

期間入札の公告

令和 8年 6月26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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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29日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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26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 調布市国領町六丁目
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 146.67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 調布市国領町六丁目
地 番 20番16
地 目 宅地
地 積 25.81平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 調布市国領町六丁目20番地1
家屋 番号 20番1の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 62.30平方メートル
2階 68.83平方メートル
3階 21.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 62.30平方メートル

物 件 目 録

2階 68.83平方メートル
3階 約46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 8年 5月20日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 川 山 理 恵

-
- 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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 調布市国領町六丁目
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 146.67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 調布市国領町六丁目
地 番 20番16
地 目 宅地
地 積 25.81平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 調布市国領町六丁目20番地1
家屋 番号 20番1の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 62.30平方メートル
2階 68.83平方メートル
3階 21.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 62.30平方メートル

物 件 目 録

2階 68.83平方メートル
3階 約46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8年(ケ)第10号
令和8年3月5日受理
令和8年4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 調布市国領町六丁目
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 146.67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 調布市国領町六丁目
地 番 20番16
地 目 宅地
地 積 25.81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
- 3 所 在 調布市国領町六丁目20番地1
家屋 番号 20番1の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 62.30平方メートル
2階 68.83平方メートル
3階 21.23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	東京都調布市国領町六丁目20-1 (住居表示未実施)
土地	物件1, 2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □ (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(物件1) 上記の者が本土地を公衆用道路として提供している(物件2) □ 「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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 3階 約46平方メートル(他は公簿上の記載とほぼ同一)
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)ら □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(空き家) □ 「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
C (申立人代理人)	<p>1 本件建物は、Aが退去し、空き家となっている。退去したのは、遺産分割審判前のことである。建物の鍵は、Aが所持している。Bは、共有者であることから、同人から求められれば、鍵を渡すことも検討しなくてはならないと考えている。</p> <p>2 Bは、本件建物に居住したことはない。</p> <p>3 建物内には、被相続人の遺品が残されている。</p> <p>4 建物の不具合は、Aから聞いていないが、水道供給は停止したとのことであった。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年3月10日電話聴取)</p> <p>5 水道管が凍結したせいか、敷地内で漏水がある可能性を業者に指摘された。</p> <p>6 建物内に遺品があることから、建物の鍵は、Bにも渡すことにした。</p> <p>7 玄関部分の壁面クロスの剥離は、雨水の浸透が原因と思われる。当時は、外壁にクラックがあった。外壁塗装をしたことから、改善されたかもしれない。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年3月31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
(3 枚目)

執行官の意見

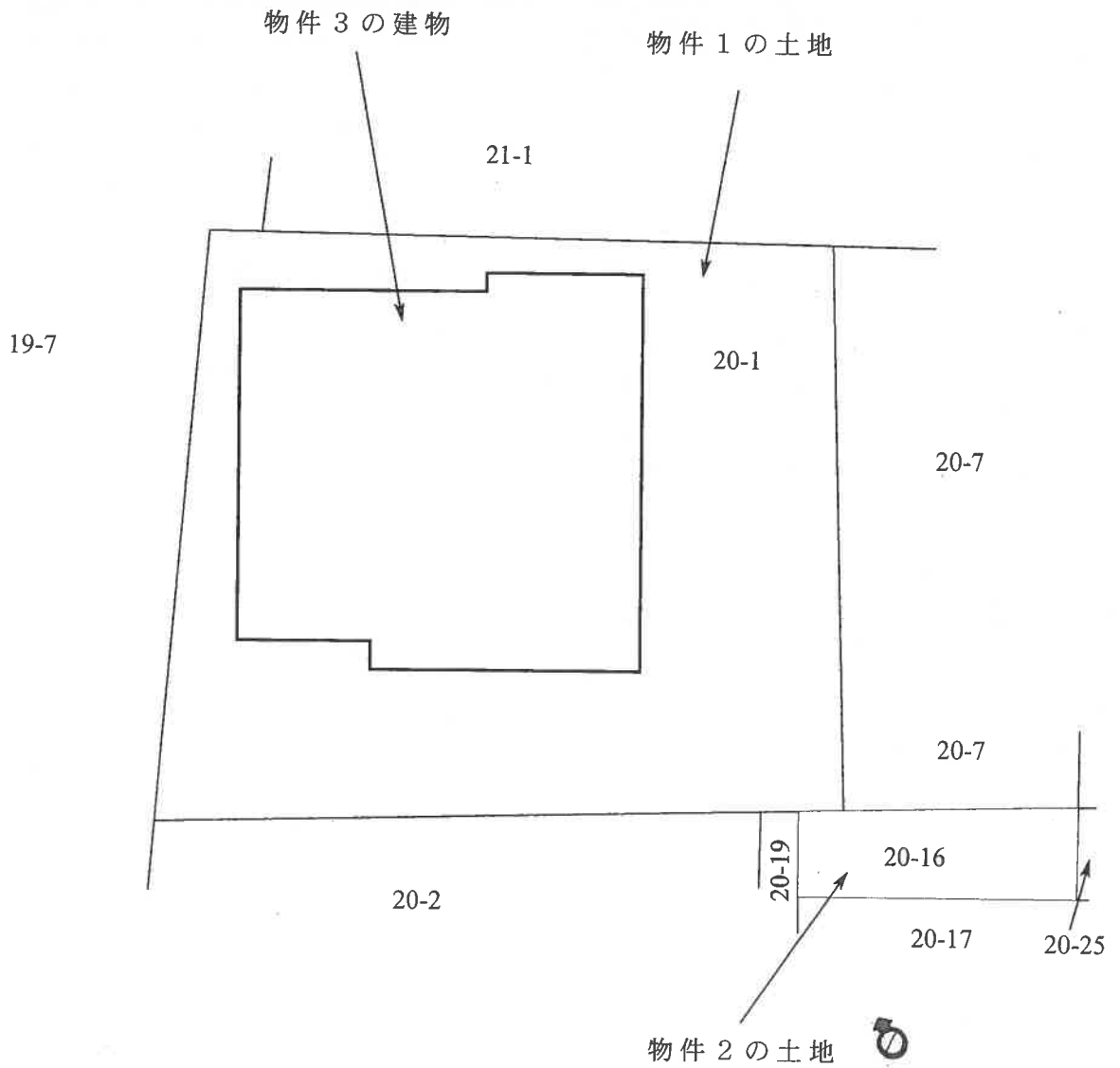
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 表札が二つ存在し、それぞれA及び被相続人（Bと同一）の氏が表示されていた。
 - (2) Bは、本件不動産の所在と別の場所に住民登録している。
 - (3) ライフライン照会の結果、水道供給契約は停止されていた。
 - (4) 建物内には、一定の動産が存在したものの、生活を推定させるものではなかった。
- 3 建物内に被相続人の遺品が存在することから、相続による承継人の権利を考慮して、Bも本件建物を占有しているものとして報告する。
- 4 本件建物は、中間階が連続した構造となっていた。
- 5 玄関内の壁面や、最上階の天窓部分に劣化が観察された。
- 6 敷地内、本件建物の東側に物置が複数存在した。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。

以上

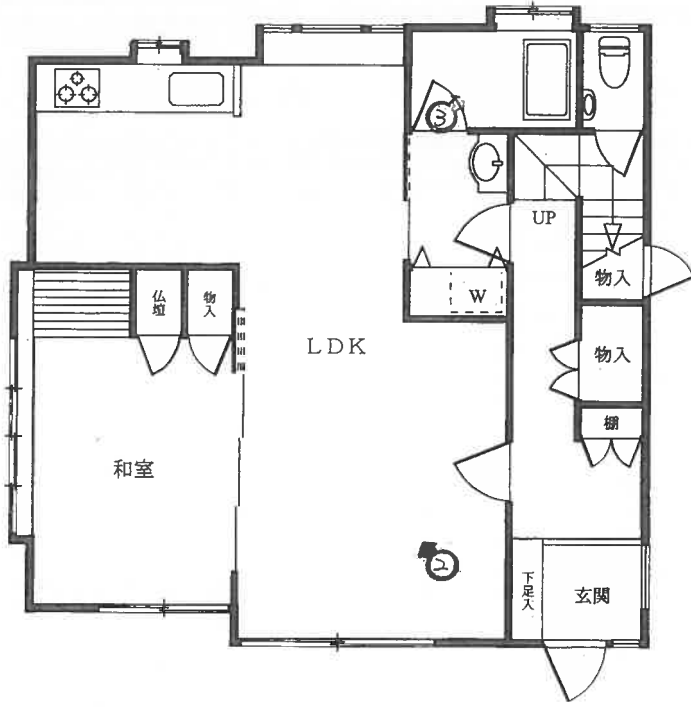
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月5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8年3月9日 13:15-13:30	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3月10日 ： - ：	当庁	申立人代理人から電話聴取
令和8年3月31日 10:45-11:20	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)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月31日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

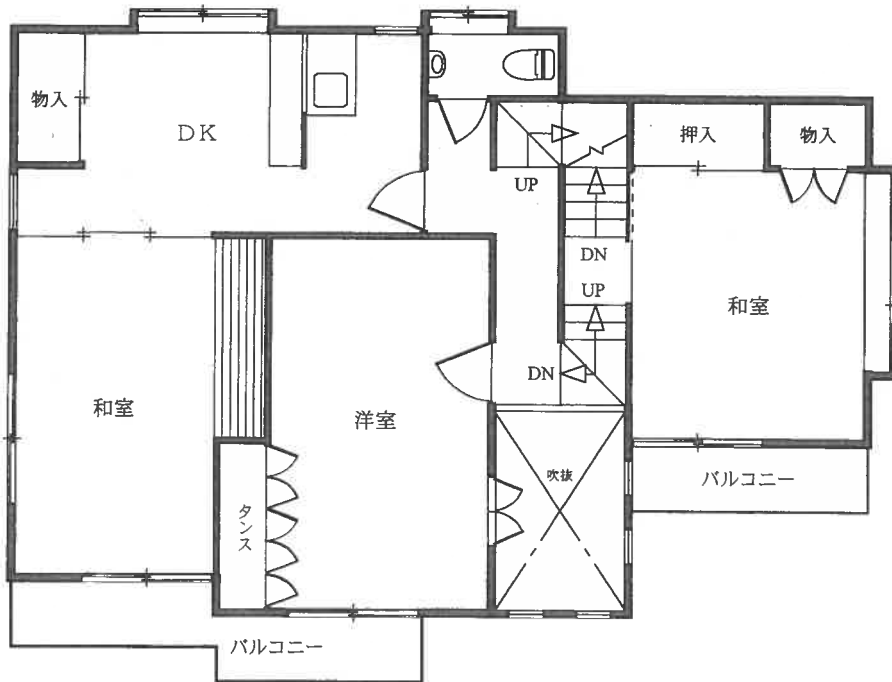
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



←○ 写真撮影位置と方向

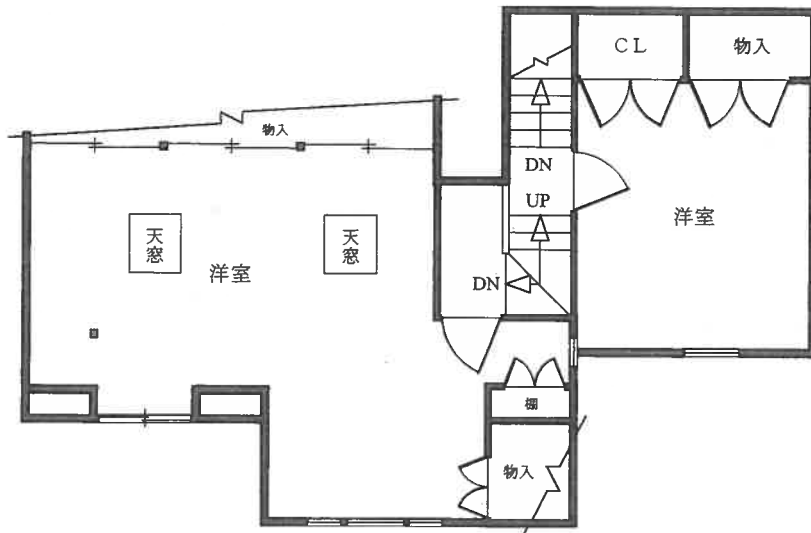


1 階



2 階

← 写真撮影位置 と方向



現況床面積 約 4 6 m²

3 階

←○ 写真撮影位置 と方向

(2 枚目)

1



2



3



令和8年(ケ)第10号
令和8年3月31日現地調査
令和8年4月27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 38,300,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 27,660,000円
物件2(土地)	金 70,000円
物件3(建物)	金 10,570,000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。
- 4 物件2は、私道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		同 左
2	次頁物件目録記載のとおり		地 目 公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		床面積 1階 62.30㎡ 2階 68.83㎡ 3階 約46㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 調布市国領町六丁目
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 146.67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 調布市国領町六丁目
地 番 20番16
地 目 宅地
地 積 25.81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
- 3 所 在 調布市国領町六丁目20番地1
家屋 番号 20番1の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 62.30平方メートル
2階 68.83平方メートル
3階 21.23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、2)

位置・交通	京王線「布田」駅の南東方約950m(道路距離・徒歩約12分)、最寄バス停まで徒歩約4分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	<p>近隣は、品川通りの南側背後に、中小規模の一般住宅が建ち並ぶほか農地も残る住宅地域として利用されている。</p> <p>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。</p>	
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	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 ・調布市景観法(農の景観形成推進地区)
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢	<p>(物件1土地、宅地) 146.67㎡ (登記簿面積) ほぼ台形 (接道)間口約3.3m 奥行約約11.5m(南→北) ほぼ平坦</p> <p>(物件2土地、私道) 25.81㎡ (登記簿面積) 帯状地 幅約2m 長さ約13m ほぼ平坦</p>
接面道路等の状況	<p>* 物件1土地は、南側で現況幅員約4m舗装私道(物件2土地含む、建築基準法第42条第1項第5号道路 該当)にほぼ等高に接面している中間画地。</p> <p>* 接面道路は、指定幅員4m位置指定道路(建築基準法第42条第1項第5号)であり、建替えの際には、指定幅員4mを確保するための原状回復を要する可能性があることに注意を要する。</p> <p>(指定番号:第1745号 告示年月日:昭和34年1月22日 指定幅員:4.0m)</p>	

土地の利用状況	<p>* 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。</p> <p>* 物件1土地の北側及び西側隣地は、農地(畑)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・各階平面図のとおり。</p> <p>* 物件2土地は私道(築基準法第42条第1項第5号 該当)の一部として通行の用に供されている。</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>上水道 有り</p> <p>都市ガス配管 有り</p> <p>公共下水道 有り</p>
土地の履歴等	<p>* ①本件土地は、過去の住宅地図による調査から、昭和54年版・昭和62年版からは「一般住宅」として利用され、その後本建物が建築されたものと推定される。</p> <p>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。</p>
特記事項	<p>*【地積について】</p> <p>物件1土地は、法務局備付の地積測量図が無い。また、物件1土地の公簿面積が「146.67㎡」に対して、物件3建物の建築確認申請書記載の敷地面積が「147.84㎡」であり、登記簿面積に対して約101%($\approx 147.84\text{㎡}/146.67\text{㎡}$)の割合であり、近似している。</p> <p>公図、建物図面、位置指定道路図面等の資料を基に、現地概測した結果、物件1土地の現況の地積を公簿面積として評価を進めることとする。</p> <p>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。</p>

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	平成1年4月21日新築 約37年 約5年								
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 備 設 そ の 他	木造 3階建 スレート葺 モルタル吹付け等 ビニールクロス、目透かし天井等 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、キッチン等 ・ 2階東側の和室及び3階の東側の洋室は、スキップフロアとなっている。 ・ 玄関の上部が吹き抜けとなっている。								
床面積（現況）	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">1階</td> <td style="text-align: right;">62.30 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2階</td> <td style="text-align: right;">68.83 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">3階</td> <td style="text-align: right;">約46 m²（時期不明であるが、増築を考慮した現況床面積）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">延床面積</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">約177.13 m²</td> </tr> </table>		1階	62.30 m ²	2階	68.83 m ²	3階	約46 m ² （時期不明であるが、増築を考慮した現況床面積）	延床面積	約177.13 m ²
1階	62.30 m ²									
2階	68.83 m ²									
3階	約46 m ² （時期不明であるが、増築を考慮した現況床面積）									
延床面積	約177.13 m ²									
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 6LDK・DK（洋室×3、和室×3）								
品 等	普通									
保守管理の状態	劣る									
建物の利用状況	* 本建物は、建物共有者らが、居宅（空家）として占有している。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	<p>* 本建物は、建築確認の検査済証は未交付である。また、建築確認申請上の階数が「地上 2階建」に対して、新築当初から階数は「地上 3階建」と想定され、構造計算を要する3階としての建築確認を受けていないことから、遵法性及び構造上の安全性の欠如があると思われる。</p> <p>* 本建物の現況床面積を登記簿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事に注意を要する。</p>									

特 記 事 項	*①本件申立人代理人によると、令和6年秋頃に外壁の塗り直しを行なったとのことである。また、上水道の給水管からの漏水の可能性が有るとのことである。②全体的に経年相応の小破損、汚損箇所が見受けられた。③1階の玄関脇及び3階の西側の洋室の窓サッシュ付近に雨漏り痕が見られた。④1階の洗面室の床に歩行による沈みがあり、床下材の腐食が想定される。
---------	--

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	330,000	× 0.93	× 146.67	× 0.96	= 43,210,000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 - 30

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 343,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 103 & = 330,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時 点 修 正：令和8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+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。(小数第3位を四捨五入)

$$\begin{array}{l} \cdot \text{間口狭小} \blacktriangle 6 \quad \cdot \text{形状} \blacktriangle 1 \\ \text{【相乗積】} (1-0.06) \times (1-0.01) = 0.93 \end{array}$$

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(土地)

目的土地の私道としての土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	土地価格 エ
	標準画地価格 (円/m ²)ア	個別格差 イ		
2	330,000	× 0.01	× 25.81	= 90,000円

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 - 30

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 343,000\text{円/m}^2 & \times 101 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 103 & = 330,000\text{円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時 点 修 正：令和8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+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。

私道の価格を標準的な宅地価格の1%の市場価値と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

③ 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
3	215,000	×約 177.13	× 0.12	= 4,570,000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、増築を考慮した床面積を採用した。

ウ 現価率

・新築後の経過年数約37年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、維持管理の状態、遵法性及び構造安全上に問題を有すること、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)40%

・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 5 / (37 + 5) & \times & (1 - 0.40) & = & 0.12 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	43,210,000	× 0.20	場所的利益	= 8,640,000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しないものと解されるため、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、建物の構造・規模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)	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円)		占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
	ア	イ					
1	43,210,000	-	8,640,000	/	× 1.0	× 0.80	= 27,660,000円
2	90,000	-	—		× 1.0	× 0.80	= 70,000円
3	4,570,000	+	8,640,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 10,570,000円
一括価格(合計)							= 38,300,000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8年1月1日)

番	号	調布 - 30
所在・地番(住居表示)		調布市染地2丁目23番7
価	格	343,000円/m ²
地	積	145m ²
交通施設との接近状況		布田駅 1,000m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		西側 6m 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環境の良い住宅地域

第7 附属資料の表示

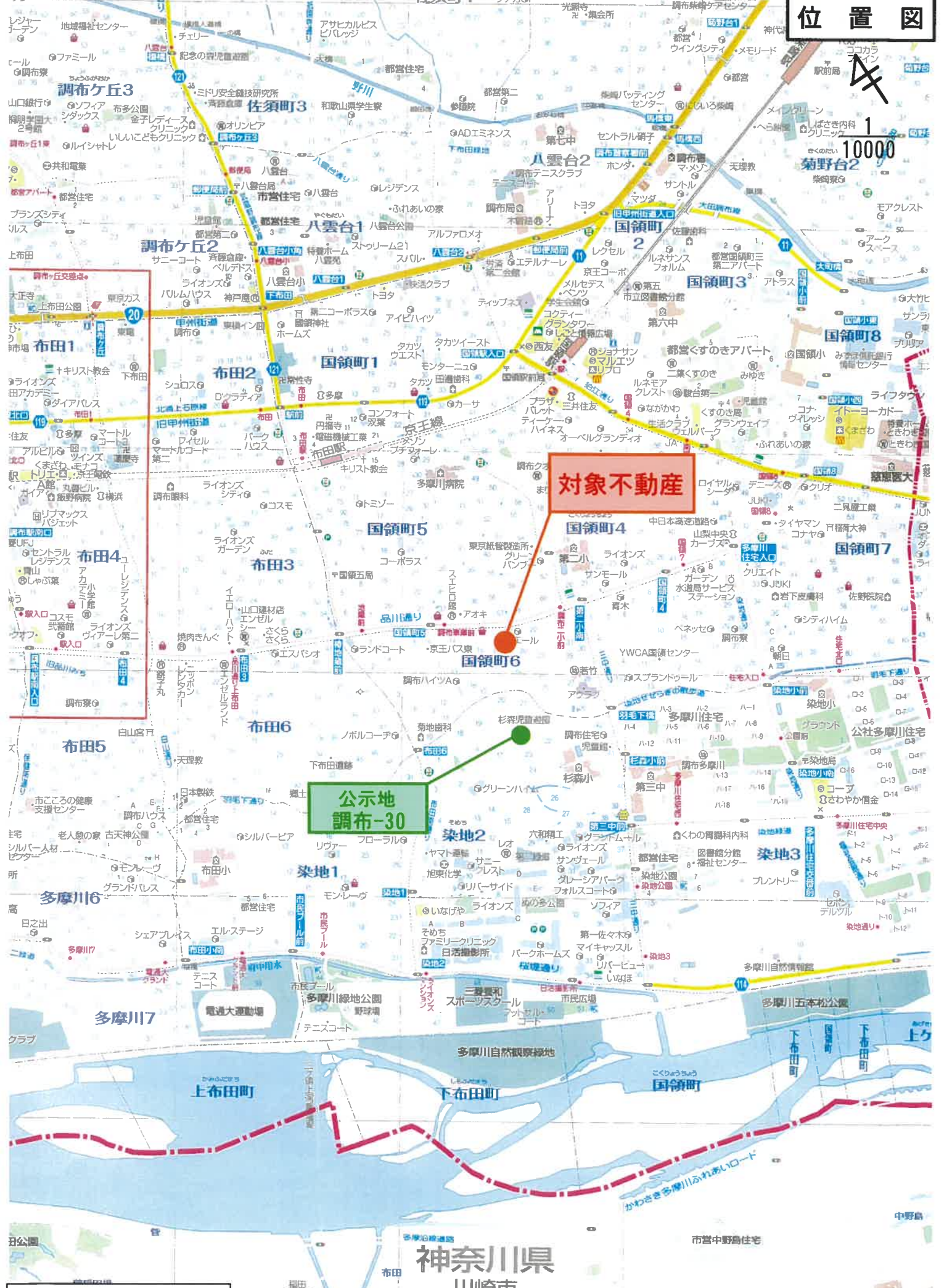
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

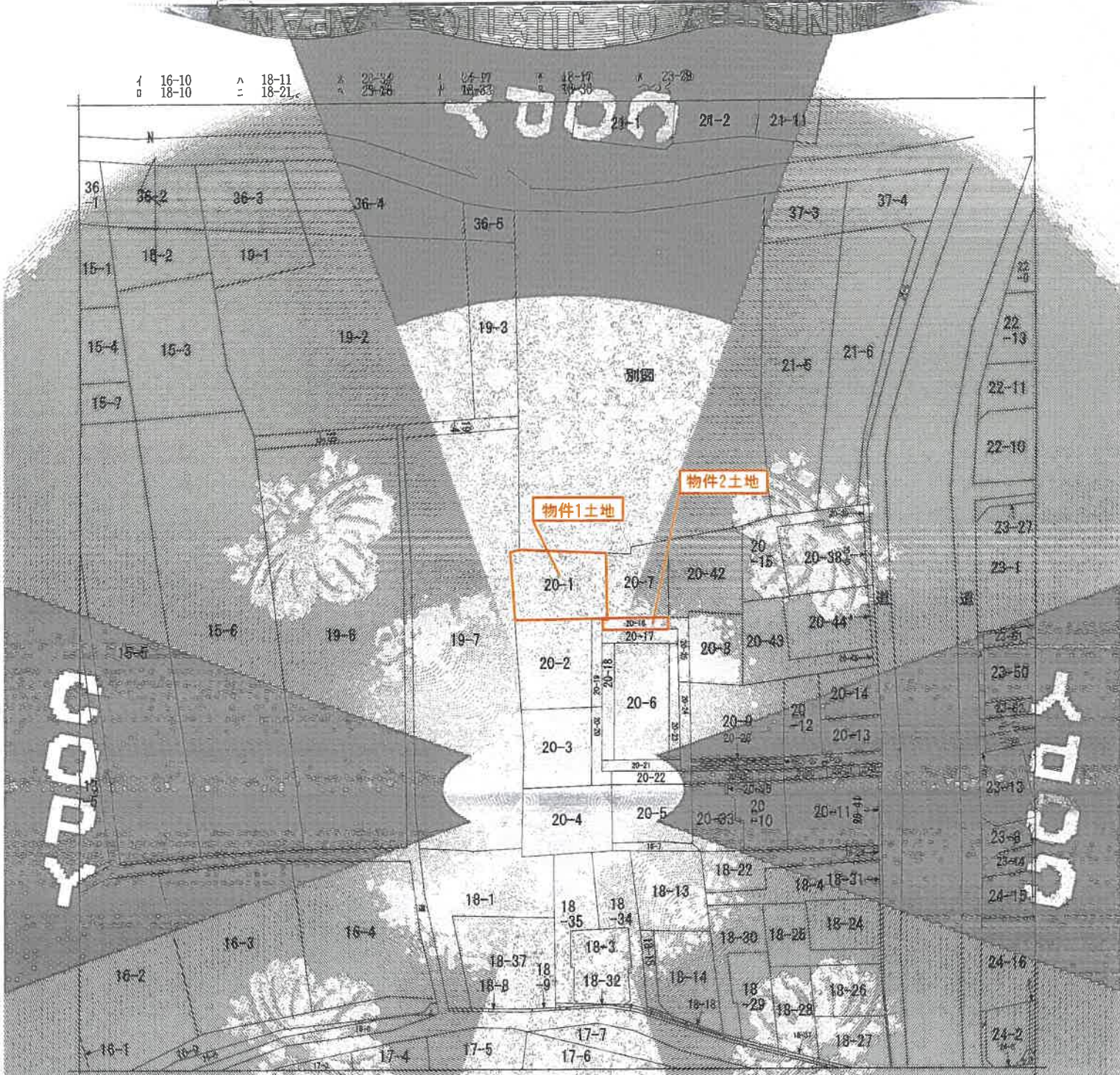


対象不動産

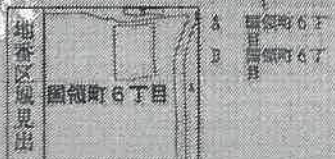
公示地
調布-30

神奈川県
川崎市

1 16-10 ^ 18-11 * 20-34 1 16-17 * 18-17 * 23-28
 0 18-10 = 18-21 * 25-26 1 18-33 * 19-36



(注) 地図を基とする図面は、本籍の区画を明確にした本籍調査結果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添え付けられていた図面です。正確な位置及び形状の取得を要する図面です。



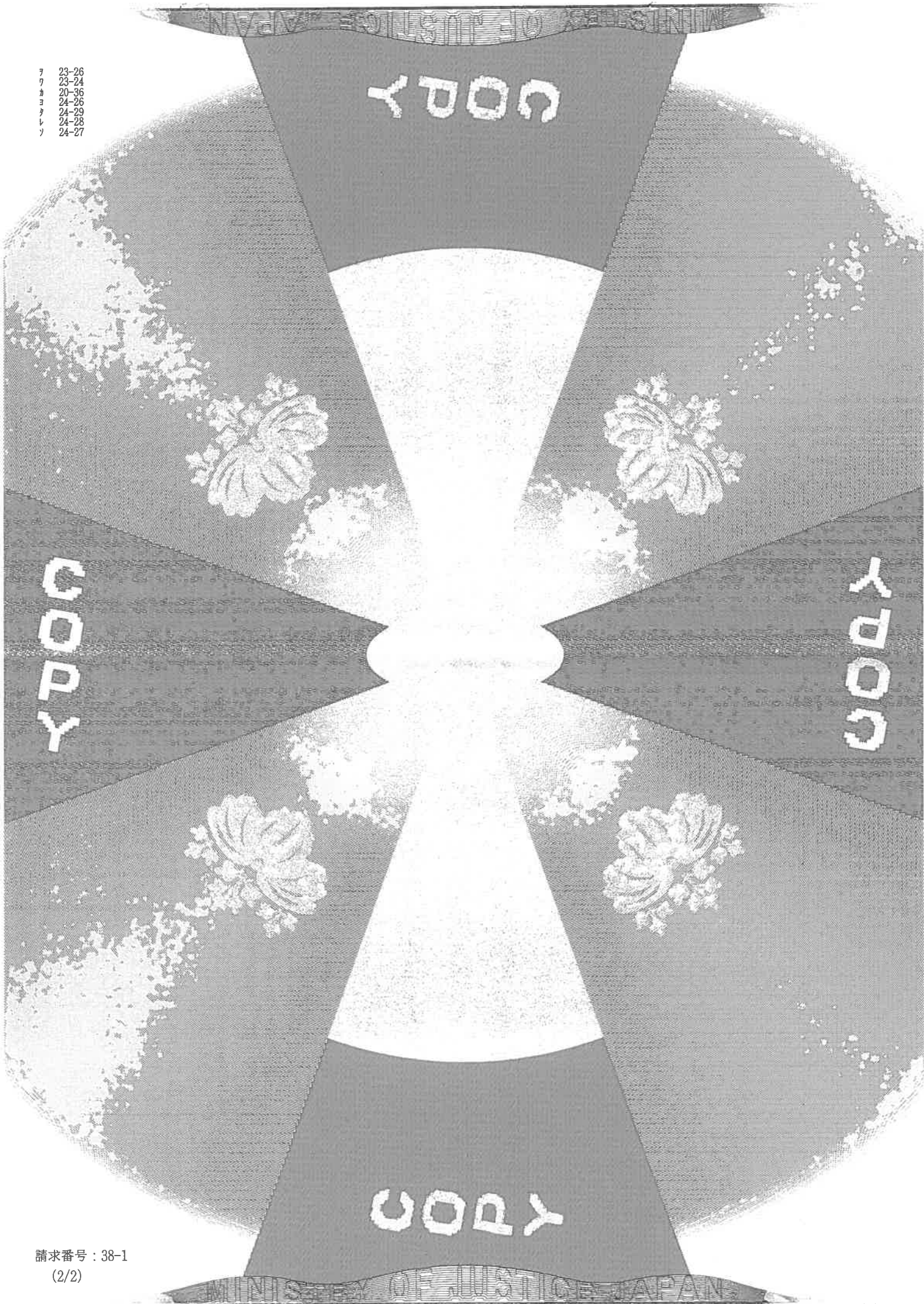
請求内容	所在	調布市區領町六丁目		地番	20番1	
図面枚数	1/600	精度分	原簿系図等	分類	地籍に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原簿)	種類	旧土地台帳附属地図	
				抽記項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を転写した書面である。

令和8年3月16日
 東京法務局府中支局
 登記官

請求番号：38-1
 (1/2)

ヲ 23-26
リ 23-24
ハ 20-36
コ 24-26
ト 24-29
レ 24-28
ノ 24-27



請求番号：38-1
(2/2)

登記年月日：平成13年3月13日

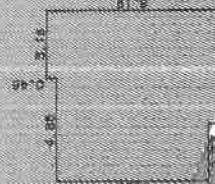
これは図面に記載された内容が正確であることを
令和8年3月16日 東京建築事務所

建築物平面図
各階平面図

建物番号 20-1の2

建築物所在 駿河市御領町6丁目20番地1

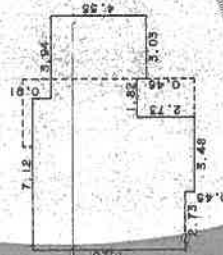
1 階



求積表

7.28 X 2.73	=	19.8744
7.73 X 2.12	=	16.3926
6.19 X 3.73	=	23.0887
合計		59.3557
床面積		62.30㎡

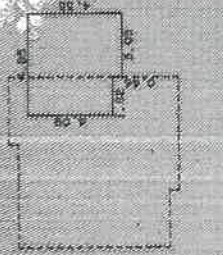
2 階



求積表

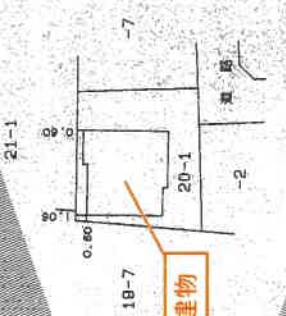
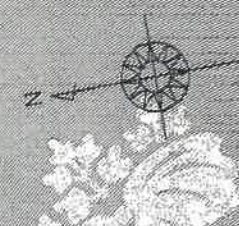
7.28 X 2.73	=	19.8744
7.73 X 3.48	=	26.9004
5.00 X 0.91	=	4.5500
4.09 X 0.91	=	3.7219
4.55 X 3.03	=	13.7865
合計		68.8332
床面積		68.83㎡

3 階



求積表

5.09 X 1.88	=	9.5702
4.85 X 3.03	=	14.6955
合計		24.2657
床面積		24.27㎡



物件3建物

137261

縮尺 1/500

縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製

(田中実行)

COPY

COPY

COPY

平成元年五月五日 (五福地)