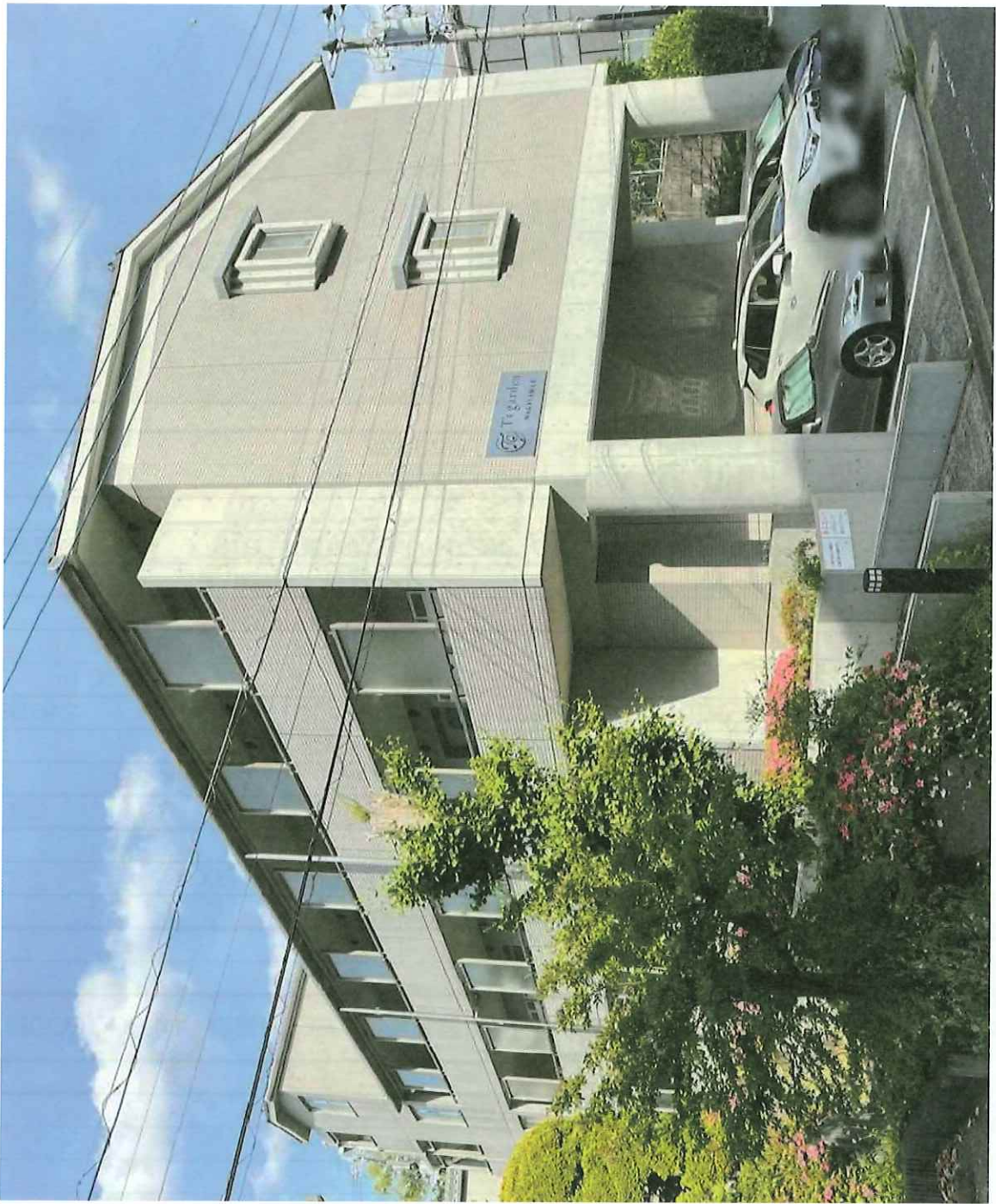
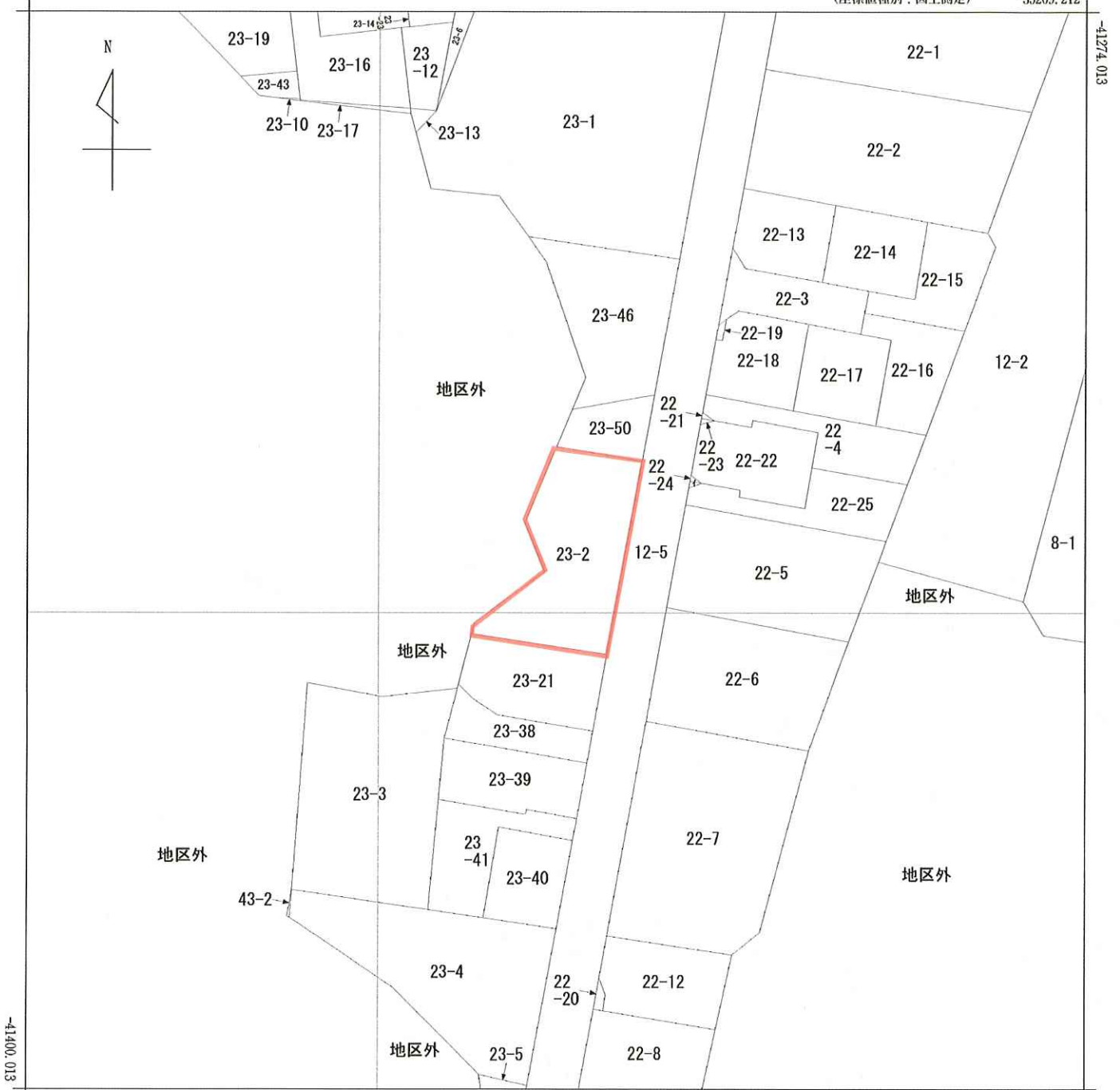


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden 永山II				
所在地	住居表示	東京都多摩市永山2-23-32			
	地番	東京都多摩市永山2-23-2、32、49			
交通	京王電鉄相模原線 京王永山駅 徒歩11分 / 小田急電鉄多摩線 小田急永山駅 徒歩12分				
地積	866.91 m ² (262.24 坪) 公簿				
価格	4億4000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約6m（公道） / 東側約5.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成13年2月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造瓦葺 4階			
	延床面積	866.91 m ² (262.24 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社	株式会社田中建設	
備考 年額収入23,592,000円 月額収入1,966,000円 表面 利回り 5.36% 満室想定 ・賃貸区画：26区画					
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。



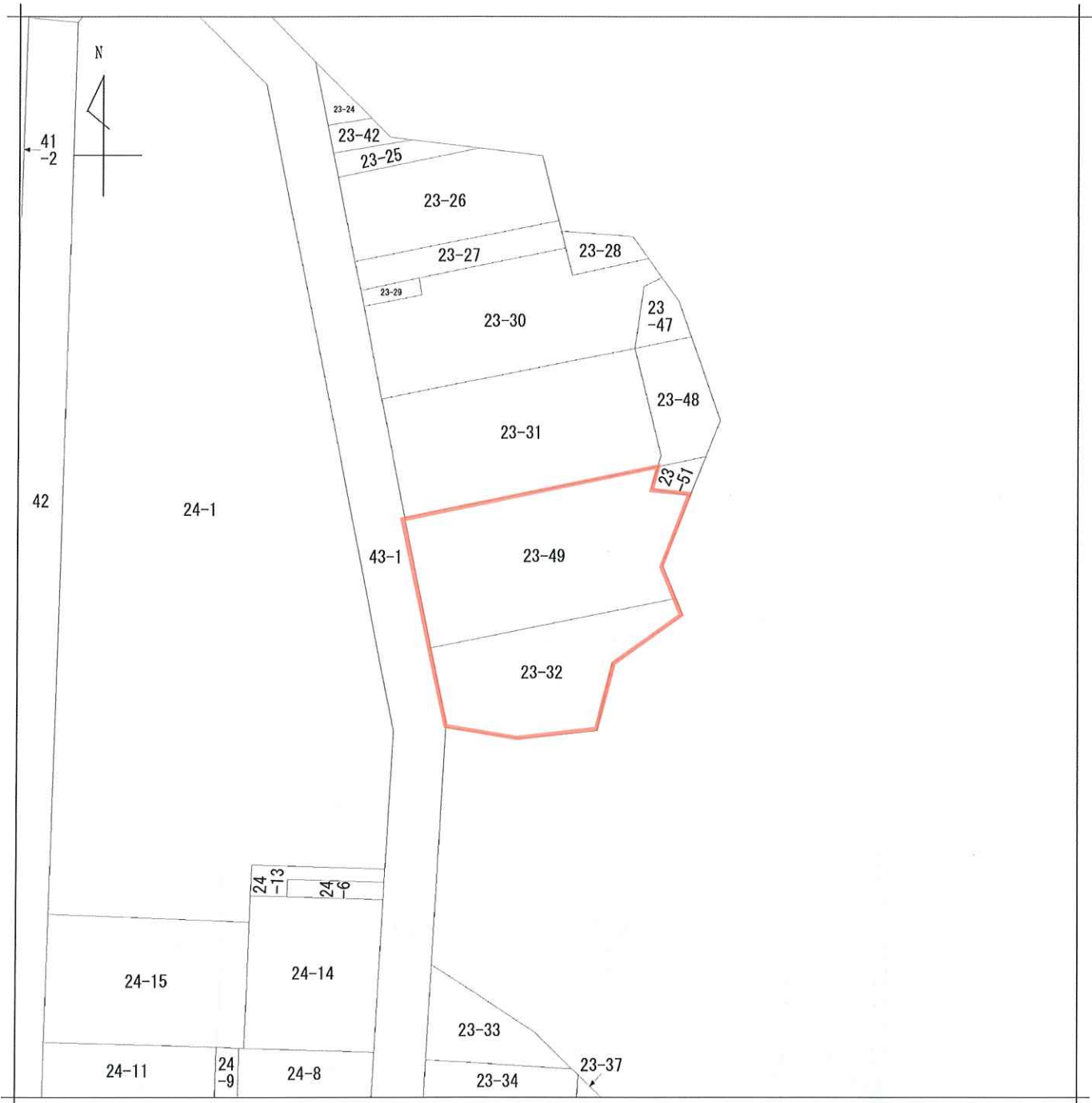


-35334.212 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaheiyouoki2011.par)による修正がされています。



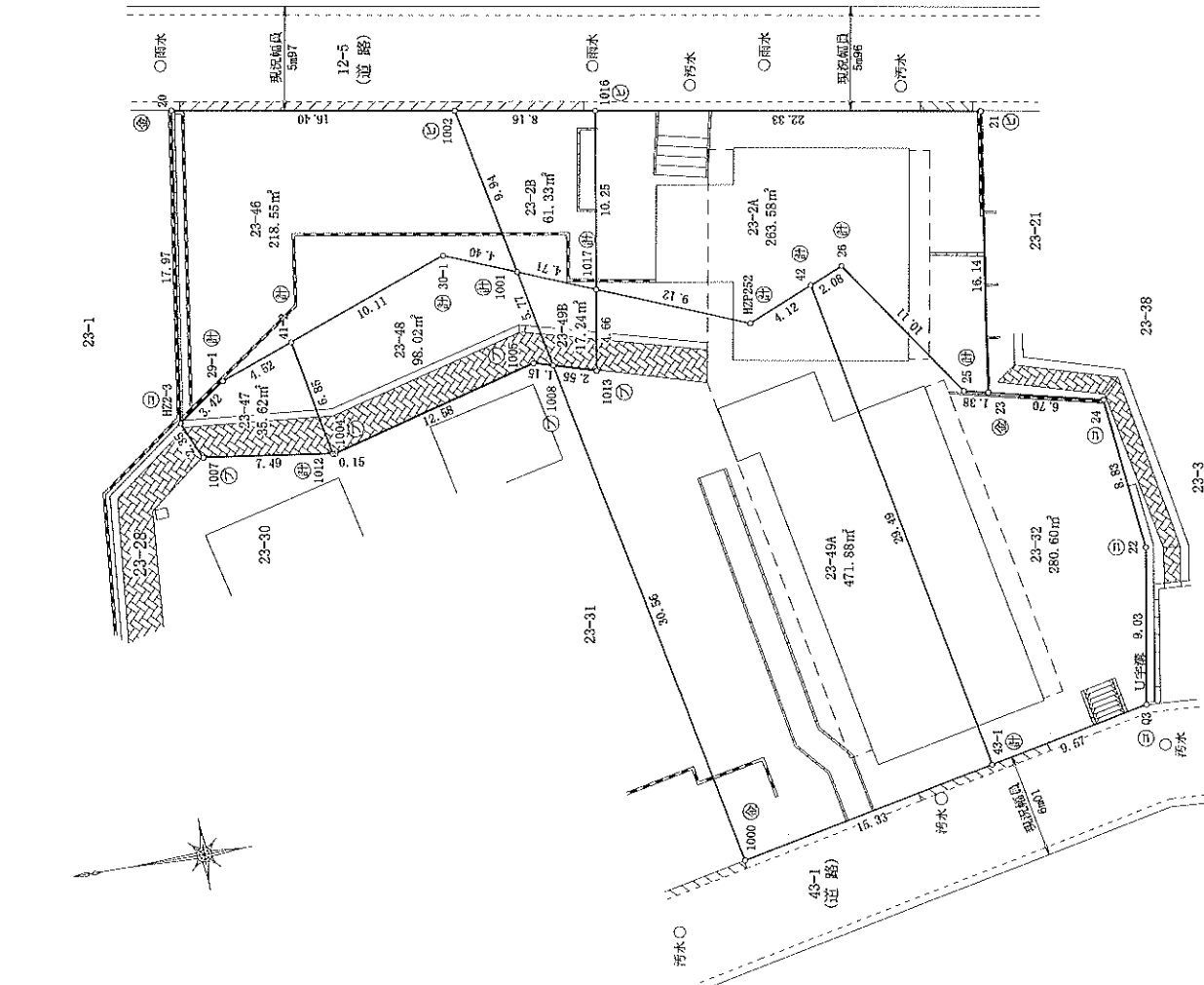
請求部分	所在	多摩市永山二丁目			地番	23番2			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	



請求部分	所在	多摩市永山二丁目			地番	23番49			
出力尺	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)			補記事項		

現況求積図

S = 1 / 250



求積表

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn
23-2A	1017	49.109	147.162	6.942	1006.832404	
	1016	47.486	157.293	-23.659	-3718.012837	
	21	25.470	153.538	-19.782	-3037.888716	
	23	27.704	137.644	3.585	493.095210	
	25	29.055	137.951	7.150	401.220990	
	26	34.894	146.119	11.589	1693.373091	
H2P252	1007	40.644	143.761	14.215	2043.562615	
	1008	53.488	148.921	6.422	956.370662	
	1009	55.531	168.652	-6.092	-852.229304	
1016	47.486	157.293	-6.422	-1010.071426		
1017	49.109	147.162	6.002	853.266224		
倍面積				-122.663744		
面積				61.321720		
坪数				61.33 坪		
坪数				18.55 坪		

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn
23-2B	1001	53.488	148.921	6.422	956.370662	
	1002	55.531	168.652	-6.092	-852.229304	
	1016	47.486	157.293	-6.422	-1010.071426	
	1017	49.109	147.162	6.002	853.266224	
	倍面積				-122.663744	
	面積				61.321720	
坪数				61.33 坪		
坪数				18.55 坪		

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn
23-48A	1000	46.021	113.359	21.307	2413.340213	
	1008	52.301	143.269	3.829	548.147194	
	1013	49.847	142.655	-3.192	-455.035560	
	1017	49.109	147.162	-9.203	-1354.331886	
	H2P252	40.644	143.761	-12.986	-1766.247646	
	42	36.833	145.228	-9.650	-1302.415200	
43-1	30.994	116.414	9.138	1070.775972		
	倍面積				-943.766913	
	面積				471.8834565	
坪数				471.88 坪		
坪数				142.74 坪		

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn
23-49B	1008	52.301	143.269	3.941	521.642429	
	1001	53.488	148.921	-3.192	-475.355332	
	1017	49.109	147.162	-3.941	-535.318442	
	1013	49.847	142.655	3.192	455.035560	
倍面積				-34.494865		
面積				17.247425		
坪数				17.24 坪		
坪数				5.21 坪		

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn
23-32	43-1	30.994	116.414	15.216	1771.355424	
	42	36.823	145.328	3.900	566.779200	
	26	34.894	146.119	-7.788	-1135.052392	
	23	29.055	137.951	-13.714	-1890.625754	
	25	21.880	136.014	-8.899	-1210.389586	
	22	20.156	127.243	0.427	84.332761	
43	21.607	116.323	10.808	1292.384674		
	倍面積				-561.214673	
	面積				280.60 坪	
坪数				280.60 坪		
坪数				84.66 坪		

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn
23-46	H2P-3	74.120	143.589	0.364	52.266396	
	20	71.704	161.403	-18.589	-3000.320867	
	1002	55.531	168.652	-18.216	-2890.004832	
	1001	53.488	148.921	2.045	304.543445	
	30-1	57.576	150.563	17.882	2687.866676	
	29-1	71.340	145.585	16.544	2408.592340	
倍面積				-437.106442		
面積				218.55 坪		
坪数				218.55 坪		
坪数				66.11 坪		

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn
23-47	H2P-3	74.120	143.589	-1.813	-260.326857	
	29-1	71.340	145.585	-7.035	-1024.194475	
	41-2	67.085	147.124	-6.510	-825.365640	
	1012	65.730	140.403	6.068	851.965104	
	1007	73.153	141.438	6.390	1186.664820	
	倍面積				-71.252748	
面積				35.6263740		
坪数				35.62 坪		
坪数				10.77 坪		

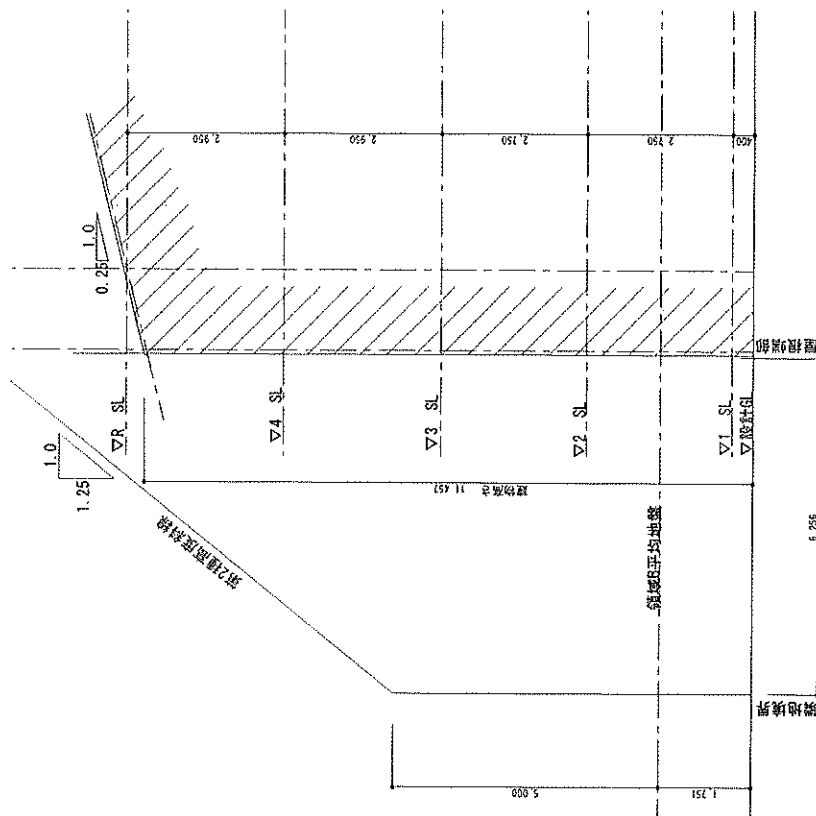
地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn
23-48	1012	65.730	140.403	1.508	211.727794	
	41-2	67.085	147.124	-3.154	-1139.649096	
	30-1	57.576	150.563	-13.597	-2047.205111	
	1001	53.488	148.921	-5.275	-785.558275	
	1008	52.301	143.269	-0.081	-11.604789	
	1005	53.407	143.591	13.276	1906.314116	
1004	65.577	140.392	12.323	1729.927396		
	倍面積				-196.048045	
	面積				98.024225	
坪数				98.02 坪		
坪数				29.65 坪		

現況求積図

河行在	多摩市永山二丁目2番2ほか5筆		
測量年月日	令和7年12月17日	縮尺	1/300
作成年月日	令和7年12月17日	原図No.	7-NO. 211
株式会社 あさひ測量設計			
代表取締役 長瀬有世			
東京都小平市学園西町一丁目24番7号			
TEL 042-343-4500			
FAX 042-343-4501			

面積			
	申請部分 (m ²)	申請以外部分 (m ²)	合計 (m ²)
敷地面積	1016.06		1016.06
建築面積	430.37		430.37
延床面積	975.71		975.71
	建築物全体		84.91
	共同住宅の共用		32.00
	住戸等の部分		
	自動車庫等の		
	部分		
	延べ面積	858.80	858.80
			84.52%

床面積				
階別	申請部分 (m ²)	申請以外部分 (m ²)	合計 (m ²)	主要用途
1 階	209.43		209.43	共同住宅
2 階	272.80		272.80	共同住宅
3 階	356.05		356.05	共同住宅
4 階	137.43		137.43	共同住宅
合計	975.71		975.71	



(第2種高度斜線計算)

$$5 + (6.256 \times 1.25) + 1.751 = 14.571$$

建築物高さ 11.457

$$14.571 > 11.457 \quad OK$$

1	変更訂正事項	年月日訂正者	年月日訂正者	1級建築士 藤原 隆 No. 12357号	五味五郎	A
2		R7.10.31			縮尺 R	1/200
3					面積概要	高度斜線検討図
				(株) 富士建築設計事務所		
				一級建築士事務所登録 No. 29954		
				(仮称) 京玉永山レジ		
				面積概要		

T's garden永山Ⅱ レントール

2026年6月4日

(旧サニーコート蔵)

■貸室

(税別)

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		敷金	備考
			m	坪							開始	終了		
101	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	74,000	3,000	77,000	8,489	2026/2/7	~ 2028/2/6	148,000	
102	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	64,000	3,000	67,000	7,306	2025/3/22	~ 2027/3/21	64,000	
103	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	72,000	3,000	75,000	8,269	2025/9/9	~ 2027/9/8	0	
104	住居	1K	30.00	9.07	法人	普通借	68,000	3,000	71,000	7,828	2026/1/4	~ 2028/1/3	68,000	
105	住居	1K	32.00	9.68	個人	普通借	64,000	3,000	67,000	6,921	2026/1/20	~ 2028/1/19	64,000	
201	事務所	2K	60.00	18.15	個人	普通借	83,000	3,000	86,000	4,738	2025/7/1	~ 2027/6/30	166,000	
202	住居	1K	30.96	9.36	個人	普通借	73,000	5,000	78,000	8,333	2025/11/24	~ 2027/11/23	73,000	
203	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	70,000	3,000	73,000	8,048	2025/6/6	~ 2027/6/5	140,000	
204	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	68,000	3,000	69,000	7,607	2024/12/1	~ 2026/11/30	68,000	
205	住居	1R	30.00	9.07	個人	普通借	72,000	3,000	75,000	8,269	2025/7/1	~ 2027/6/30	144,000	
206	住居	1K	30.96	9.36	個人	普通借	73,000	5,000	78,000	8,333	2025/10/4	~ 2027/10/3	73,000	
207	住居	1K	30.00	9.07	法人	普通借	66,000	3,000	69,000	7,607	2025/1/25	~ 2027/1/24	71,000	
301	住居	1K	28.98	8.76	個人	普通借	75,000	5,000	80,000	9,132	2025/11/23	~ 2027/11/22	75,000	
302	住居	1K	32.00	9.68	個人	普通借	65,000	3,000	66,000	7,024	2024/8/27	~ 2026/8/26	65,000	
303	住居	1K	28.98	8.76	個人	普通借	74,000	5,000	79,000	9,018	2026/4/12	~ 2028/4/11	74,000	
304	住居	1K	26.01	8.77	個人	普通借	74,000	5,000	79,000	9,007	2025/10/26	~ 2027/10/25	74,000	
305	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	65,000	3,000	68,000	7,497	2025/3/23	~ 2027/3/22	65,000	
306	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	73,000	3,000	76,000	8,379	2026/2/6	~ 2028/2/5	73,000	
307	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	76,000	3,000	79,000	8,710	2025/9/4	~ 2027/9/3	76,000	
308	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	67,000	3,000	70,000	7,717	2024/9/18	~ 2026/9/17	67,000	
309	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	67,000	3,000	70,000	7,717	2025/3/15	~ 2027/3/14	67,000	
310	住居	1K	30.00	9.07	個人	普通借	68,000	3,000	71,000	7,828	2024/10/27	~ 2026/10/26	68,000	
401	住居	1K	32.00	9.68	個人	普通借	69,000	3,000	72,000	7,438	2025/3/1	~ 2027/2/28	69,000	
402	住居	1K	28.98	8.76	個人	普通借	75,000	5,000	80,000	9,132	2025/11/30	~ 2027/11/29	75,000	
403	住居	1K	32.00	9.68	個人	普通借	73,000	3,000	76,000	7,851	2026/2/20	~ 2028/2/19	73,000	
404	住居	1K	32.00	9.68	個人	普通借	69,000	4,000	73,000	7,541	2025/5/12	~ 2027/5/11	69,000	
26区画			817.87	247.40			1,835,000	91,000	1,926,000	7,785			2,067,000	

■駐車場

(税別)

区画	種類	貸室	契約者	賃料	期間		承継敷金	備考
					開始	終了		
P02	屋外平置	101	個人	10,000	2026/2/7	~ 2028/2/6	0	
P03	屋外平置	306	個人	10,000	2026/2/6	~ 2028/2/5	0	
P05	屋外平置	205	個人	10,000	2025/7/1	~ 2027/6/30	0	
P07	屋外平置	201	個人	10,000	2025/7/1	~ 2027/6/30	0	
4区画				40,000			0	

■その他

(税別)

区画	種類	貸室	契約者	賃料	期間		備考
					開始	終了	
-	自動販売機	-	法人		2025/7/31	~ 2026/7/30	変動

(税別)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸室	23,112,000円
駐車場	480,000円
合計	23,592,000円

※別途、自動販売機の売上げによる変動収入

(税別)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	1,440,000円
インターネット	190,800円
TV	249,600円
固定資産税・都市計画税	1,361,412円
合計	3,241,812円

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。
※2026年分償を行っているため、概算金額となります。

令和9年度固定資産税内訳		
固定資産税	都市計画税	
土地	223,854円	63,956円
建物	939,402円	134,200円

【表面利回り】※満室想定

23,592,000円	=	5.53%
426,000,000円		

・建物管理業務委託契約及び貸員運送管理業務委託契約(管理会社 トーセイ・コミュニケーション株式会社)は、原則承認を経て頂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いたしません。
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値・概算となり、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。
・募集資料につきましては、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、ご検討皆様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご挨拶の程、お願いいたします。