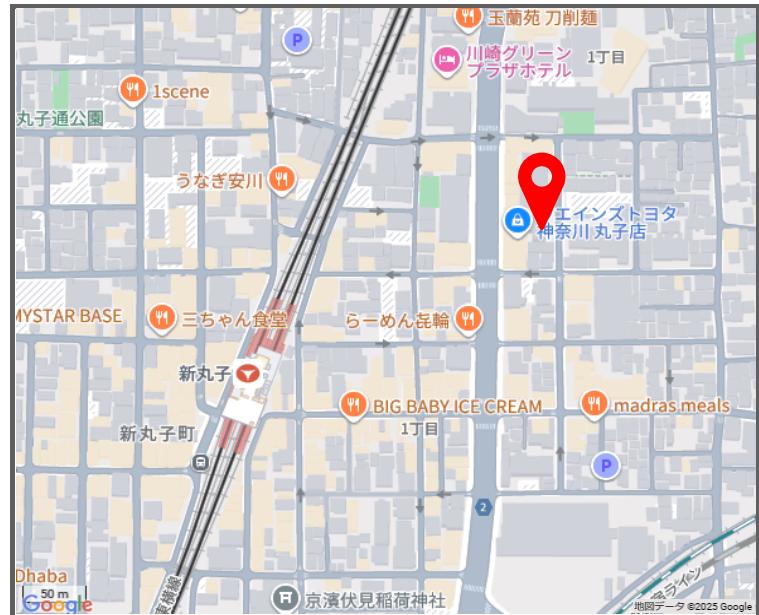


# 物件概要書

## T's garden新丸子（一棟収益マンション）



土地	所在地	住居表示 神奈川県川崎市中原区丸子通一丁目632番地5 地番 神奈川県川崎市中原区丸子通一丁目632番5					
	地目	宅地					
	公簿地積	500.73 m <sup>2</sup> ( 151.47 坪)		実測地積 501.72 m <sup>2</sup> ( 151.77 坪)			
建物	家屋番号	632番5		種類 共同住宅			
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		賃貸区画 69区画			
	床面積	1階	110.75 m <sup>2</sup>	7階	126.03 m <sup>2</sup>		
		2階	126.03 m <sup>2</sup>	8階	126.03 m <sup>2</sup>		
		3階	126.03 m <sup>2</sup>	9階	126.03 m <sup>2</sup>		
		4階	126.03 m <sup>2</sup>	10階	126.03 m <sup>2</sup>		
		5階	126.03 m <sup>2</sup>	11階	126.03 m <sup>2</sup>		
		6階	126.03 m <sup>2</sup>	12階	126.03 m <sup>2</sup>		
	延床面積	1,497.08 m <sup>2</sup> ( 452.86 坪)		専有面積合計 1,347.12 m <sup>2</sup> ( 407.50 坪)			
	築年月	1994年(平成6年)3月		検査済証 有			
	設計	有限会社翔設計		施工 佐藤工業株式会社横浜支店			
道路	東側	幅員 約7.2 m ( 公道 )					
公法規制	用途地域	①商業地域 ②近隣商業地域					
	建蔽率	①80% ②80%	容積率	①400% ②300%			
	その他	①②準防火地域					
交通	東急電鉄東横線・目黒線「新丸子」駅 徒歩5分						
	JR南武線「武蔵小杉」駅 徒歩11分						
	東急電鉄東横線・目黒線「武蔵小杉」駅 徒歩12分						
	JR横須賀線・湘南新宿ライン「武蔵小杉」駅 徒歩14分						
価格	1,400,000,000 円 (消費税込: 内、消費税 40,000,000円)						
取引態様	売主						
備考	・満室想定利回り5.20%。 ・2025年3月 バリューアップ工事実施済。 ・土地300m <sup>2</sup> 以上、買替特例適用対象物件。 ・2駅利用可能で都心へもダイレクトアクセス。						
	建物内をご覧いただけます！						
	360° パノラマ画像						

※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

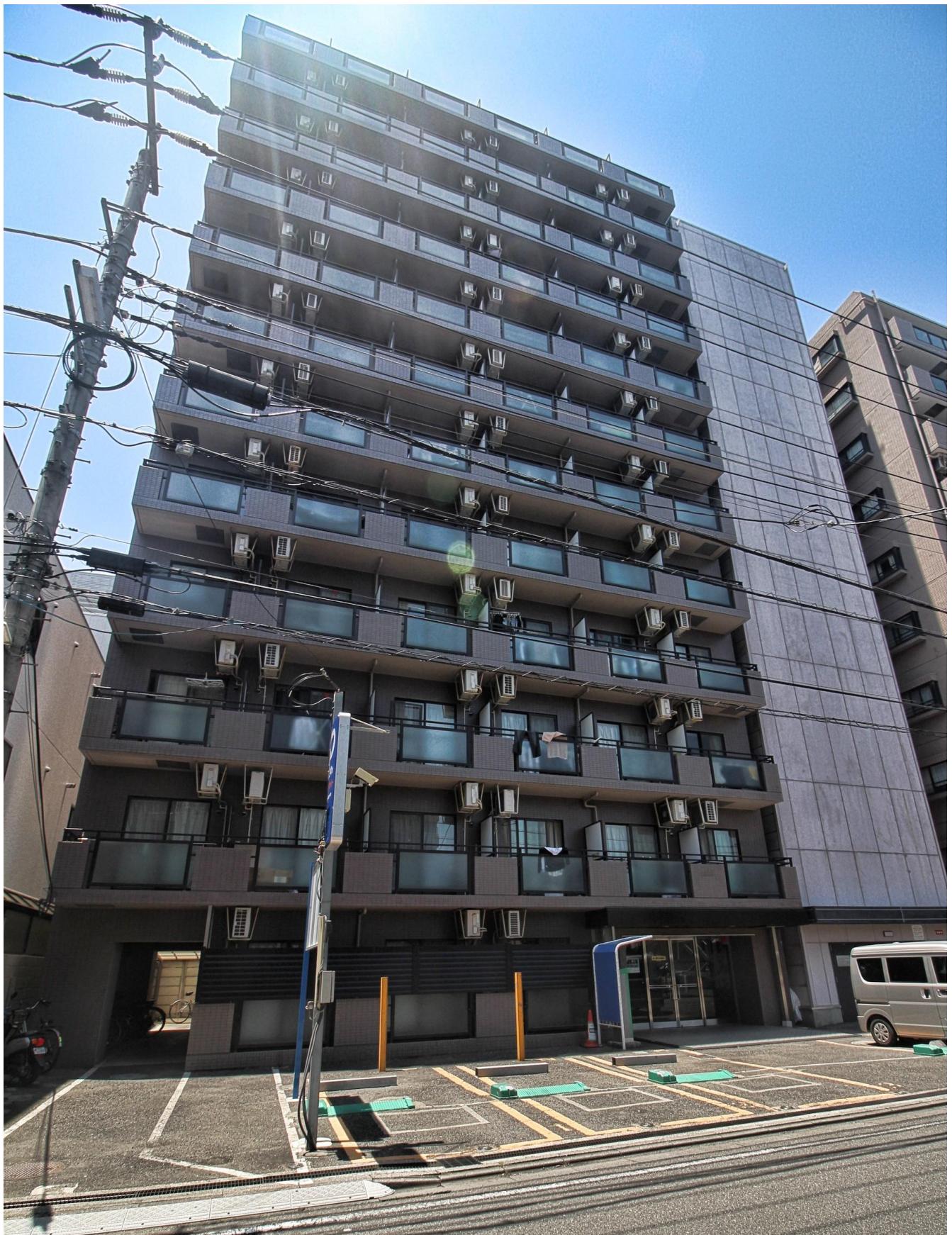
トーセイ株式会社

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



# 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新丸子の取り組み

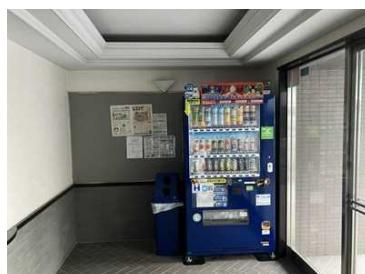
### ● Eco Friendly

>> 照明LED更新



### ● Well-being

>> アートウォール設置

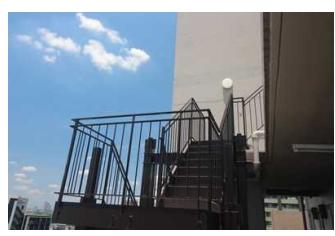


### ● Resilience

>> 防災キャビネット



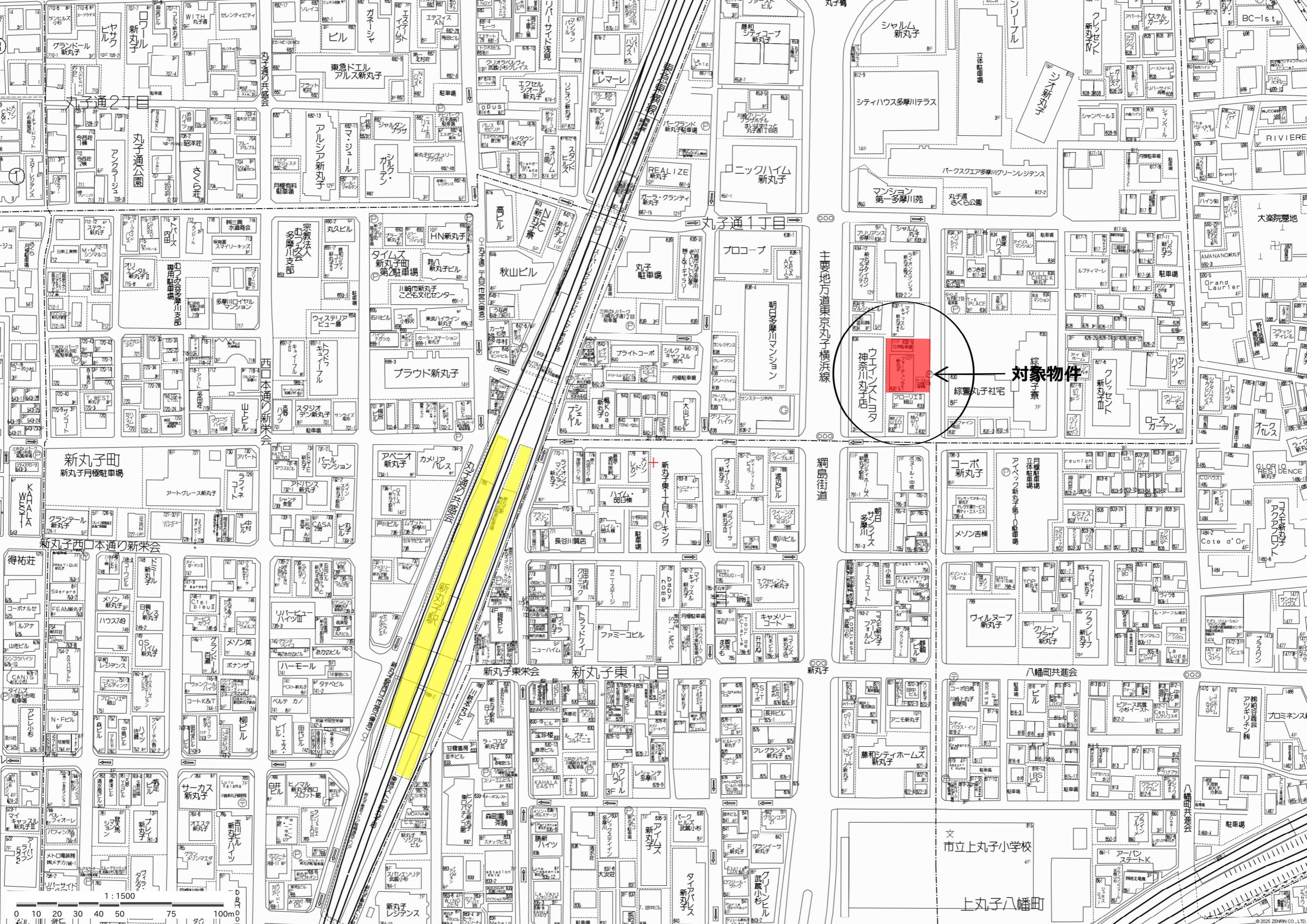
>> 遵法性是正工事（階段上屋根撤去）

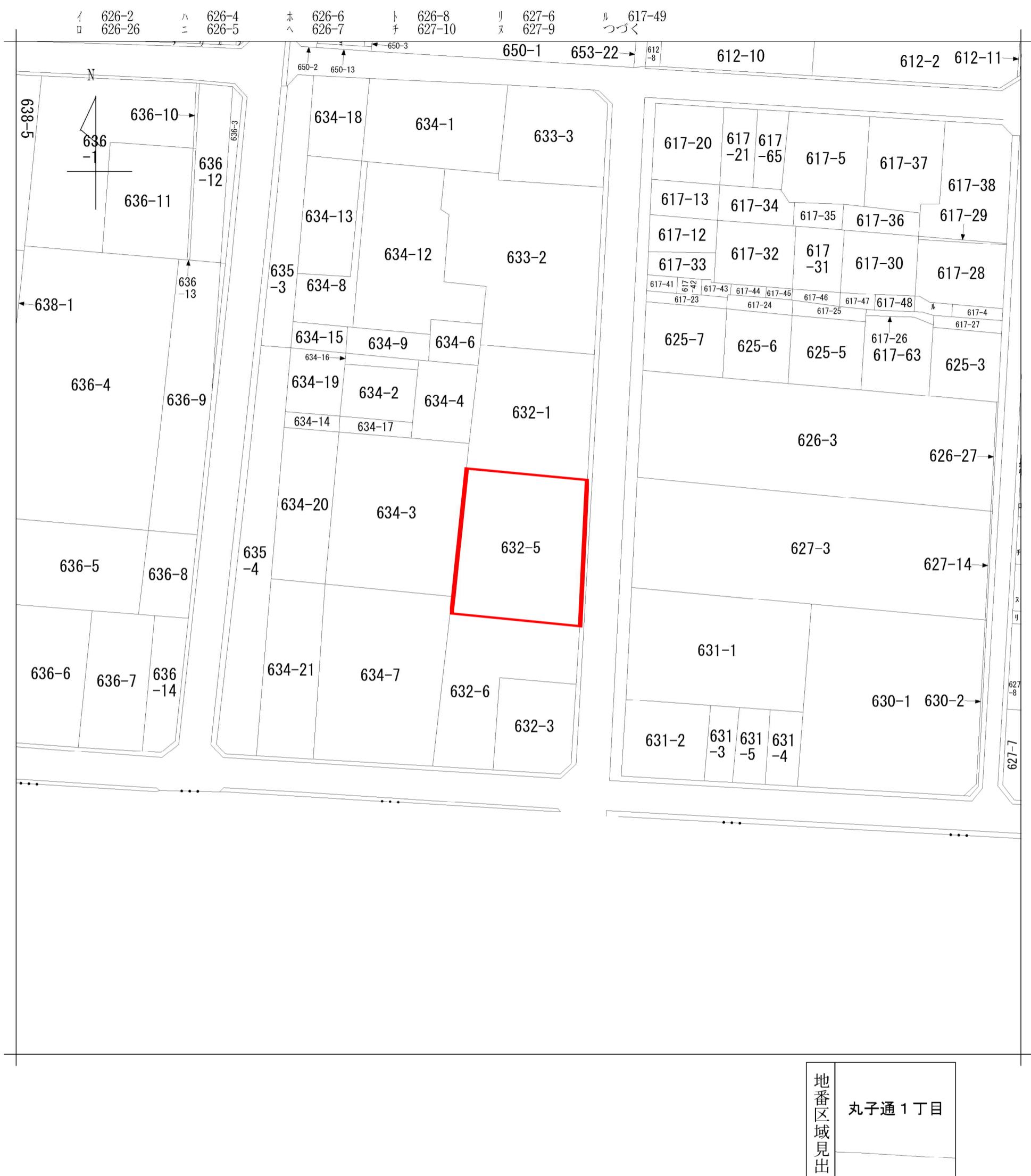


トーセイは、Tosei3Codeを通じた不動産再生を推進することで、

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



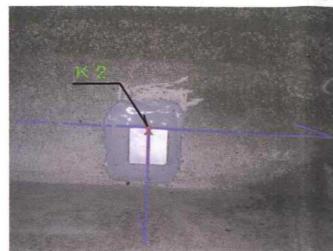


請求部	所在	川崎市中原区丸子通一丁目				地番	632番5
出力尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			

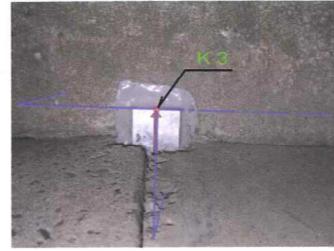
境界点44（既設みかけ石）



境界点K2（新設金属標）



境界点K3（新設金属標）

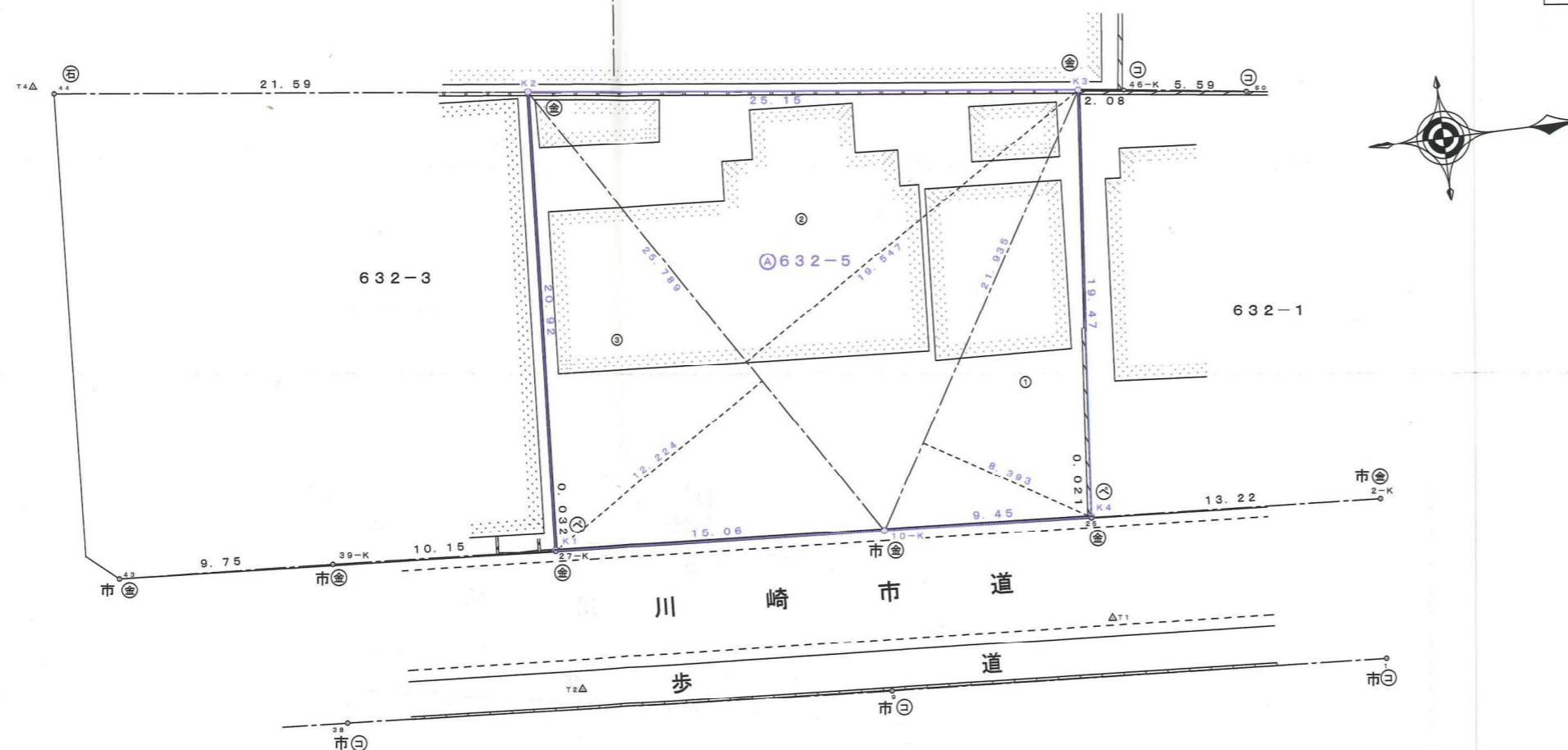
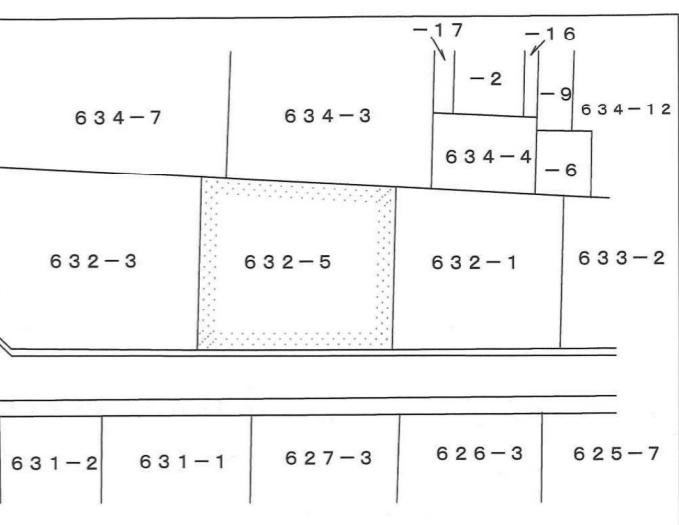


境界点46-K（既設コンクリート杭）



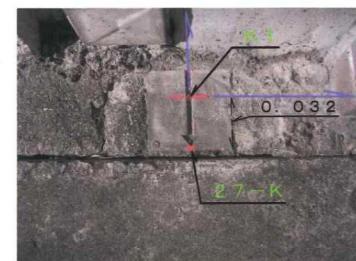
634-7

634-3

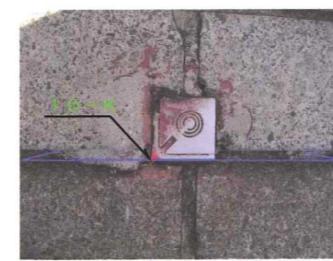
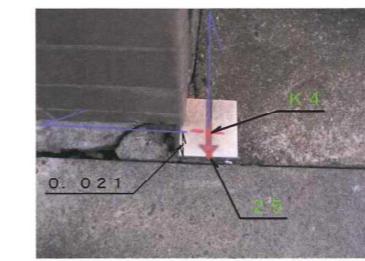


\*西側境界は境界点44（みかけ石）と境界点46〔コンクリート杭〕を結んだ直線です。

\*東側境界点は、市道境界復元により、境界点K1で0.032m・境界点K4で0.021m民地側に入り込みます。

境界点K1（新設ベンキ）  
境界点27-K（既設金属標）

境界点10-K（既設市金属標）

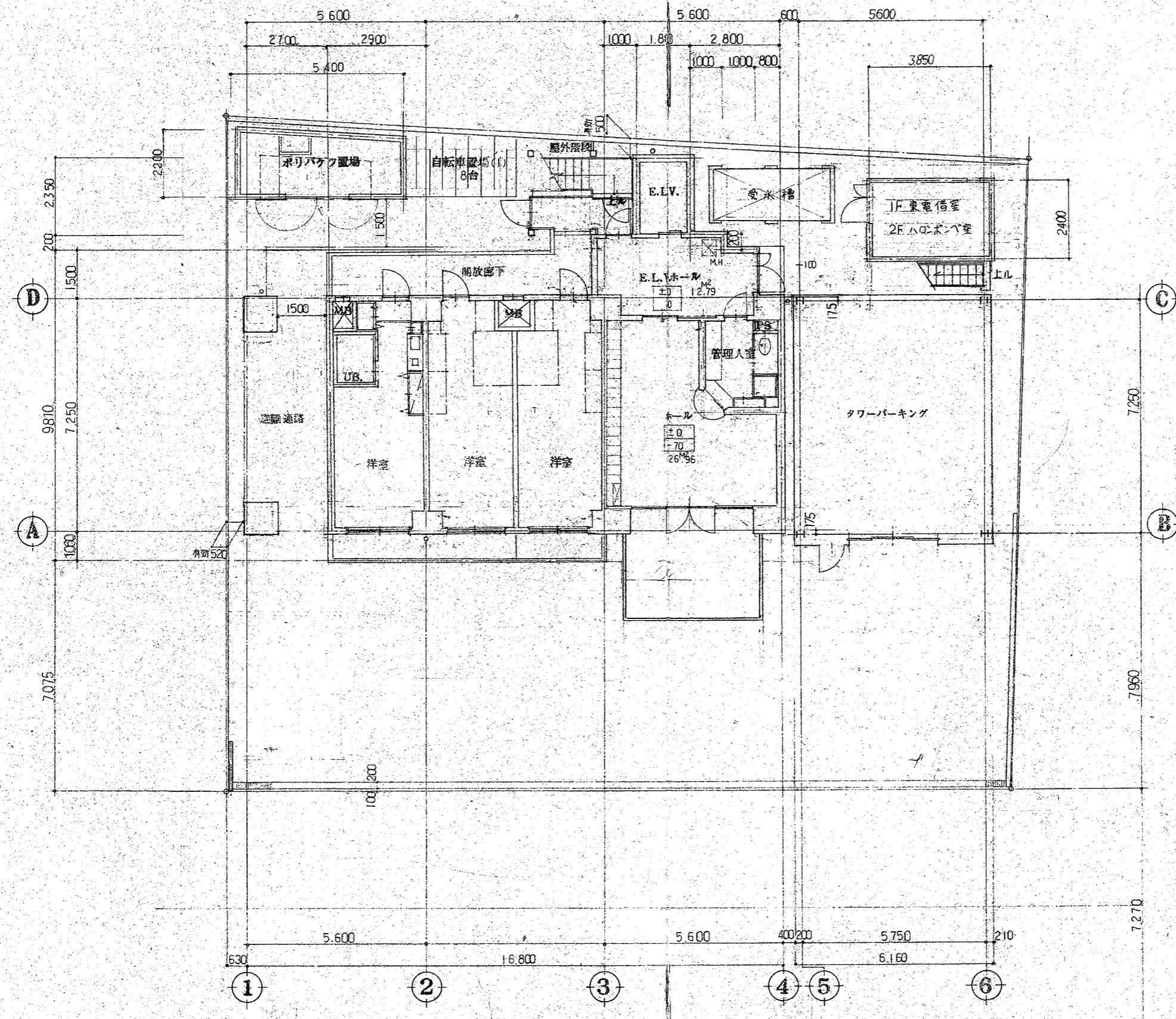
境界点K4（新設ベンキ）  
境界点25（既設金属標）

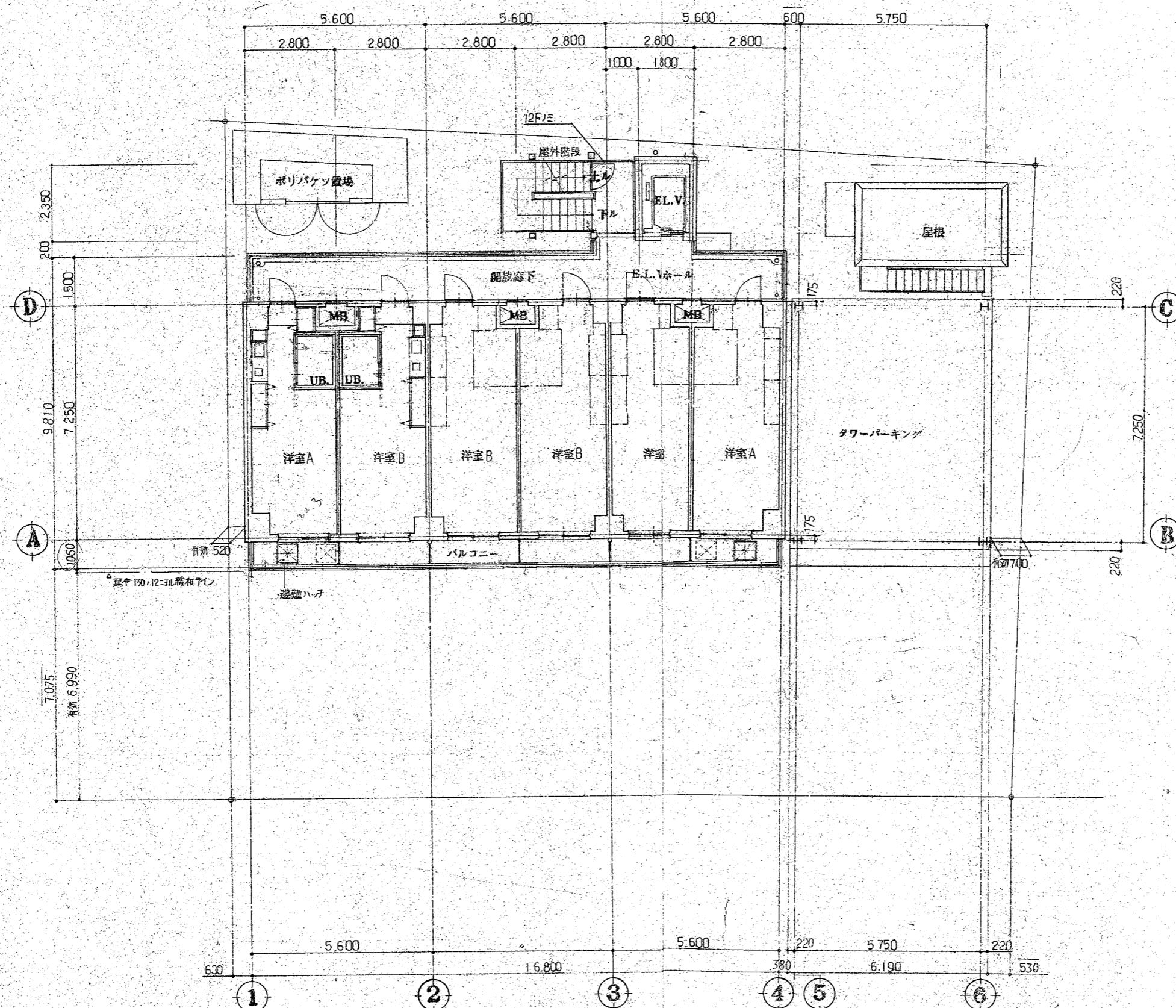
凡例	
ブロック塀	---
万年塀	---
コンクリート塀	---
木塀	---
大谷石敷石	---
L字構	---
縁石	---
建物	---
フェンス	---

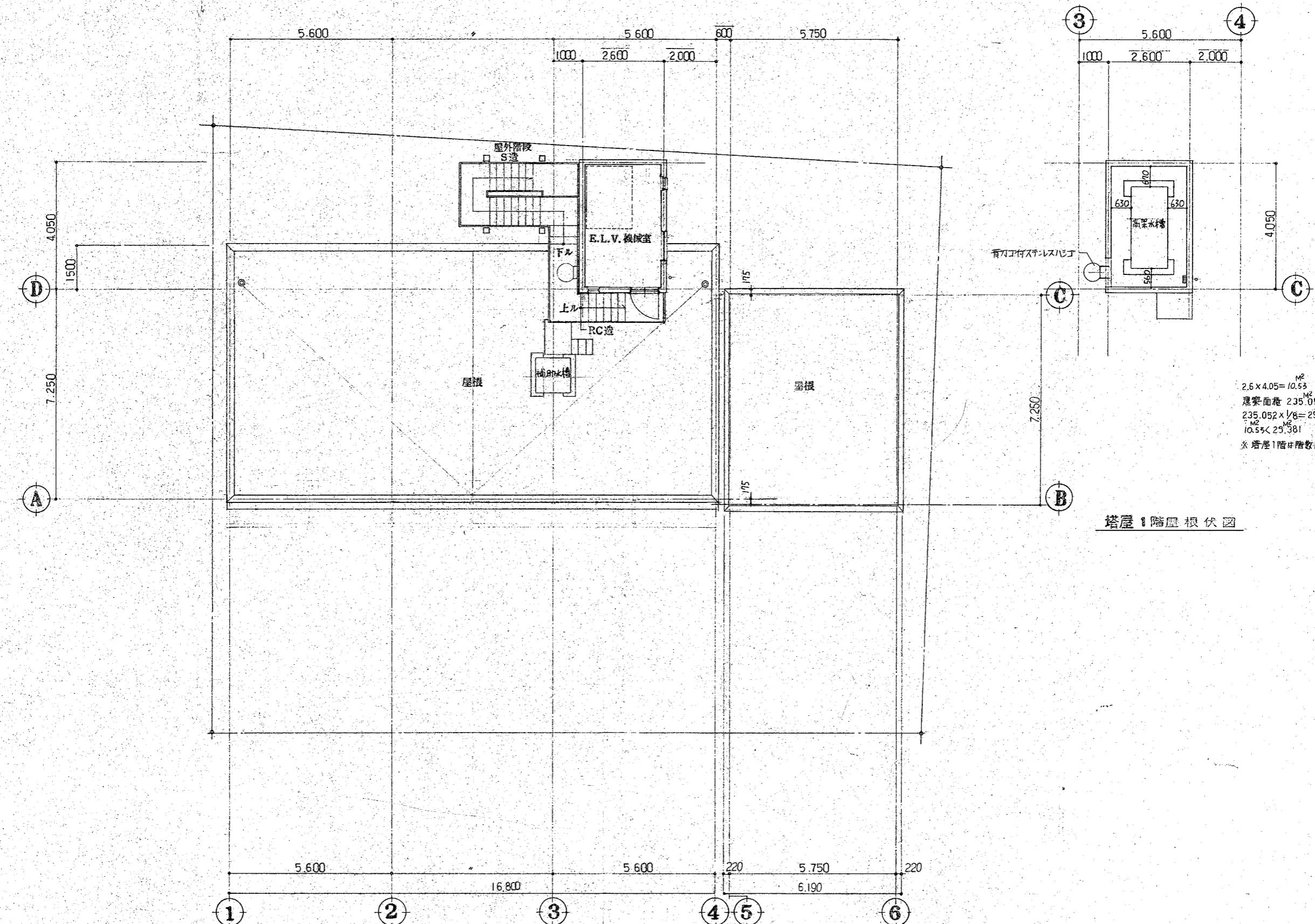
境界点	境界標の種類
Ⓐ みかけ石	---
Ⓑ 金属標	---
Ⓒ コンクリート杭	---
Ⓓ ベンキ	---
Ⓔ 金属	---

## 境界確定図

所在	川崎市中原区丸子通1丁目632番5		
縮尺	1 / 200	図面番号	N.O. 2
実測年月日	平成17年1月25日		
測量者	東京都新宿区新宿3丁目11番6号 株式会社 阿川事務所 代表取締役 阿川 功		
測量士	佐藤 和行	TEL	03-6368-2245
		FAX	03-5368-2246







# T's garden新丸子 レントロール

(旧 フォーチュン21新丸子)

■貸室

(税抜)

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 <sup>2</sup>	坪						開始	終了		
101	住居	1R	19.84	6.00	個人	67,000	8,000	75,000	12,500	2025/2/25	~ 2027/2/24	67,000	
102	住居	1R	19.84	6.00	個人	70,000	6,000	76,000	12,666	2025/6/1	~ 2027/5/31	70,000	
103	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
201	住居	1R	20.00	6.05	法人	70,000	5,000	75,000	12,396	2025/11/10	~ 2027/11/9	70,000	
202	住居	1R	19.84	6.00	空室	71,000	8,000	79,000	13,166		~		募集賃料
203	住居	1R	19.84	6.00	個人	69,000	8,000	77,000	12,833	2025/4/3	~ 2027/4/2	69,000	
204	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
205	住居	1R	19.84	6.00	個人	69,000	8,000	77,000	12,833	2025/4/3	~ 2027/4/2	69,000	
206	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
301	住居	1R	19.84	6.00	個人	71,000	8,000	79,000	13,166	2025/10/31	~ 2027/10/30	71,000	
302	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
303	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
304	住居	1R	19.84	6.00	空室	71,000	8,000	79,000	13,166		~		募集賃料
305	住居	1R	19.84	6.00	個人	70,000	6,000	76,000	12,666	2025/2/1	~ 2027/1/31	70,000	
306	住居	1R	20.00	6.05	個人	63,000	6,000	69,000	11,404	2024/2/20	~ 2026/2/19	63,000	
401	住居	1R	20.00	6.05	個人	63,000	6,000	69,000	11,404	2024/2/23	~ 2026/2/22	63,000	
402	住居	1R	19.84	6.00	個人	69,000	8,000	77,000	12,833	2025/3/31	~ 2027/3/30	138,000	
403	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
404	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
405	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
406	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
501	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
502	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
503	住居	1R	19.84	6.00	個人	70,000	8,000	78,000	13,000	2025/3/19	~ 2027/3/18	140,000	
504	住居	1R	20.00	6.05	法人	72,000	8,000	80,000	13,223	2025/8/31	~ 2027/8/30	144,000	
505	住居	1R	19.84	6.00	空室	72,000	8,000	80,000	13,333		~		募集賃料
506	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
601	住居	1R	19.84	6.00	個人	70,000	8,000	78,000	13,000	2025/3/31	~ 2027/3/30	70,000	
602	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
603	住居	1R	20.00	6.05	個人	71,000	5,000	76,000	12,561	2025/7/10	~ 2027/7/9	71,000	
604	住居	1R	20.00	6.05	個人	64,000	6,000	70,000	11,570	2024/2/25	~ 2026/2/24	64,000	
605	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
606	住居	1R	19.84	6.00	個人	72,000	8,000	80,000	13,333	2025/10/31	~ 2027/10/30	72,000	
701	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
702	住居	1R	20.00	6.05	個人	65,000	6,000	71,000	11,735	2024/7/5	~ 2026/7/4	65,000	
703	住居	1R	19.00	5.74	法人	72,000	8,000	80,000	13,937	2025/8/31	~ 2027/8/30	144,000	
704	住居	1R	19.84	6.00	個人	70,000	8,000	78,000	13,000	2025/3/31	~ 2027/3/30	70,000	
705	住居	1R	20.00	6.05	個人	62,000	5,000	67,000	11,074	2024/12/25	~ 2026/12/24	62,000	
706	住居	1R	20.00	6.05	法人	70,000	5,000	75,000	12,396	2025/2/17	~ 2027/2/16	70,000	
801	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
802	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
803	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
804	住居	1R	20.00	6.05	個人	70,000	5,000	75,000	12,396	2025/3/19	~ 2027/3/18	70,000	
805	住居	1R	20.00	6.05	個人	71,000	5,000	76,000	12,561	2025/11/20	~ 2027/11/19	71,000	
806	住居	1R	20.00	6.05	個人	66,000	6,000	72,000	11,900	2024/9/18	~ 2026/9/17	66,000	
901	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
902	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
903	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
904	住居	1R	20.00	6.05	法人	72,000	5,000	77,000	12,727	2025/11/10	~ 2027/11/9	64,000	
905	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
906	住居	1R	20.00	6.05	個人	66,000	6,000	72,000	11,900	2024/7/1	~ 2026/6/30	66,000	
1001	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
1002	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
1003	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
1004	住居	1R	20.00	6.05	個人	71,000	5,000	76,000	12,561	2025/2/1	~ 2027/1/31	71,000	
1005	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
1006	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1	~ 2026/9/30	70,000	※
1101	住居	1R	20.00	6.05	個人	66,000	6,000	72,000	11,900	2024/6/1	~ 2026/5/31	66,000	
1102	住居	1R	20.00	6.05	個人	71,000	5,000	76,000	12,561	2025/3/15	~ 2027/3/14	71,000	
1103	住居	1R	19.84	6.00	個人	72,000	8,000	80,000	13,333	2025/4/30	~ 2027/4/29	72,000	
1104	住居	1R	20.00	6.05	個人	71,000	5,000	76,000	12,561	2025/4/28	~ 2027/4/27	71,000	
1105	住居	1R	20.00	6.05	個人	66,000	6,000	72,000	11,900	2024/6/17	~ 2026/6/16	66,000	

# T's garden新丸子 レントロール

(旧 フォーチュン21新丸子)

## ■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	期間		承継敷金	備考
			m <sup>2</sup>	坪					開始	終了		
1106	住居	1R	19.84	6.00	個人	80,000	0	80,000	13,333	2025/5/10 ~ 2027/5/9	80,000	
1201	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1 ~ 2026/9/30	70,000	※
1202	住居	1R	19.84	6.00	個人	72,000	8,000	80,000	13,333	2025/3/31 ~ 2027/3/30	72,000	
1203	住居	1R	19.00	5.74	法人	70,000	6,000	76,000	13,240	2024/10/1 ~ 2026/9/30	70,000	※
1204	住居	1R	20.00	6.05	個人	68,000	6,000	74,000	12,231	2024/9/20 ~ 2026/9/19	68,000	
1205	住居	1R	20.00	6.05	個人	68,000	6,000	74,000	12,231	2024/8/6 ~ 2026/8/5	68,000	
1206	住居	1R	19.84	6.00	個人	74,000	8,000	82,000	13,666	2025/11/26 ~ 2027/11/25	74,000	
69区画			1,347.12	407.50				5,239,000	12,856		4,868,000	

※…同一法人にて個別契約(33部屋)

## ■駐車場(主に外部貸し)

区画	種類	貸室	契約者	賃料				期間		承継敷金	備考
								開始	終了		
1	バイク置き場	102	個人	909				2025/10/1	~ 2026/9/30	0	
2	バイク置き場	1206	法人	4,546				2024/10/1	~ 2026/9/30	0	
P600	屋外平置き(4台分)	外部	法人	136,000				2025/9/1	~ 2026/8/31	0	コインパーキング
P601	機械式タワー駐車場		空	20,000				~			募集賃料
P602	機械式タワー駐車場	外部	個人	20,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	21,000	
P603	機械式タワー駐車場		空	20,000				~			募集賃料
P604	機械式タワー駐車場		空	20,000				~			募集賃料
P605	機械式タワー駐車場		空	20,000				~			募集賃料
P606	機械式タワー駐車場		空	20,000				~			募集賃料
P607	機械式タワー駐車場	外部	法人	11,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	0	
P608	機械式タワー駐車場	外部	法人	11,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	0	
P609	機械式タワー駐車場	外部	個人	21,000				2025/2/1	~ 2026/1/31	22,050	
P610	機械式タワー駐車場	外部	法人	11,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	0	
P611	機械式タワー駐車場	外部	法人	11,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	0	
P612	機械式タワー駐車場	外部	法人	11,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	0	
P613	機械式タワー駐車場	外部	法人	11,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	0	
P614	機械式タワー駐車場	外部	法人	11,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	0	
P615	機械式タワー駐車場	外部	法人	11,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	0	
P616	機械式タワー駐車場	外部	法人	11,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	0	
P617	機械式タワー駐車場	外部	法人	11,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	0	
P618	機械式タワー駐車場		空	20,000				~			募集賃料
P619	機械式タワー駐車場	外部	個人	21,000				2024/12/1	~ 2025/11/30	23,100	
P620	機械式タワー駐車場	外部	個人	21,000				2024/11/25	~ 2025/11/24	23,100	
P621	機械式タワー駐車場	外部	個人	21,000				2025/6/20	~ 2026/6/19	22,680	
P622	機械式タワー駐車場	外部	個人	20,000				2025/1/1	~ 2025/12/31	21,000	
P623	機械式タワー駐車場	外部	個人	21,000				2025/4/12	~ 2026/4/11	22,680	
P624	機械式タワー駐車場	外部	個人	21,000				2025/4/14	~ 2026/4/13	23,100	
P625	機械式タワー駐車場	外部	個人	21,000				2025/4/1	~ 2026/3/31	23,100	
P626	機械式タワー駐車場	外部	個人	21,000				2024/12/22	~ 2025/12/21	22,680	
P627	機械式タワー駐車場	外部	個人	21,000				2025/7/1	~ 2026/6/30	23,100	
P628	機械式タワー駐車場		空	20,000				~			募集賃料
P629	機械式タワー駐車場	外部	個人	23,810				2025/3/29	~ 2026/3/28	25,000	
P630	機械式タワー駐車場	外部	個人	21,000				2025/2/1	~ 2026/1/31	22,680	
36区画				665,265						295,270	

(税抜)

## 【年間 概算収入】※満室想定

貸室	62,868,000円
駐車場	7,983,180円
合計	70,851,180円

## 【表面利回り】※満室想定

70,851,180円	=	5.20%
1,360,000,000円		

(税抜)

## 【年間 概算支出】※固定費のみ

建物管理費	4,776,000円
固定資産税・都市計画税	3,220,467円
合計	7,996,467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	525,549円
建物	2,060,354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、お願いいたします。