

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 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 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 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	27,970,000 22,376,000	一括	5,594,000	86,317	30,826
1	5,270,000				
2	80,000				
3	10,000				
4	22,610,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番17
地 目 宅地
地 積 125.09平方メートル

所有者 (A) こと a

2 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番14
地 目 公衆用道路
地 積 195平方メートル

共有者 (A) こと a 持分7分の1

3 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番15
地 目 雑種地
地 積 4.37平方メートル

共有者 (A) こと a 持分7分の1

4 所 在 清瀬市中里三丁目930番地17
家屋 番号 930番17
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 (A) ことa

物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 小 重 彰 子

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3】

雑種地(未利用地)として使用されている。

【物件番号4】

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

【物件番号3】

本件土地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、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。



物 件 目 録

1 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番17
地 目 宅地
地 積 125.09平方メートル

所有者 (A) こと a

2 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番14
地 目 公衆用道路
地 積 195平方メートル

共有者 (A) こと a 持分7分の1

3 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番15
地 目 雑種地
地 積 4.37平方メートル

共有者 (A) こと a 持分7分の1

4 所 在 清瀬市中里三丁目930番地17
家屋 番号 930番17
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 (A) ことa

令和6年（ケ）第341号
令和7年2月19日受理
令和7年3月31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 林 崎 雄 彦 (印)

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番17
地 目 宅地
地 積 125.09平方メートル
所有者 (A) こと a
- 2 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番14
地 目 公衆用道路
地 積 195平方メートル
共有者 (A) こと a 持分7分の1
- 3 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番15
地 目 雑種地
地 積 4.37平方メートル
共有者 (A) こと a 持分7分の1
- 4 所 在 清瀬市中里三丁目930番地17
家屋 番号 930番17
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

所有者 (A) こと a

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都清瀬市中里三丁目930-17（住居表示未実施）		
土 地	物件1～3		
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件1）上に下記建物を所有し，占有している 土地共有者らが本土地（物件2，3）を道路として使用させている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している（空家） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

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

執行官の意見

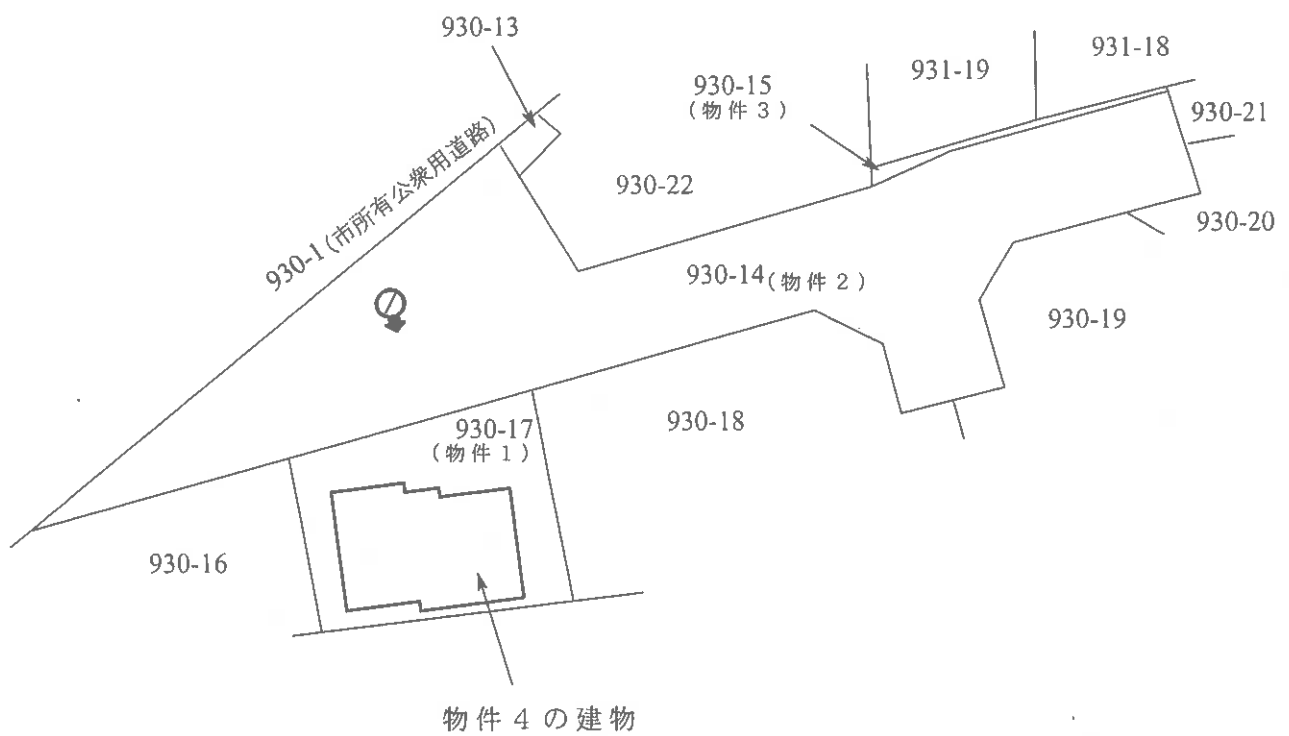
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 表札には所有者の氏が表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、水道供給契約がない旨の回答があった。
 - (3) 差し置いた臨場日時通知書が、2回目臨場の際も、そのままの状態で放置されていた。
 - (4) 建物内には、若干の動産が存在するも、生活に必要なほどではなかった。
- 3 物件1の土地上に、物置が存在した。土地との定着性が脆弱であることから、不動産ではないものと判断した。

以上

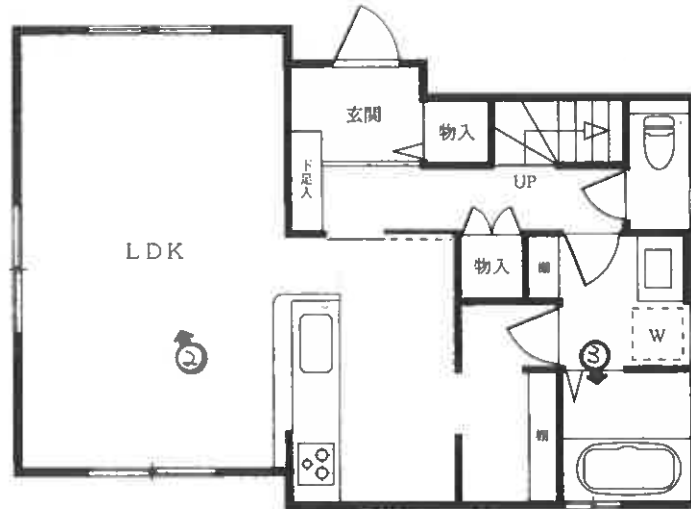
(調査経過用)

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 2 月 25 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送
令和 7 年 2 月 28 日 13:55-14:10	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置
令和 7 年 3 月 12 日 : - :	当庁	不動産登記情報取得
令和 7 年 3 月 19 日 10:30-11:00	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 3 月 19 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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 ・ 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

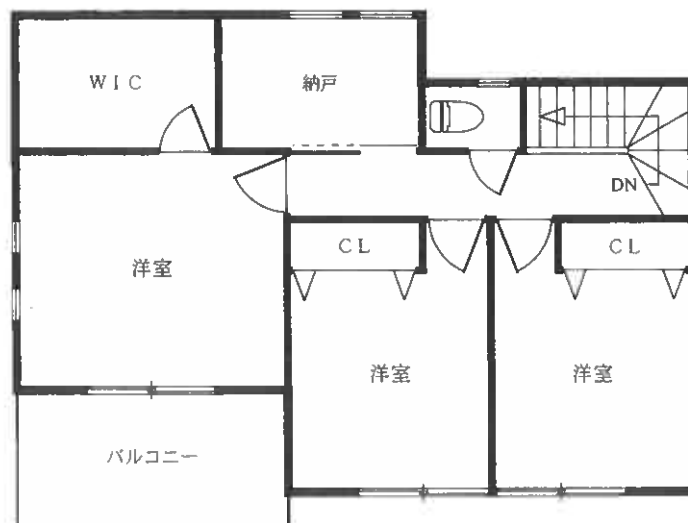
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



←○写真撮影位置と方向



1 階



2 階

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ケ）第341号
令和7年3月19日現地調査
令和7年4月7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 27,970,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,270,000円
物件2（土地）	金 80,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（建物）	金 22,610,000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の内訳価格は、私道（公衆用道路）の持分価格である。
- 5 物件3の内訳価格は、雑種地（未利用地）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 清瀬市中里三丁目
地 番 930番17
地 目 宅地
地 積 125.09平方メートル

所有者 (A) こと a

2 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番14
地 目 公衆用道路
地 積 195平方メートル

共有者 (A) こと a 持分7分の1

3 所 在 清瀬市中里三丁目
地 番 930番15
地 目 雑種地
地 積 4.37平方メートル

共有者 (A) こと a 持分7分の1

4 所 在 清瀬市中里三丁目930番地17
家屋 番号 930番17
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 (A) ことa

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	西武池袋線「清瀬」駅の北方約1.7km（道路距離）、徒歩約21分、最寄りバス停まで徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、戸建住宅のほかに農地も見られる住宅地域である。小・中学校、市役所、コンビニエンスストア、スーパーストア、診療所、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 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、建築物の高さの限度10m 敷地面積の最低限度120㎡、日影規制（二） 宅地造成等工事規制区域 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 125.09㎡（登記地積）※地積測量図が存する。 ほぼ長方形 間口約10.6m・奥行約11.7～12m 敷地北側の駐車スペースは接面道路と等高。宅盤面は道路から約2m高く、南東側隣接地からは約0.5～0.6m低く位置する。宅盤面はほぼ平坦。玄関までは階段が設置されている。 特になし
	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	〔物件2土地〕・・・私道 195㎡（登記地積）※地積測量図が存する。 持分7分1（登記記載） 不整形 幅約4.5m、長さ約35mで、途中に転回広場を有する。 西側で清瀬市道と接続しており、接続部分（出入口）の間口は約14.1m。 ほぼ平坦ないし西向き緩傾斜 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 地 勢 そ の 他	〔物件3土地〕・・・雑種地 4.37㎡ (登記地積) ※地積測量図が存する。 持分7分1 (登記記載) 不整形 間口約13m、奥行約0.25～1.0m ほぼ平坦 宅地開発の際に設けられた未利用地である。
接面道路の状況等	物 件 1 土 地	北西側で幅員約4.5mの下記舗装私道※と等高に接面する中間画地。 ※ 建築基準法第42条1項2号
	物 件 2 土 地	物件2土地自体が私道(※1)である。物件2土地の西側で幅員約6m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
	物 件 3 土 地	南東側で幅員約4.5mの上記舗装私道と等高に接面する中間画地。
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土地(持分)は、私道として公共の用に供されている。 ・ 物件3土地(持分)は、雑種地(未利用地)として物件2土地と開発区域外の宅地との間に介在する。 ・ 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 あり あり
土 地 の 履 歴 等	昭和50年版、平成4年版、平成21年版の住宅地図によると、いずれの年代も物件1乃至3土地上に建物が存した記載はなく、農地等であったものと推察される。 閉鎖登記簿等による地歴調査では、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。物件1乃至3土地については、個人が所有していた元番の土地(地番930番13)を令和2年9月に不動産業者が購入、宅地開発の後、本件土地所有者が購入している。	

特 記 事 項	① 物件1乃至3土地は開発許可を受けて造成された開発区域内にあり、検査済証の交付記録がある。開発登録簿調書によると物件1土地については地盤改良（柱状改良）が行われている。 なお、東京都においては「盛土規制法」による規制が令和6年7月31日より開始され、当地域も宅地造成等工事規制区域に指定されたが、物件1乃至3土地に係る宅地開発は、それ以前の令和2年から令和3年にかけて行われたものである。 ② 物件1乃至3土地は「清瀬市洪水ハザードマップ」における浸水想定区域には指定されていない。浸水履歴については、清瀬市に備付けの「東京都過去の被害記録」によると、昭和49年から令和2年迄で、中里3丁目における被害の記録が1件あるが、具体的な地番までは公表されていない。 ③ 物件1土地の敷地内には、南東側に物置が存するほか、資材等が放置されている。
---------	--

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		令和3年4月28日新築 約4年 約26年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・2階の南西側にバルコニーがある。	
床面積（現況）	1階 52.17 m ² 2階 49.68 m ² 延べ 101.85 m ²		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK+納戸+WIC（ウォークインクローゼット） 〔1階〕LDK、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(3)、納戸、トイレ等 ※2階南西側の洋室にWICが存する。	
品 等	中位		
保守管理の状況	やや劣る		
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を居宅（空家）として占有している。 ・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、外観上は概ね経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられる。		

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 室内は、台所・洗面台等の水廻りの汚れ、床面の汚れのほか、ドアや内壁クロスの一部には落書きが観察された。また、室内には土埃がかなり吹き込んでおり、浴室や2階トイレなどには土埃が堆積していた。 建物所有者が不在であったため、建物や給排水設備等の不具合、雨漏りの有無については聴聞できず不明である。したがって、買受け後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。ペット飼育歴等についても不明であるが、1階リビングにはペット用の大型ケージが存した。
------------------------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至物件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 エ	持分 オ	建付地価格等 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	183,000円/㎡	× 0.96	× 125.09㎡	× 1.0		= 21,980,000円
2	183,000円/㎡	× 0.02	× 195 ㎡		× $\frac{1}{7}$	= 100,000円
3	183,000円/㎡	× 0.05	× 4.37㎡		× $\frac{1}{7}$	= 10,000円

※1 総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、すべて1万円とする。(以下同じ)

※2 物件2土地は現況道路、物件3土地は雑種地(未利用地)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 (清瀬-5) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 192,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & \times \frac{100}{100} & = & 183,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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。

〔物件1土地〕 ・ 敷地内に高低差があり、南東側隣接地からもやや低く位置する -5%
・ 道路方位(北西) +1%

$$\text{相乗積} (0.95 \times 1.01 \approx 0.96)$$

個別格差 : 0.96

〔物件2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。

〔物件3土地〕 ・ 現況雑種地(未利用地)としての価値率を、形状・地積狭小等も考慮のうえ、標準画地価格の5%と判定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件 1 土地は、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。また、物件 2 土地は現況道路、物件 3 土地は雑種地（未利用地）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	160,000円/㎡	× 101.85㎡	× 0.79	= 12,870,000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、建物の保守管理の状態、建物の状態（建物の汚れ等の状況）、中古建物の市場性、建物所有者が不在のため設備等の状態が不明であること、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	3%
経過年数	約4年
経済的残存耐用年数	約26年
観察減価率	10%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{26\text{年}}{4\text{年} + 26\text{年}} & \times & (1 - 0.10) & = & 0.79 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（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	21,980,000円	× 0.7	法定地上権	= 15,390,000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	21,980,000円	－ 15,390,000円		×1.0	×0.8	= 5,270,000円
2	100,000円			×1.0	×0.8	= 80,000円
3	10,000円			×1.0	×0.8	= 10,000円
4	12,870,000円	＋ 15,390,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 22,610,000円
一括価格（合計）						27,970,000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 （ 清瀬－5 ） 】

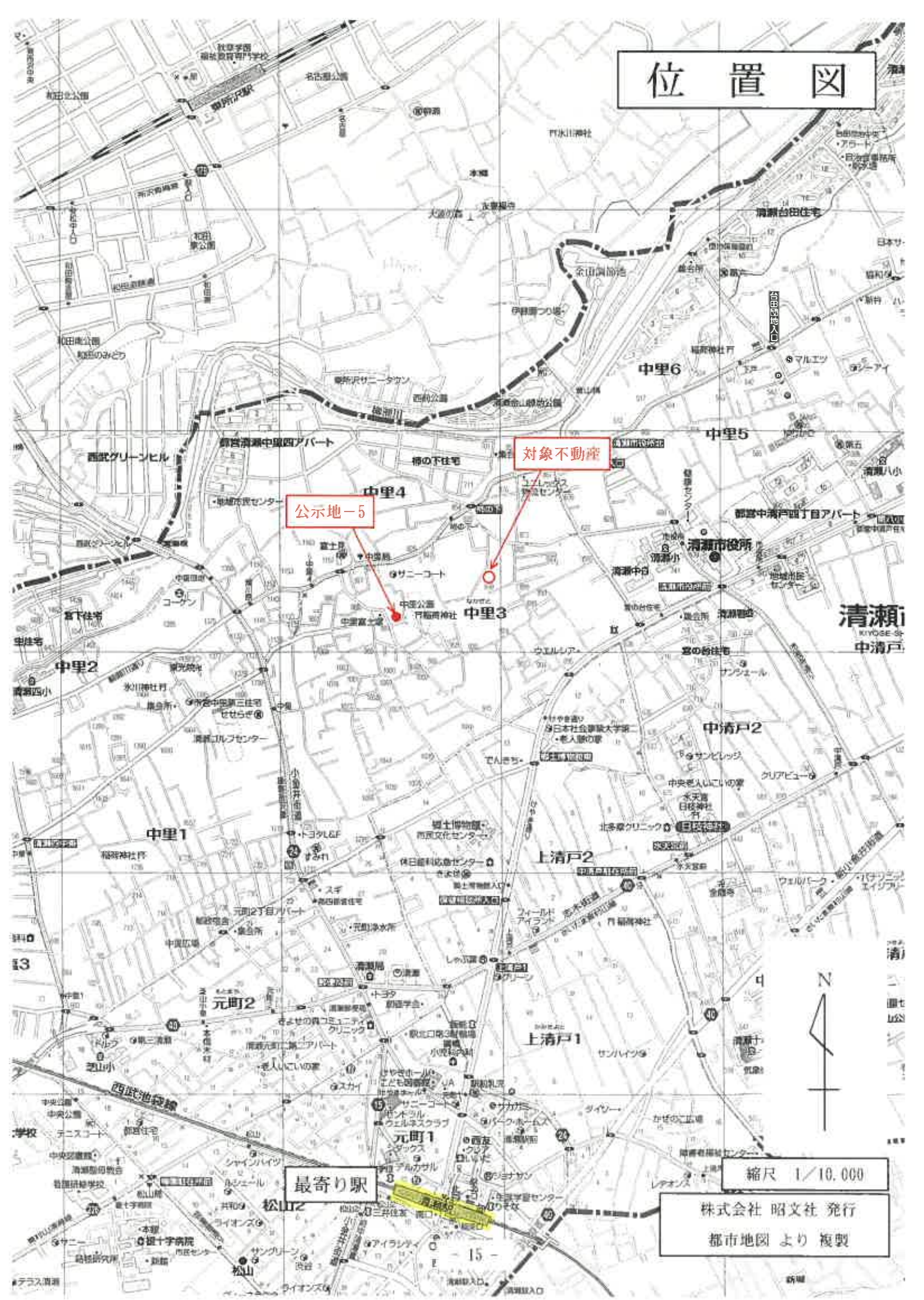
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	清瀬市中里3丁目970番13外
1㎡当たりの価格	192,000円/㎡
地 積	120㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南5m市道
交通施設との接近状況	「清瀬」駅 1,500m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(50, 100)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



公示地-5

対象不動産

最寄り駅

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

13をA4に縮小

物件2土地

物件3土地

物件1土地

(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

中里3丁目

請求部	所在	清瀬市中里三丁目			地番	930番17		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

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3月14日
東京法務局田無出張所
登記官

A3をA4に縮小

ヲ 900-8
ワ 925-4
カ 934-21
コ 934-9
ク 881-13
レ 881-2
ソ 931-20
ツ 881-5
ネ 933-2
ナ 947-3
ラ 931-25
ム 928-5
ウ 954-14
ノ 922-6
イ 928-1

A 3をA 4に縮小

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3月14日 東京法務局田無出張所

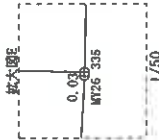
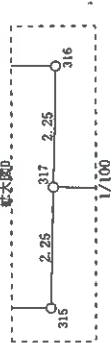
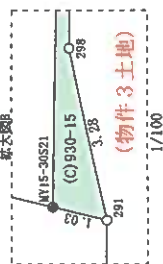
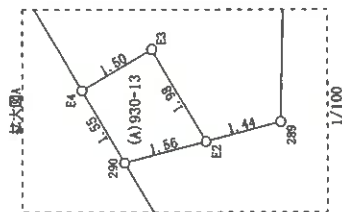
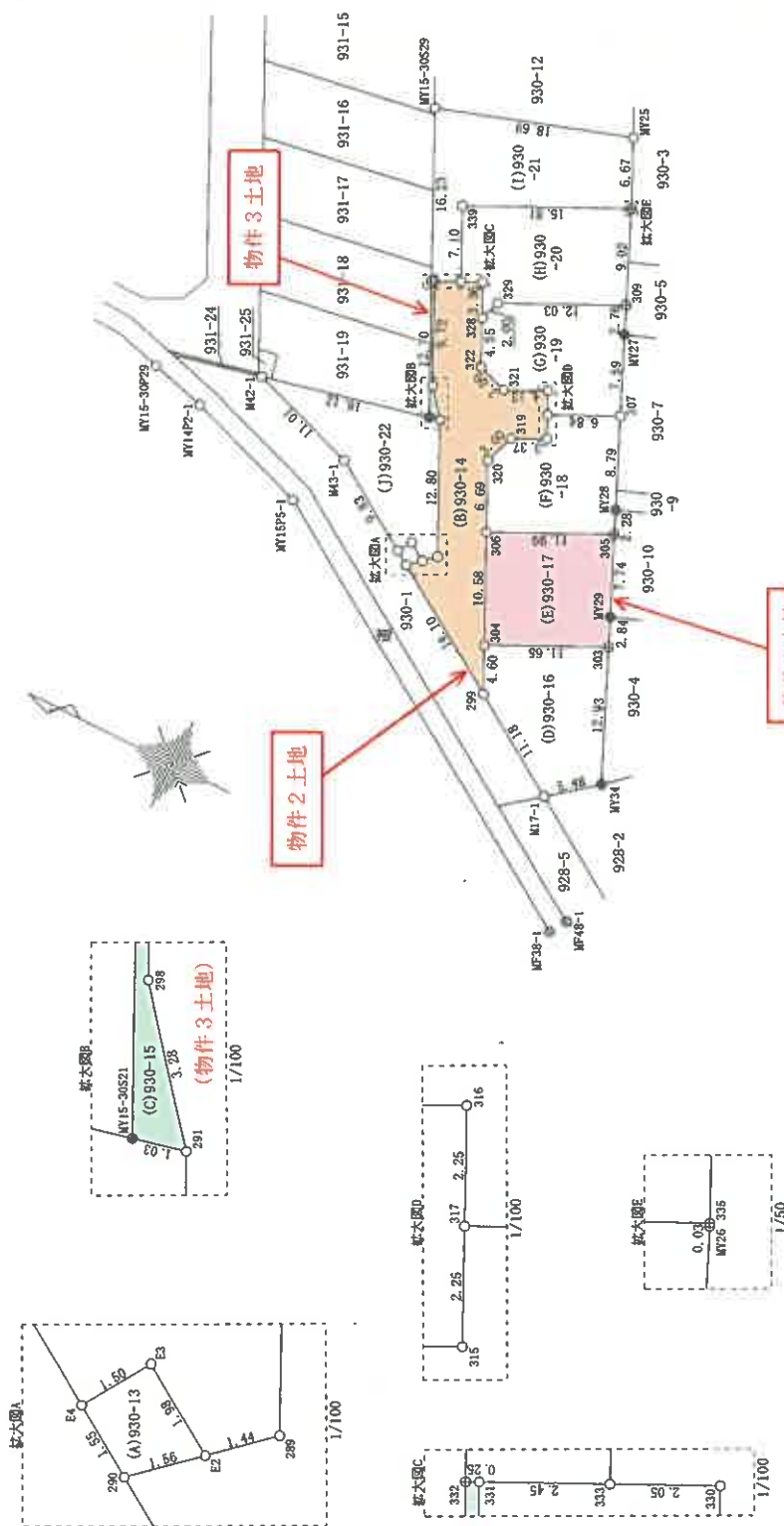
A3をA4に縮小

地積測量図

地番 930-13ないし930-22

土地の所在 清瀬市中里三丁目

1/2



引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
MF38-1	-23844.169	-28251.795	鉄
MF48-1	-23845.160	-28250.282	鉄
MT14P2-1	-23792.857	-28232.116	市コンクリート杭
MT15-30P29	-23787.582	-28230.664	市コンクリート杭
MT15P5-1	-23904.701	-28236.180	市コンクリート杭

境界点	境界線の種類
○	石
●	金
△	コンクリート杭
×	鉄
◇	金
◇	コンクリート杭
◇	鉄
◇	金
◇	コンクリート杭
◇	鉄

測地系	測地系
座標系	座標系
測地年	測地年
測地月	測地月
測地日	測地日
測地時刻	測地時刻
測地成果	測地成果

「管理上によるパラメータ変更又は再測量は行われていない(測地成果2000)」

作成者

申請人

縮尺

1/500

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3月14日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 930-13ないし930-22

土地の所在 清瀬市中里三丁目

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(A)930-13	E4	-23815.600	-28236.096	-13779.214848
	E3	-23816.419	-28234.834	70107.092822
	E2	-23818.083	-28235.914	13779.126032
	E1	-23816.907	-28236.944	-70112.331952
			倍面積	-5.327946
			面積	2.6639730
			地積	2.66

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(B)930-14 (物件2土庫)	E2	-23816.907	-28236.944	-300779.927488
	E3	-23818.083	-28235.914	63813.165640
	E4	-23819.167	-28234.834	-124459.725720
	E5	-23813.675	-28223.395	-213901.962065
	E6	-23811.620	-28220.828	-175702.875128
	E7	-23807.449	-28212.039	-55210.960323
	E8	-23809.663	-28210.989	114790.514241
	E9	-23811.518	-28210.108	93036.936184
	E10	-23812.961	-28213.148	95868.276904
	E11	-23814.916	-28217.267	135019.625595
	E12	-23817.746	-28218.537	18281.193650
	E13	-23821.482	-28216.502	132673.992404
	E14	-23822.448	-28215.601	273465.604892
	E15	-23823.413	-28218.537	147272.544603
	E16	-23824.459	-28204.459	-316991.162230
	E17	-23825.759	-28204.459	-316991.162230
	E18	-23826.944	-28204.459	-316991.162230
	E19	-23828.735	-28244.621	-278294.250713
			倍面積	-390.906582
			面積	195.4542910
			地積	195.45

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(C)930-15 (物件3土庫)	E2	-23813.675	-28223.395	-29521.671170
	E3	-23812.666	-28223.623	-182183.486465
	E4	-23807.220	-28212.148	-147182.775116
	E5	-23807.449	-28212.039	-124132.971600
	E6	-23811.620	-28220.828	-175702.875128
			倍面積	-8.744683
			面積	4.3723415
			地積	4.37

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(D)930-16	E2	-23828.735	-28244.621	-320661.182213
	E3	-23826.760	-28240.459	241455.924450
	E4	-23837.285	-28235.464	442477.956344
	E5	-23842.431	-28247.331	-23388.790068
	E6	-23838.113	-28250.708	-186921.696768
			倍面積	-260.208119
			面積	130.1040955
			地積	130.10

2/2

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(H)930-20	E2	-23812.961	-28213.148	-59699.021168
	E3	-23813.634	-28211.260	325642.874180
	E4	-23824.504	-28206.101	-295396.527482
	E5	-23820.916	-28197.818	-101568.540436
	E6	-23828.397000	-28197.790	-403228.397000
	E7	-23806.616	-28204.570	-316991.162230
	E8	-23809.663	-28210.989	138290.266078
	E9	-23811.518	-28210.108	93036.936184
			倍面積	277.527426
			面積	138.7637130
			地積	138.76

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(I)930-21	E2	-23809.663	-28210.989	23499.753837
	E3	-23807.449	-28212.039	-68922.012277
	E4	-23807.220	-28212.148	-202817.131972
	E5	-23800.260	-28197.483	305660.715720
	E6	-23818.060	-28191.754	581934.186068
	E7	-23820.902	-28197.790	-322695.508760
	E8	-23804.570	-28204.570	-316991.162230
	E9	-23806.616	-28210.989	165.5793070
			倍面積	165.57
			面積	165.57
			地積	165.57

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(J)930-22	E2	-23818.083	-28235.914	-77592.291672
	E3	-23816.419	-28234.834	70107.092822
	E4	-23815.600	-28236.096	-256101.390720
	E5	-23807.349	-28230.741	150083.846939
	E6	-23796.933	-28227.167	472519.896266
	E7	-23812.666	-28223.623	-472519.896266
	E8	-23813.675	-28223.395	183480.290895
	E9	-23819.167	-28234.965	-124459.725720
			倍面積	-240.257641
			面積	120.1288205
			地積	120.12
			合計	1122.345920

作成者

申請人

縮尺

(令和3年2月25日作成)

登記年月日：令和3年6月11日

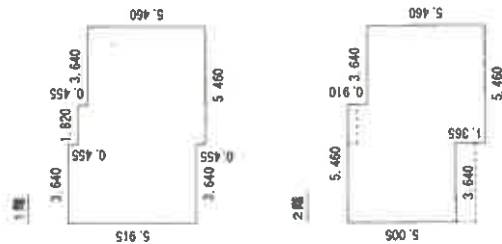
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月14日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

各 階 平 面 図 建 物 図 面

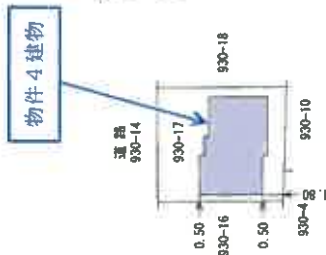
家屋番号 930番17

建物の所在 清瀬市中里三丁目930番地17



床面積	
3.640 x 5.915 =	21.530600
1.820 x 5.915 =	10.765300
3.640 x 5.460 =	19.874400
計	52.170300
延面積	52.17 m ²

床面積	
3.640 x 5.005 =	18.218200
1.820 x 5.005 =	9.109100
3.640 x 5.460 =	19.874400
計	47.201700
延面積	47.20 m ²



作成者

(令和3年6月8日作成)

縮尺 1/250

申請人



縮尺

1/500