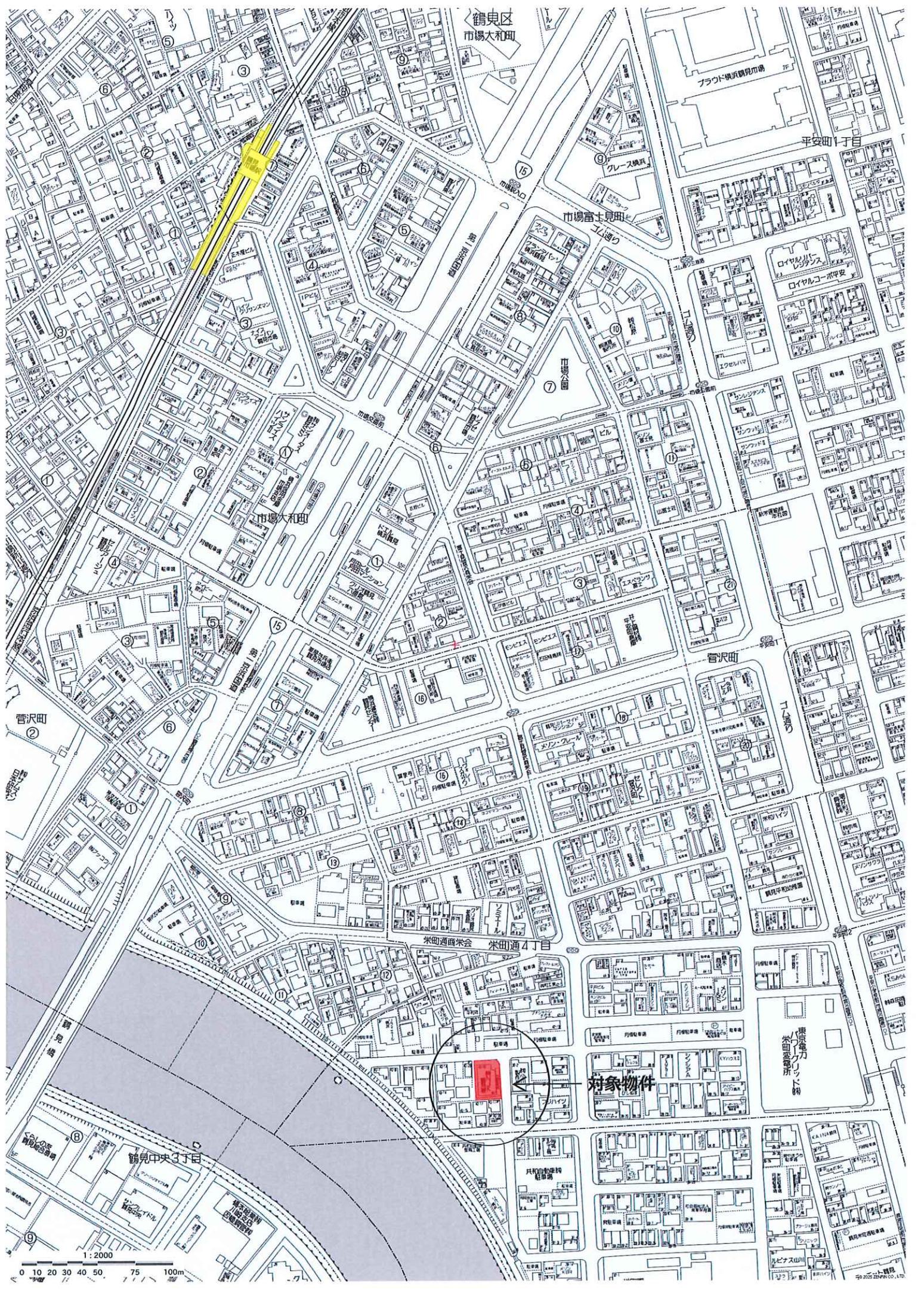


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden鶴見市場Ⅱ				
所在地	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区栄町通4-40-16			
	地番	神奈川県横浜市鶴見区栄町通4-40-16、26			
交通	京急本線 鶴見市場駅 徒歩10分				
地積	399.82 m <sup>2</sup> (120.94 坪) 公簿				
価格	5億7000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第4種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約6m（公道） / 東側約6m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成03年 5月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階			
	延床面積	753.61 m <sup>2</sup> (227.96 坪)			
引渡し	相談		施工会社	第一建設株式会社	
備考 年額収入32,472,000円 月額収入2,706,000円 表面 利回り 5.69% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリューアップ工事実施中（2月完了予定）</li> <li>・境界確定作業実施中</li> </ul> <p>■土地300m<sup>2</sup>以上、買替特例適用対象物件となります</p> <p>■旧所有者が社員寮として運営しておりましたが、現在はリースバックで一部賃貸中</p>					
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。



鶴見区  
市場大和町

プラウド横浜鶴見町

平安町1丁目

市場富士見町

市場大和町

音沢町

音沢町

米田通西米会 米田通4丁目

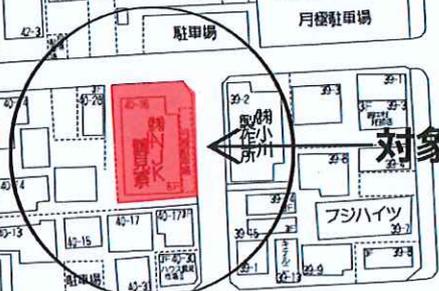
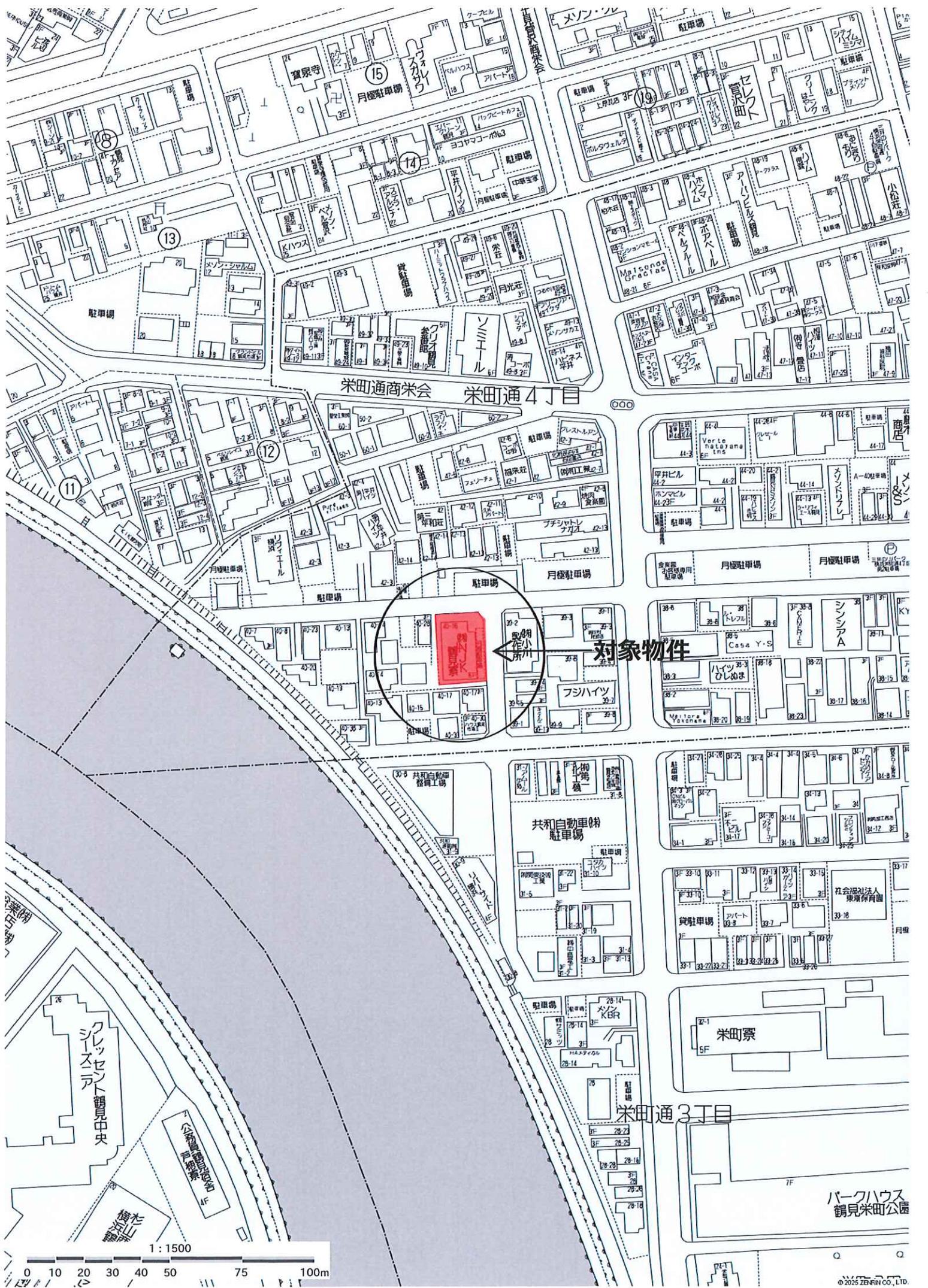
対象物件

東急電力リット  
米田委託所

鶴見中央3丁目

1:2000

0 10 20 30 40 50 75 100m



対象物件

米田通商栄会 米田通4丁目

000

米田通3丁目

米田駅

パークハウス 鶴見米田公園

1:1500

0 10 20 30 40 50 75 100m

## (仮称)T's garden鶴見市場Ⅱ レントロール

## ■貸室

(税抜)

部屋 番号	用途	間取り	賃貸面積		契約者	契約種別	賃料	共益費	共益費+ 賃料	坪単価 (賃・共)	期間		承継敷金	備考
			m <sup>2</sup>	坪							開始	終了		
101	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
102	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
103	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2028/2/29	0	
104	住居	1R	15.46	4.67	空室		66,000	5,000	71,000	15,203		~		募集賃料
105	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
106	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
107	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2027/2/28	0	
108	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2027/2/28	0	
201	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2028/2/29	0	
202	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2028/2/29	0	
203	住居	1R	15.46	4.67	空室		69,000	5,000	74,000	15,845		~		募集賃料
204	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2028/2/29	0	
205	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
206	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2027/2/28	0	
207	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2027/2/28	0	
208	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
301	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2028/2/29	0	
302	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
303	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
304	住居	1R	15.46	4.67	空室		70,000	5,000	75,000	16,059		~		募集賃料
305	住居	1R	15.46	4.67	空室		70,000	5,000	75,000	16,059		~		募集賃料
306	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
307	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2028/2/29	0	
308	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
401	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2028/2/29	0	
402	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2027/2/28	0	
403	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
404	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
405	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
406	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
407	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
408	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
501	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
502	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
503	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
504	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2026/2/28	0	
505	住居	1R	15.46	4.67	空室		73,000	5,000	78,000	16,702		~		募集賃料
506	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2027/2/28	0	
601	住居	1R	15.46	4.67	空室		74,000	5,000	79,000	16,916		~		募集賃料
602	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2026/2/28	0	
603	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2029/2/28	0	
604	住居	1R	15.46	4.67	法人※	定借	60,000	0	60,000	12,847	2025/10/1	~ 2027/2/28	0	
42区画			649.32	196.41			2,582,000	30,000	2,612,000	13,299				0

※…42区画のうち36区画、前所有者の社員寮として運用中(リースバック契約)。

なお、リースバック中の貸室は、上記定借期間満了後もしくは借主からの申し出により退去となった場合、順次社員寮としての運用を終了し解約となります。  
(定借期間)2025/10/1~2026/2/28:2戸、2025/10/1~2027/2/28:7戸、2025/10/1~2028/2/29:7戸、2025/10/1~2029/2/28:20戸

## ■駐車場・その他

(税抜)

区画	種類	賃室	契約者	賃料	期間		備考	
					開始	終了		
-	屋外平置	3台	外部	法人	24,000	2025/2/28	~ 2027/2/27	マスターリース契約
-	アンテナ		外部	法人	70,000	2025/10/1	~ 2035/9/30	
					94,000			

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
賃室	31,344,000円
駐車場・その他	1,128,000円
合計	32,472,000円

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	1,488,000円
固定資産税・都市計画税	895,400円
合計	2,383,400円

※別途、グループ会社とPM契約を締結しております。

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	181,300円	77,700円
建物	524,100円	112,300円

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{32,472,000\text{円}}{562,500,000\text{円}} = 5.77\%$$

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営管理業務委託契約は、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。

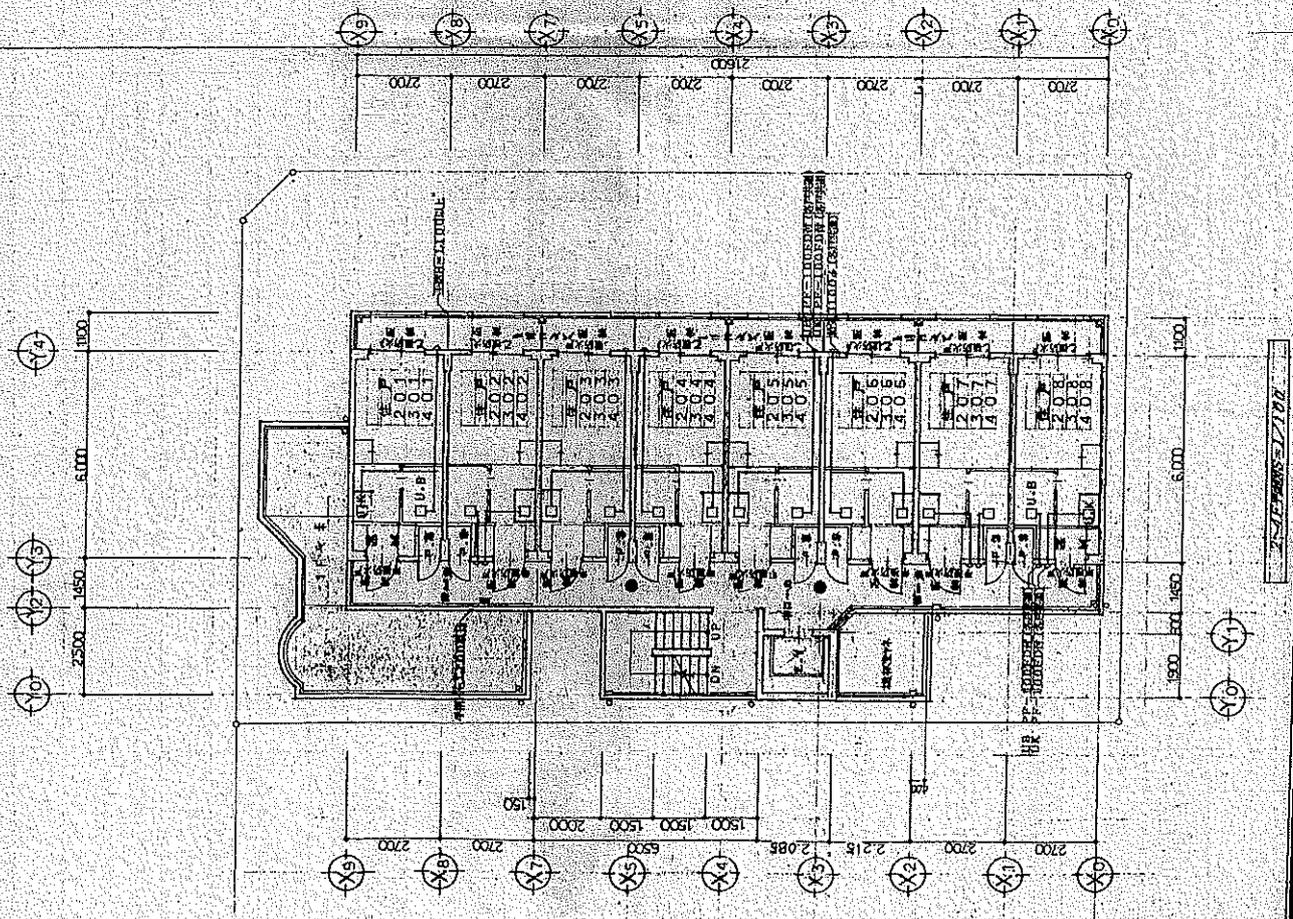
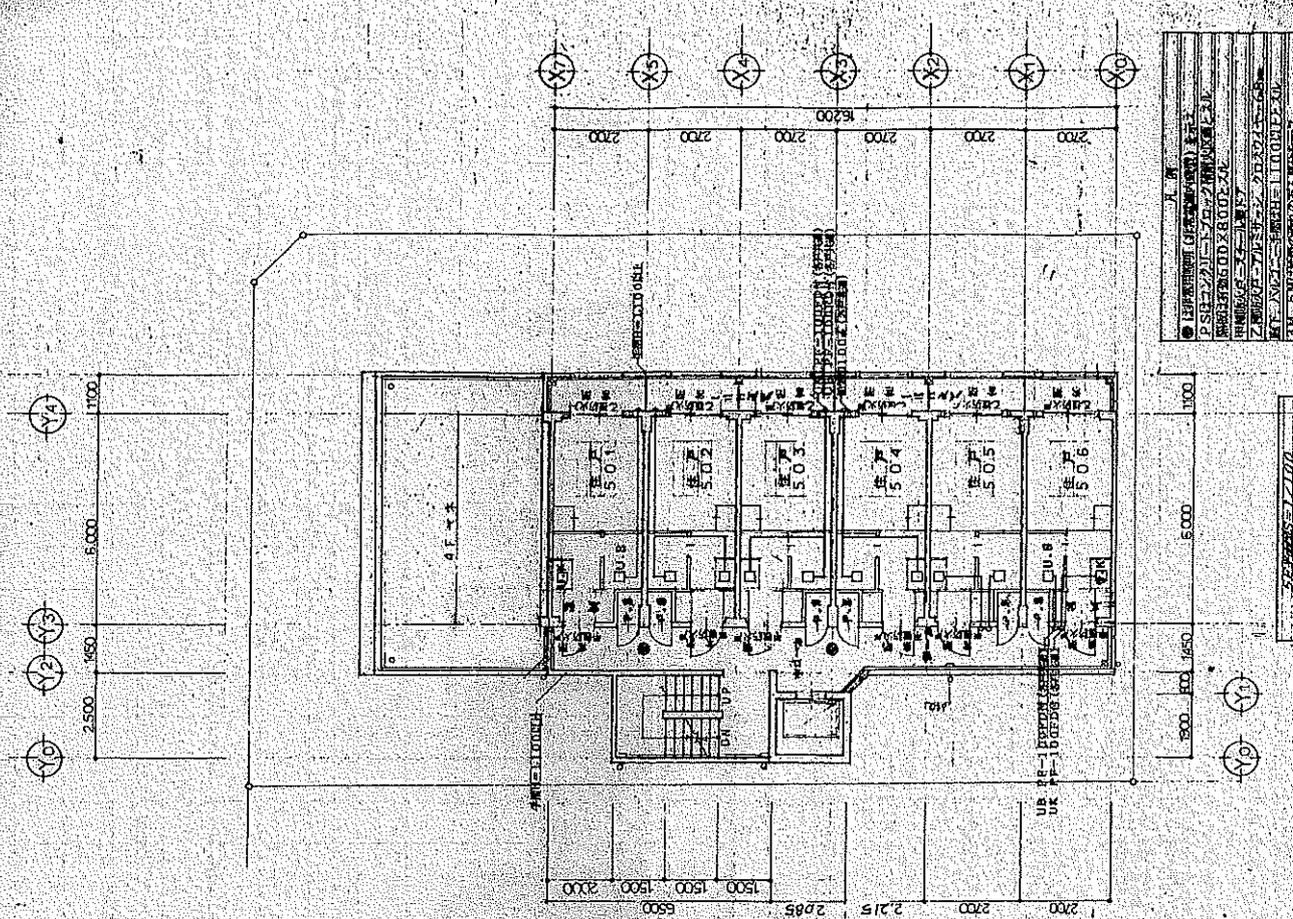




地番区域見出  
栄町通

請求部	所在	横浜市鶴見区栄町通四丁目			地番	40番16		
出力縮尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	





● 建築計画 (建築設計) 事務所	北緯総合建設
● P. 5. 建築設計 (建築設計) 事務所	北緯総合建設
● 建築設計 (建築設計) 事務所	北緯総合建設
● 建築設計 (建築設計) 事務所	北緯総合建設
● 建築設計 (建築設計) 事務所	北緯総合建設
● 建築設計 (建築設計) 事務所	北緯総合建設
● 建築設計 (建築設計) 事務所	北緯総合建設
● 建築設計 (建築設計) 事務所	北緯総合建設
● 建築設計 (建築設計) 事務所	北緯総合建設
● 建築設計 (建築設計) 事務所	北緯総合建設

北緯総合建設  
 建築設計事務所 (有) 北緯総合建設  
 TEL: 03-5551-1100  
 FAX: 03-5551-1101  
 東京都千代田区千代田 1-1-1  
 北緯ビル 5F  
 建築設計事務所 (有) 北緯総合建設  
 TEL: 03-5551-1100  
 FAX: 03-5551-1101  
 東京都千代田区千代田 1-1-1  
 北緯ビル 5F

