

用途	収益物件（一棟）・アパート				
所在地	住居表示	神奈川県横浜市瀬谷区三ツ境17-6			
	地番	神奈川県横浜市瀬谷区三ツ境17-6			
交通	相模鉄道相鉄本線 三ツ境駅 徒歩2分				
地積	145.83 m <sup>2</sup> (44.11 坪) 公簿				
価格	2億4000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	200%		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5種高度地区	
日影規制	5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	駐車場整備地区				
道路	北側約4m（公道） / 西側約4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 12月築	検済	有
建物	構造	木造スレート葺 3階			
	延床面積	239.48 m <sup>2</sup> (72.44 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社AMA LFLAG	
備考 年額収入12,328,800円 月額収入1,027,400円 表面 利回り 5.13% 満室想定 ・総戸数：12区画 ・劣化対策等級3取得（最高等級） ■2031年大型テーマパーク開業予定  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。



# レントロール

■貸室

(円 税抜)

区画	用途	間取り	賃貸面積		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃+共)	期間		承継数金 (賃室に付随)	駐輪場 (賃室に付随)	備考
			m <sup>2</sup>	坪						開始	終了			
101	住居	1K	17.37	5.25	個人	73,000	5,000	78,000	14,857	2026/2/22	~ 2028/2/21	73,000	-	
102	住居	1K	20.54	6.21	法人	81,000	5,000	86,000	13,849	2026/3/1	~ 2028/2/29	81,000	-	
103	住居	1K	20.54	6.21	法人	81,000	5,000	86,000	13,849	2026/3/1	~ 2028/2/29	81,000	-	
104	住居	1R	18.56	5.61	法人	74,000	5,000	79,000	14,082	2026/3/7	~ 2028/3/6	148,000	-	
201	住居	1K	20.62	6.23	法人	84,000	5,000	89,000	14,286	2026/3/1	~ 2028/2/29	84,000	-	
202	住居	1K	20.54	6.21	法人	84,000	5,000	89,000	14,332	2026/3/1	~ 2028/2/29	84,000	-	
203	住居	1K	20.54	6.21	法人	84,000	5,000	89,000	14,332	2026/3/1	~ 2028/2/29	84,000	400	駐輪場No.1
204	住居	1R	18.56	5.61	法人	77,000	5,000	82,000	14,617	2026/1/31	~ 2028/1/30	154,000	-	
301	住居	1K	20.62	6.23	法人	84,000	5,000	89,000	14,286	2026/3/1	~ 2028/2/29	84,000	-	
302	住居	1K	20.54	6.21	法人	84,000	5,000	89,000	14,332	2026/3/22	~ 2028/3/21	168,000	-	
303	住居	1K	20.54	6.21	個人	84,000	5,000	89,000	14,332	2026/2/20	~ 2028/2/19	84,000	-	
304	住居	1R	18.56	5.61	法人	77,000	5,000	82,000	14,617	2026/1/31	~ 2028/1/30	154,000	-	
12区画			237.53	71.85		967,000	60,000	1,027,000	14,294			1,279,000	400	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸室	12,324,000円
駐輪場	4,800円
合計	12,328,800円

1,027,000 円/月  
400 円/月

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{12,328,800\text{円}}{240,000,000\text{円}} = 5.13\%$$

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	576,000円
インターネット設備料	122,400円
固定資産税・都市計画税	600,952円
合計	1,299,352円

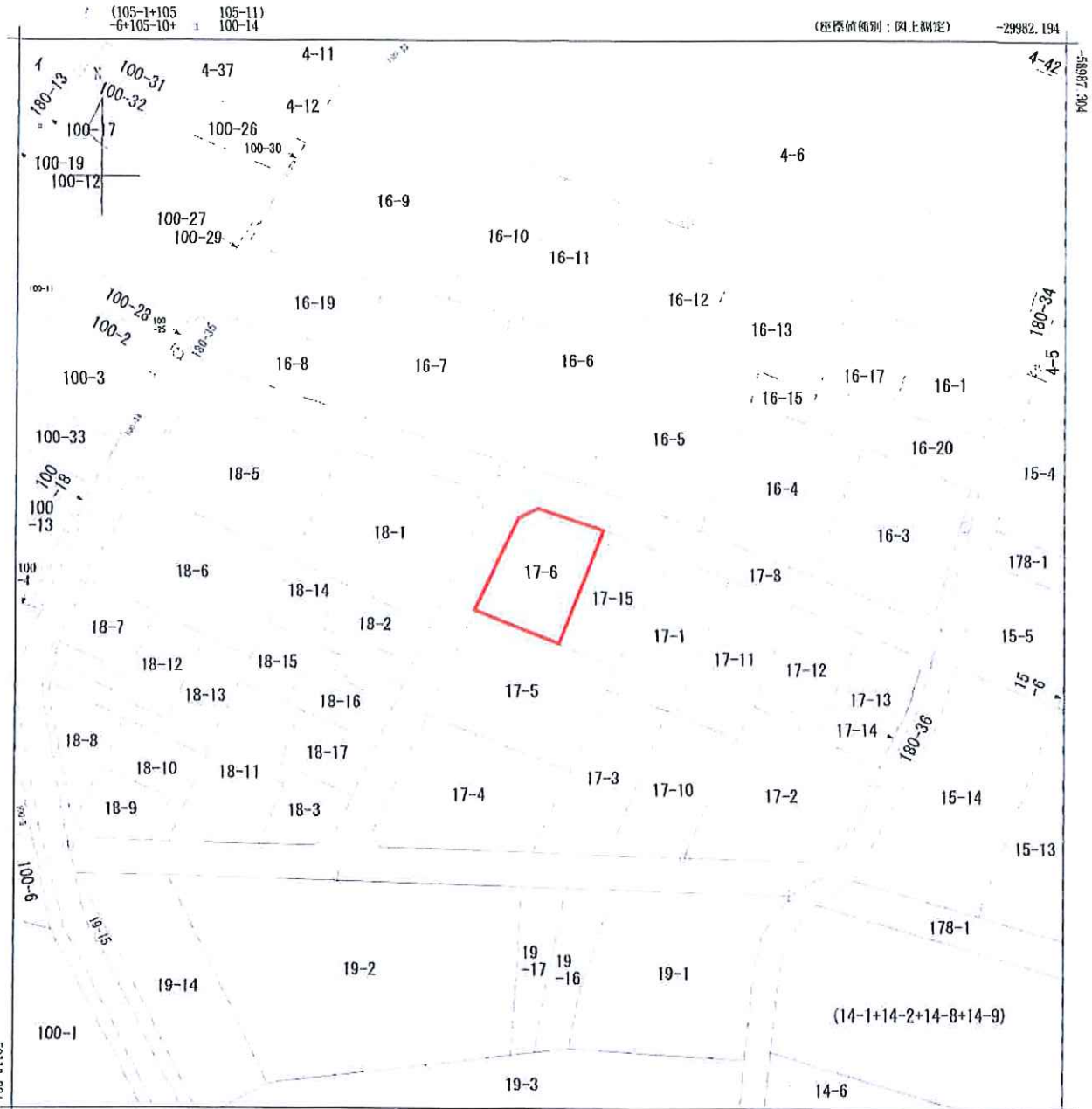
48,000 円/月  
10,200 円/月

※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8年度面都税額内訳

	固定資産税	都市計画税
土地	59,931円	25,685円
建物	424,395円	90,941円





-30107.194 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tohokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し  
三ツ境

請求部	所在	横浜市瀬谷区三ツ境				地番	17番6			
出力縮	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年3月				備付年月日 (原図)			補事項		

登記年月日：令和7年1月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方方法務局旭出産事務所)

令和7年1月22日 東京法務局

登記官

青月健



地図管理番号：MR3542

地積測量図

地番 17-6、17-15

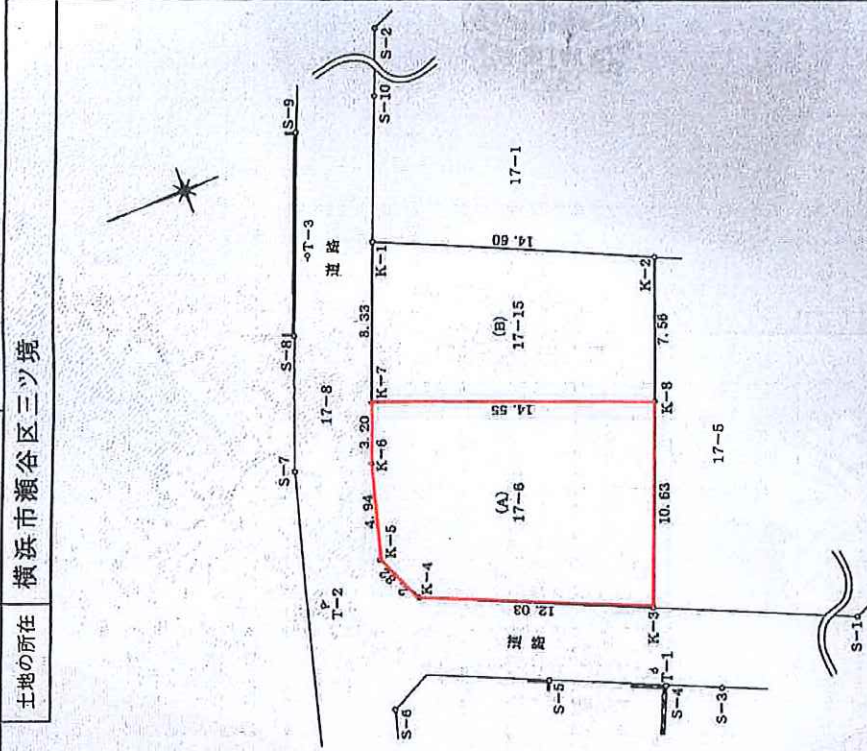
土地の所在 横浜市瀬谷区三ツ境

地番	(A) 17-6					併面積	地積
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1	X <sub>n</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1)			
測点名							
K-7 コングリート杭	217.088	210.765	5.978	1297.752064			
K-8 板	202.809	213.602	-7.094	-1590.131546			
K-3 板	200.737	203.171	-12.218	-2452.604656			
K-4 市街線杭	212.635	201.384	-0.286	-60.813610			
K-5 市街線	215.032	202.885	6.240	1341.799680			
K-6 コングリート杭	216.455	207.624	7.880	1705.665400			
				291.667322			
				145.833610			
				145.83	m <sup>2</sup>		

地番	(B) 17-15					併面積	地積
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1	X <sub>n</sub> -(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1)			
測点名							
K-1 金属標	218.736	218.508	10.258	2243.793388			
K-2 銅影石	204.283	221.023	-6.336	-1090.054085			
K-8 板	202.809	213.602	-10.258	-2080.414722			
K-7 コングリート杭	217.088	210.765	5.336	1168.391588			
				231.706646			
				115.853323			
				115.85	m <sup>2</sup>		

座標値	座標値	X座標	Y座標
S-1 市街線	171.951	207.495	
S-2 コングリート杭	224.844	249.235	
S-3 コングリート杭	196.456	199.771	
S-4 フロック帯	199.281	199.329	
S-6 フロック帯	206.183	188.439	
S-6 市街線杭	212.558	186.414	
S-7 市街線杭	220.291	206.425	
S-8 フロック帯	223.845	223.744	
S-10 コングリート杭	220.247	226.430	
T-1 板	200.000	200.000	
T-2 板	217.429	200.000	
T-3 板	221.919	217.577	

測量地番	測量年月日	測量面積
		令和6年11月29日



作成者 東京都中央区日本橋二丁目5号  
 長谷川重博 (令和6年12月17日作成)  
 土地家屋調査士 長谷川重博 (長谷川重博)

申請人 トーセイ株式会社  
 代表取締役 山口 誠一郎

縮尺 1/250





