

期間入札の公告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 3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 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 三鷹市中原四丁目
地 番 510番12
地 目 宅地
地 積 76.09平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

2 所 在 三鷹市中原四丁目
地 番 510番4
地 目 宅地
地 積 3.20平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

3 所 在 三鷹市中原四丁目510番地12
家屋 番号 510番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 42.50平方メートル
 2階 35.11平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

物件明細書

令和 8年 2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 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
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】
本件共有者らが占有している。

 - 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。



物 件 目 録

1 所 在 三鷹市中原四丁目
地 番 510番12
地 目 宅地
地 積 76.09平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

2 所 在 三鷹市中原四丁目
地 番 510番4
地 目 宅地
地 積 3.20平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

3 所 在 三鷹市中原四丁目510番地12
家屋 番号 510番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 42.50平方メートル
 2階 35.11平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

令和7年(ケ)第142号
令和7年9月18日受理
令和7年10月6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 三鷹市中原四丁目
地 番 510番12
地 目 宅地
地 積 76.09平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1
- 2 所 在 三鷹市中原四丁目
地 番 510番4
地 目 宅地
地 積 3.20平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1
- 3 所 在 三鷹市中原四丁目510番地12
家屋 番号 510番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.50平方メートル
2階 35.11平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 4分の1
共有者	B	持分 4分の1
共有者	C	持分 8分の1
共有者	D	持分 8分の1
共有者	E	持分 8分の1
共有者	F	持分 8分の1

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) ライフライン照会の結果、被相続人名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
 - (2) 初回臨場時に差し置いた臨場日時通知書が、2回目臨場の際も、そのままの状態で見捨てられていた。
 - (3) 建物内は動産が散乱している状態で、蜘蛛の巣が各所に認められ、生活している者がいないものと観察された。
 - (4) 現在の所有者である相続人は、本件不動産所在と別の場所に住民登録している。
- 3 敷地内の植栽が、周辺土地に枝葉を伸長していた。
- 4 申立債権者からの情報では、被相続人は、本件建物以外の場所（病院）で死亡したとのことであった。
- 5 物件2の地目に関しては、宅地の可能性も否めないが、公課証明の記載を尊重し、公衆用道路として報告する。

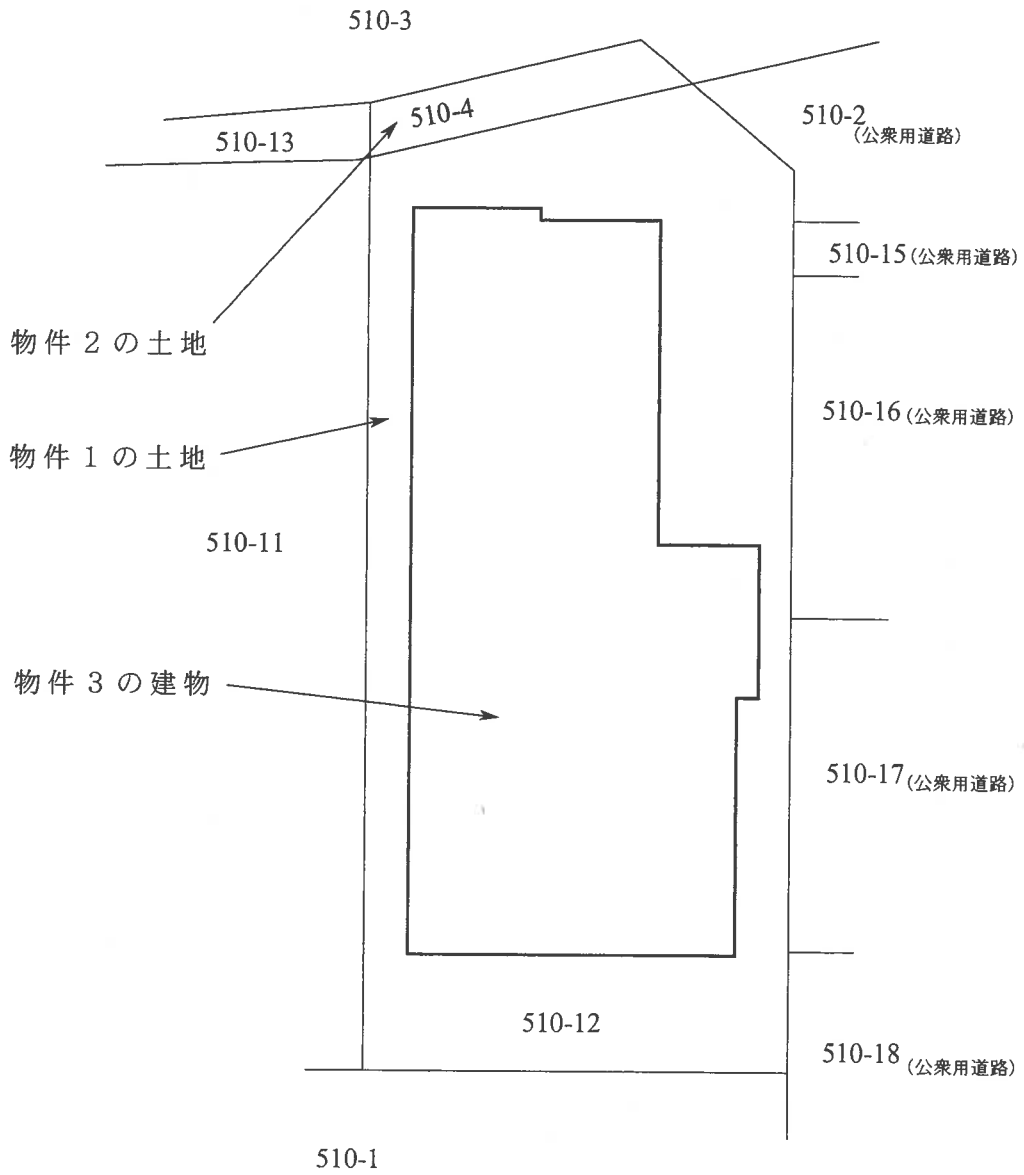
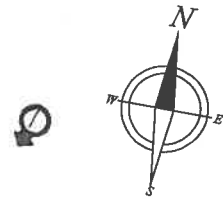
以上

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9月18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9月19日 13:45-14:00	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9月30日 8:45-9:20	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和7年9月30日 目的物件は不在だったので, 立会人Gを立ち合わせ, 建物内に立ち入った(技術者同行)。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

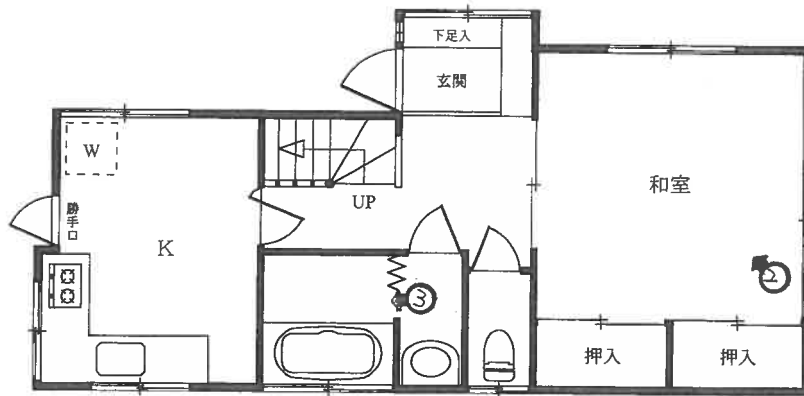
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(土地建物位置関係図)

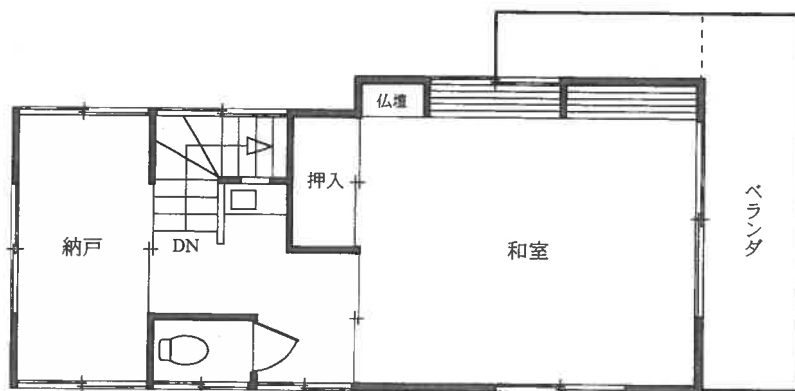
令和7年(ケ)第142号



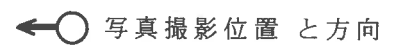
← 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



1



2



3



令和7年(ケ)第142号
令和7年9月30日現地調査
令和7年12月15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 21,610,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 8,510,000円
物件2 (土地)	金 100,000円
物件3 (建物)	金 13,000,000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、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。
- 4 物件2の内訳価格は、公衆用道路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		同左
2	次頁物件目録記載のとおり		地目：公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
	物件2の現況地目を正確に判定するためには、専門家による測量を要する。		

物 件 目 録

- 1 所 在 三鷹市中原四丁目
 地 番 510番12
 地 目 宅地
 地 積 76.09平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分8分の1
 共有者 D 持分8分の1
 共有者 E 持分8分の1
 共有者 F 持分8分の1
- 2 所 在 三鷹市中原四丁目
 地 番 510番4
 地 目 宅地
 地 積 3.20平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分8分の1
 共有者 D 持分8分の1
 共有者 E 持分8分の1
 共有者 F 持分8分の1
- 3 所 在 三鷹市中原四丁目510番地12
 家屋 番号 510番12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 42.50平方メートル
 2階 35.11平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 4分の1
共有者 B 持分 4分の1
共有者 C 持分 8分の1
共有者 D 持分 8分の1
共有者 E 持分 8分の1
共有者 F 持分 8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及び物件2)

位置・交通	京王線「つつじヶ丘」駅の北西方約1.5km（道路距離、以下同じ）、徒歩約19分、同線「柴崎」駅の略北方約1.5km、徒歩約19分、最寄りバス停まで徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	<p>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住宅地域である。</p> <p>小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、診療所等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。</p>	
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、建築物の高さの最高限度10m、日影規制 建築物の敷地面積の最低限度（最低敷地面積）100㎡※ 首都圏整備法における「近郊整備地帯」 三鷹市景観計画区域「三鷹市全域（景観重点地区を除く）」 宅地造成等工事規制区域
※ 物件1土地は、最低敷地面積を下回るが、この制度の導入時（平成16年6月24日都市計画決定）にすでに存在した敷地については、最低限度未満であっても、分割を行わない限り、再建築が可能である。		
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	[物件1土地] … 宅地 76.09㎡（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、越境の有無等を把握するためには専門家による測量を要する。なお、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）。 ほぼ台形 東側間口約13m・奥行約6m 北西側間口約5m、隅切り部分の間口約2m ほぼ平坦 駐車スペースはない

画地の状況 (前頁からの続き)	地積形状 間口・奥行等 地勢 その他	〔物件2土地〕… 公衆用道路（課税上） 3.20㎡（登記地積）※地積測量図の備付けはない。 不整形（带状地） 北西側間口約4m、奥行き約0.6m ほぼ平坦 物件2土地は、課税上は公衆用道路として非課税であるが、物件2土地の正確な位置や地目を把握するためには、測量を要する（特記事項①参照）。
接面道路の状況等	物件1土地	<p>東側で幅員約4m（注1）の舗装私道（建築基準法第42条1項5号の位置指定道路（注2））に、北西側で幅員約4m（注3）の舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する角地である。</p> <p>（注1） 現地メジャー計測の結果、及び近隣の建築計画概要書等を参考にすると、現況幅員は4mに満たないものとみられる。したがって建て替えの際には、狭あい協議が必要となり、道路後退が必要となる可能性があるため留意を要する。</p> <p>（注2） 物件1及び2土地に係る位置指定道路の持分については、本件売却の対象には含まれていないため留意を要する。物件1及び2土地に関連すると思われる持分として、地番500番20（公衆用道路：9.91㎡）が存するが、この土地の登記上の所有者は、本件被相続人の夫（故人）名義のままである。</p> <p>（注3） 道路台帳図によると、現況幅員は若干4mに満たない可能性もある。正確なことは測量を行う必要があるが、建て替えの際に4mに満たない場合には、狭あい協議が必要となるため留意を要する。</p>
	物件2土地	課税上は公衆用道路として、幅員4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）の一部とされているが、正確な位置や地目を把握するためには、測量を要する（特記事項①参照）。
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 物件2土地は、課税上は公衆用道路である。 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

土地の履歴等	<p>国土地理院の過去の航空写真によると、昭和46年当時は写真が不明瞭なため利用状況が判別できなかった。昭和38年頃は空地、昭和23年頃は農地等と見受けられる。</p> <p>閉鎖登記簿による地歴調査からは、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。</p>
特記事項	<p>① 物件2土地の位置、すなわち北西側市道の区域内に含まれるか否かについて、閉鎖登記簿による土地分筆の経緯や道路境界図等の資料に基づき、三鷹市役所道路管理課、建築指導課の各担当者に確認したが、資料が古いため、測量を行わなければ正確なことは分からないとの見解であった。また、三鷹市資産税課においても、物件2土地を公衆用道路（非課税）とした過去の経緯については判明しなかった。</p> <p>一方、建築物等確認台帳記載事項証明書に記載の敷地面積は79.643㎡で、物件1及び2土地の登記地積合計79.29㎡に近似しており、物件2土地が物件3建物の敷地に含まれる可能性もあるが、この資料のみでは、物件2土地が宅地であるとは断定できない。</p> <p>物件2土地については、市道の元道（幅約2.7m）との位置関係、分筆の経緯等をふまえると、宅地である可能性も否めないが、公課証明上の地目『公衆用道路』を覆す資料等も現状では存しないため、本件では、課税地目を前提として評価を行った。</p> <p>② 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（1.0m～3.0m未満）」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、中原4丁目25街区における浸水の報告記録はない。なお、近隣の20、22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あるが、具体的な地番までは公表されていない。</p> <p>③ 敷地内の樹木、竹等が隣接地や道路に越境している。</p>

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和50年7月20日新築 約50年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 モルタル吹付、一部タイル張り等 塗壁、板張り、タイル張り等 合板、網代天井、化粧ボード張り等 畳、板張り、塩ビシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※ 設備の動作確認は行っていない。 2階の南側にベランダがある。
床面積（現況）	1階 2階 延べ	42.50 m ² 35.11 m ² 77.61 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 2K+S 〔1階〕和室、台所、洗面所、浴室、トイレ等 〔2階〕和室、納戸、手洗い場、トイレ等
品 等	中位の下	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者（共有者）らが本建物を居宅として占有している(空き家)。 ・占有減価等の要因はない。 	
特 記 事 項	<p>① 物件3建物については、建築確認の記録はあるが、検査済証の交付記録がなく、建物の遵法性を確認できなかった。 なお、現況の建築面積、延べ面積は建蔽率、容積率を超過しており、再建築に際しては同じ規模の建物は建たないため留意を要する。</p> <p>② 建物外部は老朽化が認められ、外壁のクラック、塗装の劣化、建具の劣化等が観察された。また、外構のブロック塀についても老朽化しており、大きなヒビ割れも認められた。</p>	

<p>特 記 事 項 (前頁からの続き)</p>	<p>③ 室内は、1、2階とも天井や壁に雨漏り跡が観察されたほか、畳や床面の汚れや劣化、台所や浴室などの水廻りの汚れや設備の陳腐化等が観察され、老朽化が顕著である。また、小動物のものと思われる糞や蜘蛛の巣が各所に認められ、臭気も感じられた。</p> <p>なお、建物共有者らが不在であったため、給排水の状態やその他の設備、建物の不具合等については聴取できず、不明である。</p> <p>④ 物件3建物は、旧耐震基準により建築された建物である。</p> <p>また、建築年からすると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。</p>
------------------------------	--

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 工	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	381,000円/m ²	× 1.02	× 76.09m ²	× 0.90	= 26,610,000円
2	381,000円/m ²	× 0.10	× 3.20m ²		= 120,000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2土地は公衆用道路であるので、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。

【 基準地 (三鷹-7) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 354,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{93} & = & 381,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正 : 令和7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。

〔物件1土地〕

- ・ 角地 +3%
- ・ 道路方位(東) +2%
- ・ 形状 -2%
- ・ 私道持分が本件売却対象外である -1%

相乗積 (1.03 × 1.02 × 0.98 × 0.99 ≒ 1.02)

個別格差率: 1.02

〔物件2土地〕

- ・ 公課証明上は公衆用道路であることをふまえ、価値率を標準画地価格の10%と判定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件1土地は、敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-10%と判定した。物件2土地は公衆用道路としての評価であるので、必要なし。

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	180,000円/㎡	× 77.61㎡	× 0.02	= 280,000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：建築後約50年が経過した建物で、老朽化している。建物の現況（内外装の汚れや損傷、雨漏り跡、水廻りの劣化等）、建物の保守管理の状況等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、検査済証の交付記録が無く建物の遵法性が確認できない築年数の古い中古建物の市場性等の経済的要因による減価を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。よって、残価率相当である2%をもって建物の現価率と判定した。

・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。

残価率	2%
経過年数	約50年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

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	26,610,000円	× 0.6	法定地上権	= 15,970,000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	26,610,000円	－ 15,970,000円	/	×1.0	×0.8	= 8,510,000円
2	120,000円	/	/	×1.0	×0.8	= 100,000円
3	280,000円	＋ 15,970,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 13,000,000円
一括価格（合計）						21,610,000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：必要なし

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-7) 】

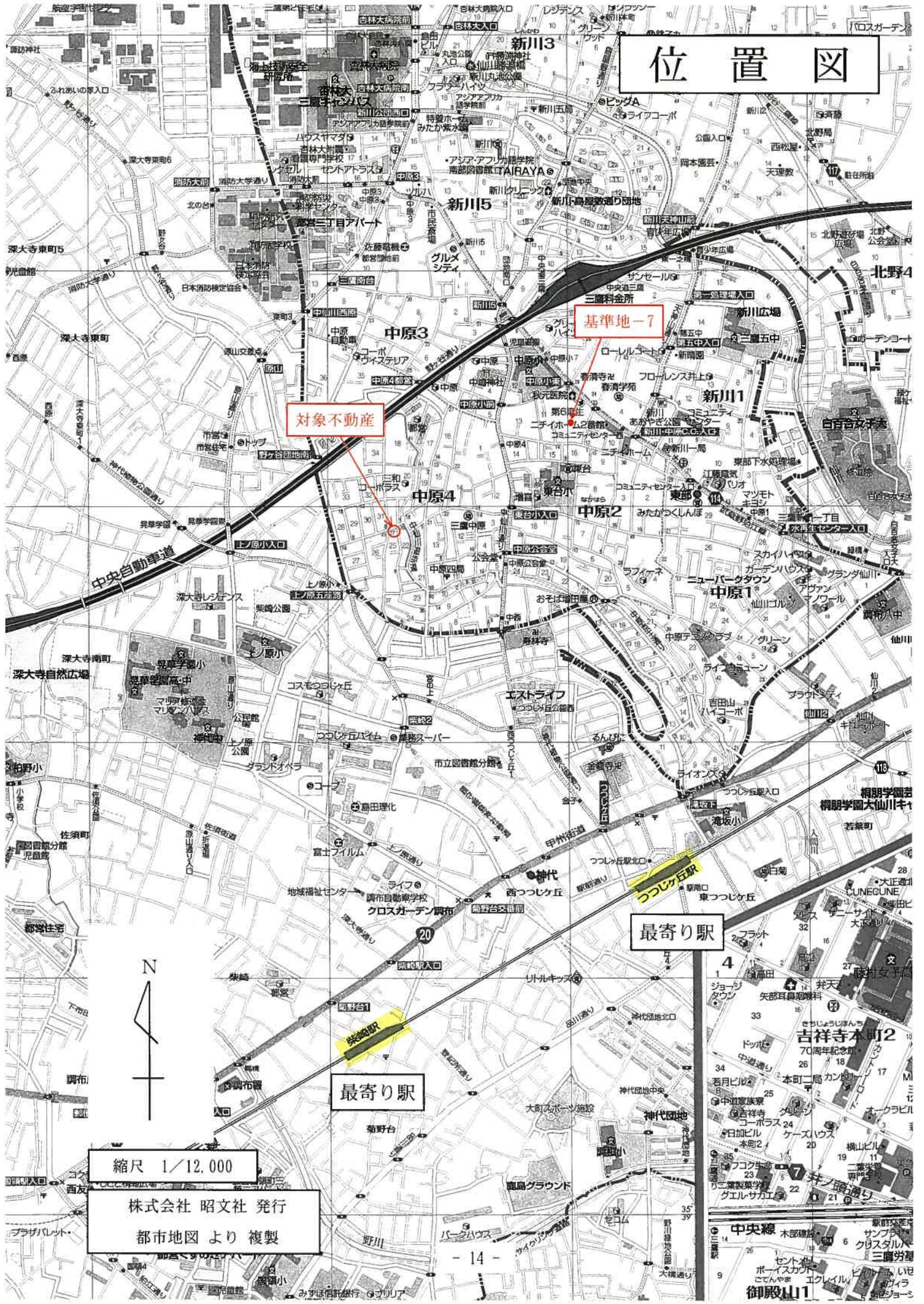
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	三鷹市中原二丁目107番10 「中原2-11-10」
1 m ² 当たりの 価 格	354,000円/m ²
地 積	110m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西5m市道
交通施設との接近状況	「仙川」駅 1,500m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40,80)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存の分譲住宅地域

第7 附属資料

- 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

基準地-7

最寄り駅

最寄り駅

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

ヲ 505-18
ワ 505-3
カ 505-5
コ 505-6
タ 510-13
レ 510-15
ソ 510-18
ツ 510-2
ネ 510-3
ナ 504-10
ラ 504-11
ム 504-12
ウ 500-2
ノ 500-10
オ 500-50
ク 500-8
ヤ 504-8
マ 504-9
ケ 502-3
フ 500-6
コ 500-48
エ 500-47
テ 500-3
ア 500-19
サ 500-21
キ 500-27
ユ 468-76
メ 512-6
ミ 511-6
ソ 511-3
ヒ 493-4

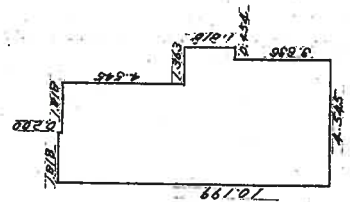
A 3 を A 4 に縮小

建物各階平面図

家屋番号 510-12
 建物の所在 東京都三鷹市中原4丁目510-12

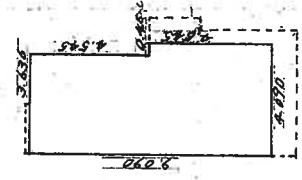
製作年月日 昭和五〇年九月拾貳日
 申請人 [Redacted]
 製作者 [Redacted]

1階

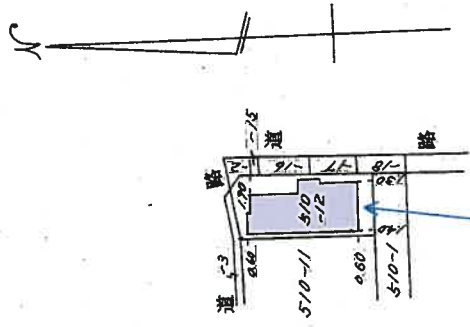


求積
 $70.199 \times 1.818 = 126.5477$
 $9.999 \times 1.818 = 18.1781$
 $1.963 \times 1.818 = 3.5679$
 $0.636 \times 0.909 = 0.5779$
 計 148.8736
 床面積 42.50 m²

2階



求積
 $30.970 \times 3.636 = 112.6072$
 $4.345 \times 0.454 = 1.9726$
 計 114.5798
 床面積 35.11 m²



310840

(東京土地家屋調査士会紙)

縮尺 1/500 1/200

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9月24日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小