

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's garden恵比寿				
所在地	住居表示	東京都渋谷区恵比寿3-37-19			
	地番	東京都渋谷区恵比寿3-25-20			
交通	JR山手線、埼京線 外線 恵比寿駅 徒歩13分 / 東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線 白金台駅 徒歩13分				
地積	174.41 m <sup>2</sup> (52.75 坪) 公簿				
価格	8億2000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		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	20m 第3種高度地区	
日影規制	有		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約11.4m（公道） / 北東側約0.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和61年 2月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階 地下1階			
	延床面積	513.79 m <sup>2</sup> (155.42 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社	株木建設株式会社東京支店	
備考 年額収入31,536,000円 月額収入2,628,000円 表面 利回り 3.84% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸区画：20区画</li> <li>・2026年2月バリューアップ工事实施済</li> <li>・官民、民民ともに境界確定済</li> </ul>					
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。



# トーセイの不動産再生 サステナブルバリューアップ

トーセイでは、あらゆる既存物件の個性を活かし、魅力を高めるために『サステナブルバリューアップ』というコンセプトを掲げ、建物に現代的な機能や環境、社会性能を高める設備仕様を積極的に採用する3つのコード“Eco Friendly” “Well-being” “Resilience”を取り入れた再生に取り組みます。

## Tosei 3 Code

3つのバリューアップコードによる価値再生

### Eco Friendly

エコロジー & リサイクル

省エネ省資源、再エネ推進  
環境負荷軽減に向けて

### Well-being

洗練 & 快適

景観や美観向上、快適性、  
利便性の追求に向けて

### Resilience

安心 & 安全

防犯や防災性能向上、  
コミュニティ活性に向けて

## T's garden 恵比寿の取り組み

### ● Eco Friendly >> 共用廊下照明のLED化



### ● Well-being >> 警報機更新

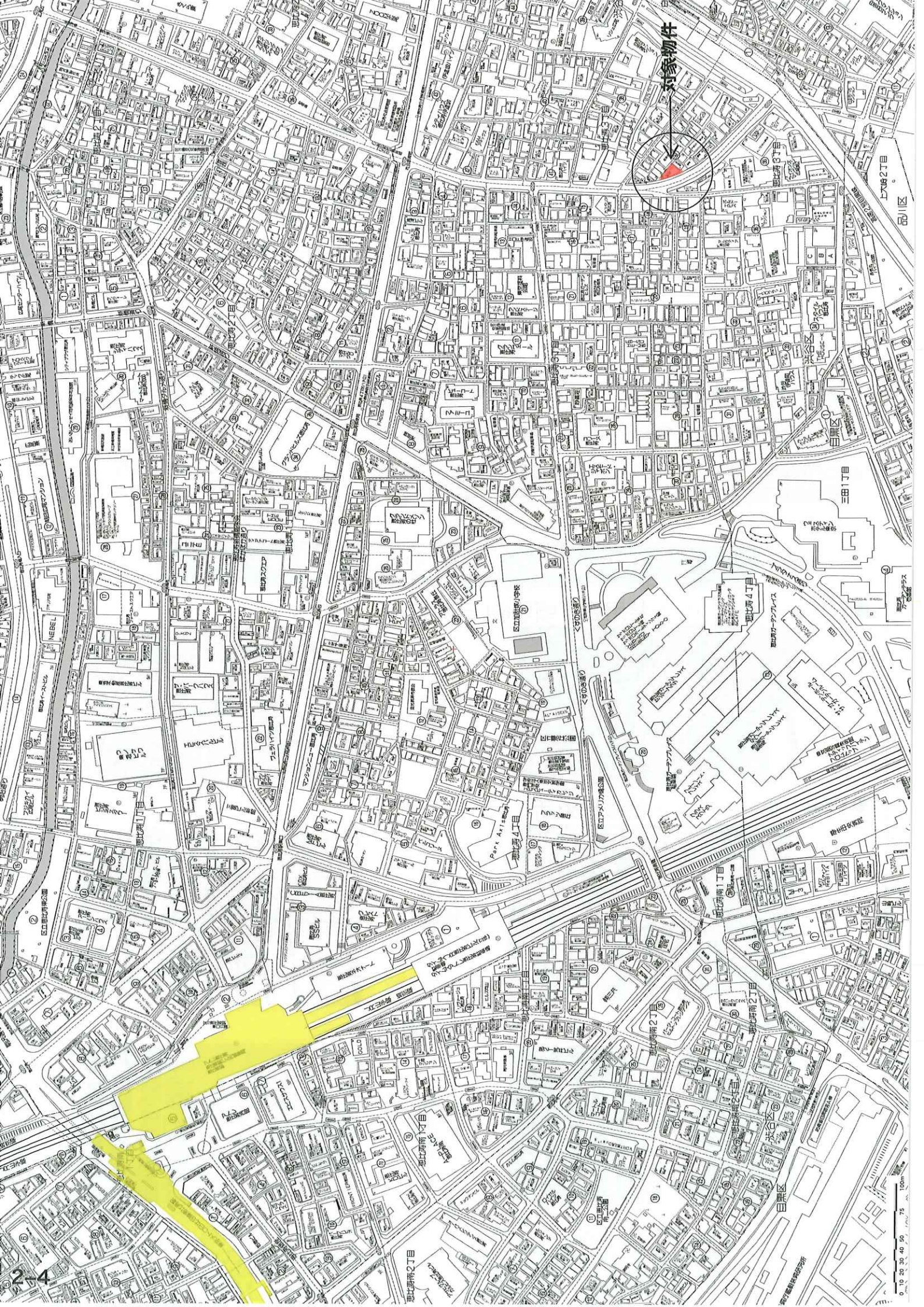


### ● Resilience >> エントランス門扉オートロック新設

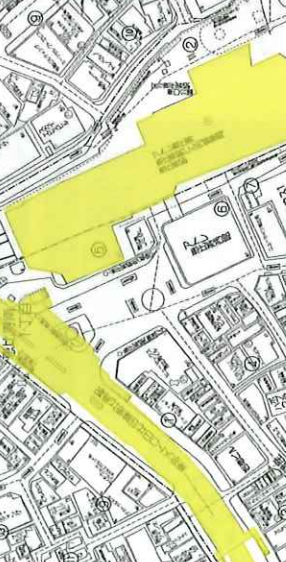


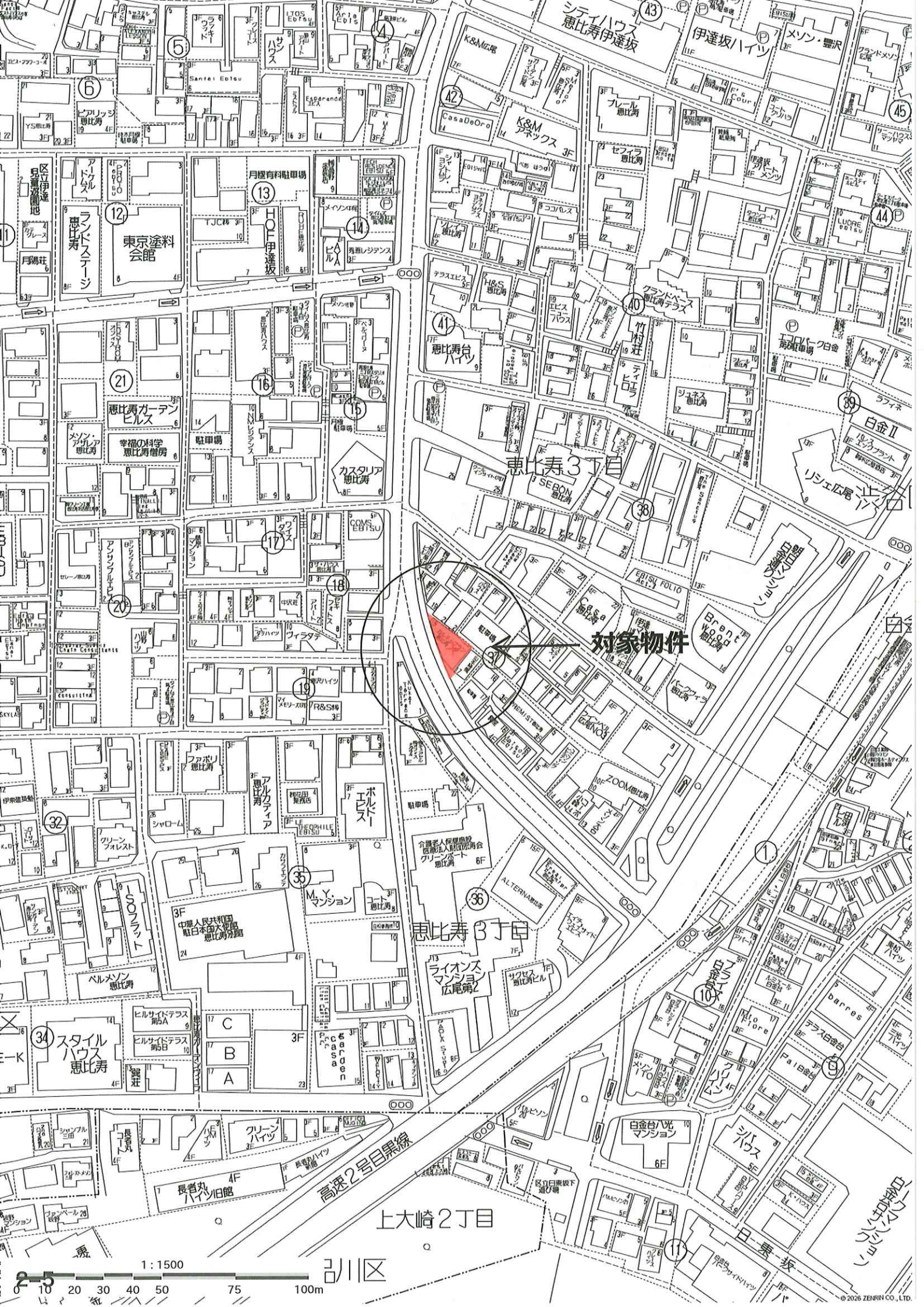
トーセイは、Tosei3Codeを通じた不動産再生を推進することで、  
持続可能な社会の実現と SDG s 目標への貢献 を目指しています。

2-【7】エネルギーをみんなに そしてクリーンに 【11】住み続けられるまちづくりを 【12】つくる責任、つかう責任



対象物件





対象物件

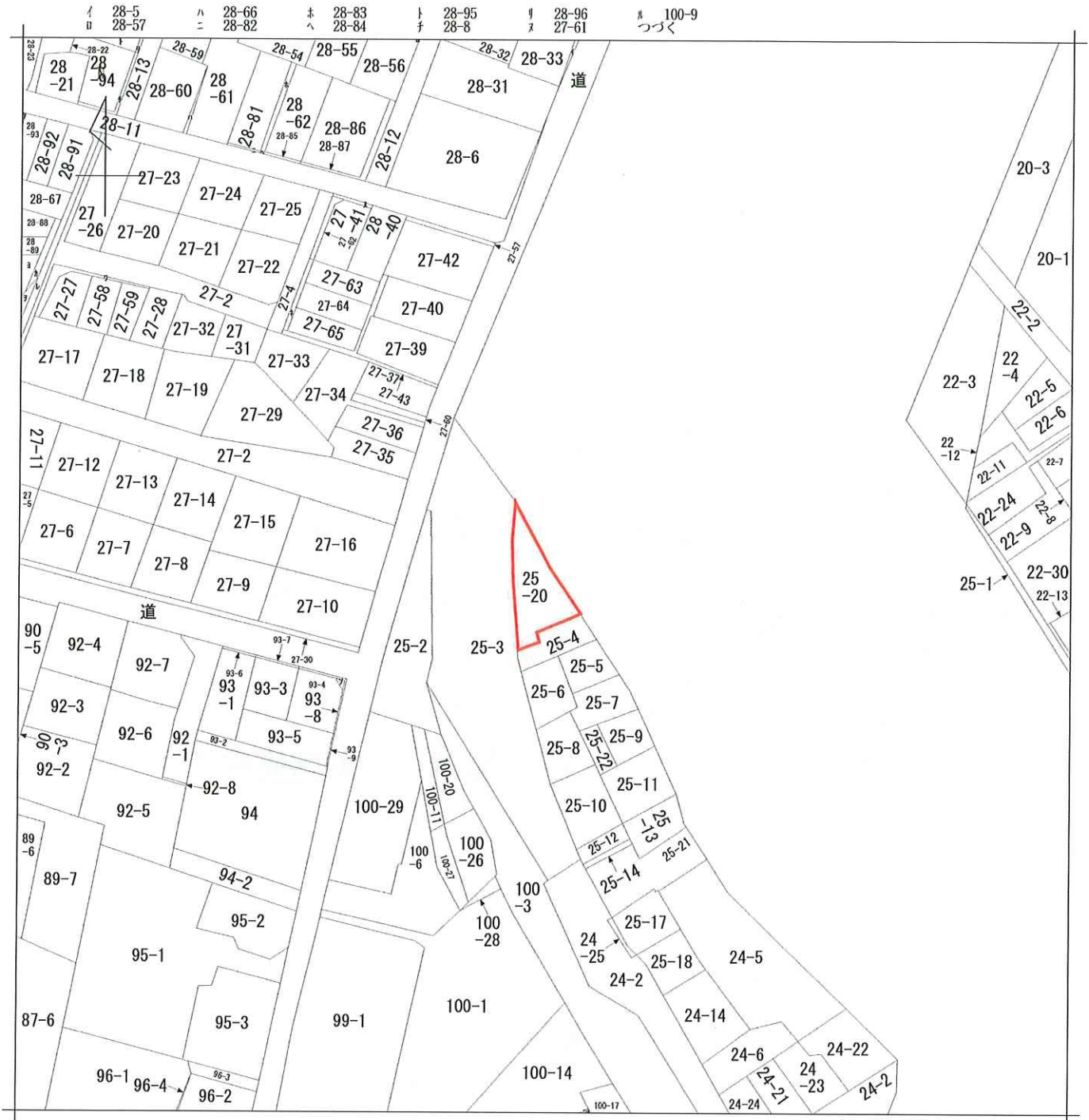
恵比寿3丁目

上大崎2丁目

1:1500



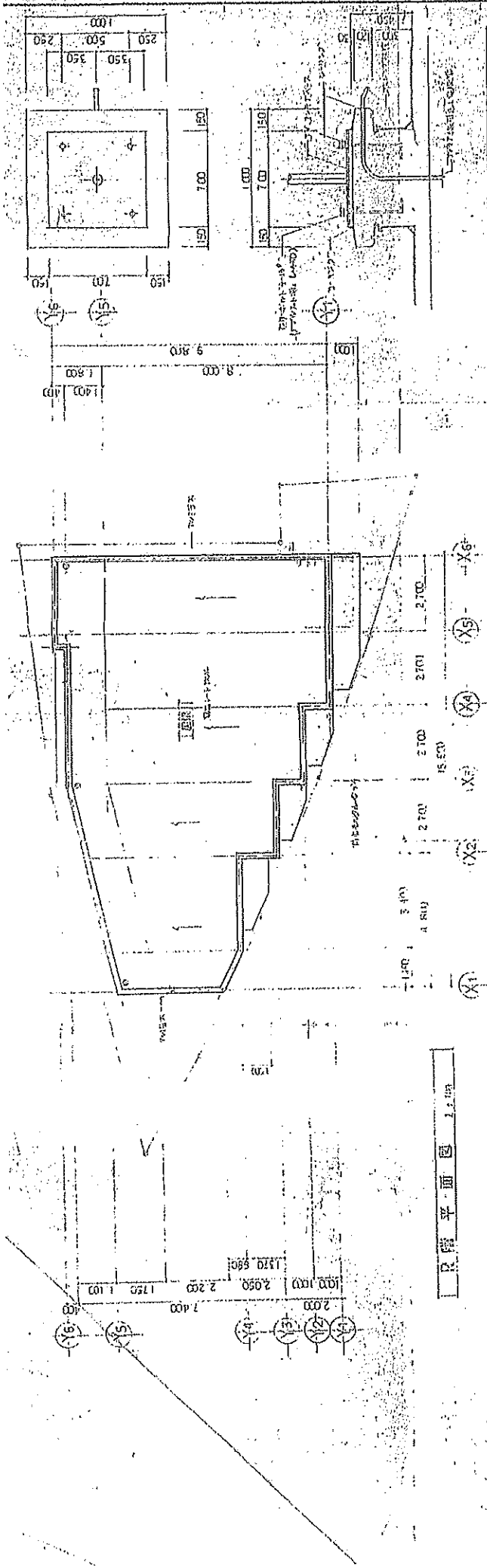
引区



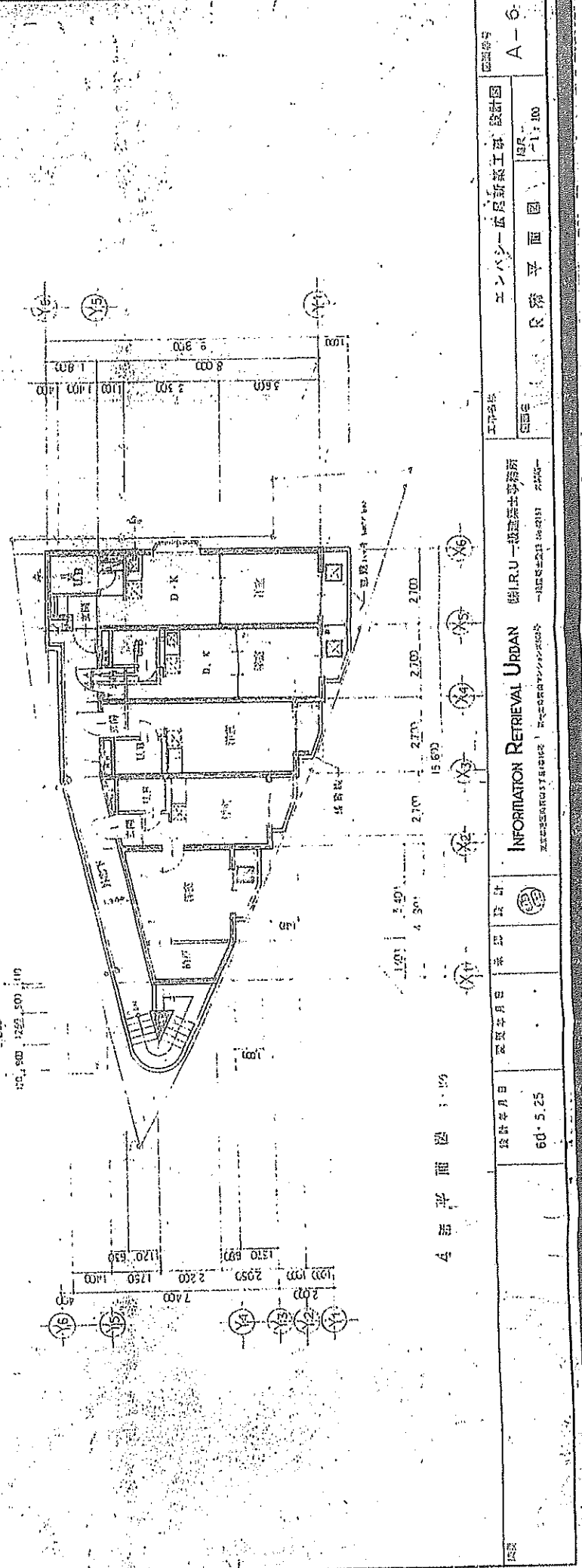
請求部	所在	渋谷区恵比寿三丁目			地番	25番20			
出縮力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年12月1日			備付年月日(原図)		補事項			







1F 1階平面図 1:100



4F 4階平面図 1:100

4階平面図 1:100

図番	100
設計年月日	60.5.25
完成年月日	
設計者	設計
監理者	監理
工事名称	エンバシー一広尾新築工事 設計図
図番	A-6
縮尺	1:100
図名	4階平面図
設計者	設計
監理者	監理
事務所	INFORMATION RETRIEVAL URBAN 株式会社 設計事務所
事務所	東京都港区新橋一丁目1番1号

# T's garden恵比寿 レントール

(旧 カルチェブラン恵比寿)

■貸室

(税抜)

部屋 番号	用途	間取り	賃貸面積		契約者	契約 種類	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	事務所 (バーンアップジム)	-	115.91	35.06	個人	普通	410,000	0	410,000	11,694	2024/7/1	~ 2028/6/30	912,600	敷金償却済
201	住居	1R	14.09	4.53	空室		94,000	8,000	102,000	22,516		~		募集賃料
202	住居	1R	15.35	4.64	法人	普通	106,700	3,300	110,000	23,706	2025/12/16	~ 2027/12/15	320,100	
203	住居	1R	18.90	5.71	個人	普通	90,000	3,000	93,000	16,287	2025/1/10	~ 2027/1/9	73,000	
205	住居	2K	20.83	6.30	個人	普通	111,000	8,000	119,000	18,888	2026/1/21	~ 2028/1/20	111,000	
206	住居	1DK	26.40	7.98	個人	普通	94,000	3,000	97,000	12,155	2023/12/14	~ 2025/12/13	0	更新手続中
301	住居	1R	16.17	4.89	個人	普通	100,000	4,000	104,000	21,267	2026/1/20	~ 2028/1/19	0	
302	住居	1K	14.50	4.38	個人	普通	85,000	4,000	89,000	20,319	2026/1/31	~ 2028/1/30	0	
303	住居	1K	18.14	5.48	法人	普通	116,000	8,000	124,000	22,627	2026/3/7	~ 2028/3/6	232,000	
305	住居	2K	21.60	6.53	個人	普通	123,000	4,000	127,000	19,448	2025/3/15	~ 2027/3/14	123,000	
306	住居	2K	25.75	7.78	個人	普通	131,000	8,000	139,000	17,866	2026/3/14	~ 2028/3/13	131,000	
401	住居	1R	16.17	4.89	法人	普通	102,000	4,000	106,000	21,676	2024/8/30	~ 2026/8/29	0	
403	住居	1K	18.90	5.71	個人	普通	86,000	4,000	90,000	15,761	2025/3/12	~ 2027/3/11	86,000	
405	住居	1R	18.90	5.71	個人	普通	99,000	4,000	103,000	18,038	2026/1/27	~ 2028/1/26	198,000	
406	住居	2K	20.83	6.30	法人	普通	124,000	8,000	132,000	20,952	2026/3/17	~ 2028/3/16	124,000	
407	住居	2K	25.75	7.78	法人	普通	134,000	8,000	142,000	18,251	2026/2/27	~ 2028/2/26	134,000	
502	住居	1DK+S	31.02	9.38	個人	普通	145,000	5,000	150,000	15,991	2025/8/5	~ 2027/8/4	0	敷金償却済
503	住居	1K	17.20	5.20	個人	普通	107,000	4,000	111,000	21,346	2024/12/14	~ 2026/12/13	0	
505	住居	2K	21.60	6.53	個人	普通	126,000	4,000	130,000	19,908	2025/11/30	~ 2027/11/29	0	
506	住居	2K	25.75	7.78	法人	普通	142,000	8,000	150,000	19,280	2026/6/16	~ 2028/6/15	284,000	
20区画			504.66	152.65					2,628,000	17,216			2,728,700	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定

貸室	31,536,000円
合計	31,536,000円

2,628,000 円/月

【表面利回り】※満室想定

31,536,000円	=	3.90%
807,000,000円		

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ

建物管理費	1,020,000円
固定資産税・都市計画税	731,102円
合計	1,751,102円

85,000 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8年度固都税額内訳

	固定資産税	都市計画税
土地	267,907円	57,408円
建物	334,178円	71,609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、原則承諾させて頂いた(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。