

## 期間入札の公告

令和 8年 6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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6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 目 録

1 所 在 三鷹市中原二丁目

地 番 26番4

地 目 宅地

地 積 239.81平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

2 所 在 三鷹市中原二丁目

地 番 26番50

地 目 宅地

地 積 162.30平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

3 所 在 三鷹市中原一丁目

地 番 762番3

地 目 宅地

地 積 79.45平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

4 所 在 三鷹市中原二丁目26番地4、26番地50  
三鷹市中原一丁目762番地3

家屋 番号 26番4

種 類 共同住宅 車庫

## 物 件 目 録

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積	1階	236.25	平方メートル
	2階	236.25	平方メートル
	地下1階	168.21	平方メートル

所有者 株式会社野中商店

## 物件明細書

令和 8年 3月30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1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

別紙占有者目録記載のとおり

---

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 三鷹市中原二丁目

地 番 26番4

地 目 宅地

地 積 239.81平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

2 所 在 三鷹市中原二丁目

地 番 26番50

地 目 宅地

地 積 162.30平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

3 所 在 三鷹市中原一丁目

地 番 762番3

地 目 宅地

地 積 79.45平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

4 所 在 三鷹市中原二丁目26番地4、26番地50  
三鷹市中原一丁目762番地3

家屋 番号 26番4

種 類 共同住宅 車庫

## 物 件 目 録

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積	1階	236.25	平方メートル
	2階	236.25	平方メートル
	地下1階	168.21	平方メートル

所有者 株式会社野中商店

## 占有者目録

物件 番号	範囲	占有者等	
4	101	B	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	102	本件所有者	本件所有者が占有している。
4	103	C	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	105	D	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	106	E	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	107	F	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	108	G	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	201	H	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	202	I	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	203	J	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	205	K	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	206	L	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	207	M	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	208	N	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	地下1階	F、L、O、P、Q、 R 及び本件所有者	駐車場として利用されている。左記使用者ら及び本件所有者の占有権原は買受人に対抗できない。

令和7年(ケ)第242号  
令和7年11月26日受理  
令和8年1月20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 三鷹市中原二丁目

地 番 26番4

地 目 宅地

地 積 239.81平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

2 所 在 三鷹市中原二丁目

地 番 26番50

地 目 宅地

地 積 162.30平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

3 所 在 三鷹市中原一丁目

地 番 762番3

地 目 宅地

地 積 79.45平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

4 所 在 三鷹市中原二丁目26番地4、26番地50  
三鷹市中原一丁目762番地3

家屋 番号 26番4

種 類 共同住宅 車庫

## 物 件 目 録

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積            1階 236.25平方メートル  
                         2階 236.25平方メートル  
                         地下1階 168.21平方メートル

所有者 株式会社野中商店

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都三鷹市中原二丁目4-8 セフィーロミタカ		
土地	物件1～3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者)株式会社野中商店 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	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 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1.5.18 自 R7.5.18 至 R9.5.17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 7万円 ■敷 □保 7万円	管理費等月額 2000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	空室
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25.5.28 自 R7.5.28 至 R9.5.27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 7万3000円 ■敷 □保 7万3000円	管理費等月額 2000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7.2.18 自 R7.2.18 至 R9.2.17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 6万円 □敷 □保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25.10.15 自 R7.10.15 至 R9.10.14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 7万3000円 ■敷 □保 7万3000円	管理費等月額 2000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室 F	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3.7.15 自 R7.7.15 至 R9.7.14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 7万円 □敷 ■保 7万円	管理費等月額 2000円 居室を事務所として使用

※ 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

( 4 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	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 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 108号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7.5.30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 6万4000円	
	G		自 R7.5.30 至 R9.5.29				■敷 □保 6万4000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3.10.9	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 7万5000円	管理費等月額 2000円
	H		自 R7.10.9 至 R9.10.8				■敷 □保 7万5000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3.3.27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 7万3000円	管理費等月額 2000円
	I		自 R7.3.27 至 R9.3.26				■敷 □保 7万3000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H21.8.26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 7万7000円	管理費等月額 2000円
	J		自 R7.8.26 至 R9.8.25				■敷 □保 16万円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7.6.21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 6万8000円	
	K		自 R7.6.21 至 R9.6.20				■敷 □保 6万8000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30.8.18	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 7万4000円	管理費等月額 2000円
	L		自 R6.8.18 至 R8.8.17				■敷 □保 7万4000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)

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 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5.2.1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 7万3000円	管理費等月額2000円
	M		自 R7.2.1 至 R9.1.31				■敷 □保 7万3000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 208号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1.10.10	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 7万5000円	管理費等月額2000円
	N		自 R7.10.10 至 R9.10.9				■敷 □保 7万5000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下1階3番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4.9.15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 1万5000円	駐車場
	○		自 R7.9.15 至 R8.9.14				■敷 □保 1万5000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下1階4番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R7.9.1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 1万5000円	駐車場
	P		自 R7.9.1 至 R8.8.31				■敷 □保 1万5000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下1階6番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30.8.18	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 1万2000円	駐車場
	L		自 R6.8.18 至 R8.8.17				□敷 □保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下1階7番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H21.11.1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 1万5000円	駐車場
	Q		自 R7.11.1 至 R8.10.31				■敷 □保 1万5000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

( 6 枚目)

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 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下1階8番 R	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H2.4.1 自 R7.9.23 至 R9.9.22	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 1万5000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下1階9番 F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R3.7.15 自 R7.7.15 至 R8.7.14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 1万2000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下1階10番 F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R3.7.15 自 R7.7.15 至 R8.7.14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 1万2000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下1階その 余の部分 所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車場空き部分
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 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

( 7 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
F (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の107号室を利用している。</li> <li>2 臨場日時通知書記載の日時に在室できるかはわからない。賃貸借契約書は提示できるよう準備しておく。</li> </ol> <p style="text-align: right;">(令和7年12月16日面接聴取)</p>
C (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の103号室に居住している。</li> <li>2 玄関付近の床面が不安定になっている。</li> </ol>
E (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の106号室に居住している。</li> <li>2 トイレの天井部分に漏水があった。</li> </ol>
H (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の201号室に居住している。</li> <li>2 キッチン上の照明の調子が良くない。</li> <li>3 賃貸借契約書を探したが、見つからない。</li> </ol>
I (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の202号室に居住している。</li> <li>2 浴室や物干し竿を固定する部分にサビが見られる。</li> </ol>
J (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の203号室に居住している。</li> <li>2 下の階に漏水したことがある。</li> </ol>
L (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の206号室に居住している。</li> <li>2 浴室の給湯器に追い焚き機能が備わっていない。</li> </ol> <p style="text-align: right;">(令和8年1月6日面接聴取)</p>
株式会社南陽ハウジング (貸主代理) 担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 賃貸借契約書の作成にあたり、当初は貸主をA名義としていた。後から、同人には建物の権利がないことに気づき、株式会社野中商店を貸主とするように切り替えるようにした。Aは、同社の代表者であったことで、個人と会社の違いをあまり認識していなかったのだと思う。</li> <li>2 駐車場契約に関しては、更新契約を作成していない分があるものの、継続使用を了解しており、更新の合意があると理解してもらって差し支えない。</li> </ol> <p style="text-align: right;">(令和8年1月16日電話聴取)</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

( 8 枚目)

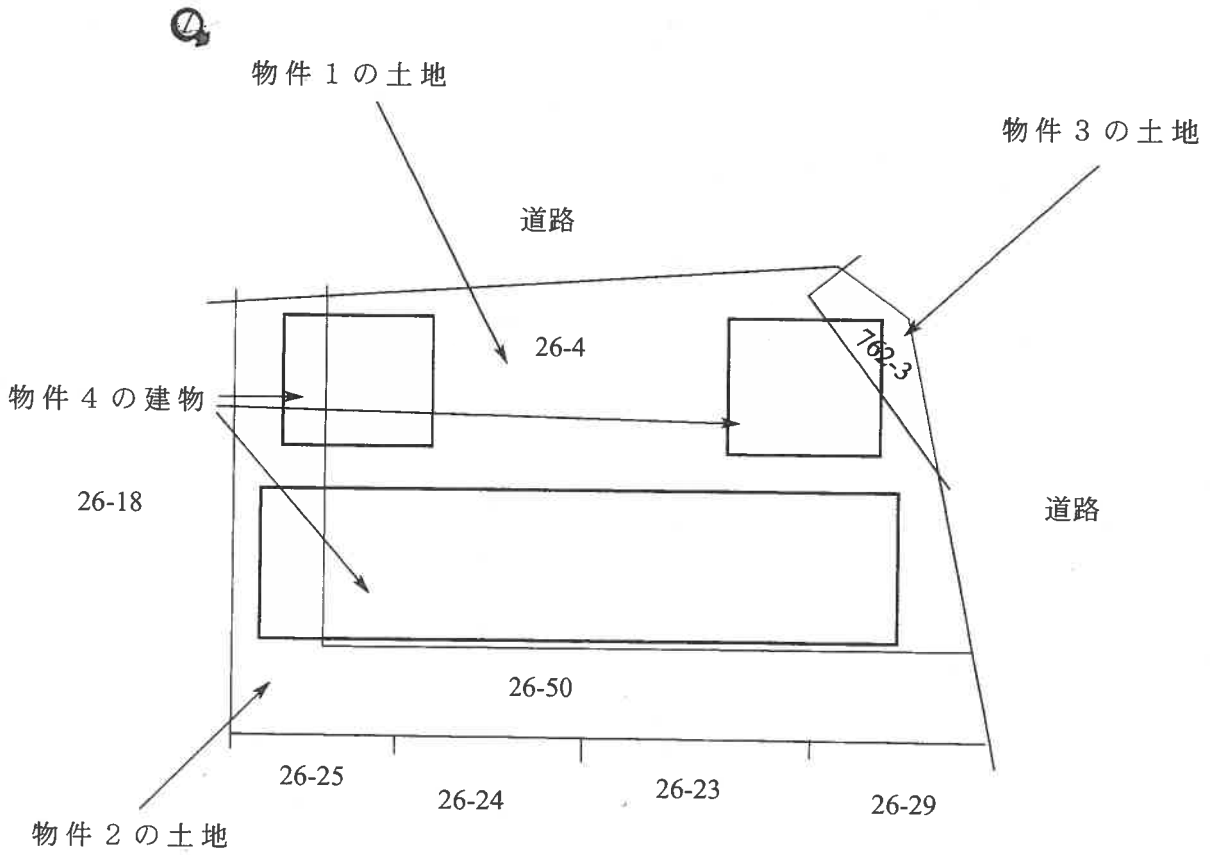
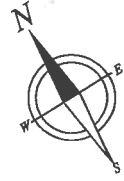
## 執行官の意見

- 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 関係人の陳述ないし回答、提示された契約書、ライフライン照会結果及び室内の状況等から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 本件建物の地下1階部分は、駐車場としての利用が観察された。建物とするには疑問が残るものの、車庫として登記がされていることから、これを重視した。
- 4 賃貸借契約書の貸主欄の記載に瑕疵があるものの、会社代表者が賃貸する意思を有していたものと判断した。

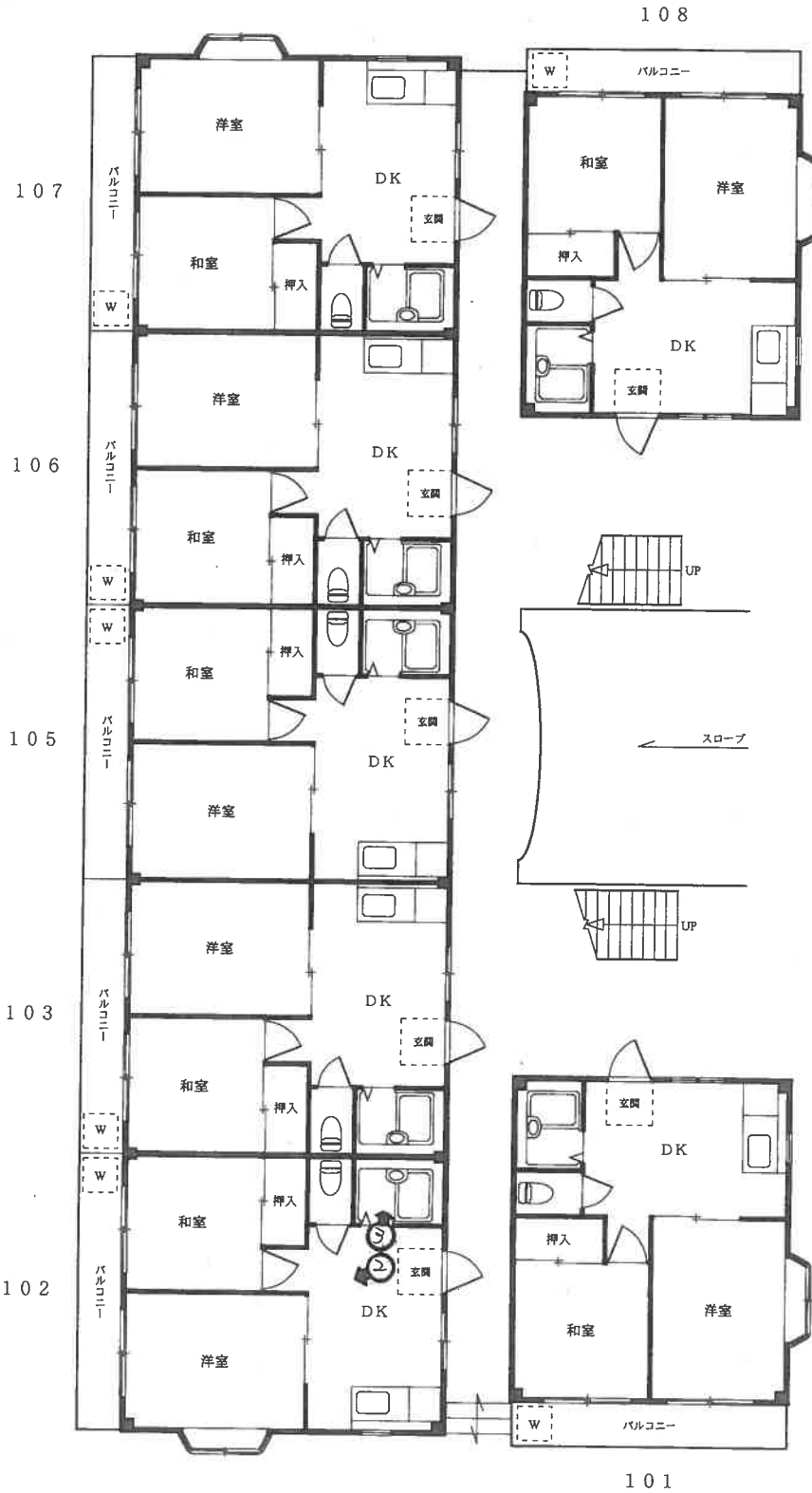
以上

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11月26日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送
令和7年11月27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
令和7年12月16日 15:20-15:35	物件所在地	関係人から陳述聴取，臨場日時通知書差置
令和7年12月10日 ： - ：	当庁	関係人に対し照会書郵送
令和7年12月17日 ： - ：	当庁	関係人に対し照会書郵送
令和8年1月6日 12:05-14:15	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，関係人から陳述聴取
令和8年1月16日 ： - ：	当庁	関係人に対し照会書郵送
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月6日 [102号室，105号室，208号室] 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Sを立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 [その余] 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>□ 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  
( 10 枚目)

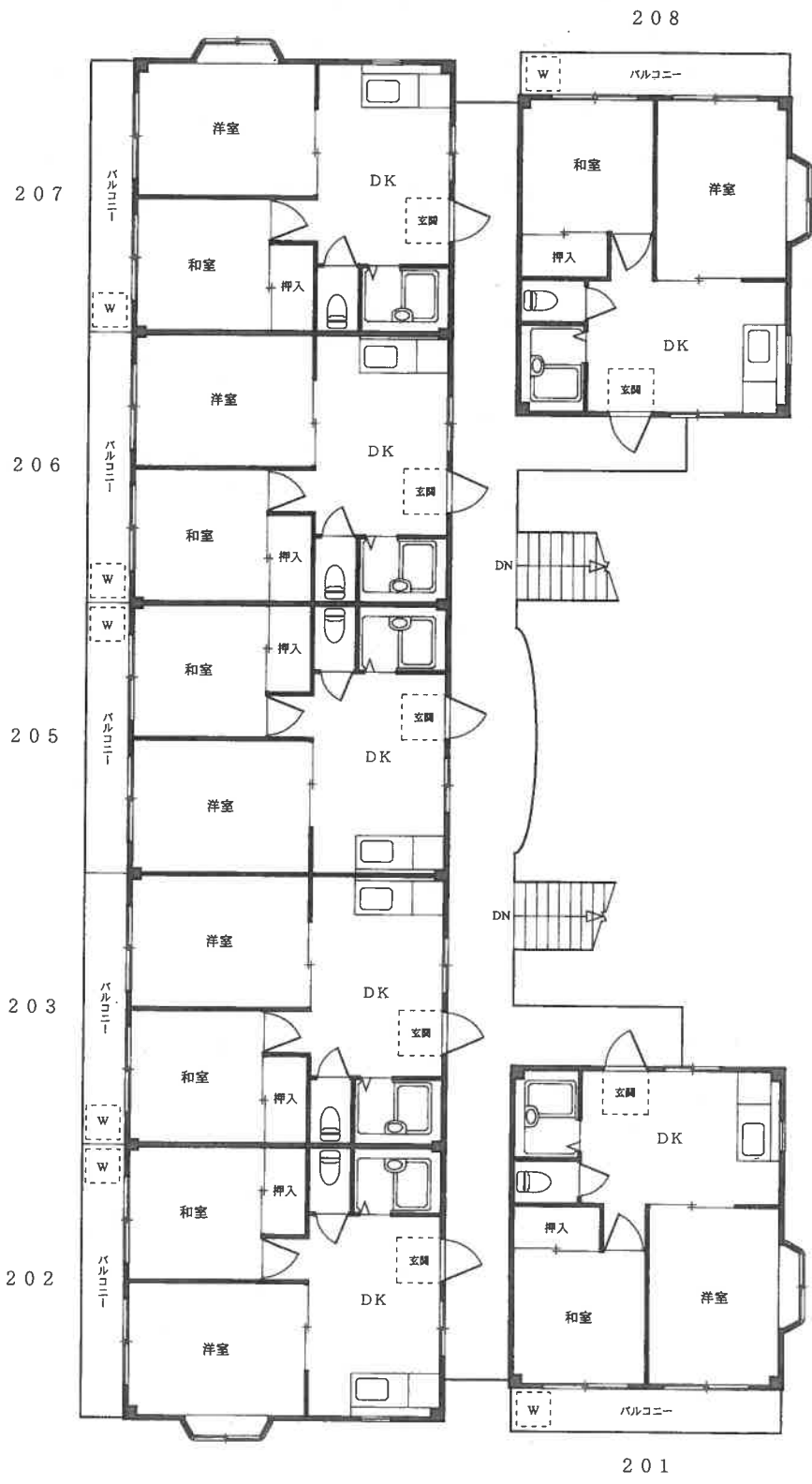
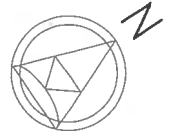


←○ 写真撮影位置と方向

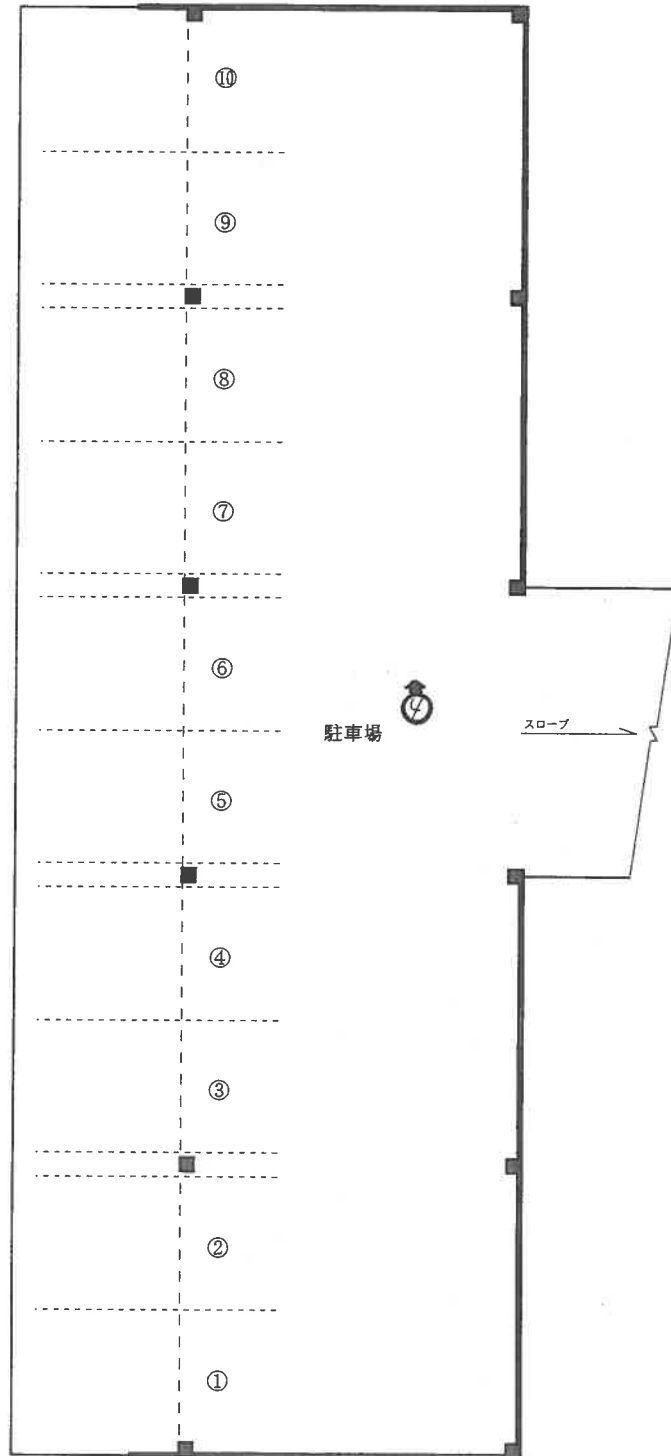
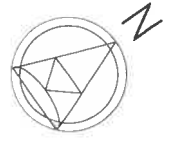


1 階

←○: 写真撮影位置と方向



2 階



地下1階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 1/5 枚目 )

4



令和7年(ケ)第242号  
令和8年1月6日現地調査  
令和8年2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 原 寛人

## 第1 評価額

一括価格	
金 130,570,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 42,450,000円
物件2(土地)	金 28,730,000円
物件3(土地)	金 14,060,000円
物件4(建物)	金 45,330,000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乃至物件3の内訳価格は、物件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の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
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		
1・2・3	地積は、公簿面積に対して縄伸びを考慮して評価を行った。 (評価書P6、P7、P10参照)		

物 件 目 録

1 所 在 三鷹市中原二丁目

地 番 26番4

地 目 宅地

地 積 239.81平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

2 所 在 三鷹市中原二丁目

地 番 26番50

地 目 宅地

地 積 162.30平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

3 所 在 三鷹市中原一丁目

地 番 762番3

地 目 宅地

地 積 79.45平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分145分の126

共有者 株式会社野中商店 持分145分の19

4 所 在 三鷹市中原二丁目26番地4、26番地50  
三鷹市中原一丁目762番地3

家屋 番号 26番4

種 類 共同住宅 車庫

## 物 件 目 録

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積            1階 236.25平方メートル  
                         2階 236.25平方メートル  
                         地下1階 168.21平方メートル

所有者 株式会社野中商店

## 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乃至物件3)

位置・交通	京王線「仙川」駅の北西方約1.2km(道路距離:以下同様、徒歩約15分)、同線「つつじヶ丘」駅の略北方約1km(徒歩約13分)、最寄バス停まで徒歩約5分に位置する。 (附属資料「位置図」参照)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、三鷹市の南部に位置し、一般住宅が建ち並ぶほか共同住宅、畑等が見られる住宅地域である。 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 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乃至物件3一体の土地、以下一体の土地とする) 物件1:239.81㎡、物件2:162.30㎡、 物件3:79.45㎡ 計481.56㎡(登記簿面積) ○一体の土地は、約10%の縄伸びが有るものと思われる。 (特記事項参照)  ほぼ台形 間口約25m(北東側) 隅切り約3.3m 奥行約17m~約19m(北東→南西)  地勢はほぼ平坦であり、南西側隣地よりコンクリート擁壁を介して約2m低く面する。
接面道路等の状況	*一体の土地は、北東側及び南東側で現況幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路該当)に、各々ほぼ等高に接面している角地。	
土地の利用状況	*一体の土地は、物件4建物等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・各階平面図のとおり。	

<p>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)</p>	<p>上水道 有り 都市ガス配管 有り 公共下水道 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>*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61年版からは「雑木林等」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本件土地について、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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>*【地積について】 ①本件一体の土地の北西側及び南西側隣地との境界線付近にはコンクリートブロック塀が設けられている。 ②物件1、2、3の土地は、法務局備付の「直接求積している地積測量図」が無い。また、本件一体の土地の公簿面積の合計が「481.56㎡」に対して、物件4建物の建築確認申請書記載の敷地面積が「532.31㎡」であり、登記簿面積に対して約111%(<math>\div 532.31\text{㎡}/481.56\text{㎡}</math>)であり、約11%の縄伸びとなる。 公図、建物図面、残地測量図、道路官民査定図、道路台帳等の資料を基に、現地概測した結果、本件一体の土地の現況の合計地積は、公簿に対して概ね10%の縄伸びの可能性があると評価を進める。 ただし、正確な土地の形状及び数量については、専門家による測量を実施しないと分からない。</p>

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	平成1年7月31日 新築 約37年 約13年								
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 備 設 置 そ の 他	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地下1階付2階建 陸屋根 タイル貼り、吹付タイル等 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、畳、塩ビシート等 トイレ、キッチン、2点ユニットバス(手洗い、浴槽)等 2箇所の外階段有り、地階に平置き駐車場有り								
床面積（現況）	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">1階</td> <td style="text-align: right;">236.25 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2階</td> <td style="text-align: right;">236.25 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">地下1階</td> <td style="text-align: right;">168.21 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">延床面積</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">640.71 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		1階	236.25 m <sup>2</sup>	2階	236.25 m <sup>2</sup>	地下1階	168.21 m <sup>2</sup>	延床面積	640.71 m <sup>2</sup>
1階	236.25 m <sup>2</sup>									
2階	236.25 m <sup>2</sup>									
地下1階	168.21 m <sup>2</sup>									
延床面積	640.71 m <sup>2</sup>									
現況用途等	種 類 間 取 り	共同住宅 車庫 1階：【共同住宅】 2DKタイプ(和室×1 洋室×1 2点ユニットバス キッチントイレ) ×7戸 2階：【共同住宅】 2DKタイプ(和室×1 洋室×1 2点ユニットバス キッチントイレ) ×7戸 地下1階：平置き駐車場(10台分)								
品 等	普通									
保守管理の状態	普通									
建物の利用状況	*本建物は、賃貸物件(1・2階が共同住宅、地階が月極駐車場)として利用されている。本建物の占有状況、占有権原の内容等については、現況調査報告書記載のとおりである。なお、買受人に引受けとなる建物賃借権は無いものとして評価を進める。									
特 記 事 項	*①本建物は、建築確認の検査済証が未交付であった。 ②本建物の建築確認台帳記載事項によると、「構造が鉄骨造2階建て、建築面積168.75m <sup>2</sup> 、延床面積318.60m <sup>2</sup> 」であり、現況の階層(地下1階地上2階)及び規模を異にするものであり、さらに法定容積率超過の可能性も有ることから、本建物の遵法性、構造面の安全性に問題があるものと思われる。									

特 記 事 項	<p>*①102号室は空室であり、DKと和室の床及び壁に酷く汚れや傷みが見られ、クロスや床材の全面張替え等を要すると思われる。</p> <p>②103号室は、浴室の前のDKの床に、歩行による沈みを感じられ、床下材等の修繕を要する。</p> <p>③106号室の入居者によると、以前、トイレで上階から水漏れがあったとのことである。また、トイレの扉に破損箇所が見られた。</p> <p>④201号室及び202号室は、DK及び居室の床に、カーペットやビニールタイルが全体的に敷かれ床の状態を確認できなかった。</p> <p>⑤203号室は、トイレに歩行による沈みを感じられ、床下材等の修繕を要する。入居者によると、以前、下階に漏水したことが原因ではないかとのことである。</p> <p>⑥206号室の入居者によると、給湯器の調子が悪いとのことである。</p> <p>⑦208号室は、浴室が酷く汚れていたほか、居室に荷物が多く置かれており、床の状況を確認できなかった。</p> <p>⑧外階段の床、手すりに塗装の剥がれ等による劣化が広く見られた。</p> <p>⑨地階の天井に、破損箇所が見られた。</p> <p>⑩外壁タイルの補修によると思われる一部張替えが見られた。</p>
---------	---

## 第5 評価額算出の過程

評価対象不動産の現況は、賃貸用不動産である。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、3(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 <sup>2</sup> ) ウ	地 積 率 ウ'	建付減価 エ	建付地価格(円) オ
	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )ア	個別格差 イ				
1	385,000	× 0.88	× 239.81	× 1.1	× 0.95	= 84,900,000円
2	385,000	× 0.88	× 162.30	× 1.1	× 0.95	= 57,460,000円
3	385,000	× 0.88	× 79.45	× 1.1	× 0.95	= 28,130,000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) - 7

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 354,000\text{円/m}^2 & \times 102 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 92 & = 385,000\text{円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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：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不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

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)

《物件1、2、3一体の土地》

・南東角地+6 ・形状(ほぼ台形)▲2 ・南西側隣地と擁壁を介しての高低差▲6

・規模▲10 【相乗積】 $(1+0.06) \times (1-0.02) \times (1-0.06) \times (1-0.10) = 0.88$

ウ 地 積：登記数量による。

ウ' 地 積 率：縄伸びの可能性を考慮して、上記のとおり地積の調整を施した。

エ 建 付 減 価：最有効使用の阻害の程度、敷地と建物の関連性等を総合的に考慮して、建付減価率を査定した。

② 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
4	240,000	× 640.71	× 0.25	= 38,440,000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37年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)20%

・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & ( 1 - 0.05 ) & \times & 13 / ( 37 + 13 ) & \times & ( 1 - 0.20 ) & = & 0.25 \\ & & & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	84,900,000	× 0.20	場所的利益	= 16,980,000円
2	57,460,000	× 0.20	場所的利益	= 11,490,000円
3	28,130,000	× 0.20	場所的利益	= 5,630,000円
土地利用権等価格の合計				= 34,100,000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

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	積算価格(円) エ	価格 構成比 オ
1	84,900,000	- 16,980,000		= 67,920,000円	32.51%
2	57,460,000	- 11,490,000		= 45,970,000円	22.00%
3	28,130,000	- 5,630,000		= 22,500,000円	10.77%
4	38,440,000	+ 34,100,000	× 1.0	= 72,540,000円	34.72%
積算価格(合計)				= 208,930,000円	100.00%

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

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ため、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。

有効総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	還元利回り	収益価格 (円)
12,820,000	－ 2,064,000	= 10,756,000	÷ 6.6%	= 162,970,000円

\*有効総収益： 現行の賃料及び周辺類似物件の賃料水準を参考として満室時総収入を求め、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永続するものとして評定したものである。収益価格は、積算価格の実物価格に対し理論価格としての性格を有している。

本件では、対象不動産が、収益物件として活用されることが合理的と想定されるため、収益価格をやや重視して、積算価格を関連付けて、調整後の価格を求めた。

①積算価格	208,930,000 円
②収益価格	162,970,000 円
③調整後の価格	181,350,000 円

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に、積算価格の価格構成比を乗じ、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	調整後の合計価格(円) ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	引受債務相当額(円) オ	評価額(円)
1	181,350,000	32.51%	× 0.90	× 0.80		= 42,450,000円
2	181,350,000	22.00%	× 0.90	× 0.80		= 28,730,000円
3	181,350,000	10.77%	× 0.90	× 0.80		= 14,060,000円
4	181,350,000	34.72%	× 0.90	× 0.80	- 0	= 45,330,000円
一括価格(合計)						= 130,570,000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 オ

ウ 市場性修正：本建物の遵法性、構造面の安全性に問題が見られること、地積について評価人による補正を施しているリスク等を考慮して市場性修正を行った。

エ 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。

オ 引受債務相当額：物件4について買受人に引受けとなる敷金等の控除。本件の場合無し。

## 第6 参考価格資料

■ 東京都基準地 (価格時点: 令和7年7月1日)

番	号	三鷹(都) - 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	354,000円/m <sup>2</sup>
地	積	110m <sup>2</sup>
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  
建物図面・各階平面図写

以 上

# 位置図

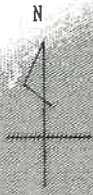
1  
12000



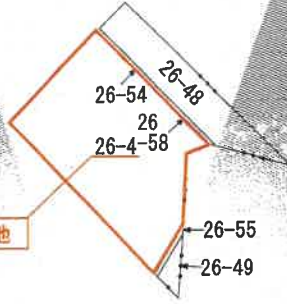
**対象不動産**

**基準地  
三鷹(都)-7**

1 917-46    ^ 917-8    \* 917-89    \* 917-89    \* 917-89    \* 917-89  
 2 917-49    = 917-19    917-26    917-51    917-59    917-59



物件1土地



COPY

COPY

(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記簿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正確を要請してはなりません。

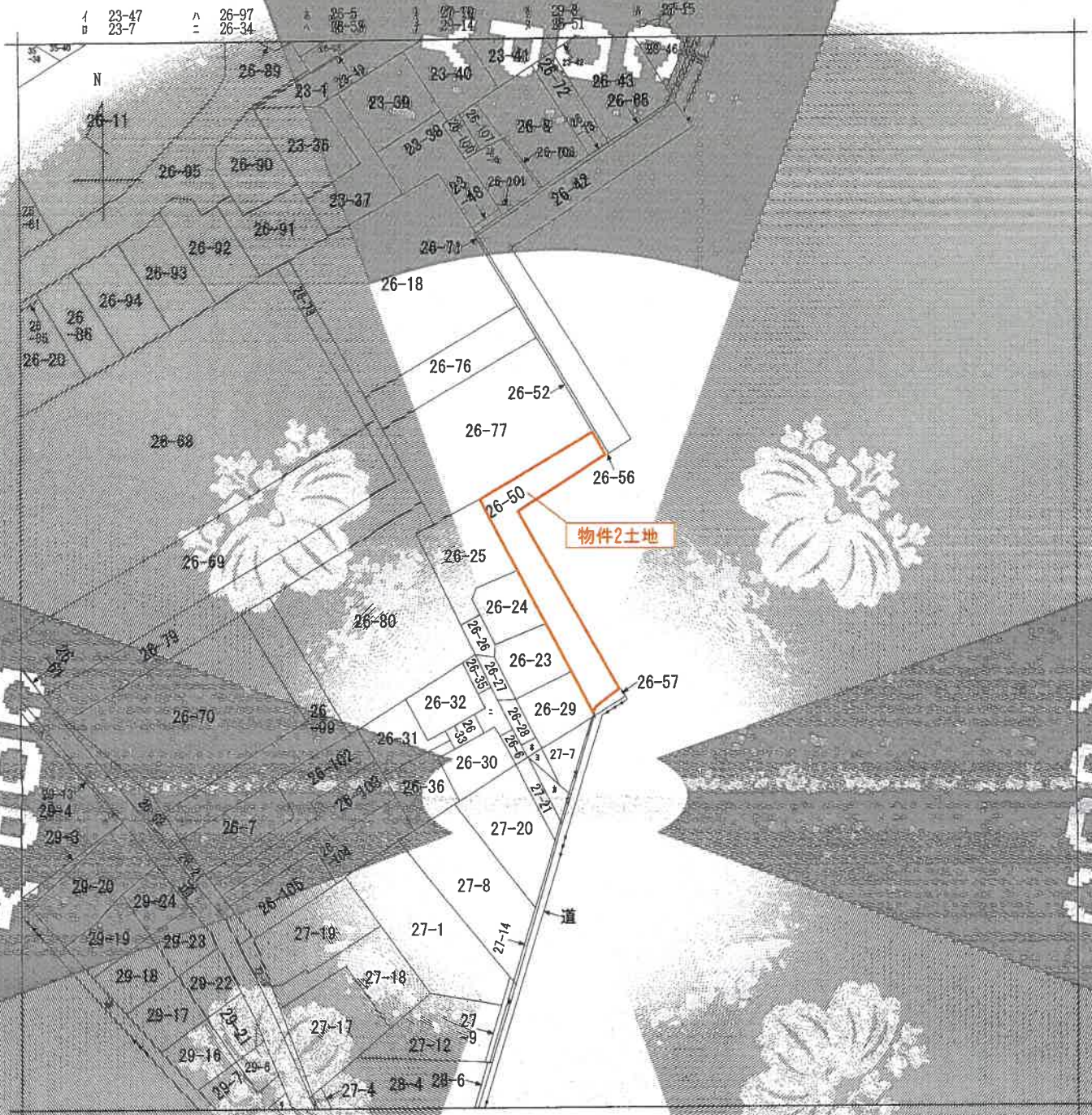


請求分	所在	三鷹市中野二丁目		地番	26番4
出縮	力尺	1/600	精度区分	図面系又は記号	分類
作成年月日	昭和50年11月22日		備付年月日	昭和50年11月22日	
				種類	向土地台帳附載地図
				備考	記項

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図面である。

令和7年12月3日  
 東京法務局府中支局  
 登記官

請求番号：21-1  
 (1/2)



物件2土地

(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を基礎とした不動産登記法第17条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編入付けられている図面であり、土地の位置及び形状の両方を記載した図面です。



請求部	所在	三鷹市中原二丁目		地番	26番50	
縮尺	1/600	精度区分		種類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備考		種類	旧土地台帳附属地図	
		備付年月日(原簿)		備考		

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。

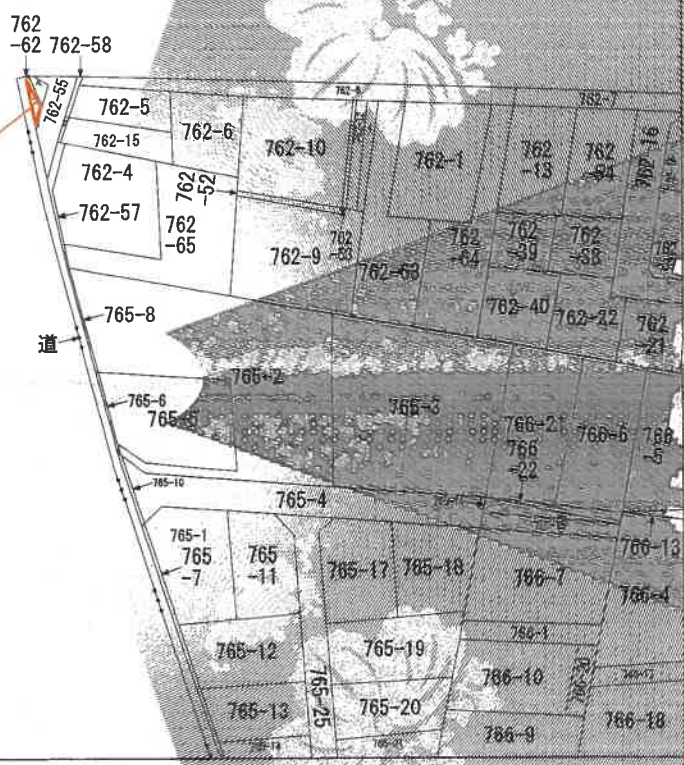
令和7年12月3日  
東京法務局麻中支局  
登記官

請求番号：21-4  
(1/2)

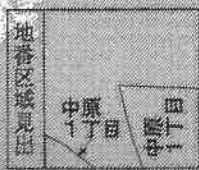
1 762-11    2 762-60    3 762-61    4 762-62    5 929-9    6 929-26  
 0 762-59    1 762-3    2 762-26    3 929-11    4 929-17    5 929-5



ニ 762-3  
**物件3土地**



〔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 区分	所在	三鷹市中原一丁目		地番	762番3	
出 力 尺	1/600	縮 小 率		原簿系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面
作 成 年 月 日		備 付 年 月 日 (原簿)		備 考 記 項		
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

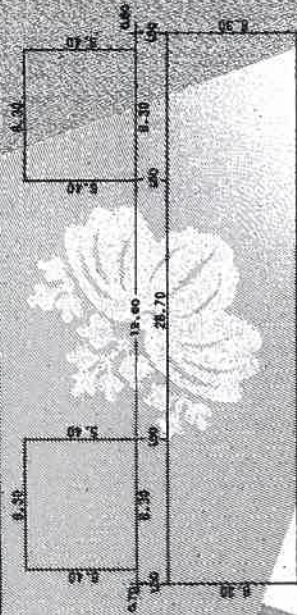
令和7年12月3日  
 東京法務局府中支局  
 登記官

請求番号：21-7  
 (1/1)

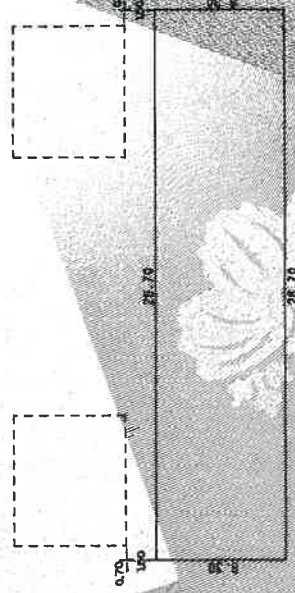
登記年月日：平成31年8月10日

各階平面図

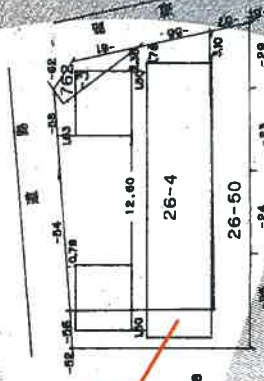
1・2階(各階同型)



地下1階平面図



物件4建物



建物図面

各階平面図  
26号4  
三鷹市中原2丁目26番地4.26番地50  
762番地3

東隣番号 26号4

建物の所在

309218

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

これは図面に記録された内容をもとにした平面図である。  
令和7年12月3日 東京法律事務所 支店