令和　８年（ヌ）第　　１６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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　９年　１月　６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１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,470,000 4,376,000		1,094,000	39,593	7,069
備考	規則３０条の３に基づく変更				

令和　８年（ヌ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　西東京市住吉町一丁目１５６８番地２、１５６７番地２、１５６７番地４

家屋　番号　　１５６８番２の２

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨、鉄骨造瓦葺地下１階付２階建

床　面　積　　１階　９０．３８平方メートル
２階　６１．０８平方メートル
地下１階　１２．７３平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　16号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月24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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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】
本件建物につき，その敷地利用権はない。買受人は，敷地利用権の設定を要する。

《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。

令和　８年（ヌ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　西東京市住吉町一丁目１５６８番地２、１５６７番地２、１５６７番地４

家屋　番号　　１５６８番２の２

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨、鉄骨造瓦葺地下１階付２階建

床　面　積　　１階　９０．３８平方メートル
２階　６１．０８平方メートル
地下１階　１２．７３平方メートル

令和８年（ヌ）第１６号
令和８年３月２７日受理
令和 8年 5月 19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　林 﨑 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

令和　８年（ヌ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　西東京市住吉町一丁目１５６８番地２、１５６７番地２、１５６７番地４

家屋　番号　　１５６８番２の２

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨、鉄骨造瓦葺地下１階付２階建

床　面　積　　１階　９０．３８平方メートル
２階　６１．０８平方メートル
地下１階　１２．７３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都西東京市住吉町一丁目１１－４
建物	物件１
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　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 □
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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」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

（目的外土地用　〈複数１〉）

目的外土地の概況（その１）（物件１関係）

1	所在	西東京市住吉町一丁目
	地番	1568 番 2
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	159.50 平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（株式会社アトム）
	その他の事項	
2	所在	西東京市住吉町一丁目
	地番	1567 番 2
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	47.66 平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（株式会社アトム）
	その他の事項	
3	所在	西東京市住吉町一丁目
	地番	1567 番 4
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	28.59 平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（株式会社アトム）
	その他の事項	
	所在	
	地番	番
	地目	□宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	平方メートル　（□全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　□その他の者（　　）
	その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（その２）（物件１関係）

■関係人（■建物所有者　□　（　））の陳述／■提示文書（回答書（土地所有者））の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払）
地代前払		□ない　□ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　円）
契約解除		□ない　□ある（　）
訴訟提起等		□ない □ある　―　□係属中　□終局（地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号　）
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　■「執行官の意見」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

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　本件建物に居住している。水道供給契約は息子の名義となっているが，同人は，本件建物に居住していない。 2　本件建物は，2016年ころリフォームした。 3　キッチンの床は，自分で張り替えようと思っている。 4　キッチンが1階と2階に存在するが，とくに二世帯住宅を予定してのものではない。 5　土地所有者に対し，地代など支払うことはない。 （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

（執行官の意見用）

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　関係人の陳述及び表札の表示から，前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
3　敷地利用権に関しては，法定地上権の成立を評価人と検討した。本件目的外土地の競売手続きにおいて，場所的利益と評価したこととの整合性を考慮して，使用借と判断した。なお，土地所有者からの回答書には，建物所有者との間に契約関係はない旨の記載があった。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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３月30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３月30日 15：40－16：00	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10日 ：　－　：	当庁	法人登記情報取得，（目的外）土地所有者に対し照会書郵送
令和８年４月28日 9：40－10：00	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　　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８年４月28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。

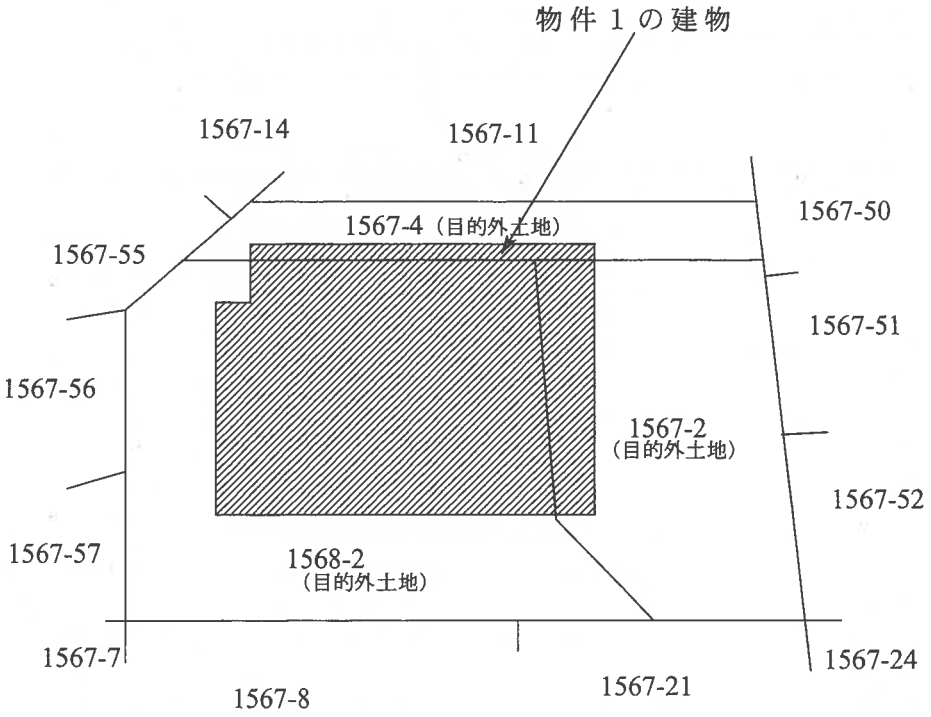
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

7

（土地建物位置関係図）

令和８年（ヌ）第１６号

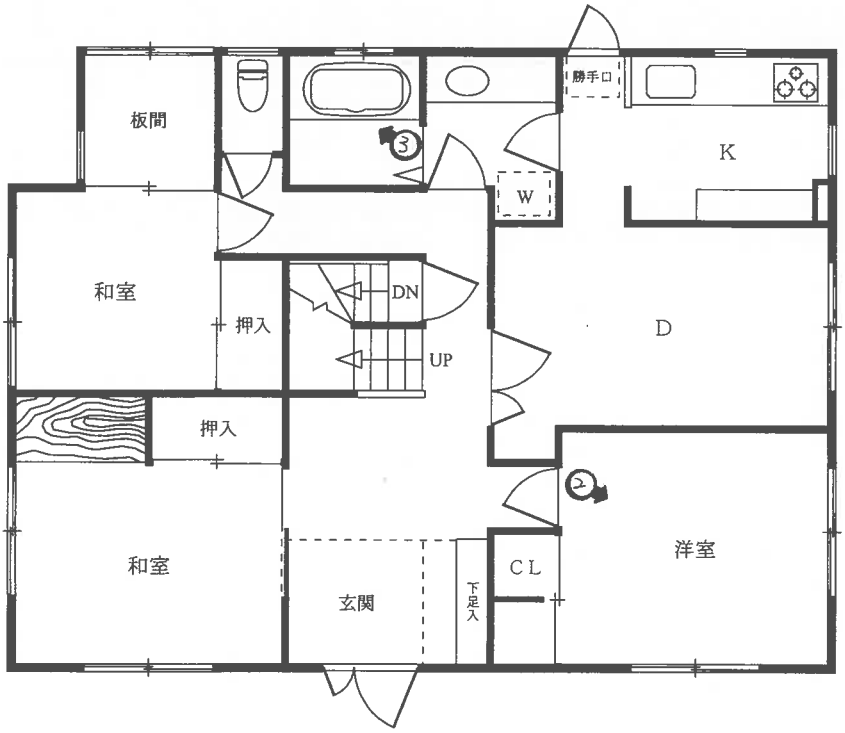




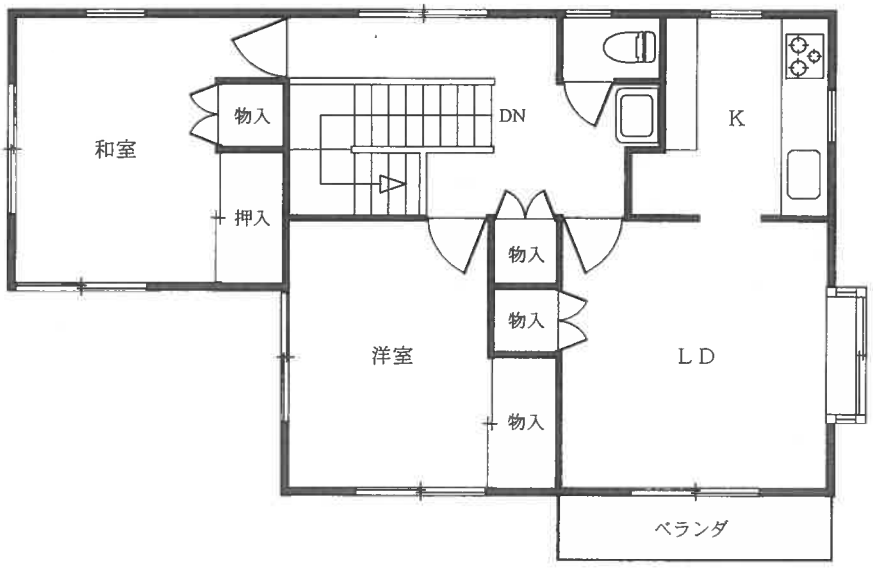
写真撮影位置 と方向

（間　取　図）

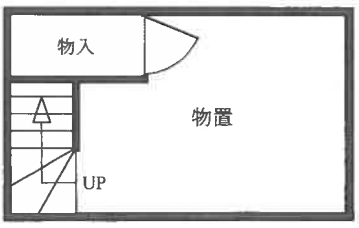
令和８年（ヌ）第１６号



１　階



２　階



地下１階

←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和8年(ヌ)第16号

求　意　見　書

評価人　原　　寛　人　殿

令和8年9月8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。

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9月22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買受けの申し出が無かったこと　②本建物につき、敷地利用権が無い。したがって、買受人は、敷地利用権の設定を要す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 9 月 17 日

評価人　原　　寛　人

（別紙）

令和8年（ヌ）第16号

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	9,110,000	5,470,000	

（備考）

民事執行規則第30条の3に基づく変更

前回の売却基準価額からの減価率＝40%

令和　８年（ヌ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　西東京市住吉町一丁目１５６８番地２、１５６７番地２、１５６７番地４

家屋　番号　　１５６８番２の２

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨、鉄骨造瓦葺地下１階付２階建

床　面　積　　１階　９０．３８平方メートル
２階　６１．０８平方メートル
地下１階　１２．７３平方メートル

令 和 8 年 （ ヌ ） 第 16 号
令 和 8 年 4 月 28 日現地調査
令 和 8 年 5 月 29 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

評 価 額	
物 件1（建物）	金 9,110,000円

評価額は、物件1の目的外土地に係る土地利用権付建物の価格である。

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
番　号	特　記　事　項		

令和　８年（ヌ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　西東京市住吉町一丁目１５６８番地２、１５６７番地２、１５６７番地４

家屋　番号　　１５６８番２の２

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨、鉄骨造瓦葺地下１階付２階建

床　面　積　　１階　９０．３８平方メートル
２階　６１．０８平方メートル
地下１階　１２．７３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 （目的外土地）

位置・交通	西武池袋線「ひばりヶ丘」駅の南東方約1.5km(道路距離:以下同様、徒歩約19分)、西武新宿線「西武柳沢」駅の北西方約1.7km、最寄バス停まで徒歩約7分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、地勢が平坦であり、中小一般住宅が建ち並ぶほかアパート等も見られる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 高度地区 日影規制 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) 第1種高度地区　建物絶対高さ10m以内 有り(3-2h 1.5m) 特に無し
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢	(目的外土地) 計235.75㎡（登記簿面積合計） ほぼ台形 間口 約14.5m(西側～北西側)　約13m(東側) 奥行約15m～約19m(西→東) ほぼ平坦
接面道路の状況等	＊目的外土地は、西側及び東側で現況幅員約3.9m～約4m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路　該当)に、各々ほぼ等高に接面している二方路の画地。 ＊接面道路は、指定幅員4m位置指定道路(建築基準法第42条第1項第5号)であるが、現況の幅員が4m未満の部分が見られるため、建替えの際には、指定幅員4mを確保するための原状回復を要する可能性があることに注意を要する。 (指定番号:第282号　指定年月日:昭和40年7月26日　指定幅員:4.00m) ＊建物所有者は、接面する私道(地番：1567番14、1567番50、1567番51、1567番52、1567番56、1567番57)の共有持分等が無く、本件買受人は、将来において、通行・掘削承諾に関する問題が生じる可能性があることに注意を要する。	

土地の利用状況等	＊目的外土地の三筆(計235.75㎡、下記参照)は一体として、物件1建物の敷地として利用されている。また、当該目的外土地のうち東側にカーポート付き車庫スペースがあり、庭には、全体的に砂利が敷かれており庭石、灯篭等が計約30個以上置かれていた。(建物の配置については、別添の「土地建物位置関係図」参照) 【目的外土地①～③の概要(登記簿記載事項)】 ①所在地番：西東京市住吉町1丁目1568番2 地目：宅地 地積：159.50㎡ 所有者：株式会社アトム ②所在地番：西東京市住吉町1丁目1567番2 地目：宅地 地積：47.66㎡ 所有者：株式会社アトム ③所在地番：西東京市住吉町1丁目1567番4 地目：宅地 地積：28.59㎡ 所有者：株式会社アトム ◎目的外土地(①②③)に対しての物件1建物の敷地利用権が無いものとして評価を進める。
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 公共下水道　有り
土地の履歴等	＊①目的外土地は、過去の住宅地図及び登記簿によると、昭和53年版、昭和62年版では「一般住宅」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目的外土地は、調査時点において、土壌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)の届出は無し。

特　記　事　項	＊【目的外土地の地積について】 ①目的外土地(三筆の一体の土地)の北側及び南隣地との境界線付近には、フェンス付きブロック塀が設けられている。②三筆の土地は、法務局備付の地積測量図が無い。また、三筆の公簿面積の合計が「235.75㎡」に対して、物件1建物の建築確認申請書記載の敷地面積が「235.61㎡」であり、近似している。 ③公図、建物図面、周辺地の地積測量図、位置指定道路図面等の資料を基に、現地概測した結果、物件1建物の敷地部分である目的外土地(三筆)現況の合計の地積を公簿面積の合計として評価を進めることとする。 ただし、正確な土地の形状及び数量については、専門家による測量を実施しないと分からない。 ＊目的外土地は、西東京市浸水ハザードマップの浸水予想区域図によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。

2　建物の概況及び利用状況等（物件1）

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2年6月18日新築 約36年 約9年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 天　　井 内　　壁 床 設　　備 そ　の　他	軽量鉄骨、鉄骨造　地下1階付2階建 瓦葺 モルタル吹付け等 ビニールクロス等、目透かし天井等 ビニールクロス、板貼り等 フローリング、畳等 トイレ、浴室・洗面室、キッチン等 地下室（物置）有り
床面積（現況）	1階　90.38 ㎡ 2階　61.08 ㎡ 地下1階　12.73 ㎡ 延床面積　164.19 ㎡	
現況用途等	種　　類 間　取　り	居宅 5DK（洋室×2、和室×3）＋LDK＋物置＋板間
品　　等	中位の上	
保守管理の状態	普通	
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	＊本建物の建築確認の検査済証は未交付であった。 ＊①建物所有者によると、約10年前に外壁(塗り直し)、室内(2階のキッチン、浴室、各居室の天井、壁、床等)のリフォームを行なったとのことである。また、玄関周りの外壁及び1階のキッチンのフロントキャビネットとそれに面する床の一部に不具合があり、修繕中とのことである。②外部・内部で、上記以外で特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(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
1	285,000	× 164.19	× 0.22	＝ 10,290,000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　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36年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、リフォームの履歴、維持管理の状況、検査済証が未交付、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%

・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。

〈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　）× 9 ／（ 36 ＋ 9 ）×（1 －0.10 ）　＝　0.22

(小数第3位を四捨五入)

(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 目的外土地の価格

目的外土地(敷地)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	ウ	エ	オ
目的外土地①	284,000	× 0.94	× 159.50	× 0.95	= 40,450,000円
目的外土地②	284,000	× 0.94	× 47.66	× 0.95	= 12,090,000円
目的外土地③	284,000	× 0.94	× 28.59	× 0.95	= 7,250,000円
			計 235.75	計	= 59,790,000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。

基準地　　西東京(都) - 1

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準価格(更地)
290,000円/㎡ × 103	/ 100 × 100	/ 102 × 100	/ 103	= 284,000円/㎡

(上三桁未満四捨五入)

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(東向き:＋2)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：基準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)

・形状(ほぼ台形)▲2　・東西二方路地＋4　・地積過大▲5
・前面私道の共有持分等が無い▲2
・建替え時に、位置指定道路幅員4mへの現状回復を要すること▲1

【相乗積】 (1－0.02) × (1＋0.04) × (1－0.05) × (1－0.02) × (1－0.01) ＝ 0.94

ウ 地　　積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

2 評価額の判定

前記1により求めた基礎となる価格(建物価格)に、物件1の建物に係る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
目的外土地①②③	59,790,000	× 0.10	場所的利益	＝ 5,980,000

ア 建付地価格 : 前記1②オ

イ 土地利用権等割合 : 本件建物の敷地利用権が無いことから、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 評価額

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
1	10,290,000	＋ 5,980,000	× 1.0	× 0.70	× 0.80	＝ 9,110,000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 : 本件建物の土地利用権原の脆弱性等を考慮して、市場流通性が低いものと判断し、市場性修正を▲30%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

■ 東京都基準地　（価格時点：令和7年7月1日 ）

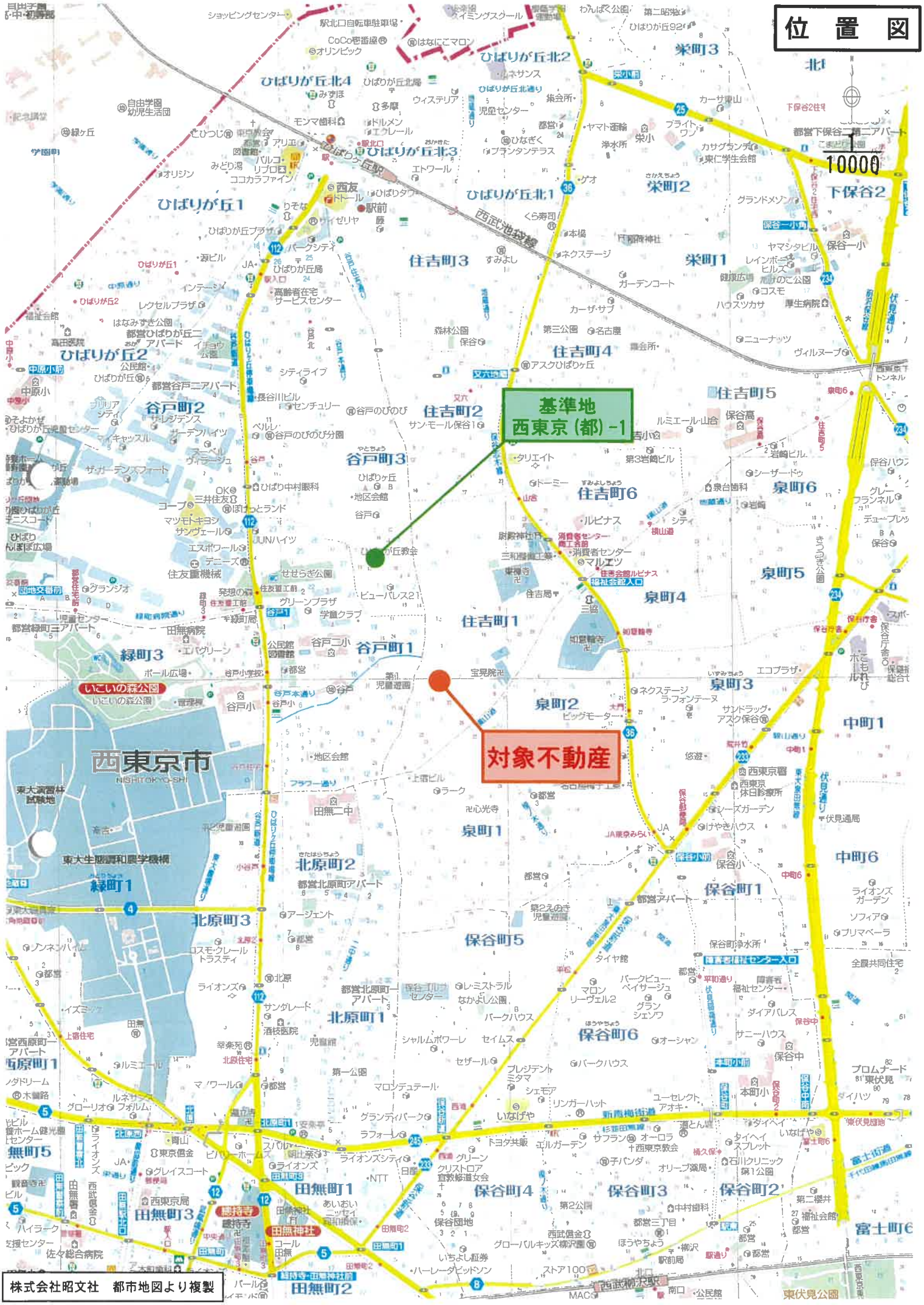
番　　号	西東京(都) - 1
所在・地番（住居表示）	西東京市谷戸町3丁目2877番33 「谷戸町3-4-14」
価　　格	290,000円/㎡
地　　積	132㎡
交通施設との接近状況	ひばりヶ丘　1,200m
供給処理施設	ガス　水道　下水
接面街路	東側　4m 私道
法令上の制限	第1種低層住居専用地域（40% 80%）高度地区
周辺土地の利用状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7　附属資料の表示

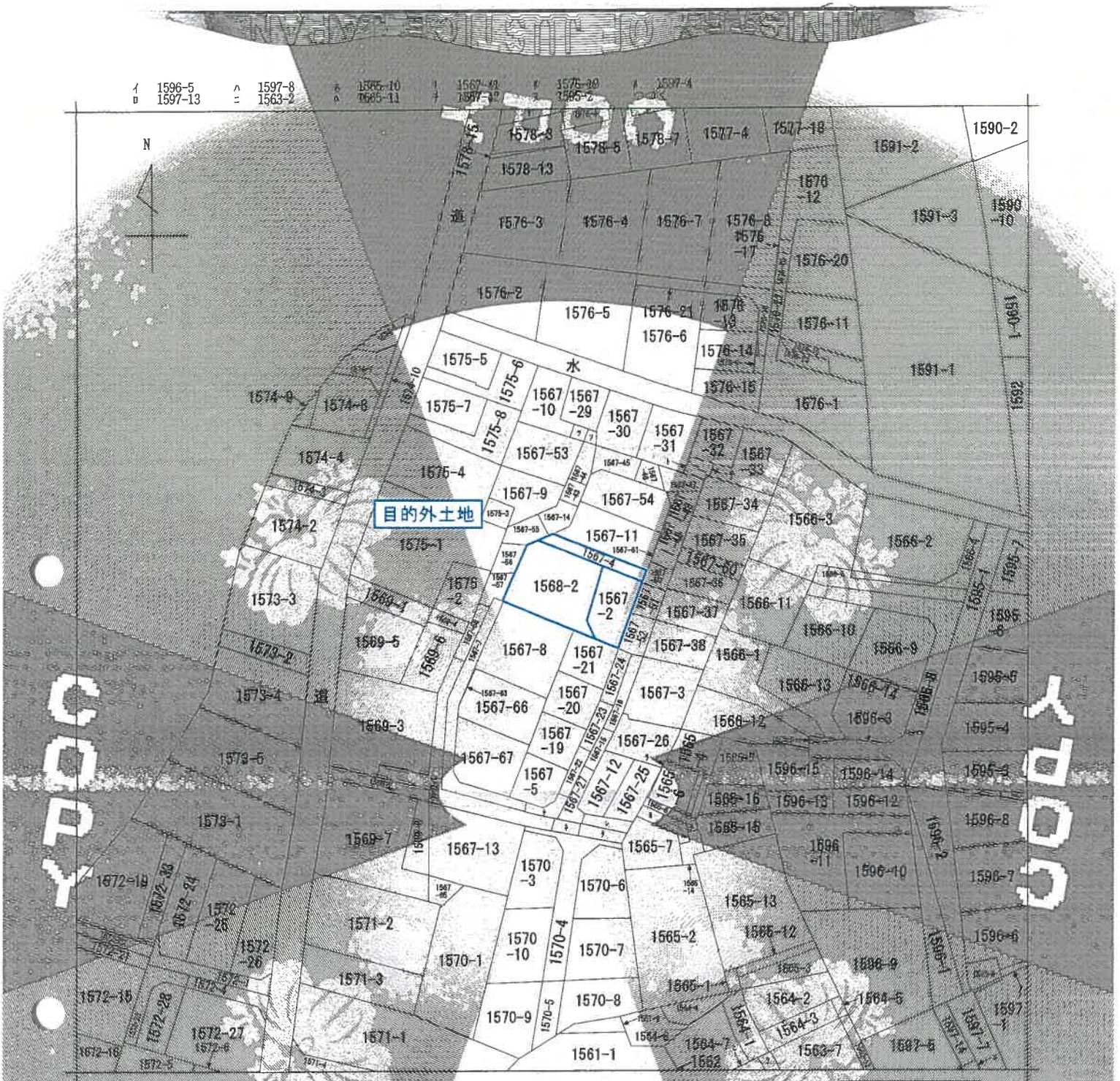
位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図

以　上

位　置　図



株式会社昭文社　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第14条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表示した図面です。

地番区域見出	住吉町1丁目

請求部分	所在	西東京市住吉町一丁目				地番	1568番2		
出力尺	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				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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和8年4月9日

東京法務局府中支局

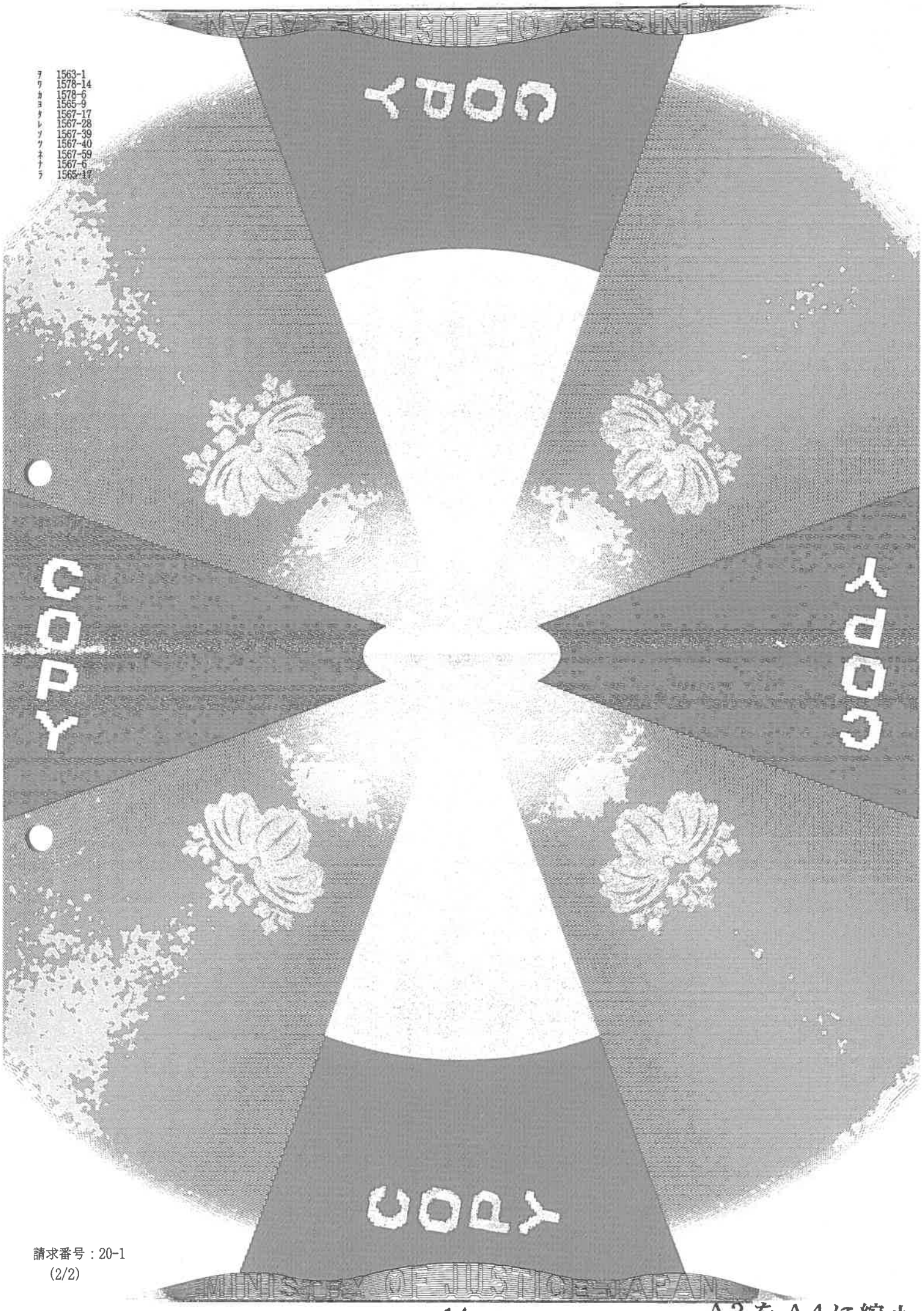
登記官 [redacted]

請求番号：20-1

(1/2)

COPY

A3をA4に縮小



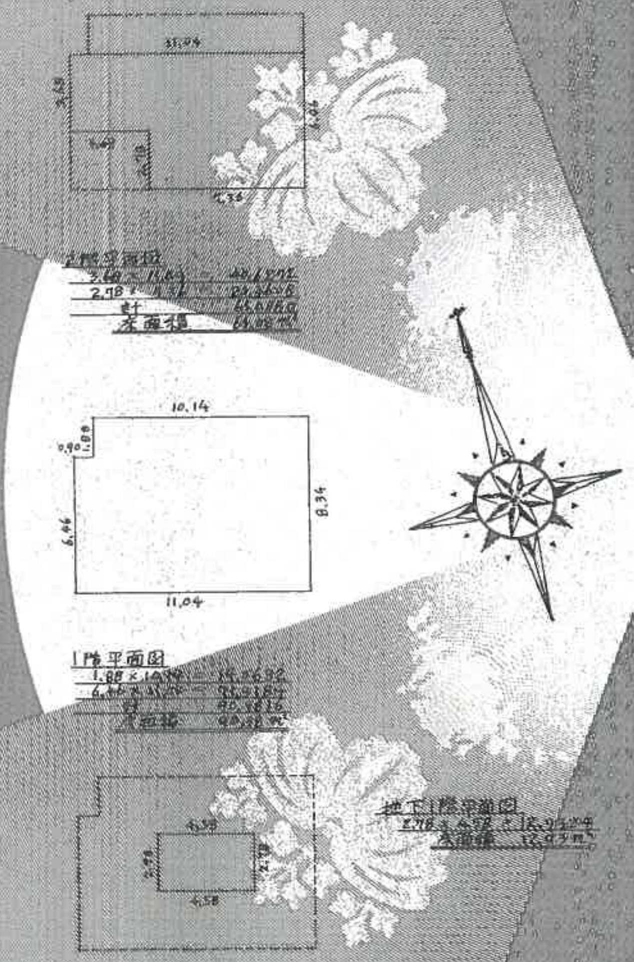
テ 1563-1
ワ 1578-14
カ 1578-6
ヨ 1565-9
タ 1567-17
レ 1567-28
ソ 1567-39
ツ 1567-40
ネ 1567-59
ナ 1567-6
ラ 1565-17

請求番号：20-1
(2/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年9月7日

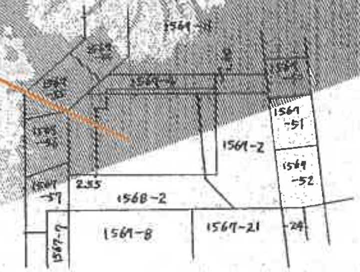
各階平面図 [redacted]



[redacted] 建物図面

家屋番号	1568-2-2
建物の所在	保谷市住吉町1丁目1568番地2, 1567番地2, 1567番地4 西東京市

物件1建物



5016102

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500
作製年月日	[redacted] 2年 8月 21日						

平成弐年九月七日

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。
(東京法務局田無出張所管轄)
令和8年4月9日
東京法務局府中支局
登記官 [redacted]

請求番号：20-2

A3をA4に縮小

（土地建物位置関係図）　令和８年（ヌ）第１６号

