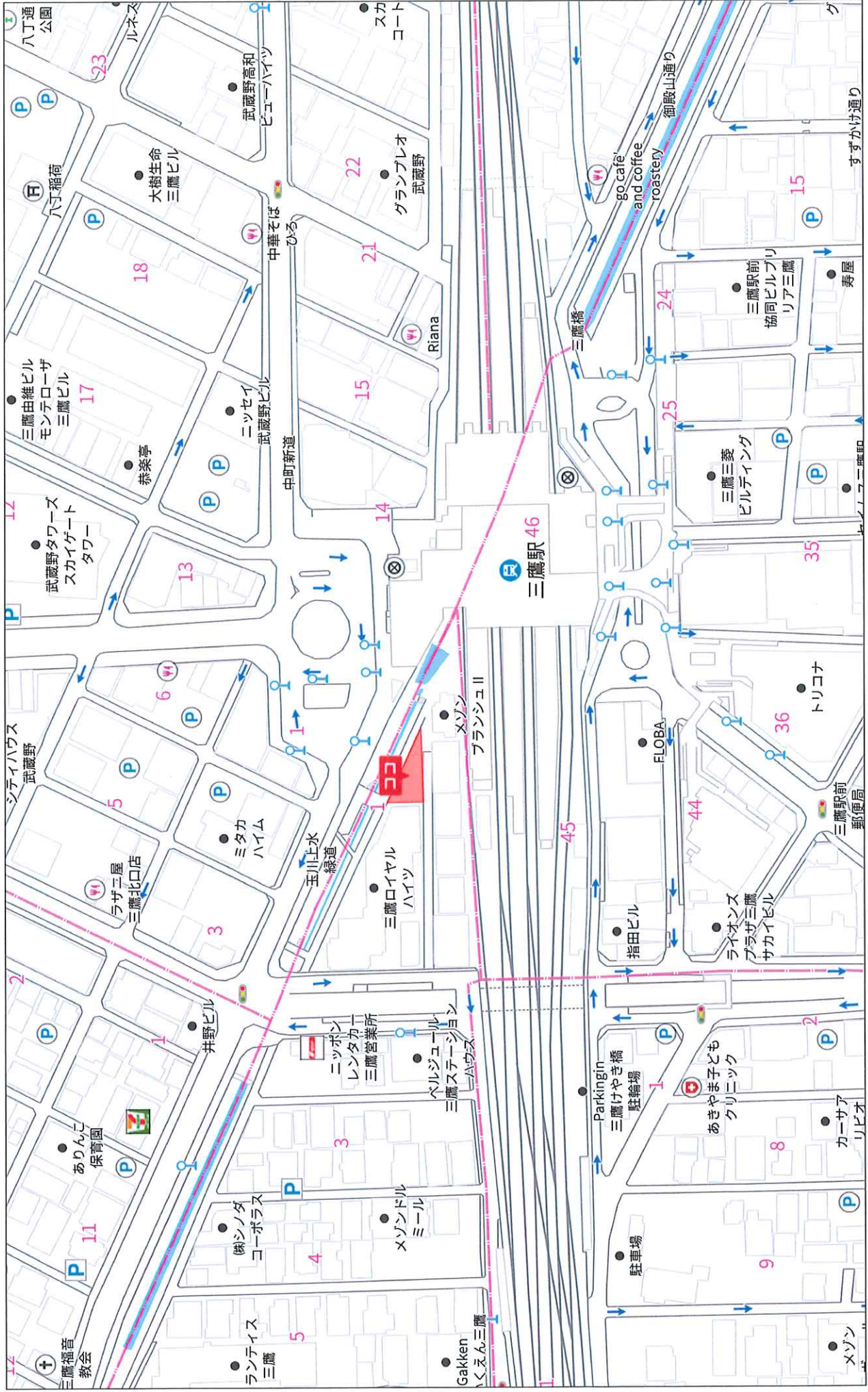


用途	借地権あり（新法）・収益物件（一棟）・マンション 物件名：THE PALMS三鷹II				
所在地	住居表示	東京都三鷹市上連雀1-1-3			
	地番	東京都三鷹市上連雀1-310-6の一部、309-8			
交通	JR中央線・総武線 三鷹駅 徒歩2分				
地積	146.31 m ² (44.25 坪)				
価格	3億7000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	35m 高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	第1種特別商業活性化地区				
道路	南側約4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 6月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階			
	延床面積	287.49 m ² (86.96 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社		
備考 年額収入15,828,000円 月額収入1,319,000円 表面 利回り 4.27% 満室想定					
・総戸数：9区画（LDK）					
・土地面積は借地契約面積					
・借地契約期間：2024年5月17日～2054年5月16日（30年間）					
地代：28,110円/月					
・満室稼働中					
・不動産鑑定評価額355,000,000円					
物件ルート：売主⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



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
			m ²	坪						開始	終了		
101	住居	1LDK	29.84	8.96	個人	131,000	10,000	141,000	15,738	2025/8/28	~ 2027/8/25	131,000	
102	住居	1LDK	28.28	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	29.84	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	2026/3/31	~ 2028/3/30	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	29.84	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	80,000	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

1,319,000 円/月

【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	628,000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	558,914円
合 計	1,548,434円

44,000 円/月

10,350 円/月

28,110 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8年度固定資産税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	-	-
建 物	481,526円	77,388円

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営管理業務委託契約は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。

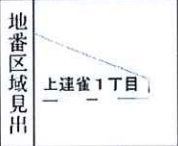
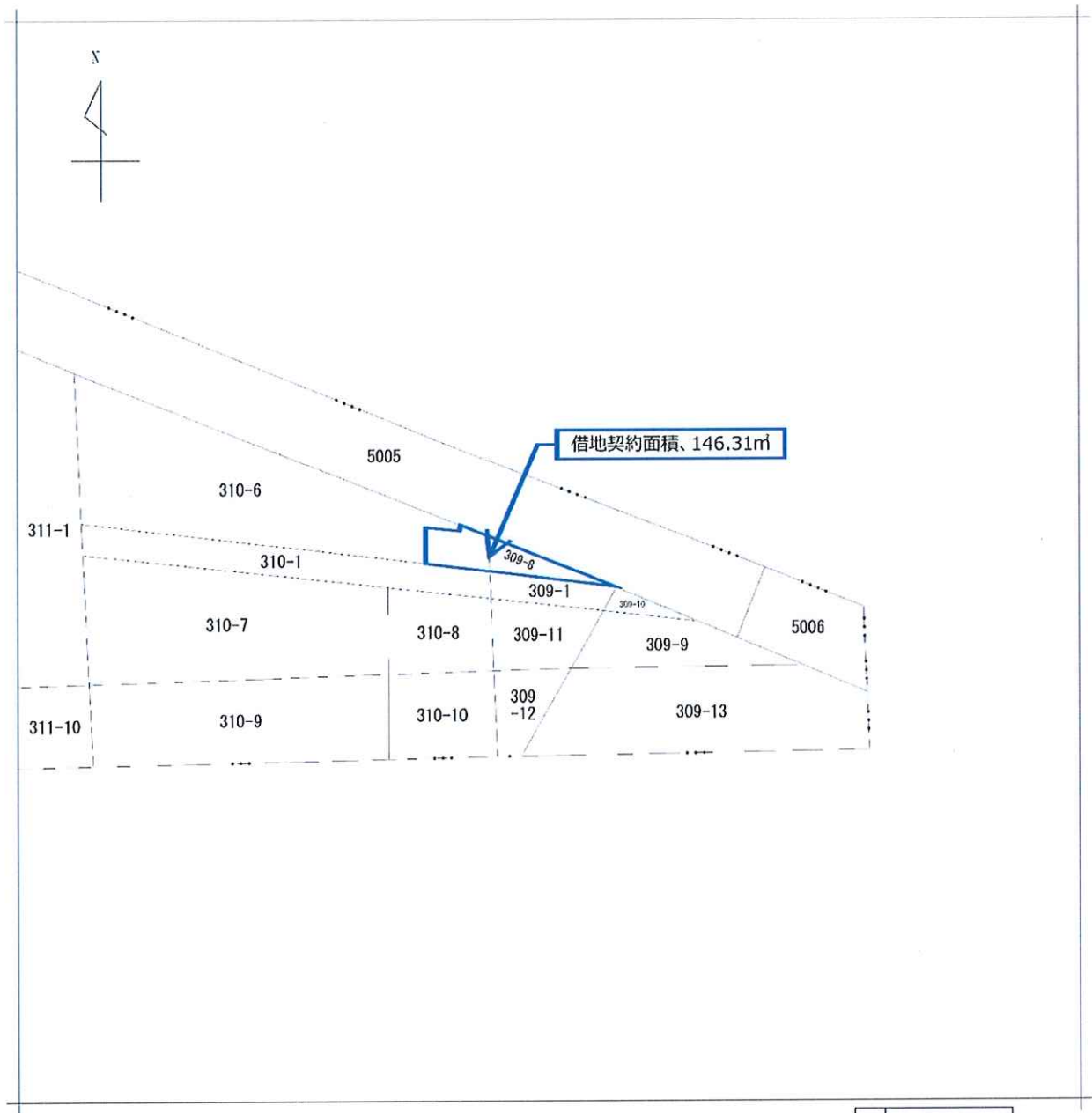
・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。

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。

募集資料につきましては、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、ご検討皆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。





請求部分	所在 三鷹市上連雀一丁目					地番	309番8		
出力縮尺	1/600	精度分		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		補事項		

東京都三鷹市上連雀一丁目309番8他

P-5, P-7, P-10



P-4



P-3



P-2



P-1, P-9

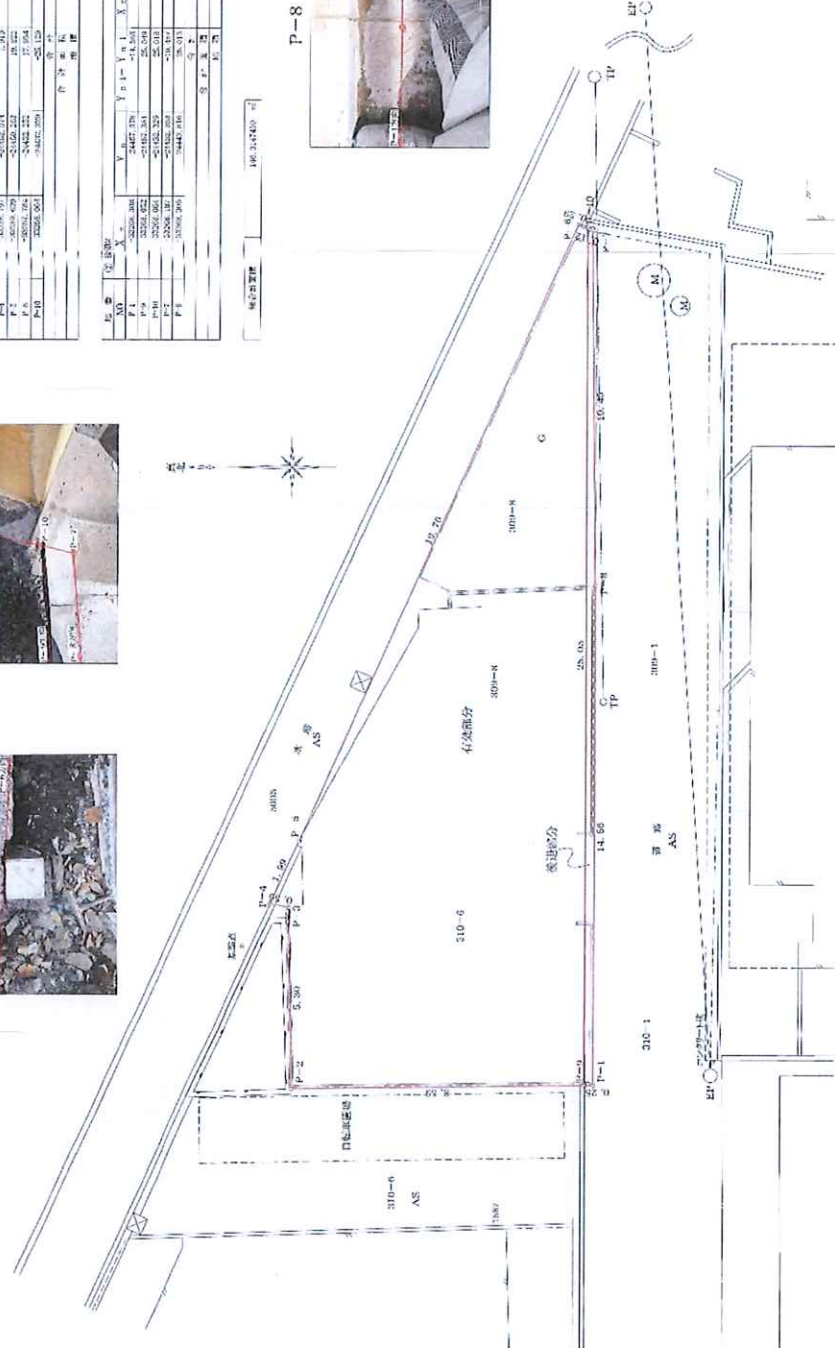


点番	点名	Y	X	Y	X	Y	X
P-1	309-1	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-2	309-2	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-3	309-3	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-4	309-4	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-5	309-5	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-6	309-6	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-7	309-7	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-8	309-8	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-9	309-9	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-10	309-10	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281

点番	点名	Y	X	Y	X	Y	X
P-1	309-1	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-2	309-2	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-3	309-3	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-4	309-4	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-5	309-5	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-6	309-6	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-7	309-7	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-8	309-8	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-9	309-9	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-10	309-10	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281

46.42.281

P-8

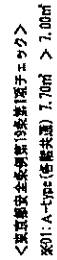
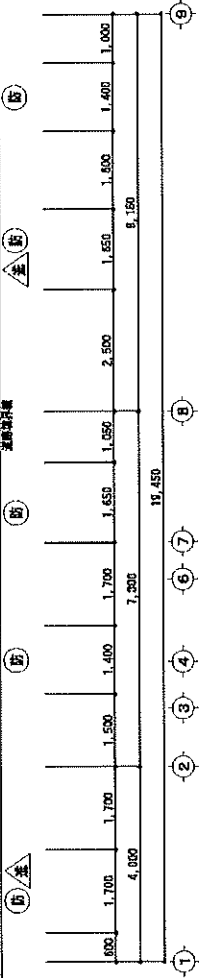
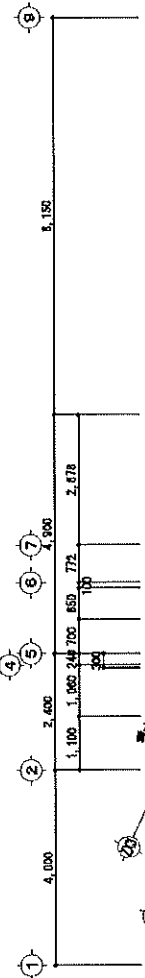


所在地	東京都三鷹市上連雀一丁目309番8他
図面番号	分譲図
縮尺	1:100
測量年月日	令和7年5月8日
測量者	金和7年5月8日
作成者	株式会社 東京都建設局 土木部 建築課
確認者	東京都建設局 土木部 建築課
図面番号	第6113号
図面名称	分譲図
図面番号	第6113号
図面名称	分譲図

点番	点名	Y	X	Y	X	Y	X
P-1	309-1	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-2	309-2	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-3	309-3	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-4	309-4	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-5	309-5	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-6	309-6	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-7	309-7	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-8	309-8	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-9	309-9	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281
P-10	309-10	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281	4642.281

४८

北
東



(A) $3,300 \times 2,100 = 6,930$
 (B) $0,700 \times 1,100 = 0,770$

7.70m

(1) 2014年12月20日(星期一) 12月20日(星期一) 12月20日(星期一)

2. 3 階平面図