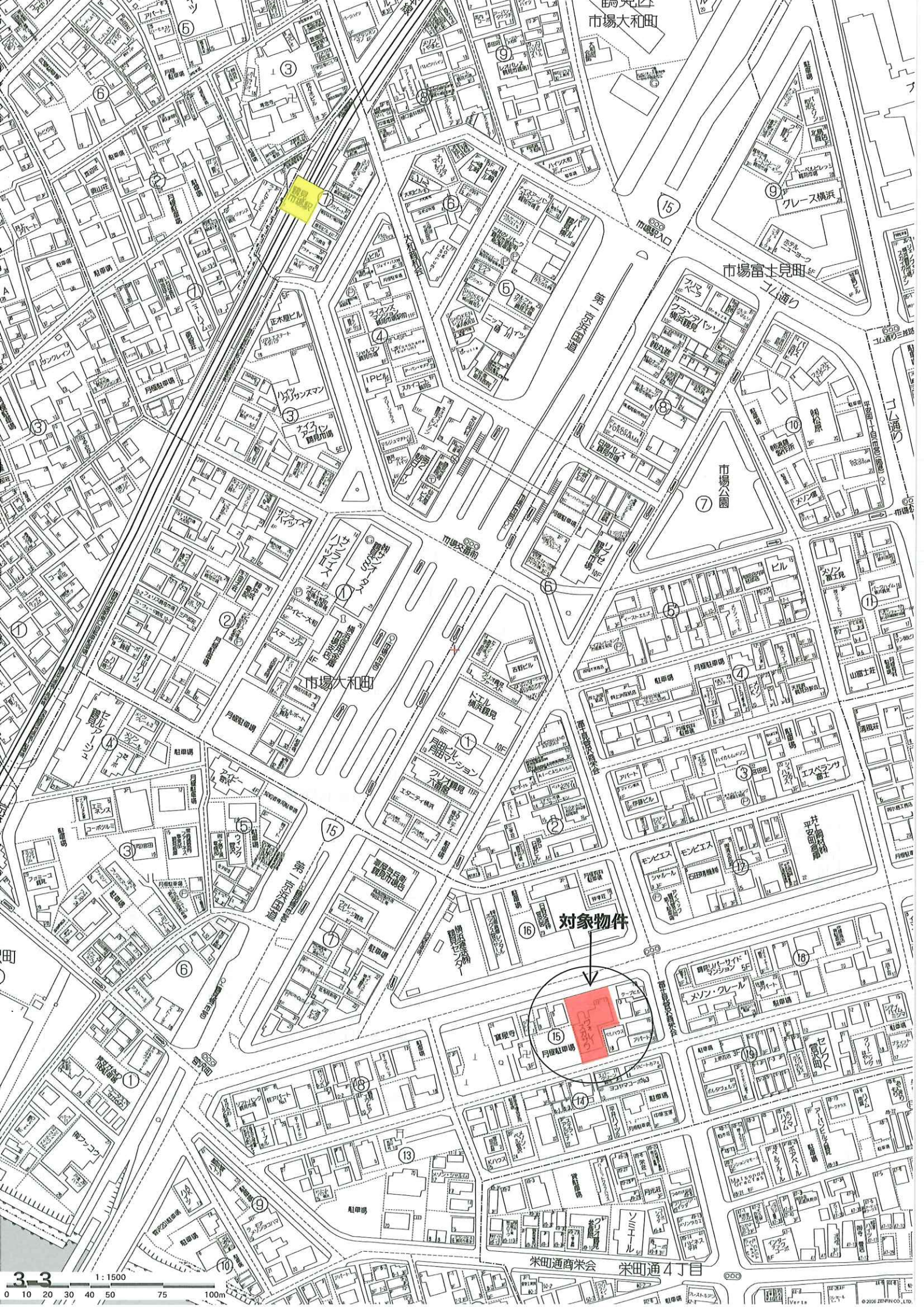


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden鶴見市場				
所在地	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区菅沢町15-11			
	地番	神奈川県横浜市鶴見区菅沢町143-5、143-8			
交通	京急線 鶴見市場駅 徒歩6分				
地積	661.01 m ² (199.95 坪) 公簿				
価格	6億2000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①第1種住居地域 / ②近隣商業地域		
容積率	200% / 300%		建蔽率	60% / 80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	緑化地域				
道路	西北側約20m（公道） / 東南側約5.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成08年6月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階			
	延床面積	1426.2 m ² (431.42 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社	東レ建設株式会社	
備考 年額収入34,002,000円 月額収入2,833,500円 表面 利回り 5.48% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸区画：19区画 ・建物は101号室とその他の部分の2区画にて区分登記されておりますが一体の売却となります ・2026年2月バリューアップ工事実施済 					
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。



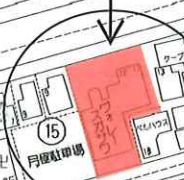


市場大和田

市場富士見町

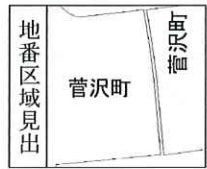
市場大和田

対象物件

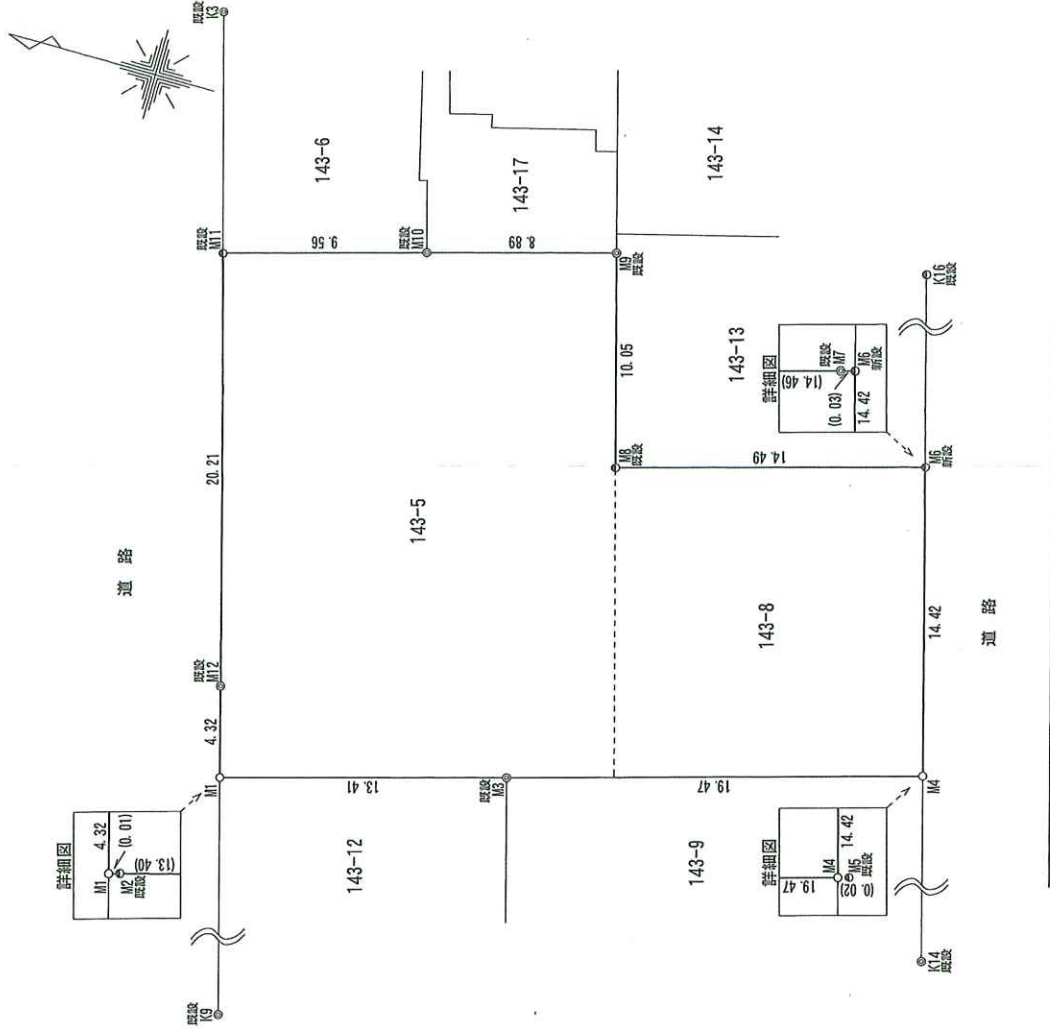


3-3 1:1500 0 10 20 30 40 50 75 100m

138-23 143-16
138-30



請求部	所在	横浜市鶴見区菅沢町			地番	143番5		
出力尺	1/600	精度区	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)			補事項		



座標求積表

地番	143-5・143-8	
測点	Xn	Yn
M1	-53869.293	-13179.665
M3	-53882.217	-13176.102
M4	-53900.939	-13170.761
M6	-53897.075	-13156.870
M8	-53883.135	-13160.806
M9	-53880.436	-13151.125
M10	-53871.870	-13153.499
M11	-53862.654	-13156.053
M12	-53868.126	-13175.510
	倍面積	1322.191946
	面積	661.0959730
	地積	661.09
	坪数	199.98

座標一覽表

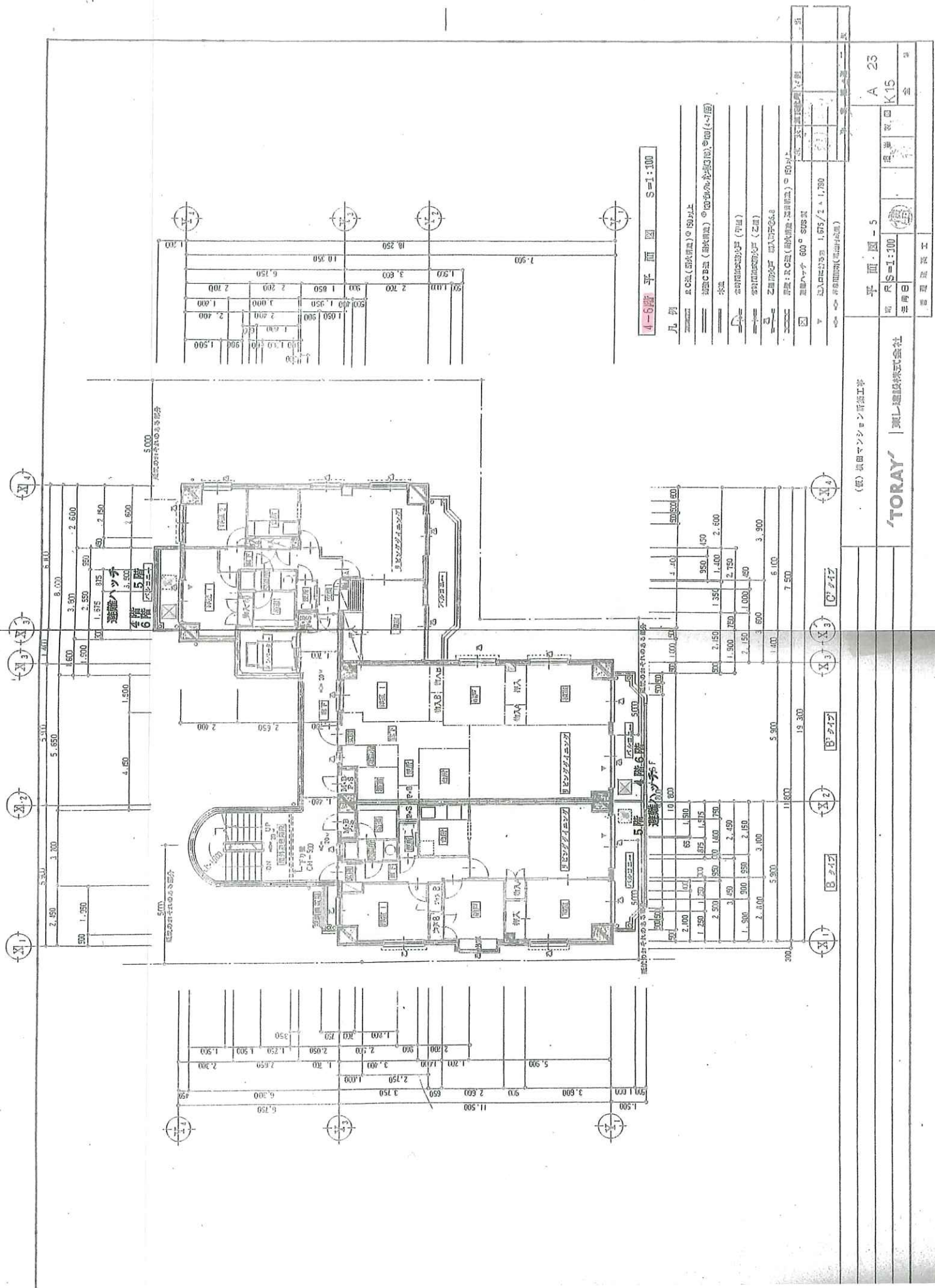
測点名	X	座標 Y	座標
M2	-53869.303	-13179.662	
M5	-53900.959	-13170.755	
M7	-53897.049	-13156.877	
K3	-53859.598	-13145.186	
K9	-53875.427	-13201.504	
K14	-53917.422	-13230.026	
K16	-53890.575	-13133.499	

※143-6・143-17所有者とは、未立会いです。
土地境界確認書有り(令和4年8月9日立会い)

作成年月日 令和 7 年 7 月 7 日

凡例	説明
◎	コンクリート杭
○	鉄釘
○	図上点

株式会社 **アルファ測量設計開発**
 横浜市金沢区泥亀2丁目8番9号 電話 045-783-8042



4-5階 平面図 S=1:100

- 凡例
- R.C造 (部材指定) の50以上
 - ==== 造りC造 (部材指定) のR.C造 (部材指定) の50以上
 - 水盤
 - 天井断り (70mm)
 - 天井断り (20mm)
 - 天井断り (10mm)
 - 天井断り (5mm)
 - 天井断り (2mm)
 - 天井断り (1mm)
 - 天井断り (0.5mm)
 - 天井断り (0.2mm)
 - 天井断り (0.1mm)
 - 天井断り (0.05mm)
 - 天井断り (0.02mm)
 - 天井断り (0.01mm)
 - 天井断り (0.005mm)
 - 天井断り (0.002mm)
 - 天井断り (0.001mm)
 - 天井断り (0.0005mm)
 - 天井断り (0.0002mm)
 - 天井断り (0.0001mm)
 - 天井断り (0.00005mm)
 - 天井断り (0.00002mm)
 - 天井断り (0.00001mm)
 - 天井断り (0.000005mm)
 - 天井断り (0.000002mm)
 - 天井断り (0.000001mm)

平面図 - 5	A 23
縮尺 S=1:100	図面番号 K15
年月日	会社
製図者 高橋 工	

(株) 東田マンション管理工事

'TORAY' | 東レ建設株式会社

T's garden鶴見市場(旧ヴォレースガサワ) レントロール

2026年6月5日

■貸室

(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		承継敷金	備考
			㎡	坪						開始	終了		
101	住居	2SLDK	70.39	21.29	個人	143,000	0	143,000	6,717	2026/4/1	~ 2028/3/31	143,000	
201	住居	3LDK	68.67	20.77	個人	108,000	8,500	116,500	5,609	2024/11/3	~ 2026/11/2	216,000	
202	住居	2SLDK	68.67	20.77	個人	119,000	8,500	127,500	6,139	2024/8/1	~ 2026/7/31	357,000	
203	住居	2SLDK	66.79	20.20	個人	142,500	8,500	151,000	7,475	2025/10/22	~ 2027/10/21	285,000	
301	住居	3LDK	68.67	20.77	個人	128,000	8,500	136,500	6,572	2024/8/1	~ 2026/7/31	384,000	
302	住居	2SLDK	66.79	20.20	個人	119,000	8,500	127,500	6,312	2024/8/1	~ 2026/7/31	357,000	
303	住居	2SLDK	66.79	20.20	法人	123,000	8,500	131,500	6,510	2025/7/1	~ 2027/6/30	246,000	
401	住居	3LDK	67.43	20.39	個人	128,000	8,500	136,500	6,694	2024/8/1	~ 2026/7/31	384,000	
402	住居	2SLDK	66.79	20.20	個人	120,000	8,500	128,500	6,361	2024/11/23	~ 2026/11/22	240,000	
403	住居	2SLDK	66.62	20.15	個人	128,000	8,500	136,500	6,774	2024/8/1	~ 2026/7/31	384,000	
501	住居	3LDK	68.67	20.77	個人	128,000	8,500	136,500	6,572	2024/8/1	~ 2026/7/31	384,000	
502	住居	2SLDK	66.79	20.20	個人	119,000	8,500	127,500	6,312	2025/8/2	~ 2027/8/1	238,000	
503	住居	2SLDK	66.62	20.15	個人	128,000	8,500	136,500	6,774	2024/8/1	~ 2026/7/31	384,000	
601	住居	3LDK	68.67	20.77	個人	128,000	8,500	136,500	6,572	2024/12/1	~ 2026/11/30	256,000	
602	住居	2SLDK	66.79	20.20	個人	119,000	8,500	127,500	6,312	2024/8/1	~ 2026/7/31	357,000	
603	住居	2SLDK	66.79	20.20	個人	123,000	8,500	131,500	6,510	2024/8/1	~ 2026/7/31	384,000	
701	住居	3LDK	68.67	20.77	個人	128,000	8,500	136,500	6,572	2025/6/26	~ 2027/6/25	256,000	
702	住居	2SLDK	66.79	20.20	法人	153,500	8,500	162,000	8,020	2026/4/30	~ 2028/4/29	307,000	
703	住居	2SLDK	66.79	20.20	法人	142,000	0	142,000	7,030	2026/2/15	~ 2028/2/14	284,000	
19区画			1,284.19	388.46		2,427,000	144,500	2,571,500	6,620			5,846,000	

■駐車場・バイク置場

(税抜)

区画	種類	貸室	契約者	賃料			期間		承継敷金	備考
							開始	終了		
No.01	駐車場・TR		空	19,000						募集賃料
No.02	駐車場・TR		空	19,000						募集賃料
No.03	駐車場・TR		空	19,000						募集賃料
No.04	駐車場・TR		空	19,000						募集賃料
No.05	駐車場・TR		空	19,000						募集賃料
No.06	駐車場・TR	201号室	個人	12,000			2024/11/3	~ 2026/11/2	12,960	
No.07	駐車場・TR	602号室	個人	12,000			2024/8/1	~ 2026/7/31	37,800	
No.08	駐車場・TR	202号室	個人	12,000			2024/8/1	~ 2026/7/31	37,080	
No.09	駐車場・TR		空	19,000						募集賃料
No.10	駐車場・TR		空	19,000						募集賃料
No.11	駐車場・TR		空	19,000						募集賃料
No.12	駐車場・TR		空	19,000						募集賃料
No.13	駐車場・TR		空	19,000						募集賃料
No.14	駐車場・TR	601号室	個人	12,000			2024/12/1	~ 2026/11/30	12,960	
No.15	駐車場・TR	外部	個人	12,000			2025/12/8	~ 2027/12/8	13,200	
No.16	駐車場・TR	602号室	個人	12,000			2024/8/1	~ 2026/7/31	37,800	
16区画				262,000					151,800	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸室	30,858,000円
駐車場・バイク置場	3,144,000円
合計	34,002,000円

2,571,500 円/月

262,000 円/月

【表面利回り】※満室想定

34,002,000円 = 5.64%
602,000,000円

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	2,072,400円
固定資産税・都市計画税	2,092,131円
合計	4,164,531円

172,700 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年度固定税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	310,499円	133,071円
建物	1,357,639円	290,922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、作成日時点でお客さまに不利の損害・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。