

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28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10月14日 午前 9時00分から 令和 8年10月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月27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11月11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10月28日 午前10時00分から 令和 8年10月30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 9月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,080,000 12,064,000		3,016,000	62,270	12,633
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番地 4

建物の名称 YKヒルズ三鷹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新川三丁目 8 6 8 番 4 の 1 7

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 64.85 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 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番 4

地 目 宅地

地 積 1875.61 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三鷹市新川三丁目 906 番 10

地 目 宅地

地 積 254.42 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番 7

地 目 宅地

地 積 48.91 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 三鷹市新川三丁目 906 番 13

地 目 宅地

地 積 8.71 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 10000 分の 193

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000 分の 193

土地の符号 3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000 分の 193



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 4 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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、関係者の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、B I T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」にも登載されています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番地 4

建物の名称 YKヒルズ三鷹

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新川三丁目 8 6 8 番 4 の 1 7

建物の名称 2 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 4 . 8 5 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 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番 4

地 目 宅地

地 積 1 8 7 5 . 6 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三鷹市新川三丁目 9 0 6 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 5 4 . 4 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番 7

地 目 宅地

地 積 4 8 . 9 1 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 三鷹市新川三丁目906番13

地 目 宅地

地 積 8.71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 10000分の193

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の193

土地の符号 3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の193



令和8年（ケ）第90号
令和8年6月19日受理
令和 年 8. 7. 21日提出
（評価人 松岡利喜雄）

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 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番地 4

建物の名称 YKヒルズ三鷹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新川三丁目 8 6 8 番 4 の 1 7

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 64.85 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 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番 4

地 目 宅地

地 積 1875.61 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三鷹市新川三丁目 9 0 6 番 1 0

地 目 宅地

地 積 254.42 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番 7

地 目 宅地

地 積 48.91 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 三鷹市新川三丁目 906 番 13

地 目 宅地

地 積 8.71 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 10000 分の 193

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000 分の 193

土地の符号 3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000 分の 193



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都三鷹市新川三丁目12-22-206 YKヒルズ三鷹	
建 物		物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している（空室） ☐ 「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 7660 円 修繕積立金 月額 8021 円	令和 8 年 6 月 25 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7 年 10 月分～R8 年 6 月分 計 14 万 1129 円 ☒ 他に遅延損害金 1 万 0385 円（年 18%）	
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社		
その他の事項			
敷 地 権		符号 1 ～ 4	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1 ～ 4） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号 1 ～ 4） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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
(3 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
所有者	1 本件建物には、不具合がないと思う。 (令和8年7月14日面接聴取)

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) 郵便受けに所有者宛の郵便物が存在した。
 - (2) ライフライン照会の結果、水道供給契約が停止されている旨の回答があった。
 - (3) 所有者に照会書を郵送したところ、本件建物は誰も使用していないこと、鍵は所有者が所持していることの回答があった。
 - (4) 室内には、めばしい動産が存在しなかった。
- 3 室内の床面等に損傷が観察された。

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 8 年 6 月 19 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 8 年 6 月 19 日 13:30-13:55	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置
令和 8 年 7 月 14 日 12:50-13:30	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

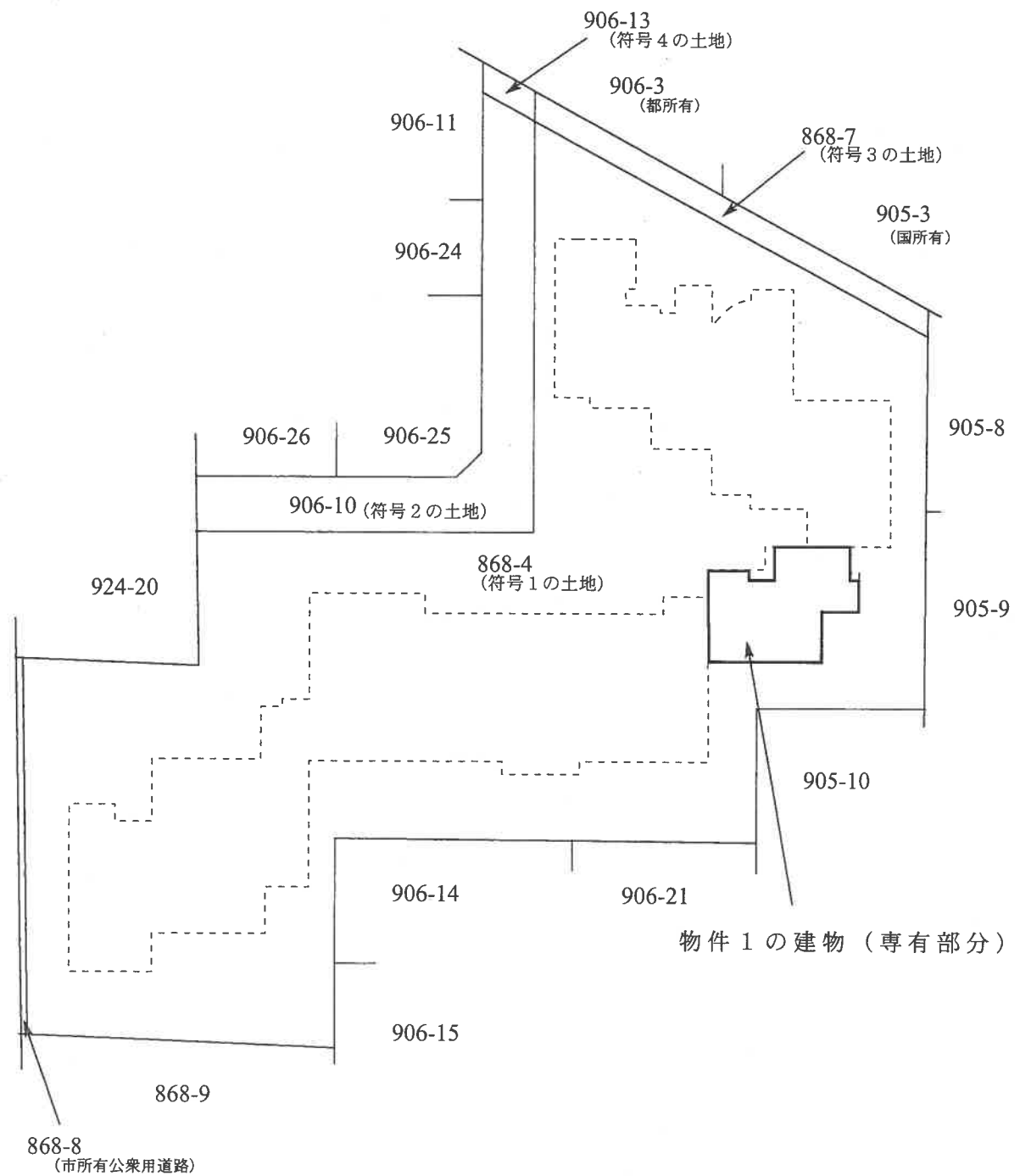
■ 令和 8 年 7 月 14 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に解錠を着手させたところ, 所有者が鍵を持参してきた。

□ 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。

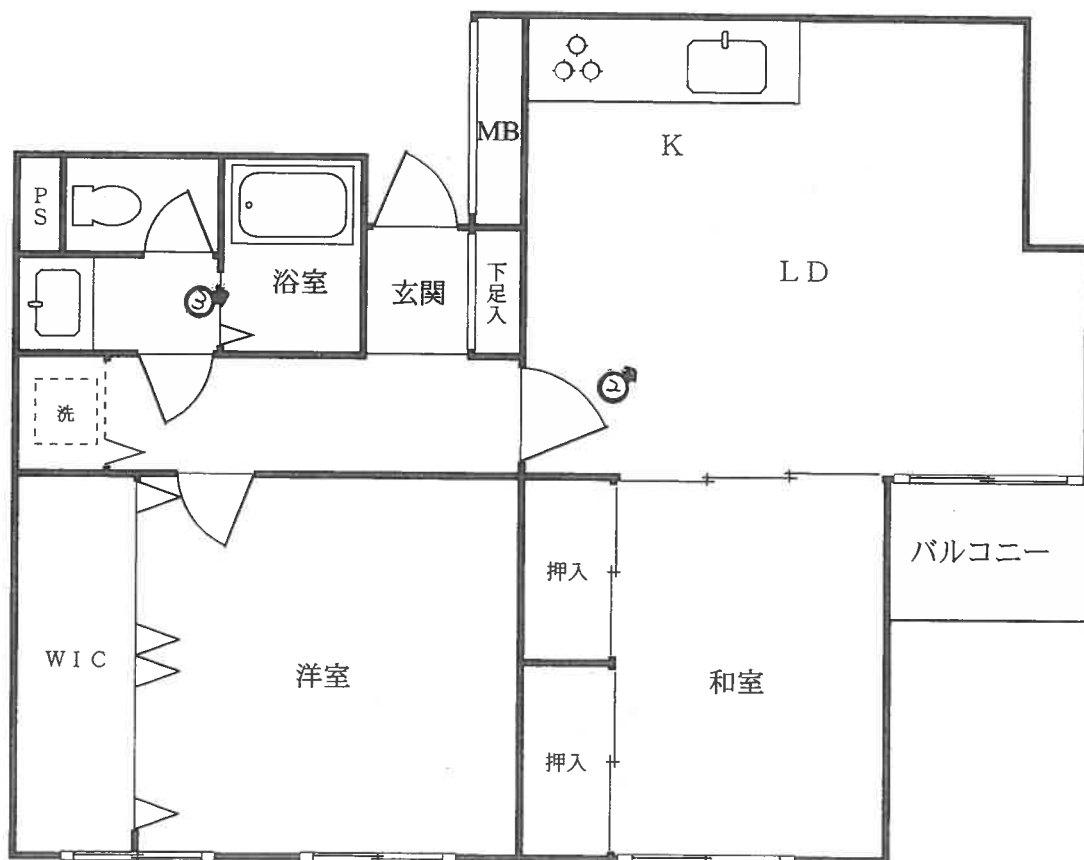
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

令和 8 年 (ケ) 第 9 0 号



←○ 写真撮影位置と方向



←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和 8 年(ケ)第 90 号
令和 8 年 7 月 14 日 現地調査
令和 8 年 7 月 24 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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 15,080,000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、民事執行法第 58 条第 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 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番地 4

建物の名称 YKヒルズ三鷹

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新川三丁目 8 6 8 番 4 の 1 7

建物の名称 2 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 4 . 8 5 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 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番 4

地 目 宅地

地 積 1 8 7 5 . 6 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三鷹市新川三丁目 9 0 6 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 5 4 . 4 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 三鷹市新川三丁目 8 6 8 番 7

地 目 宅地

地 積 4 8 . 9 1 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 三鷹市新川三丁目906番13

地 目 宅地

地 積 8.71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 10000分の193

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の193

土地の符号 3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の193

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1乃至4）の概況及び利用状況等

位置・交通	京王線「仙川」駅の北西方・道路距離約2.6km及びＪＲ中央線「三鷹」駅の南方・道路距離約3.3km、最寄バス停から徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付近の状況	近隣は、三鷹市南東部に位置し、都道（吉祥寺通り）沿いに周辺には農地も残るなか、共同住宅や一般住宅のほかに駐車場も見られる地域である。西方には仙川が流れている。		
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）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	<北東側都道の道路境界線から20mまで> 市街化区域 第１種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 日影規制 25m第２種高度地区 敷地面積の最低限度：90㎡ 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 立地適正化計画（居住誘導区域）	<北東側都道の道路境界線から20m超> 市街化区域 第１種低層住居専用地域 40％ 80％ 指定無し 日影規制 第１種高度地区 敷地面積の最適限度：100㎡ 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	2,187.65㎡（符号１乃至４土地の合計） 不整形 間口約38.4m、奥行約60m （上記間口、奥行は北東側道路からの概測による） ほぼ平坦 法務局で調査したところ、符号１及び２の土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかったため、本件では登記地積を採用した。したがって、隣地所有者立会いのもと境界を確定したうえで専門家による測量を行った場合には、特に符号１の土地については縄延び等により同土地の地積が実測数量と相違する可能性があることに注意が必要である。	
接面道路の状況等	北東側で幅員約9.5m舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、西側で幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第5号で市管理地を内包）とほぼ等高に、それぞれ接面する二方路画地。		

土地の利用 状況等	◇ 符号 1 乃至 4 土地は後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。 ◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
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)	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あ り あ り あ り
土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和33年以降の本件土地所有者は個人、昭和58年からは本件マンションの建設会社及び区分所有者であり、昭和52年版及び昭和57年版の住宅地図ではいずれも法人（東亜興業）の敷地であったことがわかった。	
特 記 事 項	◇ 本物件は、マンションが建設される以前は上記のような土地の使用履歴であったため、土壤環境の要因について、下記のとおり調査を行った。 (1) 東京都多摩環境事務所環境改善課で土壤汚染対策法に規定する要措置区域及び同法規定の形質変更時要届出区域の指定がなされているか調査したところ、本物件については指定されていなかった。 (2) 東京都多摩環境事務所環境改善課で水質汚濁防止法に基づく届出工場・事業場名簿を閲覧したところ、本物件について届出は確認されなかった。 (3) 三鷹市水再生課で下水道法に基づく特定施設の届出の有無について確認したところ、本件土地について届出は確認できなかった。 (4) 三鷹市環境政策課で東京都環境確保条例に基づく工場若しくは指定作業場の届出について照会を行ったところ、本物件は過去に業種を「自動車整備」とする工場の敷地として指定されていた。なお台帳上は昭和58年10月15日付で廃止されており、有害物質の使用の有無については非公表とのことである。 以上調査の結果、本件土地は汚染リスクを考慮するための法令上の届出等は確認されているが、専門機関による調査を行わなければ汚染リスク等の詳細は分からない。 ◇ 「三鷹市浸水ハザードマップ」によると、浸水した場合に想定される浸水の深さについて、対象地は主に0.1m～0.5m未満の区域に該当している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	YKヒルズ三鷹	
建物の用途	住居 (総戸数 54 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	昭和 60 年 6 月 27 日 新築 約 41 年 約 9 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 1 階 888.53 m ² 2 階 854.99 m ² 3 階 786.99 m ² 4 階 768.94 m ² 5 階 260.84 m ² 延床面積 3,560.29 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付等 なし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	な し あ り (ただし、台数に限りあり) 集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 そ の 他	あり 委託 ユニオン・シティサービス株式会社 集会室あり (管理人室は不明)
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 本件マンションは、1 階が地盤面よりも約 1 m低くなっている。 ◇ 建築時期や構造から判断すると、対象建物についてはアスベスト等が使用されている可能性を否定できないが、アスベスト等の使用の有無については専門調査機関による調査を行わなければ詳細は分からない。	

特 記 事 項	◇ 一棟の建物は建築確認及び検査済証の発行をともに受けていることから、建築当時は適法に建てられたものと判断できる。しかし、本物件の登記上の延床面積は、現在の容積率で許容される延床面積を超過しているおそれがあることから、将来同規模の建物を再建築することはできないものと思われる。 なお、本件建物の建築物等確認台帳記載事項証明書に記載されている内容を確認したところ、敷地面積は3,119.94㎡となっており、符号1乃至4土地の登記記載の合計地積2,187.65㎡と大幅に異なっている。
---------	--

(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	2階に位置する中間部屋(採光は南の一面)		
床 面 積	専 有 面 積	64.85㎡(登記記載)	
間 取 り	2LDK+WIC (LDK、洋室、和室、浴室、洗面室、トイレ、WIC等)		
バルコニー等	南側にバルコニーがある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス・ボード等 フローリング・畳等 クロス等 台所・洗面室・浴室・トイレ等	
保守管理の 状態	劣る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 7,660 円 月 額 8,021 円 月 額 15,681 円	滞納額合計 141,129円 (令和8年6月25日現在) 上記滞納額は令和7年10月分～令和8年6月分の合計 上記滞納額に遅延損害金10,385円 (年利18%) が 加算される。今後も滞納が続くことが予測され る。
専有部分の 利用状況等	◇ 物件1 専有部分は、所有者が空室の状態で所有し、占有している。		
特 記 事 項	◇ 室内は、LDKや洋室のフローリングに一部汚れや損傷が見られたほか、洗面室の床にも汚れが認められ、和室の畳の汚れも顕著であった。なお、現地調査時に所有者も居合わせたため確認したところ、室内が汚れているためリフォームは必要であるが、それ以外は緊急に修理や修繕を必要とする建物及び設備の不具合は特にないとのことであった。		

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て、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
304,000	× 64.85	× 0.19	= 3,750,000

総額（円）については、1万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア再調達原価：再調達原価は共用部分等を含む。

イ床面積：登記記載面積を採用。

ウ現価率：対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも一致するものではない。

- ・観察減価については、建物の経過年数、専有部分内部の状態、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

- ・経過年数約41年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率20%、残価率5%

$$\begin{array}{l} \text{〈残価率〉} \quad \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \quad \text{〈観察減価〉} \\ \text{現価率：} 0.05 + (1 - 0.05) \times 9 / (41 + 9) \times (1 - 0.2) = 0.19 \end{array}$$

（小数第3位を四捨五入）

② 敷地権価格（符号 1 乃至 4 の土地）

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。

更地価格		地 積 (m^2)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別格差 イ				
436,000	$\times 0.87$	$\times 2,187.65$	$\times 1.00$	$\times 193 / 10,000$	$= 16,020,000$

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-25 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 461,000 \text{ 円}/\text{m}^2 & \times 103/100 & \times 100/100 & \times 100/109 & = & 436,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和8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： 公示地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 公示地の所在する地域は対象地域に比較して環境・街路条件等が優っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(不整形)(-7)、二方路(+2)、容積率(-8)

相乗積： $0.93 \times 1.02 \times 0.92 \approx 0.87$ (小数第3位を四捨五入)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

オ 敷地権の割合： 登記記載による。

2 積算価格の判定（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価 修正 オ	積算価格(円) カ
3,750,000	+ 16,020,000	× 1.00	× 1.00	× 1.00	=19,770,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.00 （必要なし）

エ 個別格差

階層別補正： 1.00 （2階）※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （2階に位置する中間部屋（採光は南の一面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

相乗積： $1 \times 1 \times 1 = 1$
（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （必要なし）

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、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もので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

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	
2,812,162円 (19.6%)	1,096,925円	7.5%	14,186,897円	0.8117	11,515,504円 (80.4%)	14,327,666円 = 14,330,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1 + 0.072)^3} = 0.8117 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、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、積算価格に対して収益価格が低位に求められた。対象不動産は自用のファミリータイプマンションであることから、取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にある。よって、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	19,770,000円
② 収 益 価 格	14,330,000円
③ 調 整 後 の 価 格	19,230,000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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
19,230,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98		=15,080,000

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： 必要なし。

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て修正を行った。

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他控除： 買受人の引き受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。
(敷金等)

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

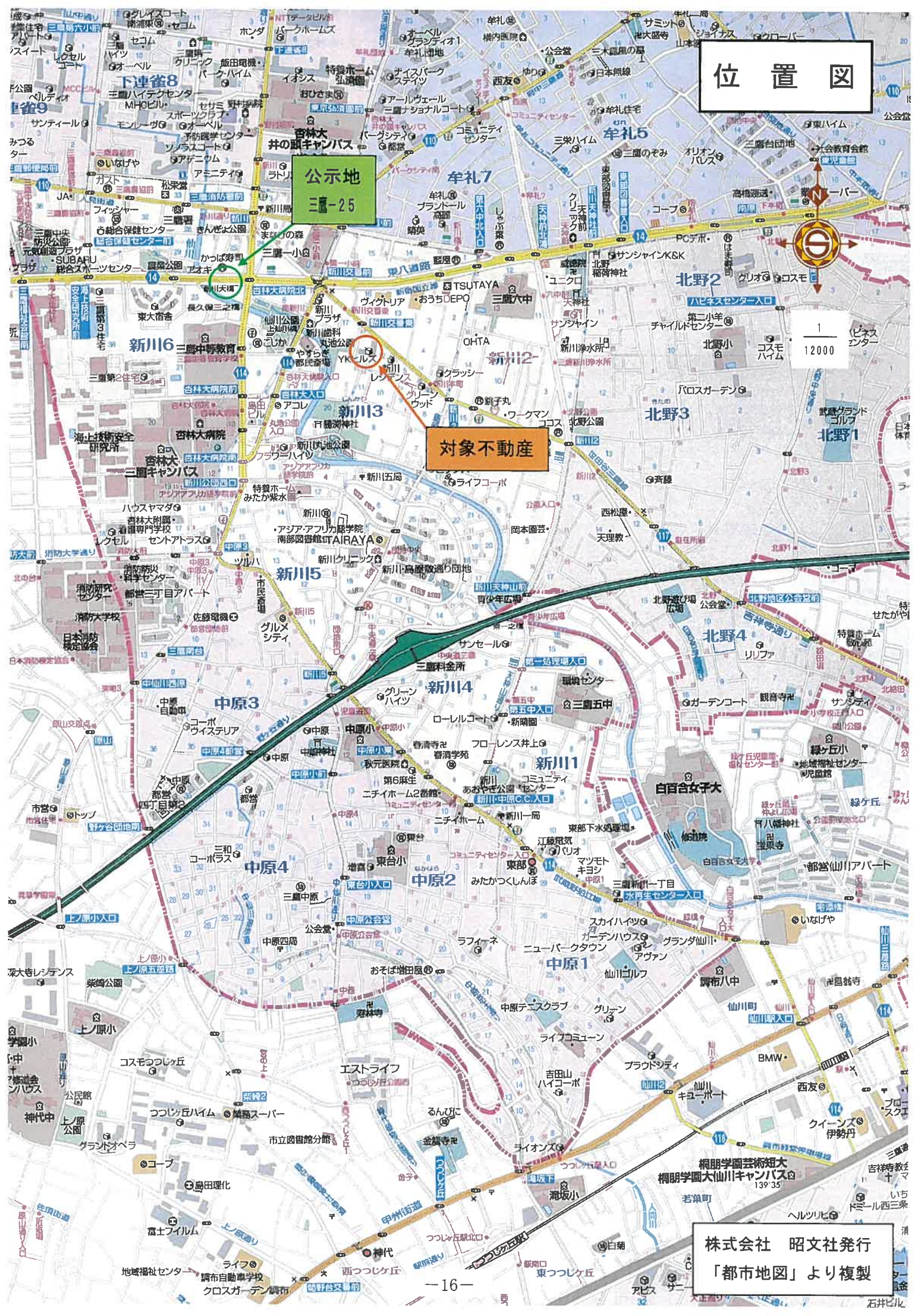
	公示価格	三鷹 - 2 5
価 格 時 点	令和8年1月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	三鷹市新川6丁目777番5外 「新川6-23-25」	
1 m ² 当たりの価格	461,000円/m ²	
地 積	700m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	マンション、住宅、店舗等が混在する住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	北30m都道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	三鷹 2.8km	
法 令 上 の 制 限	1 住居 (60、20) 準防	

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



株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

地番区域見出

請求部	所在	三鷹市新川三丁目			地番	868番4			
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号 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				備付年月日 (原図)				補記事項	

A 3をA 4に縮小

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した重面である。
 令和8年7月2日 東京法務局府中支局 登記官

地積測量図

前 88-4

地番	868-4	868-5	868-6
土地の所在	三鷹市新川3丁目	868-7	868-9

符号3の土地(敷地権)

符号1の土地(敷地権)

868-4

符号地番	面積	計	算	表	(三斜法)	積
(1) ①	33.438	1.463	48.9197			
(2) ②	33.438	1.463	48.9197			
計			97.8394			48.9197
(1) ③	26.520	0.175				
(2) ④	24.514	9.722	238.3251			4.8410
(3) ⑤	24.514	1.790	43.8800			
計	23.995	10.794	259.0020			270.6035
(A) ⑥	2199.78	324.1642				1875.6158

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	測ミ
⑤	鉄釘
⑥	木

279900
 859.8

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和59年8月4日作製)

登記年月日：昭和58年9月18日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年7月2日 東京法務局府中支局 登記官

A3をA4に縮小

906-1

地番 (b)906番10

土地の所在 三鷹市新川3丁目

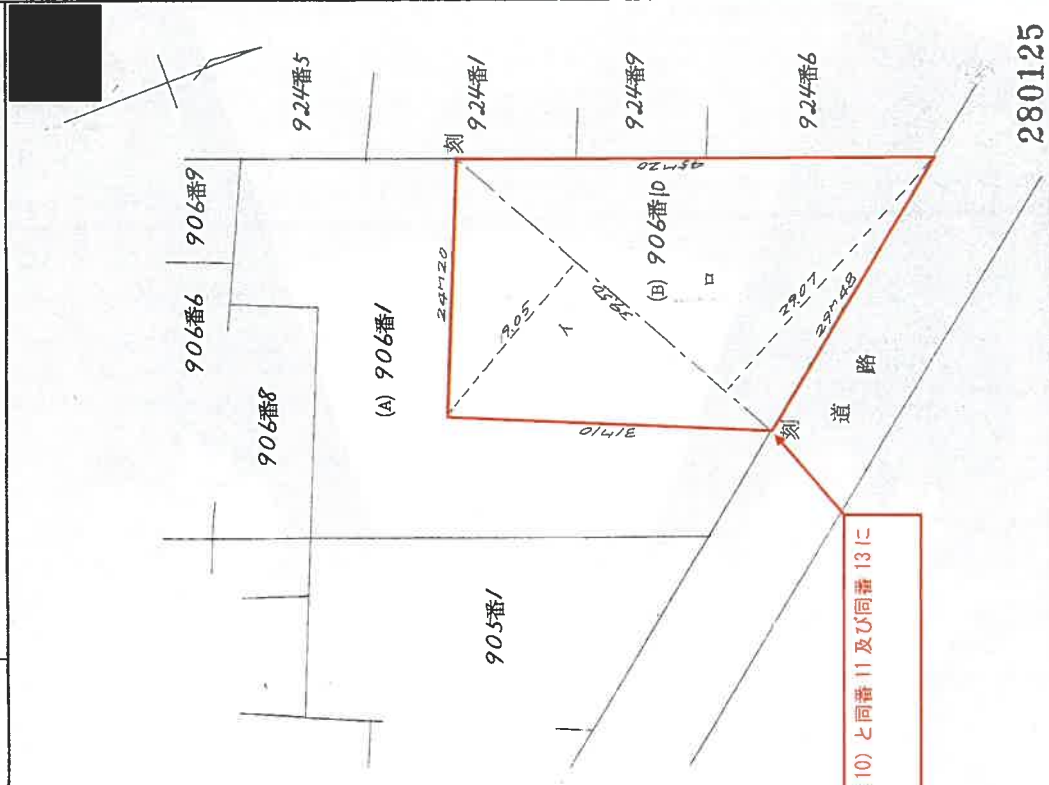
地積測量図

求積表

(b) 906番10

符号	底辺	高さ	サ倍	面積	積
イ	39.50	19.05	748.475		
ロ	39.50	29.07	1148.563		
計			1900.740		950.370

(*) 1
符号2の土地(敷地権) (906番10) と同番11及び同番13に分筆する前の面積



符号2の土地(敷地権) (906番10) と同番11及び同番13に分筆する前の土地

作製者

昭和58年8月21日作製

申請人

縮尺 1/500

昭和五十八年九月八日 登記

登記年月日：昭和60年4月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月2日 東京法務局府中支局

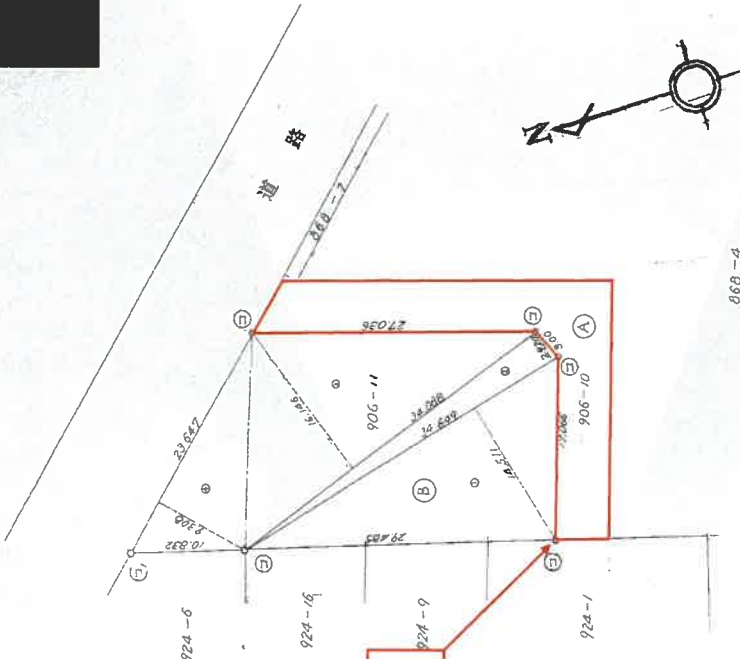
A3をA4に縮小

登記官

906-10

地積測量図

地番	906-10
土地の所在	三鷹市新川3丁目



906番11と分筆後の符号2の土地（敷地権）（同番10）
と同番13に分筆する前の土地

面積計算表			
種別	底辺	高さ	面積
906-11	14.649	10.511	153.7916
906-11	34.649	2.920	101.1750
906-11	12.083	16.146	195.03443
906-11	23.647	2.108	49.862
906-11	13.744	45.76	627.2288
906-10	(A) 950.370	687.2288	263.1412

(*2)

906番11と分筆後の符号2の土地（敷地権）（906番10）と同番13に分筆する前の面積

280126

基準点	境界線の種類	方位
①	石	北
②	金	南
③	コンクリート杭	東
④	銅ミ	西

製作者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

登記年月日：昭和60年9月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月2日 東京法務局府中支局 登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

前 906-10

地番	906-10, 906-13
土地の所在	三鷹市新川3丁目



符号4の土地(敷地権)

*符号2の土地(敷地権) 906番10 (分筆後の現在の地積)

906番1から分筆後の906番10の面積: 950.370㎡ (*1)
906番10 (*1) と同番11に分筆後の906番10の面積: 263.1412㎡ (*2)
906番10 (*2) と同番13に分筆後の現在の906番10の面積: 254.4229㎡

分筆後の現在の地積: 254.42㎡

符号2の土地(敷地権)

280128

求積

(B) $6.785 \times (1285 + 1285) = 17,431.4 + 2 = 8,718.7$
(A) $263.1412 - 8.7187 = 254.4229$

境界点	境界線の種類
(1) 石	杭
(2) 金	板
(3) コンクリート	杭
(4) 鋼ミ	()
(5) 木	杭

申請人

作製者

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局府中支局管轄)

令和8年3月24日

福岡法務局

登記官

A3※A4に縮小

各階平面図

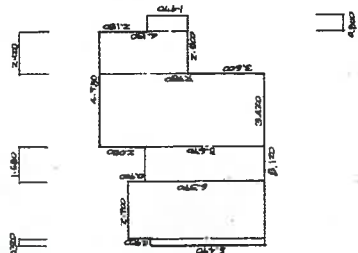
家屋番号 新川三丁目868番地の17

建物図面

建物の所在 三鷹市新川三丁目868番地4

建物の番号 206

(2 階 部分)



5.470	×	0.320	1.750400
6.370	×	2.700	17.199000
5.670	×	1.680	9.525600
7.750	×	3.420	26.505000
4.150	×	2.000	8.300000
1.970	×	0.800	1.576000
計			64.856000

床面積 64㎡85

符号3の土地(敷地権)

物件1 専有部分建物

符号1の土地(敷地権)

建物の存する部分 2 階

303764

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

縮尺

作製者