

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 21 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 6 月 4 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 5 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 4 月 21 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）
1～4	14,510,000 11,608,000	一括	2,902,000	52,310	11,635
1	4,080,000				
2	80,000				
3	110,000				
4	10,240,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 府中市押立町五丁目
地 番 15番21
地 目 宅地
地 積 83.33平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

2 所 在 府中市押立町五丁目
地 番 15番35
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

3 所 在 府中市押立町五丁目
地 番 15番42
地 目 宅地
地 積 2.24平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

4 所 在 府中市押立町五丁目15番地21、15番地42
家屋 番号 15番21の2
種 類 居宅 車庫
構 造 木・軽量鉄骨造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 63.92平方メートル
 2階 57.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

物 件 明 細 書

令和 7年 2月14日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 加 藤 修

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

【物件番号1、3】

売却対象外の土地（地番15番34、15番36、15番37、15番38、15番39、15番40及び15番41）を通行のため利用している。

《 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 府中市押立町五丁目
地 番 1 5 番 2 1
地 目 宅地
地 積 8 3 . 3 3 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

2 所 在 府中市押立町五丁目
地 番 1 5 番 3 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

3 所 在 府中市押立町五丁目
地 番 1 5 番 4 2
地 目 宅地
地 積 2 . 2 4 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

4 所 在 府中市押立町五丁目 1 5 番地 2 1、1 5 番地 4 2
家屋 番号 1 5 番 2 1 の 2
種 類 居宅 車庫
構 造 木・軽量鉄骨造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 63.92平方メートル
 2階 57.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

令和6年（ケ）第265号
令和6年12月20日受理
令和7年1月30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 在 府中市押立町五丁目
地 番 15番21
地 目 宅地
地 積 83.33平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

2 所 在 府中市押立町五丁目
地 番 15番35
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

3 所 在 府中市押立町五丁目
地 番 15番42
地 目 宅地
地 積 2.24平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

4 所 在 府中市押立町五丁目15番地21、15番地42
家屋 番号 15番21の2
種 類 居宅 車庫
構 造 木・軽量鉄骨造瓦葺2階建
(1枚目)

物 件 目 録

床 面 積 1階 63.92平方メートル
 2階 57.95平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 亡B相続財産 持分3分の2

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	東京都府中市押立町五丁目 15 番地の 2 1 (住居表示未実施)
土 地	物件 1 乃至 3
現 況 地 目	■宅地 (物件 1、3) ■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	■土地共有者亡 A 相続財産及び同亡 B 相続財産 □その他の者 上記の者が物件 1 及び物件 3 の本土地上に下記建物を共有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり 物件 2 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	
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	■建物共有者亡 A 相続財産及び同亡 B 相続財産 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅・車庫 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	屋根裏収納あり
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

(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けに表示はなかったが、表札には A の氏名が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内は引越作業の途中のような状態で残置されたと
思われる動産等が存在した。郵便受け及び本件建物内の床面、天井等の状況から相当期間出入りされて
いないものと思われた。
- 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。

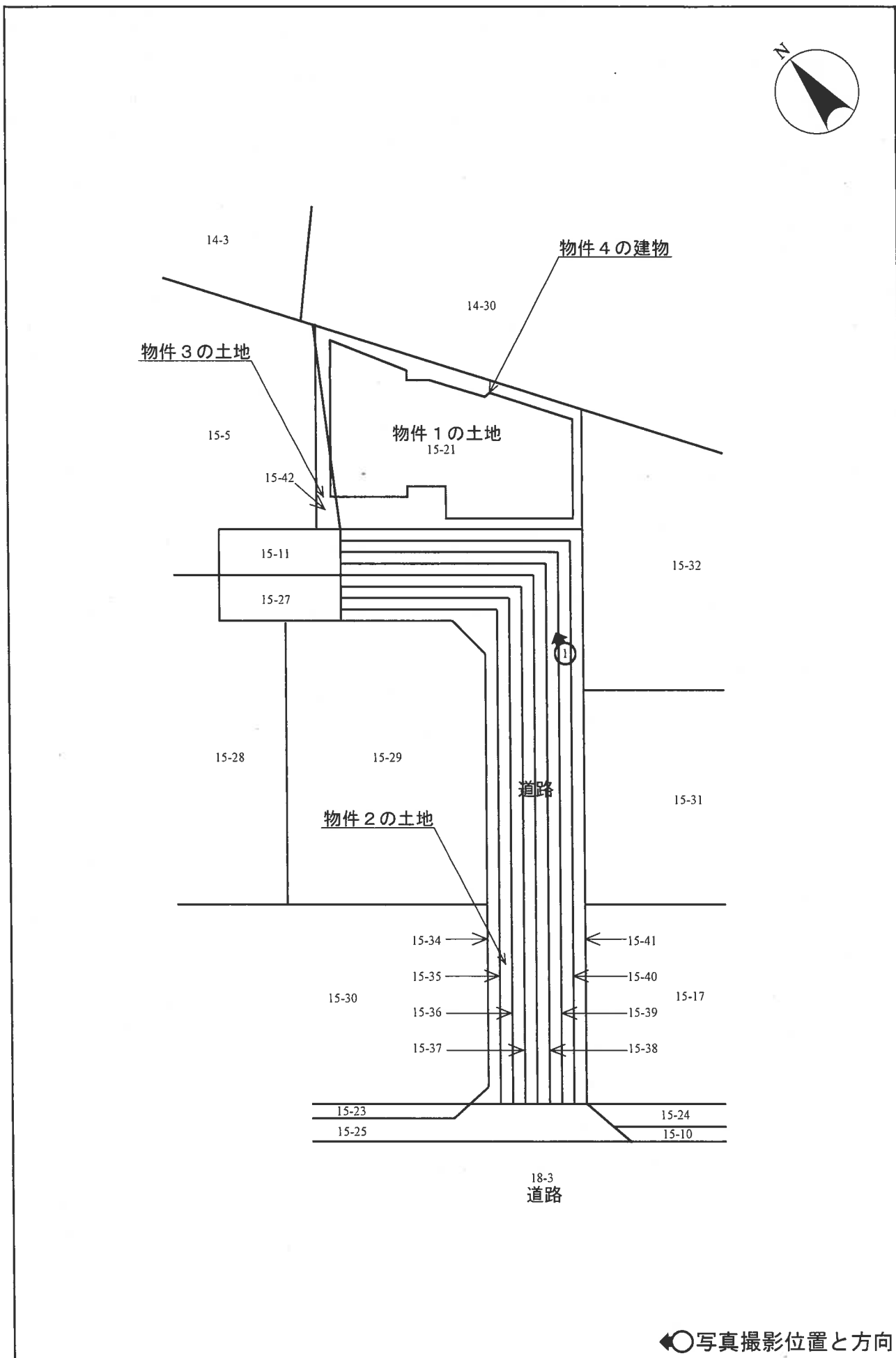
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(調査経過用)

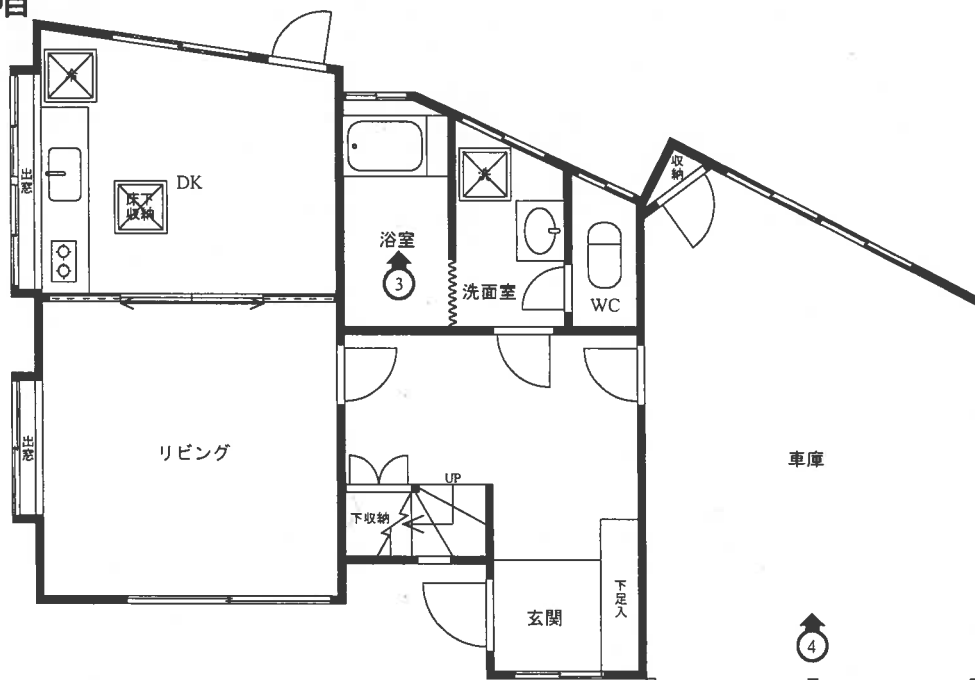
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月25日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和6年12月28日 14:05-14:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和7年1月10日 13:02-13:50	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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1月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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
(5 枚目)

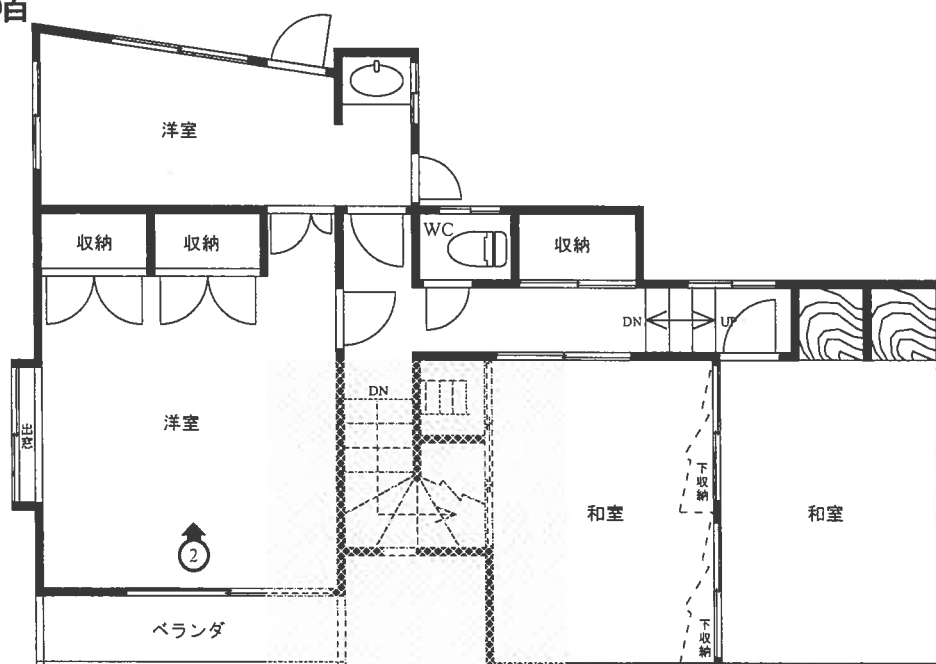




1階



2階



屋根裏収納

写真撮影位置と方向

001



002



003



004



令和6年（ケ）第265号
令和7年1月10日 現地調査
令和7年2月7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 14,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,080,000 円
物件2（土地）	金 80,000 円
物件3（土地）	金 110,000 円
物件4（建物）	金 10,240,000 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3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2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		同 左
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 府中市押立町五丁目

地 番 1 5 番 2 1

地 目 宅地

地 積 83.33 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

共有者 亡B相続財産 持分3分の2

2 所 在 府中市押立町五丁目

地 番 1 5 番 3 5

地 目 公衆用道路

地 積 15 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

共有者 亡B相続財産 持分3分の2

3 所 在 府中市押立町五丁目

地 番 1 5 番 4 2

地 目 宅地

地 積 2.24 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

共有者 亡B相続財産 持分3分の2

4 所 在 府中市押立町五丁目15番地21、15番地42

家屋 番号 15番21の2

種 類 居宅 車庫

構 造 木・軽量鉄骨造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	63.92 平方メートル
	2 階	57.95 平方メートル

共有者	亡 A 相続財産	持分 3 分の 1
共有者	亡 B 相続財産	持分 3 分の 2

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「飛田給」駅の南西方道路距離約1.4km、最寄りのコミュニティバス停から約100m（徒歩約1分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、多摩川及び多摩川緑地の北方、「多摩川通り」の北側背後に位置する戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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% なし 第1種高度地区 建築物の高さの最高限度10m 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 府中市景観計画区域 多摩川河川保全区域
画 地 の 状 況	物件1及び物件3の土地一体（宅地）	
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	85.57㎡ （物件1：83.33㎡、物件3：2.24㎡） 台形 間口約12m （但し、建築基準法第42条第1項第5号に該当する道路に接面する部分は約10.8m） 奥行約5.2～9.2m 概ね平坦 物件1土地は法務局備付の地積測量図（昭和46年11月作製）が、物件3土地は法務局備付の地積測量図（昭和50年2月作製）が存する。
	物件2土地（公衆用道路）	
	地 積 形 状 幅 ・ 延 長 地 勢 そ の 他	15㎡ L字型の带状地 幅約0.5m・延長約30m 概ね平坦 物件2土地は法務局備付の地積測量図（昭和50年1月作製）が存する。

接面道路の状況等	物件 1 及び物件 3 の土地は一体として、南西側が幅員約 4m の舗装私道（物件 1 土地の南東端から西方へ約 10.8m が建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に該当するが、それより西側は建築基準法上の道路には該当しない）に概ね等高に接面する。 物件 2 土地は、上記舗装私道（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に該当）の一部を構成している。	
土地の利用状況等	物件 1 及び物件 3 の土地は一体として、物件 4 建物の敷地として利用されている。 物件 2 土地は、上記舗装私道（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に該当）の道路敷の一部として利用されている。 （建物の配置は現況調査報告書「土地建物位置関係図」参照）	
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	有り（私設管より引込） 無し（前面道路に埋設管があり引込可能） 有り（私設管に接続）
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和 52 年の住宅地図では戸建住宅が、同 63 年の住宅地図では物件 4 建物が確認された。 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。 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。	
特記事項		
○ 物件 1 及び物件 3 の土地が接面する道路のうち、物件 1 土地の南東端から西方へ約 10.8m まだが、幅員約 4m、延長約 35m の位置指定道路（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号）で、それより西側の道路状の部分（地番：15 番 11、15 番 27）は、位置指定道路には該当しない。 ○ 府中市水害ハザードマップの多摩川浸水想定区域図によると、浸水した場合に想定される水深は 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	昭和54年12月5日新築 昭和60年10月1日増築 約45年（新築時より） 建物の状況等を勘案した結果、経済的残存耐用年数は既に満了しており、残価率相当分の建物と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・軽量鉄骨造2階建 瓦等 吹付等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、化粧合板等 フローリング、畳、カーペット、コンクリート等 水廻り等 2階にはベランダのほか、屋根裏収納がある。
現況床面積	1階： 63.92㎡ 2階： 57.95㎡ 延 121.87㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・車庫 1階：LDK、浴室、洗面室、トイレ、車庫等 2階：洋室(2)、和室(2)、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	かなり劣る	
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	○府中市役所都市整備部建築指導課で調査したところ、建築確認の資料等は確認できなかった。 ○電気が点かない中での調査であったが、全体的に埃っぽく、壁には汚れ・変色・破れ等が、天井にはシミ等が数多く見られた。また、床についてもかなり弱くなっている部分を確認された。 ○ベランダのサビが目立ったほか、外壁には亀裂や変色等の老朽化が見られた。また、樋等がかなり腐朽しており、庭木等が隣接地に越境している。 ○現状の建物は、建蔽率及び容積率を超過している。 ○屋根裏収納があるが、和室の押入に設置された垂直梯子からの利用となることから、使い勝手は良くない。 ○車庫の高さは約1.8mで、道路側にシャッターが設置されている。 ○建築時期を考慮すると、建物にアスベストを含有する建築資材等を使用している可能性が否定できない。使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。 ○浴室等の配管が暫定的な露出配管となっていたほか、建物は機能的陳腐化が見られるほか、全体的にかなり老朽化が認められる。
----------------	---

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3（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	249,000	× 1.01	× 83.33	× 0.90	= 18,860,000
3		× 1.01	× 2.24	× 0.90	= 510,000

※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－6】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 275,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{108} & = & 249,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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。

・形状 －3% (0.97)

・方位 ＋4% (1.04)

相乗積： $0.97 \times 1.04 = 1.01$ (小数第3位を四捨五入)

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、－10%と査定した。(0.90)

② 物件2（土地）

目的土地の土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	土地価格 (円) エ＝ア×イ×ウ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ		
2	249,000	× 0.03	× 15	= 110,000

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－6】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 275,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{108} & = & 249,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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。

・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3%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

③ 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、これに残価率を乗じて、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
4	180,000	× 121.87	× 0.03	= 660,000

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、屋根裏収納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 : 前記のとおり、残価率相当分の建物と判断した。

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3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	18,860,000	×	0.70 法定地上権	= 13,200,000
3	510,000	×	0.70 法定地上権	= 360,000

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 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	18,860,000	－ 13,200,000		× 0.9	× 0.8	＝ 4,080,000
2	110,000	－		× 0.9	× 0.8	＝ 80,000
3	510,000	－ 360,000		× 0.9	× 0.8	＝ 110,000
4	660,000 ＋（13,200,000＋360,000）		× 1.0	× 0.9	× 0.8	＝ 10,240,000
一括価格（合計）						14,510,000

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：建て替え等に要する費用、その他の不明事項についてのリスク要因等を総合的に勘案して、市場性の減価を－10％と判定した。(0.9)

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－6」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	府中市押立町五丁目12番28
1 m ² 当 た り の 価 格	275,000円/m ²
地 積	210m ²
前 面 道 路 の 状 況	南西6m 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	「飛田給」 駅 1.5 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (50、100)、準防火、高度
周辺の土地の利用の現況	中規模程度の住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

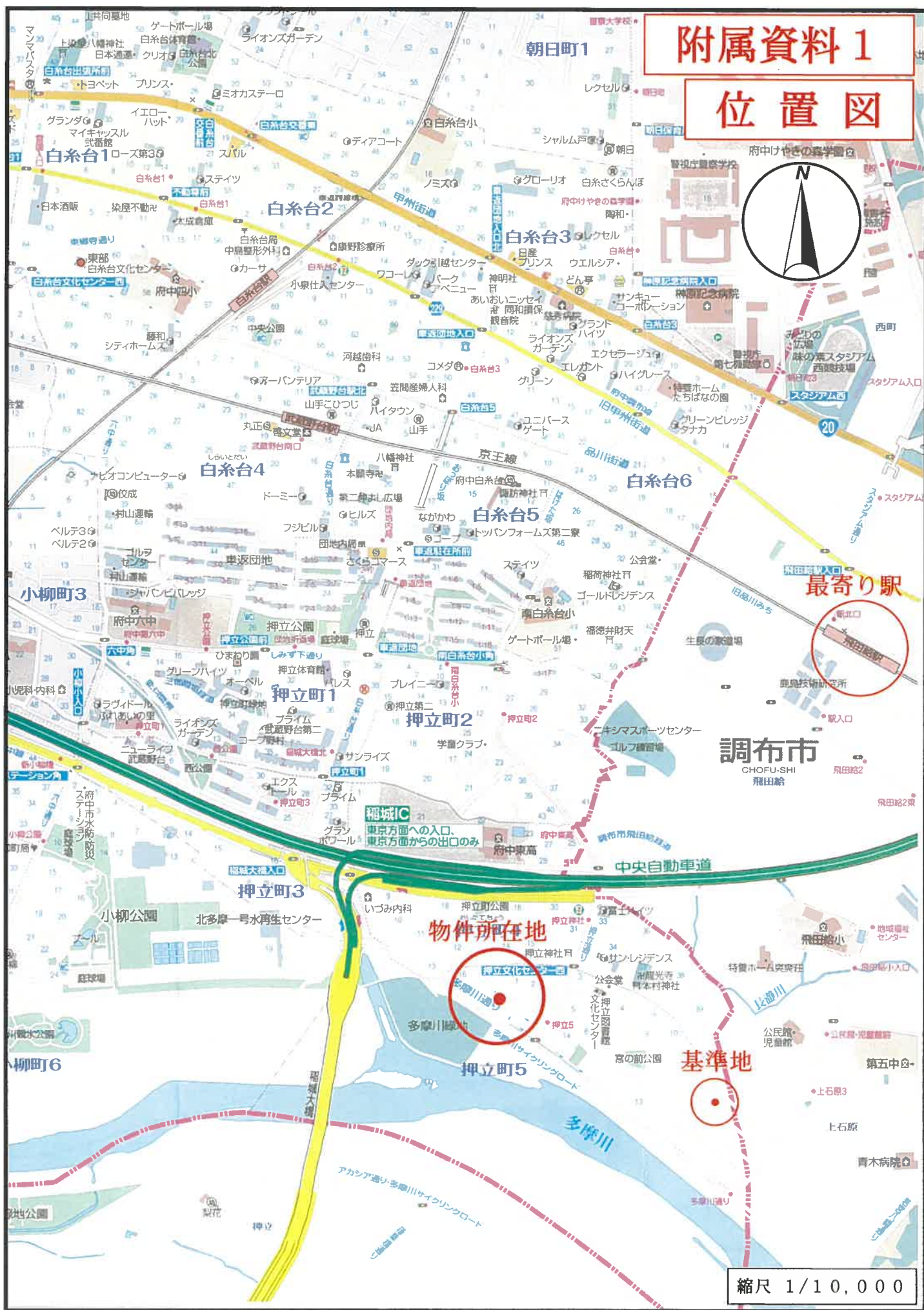
第7 附属資料

- 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

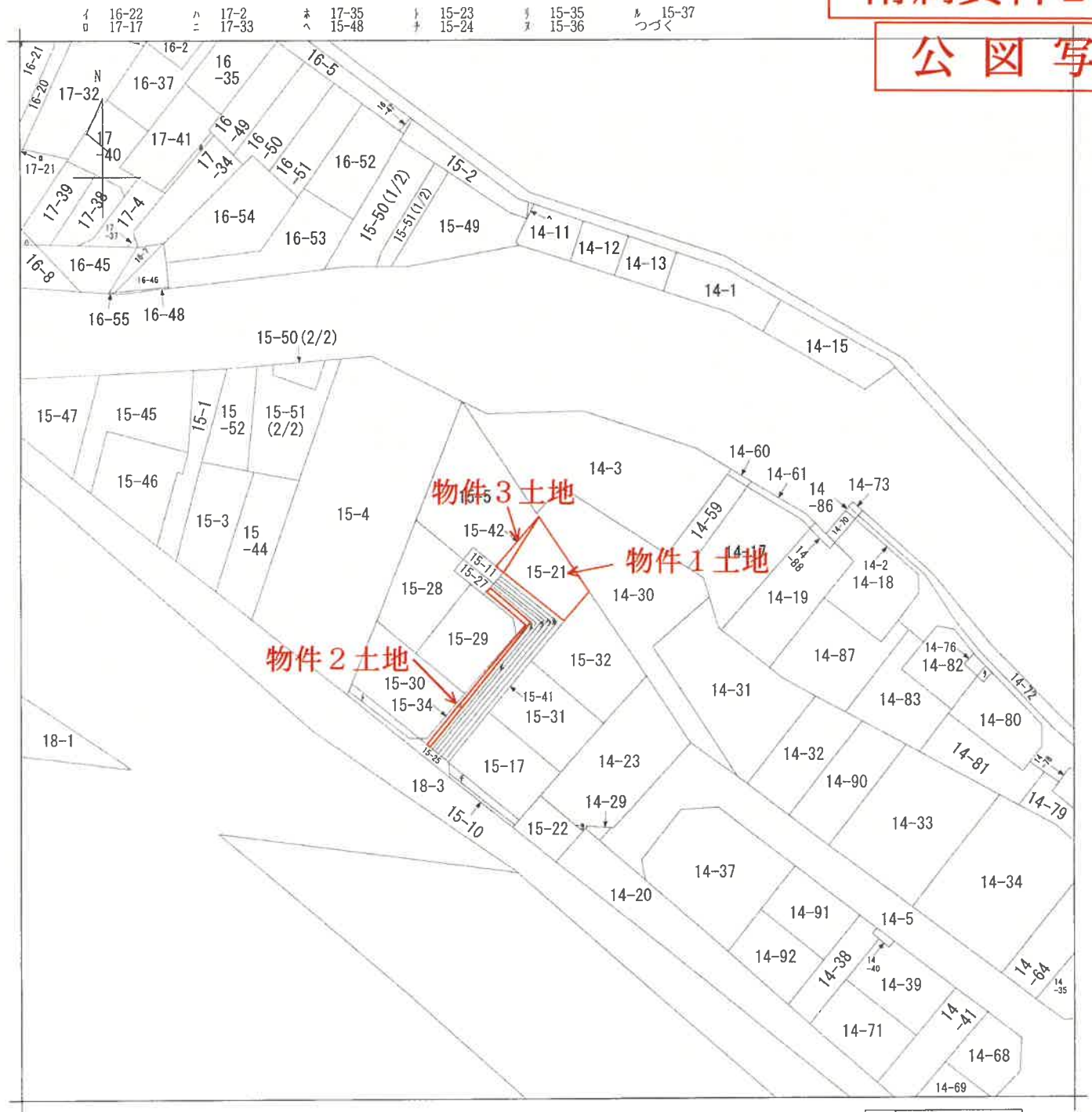
附属資料 1

位置図

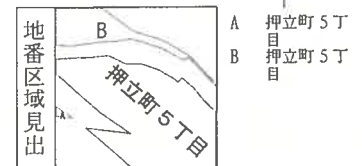


附属資料 2

公 図 写



(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	府中市押立町五丁目				地番	15番21			
出力縮	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6年12月27日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

オ 15-38
カ 15-39
キ 15-40
ク 15-43
コ 14-89

登記年月日：昭和46年11月2日

地番	15-12-15-21
土地の所在	有中市押立町5丁目

2906

縮尺 1/300

作製年月日
昭和46年11月2日

作製者
人

計算式

$$15-21 \quad (B) \quad 15.60 \times (6.60 + 4.03) = 83,339.2 \text{ m}^2$$

$$15-12 \quad (A) \quad 16.77 \text{ m}^2 - 83,339.2 \text{ m}^2 = 33,430.8 \text{ m}^2$$

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6年12月27日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：3-2

（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6年12月27日 東京法務局町田出産所

登記官

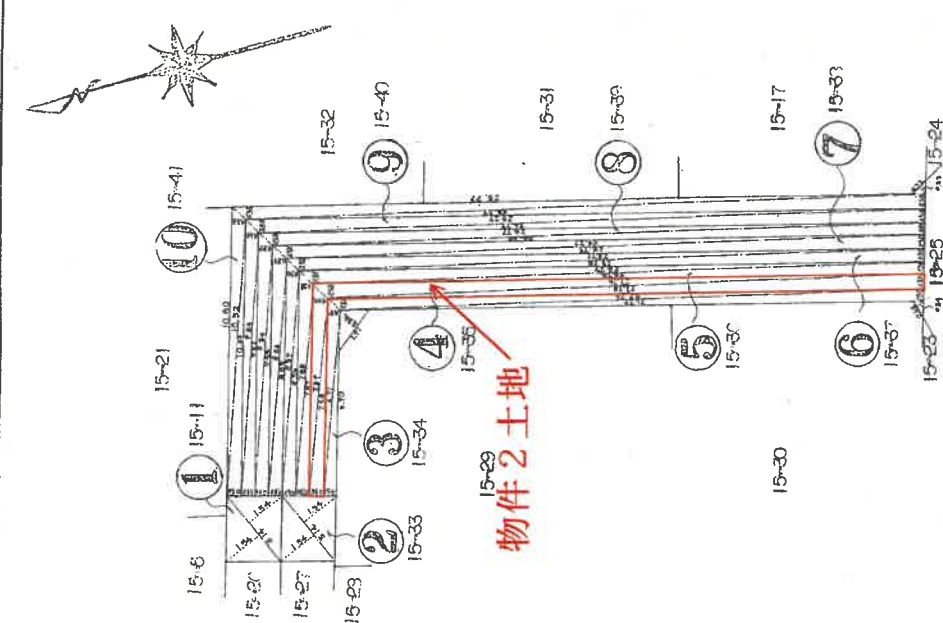
縮尺 1/200

地番 15-11, 15-33, 15-34, 15-35, 15-36, 15-37, 15-38, 15-39, 15-40, 15-41, 15-42, 15-43, 15-44, 15-45, 15-46, 15-47, 15-48, 15-49, 15-50, 15-51, 15-52, 15-53, 15-54, 15-55, 15-56, 15-57, 15-58, 15-59, 15-60, 15-61, 15-62, 15-63, 15-64, 15-65, 15-66, 15-67, 15-68, 15-69, 15-70, 15-71, 15-72, 15-73, 15-74, 15-75, 15-76, 15-77, 15-78, 15-79, 15-80, 15-81, 15-82, 15-83, 15-84, 15-85, 15-86, 15-87, 15-88, 15-89, 15-90, 15-91, 15-92, 15-93, 15-94, 15-95, 15-96, 15-97, 15-98, 15-99, 15-100

土地の所在 府中市押立町五丁目

① 15-11	⑧ 15-39
9.34×0.50=4.6700	9.34×0.50=4.6700
9.82×0.50=4.9100	9.82×0.50=4.9100
24.29×0.50=12.1450	24.29×0.50=12.1450
24.77×0.50=12.3850	24.77×0.50=12.3850
38.1100×1/2=17.0550	38.1100×1/2=17.0550
② 15-33	⑨ 15-40
9.83×0.50=4.9150	9.83×0.50=4.9150
10.31×0.50=5.1550	10.31×0.50=5.1550
24.79×0.50=12.3950	24.79×0.50=12.3950
25.27×0.50=12.6350	25.27×0.50=12.6350
35.1000×1/2=17.5500	35.1000×1/2=17.5500
③ 15-34	⑩ 15-41
9.91×0.50=4.9550	9.91×0.50=4.9550
10.39×0.50=5.1950	10.39×0.50=5.1950
24.81×0.50=12.4050	24.81×0.50=12.4050
25.29×0.50=12.6450	25.29×0.50=12.6450
35.1200×1/2=17.5600	35.1200×1/2=17.5600
④ 15-35	
10.32×0.50=5.1600	
10.80×0.50=5.4000	
25.29×0.50=12.6450	
25.77×0.50=12.8850	
35.1300×1/2=17.5650	
⑤ 15-36	
10.32×0.50=5.1600	
10.80×0.50=5.4000	
25.29×0.50=12.6450	
25.77×0.50=12.8850	
35.1300×1/2=17.5650	
⑥ 15-37	
10.32×0.50=5.1600	
10.80×0.50=5.4000	
25.29×0.50=12.6450	
25.77×0.50=12.8850	
35.1300×1/2=17.5650	
⑦ 15-38	
10.32×0.50=5.1600	
10.80×0.50=5.4000	
25.29×0.50=12.6450	
25.77×0.50=12.8850	
35.1300×1/2=17.5650	

物件2土地



2913

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年3月3日

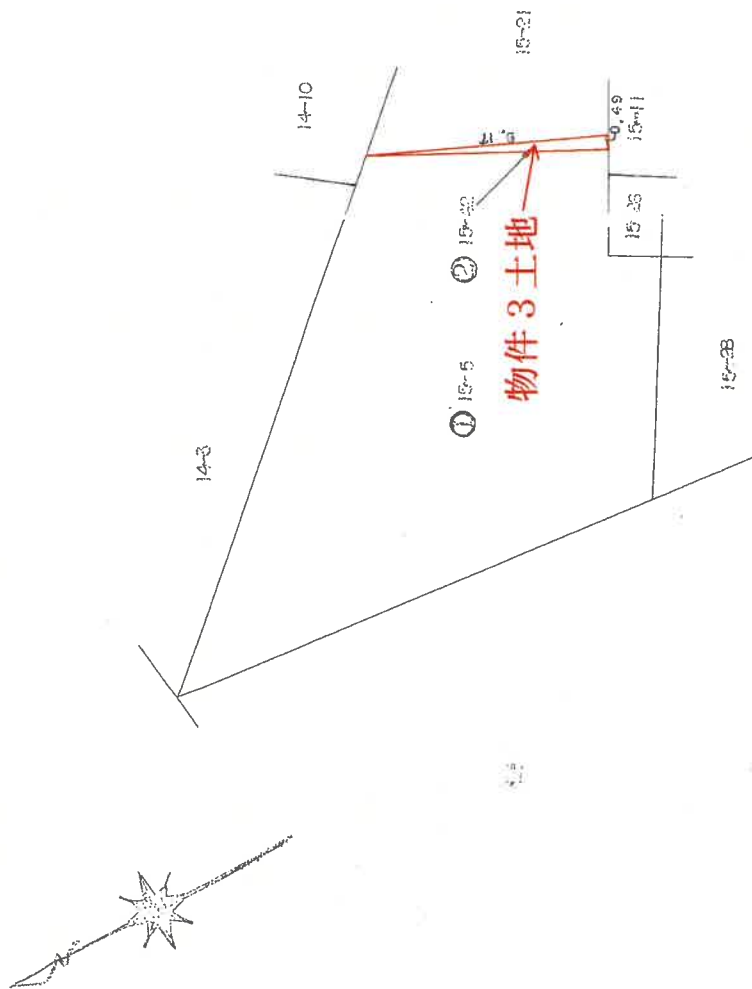
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局府中支局管轄)
令和6年12月27日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

地番	15-5-13 ~ 42
土地の所在	府中市野立町五丁目

地積測量図



$$\begin{array}{r} 9.17 \times 0.49 = 4.5923 \\ 4.4853 \times 15 = 67.2795 \\ \hline 112.9118 \end{array}$$

2914

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

150, 3.3

昭和五〇年貳月貳八日

作製者

申請人

昭和五〇年三月三日

登記年月日：平成5年6月4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6年12月27日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：3-5

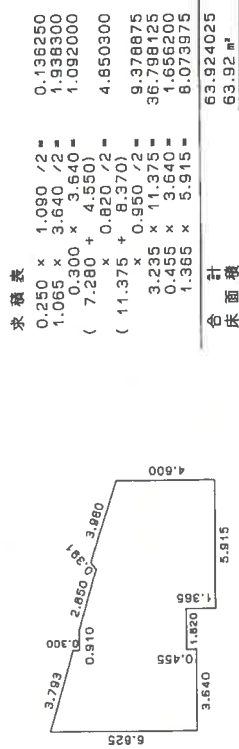
建物図面

15番21の2

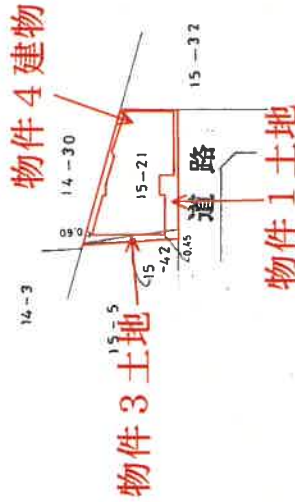
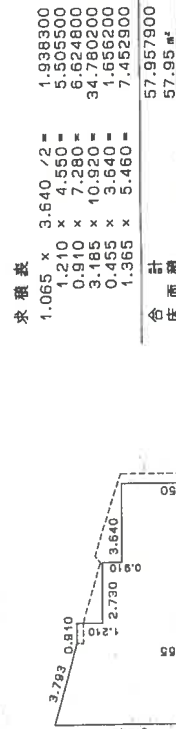
府中市押立町5丁目15番地21.15番地42

各階平面図

1階



2階



199053

申請人

縮尺 1/250

(平成5年4月26日作製)

作製者

(目録通12)