

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10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 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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月25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 7年12月10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 7年11月26日 午前10時00分から 令和 7年11月28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10月27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, 2	58,980,000 47,184,000	一括	11,796,000	56,572	19,396
1	13,400,000				
2	45,580,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 調布市深大寺東町三丁目 |
| | 地 番 | 7番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 調布市深大寺東町三丁目7番地2 |
| | 家屋 番号 | 7番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 51.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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, 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 | 調布市深大寺東町三丁目 |
| | 地 番 | 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 調布市深大寺東町三丁目 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 5 1 . 7 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第108号
令和7年7月8日受理
令和7年8月22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 | 調布市深大寺東町三丁目 |
| | 地 番 | 7番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 調布市深大寺東町三丁目7番地2 |
| | 家屋 番号 | 7番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 51.75平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都調布市深大寺東町三丁目7-2 (住居表示未実施)		
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 ☐ 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 ☐ 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 体調が優れなく、インターホンに対応できなかった。 3 建物の不具合はないと思う。 (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 郵便物の宛名及び関係人の陳述から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 本件建物2階南側中央の洋室上にロフトが存在した。出入りは南東側洋室からはしごを使用する構造となっていた。天井高の要件から、床面積に含めないものと判断した。

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9日 : - :	当庁	不動産登記情報取得
令和7年7月10日 11:00-11:15	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 12:10-12:45	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 : - :		

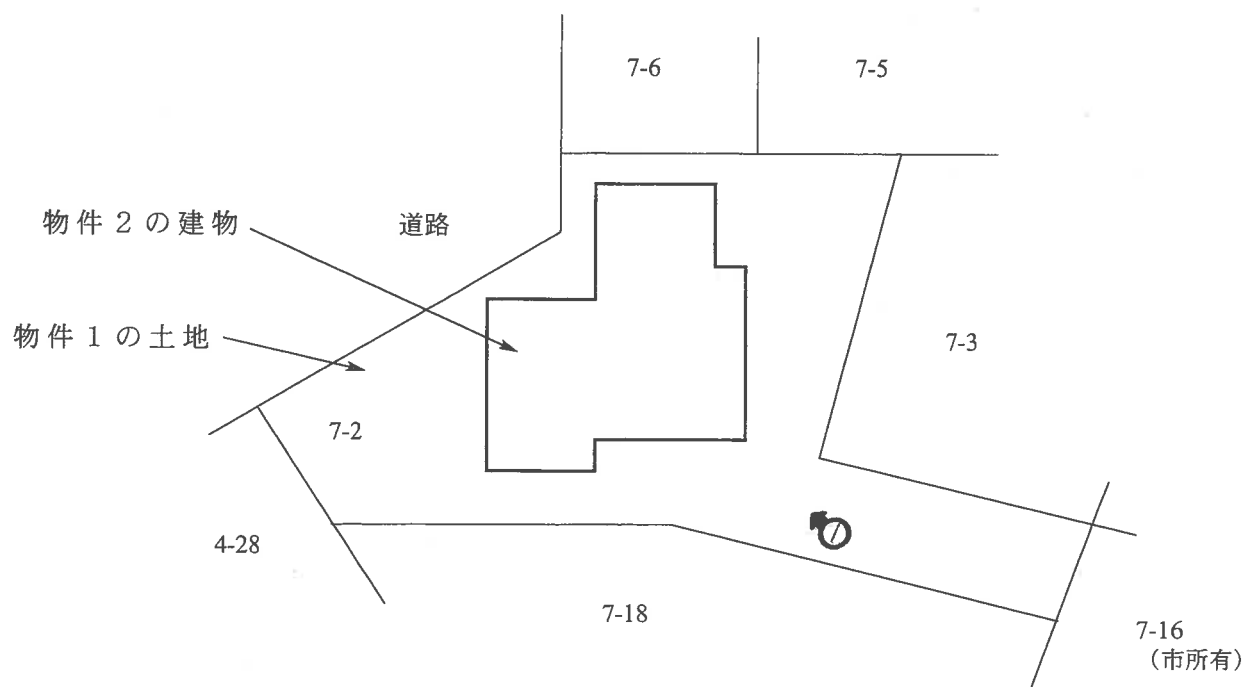
(特記事項)

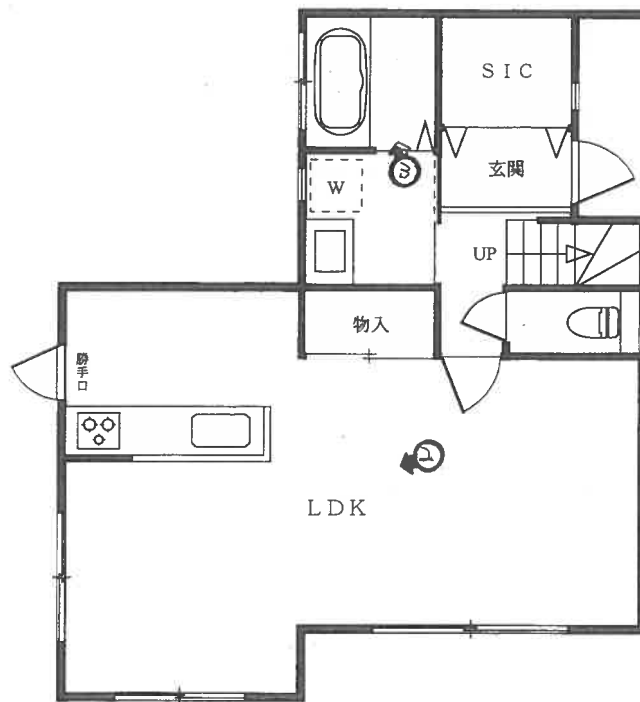
■ 令和7年8月5日
目的物件は施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 在室者があった。

□ 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。

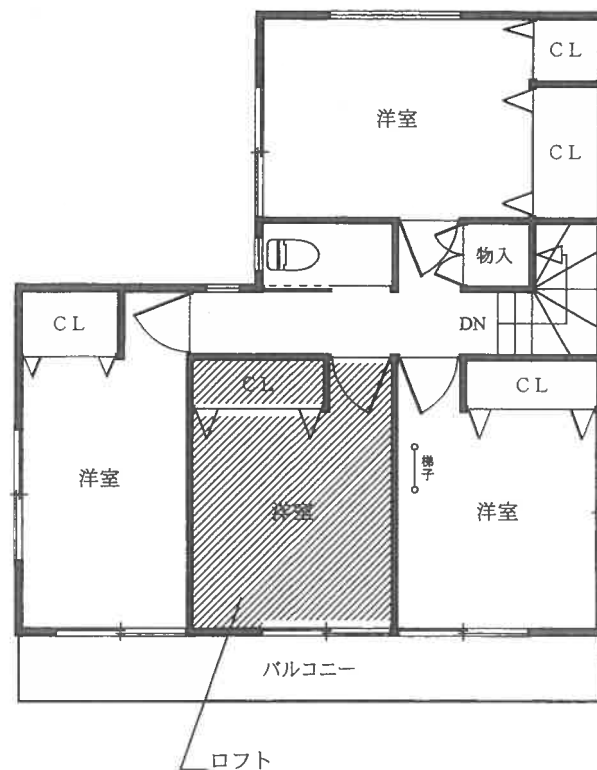
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)





1 階



2 階

←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第108号
令和7年8月5日現地調査
令和7年8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 原 寛人

第1 評価額

一括価格	
金 58,980,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 13,400,000円
物件2(建物)	金 45,580,000円

- 1 一括価格は、物件1、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 | 調布市深大寺東町三丁目 |
| | 地 番 | 7番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 調布市深大寺東町三丁目7番地2 |
| | 家屋 番号 | 7番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 51.75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)

位 置 ・ 交 通	京王線「つつじヶ丘」駅の北西方約1.5km(道路距離:以下同様、徒歩約19分)、同線「柴崎」駅の北方約1.6km(徒歩約20分)、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、三鷹市との市境に位置し、主に中小規模の一般住宅が建ち並ぶほか畑が広がる住宅地域である。北方に中央自動車道が走っている。 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 その他の規制	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 ・ 特に無し
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	179.41㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り) 不整形(旗竿地) 間口 約3.2m (北東側) 奥行 約19m～24m (北東側→南西側) * 路地状部分の最小幅は約3m ほぼ平坦
接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1の土地は、ほぼ東側で幅員約7.5m舗装市道(主要11号線、建築基準法第42条1項1号道路 該当)に、西側～北西側で幅員約1.2m未舗装市道(北132-7号線、建築基準法上の道路に該当しない)に、各々ほぼ等高に接面している二方路の画地。	
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。 * 物件1土地の道路を介して西側～北西側は、「畑」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。	

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より、昭和50年版からは「畑」、昭和57年版からは「空地」、平成5年・平成20年版からは「一般住宅」として利用され、その後本件建物が建築されたものと推定される。また、土地登記簿より、昭和59年11月に「畑」から「宅地」に地目変更されている。 ②本件土地は、調査時点において、土壤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	*特に無し

2 建物の概況及び利用状況等（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4年5月30日新築 約3年 約27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・洗面室、対面キッチン等 ・ 2階の洋室にロフト(梯子掛けタイプ)が1箇所有り ・ 玄関脇にSIC(シューズインクローゼット)有り ・ 2階の北側及び東側の洋室は、一部勾配天井となっている。 ・ エコジョーズ給湯器有り										
床 面 積 (現 況)	<table><tr><td>1階</td><td>52.17</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>51.75</td><td>m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>103.92</td><td>m²</td></tr></table>			1階	52.17	m ²	2階	51.75	m ²	延床面積	103.92	m ²
1階	52.17	m ²										
2階	51.75	m ²										
延床面積	103.92	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	比較的良好 ・ 目立つ汚損や破損箇所は見受けられなかった。											
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、建築確認の検査済み証が交付されていた。											

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(円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	373,000	× 0.86	× 179.41	× 0.97	= 55,820,000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 調布-39

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 318,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 103 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 & \times & 100 & / & 86 & = & 373,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & \text{上三桁未満四捨五入} \end{array}$$

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:西向き+2)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。(小数第3位を四捨五入)

$$\begin{array}{l} \cdot \text{形状が不整形} \blacktriangle 15 \quad \cdot \text{二方路} + 1 \\ \text{【相乗積】} (1 - 0.15) \times (1 + 0.01) = 0.86 \end{array}$$

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 (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、さらにロフトが存することを考慮して、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
2	210,000	× 103.92	× 0.82	= 17,900,000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3年、経済的残存耐用年数約27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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 27 / (3 + 27) & \times & (1 - 0.10) & = & 0.82 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

(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。

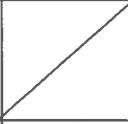
① 土地利用権等価格

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	55,820,000	× 0.70	法定地上権	= 39,070,000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	55,820,000	－ 39,070,000		× 1.0	× 0.80	= 13,400,000円
2	17,900,000	＋ 39,070,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 45,580,000円
一括価格(合計)						= 58,980,000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	調布-39
所在・地番（住居表示）		調布市深大寺東町3丁目36番23
価	格	318,000円/㎡
地	積	117㎡
交通施設との接近状況		つつじヶ丘駅2,000m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		西側4.5m 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		一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

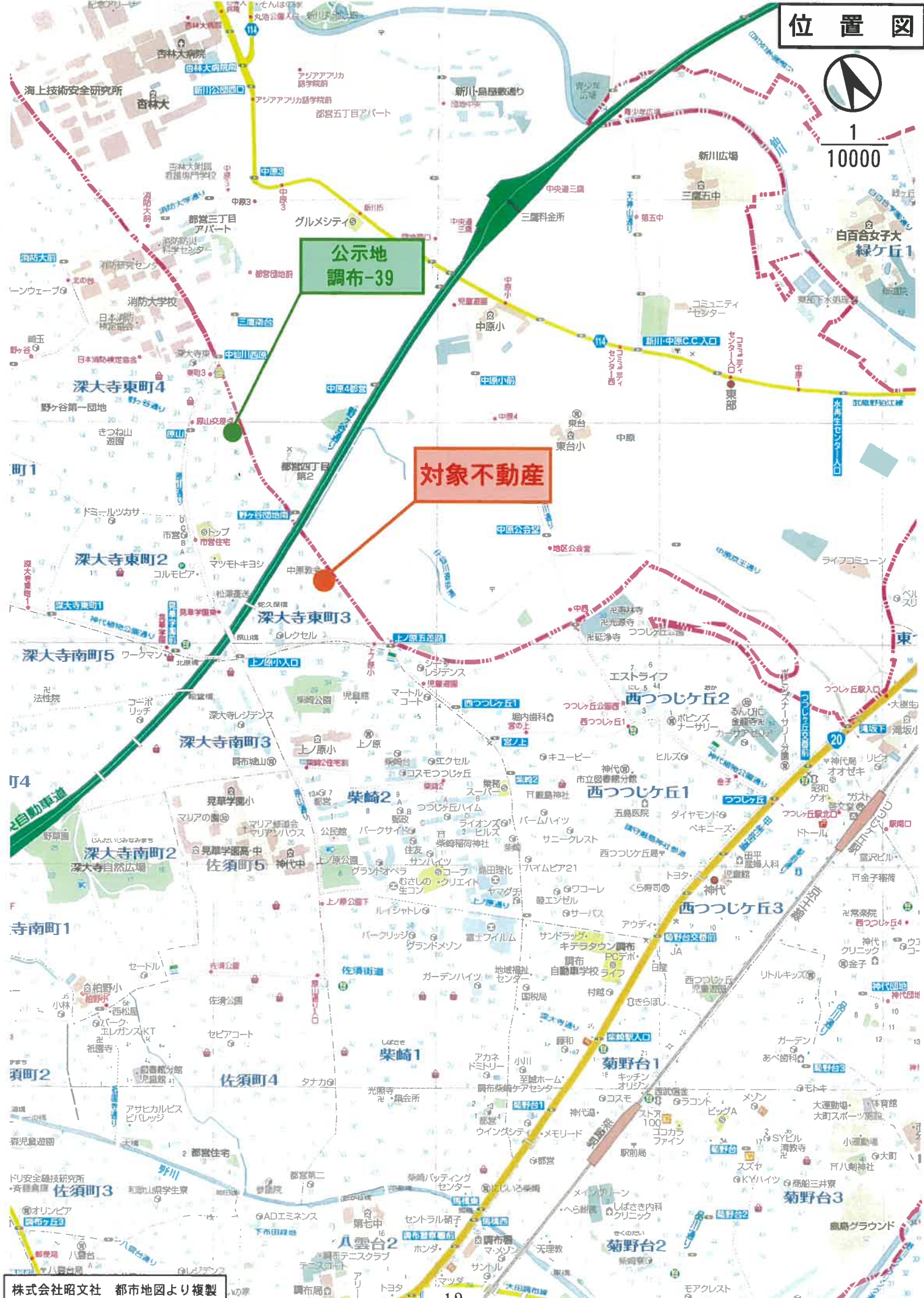
- 位置図
- 公図写
- 地積測量図写
- 建物図面・各階平面図写

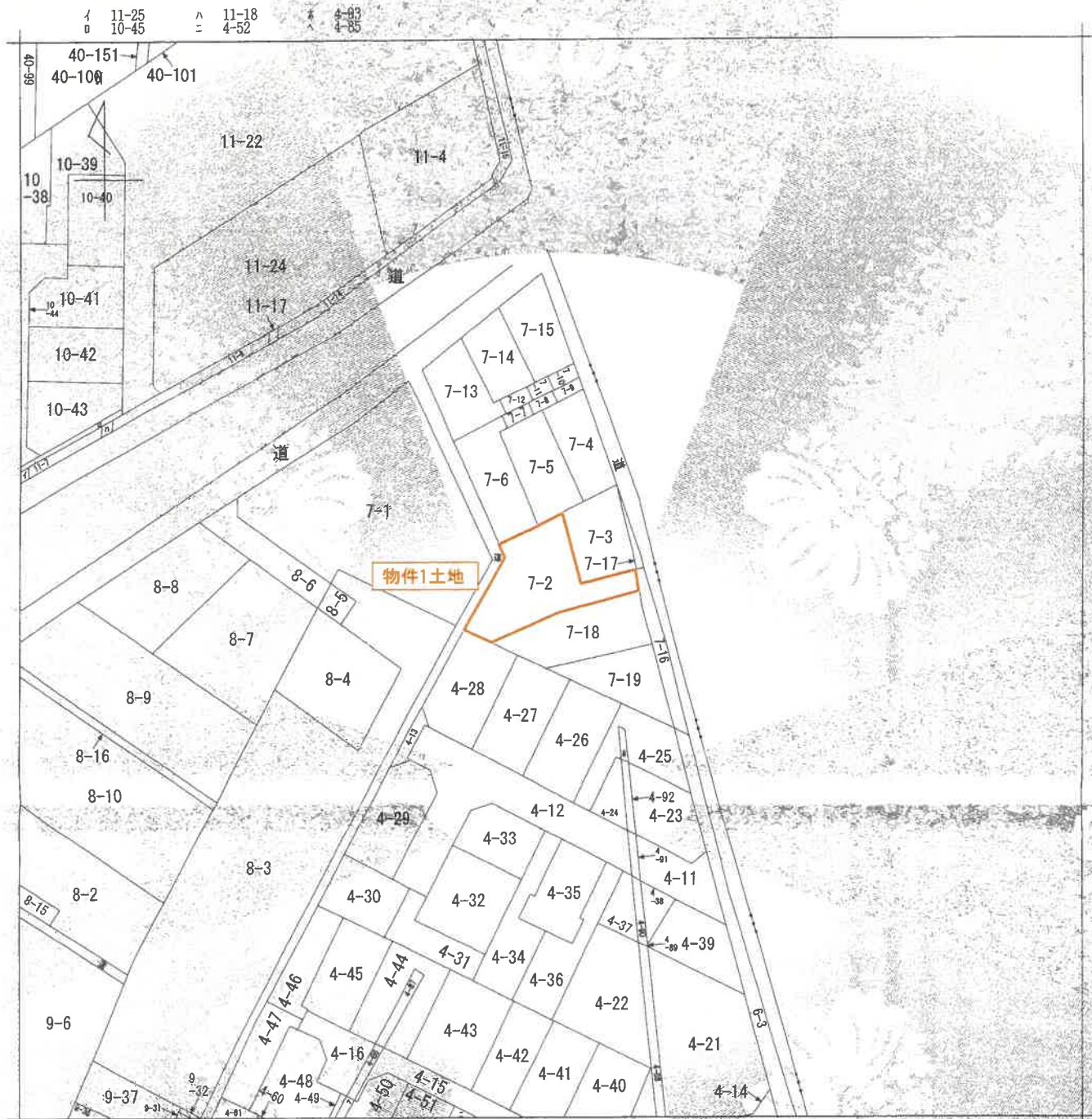
以 上

位置図



1
10000





(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。



A 深大寺東町
3丁目

請求部	所在	調布市深大寺東町三丁目				地番	7番2			
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	昭和59年11月1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17日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：26-1
(1/1)

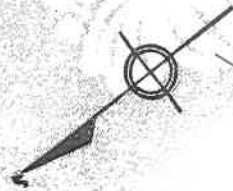
登記年月日：昭和62年9月22日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である
令和7年7月17日 東京法務局府中支局 登記官

地積測量図

地番 7-2-7-18・7-19

土地の所在 東京都調布市深大寺東町3丁目



求積計算表

地番	底辺	辺垂線	倍面積	面積
A	12.39	7.84	97.1376	179.41135 m ²
	12.39	1.64	20.3196	
	16.84	6.19	104.2396	
	16.84	2.39	40.2476	
	12.81	2.80	35.8680	
	8.22	0.44	3.6168	
	8.20	1.75	14.3500	
	8.41	0.91	7.6531	
	11.68	3.03	35.3904	
			358.8227	
B	11.75	2.56	30.0800	155.2171 m ²
	12.81	3.22	41.2482	
	14.41	2.34	33.7194	
	21.99	3.30	116.5470	
	21.99	4.04	88.8396	
C	13.44	0.59	8.5196	98.2923 m ²
	14.88	1.71	25.0515	
	20.15	8.09	163.0135	
			195.5846	

物件1土地

道路

山

測量方法	測量者	測量日
①	〇	〇
②	〇	〇
③	〇	〇
④	〇	〇

152835

作製者

昭和62年9月(12月作製)

申請人

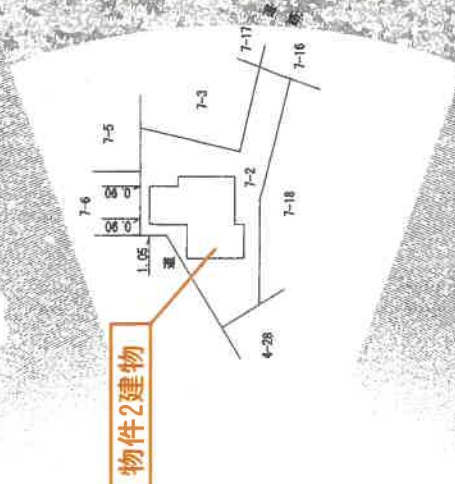
縮尺 1/250

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17日 東京法務局府中支局

各階平面図

家屋番号	7番2の2
建物の所在	調布市深大寺東町三

面
圖
物
建



作者

(清) 乾隆 4 年 5 月 28 日 申戌

縮尺

申請人

15

1/50