断した結果、経年減価相応以上の減価は発生していないものと判断し、土地価格に建物価格を加え、積算価格を次のとおり198,800,000円と試算した。

	土地価格		建物価格		積算価格
	163,400,000円	+	35,400,000円	=	198,800,000円
(構成割合)	(0.822)		(0.178)		(1.000)

(積算価格) 198,800,000円

(2) 収益還元法の適用

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である。

収益価格を求める方法には、一期間の純収益を還元利回りで還元する方法（直接還元法）と連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法(Discounted Cash Flow=DCF法)があるものの、本件では依頼目的及び条件を踏まえ、直接還元法を適用して収益価格を試算する。

① 査定根拠

対象建物については現在の利用状況を前提として一棟全体の賃貸を想定し、査定した純収益を還元利回りで還元して、別表2のとおり直接還元法による収益価格を試算した。

具体的には、下記の流れによる。

- ・対象不動産の年間総収入から空室損失を考慮した(有効)総収入を求める。
- ・次に(有効)総収入から総費用を控除して純収益を算出する。
- ・純収益より資本的支出を考慮し、還元利回りで還元して収益価格を求める。

(直接還元法の査定式)

$$P = a / R$$

(P : 収益価格 a : 純収益 R : 還元利回り)



② 収益価格の査定

以上の前提に基づき、収益価格を以下のとおり試算した。

(詳細は、別表2「収益還元法(直接還元法)」をご参照)

純収益(資本的支出考慮前)	還元利回り	収益価格
10,233,404円	6.0%	144,900,000円

(収益価格) 144,900,000円

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

① 試算価格の調整

以上より、

A. 原価法による積算価格…………… 198,800,000円

B. 収益還元法による収益価格 …… 144,900,000円

が求められた。

まず積算価格は土地(更地)価格及び建物価格をそれぞれ別個に査定し、これらの合計額について複合不動産一体としての立場からの検討を加えて求められた価格である。積算価格の査定にあたり、土地価格は取引事例比較法の適用の際には同一需給圏内の類似地域に所在する対象不動産と代替競争関係にある規範性の高い取引事例を採用し、事情補正・時点修正・価格形成要因の比較を行って比準価格として査定された実証的な試算価格である。また建物価格については再調達原価の査定において規模・構造・用途等の類似する建物の標準的な建築工事費等も参考に、対象不動産の実態に即応した規範性の高い資料を基に直接法を適用して査定した。また減価修正においても耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、対象不動産にかかる物理的・機能的及び経済的な減価額を適正に求めた。

一方収益価格は、収益性の観点から対象不動産の価値を把握している。本件で適用した収益価格は対象不動産に帰属する初年度純収益を適切に補正し、対象不動産の個別性を勘案した還元利回りで資本還元した。総収益については周辺における同一用途(マンション)の成約賃料を前提に標準的な純収益や還元利回りを慎重に査定し、試算価格を求めた。

② 各試算価格が有する説得力に係る判断

対象不動産は最有効使用の状態にある建物及びその敷地であり、当面の利用には耐えうる状況である。また土地と建物の内部構成要素は均衡を得ており、周辺環境とも適合している。

このような個別的事情を勘案した結果、本件では試算価格に差異が生じている。この理由としては、

- ・積算価格は自らの利用を前提に、土地・建物を別個にみた場合の価格を求めている
  - ・収益価格は賃貸を前提に、投資対象となる複合体としてみた場合の価格を求めている
- という特徴がある。

以上のように積算価格・収益価格は開差が生じたものの、現状を前提とするならば実証的な積算価格にやや説得力を有するものの、最終需要者としては賃貸マンションの賃貸・運営を前提とした投資家・投資法人等の需要が中心になることから、収益価格も重視する必要があるものと判断される。

### ③ 鑑定評価額の決定

以上の検討により両価格は共に妥当なものと判断されるが、近隣地域の特性及び市場における需給動向・対象不動産の類型・最終需要者の状況等を勘案し、積算価格をやや重視しつつ収益価格も相応に考慮して調整を行い、対象不動産の鑑定評価額は175,000,000円と決定した。

なお、本鑑定評価額は消費税額を含まない。

(鑑定評価額) 175,000,000円

#### (土地・建物の内訳価格)

土地・建物価格の内訳については、積算価格の構成割合(前記15頁参照)によって按分し、以下の通り求められた。

	鑑定評価額		構成割合		内訳(鑑定評価額)
土地価格	175,000,000円	×	0.822	≒	144,000,000円
建物価格	175,000,000円	×	0.178	≒	31,000,000円

以上の手順によって頭書のとおり鑑定評価致しました。

以 上

添付書類	別表 1	取引事例比較法(標準画地の比準価格)
	別表 2	収益還元法(直接還元法)
	位置図	
	住宅地図	
	公図写	
	建物図面写	
	建築計画概要書	
	開発登録簿	
	証明書交付申請書(宅地造成等規制法)	
	建築確認等記載事項証明書(確認済証・完了検査済証)	
	写 真	

取引事例比較法(標準画地の比準価格)

1. 比準価格の査定

	取引価格	事情補正	時点修正	建付減価	標準化補正	地域格差	各比準価格	試算価格
A	190,963 円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	$\Rightarrow$ 195,000 円/㎡	202,000 円/㎡
B	150,943 円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.4}{100}$	$\times \frac{100}{-}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{73}$	$\Rightarrow$ 208,000 円/㎡	
C	150,015 円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.4}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{74}$	$\Rightarrow$ 204,000 円/㎡	
公示地	202,000 円/㎡	$\times \frac{100}{-}$	$\times \frac{100.1}{100}$	$\times \frac{100}{-}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{104}$	$\Rightarrow$ 194,000 円/㎡	(規準とした価格)

時点修正については、右記期間毎の年間変動率から下表のとおり査定した。  
 H25.1.1 ~ H25.12.31 ... +0.5% (年間変動率)  
 H26.1.1 ~ H26.12.31 ... +0.5% (年間変動率)  
 H27.1.1 ~ 価格時点 ... +0.5% (年間変動率)

事情補正、建付減価、標準化補正、地域格差の内訳は下表のとおり査定した。

2. 格差率一覧表

	標準画地	取引事例A	取引事例B	取引事例C	公示地 麻生-4	
所在地	麻生区高石4丁目 (対象地付近に設定)	麻生区高石4丁目	麻生区上麻生7丁目	多摩区南生田6丁目	麻生区高石5丁目 212番21	
①価格(円/㎡)		190,963 円/㎡	150,943 円/㎡	150,015 円/㎡	202,000 円/㎡	
②取引事情(事情補正)	-	事情無し	事情無し	事情無し	-	
③取引時点(時点修正)	-	H26.10.14	H26.6.30	H26.5.31	H27.1.1	
④建付減価	-	建付地	更地	建付地	更地として	
標準化補正	地積	500.00㎡	277.54㎡	530.00㎡	256.64㎡	228.00㎡
	形状	長方形	ほぼ長方形	ほぼ長方形	ほぼ長方形	台形
	接面状況	中間画地	中間画地	中間画地	中間画地	中間画地
	正面道路方位	北西	西	西	西	西
	セットバック等	無	無	無	無	無
	その他					
	小計(総乗積)		100	100	100	100
街路条件	道路種別	市道	市道	市道	市道	
	幅員	6.0m	4.0m	4.0m	5.0m	6.0m
	系統・連続性	普通	普通	普通	普通	普通
	小計(総和)		98	98	99	100
交通接近条件	路線名	小田急線	小田急線	小田急線	小田急線	
	最寄駅	「百合ヶ丘」駅	「百合ヶ丘」駅	「柿生」駅	「生田」駅	「百合ヶ丘」駅
	駅距離	500m	500m	1,700m	1,700m	650m
小計(総和)		100	100	100	100	
環境条件	住環境	普通	同等	劣る	劣る	やや優る
	小計(総和)		100	80	80	105
	合計(相乗積)		100	100	100	100
行政的 条件	区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域
	用途地域	1低専地域	1低専地域	1低専地域	1低専地域	1低専地域
	指定建ぺい率	50%	50%	50%	50%	50%
	指定容積率	100%	100%	80%	100%	100%
	基準容積率	100%	100%	80%	100%	100%
	その他			-1		
小計(総和)		100	100	100	100	
その他	小計(総和)		100	99	100	100
	合計(相乗積)		98	73	74	104

## 収益還元法(直接還元法)

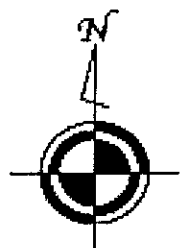
## 1. 対象不動産の推定賃料等(査定)

階数	用途	床面積	有効率 (%)	賃貸面積	支払賃料		敷金・保証金	礼金・権利金
					単価	総額		
1	共同住宅	58.21㎡	93	54.25㎡	1,300円/㎡	71,000円	71,000円	0円
2	共同住宅	401.68㎡	100	401.57㎡	1,400円/㎡	562,000円	562,000円	0円
3	共同住宅	401.68㎡	100	401.57㎡	1,450円/㎡	582,000円	582,000円	0円
4	共同住宅	347.42㎡	100	347.32㎡	1,400円/㎡	486,000円	486,000円	0円
符号1	管理人室	5.53㎡	0	0㎡	-	-	-	-
符号2	変電室	16.50㎡	0	0㎡	-	-	-	-
計		1,231.02㎡	(97.9)	1,204.71㎡	-	1,701,000円	1,701,000円	0円
その他収入 (駐車場等)		10,000円/台 × 7台 = 70,000円						
備考		対象不動産の状況を前提に、平均的な賃貸条件を査定して適用した。						

## 2. 収益価格の査定

① 総収益				19,149,764円
i 貸室支払賃料	1,701,000円 ×	12ヶ月	=	20,412,000円
ii 貸室共益費	0円 ×	12ヶ月	=	0円
iii 駐車場支払賃料	70,000円 ×	12ヶ月	=	840,000円
iv その他収入	0円 ×	12ヶ月	=	0円
可能賃貸収入				21,252,000円
v 貸倒れ損失	一時金により担保可能と判断し、計上しない。			0円
vi 空室等による 損失相当額	貸室部分 20,412,000円 ×	10.0% (空室率)	=	2,041,200円
	駐車場 840,000円 ×	10.0% (空室率)	=	84,000円
	その他収入 0円 ×	10.0% (空室率)	=	0円
損失合計				2,125,200円
計(i + ii + iii + iv - v - vi)				19,126,800円
vii 保証金、敷金の運用益	(保証金・敷金) 1,701,000円 ×	(運用利回り) 1.5% ×	(1-空室率) 90.0%	= 22,964円
viii 権利金、礼金の運用益 及び償却額	償却年数 2年 0円 ×	1.5%の年賦償還率 0.5113 ×	(1-空室率) 90.0%	= 0円
ix その他				0円
② 総費用	経費率; 46.6%			8,916,360円
・修繕費	307,800,000円 (再調達原価) ×	2.0%	=	6,156,000円
・維持管理費	20,412,000円 (年間支払賃料) ×	3.0%	=	612,360円
・公租公課等	土地 査定による			480,200円
	建物 査定による			1,360,000円
・損害保険料	307,800,000円 (再調達原価) ×	0.10%	=	307,800円
・その他費用	特になし			0円
③ 純収益(①-②)				10,233,404円
④ 資本的支出	307,800,000円 (再調達原価) ×	0.5%		1,539,000円
⑤ 還元利回り	類似の複合不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の個別性(建物の状況)等を勘案のうえ、還元利回りを右記のとおり判定した。			6.0%
⑥ 収益価格((③-④)÷⑤)				144,900,000円

# 位置図



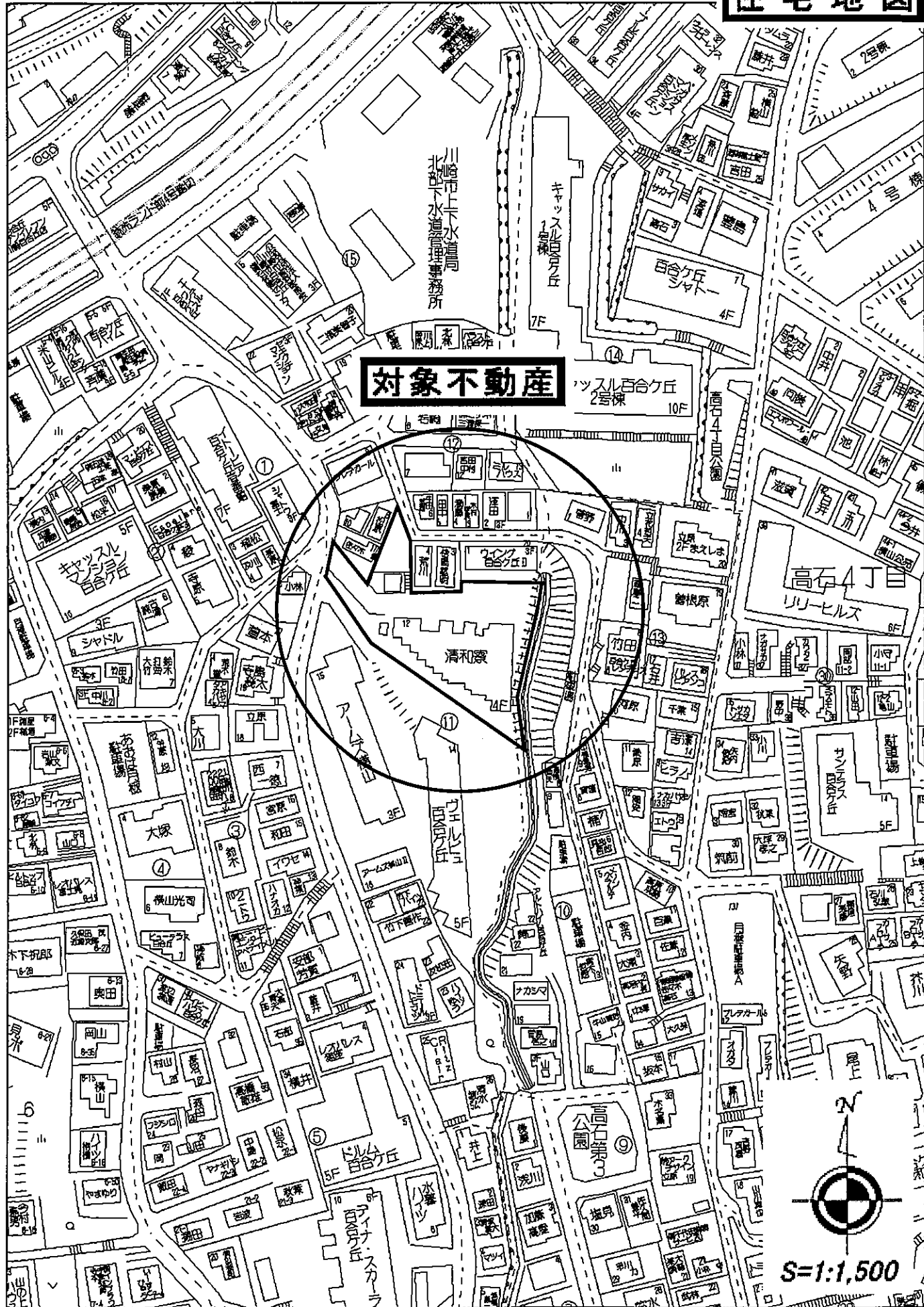
S=1:10,000

©2007 Shobunsha Publications, Inc. All rights reserved.

1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

# 住宅地図



**対象不動産**



S=1:1,500

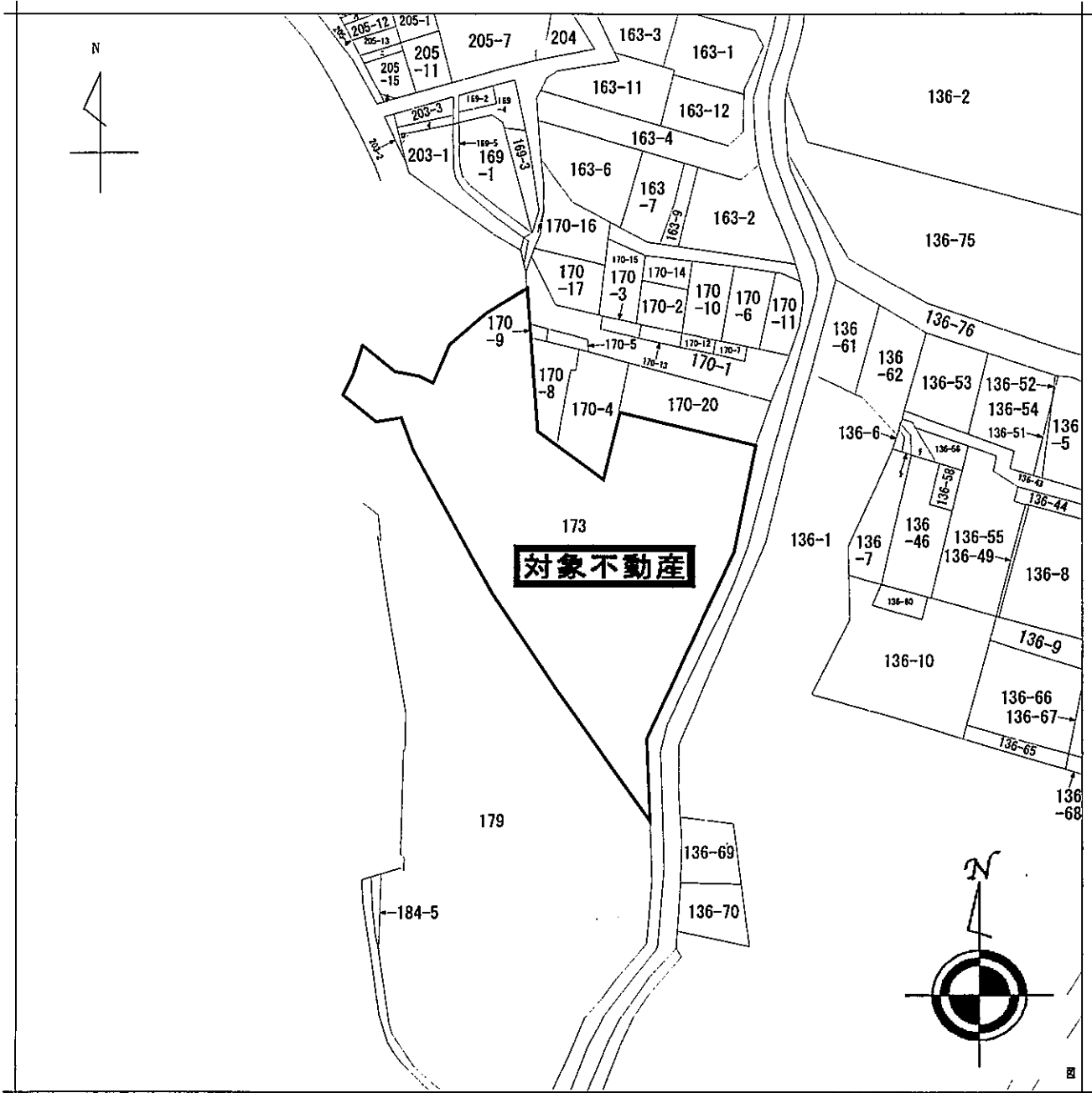
0 70 (m) 1:1500

株式会社関不動産鑑定事務所

禁無断複写 複製

イ 203-4      ホ 205-5      リ 170-18  
 ロ 203-5      ヘ 205-9  
 ハ 205-10    ト 136-45  
 ニ 205-14    テ 136-59

**公 図 写**



請求分	所在	川崎市麻生区高石四丁目			地番	173番		
出縮力尺	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59年9月20日			備付年月日(原図)			補記事項	



登記年月日: 昭和62年12月16日

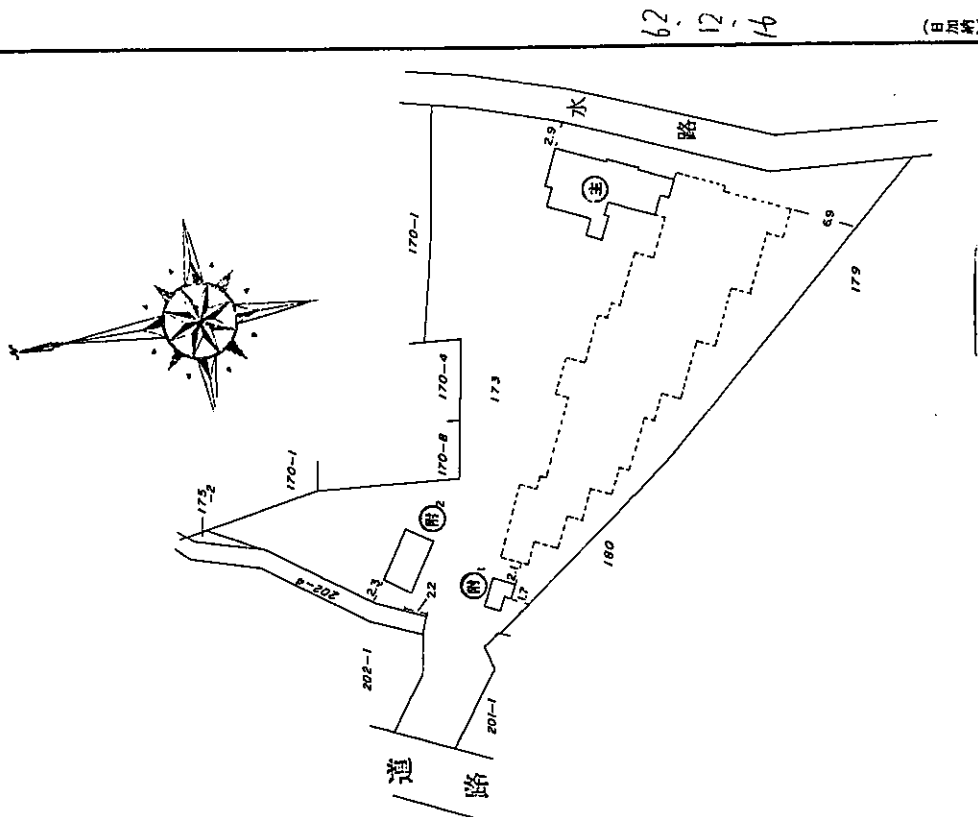
494525

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 173

建物の所在 川崎市麻生区高石4丁目173番地



62.12.16 (日附)



申請人 神本 行 雄  
社長 藤之 達

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

川崎市高津区境ヶ谷2丁目6番地9  
土地調査士 藤 修 (昭和62年12月14日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(目録連12)

建物図面写

登記年月日: 昭和62年12月16日

494526

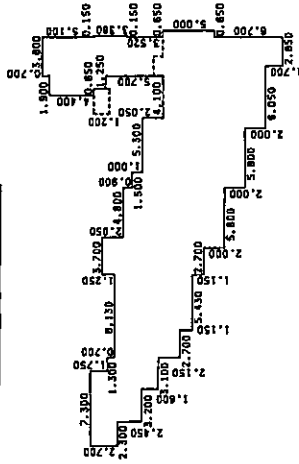
各階平面図

家屋番号 178

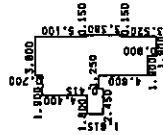
建物図面  
各階平面図

建物の所在 川崎市麻生区高石4丁目178番地

② 2・3階平面図



① 1階平面図



求積表

2.700 X	2.300 =	6.210000
5.150 X	3.200 =	16.480000
6.750 X	1.800 =	12.150000
5.000 X	1.300 =	6.500000
6.450 X	2.700 =	17.415000
7.800 X	5.430 =	41.268000
10.000 X	2.700 =	27.000000
12.000 X	1.000 =	12.000000
9.950 X	4.800 =	47.760000
11.050 X	1.500 =	16.575000
10.050 X	4.300 =	43.215000
12.050 X	1.000 =	12.050000
10.000 X	4.100 =	41.000000
22.000 X	0.950 =	20.900000
23.700 X	2.850 =	67.545000
5.000 X	0.650 =	3.250000
3.380 X	0.150 =	0.507000
4.400 X	0.650 =	2.860000
5.600 X	1.250 =	7.000000
合計		401.685000
床面積		401.68 m <sup>2</sup>

62-12-16 (日加納)

求積表

1.615 X	1.800 =	2.907000
6.015 X	0.650 =	3.909750
5.600 X	1.250 =	7.000000
11.100 X	1.900 =	21.090000
12.000 X	1.900 =	22.800000
3.380 X	0.150 =	0.507000
合計		58.213750
床面積		58.21 m <sup>2</sup>

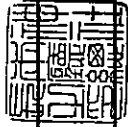
(日調建12)

作製者 川崎市高津区錦ヶ谷2丁目6番地9  
土地家屋調査士 藤 修 (昭和62年12月14日作成)

縮尺 1/500

申請人 神社本庁  
総長 櫻井勝之進

縮尺 1/500



建物図面写

登記年月日: 昭和62年12月16日

194527

各階平面図

家屋番号 173

建物の所在 川崎市麻生区高石4丁目173番地

建物図面  
各階平面図

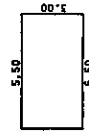
① 1階平面図



求積表

1.50 X	1.45 =	2.1750
2.40 X	1.40 =	3.3600
合計		5.5350
床面積		5.53 m <sup>2</sup>

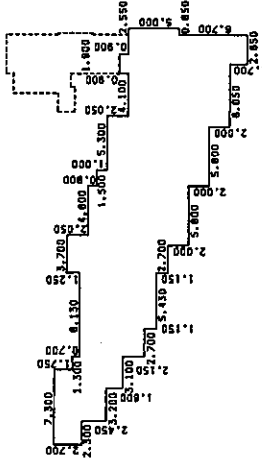
② 1階平面図



求積表

3.00 X	5.50 =	16.5000
床面積		16.50 m <sup>2</sup>

③ 4階平面図



求積表

2.700 X	2.300 =	6.210000
5.150 X	3.200 =	16.480000
6.750 X	1.800 =	12.150000
5.000 X	1.300 =	6.500000
6.450 X	2.700 =	17.415000
7.600 X	5.430 =	41.268000
10.000 X	2.700 =	27.000000
12.000 X	1.000 =	12.000000
9.950 X	4.800 =	47.760000
11.050 X	1.500 =	16.575000
10.050 X	4.300 =	43.215000
12.050 X	1.000 =	12.050000
10.000 X	4.100 =	41.000000
10.900 X	0.950 =	10.355000
12.600 X	0.950 =	11.970000
11.700 X	1.900 =	22.230000
5.000 X	0.650 =	3.250000
合計		347.428000
床面積		347.42 m <sup>2</sup>

(目録表2)

(目録表)

62.12.17

製作者 川崎市高津区堀之内2丁目6番地9  
土地調査士 藤田 隆 (昭和62年12月14日作製)

縮尺 1/250

申請人 神田本行  
総長 櫻井 勝之進

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

# 建築計画概要書

## 建築計画概要書

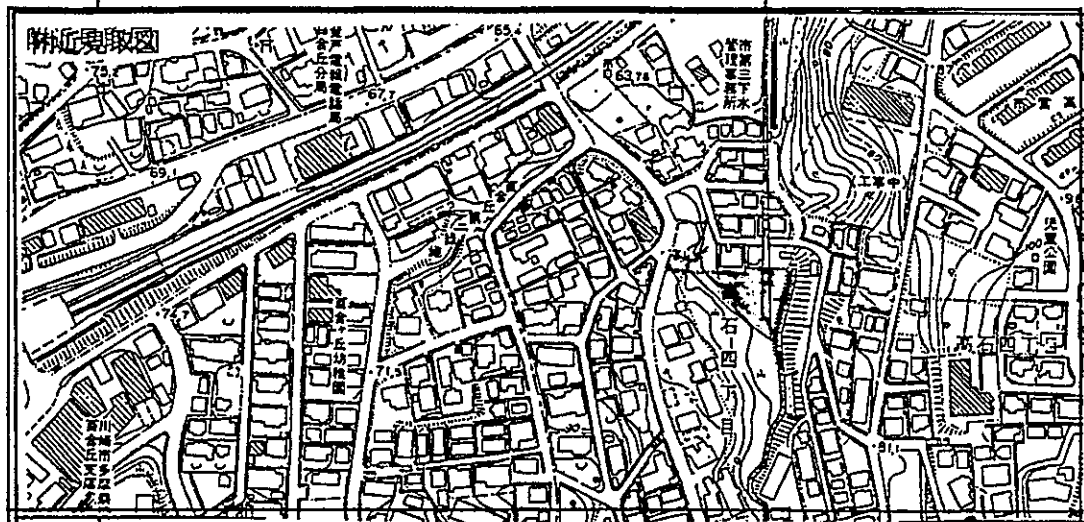
建築主	氏名	藤和不動産株式会社 代表取締役 忍 那 栄		
	住所	東京都中央区八重洲 2丁目3番13号 TEL 03-363-7431		
敷地の位置	地名地番	川崎市麻生区 高石4丁目 173番外 6第 番地		
	用途地域	多住住居地域	その他の区域、地域、地区、街区	第一種高層地区
	防火地域	防火・準防火・指定		( $\frac{80}{40}$ )
主要用途		共同住宅	工事種別	新築
申請建築か物	高さ	地上 9.63メートル	地下	メートル
	階数	地上 3階	地下	階
	構造	鉄筋コンクリート	造	一部 造
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積		1565.82 m <sup>2</sup>		1565.82 m <sup>2</sup>
建築面積		504.31 m <sup>2</sup>		504.31 m <sup>2</sup>
延べ面積		1250.21 m <sup>2</sup>		1250.21 m <sup>2</sup>
設計者	事務所	株式会社 B.O.A		
	所在地	新宿区西新宿 7-9-6 TEL 03-363-7431		
	氏名	三代 亮		
施工者	事務所	株式会社 鴻池組 横浜支店		
	所在地	横浜市中区南仲通1-2-25 TEL 045-201-2897		
	氏名	支店長 山家 良知		
代理者	事務所	株式会社 B.O.A		
	所在地	新宿区西新宿 7-9-6 TEL 03-363-7431		
	氏名	三代 亮		

※確認 昭和62年1月30日 第17054号

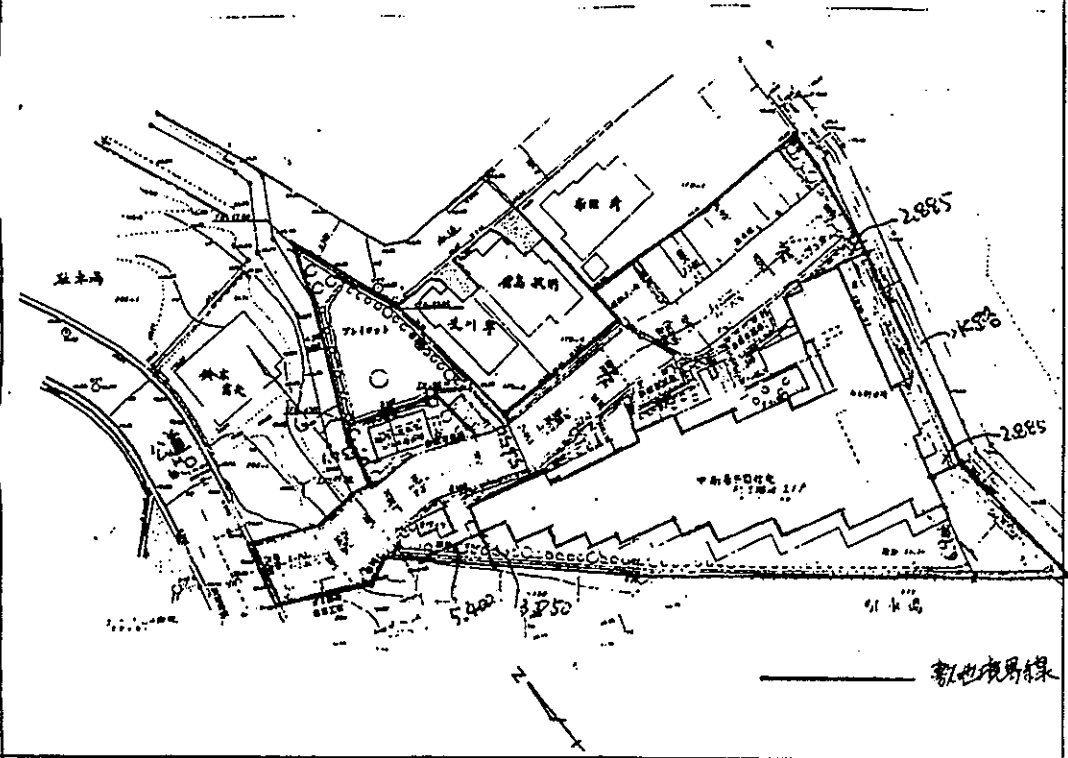
(注意) ※印欄は記入しないでください。

# 建築計画概要書

町幅解題 高野4丁目  
103番地



配電図 (縮尺 1/650)



- (注意)
- 1 附近現取図に明示すべき事項  
 方位、道路及び台帳となる地物
  - 2 配電図に明示すべき事項  
 縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る  
 建築物と他の建築物との別並びに敷地の接する道路の位置及び幅員

65 1:110 61.7 5:000 (尺:m)

# 開 発 登 録 簿

第13号様式(開発登録簿の調査)

0 字削除	印
3 字加入	

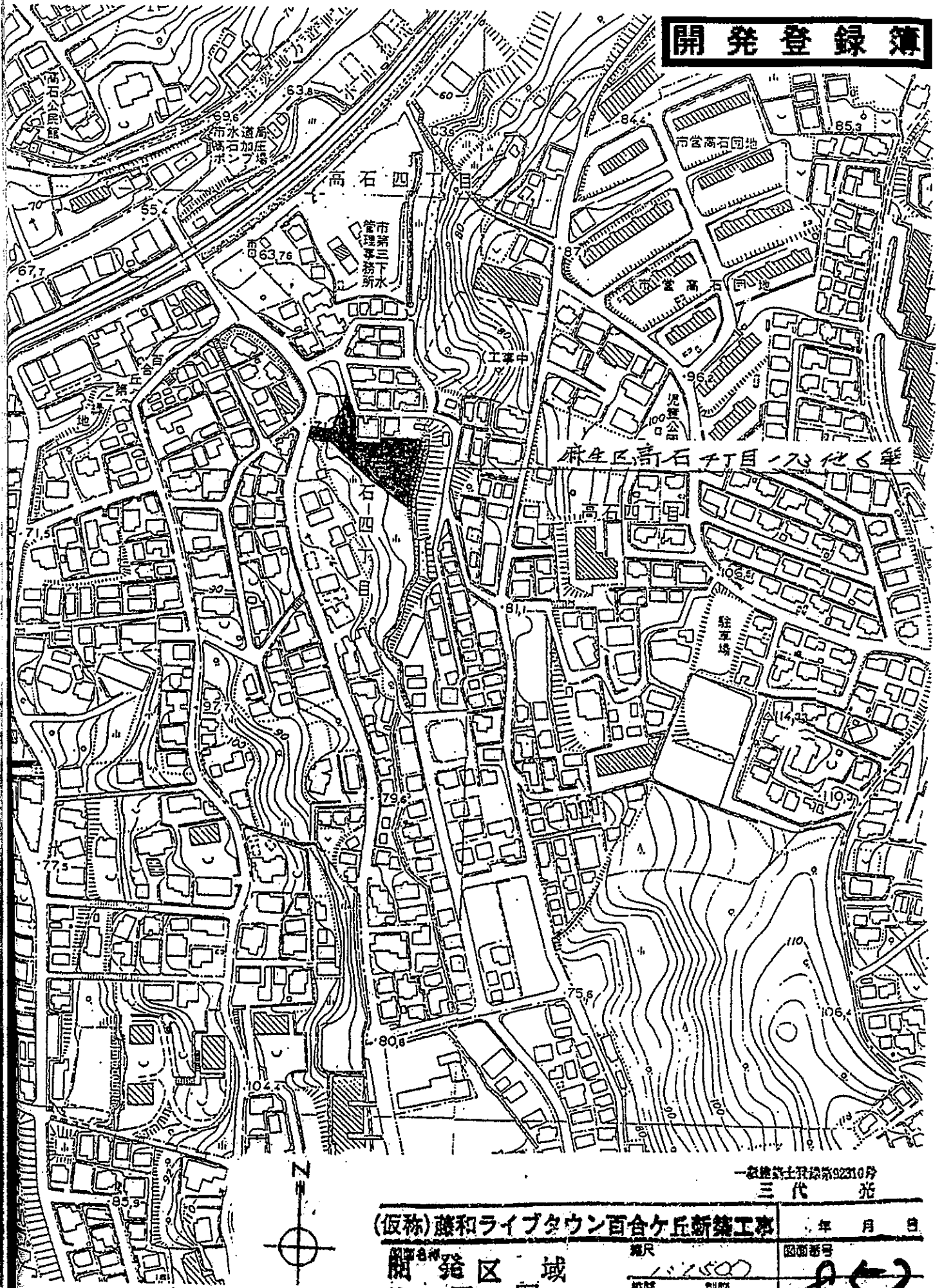
## 開 発 登 録 簿

No. ....

市町名	川 崎 市	番 号	8 5 2
-----	-------	-----	-------

開 発 許 可	許 可 番 号	川崎市指令麻建(イ) 第 14 号		住 所	東京都中央区八重洲2-3-13		
	許 可 年 月 日	61 年 12 月 3 日		氏 名	藤和不動産(株) 忽那 栄		
承 継	承 認 番 号	第 号		住 所			
	承 認 年 月 日	年 月 日		氏 名			
当 初 許 可	開発区域に含まれる地域の名称	川崎市麻生区高石4丁目173番ほか6筆			総面積	1,565 m <sup>2</sup>	工区面積
	予定建築物の用途	中高層共同住宅(建充分譲 1棟21戸)					
	都市計画法第41条の規定による制限の内容						
	区域,地域等	市街化区域, 第1種住居専用地域, 第1種高度地区, 宅地造成工事規制区域					
	工事施行者	住 所	横浜市中区南仲通2-25		氏 名	(株)鴻池組 横浜支店	
変 更 許 可	変更許可番号	変更許可年月日	変 更 の 内 容				
工 事 完 了 検 査	工 区 名	検査済年月日	摘 要 (公共施設の場合は, その名称)				
		62.12.15 -麻8	完了公告 62.12.25 第294号				
備 考	61.12.25 工事完了公告前の建築承認						
	川崎市証明ま建管(登) 50012 号 これは、開発登録簿の謄本であることを証明します 昭和 27 年 11 月 川崎市長						

# 開発登録簿



一級建築士登録第92310号  
三代 光

(仮称)藤和ライブタウン百合ヶ丘新築工事		年 月 日
開発区域	縮尺 1/500	図面番号
位置	校地 製図	852

株式会社 B.O.A. 一級建築士事務所 東京都新宿区西新宿7丁目9番6号 TEL 03 (363) 7431 (代表)

証明書交付申請書(宅地造成等規制法)

証明書交付申請書

平成 27 年 4 月 3 日

川崎市 市長 様

申請者 住所 千代田区有楽所2-10-1  
氏名 藤和不動産株式会社 関 友幸

次の宅地造成に関する工事は、宅地造成等規制法第13条第2項の検査済証の交付を受けていることを証明願います。

1 許可年月日	昭和61年12月 3日	川崎市指令 麻建 (ア) 第 49 号
2 検査済年月日	昭和62年12月15日	麻 一 第 38 号
3 許可を受けた者	藤和不動産株式会社 忽那 栄	
4 宅地の所在及び地番	川崎市 麻生 区 高石 4 - 1 7 3 ほか 6 筆	
5 宅地の面積	1565.82	平方メートル

証 明 書

川崎市証明ま建管 第 40038 号

上記のとおり相違ないことを証明します。

平成 27. 4 月 - 3 日

川崎市 市長





# 建築確認等記載事項証明書

## 建築確認等台帳記載証明書

<input checked="" type="checkbox"/> 建築主事 <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関からの報告（機関名）			
証明事項	<input type="checkbox"/> 確認申請書受理 <input type="checkbox"/> 中間検査申請書受理 <input type="checkbox"/> 完了検査申請書受理 <input checked="" type="checkbox"/> 確認済証発行済 <input type="checkbox"/> 中間検査合格証発行済 <input type="checkbox"/> 完了検査済証発行済 <input type="checkbox"/>		
建築主	氏名	藤和不動産(株) (代) 忽那 栄	
	住所	東京都中央区八重洲2-3-13	
建築場所	川崎市 麻生区 高石4-173外6筆		
建築物の用途	共同住宅	敷地面積	1565.82 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造	延べ面積	1250.21 m <sup>2</sup>
受理・発行	第	61-07054	号      昭和62年1月30日

川崎市証明 ま建管 第 20105 号

上記のとおり相違ないことを証明します。

平成27年4月3日

川 崎 市 長 印

# 建築確認等記載事項証明書

## 建築確認等台帳記載証明書

建築主事       指定確認検査機関からの報告（機関名 \_\_\_\_\_）

証明事項

確認申請書受理     中間検査申請書受理     完了検査申請書受理  
 確認済証発行済     中間検査合格証発行済     完了検査済証発行済

建築主	氏名	藤和不動産㈱ (代) 忽那 栄
	住所	東京都中央区八重洲2-3-13

建築場所	川崎市 麻生区 高石4-173外6筆
------	-----------------------

建築物の用途	共同住宅	敷地面積	1565.82	㎡
--------	------	------	---------	---

構造	鉄筋コンクリート 造	延べ面積	1250.21	㎡
----	------------	------	---------	---

受理・発行	第	61-07054	号	昭和62年12月16日
-------	---	----------	---	-------------

川崎市証明 ま建管 第 20100号

上記のとおり相違ないことを証明します。

平成27年4月3日

川崎市 長 印



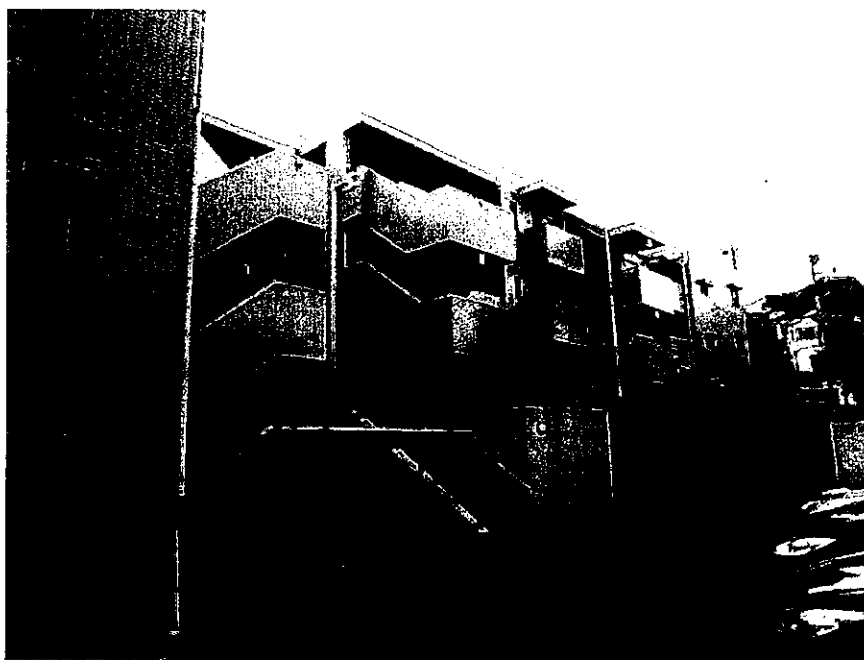
現況写真①・・・北西側・進入路部分より対象不動産をみる



現況写真②・・・北東方・水路対面部分より対象不動産をみる



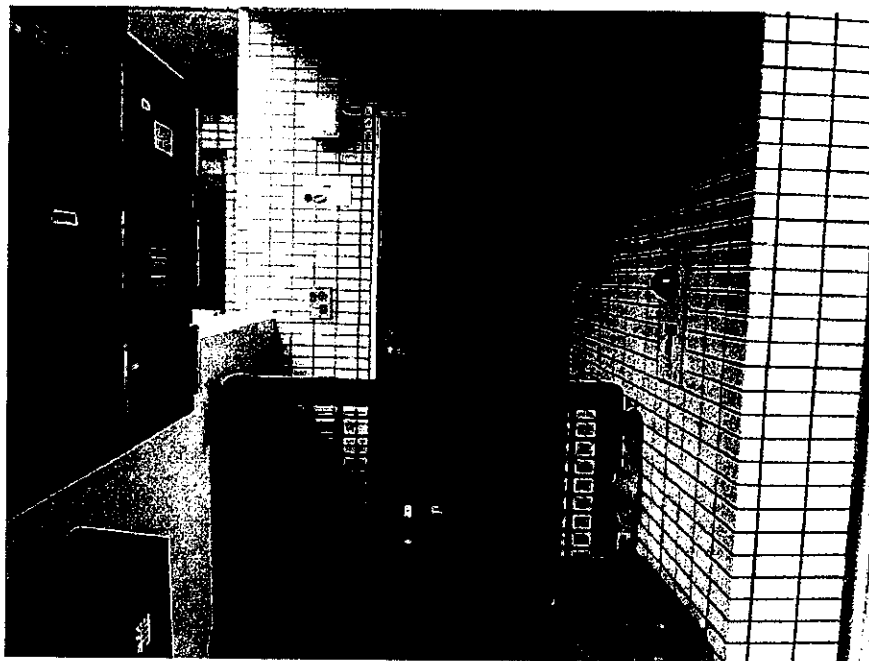
現況写真③・・・北東方より対象建物全体をみる



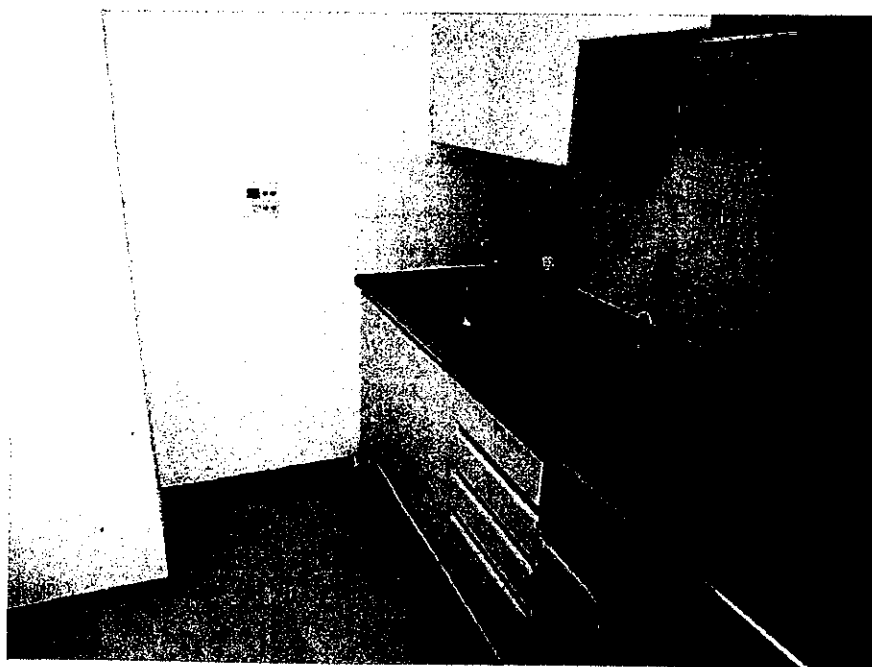
現況写真④・・・北方より共用階段をみる



現況写真⑤…204号室の入口部分をみる



現況写真⑥…建物内(204号室内の台所)をみる



現況写真⑦…建物内(204号室内のリビング)をみる



現況写真⑧…建物内(204号室内の和室)をみる

