

## 2 総括

### 建物概要

建物名称	: 三起ビル東田
所在地（住居表示）	: 神奈川県川崎市川崎区東田町11番26号
敷地面積	: 122.858㎡（台帳記載証明より）
建築面積	: 110.035㎡（確認通知書より）
構造	: 鉄筋コンクリート造（台帳記載証明より）
階数	: 地下1階、地上7階（台帳記載証明より）
延床面積	: 748.123㎡（台帳記載証明より）
容積対象面積	: 748.123㎡（確認通知書より）
用途地域	: 商業地域（現況）
用途	: 事務所・倉庫（台帳記載証明より）
竣工年月	: 昭和61年11月8日（台帳記載証明より）
施工者	: 不明

### 調査結果

調査日：2020年10月19日

#### 現地調査

建築	B	A: 新築。または新築に近い状態で維持されている。今後の計画的な修繕が必要である。
		B: 経年劣化が見られるが、概ね適正に維持されている。今後の計画的な修繕が必要である。
		C: 一部劣化が見られる箇所がある。早急な対応が望まれる。
		D: 緊急修繕の必要があると思われる。または、広範囲にわたり劣化が進行している。
設備	B	A: 新築。または新築に近い状態で維持されている。今後の計画的な修繕が必要である。
		B: 経年劣化が見られるが、概ね適正に維持されている。今後の計画的な修繕が必要である。
		C: 一部劣化が見られる箇所がある。早急な対応が望まれる。
		D: 緊急修繕の必要があると思われる。または、広範囲にわたり劣化が進行している。

#### 建物有害物質調査

アスベスト	B	A: アスベストが存在している可能性は極めて小さいと思われる。
		B: アスベストが存在している可能性があり、詳細な調査が望まれる。
		C: アスベストが存在しており、早急に対策が必要と思われる。
PCB	B	A: PCBが存在している可能性は極めて小さいと思われる。
		B: PCBが存在している可能性があり、詳細な調査が望まれる。
		C: PCBが存在しており、早急に対策が必要と思われる。
フロン	B	A: 新代替フロンを使用しており、問題ないと思われる。
		B: 代替フロンを使用しているが、使用上は問題ないと思われる。
		C: 特定フロンを使用しており、早急に対策が必要と思われる。
ハロン	A	A: ハロンを使用しておらず、問題ないと思われる。
		B: ハロンを使用しているが、適切な用途に使用しており、使用上は問題はないと思われる。

## 遵法性調査

### 書類関係

建築確認関係書類  問題なし・ 不備書類あり  
 昇降機確認関係書類  問題なし・ 不備書類あり  
 定期検査関係書類  問題なし・ 不備書類あり

遵法性	C	A: 現行の法令に適合している。
		B: 竣工時の法令には適合している。現行の法令による既存不適合がある。
		C: 不適合の可能性の部分がある。詳しく調査する必要がある。
		D: 明らかに不適合部分が確認されている。是正の必要がある。

※売主にて2021年1月末までに是正予定。

建蔽率 :  適合・ 不適合・ 要詳細調査  
制限 100% > 現状 89.56%

容積率 :  適合・ 不適合・ 要詳細調査  
制限 800% > 現状 608.93%

増築等の履歴 :  有・ 無 (基準法上の問題  有・ 無)  
駐車場 :  有・ 無

## 地震リスク評価

3.58%

PML	A	A: PML 0~10% 比較的簡単な修繕が可能な被害が予想される。
		B: PML 10~20% 構造上の部分的な被害が予想される。
		C: PML 20~30% 構造上の重大な被害が予想される。
		D: PML 30以上 部分的な崩壊、或いは全壊も生じ得る被害が予想される。

## 環境リスク評価

土壌水質汚染	A	A: 汚染の可能性は極めて小さいと思われる。
		B: 汚染の可能性は比較的小さいと思われる。
		C: 汚染の可能性が潜在するので、念の為、土壌調査が望まれる。
		D: 汚染の可能性大と思われる。現地調査とその結果による浄化プログラムの策定が必要。

●緊急修繕費用	1,480,000 円
●短期修繕費用	0 円
●長期修繕費用 (12年間平均修繕更新費)	3,994,000 円
●再調達価格	247,600,000 円