

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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 6月24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 調布市富士見町四丁目2番地70

構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 95.24平方メートル
2階 103.77平方メートル
3階 71.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町四丁目2番70の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造2階建

床 面 積 1階部分 6.02平方メートル
2階部分 94.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 調布市富士見町四丁目

地 番 2番70

地 目 宅地

地 積 345.41平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 調布市富士見町四丁目

地 番 2番104

地 目 宅地

地 積 2.89平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

物件明細書

令和 8年 3月25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1～3】
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1】
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 (一棟の建物の表示)

所 在 調布市富士見町四丁目2番地70
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 95.24平方メートル
2階 103.77平方メートル
3階 71.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町四丁目2番70の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 6.02平方メートル
2階部分 94.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 調布市富士見町四丁目
地 番 2番70
地 目 宅地
地 積 345.41平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 調布市富士見町四丁目
地 番 2番104
地 目 宅地
地 積 2.89平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

令和7年(ケ)第292号
令和8年1月28日受理
令和8年2月24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

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 調布市富士見町四丁目2番地70
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 95.24平方メートル
2階 103.77平方メートル
3階 71.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町四丁目2番70の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 6.02平方メートル
2階部分 94.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 調布市富士見町四丁目
地 番 2番70
地 目 宅地
地 積 345.41平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 調布市富士見町四丁目
地 番 2番104
地 目 宅地
地 積 2.89平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都調布市富士見町四丁目2-70 (住居表示未実施)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">{ 種類： <li style="margin-left: 10px;">{ 構造： <li style="margin-left: 10px;">{ 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費 不明 修繕積立金 不明	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	A	
その他の事項		
土 地	物件2, 3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件3) <input type="checkbox"/> (物件)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している (物件2) 上記の者が本土地上を公衆用道路として提供している (物件3) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">{ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">{ 保管開始日 令和 年 月 日 	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物等所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 立入調査する者の身分証明を求める。2 本件建物に居住している。3 本件区分所有建物の他の専有部分とは、内部接続のない構造となっている。4 とくに建物の不具合は感じない。5 敷地内の物置は、私が使用している。 <p style="text-align: right;">(令和8年2月3日面接聴取)</p>

(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)

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) 本件建物（一棟の建物）には玄関扉が三か所、郵便受けも三か所存在しており、いわゆる三世帯住宅と観察された。表札にはAの氏が、郵便受けの一つにはAの名が、それぞれ表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、建物2階部分はA名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 物件2の土地上の北西側に物置が存在した。土地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。
- 4 在室したAに対して、管理費等に関する質問を失念したため、同人に宛てて照会書を郵送したが、期限を経過するも回答はなかった。表札が一つしか存在しなかったこと、ライフライン照会結果では建物の三世帯はいずれも氏を同じくする者であったことから、区分所有建物の各所有者は親族であることが推定され、管理費や修繕積立金の定めはない可能性が考えられる。

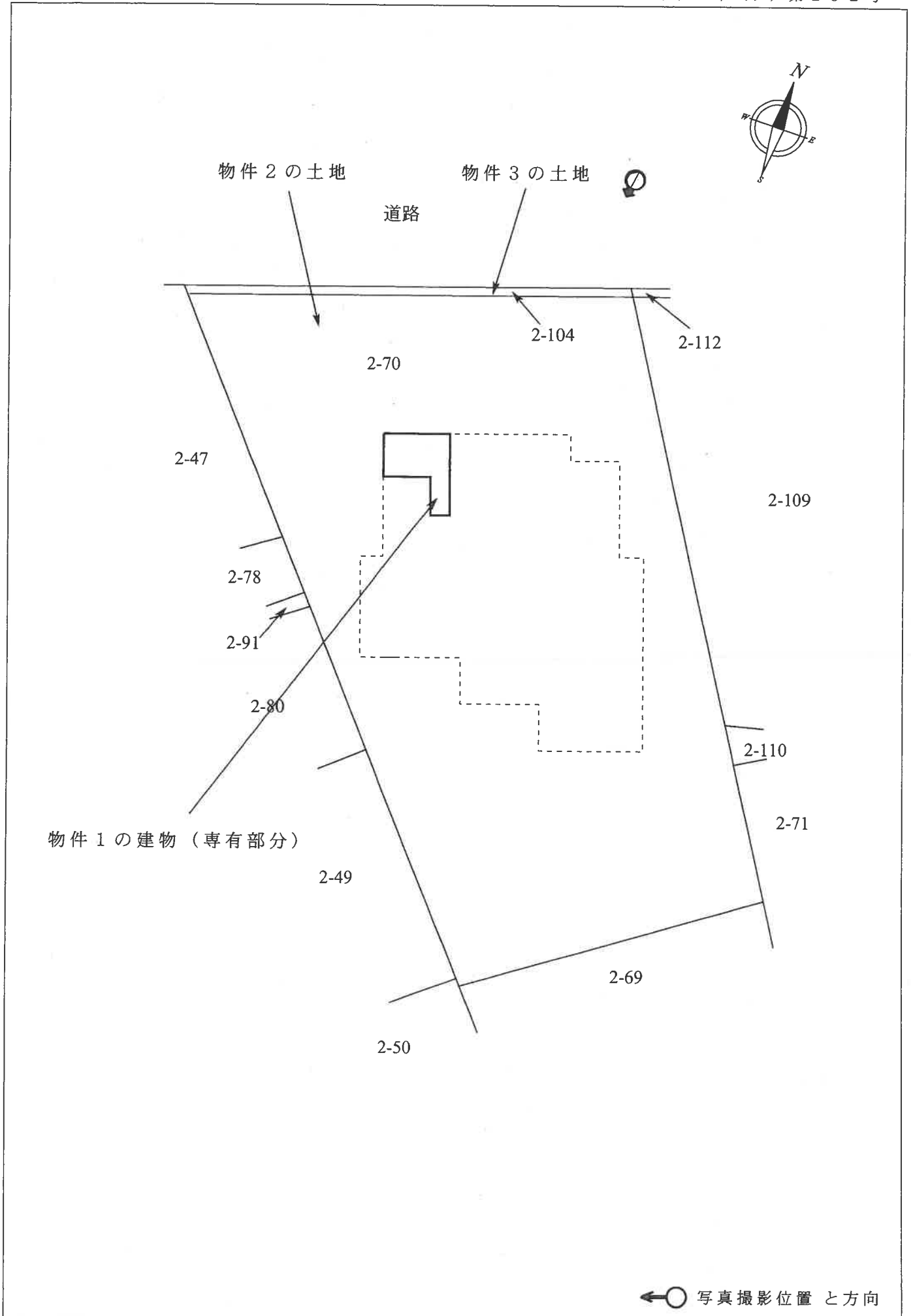
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月28日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送
令和8年1月29日 13:10-13:25	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8年2月3日 13:40-13:50	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
令和8年2月6日 ： - ：	当庁	Aに対し管理費等に関する照会書郵送
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月3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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

(土地建物位置関係図)

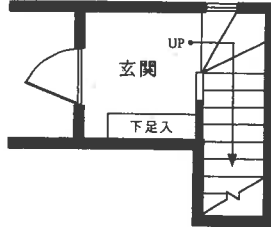
令和7年(ケ)第292号



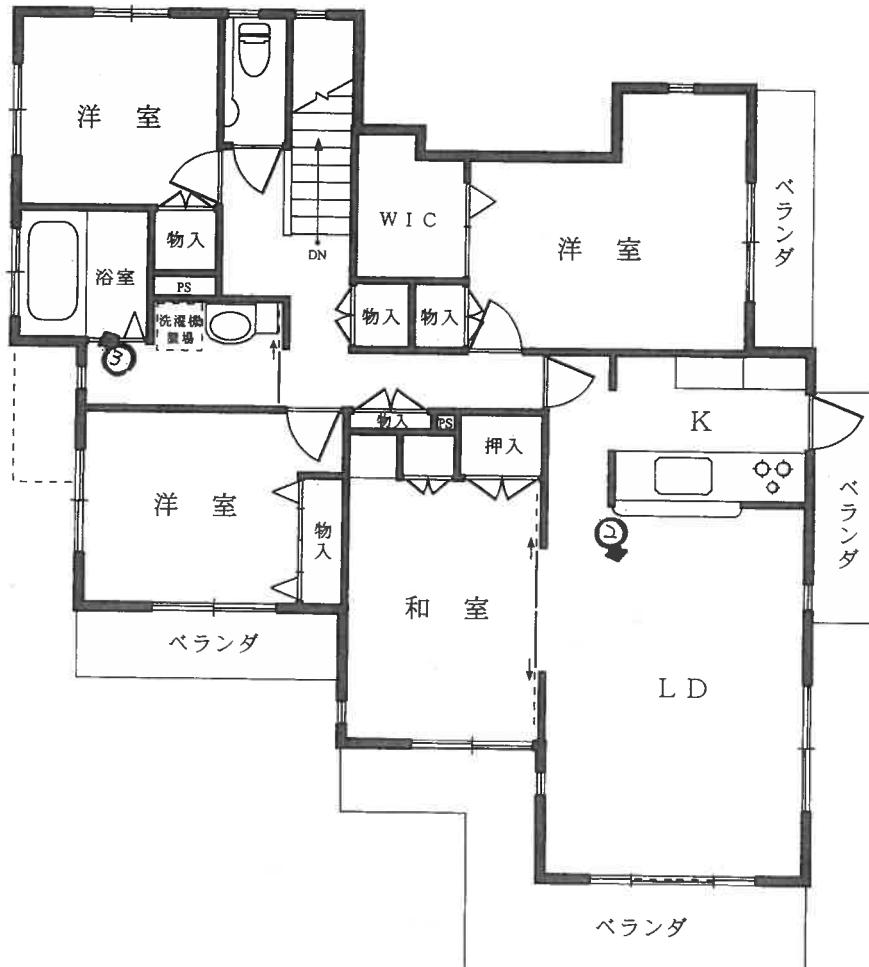
(> 枚目)



1階



2階



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第292号
令和8年2月3日現地調査
令和8年3月11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

一 括 価 格	
金 30,000,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 15,560,000円
物件 2 (土地) 持分 1 / 3	金 14,430,000円
物件 3 (土地) 持分 1 / 3	金 10,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 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 2 の内訳価格は物件 1 のための土地利用権等価格を控除した持分の価格であり、物件 1 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 3 の内訳価格は、公衆用道路の持分の価格である。

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（以降）物件目録記載のとおり		同 左
2	次頁（以降）物件目録記載のとおり		同 左
3	次頁（以降）物件目録記載のとおり		地 目：公衆用道路
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 調布市富士見町四丁目2番地70
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 95.24平方メートル
2階 103.77平方メートル
3階 71.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町四丁目2番70の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 6.02平方メートル
2階部分 94.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 調布市富士見町四丁目
地 番 2番70
地 目 宅地
地 積 345.41平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 調布市富士見町四丁目
地 番 2番104
地 目 宅地
地 積 2.89平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 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2及び3）

位置・交通	京王線「西調布」駅の北東方・道路距離約850m（徒歩約11分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、調布市西部に位置し、中小規模の一般住宅のほか共同住宅や事業所等も見られる住宅地域である。周辺には調布飛行場や味の素スタジアムのほか中央自動車道調布IC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 景観計画区域（一般地域） 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	（物件2） 345.41㎡ やや台形 間口約16m、奥行約28m ほぼ平坦 法務局で調査したところ、物件2土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。
接面道路の状況等	北側で幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）とほぼ等高に接面する中間画地。 ※物件3土地の幅は約0.18mであり、物件3を含むと道路幅員は約4mになることから、物件2土地はセットバック済みであり、物件3がセットバック部分と判断される。	
土地の利用状況等	◇物件2土地は後記一棟の区分所有建物の敷地として、物件3土地は物件2が北側で接面する市道（建築基準法第42条第2項道路）のセットバック部分として、それぞれ利用されている。 ◇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	◇ 土地登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和36年以降の本件土地所有者は個人、平成13年からは物件1 専有部分建物の所有者を含む現在の土地共有者らであり、昭和63年版の住宅地図では店舗（自転車業）兼一般住宅の敷地、平成12年版の住宅地図では一般住宅の敷地であったことがわかった。	
特記事項	◇ 物件2 土地には、土地に定着していないため動産と判断される物置が北西角付近に1台存する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

（1）一棟の建物の概要

建物の名称	—	
建物の用途	居宅 (総戸数 3 戸) … 公簿上の専有部分の合計	
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	平成 15 年 3 月 18 日 新築 約 23 年 約 17 年
構造・延床面積	軽量鉄骨造陸屋根 3階建 1階 95.24 m ² 2階 103.77 m ² 3階 71.97 m ² <hr/> 延床面積 270.98 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル張・ALC板等 なし
設備	エレベーター 駐車場 その他	なし あり
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 その他	— — — —
管理の状況	概ね普通	
特記事項	◇一棟の建物は物件1専有部分と他の専有部分2戸（目的外建物①（家屋番号：富士見町四丁目2番70の1）及び②（家屋番号：富士見町四丁目2番70の3））で構成されており、各専有部分は階ごとにそれぞれ独立した住居となっており、建物内部で行き来できる構造にはなっていない。なお、物件1専有部分の玄関は1階にあり、目的外建物②の玄関は外階段を利用した2階にある。 ◇一棟の建物については、検査済証の交付記録がある。	

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構造・種類	軽量鉄骨造2階建・居宅							
位 置	1階及び2階に位置する独立部屋							
床面積	専有面積 (登記記載)	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階部分</td> <td>6.02㎡</td> </tr> <tr> <td>2階部分</td> <td>94.68㎡</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">100.70㎡</td> </tr> </table>	1階部分	6.02㎡	2階部分	94.68㎡	合 計	100.70㎡
1階部分	6.02㎡							
2階部分	94.68㎡							
合 計	100.70㎡							
間 取 り	1階：玄関 2階：4LDK+WIC (LDK、洋室(3)、和室、洗面室、浴室、トイレ、WIC等)							
バルコニー等	2階東側と南側にベランダがある。							
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス・板張り等 フローリング・畳等 クロス等 水廻り等						
保守管理の 状態	概ね普通							
専有部分の 利用状況等	◇ 物件1専有部分は、所有者が住居として使用し、占有している。							
特 記 事 項	◇ 物件1専有部分は、1階の玄関から内階段を上がって2階の居室に行く構造になっている。 ◇ 物件1専有部分は、2階LDKの壁クロスに一部破損箇所が見られたほかは、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。なお、所有者によると緊急に修理や修繕を必要とする建物及び設備の不具合は特にないとのことであった。 ◇ 所有者によると、リビングと洋室の2室には床暖房が設置されているとのことであった。							

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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 (㎡)	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2	324,000	×0.89	×345.41	×0.97	×1/3	= 32,200,000

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。

【 基準地 調布(都)－14 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 330,000 \text{ 円/㎡} & \times 104/100 & \times 100/104 & \times 100/102 & = 324,000 \text{ 円/㎡} & & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & &
 \end{array}$$

時点修正： 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正 基準地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差： 基準地の所在する地域は対象地域に比較して交通接近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。

形状(やや台形)(-1)、地積規模大(-10)

相乗積： $0.99 \times 0.9 = 0.89$ （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3%と判定した。

オ 共有持分割合： 登記記載による。

② 物件3(土地)

物件3は道路(私道)の敷地として利用されているので、当該道路の性格(建築基準法42条2項)等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	更地価格		地積 (㎡)	共有持分割合	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
3	324,000	× 0.03	× 2.89	× 1/3	= 10,000

総額(円)については、1万円未満四捨五入を原則とするが、総額が1万円未満の場合には1万円に切り上げとする(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。

【 基準地 調布(都) - 14 】

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 330,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/104 \times 100/102 = 324,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正: 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正: 基準地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差: 基準地の所在する地域は対象地域に比較して交通接近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。

敷地として利用されている道路(私道)の性格等を考慮して、道路敷地による減価を-97%と査定し、価値率を3%と判定した。

ウ 地 積: 登記数量による。

エ 共有持分割合: 登記記載による。

③ 物件1 (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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
1	355,000	× 100.70	× 0.41	= 14,660,000

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、その使用の標準的な原価を採用した（なお、再調達原価は共用部分等を含む）。

イ 現況床面積：登記数量による。但し、専有面積の合計である。

ウ 現価率：対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも一致するものではない。

- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態（経年使用に伴う内部の汚れや損傷ほか、建物本体及び設備関係の経年による老朽化等）、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

・経過年数約23年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率10%、残価率5%

$$\text{現価率} : 0.05 + (1 - 0.05) \times 17 / (23 + 17) \times (1 - 0.1) = 0.41$$

(小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件1の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	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
2	32,200,000	× 0.3	場所的利益	= 9,660,000

ア 建付地価格：前記1①カ

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 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	14,660,000	+ 9,660,000	×1.0	×0.8	×0.8	= 15,560,000
2	32,200,000	- 9,660,000		×0.8	×0.8	= 14,430,000
3	10,000			×0.8	×0.8	= 10,000
一 括 価 格 (合 計)						30,000,000

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：対象物件は3戸の専有部分から成る区分所有建物及びその敷地であるが、本件はそのうちの1戸の専有部分と敷地の共有持分の売却であることから、権利関係の複雑化による市場性の減退が生じることを考慮して、市場性修正-20%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

【指標とした基準地価格】

	基準地価格	調布(都) - 14
価格時点	令和7年7月1日	
所在及び地番	調布市富士見町1丁目23番5	
1㎡当たりの価格	330,000円/㎡	
地積	133㎡	
周辺の土地の利用の現況	中小規模の住宅が建ち並ぶ住宅地域	
前面道路の状況	南西4m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	西調布660m	
法令上の制限	1低専(40, 80)高度	

第7 附属資料の表示

位置図

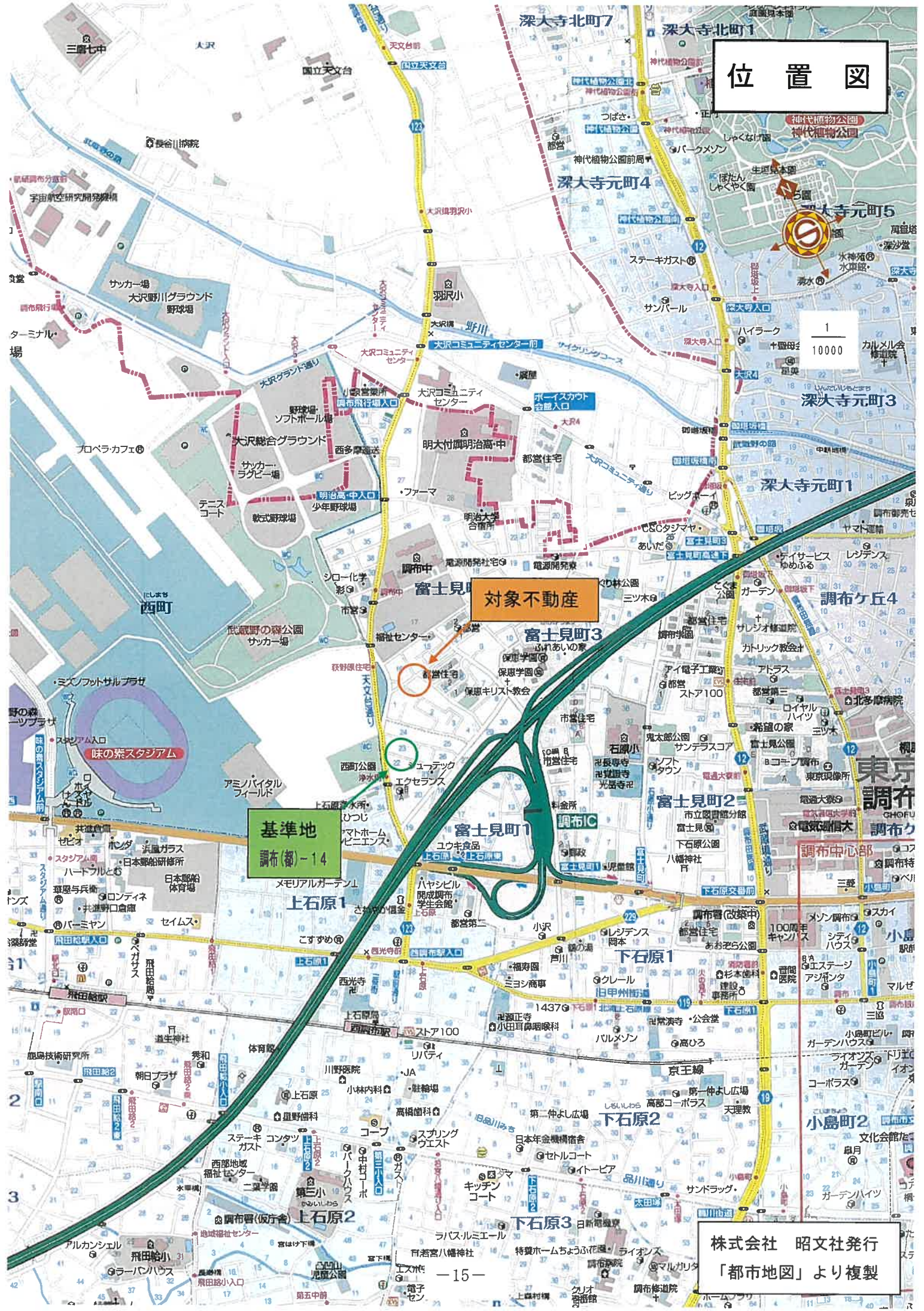
公図写

地積測量図写(但し、物件2は残地としての地積であり、直接測量したものではない)

建物図面・各階平面図写(物件1及び目的外建物①、②)

以上

位置図



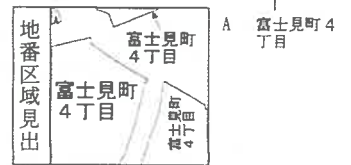
対象不動産

基準地
調布-14

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。



請求分	所在	調布市富士見町四丁目		地番	2番70			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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11月21日
東京法務局

請求番号：43-1

登記官

登記年月日：平成15年4月25日

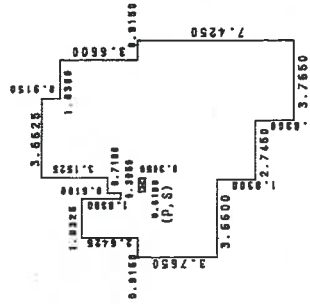
A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号
富士見町四丁目
2番70の1

建物の所在
調布市富士見町四丁目2番地70

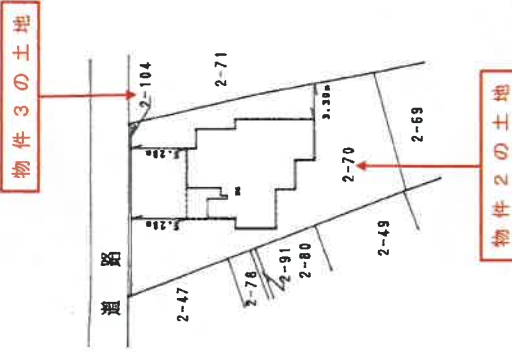


目的外建物①

求積表

3.6625	x	4.5750	=	16.75593750
1.8325	x	3.6600	=	6.69780000
0.7100	x	2.6425	=	1.87217500
0.3050	x	1.4215	=	0.43355250
3.6600	x	0.8150	=	2.98290000
2.7450	x	3.5950	=	9.86827500
3.7650	x	7.4300	=	27.95557500
-0.6100	x	0.3050	=	-0.18605000
台計				86.46115625
床面積				86.46 m ²

区分した建物の存する部分1階部分



413813

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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8年2月2日 東京法務局府中支局 登記官

登記官

登記年月日：平成15年4月25日

A3※A4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月2日 東京法務局府中支局 登記官

各階平面図

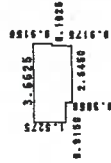
建物図面

番士見町四丁目
2番70の3

家屋番号

建物の所在
調布市番士見町四丁目2番地70

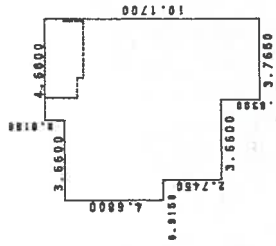
2階



求積表

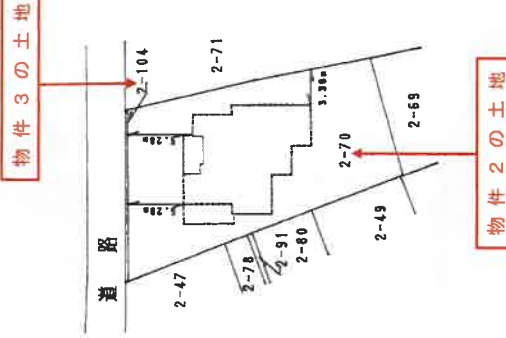
0.9150 x 1.5275	=	1.39766250
2.7475 x 0.9150	=	2.51396250
2.6450 x 0.9175	=	2.42678750
合計		6.33841250
床面積		6.33 m ²

3階



求積表

4.6800 x 3.5600	=	17.12880000
2.7450 x 3.5600	=	10.04670000
5.5950 x 4.5800	=	26.18460000
4.5750 x 3.7650	=	17.22487500
合計		70.58497500
床面積		70.58 m ²



区分した建物の存する部分2、3階部分

413815

作製者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

請求番号：6-2