

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	35, 630, 000 28, 504, 000	一括	7, 126, 000	774, 745	210, 530
1	25, 660, 000				
2	9, 970, 000				



物 件 目 録

1 所 在 小平市小川東町五丁目

地 番 2028番1

地 目 宅地

地 積 749.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 小平市小川東町五丁目2028番地1

家屋 番号 2028番1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積
1階 173.24平方メートル
2階 149.67平方メートル
3階 57.14平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
(1階各増築部分 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)

床 面 積
1階 約227.24平方メートル
2階 149.67平方メートル
3階 57.14平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造・一部木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約28平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 小平市小川東町五丁目
 地 番 2028 番 1
 地 目 宅地
 地 積 749.43 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 小平市小川東町五丁目 2028 番地 1
 家屋 番号 2028 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 173.24 平方メートル
 2 階 149.67 平方メートル
 3 階 57.14 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 (1 階各増築部分 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)
 床 面 積 1 階 約 227.24 平方メートル
 2 階 149.67 平方メートル
 3 階 57.14 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造・一部木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 28 平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

令和6年(ヌ)第141号
令和6年12月24日受理
令和 年 2月 10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 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 小平市小川東町五丁目

地 番 2028番1

地 目 宅地

地 積 749.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 小平市小川東町五丁目2028番地1

家屋 番号 2028番1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 173.24平方メートル
2階 149.67平方メートル
3階 57.14平方メートル

共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	東京都小平市小川東町五丁目6番3号												
土地	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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が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												
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 （1階各増築部分：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建） ☒ 床面積：1階 約54平方メートル増築												
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある — <table border="0"> <tr> <td>種類：</td> <td rowspan="3">} 執行官の意見に記載</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td>床面積：</td> </tr> </table> （未登記）			種類：	} 執行官の意見に記載	構造：	床面積：						
種類：	} 執行官の意見に記載												
構造：													
床面積：													
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 主たる建物：居宅、附属建物：車庫、物置、ボイラー室（全て空家）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	構築物：東屋（茶室用）が存在する												
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0"> <tr> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</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	☐ 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

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 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産は存在せず、第三者の占有を窺わせる徴表はなかった。
本件土地は敷地として使用され、附属建物（車庫、物置、ボイラー室）及び構築物（外気分断性のない茶室用小型東屋）が存在した。また、北東角付近に引込柱があり、物置の上には物干場が設置されていた。本件土地の南側には庭があり池や石灯籠が存在したが、樹木及び雑草等が繁茂していたため、詳細な位置及び形状等の確認はできない状態であった。
- 3 法務局での調査、現地調査の結果から本件建物には増築部分があり、各附属建物及び構築物は未登記であると思われた。
- 4 物件目録にない附属建物及び構築物（全て未登記）
附属建物
 - (1) 種類：車庫
構造：コンクリートブロック造・一部木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約28平方メートル
 - (2) 種類：物置
構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約5平方メートル
 - (3) 種類：ボイラー室
構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積：約4平方メートル構築物
 - 種類：東屋（茶室用）
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺
面積：約1平方メートル
- 5 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。

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 ： ー ：	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請（地上建物一切、本件土地の登記事項証明書は登記中のため取得できず） 地図などの写し交付申請
令和6年12月27日 11：40－11：55	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、図面作成、照会書差置（期限までに回答なし）
令和7年1月10日 10：23－12：14	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、図面作成、評価人同行
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

(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

主たる建物は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

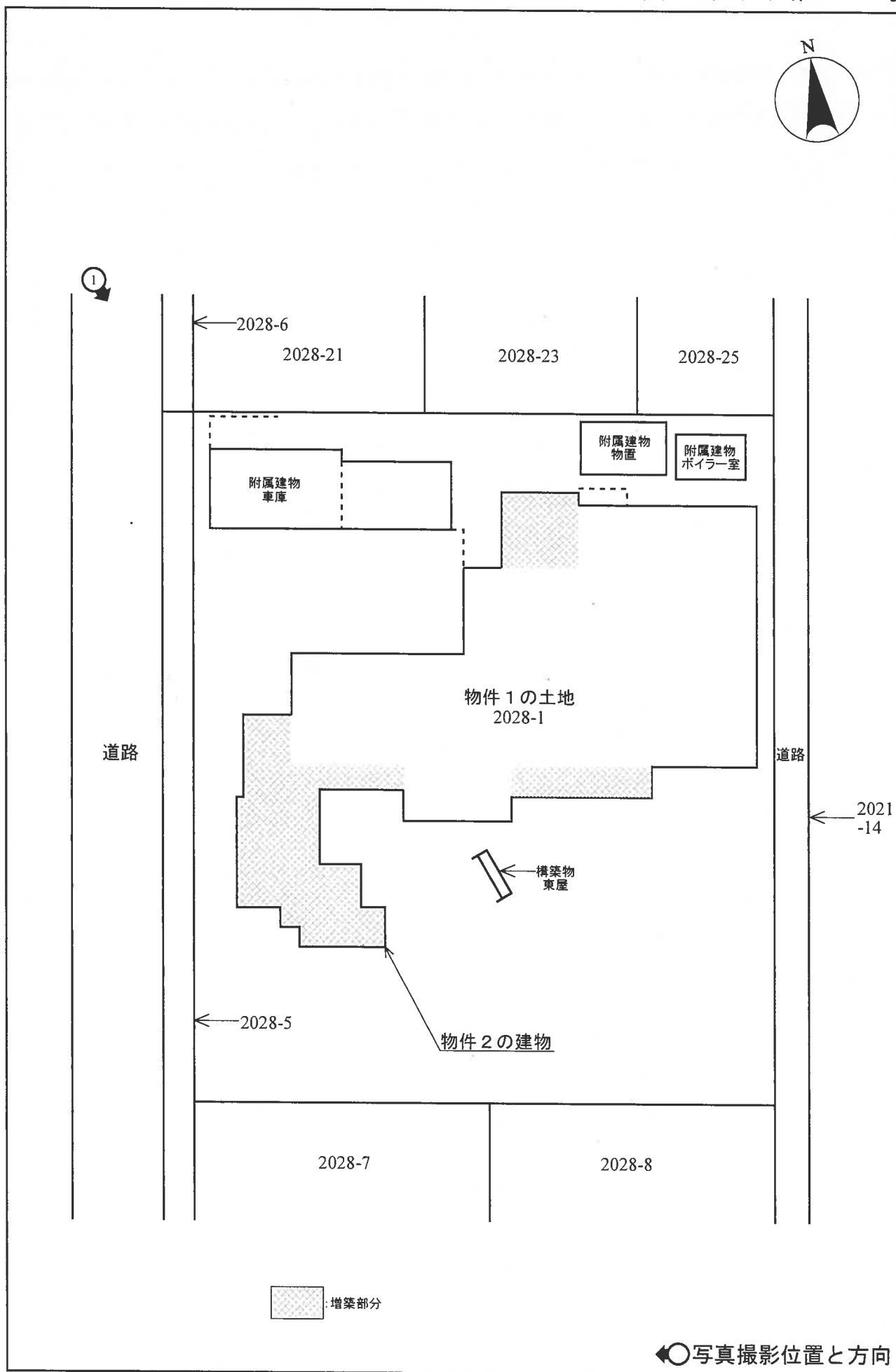
附属建物は全て不在であったので、立会人 C を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

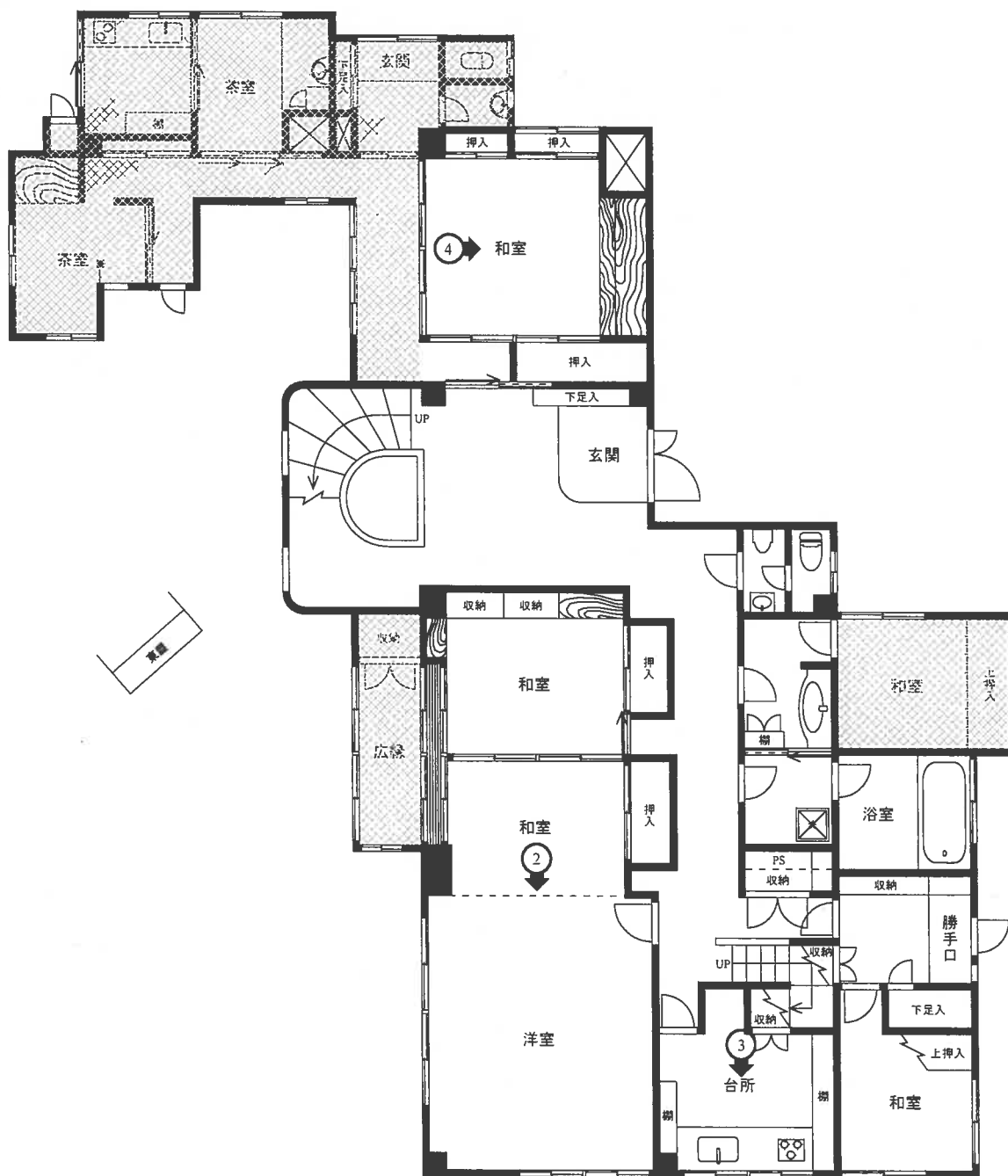
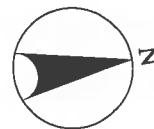
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)



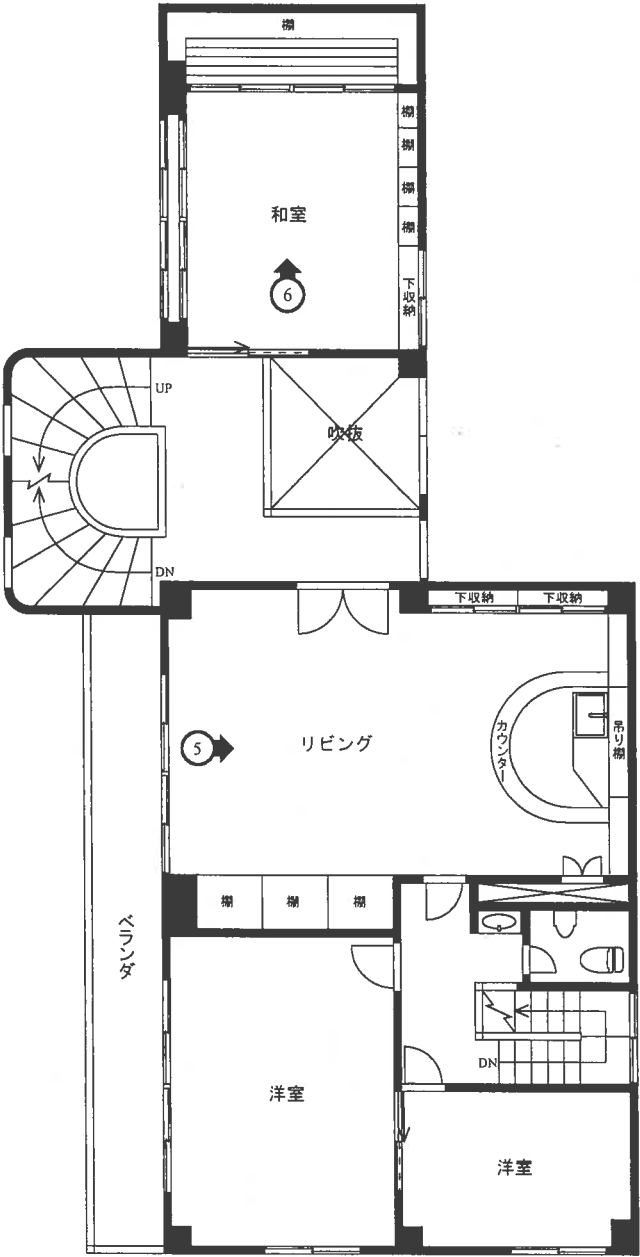
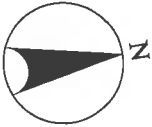
1階



増築部分

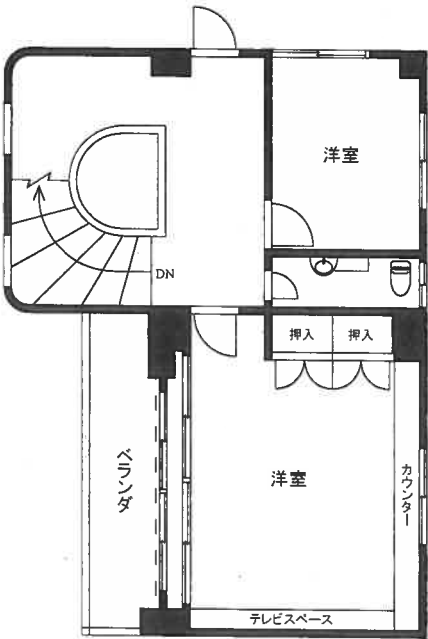
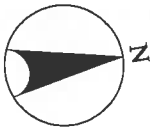
写真撮影位置と方向

2階



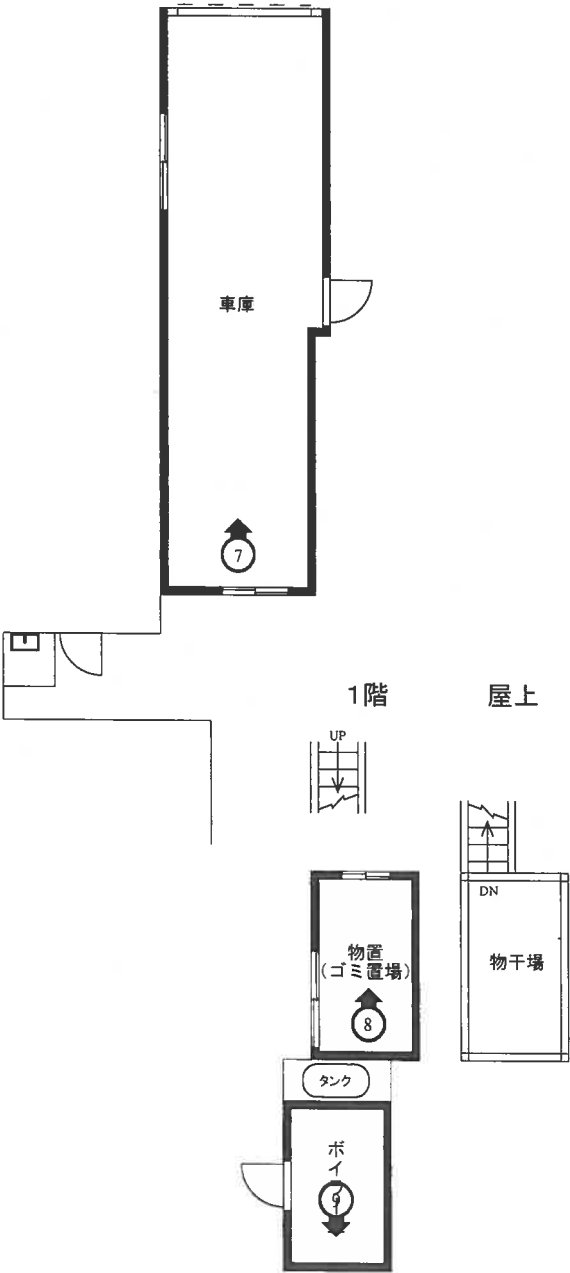
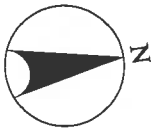
←○写真撮影位置と方向

3階



◀○写真撮影位置と方向

未登記附属建物



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



006



007



008



009



令和6年(ヌ)第141号
令和7年1月10日現地調査
令和7年3月20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 35,630,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	持分1/2	金 25,660,000円
物件2（建物）	持分1/2	金 9,970,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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持分の価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての持分の価格である。

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		【主である建物】 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 （1階各増築部分：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建） 床面積：1階 約54平方メートル増築 【附属建物（1）】… 未登記 種類：車庫 構造：コンクリートブロック造・一部木造 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約28平方メートル 【附属建物（2）】… 未登記 種類：物置 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約5平方メートル 【附属建物（3）】… 未登記 種類：ボイラー室 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約4平方メートル
番号	特記事項		
	物件2建物の附属建物として、物件目録にない上記未登記建物（1）～（3）が存するほか、下記構築物が存する。 【構築物】 種類：東屋（茶室用） 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 床面積：約1平方メートル		

物 件 目 録

1 所 在 小平市小川東町五丁目
地 番 2 0 2 8 番 1
地 目 宅地
地 積 7 4 9 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 小平市小川東町五丁目 2 0 2 8 番地 1
家屋 番号 2 0 2 8 番 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 1 7 3 . 2 4 平方メートル
2 階 1 4 9 . 6 7 平方メートル
3 階 5 7 . 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

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武蔵野線「新小平」駅の北西方約550m（道路距離、以下同じ）、徒歩約7分、西武拝島線・西武国分寺線「小川」駅の南東方約900m、徒歩約11分、西武多摩湖線「青梅街道」駅の北西方約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、中小規模の戸建住宅のほかにアパート、マンション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、スーパーストア、郵便局、診療所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 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) 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例（一般地域） 小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	749.43㎡ ※地積測量図が存する。 持分2分の1（登記記載） ほぼ長方形 西側間口約30.7m・奥行約24.7～24.9m、東側間口約30m。 ほぼ平坦 敷地内には物件2（主である建物、未登記附属建物）、構築物、門、塀、石灯籠、庭石、樹木等が存する。
接面道路の状況等	西側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に、東側で幅員約1.8mの未舗装市道（建築基準法適用外）とほぼ等高に接面する現況二方路地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件1土地は、物件2建物等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、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 なし ※プロパンガスの利用 あり

土地の履歴等	過去の住宅地図によると、昭和47年頃の物件1土地は農地等であったものと推察される。それ以前については、国土地理院の昭和36年、昭和22年の航空写真では、いずれも農地等と見受けられる。 閉鎖登記簿における調査では、土壌汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。
特記事項	① 敷地内には、物件2建物等以外に、庭には池や石灯籠、庭石が存するほか、低木から高木まで複数の樹木が植栽されている。 樹木や雑草等が繁茂していたため、境界位置や敷地内の状態等について、詳細が確認出来ない状態であった。また、樹木の一部は、隣接地や道路に越境している。なお、池には水は入っておらず、敷地内に井戸は見当たらなかった。 ② 「小平市ハザードマップ・浸水予想区域図」によると、物件1土地は浸水想定区域には含まれていない。また、浸水履歴については、小平市に記録が残る平成16年以降、同市への浸水報告はない。

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) 増築年月日(課税記録) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和47年12月20日新築 平成5年10月頃増築 (特記事項②参照) 新築後約52年、増築後約31年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造3階建・一部木造平家建 陸屋根・一部垂鉛メッキ鋼板葺 コンクリート打放し、吹付け、石張り等 板張り、タイル張り、マット材、クロス貼り、塗壁等 クロス貼り、化粧ボード、竿縁天井、目透し天井、葦簀天井等 カーペット敷、フローリング、畳、板張り、CFシート等 台所、洗面所、浴室、トイレ(4)等 ※ 設備の動作確認は行っていない。 ・ 南西側の増築部分には茶室が存する。 ・ 南側の階段は螺旋階段で、吹抜けとなっている。 ・ 2階と3階の南側にベランダがある。
床面積(現況)	1階 約227.24 m ² (約54m ² 増築あり) 2階 149.67 m ² 3階 57.14 m ² 延べ 約434.05 m ² ※ 新築時の床面積：1階 173.24m ² 、2階 149.67m ² 、延 57.14m ² (登記記載)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 1 1 L K + 茶室等 〔1階〕 和室(5)、洋室(1)、茶室(2)、玄関(2)、勝手口、 玄関ホール、台所(2)、浴室、洗面室、トイレ(2)等 〔2階〕 リビング、洋室(2)、和室(1)、トイレ等 ※ リビングにはカウンターが設置されている。 〔3階〕 洋室(2)、トイレ等
品 等	上位(建築当時)	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	・ 建物共有者らが本建物を居宅(空家)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 小平市建築指導課で調査したところ、新築時・増築時とも確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録はなく、建物の遵法性は確認できなかった。 ② 増築部分のうち建物南西側については、建築確認申請記録及び課税上の記録等から平成5年10月頃に増築されたものとみられるが、1階北側の和室、1階広縁については南西側部分と比べ老朽化が進んでいるように見受けられ、それ以前に増築されている可能性がある。なお、建物共有者が不在であったため、増築の経緯等、詳細を確認することはできなかった。 ③ 本件建物のうち新築当初からの既存部分は、昭和56年施行の耐震基準以前の旧耐震基準による建物であるが、現行の耐震基準に則った耐震性を有している否か、コンクリートや鉄筋の状態等については、専門家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 建築年からすると建材にアスベストが使用されている可能性を否定できないが、専門調査会社による調査を行わなければ詳細は分からないため留意を要する。 ⑤ 建物外部は、外壁のクラックやコンクリートの剥離・爆裂・白華、塗装の劣化・苔の付着、屋上防水シートの破れ・劣化、鉄部の錆等が認められ老朽化している。 ⑥ 建物内部は、新築当初からの既存部分については老朽化が認められ、雨漏り跡、天井や木部のカビ汚れ、内装の汚れや劣化、畳の沈み、ドアの開閉の不具合、使用資材の陳腐化等が認められた。なお、1階西側の和室、2階リビングの建具の一部、台所、洗面台、各階トイレは改装されているように見受けられたが、改装時期については不明である。 増築部分である南西側の茶室については、内壁の一部に染み跡等が認められたが、概ね良好な状態で保たれている。 建物共有者が不在であったため、建物及び設備の不具合、雨漏りの状況等については確認できなかったほか、建築年数からみた給排水管の状態等も不明であり、買受け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。
---------	---

区 分	附属建物(1)・・・未登記建物 ※物件2の主である建物の北西側に存する	
建 築 時 期 等	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和47年12月20日頃 約52年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	コンクリートブロック造・一部木造平家建 陸屋根・一部亜鉛メッキ鋼板葺 吹付け、ボード張り等 モルタル、塗装等 塗装、板張り等 コンクリート シャッター等 上記のとおり構造が異なる部分が繋がっている建物である。
床面積（現況）	約28㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り 等	車庫 車輛2台分程度のスペースがある。なお、出入口の高さにより、車種は限定される。
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	・建物共有者らが本建物を車庫（空家）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 附属建物(1)の建築確認申請の記録は見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。 ② 本件建物は昭和56年施行の耐震基準以前の旧耐震基準による建物と思われるが、現行の耐震基準に則った耐震性を有している否か、また、建物の継続使用の可能性については、専門家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。また、建築年からすると、建材の一部にアスベストが使用されている可能性を否定できないが、専門家による調査を行わなければ詳細は分からないため留意を要する。 ④ 建物外部は、外壁塗装の劣化・苔の付着・クラック、鉄部の錆等が認められ、老朽化している。 建物内部は、塗装の剥離、コンクリート部の白華、天井の木部に雨染みと見られる跡が認められた。建物共有者が不在であったため、シャッター等の設備の動作状況は不明である。	

区 分	附属建物(2)・・・未登記建物 ※物件2の主である建物の北東側付近に存する	
建 築 時 期 等	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和47年12月20日頃 約52年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	コンクリートブロック造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 吹付け等 コンクリートブロック 合板等 コンクリート 照明等 屋根の上部には物干場が設置されている。
床面積（現況）	約5㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り 等	物置 全体が物置であり、木製の棚が設置されている。
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	・建物共有者らが本建物を物置（空家）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 附属建物(2)の建築確認申請の記録は見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。 ② 本件建物は昭和56年施行の耐震基準以前の旧耐震基準による建物と思われるが、現行の耐震基準に則った耐震性を有している否か、また、建物の継続使用の可能性については、専門家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。 ③ 建物外部は、外壁塗装の劣化・苔の付着・クラック、屋根の劣化、軒天の損傷等が認められ、老朽化している。 建物内部は、コンクリートの白華、木部の劣化等が認められた。	

区 分	附属建物(3)・・・未登記建物 ※物件2の主である建物の北東側に存する	
建 築 時 期 等	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和47年12月20日頃 約52年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	コンクリートブロック造平家建 陸屋根 吹付け等 コンクリートブロック コンクリート コンクリート ボイラー設備、照明等 外部に給油タンクが設置されている。
床面積（現況）	約4㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り 等	ボイラー室 全体がボイラー室である。
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	・建物共有者らが本建物をボイラー室（空家）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 附属建物(3)の建築確認申請の記録は見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。 ② 本件建物は昭和56年施行の耐震基準以前の旧耐震基準による建物と思われるが、現行の耐震基準に則った耐震性を有している否か、また、建物の継続使用の可能性については、専門家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。 ③ 建物外部は、外壁塗装の劣化・苔の付着、屋根の劣化等が認められ、老朽化している。 建物内部は、コンクリートの白華等が認められた。建物共有者が不在であったため、ボイラー設備の不具合の有無、動作状況は不明である。	

区 分	構築物		
建 築 時 期 等	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成5年頃 約31年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 吹付け等 吹付け等 木製 コンクリート 特になし 木製の腰掛けが設置されている。	
床面積（現況）	約1㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	東屋	
品 等	普通		
保守管理の状況	やや劣る		
特 記 事 項	構築物は物件2の主である建物の茶室（増築部分）と一体として効用をなすものと判断し、主である建物の再調達原価の査定に含めて考慮する。		

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	222,000円/㎡	× 0.81	× 749.43㎡	× 0.85	= 114,550,000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 (小平-2) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 238,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{105} & \times \frac{100}{103} & = & 222,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正 : 令和7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 : 方位(南) +5% ※公示地の標準化補正を考慮(北方位を標準)

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。

- ・現況二方路地 +1%
 - ・規模大(単価と総額の関係) -20%
- 相乗積 ($1.01 \times 0.80 \div 0.81$)

個別格差率 0.81

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、-15%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	区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	主である建物	360,000円/㎡	× 約434.05㎡	× 0.08	= 12,500,000円
	未登記附属建物(1)	110,000円/㎡	× 約28 ㎡	× 0.05	= 150,000円
	未登記附属建物(2)	90,000円/㎡	× 約5 ㎡	× 0.05	= 20,000円
	未登記附属建物(3)	110,000円/㎡	× 約4 ㎡	× 0.05	= 20,000円
(合計)					= 12,690,000円

ア 再調達原価：各建物の構造、用途、使用資材、施工の程度等を観察し、上記のとおり査定した。

イ 現況延床面積：主である建物、未登記附属建物とも現況数量による。

ウ 現 価 率：主である建物については、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。

- ・主である建物の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。
- ・主である建物の観察減価については、①建物の新築後の経過年数、増築部分の建物全体に占める割合及び経過年数、建物の保守管理の状態、建物の状態（雨漏り跡、汚れ、老朽化が認められる）等の物理的要因による減価、②間取りの旧式化、設備や内装の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、③検査済証の交付記録がなく建物の遵法性が確認できない建物で、かつ旧耐震基準による建築後約52年が経過した中古建物の市場性・リスク要因等の経済的要因による減価、④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	約52年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	40%

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)	×	$\frac{3\text{年}}{52\text{年} + 3\text{年}}$	×	(1 - 0.40)
					÷	0.08
						(小数第3位を四捨五入)

ウ 現 価 率 : 未登記附属建物については、建物の構造・用途・建物の維持管理の状態、建築時期及び経過年数、経済的残存耐用年数、主である建物との関連における効用、中古建物としての市場性等を総合的に考慮のうえ、上記のとおり直接査定した。

(未登記附属建物)

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	114,550,000円	× 0.2	場所的利益	= 22,910,000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は成立しないものと解されるので、建物の構造、土地面積に対する建物の建築面積（建物敷地としての土地利用の程度）、当事者の属性等を総合的に考慮のうえ、土地利用権等割合（場所的利益）を20%と判定した。

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	持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額
1	114,550,000円	－ 22,910,000円	×1/2		×0.70	×0.80	= 25,660,000円
2	12,690,000円	＋ 22,910,000円	×1/2	×1.0	×0.70	×0.80	= 9,970,000円
一括価格（合計）							35,630,000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 持分：登記記載による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：本件は、①共有持分のみの売却であり、使用・収益・処分が制限され、共有物分割のための時間的、経済的負担が伴う事、②土地・建物とも近隣地域における標準的な規模より相当大きく、建物は一般的な住宅の仕様から乖離している事、③また建物は、遵法性が確認できない建築後約52年が経過した旧耐震基準による老朽化した建物である事等を総合的に検討した結果、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。

カ 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 (小平-2) 】

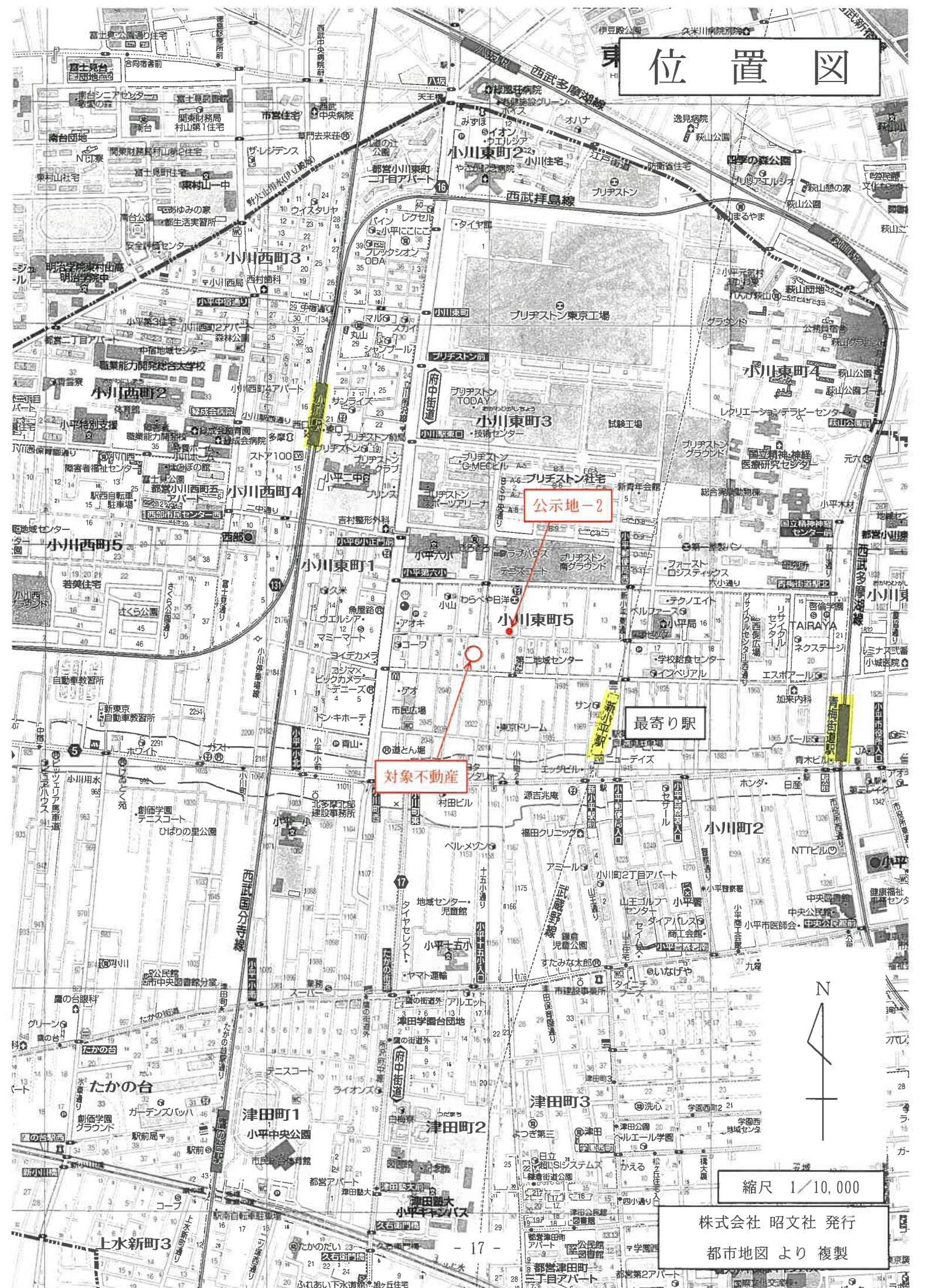
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	小平市小川東町5丁目2005番12 「小川東町5-7-20」
1 m ² 当たりの 価 格	238,000円/m ²
地 積	171m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南5.5m市道
交通施設との接近状況	「新小平」駅 500m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40,80)
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかにアパート等が混在する住宅地域

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（参考資料・・・物件2建物：新築時）

以 上

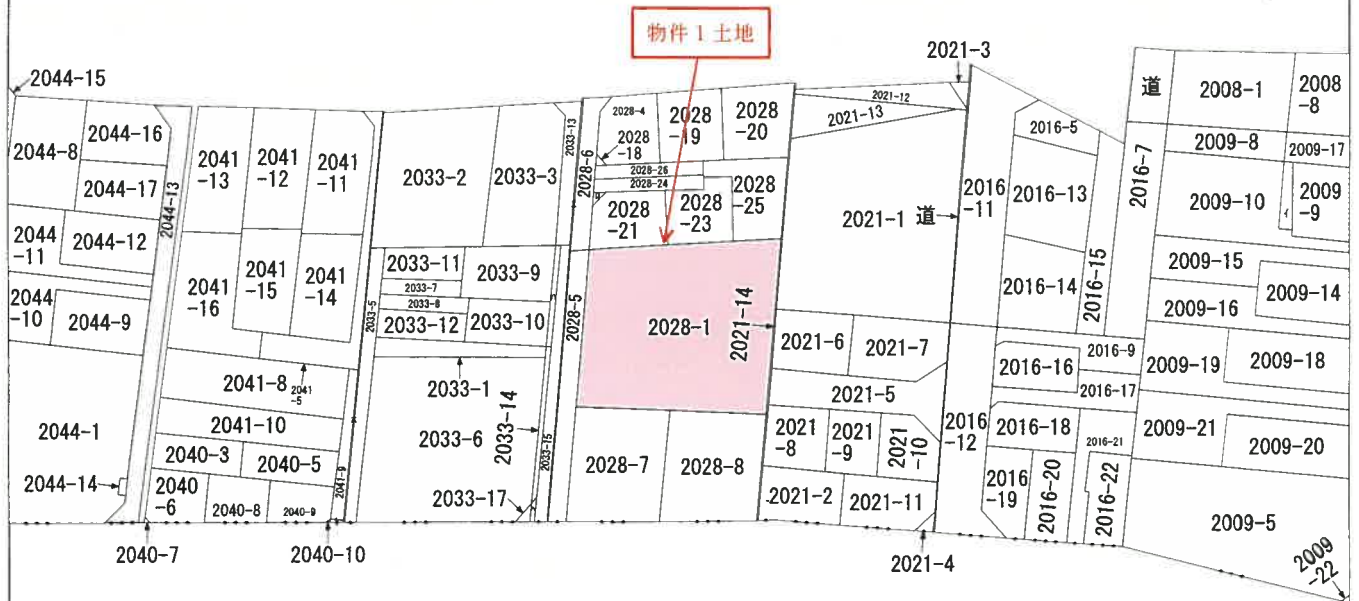
位置図



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



(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。

地番区域見出し
小川東町5丁目

請 求 部 分	所 在 小平市小川東町五丁目					地 番	2028番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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。

令和7年1月6日
東京法務局田無出張所
請求番号：4-4
(1/1)

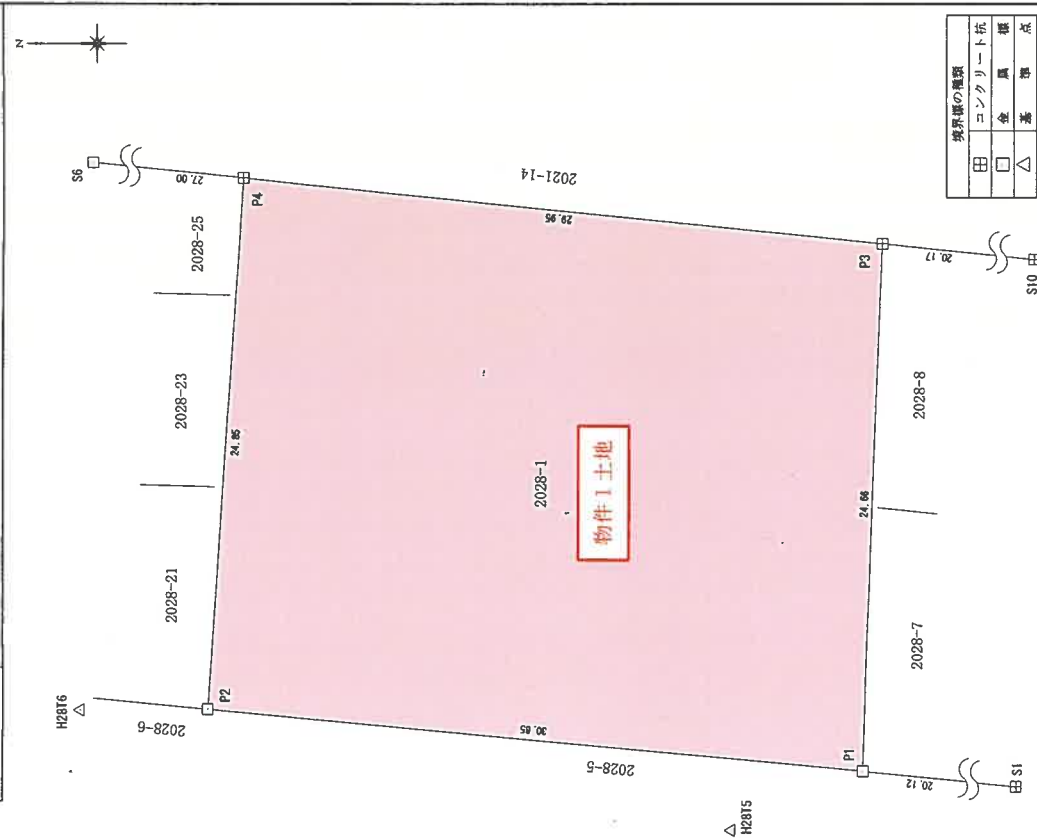
A 3 を A 4 に縮小

令和7年1月6日
東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

地積測量図

地番	2028-1
土地の所在	小平市小川東町五丁目



求積表

地番 2028-1 (物件1土地)				
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0	-29601.062	-33117.988	-21.715	642787.06130
P1	-29570.547	-33115.052	27.737	-82096.26239
P2	-29572.154	-33090.251	21.715	-64259.32410
P3	-29601.954	-33093.337	-27.737	821069.39898
			合 計	1498.87379
			合 計 面 積	749.436595
			地 積	749.43 m ²

基本三角点等・恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	点の種類
H28T5	-29594.919	-33120.752	小中村基準点
H28T6	-29564.653	-33115.091	小中村基準点
S1	-29621.084	-33120.042	小中村道路境界線
S6	-29545.290	-33087.538	小中村道路境界線
S10	-29622.026	-33095.416	小中村道路境界線

測量年月日 令和6年4月10日 任意座標（世界測地系測地成果2000）以下
「小平市道路線の公算成果を使用」
「基本三角点等に該当しない基準点を使用」

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

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7年1月6日 東京法務局田無出張所

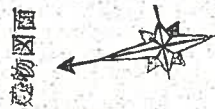
建物各階平面図

家屋番号	2028~1
建物の所在	小平市(川)東田(田)2028番地 小田東町6丁目

(参考資料・・・物件2建物：新築時)

製作年月日
昭和48年2月1日

製作者
申請人

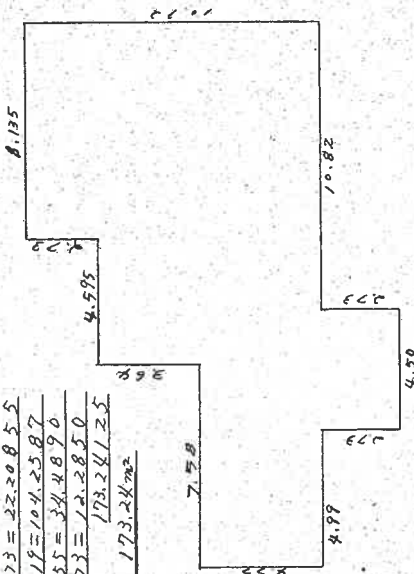


物件2建物：新築時

各階平面図

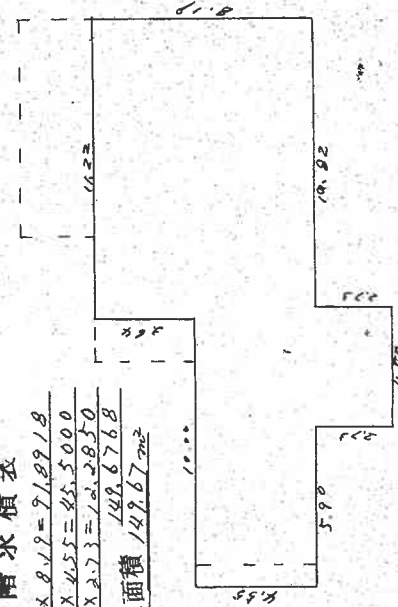
1階求積表

$8.135 \times 2.73 = 22.20855$
$12.73 \times 8.19 = 104.2587$
$7.58 \times 4.55 = 34.4890$
$4.50 \times 2.73 = 12.2850$
173.24125
床面積 $173.24m^2$



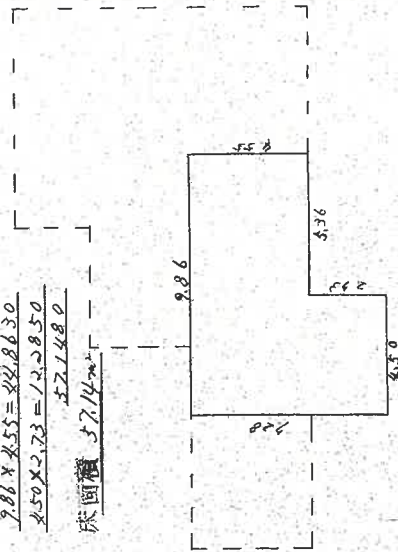
2階求積表

$11.22 \times 8.19 = 91.8918$
$10.00 \times 4.55 = 45.5000$
$4.50 \times 2.73 = 12.2850$
149.6768
床面積 $149.67m^2$



3階求積表

$9.81 \times 4.55 = 44.8630$
$4.50 \times 2.73 = 12.2850$
57.1480
床面積 $57.14m^2$



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
5610729

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

548.2.12

A3をA4に縮小