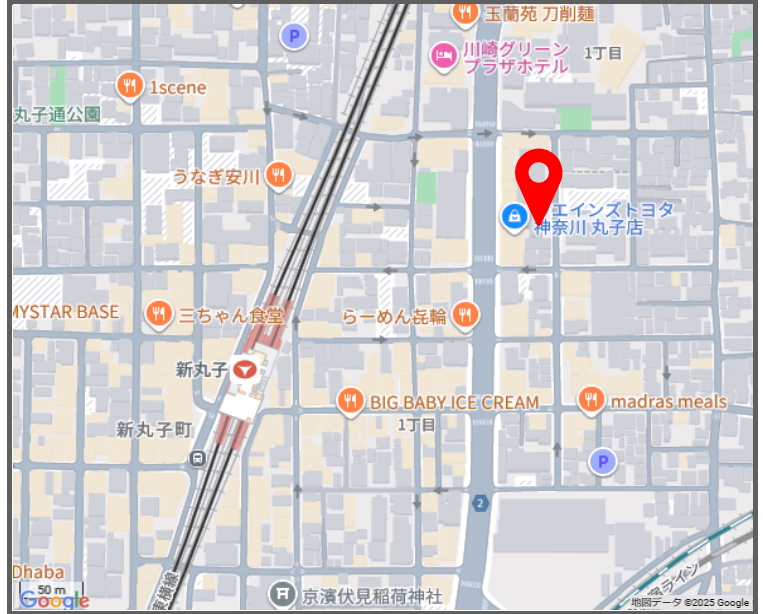


# 物件概要書

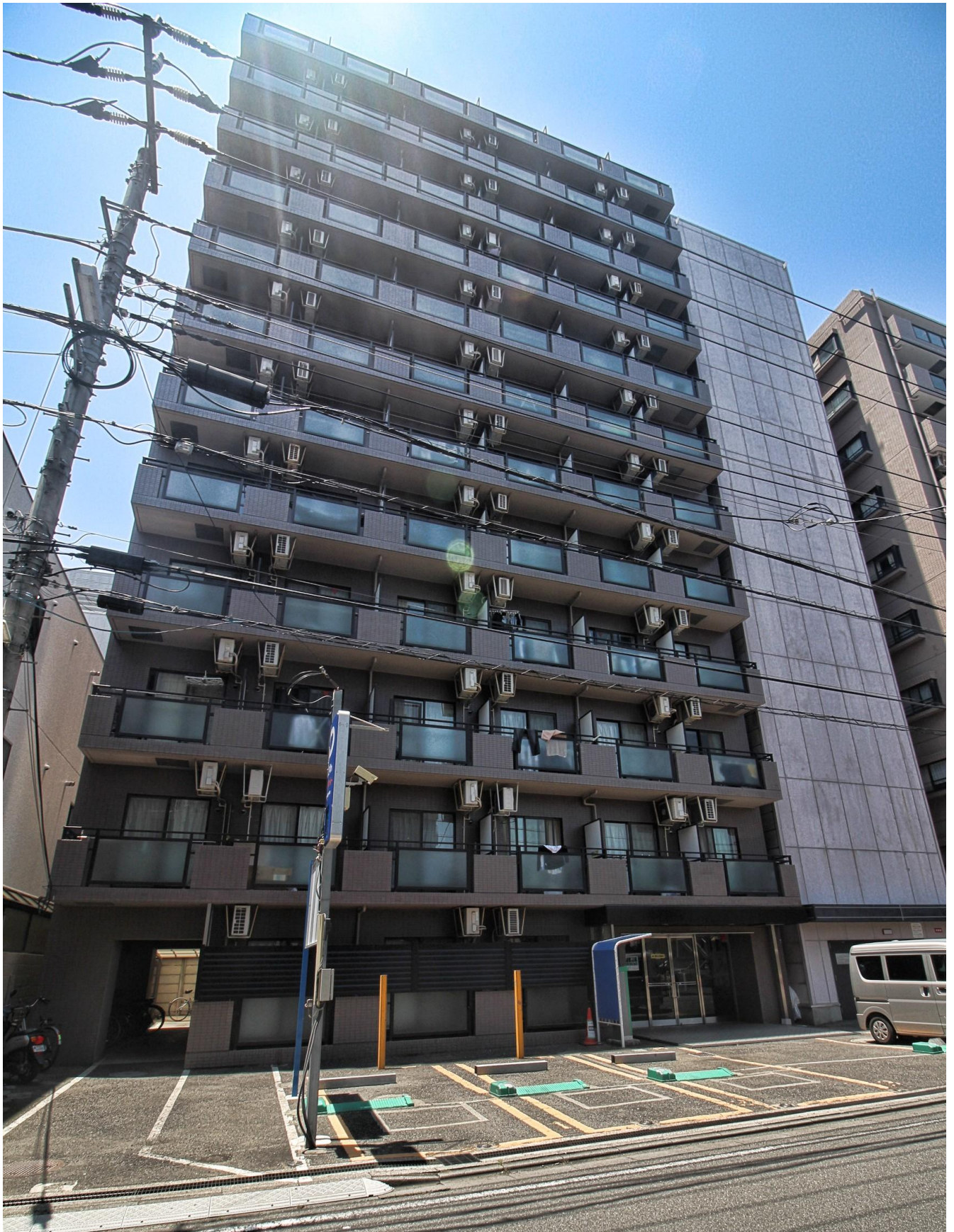
## T's garden新丸子（一棟収益マンション）



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			
建物	公簿地積	500.73 ㎡ ( 151.47 坪)		実測地積	501.72 ㎡ ( 151.77 坪)
	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 ㎡	7 階	126.03 ㎡
		2 階	126.03 ㎡	8 階	126.03 ㎡
		3 階	126.03 ㎡	9 階	126.03 ㎡
		4 階	126.03 ㎡	10 階	126.03 ㎡
		5 階	126.03 ㎡	11 階	126.03 ㎡
		6 階	126.03 ㎡	12 階	126.03 ㎡
	延床面積	1,497.08 ㎡ ( 452.86 坪)		専有面積合計	1,347.12 ㎡ ( 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%。				建物内をご覧ください！ 360° パノラマ画像
	・2025年3月 バリューアップ工事実施済。				
	・土地300㎡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。				

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。







# 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

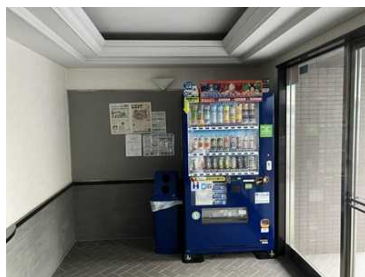
### ● Eco Friendly

>> 照明LED更新



### ● Well-being

>> アートウォール設置

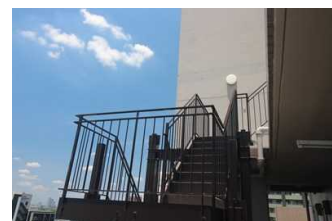
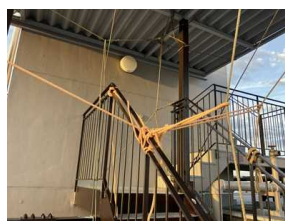


### ● Resilience

>> 防災キャビネット



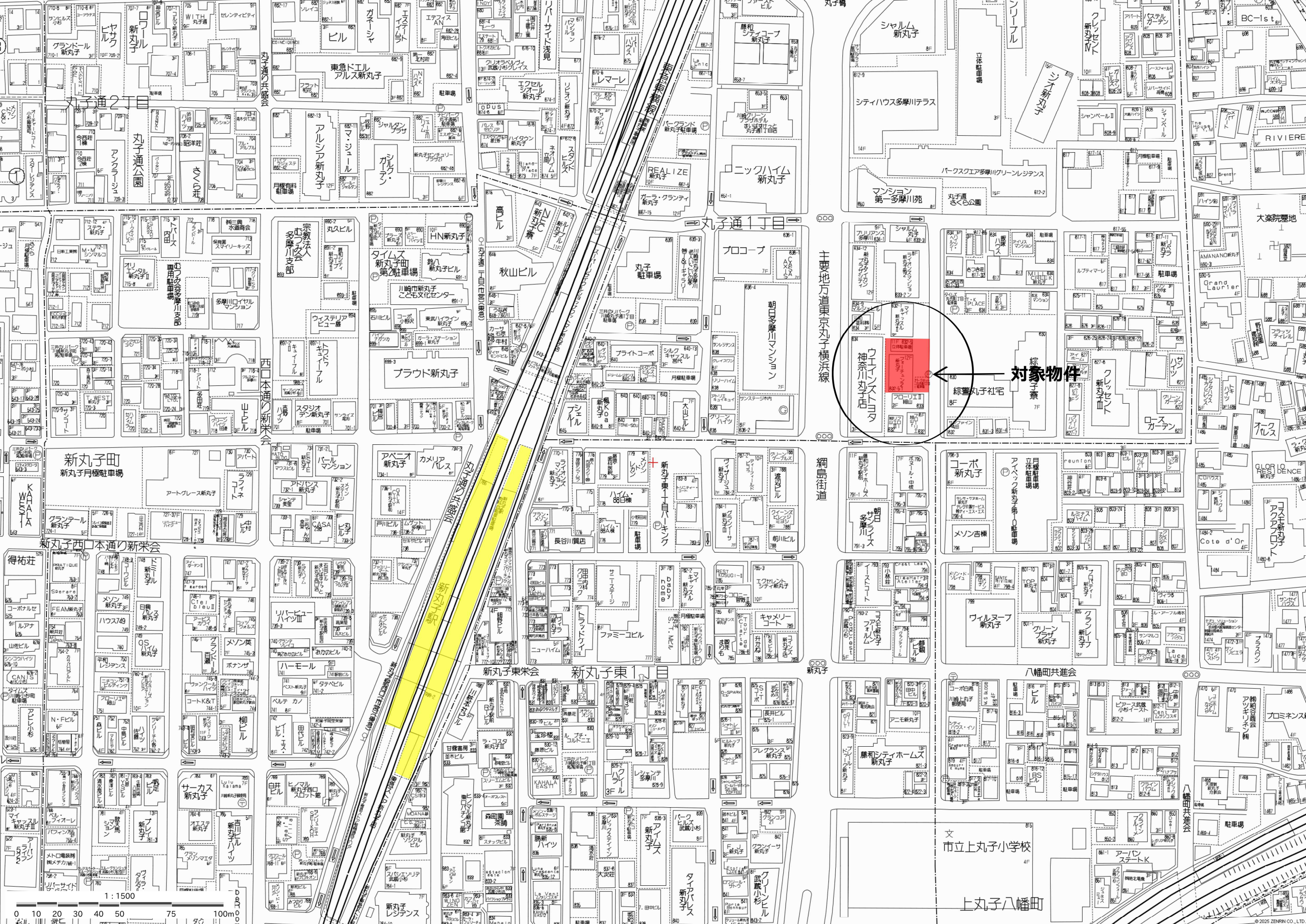
>> 遵法性是正工事（階段上屋根撤去）



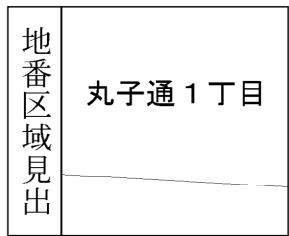
トーセイは、Tosei3Codeを通じた不動産再生を推進することで、  
**持続可能な社会の実現と SDGs 目標への貢献**を目指しています。

【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







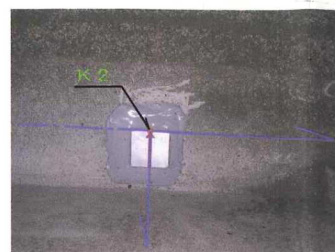
 $(1/2)$



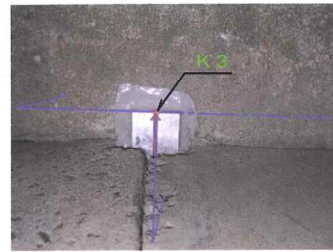
境界点44 (既設みかげ石)



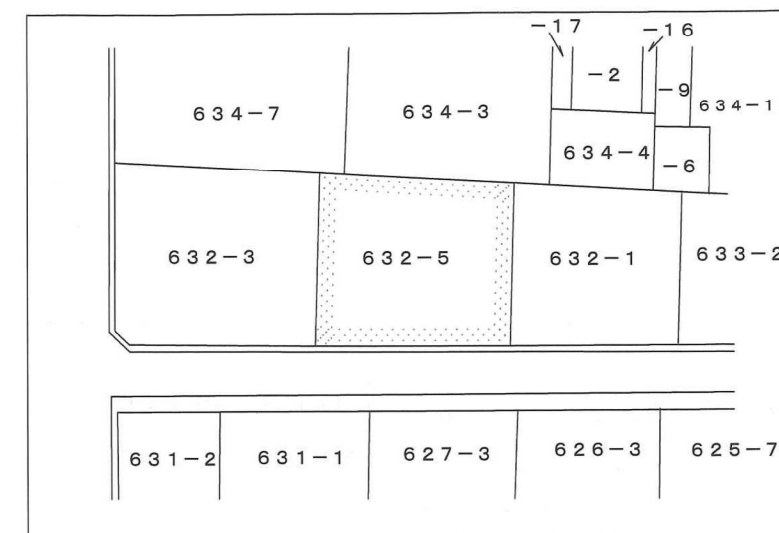
境界点K2 (新設金属標)



境界点K3 (新設金属標)

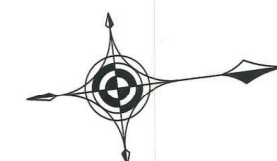
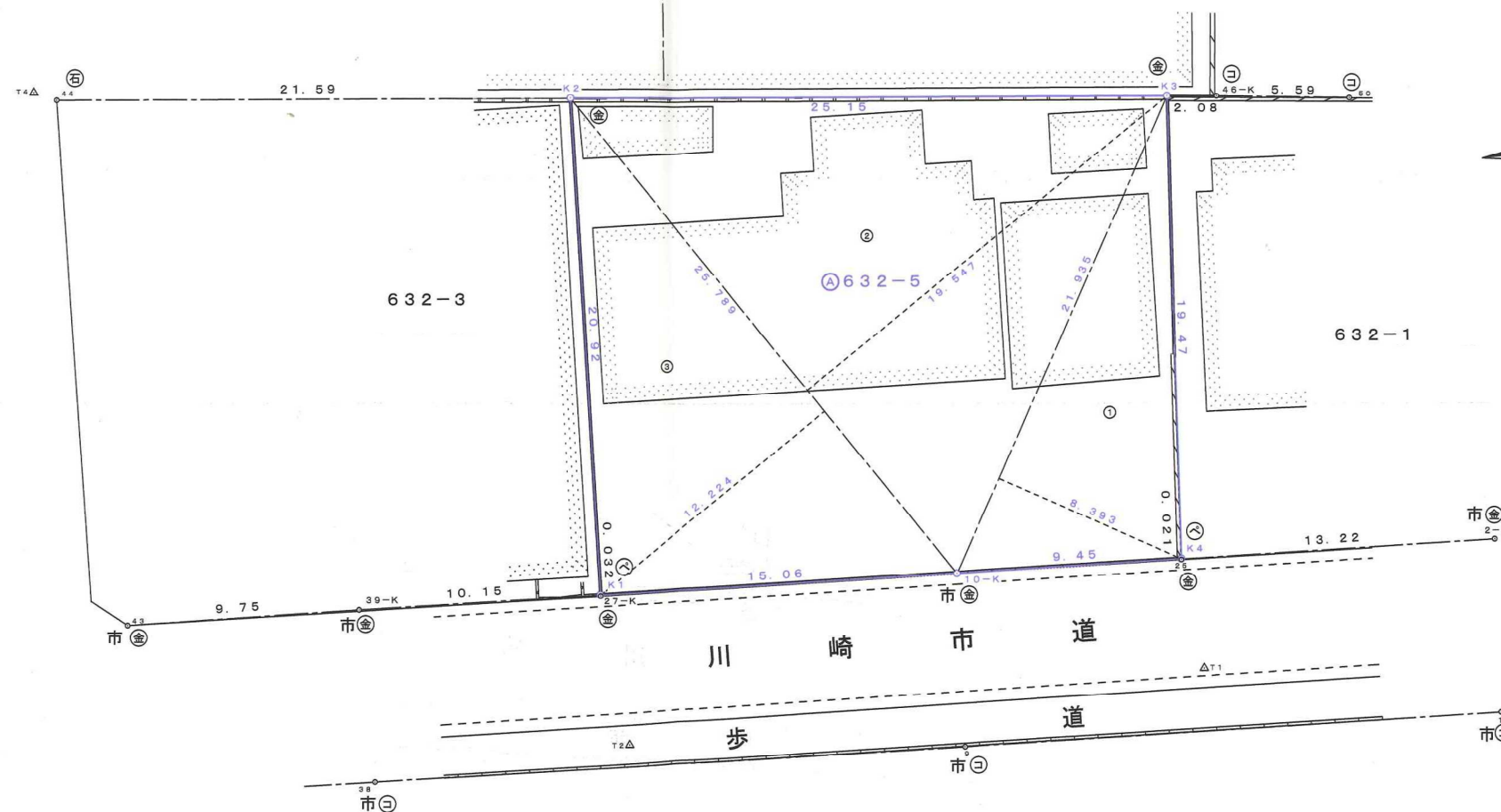


境界点46-K (既設コンクリート杭)



634-7

634-3



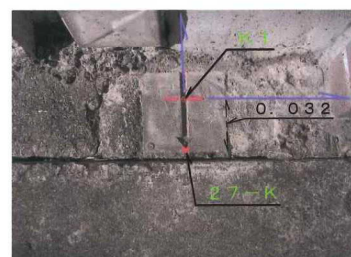
求積表

地 番	①	②	③	合 計
符 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	
①	21.935	8.393	184.100455	
②	25.789	19.547	504.097583	
③	25.789	12.224	315.244736	
		合 計	1003.442774	
		合 計 面 積	501.7213870	
		地 積	601.72	m <sup>2</sup>

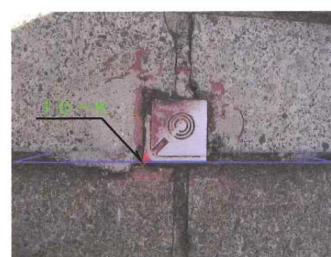
地 番	坪 数
① 632-5	151.77 坪

\* 西側境界は境界点44 (みかげ石)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。

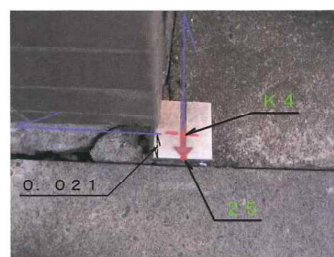
境界点K1 (新設ペンキ)  
境界点27-K (既設金属標)



境界点10-K (既設市金属標)



境界点K4 (新設ペンキ)  
境界点25 (既設金属標)



筆界点	境界標の種類
①	み かげ 石
②	金 属 標
③	コンクリート杭
④	ペ ン キ
⑤	金 属 鉄

凡 例
ブロック塀
万年塀
コンクリート塀
木 塀
大谷石敷石
シ 字 構
縁 石
建 物
フェンス

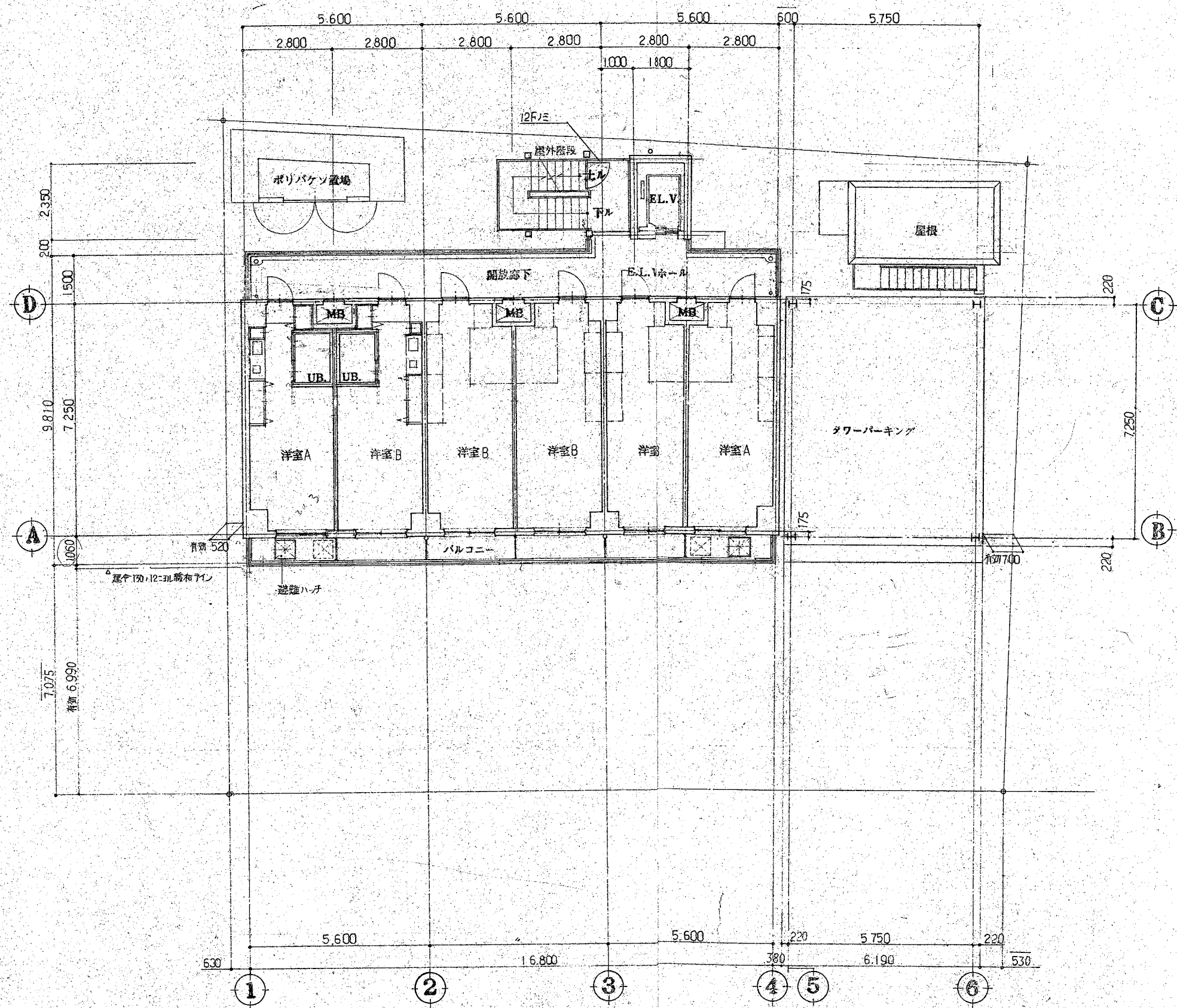
## 境 界 確 定 図

所 在	川崎市中原区丸子通1丁目632番5
縮 尺	1 / 2 0 0
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 03-5368-2245 FAX 03-5368-2246









翔 設 計 SYO ARCHITECTS & ASSOCIATES

一級建築士事務所都知事登録第29362号

94.1.15 設計

製図

工事名称

(仮称) シャレード新丸子新築工事

図面名称

階平面図

縮尺

1/1000

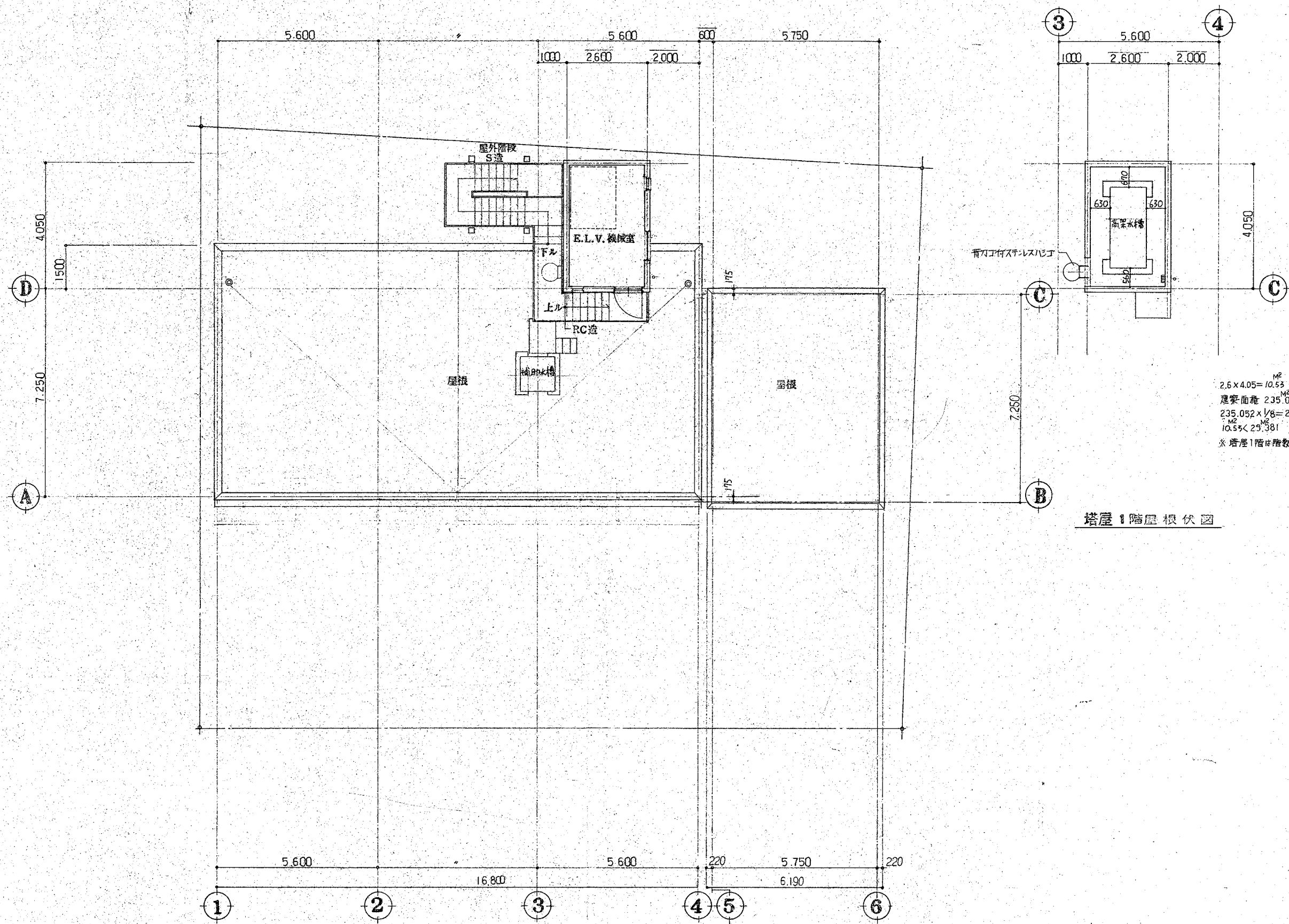
設計番号

110

図面番号

A-08





$2.6 \times 4.05 = 10.53 \text{ M}^2$   
 建築面積  $235.052 \text{ M}^2$   
 $235.052 \times 1/8 = 29.381 \text{ M}^2$   
 $10.53 < 29.381$   
 ※ 塔屋1階は階数に含まれない。

塔屋1階屋根伏図

塔屋1階平面図



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

(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		
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)

(税抜)

区画	種類	貸室	契約者	賃料		種類			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

5,239,000 円／月  
665,265 円／月

【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

398,000 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7年度固都税額内訳		
固定資産税	都市計画税	
土 地	525,549円	193,060円
建 物	2,060,354円	441,504円

・建物管理業務委託契約及び賃貸運營業務委託契約(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ないです。

当賃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。