

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20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 8年 2月 4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 1月21日 午前10時00分から 令和 8年 1月23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12月23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）
1～4	46,880,000 37,504,000	一括	9,376,000	384,376	64,225
1	9,350,000				
2	4,400,000				
3	22,660,000				
4	10,470,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 府中市若松町四丁目
 地 番 9番29
 地 目 宅地
 地 積 191.41平方メートル

- 2 所 在 府中市若松町四丁目
 地 番 9番34
 地 目 宅地
 地 積 90.11平方メートル

- 3 所 在 府中市若松町四丁目9番地29
 家屋 番号 9番29
 種 類 事務所 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 110.66平方メートル
 2階 105.44平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 110.66平方メートル
 2階 約115.44平方メートル

- 4 所 在 府中市若松町四丁目9番地34
 家屋 番号 9番34
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	48.34平方メートル
	2階	40.90平方メートル



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年10月21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1～4】

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1～4】

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。

【物件番号4】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 府中市若松町四丁目
 地 番 9 番 2 9
 地 目 宅地
 地 積 1 9 1. 4 1 平方メートル

- 2 所 在 府中市若松町四丁目
 地 番 9 番 3 4
 地 目 宅地
 地 積 9 0. 1 1 平方メートル

- 3 所 在 府中市若松町四丁目 9 番地 2 9
 家屋 番号 9 番 2 9
 種 類 事務所 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 0. 6 6 平方メートル
 2 階 1 0 5. 4 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 1 1 0. 6 6 平方メートル
 2 階 約 1 1 5. 4 4 平方メートル

- 4 所 在 府中市若松町四丁目 9 番地 3 4
 家屋 番号 9 番 3 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	48.34平方メートル
	2階	40.90平方メートル



令和7年(ケ)第134号
令和7年7月29日受理
令和7年7月1日提出
(評価人 内田 憲一)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 塚 田

正

(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 府中市若松町四丁目
 地 番 9番29
 地 目 宅地
 地 積 191.41平方メートル

- 2 所 在 府中市若松町四丁目
 地 番 9番34
 地 目 宅地
 地 積 90.11平方メートル

- 3 所 在 府中市若松町四丁目9番地29
 家屋 番号 9番29
 種 類 事務所 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 110.66平方メートル
 2階 105.44平方メートル

- 4 所 在 府中市若松町四丁目9番地34
 家屋 番号 9番34
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 48.34平方メートル
 2階 40.90平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	東京都府中市若松町四丁目9番地29（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	南東角付近に構築物（焼却炉、未登記、土地に定着性なし）が存在する
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異なる（■主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：2階約10平方メートル増築
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 事務所・居宅（空家） 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	北東角付近に下屋（物置、土地に定着性なし）が存在する 北西角付近の外階段が西側隣地9番33の土地に越境している 西側9番33の土地上の建物と物件3の建物の間に簡易な屋根が存在する
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都府中市若松町四丁目9番地の30（住居表示未実施）		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上下に下記建物及び構築物（倉庫）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	西側部分に構築物（倉庫、未登記、外気分断性なし）が存在する（詳細は「執行官の意見」のとおり）		
建物	物件4		
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
 （ 3 枚目）

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■A	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■A (占有者) ■B 及び C (建物所有者代理人弁護士)) の陳述/□提示文書 () の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者 ()
	借主	□占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他	建物所有者代表者社宅	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
(4 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
B 及び C (建物所有者代理人弁護士)	1 私は建物所有者の代理人弁護士です。 2 物件 3 の建物は建物所有者が使用していましたが、令和 6 年 4 月頃から空家になっています。 3 物件 4 の建物は A が家族と居宅としてのみ使用しています。A は建物所有者の代表者を務めているため社宅になります。建物所有者と A との間では何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 4 物件 1 の土地の南東角付近には焼却炉があります。現在は使用されていませんが、建物所有者が造作したものです。 5 9 番 3 1 と物件 2 の各土地には構築物（倉庫）があります。現在、使用されていませんが、建物所有者が平成 4 年頃に造作したものです。9 番 3 1 の土地を倉庫として使用するに際し、以前は、土地所有者との間で地代の授受がありましたが、現在は解約されており、契約関係はありません。構築物を撤去する費用が高額になるため、鉄骨が残されている状態です。物件 2 の土地の一部を使用するに際し、契約関係等はありません。 (令和 7 年 8 月 8 日面接聴取、同年 8 月 2 7 日電話聴取)
A (占有者)	1 私は物件 4 の建物を家族と居宅としてのみ使用しています。 2 物件 4 の建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 3 B 及び C の陳述のとおり間違いありません。 (令和 7 年 8 月 8 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

(5 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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3の建物の郵便受けに表示はなかったが、看板等には建物所有者の名称が表示されていた。物件4の建物の郵便受けにはAの氏名が表示されていたが、表札はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、
 - (1) 物件3の建物の室内には事務机等の事務所設備が存在したが、従業員等はおらず、荷物の整理がされている状態であった。立入調査の結果及び関係人の陳述から空家と認定した。
 - (2) 物件4の建物の室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
 - (3) 物件2の土地の西側部分(約21平方メートル)と西側隣接地である9番31の土地には、外気分断性のない構築物(倉庫)が存在する。内部には荷物等の動産はなく、構築物を構成する鉄骨等が存在する状態であった(関係人の陳述参照)。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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7月29日 18:10-18:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和7年7月30日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請 履歴事項全部証明書交付申請
令和7年8月8日 12:13-13:45	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、A、B及びCに面接聴取
令和7年8月12日 : - :	東京法務局立川出張所	閉鎖事項全部証明書等交付申請
令和7年8月15日 : - :	東京法務局府中支局	閉鎖登記簿謄本等交付申請
令和7年8月27日 15:43-15:55	当 庁	Bに電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

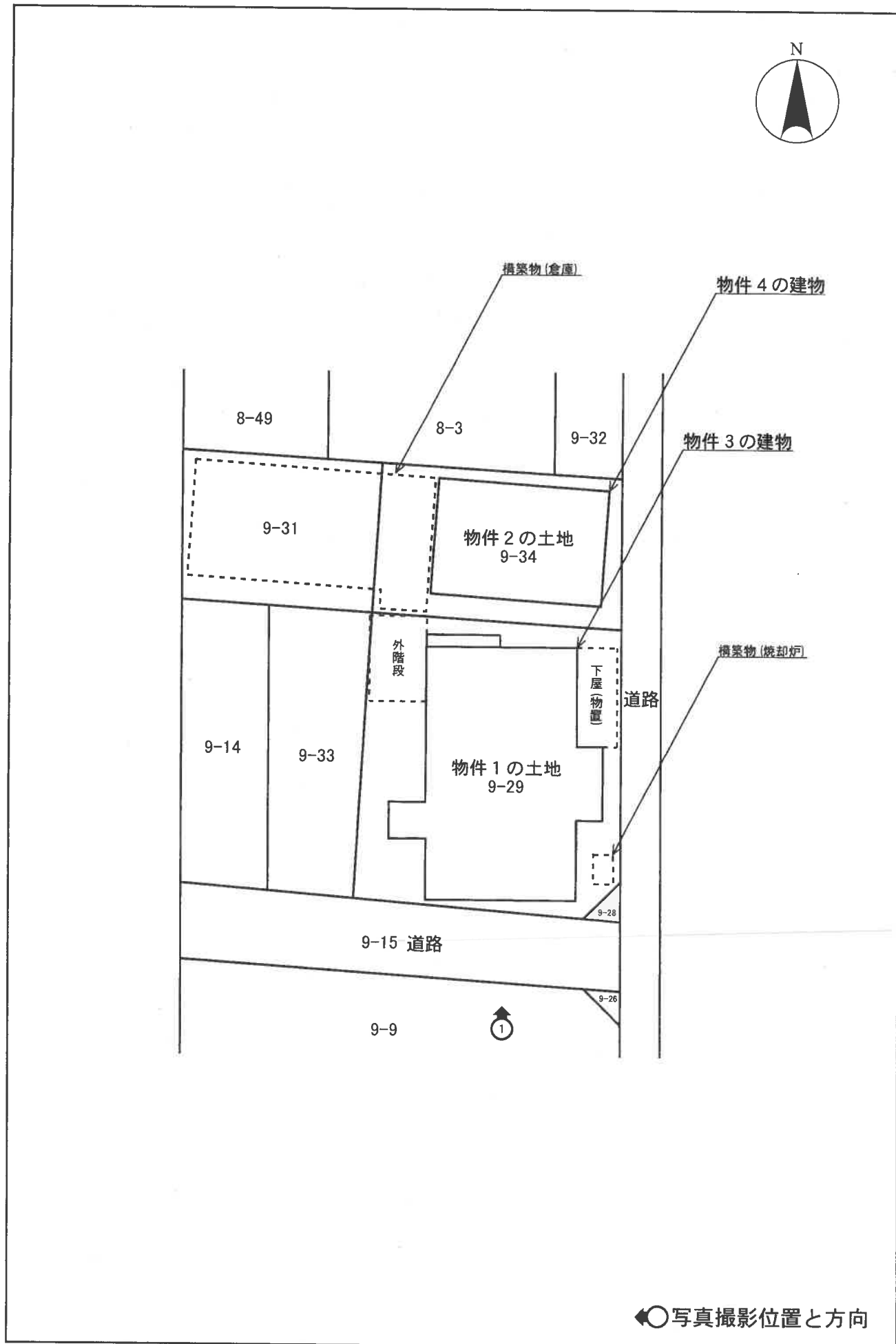
(特記事項)

☒ 令和7年8月8日
 目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
 B及びCは午後0時45分に物件3の建物から離脱したため、以後は、立会人Dを立ち会わせ、立入調査を続行した。

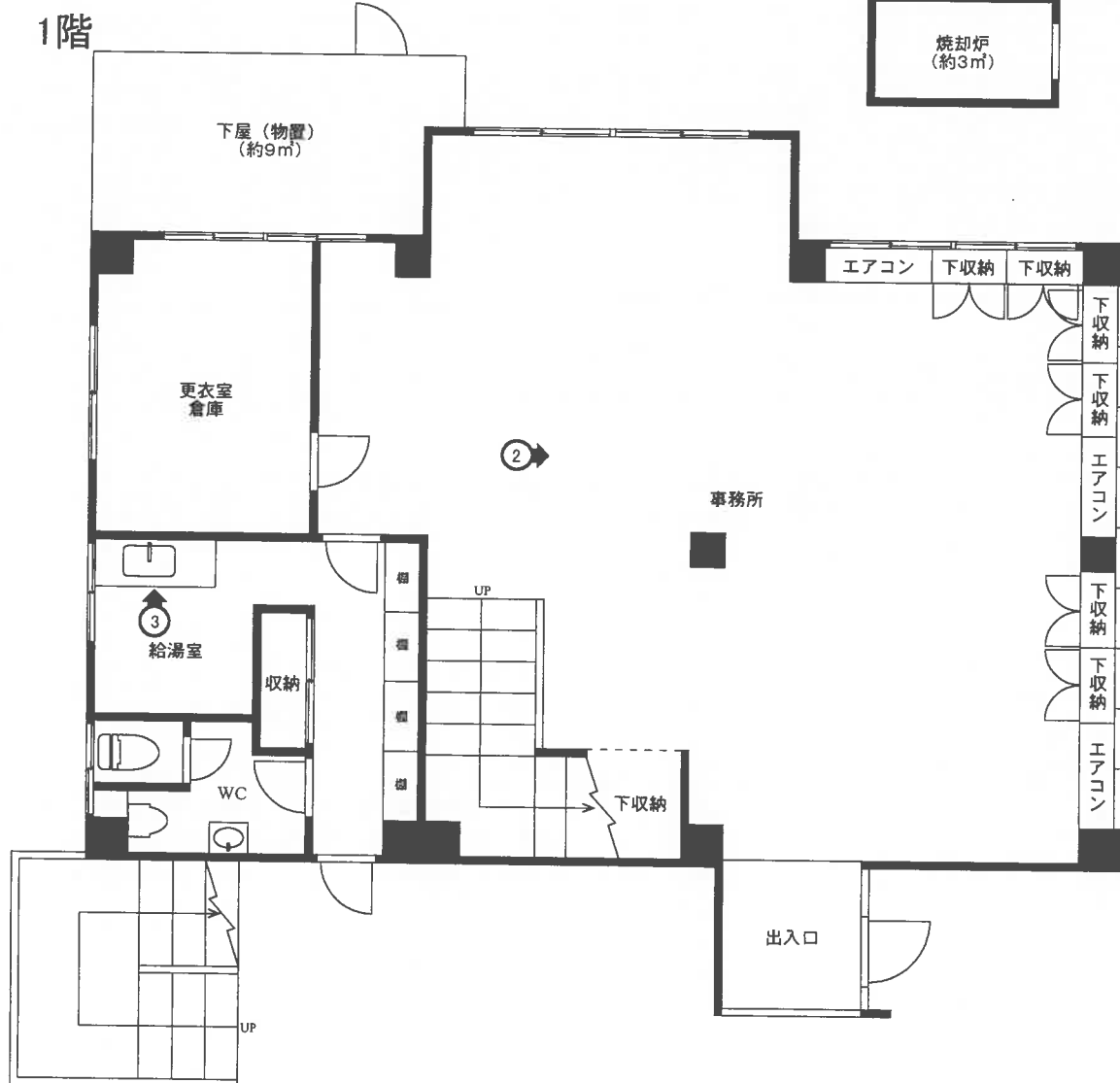
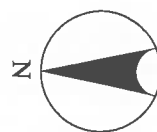
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 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
 (7 枚目)

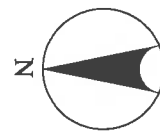


物件3

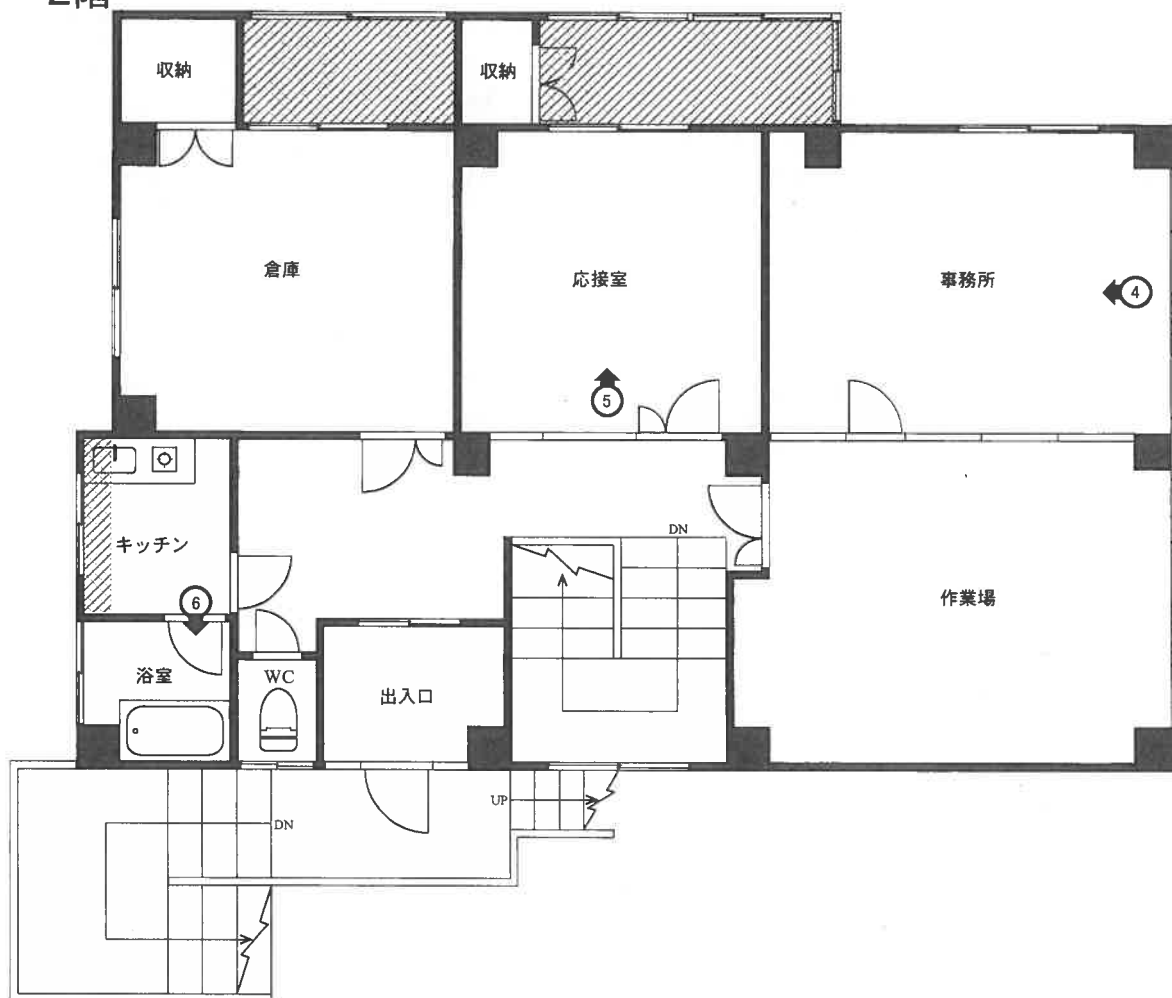


◀○写真撮影位置と方向

物件3



2階



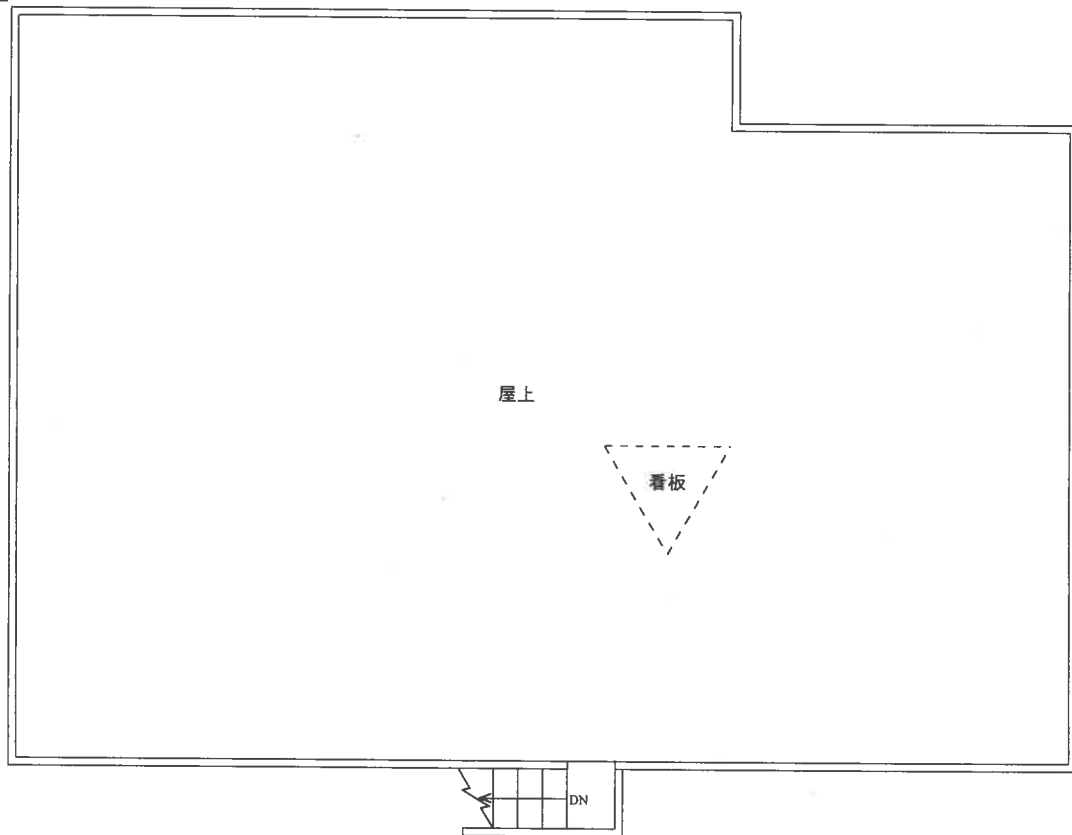
: 増築計約10平方メートル

◀○ 写真撮影位置と方向

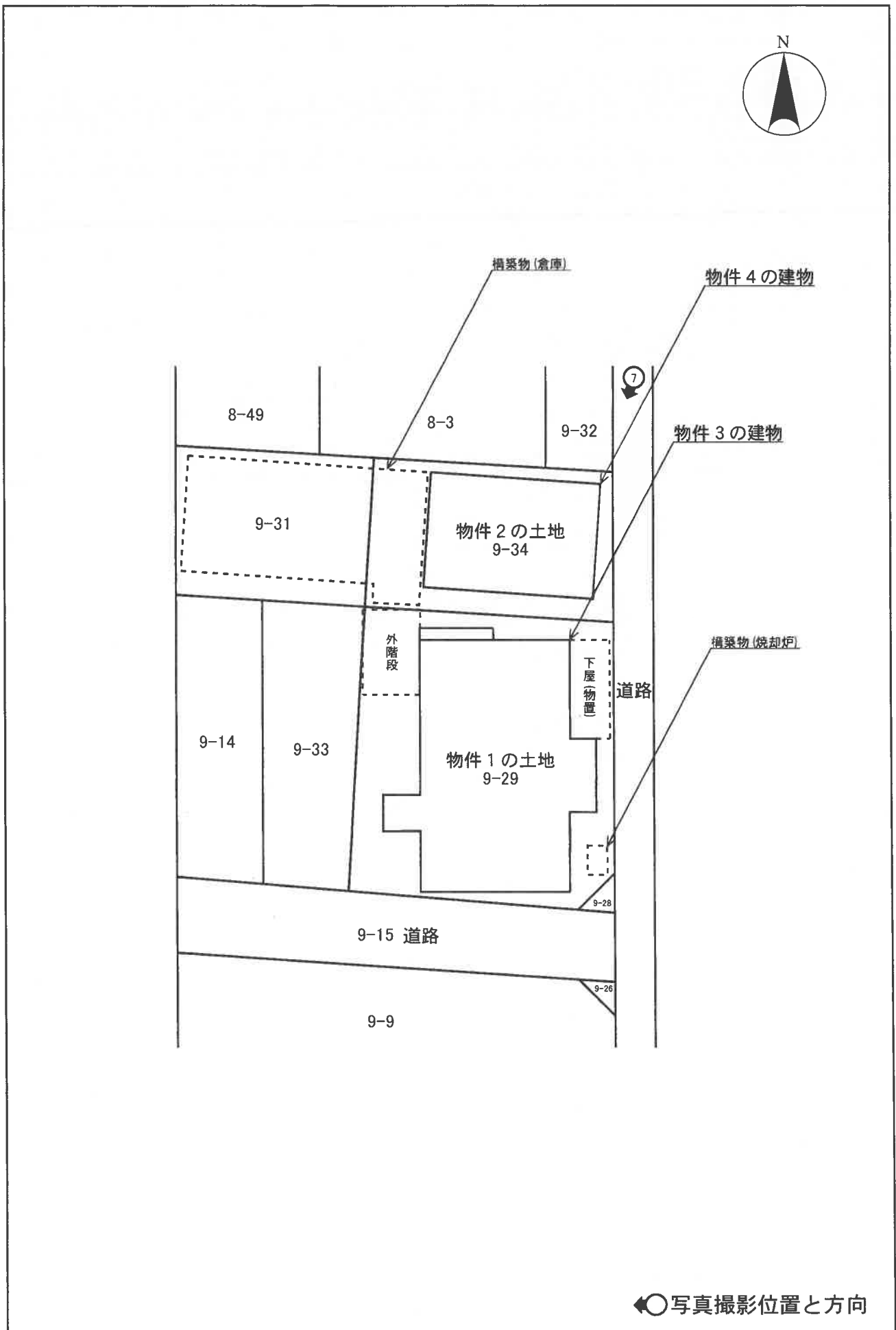
物件3



屋上



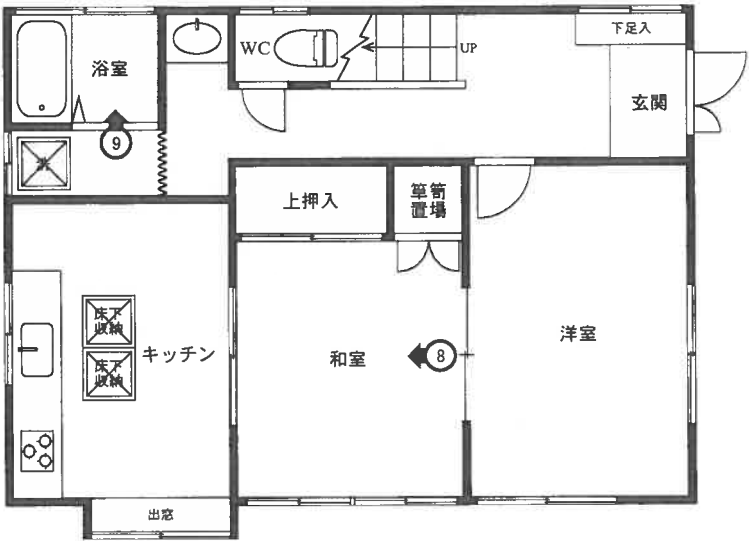
◀○写真撮影位置と方向



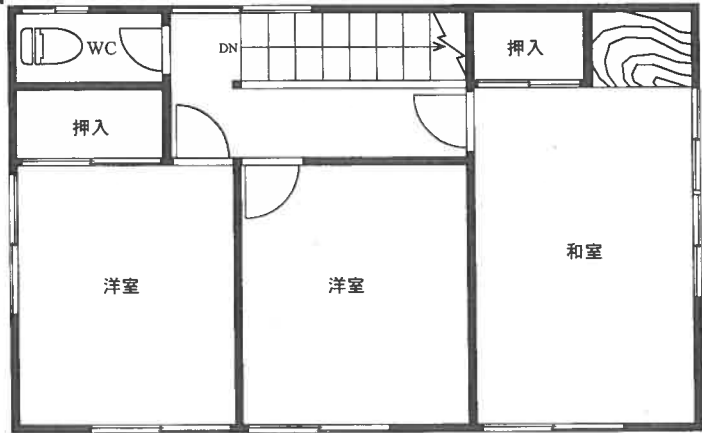
物件4



1階



2階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



006



007



008



009



令和7年（ケ）第134号
令和7年8月8日現地調査
令和7年9月22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 内 田 憲 一

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 46,880,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9,350,000円
物件 2 (土地)	金 4,400,000円
物件 3 (建物)	金 22,660,000円
物件 4 (建物)	金 10,470,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至物件 4 の各不動産について、それぞれ一括売却（民事執行法 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 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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
3	次頁物件目録記載のとおり		床面積 : 1階 110.66㎡ 2階 約115.44㎡
4	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 府中市若松町四丁目
 地 番 9番29
 地 目 宅地
 地 積 191.41平方メートル

- 2 所 在 府中市若松町四丁目
 地 番 9番34
 地 目 宅地
 地 積 90.11平方メートル

- 3 所 在 府中市若松町四丁目9番地29
 家屋 番号 9番29
 種 類 事務所 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 110.66平方メートル
 2階 105.44平方メートル

- 4 所 在 府中市若松町四丁目9番地34
 家屋 番号 9番34
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 48.34平方メートル
 2階 40.90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

位 置 ・ 交 通	京王線「東府中」駅の北東方約1.2km（徒歩約15分）、西武多摩川線「多磨」駅の西方約1.8km（徒歩約23分）、最寄バス停から徒歩約2分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、共同住宅、戸建住宅等の住宅用途を主体として、事業所、駐車場も介在する幹線道路背後の住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、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 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% 指定なし（建築基準法第22条による区域） 第1種高度地区、日影規制、建築物の高さの限度10m、 府中市景観条例
	※ 本件土地のうち西端の僅かな部分に準住居地域（60,200）の地域が含まれる可能性があるが、専門家による測量等の調査を行わなければ正確なことは分からない。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	281.52㎡ （物件1・2土地の合計） ほぼ長方形 間口約13m・奥行約21m 概ね平坦 ・ 行き止まり道路の終端に位置する。 ・ 物件1土地の南側（道路上）に電柱と支線が存する。
接面道路の状況等	南側が幅員約4m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。 ※ 東側に幅約1.2m舗装通路（赤道）が存するが、建築基準法上の道路ではなく、市道認定もない。なお、当該通路沿いに物件4建物の玄関が存する。 ※ 物件2土地の北東側に現況幅約5.5m舗装通路（9番32）が存し、公図上は物件2土地と9番32の土地は接しているが、物件2土地と道路状に舗装された通路部分の間にガードレールが存し、外観上は通路には接していない。なお、当該通路は府中市が所有・管理しているが、道路法上の道路認定はなく、建築基準法第42条非該当である。したがって、物件2土地単独では建築基準法上の道路には接道はしていない。	

土地の利用状況等	① 物件1土地は物件3建物の敷地として利用されている。 ② 物件2土地は物件4建物の敷地として利用されているが、物件2土地のうち西部分には、西側隣地（9番31）に存する構築物が越境している。 ③ 物件3・4建物の配置、物件2土地に越境している構築物の位置は、現況調査報告書の土地建物位置関係図のとおり。	
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	有り
	下水道	有り ※東側通路沿いに公共下水道管が埋設されている。
土地の履歴等	※ 東京都水道局府中サービスステーションで調査したところ、水道の引き込み管については、物件3建物は南側市道から、物件4建物は東側通路からそれぞれ引き込まれているとのこと。 ※ 府中市下水道課で調査したところ、物件3建物及び物件4建物は東側通路の下水管に接続しているとのこと。同課の図面上は南側市道には下水道管は埋設されていないようである。 ※ 東京ガス本管埋設状況確認センターに問い合わせたところ、都市ガスについては、東側通路から1本の取出し管で引き込みがあり、物件3建物及び物件4建物は共用で使用している可能性が高いとのこと。	
	国土地理院の昭和32年の空中写真によれば、本件土地は更地等であったと推察され、昭和50年の空中写真によれば、本件土地は建物の敷地であったと推察される。昭和54年の住宅地図によれば、地図上は物件3建物のみ確認できた。その後、物件4建物が建築され、現在に至る。	
特記事項	① 法務局で調査したが、物件1土地を直接測量した地積測量図は見当たらなかったため、本件では登記地積を採用したが、正確な地積については専門家による測量を行わなければ分からない。 ② 物件2土地の西側隣地（9番31）の構築物の越境についての注意事項等 a. 現況調査報告書の土地建物位置関係図のとおり、西側隣地の構築物が物件2土地の西部分（机上概算で概ね21㎡前後）に越境している。物件2土地の一部に越境している構築物が土地を占有している面積割合は、物件2土地に対しては約23%前後、物件1・2土地全体に対しては約7～8%程度と見受けられる。但し、専門家による測量を行わなければ正確な越境部分の面積等は分からないことに留意を要する。 b. 構築物の構造は鉄骨造であり、屋根と柱があるため建築基準法上は建築物として扱われるが、三方向の外気分断性が無いため、本件評価上は建物として扱わなかった。なお、当該構築物の建築確認申請の記録はなく、建築基準法に不適合と考えられる。	

特 記 事 項	c. 構築物は西側隣地（9番31）と物件2土地に跨がった位置に存するため、構造や規模等を考慮すると、撤去する場合には物件2土地上のみ撤去することは困難であり、構築物全体を撤去する必要があると考えられる。なお、構築物の地盤面にはコンクリートが打設された部分が存する。 d. 構築物は過去に債務者会社が築造し、資材置場として所有し、使用していたとのことであるが、構築物の撤去費用が高額となるので、現況のまま残っているとのこと。 e. 構築物を撤去するためには、関係権利者等との間で調整が必要であり、係争となるリスクがあることに留意を要する。 ③ 下水管の宅内の埋設状況についての留意事項 a. 前記の「供給処理施設」欄のとおり、南側道路に下水道の公設管が埋設されていないことを前提とした場合には、西側隣地の目的外建物（家屋番号：9番30）の宅内排水管が本件土地を通過して東側通路の公設管に接続されているか、又は、本件土地にある宅内排水管に接続されている可能性が考えられる。 b. 府中市下水道課で調査したところ、西側隣地の目的外建物の下水の公共マスが下水道の公設管のない南側道路側に設置されているが、物件1土地の下水に関する宅内配管図が見当たらないため、目的外建物の宅内排水管の配管と物件1土地の関係については分からないとのこと。目的外建物の所有者の協力を得て専門業者による調査を実施しなければ詳細は分からない。 c. 以上の本件土地に影響がある可能性のある不明事項があり、係争となるリスク要因のほか、その他の想定外の多額の費用負担が生じるリスクがあることについても留意が必要である。 ④ 物件1土地の南東角付近に構築物（焼却炉）が存する。現在は使用されておらず、過去に何を焼却していたかは不明である。土壌汚染のリスク等の有無については専門業者による調査を行わなければ分からない。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

① 物件3建物

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	昭和52年2月28日新築 約49年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。 ※ 経過年数等のほか、建物用途による市場性も考慮。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造2階建 陸屋根 タイル貼、吹付け等 クロス貼、塗装等 クロス貼、ボード張等 タイルカーペット、長尺塩ビシート等 ミニキッチン、洗面所、浴室、トイレ、電気コンロ等 外階段、屋上 ※建物の屋上に大型の看板が設置されている。
	※ 建築時期を考慮すると、対象建物についてはアスベストを含有する建築資材等が使用されている可能性を完全に否定できない。アスベスト等使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。	
床面積(現況)	1階 110.66 m ² 2階 約115.44 m ² (増築あり) 延 約226.10 m ² ※ 新築時の床面積：1階 110.66m ² 、2階 105.44m ² 、延 216.10m ² (登記記載)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所 居宅 1階：事務室、更衣室・倉庫、給湯室、トイレ等 2階：事務室、作業場、応接室、台所、浴室、トイレ等 ※ 2階には住宅仕様の玄関、浴室、ミニキッチンがあるが、現況は1階と2階を一体で事務所として使用していたと見受けられる。
品 等	中位	
保守管理の状況	劣る ※特記事項に留意を要する。	

建物の利用状況	・ 建物所有者が、本建物を事務所等（空家）として所有し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。
特 記 事 項	① 新築時に建築確認を受けた記録はあるが、検査済証の発行記録は見当たらなかった。また、増築等に関する建築確認申請の記録は見当たらなかった。それぞれ理由は不明。建築基準法に不適合と考えられることに留意を要する。 ② 物件3建物の現況は、物件1土地の面積に対して許容される建蔽率及び容積率を大幅に超過しており、建築基準法に不適合の状態である。建物の建替えの際には、同規模の建物の建築はできない。 ③ 本件土地は、第1種低層住居専用地域内に存するため、現在の事務所用途の建物は、用途地域による建築物の用途制限に不適合である。 ④ 旧耐震基準の時期（新耐震基準以前、昭和56年（1981年）以前）に建築された建物である。耐震性等については専門家による診断が必要である。 ⑤ 経年使用に伴う建物の老朽化、内装の汚れ・変色・損傷等が多数認められ、建物の外装等についても、老朽化・汚れ・損傷等が認められ、外階段等の金属部分に錆びが発生していた。2階の天井には雨漏りと思われるシミと天井のボードを張り替えた箇所が認められ、増築部分の天井にも雨漏りの跡が認められたが、雨漏りの有無とその程度については、専門業者による調査を行わなければ詳細は分からない。 ⑥ 物件3建物の西側の外階段の一部が西側隣地（9番33）に若干越境している可能性がある。西側隣地所有者との間で調整が必要であり、係争となるリスクも考えられることに留意を要する。 ⑦ 物件3建物と西側隣地（9番33）の建物（家屋番号：9番30、目的外建物）の間には簡易な樹脂製の屋根が一部に設置されている。屋根は建物間を鉄骨で繋いだ上に設置されているので、買受人は西側隣地の建物の所有者と調整が必要となり、費用負担が発生する場合があることに留意を要する。 ⑧ 建物の東側の一部に下屋が存する。 ⑨ 建物内に机、パソコン等の事務機器等の動産類が残置されている。

② 物件 4 建物

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		昭和54年10月25日新築 約46年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 吹付け等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、ボード張等 畳、フローリング、塩ビシート等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 ――	
床面積(現況)	1階 48.34 m ² 2階 40.90 m ² ―― 89.24 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 5 K (洋室：3、和室：2、台所、洗面室・浴室、トイレ等)	
品 等	中位		
保守管理の状況	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。		
建物の利用状況	・ 債務者会社の代表者が、債務者会社が所有する本建物を社宅（居宅）として使用し、占有している。なお、債務者会社と占有者の関係は現況調査報告書のとおりであり、建物の占有権原は使用借権。 ・ 占有減価等の要因はない。		

特 記 事 項	① 府中市建築指導課で調査したが、物件４建物を特定できる建築確認申請の記録は見当たらなかった。 ② 物件４建物の現況は、物件２土地の面積に対して許容される建蔽率及び容積率を超過しており、建築基準法に不適合の状態である。 ③ 物件４建物が存する物件２土地は単独では建築基準法上の道路に接道していないため、物件２土地のみを建物の敷地とした場合には、物件４建物単独では建物の建替えはできないことに注意を要する。 ④ 経年使用に伴う建物の老朽化、内装の汚れ・変色・損傷等が多数認められ、壁の一部にはクラックが認められた。設備関係は老朽化・旧式化・陳腐化が認められた。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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	利用状況等	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	物件3建物の敷地	313,000円/㎡	×0.85	× 191.41㎡	×0.90	= 45,830,000円
2	物件4建物の敷地	313,000円/㎡	×0.85	× 90.11㎡	×0.90	= 21,580,000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。

【 地価公示（府中－39）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \cdot & \text{(規準価格)} \\
 310,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{103} = 313,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位 +2% ※地価公示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。

- ・ 接道の方角 +5% ※北方位を標準
 - ・ 行き止まり道路の終端に存する -5%
 - ・ 規模（単価と総額の関係） -15%
- 相乗積 $(1.05 \times 0.95 \times 0.85 \div 0.85)$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、-10%と判定した。

② 物件 3・4（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。なお、物件 3 及び 4 建物については既に経済的残存耐用年数を経過していることを考慮のうえ現価率を査定した。

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	275,000円/㎡	× 約226.10㎡	× 0.02	= 1,240,000円
4	165,000円/㎡	× 89.24㎡	× 0.02	= 290,000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 ： 物件 3 建物は現況数量、物件 4 建物は登記数量による。

ウ 現 価 率 ： 物件 3 建物及び物件 4 建物の現況及び建物の保守管理等の状況、建物の老朽化や損傷等の物理的要因による減価、間取り・設備等の旧式化等による機能的要因による減価、建築基準法に不適合の築年の古い建物の市場性等の経済的要因による減価等を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定されるので、建物の現価率を上記のとおり判定した。

- ・ 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。

	物件 3	物件 4
残価率	2%	2%
経過年数	約49年	約46年
経済的残存耐用年数	—	—
観察減価率	—	—

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。

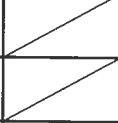
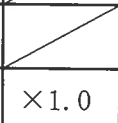
① 土地利用権等価格

物件 番号	利用状況	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	物件3建物の敷地	45,830,000円	× 0.7	法定地上権	= 32,080,000円
2	物件4建物の敷地	21,580,000円	× 0.7	法定地上権	= 15,110,000円
合計					47,190,000円

ア 建付地価格：前記1.①.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	45,830,000円	－ 32,080,000円		×0.85	×0.8	= 9,350,000円
2	21,580,000円	－ 15,110,000円		×0.85	×0.8	= 4,400,000円
3	1,240,000円	＋ 32,080,000円	×1.0	×0.85	×0.8	= 22,660,000円
4	290,000円	＋ 15,110,000円	×1.0	×0.85	×0.8	= 10,470,000円
一括価格（合計）						46,880,000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 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：西側隣地の構築物が物件2土地に越境していることにより、買受人が本物件を取得した後に構築物に関連する関係人らとの間で係争となるリスク要因等、建築基準法に不適合の物件3建物の用途と単独では建替えが困難である物件4建物が存することを考慮した場合の市場性の減退、その他のリスク要因等に総合的に考慮のうえ、上記のとおり土地一体の不動産として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]

【 地価公示地 (府中－39) 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	府中市若松町4丁目17番51
1 m ² 当たりの 価 格	310,000円/m ²
地 積	104 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西5m市道
交通施設との接近状況	「東府中」駅 1.4 km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺土地の利用の現況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 ※但し、物件1土地は直接測量したものではない残地としての地積。
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

N

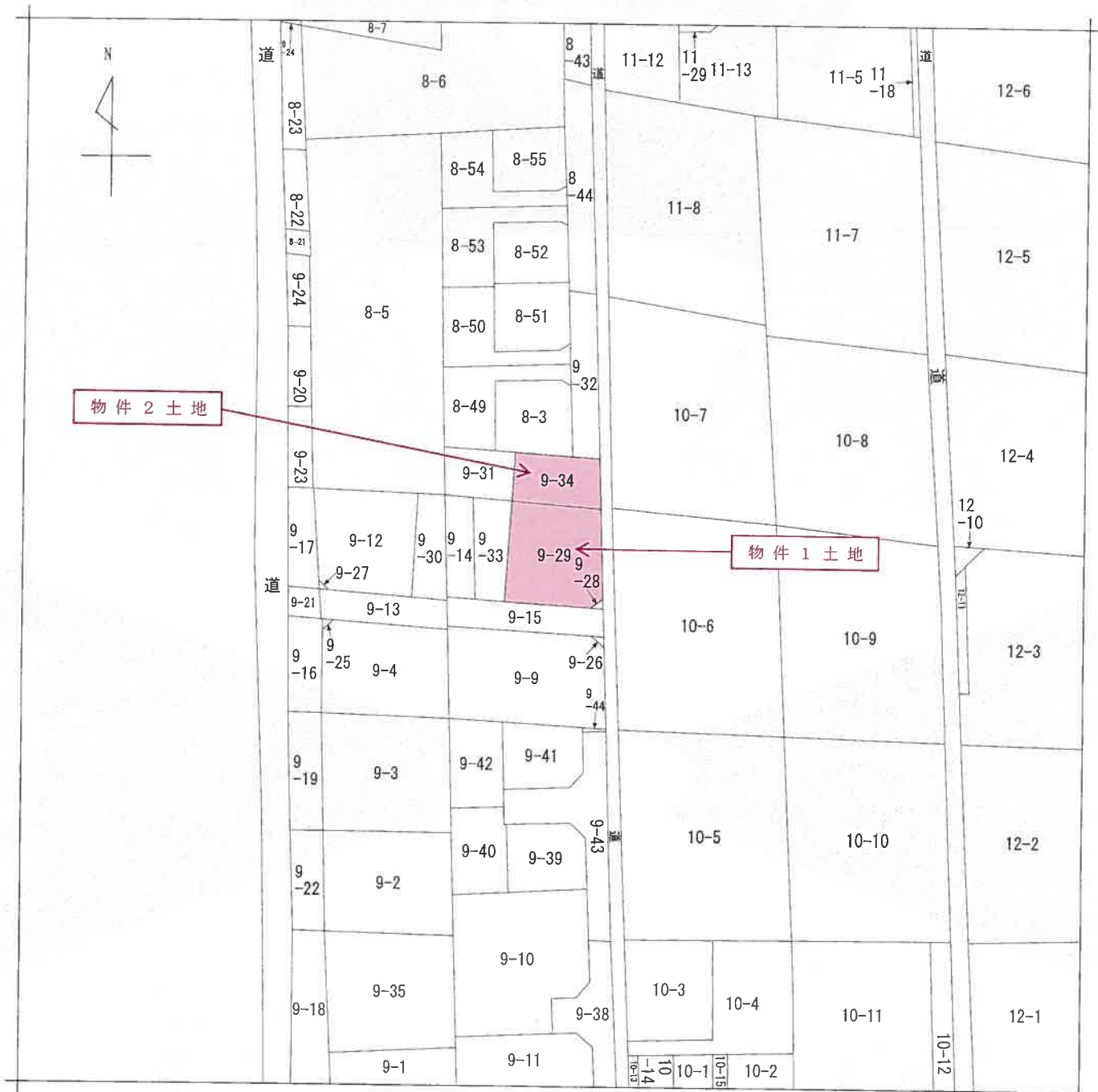
対象不動産

公示地-39

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製



(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。

地番区域見出	若松町 4丁目
--------	------------

請求部	所在	府中市若松町四丁目					地番	9番29		
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和7年8月7日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H15458-1

(1/1)

A 3 を A 4 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。
 (東京法務局府中支局管轄)
 令和7年8月7日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

平成参年参月参五日

凡例
 ○ 境界石
 (コンクリート)

54699

土地家屋調査士

平成3年2月4日作製

申請人

縮尺 1/250

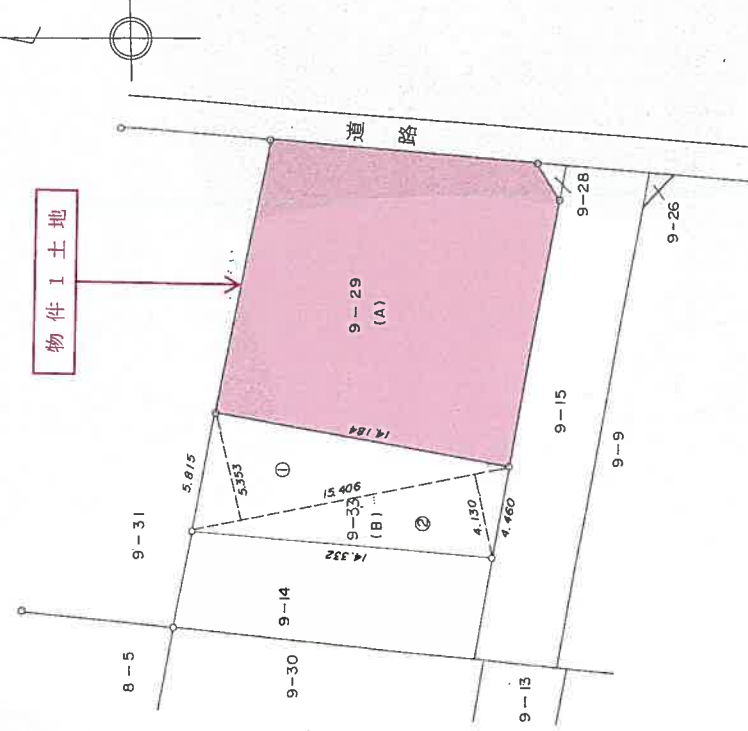
地積測量図

前 9-29
 9-33

地番

土地の所在 府中市若松町四丁目

物件I土地



(B) 9-33 求積表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
1	15.406	5.353	82.468318	
2	15.406	4.130	63.626780	
計			146.095098	73.047549

地積 73.04 m²
 (A) 9-29 264.4610 191.413451
 264.4610 - 73.047549 = 191.413451
 191.41 地積 191.41 m²

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。
 (東京法務局府中支局管轄)
 令和7年8月7日 東京法務局立川出張所

登記書

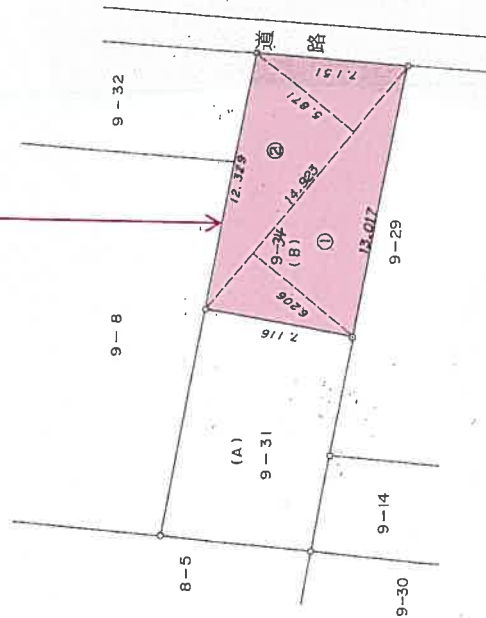
A3をA4に縮小

地積測量図

地番
 土地の所在

府中市若松町四丁目

物件2土地



(B) 9-34 求積表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
1	14.923	6.206	92.612138	
2	14.923	5.871	87.612933	
計			180.225071	90.112535

(A) 9-31 $165.62425 - 90.112535 = 75.5117145$

地積 75.51m²

凡例
 境界石
 (コンクリート製)

54700

縮尺 1/250

申請人

土地家屋調査士

作製者

平成3年2月4日作製

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。
(東京法務局府中支局管轄)
令和7年8月7日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

家屋番号 9~29

建物の所在 府中市若松町四丁目9-29

建各階平面図

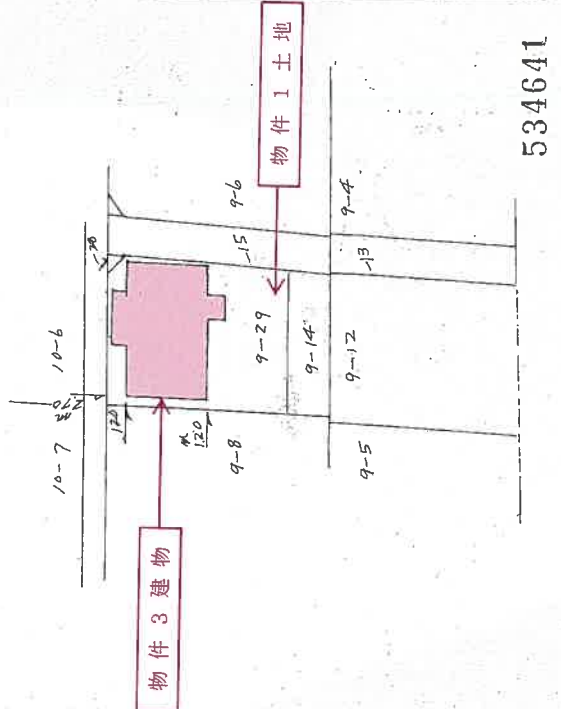
老階平面図

求積

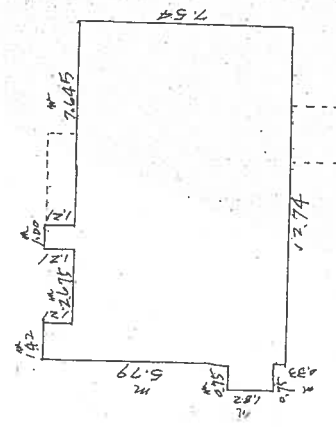
$$\begin{aligned} 7.94 \times 12.74 &= 101.1556 \\ 1.21 \times 4.55 &= 5.5055 \\ 2.10 \times 2.00 &= 4.2000 \\ \hline \text{計} &110.8611 \end{aligned}$$

老階床面積 110.86

建物図面



式階平面図



$$\begin{aligned} 1.02 \times 0.15 &= 0.1530 \\ 1.21 \times 1.42 &= 1.7182 \\ 1.21 \times 1.60 &= 1.9360 \\ 9.94 \times 12.74 &= 126.6556 \\ \hline \text{計} &130.4528 \end{aligned}$$

式階床面積 130.45

534641

52.1/28

縮尺 1/200, 1/500

登記年月日：平成4年2月29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。
(東京法務局府中支局管轄)

令和7年8月7日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15458-5

(1/2)

各階平面図

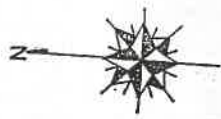


家屋番号
9-34

建物の所在
府中市若松町四丁目9番地54

建物図面
平面図

1/2



物件4建物



物件2土地

534644

作製者

土地家屋調査士

2月29日作製

縮尺

1

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成四年貳月貳九日

登記年月日：平成4年2月29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。
(東京法務局府中支局管轄)

令和7年8月7日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

各階平面図

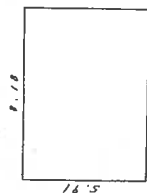
家屋番号

9-34

建物の所在

府中市若松町4丁目9-31

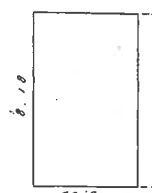
建物図面



1 階

求積表

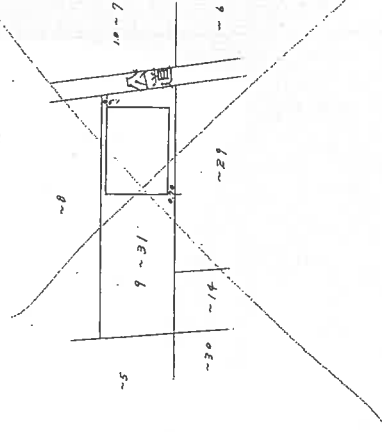
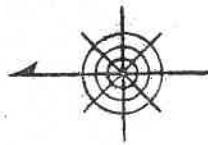
$8.18 \times 5.91 = 48.3438$



2 階

求積表

$8.18 \times 5.90 = 48.2620$



534645

作製者

土地整理調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和五十七年九月一日

整理番号：H15458-5

(2/2)