

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 27 日 午前 10 時 00 分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 11 日 午前 11 時 00 分 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 10 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 30 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 9 月 28 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, 2	8, 320, 000 6, 656, 000	一括	1, 664, 000	41, 591	10, 508
1	1, 970, 000				
2	6, 350, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | あきる野市油平字吉野台 |
| | 地 番 | 1 1 9 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市油平字吉野台 1 1 9 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 0 0 平方メートル
2 階 3 8 . 4 2 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 6月29日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 板垣正之

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、B I T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 | あきる野市油平字吉野台 |
| | 地 番 | 1 1 9 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市油平字吉野台 1 1 9 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 0 0 平方メートル
2 階 3 8 . 4 2 平方メートル |



令和8年（ケ）第69号
令和8年5月7日受理：
令和8年6月22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 | あきる野市油平字吉野台 |
| | 地 番 | 1 1 9 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市油平字吉野台 1 1 9 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2. 0 0 平方メートル
2 階 3 8. 4 2 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都あきる野市油平 1 1 9 番地 2 0 (住居表示未実施)		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件) ☐ 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	西側部分に所有者が使用者として登録されている車検期間の満了した普通乗用自動車が駐車されている。		
建 物	物件 2		
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が異なる (☐ 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 種 類 : ☐ ある — 構造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空室) として使用している ☐ 「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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

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8年5月29日の調査期日において室内に立ち入ったところ、生活感はなく、日常生活に必要な家具、家電類は搬出されており、居住者の存在を推認させる徴表は確認できなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、表札、納税関係書類の存在及び上記現場の使用状況から2枚目のとおり報告する。

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5月22日 7:50-8:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 外観写真撮影 ☐ 立入調査 ☐ 図面作成 ☐ 写真撮影 ☒ 居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和8年5月29日 14:45-15:10	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行
令和8年6月1日 : - :	当庁(郵便)	☒ 自動車登録名義照会書送付(返送料添付)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

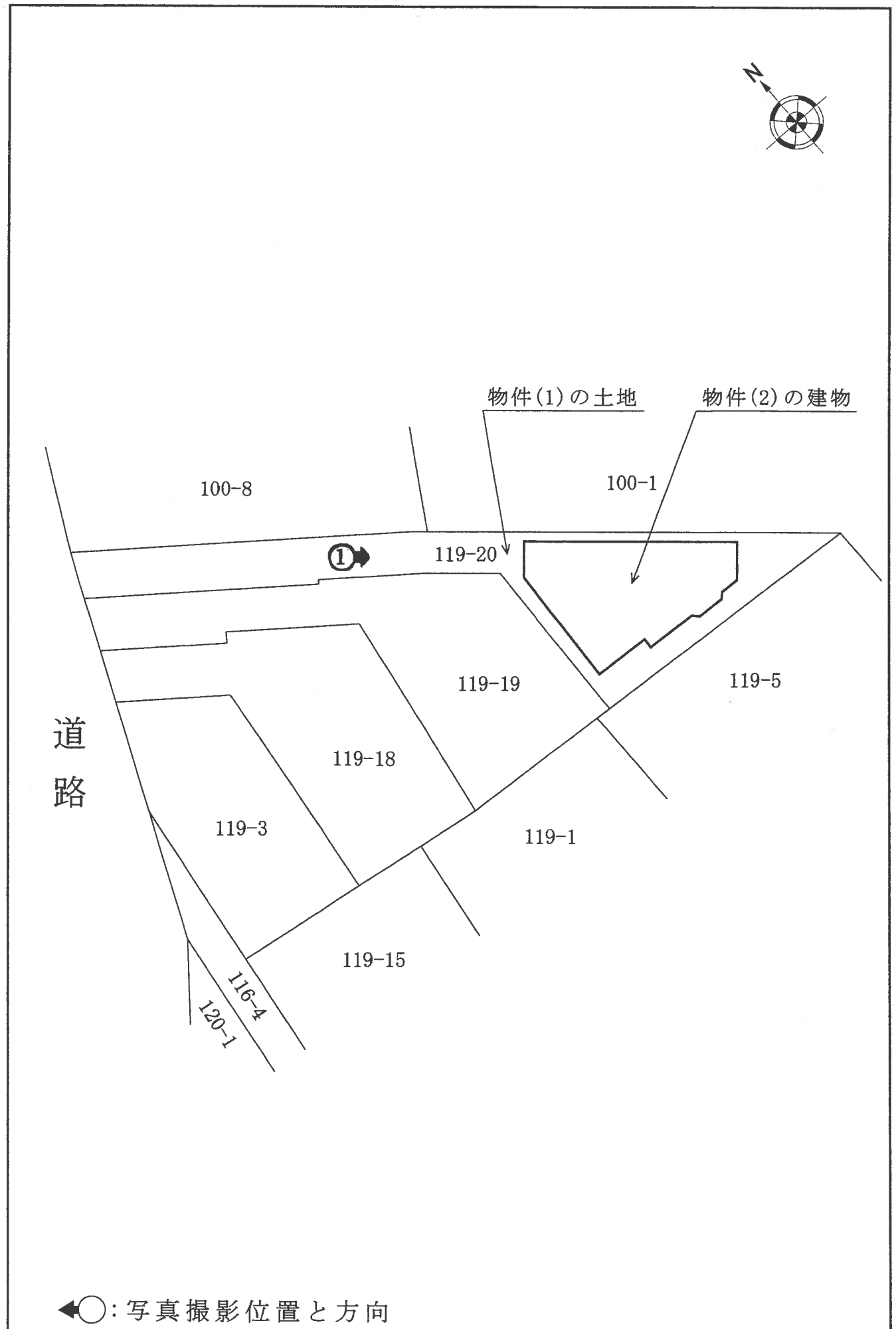
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

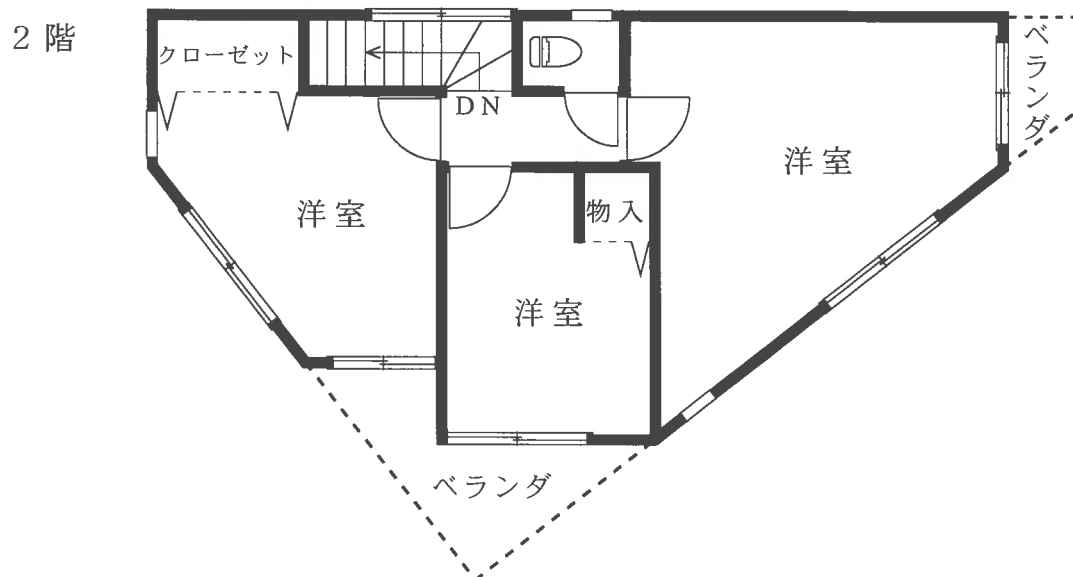
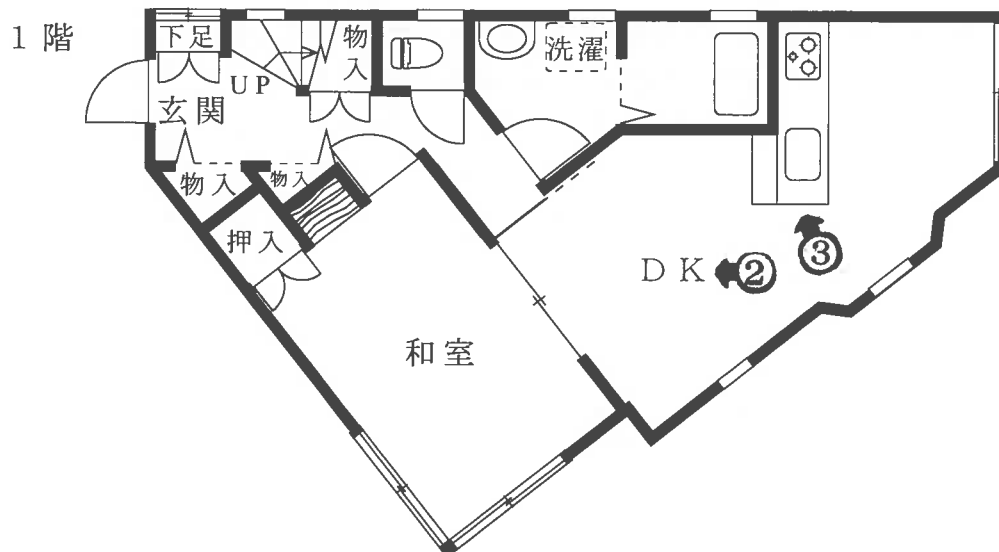
☒ 令和8年5月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 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





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(7 枚目)

令和8年（ケ）第69号
令和8年5月29日現地調査
令和8年6月19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 8,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,970,000円
物件2（建物）	金 6,350,000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 | あきる野市油平字吉野台 |
| | 地 番 | 1 1 9 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市油平字吉野台 1 1 9 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 0 0 平方メートル
2 階 3 8 . 4 2 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	JR五日市線「秋川」駅の南東方約400m（道路距離）、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、店舗、診療所、戸建住宅、共同住宅等が見られる国道411号（滝山街道）沿いの混在地域である。 小・中学校、市役所、図書館、病院、郵便局、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	滝山街道の道路端から 20m以内の区域	滝山街道の道路端から 20mを超える区域
		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(一)	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 準防火地域 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 東京都建築安全条例 東京都景観条例（一般地域） 航空法	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	115.25㎡（登記地積）… 地積測量図が存する。 不整形（旗竿地） 間口約2.3m・奥行約36m 路地状部分の幅員約2～2.3m、長さ約19.95m 注）特記事項①に留意を要する。 敷地西側の駐車スペースは接面道路と等高。宅盤面は擁壁により道路から約3m高く、玄関までは階段が2つ設置されている。南側隣接地からは約0.6m低く位置する。 宅盤面はほぼ平坦。 路地状部分の一部を駐車スペースとして利用している。	
接面道路の状況等	北西側で幅員約15mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に接面する中間画地である。		
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。		

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 なし ※プロパンガスの利用 あり
土地の履歴等	旧住宅地図（平成5年版、昭和55年版）、及び国土地理院の過去の航空写真（昭和59年、昭和49年）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、宅地造成前は、山林等であったものと推察される。 元番の土地（地番119番3）は、平成10年9月に、物件1土地を含む4区画に分割されており、同月に擁壁の検査済証も発行されている（擁壁については、下記、特記事項②～④を参照）。その後、平成14年7月に、物件1土地に物件2建物が建築され、現在に至る。 なお、閉鎖登記簿等によると、元番の土地は、過去に個人、建設会社、不動産会社等の所有を経た経緯があるが、土壌汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。	
特記事項	① 路地状部分を含む土地であり、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。 前記、路地状部分の幅、長さは、物件2建物の建築計画概要書に基づく。本件、路地状部分の長さ19.95mは、路地状部分の幅員が2mとして認められる長さ20mの範囲内にあるが、多摩建築指導事務所建築指導第三課によると、再建築の際に、提出された路地状部分の長さの根拠が不明瞭であれば、再測量を求める可能性はあるとのことであり、留意を要する。路地状部分の長さが20mを超える場合には、路地状部分の幅員は原則3m以上必要になる。 ② 分筆登記前の元番の土地（地番119番3）において、RC造擁壁（高さ3m）の検査済証が発行されている。物件2建物等の建築計画概要書には、当該擁壁についての記載があるが、設計図書の確認ができないため、擁壁（検査済証が得られている部分）の正確な範囲は分からない。 また、擁壁の基礎、地中における隣接地への越境の有無なども不明であるため留意を要する。 ③ 物件1土地の有効宅地部分は、RC造擁壁の上にさらにコンクリートブロックが5段ほど増し積みされている。 多摩建築指導事務所建築指導第三課によると、RC造擁壁の検査済証と物件2建物の検査済証の発行年月日に差があり、コンクリートブロックが増し積みされた時期も分からないため、増し積み部分が適法と判断されたものか詳細は分からないが、増し積みの要件は、3段60cmまでであるため、コンクリートブロックに土圧を受けていると判断された場合には、再建築等にあたり改善が要求される可能性があるとの見解である。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	④ 外観上は、擁壁のはらみや、大きな損傷等は見られないが、経年に伴う擁壁の劣化の程度、及び現時点における擁壁や地盤の強度・安全性については、専門家による調査を実施する必要がある。 今後、専門家や所轄官庁等により、擁壁の構造・耐震性、地盤の強度・安全性が確保されていないと判断された場合には、擁壁の改修や組直し等の指導、また建築物に対しても、安全性確保のための指導を受ける可能性があり、この場合、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。 ⑤ 路地状部分の階段は、段鼻タイルの剥落やクラックが観察された。 ⑥ 路地状部分には電柱が1本存する。 ⑦ 南側隣接地の上空を東京電力パワーグリッド株式会社の高圧送電線（使用電圧66,000V）が東西に走る。高圧送電線は、物件1土地の敷地内には直接架かっていないため、低層建物の建築における建築制限等はないが、水平の離隔距離との関連で、高所作業や高さのある建物の建築等の場合には施工打合せが必要となる。詳細は、株式会社タワーラインソリューション（東京電力関連会社）に確認を要する。 ⑧ 物件1土地は、あきる野市ハザードマップ（土砂災害・水害）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※もない。 ※あきる野市に記録が残る平成4年4月以降の報告分
------------------------------	---

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14年7月29日新築 約24年 約6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、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(2)等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・土地(有効宅地部分)の形状に合わせて建物が設計されているため、DKや2階洋室、洗面室等は変形の間取りである(現況調査報告書6枚目の建物間取図参照)。 ・2階東側洋室の天井は一部、勾配天井である。 ・2階東側と南西側にベランダがある。	
床面積(現況)	1階 2階 延べ	42.00 m ² 38.42 m ² 80.42 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4DK 〔1階〕DK、和室(1)、洗面室、浴室、トイレ(1)等 〔2階〕洋室(3)、トイレ(1)等	
品 等	中位		
保守管理の状況	やや劣る		
建物の利用状況	・建物所有者が、本建物を居宅(空家)として使用している。 ・占有減価等の要因はない。		

特 記 事 項	① 建物は検査済証の発行記録がある。 ② 建物外部は、屋根の色褪せ・劣化等が観察された。 ③ 室内について、1階和室は天井の一部に雨染みのような跡、クロスの剥離や汚れ、畳の劣化・損傷、障子戸の損傷等が観察された。その他の居室、ダイニング等については、クロスの剥離や汚れ、フローリングや床材の傷・汚れのほか、2階洋室の一部や階段は、天井クロスに直線状の亀裂が生じていた。 水廻りについては、日常使用に伴う汚れや水垢等が観察された。 ④ 建物所有者が不在であったため、雨漏りの有無、建物や給排水設備等の不具合、ペットの飼育歴等については聴聞できず不明である。したがって、買受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。
---------	--

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	130,000円/㎡	× 0.64	× 115.25㎡	× 0.95	= 9,110,000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 (あきる野-6) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 129,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{97} & = & 130,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(西) +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。

- ・有効宅地部分の形状が劣る旗竿地※1 -25%
- ・擁壁、階段を含み、敷地内に高低差がある -10%
- ・敷地の過半が第1種低層住居専用地域 -3%
- ・敷地の南側近くを高圧送電線が走る※2 -2%

※1 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。

※2 高圧送電線は物件1土地には直接架かっていないが、住環境や安全性等に及ぼす影響を考慮した。

$$\text{相乗積} (0.75 \times 0.90 \times 0.97 \times 0.98 \div 0.64)$$

$$\text{個別格差} : 0.64$$

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、-5%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/㎡	× 80.42㎡	× 0.19	= 2,440,000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（室内に汚れや損傷が認められ、間取りも変形である）、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24年
経済的残存耐用年数	約6年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{6\text{年}}{24\text{年} + 6\text{年}} & \times & (1 - 0.20) & \div & 0.19 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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
1	9,110,000円	× 0.7	法定地上権	= 6,380,000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	9,110,000円	－ 6,380,000円		× 0.9	× 0.8	= 1,970,000円
2	2,440,000円	＋ 6,380,000円	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 6,350,000円
一括価格（合計）						8,320,000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 : 旗竿地の中でも条件が劣る画地であり、擁壁を含む点やその他のリスク要因等を考慮すると、土地建物一体としては、さらに市場性の減退が生じるものと判断し、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 (あきる野-6) 】

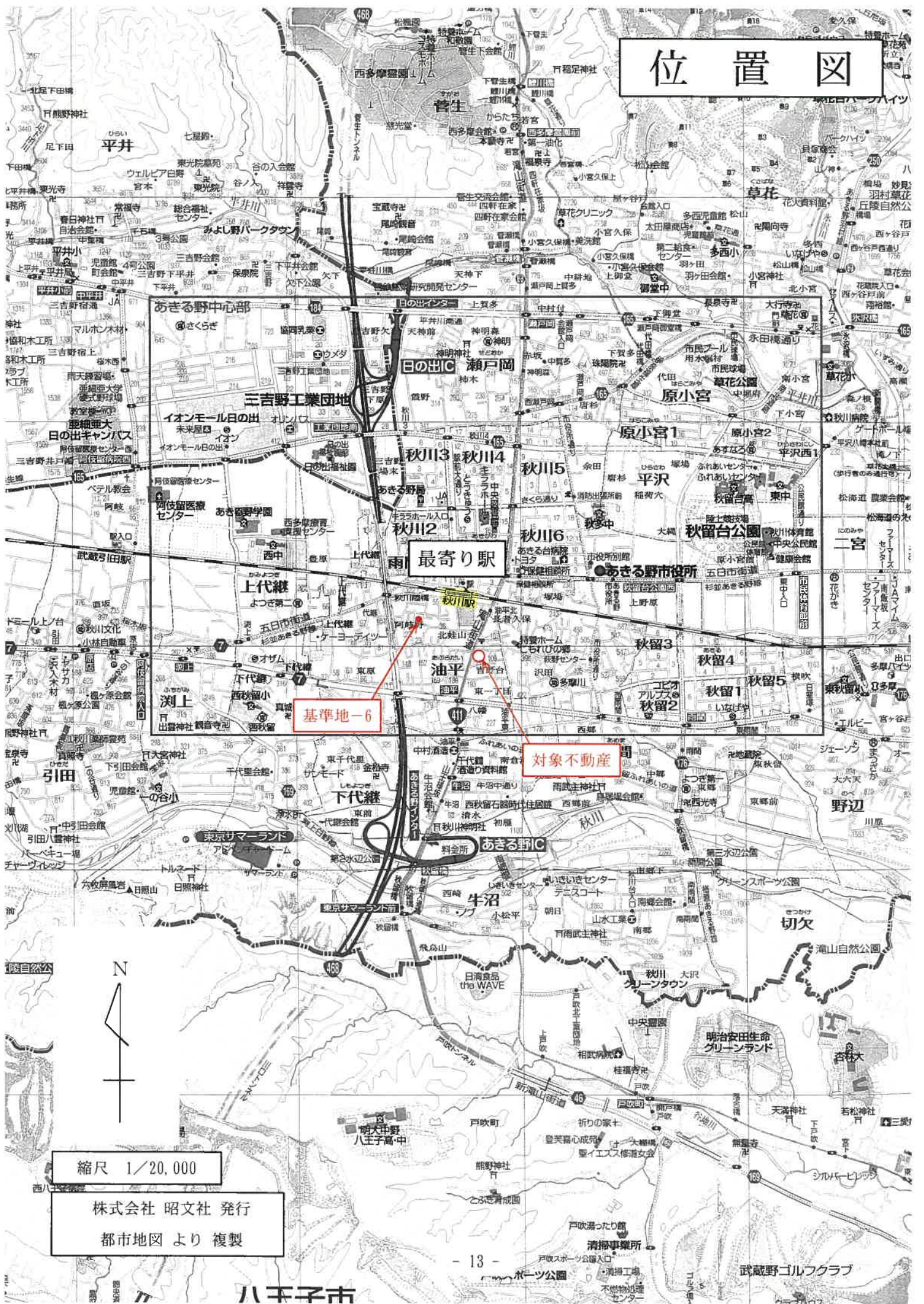
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	あきる野市油平字阿岐野18番10
1 m ² 当たりの 価 格	129,000円/m ²
地 積	101m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	西4.5m私道
交通施設との接近状況	「秋川」駅 240m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(50,80)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅が多く、駅に近い既存の住宅地域

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



縮尺 1/20,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

公 図 写



-49410.290 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 油平

請求部	所在	あきる野市油平字吉野台				地番	119番20			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和35年2月				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月27日
 東京法務局西多摩支局
 登記官

A3をA4に縮小

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8年5月27日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 ①119-3、②119-18、③119-20

土地の所在 あきる野市油平字吉野台

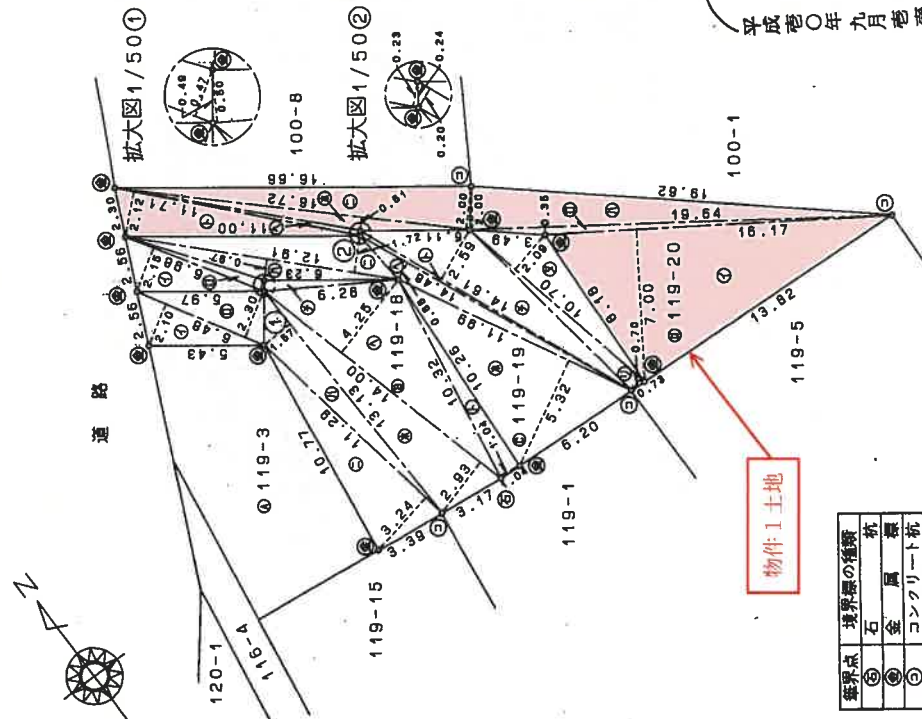
表積算

地番 符号	底辺	高さ	積面積
①	6.48	2.10	13.6080
②	6.48	2.30	14.9040
③	13.13	1.87	20.6141
④	11.29	3.24	36.5785
⑤	14.00	2.93	41.0200
⑥	14.00	4.25	59.5000
⑦	10.32	1.04	10.7328
⑧	6.26	0.50	3.1300
合計	積面積	200.0885	
合計	面積	100.04425	
合計	坪数	100.04	坪
合計	坪数	30.28	坪

地番 符号	底辺	高さ	積面積
①	8.98	2.15	19.0070
②	8.98	0.47	3.2806
③	12.91	0.87	12.5227
④	11.99	1.72	22.2052
⑤	14.46	5.32	63.7858
⑥	14.46	0.88	12.7424
⑦	14.81	0.20	2.9620
⑧	14.81	2.59	37.8399
⑨	10.70	0.70	7.4900
⑩	10.70	2.08	22.3830
合計	積面積	200.1598	
合計	面積	100.07880	
合計	坪数	100.07	坪
合計	坪数	30.27	坪

地番 符号	底辺	高さ	積面積
①	16.17	7.00	113.1900
②	18.64	0.35	6.6740
③	18.64	2.00	39.2800
④	18.72	2.00	33.4400
⑤	16.72	0.61	10.1992
⑥	11.71	0.23	2.6933
⑦	11.71	2.12	24.8252
合計	積面積	230.5017	
合計	面積	115.25085	
合計	坪数	115.25	坪
合計	坪数	34.88	坪

地番	公積	合計面積	坪数
383	315.37480	67.62510	67.62
		坪数	20.45



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	鉄

物件1土地

280564

平成10年9月11日登記

作製者

土地家屋調査士

0年 9月 8日作製

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用品紙)

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8年5月27日 東京法務局西多摩支局

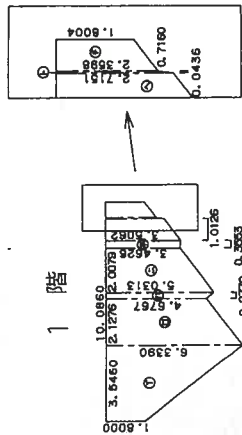
A3をA4に縮小

建物平面図

家屋番号 119-20

建物の所在 あきる野市油平字吉野台119番地20

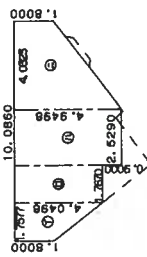
各階平面図



求積表

① (6.3390 + 1.8000) × 3.5460 × 1/2 =	14.43044700
② (4.6767 + 5.0313) × 2.1270 × 1/2 =	11.71860186
③ (3.0313 + 3.4626) × 2.0079 × 1/2 =	8.527450905
④ (3.4626 + 3.5062) × 1.0126 × 1/2 =	1.23800732
⑤ (3.5062 + 2.7151) × 0.0436 × 1/2 =	0.11053282
⑥ (2.7151 + 2.3598) × 0.0436 × 1/2 =	0.11053282
⑦ (2.3598 + 1.8004) × 0.7160 × 1/2 =	1.48935160
合計	42.008793495
床面積	42.00 m ²

2階



求積表

① (4.0498 + 1.8000) × 1.7577 × 1/2 =	5.14109673
② (4.0498 + 1.7670) × 7.15599660 =	7.15599660
③ (4.9498 + 2.5230) × 12.51804420 =	12.51804420
④ (4.9498 + 1.8000) × 4.0323 × 1/2 =	13.60860927
合計	38.42374680
床面積	38.42 m ²

701137

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

平成18年11月8日 登記