

期間入札の公告

令和 8年 3月24日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 小林 裕子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21日 午前10時00分 場 所 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 8日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所立川支部民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月24日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市井口一丁目112番地3

建物の名称 パークハウス三鷹連雀通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口一丁目112番3の406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 70.38平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三鷹市井口一丁目112番3

地 目 宅地

地 積 6238.47平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の612

共有者 A 持分16分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

共有者 F 持分16分の1

物件明細書

令和 8年 1月21日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者C、D及びFが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも掲載されています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市井ロー丁目112番地3

建物の名称 パークハウス三鷹連雀通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井ロー丁目112番3の406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 70.38平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三鷹市井ロー丁目112番3

地 目 宅地

地 積 6238.47平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の612

共有者 A 持分16分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

共有者 F 持分16分の1

令和7年(ケ)第258号
令和7年12月10日受理
令和8年1月8日提出
(評価人 原寛人)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 林 崎 雄 彦 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市井口一丁目112番地3

建物の名称 パークハウス三鷹連雀通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口一丁目112番3の406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 70.38平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三鷹市井口一丁目112番3

地 目 宅地

地 積 6238.47平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の612

共有者 A 持分16分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

共有者 F 持分16分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都三鷹市井ロー丁目14-36-406 パークハウス三鷹連雀通り	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">{ 種類： <li style="margin-left: 10px;">{ 構造： <li style="margin-left: 10px;">{ 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者) C, D及びF <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 月額 9400 円 修繕積立金 月額 1万 3300 円 ホームセキュリティ料 月額 990 円 CATV・IT 使用料月額 1540 円 町会費負担金月額 100 円	令和 7 年 12 月 22 日 現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	滞納がある場合、年 18% (年 365 日の日割) の遅延損害金請求の規約あり	
敷 地 権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">[保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
F (共有者)	<p>1 本件建物には、C及びDとともに居住している。</p> <p>2 郵便受けの表示は、被相続人の氏そのまま残っている。</p> <p>3 洗面所の照明スイッチの一部に接触不良がある。</p> <p>4 室内の片付けが済んでいないので、BITに使用する室内写真は、北東側洋室と浴室を使用してもらいたい。</p> <p>(令和7年12月10日面接聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 共有者C、D及びFは、本件建物の所在地に住民登録している。
 - (2) ライフライン照会の結果、F名義で水道供給契約がある旨の回答があった。

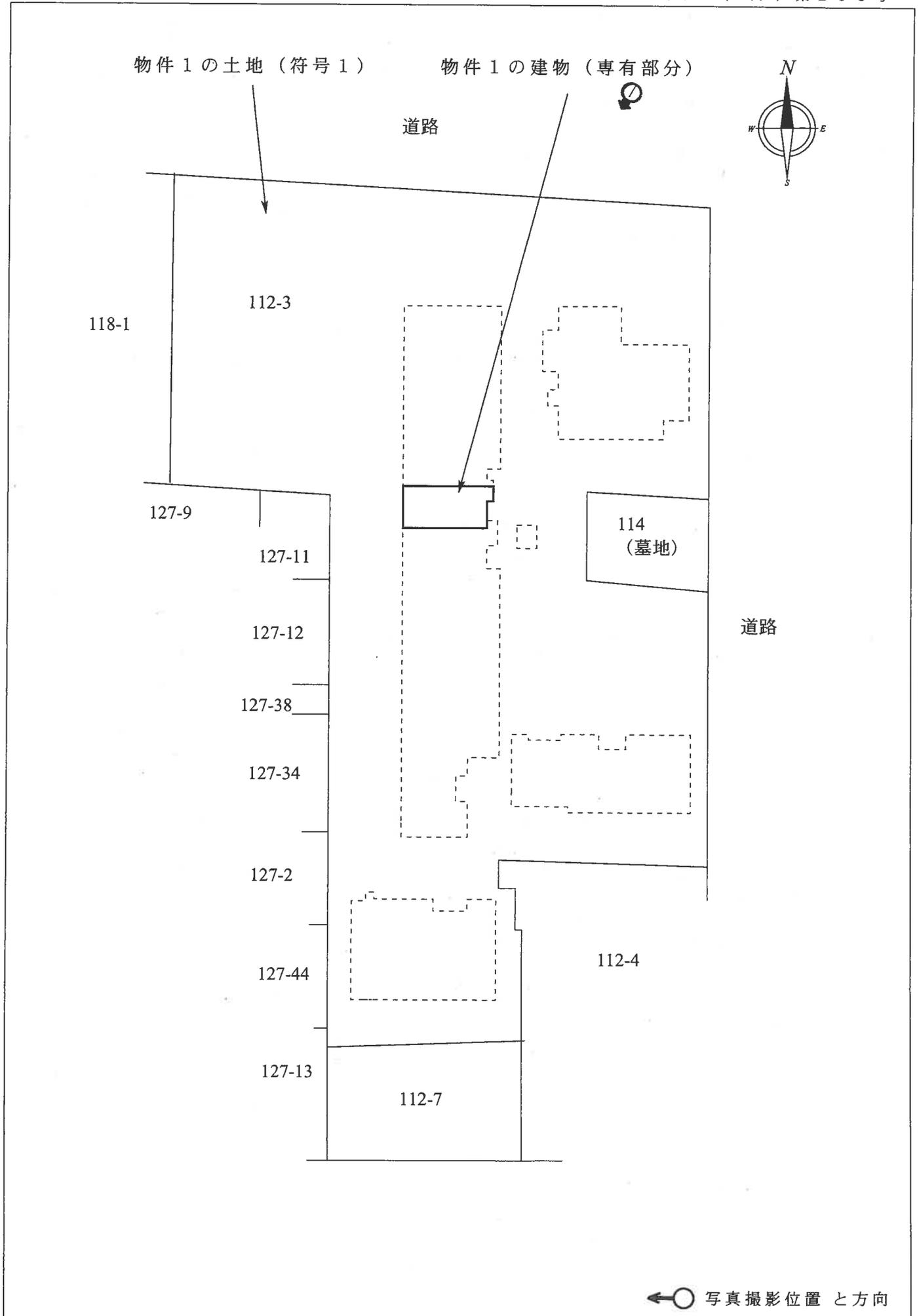
以上

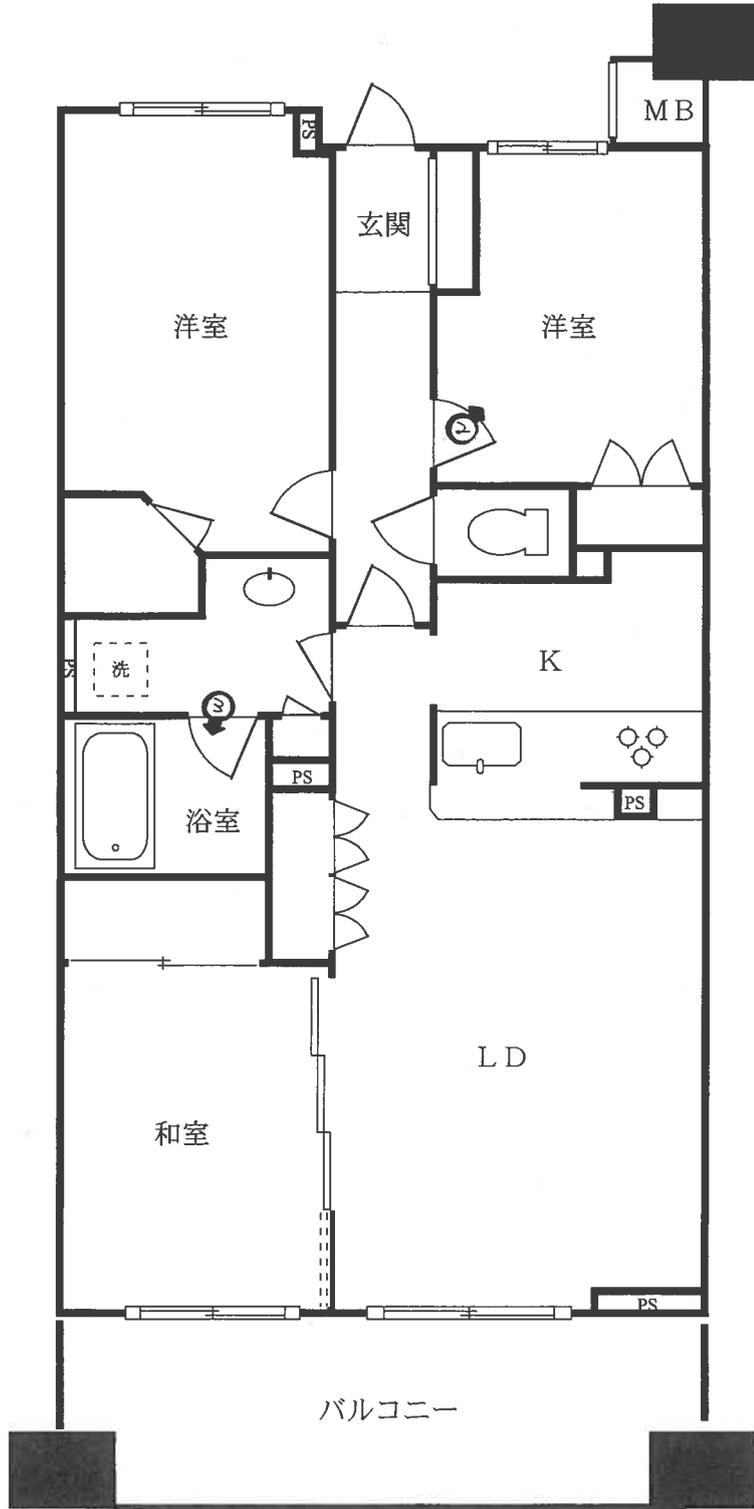
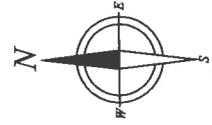
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月10日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送，不動産登記情報取得
令和7年12月10日 13：55-14：30	物件所在地	物件特定，物件調査，立入(全室)調査，占有調査，写真撮影， 図面作成，関係人から陳述聴取，評価人に占有者連絡先を 伝達
令和7年12月16日 ： - ：	当庁	管理会社に対し管理費等に関する照会書ファクシミリ送信
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち 入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第258号





←○ 写真撮影位置と方向

(7 枚目)

1



2



3



(8 枚目)

令和7年(ケ)第258号
令和7年12月16日現地調査
令和8年1月7日評価

東京地方裁判所 立川支部
民事第4部 不動産執行係

御 中

評 価 書

評価人 原 寛人

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 39,720,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所在等	登記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		同 左
番 号	特記事項		
	特になし		

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市井口一丁目112番地3

建物の名称 パークハウス三鷹連雀通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口一丁目112番3の406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 70.38平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三鷹市井口一丁目112番3

地 目 宅地

地 積 6238.47平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の612

共有者 A 持分16分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

共有者 F 持分16分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR中央線・西武多摩川線「武蔵境」駅の南東方約1.1km(道路距離・徒歩約14分)、最寄りバス停まで徒歩約2分に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	近隣は、武蔵野市との市境付近に位置し、共同住宅、店舗等が混在する幹線(連雀通り)沿いの地域として利用されている。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制項目)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 日影規制 高度規制 その他の規制	〈連雀通り道端から20m内〉 市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 有り(3-2h 4m) 25m第2種高度地区	〈連雀通り道端から20m超〉 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 有り(3-2h 4m) 25m第2種高度地区
画地の状況	地形 間口・奥行 地勢	6,238.47㎡(登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り) 不整形 間口 約71.5m(北側) 奥行 約80m～約137m(北→南) ほぼ平坦	
接面道路の状況等	*北側で現況幅員約13.6m～約17.5m舗装都道(両側歩道付き、建築基準法第42条1項1号道路)に、東側で幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に、各々ほぼ等高に接面する角画地。		
土地の利用状況等	*物件1専有部分の建物が存する一棟の建物の敷地利用権は、所有権敷地権である。 *物件1を含む一棟の建物の敷地、駐車場等として利用されている。東側の道路側の一部で、墓地(地番:114番、登記地目:墓地)に面する。また、南側で隣接する公園(地番:112番7)は、本マンション建築時の提供公園(三鷹市所属)である。 *建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。		

<p>供給・ 処理施設 (基本的には敷 地内への引き込 みの有無を基準 としている)</p>	<p>上水道 有り 都市ガス 有り 公共下水 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>* ①本マンション敷地は、過去の住宅地図による調査から、昭和52年版、昭和63年版、平成12年版からはいずれも「ばね加工機械製造業の工場・事業所」として利用され、その後本マンションが建築されたものと推定される。従って、従前の利用状況より、土壌汚染の可能性を否定することはできないが、現況は、地表をマンション基礎部分及び外構部分がコンクリート等で覆われているため、汚染影響の可能性は低いものと予想される。ただし、実際の土壌汚染の有無については、専門家の調査を要する。</p> <p>②本マンション敷地について、調査時点において、「土壌汚染対策法の要措置区域等の指定」及び「水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)」の届出は無い。</p>
<p>特記事項</p>	<p>* 本マンション敷地は、三鷹市浸水ハザードマップの浸水予想区域図によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。</p>

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	パークハウス三鷹連雀通り																					
建物の用途	住居 (総戸数147戸)																					
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成16年3月31日新築 約22年 約28年																				
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">1階</td> <td style="width: 35%;">1,662.39 m²</td> <td style="width: 15%;">5階</td> <td style="width: 35%;">1,414.58 m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>1,524.81 m²</td> <td>6階</td> <td>1,262.57 m²</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>1,570.48 m²</td> <td>7階～10階</td> <td>各759.30 m²</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>1,425.26 m²</td> <td>11階</td> <td>677.53 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black;">延床面積</td> <td style="border-top: 1px solid black;">12,574.82 m²</td> </tr> </table>		1階	1,662.39 m ²	5階	1,414.58 m ²	2階	1,524.81 m ²	6階	1,262.57 m ²	3階	1,570.48 m ²	7階～10階	各759.30 m ²	4階	1,425.26 m ²	11階	677.53 m ²			延床面積	12,574.82 m ²
1階	1,662.39 m ²	5階	1,414.58 m ²																			
2階	1,524.81 m ²	6階	1,262.57 m ²																			
3階	1,570.48 m ²	7階～10階	各759.30 m ²																			
4階	1,425.26 m ²	11階	677.53 m ²																			
		延床面積	12,574.82 m ²																			
仕様	外壁その他	タイル貼り、吹付けタイル等 なし																				
設備等	エレベーター 駐車場 その他	有り 有り オートロックシステム、集合郵便受、宅配ボックス、 管理室、駐輪場、多目的ルーム、キッチンスタジオ、 ゴミ置場等																				
建物の品等	普通																					
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	有り 三菱地所コミュニティ株式会社 委託管理																				
管理の状況	普通																					
特記事項	*売主：三菱地所㈱ 設計・施工：東亜建設工業㈱ (分譲時の募集用パンフレットによる) *本マンションは、建築確認の検査済証の交付を受けていた。																					

(2)専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	4階、406号室：4階に位置する中間住戸 (西側のバルコニーから主たる採光可能とする住戸)	
床面積	専有面積70.38㎡(登記記載)	
間取り	居宅 3LDK (洋室×2 + 和室×1)+ウォークインクローゼット	
バルコニー等	西側にバルコニー有り	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス等 フローリング、畳、塩ビシート等 ビニールクロス等 トイレ、対面キッチン、浴室、洗面室等 ・LDに床暖房有り ・バルコニーにスロップシンク(流し台)有り ・玄関前にアルコーブ有り
保守管理の 状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 ホームセキュリティ料 CATV・IT使用料 町会費負担金 合計 滞納額	月額 9,400 円 月額 13,300 円 月額 990 円 月額 1,540 円 月額 100 円 月額 25,330 円 滞納は無し (令和7年12月22日現在) *滞納が生じた場合には、滞納額に対して年利18%(年365日の日割計算)の遅延損害金に加算される旨の管理規約有り。
専有部分の 利用状況等	*本住戸は、建物共有者C、D及びFが、居宅として占有している。 したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。	
特記事項	*①室内の床や壁に、経年相応の汚損、小破損等が見られた。また、LDの床に、日焼けによる変色部分が見られた。 ②建物共有者Fによると、被相続人が平成16年に購入してから現在に至るまで、特に室内のリフォームは行っていないとのことである。	

第5 評価額算出の過程

本件は、区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
430,000	× 70.38	× 0.53	= 16,040,000

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

ア 再調達原価

- ・再調達原価は共用部分を含む。

イ 床面積

- ・登記記載面積を採用

ウ 現価率

- ・経過年数約22年、経済的残存耐用年数約28年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、室内の管理の状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 28 / (22 + 28) & \times & (1 - 0.10) & = & 0.53 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

エ 建物価格

- ・1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

土地 の 符号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	474,000	× 0.99	× 6,238.47	× 1.00	× 612 / 100,000	= 17,920,000

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣において、土地の概況(間口、奥行、規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地 三鷹 - 18

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} & \\ 460,000\text{円/㎡} & \times 102 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 97 & = 474,000\text{円/㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日 から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：公示地の個別的要因(方位:西+2)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)
 ・規模(マンション適地)±0 ・形状▲5 ・角地+5 ・墓地に面する▲1
【相乗積】 $(1 \pm 0.00) \times (1 - 0.05) \times (1 + 0.05) \times (1 - 0.01) = 0.99$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物との関連性を考慮して、建付減価率を判定。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の判定 (敷地権付建物の価格)

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
16,040,000	+ 17,920,000	× 1.50	× 1.02	× 1.00	= 51,960,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.50 (周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した)

エ 個別格差の内訳

階層別補正：1.02 (4階・2階標準住戸)

位置別補正：1.00 (西向き中間住戸・標準住戸は西向き中間住戸)

その他補正：1.00 (要しない)

【相乗積】： $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$
(小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：1.00 (要しない)

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

II 収益価格の試算(DCF法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

(別表)DCF法の価格査定表(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 ア+カ=キ キ
	4年目の正味純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
4,492,119円 (15.5%)	1,679,823円	5.7%	28,586,462円	0.8540	24,412,839円 (84.5%)	= 28,900,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 0.054)^3} = 0.8540 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア：3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：4年目の正味純収益：保有期間終了後(4年目)の正味純収益である。

ウ：最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ：複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額であり、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

本件においては、対象不動産が、居住の快適性を重視すべきファミリータイプマンションであることから、類似する取引事例からの価格も考慮した積算価格を重視して、収益価格を参酌の上、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積算価格	51,960,000 円
② 収益価格	28,900,000 円
③ 調整後の価格	49,650,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除(敷金等)を考慮して評価額を決定した。

調整後の 価格(円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
49,650,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00		= 39,720,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要無し。

ウ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合無し。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

■ 地価公示地 (価格時点: 令和7年1月1日)

番 号	三鷹 - 18
所在・地番(住居表示)	三鷹市井口3丁目218番2外 「井口3-19-31」
価 格	460,000円/m ²
地 積	201m ²
交通施設との接近状況	武蔵境駅 1,200m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接 面 街 路	西側 16m 都道
法令上の制限	第1種中高層住居専用地域(60% 200%) 準防火地域
周辺土地の利用状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



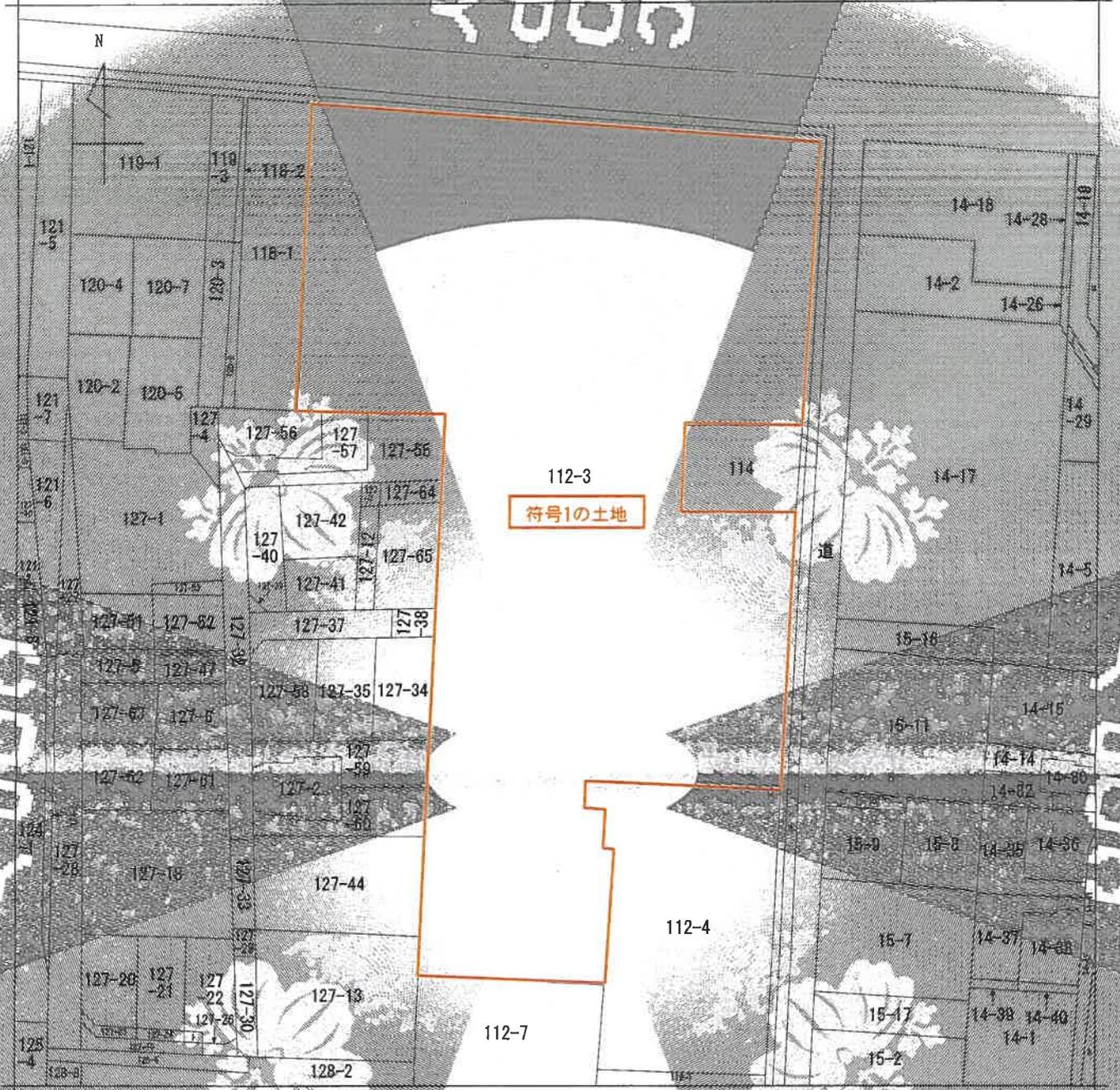
対象不動産

**公示地
三鷹-18**

イ 14-27 ハ 14-6
 ロ 14-3 ニ 14-67

キ 14-58
 ク 14-46

ケ 14-25



(注) 突然に事する図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿等の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の図面を記載した図面です。

地番区域見出し
 井口1丁目

請求分	所在	三鷹市井口一丁目		地番	112番3	
出力縮尺	1/600	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			辦付年月日 (原簿)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

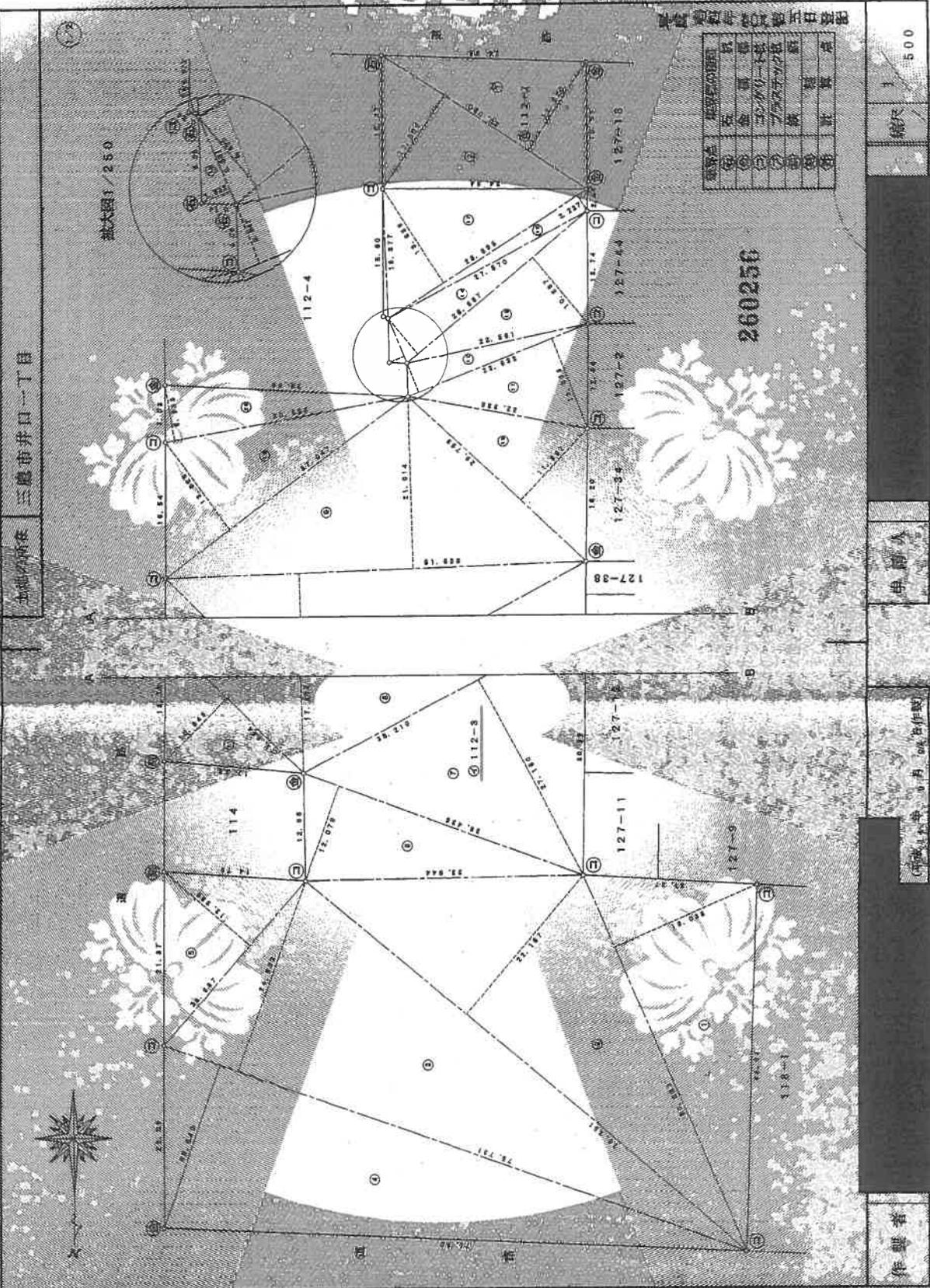
令和7年12月17日
 東京法務局府中支局
 登録官

請求番号：23-1
 (1/1)

登記年月日：平成31年10月15日

地積測量図 1/2

112-3
112-3-7
地番
土地所在 三鷹市井口一丁目



縮尺 1/500

申請人

作成者
〇〇〇 〇〇〇 〇月 〇日 〇〇〇(作製)

作製者

(東京土地管理調査士会所属)

これは図面に記録された内容の説明と責任を負う
令和7年12月17日 東京地籍測量士会

請求番号：23-2 (1/2)

登記年月日 平成34年10月15日

地積測量図 2/2

地番 112-3-7
土地の所在 三鷹市井口一丁目

符号1の土地

三斜求積表

地番NO	座辺	高さ	積面積	地積
0	50.083	3.015	152.22674	
0	70.561	22.187	1562.80452	
0	75.771	24.223	1825.22122	
0	20.840	15.763	328.04040	
0	28.857	16.052	462.00473	
0	35.438	12.039	426.13444	
0	39.210	22.550	884.24402	
0	37.858	17.245	652.32088	
0	31.823	11.714	372.42662	
0	25.799	11.897	306.20843	
0	22.432	11.953	268.00054	
0	23.193	5.847	136.31250	
0	24.987	10.587	263.70928	
0	28.687	5.630	161.50710	
0	5.881	1.832	11.36202	
0	26.888	2.227	59.35548	
0	26.888	12.688	341.56472	
0	15.877	0.572	9.08184	
0	37.047	12.328	456.68822	
0	30.325	6.933	210.24325	
0	23.884	10.848	258.35782	
合計				12476.84807
合面積				6238.42403㎡
座高				6238.47㎡
地番NO	座辺	高さ	積面積	地積
0112-7	30.020	12.920	387.858400	
0	35.880	13.608	486.542180	
合計				874.400580
合面積				388.200290㎡
座高				388.20㎡

260257

作業者 []

申請人 []

印 []

これは図面に記載されている内容を基にした図面である
令和7年12月17日 東京法務局印番第[]号

請求番号: 23-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年5月20日

これは図面に記載された内容を含む物の写真図に該当し、
令和7年12月17日 東京建設局都市支庁 登記部

各階平面図

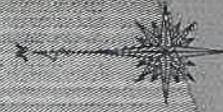
建物図面

房屋番号
HO-TW112BSの
406
建物の所在
三原市井口一丁目11.2番地8

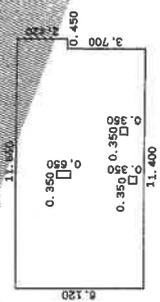
建物の存する部分 4階

建物の番号 406

4階部分



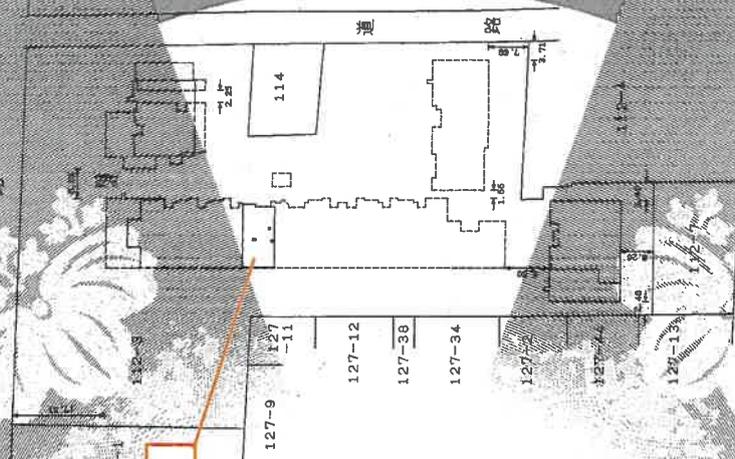
物件1専有部分建物



求積

11.400	X	6.120	=	69.768000
0.450	X	2.420	=	1.089000
0.350	X	0.350	=	-0.122500
0.350	X	0.650	=	-0.227500
0.350	X	0.350	=	-0.122500
計				70.384500

床面積 70.38 m²



270754

縮尺 1/1000

作成者

平成30年4月30日

縮尺 1/1000

請求番号：23-3