

## 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   | 立川市砂川町四丁目                          |
|   | 地 番   | 24番12                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 191.97平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 立川市砂川町四丁目                          |
|   | 地 番   | 24番13                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 263.78平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 立川市砂川町四丁目                          |
|   | 地 番   | 23番23                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 172.24平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 立川市砂川町四丁目24番地13                    |
|   | 家屋 番号 | 24番13の2                            |
|   | 種 類   | 事務所                                |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 100.87平方メートル<br>2階 100.87平方メートル |
| 5 | 所 在   | 立川市砂川町四丁目23番地23、24番地12             |
|   | 家屋 番号 | 23番23                              |



## 物 件 目 録

種 類	事務所 寄宿舍
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 69.04平方メートル
	2階 70.86平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1月27日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 小重 彰子

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～5】  
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1～5】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4, 5】  
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

種 類	事務所 寄宿舍
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 69.04平方メートル 2階 70.86平方メートル



令和 7年(ケ)第 239号  
令和 7年11月 7日受理  
令和 ~~7年~~12月~~7~~8日提出  
(評価人：猿橋正和)

## 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

種 類	事務所 寄宿舍
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 69.04平方メートル 2階 70.86平方メートル







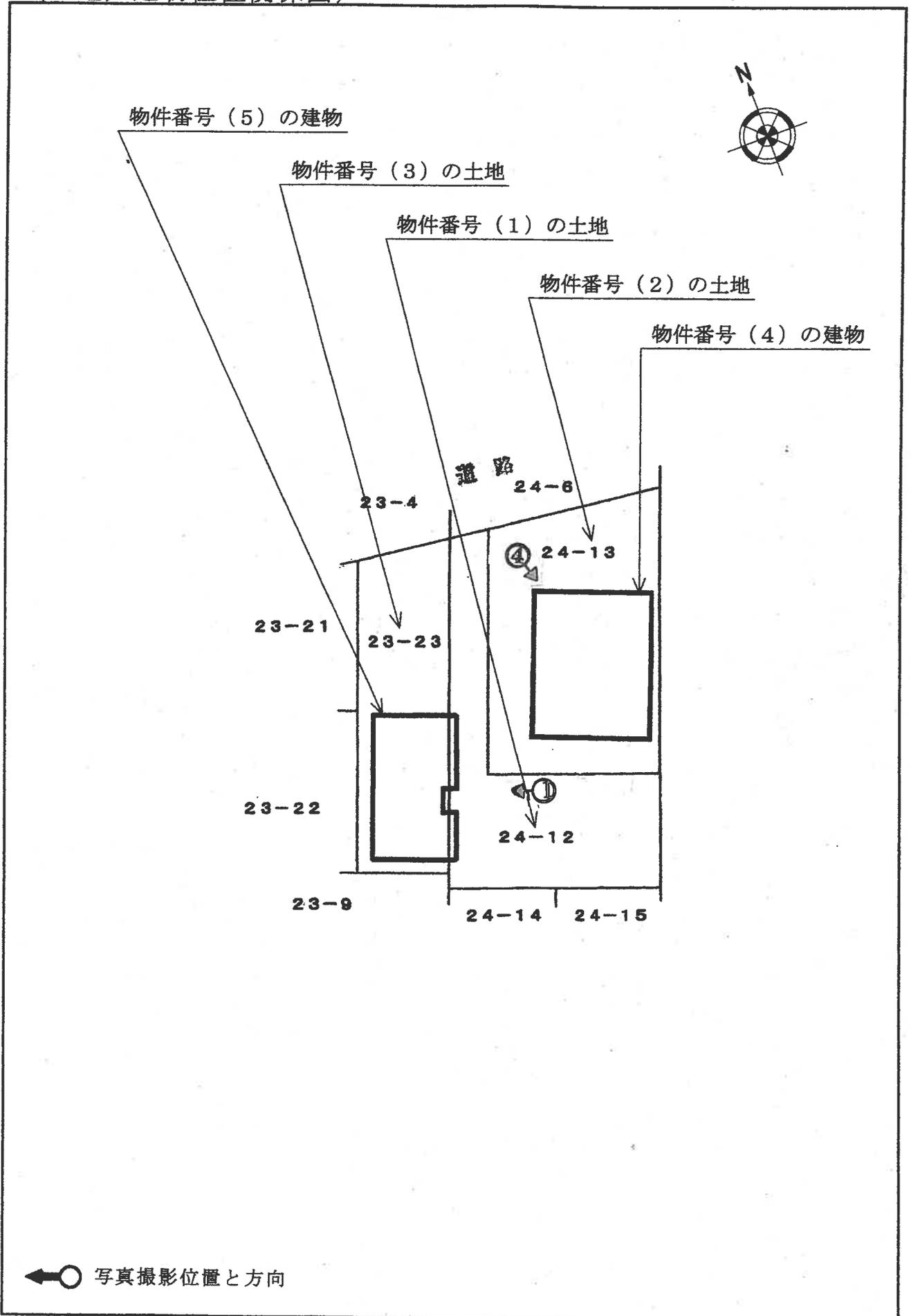
## 執行官の意見

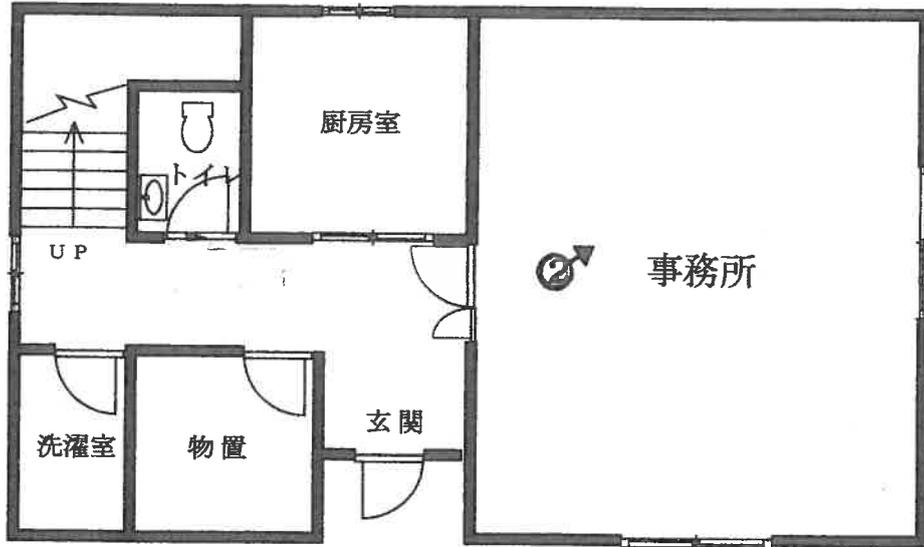
- 1 看板・郵便受けの表示は所有者会社名であること、及び、室内についても、その他第三者占有の徴表は視えないことから、占有関係については3、4枚目記載のとおり認めた。
- 2 本建物内及び敷地上には事務所備品や廃棄物が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

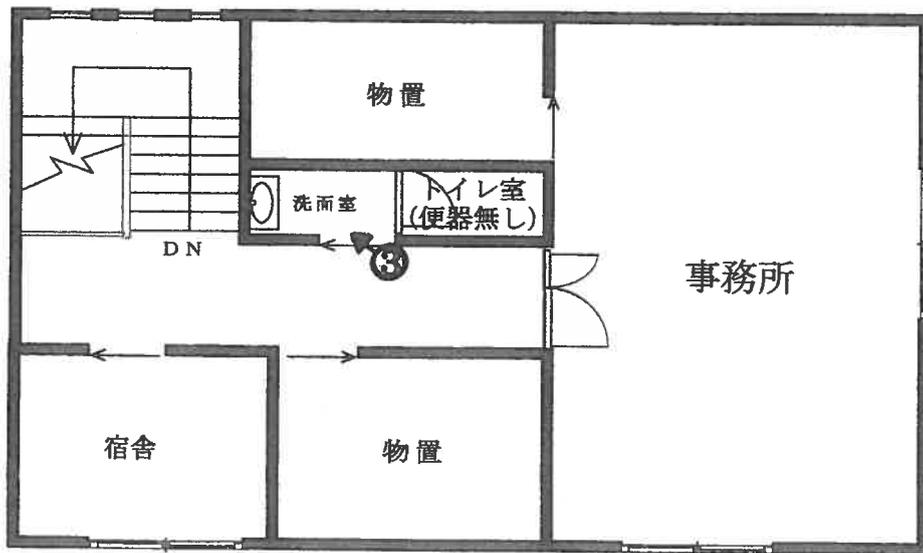
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月12日(水) 15:30-15:45	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年11月18日(火) 14:45-15:40	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月18日 目的物件は不在で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入った。</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6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



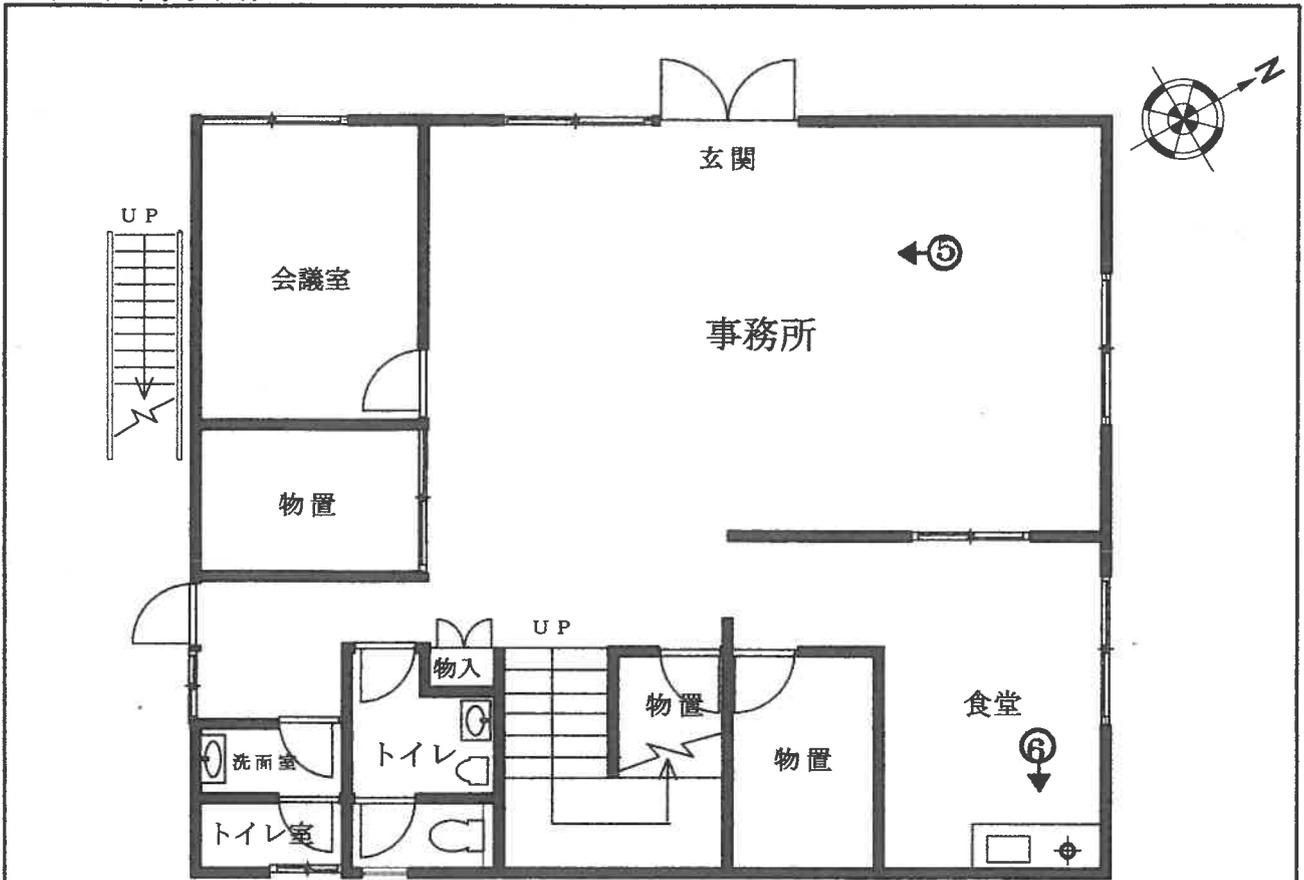


1 階平面図

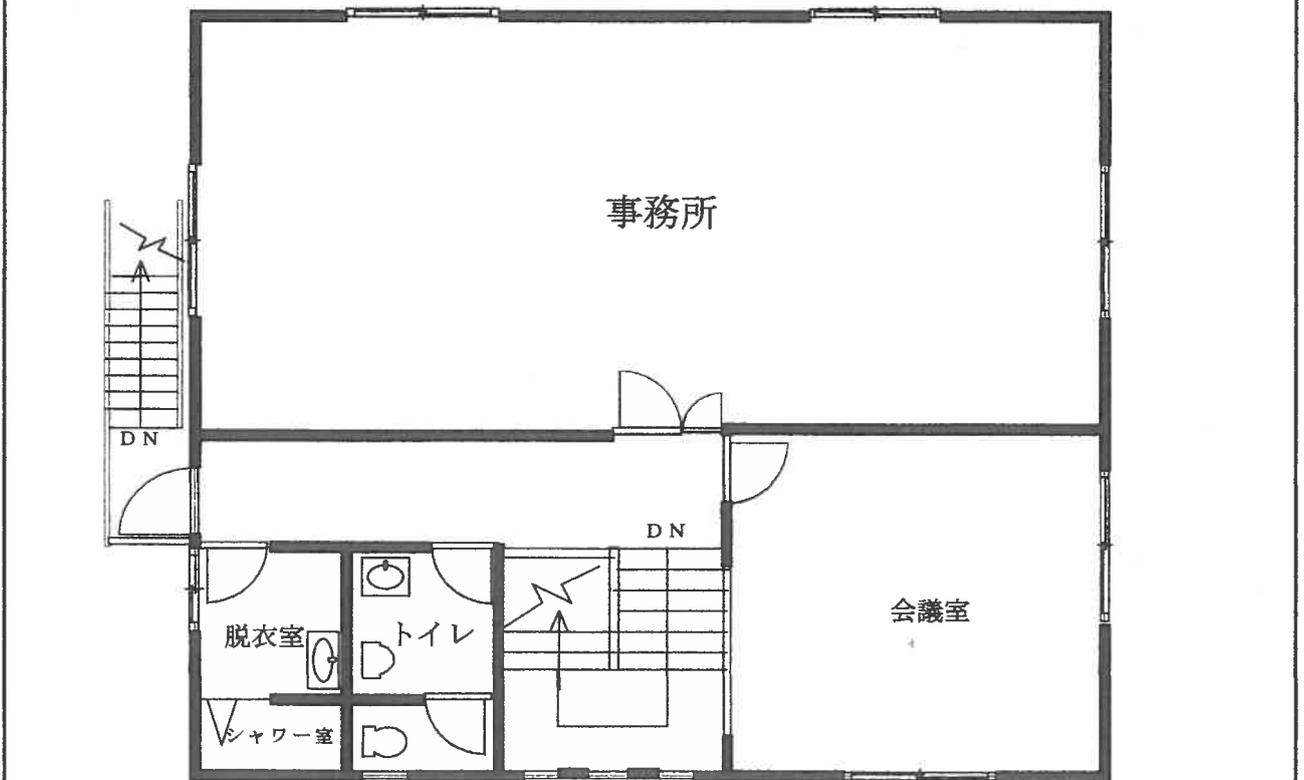


2 階平面図

←○ 写真撮影位置と方向



1階平面図



2階平面図

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和7年(ケ)第239号  
令和7年11月18日 現地調査  
令和7年12月12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 猿橋 正和

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 78,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,050,000 円
物件2 (土地)	金 8,320,000 円
物件3 (土地)	金 5,430,000 円
物件4 (建物)	金 38,010,000 円
物件5 (建物)	金 20,660,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件5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乃至物件3の内訳価格は、物件4及び物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び物件5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の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、民事執行法第58条第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
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 立川市砂川町四丁目                          |
|   | 地 番   | 24番12                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 191.97平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 立川市砂川町四丁目                          |
|   | 地 番   | 24番13                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 263.78平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 立川市砂川町四丁目                          |
|   | 地 番   | 23番23                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 172.24平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 立川市砂川町四丁目24番地13                    |
|   | 家屋 番号 | 24番13の2                            |
|   | 種 類   | 事務所                                |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 100.87平方メートル<br>2階 100.87平方メートル |
| 5 | 所 在   | 立川市砂川町四丁目23番地23、24番地12             |
|   | 家屋 番号 | 23番23                              |



## 物 件 目 録

種 類	事務所 寄宿舍
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 69.04平方メートル 2階 70.86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乃至物件3）

位置・交通	西武拝島線「武蔵砂川」駅の南東方道路距離約1km（徒歩約13分）、最寄りバス停留所から約300m（同約4分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は立川市の北部で、西武拝島線及び玉川上水の南方、「五日市街道」の北方に位置する戸建住宅、アパートのほか畑等も見られる「平成新道」沿いの住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	「平成新道」から20mまでの部分	
	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種中高層住居専用地域 50% 150% 準防火地域 20m第1種高度地区 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 立川市景観条例 航空法（立川飛行場の北側進入表面の制限区域、及び横田飛行場の外側水平表面の制限区域に該当）
	20mを超える部分	
	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% なし 第1種高度地区 建築物の高さの最高限度10m 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 立川市景観条例 航空法（立川飛行場の北側進入表面の制限区域、及び横田飛行場の外側水平表面の制限区域に該当）
画地の状況	物件1乃至物件3の土地（全体）	
	地積	627.99㎡ 〔物件1：191.97㎡、物件2：263.78㎡〕 〔物件3：172.24㎡〕

	形状 間口・奥行 地勢 その他	略台形 間口約23.6m・奥行約23.7～30.3m 概ね平坦 物件1及び物件2の土地は、法務局備付の地積測量図（平成13年3月作製）が、物件3土地は、法務局備付の地積測量図（平成26年3月作製）がそれぞれ存する。																		
接面道路の状況等	物件1乃至物件3の土地は一体として、北側が幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。上記市道の歩道には幅約8mの切り下げがある。																			
土地の利用状況等	<p>物件1乃至物件3の土地は一体として、物件4及び物件5の建物の敷地として利用されている。また、物件4建物の南側及び物件5建物の北側にはそれぞれカーポートが存する。</p> <p>「建築計画概要書」によると、物件4建物の敷地は、物件1土地と物件2土地の合計（455.75㎡）と概ね一致する455.74㎡となっている。物件5建物の敷地は、物件3土地と物件1土地の一部（29.77㎡）の合計202.01㎡となっており、物件1土地の29.77㎡が重複してそれぞれの敷地となっている。</p> <p>物件4及び物件5の建物と敷地との対応関係について建物の位置関係、建築時期、公法上の規制等を総合的に勘案した結果、本件評価においては、重複している物件1土地の29.77㎡については物件5建物の敷地と見做して評価を行うこととした。なお、当該敷地は本件評価において査定したものであり、物件4及び物件5の建物の敷地面積を確定するものではない。</p> <p>法定地上権の成否については、建物と敷地との関係、抵当権の設定時期、共同担保として設定されていること等を勘案した結果、物件4及び物件5の建物は、それぞれ法定地上権が成立するものと判定し、本件評価を行った。</p> <table border="1" data-bbox="507 1451 1430 1760"> <thead> <tr> <th>土地</th> <th>利用状況</th> <th>登記数量</th> <th>区分した面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">物件1</td> <td>物件4建物の敷地</td> <td rowspan="2">191.97㎡</td> <td>162.20㎡</td> </tr> <tr> <td>物件5建物の敷地</td> <td>29.77㎡</td> </tr> <tr> <td>物件2</td> <td>物件4建物の敷地</td> <td>263.78㎡</td> <td>263.78㎡</td> </tr> <tr> <td>物件3</td> <td>物件5建物の敷地</td> <td>172.24㎡</td> <td>172.24㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>物件4建物の敷地：<math>162.20\text{㎡} + 263.78\text{㎡} = 425.98\text{㎡}</math>          物件5建物の敷地：<math>29.77\text{㎡} + 172.24\text{㎡} = 202.01\text{㎡}</math></p>		土地	利用状況	登記数量	区分した面積	物件1	物件4建物の敷地	191.97㎡	162.20㎡	物件5建物の敷地	29.77㎡	物件2	物件4建物の敷地	263.78㎡	263.78㎡	物件3	物件5建物の敷地	172.24㎡	172.24㎡
土地	利用状況	登記数量	区分した面積																	
物件1	物件4建物の敷地	191.97㎡	162.20㎡																	
	物件5建物の敷地		29.77㎡																	
物件2	物件4建物の敷地	263.78㎡	263.78㎡																	
物件3	物件5建物の敷地	172.24㎡	172.24㎡																	

<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 無し (前面道路に低圧管が埋設されているが、現状はプロパンガスを使用) 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年及び平成元年当時は「平成新道」がまだ整備されていない状況であり、畑等であったことが確認された。 立川市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。</p>	
<p>特記事項</p>		
<p>○ 建物内や建物周りには事務所の備品や廃棄物等が残置されている。 ○ 立川市内水・土砂災害ハザードマップによると、最大浸水深が0.5m未満の区域に該当する。</p>		

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成21年2月28日新築 約17年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 合金メッキ鋼板等 サイディング等 クロス貼等 クロス貼、ボード等 タイルカーペット、Pタイル等 水廻り等 -
現況床面積	1階：100.87㎡ 2階：100.87㎡ 延 201.74㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	事務所 1階：事務所、会議室、食堂、物置、トイレ等 2階：事務所、会議室、シャワー室、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○検査済証の交付（平成21年3月6日）記録があるが、主要用途は不動産店舗であり、現状は事務所である。</li> <li>○室内には備品やゴミ等が残置されており、タイルカーペットの捲れや汚れ等のほか、クロスにも破れ・変色等が見られた。</li> <li>○1階食堂のエアコンが壁から外れてぶら下がっていた。また、1階トイレの便器が取り付けられていなかった。</li> <li>○外壁には数カ所損傷が見られた。</li> <li>○南側に外階段が設置されている。</li> </ul>	

### 3 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成26年11月19日新築 約11年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 合金メッキ鋼板等 サイディング等 クロス貼等 クロス貼、ボード等 タイルカーペット、Pタイル等 水廻り等 -
現況床面積	1階： 69.04㎡ 2階： 70.86㎡ 延 139.90㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	事務所・寄宿舍 1階：事務所、厨房室、物置、洗濯室、トイレ等 2階：事務所、宿舍、物置、洗面室、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○検査済証の交付（平成26年11月25日）記録があるが、主要用途は一戸建ての住宅であり、現状は事務所・寄宿舍である。 ○室内には備品やゴミ等が残置されており、タイルカーペットやクロスに汚れ・変色等が見られた。 ○1階厨房室にはキッチン設備等はなく、2階トイレには便器が取り付けられていなかった。 ○外壁には変色等が見られた。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1乃至物件3（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 (㎡)	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ=ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1 (物件4建物の敷地)	235,000	× 0.69	× 162.20	× 0.90	= 23,670,000
1 (物件5建物の敷地)		× 0.69	× 29.77	× 0.90	= 4,340,000
2 (物件4建物の敷地)		× 0.69	× 263.78	× 0.90	= 38,490,000
3 (物件5建物の敷地)		× 0.69	× 172.24	× 0.90	= 25,140,000

※総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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〔1中高（50%、150%）〕を想定した。

【地価公示地 立川-17】

$$\begin{array}{l}
 \text{(公示価格)} \quad \quad \quad \text{(時点修正)} \quad \quad \text{(標準化補正)} \quad \quad \text{(地域格差)} \quad \quad \quad \text{(規準価格)} \\
 196,000\text{円/㎡} \quad \times \quad \frac{104}{100} \quad \times \quad \frac{100}{101} \quad \times \quad \frac{100}{86} \quad = \quad 235,000\text{円/㎡} \\
 \hspace{20em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因（方位）を考慮した。

地 域 格 差：地価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以下のとおり査定した。

- ・規模が大きな略台形地 -30% (0.70)
- ・基準容積率が劣る -2% (0.98)

$$\text{相乗積： } 0.70 \times 0.98 = 0.69 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：物件1は前記のとおり区分した面積、物件2及び3は登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の用途及び経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、-10%と査定した。(0.90)

② 物件4及び物件5（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、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
4	200,000	× 201.74	× 0.23	= 9,280,000
5	180,000	× 139.90	× 0.32	= 8,060,000

- 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 : 登記記載面積を採用。
- 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、現価率を査定した。

〔物件4建物〕

- ・経過年数約17年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率50%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・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。

$$\text{現価率} : \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 + (1-0.05) \times \frac{10}{(17+10)} \times (1-0.50) = 0.23 \end{matrix}$$

(小数第3位を四捨五入)

- ・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一致するものではない。

〔物件5建物〕

- ・経過年数約11年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率50%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・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。

$$\begin{array}{l} \text{(残価率)} \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \qquad \text{(観察減価)} \\ \text{現価率： } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{15}{(11+15)} \times (1-0.50) = 0.32 \\ \qquad \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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一致するものではない。

## 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、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を決定した。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ = ア × イ
1 (物件4建物の敷地)	23,670,000	× 0.70	法定地上権	= 16,570,000
1 (物件5建物の敷地)	4,340,000	× 0.70	法定地上権	= 3,040,000
2 (物件4建物の敷地)	38,490,000	× 0.70	法定地上権	= 26,940,000
3 (物件5建物の敷地)	25,140,000	× 0.70	法定地上権	= 17,600,000

ア 建付地価格：前記1①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、地上権としての特性等を勘案して判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） カ = (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	(23,670,000 + 4,340,000) - (16,570,000 + 3,040,000)		/	× 0.9	× 0.8	= 6,050,000
2	38,490,000	- 26,940,000	/	× 0.9	× 0.8	= 8,320,000
3	25,140,000	- 17,600,000	/	× 0.9	× 0.8	= 5,430,000
4	9,280,000 + (16,570,000 + 26,940,000)		× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 38,010,000
5	8,060,000 + (3,040,000 + 17,600,000)		× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 20,660,000
一括価格（合計）						78,470,000

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：建物の状況のほか、建物の用途、有効需要、総額が嵩むことによる市場性の減退、その他の不明事項についてのリスク要因等を勘案して、市場性の減価を-10%と判定した。(0.9)

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た修正を行った。(0.8)

## 第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「立川-17」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	立川市砂川町4丁目27番32外
1 m <sup>2</sup> 当 た り の 価 格	196,000円/m <sup>2</sup>
地 積	134m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	北西6.5m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	「武蔵砂川」駅 1.1km
法 令 上 の 制 限	1低専(40、80)
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅のほかにアパートが混在する住宅地域

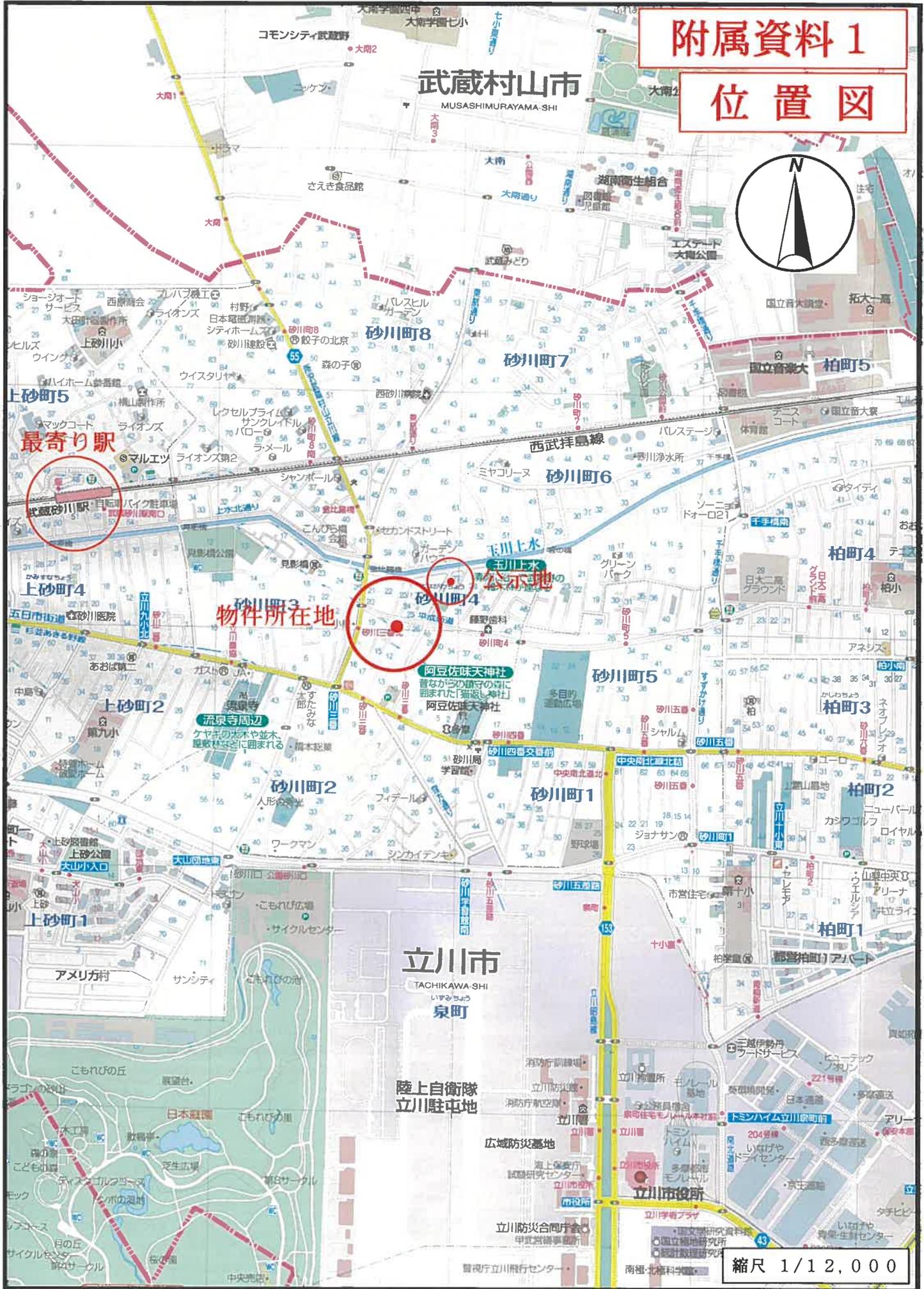
## 第7 附属資料

- 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

# 附属資料 1

# 位置図

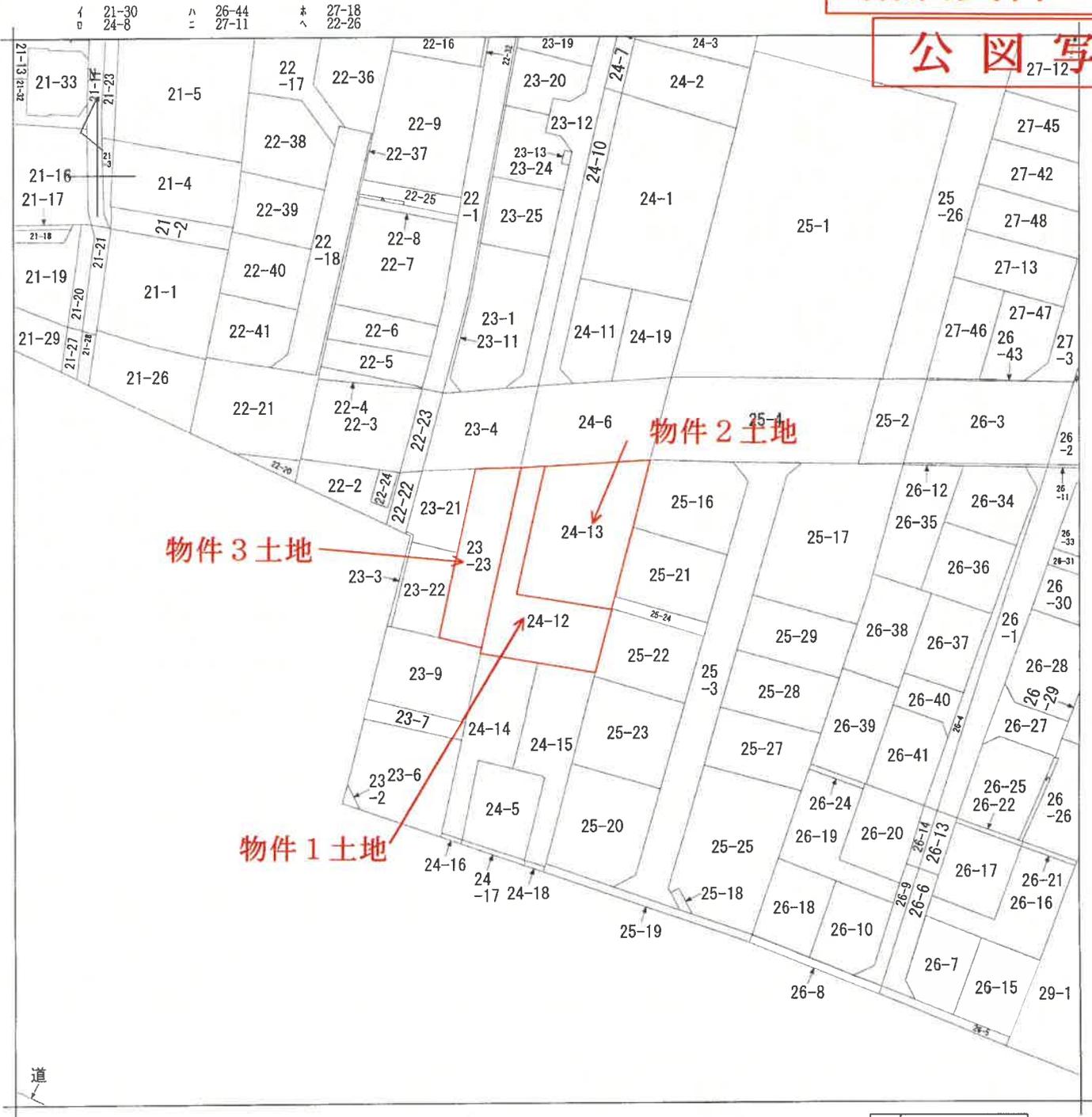


縮尺 1/12,000

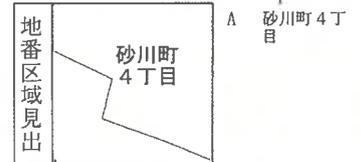
株式会社昭文社発行 都市地図より複製

# 附属資料 2

## 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。



請求部	所在	立川市砂川町四丁目		地番	24番12		
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	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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年11月12日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A3をA4に縮小



登記年月日：平成26年3月24日

地積測量図

地番 23-3, 23-21~23

土地の所在 立川市砂川町四丁目

A 23-3		
地番	底辺	高さ
	1.435	0.177
	1.582	0.180
	13.088	0.177
	13.088	0.179
	倍面積	
	5.201643	
	地積	
	2.60 m <sup>2</sup>	

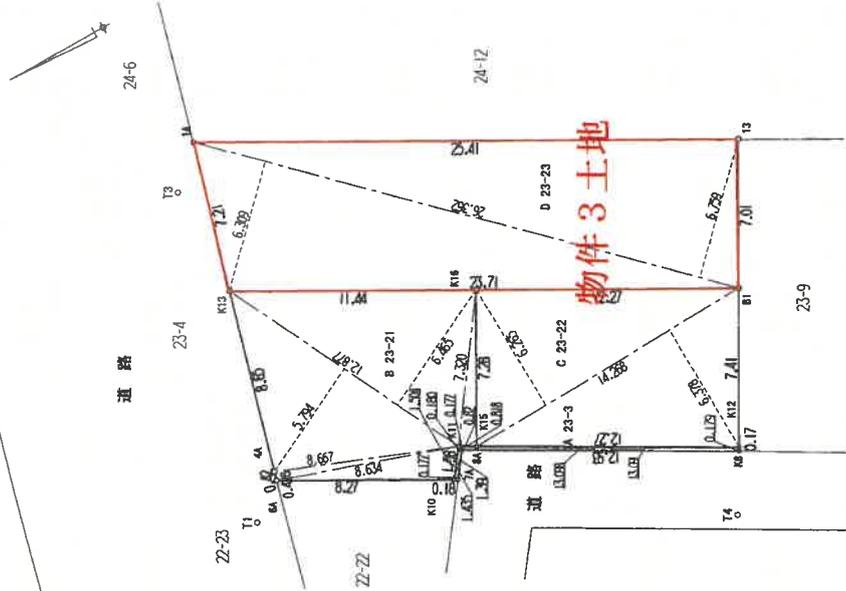
B 23-21		
地番	底辺	高さ
	8.634	1.504
	8.667	0.428
	12.877	5.794
	12.877	6.465
	7.320	0.818
	倍面積	
	180.541915	
	地積	
	90.27 m <sup>2</sup>	

C 23-22		
地番	底辺	高さ
	14.268	6.285
	14.268	6.378
	倍面積	
	89.388020	
	倍面積	
	91.001304	
	倍面積	
	180.390324	
	倍面積	
	90.195162	
	地積	
	90.19 m <sup>2</sup>	

D 23-23		
地番	底辺	高さ
	26.362	6.309
	26.362	6.759
	倍面積	
	168.317658	
	倍面積	
	178.180758	
	倍面積	
	344.498616	
	倍面積	
	172.249308	
	地積	
	172.24 m <sup>2</sup>	

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
1A	493.883		516.981		コンクリート路上に設置
4A	498.121		501.688		コンクリート路上に設置
6A	498.237		501.274		コンクリート路上に設置
7A	490.848		497.153		南コンクリート
8A	490.009		498.273		南コンクリート
13	471.675		504.633		石積
B1	475.080		498.503		計測点
K8	478.769		491.864		石積
K10	491.008		497.242		計測点
K11	490.057		498.508		計測点
K12	478.681		492.021		計測点
K13	495.809		510.029		計測点
K15	489.343		498.100		計測点
K16	485.806		504.467		計測点
T1	500.000		500.000		基準点
T2	503.386		520.283		基準点
T3	495.651		515.257		基準点
T4	480.323		489.283		基準点



測地系 任意座標系  
測量年月日 平成26年2月7日

申請人

縮尺 1/250

平成26年3月11日作成

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局立川出張所発給)

令和7年11月12日

東京法務局 町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年5月22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。  
(東京法務局立川出張所管轄)  
令和7年11月12日 東京法務局町田出張所

登記官

附属資料 4

建物図面 各階平面図写

建物図面  
各階平面図

家屋番号 24番13-2

建物の所在 立川市砂川町四丁目24番地13

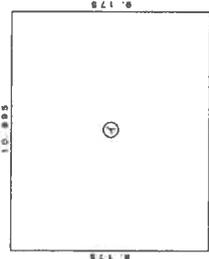
各階平面図

求積表

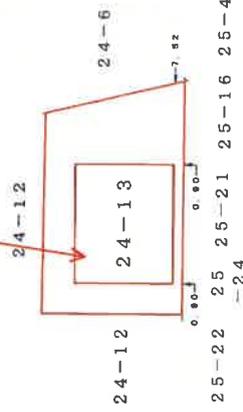
① 10.995 x 9.175 = 100.8791

床面積 100.87 m<sup>2</sup>

1階2階(各階同型)



物件4建物



(単位:m)

039271

縮尺 1/500

申請人

作成者

5. 年 月 日作成

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会所属)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成26年12月10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。  
(東京法務局立川出張所発給)  
令和7年11月12日 東京法務局町田出張所

登記証

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 23番23

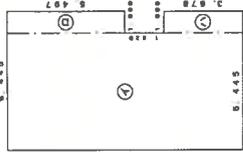
建物の所在 立川市砂川町四丁目23番地23、24番地12

各階平面図

1階

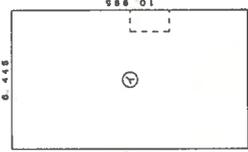
①	5.445 x 10.995	=	59.867775
②	1.000 x 5.497	=	5.497000
③	1.000 x 3.678	=	3.678000
計			69.042775

床面積 69.04 m<sup>2</sup>

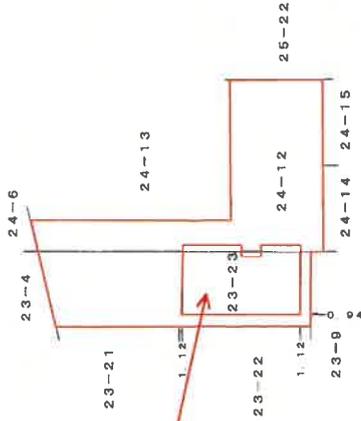


2階

①	6.445 x 10.995	=	70.862775
床面積			70.86 m <sup>2</sup>



物件5建物



(単位:m)

作成者

平成26年12月10日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)