

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月27日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

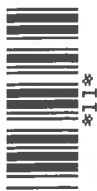
裁判所書記官 小林 裕 子

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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月25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 7年12月10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 7年11月26日 午前10時00分から 令和 7年11月28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10月27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, 2	36, 530, 000 29, 224, 000	一括	7, 306, 000	117, 287	27, 840
1	9, 090, 000				
2	27, 440, 000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三鷹市中原四丁目 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三鷹市中原四丁目 4 1 1 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 4 1 1 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 1 3 平方メートル
2 階 4 5 . 1 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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」にも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 三鷹市中原四丁目
地 番 4 1 1 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 1 2 . 9 4 平方メートル
- 2 所 在 三鷹市中原四丁目 4 1 1 番地 2 0
家屋 番号 4 1 1 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 5 . 1 3 平方メートル
2 階 4 5 . 1 3 平方メートル



令和7年(ケ)第54号
令和7年5月16日受理
令和7年6月16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 | 所 在 | 三鷹市中原四丁目 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 9 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三鷹市中原四丁目 4 1 1 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 4 1 1 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 5. 1 3平方メートル
2階 4 5. 1 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	東京都三鷹市中原四丁目18-13		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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居宅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 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
（ 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
A (占有補助者)	1 所有者は、外出している。 2 とくに建物の不具合はないと思う。 3 建物内で、犬を一匹飼育している。 (令和7年6月9日面接聴取)

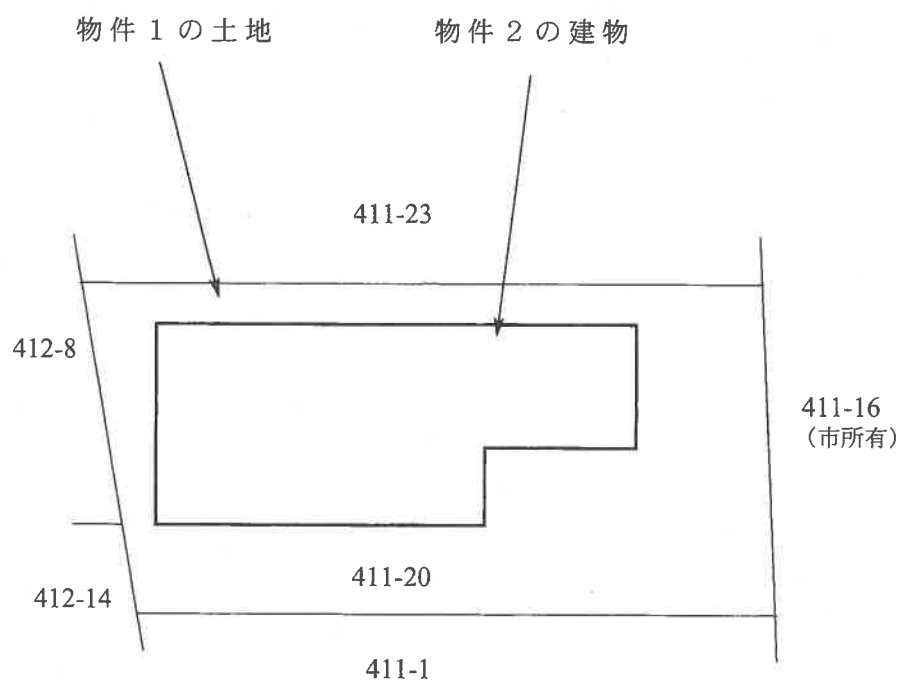
執 行 官 の 意 見

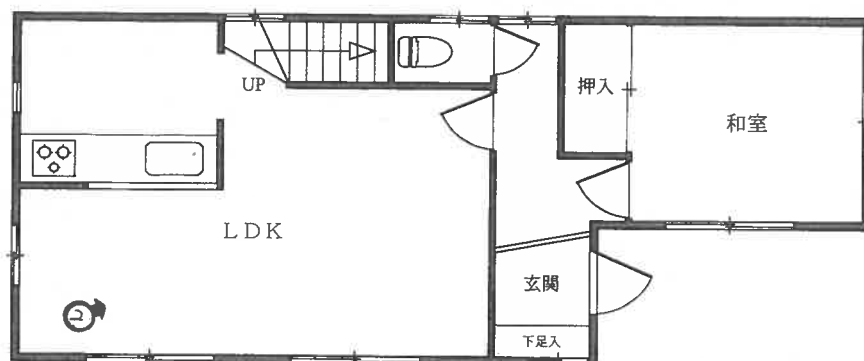
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及びライフライン照会結果から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 敷地内の南西側に物置が存在した。土地との定着性が脆弱であることから、不動産ではないものと判断した。

以上

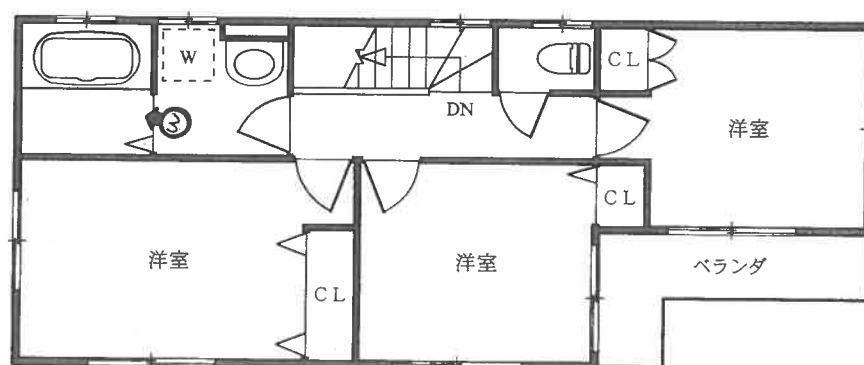
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 5 月 16 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和 7 年 5 月 16 日 12:40-12:55	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置
令和 7 年 6 月 9 日 15:00-15:20	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 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。 ☒ 令和 7 年 6 月 9 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)





1 階



2 階

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第54号
令和7年6月9日現地調査
令和7年7月1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

一括価格	
金 36,530,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 9,090,000円
物件2(建物)	金 27,440,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、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
2	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 | 三鷹市中原四丁目 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 9 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三鷹市中原四丁目 4 1 1 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 4 1 1 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 5. 1 3平方メートル
2階 4 5. 1 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)

位 置 ・ 交 通	京王線「つつじヶ丘」駅の北西方約1.8km(道路距離)、最寄バス停まで徒歩約6分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、三鷹市の南東部に位置し、地勢はほぼ平坦であり、一般住宅のほか農地が見られる住宅地域である。また、北西方に「中央自動車道」走っている。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。	
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 高 度 規 制 日 影 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% 準防火地域 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 有り(3-2h/1.5m) ・ 最低敷地面積100㎡以上 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地(No38中原遺跡)に属し、建替え等の際し、届出等の一定の手続きを要する。
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 地 勢	(物件1土地) 112.94㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り) ほぼ台形 間口約7.4m 奥行約14.8m～約15.7m ほぼ平坦
接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1土地は、東側で行き止まりの幅員約5m舗装市道(第119号線 建築基準法第42条第1項第1号道路 該当)に、ほぼ等高に接面している中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況	* 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。また、物件1土地のうち南東側に駐車場スペースが見られるほか、南西隅付近に土地との定着性が乏しい動産物置が存する。 * 物件1土地のうち南西側の庭先部分は、雑草が繁茂して、地表部分を確認できなかった。 * 物件1土地の北側・西側・南側及び道路を介して東側隣地は、何れも一般住宅として利用されており、特に嫌悪施設は見受けられない。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。	

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 有 り 都市ガス配管 有 り 公共下水道 有 り
土地の履歴等	* ①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和52年版・昭和63年版・平成5年版・平成18年版は「農地」として利用され、その後本建物が建築されたものと推定される。また、登記簿謄本より平成22年3月に「畑」から「宅地」に地目変更されている。 ②本件土地は、調査時点において、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また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。
特記事項	* 本件土地は、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。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物											
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22年6月12日 新築 約15年 約15年									
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 モルタル吹付け等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳、塩ビシート等 トイレ、浴室・洗面室、対面キッチン等 ・ 2階に浴室・洗面室が位置している。 ・ 2階の東側の洋室は、一部勾配天井である。										
床 面 積 (現 況)	<table><tr><td>1階</td><td>45.13</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>45.13</td><td>m²</td></tr><tr><td colspan="2">延床面積</td><td>90.26 m²</td></tr></table>			1階	45.13	m ²	2階	45.13	m ²	延床面積		90.26 m ²
1階	45.13	m ²										
2階	45.13	m ²										
延床面積		90.26 m ²										
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 4LDK (洋室×3、和室×1)										
品 等	普 通											
保守管理の状態	普 通 ・目立つ汚損や破損箇所は、特に見受けられなかった。 ・室内で、犬が1匹飼われていた。											
建 物 の 利 用 状 況	* 本建物は、所有者が居宅として使用し占有している。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	* 本建物は、建築確認の検査済証の交付を受けている。											

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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(m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
1	349,000	× 0.98	× 112.94	× 0.98	= 37,860,000円

* 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 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。

基準地 三鷹(都)ー7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} \\ 342,000\text{円/m}^2 & \times 103 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 99 & = 349,000\text{円/m}^2 \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：基準地の個別的要因(接道方位：西+2)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：基準地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

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)

・接道方位：東+2 ・形状▲1 ・前面道路が行止り▲3

$$\text{【相乗積】 } (1+0.02) \times (1-0.01) \times (1-0.03) = 0.98$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

② 物件2 (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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	180,000	× 90.26	× 0.48	= 7,800,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後の経過年数約15年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 15 / (15 + 15) & \times & (1 - 0.10) & = & 0.48 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

(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。

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、建物についてはその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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	37,860,000	× 0.70	法定地上権	= 26,500,000円

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 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、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 (円) ア	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円) 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	37,860,000	－ 26,500,000		× 1.0	× 0.80	= 9,090,000円
2	7,800,000	＋ 26,500,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 27,440,000円
一括価格(合計)						= 36,530,000円

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要無し。

エ 市場性修正：必要無し。

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て修正を行った。

第6 参考価格資料

■ 東京都基準地 （価格時点：令和6年7月1日 ）

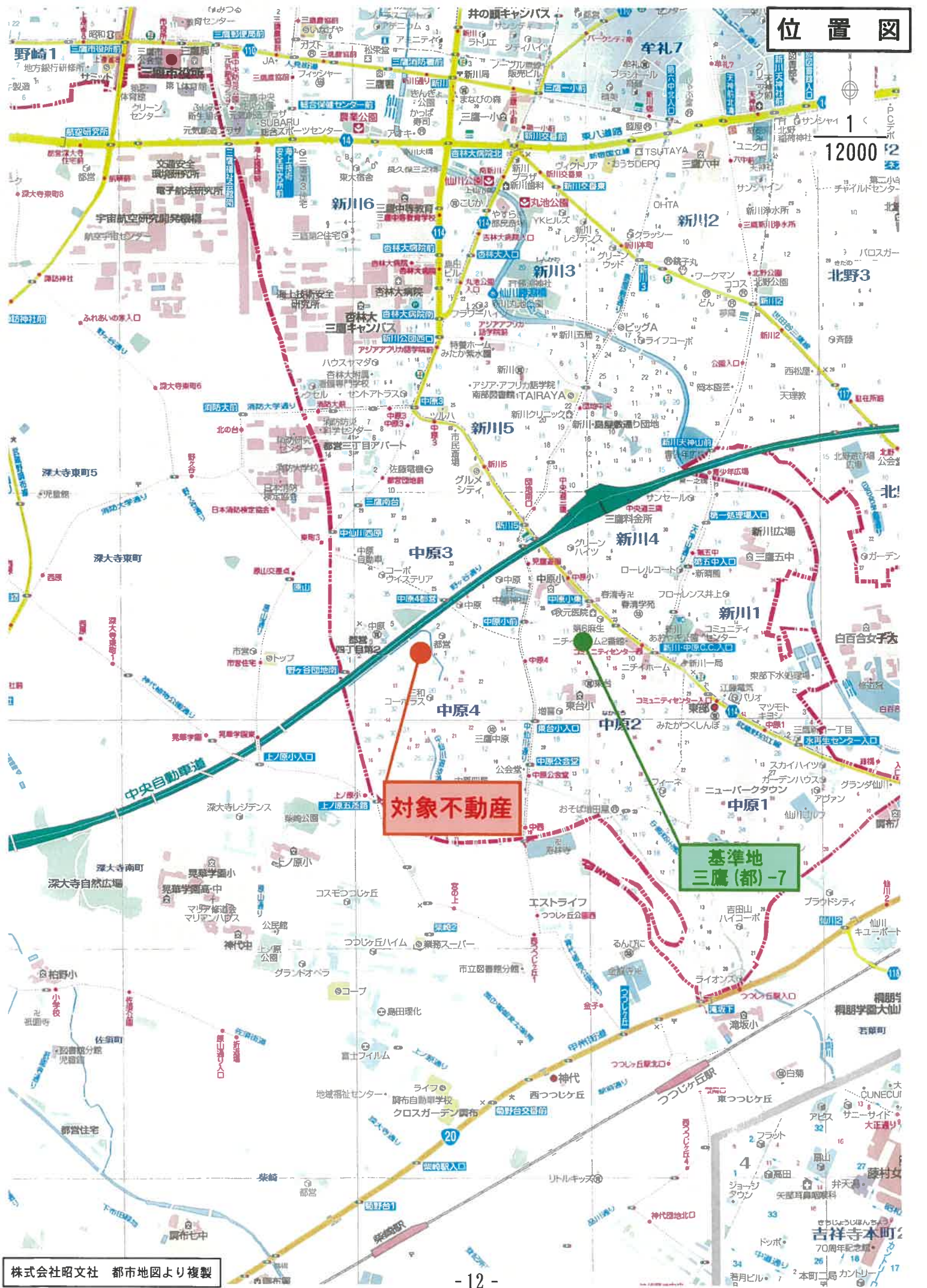
番	号	三鷹 - 7
所在・地番（住居表示）		三鷹市中原2丁目107番10 「中原2-11-10」
価	格	342,000円/㎡
地	積	110㎡
交通施設との接近状況		仙川駅 1,500m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		西側 5m 市道
法令上の制限		第1種低層住居専用地域（40％ 80％） 高度地区 準防火地域
周辺土地の利用状況		小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存の分譲住宅地域

第7 附属資料の表示

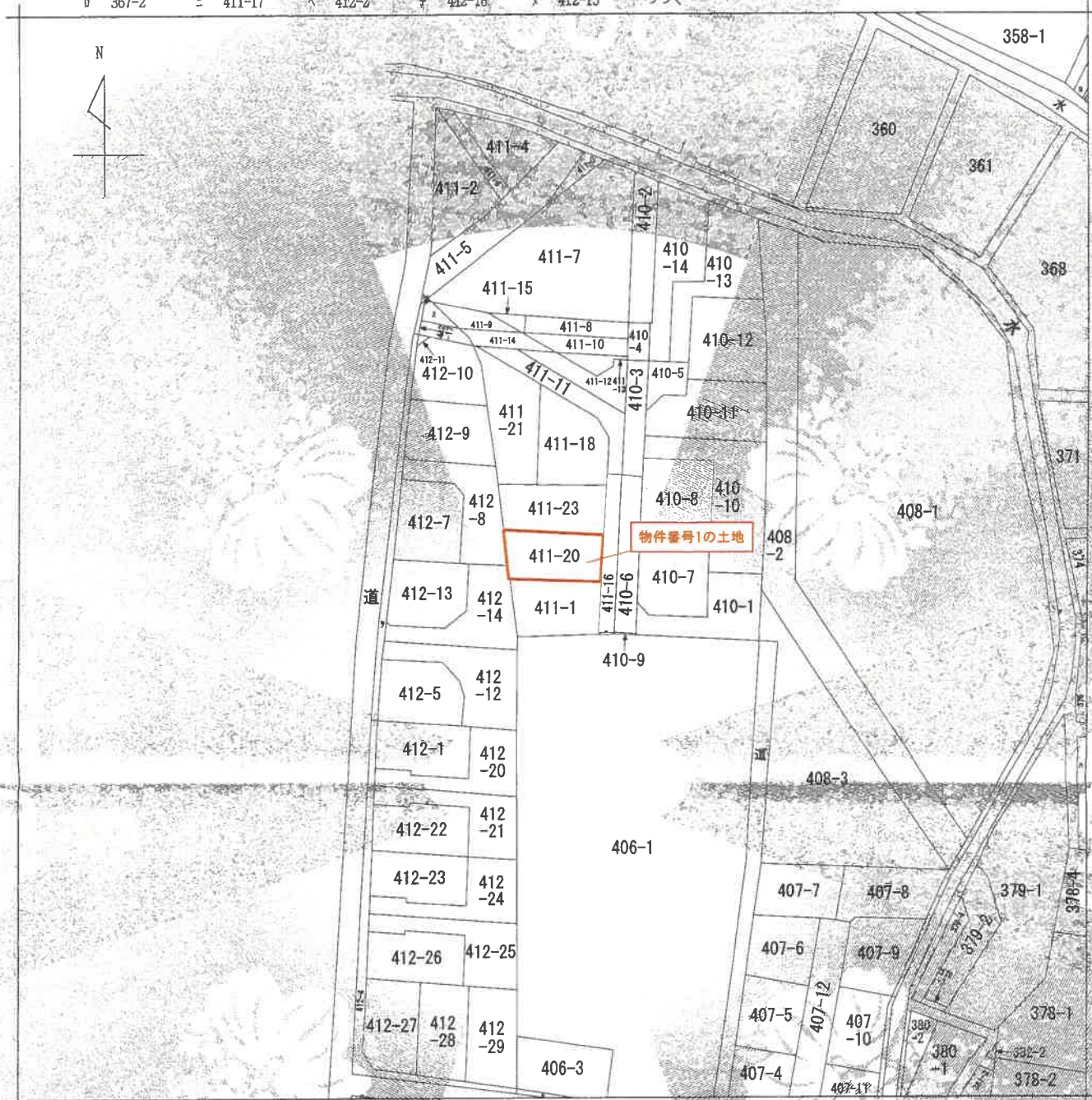
位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



イ 367-2 ハ 377 ホ 412-2 ト 412-19 ヌ 412-16 ヘ 406-2
 ロ 367-2 ニ 411-17 ヘ 412-2 ト 412-18 ヌ 412-15 ツ 406-2



(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。

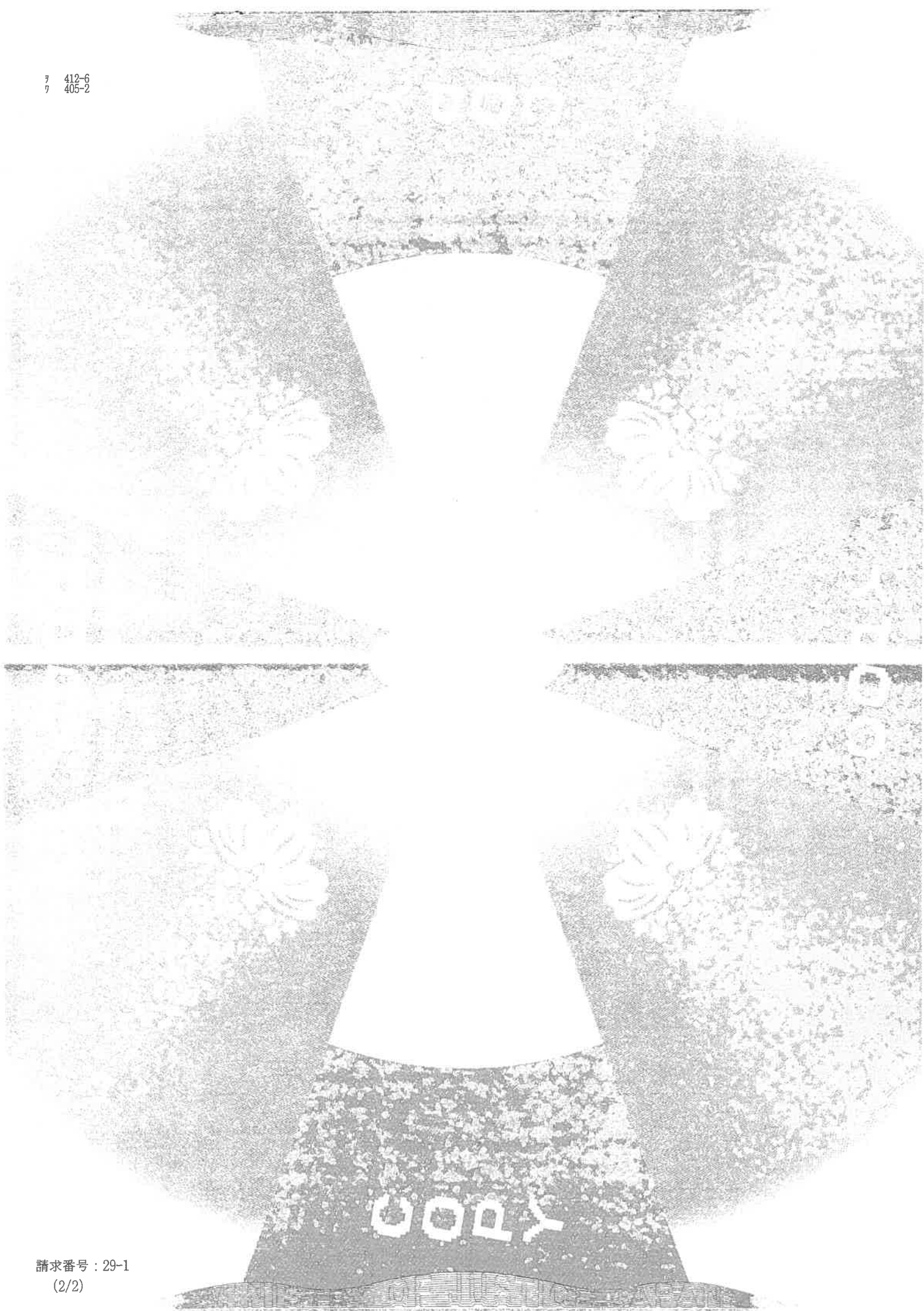


請求部分	所在	三郷市中原四丁目			地番	411番20		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は記号	分類	地区に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和50年11月22日			備付 年月日 (原図)	昭和50年11月21日		補記 事項	

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7年5月22日
 東京法務局府中支局
 登記官

請求番号：29-1
 (1/2)



登記年月日：平成22年3月26日

これは図面に記録されている内容と異なる
令和7年5月22日 東京法務局府中支局

地積測量図

地番 411-1,-20

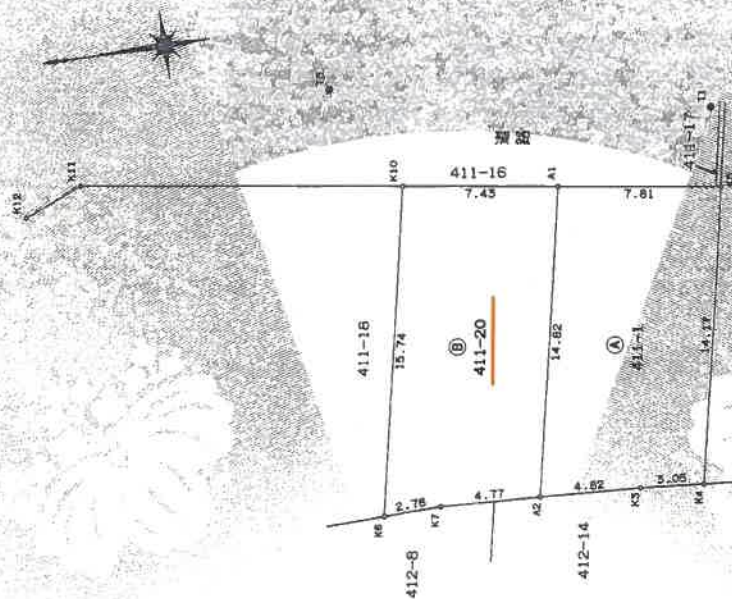
土地の所在 三鷹市中原四丁目

測点	X	Y	(X-X) Y	測点種類
A1	161.645	213.630	2283.063810	コンクリート
A2	164.604	199.106	-359.938948	コンクリート
K3	163.787	198.839	-1562.476962	コンクリート
N4	164.746	198.568	-1165.594150	コンクリート
K5	163.817	212.457	1040.626843	コンクリート
面積	429.320503	面積	112.943415	面積

物件番号1の土地

③ 411-20 区		(X - X̄) Y		測点整理
測点	X	Y		
A2	164.604	199.106	-1538.093890	コンクリート壁
A1	161.645	213.630	937.408440	コンクリート壁
K10	169.992	214.746	2282.685540	コンクリート壁
K6	172.135	199.314	75.340692	コンクリート壁
K7	169.370	199.370	-1501.455470	コンクリート壁
面積	225.885352	面積	112.9426760	面積 112.94 m²

測点	X	Y	(X-X) Y	測点
A1	164.276	217.088	217.088	コンクリート
A2	197.058	215.940	215.940	コンクリート
N3	153.849	216.257	216.257	鉄
N3	171.796	219.771	219.771	鉄



測量者 佐藤誠司
測量年月日 平成22年2月18日

作成者

平成22年3月17日(作)

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成22年6月16日

これは図面に記録されている内容と一致しない可能性があります
令和7年5月22日 東京建設局 登記課

各階平面図

建物図面

家屋番号 411-20

建物の所在 三鷹市中原四丁目411番地20



各階同型

1階・2階 求積表

11.375 x 7.736	87.770
7.736 x 1.450	11.207
合計	98.977
床面積	98.98 m ²



物件番号2の建物

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：23-3