

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2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 | 所 在 | 府中市南町三丁目 |
| | 地 番 | 15番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 府中市南町三丁目 |
| | 地 番 | 15番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 府中市南町三丁目 |
| | 地 番 | 15番48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.84平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 在 | 府中市南町三丁目15番地6、15番地43 |
| | 家屋 番号 | 15番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.91平方メートル
2階 79.29平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月30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1～4】
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4】
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」にも掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 府中市南町三丁目 |
| | 地 番 | 15番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 府中市南町三丁目 |
| | 地 番 | 15番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 府中市南町三丁目 |
| | 地 番 | 15番48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.84平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 在 | 府中市南町三丁目15番地6、15番地43 |
| | 家屋 番号 | 15番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.91平方メートル
2階 79.29平方メートル |



令和7年(ケ)第208号
令和7年10月9日受理
令和7年11月8日提出
(評価人 猿橋正和)

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 府中市南町三丁目
15番6
宅地
147.83平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 府中市南町三丁目
15番43
宅地
39.70平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 府中市南町三丁目
15番48
宅地
10.84平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
積 | 府中市南町三丁目15番地6、15番地43
15番6の2
居宅
木造スレート葺2階建
1階 78.91平方メートル
2階 79.29平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都府中市南町三丁目15番地の6 (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3) □ (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 上記の者が物件1及び物件2の土地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 物件3は道路に供せられている
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	南側にカーポートが設置され、北側には下屋が造作されている プレハブ物置 (動産) が存在する
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	2世帯住宅 ウッドデッキ、ロフトが存在する
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 □ある □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)

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 郵便受け付近の表札には A の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と建物所有者宛の公共料金関係書類（電気）及び郵便物等が存在した。室内で猫が 2 匹飼育されているのを確認した。
北側隣家のベランダが倒れ、本件土地上の北側ブロック塀が傾いていた。2 階のキッチンの照明が損傷していた。
- 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

(3 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10月9日 18:00-18:10	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
令和7年10月14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
令和7年10月23日 : - :	当 庁	照会書送付(建物所有者) (期限までに回答なし)
令和7年11月7日 12:33-13:30	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
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

令和 年 月 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。

令和7年11月7日

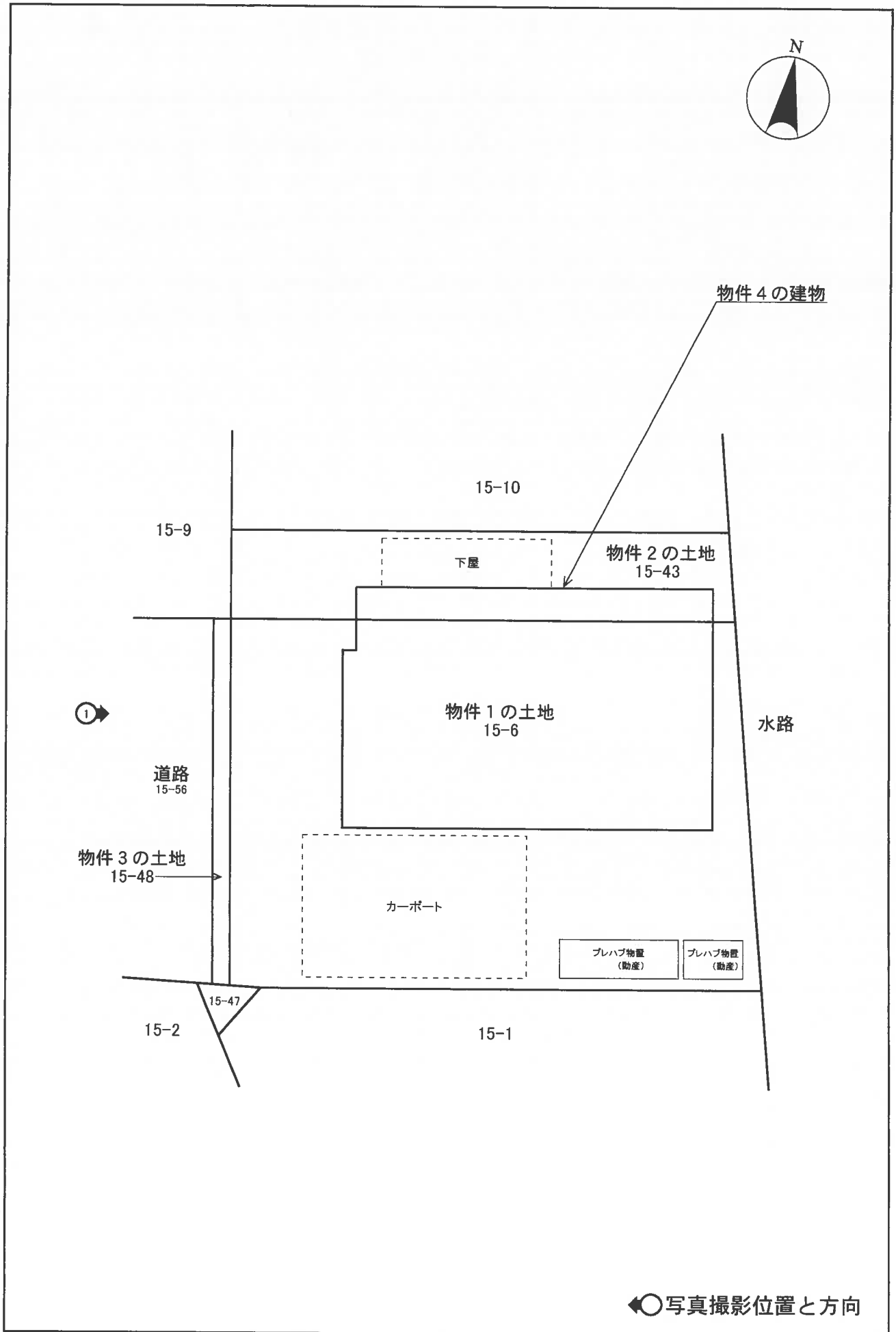
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

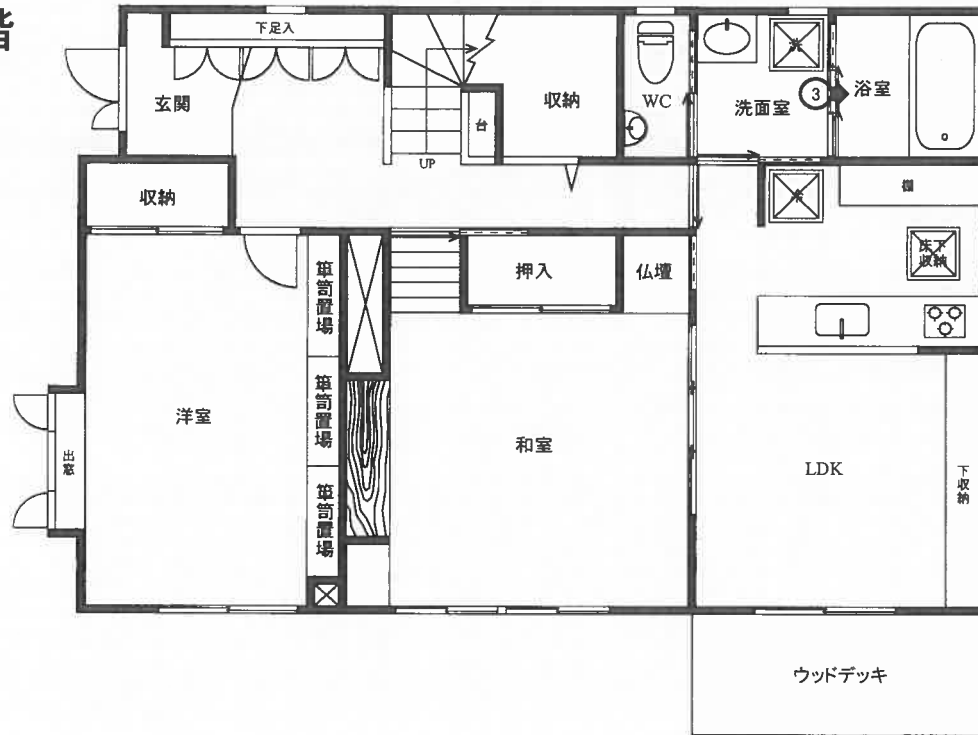
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

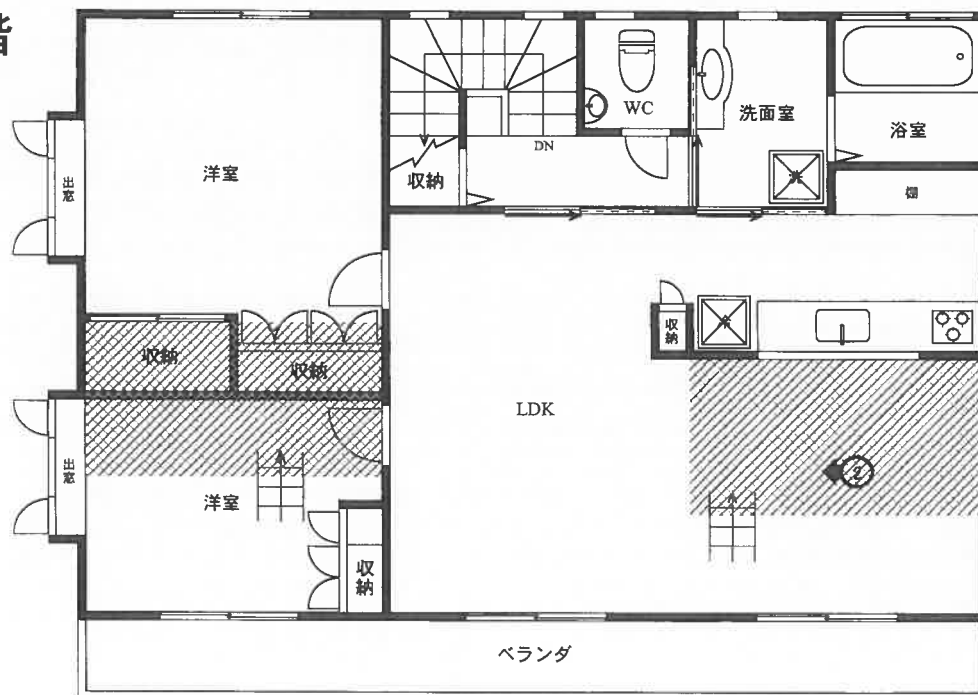




1階



2階



 : ロフト

 写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年(ケ)第208号
令和7年11月7日 現地調査
令和7年11月21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 猿橋 正和

第1 評価額

一括価格	
金 41,980,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 22,780,000 円
物件2 (土地)	金 6,120,000 円
物件3 (土地)	金 20,000 円
物件4 (建物)	金 13,060,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件4の各不動産について、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及び物件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。
- 4 物件3の土地価格は、公衆用道路の価格である。

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の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
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		地目：公衆用道路
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 | 府中市南町三丁目 |
| | 地 番 | 15番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 府中市南町三丁目 |
| | 地 番 | 15番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 府中市南町三丁目 |
| | 地 番 | 15番48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.84平方メートル |
| 4 | 所 在 | 府中市南町三丁目15番地6、15番地43 |
| | 家屋 番号 | 15番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.91平方メートル
2階 79.29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（物件1乃至物件3）

位置・交通	京王線及びJR南武線「分倍河原」駅の南方道路距離約1.3km、京王線「中河原」駅の北東方約1.3km、最寄りバス停から約600m（徒歩約8分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は中央自動車道の南方、京王線の南東側に位置する戸建住宅が建ち並ぶほか、アパートも見られる住宅地域である。周辺は入り組んだ狭隘な道路が目立つ。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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% なし 第1種高度地区 日影規制（一） 建築物の高さの最高限度10m 宅地造成等工事規制区域 府中市景観計画区域
画地の状況	物件1及び物件2の土地一体としての画地（宅地）	
	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	187.53㎡ （物件1：147.83㎡、物件2：39.70㎡） 略台形 間口約13.7m・奥行約14.2～15.4m 概ね平坦 物件1土地は法務局備付の地積測量図（平成14年1月作製）が存するが、残地計算によるものである。 物件2土地は法務局備付の地積測量図（昭和51年8月作製）が存する。
	物件3土地（公衆用道路）	
地積 形状 幅・延長 地勢 その他	10.84㎡ 帯状 幅約1m・延長約10.9m 概ね平坦 法務局備付の地積測量図（平成14年1月作製）が存する。	

<p>接面道路の状況等</p>	<p>物件1及び物件2の土地は一体として、西側が幅員約4mの舗装私道（旧：建築基準法第43条第1項但書道路）に概ね等高に接面する。</p> <p>物件3土地は、上記幅員約4mの舗装私道（旧：建築基準法第43条第1項但書道路）の一部を構成する。</p> <p>なお、後記「特記事項」のとおり、当該私道については「道に関する協定書」が締結されている。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1及び物件2の土地は一体で、物件4建物の敷地として利用されている。物件4建物の南側にはカーポートがある。</p> <p>物件3土地は、公衆用道路として利用されている。</p> <p>（建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）</p>	
<p>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）</p>	<p>上水道</p> <p>都市ガス</p> <p>下水道</p>	<p>有り</p> <p>有り</p> <p>有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年の住宅地図では未利用地であり、平成2年の住宅地図では戸建住宅が確認された。</p> <p>府中市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。</p> <p>厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。</p>	

特 記 事 項

- 物件1及び物件2の土地に関して、平成13年7月29日に「道に関する協定書（幅員4m・延長132.61m）」を以下の内容で締結している。旧：建築基準法第43条第1項但書道路であるため、建て替え等においては建築基準法第43条第2項の規定に基づく認定又は許可の手続きが必要となる。（詳細については府中市役所都市整備部建築指導課で確認を要す）

〔協定する内容（平成13年7月29日）〕

- (1) 協定する道は、別紙現況測量図に基づき中心線を定め、この中心線より水平に2.0mの線を道路境界とする。この道の部分には、新たな建築物、門、塀等は設置しない。
- (2) 協定する道の部分を各建て替え時まで、地目を公衆用道路に変更して、道路状とする。
- (3) 協定する道のみ接する敷地に計画する建築物は、地上2階、地下1階までとし、専用住宅又は二戸長屋であること。
- (4) 今後、位置指定等、建築基準法第42条の道路とするよう努力する。
- (5) 土地又は建築物の所有権等の権利を移転等する場合は、新たな所有権等の権利を有することとなる者に本協定書の協定事項を継承する。

平成13年7月29日以降、平成24年5月7日及び平成28年7月15日に異なる関係権利者により「道に関する協定書」が締結されており、協定書の範囲が拡大・延伸している。

- 北側隣接地のベランダや庭木等が物件1及び物件2の土地側に倒れてきており、境界に存する塀が傾いている。また、隣接地の庭木等が越境している。
- 物件1及び物件2土地の東側は、幅約2mの水路を介して市立南町小学校が隣接する。
- 物件1及び物件2の土地の北西方約60mには京王線が走るため、騒音等が認められる。
- 府中市の多摩川浸水想定区域図によると、多摩川がはん濫した場合に想定される浸水深は0.5～3mの区域に該当する。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	平成14年3月9日新築 約24年 約6年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート等 サイディング、吹付等 クロス貼等 クロス貼、化粧合板等 フローリング、畳等 水廻り等 1階にウッドデッキが、2階にベランダがある。 また、2階のLDK及び洋室にはロフトがある。
現況床面積	1階： 78.91㎡ 2階： 79.29㎡ 延 158.20㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅（2世帯住宅） 1階：LDK、和室、洋室、洗面室、浴室、トイレ等 2階：LDK、洋室(2)、洗面室、浴室、トイレ等
品 等	中位の上	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ○検査済証の交付（平成14年3月19日）記録が確認されたが、建築計画概要書の敷地面積は199.78㎡となっており、登記簿合計面積187.53㎡より大きい。登記簿合計187.53㎡を基準にすると物件4建物は指定建蔽率及び指定容積率を超過している可能性がある。 ○室内で猫2匹が飼われており、ひっかき傷が見られた。また、クロスには汚れ・亀裂・破れ等が複数確認された。 ○2階キッチンの照明が壊れていたほか、フローリングには汚れやべたつき等が認められた。 ○庭には建設資材等が山積みされ、室内も衣類や荷物等が堆積している部屋があった。 ○2階の天井高は高く、上記のとおりロフトが設置されている。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至物件3（土地）

目的土地の建付地価格及び土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 土地価格 (円) オ=ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	275,000	× 0.97	× 147.83	× 0.95	= 37,460,000
2		× 0.97	× 39.70	× 0.95	= 10,060,000
3		× 0.01	× 10.84		= 30,000

※総額（円）については、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 府中-18】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 311,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{110} & = & 275,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：基準地の個別的要因（方位）を考慮した。

地 域 格 差：基準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以下のとおり査定した。

〔物件1及び物件2〕

・規模 -5% (0.95)

・方位 +2% (1.02)

相乗積：0.95 × 1.02 = 0.97（小数第3位を四捨五入）

〔物件3〕

・道路の性格のほか、利用状況、用途の転換の可能性等を考慮して、標準画地価格の1%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、-5%と査定した。(0.95)

② 物件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、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
4	270,000	× 158.20	× 0.18	= 7,690,000

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、その仕様の標準的な原価を採用した。なお、ロフト等が存することも考慮した。

イ 現況延床面積 : 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 : 建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

- ・ 経過年数約24年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率30%、残価率5%
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{6}{(24+6)} \times (1-0.30) = 0.18 \end{matrix}$$

(小数第3位を四捨五入)

- ・ 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一致するものではない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1及び物件2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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 = ア × イ
1	37,460,000	× 0.20	場所的利益	= 7,490,000
2	10,060,000	× 0.20	場所的利益	= 2,010,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないものと解されるので、法的な保護が期待できるか否か、当事者の属性、建物の構造・規模・利用状況等を勘案して、土地利用権等割合（場所的利益）を20%と判定した。

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 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) カ = (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	37,460,000	- 7,490,000	/	× 0.95	× 0.8	= 22,780,000
2	10,060,000	- 2,010,000	/	× 0.95	× 0.8	= 6,120,000
3	30,000	-	/	× 0.95	× 0.8	= 20,000
4	7,690,000 + (7,490,000 + 2,010,000)		× 1.0	× 0.95	× 0.8	= 13,060,000
一括価格 (合計)						41,980,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：上記2 ① ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：北側隣接地のベランダ等が倒れてきているほか塀が傾いていること、接面する道路が旧：建築基準法第43条第1項但書であり市場性の減退が認められること、その他の不明事項のリスク要因等を考慮して-5%の修正を行った。(0.95)

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た修正を行った。(0.8)

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

基準地「府中-18」 (地価公示地「府中-25」と同一地点)

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	府中市南町3丁目31番76
1 m ² 当 た り の 価 格	311,000円/m ²
地 積	188m ²
前 面 道 路 の 状 況	南東5m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	「中河原」駅 750m
法 令 上 の 制 限	1低専(40、80)、高度
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	中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
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

附属資料 1

位置図



縮尺 1/10,000

ヲ 17-13
ワ 16-50
カ 21-10
ヨ 21-40
タ 21-42
レ 21-43
ノ 21-48
ク 21-5
ネ 21-58
ナ 16-53

⌋

⌋

登記年月日：昭和51年8月26日

① 15-10

地番	15-10
土地の所在	府中市南町3丁目

地積測量図



面積計算書

(B) $(14.22 + 14.45) \times 2.77 = 79.4159$
 $\frac{1}{2} = 39.7079 \text{ (㎡)}$

(A) $15-10$
 $155.37 - 39.7079 = 115.6621 \text{ (㎡)}$

40565

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(日測連9)

昭和51年8月18日	製作者
製作年月日	申請人

昭和五十年八月二十六日

これは図面に記載されている内容を証明した母面である。
 (東京法務局府中支店管轄)

令和7年10月10日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

51.8.26

建物図面・各階平面図写

建物図面

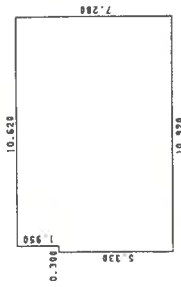
家屋番号 15番672

建物の所在 府中市南町三丁目15番地6、15番地43

各階平面図



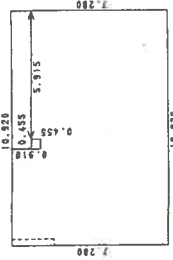
1 階



求積表

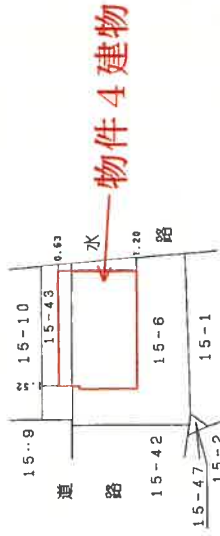
5.330 X 0.300	=	1.599000
7.280 X 10.620	=	77.313600
合計		78.912600
床面積		78.91 m ²

2 階



求積表

7.280 X 10.920	=	79.497600
- 0.455 X 0.455	=	-0.207025
合計		79.290575
床面積		79.29 m ²



※15番6は分筆する前のものもある。

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成 14年 9月 12日作製)

登記年月日：平成14年3月20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 10月 10日

東京法務局府中出張所

登記官

A3をA4に縮小