

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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29日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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26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, 2	114,710,000 91,768,000	一括	22,942,000	不明	不明
1	79,000,000				
2	35,710,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 三鷹市下連雀三丁目
地 番 190番85
地 目 宅地
地 積 230.60平方メートル

共有者 A 持分7分の3
共有者 B 持分7分の4

(登記記録上の共有者)

共有者 A 持分100分の30
共有者 B 持分100分の40
共有者 C 持分100分の16
共有者 D 持分100分の14

2 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市下連雀三丁目190番地3
構 造 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 152.56平方メートル
2階 85.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下連雀三丁目190番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 109.33平方メートル
2階 35.70平方メートル

共有者 A 持分7分の3
共有者 B 持分7分の4

(登記記録上の共有者)

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

物件明細書

令和 8年 5月12日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 川山理恵

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】

本件共有者B並びにC及びDが占有している。C及びDの占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地(地番190番3の一部, 所有者C及びD)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 三鷹市下連雀三丁目
地 番 190番85
地 目 宅地
地 積 230.60平方メートル

共有者 A 持分7分の3
共有者 B 持分7分の4

(登記記録上の共有者)

共有者 A 持分100分の30
共有者 B 持分100分の40
共有者 C 持分100分の16
共有者 D 持分100分の14

2 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市下連雀三丁目190番地3
構 造 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 152.56平方メートル
2階 85.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下連雀三丁目190番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 109.33平方メートル
2階 35.70平方メートル

共有者 A 持分7分の3
共有者 B 持分7分の4

(登記記録上の共有者)

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

令和7年(ケ)第289号
令和8年1月29日受理
令和8年2月13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 三鷹市下連雀三丁目
地 番 190番85
地 目 宅地
地 積 230.60平方メートル

共有者 A 持分7分の3
共有者 B 持分7分の4

(登記記録上の共有者)

共有者 A 持分100分の30
共有者 B 持分100分の40
共有者 C 持分100分の16
共有者 D 持分100分の14

2 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市下連雀三丁目190番地3
構 造 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 152.56平方メートル
2階 85.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下連雀三丁目190番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 109.33平方メートル
2階 35.70平方メートル

共有者 A 持分7分の3
共有者 B 持分7分の4

(登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 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三丁目14-12	
建 物	物件2	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者) B <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	
下記以外の敷地 (目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費 定めなし 修繕積立金 定めなし	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	共有者B	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <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) ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>	
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2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C及びD
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約者 当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(枚目)

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所 在	三鷹市下連雀三丁目	
地 番	190 番 3	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	102.27 平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約 24 平方メートル)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C及びD)	
そ の 他 の 事 項		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (建物共有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占 有 開 始 時 期	令和 4 年 4 月 15 日	
最初の	契 約 日	年 月 日
契 約 日	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の	契 約 等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等	貸 主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者) ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者	借 主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者) ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
そ の 他	占有開始は、共有物分割の効力発生日とした	
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(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)	<p>1 本件建物に居住している。</p> <p>2 関係人の続柄は、私が長男、Aが二女、Cが死亡した長女Eの夫、DがEの子にあたる。</p> <p>3 本件建物の東側に雨漏りがあり、二階部分だけでなく一階部分にも影響がある。給湯器が故障しており、風呂も使えない。銭湯を利用しているので、不便はない。</p> <p>4 本件建物の二階西側の部屋にEの遺品が残されている。C及びDに引き取りを求めているが、一向に応じる様子がない。</p> <p>5 判決の内容によって、本件建物（専有部分）は、CとDが共有する目的外土地を利用する状態となった。同人らに地代などを支払うことはない。</p> <p>6 庭部分は、私が使用しており、CやDが利用することはない。 (令和8年2月3日面接聴取)</p> <p>7 CやDとは没交渉の状態であり、管理費等を負担し合うことはない。</p> <p>8 Cが所有する区分所有建物とは、二階バルコニーを通った先に扉があり、そこで接続しているが、同人らが施錠していると思う。私は鍵を持っていない。 (令和8年2月5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
(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 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 表札には、被相続人の氏名が表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、B名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
 - (3) C及びD方を事情聴取のため訪問したが、インターホンが反応していないように観察された。
- 3 本件建物には、Eの遺品が残置されているとの陳述があり、引き渡し執行を考慮すると、相続による承継人C及びDを占有者に含めるべきと判断した。遺品が存在するのは、二階の一部ではあるが、他の部分を使用せずに立ち入ることができないことから、建物全体を共同占有しているものとして報告する。Bは、C及びDが応じないことに不満を表しており、使用貸借の合意も認められないことから、無権原とした。
- 4 本件建物は、区分所有建物であり、一棟の建物と見れば、他方の区分所有建物（専有部分）も物件1の土地を利用していることとなるが、いわゆる縦割り区分所有建物とみなし、目的外建物は存在しないものとして報告する。
- 5 本件建物の東側に雨漏り跡と思われる天井部分の腐食が、二階部分のみならず一階部分にも観察された。
- 6 目的外土地と物件1の土地の南側境界部分と思われる箇所に、赤色のペイント状の印が観察されたが、北側境界は確認できなかった。
- 7 物件1の土地及び目的外土地の植栽の枝葉が、隣接する道路部分に伸長していた。

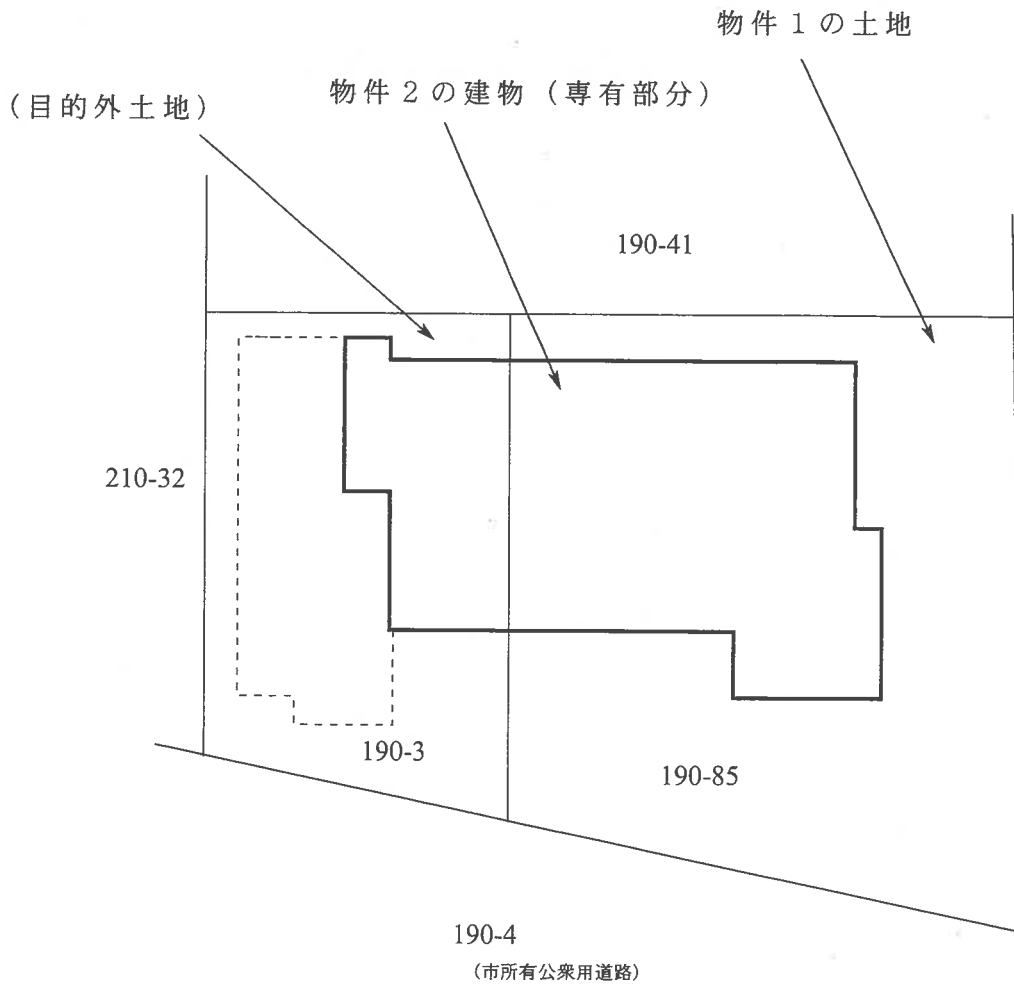
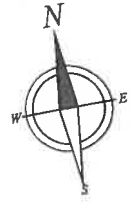
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月29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8年1月29日 14：10-14：25	物件所在地 (及び隣家)	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8年2月3日 16：00-17：20	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
令和8年2月5日 ： - ：	当庁	関係人から電話聴取
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月3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>		

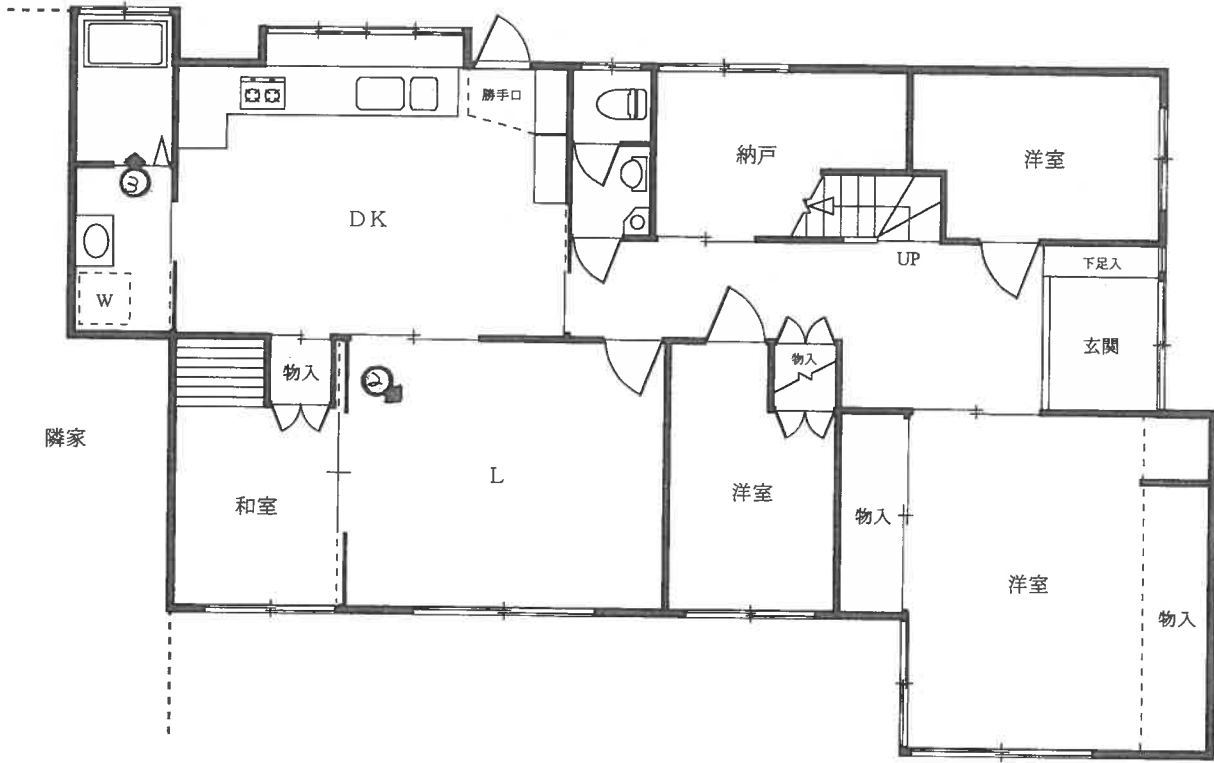
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

(土地建物位置関係図)

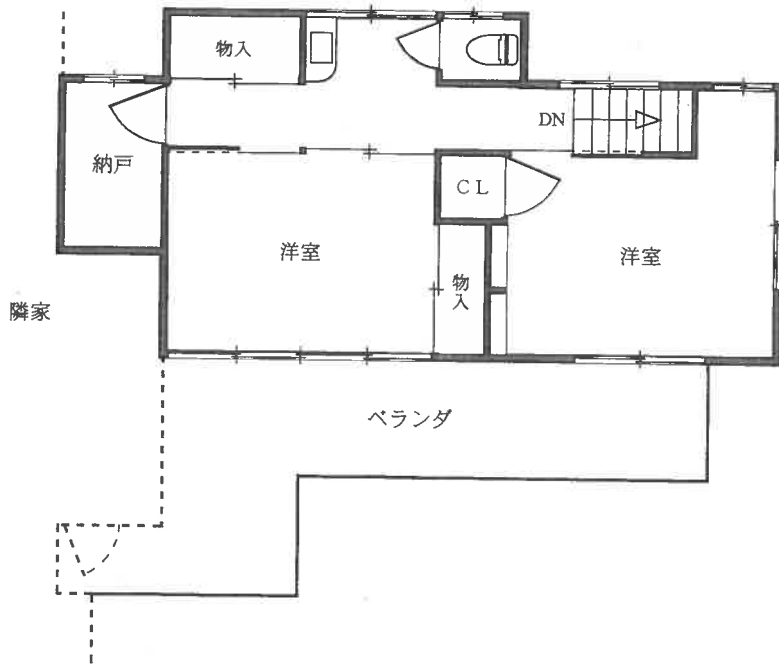
令和7年(ケ)第289号



←○ 写真撮影位置と方向



1 階



2 階

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第289号
令和8年2月3日現地調査
令和8年4月17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 114,710,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 79,000,000円
物件2(建物)	金 35,710,000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の価格は、物件2の区分所有建物のための場所的利益相当額(敷地利用権等価格)を控除した価格であり、物件2の価格は当該建物に対応する場所的利益付区分所有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
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 三鷹市下連雀三丁目
地 番 190番85
地 目 宅地
地 積 230.60平方メートル

共有者 A 持分7分の3
共有者 B 持分7分の4

(登記記録上の共有者)

共有者 A 持分100分の30
共有者 B 持分100分の40
共有者 C 持分100分の16
共有者 D 持分100分の14

2 (一棟の建物の表示)

所 在 三鷹市下連雀三丁目190番地3
構 造 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 152.56平方メートル
2階 85.59平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下連雀三丁目190番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 109.33平方メートル
2階 35.70平方メートル

共有者 A 持分7分の3
共有者 B 持分7分の4

(登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 3分の1
共有者 B 持分 3分の1
共有者 C 持分 3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及び目的外土地)

位置・交通	JR中央線「三鷹」駅の南東方・道路距離約480m(徒歩約6分)、最寄バス停まで徒歩約2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、中規模の一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域である。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 50% 100% 準防火地域 ・有り(4-2.5h 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土地) 230.60㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り) 台形 (東側)間口約16.9m 奥行約15.2m(東→西) 平坦 (目的外土地:地番190番3) 102.27㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り) 台形 (南側)間口約8.2m 奥行約11.5m～約13.5m(南→北) 平坦 (物件1土地及び目的外土地の一体地) 計332.87㎡ (登記簿面積合計、法務局備付の地積測量図有り) 台形 (東側)間口約16.9m 奥行約23.1m(東→西) ほぼ平坦
接面道路等の状況	* 物件1土地及び目的外土地(後記参照)の一体地は、東側で幅員約3.8m舗装市道に、南側で幅員約3.5m舗装認定外公道に、各々ほぼ等高に接面している角地。 * 一体地の東側及び南側道路は、共に建築基準法上第42条第2項道路に該当し、対象地側は道路後退(セットバック)を要する。机上による概算査定によると、物件1土地のうち約8㎡の要セットバック部分を含む。なお、正確なセットバック面積は、官民査定及び測量等を要する。	

<p>土地の利用等 状況</p>	<p>*①物件1土地は以下の目的外土地と一体として、物件2建物を含む(計2戸の)一棟の建物敷地として利用されている。なお、土地は分有であり、概ね縦割り型の物件2建物の1階部分は、目的外土地の一部に跨っている(概算で約24㎡)。 ②物件1土地及び目的外土地の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」のとおりである。 ③【目的外土地の登記情報】 所在地番:三鷹市下連雀三丁目190番3 地目:宅地 地積:102.27㎡ 所有者:共有者C(共有持分8/15)、共有者D(共有持分7/15)</p>
<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(特記事項参照) 都市ガス配管 有り(特記事項参照) 公共下水道 有り(特記事項参照)</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>*①過去の住宅地図による調査より、本件土地周辺は、昭和52年版・昭和63年版・平成24年版は「一般住宅等の敷地」として利用されていたと推定される。 ②本件土地について、調査時点に、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>*①上水道は、東側道路から物件1土地の下を通り、共用管を介して各住戸に引き込まれていた。なお、南側道路には、本管が埋設されていない。②下水道は、東側及び南側に本管が埋設されており、一棟の建物敷地に引き込まれているが、詳細な状況は不明である。③都市ガスは、南側道路から目的外土地の下を通り、共用管を介して各住戸に引き込まれていた。 *物件2建物の南側の庭については、建物共有者Bが管理しているとの主張があった。また、庭木の一部が南側道路側に張り出していた。</p>

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

建 物 名	—							
建 物 の 用 途	住居 (総戸数2戸)							
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44年11月24日新築 昭和62年10月10日一部取毀 昭和63年3月18日変更・増築 新築後約56年、増築後約38年 約3年						
構造・延床面積	木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>152.56 m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>85.59 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>238.15 m²</td> </tr> </table>		1階	152.56 m ²	2階	85.59 m ²	延床面積	238.15 m ²
1階	152.56 m ²							
2階	85.59 m ²							
延床面積	238.15 m ²							
仕 様	外 壁 そ の 他	板貼り、モルタル吹付け等 無し						
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	無し 無し —						
建 物 の 品 等	普 通							
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社	— 自主管理 —						
管 理 の 状 況	普 通							
特 記 事 項	*新築時の建築確認の検査済証は交付済みであり、増築時の建築確認の検査済証は未交付である。 *本一棟の建物は、概ね縦割り型で共用の廊下や階段の無い長屋(1階・2階のメゾネット×2戸)形態である。 *一棟の建物(計2戸)のうち物件2建物以外の別建物(以後「別建物」とする)の登記情報は以下のとおりである。 家屋番号:下連雀三丁目190番3の3 種類:居宅 構造:木造スレート葺2階建 床面積:1階 39.23m ² 2階 49.83m ² 築年月日:昭和63年3月18日新築 所有者:C							

特 記 事 項	*①本一棟の建物の建替え、物件2建物の大規模な改築又は解体等においては、目的外土地及び別建物の所有者との協議を要する。 ②物件2建物の1階の西側の一部の上に「別建物」の2階の一部が重なって位置している。したがって、区分所有関係の解消等のために、物件2建物の解体を検討際には、別建物の保全対策等について考慮する必要がある。
---------	---

(2)専有部分の概要 (物件2建物)

構造・種類	木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建・居宅	
位置	一棟のうち東側に位置する1階及び2階のメゾネット	
床面積	専有面積（登記記載） 1階 109.33 m ² 2階 35.70 m ² <hr/> 延床面積 145.03 m ²	
間取り	6LDK(洋室×5、和室×1)、納戸×2	
バルコニー等	2階にベランダ有り	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	化粧ボード、板貼り、ビニールクロス等 フローリング、畳、塩ビシート等 ビニールクロス等 トイレ、キッチン、浴室・洗面室等 特に無し
保守管理の 状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額	— — —
専有部分の 利用状況等	* 本建物は、建物所有者Bが居宅として使用しているほか、C及びDが無権原により、建物全体を共同占有している。詳細な占有内容等については、現況調査報告書記載のとおりである。	
特記事項	* ①建物内は、経年相応の汚損、小破損箇所が多く見られた。②1階のリビング、2階の洋室は歩行による沈みがあり、床下材の腐食の可能性が見られる。③建物共有者Bによると、1階及び2階の東側の洋室に雨漏りが有るとのことである。また、給湯器の不具合により、浴室が使用できないとのことである。 * ①本建物は、昭和56年建築基準法の改正前の旧耐震基準に適合する建物と判断される。②本建物の建築年月日、構造、使用部材等から、吹付けアスベストが使用されている可能性を否定できず、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

本件は、区分所有建物及び敷地(メゾネットタイプ2戸の長屋)である。したがって、積算価格のほかに、収益不動産としての価格を算出して調整して得た価格を求めるべきであるが、評価建物の老朽化が相当に進行しており、経済的残存耐用年数が短いため、収益価格に合理性を有しないものと判断し、本件では、積算価格を中心として、競売市場を前提とした評価額を決定した。

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(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) オ
	標準画地価格 (円/㎡)ア	個別格差 イ			
1	797,000	× 1.01	× 230.60	× 0.95	= 176,340,000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。

公示地 三鷹 - 1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 813,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 102 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 102 & = 797,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時 点 修 正：令和8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:東+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)

《物件1、目的外土地の一体地の個別格差率》

・南東角地+6 ・形状▲2 ・要セットバック▲3

$$\text{【相乗積】 } (1+0.06) \times (1-0.02) \times (1-0.03) = 1.01$$

ウ 地 積：登記数量による。

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査定した。

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下記のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
2	250,000	× 145.03	× 0.08	= 2,900,000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 床面積： 登記記載面積を採用

ウ 現価率

- ・新築後経過年数約56年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、室内の管理状況、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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 3 / (56 + 3) & \times & (1 - 0.40) & = & 0.08 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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 敷地利用権等価格

前記1により求めた建付地価格に、土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を下記のとおり求めた。

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(円) ウ
1	176,340,000	× 0.30	場所的利益	= 52,900,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立せず、場所的利益を考慮する。土地利用権等割合(場所的利益)は、区分所有建物の性質を考慮して判定した。

3 積算価格の判定（土地利用権付建物の価格）

前記1により求めた基礎となる価格に、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た後に、所要の修正を行ったうえで下記のとおり積算価格を求めた。

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	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格(円) カ
1	176,340,000	- 52,900,000	× 1.00	× 1.00		= 123,440,000
2	2,900,000	+ 52,900,000	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 55,800,000
積算価格(合計)						= 179,240,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：1.00（要しない）

エ 個別格差の内訳

階層別補正：1.00（要しない）

位置別補正：1.00（要しない）

その他補正：1.00（要しない）

【相乗積】：1.00×1.00×1.00 = 1.00

（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：1.00（要しない）

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価格構成比：各物件の積算価格の合計に対する割合

4 内訳価格及び一括価格

前記により求めた積算価格に、市場修正、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。

物件 番号	積算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円)
1	123,440,000	/	× 0.80	× 0.80	= 79,000,000円
2	55,800,000	× 1.0	× 0.80	× 0.80	= 35,710,000円
一括価格(合計)					= 114,710,000円

ア 基礎となる価格：前記3

イ 占有減価修正：必要無し。

ウ 市場性修正：本物件は、土地が分有であり、老朽化が相当に進行したほぼ縦割り型の区分所有建物であり、有効需要が乏しいことを考慮して、市場性修正による減価を▲20%施した。

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。

第6 参考価格資料

■ 地価公示地 (価格時点: 令和8年1月1日)

番 号	三鷹 - 1
所在・地番(住居表示)	三鷹市下連雀3丁目168番35 「下連雀3-6-4」
価 格	813,000円/㎡
地 積	190㎡
交通施設との接近状況	三鷹駅 450m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接 面 街 路	東側 5m 市道
法令上の制限	第1種低層住居専用地域(50% 100%) 準防火地域
周辺土地の利用状況	低層の中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

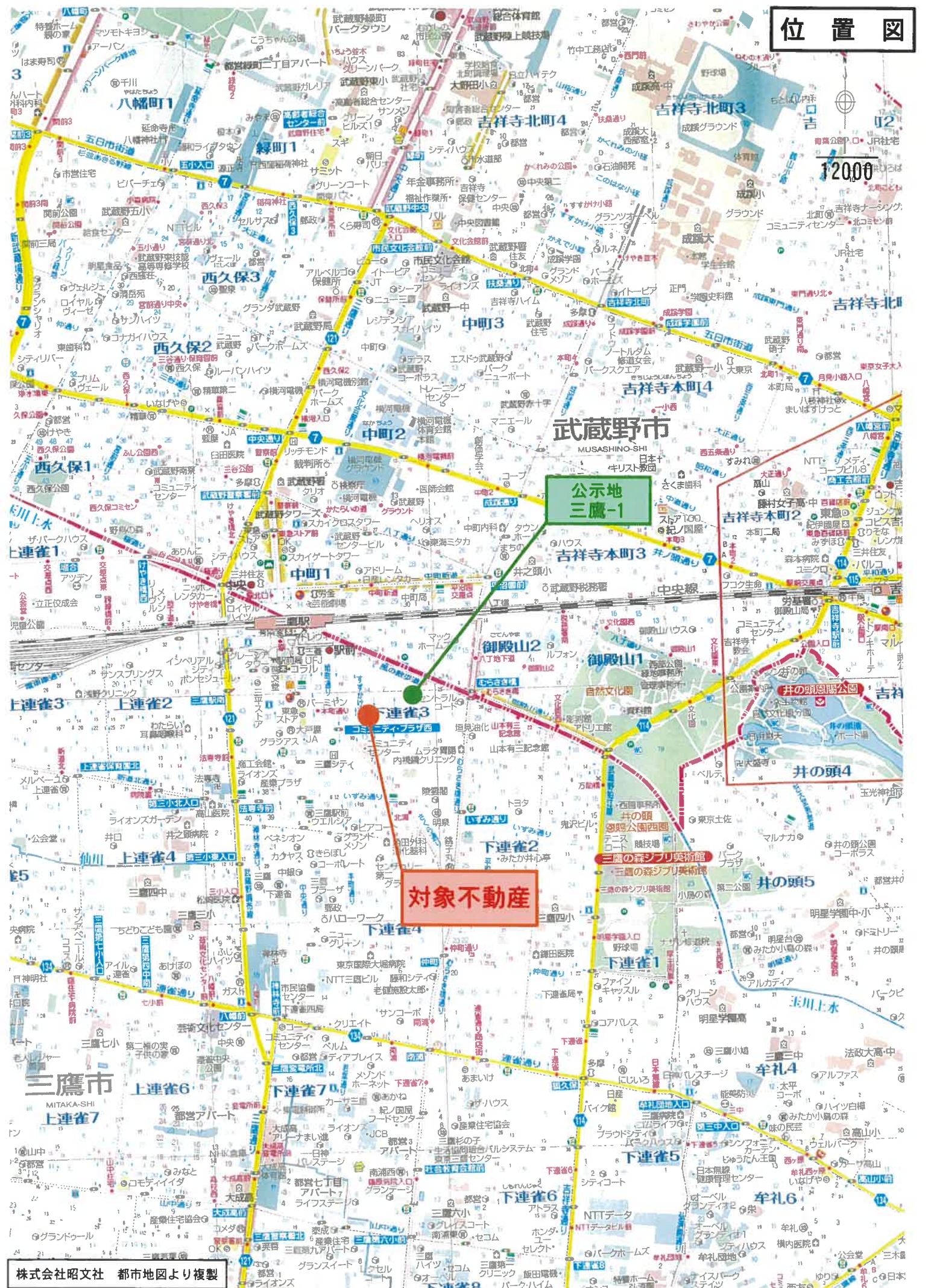
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図

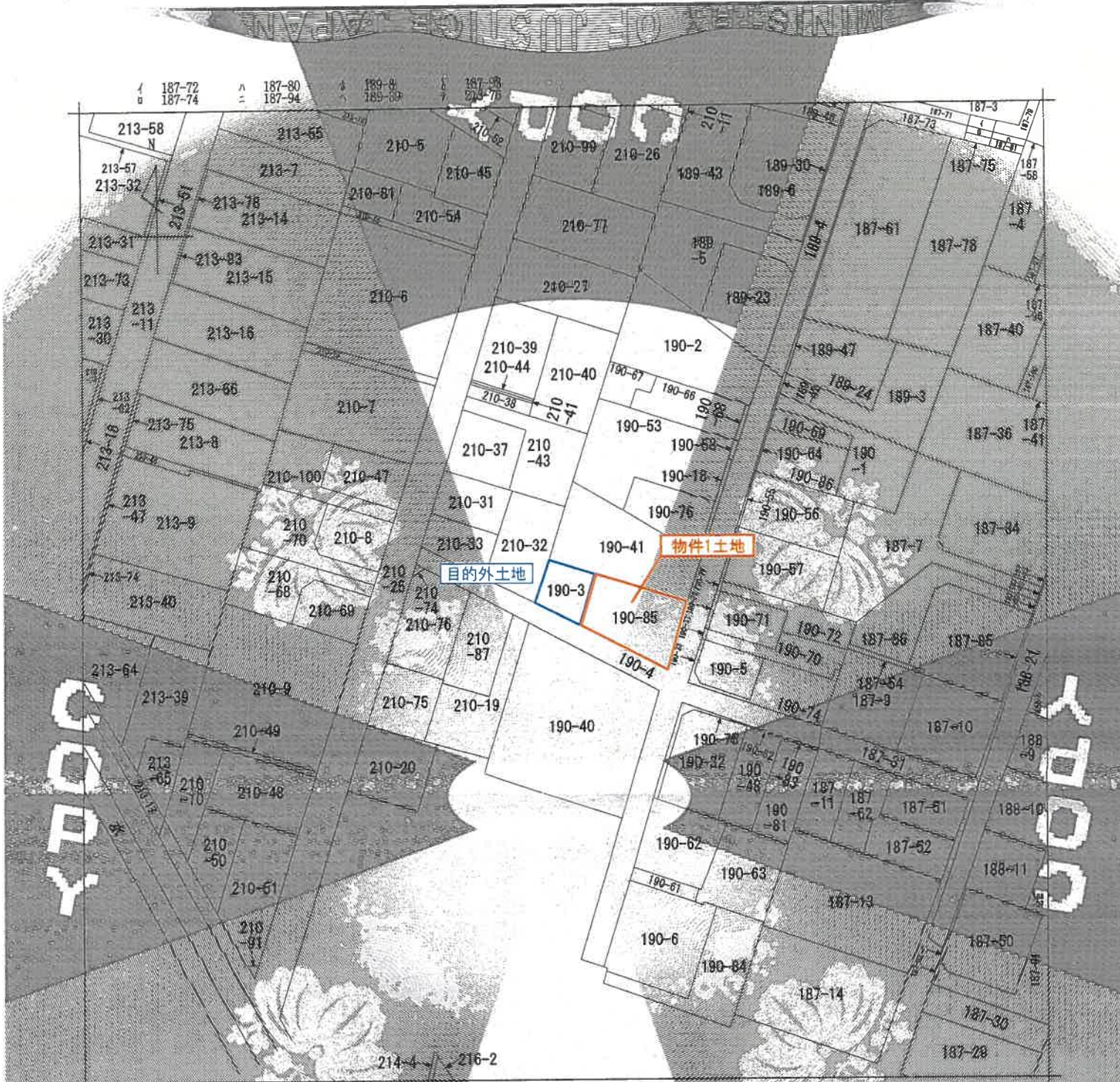
以 上

位置図

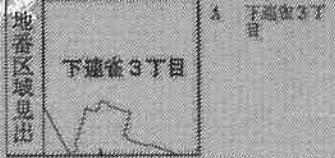
12000



株式会社昭文社 都市地図より複製



(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にしを不動産登記法第10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備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の相違を認めたものではありません。



備考	所在	三鷹市下町三丁目		地番	190番3
出力	1/600	積度分		分類	地籍に準ずる図面
作成年月日	昭和51年8月13日	地籍簿文書 は記号		種類	旧土地台帳附属地図
備付年月日 (原因)	昭和51年8月13日	補写			

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8年2月4日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

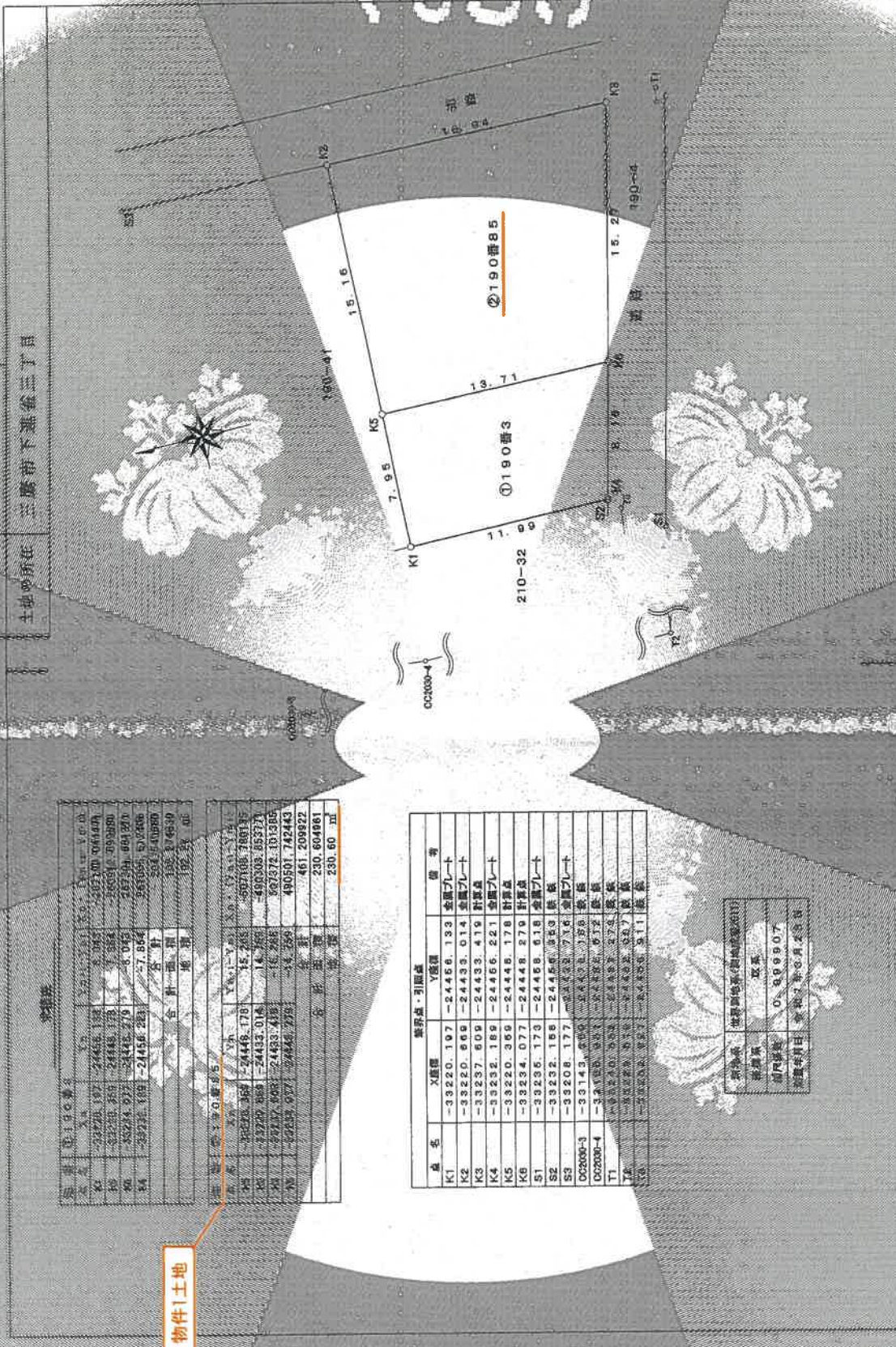
登記年月日：令和年4月8日

これは図面に記載された土地の面積を算出した結果であり、
令和8年2月4日 東京法務局第4支局

地積測量図

地番 190番8, 190番85

土地の所在 三鷹市下基盤三丁目



境界点

点名	X座標	Y座標	面積
K1	33220.197	-24456.133	全図7-1
K2	33220.669	-24438.014	全図7-1
K3	33237.609	-24433.419	計算点
K4	33232.189	-24456.221	全図7-1
K5	33220.359	-24446.176	計算点
K6	33234.071	-24448.278	計算点
S1	33236.173	-24468.518	全図7-1
S2	33232.168	-24456.563	境界
S3	33208.177	-24433.716	全図7-1
S4	33143.653	-24431.356	境界
CC2000-3			境界
T1	33220.669	-24438.014	境界
T2	33237.609	-24433.419	境界
T3	33232.189	-24456.221	境界
合計			461.209922
合計			230.604011
合計			230.60 ㎡

境界点・引張点

点名	X座標	Y座標	備考
K1	33220.197	-24456.133	全図7-1
K2	33220.669	-24438.014	全図7-1
K3	33237.609	-24433.419	計算点
K4	33232.189	-24456.221	全図7-1
K5	33220.359	-24446.176	計算点
K6	33234.071	-24448.278	計算点
S1	33236.173	-24468.518	全図7-1
S2	33232.168	-24456.563	境界
S3	33208.177	-24433.716	全図7-1
S4	33143.653	-24431.356	境界
CC2000-3			境界
T1	33220.669	-24438.014	境界
T2	33237.609	-24433.419	境界
T3	33232.189	-24456.221	境界

新地番 世帯別地番(旧地番) 変更
 新地番 0-899807
 旧地番
 変更年月日 令和7年10月25日

作成者 土地測量士事務所
 申請人
 縮尺 1/250

COPY

建物図面図

丁連雀3丁目
190番地の2

三鷹市丁連雀3丁目190番地の2

登記年月日：昭和38年5月27日

各階平面図

1 階

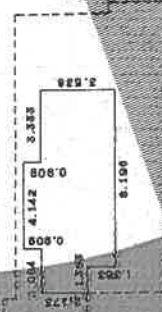


求積表

- 1. 135 × 1.263 = 1.727904
- 2. 172 × 0.669 = 114.948
- 3. 896 × 1.536 = 1,376.864
- 4. 445 × 0.605 = 269.3670
- 5. 536 × 0.100 = 53.600

床面積 109.33㎡

2 階



求積表

- 1. 173 × 1.363 = 236.799
- 2. 536 × 0.721 = 386.456
- 3. 445 × 1.122 = 499.290
- 4. 536 × 1.353 = 725.408

床面積 35.70㎡

単位：cm

作製者

縮尺 1/250

申請人

290915

縮尺 1/500

(東京都建設局建築士会印)

COPY

これは図面に記号されている内容と厳密に合致する
令和8年2月4日 東京建設局建築士会商

COPY

登記名

請求番号：29-3

