

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）
1～6	9,080,000 7,264,000	一括	1,816,000	34,000	11,390
1	7,860,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	1,180,000				



物 件 目 録

1 所 在 東村山市美住町二丁目
地 番 2 8 番 4 3
地 目 宅地
地 積 8 8 . 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 4 分の 1
共有者 E 持分 4 分の 1

2 所 在 東村山市美住町二丁目
地 番 2 0 番 3 7
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1
共有者 B 持分 4 8 分の 1
共有者 C 持分 4 8 分の 1
共有者 D 持分 3 2 分の 1
共有者 E 持分 3 2 分の 1

3 所 在 東村山市美住町二丁目
地 番 2 0 番 3 0 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1
共有者 B 持分 4 8 分の 1
共有者 C 持分 4 8 分の 1
共有者 D 持分 3 2 分の 1
共有者 E 持分 3 2 分の 1

物 件 目 録

4 所 在 東村山市美住町二丁目

地 番 2 8 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1

共有者 B 持分 4 8 分の 1

共有者 C 持分 4 8 分の 1

共有者 D 持分 3 2 分の 1

共有者 E 持分 3 2 分の 1

5 所 在 東村山市美住町二丁目

地 番 2 8 番 4 0

地 目 公衆用道路

地 積 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1

共有者 B 持分 4 8 分の 1

共有者 C 持分 4 8 分の 1

共有者 D 持分 3 2 分の 1

共有者 E 持分 3 2 分の 1

6 所 在 東村山市美住町二丁目 2 8 番地 4 3

家屋 番号 2 8 番 4 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 0 3 平方メートル

2 階 2 5 . 6 0 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 6 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 1
共有者	C	持分 6 分の 1
共有者	D	持分 4 分の 1
共有者	E	持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 8月21日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 東村山市美住町二丁目
地 番 2 8 番 4 3
地 目 宅地
地 積 8 8 . 4 5 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 4 分の 1
共有者 E 持分 4 分の 1

2 所 在 東村山市美住町二丁目
地 番 2 0 番 3 7
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 分の 1
共有者 B 持分 4 8 分の 1
共有者 C 持分 4 8 分の 1
共有者 D 持分 3 2 分の 1
共有者 E 持分 3 2 分の 1

3 所 在 東村山市美住町二丁目
地 番 2 0 番 3 0 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 分の 1
共有者 B 持分 4 8 分の 1
共有者 C 持分 4 8 分の 1
共有者 D 持分 3 2 分の 1
共有者 E 持分 3 2 分の 1

物 件 目 録

4 所 在 東村山市美住町二丁目

地 番 2 8 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1

共有者 B 持分 4 8 分の 1

共有者 C 持分 4 8 分の 1

共有者 D 持分 3 2 分の 1

共有者 E 持分 3 2 分の 1

5 所 在 東村山市美住町二丁目

地 番 2 8 番 4 0

地 目 公衆用道路

地 積 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 分の 1

共有者 B 持分 4 8 分の 1

共有者 C 持分 4 8 分の 1

共有者 D 持分 3 2 分の 1

共有者 E 持分 3 2 分の 1

6 所 在 東村山市美住町二丁目 2 8 番地 4 3

家屋 番号 2 8 番 4 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 0 3 平方メートル

2 階 2 5 . 6 0 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 6 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 1
共有者	C	持分 6 分の 1
共有者	D	持分 4 分の 1
共有者	E	持分 4 分の 1

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 6 月 12 日受理
令和 7 年 7 月 17 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 東村山市美住町二丁目
- 地 番 28 番 43
- 地 目 宅地
- 地 積 88.45 平方メートル
- 共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 4 分の 1
共有者 E 持分 4 分の 1
- 2 所 在 東村山市美住町二丁目
- 地 番 20 番 37
- 地 目 公衆用道路
- 地 積 14 平方メートル
- 共有者 A 持分 48 分の 1
共有者 B 持分 48 分の 1
共有者 C 持分 48 分の 1
共有者 D 持分 32 分の 1
共有者 E 持分 32 分の 1
- 3 所 在 東村山市美住町二丁目
- 地 番 20 番 300
- 地 目 公衆用道路
- 地 積 19 平方メートル
- 共有者 A 持分 48 分の 1
共有者 B 持分 48 分の 1
共有者 C 持分 48 分の 1
共有者 D 持分 32 分の 1
共有者 E 持分 32 分の 1

物 件 目 録

4 所 在 東村山市美住町二丁目

地 番 28番4

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

共有者 A 持分48分の1

共有者 B 持分48分の1

共有者 C 持分48分の1

共有者 D 持分32分の1

共有者 E 持分32分の1

5 所 在 東村山市美住町二丁目

地 番 28番40

地 目 公衆用道路

地 積 29平方メートル

共有者 A 持分48分の1

共有者 B 持分48分の1

共有者 C 持分48分の1

共有者 D 持分32分の1

共有者 E 持分32分の1

6 所 在 東村山市美住町二丁目28番地43

家屋 番号 28番43

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.03平方メートル

2階 25.60平方メートル

(2枚目)

物 件 目 録

共有者	A	持分 6 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 1
共有者	C	持分 6 分の 1
共有者	D	持分 4 分の 1
共有者	E	持分 4 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都東村山市美住町二丁目28番地43（住居表示未実施）		
土地	物件1乃至5		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2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	☒ 土地共有者A乃至E ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地の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	プレハブ物置（動産）1基が存在する		
建物	物件6		
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A乃至E ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空家） として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
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)

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 郵便受けには元所有者 F の氏名が表示されており、表札はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には家具や段ボール箱等が存在し、荷物の整理をしているような状態であったが、長期間出入りがないと思われた。また、本件建物は全体的に床が緩み、クロスが剥離しており、DK の床下収納は、上に荷物があり開けることができなかった。申立人ら代理人弁護士 G から提出された回答書の記載から空家と思われた。
- 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

(5 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 16:50-17:00	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 10:42-11:15	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
令和7年7月7日 : - :	当 庁	照会書 FAX (申立人ら代理人弁護士 G)
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6月27日

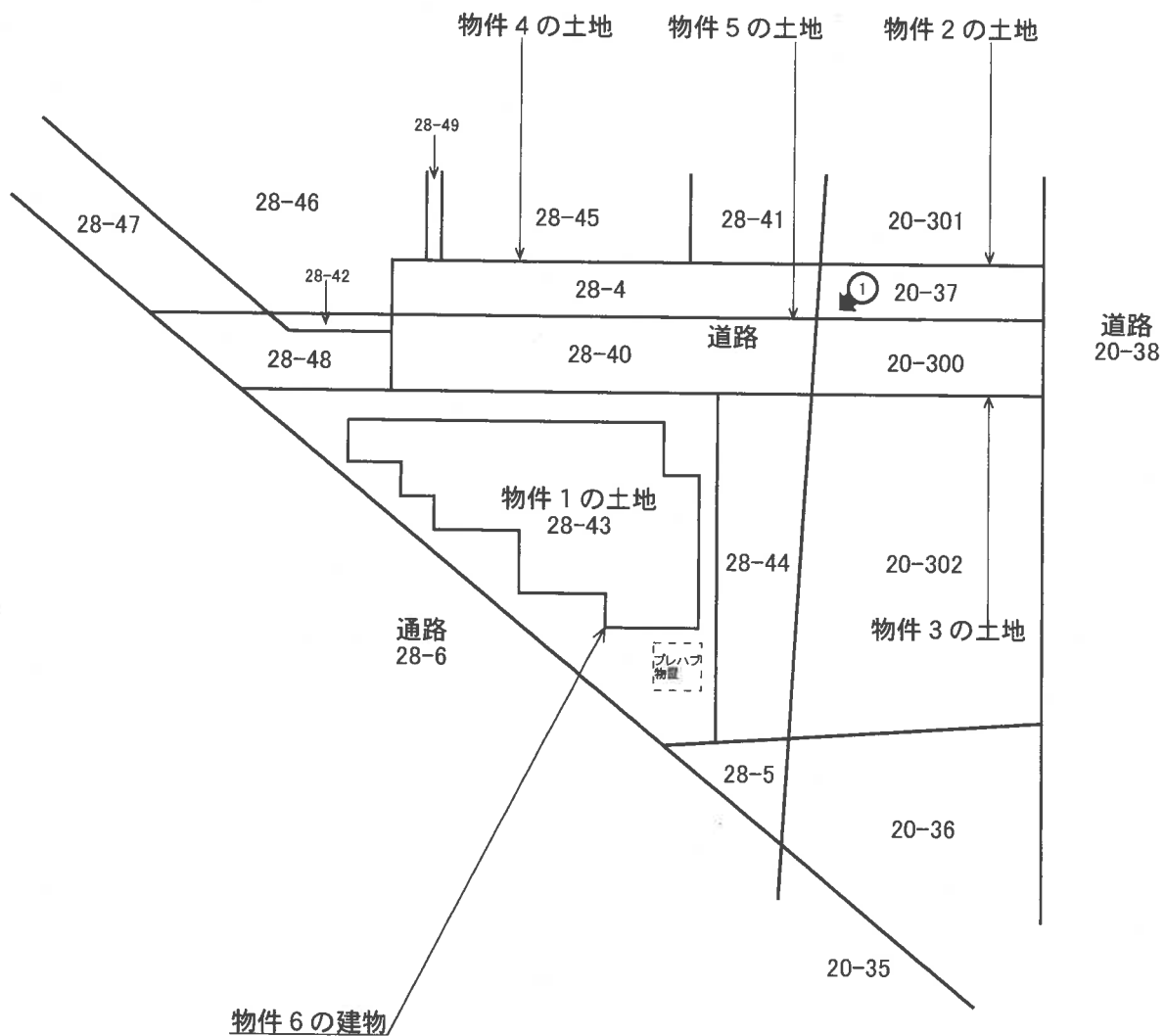
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 H を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

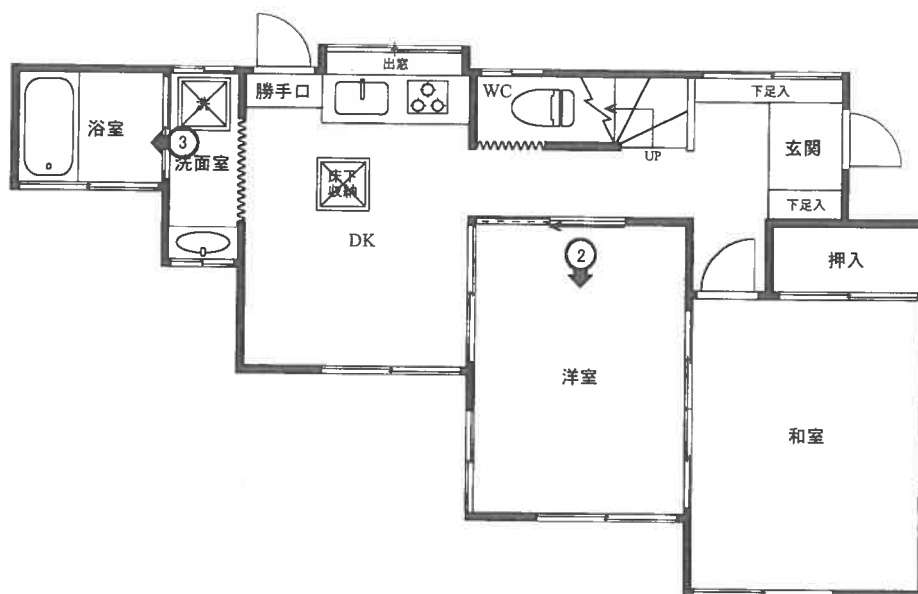
(6 枚目)



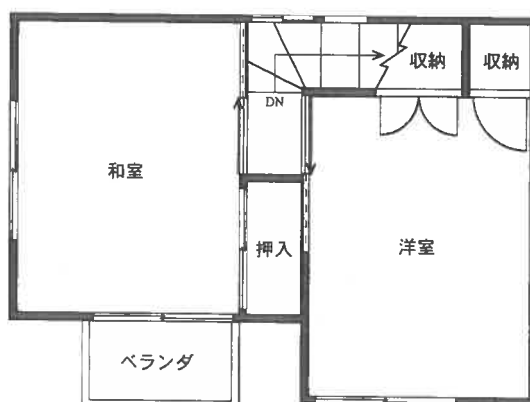
◀○写真撮影位置と方向



1階



2階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年（ケ）第7号
令和7年6月27日現地調査
令和7年7月30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 9,080,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,860,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (土地)	金 10,000円
物件4 (土地)	金 10,000円
物件5 (土地)	金 10,000円
物件6 (建物)	金 1,180,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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乃至5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、民事執行法第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
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 東村山市美住町二丁目
地 番 2 8 番 4 3
地 目 宅地
地 積 8 8. 4 5 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 4 分の 1
共有者 E 持分 4 分の 1

2 所 在 東村山市美住町二丁目
地 番 2 0 番 3 7
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 分の 1
共有者 B 持分 4 8 分の 1
共有者 C 持分 4 8 分の 1
共有者 D 持分 3 2 分の 1
共有者 E 持分 3 2 分の 1

3 所 在 東村山市美住町二丁目
地 番 2 0 番 3 0 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 分の 1
共有者 B 持分 4 8 分の 1
共有者 C 持分 4 8 分の 1
共有者 D 持分 3 2 分の 1
共有者 E 持分 3 2 分の 1

物 件 目 録

4 所 在 東村山市美住町二丁目

地 番 28番4

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

共有者 A 持分48分の1

共有者 B 持分48分の1

共有者 C 持分48分の1

共有者 D 持分32分の1

共有者 E 持分32分の1

5 所 在 東村山市美住町二丁目

地 番 28番40

地 目 公衆用道路

地 積 29平方メートル

共有者 A 持分48分の1

共有者 B 持分48分の1

共有者 C 持分48分の1

共有者 D 持分32分の1

共有者 E 持分32分の1

6 所 在 東村山市美住町二丁目28番地43

家屋 番号 28番43

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.03平方メートル
2階 25.60平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 6 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 1
共有者	C	持分 6 分の 1
共有者	D	持分 4 分の 1
共有者	E	持分 4 分の 1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至物件5）

位 置 ・ 交 通	西武多摩湖線「武蔵大和」駅の南東方約1km（道路距離）、徒歩約13分、最寄りバス停まで徒歩約1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、共同住宅や農地等も見られる住宅地域である。地域の東方一帯には、東京都水道局東村山浄水場の広大な敷地が存する。また、南西側には西武多摩湖線が走っている。 コンビニエンスストアは徒歩圏内、小・中学校、スーパーストア、診療所、郵便局等の便益施設は概ね1～1.2km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 日影規制(二)、敷地面積の最低限度110㎡、航空法 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 88.45㎡（登記地積）※地積測量図が存する。 ※物件1土地の地積は、敷地面積の最低限度110㎡を下回るが、令和6年4月の都市計画変更以前から110㎡に満たない土地については、敷地を分割をしない限り建築物の建築は可能である。 不整形 間口約9.7m・奥行約11.1m ほぼ平坦 ・敷地の南西側から南側は東京都の水道用地に面する（特記事項②参照）。 ・駐車スペースはない。
	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	〔物件2乃至5土地〕・・・私道 78㎡（登記地積の合計）※地積測量図が存する。 持分96分12（登記記載の本件共有者の持分合計） ※物件2：14㎡、物件3：19㎡、物件4：16㎡、物件5：29㎡ ほぼ長方形（帯状） 幅約4.2m、長さ約19m。 ほぼ平坦 下記、私道（位置指定道路）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	北側で幅員約4.2mの舗装私道(※)と等高に接面する中間画地。 ※ 建築基準法第42条1項5号の位置指定道路
	物件 2 乃至 物件 5 土地	物件 2 乃至 5 土地自体が私道(※1)である。東側で現況幅員約8～15mの舗装市道(※2)に接続する。 ※1 建築基準法第42条1項5号の位置指定道路 ※2 建築基準法第42条1項1号、認定幅員8m。
土地の利用 状 況 等	・ 物件 1 土地は、物件 6 建物の敷地として利用されている。 ・ 物件 2 乃至 5 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 ※特記事項③参照 あり あり
土地の履歴等	昭和51年版の住宅地図によると、物件 1 乃至 5 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。物件 1 乃至 5 土地については、個人が所有していた土地を昭和52年10月に建設会社が購入、その後、物件 6 建物が建築され、現在に至る。	
特 記 事 項	① 物件 1 乃至 5 土地には、法務局備付けの地積測量図が存するが、測量された年代や当時の測量精度等を考慮すると、専門家による再測量が実施された場合、登記とは異なる結果が得られる可能性もあるため留意を要する。 ② 敷地の南西側から南側が面する東京都の水道用地は、都立狭山・境緑道（一部、多摩湖自転車道）として整備されている。また、これと並行して西武多摩湖線が走っており、電車の走行音が認められた。 南側に建物が無い一方で、電車の走行音も認められるため、土地価格に対する増価要因と減価要因は相殺されると判断した。 ③ 上水道の引込み管は、本件の位置指定道路に接面する各住宅（図面上、計6棟）との連合栓（共用管）である。 ④ 物件 1 土地内の樹木の枝が南西側の隣接地に越境している。 ⑤ 東村山市洪水ハザードマップによると、物件 1 乃至 5 土地は「浸水想定区域」には指定されていない。実際の浸水履歴※については、美住町二丁目28街区における浸水報告の記録はない。 ※ 東村山市に記録が残る平成12年4月以降の報告分 ⑥ 物件 1 土地の敷地内には、物置（動産）が存する。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件6)

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	昭和52年12月1日新築 約48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 モルタル吹付、一部石タイル張り等 クロス貼り、塗壁、板張り等 クロス貼り、合板張り、ボード張り等 カーペット、畳、板張り、塩ビシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ等 ※1 設備の動作確認は行っていない。 ※2 浴室にはバランス型風呂釜が存した。 2階和室の南側にベランダがある。
床面積(現況)	1階 45.03 m ² 2階 25.60 m ² 延べ 70.63 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4DK 〔1階〕DK、和室、洋室、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕和室、洋室
品 等	中位の下	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	・建物共有者らが本建物を居宅(空家)として使用している。 ・占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	① 多摩建築指導事務所建築指導第二課で調査したところ、物件6建物の建築確認、検査済証の発行記録は見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。なお、1階部分は建蔽率も超過している。 ② 建物外部は、過去に外壁塗装を行った形跡はあるが、全体的に経年による老朽化が認められ、木部塗装の剥離、玄関の石タイルの剥落、軒天の損傷等も観察された。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 室内は、全体的に床が緩んでいるほか、1階和室の天井と壁、階段の窓枠付近に雨染みとみられる跡が観察された。家財道具や私物が多いため、観察出来なかった箇所もあるが、クロスの剥離や汚れ、畳やカーペットの汚れ、ドア開閉の不具合、台所や浴室などの水廻りの汚れや設備の陳腐化等が観察され、老朽化が顕著である。 なお、建物共有者らが不在であったため、給排水の状態やその他の設備・建物の不具合、雨漏りの有無について聴取できず不明である。 ④ 物件6建物は、旧耐震基準により建築された建物である。 また、建築年からすると建材にアスベストが使用されている可能性を否定することができないが、アスベストの有無については、専門調査会社による調査を行わなければ詳細は分からないため留意を要する。
------------------------------	---

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5（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	177,000円/㎡	× 0.82	× 88.45㎡	× 0.85		= 10,910,000円
2	177,000円/㎡	× 0.02	× 14 ㎡		× $\frac{12}{96}$	= 10,000円
3	177,000円/㎡	× 0.02	× 19 ㎡		× $\frac{12}{96}$	= 10,000円
4	177,000円/㎡	× 0.02	× 16 ㎡		× $\frac{12}{96}$	= 10,000円
5	177,000円/㎡	× 0.02	× 29 ㎡		× $\frac{12}{96}$	= 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乃至5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。

【 基準地 （東村山－11） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 175,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{100} & = & 177,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6年7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(西) +2% 基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

地 域 格 差：基準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〕

- ・ 形状が劣る －15%
- ・ 行止まり道路 －2%
- ・ 上水道が連合栓（共用管）である －1%

相乗積（ $0.85 \times 0.98 \times 0.99 \doteq 0.82$ ）

個別格差： 0.82

〔物件2乃至5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土地は敷地と建物の適応状態を考慮した結果、－15％と判定した。また、物件2乃至5土地は現況道路であるので、必要なし。

オ 持 分 : 登記記載による各共有者の持分合計。

② 物件 6 (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
6	180,000円/㎡	× 70.63㎡	× 0.03	= 380,000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48年になる建物で、老朽化している。建物の現況（内外装の汚れや損傷、床の緩み、水廻りの劣化等が認められる）、建物の保守管理の状況等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、検査済証の発行記録が無く建物の遵法性が確認できない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3%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	3%
経過年数	約48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	10,910,000円	× 0.1	場所的利益	= 1,090,000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は成立しないものと解されるので、建物の構造、土地面積に対する建物の建築面積（建物敷地としての土地利用の程度）、当事者の属性等を総合的に考慮のうえ、土地利用権等割合（場所的利益）を10%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	10,910,000円	－ 1,090,000円		×1.0	×0.8	= 7,860,000円
2	10,000円			×1.0	×0.8	= 10,000円
3	10,000円			×1.0	×0.8	= 10,000円
4	10,000円			×1.0	×0.8	= 10,000円
5	10,000円			×1.0	×0.8	= 10,000円
6	380,000円	＋ 1,090,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 1,180,000円
一括価格（合計）						9,080,000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]

【 基準地 (東村山-11) 】

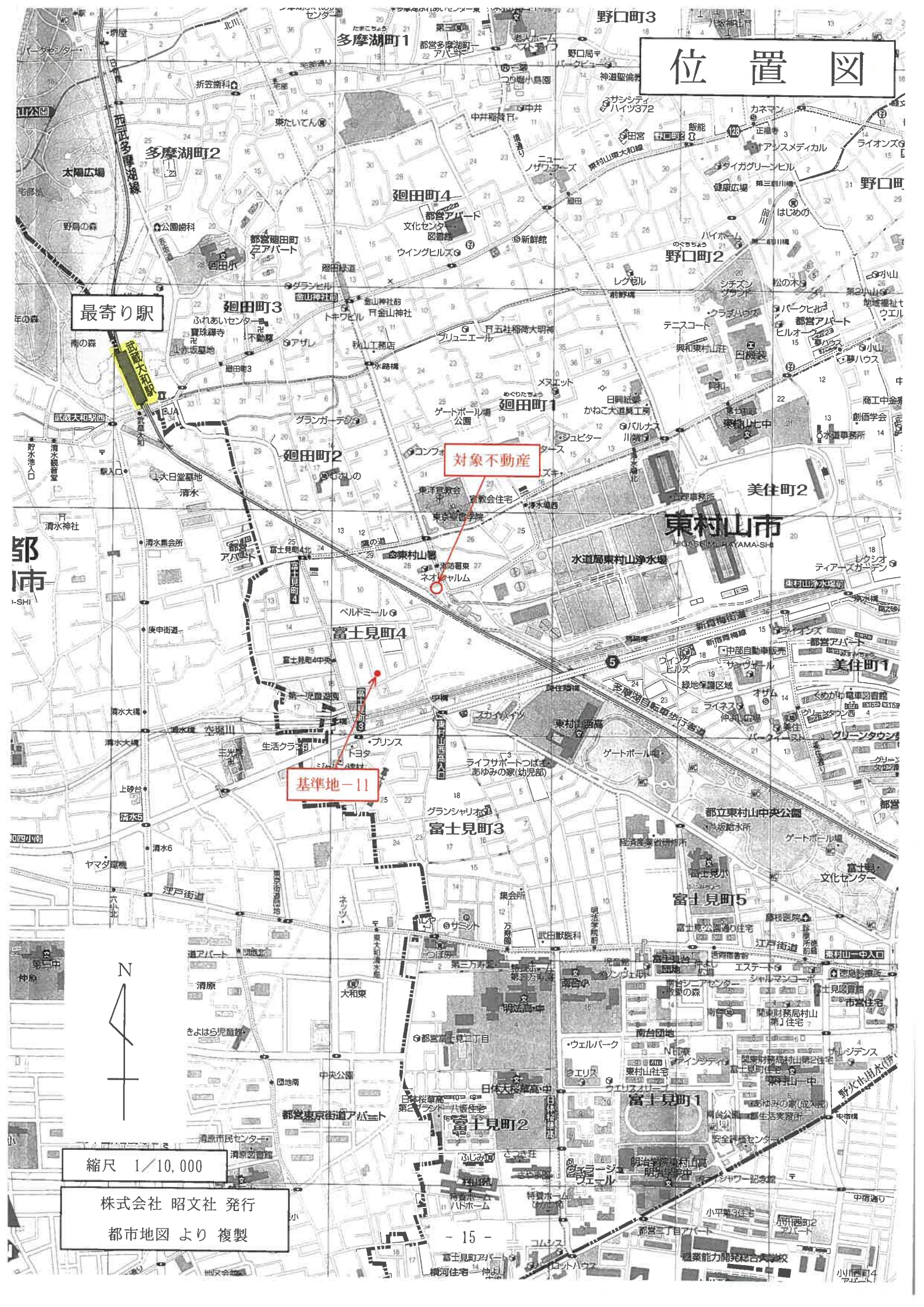
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	東村山市富士見町四丁目8番36
1 m ² 当たりの 価 格	175,000円/m ²
地 積	208m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西5m市道
交通施設との接近状況	「武蔵大和」駅 1,000m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(50, 100)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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



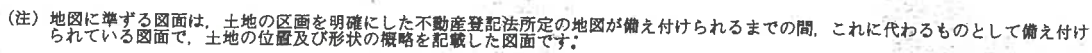
最寄り駅

対象不動産

基準地-11

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製



美住町 2 丁目

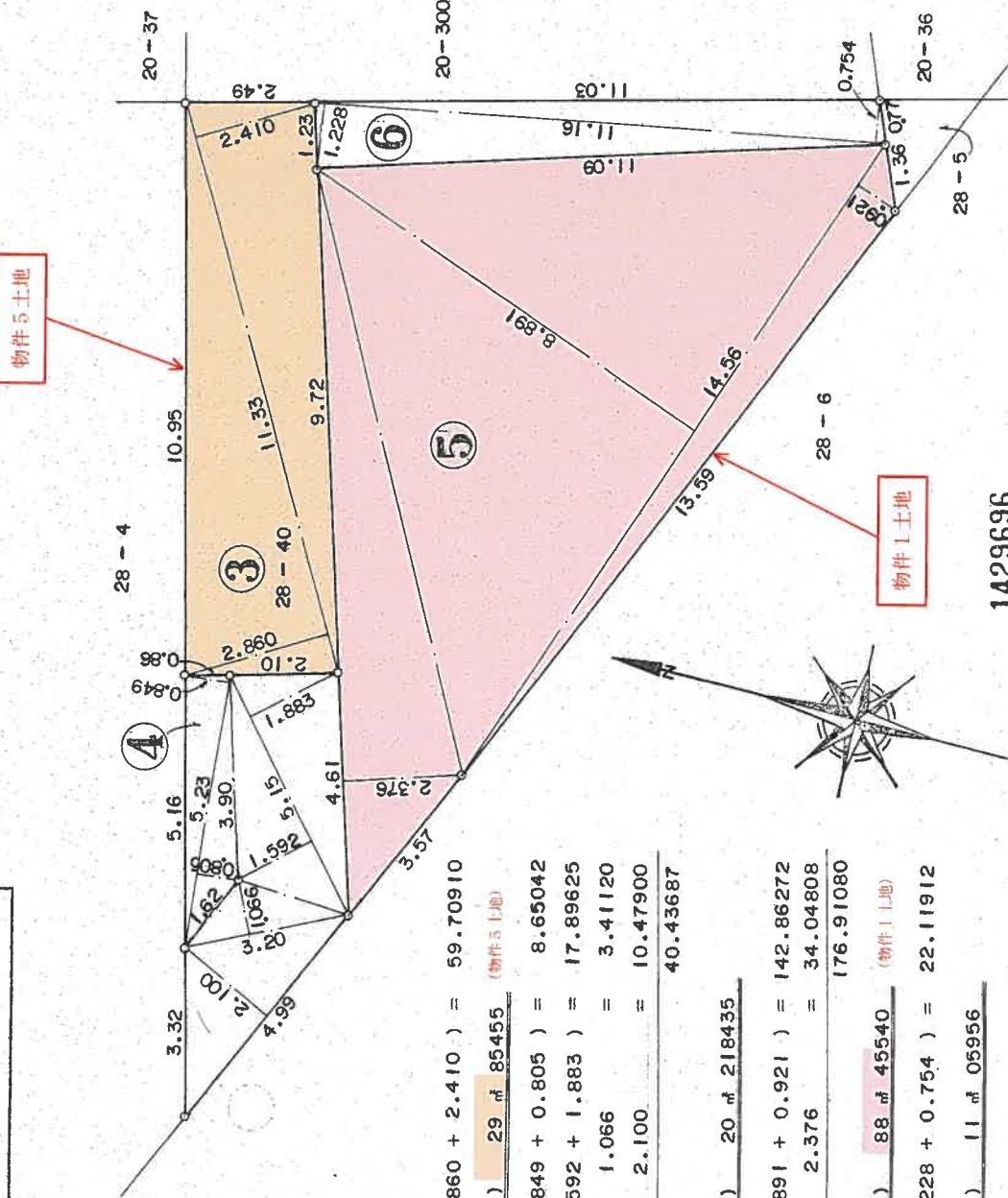
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3をA 4に縮小

地積測量図

地番	28-40 (前) 28-42, 43, 44
土地の所在	東村山市美住町2丁目

製作年月日	昭和52年8月1日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------



積求

③	28-40	11.33 × (2.860 + 2.410) = 59.70910
	地積 (㎡)	29 ㎡ 85455 (物件5土地)
④	28-42	5.23 × (0.849 + 0.805) = 8.65042
	地積 (㎡)	5.15 × (1.592 + 1.883) = 17.89625
	地積 (㎡)	3.20 × 1.066 = 3.41120
	地積 (㎡)	4.99 × 2.100 = 10.47900
	地積 (㎡)	40.43687

⑤	28-43	14.56 × (8.891 + 0.921) = 142.86272
	地積 (㎡)	14.33 × 2.376 = 34.04808
	地積 (㎡)	176.91080 (物件1土地)

⑥	28-44	11.16 × (1.228 + 0.754) = 22.11912
	地積 (㎡)	11 ㎡ 05956

1429696

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/100

52.8.10

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23日 東京法務局田無出張所

A3をA4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6月23日 東京法務局田無出張所

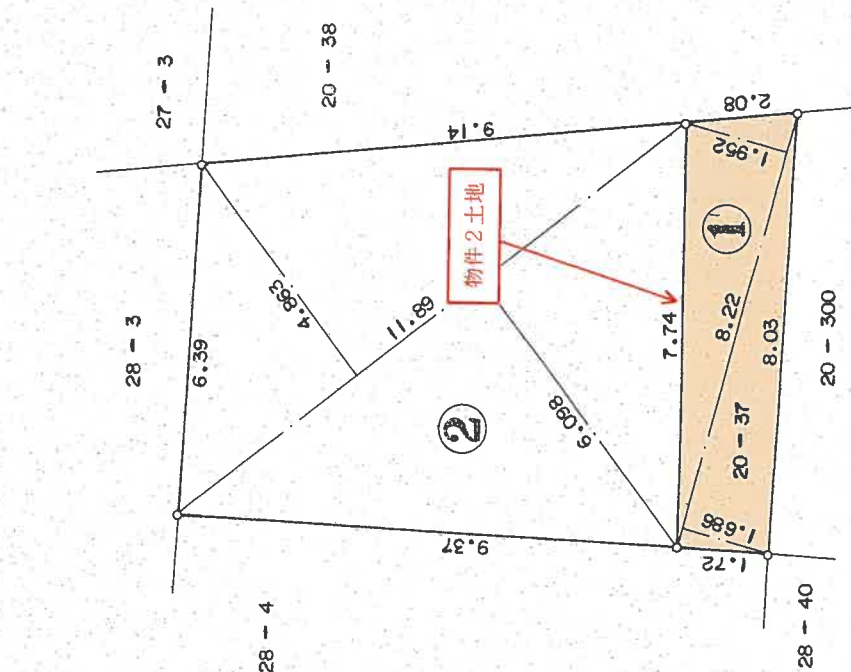
A3をA4に縮小

地積測量図

地番	20-37・20-301
土地の所在	東村山市美住町2丁目

作製年月日	昭和52年8月1日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

552.8.10



求積

① $8.22 \times (1.686 + 1.952) = 29.90436$

20-37 地積(1/2) $14 \text{ m}^2 95218$ (物件2土地)

② $11.89 \times (4.863 + 6.098) = 130.32629$

20-301 地積(1/2) $65 \text{ m}^2 163145$

1429504

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/100
----	-------

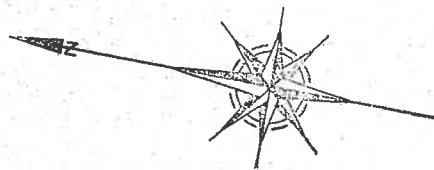
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月23日 東京法務局田無出張所

東京法務局田無出張所

A 3をA 4に縮小

吟雅堂 3-7

(東京土地家屋調査士会 用紙)



地 積 (1/2) 95 m² 92788

物件3土地

25-0-0

登記年月日：昭和52年8月10日

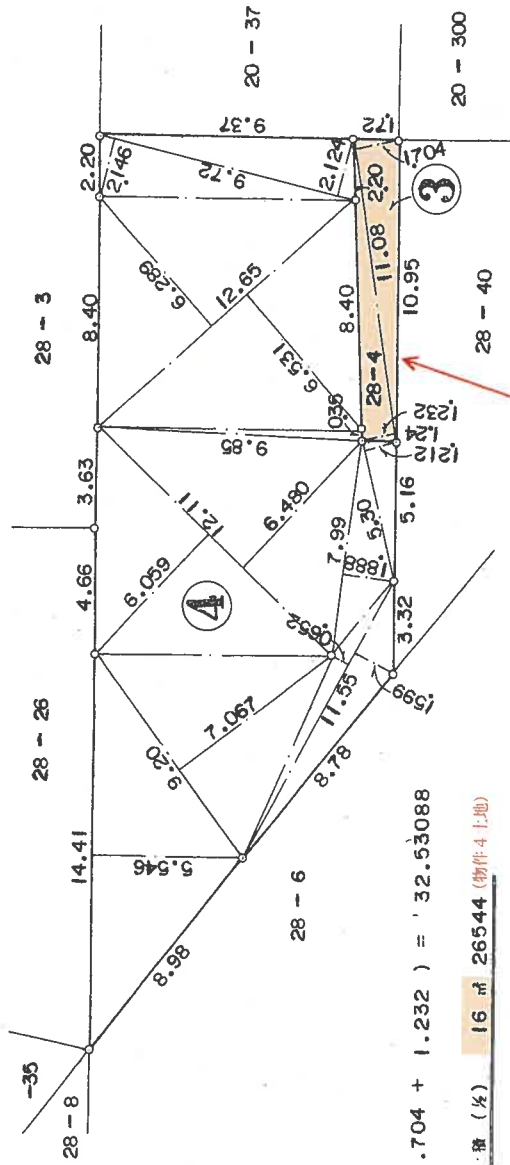
令和7年6月23日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

地 積 測 量 図

地 番	28-4 (新) 28-41
土地の所在	東村山市美住町2丁目

作 製 年 月 日	昭和 52 年 8 月 1 日
作 製 者	[Redacted]
申 請 人	[Redacted]



求 積

③	11.08 × (1.704 + 1.232) = 32.53088
28-4	地 積 (㎡) 16 ㎡ 26544 (物件4土地)
④	9.72 × (2.146 + 2.124) = 41.50440
28-41	12.65 × (6.289 + 6.531) = 162.17300
	9.85 × 0.350 = 3.44750
	12.11 × (6.059 + 6.480) = 151.84729
	9.20 × 7.067 = 65.01640
	14.41 × 5.546 = 79.91786
	11.55 × (0.652 + 1.599) = 25.99905
	7.99 × 1.888 = 15.08512
	5.30 × 1.212 = 6.42360
	551.41422

地 積 (㎡) 275 ㎡ 70711

1429695

(東京土地屋家調査士会用紙)

縮 尺 1/200

S 52-8, 10

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23日 東京法務局田無出張所

令和7年6月23日

東京法務局田無出張所

A 3をA 4に縮小

請求番号: 3-5

[illegible]