

物件概要書

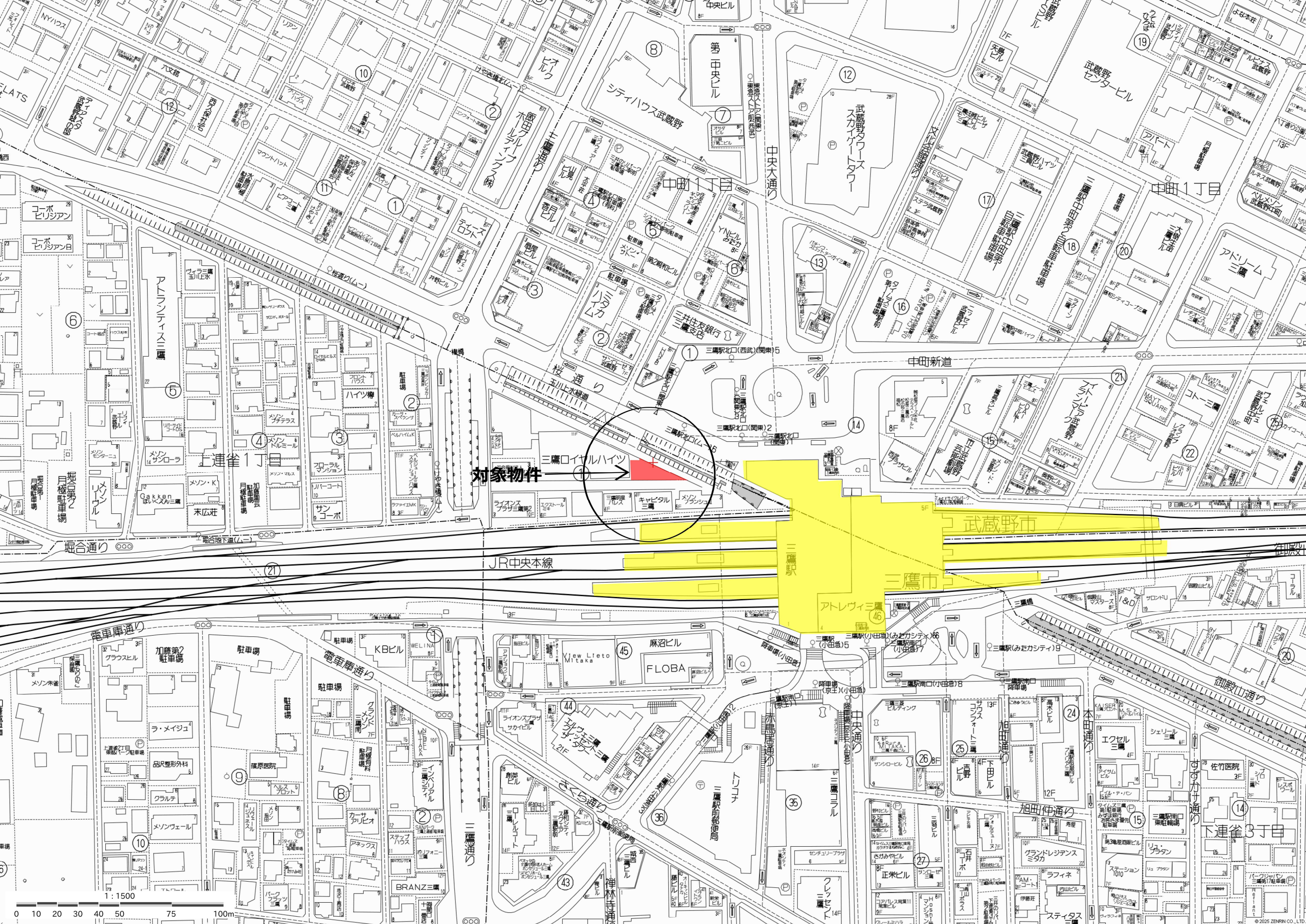
THE PALMS三鷹Ⅱ（借地権付一棟収益マンション）



土地	所在地	住居表示 東京都三鷹市上連雀一丁目1番3号			
	地番	東京都三鷹市上連雀一丁目310番6の一部、309番8			
建物	地目	宅地		借地契約面積	146.31 m ² （ 44.25 坪）
	家屋番号	309番8の2		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	9区画
	床面積	1 階	95.43 m ²	3 階	96.03 m ²
		2 階	96.03 m ²		
	延床面積	287.49 m ² （ 86.96 坪）		専有面積合計	279.45 m ² （ 84.53 坪）
	築年月	2025年（令和7年）6月		検査済証	有
設計	一級建築士事務所株式会社デルフィ 建築設計		施工	株式会社アストライズ	
道路	南 側	幅員 約4.0 m（ 私道 ）			
公法規制	用途地域	商業地域			
	建蔽率	80%		容積率	500%
	その他	防火地域、第1種特別商業活性化地区、35m高度地区			
借地権内容	種類	普通借地権（新法）			
	契約期間	2024年5月17日～2054年5月16日（30年間）			
	地代	月額28,110円			
交通	JR中央線（快速）、中央・総武線（各駅停車）「三鷹」駅 徒歩2分				
価格	370,000,000 円（消費税込：内、消費税 16,000,000円）				
取引態様	売主				
備考	・満室想定利回り4.47%。				
	・JR「三鷹」駅徒歩2分、玉川上水緑道隣接。				
	・間取りは全て1LDK、満室稼働中。				
	・コンクリート打ちっぱなしのモダンなデザイン。				
	・「三鷹駅北口街づくりビジョン」が策定されており、今後も活気ある街づくりが検討される予定。				
	・不動産鑑定評価額355,000,000円（税抜）。				

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。





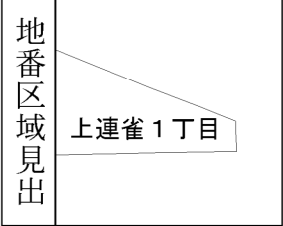
対象物件

武蔵野市

三鷹市

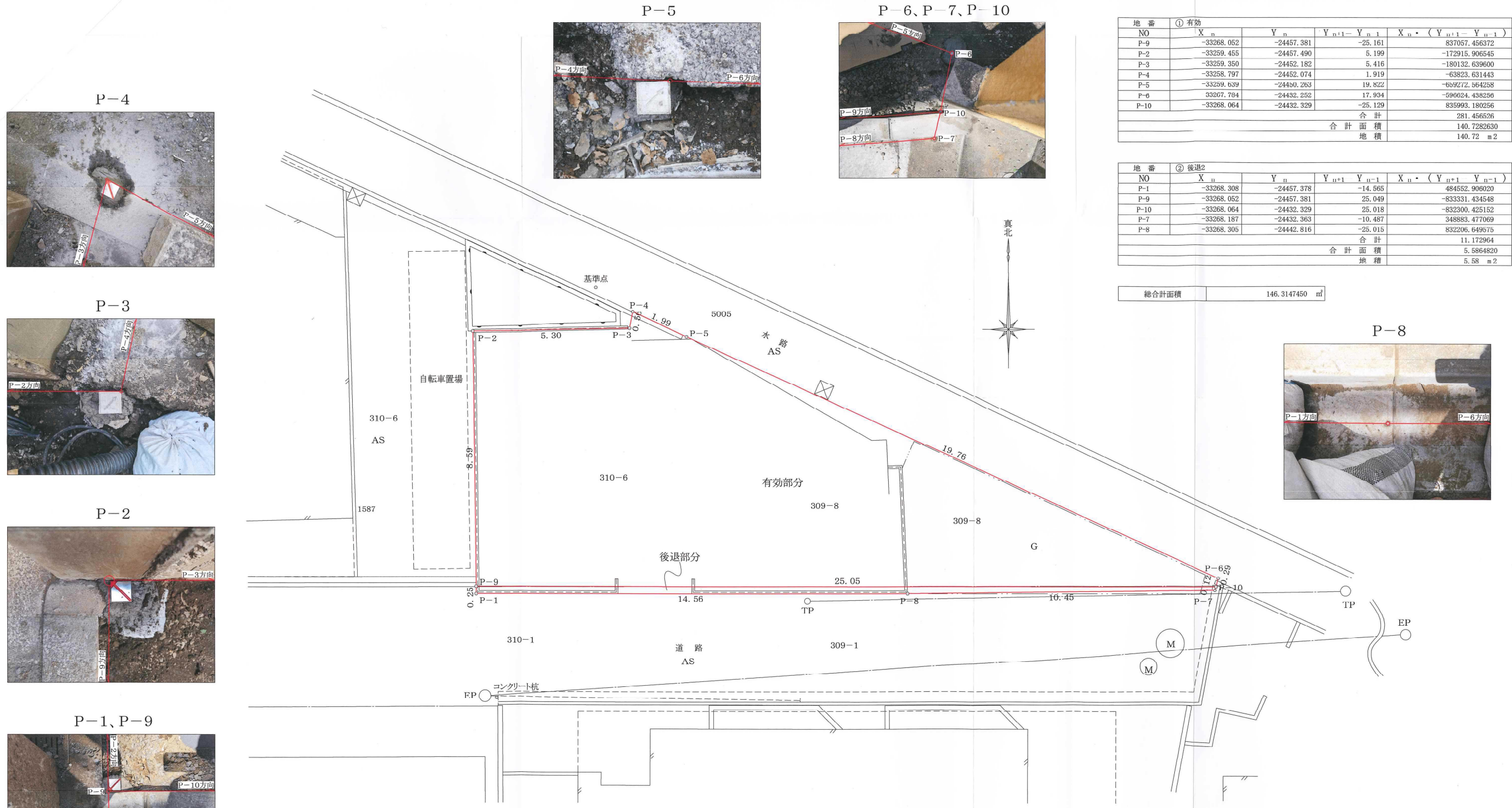
1:1500

0 10 20 30 40 50 75 100m



請 求 部 分	所 在	三鷹市上連雀一丁目					地 番	309番8		
出 縮 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	昭和47年3月1日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和47年3月1日		補 記 事 項		

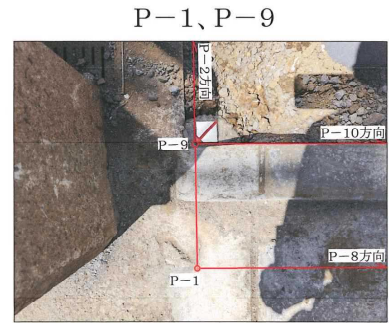
東京都三鷹市上連雀一丁目309番8他



地番	①有効	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
P-9		-33268.052	-24457.381	-25.161	837057.456372
P-2		-33259.455	-24457.490	5.199	-172915.906545
P-3		-33259.350	-24452.182	5.416	-180132.639600
P-4		-33258.797	-24452.074	1.919	-63823.631443
P-5		-33259.639	-24450.263	19.822	-659272.564258
P-6		33267.784	-24432.252	17.934	-596624.438256
P-10		-33268.064	-24432.329	-25.129	835993.180256
	合計				281.456526
	合計面積				140.7282630
	地積				140.72 m ²

地 番	② 後退2					
NO	X_n		Y_n	Y_{n+1}	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
P-1	-33268.308		-24457.378	-14.565		484552.906020
P-9	-33268.052		-24457.381	25.049		-833331.434548
P-10	-33268.064		-24432.329	25.018		-832300.425152
P-7	-33268.187		-24432.363	-10.487		348883.477069
P-8	-33268.305		-24442.816	-25.015		832206.649575
				合 計		11.172964
				合 計 面 積		5.5864820
				地 積		5.58 m ²

総合計面積 146.3147450 m²



凡例	△ T-1 トラバー点	● 街灯	○ 制制水弁	○ M その他の入孔	コンクリート塀	L字溝	コンクリート床	Y 桑畑	山 牧草地	W 造木造
	○ K-1 境界点	○ 交通信号機	○ 仕仕切弁	ガードレール	大谷石塀	U字溝	切取部盛土部	○ 果樹園	山 荒地	R C造 鉄筋コンクリート造
	・ 10.12 標高点	○ カブミラー	□ 消火栓	鉄柵	レンガ塀	コンクリート擁壁	自然法	○ 広葉樹林	AS アスファルト舗装	S 造 鉄骨造
	○ EP 電力柱	○ C 消火栓標識	○ G ガス弁	柵	石積擁壁	崩土	Q 崩土	針葉樹林	CO コンクリート舗装	SRC造 鉄骨鉄筋コンクリート造
	○ TP 電話柱	○ EP 電話柱	○ EM 電力入孔	ブロック塀	トタン塀	大谷石積擁壁	水田	針葉樹林	G 未舗装	F S造 軽量鉄骨造
	ト 支線	○ 止 止水栓	○ TM 電信入孔	万年塀	生垣	コンクリートブロック積擁壁	畑地	竹、笹林	樹	

所在地	東京都三鷹市上連雀一丁目309番8他
図面名	分割求積図
縮尺	1:100
受託番号	C-06051
測量年月日	令和7年5月8日
製図年月日	令和7年5月8日
作成者	東京都中央区日本橋二丁目10番5号 株式会社 長谷川総合事務所 土地家屋調査士 長谷川 重光
測量	山下
作図	山下
登録番号	第6115号
電話	03(3275)3118 FAX03(3273)4879

凡 例

特 _S	特定防火設備（常時閉鎖） 建設省告示1369号（遮煙告示2564号）	進	非常用進入口に替わる窓 有効（W750×H1200）3F以上 7 _ミ サッシ（t=6.8 網入りガラス）	手	着脱式手摺 FL+1100（緊急時脱着可）
防 _S	防火設備（常時閉鎖） 建設省告示1360号（遮煙告示2564号）			避難	2, 3F避難ハシゴ
防	防火設備（7 _ミ サッシは個別認定品） 硝子：網入りガラスt=6.8	＝	軽鉄地下壁	消	消火器位置：強化液消火器を全体の 1/2以上設置
＝	防火区画（界壁はRC造t=150以上）	＝	R C t=120以上（詳細は構造図参照） 界壁は建設省告示1827号による	安19	道路に直接面する窓 （都安全条例第19条第1項2号に規定する開口部）
----	延焼の恐れのある部分	⇒	ガス給湯器		

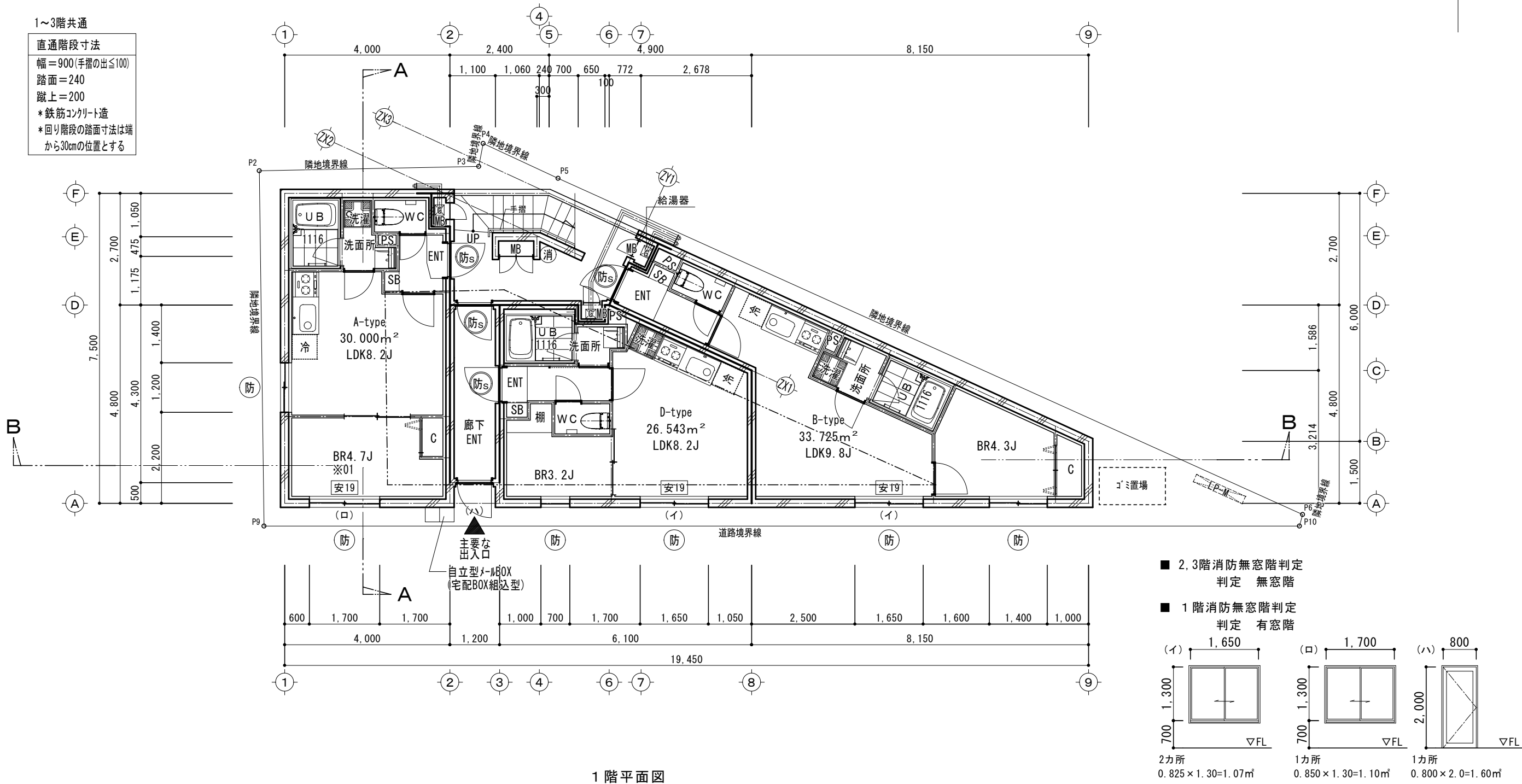
- ・給湯器の固定方法は平成24年改正告示第1447号に基づき
施工します。
- ・MB、PSは水平区画（認定工法）
- ・インサート：亜鉛鉄板t=0.6塗装
- ・火気：ガス・電気（亜鉛鉄板、セラミック20M/M巻き）
- ・コンクリート（全住戸）廻りはコンクリート打ち出し又は
PBt=12.5(NM-8619)の上t=3(NM-2183)キッチン・バルコニー（合計15mm）
- ・共同住宅（住戸）の排煙設備は、施行令126条の2第1項1号に
依り排煙設備免除とする。

- ※1階 風除室扉（オートロック）は停電時解錠装置・非常時
解除ボタン付とする。（施行令125条の2）
- ※（防）の個別認定番号は下記の通りとする。
（引違い窓 EB-2562-4、スベリ出し窓 BE-2441-2、
片開き窓・ドアー EB-3569-1同等品）
- ※階段室に面するMBの扉は常時施錠の鋼製戸とする。

真北

1～3階共通

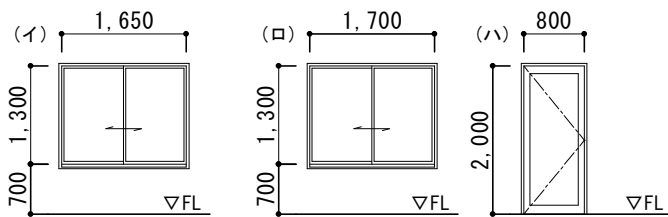
直通階段寸法
幅＝900（手摺の出≤100）
路面＝240
蹴上＝200
*鉄筋コンクリート造
*回り階段の路面寸法は端 から30cmの位置とする



1 階平面図

■ 2, 3階消防無窓階判定
判定 無窓階

■ 1 階消防無窓階判定
判定 有窓階



2カ所
0.825 × 1.30 = 1.07㎡
106.11 / 30 = 3.537㎡
1.07 × 2 + 1.10 + 1.60 = 4.84㎡ > 3.537㎡ ∴ 0K



髯 デルフィ 建築設計
DELFI ARCHITECTS CO., LTD

一級建築士事務所都知事登録 第 29668 号
一級建築士大臣登録 第 175880 号 田 尻 博 徳

CHECK DRAWN DESIGN DATE

TITLE (仮称)三鷹市上連雀1丁目計画Ⅱ新築工事

SHEET TITLE 1 階平面図

SCALE SHEET NO.

1/100 確 A-07
A-10

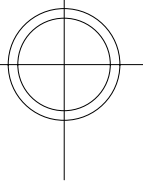
凡 例

特S	特定防火設備（常時閉鎖） 建設省告示1369号（遮煙告示2564号）	進	非常用進入口に替わる窓 有効（W750×H1200）3F以上 7Lミサツ（t=6.8 網入りガラス）	手	着脱式手摺 FL+1100（緊急時脱着可）
防S	防火設備（常時閉鎖） 建設省告示1360号（遮煙告示2564号）			避難	2,3F避難ハシゴ
防	防火設備（7Lミサツは個別認定品） 硝子：網入りガラスt=6.8	＝	軽鉄地下壁	消	消火器位置：強化液消火器を全体の 1/2以上設置
＝	防火区画（界壁はRC造t=150以上）	／／	R C t=120以上（詳細は構造図参照） 界壁は建設省告示1827号による	安19	道路に直接面する窓 （都安全条例第19条第1項2号に規定する開口部）
----	延焼の恐れのある部分	⇒	ガス給湯器		

- ・給湯器の固定方法は平成24年改正告示第1447号に基づき施工します。
- ・MB、PSは水平区画（認定工法）
- ・レンジフード：亜鉛鉄板t=0.6塗装
- ・火気炉：スチール製（亜鉛鉄板、セカンド20M/M巻き）
- ・コンクリート（全住戸）廻りはコンクリート打ち放し又はPBt=12.5(NM-8619)の上t=3(NM-2183)キッチンパネル（合計15mm）
- ・共同住宅（住戸）の排煙設備は、施行令126条の2第1項1号に依り排煙設備免除とする。

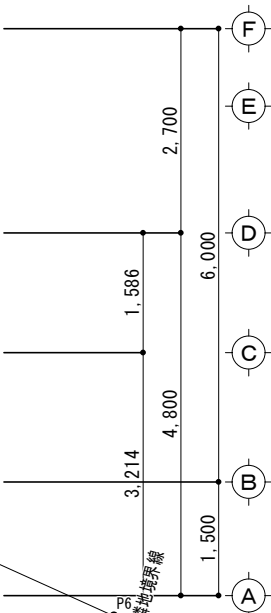
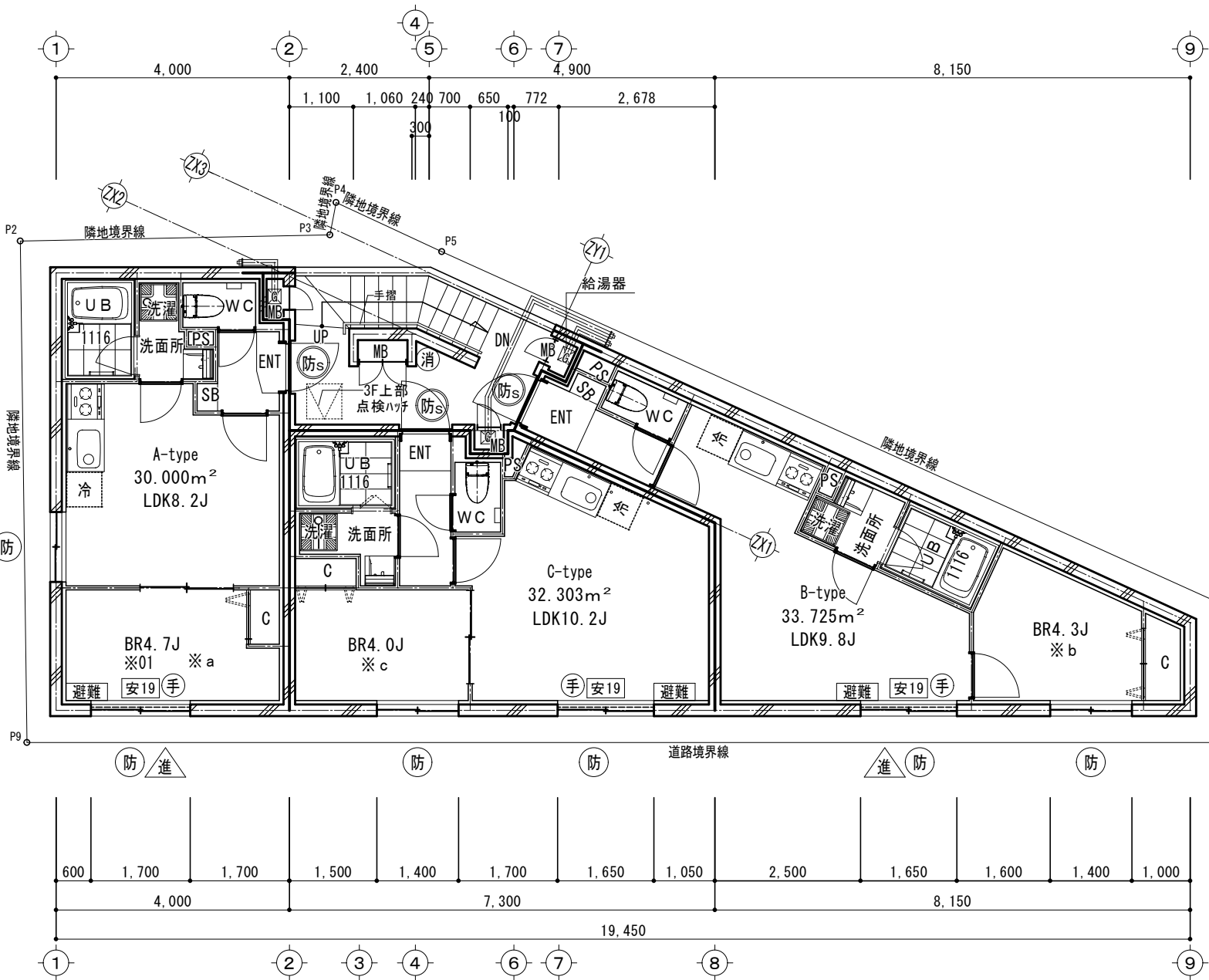
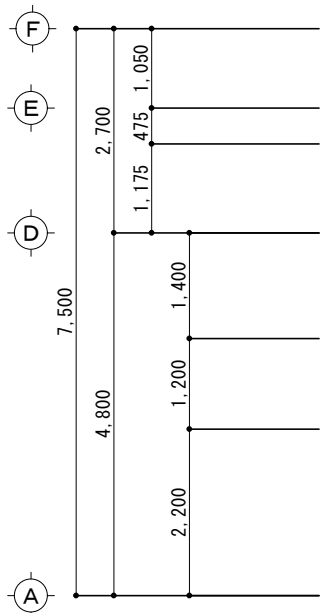
- ※ 1階 風除室扉（オートロック）は停電時解錠装置・非常時解除ボタン付とする。（施行令125条の2）
- ※ 防の個別認定番号は下記の通りとする。
（引違い窓 EB-2562-4、スリ出し窓 BE-2441-2、片開き窓・ドア EB-3569-1同等品）
- ※ 階段室に面するMBの扉は常時施錠の鋼製戸とする。
- ※ 階段の3階平場に設置する手摺壁高さ≥1100とする。

真北



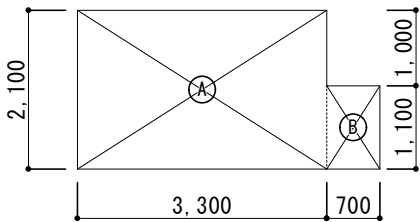
1～3階共通

直通階段寸法
幅＝900(手摺の出≤100)
踏面＝240
蹴上＝200
*鉄筋コンクリート造
*回り階段の踏面寸法は端から30cmの位置とする



<東京都安全条例第19条第1項チェック>

※01: A-type(各階共通) 7.70㎡ > 7.00㎡



Ⓐ 3.300 × 2.100 = 6.930

Ⓑ 0.700 × 1.100 = 0.770

7.700

2. 3階平面図

註：5m延焼ラインは建物全体を含む。

註：3階の※a、※b、※cの平均天井高>2100
（算定根拠は建物面積表-2による。）



髯 デルフィ 建築設計
DELFI ARCHITECTS CO., LTD

一級建築士事務所都知事登録 第 29668 号

一級建築士大臣登録 第 175880 号 田尻博徳

CHECK DRAWN DESIGN DATE

TITLE (仮称)三鷹市上連雀 1 丁目計画Ⅱ新築工事

SHEET TITLE 2・3 階平面図

SCALE

1/100

SHEET NO.

確 A-08
A-11

物 件 名	THE PALMS三鷹Ⅱ
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)	355,000,000円	価格時点 2025年10月31日
-----------------	--------------	------------------

(Ⅱ) 鑑定評価手法の適用結果の概要

積算価格		282,500,000円	
借地権比率:		51.8%	
建物比率:		48.2%	
収益価格		355,000,000円	
直接還元法		360,000,000円	
		(運営収益:	16,382千円)
		(運営純収益 NOI:	13,042千円)
		(純収益 NCF:	12,792千円)
		(還元利回り:	3.55%)
D C F 法		355,000,000円	
		(割引率:	3.25%)
		(最終還元利回り:	3.65%)

Land Coordinating Research Inc.

THE PALMS 三鷹Ⅱ レントロール

■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
			㎡	坪						開始	終了		
101	住居	1LDK	29.64	8.96	個人	131,000	10,000	141,000	15,736	2025/8/26	～ 2027/8/25	131,000	
102	住居	1LDK	26.28	7.94	個人	116,000	10,000	126,000	15,869	2025/7/31	～ 2027/7/30	116,000	
103	住居	1LDK	33.39	10.10	個人	144,000	10,000	154,000	15,247	2025/9/18	～ 2027/9/17	144,000	
201	住居	1LDK	29.64	8.96	個人	133,000	10,000	143,000	15,959	2025/7/20	～ 2027/7/19	266,000	
202	住居	1LDK	32.04	9.69	個人	140,000	10,000	150,000	15,479	2025/7/23	～ 2027/7/22	140,000	
203	住居	1LDK	33.39	10.10	個人	146,000	10,000	156,000	15,445	2025/8/30	～ 2027/8/29	146,000	
301	住居	1LDK	29.64	8.96	個人	133,000	10,000	143,000	15,959	2025/7/19	～ 2027/7/18	133,000	
302	住居	1LDK	32.04	9.69	個人	140,000	10,000	150,000	15,479	2025/7/31	～ 2027/7/30	140,000	
303	住居	1LDK	33.39	10.10	個人	146,000	10,000	156,000	15,445	2025/8/17	～ 2027/8/16	146,000	
9区画			279.45	84.53		1,229,000	90,000	1,319,000	15,604			1,362,000	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定		
賃 室	15,828,000円	1,319,000 円／月
合 計	15,828,000円	

【表面利回り】※満室想定	
$\frac{15,828,000\text{円}}{354,000,000\text{円}}$	= 4.47%

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ		
建物管理費	528,000円	44,000 円／月
ネット利用料	124,200円	10,350 円／月
地代	337,320円	28,110 円／月
固定資産税・都市計画税	-	※令和7年度新築物件につき未定
合 計	989,520円	

※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	-	-
建 物	-	-

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営管理業務委託契約(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。