

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク三鷹				
所在地	住居表示	東京都三鷹市下連雀3-39-5（予定）			
	地番	東京都三鷹市下連雀3-285-26			
交通	JR中央本線 三鷹駅 徒歩7分				
地積	258.81 m ² (78.29 坪) 公簿				
価格	8億5260万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	50%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	宅地造成等工事規制地区、最低敷地面積90㎡				
道路	東側約4m（公道）接道約18.5m / 南側約5.2m（公道）接道約12.3m				
道路負担					
現況		築年	令和08年 11月築予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階			
	延床面積	620.2 m ² (187.61 坪)			
引渡し	2026年12月予定		施工会社		
備考 年額収入34,104,240円 月額収入2,842,020円 表面 利回り 4.00% 満室想定					
・ 指定管理会社との賃貸管理契約締結条件有り					
・ 検査済証取得予定					
・ 総戸数：14戸					
・ エレベーター無し					
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。

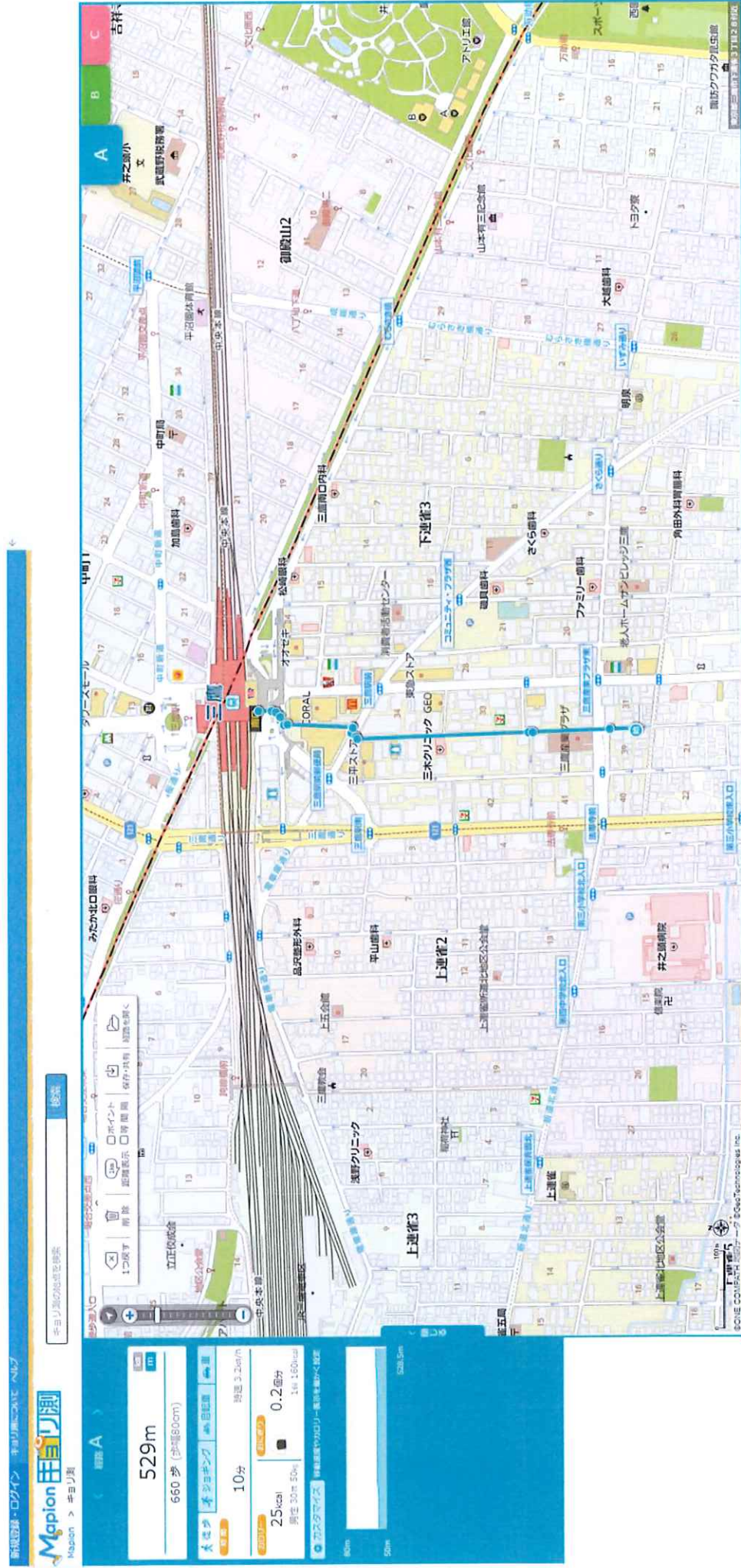
広域地図 (駅距離)

JR中央・総武線「三鷹」駅 徒歩7分

529 m



徒歩 7 分



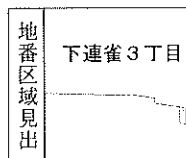


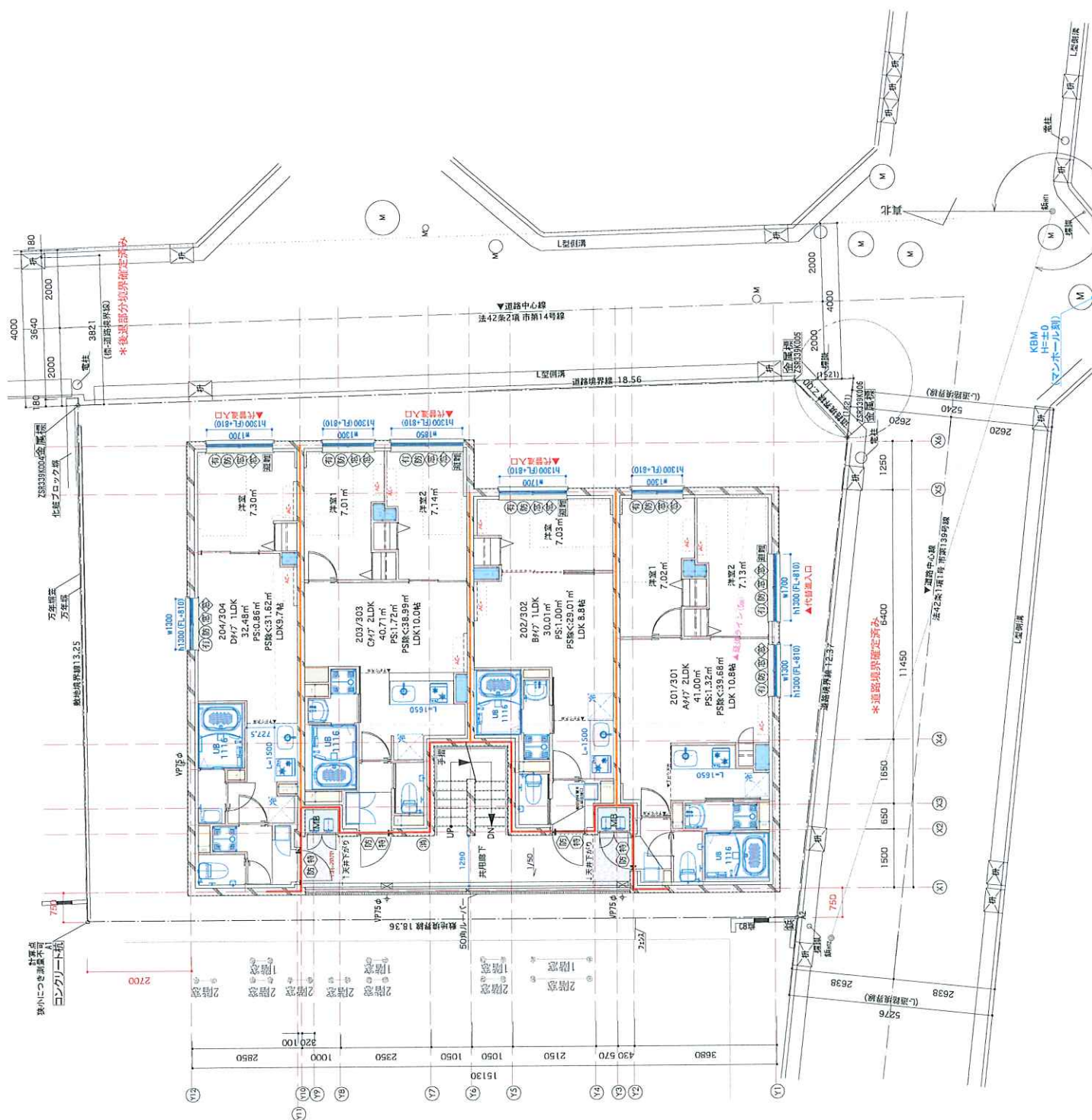
レントロール

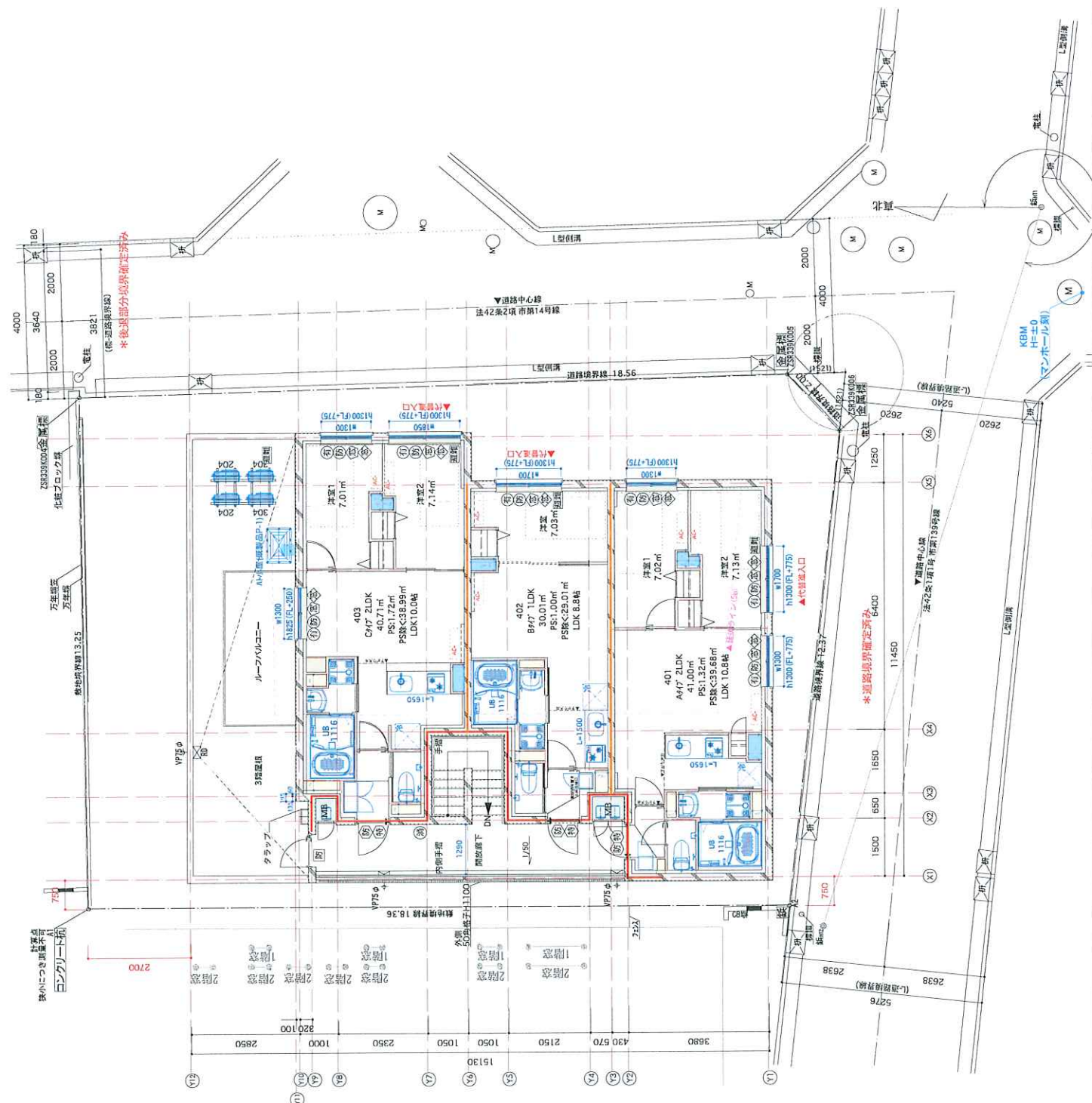
	部屋No	面積	月額賃料(税抜)	消費税	月額賃料(税込)	賃料単価	年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)	敷金	賃貸期間
1	101	41.00㎡	12.40坪		213,000円	17,177円	2,556,000円	2,556,000円		
2	102	30.01㎡	9.07坪		169,000円	18,632円	2,028,000円	2,028,000円		
3	103	40.71㎡	12.31坪		213,000円	17,303円	2,556,000円	2,556,000円		
4	201	41.00㎡	12.40坪		217,000円	17,500円	2,604,000円	2,604,000円		
5	202	30.01㎡	9.07坪		172,000円	18,963円	2,064,000円	2,064,000円		
6	203	40.71㎡	12.31坪		217,000円	17,827円	2,604,000円	2,604,000円		
7	204	32.48㎡	9.82坪		175,000円	17,820円	2,100,000円	2,100,000円		
8	301	41.00㎡	12.40坪		218,000円	17,580円	2,616,000円	2,616,000円		
9	302	30.01㎡	9.07坪		173,000円	19,073円	2,076,000円	2,076,000円		
10	303	40.71㎡	12.31坪		218,000円	17,709円	2,616,000円	2,616,000円		
11	304	32.48㎡	9.82坪		176,000円	17,922円	2,112,000円	2,112,000円		
12	401	41.00㎡	12.40坪		217,000円	17,500円	2,604,000円	2,604,000円		
13	402	30.01㎡	9.07坪		172,000円	18,963円	2,064,000円	2,064,000円		
14	403	40.71㎡	12.31坪		217,000円	17,827円	2,604,000円	2,604,000円		
15										
16										
17										
18										
	駐車場(2台)			6,000円	66,000円		720,000円	792,000円		
	駐輪場(14台)			4,200円	4,820円		50,400円	55,440円		
	バイク置き場(1台)			400円	4,400円		48,000円	52,800円		
合計		511.84㎡	154.83坪	6,820円	2,842,020円	@17,871円	34,022,400円	34,104,240円		

【取得価格】 売買価格(税込)	852,600,000円
【取得価格】 消費税	30,426,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	34,104,240円
表面利回り	4.00%
【NET収入】年額	29,384,305円
NET利回り	3.44%

支出(税込)※年額				試算根拠			
PM費		1,122,739円	見積額	月額賃料	2,835,200円	×12	×110%
BW費		891,000円	見積額	月額	67,500円	×12	×110%
水道光熱費		66,000円	※想定	月額	5,000円	×12	×110%
インターネット・カメラ		498,960円	※想定	月額	37,800円	×12	×110%
火災保険		86,690円	見積額		86,690円		
固都税		2,054,546円	※概算額		2,054,546円		
年間支出計		4,719,935円					

(1/1)

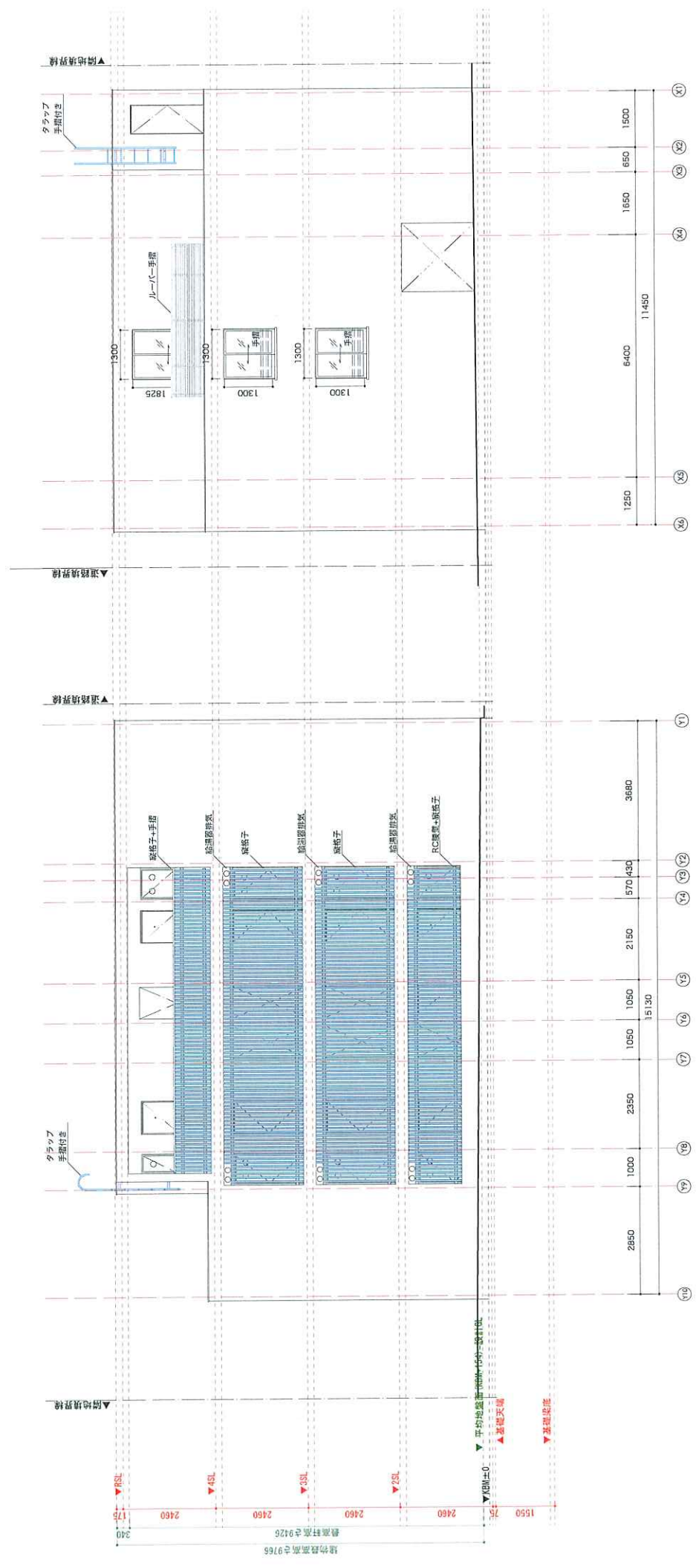






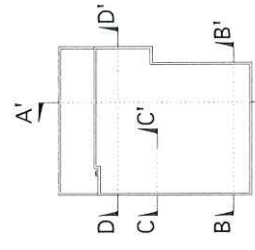
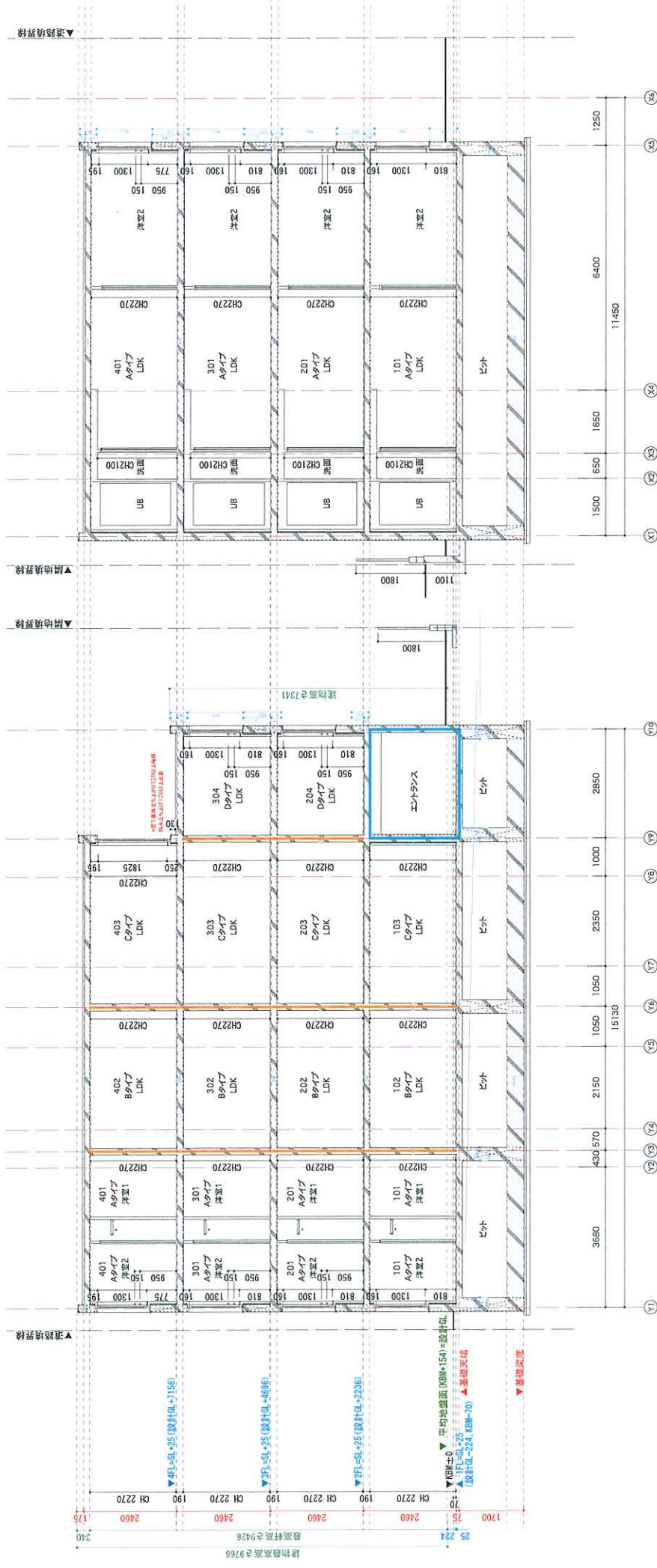
東

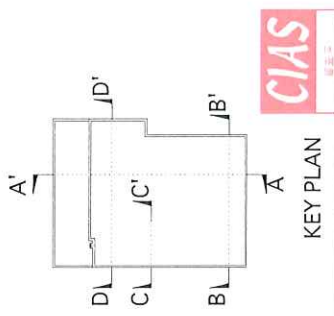
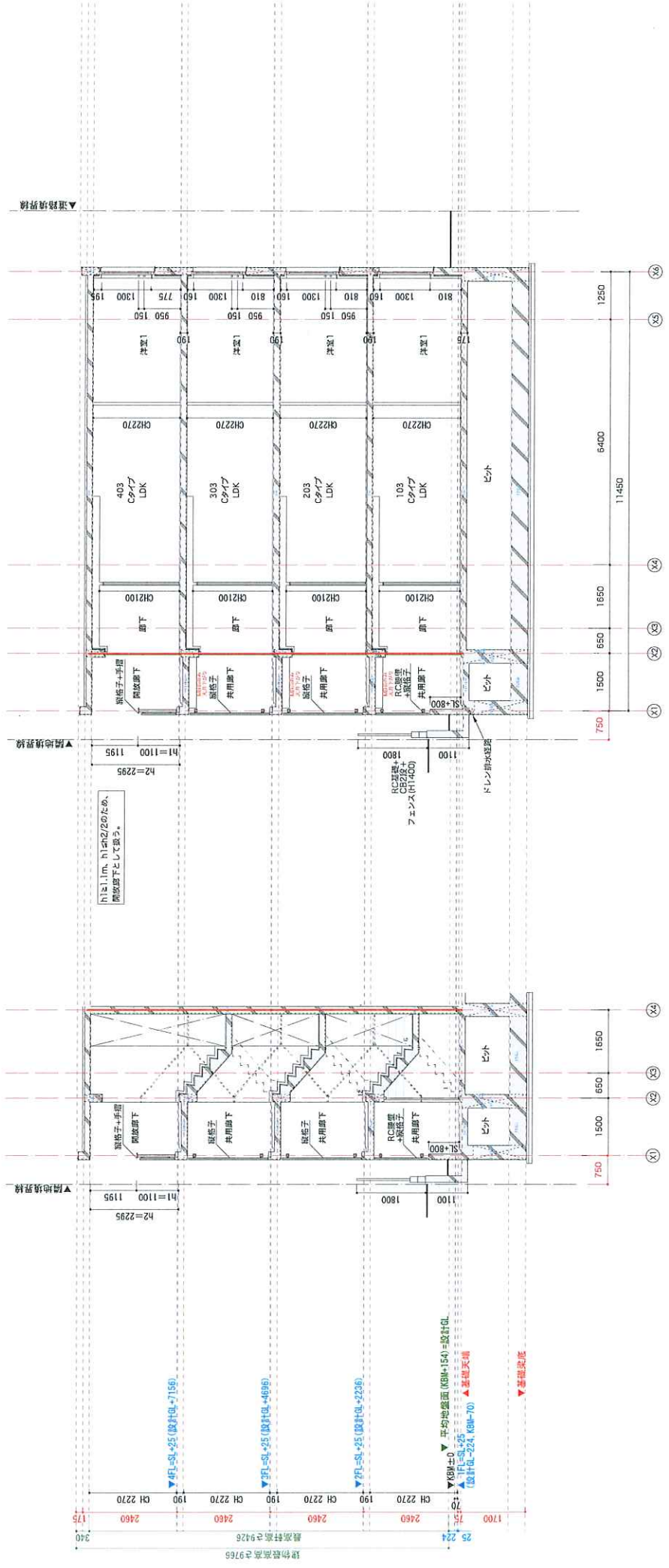
南



北

西





D

C

