令和　７年（ケ）第　　１７４号

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	27,880,000 22,304,000		5,576,000	46,746	16,027
備考					

令和　7年（ケ）第　　１７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　調布市緑ケ丘一丁目

　　地　　番　　３６番７１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．１９平方メートル

　　共有者　株式会社クランピーリアルエステート　持分４分の１
　　共有者　Ａ　持分４分の３

令和　７年（ケ）第　　１７４号

物　件　明　細　書

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　髙　久　洋　輔

1　不動産の表示
【物件番号１】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件共有者Ａが占有している。
同人所有の売却対象外建物（家屋番号３６番７１）が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
売却対象外の土地（地番３６番７２、同３、同３２、同３３、同３５及び同６５）を通行のため利用している。

《　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　7年（ケ）第　　１７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　調布市緑ケ丘一丁目

　　地　　番　　３６番７１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．１９平方メートル

　　共有者　株式会社クランピーリアルエステート　持分４分の１
　　共有者　Ａ　持分４分の３

令和７年（ケ）第１７４号
令和７年９月１日受理
令和 7 年 9 月 16 日提出
（評価人　松岡利喜雄）

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　7年（ケ）第　　１７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　調布市緑ケ丘一丁目

　　地　　番　　３６番７１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．１９平方メートル

　　共有者　株式会社クランピーリアルエステート　持分４分の１
　　共有者　Ａ　持分４分の３

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都調布市緑ケ丘一丁目３６－７１　付近
土地	物件１
現況地目	■宅地　（物件１）□公衆用道路（物件　　）□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）□山林　　（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）Ａ　　□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 □上記の者が更地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 □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 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

（目的外建物用　〈単独〉）

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	調布市緑ケ丘一丁目３６番地７１
家屋番号	□ない（未登記）　■３６番７１
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造スレート葺
床面積（概略）	１階　44.33 平方メートル ２階　44.79 平方メートル
所有者	■土地所有者（共有者）Ａ　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■平成 13 年９月８日 □不明
建築者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	

（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及び添付写真のとおりである。
2　不動産登記記録から，前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
3　参考事項の情報を得られればと考え，目的外建物を訪問したが，在宅者は確認できなかった。
4　申立人代理人に照会したところ，目的外建物所有者との間で，地代等支払いの契約はない旨の回答があった。

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７年９月２日 ：　－　：	当庁	不動産登記情報取得
令和７年９月３日 13：45－13：55	物件所在地	物件特定，物件調査，写真撮影，図面作成
令和７年９月10日 ：　－　：	当庁	申立人（土地共有者）代理人に対し照会書ファクシミリ送信
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

（土地建物位置関係図）

令和７年（ケ）第１７４号

物件１の土地

（目的外建物）

36-72

36-61

36-70

36-73

36-62

36-71

36-3
（公衆用道路）

写真撮影位置 と方向

1

令 和 7 年(ケ)第　174　　号
令 和 7 年 9 月 24 日 現地調査
令 和 7 年 10 月 14 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　　松 岡　利 喜 雄

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物　件　１	金　２７，８８０，０００円

１　物件１は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した土地の価格である。

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条第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
番号	特　記　事　項		
	特になし		

令和　7年（ケ）第　　174号

物　件　目　録

1　所　　在　　調布市緑ケ丘一丁目

　　地　　番　　36番71

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　105．19平方メートル

　　共有者　株式会社クランピーリアルエステート　持分4分の1
　　共有者　A　持分4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「仙川」駅の北方・道路距離約1km（徒歩約13分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	近隣は、調布市北東部、三鷹市との市境付近に位置し、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。周辺には白百合女子大学や公立小学校が見られる。	
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 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 第１種高度地区、日影規制 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画(居住誘導区域) 景観計画区域（一般地域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	105.19㎡ ほぼ長方形 間口約7.5m、奥行約14.2m ほぼ平坦
接面道路の状況等	南側で幅員約5m舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号）とほぼ等高に接面する中間画地。なお、物件１土地は西側で同私道（開発道路）の転回広場にも接面している。	
土地の利用状況等	◇物件１土地は目的外建物の敷地として利用されている。 ◇目的外建物の配置は、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	◇土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和29年以降の本件土地所有者は個人・法人・不動産会社、平成13年からは目的外建物の所有者とその他の者との共有であり、昭和50年版の住宅地図では資材置場、平成10年版の住宅地図では空地であったことがわかった。	

特記事項	◇物件１土地が北東側で隣接する36番72土地は、共有持分2分の1ずつの2人の共有となっているが、そのうちの1人は物件１の共有者Ａである。物件１土地上に存する後記目的外建物の建築計画概要書には物件１土地及び36番72土地を敷地としており、これは物件１のみを敷地としたのでは目的外建物の床面積が建蔽率及び容積率で許容される床面積をオーバーすることとなるため36番72土地も同建物の敷地としたものと推測されるが、詳細は不明である。 現地調査時に確認したところ、36番72土地と同土地が東側で隣接する36番61土地が一体となって36番61土地上に存する建物の敷地として利用されているものと認められるが、その一方で物件１土地と36番72土地との間にはブロック塀などの遮蔽物はなく自由に往来できるようになっている。なお、物件１の共有者Ａの話では、36番72土地のもう一人の共有者はＡの父であり、36番61土地及び同土地上に存する建物の所有者でもあるとのことであった。 ◇物件１土地の共有者らは、南側で接面する私道について以下のとおり共有持分を有しているが、本件競売の売却対象外となっていることから、買受人は当該共有持分を取得することは出来ない。 ・36番3土地：共有持分（合わせて）32分の4 ・36番32土地：共有持分（合わせて）56分の4 ・36番33土地：共有持分（合わせて）28万6552分の5140 ・36番35土地：共有持分（合わせて）56分の4 ・36番65土地：共有持分（合わせて）56分の4 ◇本物件の北西端上空を東京電力の高圧送電線が東西に通過している。そこで、（株）タワーライン・ソリューションに問い合わせたところ、「通過している電線の電圧は66,000ボルト、本物件付近の地上からの送電線の高さは約18m、建築物を建築する場合の離隔距離は送電線から3.6m以上確保する必要がある」とのことであった。したがって、再建築等を考慮する際は実際の規制がかかる範囲や制限内容の詳細について、上記担当部署に十分確認する必要がある。なお、物件１土地の共有者Ａによると、線下補償契約を結んでいるとのことであった。 ◇本物件上にはカーポート（片側支柱：金属製、屋根：樹脂製）が設置されている。

2　目的外建物の概況（物件１関係）

所　　在	調布市緑ケ丘一丁目３６番地７１
家　屋　番　号	３６番７１
種　　類	居　宅
構　　造	木造スレート葺２階建
床面積（公簿）	１階　　44.33 ㎡ ２階　　44.79 ㎡ 合計　　89.12 ㎡
所　有　者	物件１土地の共有者Ａ
建　築　時　期	平成13年9月8日　　（登記簿上の新築年月日）
建　築　者	現建物所有者
その他事項	◇ 調布市建築指導課で調査したところ、目的外建物は物件１土地と36番72土地を建物敷地として建築確認及び完了検査を受けていることから、物件１のみを敷地としたのでは目的外建物の床面積が建蔽率及び容積率で許容される床面積をオーバーすることとなることに留意を要する。

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（㎡）	建付減価	建付地価格（円）
	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
1	418,000	× 1.03	× 105.19	× 0.95	＝ 43,020,000

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－２７　】

（公示価格）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）
422,000 円/㎡ × 106 /100 × 100/ 102 × 100/ 105 ＝ 418,000円/㎡
（上三桁未満四捨五入）

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：公示地は方位で優る。　（北方位を標準とした）

地域格差：　公示地の所在する地域は対象地域に比較して環境条件が優っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。
方位（＋5）、私道持分が売却対象外（-1）、一部高圧線下地（-1）
相乗積：1.05×0.99×0.99＝1.03（小数第3位を四捨五入）

ウ 地　積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物との適応状態を考慮して、建付減価率を5%と判定した。

2　評価額の判定

前記１により求めた価格から目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、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	43,020,000	× 0.1	場所的利益	＝ 4,300,000

ア　建付地価格：前記１①オ

イ　売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 評価額の判定

物件番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除(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	43,020,000	－ 4,300,000		×0.9	×0.8	＝ 27,880,000

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：必要なし。

エ　市場性修正：物件１土地上に存する目的外建物を買受人が取得できないことによる市場性の減退を考慮して－10％の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

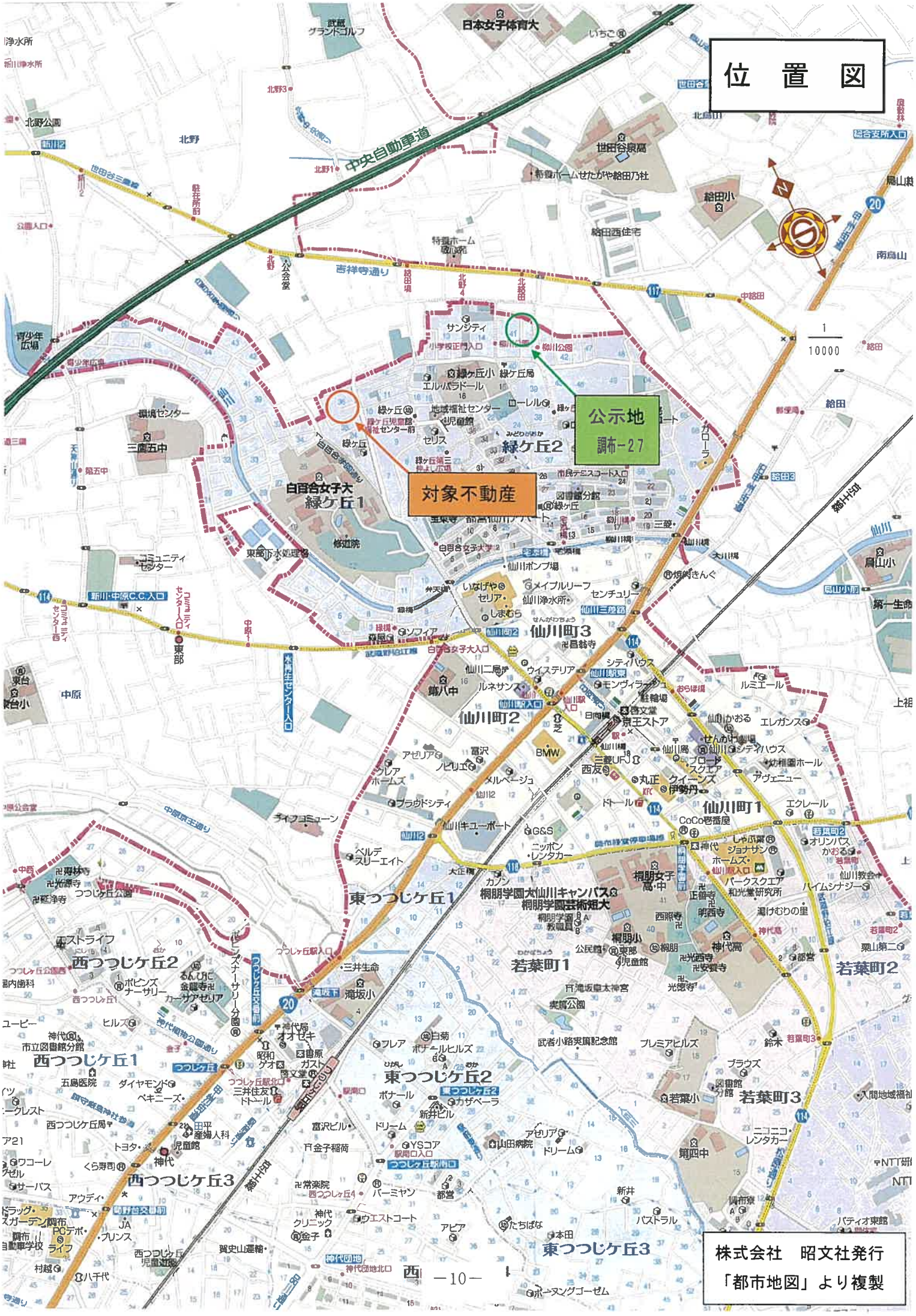
【指標とした公示価格】

	公示価格	調布 －２７
価格時点	令和7年1月1日	
所在及び地番	調布市緑ケ丘2丁目41番64	
１㎡当たりの価格	422,000円/㎡	
地積	124㎡	
周辺の土地の利用の現況	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	
前面道路の状況	東5m市道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	仙川1km	
法令上の制限	１低専(40、80)	

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（目的外建物）

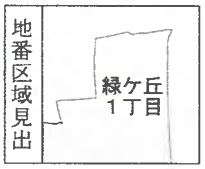
以　上


位　置　図
公示地
調布－27
対象不動産
1
10000
株式会社　昭文社発行
「都市地図」より複製

公　図　写

イ 36-82　ロ 35-46　ハ 35-50　ニ 36-54　ホ 36-66　ヘ 36-73　ト 24-27　チ 35-27　リ 35-28　ヌ 35-37　ル 35-61　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	調布市緑ケ丘一丁目				地　番	36番71		
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7年9月11日
東京法務局府中支局
登記官 [redacted]

請求番号：8-1
(1/2)

A３をA４に縮小

ｱ　35-62
ｳ　35-80
ｶ　35-82
ｵ　36-48

Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：平成13年3月15日

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謄面である。

令和７年９月11日　東京法務局府中支局　登記官

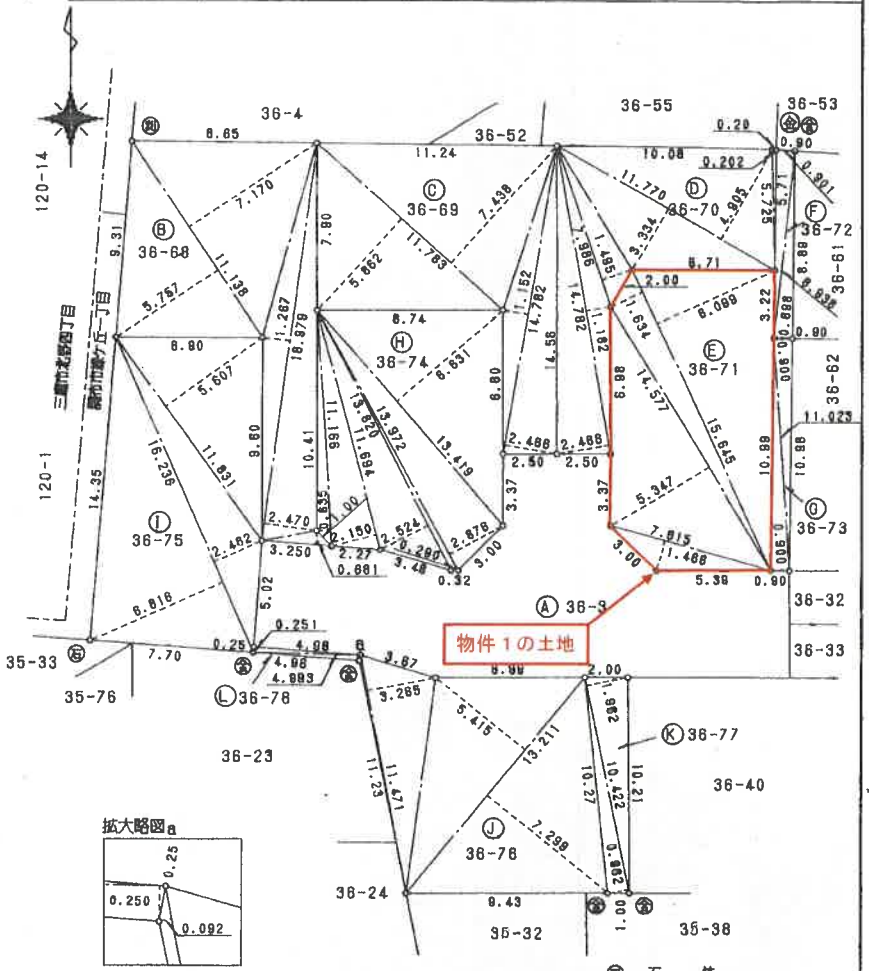
(調)36-3

地番	36-3 -68～-78	地積測量図
土地の所在	調布市緑ケ丘一丁目	

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
Ⓑ 36-68	3.250	0.681	2.213250		
	18.979	2.470	46.878130		
	18.979	1.267	24.046393		
	11.136	7.170	79.859460		
	11.136	5.757	64.121466		
			217.118689	108.5593495	108.55 ㎡
Ⓒ 36-69	14.782	2.466	36.452412		
	14.782	1.152	17.028864		
	11.783	7.438	87.641954		
	11.783	5.862	69.071848		
			210.195178	105.0975880	105.09 ㎡
Ⓓ 36-70	5.725	0.202	1.156450		
	11.770	4.905	57.731850		
	11.770	3.334	39.241160		
	7.988	1.495	11.939070		
	14.782	1.182	17.472324		
	14.782	2.466	36.452412		
			183.993288	81.9966430	81.99 ㎡
Ⓔ 36-71	7.815	1.486	11.456790		
	14.577	5.347	77.943219		
	15.645	1.634	25.563930		
	15.645	6.089	95.416855		
			210.382794	105.1913870	105.19 ㎡
Ⓕ 36-72	8.938	0.899	8.026324		
	8.938	0.901	8.053138		
			16.079462	8.0397310	8.03 ㎡
Ⓖ 36-73	11.023	0.900	9.920700		
	11.023	0.900	9.920700		
			19.841400	9.9207000	9.92 ㎡
Ⓗ 36-74	13.419	6.631	88.981389		
	13.972	2.876	40.183472		
	13.972	0.290	4.051880		
	13.820	2.524	34.881680		
	11.694	2.150	25.142100		
	11.186	0.635	7.099410		
			200.330931	100.1654655	100.16 ㎡
Ⓘ 36-75	11.631	5.807	66.336417		
	16.236	2.482	39.973032		
	16.236	6.818	110.884576		
			218.974025	108.4870125	108.48 ㎡
Ⓙ 36-76	11.471	0.092	1.055332		
	11.471	3.265	37.452815		
	13.211	5.415	71.537565		
	13.211	7.299	96.427089		
			206.472801	103.2364005	103.23 ㎡
Ⓚ 36-77	10.422	0.982	10.234404		
	10.422	1.982	20.647864		
			30.882268	15.3411840	15.34 ㎡
Ⓛ 36-78	4.993	0.250	1.248250		
	4.993	0.251	1.253243		
			2.501493	1.2507465	1.25 ㎡

残地番	Ⓐ36-3		
公簿	901.7570	総計	747.2882175
		残地	154.4707825
		地積	154.47 ㎡



作製者 [redacted] (平成 3 月 9 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

平成 拾参年参月弐拾五日

請求番号：8-2

A3をA4に縮小

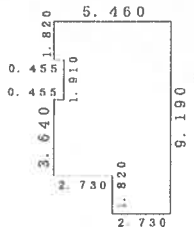
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月11日　東京法務局府中支局
登記官

各階平面図

家屋番号	36－71
建物の所在	調布市緑ヶ丘一丁目36番地71

建物図面 各階平面図

1階

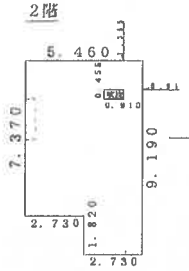


求積表

5.005	×	7.370	＝	36.886850
0.455	×	1.820	＝	0.828100
0.455	×	3.640	＝	1.656200
2.730	×	1.820	＝	4.968600
			計	44.339750

床面積　44.33 ㎡

2階

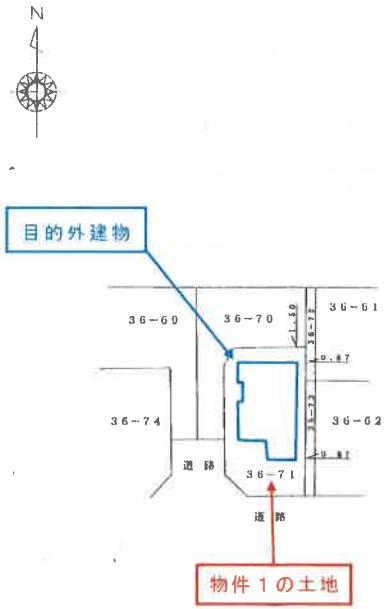


求積表

0.910	×	9.190	＝	8.362900
0.910	×	1.365	＝	1.242150
0.910	×	9.190	＝	8.362900
2.730	×	7.370	＝	20.120100
0.910	×	7.370	＝	6.706700
			計	44.794750

床面積　44.79 ㎡

単位：m



419812

単位：m

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）

平成拾参年九月壱八日