

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 1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 7月16日 午前 9時00分から<br>令和 7年 7月23日 午後 5時00分まで                                           |                                          |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                 | 令和 7年 7月29日 午前10時00分<br>東京地方裁判所立川支部売却場   |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                 | 令和 7年 8月13日 午前11時00分<br>東京地方裁判所立川支部民事第4部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 7月30日 午前10時00分から<br>令和 7年 8月 1日 午後 5時00分まで                                           |                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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 7月 1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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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 | 31,470,000<br>25,176,000 | 一括       | 6,294,000  | 133,266  | 28,612   |
| 1    | 5,660,000                |          |            |          |          |
| 2    | 25,810,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

|       |       |                      |
|-------|-------|----------------------|
| 1     | 所 在   | 羽村市小作台四丁目            |
|       | 地 番   | 1 番 1                |
|       | 地 目   | 宅地                   |
|       | 地 積   | 138.65 平方メートル        |
| 2     | 所 在   | 羽村市小作台四丁目 1 番地 1     |
|       | 家屋 番号 | 1 番 1                |
|       | 種 類   | 居宅                   |
|       | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 3 階建 |
| 床 面 積 |       | 1 階 73.33 平方メートル     |
|       |       | 2 階 52.30 平方メートル     |
|       |       | 3 階 23.75 平方メートル     |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

- 
- 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   | 羽村市小作台四丁目                                                            |
|   | 地 番   | 1 番 1                                                                |
|   | 地 目   | 宅地                                                                   |
|   | 地 積   | 1 3 8 . 6 5 平方メートル                                                   |
| 2 | 所 在   | 羽村市小作台四丁目 1 番地 1                                                     |
|   | 家屋 番号 | 1 番 1                                                                |
|   | 種 類   | 居宅                                                                   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 3 階建                                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 3 3 平方メートル<br>2 階 5 2 . 3 0 平方メートル<br>3 階 2 3 . 7 5 平方メートル |



\*ECC\*

令和7年（ケ）第33号  
令和7年3月28日受理  
令和7年5月13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 佐治憲彦

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                          |
|---|-------|----------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 羽村市小作台四丁目                                                |
|   | 地 番   | 1 番 1                                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                                       |
|   | 地 積   | 138.65 平方メートル                                            |
| 2 | 所 在   | 羽村市小作台四丁目 1 番地 1                                         |
|   | 家屋 番号 | 1 番 1                                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                                       |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 3 階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 73.33 平方メートル<br>2 階 52.30 平方メートル<br>3 階 23.75 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示           | 東京都羽村市小作台四丁目1番地1（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 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<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><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<br><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                      地方裁判所                      支部 令和    年（ ）第    号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                  |
| ■ A               | <p>1 私は、本物件の所有者です。</p> <p>2 本件建物は、私が息子と二人で住居として使用しています。</p> <p>3 本件建物内では、私が代表者を務める有限会社ディスパシオ(以下「法人」という。)の仕事もしています。</p> <p>4 私と法人との間で本件建物についての賃貸借契約は締結していません。法人の無償使用を認めています。</p> <p>(令和7年4月18日面接聴取)</p> |

## 執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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 本件建物は、令和7年4月18日の調査時において、居宅として使用されており、在宅していた所有者Aは、関係人の陳述等記載のとおり申し述べ、同人名義の公共料金関係書類を提示した。
- 3 本件建物内には、A宛の郵便物以外に法人宛の郵便物や小包が散見されたが、室内において法人の独立排他的な占有を裏付ける徴表は確認できなかった。
- 4 法務局で取得した法人の登記情報においても法人の本店所在地が平成27年7月10日に本件住所地から他所に移転していることが記載されていた。本件建物3階の「社長室」と表示された洋室についても、個人の居室として使用されていた。
- 5 登記情報及び3階洋室を見ると、本件建物が従前は法人の本店所在地として使用されていた事実は確認できるが、現在の本件建物における法人の占有状況は、室内の使用状況を見る限りにおいては独立した占有主体ではなく、所有者Aの占有補助者であると思料する。
- 6 本件建物の占有状況については、公共料金関係書類、郵便物の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

以 上

(調査経過用)

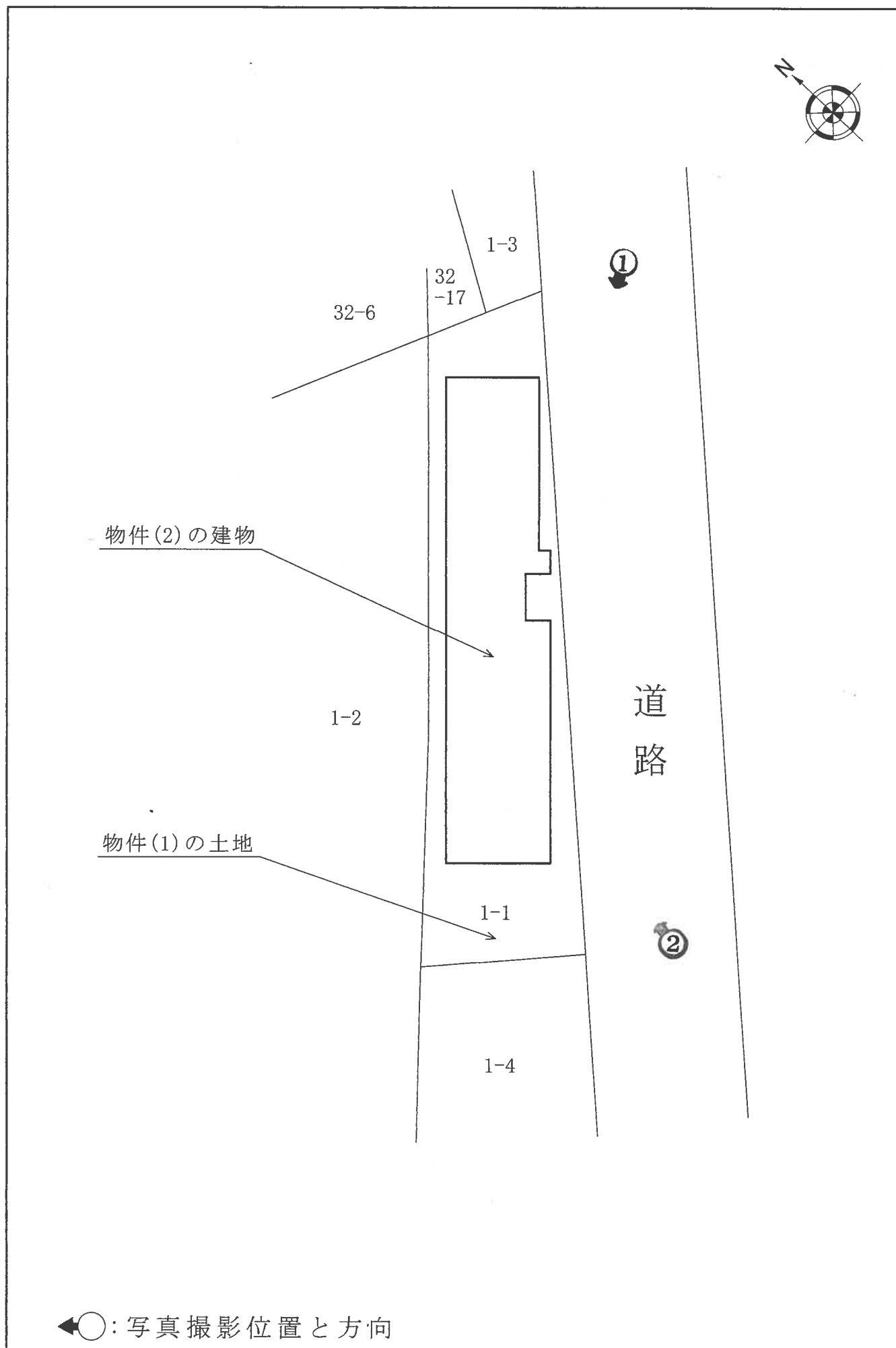
## 調査の経過

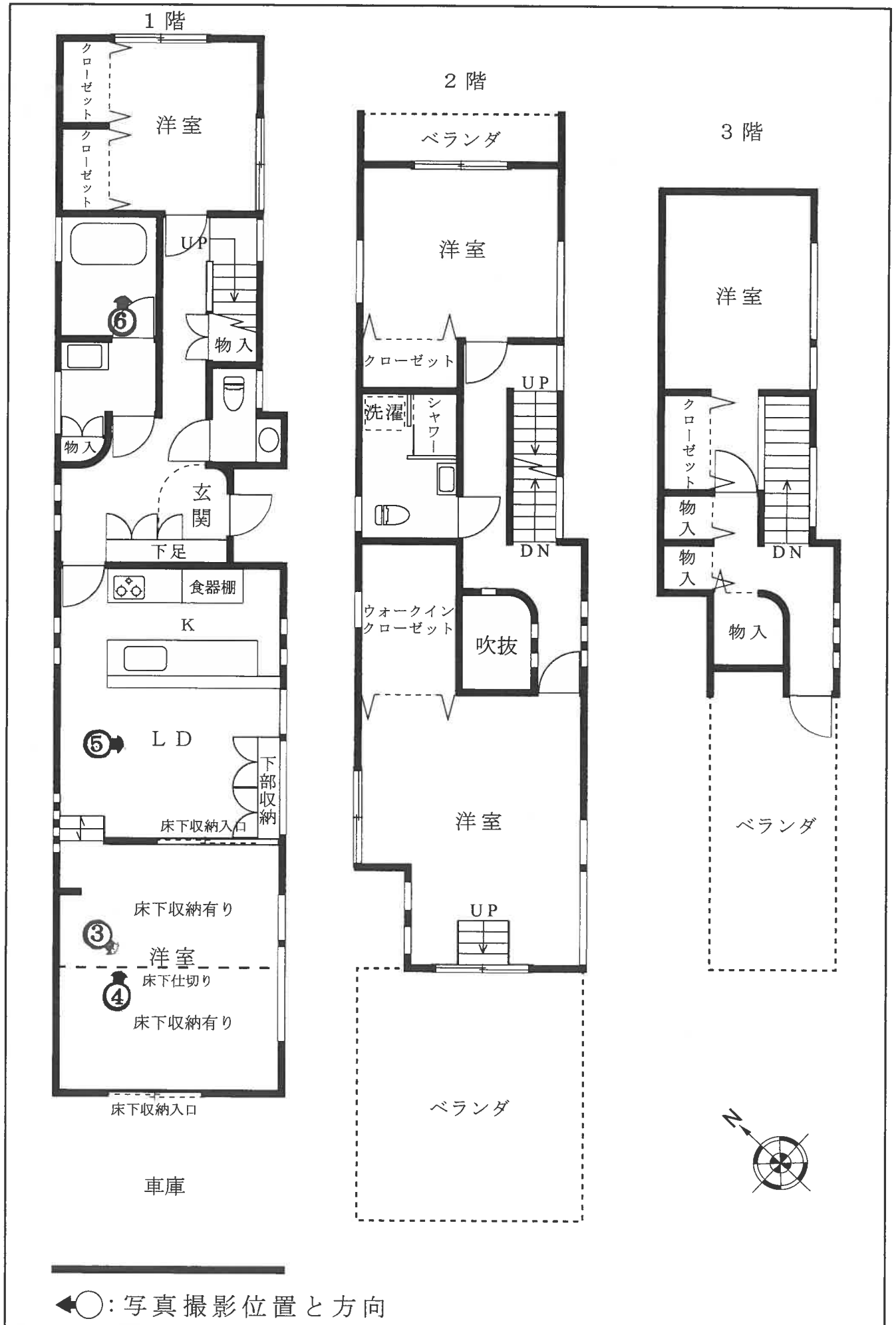
| 調査の日時                    | 調査の場所等     | 調査の方法等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和7年3月28日<br>12:30-12:41 | 物件所在地      | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影<br><input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書差置 |
| 令和7年3月28日<br>13:00-13:07 | 東京法務局西多摩支局 | <input checked="" type="checkbox"/> 不動産全部事項証明書取得                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 令和7年4月18日<br>10:45-11:36 | 物件所在地      | <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行<br><input checked="" type="checkbox"/> Aに面接                      |
| 令和7年4月24日<br>14:50-15:05 | 東京法務局立川出張所 | <input checked="" type="checkbox"/> 履歴事項全部事項証明書取得                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 年 月 日 ( )<br>: - :       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

(特記事項)

- 令和7年4月18日  
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
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 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 写真6枚添付

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





1



2



3



4



5



6



( 9 枚目)

令和7年（ケ）第33号  
令和7年4月18日現地調査  
令和7年5月28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 31,470,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 5,660,000円  |
| 物件2（建物）       | 金 25,810,000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（民事執行法第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 |     | 同 左 |
| 2  | 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   | 羽村市小作台四丁目                                                      |
|   | 地 番   | 1 番 1                                                          |
|   | 地 目   | 宅地                                                             |
|   | 地 積   | 1 3 8. 6 5平方メートル                                               |
| 2 | 所 在   | 羽村市小作台四丁目 1 番地 1                                               |
|   | 家屋 番号 | 1 番 1                                                          |
|   | 種 類   | 居宅                                                             |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 3 階建                                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 3. 3 3平方メートル<br>2 階 5 2. 3 0平方メートル<br>3 階 2 3. 7 5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                                                       | ＪＲ青梅線「小作」駅のほぼ西方約800m（道路距離）、徒歩約10分に位置する（附属資料「位置図」参照）。                                                                                                                                     |                                                                                                                      |                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 羽村市北西端の青梅市境に位置し、戸建住宅、道場等が見られる住宅地域である。物件１土地の南東方には東京都水道局小作浄水場が位置する。物件１土地の北西側は「白はけ緑地（公園）」に面しているが、当該緑地の地下を首都圏中央連絡自動車道（以下、圏央道）が走っている。<br>小学校、病院、郵便局、図書館、コンビニエンスストア、スーパーストア等の便益施設は、概ね徒歩圏内に存する。 |                                                                                                                      |                                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                 | 新奥多摩街道の道路端から20mまでの区域                                                                                                 | 新奥多摩街道の道路端から20mを超える区域                                               |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                          | 市街化区域<br>第１種住居地域<br>60％<br>200％<br>準防火地域<br>第2種高度地区<br>日影規制（一）                                                       | 市街化区域<br>第１種中高層住居専用地域<br>60％<br>200％<br>準防火地域<br>第1種高度地区<br>日影規制（一） |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                          | ・ 宅地造成等工事規制区域<br>・ 東京都景観条例（一般地域）<br>・ 航空法（横田基地）                                                                      |                                                                     |
| 画 地 の 状 況                                                       | 地 積 状 形<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br><br>そ の 他                                                                                                                                                 | 138.65㎡（登記地積） ※ 地積測量図が存する。<br>ほぼ台形<br>間口約26.3m・奥行約4.5～6.5m<br>ほぼ平坦。なお、北側及び北西側隣接地からは約0.5m低く位置する。<br>敷地の南西側に駐車スペースがある。 |                                                                     |
| 接面道路の状況等                                                        | 南東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に等高に接面する中間画地である。                                                                                                                                            |                                                                                                                      |                                                                     |
| 土 地 の 利 用<br>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。<br>・ 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<br>（基本的には敷地内<br>への引き込みの有無<br>を基準としている）              | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                                                                                                | あり<br>なし ※プロパンガスの利用<br>あり                                                                                            |                                                                     |

|        |                                                                                                                                                                                                |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の履歴等 | <p>過去の住宅地図によると、昭和62年版、平成5年版では農地等、平成15年版では駐車場であり、いずれの年代も、物件1土地上に建物の記載はみられない。</p> <p>閉鎖登記簿謄本等による調査でも、過去に土壌汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。</p>                                                              |
| 特記事項   | <p>① 物件1土地の北西側で隣接する「白はけ緑地」の地下を圏央道が走るが、NEXCO東日本所沢事務所に確認したところ、物件1土地は圏央道の管理範囲には含まれていない。</p> <p>② 「羽村市洪水ハザードマップ」によると、物件1土地は、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、東京都の「水害リスク情報システム」上、物件1土地における浸水実績はない。</p> |

## 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<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日(登記記載)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 平成21年5月8日新築<br>約16年<br>約14年                                                             |
| 仕 様                                 | <div> <div> 構造<br/>屋根<br/>外壁<br/>内壁<br/>天井<br/>床<br/>設備 </div> <div> 木造3階建<br/>合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根<br/>サイディング等<br/>クロス貼り、一部タイル張り等<br/>クロス貼り、一部飾り天井等<br/>フローリング等<br/>台所、浴室、シャワールーム、洗面台、トイレ(2)のほか、建物所有者の説明によると、24時間循環型喚起システム、防犯システム、床暖房(1階廊下)、間接照明、電動シャッター、スマートキー等の設備が備わっている。<br/>※設備の動作確認は行っていない。 </div> </div> <div> その他 </div> <div> ・ 外部には、一部、目隠しフェンス(ガーデンスクリーン)が設置されている。<br/>・ 玄関上部は吹抜けとなっている。<br/>・ 1階南西側の洋室に、床下収納が存する。<br/>・ 2階南西側の洋室に、ウオークインクローゼットが存する。<br/>・ 2階南西側の洋室、3階の洋室は、一部、勾配天井である。<br/>・ 2階南西側、2階北東側、3階南西側にベランダが存する。 </div> |                                                                                         |
| 床面積(現況)                             | 1階 73.33 m <sup>2</sup><br>2階 52.30 m <sup>2</sup><br>3階 23.75 m <sup>2</sup><br>延べ 149.38 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                         |
| 現 況 用 途 等                           | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 居宅<br>5LDK+WIC<br>〔1階〕LDK、洋室(2)、洗面室、浴室、トイレ等<br>〔2階〕洋室(2)、WIC、シャワールーム、トイレ等<br>〔3階〕洋室(1)等 |
| 品 等                                 | 中位の上                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                         |
| 保守管理の状況                             | やや劣る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                         |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物の利用状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物所有者が本建物を居宅として使用している。</li> <li>・占有減価等の要因はない。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 特記事項    | <p>① 建物の検査済証の発行記録がある。</p> <p>② 建物外部は、苔の付着等が認められるが、概ね経年相応の汚れ、自然的損耗と認められる。</p> <p>③ 建物内部は、日常使用に伴う床面の汚れ、浴室等の水廻りの汚れのほかに、玄関ドアガラスの破損、クロスや建具の一部に剥離や損傷、劣化等が認められた。なお、家財道具や私物が存するため、目視で確認することができなかった部分があるほか、建築後約16年が経過し、設計上の標準使用期間を過ぎている設備もあるため、買受け後に修繕等で費用負担が生じる可能性もあるので留意を要する。</p> <p>④ 建物所有者の陳述によると、上記以外に浴室のテレビが壊れているが、給排水設備や建物の不具合、雨漏りは特にないとのことである。</p> |

## 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<br>番号 | 更地価格        |           | 地 積<br>ウ  | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>オ    |
|----------|-------------|-----------|-----------|---------------|---------------|
|          | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ |           |               |               |
| 1        | 172,000円/㎡  | × 0.99    | × 138.65㎡ | × 1.00        | = 23,610,000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 （ 青梅－18 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 181,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{105} & = & 172,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(北西) +1% 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。

- ・方位（南東）+4%
- ・形状、及び奥行短小 -5%

$$\text{相乗積} ( 1.04 \times 0.95 \div 0.99 )$$

$$\text{個別格差} : 0.99$$

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、要しないものと判定した。

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<br>番号 | 再調達原価<br>ア | 現況延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>エ     |
|----------|------------|-------------|----------|---------------|
| 2        | 270,000円/㎡ | × 149.38㎡   | × 0.39   | = 15,730,000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、建物の状態（建物内外の汚れ・劣化の程度）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、設備の旧式化等の機能的要因による減価、間取りの種類・中古建物の市場性等の経済的要因による減価、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

|           |      |
|-----------|------|
| 残価率       | 3%   |
| 経過年数      | 約16年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約14年 |
| 観察減価率     | 20%  |

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) & \times & \frac{14\text{年}}{16\text{年} + 14\text{年}} & \times & (1 - 0.20) \div 0.39 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>ア  | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>ウ |
|----------|-------------|---------------|-------|---------------|
| 1        | 23,610,000円 | × 0.7         | 法定地上権 | = 16,530,000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<br>番号 | 基礎となる価格<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額         |
|----------|--------------|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|
| 1        | 23,610,000円  | － 16,530,000円            |                 | ×1.0           | ×0.8            | = 5,660,000円  |
| 2        | 15,730,000円  | ＋ 16,530,000円            | ×1.0            | ×1.0           | ×0.8            | = 25,810,000円 |
| 一括価格（合計） |              |                          |                 |                |                 | 31,470,000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 ]

【 公示地 ( 青梅－18 ) 】

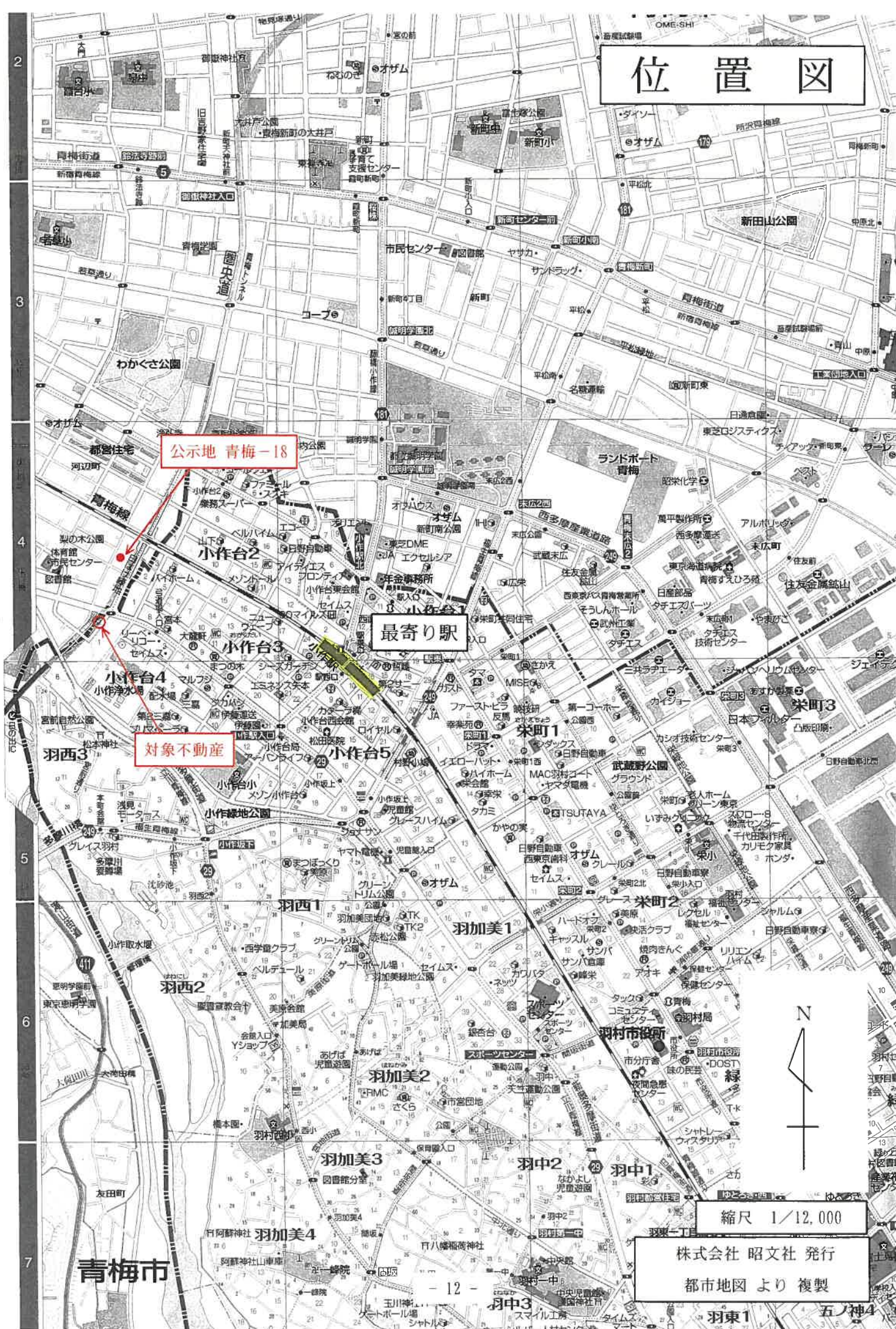
|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| 価 格 時 点                   | 令和7年1月1日                   |
| 所 在 ・ 地 番                 | 青梅市河辺町6丁目27番41             |
| 1 m <sup>2</sup> 当たりの 価 格 | 181,000円/m <sup>2</sup>    |
| 地 積                       | 115m <sup>2</sup>          |
| 供 給 処 理 施 設               | 水道、下水                      |
| 前 面 道 路 の 状 況             | 北西6m市道                     |
| 交通施設との接近状況                | 「小作」駅 800m                 |
| 法 令 上 の 制 限               | 第1種中高層住居専用地域(60,200)、準防火地域 |
| 周辺土地の利用の現況                | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域         |

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

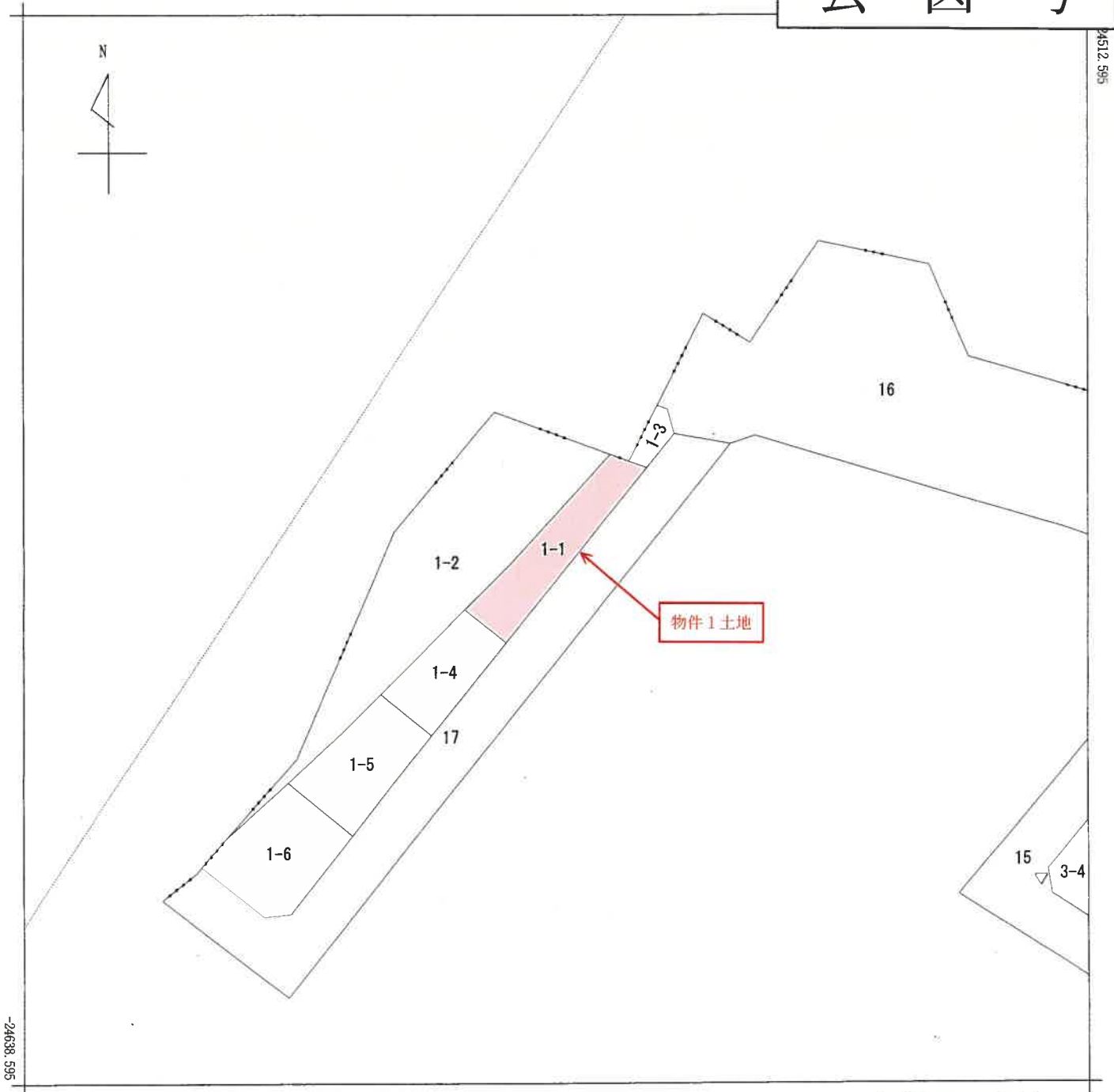
# 位置図



縮尺 1/12,000

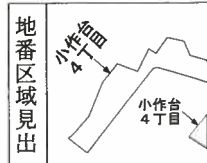
株式会社 昭文社 発行  
都市地図より複製

# 公 図 写



-48744.165 (座標値種別：図上測定)

(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。  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



|       |            |           |    |           |    |    |                 |      |    |           |
|-------|------------|-----------|----|-----------|----|----|-----------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 羽村市小作台四丁目 |    |           |    | 地番 | 1番1             |      |    |           |
| 出力尺   | 1/500      | 精度区分      | 甲二 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図に準ずる図面(街区成果A) |      | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成21年3月23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4月9日  
東京法務局西多摩支局  
登記官

A 3 を A 4 に縮小

令和7年4月9日  
東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

平成20年3月6日 登記

前1-1, -4ないし, -6

地積測量図

地番 1-1, -4, -5, -6

土地の所在 羽村市小作台四丁目

三斜求積表

| 地番①1-1 (物件1土地) |       |      |                       |
|----------------|-------|------|-----------------------|
| NO.            | 底辺    | 高さ   | 倍面積                   |
|                | 18.07 | 3.92 | 70.8344               |
|                | 27.06 | 1.33 | 35.9898               |
|                | 27.06 | 6.30 | 170.4780              |
|                |       | 倍面積  | 277.3022              |
|                |       | 倍面積  | 138.65110             |
|                |       | 地積   | 138.65 m <sup>2</sup> |

| 地番②1-4 |       |      |                       |
|--------|-------|------|-----------------------|
| NO.    | 底辺    | 高さ   | 倍面積                   |
|        | 13.39 | 5.36 | 71.7704               |
|        | 16.06 | 1.13 | 18.1478               |
|        | 16.06 | 6.88 | 110.4928              |
|        |       | 倍面積  | 200.4110              |
|        |       | 倍面積  | 100.20550             |
|        |       | 地積   | 100.20 m <sup>2</sup> |

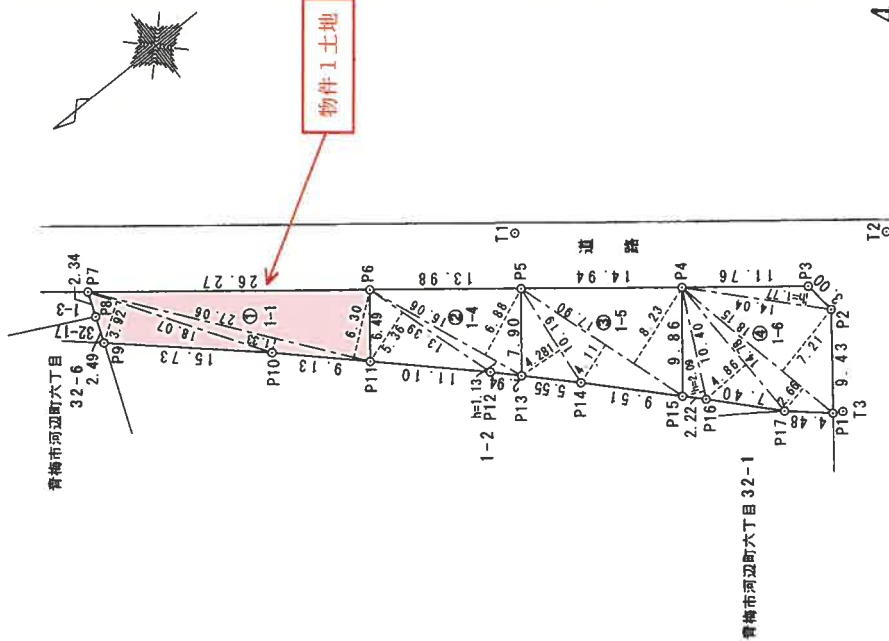
| 地番③1-5 |       |       |                       |
|--------|-------|-------|-----------------------|
| NO.    | 底辺    | 高さ    | 倍面積                   |
|        | 10.19 | 4.281 | 43.62339              |
|        | 17.90 | 4.11  | 73.5690               |
|        | 17.90 | 8.23  | 147.3170              |
|        |       | 倍面積   | 264.50939             |
|        |       | 倍面積   | 132.254695            |
|        |       | 地積    | 132.25 m <sup>2</sup> |

| 地番④1-6 |       |      |                       |
|--------|-------|------|-----------------------|
| NO.    | 底辺    | 高さ   | 倍面積                   |
|        | 10.40 | 2.09 | 21.7360               |
|        | 14.78 | 4.86 | 71.8308               |
|        | 18.15 | 2.66 | 48.2790               |
|        | 18.15 | 7.21 | 130.8615              |
|        | 14.04 | 1.77 | 24.8508               |
|        |       | 倍面積  | 297.5581              |
|        |       | 倍面積  | 148.77905             |
|        |       | 地積   | 148.77 m <sup>2</sup> |

合計 519.890345

座標一覧表

| 測点名 | X       | 座標 | Y       | 座標 | 備考      |
|-----|---------|----|---------|----|---------|
| P1  | 116.450 |    | 70.431  |    | 青梅市プレート |
| P2  | 107.016 |    | 70.583  |    | 市石      |
| P3  | 104.900 |    | 72.718  |    | 市石      |
| P4  | 104.951 |    | 84.478  |    | 民石      |
| P5  | 105.017 |    | 99.418  |    | 民石      |
| P6  | 105.078 |    | 113.398 |    | 民石      |
| P7  | 105.193 |    | 139.670 |    | 鉄       |
| P8  | 107.420 |    | 138.947 |    | ワラスツク杭  |
| P9  | 109.795 |    | 138.177 |    | ワラスツク杭  |
| P10 | 110.732 |    | 122.465 |    | ワラスツク杭  |
| P11 | 111.569 |    | 113.369 |    | 民石      |
| P12 | 112.588 |    | 102.308 |    | ワラスツク杭  |
| P13 | 112.926 |    | 99.383  |    | 民石      |
| P14 | 113.565 |    | 93.863  |    | ワラスツク杭  |
| P15 | 114.815 |    | 84.435  |    | 民石      |
| P16 | 115.107 |    | 82.233  |    | ワラスツク杭  |
| P17 | 116.219 |    | 74.914  |    | ワラスツク杭  |
| T1  | 100.000 |    | 100.000 |    | 鉄       |
| T2  | 100.000 |    | 65.499  |    | 鉄       |
| T3  | 116.283 |    | 69.522  |    | 鉄       |



432876

測量系 任意座標系

測量年月日 平成20年 2月26日

作成者

申請人

20年 2月 28日(作成)

縮尺 1/500

登記年月日：平成21年5月19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。  
令和7年4月9日 東京法務局西多摩支局

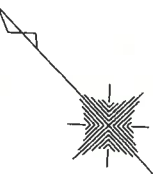
A3をA4に縮小

平成25年5月9日登記

建物図面

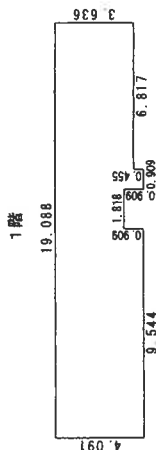
家屋番号 1番1

建物の所在 羽村市小作台四丁目1番地1



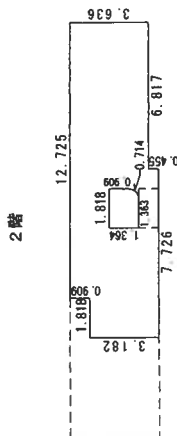
求積表

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| $6.817 \times 3.636$ | $= 24.786612$        |
| $0.909 \times 4.091$ | $= 3.718719$         |
| $1.818 \times 3.182$ | $= 5.784876$         |
| $9.544 \times 4.091$ | $= 39.044504$        |
| 合計                   | 73.334711            |
| 床面積                  | 73.33 m <sup>2</sup> |



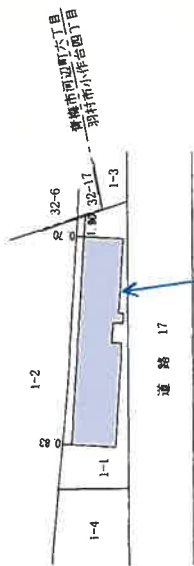
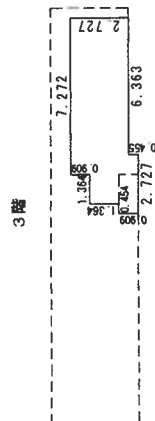
求積表

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| $4.091 \times 7.726$       | $= 31.607066$        |
| $3.636 \times 6.817$       | $= 24.786612$        |
| $-0.909 \times 1.818$      | $= -1.652562$        |
| $-0.909 \times 1.818$      | $= -1.652562$        |
| $-0.455 \times 1.363$      | $= -0.620165$        |
| $-3.14 \times 0.455^2 / 4$ | $= -0.162514$        |
| 合計                         | 52.305875            |
| 床面積                        | 52.30 m <sup>2</sup> |



求積表

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| $0.909 \times 0.454$ | $= 0.412686$         |
| $2.273 \times 1.364$ | $= 3.100372$         |
| $3.182 \times 0.909$ | $= 2.892438$         |
| $6.363 \times 2.727$ | $= 17.351901$        |
| 合計                   | 23.757397            |
| 床面積                  | 23.75 m <sup>2</sup> |



物件2建物

841017

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

平成21年5月14日作製

作製者

H21.5.19