

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 3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 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 4月17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   | 東大和市向原一丁目                        |
|   | 地 番   | 16番28                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 110.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東大和市向原一丁目16番地28                  |
|   | 家屋 番号 | 16番28                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3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 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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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」にも掲載されています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 東大和市向原一丁目  
地 番 16番28  
地 目 宅地  
地 積 110.36平方メートル
  
- 2 所 在 東大和市向原一丁目16番地28  
家屋 番号 16番28  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 43.06平方メートル



令和7年(ケ)第255号  
令和7年12月26日受理  
令和 年 月 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 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   | 東大和市向原一丁目                        |
|   | 地 番   | 16番28                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 110.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東大和市向原一丁目16番地28                  |
|   | 家屋 番号 | 16番28                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	東京都東大和市向原一丁目16番地の28（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	プレハブ物置（動産）が2基存在する												
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 style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年（ ）第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">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

( 2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / ■提示文書 (回答書) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成31年3月ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>建物所有者の住所は本件建物所在地にあり、占有者からも建物所有者の所在について詳細な陳述がなく、建物所有者に照会できなかったため、上記占有者及び占有権原については、占有者の陳述及び回答書から記載した。</p> <p>回答書には、占有者は建物所有者の下で働いており、いずれは会社を引き継ぐと同時に占有者の住まいとして渡すから本件建物で暮らせと建物所有者から指示があった旨記載されている。</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

( 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
B (占有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件建物を平成31年3月から家族と居宅として使用しています。</li><li>2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。新築後2年位で1階南東側の和室を洋室に改装しました。</li><li>3 本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。駐車スペースにあるのは自家用車です。</li><li>4 本件建物を使用するに際し、建物所有者との間では金銭等の授受はありません。回答書に記載のとおり間違いありません。</li><li>5 本件土地の境界等につき近隣との間で争いはありません。 (令和8年1月16日面接聴取)</li></ol>

(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)

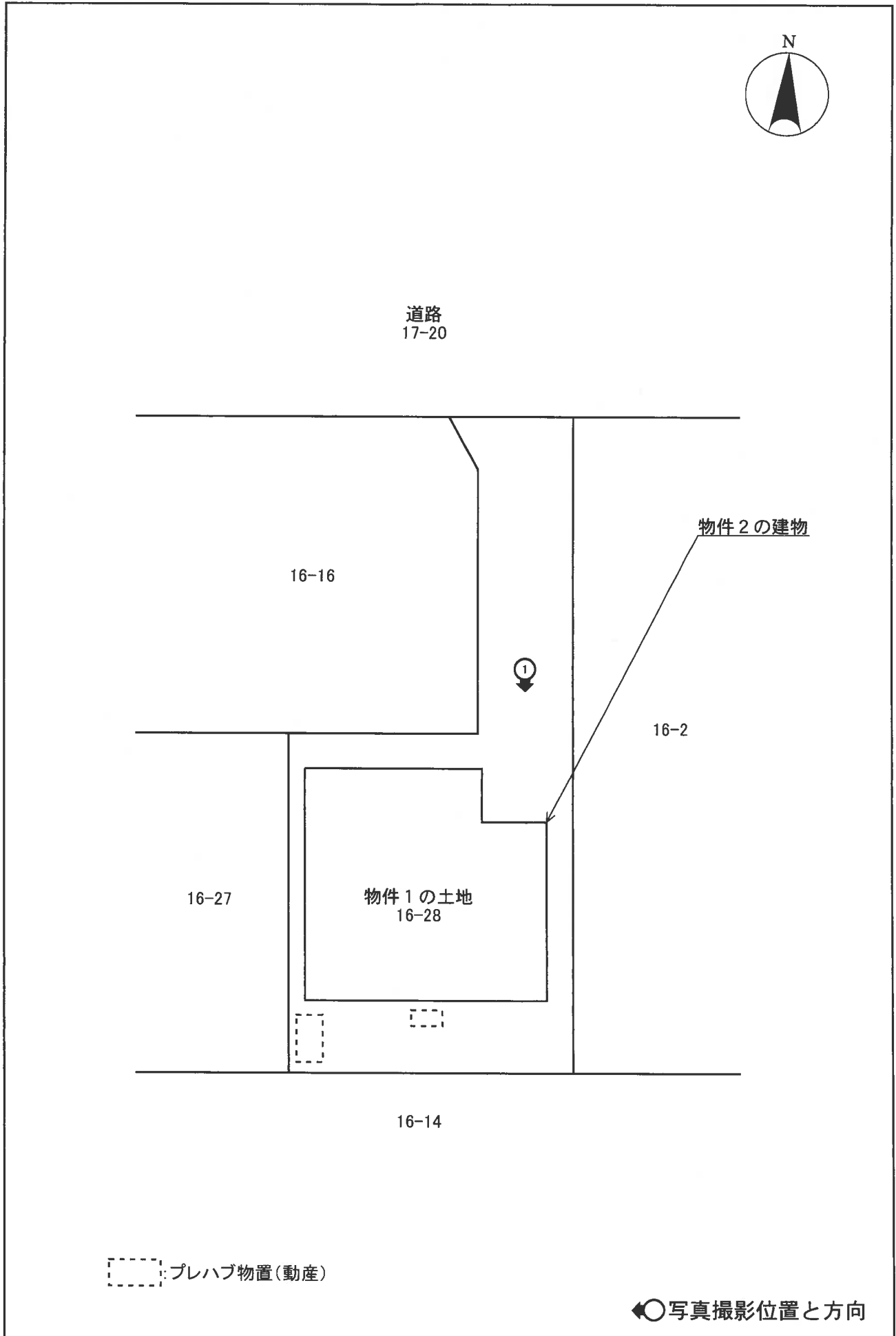
## 執行官の意見

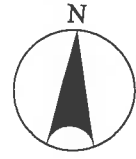
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け付近の表札には建物所有者の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、B が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

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

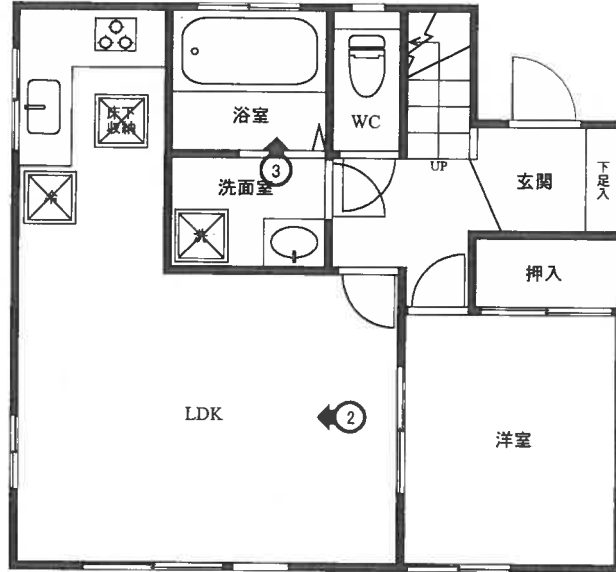
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月26日 18:10-18:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和8年1月7日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和8年1月16日 16:28-16:55	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、Bに面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月16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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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>		

(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)

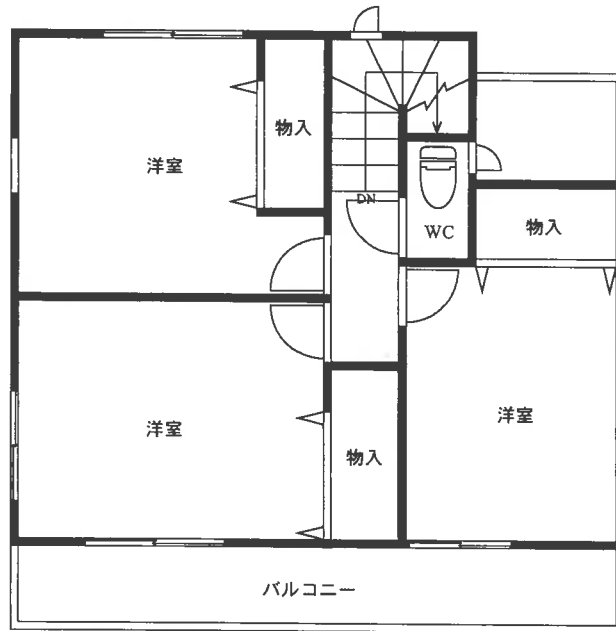




1階



2階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



(9枚目)

令和7年(ケ)第255号  
令和7年1月16日現地調査  
令和8年2月10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 17,300,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,150,000円
物件2 (建物)	金 13,150,000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   | 東大和市向原一丁目                        |
|   | 地 番   | 16番28                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 110.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東大和市向原一丁目16番地28                  |
|   | 家屋 番号 | 16番28                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル<br>2階 43.06平方メートル |



\*22\*

## 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「東大和市」駅の北東方約1.3km(道路距離)、徒歩約16分、最寄りバス停まで徒歩約5分に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	近隣は、戸建住宅のほかにアパート、マンション等も見られる住宅地域である。 小・中学校、診療所、郵便局、図書館、公園、コンビニエンスストア、スーパーストア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、建築物の高さ制限10m、日影規制(二)敷地面積の最低限度110㎡ 東京都建築安全条例、東京都景観条例(一般地域) 宅地造成等工事規制区域、航空法
画地の状況	地積 形状 間口・奥行  地勢 その他	110.36㎡(登記地積)・・・地積測量図が存する。 不整形(旗竿地) 間口約3.5m・奥行約19.6m 路地状部分の幅約2.7m、長さ約9.6m ※路地状部分を含む土地であるため、再建築の際には、東京都建築安全条例のうち、主に第3条、第3条の2の制限がかかる。 ほぼ平坦 路地状部分を駐車スペース等として利用している。但し幅が狭いため、車種は限定される。
接面道路の状況等	北側で幅員約6mの舗装市道とほぼ等高に接面する中間画地である。建築基準法上は第42条1項1号、同1項4号に指定されている。	
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	あり あり あり

土地の履歴等	<p>過去の住宅地図（平成17年版、平成3年版）によると、物件1土地には、従前の住宅と推察される建物の記載がある。昭和55年版の住宅地図では建物の記載は無く、昭和54年の航空写真では、農地等と見受けられる。</p> <p>閉鎖登記簿謄本における調査では、過去の所有者において、土壌汚染の端緒はみられない。</p>
特記事項	<p>① 物件1土地は「東大和市浸水・土砂災害ハザードマップ」の浸水予想区域に指定されている。過去の浸水履歴については、東京都の「水害リスク情報システム」上は、物件1土地における浸水履歴はない。</p> <p>② 敷地内にはプレハブ物置（動産）が2基存在した。</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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成19年12月4日新築 約18年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング、CFシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・2階北西側洋室の天井は、一部が勾配天井である。 ・2階の南側にバルコニーがある。
床面積(現況)	1階 2階 延べ	47.20 m <sup>2</sup> 43.06 m <sup>2</sup> 90.26 m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK 〔1階〕LDK、洋室(1)、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(3)、トイレ等 ※占有者Bによると、新築後2年位の時期に、1階南東側の和室を洋室に改装したとのことである。
品 等	中位	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・占有者Bが、本建物を居宅として使用している。</li> <li>・占有権原は使用借権、占有減価等の要因はない。</li> </ul>	

特 記 事 項	<p>① 建物は検査済証の発行記録がある。</p> <p>② 建物外部は、屋根の色褪せ、バルコニー雨よけの一部破損等が観察されたが、外観上は概ね経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられた。</p> <p>③ 室内は、クロスの落書きや損傷、汚れや黄ばみが観察された。水廻りについては、浴室やトイレに水垢やカビの付着が見られたほか、トイレや洗面室の床面にも埃や塵による汚れが観察された。また、洗面室のドアの開閉に、引っ掛かりが認められた。室内のうち1階部分は、経過年数に対してやや劣化の程度が大きい。</p> <p>占有者Bの陳述では、建物や設備の不具合は特にないとのことであるが、家財道具や私物が多いため、目視で確認することができなかった部分が存するほか、設備の経年劣化等により、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。</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	202,000円/m <sup>2</sup>	× 0.80	× 110.36m <sup>2</sup>	× 0.97	= 17,300,000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 ( 東大和-20 ) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 196,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 202,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(北) ±0% 公示地の標準化補正を考慮(北方位を標準)。

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。

・不整形地(旗竿地) -20%

※ 旗竿地のため、物件1土地の道路方位による補正は要しない。

個別格差 : 0.80

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、-3%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	160,000円/m <sup>2</sup>	× 90.26m <sup>2</sup>	× 0.30	= 4,330,000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、建物の状態（汚れ、損傷等による劣化の程度）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、設備の旧式化等の機能的要因による減価、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	3%
経過年数	約18年
経済的残存耐用年数	約12年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{12\text{年}}{18\text{年} + 12\text{年}} & \times & (1 - 0.30) & \div & 0.30 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

## 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
		× 0.7	法定地上権	
1	17,300,000円	× 0.7	法定地上権	= 12,110,000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	17,300,000円	-	12,110,000円		×1.0	×0.8	= 4,150,000円
2	4,330,000円	+	12,110,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 13,150,000円
一括価格（合計）							17,300,000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：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 ]

【 公示地 (東大和-20) 】

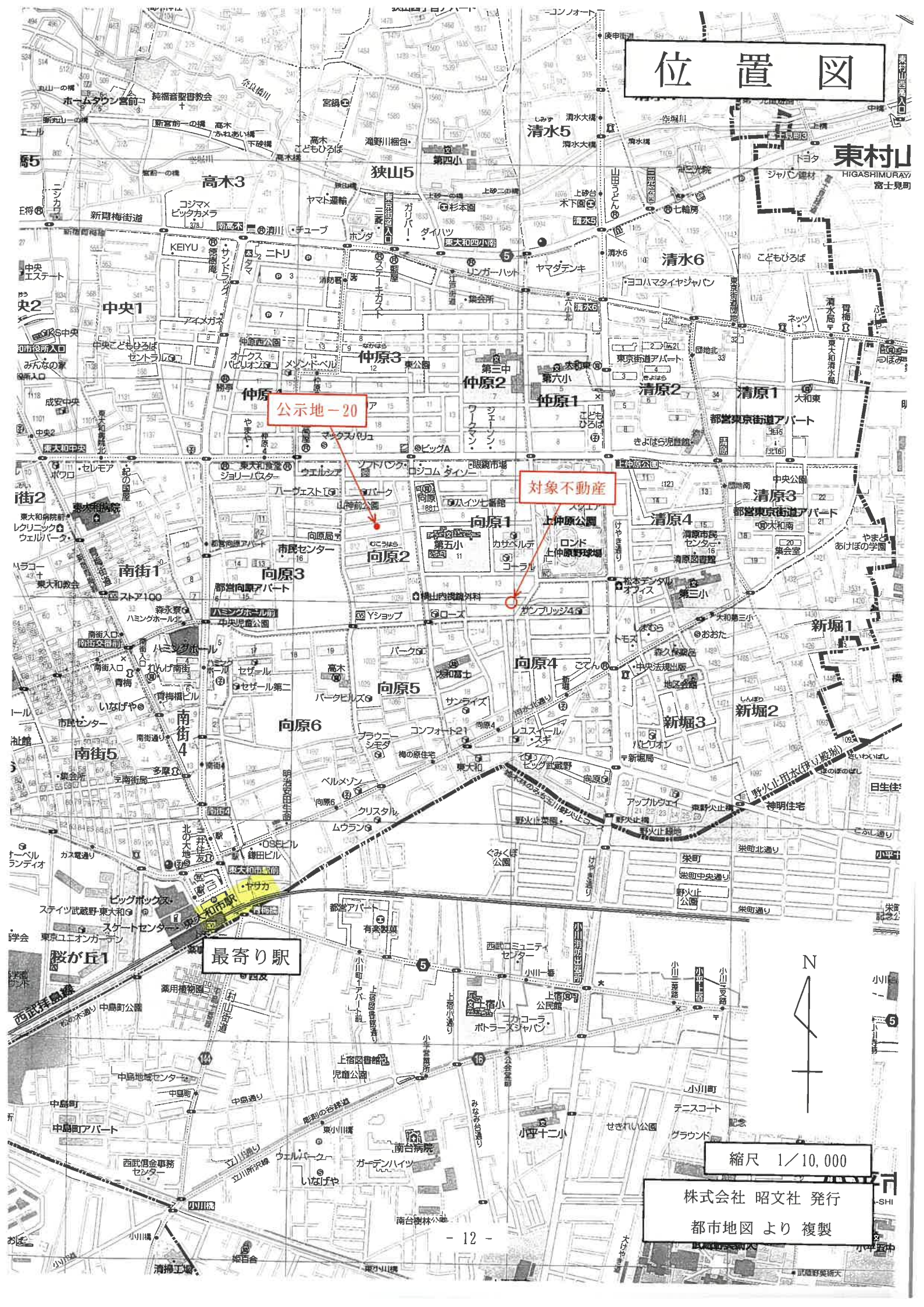
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	東大和市向原2丁目778番13
1 m <sup>2</sup> 当たりの 価 格	196,000円/m <sup>2</sup>
地 積	205m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北5m市道
交通施設との接近状況	「東大和市」駅 1,200m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(50,100)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 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



公示地-20

対象不動産

最寄り駅

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地図より複製



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。  
 令和8年10月9日 東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小



地積測量図

地番 16-16, -27, -28  
 土地の所在 東大和市向原一丁目

① 16-16

座標	高さ	倍面積
11.567	1.396	16.147532
14.057	7.867	110.596419
14.057	6.635	93.268195
計		220.002146
1/2		110.001073
取積		110.00 m <sup>2</sup>

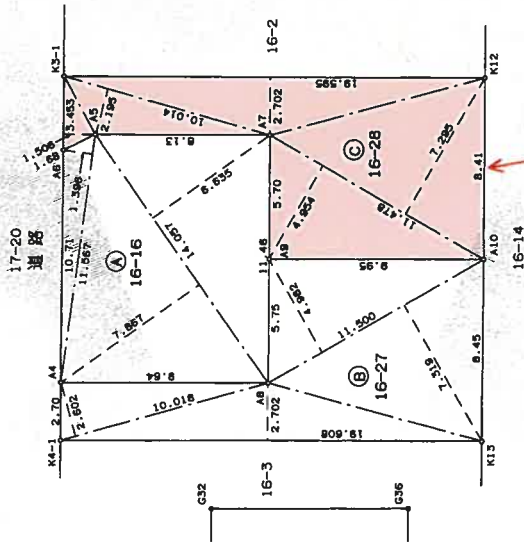
② 16-27

座標	高さ	倍面積
10.018	2.602	26.066836
19.608	2.702	52.990816
11.500	7.319	84.168500
11.500	4.982	57.293000
計		220.509152
1/2		110.254576
取積		110.25 m <sup>2</sup>

③ 16-28 (物件1土地)

座標	高さ	倍面積
11.478	4.954	56.862012
11.478	7.295	83.732010
19.595	2.702	52.945690
10.014	2.195	21.980730
5.453	1.506	5.200218
計		220.720660
1/2		110.360330
取積		110.36 m <sup>2</sup>

測点名	X座標	Y座標	境界線種
A4	194.106	189.791	コンクリート杭
A5	193.241	201.326	コンクリート杭
A6	194.703	200.492	コンクリート杭
A7	185.117	201.780	コンクリート杭
A8	184.477	190.335	コンクリート杭
A9	184.798	196.079	コンクリート杭
A10	174.856	196.635	金属線
K3-1	194.896	203.940	コンクリート杭
K4-1	193.956	187.093	コンクリート杭
K12	175.331	205.034	コンクリート杭
K13	174.379	188.198	コンクリート杭
G32	186.732	184.333	建物角
G36	177.564	184.879	建物角
T1	200.000	200.000	板
T4	198.789	186.117	新



物件1土地

618147

別地系 任意取得系  
 測量年月日 平成19年9月12日

作成者 [Redacted] (平成19年9月27日作成)  
 土地家屋調査士 [Redacted]  
 申請人 [Redacted]  
 縮尺 1/250  
 H19.10.3 (東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成20年3月19日

令和8年1月9日 東京法務局立川出張所

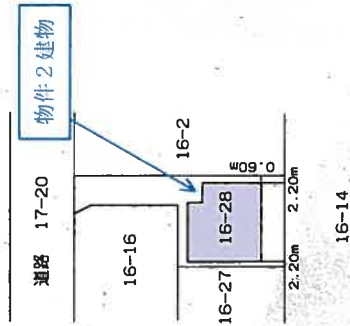
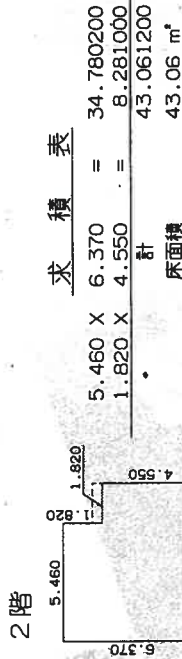
A3をA4に縮小

建物平面図

各階平面図

家屋番号 16-28

建物の所在 東大和市向原一丁目16番地28



222473

平成20年3月13日作成

作成者 土橋 隆夫

縮尺 1/250 (平成20年3月13日作成)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)