

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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 7年12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11月18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）
1～4	40,680,000 32,544,000	一括	8,136,000	40,808	13,117
1	8,620,000				
2	10,000				
3	130,000				
4	31,920,000				



物 件 目 録

1 所 在 三鷹市大沢四丁目
地 番 851 番 167
地 目 宅地
地 積 124.05 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市大沢四丁目
地 番 851 番 60
地 目 宅地
地 積 4.61 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 三鷹市大沢四丁目
地 番 851 番 165
地 目 宅地
地 積 19.09 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 三鷹市大沢四丁目 851 番地 167

物 件 目 録

家屋 番号 851番167の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 47.40平方メートル
2階 46.58平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 9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 蘆 澤 里英子

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】

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

【物件番号1】

(1) 売却対象外の土地（地番851番201）を通行のため利用している。

(2) 本件土地の一部は、通行のため利用されている。

《 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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファ

イル・競売手続説明書」にも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 三鷹市大沢四丁目
地 番 851番167
地 目 宅地
地 積 124.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市大沢四丁目
地 番 851番60
地 目 宅地
地 積 4.61平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 三鷹市大沢四丁目
地 番 851番165
地 目 宅地
地 積 19.09平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 三鷹市大沢四丁目851番地167

物 件 目 録

家屋 番号 851番167の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 47.40平方メートル
2階 46.58平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第115号
令和7年7月29日受理
令和7年9月4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 三鷹市大沢四丁目
地 番 851番167
地 目 宅地
地 積 124.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市大沢四丁目
地 番 851番60
地 目 宅地
地 積 4.61平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 三鷹市大沢四丁目
地 番 851番165
地 目 宅地
地 積 19.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 三鷹市大沢四丁目851番地167
家屋 番号 851番167の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.40平方メートル
2階 46.58平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都三鷹市大沢四丁目16-10-2		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2，3） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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	
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 本件の開始決定は受け取っていない。 3 本件不動産に関し、刑事事件の手続きをしており、本件のような民事手続きは、これに劣後する。本件債権者とは話し合いができており、これから外出しなくてはならないこともあり、立入調査は拒否する。 (令和7年9月1日建物外で面接聴取)

(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 関係人の陳述及びライフライン照会結果から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 本来、郵便受けが固定される場所には郵便受けが存在せず、所有者宛の郵便物が玄関前に放置されていた。
- 4 所有者に対しては、本件調査が刑事事件手続きの障害になるものではないこと、本件が取り下げられない限り当職には調査する義務があることを説明したが、同人が納得する様子はなかった。所有者が外出した後に、解錠して立ち入ることを告げ、別件の調査をした後に、再臨場して調査した。
- 5 近隣住民は、当職らと面接後に、所有者が自転車で外出したこと、建物前に存在する2台の自動車は、いずれも所有者が使用していることを述べた。

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 7 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 7 年 7 月 30 日 11:45-12:00	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置
令和 7 年 9 月 1 日 12:30-12:45 13:35-14:30	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 : - :		

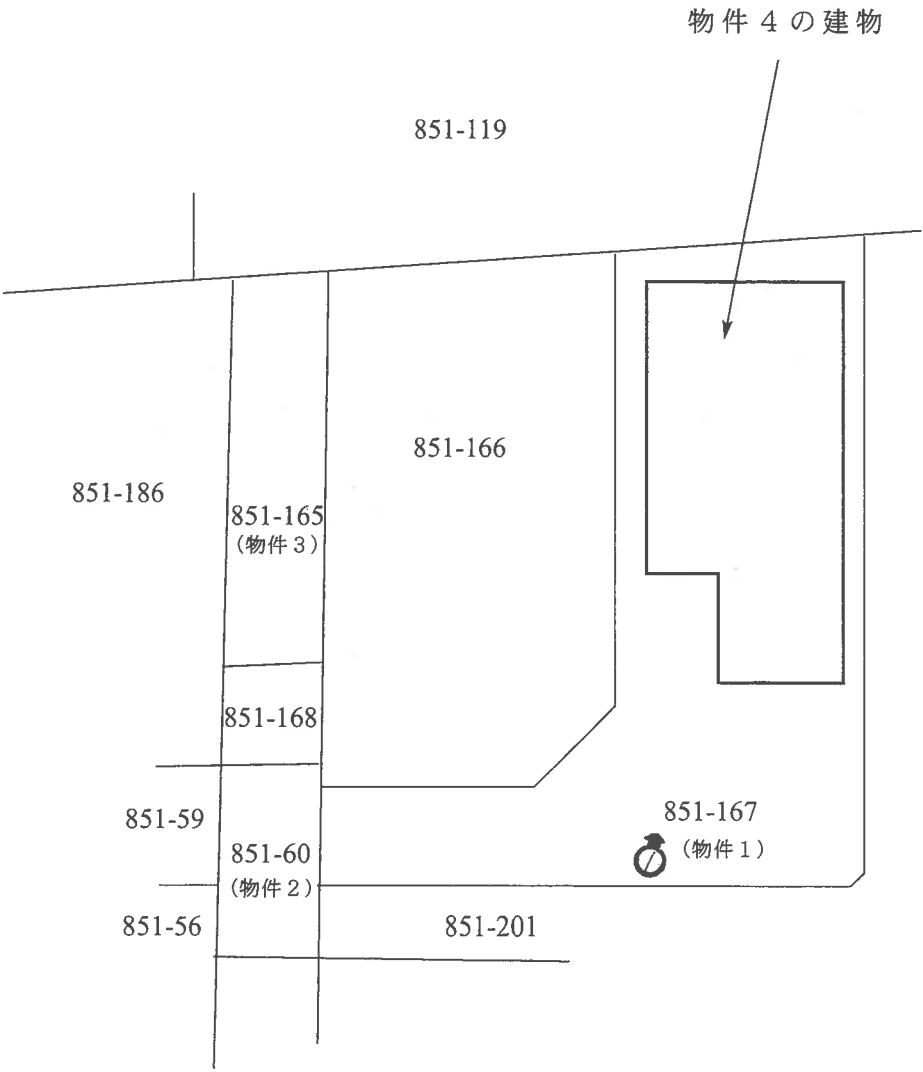
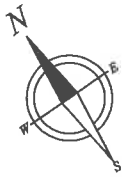
(特記事項)

■ 令和 7 年 9 月 1 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

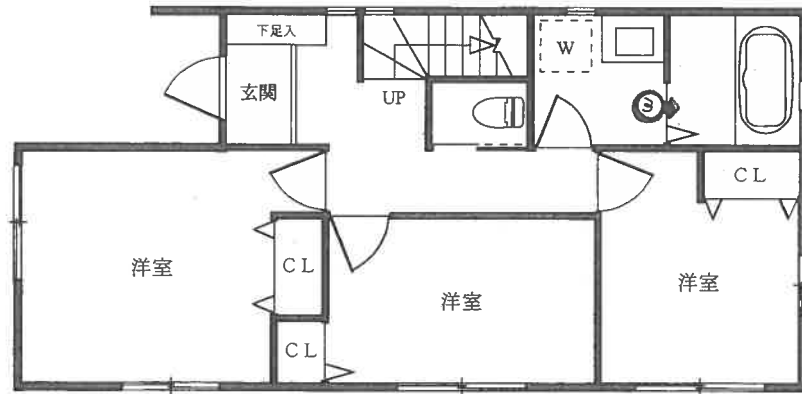
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 階



2 階

←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第115号
令和7年9月1日現地調査
令和7年9月12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 40,680,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 8,620,000円
物件2(土地)	金 10,000円 (持分)
物件3(土地)	金 130,000円 (持分)
物件4(建物)	金 31,920,000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。
- 4 物件2、3は、私道としての持分価格である。

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		地 目 公衆用道路
3	次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り		地 目 公衆用道路
4	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 三鷹市大沢四丁目
 地 番 851番167
 地 目 宅地
 地 積 124.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市大沢四丁目
 地 番 851番60
 地 目 宅地
 地 積 4.61平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 三鷹市大沢四丁目
 地 番 851番165
 地 目 宅地
 地 積 19.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 三鷹市大沢四丁目851番地167
 家屋 番号 851番167の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 47.40平方メートル
 2階 46.58平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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「調布」駅の略北方・道路距離約1.7km、最寄バス停まで徒歩約4分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、調布市との市境に位置し、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。北東方に一級河川(野川)が流れている。 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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し(建築基準法第22条区域) 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 規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	(物件1土地、宅地) 124.05㎡ (登記簿面積) 不整形(旗竿地) 間口約2.4m 奥行約13.5m *路地状部分の最小幅は約2.4m ほぼ平坦 (物件2土地、私道) 4.61㎡ (登記簿面積) *法務局備付の地積測量図は残地測量図のみであり、評価人による概測によると縄延びの可能性が有るが、私道評価の為、登記簿面積を基に評価を進める。 带状地 幅約2m 長さ約5m ほぼ平坦 (物件3土地、私道) 19.09㎡ (登記簿面積) 带状地 幅約2m 長さ約9.6m ほぼ平坦
接 面 道 路 状 況 等	* 物件1土地は、北西側で幅員約4m舗装私道(物件2土地を含む、建築基準法第42条第1項第5号道路 該当)にほぼ等高に接面している中間画地。	

土地の利用状況	* 物件1土地は、物件4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・各階平面図のとおり。 * 物件2、3土地は、共に私道の一部として通行の用に供されている。また、物件2土地は、建築基準法第42条第1項第5号道路に該当し、物件3土地は、建築基準法上の道路に該当しない。
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 有り 都市ガス配管 有り 公共下水道 有り
土地の履歴等	* ①本件土地は、過去の住宅地図による調査から、昭和52年版・昭和63年版・平成24年版からは「一般住宅」として利用され、その後本建物が建築されたものと推定される。 ②本件土地は、調査時点において、土壌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。
特記事項	* 物件1土地のうち路地状部分とその南西側隣地(851番201)の路地状部分との間にフェンスやブロック塀等の構築物等が無く、共にアスファルト舗装が施されていた。外観から、車両の出入りがし易いように路地状部分を共用に使用していると思われるが、取決めの有無及びその内容については不明である。 * 本物件は、三鷹市浸水ハザードマップの浸水予想区域図によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。

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		令和5年5月9日新築 約2年 約28年									
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 トイレ、浴室、対面キッチン等 ・ 1階の北側の洋室に、天窓有り。 ・ 2階にLDKが配置されている。 ・ 2階の洋室は、一部勾配天井となっている。										
床 面 積 (現 況)	<table><tr><td>1階</td><td>47.40</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>46.58</td><td>m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>93.98</td><td>m²</td></tr></table>			1階	47.40	m ²	2階	46.58	m ²	延床面積	93.98	m ²
1階	47.40	m ²										
2階	46.58	m ²										
延床面積	93.98	m ²										
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK (洋室×4)										
品 等	普 通											
保守管理の 状 態	やや劣る ・外部及び内部共に、特に目立つ汚損や破損箇所は、見受けられなかったが、居室やLDKに荷物が多く置かれており、床の状態を十分に確認することができなかった。											
建 物 の 利 用 状 況	＊本建物は、建物所有者が居宅として使用し占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。											
特 記 事 項	＊本建物は、新築時の建築確認の検査済証の交付を受けていた。											

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	328,000	× 0.90	× 124.05	× 0.98	= 35,890,000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 - 5

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 322,000\text{円/㎡} & \times & 102 & / & 100 & \times & 100 & / & 101 & \times & 100 & / & 99 & = & 328,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：北西+1)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。

・形状が不整形▲10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

② 物件2、3(土地)

目的土地の私道としての土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積(m ²) ウ	共有持分 エ	土地価格 オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
2	328,000	× 0.01	× 4.61	× 1 / 2	= 10,000円
3	328,000	× 0.05	× 19.09	× 1 / 2	= 160,000円

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 - 5

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 322,000\text{円/m}^2 & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 99 & = & 328,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：北西+1)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。

《物件2土地》

・私道(建築基準法上の道路)の価格を標準的な宅地価格の1%の市場価値と判定した。

《物件3土地》

・私道(建築基準法上の道路に該当しない)の価格を標準的な宅地価格の5%の市場価値と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記上の持分による。

③ 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
4	185,000	× 93.98	× 0.85	= 14,780,000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2年、経済的残存耐用年数約28年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%
- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 28 / (2 + 28) & \times & (1 - 0.10) & \div & 0.85 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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 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、建物についてはその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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	35,890,000	× 0.70	法定地上権	= 25,120,000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、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
1	35,890,000	－ 25,120,000		× 1.0	× 0.80	= 8,620,000円
2	10,000	－		× 1.0	× 0.80	= 10,000円
3	160,000	－		× 1.0	× 0.80	= 130,000円
4	14,780,000	＋ 25,120,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 31,920,000円
一括価格(合計)						= 40,680,000円

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。

エ 市場性修正：必要無し。

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

■ 地価公示地 (価格時点: 令和7年1月1日)

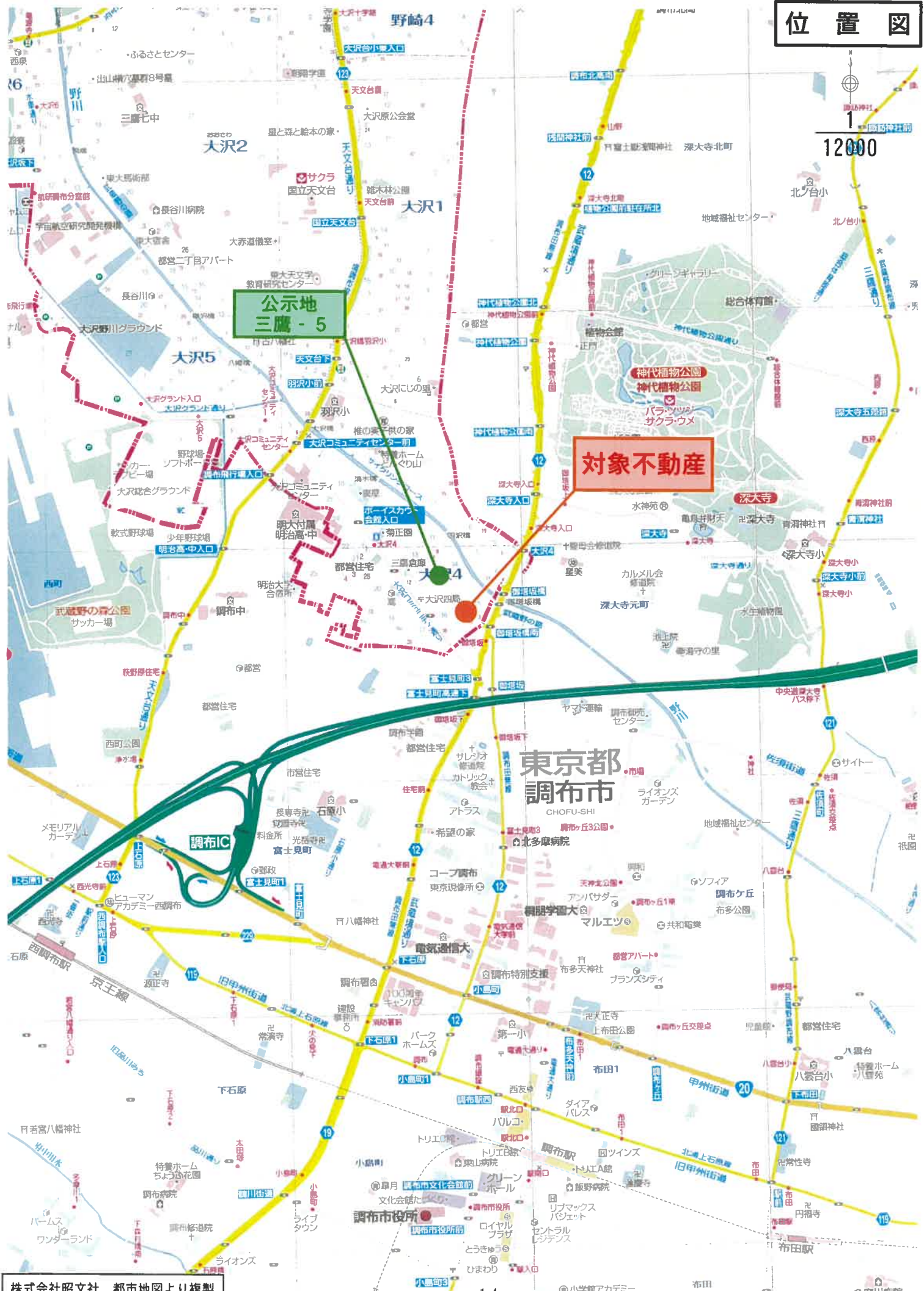
番	号	三鷹 - 5
所在・地番(住居表示)		三鷹市大沢4丁目851番15 「大沢4-16-22」
価	格	322,000円/㎡
地	積	158㎡
交通施設との接近状況		調布駅 1,800m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		北西側4m 市道
法令上の制限		第1種低層住居専用地域(40% 80%)
周辺土地の利用状況		中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以 上

位置図





(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。



請求部分	所在地	三鷹市大沢四丁目				地番	851番167			
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				備考 年月日 (原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月7日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：31-1
(1/1)

登記年月日：令和5年4月21日

これは図面に記載されている内容と照合した量面である。
令和7年8月7日 東京法務局附申立書

地積測量図

地番 851-167、851-201

土地の所在 三鷹市大沢四丁目

物件1土地

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
851-167				
M0	98,940	100,509	5,897	506,739,929
P1	92,221	111,825	7,304	718,126,489
P2	92,369	112,408	8,970	828,549,930
P3	106,496	120,795	13,663	1,455,054,848
P4	103,857	126,071	6,275	651,702,675
P5	104,097	127,070	-11,104	-115,585,068
P6	87,563	114,967	-27,805	-243,469,215
P7	96,886	99,265	-14,458	-140,777,788
合計				233,971,441
合計面積				141,965,726
合計地積				124,050

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
851-201				
B1	98,940	100,509	12,560	1,242,686,400
B2	92,221	111,825	11,899	1,097,337,679
B3	92,369	112,408	8,970	828,549,930
B4	106,496	120,795	13,663	1,455,054,848
B5	103,857	126,071	6,275	651,702,675
B6	104,097	127,070	-11,104	-115,585,068
B7	87,563	114,967	-27,805	-243,469,215
B8	96,886	99,265	-14,458	-140,777,788
合計				233,971,441
合計面積				141,965,726
合計地積				141,96

測量年月日	令和5年2月27日
図案者	佐藤 隆雄

座標一覧表

座標	X座標	Y座標	備考
T1	100,000	100,000	基準点
T2	112,831	105,043	基準点
T3	105,276	93,121	基準点
S1	100,646	95,118	境界点
S2	98,737	95,679	境界点

55	特約クリアー
56	コンクリート
57	コンクリート
58	コンクリート
59	コンクリート
60	コンクリート
61	コンクリート
62	コンクリート
63	コンクリート
64	コンクリート
65	コンクリート
66	コンクリート
67	コンクリート
68	コンクリート
69	コンクリート
70	コンクリート
71	コンクリート
72	コンクリート
73	コンクリート
74	コンクリート
75	コンクリート
76	コンクリート
77	コンクリート
78	コンクリート
79	コンクリート
80	コンクリート
81	コンクリート
82	コンクリート
83	コンクリート
84	コンクリート
85	コンクリート
86	コンクリート
87	コンクリート
88	コンクリート
89	コンクリート
90	コンクリート
91	コンクリート
92	コンクリート
93	コンクリート
94	コンクリート
95	コンクリート
96	コンクリート
97	コンクリート
98	コンクリート
99	コンクリート
100	コンクリート
101	コンクリート
102	コンクリート
103	コンクリート
104	コンクリート
105	コンクリート
106	コンクリート
107	コンクリート
108	コンクリート
109	コンクリート
110	コンクリート
111	コンクリート
112	コンクリート
113	コンクリート
114	コンクリート
115	コンクリート
116	コンクリート
117	コンクリート
118	コンクリート
119	コンクリート
120	コンクリート
121	コンクリート
122	コンクリート
123	コンクリート
124	コンクリート
125	コンクリート
126	コンクリート
127	コンクリート
128	コンクリート
129	コンクリート
130	コンクリート
131	コンクリート
132	コンクリート
133	コンクリート
134	コンクリート
135	コンクリート
136	コンクリート
137	コンクリート
138	コンクリート
139	コンクリート
140	コンクリート
141	コンクリート
142	コンクリート
143	コンクリート
144	コンクリート
145	コンクリート
146	コンクリート
147	コンクリート
148	コンクリート
149	コンクリート
150	コンクリート
151	コンクリート
152	コンクリート
153	コンクリート
154	コンクリート
155	コンクリート
156	コンクリート
157	コンクリート
158	コンクリート
159	コンクリート
160	コンクリート
161	コンクリート
162	コンクリート
163	コンクリート
164	コンクリート
165	コンクリート
166	コンクリート
167	コンクリート
168	コンクリート
169	コンクリート
170	コンクリート
171	コンクリート
172	コンクリート
173	コンクリート
174	コンクリート
175	コンクリート
176	コンクリート
177	コンクリート
178	コンクリート
179	コンクリート
180	コンクリート
181	コンクリート
182	コンクリート
183	コンクリート
184	コンクリート
185	コンクリート
186	コンクリート
187	コンクリート
188	コンクリート
189	コンクリート
190	コンクリート
191	コンクリート
192	コンクリート
193	コンクリート
194	コンクリート
195	コンクリート
196	コンクリート
197	コンクリート
198	コンクリート
199	コンクリート
200	コンクリート
201	コンクリート
202	コンクリート
203	コンクリート
204	コンクリート
205	コンクリート
206	コンクリート
207	コンクリート
208	コンクリート
209	コンクリート
210	コンクリート
211	コンクリート
212	コンクリート
213	コンクリート
214	コンクリート
215	コンクリート
216	コンクリート
217	コンクリート
218	コンクリート
219	コンクリート
220	コンクリート
221	コンクリート
222	コンクリート
223	コンクリート
224	コンクリート
225	コンクリート
226	コンクリート
227	コンクリート
228	コンクリート
229	コンクリート
230	コンクリート
231	コンクリート
232	コンクリート
233	コンクリート
234	コンクリート
235	コンクリート
236	コンクリート
237	コンクリート
238	コンクリート
239	コンクリート
240	コンクリート
241	コンクリート
242	コンクリート
243	コンクリート
244	コンクリート
245	コンクリート
246	コンクリート
247	コンクリート
248	コンクリート
249	コンクリート
250	コンクリート

作成者

申請人

250

(令和5年6月30日作成)

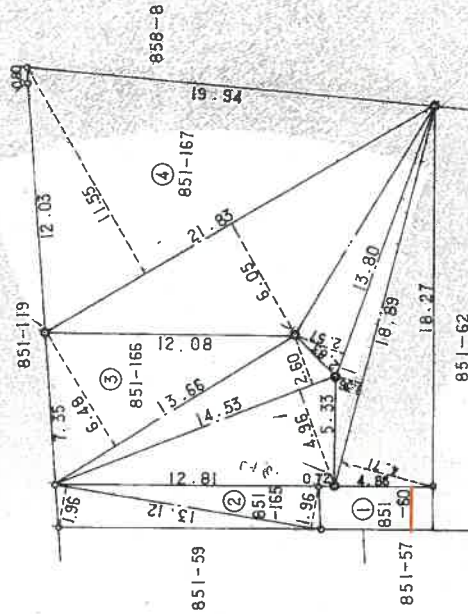
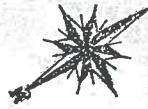
登記年月日：昭和61年2月21日

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7年8月7日 東京法務局府中支局 登記官

地 積 測 量 図

土地の所在 三鷹市大沢四丁目

地 番 851-60
851-165, 166, 167



符 号	求積の方法	(三斜法)	単位=メートル	積 算
②	$13.12 \times (1.96 + 1.96) \times \frac{1}{2} =$	25.7152		25.71 M^2
	$13.66 \times 6.48 \times \frac{1}{2} =$	44.2584		
③	$14.53 \times (2.60 + 4.96) \times \frac{1}{2} =$	54.9234		99.18 M^2
	$21.83 \times (11.55 + 6.05) \times \frac{1}{2} =$	192.1040		
④	$13.80 \times 2.57 \times \frac{1}{2} =$	17.7330		
	$18.89 \times (1.96 + 4.71) \times \frac{1}{2} =$	57.33115		267.16 M^2
①	$396.68 - ((2) + (3) + (4)) =$	4.61485		4.61 M^2

物件2土地

境 界 凡 例	
○ 境 界 石	
⊗ 銚	
○ 境 界 点	

作 製 者 土地家屋調査士

昭和61年 2月 20日(作製)

申 請 人

縮 尺

1 / 250

267158

単位=メートル

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和61年6月2日

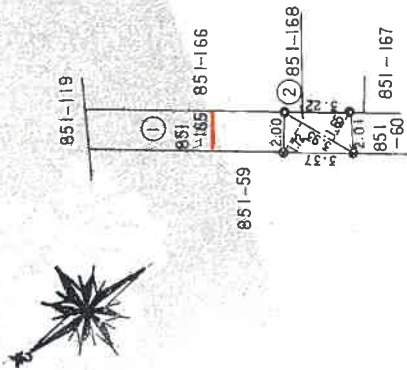
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月7日 東京法務局府中支局

登記官

昭和六十年六月貳日 登記

⑧ 851-165

地番	851-165 851-168	地積測量図
土地の所在	三鷹市大沢四丁目	



符 号	求積の方法	(三斜法)	単位=メートル	積 算
②	$3.93 \times (1.65 + 1.72) \times 0.5$			6.62 M ²
①	$25.7152 - ②$			19.09 M ²

851-165

物件3土地

267159
単位=メートル

境 界 点 凡 例	
○	都及び市マーカー入境界石
●	境 界 石
◎	鉄 鍔 鋳
○	木 杭

作 製 者	土地家屋調査士	申請人	縮尺
			1/250

(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：令和5年8月29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7年8月7日 東京法務局府中支局

登記官

請求番号：31-5

各階平面図

家屋番号 851-167-2

建物図面

建物の所在 三鷹市大沢四丁目851番地167

1階求積表

5.005 × 7.735	=	38.713675
3.185 × 2.730	=	8.698050
合計		47.408725
床面積		47.40 m

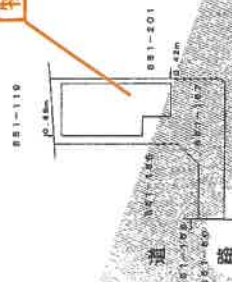


2階求積表

4.095 × 2.730	=	11.179350
5.005 × 5.915	=	29.604875
3.185 × 1.820	=	5.796700
合計		46.580925
床面積		46.58 m



物件4建物



作成者

令和5年8月28日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500