

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 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 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	17, 620, 000 14, 096, 000	一括	3, 524, 000	93, 074	28, 726
1	13, 690, 000				
2	3, 930, 000				



物 件 目 録

1 所 在 昭島市郷地町一丁目

地 番 4 2 4 番 6

地 目 宅地

地 積 2 3 9 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 昭島市郷地町一丁目 4 2 4 番地 6

家屋 番号 4 2 4 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 4 4 平方メートル
2 階 3 7 . 1 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 0 . 4 4 平方メートル
2 階 3 7 . 1 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 2 平方メートル
2 階 約 1 6 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 3 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

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】

未登記附属建物 2 階部分を有限会社山一建工が占有している。同社の占有権原は
使用借権と認められる。その余の部分を本件共有者 C 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 昭島市郷地町一丁目
 地 番 4 2 4 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 3 9 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

2 所 在 昭島市郷地町一丁目4 2 4 番地6
 家屋 番号 4 2 4 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 6 4 . 4 4 平方メートル
 2階 3 7 . 1 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約80 . 4 4 平方メートル
 2階 3 7 . 1 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約12平方メートル
 2階 約16平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 4 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1
共有者	D	持分 4 分の 1

令和6年（ケ）第212号
令和6年11月15日受理
令和6年12月18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 昭島市郷地町一丁目

地 番 4 2 4 番 6

地 目 宅地

地 積 2 3 9 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 昭島市郷地町一丁目 4 2 4 番地 6

家屋 番号 4 2 4 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 4 4 平方メートル

2 階 3 7 . 1 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺

床 面 積 9 . 3 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都昭島市郷地町一丁目23番4号	
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 □ 「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） 主たる建物 ■床面積 1階80.44㎡ 未登記附属建物 ■種 類：倉庫、事務所 ■構 造：鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建て ■床面積：1階約12㎡ 2階約16㎡		
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C ■その他の者 上記の者が本建物を 居宅 事務所 倉庫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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 未登記附属建物2階	☐ 全部 ☒ 左記占有範囲を除く全部
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社山一建工	☐ 債務者 ☒ C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐)	☐ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 共有
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の 契約等	契約日	年 月 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	☐ 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	☐ 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	☐ 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	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☐ 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

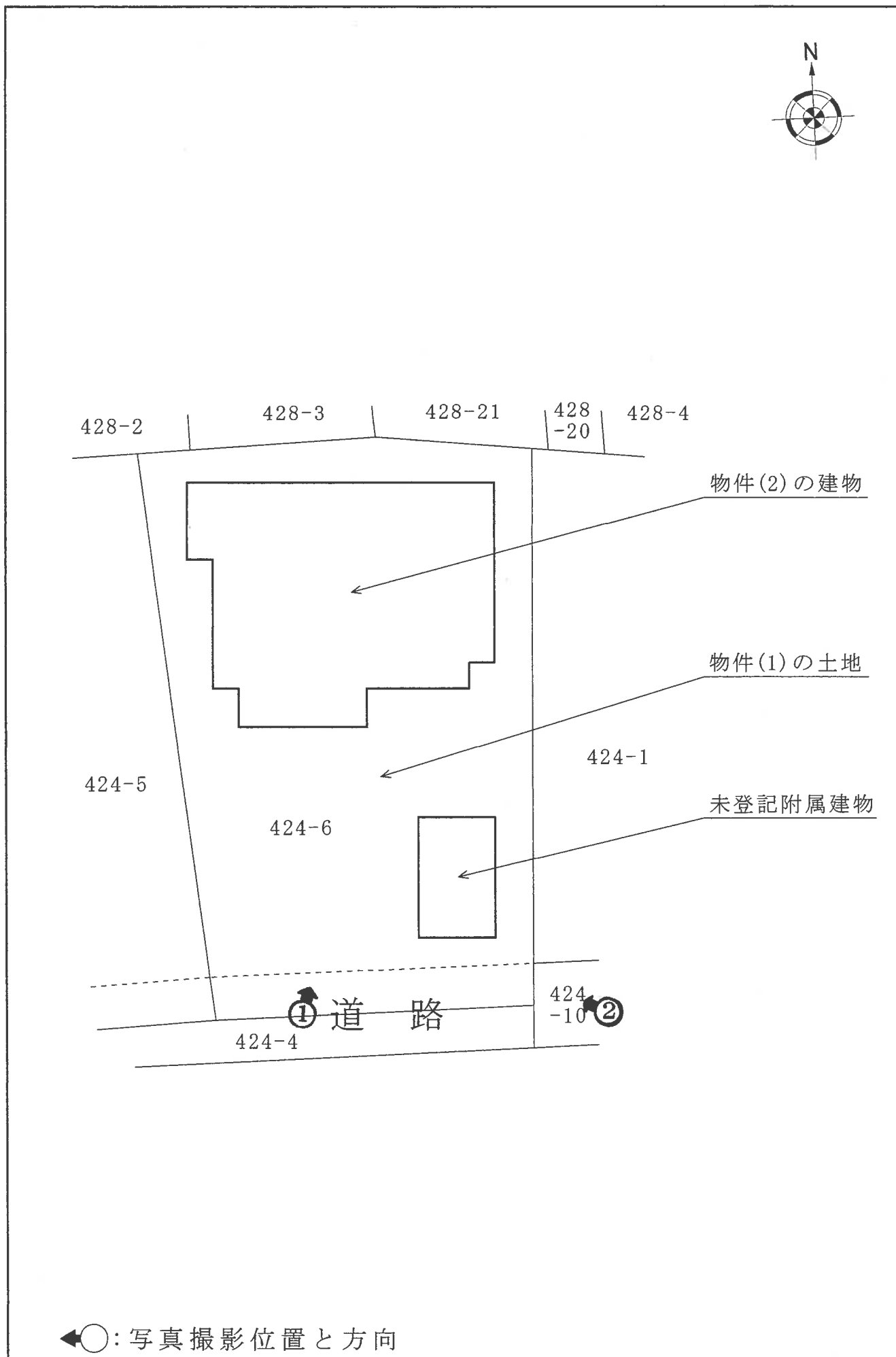
執行官の意見

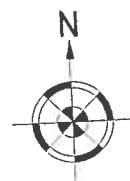
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1の土地は、物件2の建物及び未登記附属建物の敷地として使用されているが、南側部分には、有限会社山一建工名義の軽自動車が放置されている。
- 3 物件2の建物は、令和6年11月29日の調査期日において、不在であったので、解錠のうえ、室内に立ち入ったところ、居宅として使用されていた。
- 4 ライフライン調査の結果では、平成30年7月3日付けでC名義の水道供給契約が給水停止となっているが、室内の状況を観察する限りにおいて、生活感があり、居住者の存在が推認されることから、Cが居宅として使用しているものと思料する。
- 5 物件2の未登記附属建物は、外観上は、2階建の建物であるが、1階と2階を往来する内階段が設置されておらず、外階段によってのみ往来可能な構造となっている。1階は物置として使用され、2階は、Cが代表者を務める有限会社山一建工の事務所として使用されていた。
- 6 本件建物の占有状況については、ライフライン調査結果及び現場の使用状況から2乃至3枚目のとおり報告する。

以 上

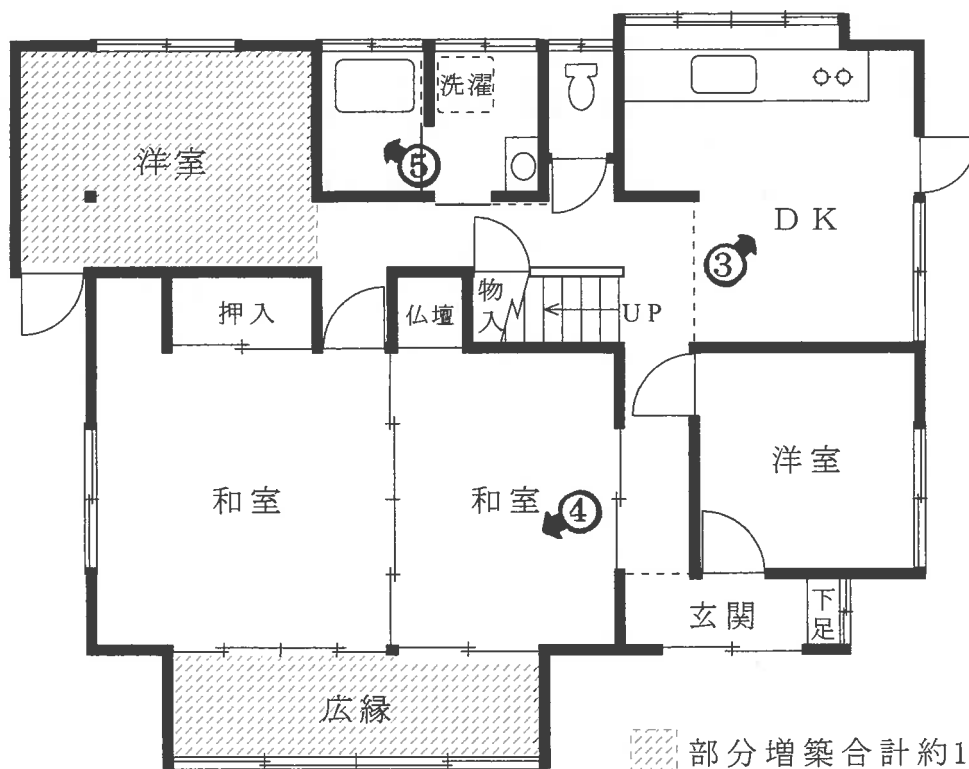
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月19日 8:30-8:40	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
令和6年11月22日 13:37-13:50	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影 □立入調査 □図面作成 □写真撮影 ■居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和6年11月22日 : - :	当庁（郵便）	■ライフライン調査（水道）
令和6年11月25日 : - :	当庁（郵便）	■軽自動車登録名義照会書送付（返送料添付）
令和6年11月29日 14:41-15:26	物件所在地	■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行
令和6年12月3日 : - :	当庁（郵便）	■共有者C及び有限会社山一建工に対し、占有権原照会書送付 (期限内に回答書の提出がない)
令和6年12月12日 8:30-8:51	東京法務局立川出張所	■履歴事項全部証明書取得
(特記事項) ■ 令和6年11月29日 目的物件2の建物は不在で施錠されていたので、立会人 E 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6年11月29日 目的物件2の未登記附属建物は不在であったので、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



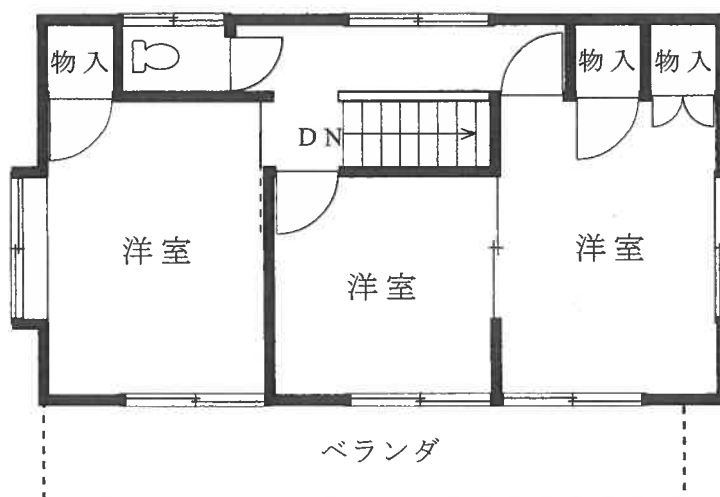


1 階

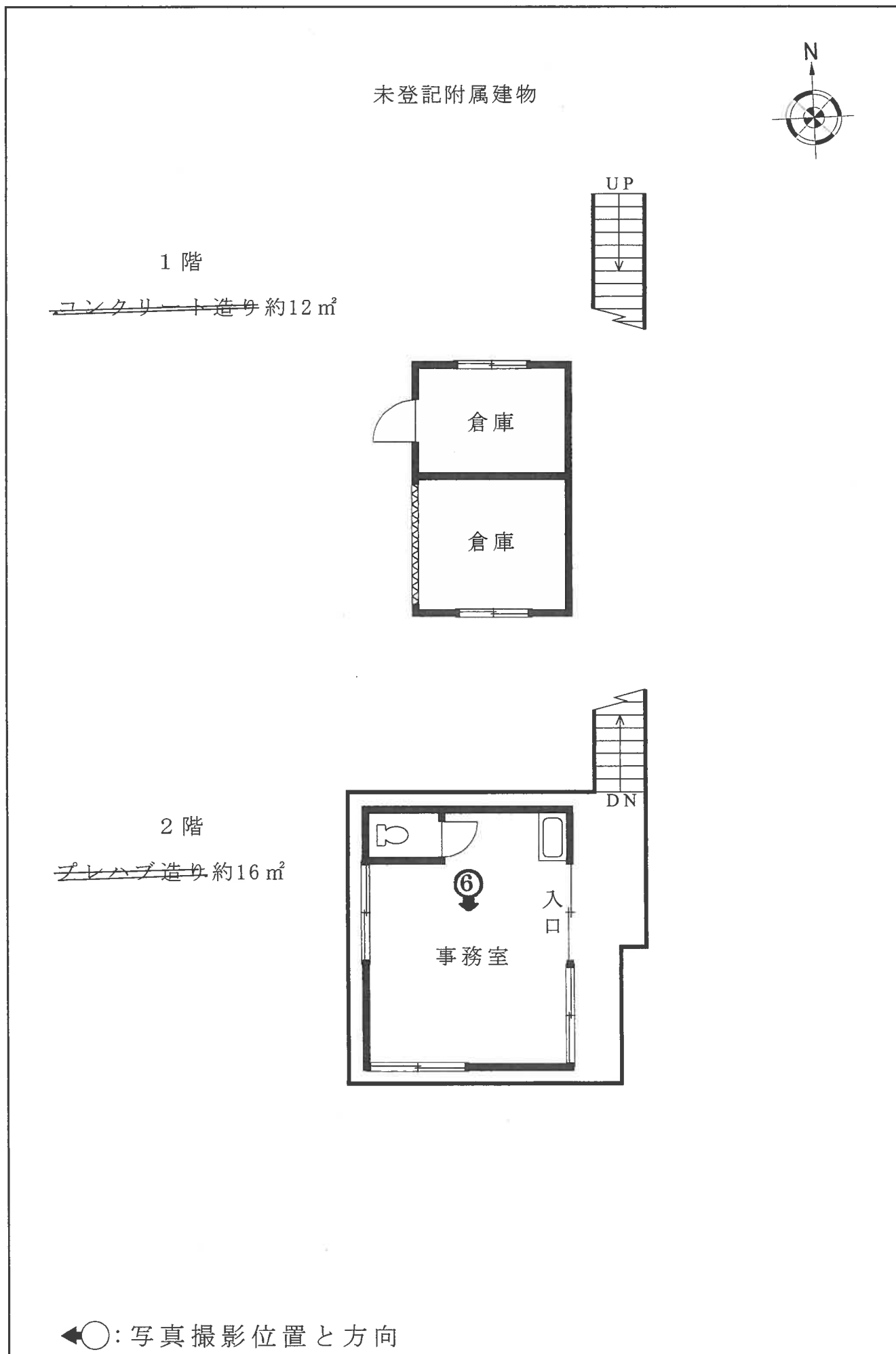


部分増築合計約16㎡

2 階



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



(10枚目)

令和6年（ケ）第212号
令和6年11月29日 現地調査
令和7年1月6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 17,620,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 13,690,000 円
物件2（建物）	金 3,930,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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		(主である建物) 床面積：1階 約80.44㎡ 2階 37.18㎡ (未登記附属建物) 種 類：倉庫・事務所 構 造：鉄筋コンクリート造 ・軽量鉄骨造亜鉛メ ッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約12㎡ 2階 約16㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 昭島市郷地町一丁目

地 番 4 2 4 番 6

地 目 宅地

地 積 2 3 9 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 昭島市郷地町一丁目 4 2 4 番地 6

家屋 番号 4 2 4 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 4 4 平方メートル

2 階 3 7 . 1 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺

床 面 積 9 . 3 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 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	J R 青 梅 線 「 西 立 川 」 駅 の 南 方 道 路 距 離 約 1.2 k m （ 徒 歩 約 1 5 分 ） 、 最 寄 り バ ス 停 留 所 か ら 約 4 5 0 m （ 同 約 6 分 ） に 位 置 す る 。 （ 附 属 資 料 「 位 置 図 」 参 照 ）	
付 近 の 状 況	近 隣 は 「 奥 多 摩 街 道 」 の 南 方 、 「 新 奥 多 摩 街 道 」 の 北 方 に 位 置 す る 戸 建 住 宅 、 農 家 住 宅 の ほ か 、 ア パ ー ト が 見 ら れ る 住 宅 地 域 で あ る 。 入 り 組 ん だ 狭 隘 な 道 路 が 多 い た め 、 や や 取 り 残 さ れ た 感 が 否 め な い 老 朽 化 し た 建 物 等 が 目 立 つ 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 第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域 4 0 % 8 0 % な し 第 1 種 高 度 地 区 日 影 規 制 （ 一 ） 建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度 1 0 m 宅 地 造 成 等 工 事 規 制 区 域 東 京 都 景 観 条 例 航 空 法 （ 横 田 飛 行 場 の 外 側 水 平 表 面 の 制 限 区 域 ）
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2 3 9 . 7 0 m² 略 台 形 間 口 （ 概 測 ） 約 1 1 m ・ 奥 行 （ 机 上 ） 約 1 9 m 地 域 的 に は 南 方 へ 傾 斜 し て い る が 、 接 面 す る 道 路 は 東 方 に 傾 斜 し て い る 。 法 務 局 に 地 積 測 量 図 は 備 え 付 け ら れ て い な い 。
接面道路の状況等	南 側 が 幅 員 約 2.1 m の 舗 装 道 路 （ 昭 島 市 役 所 都 市 整 備 部 下 水 道 課 が 管 理 し て い る が 昭 島 市 道 に は 該 当 し な い 。 物 件 1 土 地 の 接 面 部 分 は 建 築 基 準 法 第 4 2 条 第 2 項 に 該 当 ） に 約 0 ～ 0.7 m 高 く 接 面 す る 。	
土地の利用状況等	物 件 1 土 地 は 物 件 2 建 物 の 主 で あ る 建 物 と 未 登 記 附 属 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 ）	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	有 り （ 私 設 管 よ り 1 3 m m で 引 込 ） 無 し 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55年及び平成元年の住宅地図では物件2建物が確認された。 昭島市役所等への調査の結果、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、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。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。
特記事項	
○ 接面する道路や隣接地との境界については、庭木等が鬱蒼としていたため、現地で確認することができなかった。前記記載の奥行については机上によるものであり、奥行についても現地で概測することができなかった。従って、境界、地積等については専門家による測量等を実施しなければ正確なことはわからない。 ○ 上水道について「水道施設図」を確認したところ、現状25mmの私設管から13mmで引き込まれており、私設管の容量等についてはかなり限界に近いものと推測される。今後の利用状況等によっては、新設に要する費用等が発生する可能性があり、不確定な要素を含んでいることから注意を要する。 ○ 前面道路の幅員が約2.1mであるほか、西方を南北に走る市道との交差部分には片側しか隅切りが存しないため、大型重機の進入は難しいと思われる。 ○ 昭島市洪水・土砂災害ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は0.5m未満の区域に該当する。	

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54年11月16日新築 約45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	木造2階建 瓦・亜鉛メッキ鋼板等 吹付等 塗壁、合板等 化粧合板、ボード等 板張り、畳等 水廻り等 2階にベランダがある。
現 況 床 面 積	1 階： 約80.44㎡（約16㎡の未登記増築部分がある） 2 階： 37.18㎡ 延 約117.62㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 1 階：DK、和室(2)、洋室(2)、浴室、洗面所、トイレ、広縁等 2 階：洋室(3)、トイレ等
品 等	中 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	○主である建物の新築時の検査済証の発行（昭和54年11月27日）記録があるが、未登記増築部分の建築確認の資料等は確認できなかった。 ○電気が点かなく室内には荷物、ゴミ等がかなり堆積していたため、十分な調査を行うことができなかったが、天井には雨漏り跡のようなシミが複数見られた。 ○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、全体的にかなり老朽化が認められる。	

区 分	未 登 記 附 属 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59年 不明であるが、固定資産税公課証明書記載の建築時期として評価を行った。 約40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 そ の 他	鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板等 鉄筋コンクリート、亜鉛メッキ鋼板等 鉄筋コンクリート、コンクリートブロック、合板等 鉄筋コンクリート、ボード等 鉄筋コンクリート、合板、クッションフロア等 特になし
現 況 床 面 積	1 階： 約12㎡ 2 階： 約16㎡ 延 約28㎡	
現 況 用 途 等	倉庫・事務所 1 階： 倉庫（2） 2 階： 事務室、トイレ	
品 等	下 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり、倉庫・事務所として利用されている。 ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○未登記附属建物の建築確認の資料等は確認できなかった。 ○1階部分は鉄筋コンクリート造（一部コンクリートブロック造）で、その上にプレハブ事務所を付加した構造となっている。内部階段は設置されていないため、2階へは外階段を利用。構造上の安全性等が確保されているかは不明。 ○1階倉庫内には荷物等が堆積していたほか、暫く利用されていないため、建物周りには草木等が鬱蒼としていた。また、屋根がかなり腐朽しており、機能的陳腐化のほか老朽化が認められる。 ○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。	

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 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	147,000	× 0.75	× 239.70	× 0.90	オ＝ア×イ×ウ×エ ＝ 23,780,000

※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。

【 地価公示地 昭島-5 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 181,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{120} & = & 147,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：地価公示地の個別的要因（方位）を考慮した。

地 域 格 差：地価公示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。

- ・規模が大きい －20% (0.80)
- ・水道の容量が小さい －5% (0.95)
- ・地勢（敷地内高低差） －2% (0.98)
- ・セットバックを要する －4% (0.96)
- ・方位 ＋5% (1.05)

$$\text{相乗積：} 0.80 \times 0.95 \times 0.98 \times 0.96 \times 1.05 = 0.75 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：登記数量による。

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（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 2	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
主である建物	160,000	× 約 117.62	× 0.03	= 560,000
未登記附属建物	165,000	× 約 28	× 0.03	= 140,000
合 計				= 700,000

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 : 概測現況床面積による。

ウ 現 価 率 : 前記のとおり残価率相当分と判断した。

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	23,780,000	×	0.20 場所的利益	= 4,760,000

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	23,780,000	－ 4,760,000		× 0.9	× 0.8	= 13,690,000
2	700,000	＋ 4,760,000		× 1.0	× 0.9	× 0.8
一括価格（合計）						17,620,000

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：建物の利用状況のほか、水道管の整備等による費用負担の可能性、建て替え等に要する費用、その他の不明事項についてのリスク要因等を総合的に勘案して、市場性の減価を－10%と判定した。（0.9）

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 】

地価公示地「昭島－5」

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	昭島市郷地町2丁目549番4 「郷地町2－17－6」
1 m ² 当 た り の 価 格	181,000円/m ²
地 積	172m ²
前 面 道 路 の 状 況	南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	「東中神」 駅 1.3 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (50、100)、準防火
周辺の土地の利用の現況	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

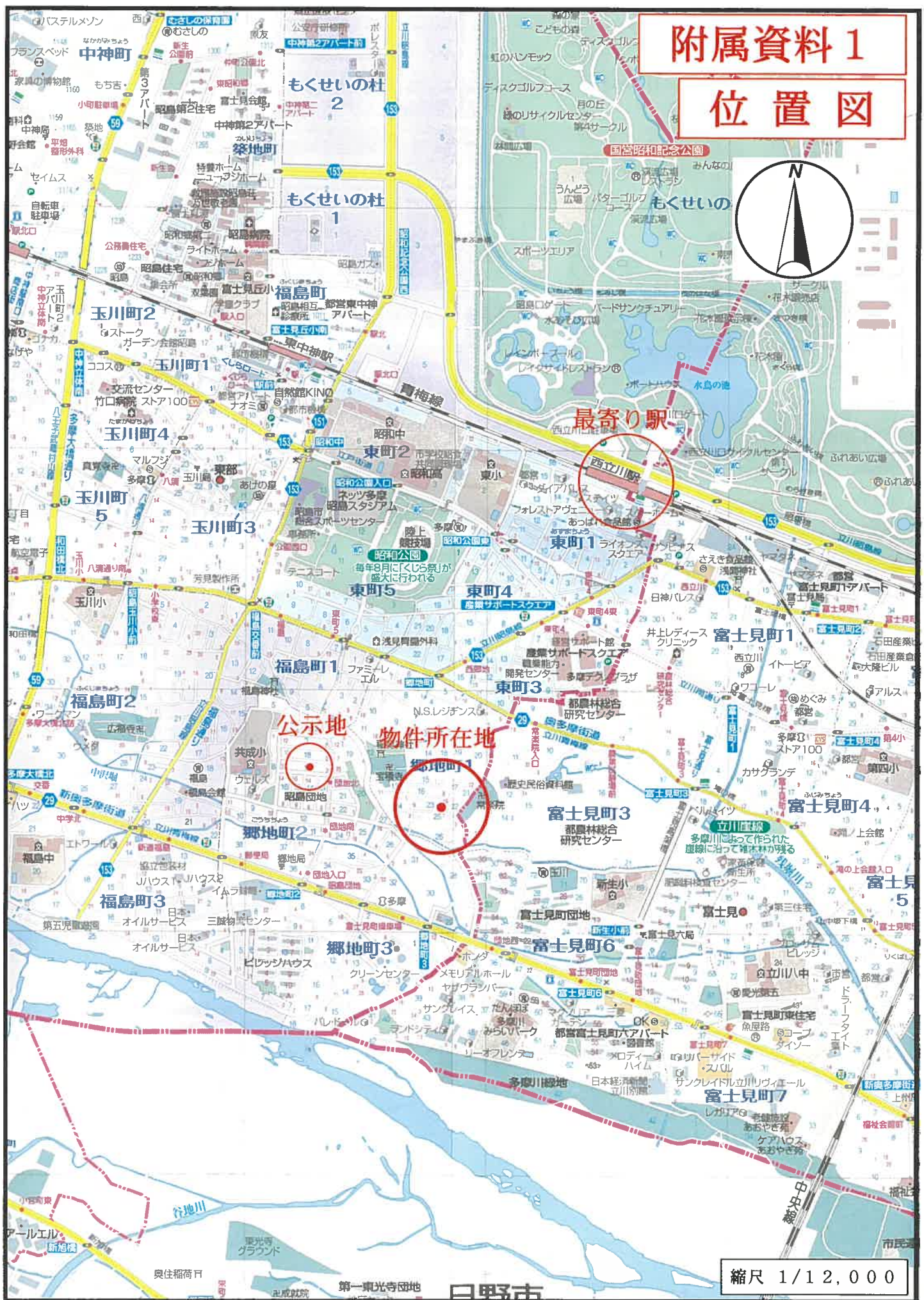
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

附属資料 1

位置図



縮尺 1/12,000

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。

地番区域見出
郷地町
1丁目

請求 部	所 在	昭島市郷地町一丁目			地 番	424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				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6年11月19日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

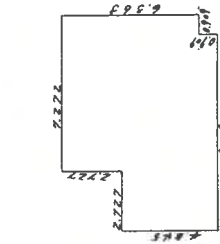
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

面 物 建

家屋番号

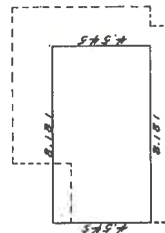
建物の所在 ~~昭島市郷地町字宅地統~~ 424番地 6



求積

$$\begin{array}{r} 2.727 \times 4.545 = 12.394215 \\ 6.363 \times 7.272 = 46.271736 \\ 0.909 \times 6.363 = 5.783967 \end{array}$$

合計	64.449918
床面積	64.44 m ²



積求

$$8.181 \times 4.545 = 37.182645$$

床面積 37.18 m²

(東型メーター)

(東平ナ)

110496

※物件2建物には未登記増築部分と未登記附属建物がある。

作者

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

554, 11.22

A3をA4に縮小