物件番号等の表示について

令和８年（ケ）第１４７号事件は、令和８年（ケ）第７１号事件に併合されています。併合後の物件番号の表示は下記のとおりです。

記

併合前	併合後 （令和８年（ケ）第７１号、 令和８年（ケ）第１４７号）
令和８年（ケ）第７１号　物件１土地 令和８年（ケ）第１４７号　物件１土地	物件１　土地
令和８年（ケ）第７１号　物件２建物 令和８年（ケ）第１４７号　物件２建物	物件２　建物
令和８年（ケ）第７１号　目的外土地 令和８年（ケ）第１４７号　物件３土地	物件３　土地

現況調査報告書の記載について

令和８年（ケ）第７１号事件の現況調査報告書に、目的外土地（地番：３１番２１）に関する記載がありますが、令和８年（ケ）第１４７号事件を併合したことによって売却対象になりました。

評価書の記載について

評価書は、令和８年（ケ）第７１号事件及び令和８年（ケ）第１４７号事件の評価補充書をご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第４部

令和　８年（ケ）第　　７１号
令和　８年（ケ）第　１４７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）
1～3	10,540,000 8,432,000	一括	2,108,000	31,690	8,434
1	2,550,000				
2	7,980,000				
3	10,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７１号
令和　８年（ケ）第　　１４７号

物　件　目　録

１　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目

　　地　　番　　３１番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４３．３９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の６
　　共有者　Ｂ　持分１０分の４

２　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目３１番地２０

　　家屋　番号　　３１番２０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４０．９０平方メートル
　　２階　３７．１８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の６
　　共有者　Ｂ　持分１０分の４

３　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目

　　地　　番　　３１番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．２３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ｂ　持分１０分の４
　　共有者　Ａ　持分１０分の６

令和　８年（ケ）第　　７１号
令和　８年（ケ）第　１４７号

物　件　明　細　書

令和　８年　９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　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】
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。

令和　8年（ケ）第　　７１号
令和　8年（ケ）第　　１４７号

物　件　目　録

１　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目

地　　番　　３１番２０

地　　目　　宅地

地　　積　　１４３．３９平方メートル

共有者　A　持分１０分の６
共有者　B　持分１０分の４

２　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目３１番地２０

家屋　番号　　３１番２０

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　４０．９０平方メートル
２階　３７．１８平方メートル

共有者　A　持分１０分の６
共有者　B　持分１０分の４

３　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目

地　　番　　３１番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　２．２３平方メートル

（現況）

地　　目　　公衆用道路

共有者　B　持分１０分の４
共有者　A　持分１０分の６

令和８年（ケ）第７１号
令和８年４月２４日受理
令和８年　6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　佐　治　憲　彦

令和　8年（ケ）第　　71号

物　件　目　録

1　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目

　　地　　番　　３１番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４３．３９平方メートル

　　共有者　A　持分１０分の６
　　共有者　B　持分１０分の４

2　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目３１番地２０

　　家屋　番号　　３１番２０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４０．９０平方メートル
　　２階　３７．１８平方メートル

　　共有者　A　持分１０分の６
　　共有者　B　持分１０分の４

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都武蔵村山市三ツ木五丁目３１番地の２０（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	■土地共有者Ａ、Ｂ　□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 □　「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	北側部分と南側部分に簡易物置が設置されているが、いずれも定着性が認められないので、目的外動産と認定した。
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　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物共有者Ａ、Ｂ□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 □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 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　本件土地から公道に至るにはＡ、Ｂが共有する地番３１番２１の件外土地を通行しなければならない。
3　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、相当量の残置動産が存在したが、生活感はなく、居住者の存在を推認させる徴表は確認できなかった。
4　本件建物占有状況については、表札及び現場の状況から、２枚目のとおり報告する。

以　上

（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５月２０日 12：25－12：35	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２８日 8：48－9：05	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 10：01－10：22	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（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

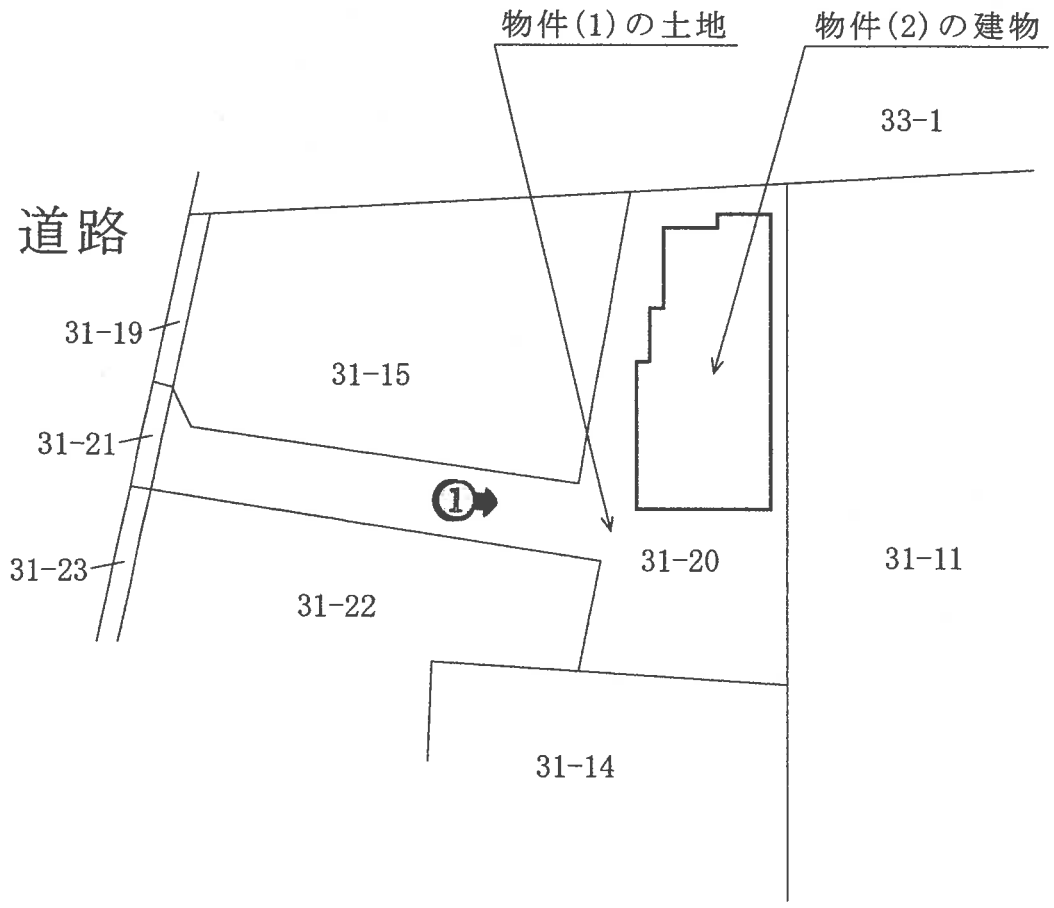
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　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　C　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

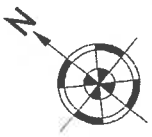
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　写真３枚添付

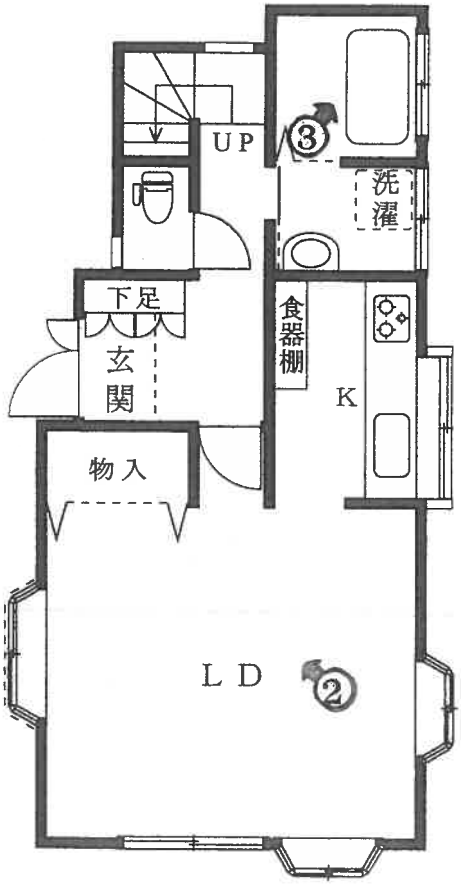
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり


物件(1)の土地
物件(2)の建物
33-1
道路
31-19
31-15
31-21
①
31-23
31-22
31-20
31-11
31-14

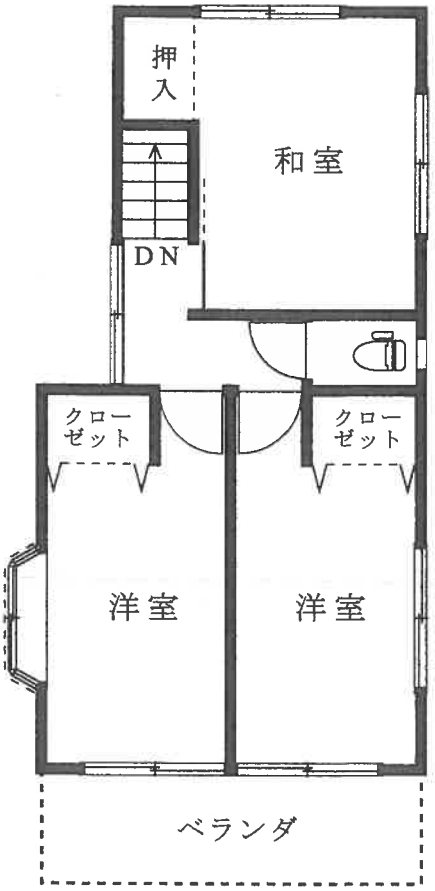
◀◯:写真撮影位置と方向



１階



２階



◀○：写真撮影位置と方向

1



2



3



令和８年（ケ）第１４７号
令和８年７月１６日受理
令和８年8.9月10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

令和　８年（ケ）第　　１４７号

物　件　目　録

１　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目

　　地　　番　　３１番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４３．３９平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分１０分の４
　　共有者　Ａ　持分１０分の６

２　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目３１番地２０

　　家屋　番号　　３１番２０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４０．９０平方メートル
　　２階　３７．１８平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分１０分の４
　　共有者　Ａ　持分１０分の６

３　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目

　　地　　番　　３１番地２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．２３平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分１０分の４
　　共有者　Ａ　持分１０分の６

（１ 枚目）

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都武蔵村山市三ツ木五丁目３１番地の２０（住居表示未実施）
土地	物件１、３
現況地目	■宅地（物件１）　■公衆用道路（物件３）　□　　（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Ａ、Ｂ　□その他の者 上記の者が物件１の土地上に下記建物を共有し、占有している □　「占有者及び占有権原」のとおり ■土地共有者Ａ、Ｂが物件３の土地を道路に提供している
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	北側部分と南側部分に簡易物置が設置されているが、いずれも定着性が認められないので、目的外動産と認定した。
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 ― 種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物共有者Ａ、Ｂ□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 □ある ― 地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 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７月３１日の調査期日において、室内に立ち入ったところ、前件令和８年（ケ）第７１号事件の調査時同様に相当量の残置動産が存在したが、生活感はなく、居住者の存在を推認させる徴表は確認できなかった。
3　本件建物占有状況については、表札及び現場の状況から、２枚目のとおり報告する。

以　上

（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７月２１日 13：23－13：40	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７月２９日 9：28－9：48	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７月３１日 7：54 －8：15	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（　） ：　－　：		
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。

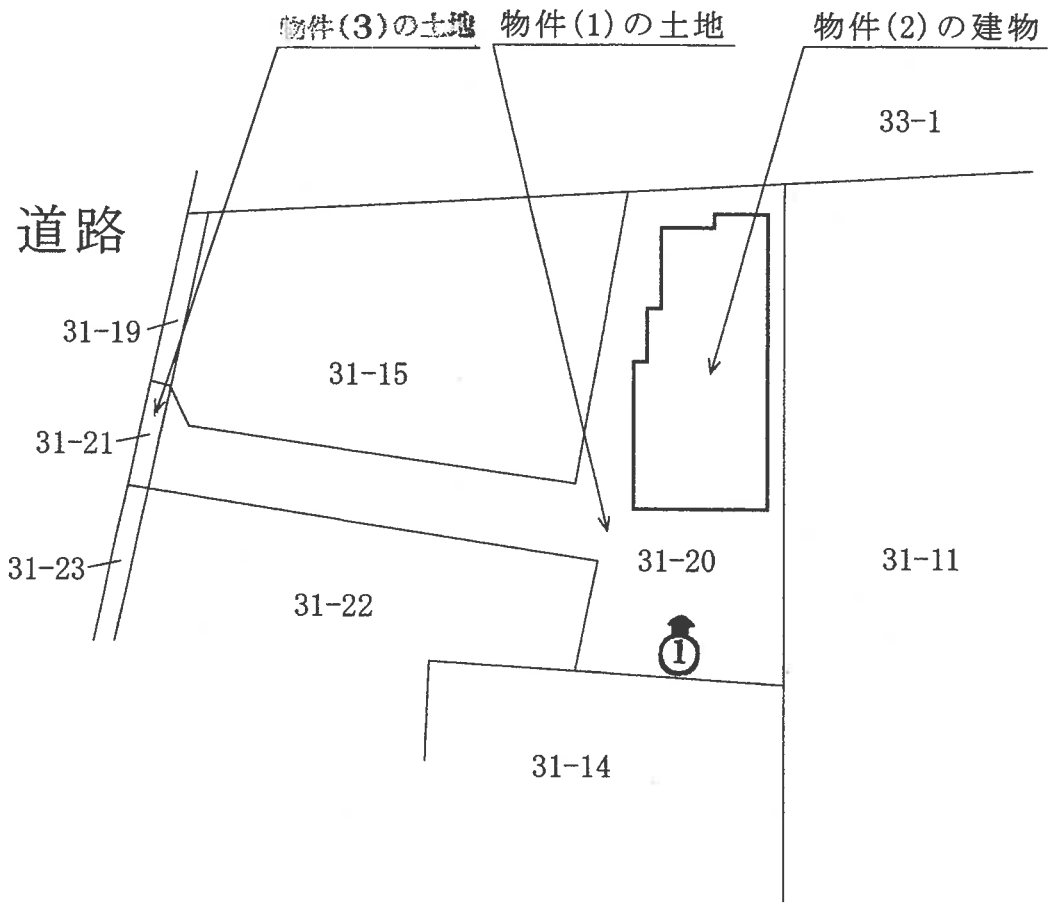
■　令和８年７月３１日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　C　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

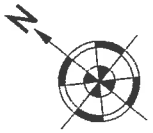
■　写真３枚添付

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

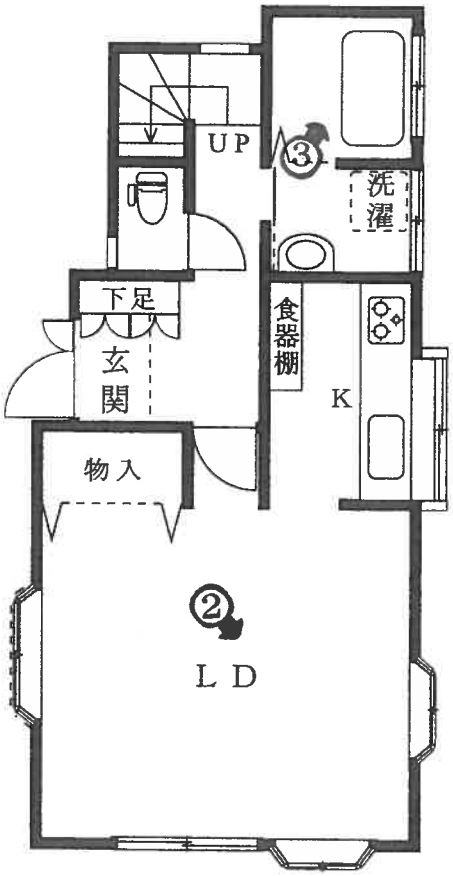
（土地・建物位置関係図）　　令和８年(ケ) 147号



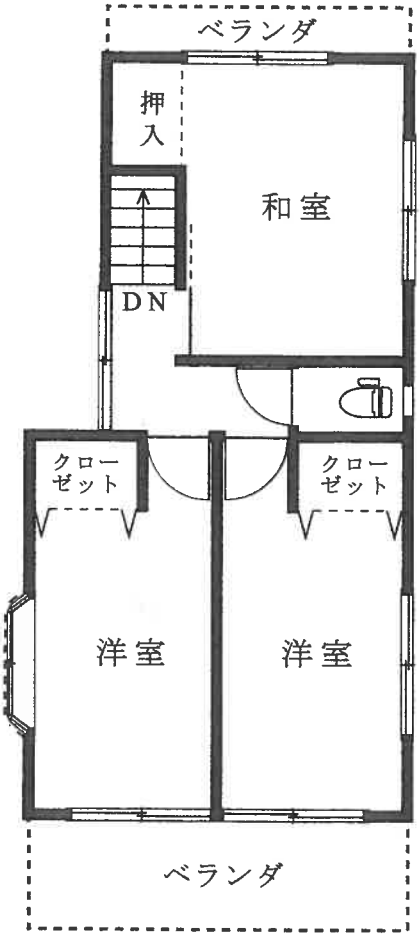
◀◯:写真撮影位置と方向



１階



２階



◀○：写真撮影位置と方向

1



2



3



令和８年（ケ）第71号
令和８年（ケ）第147号
令和８年５月29日現地調査
令和８年７月31日現地調査
令和８年９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　補　充　書

評価人　原　寛人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,540,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2,550,000円
物 件 2（建物）	金 7,980,000円
物 件 3（土地）	金 10,000円

1 評価額は、令和8年(ケ) 第71号(物件目録記載の物件1及び2)及び同第147号(物件目録記載の物件3)各事件につき、既提出の評価書について、物件1乃至3の一括価格である。

2 一括価格は、物件1乃至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合計価格である。

3 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。

4 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。

5 物件3の価格は、私道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		同　左
3	次頁物件目録記載のとおり		地　目　公衆用道路
番　号	特　記　事　項		
	特になし		

令和　8年（ケ）第　　71号

物　件　目　録

1　所　　在　武蔵村山市三ツ木五丁目

地　　番　３１番２０

地　　目　宅地

地　　積　１４３．３９平方メートル

共有者　A　持分１０分の６
共有者　B　持分１０分の４

2　所　　在　武蔵村山市三ツ木五丁目３１番地２０

家屋　番号　３１番２０

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺２階建

床　面　積　１階　４０．９０平方メートル
２階　３７．１８平方メートル

共有者　A　持分１０分の６
共有者　B　持分１０分の４

令和　８年（ケ）第　　１４７号

物　件　目　録

３　所　　在　　武蔵村山市三ツ木五丁目

地　　番　　３１番地２１

地　　目　　宅地

地　　積　　２．２３平方メートル

共有者　Ｂ　持分１０分の４
共有者　Ａ　持分１０分の６

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、3）

位置・交通	西武拝島線「西武立川」駅の略北方約4.5km（道路距離:以下同様）、JR八高線「箱根ケ崎」駅の南東方約3.2km、最寄バス停まで徒歩約4分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、青梅街道の北側背後に、戸建分譲住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 最寄駅からはバス便であり、交通利便性で劣る地域である。 現在のところ地域に急速に変動をもたらす要因は特に見当たらず、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 狭山丘陵景観重点地区
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢	（物件1土地、宅地） 143.39㎡（登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り） 不整形(旗竿地) 間口約3.5m　奥行約20m～約22m 【幅約2.5m～約3.5m　長さ約13.8mの路地状部分と(約5.3m～約7m)×約17mのほぼ台形の有効宅地部分から構成される。】 ほぼ平坦
	規模 形状 間口・奥行 地勢	（物件3土地、私道） 2.23㎡（登記簿面積、法務局備付地積測量図あり） 帯状 幅約0.6m　長さ約3.7m ほぼ平坦
接面道路の状況等	＊①物件1土地は、北西側で行止りの幅員約5m舗装道路(物件3土地を含む、建築基準法第42条第2項道路)に、ほぼ等高に接面している中間画地。 ②前面道路は、建築基準法第42条第2項道路に該当し、幅員約4.4m市道部分と幅員約0.6m私道部分(セットバック済みの「物件3土地」)から構成される。	

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。 また、物件1土地の有効宅地部分のうち北角及び南角付近に、動産物置が置かれている。 ＊建物の配置は、附属資料「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　無し(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55年版は「材木店」、平成3年版・平成9年版・平成11年版は「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本件土地について、調査時点に、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)の届出は無い。
特記事項	＊本件土地は、武蔵村山市浸水ハザードマップによると、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	平成13年4月10日　新築 約25年 約5年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 天　　井 内　　壁 床 設　　備 そ　の　他	木造　2階建 スレート葺 モルタル吹付け等 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、キッチン等 ・2階の和室、西側の洋室は、一部勾配天井である。
床面積（現況）	1階　40.90 ㎡ 2階　37.18 ㎡ 延床面積　78.08 ㎡	
現況用途等	種　　類 間　取　り	居宅 3LDK（洋室×2、和室×1）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	＊本建物は、建物共有者らが空家状態で、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。 ＊1階の玄関脇の壁、LDの壁、2階の洋室の壁等に汚損部分やLDの柱に落書き等が見られた。	

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
	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
1	96,400	× 0.81	×143.39	× 0.95	= 10,640,000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。

基準地　武蔵村山 －6

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準価格(更地)
107,000円/㎡ × 102	/ 100 × 100	/ 102 × 100	/ 111 =	96,400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(接道方位:東＋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(旗竿地)▲18　・ 前面街路の系統連続性(行止り)▲1

【相乗積】(1－0.18) × (1－0.01) ＝ 0.81

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 物件3(土地)

目的土地の私道としての土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	土地価格(円)
	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
3	96,400	× 0.01	×2.23		= 10,000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　武蔵村山(都) - 6

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準価格(更地)
107,000円/㎡ ×	102 / 100 ×	100 / 102 ×	100 / 111 =	96,400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(接道方位:東＋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)

・現況私道の価格を標準的な宅地価格の1%の市場価値と判定した。

ウ 地　　積 ： 登記数量による。

エ 建 付 減 価 ： 私道のため不要。

③ 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（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	170,000	× 78.08	× 0.19	＝ 2,520,000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25年、経済的残存耐用年数約5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)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 ）× 5 ／（ 25 ＋ 5 ）×（ 1 － 0.10 ） ＝ 0.19

(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 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 ウ
1	10,640,000	× 0.70	法定地上権	＝ 7,450,000円

ア 建付地価格：前記1①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
1	10,640,000	－ 7,450,000		× 1.0	× 0.80	＝ 2,550,000円
2	2,520,000	＋ 7,450,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	＝ 7,980,000円
3	10,000	——		× 1.0	× 0.80	＝ 10,000円
					一括価格(合計)	＝ 10,540,000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

■ 東京都基準地　（価格時点：令和7年7月１日 ）

番　　号	武蔵村山(都) - 6
所在・地番（住居表示）	武蔵村山市三ツ木1丁目18番4
価　　格	107,000円/㎡
地　　積	231㎡
交通施設との接近状況	西武立川駅 3,900m
供給処理施設	水道 下水
接面街路	東側 4.5m 市道
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	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

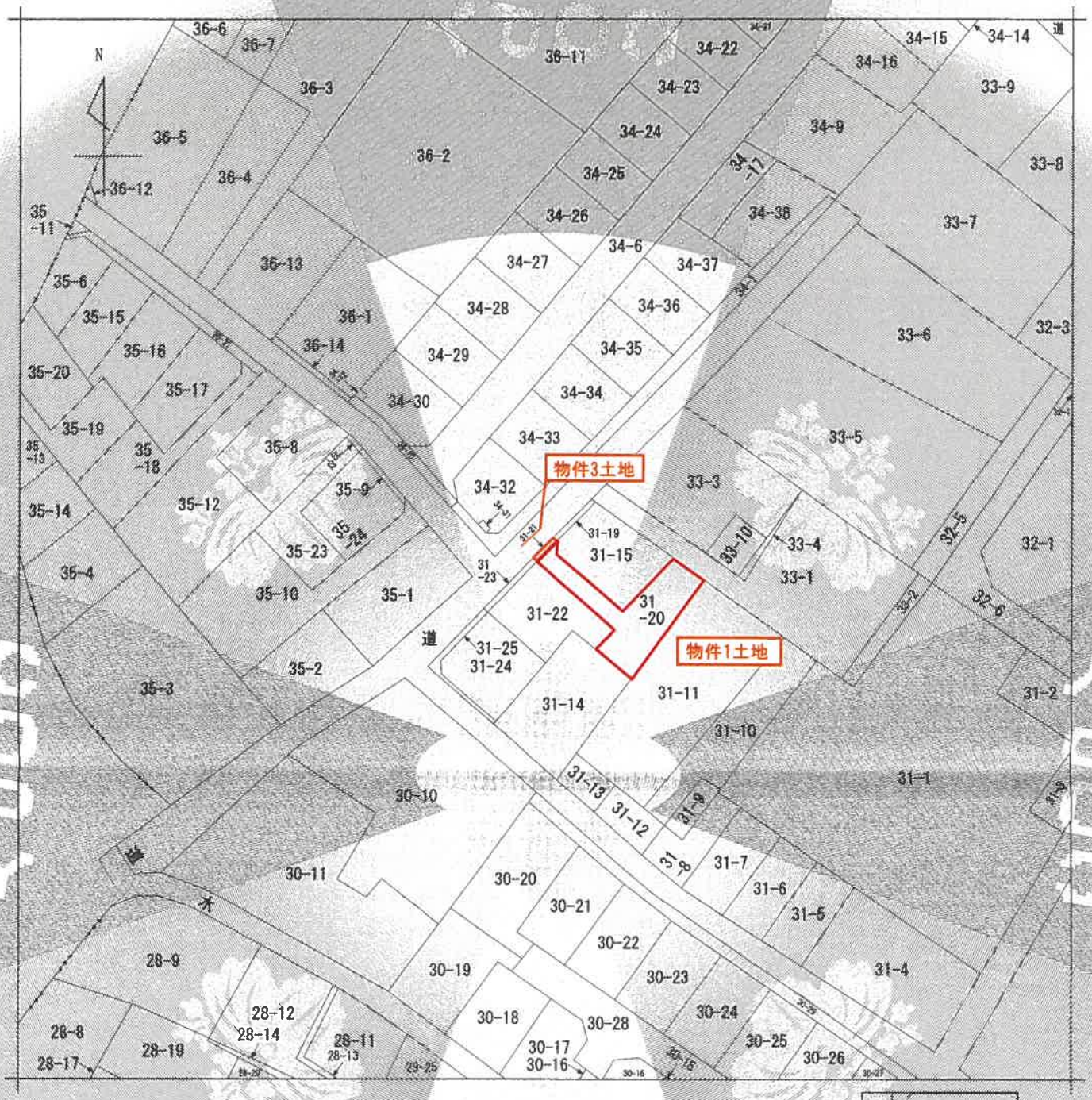
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以　　上



地図使用承認©マップル第8-123号



(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。

地番区域見出	三ツ木５丁目

請求部分	所在	武蔵村山市三ツ木五丁目				地番	31番21		
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				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8年7月23日

東京法務局府中支局

登記官 [redacted]

請求番号：20-1

(1/1)

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。
（東京法務局立川出張所管轄）
令和8年7月23日
東京法務局府中支局
登記官
[redacted]

登記年月日：平成12年9月6日

地番	31-15 31-19ないし31-25	地積測量図	1/2
土地の所在	武蔵村山市三ヶ木五丁目		

三斜求積表

地番	①31-15		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	16.768	5.089	85.332352
	16.768	1.463	24.531584
	16.501	7.768	128.179768
		倍面積	238.043704
		面積	119.021852O
		地積	119.02 ㎡

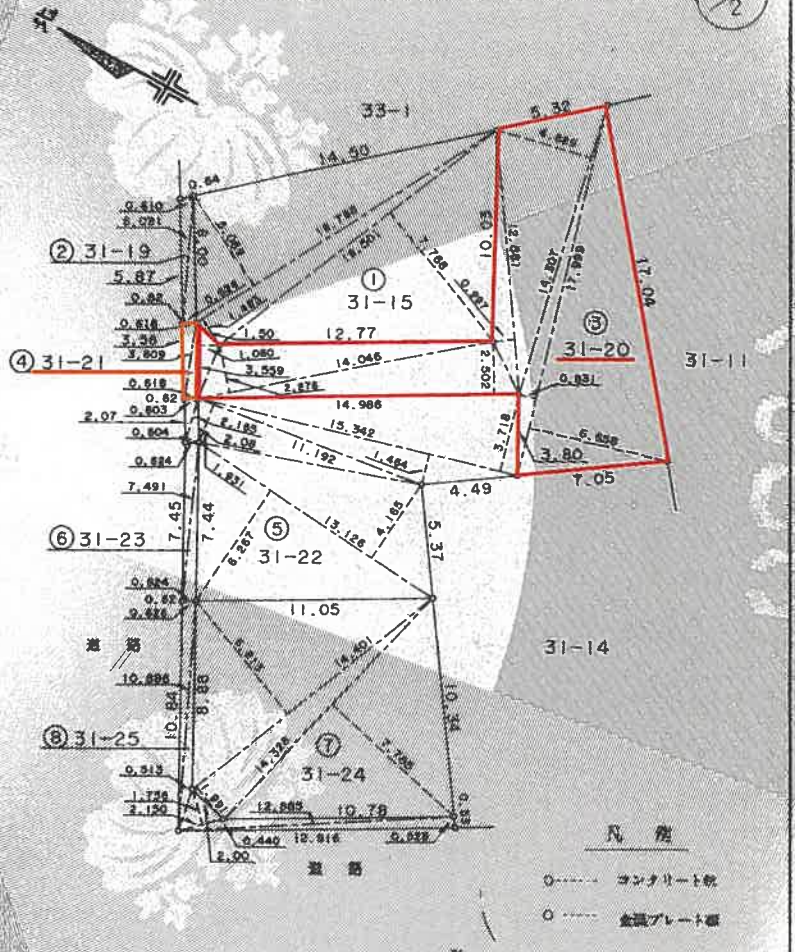
地番	②31-19		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	6.031	0.610	3.678910
	6.031	0.624	3.763344
		倍面積	7.442254
		面積	3.7211270
		地積	3.72 ㎡

物件1土地

地番	③31-20		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	3.559	1.060	3.772540
	14.046	2.276	31.968696
	14.986	2.502	37.494972
	12.561	0.997	12.523317
	14.307	4.629	66.227103
	17.999	0.831	14.957169
	17.999	6.658	119.837342
		倍面積	286.781139
		面積	143.3905695
		地積	143.39 ㎡

物件3土地

地番	④31-21		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	3.609	0.618	2.230362
	3.609	0.618	2.230362
		倍面積	4.460724
		面積	2.2303620
		地積	2.23 ㎡



単位メートル

716108

作製者	[redacted]	平成12年9月4日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（東京土地家屋調査士会用紙）

平成壱弐年九月六日 登記

請求番号：20-2

(1/2)

登記年月日：平成13年4月11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8年7月23日　東京法務局府中支局
登記官

各階平面図

[redacted]

家屋番号	31番20
建物の所在	武蔵村山市三ツ木5丁目31番地20

建物図面
各階平面図

1階



求積表

1.818	× 0.494	=	0.8344
8.636	× 2.727	=	23.5477
4.091	× 1.818	=	7.4374
4.545	× 5.000	=	22.7250
	計		40.9345

床面積　40.90 ㎡

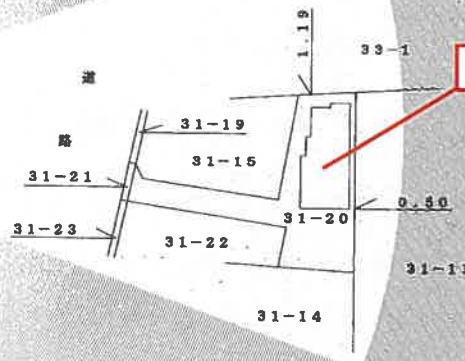
2階



求積表

4.545	× 4.545	=	20.6570
3.636	× 4.545	=	16.5255
	計		37.1825

床面積　37.18 ㎡



314259

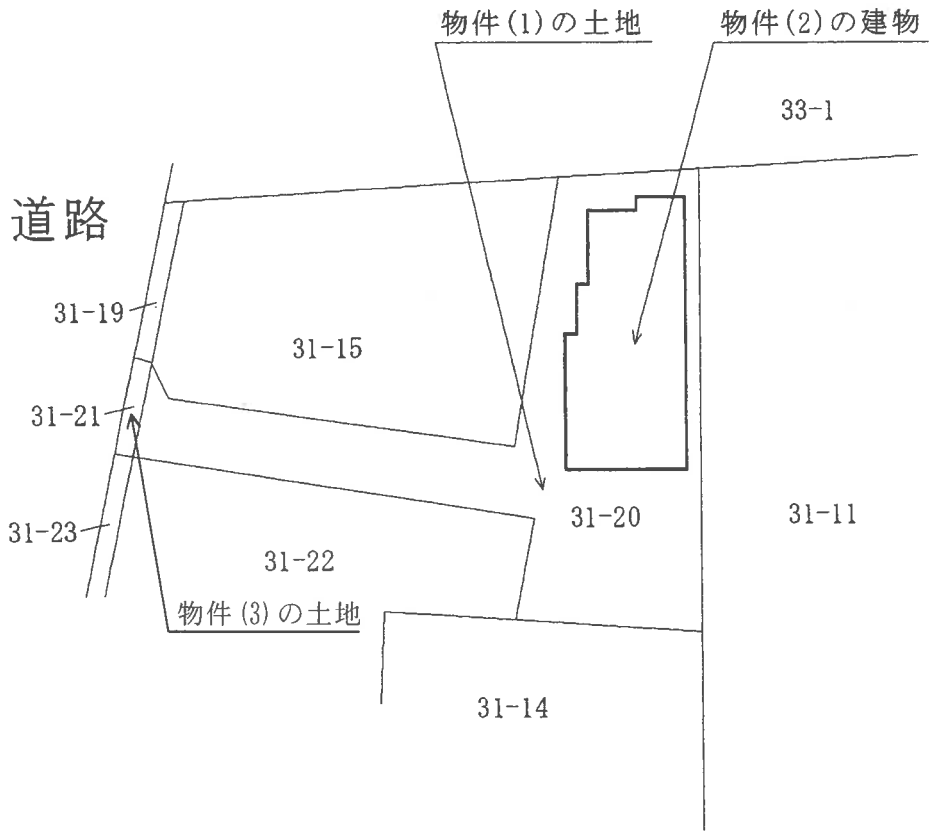
作製者	[redacted]（平成13年4月1日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

平成　年　月　日登記

請求番号：20-3

（土地・建物位置関係図）


物件(1)の土地
物件(2)の建物
33-1
道路
31-19
31-15
31-21
31-20
31-11
31-23
31-22
物件(3)の土地
31-14