

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1月 7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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	130,430,000 104,344,000	一括	26,086,000	428,929	128,707
1	32,210,000				
2	66,410,000				
3	11,250,000				
4	20,560,000				



物 件 目 録

1 所 在 三鷹市下連雀二丁目
 地 番 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 8 . 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 6 分の 3
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 三鷹市下連雀二丁目
 地 番 8 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 8 0 . 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 6 分の 3
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 三鷹市下連雀二丁目 8 2 番地 1
 家屋 番号 8 2 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 4 7 . 0 5 平方メートル
 2 階 4 7 . 0 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 6 分の 3
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1

4 所 在 三鷹市下連雀二丁目 8 3 番地 2

家屋 番号 8 3 番 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 3 . 7 3 平方メートル
 2 階 9 3 . 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 6 分の 3
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 讃 井 健

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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3、4】

別紙賃借権目録のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

西側母屋部分（居宅部分）及び東側共同住宅部分のうち201号室を除く部分につき本件共有者B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、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 所 在 三鷹市下連雀二丁目
地 番 8 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 8 . 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 3
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 三鷹市下連雀二丁目
地 番 8 3 番 2
地 目 宅地
地 積 2 8 0 . 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 3
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 三鷹市下連雀二丁目 8 2 番地 1
家屋 番号 8 2 番 1
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	4 7 . 0 5 平方メートル
	2 階	4 7 . 0 5 平方メートル

共有者	A	持分 6 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 3
共有者	C	持分 6 分の 1
共有者	D	持分 6 分の 1

4 所 在	三鷹市下連雀二丁目 8 3 番地 2
-------	--------------------

家屋 番号	8 3 番 2
-------	---------

種 類	共同住宅
-----	------

構 造	木造スレート葺 2 階建
-----	--------------

床 面 積	1 階	1 0 3 . 7 3 平方メートル
	2 階	9 3 . 3 8 平方メートル

共有者	A	持分 6 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 3
共有者	C	持分 6 分の 1
共有者	D	持分 6 分の 1

賃借権目録

物件 番号	範囲	賃借人	期限	賃料 (月額)	賃料 前払	敷金・保証金	備 考
3	101号室	F	令和8年3月31日	6万円	なし	敷金 6万円	左記賃借権はいずれも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。
3	102号室	G	令和8年3月27日	6万円	なし	敷金 6万円	
3	201号室	H	令和8年6月3日	6万2000円	なし	敷金 6万2000円	
3	202号室	I	令和9年2月28日	5万5000円	なし	敷金 5万5000円	
4	201号室	E	令和8年6月19日	4万9000円	なし	敷金 4万9000円	

令和7年（ケ）第74号
令和7年6月19日受理
令和7年7月15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 三鷹市下連雀二丁目

地 番 8 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 6 8 . 3 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 3

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 三鷹市下連雀二丁目

地 番 8 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 8 0 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 3

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 三鷹市下連雀二丁目 8 2 番地 1

家屋 番号 8 2 番 1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 7 . 0 5 平方メートル

2 階 4 7 . 0 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 3

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

物 件 目 録

4	所	在	三鷹市下連雀二丁目 8 3 番地 2		
	家屋	番号	8 3 番 2		
	種	類	共同住宅		
	構	造	木造スレート葺 2 階建		
	床 面 積	1 階	1 0 3 . 7 3	平方メートル	
		2 階	9 3 . 3 8	平方メートル	
	共有者	A	持分 6 分の 1		
	共有者	B	持分 6 分の 3		
	共有者	C	持分 6 分の 1		
	共有者	D	持分 6 分の 1		

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都三鷹市下連雀二丁目7-24 シティハイムやまぐち	
土 地		物件1	
現 況 地 目	■宅地・一部公衆用道路(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(共有者)ら □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

(3 枚目)

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二丁目7-25 (共同住宅部分 コーポ山口)		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地・一部公衆用道路(物件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(共有者)ら ☐ 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4		
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(共有者)B ☒ 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

(4 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 201 号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.6.20 自 R6.6.20 至 R8.6.19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 4 万 9000 円 ■敷 □保 4 万 9000 円	共益費月額 1000 円
4	☐ 全部 ☒ その余 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
3	☐ 全部 ☒ 101 号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28.4.1 自 R6.4.1 至 R8.3.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 6 万円 ■敷 □保 6 万円	
3	☐ 全部 ☒ 102 号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28.3.28 自 R6.3.28 至 R8.3.27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 6 万円 ■敷 □保 6 万円	共益費月額 1000 円
3	☐ 全部 ☒ 201 号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.6.4 自 R6.6.4 至 R8.6.3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 6 万 2000 円 ■敷 □保 6 万 2000 円	管理費月額 1000 円
3	☐ 全部 ☒ 202 号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3.3.1 自 R7.3.1 至 R9.2.28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 5 万 5000 円 ■敷 □保 5 万 5000 円	共益費月額 1000 円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (共有者)	1 後日、立ち入り調査することは了解した。 2 共同住宅部分の管理は、私が行っている。物件3は4世帯が入居している。物件4は、1世帯しか入居しておらず、残り3世帯分は空室となっている。賃借人との契約書は保管してあるので、立入調査の際に提示できるよう準備しておく。 (令和7年6月23日面接聴取) 3 本件不動産は、亡夫が所有していた。相共有者は、娘にあたる。 4 建物の不具合はないと思う。共同住宅部分の居住者からも不具合を言われたことがない。 5 共同住宅部分の現在の賃貸借契約書は、複写したものを用意してあるので提出する。入居時の契約書は複写を用意していなかったもので、提示する。 6 共同住宅部分の合鍵は所持しているので、不在の居室は、これを利用して解錠してもらいたい。 7 物件4の202号室は、リフォームもクリーニングもしていない。賃借人が所在不明となり、保証人の父親が室内の荷物を搬出して、そのままの状態である。
I (占有者)	1 物件3の202号室に居住している。 2 建物の不具合は、とくにないと思う。 (令和7年7月8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
(6 枚目)

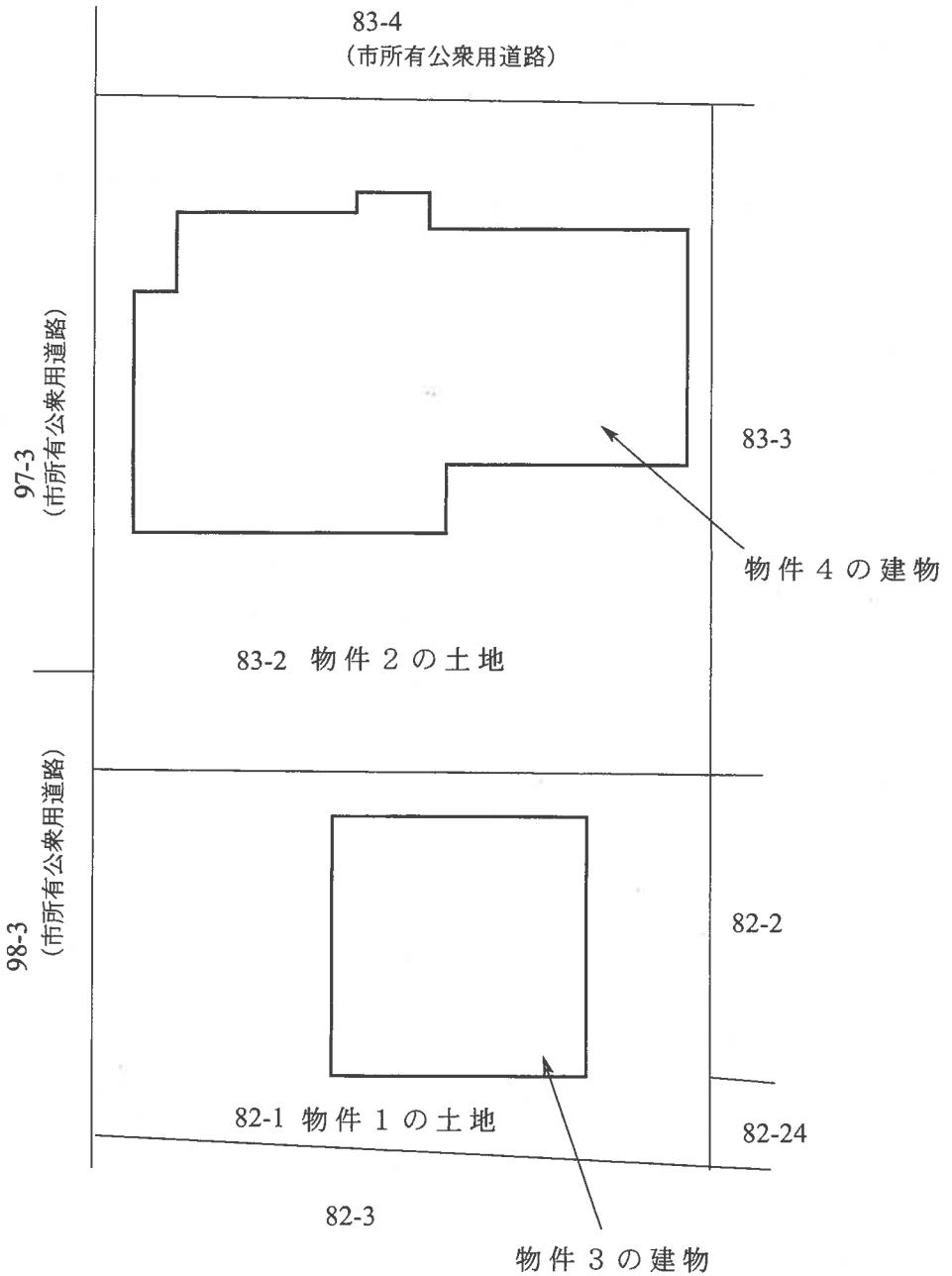
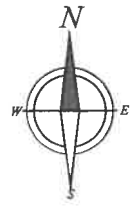
執行官の意見

- 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 物件3の建物は、4世帯分の共同住宅、物件4の建物は、東側に4世帯分の共同住宅、西側に母屋部分の構造となっていた。
- 3 関係人の陳述、ライフライン照会結果、賃貸借契約書の内容及び現場の状況等から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 4 物件4の共同住宅部分のうち、201号室を除く3部屋の部分には、めぼしい動産が存在しなかった。

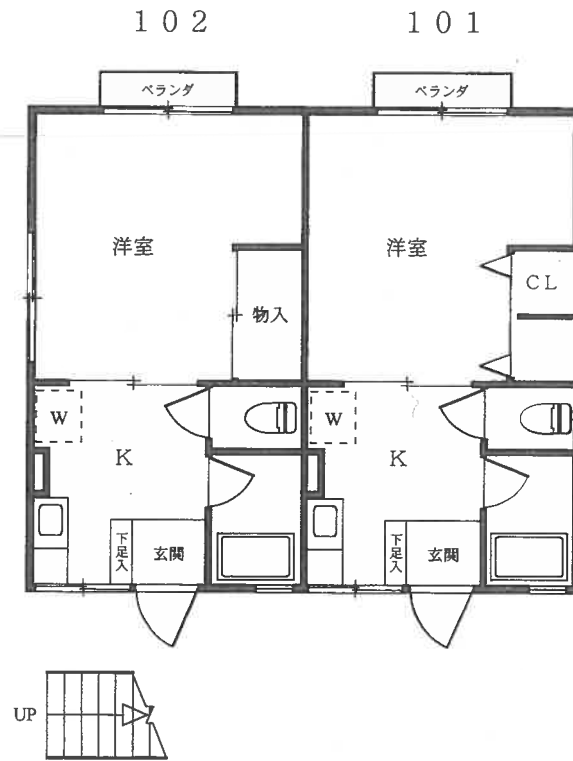
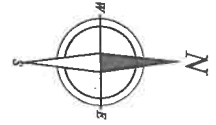
以上

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 6 月 20 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 6 月 23 日 14:15-14:40	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 関係人から陳述聴取, 臨場日時通知書手交・差置
令和 7 年 7 月 8 日 12:35-13:40	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 7 年 7 月 8 日 【物件 4 の母屋部分・物件 3 の 202 号室】 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 【その余の部分】 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 J を立ち会わせ, B が提供した鍵により解錠して建物内に立ち入った (技術者同行)。 □ 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
(8 枚目)



物件 3



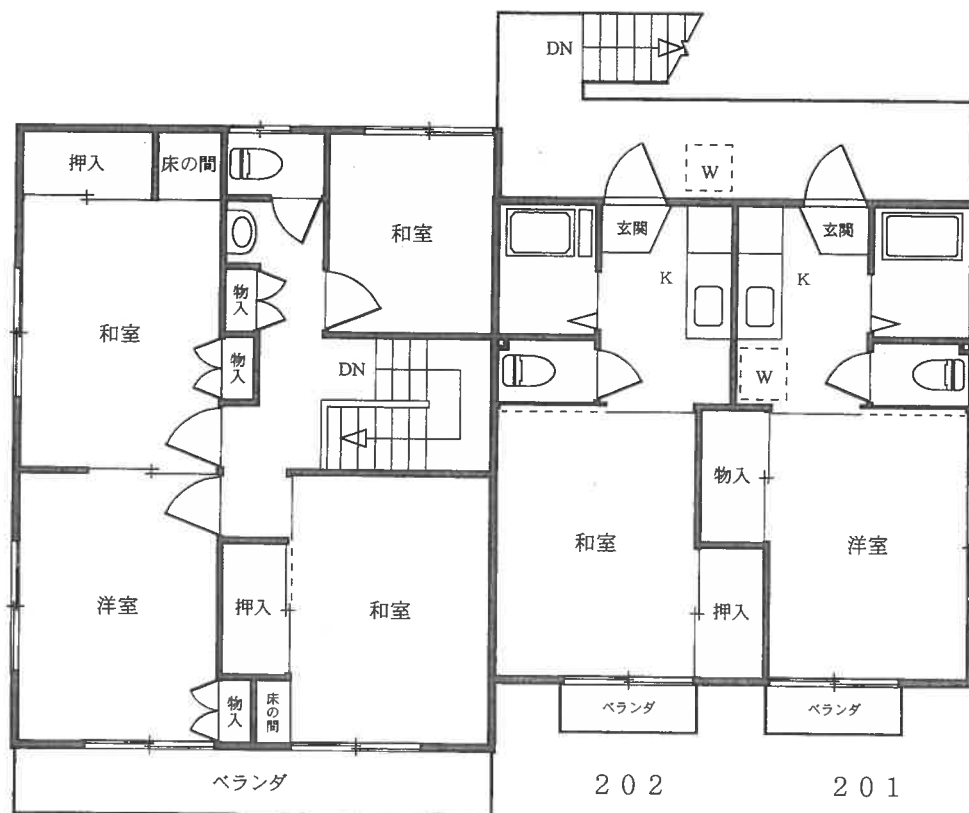
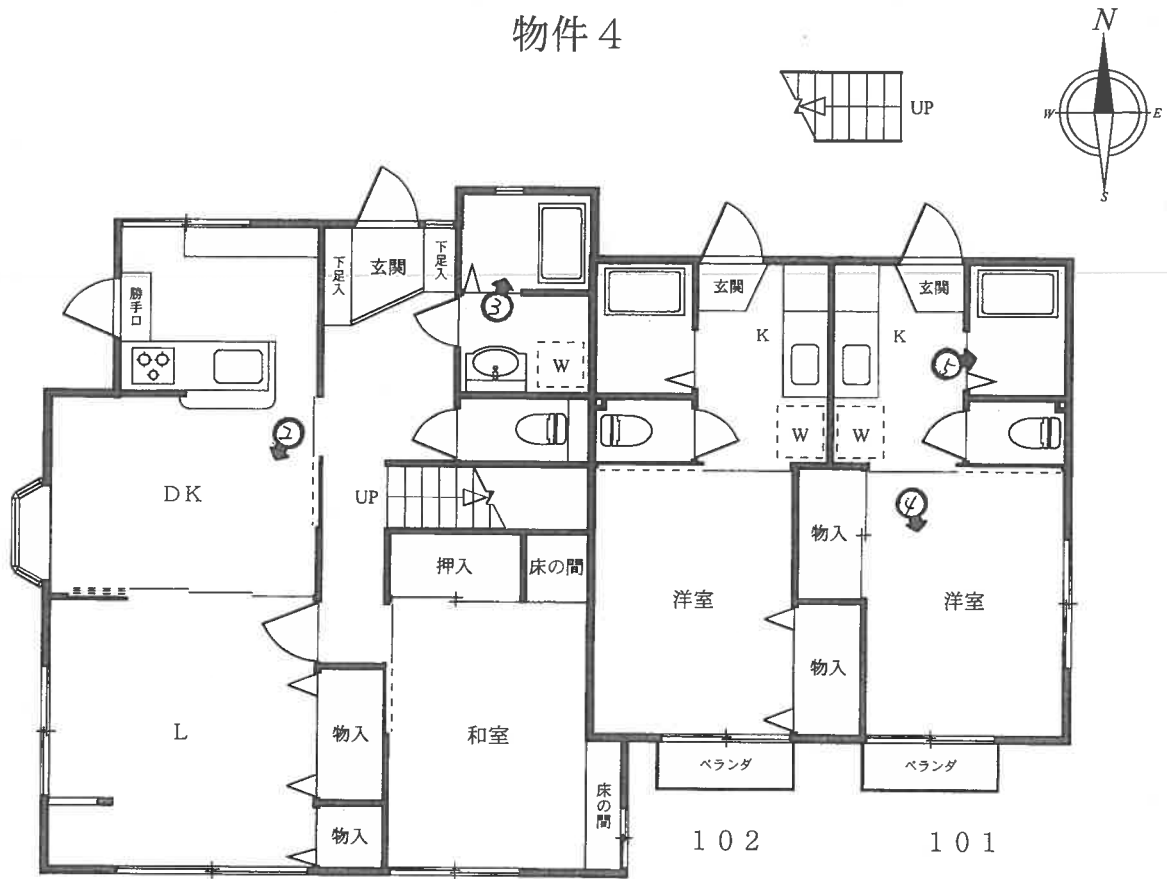
1 階



2 階

←○ 写真撮影位置 と方向

物件4



写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



8



令和7年（ケ）第74号
令和7年7月8日現地調査
令和7年9月30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 130,430,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 32,210,000円
物件2(土地)	金 66,410,000円
物件3(建物)	金 11,250,000円
物件4(建物)	金 20,560,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件4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、2の内訳価格は、物件3、4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、4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	地 目 宅地、一部公衆用道路	
2	次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り	地 目 宅地、一部公衆用道路	
3	次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り	同 左	
4	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 三鷹市下連雀二丁目
- 地 番 82番1
- 地 目 宅地
- 地 積 168.36平方メートル
- 共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の3
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 三鷹市下連雀二丁目
- 地 番 83番2
- 地 目 宅地
- 地 積 280.99平方メートル
- 共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の3
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 3 所 在 三鷹市下連雀二丁目82番地1
- 家屋 番号 82番1
- 種 類 共同住宅
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 47.05平方メートル
2階 47.05平方メートル
- 共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の3
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

物 件 目 録

4 所 在 三鷹市下連雀二丁目83番地2

家屋 番号 83番2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 103.73平方メートル
2階 93.38平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の3

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6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 (物件1、2)

位 置 ・ 交 通	JR中央線「三鷹」駅の南東方・道路距離約1.4km、徒歩約18分、最寄バス停まで徒歩約3分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、地勢はほぼ平坦であり、一般住宅が建ち並ぶほかアパート、駐車場等が見られる連雀通りの北側背後の住宅地域である。 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 日 影 規 制 高 度 規 制 そ の 他	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 準防火地域 日影規制有り(3-2h 1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 ・最低敷地面積100㎡以上
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	(物件1、2一体の土地、宅地一部公衆用道路) 物件1土地:168.36㎡、物件2土地:280.99㎡ 計449.35㎡(登記簿面積) ○隣地の地積測量図、道路査定図等を基に現地概測した結果、物件1、2一体の土地のうち西側部分については、幅2mの帯状部分が道路(市道認定)として利用され、南側部分については、幅1mの帯状部分が道路(建築基準法第42条第2項のセットバック部分)として利用され、その余り部分が宅地として利用されていた。 ○内訳を、以下のとおり査定した。 物件1土地 : 宅地部分:約132.36㎡ 道路約36㎡ 物件2土地 : 宅地部分:約246.99㎡ 道路約34㎡ 以上から、物件1、2一体の土地のうち(宅地部分計約379.35㎡)、(道路部分計70㎡)を現況地積として評価を進める。 ただし、これは評価人による査定であり、当該宅地部分及び道路部分の正確な形状及び地積は、専門家による測量を要する。 宅地部分は「ほぼ長方形」、道路部分は「L型の帯状地」 (宅地部分) 間口約15.5m(北側) 奥行約26.2m(北→南) (道路部分) 幅約1m及び約2m、長さ約44m ほぼ平坦

接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1、2一体の土地(宅地部分)は、北側で現況幅員約4.6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第5号道路)に、西側で現況幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条第1項第5号道路)に、南側で現況幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条第2項道路、両側セットバック済み)に、各々ほぼ等高に接面している三方路の画地。なお、北側及び西側で接面する上記の建築基準法第42条第1項第5号道路に関しては、特記事項参照。
土 地 の 利 用 状 況	* 物件1、2一体の土地(宅地部分)は、物件3、4建物の敷地として利用されている。各建物の敷地の範囲は、建物の位置・規模・現況利用状況・登記簿の所在地番等を考慮して、物件3建物の敷地範囲は物件1の土地(宅地部分)、物件4建物の敷地範囲は物件2の土地(宅地部分)と査定した。 * 建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」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本件一体の土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和41年版・昭和63年版からは「一般住宅等」として利用され、その後本件建物が建築されたものと推定される。 ②本件一体の土地は、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	* 本件一体の土地の北側(現況幅員約4.6m)及び西側(現況幅員約4m)で接面する市道は、位置指定道路(建築基準法第42条第1項第5号道路)に指定されており、その指定幅員が「5m」であるため、本件建物の建替え時には、指定幅員確保のための復元を要する。 したがって、原則として、一体の土地の現況宅地部分の西側で幅約0.5m、北側で幅約0.2m、机上概算求積で約18㎡を道路として復元、つまり道路提供を要することに留意し、土地の個別的要因の減価項目として把握するものとする。 なお、西側の位置指定道路の復元部分について「位置指定道路の一部廃止」が可能か否かは、三鷹市建築指導課との協議を要する。 * 対象地は、三鷹市浸水ハザードマップによると、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3)

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3年2月2日 新築 約35年 約10年									
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 壁 内 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 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、キッチン等 外階段									
床面積(現況)	<table> <tr> <td>1階</td><td>47.05</td><td>m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>47.05</td><td>m²</td></tr> <tr> <td>延床面積</td><td>94.10</td><td>m²</td></tr> </table>		1階	47.05	m ²	2階	47.05	m ²	延床面積	94.10	m ²
1階	47.05	m ²									
2階	47.05	m ²									
延床面積	94.10	m ²									
現況用途等	種 類 間 取 り	共同住宅 1階 101号 1K(洋室×1)、トイレ、浴室等 1階 102号 1K(洋室×1)、トイレ、浴室等 2階 201号 1K(洋室×1)、トイレ、浴室等 2階 202号 1K(和室×1)、トイレ、浴室等									
品 等	普 通										
保守管理の状況	普 通										
建物の利用状況	＊本建物は、共同住宅(計4戸)として、賃貸に供されており、建物質借人が居宅として使用している。占有状況、占有権原の内容等については、現況調査報告書のとおり。										
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ない。 ＊201号室は、洋室及び浴室が、一定のリフォームが近年施されてものと思われる。 ＊202号室の賃借人によると、室内で特に不具合は無いとのことである。										

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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		昭和53年11月25日新築 約47年 約8年(特記事項記載のリフォーム等も考慮)						
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 モルタル吹付等 ビニールクロス、目透かし天井等 ビニールクロス等 フローリング、フローリングブロック、畳、塩ビシート等 トイレ、浴室、洗面室、キッチン等 アパート部分は外階段							
床面積（現況）	<table><tr><td>1階</td><td>103.73 m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>93.38 m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>197.11 m²</td></tr></table>			1階	103.73 m ²	2階	93.38 m ²	延床面積	197.11 m ²
1階	103.73 m ²								
2階	93.38 m ²								
延床面積	197.11 m ²								
現況用途等	種類 間取り	共同住宅、居宅 【東側：共同住宅】 1階 101号 1K(洋室×1)、トイレ、浴室等 1階 102号 1K(洋室×1)、トイレ、浴室等 2階 201号 1K(洋室×1)、トイレ、浴室等 2階 202号 1K(和室×1)、トイレ、浴室等 【西側：居宅】 5LDK(和室×4、洋室×1)、トイレ、浴室等							
品 等	普通								
保守管理の状況	劣る部分も見られる。								
建物の利用状況	＊本建物は、東側部分が共同住宅(全4戸)であり、201号室が賃貸に供され、建物賃借人が居宅として使用しており、その他の住戸(101号、102号、202号)は、空室である。また、本建物の西側部分は、建物共有者Bが居宅として使用し占有している。本建物の占有状況、占有権原の内容等については、現況調査報告書のとおり。								

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た。 *【東側：共同住宅】 ○101号室及び102号室は、空室であり、洋室及び水廻り設備のリフォーム及び室内クリーニングが施されていた。 ○202号室は、①旧式の浴室(バランス釜)が使用され②和室、トイレ、キッチン、浴室共に酷く汚れており、リフォームに相当費用がかかるものと思われる。 *【西側：居宅】 ○建物共有者Bによると、浴室、キッチン、トイレ等を約20年前にリフォームしたとのことである。 ○1階の和室及び2階の西側の和室の天井に雨漏りと思われる水染み模様が見られたが、建物共有者Bによると現在は、特に雨漏りは無いとのことである。 * 昭和56年に建築基準法の耐震基準が改正されており、本建物はそれ以前の旧耐震基準に適合の可能性が高いものと判断される。
---------	--

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、賃貸用不動産(一部自用部分を含む)である。買受人が、収益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性を有すると判断されるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

目的土地の建付地価格及び道路価格を次のとおり求めた。

物件 番号	部分	更地価格		地 積(m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) オ
		標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
1	宅地	546,000	× 0.91	× 約 132.36	× 0.95	= 62,480,000円
	道路	546,000	× 0.01	× 約 36		= 200,000円
				(計) 168.36	(計)	= 62,680,000円
2	宅地	546,000	× 0.91	× 約 246.99	× 0.90	= 110,450,000円
	道路	546,000	× 0.01	× 約 34		= 190,000円
				(計) 280.99	(計)	= 110,640,000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、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。

公示地 三鷹 - 21

$$\begin{aligned} & \text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{規準価格(更地)} \\ & 546,000\text{円/m}^2 \times 103 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 101 = 546,000\text{円/m}^2 \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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(接道方位: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)

《一体の土地(宅地部分)》

・三方路 +6 ・地積過大▲10・位置指定道路の指定幅員の復元(道路提供)▲5
【相乗積】 $(1+0.06) \times (1-0.10) \times (1-0.05) = 0.91$

《道路部分》

・公衆用道路の価格を標準的な宅地価格の1%の市場価値と判定した。

ウ 地 積：登記数量を基として、宅地部分と道路部分に配分した。

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
3	240,000	× 94.10	× 0.24	= 5,420,000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35年、経済的残存耐用年数約10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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 10 / (35 + 10) & \times & (1 - 0.10) & = & 0.24 \\ & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} & & \end{array}$$

(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。

③ 物件4(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(円) エ
4	210,000	× 197.11	× 0.13	= 5,380,000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47年、経済的残存耐用年数約8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)40%

- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 8 / (47 + 8) & \times & (1 - 0.40) & = & 0.13 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

(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 積算価格の判定

前記1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て求めた。

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	物件3の敷地	62,480,000	× 0.20	場所的利益	= 12,500,000円
2	物件4の敷地	110,450,000	× 0.20	場所的利益	= 22,090,000円

ア 建付地価格：前記 I 1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないものと解されるため、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か、建物の構造・規模等を勘案して判定した。

② 積算価格

(i) 物件1土地(宅地部分)及び物件3建物

物件番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	積算価格(円) エ	価格構成比 オ
1	62,480,000	= 12,500,000		= 49,980,000円	73.61%
3	5,420,000	+ 12,500,000	× 1.0	= 17,920,000円	26.39%
物件1土地(宅地部分)及び物件3建物 (小計)				= 67,900,000円	100.00%

ア 基礎となる価格：前記 I 1

イ 土地利用権等価格：前記 I 2①ウ

ウ 占有減価修正：本件は収益物件であり、この占有は引受との関係で、物件の価値を低下させることはない。

オ 価格構成比：各物件の積算価格の合計に対する割合

(ii) 物件2土地(宅地部分)及び物件4建物

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格の控 除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	積算価格(円) エ	価格 構成比 オ
2	110,450,000	－ 22,090,000		= 88,360,000円	76.28%
4	5,380,000	＋ 22,090,000	× 1.0	= 27,470,000円	23.72%
物件2土地(宅地部分)及び物件4建物 (小計)				= 115,830,000円	100.00%

ア 基礎となる価格：前記Ⅰ1

イ 土地利用権等価格：前記Ⅰ2①ウ

ウ 占有減価修正：本件は収益物件であり、この占有は引受との関係で、物件の価値を低下させることはない。

オ 価格構成比：各物件の積算価格の合計に対する割合

Ⅱ 収益価格

有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元し、直接還元法による収益価格を以下のとおり求めた。

ただし、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、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。

また、下記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。

【物件1土地(宅地部分)及び物件3建物】

有効総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	還元利回り	収益価格 (円)
2,736,000	－ 485,000	= 2,251,000	÷ 5.5%	= 40,930,000

【物件2土地(宅地部分)及び物件4建物】

有効総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	還元利回り	収益価格 (円)
4,000,000	－ 797,000	= 3,203,000	÷ 7.4%	= 43,280,000

＊有効総収益：空室の部分については標準的な市場賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

＊総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

＊還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

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。

積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、対象不動産の原価性に着目した試算価格である。

一方収益価格は、対象不動産が生み出す収益に着目して求めたもので、標準的な純収益が安定的に継続するものとして評定したものである。

【物件1土地(宅地部分)及び物件3建物】については、全体が収益物件(共同住宅)であることから、積算価格と収益価格ほぼ同等に関連付けて、調整後の価格を求め、価格構成比により按分後の価格を査定した。

【物件2土地(宅地部分)及び物件4建物】については、自用部分(居宅仕様)が過半を占める収益物件であることから、積算価格を重視して、収益価格を比較考量して、調整後の価格を求め、価格構成比により按分後の価格を査定した。

【物件1土地(宅地部分)及び物件3建物】

①積算価格	67,900,000	円
②収益価格	40,930,000	円
③調整後の価格	54,420,000	円

物件 番号	調整後の 合計価格(円) ア	価格 構成比 イ	按分後の価格 ア × イ = ウ
1	54,420,000	73.61%	= 40,060,000円
3		26.39%	= 14,360,000円
合 計			= 54,420,000円

ア 調整後の合計価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格

イ 価格構成比：前記Ⅰ 2 ② (i)オ

【物件2土地(宅地部分)及び物件4建物】

①積算価格	115,830,000 円
②収益価格	43,280,000 円
③調整後の価格	108,580,000 円

物件 番号	調整後の 合計価格(円) ア	価格 構成比 イ	按分後の価格 ア × イ = ウ
2	108,580,000	76.28%	= 82,820,000円
4		23.72%	= 25,760,000円
合 計			= 108,580,000円

ア 調整後の合計価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格

イ 価格構成比：前記 I 2 ② (ii)オ

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、更に引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	積算価格又は按分後 の価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	引受債務 相当額(円) エ	評 価 額 ア × イ × ウ × エ = オ
1 (宅地)	40,060,000	× 1.0	× 0.80		= 32,050,000円
1 (道路)	200,000	× 1.0	× 0.80		= 160,000円
1	物件1の合計				= 32,210,000円
2 (宅地)	82,820,000	× 1.0	× 0.80		= 66,260,000円
2 (道路)	190,000	× 1.0	× 0.80		= 150,000円
2	物件2の合計				= 66,410,000円
3	14,360,000	× 1.0	× 0.80	－ 237,000	= 11,250,000円
4	25,760,000	× 1.0	× 0.80	－ 49,000	= 20,560,000円
一括価格 (合 計)					= 130,430,000円

ア 積算価格又は按分後の価格：積算価格 又は 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て修正を行った。

エ 引受債務相当額：物件3について引受となる101号室、102号室、201号室、202号室の敷金を、物件4について引受となる201号室の敷金を、各々考慮して上記の様に判定した。

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 - 21
所在・地番(住居表示)	三鷹市下連雀2丁目84番26 「下連雀2-6-21」
価 格	546,000円/㎡
地 積	115㎡
交通施設との接近状況	三鷹駅 1,300m
供 給 処 理 施 設	ガス 水道 下水
接 面 街 路	西側 4m 市道
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40% 80%) 準防火地域
周辺土地の利用状況	小規模一般住宅が多い既成の住宅地域

第7 附属資料の表示

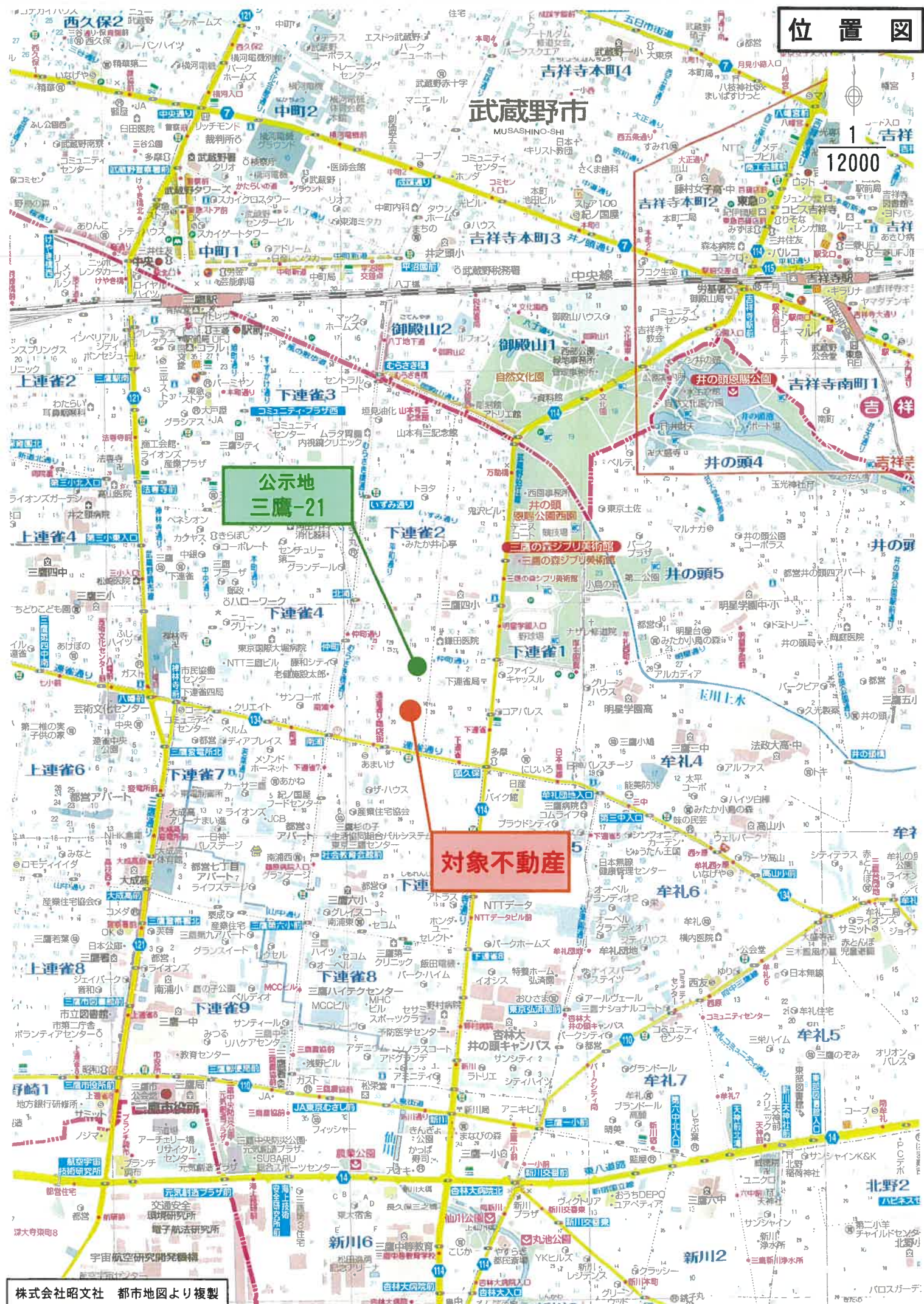
位置図

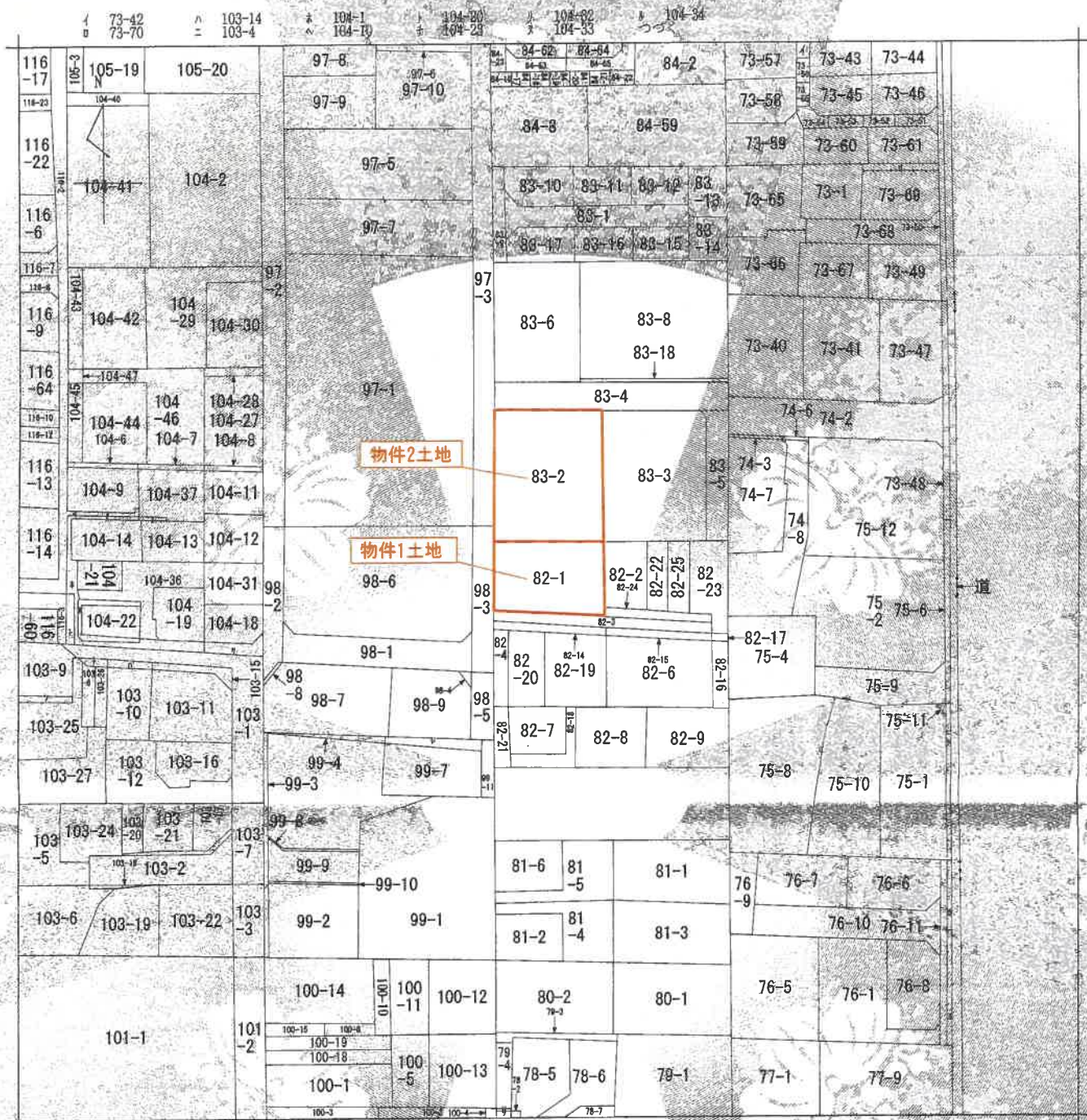
公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

以 上





(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。

地番区域見出し
下連雀2丁目

請求部	所在	三鷹市下連雀二丁目				地番	82番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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				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6月25日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：20-1
(1/2)

ヲ 104-38
ワ 79-6
ホ 76-3
コ 76-4
タ 75-5
レ 99-5
ソ 79-8
フ 103-23
ネ 103-13

登記年月日：平成30年2月4日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である
令和7年6月25日 東京法務局府中支局

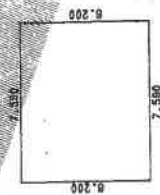
建築物図面図

基礎番号 82番1

建築物の所在
三鷹市下連井二丁目82番地1

各階平面図

3階・2階各階平面図



求積表

7.580 X 6.200 =	47.050000
面積	47.05 m²



物件3建物

289518

単位：m

500

作製者

三鷹市建設委員会

印 記

(東京法務局府中支局)

請求番号：20-2

登記年月日：昭和54年2月1日

各階平面図

1階平面図

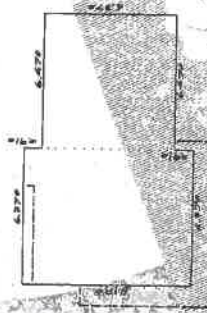


求積

$1.820 \times 0.455 = 0.8281$
 $0.910 \times 6.370 = 5.7967$
 $8.845 \times 6.370 = 55.0686$
 $0.455 \times 1.820 = 0.8281$
 $6.470 \times 6.370 = 41.2139$
計 103.7354

床面積 103.73 m²

2階平面図



求積

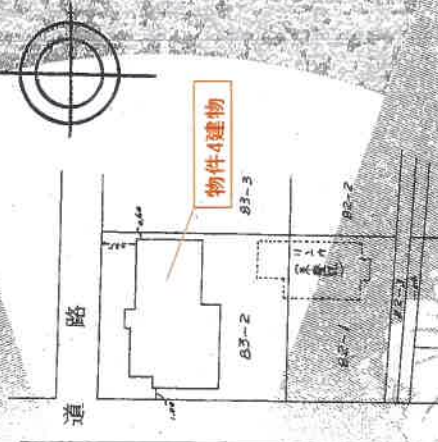
$6.370 \times 8.190 = 52.1703$
 $6.470 \times 6.370 = 41.2139$
計 93.3842

床面積 93.38 m²

建物図面

家屋番号 83番2

建物の所在 東京都三鷹市下連雀2丁目83番地2



289525

縮尺 1/500

54年2月1日

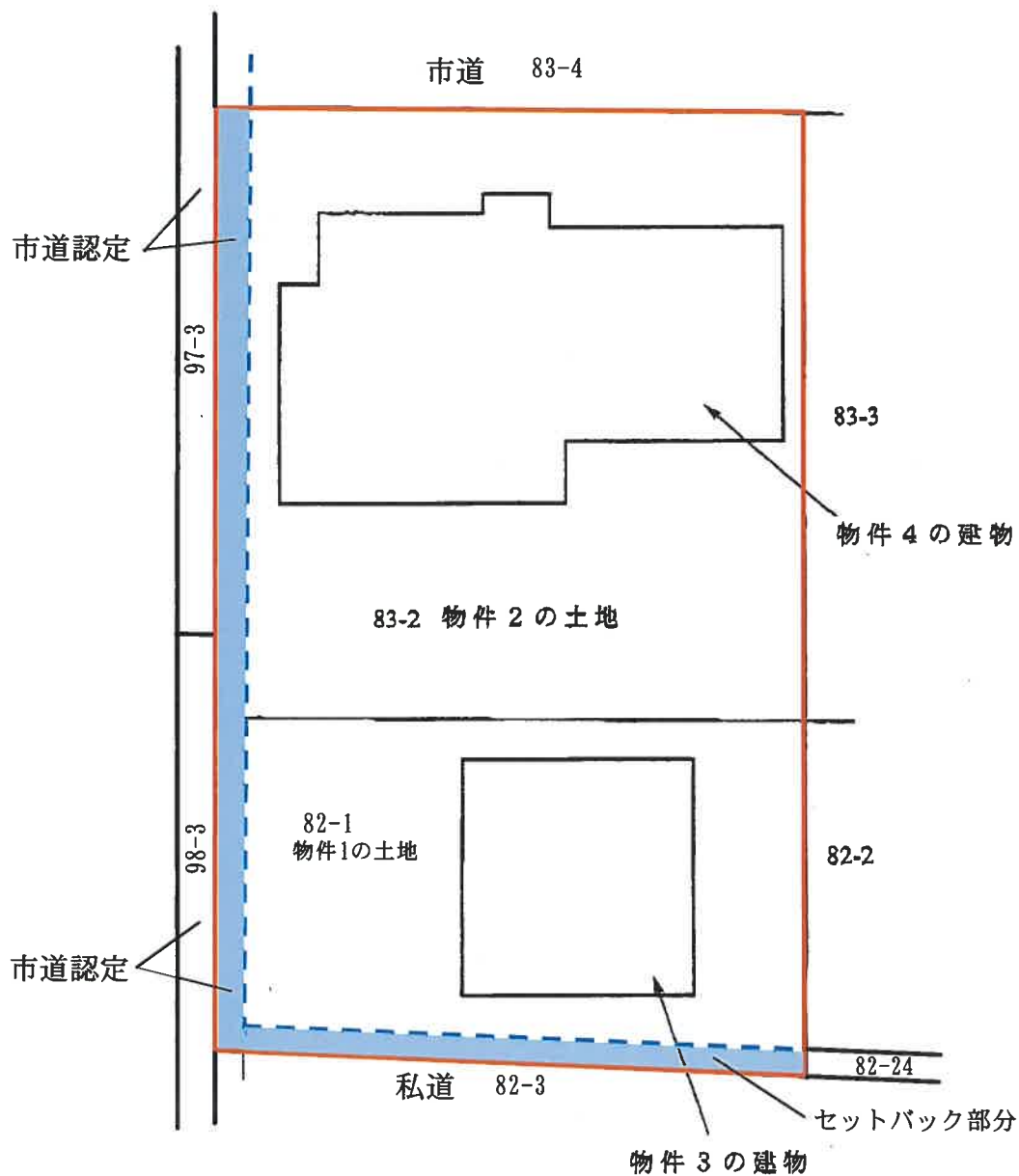
申請人

縮尺 1/250

54年1月26日

作製者

これは図面に記載されている内容の証明と見做すこと。
令和7年6月25日 東京法務局第2支局



■ 本件土地のうち現況道路部分