

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2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 昭島市昭和町五丁目230番地7
- 家屋 番号 230番7
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 64.41平方メートル
2階 63.18平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月10日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆澤 里英子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

(1) 本件建物のために、その敷地(地番230番7, 地積127.11平方メートル, 所有者C)につき借地権が存する。本件建物所有者と借地名義人は異なる。地主から借地名義人の変更につき承諾していない旨の主張あり。

(2) 地代代払の許可あり。

《 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

- 1 所 在 昭島市昭和町五丁目230番地7
- 家屋 番号 230番7
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 64.41平方メートル
2階 63.18平方メートル



令和 7年(ケ)第 236号
令和 7年12月 3日受理
令和 8年1月27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 昭島市昭和町五丁目230番地7
- 家屋 番号 230番7
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 64.41平方メートル
2階 63.18平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都昭島市昭和町五丁目9番12号
建 物	物件 1
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) □ 種類： □ 構造： □ 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 ┌ 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住居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 <input type="checkbox"/>
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 ┌ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 └ 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

目的外土地の概況 (物件 1 関係)	
所 在	昭島市昭和町五丁目
地 番	230番7
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	127.11平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
その他の事項	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書 (回答書・公正証書等)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和62年8月 1日
最初の契約日	昭和62年8月 2日
契約等期間	昭和62年8月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成19年 7月31日まで <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 checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成19年 8月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 7月31日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) (旧建物共有持分者)
地代・支払時期等	月額金16,918円 (毎年年末限り12ヶ月分後払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" 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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年12月末日現在 金203,016円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	・ AとBとの間の土地契約関係については、「執行官の意見」欄記載のとおりである ・ 土地所有者からは借主名義の変更を承諾していない旨の主張がなされている
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (建物所有者)</p>	<p>(身分関係)</p> <p>1 債務者であるBは私の夫です。住民票上の住所は他所に定めています。</p> <p>(占有関係)</p> <p>1 本建物には私たち夫婦と子供2人の計4人で居住しています。他人に貸したりしていません。</p> <p>(目的外土地について)</p> <p>1 昭和62年に目的外土地所有者と賃貸借契約を締結しており、その後、変更契約・更新契約等は締結していません。なお、現在の地代は月額16,918円で毎年年末頃に1年間分である203,016円を支払っています。ただし、昨年度分の1年間分は事情により支払っていません。</p> <p>2 土地賃貸借契約書等は探していますが、見当たりません。</p> <p>3 土地賃貸借契約の借主はBですが、夫婦の間柄ですので、Bと土地転賃借契約等は締結していません。</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

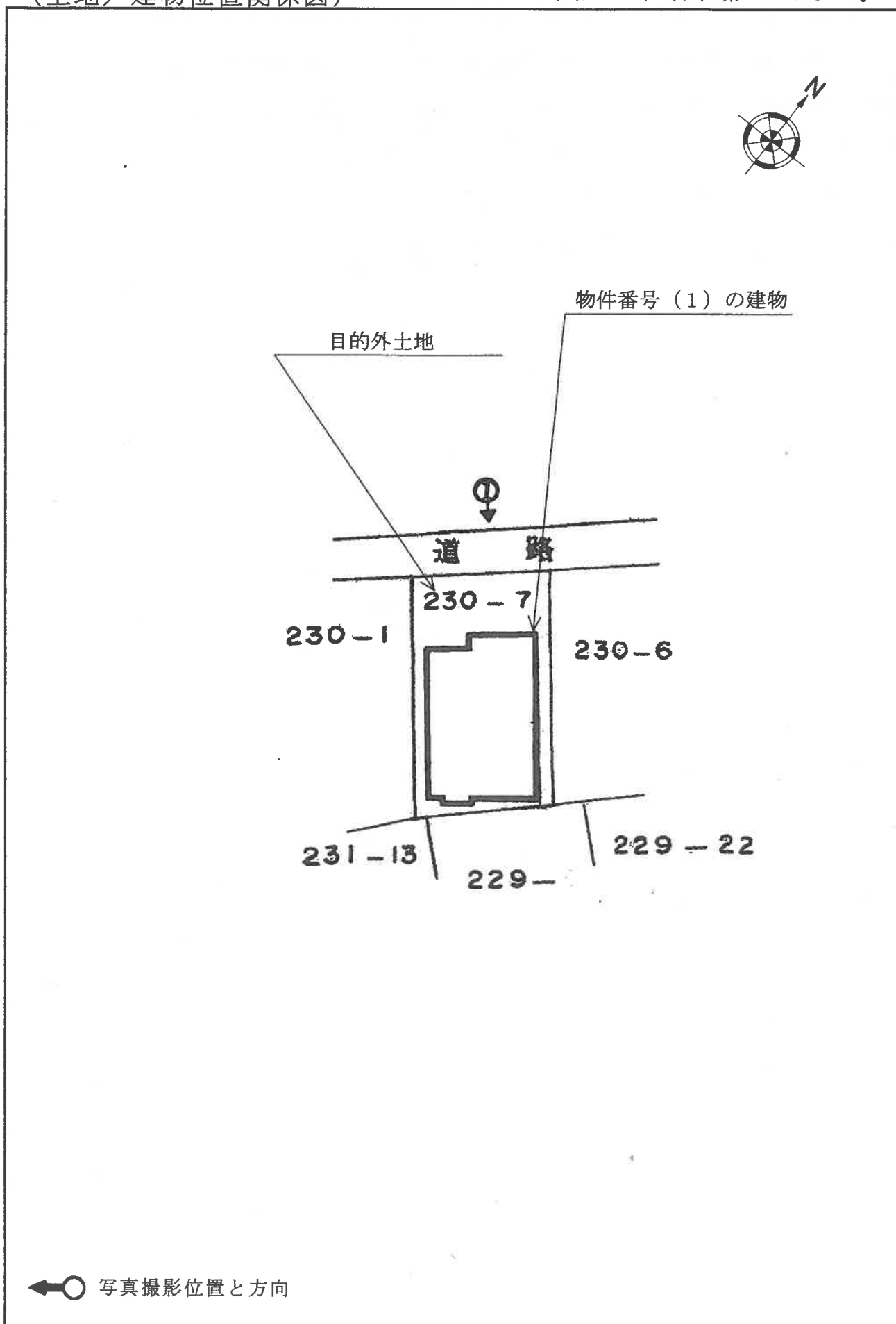
執行官の意見

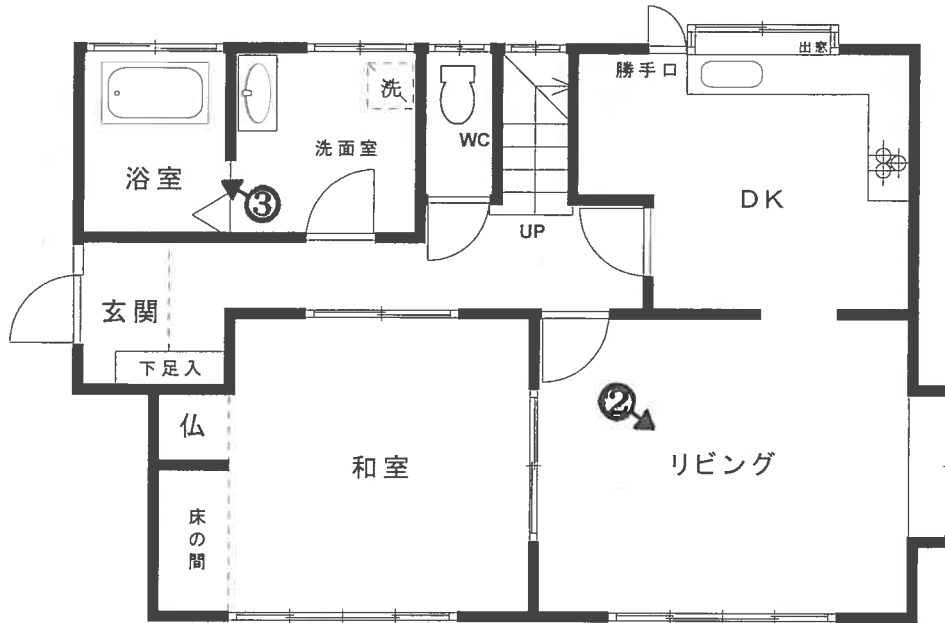
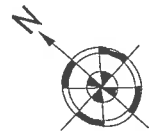
- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 建物共有者らに対して照会書を郵便受けに投函したが、報告書提出時点で回答は無かった。
- 3 当初、本建物はA、Bの共有であったが、平成13年8月8日付でBの持分がAに贈与されたことから、現在では、Aの転借権（Bに対しては黙示の使用借権）となっている

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

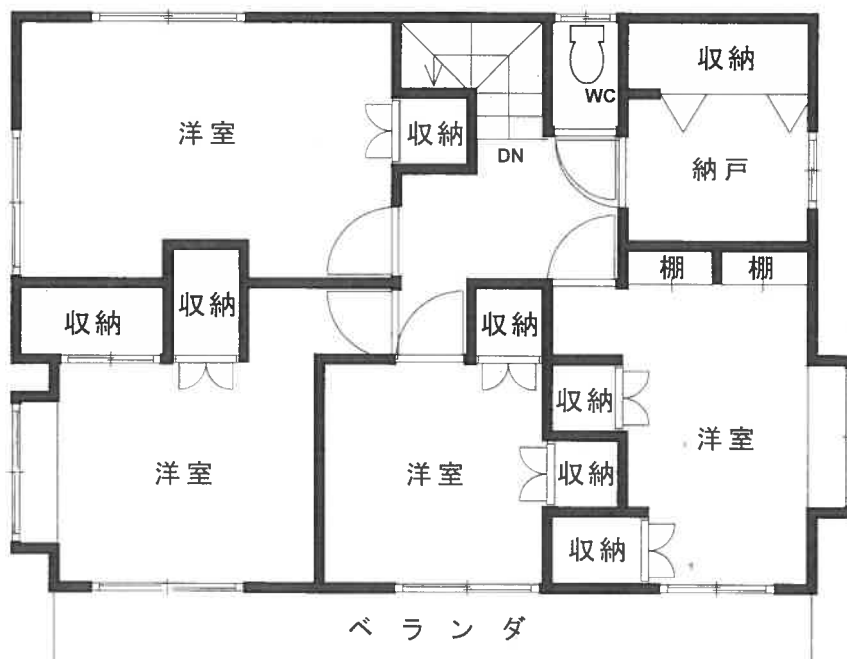
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月9日(火) 10:50-11:00	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影・郵便受けに照会書を投函
7年12月10日(水) : - :	当庁執行官室	目的外土地所有者宛照会書を郵送
7年12月16日(火) 11:05-11:35	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・評価人同行
7年12月19日(金) : - :	当庁執行官室	市役所宛住民票申請(郵送)
8年1月5日(月) : - :	当庁執行官室	目的外土地所有者宛照会書を再度郵送
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月16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 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> <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（ケ）第236号
令和7年12月16日現地調査
令和8年3月3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

物件番号	評価額
物件1	金9,820,000円

物件1は、土地利用権等付建物（借地権付建物）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
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 昭島市昭和町五丁目230番地7
- 家屋 番号 230番7
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 64.41平方メートル
2階 63.18平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1建物の敷地（目的外土地である本件借地）の概況及び利用状況等

※目的外土地である物件1建物の敷地については、以下、本件借地と記載する。

位置・交通	JR青梅線「昭島」駅の略南方約200m（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、共同住宅が混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、銀行、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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制、東京都景観条例、航空法 ※ 航空法の準用による横田飛行場の進入表面に存する。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	127.11㎡ ほぼ長方形 間口約8.7m・奥行約14.6m 概ね平坦 敷地内の北端角に電柱が存する。
接面道路の状況等	北西側が認定幅員2.42m舗装市道（建築基準法第42条2項）にほぼ等高に接面する中間画地。 ※ 昭島市備え付けの土地境界図によれば、本件借地前面の市道の幅員は2.42mと記載されている。 ※ 当該道路は建築基準法第42条2項に該当するので、道路中心線から2mの位置までセットバックを要し、本件借地にはセットバック部分を含む。なお、セットバック部分の面積は専門家による測量を実施しなければ正確なことは分からない。 ※ 本件借地の前面道路はセットバックが行われている部分があるため現況幅員は約3.7m前後。	

本件借地（目的外土地）の利用状況等

① 本件借地（目的外土地）は物件1建物の敷地として利用されており、土地利用率等は借地権（建物所有目的の土地賃借権）である。

[本件借地（物件1建物の敷地である目的外土地）]

	所在・地番	地目	地積
本件借地	昭島市昭和町五丁目230番7	宅地	127.11㎡

② 土地賃貸借契約の概要は以下のとおりである。

所在地番 … 前記①の表記のとおり

契約数量 … 前記①の表記のとおり

契約当事者 … 賃貸人：土地所有者

賃借人：旧建物共有持分者（本件債務者）

契約形態 … 書面による土地賃貸借契約書

占有権原 … 賃借権

使用目的 … 建物所有

占有開始時期 … 昭和62年8月1日

契約日 … 昭和62年8月2日

契約期間 … 平成19年8月1日から令和9年7月31日までの20年間

※ 現況調査報告書に記載のとおり。

更新の種別 … 法定更新

地代 … 16,918円（月額） ※年額換算の地代 203,016円

支払時期 … 毎年年末限り12ヶ月分後払

地代前払 … 無い

一時金 … 不明

※ なお、土地賃貸借契約書の特約事項によれば、書換料として昭和62年8月4日に100万円、8月末日に50万円との記載があるが、実際の金銭の授受の有無については不明である。また、書換料名目の一時金の性格についても不明である。

地代滞納 … 有り（令和7年12月末日現在 203,016円）

※ 但し、地代代払許可に基づき、地代滞納のある令和7年1月分～令和8年1月分まで、本件申立債権者が地代の供託を行っている。供託書によれば、賃貸人が地代の受け取りを拒否しているためであるとのこと。

契約解除 … 無い

訴訟提起等 … 無い

その他 … 後記③のとおり、本件借地契約における名義変更に関して土地所有者（賃貸人）の主張がある。

<p>本件借地（目的外土地）の利用状況等</p>	<p>③ 本件借地契約に関する注意事項、土地所有者（賃貸人）の主張等</p> <p>a. 本件借地上に存する建物の現在の登記上の所有者は1名であるが、本件建物は元々2名の共有（持分は各1/2）であったものを、平成13年8月8日付で建物の共有持分を本件債務者から共有者（配偶者である現建物所有者）に贈与した経緯がある。</p> <p>b. 土地賃貸借契約書には本件建物の共有持分の贈与を行った共有者（本件債務者）が本件借地の賃借人との記載があるが、現時点では契約上の賃借人は建物の所有権を有していない。なお、契約上の賃借人と現在の建物所有者が異なっているが、両者の間には土地転貸借契約等の締結はされていない。</p> <p>c. 土地所有者からの「土地賃貸借契約等に関する回答書」によれば、建物の共有持分の贈与に伴う名義変更についての連絡を受けておらず、承諾もしていないとのこと。なお、土地賃貸借契約書によれば、借地権の譲渡、又は転貸の場合には事前に賃貸人の承諾が必要とされている。</p> <p>d. 本物件については、地代滞納と名義変更に関してトラブルがあること、現時点では契約上の賃借人と建物所有者が異なること等、借地契約等に関する係争のリスクがあることに留意を要する。</p> <p>④ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</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 有り 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>昭和58年の住宅地図によれば、本件借地を含む地域一帯は既に建物が建ち並ぶ住宅地域が形成されており、本件借地は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「本件借地（目的外土地）の利用状況等」の欄の③で記載したとおり、借地契約等に関する係争のリスクがあることに注意を要する。</p> <p>② 米軍横田飛行場の進入表面に位置するため、上空を航空機が低空で通過する。</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8月6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 スレート葺 サイディング、吹き付け等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、ボード張等 フローリング、畳、塩ビシート等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 ベランダ
床面積(現況)	1階 64.41 m ² 2階 63.18 m ² 延 127.59 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 5LDK+納戸 (洋室：4、和室：1、居間、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	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物所有者が本件建物を住居として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。 	
特 記 事 項	<p>① 東京都多摩建築指導事務所で調査したが、本件建物の建築確認申請であると特定できる記録は見当たらなかった。建築基準法に不適合の可能性があるので留意を要する。</p> <p>② 建物全体の老朽化、経年使用に伴う内装等の汚れ・変色・損傷等が認められ、2階ベランダの屋根の損傷、2階の壁の一部に下地まで削られて変色した損傷箇所が存した。建物所有者の陳述によれば、雨樋の不具合、台所の扉が一部外れた部分、玄関のインターホンの故障があるが、その他は建物及び設備等に直ちに修繕を要する不具合はないと思うとのこと。</p> <p>③ 建物所有者の陳述によれば、現在はペットを飼っていないが、過去に室内で小型犬を飼っていたことがあるとのこと。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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
1	175,000円/m ²	× 127.59m ²	× 0.05	= 1,120,000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 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、建物の現況及び保守管理等の状態（建物全体の老朽化等が認められ、内装の汚れや損傷等が認められる等の物理的要因による減価、設備関係の旧式化及び陳腐化等による機能的要因による減価が認められる）、間取りや建物の仕様の旧式化等による戸建住宅としての市場性の減退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。よって、残価率相当である5%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	5%
経過年数	約38年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

② 土地価格（借地）

物件1建物の敷地（借地）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件1の敷地	更地価格		地積(借地面積) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
本件借地 (目的外土地)	269,000円/㎡	× 0.96	× 127.11㎡	× 1.00	= 32,820,000円

※上記は本件借地（目的外土地）の土地利用権等価格を求めるための基礎となる価格である。

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 （ 昭島－9 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 269,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{100} = 269,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 +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。

・接道の方角 +1% ※北方位を標準

・セットバックを要する -5%

相乗積 (1.01×0.95≒0.96)

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、不要と判定した。

※本件の土地利用権等が借地権であることも考慮。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、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、後記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件1の敷地	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
本件借地 (目的外土地)	32,820,000円	× 0.50	借地権	= 16,410,000円

ア 建付地価格：前記1.②.オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合は、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、建物の構造・性質、建物の経済的残存耐用年数等を考慮した場合の建替え時期等を勘案して借地権割合を査定し、名義書換料相当額を考慮して下記のとおり求めた。なお、借地権を譲渡する際の名義書換料相当額については、標準的な借地権慣行を考慮のうえ競売物件の評価上定めたものであり、借地契約当事者間で授受されるであろう金額を確定するものではない。

※ 土地利用権等割合 = 借地権割合 × (1 - 名義書換料相当額)

借地権割合	(1 - 名義書換料相当額)	土地利用権等割合
0.55	× (1 - 0.1)	= 0.50

(小数第3位を四捨五入)

② 評価額

物件 番号	建物価格 ア	土地利用権等価格 の加算 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	1,120,000円	+ 16,410,000円	×1.0	×0.70	×0.8	= 9,820,000円

ア 建 物 価 格 : 前記1.①.エ

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 : 本件の場合には、前記の「本件借地（目的外土地）の利用状況等」の欄の③で記載したとおり、本件借地契約等に関する係争のリスクがあること、当該地域の地価水準と借地権の需要の関係を考慮した場合の借地権付建物（本件は築年が古い建物）の市場性等、その他のリスク要因等を総合的に考慮した結果、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 (昭島-9) 】

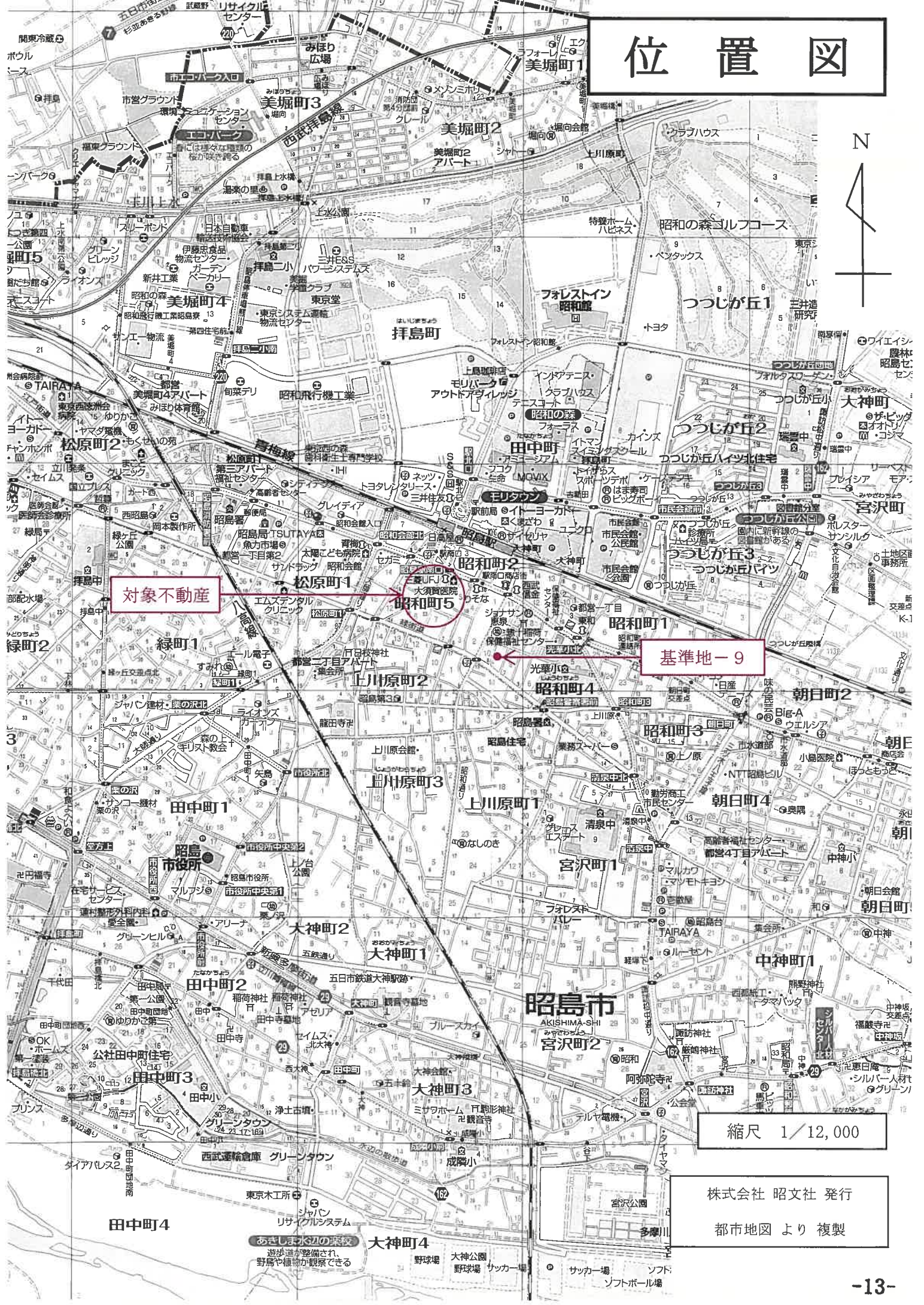
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	昭島市昭和町四丁目250番42 「昭和町4-10-16」
1 m ² 当たりの価格	269,000円/m ²
地 積	108m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西4m市道
交通施設との接近状況	「昭島」駅 480m
法 令 上 の 制 限	1住居(60,200)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほか共同住宅もみられる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 地積測量図写(目的外土地)

以上

位置図



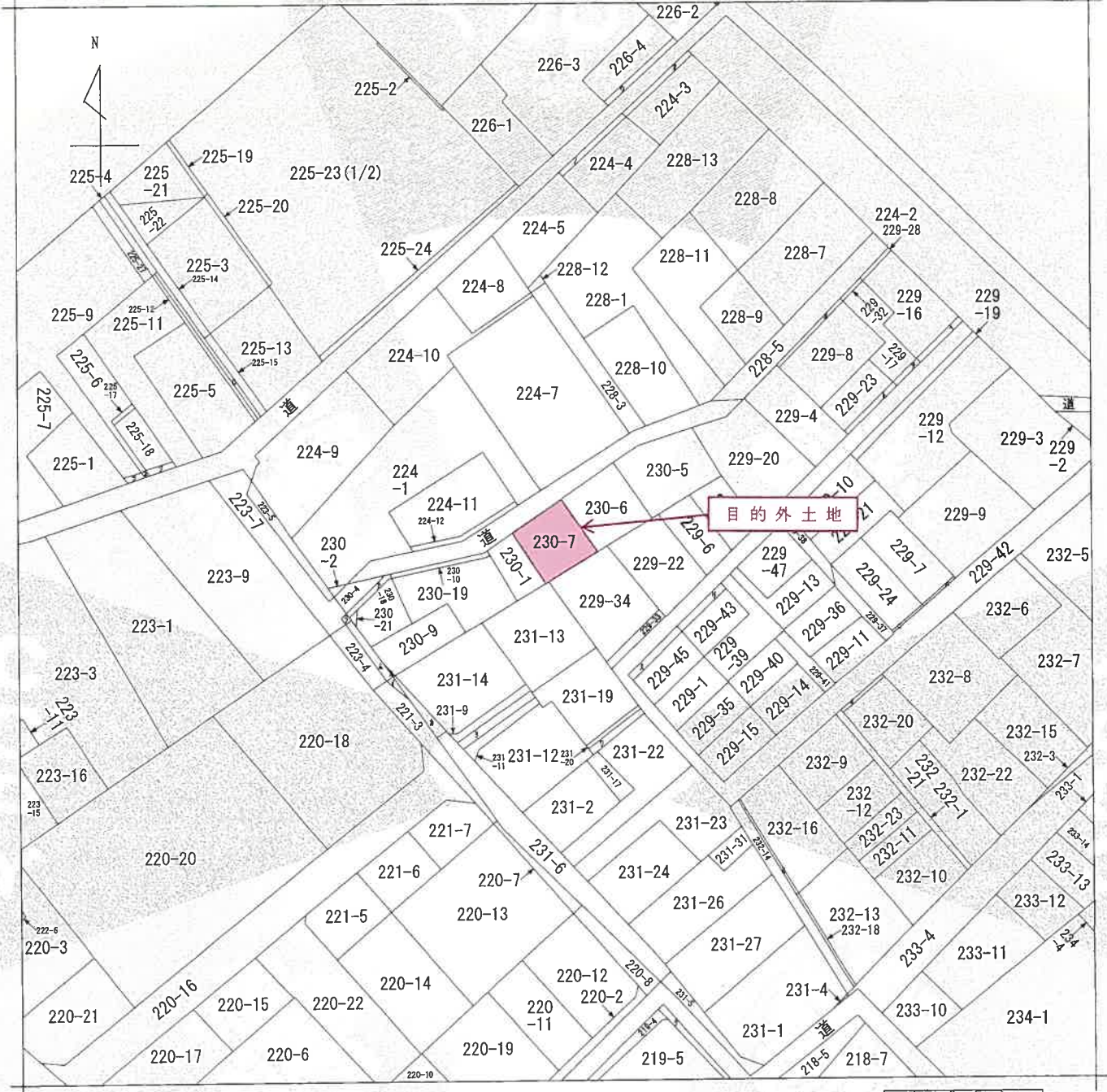
対象不動産

基準地-9

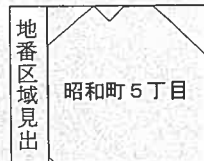
縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

イ 221-4 ハ 229-25 ホ 229-27 ト 229-30 リ 229-44 ル 230-3
 ロ 225-16 ニ 229-26 ヘ 229-29 チ 229-31 ス 229-46 ッ 230-3



(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	昭島市昭和町五丁目		地番	230番7	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号	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12月15日
 東京法務局立川出張所
 登記官

A3をA4に縮小

請求番号：3-1
 (1/2)

登記年月日：昭和63年8月30日

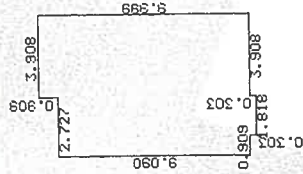
昭和六拾年八月拾日

建物平面図

家屋番号	230 - 7
建物の所在	昭島市昭和町5丁目230番地7

各階平面図

1階平面図



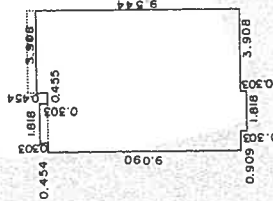
求積表

3.908 X 0.308	=	3.552372
6.635 X 9.090	=	60.312150
1.818 X 0.303	=	0.550854

合計床面積

84.415376
84.41 m²

2階平面図

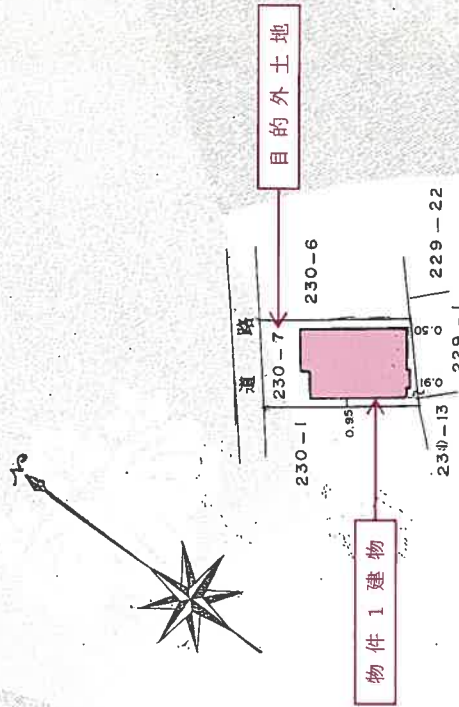


求積表

3.908 X 0.454	=	1.774232
1.818 X 0.303	=	0.550854
6.635 X 9.090	=	60.312150
1.818 X 0.303	=	0.550854

合計床面積

63.188090
63.18 m²



作製者
土地調査
家屋

昭和63年8月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

102685

(東京土地家屋調査士会州会)

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12月15日 東京法務局立川出張所 登記官

A3をA4に縮小

請求番号：3-3

