

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 16 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 9 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 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 8 月 4 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, 2	11, 800, 000 9, 440, 000	一括	2, 360, 000	50, 485	13, 391
1	3, 400, 000				
2	8, 400, 000				



物 件 目 録

1 所 在 調布市飛田給三丁目
 地 番 17番52
 地 目 宅地
 地 積 73.57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 調布市飛田給三丁目17番地52
 家屋 番号 17番52の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 31.59平方メートル
 2階 34.02平方メートル
 3階 25.92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 6月17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, 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 調布市飛田給三丁目
 地 番 1 7 番 5 2
 地 目 宅地
 地 積 7 3 . 5 7 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 調布市飛田給三丁目 1 7 番地 5 2
 家屋 番号 1 7 番 5 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 3 1 . 5 9 平方メートル
 2 階 3 4 . 0 2 平方メートル
 3 階 2 5 . 9 2 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20号
令和8年4月16日受理
令和8年5月29日提出
（評価人 大和田公一）

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 調布市飛田給三丁目

地 番 17番52

地 目 宅地

地 積 73.57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 調布市飛田給三丁目17番地52

家屋 番号 17番52の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 31.59平方メートル

2階 34.02平方メートル

3階 25.92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	東京都調布市飛田給三丁目17-52 (住居表示未実施)		
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(共有者)ら ☐ 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 ☐ 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
B (共有者)	1 本件建物に居住している。Aは妻であり、同人も本件建物に居住している。今は、親の介護のため、実家にいるが、一時的なものに過ぎない。 2 建物の床面に、不安定な部分がある。台風で、屋根材の一部が欠落している。シロアリの被害が以前にあり、防蟻剤を散布してもらった。 (令和8年5月25日面接聴取)

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) 郵便受けには、共有者らの氏と「(株) ママルル」の表示が存在した。法人登記情報を取得したところ、登記が閉鎖されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、B名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
 - 3 建物内部の床面に不安定な部分があり、シロアリ被害と思われる木部の欠落が玄関付近に観察された。
- 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 8 年 4 月 16 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 4 月 21 日 13：30－13：45	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 5 月 15 日 ： － ：	当庁	法人登記情報取得
令和 8 年 5 月 25 日 10：15－10：45	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、立会人内に立ち入った。

を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物

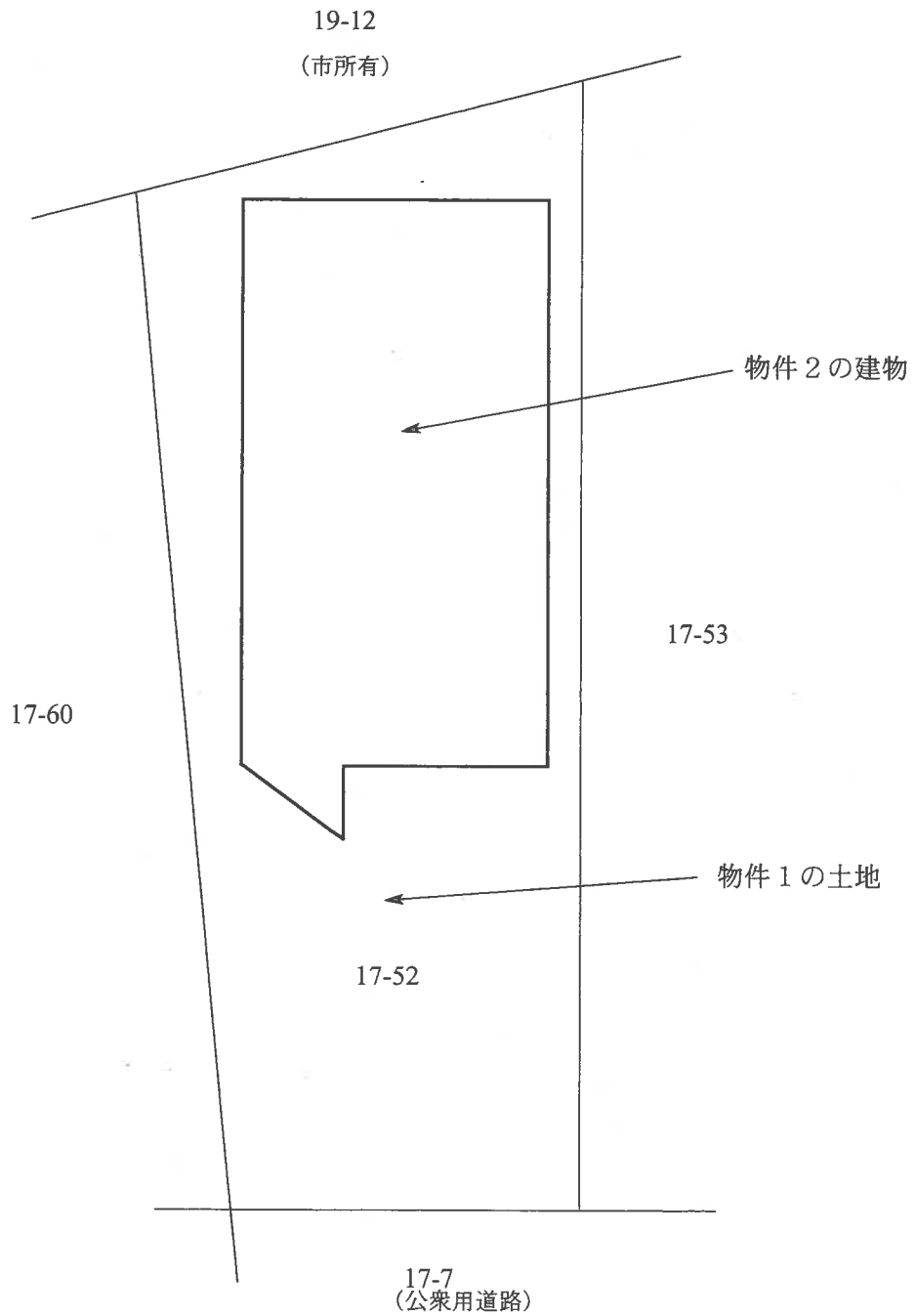
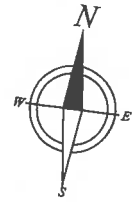
令和 8 年 5 月 25 日

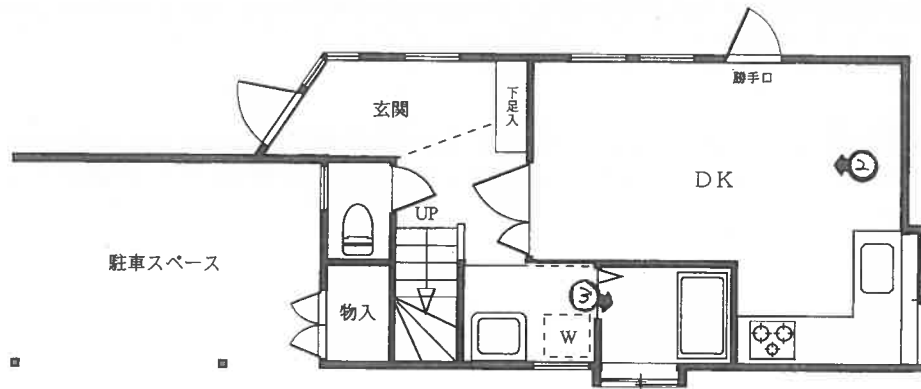
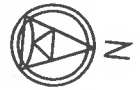
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

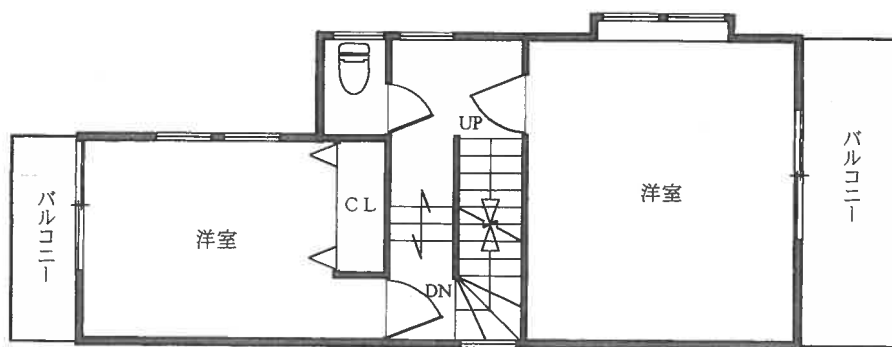
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

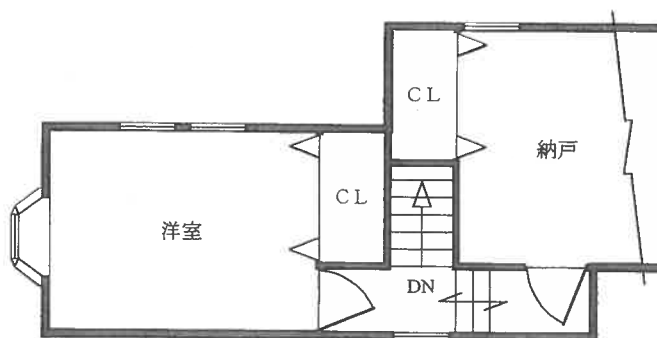




1 階



2 階



3 階

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和8年（ケ）第20号
令和8年5月25日現地調査
令和8年6月9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 大和田 公一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,400,000円
物件2（建物）	金 8,400,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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き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
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 調布市飛田給三丁目

地 番 17 番 52

地 目 宅地

地 積 73.57 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 調布市飛田給三丁目 17 番地 52

家屋 番号 17 番 52 の 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 31.59 平方メートル

2 階 34.02 平方メートル

3 階 25.92 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「飛田給」駅の南西方約800m（道路距離）、徒歩約10分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中央自動車道の北側に位置し、中小規模の戸建住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域である。 小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、診療所、郵便局等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。	
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% なし（法第22条区域） 第1種高度地区、建築物の高さの限度10m、日影規制（一） 調布市景観計画区域（一般地域） 宅地造成等工事規制区域 建築物再生可能エネルギー利用促進区域、立地適正化計画
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	73.57㎡ （登記地積）… 地積測量図が存する。 ほぼ台形 間口約4.5m・奥行約15.2m 概ね平坦 敷地南側の建物1階部分にビルトインの駐車スペースがある。但し、幅・奥行・高さとも狭く、車種は限定される。
接面道路の状況等	南側で幅員約4mの舗装私道（建築基準法適用外）※1とほぼ等高に、北側で幅員約4.4mの飛田給緑道※2に約0.5m高く接面する現況二方路地である。 ※1 南側私道は建築基準法上の道路ではなく、物件1土地は、現状、再建築不可である（特記事項①も参照のこと）。 ※2 調布市下水道課が管理する水路（下水道・雨水幹線）であり、建築基準法上の道路ではない。表層は緑道として同公園緑地課が管理している。緑道は約3mの舗装通路と緑地帯からなる。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件1土地は、物件2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 なし ※プロパンガスの利用（特記事項②参照） あり

土地の履歴等	旧住宅地図によると、昭和54年版では従前の住宅敷地、昭和63年版では空地であった。また、国土地理院の過去の航空写真では、昭和36年頃は農地等、昭和40年頃から周辺に建物が建ち初め、昭和49年頃には従前の住宅とみられる建物が確認できる。 閉鎖登記簿による地歴調査によると、従前の住宅は昭和41年12月に新築され、昭和62年12月に取壊されている。また、物件1土地は、個人が所有していた土地を昭和62年9月に不動産業者が購入、昭和63年にかけて、法人、不動産業者へ転売ののち、物件2建物の新築に伴い個人が取得、その後、現在の所有者（共有者）が平成28年6月に購入している。
特記事項	① 物件1土地は、建築基準法上の道路に未接道である。 一方、東方の地番17番28土地に存する建物は、建築基準法(旧)第43条第1項ただし書きによる許可（平成28年5月27日第0052号）を受けて建築されており、「通路に関する協定書」が取り交わされている。また、西側隣接地では、建築基準法第43条第2項第二号の許可（令和7年12月2日第488号）を受け、調査時点において戸建住宅が建築中であり、これに係る「通路に関する協定書」も、別途、取り交わされている。 物件1土地における再建築の可能性については、調布市建築指導課によると、まず、接面する私道について地権者との協議を行い、道路位置指定を受けることができれば、これによるものとし、道路位置指定を受けることが難しい場合は、調布市における『建築基準法第43条第2項第二号に関する一括審査基準』のうち「基準3」による許可が得られるか否かの検討になるとのこと（要件・手続き等の詳細は、調布市建築指導課に確認を要す）。この場合、上記、各「通路に関する協定書」に関しては、協定後に通路の地権者に変更が生じている場合は、新しく地権者となった者の承諾を得る必要がある。 なお、物件1土地の所有者（共有者）については、上記、各協定書に係る通路の所有権（土地持分）は有していない。 また、通路（私道）の地権者の承諾が得られるか、さらに、上記審査による許可の可能性等、いずれも現時点では未確定であり、物件1土地において建築が可能となるか否かについては、これらの結果次第となり、必ずしも建築可能となるものではないため留意を要する。 ② 南側私道に都市ガス本管の埋設があるが、物件1土地への引込みはなく、プロパンガスを利用している。 ③ 地域の南方至近を中央自動車道が東西に走っており、建物の外では、車輛が通行する音が認められた。 ④ 物件1土地は、調布市洪水ハザードマップにおける多摩川浸水想定区域（3.0～5.0m未満の区域）に存する。物件1土地における実際の浸水履歴の記録はない（調布市に記録が残る昭和47年7月以降）。

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和63年9月20日新築 約38年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造3階建 スレート葺 サイディング、モルタル吹付け等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング、CFシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・2階南側、及び北側にバルコニーがある。 ・3階納戸の天井は勾配天井であり、天井高は約1～1.9m、出入口の高さは約1.4mである。
床面積（現況）	1階 31.59 m ² 2階 34.02 m ² 3階 25.92 m ² 延べ 91.53 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3DK+S 〔1階〕DK、浴室、洗面室、トイレ(1)等 〔2階〕洋室(2)、トイレ(1)等 〔3階〕洋室(1)、納戸(1)等
品 等	中位の下	
保守管理の状況	やや劣る ※特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・建物所有者（共有者）らが、本建物を居宅として使用している。 ・占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 物件1土地の地名地番において、建物の確認済証の発行記録（昭和63年3月）が存するが、敷地面積、建築面積、延べ面積、階数が本物件とは異なっているほか、検査済証の発行記録もなく、物件2建物の遵法性は確認できなかった。 また、現況の床面積は、法令上認められる建蔽率、容積率を大きく上回っている。したがって、仮に、建築基準法第43条第2項第二号により建築の許可が得られたとしても、同規模の建物は建築できないほか、これに係る審査基準により、階数も地上2階・地下1階までの専用住宅等の制限があるため留意を要する。 ② 建物外部は、屋根の色褪せや劣化、外壁の劣化や汚れ・ツタ類の付着のほか、外壁・基礎・土間コンクリート等の各所にクラックが認められ、建物全体に経年による老朽化が生じている。 建物共有者Bによると、台風により屋根材の一部が欠落しているほか、シロアリの被害が以前にあり、防蟻剤を散布してもらったとのことである。玄関付近には、シロアリ被害とされる木部の欠落が観察された。 ③ 室内は、クロスの汚れや損傷・剥離、水廻りの汚れ等が観察されたほか、床には不安定な部分（緩み）があり、3階洋室の壁には、損傷を目隠している箇所も認められた。建物共有者Bからは、雨漏りはないと思うとの陳述があった。 なお、家財道具や私物等が多く、床面や内装の状態を具体的に確認できない箇所があり、買受後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。 ④ 2階南側の洋室は、家人が就寝中であつたため室内に立ち入ることができず、ドアの出入口付近から確認できたのみである。 ⑤ 物件2建物は、建築年からすると、建材にアスベストが使用されている可能性を否定することができないが、アスベストの有無については、専門調査会社による調査を行わなければ詳細が分からないため留意を要する。
---------	--

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 ア	個別格差 イ			
1	335,000円/㎡	× 0.71	× 73.57㎡	× 0.90	= 15,750,000円

※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 : 下記の規準価格を中心に、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-6) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 345,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{105} & \times \frac{100}{100} & = & 335,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 方位(南) +5% 公示地の標準化補正を考慮(北方位を標準)。

地 域 格 差 : 公示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査定した。

- ・建築基準法の道路に未接道 -30%
- ・間口が狭い -5%
- ・方位(南) +5%
- ・現況二法路地 +1%

$$\text{相乗積} (0.70 \times 0.95 \times 1.05 \times 1.01 \approx 0.71)$$

$$\text{個別格差} : 0.71$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-10%と判定した。

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	230,000円/㎡	× 91.53㎡	× 0.03	= 630,000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 ： 登記数量による。

ウ 現 価 率 ： 建築後約38年になる建物であり、建物の状態（劣化・老朽化の程度、過去のシロアリによる被害等）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、違法性が確認できない木造中古住宅の市場性等の経済的要因による減価を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。よって、残価率相当である3%をもって建物の現価率と判定した。

・ 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・動向等を考慮して判定したもので、税務上の耐用年数とは一致するものではない。

残価率	3%
経過年数	約38年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	15,750,000円	× 0.7	法定地上権	= 11,030,000円

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、建物の性質等、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	15,750,000円	－ 11,030,000円		×0.9	×0.8	= 3,400,000円
2	630,000円	＋ 11,030,000円	×1.0	×0.9	×0.8	= 8,400,000円
一括価格（合計）						11,800,000円

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 : 本件は建築基準法上の道路に未接道の物件であるが、私道の持分を有しないリスク、建物が老朽化している状態、その他のリスク要因を考慮すると、土地建物一体としての市場性の減退が生じると判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

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

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (調布－6) 】

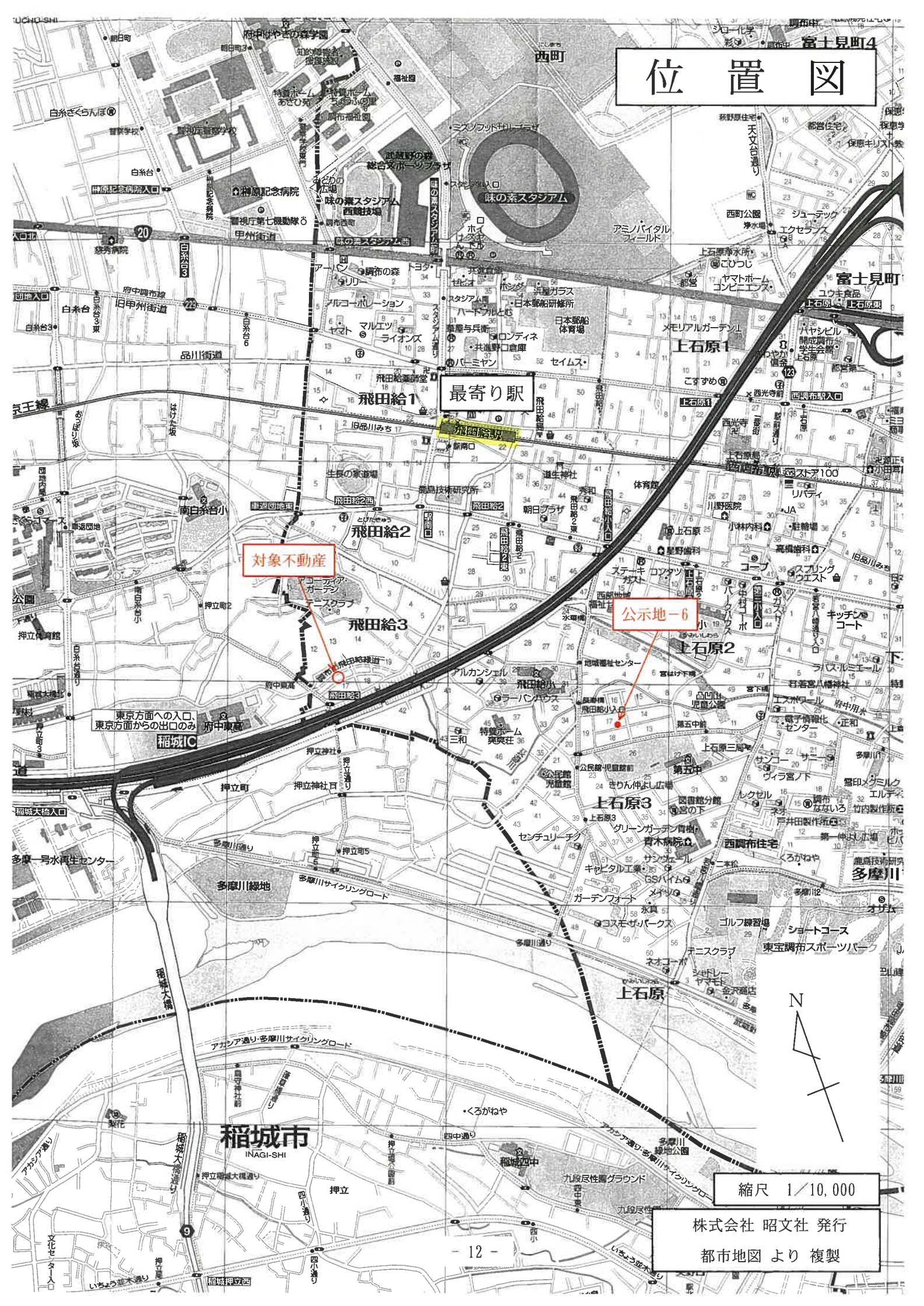
価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	調布市上石原3丁目17番14外
1 m ² 当たりの 価 格	345,000円/m ²
地 積	214m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南4m市道
交通施設との接近状況	「西調布」駅 750m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)
周辺土地の利用の現況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



対象不動産

公示地-6

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

登記年月日：昭和63年3月31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8年5月21日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

昭和六拾年参月参拾日

地積測量図

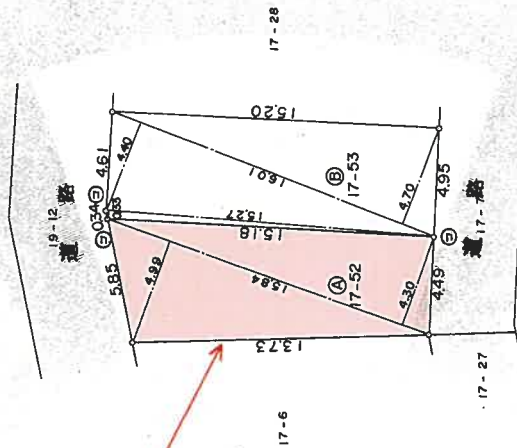
地番	17-52, 17-53
土地の所在	調布市飛田給3丁目



三 斜 求 積 表

地番	(A) 17-52 (物件1土地)	高さ	倍面積
	底辺	4.99	79.0416
		15.84	58.1120
		4.30	147.1536
	倍面積		73.57680
	地積		73.57 m ²

地番	(B) 17-53	高さ	倍面積
	底辺	0.33	5.0391
		15.27	70.4440
		16.01	75.2470
		4.70	150.7301
	倍面積		75.36505
	地積		75.36 m ²



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	堀
⑤	堀

169395

縮尺 1/250

申請人

昭和63年3月26日(作製)

土地家屋調査士

作製者

登記年月日：昭和63年11月16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8年5月21日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

昭和六拾三年十一月十六日

407083

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

63年11月15日(作製)

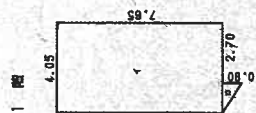
作製者

建物階平面図

家屋番号 17-52-12

建物の所在 調布市江古田3丁目17番地52

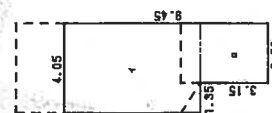
各階平面図



求積表

イ	4.05 X 7.55	=	30.9825
ロ	1.35 X 0.80/2	=	0.6075
合計			31.5900
床面積			31.59 m ²

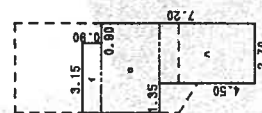
2 階



求積表

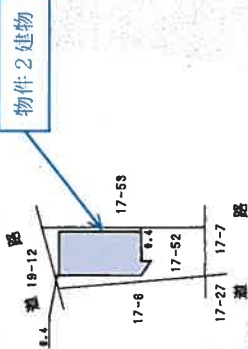
イ	4.05 X 6.30	=	25.5150
ロ	2.70 X 3.15	=	8.5050
合計			34.0200
床面積			34.02 m ²

3 階



求積表

イ	3.15 X 0.80	=	2.8350
ロ	4.05 X 2.70	=	10.9350
ハ	2.70 X 4.50	=	12.1500
合計			25.9200
床面積			25.92 m ²



物件2建物