

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月22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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	43,650,000 34,920,000	一括	8,730,000	54,716	18,759
1	9,890,000				
2	33,760,000				
備考	建物部分の固定資産税及び都市計画税は不明				



## 物件目録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 調布市西つつじヶ丘四丁目                     |
|   | 地 番   | 51番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 116.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 調布市西つつじヶ丘四丁目51番地4                |
|   | 家屋 番号 | 51番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 43.74平方メートル<br>2階 45.36平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月15日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 矢野賢一

---

---

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」にも掲載されています。

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 調布市西つつじヶ丘四丁目                     |
|   | 地 番   | 51番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 116.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 調布市西つつじヶ丘四丁目51番地4                |
|   | 家屋 番号 | 51番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 43.74平方メートル<br>2階 45.36平方メートル |



令和5年(ケ)第254号  
令和6年1月22日受理  
令和6年2月20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 | 所 在   | 調布市西つつじヶ丘四丁目                     |
|   | 地 番   | 51番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 116.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 調布市西つつじヶ丘四丁目51番地4                |
|   | 家屋 番号 | 51番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 43.74平方メートル<br>2階 45.36平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都調布市西つつじヶ丘四丁目51-4（住居表示未実施）
<b>土地</b>	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 □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	
<b>建物</b>	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 □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
所有者	<p>1 本件建物に居住している。</p> <p>2 立ち入り調査の必要性は理解した。</p> <p>3 債権者に連絡をとって解決を図りたい。 (令和6年1月25日面接聴取)</p> <p>4 建物の不具合は感じない。 (令和6年2月14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)

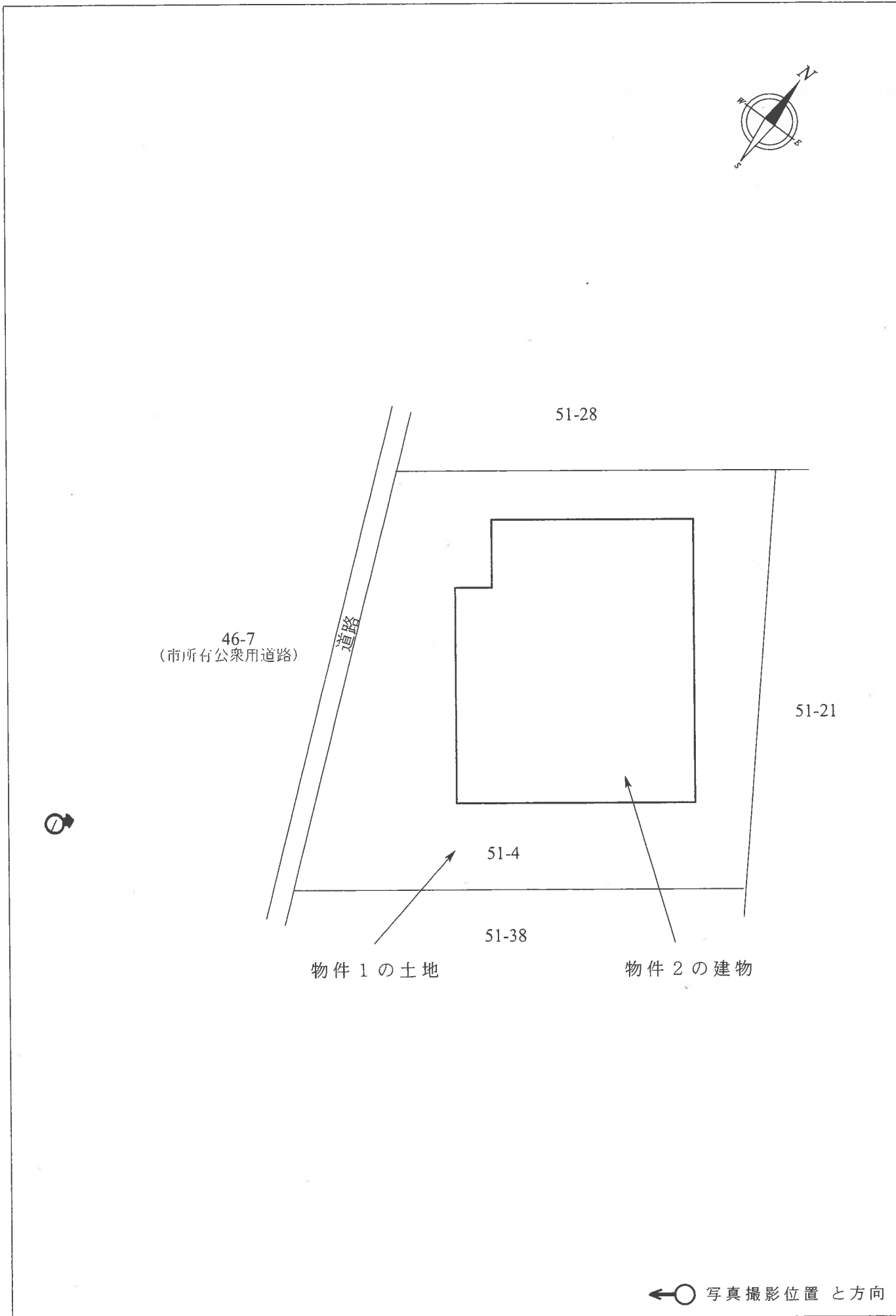
## 執行官の意見

- 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) 表札には、所有者の氏が表示されていた。
  - (2) ライフライン照会の結果、同人名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 本件建物2階東側の洋室に、小屋裏収納が存在した。
- 4 本件建物2階洋室の扉に損傷が観察された。

以上

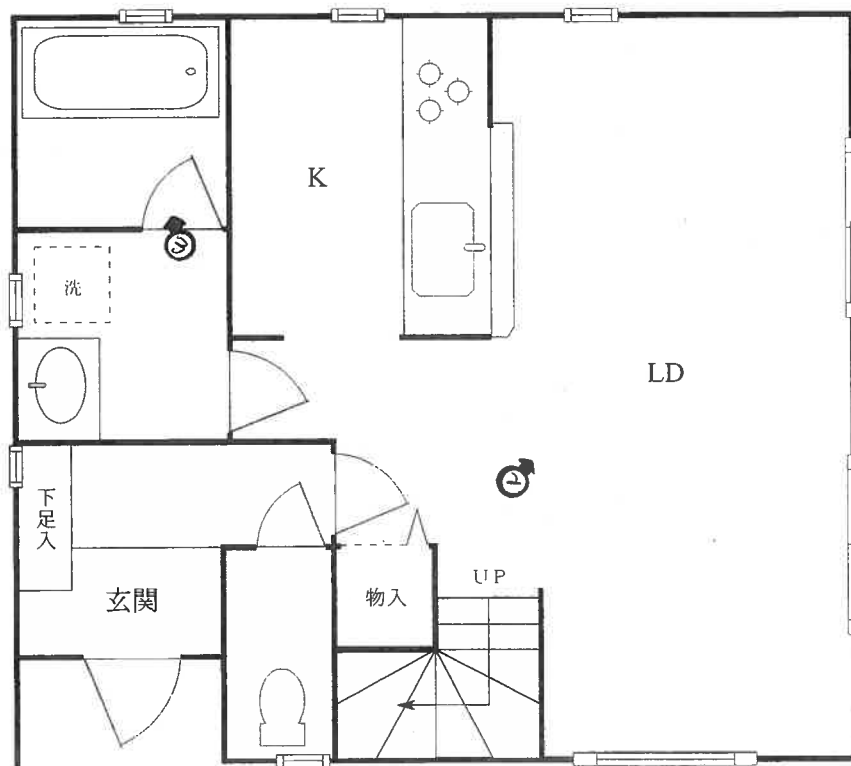
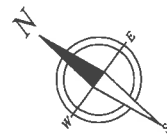
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月22日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和6年1月25日 13:20-13:35	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 関係人から陳述聴取, 臨場日時通知書手交
令和6年2月14日 9:20-9:35	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち会わせ, 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6年2月14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。</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  
( 5 枚目)

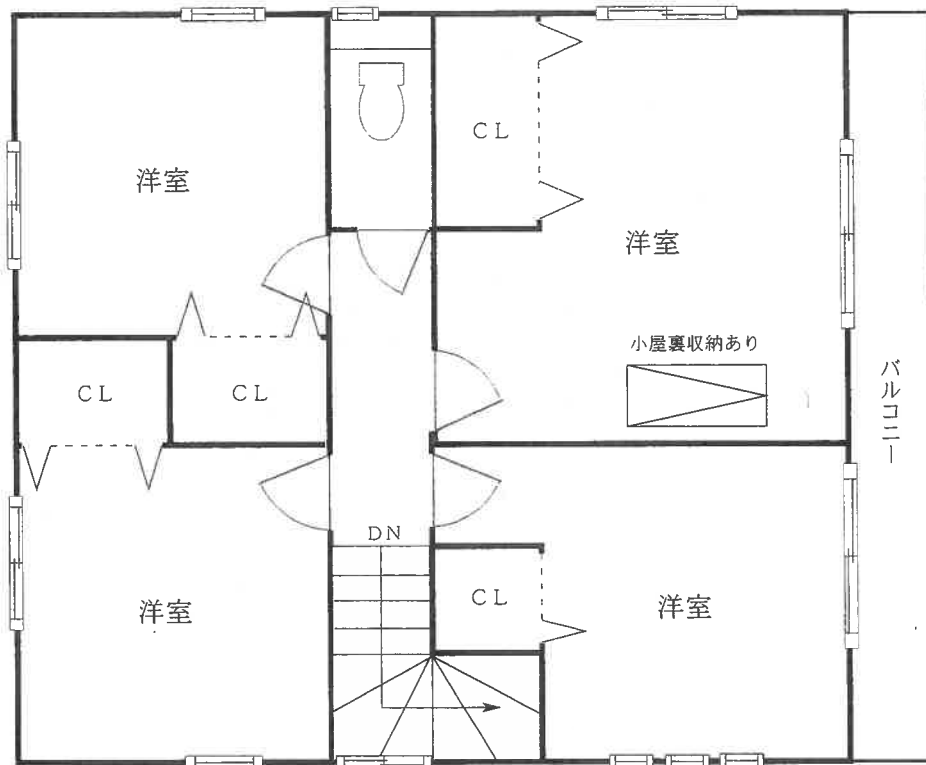


(間取図)

令和5年(ケ)第254号



1階



2階

←○ 写真撮影位置と方向

( 7 枚目)

1



2



3



令和5年(ケ)第254号  
令和6年2月14日現地調査  
令和6年3月6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 43,650,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9,890,000円
物件 2 (建物)	金 33,760,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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
番号	特記事項		
	特になし		

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 調布市西つつじヶ丘四丁目                     |
|   | 地 番   | 51番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 116.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 調布市西つつじヶ丘四丁目51番地4                |
|   | 家屋 番号 | 51番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 43.74平方メートル<br>2階 45.36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）

位置・交通	京王線「つつじヶ丘」駅の南東方・道路距離約1.1km（徒歩約14分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は調布市東部、狛江市との市境付近に位置し、中小規模の一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域である。	
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 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 景観計画区域
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	116.50㎡ やや台形 間口約11m、奥行約12m ほぼ平坦
接面道路の状況等	南西側で幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号・同法第42条第1項第5号）と約0～1m高く接面する中間画地。	
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 あり あり
土地の履歴等	◇土地閉鎖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・不動産会社、令和3年からは本件建物の所有者であり、昭和45年版の住宅地図では未利用地、平成6年版の住宅地図ではアパートの敷地、平成30年版の住宅地図では未利用地であったことがわかった。	

特記事項	<p>◇ 物件1土地の北東方約10mの位置に都市計画道路「調布3・4・9」（計画幅員16m）の計画がある。本物件は都市計画道路の事業地には入っていないと思われるが、現在事業中であるため、調布市街づくり事業課で本物件との位置関係や事業内容などの詳細を確認することが望ましい。</p> <p>◇ 本物件は、調布市景観計画に基づく景観計画区域（国分寺崖線景観形成重点地区）内に存するため、建築物の新築、工作物の新設、開発行為等で一定規模以上のものは、調布市への届出が必要となる。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況等（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等	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和3年2月17日新築 約3年 約27年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレートぶき サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等 台所・洗面所・浴室・トイレ(2)等 2階に小屋裏収納あり
床面積(現況)	1階 2階 延	43.74 m <sup>2</sup> 45.36 m <sup>2</sup> 89.10 m <sup>2</sup>
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK (1階:LDK、洗面室、浴室、トイレ等 2階:洋室(4)、トイレ等)
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	◇物件2建物は、所有者が住居として使用し、占有している。	
特 記 事 項	<p>◇室内は、2階洋室のドアにこぶし大程の破損箇所が確認されたが、そのほか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。</p> <p>◇2階洋室の一室には小屋裏収納があるが、扉が開閉できないため、中を確認することは出来なかった。</p> <p>◇本件建物については、検査済証の交付記録がある。</p>	

## 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 (㎡)	建付減価	建付地価格(円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	340,000	× 1.04	× 116.50	× 1.00	= 41,190,000

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。

【 公示地 調布-21 】

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 333,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/102 \times 100/100 = 340,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正: 令和5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: 公示地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差: 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と概ね同等である。

イ 個別格差: 個別格差率を以下のとおり査定した。

方位(+4)

相乗積: 1.04

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、必要なしと判断した。

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 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	183,000	× 89.10	× 0.82	= 13,370,000

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。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

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と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3年、経済的残存耐用年数約27年、観察減価率10%、残価率5%

〈残価率〉    〈耐用年数に基づく方法〉    〈観察減価〉

現価率 :  $0.05 + (1 - 0.05) \times 27 / (3 + 27) \times (1 - 0.1) = 0.82$

(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1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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
1	41,190,000	× 0.7	法定地上権	= 28,830,000

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	41,190,000	－ 28,830,000	/	× 1.0	× 0.8	= 9,890,000
2	13,370,000	＋ 28,830,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 33,760,000
一括価格(合計)						43,650,000

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：必要なし。

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

### 【指標とした公示価格】

	公示価格	調布 - 2 1
価格時点	令和5年1月1日	
所在及び地番	調布市西つつじヶ丘4丁目46番2	
1㎡当たりの価格	333,000円/㎡	
地積	255㎡	
周辺の土地の利用の現況	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域	
前面道路の状況	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	つつじヶ丘 1.1km	
法令上の制限	1低専(40、80)	

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

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-21

1  
10000



(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。



請求部分	所在		調布市西つつじヶ丘四丁目		地番	51番4		
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。  
 (東京法務局府中支局管轄)  
 令和5年11月28日  
 東京法務局

地図整理番号：M62661  
 (1/1)

登記官

A3をA4に縮小

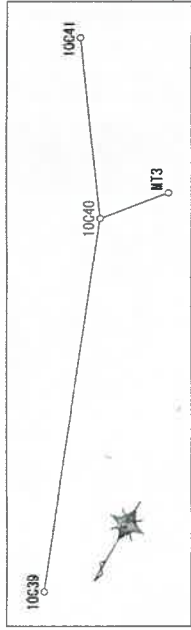
登記年月日：令和3年2月10日

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。  
 (東京法務局府中支局(簿籍))  
 令和5年11月28日 東京法務局 登記官

A3 冊 A4 (1) 冊 1

地積測量図

地番 51-4, 51-38  
 土地の所在 調布市西つつじヶ丘四丁目



座標求積表

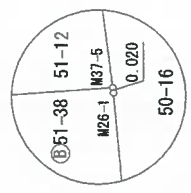
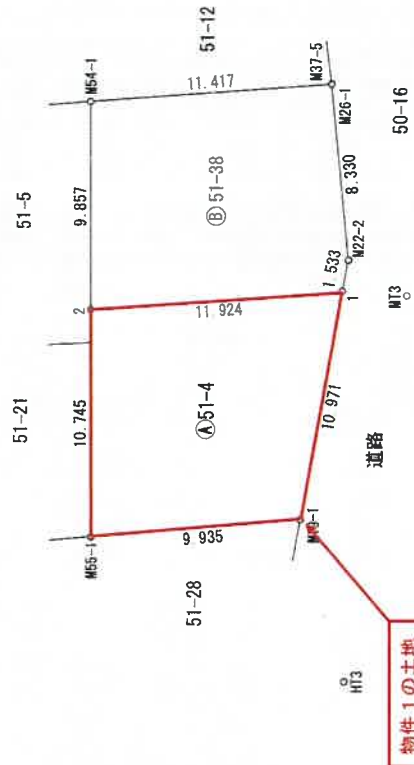
地番	① 51-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界標種
測点	-38777.390	-22949.203	-83833.438559	底コンクリート地	
M5-1	-38761.394	-22957.372	367226.122512	底金風標	
M19-1	-38777.049	-22953.706	83849.888018	底コンクリート地	
1	-38777.390	-22943.834	-367009.568664	底金風標	
2	-38770.702		233.003307		
		倍面積	116.5016535		
		面積	116.50	m <sup>2</sup>	

地番	② 51-38	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界標種
測点	-38777.390	-22953.706	186682.490898	底コンクリート地	
M2-2	-38778.835	-22953.193	189111.357127	刻み	
M26-1	-38785.629	-22948.373	156278.420130	底コンクリート地	
M37-5	-38785.645	-22948.361	-146594.130068	底コンクリート地	
M54-1	-38779.241	-22938.909	-342776.117187	計算点	
2	-38770.702	-22943.834	-42469.036734	底金風標	
		倍面積	232.984166		
		面積	116.4920830		
		面積	116.49	m <sup>2</sup>	

合計 232.9937365

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
10C39	-38585.390	-23000.299	街区多角点
10C40	-38751.989	-22934.551	街区多角点
10C41	-38821.567	-22883.802	街区多角点
MT3	-38778.717	-22956.469	トラバース鉄
HT3	-38761.372	-22963.019	トラバース鉄



拡大図 1/20

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	IX 系
測量年月日	令和2年12月22日

〔国土地理院HPの公表成果を使用〕

作成者

(令和2年12月22日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年7月12日

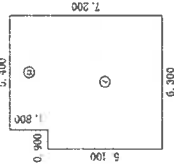
各階平面図

51番4

建築物図面

家屋番号 51番4  
建築物の所在 調布市西つじヶ丘四丁目51番地4

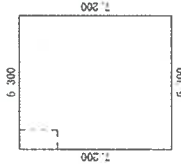
1階



求積表

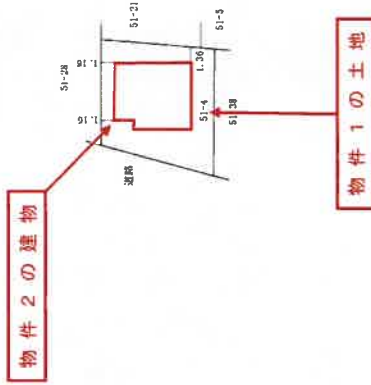
①	6,300 × 5,400	=	34,020,000
②	5,400 × 1,800	=	9,720,000
合計			43,740,000
床面積			43.74 m <sup>2</sup>

2階



求積表

	6,300 × 7,200	=	45,360,000
合計			45,360,000
床面積			45.36 m <sup>2</sup>



作成者

(令和3年7月1日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500