

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5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 8月 20日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 2日 午前10時00分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 17日 午前11時00分 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 9月 3日 午前10時00分から 令和 7年 9月 5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 8月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,660,000 9,328,000	一括	2,332,000	35,854	10,358
1	3,340,000				
2	20,000				
3	20,000				
4	8,280,000				



物 件 目 録

1 所 在 武蔵村山市学園三丁目
 地 番 9 番 2 9
 地 目 宅地
 地 積 1 2 6 . 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 2 分の 2 1

2 所 在 武蔵村山市学園三丁目
 地 番 9 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 6 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 3 2 分の 1
 共有者 B 持分 1 3 2 分の 2 1

3 所 在 武蔵村山市学園三丁目
 地 番 9 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 3 2 分の 1
 共有者 B 持分 1 3 2 分の 2 1

4 所 在 武蔵村山市学園三丁目 9 番地 2 9
 家屋 番号 9 番 2 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 37.26平方メートル
 2階 37.26平方メートル

共有者 A 持分22分の1
共有者 B 持分22分の21

物 件 明 細 書

令和 7年 6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 讃 井 健

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者B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、B I T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。



11

物 件 目 録

1 所 在 武蔵村山市学園三丁目
 地 番 9 番 2 9
 地 目 宅地
 地 積 1 2 6 . 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 2 分の 2 1

2 所 在 武蔵村山市学園三丁目
 地 番 9 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 6 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 3 2 分の 1
 共有者 B 持分 1 3 2 分の 2 1

3 所 在 武蔵村山市学園三丁目
 地 番 9 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 3 2 分の 1
 共有者 B 持分 1 3 2 分の 2 1

4 所 在 武蔵村山市学園三丁目 9 番地 2 9
 家屋 番号 9 番 2 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 37.26平方メートル
 2階 37.26平方メートル

共有者 A 持分22分の1
共有者 B 持分22分の21

令和7年（ケ）第21号
令和7年4月21日受理
令和7年4月28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 武蔵村山市学園三丁目
 地 番 9番29
 地 目 宅地
 地 積 126.55平方メートル

共有者 A 持分22分の1
 共有者 B 持分22分の21

2 所 在 武蔵村山市学園三丁目
 地 番 9番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 62平方メートル

共有者 A 持分132分の1
 共有者 B 持分132分の21

3 所 在 武蔵村山市学園三丁目
 地 番 9番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 65平方メートル

共有者 A 持分132分の1
 共有者 B 持分132分の21

4 所 在 武蔵村山市学園三丁目9番地29
 家屋 番号 9番29
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建

(1枚目)

物 件 目 録

床 面 積 1階 37.26平方メートル
 2階 37.26平方メートル

共有者 A 持分22分の1
共有者 B 持分22分の21

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都武蔵村山市学園三丁目9番地の29（住居表示未実施）		
土地	物件1乃至3		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2、3） ☐ （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 上記の者が物件1の土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり 物件2、3の土地は道路に供せられている		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件1の駐車スペースに事故車あり 物件1の西側隣地との境界に電柱あり		
建物	物件4		
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者B ☐ 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	屋根裏収納あり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け付近の表札には建物共有者らの姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と建物共有者 B 宛の公共料金関係書類（ガス・水道）等が存在した。室内の壁面クロスの剥離や穴、柱の損傷（キズ）、LDK の床の緩みが確認できた。1 階下収納は扉が損傷し、敷地西側の駐車スペースには事故車が駐車されていた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

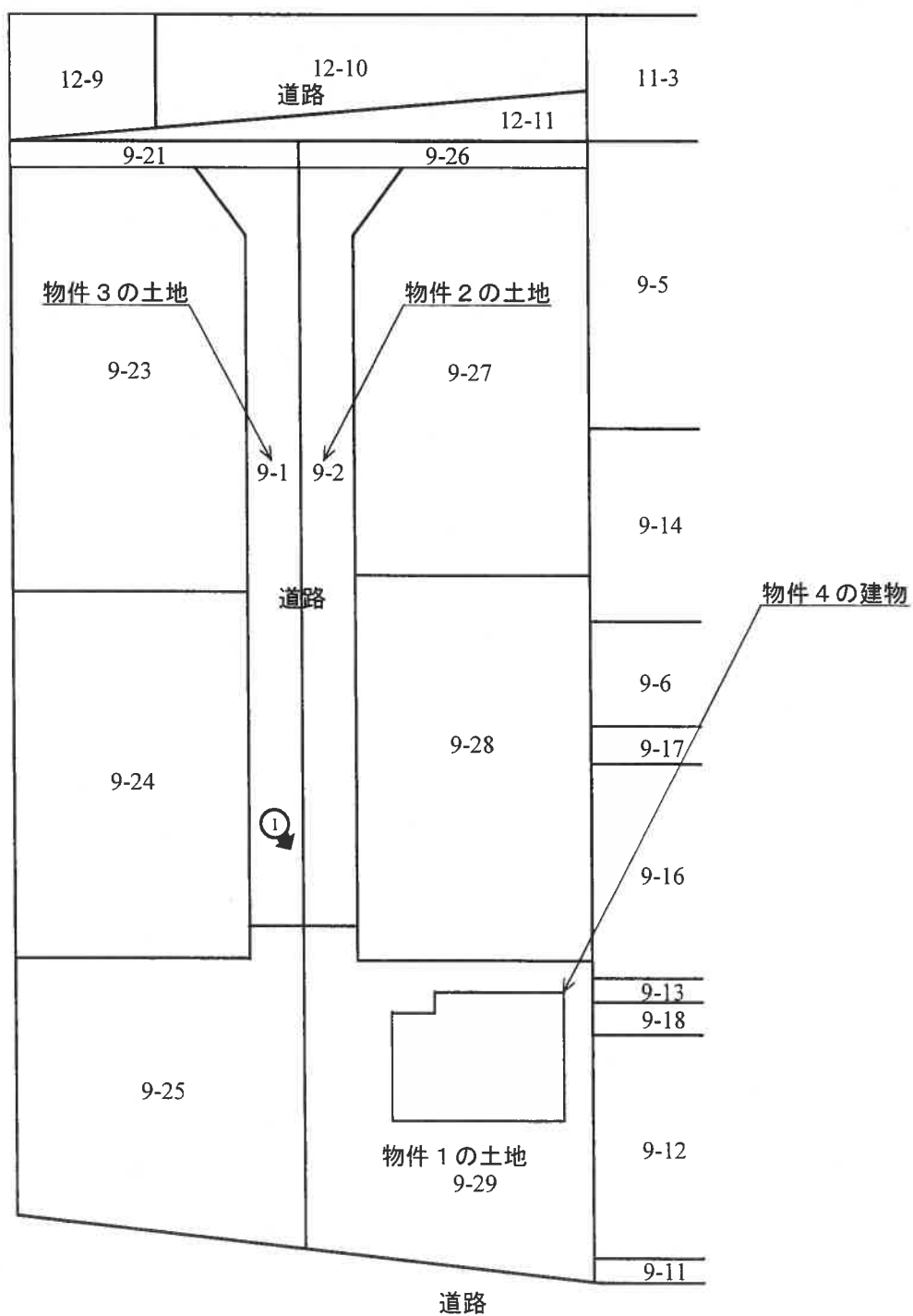
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

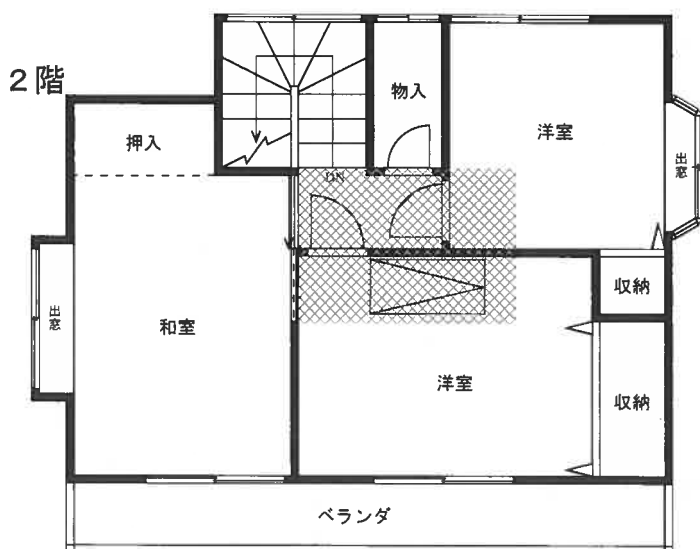
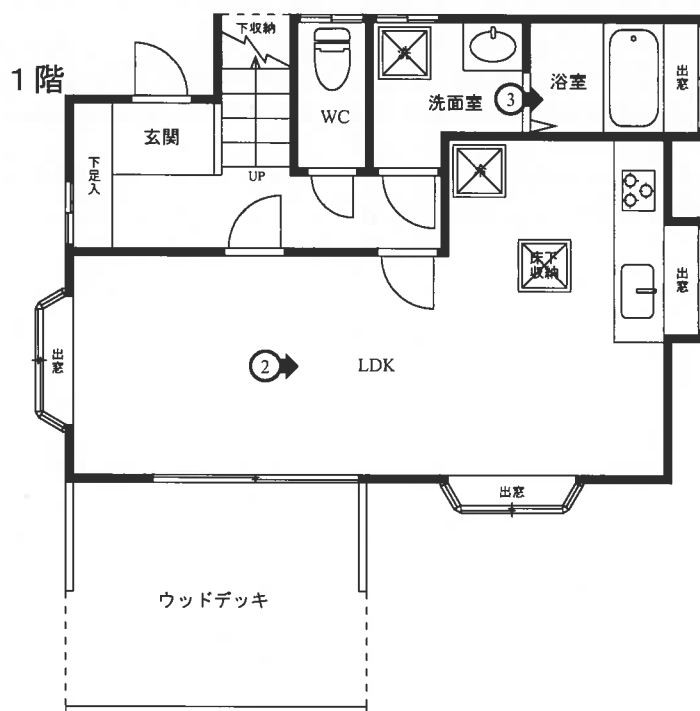
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月21日 17:50-18:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和7年4月22日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年4月25日 8:53-9:30	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年4月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、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。		

(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



 : 屋根裏収納

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年（ケ）第21号
令和7年4月25日現地調査
令和7年6月5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 11,660,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,340,000円
物件2（土地）	金 20,000円
物件3（土地）	金 20,000円
物件4（建物）	金 8,280,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 物件2及び物件3の内訳価格は、私道（公衆用道路）の持分価格である。

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
3	次頁物件目録記載のとおり		同 左
4	次頁物件目録記載のとおり		同 左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 武蔵村山市学園三丁目
地 番 9 番 2 9
地 目 宅地
地 積 126.55 平方メートル

共有者 A 持分 22 分の 1
共有者 B 持分 22 分の 21

2 所 在 武蔵村山市学園三丁目
地 番 9 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 62 平方メートル

共有者 A 持分 132 分の 1
共有者 B 持分 132 分の 21

3 所 在 武蔵村山市学園三丁目
地 番 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 65 平方メートル

共有者 A 持分 132 分の 1
共有者 B 持分 132 分の 21

4 所 在 武蔵村山市学園三丁目 9 番地 29
家屋 番号 9 番 29
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 37.26平方メートル
 2階 37.26平方メートル

共有者 A 持分22分の1
共有者 B 持分22分の21

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至物件3）

位 置 ・ 交 通	多摩モノレール「上北台」駅の西方約1.6km（道路距離）、徒歩約20分、最寄りバス停（市内循環バス）まで徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ中に、アパートや保育園等も見られる住宅地域である。 小・中学校、図書館、公園、コンビニエンスストア、スーパーストア、病院、郵便局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 東京都建築安全条例 東京都景観条例（一般地域）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	〔物件1土地〕・・・宅地 126.55㎡（登記地積）※地積測量図が存する。 ほぼ整形。但し、下記路地状部分を含む。 間口約2.25m・奥行約11.6m 路地状部分の幅約2.25m、長さ約1.1m ほぼ平坦 ・敷地の西側に駐車スペースがある。 ・物件1土地と西側隣接地との境界に電柱がある。
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 等 地 勢 そ の 他	〔物件2土地〕・・・私道 62㎡（登記地積）※地積測量図が存する。 共有者の持分合計132分22（登記記載） 不整形（帯状地） 幅約2.25m、長さ約28m。 北側で武蔵村山市道に接続しており、物件2土地の接続部分（出入口）は、隅切りを含み間口約4.5m。 ほぼ平坦 私道（公衆用道路）であり、課税上も公衆用道路として非課税である。

画 地 の 状 況 (前頁からの続き)	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	〔物件3土地〕・・・私道 65㎡ (登記地積) ※地積測量図が存する。 共有者の持分合計132分22 (登記記載) 不整形 (帯状地) 幅約2.25m、長さ約28m。 北側で武蔵村山市道に接続しており、物件3土地の接続部分 (出入口) は、隅切りを含み間口約4.3m。 ほぼ平坦 私道 (公衆用道路) であり、課税上も公衆用道路として非課税である。
接面道路の状況等	物件1土地	北西側で幅員約4.5mの舗装私道 (建築基準法第42条1項2号) と等高に接面する中間画地。なお、南側では幅員約1.8mの未舗装市道 (通路) に面しているが、当該市道は建築基準法第42条の道路には該当しない。
	物件2土地 及び 物件3土地	物件2及び3土地自体が私道である。2筆一体で幅員約4.5mの舗装私道 (※1) を構成しており、北側で幅員約5mの舗装市道 (※2) に接続している。 ※1 建築基準法第42条1項2号 ※2 建築基準法第42条1項1号、及び第42条1項2号
土 地 の 利 用 状 況 等	・物件1土地は、物件4建物の敷地として利用されている。 ・物件2及び3土地 (持分) は、私道として公共の用に供されている。 ・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 (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 (昭和55年版、平成3年版) によると、いずれの年代も物件1乃至3土地上に建物の記載はなく、農地等であったものと推察される。 閉鎖登記簿謄本等による調査でも、過去に土壤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 物件1乃至3土地は開発許可を受けて宅地造成された開発区域内にあり、検査済証の発行記録がある。 ② 「武蔵村山市浸水・土砂災害ハザードマップ」によると、物件2土地の北側一部が浸水想定区域に含まれているが、物件1、3土地は浸水想定区域には含まれていない。過去の浸水履歴については、武蔵村山市に記録が残る平成14年以降、市に浸水の報告はなされていない。 ③ 駐車スペースには事故車が駐車されていた。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成8年6月8日新築 約29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2階建 スレート葺 サイディング、一部タイル張り等 クロス貼り、塗壁等 クロス貼り、合板等 フローリング、畳等 台所、洗面台、浴室、トイレ等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・建物南側にウッドデッキが存する。 ・建物北側に外物入れ(階段下)が存するが、扉が破損している。 ・2階南側にベランダがある。	
床面積(現況)	1階 37.26 m ² 2階 37.26 m ² 延べ 74.52 m ² ※建物価格には含まれるが床面積には算入されない小屋裏収納が存する (再調達原価の査定で考慮する)。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK 〔1階〕LDK、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(2)、和室(1)等
品 等	中位の下	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	・建物共有者Bが本建物を居宅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 物件4建物については検査済証の発行記録がある。 ② 建物外部は、過去に修繕を行った形跡が認められるが、現状は、外壁に苔の付着、屋根の色褪せ、外物入れの扉の破損等が認められた。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 建物内部は、全体的に経年に伴う劣化、損傷、カビの付着等が認められ、老朽化している。目立った損傷等として、床の沈み、フローリングの傷・色褪せ、ドア枠・柱などの損傷（引っ掻き傷）、内壁の損傷（穴）、クロスの損傷・汚れ、台所・浴室・洗面室・トイレ等の水廻りの汚れやカビの付着等が観察された。 台所収納の化粧板や2階和室出入口の扉は、自作とみられる模様替えがなされているほか、リビングダイニングの壁の一部、2階和室の天井や壁の一部も塗装した形跡があった。また、押入れの襖は外されていた。2階物入れは、元々はトイレであったものを改装した可能性があるが、荷物が詰め込まれており、詳細を確認できなかった。 なお、建物共有者Bが不在であったため、給排水設備やその他建物の不具合、雨漏りの有無等について聴取できず不明であるほか、家財道具や私物が存するため、目視で確認できなかった箇所もあるため留意を要する。 ④ 物件4建物は、アスベストの使用等が全面的に禁止された平成24年以前の建物であり、建材等にアスベストが使用されている可能性を否定することができないが、アスベストについては専門調査会社による調査を行わなければ詳細が分からないため留意を要する。 ⑤ 建物共有者Bが不在であったため、ペット飼育歴については聴聞できず不明である。屋外にはペット用の小屋が存した。
------------------------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件3（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 ウ	建付 減価 工	持分 オ	建付地価格等 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	134,000円/㎡	× 0.91	× 126.55㎡	× 0.9		= 13,890,000円
2	134,000円/㎡	× 0.02	× 62 ㎡		× $\frac{22}{132}$	= 30,000円
3	134,000円/㎡	× 0.02	× 65 ㎡		× $\frac{22}{132}$	= 30,000円

※1 総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。

※2 物件2及び3土地は現況道路であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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 （武蔵村山－9） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 141,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{104} & = & 134,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(東) +2% 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。

- 〔物件1土地〕
- ・ 形状及び間口 －8%
 - ・ 行止まり道路 －2%
 - ・ 南側で未舗装市道（通路）に面する ＋1%
- ※ 建築基準法上の道路ではないが、出入りの利便性、居住の快適性に及ぼす影響等を考慮した。

$$\text{相乗積} (0.92 \times 0.98 \times 1.01 \doteq 0.91)$$

$$\text{個別格差} : 0.91$$

〔物件2及び3土地〕

- ・ 現況道路敷であることから、価値率を標準画地価格の2%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

- エ 建 付 減 価 : ・ 物件 1 土地については、敷地と建物の適応状態を考慮した結果、
－10%と判定した。
・ 物件 2 及び 3 土地は現況道路であるので、必要なし。
- オ 持 分 : 登記記載による。

② 物件4 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに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
4	170,000円/㎡	× 74.52㎡	× 0.05	= 630,000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 ： 建築後約29年が経過した建物であり、建物の現況、建物の保守管理の状況（汚れ・損傷・老朽化等が多数認められるほか、自己流に模様替えされた形跡がある）等の物理的要因による減価、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、間取りの種類・築年数の古い中古建物の市場性等の経済的要因による減価を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。よって、残価率相当である5%をもって建物の現価率と判定した。

・ 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。

残価率	5%
経過年数	約29年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1の宅地）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	13,890,000円	× 0.7	法定地上権	= 9,720,000円

ア 建 付 地 価 格 : 前記1.①.カ

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	13,890,000円	－ 9,720,000円		×1.0	×0.8	= 3,340,000円
2	30,000円			×1.0	×0.8	= 20,000円
3	30,000円			×1.0	×0.8	= 20,000円
4	630,000円	＋ 9,720,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 8,280,000円
一括価格（合計）						11,660,000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 (武蔵村山－9) 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	武蔵村山市学園4丁目15番3
1 m ² 当たりの 価 格	141,000円/m ²
地 積	165m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	東6m私道
交通施設との接近状況	「武蔵砂川」駅 1,900m
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	中規模住宅のほか空地も見られる住宅地域

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

以 上

位置図

最寄り駅

対象不動産

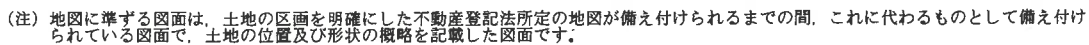
公示地-9

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製

イ	44-13	ハ	12-7	ホ	2-8	ト	49-26	リ	52-7	ル	3-10
ロ	12-6	ニ	2-6	ヘ	8-3	チ	52-6	ヌ	9-34	ヲ	4-11



A 学園3丁目

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。

- 15 -

登記年月日：平成8年3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24日 東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小

平成八年三月十九日

地積測量図

地番 前9-26 ~ -29

土地の所在 武蔵村山市学園三丁目



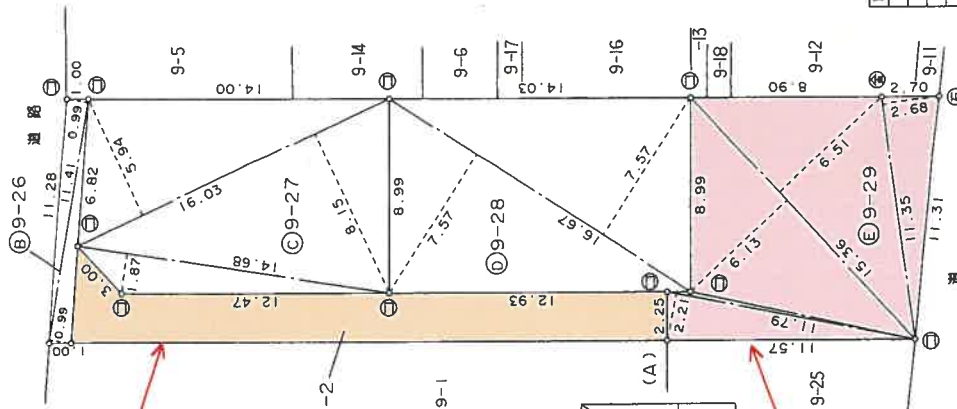
物件2土地

物件1土地

三斜求積表

地番	底辺	高さ	底面積	面積	地積
B 9-26	11.41	0.99	11.2959	11.29590	11.29 m ²
	11.41	0.99	11.2959		
C 9-27	16.03	5.94	95.2182	126.65715	126.65 m ²
	16.03	8.15	130.6445		
	14.68	1.87	27.4516		
D 9-28	16.67	7.57	126.1919	126.19190	126.19 m ²
	16.67	7.57	126.1919		
			252.3838		
E 9-29 (物件1)	11.79	2.21	26.0559	126.55010	126.55 m ²
	11.79	0.21	2.4759		
	15.36	6.13	94.1568		
	15.36	6.51	99.9936		
	11.35	2.68	30.4180		
			253.1002		

地番	(A) 9-2 (物件2)
底辺	453.5969200
高さ	390.69505
底面積	62.90187
地積	62.90 m ²



境界点	境界線の種類	点番
①	石	1
②	金	2
③	コンクリート杭	3
④	列	4
⑤	父	5
⑥	母	6

704923

製作者

申請人

(平成 8年 3月 12日作製)

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

地積測量図

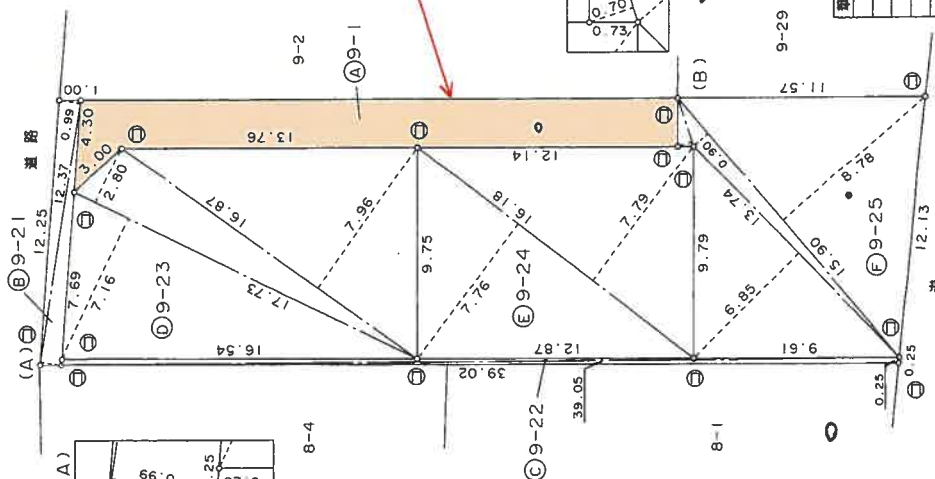
地番 9-1-25

土地の所在 武蔵村山市学園三丁目

三斜求積表

地番	辺長	高さ	底面積	面積	地積
B 9-21	12.37	0.99	12.2463	12.24630	12.24 m ²
	12.37	0.99	12.2463		
	39.05	0.25	24.4926		
C 9-22	39.05	0.25	9.7625	9.76250	9.76 m ²
	39.05	0.25	9.7625		
	16.87	7.96	134.2852		
D 9-23	17.73	2.80	49.6440	126.9468	155.43 m ²
	17.73	7.16	126.9468		
	310.8760	7.79	126.0422		
E 9-24	16.18	7.76	125.5588	125.79950	125.79 m ²
	16.18	7.76	125.5588		
	15.90	8.78	139.6020		
F 9-25	2.37	0.70	1.6590	124.84500	124.84 m ²
	15.90	0.90	14.3100		
	13.74	6.85	94.1190		
			249.6900		

地番	面積	地積
A 9-1 (物件3)	493.2476000	428.09130
公		65.15630
地		65.15 m ²



境界点	境界線の種類
石	杭
金	目
コンクリート杭	杭
列	杭
交	杭
杭	杭

縮尺 1/250

704922

申請人

(平成 8年 3月 12日作製)

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

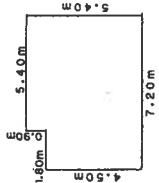
登記年月日：平成8年6月14日

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24日 東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小

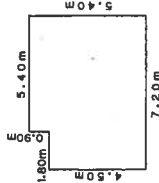
各階平面図

1階



5.40 X 0.90 = 4.8600
7.20 X 4.50 = 32.4000
合 計 37.2600
床 面 積 37.26 ㎡

2階

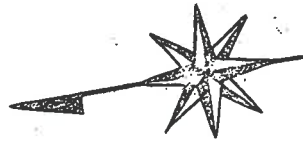


5.40 X 0.90 = 4.8600
7.20 X 4.50 = 32.4000
合 計 37.2600
床 面 積 37.26 ㎡

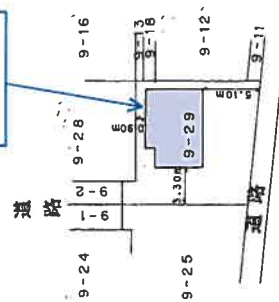
建物各階平面図

家屋番号 9番29

建物の所在 武蔵村山市学園三丁目9番地29



物件4建物



305088

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

平成八年六月廿四日