

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 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 1 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 月 4 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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）
1～3	21,350,000 17,080,000	一括	4,270,000	70,734	14,733
1	4,600,000				
2	70,000				
3	16,680,000				



物 件 目 録

1 所 在 三鷹市深大寺二丁目
地 番 3 7 7 6 番 1 6 7
地 目 宅地
地 積 5 0 . 0 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市深大寺二丁目
地 番 3 7 7 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 7 2 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 三鷹市深大寺二丁目 3 7 7 6 番地 1 6 7
家屋 番号 3 7 7 6 番 1 6 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 3 階建
床 面 積 1 階 2 4 . 0 3 平方メートル
2 階 3 2 . 1 3 平方メートル
3 階 3 1 . 3 2 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年10月24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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 三鷹市深大寺二丁目
地 番 3 7 7 6 番 1 6 7
地 目 宅地
地 積 5 0 . 0 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市深大寺二丁目
地 番 3 7 7 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 7 2 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 三鷹市深大寺二丁目 3 7 7 6 番地 1 6 7
家屋 番号 3 7 7 6 番 1 6 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 2 4 . 0 3 平方メートル
2階 3 2 . 1 3 平方メートル
3階 3 1 . 3 2 平方メートル

所有者 A

令和7年（ヌ）第69号
令和7年7月17日受理
令和7年8月22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 三鷹市深大寺二丁目
 地 番 3 7 7 6 番 1 6 7
 地 目 宅地
 地 積 5 0 . 0 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市深大寺二丁目
 地 番 3 7 7 6 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 7 2 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 三鷹市深大寺二丁目 3 7 7 6 番地 1 6 7
 家屋 番号 3 7 7 6 番 1 6 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 2 4 . 0 3 平方メートル
 2 階 3 2 . 1 3 平方メートル
 3 階 3 1 . 3 2 平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都三鷹市深大寺二丁目23-14		
土 地	物件1, 2		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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(物件1) 共有者らが本土地を公衆用道路として提供している(物件2) ☐ 「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3		
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
A (建物所有者)	1 本件建物に居住している。 2 本件不動産を任意売却することを予定している。 3 本件手続きに不満がある。立入調査は、速やかに終わってほしい。 (令和7年8月5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、表札の表示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。

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 17 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送
令和 7 年 7 月 18 日 14:35-14:45	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 8 月 5 日 13:00-13:20	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

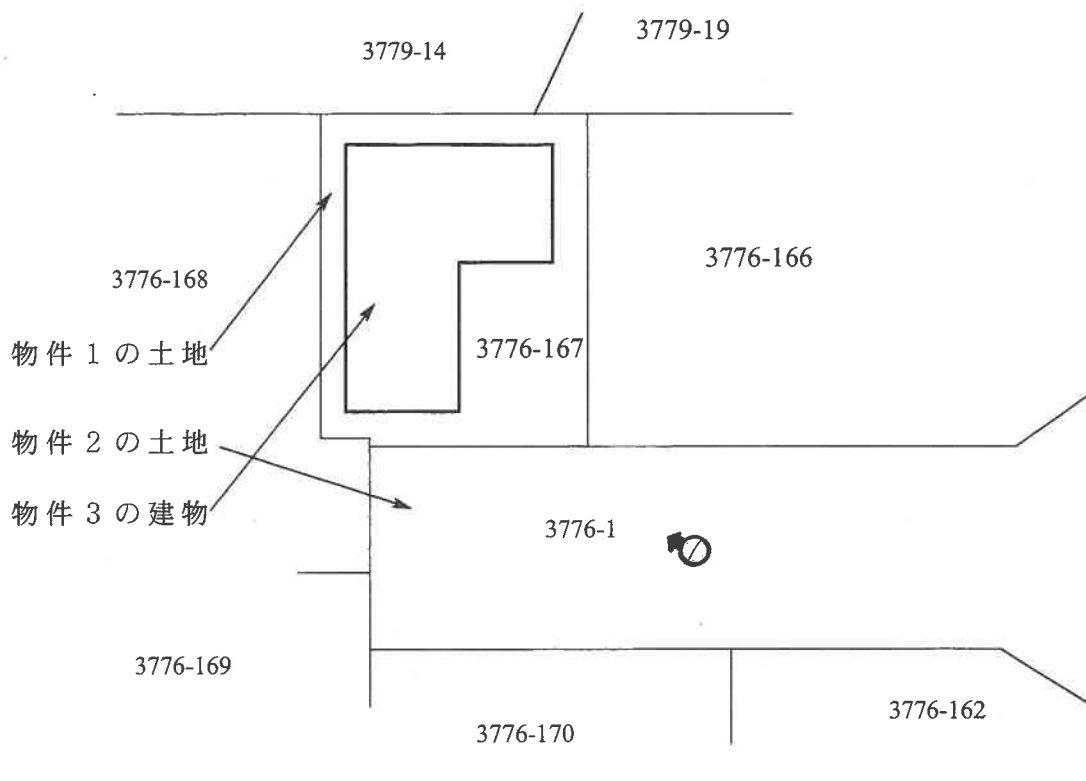
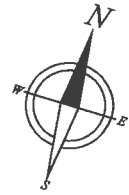
(特記事項)

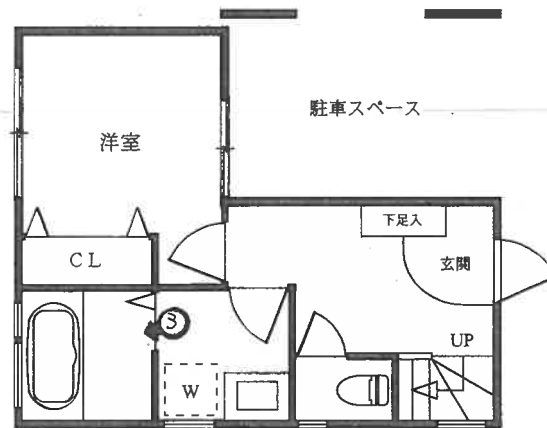
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7 年 8 月 5 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。

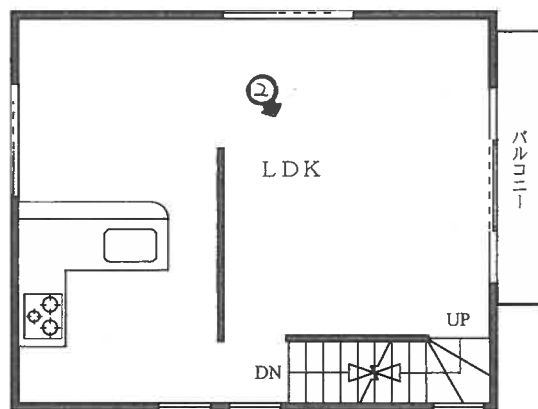
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

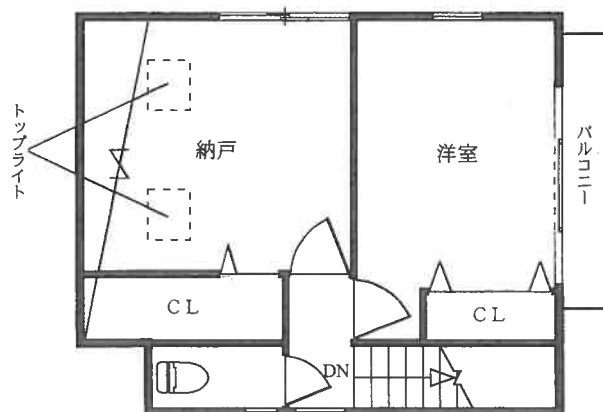




1 階



2 階



3 階

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ヌ）第69号
令和7年8月5日現地調査
令和7年9月4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

一 括 価 格	
金 21,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,600,000円
物件2（土地）	金 70,000円
物件3（建物）	金 16,680,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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の内訳価格は、私道（公衆用道路）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、民事執行法第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
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 三鷹市深大寺二丁目
地 番 3 7 7 6 番 1 6 7
地 目 宅地
地 積 5 0 . 0 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三鷹市深大寺二丁目
地 番 3 7 7 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 7 2 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 三鷹市深大寺二丁目 3 7 7 6 番地 1 6 7
家屋 番号 3 7 7 6 番 1 6 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 3 階建
床 面 積 1 階 2 4 . 0 3 平方メートル
2 階 3 2 . 1 3 平方メートル
3 階 3 1 . 3 2 平方メートル

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及び物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 中央線、西武多摩川線「武蔵境」駅の南方約 1.6km（道路距離）、徒歩約20分、最寄りバス停まで徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、中小規模の戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。 小・中学校、公園、コンビニエンスストア、スーパーストア、診療所、郵便局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 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	特別用途地区（第4種特別商業活性化地区）※ 25m第2種高度地区、日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 首都圏整備法の「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）」 立地適正化計画（居住誘導区域）
	※ 第4種特別商業活性化地区の概要 ① 三鷹市『特別商業活性化地区に関する条例』により、住居専用住宅を建築する場合の最低敷地は90㎡以上と定められている。但し、条例施行日（平成20年6月20日）前から90㎡未満の土地等については、新たに敷地分割しない場合に限り適用除外となる。 物件1土地は、条例施行日以前から最低敷地面積を下回っているため適用除外となる。なお、物件3建物については、既存不適格建築物となる。 ② 上記条例により、容積率160%を超える建築物は、容積率160%を超える床面積の2分の1以上を併設用途（店舗、事務所、公共施設など条例で定めるもの）としなければならない。但し、市長が認める建築物、高さ10m以下の住宅については、適用除外の規定あり。 詳細については、三鷹市都市整備部都市計画課、同建築指導課に確認を要する。	

画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	〔物件1土地〕・・・宅地 50.01㎡ （登記地積） ※地積測量図が存する。 ほぼ長方形 間口約5.2m・奥行約7.9m ほぼ平坦 敷地南東側の建物1階部分にビルトインの駐車スペースがある。但し、スペースが狭いため、車種は限定される。
	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	〔物件2土地〕・・・私道 72㎡ （登記地積） ※地積測量図が存する。 持分6分1 （登記記載） 不整形（ほぼ帯状） 幅約4.2m、長さ約16.2m。東側で三鷹市道に接続しており、出入口部分は、隅切りを含み間口約8.8m。 ほぼ平坦 私道（公衆用道路）であり、課税上も公衆用道路として非課税である。
	物件1及び2土地は、東日本旅客鉄道株式会社の高圧送電線下にある。詳細は下記のとおり。 ・ 区 間 : 武蔵境－新鶴見 ・ 使 用 電 圧 : 154,000ボルト ・ 送 電 線 の 高 さ : 約23.7m ・ 建築物等との離隔距離 : 4.8m ※人が立ち入る屋上設備がある場合は6.0m。 ・ 建 築 可 能 な 高 さ : 約18.9m ※離隔距離6mの場合は約17.7m。 建築行為等を行う場合は、施工打合せが必要となる。詳細は、東日本旅客鉄道株式会社エネルギー企画部、武蔵境給電メンテナンスセンターに確認を要する。	
接面道路の状況等	物 件 1 土 地	南側で幅員約4.2mの舗装私道※と等高に接面する中間画地。当該私道は物件1土地の前面で行止まりとなっている。 ※ 建築基準法第42条1項5号
	物 件 2 土 地	物件2土地自体が道路(※1)である。物件2土地の東側で幅員約6mの舗装市道(※2)に接続している。 ※1 建築基準法第42条1項5号 ※2 建築基準法第42条1項1号、及び第42条1項5号

土地の利用状況等	・ 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 ・ 物件2土地（持分）は、私道として公共の用に供されている。 ・ 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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり (注)
	(注) 三鷹市水再生課下水道維持係によると、前面私道に埋設されている下水道管は私設管とのこと。三鷹市では、私道（物件2土地）の東側に設置されている公共汚水枡までは管理を行うが、私設管の管理・修繕等については所有者（共有者）負担とのことであり、留意を要する。詳細は上記下水道維持係に確認を要する。	
土地の履歴等	過去の住宅地図によると、昭和55年頃は空地、昭和63年頃は住宅の敷地、平成16年頃は駐車場として利用されていたものと推察される。 閉鎖登記簿等による地歴調査では、過去に土壤汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。	
特記事項	物件1及び2土地は、『三鷹市浸水ハザードマップ』の「浸水予想区域」には指定されていない。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、深大寺地区における浸水報告の記録はない。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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	平成19年5月16日新築 約18年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造3階建 スレートぶき モルタル吹付け等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・3階の納戸は、天井の一部が勾配天井である。 ・2階と3階の南側にバルコニーがある。
床面積(現況)	1階 2階 3階 延べ	24.03 m ² 32.13 m ² 31.32 m ² 87.48 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 2LDK+S(納戸) 〔1階〕洋室、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕LDK等 〔3階〕洋室、納戸、トイレ等
品 等	中位	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を居宅として使用している。 ・占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	① 物件3建物は、検査済証の交付記録がある。 ② 建物の外部は、屋根の色褪せ、駐車スペース出入口の損傷、外壁のクラック等が認められた。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 室内は、壁クロスの汚れや損傷、落書き、天井クロスのヒビ割れや歪み、フローリングの汚れや傷が認められた。また、水廻りについても、浴室やトイレの汚れが目立つ状態であった。 なお、家財道具や私物等が多く、目視では確認できない部分もあるほか、所有者から建物や設備の状態についての陳述が得られなかったため、状態に不明な点も多い。したがって、買受後に不測の費用負担が生じる可能性があるため留意を要する。
------------------------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（土地）

目的土地の建付地価格等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	持分 オ	建付地価格等 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	395,000円/㎡	× 0.97	× 50.01㎡	× 1.0		= 19,160,000円
2	395,000円/㎡	× 0.02	× 72 ㎡		× $\frac{1}{6}$	= 90,000円

※1 総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。

※2 物件2土地は現況道路であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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。

【 基準地 （三鷹-13） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 372,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} = 395,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：方位(北) ±0.0% 基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

地 域 格 差：基準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。

- 〔物件1土地〕
- ・ 道路方位（南）＋5%
 - ・ 行止まり道路 －2%
 - ・ 高圧線下地 －5%
 - ・ 下水道が共用管である －1%

$$\text{相乗積} (1.05 \times 0.98 \times 0.95 \times 0.99 \approx 0.97)$$

$$\text{個別格差} : 0.97$$

- 〔物件2土地〕
- ・ 現況道路敷であることから、価値率を標準画地価格の2%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1土地は、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。また、物件2土地は現況道路であるので、必要なし。

オ 持 分：登記記載による。

② 物件3 (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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	230,000円/㎡	× 87.48㎡	× 0.37	= 7,440,000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は一致するものではない。
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態（内・外部の汚・破損が認められる）、保守管理の状態、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勘案して判定した。

残価率	5%
経過年数	約18年
経済的残存耐用年数	約12年
観察減価率	15%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times \frac{12\text{年}}{18\text{年} + 12\text{年}} & \times & (1 - 0.15) & \rightleftharpoons & 0.37 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1の宅地）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
1	19,160,000円	× 0.7	法定地上権	= 13,410,000円

ア 建付地価格：前記1.①.カ

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 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	19,160,000円	－ 13,410,000円		×1.0	×0.8	= 4,600,000円
2	90,000円			×1.0	×0.8	= 70,000円
3	7,440,000円	＋ 13,410,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 16,680,000円
一括価格（合計）						21,350,000円

ア 基礎となる価格：前記1

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]

【 基準地 (三鷹－13) 】

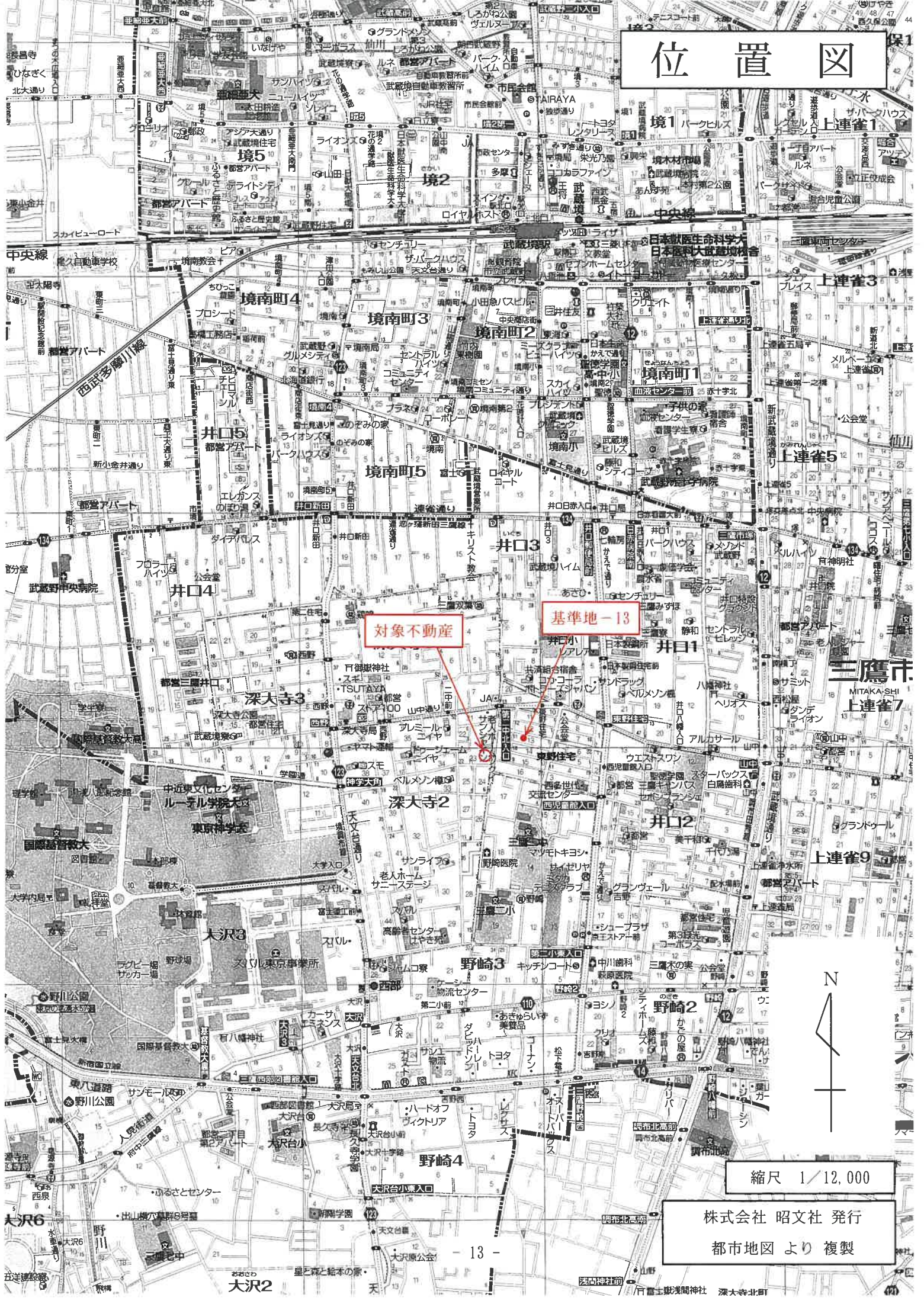
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	三鷹市深大寺二丁目4058番45 「深大寺2－13－14」
1 m ² 当たりの 価 格	372,000円/m ²
地 積	100m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北5. 9m市道
交通施設との接近状況	「武蔵境」駅 1,500m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)、高度地区
周辺土地の利用の現況	一般住宅が多い中に店舗等が散見される住宅地域

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



対象不動産

基準地-13

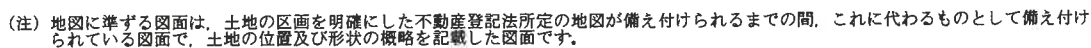


縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製

イ	4054-5	ハ	3776-102	ホ	3776-104	ト	3776-108	リ	3776-54	ル	3776-81
ロ	4060-7	ニ	3776-103	ヘ	3776-107	チ	3776-159	ヌ	3776-61	ツヅク	



地番区域見出

深大寺
2丁目

深大寺2丁目

請 求 部 分	所 在	三鷹市深大寺二丁目				地 番	3776番167		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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	

令和7年8月4日
東京法務局府中支局
登記官

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成18年12月13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4日 東京法務局府中支局

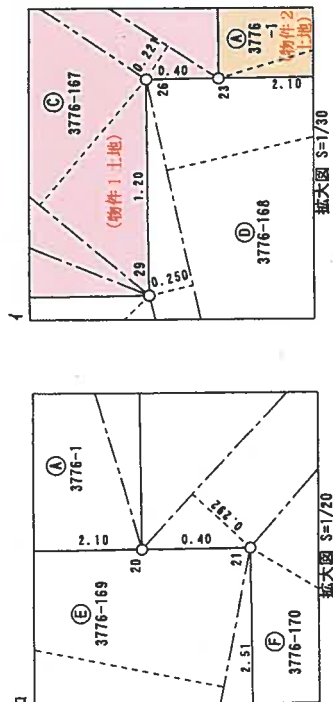
A3をA4に縮小

平成18年12月13日登記

地積測量図

前 3776-1

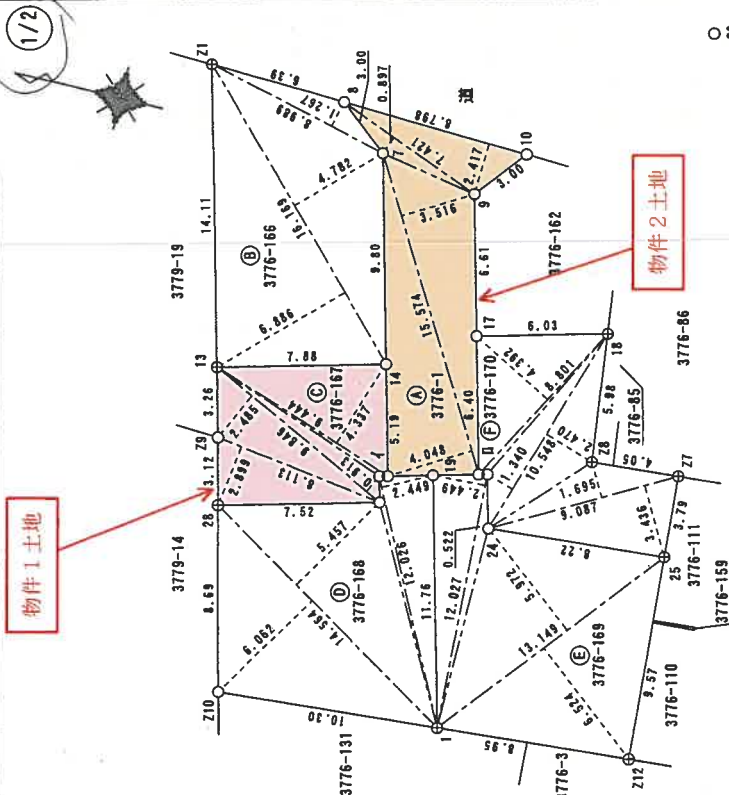
地番	3776-1.-166~-170
土地の所在	三鷹市深大寺二丁目



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
10	1008.903	513.449
9	1010.779	511.104
17	1009.070	504.709
18	1003.242	506.267
7	1015.349	511.921
8	1017.694	513.797
13	1020.440	500.414
14	1012.818	502.450
29	1011.556	496.169
26	1011.866	497.329
23	1011.478	497.433
29	1019.596	497.256
28	1018.826	494.226
210	1016.686	485.801
1	1006.411	486.611
19	1009.447	497.975
212	997.484	487.315
25	998.185	496.869
24	1006.380	496.196
21	1007.028	498.622
20	1007.416	498.518
27	998.463	500.656
78	1002.506	500.324
21	1024.083	514.050
S1	998.313	513.122
S2	1001.865	521.055

測量年月日	平成18年12月7日
測量者	任意座標測量



境界点境界線の種類	記号
石	○
金属プレート	⊕
コンクリート板	⊙
鋼	⊗
プラスチック板	⊘
計算点	⊙

282721

作成者

年12月8日作成

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

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4日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 3776-1.-166~-170

土地の所在 三鷹市深大寺二丁目

2/2

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 3776-1	15.574	4.048	63.043552		
	15.574	3.516	54.758184		
	7.421	0.897	6.656637		(物件2上地)
	8.798	2.417	21.264766	72.8615695	72.86 m
	16.169	6.886	111.339734		
㊧ 3776-166	16.169	4.782	77.320158		
	8.989	1.267	11.389063	100.0244775	100.02 m
			200.048955		
㊨ 3776-167	8.113	2.899	23.519587		
	9.846	2.485	24.467310		
	9.846	0.913	8.989398		
	9.444	0.221	2.087124		(物件1上地)
	9.444	4.337	40.958628	50.0110235	50.01 m
㊩ 3776-168	14.564	6.062	88.286968		
	14.564	5.457	79.475748		
	12.026	0.250	3.006500		
	12.026	2.449	29.451674	100.1104450	100.11 m
			200.220890		
㊪ 3776-169	12.027	2.449	29.454123		
	12.027	0.522	6.278094		
	13.149	5.972	78.525828		
	13.149	6.524	85.784076	100.0210605	100.02 m
			200.042121		
㊫ 3776-170	8.801	4.392	38.653992		
	8.801	0.292	2.569892		
	10.548	1.340	14.134320		
	10.548	2.470	26.053560		
	9.087	1.695	15.402465	64.0185805	64.01 m
	9.087	3.436	31.222932		
			128.037161		
総計			487.0471565		

282722

作成者

申請人

年12月8日(作成)

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会用紙)

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4日 東京法務局府中支局

令和7年8月4日

東京法務局府中文局

A 3 を A 4 に縮小

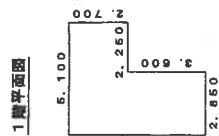
- 17 -

請求番号: 5-3

中華民國九年五月二十二日

區
面
平
階
各

臨城外記 1



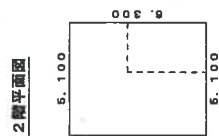
求積表

2. 260	×	2. 700	=	6. 0750
2. 850	×	6. 300	=	17. 9550
				計 24. 0300

計	24.0300
---	---------

床面積	24.03	m ²
-----	-------	----------------

2階平面図



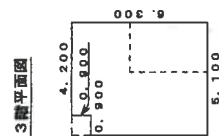
求積表

$$5.100 \times 6.300 = 32.1300$$

32. 1300

床面積 32.13 m²

3 觀平面圖



求積表

6. 100	X	5. 400	27. 5400
4. 200	X	0. 900	3. 7800

27. 5400
3. 7800

84 31. 3200

床面積	31.32 m ²
-----	----------------------

積 31.32

面
区
物
建

3776番167

家屋番号

三鷹市深大寺二丁目377番地167

建物の所在

085903

作者

(平成19年5月19日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$