

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 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 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 25 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 6 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 5 月 13 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	23,560,000 18,848,000	一括	4,712,000	50,924	13,519
1	5,620,000				
2	17,940,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 武蔵野市緑町二丁目
 - 地 番 650 番 33
 - 地 目 宅地
 - 地 積 66.11 平方メートル
 - (現況)
 - 地 目 宅地・一部公衆用道路

- 2 所 在 武蔵野市緑町二丁目 650 番地 33
 - 家屋 番号 650 番 33 の 1
 - 種 類 店舗
 - 構 造 木造瓦葺平家建
 - 床 面 積 33.47 平方メートル
 - (現況)
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 約 43 平方メートル
 - 2 階 約 44 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 26 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

-
- 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 武蔵野市緑町二丁目
 - 地 番 6 5 0 番 3 3
 - 地 目 宅地
 - 地 積 6 6 . 1 1 平方メートル

(現況)

 - 地 目 宅地・一部公衆用道路

- 2 所 在 武蔵野市緑町二丁目 6 5 0 番地 3 3
 - 家屋 番号 6 5 0 番 3 3 の 1
 - 種 類 店舗
 - 構 造 木造瓦葺平家建
 - 床 面 積 3 3 . 4 7 平方メートル

(現況)

 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 約 4 3 平方メートル
 - 2 階 約 4 4 平方メートル



令和5年(ヌ)第19号
令和5年4月3日受理
令和5年4月25日提出
(評価人 山崎俊治)

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 | 武蔵野市緑町二丁目 |
| | 地 番 | 6 5 0 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武蔵野市緑町二丁目 6 5 0 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 6 5 0 番 3 3 の 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 . 4 7 平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都武蔵野市緑町二丁目4－38	
土 地		物件1	
現 況 地 目	■宅地・一部公衆用道路(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 (一部を公衆用道路として使用させている) □ 「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: 居宅 ■構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積: 1階 約43平方メートル 2階 約44平方メートル		
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	1 本件建物に居住している。 2 相続による債務で本件手続きが開始されているが、相続放棄したので、私は債務者にはあたらない。相続放棄の関係書類を提示する。本件債権者は、私の甥にあたる。 (令和5年4月3日面接聴取) 3 本件建物は、店舗だったが、改築して2階建ての居宅に変えた。以前の建物を取り壊したわけではない。改築したのは、11年ないし12年前と記憶している。 (令和5年4月12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 関係人の陳述及び表札の表示から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 本件建物2階の上の部分にロフトが存在した。天井高の要件から、床面積に含めないものと判断した。
- 4 本件建物の東南東側に物置が存在した。周辺地との境界に明確な指標が認められないが、物件1の土地の範囲内に存在すると思われる。物置に関しては、土地との定着性がないことから、不動産ではないものとする。

以上

(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 5 年 4 月 3 日 : - :	当庁	不動産登記情報取得
令和 5 年 4 月 3 日 14:30-15:00	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 5 年 4 月 12 日 8:40-9:05	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, 関係人から陳述聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

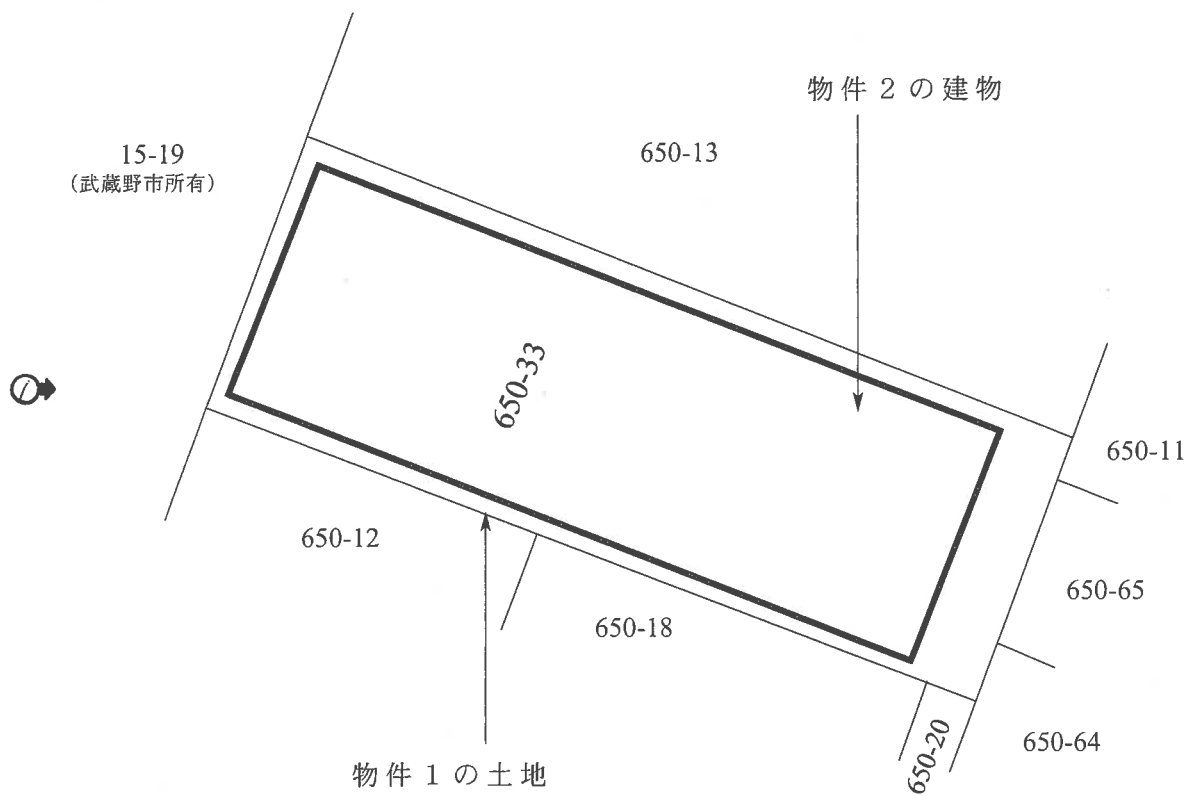
(特記事項)

☐ 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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

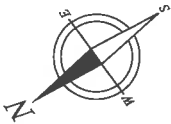
☒ 令和 5 年 4 月 12 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

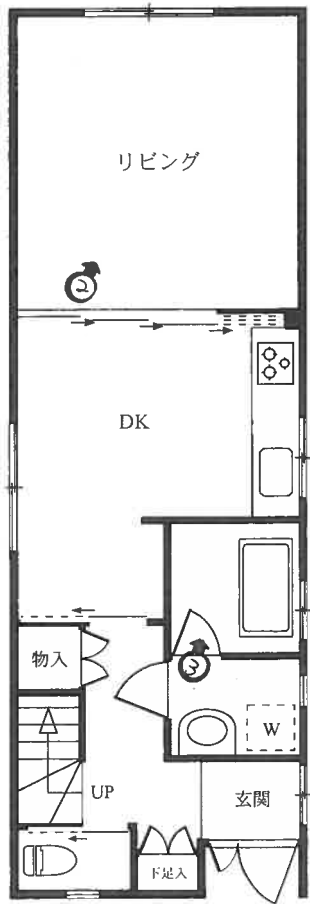
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



← 写真撮影位置 と方向

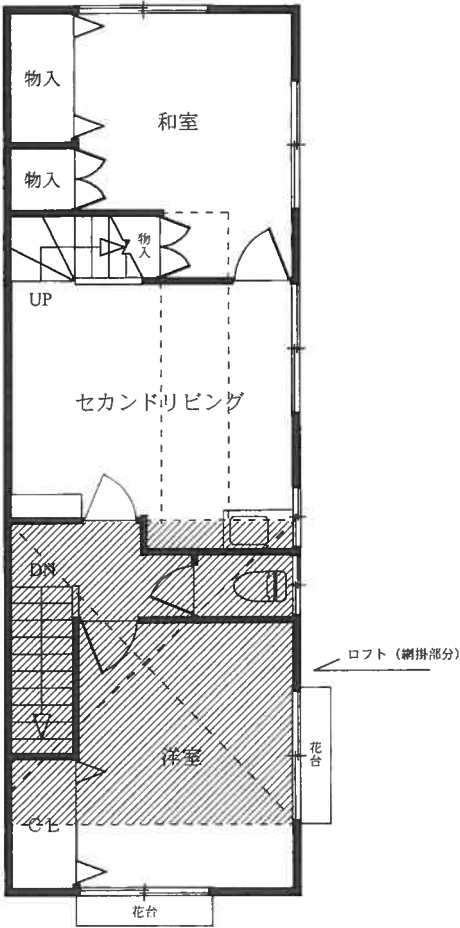


現況床面積 約43㎡



1階

現況床面積 約44㎡



2階

←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和5年（ヌ）第19号
令和7年2月14日現地調査
令和7年3月14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 23,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,620,000円
物件2（建物）	金 17,940,000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		地 目 : 宅地、一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		種 類: 居宅 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階 約43平方メートル 2階 約44平方メートル
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 武蔵野市緑町二丁目 |
| | 地 番 | 6 5 0 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武蔵野市緑町二丁目 6 5 0 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 6 5 0 番 3 3 の 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 . 4 7 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	J R 中央線、J R 中央・総武線※「三鷹」駅の北方約1.8km（道路距離）、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）。※東京メトロ東西線との相互直通運転あり。	
付 近 の 状 況	近隣は、店舗付住宅、共同住宅、戸建住宅等が混在する地域である。小・中学校、市役所、図書館、総合体育館、公園、病院、郵便局、コンビニエンスストア、スーパーストア等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 23m第3種高度地区、日影規制（一） 東京都景観条例（一般地域） 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 地積等の留意点 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	66.11㎡（登記地積） 法務局で調査したところ、物件1土地を測量した地積測量図は存しなかった。本件評価では登記地積を採用するが、正確な地積や境界、越境の有無等は、専門家による測量を実施しなければ分からないため留意を要する。 ほぼ長方形 物件1土地の南東側一部は道路（私道）に供されているものとみられる（特記事項①参照）。 有効宅地部分は、間口約4.8m、奥行約11.8m。 ほぼ平坦 敷地内に駐車スペースはない。
接面道路の状況等	北西側で幅員約5mの舗装道路（※1）とほぼ等高に、南東側で幅員約4mの舗装私道（※2）とほぼ等高に接面する二方路地。 ※1 武蔵野市が所有する認定外道路（建築基準法第42条非該当）である。武蔵野市建築指導課によると、一定の制約条件の下で建築基準法第42条の道路に準じた取り扱いをしているが、再建築等にあたっては建築基準法第43条2項1号による認定、又は同2号による許可が必要になるとのこと。詳細は、武蔵野市建築指導課に確認を要する。 ※2 建築基準法第42条非該当の私道である。北方の地番650番77土地付近までは道路位置指定があるが、物件1土地の前面については、道路位置指定はない。	

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、現況調査報告書の土地建物位置関係図のとおり。	
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 ※特記事項②参照 あり あり
土地の履歴等	武蔵野市環境政策課で調査したところ、物件1土地は過去にクリーニング店の敷地として利用されていた履歴がある。設置は旧東京都公害防止条例時代の昭和47年6月。その後、『都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（略称：環境確保条例）』に基づき、指定作業所※の廃止届出が平成25年1月に提出されている。 (※事業所名：オリオン化学工業株式会社 大和サービスクリーニング) 閉鎖登記簿謄本による地歴調査でも、過去に上記法人が所有していた経緯が認められるほか、下水道法における特定施設（クリーニング業）としての届出記録がある。なお、水質汚濁防止法における特定施設としての届出はなく、土壤汚染対策法における要措置区域等の指定はない。 上記、環境政策課によると、クリーニング業としてターペンの使用記録が確認されるが、有機溶剤の使用記録はない。また、指定作業所を廃止する際に、武蔵野市において過去の有害物質の使用状況を含め詳細を事業者を確認した結果、環境確保条例第116条に基づく汚染状況調査は行わないことを武蔵野市として判断しているとのこと。また、同条例第116条の調査猶予は受けておらず、記録上は、土壤汚染の可能性は低いと思われるとのことであった。詳細は武蔵野市環境政策課に確認を要する。 但し、過去の土地利用状況による土壤環境への影響については、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を実施しなければ正確なことは分からないため、留意が必要である。	
特記事項	① 物件1土地の敷地の一部は、幅員約4mの道路（建築基準法第42条非該当）に供されているものとみられる。地積測量図が存しないため、道路に供されている範囲や正確な面積は分からないが、北方至近の道路位置指定申請図や近隣建物の建築計画概要書等を参考にすると、物件1土地の南東辺から約2m幅、概測10㎡を道路として提供しているものと推察される（但し、課税上は宅地）。なお、道路部分の位置や正確な面積を把握するためには、専門家による測量が必要となるため留意を要する。 ② 上水道は、本管から私設の共用管を経由して引き込まれている。武蔵野市水道部工務課によると、私設共用管については自然漏水のみ市が修繕対応するが、その他については自費負担とのことである。 ③ 物件1土地は、「武蔵野市浸水ハザードマップ」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は、武蔵野市に記録が残る平成17年9月以降、緑町2丁目4街区における浸水報告の記録はない。	

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40年12月20日新築 約59年 約10年 ※ 増改築の経緯については、特記事項①参照。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 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、畳等 台所、ミニキッチン(2階)、浴室、洗面台、トイレ(2)等 ・2階洋室等の上部にロフトが存する。 ・2階南東側の屋根上部にベランダがある。
床面積(現況)	1階 約 43 m ² 2階 約 44 m ² 延べ 約 87 m ²	※1 新築時の床面積等：平家建 33.47m ² (登記記載) ※2 建物価格には含まれるが床面積には算入されないロフトが存する(再調査原価の査定で考慮する)。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 2LDK+セカンドリビング 〔1階〕 リビング、DK、浴室、洗面室、トイレ等 〔2階〕 洋室1、和室1、セカンドリビング、ミニキッチン、トイレ等
品 等	中位	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	・建物所有者が、物件2建物を居宅として使用し、占有している。 ・占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 増改築時期については、公簿等による記録がなく正確な時期は不明である。建物所有者によると、クリーニング店を廃業した後、基礎と柱を残して増改築を行ったとのことであり、時期は約12年位前と記憶しているとのことである。また、増改築時の設計図書等が残っているか分からないとのことで、提示もなかった。 武蔵野市資産税課で調査したところ、増改築の年月日等が明確に分かる記録はなかったが、平成26年度耐震改修対象床として同時期に家屋の調査を行っており、平成25年頃に増築された可能性があるとのことである。 ② 武蔵野市建築指導課で確認を行ったが、物件2建物は、増改築、新築とも建築確認済証、検査済証の交付記録が見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。 ③ 物件2建物の新築時は旧耐震基準の建物であった。建物所有者によると増改築時に武蔵野市から耐震改修の助成を受けているとのことであるが、建築確認及び完了検査の記録が見当たらないため、増改築後の建物が新耐震基準による耐震性を有しているか否かは不明である。 また、アスベストについては、建築時期からみるとアスベストが含まれる建材が残されている可能性を完全に否定することができず、詳細は専門調査会社による調査を行わなければ分からないため、留意を要する。 ④ 建物の外部は、外壁にクラックが認められた。建物の内部は、台所や浴室等の水廻りに日常使用に伴う水垢等は認められるが、全体的には概ね丁寧で使用されているものと見受けられた。 建物所有者によると、建物・設備の不具合、雨漏り等は特にないとのことである。但し、家財道具や私物が存するため、床面や内装の状態を詳しく確認することができなかった箇所があるほか、新築後約59年が経過した建物であり、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。
---------	--

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	527,000円/㎡	× 0.77	× 66.11㎡	× 0.97	= 26,020,000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 (武蔵野5-5) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 512,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 527,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 必要なし

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。

- ・二方路地 +1%
- ・建築基準法第42条非該当の道路 -10%
- ・道路(私道)部分を含む -14%
- ・上水道が私設共用管である -1%

$$\text{相乗積} (1.01 \times 0.90 \times 0.86 \times 0.99 \div 0.77)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差率 } 0.77}}$$

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、-3%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	220,000円/㎡	× 約 87㎡	× 0.35	= 6,700,000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 ： 現況数量による。

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、建物の新築時からの経過年数、増改築されている建物の現状、建物の保守管理の状況、間取りの種類、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検討して判定した。

残価率	5%
経過年数（注）	約12年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価率	30%

（注）経過年数は、建物の現況から判断した経済価値をふまえ、増築時を基準とし、新築時からの経過年数（約59年）等によるリスクは、経済的残存耐用年数の判定、及び観察減価において考慮した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times \frac{10\text{年}}{12\text{年} + 10\text{年}} & \times & (1 - 0.30) & \div & 0.35 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

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	26,020,000円	× 0.7	法定地上権	= 18,210,000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	26,020,000円	－ 18,210,000円		×0.9	×0.8	= 5,620,000円
2	6,700,000円	＋ 18,210,000円	×1.0	×0.9	×0.8	= 17,940,000円
一括価格（合計）						23,560,000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、接面する道路が建築基準法の道路ではなく、再建築には一定の制約条件がある事、地積や境界を正確に把握するためには測量が必要である事、土壤汚染の可能性を完全に排除することができない事、建物の遵法性が確認ができない新築後約59年が経過した建物である事、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 (武蔵野5-5) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	武蔵野市関前三丁目526番ロ外 「関前3-41-14」
1 m ² 当たりの 価 格	512,000円/m ²
地 積	253m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北東11m都道
交通施設との接近状況	「三鷹」駅 2,200m
法 令 上 の 制 限	近隣商業地域(80, 200)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	店舗、共同住宅、工場等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

以 上

位置図

公示地 武蔵野5-5

対象不動産

最寄り駅

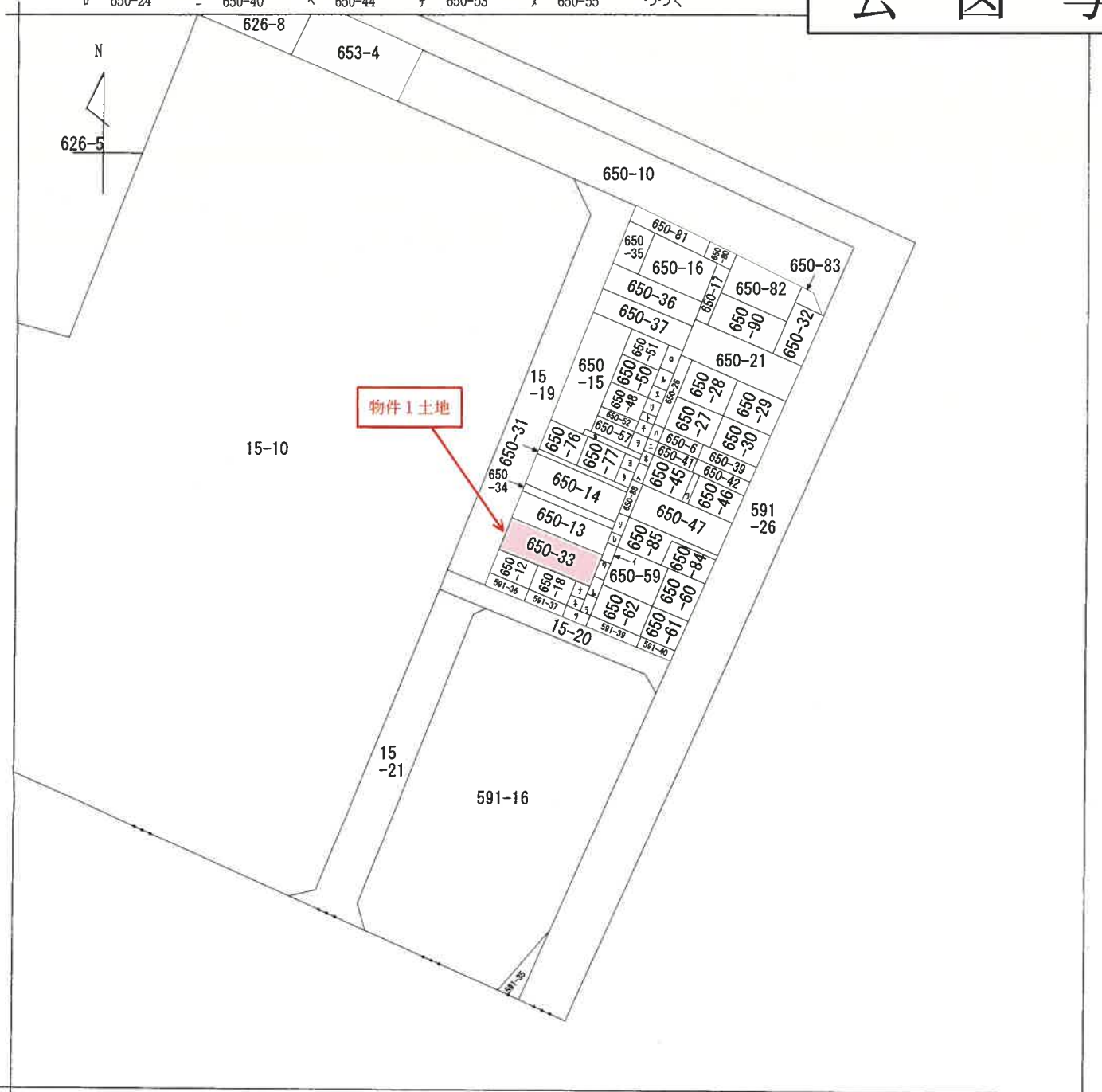
縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行

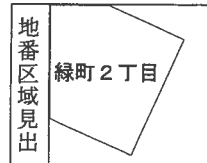
都市地図 より 複製

公 図 写

イ 650-11 650-24 ハ 650-38 650-40 ホ 650-43 650-44 ト 650-49 650-53 リ 650-54 650-55 ル 650-56 650-57



(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 武蔵野市緑町二丁目					地 番	650番33				
出 力 縮 小 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号 番 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。

令和7年2月17日
東京法務局府中支局
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：41-1
(1/2)

ヲ 650-58
ワ 650-66
カ 650-75
コ 650-78
ク 650-79
レ 650-86
ソ 650-87
ツ 591-38
ネ 650-19
ナ 650-20
ラ 650-63
ム 650-64
ウ 650-65

A 3 を A 4 に縮小