

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 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 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 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 9 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 5 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	33,710,000 26,968,000	一括	6,742,000	122,538	29,976
1	7,290,000				
2	26,420,000				



物 件 目 録

1 所 在 狛江市中和泉五丁目
地 番 397番55
地 目 宅地
地 積 119.94平方メートル

共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

2 所 在 狛江市中和泉五丁目397番地55
家屋 番号 397番55
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.60平方メートル
2階 42.22平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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2】

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

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 狛江市中和泉五丁目
地 番 397番55
地 目 宅地
地 積 119.94平方メートル

共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

2 所 在 狛江市中和泉五丁目397番地55
家屋 番号 397番55
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.60平方メートル
2階 42.22平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

令和7年(ケ)第48号
令和7年5月8日受理
令和7年5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 狛江市中和泉五丁目
- 地 番 397 番 55
- 地 目 宅地
- 地 積 119.94 平方メートル
- 共有者 A 持分 10 分の 8
共有者 B 持分 10 分の 2
- 2 所 在 狛江市中和泉五丁目 397 番地 55
- 家屋 番号 397 番 55
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 47.60 平方メートル
2 階 42.22 平方メートル
- 共有者 A 持分 10 分の 7
共有者 B 持分 10 分の 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都狛江市中和泉五丁目21-18		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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
（ 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 (共有者)	1 本件建物に居住している。個人タクシーのドライバーをしているが、体調を崩し、収入が減少している。 2 共有者Bは、元妻にあたる。同人とは、婚姻前に、本件建物に入居したことから、両名の氏が表札に表示されている。Bは、本件建物には居住していない。 3 建物内で、犬を一匹飼育している。 4 クローゼットの扉下部が、犬の尿のせいか腐食している。 5 浴室のテレビを調節しようとして、サビが出るようになってしまった。 6 本件建物建築後に、敷地内にカーポートを設置した。これは、違法になる可能性があると思う。 7 本件建物から退去しようと思っているが、現状では、経済的に難しい。 (令和7年5月13日面接聴取)

執行官の意見

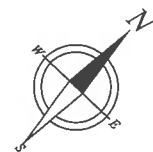
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 表札には、A及びBの氏が、それぞれアルファベットで表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、A名義で水道供給契約が、令和6年1月16日までB名義で同供給契約がある旨の回答があった。
- 3 室内の各所に、犬の飼育が原因と思われる損傷等が観察された。
- 4 本件建物2階の天井部分に小屋裏収納が存在した。天井高の要件から、床面積に含めないものと判断した。
- 5 敷地内に物置が存在した。土地との定着性が脆弱であることから、不動産ではないものと判断した。

以上

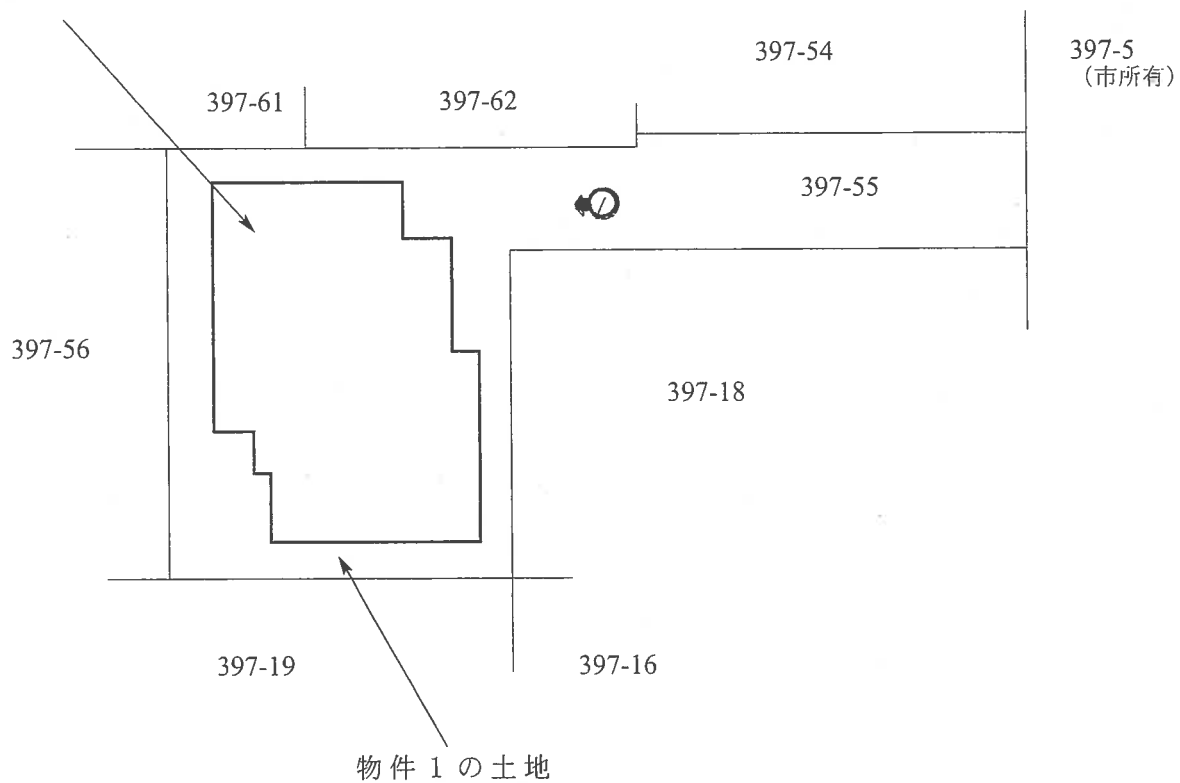
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 5 月 8 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 5 月 8 日 15:05-15:20	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 5 月 13 日 9:00-9:20	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 5 月 13 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。		

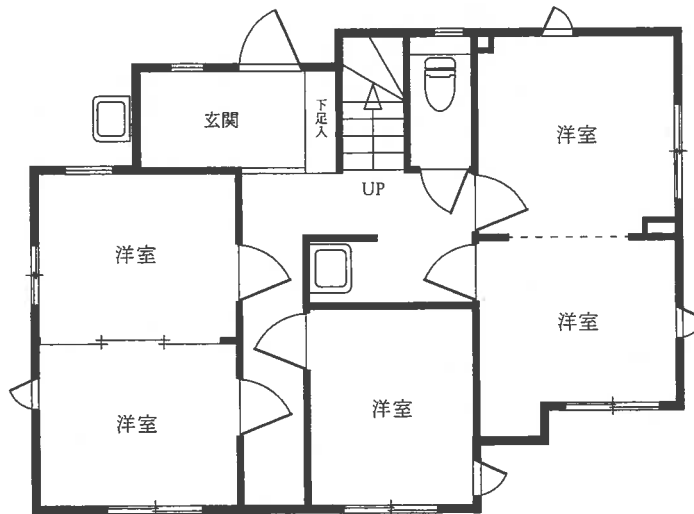
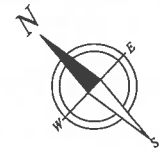
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



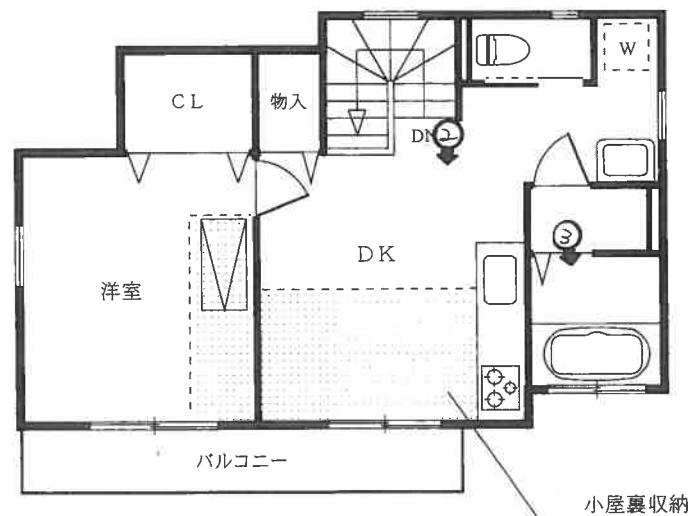
物件2の建物



←○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48号
令和7年5月13日現地調査
令和7年6月23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 33,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,290,000円
物件2（建物）	金 26,420,000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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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。

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
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 狛江市中和泉五丁目
地 番 397番55
地 目 宅地
地 積 119.94平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 狛江市中和泉五丁目397番地55
家屋 番号 397番55
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.60平方メートル
2階 42.22平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10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（物件1）

位 置 ・ 交 通	京王線「国領」駅の南東方約1.6km(道路距離、以下同じ)、徒歩約20分、小田急小田原線「狛江」駅の北西方約1.6km、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、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。小・中学校、病院、郵便局、コンビニエンスストア、スーパーストア等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。	
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、建築物の高さの限度10m、日影規制(一) 敷地面積の最低限度100㎡ 宅地造成等工事規制区域 東京都建築安全条例、東京都景観条例（一般地域） 周知の埋蔵文化財包蔵地（No63. 小原遺跡）※
	※ 周知の埋蔵文化財包蔵地について 物件1土地は上記遺跡の範囲に含まれており、過去の試掘等調査の有無に関わらず、建築等で土木工事を行う場合には文化財保護法に基づく届出を要する。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	119.94㎡（登記地積）… 地積測量図が存する。 不整形（旗竿地） 間口約2.8m・奥行約21m 路地状部分の幅約2.5～2.8m、長さ約12.7m ※ 路地状部分を含む土地であるため、再建築の際には、東京都建築安全条例のうち主に第3条、第3条2の制限がかかる。 ほぼ平坦。 路地状部分を駐車スペースとして利用しており、カーポートが設置されている。
接面道路の状況等	北東側で幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と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土地は、物件2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	全部事項証明書及び閉鎖登記簿謄本によると、物件1土地は、平成25年11月に元番の土地（地番397番1）から分筆され、不動産業者の取得を経て、平成26年4月に物件1土地所有者（共有者）が所有権を取得し、同年8月に物件2建物が建築され、現在に至っている。元番の土地については、明治37年から平成25年までは、代々、個人が所有しており、過去の航空写真や住宅地図における確認では、昭和38年頃は農地、昭和62年、平成15年頃は従前の住宅（屋敷）等が存したものとみられる。なお、昭和55年の住宅地図では、従前の住宅のほかに、元番の土地の一部に危険物置場との記載がある。 これについて狛江市環境政策課で調査したところ、物件1土地を含む元番の土地においては、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（略称：環境確保条例）」、並びに「(旧)東京都公害防止条例」の工場等としての届出は見当たらなかった。また、土壌汚染対策法における要措置区域等の指定、水質汚濁防止法並びに下水道法における特定施設としての届出も無い。したがって、昭和55年の住宅地図に記載のある危険物置場については、その詳細は不明である。 物件1土地は、住宅地域内にあり現状も戸建住宅の敷地として利用されているが、過去の土地利用状況による土壌環境への影響については、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施しなければ正確なことは分からない。	
特記事項	① 物件1土地は「狛江市洪水ハザードマップ」の浸水想定区域（0.5～3m未満の区域）、及び家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に指定されている。過去の浸水履歴については、物件1土地が存する中和泉五丁目21街区における浸水の通報記録はない（狛江市に記録が残る平成12年度以降）。一方、東京都の「水害リスク情報システム」上は、物件1土地が存する21街区付近において、平成17年9月4日の集中豪雨により、床下浸水4棟、床上浸水1棟の浸水被害の記録があるが、具体的な地番までは公表されていない。 ② 敷地内には物置（動産）が存した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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26年8月24日新築 約11年 約19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 サイディング等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング、CFシート等 台所、洗面台(2)、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・2階のDK・洋室・洗濯機置場・トイレ等の天井の一部は勾配天井である。また、DKについては一部が高天井である。 ・2階の南側にバルコニーがある。
床面積（現況）	1階 47.60 m ² 2階 42.22 m ² 延べ 89.82 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 6DK 〔1階〕洋室(5)、洗面所、トイレ等 〔2階〕DK、洋室(1)、洗面所、浴室、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（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2建物については検査済証の発行記録がある。カーポートについては建築確認申請の記録はない。なお、物件2建物のみで建蔽率をほぼ消化しており、カーポートを含めると建蔽率オーバーとなるため留意を要する。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	② 建物外部は、外壁にコケの付着等が認められるが、外観上は概ね経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられる。 ③ 室内で小型犬を1匹飼育しておりペット臭が感じられたほか、2階洋室のクロゼット扉下部やDKの床面等に、ペットが原因とみられる劣化、損傷、汚れ等が観察された。また、台所、浴室、トイレ等の水廻りにも経年使用に伴う劣化や汚れ等が観察された。 建物及び設備の不具合については、建物所有者（共有者）Aより、浴室のテレビからサビが出るほか、ペットによる損傷や汚れがあるが、その他に不具合はなく、雨漏りもない。テレビはケーブルテレビを利用していたが解約したとの陳述があった。 なお、家財道具や私物が目視の妨げとなり、床や内装の状態を具体的に把握できなかった部分があるほか、経過年数に伴う設備の劣化等により、買受後に修繕等で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。
------------------------------	---

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	307,000円/㎡	× 0.85	× 119.94㎡	× 1.00	= 31,300,000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。

【 基準地 (狛江-3) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 310,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{102} & = & 307,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(西) +2% 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。

・不整形地(旗竿地) -15%

※ 旗竿地のため、物件1土地の道路方位による補正は要しない。

個別格差 : 0.85

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 物件 2 （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
2	260,000円/㎡	× 89.82㎡	× 0.52	= 12,140,000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（ペットが原因とみられる劣化、損傷、汚れ等がある）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、設備の旧式化等の機能的要因による減価、間取りの種類、カーポートを含めた違法性が確認できない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11年
経済的残存耐用年数	約19年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{19\text{年}}{11\text{年} + 19\text{年}} & \times & (1 - 0.20) & \div & 0.52 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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	31,300,000円	× 0.7	法定地上権	= 21,910,000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	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	31,300,000円	－ 21,910,000円		×0.97	×0.8	= 7,290,000円
2	12,140,000円	＋ 21,910,000円	×1.0	×0.97	×0.8	= 26,420,000円
一括価格（合計）						33,710,000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 : 最寄り駅からやや距離がある旗竿地であること、過去の土地利用状況が一部不明であること等による土地建物一体としての市場性の減退を考慮し、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]

【 基準地 (狛江 - 3) 】

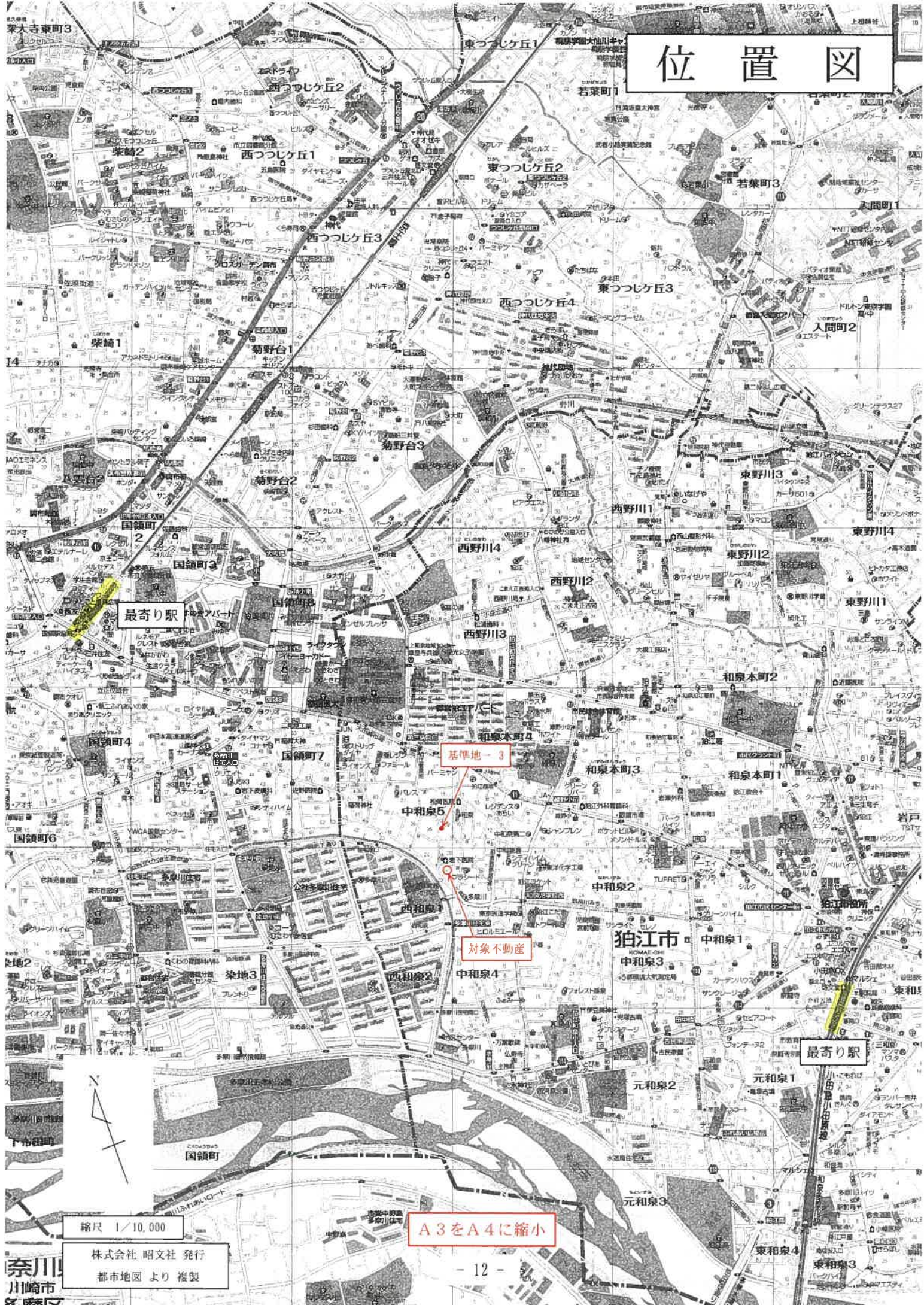
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	狛江市中和泉五丁目328番22 「中和泉5-19-18」
1 m ² 当たりの 価 格	310,000円/m ²
地 積	109m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西4m市道
交通施設との接近状況	「国領」駅 1,400m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)、高度地区
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかアパート等もみられる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

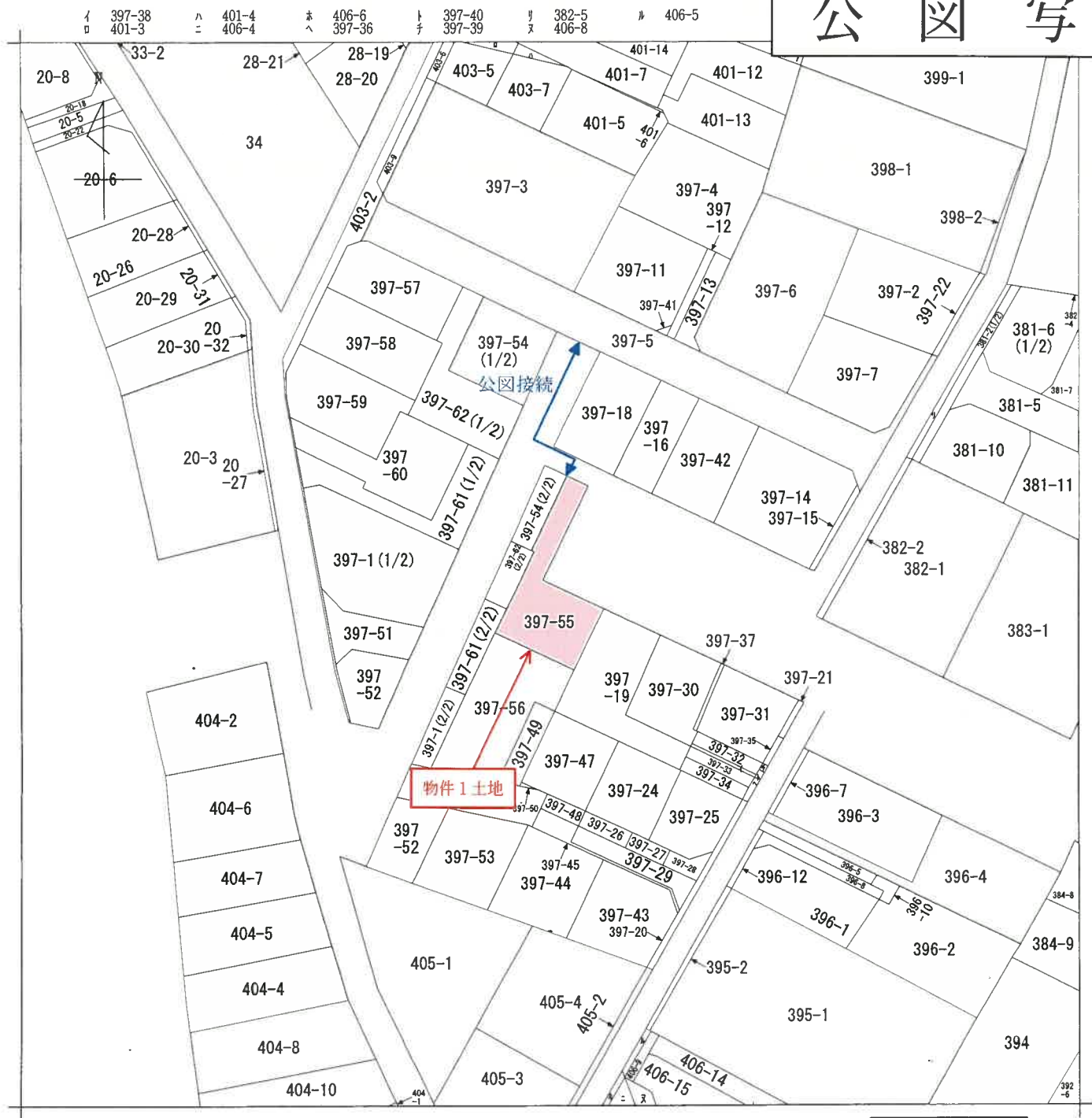
位置図



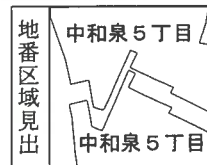
縮尺 1/10,000

A3をA4に縮小

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	狛江市中和泉五丁目				地 番	397番55			
出 力 縮 尺	1/500	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	昭和45年3月30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。

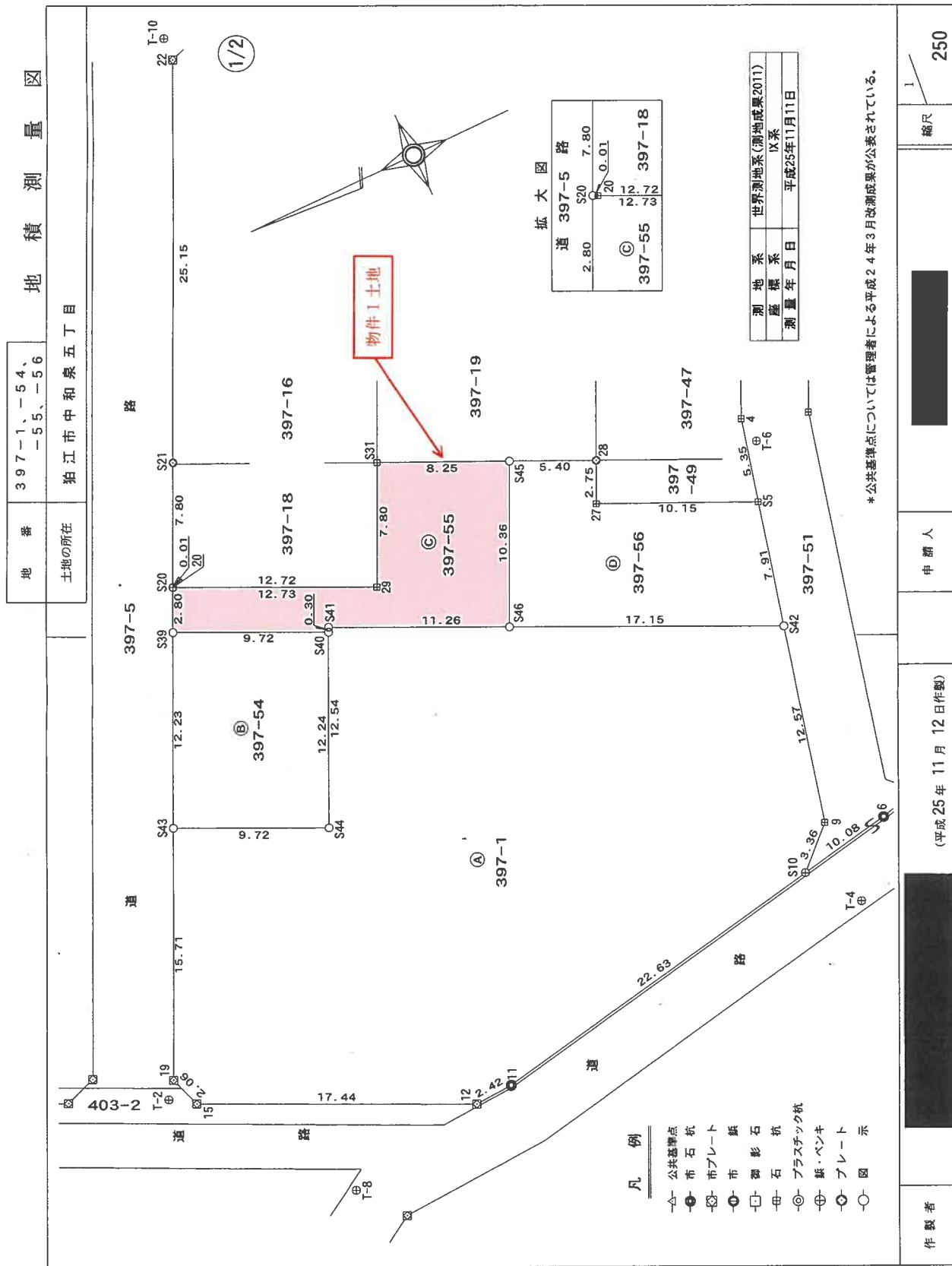
令和7年5月12日
東京法務局府中支局
登記官

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：13-1
(1/1)

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5月12日 東京法務局府中支局

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7年5月12日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

地番 397-1、-54、
-55、-56 地積測量図

土地の所在 狛江市中和泉五丁目

座標求積表

地番	①	397-1
測点	Xn	Yn
S43	-39916.830	-24174.890
19	-39910.122	-24189.101
15	-39910.801	-24191.048
12	-39926.543	-24198.562
11	-39928.956	-24198.423
S10	-39951.217	-24194.352
9	-39953.663	-24192.051
S42	-39956.649	-24179.841
S41	-39930.967	-24167.707
S44	-39925.617	-24179.043
	倍面積	1815.960986
	地積	907.9804930
	地積	907.98 m ²

地番	②	397-54
測点	Xn	Yn
S39	-39922.052	-24163.826
S43	-39916.830	-24174.890
S44	-39925.617	-24179.043
S40	-39930.839	-24167.978
	倍面積	237.816233
	地積	118.9081165
	地積	118.90 m ²

地番	③	397-55 (物件1土地)
測点	Xn	Yn
S20	-39923.248	-24161.293
S39	-39922.052	-24163.826
S40	-39930.839	-24167.978
S41	-39930.967	-24167.707
S46	-39941.146	-24172.516
S45	-39945.578	-24163.156
S31	-39938.092	-24159.682
29	-39934.762	-24166.734
	倍面積	239.881899
	地積	119.9409495
	地積	119.94 m ²

地番	④	397-56
測点	Xn	Yn
S45	-39945.578	-24163.156
S46	-39941.146	-24172.516
S42	-39956.649	-24179.841
S5	-39958.528	-24172.158
27	-39949.307	-24167.914
28	-39950.475	-24165.428
	倍面積	280.762084
	地積	140.3810420
	地積	140.38 m ²

2/2

座標一覽表

測点名	X座標	Y座標	種別
10A1	-39866.174	-24232.525	行政区界点
10A2	-39818.902	-24115.248	行政区界点
669	-39835.917	-24294.255	公共施設界点
670	-40020.661	-24176.036	公共施設界点
1-2	-40011.744	-24222.921	公共施設界点
1-4	-39909.330	-24190.079	金庫網
1-6	-39953.609	-24197.424	金庫網
1-8	-39960.059	-24168.631	金庫網
1-10	-39917.492	-24200.171	金庫網
S21	-39937.375	-24130.066	金庫網
20	-39926.577	-24154.240	石杭
5	-39923.259	-24161.299	石杭
4	-39961.130	-24192.538	市石杭
	-39959.799	-24166.961	市石杭

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系
測量年月日	平成25年11月11日

*公共基準点については管理者による平成24年3月改測成果が公表されている。

作製者 (平成25年11月12日作製)

申請人

縮尺

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5月12日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

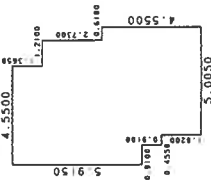
建物図面
各階平面図

家屋番号 397番55

建物の所在 狛江市中和泉五丁目397番地55

各階平面図

1 階

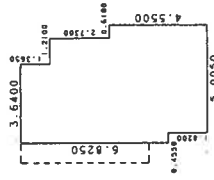


面積 47.60 m²

面積 47.60 m²

面積 47.60 m²

2 階



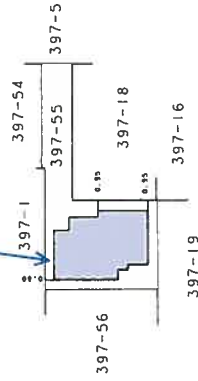
面積 42.22 m²

面積 42.22 m²

面積 42.22 m²



物件2建物



作製者

(平成26年8月25日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500