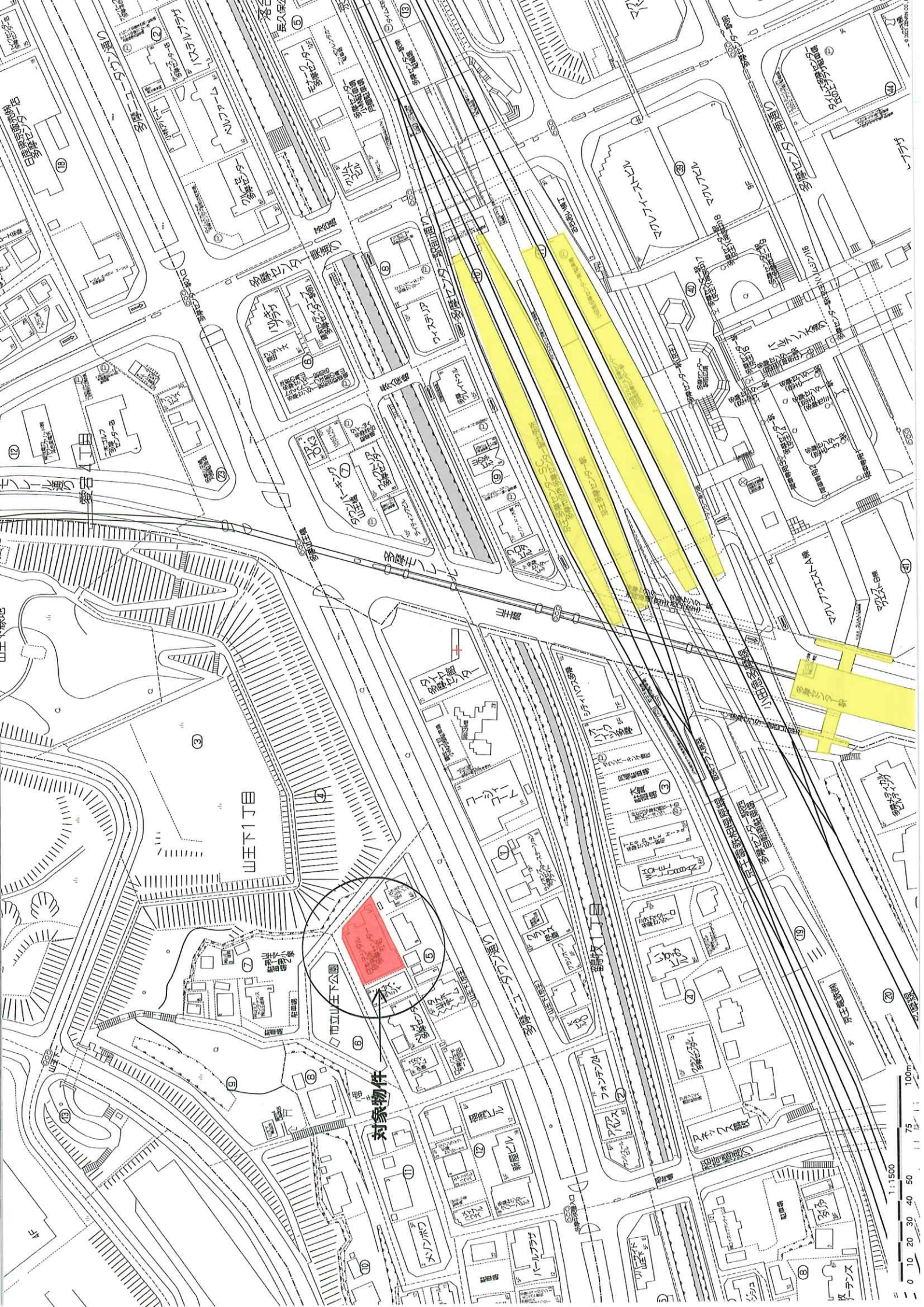


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden多摩センター				
所在地	住居表示	東京都多摩市山王下1-5-5			
	地番	東京都多摩市山王下1-5-5			
交通	京王電鉄相模原線 京王多摩センター駅 徒歩6分 / 小田急電鉄多摩線 小田急多摩センター駅 徒歩6分				
地積	881 m ² (266.5 坪) 公簿				
価格	8億8000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約6.06m（公道） / 北東側約6.09m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成08年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階 地下1階			
	延床面積	2540.02 m ² (768.35 坪)			
引渡し	相談		施工会社	戸田建設株式会社東京支店	
備考 年額収入51,208,800円 月額収入4,267,400円 表面 利回り 5.81% 満室想定					
・2024年6月 バリューアップ子工事实施済					
・官民共に境界確定済					
・土地300㎡以上、買替特例適用対象物件となります					
■外壁タイル張りの重厚感のある外観の建物					
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。



対象物件

山王下1丁目

山王上1丁目

山王中1丁目

0 10 20 30 40 50 75 100m
1:1500

T's garden多摩センター レントロール

2025年9月9日

■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	承継敷金	備考
101	住居	1LDK	42.16	12.75	個人	114,000	8,000	122,000	9,568	2024/10/28	~ 2026/10/27	114,000	
102	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	123,000	8,000	131,000	7,920	2025/3/13	~ 2027/3/12	123,000	
103	住居	1LDK	54.71	16.54	個人	123,000	8,000	131,000	7,920	2025/2/28	~ 2027/2/27	123,000	
105	住居	2LDK	48.33	14.61	個人	112,000	8,000	120,000	8,213	2024/8/3	~ 2026/8/2	112,000	
111	住居	1R	14.99	4.53	空室	47,000	5,000	52,000	11,479		~		募集賃料
112	住居	1R	15.39	4.65	個人	48,000	5,000	53,000	11,397	2025/3/30	~ 2027/3/29	48,000	
113	住居	1R	15.24	4.61	個人	48,000	5,000	53,000	11,496	2025/3/23	~ 2027/3/22	48,000	
115	住居	1R	15.39	4.65	個人	48,000	5,000	53,000	11,397	2025/4/20	~ 2027/4/19	48,000	
116	住居	1R	15.39	4.65	空室	48,000	5,000	53,000	11,397		~		募集賃料
117	住居	1R	15.24	4.61	個人	48,000	5,000	53,000	11,496	2025/3/31	~ 2027/3/30	48,000	
118	住居	1R	16.39	4.95	個人	54,000	5,000	59,000	11,919	2025/3/31	~ 2027/3/30	54,000	
201	住居	1LDK	38.80	11.73	個人	108,000	8,000	116,000	9,889	2024/10/31	~ 2026/10/30	108,000	
202	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	126,000	8,000	134,000	8,101	2024/9/19	~ 2026/9/18	126,000	
203	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	126,000	8,000	134,000	8,101	2024/7/31	~ 2026/7/30	126,000	
205	住居	2LDK	48.33	14.61	個人	115,000	8,000	123,000	8,418	2024/8/19	~ 2026/8/18	115,000	
210	住居	1R	20.91	6.32	個人	66,000	5,000	71,000	11,234	2025/3/9	~ 2027/3/8	66,000	
211	住居	1R	15.12	4.57	個人	52,000	5,000	57,000	12,472	2025/1/12	~ 2027/1/11	52,000	
212	住居	1R	15.39	4.65	個人	49,000	5,000	54,000	11,612	2025/3/22	~ 2027/3/21	49,000	
213	住居	1R	15.24	4.61	個人	53,000	5,000	58,000	12,581	2024/7/30	~ 2026/7/29	53,000	
215	住居	1R	15.39	4.65	個人	49,000	5,000	54,000	11,612	2025/4/5	~ 2027/4/4	49,000	
216	住居	1R	15.39	4.65	個人	49,000	5,000	54,000	11,612	2025/3/31	~ 2027/3/30	49,000	
217	住居	1R	15.24	4.61	個人	49,000	5,000	54,000	11,713	2025/3/23	~ 2027/3/22	98,000	
218	住居	1R	17.12	5.17	法人	55,000	5,000	60,000	11,605	2025/4/26	~ 2027/4/25	110,000	
301	住居	1LDK	38.80	11.73	個人	110,000	8,000	118,000	10,059	2024/11/17	~ 2026/11/16	110,000	
302	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	128,000	8,000	136,000	8,222	2024/8/4	~ 2026/8/3	128,000	
303	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	128,000	8,000	136,000	8,222	2024/9/28	~ 2026/9/27	128,000	
305	住居	2LDK	48.33	14.61	個人	117,000	8,000	125,000	8,555	2024/8/31	~ 2026/8/30	117,000	
310	住居	1R	20.91	6.32	個人	67,000	5,000	72,000	11,392	2025/3/8	~ 2027/3/7	67,000	
311	住居	1R	15.12	4.57	個人	53,000	5,000	58,000	12,691	2025/2/22	~ 2027/2/21	53,000	
312	住居	1R	15.39	4.65	個人	50,000	5,000	55,000	11,827	2025/3/23	~ 2027/3/22	50,000	
313	住居	1R	15.24	4.61	個人	50,000	5,000	55,000	11,930	2025/4/16	~ 2027/4/15	50,000	
315	住居	1R	15.39	4.65	個人	50,000	5,000	55,000	11,827	2025/3/27	~ 2027/3/26	50,000	
316	住居	1R	15.39	4.65	個人	50,000	5,000	55,000	11,827	2025/3/9	~ 2027/3/8	50,000	
317	住居	1R	15.24	4.61	個人	50,000	5,000	55,000	11,930	2025/3/29	~ 2027/3/28	50,000	
318	住居	1R	17.12	5.17	個人	56,000	5,000	61,000	11,798	2025/3/20	~ 2027/3/19	56,000	
401	住居	1LDK	38.80	11.73	個人	112,000	8,000	120,000	10,230	2024/11/21	~ 2026/11/20	112,000	
402	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	131,000	8,000	139,000	8,403	2024/10/31	~ 2026/10/30	131,000	
403	住居	2LDK	54.71	16.54	法人	134,000	8,000	142,000	8,585	2025/3/12	~ 2027/3/11	268,000	
405	住居	2LDK	48.33	14.61	個人	122,000	8,000	130,000	8,898	2025/4/26	~ 2027/4/25	122,000	
406	住居	2LDK	69.01	20.87	個人	145,000	8,000	153,000	7,331	2024/9/21	~ 2026/9/20	145,000	
407	住居	1LDK	42.31	12.79	個人	120,000	8,000	128,000	10,007	2025/2/8	~ 2027/2/7	120,000	
501	住居	1LDK	38.80	11.73	個人	114,000	8,000	122,000	10,400	2024/7/26	~ 2026/7/25	114,000	
502	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	143,000	8,000	151,000	9,129	2025/7/28	~ 2027/7/27	143,000	
503	住居	3LDK	69.89	21.14	個人	150,000	8,000	158,000	7,473	2024/7/27	~ 2026/7/26	150,000	
44区画			1,431.91	433.15				4,073,000	9,403			3,933,000	

■駐車場

(税抜)

区画	種類	貸室	契約者	賃料				期間 開始	終了	承継敷金	備考
P01	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P02	駐車場(機械式上段)	-	-	11,000	-	-	-	~	-	-	募集賃料
P03	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P05	駐車場(機械式上段)	-	-	11,000	-	-	-	~	-	-	募集賃料
P06	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P07	駐車場(機械式上段)	-	-	11,000	-	-	-	~	-	-	募集賃料
P08	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P10	駐車場(機械式上段)	316	個人	11,000	-	-	-	2025/3/9	~ 2027/3/8	12,100	
P11	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P12	駐車場(機械式上段)	503	個人	11,000	-	-	-	2024/10/1	~ 2026/7/26	12,100	
P13	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P15	駐車場(機械式上段)	205	個人	11,000	-	-	-	2024/10/10	~ 2025/10/9	12,100	
P16	駐車場(平置き)	305	個人	16,000	-	-	-	2024/11/1	~ 2025/10/9	17,600	
P17	駐車場(平置き)	-	-	16,000	-	-	-	~	-	-	募集賃料
P18	駐車場(平置き)	218	個人	14,000	-	-	-	2025/4/26	~ 2027/4/25	15,400	
P20	駐車場(平置き)	501	個人	16,000	-	-	-	2024/7/26	~ 2026/7/25	17,600	
P21	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P22	駐車場(機械式上段)	-	-	11,000	-	-	-	~	-	-	募集賃料
P23	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P25	駐車場(機械式上段)	-	-	11,000	-	-	-	~	-	-	募集賃料
P26	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P27	駐車場(機械式上段)	-	-	11,000	-	-	-	~	-	-	募集賃料
P30	駐車場(平置き)	201	個人	16,000	-	-	-	2024/10/31	~ 2026/10/30	17,600	
23区画				177,000						104,500	

※駐車場(機械式下段)は、現在稼働しておりません。

T's garden多摩センター レントロール

2025年9月9日

■バイク置場・駐輪場

(税抜)

区画	種類	貸室	契約者	賃料				開始	期間	終了	承継敷金	備考
BK1	バイク置場		空	2,000					～			募集賃料
BK2	バイク置場		空	2,000					～			募集賃料
BK3	バイク置場		空	2,000					～			募集賃料
BYP01	駐輪場(平置)	403入居者	個人	500				2025/3/12	～	2027/3/11	0	
BYP02	駐輪場(平置)	216	個人	500				2025/3/31	～	2027/3/30	0	
BYP03	駐輪場(平置)	101	個人	500				2024/10/28	～	2026/10/27	0	
BYP04	駐輪場(平置)			500					～			募集賃料
BYP05	駐輪場(平置)	310	個人	500				2025/3/8	～	2027/3/7	0	
BYP06	駐輪場(平置)		空	500					～			募集賃料
BYP07	駐輪場(平置)		空	500					～			募集賃料
BYP08	駐輪場(平置)		空	500					～			募集賃料
BYP09	駐輪場(平置)		空	500					～			募集賃料
BYP10	駐輪場(平置)	301	個人	500				2024/11/17	～	2026/11/16	0	
BYP11	駐輪場(平置)		空	500					～			募集賃料
BYP12	駐輪場(平置)		空	500					～			募集賃料
BYP13	駐輪場(平置)		空	500					～			募集賃料
BYP14	駐輪場(平置)		空	500					～			募集賃料
BYP15	駐輪場(平置)	303	個人	500				2024/9/28	～	2026/9/27	0	
BYP16	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP17	駐輪場(ラック下段)	503	個人	100				2024/7/27	～	2026/7/26	0	
BYP18	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP19	駐輪場(ラック下段)	205	個人	100				2024/8/19	～	2026/8/18	0	
BYP20	駐輪場(ラック上段)	105	個人	200				2024/8/3	～	2026/8/2	0	
BYP21	駐輪場(ラック下段)		空	100					～			募集賃料
BYP22	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP23	駐輪場(ラック下段)	402	個人	100				2024/10/31	～	2026/10/30	0	
BYP24	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP25	駐輪場(ラック下段)	210	個人	100				2025/3/9	～	2027/3/8	0	
BYP26	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP27	駐輪場(ラック下段)		空	100					～			募集賃料
BYP28	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP29	駐輪場(ラック下段)	215	個人	100				2025/4/5	～	2027/4/4	0	
BYP30	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP31	駐輪場(ラック下段)		空	100					～			募集賃料
BYP32	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP33	駐輪場(ラック下段)	405	個人	100				2025/4/26	～	2027/4/25	0	
BYP34	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP35	駐輪場(ラック下段)		空	100					～			募集賃料
BYP36	駐輪場(ラック上段)	501	個人	200				2024/7/26	～	2026/7/25	0	
BYP37	駐輪場(ラック下段)		空	100					～			募集賃料
BYP38	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP39	駐輪場(ラック下段)		空	100					～			募集賃料
BYP40	駐輪場(ラック上段)		空	200					～			募集賃料
BYP41	駐輪場(ラック下段)		空	100					～			募集賃料
44区画				17,400							0	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸 室	48,876,000円
駐車場・バイク・駐輪場	2,332,800円
合 計	51,208,800円

4,073,000 円／月

194,400 円／月

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{51,208,800\text{円}}{850,000,000\text{円}} = 6.02\%$$

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	2,580,000円
CATV利用料	369,600円
インターネット利用料	380,160円
固定資産税・都市計画税	3,568,473円
合 計	6,898,233円

215,000 円／月

30,800 円／月

31,680 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(変動費用)。

令和7年度固都税額内訳

	固定資産税	都市計画税
土 地	199,987円	57,139円
建 物	2,897,429円	413,918円

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営業務委託契約(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、作成日時点でお客さまに不測の損害・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しておりますが、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。

当資料に掲載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。



■専有部

H1' type

2LDK

専有面積 54.71m² (約16.54坪)

南東側に3室を並べて配置。すべての部屋にたっぷりの陽光が差し込む2LDK。



■専有部

Gtype

1R

専有面積 17.21m²(約5.20坪)

機能性とプライバシーを大切にしたライフステージ。



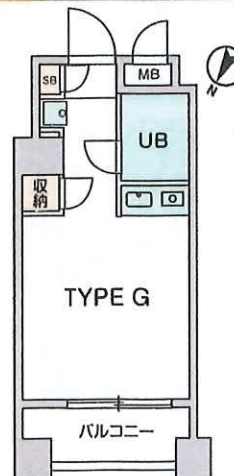
クローゼット



キッチン



バスルーム・トイレ



なだらかに続く緑の丘、華やぐ街。

自然との共生をめざした、夢息づく近未来都市に暮らす。

多摩ニュータウンの中心として発展を続ける多摩センターが生活舞台。駅前から神殿風の多摩市立複合文化施設へとまっすぐに続くパルテノン大通り。その周囲にスケール感を持って点在する複数の大型商業施設やシネマコンプレックス、屋内型テーマパーク、生活利便施設など。便利で楽しく整然とした計画都市が広がっています。



市立大松台小学校(徒歩22分)



中央大学多摩キャンパス(徒歩35分)



イトーヨーカドー(徒歩14分)



サンリオピューロランド(徒歩15分)



請求部	所在	多摩市山王下一丁目				地番	5番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成5年				備付年月日 (原図)		補事項			

確定測量図

多摩市山王下一丁目5番5

縮尺 1 : 250

14 新設 金属標



2 既設 市金属標



1 既設 市金属標



21 新設 コンクリート杭



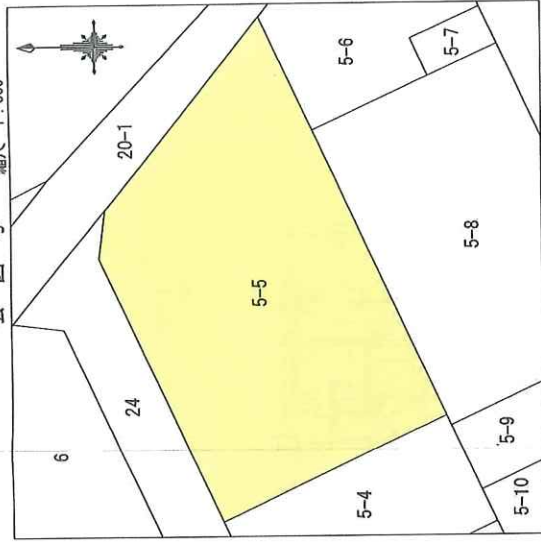
20 新設 コンクリート杭



13 新設 鉄



公 図 号 縮尺 1 : 500



令和4年12月9日調査

求積表

地番	5-5	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO					
1		-41750.365	-36996.313	23.190	-968190.964350
13		-41765.566	-36978.077	7.136	-298039.078976
20		-41770.536	-36989.177	-39.090	1632810.252240
21		-41783.069	-37017.167	-37.788	1578898.611372
14		-41761.194	-37028.965	15.900	-664002.984600
2		-41749.686	-37001.267	30.652	-1279711.375272
合 計					1764.460414
合 計 面 積					882.2302070
					882.23
					m ²

※隣接地との境界については全て立会済みです。
※道路境界については確定済みです。

図面名	確定測量図					
所在	多摩市山王下一丁目5番5					
縮尺	1/250	原図番号				
測量年月日	令和 5年 3月 14日					
作成年月日	令和 5年 4月 10日					
担当	小熊	照査	高橋	承認	加藤	
作成者	東京都千代田区平河町二丁目4番7号 土地家屋調査士法人 小島合同事務所 社員 小島 明 番 法人届出番号 01-0057					

