

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）
1～3	6,910,000 5,528,000	一括	1,382,000	189,375	36,727
1	5,460,000				
2	1,030,000				
3	420,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 立川市一番町一丁目

地 番 1番53

地 目 宅地

地 積 250.46平方メートル

共有者 A 持分5300分の1475

共有者 B 持分5300分の1275

共有者 C 持分5300分の1275

共有者 D 持分5300分の1275

2 所 在 立川市一番町一丁目1番地53

家屋 番号 1番53の1

種 類 作業所 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 99.99平方メートル
2階 99.99平方メートル

共有者 A 持分5300分の1475

共有者 B 持分5300分の1275

共有者 C 持分5300分の1275

共有者 D 持分5300分の1275

3 所 在 立川市一番町一丁目1番地53

家屋 番号 1番53の2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 29.74平方メートル
2階 29.74平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分5分の2
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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】

本件共有者らが占有している。

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 立川市一番町一丁目

地 番 1 番 5 3

地 目 宅地

地 積 2 5 0 . 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 3 0 0 分の 1 4 7 5

共有者 B 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

共有者 C 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

共有者 D 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

2 所 在 立川市一番町一丁目 1 番地 5 3

家屋 番号 1 番 5 3 の 1

種 類 作業所 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 9 9 平方メートル

2 階 9 9 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 5 3 0 0 分の 1 4 7 5

共有者 B 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

共有者 C 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

共有者 D 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

3 所 在 立川市一番町一丁目 1 番地 5 3

家屋 番号 1 番 5 3 の 2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 9 . 7 4 平方メートル

2 階 2 9 . 7 4 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分5分の2
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1

令和7年(ケ)第194号
令和7年11月26日受理
令和8年2月2日提出
(評価人: 猿橋正和)

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 立川市一番町一丁目
- 地 番 1番53
- 地 目 宅地
- 地 積 250.46平方メートル
- 共有者 A 持分5300分の1475
共有者 B 持分5300分の1275
共有者 C 持分5300分の1275
共有者 D 持分5300分の1275
- 2 所 在 立川市一番町一丁目1番地53
- 家屋 番号 1番53の1
- 種 類 作業所 居宅
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 99.99平方メートル
2階 99.99平方メートル
- 共有者 A 持分5300分の1475
共有者 B 持分5300分の1275
共有者 C 持分5300分の1275
共有者 D 持分5300分の1275
- 3 所 在 立川市一番町一丁目1番地53
- 家屋 番号 1番53の2
- 種 類 倉庫
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 29.74平方メートル
2階 29.74平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分5分の2
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	東京都立川市一番町一丁目1番地53 (住居表示未実施)
土 地	物件1
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記建物を共有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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
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)
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
(3 枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都立川市一番町一丁目1番地53（住居表示未実施）		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 作業所、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		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
上記以外の敷地	☒ ない		
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		
住 居 表 示	東京都立川市一番町一丁目1番地53（住居表示未実施）		
建 物	物件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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫（空室） として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
上記以外の敷地	☒ ない		
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
(4 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
☒ A (共有者)	1 私は、本物件共有者で株式会社協和工房（以下「法人」という。）の元代表者です。今日は貴殿の調査に立ち会うために来ています。 2 本件建物は、昭和57年当時法人の代表者を務めていた父が自宅兼事務所として使用する目的で母との共有名義で購入しました。 3 平成29年4月に私が法人の代表者に就任し、本件建物を任意売却する目的で本件土地について土壌汚染の調査を行ったところ、本件建物が以前にクリーニング店舗として使用されていた事実が判明しました。 4 平成27年12月、法人の元社員であったEが個人事業として、法人の業務を引き継ぎましたが、令和7年7月10日にEも廃業したために本件建物は現在空き家となっています。 5 私の弟で共有者Bも令和7年4月まで本件建物の2階に居住していましたが、現在は本件建物から退去して施設に入所しています。 (令和7年12月26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
(5 枚目)

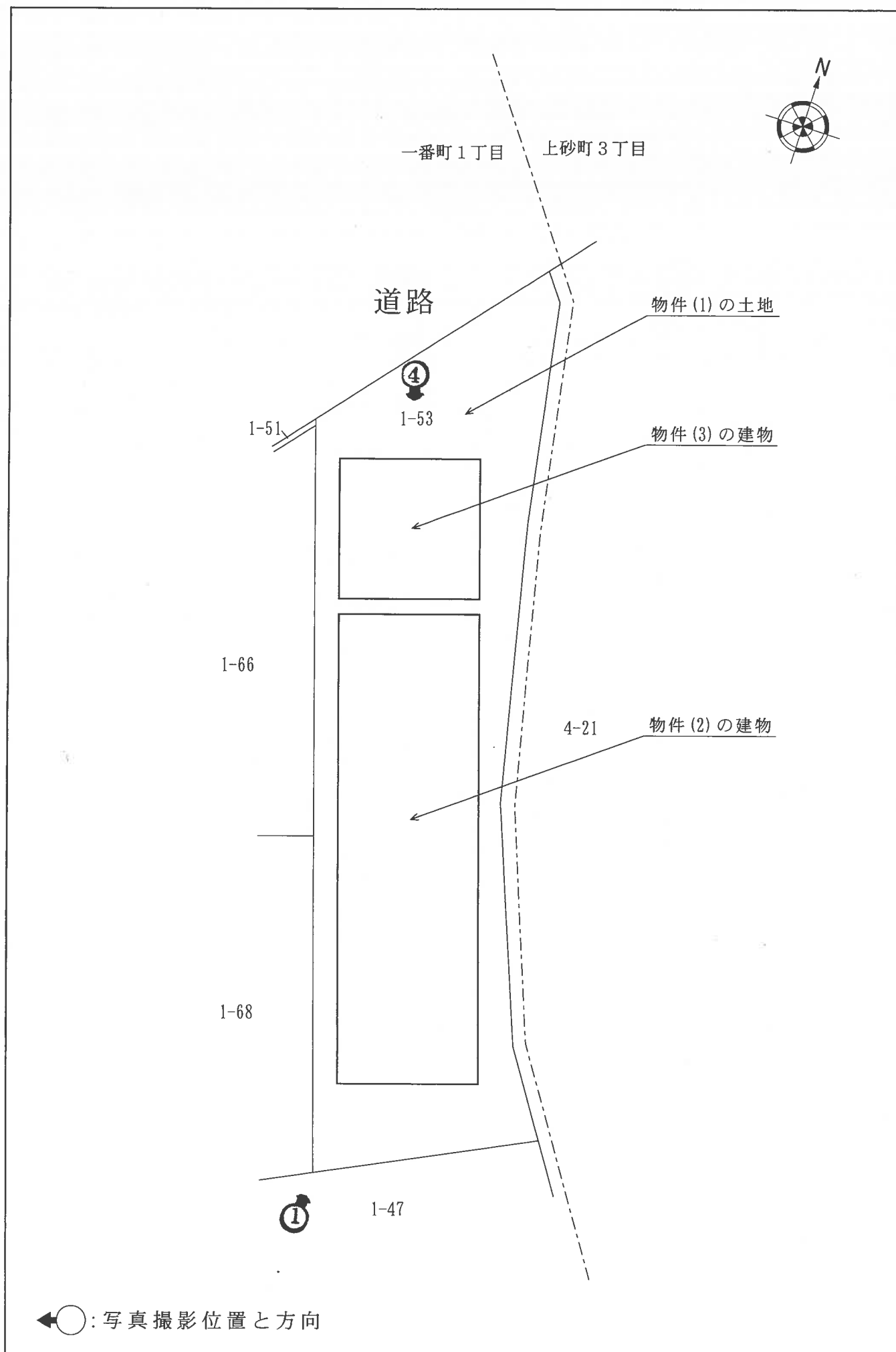
執行官の意見

- 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 物件2及び3の建物は、令和7年12月26日の調査期日において、空室であったが、室内には、老朽化した機械類の一部が残置されていた。
- 3 評価人の調査によれば、本件建物内において昭和48年5月28日から昭和63年12月21日までの期間にクリーニング店舗が営業していた事実が認められ、本件土地は、土壤汚染の可能性が極めて高い。よって、土壤汚染の有無については、専門機関による調査を行う必要があるものと思料する。
- 4 本件建物の占有状況については、関係人の陳述及び上記現場の使用状況から3乃至4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7年11月27日 15:25-16:00	東京都水道局立川サービスステーション	■ライフライン調査(水道)
令和7年12月12日 10:43-11:02	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、臨場日時通知書手交 ■共有者Aに臨場日時通知書交付
令和7年12月26日 10:10-11:03	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 ■共有者Aに面接
令和8年1月16日 : - :	東京法務局立川出張所	■不動産閉鎖登記簿謄本申請、取得
令和 年 月 日 : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和7年12月26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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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6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
(7 枚目)



1



2



3



(10 枚目)

4



5



6



(11 枚目)

令和 7 年（ケ）第 1 9 4 号
令和 7 年 1 2 月 2 6 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 9 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 猿 橋 正 和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,460,000 円
物件2（建物）	金 1,030,000 円
物件3（建物）	金 420,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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及び物件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及び物件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の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		
1 2 3	昭和48年5月から昭和63年12月まで東京都環境確保条例に基づく工場（クリーニング）の届出がある。株式会社セロリが作成した土壌汚染状況調査報告書（平成25年11月）によると、土壌ガス調査を実施した4地点全てにおいて、ドライクリーニング業に起因すると推定されるテトラクロロエチレンによる土壌汚染の存在が確認されている。従って、土壌汚染の調査及び対策等が必要である。		

物 件 目 録

1 所 在 立川市一番町一丁目

地 番 1 番 5 3

地 目 宅地

地 積 2 5 0 . 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 3 0 0 分の 1 4 7 5

共有者 B 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

共有者 C 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

共有者 D 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

2 所 在 立川市一番町一丁目 1 番地 5 3

家屋 番号 1 番 5 3 の 1

種 類 作業所 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 9 9 平方メートル

2 階 9 9 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 5 3 0 0 分の 1 4 7 5

共有者 B 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

共有者 C 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

共有者 D 持分 5 3 0 0 分の 1 2 7 5

3 所 在 立川市一番町一丁目 1 番地 5 3

家屋 番号 1 番 5 3 の 2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 9 . 7 4 平方メートル

2 階 2 9 . 7 4 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分5分の2
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1

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「武蔵砂川」駅の南西方道路距離約1.3km（徒歩約16分）、最寄りバス停留所から約400m（同約5分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は立川市の北西部、昭島市との市境で「多摩大橋通り」の東側背後、残堀川の西側に位置する戸建住宅のほか、事業所等も見られる地域である。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 立川市景観条例 航空法（横田飛行場の円錐表面の制限区域）
画地の状況	地形・積 状等 間口・奥行 地勢 その他	250.46㎡ 略台形状の二方路地 南東側：間口約8.8m・奥行約28.9～33.8m 北西側：間口約10.7m・奥行約28.9～33.8m 概ね平坦 法務局備付の地積測量図（昭和55年4月作成） が存する。
接面道路の状況等	南東側：幅員約5.4～6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。 北西側：幅員約3.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に概ね等高に接面する。 北東側は現況緑道であるが、残堀川の河川区域に該当する。	

土地の利用状況等	物件 1 土地は、物件 2 及び物件 3 の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）参照） 物件 2 及び物件 3 の建物と敷地との対応関係については、建物の位置関係、建築面積、延床面積、公法上の規制等を総合的に勘案した結果、本件においては、物件 2 及び物件 3 建物の敷地を70％と30％に区分して評価を行うこととした。 なお、当該敷地は本件評価において査定したものであり、物件 2 及び物件 3 の建物の敷地面積を確定するものではない。 <table><tr><th>土地</th><th>利用状況</th><th>登記地積</th><th>区分した面積</th></tr><tr><td rowspan="2">物件 1</td><td>物件 2 建物の敷地</td><td rowspan="2">250.46㎡</td><td>175.32㎡</td></tr><tr><td>物件 3 建物の敷地</td><td>75.14㎡</td></tr></table>			土地	利用状況	登記地積	区分した面積	物件 1	物件 2 建物の敷地	250.46㎡	175.32㎡	物件 3 建物の敷地	75.14㎡
土地	利用状況	登記地積	区分した面積										
物件 1	物件 2 建物の敷地	250.46㎡	175.32㎡										
	物件 3 建物の敷地		75.14㎡										
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	無し											
	下水道	有り											
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年当時は更地で、平成元年当時は物件 2 及び物件 3 の建物が確認された。立川市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。 東京都環境確保条例に基づく工場（クリーニング）として、一番町 1 丁目 1 番 53 号で東京サービスドライ砂川店から届出（昭和 48 年 5 月 28 日）があったが、昭和 63 年 12 月 21 日に廃止の届出がなされている。 上記ドライクリーニング店の後は、印刷関係の作業所として利用されていたようであるが、当該印刷会社等からの東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 環境確保条例等に係る届出がないことから、立川市役所環境資源循環部環境政策課で確認したところ、同条例 116 条の工場等の廃止時等の義務である土地の汚染状況の調査については強制ではないとの見解であった。 共有者（A）により提示された株式会社セロリが作成した土壌汚染状況調査報告書（平成 25 年 11 月）によると、土壌ガス調査を実施した 4 地点全てにおいて、ドライクリーニング業に起因すると推定されるテトラクロロエチレンによる土壌汚染の存在が確認されている。なお、同物質を対象としたボーリング調査は行われていない。												

	本件評価においては前記状況を踏まえ、土地履歴調査を土壤汚染対策法指定調査機関において実施した。 これによると、 『昭和48年から同63年まで「東京サービスドライクリーニング」が立地し、「クリーニング業」の工場としての届出がある。物件2建物の入口の看板に記載されている「(株)協和工房(印刷業)」は昭和44年に会社が設立され、住宅地図によれば平成10年頃、物件1土地の一部に「多田印刷所」が立地していた。これらの事業場については、特定有害物質等の使用・貯蔵・埋設等が懸念されるため、当事業場に起因する土壤汚染が存在する可能性が否定できない。 よって、対象地に起因する土壤汚染についての評価は「土壤汚染リスクが高く、土壤汚染状況調査を実施することが望ましい」』 との調査結果が示された。 以上により、物件1土地の土壤汚染リスクが高いことから、土壤汚染の調査及び対策等については、東京都多摩環境事務所環境改善課等の関係部署との打合せのもと、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を行うことが必要と思われる。
特 記 事 項	
○ 共有者(A)から提示された資料によると、テトラクロロエチレンによる土壤汚染の存在が確認されている。また、上記のとおり物件1土地の土壤汚染リスクが高いことから、土壤汚染の調査及び対策等については東京都多摩環境事務所環境改善課等の関係部署との打合せのもと、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を行うことが必要と思われる。 ○ 物件1土地の北西側が接面する市道は、物件1土地までは建築基準法第42条第2項に該当するが、その北側は建築基準法上の道路には該当しない。 ○ 北西側の市道上の物件1土地の西端付近には電柱とその支線が、同北端付近には電柱が存する。 ○ 南西側隣接地(1番68)との境界線上に存するブロック塀の一部が、南東側市道に越境している可能性がある。 ○ 物件1土地は庭木が鬱蒼としている。 ○ 北東側の緑道は残堀川の河川区域に該当する。 ○ 立川市役所市民生活部防災課で確認したところ、一番町1丁目(具体的な地番等は不明)において、平成22年7月5日及び平成28年8月10日に集中豪雨による床上浸水等の記録が確認された。 ○ 立川市内水・土砂災害ハザードマップ等によると、最大浸水深が0.5m未満の区域に該当し、家屋倒壊等氾濫想定区域にも該当する。	

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48年6月10日新築 約53年 建物の状況等を勘案した結果、経済的残存耐用年数は既に満了しており、残価率相当分の建物と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板等 吹付等 クロス、合板、現し等 クロス、ボード、現し等 塗装、長尺シート、カーペット等 水廻り等 2階へは外階段を利用
現 況 床 面 積	1 階： 99.99㎡ 2 階： 99.99㎡ 延 199.98㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	作業所・居宅 1 階：作業場、中間階物置等 2 階：洋室(5)、和室、キッチン(2)、洗濯室、トイレ(2)、浴室、洗面所等
品 等	下 位	
保守管理の状況	かなり劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	

特 記 事 項	○立川市役所都市整備部建築指導課で調査したところ、建築確認及び検査済証に関する資料等は見当たらなかった。 ○1階入口付近の天井には雨漏り跡が見られたほか、床材の損傷等も確認された。 ○1階作業場の天井高は約3.9mと高く、入口付近には階段があり、一部中間階が設置され物置となっている。1階にはトイレが設置されていない。 ○1階作業場には老朽化した機械等が残置されている。 ○2階の洋室の天井には雨漏りによる大きな穴が見られたほか、床が軟弱な箇所が複数確認された。また、外階段はかなり錆び付いていた。 ○昭和56年の新耐震基準以前の建物で、建築時期を考慮すると、建物にアスベストを含有する建築資材等を使用している可能性が否定できない。使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。 ○建物は機能的陳腐化が見られるほか、かなり腐朽等も見られ、全体的に老朽化している。
---------	---

3 建物の概況及び利用状況（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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和57年新築（固定資産家屋評価証明書による） 約44年 建物の状況等を勘案した結果、経済的残存耐用年数は既に満了しており、残価率相当分の建物と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板等 亜鉛メッキ鋼板等 合板等 合板、現し等 合板、長尺シート等 水廻り等 2階へは外階段を利用
現 況 床 面 積	1 階： 29.74㎡ 2 階： 29.74㎡ 延 59.48㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫 1 階：作業場、トイレ等 2 階：作業場、手洗い等
品 等	下 位	
保守管理の状況	かなり劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○立川市役所都市整備部建築指導課で調査したところ、建築確認及び検査済証に関する資料等は見当たらなかった。 ○プレハブの簡易な建物で、外壁はかなり汚れ等が見られた。 ○1階作業場の中央に2階の荷重を支えるための柱が応急的に設置されていた。 ○耐震上の基準を充足しているか不明であるほか、建物にアスベストを含有する建築資材等を使用している可能性が否定できない。使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。 ○建物は機能的陳腐化が見られるほか、全体的にかなり老朽化が認められる。	

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 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1 (物件2建物の敷地)	173,000	× 0.73	× 175.32	× 0.90	= 19,930,000
1 (物件3建物の敷地)		× 0.73	× 75.14	× 0.90	= 8,540,000

※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。

【基準地 立川－11】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 185,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{105} & = & 173,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：基準地の個別的要因（方位）を考慮した。

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以下のとおり査定した。

- ・二方路地（北東側が緑道であることも含む） +2% (1.02)
- ・規模 -15% (0.85)
- ・奥行長大（形状、背後地を含む等） -15% (0.85)
- ・セットバックを要する -1% (0.99)

$$\text{相乗積： } 1.02 \times 0.85 \times 0.85 \times 0.99 = 0.73 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：前記のとおり区分した面積

エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、-10%と査定した。(0.90)

② 物件2及び物件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、これに残価率を乗じて、次のとおり建物価格を求めた。

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 = ア × イ × ウ
2	150,000	× 199.98	× 0.01	= 300,000
3	45,000	× 59.48	× 0.01	= 30,000

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 : 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 : 前記のとおり残価率相当分 (0.01) と判断した。

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（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ = ア × イ
1 (物件2建物の敷地)	19,930,000	× 0.20	場所的利益	= 3,990,000
1 (物件3建物の敷地)	8,540,000	× 0.20	場所的利益	= 1,710,000

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しないものと解されるので、法的な保護が期待できるか否か、当事者の属性、建物の構造・規模・利用状況等を勘案して、土地利用権等割合（場所的利益）を20%と判定した。

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） カ = (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	(19,930,000 - 3,990,000) + (8,540,000 - 1,710,000)			× 0.3	× 0.8	= 5,460,000
2	300,000 + 3,990,000		× 1.0	× 0.3	× 0.8	= 1,030,000
3	30,000 + 1,710,000		× 1.0	× 0.3	× 0.8	= 420,000
一括価格（合計）						6,910,000

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：土壌汚染の調査及び除去費用のほか、それに要する時間やスティグマ、安全性についての不確実性、老朽化した建物が存すること、その他リスク要因等を総合的に考慮して-70%の修正を行った。(0.3)

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た修正を行った。(0.8)

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

基準地「立川－11」

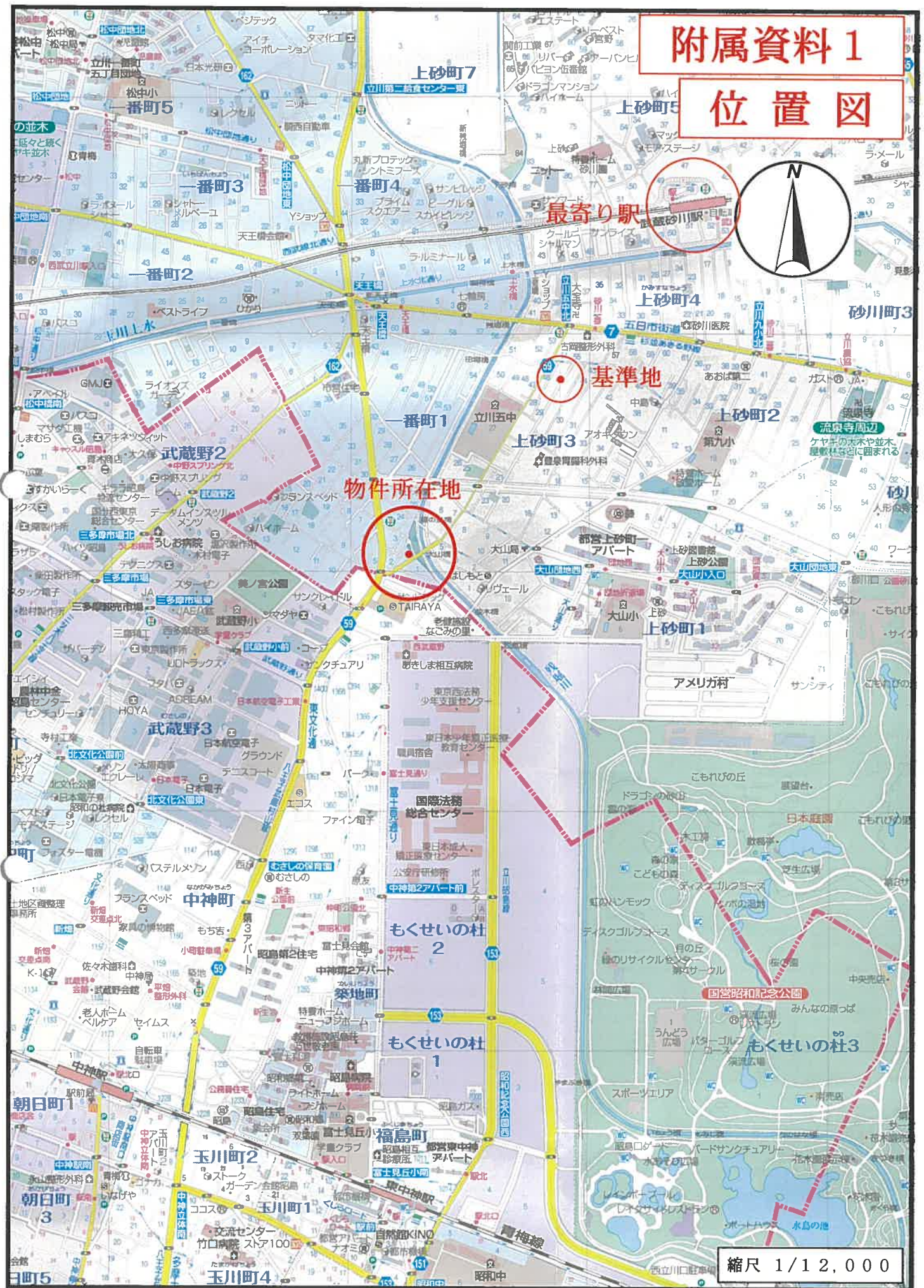
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	立川市上砂町三丁目45番14
1 m ² 当 た り の 価 格	185,000円/m ²
地 積	130m ²
前 面 道 路 の 状 況	南東6m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「武蔵砂川」駅 850m
法 令 上 の 制 限	1 低専（40、80）、高度
周辺の土地の利用の現況	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

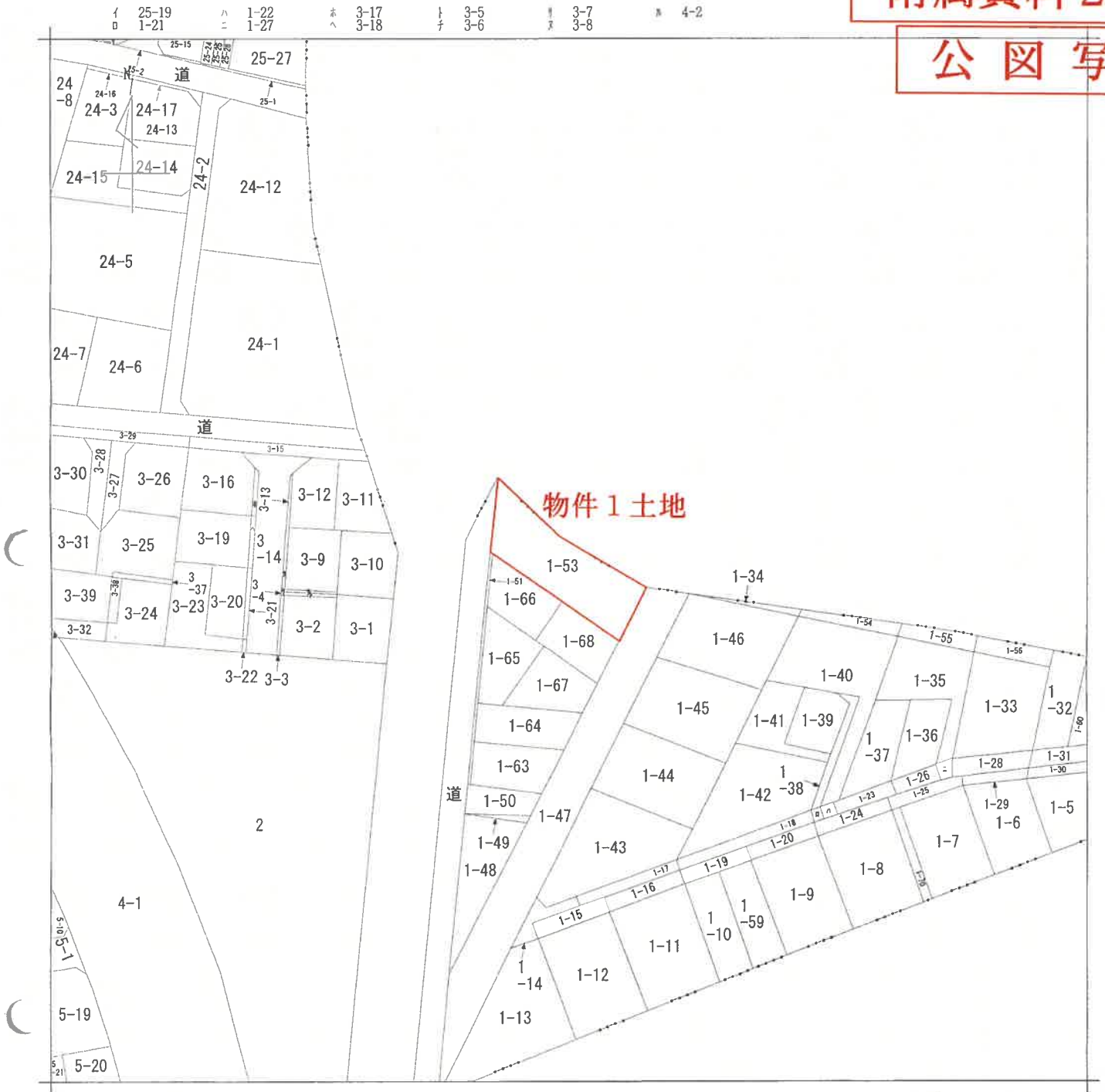
以 上

附属資料 1 位置図



附属資料 2

公 図 写



(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	立川市一番町一丁目			地番	1番53		
出力縮	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				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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年11月28日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

A 3 を A 4 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。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和7年11月28日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

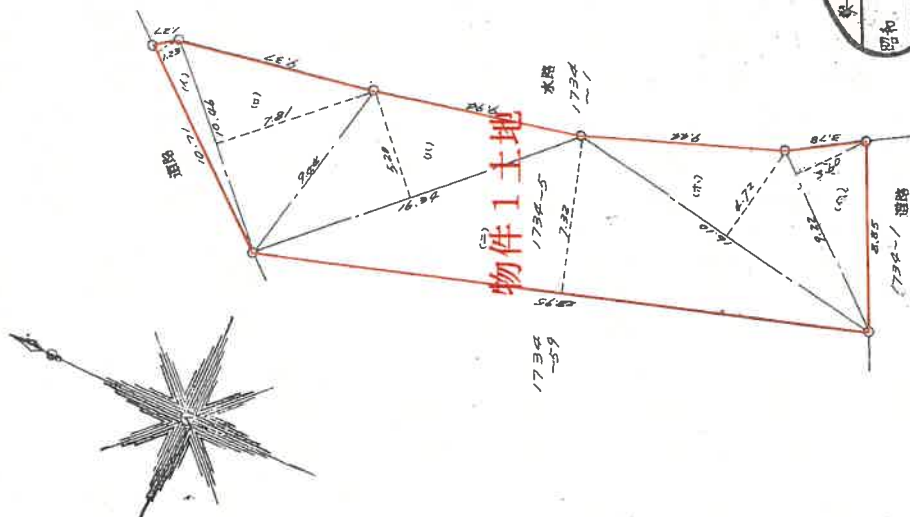
前1～53

地番

1734-5

土地の所在

立川市一番町一丁目



求積表

符号	底辺	高さ	積	面積
イ	10.71	1.23	13.1753	
ロ	10.46	7.81	81.6926	
ハ	16.94	5.20	88.0680	
ニ	28.95	7.32	211.9140	
ホ	16.10	4.72	75.9920	
ヘ	9.22	3.60	33.1920	
			500.9319	250.4659 ㎡

(単位：メートル)

作製者

昭和55年4月5日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

429039

縮尺 1/250

地積測量図写

附属資料3

登記年月日：昭和57年11月28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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年11月28日

東京法務局町田出張所

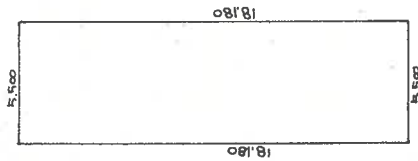
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：11-3

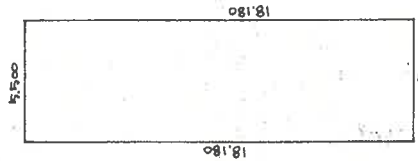
各階平面図

1 階床面積
 $18.180 \times 5.50 = 99.9900 \text{ m}^2$



1 階平面図

2 階床面積
 $18.180 \times 5.50 = 99.9900 \text{ m}^2$



2 階平面図

1-63-1
1234番5

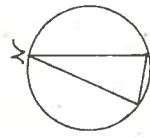
家屋番号

建物の所在

東京都立川市砂川町1-7-3-4番地5-1

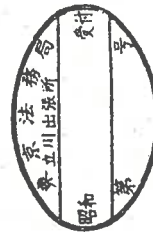
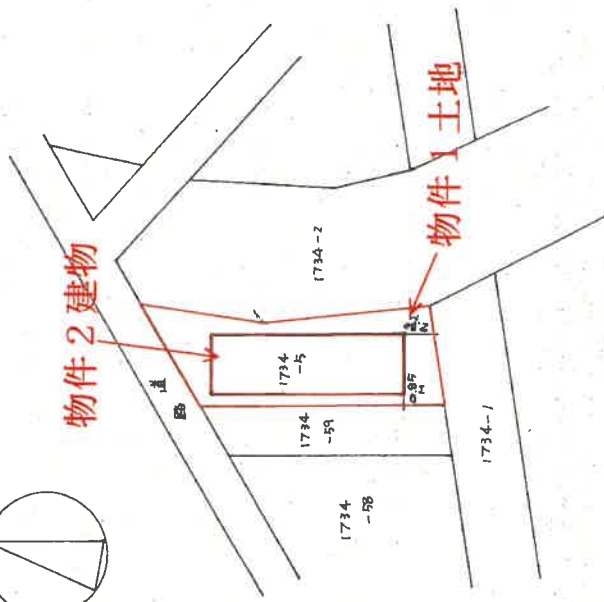
建物図面
各階平面図

立川市一番町一丁目倉番地63



物件2建物

物件1土地



044987

作製者

昭和57年11月28日(作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

附属資料4

建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和7年10月28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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年11月28日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：11-4

各階平面図 建物図面

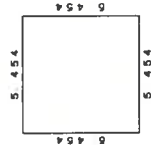
家屋番号

1-53-2

建物の所在

立川市一番町一丁目1番地53

1階2階平面図 (各階同型)

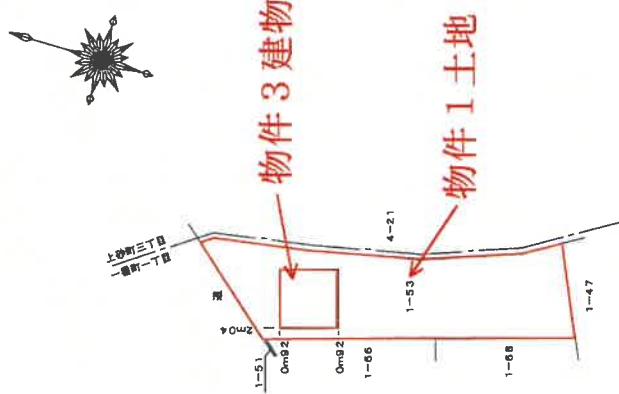


求積表

5.454 x 5.454 = 29.746116

床面積

29.74㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(令和7年9月28日作成)