

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 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 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 4 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 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 23 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, 2	59,900,000 47,920,000	一括	11,980,000	319,591	80,084
1	14,800,000				
2	45,100,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西東京市東伏見一丁目 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 1 0 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西東京市東伏見一丁目 5 6 5 番地 1 0 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 0 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造銅板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 7 6 平方メートル
2 階 7 9 . 9 5 平方メートル
3 階 5 9 . 9 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月11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, 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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社ライフスタイルクリエイト

期 限 定めなし

賃 料 月額600,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 4,500,000円

特 約 なし

審尋の結果、上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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せんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西東京市東伏見一丁目 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 1 0 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西東京市東伏見一丁目 5 6 5 番地 1 0 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 0 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造銅板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 7 6 平方メートル
2 階 7 9 . 9 5 平方メートル
3 階 5 9 . 9 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第88号
令和7年6月30日受理
令和7年8月22日提出
(評価人 大和田公一)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 林 崎 雄 彦 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 西東京市東伏見一丁目 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 1 0 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西東京市東伏見一丁目 5 6 5 番地 1 0 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 0 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造銅板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 6 . 7 6 平方メートル
2階 7 9 . 9 5 平方メートル
3階 5 9 . 9 3 平方メートル |



(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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ライフスタイルクリエイト	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■占有者代表者) ☐ () の陳述 / ■提示文書 (預金通帳) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年3月18日	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	不明	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	不明	
契約者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 82 万 2056 円程度 (支払い期限不明) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期は、ライフライン照会結果によった	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
東京都水道局東久留米サービスステーション担当者	1 照会書記載の所有者名義で水道供給契約がないことを回答した。検討した結果、供給契約者名義の回答ができることになったので、もう一度照会書を送付してもらいたい。 (令和7年7月15日電話聴取)
A (占有者代表者)	1 本件建物は、株式会社ライフスタイルクリエイトが事務所として使用している。同社は、私一人で活動している。 2 所有者の代表者と当社の元代表者は同一人物であり、本件建物の賃貸借契約は同人が行ったものである。契約の詳細に関しては、よく把握していない。引き継いだ資料を探してみたが、賃貸借契約書は見当たらず、そもそも作成していないことも考えられる。 3 賃料負担の資料として、当社の預金通帳を提示する。昨年9月27日に82万2056円が振り込まれているが、私の認識していた金額より多い気がする。現在は、賃料を振り込んでいない。 4 所有者の代表者とは、血縁関係はない。 5 本件建物2階部分に雨水が入り込むことがある。そのため窓枠が劣化し、床面にシミができています。 6 2階部分の浴室は、浴槽に蓋をしているだけで、簡単に戻すことができる。本件建物は、事務所としてのみ使用しており、居宅利用はしていない。 7 賃貸借契約に関する資料を後日提出する。 (令和7年8月5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
(4 枚目)

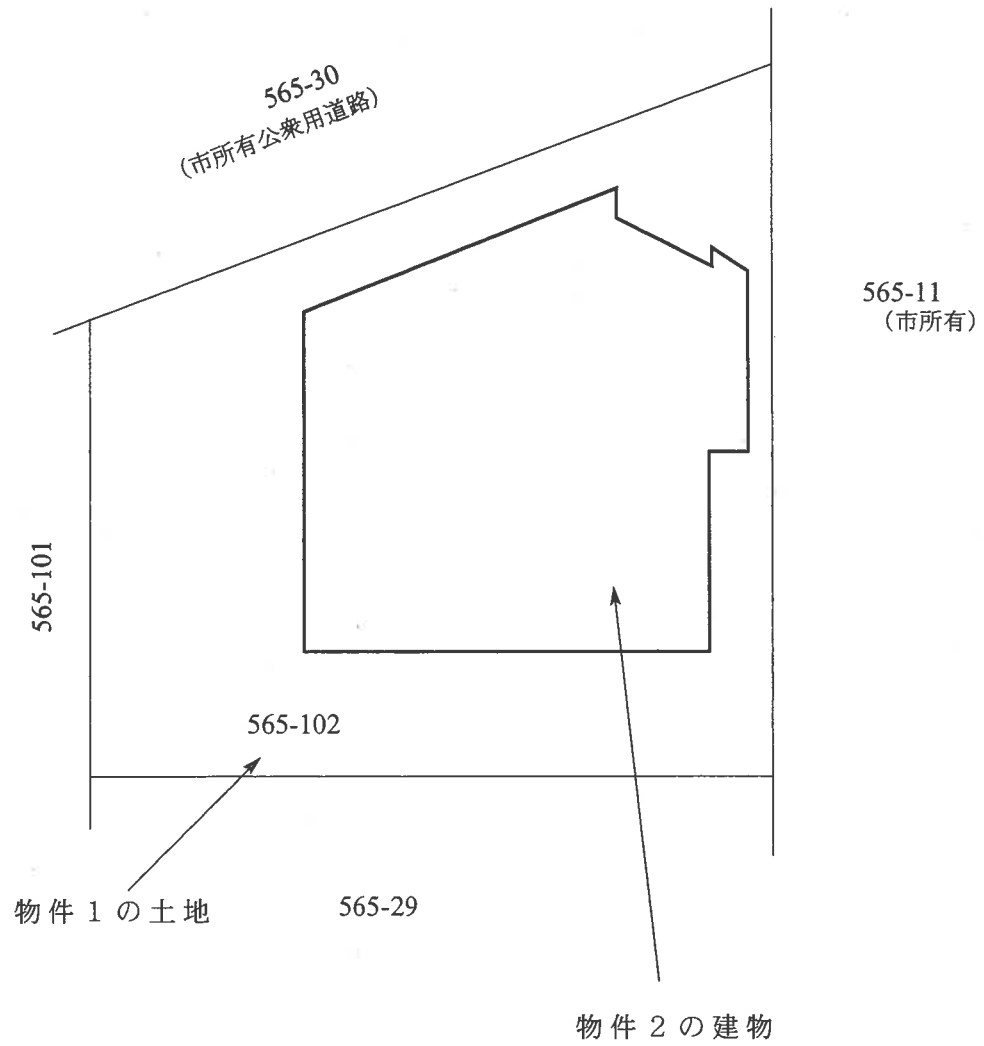
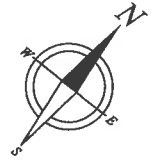
執行官の意見

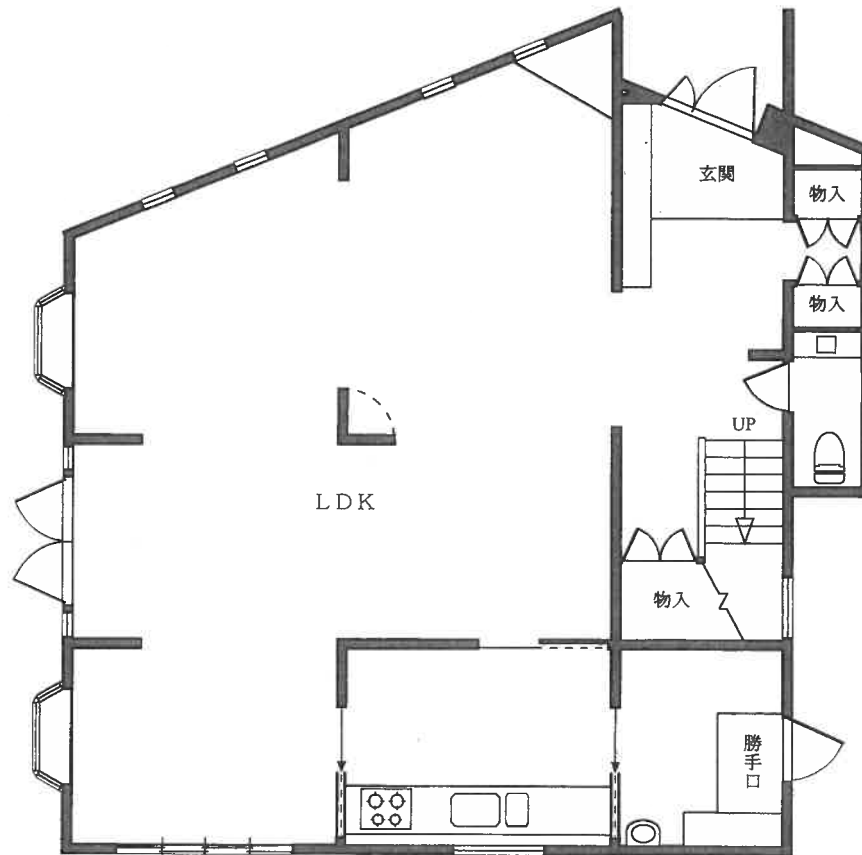
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 本件建物の外壁に「L I F E S T Y L E」との表示が固定されていた。
 - (2) 郵便受けに、「株式会社ライフスタイルクリエイト」の表示が存在した。
 - (3) 同社の法人登記には、本件建物の所在に令和3年6月9日付けで本店が移転されている。
 - (4) ライフライン照会の結果、令和3年3月18日から株式会社ライフスタイルクリエイト名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 占有権原に関しては、関係人の陳述に基づき、一応、賃借権として報告する。占有者代表者からは明確な資料の提示がなく、同人も詳細を把握していない様子であった。当職あての封筒を渡し資料の追加を依頼したが、現在まで、提出はない。賃料支払いの資料として、預金通帳の提示があり、所有者宛の一回分の支払いが認められたものの、これが賃料であるかは明らかでない。

以上

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 30 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和 7 年 6 月 30 日 13:50-14:20	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置
令和 7 年 7 月 15 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送 (再送付)
令和 7 年 8 月 5 日 8:45-9:35	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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 7 年 8 月 5 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

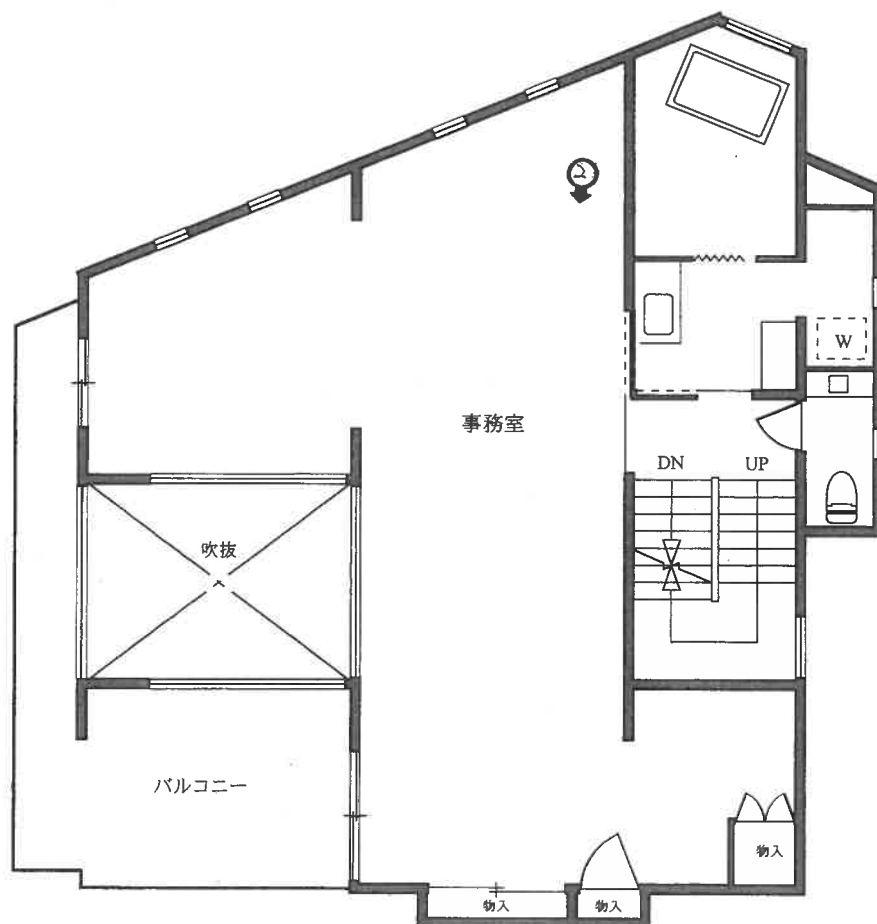
(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)





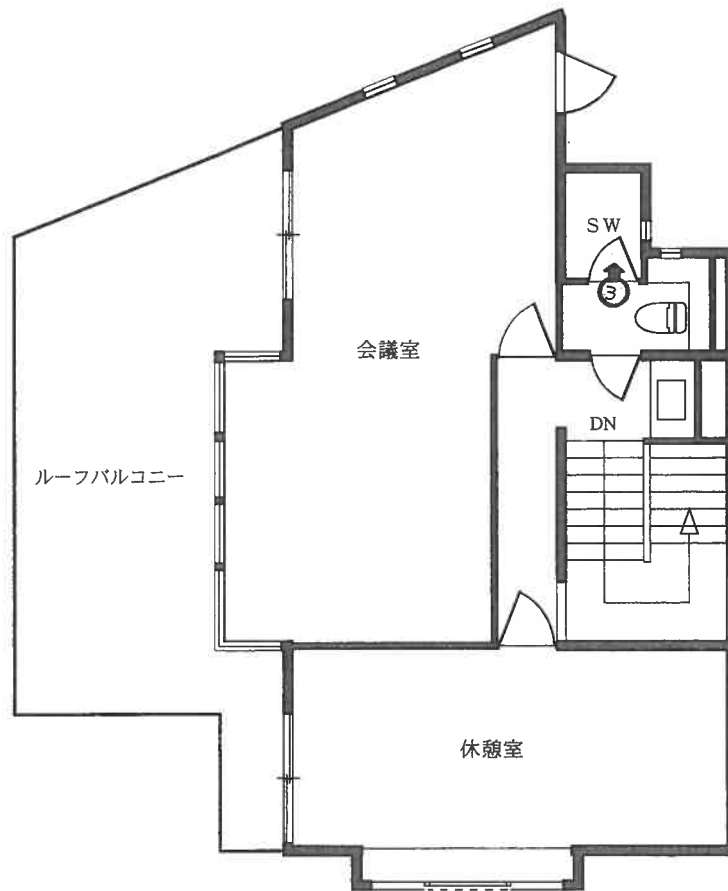
1 階

←○写真撮影位置と方向



2 階

←○ 写真撮影位置 と方向



3 階

←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第88号
令和7年8月5日現地調査
令和7年10月16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 59,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 14,800,000円
物件2（建物）	金 45,100,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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
番号	特 記 事 項		
	物件2建物は、2階と3階を事務所として使用している。		

物 件 目 録

- 1 所 在 西東京市東伏見一丁目
 地 番 5 6 5 番 1 0 2
 地 目 宅地
 地 積 2 2 0 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 西東京市東伏見一丁目 5 6 5 番地 1 0 2
 家屋 番号 5 6 5 番 1 0 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造銅板葺 3 階建
 床 面 積

1 階	9 6 . 7 6 平方メートル
2 階	7 9 . 9 5 平方メートル
3 階	5 9 . 9 3 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	西武新宿線「東伏見」駅の南西方約600m（道路距離、以下同じ）、徒歩約7分半、同線「西武柳沢」駅の南東方約700m※、徒歩約9分に位置する（附属資料「位置図」参照）。 ※「西武柳沢」駅方面は、東伏見公園内を通る経路である。	
付 近 の 状 況	東伏見公園の東側に位置し、中小規模の戸建住宅を中心に、アパート等も介在する住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、診療所、図書館、公園等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、建築物の高さの制限10m、日影規制(二) 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例（一般地域） 注）西東京市では、低層住宅地区における用途地域等の見直しについて検討されており、物件1土地が存する地域においては、令和8年3月の都市計画変更の告示に向けて「敷地面積の最低限度の指定（100㎡）」が予定されている。詳細は、西東京市まちづくり部都市計画課に確認を要する。
画 地 の 状 況	地 積 地積の留意点 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	220.80㎡（登記地積） 法務局備付の地積測量図が存するが、作成された年代や当時の測量精度等をふまえると、専門家による再測量が行われた場合、登記地積と差異が生じる可能性もあるため留意を要する。 ほぼ台形 北西側間口約16.8m・奥行約16m 北東側間口約17.1m・奥行約15.8m ほぼ平坦 ・敷地の北側部分概測1.5㎡は、道路の隅切りとして利用されている。 ・敷地南東側に駐車スペースがあり、カーポートが設置されている。

接面道路の状況等	北東側で認定幅員4.2～4.4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に、北西側で認定幅員3.64mの舗装市道（建築基準法第42条2項※）とほぼ等高に接面する角地である。 ※ 物件1土地のセットバック（道路後退）について西東京市建築指導課で確認したところ、元道の幅員は、認定幅員と同じ3.64m（境界確定済）であり、元道中心から2mの後退を要するとのこと。セットバック面積は概測で約3㎡である。	
土地の利用状況等	・物件1土地は、物件2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・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
土地の履歴等	昭和53年の住宅地図によると、物件1土地上には従前の住宅と推定される建物が存している。 閉鎖登記簿によると、昭和44年12月に協同組合が本件土地を売買により取得、昭和45年5月には法人に所有権が移転し、従前の住宅が建築されている。その後、別法人の所有を経て、昭和62年5月に個人に土地建物の所有権が移転、当該個人が平成3年2月に新たに物件2建物を建築した。令和3年3月には現所有者（債務者）に本件土地建物の所有権が移転し、現在に至る。	
特記事項	物件1土地は、「西東京市浸水ハザードマップ」の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、西東京市に記録が残る平成11年8月14日から令和7年9月8日の間では、同市への報告はない。	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成3年2月19日新築 約35年 約15年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造3階建 屋 根 銅板葺 外 壁 タイル張り、塗装等 内 壁 タイル張り、コンクリート打放し、塗装、クロス貼り等 天 井 板張り、格天井、塗装、クロス貼り等 床 フロアタイル、フローリング、カーペット等 設 備 台所、ミニキッチン、浴室、シャワールーム、洗面台、トイレ(3)、ビルトインエアコン等 ※ 設備の動作確認は行っていない。 そ の 他 ・リビングダイニングの一部は、天井が吹抜けとなっている。 ・3階会議室、休憩室の天井はアール天井である。なお、休憩室は、北東側にかけて天井が低くなっており、最低部の高さは約0.7m程度である。 ・2階の南側から南西側にバルコニー、3階の南西側にルーフバルコニーがある。	
床面積（現況）	1階 96.76 m² 2階 79.95 m² 3階 59.93 m² 延べ 236.64 m²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅※ 間 取 り 3LDK 〔1階〕LDK、トイレ等 〔2階〕事務室、浴室、ミニキッチン、洗濯機置場、トイレ等 〔3階〕会議室、休憩室、シャワールーム、トイレ等 ※ 2階と3階は、事務所として使用している。	
品 等	中位の上	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物所有者である法人と関連法人が建物質貸借契約を結び、賃借人が本建物を事務所として使用している。 占有権原は賃借権。賃借権は買受人の引き受けとなる。	

特 記 事 項	① 物件2建物については、確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録はなく、建物の遵法性が確認できなかった。また、カーポートについては、建築確認の申請記録が確認できなかったため留意を要する。 ② 建物外部は、コンクリート部分の白華、塗装の一部剥離、バルコニーの防水シートのヒビ割れ等が認められた。 ③ 占有者代表者によると、本物件を購入した令和3年に室内を改装しており、内装のリフォームや間取りの変更、2階ミニキッチンの設置等を行った。2階の浴室については、ロッカー等が設置してあるが、浴槽には蓋をしているだけで戻すことができる。2階事務室に雨水が入り込むことがあるため窓枠が劣化し、床面に染みができたとの陳述があった。 ④ 1階LDKには、家財道具や私物、資材等が大量に存しており、床面や内装の状態を詳しく確認することができない箇所があった。また、過去の維持管理の状況や給排水、設備等の状態については聴聞することができなかった。建築後約35年が経過している建物であり、買受後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。
---------	---

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 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 ア	個別格差 イ			
1	344,000円/㎡	× 0.95	× 220.80㎡	× 0.95	= 68,550,000円

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。(以下同じ)

ア 標準画地価格：下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【 公示地 （西東京－28） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 344,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{101} & = & 344,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：方位(西) +2% 公示地の標準化補正を考慮（北方位を基準）。

地 域 格 差：公示地の所在地域と対象不動産の所在地域を比較して、交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件等を総合的に考量して判定した。

イ 個 別 格 差：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を査定した。

- ・角地 +3%
- ・道路方位（北東）+1%
- ・規模大（単価と総額の関係）－5%
- ・形状 －2%
- ・セットバック、隅切り部分を含む －2%

$$\text{相乗積} (1.03 \times 1.01 \times 0.95 \times 0.98 \times 0.98 \doteq 0.95)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差率 } 0.95}}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の適応状態を考慮した結果、－5%と判定した。

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 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	380,000円/㎡	× 236.64㎡	× 0.29	= 26,080,000円

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは一致するものではない。
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の仕様、建物の保守管理の状態等の物理的要因による減価、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、遵法性が確認できない中古建物の市場性等の経済的要因による減価、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

残価率	5%
経過年数	約35年
経済的残存耐用年数	約15年
観察減価率	15%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times \frac{15\text{年}}{35\text{年} + 15\text{年}} & \times & (1 - 0.15) & \div & 0.29 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地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	68,550,000円	× 0.7	法定地上権	= 47,990,000円

ア 建 付 地 価 格 : 前記 1. ①. オ

イ 土地利用権等割合 : 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	引受債務 相当額 カ	評 価 額
1	68,550,000円	－ 47,990,000円		×0.90	×0.80		= 14,800,000円
2	26,080,000円	＋ 47,990,000円	×0.93	×0.90	×0.80	－ 4,500,000円	= 45,100,000円
一括価格（合計）							59,900,000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 : 買受人に対抗できる賃借権が存することから、本件賃貸借契約の経緯、占有の状態等を考慮して－7%の占有減価修正を行った。

エ 市場性修正 : 近隣における住宅と比較すると規模が大きく、土地建物一体としての需要者が限定されること、住宅地域内に存するが、室内の一部を改装、間取り変更し、事務所として利用していること、その他のリスク要因を総合的に検討した結果、土地建物一体として市場性の減退が生じると判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

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。

カ 引受債務相当額 : 引受けとなる賃借権の保証金相当額を控除した。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (西東京-28) 】

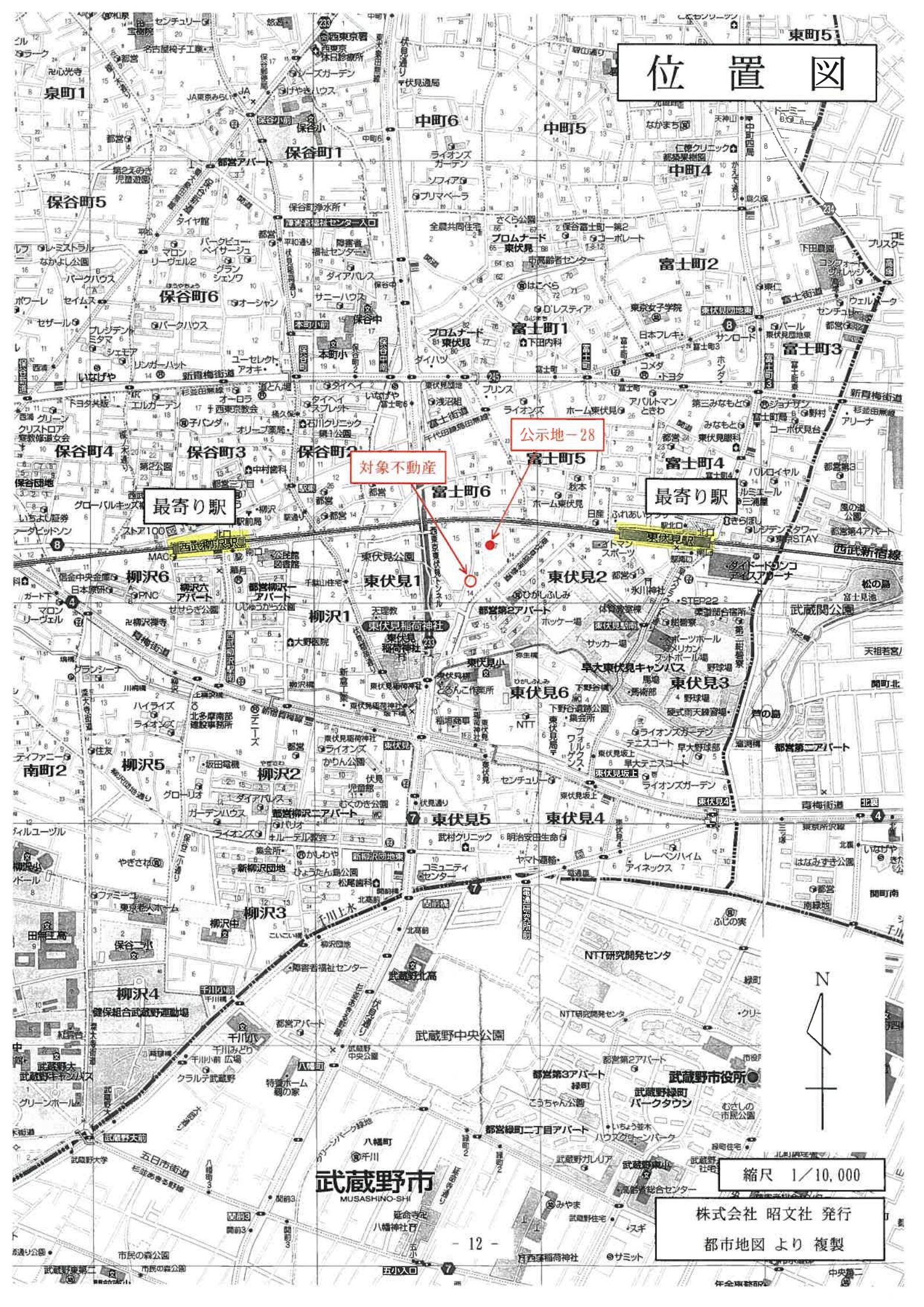
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	西東京市東伏見1丁目565番126 「東伏見1-17-22」
1 m ² 当たりの 価 格	344,000円/m ²
地 積	165m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西4.4m市道
交通施設との接近状況	「東伏見」駅 530m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(50, 100)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

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



対象不動産

公示地-28

最寄り駅

最寄り駅

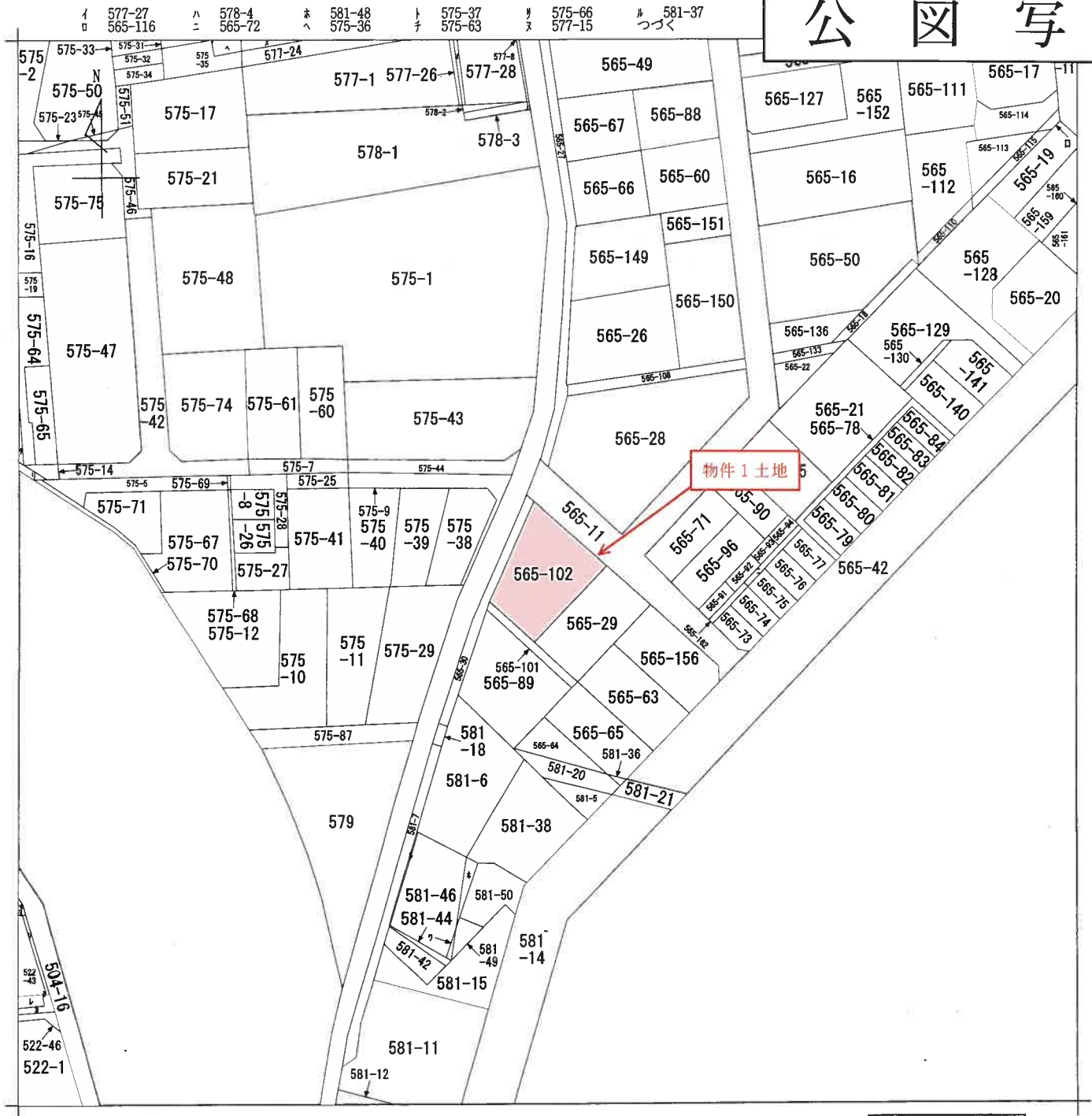
武蔵野市

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製

公図写



(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。



A 東伏見1丁目

請求部	所在	西東京市東伏見一丁目			地番	565番102		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月8日
東京法務局田無出張所
登記官

A 3をA 4に縮小

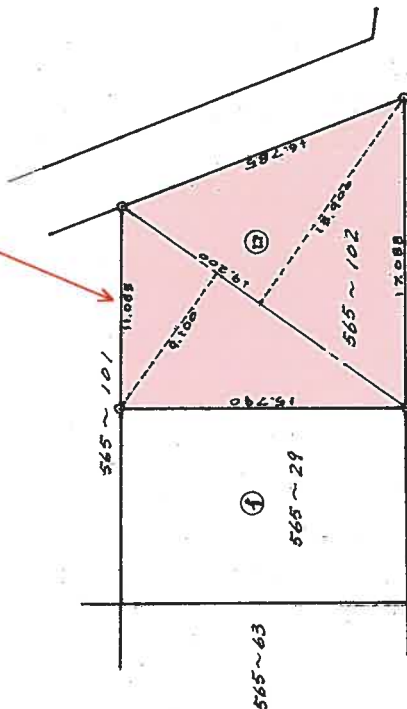
請求番号：7-1
(1/2)

地番 ⑤ 565 ~ 29・565 ~ 102

土地の所在 東京都 保町 東伏見1丁目

地積測量図

物件1土地



求積 ② $11.088 \times (9.100 + 18.900) \times \frac{1}{2} = 220.80 \text{ M}^2 (66.79)$

(日測地9)

1018587

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S 45. 5. 7

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7月8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7月8日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

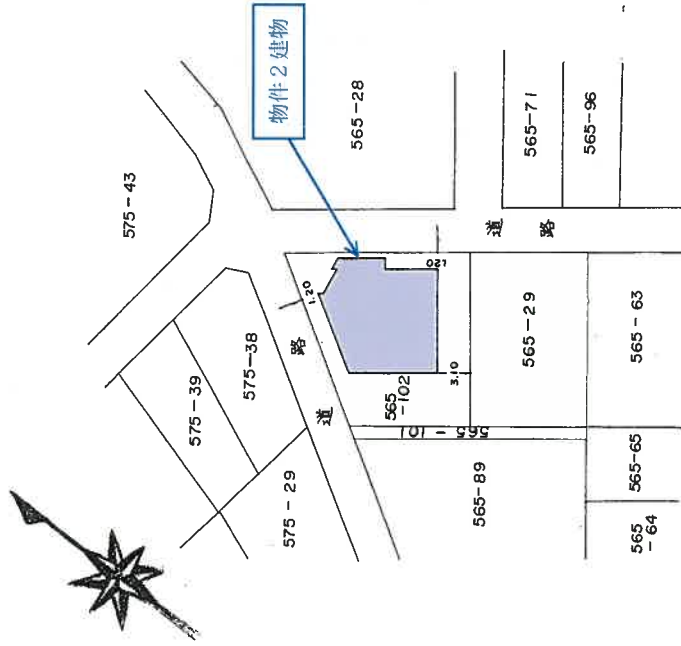
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
565-102-2

建物の所在
西東京市
西東京市東伏見一丁目565番地102

西東京市
西東京市東伏見一丁目565番地102



5027558

製作者

(平成3年2月20日作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：7-3

圖面
圖面
物平
階
建各

西東京市

建物の所在
四 保谷市東伏見一丁目565番地102

建物の所在

2 階

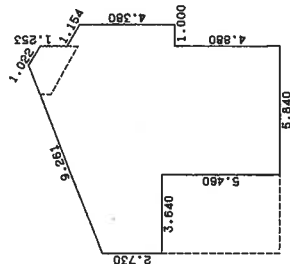


表
積
求

(	2.730	+	4.180	)	×	3.640	/2	=	12.576200
(	9.640	+	11.617	)	×	4.964	/2	=	52.759874
(	1.617	+	11.090	)	×	0.876	/2	=	9.945666
(	4.957	+	4.380	)	×	1.000	/2	=	4.669850
						合 計			79.950240
						底面積			79.95

求積表

(8.190 + 11.090) × 7.280 / 2 =	70.179200
(10.590 + 9.337) × 2.200 / 2 =	21.919700
(4.957 + 4.380) × 1.000 / 2 =	4.668500
合計	96.767400
床面積	96.76 m ²

5027559

作者

平成3年2月20日作製)

縮尺

申請人

1/2

縮尺

~~I~~

(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7月8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

- 17 -

請求番号：7-3

$$\frac{(3/3)}{}$$

圖面階各

家屋番号

565-102,

建物の所在

西東京市

保谷市東伏見一丁目565番地102

建各階平面圖

 $\frac{2}{3}$

5

隨

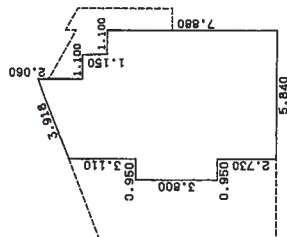


表
積
求

0.950 × 3.800	=	3.610000
(9.540 + 11.090) ×	=	37.728600
1.100 × 9.030	=	9.933000
1.100 × 7.880	=	8.668000
合 計		59.939600
床面積		59.93 ㎡

5027560

作者

平成3年2月20日(作製)

縮尺

~~I~~

人請申

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

(東京土地家屋調査士会 用紙)

平 越 縣 志 卷 之 四