

STYLE *of* TOKYO

# 不動産調査レポート

スタイルオブ東京株式会社

〒107-0062 東京都港区南青山2-14-17-6 s

TEL 03-6804-5468

MAIL [info@styleoftokyo.jp](mailto:info@styleoftokyo.jp)

所在地	東京都調布市西つつじヶ丘一丁目____番____
所有者	_____様

## 1. 対象不動産について

・・・都市計画情報

## 2. 登記情報

・・・全部事項証明書（土地）

・・・全部事項証明書（建物）

・・・公図

## 3. 敷地等と道路について

## 4. 土地に関する情報のまとめ

## 5. 路線価マップ

・・・固定資産税路線価等（令和6年度）

・・・相続税路線価等（令和6年度）

## 6. 基準地価の推移

## 7. 解体費用について

## 8. その他

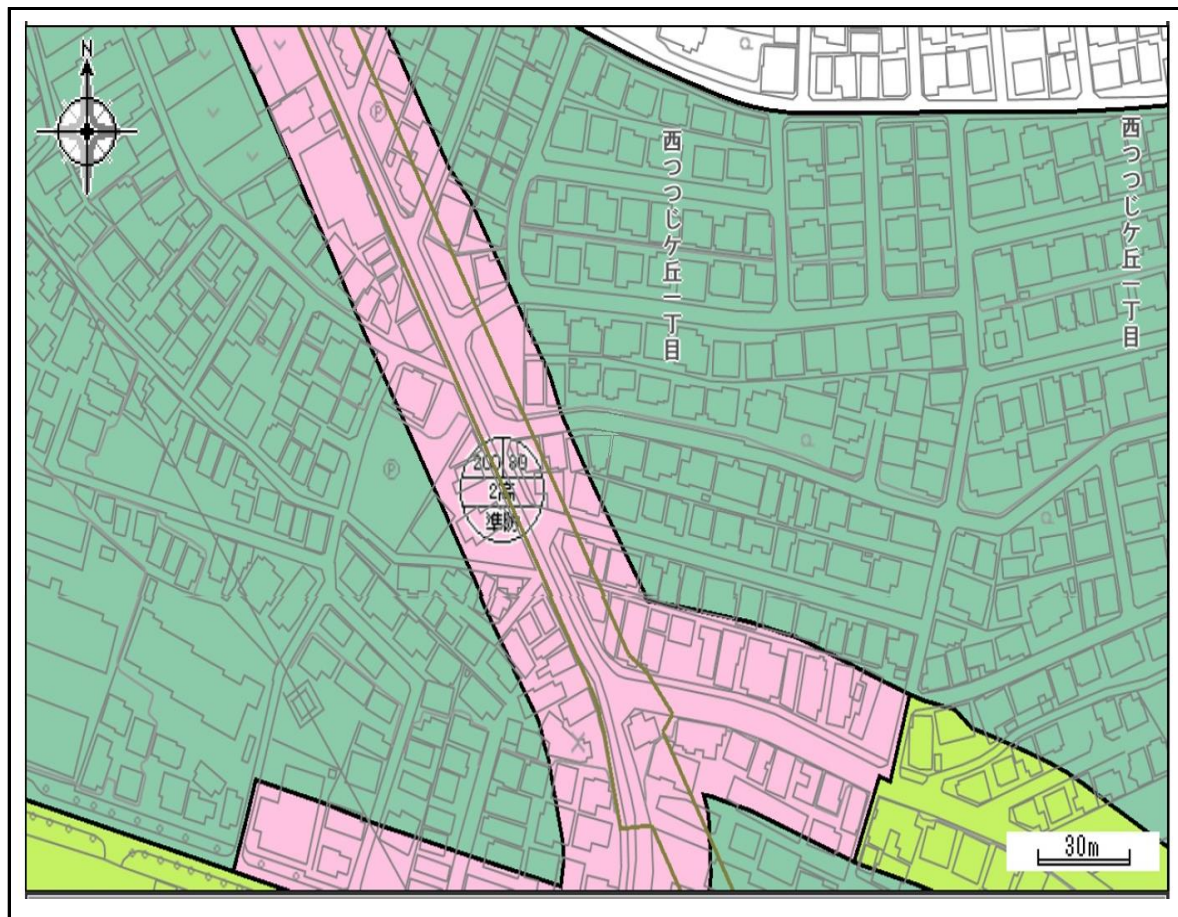
## 9. 所見

・・・（添付資料）

## 1. 対象不動産について

住 所	東京都調布市西つつじヶ丘1丁目 ____ 番 ____		
最 寄 駅	京王線 つつじヶ丘駅		
駅からの距離	徒歩約14分 (1.1km)		
都市計画区域	都市計画区域内		
区域区分	市街化区域		
	都市計画法に基づいて指定された地域で、主に市街地として発展が見込まれるエリアで、住宅や商業施設、公共施設などの建築が許可されている		
用途地域	第一種低層住居専用地域		
	良好な環境保護のために絶対高さ（10mまたは12m）の制限や、敷地境界から建物の外壁までの距離（1mまたは1.5m）が定められている		
特別用途地区	-		
建ぺい率	40 %	容積率	80 %
造成宅地防災区域	-	土砂災害警戒区域	-
津波災害警戒区域	-		

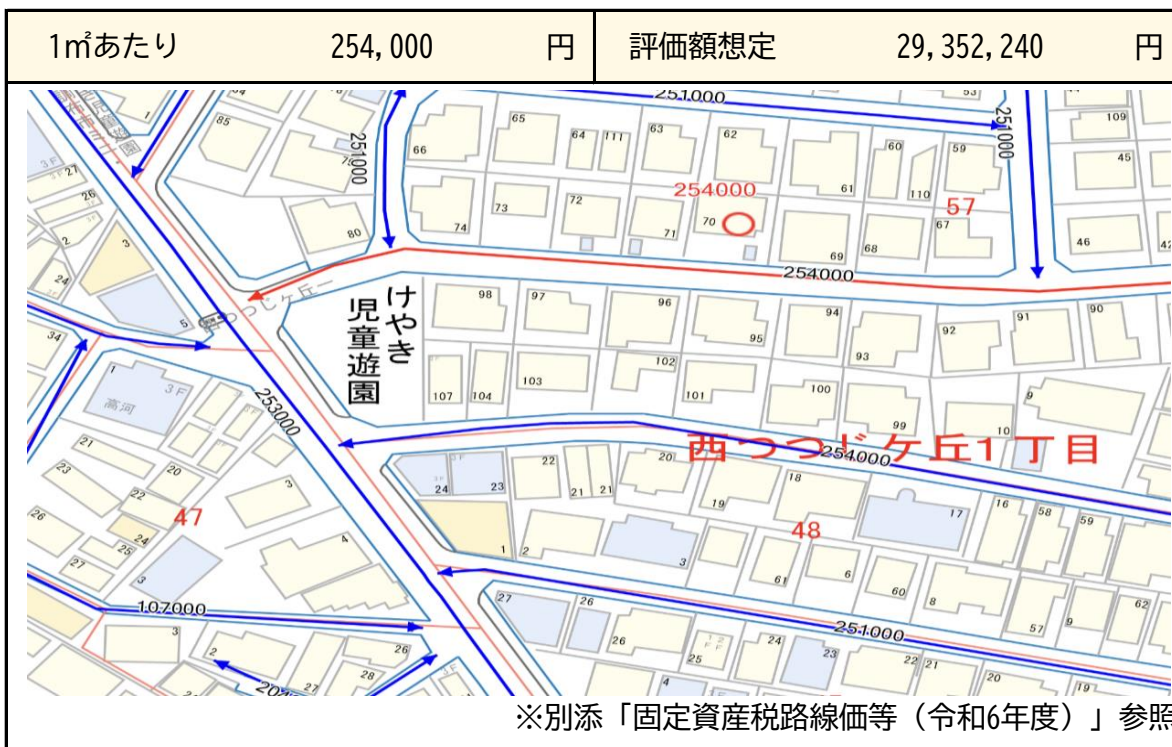
※別添「都市計画情報」参照



## 5. 路線価マップ

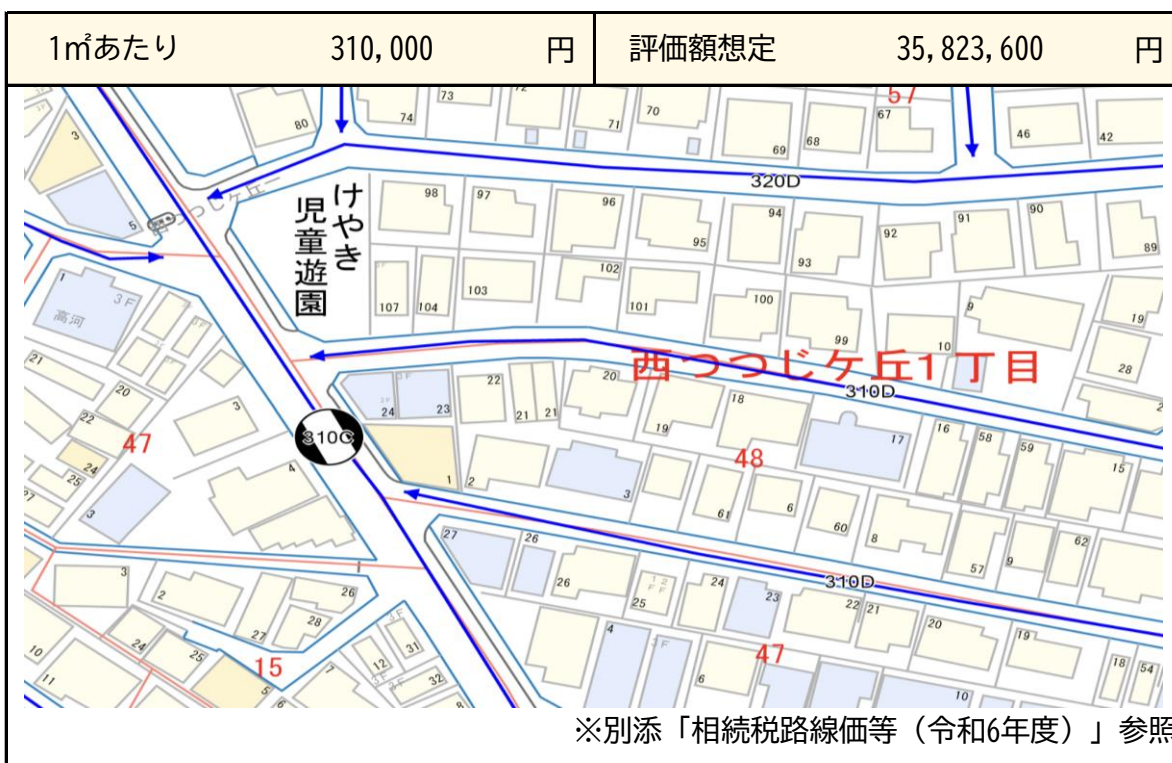
### 固定資産税路線価

固定資産税路線価とは、市街地などにおいて固定資産税などの課税対象となる宅地を、その道路に接する標準的な宅地の1㎡あたりの価格(円)を意味します。個々の宅地の評価額は、この路線価を基にしてそれぞれの宅地の状況(奥行、間口、形状など)に応じて求められます。



### 相続税路線価

相続税路線価とは、市街地などにおいて相続税・贈与税の課税対象となる宅地を評価するため便宜上道路に付設された価格のことであり、その道路に接する標準的な宅地の1㎡あたりの価額(千円)を意味します。



## 2. 登記情報

土地	調布市西つつじヶ丘一丁目
----	--------------

	地番	地目	地積	所有者	備考
1	番	宅地	101.45 m <sup>2</sup>		
2	番	宅地	14.11 m <sup>2</sup>		前面道路の一部

地積測量図について  
 地番： 番 および 番 は、昭和43年に地番変更されています。現在の地番では登記情報を確認することができませんでしたが、旧地番については登記されている可能性があります。旧地番測量図の取得については法務局窓口での請求となります。

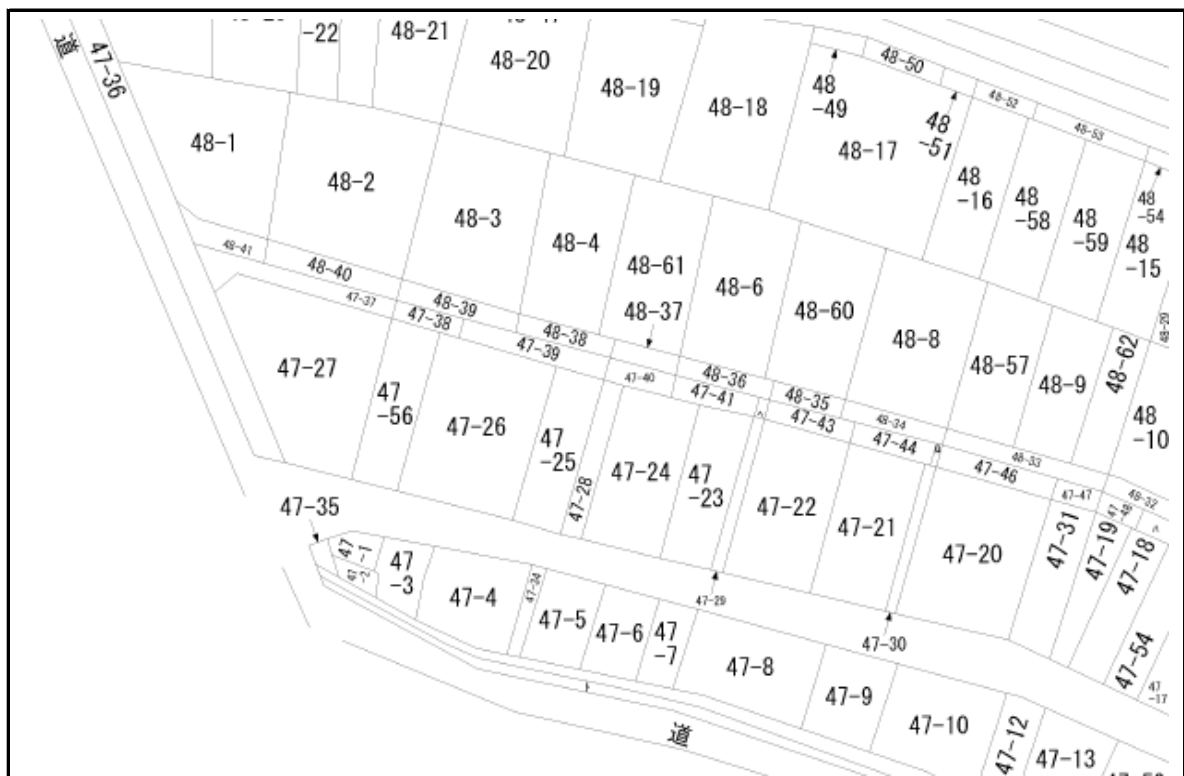
建物	調布市西つつじヶ丘一丁目 番地
----	-----------------

	家屋番号	種類	床面積	所有者	構造・築年数
1	番	居宅	84.58 m <sup>2</sup>		木造銅板葺2階建 昭和63年 月 日新築

建物図面について  
 上記家屋番号の建物図面が登記されている可能性があります。取得については、法務局窓口での請求となります。

土地・建物に抵当権が設定されています。

※別添「土地・建物登記情報、公図」参照



### 3. 敷地等と道路について

接道方向	公道・私道の別	道路の種類	備考
北側	公道	42条1項2号	

#### 道路について

土地を売買するうえで、道路の状況は重要です。建築基準法では、「建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならない」と定められています。

「道路」とは、原則として公道などの幅員4m以上のものをいいます。ただし幅員4m未満の道でも建築基準法の道路とみなされる場合があります。建築基準法で定められた道路に接していない土地には、原則として建物を建てることはできません。その場合、査定価格に大きな影響を及ぼします。

#### 道路の種類について

1	42条第1項第1号	道路法による道路（国道・都道・区道などの公道）
2	42条第1項第2号	都市計画法、土地区画整理法などで出来た道路（開発道路）
3	42条第1項第3号	建築基準法施行時（昭和25年11月23日）に既に存在していた道（既存道路）
4	42条第1項第4号	都市計画法などの法律により2年以内に事業が行われる予定のものとして特定行政庁が指定したもの（計画道路）
5	42条第1項第5号	土地を建築敷地として利用するために新たにつくる道で、特定行政庁から指定を受けたもの（位置指定道路）
6	42条第2項	建築基準法施行時に既に存在する幅員4m未満の道で特定行政庁が指定したもの（細街路、2項道路、みなし道路）

#### 4. 土地に関する情報のまとめ



##### 地震発生時のゆれやすさ

深谷断層・綾瀬川断層（全体が同時に活動）	で地震発生時の	
予測最大震度は、	震度6弱	です。



##### 活断層

最も近くの活断層までは、約	11km	です。
---------------	------	-----



##### 液状化の可能性

液状化の可能性はありません。
----------------



##### 津波浸水深

都道府県想定で想定される浸水深は	—	南海トラフ地震では	—	です。
------------------	---	-----------	---	-----



##### 浸水の可能性

標高は、約	45.4m	です。
想定される想定最大規模の浸水深は	—	です。
想定される計画規模の浸水深は	—	です。
対象地点は	—	に指定されています。



##### 土砂災害の可能性

—
---



##### 災害レッドゾーン

災害危険区域	—
急傾斜地崩壊危険区	—
地すべり防止区域	—



##### 周辺の避難場所・避難所

最も近い避難場所は	市立神代中学校・上ノ原小学校周辺	です。
最も近い避難所は	上ノ原小学校	です。



##### 土壌汚染の可能性

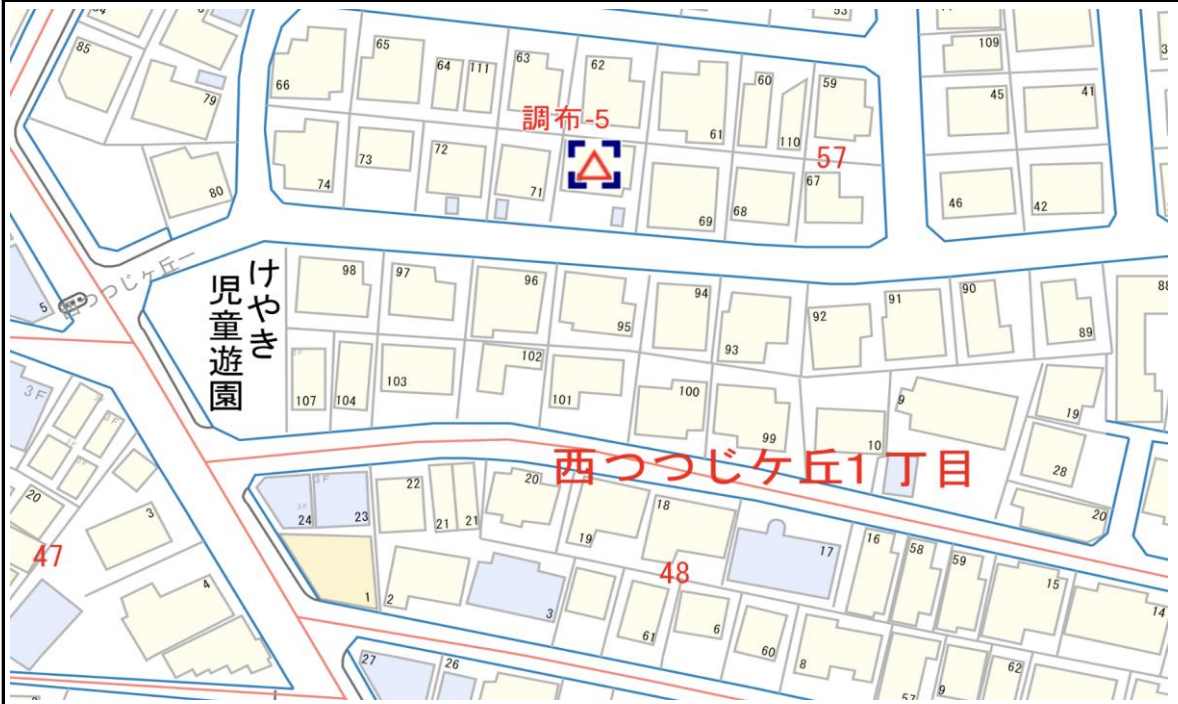
土壌汚染対策法の	指定区域はありません。
----------	-------------

## 6. 基準地価の推移

### 公示価格

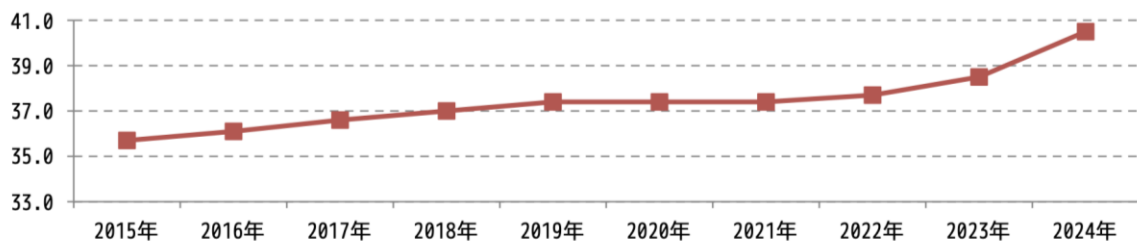
地価公示価格とは、地価公示法に基づき公表される、毎年1月1日時点における都市計画区域内の土地の価格（円/㎡）です。都市部やその周辺にある約3万地点が対象となります。固定資産税の評価は、地価公示価格等の7割を目途として行われています。都道府県地価調査価格とは、国土利用計画法に基づき都道府県知事が公表する、毎年7月1日時点における土地の価格（円/㎡）です。国土全域にある約2万7千地点が対象となり、国が行う地価公示とあわせて一般の土地取引の指標ともなっています。

1㎡あたり	405,000	円	評価額想定	46,801,800	円
-------	---------	---	-------	------------	---



番号	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1 調布-5	35.70	36.10	36.60	37.00	37.40	37.40	37.40	37.70	38.50	40.50

単位：万円/㎡



標準地番号	調布-5	調査基準日	2024/7/1
住居表示	東京都 調布市西つつじヶ丘一丁目57番70		
所在並びに地番	つつじヶ丘 1100m		
交通施設、距離	第一種低層住居専用地域 利用現況 住宅		
用途区分	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な分譲住宅地域		
周辺の土地の利用現況	価格	地積	164(㎡)
価格	405,000(円/㎡)	形状(間口:奥行き)	1.0(%) 1.5(%)
前面道路の状況	南 5.0m 市区町村道		
その他の接面道路			
建物構造	W		
給排水等状況	ガス 水道 下水		
建ぺい率(%) / 容積率(%)	40/80		
法規制	市街化区域, 高度地区		



## 7. 解体費用について

床面積	84.58 m <sup>2</sup> / 26 坪
坪単価	50,000 ~ 60,000 円
アスベスト調査費用	45,000 円/1検体
アスベスト含有があった場合	130,000 ~ 150,000 円の追加費用

※調査時点での概算ヒアリングの内容です。  
※室内残置物処分費は含まれていません。

## 8. その他

### 1. 建物について

現在の建築基準法において、建物は既存不適格建築物となります。  
調布市役所に問い合わせ、新築当初と現在とで建築制限に変更や相違が無いか調べたところ2点が確認されました。

#### ①用途地域について

新築当初：第一種住居地域→現在：第一種低層住居専用地域  
建ぺい率40%・容積率80%については現在と同一でした。

#### ②建築制限について

現在、西側道路（神代植物公園通り）から20m以内は近隣商業地域となっていますが、新築当初は道路から20mの基準線が設定されておらず曖昧になっていたとのことです。

新築当初の遵法性については当時の建築確認申請書または、役所で発行される台帳記載事項証明書の確認が必要となります。

## 9. 所見

### ●相場感

周辺エリア（つつじヶ丘駅徒歩15分圏内）では、土地売却の事例が直近1年で10件以上あり、最寄りの基準地価も上昇傾向にあります。土地を売却する場合、周辺エリアの売却実績、路線価からおおよそ4,000～4,500万円程度で取引可能が見込まれます。

※現時点でのデータに基づき算出しています。売却の際には詳細査定が必要です

### ●売却時の注意点

現況では建物が既存不適格建築物となるため、中古戸建としての市場価値が低くなります。また、購入者が建物を使いたいとしても住宅ローンが使えないため、現金での購入者に限られます。

できるだけ高い金額で取引できる方法としては「土地売り」になります。更地渡しで購入希望者の負担が少ないため早期の成約が期待できますが、古家付きで現況渡しとする取引も可能です。

### ●相続時の注意点

現在、土地・建物には抵当権が設定されています。万が一、所有者である義之様が亡くなった場合、法定相続人全員の同意が必要となり、手続きに要する書類の準備等が煩雑になります。そのため、完済後早めに抵当権抹消の手続きをすることをお勧めします。

相続時に、姉妹3人が法定相続人となることが考えられます。

不動産を相続した場合、①現物分割②代償分割③換価分割④共有の4つの方法があります。\_\_\_\_様の場合には③換価分割が有効かと思えます。

換価分割は、相続した不動産を売却し、売却金を相続人で分割する方法です。

これまでの経緯や義之様との関係、また対象の不動産を将来利用する予定がないことが考えられたため換価分割が有効だと思いました。

参考に各方法を簡単に記載しておきます。

①現物分割：不動産を複数に分割し、相続人がそれぞれ現物で相続する。

②代償分割：一部の相続人が不動産を相続し、他の相続人に土地代を現金で支払う。

④共有：相続人が共有名義で不動産を相続する。

### ●相続税の参考情報

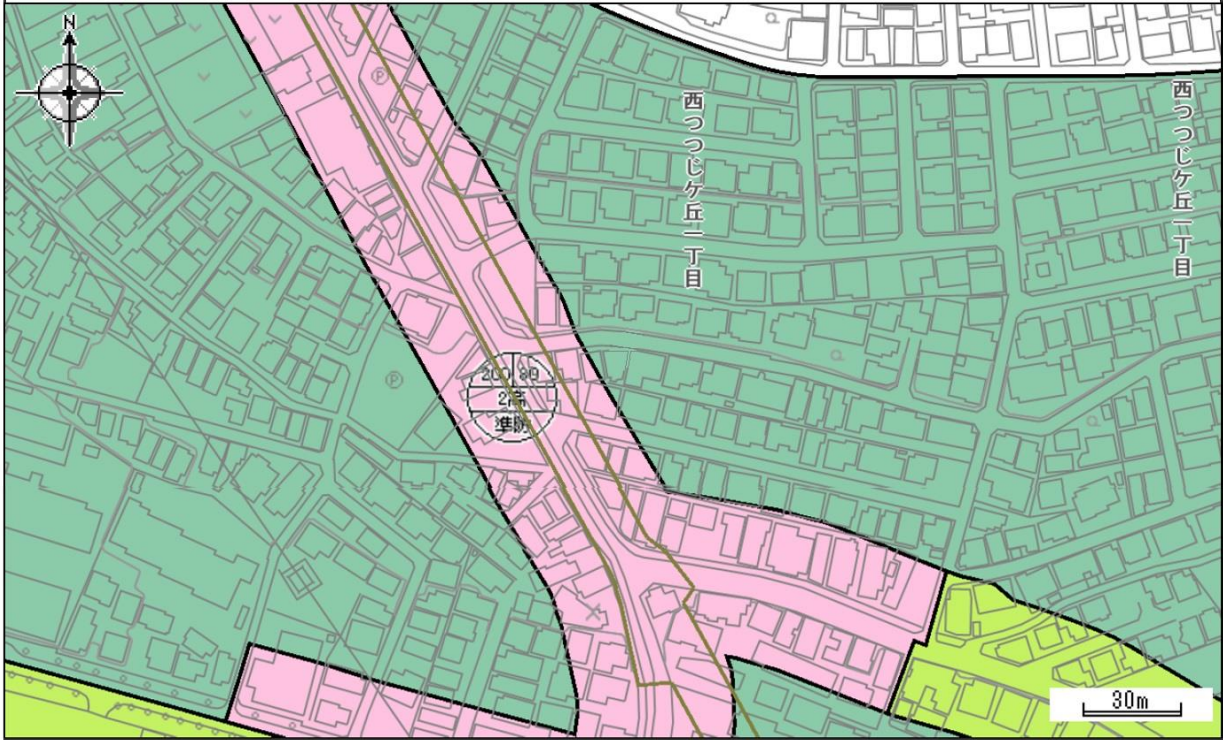
相続税には「3,000万円+600万×法定相続人の数」という基礎控除額があります。

相続財産の合計額がこの範囲内であれば相続税はかかりません。

不動産の場合は、実際の売却価格ではなく相続時路線価（5ページ参照）に基づいて計算されます。また、小規模宅地等の特例により評価額が減額されることもあります。

# 添付資料

中心地 | 調布市西つつじヶ丘1丁目 付近



<b>用途地域等</b>		
区域区分	市街化区域	市街化調整区域
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	近隣商業地域	商業地域
準工業地域		
都市計画道路	都市計画道路	
<b>景観計画区域</b>		
景観計画区域	深大寺通り周辺景観形成重点地区	国分寺崖線景観形成重点地区
水の景観形成推進地区	農の景観形成推進地区	駅の景観形成推進地区
道の景観形成推進地区	一般地域 (色・模様なし)	
<b>生産緑地</b>		
都市計画生産緑地地区	都市計画生産緑地地区	
<b>その他地域地区</b>		
その他地域地区	高度利用地区	特別用途地区
特別緑地保全地区		
<b>都市計画施設</b>		
都市施設等	都市計画道路	都市計画鉄道
都市計画公園	都市計画緑地	都市計画河川
都市計画空港	都市計画駐車場	ごみ処理施設
一団地の住宅施設		
<b>地区計画</b>		
地区計画	地区計画	地区整備計画区域
<b>その他の情報</b>		
その他の情報	市街地再開発事業	土地区画整理事業
宅地造成工事規制区域		
景観・街づくり協定	街づくり協定	景観協定

著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます。

調布まっぴ都市計画情報  
Copyright (C) 2020 chofu City. All Rights Reserved.

現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成13年11月21日	不動産番号	
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	調布市西つつじヶ丘一丁目			余白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
	宅地	101:45		余白	
	余白	余白	:	①変更 〔昭和43年7月1日〕	
	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記	
	余白	余白	:	平成13年11月21日	

権 利 部 ( 甲 区 ) ( 所 有 権 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和48年9月29日 第36559号	
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成13年11月21日
2	所有権移転	平成27年3月31日 第25333号	
3		平成27年3月31日 第25335号	

権 利 部 ( 乙 区 ) ( 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	根抵当権設定	平成1年1月30日 第2554号	
付記1号	1番根抵当権移転	平成10年11月11日 第39973号	
付記2号	1番根抵当権変更	平成10年11月11日 第39974号	
付記3号	1番根抵当権移転	平成25年8月30日 第70416号	

現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成13年11月21日	不動産番号	
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	調布市西つつじヶ丘一丁目			余白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
	宅地		14:11	余白	
	余白	余白	:	①変更 〔昭和43年7月1日〕	
	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記	
余白	余白	余白	:	平成13年11月21日	

権 利 部 ( 甲 区 ) ( 所 有 権 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和48年9月29日 第36559号	
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成13年11月21日
2	所有権移転	平成27年3月31日 第25334号	

権 利 部 ( 乙 区 ) ( 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	根抵当権設定	平成1年1月30日 第2554号	
付記1号	1番根抵当権移転	平成10年11月11日 第39973号	
付記2号	1番根抵当権変更	平成10年11月11日 第39974号	
付記3号	1番根抵当権移転	平成25年8月30日 第70416号	
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成13年11月21日
2	1番根抵当権抹消	平成27年7月22日 第54487号	原因 平成27年7月9日解除
3	抵当権設定	令和2年9月30日 第58051号	

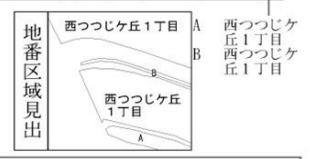
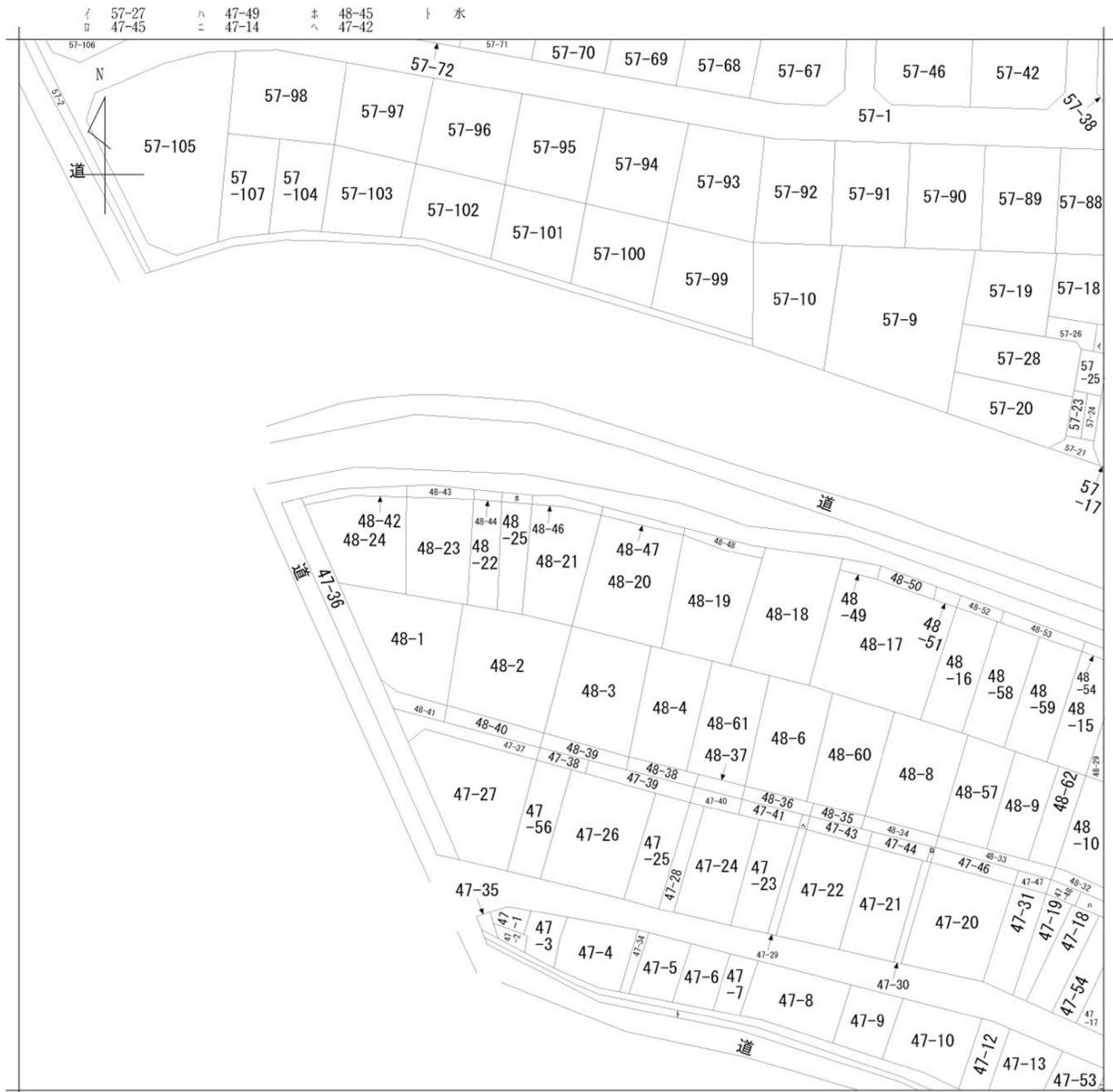
現在の情報です。



表 題 部 (主である建物の表示)	調製	平成13年11月21日	不動産番号	[Redacted]
所在図番号	[余白]			
所 在	調布市西つつじヶ丘一丁目 [Redacted]		[余白]	
家屋番号	[Redacted]			[余白]
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	木造銅板葺2階建	1階 2階	43:18 41:40	昭和63年3月24日新築
[余白]	[余白]	[余白]	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成13年11月21日

権 利 部 ( 甲 区 ) ( 所 有 権 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成1年1月18日 第1184号	[Redacted]
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成13年11月21日
2	所有権移転	平成27年3月31日 第25334号	[Redacted]

権 利 部 ( 乙 区 ) ( 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	根抵当権設定	平成1年1月30日 第2554号	[Redacted]
付記1号	1番根抵当権移転	平成10年11月11日 第39973号	[Redacted]
付記2号	1番根抵当権変更	平成10年11月11日 第39974号	[Redacted]
付記3号	1番根抵当権移転	平成25年8月30日 第70416号	[Redacted]
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成13年11月21日
2	1番根抵当権抹消	平成27年7月22日 第54487号	原因 平成27年7月9日解除
3	抵当権設定	令和2年9月30日 第58051号	[Redacted]



請求部分	所在 調布市西つじヶ丘一丁目			地番	[REDACTED]		
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)			補事項			



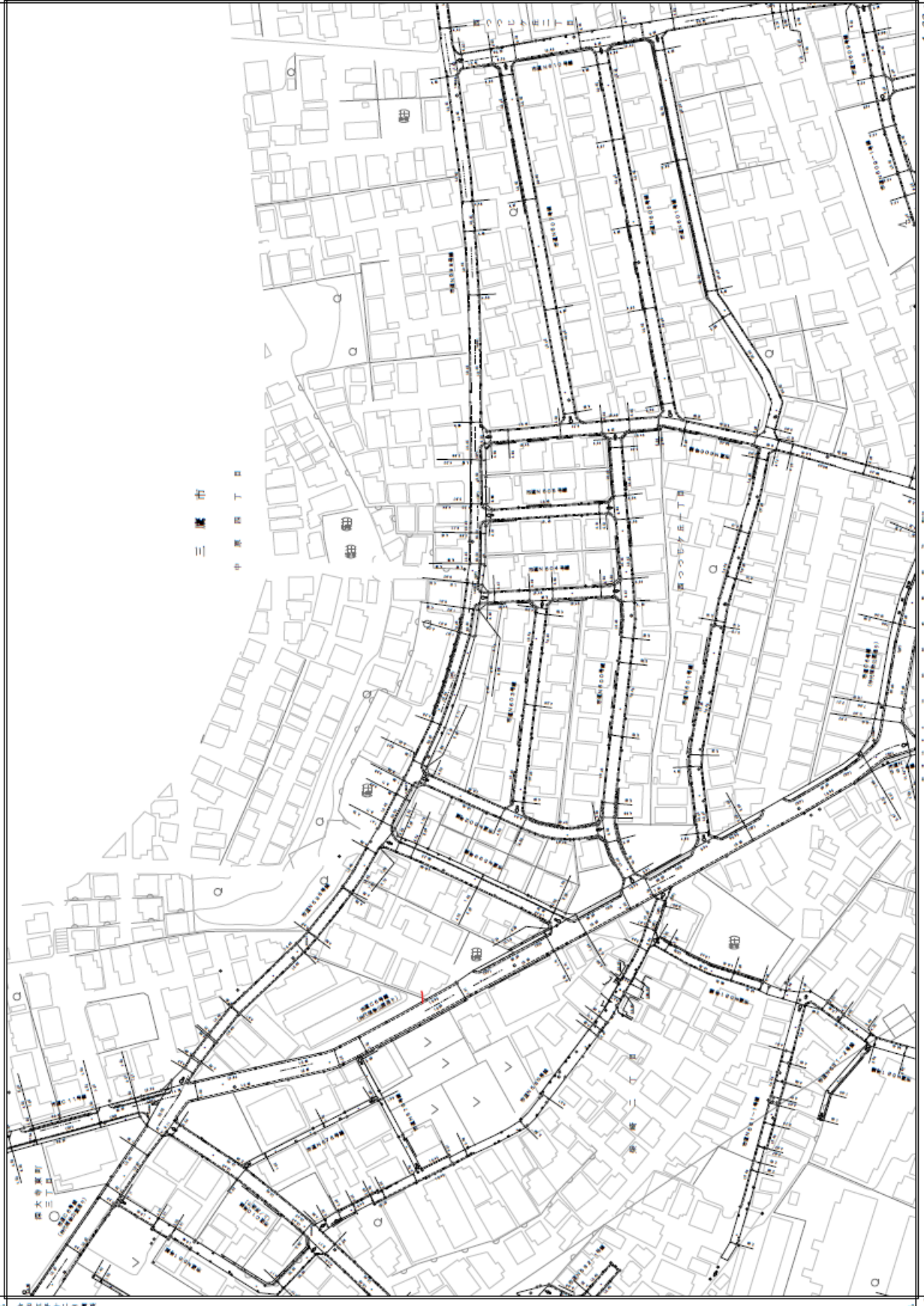
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

道路台帳平面図

A 号 九 十 番

調 布 (深大寺東町三丁目、柴崎二丁目、西つつじヶ丘一丁目)

三 鷹 市  
中 原 四 丁 目



路線名	起 点	終 点	幅員(m)	延長(m)
市道 N 594 - 1 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 16 番地 11 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 15 番地 9 先	1.82	148.07
市道 N 594 - 2 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 42 番地 38 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 42 番地 31 先	5.00	58.48
市道 N 595 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 46 番地 1 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 24 番地 4 先	2.73 ~ 4.00	351.43
市道 N 595 - 1 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 46 番地 1 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 43 番地 54 先	1.82 ~ 4.00	145.55
市道 N 595 - 2 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 40 番地 7 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 40 番地 6 先	4.00	12.50
市道 N 595 - 3 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 33 番地 14 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 28 番地 2 先	1.21	166.94
市道 N 595 - 4 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 37 番地 25 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 36 番地 2 先	1.82	45.93
市道 N 596 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 36 番地 4 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 19 番地 24 先	2.73 ~ 5.00	369.35
市道 N 596 - 1 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 35 番地 33 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 35 番地 4 先	4.50	48.17
市道 N 596 - 2 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 17 番地 1 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 15 番地 8 先	3.64 ~ 5.00	113.14
市道 N 597 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 42 番地 11 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 40 番地 5 先	1.82 ~ 6.00	38.42
市道 N 597 - 1 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 42 番地 26 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 42 番地 3 先	6.00	45.47
市道 N 598 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 58 番地 16 先	調布市 西つっじヶ丘 2 丁目 27 番地 6 先	4.55 ~ 6.00	652.64
市道 N 599 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 106 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 58 番地 35 先	5.36 ~ 6.00	75.29
市道 N 600 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 105 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 34 先	5.00	176.81
市道 N 601 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 48 番地 42 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 54 番地 15 先	2.73 ~ 4.00	325.50
市道 N 602 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 75 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 74 先	4.50	74.61
市道 N 603 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 66 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 53 先	4.50	82.89
市道 N 604 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 47 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 46 先	4.50	54.13
市道 N 605 号線	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 39 先	調布市 西つっじヶ丘 1 丁目 57 番地 38 先	4.50	49.50

<免責事項>

1. 本レポートに含まれる情報は、調査時点のものであり保証するものではありません。
2. 本レポート内のデータ等は、スタイルオブ東京株式会社が独自に調査した内容であり他社等が別途作成するレポートに示されるものと乖離する場合があります。
3. 不動産売買・賃貸借・投資の最終判断はお客様自身においてなされなければならず、取引に対する責任はお客様にあります。

STYLE *of* TOKYO