

## 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   | 武蔵村山市残堀四丁目                       |
|   | 地 番   | 80番23                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 117.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 武蔵村山市残堀四丁目80番地23                 |
|   | 家屋 番号 | 80番23                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 46.74平方メートル<br>2階 45.51平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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」にも掲載されています。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 武蔵村山市残堀四丁目                       |
|   | 地 番   | 80番23                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 117.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 武蔵村山市残堀四丁目80番地23                 |
|   | 家屋 番号 | 80番23                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 46.74平方メートル<br>2階 45.51平方メートル |



令和7年(ケ)第225号  
令和7年11月5日受理  
令和7年12月11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 佐治憲彦

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 武蔵村山市残堀四丁目                       |
|   | 地 番   | 80番23                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 117.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 武蔵村山市残堀四丁目80番地23                 |
|   | 家屋 番号 | 80番23                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 46.74平方メートル<br>2階 45.51平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	東京都武蔵村山市残堀四丁目80番地23（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 <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"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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														
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td>床面積：</td> </tr> </table>			}	種類：	構造：	床面積：							
}	種類：													
	構造：													
	床面積：													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和		年（ ）第	号								
	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<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

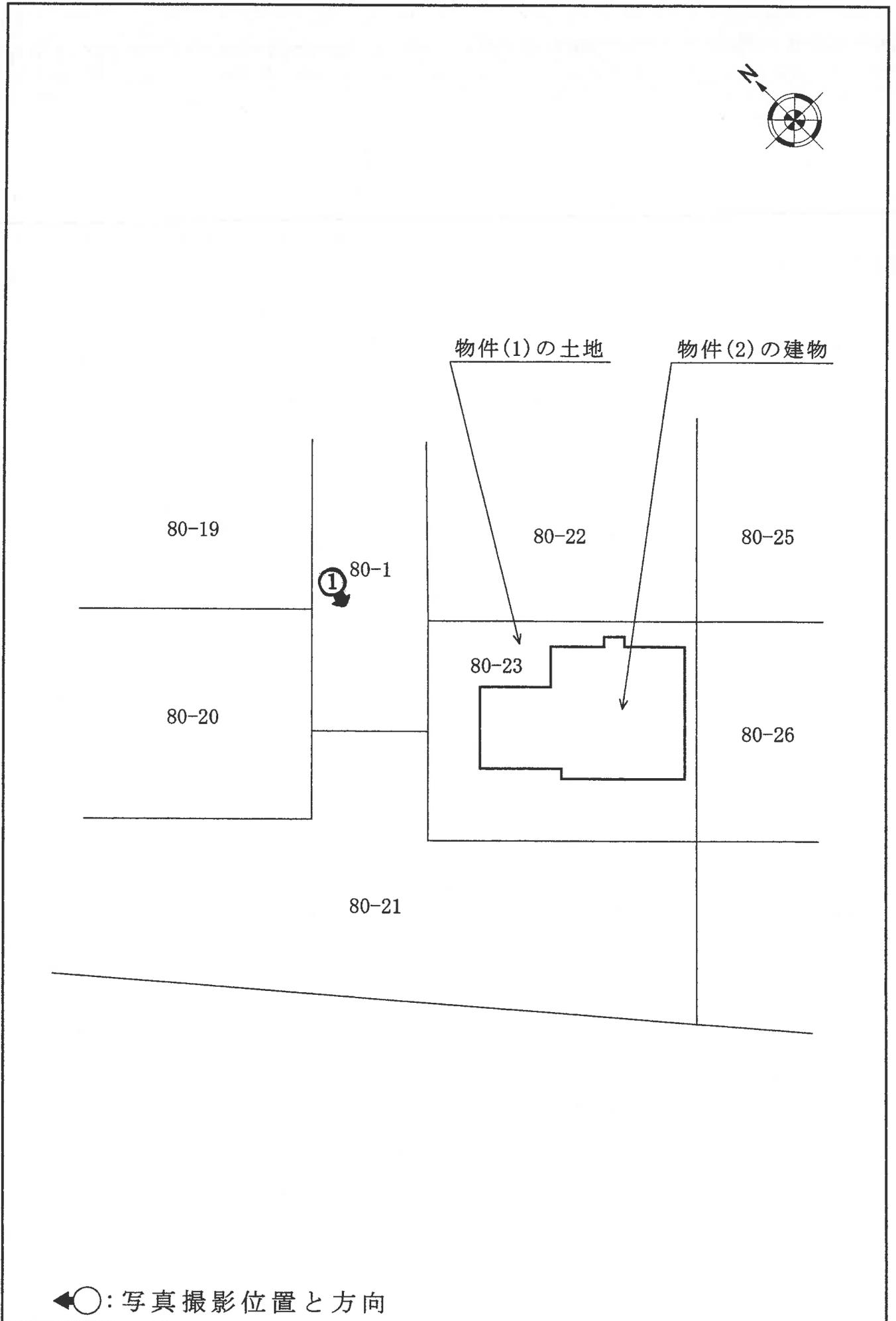
## 執行官の意見

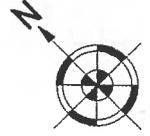
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物は、令和7年11月28日の調査期日において、室内に立ち入ったところ、居住者の存在を推認させるような生活感はなく、長期不在の状況が窺われた。室内全体に雑品類が広範囲に散乱、堆積しており床面の状態を十分に確認することができなかった。
- 3 2階のトイレと推定される部屋には物品が積み上げられており、便器等の設置が確認できなかった。トイレ西側の部屋は、ドアの前には障害となる物品が置かれており、全く内部への立入りができなかった。2階東側の部屋についても奥から入口にかけて物品類が天井付近にまで山積しており、室内に立ち入ることが不可能であった。2階については屋根裏収納庫の設置された洋室のみが確認できたが床面の状態は目視確認できていない。
- 4 1階玄関付近の東側壁面には、小動物の通路と推定される直径約10cm弱の穴が存在した。
- 5 本件建物の占有状況については、ライフライン調査結果、公共料金関係書類の存在及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

以上

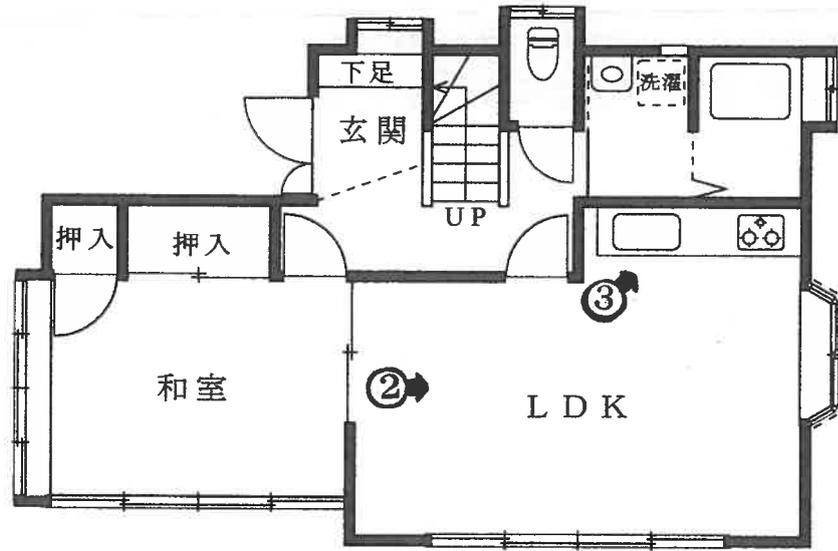
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月14日 9:27-9:37	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置 (期限内に回答書の提出がない)
令和7年11月14日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者に対し、占有権原照会書送付 (期限内に回答書の提出がない)
令和7年11月14日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> ライフライン調査(水道)
令和7年11月28日 9:05-9:38	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月28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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 写真3枚添付		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

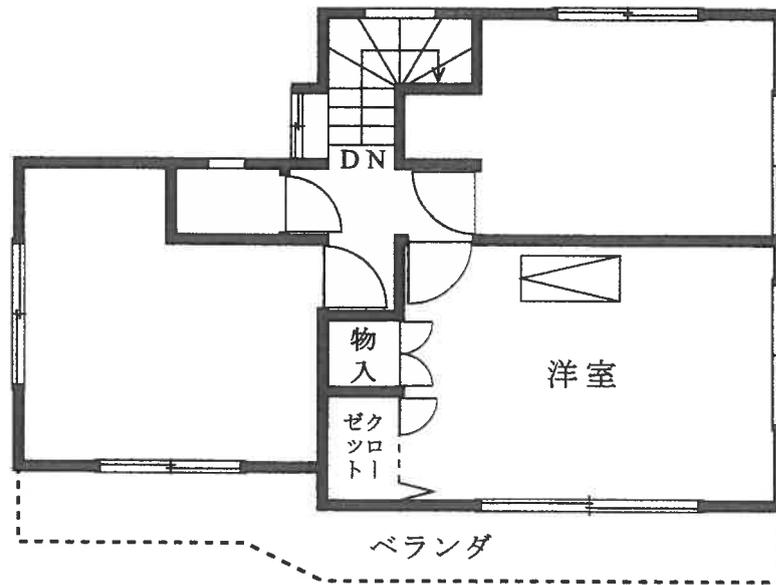




1階



2階



屋根裏収納有り

◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 7 枚目 )

令和7年(ケ)第225号  
令和7年11月28日現地調査  
令和7年12月22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 7,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,140,000円
物件2 (建物)	金 5,230,000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		
	特になし		

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 武蔵村山市残堀四丁目                       |
|   | 地 番   | 80番23                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 117.18平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 武蔵村山市残堀四丁目80番地23                 |
|   | 家屋 番号 | 80番23                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 46.74平方メートル<br>2階 45.51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「西武立川」駅の略北方約3.3km(道路距離)、最寄りバス停まで徒歩約6分に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	<p>近隣は、横田基地の東側に所在し、周辺に農地も多く残るなか、中小規模の戸建住宅、アパート等が見られる住宅地域である。</p> <p>小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、診療所等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。</p>	
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	<p>市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし(法第22条区域) 第1種高度地区、建築物の高さの限度10m、日影規制(一) 宅地造成等工事規制区域 航空法(横田基地:ゾーンE・水平表面) 東京都景観条例(一般地域)</p>
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	<p>117.18㎡(登記地積)・・・地積測量図が存する。 ほぼ長方形 間口約5m・奥行約12m ほぼ平坦 敷地の北西側に駐車スペースがある。 敷地の南西側は公園(児童遊園)に面する。</p>
接面道路の状況等	北西側で幅員約5mの行き止まりの舗装市道(建築基準法第42条1項1号、※同第42条1項2号の重複指定あり)とほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。</li> <li>建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。</li> </ul>	
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	<p>あり なし ※プロパンガスの利用 あり</p>
土地の履歴等	<p>平成3年版、昭和55年版の住宅地図、及び昭和49年の国土地理院の航空写真によると、いずれの年代も、物件1土地には建物が存しておらず、農地等であったものと推定される。</p> <p>閉鎖登記簿における調査でも、過去に、土壌汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。</p>	

特 記 事 項	<p>① 物件1土地は、平成8年に開発許可を受けて宅地開発された開発区域内に存する。開発区域については、検査済証の発行記録がある。</p> <p>② 物件1土地は、『武蔵村山市浸水ハザードマップ』における浸水想定区域には指定されていない。また、過去の浸水履歴については、武蔵村山市に記録が残る平成14年以降、物件1土地における浸水履歴はない。</p> <p>③ 地域の西方には横田基地の広大な敷地が広がっており、直線距離で約1.5km先には滑走路が位置するため、航空機の離着陸時は騒音が認められる。</p> <p>④ 南西側の庭は立木、雑草等が繁茂し立ち入り困難で、北東側の境界の確認ができなかった</p>
---------	---

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)	平成9年2月12日新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約29年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 モルタル吹付け等 クロス貼り、塗壁等 クロス貼り、合板等 フローリング、畳、CFシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・2階南東側洋室に小屋裏収納の出入口が存する ・2階南西側にベランダがある。
床面積(現況)	1階 46.74 m <sup>2</sup> 2階 45.51 m <sup>2</sup> 延べ 92.25 m <sup>2</sup>	※ 小屋裏収納が存するが、家財道具や大量の私物等が妨げとなり、内部の確認ができない状態であった。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 〔1階〕LDK、和室(1)、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(1)、仕様が不明な部屋(特記事項③参照)等
品 等	中位	
保守管理の状況	かなり劣る ※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、本建物を居宅として使用している。</li> <li>・占有減価等の要因はない。</li> </ul>	
特 記 事 項	<p>① 物件2建物については、確認済証の発行記録はあるが、検査済証の発行記録がなく、建物の遵法性については確認できなかった。</p> <p>② 建物外部は、外壁にクラックや汚れが認められ老朽化しているほか、北西側から北側の一部はツタ類の植物で覆われている。</p>	

特記事項  
(前頁からの続き)

③ 室内は、家財道具のほか、ほぼ全域に私物・衣類・食品の空き箱等が入ったビニール袋等が散乱又は堆積していた。

1階は立ち入りできたが、室内全体を目視で確認することは困難な状態であった。目視できた範囲では、クロスや床面の汚れ、和室の内壁に大きなシミ跡や木部のカビ汚れが認められた。また、水廻りも、台所の汚れ、浴室や洗面室のカビや垢の付着、トイレの顕著な汚れ等が認められた。

2階は、南東側の洋室のみ立ち入りすることができたが、南西側と北東側の部屋、トイレと推定される部屋については、ドアの前に大量の家財道具や私物が積み上げられており、内部に立ち入りすることができなかった。ドアの隙間から確認できた限りでは、南西側の部屋については天井付近まで、食品の空き箱やペットボトル等が入ったビニール袋が大量に存した。また、北東側の部屋には家財道具や私物が天井付近まで積み上げられていた。トイレと推定される部屋は、ドアを開けることができない状態で、内部の確認ができなかった。

総じて、立ち入りできない部屋や小屋裏収納の内部の状態、大量の物品の中に埋もれている物の状態等が不明であり、買受け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。

④ 玄関の壁面には、小動物の通路と推定される直径10cm弱の穴が存したほか、周辺の壁にも損傷やクロスの破れ等が認められた。また、室内は動物のものと思われる臭気も感じられた。

⑤ 建物所有者が不在であったため、建物及び設備等の不具合、雨漏りの有無については聴聞することができず不明である。

⑥ 物件2建物は、建築年からすると建材にアスベストが使用されている可能性を否定することができないが、アスベストの有無については、専門調査会社による調査を行わなければ詳細が分からないため留意を要する。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (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	104,000円/㎡	× 0.96	× 117.18㎡	× 0.80	= 9,360,000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。

【 基準地 (武蔵村山-5) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 117,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{111} = 104,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正 : 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正 : 方位(東) +2% 基準地の標準化補正を考慮(北方位を標準)。

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

イ 個 別 格 差 : 下記の個別的要因を考慮して個別格差率を査定した。

- ・方位(北西) +1%
- ・間口がやや狭い -3%
- ・行止まり道路 -2%

$$\text{相乗積} (1.01 \times 0.97 \times 0.98 \doteq 0.96)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} : 0.96}}$$

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、-20%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	180,000円/m <sup>2</sup>	× 92.25m <sup>2</sup>	× 0.02	= 330,000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29年になる建物であり、建物の現況（建物内部の汚れ・損傷・老朽化等が多数認められる）、建物の保守管理の状況等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、検査済証の発行記録が無く、建物の遵法性が確認できない築年数の古い中古建物の市場性等の経済的要因による減価、観察不能部分の不測の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。よって、残価率相当である2%をもって建物の現価率と判定した。

・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは一致するものではない。

残価率	2%
経過年数	約29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	9,360,000円	× 0.7	法定地上権	= 6,550,000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	評価額
1	9,360,000円	－ 6,550,000円	/	×0.95	×0.8	= 2,140,000円
2	330,000円	＋ 6,550,000円	×1.0	×0.95	×0.8	= 5,230,000円
一括価格（合計）						7,370,000円

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：上記2.①.ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：大量の物品等が残置された場合のリスク、室内に立ち入りできない部屋があり不明な部分が多い状況、その他のリスク要因を考慮すると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。

## 第6 参考価格資料

[ 指標とした公示価格等 ]

【 基準地 (武蔵村山-5) 】

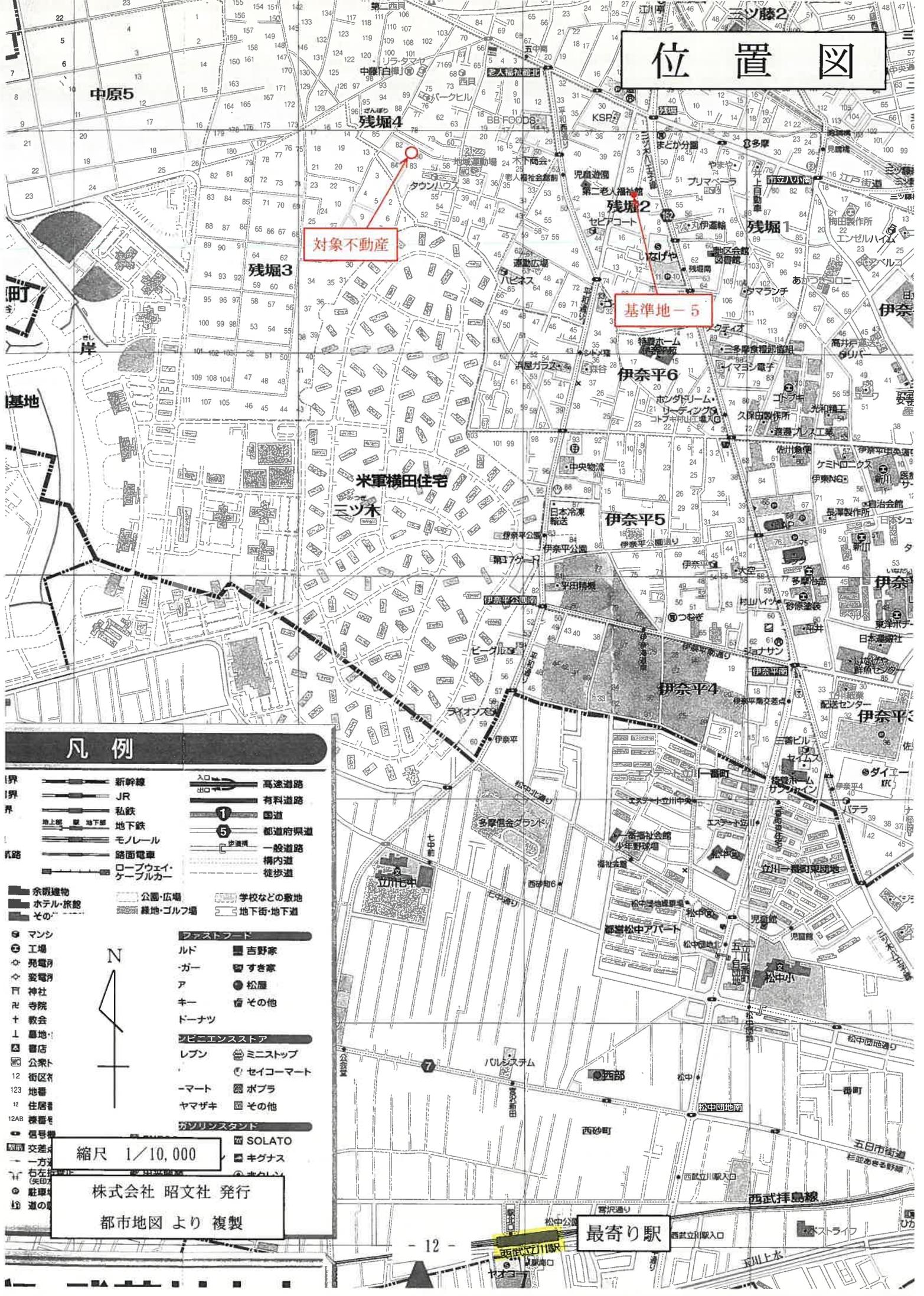
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	武蔵村山市残堀二丁目3番10
1 m <sup>2</sup> 当たりの 価 格	117,000円/m <sup>2</sup>
地 積	110m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	東5m市道
交通施設との接近状況	「西武立川」駅 3,000m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)、高度地区
周辺土地の利用の現況	小規模一般住宅が多く見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

# 位置図



## 凡例

- |     |        |     |       |
|-----|--------|-----|-------|
| 境界  | 新幹線    | 入口  | 高速道路  |
| 境界  | JR     | 出口  | 有料道路  |
| 境界  | 私鉄     | ①   | 国道    |
| 地上部 | 地下鉄    | ⑤   | 都道府県道 |
| 地下部 | モノレール  | 歩道橋 | 一般道路  |
| 道路  | 路面電車   | 歩道  | 構内道   |
| 道路  | ロープウェイ | 徒歩道 |       |
| 道路  | ケーブルカー |     |       |
- 
- |          |           |           |
|----------|-----------|-----------|
| ■ 余剰建物   | ■ 公園・広場   | ■ 学校などの敷地 |
| ■ ホテル・旅館 | ■ 緑地・ゴルフ場 | ■ 地下街・地下道 |
| ■ その他    |           |           |
- 
- |         |            |
|---------|------------|
| ● マンション | ■ ファストフード  |
| ● 工場    | ■ ルド       |
| ● 発電所   | ■ ガー       |
| ● 変電所   | ■ すき家      |
| ● 神社    | ■ ア        |
| ● 寺院    | ■ キー       |
| ● 教会    | ■ ドーナツ     |
| ● 墓地    | ■ ビニエンスストア |
| ● 書店    | ■ レブン      |
| ● 公衆トイレ | ■ ミニストップ   |
| ● 街区界   | ■ セイコーマート  |
| ● 地番    | ■ マート      |
| ● 住居番   | ■ ボプラ      |
| ● 標高    | ■ ヤマザキ     |
| ● 信号機   | ■ その他      |
| ● 交差点   | ■ ソラリス     |
| ● 一方通行  | ■ SOLATO   |
| ● 右左折   | ■ キグナス     |
| ● 駐車場   | ■ その他      |
| ● 道の    |            |

縮尺 1/10,000

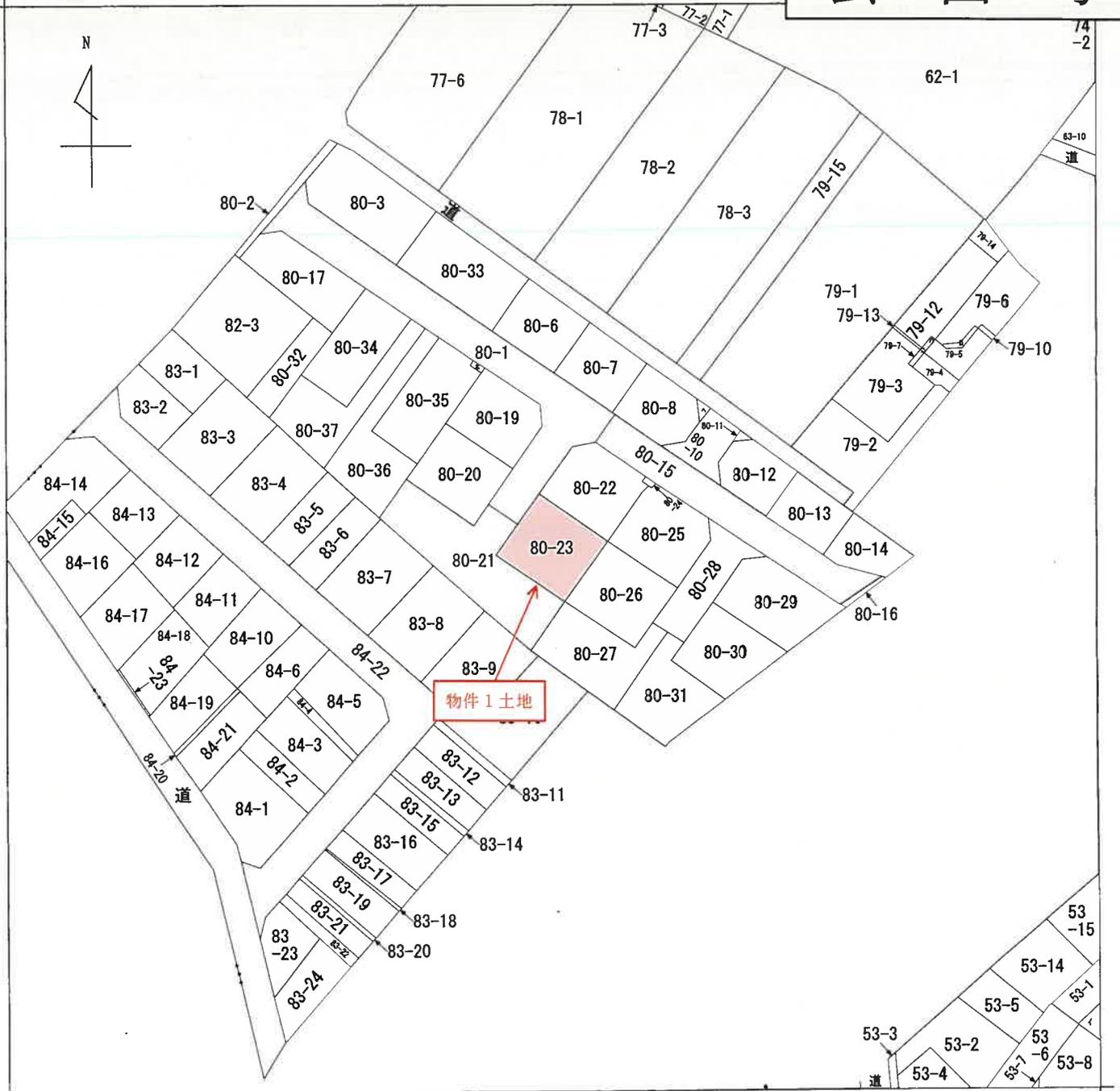
株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製

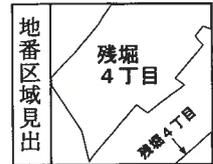
最寄り駅

# 公 図 写

イ 53-20    ハ 79-9    ホ 80-18  
 □ 79-11    ニ 79-8    ヘ 80-9



(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。



請求分	所在 武蔵村山市残堀四丁目		地番 80番23		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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11月6日  
 東京法務局立川出張所  
 登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成8年7月29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。  
令和7年11月6日 東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小

平成八年七月廿九日

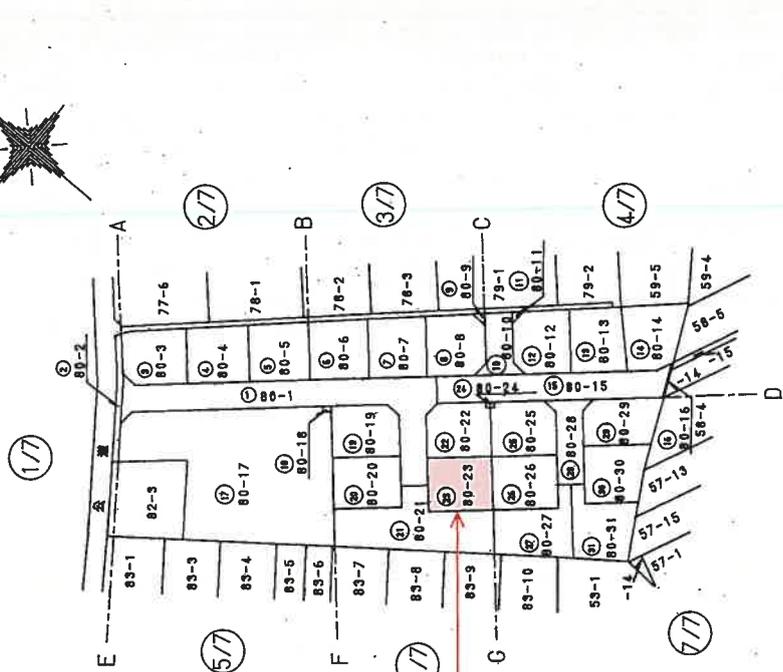
新 80-3 土地所在図

地番 80-1 乃至 31

土地の所在 武蔵村山市残堀4丁目

80-4-5 は 80-3 に 合筆

全 図



710977

縮尺 1/1000

申請人

作製者

平成8年7月15日作製

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年7月29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。  
令和7年11月6日 東京法務局立川出張所

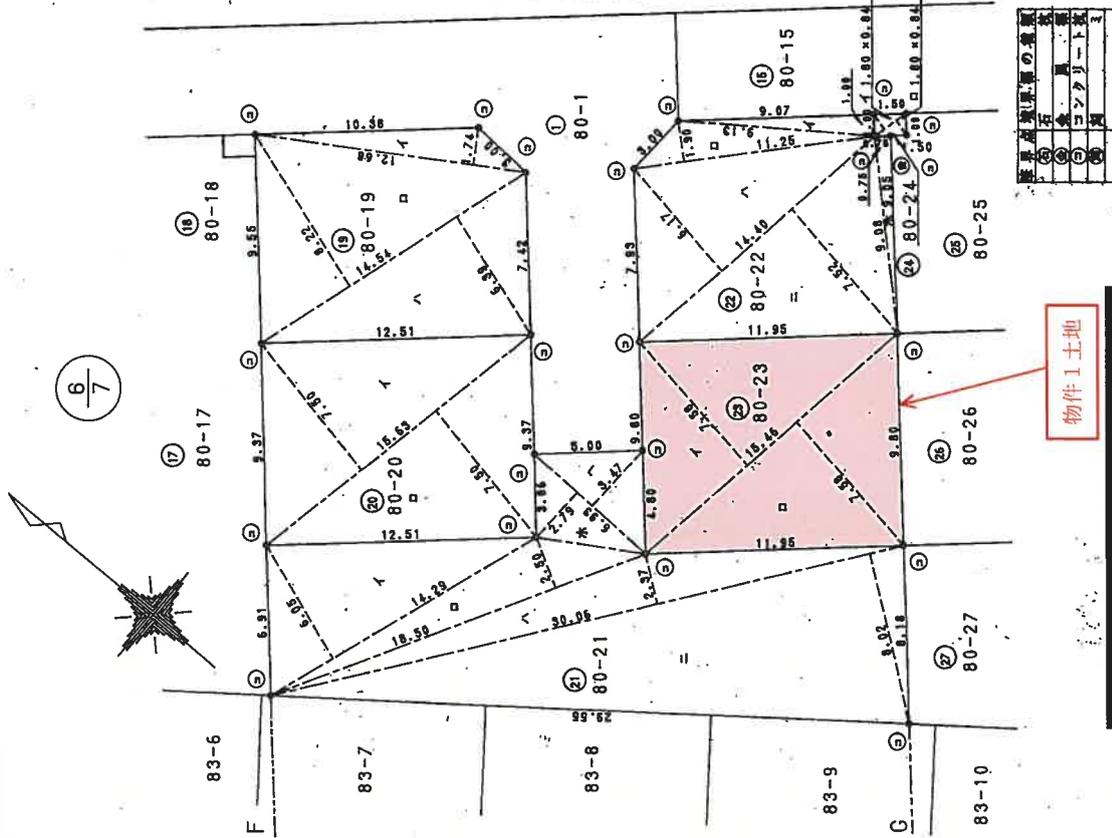
A3をA4に縮小

平成八年七月廿九日

地積測量図

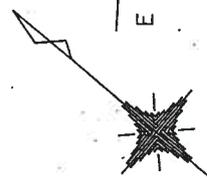
地番 80-1乃至31

土地の所在 武蔵村山市残堀4丁目



3/5

5/7



申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成者 [Redacted] 平成8年7月15日(作製)

(東京土地家屋調査士会用品)

710980



登記年月日：平成9年2月19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。  
令和7年11月6日 東京法務局川出事務所

A3をA4に縮小

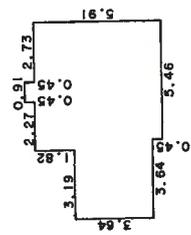
平成九年二月十九日

建物平面図

家屋番号 80-23

建物の所在 武蔵村山市残堀4丁目80番地23

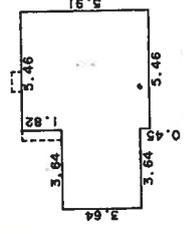
1 階



求積表

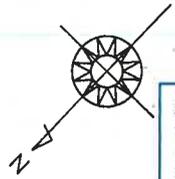
0.45 X 0.91	=	0.4095
1.82 X 5.91	=	10.7562
3.64 X 9.10	=	33.1240
0.45 X 5.46	=	2.4570
合計		46.7467
床面積		46.74 m <sup>2</sup>

2 階

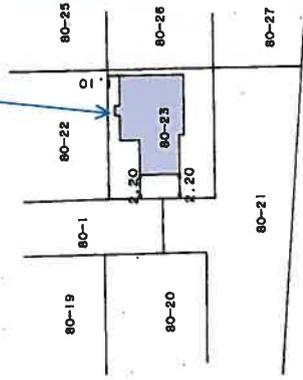


求積表

3.64 X 3.64	=	13.2496
5.91 X 5.46	=	32.2686
合計		45.5182
床面積		45.51 m <sup>2</sup>



物件2建物



309895  
~~809894~~

縮尺 1/500

縮尺 1/250

9年2月7日作製

作製者

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)