

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4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 8月19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 1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 9月16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 9月 2日 午前10時00分から 令和 8年 9月 4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 8月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	61,410,000 49,128,000	一括	12,282,000	185,853	55,768
1	17,040,000				
2	6,890,000				
3	37,480,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 狛江市西野川一丁目
 地 番 2番90
 地 目 宅地
 地 積 255.53平方メートル

- 2 所 在 狛江市西野川一丁目2番地90
 家屋 番号 2番90の2
 種 類 共同住宅
 構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 20.15平方メートル
 2階 20.93平方メートル

- 3 所 在 狛江市西野川一丁目2番地90
 家屋 番号 2番90の3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 104.75平方メートル
 2階 104.75平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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」にも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 狛江市西野川一丁目 |
| | 地 番 | 2番90 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 狛江市西野川一丁目2番地90 |
| | 家屋 番号 | 2番90の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 20.15平方メートル
2階 20.93平方メートル |
| 3 | 所 在 | 狛江市西野川一丁目2番地90 |
| | 家屋 番号 | 2番90の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.75平方メートル
2階 104.75平方メートル |



令和7年（ヌ）第152号
令和8年4月1日受理
令和8年5月19日提出
（評価人 松岡利喜雄）

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 林 崎 雄 彦 （印）

（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 | 狛江市西野川一丁目 |
| | 地 番 | 2番90 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 狛江市西野川一丁目2番地90 |
| | 家屋 番号 | 2番90の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 20.15平方メートル
2階 20.93平方メートル |
| 3 | 所 在 | 狛江市西野川一丁目2番地90 |
| | 家屋 番号 | 2番90の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.75平方メートル
2階 104.75平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都狛江市西野川一丁目23-3		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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, 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物（物件2）を共同住宅として占有している（空き家） 上記の者が本建物（物件3）を居宅として占有している（空き家） ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	1 本件建物（物件2，3）の鍵を持参した。 2 物件2の1階部分の浴槽に損傷があり，また，換気扇を修理する予定でいる。 3 兄（申立債権者）に，建物内の動産を勝手に持ち出されて，困惑している。 4 物件3の建物は，亡父が仕事の事務所としても使用していた。 (令和8年4月28日面接聴取)

(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)

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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 物件3の建物の表札には、所有者の氏が表示されていた。
 - (2) 物件2は、1階部分と2階部分に各一世帯が入居できる共同住宅の構造となっており、それぞれの郵便受けは粘着テープで塞がれていた。
 - (3) ライフライン照会の結果、物件2及び物件3のいずれも水道供給契約がない旨の回答があった。
 - (4) 物件2及び物件3のいずれも、わずかな動産が存在するも、生活に必要な程度にはなかった。

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8年4月2日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和8年4月2日 14:20-14:40	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置
令和8年4月3日 : - :	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和8年4月28日 13:10-15:10	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

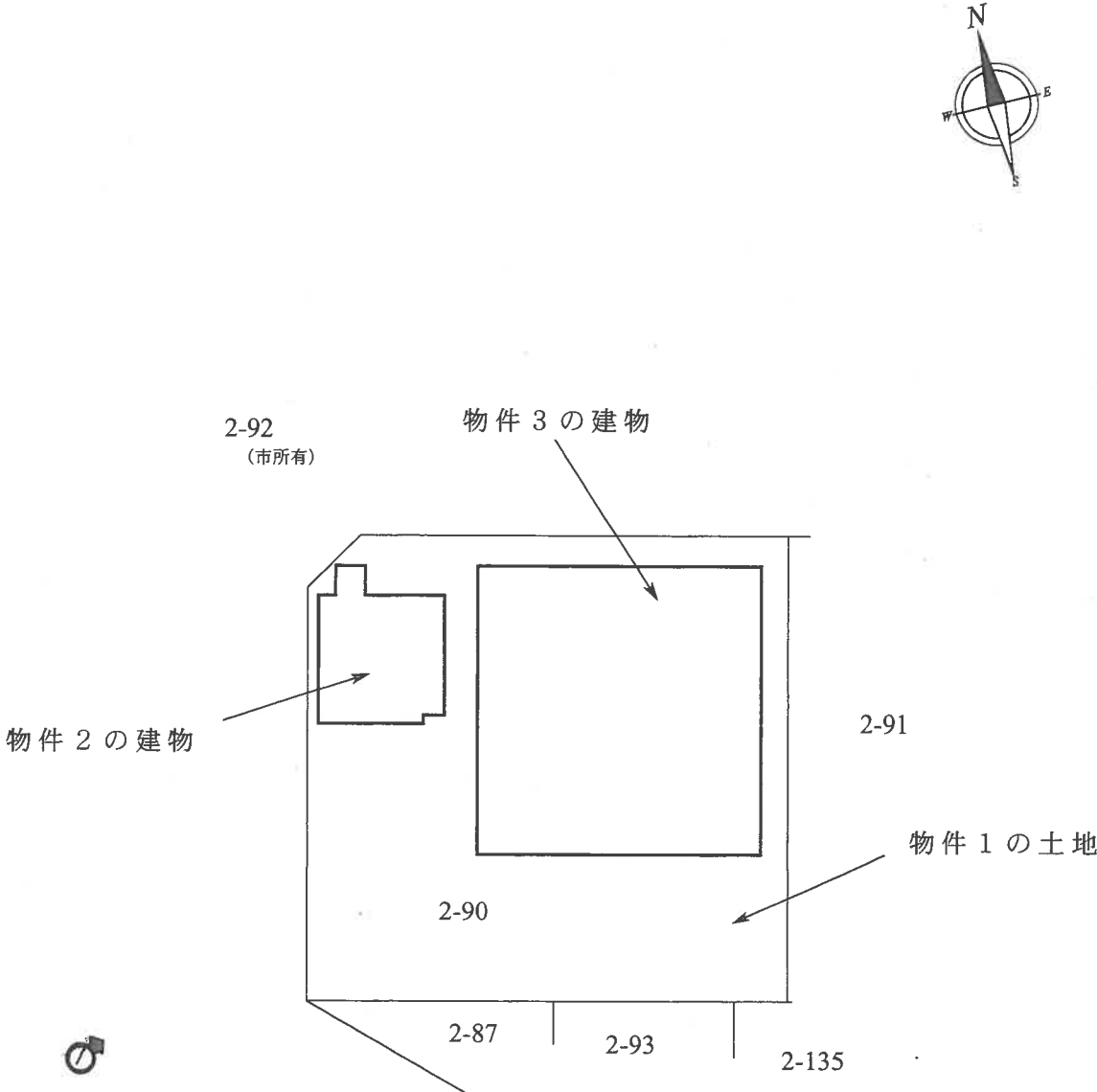
(特記事項)

☒ 令和8年4月28日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 技術者に一部解錠させた後に, 所有者が鍵を持参したので, これを使用して建物内に立ち入った。

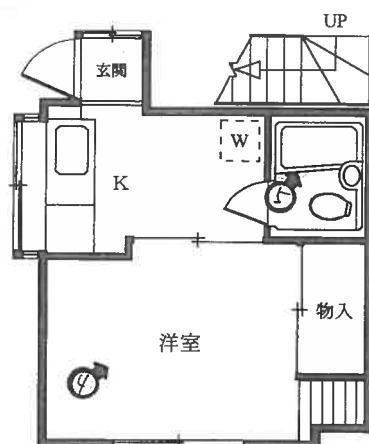
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

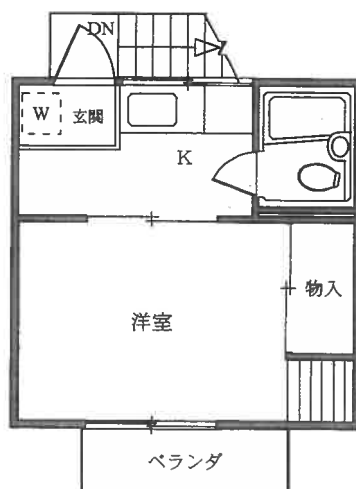
(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



物件 2

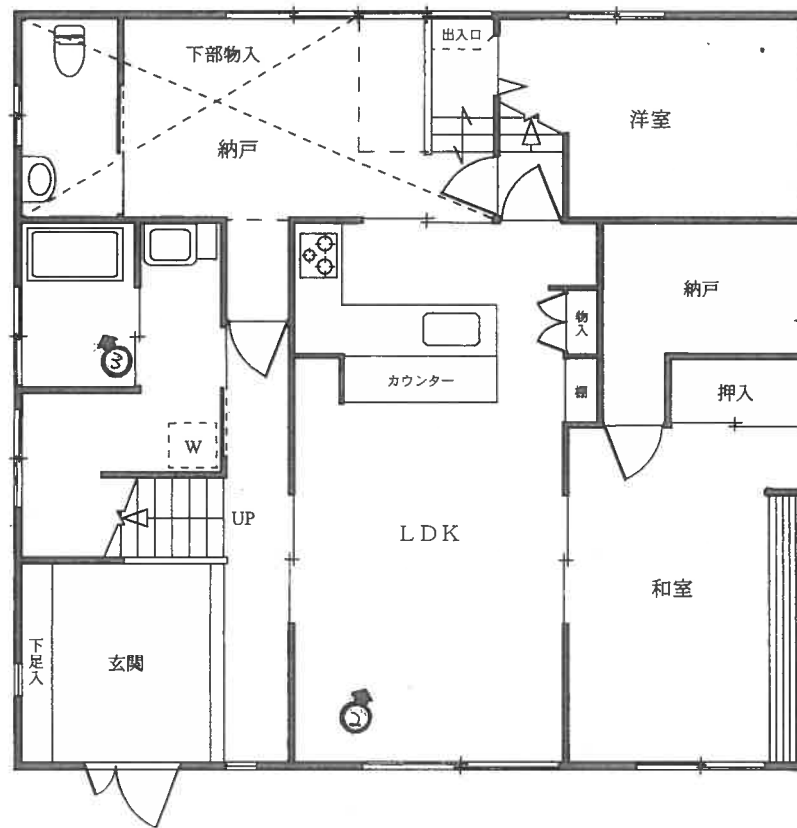


1 階



2 階

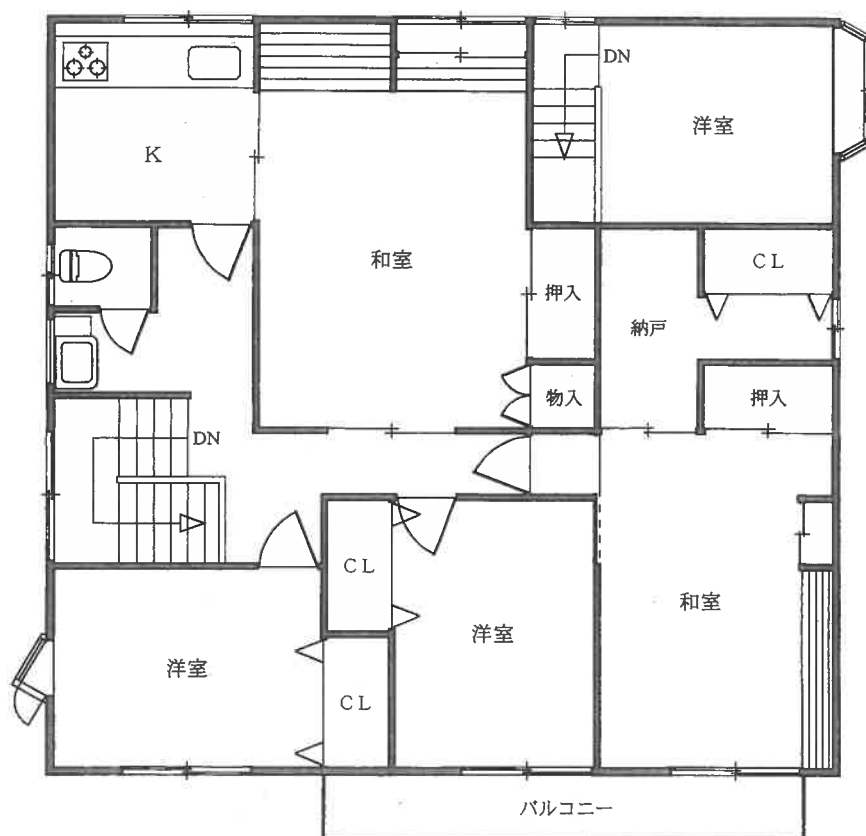
物件3



1 階

←○ 写真撮影位置 と方向

物件 3



2 階

1



2



3



4



5



令和 7 年(ヌ)第 152 号
令和 8 年 4 月 28 日 現地調査
令和 8 年 5 月 25 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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 61,410,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 17,040,000円
物件 2 (建物)	金 6,890,000円
物件 3 (建物)	金 37,480,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 及び 3 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 及び 3 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
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 狛江市西野川一丁目
 地 番 2番90
 地 目 宅地
 地 積 255.53平方メートル
- 2 所 在 狛江市西野川一丁目2番地90
 家屋 番号 2番90の2
 種 類 共同住宅
 構 造 木・鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 20.15平方メートル
 2階 20.93平方メートル
- 3 所 在 狛江市西野川一丁目2番地90
 家屋 番号 2番90の3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 104.75平方メートル
 2階 104.75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	京王線「柴崎」駅の南東方・道路距離約1.4km及び同線「つつじヶ丘」駅の南方・道路距離約1.4km、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、狛江市北部、調布市との市境付近に位置し、中小規模の一般住宅を中心とした住宅地域である。北方には野川が流れているほか、周辺には神代団地や野川緑地公園が見られる。	
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 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区 日影規制 敷地面積の最低限度：100㎡ 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域(一般地域) 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	255.53㎡ ほぼ長方形 間口約15m、奥行約16.5m （上記間口、奥行は西側道路からの概則による） ほぼ平坦
接面道路の状況等	西側で幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に 北側で幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に それぞれ接面する角地。	
土地の利用状況等	◇ 物件1土地は、物件2及び物件3建物の敷地として利用されている。 ◇ 建物の配置は、現況調査報告書「土地建物位置関係図」を参照。	
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	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和42年以降の本件土地所有者は個人、令和7年からは物件2及び3建物の所有者であり、昭和55年版の住宅地図では一般住宅の敷地、昭和62年版の住宅地図では物件2建物と工務店の敷地であったことがわかった。
特記事項	◇ 「狛江市洪水ハザードマップ」によると、野川が氾濫した場合の浸水想定区域について、対象地は1.0m～3.0m未満の区域に該当している。 ◇ 物件1土地には物件2及び3の二棟の建物が建築されているが、評価上各建物の土地利用権等価格を求めるうえで、物件1土地のうち、物件2及び3建物の敷地部分の面積を算定する必要がある。そこで、それぞれの建物の建築面積の比で按分して、各建物の敷地面積を以下のとおり判定した。 物件2建物： 42.55㎡ 物件3建物： 212.98㎡ なお、上記判定は、評価上各建物の敷地部分の面積を求める必要があることから判定したものであり、必ずしも公法上の規制等の観点から再建築を保証するものではなく、各建物の敷地面積を確定するものではないことに留意を要する。

2 建物の概況及び利用状況等（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等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭 和 61 年 4 月 10 日 新築 約 40 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・鉄骨造 2階建 スレート葺 吹付等 クロス等 クロス・ボード・板張等 フローリング等 水廻り等
床面積（現況）	1 階 2 階 延	20.15 m ² 20.93 m ² 41.08 m ²
現況用途等	種 類 間 取 り	共同住宅 1 階：洋室、キッチン、3点ユニットバス等 2 階：洋室、キッチン、3点ユニットバス等
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	◇ 物件2建物は1階1室、2階1室ともに住居として利用され、全2戸の共同住宅となっている。いずれの住戸も空室となっており、建物所有者が空家の状態で所有し占有している。	
特 記 事 項	◇ 本件建物への2階は外階段を使用して出入りする構造となっている。 ◇ 所有者の話では「1階浴室の浴槽の底面が壊れており水漏れがするほか、浴室の換気扇も壊れている」とのことであった。 ◇ 建物の構造や建築時期から判断すると、対象建物については吹付アスベスト等が使用されている可能性を否定できないが、アスベスト等使用の詳細については専門機関による調査を要する。	

特 記 事 項	◇ 本件建物について東京都多摩建築指導事務所建築指導第一課で調査したが、物件2建物が新築時において建築確認を受けたか確認することはできなかった。したがって、本件建物は遵法性を満たしていないおそれがあり、構造上の安全性についても専門家の調査によらなければ分からない。
---------	---

3 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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6年2月26日新築 約32年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 瓦葺 サイディング等 クロス・塗壁等 クロス・ボード張・板張等 フローリング・塩ビフロアタイル・カーペット・畳等 水廻り等 床下部分に基礎の空間を利用した床下収納（下部物入）がある。
床面積（現況）	1階 104.75 m ² 2階 104.75 m ² 延 209.50 m ²	
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 1階：LDK、洋室、和室、洗面室、浴室、トイレ 納戸（2）等 2階：洋室（3）、和室（2）、キッチン、洗面所 納戸、トイレ等
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	◇ 物件3建物は、所有者が空家の状態で所有し占有している。	
特 記 事 項	◇ 室内の内装には経年使用に伴う変色や汚れが認められた。また、外壁には複数の亀裂を補修した跡が見られたほか、2階洋室の一室の壁クロスに亀裂が確認されたが、現状ではこの現象の詳細について不明であることから、専門家による建物診断の結果によっては補修工事等不測の費用を要することがあり得ることに注意が必要である。	

特 記 事 項	◇ 室内の各部屋には、洗濯機・テレビ・布団・仏壇・箆笥その他動産が残置されていた。 ◇ 東京都多摩建築指導事務所建築指導第一課で調査したところ、本件建物のものであると思われる建築確認済証が平成5年5月20日に発行されているが、工事種別が新築ではなく増築となっていた。なお、検査済証の発行記録がないことから完了検査を受けていないものと思われる。
---------	---

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 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
		標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	物件2建物の敷地	361,000	× 0.95	× 42.55	× 0.90	= 13,130,000
	物件3建物の敷地	361,000	× 0.95	× 212.98	× 0.90	= 65,740,000
	合 計					= 78,870,000

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 狛江-11 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 343,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/102 & \times & 100/95 \\
 & & & & & & = 361,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和8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： 公示地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、交通接近条件が優り、環境・街路条件等が劣ることを考慮して、総合では劣ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

方位(+2)、角地(+3)、地積規模大(-10)

相乗積： $1.02 \times 1.03 \times 0.9 = 0.95$ (小数第3位を四捨五入)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 敷地と建物との適応状態を考慮して、建付減価率を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。

物 件 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	183,000	× 41.08	× 0.05	= 380,000

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 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 対象建物は建築後40年経過した木・鉄骨造建物であり、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率は残価率相当の5%と判定した。

経過年数	約 40 年
経済的残存耐用年数	約 0 年
観察減価率	—
残価率	5%

③ 物件3 (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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
3	240,000	× 209.50	× 0.12	= 6,030,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率：対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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（経年使用に伴う内部の汚れや損傷ほか、建物本体及び設備関係の経年による老朽化等）、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

・経過年数約32年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率20%、残価率5%

〈残価率〉 〈耐用年数に基づく方法〉 〈観察減価〉

現価率： $0.05 + (1 - 0.05) \times 3 / (32 + 3) \times (1 - 0.2) = 0.12$

(小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2及び3の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。

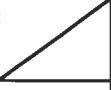
① 土地利用権等価格

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
1	物件2建物の敷地	13,130,000	× 0.7	法定地上権	= 9,190,000
	物件3建物の敷地	65,740,000	× 0.7	法定地上権	= 46,020,000
	合 計				= 55,210,000

ア 建付地価格：前記1①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、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)
1	78,870,000	－ 55,210,000		×0.9	×0.8	= 17,040,000
2	380,000	＋ 9,190,000	×1.0	×0.9	×0.8	= 6,890,000
3	6,030,000	＋ 46,020,000	×1.0	×0.9	×0.8	= 37,480,000
一 括 価 格 (合 計)						61,410,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：対象物件は建物・敷地共に規模が大きく土地建物一体としての総額が高むことや、建物の築年数が相当経過していること等により市場性の減退が生じることから市場性減価を考慮する必要があると判断して、市場性修正－10%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】

	公示価格	狛江 - 1 1
価 格 時 点	令和8年1月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	狛江市西野川4丁目999番28 「西野川4-21-2」	
1 m ² 当たりの価格	343,000円/m ²	
地 積	128m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	西4m市道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	柴崎 1km	
法 令 上 の 制 限	1 低専 (40、80)	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

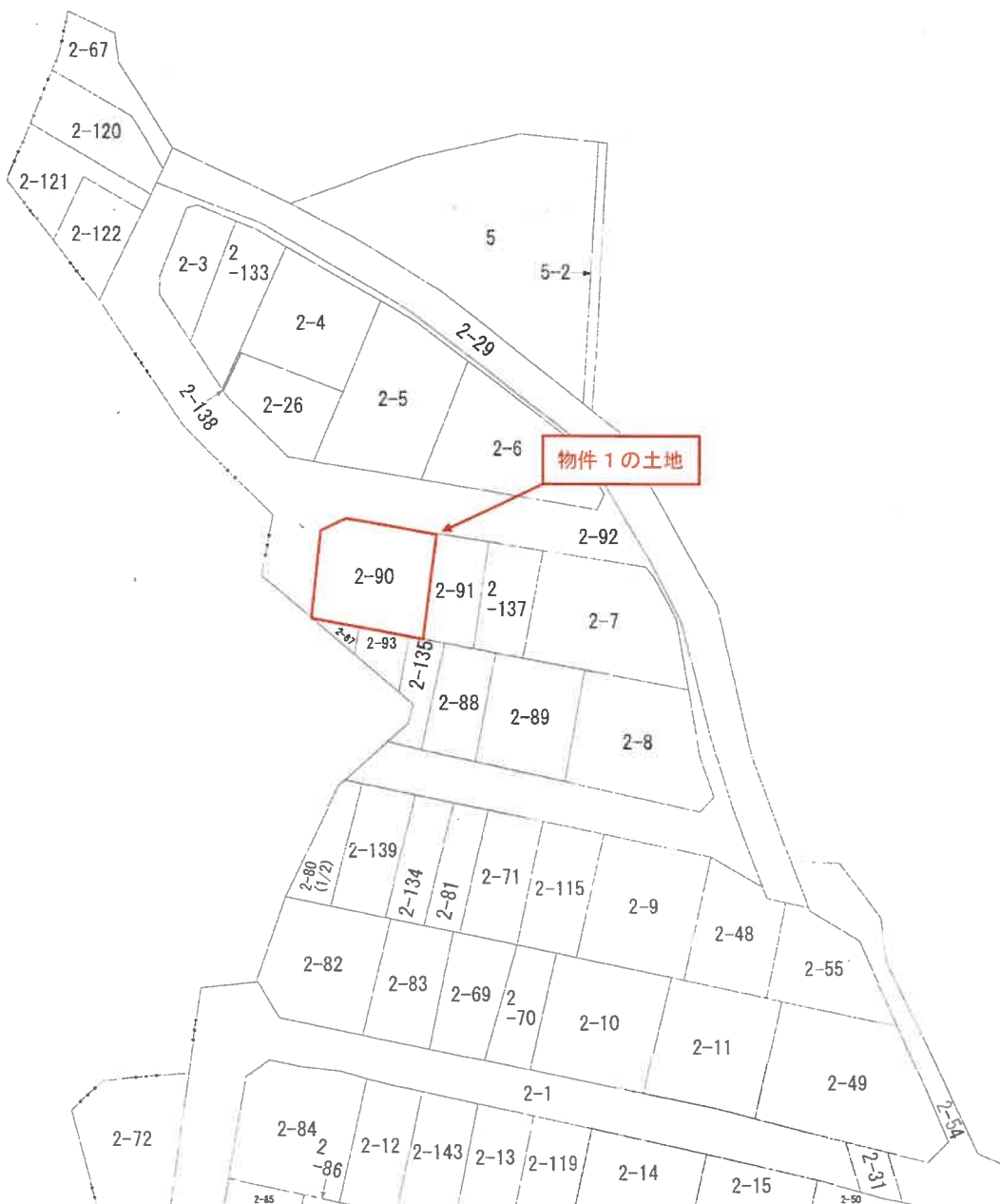
以 上

位置図

対象不動産

公示地
拍江-11

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



(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 分	所 在 狛江市西野川一丁目					地 番	2番90						
出 力 縮 小 率	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	昭和52年8月1日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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12日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

A3をA4に縮小

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4月9日 東京法務局府中支局 登記官

土地積測量所在地

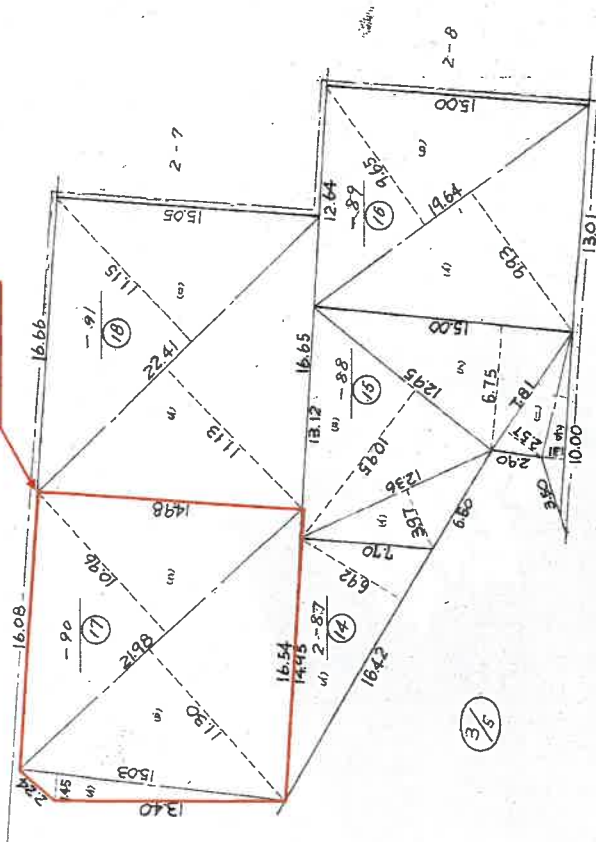
番 2-87-88-90-91

土地の所在 北多摩郡稲佐町西野川/丁目

求積表

地番	記号	底辺	高さ	倍面積	面積
2-87-88-90-91	イ	16.42	6.92	113.6264	56.8132
イ	イ	12.36	3.97	49.0492	724-86合算
ロ	ロ	12.95	10.75	141.8026	2-98
ハ	ハ	15.00	6.75	101.2500	2-1512合算
ニ	ニ	7.81	2.57	20.0717	
ホ	ホ	10.00	1.31	13.1000	
イ	イ	19.14	9.93	190.2782	162.6467
ロ	ロ	14.44	7.65	110.5500	
ハ	ハ	15.03	7.45	112.2756	
ニ	ニ	21.04	11.30	238.3740	
ホ	ホ	21.16	10.76	227.9338	
イ	イ	22.41	11.83	265.3375	
ロ	ロ	22.41	11.75	262.8716	
ハ	ハ	22.41	11.75	262.8716	
ニ	ニ	22.41	11.75	262.8716	
ホ	ホ	22.41	11.75	262.8716	

物件1の土地



(日 測 連 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 1/

126408

登録年月日：平成5年8月11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12月12日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

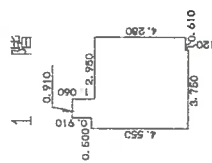
登記簿

建物図面
各階平面図

家屋番号	2番90a2
建物の所在	狛江市西野川1丁目2番地90

各階平面図

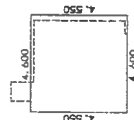
1 階



求積表

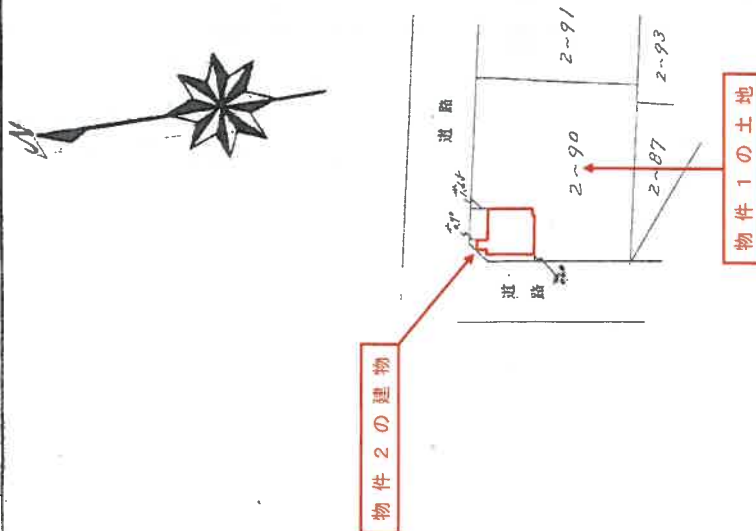
4.550 X 0.500	=	2.275000
5.460 X 0.910	=	4.968600
4.400 X 2.340	=	10.296000
4.280 X 0.610	=	2.610800
合計		20.150400
床面積		20.15 ㎡

2 階



求積表

4.550 X 4.600	=	20.930000
		20.930000
床面積		20.93 ㎡



111678

作製者

平成5年8月9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成五年八月壹拾日

(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成6年3月28日

平成六年参月八日 (日附)

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12日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

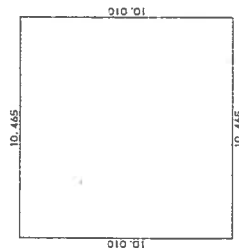
登記書

建物図面
各階平面図

家屋番号	2番90の3
建物の所在	狛江市西野川1丁目2番地90

各階平面図

1階～2階
(各階同型)

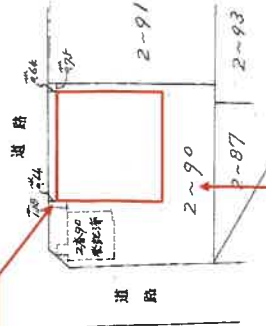


求積表

10.010 X 10.465	=	104.754650
床面積		104.75 m ²



物件3の建物



物件1の土地

(自開地12)

111679

作製者

6年3月18日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)