令和６年（ケ）第１５１号

注　意　書

本件の売却対象物件は、**物件番号２**です。

入札の際には，再度，物件番号をご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第４部

令和　6年（ケ）第　　151号

期　間　入　札　の　公　告

令和　7年　5月13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　7年　5月28日　午前　9時00分から 令和　7年　6月　4日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　7年　6月10日　午前10時00分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　7年　6月25日　午前11時00分 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　7年　6月11日　午前10時00分から 令和　7年　6月13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　7年　5月13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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	7,010,000 5,608,000		1,402,000	28,737	4,618
備考					

令和　6年（ケ）第　　１５１号

物　件　目　録

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　三鷹市下連雀三丁目３１３番地３８

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根１１階建

床　面　積　　１階　４０４．９６平方メートル
２階　３１５．９４平方メートル
３階　３１５．９４平方メートル
４階　３１５．９４平方メートル
５階　３１５．９４平方メートル
６階　３１５．９４平方メートル
７階　３１５．９４平方メートル
８階　３１５．９４平方メートル
９階　３１５．９４平方メートル
１０階　２０９．９７平方メートル
１１階　２０９．９７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下連雀三丁目３１３番３８の２１１

建物の名称　　２１１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　２３．８２平方メートル

（現況）

種　　類　　事務所

共有者　Ａ　持分１００分の６５
共有者　Ｂ　持分１００分の２０
共有者　Ｃ　持分１００分の１５

令和　６年（ケ）第　　１５１号②

物　件　明　細　書

令和　７年　３月１９日
東京地方裁判所立川支部民事第４部
裁判所書記官　髙　久　洋　輔

1　不動産の表示

【物件番号２】

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２】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　株式会社ワダ・コーポレーション
期　限　　令和７年１２月３１日まで
賃　料　　月額５万５０００円
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし
特　約　　転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人Ｅが占有している。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号２】

本件区分所有建物を含む１棟の建物のために，その敷地（地番３１３番３８，地積６９８．７２平方メートル，所有者八幡大神社（借地人住友不動産株式会社））につき（転）借地権（賃借権）が存する。ただし，本件区分所有建物につき，上記（転）借地権（賃借権）は他の区分所有者と準共有である。

《　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」にも登載されています。

令和　6年（ケ）第　　１５１号

物　件　目　録

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　三鷹市下連雀三丁目３１３番地３８

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根１１階建

床　面　積　　１階　４０４．９６平方メートル
２階　３１５．９４平方メートル
３階　３１５．９４平方メートル
４階　３１５．９４平方メートル
５階　３１５．９４平方メートル
６階　３１５．９４平方メートル
７階　３１５．９４平方メートル
８階　３１５．９４平方メートル
９階　３１５．９４平方メートル
１０階　２０９．９７平方メートル
１１階　２０９．９７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下連雀三丁目３１３番３８の２１１

建物の名称　　２１１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　２３．８２平方メートル

（現況）

種　　類　　事務所

共有者　Ａ　持分１００分の６５
共有者　Ｂ　持分１００分の２０
共有者　Ｃ　持分１００分の１５

令和６年（ケ）第１５１号
令和６年８月２６日受理
令和6年10月4日提出
（評価人　大和田公一）

現 況 調 査 報 告 書
（物件２）

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

令和　6年（ケ）第　　１５１号

物　件　目　録

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　三鷹市下連雀三丁目３１３番地３８

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根１１階建

床　面　積　　１階　４０４．９６平方メートル
２階　３１５．９４平方メートル
３階　３１５．９４平方メートル
４階　３１５．９４平方メートル
５階　３１５．９４平方メートル
６階　３１５．９４平方メートル
７階　３１５．９４平方メートル
８階　３１５．９４平方メートル
９階　３１５．９４平方メートル
１０階　２０９．９７平方メートル
１１階　２０９．９７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下連雀三丁目３１３番３８の２１１

建物の名称　　２１１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　２３．８２平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の６５
共有者　Ｂ　持分１００分の２０
共有者　Ｃ　持分１００分の１５

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都三鷹市下連雀三丁目４２－１３－２１１　三鷹南シティハウス
建物	物件２
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が異なる（□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事務所として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	管　理　費　月額 7620 円 修繕積立金　月額 5240 円 借　地　料　月額 3280 円 令和６年９月２日現在 ■滞納はない □滞納がある　年　月分～　年　月分 計　　円 □不明
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社
その他の事項	
土地	目的外土地の概況記載のとおり
現況地目	□宅地（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）□　　（物件　　）
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 □
占有者及び占有状況	□土地共有者　□その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し，一棟の建物の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物（目的外建物）	□ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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
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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		□債務者　■株式会社ワダ・コーポレーション（転貸人）	□債務者　■E（転借人）
占有状況		□敷地　□駐車場　■転貸 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） ■文書（■契約書）	□陳述（□　（　）） ■文書（■契約書）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　■転借　□
占有開始時期		平成30年1月1日	令和6年6月1日
最初の契約等	契約日	平成30年1月1日	令和6年5月13日
	期間	平成30年1月1日から ■令和元年12月31日まで2年間 □期間の定めなし	令和6年6月1日から ■令和8年5月31日まで2年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　■自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和6年1月1日から ■令和7年12月31日まで2年間 □期間の定めなし	
契約者当事者	貸主	■所有者（共有者）A　□その他（　）	□所有者　■その他（左欄借主（転貸人））
	借主	■上記占有者　□その他（　）	■上記占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月金5万5000円 （毎月15日限り当月分支払） □前払（　） □相殺（　）	毎月金8万5000円 （毎月27日限り翌月分支払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　円	□ない　□敷金　■保証金（敷金） ■ある　金17万円
特約等		■転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			共益費（管理費）月額1万円 保証金（敷金）に関し，解約時に8万5000円償却の定めあり
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」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

目的外土地の概況（物件２関係）

所在	三鷹市下連雀三丁目
地番	313 番 38
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	698.72 平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（八幡大神社）
その他の事項	

□関係人（□　　（建物所有者）　□　　（　　））の陳述／■提示文書（回答書，契約書）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		昭和 63 年 7 月 10 日
最初の契約日	契約日	昭和 63 年 7 月 10 日
	期間	昭和 63 年 7 月 10 日から　■平成 30 年 7 月 9 日まで 30 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　■法定更新
現在の契約等	期間	平成 30 年 7 月 10 日から　■令和 30 年 7 月 9 日まで 30 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者　■その他の者（住友不動産株式会社）
地代・支払時期等		毎月金 32 万 3290 円（毎月末日限り翌月分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		■ない　□ある（令和　　年　　月　　日現在　　金　　円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■ない □ある　［　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 □係属中　□終局（　　）
その他		地代の月額は全物件の合計額 本件建物竣工後１年経過後に転貸する場合，譲渡価格の 3％相当額を承諾料として支払う旨の約定あり
執行官の意見		■上記のとおり　□「執行官の意見」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

目的外土地の概況（物件２関係）

所在	三鷹市下連雀三丁目
地番	313番38
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	698.72平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（八幡大神社）
その他の事項	

□関係人（□　　（建物所有者）　□　　（　　））の陳述／■提示文書（回答書，契約書）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■転借権
占有開始時期		昭和63年7月10日
最初の契約日	契約日	昭和63年7月10日
	期間	昭和63年7月10日から　■平成30年7月9日まで30年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　■法定更新
現在の契約等	期間	平成30年7月10日から　■令和30年7月9日まで30年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　■その他の者（住友不動産株式会社）
	借主	■建物所有者（共有者）ら　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎月金3280円（毎月10日限り翌月分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		各区分所有者の準共有持分は専有部分床面積の割合による（持分10万分の847）
地代滞納		■ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■ない □ある　［　　地方裁判所　　支部　令和　年（　）第　　号 □係属中　□終局（　　）］
その他		借主側には，相続により承継があった

執行官の意見	■上記のとおり　□「執行官の意見」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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
E（占有者）	1　211号室を事務所として使用している。契約関係書類の写しを提出する。 2　フローリングの施工は，退去時に原状回復することになっている。 （令和6年9月24日面接聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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，申立人提出の資料，在室者提示の資料及び郵便受けの表示から，前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和６年８月26日 ：　－　：	当庁	ライフライン照会書郵送，不動産登記情報取得，法人登記情報取得
令和６年８月26日 13：30－13：45	物件所在地	物件特定，物件概況調査，外観写真撮影
令和６年８月30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
令和６年９月５日 14：25－15：15	物件所在地	写真撮影，臨場日時通知書差置
令和６年９月11日 ：　－　：	当庁	土地所有者及び土地転貸人に対し照会書郵送
令和６年９月24日 14：00－15：25	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 ：　－　：		

（特記事項）

□　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　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

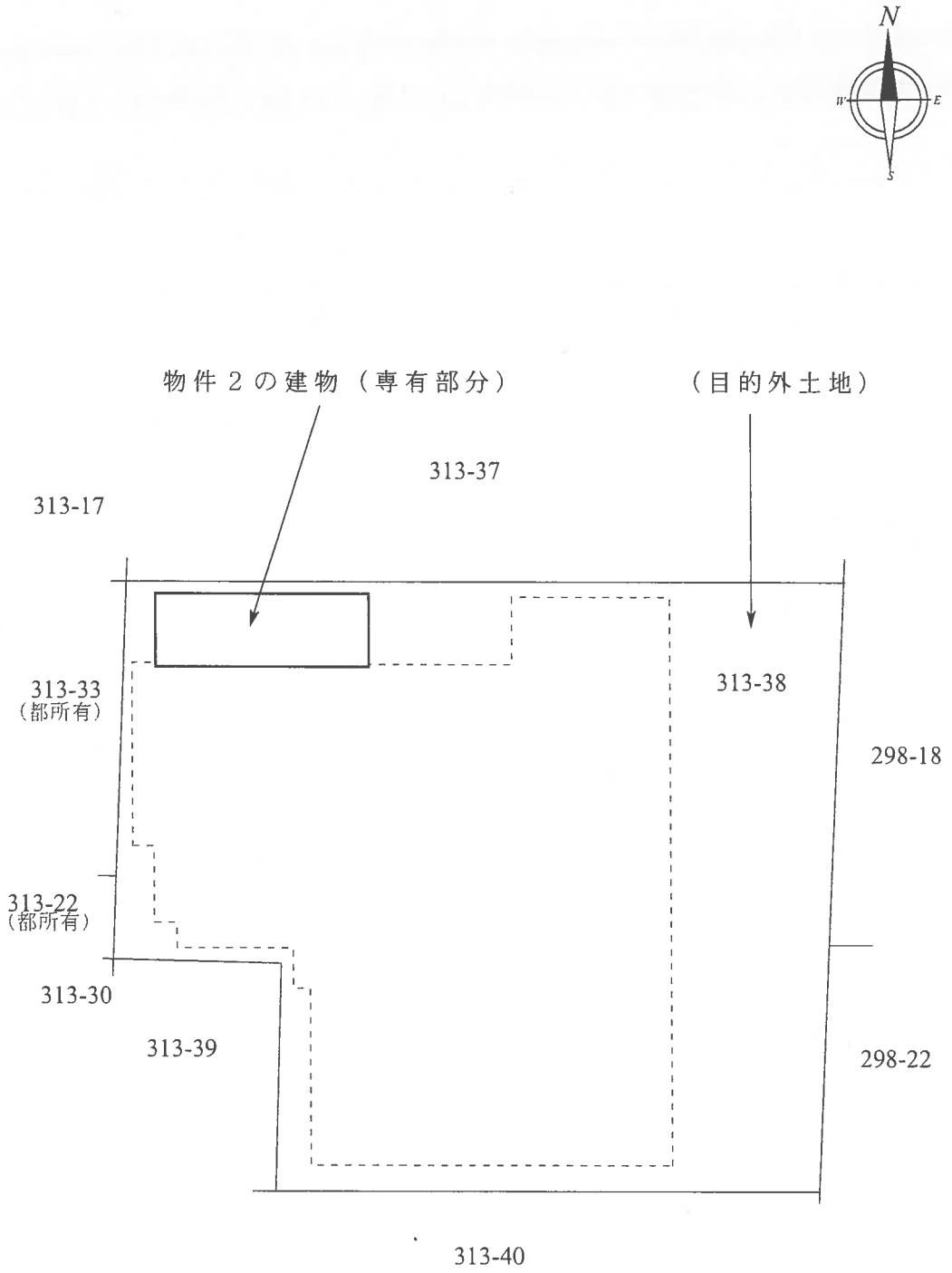
■　令和６年９月24日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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

（土地建物位置関係図）

令和６年（ケ）第１５１号



写真撮影位置 と方向

（間取図）

令和６年（ケ）第１５１号

物件２

（２１１）

←○ 写真撮影位置 と方向

1

2

3

令和６年（ケ）第１５１号
令和６年９月２４日現地調査
令和７年２月２７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

（物件２）

評価人　　大和田　公一

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件２	金　７，０１０，０００円

物件２の価格は、目的外土地に係る土地利用権等価格を加算した当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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
2	次頁物件目録記載のとおり		種類　：　事務所
番号	特記事項		
	上記建物の敷地は、下記目的外土地（借地及び転借地）である。 所在　：　三鷹市下連雀三丁目 地番　：　313番38 地目　：　宅地 地積　：　698.72平方メートル		

令和　6年（ケ）第　　151号

物　件　目　録

2（一棟の建物の表示）

所　　在　　三鷹市下連雀三丁目313番地38

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

床 面 積　　1階　404．96平方メートル
2階　315．94平方メートル
3階　315．94平方メートル
4階　315．94平方メートル
5階　315．94平方メートル
6階　315．94平方メートル
7階　315．94平方メートル
8階　315．94平方メートル
9階　315．94平方メートル
10階　209．97平方メートル
11階　209．97平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下連雀三丁目313番38の211

建物の名称　　211

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　2階部分　23．82平方メートル

共有者　A　持分100分の65
共有者　B　持分100分の20
共有者　C　持分100分の15

第４　目的物件の位置・環境等

１　目的外土地（一棟の区分所有建物の敷地）の概況及び利用状況等

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ中央線、中央・総武線（東京メトロ東西線を含む）「三鷹」駅の南西方約430m（道路距離）、徒歩約6分に位置する（附属資料「位置図」参照）。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">近隣は、中高層マンション、店舗付マンションが建ち並ぶ三鷹通り沿いの商業地域である。
商業施設は三鷹駅前に充実しているほか、小・中学校、三鷹駅前市政窓口、郵便局、病院・診療所等の公共公益施設も徒歩圏内に存する。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">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）</td><td>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</td><td>市街化区域
商業地域
80%
500%
防火地域
特別用途地区（第１種特別商業活性化地区）※
三鷹市景観計画区域「三鷹市全域（景観重点地区を除く）」
首都圏整備法における「既成市街地」
三鷹市まちづくり条例
宅地造成等工事規制区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 第１種特別商業活性化地区の概要
・『特別商業活性化地区に関する条例』により、本地区においては、容積率400％を超える建築物は、容積率400％を超える床面積の2分の1以上を併設用途（店舗、事務所、公共施設など条例で定めるもの）としなければならない。併設用途を設けない場合は、容積率は400％に制限される。但し、市長が認める建築物については、適用除外の規定あり。
・基準日（平成16年6月24日）において現に存する建築物の建替えについては、一定の要件により、併設用途を有しない建築物の特例がある。
・個室付き浴場等の風俗施設は、建築できない。
詳細は、三鷹市都市整備部都市計画課に確認を要する。</td></tr>
<tr><td>画地の状況</td><td>地積
形状
間口・奥行
地勢
その他</td><td>698.72㎡　（登記地積）
※ 法務局備付の地積測量図あり
不整形
間口約16. 3m・奥行約29. 6m
ほぼ平坦
特になし</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況等</td><td colspan="2">西側で幅員約16mの舗装都道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に接面する中間画地。</td></tr>
</table>

土地の利用状況等	・目的外土地は、賃貸借契約等に基づき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込みの有無を基準としている)	上水道　あり 都市ガス　あり 下水道　あり
土地の履歴等	昭和53年版、昭和60年版の住宅地図によると、いずれの年代も、目的外土地上には店舗やアパートが数棟存したものと推察される。 また、登記記録によると昭和29年以降の土地所有者は神社であり、過去に土壌汚染の疑いのある所有者等の端緒は見られない。
賃貸借契約等の概要	目的外土地は賃貸借契約及び転貸借契約に基づき、本件マンションの敷地として利用されており、これら契約の概要は以下のとおり。 〔賃貸借契約の概要〕 所在：三鷹市下連雀三丁目 地番：313番38 地目：宅地 地積：698.72㎡（全部） 占有権原：賃借権 占有開始時期：昭和63年7月10日 最初の契約日：昭和63年7月10日 最初の契約期間：昭和63年7月10日から平成30年7月9日までの30年間 更新の種別：法定更新 現在の契約期間：平成30年7月10日から令和30年7月9日までの30年間 貸主：土地所有者 借主：その他の者（住友不動産株式会社） 現在の地代：毎月金32万3,290円（毎月末日限り翌月分支払） 地代前払：ない 敷金・保証金：ない 地代滞納：ない 契約解除：ない 訴訟提起等：ない その他：・上記地代は、目的外土地全体に係る金額。 ・本件建物竣工後１年経過後に転貸する場合、譲渡価格の3％相当額を承諾料として支払う旨の約定あり。

賃貸借契約等の概要 (前頁からの続き)	〔転貸借契約の概要〕 所　　在：三鷹市下連雀三丁目 地　　番：313番38 地　　目：宅地 地　　積：698.72㎡（全部） 占有権原：転借権（準共有） 占有開始時期：昭和63年7月10日 最初の契約日：昭和63年7月10日 最初の契約期間：昭和63年7月10日から平成30年7月9日までの30年間 更新の種別：法定更新 現在の契約期間：平成30年7月10日から令和30年7月9日までの30年間 貸　　主：その他の者（住友不動産株式会社） 借　　主：建物所有者（共有者）ら 現在の地代：毎月金3,280円(毎月10日限り翌月分支払) 地代前払：ない 敷金・保証金：ない 地代滞納：ない 契約解除：ない 訴訟提起等：ない そ の 他：・上記地代は、準共有持分割合に基づく金額。 ・転借権の準共有持分割合は100,000分の847 ・本件建物を第三者に譲渡する場合、譲渡価格の3%相当額を承諾料として支払う旨の約定あり。
特記事項	目的外土地は、『三鷹市浸水ハザードマップ』の「浸水予想区域」に指定されている。過去の浸水履歴については、三鷹市に記録がある平成17年9月以降、下連雀3丁目42街区における浸水の記録はない。

2　建物の概況

(1)　一棟の建物の概要

マンション名	三鷹南シティハウス ※ 登記にはマンション名の記載はないが、マンションエントランスに「MITAKA MINAMI CITY HOUSE」と表示された館銘板（文字銘板）が据付けられている。	
建物の用途	事務所・住居等（総戸数102戸※：分譲時のパンフレットに基づく） ※総戸数には事務所5区画、駐車場1区画を含む	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和63年6月14日新築 約37年 約13年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 1階　404.96 ㎡ 2階　315.94 ㎡ 3階　315.94 ㎡ 4階　315.94 ㎡ 5階　315.94 ㎡ 6階　315.94 ㎡ 7階　315.94 ㎡ 8階　315.94 ㎡ 9階　315.94 ㎡ 10階　209.97 ㎡ 11階　209.97 ㎡ 延床面積　3,352.42 ㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼り（一部吹付タイル）等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 その他	あり（２基） なし 集合郵便受、宅配ＢＯＸ、会議室、自転車置場、ゴミ置場、オートロック、防犯カメラ等
建物の品等	中位	
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 住友不動産建物サービス株式会社 管理人室あり

管理の状況	普通 ※　管理会社によると、前回の大規模修繕工事は平成29年に行っており、次回は令和12年に予定しているとのことである。
特記事項	①　本件一棟の建物については、確認済証、完了検査済証の交付記録がある。 ②　共用部分として、エントランスホール、共用廊下、共用階段、エレベーター等がある。また、規約共用部分として洗濯室、塵芥集積室が登記されているが、洗濯室については、現在、会議室に用途変更されている。

(2) 専有部分の概要　(物件２)

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建・事務所	
位置	２階部分に位置する角住戸 （採光は西側、北側の二面）	
床面積	専有面積	23.82㎡(登記記載)
間取り	事務所、ミニキッチン、トイレ等	
バルコニー等	あり（西側）	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ボード張り、クロス貼り等 フローリング等 クロス貼り等 ＩＨクッキングヒーター、トイレ等 特にない
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 借地料 【合計】 滞納額	月額　7,620 円 月額　5,240 円 月額　3,280 円 月額　16,140 円 滞納はない(令和6年9月2日現在)
専有部分の利用状況等	現況調査報告書のとおり建物共有者Ａと法人が賃貸借契約を結び、当該法人（原賃借人・転貸人）から転借した転借人Ｅが本建物を事務所として使用している。 占有権原は賃借権。賃借権は買受人の引き受けとなる。	
特記事項	室内は綺麗な状態であり、丁寧に使用されているものと見受けられた。 転借人Ｅによると、建物及び設備の不具合、雨漏りや上階からの水漏れは特にないとのこと。なお、フローリングの施工は、退去時に原状回復することになっているとのことである。	

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　（物件２）

１　基礎となる価格

①　建物価格（物件２）

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。

物件番号	再調達原価 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	440,000円/㎡	× 23.82㎡	× 0.32	＝ 3,350,000円

※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　建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数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・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは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、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類、建築後約37年になる築年の古い中古マンションの市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	10%
経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	約13年
観察減価率	5%

$$\text{現価率} : \underset{\text{残価率}}{0.10} + (1 - 0.10) \times \underset{\text{耐用年数に基づく方法}}{\frac{13\text{年}}{37\text{年} + 13\text{年}}} \times \underset{\text{観察減価}}{(1 - 0.05)} = 0.32$$

（小数第3位を四捨五入）

② 土地価格（転借地）

物件２の敷地（転借地）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格		地積	建付減価	準共有持分割合	建付地価格
	標準画地価格 ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
目的外土地	1,220,000円/㎡	× 0.97	×698.72㎡	× 1.00	$\times \frac{847}{100000}$	＝ 7,000,000円

ア　標準画地価格　：　下記の規準価格を中心に、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５－５　）　】

(公示価格) 1,110,000円/㎡ × (時点修正) $\frac{110}{100}$ × (標準化補正) $\frac{100}{100}$ × (地域格差) $\frac{100}{100}$ ＝ (規準価格) 1,220,000円/㎡

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和6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：必要なし
地域格差：公示地の所在地域と対象不動産の所在地域を比較して、交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件等を総合的に考量して判定した。

イ 個別格差　：　下記の個別的要因を考慮して個別格差率を査定した。

・形状がやや劣る　－3％

個別格差　0.97

ウ 地積　：　契約数量（登記数量と同じ）。

エ 建付減価　：　敷地と建物との関連性を考慮した結果、不要と判定した。

オ 準共有持分割合　：　土地転貸借契約書記載の準共有持分による。

2　積算価格の判定（土地利用権付建物の価格）

前記１により求めた価格を基に、物件２の建物価格に土地利用権等価格を加算して求めた。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
目的外土地	7,000,000円	× 0.70	転借地権	＝ 4,900,000円

ア 建 付 地 価 格 ：前記１.②.カ

イ 土地利用権等割合 ：土地利用権等を転借地権と判定し、その割合は近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に建物の性質等を勘案して70％と査定した。

②　積算価格

建物価格 ア	土地利用権等価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ
3,350,000円 ＋	4,900,000円	×1.60	×1.02		＝ 13,460,000円

ア 建 物 価 格 ： 前記１.①.エ

イ 土地利用権等価格 ： 上記２.①.ウ

ウ 価 格 補 正 ： 当該マンション、及び周辺類似地域に存する同類型の中古マンションの売買事例、売希望事例等を参考とし、中古マンション市場における価格動向を考慮して価格補正を行った。

エ 個 別 格 差 ：

階層別補正： 1.00 （ 2階） ※基準階：2階
位置別補正： 1.02 （ 角住戸/西向き ） ※基準住戸：中間住戸/東向き
その他補正： 1.00 （ 必要なし ）
相 乗 積： 1.00 × 1.02 × 1.00 ＝ 1.02
（小数第３位を四捨五入）

オ 占有減価修正 ： 必要なし。

Ⅱ 収益価格の試算（ＤＣＦ法による）　（物件２）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況を検討した結果、当該契約の賃貸条件を参考として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有効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、さら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	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格
	４年目の有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格※1	複利現価率※2	正味復帰価格の現価	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) エ	オ	エ×オ カ	ア＋カ＝キ キ
1,067,928円 （17.6%）	402,130円	6.5%	6,001,017円	0.8349	5,010,249円 （82.4%）	6,078,177円 =6,080,000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

$$\frac{1}{(\ 1\ +\ 0.062\ )^{3}} = 0.8349$$　（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有効純収益を、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年目の有効純収益：保有期間終了後（４年目）の有効純収益である。

ウ　最終還元利回り：４年目の有効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年目の有効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　正味復帰価格の現価：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る。

Ⅲ　評価額の判定　（物件２）

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。

積算価格と収益価格との間に乖離を生じたが、本件は事務所仕様の中古分譲マンションであり、取引市場においては賃貸用不動産として投資目的で所有されることが中心となるものと考えられるが、その他に自己使用目的で所有される場合も考えられる。したがって本件では、同種の事務所仕様の中古マンションの取引市場、及び投資用マンションにおける取引・賃貸市場の動向、並びに本物件の賃料と市場賃料との開差の程度、占有状況等をふまえ、収益価格をより重視しつつ、市場の価格動向も考慮のうえ試算した積算価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積　算　価　格	13,460,000 円
② 収　益　価　格	6,080,000 円
③ 調整後の価格	9,030,000 円

２　評価額の判定

調整後の価格から名義書換料相当額を控除し、これ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。

物件番号	調整後の価格 ア	名義書換料相当額 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除（敷金等） カ	評価額 キ
2	9,030,000円	×(1－0.03)	× 1.0	× 0.8			＝ 7,010,000円

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　名義書換料相当額　：　土地転貸借契約書に記載の承諾料3％を参考にした。なお、当事者間で授受されるであろう金額を確定するものではない。

ウ　市場性修正　：　必要なし。

エ　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。

オ　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。本件の場合なし。

カ　その他の控除（敷金等）　：　買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。本件の場合なし。

第６　参考価格資料

［ 指標とした公示価格等 ］

【 公示地　　（ 三鷹5－5 ） 】

価　格　時　点	令和6年1月1日
所　在　・　地　番 「 住　居　表　示 」	三鷹市上連雀2丁目865番11 「上連雀2－4－4」
１㎡当たりの価格	1,110,000円/㎡
地　積	189㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前面道路の状況	東16m都道
交通施設との接近状況	「三鷹」駅　　430m
法令上の制限	商業地域(80, 500)、防火地域
周辺土地の利用の現況	中高層の店舗付マンション等の多い既成商業地域

第７　附属資料

１ 位置図
２ 公図写
３ 地積測量図写
４ 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図
最寄り駅
公示地5－5
対象不動産
三鷹駅
N
縮尺　1／12,000
株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

公　図　写

（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定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，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	下連雀３丁目
	下連雀３丁目

請求部分	所在	三鷹市下連雀三丁目				地番	313番38		
出力縮尺	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51年8月13日			備付年月日（原図）	昭和51年8月13日			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月3日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：昭和63年1月12日

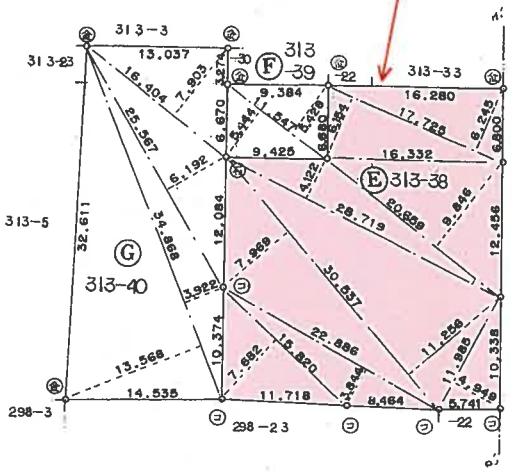
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月3日　東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

地積測量図

物件2建物が所在する土地
（目的外土地）

地番	313-1 ないし 313-35 313-40
土地の所在	三鷹市下連雀 3 丁目



境界点	境界標の種類
㋑	石杭
㋺	金属標
㋩	コンクリート杭
㋥	刻ミ（　）

求積表

地番	底辺	高	積	倍積	地積
Ⓔ 313-38 目的外土地	17.725	6.245	110.6926	1397.4507	698㎡7253
	17.725	6.154	109.0796		
	20.659	9.846	203.4085		
	28.719	4.122	118.3797		
	30.537	11.256	343.7244		
	11.985	4.949	59.3137		
	30.537	7.969	243.3493		
	22.886	3.844	87.9737		
	15.820	7.682	121.5292		
Ⓕ 313-39	11.547	5.428	62.6771	125.5389	62㎡7694
	11.547	5.444	62.8618		
Ⓖ 313-40	16.404	7.903	129.6408	897.7928	448㎡8964
	25.567	6.192	158.3108		
	34.868	3.922	136.7522		
	34.868	13.568	473.0890		

求積表

地番	底辺	高	積	倍積	地積
Ⓐ 313-1	23.135	1.444	33.4069	106.5530	53㎡2765
	29.251	1.913	55.9571		
	6.484	2.651	17.1890		
Ⓑ 313-35	37.751	19.197	724.7059	1423.5911	711㎡7955
	37.751	14.722	555.7702		
	24.799	5.771	143.1150		
Ⓒ 313-36	35.340	16.449	581.3076	1177.8132	588㎡9066
	35.340	4.707	166.3453		
	32.416	13.270	430.1603		
Ⓓ 313-37	18.134	6.337	114.9151	994.4143	497㎡2071
	25.522	8.220	209.7908		
	34.038	5.050	171.8919		
	34.038	6.931	235.9173		
	30.653	8.544	261.8992		

276962

作製者	[redacted]	（昭和62年12月14日作製）	
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

昭和六参年壱月壱弐日登記

請求番号：20-2

登記年月日：昭和63年7月5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6年9月3日　東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

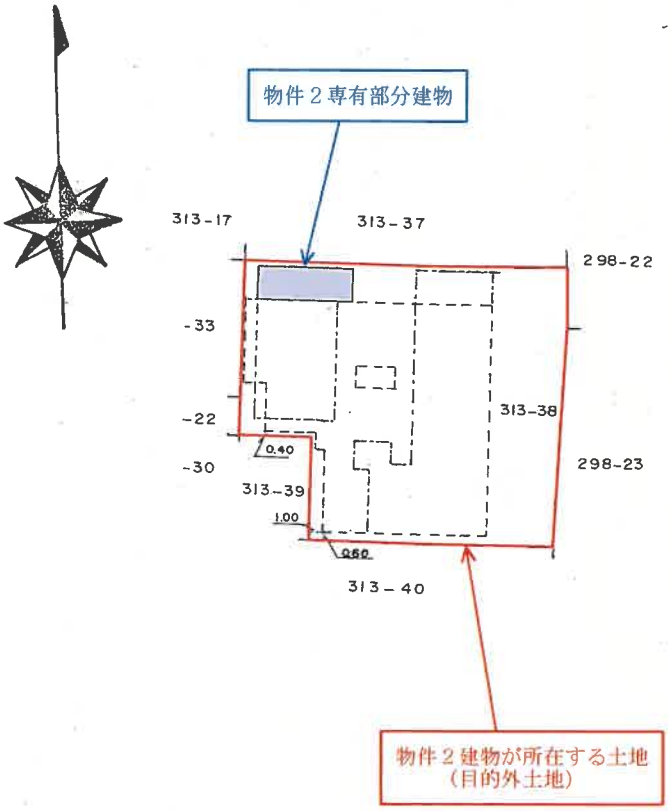
各階平面図

家屋番号	下連雀三丁目 313-38-211
建物の所在	三鷹市下連雀三丁目313番地38

建物図面
各階平面図

求積　** ユカ メンセキ **

2.780 X 8.570 =		23.824600
	ケイ	23.824600
床面積		23.82



建物の存する部分　2　階
建物番号　211　号

昭和六参年七月五日　登記

294621

作製者	[redacted]（昭和63年5月12日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

請求番号：20-4