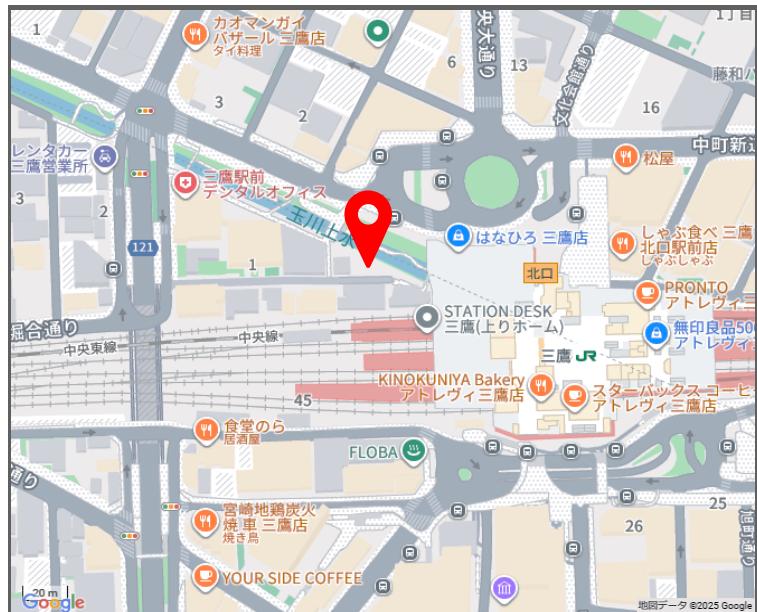


# 物件概要書

## 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		
	地目	宅地	借地契約面積	146.31 m <sup>2</sup> ( 44.25 坪 )
建物	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	賃貸面積	9区画
	床面積	1 階 95.43 m <sup>2</sup>	3 階 96.03 m <sup>2</sup>	
		2 階 96.03 m <sup>2</sup>		
	延床面積	287.49 m <sup>2</sup> ( 86.96 坪 )	専有面積合計	279.45 m <sup>2</sup> ( 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%
借地権内容	その他	防火地域、第1種特別商業活性化地区、35m高度地区		
	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)		
交通	地代	月額28,110円		
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>満室想定利回り4.47%。</li> <li>JR「三鷹」駅徒歩2分、玉川上水緑道隣接。</li> <li>間取りは全て1LDK、満室稼働中。</li> <li>コンクリート打ちっぱなしのモダンなデザイン。</li> <li>「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。</li> <li>不動産鑑定評価額355,000,000円(税抜)。</li> </ul>		

※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

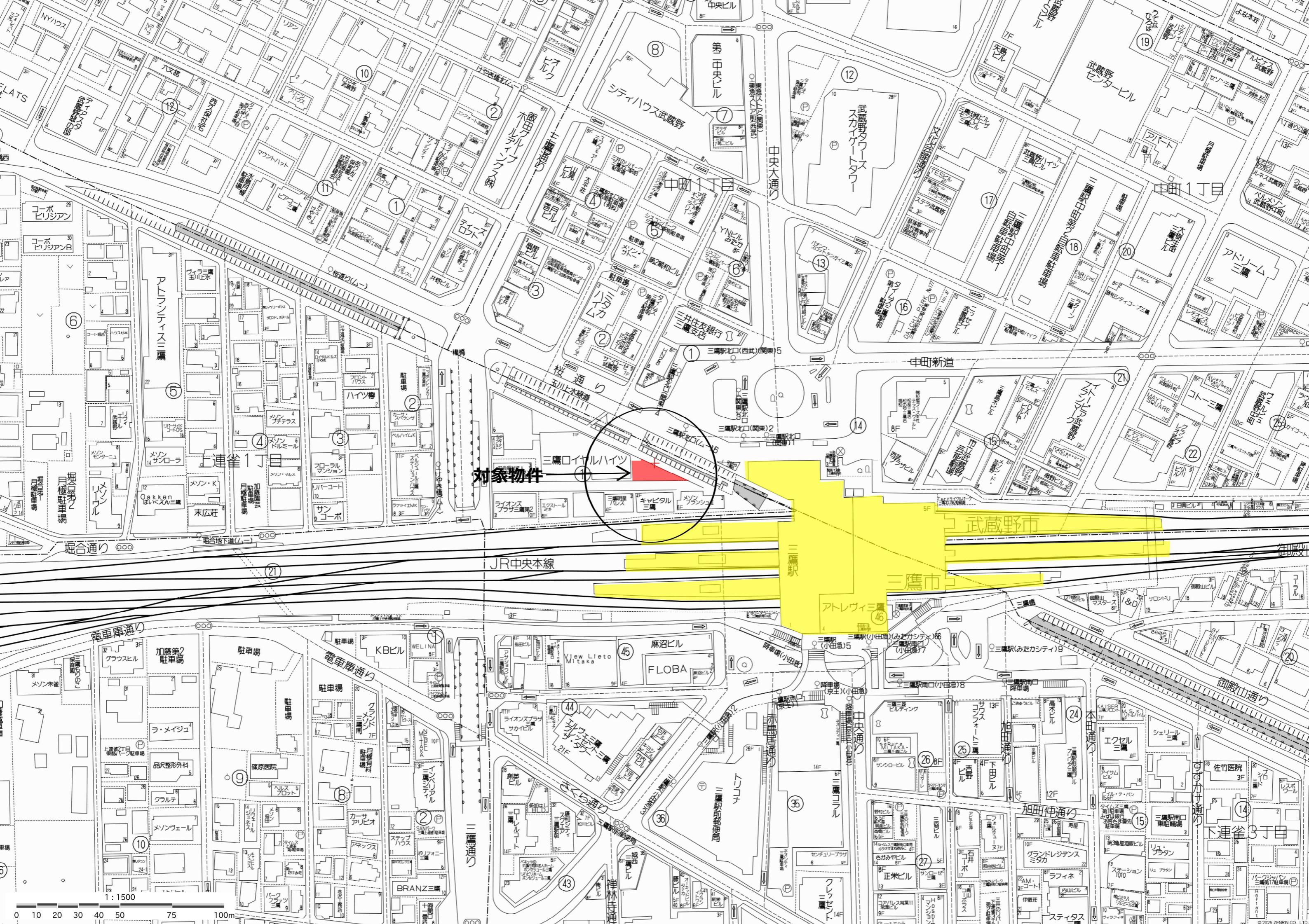
東京都港区芝浦四丁目5番4号 田町トーセイビル

アセットソリューション第3本部

TEL: 03 (5439) 8827

FAX: 03 (5439) 8829

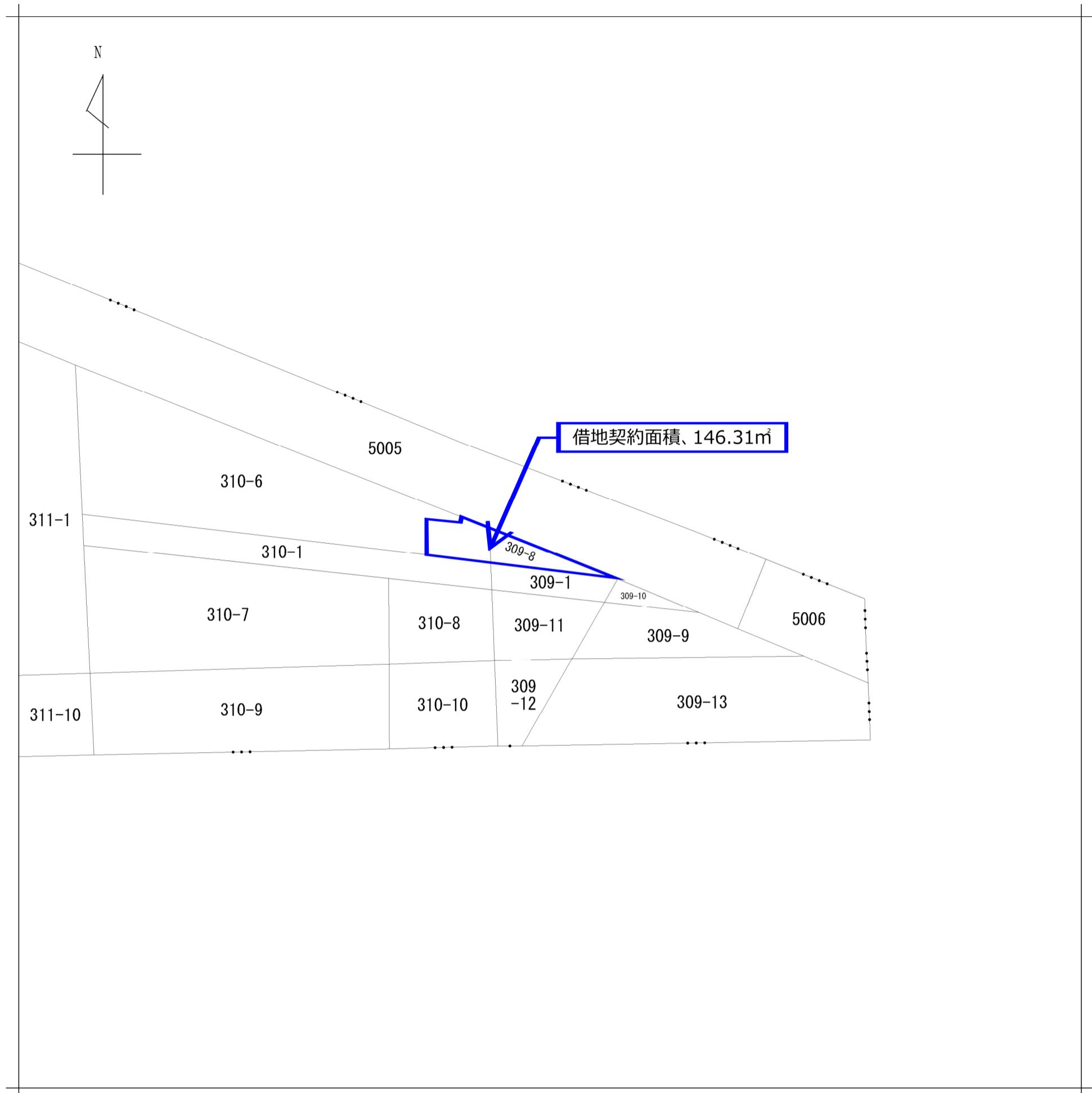




対象物件

武藏野市

三鷹市



請求部分	所在	三鷹市上連雀一丁目				地番	309番8	
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	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

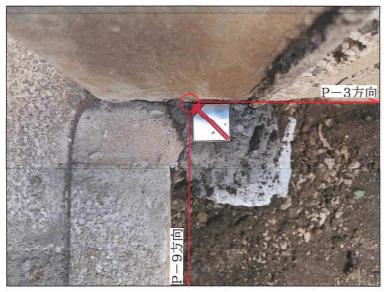
P-4



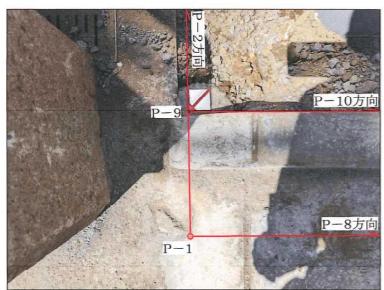
P-3



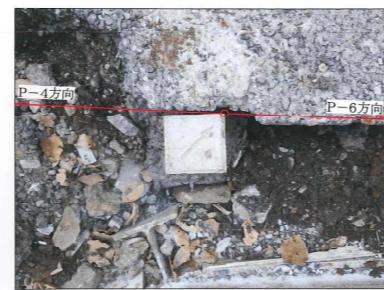
P-2



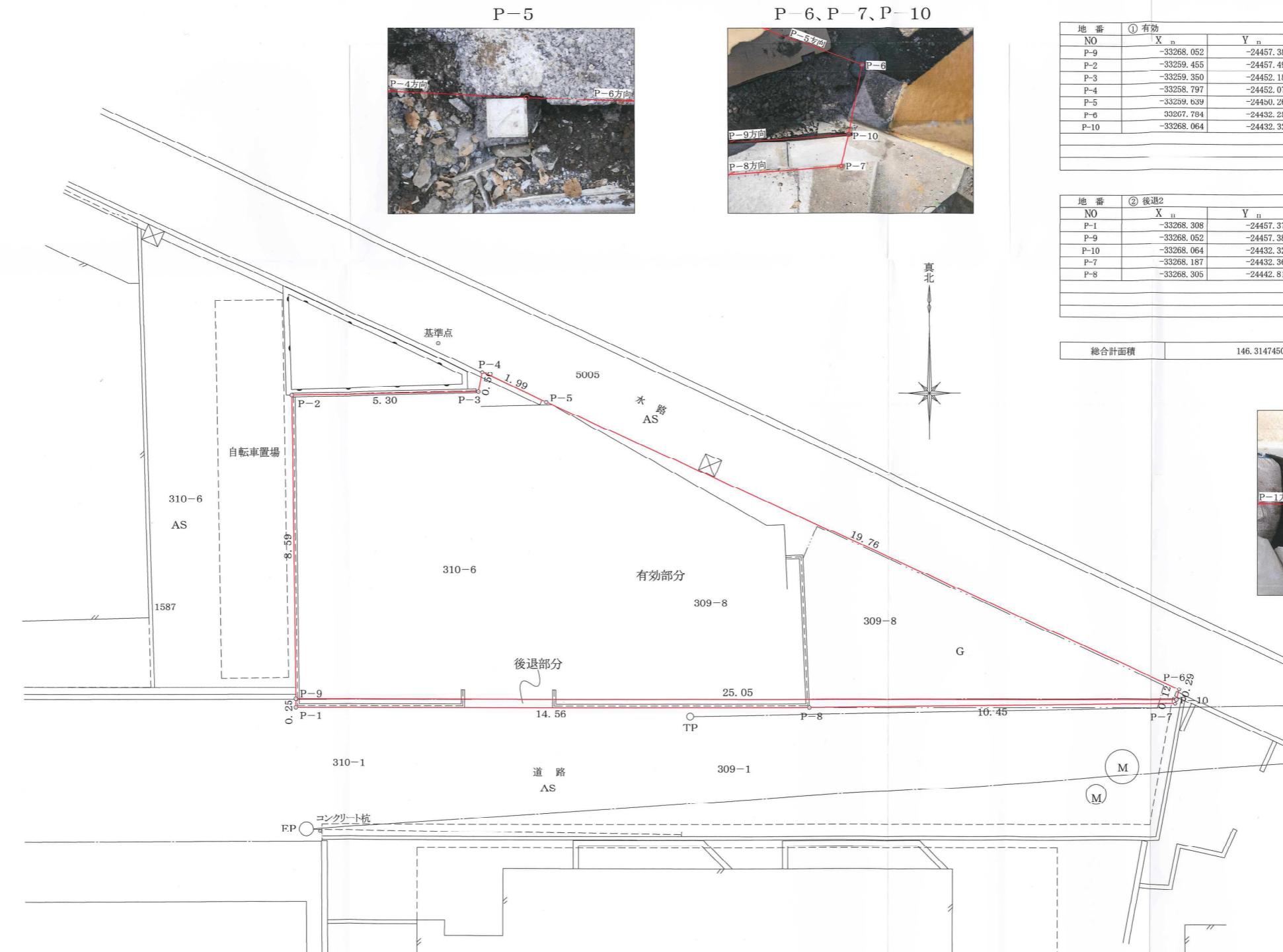
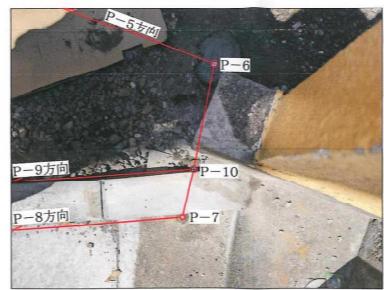
P-1、P-9



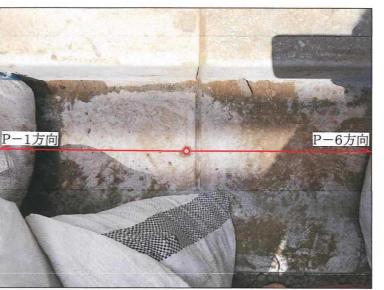
P-5



P-6、P-7、P-10



P-8



地番	① 有効			
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> • (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
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				140.728630
地 積				140.72 m <sup>2</sup>

地番	② 後退2			
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> • (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
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 <sup>2</sup>

総合面積 146.3147450 m<sup>2</sup>

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 登録番号第6115号 電話03(3275)3118 FAX03(3273)4879	測量	山下

△ T-1 ト ラ バ ー 点	● 街 灯	○ 制 水 分	○ M その他の入孔	— コンクリート堀	— L 字 溝	— コンクリート床	△ 森 煙	山 山 牧 草 地	W 造 木 造
○ K-1 境 界 点	○ 交 通 信 号 機	○ 仕 仕 切 分	○ M その他の入孔	— 大 谷 石 堀	— 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	● カーブミラー	■ 消 火 案	● 鉄 檻	— レンガ 堀	— コンクリート擁壁	— 自 然 法	○ ○ そ の 他 の 樹 木 煙	AS アスファルト舗装	S 造 鉄 骨 造
○ EP 電 力 柱	○ c 消 火 案 標 識	○ G ガ ス 斧	— — — 檻	— 板 堀	— 石 積 摊 壁	— 崩 土	Q 広 葦 树 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	○ FP 電 話 柱	○ EM 電 力 入 孔	— — — ブ ロ ッ ク 堀	— — — ト タ ン 堀	— 大 谷 石 積 摊 壁	— 水 田	▲ 针 葦 树 林	F S 造 軽 量 鉄 骨 造	
— 支 線	○ 止 止 水 案	○ TM 電 信 入 孔	— — — 万 年 堀	— 生 垣	— コンクリート プ ロ ッ ク 積 摊 壁	▽ 煙 地	■ 竹 、 笹 林	— 株	

## 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 アルミサッシ(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（アルミサッシは個別認定品） 硝子：網入りガラスt=6.8	=====	軽鉄下地壁	(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]	道路上に直接面する窓 (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		

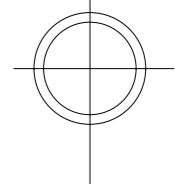
- ・給湯器の固定方法は平成24年改正告示第1447号に基づき施工します。
- ・MB、PSは水平区画（認定工法）
- ・レジット：亜鉛鉄板t=0.6塗装
- ・火気タクト：スチールタクト（亜鉛鉄板、セカハ-20M/M巻き）
- ・コンロ（全住戸）廻りはコンクリート打ち放し又はPbt=12.5(NM-8619)の上t=3(NM-2183)キチハル(合計15mm)
- ・共同住宅（住戸）の排煙設備は、施行令126条の2第1項1号に依り排煙設備免除とする。

※1階 風除室扉（オトック）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。  
(引違窓 EB-2562-4, すべり出し窓 BE-2441-2,  
片開き窓・ドア EB-3569-1同等品)

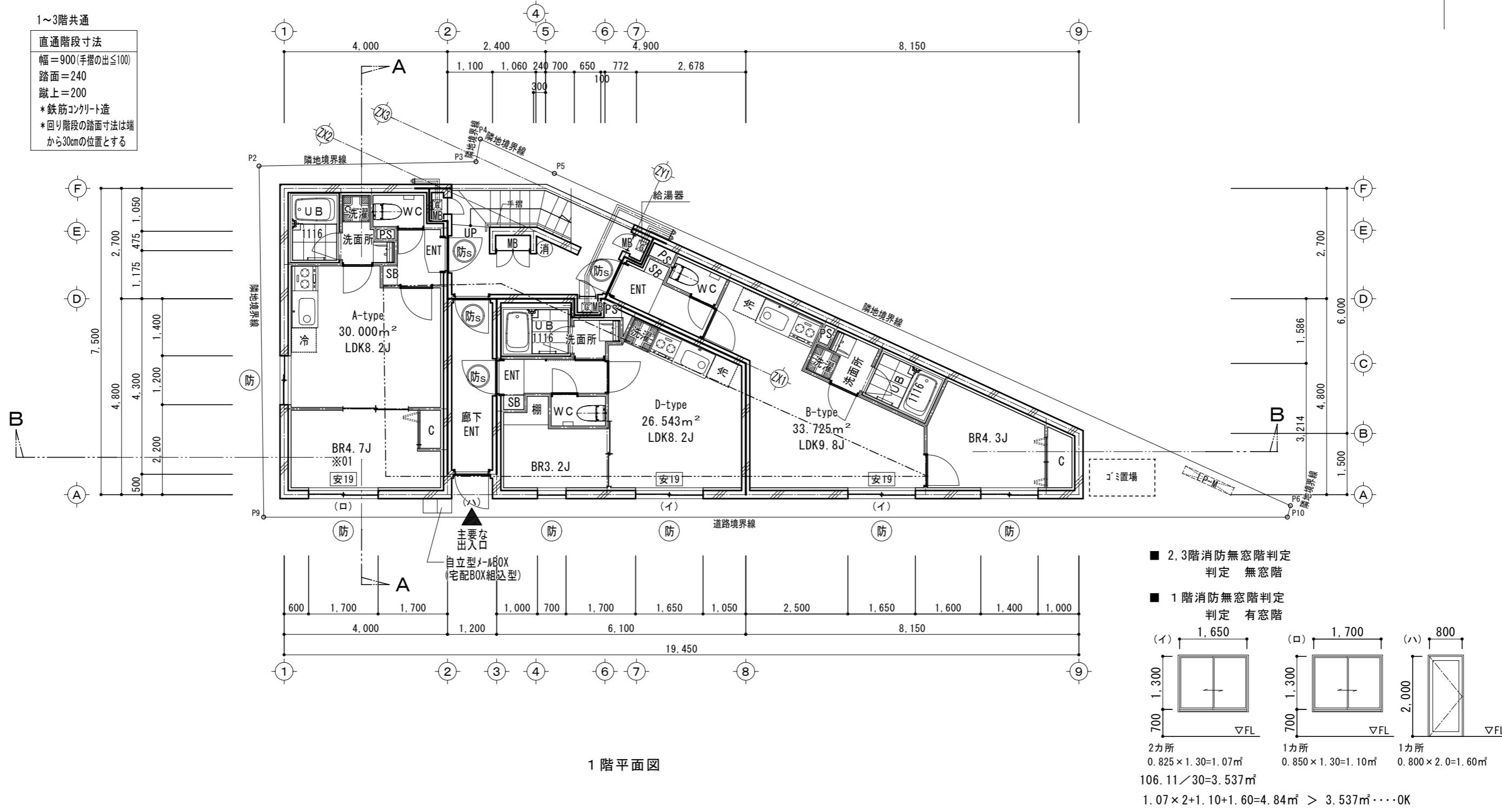
※階段室に面するMBの扉は常時施錠の鋼製扉とする。

真北



1~3階共通

直通階段寸法	
幅=900(手摺の出込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	



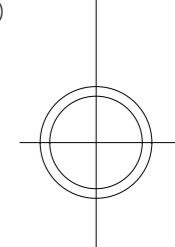
## 凡例

(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 アルミサッシ(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（アルミサッシは個別認定品） 硝子:網入がラス t=6.8	=====	軽鉄下地壁	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(壁界はRC造t=150以上)	====	R C t=120以上(詳細は構造図参照) 壁界は建設省告示1827号による	安19	道路上に直接面する窓 (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）
- ・レジンコード: 亜鉛板t=0.6塗装
- ・火気ガ'ク: 亜鉛板t=0.6塗装 (亜鉛板, セラカバ-20M/M巻き)
- ・コンロ（全住戸）廻りはコンクリー打ち放し又は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。

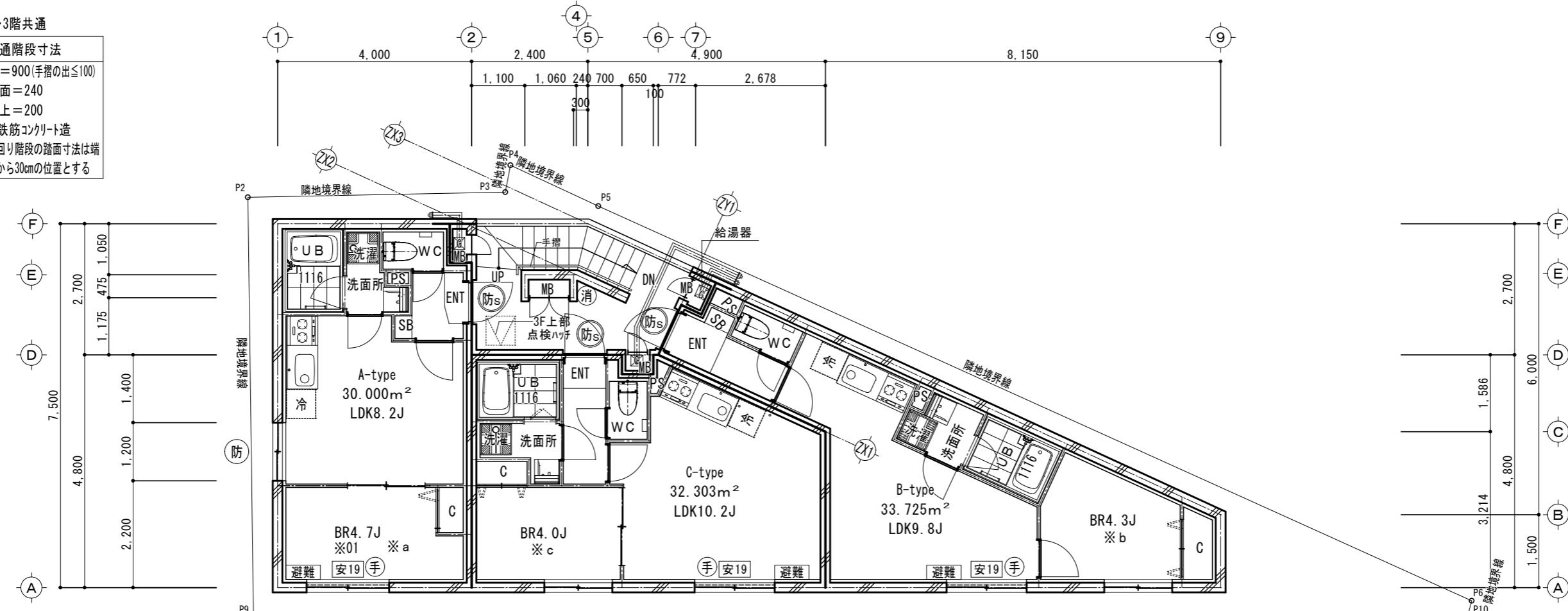
※1階 風除室扉(オトロック)は停電時解錠装置・非常時解除ボタン付とする。(施行令125条の2)  
 ※(防)の個別認定番号は下記の通りとする。  
 (引違い窓 EB-2562-4, スペリ出し窓 BE-2441-2,  
 片開き窓・ドア EB-3569-1同等品)  
 ※階段室に面するMBの扉は常時施錠の鋼製戸とする。  
 ※階段の3階平場に設置する手摺壁高さ≥1100とする。

真北



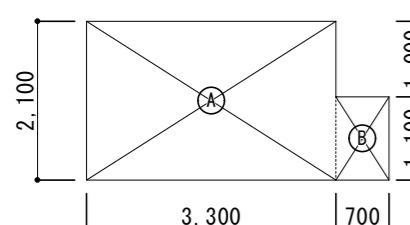
1~3階共通

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	



&lt;東京都安全条例第19条第1項チェック&gt;

※01: A-type(各階共通) 7.70m² &gt; 7.00m²

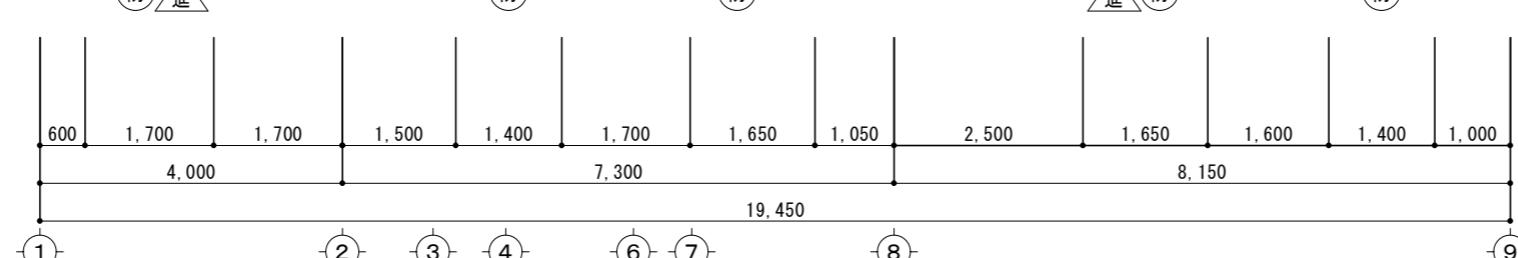


$$(A) 3.300 \times 2.100 = 6.930$$

$$(B) 0.700 \times 1.100 = 0.770$$

7.70m²

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。)

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** 價格時点 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

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	(税抜)備考
			m <sup>2</sup>	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

貸 室	15,828,000円
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
ネット利用料	124,200円
地代	337,320円
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ございません。  
 当賃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、お願ひいたします。