

D-DESIGN PROJECT APART+HOUSE 収益型アパート1棟&貸家1棟

# Green Hill TORIGOE

グリーンヒル鳥越



NEW ENTRY OF D-DESIGN OWNERS SERIES PROJECT

373㎡の敷地内にアパートと貸家が建築された  
昭和レトロな隠れ家アパート、緑に囲まれた別荘気分の家。

We create great places of value for our customers. Finding the best living environment  
for long-term living and We will provide you with a rich and fulfilling life.



現在  
満室

アパート 1K (18.32㎡) 全6室  
貸家 4SLDK (126.27㎡) 1棟

賃貸  
設備 エアコン完備、都市ガス給湯器、照明器具、  
キッチン、室内洗濯機置き場

現況満室！賃料収入

月額 378,000円

年間 4,536,000円

表面利回り※ 約 6.5%

※表面利回りは不動産1年間の予定賃料収入の取得対価に対する割合です。当物件  
維持費、諸経費控除前数値です。予定賃料収入を保証するものではありません。

販売価格 6,980万円(税込)

土地面積 373.25㎡ 建物面積 アパート110.68㎡/貸家126.27㎡

3駅3路線利用可

東横線「東白楽駅」歩9分、JR線「東神奈川駅」歩10分、京急線「神奈川新町駅」歩12分

横浜駅  
自転車  
11分！

この広告は業者間専用販売図面です。

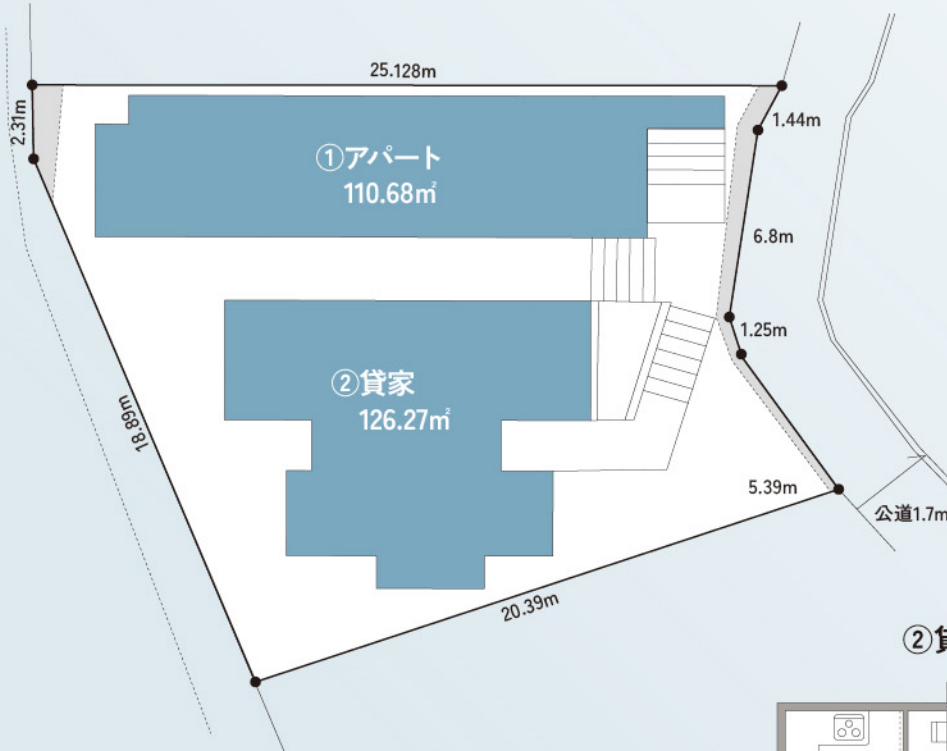
※掲載写真はすべて現地撮影写真です。



東横線ブランド周辺へのアクセスがよく、横浜駅やみなとみらいへ気軽に行ける距離感、  
3駅3線使える利便性は、将来に渡って、家賃収入を見込める優良物件です。

## LAND PLOT 区画図

広々と開けた見晴らしの良い南側道路、緑に囲まれ、隠れ家のような、別荘のような  
ひっそりと静かな場所に373㎡の敷地に6室のアパートと1戸建てが建築されています。  
中心地の喧騒を感じない静かな丘の上。四季を感じる住みやすい環境です。



土地面積 373.25㎡

北西側道路からは高低差があり、敷地内への  
進入不可につき南東側道路よりお入り下さい。

## 現在満室

アパート 1K (18.32㎡) 全6室

貸家 4SLDK (126.27㎡) 1棟

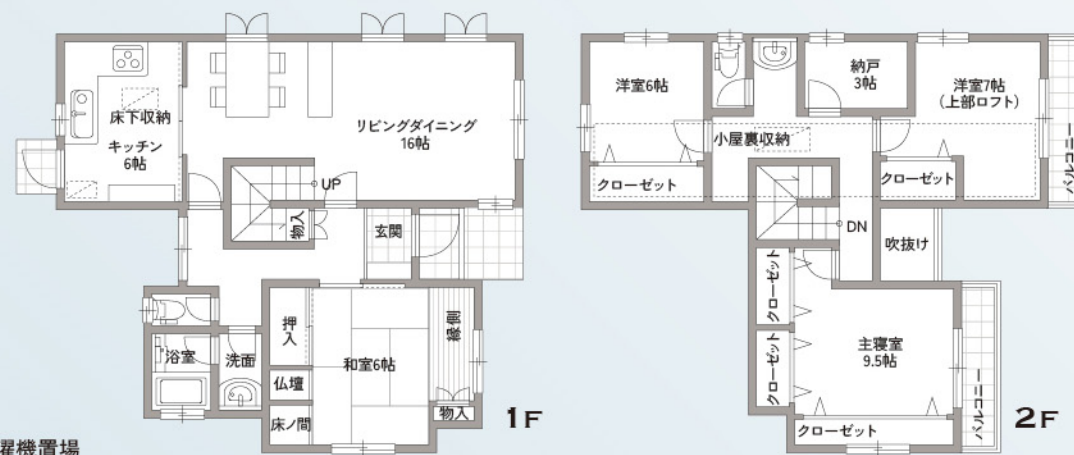
賃貸設備 | エアコン完備、都市ガス給湯器、照明器具、キッチン、室内洗濯機置場

## FLOOR PLAN 間取図

## ①アパート1棟 (6室)



## ②貸家1棟



# Green Hill TORIGOE

グリーンヒル鳥越



## RENT ROLL

## アパートレントロール

| 適用      | 現況  | 間取    | 専有面積/㎡ | 月額賃料/円  |
|---------|-----|-------|--------|---------|
| アパート101 | 賃貸中 | 1K    | 18.38  | 53,000  |
| アパート102 | 賃貸中 | 1K    | 18.38  | 35,000  |
| アパート103 | 賃貸中 | 1K    | 18.38  | 45,000  |
| アパート201 | 賃貸中 | 1K    | 18.38  | 37,000  |
| アパート202 | 賃貸中 | 1K    | 18.38  | 37,000  |
| アパート203 | 賃貸中 | 1K    | 18.38  | 36,000  |
| 貸家      | 賃貸中 | 4SLDK | 126.27 | 135,000 |

現況 満室! 賃料収入

月額 378,000円

年間 4,536,000円

表面利回り\* 約 6.5%

\*表面利回りは不動産1年間の予定賃料収入の取得対価に対する割合です。物件の  
維持費、諸経費控除前のものです。また予定賃料収入を保証するものではありません。

販売価格 6,980万円 (税込)

土地面積 373.25㎡ 建物面積 アパート110.68㎡/貸家126.27㎡

3駅3路線利用可

●東横線、JR線、京浜急行線が利用できる大変便利なアクセス。

東横線「東白楽駅」歩9分、JR線「東神奈川駅」歩10分、京急線「神奈川新町駅」歩12分

物件概要 ■所在地/横浜市神奈川区鳥越18番地1、18番地7■土地面積/公簿373.25㎡、実測372.27㎡ (他私道持分有り: 259.38㎡×21/100) セットバック部分として約13.3㎡含む■地目/宅地■権利/所有権■接道/南東側幅員約1.7m (私道2項)、北西側幅員約1.3m (公道2項) ■建物/①共同住宅6室②貸家1棟■構造/①木造スレート葺2階建②木造瓦葺2階建■築年月日/①②昭和61年11月■延床面積/①110.68㎡②126.27㎡■区域区分/都市計画区域内 (市街化区域) ■用途地域/第一種低層住居専用地域■建ぺい率/50%■容積率/100%■防火地域/準防火地域■高度地区/第一種高度地区■その他/宅地造成等規制法■設備/ライフライン公営水道・都市ガス・公共下水■現況/①②賃貸中■引渡し/相談

横浜駅  
自転車  
11分!

現地案内図  
GOOGLE  
MAP



D-STYLE 株式会社 ディースタイル 国土交通大臣 (1) 第10410号

本社/〒231-0023 横浜市中区山下町2 産業貿易センタービル9階  
港オフィス/〒105-0004 東京都港区新橋3-16-2 太洋ビル4F

TEL: 045-641-2266 FAX: 045-641-2267 e-mail info@d-style.co.jp

d-style.co.jp▶

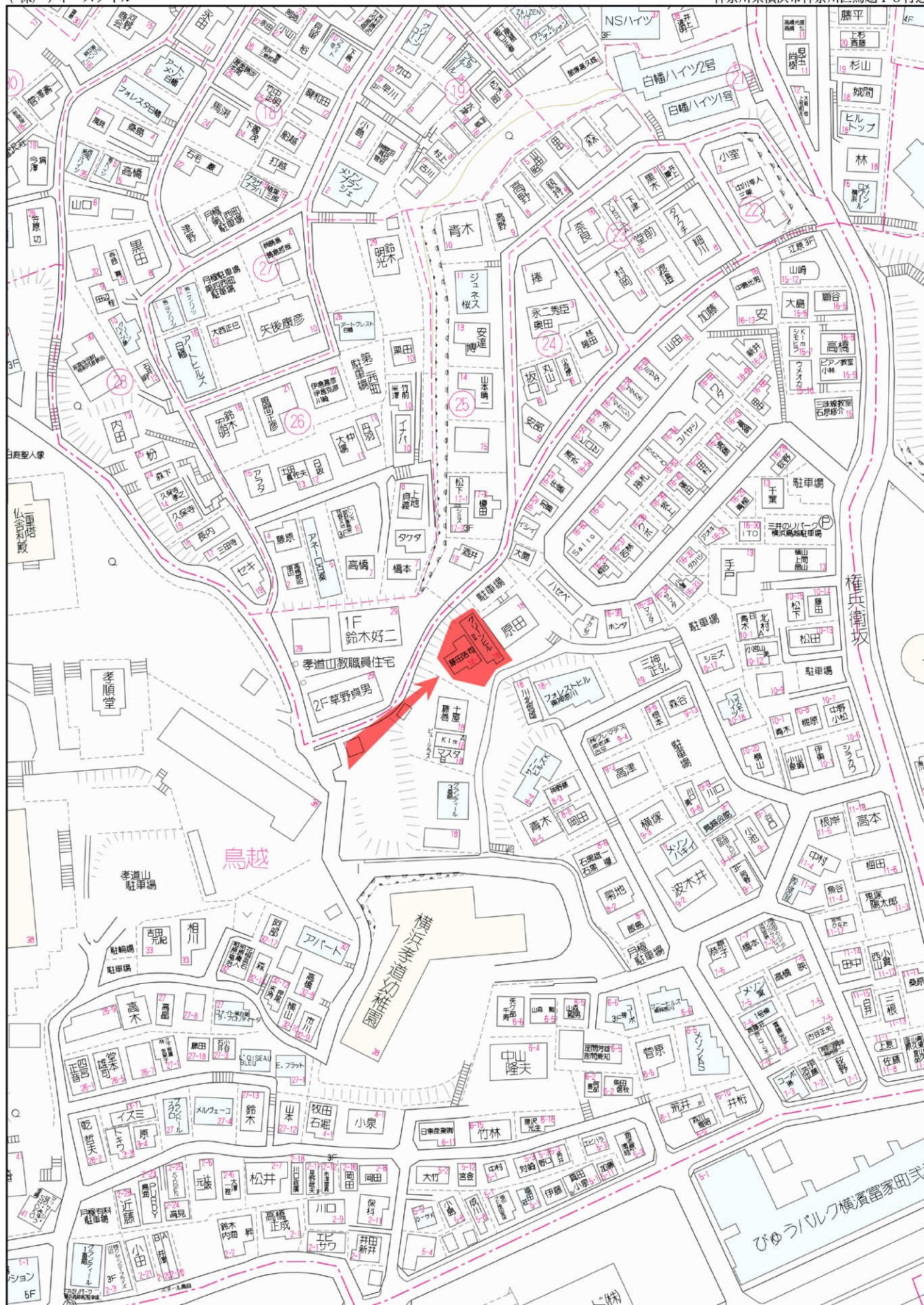




不動産物件概要書

|          |                                |                                                   |                                               |
|----------|--------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 物 件 名    |                                | ①売りアパート「グリーンヒルⅡ」1K×6部屋<br>②売り貸家「グリーンヒル貸家」4SLDK×1戸 |                                               |
| 所在(地番)   |                                | 横浜市神奈川区鳥越18番7、同所18番12、同所17番5                      |                                               |
| 所在(住居表示) |                                | 横浜市神奈川区鳥越18番地1・同所18番地7                            |                                               |
| 交 通      |                                | JR京浜東北線「東神奈川」駅 徒歩12分<br>東急東横線「東白楽」駅 徒歩9分          |                                               |
| 土地概要     | 公簿面積                           | 373.25㎡                                           | 実測面積：372.27㎡（約112.61坪）+私道持分有り（259.38㎡×21／100） |
|          | 地目                             | 宅地                                                |                                               |
|          | 権利                             | 所有権                                               |                                               |
|          | 接道                             | 南東側、幅員約1.7m 私道2項／北西側、幅員約1.3m 公道2項                 |                                               |
|          | 特記事項                           | セットバック部分として約13.3㎡を含む                              |                                               |
| 建 物      | 種類                             | ①共同住宅（6部屋） ②貸家（4SLDK）                             |                                               |
|          | 構造・築年月日                        | ①木造スレート葺2階建 ②木造瓦葺2階建・①②昭和61年11月                   |                                               |
|          | 床面積                            | ①110.68㎡ ②126.27㎡                                 |                                               |
|          | 備考                             | ①②賃貸中（現在：満室）                                      |                                               |
| 法令制限     | 区域区分                           | 都市計画区域内（市街化区域）                                    |                                               |
|          | 用途地域                           | 第一種低層住居専用地域                                       |                                               |
|          | 建坪率・容積率                        | 50％・100％                                          |                                               |
|          | 防火地域                           | 準防火地域                                             |                                               |
|          | 高度地区                           | 第一種高度地区                                           |                                               |
|          | その他                            | 宅地造成等規制法                                          |                                               |
| 設 備      | ライフライン                         | 公営水道・都市ガス・公共下水                                    |                                               |
| 売買条件     | 価格                             | 6,980万円                                           |                                               |
|          | 現況／引渡し                         | ①②賃貸中・相談                                          |                                               |
| 備 考      | ○現況賃料収入                        | 年間／4,440,000円（月額／370,000円）                        |                                               |
|          | ●満室想定賃料収入                      | 年間／4,440,000円（月額／370,000円）                        |                                               |
|          | ●同一敷地内にアパート及び貸家が建築されております。     |                                                   |                                               |
|          | ○南東側道路よりお入りください。階段のため車両進入不可。   |                                                   |                                               |
|          | ●北西側道路からは高低差があり、敷地内への進入が出来ません。 |                                                   |                                               |
| 取引態様     | 売主                             |                                                   |                                               |

手数料：3%税込

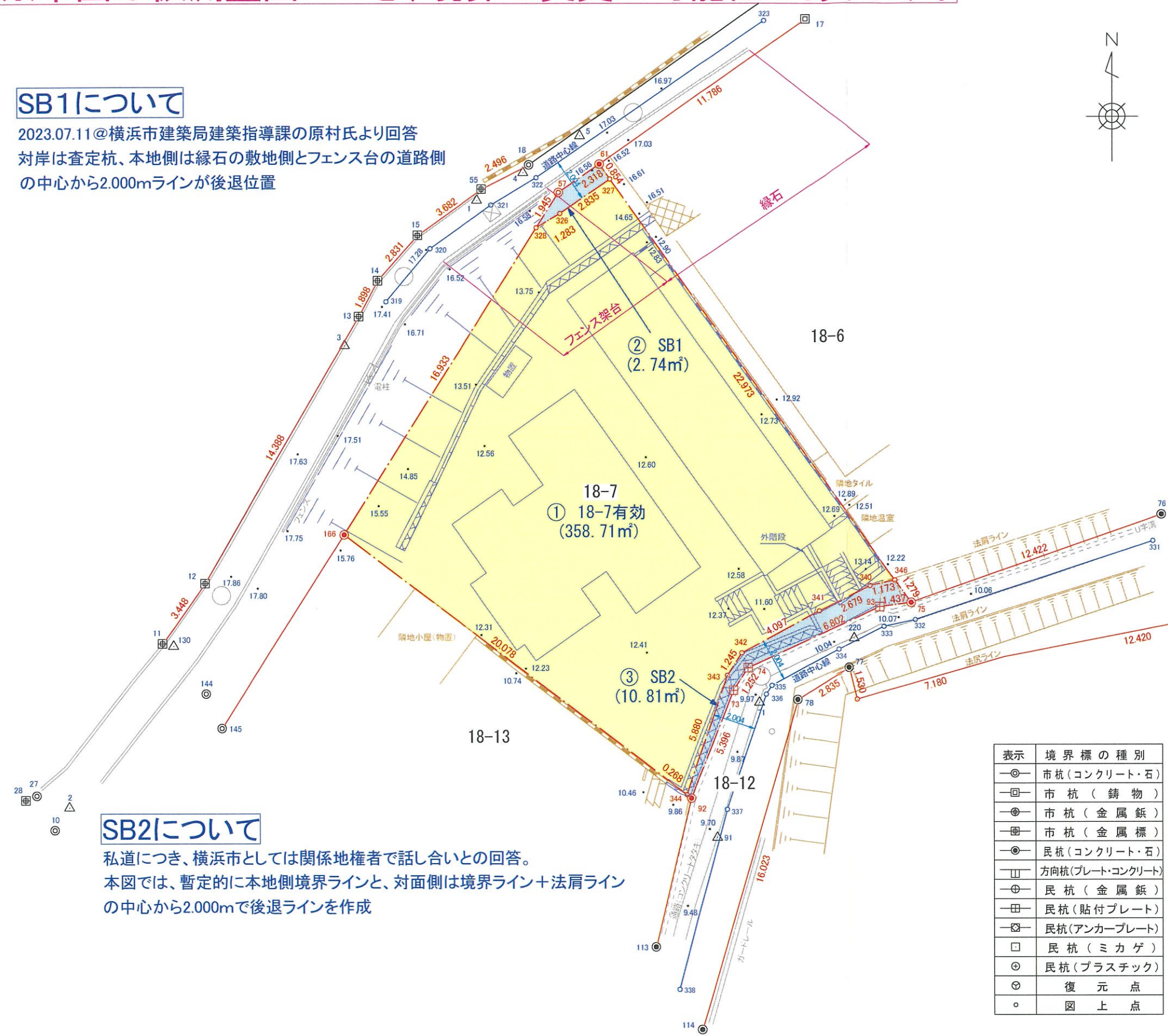




※本図は仮測量図につき、境界の変更の可能性があります。

SB1について

2023.07.11@横浜市建築局建築指導課の原村氏より回答  
対岸は査定杭、本地側は縁石の敷地側とフェンス台の道路側の中心から2.000mラインが後退位置



SB2について

私道につき、横浜市としては関係地権者で話し合いとの回答。  
本図では、暫定的に本地側境界ラインと、対面側は境界ライン+法肩ラインの中心から2.000mで後退ラインを作成

| 表示   | 境界標の種別           |
|------|------------------|
| —○—  | 市杭（コンクリート・石）     |
| —□—  | 市杭（ 鋳 物 ）        |
| —●—  | 市杭（ 金 属 鋳 ）      |
| —■—  | 市杭（ 金 属 標 ）      |
| —◎—  | 民杭（コンクリート・石）     |
| —□□— | 方向杭（プレート・コンクリート） |
| —⊕—  | 民杭（ 金 属 鋳 ）      |
| —田—  | 民杭（貼付プレート）       |
| —田田— | 民杭（アンカープレート）     |
| □    | 民杭（ミカゲ）          |
| ⊕    | 民杭（プラスチック）       |
| ⊙    | 復元点              |
| ○    | 図上点              |

求積表

| 地 番     | ① 18-7有効 |         |                |                |
|---------|----------|---------|----------------|----------------|
| NO      | Xn       | Yn      | Xn・(Yn+1-Yn-1) | 距 離            |
| 166     | 84.397   | 93.746  | -588.753472    | 16.933         |
| 328     | 98.733   | 102.758 | 998.190630     | 1.283          |
| 326     | 99.396   | 103.856 | 341.027676     | 2.835          |
| 327     | 101.006  | 106.189 | 1575.996618    | 22.973         |
| 346     | 82.253   | 119.459 | 997.317625     | 1.173          |
| 340     | 81.998   | 118.314 | -290.928904    | 2.679          |
| 341     | 80.814   | 115.911 | -485.288070    | 4.097          |
| 342     | 78.861   | 112.309 | -337.603941    | 1.245          |
| 343     | 77.818   | 111.630 | -200.381350    | 5.880          |
| 344     | 72.252   | 109.734 | -1292.154768   | 20.078         |
| 合 計     |          |         | 717.422044     |                |
| 合 計 面 積 |          |         | 358.7110220    |                |
| 地 積     |          |         | 358.71         | m <sup>2</sup> |

| 地 番     | ② SB1   |         |                |                |
|---------|---------|---------|----------------|----------------|
| NO      | Xn      | Yn      | Xn・(Yn+1-Yn-1) | 距 離            |
| 328     | 98.733  | 102.758 | -6.220179      | 1.945          |
| 57      | 100.380 | 103.793 | 294.916440     | 2.318          |
| 61      | 101.703 | 105.696 | 243.680388     | 0.854          |
| 327     | 101.006 | 106.189 | -185.851040    | 2.835          |
| 326     | 99.396  | 103.856 | -341.027676    | 1.283          |
| 合 計     |         |         | 5.497933       |                |
| 合 計 面 積 |         |         | 2.7489665      |                |
| 地 積     |         |         | 2.74           | m <sup>2</sup> |

| 地 番     | ③ SB2  |         |                |                |
|---------|--------|---------|----------------|----------------|
| NO      | Xn     | Yn      | Xn・(Yn+1-Yn-1) | 距 離            |
| 344     | 72.252 | 109.734 | 121.600116     | 5.880          |
| 343     | 77.818 | 111.630 | 200.381350     | 1.245          |
| 342     | 78.861 | 112.309 | 337.603941     | 4.097          |
| 341     | 80.814 | 115.911 | 485.288070     | 2.679          |
| 340     | 81.998 | 118.314 | 290.928904     | 1.173          |
| 346     | 82.253 | 119.459 | 154.882399     | 1.279          |
| 75      | 81.209 | 120.197 | -55.709374     | 1.437          |
| 93      | 81.014 | 118.773 | -615.706400    | 6.802          |
| 74      | 78.164 | 112.597 | -536.126876    | 1.252          |
| 73      | 77.115 | 111.914 | -204.354750    | 5.396          |
| 92      | 72.090 | 109.947 | -157.156200    | 0.268          |
| 合 計     |        |         | 21.631180      |                |
| 合 計 面 積 |        |         | 10.8155900     |                |
| 地 積     |        |         | 10.81          | m <sup>2</sup> |

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 総合計面積 | 372.2755785 m <sup>2</sup> |
|-------|----------------------------|

| 地 番      | 面 積                        |
|----------|----------------------------|
| ① 18-7有効 | 358.7110220 m <sup>2</sup> |
| ② SB1    | 2.7489665 m <sup>2</sup>   |
| ③ SB2    | 10.8155900 m <sup>2</sup>  |

|       |               |       |
|-------|---------------|-------|
| 所 在   | 横浜市神奈川区鳥越18番7 |       |
| 測量年月日 | 令和5年5月17日     | SZ-SA |

土地家屋調査士 関 太郎 登記測量事務所

横浜市中区鷺山100-11-2B  
TEL 045-225-8974 / FAX 045-225-8979  
(神奈川県土地家屋調査士会 登録第2413号)



|      |         |             |         |    |          |                                |
|------|---------|-------------|---------|----|----------|--------------------------------|
| 図 名  | 仮測量図-01 | 令和5年7月14日作成 | 1 : 200 | HY | 道路後退     | 2023.07.11@横浜市建築局建築指導課の原村氏より回答 |
| 修正履歴 |         |             |         |    | 地積と辺長の公差 |                                |
|      |         |             |         |    | 官民境界     |                                |
|      |         |             |         |    | 民民境界     | 他社事務所様にて確定済み。                  |
|      |         |             |         |    | 北について    | 実測時の磁北を採用しています。                |



レントロール【グリーンヒルⅡ・貸家(戸建)】

|     |           |
|-----|-----------|
| 作成日 | 2025年1月9日 |
|-----|-----------|

| NO | 賃借室の表示 | 状況  | 契約書上の用途 | 契約者氏名 | 賃料(円)   | 共益費(円) | その他(円) | 賃料合計(円) | 敷金(円)   | 現在の賃貸借期間<br>開始 終了 |             | 契約期間／形態 |       | その他事項(家賃債務保証会社利用の場合の会社名・延滞の有無・入退去予定の有無・その他引き継ぎ事項の有無) |
|----|--------|-----|---------|-------|---------|--------|--------|---------|---------|-------------------|-------------|---------|-------|------------------------------------------------------|
| 1  | 101    | 賃貸中 | 住宅      | ***** | 40,000  | 0      | 0      | 40,000  | 40,000  | 2024年11月1日        | 2026年10月31日 | 2年      | 普通賃貸借 |                                                      |
| 2  | 102    | 賃貸中 | 住宅      | ***** | 40,000  | 0      | 0      | 40,000  | 40,000  | 2024年11月28日       | 2026年11月27日 | 2年      | 普通賃貸借 |                                                      |
| 3  | 103    | 賃貸中 | 住宅      | ***** | 45,000  | 0      | 0      | 45,000  | 104,000 | 2024年7月23日        | 2026年7月22日  | 2年      | 普通賃貸借 |                                                      |
| 4  | 201    | 賃貸中 | 住宅      | ***** | 37,000  | 0      | 0      | 37,000  | 37,000  | 2023年2月5日         | 2025年2月4日   | 2年      | 普通賃貸借 |                                                      |
| 5  | 202    | 賃貸中 | 住宅      | ***** | 37,000  | 0      | 0      | 37,000  | 37,000  | 2024年2月20日        | 2026年2月19日  | 2年      | 普通賃貸借 |                                                      |
| 6  | 203    | 賃貸中 | 住宅      | ***** | 36,000  | 0      | 0      | 36,000  | 36,000  | 2023年6月30日        | 2025年6月29日  | 2年      | 普通賃貸借 |                                                      |
|    |        |     |         |       |         |        |        |         |         |                   |             |         |       |                                                      |
| 7  | 貸家     | 賃貸中 | 住宅      | ***** | 135,000 | 0      | 0      | 135,000 | 270,000 | 2024年9月25日        | 2026年9月24日  | 2年      | 普通賃貸借 |                                                      |
|    |        |     |         |       |         |        |        | 0       |         |                   |             |         |       |                                                      |
|    |        |     |         |       |         |        |        | 0       |         |                   |             |         |       |                                                      |
|    |        |     |         |       |         |        |        | 0       |         |                   |             |         |       |                                                      |
|    |        |     |         |       |         |        |        | 0       |         |                   |             |         |       |                                                      |
|    |        |     |         |       | 370,000 | 0      | 0      | 370,000 | 564,000 |                   |             |         |       |                                                      |

| 現況収入  |           |
|-------|-----------|
| 賃料合計  | 370,000   |
|       |           |
|       |           |
| 小計(月) | 370,000   |
| 合計(年) | 4,440,000 |

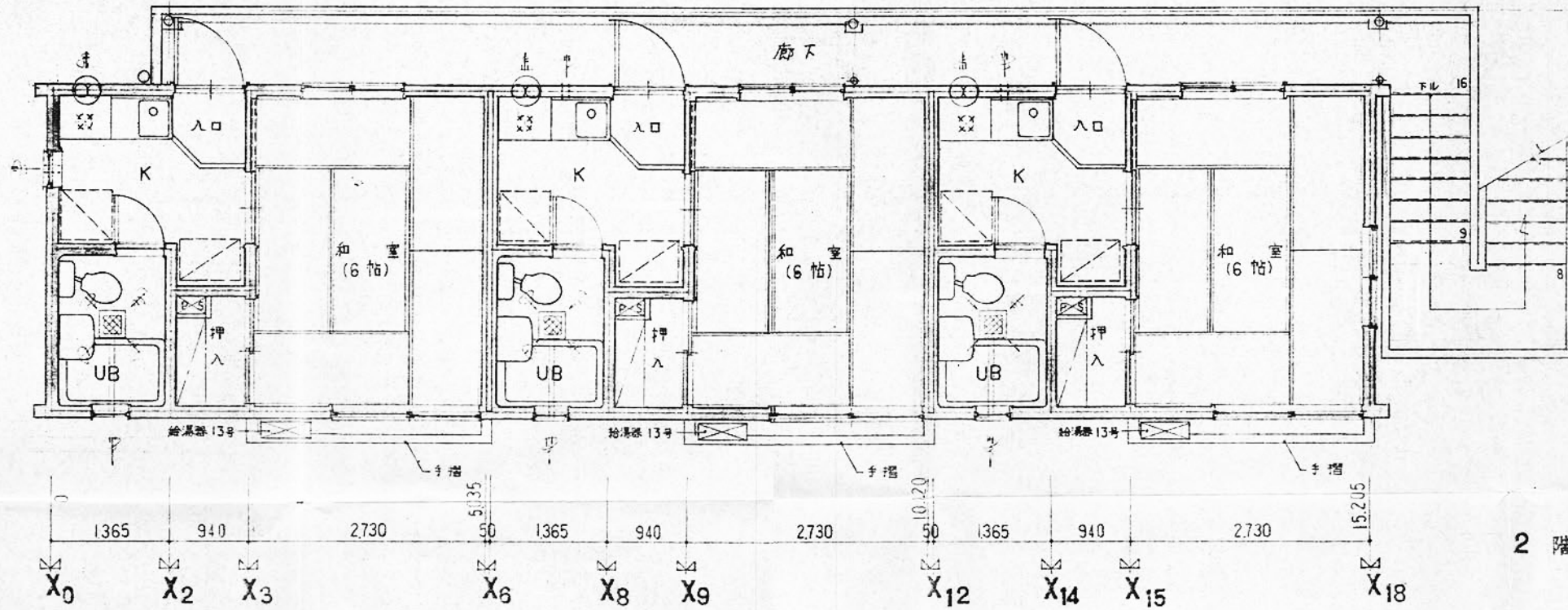
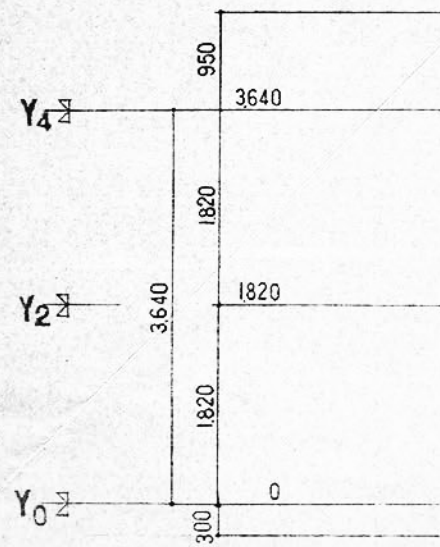
| 満室想定 収入 |           |
|---------|-----------|
| 賃料合計    | 370,000   |
|         |           |
|         |           |
| 小計(月)   | 370,000   |
| 合計(年)   | 4,440,000 |

| 月間支出         |       |
|--------------|-------|
| 光熱費(共用部電気)   |       |
| TV受信料(ユーテレビ) | 770   |
|              |       |
| 小計(月)        | 770   |
| 合計(年)        | 9,240 |

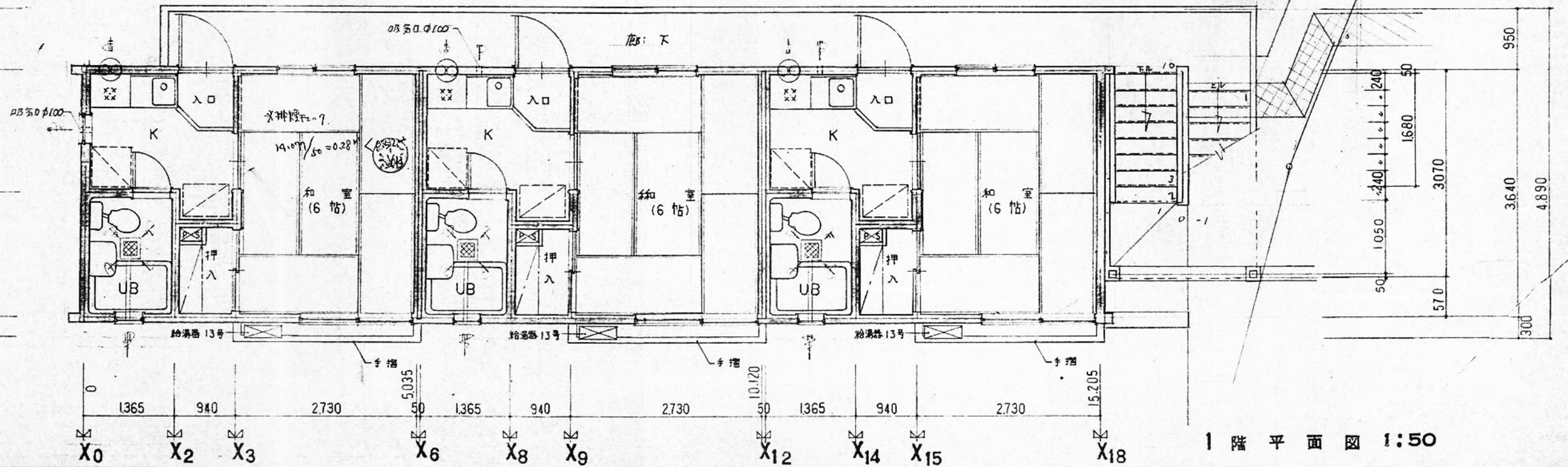
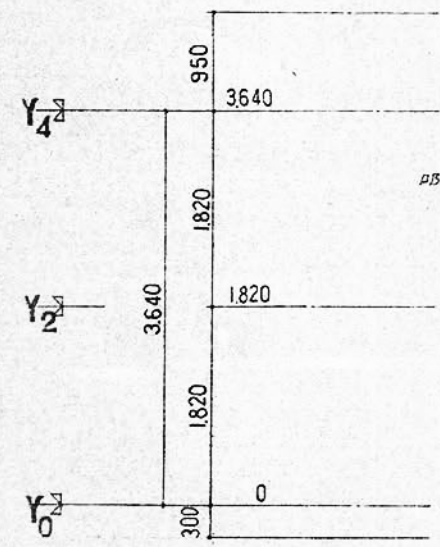
| 補足説明等                   |         |
|-------------------------|---------|
| 土地 令和5年度<br>固定資産税・都市計画税 | 131,700 |
| 建物 令和5年度<br>固定資産税・都市計画税 | 58,200  |
| 自治会費(年額)貸家以外            | 7200    |
|                         |         |
| 合計(年)                   | 197,100 |



※三和建物K.K. 昭和56年4月13日付



2階平面図 1:50



1階平面図 1:50

工事名  
(仮称) ストックハイツ市原新築工事

三和建物 K.K.

| 主要注意事項 箇所 |      |      |
|-----------|------|------|
| I         | 訂正月日 | 訂正箇所 |
| II        |      |      |
| III       |      |      |
| 責任者サイン    |      |      |

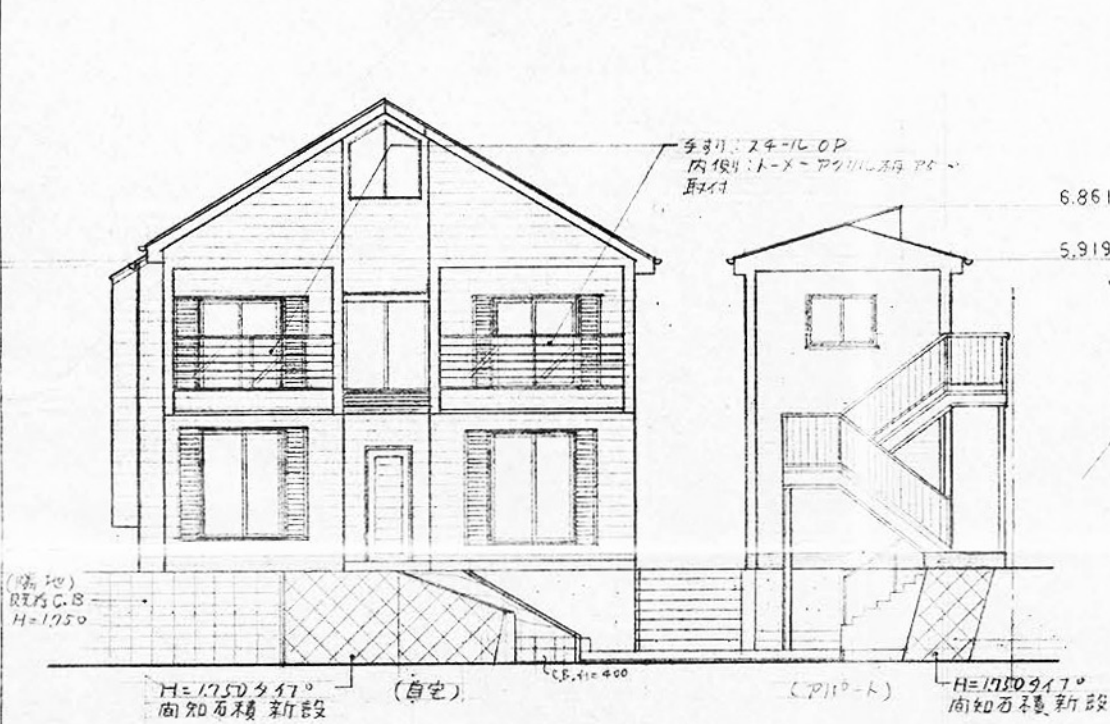
|                   |
|-------------------|
| 縮尺<br>1:50        |
| 設計者サイン<br>SAK TAK |

|                 |
|-----------------|
| 図面名<br>1 2 階平面図 |
| 設計月日 61.4.8     |

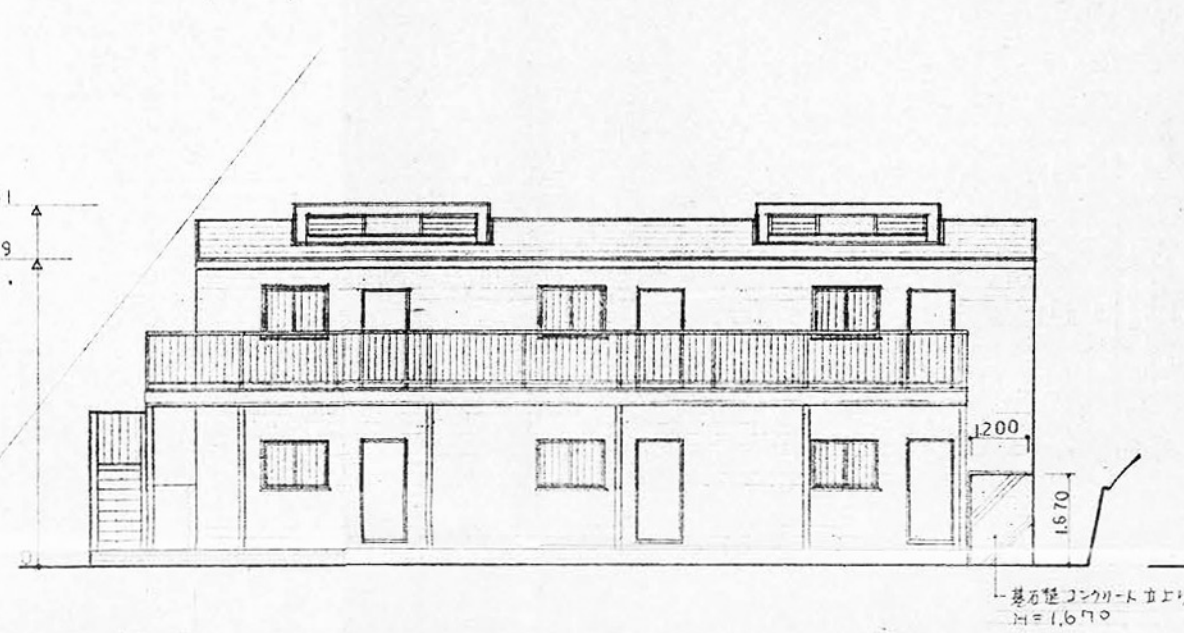
|      |      |      |
|------|------|------|
| 図面番号 | 整理番号 | 工事番号 |
|      | S    | S    |
|      | W    | W    |



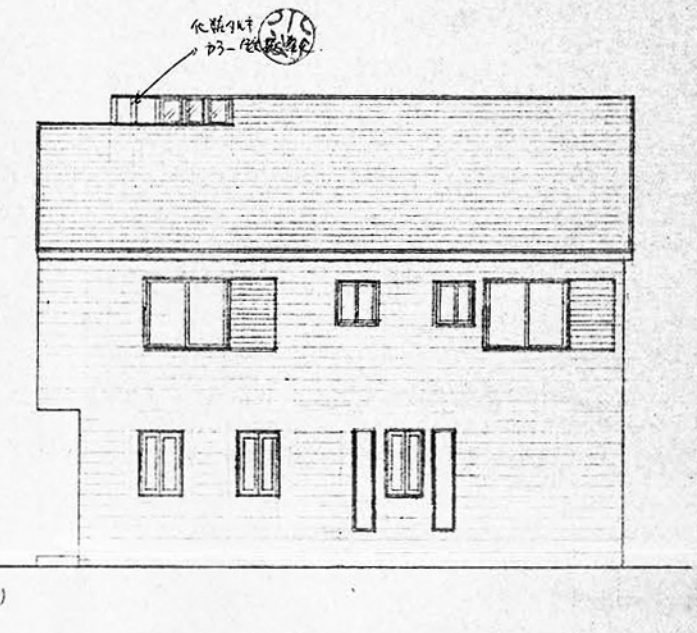
(注) サッシ及び扉は全て 2 種防火戸とする。アルミサッシは 8 割入ガラスの 6.8 入、但し スクール用戸 (その防風上) 付の戸は 3 割の 5 普通ガラス入とする。



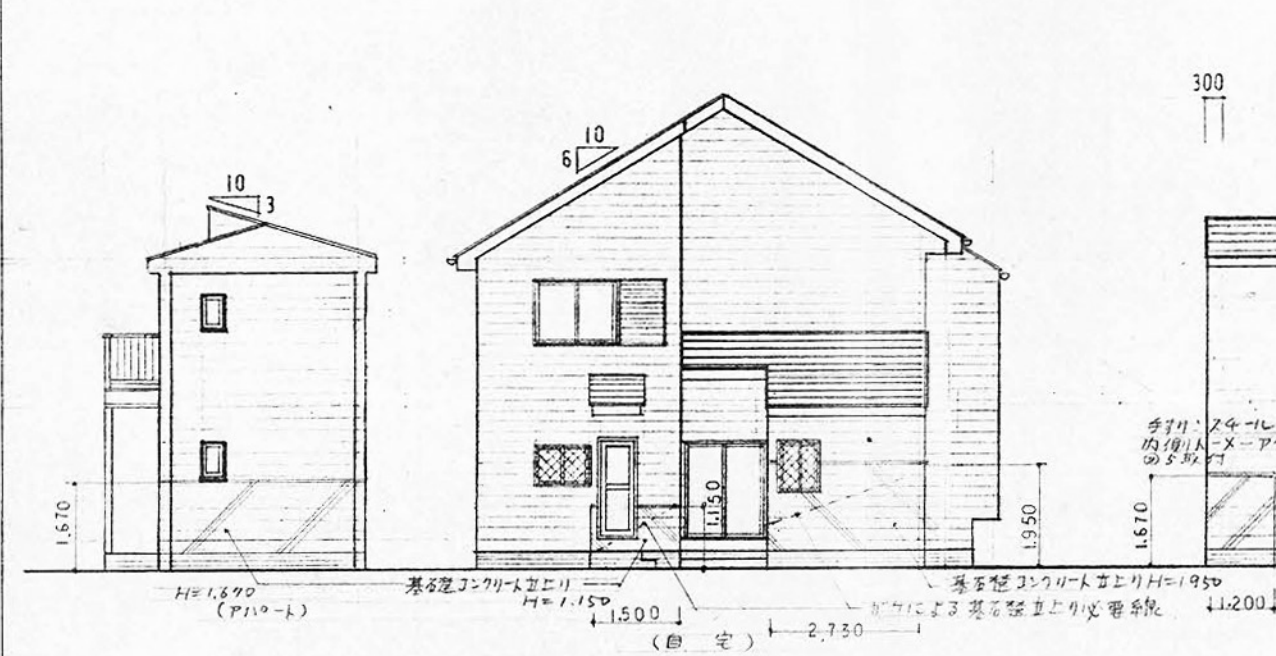
自宅・アパート 南側立面図 1:100



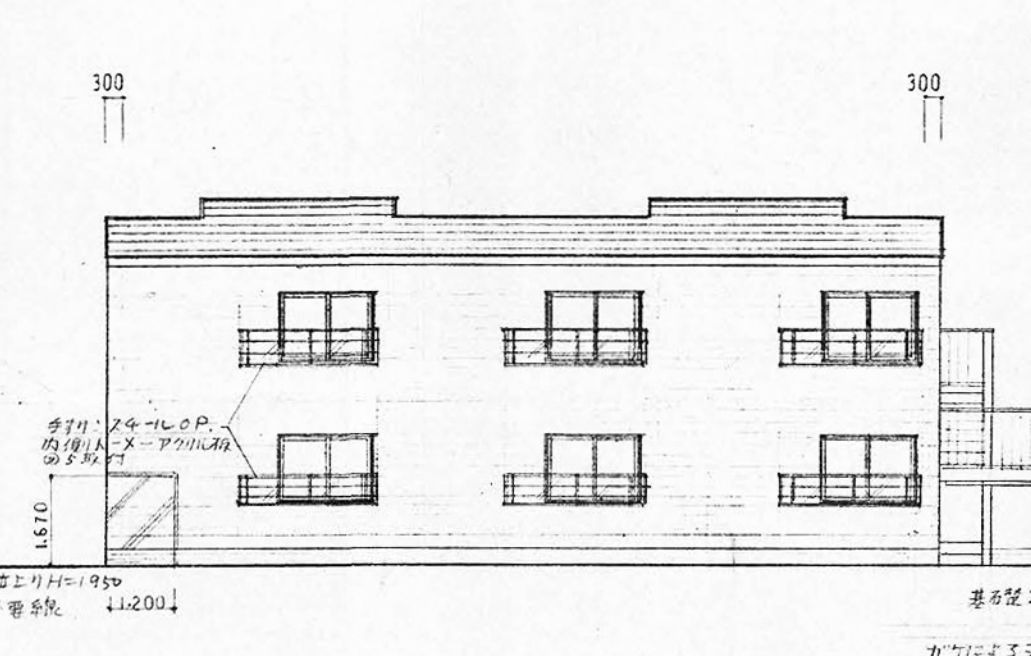
アパート 東側立面図 1:100



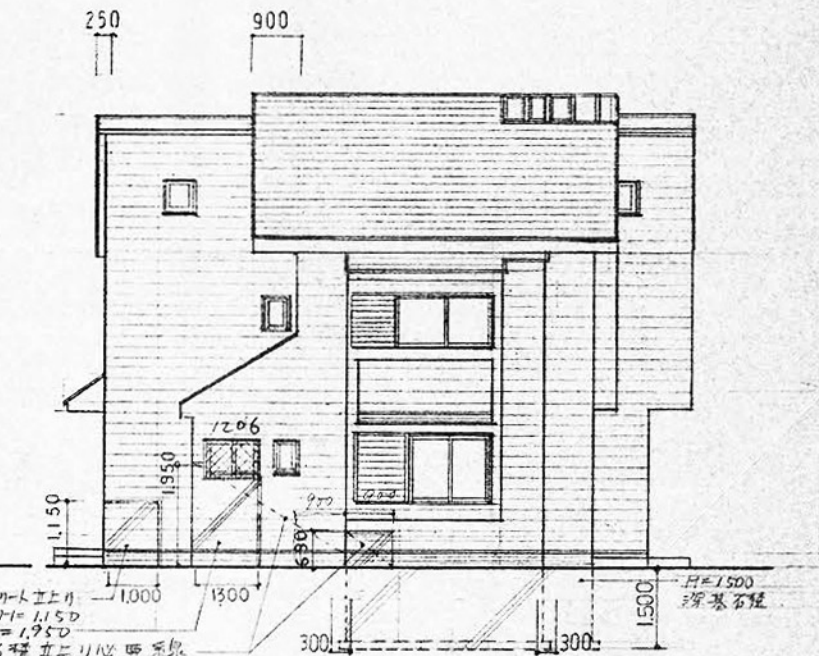
自宅 東側立面図 1:100



自宅・アパート 北側立面図 1:100



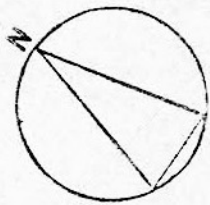
アパート 西側立面図 1:100



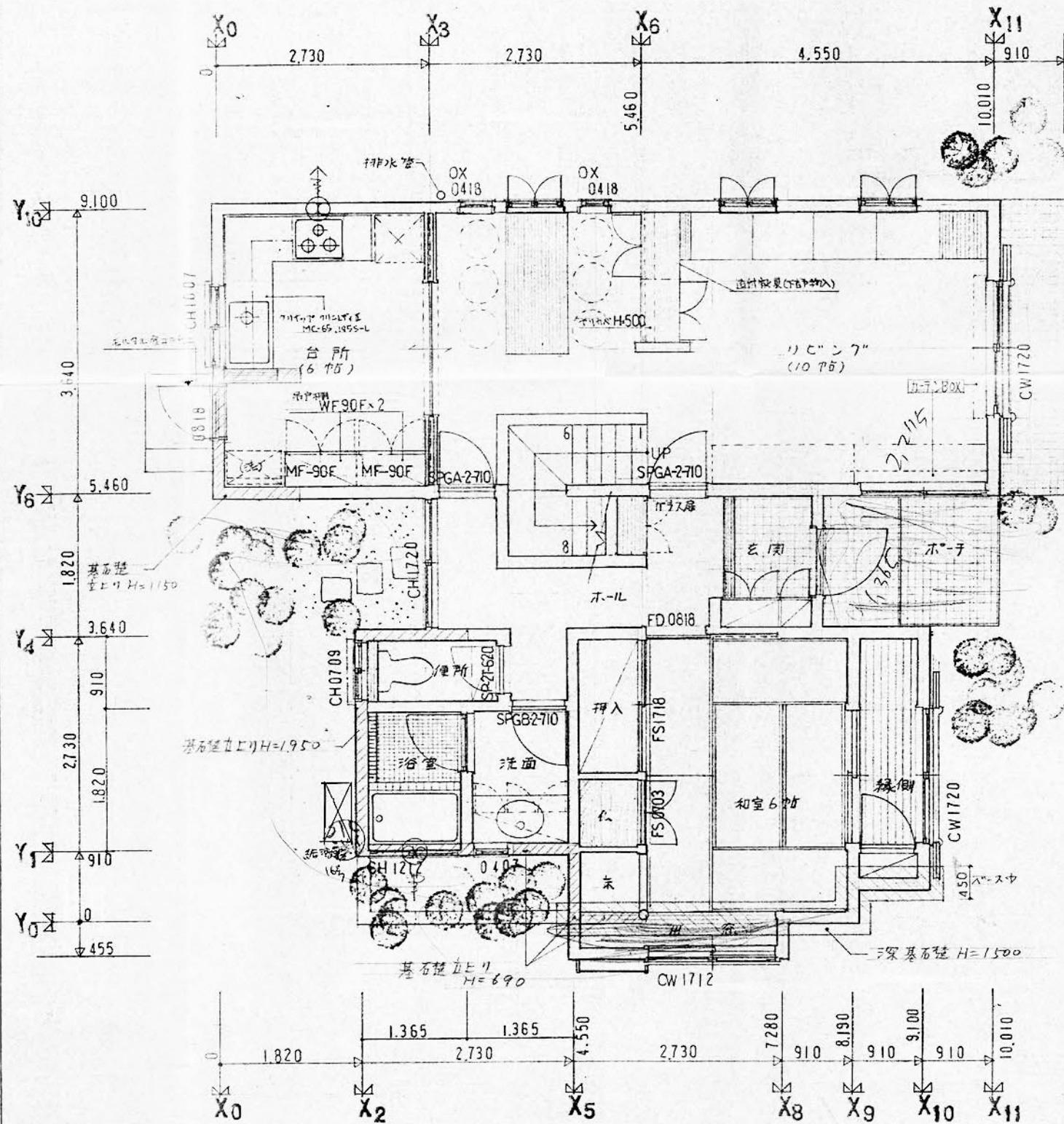
自宅 西側立面図 1:100

| 工事名                  | 三和建物 K.K. | 主要注意事項箇所 | 訂正月日 | 訂正箇所 | 訂正者サイン | 縮尺<br>1:100 | 図面名<br>自宅・アパート 立面図 | 図面番号 |
|----------------------|-----------|----------|------|------|--------|-------------|--------------------|------|
| 市原徹郎・(仮称)スモフイツ市原新築工事 |           | I        |      |      |        | 設計者サイン      |                    | 整理番号 |
|                      |           | II       |      |      |        | SAK         | 設計月日 61.6.12       | 工事番号 |
|                      |           | III      |      |      |        |             |                    |      |
|                      |           | 責任者サイン   |      |      |        |             |                    |      |



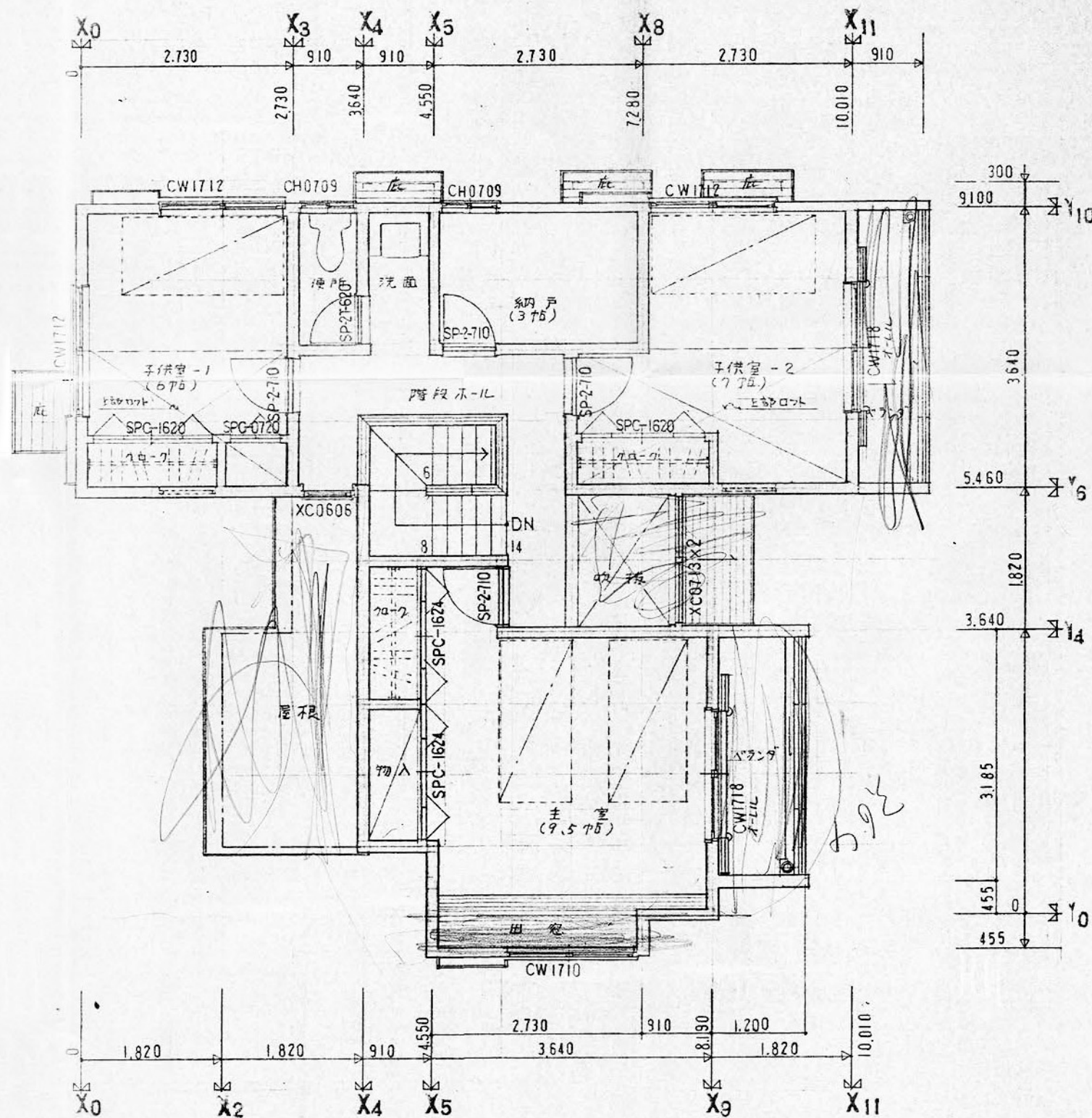


基礎、換気扇、暖気口、床、天井



1 階平面図 1:50

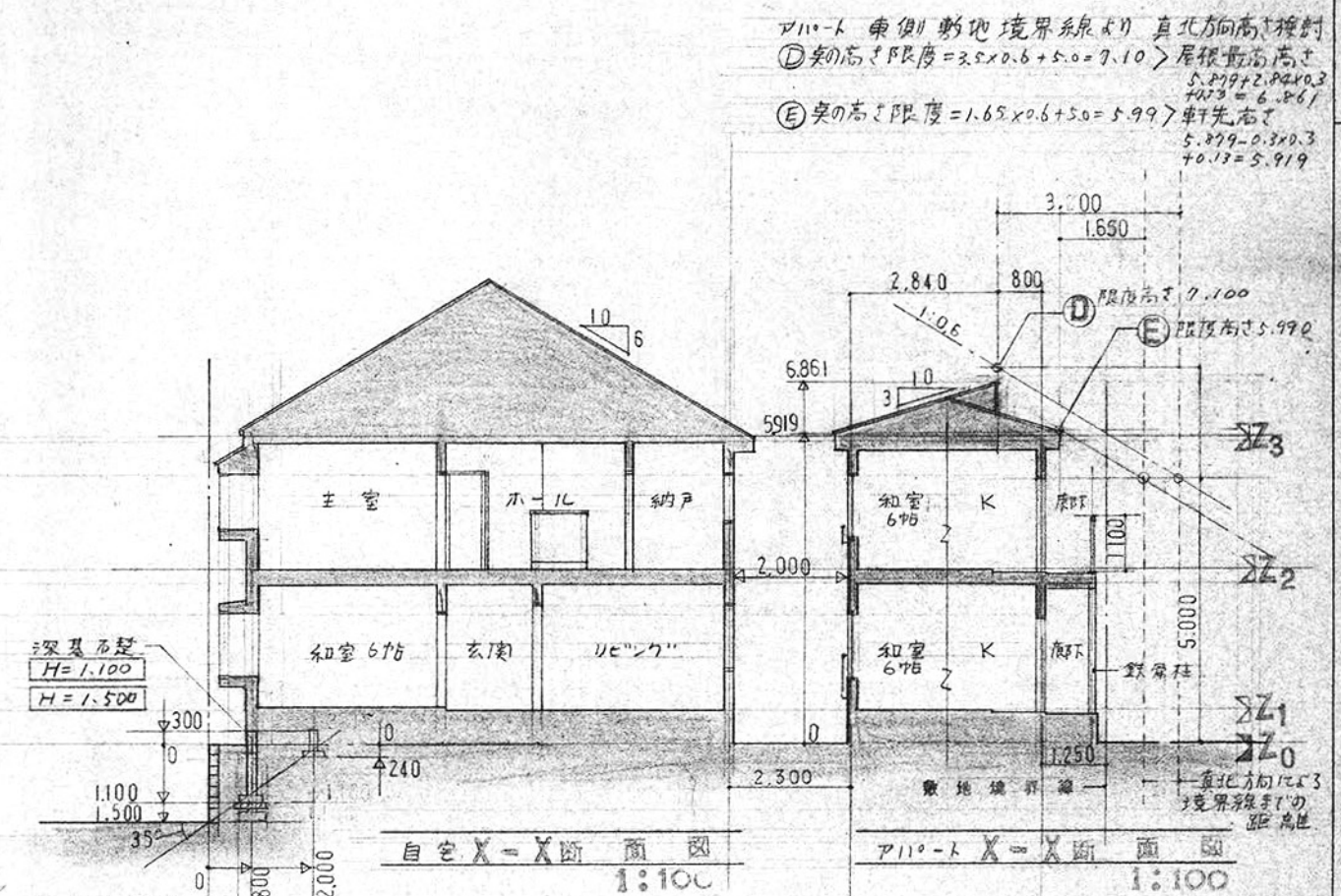
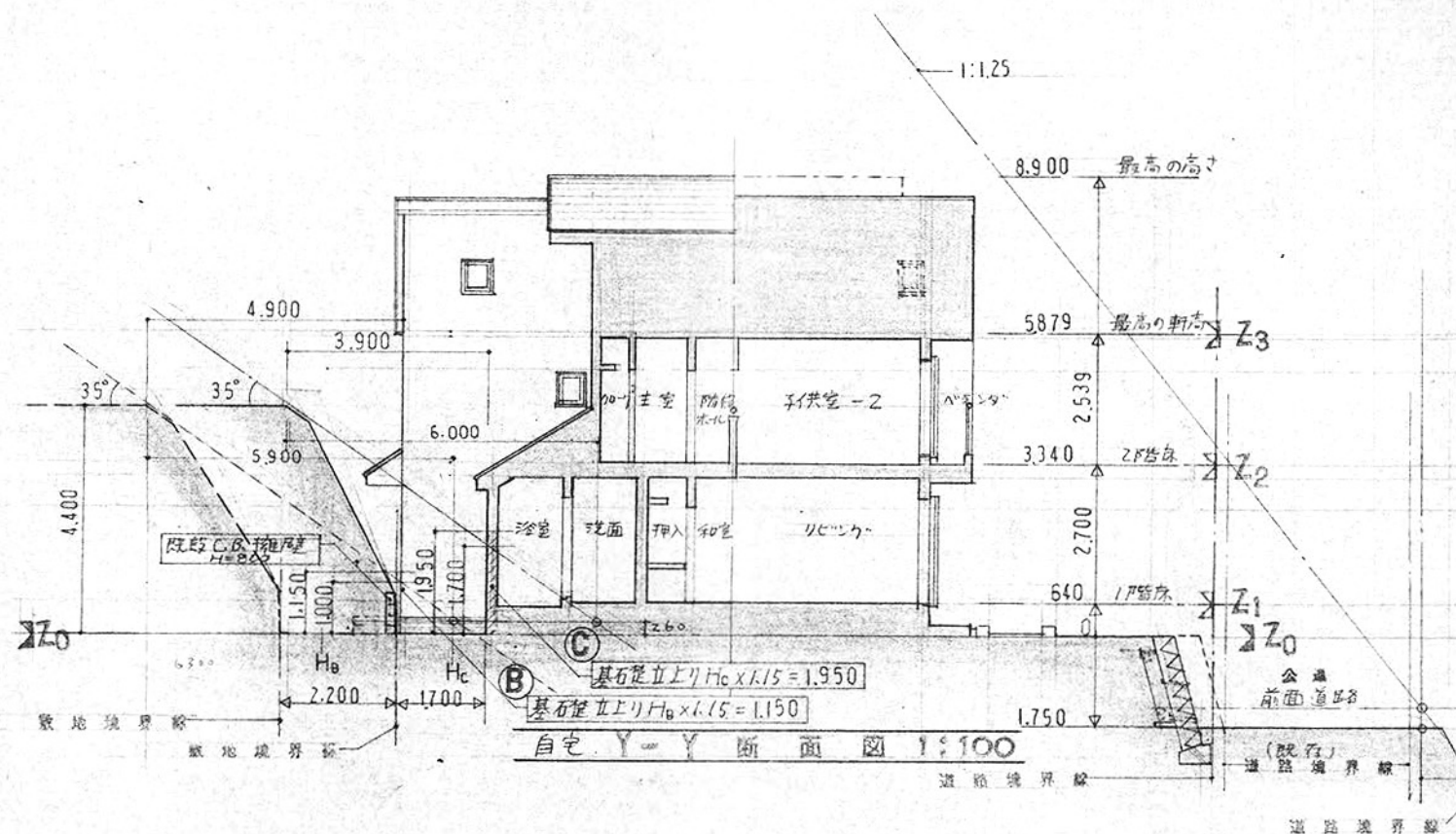
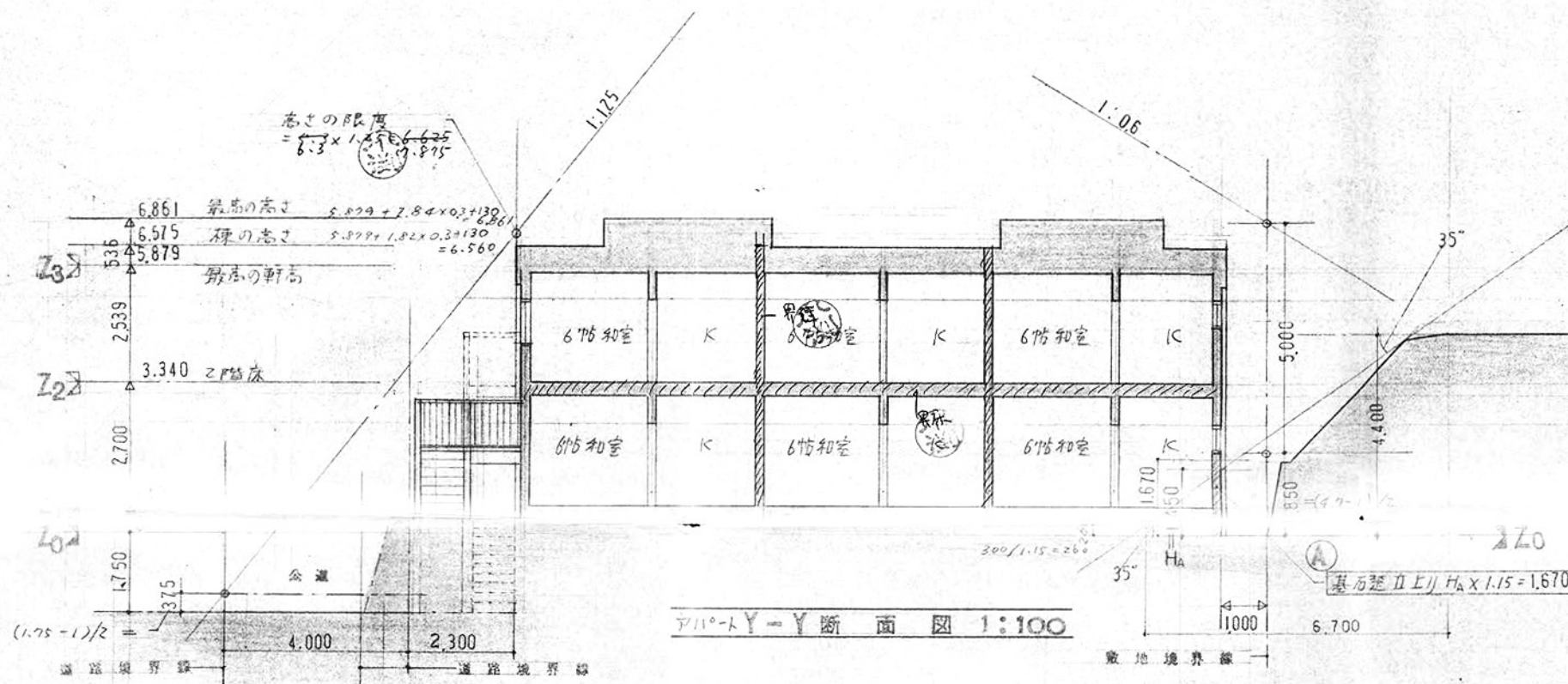
《 》とあるは別な工事



2 階平面図 1:50

|                 |          |               |  |  |      |      |        |               |               |                   |      |
|-----------------|----------|---------------|--|--|------|------|--------|---------------|---------------|-------------------|------|
| 工事名<br>市原徹郎新築工事 | 三和建物K.K. | 主要注意事項 箇所     |  |  | 訂正月日 | 訂正箇所 | 訂正者サイン | 縮尺<br>1:50    | 図面名<br>2 階平面図 | 図面番号              |      |
|                 |          | I             |  |  |      |      |        |               |               | 整理番号              | 工事番号 |
|                 |          | II            |  |  |      |      |        |               |               | S                 | S    |
|                 |          | III<br>責任者サイン |  |  |      |      |        | 設計者サイン<br>SAK | 設計月日 51.4.8   | W TAN 建築士登録第3860号 |      |





| 工事名                    | 主要注意事項箇所 | 訂正月日 | 訂正箇所 | 訂正者サイン | 縮尺     | 図面名          | 図面番号  |
|------------------------|----------|------|------|--------|--------|--------------|-------|
| 市原徹郎(仮称)スーパースタイル市原新築工事 | I        |      |      |        | 1:100  | Y-Y, X-X 断面図 | 整理番号  |
| 三和建物 K.K.              | II       |      |      |        |        |              | 工事番号  |
|                        | III      |      |      |        | 設計者サイン |              | S     |
|                        | 責任者サイン   |      |      |        | SAK    | 設計月日 61.6.9  | W TAK |