

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 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 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 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）
1～4	15,090,000 12,072,000	一括	3,018,000	103,056	23,471
1	20,000				
2	3,060,000				
3	30,000				
4	11,980,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 武蔵村山市神明二丁目
 地 番 9 4 番 8
 地 目 雑種地
 地 積 2 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 7 分の 1

2 所 在 武蔵村山市神明二丁目
 地 番 1 0 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 1 . 7 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 武蔵村山市神明二丁目
 地 番 1 0 4 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 4 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 5 7 分の 1

4 所 在 武蔵村山市神明二丁目 1 0 3 番地 5
 家屋 番号 1 0 3 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 1 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1、3】

本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号 4】

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、3】

本件各土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 武蔵村山市神明二丁目

地 番 9 4 番 8

地 目 雑種地

地 積 2 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 7 分の 1

2 所 在 武蔵村山市神明二丁目

地 番 1 0 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 1 . 7 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 武蔵村山市神明二丁目

地 番 1 0 4 番 6

地 目 雑種地

地 積 4 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 5 7 分の 1

4 所 在 武蔵村山市神明二丁目 1 0 3 番地 5

家屋 番号 1 0 3 番 5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和8年（ケ）第84号
令和8年5月13日受理
令和8年6月23日提出
（評価人：原 寛人）

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 武蔵村山市神明二丁目

地 番 9 4 番 8

地 目 雑種地

地 積 2 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 7 分の 1

2 所 在 武蔵村山市神明二丁目

地 番 1 0 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 1 . 7 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 武蔵村山市神明二丁目

地 番 1 0 4 番 6

地 目 雑種地

地 積 4 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 5 7 分の 1

4 所 在 武蔵村山市神明二丁目 1 0 3 番地 5

家屋 番号 1 0 3 番 5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

(3 枚目)

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、日常生活に必要な動産類も搬出されており、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、ライフライン調査結果、借家契約に関する回答書の記載内容及び現場の使用状況から3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20日 12:45-13:27	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20日 :-:	当庁（郵便）	☒ 所有者に対し、占有権原照会書送付
令和8年5月26日 :-:	当庁（郵便）	☒ ライフライン調査（水道）
令和8年5月28日 :-:	東京法務局西多摩支局	☒ 不動産全部事項証明書取得
令和8年5月29日 8:50-9:45	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
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		

(特記事項)

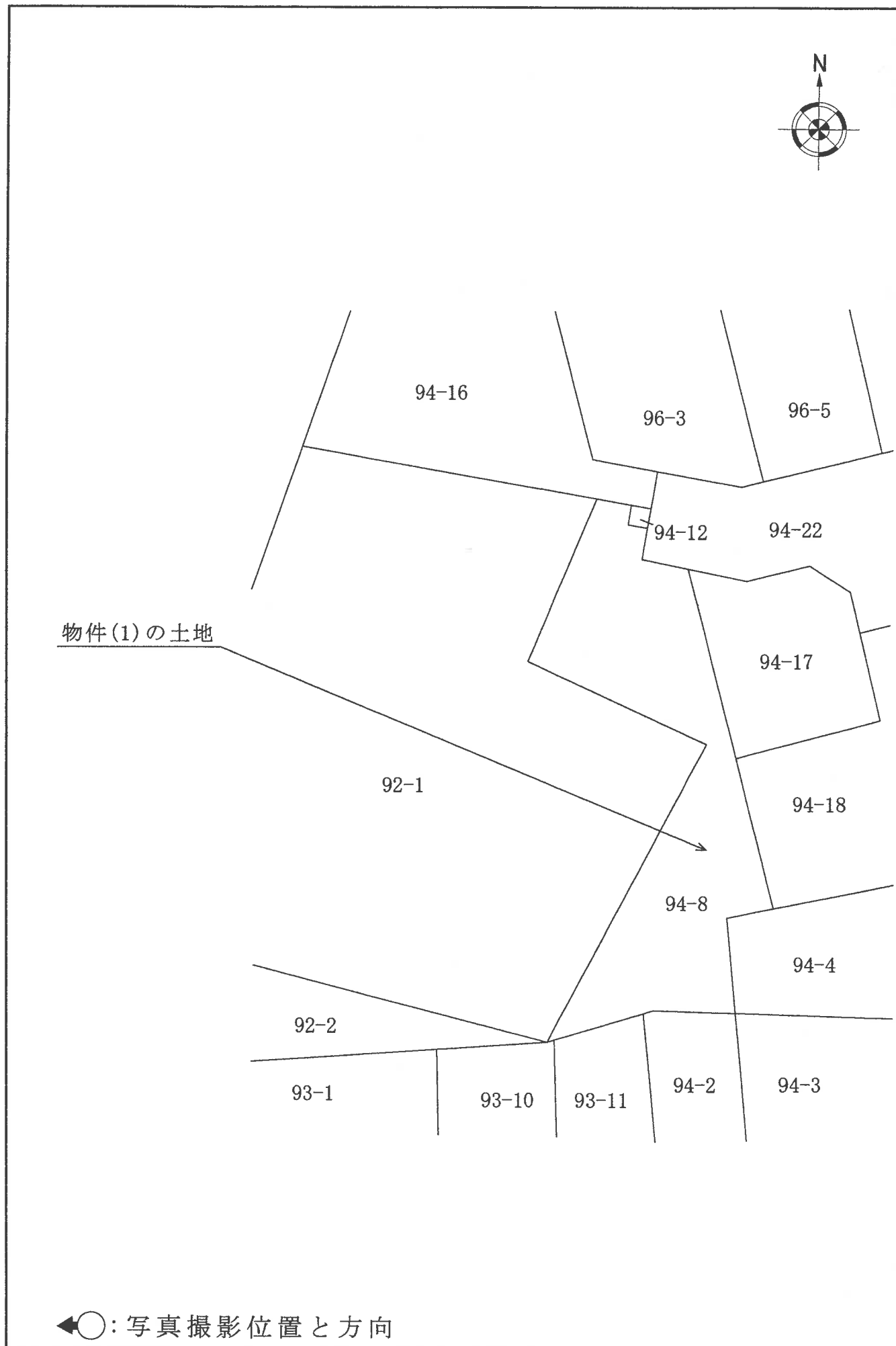
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

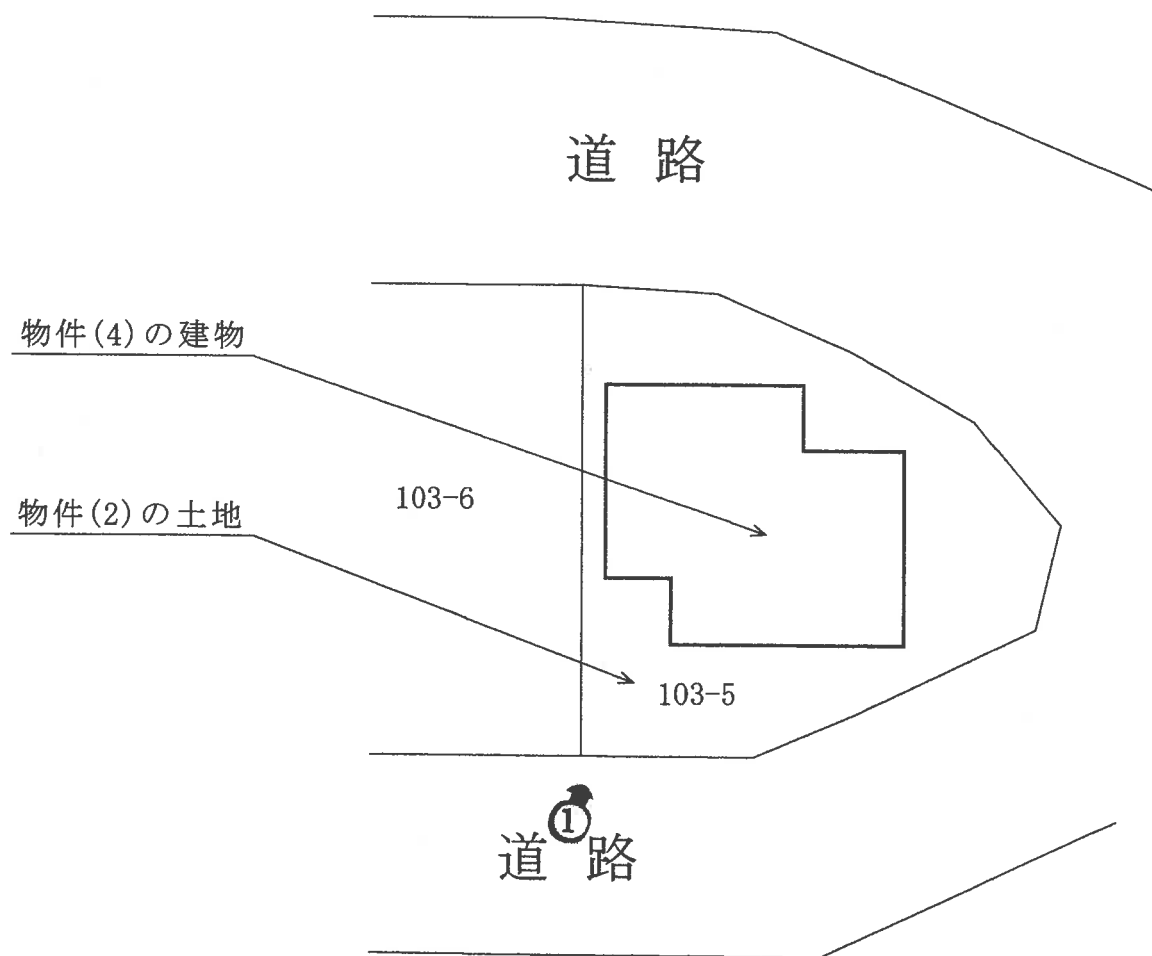
☒ 令和8年5月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

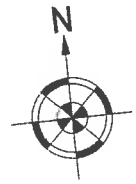
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



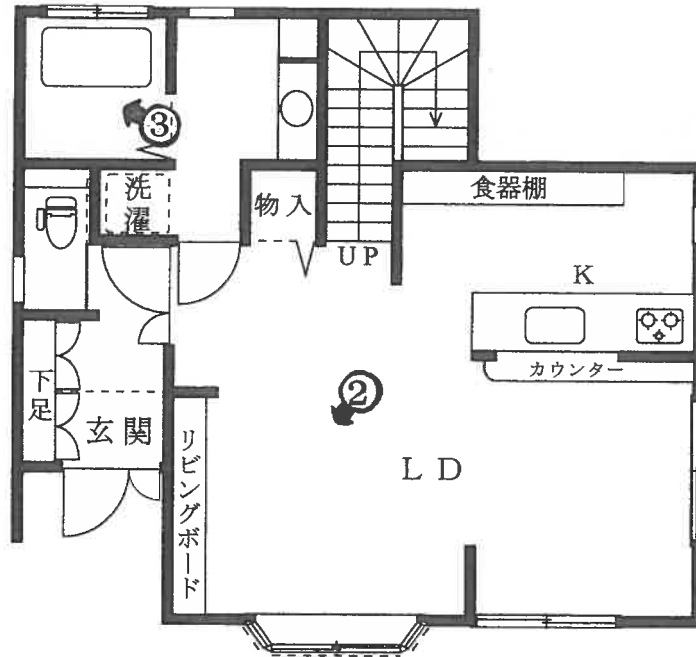


◀○: 写真撮影位置と方向

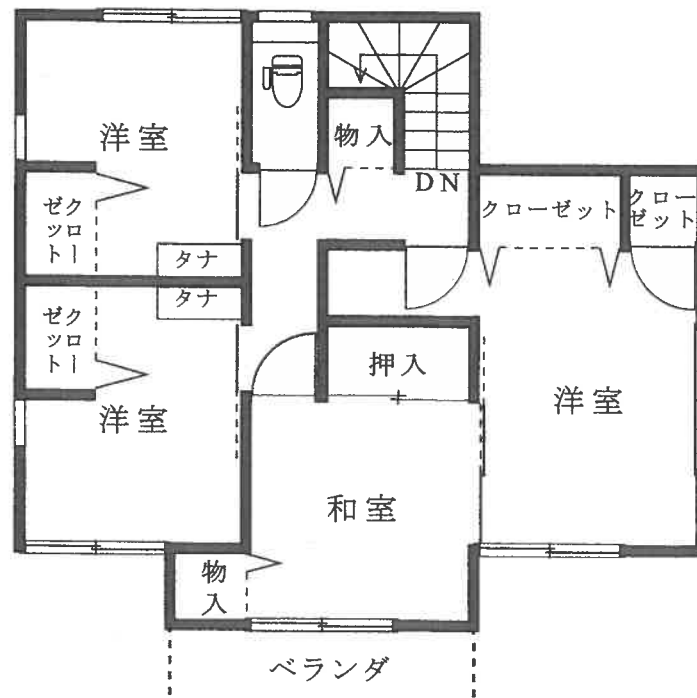




1 階



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(10枚目)

令和8年（ケ）第84号
令和8年5月29日現地調査
令和8年6月30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 原 寛人

第1 評価額

一括価格	
金 15,090,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 20,000円 (持分)
物件2(土地)	金 3,060,000円
物件3(土地)	金 30,000円 (持分)
物件4(建物)	金 11,980,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件4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2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
- 4 物件1及び物件3は、雑種地(緑地等)としての持分価格である。

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
3	次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り		同 左
4	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 武蔵村山市神明二丁目

地 番 9 4 番 8

地 目 雑種地

地 積 2 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 7 分の 1

2 所 在 武蔵村山市神明二丁目

地 番 1 0 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 1 . 7 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 武蔵村山市神明二丁目

地 番 1 0 4 番 6

地 目 雑種地

地 積 4 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 5 7 分の 1

4 所 在 武蔵村山市神明二丁目 1 0 3 番地 5

家屋 番号 1 0 3 番 5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル

2 階 5 0 . 5 1 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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乃至物件3）

位 置 ・ 交 通	物件2は、多摩都市モノレール線「上北台」駅の北西方約1.6km（道路距離：以下同様）、最寄バス停まで徒歩約4分に位置する。 物件1は、物件2の南西方約180mに、物件3は、物件2の南西方約130mに、各々位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、大規模に開発分譲された高台の分譲住宅地域として利用されている。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。	
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 日 影 規 制 高 度 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し（建築基準法第22条区域） 有り(3-2h 1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	(物件1土地、雑種地) 295㎡ 不整形 間口約4.2m(北東側) 奥行約12.5m～約37m(北東→南西) ほぼ平坦であり、ほぼ中央に高低差約2mの階段通路が存する ほか、階段の南東側に高さ約2mの土が盛られている。また、東側隣地より約1m～約4m低く、北西側及び南西隣地より約0.5m～約2.5m高い。 (物件2土地、宅地) 131.72㎡ 不整形 間口約13.5m(南～南東側) 隅切り約3m 最大奥行約13.2m(南→北) ほぼ平坦であり、西側隣地より約1m低い。 (物件3土地、雑種地) 404㎡ 不整形 間口約4.5m 奥行約4.7m～約53m(西→東) 北下りの傾斜部分が大半を占め、その西側、北側及び東側に高さ約5m～約7mのコンクリート擁壁が築造されている。

接 面 道 路 の 状 況 等	* 物件1土地は、北東側で行止りの幅員約5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と等高～約1m低く接面する画地。 * 物件2土地は、南～南東側で幅員約5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と等高～約2m高く、北東側で幅員約5.1m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路、対象地側はセットバック済み)と約2.5m高く、各々接面する角地。 * 物件3土地は、ほぼ西側で行止りの幅員約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する画地。
土 地 の 利 用 状 況 等	* 物件1土地は、雑種地(緑地、公園等)として利用されており、地下には防火水槽が埋設されている。 * 物件2土地は、物件4建物の敷地として利用されている。 * 物件3土地は、雑種地(緑地等)として利用されている。 * 建物の配置は、付属資料建物図面・各階平面図のとおり。
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 有 り 都市ガス配管 無 し (プロパンガスは確認できなかった) 公共下水道 有 り
土 地 の 履 歴 等	* ①物件2土地は、過去の住宅地図による調査から、昭和50年版・平成3年版・平成9年版・平成16年版は、「畑及び雑木林等」として利用され、その後開発行為により宅地造成された宅地に本建物が建築されたものと推定される。 ②本件土地について、調査時点に、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。
特 記 事 項	* 物件1土地及び物件3土地は、本物件を含む一段の土地を都市計画法第29条に基づく開発許可時に、役所協議により設置された「緑地」に該当するものであるため、現状の利用形態を保持すべきものであり、宅地への転用は原則として困難であると判断される。 * 物件2土地のうち市道接面部分に、高さ約1m～約2.5mのコンクリート擁壁が築造されている。調査時点においては、水抜きが設けられており、表面に目立つ亀裂等も確認できなかった。 ただし、物件4建物の建替え時において、建築基準法及び東京都建築安全条例第6条等の規制を受けて、当該擁壁の安全性に問題があると判断される場合には、建物の配置・規模・構造の制限等を要する可能性があるリスクを十分に留意しなければならない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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21年9月12日 約17年 約 8年						
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 瓦葺 サイディング、一部タイル貼り等 ビニールクロス、目透かし天井等 ビニールクロス等 フローリング、畳、塩ビシート等 トイレ、浴室・洗面室、対面キッチン等 ・2階の北西側の洋室は、一部勾配天井である。 ・屋根に太陽光パネルが置かれ、エコキュート給湯器及びIH クッキングヒーターが見られ、オール電化システムを使用していると推定される。							
床面積（現況）	<table><tr><td>1階</td><td>51.34 m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>50.51 m²</td></tr><tr><td>延</td><td>101.85 m²</td></tr></table>			1階	51.34 m ²	2階	50.51 m ²	延	101.85 m ²
1階	51.34 m ²								
2階	50.51 m ²								
延	101.85 m ²								
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（洋室×3、和室×1）							
品 等	普 通								
保守管理の状態	比較的良好								
建物の利用状況	＊本建物は、家財道具等が殆ど見られず、建物所有者が空家状態で、居宅として使用し占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。								
特 記 事 項	＊本建物は、新築時の検査済証が交付されている。 ＊建物の北面の外壁に黒カビが見られたほかは、建物の外部・内部に目立つ汚損や破損箇所は、見受けられなかった。								

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の更地価格(雑種地)を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積(m ²) ウ	共有持分 エ	土地価格(円)
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
1	117,000	× 0.05	× 295	× 1 / 57	= 30,000円

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

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 武蔵村山 -6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 124,000\text{円/m}^2 & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 102 & = & 117,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位:南+5)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

- ・ 利用状況(緑地、公園)等を考慮して雑種地の価格を標準的な宅地価格の5%の市場価値と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記上の持分による。

② 物件2(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(円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
2	117,000	× 0.87	× 131.72	× 0.95	= 12,740,000円

総額(円)については、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 武蔵村山 ー6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 124,000\text{円/㎡} & \times & 101 & / & 100 & \times & 100 & / & 105 & \times & 100 & / & 102 & = & 117,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位:南+5)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \cdot \text{主たる接道方位(南)+5} \quad \cdot \text{角地+2} \quad \cdot \text{形状}\blacktriangle 8 \\ \cdot \text{接面道路と最大約2.5mの高低差(コンクリート擁壁含む)}\blacktriangle 12 \\ \text{【相乗積】} (1+0.05) \times (1+0.02) \times (1-0.08) \times (1-0.12) = 0.87 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：最有効使用の阻害の程度、敷地と建物の関連性等を総合的に考慮して、建付減価率を査定した。

③ 物件3(土地)

目的土地の更地価格(雑種地)を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積(m ²) ウ	共有持分	土地価格(円)
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
3	117,000	× 0.05	× 404	× 1 / 57	= 40,000円

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 武蔵村山 -6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 124,000\text{円/m}^2 & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 102 & = & 117,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位:南+5)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

- ・利用状況(緑地)等を考慮して雑種地の価格を標準的な宅地価格の5%の市場価値と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記上の持分による。

④ 物件4 (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 エ
4	175,000	× 101.85	× 0.34	= 6,060,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後の経過年数約17年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)5%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 8 / (17 + 8) & \times & (1 - 0.05) & = & 0.34 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

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、建物についてはその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
2	12,740,000	× 0.70	法定地上権	= 8,920,000円

ア 建付地価格：前記1②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、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	30,000	——		× 1.0	× 0.80	= 20,000円
2	12,740,000	— 8,920,000		× 1.0	× 0.80	= 3,060,000円
3	40,000	——		× 1.0	× 0.80	= 30,000円
4	6,060,000	+ 8,920,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 11,980,000円
一括価格(合計)						= 15,090,000円

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：必要無し。

エ 市場性修正：必要無し。

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

■ 地価公示地 （価格時点：令和8年1月1日 ）

番	号	武蔵村山 - 6
所在・地番（住居表示）		武蔵村山市神明2丁目116番6
価	格	124,000円/㎡
地	積	147㎡
交通施設との接近状況		上北台駅 1.7km
供給処理施設		水道 下水
接面街路		南側5m 市道
法令上の制限		第一種低層住居専用地域(40% 80%)
周辺土地の利用状況		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 付属資料の表示

- 位置図
- 公図写
- 地積測量図写(物件1、3)
- 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



78-3
77-8

N

80-1

89

90-1

90-2

90-3

91-1

91-2

87-1

87-2

87-3

87-5

87-6

87-8

水

水

93-2

93-3

93-6

93-8

93-4

94-1

94-2

94-8

94-22

96-5

96-4

96-2

94-7

94-10

97

94-11

94-15

96-1

1000

物件1土地

92-1

92-2

93-1

93-10

93-11

94-3

95-1

94-20

94-21

95-2

94-19

94-18

94-17

94-16

96-3

96-4

94-15

94-11

96-1

COPY

COPY

(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略略を記載した図面です。

地番区級界出

神明2丁目

請求 部分	所 在			武蔵村山市神明二丁目		地 番		94番8		
出 産	力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 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		備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項					

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局立川出張所管轄)

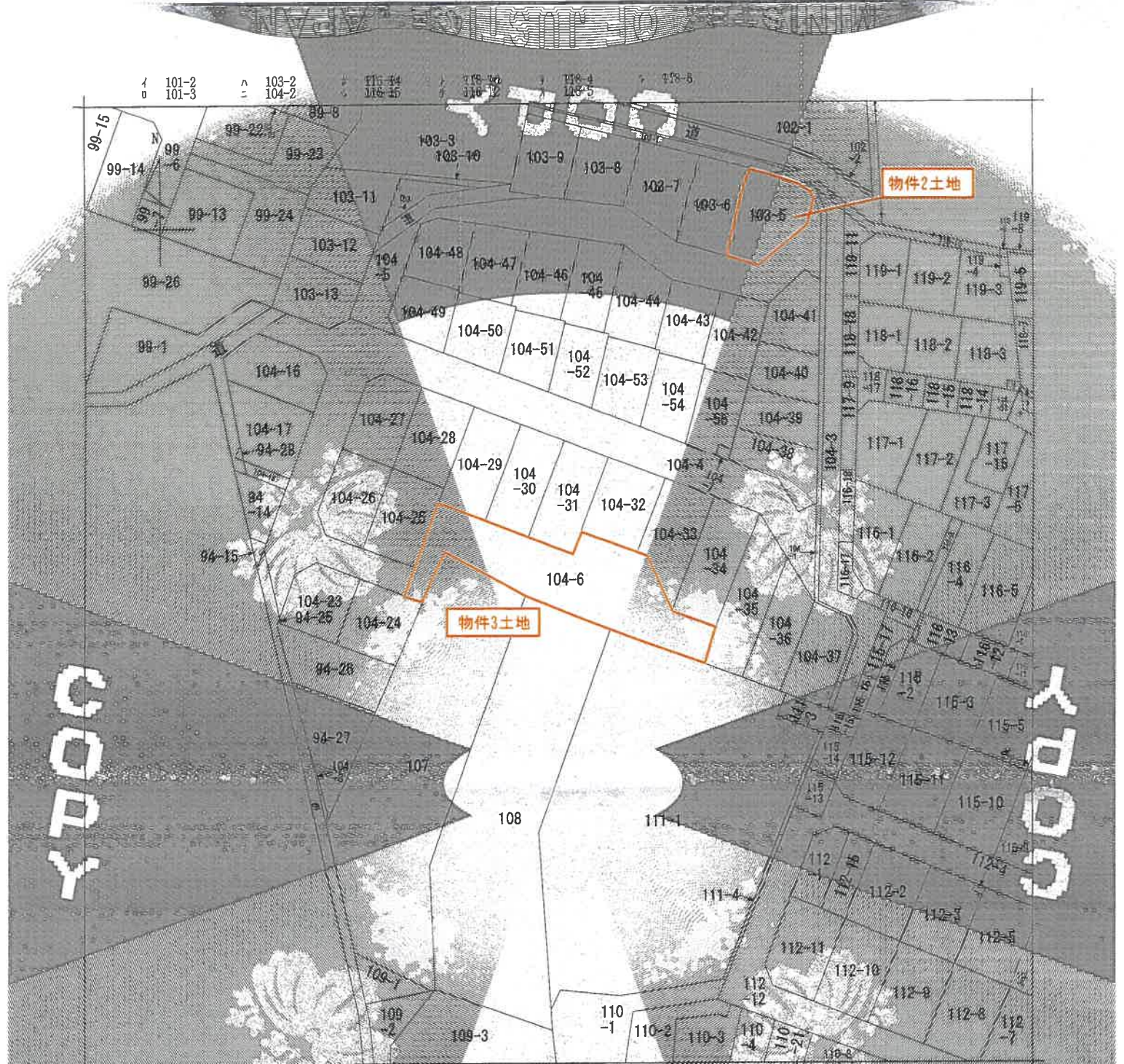
令和8年5月21日

東京法務局所中支局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不審事項の解消等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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区画見出し
神明2丁目

請求部	所在	武蔵村山市神明二丁目			地番	104番6		
出力 縮尺	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				施行 年月日 (原図)			備考	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和8年5月21日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：22-2

(1/1)

登記年月日 平成20年9月16日

これは図面に記載されている内容の縮小した図面である。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和8年5月21日 東京法務局庶支室

地積測量図

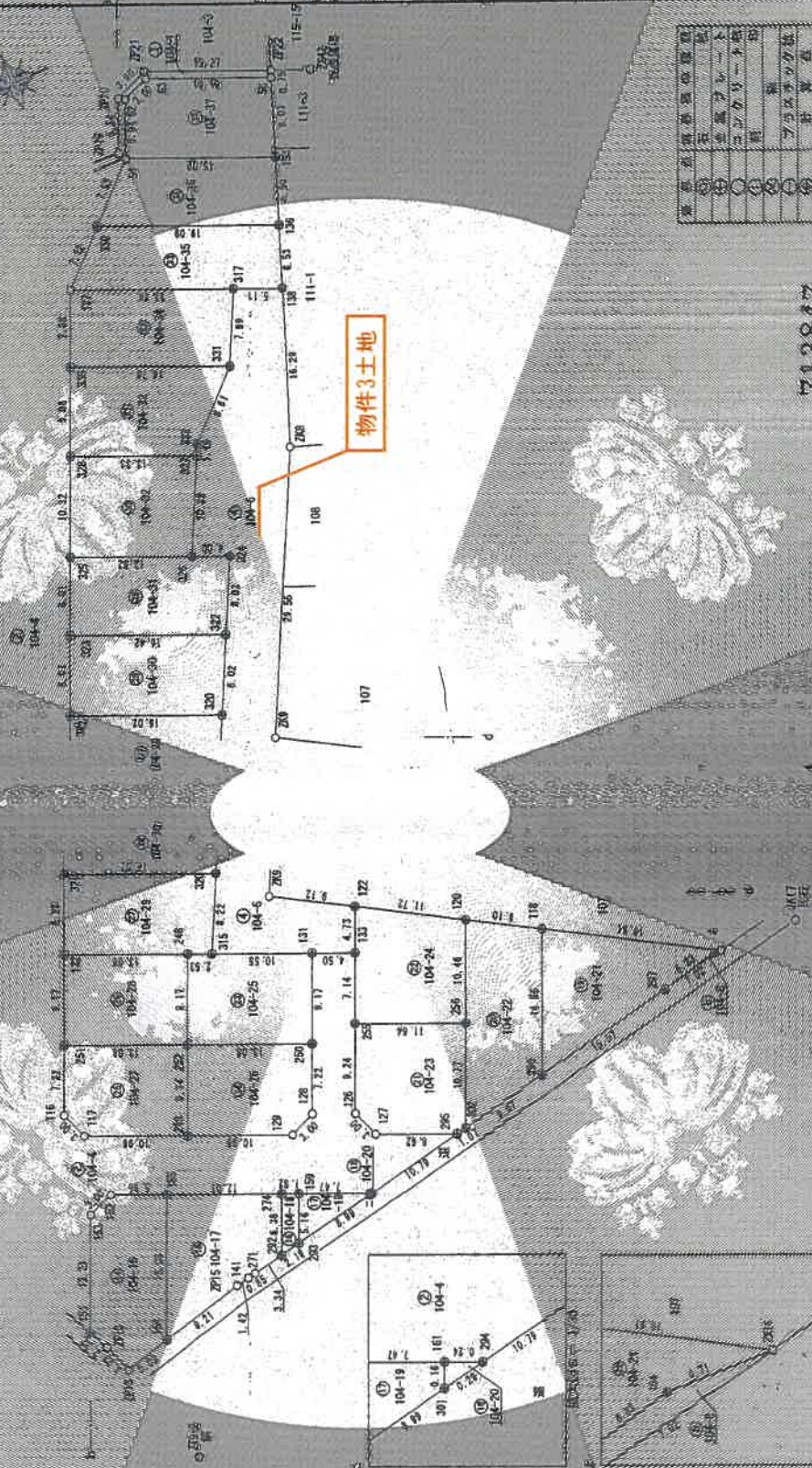
104-1-4-55

武蔵村山市神明二丁目

地 址

土地の所在

3/6



測量地積	測量地積	測量地積	測量地積
①	②	③	④
⑤	⑥	⑦	⑧
⑨	⑩	⑪	⑫
⑬	⑭	⑮	⑯
⑰	⑱	⑲	⑳
㉑	㉒	㉓	㉔
㉕	㉖	㉗	㉘
㉙	㉚	㉛	㉜
㉝	㉞	㉟	㊱
㊲	㊳	㊴	㊵
㊶	㊷	㊸	㊹
㊺	㊻	㊼	㊽
㊾	㊿	㋀	㋁
㋂	㋃	㋄	㋅
㋆	㋇	㋈	㋉
㋊	㋋	㋌	㋍
㋎	㋏	㋐	㋑
㋒	㋓	㋔	㋕
㋖	㋗	㋘	㋙
㋚	㋛	㋜	㋝
㋞	㋟	㋠	㋡
㋢	㋣	㋤	㋥
㋦	㋧	㋨	㋩
㋪	㋫	㋬	㋭
㋮	㋯	㋰	㋱
㋲	㋳	㋴	㋵
㋶	㋷	㋸	㋹
㋺	㋻	㋼	㋽
㋾	㋿	㌀	㌁
㌂	㌃	㌄	㌅
㌆	㌇	㌈	㌉
㌊	㌋	㌌	㌍
㌎	㌏	㌐	㌑
㌒	㌓	㌔	㌕
㌖	㌗	㌘	㌙
㌚	㌛	㌜	㌝
㌞	㌟	㌠	㌡
㌢	㌣	㌤	㌥
㌦	㌧	㌨	㌩
㌪	㌫	㌬	㌭
㌮	㌯	㌰	㌱
㌲	㌳	㌴	㌵
㌶	㌷	㌸	㌹
㌺	㌻	㌼	㌽
㌾	㌿	㍀	㍁
㍂	㍃	㍄	㍅
㍆	㍇	㍈	㍉
㍊	㍋	㍌	㍍
㍎	㍏	㍐	㍑
㍒	㍓	㍔	㍕
㍖	㍗	㍘	㍙
㍚	㍛	㍜	㍝
㍞	㍟	㍠	㍡
㍢	㍣	㍤	㍥
㍦	㍧	㍨	㍩
㍪	㍫	㍬	㍭
㍮	㍯	㍰	㍱
㍲	㍳	㍴	㍵
㍶	㍷	㍸	㍹
㍺	㍻	㍼	㍽
㍾	㍿	㎀	㎁
㎂	㎃	㎄	㎅
㎆	㎇	㎈	㎉
㎊	㎋	㎌	㎍
㎎	㎏	㎐	㎑
㎒	㎓	㎔	㎕
㎖	㎗	㎘	㎙
㎚	㎛	㎜	㎝
㎞	㎟	㎠	㎡
㎢	㎣	㎤	㎥
㎦	㎧	㎨	㎩
㎪	㎫	㎬	㎭
㎮	㎯	㎰	㎱
㎲	㎳	㎴	㎵
㎶	㎷	㎸	㎹
㎺	㎻	㎼	㎽
㎾			

$$\frac{4}{6}$$

地 積 測 量 圖

104-1-4-55

田丁明著世山村變試

4/8

713848

槍皮

(東京七輪家學調查所金用紙)

申請人

2008年9月

和發延

請求番号: 22-6

(4/6)

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容と一致しているものである。
(東京法務局立川出張所管理)
令和8年5月21日 東京法務局第12支局

令和8年5月21日

東京法務局府中支局

한글: 2000년 1월 10일

请求番号: 22-7

A3をA4に縮小

建 物 平 面 圖

10375

武豐村山帝神明二丁目03番地5

愛國罪狀

1998

各階平面圖

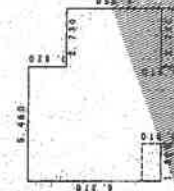
謝



求積表

床面積 51.34 m²

2階



求恒表

[illegible]

珠麗 50.51 102

物件4建物



312526

單體 2

1 1/2 5.00

神醫入

1958

著 成 伊

(一) 總冊及上冊