

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 28 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 11 月 12 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 10 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 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 9 月 29 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）
1～8	33,440,000 26,752,000	一括	6,688,000	126,815	33,107
1	10,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	20,000				
5	20,000				
6	6,700,000				
7	410,000				
8	26,260,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893 番 14
地 目 公衆用道路
地 積 35 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

2 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893 番 15
地 目 公衆用道路
地 積 18 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893 番 28
地 目 公衆用道路
地 積 15 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

4 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893 番 29
地 目 公衆用道路
地 積 66 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893 番 30
地 目 公衆用道路
地 積 43 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

6 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893 番 37
地 目 宅地
地 積 94.32 平方メートル

所有者 A

7 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893 番 38
地 目 宅地
地 積 5.73 平方メートル

所有者 A

8 所 在 小金井市桜町一丁目 2893 番地 37
家屋 番号 2893 番 37
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 50.72 平方メートル

物 件 目 録

2階 57.16平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 8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 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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1～7】

地番2893番13を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 小金井市桜町一丁目
地 番 2893番14
地 目 公衆用道路
地 積 35平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893番15
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893番28
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893番29
地 目 公衆用道路
地 積 66平方メートル

共有者 A 持分9分の1

物 件 目 録

5 所 在 小金井市桜町一丁目
 地 番 2893 番 30
 地 目 公衆用道路
 地 積 43 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

6 所 在 小金井市桜町一丁目
 地 番 2893 番 37
 地 目 宅地
 地 積 94.32 平方メートル

所有者 A

7 所 在 小金井市桜町一丁目
 地 番 2893 番 38
 地 目 宅地
 地 積 5.73 平方メートル

所有者 A

8 所 在 小金井市桜町一丁目 2893 番地 37
 家屋 番号 2893 番 37
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 50.72 平方メートル

物 件 目 録

2階 57.16平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第85号
令和7年6月12日受理
令和7年7月17日提出
(評価人 原 寛 人)

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 小金井市桜町一丁目
地 番 2893番14
地 目 公衆用道路
地 積 35平方メートル
共有者 A 持分9分の1

2 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893番15
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル
共有者 A 持分9分の1

3 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893番28
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル
共有者 A 持分9分の1

4 所 在 小金井市桜町一丁目
地 番 2893番29
地 目 公衆用道路
地 積 66平方メートル
共有者 A 持分9分の1

物 件 目 録

5 所 在 小金井市桜町一丁目

地 番 2893 番 30

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

6 所 在 小金井市桜町一丁目

地 番 2893 番 37

地 目 宅地

地 積 94.32 平方メートル

所有者 A

7 所 在 小金井市桜町一丁目

地 番 2893 番 38

地 目 宅地

地 積 5.73 平方メートル

所有者 A

8 所 在 小金井市桜町一丁目 2893 番地 37

家屋 番号 2893 番 37

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 50.72 平方メートル
(2 枚目)

物 件 目 録

2階 57.16平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都小金井市桜町一丁目1番19号		
土地	物件1乃至7		
現況地目	☒ 宅地（物件6、7） ☒ 公衆用道路（物件1乃至5） ☐ （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 上記の者が物件6の土地に下記建物を所有し、物件7の土地を建物敷地として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり 物件1乃至物件5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			
建物	物件8		
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	階段付きロフトが存在する		
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

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物所有者)	1 私は本件建物を家族と居宅として使用しています。 2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。本件建物には階段付きロフトがあります。 3 本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。駐車スペースには自家用車が1台あり、南側は擁壁になっています。 4 敷地の境界等につき近隣との間で争いはありません。 5 物件1乃至物件5の土地は道路として使用されていますが、土地共有者らの間では何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 (令和7年6月27日面接聴取)

(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)

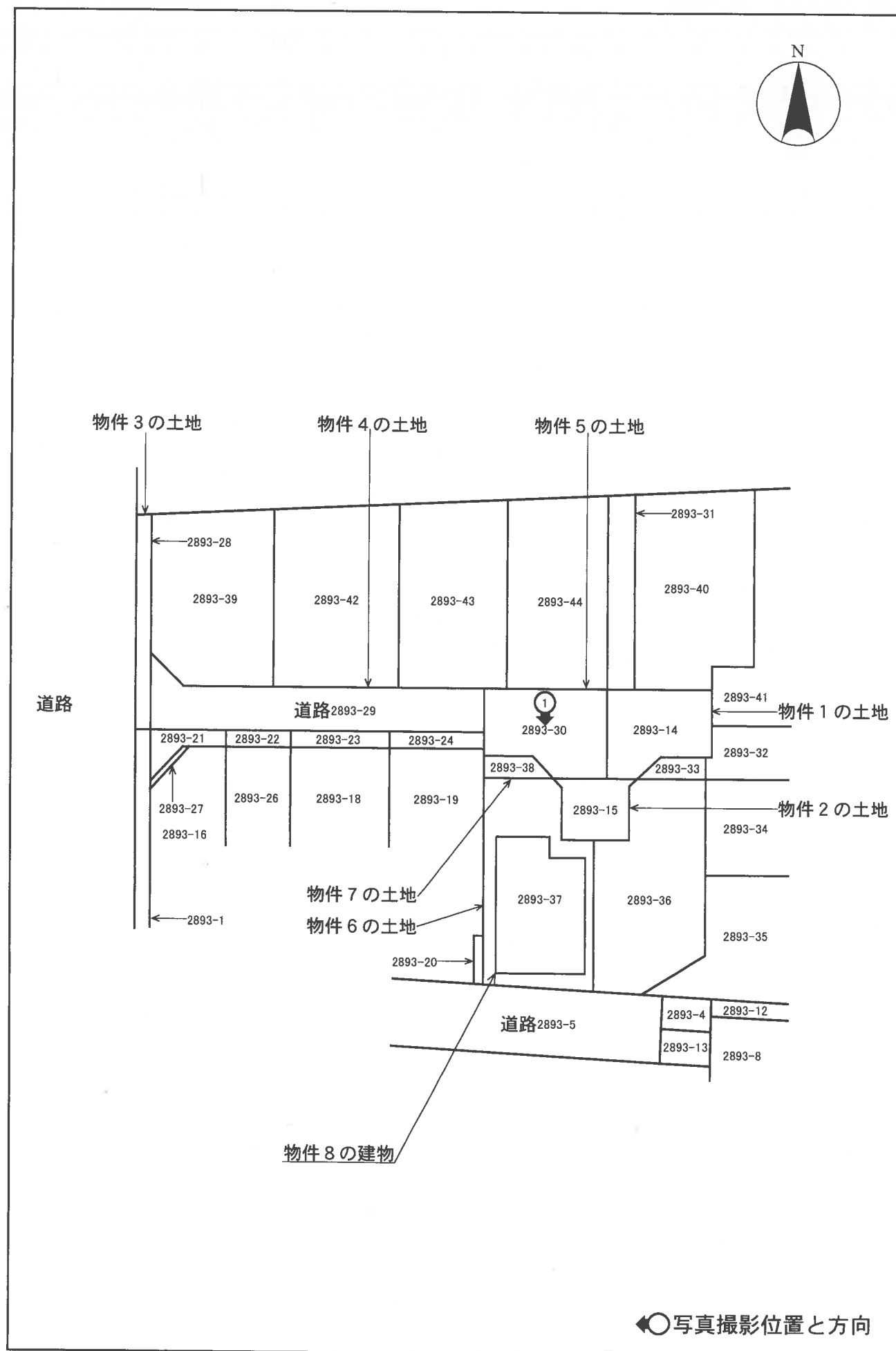
執行官の意見

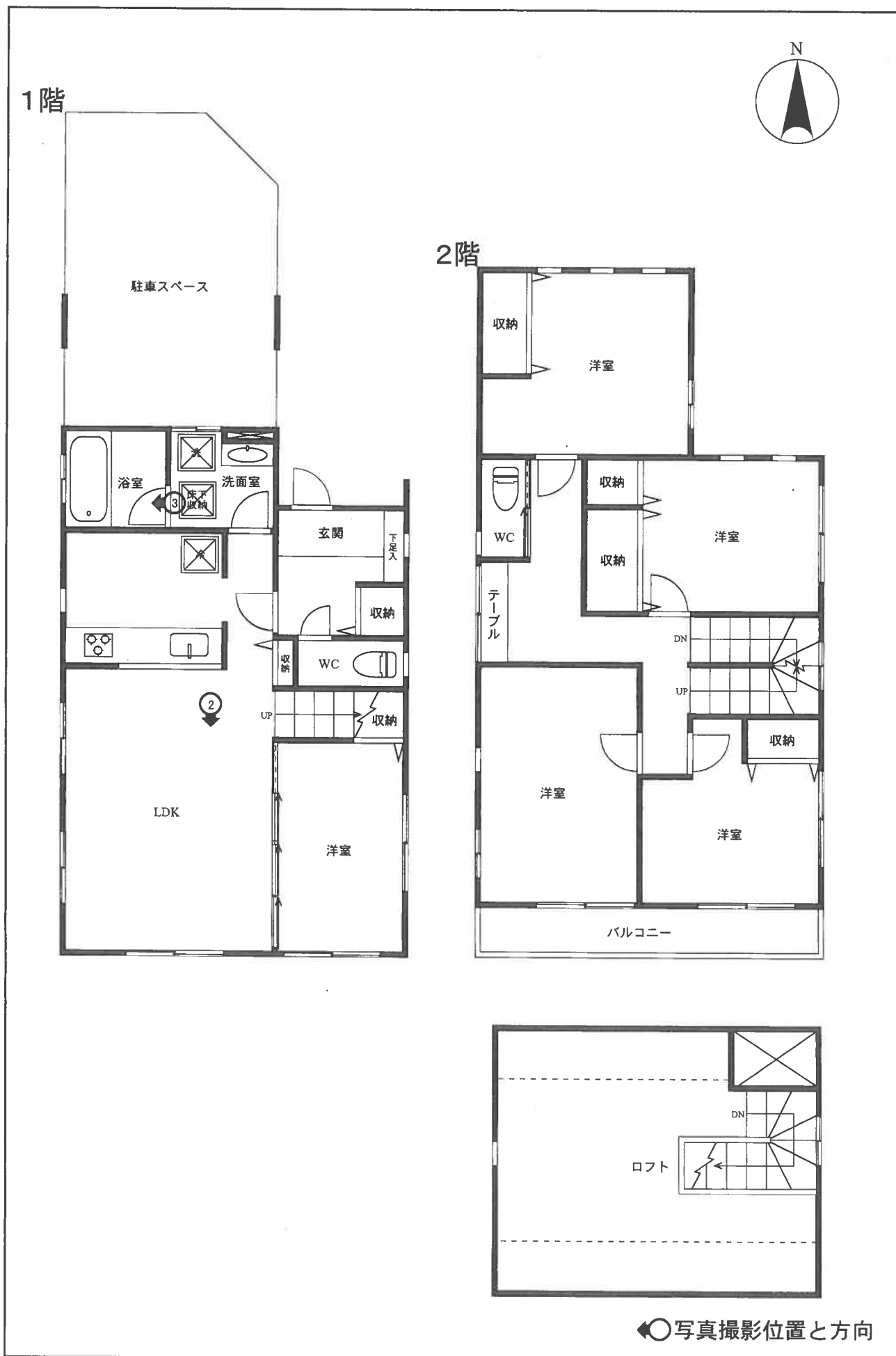
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けには表示はなかったが、表札には A の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、A が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 物件 1 乃至物件 7 の土地には要役地役権（承役地：小金井市桜町一丁目 2893 番 13、目的：通行、上下水道管、ガスパ、電線、電話線の埋没、範囲：全部、詳細は登記記録参照）が登記されている。
- 5 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

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

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6月13日 18:00-18:10	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6月16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6月27日 11:41-12:15	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、Aに面接聴取
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7年6月27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 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。		

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





001



002



003



令和7年(ケ)第85号
令和7年6月27日現地調査
令和7年7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 原 寛人

第1 評価額

一括価格	
金 33,440,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 10,000円 (持分)
物件2(土地)	金 10,000円 (持分)
物件3(土地)	金 10,000円 (持分)
物件4(土地)	金 20,000円 (持分)
物件5(土地)	金 20,000円 (持分)
物件6(土地)	金 6,700,000円
物件7(土地)	金 410,000円
物件8(建物)	金 26,260,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件8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6, 7の内訳価格は、物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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1乃至物件5は、私道としての持分価格である。

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
5	次頁物件目録記載のとおり		同 左
6	次頁物件目録記載のとおり		同 左
7	次頁物件目録記載のとおり		同 左
8	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 小金井市桜町一丁目
 地 番 2893 番 14
 地 目 公衆用道路
 地 積 35 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

2 所 在 小金井市桜町一丁目
 地 番 2893 番 15
 地 目 公衆用道路
 地 積 18 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 小金井市桜町一丁目
 地 番 2893 番 28
 地 目 公衆用道路
 地 積 15 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

4 所 在 小金井市桜町一丁目
 地 番 2893 番 29
 地 目 公衆用道路
 地 積 66 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 小金井市桜町一丁目

地 番 2893 番 30

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

6 所 在 小金井市桜町一丁目

地 番 2893 番 37

地 目 宅地

地 積 94.32 平方メートル

所有者 A

7 所 在 小金井市桜町一丁目

地 番 2893 番 38

地 目 宅地

地 積 5.73 平方メートル

所有者 A

8 所 在 小金井市桜町一丁目 2893 番地 37

家屋 番号 2893 番 37

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 50.72 平方メートル

物 件 目 録

2階 57.16平方メートル

所有者 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7）

位 置 ・ 交 通	JR中央線「武蔵小金井」駅の北東方約1.2km(道路距離・徒歩約15分)、最寄バス停まで徒歩約7分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、南下り傾斜であり、中小規模の一般住宅とアパート等が建ち並ぶほかに、病院、教会等が見られる住宅地域として利用されている。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。	
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 日 影 規 制 高 度 規 制 そ の 他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 有り(3-2h 4m) 第1種高度地区 ・ 特に無し
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢 規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢 規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	(物件1、2、4、5一体の土地、私道) 物件1：35㎡、物件2：18㎡ 物件4：66㎡、物件5：43㎡ 計162㎡（登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り） 带状地 幅約2.9m～約4.5m 長さ約37m 平坦乃至緩傾斜 (物件3土地、私道) 15㎡（登記簿面積、法務局備付地積測量図有り） 带状地 幅約1.1m 長さ約14.3m ほぼ平坦 (物件6、7一体の土地、宅地) 物件6土地：94.32㎡、物件7土地：5.73㎡、 計100.05㎡(登記簿面積、法務局備付けの地積測量図有り) 不整形 間口 約7.2m (北側合計) 奥行 約15.3m (北 → 南) ほぼ平坦

接 面 道 路 の 状 況 等	* 物件6、7一体の土地は、北側及び東側の一部で行止りの幅員約4.5m舗装私道(物件1、2、4、5一体の土地を含む、建築基準法第42条1項5号道路 該当)に、各々ほぼ等高に接面している画地。東側の道路は、位置指定道路における自動車の転回広場として築造されたものである。 また、本一体の土地は、南側で幅員約4.5m舗装私道(2893番5:本件土地所有者の共有持分は無い)とコンクリート擁壁を介して約1.8m高く面するが、出入りはできない状態にある。
土 地 の 利 用 状 況 等	* 物件6、7一体の土地は、物件8建物の敷地として利用されている。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。 * 物件1、2、4、5一体の土地は、建築基準法第42条第1項第5号道路(位置指定道路)に該当し、私道の一部として通行の用に供されている。 * 物件3土地は、元道である幅員約1.8m舗装市道(市道44号線、建築基準法第42条第2項道路 該当)のセットバック済み部分として、通行の用に供されている。
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 有 り 都市ガス配管 有 り 公 共 下 水 道 有 り
土 地 の 履 歴 等	* ①本件土地は、過去の住宅地図による調査から、昭和49年版・平成3年・平成20年版からは「一般住宅等」として利用され、その後本建物が建築されたものと推定される。 ②本件土地は、調査時点において、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。
特 記 事 項	* 物件1乃至物件7土地には、以下のとおり要役地地役権が設定登記されている。 承役地：小金井市桜町一丁目2893番13 目 的：通行、上下水道管、ガス管、電線、電話線の埋設 範 囲：全部 昭和63年2月26日登記

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

区 分	主である建物											
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		平成23年8月10日新築 約14年 約16年									
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 トイレ、浴室、対面キッチン等 ・ ロフト有り(2階から固定階段にて出入り可能) ・ エコジョーズ給湯器有り										
床 面 積（現 況）	<table><tr><td>1階</td><td>50.72</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>57.16</td><td>m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>107.88</td><td>m²</td></tr></table>			1階	50.72	m ²	2階	57.16	m ²	延床面積	107.88	m ²
1階	50.72	m ²										
2階	57.16	m ²										
延床面積	107.88	m ²										
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 5LDK（洋室×5）										
品 等	普 通											
保守管理の状況	普 通 ・建物の内部及び外部には、概ね経年劣化による小破損や汚損箇所が見られた。また、2階の内廊下側の壁に拳大の破損(穴)が見られた。											
建物の利用状況	＊本建物は、建物所有者が居宅として使用し占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。											
特 記 事 項	＊本建物は、新築時の建築確認の検査済証の交付を受けていた。											

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の私道としての土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積(m ²) ウ	共有持分 エ	土地価格 オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
1	346,000	× 0.01	× 35	× 1 / 9	= 10,000円
2	346,000	× 0.01	× 18	× 1 / 9	= 10,000円
3	346,000	× 0.01	× 15	× 1 / 9	= 10,000円
4	346,000	× 0.01	× 66	× 1 / 9	= 30,000円
5	346,000	× 0.01	× 43	× 1 / 9	= 20,000円

* 総額(円)については、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、全て1万円とする。(以下同様)

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、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 小金井 - 17

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 374,000\text{円/m}^2 & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 108 & = & 346,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位：東+2)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。

私道の価格を標準的な宅地価格の1%の市場価値と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記上の持分による。

② 物件6、7(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 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
6	346,000	× 0.90	× 94.32	× 0.95	= 27,900,000円
7	346,000	× 0.90	× 5.73	× 0.95	= 1,700,000円

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、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 小金井 - 17

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 374,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 & \times & 100 & / & 108 & = & 346,000\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位：東+2)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

《 物件6、7一体の土地 》

$$\begin{array}{l} \cdot \text{接道方位} \pm 0 \quad \cdot \text{形状} \blacktriangle 3 \quad \cdot \text{転回広場に面す} \pm 0 \quad \cdot \text{前面街路が行止り} \blacktriangle 3 \\ \cdot \text{側道有り(通風、採光考慮)} + 1 \quad \cdot \text{南側私道との高低差及びコンクリート擁壁含む} \blacktriangle 5 \\ \text{【相乗積】 } (1 \pm 0.00) \times (1 - 0.03) \times (1 \pm 0.00) \times (1 - 0.03) \\ \qquad \qquad \qquad \times (1 + 0.01) \times (1 - 0.05) = 0.90 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

③ 物件8 (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、さらにロフトが存することを考慮して、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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
8	220,000	× 107.88	× 0.51	= 12,100,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後の経過年数約14年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 16 / (14 + 16) & \times & (1 - 0.10) & \div & 0.51 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

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、建物についてはその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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
6	27,900,000	× 0.70	法定地上権	= 19,530,000円
7	1,700,000	× 0.70	法定地上権	= 1,190,000円
土地利用権等価格の合計				= 20,720,000円

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 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、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 (円) ア	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円) 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	10,000	—	—	× 1.0	× 0.80	= 10,000円
2	10,000	—	—	× 1.0	× 0.80	= 10,000円
3	10,000	—	—	× 1.0	× 0.80	= 10,000円
4	30,000	—	—	× 1.0	× 0.80	= 20,000円
5	20,000	—	—	× 1.0	× 0.80	= 20,000円
6	27,900,000	— 19,530,000	—	× 1.0	× 0.80	= 6,700,000円
7	1,700,000	— 1,190,000	—	× 1.0	× 0.80	= 410,000円
8	12,100,000	+ 20,720,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 26,260,000円
一括価格(合計)						= 33,440,000円

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要無し。

エ 市場性修正：必要無し。

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

■ 地価公示地 (価格時点: 令和7年1月1日)

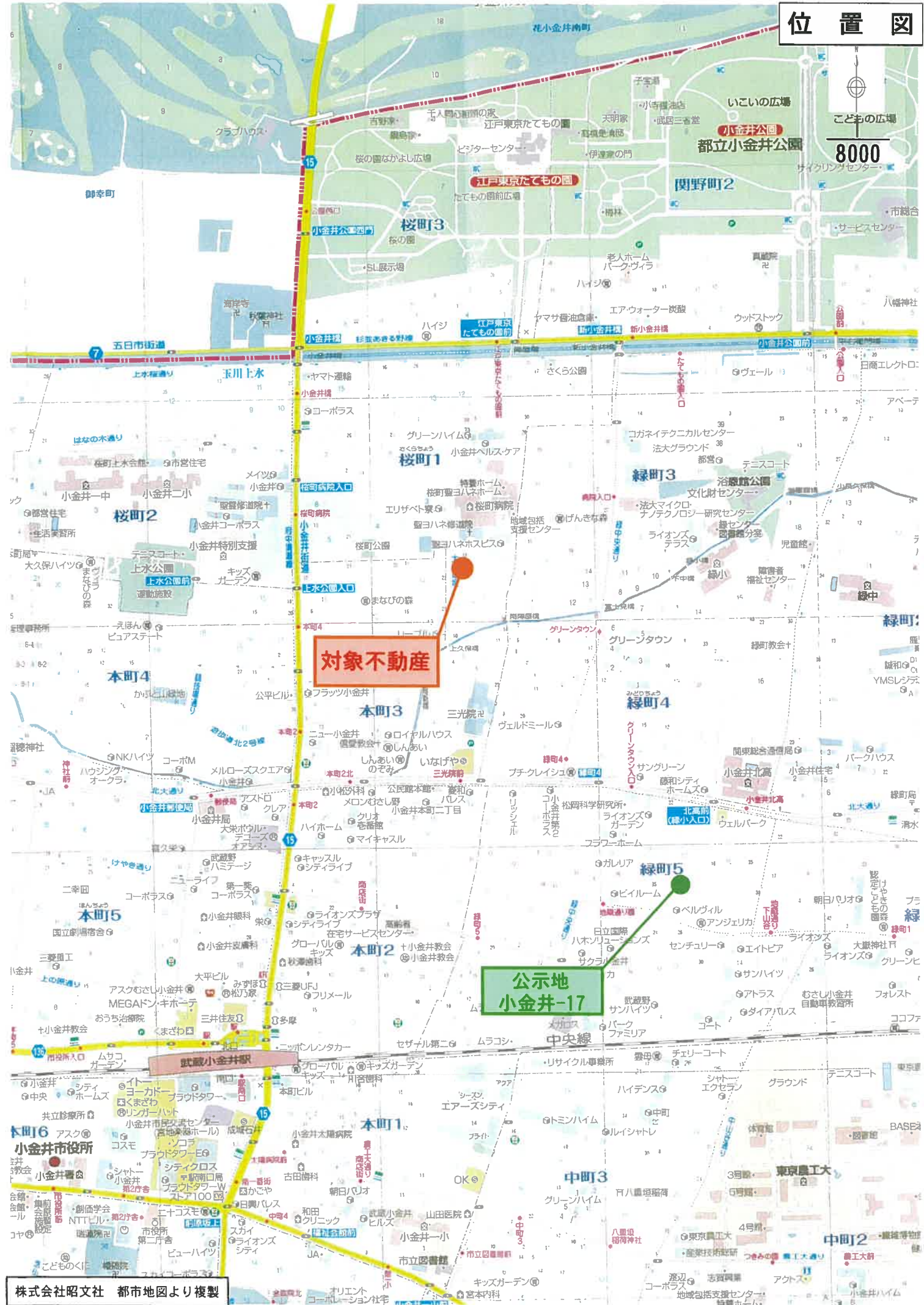
番	号	小金井 - 17
所在・地番(住居表示)		小金井市緑町5丁目2443番23外 「緑町5-17-2」
価	格	374,000円/㎡
地	積	225㎡
交通施設との接近状況		武蔵小金井駅 1,100m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		東側 4.3m 私道
法令上の制限		第1種中高層住居専用地域(60% 200%) 準防火地域
周辺土地の利用状況		アパートのほか一般住宅も見られる住宅地域

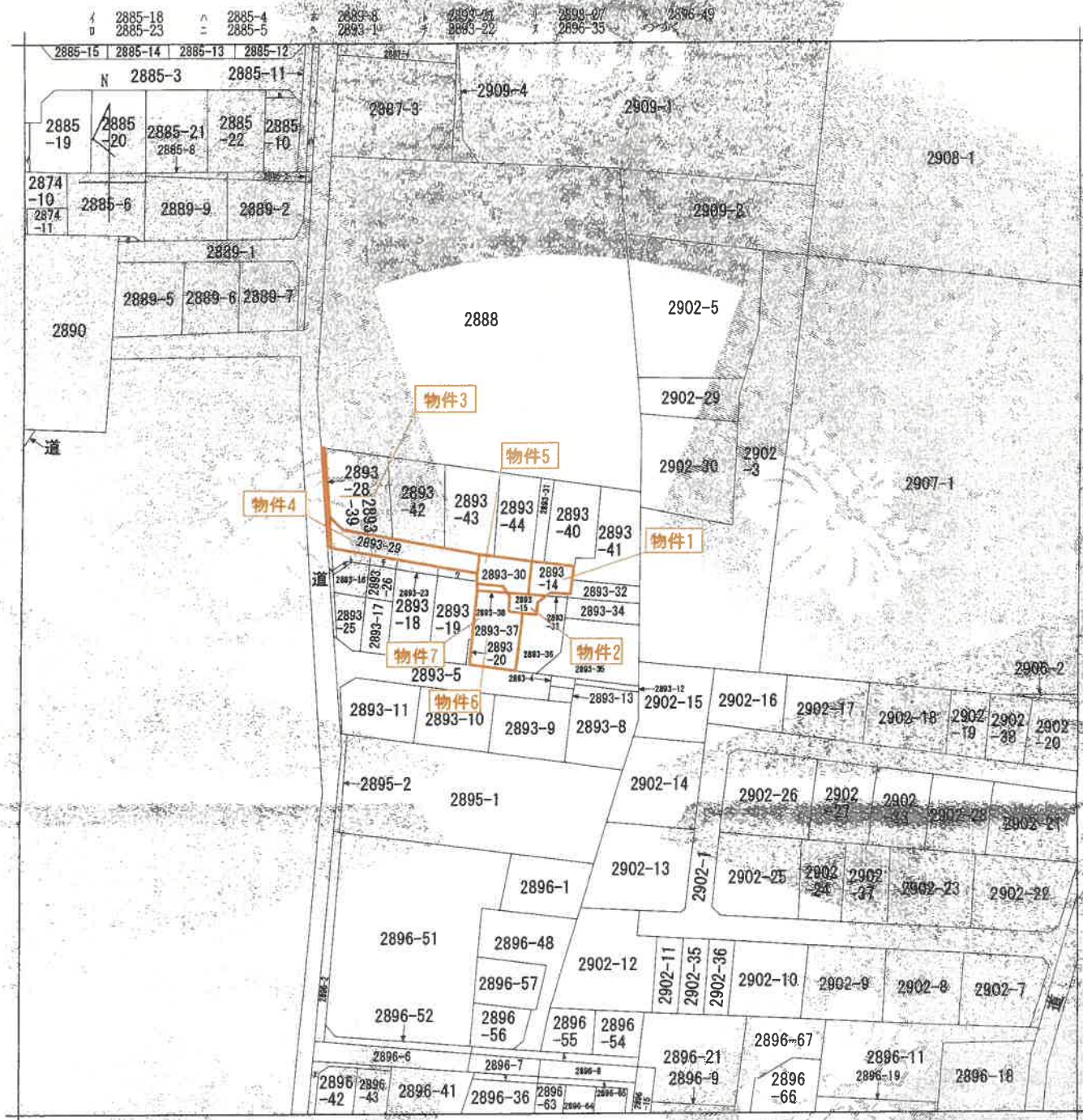
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以 上

位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 地 番				2893番14				
出 力 縮 尺	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	昭和43年3月			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6月18日

東京法務局府中支局
登記官

請求番号：41-1
(1/2)

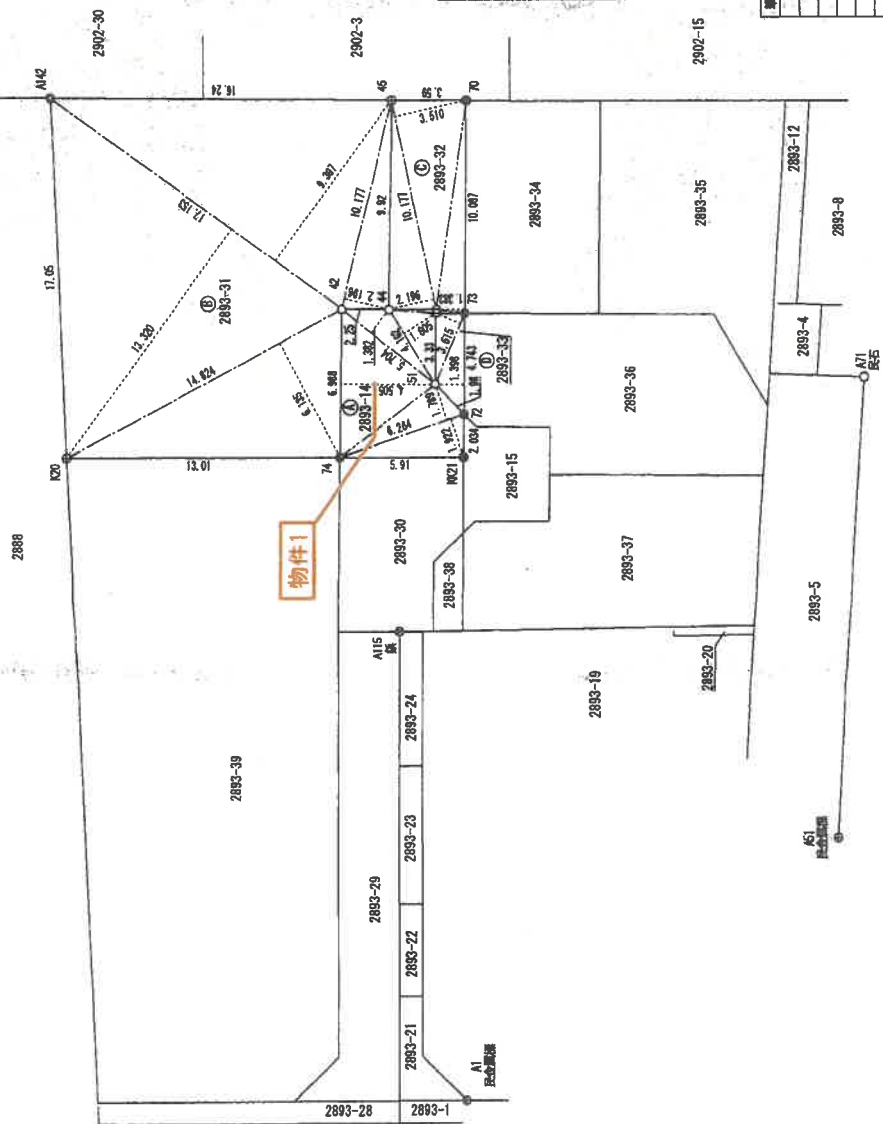
ナ 2896-53
リ 2893-24
カ 2896-47

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6月18日 東京法務局府中支局

效品也

 $\frac{(1/2)}{}$

1/2



筆	◎	石	境界標の種類
界	+	金屈プレート	
点	○	コンクリート杭	
	○	刺	印
	×		鋼
	○		プラスチック杭
	+		計算点

(東京土地家屋調査士会紙)

作者

宣統元年(1909)年(月,8日作成)

申請人

縮尺

250

登記年月日：平成22年11月25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6月18日 東京法務局府中支局 登記官

地 番 2893-14-31~33 地 積 測 量 図

土地の所在 小金井市桜町一丁目

2/2

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
㊦ 2893-14 物件1	2.257	0.161	0.363377		
	4.162	1.805	7.512410		
	5.704	1.382	7.883328		
	6.988	4.505	31.400340		
	6.264	1.789	11.206596		
	6.264	1.922	12.034408		
㊧ 2893-31	14.824	6.135	90.945240	35.2426795	35.24 m
	17.153	13.320	228.477900		
	17.153	9.397	161.186741		
	10.177	2.196	22.348692		
	10.177	2.196	22.348692	251.4793165	251.47 m
㊨ 2893-32	10.177	3.510	35.721270		
	10.087	1.383	13.950321		
	1.393	0.161	0.224273		
	3.615	1.279	4.623585	36.1222780	36.12 m
㊩ 2893-33	4.743	1.398	6.630714		
			11.254299	5.6271495	5.62 m

総 計 328.4714235

座標一覧表

測地系	座標系	座標	座標
測量年月日	測量年月日	X座標	Y座標
平成22年10月1日	74	101.821	133.338
	KK21	95.906	133.343
	72	95.898	135.377
	73	95.881	140.120
	K20	114.836	133.326
	A142	115.683	150.355
	45	99.442	150.234
	70	95.843	150.207
	51	97.291	136.791
	35	97.265	140.130
	41	97.264	140.292
	44	99.516	140.308
	42	101.768	140.326
	A71	76.871	137.088
	A115	98.974	124.979
	A51	78.100	115.020
	A1	95.701	102.727

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/

(東京土地家屋調査士会用品)

(2/2)

請求番号：41-2

登記年月日：平成22年11月25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6月18日 東京法務局府中支局

登記官

請求番号：41-3

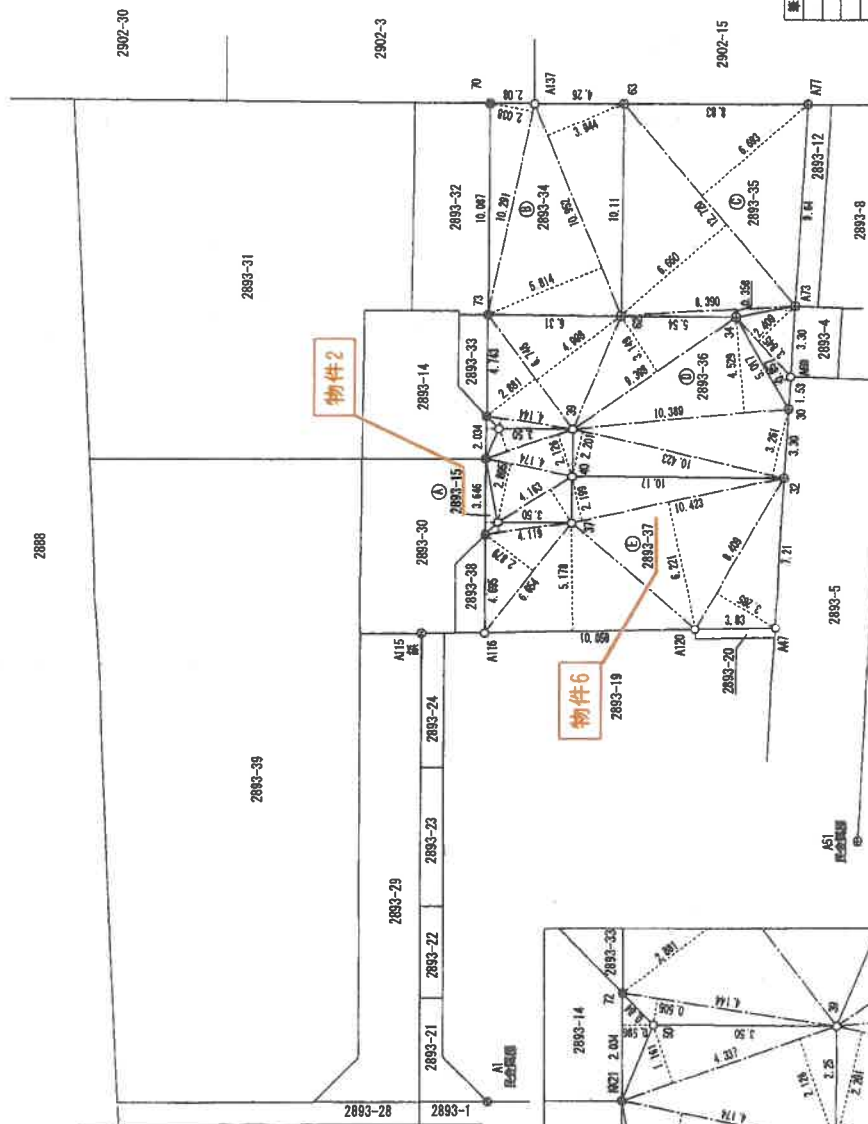
(1/2)

地積測量図

地番 2893-15.-34~-37

土地の所在 小金井市桜町一丁目

1/2



境界点	境界線の種類	種類
①	石	紙
②	金属プレート	紙
③	コンクリート	紙
④	鉄	紙
⑤	プラスチック	紙
⑥	計算点	紙

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

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6月18日 東京法務局府中支局 登記官

地番 2893-15-34~37
土地の所在 小金井市桜町一丁目

地積測量図

2/2

三斜求積表

地番	座 辺	高 さ	倍 面 積	面 積	地 積
① 2893-15	3,646	0.579	2,110.34		
	4,174	2.895	12,083.70		
	4,153	1.883	7,889.59		
	4,337	2.126	9,220.42		
	4,337	1.161	5,032.57		
② 2893-34	2,034	0.596	1,212.64	18,771.630	18.77 m
	10,291	2.038	37,543.36		
	10,952	5.814	63,674.28		
	10,952	3.944	43,194.68	63,921.370	63.92 m
	12,120	6.660	84,115.20		
③ 2893-35	5,017	0.857	4,299.59		
	3,845	2.409	9,262.65		
	8,390	0.358	3,003.20		
	12,120	6.660	84,115.20		
	12,120	6.693	85,134.96	93,207.770	93.20 m
④ 2893-36	4,144	0.505	2,097.20		
	6,146	2.881	19,432.26		
	6,146	4.988	33,716.58		
	9,388	3.149	29,594.02		
	10,389	4.529	47,051.81		
⑤ 2893-37	10,423	3.261	33,894.03		
	10,423	2.201	22,941.02		
	4,119	0.491	188,829.63	94,410.415	94.41 m
	6,654	2.879	19,158.66		
	10,059	5.178	52,085.50		
⑥ 2893-37	10,423	6.221	64,841.483		
	10,423	2.199	22,920.177		
	8,409	3.265	27,623.565		
			188,650.022	94,325.010	94.32 m

総計 364,636.595

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
70	95,843	150,207
63	89,493	150,188
A137	93,761	150,191
A121	95,906	133,343
A69	81,375	137,260
A73	81,193	140,549
A77	80,658	150,183
A71	76,871	137,088
A115	98,974	124,979
A51	78,100	115,020
A1	95,701	102,727

測地名	位置座標系
測量年月日	平成22年10月1日

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
A116	95,937	125,002
71	95,919	129,697
A120	85,879	125,155
A47	82,040	125,215
32	81,542	132,419
40	91,819	132,495
37	91,836	130,243
48	95,338	130,270
72	95,898	135,377
73	95,881	140,120
30	81,459	135,722
34	84,030	140,031
62	89,570	140,072
50	95,384	134,774
39	91,802	134,747

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1

令和7年11月18日作成

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成20年12月25日

令和7年6月18日
東京法務局府中支局

登記官

請求番号：41-4

地積測量図

地番 2893-28.-29.-30.

土地の所在 小金井市桜町一丁目

座標求積表

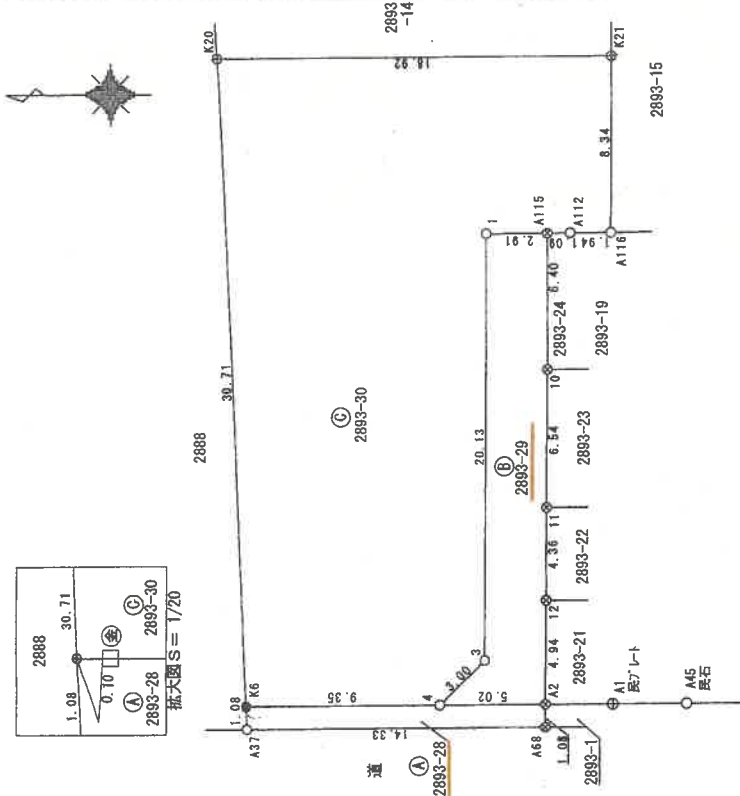
地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2893-28				
測点 K6		113.310	102.653	955.083512
A37		113.256	101.568	-1461.157248
A68		98.924	101.632	-1456.284928
A2		98.927	102.714	516.445992
4		103.952	102.692	1477.019036
	倍面積		31.106364	
	面積		15.5531820	
	地積		15.55	m ²

物件3

物件4

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2893-29				
測点 A2		98.927	102.714	-515.110710
12		98.937	107.660	2.045540
11		98.946	112.026	2.576598
10		98.960	118.572	3.320016
A115		98.974	124.979	365.438596
1		101.884	124.957	357.626934
3		101.836	104.822	216.771896
4		103.952	102.692	-298.731028
	倍面積		133.937842	
	面積		66.9689210	
	地積		66.96	m ²

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2893-30				
測点 K6		113.310	102.653	-1117.275252
4		103.952	102.692	-1178.288008
3		101.836	104.822	-216.771896
1		101.884	124.957	-357.626934
A115		98.974	124.979	-500.415916
A112		97.880	124.988	-379.588556
A116		95.937	125.002	-246.503944
K21		95.908	133.343	2520.049357
K20		114.836	133.326	2320.139052
	倍面積		843.717903	
	面積		421.8589515	
	地積		421.85	m ²
	合計			504.3810545



70140

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
A1	95.701	102.727
A45	92.179	102.741

境界点	境界線の種類
①	石
②	金属プレート
③	コンクリート
④	鉄
⑤	プラスチック
⑥	計算

測地系	任意座標系
測量年月日	平成19年8月1日

作成者

土地家屋調査士

平成20年12月16日作成

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用品紙)

登記年月日：平成22年11月25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6月18日 東京法務局府中支局

登記官

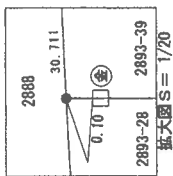
請求番号：41-5

(1/2)

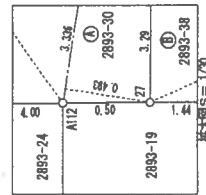
地積測量図

地番 2893-30.-38.-39

土地の所在 小金井市桜町一丁目



基本図S=1/20



境界点	境界線の種類	注
①	石	
②	金属プレート	
③	コンクリート杭	
④	鋼	
⑤	鉄	
⑥	プラスチック杭	
⑦	計算点	

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月18日 東京法務局府中支局

登記官

地積測量図

2893-30.-38.-39

小金井市桜町一丁目

2/2

三斜求積表

地番	底辺	高さ	底面積	面積	地積
㊸ 2893-30	3.136	0.493	1.544548		
	5.619	2.545	13.178565		
	8.381	4.504	37.488724		
	6.934	1.957	13.569838		
	6.934	3.110	21.564740		
㊹ 2893-38	3.574	1.328	4.745732	43.8519025	43.85 m
	4.685	1.430	6.713850		
	11.677	1.700	19.852900	5.7300610	5.73 m
㊺ 2893-39	25.060	9.223	231.128380		
	30.711	12.520	384.501720		
	15.420	7.073	108.065660	372.2733300	372.27 m
			744.546660		
総計				421.8552935	

物件5

物件7

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
A116	95,937	125,002
71	95,919	129,697
49	97,355	128,283
27	97,380	124,992
1	101,884	124,957
A112	97,880	124,988
KK21	95,906	133,343
74	101,821	133,338
K20	114,836	133,326
K6	113,310	102,653
4	103,952	102,692
3	101,836	104,822
A71	76,871	137,086
A115	98,974	124,979
A61	78,100	115,020
A1	95,701	102,727

測地系	任意座標系
測量年月日	平成22年10月1日

作成者

申請人

縮尺

1/

平成22年11月18日作成

土地家屋調査士

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成23年8月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月18日 東京法務局府中支局

登記官

請求番号：41-6

各階平面図

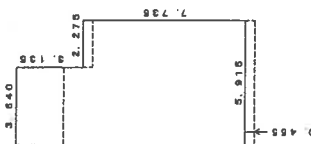
1階



求積表

9.100 x 3.640 =	33.124000
7.735 x 2.275 =	17.597125
合計	50.721125
床面積	50.72㎡

2階



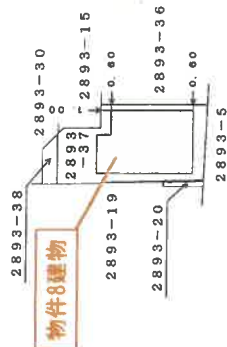
求積表

10.870 x 3.640 =	39.566800
7.735 x 2.275 =	17.597125
合計	57.163925
床面積	57.16㎡

建物図面

家屋番号 2893番37

建物の所在 小金井市桜町一丁目2893番地37



作成者

土地調査士
家屋

平成23年 8月 10日作成

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

(東京土地家屋調査士会用紙)