

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 6 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 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 3 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 18 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 2 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 6 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 8 年 1 月 6 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	72,400,000 57,920,000	一括	14,480,000	143,693	47,367
1	21,500,000				
2	50,900,000				



物 件 目 録

1 所 在 調布市仙川町三丁目

地 番 6番12

地 目 宅地

地 積 191.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 調布市仙川町三丁目6番地12、6番地13

家屋 番号 6番5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 68.59平方メートル

2階 22.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約73平方メートル

2階 約22平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 橋 本 輝 明

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

【物件番号2】

本件共有者らに対する審尋の結果、本件建物の所在のうち「6番地13」については本件建物の敷地ではないものとして売却基準価額が定められている。

《 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、B I T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 調布市仙川町三丁目

地 番 6 番 1 2

地 目 宅地

地 積 191.70 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 調布市仙川町三丁目 6 番地 1 2、6 番地 1 3

家屋 番号 6 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.59 平方メートル

2 階 22.31 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 73 平方メートル

2 階 約 22 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第49号
令和7年7月3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 調布市仙川町三丁目

地 番 6 番 1 2

地 目 宅地

地 積 191.70 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 調布市仙川町三丁目 6 番地 1 2、6 番地 1 3

家屋 番号 6 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.59 平方メートル
2 階 22.31 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都調布市仙川町三丁目6－6	
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：1階 約73平方メートル 2階 約22平方メートル		
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占有している □ 「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 遺品整理のため、今日は、たまたま在宅していた。 2 私は、被相続人の弟であり、もう一名の相続人Bは姪にあたる。Bは、所在不明だと思う。 3 雨漏りを含め、建物の不具合はとくにないと思う。 (令和7年7月4日面接聴取) 4 建物内の動産をすべて除去することは困難なので、買受人に処分を任せたい。 5 平成7年か8年ころ、窓枠などをサッシに交換し、2階部分の壁を取り払うなどの工事をした。 (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 本件建物は、植栽に覆われた状況にあり、外観を撮影するには限界があった。
- 3 関係人の陳述等から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 4 本件土地の西側に、植栽が越境しているように観察された。

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4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7月4日 11:25-11:45	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 関係人から陳述聴取, 臨場日時通知書手交
令和7年8月5日 11:20-11:55	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 : - :		

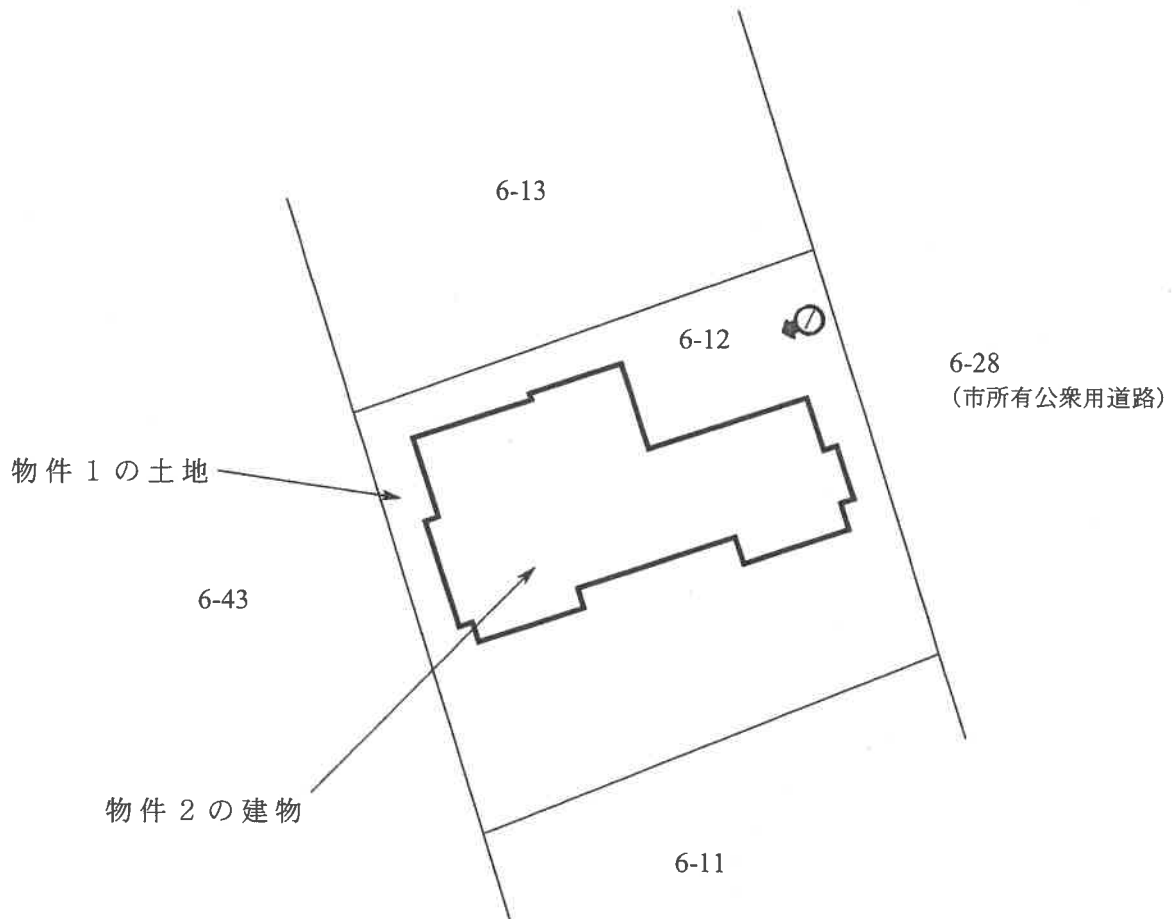
(特記事項)

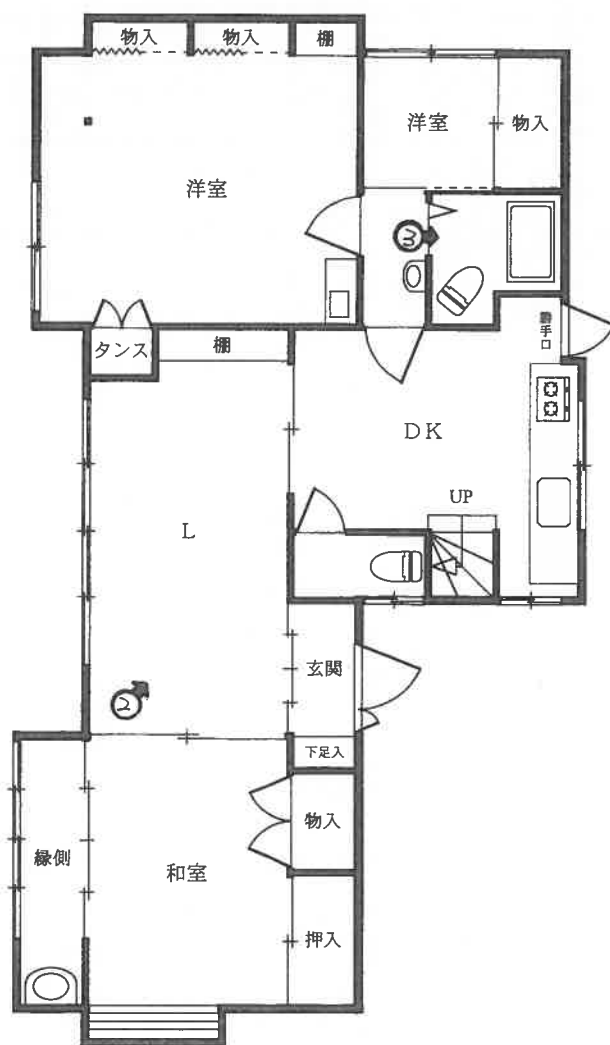
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年8月5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。

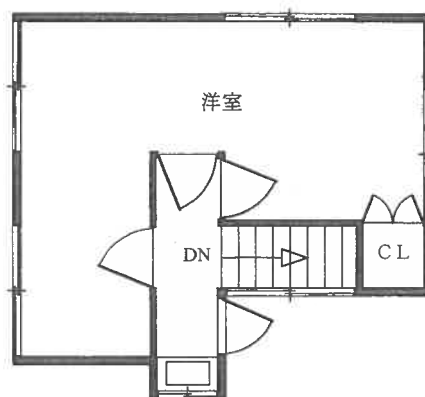
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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49号
令和7年8月5日現地調査
令和7年8月20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 72,400,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 21,500,000円
物件2(建物)	金 50,900,000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		
2	次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り		床面積 1階 約73㎡ 2階 約22㎡
番 号	特 記 事 項		
2	物件2建物の登記簿の所在地番は、「調布市仙川町三丁目6番地12、6番地13」と記されている。新築当時からの経緯は不明であるが、「地番:6番13」は、北西側隣地である。		

物 件 目 録

1 所 在 調布市仙川町三丁目

地 番 6 番 1 2

地 目 宅地

地 積 191.70 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 調布市仙川町三丁目 6 番地 1 2、6 番地 1 3

家屋 番号 6 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.59 平方メートル
2 階 22.31 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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」駅の略北方・道路距離約360m、徒歩約5分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、国道20号線と河川(仙川)に挟まれ、中規模一般住宅が建ち並ぶほか共同住宅、寺院等が見られる住宅地域である。 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	(物件1の土地、宅地) 191.70㎡(登記簿面積) ほぼ長方形 間口約12.6m 奥行約15m ほぼ平坦
接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1の土地は、北東側で幅員約4m舗装市道(東27-2号線 建築基準法第42条第1項第1号道路及び同法第42条第1項第5号道路の重畳適用)とほぼ等高に接面している中間画地。	
土 地 の 利 用 等 状 況	* 物件1の土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 * 庭木(竹林等)が繁茂しており、高さ10mを超え、また隣地や道路に大きく越境していた。 * 建物の配置は、附属資料「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54年版、昭和63年版からは「現況建物の敷地」として利用されていたものと思われる。 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	* 物件1の地積については、公図、隣地の地積測量図、道路境界図等の資料を基に、現地概測した結果、概ね登記地積が確保されていると判断して評価を進める。ただし、正確な土地の形状及び数量については、専門家による測量を実施しないと分からない。 * 物件2建物の登記簿の所在地番は、「調布市仙川町三丁目6番地12、6番地13」と記されている。しかし、現況は、物件2建物の敷地は、物件1土地(地番:6番12)のみであり、「地番:6番13」は、北西側隣地であり評価対象外である。 * 対象地は、調布市浸水ハザードマップの浸水予想区域図によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。

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	昭和37年1月22日 新築 約64年 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付、板貼り等 ビニールクロス、化粧ボード、竿縁天井等 ビニールクロス等 フローリング、カーペット、畳等 トイレ、浴室・洗面室、キッチン等 特に無し
床面積（現況）	1階 約73 m ² 2階 約22 m ² 延床面積 約95 m ² ＊本建物は、法務局備付の建物図面が無く、上記面積は、現地概測による現況床面積である。	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（洋室×3、和室×1）
品 等	普 通	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況	＊本建物は、建物共有者A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	＊調布市役所建築指導課にて調査したところ、本建物の建築確認の記録が無かった。 ＊昭和56年に建築基準法の耐震基準が改正されており、本建物はそれ以前の旧耐震基準に適合の可能性が高いものと判断される。 ＊①建物共有者Aによると、約30年前に、水廻り、サッシュ等を含み室内のリフォームを行ったとのことである。ただし、全体的に老朽化・劣化が進行し、汚損、小破損箇所が多く見られた。 ②2階の洋室は、歩行による沈みを感じられ、床下材の腐食が想定された。	

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(m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
1	514,000	× 1.01	× 191.70	× 0.90	= 89,570,000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 - 29

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 504,000\text{円/m}^2 & \times & 104 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 100 & = & 514,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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。

$$\begin{array}{l} \bullet \text{接道方位(北東向き)} + 1 \\ \text{【相乗積】 } (1 + 0.01) = 1.01 \end{array}$$

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、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	195,000	×約 95	× 0.05	= 930,000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：現地概測による現況床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後約64年を経過していること、外部・内部の保守管理の状況等から、経済的残存耐用年数は満了しているものと判断し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した5%の残価率を、現価率として建物価格を判定した。

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。

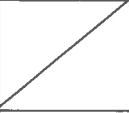
① 土地利用権等価格

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	89,570,000	× 0.70	法定地上権	= 62,700,000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	89,570,000	－ 62,700,000		× 1.0	× 0.80	= 21,500,000円
2	930,000	＋ 62,700,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 50,900,000円
一括価格(合計)						= 72,400,000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 ）

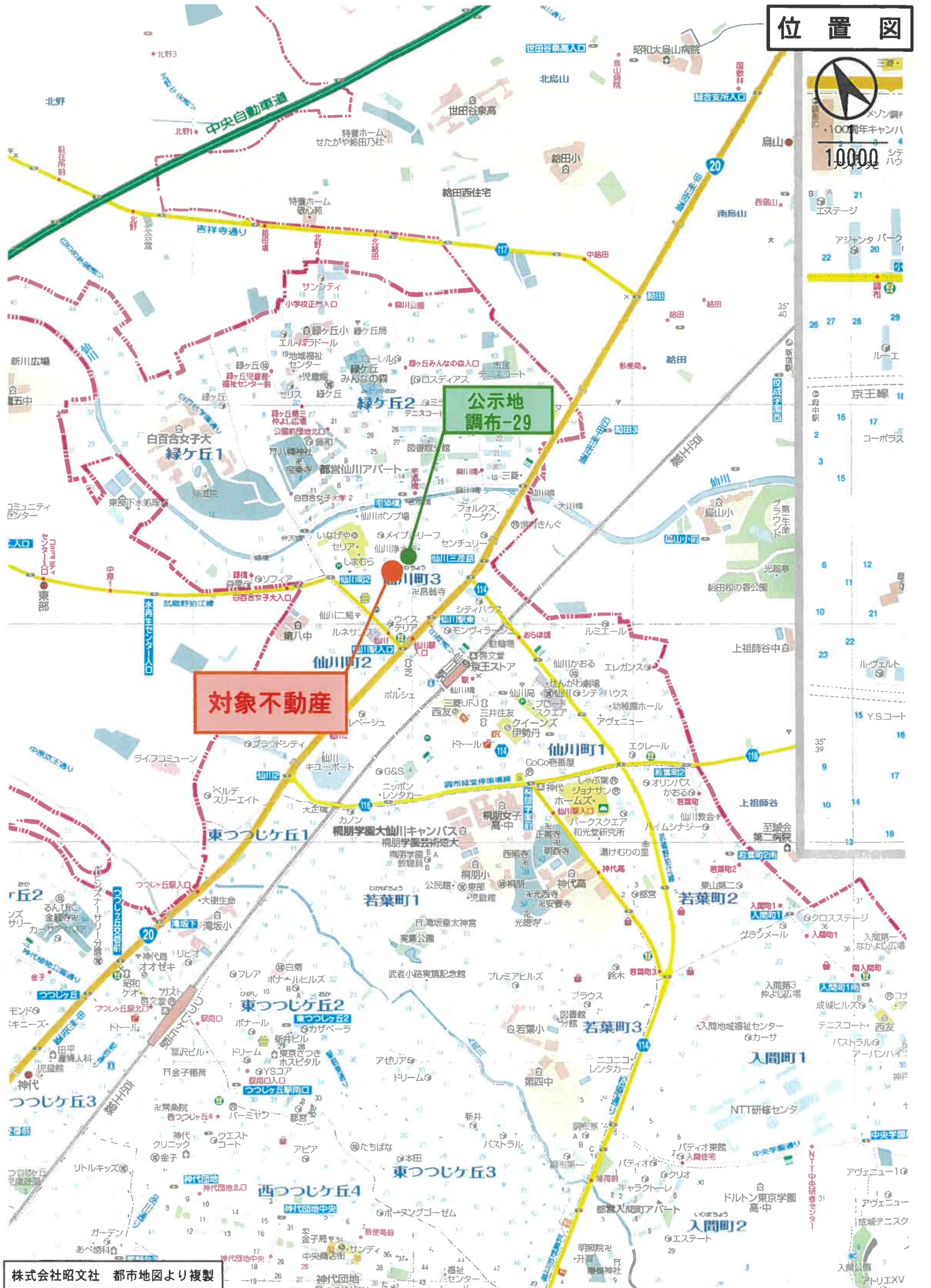
番	号	調布 - 29
所在・地番（住居表示）		調布市仙川町三丁目6番23
価	格	504,000円/㎡
地	積	203㎡
交通施設との接近状況		仙川駅 400m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		西側4m 市道
法令上の制限		第1種低層住居専用地域（40% 80%）
周辺土地の利用状況		中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
土地建物位置関係図

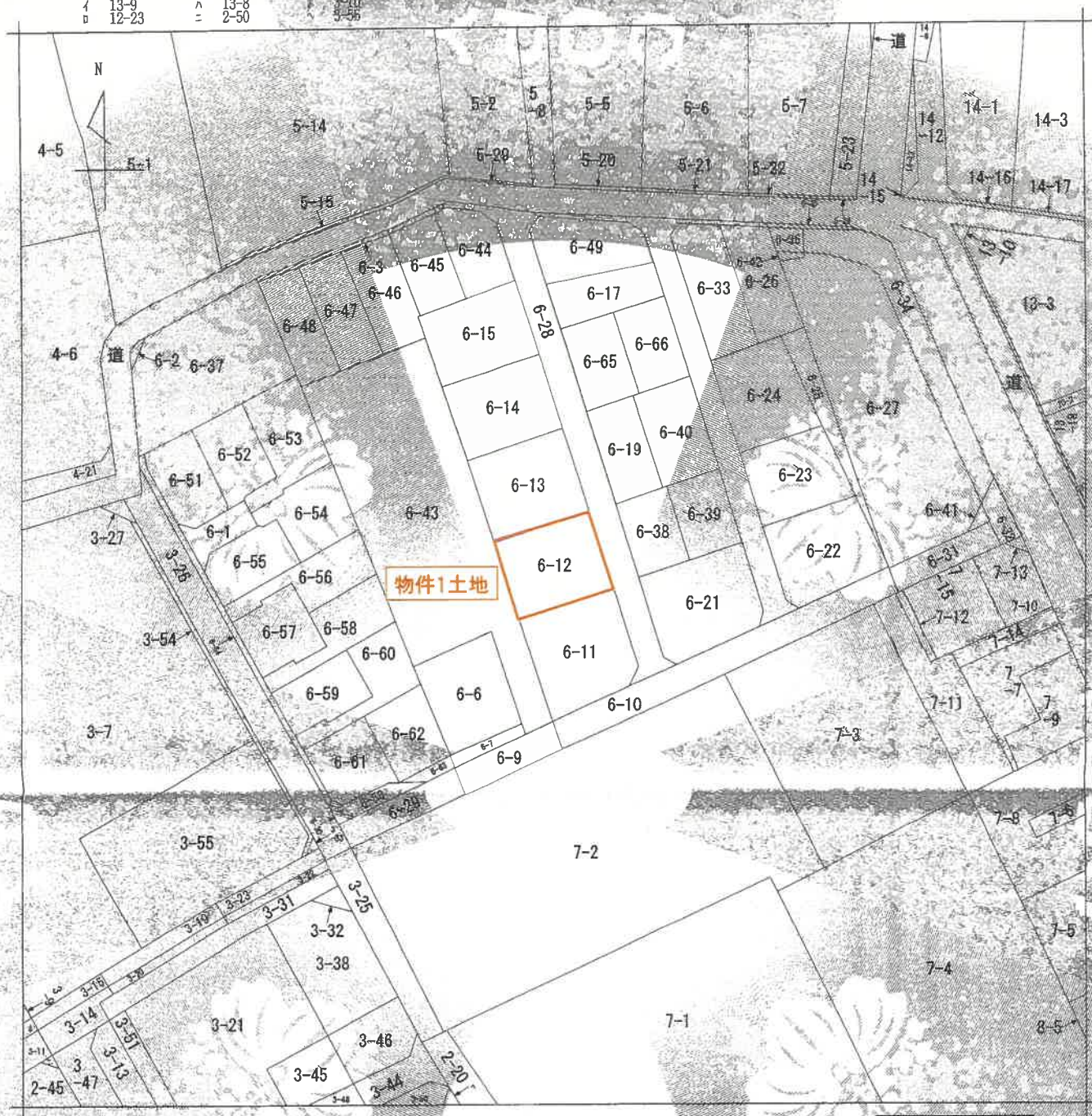
以 上

位置図



株式会社昭文社 都市地図より複製

1 13-9 12-23 2 13-8 2-50 3 13-10 3-56



(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	所在	調布市仙川町三丁目			地番	6番12	
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 符号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日				備考 年月日 (原図)	補記 事項	旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を説明した書面である。

令和7年7月9日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：39-1
(1/1)

