

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月 8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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 多摩市大字百草字十九号                                  |
|   | 地 番   | 1 1 4 4 番 5                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 0 . 5 9 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 多摩市大字百草字十九号 1 1 4 4 番地 5、1 1 4 4 番地 5 先      |
|   | 家屋 番号 | 1 1 4 4 番 5 の 2                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 1 平方メートル<br>2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 1月16日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 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。

---

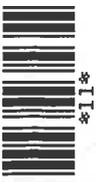
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番1144番1)を通行のため利用している。

### 《 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」にも掲載されています。



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 多摩市大字百草字十九号                                  |
|   | 地 番   | 1 1 4 4 番 5                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 0 . 5 9 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 多摩市大字百草字十九号 1 1 4 4 番地 5、1 1 4 4 番地 5 先      |
|   | 家屋 番号 | 1 1 4 4 番 5 の 2                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 1 平方メートル<br>2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |



令和 7年(又)第 98号  
令和 7年10月14日受理  
令和 7年11月11日提出  
(評価人：内田憲一)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部  
執行官 久保完二

(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   | 多摩市大字百草字十九号                         |
|   | 地 番   | 1 1 4 4 番 5                         |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 90.59平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 多摩市大字百草字十九号1 1 4 4 番地5、1 1 4 4 番地5先 |
|   | 家屋 番号 | 1 1 4 4 番 5 の 2                     |
|   | 種 類   | 居宅                                  |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 53.81平方メートル<br>2階 43.88平方メートル    |





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■建物所有者	<p>(占有関係)</p> <p>1 本建物には私1人で居住しています。 他人に貸したりしていません。</p> <p>(本土地について)</p> <p>1 建物図面によれば、西側隣地(無番地)にまたがって建っているとのことですが、親の代からのことで、多摩市から許可を取ったとの話は聞いていません。</p> <p>2 本土地の公図の形状と現況が相違しているとのことですが、東側隣地(地番1144-7)との境界について、私にはよくわかりません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

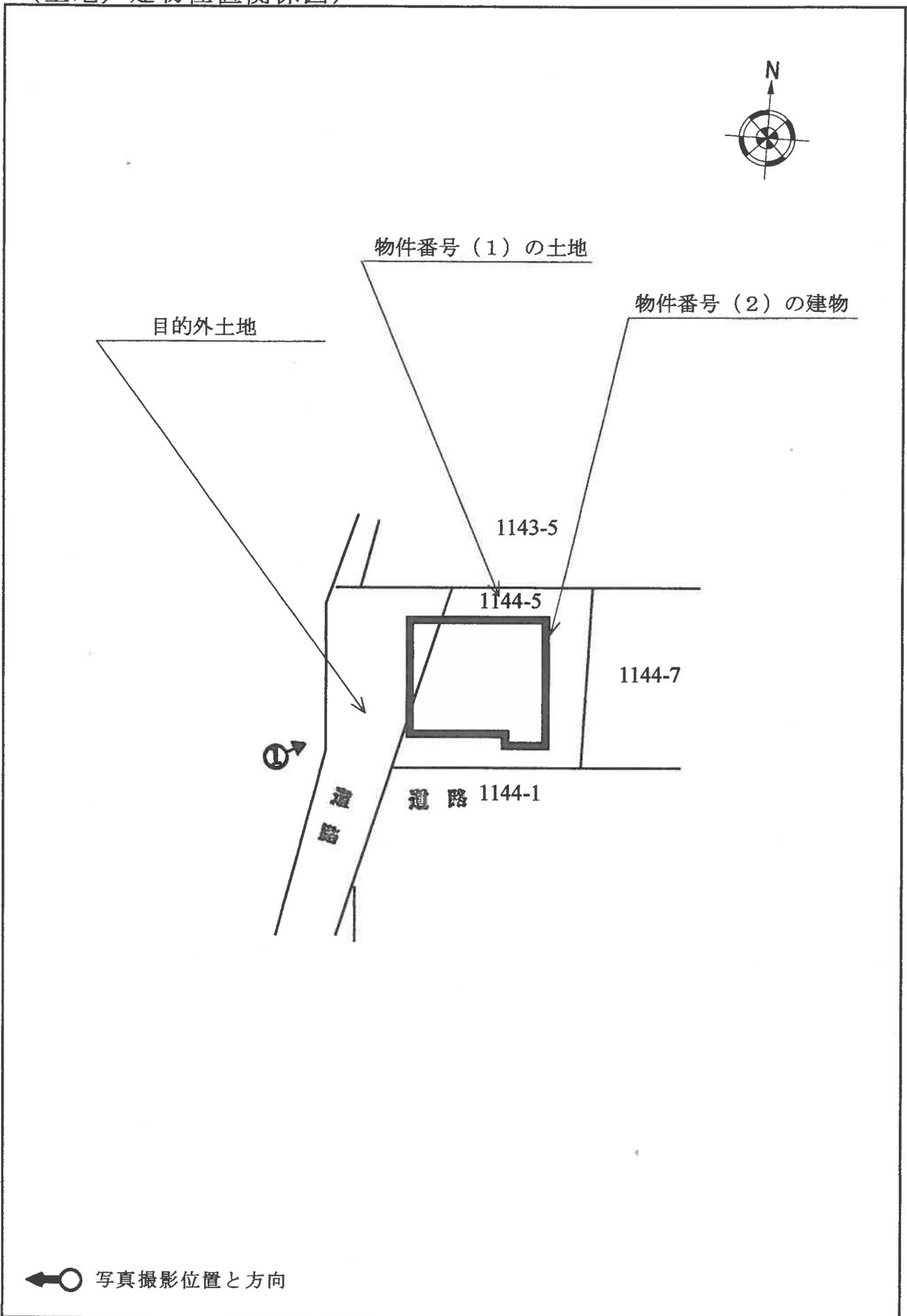
## 執行官の意見

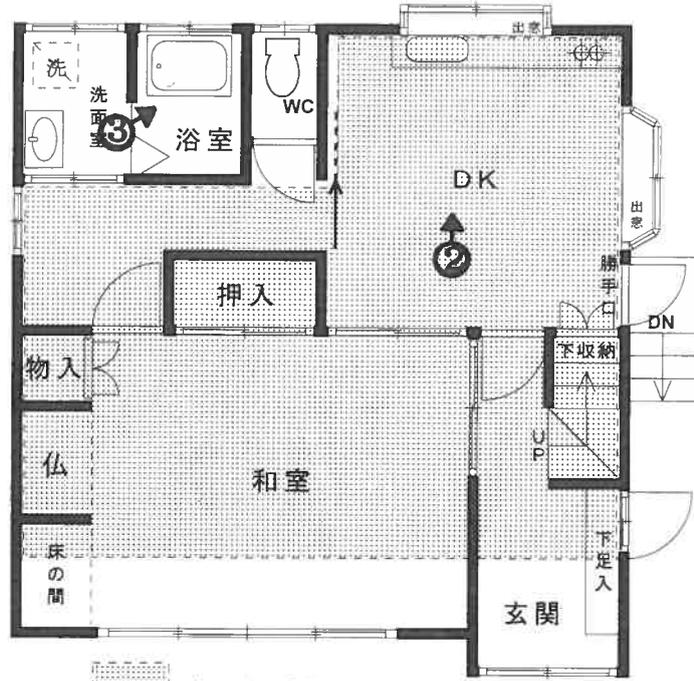
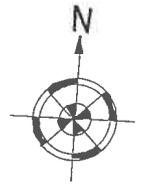
- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本土地の公図の形状と現況が相違しており、東側隣地との境界は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月15日(水) 12:05-12:15	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年10月20日(月) 9:25-9:30	東京法務局府中支局	全部事項証明書等申請
7年10月21日(火) 13:00-13:30	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月21日 目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち上がったところ、在宅していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3枚添付)</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





1F



2F

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ヌ）第98号  
令和7年10月21日現地調査  
令和7年11月19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 内 田 憲 一

## 第1 評価額

一括価格	
金 10,320,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,020,000円
物件2 (建物)	金 7,300,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件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		
1	債務者は南側私道（1144番1）の共有持分を有するが、本競売においては、当該私道の共有持分は売却対象外である。したがって、買受人は本競売において南側私道の共有持分を取得できない。		

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 多摩市大字百草字十九号                                  |
|   | 地 番   | 1 1 4 4 番 5                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 0 . 5 9 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 多摩市大字百草字十九号 1 1 4 4 番地 5、1 1 4 4 番地 5 先      |
|   | 家屋 番号 | 1 1 4 4 番 5 の 2                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 1 平方メートル<br>2 階 4 3 . 8 8 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

位置・交通	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅の南西方約2.1km（徒歩約26分）、京王相模原線「京王永山」駅・小田急多摩線「小田急永山」駅の北西方約1.9km（徒歩約24分）、最寄バス停から徒歩約3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、共同住宅等が見られる住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし（建築基準法第22条による区域） 第1種高度地区（絶対高さ10m）、日影規制、 宅地造成等工事規制区域、東京都建築安全条例、航空法
画地の状況	地積  形状  間口・奥行  地勢	90.59㎡ ※ 下記のとおり、現況の土地の形状が公図及び地積測量図の形状と異なっている可能性が高く、登記地積と現況地積が異なっている可能性が高いと思われる。 不整形 ※ 現況の土地の利用状況、東側隣地（1144番7）の現況の塀の位置、東側隣地の地積測量図等を考慮すると、南側私道と本件土地の東側の辺の位置（道路からの東側の辺の角度）が公図と異なっており、現況の土地の形状は、公図の形状及び地積測量図の形状と異なっている可能性が高いと見受けられる。現況と東側隣地の地積測量図を見る限りでは、土地の形状はほぼ台形状と見受けられる。但し、正確なことは専門家による測量等の調査を実施しなければ分からない。 西側間口約10m・奥行約7～11m。 南側間口約9m・奥行約11.5m。 ※ 地積測量図の作製時期は昭和45年であり、図面上の南側・東側・北側の辺には「辺長差異あり」との記載があり、地積測量図の信頼性には疑義がある。 ・ 南側私道に沿って宅盤面は東方に傾斜している。本件土地の西端と東端の高低差は概ね1m前後であり、宅盤面は南側私道と概ね等高から約1m高い。 ・ 宅盤面は北側隣地とほぼ等高から約1m前後低く、東側隣地とほぼ等高から約1m前後高い。

画地の状況	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南側私道沿いにはコンクリートブロック積の擁壁が存するが、当該擁壁についての構造上の安全性や建築基準法等の関連法令との適合性については、専門家による調査を実施しなければ分からないことに留意を要する。</li> <li>・ 南側私道より建物の宅盤面が高い位置に存するため、建物の1階玄関までは階段が存する。</li> </ul>
接面道路の状況等	<p>西側が幅員約7～9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面し、南側が幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）にほぼ等高から高く接面する角地。</p> <p>※ 多摩市道路交通課で調査したところ、西側市道の道路法上の道路区域の範囲は本件土地の西側に存する無番地の土地までであるとのこと。</p> <p>※ 西側市道は本件土地側に変則的に広がった部分があり、本件土地付近には道路区域に含まれるが未舗装部分が存する。</p>	
土地の利用状況	<p>① 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。</p> <p>② 西側隣地（市道の道路区域内）への建物の一部越境について</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 附属資料の建物図面のとおり、物件1土地の西側に存する無番地の土地の一部に物件2建物の一部が越境しており、現況は当該無番地の土地の一部を建物の敷地として使用している状態である。</li> <li>b. 建物が越境している面積については、建物図面や道路台帳図を参考にすると概ね3㎡前後と見受けられるが、正確な図面がないため、専門家による測量等を実施しなければ正確なことは分からない。</li> <li>c. 多摩市道路交通課に問い合わせたところ、建物が越境している無番地の土地（市道の道路区域内の土地）については、土地の使用承諾等を行った記録はないとのことである。現時点では、越境した部分の建物の撤去命令等については考えていないと思うとのことであったが、詳細については同課に相談が必要である。</li> <li>d. 登記上の建物の所在は「1144番地5、1144番地5先」であり、1144番地5先が無番地（道路区域内）と思われ、建物登記を行った際に既に越境していたと思われるが、詳細については不明である。</li> <li>e. 建物が越境している部分の面積が僅かであること、建物が古いこと、越境していることによるリスク要因等を総合的に検討した結果、本件では建物が存する越境部分の土地利用権等は考慮しないこととした。</li> </ol> <p>③ 建物の配置は、現況調査報告書の「土地/建物位置関係図」のとおり。</p>	

<p>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)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>有り ※但し、引き込み位置について注意を要する。 無し ※プロパンガスを使用 有り ※但し、引き込み位置について注意を要する。</p>
<p>※ 上水道と下水道は、共有持分を有さない南側私道側（1144番1）の埋設管に接続している。 ※ 東京ガス(株)本管理設状況確認センターに問い合わせたところ、西側及び南側私道には都市ガス本管が埋設されているが、本件土地には引き込まれていないとのこと。</p>		
<p>土地の履歴等</p>	<p>昭和50年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は農地等の空地が多い中に住宅等が存する地域であり、本件土地は既に住宅用途の建物の敷地であったと推察される。その後、昭和63年に本件建物に建替えられ、現在に至る。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>① 前記の「土地の利用状況等」の欄のとおり、建物の一部が無番地の目的外土地（市道の道路区域内）に越境していることに注意が必要である。</p> <p>② 本件土地の所有者は南側私道（1144番1）の共有持分を有し、現況は当該私道を使用しているが、本競売では南側私道（1144番1）の共有持分は売却対象外である。買受人は私道の共有持分を取得できないため、私道の使用や掘削等に不都合が生じる潜在的なリスク要因があることに留意を要する。</p> <p>③ 土地の形状と地積についての注意事項等</p> <p>a. 前記の「画地の状況」の欄で記載したとおり、現況の土地の形状は、公図及び地積測量図（法務局発行）の形状と異なっている。また、現況の地積は地積測量図と異なっている可能性が高い。</p> <p>b. 多摩市道路交通課に問い合わせたところ、国土調査に伴う地籍調査事業により土地の地積等を調査している段階であるが、地積は確定しておらず変わる可能性があるとのこと。登記は来年度以降の見込みであり、現時点で正式に決定したものではないため、国土調査による現時点の図面や地積については、一般には公開できないとのこと。</p> <p>c. 現況の土地の形状と地積について、東側隣地（1144番7）と南側私道（1144番1）の地積測量図、道路台帳図等により推定したところ、仮に現況の形状が正しければ、概ね10%以上の縄伸びがある可能性も考えられるが、国土調査に伴う地籍調査事業が終了していないため、専門家による調査を実施しなければ正確なことは分からない。なお、上記の事情があるため、本件では登記地積を採用した。</p> <p>④ 多摩市洪水ハザードマップによれば、本件土地は想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定される浸水深は0.5m未満、0.5～3.0m未満と公表されている。</p>	

2 建物の概況及び利用状況

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63年1月30日新築 約38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 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 吹付け等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、ボード張等 フローリング、畳、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 ベランダ、床下収納（建物東側に入口がある）
床面積（現況）	1階 53.81 m <sup>2</sup> 2階 43.88 m <sup>2</sup> 延 97.69 m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3DK （洋室：1、和室：2、食事室・台所、洗面室・浴室、トイレ等）
品 等	中位	
保守管理の状況	劣る ※特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物所有者が、本建物を住居として使用し、占有している。</li> <li>・ 占有減価等の要因はない。</li> </ul>	

特 記 事 項	<p>① 建物の建築確認済証の発行記録はあるが、検査済証の発行記録は見当たらなかった。建築基準法に不適合の可能性のあることに留意を要する。</p> <p>② 本件建物の現況は、許容される建蔽率及び容積率を超過しており、建築基準法に不適合の状態である。</p> <p>③ 建物の外部（東側）に入口がある規模が大きめの床下収納があり、内部は鉄骨が組まれており、その上に建物が載っているように見えたが、建物全体の構造上の安全性や耐震性、建築基準法との適合性については、専門家による調査を実施しなければ詳細は分からない。</p> <p>④ 建物全体が老朽化しており、内装の汚れ・変色・損傷等が多数認められ、設備関係等の老朽化・旧式化が認められた。1階廊下及び玄関付近の床には体重をかけると撓みが生じる部分が認められ、床下が劣化している可能性がある。なお、建物のほぼ全体の床に私物が積まれていたため、床や壁の下部の状態を目視により確認できない部分が多数存在した。</p> <p>⑤ 所有者の陳述によれば、建物及び設備等に直ちに修繕等が必要な不具合は無いとのこと。</p>
---------	--

## 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	159,000円/㎡	× 0.97	× 90.59㎡	× 0.90	= 12,570,000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。

#### 【 地価公示（多摩-32）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 153,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} = 159,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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。

- ・ 接道の方位 +5% ※北方位を標準
  - ・ 角地 +2%
  - ・ 形状 -4%
  - ・ 地勢等（敷地内の高低差、道路及び隣地との高低差、擁壁等） -5%
  - ・ 売却対象には私道持分を含まない -1%
- 相乗積  $(1.05 \times 1.02 \times 0.96 \times 0.95 \times 0.99 \doteq 0.97)$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、-10%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。なお、本件建物については既に経済的残存耐用年数を経過していることを考慮のうえ現価率を査定した。

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	165,000円/m <sup>2</sup>	× 97.69m <sup>2</sup>	× 0.02	= 320,000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38年を経過した建物であり、建物の現況、建物の保守管理等の状況（建物内部の汚れ・損傷・老朽化等が多数認められる）等の物理的要因による減価、建物の仕様や間取りの旧式化、設備等の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、築年の古い中古建物の市場性等の経済的要因による減価等を考慮した結果、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ので、建物の現価率を上記のとおり判定した。

- ・ 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	2%
経過年数	約38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	12,570,000円	× 0.7	法定地上権	= 8,800,000円

ア 建付地価格 : 前記1.①.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、建物の性質等、地上権としての特性等を勘案して判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	12,570,000円	- 8,800,000円	/	×1.0	×0.8	= 3,020,000円
2	320,000円	+ 8,800,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 7,300,000円
一括価格 (合計)						10,320,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記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]

【 地価公示地（多摩-32）】

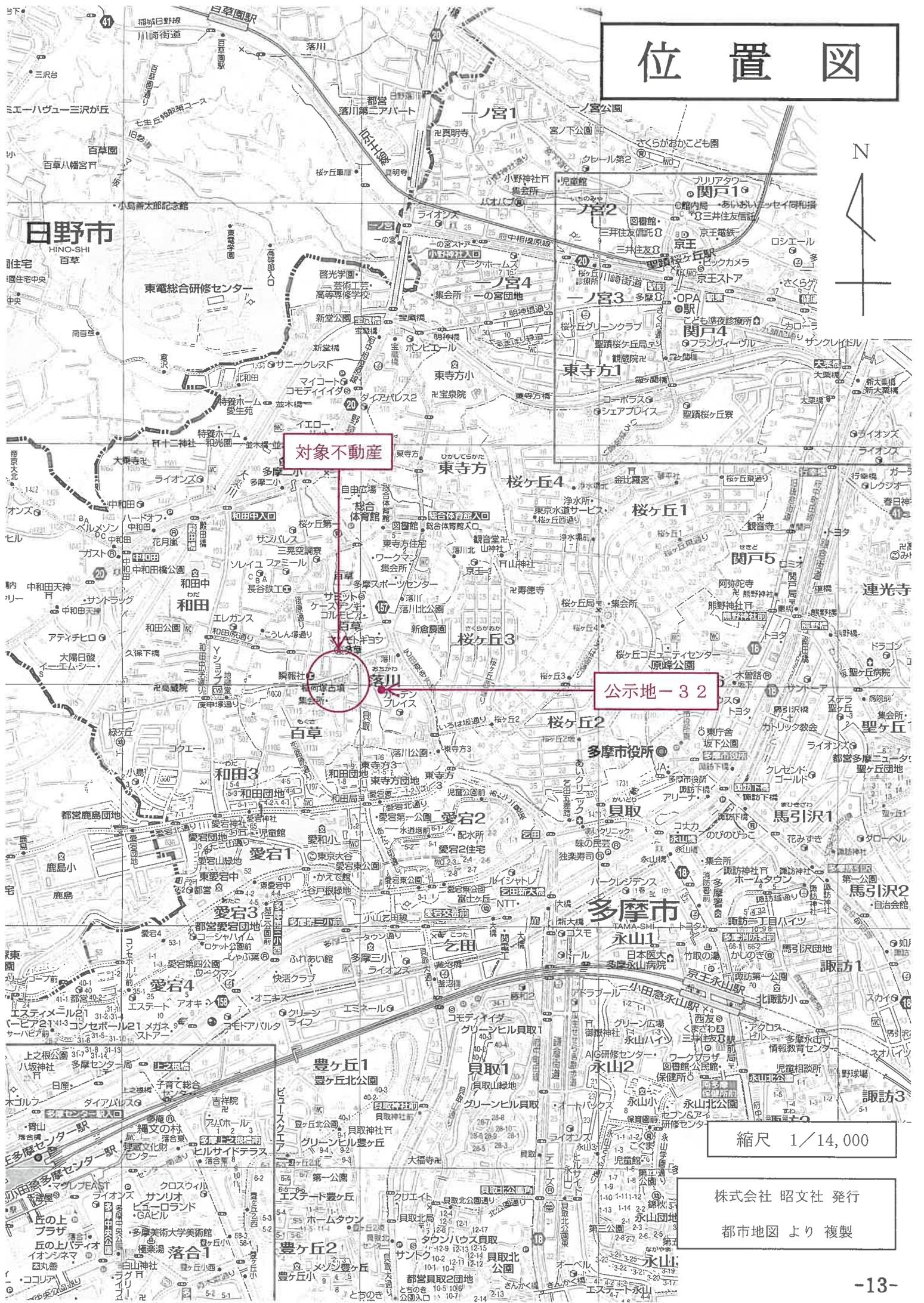
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	多摩市大字落川字十九号1354番10
1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	153,000円/m <sup>2</sup>
地 積	147m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北5m私道
交通施設との接近状況	「聖蹟桜ヶ丘」駅 2km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺土地の利用の現況	中小規模一般住宅が多い在来の住宅地域

## 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-32

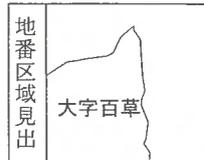
縮尺 1/14,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地図より複製

イ 1144-8    ハ 1142-12    ホ 1142-10  
 ロ 1142-11    ニ 1142-9



(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	所在	多摩市大字百草字十九号			地番	1144番5	
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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和7年10月21日

東京法務局立川出張所

登記官



A3をA4に縮小

整理番号：H15604-1

(1/1)

製作年月日  
昭和四十五年 製式日

製作者  
[Redacted]

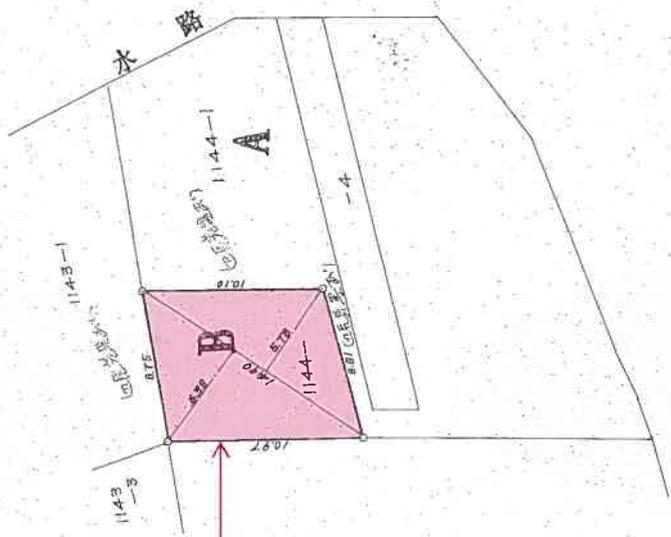
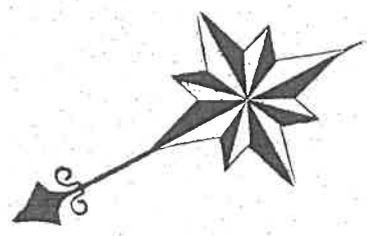
[Redacted]

104048

S. 45. 12. 2

地積測量図

地番 1144-5, 1144-1  
土地の所在 東京都南多摩郡多摩町百草字19号



物件1土地

求積表

地番	求積表(三斜法)			面積
	底辺	高さ	倍積	
1144-1	14.90	6.36	95.0620	538.66㎡
	14.90	5.78	88.1220	
		計	183.1840	90.59㎡
		/2	90.5920	

(単位m)

(日調連9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日: 昭和45年12月2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。  
(東京法務局府中支庁管轄)

令和7年10月21日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号: H15604-2

登記年月日：昭和63年5月23日

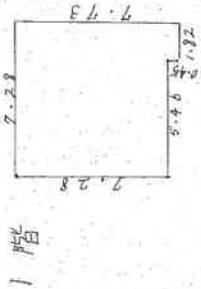
昭和六拾年五月貳拾日登記

建築物図面

家屋番号 1144-5-2

建物の所在 多摩市草野19号 1144番地5, 1144-5番地先

各階平面図



求積表

$$7.28 \times 7.28 = 52.9984$$

$$0.45 \times 1.82 = 0.8190$$

合計 53.8174  
床面積 53.8174㎡

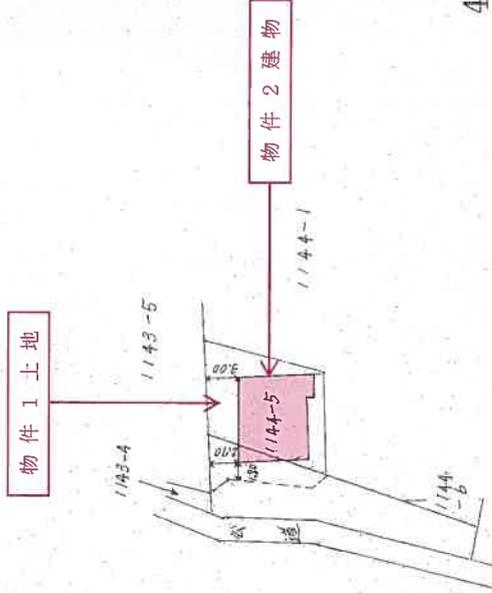


求積表

$$0.91 \times 4.55 = 4.1405$$

$$5.46 \times 7.28 = 39.7488$$

合計 43.8893  
床面積 43.8893㎡



439021

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(昭和63年5月24日)			

563.5.23

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。

(東京法務局府中支局登録)

令和7年10月21日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15604-3