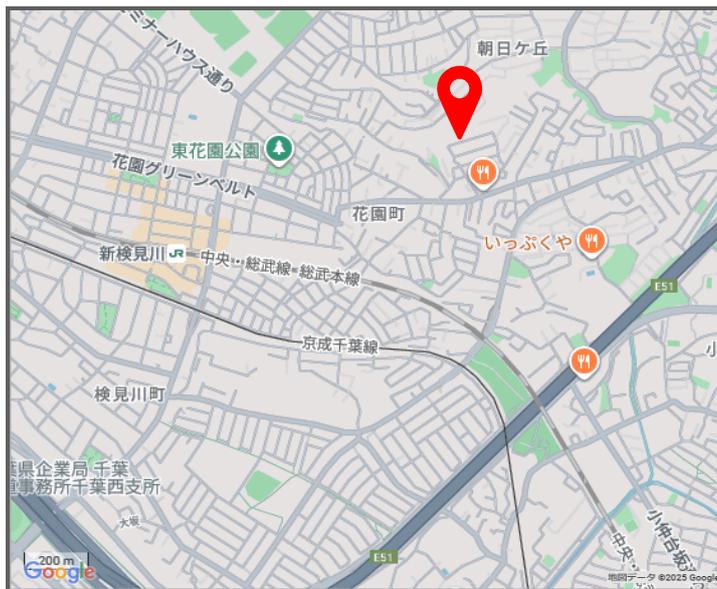


物件概要書

T's garden新検見川Ⅲ・新検見川ビレッジ駐車場（一棟収益マンション・駐車場）



土地 (Ⅲ棟)	所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区朝日ヶ丘三丁目18番3号		
		地番	千葉県千葉市花見川区朝日ヶ丘三丁目2533番3、2533番146、2536番1		
建物 (Ⅲ棟)	地目	雑種地・山林・宅地			
	公簿地積	9,043.81 m ² (2,735.75 坪)	実測地積	-	
	家屋番号	2533番3	種類	共同住宅	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	賃貸区画	33区画	
	床面積	1階	727.65 m ²	3階	727.65 m ²
		2階	727.65 m ²		
	延床面積	2,182.95 m ² (660.34 坪)	専有面積合計	2,182.95 m ² (660.34 坪)	
築年月	1994年(平成6年)4月	検査済証	有		
設計	新日本建設一級建築士事務所	施工	新日本建設株式会社		
土地 (駐車場)	所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区朝日ヶ丘三丁目27番		
		地番	千葉県千葉市花見川区朝日ヶ丘三丁目2668番、2669番		
	地目	雑種地			
	公簿地積	1,067.00 m ² (322.76 坪)	実測地積	-	
道路	南西側	幅員	約6.00~6.05 m (公道)		
公法規制	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	150%	
	その他	建築基準法22条区域、日影規制4-2.5h/1.5m			
交通	JR総武本線「新検見川」駅(北口) 徒歩15分				
価格	780,000,000 円 (消費税込：内、消費税 30,000,000円)				
取引態様	売主				
備考	・バリューアップ工事实施予定				
	・EV無し				
	・ビレッジ駐車場と前面道路との間に赤道が存するため、地番：2669は未接道となります。				
	・満室想定利回り6.04%。				
	・太陽光設備あり(売電実収入：前年平均約17万円/月 売電契約期間：2013年3月26日から20年間)。				
・新検見川ビレッジ駐車場について、8号棟南区画の賃貸借契約33台の内、2台分が隣地の一部(地番：2665番3)に位置しており、現在隣地所有者と賃貸借契約について協議中となります。(末尾RRIは2台分を除いた31台分の賃料を記載。)					
・隣地の一部(地番：2543番)を新検見川ビレッジ駐車場契約者が通行しており、現在隣地所有者と通行承諾について協議中となります。					

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。

Ⅲ棟

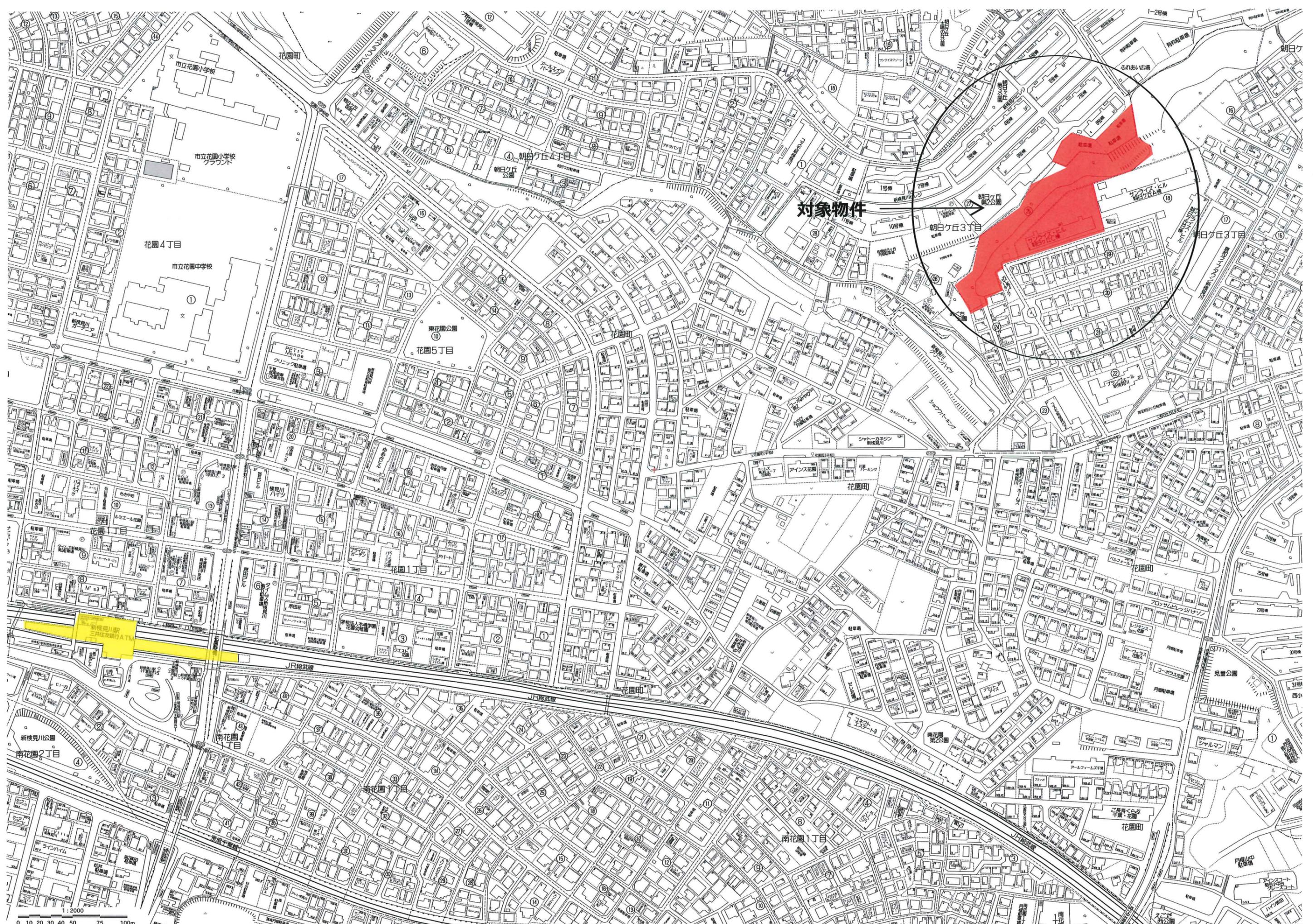


新検見川ビレッジ駐車場（8号棟南）



新検見川ビレッジ駐車場（公園前）





対象物件

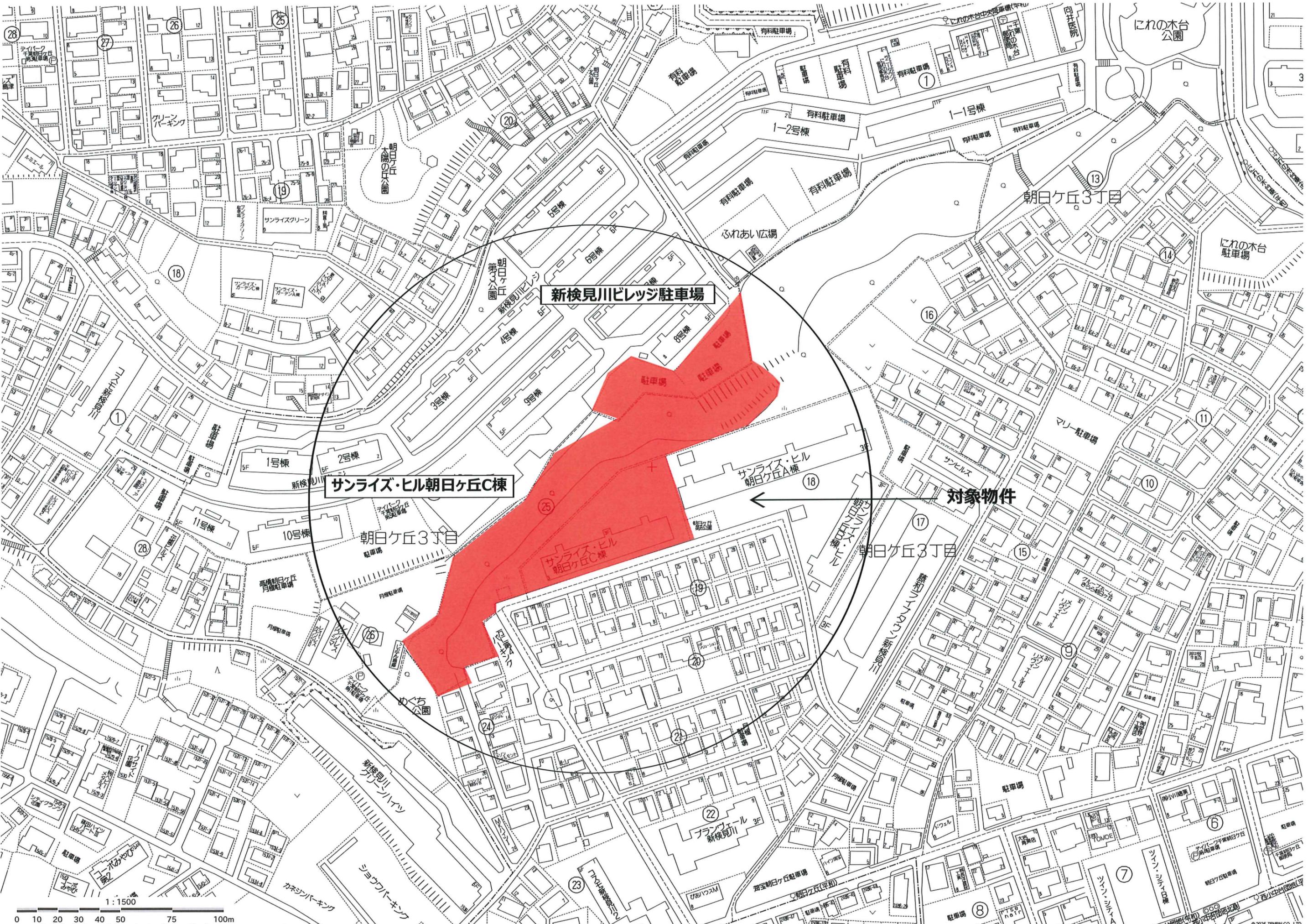
花園4丁目
市立花園中学校

東花園公園
花園5丁目

朝日ヶ丘3丁目

朝日ヶ丘3丁目

1:2000
0 10 20 30 40 50 75 100m



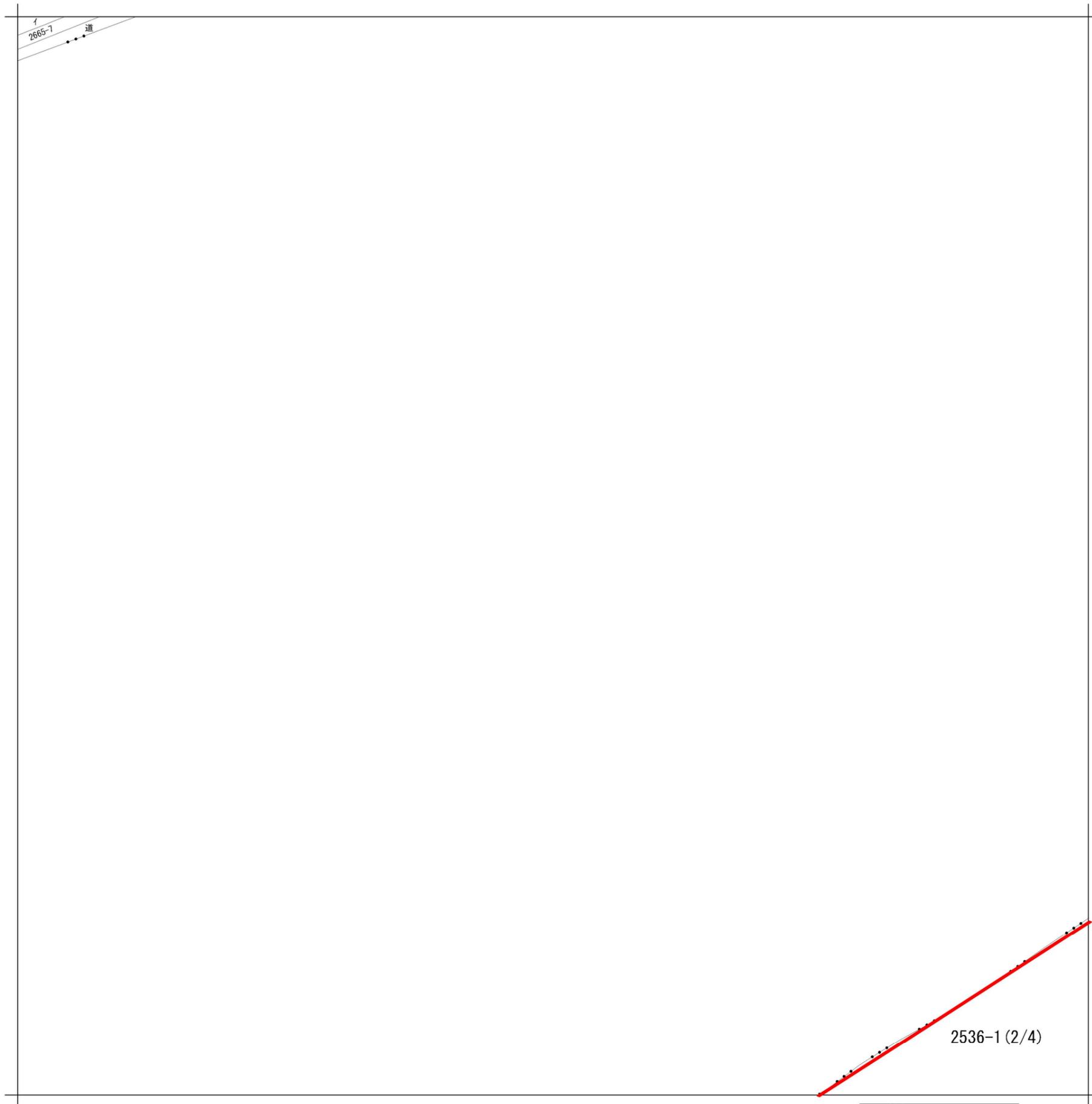
新検見川ビレッジ駐車場

サンライズ・ヒル朝日ヶ丘C棟

対象物件

1:1500
0 10 20 30 40 50 75 100m

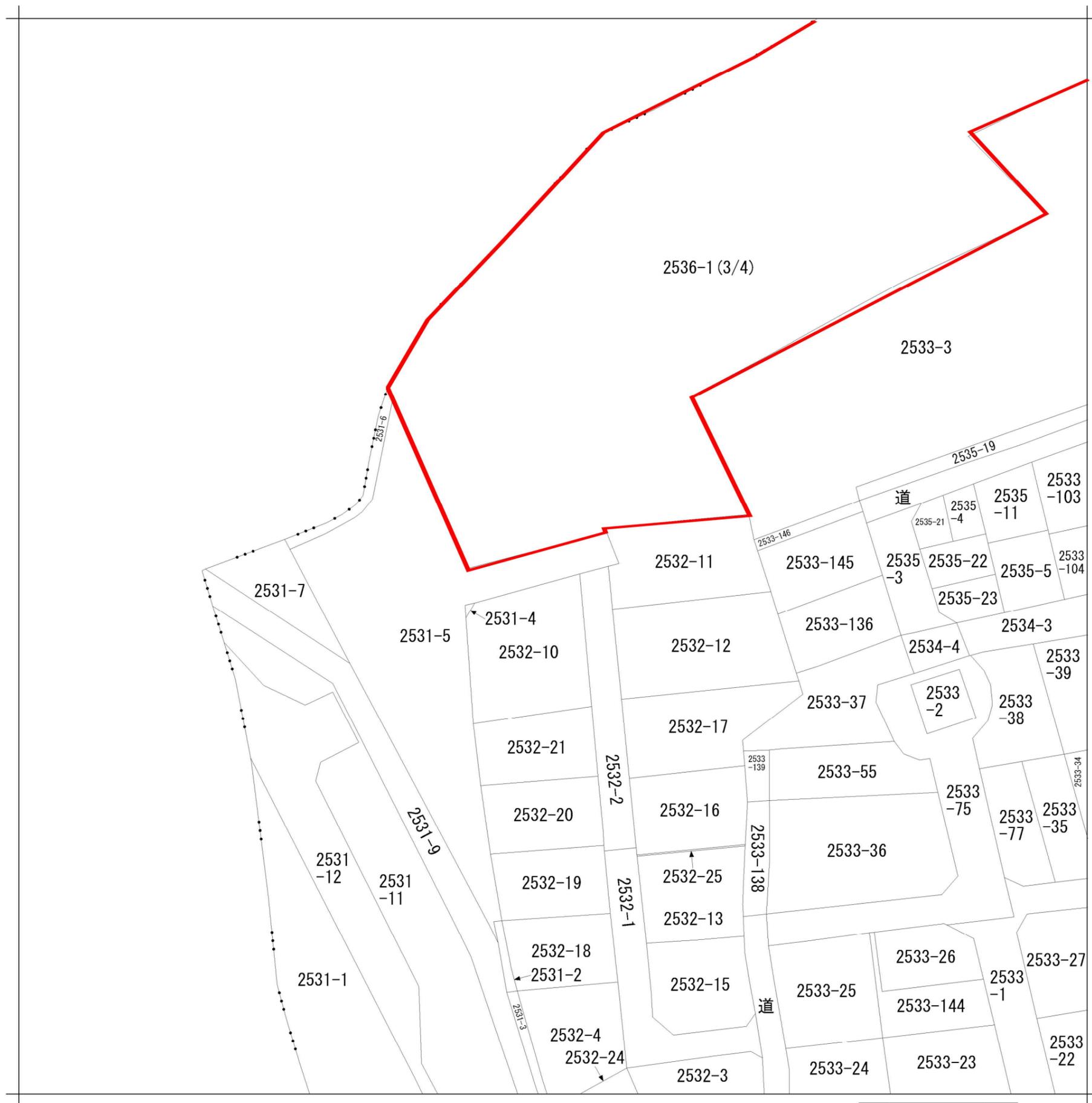
イ 2665-6



請求部	所在	千葉市花見川区朝日ヶ丘三丁目				地番	2536番1		
出力縮尺	1/500	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)			補事項	方位不明				



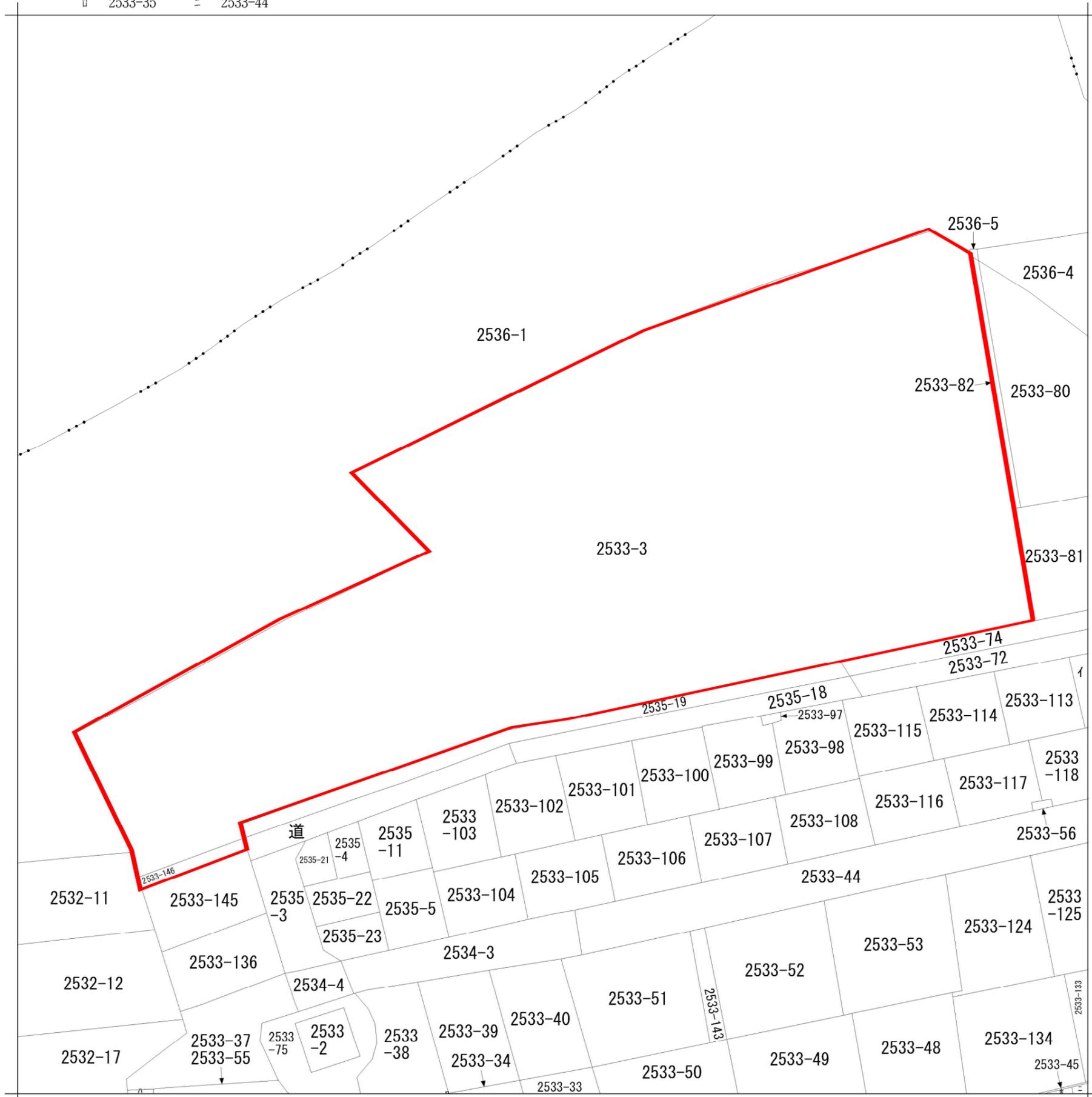
請求部分	所在	千葉市花見川区朝日ヶ丘三丁目				地番	2536番1		
出縮力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	



地番区域見出
朝日ヶ丘
3丁目

請求部分	所在	千葉市花見川区朝日ヶ丘三丁目				地番	2536番1			
出力縮尺	1/500	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	方位不明	

イ 2533-112 ハ 2533-139 ホ 2533-1
 □ 2533-35 ニ 2533-44

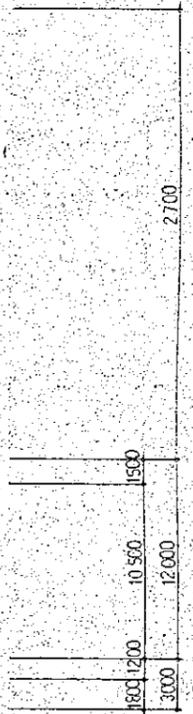
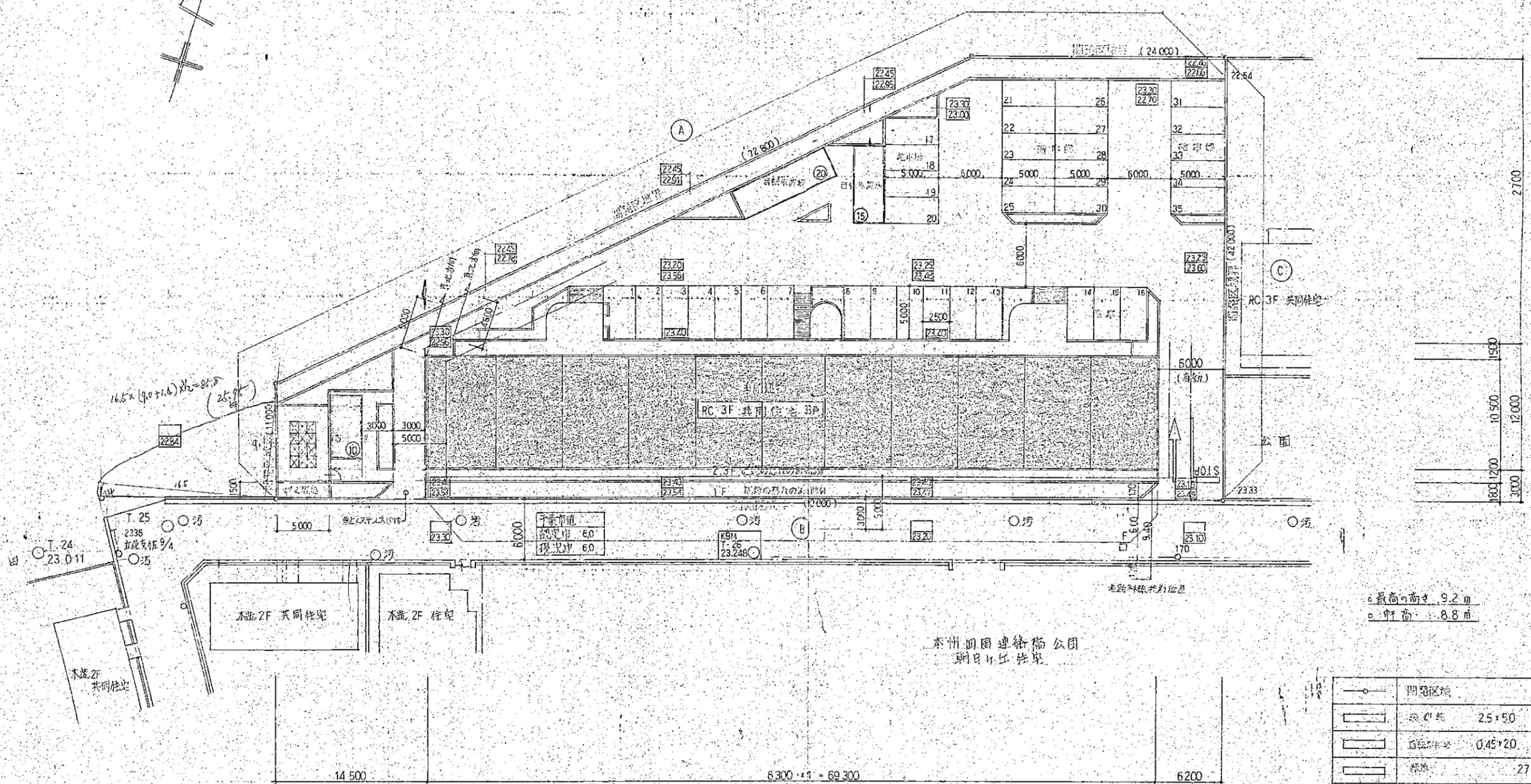
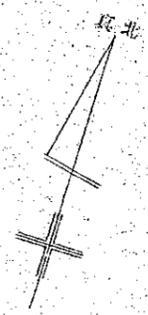


地番区域見出
 朝日ヶ丘
 3丁目

請求部分	所在	千葉市花見川区朝日ヶ丘三丁目				地番	2533番3		
出力縮尺	1/500	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)			補事項	方位不明				



請求部	所在	千葉市花見川区朝日ヶ丘三丁目				地番	2669番		
出力縮尺	1/500	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)			補事項	方位不明	



○ 最高の高さ 9.2 m
 □ 軒高 8.8 m

○	開闢区域	2760.72 m ²
□	敷地面積 2.5×50	35 台
□	自転車庫 0.45×20	45 台
□	雑地	277.80 m ² (10.06%)
□	芝地面積	7.50 m ² (5.0 × 1.5)
23.40	計画レベル	
23.47	現状レベル	

配置図 1/200

- ① 新設の200コンクリート擁壁(H=900)と上ホリネットフェンス(H=1200)
- ② 新設の120CB2段上モルタル金ゴテ下地吹付タイル工
- ③ 既設の150コンクリート擁壁(H=900)

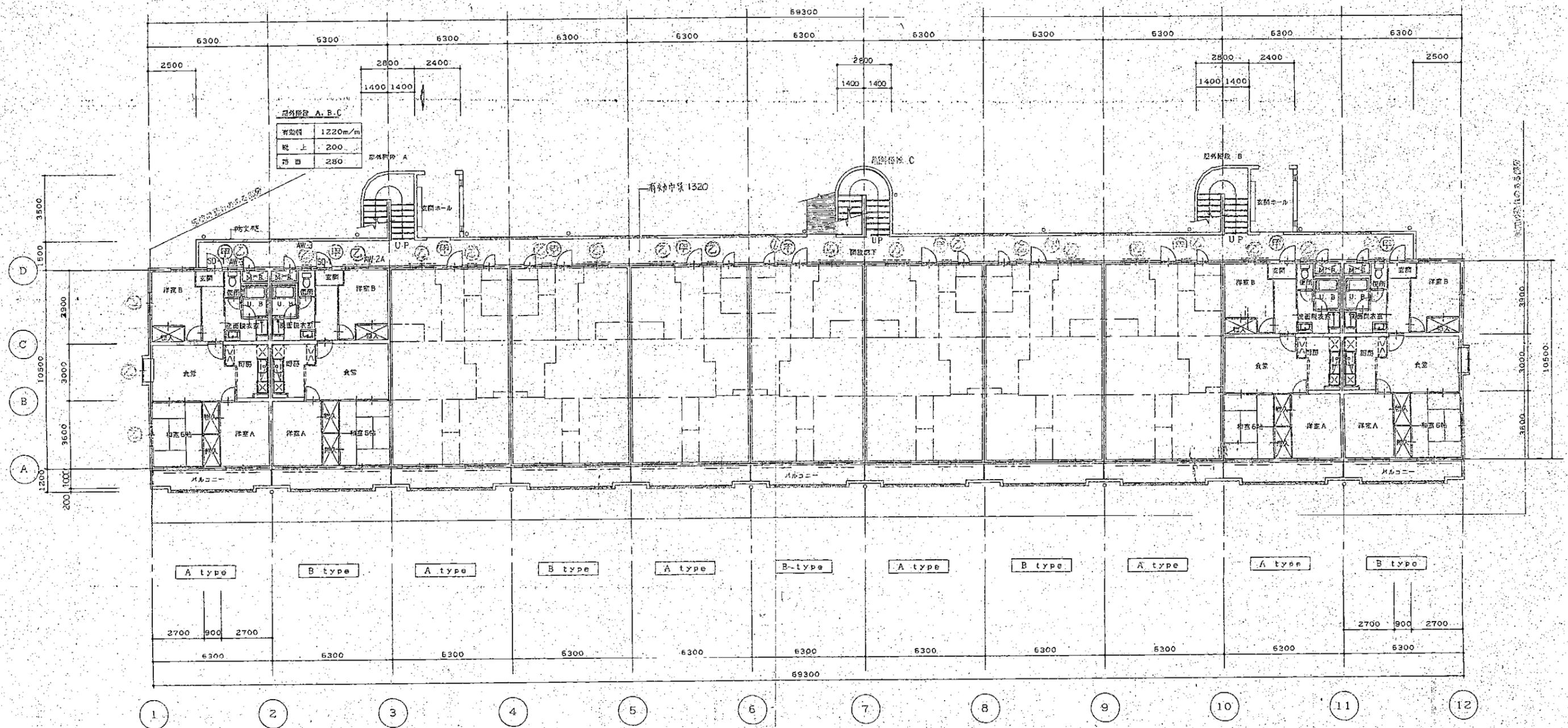
新日本建設株式会社
 新日本建設一級建築士事務所
 一級建築士 第55563号 金銀一男
 〒260 千葉市中央区都町2-15-6 TEL 043-232-1111(大代表)

承認 検図 担当 製図

 日付 5.7.9

工事名称 No. 9280220
 仮称 万仁第2ビル新築工事
 図面番号 建築 1-1
 図面名称 配置図、土地利用施工図
 縮尺 1/200

応力測定結果表			
AW-3	SD-1	AW-2A	AW-3
0.60 x 0.70 + 0.90 x 2.00		1.33 x 1.20 + 0.60 + 0.70 + 0.90 x 2.00	SD-1
= 2.22 < 2.50 OK		= 3.816 < 4.00 OK	



1階 平面図 1/150

- ① ② - ハ 甲種, 乙種火戸ラシス (甲種ハ常時閉鎖式トスル)
- 共同住宅 排煙ハ 政令 125の2-1-1 ニヨル
- (ア) 150コンクリートスラブ 間 上下界壁ラシス

新日本建設株式会社 新日本建設一級建築士事務所 一級建築士 第55563号 会長 銀一 男 〒250 千葉県中央区都町2-15-6 ☎043-232-1111(大代表)	承認	検図	担当	製図	工事名称	0280220	図面番号
						新日本建設株式会社 建築工事	0280220 新日本建設株式会社
日付 5.7.7					縮尺 1:150		

T's garden新検見川Ⅲ・新検見川ビレッジ駐車場 レントロール

2026年3月9日

■(Ⅲ棟)貸室

(税抜)

区画	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
			㎡	坪						開始	終了		
101	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	86,000	3,000	89,000	4,448	2024/8/13	~ 2026/8/12	86,000	
102	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	92,000	3,000	95,000	4,748	2025/2/6	~ 2027/2/5	184,000	
103	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	94,000	3,000	97,000	4,848	2025/4/29	~ 2027/4/28	188,000	
104	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	91,000	3,000	94,000	4,698	2025/3/7	~ 2027/3/6	91,000	
105	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	94,000	3,000	97,000	4,848	2025/6/12	~ 2027/6/11	188,000	
106	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	92,000	3,000	95,000	4,748	2026/1/1	~ 2027/12/31	184,000	
107	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	85,000	3,000	88,000	4,398	2024/4/29	~ 2026/4/28	170,000	
108	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	88,000	10,000	98,000	4,898	2024/8/15	~ 2026/8/14	88,000	
109	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	95,000	3,000	98,000	4,898	2024/12/12	~ 2026/12/11	95,000	
110	住居	2LDK	66.15	20.01	法人	83,000	3,000	86,000	4,298	2024/4/25	~ 2026/4/24	166,000	
111	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	84,000	3,000	87,000	4,348	2024/4/27	~ 2026/4/26	84,000	
201	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	92,000	10,000	102,000	5,097	2024/9/9	~ 2026/9/8	0	
202	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	96,000	10,000	106,000	5,297	2025/4/1	~ 2027/3/31	0	
203	住居	3LDK	66.15	20.01	法人	91,000	10,000	101,000	5,047	2024/8/31	~ 2026/8/30	182,000	
204	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	96,000	3,000	99,000	4,948	2025/7/1	~ 2027/6/30	192,000	
205	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	94,000	3,000	97,000	4,848	2025/4/20	~ 2027/4/19	188,000	
206	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	96,000	10,000	106,000	5,297	2025/11/29	~ 2027/11/28	96,000	
207	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	96,000	10,000	106,000	5,297	2025/6/7	~ 2027/6/6	96,000	
208	住居	2LDK	66.15	20.01	空室	96,000	10,000	106,000	5,297	~	~		左記賃料にて申込有
209	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	96,000	10,000	106,000	5,297	2024/12/1	~ 2026/11/30	0	
210	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	85,000	3,000	88,000	4,398	2024/8/30	~ 2026/8/29	85,000	
211	住居	2LDK	66.15	20.01	空室	96,000	10,000	106,000	5,297	~	~		募集賃料
301	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	86,000	3,000	89,000	4,448	2024/5/1	~ 2026/4/30	86,000	
302	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	98,000	3,000	101,000	5,047	2024/12/28	~ 2026/12/27	196,000	
303	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	87,000	3,000	90,000	4,498	2024/4/16	~ 2026/4/15	174,000	
304	住居	3LDK	66.15	20.01	法人	95,000	0	95,000	4,748	2024/2/8	~ 2026/2/7	95,000	更新手続き中
305	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	97,000	3,000	100,000	4,998	2025/5/21	~ 2027/5/20	194,000	
306	住居	3LDK	66.15	20.01	個人	98,000	3,000	101,000	5,047	2024/12/19	~ 2026/12/18	98,000	
307	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	96,000	10,000	106,000	5,297	2025/7/18	~ 2027/7/17	192,000	
308	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	98,000	3,000	101,000	5,047	2024/12/20	~ 2026/12/19	98,000	
309	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	96,000	3,000	99,000	4,948	2025/10/23	~ 2027/10/22	96,000	
310	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	82,000	3,000	85,000	4,248	2024/10/6	~ 2026/10/5	164,000	
311	住居	2LDK	66.15	20.01	個人	95,000	3,000	98,000	4,898	2025/9/1	~ 2027/8/31	95,000	
33区画			2,182.95	660.34		3,046,000	166,000	3,212,000	4,864			3,851,000	

■(Ⅲ棟)駐車場・バイク置場

(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		
1	屋外平置		空室	6,000			~			
2	屋外平置	Ⅲ110	法人	6,000			2024/5/1	~ 2026/4/30	0	
3	屋外平置	Ⅲ209	個人	6,000			2024/12/1	~ 2026/11/30	0	
4	屋外平置	Ⅲ109	個人	6,000			2024/12/12	~ 2026/12/11	0	
5	屋外平置	Ⅲ105	個人	6,000			2025/6/12	~ 2027/6/11	0	
6	屋外平置	Ⅲ205	個人	6,000			2025/4/20	~ 2027/4/19	0	
7	屋外平置	Ⅲ210	個人	6,000			2024/8/30	~ 2026/8/29	0	
8	屋外平置	Ⅲ210	個人	6,000			2025/8/1	~ 2027/7/31	0	
9	屋外平置	Ⅲ111	法人	6,000			2024/5/1	~ 2026/4/30	0	3/27解約
10	屋外平置	Ⅲ104	個人	6,000			2025/8/1	~ 2027/7/31	0	
11	屋外平置	Ⅲ307	個人	6,000			2025/7/18	~ 2027/7/17	0	
12	屋外平置	Ⅲ206	個人	6,000			2025/11/29	~ 2027/11/28	0	
13	屋外平置	Ⅲ305	個人	6,000			2025/5/21	~ 2027/5/20	0	
14	屋外平置	Ⅲ201	個人	6,000			2024/9/9	~ 2026/9/8	0	
15	屋外平置	Ⅲ302	個人	6,000			2024/12/28	~ 2026/12/27	0	
16	屋外平置	Ⅲ301	個人	6,000			2024/5/1	~ 2026/4/30	0	
17	屋外平置	Ⅲ203	個人	6,000			2024/8/31	~ 2026/8/30	0	
18	屋外平置	Ⅲ303	個人	6,000			2025/4/14	~ 2027/4/13	0	
19	屋外平置	Ⅲ202	個人	6,000			2025/4/4	~ 2027/4/3	0	
20	屋外平置	Ⅲ311	個人	6,000			2025/9/16	~ 2027/9/15	0	
21	屋外平置	Ⅲ102	個人	6,000			2024/10/15	~ 2026/10/14	0	
22	屋外平置		空室	6,000			~	~		
23	屋外平置		空室	6,000			~	~		
24	屋外平置	Ⅲ207	個人	6,000			2025/12/12	~ 2027/12/11	0	
25	屋外平置	Ⅲ304	法人	0			2024/2/8	~ 2026/2/7	0	更新手続き中。アレンジ契約。
26	屋外平置	Ⅲ103	個人	6,000			2025/4/29	~ 2027/4/28	0	
27	屋外平置	Ⅲ106	個人	6,000			2026/1/1	~ 2027/12/31	0	
28	屋外平置	Ⅲ101	個人	6,000			2024/8/13	~ 2026/8/12	0	
29	屋外平置	Ⅲ104	個人	5,000			2025/3/7	~ 2027/3/6	0	
30	屋外平置	Ⅲ107	個人	6,000			2024/4/29	~ 2026/4/28	0	
31	屋外平置	Ⅲ311	個人	5,000			2025/9/1	~ 2027/8/31	0	
32	屋外平置	Ⅲ111	個人	6,000			2024/4/27	~ 2026/4/26	0	
33	屋外平置	Ⅲ204	個人	6,000			2025/7/1	~ 2027/6/30	0	
34	屋外平置	Ⅲ102	個人	6,000			2025/2/6	~ 2027/2/5	0	
35	屋外平置	Ⅲ308	個人	6,000			2024/12/20	~ 2026/12/19	0	

■(Ⅲ棟)駐車場・バイク置場

(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			
B1	バイク置場	Ⅲ304	個人	0			-	~	-	0	
B2	バイク置場	Ⅲ304	個人	0			-	~	-	0	
B3	バイク置場	Ⅲ304	個人	300			2024/9/1	~	2026/8/31	0	
B4	バイク置場		空	1,000				~			募集賃料
B5	バイク置場		空	1,000				~			募集賃料
B6	バイク置場		空	1,000				~			募集賃料
B7	バイク置場	Ⅲ302	個人	1,000			2024/12/28	~	2026/12/27	0	
B8	バイク置場	Ⅲ108	個人	1,000			2024/8/15	~	2026/8/14	0	
B9	バイク置場	Ⅲ105	個人	1,000			2024/4/10	~	2026/4/9	0	
B10	バイク置場	Ⅲ105	個人	1,000			2025/6/18	~	2027/6/17	0	
45区画				209,300						0	

■(Ⅲ棟)その他

(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			
Ⅲ棟	アンテナ		法人	40,000			2018/9/1	~	2028/8/31		年額一括支払
				40,000						0	

■新検見川ビレッジ駐車場

(税抜)

区画	種類	貸室	契約者	賃料	台数			期間		承継敷金	備考	
								開始	終了			
8号棟南	屋外平置		法人	161,200	31台			2025/9/1	~	2026/8/31		契約者:新検見川ビレッジ管理組合
公園前	屋外平置		法人	156,000	30台			2025/9/1	~	2026/8/31		
2区画				317,200							0	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸室	38,544,000円
駐車場・バイク置場	6,318,000円
その他	480,000円
合計	45,342,000円

3,212,000 円/月
526,500 円/月
40,000 円/月

【表面利回り】※満室想定	
45,342,000円	= 6.04%
750,000,000円	

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	1,860,000円
インターネット設備料	204,000円
固定資産税・都市計画税	3,309,232円
合計	5,373,232円

155,000 円/月
17,000 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。

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	705,759円	239,230円
建物	1,947,024円	417,219円

・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、作成日時点でお客様に不測の損害・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。