売却単位について

令和8年(ヌ)第46号事件は，**物件3のみの売却**であり(個別売却)，物件1及び2は売却対象ではありませんので，ご注意ください。

入札の際には，再度，物件番号をご確認ください。

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

令和　８年（ヌ）第　　４６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１１時００分 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１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	9,420,000 7,536,000		1,884,000	48,835	7,848
備考	固定資産税及び都市計画税は、物件全体（持分部分ではない）についての課税額である。				

令和　８年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

３　所　　在　　三鷹市深大寺二丁目　４０４７番地１７、４０４７番地７

家屋　番号　　４０４７番１７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　６９．０６平方メートル
２階　　６６．４７平方メートル
３階　　１９．８７平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の３５

令和　８年（ヌ）第　　４６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　５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

【物件番号３】

売却対象外の土地（地番４０４７番７及び地番４０４７番１７）につき，本件建物のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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】

本件共有者Ａ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３】

本件建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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。

令和　８年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

３　所　　在　　三鷹市深大寺二丁目　４０４７番地１７、４０４７番地７

家屋　番号　　４０４７番１７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　６９．０６平方メートル
２階　　６６．４７平方メートル
３階　　１９．８７平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の３５

令和８年（ヌ）第４６号
令和８年６月２６日受理
令和　　年 8.月7.21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

令和　８年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　三鷹市深大寺二丁目

　　地　　番　　４０４７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９．８８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の３５

２　所　　在　　三鷹市深大寺二丁目

　　地　　番　　４０４７番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９．８８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の３５

３　所　　在　　三鷹市深大寺二丁目　４０４７番地１７、４０４７番地７

　　家屋　番号　　４０４７番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　６９．０６平方メートル
　　２階　　６６．４７平方メートル
　　３階　　１９．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の３５

（1枚目）

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１－３
土地	物件１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）□公衆用道路（物件　　）□　　（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（共有者）ら　□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（共有者）Ａ　□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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
A（共有者）	1　本件建物には，寝るためだけに帰ってきている。 2　共有者Bは，母にあたる。同人は，高齢のため施設に入所した。 3　本件建物2階部分の玄関扉の鍵を紛失してしまったが，内部で接続しているので，1階部分から立ち入ることができる。 4　室内が散らかっているので，土足で立ち入ってもらって構わない。 （令和8年7月14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

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，共有者らの氏が表示されていた。
（2）門扉の左右に郵便受けが設置されており，左方にＢの，両方にＡの氏名が表示されていた。右側の郵便受けには，２階部分である旨の表示が存在した。
（3）建物１階部分と２階部分に，それぞれ玄関扉が存在した。
（4）ライフライン照会の結果，１階部分はＢ名義で水道供給契約があり，２階部分は水道供給契約が停止されている旨の回答があった。
3　本件建物は，いわゆる二世帯住宅の構造となっており，１階部分と２階部分に，それぞれキッチン，浴室，トイレが設置されていた。
4　建物内部には，廃棄することが相当と思われる動産が散乱していた。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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６月26日 ：　－　：	当庁	ライフライン照会書郵送
令和８年６月26日 18：20－18：35	物件所在地	物件特定，物件概況調査，外観写真撮影（薄暮のため不鮮明），臨場日時通知書差置（１階部分）
令和８年７月１日 14：30－14：40	物件所在地	外観写真撮影，臨場日時通知書差置（２階部分）
令和８年７月14日 12：00－12：30	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 ：　－　：		

（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８年７月14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。

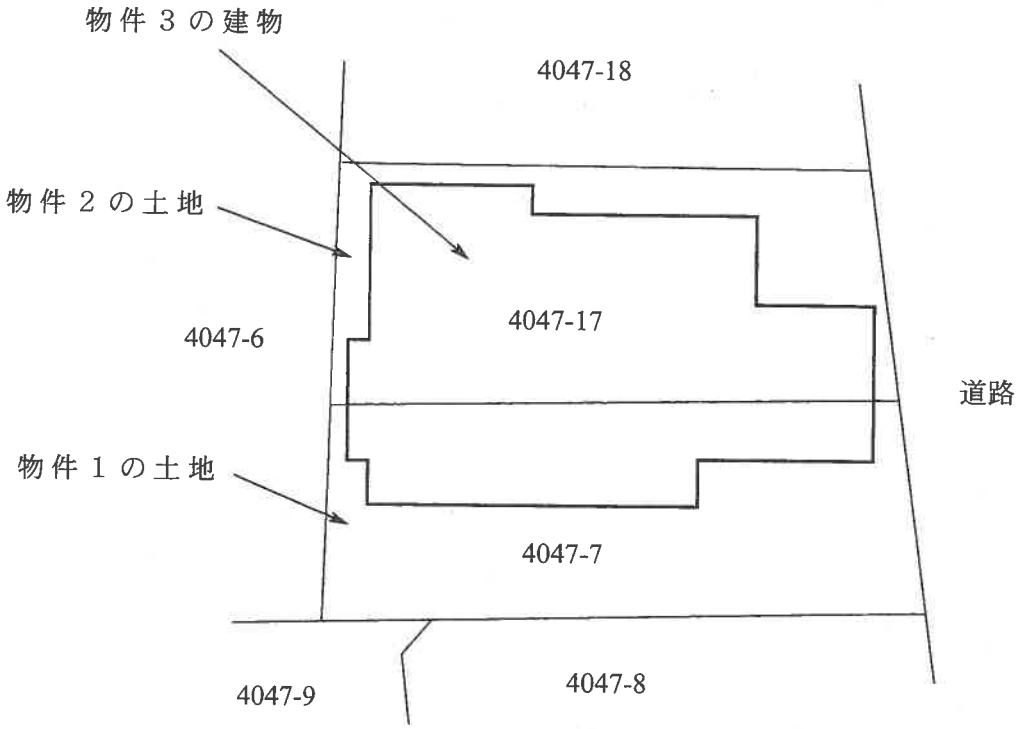
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（土地建物位置関係図）

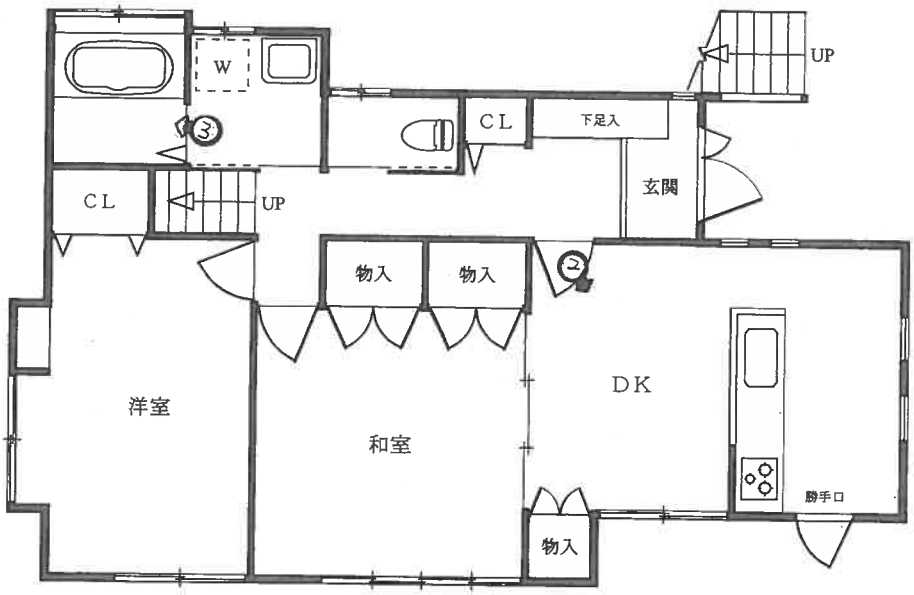
令和８年（ヌ）第４６号



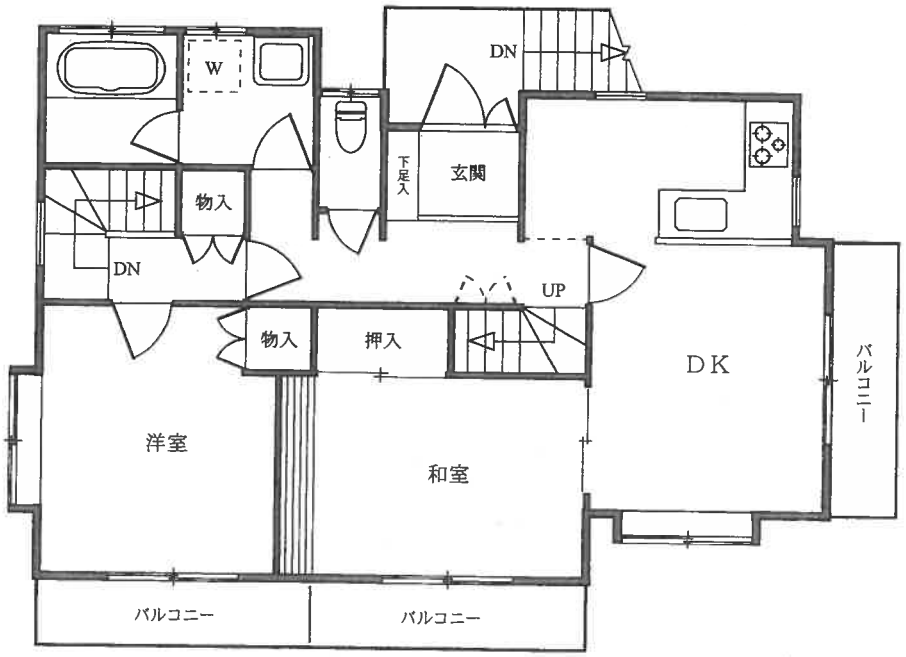


写真撮影位置 と方向

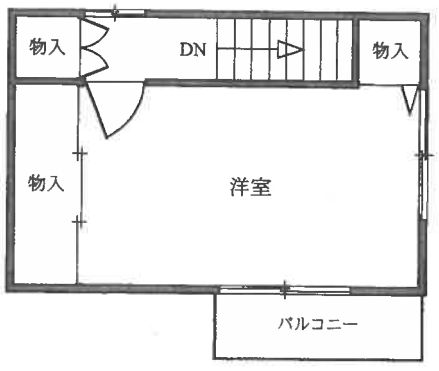
（間　取　図）



1　階



2　階



3　階

←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



（8 枚目）

令和８年（ヌ）第４６号
令和８年８月１０日評価
令和８年８月１９日評価補充

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　補　充　書

記

物件３を売却する場合の価格について

標記についての要因は、既提出の評価書Ｐ10算定表内の市場性修正項目に該当し、下記のように要約されるので、これにより評価額を求めた。

第５　評価額算出の過程

２　評価額の判定

物件番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格の加算 イ	持分 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額
3	4,350,000円	＋ 48,200,000円	35/100	×1.0	×0.64	×0.80	＝ 9,420,000円

ア 基礎となる価格　：　前記１

イ 土地利用権等価格　：　前記２.①.ウ

ウ 持　　分　：　登記記載による。

エ 占有減価修正　：　必要なし。

オ 市場性修正　：　本件は、共有持分のみの売却であり、売却の対象とはならない持分が存し、使用・収益・処分の制限があるため、これによる減価を△20％と判定した。さらに、物件３は、物件１及び２をその敷地とする「土地利用権（法定地上権）付建物」であるが、底地の所有権を伴わないことによる権利の不安定性等が生じるため、市場性減退の観点から△20％の減価を要するものと判定し、これら減価率の相乗積により上記のとおり市場性修正を行った(0.8×0.8＝0.64)。

カ 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。

評価人　　大和田　公一

令和８年（ヌ）第４６号
令和８年７月１４日現地調査
令和８年８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

評　価　書

評 価 人　　大 和 田　公 一

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１６，３９０，０００円	
内 訳 価 格	
物件１（土地）　持分 35/100	金　２，３１０，０００円
物件２（土地）　持分 35/100	金　２，３１０，０００円
物件３（建物）　持分 35/100	金　１１，７７０，０００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及び２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持分の価格であり、物件３の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての持分の価格である。

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		

令和　8年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　三鷹市深大寺二丁目

　　地　　番　　４０４７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９．８８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の３５

２　所　　在　　三鷹市深大寺二丁目

　　地　　番　　４０４７番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９．８８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の３５

３　所　　在　　三鷹市深大寺二丁目　４０４７番地１７、４０４７番地７

　　家屋　番号　　４０４７番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　６９．０６平方メートル
　　２階　　６６．４７平方メートル
　　３階　　１９．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の３５

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	ＪＲ中央線、西武多摩川線「武蔵境」駅の南方約１．4㎞（道路距離）、徒歩約18分、最寄りバス停まで徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、店舗、事業所、マンション、戸建住宅等が見られる「かえで通り」沿いの住商混在地域である。 小・中学校、診療所、郵便局、公園、コンビニエンスストア、スーパーストア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 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２種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 25m第2種高度地区、日影規制（一） 最低敷地面積90㎡ 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）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	〔物件１及び２土地〕 139.76㎡　（登記地積）※地積測量図が存する。 持分100分の35　（登記記載） ほぼ台形 間口約10．9m・奥行約12．3～13．5m ほぼ平坦 敷地南東側に駐車スペースが存する。但し、スペースがやや狭いため、車種は限定される。
接面道路の状況等	東側で幅員約16mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	・物件１及び２土地は、物件３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 あり あり

土地の履歴等	物件１及び２土地は、昭和初期に建設された「東野住宅」の一角に存しており、旧住宅地図（平成5年版、昭和52年版）及び、国土地理院の過去の航空写真（昭和50年、昭和36年、昭和22年）によると、いずれも住宅の敷地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、土壌汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。
特記事項	①　物件１及び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」に含まれる。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、浸水報告の記録はない。 ②　敷地内の樹木の枝が隣接地に越境している。また、敷地内には枯れ枝や食品の空き箱・空き缶等が放置されている。 ③　敷地内の南西側に物置（動産）が存する。

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 経済的残存耐用年数	平成11年3月27日新築 約27年 約3年
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	木造３階建 スレート葺き モルタル吹付け、タイル張り等 クロス貼り等 クロス貼り、合板等 フローリング、畳等 〔１階〕台所、浴室、洗面台、トイレ等 〔２階〕台所、浴室、洗面台、トイレ等 ※ 設備の動作確認は行っていない。 ・ 二世帯住宅の構造となっている。玄関は１階と２階にあるが、内部は内階段で往来できる構造である。 ・ ２階東側及び南側、３階南側にバルコニーがある。 ・ ２階洗面室の天井は、一部が勾配天井である。
床面積（現況）	１階　69.06㎡ ２階　66.47㎡ ３階　19.87㎡ 延べ　155.40㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 ２ＤＫ（１階）＋３ＤＫ（２～３階） 〔１階〕洋室、和室、ＤＫ、洗面室、浴室、トイレ等 〔２階〕洋室、和室、ＤＫ、洗面室、浴室、トイレ等 〔３階〕洋室等
品　　等	中位	
保守管理の状況	劣る（特記事項に留意）	
建物の利用状況	・建物所有者（共有者）Ａ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、外壁のクラック跡、屋根の色褪せ等が観察され、経年に伴う劣化が認められる。 ③　室内は、床の状態を殆ど観察することができないほど大量の衣類や私物、食品の空き箱等が散乱し、堆積している。壁クロスは大きく破れている箇所があるほか、全体的に汚れている。また、２階は台所の出入口ドアが破損しており、その他の建具も汚れや劣化が認められた。 水廻りも汚れが顕著であり、１階の台所や流し台は食品の空き箱等で埋め尽くされているほか、洗面台や浴室には、水垢やカビの付着が認められ、２階浴室は、立ち入った際に床が軋む音がした。また、トイレの汚れが顕著である。 建物所有者（共有者）Ａによると、２～３階は現在、使用していないが、上記以外に建物の不具合、雨漏りは特にないとのことである。但し、管理状況がかなり劣るため、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。 ④　私物等が多いため窓を開けることができず、２階南側のバルコニーは確認することができなかった。 ⑤　物件３建物は、建築年からすると建材にアスベストが使用されている可能性を完全に否定することができないが、アスベストについては、専門調査会社による調査を行わなければ詳細は分からないため留意を要する。

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を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格		地　積	建付減価	建付地価格
	標準画地価格 ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
1	498,000円/㎡	× 1.02	× 69.88㎡	× 0.97	＝ 34,430,000円
2	498,000円/㎡	× 1.02	× 69.88㎡	× 0.97	＝ 34,430,000円
				〔合計〕	＝ 68,860,000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－29 ）　】

(公示価格)　(時点修正)　(標準化補正)　(地域格差)　(規準価格)

498,000円/㎡ × 103/100 × 100/102 × 100/101 ＝ 498,000円/㎡

(上三桁未満四捨五入)

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：方位(西)　+2%　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。

〔物件１及び２土地〕　・　道路方位（東）＋2％

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、－3％と判定した。

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	280,000円/㎡	× 155.40㎡	× 0.10	＝ 4,350,000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（外部の劣化、内部の汚・破損が認められる）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、中古建物の市場性等の経済的要因による減価、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	3%
経過年数	約27年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	30%

残価率　耐用年数に基づく方法　観察減価　現価率

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{3\text{年}}{27\text{年} + 3\text{年}} \times (1 - 0.30) \fallingdotseq 0.10$$

（小数第3位を四捨五入）

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
1	34,430,000円	× 0.7	法定地上権	＝ 24,100,000円
2	34,430,000円	× 0.7	法定地上権	＝ 24,100,000円
			〔合計〕	＝ 48,200,000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	持分 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評 価 額
1	34,430,000円	－ 24,100,000円	35/100		×0.80	×0.80	＝ 2,310,000円
2	34,430,000円	－ 24,100,000円	35/100		×0.80	×0.80	＝ 2,310,000円
3	4,350,000円	＋ 48,200,000円	35/100	×1.0	×0.80	×0.80	＝ 11,770,000円
一括価格（合計）							16,390,000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 持　　分 ： 登記記載による。

エ 占 有 減 価 修 正 ： 必要なし。

オ 市 場 性 修 正 ： 本件は、共有持分のみの売却であり、土地建物とも売却の対象とはならない持分が存し、使用・収益・処分の制限があるため、土地建物一体としての市場性の減退が生じると判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

カ 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 ］

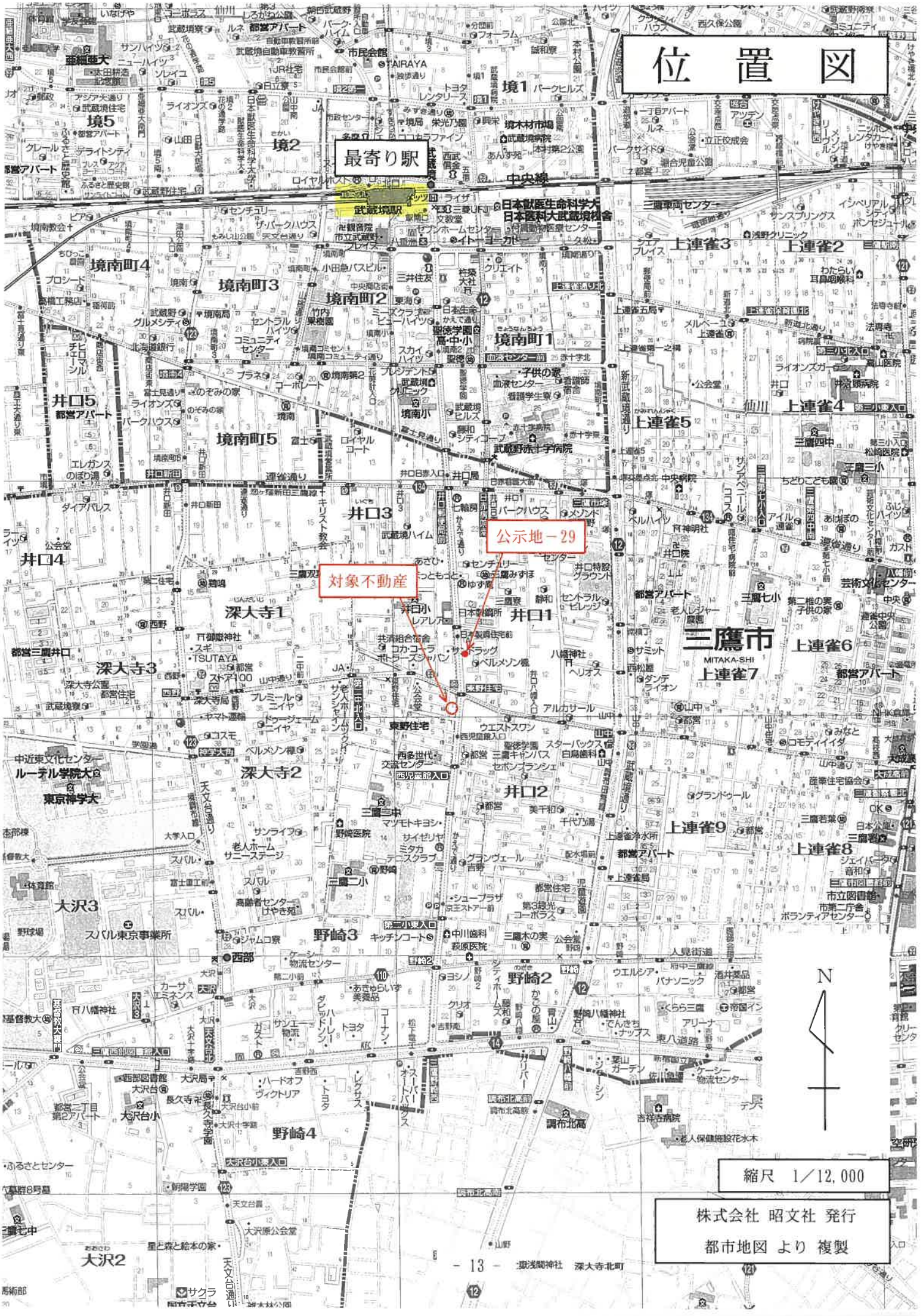
【 公示地　　（ 三鷹－２９ ）　　】

価　格　時　点	令和8年1月1日
所　在　・　地　番 「 住　居　表　示 」	三鷹市井口1丁目149番3 「井口1－21－71」
１㎡当たりの価格	498,000円/㎡
地　積	175㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前面道路の状況	西16m市道
交通施設との接近状況	「武蔵境」駅　　1,300m
法令上の制限	第2種中高層住居専用地域(60, 200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	住宅、アパートのほかに店舗も見られる住宅地域

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

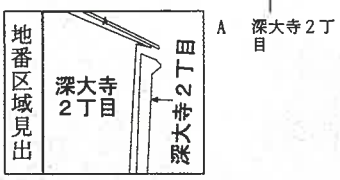
以 上


位置図
最寄り駅
公示地－29
対象不動産
N
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



（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	三鷹市深大寺二丁目			地　番	4047番7		
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8年6月30日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

A３をA４に縮小

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8年6月30日　東京法務局府中支局
登記官
A3をA4に縮小

地積測量図

地番	4047-7, -17, -18
土地の所在	東京都三鷹市深大寺二丁目

(前) 4047-7

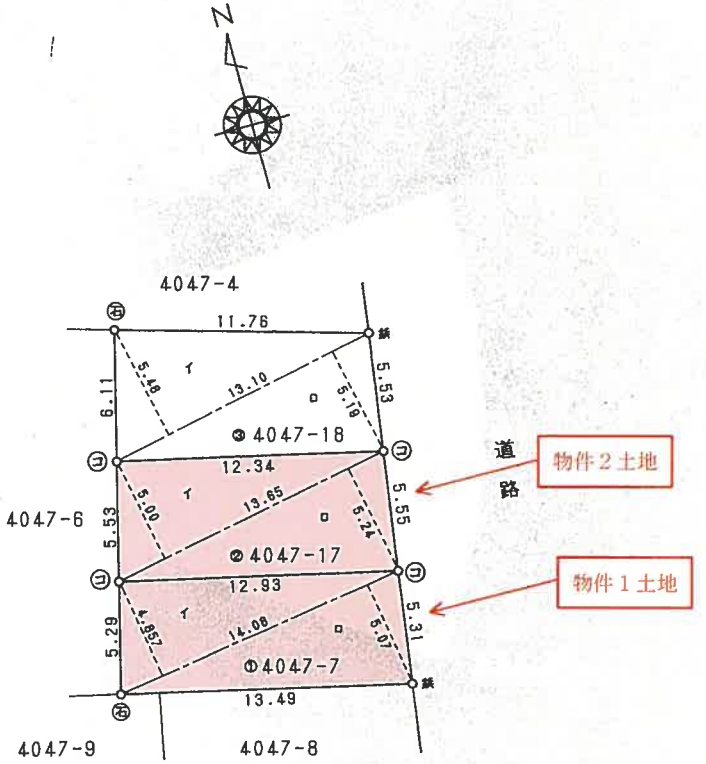
求積表

地番	①4047-7 (物件1土地)		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	14.08	4.857	68.38656
ロ	14.08	5.07	71.3856
		合計	139.77216
		合計面積	69.88608
		地積	69.88 ㎡

地番	②4047-17 (物件2土地)		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	13.65	5.00	68.2500
ロ	13.65	5.24	71.5260
		合計	139.7760
		合計面積	69.88800
		地積	69.88 ㎡

地番	③4047-18		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	13.10	5.48	71.7880
ロ	13.10	5.19	67.9890
		合計	139.7770
		合計面積	69.88850
		地積	69.88 ㎡

筆界点	境界標の種類
(石)	石杭
(金)	金属標
(コ)	コンクリート杭
(鋲)	鋲ミ（　　）



283274

作製者	[redacted] (平成10年7月15日作製)	申請人	[redacted]
		縮尺	1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成拾年七月参拾日

請求番号：13-2

登記年月日：平成11年4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8年6月30日　東京法務局府中支局

登記官

A3をA4に縮小

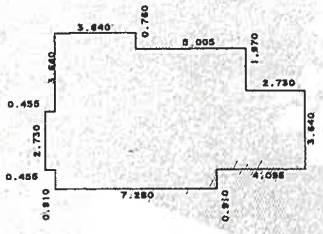
- 16 -

建物図面
各階平面図

家屋番号	4047番17
建物の所在	三鷹市深大寺二丁目4047番地17・4047番地7

各階平面図

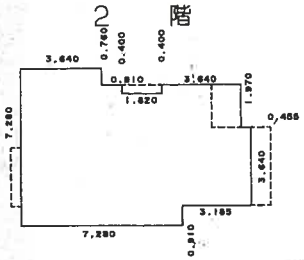
1階



求積表

2.730	X	0.455	=	1.242150
7.280	X	3.640	=	26.499200
6.520	X	3.640	=	23.732800
5.610	X	1.365	=	7.657650
3.640	X	2.730	=	9.937200
合計				69.069000
床面積				69.06 ㎡

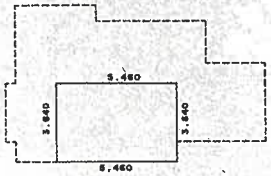
2階



求積表

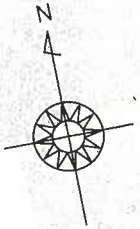
7.280	X	3.640	=	26.499200
6.520	X	0.910	=	5.933200
6.120	X	1.820	=	11.138400
6.520	X	0.910	=	5.933200
5.610	X	2.730	=	15.315300
3.640	X	0.455	=	1.656200
合計				66.475500
床面積				66.47 ㎡

3階



求積表

3.640	X	5.460	=	19.874400
				19.874400
床面積				19.87 ㎡





平成拾壱年四月弐日

307099

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

請求番号：13-3