

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、

- ☒ 適法な買受けの申出がなく、
- ☐ 買受人が代金を納付せず、

不動産の状況、利用状況、手続の経過

その他諸般の事情を考慮して、評価人意見書により「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

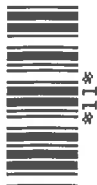
裁判所書記官 小 林 裕 子

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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 19 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	4, 670, 000 3, 736, 000	一括	934, 000	30, 314	8, 763
1	1, 330, 000				
2	3, 340, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東大和市狭山三丁目
地 番 1 2 0 7 番 8
地 目 宅地
地 積 1 1 3 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 東大和市狭山三丁目 1 2 0 7 番地 8
家屋 番号 1 2 0 7 番 8
種 類 居 宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 3 . 9 5 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約 1 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 21 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、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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 東大和市狭山三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 0 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大和市狭山三丁目 1 2 0 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 . 9 5 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 約 1 7 平方メートル |



令和 8 年 (ケ) 第 29 号
令和 8 年 3 月 24 日受理
令和 8 年 4 月 24 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 平 良 栄 一 郎

(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 | 東大和市狭山三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 0 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大和市狭山三丁目 1 2 0 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3. 9 5 平方メートル
2 階 2 4. 8 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都東大和市狭山三丁目1207番地の8 (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) ☐ (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														
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 ☒ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">種類:</td> <td>車庫</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">構造:</td> <td>コンクリートブロック造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">床面積:</td> <td>約17平方メートル</td> </tr> </table>			種類:	車庫	構造:	コンクリートブロック造陸屋根平家建	床面積:	約17平方メートル						
種類:	車庫														
構造:	コンクリートブロック造陸屋根平家建														
床面積:	約17平方メートル														
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
地方裁判所	支部	平成	年()	第	号										
保管開始日	平成	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
建物所有者・債務者	本件建物は、私が住居として使用しています。 1階西側の洋室は、一番奥に収納があり、その隣は床の間のような感じです。 車庫については、私が購入したときからありました。 (令和8年4月17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 本対象物件の状況は、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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 表札の表示が建物所有者の姓であること
 - (3) 室内に建物所有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 3 本件建物の南西側には車庫が存在するが、以下の理由により本件建物の未登記附属建物と認定した。
 - (1) 建物所有者が車庫として使用していること
 - (2) 本件建物の南西側に隣接して建てられていること
- 4 本件建物内の状況については、各部屋に荷物が積み重ねられており、詳しい状況を確認することが出来なかった。
- 5 物件1の土地の西側で接する、東大和市狭山三丁目1207番21及び同番20の土地は、現況は公衆用道路として利用されている。
- 6 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8 年 4 月 8 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
8 年 4 月 10 日 15 : 30 - 15 : 45	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書差置
8 年 4 月 17 日 12 : 50 - 13 : 20	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 図面作成 ■ 評価人同行 ■ 建物所有者から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

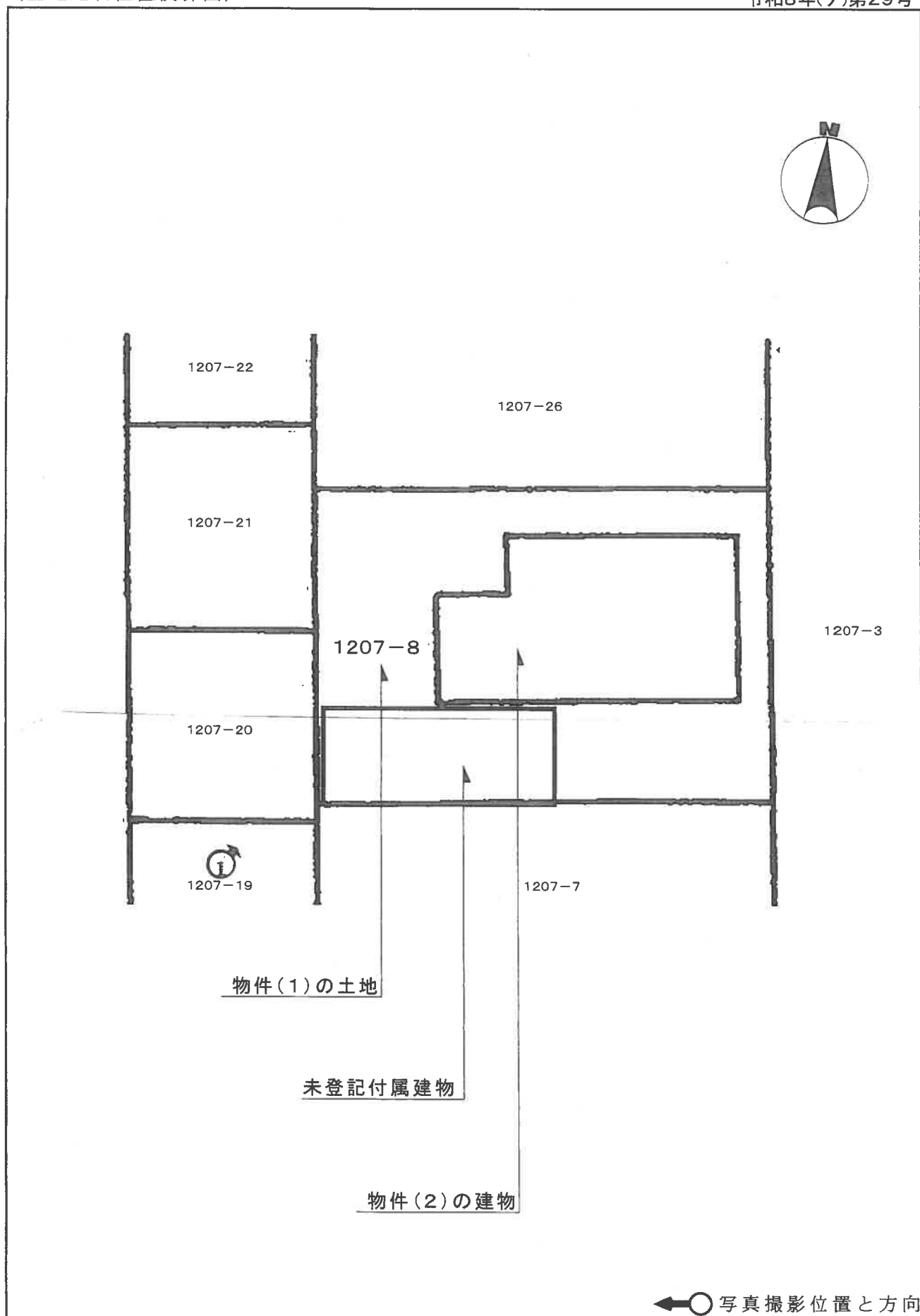
■ 令和 8 年 4 月 17 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

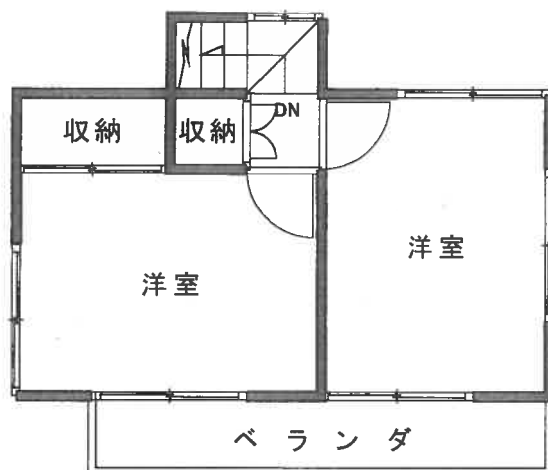
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

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

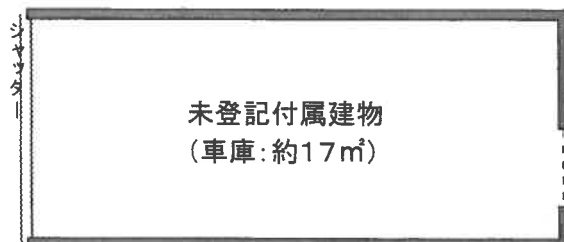




2F



1F



←○写真撮影位置と方向



1



2



3

求 意 見 書

評価人 原 寛 人 殿

令和8年8月3日

東京地方裁判所立川支部民事第4部不動産執行係
裁判所書記官 板 垣 正 之

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

については、下記に意見を記載の上、提出してください。

(提出期限: 令和8年8月17日)

記

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- 2 不相当である。

① 買受けの申出が無かったこと ② 本土地は高土約18mの擁壁を含み、第1種風致地区内に位置すること ③ 本件建物の老朽化等により、建物取壊時に、アスベスト処理等を含めた建物解体費用等の負担があること等を考慮して、前回売却基準価額からの減価率△40%を相当と判断した。

3 その他

令和 8 年 8 月 17 日

評価人 原 寛 人

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 東大和市狭山三丁目
 - 地 番 1 2 0 7 番 8
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 1 3 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 東大和市狭山三丁目 1 2 0 7 番地 8
 - 家屋 番号 1 2 0 7 番 8
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 3 3 . 9 5 平方メートル
 - 2 階 2 4 . 8 4 平方メートル
 - (未登記附属建物)
 - 種 類 車庫
 - 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 - 床 面 積 約 1 7 平方メートル



令和8年（ケ）第29号
令和8年4月17日現地調査
令和8年5月15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 7,780,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,210,000円
物件2(建物)	金 5,570,000円

- 1 一括価格は、物件1、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		【未登記附属建物】 種 類：車庫 構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床 面 積：約17㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大和市狭山三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 0 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大和市狭山三丁目 1 2 0 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 . 9 5 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル |



273

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	西武多摩湖線「武蔵大和」駅のほぼ西方約1.1km(道路距離・徒歩約14分)、最寄りバス停まで徒歩約4分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、狭山丘陵に位置し、地勢は、北下りの緩傾斜であり、中小規模の一般住宅が建ち並ぶほか「都立東大和公園」が広がる住宅地域である。 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 30% 50% 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 ・第1種廻田風致地区(平成26年4月1日施行、建蔽率20%以下等の規制有り) ・都立狭山自然公園(普通地域)
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	113.00㎡(登記簿面積、法務局備付地積測量図あり) 台形 間口約9.3m 奥行約12.6m 地勢はほぼ平坦であり、北側隣地とコンクリート擁壁を介し約1.8m高い。
接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1土地は、西側で幅員約5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路 該当)に、等高及びコンクリート擁壁を介し約1.8m高く接面している中間画地。 前面街路は、歩行による通り抜けが可能であるが、車両利用では行止りである。	
土 地 の 利 用 状 況	* 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、「土地建物位置関係図」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 都市ガス配管有り (ただし現況はプロパンガス使用) 公共下水道有り
土地の履歴等	*①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和54年版からは「畑」として利用され、その後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	*特に無し

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54年5月15日 新築 約47年 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕 様	構造 屋根 壁 天井 内 床 設備 その他	木造 2階建 セメント瓦葺 モルタル吹付等 ビニールクロス、目透かし天井、化粧ボード等 ビニールクロス等 フローリングブロック、塩ビシート等 トイレ、浴室・洗面室、キッチン等 浴室には、旧式のバランス型風呂釜が置かれていた。
床面積（現況）	1階 2階 延床面積	33.95 m ² 24.84 m ² 58.79 m ²
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 3DK（洋室×3）
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	* 本建物は、建物所有者が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、新築時の建築確認の検査済証が未交付である。 * 本建物の現況の床面積を物件1土地の登記簿の地積で除して求めた建蔽率は、法定建蔽率（第1種風致地区内により20%）を大きく超過しており、建替えにより同規模の建築ができない可能性があることに注意を要する。 * 本建物は、昭和56年建築基準法の改正前の旧耐震基準に適合する建物と判断される。 * 本建物の建築年月日、構造、使用部材等から、吹付けアスベストが使用されている可能性を否定できず、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。また、解体時には、アスベスト処理費用等も考慮する必要がある。	

特記事項	*①室内の至る所に、大量の段ボール、荷物等が置かれ、洋室の三部屋共に、床及び壁の状態を確認できなかった。②廊下は、歩行による沈みがあり、床下材の腐食が想定された。③室内の可視できる範囲では、全体的に老朽化・劣化が進行し、汚損、破損箇所が複数見られた。④所有者によると、ネズミが天井裏で走る音が聞こえることであり、衛生面の問題が存するものと思われる。⑤屋根の軒裏で、複数の破損箇所が見られた。 *本建物の南東側に、土地との定着性が確認された未登記の附属建物が存し、その概要は下記の通りである。 <table> <tr> <td>種類</td><td>車庫</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>コンクリートブロック造平家建</td></tr> <tr> <td>仕様</td><td> 屋根: 陸屋根 外壁: コンクリートブロック(シャッター付き)等 天井: 鉄板等 床: コンクリート等 内壁: コンクリートブロック等 </td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>約17㎡</td></tr> <tr> <td>品等</td><td>低位</td></tr> <tr> <td>保守管理の状況</td><td>劣る</td></tr> <tr> <td>建築時期及び経済的残存耐用年数</td><td>建築時期:新築時期は不明であるが、現況の建物の状況等から、主たる建物と同様に、経済的耐用年数をほぼ満了していると判定した。</td></tr> <tr> <td>備考</td><td>①本附属建物は、未登記であり、固定資産税も賦課されていない。②老朽化が見られるコンクリートブロック造(一部壁と天井に鉄板有り)であり、構造安全面に不安定性が見られることに注意を要する。</td></tr> </table>	種類	車庫	構造	コンクリートブロック造平家建	仕様	屋根: 陸屋根 外壁: コンクリートブロック(シャッター付き)等 天井: 鉄板等 床: コンクリート等 内壁: コンクリートブロック等	床面積	約17㎡	品等	低位	保守管理の状況	劣る	建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期:新築時期は不明であるが、現況の建物の状況等から、主たる建物と同様に、経済的耐用年数をほぼ満了していると判定した。	備考	①本附属建物は、未登記であり、固定資産税も賦課されていない。②老朽化が見られるコンクリートブロック造(一部壁と天井に鉄板有り)であり、構造安全面に不安定性が見られることに注意を要する。
種類	車庫																
構造	コンクリートブロック造平家建																
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: コンクリートブロック(シャッター付き)等 天井: 鉄板等 床: コンクリート等 内壁: コンクリートブロック等																
床面積	約17㎡																
品等	低位																
保守管理の状況	劣る																
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期:新築時期は不明であるが、現況の建物の状況等から、主たる建物と同様に、経済的耐用年数をほぼ満了していると判定した。																
備考	①本附属建物は、未登記であり、固定資産税も賦課されていない。②老朽化が見られるコンクリートブロック造(一部壁と天井に鉄板有り)であり、構造安全面に不安定性が見られることに注意を要する。																

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(円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	121,000	× 0.88	× 113.00	× 0.85	= 10,230,000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 東大和 - 13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} \\ 136,000\text{円}/\text{㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 111 & = & 121,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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:東+2)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)

- ・接道方位(西向き)+2 ・前面街路が行止り▲3 ・形状(台形)▲1
- ・前面道路及び北側隣地との間に高さ約1.8mの擁壁を含むこと▲10
- 【相乗積】 $(1+0.02) \times (1-0.03) \times (1-0.01) \times (1-0.10) = 0.88$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の老朽化等から本土地の最有効使用を「取壊し最有効使用」と判定し、建物解体・撤去費用等を査定して、建付減価率及び一般市場修正率にて考慮した。

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。

④主たる建物

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
2	170,000	× 58.79	× 0.05	= 500,000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

- ・ 新築後約47年を経過していること、外部・内部の保守管理の状況等から、経済的残存耐用年数をほぼ満了しているものと判断し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した5%の残価率を、現価率として建物価格を判定した。

⑥ 未登記附属建物

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
2	80,000	×約 17	× 0.05	≒ 70,000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：概測による現況床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・ 外部・内部の保守管理の状況等から、経済的残存耐用年数をほぼ満了しているものと判断し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した5%の残価率を、現価率として建物価格を判定した。

④ 主たる建物の価格	500,000 円
⑥ 未登記附属建物の価格	70,000 円
合 計	570,000 円

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
1	10,230,000	× 0.70	法定地上権	= 7,160,000円

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	10,230,000	－ 7,160,000		× 0.90	× 0.80	= 2,210,000円
2	570,000	＋ 7,160,000	× 1.0	× 0.90	× 0.80	= 5,570,000円
一括価格(合計)						= 7,780,000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：本件建物の老朽化等により、建物取壊し時に、アスベスト処理等を含めた建物解体費用等の負担があること等を考慮して、市場流通性が低いものと判断し、市場性修正を▲10%施した。

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

■ 地価公示地 (価格時点: 令和8年1月1日)

番	号	東大和 - 13
所在・地番 (住居表示)		東大和市湖畔3丁目972番13
価	格	136,000円/㎡
地	積	195㎡
交通施設との接近状況		武蔵大和駅 1,200m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		東側 4m 市道
法令上の制限		第1種低層住居専用地域 (40% 80%)
周辺土地の利用状況		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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
土地建物位置関係図

以 上

位置図



1200

N

物件1土地

〔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相略を記載した図面です。

 地区
区
域
見
出

狹山3丁目

簿 別	簿 別	東大和市狹山三丁目				地 番	1207番8	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 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 工 年 月 日 (原簿)			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画である。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和8年3月30日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：31-1

(1/1)

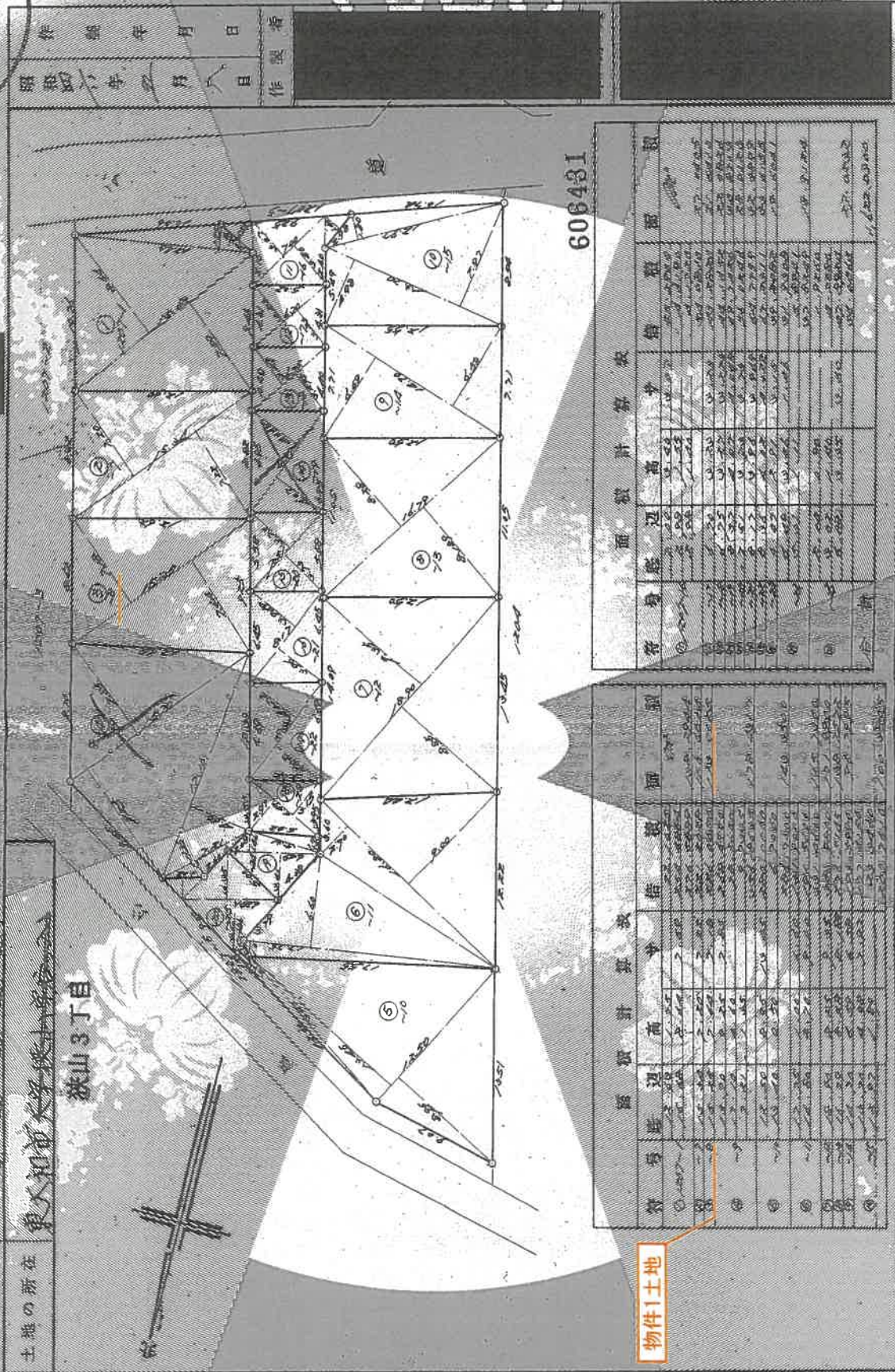
登記年月日：昭和46年5月12日

これは図面に記載されている内容と照合し、正確であることを確認する。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和8年3月30日 東京法務局府中支局

地番	東京都大田区大森5丁目1番1号
土地の所在	東京都大田区大森5丁目1番1号

渋谷3丁目

地積測量図



606431

符号	地号	面積	割合	面積	割合
①	10.51	10.51	100.00%	10.51	100.00%
②	10.25	10.25	97.53%	10.25	97.53%
③	10.23	10.23	97.24%	10.23	97.24%
④	10.21	10.21	96.95%	10.21	96.95%
⑤	10.19	10.19	96.66%	10.19	96.66%
⑥	10.17	10.17	96.37%	10.17	96.37%
⑦	10.15	10.15	96.08%	10.15	96.08%
⑧	10.13	10.13	95.79%	10.13	95.79%
⑨	10.11	10.11	95.50%	10.11	95.50%
⑩	10.09	10.09	95.21%	10.09	95.21%
⑪	10.07	10.07	94.92%	10.07	94.92%
⑫	10.05	10.05	94.63%	10.05	94.63%
⑬	10.03	10.03	94.34%	10.03	94.34%
⑭	10.01	10.01	94.05%	10.01	94.05%
⑮	9.99	9.99	93.76%	9.99	93.76%
⑯	9.97	9.97	93.47%	9.97	93.47%
⑰	9.95	9.95	93.18%	9.95	93.18%
⑱	9.93	9.93	92.89%	9.93	92.89%
⑲	9.91	9.91	92.60%	9.91	92.60%
⑳	9.89	9.89	92.31%	9.89	92.31%
㉑	9.87	9.87	92.02%	9.87	92.02%
㉒	9.85	9.85	91.73%	9.85	91.73%
㉓	9.83	9.83	91.44%	9.83	91.44%
㉔	9.81	9.81	91.15%	9.81	91.15%
㉕	9.79	9.79	90.86%	9.79	90.86%
㉖	9.77	9.77	90.57%	9.77	90.57%
㉗	9.75	9.75	90.28%	9.75	90.28%
㉘	9.73	9.73	89.99%	9.73	89.99%
㉙	9.71	9.71	89.70%	9.71	89.70%
㉚	9.69	9.69	89.41%	9.69	89.41%
㉛	9.67	9.67	89.12%	9.67	89.12%
㉜	9.65	9.65	88.83%	9.65	88.83%
㉝	9.63	9.63	88.54%	9.63	88.54%
㉞	9.61	9.61	88.25%	9.61	88.25%
㉟	9.59	9.59	87.96%	9.59	87.96%
㊱	9.57	9.57	87.67%	9.57	87.67%
㊲	9.55	9.55	87.38%	9.55	87.38%
㊳	9.53	9.53	87.09%	9.53	87.09%
㊴	9.51	9.51	86.80%	9.51	86.80%
㊵	9.49	9.49	86.51%	9.49	86.51%
㊶	9.47	9.47	86.22%	9.47	86.22%
㊷	9.45	9.45	85.93%	9.45	85.93%
㊸	9.43	9.43	85.64%	9.43	85.64%
㊹	9.41	9.41	85.35%	9.41	85.35%
㊺	9.39	9.39	85.06%	9.39	85.06%
㊻	9.37	9.37	84.77%	9.37	84.77%
㊼	9.35	9.35	84.48%	9.35	84.48%
㊽	9.33	9.33	84.19%	9.33	84.19%
㊾	9.31	9.31	83.90%	9.31	83.90%
㊿	9.29	9.29	83.61%	9.29	83.61%
㉑	9.27	9.27	83.32%	9.27	83.32%
㉒	9.25	9.25	83.03%	9.25	83.03%
㉓	9.23	9.23	82.74%	9.23	82.74%
㉔	9.21	9.21	82.45%	9.21	82.45%
㉕	9.19	9.19	82.16%	9.19	82.16%
㉖	9.17	9.17	81.87%	9.17	81.87%
㉗	9.15	9.15	81.58%	9.15	81.58%
㉘	9.13	9.13	81.29%	9.13	81.29%
㉙	9.11	9.11	81.00%	9.11	81.00%
㉚	9.09	9.09	80.71%	9.09	80.71%
㉛	9.07	9.07	80.42%	9.07	80.42%
㉜	9.05	9.05	80.13%	9.05	80.13%
㉝	9.03	9.03	79.84%	9.03	79.84%
㉞	9.01	9.01	79.55%	9.01	79.55%
㉟	8.99	8.99	79.26%	8.99	79.26%
㊱	8.97	8.97	78.97%	8.97	78.97%
㊲	8.95	8.95	78.68%	8.95	78.68%
㊳	8.93	8.93	78.39%	8.93	78.39%
㊴	8.91	8.91	78.10%	8.91	78.10%
㊵	8.89	8.89	77.81%	8.89	77.81%
㊶	8.87	8.87	77.52%	8.87	77.52%
㊷	8.85	8.85	77.23%	8.85	77.23%
㊸	8.83	8.83	76.94%	8.83	76.94%
㊹	8.81	8.81	76.65%	8.81	76.65%
㊺	8.79	8.79	76.36%	8.79	76.36%
㊻	8.77	8.77	76.07%	8.77	76.07%
㊼	8.75	8.75	75.78%	8.75	75.78%
㊽	8.73	8.73	75.49%	8.73	75.49%
㊾	8.71	8.71	75.20%	8.71	75.20%
㊿	8.69	8.69	74.91%	8.69	74.91%
㉑	8.67	8.67	74.62%	8.67	74.62%
㉒	8.65	8.65	74.33%	8.65	74.33%
㉓	8.63	8.63	74.04%	8.63	74.04%
㉔	8.61	8.61	73.75%	8.61	73.75%
㉕	8.59	8.59	73.46%	8.59	73.46%
㉖	8.57	8.57	73.17%	8.57	73.17%
㉗	8.55	8.55	72.88%	8.55	72.88%
㉘	8.53	8.53	72.59%	8.53	72.59%
㉙	8.51	8.51	72.30%	8.51	72.30%
㉚	8.49	8.49	72.01%	8.49	72.01%
㉛	8.47	8.47	71.72%	8.47	71.72%
㉜	8.45	8.45	71.43%	8.45	71.43%
㉝	8.43	8.43	71.14%	8.43	71.14%
㉞	8.41	8.41	70.85%	8.41	70.85%
㉟	8.39	8.39	70.56%	8.39	70.56%
㊱	8.37	8.37	70.27%	8.37	70.27%
㊲	8.35	8.35	69.98%	8.35	69.98%
㊳	8.33	8.33	69.69%	8.33	69.69%
㊴	8.31	8.31	69.40%	8.31	69.40%
㊵	8.29	8.29	69.11%	8.29	69.11%
㊶	8.27	8.27	68.82%	8.27	68.82%
㊷	8.25	8.25	68.53%	8.25	68.53%
㊸	8.23	8.23	68.24%	8.23	68.24%
㊹	8.21	8.21	67.95%	8.21	67.95%
㊺	8.19	8.19	67.66%	8.19	67.66%
㊻	8.17	8.17	67.37%	8.17	67.37%
㊼	8.15	8.15	67.08%	8.15	67.08%
㊽	8.13	8.13	66.79%	8.13	66.79%
㊾	8.11	8.11	66.50%	8.11	66.50%
㊿	8.09	8.09	66.21%	8.09	66.21%
㉑	8.07	8.07	65.92%	8.07	65.92%
㉒	8.05	8.05	65.63%	8.05	65.63%
㉓	8.03	8.03	65.34%	8.03	65.34%
㉔	8.01	8.01	65.05%	8.01	65.05%
㉕	7.99	7.99	64.76%	7.99	64.76%
㉖	7.97	7.97	64.47%	7.97	64.47%
㉗	7.95	7.95	64.18%	7.95	64.18%
㉘	7.93	7.93	63.89%	7.93	63.89%
㉙	7.91	7.91	63.60%	7.91	63.60%
㉚	7.89	7.89	63.31%	7.89	63.31%
㉛	7.87	7.87	63.02%	7.87	63.02%
㉜	7.85	7.85	62.73%	7.85	62.73%
㉝	7.83	7.83	62.44%	7.83	62.44%
㉞	7.81	7.81	62.15%	7.81	62.15%
㉟	7.79	7.79	61.86%	7.79	61.86%
㊱	7.77	7.77	61.57%	7.77	61.57%
㊲	7.75	7.75	61.28%	7.75	61.28%
㊳	7.73	7.73	60.99%	7.73	60.99%
㊴	7.71	7.71	60.70%	7.71	60.70%
㊵	7.69	7.69	60.41%	7.69	60.41%
㊶	7.67	7.67	60.12%	7.67	60.12%
㊷	7.65	7.65	59.83%	7.65	59.83%
㊸	7.63	7.63	59.54%	7.63	59.54%
㊹	7.61	7.61	59.25%	7.61	59.25%
㊺	7.59	7.59	58.96%	7.59	58.96%
㊻	7.57	7.57	58.67%	7.57	58.67%
㊼	7.55	7.55	58.38%	7.55	58.38%
㊽	7.53	7.53	58.09%	7.53	58.09%
㊾	7.51	7.51	57.80%	7.51	57.80%
㊿	7.49	7.49	57.51%	7.49	57.51%
㉑	7.47	7.47	57.22%	7.47	57.22%
㉒	7.45	7.45	56.93%	7.45	56.93%
㉓	7.43	7.43	56.64%	7.43	56.64%
㉔	7.41	7.41	56.35%	7.41	56.35%
㉕	7.39	7.39	56.06%	7.39	56.06%
㉖	7.37	7.37	55.77%	7.37	55.77%
㉗	7.35	7.35	55.48%	7.35	55.48%
㉘	7.33	7.33	55.19%	7.33	55.19%
㉙	7.31	7.31	54.90%	7.31	54.90%
㉚	7.29	7.29	54.61%	7.29	54.61%
㉛	7.27	7.27	54.32%	7.27	54.32%
㉜	7.25	7.25	54.03%	7.25	54.03%
㉝	7.23	7.23	53.74%	7.23	53.74%
㉞	7.21	7.21	53.45%	7.21	53.45%
㉟	7.19	7.19	53.16%	7.19	53.16%
㊱	7.17	7.17	52.87%	7.17	52.87%
㊲	7.15	7.15	52.58%	7.15	52.58%
㊳	7.13	7.13	52.29%	7.13	52.29%
㊴	7.11	7.11	52.00%	7.11	52.00%
㊵	7.09	7.09	51.71%	7.09	51.71%
㊶	7.07	7.07	51.42%	7.07	51.42%
㊷	7.05	7.05	51.13%	7.05	51.13%
㊸	7.03	7.03	50.84%	7.03	50.84%
㊹	7.01	7.01	50.55%	7.01	50.55%
㊺	6.99	6.99	50.26%	6.99	50.26%
㊻	6.97	6.97	49.97%	6.97	49.97%
㊼	6.95	6.95	49.68%	6.95	49.68%
㊽	6.93	6.93	49.39%	6.93	49.39%
㊾	6.91	6.91	49.10%	6.91	49.10%
㊿	6.89	6.89	48.81%	6.89	48.81%
㉑	6.87	6.87	48.52%	6.87	48.52%
㉒	6.85	6.85	48.23%	6.85	48.23%
㉓	6.83	6.83	47.94%	6.83	47.94%
㉔	6.81	6.81	47.65%	6.81	47.65%
㉕	6.79	6.79	47.36%	6.79	47.36%
㉖	6.77	6.77	47.07%	6.77	47.07%
㉗	6.75	6.75	46.78%	6.75	46.78%
㉘	6.73	6.73	46.49%	6.73	46.49%
㉙	6.71	6.71	46.20%	6.71	46.20%
㉚	6.69	6.69	45.91%	6.69	45.91%
㉛	6.67	6.67	45.62%	6.67	45.62%
㉜	6.65	6.65	45.33%	6.65	45.33%
㉝	6.63	6.63	45.04%	6.63	45.04%
㉞	6.61	6.61	44.75%	6.61	44.75%
㉟	6.59	6.59	44.46%	6.59	44.46%
㊱	6.57	6.57	44.17%	6.57	44.17%
㊲	6.55	6.55	43.88%	6.55	43.88%
㊳	6.53	6.53	43.59%	6.53	43.59%
㊴	6.51	6.51	43.30%	6.51	43.30%
㊵	6.49	6.49	43.01%	6.49	43.01%
㊶	6.47	6.47	42.72%	6.47	42.72%
㊷	6.45	6.45	42.43%	6.45	42.43%
㊸	6.43	6.43	42.14%	6.43	42.14%
㊹	6.41	6.41	41.85%	6.41	41.85%
㊺	6.39	6.39	41.56%	6.39	41.56%
㊻	6.37	6.37	41.27%	6.37	41.27%
㊼	6.35	6.35	40.98%	6.35	40.98%
㊽	6.33	6.33	40.69%	6.33	40.69%
㊾	6.31	6.31	40.40%	6.31	40.40%
㊿	6.29	6.29	40.11%	6.29	40.11%

