

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 令和 8年 2月 3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 8年 2月 18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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	29,780,000 23,824,000	一括	5,956,000	46,539	14,294
1	7,330,000				
2	1,270,000				
3	21,180,000				



物 件 目 録

1 所 在 調布市多摩川七丁目

地 番 6 番 1 0

地 目 原野

地 積 5 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 調布市多摩川七丁目

地 番 7 番 3 4

地 目 雑種地

地 積 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

3 所 在 調布市多摩川七丁目 6 番地 1 0

家屋 番号 6 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 4 4 平方メートル
2 階 6 0 . 8 5 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 1階 約77平方メートル
 2階 約75平方メートル
 地下1階 約10平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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

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 調布市多摩川七丁目

地 番 6 番 10

地 目 原野

地 積 59 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 調布市多摩川七丁目

地 番 7 番 34

地 目 雑種地

地 積 20 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

3 所 在 調布市多摩川七丁目 6 番地 10

家屋 番号 6 番 10

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 52.44 平方メートル
2 階 60.85 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 1階 約77平方メートル
 2階 約75平方メートル
 地下1階 約10平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

令和7年(ケ)第188号
令和7年10月7日受理
令和7年11月7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 調布市多摩川七丁目

地 番 6 番 1 0

地 目 原野

地 積 59 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 調布市多摩川七丁目

地 番 7 番 3 4

地 目 雑種地

地 積 20 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

3 所 在 調布市多摩川七丁目 6 番地 10

家屋 番号 6 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 52.44 平方メートル

2 階 60.85 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	東京都調布市多摩川七丁目6-10（住居表示未実施）												
土地	物件1, 2												
現況地目	☒ 宅地（物件1, 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（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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：地下1階 約10平方メートル 1階 約77平方メートル 2階 約75平方メートル												
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 5px;">種類：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">構造：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">床面積：</td> <td></td> </tr> </table>			種類：		構造：		床面積：					
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 10px;">支部</td> <td style="padding: 0 10px;">令和</td> <td style="padding: 0 10px;">年（ ）第</td> <td style="padding: 0 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 10px;">令和</td> <td style="padding: 0 10px;">年</td> <td style="padding: 0 10px;">月</td> <td style="padding: 0 10px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号	保管開始日	令和	年	月	日
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 本件建物に居住している。株式会社角井組は、活動しておらず、居宅としてのみの利用となっている。 2 相共有者のBは弟にあたる。同人は、1ヶ月くらい前に退去した。 3 本件建物には、雨漏りする部分が何か所がある。 4 地下部分や屋上の小屋は、亡父がつくったものである。40年くらい前のことと記憶している。 5 東側隣家とは、塀の中央を境界とする旨の合意ができている。本件土地の地積に関しては意識したことがない。 (令和7年10月28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 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 建物外壁に固定された建設業の許可票には、Aの氏名が表示されていた。
 - (2) 法人登記情報取得によれば、同社は解散登記がされていた。
 - (3) ライフライン照会の結果、角井組・Aの連名で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 建物の各所に、雨漏り跡が観察された。
- 4 建物屋上の上に、小屋が存在した。建物との定着性が脆弱であることから不動産ではないものと判断した。
- 5 評価人は、物件1の地積に関し、いわゆる縄伸びがあることを述べた。

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 10 月 1 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 10 月 2 日 12:05-12:15	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 10 月 9 日 : - :	当庁	法人登記情報取得
令和 7 年 10 月 28 日 13:45-14:50	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 : - :		

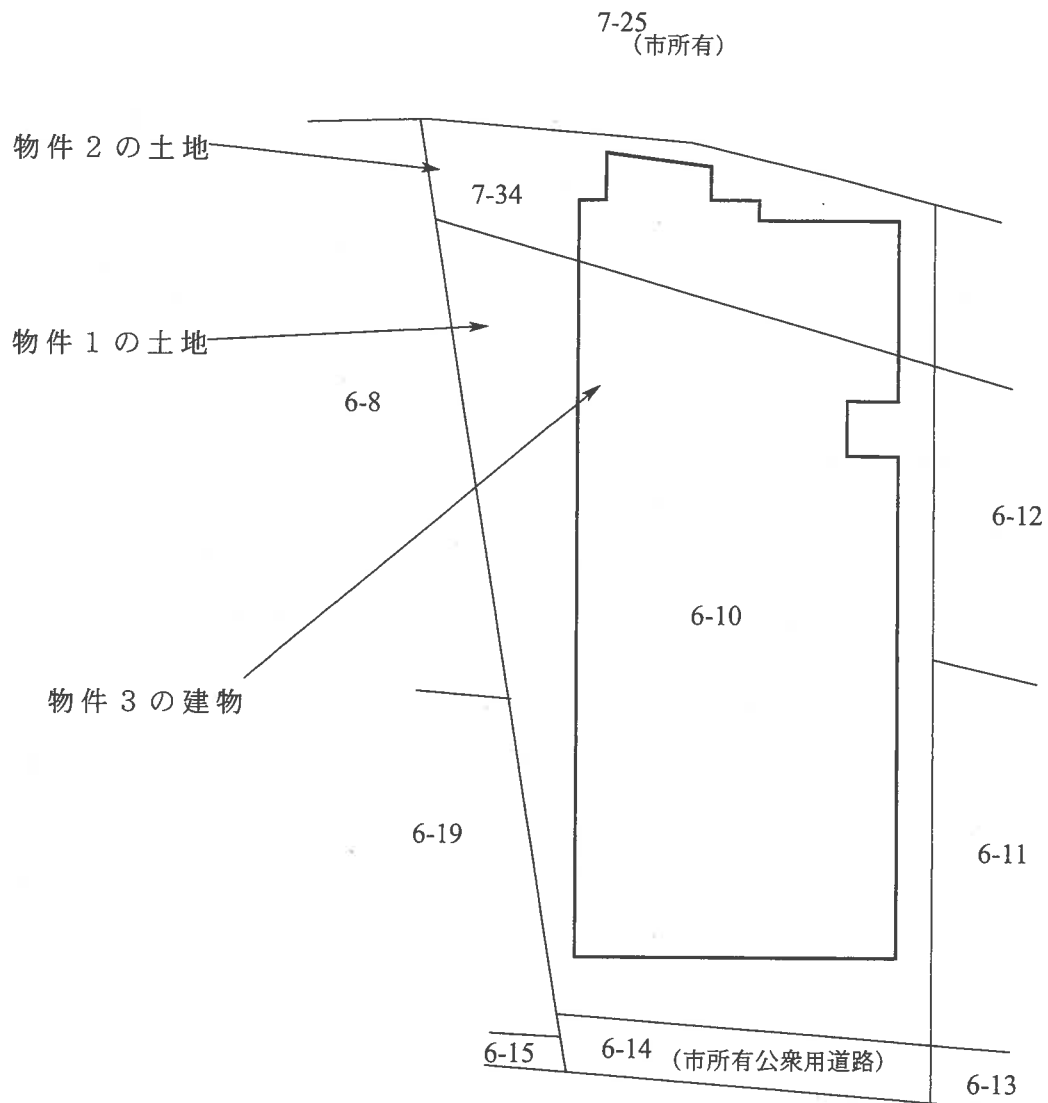
(特記事項)

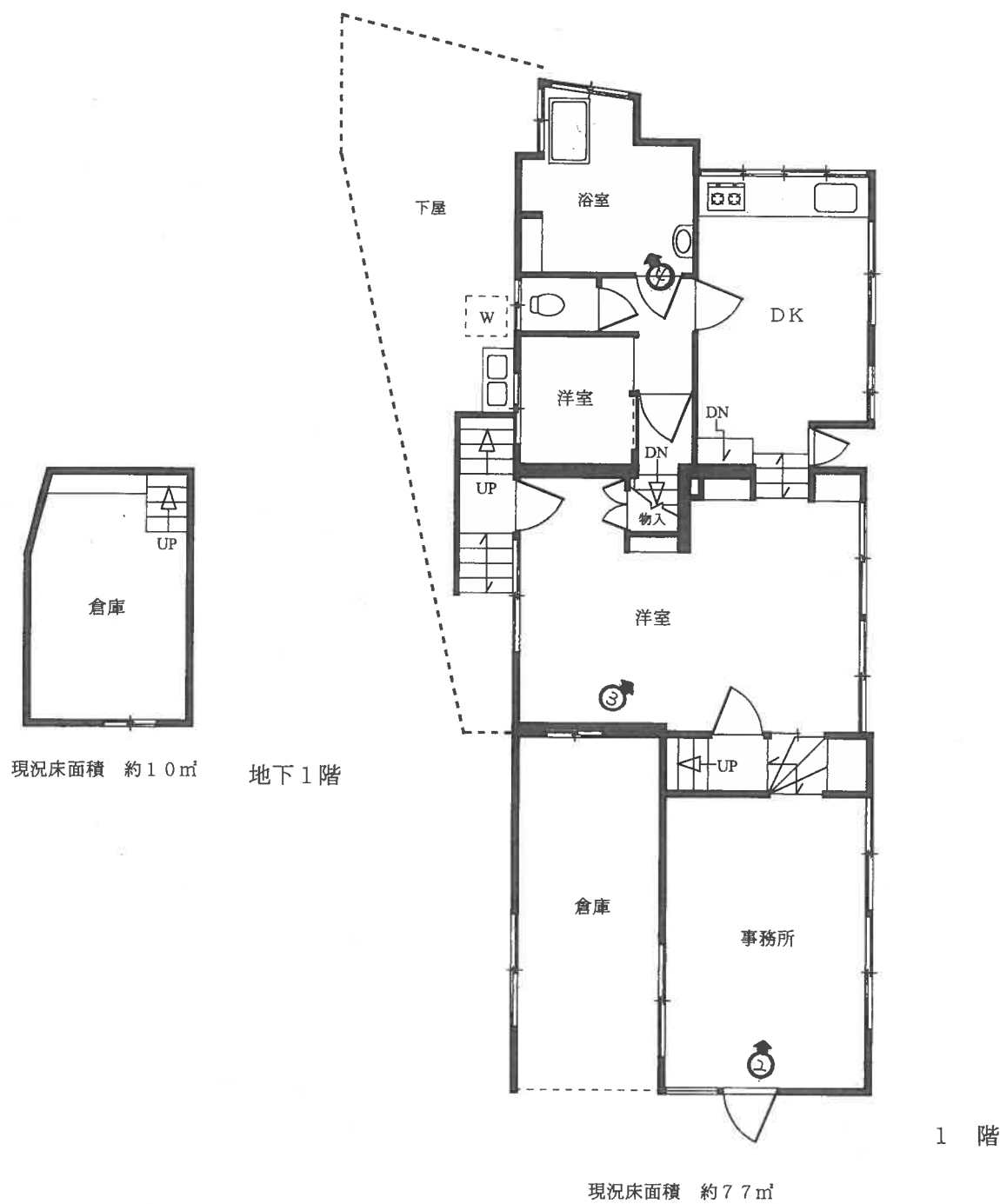
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7 年 10 月 28 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。

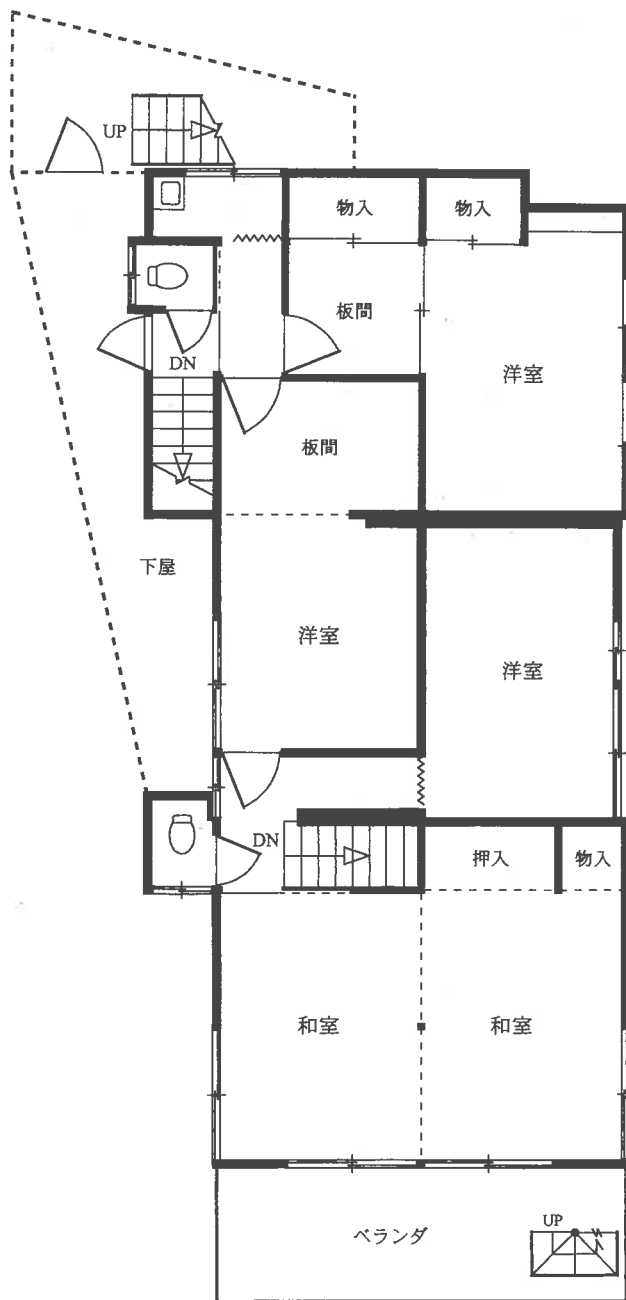
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



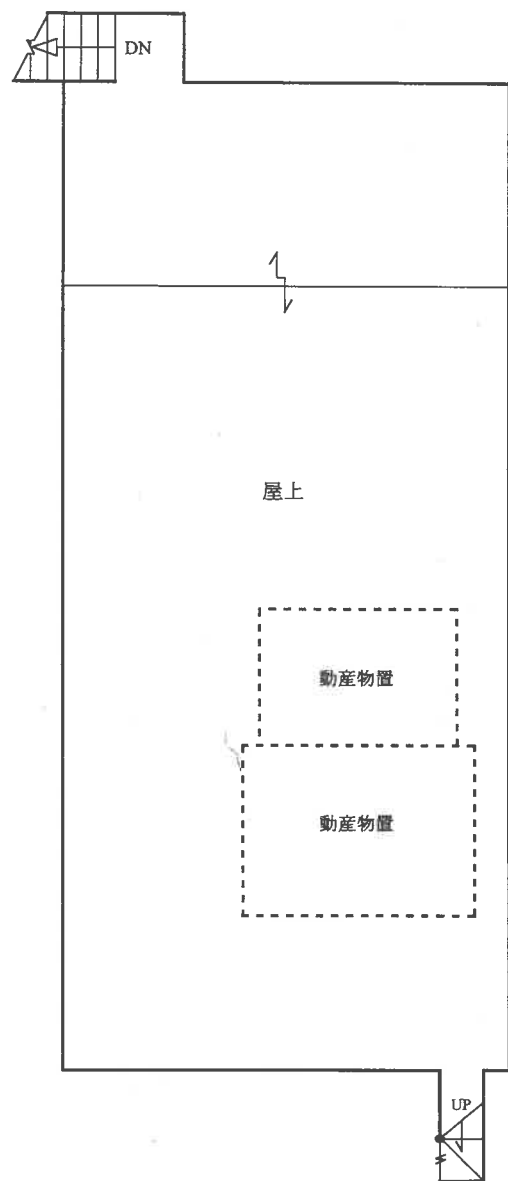


←○ 写真撮影位置 と方向



現況床面積 約 7.5 m²

2 階



屋上階

←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



4



令和7年（ケ）第188号
令和7年10月28日現地調査
令和7年11月15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 29,780,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 7,330,000円
物件2(土地)	金 1,270,000円
物件3(建物)	金 21,180,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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、2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。

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		地 目 宅 地
2	次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り		地 目 宅 地
3	次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り		構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 陸屋根地下1階付2階建 床面積 1階 約77㎡ 2階 約75㎡ 地下1階 約10㎡
番 号	特 記 事 項		
1	地積は、公簿面積に対して縄伸びを考慮して評価を行った。 (評価書P5、P6、P9参照)		

物 件 目 録

1 所 在 調布市多摩川七丁目

地 番 6 番 1 0

地 目 原野

地 積 5 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 調布市多摩川七丁目

地 番 7 番 3 4

地 目 雑種地

地 積 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

3 所 在 調布市多摩川七丁目 6 番地 1 0

家屋 番号 6 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 4 4 平方メートル

2 階 6 0 . 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 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、2)

位 置 ・ 交 通	京王相模原線「京王多摩川」駅の南東方約430m(道路距離・徒歩約6分)、最寄バス停まで徒歩約3分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、地勢はほぼ平坦であり、一級河川(多摩川)に近く、中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 50% 100% 準防火地域 有り(4-2.5h 1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 ・ 本土地の北東方約25m付近に都市計画道路 調布3・4・4号線(都市計画段階 計画幅員16m、東京都第四次事業化計画における優先整備路線に該当しない)が、計画されている。
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	(物件1、2一体の土地、宅地) 物件1土地:59㎡、物件2土地:20㎡ 計79㎡(登記簿面積) ○物件1土地は、約95%の縄伸びが有るものと思われる。 (特記事項参照) ほぼ台形 間口約7.2m(南西側) 奥行約16m ほぼ平坦
接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1、2一体の土地は、南西側で幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条2項道路、両側セットバック済み)に、北東側で幅約5.4m遊歩道(建築基準法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。 ○北東側の遊歩道(多摩川第二緑道)の下には、「府中用水(水路)」が流れている。 また、遊歩道側には、ネットフェンスが存し、本件土地からは出入りができない。	
土 地 の 利 用 等 状 況	* 物件1、2一体の土地は、物件3建物の敷地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 無し(前面市道に本管が埋設されているが、現況はプロパンガス使用) 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39年版・昭和54年版・昭和63年版は、本建物と思われる「一般住宅」として利用されているものと推定される。 ②本件土地について、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	*【地積について】 ①物件1、2一体の土地の南西側隣地との境界線上の北西角、南西角には、境界標が有る。また、北東側隣地との境にコンクリートブロック塀が有り、本件共有者Aによると、その塀の中心線が境界とのことである。 ②物件2は、法務局備付の地積測量図があるが、物件1は、同図が無い。 公図、建物図面、物件2の地積測量図、隣地建物の建築計画概要書の配置図、接面する市道・水路との官民査定図等の資料を基に現地概測した結果、物件1と2の一体の地積については公簿面積対して約70%の縄伸びがあり、物件1の地積は公簿面積に対して約95%の縄伸びがあるものと判断し評価を進める。 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。 * ①一体の土地の北東側に流れる「水路(府中用水)」は、南東方に向かって、公図と実際の所在位置が異なっていたため、官民査定が行われ(昭和58年6月15日:公共用地境界図作製)、その後数年に渡り、付近一帯が調布市による水路用地の売払い及び買収が行われた経緯があった。(調布市役所 道路管理課・下水道課にて確認) ②上記により、物件2は、本件共有者らの被相続人の前の被相続人が平成3年4月に調布市役所からの売払いにより取得をしている。 ③公図上の物件3の新築時の敷地は、物件1(6番10)であり、現在の物件3の敷地は、物件1及び物件2である。ただし、実際の敷地範囲は同じであり、北東側の水路の位置も変わっていない。つまり、前記①の官民査定により、物件3の敷地は、物件1(6番)のほかに公共用地(物件2土地に相当する部分)が含まれていることが明らかになったということである。 * 本件土地は、調布市洪水・内水ハザードマップによると、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3）

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30年3月20日新築、昭和51年4月15日増築 ○建物共有者Aによると、約40年前にも、増改築を行ない、現在に至るとのことである。 新築後約71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・軽量鉄骨造地下1階付2階建 亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 モルタル吹付等 ビニールクロス、板貼り、化粧ボード等 ビニールクロス、板貼り等 フローリング、畳、Pタイル、塩ビシート等 トイレ、浴室・洗面室、キッチン等 ・屋上に、土地との定着性が乏しい動産物置が存する。 ・建物の北西側に下屋有り。
床面積（現況）	1階 約77 m ² 2階 約75 m ² 地下1階 約10 m ² ――延床面積 約162 m ²	
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 7DK（洋室×5、和室×2）＋事務所＋倉庫×2
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が全体を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、本建物の新築時及び増築時における建築確認の記録が無かった。 ＊本建物の建築年月日、構造、使用部材等から、吹付けアスベストが使用されている可能性を否定できず、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ＊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。	

特 記 事 項	* 本建物の現況の床面積を物件1、2一体の土地の縄伸びを考慮した現況地積で除して求めた建蔽率及び容積率は、法定建蔽率及び法定容積率を大きく超過しており、建替えにより同規模の建築ができない可能性があることに注意を要する。 * ①全体的に老朽化・劣化が相当に進行し、汚損、破損箇所が多く見られた。 ②1階、2階の多くの箇所で雨漏り痕が見られ、2階の2室の天井が、雨漏りで天井が一部抜けていた。また、陸屋根の防水層は劣化が見られ、建物共有者Aによると、再防水工事を約40年行っていないとのことである。 ③居室の至る所で歩行による沈みを感じられ、床下材の腐食が想定された。 ④外階段、ベランダの鉄部に進行した錆腐食が見られた。
---------	--

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	更地価格		地 積(m ²) ウ	地 調 整 率 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	331,000	× 0.99	× 59	× 1.95	× 0.90	= 33,930,000円
2	331,000	× 0.99	× 20	——	× 0.90	= 5,900,000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 - 31

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} \\ 337,000\text{円/m}^2 \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 & = & 331,000\text{円/m}^2 \\ & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：北±0)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不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

《物件1,2一体の土地》

・接道方位:南西+4 ・形状(ほぼ台形)▲5 ・遊歩道(府中用水)に面する±0

$$\text{【相乗積】}(1+0.04) \times (1-0.05) = 0.99$$

ウ 地 積：登記数量による。

ウ' 地 積 調 整 率：物件1については、縄伸びの可能性を考慮して、上記のとおり地積の調整を施した。

エ 建 付 減 価：建物の老朽化、多数の雨漏り等から本土地の最有効使用を「取り壊し最有効使用」と判定し、建物解体・撤去費用等を査定して、建付減価率及び一般市場修正率にて考慮した。

② 物件3(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
3	190,000	×約 162	× 0.05	= 1,540,000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、増築等を考慮した現況床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・ 新築後約71年以上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	33,930,000	× 0.70	法定地上権	= 23,750,000円
2	5,900,000	× 0.70	法定地上権	= 4,130,000円
土地利用権等価格の合計				= 27,880,000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	33,930,000	= 23,750,000		× 0.90	× 0.80	= 7,330,000円
2	5,900,000	= 4,130,000		× 0.90	× 0.80	= 1,270,000円
3	1,540,000	+ 27,880,000	× 1.0	× 0.90	× 0.80	= 21,180,000円
一括価格(合計)						= 29,780,000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：本物件が、老朽化が相当に進行し雨漏り等も多く見られ、取り壊し最有効使用の物件であること、地積について評価人による補正を施しているリスク等を考慮して市場性修正を施した。

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

■ 地価公示地 （価格時点：令和7年1月1日 ）

番	号	調布 - 31
所在・地番（住居表示）		調布市多摩川6丁目29番2
価	格	337,000円/㎡
地	積	140㎡
交通施設との接近状況		京王多摩川 700m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		北側 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		中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写(物件2土地)
建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

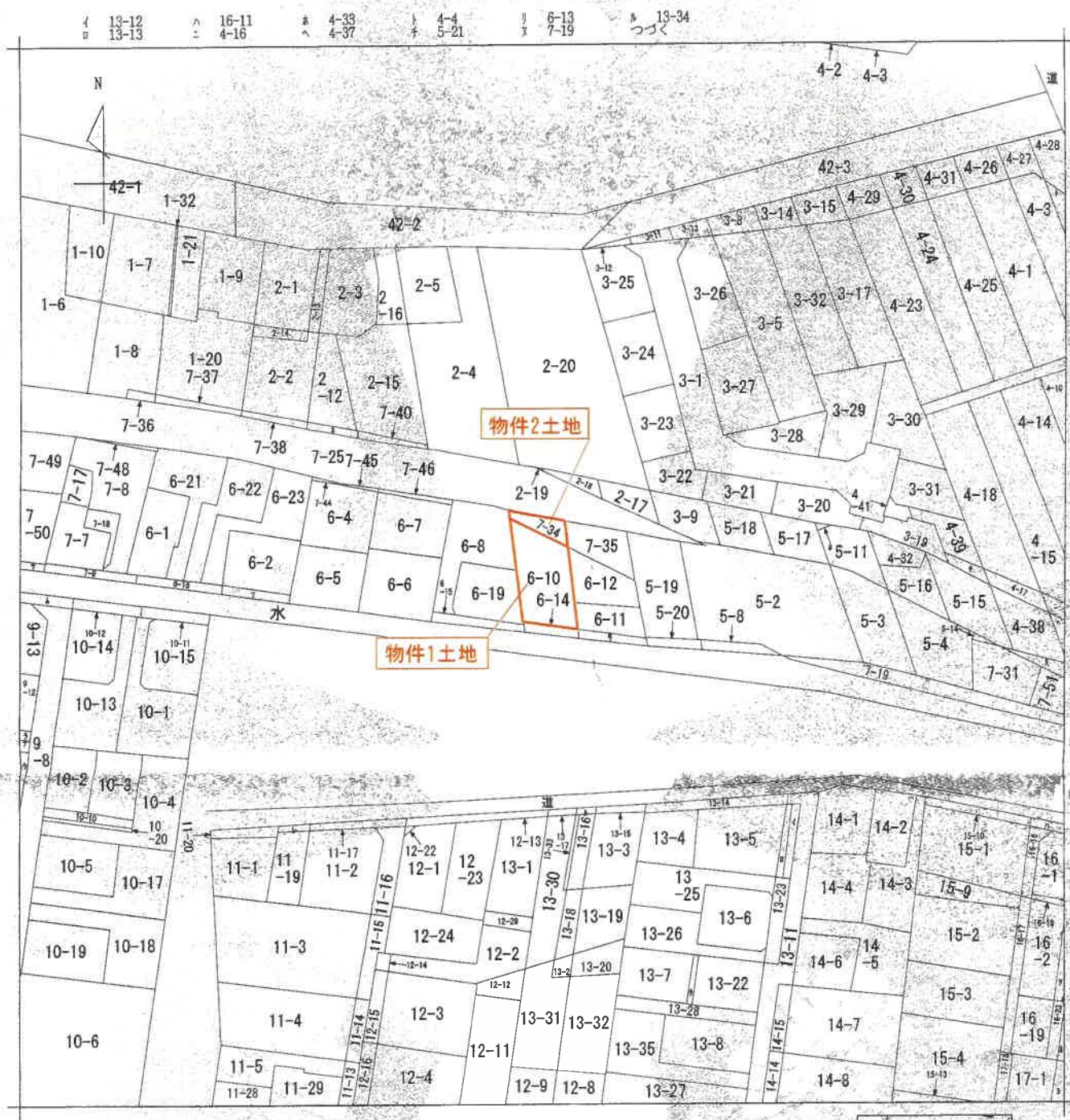


10000

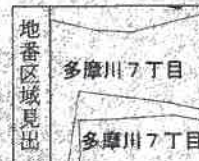


対象不動産

公示地
調布-31



(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	調布市多摩川七丁目				地番	6番10		
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10月9日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：23-1

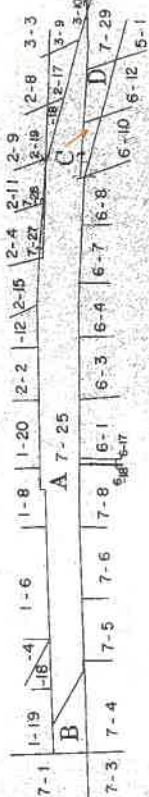
(1/2)

ヲ 16-21
ワ 16-22
カ 16-24
コ 17-24
ク 13-29
レ 11-18
ソ 6-20
ツ 7-10
ネ 7-39
ナ 9-10
ラ 9-11
ム 9-18
リ 9-9

地積測量圖

地 7-33.34.35

土地の所在
東京都調布市多摩川7丁目



求積計算表

地 番	底 辺	垂 線	倍 面 積	面 積
B	8.471	3.976	33.680696	
	15.531	6.302	97.876362	
	16.838	0.173	2.912974	
	1.319	0.429	0.565851	
7-33			135.035883	67.5179415 m ²
C	11.589	0.649	7.521261	
	11.589	2.870	33.260430	
7-34			40.781691	20.3908455 m ²
D	13.829	2.509	33.94261	
	13.829	4.062	55.225378	
7-35			89.169639	44.5848195 m ²

[illegible]

165976

人託獨

縮尺 $\frac{1}{1000}$

十位龍騰萬地上(東京)

昭和61年8月4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。
令和7年10月9日 東京法務局府中支局

登記官

物件二十册

中轴坐标: 23-2

登記年月日：昭和57年9月21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。
令和7年10月9日 東京法務局府中支局

各階平面図

6~10

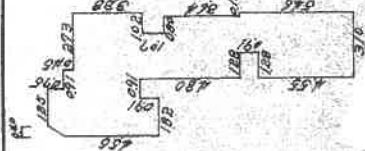
建物図面

家屋番号

建物の所在
東京都調布市多摩川七丁目6番地10

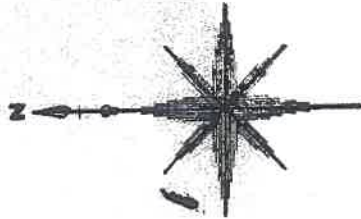
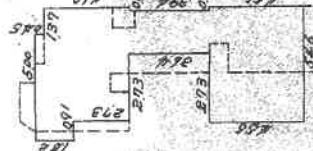
1階床面積

$(1.85 + 2.25) \times 0.75 \times 0.5 = 1.5375$
3.16 × 0.45 = 1.4120
2.73 × 3.19 = 8.7087
1.82 × 0.91 = 1.6562
4.35 × 2.14 = 9.3090
1.02 × 3.28 = 3.3456
2.94 × 3.64 = 10.7016
1.82 × 0.91 = 1.6567
3.10 × 4.55 = 14.1050
52.4418㎡

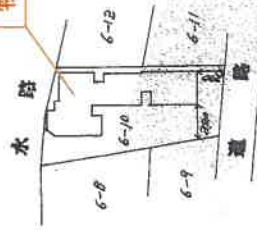


2階床面積

5.00 × 0.45 = 2.2500
6.37 × 1.37 = 8.7269
5.46 × 2.73 = 14.9058
2.57 × 3.94 = 10.1258
5.46 × 4.55 = 24.8430
60.8515㎡



物件3建物



402035

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(作成日) 昭和57年9月20日(作成)

作製者