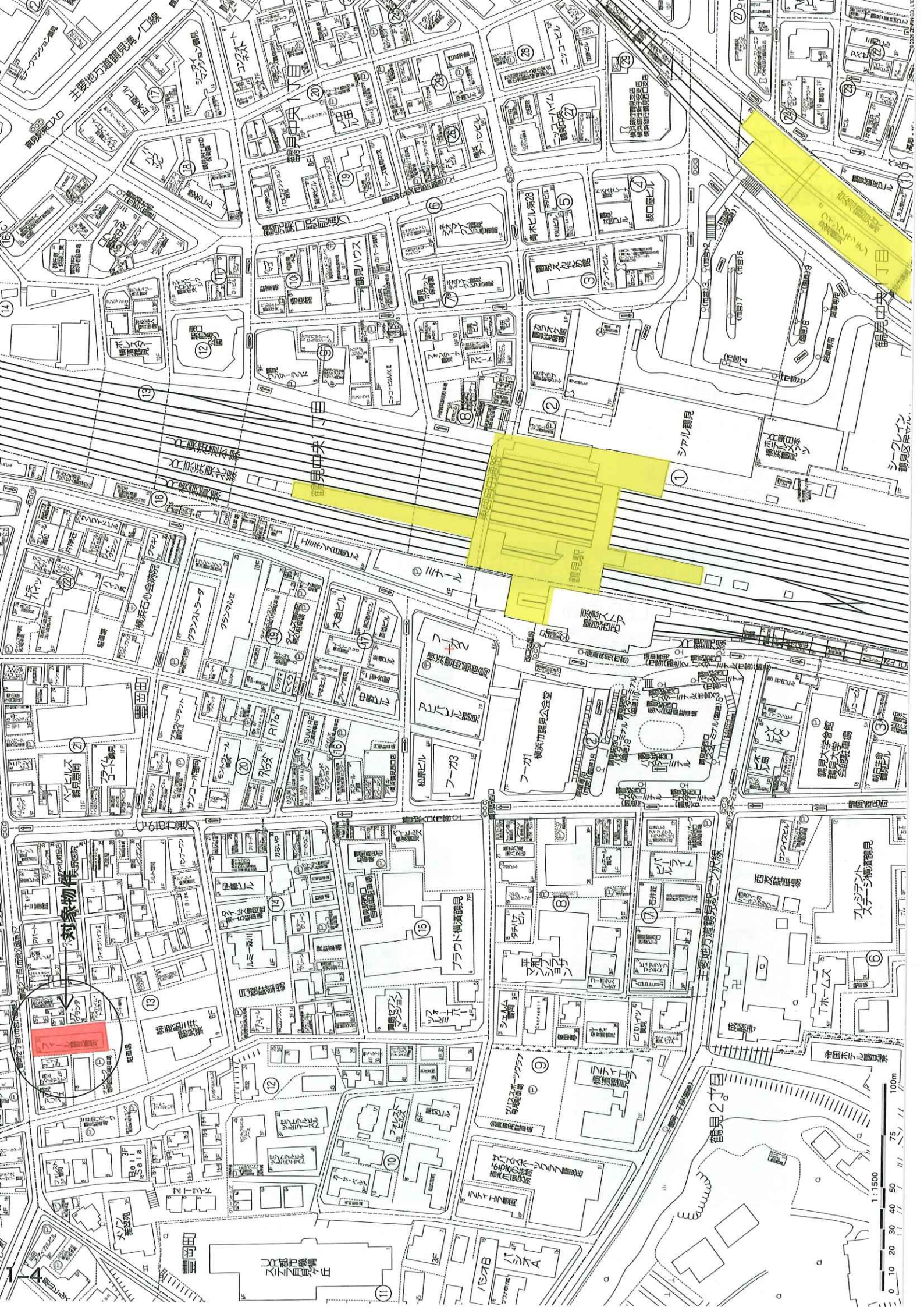


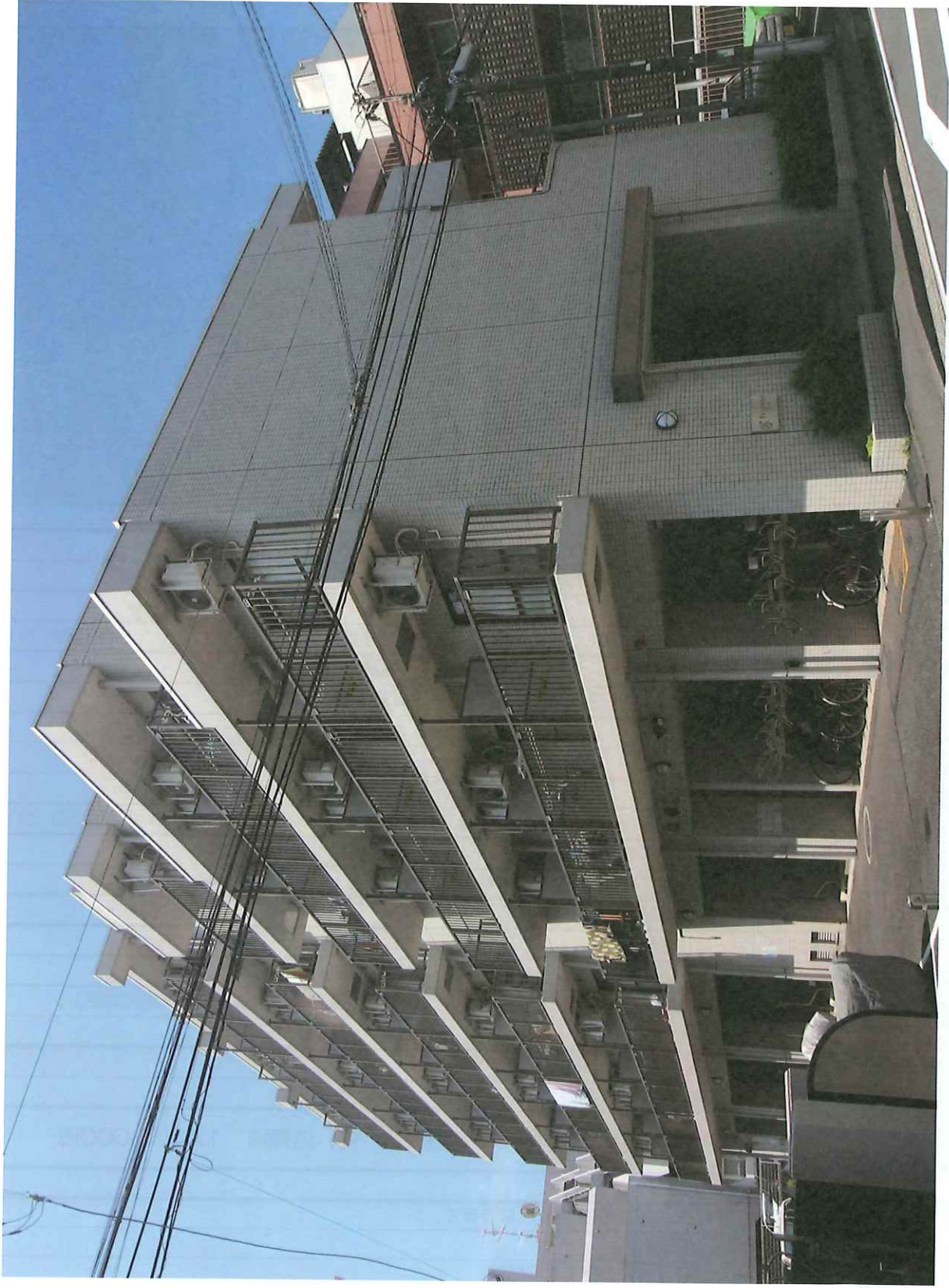
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：T's gaeden鶴見				
所在地	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町13-24			
	地番	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町271			
交通	JR京浜東北線・鶴見線 鶴見駅 徒歩6分 / 京浜急行本線 京急鶴見駅 徒歩10分				
地積	509.09 m ² (153.99 坪) 公簿				
価格	7億8000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第4種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	緑化地域、駐車場条例の附置義務区域(周辺地区)				
道路	北側約8.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成06年 2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	1049.19 m ² (317.37 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社	白石建設株式会社	
備考 年額収入37,872,000円 月額収入3,156,000円 表面 利回り 4.85% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸区画：42区画 ・2025年4月バリューアップ工事実施済 ・本物件は信託解除手続き中（7月末完了予定）につき、売買契約締結時まで信託を解除し、現物不動産としての取引になります ・官民、民民ともに境界確定済 					
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。



対象物件





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

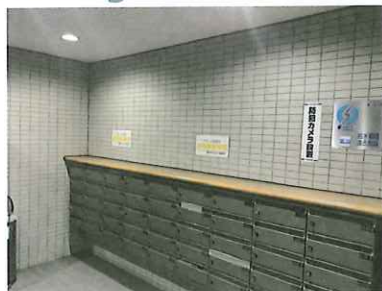
防犯や防災性能向上、
コミュニティ活性に向けて

T's garden 鶴見の取り組み

● Eco Friendly >> LED更新



● Well-being >> グリーンパネル設置



● Resilience >> 防災キャビネット設置



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 SDGs 目標への貢献 を目指しています。

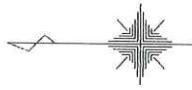
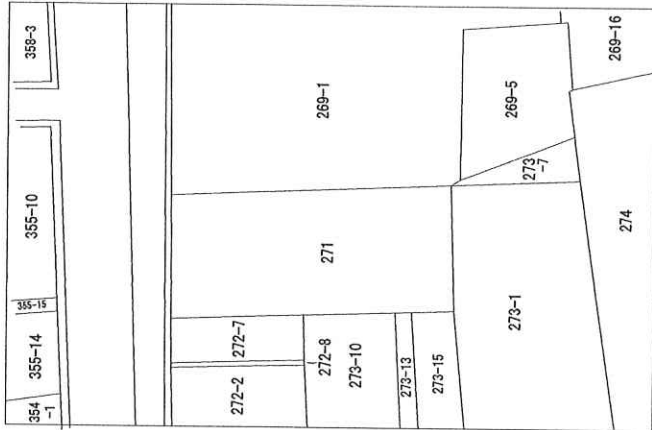
【1-37】エネルギーをみんなに そしてクリーンに 【11】住み続けられるまちづくりを 【12】つくる責任、つかう責任

イ 277 ハ 310-14
 ロ 304-20

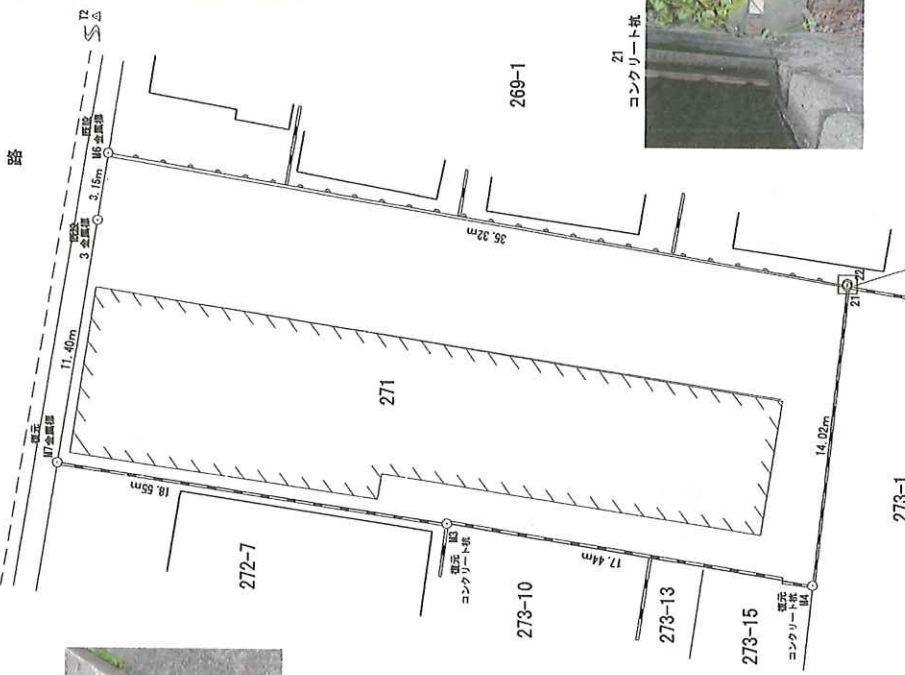


地番区域見出し
 豊岡町
 豊岡町

請求部	所在	横浜市鶴見区豊岡町			地番	271番		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	



M6 コンクリート杭



3 金属杭



M7 金属杭



M3 コンクリート杭



M4 コンクリート杭



21 コンクリート杭 プラスティック杭



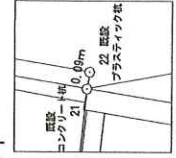
注記 方位は磁方位である
273番10と273番13の境界は点番M3とM4
の直線上に在ります。

座標求積表

地番	271番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
M6		289.710	314.273	-11102.582527
22		294.866	308.462	-10743.239156
21		254.881	308.369	465.993782
M4		256.378	294.433	5510.605797
M3		273.597	297.183	10871.057637
M7		291.948	299.894	4977.271805
3		290.194	311.163	-696.576830
公簿面積		509.09㎡		
		借面積	-1017.469491	
		面積	508.7347453	
		地積	508.73	㎡

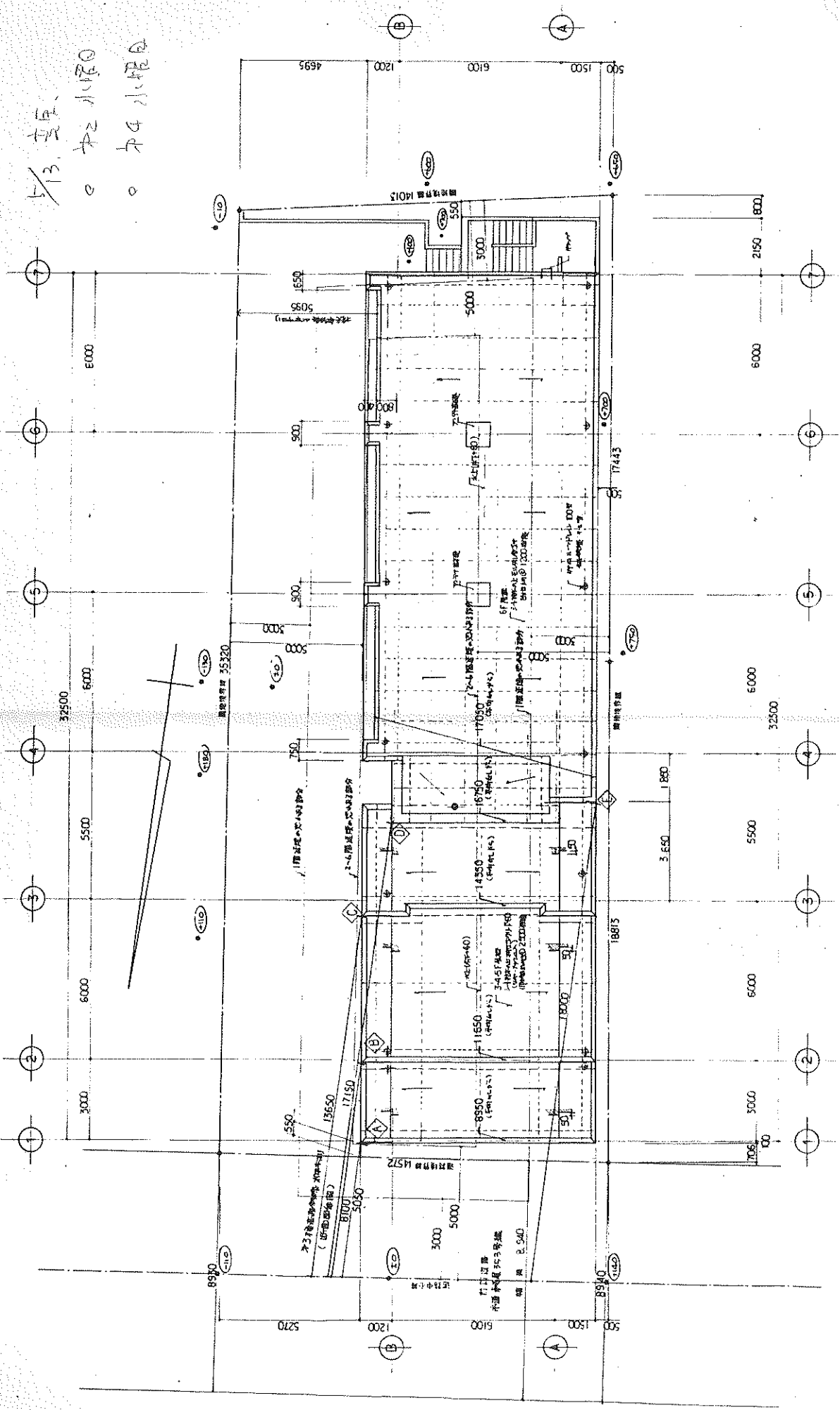
測点名	X	座標	Y	座標
T1			300.000	300.000
T2			281.998	384.266

境界確定図	
図面名	境界確定図
所在	横浜市鶴見区豊岡町271番
作成日	令和2年3月27日
縮尺	250分の1
担当者	石川 登 縮尺係数 1.0000
作成者	平塚市社増町40番18号シーサイド田舎103号 土地家屋調査士石川 登事務所 TEL/FAX0463-68-7682



拡大図 1/30,000

13. 変更
 ○ 北小窓
 ○ 北小窓



平面図 - 1/100 縮尺 41.4.12

T's garden鶴見 レントール

(旧 フィール鶴見豊岡)

■(1棟)貸室

(税法)

区分	用途	間取り	賃貸面積 ㎡	坪	契約者	契約種類	賃料	共益費	共益費+賃料	採単価 (賃+共)	開始	期間	終了	承継敷金	備考
201	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	65,000	8,000	73,000	13,201	2024/9/17	~	2026/9/30	65,000	
202	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	64,000	8,000	72,000	13,020	2025/12/14	~	2027/12/13	128,000	
203	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	64,000	8,000	72,000	13,020	2026/4/1	~	2028/3/31	64,000	
204	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	57,000	8,000	65,000	11,754	2024/7/22	~	2026/7/31	57,000	
205	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	69,000	0	69,000	12,477	2026/4/1	~	2028/3/31	69,000	
206	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	64,000	8,000	72,000	13,020	2025/5/1	~	2027/4/30	64,000	
207	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	62,000	0	62,000	11,212	2026/3/1	~	2028/2/29	62,000	6/30解約予定
208	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	62,000	0	62,000	11,212	2024/11/1	~	2026/10/31	59,000	
209	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	64,000	8,000	72,000	13,020	2026/3/20	~	2028/3/19	64,000	
210	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	70,000	0	70,000	12,658	2026/3/1	~	2028/2/29	70,000	
301	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	72,000	0	72,000	13,020	2026/3/1	~	2028/2/29	72,000	
302	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	64,000	8,000	72,000	13,020	2026/2/28	~	2028/2/27	64,000	
303	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	64,000	8,000	72,000	13,020	2025/5/31	~	2027/5/30	64,000	
304	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	64,000	8,000	72,000	13,020	2025/6/1	~	2027/5/31	64,000	
305	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	71,000	0	71,000	12,839	2026/3/1	~	2028/2/29	71,000	
306	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	64,000	8,000	72,000	13,020	2025/4/25	~	2027/4/24	0	
307	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	56,000	8,000	64,000	11,573	2024/8/1	~	2026/7/31	56,000	
308	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	71,000	0	71,000	12,839	2026/4/1	~	2028/3/31	71,000	
309	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	64,000	8,000	72,000	13,020	2026/4/1	~	2028/3/31	128,000	
310	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	70,000	0	70,000	12,658	2026/3/1	~	2028/2/29	70,000	
401	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	65,000	8,000	73,000	13,201	2026/2/15	~	2028/2/14	65,000	
402	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	65,000	8,000	73,000	13,201	2026/1/11	~	2028/1/10	65,000	
403	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	65,000	0	65,000	11,754	2025/3/1	~	2027/2/28	62,000	
404	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	65,000	0	65,000	11,754	2025/3/1	~	2027/2/28	62,000	
405	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	69,000	0	69,000	12,477	2026/1/1	~	2027/12/31	69,000	
406	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	69,000	3,000	72,000	13,020	2025/10/1	~	2027/9/30	69,000	
407	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	65,000	4,000	69,000	12,477	2025/4/4	~	2027/4/3	65,000	
408	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	65,000	0	65,000	11,754	2025/3/1	~	2027/2/28	65,000	
409	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	61,000	8,000	69,000	12,477	2026/4/1	~	2028/3/31	61,000	
501	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	70,000	0	70,000	12,658	2026/4/1	~	2028/3/31	70,000	
502	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	58,000	8,000	66,000	11,935	2024/8/1	~	2026/7/31	58,000	
503	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	64,000	7,000	71,000	12,839	2025/4/1	~	2027/3/31	128,000	
504	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	65,000	8,000	73,000	13,201	2025/3/29	~	2027/3/28	0	
505	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	73,000	0	73,000	13,201	2025/6/1	~	2027/5/31	73,000	
506	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	58,000	8,000	66,000	11,935	2024/8/1	~	2026/7/31	58,000	
507	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	65,000	8,000	73,000	13,201	2026/1/1	~	2027/12/31	130,000	
601	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	65,000	8,000	73,000	13,201	2024/9/17	~	2026/9/30	65,000	
602	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	75,000	0	75,000	13,562	2025/7/1	~	2027/6/30	75,000	
603	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	65,000	7,000	72,000	13,020	2025/4/1	~	2027/3/31	130,000	
604	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	74,000	0	74,000	13,382	2025/11/1	~	2027/10/31	74,000	
605	住居	1R	18.30	5.53	個人	普通	66,000	8,000	74,000	13,382	2026/4/30	~	2028/4/29	66,000	
606	住居	1R	18.30	5.53	法人	普通	61,000	8,000	69,000	12,477	2025/3/1	~	2027/2/28	122,000	
42区分画			768.60	232.50			2,749,000	197,000	2,946,000	12,671				2,994,000	

■駐車場・バイク置場

(税法)

区分	種類	賃室	契約者	賃料	開始	期間	終了	承継敷金	備考
P01	機械式駐車場	外部	法人	15,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
P02	機械式駐車場		空	15,000					募集賃料
P03	機械式駐車場	外部	法人	15,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
P04	機械式駐車場	外部	個人	15,000	2024/9/1	~	2026/8/31	16,200	
P05	機械式駐車場	外部	法人	15,000	2026/6/1	~	2028/5/31	16,200	
P06	機械式駐車場	外部	個人	15,000	2025/2/1	~	2027/1/31	16,200	
P07	機械式駐車場	外部	法人	15,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
P08	機械式駐車場	外部	法人	15,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
P09	機械式駐車場	外部	法人	15,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
P10	機械式駐車場	外部	法人	15,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
P11	機械式駐車場	外部	法人	15,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
P12	機械式駐車場	外部	法人	15,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
B01	バイク置場		空	3,000					募集賃料
B02	バイク置場	外部	法人	2,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
B03	バイク置場	外部	法人	2,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
B04	バイク置場		空	3,000					募集賃料
B05	バイク置場		空	3,000					募集賃料
B06	バイク置場		空	3,000					募集賃料
B07	バイク置場	外部	個人	3,000	2026/6/1	~	2028/5/31	3,240	
B08	バイク置場	外部	法人	2,000	2024/7/1	~	2026/6/30	0	
B09	バイク置場		空	3,000					募集賃料
B10	バイク置場	外部	個人	3,000	2025/9/1	~	2027/8/31	3,240	
B11	バイク置場	外部	個人	3,000	2026/3/1	~	2026/2/29	3,300	
23区分画				210,000				58,380	

(税法)

【年間 概算収入】※満室想定

貸室	35,352,000円	2,946,000 円/月
駐車場・バイク置場	2,520,000円	210,000 円/月
合計	37,872,000円	

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{37,872,000円}{767,000,000円} = 4.93\%$$

(税法)

【年間 概算支出】※固定費のみ

建物管理費	2,118,000円	176,500 円/月
固定資産税・都市計画税	1,737,794円	
合計	3,855,794円	

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

・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、原則承認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、得た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。

