

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 6 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 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで                             |                                                    |
| 開札期日                                                                  | 日 時<br>場 所                                                                                 | 令和 8 年 2 月 3 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 8 年 2 月 18 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 8 年 2 月 4 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 2 月 6 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 8 年 1 月 6 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7年度    |          |
|------|------------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                              |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 37, 520, 000<br>30, 016, 000 | 一括       | 7, 504, 000 | 109, 266 | 32, 959  |
| 1    | 8, 790, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 28, 730, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東村山市萩山町二丁目                           |
|   | 地 番   | 17 番 41                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 147.86 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 東村山市萩山町二丁目 17 番地 41                  |
|   | 家屋 番号 | 17 番 41                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 58.66 平方メートル<br>2 階 44.61 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

---

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   | 東村山市萩山町二丁目                       |
|   | 地 番   | 17番41                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 147.86平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東村山市萩山町二丁目17番地41                 |
|   | 家屋 番号 | 17番41                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 58.66平方メートル<br>2階 44.61平方メートル |



令和7年（ケ）第152号  
令和7年8月21日受理  
令和7年9月9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   | 東村山市萩山町二丁目                       |
|   | 地 番   | 17番41                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 147.86平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東村山市萩山町二丁目17番地41                 |
|   | 家屋 番号 | 17番41                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 58.66平方メートル<br>2階 44.61平方メートル |



|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 住 居 表 示              | 東京都東村山市萩山町二丁目17番地41（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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>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<br>（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          | カーポートが設置されている                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 建 物                  | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 種類・構造及び<br>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が異なる（ <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<br>附 属 建 物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種 類：<br/>           構 造：<br/>           床面積： </div> </div>                                                                                                                      |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>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<br>（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          | 太陽光パネルが設置されている<br>屋根裏収納については内部未確認                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日 </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           支部 令和 年（ ）第 号<br/>           令和 年 月 日 </div> |  |  |
| 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

( 2 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所有者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所有者宛の公共料金関係書類（電気）等が存在した。室内には大量の荷物や水槽等があり歩行することが困難であった。2階には屋根裏収納の入口があったが、下に荷物があつたため開けることができず、内部を確認することができなかった。  
本件建物内には犬3匹と熱帯魚、敷地に置かれた大量のバケツやコンテナにはメダカが飼育されていた。
- 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。

## 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8月25日<br>17:55-18:05 | 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<br>照会書差置 |
| 令和7年8月26日<br>: - :       | 東京法務局立川出張所 | 登記事項証明書等交付申請<br>地図などの写し交付申請         |
| 令和7年9月12日<br>10:38-11:18 | 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<br>: - :        |            |                                     |
| 令和 年 月 日<br>: - :        |            |                                     |
| 令和 年 月 日<br>: - :        |            |                                     |
| 令和 年 月 日<br>: - :        |            |                                     |
| 令和 年 月 日<br>: - :        |            |                                     |

## (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9月12日

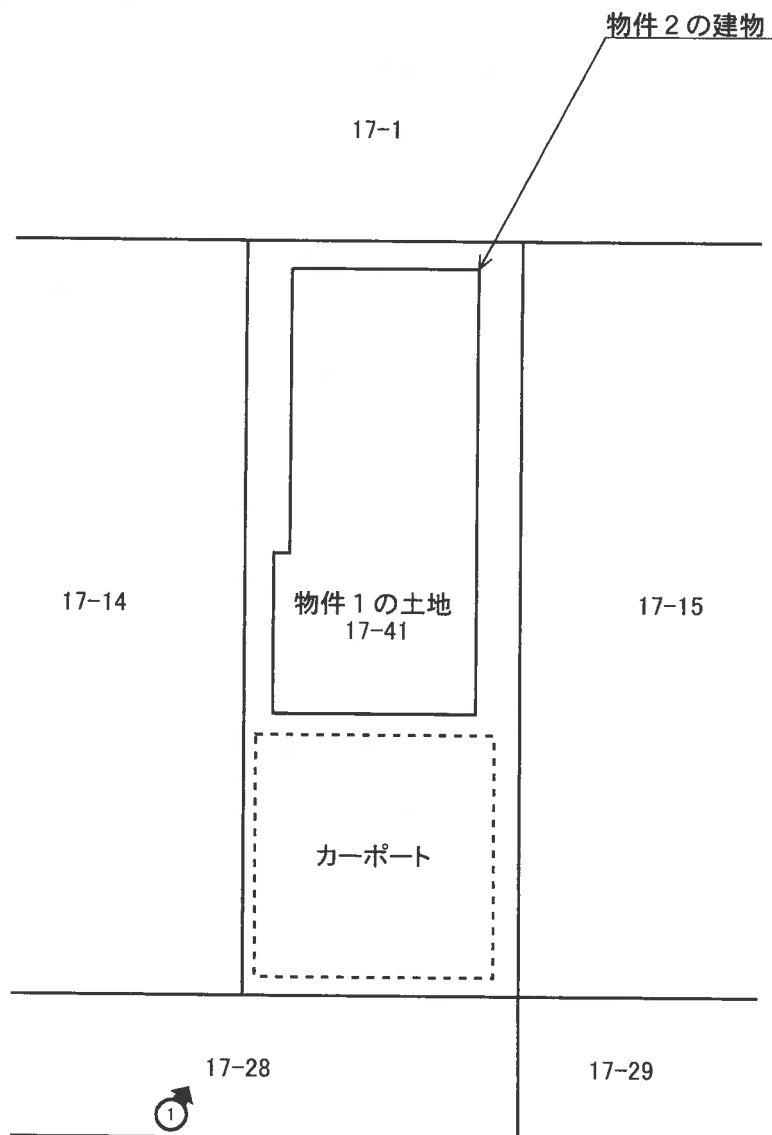
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

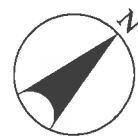
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

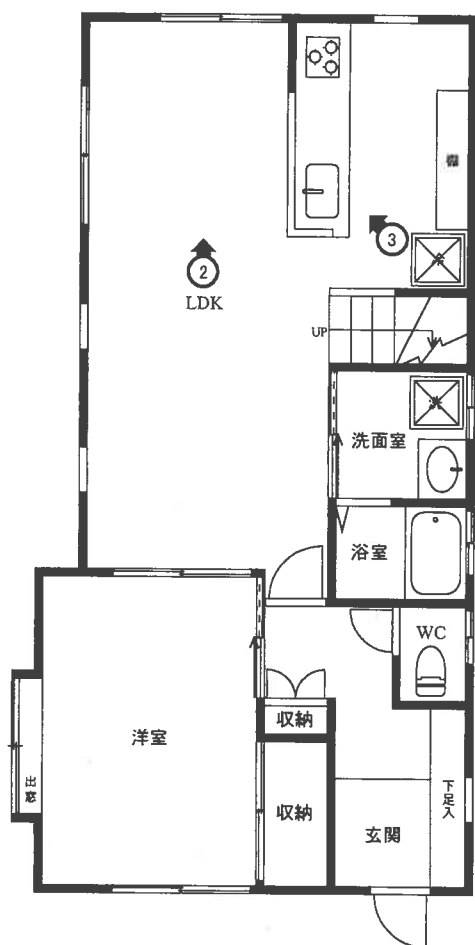
( 4 枚目)



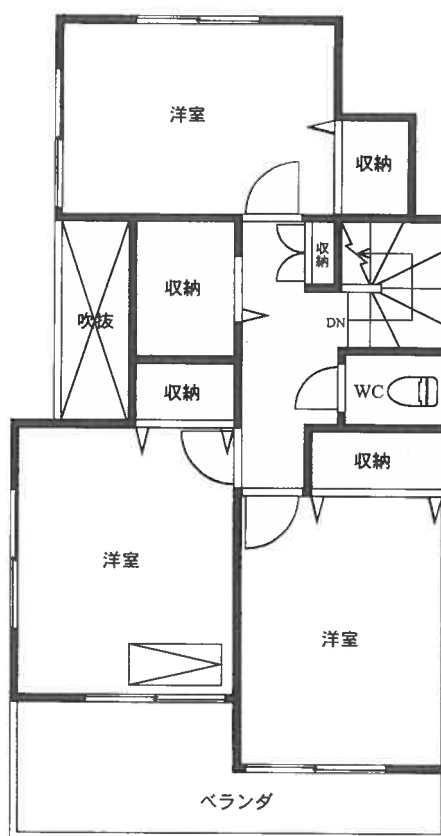
◀○写真撮影位置と方向



1階



2階



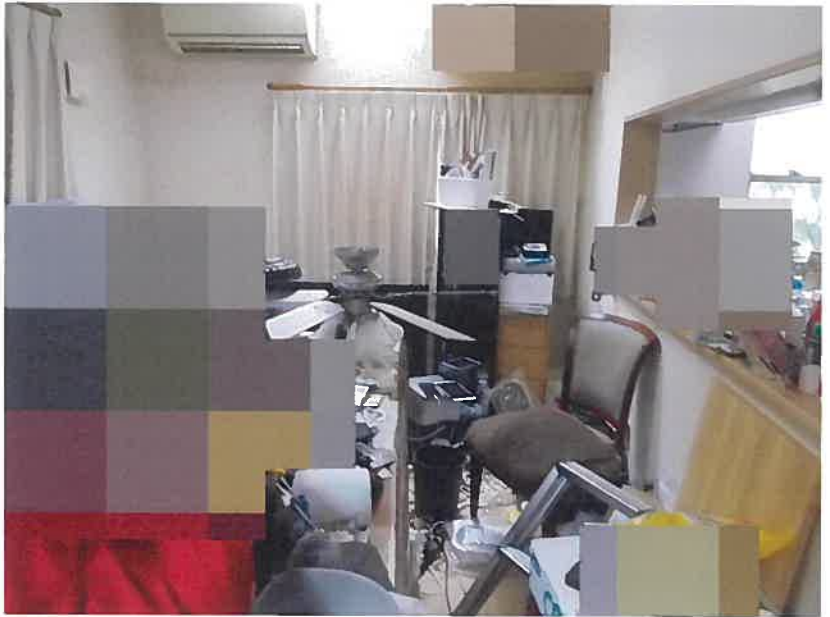
◀○写真撮影位置と方向

001

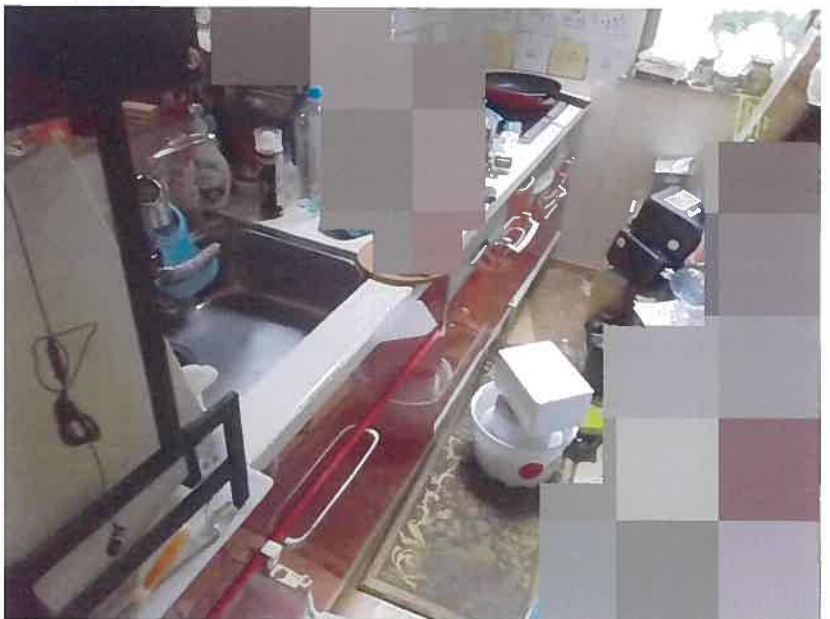
本件建物



002



003



令和7年（ケ）第152号  
令和7年9月12日現地調査  
令和7年10月27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 37,520,000円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1(土地)       | 金 8,790,000円  |
| 物件2(建物)       | 金 28,730,000円 |

- 1 一括価格は、物件1、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   | 東村山市萩山町二丁目                       |
|   | 地 番   | 17番41                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 147.86平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東村山市萩山町二丁目17番地41                 |
|   | 家屋 番号 | 17番41                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 58.66平方メートル<br>2階 44.61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                                        | 西武拝島線・西武多摩湖線「萩山」駅の北東方道路距離約500m、徒歩約7分に位置する。(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                        |                                                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                        | <p>近隣は、東村山市の南東部に位置し、地勢はほぼ平坦であり、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。北東方には、「小平霊園」が大画地を占めている。</p> <p>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。</p>                                                |                                                                                                        |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>日 影 規 制<br>高 度 規 制<br>そ の 他 規 制                                                                                                              | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>100%<br>準防火地域<br>有り(4-2.5h 1.5m)<br>第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内<br>最低敷地面積110㎡以上 |
| 画 地 の 状 況                                        | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                                                                                                 | (物件1の土地、宅地)<br>147.86㎡(登記簿面積、法務局備付地積測量図有り)<br>長方形<br>間口約7.1m 奥行約20.5m<br>ほぼ平坦                          |
| 接 面 道 路 等<br>の 状 況                               | * 物件1の土地は、南東側で幅員約4m舗装市道(320-3号線 建築基準法第42条第1項第1号道路 該当)とほぼ等高に接面している中間画地。                                                                                                                         |                                                                                                        |
| 土 地 の 利 用 状 況 等                                  | <p>* 物件1の土地は、物件2建物の敷地として利用されている。<br/>また、物件1土地のうち南東側に大型のアルミ製カーポートが有り、その下には観賞用の魚が入った大量の鉢が置かれていた。</p> <p>* 物件1の土地の北西側隣地は、「晃華学園 暁星幼稚園」が存する。また、西武新宿線の線路に近い。</p> <p>* 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。</p> |                                                                                                        |

|                                               |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>供給処理施設<br/>(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)</p> | <p>上水道 有り<br/>都市ガス配管 有り<br/>公共下水道 有り</p>                                                                                                                                      |
| <p>土地の履歴等</p>                                 | <p>*①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和51年版、昭和62年版、平成6年版及び平成22年版からは「一般住宅」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。<br/>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。</p> |
| <p>特記事項</p>                                   | <p>*本件土地は、東村山市洪水ハザードマップによると、想定最大規模降雨時の「浸水予想区域」に位置している。</p>                                                                                                                    |

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

|                  |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                |                               |    |                      |    |                      |      |                       |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----|----------------------|----|----------------------|------|-----------------------|
| 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 ）<br>経 過 年 数<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                | 平成23年10月23日新築<br>約14年<br>約16年 |    |                      |    |                      |      |                       |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>天 井<br>内 床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                    | 木造 2階建<br>スレート葺<br>サイディング等<br>ビニールクロス等<br>ビニールクロス等<br>フローリング、塩ビシート等<br>トイレ、浴室・洗面室、対面キッチン等<br>・ 屋根にソーラーパネルが置かれ、キッチンにIHヒーター有り。<br>・ 屋根裏収納が有るが、内部を確認できず、その内装や広さが不明である。<br>・ 2階の南東側の洋室は、一部勾配天井である。 |                               |    |                      |    |                      |      |                       |
| 床 面 積（ 現 況 ）     | <table><tr><td>1階</td><td>58.66 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>2階</td><td>44.61 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>延床面積</td><td>103.27 m<sup>2</sup></td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                |                               | 1階 | 58.66 m <sup>2</sup> | 2階 | 44.61 m <sup>2</sup> | 延床面積 | 103.27 m <sup>2</sup> |
| 1階               | 58.66 m <sup>2</sup>                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                |                               |    |                      |    |                      |      |                       |
| 2階               | 44.61 m <sup>2</sup>                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                |                               |    |                      |    |                      |      |                       |
| 延床面積             | 103.27 m <sup>2</sup>                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                |                               |    |                      |    |                      |      |                       |
| 現 況 用 途 等        | 種 類<br>間 取 り                                                                                                                                                       | 居 宅<br>4LDK（洋室×4）                                                                                                                                                                              |                               |    |                      |    |                      |      |                       |
| 品 等              | 普 通                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                |                               |    |                      |    |                      |      |                       |
| 保守管理の状態          | 普 通                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                |                               |    |                      |    |                      |      |                       |
| 建 物 の 利 用 状 況    | ＊ 本建物は、所有者が居宅として使用し占有している。したがって、本建物は、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が交付済みであった。<br>＊ ①1階の洋室及びLDの北西側には、ダンボール、衣類等が多く置かれており、その床及び壁の状況を確認することができなかった。<br>②室内に小犬が3匹が飼われており、強いペット臭が感じられた。                                 |                                                                                                                                                                                                |                               |    |                      |    |                      |      |                       |

## 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 | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>オ |
|----------|-------------------|-----------|-------------|-----------|---------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別格差<br>イ |             |           |               |
| 1        | 253,000           | × 1.02    | × 147.86    | × 0.96    | = 36,630,000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 東村山 - 16

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 253,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 102 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 & = & 253,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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:北±0)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)

・接道の方位(南東向き)+4    ・間口と奥行の関係▲2

$$\text{【相乗積】}(1+0.04) \times (1-0.02) = 1.02$$

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。

## 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>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>エ  |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------|
| 2        | 195,000             | × 103.27           | × 0.51   | = 10,270,000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。

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

(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。

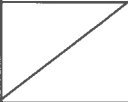
### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------|
| 1        | 36,630,000    | × 0.70        | 法定地上権 | = 25,640,000円    |

ア 建付地価格：前記1①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<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>イ | 占有<br>減価修正<br>ウ                                                                     | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)  |
|----------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------|
| 1        | 36,630,000          | － 25,640,000                |  | × 1.0          | × 0.80          | = 8,790,000円  |
| 2        | 10,270,000          | ＋ 25,640,000                | × 1.0                                                                               | × 1.0          | × 0.80          | = 28,730,000円 |
| 一括価格(合計) |                     |                             |                                                                                     |                |                 | = 37,520,000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         | 東村山 - 16                    |
| 所在・地番(住居表示) | 東村山市萩山町4丁目7番40              |
| 価 格         | 253,000円/㎡                  |
| 地 積         | 111㎡                        |
| 交通施設との接近状況  | 萩山駅 550m                    |
| 供給処理施設      | ガス 水道 下水                    |
| 接面街路        | 北側 4m 私道                    |
| 法令上の制限      | 第1種低層住居専用地域(50% 100%) 準防火地域 |
| 周辺土地の利用状況   | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域        |

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

1  
10000



公示地  
東村山-16

対象不動産

18-40 18-73 18-68  
18-69 18-75 18-60

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簿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。

地番区域見出し  
萩山町  
2丁目

|       |       |            |         |               |          |    |       |          |           |
|-------|-------|------------|---------|---------------|----------|----|-------|----------|-----------|
| 請求部分  | 所在    | 東村山市萩山町二丁目 |         |               |          | 地番 | 17番41 |          |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分       | 座標系又は記号 | 分類            | 地図に準ずる図面 |    |       | 種類       | 自土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |            |         | 補正年月日<br>(原因) |          |    |       | 補正<br>図面 |           |

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図面である。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年8月29日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

これは図面に記録されている内容を転写した面である  
(東京法務局田無出張所管轄)  
令和7年8月29日 東京法務局府中支局

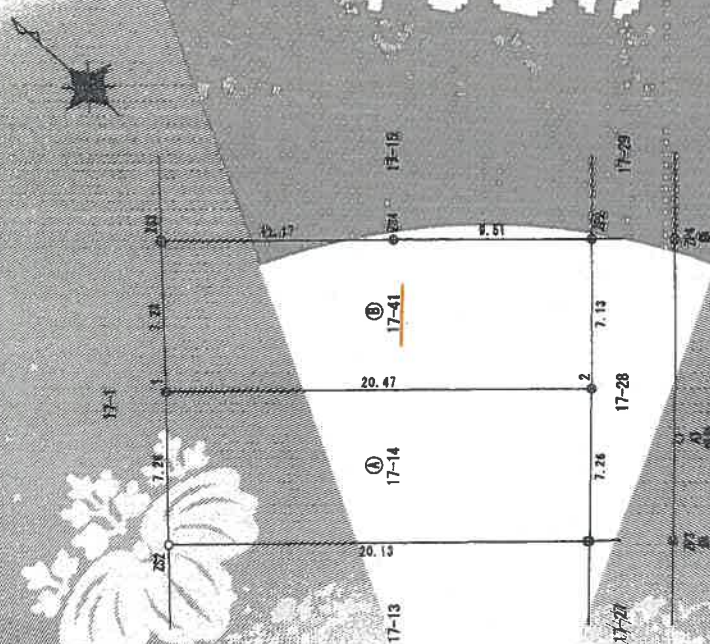
0001

## A3をA4に縮小

地積測量圖

17-14 -41

東村山町二丁目



|     |         |
|-----|---------|
| (2) | 金       |
| (3) | 全銀プレート型 |
| (4) | コンクリート製 |
| (5) | 鋼       |
| (6) | 鉄       |
| (7) | プラスチック板 |
| (8) | 計算表     |

| 組別  | 級   | 17-14   | $\bar{y}_k$ | $\sum (y_k - \bar{y}_k)^2$ | $\sum (X - \bar{X})^2$ |
|-----|-----|---------|-------------|----------------------------|------------------------|
| 257 | 257 | 114.016 | 84.200      | -19.992                    | -1030.746372           |
| 251 | 251 | 88.697  | 97.597      | -15.192                    | -1476.78364            |
| 261 | 261 | 96.044  | 87.835      | 8.208                      | 455.760188             |
| 2   | 1   | 163.875 | 153.126     | 10.749                     | 2070.950450            |
| 1   | 1   | 118.585 | 89.552      | 29.033                     | 931.490352             |
|     |     |         | 告面積         |                            | 295.754990             |
|     |     |         | 地積          |                            | 147.874050             |

物件1土地

| 地 帶 (B) | 17-41 | $X_n$   | $Y_n$   | $X_{n+1}-X_{n-1}$ | $(X_{n+1}-X_{n-1})/Y_n$ |
|---------|-------|---------|---------|-------------------|-------------------------|
| 1       |       | 118.939 | 89.562  | -20.225           | -1811.189200            |
| 2       |       | 103.615 | 103.126 | -10.656           | -1099.910656            |
| 292     |       | 108.283 | 108.522 | 11.824            | 1283.164128             |
| 254     |       | 115.439 | 102.244 | 15.557            | 1590.609906             |
| 253     |       | 123.840 | 94.872  | 3.590             | 332.062000              |
|         |       |         | 背面鏡     |                   | 295.726180              |
|         |       |         | 面鏡      |                   | 147.863090              |
|         |       |         | 地鏡      |                   | 147.85 m                |

合計 298 7405850

| 新点名 | × 座標   | × 座標   | × 座標   |
|-----|--------|--------|--------|
| 24  | 105.87 | 105.87 | 105.87 |
| 27  | 98.866 | 98.866 | 98.866 |
| 28  | 95.838 | 95.838 | 95.838 |

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 附 炮 承     | 任 參 政 司 長        |
| 西 曆 年 月 日 | 平 成 23 年 3 月 2 日 |

作底音

中

西曆一九三一年三月 20日(作記)

縮尺 1:250

(東京七田家塾圖書社千金用紙)

登記年月日：平成23年10月28日

各階平面図

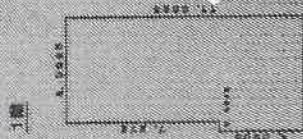
建物図面

17番41

家屋番号

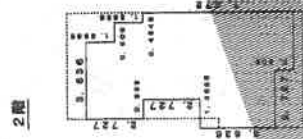
東村山市萩山町二丁目17番地41

建物の所在



床面積  
11.00m × 11.00m = 121.00㎡  
11.00m × 11.00m = 121.00㎡  
計 242.00㎡

床面積 58.66㎡



床面積  
11.00m × 11.00m = 121.00㎡  
11.00m × 11.00m = 121.00㎡  
計 242.00㎡

床面積 58.66㎡

物件2建物

COPY

作成者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

COPY

これは図面に記録されている内容の証明、有効面である  
(東京法務局田無出張所管轄)  
令和7年8月29日 東京法務局府中支局

COPY

登記簿

図水番号：12-3