

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5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 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 3月25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 三鷹市井の頭二丁目  
地 番 278番5  
地 目 宅地  
地 積 516.00平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1  
共有者 A 持分4分の3

## 物件明細書

令和 7年 1月20日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 加藤 修

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Aが占有している。同人所有の売却対象外の建物（家屋番号278番5）が本件土地上に存在する。

---

---

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 三鷹市井の頭二丁目  
地 番 278番5  
地 目 宅地  
地 積 516.00平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1  
共有者 A 持分4分の3

令和6年(ケ)第271号  
令和6年11月13日受理  
令和6年11.29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 三鷹市井の頭二丁目  
地 番 278番5  
地 目 宅地  
地 積 516.00平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1  
共有者 A 持分4分の3

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二丁目30-11 付近
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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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）A <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として賃貸し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日
建物 （目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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  
( 2 枚目)



(目的外建物用 単独)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	三鷹市井の頭二丁目278番地5
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 278番5
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 寄宿舍
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 215.50平方メートル 2階 208.68平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者) A <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和60年3月15日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

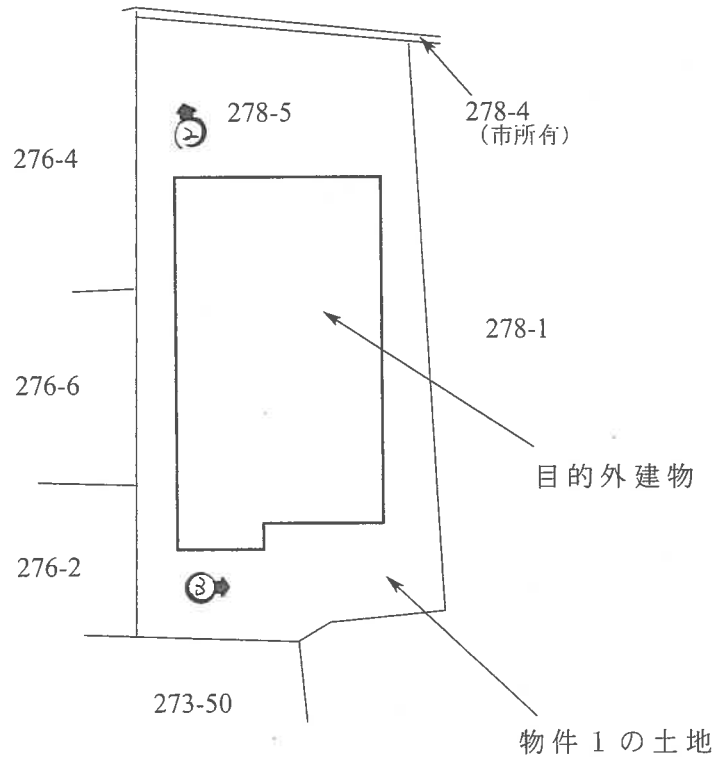
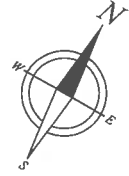
## 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 不動産登記情報等から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 道路部分と本件土地とは、高低差が観察された。

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6年11月13日 ： - ：	当庁	不動産登記情報取得
令和6年11月18日 15:00-15:20	物件所在地	物件特定, 物件調査, 写真撮影, 物件調査, 占有調査, 図面作成, 評価人同行,
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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)



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



(7 枚目)

令和6年(ケ)第271号  
令和6年11月18日現地調査  
令和7年1月6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

物件番号	評価額
物件1（土地）	金 92,760,000円

物件1の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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
番号	特記事項		
	特になし		



物 件 目 録

1 所 在 三鷹市井の頭二丁目  
地 番 278番5  
地 目 宅地  
地 積 516.00平方メートル

共有者 株式会社アセットインベスター 持分4分の1  
共有者 A 持分4分の3

## 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

位置・交通	京王井の頭線「井の頭公園」駅の南東方約400m（道路距離、以下同じ）、徒歩約5分、同線「三鷹台」駅の北西方約550m、JR中央線・京王井の頭線「吉祥寺」駅の南東方約1.3km、徒歩約16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のほかに共同住宅等も見られる住宅地域である。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徒歩圏内に存する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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） 首都圏整備法における「既成市街地」 三鷹市まちづくり条例 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
画地の状況	地積  地積の留意点  形状 間口・奥行 地勢  その他	516.00㎡（登記地積） ※地積測量図が存する。  法務局備付の地積測量図が存するが、測量の時期や当時の測量精度等をふまえると、再測量が実施された場合、登記地積との差異が生じる可能性もあるため留意を要する。  ほぼ長方形 間口約15m・奥行約34m 敷地内には高低差があり、敷地北側の駐車場・駐輪場スペースは道路と等高・平坦、宅盤面は道路より約1.3～1.4m高く位置しており、出入口付近に階段が設置されている。宅盤面はほぼ平坦。また、敷地の南西側と南側の一部は、隣接地より約0.5～0.6m低く位置する。  敷地内には目的外建物、階段・塀・コンクリート土留などの工作物、樹木等が存する。

<p>接面道路の状況等</p>	<p>北西側で現況幅員約3.6mの舗装市道（建築基準法第42条2項※）に等しいし約1.3～1.4m高く接面する中間画地である。</p> <p>※ 物件1土地のセットバック（道路後退）について三鷹市建築指導課及び道路管理課で確認したところ、地番278番4（公衆用道路、所有者：東京都三鷹市）と物件1土地の間で道路境界が確定されており、かつ、道路境界線は元道中心から2mの後退が確保されているため、この境界線がセットバック位置となるとのこと。但し、セットバック部分の現況は、道路として整備がなされておらず、物件1土地側のコンクリート土留や駐車場部分が地番278番4側に越境している。したがって、建物の再建築等の際には、越境部分の修正、道路としての整備が必要となる。詳細は、三鷹市建築指導課及び道路管理課において確認を要する。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地は、目的外建物等の敷地として利用されている。</li> <li>・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。</li> </ul>	
<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 都市ガス 下水道</p>	<p>あり あり 注) 特記事項①を参照 あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図によると、昭和52年頃の物件1土地は社員寮の敷地の一部であったものと推定される。それ以前については、国土地理院の昭和22年、昭和36年の航空写真では、いずれも農地等と見受けられる。</p> <p>閉鎖登記簿における調査では、土壌汚染が疑われる所有者等の記録はみられない。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>① 敷地内にはプロパンガスボンベも存したが、プロパンガスの利用状況等の詳細については不明である。</p> <p>② 物件1土地は、接面道路沿いの敷地の一部が、『三鷹市浸水ハザードマップ』における「浸水予想区域」及び「河川が氾濫した場合の浸水区域（洪水）」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2丁目30街区における浸水の報告記録はない。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（目的外建物）

所 在	三鷹市井の頭二丁目278番地5	
家 屋 番 号	278番5	
区 分	主である建物	
構 造 ・ 種 類	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建・寄宿舍	
建 築 時 期 等	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数	昭和60年3月15日新築 約40年
床面積（現況）	1階 215.50 m <sup>2</sup> 2階 208.68 m <sup>2</sup> 延べ 424.18 m <sup>2</sup>	
所 有 者	A	
建 築 主 氏 名	B（建築物等確認台帳記載事項証明書による）	
特 記 事 項	目的外建物については、確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録はない。	

## 第5 評価額算出の過程

### 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 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	596,000円/m <sup>2</sup>	× 0.81	× 516.00m <sup>2</sup>	× 0.95	= 236,650,000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)

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-10) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 674,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{105}{100} & \times \frac{100}{105} & \times \frac{100}{113} & = & 596,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正 : 令和6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(南) +5% 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。

- ・敷地内の高低差 -2%
- ・間口と奥行の関係 -3%
- ・規模大(単価と総額の関係) -15%

(注) 本件土地は面大地のため、接道方位における補正は不要と判断した。

$$\text{相乗積} (0.98 \times 0.97 \times 0.85 \doteq 0.81)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差率 } 0.81}}$$

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、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	236,650,000円	× 0.3	場所的利益	= 71,000,000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は成立しないものと解されるので、建物の構造、土地面積に対する建物の建築面積（建物敷地としての土地利用の程度）、当事者の属性等を総合的に考慮のうえ、土地利用権等割合（場所的利益）を30%と判定した。

### 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	236,650,000円	－ 71,000,000円		×0.7	×0.8	= 92,760,000円

ア 基礎となる価格：前記1.①.オ

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、物件1土地から目的外建物に帰属する土地利用権等価格を控除した底地のみの売却であり、売却の対象とはならない目的外建物が存するため土地利用等における制限があること、その他のリスク要因等をふまえると、市場性の減退の観点から△30%の減価を要するものと判定し、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て修正を行った。

## 第6 参考価格資料

[ 指標とした公示価格等 ]

【 公示地 (三鷹-10) 】

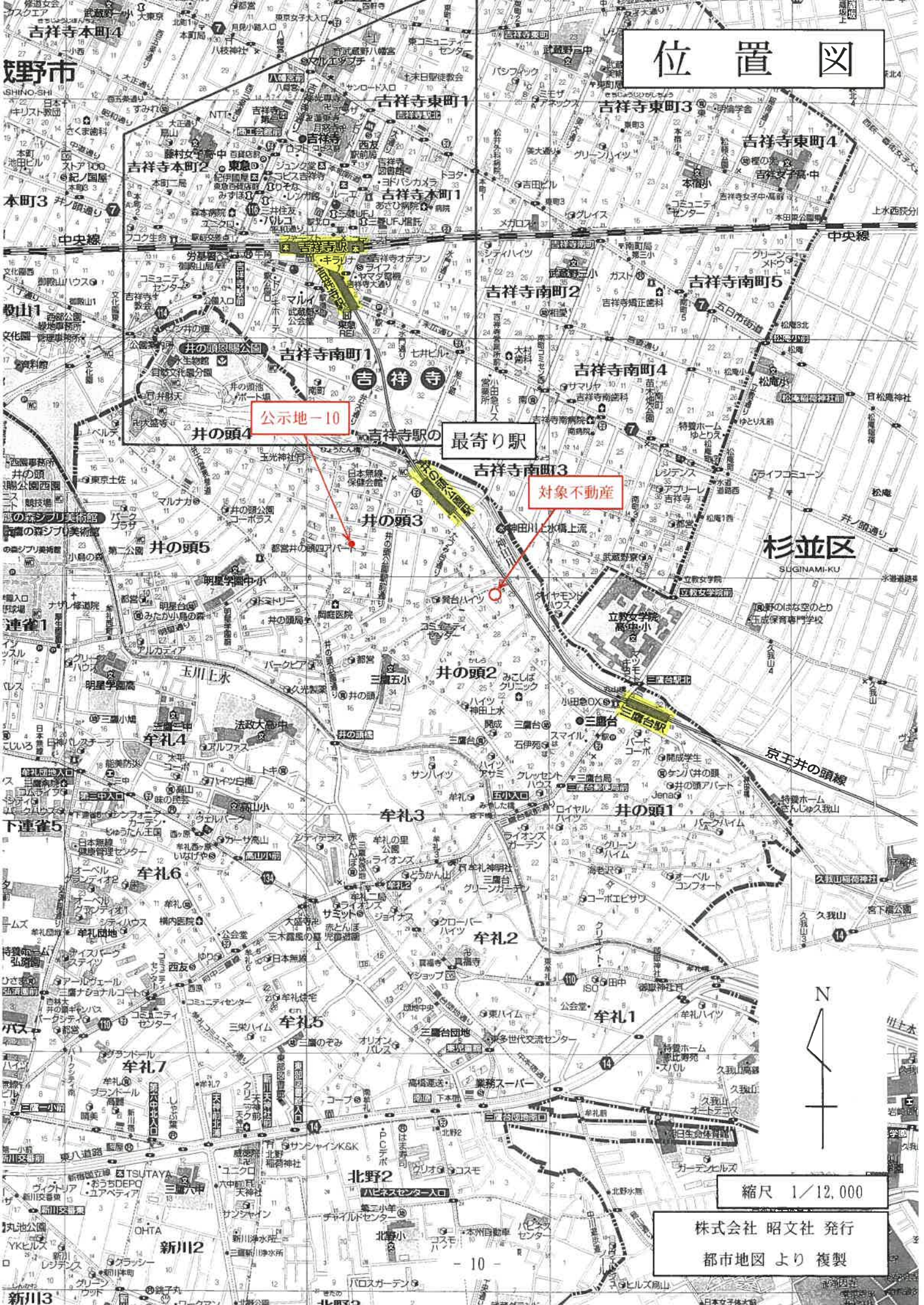
価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	三鷹市井の頭3丁目359番78 「井の頭3-25-5」
1 m <sup>2</sup> 当たりの 価 格	674,000円/m <sup>2</sup>
地 積	137m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南4.3m私道
交通施設との接近状況	「井の頭公園」駅 330m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40,80)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	中小規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写 (参考資料・・・目的外建物)

以上

# 位置図



公示地-10

最寄り駅

対象不動産

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地図より複製

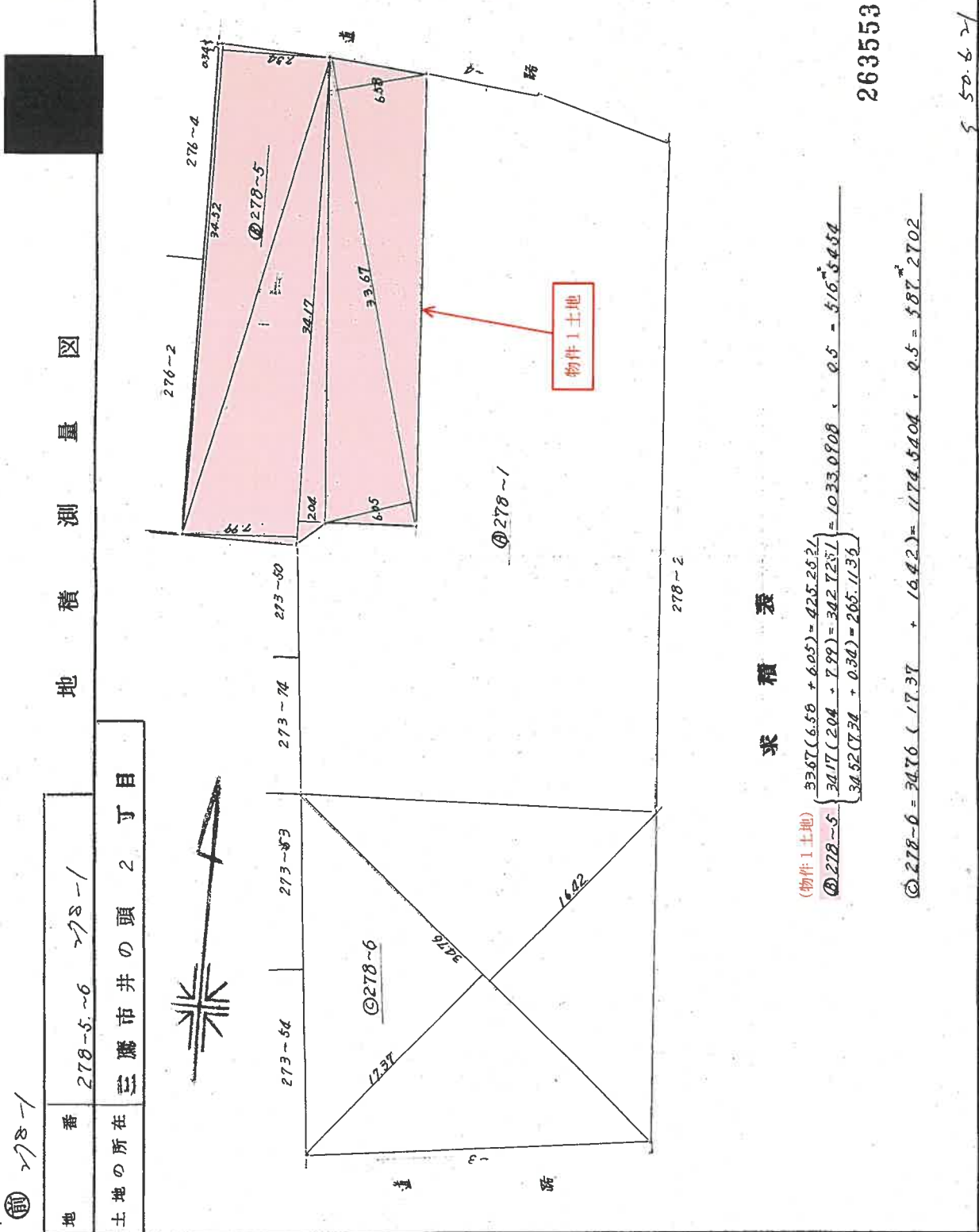




登記年月日：昭和50年6月21日

令和6年11月18日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小



作製年月日	昭和50年6月21日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

登記年月日：昭和60年4月8日

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6年11月18日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 278番5

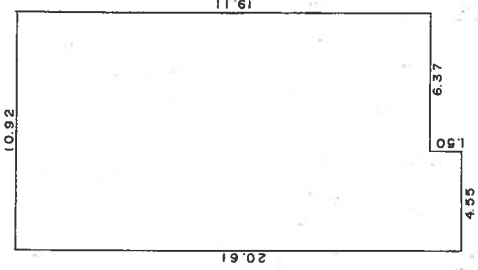
建物の所在 三鷹市井の頭二丁目278番地5

各階平面図

1階

10.92 X 19.11 = 208.6812  
1.50 X 4.55 = 6.8250  
215.5062

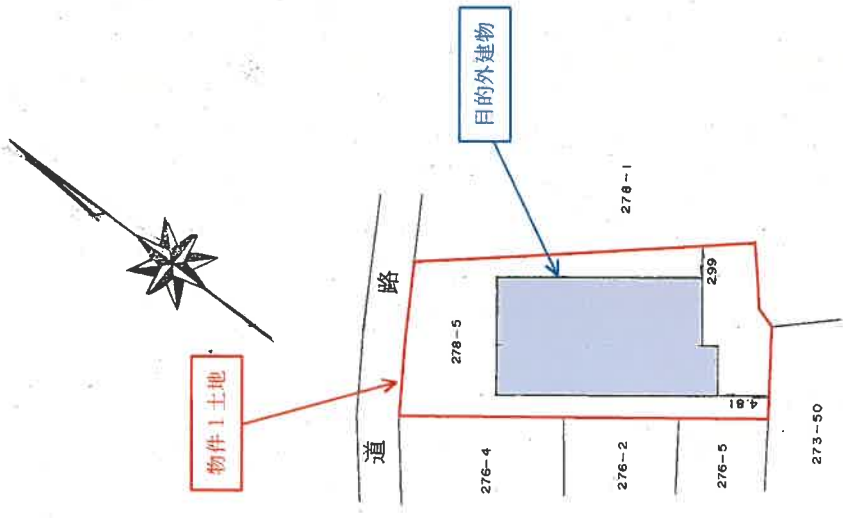
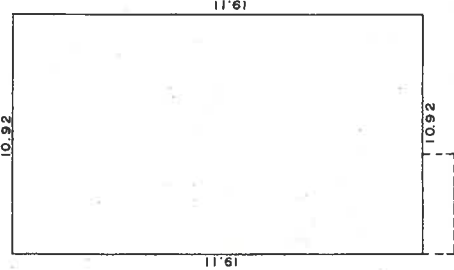
床面積 215.50m<sup>2</sup>



2階

10.92 X 19.11 = 208.6812

床面積 208.68m<sup>2</sup>



昭和六〇年四月八日登記

275085

作製者

(昭和60年4月7日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)