

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 9 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 9 月 2 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 2 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 0 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 9 月 9 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）
1～3	8,830,000 7,064,000	一括	1,766,000	37,544	9,311
1	1,660,000				
2	500,000				
3	6,670,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 三鷹市大沢二丁目
 地 番 4 6 8 番 9
 地 目 山林
 地 積 6 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 三鷹市大沢二丁目
 地 番 4 6 8 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 4 6 平方メートル
- 3 所 在 三鷹市大沢二丁目 4 6 8 番地 9
 家屋 番号 4 6 8 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6 . 6 6 平方メートル
 2 階 3 6 . 3 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

【物件番号3】

売却対象外の土地（地番468番33）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三鷹市大沢二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 8 番 9 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 三鷹市大沢二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三鷹市大沢二丁目 4 6 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 6 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 6 6 平方メートル
2 階 3 6 . 3 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年2月26日受理
令和7年4月3日提出
(評価人 大和田公一)

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 | 所 在 | 三鷹市大沢二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 8 番 9 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三鷹市大沢二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三鷹市大沢二丁目 4 6 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 6 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 6 6 平方メートル
2 階 3 6 . 3 3 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都三鷹市大沢二丁目18-7		
土 地	物件1, 2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 （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			
建 物	物件3		
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居宅として占有している（空家） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 （目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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
 （ 2 枚目）

(目的外土地用 〔单独〕)

目的外土地の概況（物件３関係）			
所	在	三鷹市大沢二丁目	
地	番	468 番 33	
地	目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	1.41 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（ ）
そ の 他 の 事 項			
□関係人（ ）の陳述／□提示文書（ ）の要旨／ ☒ 不動産登記情報			
	占	有	権 原 ☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
	占有開始時期 年 月 日		
最初の	契	約	日 年 月 日
契約日	期	間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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（ ）	
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある — ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）	
そ の 他			
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
(3 枚目)

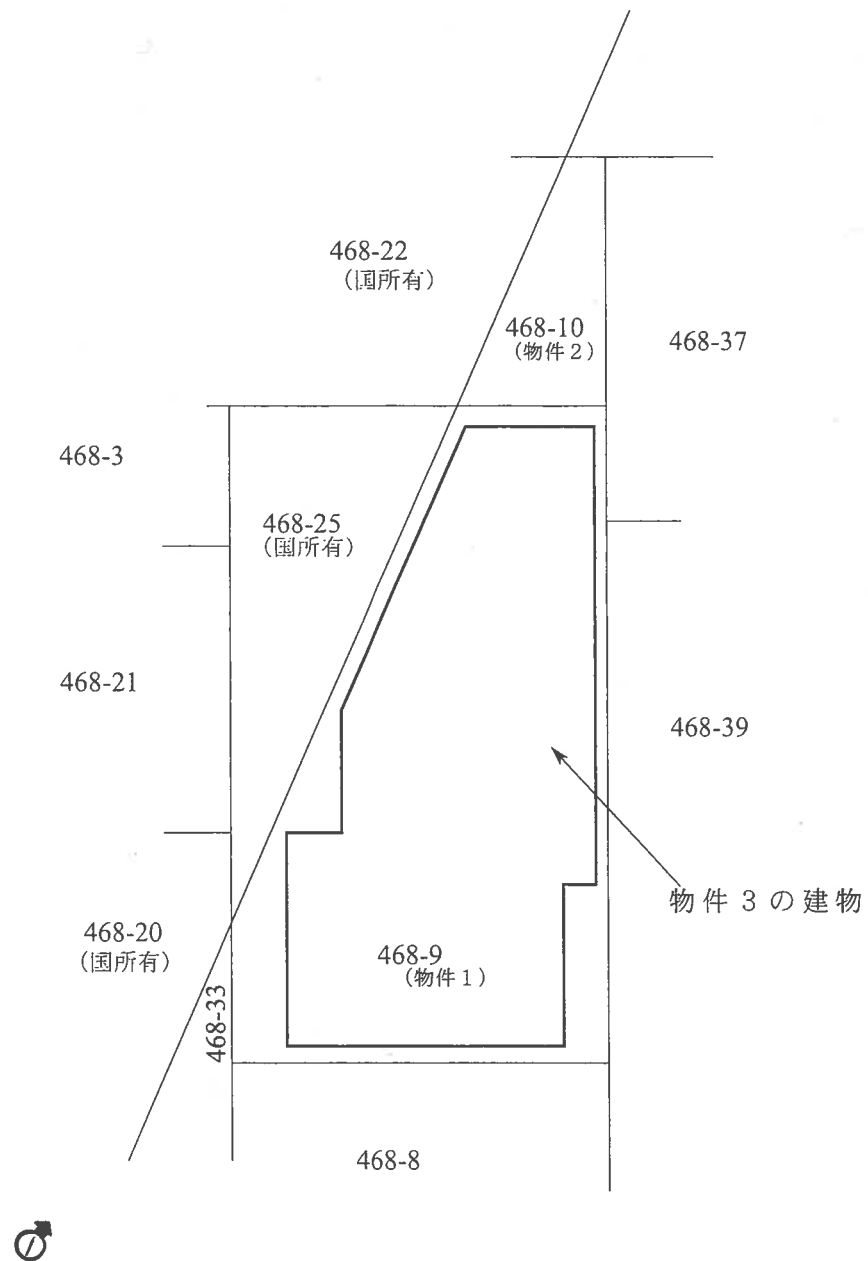
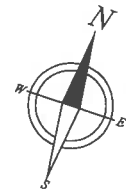
執行官の意見

- 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 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) 外壁に設置された金属プレートには、所有者の氏名及び債務者である会社名が表示されていた。なお、債務者会社の法人登記は閉鎖されている。
 - (2) ライフライン照会の結果、水道供給契約がない旨（前契約者は所有者）の回答があった。
 - (3) 所有者に対し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趣旨と思われる回答があった。
 - (4) 差し置いた臨場日時通知書が、2回目臨場の際も、そのままの状態で放置されていた。
 - (5) 玄関扉に蜘蛛の巣が張っており、長期間、立ち入りがないように観察された。
 - (6) 建物内には、めぼしい動産が存在しなかった。
- 3 本件建物1階床には電気式掘り炬燵が、2階にはサウナが設置されていた。
- 4 本件建物は、物件1（及び2）の範囲内に存在したが、レンガを積んで盛土した敷地部分が西側土地（地番468-33）にまたがっているように観察された。

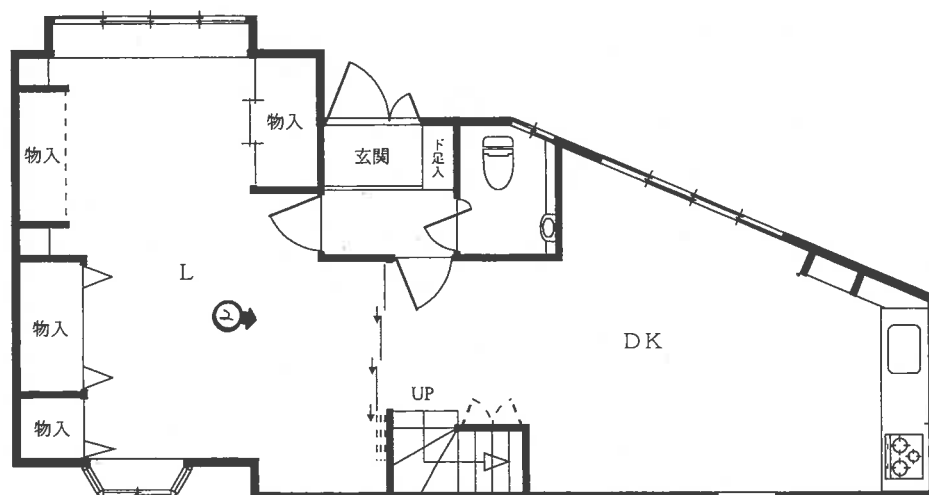
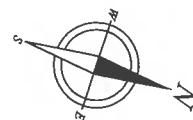
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 3 月 3 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送
令和 7 年 3 月 4 日 10:50-11:05	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 7 年 3 月 10 日 : - :	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和 7 年 3 月 12 日 : - :	当庁	不動産登記情報取得
令和 7 年 3 月 19 日 11:45-13:15	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 3 月 19 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, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 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。		

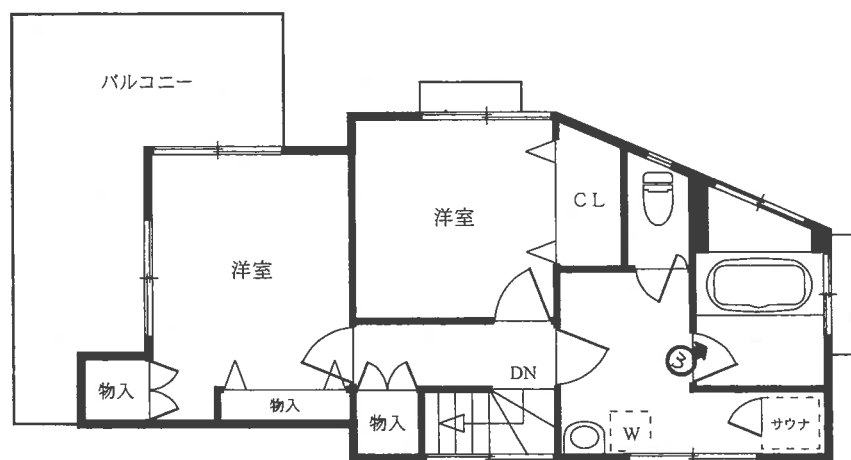
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



←○ 写真撮影位置 と方向



1 階



2 階

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第4号
令和7年3月19日現地調査
令和7年7月4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 大和田 公一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,660,000円
物件2（土地）	金 500,000円
物件3（建物）	金 6,670,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は、当該土地利用権等及び目的外土地に係る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、民事執行法第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		地 目 : 宅 地
2	次頁物件目録記載のとおり		同 左
3	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 | 所 在 | 三鷹市大沢二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 8 番 9 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三鷹市大沢二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三鷹市大沢二丁目 4 6 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 6 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 6 6 平方メートル
2 階 3 6 . 3 3 平方メートル |



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（物件1及び物件2）

位 置 ・ 交 通	西武多摩川線「多磨」駅の東方約1.6km（道路距離）、徒歩約20分、最寄りバス停まで徒歩約5分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、中小規模の戸建住宅のほかに、アパート、空地等も見られる野川沿いの住宅地域である。 小・中学校、コンビニエンスストア、図書館、公園等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。また、地域の西方至近には、調布飛行場が存する。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし（法第22条区域） 第1種高度地区、建築物の高さの最高限度10m 最低敷地面積100㎡、日影規制（一）、近郊整備地帯 三鷹市景観計画区域「大沢の里重点地区」 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「No8. 相曾浦遺跡」 航空法（調布飛行場・水平表面）
画 地 の 状 況	地 積 地積の留意点 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	〔物件1及び2土地〕 83.46㎡ （登記地積合計） 法務局で調査したところ、物件1土地を直接求積した地積測量図は存しなかった（残地計測の地積測量図のみ）。物件2土地については地積測量図が存するが、測量当時の測量精度は現在と比較すると低いと認められる。したがって、今後、専門家による再測量が実施された場合、登記数量とは異なる結果が得られる可能性があり、正確な地積や境界の位置、越境の有無等は、専門家による測量を実施しなければ分からないため留意を要する。 不整形 西側間口約19m・奥行最大約8m ほぼ等高 駐車スペースはない

接面道路の状況等	西側で幅員約2.5mの河川区域内の通路（建築基準法非該当）に、また、南西側の一部約2mが幅員約4mの舗装私道（注1）の行き止まり部分（上記通路との接続部分）に、いずれもほぼ等高に接面する画地である。 物件2土地が北側で接する地番1537番2の土地は、三鷹市が所有する水道用地である。 物件1及び2土地は、建築基準法の接道要件を満たしておらず、現状では再建築不可の土地（注2）である。 （注1） 建築基準法第42条1項5号の位置指定道路であるが、過去に野川の河川改修が行われた際、当該道路の一部も河川用地として買収されており、物件1土地が南西側で接面する部分は、建築基準法上の道路としての有効な幅員が確保されていない。なお、当該道路については、河川用地として買収された部分について位置指定の廃止がなされていないため、図面上は、当初の道路位置指定申請時の状況にある。 （注2） 物件1及び2土地は、元々は位置指定道路に面する整形地であったが、河川改修により河川用地として買収され、現在の状態となった経緯がある。 三鷹市建築指導課において建築基準法第43条2項2号により、接道義務に関する特例が認められるか否かを確認したが、『一括審査基準』に該当しない個別の事案であり、現時点では判断を示すことが出来ないとの見解である。また、河川区域内の通路を利用し、物件に出入りしているため、東京都北多摩南部建設事務所管理課において、河川区域の占用等について確認したが、通行に関する制限はないが、建築等に関わる相談については個別の事案となるため、現時点では判断を示すことは出来ないとの見解である（詳細は、三鷹市建築指導課、東京都北多摩南部建設事務所管理課に確認を要する）。	
土地の利用状況等	・ 物件1及び2土地は、物件3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
	上水道、都市ガス、公共下水道については、河川区域内の通路を経由して引き込まれている。 なお、上水道の引込み管は、本物件の南側に存する住宅（本物件を含む計3棟）との連合栓（共用管）である。引込み管の実際の状態については、掘削工事を行わなければ分からないが、今後、共用管の工事やその他で、上記住宅の地権者との協議が必要となる可能性もあるため留意を要する。	

土地の履歴等	物件1及び2土地の過去の利用状況について、国土地理院の航空写真で確認したところ、昭和36年、昭和23年頃は更地であったとみられるが、物件1及び2土地を含む一帯が人工的に造成されている状況が認められた。この造成地について調査したところ、太平洋戦争当時に、射撃の試射を行う土手を意味する「射塚（しゃだ）」として利用されていた模様であり、地形的にみると東側の崖線に向かって試射が行われていたものと推察される。 閉鎖登記簿による地歴調査、土壌汚染に関連する法令等の調査においては、物件1及び2土地について、土壌汚染の端緒はみられなかった。 なお、過去の土地利用状況が、物件1及び2土地の土壌環境へ及ぼす影響については、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施しなければ正確なことは分からない。
特記事項	物件1及び2土地は、『三鷹市浸水ハザードマップ』における「河川が氾濫した場合の浸水区域（洪水）」に指定されている。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、浸水の通報記録はない。
特記事項 （目的外土地の概況）	物件1土地に隣接する下記の土地を越境占有している。 所 在 : 三鷹市大沢二丁目 地 番 : 468番33 地 目 : 登記：山林 現況：宅地 地 積 : 1.41㎡ 所 有 者 : 建物所有者 本件建物は、物件1及び2土地の範囲内に存したが、南西側で隣接する地番468番33（位置指定道路の一部）を敷地として利用しており、レンガによる囲いが積まれていた。 なお、本件土地所有者は、上記地番468番33のほかに、件外の地番468番18、同番19、同番35の土地（位置指定道路の一部）の所有権を有している。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 増築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和45年2月1日新築 昭和55年3月18日増築 建築後約55年、増築後約45年 約5年※
	※ 建物の状態から判断すると、昭和55年3月の増築以降にも、物件3建物は改装等が施されているものと見受けられる。改装の実施時期は不明であるが、建物の状態と、再建築不可物件である本件建物の利用価値を勘案し、経済的残存耐用年数を上記のとおり判定した。	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺（スレート瓦） サイディング等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)、掘り炬燵等 2階の浴室横にサウナが設置されていた。
床面積（現況）	1階 56.66 m ² 2階 36.33 m ² 延べ 92.99 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 2LDK 〔1階〕リビング、ダイニングキッチン、トイレ等 〔2階〕洋室(2)、浴室、洗面室、トイレ等
品 等	中位の下	
保守管理の状況	概ね普通 ※特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・建物所有者が、本建物を居宅として占有している（空家）。 ・占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 物件３建物が所在する地名地番において、建築確認済証及び検査済証の発行記録の有無を調査したが、物件３建物と特定できる建物の検査済証等の記録は見当たらなかった。増築等についても記録が見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。 ② 現状、再建築不可物件であるが、物件３建物は法令上認められる建蔽率、容積率も上回っている。 ③ 建物外部は、屋根の色褪せ、軒天の剥離、外壁の劣化や汚れ、基礎の一部にクラックが認められた。建築当初の躯体は、一部が露出しているが、全体の状態については外観から確認できないため留意を要する。 ④ 室内は、壁クロスの汚れやヒビ割れ、水廻りの汚れや劣化が認められた。また、床面は埃で汚れている。 建物所有者が不在であったため、建物や設備の不具合、雨漏りの有無、サウナの帰属等については聴聞できず不明である。また、経年に伴う設備の旧式化や陳腐化が認められる。設備については稼働するか否か分からず、買受け後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。 ⑤ 物件３建物は、旧耐震基準の時代に新・増築された建物である。 また、建築年からみて建材にアスベストが使用されている可能性を否定することができないが、アスベストの有無については、専門調査会社による調査を行わなければ詳細は分からないため留意を要する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（土地）

目的土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 ウ	建付 減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	252,000円/㎡	× 0.50	× 64 ㎡	× 0.95	= 7,660,000円
2	252,000円/㎡	× 0.50	× 19.46㎡	× 0.95	= 2,330,000円
目的外 土地	252,000円/㎡	× 0.50	× 1.41㎡	× 0.95	= 170,000円
〔合計〕					= 10,160,000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 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。

【 基準地 （三鷹－8） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 257,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{103} & = & 252,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：方位(西) +2% 基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

地 域 格 差：基準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。

- ・ 不整形 －15%
- ・ 建築基準法上の接道要件を満たしていない －40%
- ・ 上水道引込み管が共用管である －1%

$$\text{相乗積} (0.85 \times 0.60 \times 0.99 \rightleftharpoons 0.50)$$

$$\text{個別格差率} \quad 0.50$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の適応状態を考慮した結果、－5%と判定した。

② 物件3（建物）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	210,000円/㎡	× 92.99㎡	× 0.11	= 2,150,000円

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

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、建物の状態（建物内・外部の汚れ、劣化の程度）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、遵法性が確認できない中古建物の市場性等の経済的要因による減価、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

残価率	5%
経過年数	約55年
経済的残存耐用年数	約5年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times \frac{5\text{年}}{55\text{年} + 5\text{年}} & \times & (1 - 0.30) & \div & 0.11 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

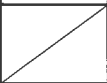
① 土地利用権等価格

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
1	7,660,000円	× 0.7	法定地上権	= 5,360,000円
2	2,330,000円	× 0.7	法定地上権	= 1,630,000円
目的外 土地	170,000円	× 0.7	法定地上権	= 120,000円
〔合計〕				= 7,110,000円

ア 建 付 地 価 格 : 前記 1. ①. オ

イ 土地利用権等割合 : 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、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、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	7,660,000円	－ 5,360,000円		×0.9	×0.8	= 1,660,000円
2	2,330,000円	－ 1,630,000円		×0.9	×0.8	= 500,000円
3	2,150,000円	＋ 7,110,000円	×1.0	×0.9	×0.8	= 6,670,000円
一括価格（合計）						8,830,000円

ア 基礎となる価格 : 前記 1

イ 土地利用権等価格 : 上記 2. ①. ウ

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 本件は、建築基準法の接道要件を満たさない、現状では再建築不可の物件であり、建物の経過年数、過去の土地利用状況、その他のリスクを総合的に検討した結果、土地建物一体としての市場性の減退が生じると判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

オ 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。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 (三鷹-8) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	三鷹市大沢六丁目512番5 「大沢6-10-2」
1㎡当たりの価格	257,000円/㎡
地 積	92㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西5m市道
交通施設との接近状況	「多磨」駅 1,500m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)、高度地区
周辺土地の利用の現況	住宅の中にアパートや空地が見られる住宅地域

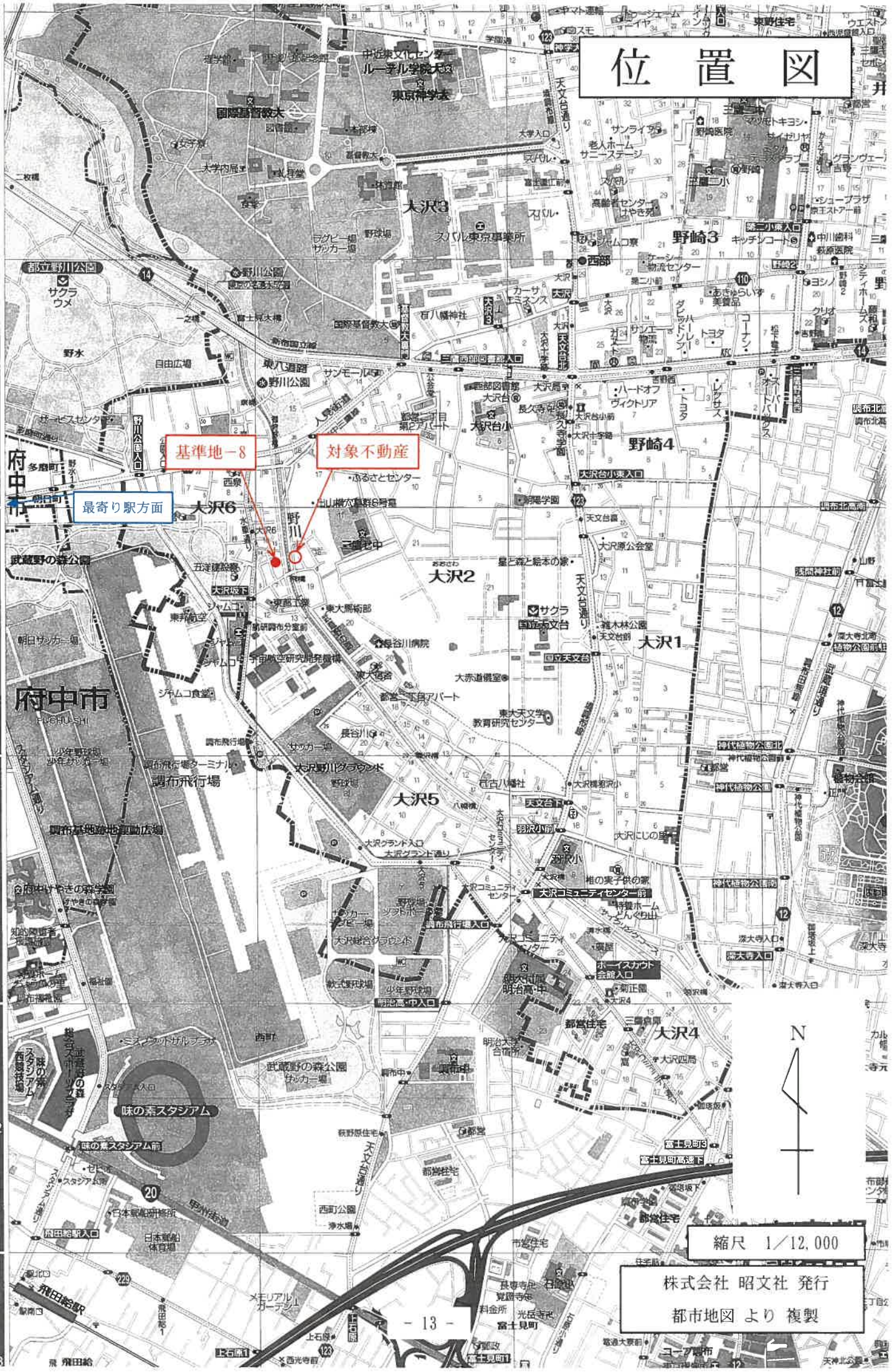
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 (※但し、物件1土地は残地計測につき参考資料)
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

8
9
10
11
12
13



基準地-8

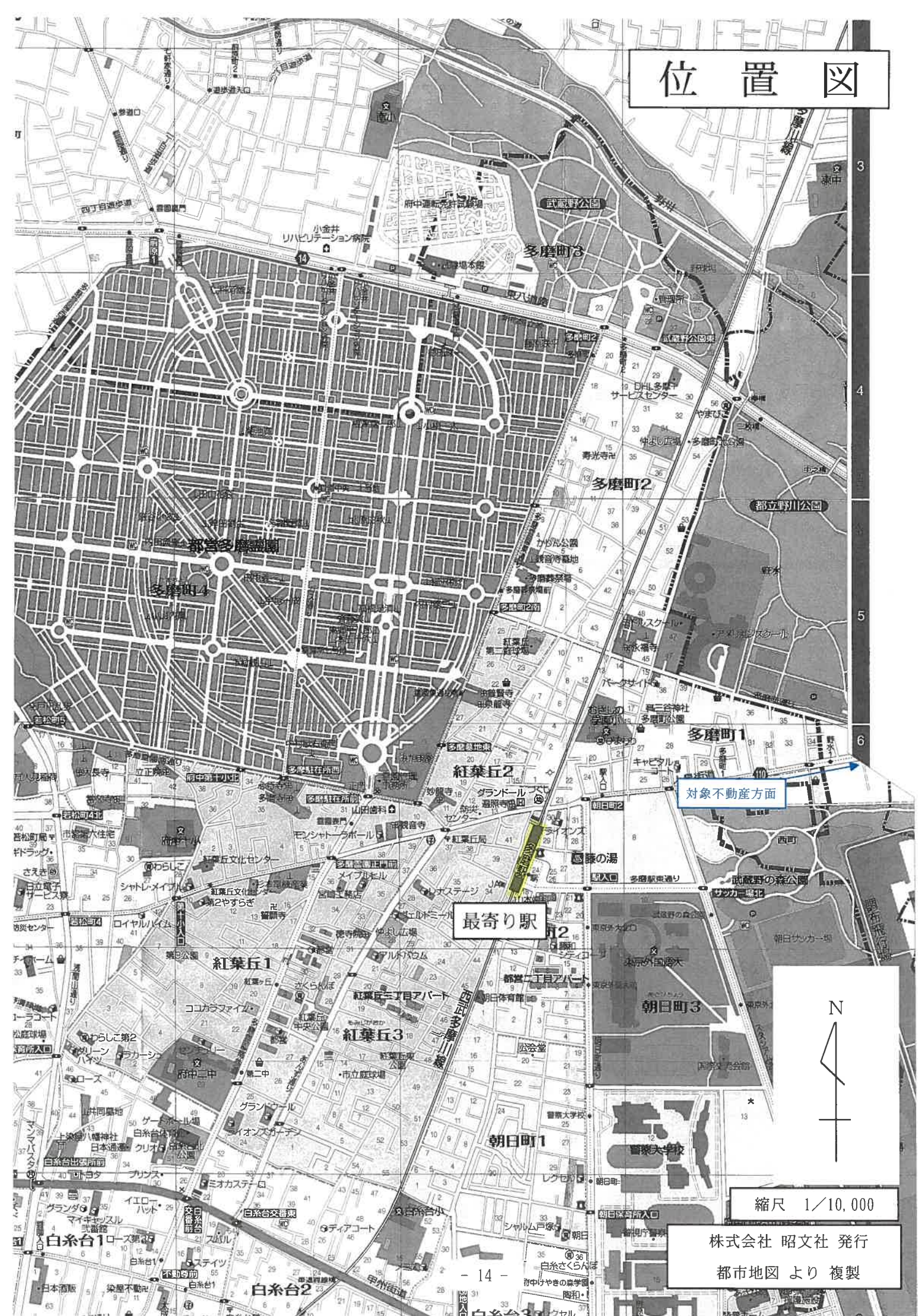
対象不動産

最寄り駅方面

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

位置図



対象不動産方面

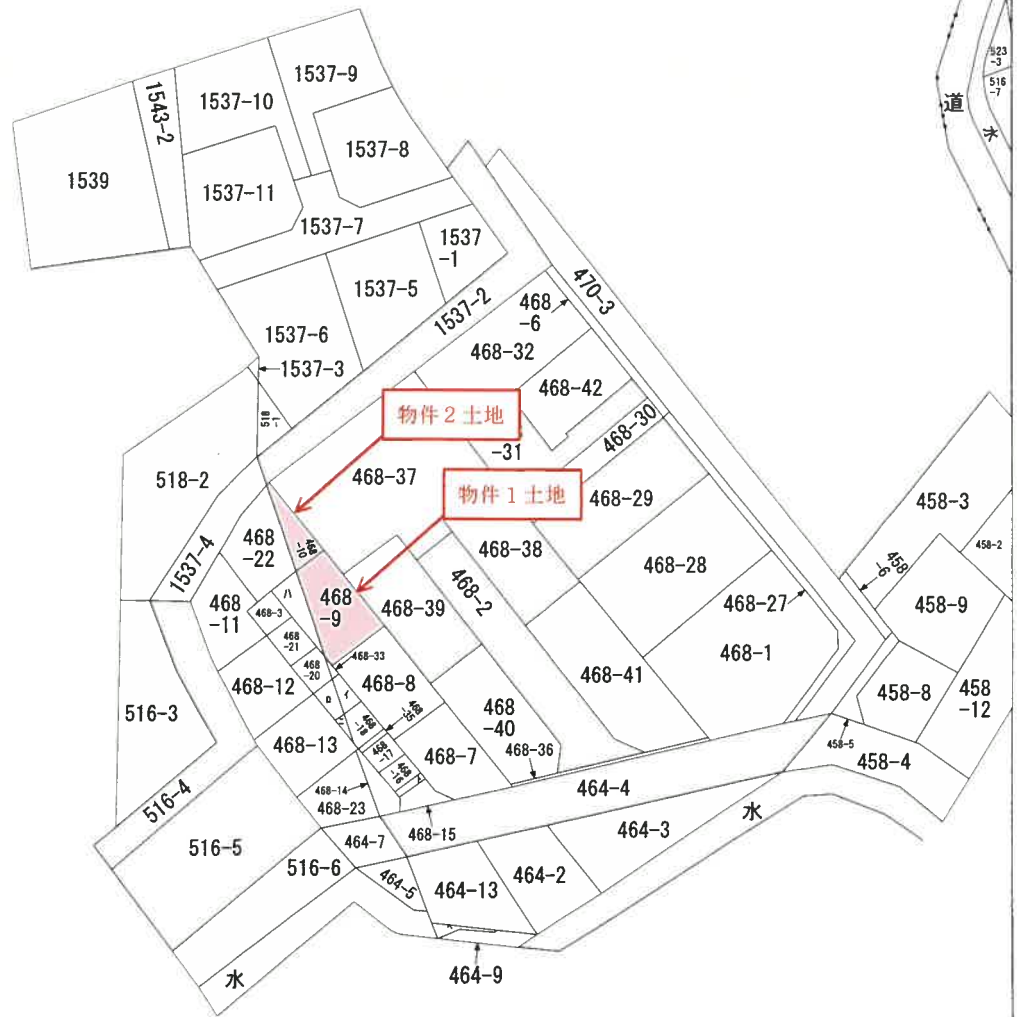
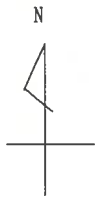
最寄り駅



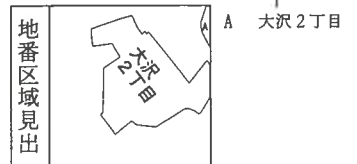
縮尺 1/10,000

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。



請 求 部 分	所 在 三鷹市大沢二丁目					地 番 468番9			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 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	

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7年3月18日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和44年10月13日

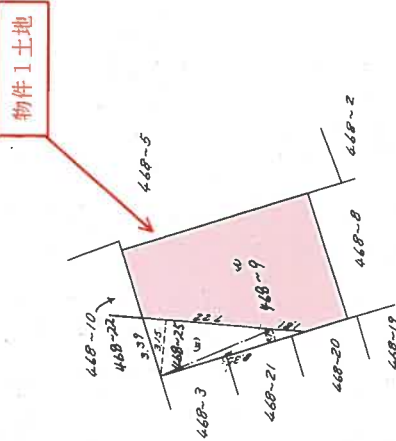
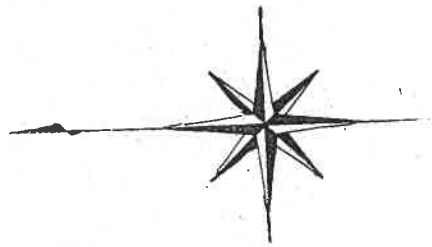
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月18日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

地積測量図 (参考...残地)

前 地	468-9	468-25
土地の所在	三鷹市大沢2丁目	

昭和44年10月13日	作製者
作製年月日	申請人



面積計算表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
101	8.35	0.70	5.8450	
	7.22	3.15	22.7430	
計			28.5880	14.29

265658

縮尺 1/300

44.10.13

登記年月日：昭和51年9月2日

これは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3月18日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

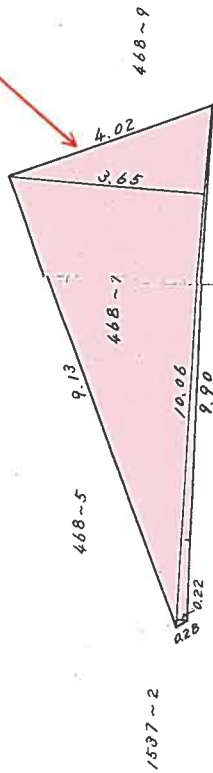
前 468-10

地番	468番10
土地の所在	三鷹市大沢二丁目

地積測量図



物件2土地



面積計算表

単位		面積	
地番	底辺	高さ	面積
468	10.06	3.65	36.7190
~10	10.06	0.22	2.2132
		計	38.9322
		面積	19.46

三線法による

265653

縮尺 1/100

51.9.2

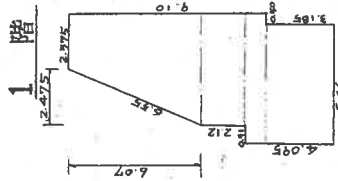
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月18日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

建物図面図

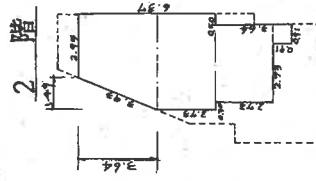
家屋番号	468-9
建物の所在	三鷹市大沢2丁目468番地9

各階平面図



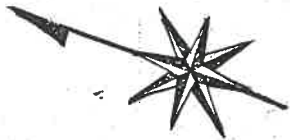
床面積

$$\begin{aligned} & (2.475 + 5.05) \times 6.07 \times \frac{1}{2} = 23.1418 \\ & 5.05 \times 2.12 = 10.7060 \\ & 5.96 \times 0.91 = 5.4236 \\ & 5.46 \times 3.185 = 17.3901 \\ & \text{計} = 56.6615 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

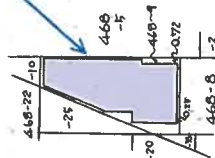


床面積

$$\begin{aligned} & (2.95 + 4.44) \times 3.64 \times \frac{1}{2} = 13.4498 \\ & 4.44 \times 2.73 = 12.1212 \\ & 3.64 \times 2.73 = 9.9372 \\ & 0.91 \times 0.91 = 0.8281 \\ & \text{計} = 36.3363 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



物件3建物



278005
1/500

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

昭和55年4月30日作製

(東京土地家屋調査士会用品)