

期 間 入 札 の 公 告

令和 7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 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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月 7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 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月25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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	22,550,000 18,040,000	一括	4,510,000	92,209	21,029
1	5,140,000				
2	20,000				
3	17,390,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 調布市深大寺南町五丁目 |
| | 地 番 | 25番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 調布市深大寺南町五丁目 |
| | 地 番 | 25番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 5.61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 調布市深大寺南町五丁目25番地3 |
| | 家屋 番号 | 25番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.19平方メートル
2階 30.19平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月10日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 千葉 容子

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3】

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」にも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 調布市深大寺南町五丁目 |
| | 地 番 | 25番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 調布市深大寺南町五丁目 |
| | 地 番 | 25番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 5.61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 調布市深大寺南町五丁目25番地3 |
| | 家屋 番号 | 25番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.19平方メートル
2階 30.19平方メートル |



令和6年(ケ)第256号
令和6年11月8日受理
令和6年12月19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 | 調布市深大寺南町五丁目 |
| | 地 番 | 25番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 調布市深大寺南町五丁目 |
| | 地 番 | 25番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 5.61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 調布市深大寺南町五丁目25番地3 |
| | 家屋 番号 | 25番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.19平方メートル
2階 30.19平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	東京都調布市深大寺南町五丁目25-3 (住居表示未実施)																
土地	物件1, 2																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件1)上に下記建物を所有し, 占有している <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																	
建物	物件3																
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が異なる(<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:																
	構造:																
	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																
上記以外の敷地(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)																
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
[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	<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

(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
A (占有補助者)	<p>1 所有者は、夫にあたる。同人は、仕事のため外出している。</p> <p>2 とくに建物の不具合は感じない。</p> <p>3 建物内で、猫を4匹飼育している。</p> <p>(令和6年12月16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)

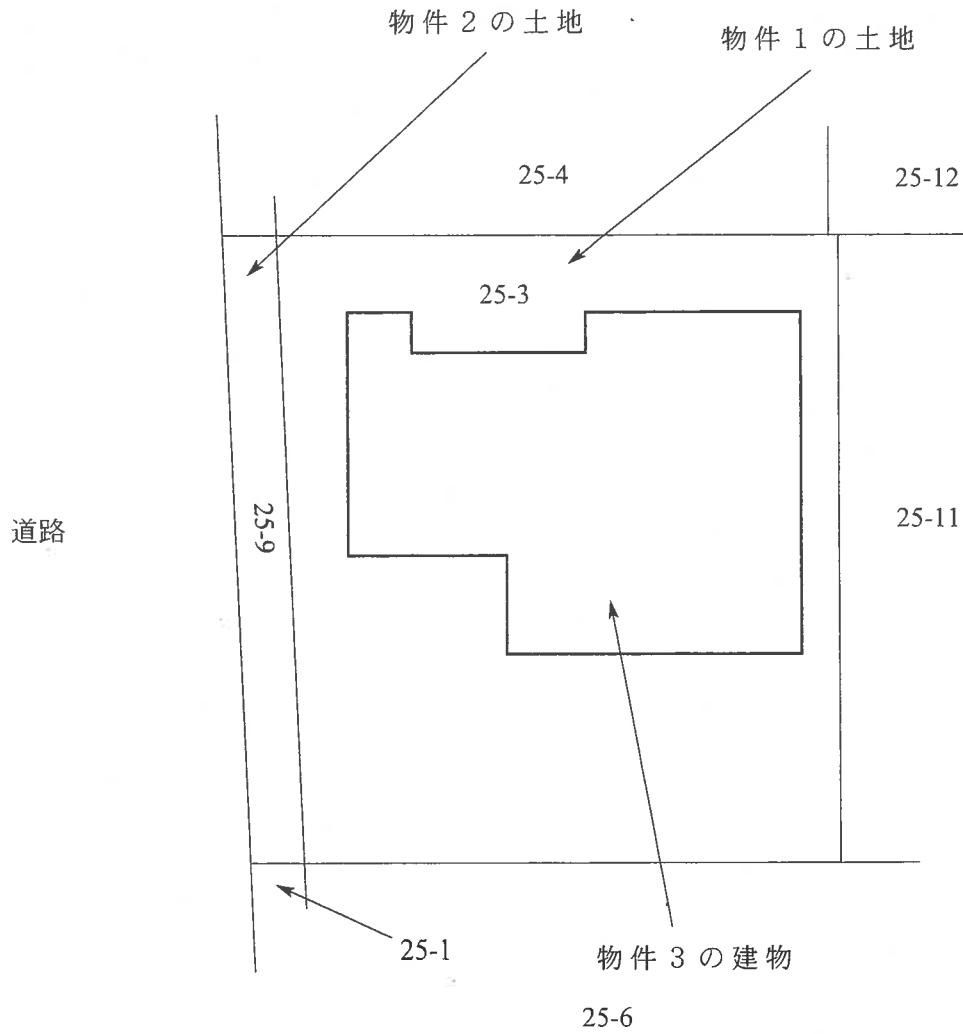
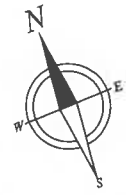
執行官の意見

- 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) 表札に所有者の氏がアルファベットで表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、所有者名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 建物内には、動物の臭気を感じられ、床面等に汚れが認められた。
- 4 2階部分の上に、ロフトが存在した。天井高の要件から、床面積には含めないものと判断した。

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11月8日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送
令和6年11月12日 14:25-14:40	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6年12月16日 12:50-13:05	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12月16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>		

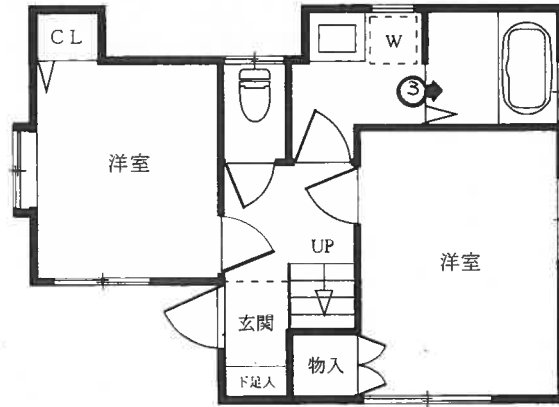
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



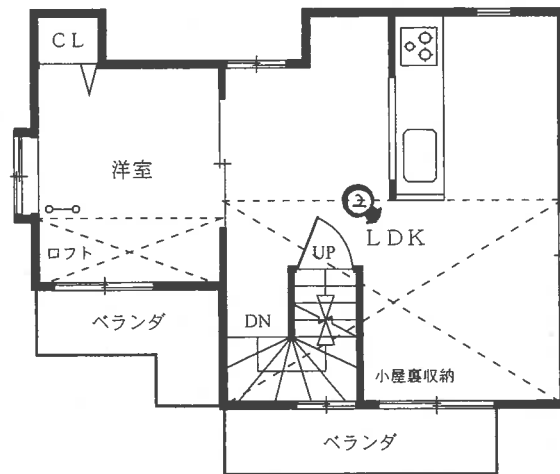
←○ 写真撮影位置と方向

(間取図)

令和6年(ケ)第256号



1 階



2 階

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(ケ)第256号
令和6年12月16日現地調査
令和6年12月25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 22,550,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,140,000円
物件2 (土地)	金 20,000円
物件3 (建物)	金 17,390,000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の内訳価格は、道路（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
3	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 | 調布市深大寺南町五丁目 |
| | 地 番 | 25番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 調布市深大寺南町五丁目 |
| | 地 番 | 25番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 5.61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 調布市深大寺南町五丁目25番地3 |
| | 家屋 番号 | 25番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.19平方メートル
2階 30.19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及び物件2）

位置・交通	京王線「つつじヶ丘」駅の北西方約2.3km（道路距離、以下同じ）、同線「調布」駅の北東方約2.7km、最寄りバス停まで徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、中小規模の戸建住宅のほかにアパート、駐車場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、ドラッグストア、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（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（国分寺崖線景観形成重点地区、及び「農」の景観形成推進地区） 宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積形状 間口・奥行等 地勢 その他	〔物件1土地〕…宅地 75.62㎡（登記地積）…地積測量図が存する。 ほぼ正方形 間口約9m・奥行約8.5m ほぼ平坦 敷地の南西側に駐車スペースがある。なお、敷地の南西側至近の市道沿いに道路標識と電柱が立っているため、車輛の出入りについて、車種によってはやや支障があるように見受けられた。
	地積形状 間口・奥行等 地勢 その他	〔物件2土地〕…道路 5.61㎡（登記地積）…地積測量図が存する。 不整形（帯状地） 間口約9m・奥行き約0.6m。 ほぼ平坦 建物建築時のセットバック（道路後退）部分であり、調布市への寄付が行われず、いわゆる敷民（敷地民有地）として調布市に無償貸与されている土地である。課税上は、公衆用道路として非課税である。

接面道路の状況等	物件 1 土地	北西側で認定幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条2項※)とほぼ等高に接面する中間面地。 ※ 物件 1 土地の前面はセットバック済み。
	物件 2 土地	上記幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条2項)の一部である。元道の幅員は約2.7mであり、物件 2 土地はセットバック部分として道路に供されている。
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件 1 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。 ・物件 2 土地は、道路として公共の用に供されている。 ・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	<p>昭和46年版、平成2年版、平成28年版の住宅地図によると、いずれの年代も、物件 1 及び 2 土地は、住宅の敷地の一部等であったものと推定される。</p> <p>また、閉鎖登記簿における地歴調査によると、土壌汚染が疑われる所有者等の記録はみられない。</p>	
特記事項	物件 1 土地は、「調布市洪水・内水ハザードマップ」における浸水想定区域には指定されていない。過去の浸水履歴についても、調布市に記録が残る昭和47年7月以降、同市への報告は無い。	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成29年6月30日新築 約7年 約18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 クロス貼り、タイル張り、板張り等 クロス貼り等 フローリング、CFシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・小屋裏収納は、リビングダイニングにある出入口から階段を利用する構造となっている。 ・2階南西側洋室にはロフトがあり、天井の一部は勾配天井である。 ・2階の南東側と南西側にベランダがある。
床面積（現況）	1階 30.19 m ² 2階 30.19 m ² 延べ 60.38 m ²	※ 建物価格には含まれるが床面積には算入されない小屋裏収納、ロフトが存する。（再調達原価の査定で考慮する）
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK（小屋裏収納、ロフト付） 〔1階〕洋室(2)、浴室、洗面室、トイレ等 〔2階〕洋室(1)、LDK等
品 等	中位	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	・建物所有者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 建物については、検査済証の交付記録がある。 ② 建物の外部は、外壁に苔や汚れの付着、ベランダの汚れ等が認められたが、外観上は概ね経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられる。	

<p>特 記 事 項 (前頁からの続き)</p>	<p>③ 室内で猫を4匹飼育しており、ペット臭が感じられた。</p> <p>④ 建物内部は、床や水廻りの汚れのほか、壁の一部にへこみ等の損傷が認められた。在室したAによると、建物及び設備等の不具合、雨漏りについては特にないとのことである。</p> <p>なお、家財道具や私物が置かれているため、各部屋とも床面やクロスの状態等、室内全体を目視で確認することが困難な状態であり、買受後に不測の費用負担が生ずる可能性もあるため留意を要する。</p>
------------------------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（土地）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	280,000円/㎡	× 1.01	× 75.62㎡	× 1.00	= 21,390,000円
2	280,000円/㎡	× 0.02	× 5.61㎡		= 30,000円

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。

※物件2土地は現況道路であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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。

【 基準地 （ 調布－6 ） 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 285,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{104} & \times \frac{100}{100} & = 280,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：方位(南東) +4% ※基準地の標準化補正を考慮(北方位を標準)。

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査定した。

〔物件1土地〕 ・ 道路方位(北西) +1%

個別格差：1.01

〔物件2土地〕 ・ 現況道路敷であり、価値率を標準画地価格の2%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1土地は敷地と建物の適応状態を考慮した結果、要しないものと判定した。

物件2土地は現況道路であるので、必要なし。

② 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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	190,000円/m ²	× 60.38m ²	× 0.59	= 6,770,000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、現価率を求めた。

- ・ 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・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは一致するものではない。
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、建物の保守管理の状態、建物の状態（建物内外部の汚・破損、劣化の状況）、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、間取りの種類による市場性、中古建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	3%
経過年数	約7年
経済的残存耐用年数	約18年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{18\text{年}}{7\text{年} + 18\text{年}} & \times & (1 - 0.20) & \div & 0.59 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1の宅地）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	21,390,000円	× 0.7	法定地上権	= 14,970,000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	21,390,000円	- 14,970,000円		×1.0	×0.8	= 5,140,000円
2	30,000円			×1.0	×0.8	= 20,000円
3	6,770,000円	+ 14,970,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 17,390,000円
一括価格（合計）						22,550,000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：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等]

【 基準地 (調布-6) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	調布市深大寺南町五丁目22番10
1 m ² 当たりの価格	285,000円/m ²
地 積	110m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南東4m市道
交通施設との接近状況	「つつじヶ丘」駅 2,400m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40,80)、高度地区
周辺土地の利用の現況	一般住宅に空地等も見られる郊外の住宅地域

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

位置図

基準地-6

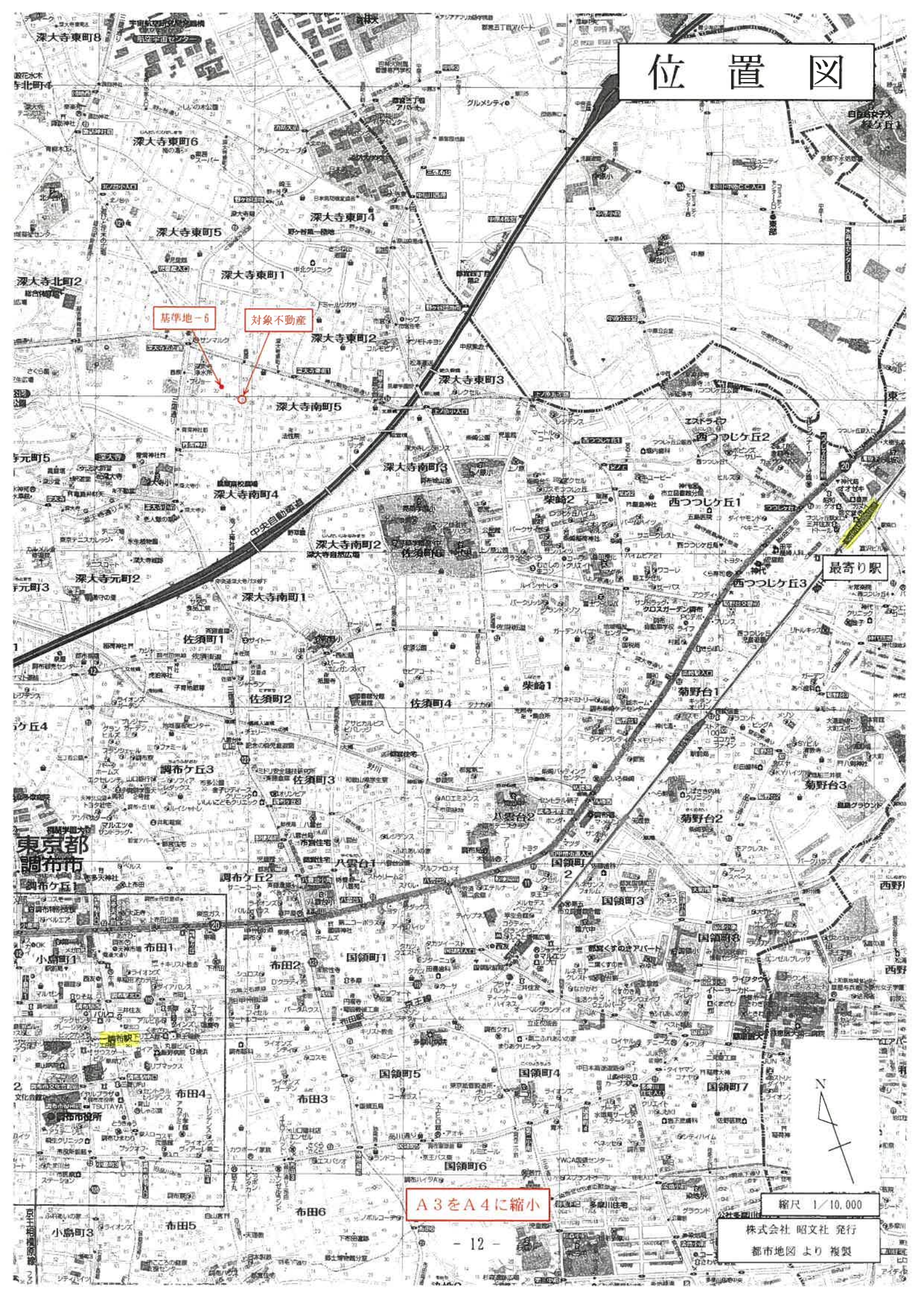
対象不動産

最寄り駅

A3をA4に縮小

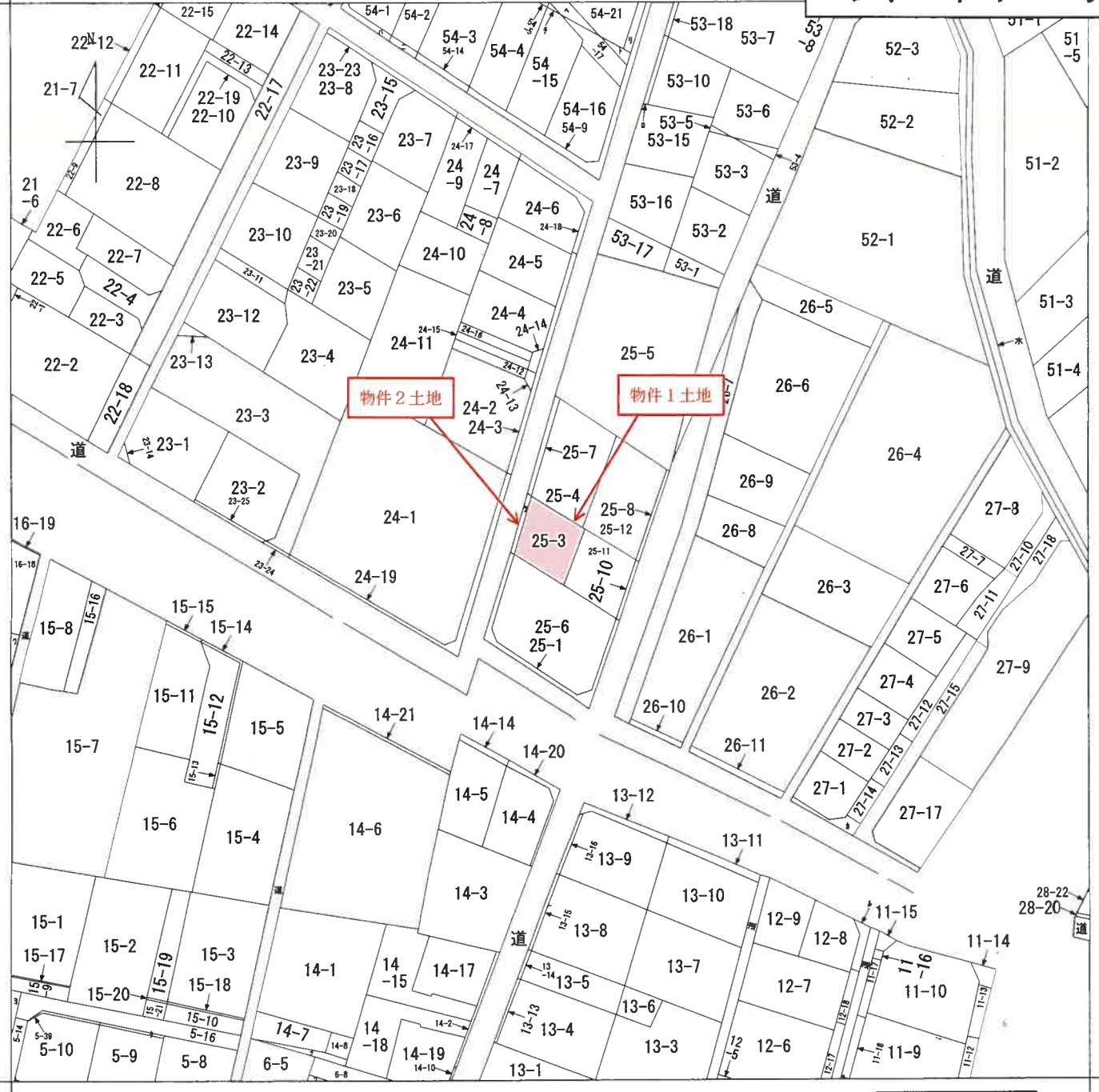
縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

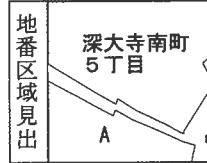


公 図 写

イ 22-16 ハ 54-12 ホ 55-11 ト 54-18 リ 54-8 ル 12-19
 53-20 54-13 54-20 54-19 11-19 つづく



(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。



A 深大寺南町
5丁目
B 深大寺南町
5丁目

請求部	所在	調布市深大寺南町五丁目		地番	25番3	
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	昭和59年11月1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。

令和6年11月18日
 東京法務局府中支局
 登記官

A3をA4に縮小

ヲ 14-9
ワ 16-3
カ 27-16
コ 5-13
ク 5-37
レ 5-5
ソ 6-6
ツ 25-9 (物件 2 土地)

A 3 を A 4 に縮小

地積測量図

地番	25番3、25番11
土地の所在	調布市深大寺南町五丁目

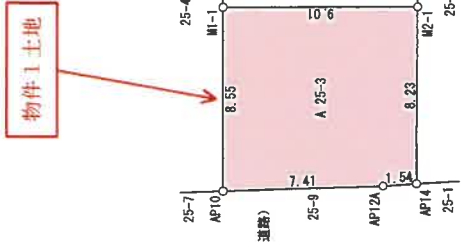
座標求積表

地番 A 25-3 (物件1土地)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
M2-1	79.906	137.843	-486.585790
AP14	84.138	130.776	734.176464
AP12A	85.520	131.477	1035.512852
AP10	92.014	135.049	290.085252
M1-1	87.668	142.421	-1724.433468
倍面積			-151.244690
面積			75.6223450
地積			75.62 m ²

地番 B 25-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
AP19	75.482	145.232	16.992144
M2-1	79.906	137.843	1679.754798
M1-1	87.668	142.421	529.094015
AP23	83.621	149.286	-1176.224394
AP21A	79.789	147.543	-1200.852477
倍面積			-151.235914
面積			75.6179570
地積			75.61 m ²

座標一覧表

測点名	X	Y	座標	備考
AP10	92.014	135.049		コンクリート杭
AP12A	85.520	131.477		プラスチック杭
AP14	84.138	130.776		コンクリート杭
AP19	75.482	145.232		コンクリート杭
AP21A	79.789	147.543		プラスチック杭
AP23	83.621	149.286		コンクリート杭
M1-1	87.668	142.421		金属標
M2-1	79.906	137.843		金属標
AT1	75.854	122.343		鉄
AT2	94.102	132.211		鉄



oATI

測量年月日	平成28年11月17日
測量者	任意座標系

作成者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(平成 28 年 12 月 7 日作成)

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6年11月18日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 25番3 25番9、25番10
土地の所在 調布市深大寺南町五丁目

座標求積表

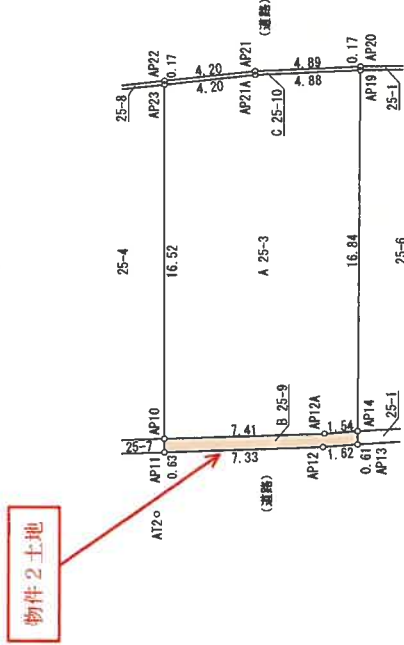
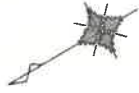
地番 B 25-9 (物件2主脚)				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn	(Xn+1)・Yn
AP13	84.456	130.244	230.141148	
AP12	85.905	130.976	1031.959904	
AP11	92.335	134.505	821.691045	
AP10	92.014	135.049	-920.358935	
AP12A	85.520	131.477	-1035.512852	
AP14	84.138	130.776	-139.145664	
		倍面積	-11.225354	
		面積	5.6126770	
		地積	5.61	m ²

地番 C 25-10				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn	(Xn+1)・Yn
AP19	75.482	145.232	638.875568	
AP21A	79.789	147.543	1200.852477	
AP23	83.621	149.286	558.777498	
AP22	83.532	149.438	-585.348646	
AP21	79.704	147.695	-1202.532690	
AP20	75.390	145.386	-613.819692	
		倍面積	-3.195485	
		面積	1.5977425	
		地積	1.59	m ²

残地番 A 25-3				
公簿	X	Y	総計	残地
	154.840000		7.2104195	147.6295805
				147.62
				m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
AP10	92.014	135.049	130.776	コンクリート杭	
AP11	92.335	134.505	130.976	杭	
AP12	85.905	130.976	131.477	杭	
AP12A	85.520	131.477	130.244	プラスチック杭	
AP13	84.456	130.244	130.776	杭	
AP14	84.138	130.776	145.232	コンクリート杭	
AP19	75.482	145.232	145.386	杭	
AP20	75.390	145.386	147.695	杭	
AP21	79.704	147.695	147.543	コンクリート杭	
AP21A	79.789	147.543	149.438	プラスチック杭	
AP22	83.532	149.438	149.286	コンクリート杭	
AP23	83.621	149.286	122.343	コンクリート杭	
AT1	75.854	122.343		杭	
AT2	94.102	132.211		杭	



○AT1

測量年月日 平成28年10月13日
測量係 任意座標系

作成者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
縮尺 1/250

(平成 28 年 10 月 20 日作成)

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6年11月18日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

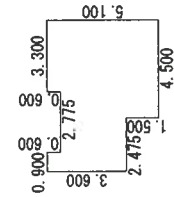
建物図面
各階平面図

家屋番号	25番3
建物の所在	調布市深大寺南町五丁目25番地3

各階平面図

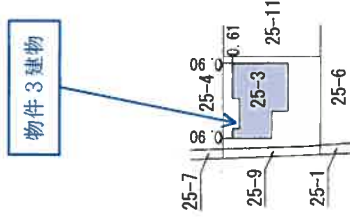
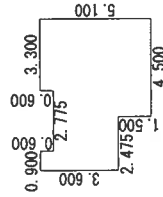
1 階

求積表	
4.500 x 1.500	= 6.750000
6.975 x 3.000	= 20.925000
0.900 x 0.600	= 0.540000
3.300 x 0.600	= 1.980000
合計	30.195000
床面積	30.19 m ²



2 階

求積表	
4.500 x 1.500	= 6.750000
6.975 x 3.000	= 20.925000
0.900 x 0.600	= 0.540000
3.300 x 0.600	= 1.980000
合計	30.195000
床面積	30.19 m ²



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(平成 29 年 7 月 5 日作成)			

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6年11月18日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小