

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 1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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月29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 7年 8月13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 7年 7月30日 午前10時00分から 令和 7年 8月 1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 7月 1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）
1～5	30,120,000 24,096,000	一括	6,024,000	69,696	22,629
1	20,000				
2	8,510,000				
3	10,000				
4	20,000				
5	21,560,000				



物 件 目 録

1 所 在 小金井市中町一丁目

地 番 369 番 7

地 目 公衆用道路

地 積 138 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 1

2 所 在 小金井市中町一丁目

地 番 369 番 25

地 目 宅地

地 積 125.24 平方メートル

所有者 A

3 所 在 小金井市中町一丁目

地 番 369 番 26

地 目 宅地

地 積 11.11 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 小金井市中町一丁目

地 番 369 番 27

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 28.16 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

5 所 在 小金井市中町一丁目 369 番地 25

家屋 番号 369 番 25

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.22 平方メートル
2 階 59.22 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

B、C及び有限会社海老名鉄工が占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

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 小金井市中町一丁目
 地 番 3 6 9 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1

2 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 3 6 9 番 2 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2 5 . 2 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 3 6 9 番 2 6
 地 目 宅地
 地 積 1 1 . 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 3 6 9 番 2 7
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 28.16 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

5 所 在 小金井市中町一丁目 369 番地 25

家屋 番号 369 番 25

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.22 平方メートル
2 階 59.22 平方メートル

所有者 A

補 充 書

令和 7 年 5 月 1 5 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部 御中

東京地方裁判所立川支部 執行官 塚 田 正

令和 7 年（ケ）第 2 7 号事件について、現況調査報告書提出後に回答書が提出
されましたので、以下のとおり補充・訂正します。

記

別紙現況調査報告書 4 枚目

提出書類

令和 7 年 5 月 1 日付け回答書 1 通

占有者及び占有権原 (物件5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 (■C (在室者) ■A (建物所有者)) の陳述／■提示文書 (回答書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原 (不法占拠)	
占有開始時期	令和4年10月26日ころ	
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	
建物所有者から関係人の陳述に記載のとおり聴取し、その後、回答書が提出された。回答書によると当庁令和6年(ワ)第966号建物明渡請求事件で勝訴したが控訴されている旨記載されている。占有者からは期限までに回答書の提出はなかった。		

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

令和7年（ケ）第27号
令和7年3月14日受理
令和7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 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 小金井市中町一丁目
地 番 369番7
地 目 公衆用道路
地 積 138平方メートル
共有者 A 持分15分の1
- 2 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番25
地 目 宅地
地 積 125.24平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番26
地 目 宅地
地 積 11.11平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 4 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番27
地 目 宅地
地 積 28.16平方メートル
共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

5 所 在 小金井市中町一丁目 3 6 9 番地 2 5

家屋 番号 3 6 9 番 2 5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 2 2 平方メートル
2 階 5 9 . 2 2 平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都小金井市中町一丁目15番17号	
土地		物件1乃至4	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1、3、4） ☐ （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、3、4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5	
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
(3 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件5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 (■C (在室者) ■A (建物所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原 (不法占拠)	
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	☐ 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 建物所有者から関係人の陳述に記載のとおり聴取したが、その後、回答書の提出がないため詳細は不明であった。また、占有者からは期限までに回答書の提出はなかった。	

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物所有者)	1 本件建物は B が不法占拠しています。B とは訴訟係属中です。 2 後日、回答書を提出します。 3 物件 1、3、4 の土地は道路として使用されていますが、近隣者が共有しているため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 27 日電話聴取)
C (在室者)	1 本件建物は私と B が居宅として使用しています。 (令和 7 年 3 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
(5 枚目)

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 郵便受けには「有限会社海老名鉄工」と A の姓、表札には A の姓がそれぞれ表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、C 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。室内には多量の荷物が置かれ、床面や壁面の状況を詳細に確認することができなかった。郵便受けには上記法人名が表示されていたが、室内に明確な事務所設備等は存在しなかったため、上記法人の占有は認められない。なお、上記法人は本件建物所在地で本店登記がされ代表者代表取締役は B である。
敷地として使用されている物件 2 の土地には白色ビニールシートが張られており、敷地や建物の外壁の状況を確認するのは困難であった。
- 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17日 : - :	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19日 18:20-18:30	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21日 : - :	当 庁	照会書送付(建物所有者 A)
令和7年3月27日 15:44-15:47	当 庁	建物所有者 A に電話聴取
令和7年3月27日 : - :	東京法務局立川出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和7年3月28日 12:25-13:10	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、C に面接聴取
令和7年3月31日 : - :	当 庁	照会書送付(建物占有者 B) (期限までに回答なし)
令和 年 月 日 : - :		

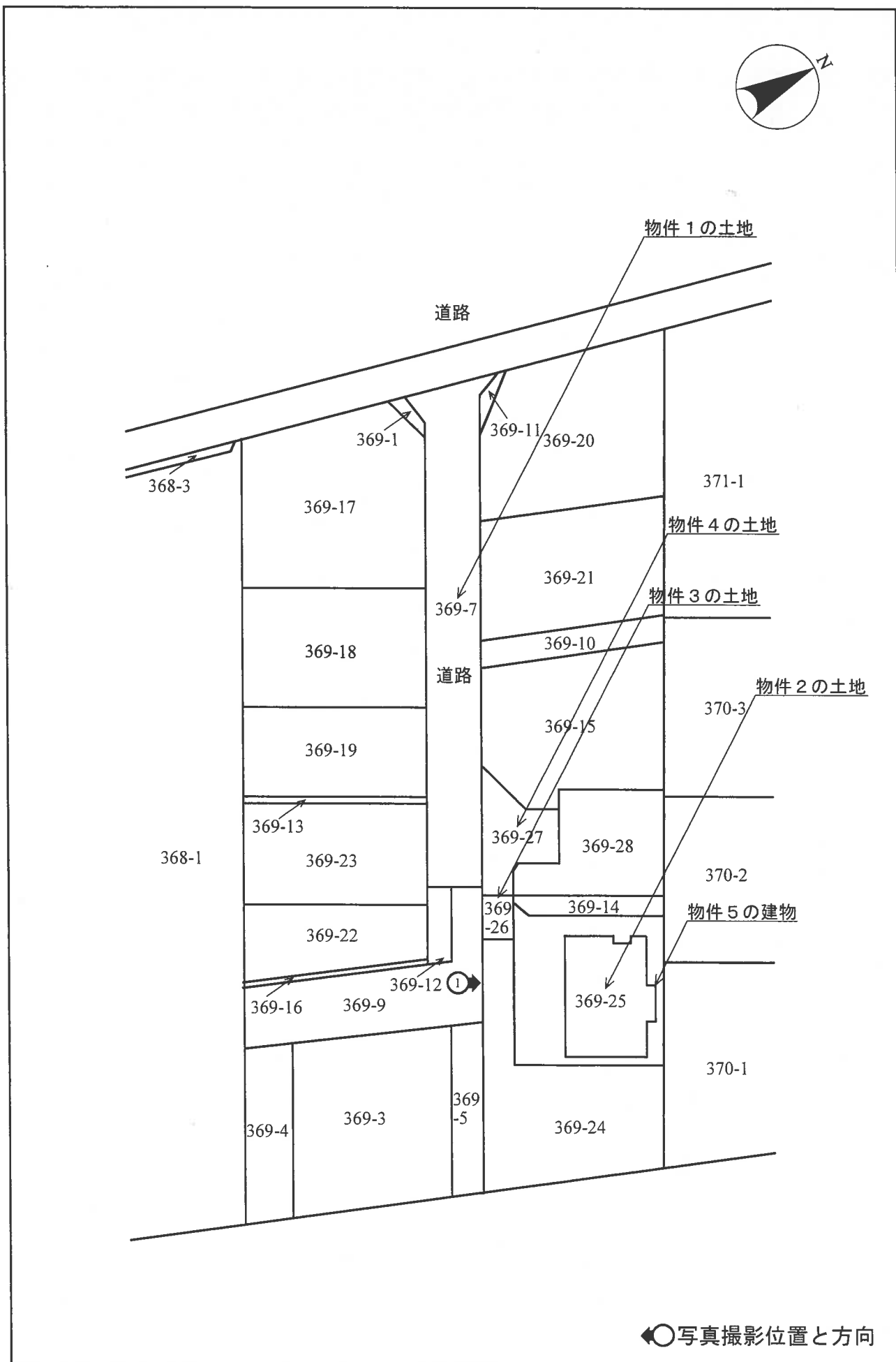
(特記事項)

☐ 令和 年 月 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7年3月28日
目的物件の玄関は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、C が在室していた。
目的物件の2階南東側洋室は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

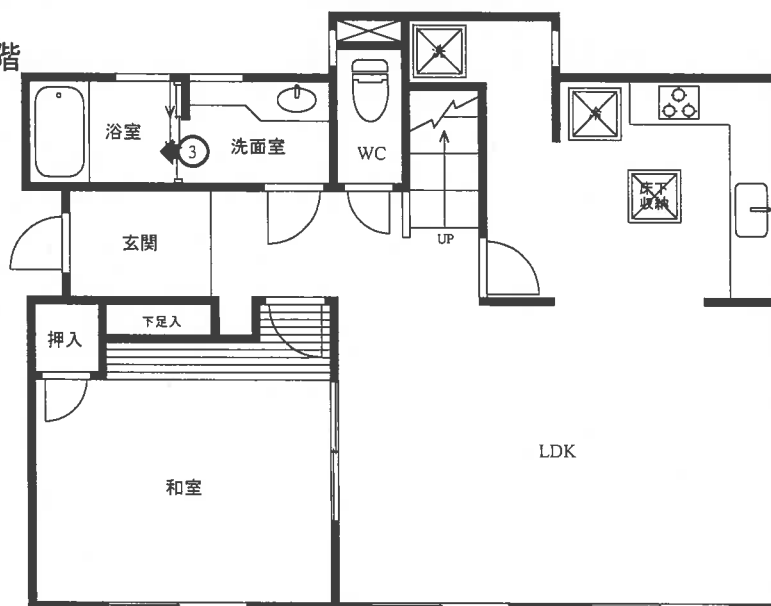
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 枚目)

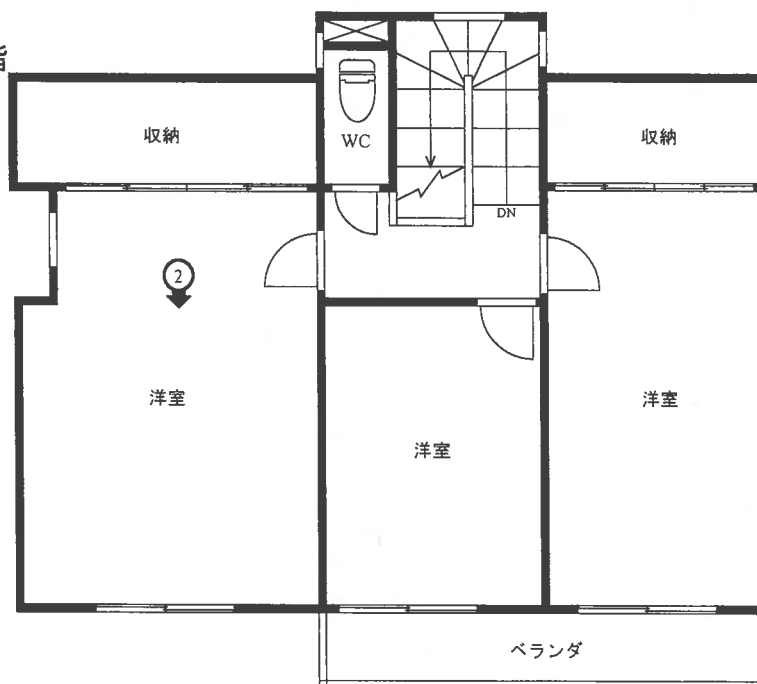




1 階



2 階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年（ケ）第27号
令和7年3月28日現地調査
令和7年5月7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 30,120,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 20,000円 (持分)
物件2(土地)	金 8,510,000円
物件3(土地)	金 10,000円 (持分)
物件4(土地)	金 20,000円 (持分)
物件5(建物)	金 21,560,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件5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2の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。
- 4 物件1、3、4は、私道としての持分価格である。

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
4	次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り		地 目 公衆用道路
5	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 小金井市中町一丁目
 地 番 369 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 138 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 1

2 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 369 番 25
 地 目 宅地
 地 積 125.24 平方メートル

所有者 A

3 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 369 番 26
 地 目 宅地
 地 積 11.11 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 369 番 27
 地 目 宅地
 地 積 28.16 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 小金井市中町一丁目 3 6 9 番地 2 5

家屋 番号 3 6 9 番 2 5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 2 2 平方メートル
2 階 5 9 . 2 2 平方メートル

所有者 A

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、2、3、4）

位 置 ・ 交 通	JR中央線「東小金井」駅の南西方・道路距離約1.4km(徒歩約18分)、西武多摩川線「新小金井」駅の南西方・道路距離約1km(徒歩約13分)、最寄バス停まで徒歩約2分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、小金井市の南東部に位置し都道(連雀通り)の南側背後に、一般住宅が建ち並ぶほか、公園等が見られる住宅地域として利用されている。	
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 規 制 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) ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地(No6栗山遺跡)内に属する。 ・ 本件土地の北方約15m付近に都市計画道路小金井3・4・1号線(計画決定段階、計画幅員16m、東京都第四次事業化計画における優先整備路線に該当)が、東西方向に計画されている。
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	(物件1、3、4一体の土地、私道) 物件1：138㎡、物件3：11.11㎡、物件4：28.16㎡ 計177.27㎡(登記簿面積) ほぼ带状地 間口(幅)約4m・6.4m 奥行(長さ)約43m ほぼ平坦
	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	(物件2土地、宅地) 125.24㎡ (登記簿面積、法務局備付地積測量図有り) ほぼ正方形 (南側接道)間口約3m 奥行約11m(南→北) ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	* 物件2土地は、南側で行止りの幅員約6.4m舗装私道(物件3土地を含む、建築基準法第42条1項5号道路 該当)にほぼ等高に接面している中間画地。	

土地の利用状況	* 物件2土地は、物件5建物の敷地として利用されている。 * ①物件2土地の周囲に白いテントが張られていた。 ②敷地内の通路や庭先部分には、タイヤ、土嚢袋のほか荷物が多く置かれていた。 ③長期間手入れがなされていない庭木が繁茂しており、その一部が隣地に越境していた。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。 * 物件1、3、4一体の土地は、私道(建築基準法第42条1項5号道路 該当)として通行の用に供されている。
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	* 本件土地は、過去の住宅地図による調査によると、昭和53年版からは「アパート等の敷地」として利用され、その後本件建物が建築されたものと推定される。 本件土地について、調査時点において、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	* 本物件は、小金井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5）

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58年9月10日 新築 約42年 約3年									
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 セメント瓦葺 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、カーペット等 トイレ、浴室、洗面室、キッチン等 ・ 特に無し									
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>59.22</td><td>m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>59.22</td><td>m²</td></tr> <tr> <td>延床面積</td><td>118.44</td><td>m²</td></tr> </table>		1階	59.22	m ²	2階	59.22	m ²	延床面積	118.44	m ²
1階	59.22	m ²									
2階	59.22	m ²									
延床面積	118.44	m ²									
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（洋室×3＋和室×1）									
品 等	普 通										
保守管理の状況	劣る部分も見られた。 ①居室、階段及び廊下には、荷物が多く置かれており、床及び壁の下部の状態を確認することができなかった。 ②建物の南面の外壁が、広く汚れていた。										
建物の利用状況	＊本建物は、占有権原が無いと思われるB及びCが、居宅として使用し占有している。建物所有者Aによると、Bの不法占拠に関して、訴訟係属中とのことである。 以上から、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の交付を受けていない。 ＊本件建物の現況床面積を登記簿地積で除して求めた建蔽率及び容積率は、法定建蔽率及び容積率を超過しており、建替えにより同規模の建築ができない事に注意を要する。										

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、3、4(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(㎡) ウ	共有持分 エ	土地価格 オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	324,000	× 0.01	× 138	× 1 / 15	= 30,000円
3	324,000	× 0.01	× 11.11	× 1 / 4	= 10,000円
4	324,000	× 0.01	× 28.16	× 1 / 4	= 20,000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 小金井 - 14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} \\ 321,000\text{円/㎡} & \times 101 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 98 & = 324,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位：西+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不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。

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 共 有 持 分：登記上の持分による。

② 物件2(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 オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
2	324,000	× 0.92	× 125.24	× 0.95	= 35,460,000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。

公示地 小金井 - 14

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 321,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 98 & = & 324,000\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位：西+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不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

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)

$$\begin{array}{l} \bullet \text{間口狭小} \blacktriangle 5 \quad \bullet \text{前面街路が行止り} \blacktriangle 3 \\ \text{【相乗積】 } (1-0.05) \times (1-0.03) = 0.92 \end{array}$$

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。

③ 物件5 (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(円) エ
5	180,000	× 118.44	× 0.10	= 2,130,000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42年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、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)20%
- ・ 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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 3 / (42 + 3) & \times & (1 - 0.20) & \div & 0.10 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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(円) ウ
2	35,460,000	× 0.70	法定地上権	= 24,820,000円

ア 建付地価格：前記1②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)	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)	
	ア	イ	ウ	エ	オ		
1	30,000	－	——	× 1.0	× 0.80	= 20,000円	
2	35,460,000	－	24,820,000	× 1.0	× 0.80	= 8,510,000円	
3	10,000	－	——	× 1.0	× 0.80	= 10,000円	
4	20,000	－	——	× 1.0	× 0.80	= 20,000円	
5	2,130,000	＋	24,820,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 21,560,000円
一括価格(合計)							= 30,120,000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

■ 地価公示地 (価格時点: 令和7年1月1日)

番	号	小金井 - 14
所在・地番(住居表示)		小金井市東町5丁目166番5 「東町5-15-8」
価	格	321,000円/㎡
地	積	97㎡
交通施設との接近状況		新小金井駅 700m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		西側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		一般住宅の中にアパート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

位置図


$$\begin{array}{r} 1 \\ \hline 8000 \end{array}$$


株式会社昭文社 都市地図より複製



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年5月16日

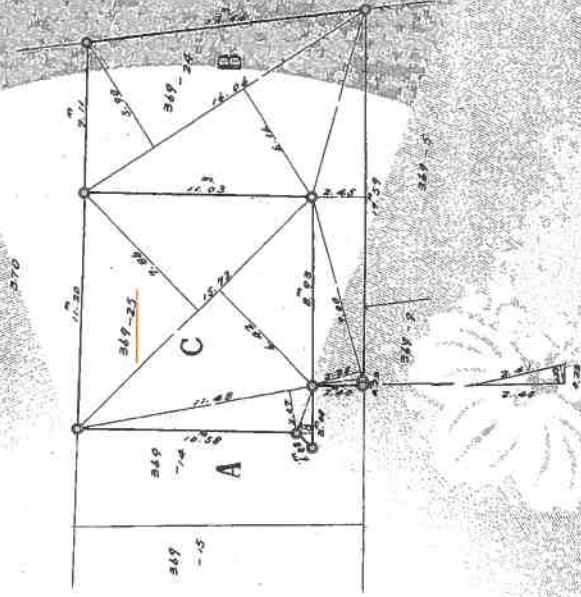
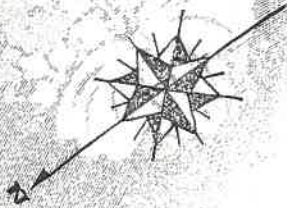
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年3月21日 東京法務局府中支局 登記部

前 369-14

地積測量図

地番 369番24・同番25・14

土地の所在 小金井市申町1丁目



70303

縮尺 1/250

申請人

昭和58年5月13日(作製)

作製者

境界線の種類	
○	コンクリート杭

求積表

地番	高さ	倍面積	面積
B	16.06	5.90	6.76
	17.59	2.45	193.6836
	9.00	2.38	43.0955
	2.41	0.23	21.4200
計			0.5543
C	15.72	7.86	6.42
	11.88	2.02	224.4816
	3.00	0.75	23.7636
	計		2.2500
A	321.512	129.3767	230.4952
	計		125.2476
369-14		129.3767	68.6949

物件番号20土地

図長番号：40-2

登記年月日：昭和58年5月20日

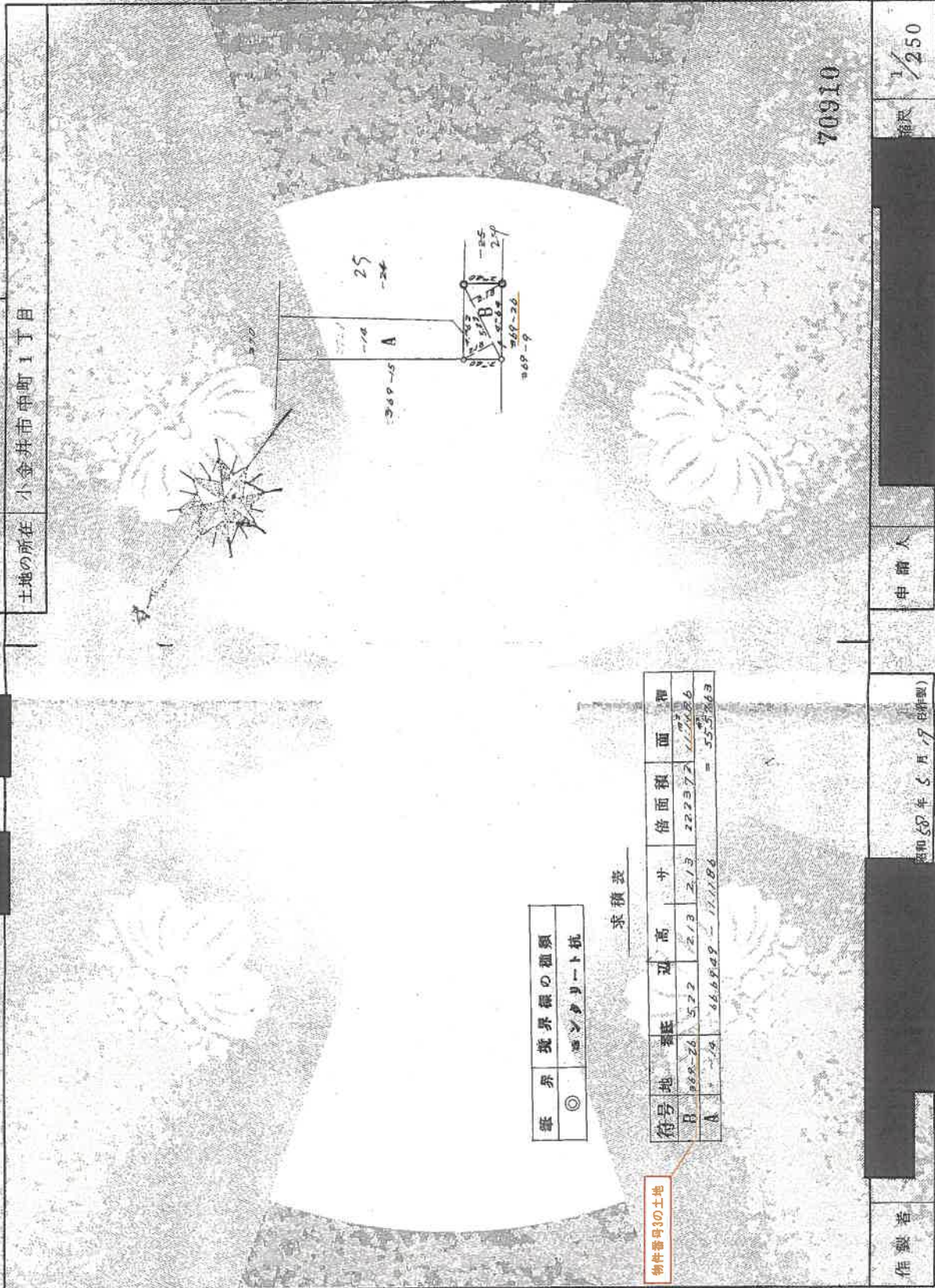
これは図面に記載されている内容を証明する旨の旨である
令和7年3月21日 東京法務局府中支局 登記官

前 369-14

地 積 測 量 図

地 番 369番26, -14

土地の所在 小金井市巾町1丁目



境界	境界線の種類
◎	コンクリート杭

求積表

符号	地 番	延 高	サ	倍面積	面 積
B	369-26	5.22	2.13	22.372	11.186
A	369-14	6.6949	17.186		55.5263

物件番号30の土地

作製者

昭和58年5月19日(作製)

申請人

縮尺 1/250

70910

請求番号：40-4

登記年月日：昭和58年5月20日

令和7年3月21日 東京法務局附申支局

登記官

請求番号：40-5

地積測量図

地番	369-15
土地の所在	小金井市巾町1丁目



境界	境界線の種類
◎	コンクリート杭

求積表

符号	地番	長さ	辺	高さ	サ	倍面積	面積
B	369-27	7.65	7.65	0.54		4.1310	
		7.69	7.69	2.40		18.4560	
		2.44	2.44	0.44		1.0736	
		計				56.3390	28.1695 m ²
A	369-15	165.80	28.1695				137.3305 m ²

物件番号4の土地

70911

縮尺 1/250

申請人

昭和58年5月19日(作製)

作製者

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年9月16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。
令和7年3月21日 東京法務局府中支局

登記官

請求番号：40-3

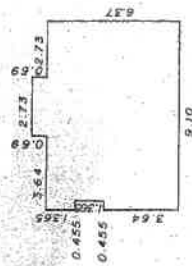
各階平面図

家屋番号 369-25

建物の所在 小金井市甲町一丁目869番地25

建物平面図

1,2階平面図 (各階同型)

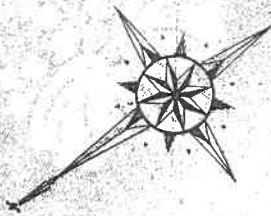


求積

2.73	X	0.69	=	1.8837
9.10	X	1.365	=	12.4215
8.645	X	1.365	=	11.800425
9.10	X	3.64	=	33.124
計				59.229625

床面積

59.22 M²
単位 m



027037

027037

作製者

昭和58年9月14日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館)