

物件番号の表示について

令和6年(ヌ)第118号事件は、令和6年(ヌ)第84号事件に併合されています。併合後の物件番号の表示は下記のとおりです。

物件番号の表示に御注意ください。

記

併合前	併合後(令和6年(ヌ)第84号、同第118号)
令和6年(ヌ)第84号 物件1建物	物件1 建物
令和6年(ヌ)第118号 物件1土地	物件2 土地
令和6年(ヌ)第118号 物件2建物	

現況調査報告書の記載について

令和6年(ヌ)第84号事件の現況調査報告書に、目的外の土地(所在:三鷹市新川三丁目861番2)に関する記述がありますが、令和6年(ヌ)第118号事件を併合したことによって売却対象になりました。

評価書について

評価書は、令和6年(ヌ)第84号事件及び令和6年(ヌ)第118号事件の補充評価書をご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	29, 870, 000 23, 896, 000	一括	5, 974, 000	103, 372	24, 235
1	22, 010, 000				
2	7, 860, 000				
備考					



令和 6年(又)第 84号
令和 6年(又)第 118号

物 件 目 録

- 1 所 在 三鷹市新川三丁目861番地2
家屋 番号 861番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 43.74平方メートル
2階 43.74平方メートル
- 2 所 在 三鷹市新川三丁目
地 番 861番2
地 目 宅地
地 積 110.02平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月28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, 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1】

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

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。



令和 6年(又)第 84号
令和 6年(又)第 118号

物 件 目 録

- 1 所 在 三鷹市新川三丁目861番地2
家屋 番号 861番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 43.74平方メートル
2階 43.74平方メートル
- 2 所 在 三鷹市新川三丁目
地 番 861番2
地 目 宅地
地 積 110.02平方メートル



令和6年(又)第118号
令和6年11月5日受理
令和6年11月25日提出
(評価人)

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 | 三鷹市新川三丁目 |
| | 地 | 番 | 861番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 110.02平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三鷹市新川三丁目861番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 861番2 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 43.74平方メートル |
| | | | 2階 43.74平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	東京都三鷹市新川三丁目19-23																
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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：								
{	種類：																
	構造：																
	床面積：																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
[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

(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

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 前回立ち入り調査されたときと建物の状況に変わりはない。 (令和6年11月19日面接聴取)

(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、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) 表札に所有者の氏が表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、所有者名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 建物内の壁面や扉に損傷が観察された。
- 4 本件建物2階の天井部分に小屋裏収納が存在した。天井高の要件から、床面積に含めないものと判断した。

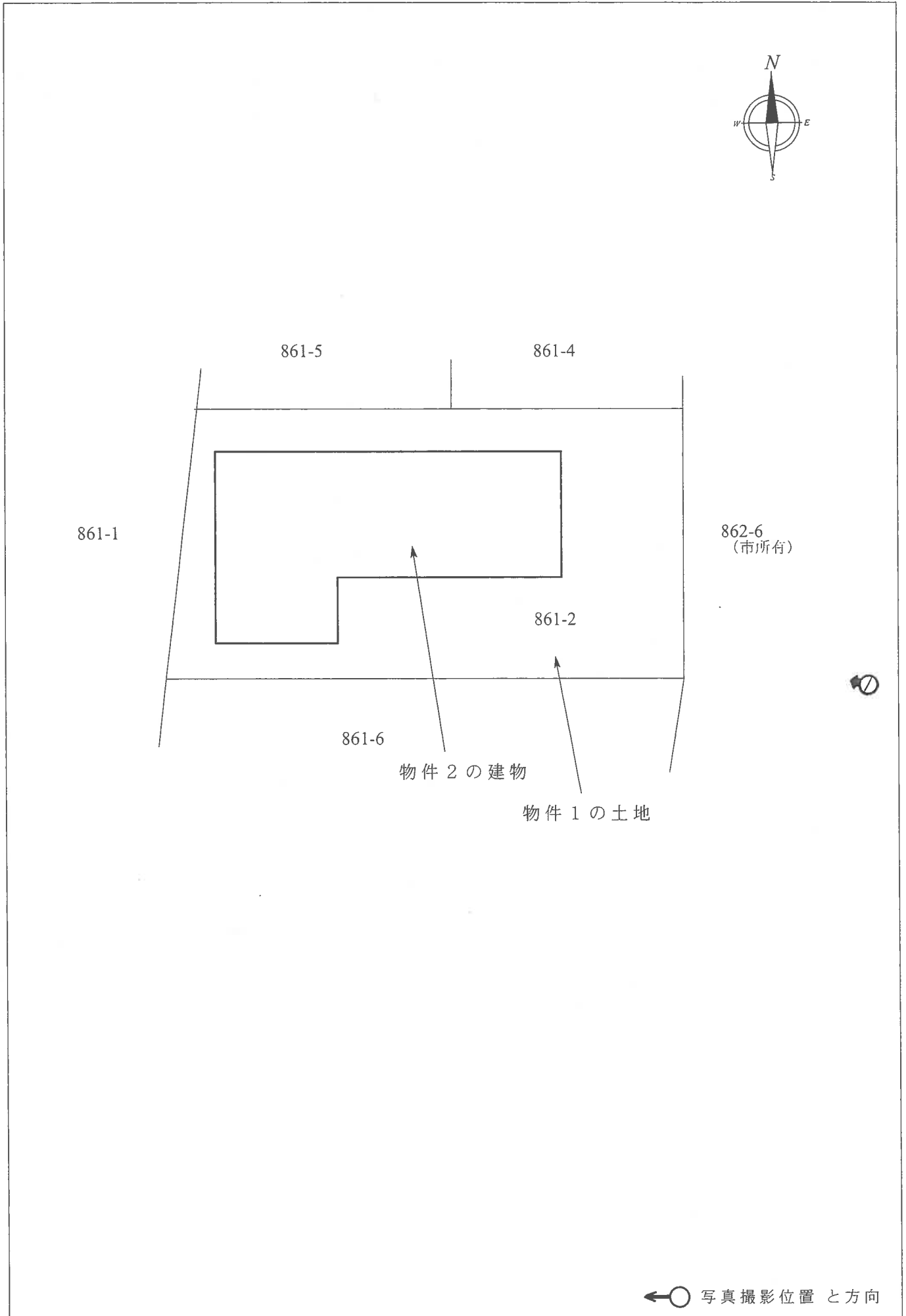
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月5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6年11月5日 13:05-13:15	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6年11月19日 13:00-13:15	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
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6年11月19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)

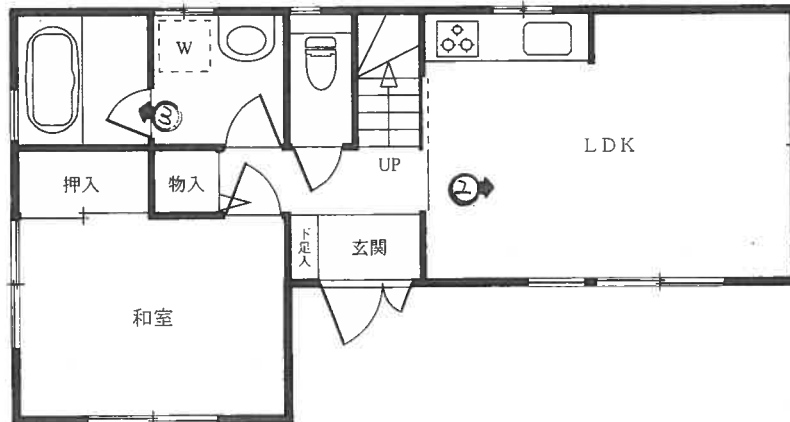
(土地建物位置関係図)

令和6年(ヌ)第118号

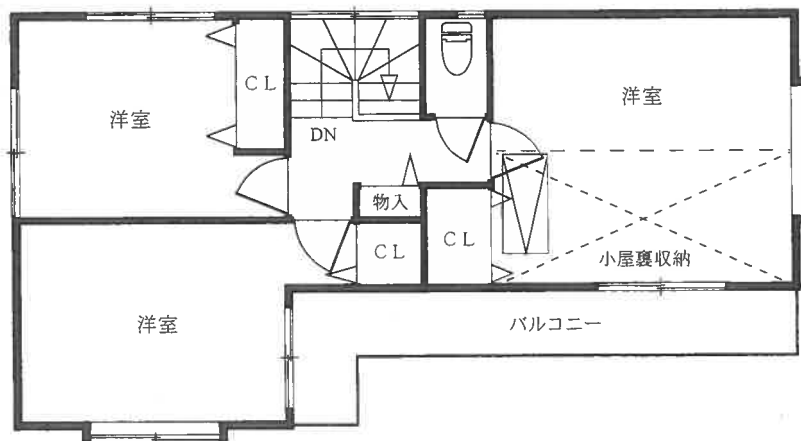


(間取図)

令和6年(又)第118号



1 階



2 階

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(又)第84号
令和6年8月23日受理
令和6年8月30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 三鷹市新川三丁目861番地2
家屋 番号 861番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 43.74平方メートル
2階 43.74平方メートル



(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都三鷹市新川三丁目19-23
建 物	物件1
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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所 在	三鷹市新川三丁目
地 番	861番2
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	110.02平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
そ の 他 の 事 項	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■不動産登記情報の要旨	
占 有 権 原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 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
契約等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
そ の 他	
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
(3 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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物に居住している。2 給湯設備の故障で、風呂が使えず、銭湯を利用している。業者の話では、修理には70万円くらいかかるが、建物周辺の植栽で作業性が悪いので、100万円くらいになるかもしれないとのことであった。3 台所のグリルの調子も悪くなっている。4 いわゆるオール電化の設備となっている。5 本件建物と同時に敷地の所有権も取得している。本件が建物だけを対象としているとは思わなかった。 <p>(令和6年8月27日面接聴取)</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
(4 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) 表札に所有者の氏が表示されていた。
 - (2) 郵便受けには、所有者宛の郵便物が存在した。
 - (3) ライフライン照会の結果、所有者名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 所有者が給湯設備のパネル操作をしたところ、エラーメッセージの表示が確認された。
- 4 建物内の壁面や扉に損傷が観察された。
- 5 本件建物2階の天井部分に小屋裏収納が存在した。天井高の要件から、床面積に含めないものと判断した。

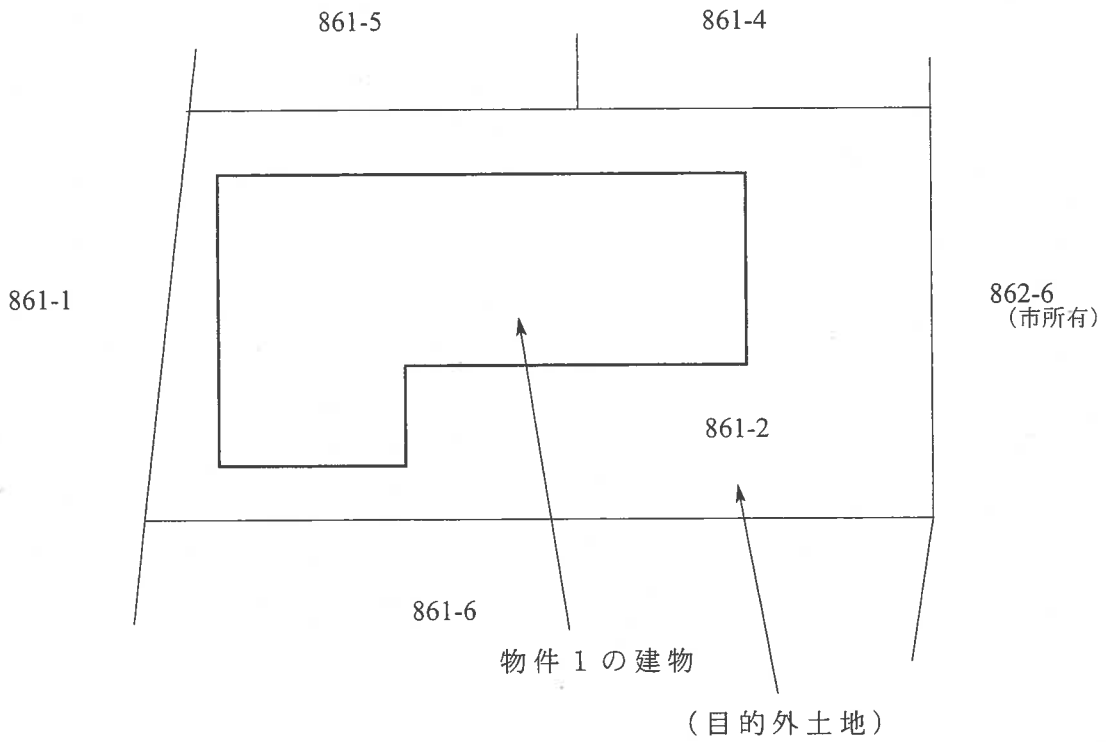
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年8月23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6年8月23日 15:10-15:25	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6年8月27日 11:25-12:15	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年8月27日 目的物件は施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に解錠を着手させたところ, 在宅者が応答した。</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
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

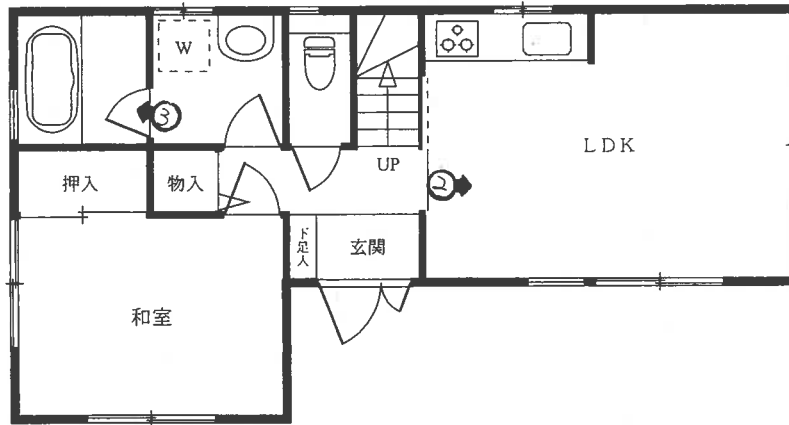
令和6年(又)第84号



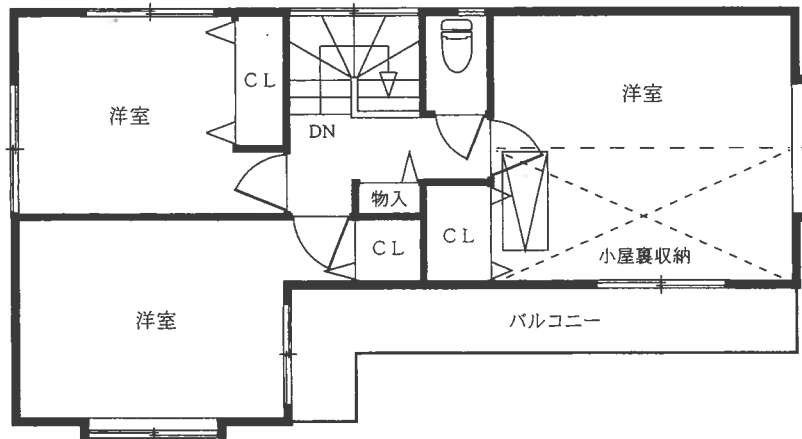
←○ 写真撮影位置と方向

(間取図)

令和6年(ヌ)第84号



1 階



2 階

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(又)第84号
令和6年(又)第118号
令和6年8月27日現地調査
令和7年1月10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

補 充 評 価 書

評 価 人 大 和 田 公 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 29,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 22,010,000円
物件2 (土地)	金 7,860,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法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2土地に係る土地利用権等価格を加算した当該土地利用権等付建物としての価格であり、物件2の内訳価格は、物件1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
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 三鷹市新川三丁目861番地2

家屋 番号 861番2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 43.74平方メートル
2階 43.74平方メートル

2 所 在 三鷹市新川三丁目

地 番 861番2

地 目 宅地

地 積 110.02平方メートル



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2）

位置・交通	京王線「仙川」駅の北西方約2.8km（道路距離、以下同じ）、同線「つつじヶ丘」駅の北方約2.8km、JR中央線・京王井の頭線「吉祥寺」駅の南西方約3.3km、JR中央線「三鷹」駅の南東方約3.3km、最寄りバス停まで徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、戸建住宅、アパート等が混在する住宅地域で、地域の南西方には杏林大学病院が存する。また、北方至近には斎場が存するほか、地域の北方から東方にかけては仙川が流れている。 小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、病院・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% なし（法第22条区域） 第1種高度地区、建築物の高さの最高限度10m、 最低敷地面積100㎡、日影規制、宅地造成等工事規制区域、 首都圏整備法における「既成市街地」、 三鷹市景観計画区域「三鷹市全域（景観重点地区を除く）」、 周知の埋蔵文化財包蔵地（No24.長嶋遺跡）
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	110.02㎡ ※地積測量図が存する ほぼ長方形 間口約7.1m・奥行約14.4m～約15.2m ほぼ平坦 敷地の東側に駐車スペースがある。
接面道路の状況等	東側で現況幅員約4.1～4.4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	・ 物件2土地は、物件1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 なし 注）特記事項①参照 あり

土地の履歴等	<p>過去の住宅地図によると、昭和53年版、昭和60年版、平成20年版のいずれの年代も、物件2土地が建物の敷地として利用されていた形跡はなく、畑等であったものと推測される。平成20年12月に不動産会社が分割前の地番861番2の土地を購入、7区画に分割後、平成21年3月に物件2土地上に物件1建物が建築され、現在に至る。</p> <p>閉鎖登記簿による調査でも、土壌汚染が疑われる所有者の記録はない。</p>
特記事項	<p>① 前面道路に都市ガス本管の埋設があるが、物件2土地への引込はない（建物はオール電化仕様）。</p> <p>② 物件2土地は、『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。実際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、新川3丁目19街区における浸水の記録はない。</p> <p>③ 敷地の北側から西側及び南側一部は、植栽や雑草が繁茂しており、立ち入りができなかった。また、植栽の枝が、隣地に越境している。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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	平成21年3月24日新築 約16年 約9年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき 吹付け仕上げ等 クロス貼等 クロス貼、合板等 フローリング、畳等 台所、洗面室、浴室、トイレ(2)、ヒートポンプ給湯機(故障中)、IHクッキングヒーター(一部不具合あり)等 2階にバルコニーと小屋裏収納がある。また、2階の東側洋室と北西側洋室の天井は、一部が勾配天井となっている。
床面積(現況)	1階 43.74 m ² 2階 43.74 m ² 延 87.48 m ²	※ 建物価格には含まれるが床面積には算入されない小屋裏収納が存する。 (再調達原価の査定で考慮する)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK 〔1階〕LDK、和室、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(3)、トイレ等
品 等	中位	
保守管理の状況	やや劣る。 ※特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者が、物件1建物を居宅として使用し、占有している。 ・占有減価等の要因はない。 	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 建物の検査済証の交付記録あり。</p> <p>② 建物の外部は、屋根の色褪せ、外壁の汚れ・コケ付着等が認められるが、概ね経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられる。</p> <p>③ 建物の内部は、和室の扉や内壁に損傷が認められる。その他は内壁クロスやフローリングの汚れ、床の埃、水廻りの汚れ・劣化等が認められた。</p> <p>建物所有者によると、建物はオール電化仕様であるが、給湯設備が故障しており風呂が使えず、IHクッキングヒーターのグリルの調子も悪いが、その他は建物や設備の不具合、雨漏り等は特にないとのことである。</p> <p>なお、北西側洋室や南西側洋室は、床に多数の私物が散在しているほか、その他の部屋についても家財道具等により、床や内装の状態を具体的に確認することができない部分もあった。したがって、買受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。</p> <p>④ 建物所有者によると、上記の給湯設備はヒートポンプ給湯機とのことであるが、設備が存する敷地の北側に立ち入ることができなかつたため、設備の仕様等、詳細は不明である。</p>
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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、次のとおり建物価格を求めた。

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
1	180,000円/㎡	× 87.48㎡	× 0.29	= 4,570,000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 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一致するものではない。
- ・ 観察減価については、建物の保守管理の状態、建物の状態(内部の汚・破損、設備の不具合が認められる)、中古建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	5%
経過年数	約16年
経済的残存耐用年数	約9年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{9\text{年}}{16\text{年} + 9\text{年}} & \times & (1 - 0.30) \div 0.29 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

② 建付地価格（物件2土地）

物件2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			
2	292,000円/㎡	× 1.02	× 110.02㎡	× 1.00	= 32,770,000円

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-13) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 324,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{105}{100} & \times \frac{100}{104} & \times \frac{100}{112} & = & 292,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(南東) +4% ※ 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。
・方位(東) +2%

$$\underline{\underline{\text{個別格差率 } 1.02}}$$

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、要しないものと判定した。

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	32,770,000円	× 0.7	法定地上権	= 22,940,000円

ア 建付地価格：前記1.②.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 評価額

物件番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 を 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	4,570,000円	+ 22,940,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 22,010,000円
2	32,770,000円	- 22,940,000円		×1.0	×0.8	= 7,860,000円
一括価格（合計）						29,870,000円

ア 基礎となる価格：前記1.①.エ

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-13) 】

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	三鷹市新川3丁目926番8外 「新川3-17-3」
1 m ² 当たりの価格	324,000円/m ²
地 積	132m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西6m市道
交通施設との接近状況	「三鷹」駅 3,100m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40,80)
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅の建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

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

以上

位置図

(京王線方面)

公示地-13

対象不動産

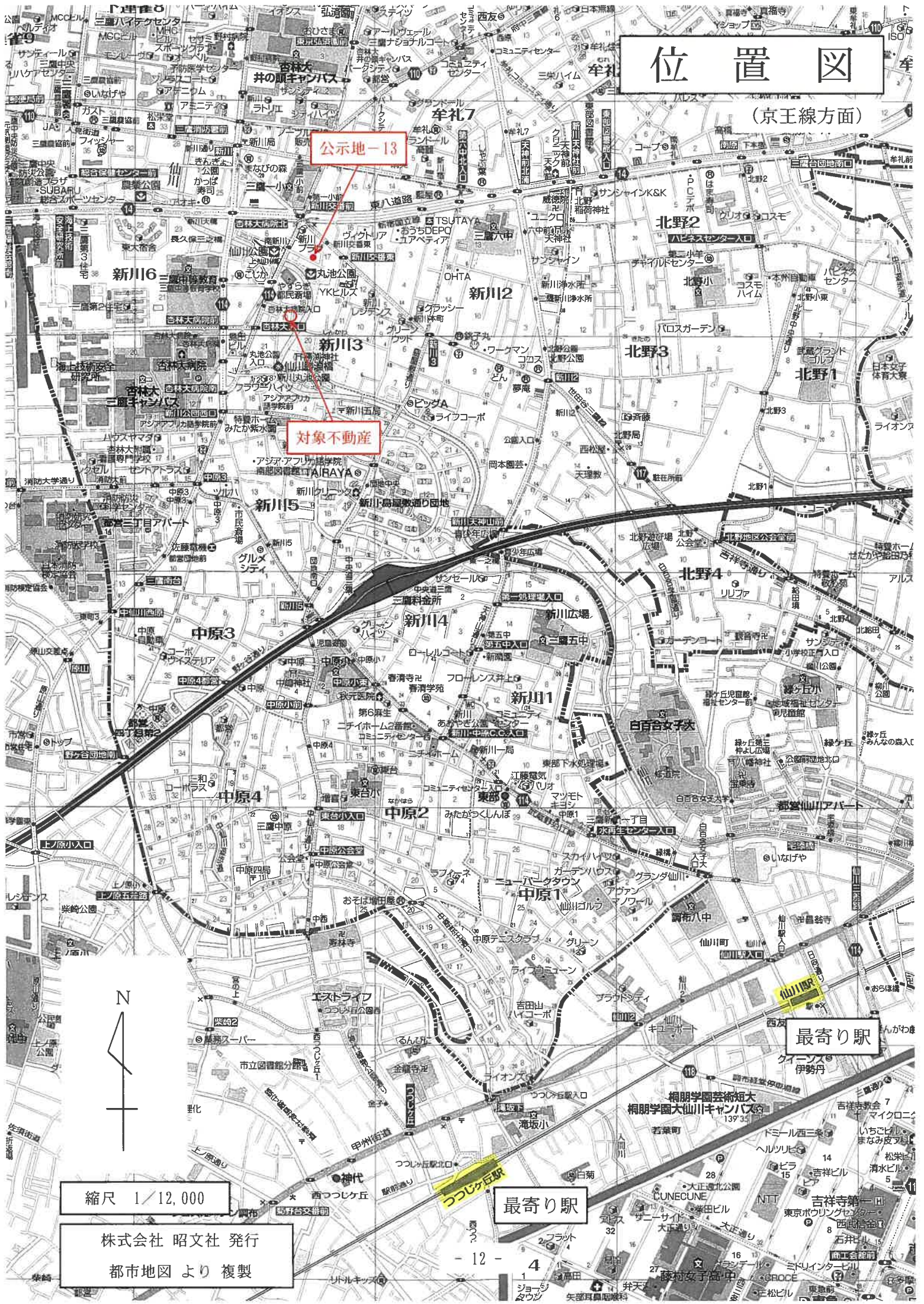
最寄り駅

最寄り駅

縮尺 1/12,000

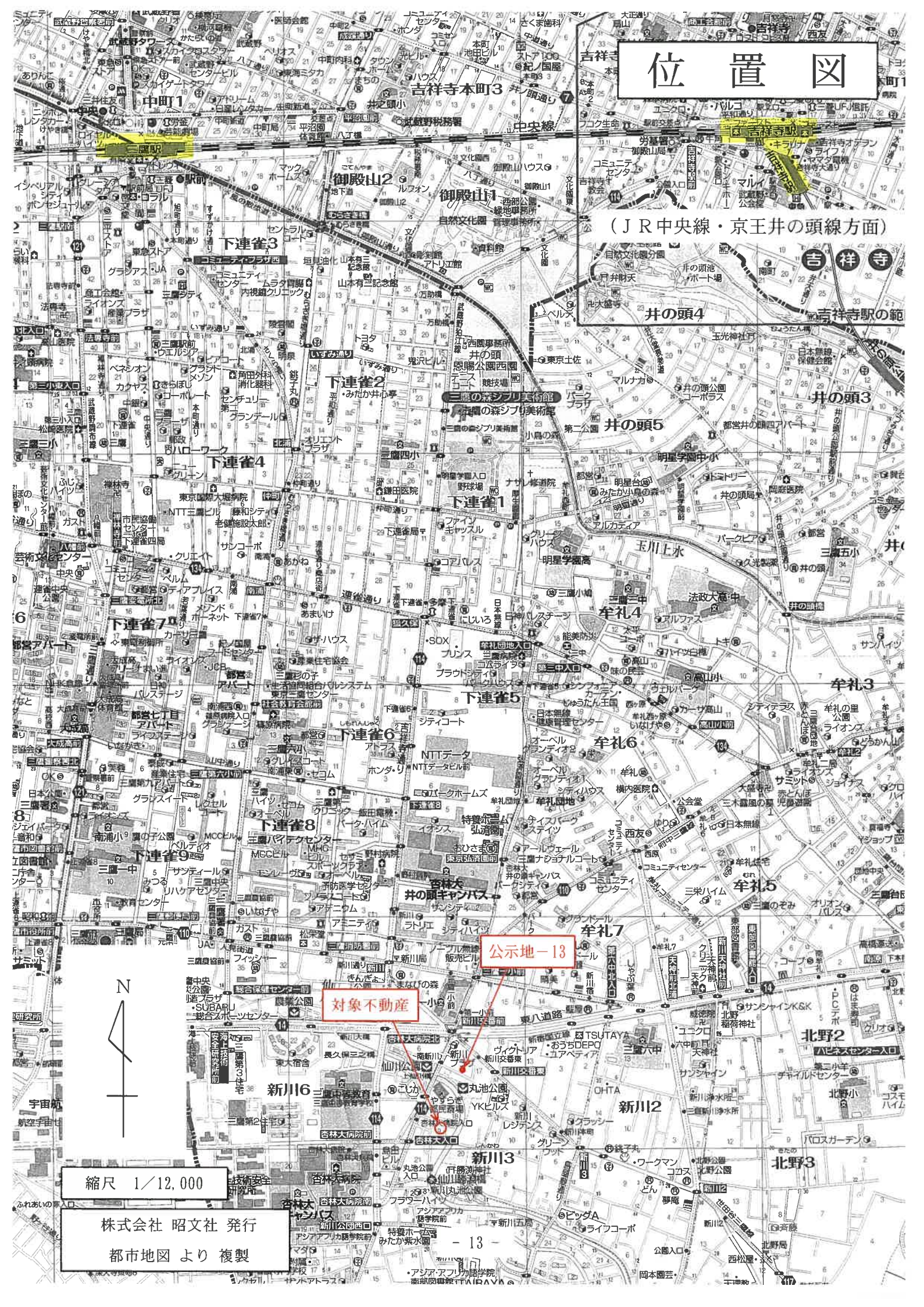
株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製



位置図

(JR中央線・京王井の頭線方面)



縮尺 1/12,000

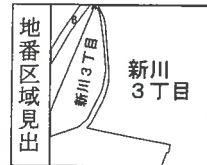
株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

公 図 写

イ 830-8 ハ 830-40 ※ 862-54
 □ 830-9 ニ 830-12



(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。



A 新川6丁目
 B 新川6丁目

請求部	所在	三鷹市新川三丁目			地番	861番2		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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				備付年月日(原図)			補記事項	

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6年9月3日
 東京法務局府中支局
 登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年2月6日

平成21年2月6日

地積測量図

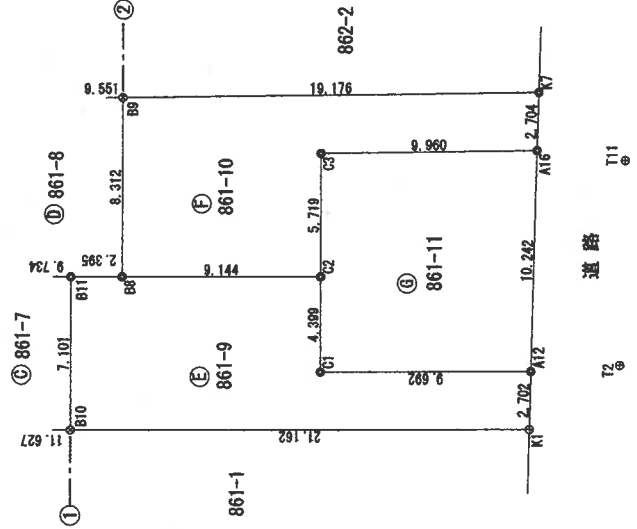
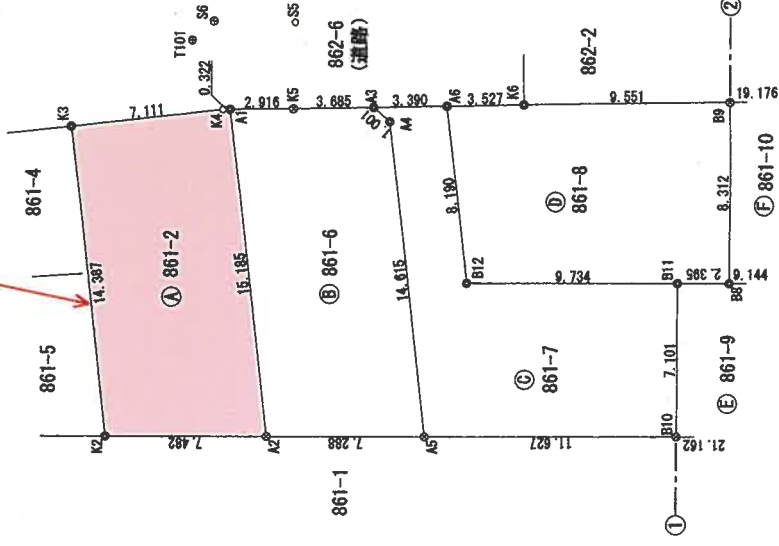
三鷹市新川三丁目

地番
861-2, 861-6
ないし, 861-11

土地の所在

1/2

物件2土地



境界点	境界線の種類
○	コンクリート杭
⊗	金属方角
○	木方角
⊕	鉄

測地系	任意座標系
測量年月日	平成21年1月21日

279882

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成 21 年 2 月 3 日作成)

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9月3日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

地積測量図

三鷹市新川三丁目

2/2

座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B10	481.962	582.556	11916.182980	7.101
B11	481.337	589.630	-1775.375930	2.395
B8	478.951	589.419	-6775.371405	9.144
C2	489.842	588.614	-5133.891308	4.399
C1	470.229	584.232	-5414.662176	9.692
A12	460.574	583.379	-5452.843513	2.702
K1	460.892	580.694	12419.883272	21.162
倍面積			-216.078090	
面積			108.0390400	
地積			108.03	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B8	478.951	589.419	4938.152382	8.312
B9	478.220	587.699	-11865.520548	19.176
K7	459.099	586.242	-11217.100746	2.704
A16	459.407	583.555	6078.003200	9.960
C3	489.339	584.311	6201.635285	5.719
C2	469.842	588.614	5657.757768	9.144
倍面積			-207.072659	
面積			103.5363295	
地積			103.53	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C1	470.229	584.232	5414.662176	4.399
C2	469.842	588.614	-523.866460	5.719
C3	469.339	584.311	-6201.635285	9.960
A16	459.407	583.555	-5202.509575	10.242
A12	460.574	583.379	6313.327538	9.692
倍面積			-200.021606	
面積			100.0108030	
地積			100.01	m ²

合計 743.2251485

測点名	X座標	Y座標
T2	456.454	583.284
T3	519.062	601.608
T11	455.372	582.726
T12	461.795	566.070
T101	502.699	602.756
S3	455.097	579.777
S5	497.905	603.155
S6	501.621	603.541

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K2	508.258	584.879	4594.809424	14.387
K3	508.660	589.261	-4019.842788	7.111
K4	501.550	589.426	-4454.934032	0.322
A1	501.228	589.401	-447.153146	15.185
A2	500.804	584.221	4107.073630	7.482
倍面積			-220.046912	
面積			110.0234560	
地積			110.02	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A2	500.804	584.221	4489.154164	15.185
A1	501.228	589.401	-1488.312683	2.916
K5	498.321	599.172	-3944.349276	3.685
A3	494.645	598.912	-2616.646528	1.001
A4	483.952	588.189	-658.606089	14.615
A5	493.544	583.579	3998.683308	7.288
倍面積			-220.077104	
面積			110.0386520	
地積			110.03	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A5	483.544	583.579	6997.112210	14.615
A4	483.952	588.189	658.606089	1.001
A3	494.645	598.912	-1610.474568	3.390
A6	481.263	588.673	-2161.808203	8.190
B2	491.034	590.486	-5861.164036	9.734
B11	481.337	589.630	-5349.123560	7.101
B10	481.962	582.556	7111.261092	11.627
倍面積			-215.590576	
面積			107.7952880	
地積			107.79	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B12	491.034	590.486	5861.164036	8.190
A6	481.263	588.673	-1969.634170	3.527
K6	487.744	588.424	-7805.244232	9.551
B9	478.220	597.699	-5255.567307	8.312
B8	478.951	589.419	1837.219023	2.395
B11	481.337	589.630	7124.499290	9.734
倍面積			-207.563360	
面積			103.7816800	
地積			103.78	m ²

279883

縮尺 1/

申請人

(平成 21 年 2 月 3 日作成)

作製者

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 9 月 3 日

東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年4月6日

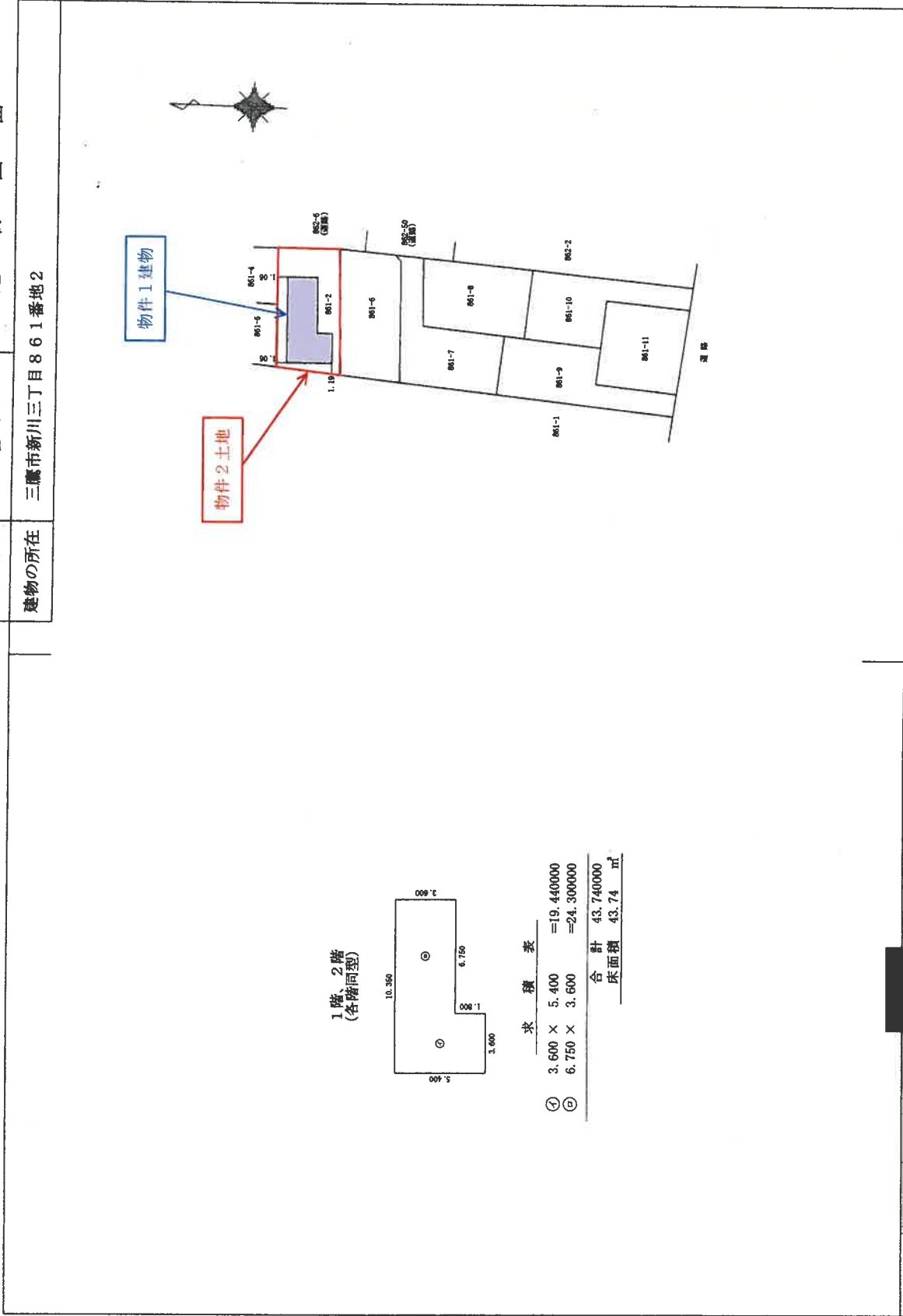
令和6年9月3日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号 861番2.

建物の所在 三鷹市新川三丁目861番地2



作製者

4月2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500