

# 物 件 調 査 書

浦和貸家

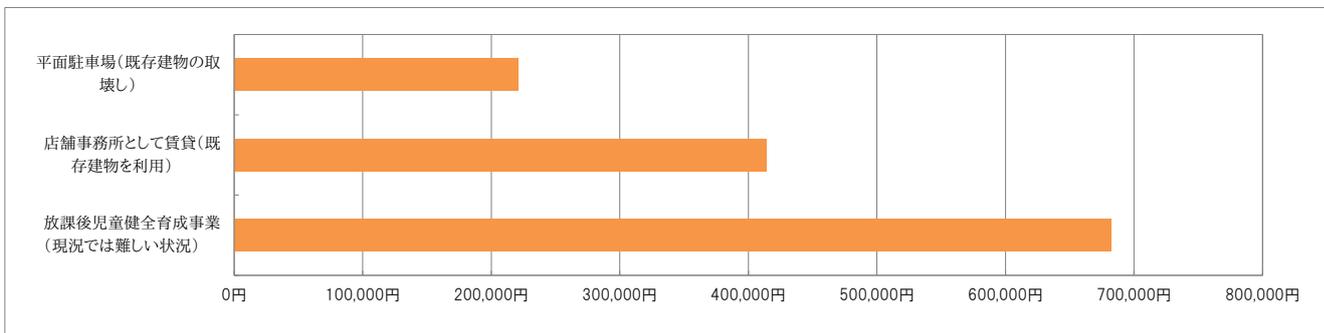


◆ネットキャッシュフロー(年間収益)の比較

平面駐車場(既存建物の取壊し)	221,000円
店舗事務所として賃貸(既存建物を利用)	414,000円
放課後児童健全育成事業(現況では難しい状況)	682,000円

調査時点

平成28年3月14日



コメント

対象物件の有効利用について検討いたしました。

①平面駐車場(既存建物の取壊し)

既存建物を取壊して更地にし、平面駐車場とすることを想定しました。初期投資として、既存建物の取壊費用(約120万円)および駐車場整地費用(約80万円)の計200万円が必要となります。

収益(ネットキャッシュフロー)は他のプランと比較して低めですが、比較的安定的な有効利用方法と言えます。

②店舗事務所として賃貸(既存建物を利用)

既存建物を活用し、有効利用を図るプランです。初期投資としては、ライフライン(給水・排水・LPG)の整備・点検費用等が必要となります。

賃貸市場の今後の動向や賃貸需要等のリスクがあることには留意が必要になりますが、投資金額等を考えますと、最もリスクの少ない有効利用法と言え、費用対効果の高い方策であると判断されます。

③放課後児童健全育成事業(現況では難しい状況)

対象地に放課後児童クラブを建築することを想定しましたが、現在、野田市によれば物件の立地する二川小学校区には既に設置済みとのことであり、今後近隣にニュータウン等の造成が行われる等で児童数が増えない限り、増設は難しいとのことです。

なお、当該プランについては、運営者である社会福祉法人等に建物1棟貸しすることになります。この点について、放課後児童健全育成事業の精通者にヒアリングしましたが、正直なところ賃料があまり伸びないということです。

3つの土地有効利用プランについて検討しましたが、リスクが比較的low費用対効果の最も高いプランは既存の設備を利用した「②店舗事務所として賃貸」と考察されます。

なお、いずれのプランにおいても固定資産税・都市計画税は経費として十分負担できるものと思われまます。

ご不明点、ご質問等がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

【ご注意事項】

- 当レポートはご依頼者様の利益のためのみに作成したものです。また、当レポートは仲介業務の一環として作成されたもので、不動産の鑑定評価に関する法律第39条第1項の「鑑定評価書」ではございません。
- 当物件の各種調査につきましては、依頼者様からご提示いただいた資料等のみにより行いました。したがって、制限された範囲内での調査が前提であることをご了承ください。
- 当レポートは、ご依頼者様のために作成されたものであり、第三者への複製や第三者が使用することを目的としておりません。
- 当レポートの売却参考価格等について、当該価格での成約等を保証するものではありません。何卒ご了承ください。

# 物件調査書

平成28年3月14日

物件名	浦和貸家
住居表示	埼玉県さいたま市浦和区浦和1-1-1

## 物件概要

物件タイプ	店舗事務所(旧局舎)
-------	------------

	最寄駅①	最寄駅②	最寄駅③
交 通	京浜東北 線	東北本 線	湘南新宿ライン 線
	浦和 駅	浦和 駅	浦和 駅
	約100 m	約100 m	約100 m
	徒歩約 2 分	徒歩約 2 分	徒歩約 2 分

## 土地

所 在	埼玉県さいたま市浦和区浦和1丁目
-----	------------------

地 番	地 目	公簿数量	実測数量	共有持分	持分面積	権利関係
1番1	宅 地	198.34㎡	-	100.00%	198.34㎡	所有権
合 計		198.34㎡	-	100.00%	198.34㎡	

画地状況	形 状	整形
	間 口	約 13.8 m
	奥 行	約 16.0 m
	高 低 差	ほぼ等高
	地 勢	平坦

公法規制	都市計画区域	市街化区域	指定建蔽率	80%	指定容積率	400%
	用途地域等	商業地域	基準建蔽率	100%	基準容積率	400%
	日影規制	無	防火規制	防火地域		
	そ の 他	特に無し				

街路状況	南西側	約12.5m	県道/舗装	主要地方道さいたま・越谷線	接面長さ:約13.8m
	北東側	約1.8m	市道/舗装	さいたま市道A-1号線	

供給処理施設	上水道	有	前面道路に埋設管(200mm)あり
	下水道	有	前面道路に埋設管(100mm)あり
	電 気	有	東京電力(株)により供給
	都市ガス	有	東京ガス(株)により供給

土地総括	<p>対象地は南西側で幅員約12.5mの舗装県道に接面するほぼ長方形の画地であり、以下の留意点を有します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側で接面する市道については、建築基準法上の道路に該当するか未調査となっています。もし当該道路に該当することが確認された場合、セットバック(約15㎡)が必要となります。</li> <li>・対象地は市街化調整区域に存するものの、既存建物と同一用途での建替えができるほか、市街化調整区域と市街化区域の線引き(昭和60年12月27日)前からの宅地性を証明することにより、専用住宅の建築が可能となります。なお、この場合、建蔽率50%、容積率100%等の規制を受けます。</li> <li>・対象地前面の歩道状の空地部分についても南西側県道の範囲となっております。</li> </ul>
------	--

## 建物

所 在	埼玉県さいたま市浦和区浦和1丁目1番地1
家屋番号	1番1
種 類	事務所
構造・階数	鉄骨造鋼板葺平家建
築年月日	昭和47年1月31日
耐震基準	新耐震基準前

階 数	公簿数量	実測数量
1F	79.24㎡	79.24㎡
延床面積	79.24㎡	79.24㎡

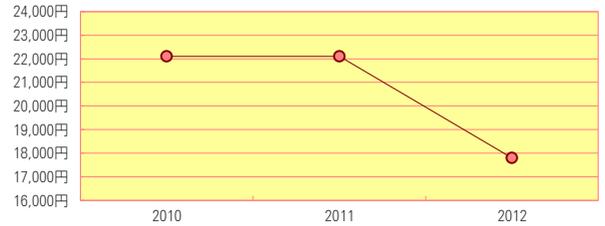
駐車台数	建物の南東側に3台程度可能
使用容積率	40.0% (公簿数量に基づく)
設 備	郵便局の局舎仕様となっています。

建物総括	<p>対象建物は鉄骨造平家建の旧郵便局舎です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸に供する場合、供給処理施設(上水道、排水、ガス等)の整備が必要になる場合がございます。</li> <li>・駐車場は建物脇に縦列で約3台程度可能です。</li> </ul>
------	--

➡ 土地価格

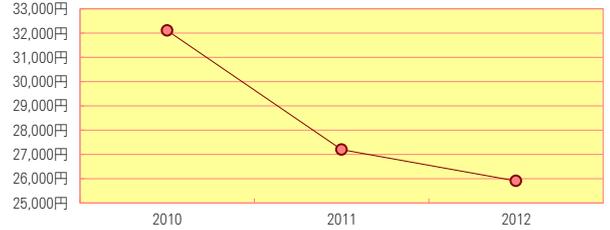
固定資産税 標準宅地 (㎡あたり単価)	2010	2011	2012
	<b>22,100円</b>	<b>22,100円</b>	<b>17,800円</b>
	---	± 0.0%	-19.5%

固定資産税算定の基礎となる標準宅地の価格(近傍標準宅地:野田市柏寺227-1)の価格は依然として下落基調で推移しています。当面は弱含み傾向で推移するものと考察されます。



付近公示地等 浦和(県)5-6 (㎡あたり単価)	2010/7	2011/7	2012/7
	<b>32,100円</b>	<b>27,200円</b>	<b>25,900円</b>
	---	-15.3%	-4.8%

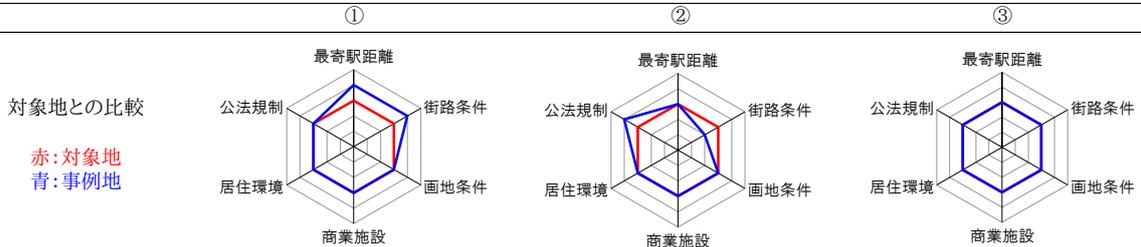
公示価格は下落幅を縮小しているものの、依然として下落基調で推移しており、当面弱含みに推移するものと考察される。



所在:さいたま市浦和区浦和1丁目1番2  
 接面道路:北西4.5m私道、面積:116㎡、浦和駅8,500m  
 用途地域:商業(80,400)

◎周辺の取引事例(所有権価格)

所在	最寄駅	用途地域	成約年月	成約価格	坪単価
	土地面積	建蔽率/容積率	接面道路		㎡単価
① 浦和区浦和地内	浦和/100km	商業	2012/6	<b>54,000,000円</b>	77,000円
	2,330.58㎡	80%/400%	約23.0m		23,000円
② 浦和区浦和地内	浦和/100km	商業	2013/3	<b>4,000,000円</b>	97,000円
	136.50㎡	80%/400%	約6.0m		29,000円
③ 浦和区浦和地内	浦和/100m	商業	売出中	<b>30,000,000円</b>	100,000円
	991.83㎡	80%/400%	約8.0m		30,000円



地元精通者意見 マーケット概況	周辺相場	所有権	60,000円/坪	~	85,000円/坪
	対象地	所有権	70,000円/坪	~	85,000円/坪
	周辺の土地相場としては、立地や形状により幅があるが坪6.0~8.5万円程度となっている。対象地については、幹線道路沿いに立地することから、坪8万円前後、総額480万円前後といったところだろう。				

《更地価格》

A 価格単価	B 対象地積	C 更地価格(A×B)
24,200円/㎡ (80,000円/坪)	198.34㎡ (60.00坪)	4,800,000円

➡ 建物価格

A 建物単価	B 延床面積	C 再調達原価(A×B)
136,000円/㎡ (450,000円/坪)	79.24㎡ (23.97坪)	10,800,000円

D 建物割合	E 経過年数	F 耐用年数	G 建物減価額(C×D×E/F)
70%	41年	46年	6,738,261円
H 設備割合	I 経過年数	J 耐用年数	K 設備減価額(C×H×I/J)
30%	41年	41年	3,240,000円

L 市場性減価率	M 市場性減価額(C-(G+K)×L)	建物価格(C-G-K-M)
0%	0円	822,000円

➡ 土地建物価格

更地価格	建物価格	土地建物価格
4,800,000円	822,000円	<b>5,622,000円</b>

➡ 建物取壊費用(参考)

D 取壊費用単価	E 延床面積	建物取壊費用(D×E)
15,100円/㎡	79.24㎡	<b>1,200,000円</b>



## ■ 店舗事務所として賃貸(既存建物を利用)

既存建物をそのまま店舗事務所として賃貸に供するオーソドックスな土地有効利用プランです。

・賃貸ターゲットとしては、介護事業所(ヘルパーステーション)、店舗、事務所、各種教室(学習塾)等が想定されますが、現実的には実際に募集をおこなってみる必要があるかと思われます。

・建物脇の駐車場についてはオーナー使用となり、テナント用の駐車場がありません。外部で確保することが必要ですが、一時駐車・駐輪であれば前面空地を利用するテナントもありそうです(但し、オーナー側は推奨しない立場。)

### ② 賃貸借契約の想定

階数	No.	契約面積		月額想定賃料(共益費込)		想定敷金(保証金)		備考
		m <sup>2</sup>	坪	円/坪	総額(円)	月数	総額(円)	
	1棟	79.24	23.97	3,129	75,000	3	225,000	
	貸室面積/月額賃料/敷金	79.24	23.97	3,129	75,000	3	225,000	
	年額賃料				900,000			

### ◎ 周辺の賃貸事例(成約)

所在	浦和区浦和地内	浦和区浦和地内	浦和区浦和地内
専有面積	40.00m <sup>2</sup>	39.13m <sup>2</sup>	171.00m <sup>2</sup>
種類等	店舗事務所	倉庫(1棟貸し)	倉庫・作業所(1棟貸し)
最寄駅	浦和/100m	浦和/100m	浦和/100m
構造階数/所在階	W 2F/1F	S/1F	S/1F
築年月	平成14年1月	昭和63年9月	平成8年
成約年月	平成23年7月	平成25年3月	募集中
月額賃料	58,000円	45,000円	78,000円
月額共益費	0円	0円	0円
月額賃料(共込)	58,000円	45,000円	78,000円
坪単価	4,793円	3,802円	1,508円
敷金(月数)	58,000円 1ヶ月	0円 0ヶ月	234,000円 3ヶ月
礼金(月数)	58,000円 1ヶ月	45,000円 1ヶ月	78,000円 1ヶ月
利用形態(業種等)	リラクゼーション・エステ	不詳	不詳

### ② 想定総収益

賃料収入(貸室・共益費)	900,000円
駐車場収入	0円
その他収入	0円
総収益(合計)	900,000円

### ② 有効収入

空室損失相当額(貸室・共益費)	16.7%	150,000円
空室損失相当額(駐車場)	0.0%	0円
空室損失相当額(その他収入)	0.0%	0円
空室損失相当額 合計		150,000円
有効収入(総収益-空室損失合計)		750,000円

### ② 想定総費用

#### (年間運営費用)

費用項目	算出根拠	想定費用
小規模修繕	建物再調達原価の 0.5%	54,000円
プロパティマネジメント費	有効収入の 3.0%	23,000円
維持管理費	特に無し(借主負担)	0円
固定資産税(土地)	推定	49,000円
固定資産税(建物)	推定	76,000円
損害保険料	建物再調達原価の 0.10%	11,000円
水道光熱費	特に無し(借主負担)	0円
その他費用	特に無し	0円
総費用(年間運営費用合計)		213,000円
経費率(総費用/総収益)		23.7%

#### (年間非運営費用)

	算出根拠	想定費用
大規模修繕	建物再調達原価の 1.0%	108,000円
仲介手数料等	入替率 20.0%	15,000円
その他費用	特に無し	0円
総費用(年間非運営費用)		123,000円

### ② 想定純収益

NOI(純収益)	537,000円
NCF(ネットキャッシュフロー)	414,000円

■ 放課後児童健全育成事業(現況では難しい状況)

既存建物を放課後児童健全育成事業の学童保育所として賃貸するプランです。

但し、現況、小学校区では、旧校舎を利用し学童保育所が設置されているため、今後人口増加等の要因がない限り、追加設置は難しいとのことです。

- ・委託された運営者が事業を行います。
- ・クラブの運営者は社会福祉法人、NPO法人などに限られるため、オーナーとしては建物を用意し、それを運営者に賃貸することになります。
- ・精通者にヒアリングしたところ、運営者の収入となる児童1人当たりの委託料は決して高くないため、建物の賃料もそれほど高く払えないとのことです。
- ・運営費(賃料)については、市からの補助金(年額1,010千円、児童10人以上20人未満)がありますが、あまり高額の賃料は望めない模様です。
- ・対象建物については、想定入室児童数、児童1人あたりの必要面積をクリアする水準です。  
→想定入室児童数=20名前後、児童1人当り面積=1.65㎡
- ・建物のほか、屋外遊び場の整備も必要になります。
- ・その他、建物内の設備として、トイレ、足洗い場、台所、温水シャワーのついた手洗い場等の設置が必要です。

② 賃貸借契約の想定

階数	No.	契約面積		月額想定賃料(共益費込)		想定敷金(保証金)		備考
		㎡	坪	円/坪	総額(円)	月数	総額(円)	
	1棟	79.24	23.97	3,511	84,167	-	-	専用庭等の付帯設備も含む
	貸室面積/月額賃料/敷金	79.24	23.97	3,511	84,167			
	年額賃料				1,010,000		-	
	駐車場							
	バイク置場							
	トランクルーム							
	その他							

③ 想定総収益

賃料収入(貸室・共益費)	1,010,000円
駐車場収入	0円
バイク置場収入	0円
トランクルーム収入	0円
その他収入	0円
総収益(合計)	1,010,000円

④ 有効収入

空室損失相当額(貸室・共益費)	0.0%	0円
空室損失相当額(駐車場)	0.0%	0円
空室損失相当額(バイク置場)	0.0%	0円
空室損失相当額(トランクルーム)	0.0%	0円
空室損失相当額(その他収入)	0.0%	0円
空室損失相当額 合計		0円
有効収入(総収益-空室損失合計)		1,010,000円

⑤ 想定総費用

(年間運営費用)

費用項目	算出根拠		想定費用
小規模修繕	建物再調達原価の	0.5%	54,000円
プロパティマネジメント費	有効収入の	3.0%	30,000円
維持管理費	特に無し(借主負担)		0円
固定資産税(土地)	推定		49,000円
固定資産税(建物)	推定		76,000円
損害保険料	建物再調達原価の	0.10%	11,000円
水道光熱費	特に無し(借主負担)		0円
その他費用	特に無し		0円
総費用(年間運営費用合計)			220,000円
経費率(総費用/総収益)			21.8%

(年間非運営費用)

	算出根拠		想定費用
大規模修繕	建物再調達原価の	1.0%	108,000円
仲介手数料等	特に無し		0円
その他費用	特に無し		0円
総費用(年間非運営費用)			108,000円

⑥ 想定純収益

NOI(純収益)	790,000円
NCF(ネットキャッシュフロー)	682,000円