

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 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 2 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 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 3 月 18 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 3 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 6 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 2 月 2 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）
1～3	16,250,000 13,000,000	一括	3,250,000	37,227	10,169
1	560,000				
2	4,150,000				
3	11,540,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 三鷹市井の頭一丁目
 地 番 1 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 15.30 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 2 所 在 三鷹市井の頭一丁目
 地 番 1 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 67.57 平方メートル
- 3 所 在 三鷹市井の頭一丁目 1 番地 1 8
 家屋 番号 1 番 1 8 の 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 35.91 平方メートル
 2 階 35.91 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 11 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

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

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 1～3】

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

【物件番号 1】

本件土地は、売却対象外の土地（地番 1 番 17）への通行のため利用されている。

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 1 番 20）を通行のため利用している。

《 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、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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 三鷹市井の頭一丁目

地 番 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 5 . 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
- 2 所 在 三鷹市井の頭一丁目

地 番 1 番 1 8

地 目 宅地

地 積 6 7 . 5 7 平方メートル
- 3 所 在 三鷹市井の頭一丁目 1 番地 1 8

家屋 番号 1 番 1 8 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 5 . 9 1 平方メートル

2 階 3 5 . 9 1 平方メートル



令和7年(ヌ)第95号
令和7年10月3日受理
令和7年11月1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 | 三鷹市井の頭一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三鷹市井の頭一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 . 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三鷹市井の頭一丁目 1 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 8 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 . 9 1 平方メートル
2 階 3 5 . 9 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都三鷹市井の頭一丁目2-2		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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（物件2）上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本土地（物件1）を公衆用道路として提供している ☐ 「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
(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
所有者	1 本件建物に居住している。 2 後日、建物に立入調査する必要があることは理解した。 3 債権者に連絡を取ってみる。 (令和7年10月3日面接聴取)
A (所有者の夫)	1 東日本大震災の後にリフォームした。 2 物件1の土地と隣家所有の地番1-20の土地に関しては、明確な合意があるわけではないが、トラブルになったこともない。 3 本件建物には太陽光発電システムを設置しているが、この費用が本件債務となっている。 (令和7年10月28日面接聴取)

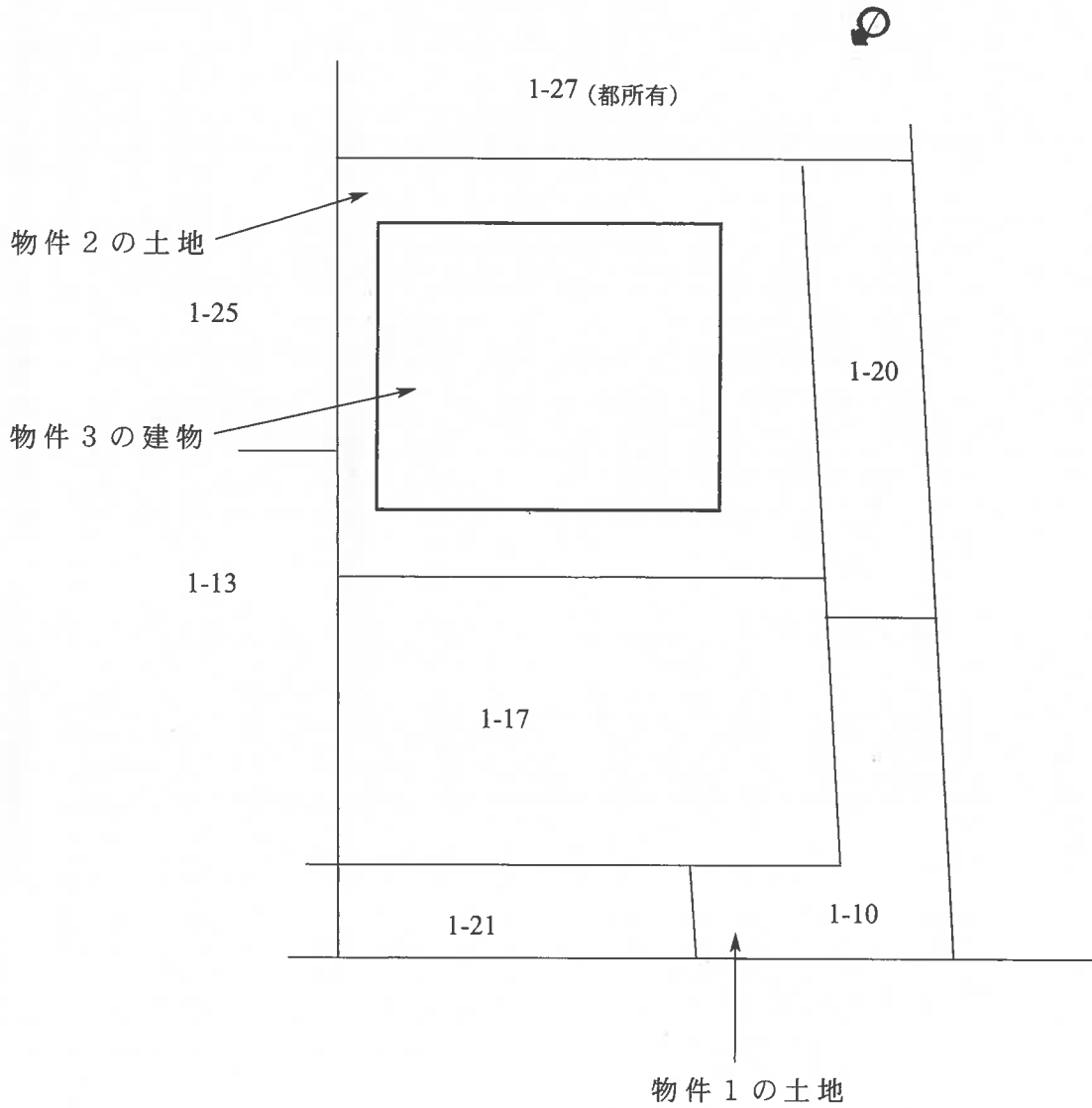
執行官の意見

- 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 関係人の陳述及び表札の表示から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。

以上

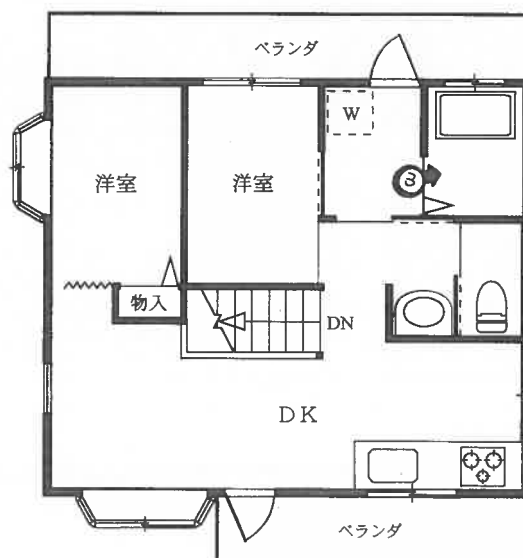
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 10 月 3 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和 7 年 10 月 3 日 13:40-13:55	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 関係人から陳述聴取, 臨場日時通知書手交
令和 7 年 10 月 28 日 11:30-12:10	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7 年 10 月 28 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（又）第95号
令和7年10月28日現地調査
令和7年11月25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 16,250,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 560,000円
物件2（土地）	金 4,150,000円
物件3（建物）	金 11,540,000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の内訳価格は、私道（公衆用道路）の価格である。
- 4 物件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 : 公衆用道路
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 | 三鷹市井の頭一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三鷹市井の頭一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 . 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三鷹市井の頭一丁目 1 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 8 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 . 9 1 平方メートル
2 階 3 5 . 9 1 平方メートル |



22

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	京王井の頭線「久我山」駅の略西方約650m（道路距離、以下同じ）、徒歩約8分、同線「三鷹台」駅の南東方約700m、徒歩約9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を中心にアパート等も介在する神田川に近い住宅地域である。 コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、診療所、金融機関、三鷹市役所出張所（三鷹台市政窓口）等の施設は徒歩圏内に存するが、小・中学校は徒歩約20～25分とやや距離がある。	
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% 準防火地域 第1種高度地区、建築物の高さの限度10m、日影規制(一) 最低敷地面積100㎡ 三鷹台駅前周辺地区地区計画（地区整備区域外） 都市計画緑地（神田川緑地） 首都圏整備法における「既成市街地」 三鷹市景観計画区域「神田川重点地区」 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	〔物件1土地〕・・・私道（公衆用道路） 15.30㎡（登記地積）※地積測量図の備付けはない。 ※ 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。したがって、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ほか、測量により登記地積とは異なる結果が得られる可能性もあるため留意を要する（下記、物件2土地も同じ）。 不整形（逆L字型） 幅約1.5～2m、長さ約7.5m 概ね平坦。但し、一部段差あり。 物件1土地は、南西側の私道（位置指定道路）の一部、及び当該私道から物件2土地へ出入りするための通路である。通路部分は、南西側の地番1番17上の建物の出入りにも利用されている。課税上は、公衆用道路として非課税である。

画 地 の 状 況 (前頁からの続き)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	〔物件2土地〕・・・宅地 67.57㎡ (登記地積) ※地積測量図の備付けはない。 ほぼ整形 下記のとおり、建築基準法上の道路に接道していない土地であるが、南東側で未舗装の通路に面しており、当該通路に対する間口は約7.5m、奥行は約8.5～9mである。 ほぼ平坦 ・ 駐車スペースはない。 ・ 北東側至近には神田川が流れており、物件2土地と神田川の間には緑地(所有者：東京都)と河川管理通路が介在する。
接面道路の状況等	物 件 1 土 地	物件1土地自体が、一部、幅員4.5m※の舗装私道(建築基準法第42条1項5号：位置指定道路)であるほか、位置指定道路以外の部分は、通路(建築基準法非該当)として利用されている。※現況幅員は約4.3m。
	物 件 2 土 地	南東側で幅員約1.8mの未舗装通路(建築基準法非該当)にほぼ等高に接面する中間画地。接面する部分(地番1番20)の土地所有者は、南西側の地番1番17の土地所有者であり、本件土地所有者ではない。地番1番20の通行等に関しては、明確な合意はないとのことであるが、地番1番17の土地所有者も物件1土地を利用しており、通路を相互に利用している。 なお、物件2土地は、現状、北東側の緑地を跨いで神田川沿いの河川管理通路からも出入りしている。
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件1土地は、私道(公衆用道路)として提供されている。 ・ 物件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 ない ※オール電化仕様 あり
	上水道の引き込み管は、近隣の住宅(本物件を含む計7棟)との連合栓(共用管)である。引き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、水道工事を行う場合等に、共用管を利用する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。 下水道については、三鷹市下水道課によると、宅内の引き込みに係る図面が残されておらず、実際の状態は掘削してみなければ分からないとのことである。	

土地の履歴等	過去の住宅地図で調査したところ、昭和51年頃は従前の住宅と推定される建物が存した。また、国土地理院の過去の航空写真によると、昭和50年頃は従前の住宅、昭和38年頃は空地、昭和23年頃は農地等と見受けられる。 閉鎖登記簿による地歴調査からも、過去に土壌汚染の疑いのある所有者等の端緒は認められない。
特記事項	① 物件2土地は、建築基準法の道路に接道していない土地であり、現状では再建築不可である。 ② 物件2土地は、都市計画緑地（神田川緑地）の区域に含まれる。当該都市計画は計画決定のみで、事業時期は未定。 ③ 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「浸水想定区域」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、井の頭1丁目2街区における浸水の報告記録はない。なお、近隣の4街区においては過去の集中豪雨や大雨による浸水被害の報告が複数あるが、具体的な地番までは公表されていない。

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)	昭和51年6月20日新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約49年 約10年※
	※ 建物所有者の夫によると、東日本大震災の後に、柱を残してリフォームを行ったとのことである。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 軽量鉄骨造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼り等 天 井 クロス貼り等 床 フローリング等 設 備 台所、洗面台(2)、浴室、トイレ(2)、IHクッキングヒーターのほかに、屋根に太陽光パネル、屋外にヒートポンプ給湯器が設置されている（オール電化仕様）。 ※設備の動作確認は行っていない。 ・2階の南西側と北東側にベランダがある。	
床面積（現況）	1階 35.91 m ² 2階 35.91 m ² 延べ 71.82 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 4DK 〔1階〕洋室(2)、洗面所、トイレ等 〔2階〕DK、洋室(2)、浴室、洗面所、トイレ等	
品 等	中位	
保守管理の状況	劣る ※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使用している。 ・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ず、建物の遵法性は確認できなかった。 ② 現状、再建築不可の物件であるが、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 太陽光発電システムのリース契約の有無について、建物所有者の夫に確認したところ、当該、太陽光発電システムの費用が本件債務となっているとのこと。 ④ 建物外部も、過去にリフォームを行った形跡が認められるが、屋根や躯体の状態については、外観からは確認ができなかった。 ⑤ 室内は、台所や浴室、洗面所等の水廻りに顕著な汚れが認められたほか、階段やダイニングキッチンの床面にも、塵や埃、汚れの付着が認められた。また、玄関扉の開閉に不具合が認められた。 建物所有者の夫によると、建物や設備の不具合、雨漏り、ペットの飼育歴は無いとのことである。なお、リフォーム後の経過年数からすると、設備等に不具合が生じかねない年数であり、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。 ⑥ 物件3建物は、旧耐震基準の時代に新築された建物である。 また、前述のとおりリフォームを行っているが、アスベストを含む建材等の使用の有無については、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等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	507,000円/㎡	× 0.10	× 15.30㎡		= 780,000円
2	507,000円/㎡	× 0.59	× 67.57㎡	× 0.95	= 19,200,000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)

※物件1土地は現況道路であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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-4) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 591,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{120} & = & 507,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 方位(北西) +1% 公示地の標準化補正を考慮(北方位を標準)。

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。

〔物件1土地〕 ・ 建築基準法上第42条1項5号（位置指定道路）に指定されている部分と、共用の通路として利用されている部分に区分されることを考慮し、価値率を標準画地価格の10%と判定した。

〔物件2土地〕 ・ 建築基準法の道路に未接道 -40%
・ 上水道の引き込みが共用管である -2%

相乗積 (0.6 × 0.98 ≒ 0.59)

個別格差率: 0.59

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	240,000円/㎡	× 71.82㎡	× 0.15	= 2,590,000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（リフォーム後の劣化の程度）、保守管理の状態（特に水廻りや床面の汚れが顕著）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	3%
経過年数	約49年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{10\text{年}}{49\text{年} + 10\text{年}} & \times & (1 - 0.30) & \div & 0.15 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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
2	19,200,000円	× 0.7	法定地上権	= 13,440,000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	780,000円			×0.9	×0.8	= 560,000円
2	19,200,000円	－ 13,440,000円		×0.9	×0.8	= 4,150,000円
3	2,590,000円	＋ 13,440,000円	×1.0	×0.9	×0.8	= 11,540,000円
一括価格（合計）						16,250,000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、建築基準法の道路に接道していない、現状では再建築不可の物件であり、新築後の経過年数、リフォーム後の経過年数、その他のリスク要因等を総合的に検討した結果、土地建物一体として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]

【 公示地 (三鷹-4) 】

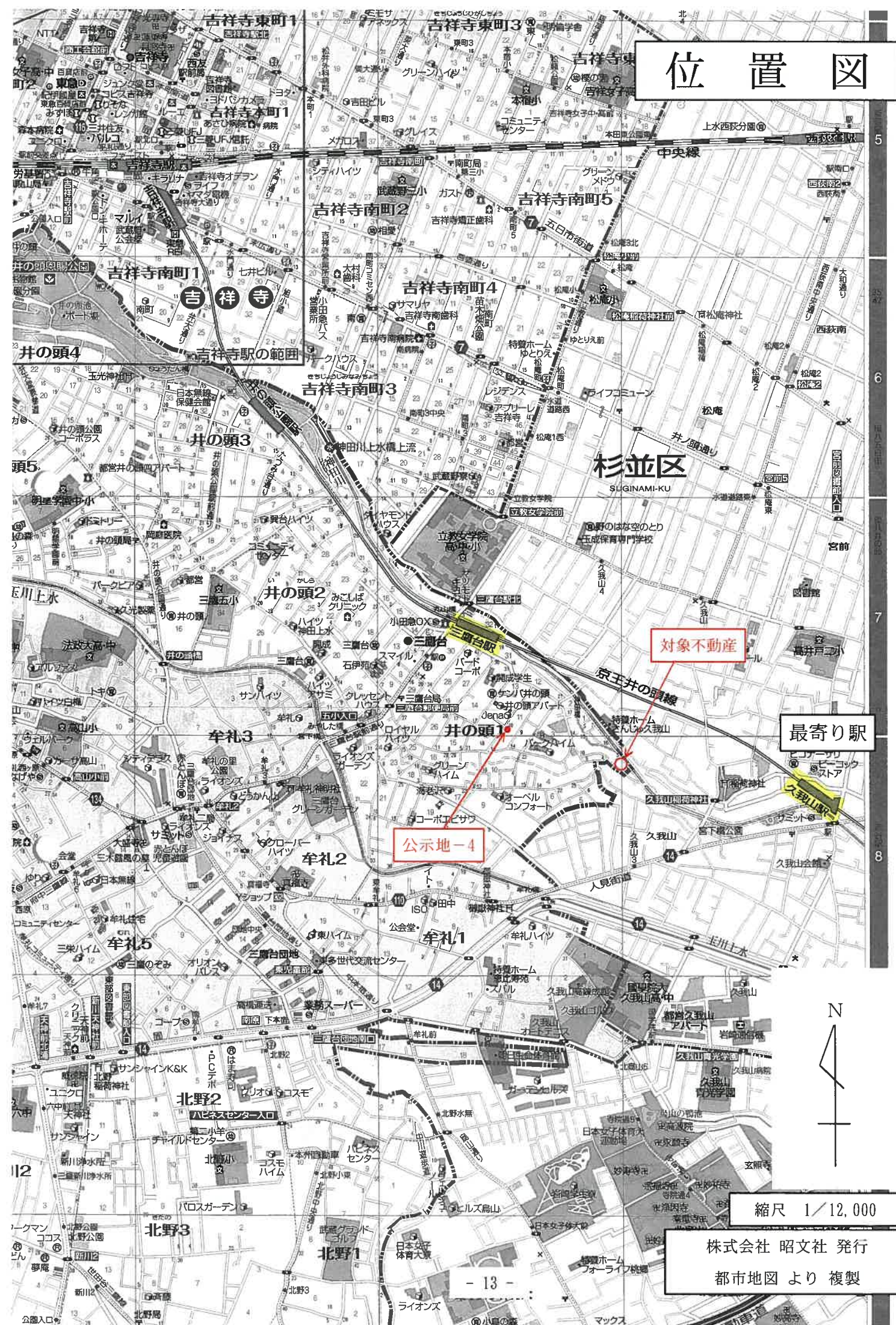
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	三鷹市井の頭1丁目71番12 「井の頭1-13-28」
1 m ² 当たりの 価 格	591,000円/m ²
地 積	183m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北西4m市道
交通施設との接近状況	「三鷹台」駅 420m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40,80)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	中小規模一般住宅の多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



対象不動産

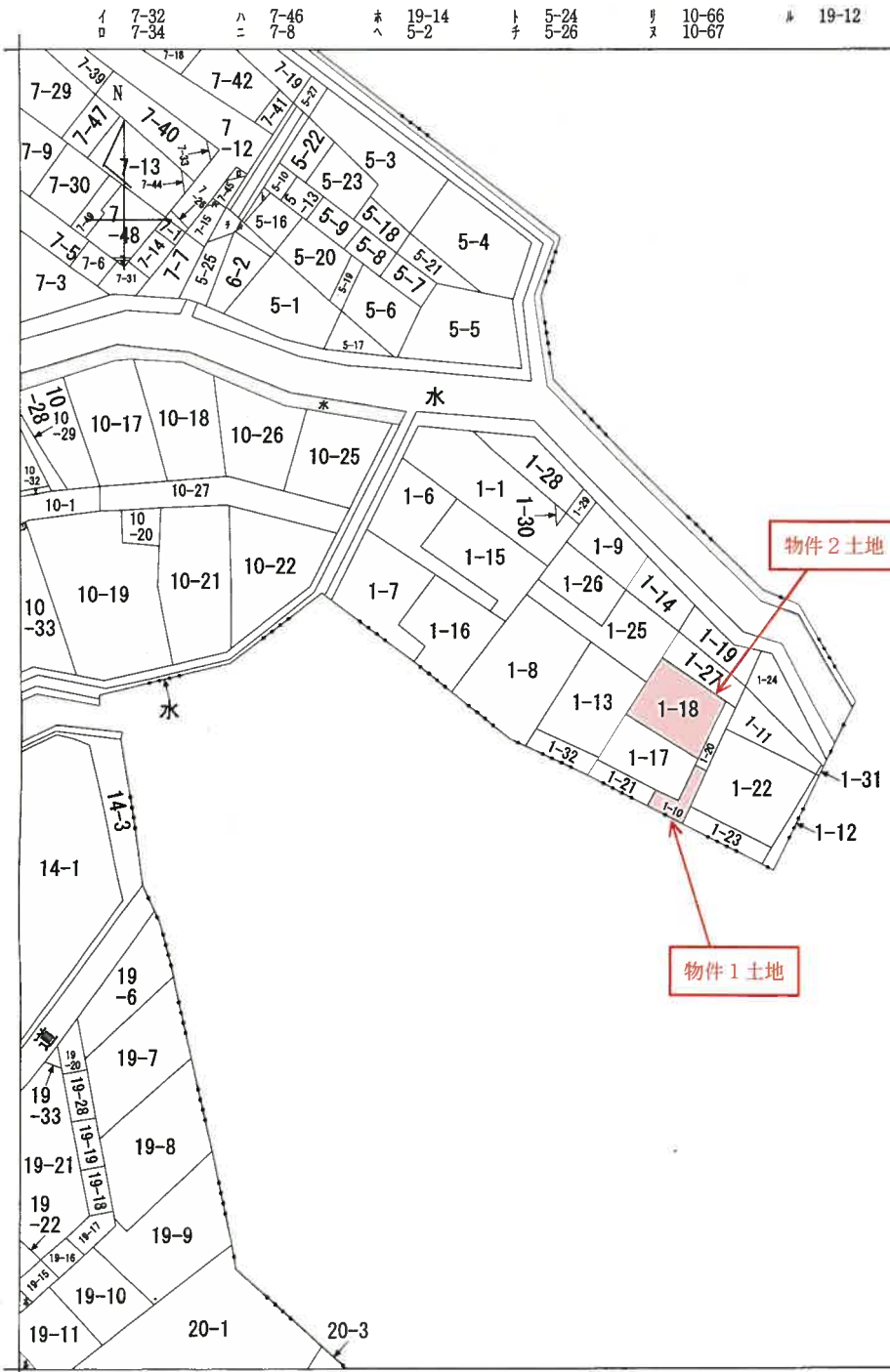
最寄り駅

公示地-4

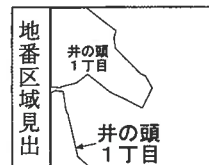
縮尺 1/12,000

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。



請求部	所在	三鷹市井の頭一丁目			地番	1番18		
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	昭和49年11月1日			備付年月日(原図)	昭和49年11月1日		補事項	

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10月17日
東京法務局府中支局
登記官

A 3をA 4に縮小

令和7年10月17日 東京法務局府中支局

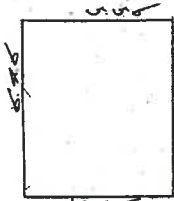
A3をA4に縮小

家屋番号	1-18-2
建物の所在	三鷹市井の頭1-18

建各階平面図

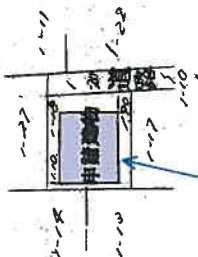
各階平面図

1-2階図型



床面積54.0㎡ × 48.6㎡ = 2627.16㎡

建物図面



物件3建物

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

273163

S. 51. 7. 5

製作年月日
昭和51年6月30日

作製者

申請人