

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

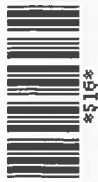
東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 5月 7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 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 3月25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	11,180,000 8,944,000	一括	2,236,000	46,856	15,652
1	8,900,000				
2	540,000				
3	1,740,000				
備考	固定資産税及び都市計画税は、物件全体（持分部分ではない）についての課税額である。				



物 件 目 録

1 所 在 国分寺市並木町一丁目
地 番 15番20
地 目 宅地
地 積 100.02平方メートル

(現況)

地 目 宅地 一部公衆用道路

共有者 A 持分72分の7
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分24分の7
共有者 D 持分72分の7
共有者 E 持分72分の7

2 所 在 国分寺市並木町一丁目
地 番 15番21
地 目 宅地
地 積 6.08平方メートル

(現況)

地 目 宅地 一部公衆用道路

共有者 A 持分72分の7
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分24分の7
共有者 D 持分72分の7
共有者 E 持分72分の7

3 所 在 国分寺市並木町一丁目15番地20
家屋 番号 75番20
種 類 居宅

物件目録

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 40.95平方メートル
2階 37.42平方メートル

共有者 A 持分108分の7

共有者 B 持分18分の5

共有者 C 持分36分の7

共有者 D 持分108分の7

共有者 E 持分108分の7

物 件 明 細 書

令和 7年 1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 大久保 圭 二

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】

本件共有者CおよびD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3】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 国分寺市並木町一丁目
地 番 15番20
地 目 宅地
地 積 100.02平方メートル

(現況)

地 目 宅地 一部公衆用道路

共有者 A 持分72分の7
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分24分の7
共有者 D 持分72分の7
共有者 E 持分72分の7

2 所 在 国分寺市並木町一丁目
地 番 15番21
地 目 宅地
地 積 6.08平方メートル

(現況)

地 目 宅地 一部公衆用道路

共有者 A 持分72分の7
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分24分の7
共有者 D 持分72分の7
共有者 E 持分72分の7

3 所 在 国分寺市並木町一丁目15番地20
家屋 番号 75番20
種 類 居宅

物件目録

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 40.95平方メートル
2階 37.42平方メートル

共有者 A 持分108分の7
共有者 B 持分18分の5
共有者 C 持分36分の7
共有者 D 持分108分の7
共有者 E 持分108分の7

令和6年(ケ)第83号
令和6年10月16日受理
令和6年11月20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 佐治憲彦

物 件 目 録

1 所 在 国分寺市並木町一丁目
地 番 15番20
地 目 宅地
地 積 100.02平方メートル
共有者 A 持分72分の7
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分24分の7
共有者 D 持分72分の7
共有者 E 持分72分の7

2 所 在 国分寺市並木町一丁目
地 番 15番21
地 目 宅地
地 積 6.08平方メートル
共有者 A 持分72分の7
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分24分の7
共有者 D 持分72分の7
共有者 E 持分72分の7

3 所 在 国分寺市並木町一丁目15番地20
家屋 番号 75番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.95平方メートル
2階 37.42平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分108分の7
共有者 B 持分18分の5
共有者 C 持分36分の7
共有者 D 持分108分の7
共有者 E 持分108分の7

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都国分寺市並木町一丁目15番地20 (住居表示未実施)
土地	物件1,2
現況地目	■宅地一部公衆用道路(物件1,2) □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(A,B,C,D,E) ■その他の者(亡F相続財産) 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C,D □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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (共有者)	1 私は、本物件の共有者です。 2 本件建物は、私と相共有者Dが住居として使用しています。それ以外に使用する者はいません。 3 本件建物の2階の屋根裏収納庫は、ネズミが生息している可能性が高いので、梯子を降ろしての内部調査はご容赦ください。 (令和6年11月1日面接聴取)

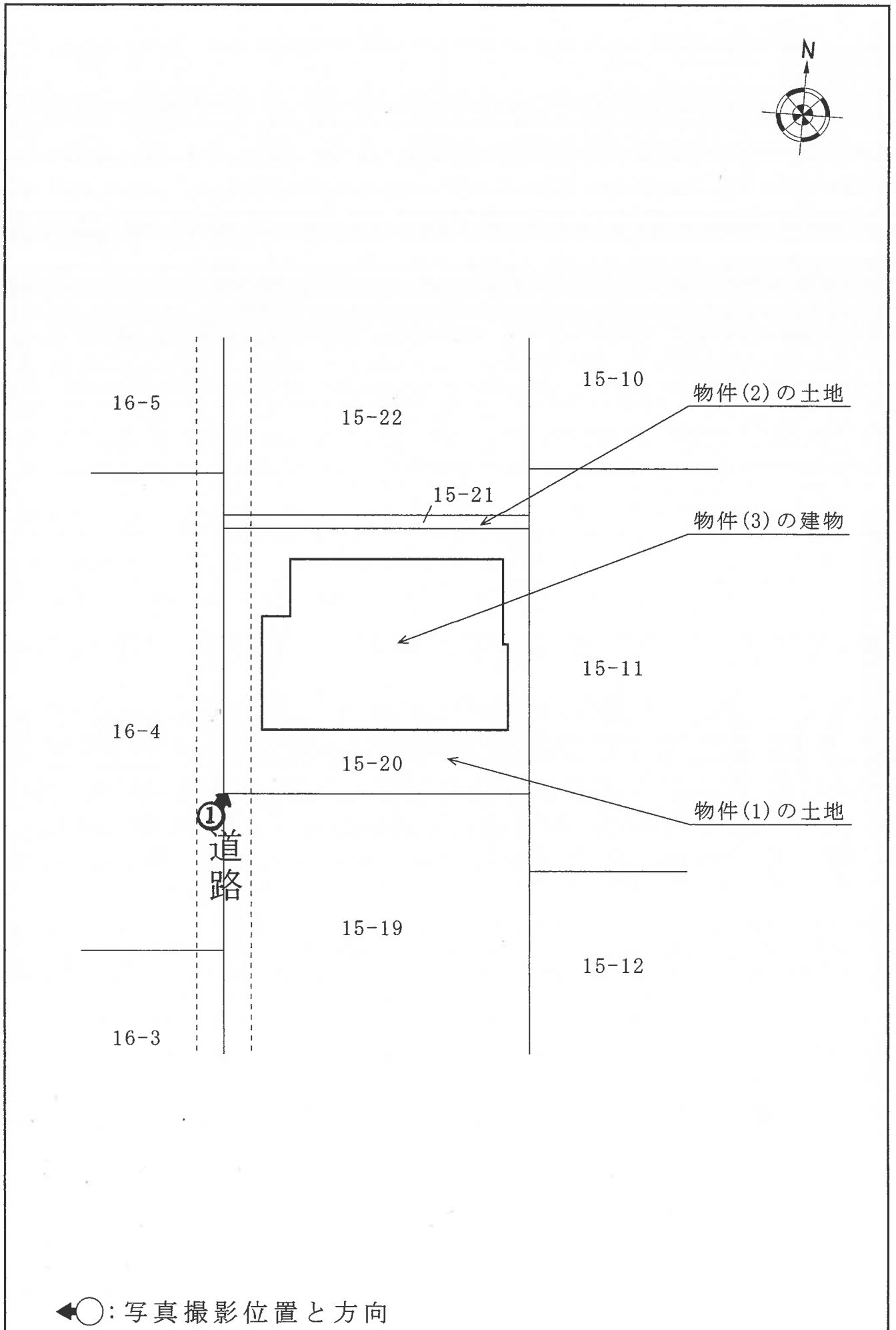
執行官の意見

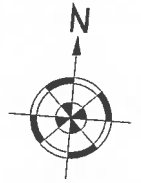
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札、公共料金関係書類の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

以上

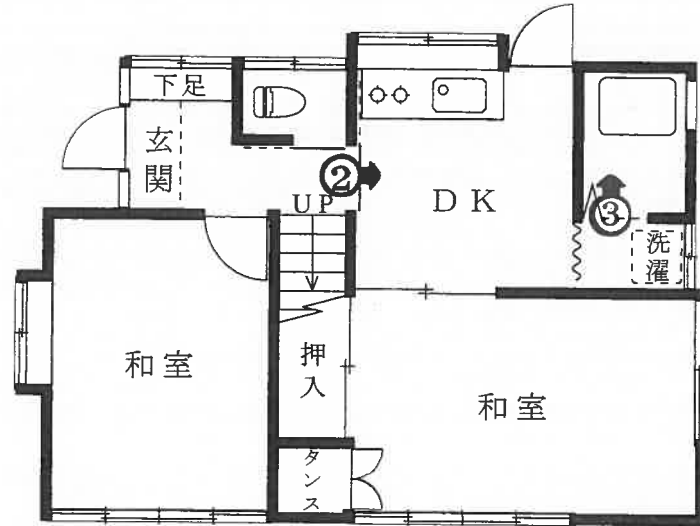
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月21日 8:48-8:55	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和6年10月29日 15:20-15:43	東京法務局立川出張所	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産全部事項証明書取得
令和6年11月1日 14:33-15:01	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者Cに面接
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月1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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 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

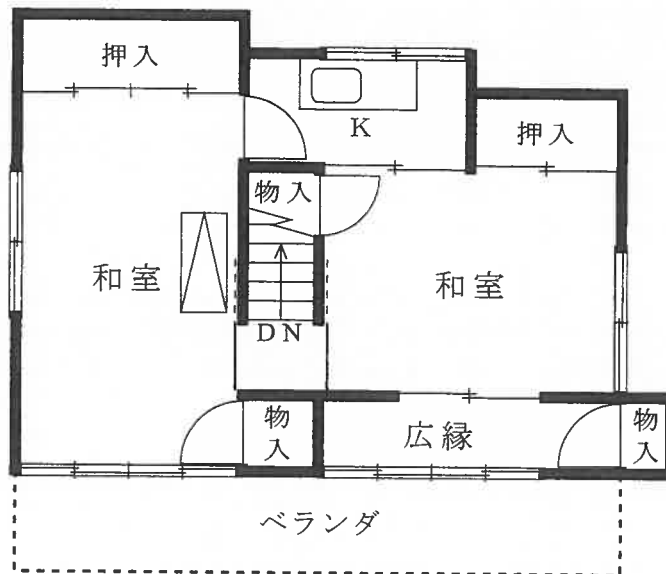




1 階



2 階



屋根裏収納有り

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和6年(ケ)第83号
令和6年11月1日現地調査
令和6年12月3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 11,180,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 8,900,000円
物件2 (土地)	金 540,000円
物件3 (建物)	金 1,740,000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及び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		地目：宅地、一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		地目：宅地、一部公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
3	物件3建物については、売却の対象とはならない件外の共有持分が存する。		

物 件 目 録

- 1 所 在 国分寺市並木町一丁目
地 番 15番20
地 目 宅地
地 積 100.02平方メートル
共有者 A 持分72分の7
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分24分の7
共有者 D 持分72分の7
共有者 E 持分72分の7
- 2 所 在 国分寺市並木町一丁目
地 番 15番21
地 目 宅地
地 積 6.08平方メートル
共有者 A 持分72分の7
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分24分の7
共有者 D 持分72分の7
共有者 E 持分72分の7
- 3 所 在 国分寺市並木町一丁目15番地20
家屋 番号 75番20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.95平方メートル
2階 37.42平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分108分の7
共有者 B 持分18分の5
共有者 C 持分36分の7
共有者 D 持分108分の7
共有者 E 持分108分の7

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	西武国分寺線「恋ヶ窪」駅の北西方約900m（道路距離、以下同じ）、徒歩約12分、最寄りバス停まで徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ戸倉通り北側背後の住宅地域である。 小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。なお、現在、地域の南東方約900mに存する国分寺市役所は、令和7年1月に泉町二丁目の新庁舎へ移転する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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） 東京都景観条例（一般地域）、航空法 宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	106.10㎡（物件1及び2土地の登記地積合計） ※法務局備付の地積測量図が存する。 ほぼ長方形 物件1及び2土地のうち、道路提供部分（以下「道路部分」という）を除く有効宅地部分の間口は約8.7m、奥行は約10mである。道路部分を含む全体画地では、間口約8.7m、奥行き12.1m。 ほぼ平坦 物件1及び2土地の西側一部は、幅員4mの位置指定道路（私道）に供されている。道路位置指定申請図には境界標等の記載がないため、道路部分の位置や正確な面積は分からないが、南側隣接地（地番15番19）、及び近隣の建物の建築計画概要書やその土地の地積測量図等を参考にすると、画地の西辺から2m幅を道路として提供しているものと推察される。但し、道路部分の位置や正確な面積を把握するためには、近隣地権者との境界確認や専門家による測量が必要となるため留意を要する。
接面道路の状況等	物件1及び2土地のうち宅地部分は、西側で幅員4mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号の位置指定道路※）にほぼ等高に接面する中間画地である。 ※指定年月日：昭和35年6月21日、指定番号：第671号	

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1及び2土地は、物件3建物の敷地として利用されているほか、一部は私道（公衆用道路）として公共の用に供されている。 ・ 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 ※特記事項①参照 あり あり
土地の履歴等	<p>国土地理院の航空写真では、昭和22年及び昭和36年頃はいずれも農地（畑）等と見受けられ、建物の敷地として利用されていた形跡はみられない。その後、昭和41年7月に物件3建物が建築され、現在に至る。</p> <p>また、閉鎖登記簿による地歴調査では、過去に土壤汚染の疑いのある所有者等の記録はない。</p>	
特記事項	<p>① 法務局備付の地積測量図が存するが、測量の時期や当時の測量精度等を考慮すると、専門家による再測量が実施された場合、登記とは異なる結果が得られる可能性もある。正確な地積や境界の位置は、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。</p> <p>② 東京都水道局担当者によると、上水道の引込み管は、前面道路沿いの本管から本件土地を經由し、本件建物と北側の住宅2棟に分岐し引込まれている私設の共用管とのこと。本件建物を建築した時期に引込まれているが、本件建物及び北側の住宅2棟とも、切り替え工事を行った記録はなく、現在も共用管の状態と思われるとのことである。</p> <p>引込み管の実際の状態については、掘削工事を行わなければ分からないが、今後、本件土地に本管から直接引き込むなど、共用管の切り替え工事等を行う場合には、上記の北側住宅の地権者との協議が必要となると思われるため留意を要する。</p> <p>③ 共有者Cによると、物件3建物の南東側に存する空家の敷地との境界位置がやや不明瞭とのことである。</p> <p>④ 「東京都浸水リスク検索サービス」によると、物件1及び2土地における浸水想定はない。過去の浸水履歴については、国分寺市に記録が残る平成元年以降、同市への報告はない。</p>	

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) 増築年月日(同上) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和41年6月10日新築 昭和50年9月28日増築 新築後約58年、増築後約49年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 モルタル吹付け等 繊維壁、塗壁等 合板張り、ボード張り等 畳、板張り、クッションフロア等 台所、浴室、トイレ等 2階南東側に広縁、2階南側にベランダがある。
床面積（現況）	1階 40.95 m ² 2階 37.42 m ² 延べ 78.37 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 4DK 〔1階〕和室(2)、DK、浴室、脱衣所、トイレ等 〔2階〕和室(2)、台所、広縁等
品 等	低位	
保守管理の状況	劣る ※特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・建物共有者C、Dが本建物を居宅として使用している。 ・占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	① 物件3建物は、新築・増築ともに建築確認及び検査済証の交付記録がなく、建物の遵法性は確認できなかった。なお、物件3建物は、有効宅地面積に対して建蔽率・容積率をオーバーしている可能性が高く、再建築にあたっては現在と同規模の建物は建築できないものとみられるため留意を要する。	

<p>特記事項 (前頁からの続き)</p>	<p>② 物件3建物は、旧耐震基準による建物である。また、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否定できないが、専門調査会社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。</p> <p>③ 建物外部は、外壁のクラックや汚れ、塗装の剥離、ベランダ等の鉄部の錆や腐食が認められ、建物全体に経年による老朽化が生じている。また、外構の塀、門扉も塗装の剥離などの劣化が認められる。</p> <p>④ 室内は、浴室やトイレについては過去に改装した形跡が認められるが、内装は全体的に染みや汚れ、劣化が認められるほか、床の沈みや軋み、設備の機能的陳腐化など、建物全体に経年による老朽化が生じている。なお、家財道具や私物が多いため、室内全体を目視で確認することは困難な状態であった。また、小屋裏収納は、ネズミが生息している可能性が高いので、梯子を下ろしての内部調査は容赦して欲しいとの共有者Cからの申し出があり、確認が出来なかった。</p>
---------------------------	--

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	230,000円/㎡	× 0.84	× 100.02㎡	× 0.90	= 17,390,000円
2	230,000円/㎡	× 0.84	× 6.08㎡	× 0.90	= 1,060,000円
[合計]					= 18,450,000円

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした（以下、同じ）。

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 （ 国分寺 - 3 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 230,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{99} = 230,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(南) +5% ※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。

- ・ 道路方位（西）+2%
- ・ 道路部分を含む -16%
- ・ 上水道引込み管が共用管である -2%

$$\text{相乗積} (1.02 \times 0.84 \times 0.98 \doteq 0.84)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} : 0.84}}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-10%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	160,000円/m ²	× 78.37m ²	× 0.03	= 380,000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：建築後約58年、増築後約49年が経過した建物であり、建物の現況、建物の保守管理の状況（汚れ・損傷・老朽化等が多数認められる）等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、建物の遵法性が確認できない築年数の古い中古建物の市場性等の経済的要因による減価を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。よって、残価率相当である3%をもって建物の現価率と判定した。

・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。

残価率	3%
経過年数	新築後約58年、増築後約49年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	17,390,000円	× 0.2	場所的利益	= 3,480,000円
2	1,060,000円	× 0.2	場所的利益	= 210,000円
(合計)				= 3,690,000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は成立しないものと解されるので、建物の構造、土地面積に対する建物の建築面積（建物敷地としての土地利用の程度）、当事者の属性等を総合的に考慮のうえ、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額
1	17,390,000円	－ 3,480,000円	×72/72		×0.80	×0.80	= 8,900,000円
2	1,060,000円	－ 210,000円	×72/72		×0.80	×0.80	= 540,000円
3	380,000円	＋ 3,690,000円	×72/108	×1.0	×0.80	×0.80	= 1,740,000円
一括価格（合計）							11,180,000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 持分：本件で売却対象となる共有持分の合計

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：本件は、建物について売却の対象とならない持分が存し、使用・収益・処分の制限があるほか、その他のリスク要因を総合的に考慮すると、土地建物一体としての市場性の減退が生じると判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

カ 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 (国分寺-3) 】

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 ・ 地 番	国分寺市並木町1丁目22番46
1㎡当たりの価格	230,000円/㎡
地 積	145㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南4m私道
交通施設との接近状況	「恋ヶ窪」駅 1,000m
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	一般住宅が多い戸倉通り北側背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

位置図

縮尺 1/10,000



公示地-3

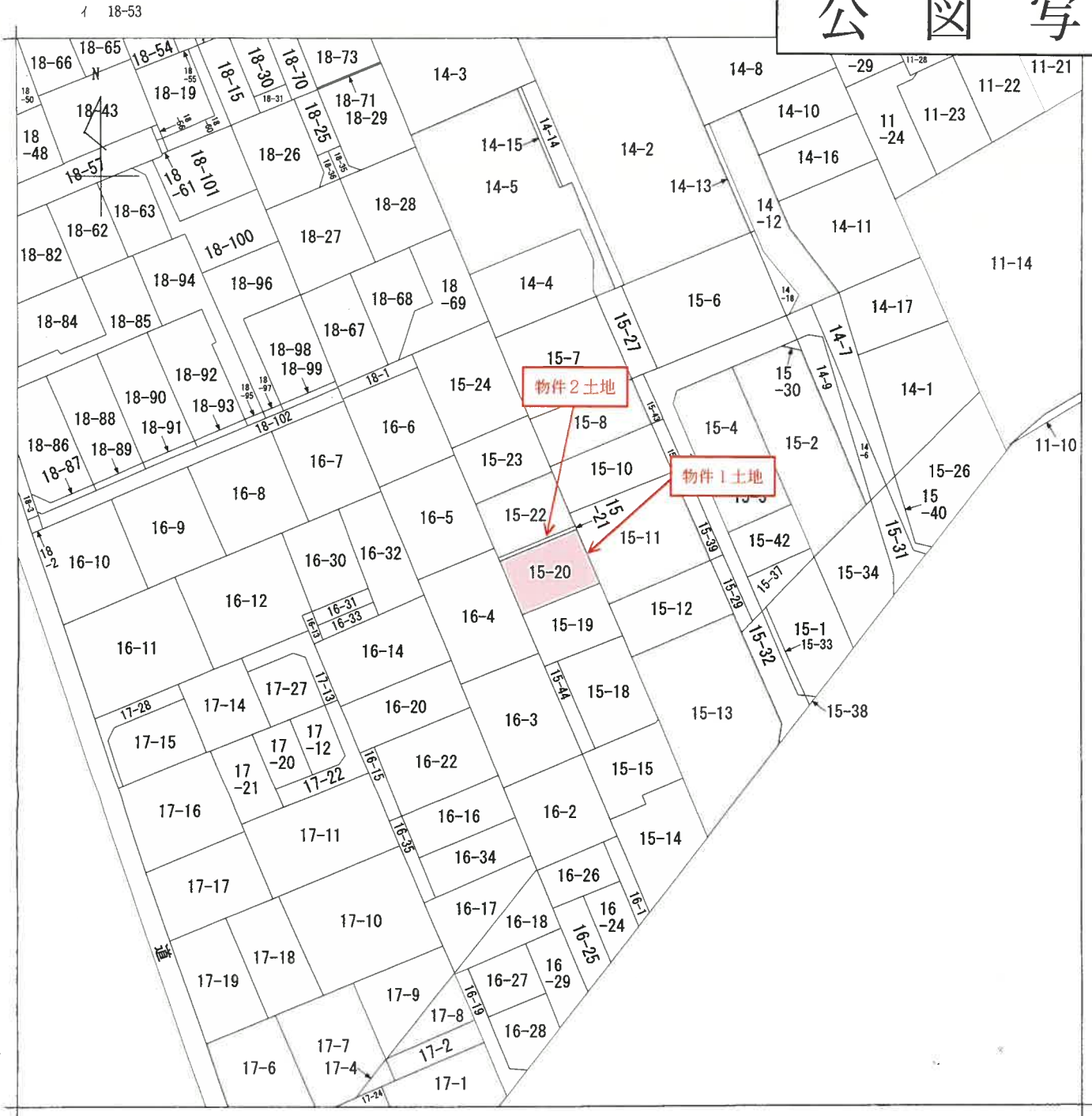
対象不動産

最寄り駅

国分寺市

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

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
並木町1丁目

請求部	所在	国分寺市並木町一丁目		地番	15番20	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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	昭和41年7月		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。

令和6年10月31日
東京法務局立川出張所
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和41年5月10日

令和6年10月31日 東京法務局立川出張所

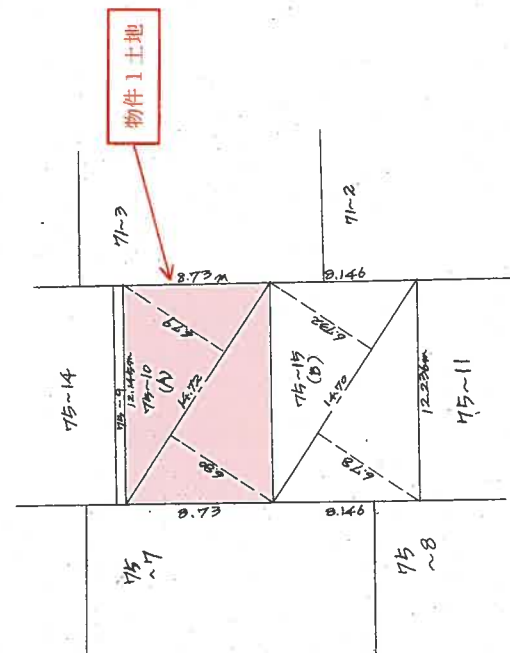
A3をA4に縮小

地積測量図

前 15-20

地番	75~15 15-20 75~19
土地の所在	東京都豊島区志村五丁目 志村五丁目第一種市街地再開発事業

作製年月日	昭和41年5月7日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		



求積

$$B: 14.70 \times (6.78 + 6.722) \times \frac{1}{2} = 99.3132 \text{ m}^2$$

$$A: 14.72 \times (6.80 + 6.79) \times \frac{1}{2} = 100.0224 \text{ m}^2 \text{ (物件1土地)}$$

096740
54/5-10

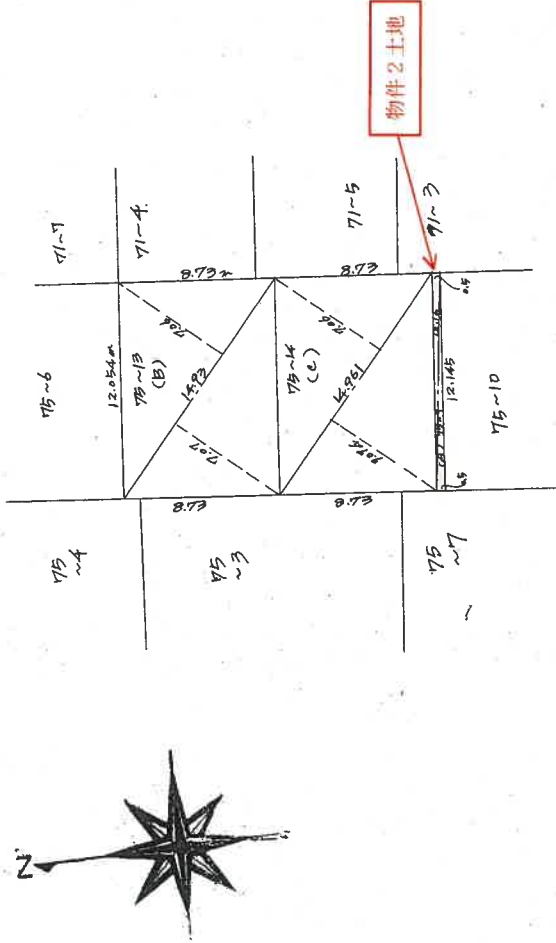
(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

地積測量図

地番	15-21 15-22, 23
土地の所在	東京都国分寺市本町一丁目五番五号 東京都国分寺市本町一丁目五番五号

作製年月日	昭和41年五月七日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		



096741

541 5-10

求積

B) $14.93 \times (7.06 + 7.07) \times \frac{1}{2} = 105.48045 \text{ m}^2$

C) $14.961 \times (7.06 + 7.074) \times \frac{1}{2} = 105.7293 \text{ m}^2$

A) $12.16 \times (0.5 + 0.5) \times \frac{1}{2} = 6.08 \text{ m}^2$ (物件2土地)

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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6年10月31日

東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小

建物階平面図

家屋番号 75-20

建物の所在 国分寺市並木町1丁目15番地20

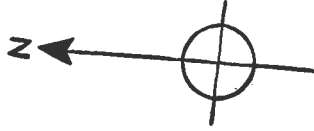
製作年月日 昭和51年4月2日

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

75173

4446

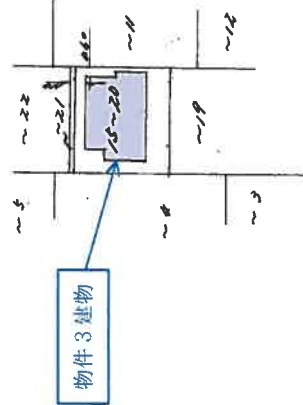
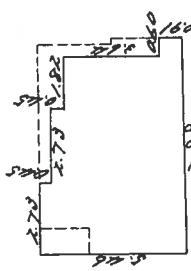
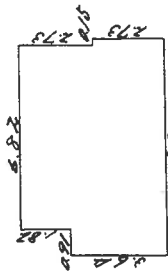


1階求積表

0.15	x	2.72	=	0.408
0.82	x	5.46	=	4.4892
0.91	x	2.64	=	2.3824
				4.2804
床面積				40.95

2階求積表

0.60	x	0.91	=	0.546
1.82	x	4.56	=	8.2872
2.72	x	5.01	=	13.6272
2.72	x	5.46	=	14.8512
				27.42
床面積				27.42



縮尺 1/200, 1/500

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6年10月31日 東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小