

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月29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10月15日 午前 9時00分から 令和 7年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月28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11月12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10月29日 午前10時00分から 令和 7年10月31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9月29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）
1～6	39,270,000 31,416,000	一括	7,854,000	289,425	49,612
1	3,950,000				
2	9,240,000				
3	8,420,000				
4	8,420,000				
5	8,420,000				
6	820,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番105 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 53平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番125 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 124平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番126 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番127 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番128 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	調布市入間町三丁目
	地 番	7 番 1 2 9
	地 目	山林
	地 積	1 1 平方メートル



物件明細書

令和 7年 8月27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1～6】
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1～6】
なし
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～6】
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 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番105 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 53平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番125 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 124平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番126 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番127 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番128 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	調布市入間町三丁目
	地 番	7番129
	地 目	山林
	地 積	11平方メートル



令和7年（ケ）第100号
令和7年6月23日受理
令和7年6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 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番105 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 53平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番125 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 124平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番126 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番127 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番128 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	調布市入間町三丁目
	地	番	7番129
	地	目	山林
	地	積	11平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	東京都調布市入間町三丁目7-106 付 近
土 地	物件1～6
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件1～6） ☐ ☐
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として賃貸し、占有している ☒ 上記の者が山林の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 令和 年 月 日
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、令和6年9月に現況調査を実施しており、当時と比較して、状況にめばしい変化は観察されなかった。
- 3 本件土地の北西側は急峻な崖状となっており、立ち入りが困難で、十分な観察をすることができなかった。平坦な部分には、金属製の鳥籠様の工作物や剪定鋏、熊手などが存在した。
- 4 前回調査において、所有者から得られた情報は、以下のとおり。
 - (1) 本件土地は所有者が占有している。
 - (2) 野外アトリエ及びアトリエ建設計画があり、建設のための契約金として700万円を施工業者に支払い済みである。(現況は、着工すらないように観察された)
 - (3) 所有者の住民票は、香川県に置いてあるが、同所の他に、東京と山形の3拠点で活動している。
 - (4) 本件土地に存在する金属製の工作物は、所有者の作品である。それ以外にも複数の作品が土地の上に置いてある。
 - (5) 本件土地のマンションでない側の隣地所有者に対し、擁壁の補修を求めて訴訟を提起した。高等裁判所の控訴審判決で勝訴したものの、最高裁に審理が移ったと弁護士から聞かされている。
 - (6) 擁壁の規模により、アトリエの窓の位置が影響を受けるため、アトリエの着工に至らない状況となっている。
- 5 本件土地は、平坦な部分が限定的であり、大半は樹木が密生している状況にあり、公課証明書にも、現況地目として「宅地介在山林」の記載がある。作品置場としての利用、アトリエ建築予定の情報があるものの、現況は「山林」としての占有である旨報告する。

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

(4 枚目)

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 6 月 24 日 14:00-14:25	物件所在地	物件特定, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 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)

崖状ないし傾斜部分



水路

7-129 (物件6)

7-128
(物件5)

7-127
(物件4)

7-126
(物件3)

7-125
(物件2)

7-105 (物件1)

道路

7-109

7-106

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第100号
令和7年7月8日現地調査
令和7年8月7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 39,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,950,000円
物件2（土地）	金 9,240,000円
物件3（土地）	金 8,420,000円
物件4（土地）	金 8,420,000円
物件5（土地）	金 8,420,000円
物件6（土地）	金 820,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至6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。

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
4	次頁物件目録記載のとおり		同 左
5	次頁物件目録記載のとおり		同 左
6	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 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番105 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 53平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番125 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 124平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番126 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番127 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 調布市入間町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番128 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |



422*

物 件 目 録

6	所	在	調布市入間町三丁目
	地	番	7番129
	地	目	山林
	地	積	11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1乃至6）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「成城学園前」駅の北西方約1.5km（道路距離）、徒歩約19分、最寄りバス停まで徒歩約6分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほかに共同住宅、雑木林等が見られる国分寺崖線沿いの住宅地域である。崖線下の入間公園付近と崖線上部では標高差が15m程度あり、高さのある擁壁上に建つ住宅が多い地域である。 コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、診療所等の便益施設は徒歩10分圏内に存するが、小・中学校は徒歩約20分程度に位置する。	
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 入間町周辺地区地区計画（住環境保全ゾーン※1） 都市計画法第29条…開発行為による場合 東京都建築安全条例…第6条「がけ」に関する規定等 調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例 調布市斜面地建築物の制限に関する条例 調布市景観条例（景観形成重点地区/国分寺崖線地区） 盛土規制法（宅地造成等工事規制区域） 建築物再生可能エネルギー利用促進区域 立地適正化計画（居住誘導区域） 周知の埋蔵文化財包蔵地（No9. 蟹沢遺跡、No(58) 蟹沢横穴墓群）※2
	※1 住環境保全ゾーンにおける地区整備計画の定めはない。 ※2 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内にあり、建築等で土木工事を行う場合には文化財保護法等に基づく届出を要する。調布市郷土博物館の埋蔵文化財担当に聴取したところ、本件土地付近は傾斜地であるため試掘がやや難しく、通常より試掘費用が嵩む可能性もあるとのこと。また、横穴墓群からは人骨等が発掘される場合もあるとのことである。 （注） 物件1乃至6土地において開発事業又は建築等を行う場合、予定される開発計画又は建築物等に応じた上記各法令等の適用があるほか、計画内容によってはその他の法令等の適用もあるため、関連部署との協議・調整等、必要な手続きを含め、東京都多摩建築指導事務所開発指導第二課、調布市都市計画課、調布市建築指導課ほか、関連部署等に確認を要する。	

画 地 の 状 況	地 積	〔物件1乃至6土地〕 5 2 7 m ² (登記地積の合計) 〔物件1: 53m ² 物件2:124m ² 物件3:113m ² 物件4:113m ² 物件5:113m ² 物件6: 11m ² 〕 ※物件1土地を直接求積した地積測量図はなく、残地計測のみである。物件2乃至6土地は、地積測量図が存する。
	形 状 間口・奥行等	ほぼ台形 北東辺約37m、南西辺約34m、北西辺約11m、南東辺約18mで、接道間口は図面上で約11m、現況の出入口（平坦部分の間口）は約4mである。
	地 勢	下記道路からの出入口付近の一部のみが平坦で、それ以外は概ね北西向き下り傾斜の地勢である。高低差や傾斜斜度は、樹木が生い茂っているため十分な観察ができなかったが、地形図や隣接地の建築計画概要書などを参考にすると、上記出入口付近より、北西側で約10m低く、南東側で約2m高い。傾斜斜度は地形図（1/2, 500）等による概測では、平均約20～25度であるが、現地で確認できた範囲では平坦部分の北西側で急峻な崖状となっており、敷地の北西端付近はやや緩やかに傾斜しているように見受けられた。敷地の中央付近は立ち入りが困難で、状況が不明である。なお、特記事項④のとおり、従前は「急傾斜地崩壊危険箇所」に指定されていたことから、30度以上の斜度を有する部分を含む可能性もあるため留意を要する。
	そ の 他	観察できた範囲は限られるが、上記出入口付近の平坦部分には、金属製の鳥籠様の工作物や道具類が見られた。また、敷地北西側の境界付近は、ブロック塀等で仕切られており、敷地内には大きな岩や石塔などが確認できた。
	接面道路の状況等	敷地の南西側一部が幅員4mの位置指定道路※（建築基準法第42条1項5号）に接面する中間画地である。敷地の北西側は、公図上、水路敷に面しているが、水路に水は流れておらず、表面は地面の状態である。 ※ 指定年月日：昭和33年12月20日、指定番号：第1950号 上記道路は、南東方のT字路から北西方に向けて下り、本件土地の前面で南西方に曲がっている。築造された時期が古い位置指定道路であり、T字路付近から本件土地前面までの舗装されている部分は、幅約3mで、舗装にも一部凹凸があるなどやや荒れている。また、本件土地の前面は、樹木や雑草等が道路側に越境している。さらに、位置指定道路のコーナー付近は角部分が欠けており、元の道路の形態を留めておらず、幅員も4mに満たない。道路境界図等と照合すると、フェンスで仕切られた外側（本件土地側）に本来の指定線があるとみられるが、当該部分は崖又は擁壁であり、地盤面は下方にある。

(次頁に続く)

接面道路の状況等 (前頁からの続き)	こうした状況から、大型車の通行にはやや難があると認められる。 なお、当該位置指定道路のうち、公図上、本件土地と接している赤道(里道)は、幅員1.82mの市道として認定されているが、地番20番1土地との間付近に存する部分は令和5年に廃道されており、現在は、調布市の普通財産となっている。 本件土地に係る位置指定道路の持分については、登記上、本件所有者が所有する筆が見当たらず、道路に関する権限が不明である。 建築等に当たっては、位置指定道路の本来の指定線に基づく復元が必要となるが、上記のとおり、位置指定道路に調布市の市道と普通財産が含まれるため、近隣地権者に加え、調布市担当部署とも協議を要する。	
土地の利用状況等	・ 物件1乃至6土地一体としては、道路からの出入口付近の一部のみが平坦で、それ以外は崖状の土地を有する傾斜地に雑木や竹等が生い茂る林地である。 ・ 現況調査報告書のとおり、占有減価の要因はない。	
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 都市ガス 下水道	なし なし なし
	上・下水道、都市ガス本管は前面道路に埋設があり、下水道については敷地北西側で面する水路敷にも本管埋設があるが、いずれも敷地内への引き込みはない。	
土地の履歴等	過去の住宅地図等で調査したところ、昭和47年版の地図では山林と推定される。昭和63年版、平成21年版の地図では山林であることは明記されていないが、建物等の記載もない。なお、国土地理院の平成元年、及び平成21年の航空写真によると、山林等と見受けられる。 閉鎖登記簿による地歴調査からも、過去に土壌汚染の疑いのある所有者等は認められない。	
特記事項	① 崖状の土地を含む傾斜地に樹木等が生い茂るため、立ち入り可能な範囲が限られ、境界の位置や越境の有無、傾斜や高低差、敷地内に存する物件等の詳細な確認が困難で、これら不明点を含むことによるリスクが存する。また、傾斜や高低差の程度による土地利用の可能性、造成の難易度、採算性、正確な地積等については、専門家による測量等を実施しなければ詳しい事は分からないため留意を要する。 ② 敷地内には、雑木や竹等が見られるが、これら立木等の価値は認められない。なお、樹木の一部は調布市の保存樹木に指定されており、これを伐採する場合には、調布市に保存樹木の解除届出を要する。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 現況調査報告書によると、前回調査時の土地所有者の陳述として、隣接所有者に対し擁壁の補修をめぐる訴訟が提起されているとのこと。 また、野外アトリ工建設のための契約金を建設会社に支払済みとのことであるが、現地では、着工した様子は見られない。 これらの詳細については分からないため、買受後に当事者との調整や不測の費用負担が発生する可能性もあるため留意を要する。 ④ 物件1乃至6土地は、従前「急傾斜地崩壊危険箇所(注)」に指定されていたが、これを含む『土砂災害危険箇所』の指定については、国土交通省の通知により令和6年4月以降使用しないこととなり、「土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域(以下、土砂災害警戒区域等)」の指定に含められることとなった。物件1乃至6土地は、土砂災害警戒区域等には指定されていないが、北東側のマンションの周囲には、同区域の指定がある。 なお、調布市における土砂災害警戒区域等の指定については、現在、市内全域で指定が完了しているが、区域指定完了後も、おおむね5年ごとに基礎調査を実施し、区域を指定する場合があるとのことである。 (注) 急傾斜地崩壊危険箇所 急傾斜地の崩壊により人家、官公署、学校、病院、旅館等に危害が生ずるおそれがある区域等について、土地利用等の社会的変化による土砂災害の実態把握や危険箇所の周知を目的とし、急傾斜地(傾斜度が30度以上)の高さが5メートル以上の土地について指定されたもの。法律等による根拠はなく、建設省砂防課長通達に基づき指定された。 「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」における『急傾斜地崩壊危険区域(一定の行為につき許可制)』とは異なる。 ⑤ 物件1乃至6土地は、「調布市洪水・内水ハザードマップ」における浸水想定区域には指定されていない。過去の浸水履歴についても、調布市に記録が残る昭和47年7月以降、同市への報告は無い。
------------------------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至6（土地）

目的土地の土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	土地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	388,000円/㎡	× 0.30	× 53 ㎡		= 6,170,000円
2	388,000円/㎡	× 0.30	× 124 ㎡		= 14,430,000円
3	388,000円/㎡	× 0.30	× 113 ㎡		= 13,150,000円
4	388,000円/㎡	× 0.30	× 113 ㎡		= 13,150,000円
5	388,000円/㎡	× 0.30	× 113 ㎡		= 13,150,000円
6	388,000円/㎡	× 0.30	× 11 ㎡		= 1,280,000円
					= 61,330,000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 （ 調布－33 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 415,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{106} = 388,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(南) +5% 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。

- ・地勢等（崖状の土地を含む傾斜山林） －60％
- ・間口と奥行の関係 －5％
- ・形状 －1％
- ・規模大（単価と総額の関係） －20％

（注1）宅地化に要する造成費等（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定による試掘調査も含む）は、土地利用にあたり予定される計画内容により異なるため、地勢等の減価要因に含めて考慮した。

（注2）本件土地は面大地のため、接道方位における補正は不要と判断した。

相乗積（ $0.40 \times 0.95 \times 0.99 \times 0.80 \div 0.30$ ）

個別格差率 0.30

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 山林であるため、必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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。

物件 番号	基礎となる価格 ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額
1	6,170,000円		×0.8	×0.8	= 3,950,000円
2	14,430,000円		×0.8	×0.8	= 9,240,000円
3	13,150,000円		×0.8	×0.8	= 8,420,000円
4	13,150,000円		×0.8	×0.8	= 8,420,000円
5	13,150,000円		×0.8	×0.8	= 8,420,000円
6	1,280,000円		×0.8	×0.8	= 820,000円
一括価格（合計）					39,270,000円

ア 基礎となる価格 ： 前記 1

イ 占有減価修正 ： 必要なし

ウ 市場性修正 ： 本件は、境界の位置や越境の有無、傾斜や高低差、敷地内に存する物件等の詳細が不明で、土地利用におけるリスクが存すること、また、位置指定道路の持分が確認できず、道路に関する権限が不明であること、さらに、近隣との関係等、その他の不明事項を総合的に勘案すると、市場性及び有効需要減退の観点から△20%の減価を要するものと判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

エ 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 (調布-33) 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	調布市入間町3丁目7番97
1 m ² 当たりの 価 格	415,000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4m市道
交通施設との接近状況	「成城学園前」駅 1,400m
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	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 (物件2乃至6土地 ※物件1土地は残地計測のみ)

以 上

位置図

0 1:5,000

対象不動産

公示地-33

世田谷区

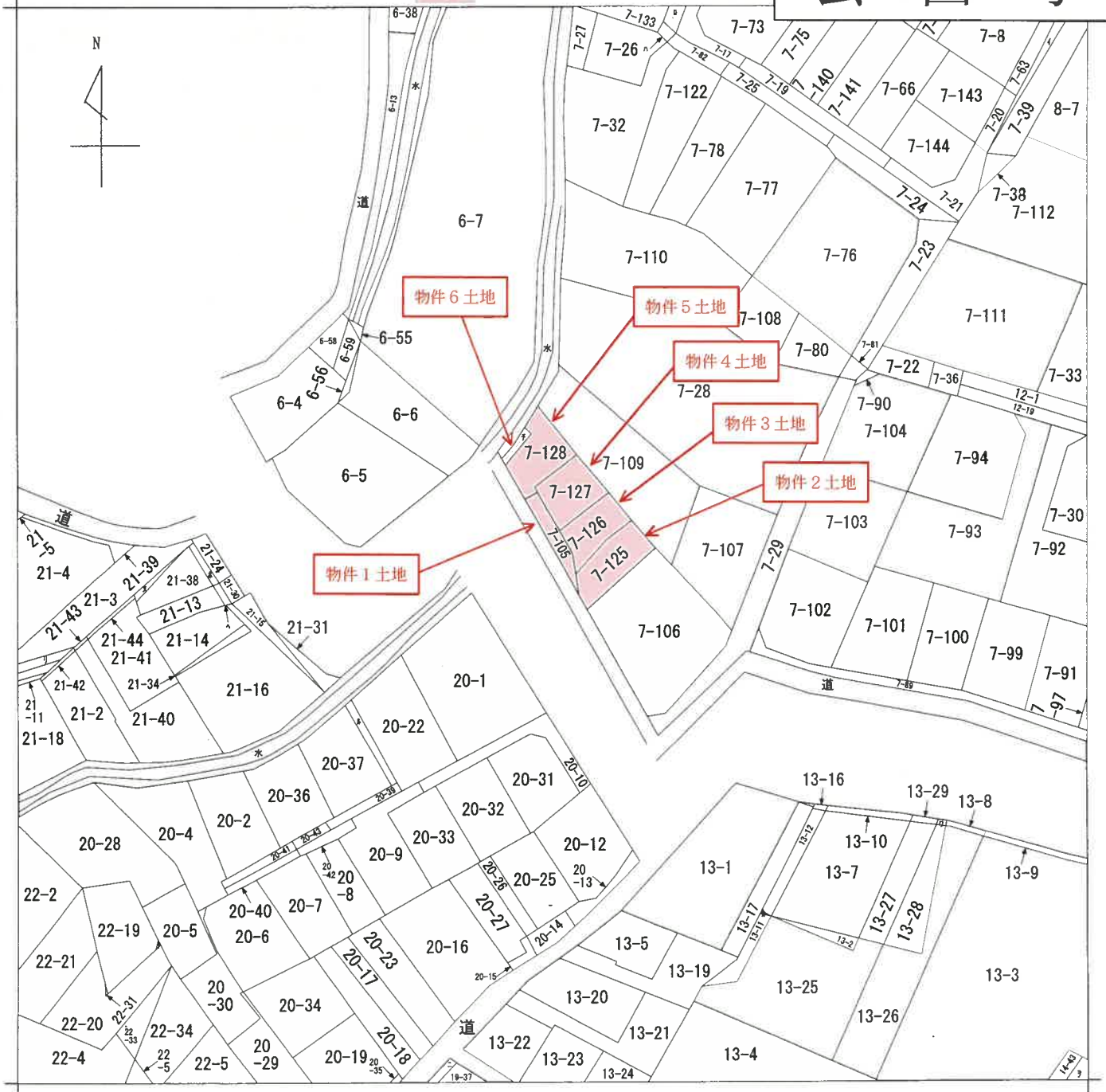
最寄り駅

縮尺 1/10,000

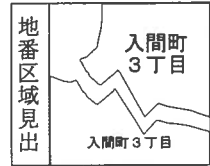
株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

公図写

イ 7-35 ハ 7-79 ホ 21-32 ト 22-30 リ 21-10 ル 20-38
 7-16 19-41 21-33 7-129 21-1 つづく



(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	調布市入間町三丁目				地 番	7番105			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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7年7月2日
 東京法務局府中支局
 登記官

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7月2日 東京法務局府中支局

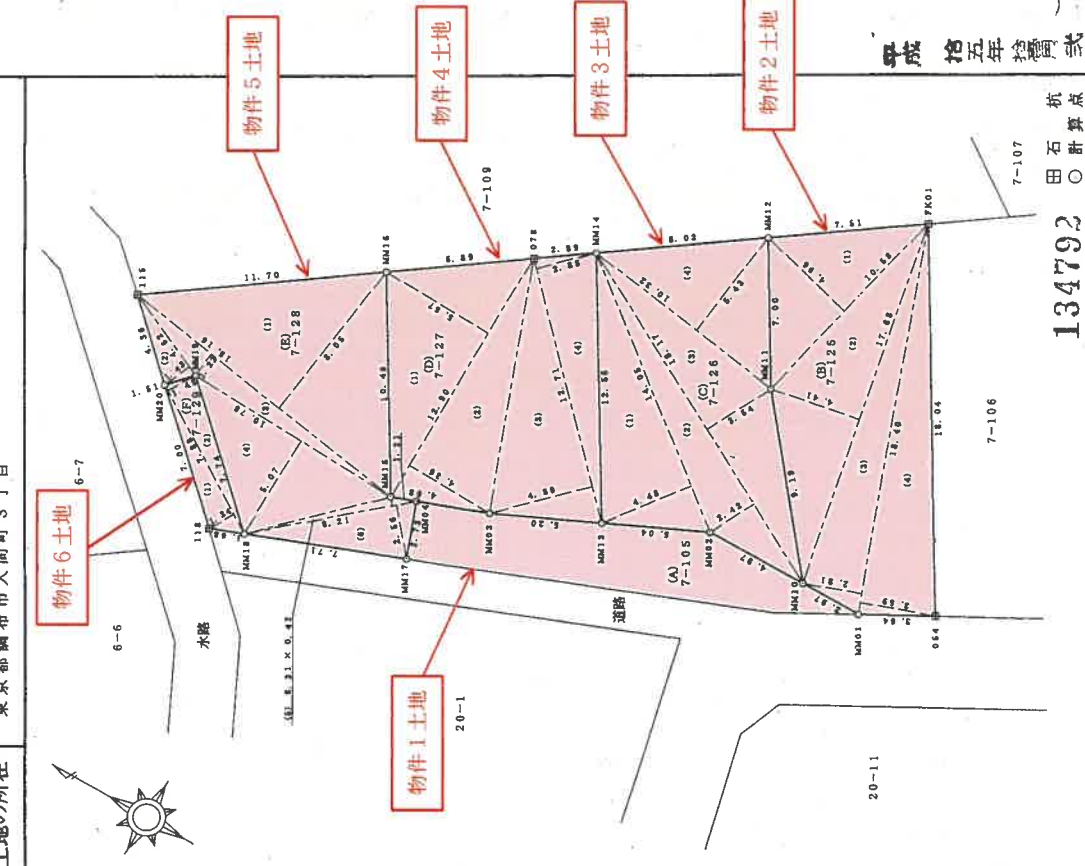
A3をA4に縮小

地積測量図

7-105

地番 7-125, 7-126, 7-127
7-128, 7-129

土地の所在 東京都調布市入間町3丁目



(物件2土地)

地番	符号	底辺	高さ	積
(B) 7-126	1	10.58	4.96	52.4768
	2	17.68	4.41	77.9688
	3	18.40	2.81	51.7040
	4	18.40	3.59	66.0560
	合計		面積	248.2056
				124.1028

(物件3土地)

地番	符号	底辺	高さ	積
(C) 7-126	1	14.06	4.48	62.9440
	2	18.17	2.42	43.9714
	3	18.17	3.54	64.3218
	4	10.32	6.43	66.0376
	合計		面積	227.2748
				113.6374

(物件4土地)

地番	符号	底辺	高さ	積
(D) 7-127	1	12.90	5.67	71.8630
	2	12.90	4.36	56.2440
	3	12.71	4.89	62.1619
	4	12.71	2.85	36.2235
	合計		面積	226.4724
				113.2362

(物件5土地)

地番	符号	底辺	高さ	積
(E) 7-128	1	15.16	8.05	122.0380
	2	4.62	1.43	6.6066
	3	16.16	1.23	18.6468
	4	10.78	6.07	64.6546
	5	8.21	0.42	3.4482
	6	8.21	2.56	21.0176
	合計		面積	226.4118
				113.2059

(物件6土地)

地番	符号	底辺	高さ	積
(F) 7-129	1	7.88	1.34	10.5692
	2	7.88	1.48	11.6624
	合計		面積	22.2316
				11.1108

(A) 7-105(物件1土地)
528.4470 - (A + B + C + D + E)
528.4470 - 475.2931 = 53.1539㎡... 残地計測

測点	X	Y
954	193.302	203.667
978	217.905	208.684
115	233.095	197.872
118	224.751	190.256
FK01	202.780	219.215
MM01	196.491	201.921
MM02	204.433	201.742
MM03	213.711	197.430
MM15	218.093	195.786
MM16	223.536	204.714

測点	X	Y
MM04	216.960	196.211
MM10	199.459	201.854
MM11	205.303	208.944
MM12	208.946	214.921
MM13	208.999	199.618
MM14	215.532	210.336
MM17	216.000	193.654
MM18	223.125	190.864
MM19	228.865	196.117
MM20	229.890	195.009

作製者

申請人

縮尺

1/250

令和7年7月10日作製

134792

田石 杭 点
田石 杭 点

平成 拾五年 拾月 八日