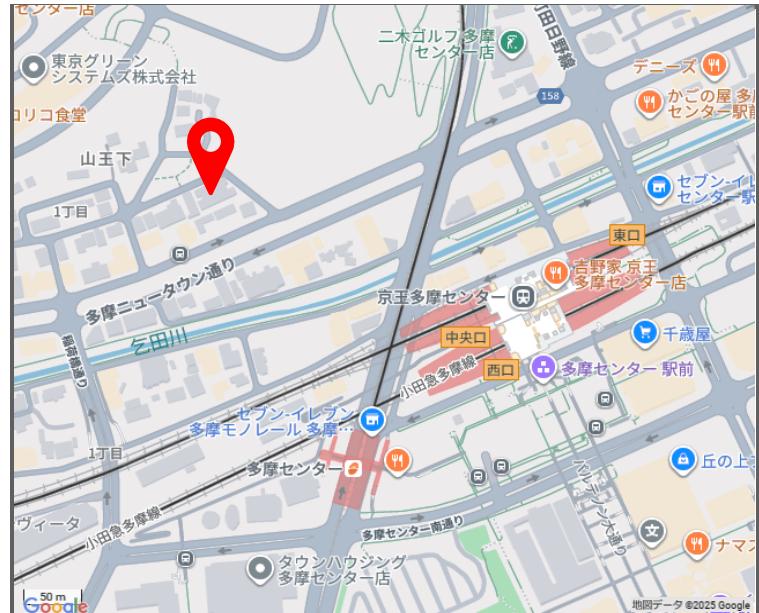


物件概要書

T's garden多摩センター（一棟収益マンション）



土地	所在地	住居表示 東京都多摩市山王下一丁目5番地5 地番 東京都多摩市山王下一丁目5番5					
	地目	宅地					
	公簿地積	881.00 m ² (266.50 坪)	実測地積	882.23 m ² (266.87 坪)			
建物	家屋番号	5番5	種類	共同住宅			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	賃貸面積	44区画			
	床面積	1 階 456.27 m ²	4 階 408.39 m ²				
		2 階 465.33 m ²	5 階 218.68 m ²				
		3 階 465.33 m ²	地下1 階 526.02 m ²				
	延床面積	2,540.02 m ² (768.35 坪)	専有面積合計	1,431.91 m ² (433.15 坪)			
	築年月	1996年(平成8年)3月	検査済証	有			
	設計	株式会社前澤建築事務所	施工	戸田建設株式会社東京支店			
道路	北西 側	幅員 約6.06 m (公道)	北東 側	幅員 約6.09 m (公道)			
公法規制	用途地域	近隣商業地域					
	建蔽率	80%	容積率	300%			
	その他	準防火地域、第3種高度地区、日影規制5-3h/4m					
交通	京王電鉄相模原線「京王多摩センター」駅 徒歩6分						
	小田急電鉄多摩線「小田急多摩センター」駅 徒歩6分						
	多摩都市モノレール「多摩センター」駅 徒歩6分						
価格	880,000,000 円 (消費税込: 内、消費税 30,000,000円)						
取引態様	売主						
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・満室想定利回り6.02%。 ・2024年6月 バリューアップ工事実施済。 ・官民ともに境界確定済み。 ・土地300m²以上、買替え特例適用対象物件となります。 ・外壁タイル張りの重厚感のある外観の建物。 ・不動産鑑定評価額860,000,000円(税抜)。 						
	<p>360° パノラマ画像</p> <p>建物内をご覧いただけます!</p> 						

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。

東京都知事(14)第24043号

トーセイ株式会社

東京都港区芝浦四丁目5番4号 田町トーセイビル

アセットソリューション第1本部

TEL : 03 (5439) 8817

FAX : 03 (5439) 8819



■専有部

H1' type

2LDK

専有面積 54.71m²(約16.54坪)

南東側に3室を並べて配置。すべての部屋にたっぷりの陽光が差し込む2LDK。



リビング・ダイニング



洋室



キッチン



バスルーム



洗面室



クローゼット

■専有部

Gtype

1R

専有面積 17.21m²(約5.20坪)

機能性とプライバシーを大切にしたライフステージ。



洋室



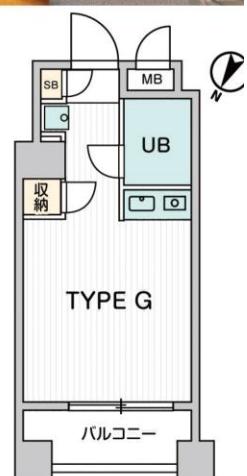
クローゼット



キッチン



バスルーム・トイレ



なだらかに続く緑の丘、華やぐ街。

自然との共生をめざした、夢息づく近未来都市に暮らす。

多摩ニュータウンの中心として発展を続ける多摩センターが生活舞台。駅前から神殿風の多摩市立複合文化施設へとまっすぐに続くパルテノン大通り。その周囲にスケール感を持って点在する複数の大型商業施設やシネマコンプレックス、屋内型テーマパーク、生活利便施設など。便利で楽しく整然とした計画都市が広がっています。



市立大松台小学校(徒歩22分)



中央大学多摩キャンパス(徒歩35分)



イトーヨーカドー(徒歩14分)



サンリオピューロランド(徒歩15分)

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

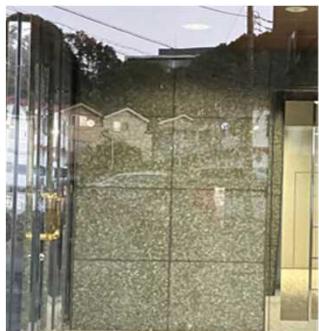
防犯や防災性能向上、
コミュニティ活性に向けて

T's garden多摩センターの取り組み



● Eco Friendly

> 節水型水栓



● Well-being

> 宅配ボックス



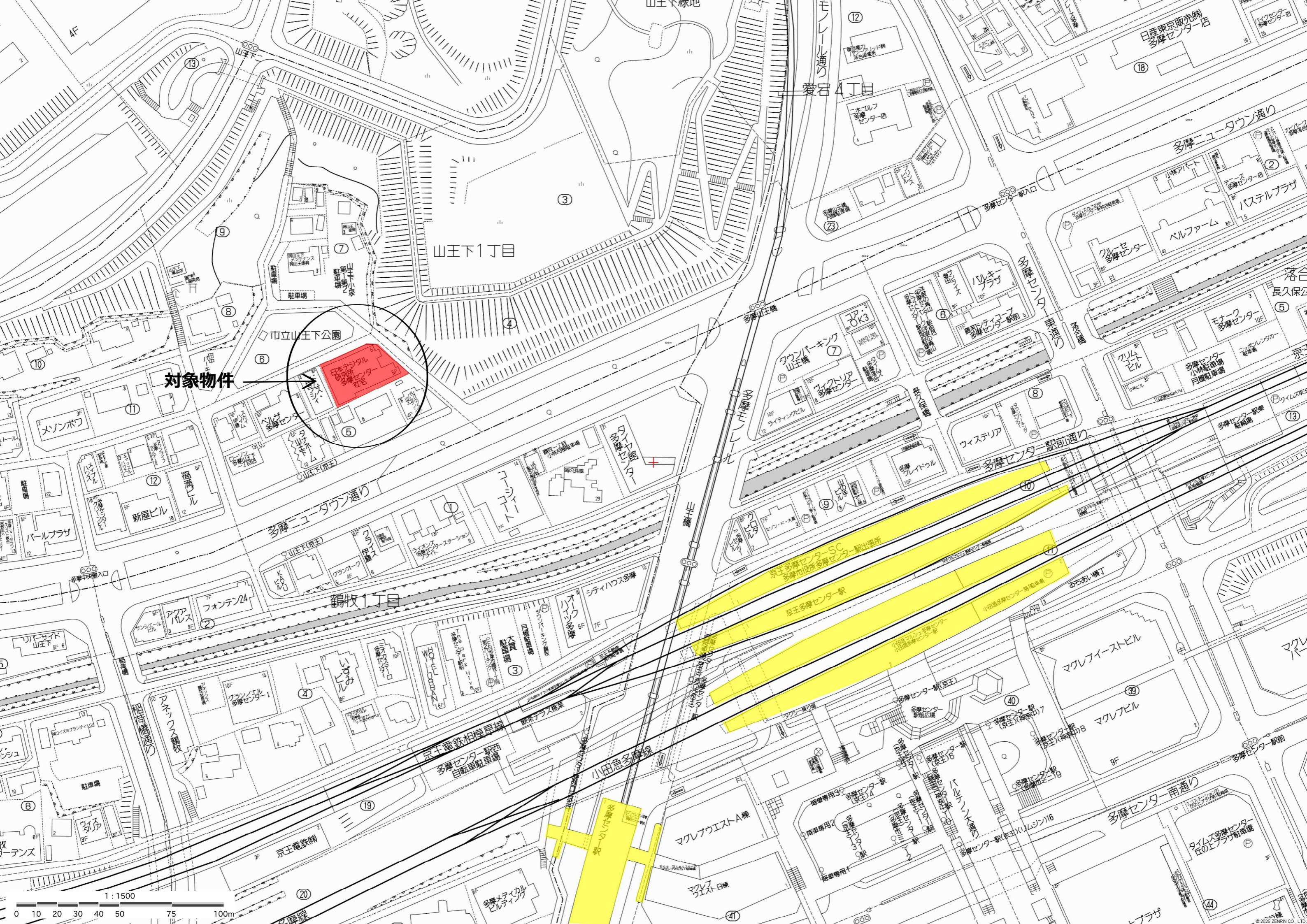
● Resilience

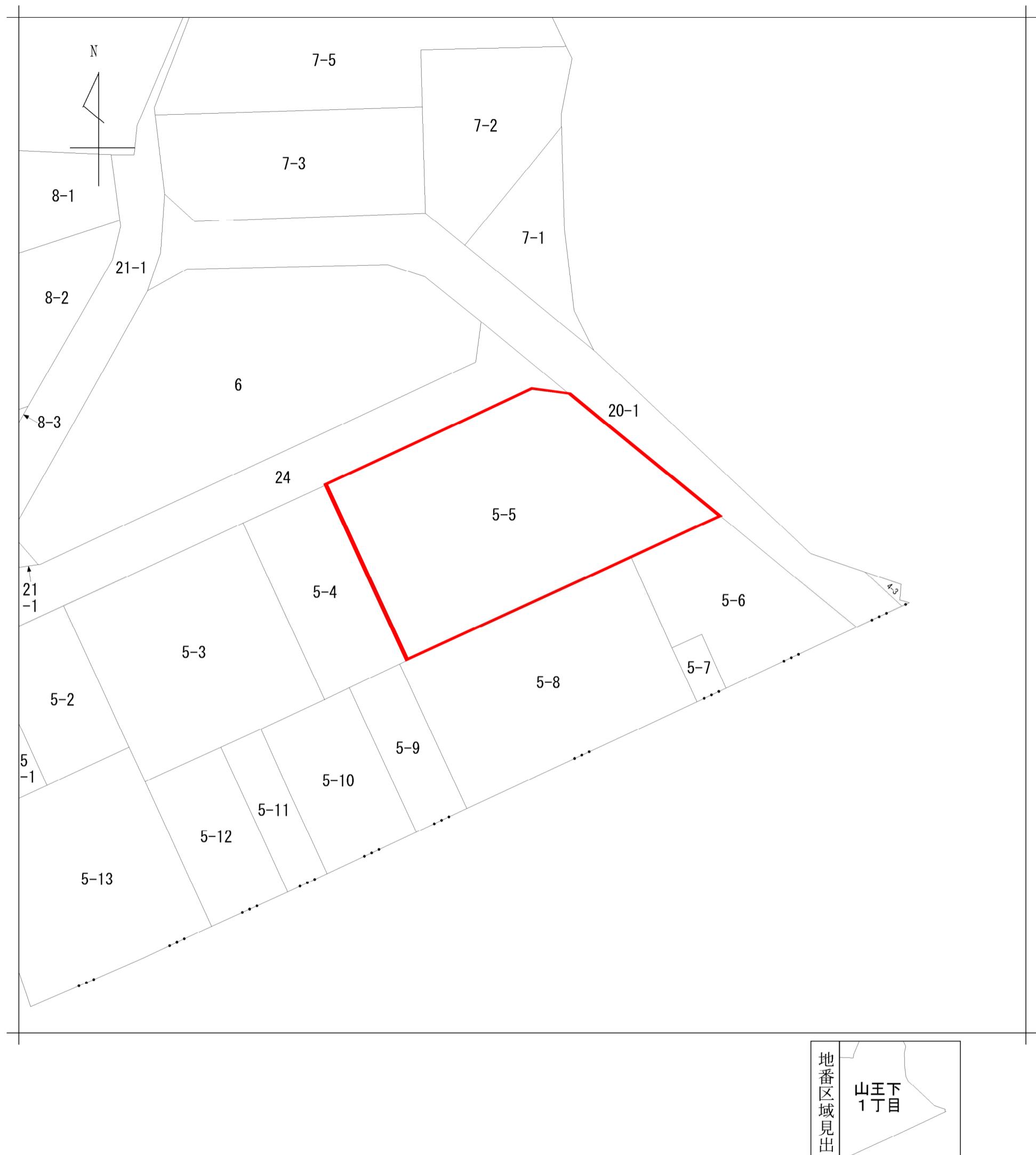
> 照明LED更新



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。

【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





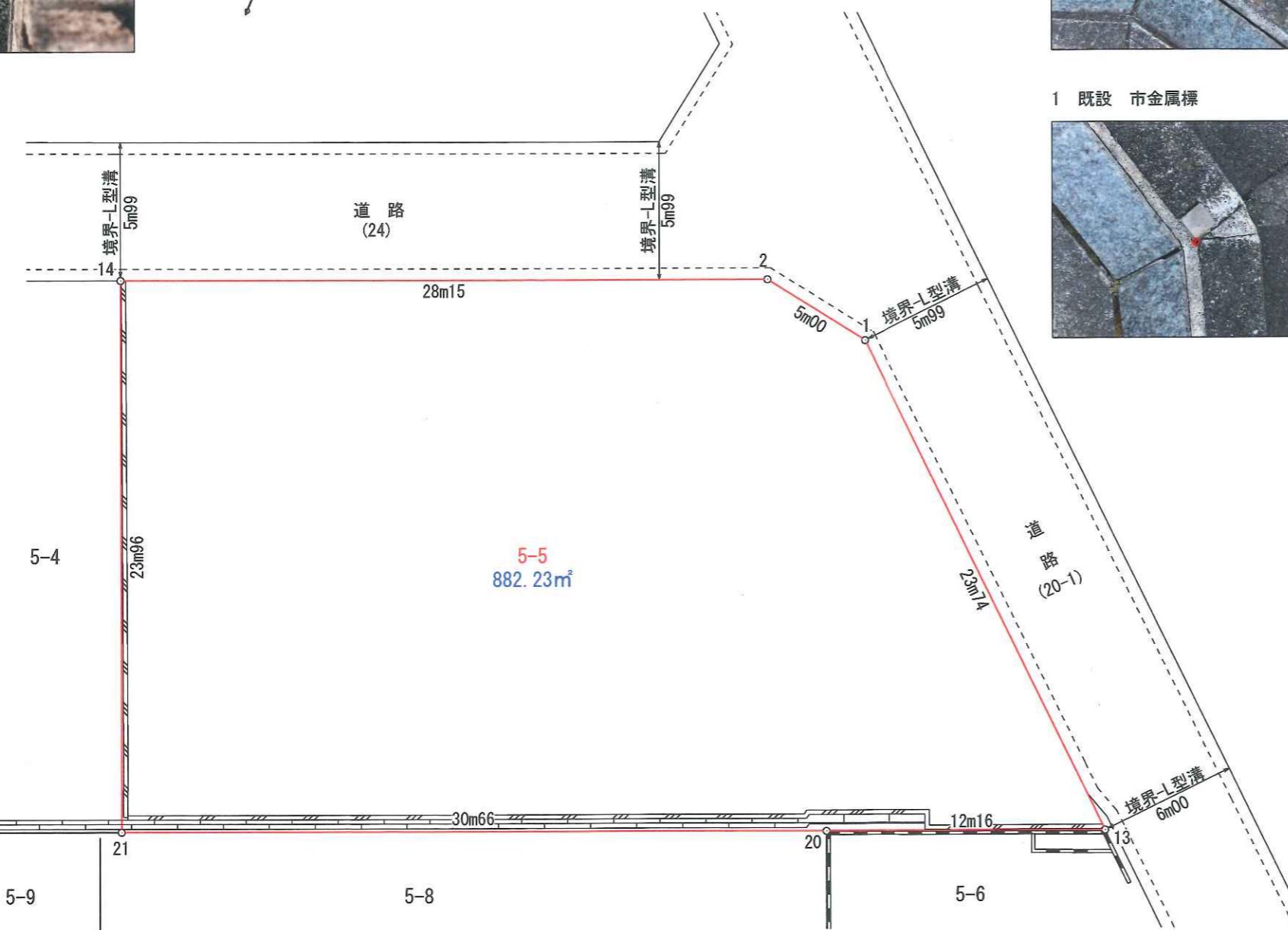
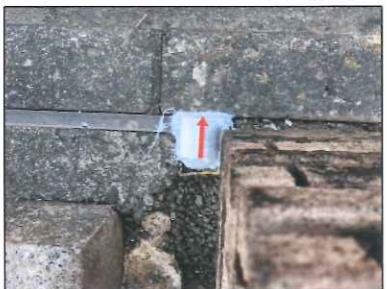
請求部	所在	多摩市山王下一丁目				地番	5番5
出縮尺	1/500	精度分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類 土地区画整理所在図
作成年月日	平成5年				備付年月日 (原図)		補記項

確定測量図

多摩市山王下一丁目5番5

縮尺 1 : 250

14 新設 金属標



21 新設 コンクリート杭



20 新設 コンクリート杭



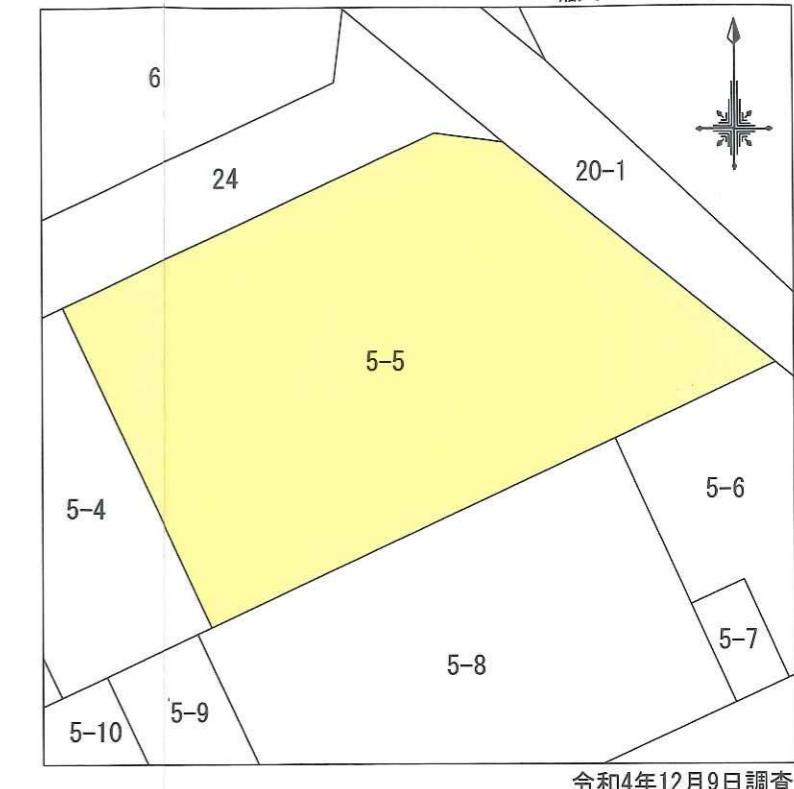
2 既設 市金属標



1 既設 市金属標



公 図 写 縮尺 1 : 500



令和4年12月9日調査

求積表

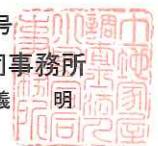
地番	5-5			
No	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)
1	-41750.365	-36996.313	23.190	-968190.964350
13	-41765.566	-36978.077	7.136	-298039.078976
20	-41770.536	-36989.177	-39.090	1632810.252240
21	-41783.069	-37017.167	-37.788	1578898.611372
14	-41761.194	-37026.965	15.900	-664002.984600
2	-41749.686	-37001.267	30.652	-1279711.375272
合計				1764.460414
合計面積				882.230270
地積				882.23 m²

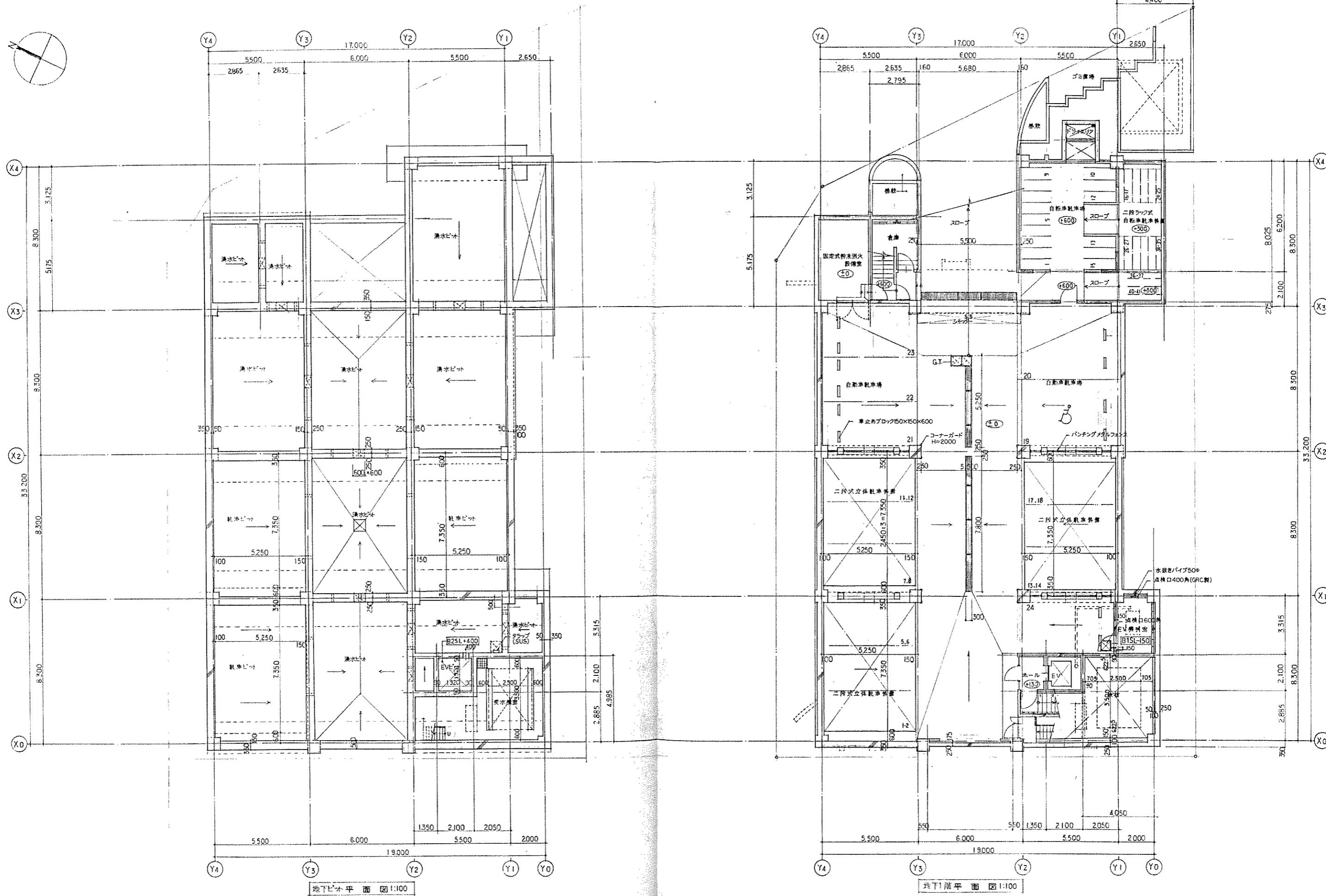
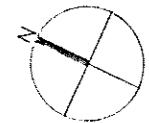
※隣接地との境界については全て立会済みです。
※道路境界については確定済みです。

13 新設 銛



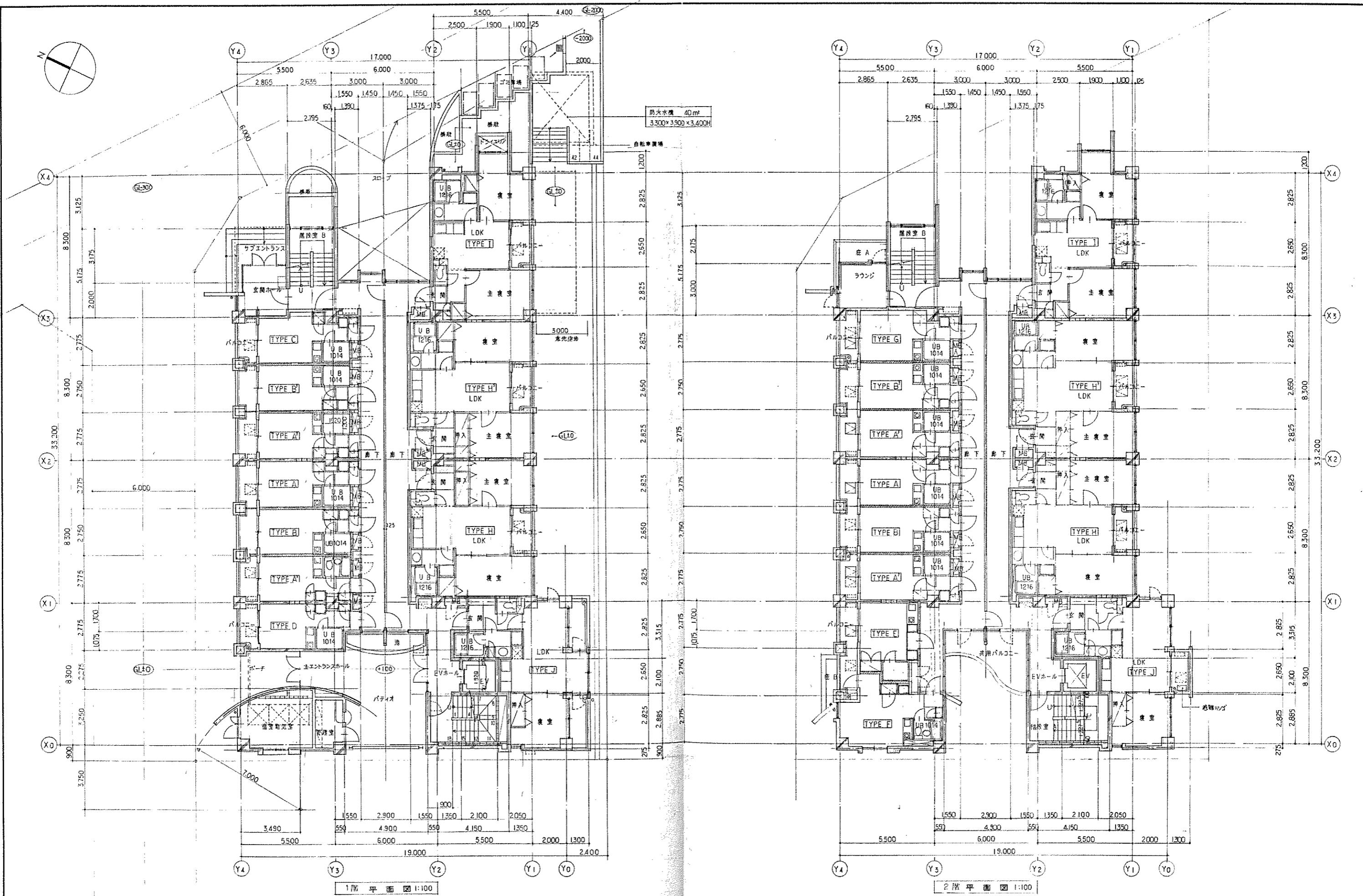
図面名	確定測量図		
所在	多摩市山王下一丁目5番5		
縮尺	1/250	原図番号	
測量年月日	令和 5 年 3 月 14 日		
作成年月日	令和 5 年 4 月 10 日		
担当	小熊	照査	高橋 承認 加藤
作成者	東京都千代田区平河町二丁目4番7号 土地家屋調査士法人 小島合同事務所 社員 小島義明 法人届出番号 01-0057		





鉄筋コンクリート造
ブロック造

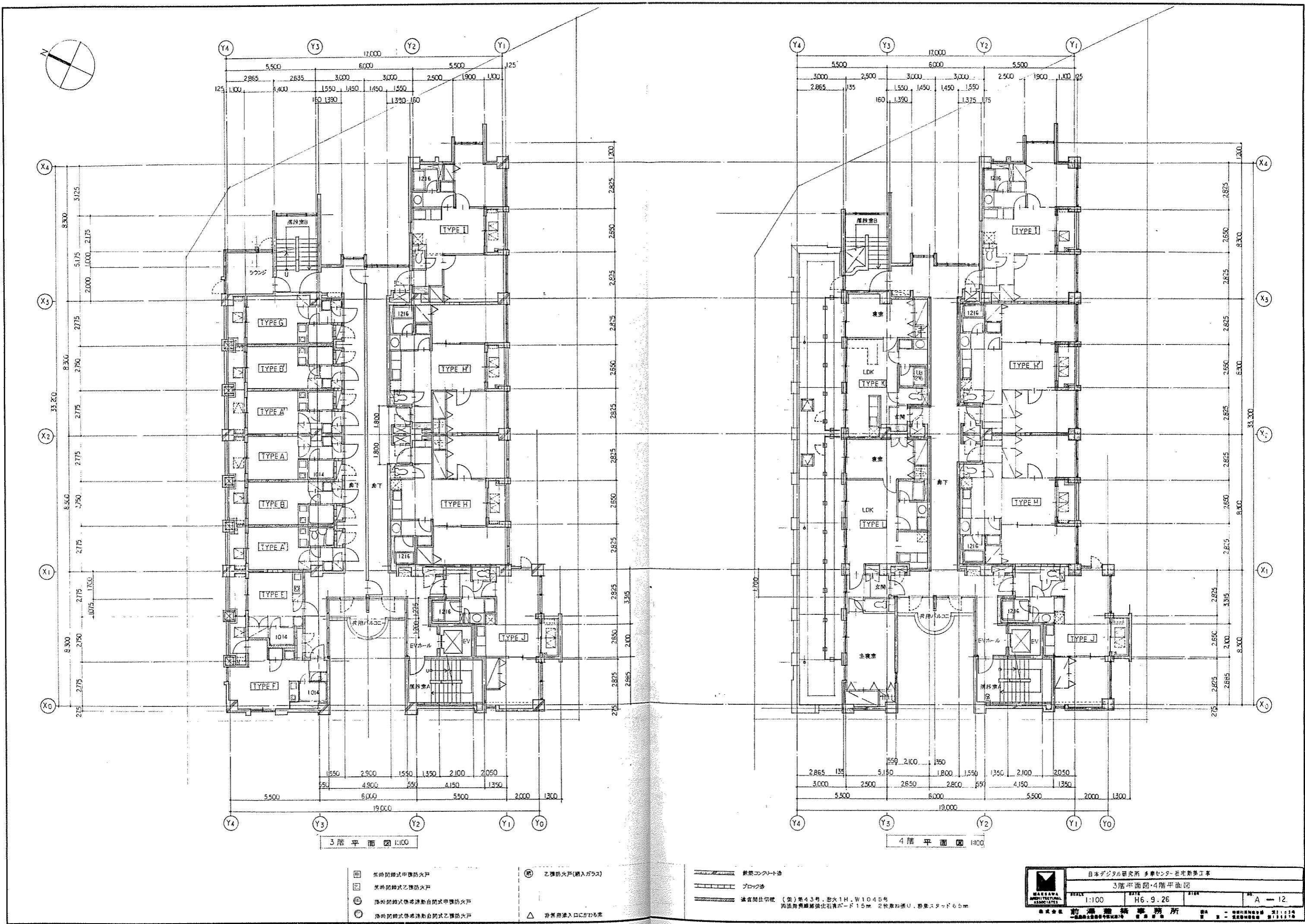
日本デジタル研究所 多摩センター社宅新築工事
地下ビット平面図 地下1階平面図
SCALE 1:100 DATE H6.9.26 DRAW A-10
MASAWA ARCHITECTURAL INSTITUTE

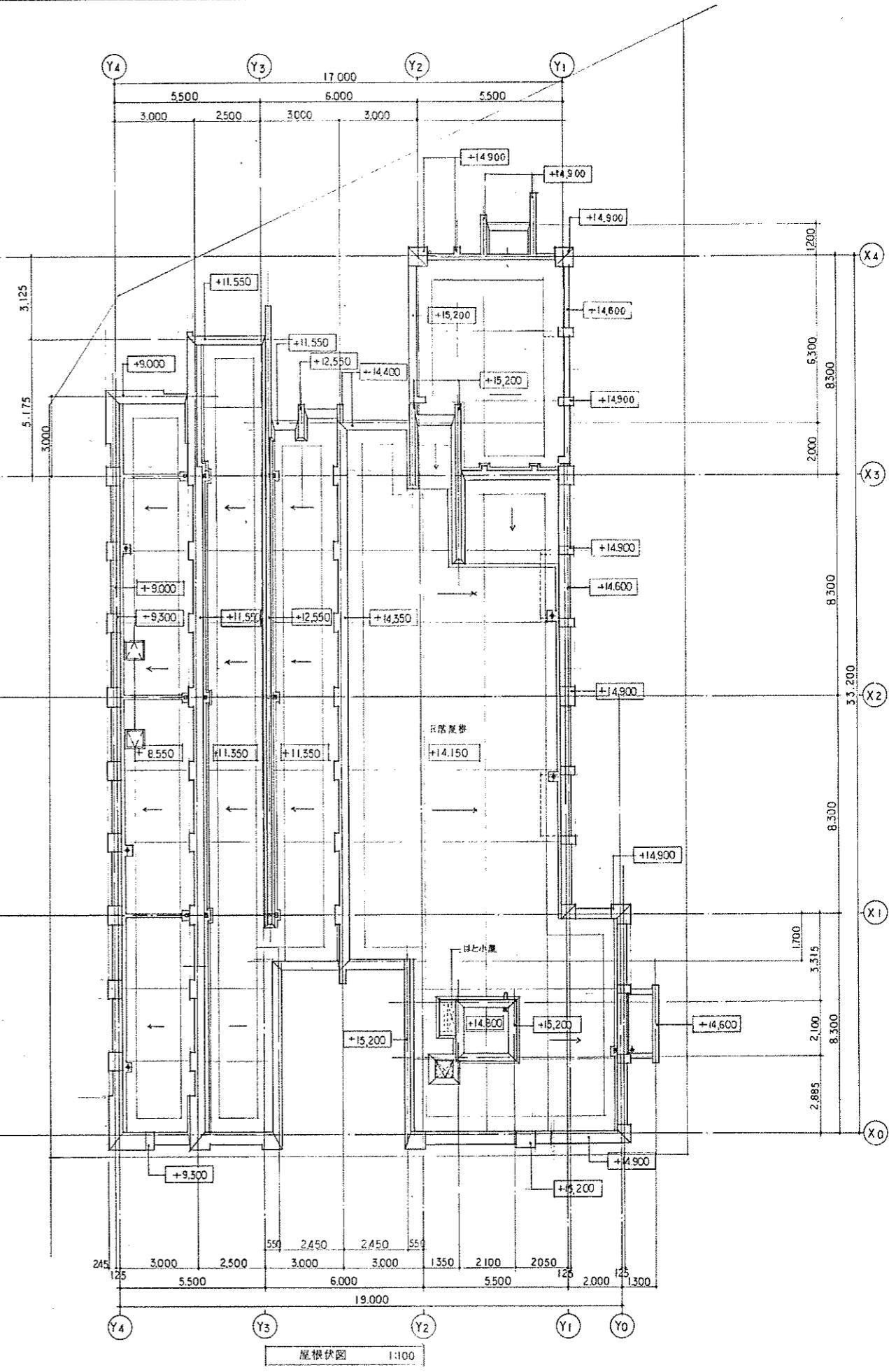
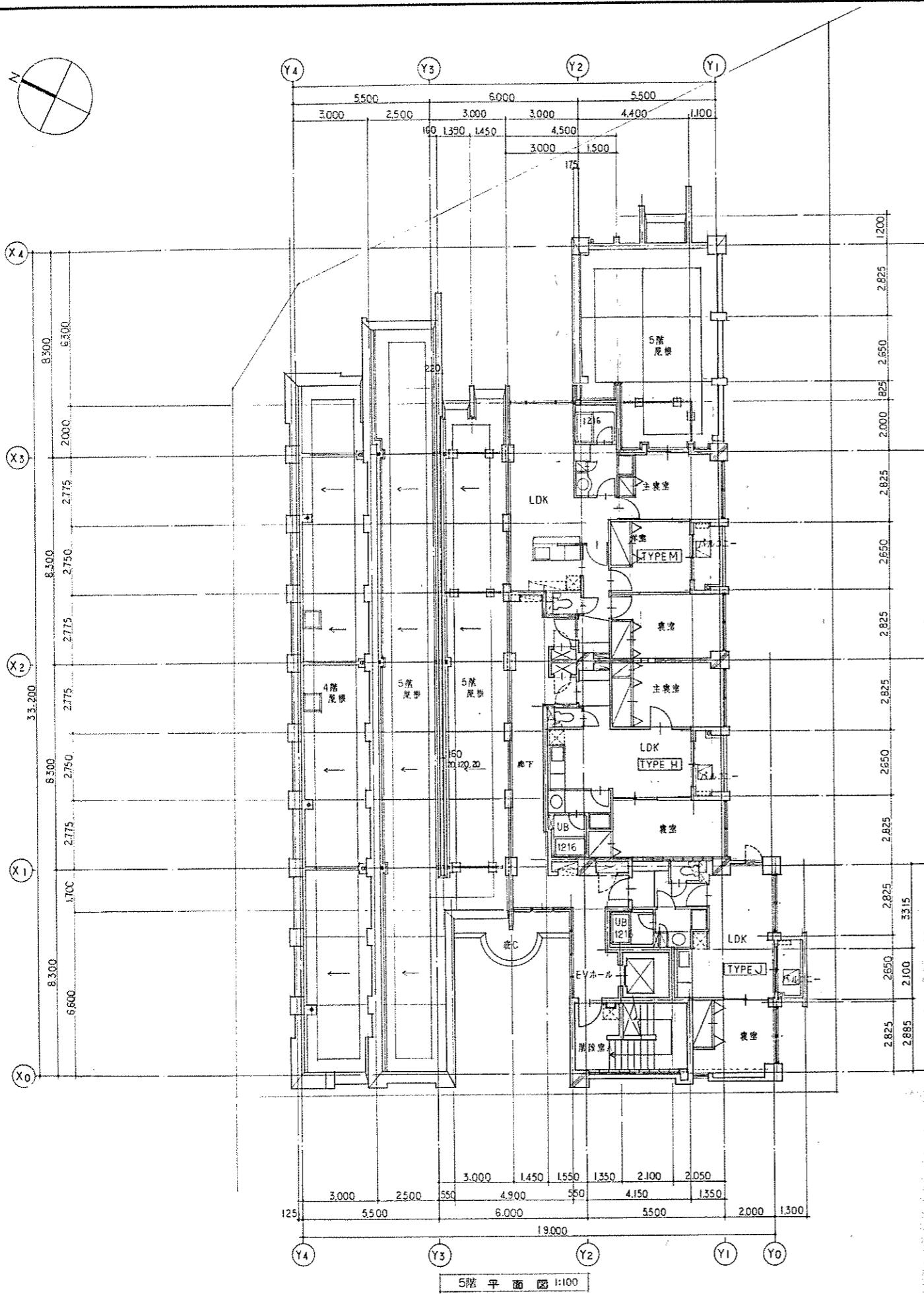


① 普時閉鎖式甲種防火戸	④ 乙種防火戸(窓入りガラス)
② 普時閉鎖式乙種防火戸	
③ 普時閉鎖式複数扇自動式甲種防火戸	
⑤ 普時閉鎖式複数扇自動式乙種防火戸	

△ 非常用出入り口にかかる戸

鉄筋コンクリート造
ブロック造
避難階段切壁 (高さ4.3m、耐火1H、W1045号 高さ無機セメント化石膏ボード15mm 2枚重ね張り、軽量スチード6.5m)





【範囲】 設計GLからの高さを示す

①	普通閉鎖式甲種防火戸	(A)	乙種防火戸(購入者)
②	普通閉鎖式乙種防火戸		
③	普通閉鎖式壁付連絡自動式甲種防火戸		
④	普通閉鎖式壁付連絡自動式乙種防火戸	(△)	非常用逃入口にかける

■ 黄筋コンクリート造
■ ブロック造
■ 混合競争初級 (信)第13号、耐火1日、W10455
内装板張替強化石膏ボード15mm 2枚重ね張り、壁紙スタッド65

物 件 名	T's garden多摩センター
鑑定評価機関	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所

鑑定評価額の概要

(I) 鑑定評価額

鑑定評価額 (正常価格)	<u>860,000,000円</u>	価格時点 2025年11月1日
-----------------	---------------------	-----------------

(II) 鑑定評価手法の適用結果の概要

積算価格	731,600,000円
土地比率:	87.0%
建物比率:	13.0%
収益価格	860,000,000円
直接還元法	879,000,000円 (運営収益: 53,460千円) (運営純収益 NOI: 39,198千円) (純収益 NCF: 33,829千円) (還元利回り: 3.85%)
D C F 法	860,000,000円 (割引率: 3.55%) (最終還元利回り: 3.95%)

Land Coordinating Research Inc.

T's garden多摩センター レントロール

■貸室

部屋番号	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
			m ²	坪						開始	終了		
101	住居	1LDK	42.16	12.75	個人	114,000	8,000	122,000	9,568	2024/10/28	~	2026/10/27	114,000
102	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	123,000	8,000	131,000	7,920	2025/3/13	~	2027/3/12	123,000
103	住居	1LDK	54.71	16.54	個人	123,000	8,000	131,000	7,920	2025/2/28	~	2027/2/27	123,000
105	住居	2LDK	48.33	14.61	個人	112,000	8,000	120,000	8,213	2024/8/3	~	2026/8/2	112,000
111	住居	1R	14.99	4.53	個人	47,000	5,000	52,000	11,479	2025/10/17	~	2027/10/16	94,000
112	住居	1R	15.39	4.65	個人	48,000	5,000	53,000	11,397	2025/3/30	~	2027/3/29	48,000
113	住居	1R	15.24	4.61	個人	48,000	5,000	53,000	11,496	2025/3/23	~	2027/3/22	48,000
115	住居	1R	15.39	4.65	個人	48,000	5,000	53,000	11,397	2025/4/20	~	2027/4/19	48,000
116	住居	1R	15.39	4.65	法人	48,000	5,000	53,000	11,397	2025/10/31	~	2027/10/30	48,000
117	住居	1R	15.24	4.61	個人	48,000	5,000	53,000	11,496	2025/3/31	~	2027/3/30	48,000
118	住居	1R	16.39	4.95	個人	54,000	5,000	59,000	11,919	2025/3/31	~	2027/3/30	54,000
201	住居	1LDK	38.80	11.73	個人	108,000	8,000	116,000	9,889	2024/10/31	~	2026/10/30	108,000
202	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	126,000	8,000	134,000	8,101	2024/9/19	~	2026/9/18	126,000
203	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	126,000	8,000	134,000	8,101	2024/7/31	~	2026/7/30	126,000
205	住居	2LDK	48.33	14.61	個人	115,000	8,000	123,000	8,418	2024/8/19	~	2026/8/18	115,000
210	住居	1R	20.91	6.32	個人	66,000	5,000	71,000	11,234	2025/3/9	~	2027/3/8	66,000
211	住居	1R	15.12	4.57	個人	52,000	5,000	57,000	12,472	2025/1/12	~	2027/1/11	52,000
212	住居	1R	15.39	4.65	個人	49,000	5,000	54,000	11,612	2025/3/22	~	2027/3/21	49,000
213	住居	1R	15.24	4.61	個人	53,000	5,000	58,000	12,581	2024/7/30	~	2026/7/29	53,000
215	住居	1R	15.39	4.65	個人	49,000	5,000	54,000	11,612	2025/4/5	~	2027/4/4	49,000
216	住居	1R	15.39	4.65	個人	49,000	5,000	54,000	11,612	2025/3/31	~	2027/3/30	49,000
217	住居	1R	15.24	4.61	個人	49,000	5,000	54,000	11,713	2025/3/23	~	2027/3/22	98,000
218	住居	1R	17.12	5.17	法人	55,000	5,000	60,000	11,605	2025/4/26	~	2027/4/25	110,000
301	住居	1LDK	38.80	11.73	個人	110,000	8,000	118,000	10,059	2024/11/17	~	2026/11/16	110,000
302	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	128,000	8,000	136,000	8,222	2024/8/4	~	2026/8/3	128,000
303	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	128,000	8,000	136,000	8,222	2024/9/28	~	2026/9/27	128,000
305	住居	2LDK	48.33	14.61	個人	117,000	8,000	125,000	8,555	2024/8/31	~	2026/8/30	117,000
310	住居	1R	20.91	6.32	空室	67,000	5,000	72,000	11,392				募集賃料
311	住居	1R	15.12	4.57	個人	53,000	5,000	58,000	12,691	2025/2/22	~	2027/2/21	53,000
312	住居	1R	15.39	4.65	個人	50,000	5,000	55,000	11,827	2025/3/23	~	2027/3/22	50,000
313	住居	1R	15.24	4.61	個人	50,000	5,000	55,000	11,930	2025/4/16	~	2027/4/15	50,000
315	住居	1R	15.39	4.65	個人	50,000	5,000	55,000	11,827	2025/3/27	~	2027/3/26	50,000
316	住居	1R	15.39	4.65	個人	50,000	5,000	55,000	11,827	2025/3/9	~	2027/3/8	50,000
317	住居	1R	15.24	4.61	個人	50,000	5,000	55,000	11,930	2025/3/29	~	2027/3/28	50,000
318	住居	1R	17.12	5.17	個人	56,000	5,000	61,000	11,798	2025/3/20	~	2027/3/19	56,000
401	住居	1LDK	38.80	11.73	個人	112,000	8,000	120,000	10,230	2024/11/21	~	2026/11/20	112,000
402	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	131,000	8,000	139,000	8,403	2024/10/31	~	2026/10/30	131,000
403	住居	2LDK	54.71	16.54	法人	134,000	8,000	142,000	8,585	2025/3/12	~	2027/3/11	268,000
405	住居	2LDK	48.33	14.61	個人	122,000	8,000	130,000	8,898	2025/4/26	~	2027/4/25	122,000
406	住居	2LDK	69.01	20.87	個人	145,000	8,000	153,000	7,331	2024/9/21	~	2026/9/20	145,000
407	住居	1LDK	42.31	12.79	個人	120,000	8,000	128,000	10,007	2025/2/8	~	2027/2/7	120,000
501	住居	1LDK	38.80	11.73	個人	114,000	8,000	122,000	10,400	2024/7/26	~	2026/7/25	114,000
502	住居	2LDK	54.71	16.54	個人	143,000	8,000	151,000	9,129	2025/7/28	~	2027/7/27	143,000
503	住居	3LDK	69.89	21.14	個人	150,000	8,000	158,000	7,473	2024/7/27	~	2026/7/26	150,000
44区画			1,431.91	433.15				4,073,000	9,403				4,008,000

■駐車場

区画	種類	貸室	契約者	賃料			期間		承継敷金	備考	(税抜)
							開始	終了			
P01	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P02	駐車場(機械式上段)			11,000				~			募集賃料
P03	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P05	駐車場(機械式上段)			11,000				~			募集賃料
P06	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P07	駐車場(機械式上段)			11,000				~			募集賃料
P08	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P10	駐車場(機械式上段)	316	個人	11,000			2025/3/9	~	2027/3/8	12,100	
P11	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P12	駐車場(機械式上段)	503	個人	11,000			2024/10/1	~	2026/7/26	12,100	
P13	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P15	駐車場(機械式上段)	205	個人	11,000			2025/10/10	~	2026/10/9	12,100	
P16	駐車場(平置き)	305	個人	16,000			2025/11/1	~	2026/10/9	17,600	
P17	駐車場(平置き)	101	個人	16,000			2025/10/20	~	2026/10/19	17,600	
P18	駐車場(平置き)	218	個人	14,000			2025/4/26	~	2027/4/25	15,400	
P20	駐車場(平置き)	501	個人	16,000			2024/7/26	~	2026/7/25	17,600	1/31解約予定
P21	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P22	駐車場(機械式上段)			11,000				~			募集賃料
P23	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P25	駐車場(機械式上段)			11,000				~			募集賃料
P26	駐車場(機械式下段)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	使用不可
P27	駐車場(機械式上段)			11,000				~			募集賃料
P30	駐車場(平置き)	201	個人	16,000			2024/10/31	~	2026/10/30	17,600	
23区画				177,000						122,100	

※駐車場(機械式下段)は、現在稼働しておりません。

T's garden多摩センター レントロール

■バイク置場・駐輪場

(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		
BK1	バイク置場		空	2,000			~			募集賃料
BK2	バイク置場		空	2,000			~			募集賃料
BK3	バイク置場		空	2,000			~			募集賃料
BYP01	駐輪場(平置)	403入居者	個人	500			2025/3/12 ~ 2027/3/11		0	
BYP02	駐輪場(平置)	216	個人	500			2025/3/31 ~ 2027/3/30		0	
BYP03	駐輪場(平置)	101	個人	500			2024/10/28 ~ 2026/10/27		0	
BYP04	駐輪場(平置)			500			~			募集賃料
BYP05	駐輪場(平置)	310	個人	500			2025/3/8 ~ 2027/3/7		0	
BYP06	駐輪場(平置)		空	500			~			募集賃料
BYP07	駐輪場(平置)		空	500			~			募集賃料
BYP08	駐輪場(平置)		空	500			~			募集賃料
BYP09	駐輪場(平置)		空	500			~			募集賃料
BYP10	駐輪場(平置)	301	個人	500			2024/11/17 ~ 2026/11/16		0	
BYP11	駐輪場(平置)		空	500			~			募集賃料
BYP12	駐輪場(平置)		空	500			~			募集賃料
BYP13	駐輪場(平置)		空	500			~			募集賃料
BYP14	駐輪場(平置)		空	500			~			募集賃料
BYP15	駐輪場(平置)	303	個人	500			2024/9/28 ~ 2026/9/27		0	
BYP16	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP17	駐輪場(ラック下段)	503	個人	100			2024/7/27 ~ 2026/7/26		0	
BYP18	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP19	駐輪場(ラック下段)	205	個人	100			2024/8/19 ~ 2026/8/18		0	
BYP20	駐輪場(ラック上段)	105	個人	200			2024/8/3 ~ 2026/8/2		0	
BYP21	駐輪場(ラック下段)		空	100			~			募集賃料
BYP22	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP23	駐輪場(ラック下段)	402	個人	100			2024/10/31 ~ 2026/10/30		0	
BYP24	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP25	駐輪場(ラック下段)	210	個人	100			2025/3/9 ~ 2027/3/8		0	
BYP26	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP27	駐輪場(ラック下段)		空	100			~			募集賃料
BYP28	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP29	駐輪場(ラック下段)	215	個人	100			2025/4/5 ~ 2027/4/4		0	
BYP30	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP31	駐輪場(ラック下段)		空	100			~			募集賃料
BYP32	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP33	駐輪場(ラック下段)	405	個人	100			2025/4/26 ~ 2027/4/25		0	
BYP34	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP35	駐輪場(ラック下段)		空	100			~			募集賃料
BYP36	駐輪場(ラック上段)	501	個人	200			2024/7/26 ~ 2026/7/25		0	1/31解約予定
BYP37	駐輪場(ラック下段)		空	100			~			募集賃料
BYP38	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP39	駐輪場(ラック下段)		空	100			~			募集賃料
BYP40	駐輪場(ラック上段)		空	200			~			募集賃料
BYP41	駐輪場(ラック下段)		空	100			~			募集賃料
44区画				17,400					0	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸 室	48,876,000円
駐車場・バイク・駐輪場	2,332,800円
合 計	51,208,800円

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{51,208,800\text{円}}{850,000,000\text{円}} = 6.02\%$$

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	2,580,000円
CATV利用料	369,600円
インターネット利用料	380,160円
固定資産税・都市計画税	3,568,473円
合 計	6,898,233円

※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7年度固都税額内訳	
固定資産税	都市計画税
土 地 199,987円	57,139円
建 物 2,897,429円	413,918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。

当資料に掲示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ございます。

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、お願ひいたします。