

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 9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 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 8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 7月23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 7月 9日 午前10時00分から 令和 7年 7月11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 6月 9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）
1～3	18,920,000 15,136,000	一括	3,784,000	54,865	14,895
1	80,000				
2	5,110,000				
3	13,730,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 小平市仲町 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小平市仲町 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小平市仲町 2 6 3 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 1 2 平方メートル
2 階 4 0 . 0 9 平方メートル
地下 1 階 1 6 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8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3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 小平市仲町 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小平市仲町 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小平市仲町 2 6 3 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 1 2 平方メートル
2 階 4 0 . 0 9 平方メートル
地下 1 階 1 6 . 2 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第11号
令和7年3月4日受理
令和7年3月26日提出
(評価人 大和田 公一)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 塚 田

正

(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 | 小平市仲町 |
| | 地 | 番 | 2 6 3 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小平市仲町 |
| | 地 | 番 | 2 6 3 番 2 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 7 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 小平市仲町 2 6 3 番地 2 4 |
| | 家屋 | 番号 | 2 6 3 番 2 4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 4 2 . 1 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 0 . 0 9 平方メートル |
| | | 地下 1 階 | 1 6 . 2 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都小平市仲町263番地の24（住居表示未実施）	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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 上記の者が物件2の土地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 物件1は道路に供せられている	
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		
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 ☐ 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
 （ 2 枚目）

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述/■提示文書 (回答書) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 (黙示) ☐	
占有開始時期		令和4年9月30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	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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
(3 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
B (占有者)	1 私は本件建物を居宅として使用しています。 2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。10年以上前に外壁と屋根の修繕工事をしました。 3 本件建物には床暖房はありませんが、屋根裏収納と床下収納があります。 4 以前は駐車スペースに自家用車がありましたが、天井が低いため、最近の車高の高い自動車は入れることができません。 5 Aとは令和4年9月30日から別居しており、本件建物に戻ってきたことは一回もありません。今後も帰住する可能性はありませんし、公共料金も私の名義で支払いをしています。 6 Aとはまだ婚姻関係にあるため本件建物を使用するに際し、何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 (令和7年3月14日面接聴取)

・ 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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け付近の表札には建物所有者 A の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、B が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。関係人の陳述、回答書及び立入調査の結果から B を占有者と認定した。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(調査経過用)

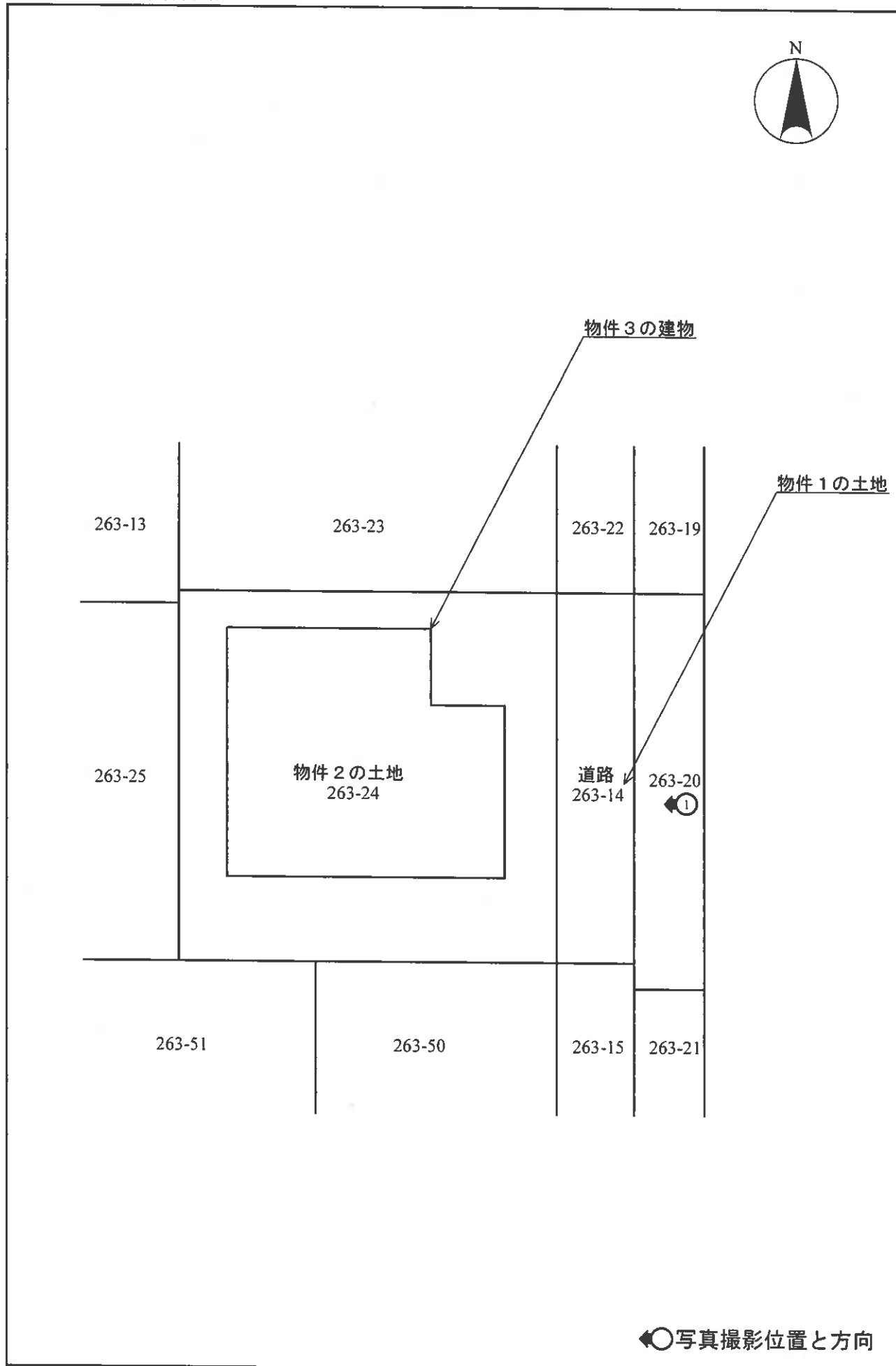
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月6日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年3月6日 17：35－17：45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和7年3月7日 ： ー ：	当 庁	照会書送付（建物所有者 A）
令和7年3月14日 11：10－11：50	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、B に面接聴取
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

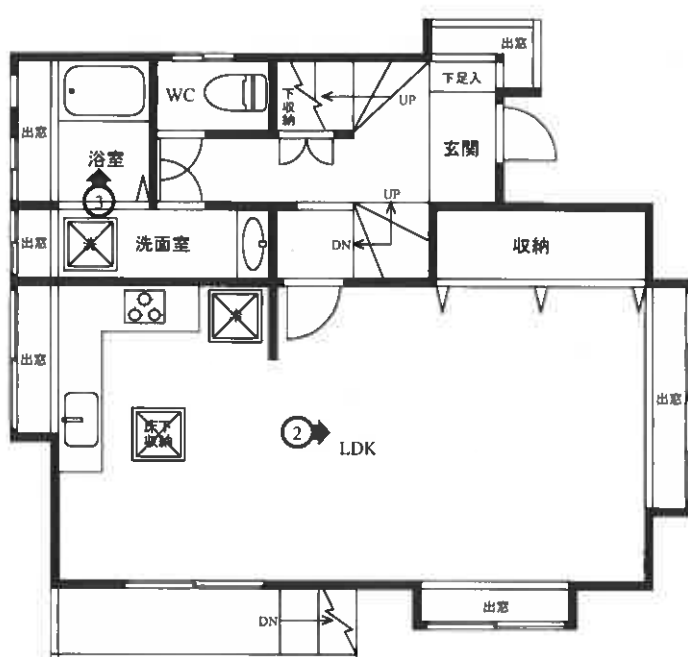
(特記事項)

- ☒ 令和7年3月14日
目的物件が施錠されている場合に備えて、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 を立ち合わせ、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。

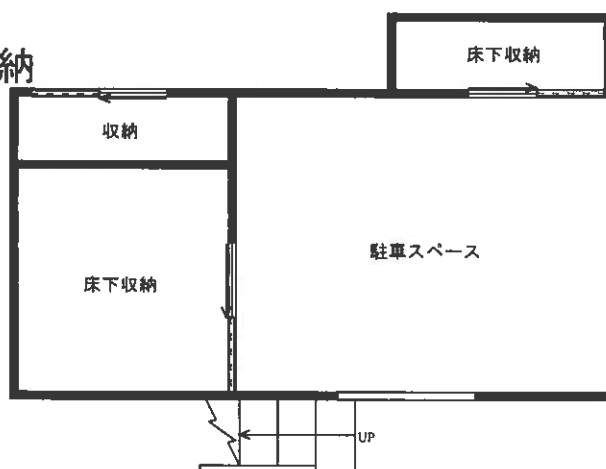
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



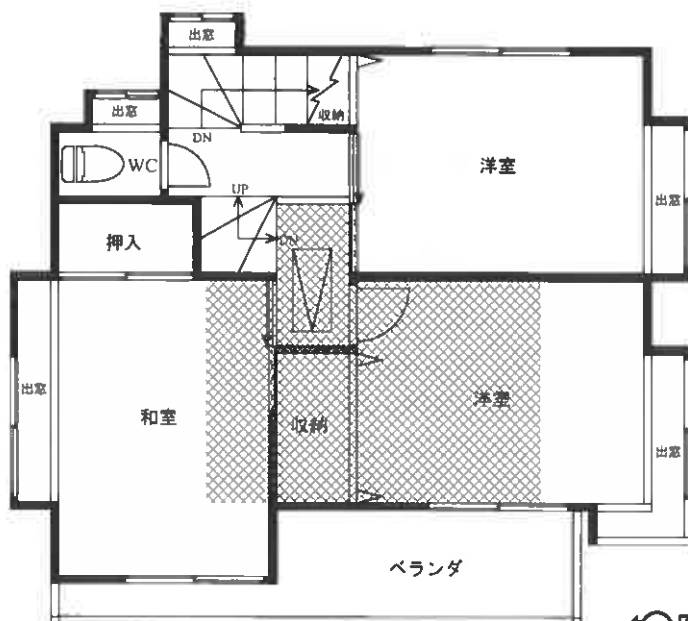
1階



床下収納



2階



屋根裏収納

写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年（ケ）第11号
令和7年3月14日現地調査
令和7年4月21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 大和田 公一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 80,000円
物件2（土地）	金 5,110,000円
物件3（建物）	金 13,730,000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、私道（公衆用道路）の価格である。
- 4 物件2の内訳価格は、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き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		同 左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 小平市仲町
 地 番 263番14
 地 目 公衆用道路
 地 積 19平方メートル

- 2 所 在 小平市仲町
 地 番 263番24
 地 目 宅地
 地 積 87.90平方メートル

- 3 所 在 小平市仲町263番地24
 家屋 番号 263番24
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺地下1階付2階建
 床 面 積 1階 42.12平方メートル
 2階 40.09平方メートル
 地下1階 16.20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（物件1及び物件2）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「小平」駅の南東方約650m(道路距離)、徒歩約8分に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付 近 の 状 況	近隣は、中小規模の戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。 小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、病院、郵便局、金融機関等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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 40% 80% なし(法第22条区域) 第1種高度地区、建築物の高さの限度10m 日影規制(一) 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例(一般地域)、航空法
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	[物件1土地]…私道 19㎡ (登記地積) ※ 法務局で調査したところ地積測量図は見当たらなかった。地積等の留意点については、特記事項①を参照のこと。 不整形(带状地) 幅約2m、長さ約9.3m 概ね平坦 私道(公衆用道路)の一部であり、課税上も公衆用道路として非課税である。
	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	[物件2土地]…宅地 87.90㎡ (登記地積) ※ 法務局で調査したところ地積測量図は見当たらなかった。地積等の留意点については、特記事項①を参照のこと。 ほぼ正方形 間口約9.3m・奥行約9.4m 宅盤面はほぼ平坦。駐車スペースは半地下であり、出入口にスロープが設けられている。なお、南方の「緑川通り」付近からは、若干低い地勢である。 敷地の南東側に駐車スペースがある。

接面道路の状況等	物件 1 土地	物件 1 土地は、幅員約4mの私道(建築基準法第42条1項5号)の一部である。
	物件 2 土地	東側で幅員約4mの上記舗装私道(建築基準法第42条1項5号)にほぼ等高に接面する中間画地。 ※ 前面道路の側溝はU字溝である。
土地の利用状況等	・物件 1 土地は、私道の一部として公共の用に供されている。 ・物件 2 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。 ・建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」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 都市ガス 下水道	あり あり あり
土地の履歴等	物件 1 土地は、昭和39年12月及び昭和40年4月に道路位置指定を受けて整備された道路の一部である。物件 2 土地の一部は、当初は上記の位置指定道路の一部であったが、昭和40年4月に、物件 2 土地上の位置指定道路は廃止されている。 国土地理院の昭和31年の航空写真では、物件 1 及び 2 土地は農地と見受けられ、昭和50年の航空写真では、物件 1 土地は道路、物件 2 土地上には建物が存している。また、昭和55年版、昭和63年版の住宅地図によると、物件 2 土地上には、従前の住宅と推察される建物の記載がある。 閉鎖登記簿等による地歴調査では、物件 1 及び 2 土地について、土壌汚染の疑いのある所有者等の端緒はみられない。 なお、昭和55年版の住宅地図によると、南側隣接地に、製薬会社の工場の記載がある。	
特記事項	① 物件 1 及び 2 土地とも、地積測量図がないため、正確な境界の位置や越境の有無、地積の確認が困難である。物件 2 土地の登記地積は、建築確認における地積87.92㎡と近似した面積であるが、正確な地積や境界は専門家による測量を実施しなければ分からないため留意を要する。 ② 「小平市ハザードマップ・浸水予想区域図」によると、物件 1 及び 2 土地の一部に浸水想定区域の指定がある。浸水履歴については、小平市に記録が残る平成16年以降、同市への浸水報告の記録はない。	

2 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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成6年11月30日新築 約30年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造地下1階付2階建 スレート葺 モルタル吹付け等 クロス貼り、塗壁等 クロス貼り、合板等 フローリング、畳等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・2階の北東側洋室は、天井の一部が勾配天井である。 ・2階の南側にベランダがある。
床面積（現況）	1 階 42.12 m ² 2 階 40.09 m ² 地下1階 16.20 m ² 延べ 98.41 m ²	※ 建物価格には含まれるが床面積には算入されない小屋裏収納が存する。 (再調達原価の査定で考慮する)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK+駐車スペース 〔 1 階 〕 LDK、浴室、洗面室、トイレ等 〔 2 階 〕 洋室(2)、和室(1)、トイレ等 〔地下1階〕 駐車スペース等 (注) 駐車スペースは、高さが低く、車種が限定されるため留意を要する。
品 等	中位	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	・占有者Bが、本建物を居宅として使用、占有している。 ・占有権原は使用借権、占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 物件3建物については、確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録はなく、建物の遵法性は確認できなかった。 現況の床面積は、建築確認における建築面積、延べ面積より大きく、法令上認められる建蔽率、容積率を上回っている。再建築の際には、同じ規模の建物は建築できないため留意を要する。 ② 建物外部は、経年に伴う老朽化や陳腐化、基礎部分に若干のクラック等は認められるが、概ね良好に維持管理がなされているものと見受けられた。占有者Bによると約10年以上前に外壁と屋根の修繕を行っているとのことである。 ③ 室内は、経年使用に伴う内装や設備の劣化等は認められるが、丁寧に使用されているものと見受けられた。但し、家財道具等が存する箇所など目視では確認できない部分もあり、買受後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。 建物所有者によると、給排水設備や建物の不具合、雨漏りは特にないとのことである。 なお、本件建物は、階高差を活かした収納スペースが多く備わるが、その分、階段が多いため、バリアフリー性は劣る建物である。 ④ 建物の建築年からすると、建材にアスベストが使用されている可能性を完全に否定することができないが、アスベストについては、専門調査会社等による調査を行わなければ詳細は分からないため留意を要する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（土地）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	250,000円/㎡	× 0.02	× 19 ㎡		= 100,000円
2	250,000円/㎡	× 1.02	× 87.90㎡	× 0.95	= 21,290,000円

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。

※物件1土地は現況道路であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

ア 標準画地価格：下記の規準価格を中心に、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 （小平-33） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 265,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{105} & = & 250,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：方位(西) +2% 公示地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

地 域 格 差：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査定した。

〔物件1土地〕 ・ 現況道路敷であることを考慮し、価値率を標準画地価格の2%と判定した。

〔物件2土地〕 ・ 道路方位（東）+2%

個別格差： 1.02

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1土地は現況道路であるので、必要なし。
物件2土地は敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-5%と判定した。

② 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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	230,000円/㎡	× 98.41㎡	× 0.10	= 2,260,000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 ： 登記数量による。

ウ 現 価 率 ： 建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・ 経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは一致するものではない。
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、建物の保守管理の状態、建物の状態、間取りの種類、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、建物の遵法性が確認できない中古建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

残価率	3%
経過年数	約30年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{3\text{年}}{30\text{年} + 3\text{年}} & \times & (1 - 0.20) & = & 0.10 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件2の宅地）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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
2	21,290,000円	× 0.7	法定地上権	= 14,900,000円

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、建物の性質等、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 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	100,000円			×1.0	×0.8	= 80,000円
2	21,290,000円	- 14,900,000円		×1.0	×0.8	= 5,110,000円
3	2,260,000円	+ 14,900,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 13,730,000円
一括価格（合計）						18,920,000円

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 : 必要なし。

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

【 指標とした公示価格等 】

【 公示地 (小平-33) 】

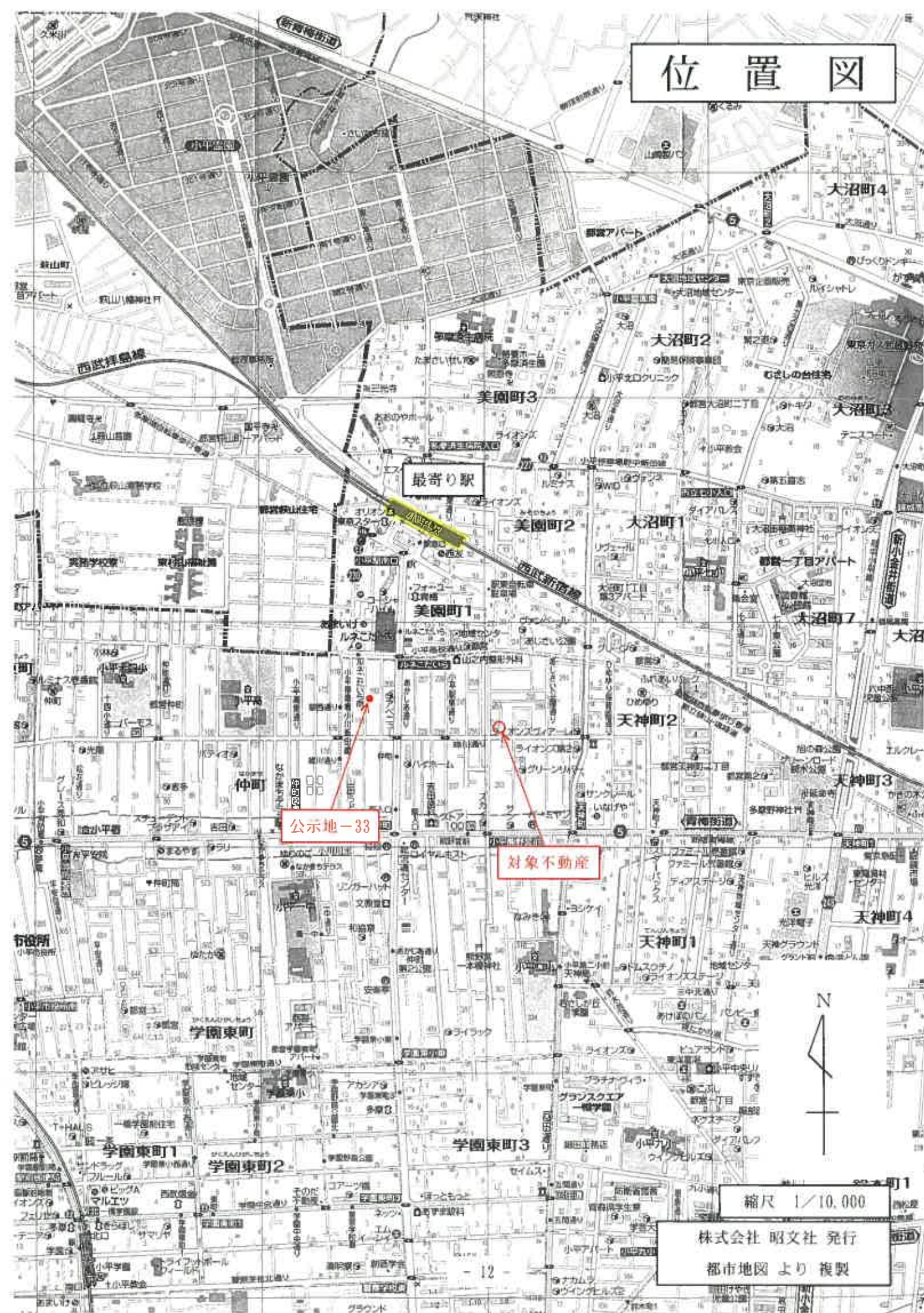
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	小平市仲町193番12
1 m ² 当たりの 価 格	265,000円/m ²
地 積	218m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西4m道路
交通施設との接近状況	「小平」駅 500m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)
周辺土地の利用の現況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

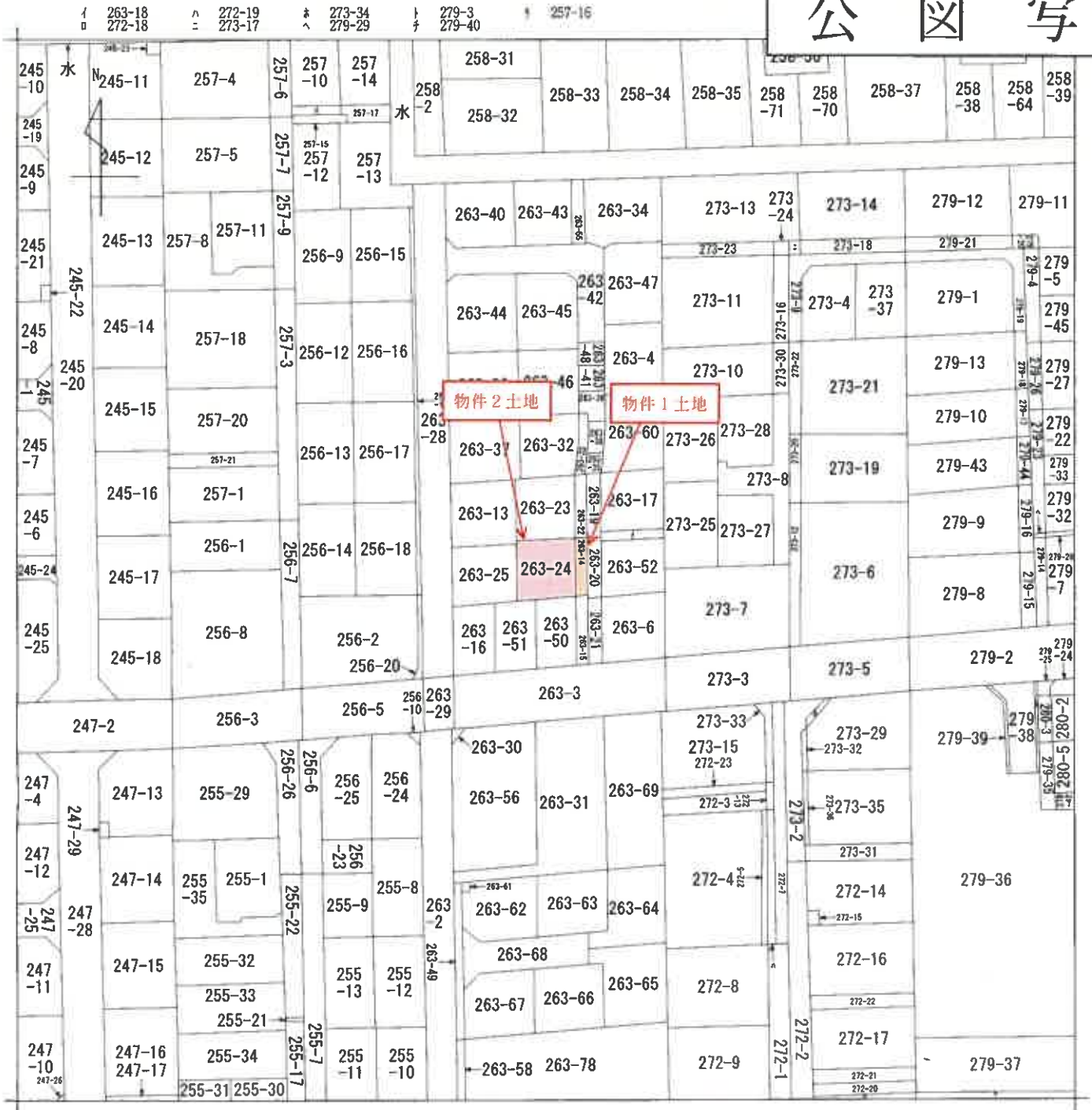
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



公 図 写



地番
区域見出
仲町

請 求 部 分	所 在				地 番		263番24	
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 座 番 号 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 事 記 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。

令和7年3月14日
東京法務局田無出張所
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：7-4
(1/1)

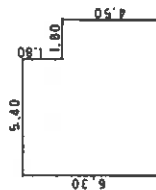
登記年月日：平成6年12月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月14日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

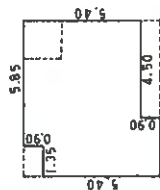
各階平面図 建物階平面図

家屋番号	263番24
建物の所在	小平市仲町 263番地24



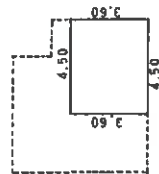
1 階

床面積	
5.40 × 1.80	= 9.7200
7.20 × 4.50	= 32.4000
合計	42.1200



2 階

床面積	
5.85 × 0.90	= 5.2650
7.20 × 4.50	= 32.4000
2.70 × 0.90	= 2.4300
合計	40.0950

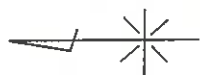


地下1階

床面積	
4.50 × 3.60	= 16.2000



物件3建物



5636934

作製者

6年(2月1日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

平成6年繪圖 改訂