

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden磯子				
所在地	住居表示	神奈川県横浜市磯子区磯子3-4-31			
	地番	神奈川県横浜市磯子区磯子3-1666-84			
交通	JR根岸線 磯子駅 徒歩6分				
地積	601.82 m ² (182.05 坪) 公簿				
価格	9億5000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		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	第7種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約20m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成01年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階 地下1階			
	延床面積	2432.29 m ² (735.76 坪)			
引渡し	相談		施工会社	和道建設株式会社	
備考 年額収入54,393,720円 月額収入4,532,810円 表面 利回り 5.72% 満室想定 ・ 2023年3月、2024年9月 バリ्यूアップ工事实施済 ・ 2023年7月 敷地ネイに駐車場を増設しています （物件の遵法性には問題ございません） 家屋番号：1666番84 種類：共同住宅、事務所、店舗、倉庫 賃貸区画：33区画 ■生活利便性の高い立地 ■横浜駅まで直通15分のスムーズアクセス 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。



共用部・専有部（バリューアップ後）

住宅用エントランス（外部）



住宅用エントランス（内部）



事務所用エントランス



2階事務所用エントランス（外部）

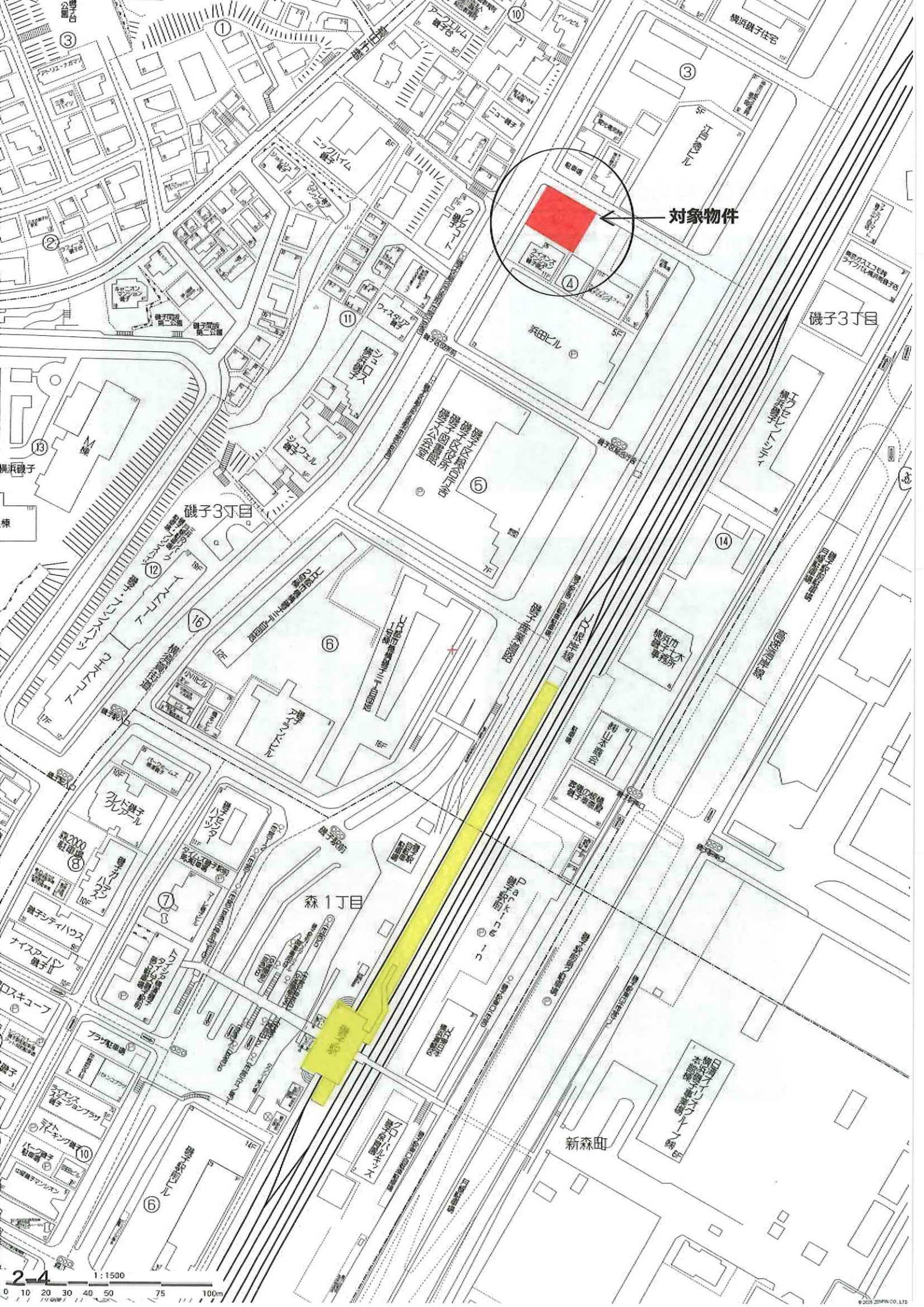


2階事務所用エントランス（内部）



2階事務所





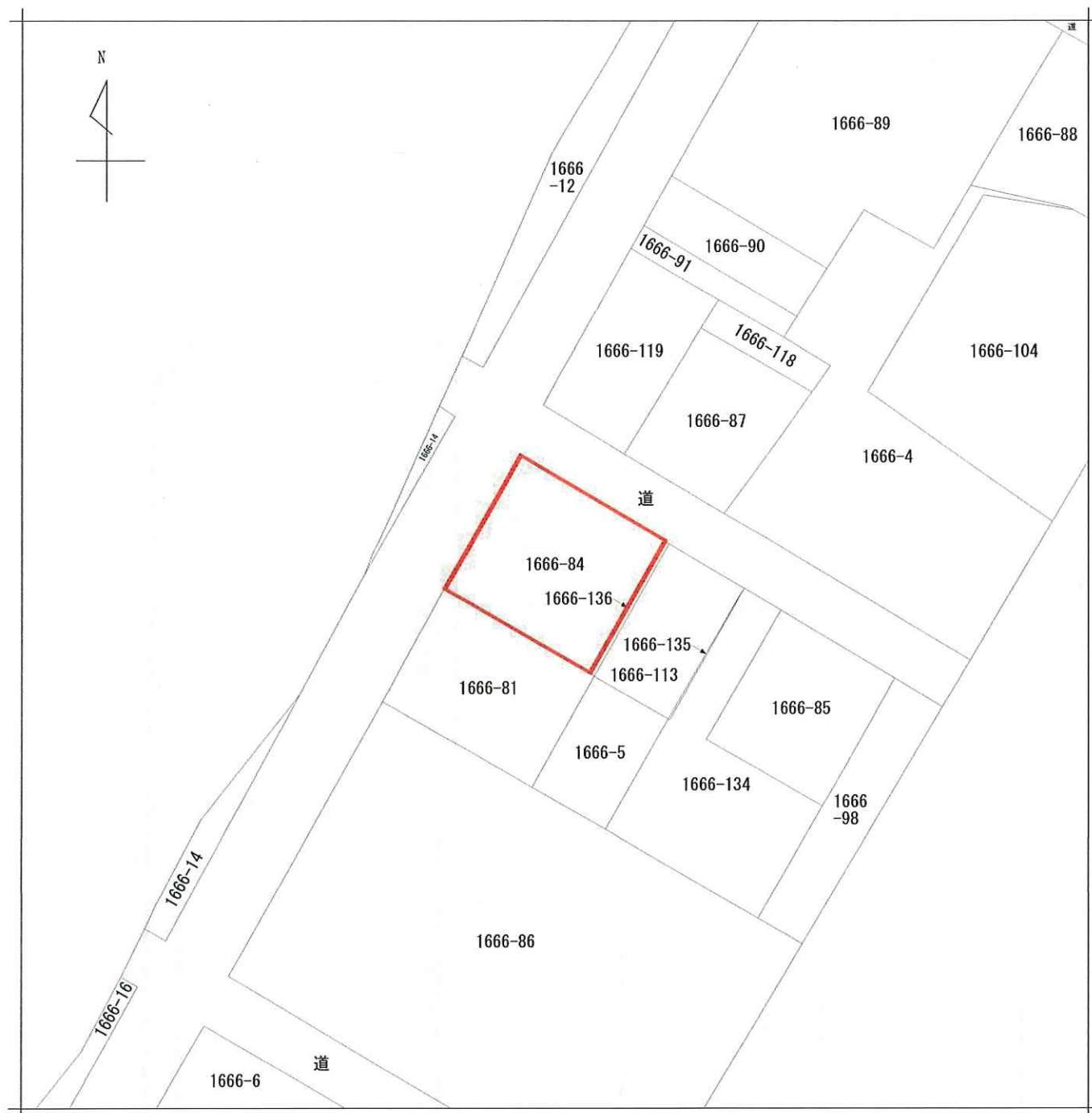
対象物件

磯子3丁目

磯子3丁目

森1丁目

新森町



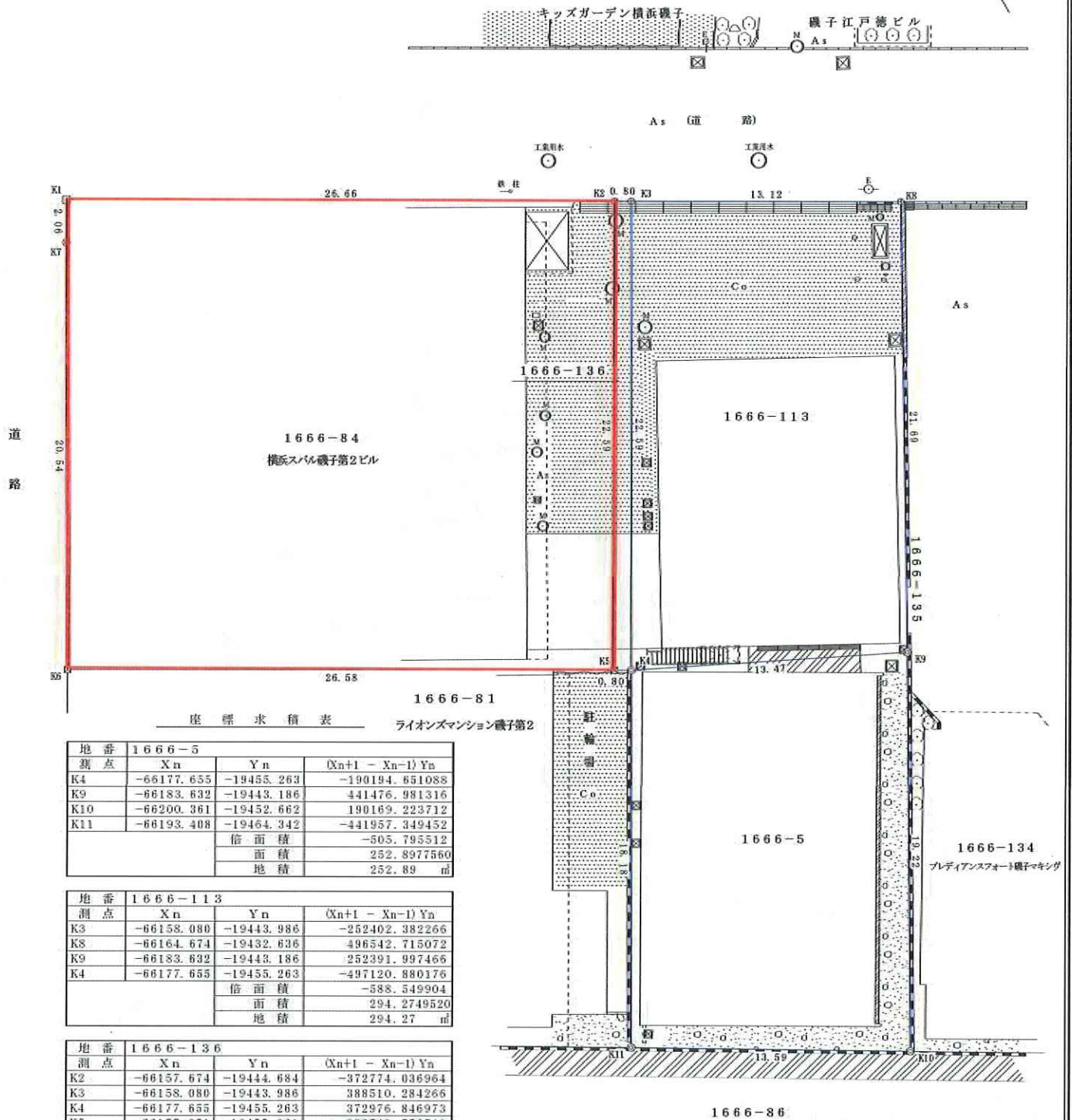
請求部分	所在	横浜市磯子区磯子三丁目				地番	1666番84			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

求 積 図

所在：横浜市磯子区磯子三丁目

地番：1666番5・1666番113

地番：1666番84・1666番136



座 標 求 積 表

ライオンズマンション磯子第2

地番	1666-5		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K4	-66177.655	-19455.263	-190194.651088
K9	-66183.632	-19443.186	441476.981316
K10	-66200.361	-19452.662	190169.223712
K11	-66193.408	-19464.342	-441957.349452
	倍面積	-505.795512	
	面積	252.897560	
	地積	252.89	m ²

地番	1666-113		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K3	-66158.080	-19443.986	-252402.382266
K8	-66164.674	-19432.636	496542.715072
K9	-66183.632	-19443.186	252391.997466
K4	-66177.655	-19455.263	-497120.880176
	倍面積	-588.549904	
	面積	294.2749520	
	地積	294.27	m ²

地番	1666-136		
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
K2	-66157.674	-19444.684	-372774.036964
K3	-66158.080	-19443.986	388510.284266
K4	-66177.655	-19455.263	372976.846973
K5	-66177.251	-19455.961	-388749.556741
	倍面積		-36.462466
	面積		18.2312330
	地積		18.23 m ²

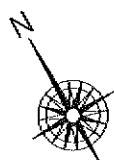
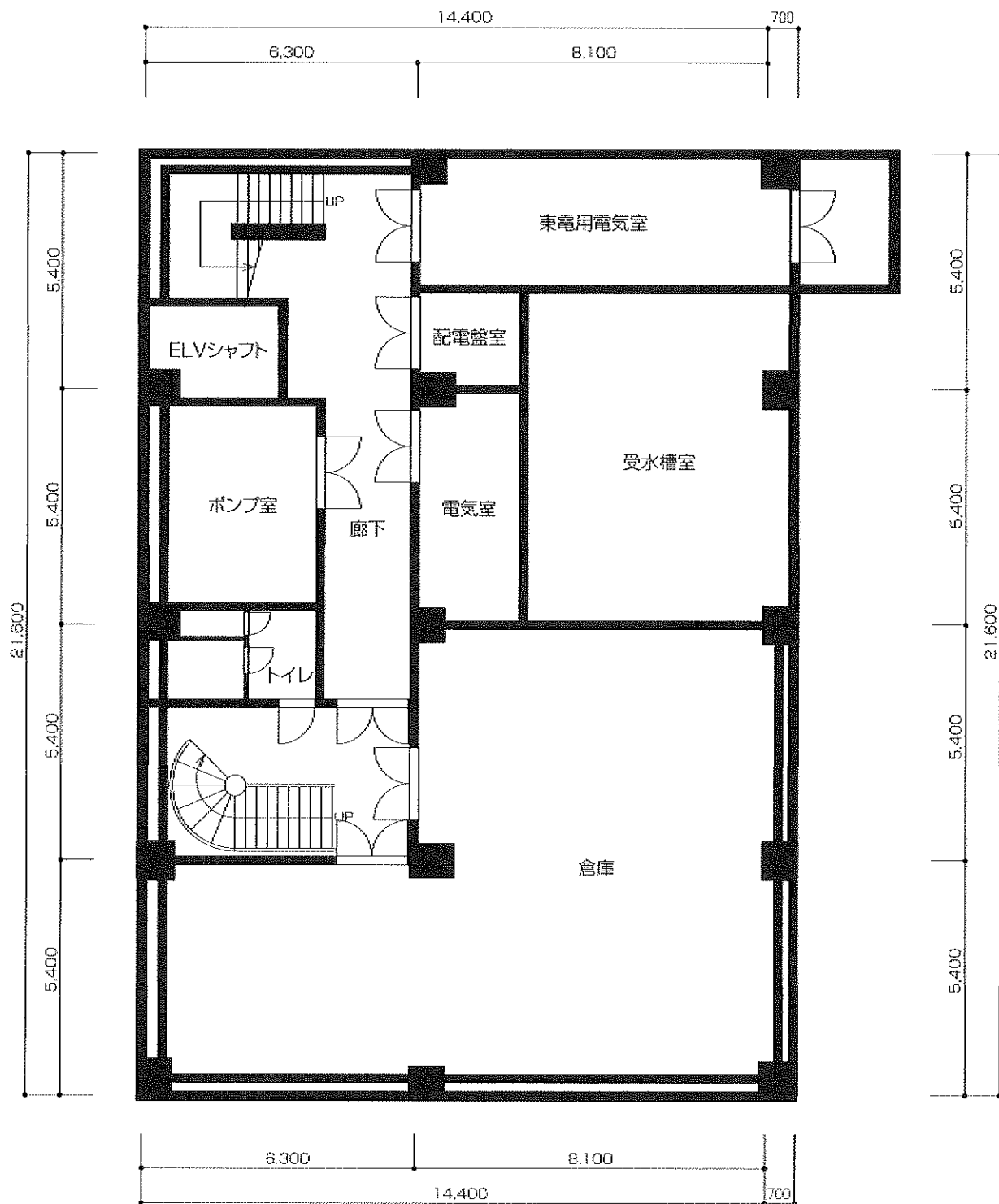
合 計 565.40 m²

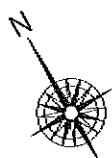
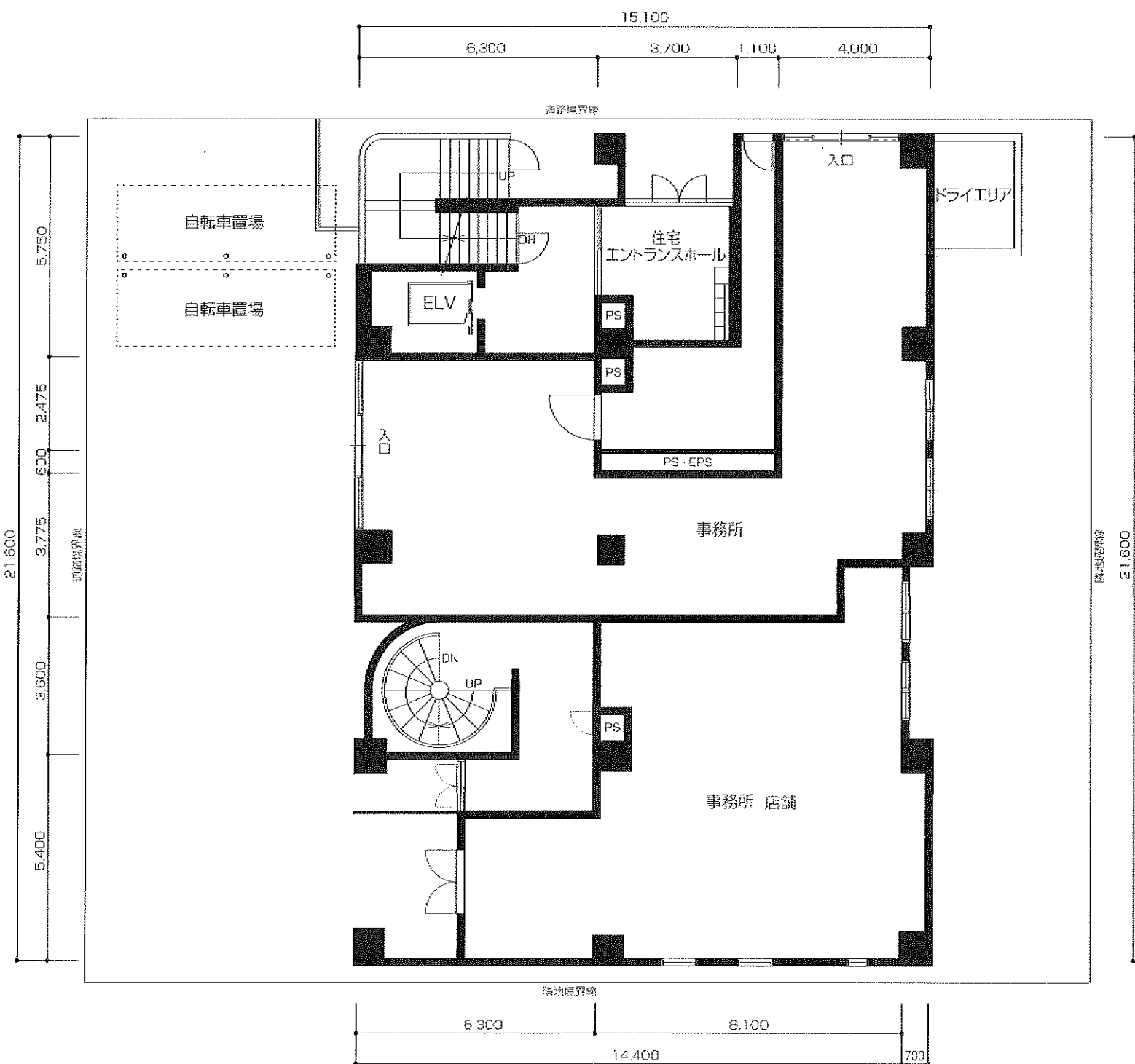
地番	1666-84		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1	-66144.282	-19467.736	225806.269864
K2	-66157.674	-19444.684	641071.786796
K5	-66177.251	-19455.961	121424.652601
K6	-66163.915	-19478.960	-607276.056960
K7	-66146.075	-19468.767	-382230.302511
		倍面積	-1203.650210
		面積	601.8251050
		地積	601.82

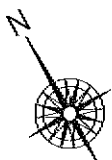
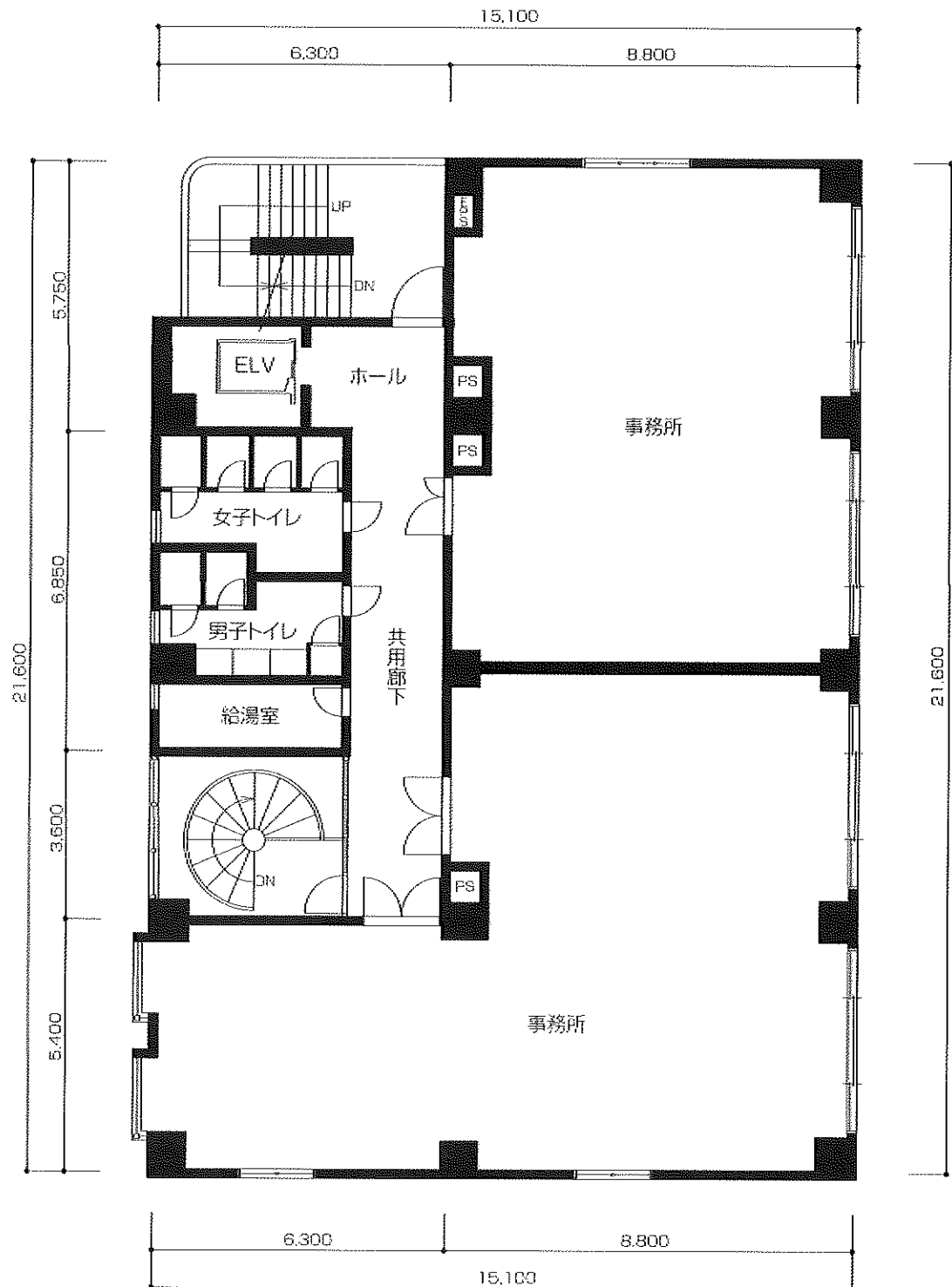
4筆合計 1167.22 m²

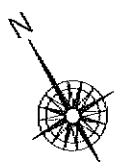
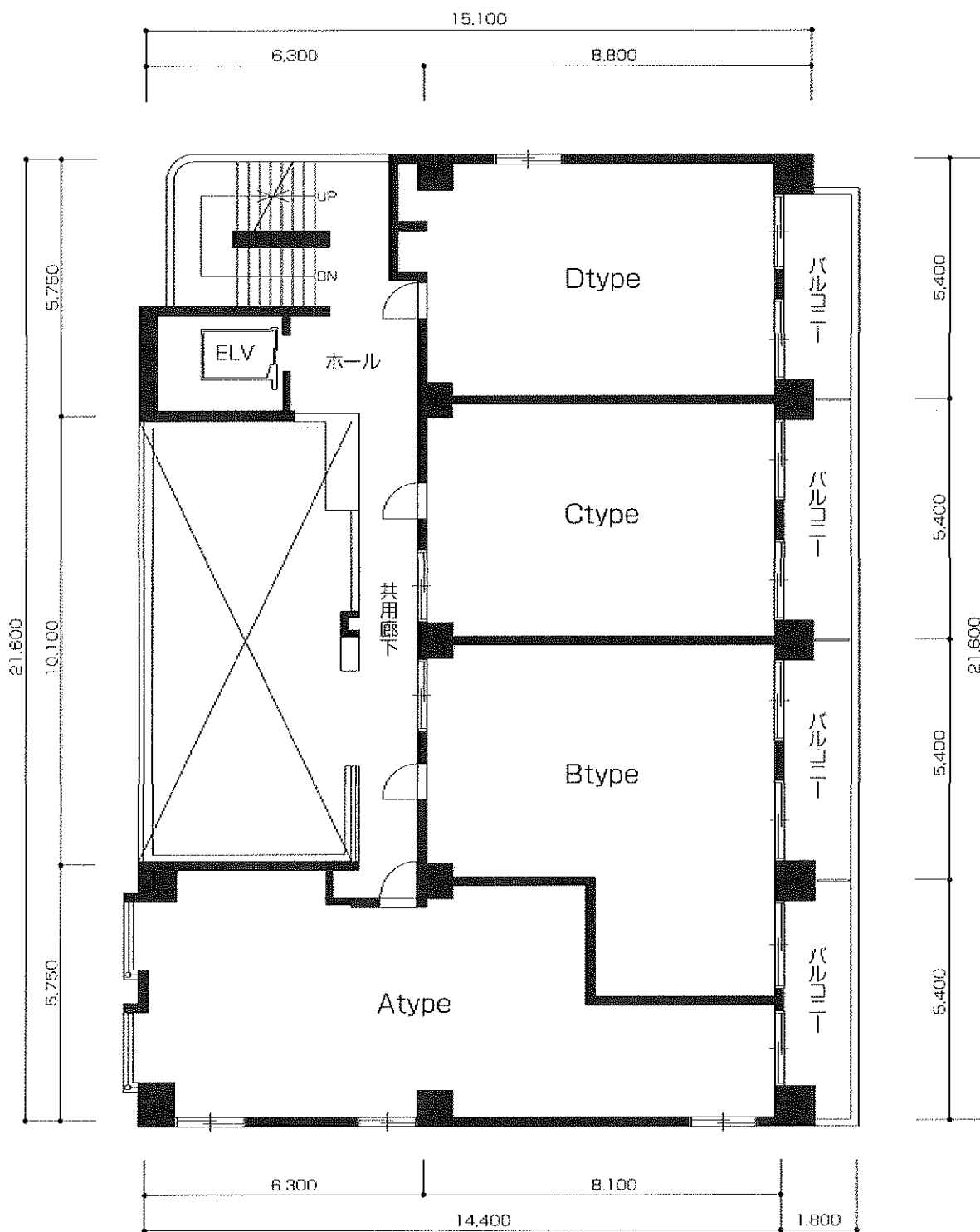
境界点	境界標の種類
□	石 杭
⊙	コンクリート杭
⊗	金 属 釘
⊠	プレート標

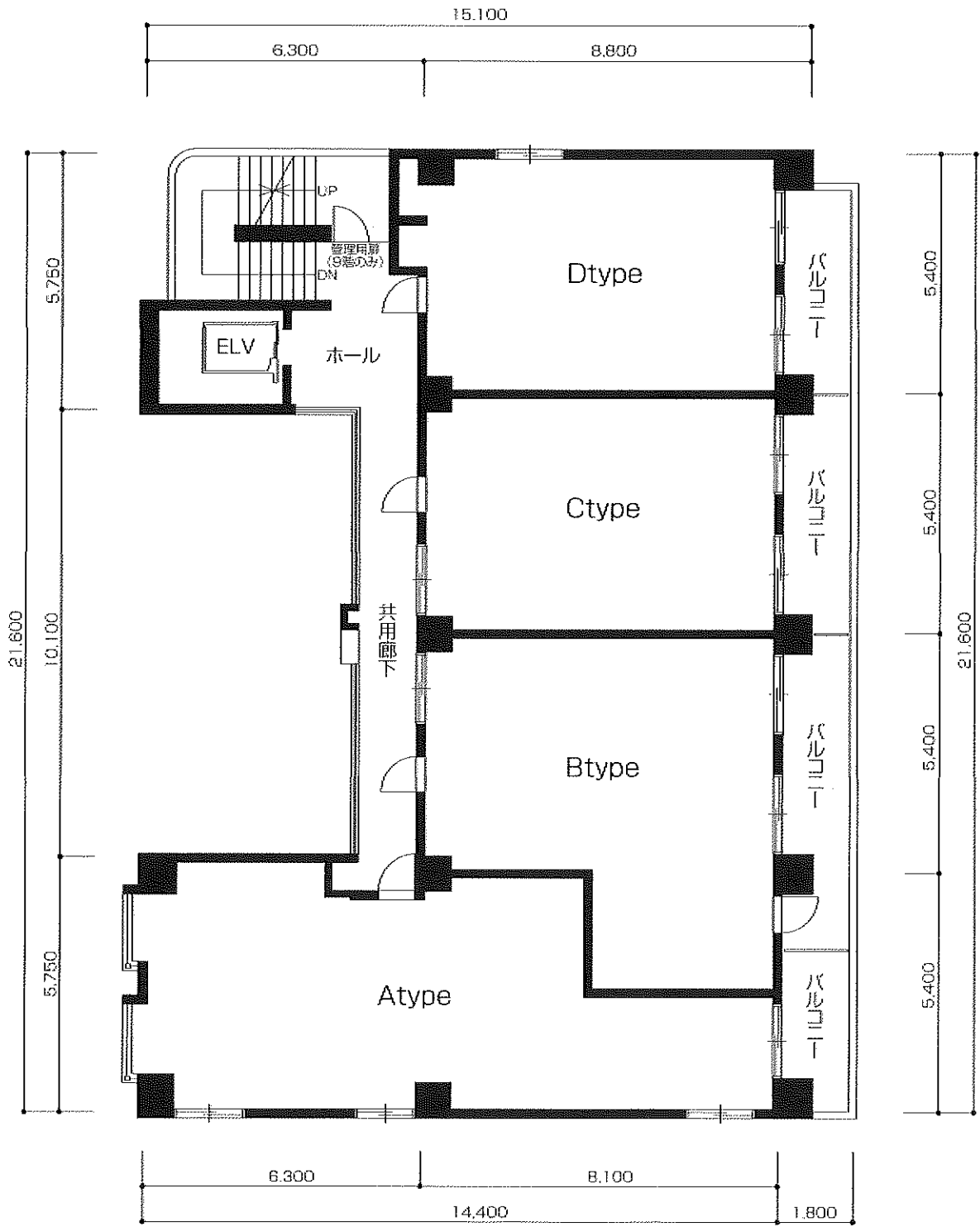
縮尺	1/200	作製日	令和 5 年 1 月 27 日
作製者	川崎市中原区新丸子東三丁目946番地11 土地家屋調査士 鈴木 恒 彦 TEL 044-433-4855 FAX 433-4854		

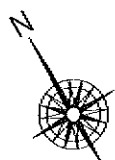
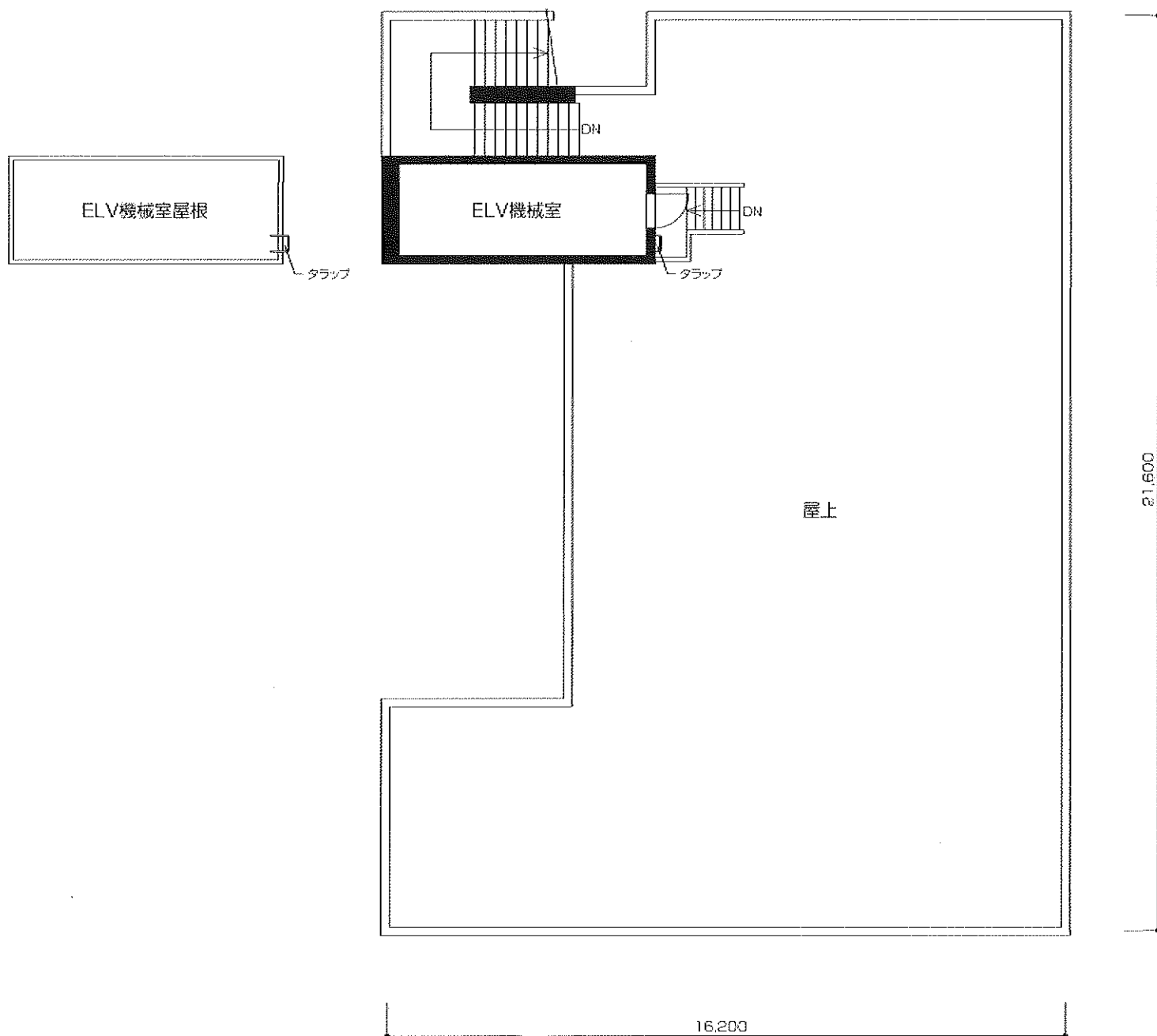












T's garden磯子 レントロール

■貸室

(税抜)

部屋番号	用途	間取り	賃貸面積 ㎡	坪	契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃+共)	期間 開始	終了	駐輪場・バイク置場	承継敷金	備考
B1F	倉庫	-	128.52	38.87	法人	116,610	0	116,610	3,000	2023/10/16	~ 2028/10/15	-	699,660	
1階A	事務所・店舗	-	87.85	26.57	空室	398,550	0	398,550	15,000	~				募集賃料
1階B	事務所	-	108.04	32.68	法人	326,800	0	326,800	10,000	2024/12/23	~ 2026/12/22	-	1,960,800	6/22までFR
2階A	事務所	-	129.06	39.04	法人	390,400	0	390,400	10,000	2024/11/29	~ 2027/11/28	-	3,123,200	4/28までFR
2階B	事務所	-	95.04	28.74	空室	287,400	0	287,400	10,000	~				募集賃料
301	住居	2DK	43.74	13.23	個人	92,000	0	92,000	6,953	2024/12/10	~ 2026/12/9	273	92,000	
302	住居	2DK	43.74	13.23	個人	88,000	0	88,000	6,651	2024/12/6	~ 2026/12/5	273	88,000	
303	住居	3DK	55.28	16.72	個人	106,000	0	106,000	6,339	2025/4/10	~ 2027/4/9	-	106,000	
304	住居	3LDK	67.02	20.27	個人	120,000	10,000	130,000	6,413	2024/6/26	~ 2026/6/25	-	120,000	
401	住居	2DK	43.74	13.23	個人	80,000	10,000	90,000	6,802	2023/8/10	~ 2025/8/9	2,728	80,000	
402	住居	2DK	43.74	13.23	個人	80,000	10,000	90,000	6,802	2024/5/30	~ 2026/5/29	-	80,000	
403	住居	3DK	55.28	16.72	個人	91,000	10,000	101,000	6,040	2023/8/13	~ 2025/8/12	546	91,000	
404	住居	3LDK	67.02	20.27	個人	115,000	0	115,000	5,673	2023/12/15	~ 2025/12/14	-	230,000	
501	住居	2DK	43.74	13.23	個人	88,000	6,000	94,000	7,105	2024/9/10	~ 2026/9/9	-	88,000	
502	住居	2DK	43.74	13.23	空室	100,000	0	100,000	7,558	~				募集賃料
503	住居	3DK	55.28	16.72	個人	110,000	10,000	120,000	7,177	2023/11/30	~ 2025/11/29	-	110,000	
504	住居	3LDK	67.02	20.27	個人	116,000	0	116,000	5,722	2024/5/30	~ 2026/5/29	2,728	232,000	
601	住居	2DK	43.74	13.23	個人	86,000	10,000	96,000	7,256	2025/1/15	~ 2027/1/14	273	86,000	
602	住居	2DK	43.74	13.23	個人	77,000	10,000	87,000	6,575	2025/2/14	~ 2027/2/13	-	77,000	
603	住居	3DK	55.28	16.72	個人	99,000	10,000	109,000	6,519	2024/3/28	~ 2026/3/27	-	99,000	
604	住居	3LDK	67.02	20.27	個人	107,000	0	107,000	5,278	2023/12/16	~ 2025/12/15	273	107,000	
701	住居	2DK	43.74	13.23	個人	91,000	10,000	101,000	7,634	2025/2/18	~ 2027/2/17	-	91,000	
702	住居	2DK	43.74	13.23	個人	77,000	10,000	87,000	6,575	2023/9/20	~ 2025/9/19	-	77,000	
703	住居	3DK	55.28	16.72	法人	113,000	10,000	123,000	7,356	2025/1/20	~ 2027/1/19	-	113,000	
704	住居	3LDK	67.02	20.27	個人	121,000	0	121,000	5,969	2023/8/11	~ 2025/8/10	273	242,000	
801	住居	2DK	43.74	13.23	個人	103,000	0	103,000	7,785	2024/10/1	~ 2026/9/30	-	206,000	
802	住居	2DK	43.74	13.23	個人	95,000	0	95,000	7,180	2023/7/17	~ 2025/7/16	-	190,000	
803	住居	3DK	55.28	16.72	個人	110,000	0	110,000	6,578	2024/8/10	~ 2026/8/9	-	220,000	
804	住居	3LDK	67.02	20.27	個人	120,000	0	120,000	5,920	2024/12/1	~ 2026/11/30	2,728	240,000	
901	住居	2DK	43.74	13.23	個人	88,000	10,000	98,000	7,407	2024/7/11	~ 2026/7/10	455	88,000	
902	住居	2DK	43.74	13.23	個人	95,000	10,000	105,000	7,936	2024/6/30	~ 2026/6/29	-	95,000	
903	住居	3DK	55.28	16.72	法人	98,000	10,000	108,000	6,459	2024/12/4	~ 2026/12/3	-	98,000	
904	住居	3LDK	67.02	20.27	個人	121,000	0	121,000	5,969	2025/2/1	~ 2027/1/31	-	242,000	
33区画			2,016.97	610.13				4,452,760	7,298			10,550	9,371,660	

■駐車場

(税抜)

区画	種類	賃室	契約者	賃料	期間 開始	終了	承継敷金	備考
P01	屋外平置	1階B	法人	15,000	2025/3/1	~ 2026/2/28	15,000	
P02	屋外平置	1階B	法人	15,000	2025/3/1	~ 2026/2/28	15,000	
P03	屋外平置	空	空	15,000	~			募集賃料
3区画				45,000				

■その他

(税抜)

区画	種類	賃室	契約者	賃料	期間 開始	終了	備考
-	看板	B1F	法人	8,000	2023/12/20	~ 2028/10/15	月額
-	看板	1階B	法人	0	2024/12/23	~ 2026/12/22	月額
-	アンテナ	-	法人	198,000	2024/6/22	~ 2025/6/21	年額

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
賃室	53,433,120円
駐輪場・バイク置場	126,600円
駐車場	540,000円
その他	294,000円
合 計	54,393,720円

4,452,760 円／月
10,550 円／月
45,000 円／月

【表面利回り】※満室想定

54,393,720円
920,000,000円 = 5.91%

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	3,456,000円
固定資産税・都市計画税	3,146,758円
合 計	6,602,758円

288,000 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	314,843円	134,932円
建 物	2,287,751円	409,232円

・建物管理業務委託契約(管理会社:トーセイ・コミュニティ株式会社)は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。
・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客様に不測の損害・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。
・当資料に提示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あります。
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。

