

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	28,340,000 22,672,000	一括	5,668,000	31,097	10,662
1	4,990,000				
2	23,350,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東久留米市滝山七丁目 |
| | 地 番 | 16 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.69 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東久留米市滝山七丁目 16 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 16 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.44 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月14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

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】

株式会社ノーリツが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 東久留米市滝山七丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東久留米市滝山七丁目 1 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 4 4 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



令和6年(ケ)第263号
令和6年11月15日受理
令和7年1月6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 林 崎 雄 彦 (印)

(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 | 東久留米市滝山七丁目 |
| | 地 番 | 16番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東久留米市滝山七丁目16番地5 |
| | 家屋 番号 | 16番5の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.44平方メートル
2階 39.74平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都東久留米市滝山七丁目16-2		
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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		
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） ☐ 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 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
2	☒ 全部 ☐ 株式会社ノー リツ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.3.28 自 R5.3.28 至 R7.3.27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18万円 敷 ☐ 保 18万円	
	☐ 全部 ☐ . .	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ . .	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ . .	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ . .	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ . .	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (占有補助者)	1 本件建物に居住している。世帯主は夫のAとなっている。 2 賃貸借契約書の写しを提出する。借主欄に記入がないことは気が付かなかったが、Aの勤務先の会社が借主になると思う。勤務先は、家賃を一部負担してくれるので、月額3万円程度を勤務先に支払うことになっているはずである。 3 建物1階の便器にぐらつきがある。それ以外の不具合は感じない。 (令和6年12月16日面接聴取) 4 夫に確認したところ、本件建物の賃料は、月額3万5000円を負担しているとのことであった。家賃補助に関する会社の規定があるだけで、夫と勤務先会社との間で、賃貸借契約書を作成することはないとの話である。勤務先の会社本社は、兵庫県の明石だったと記憶している。 (令和6年12月23日電話聴取)

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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び関係人に対する照会結果から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 賃貸借契約書には、貸主欄にフォワード９８株式会社の記載があるものの、同社からの回答書には貸主代理と記載されていること、所有者からの回答書には、借主として「ノーリツ株式会社」と記載されている（正しくは「株式会社ノーリツ」）ことから、フォワード９８株式会社は貸主代理に過ぎないものと判断した。
- 4 本件建物に居住しているのは、Ａを世帯主とする家族であるが、株式会社ノーリツが社宅として利用しており、Ａは、同社の占有補助者に過ぎないものと判断した。

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 6 年 11 月 15 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和 6 年 11 月 20 日 10:20-10:40	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置
令和 6 年 12 月 2 日 : - :	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和 6 年 12 月 16 日 11:05-11:25	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
令和 6 年 12 月 17 日 : - :	当庁	法人登記情報取得, 転貸人に対し照会書郵送
令和 6 年 12 月 23 日 : - :	当庁	関係人から電話聴取
令和 6 年 12 月 27 日 : - :	当庁	法人登記情報取得

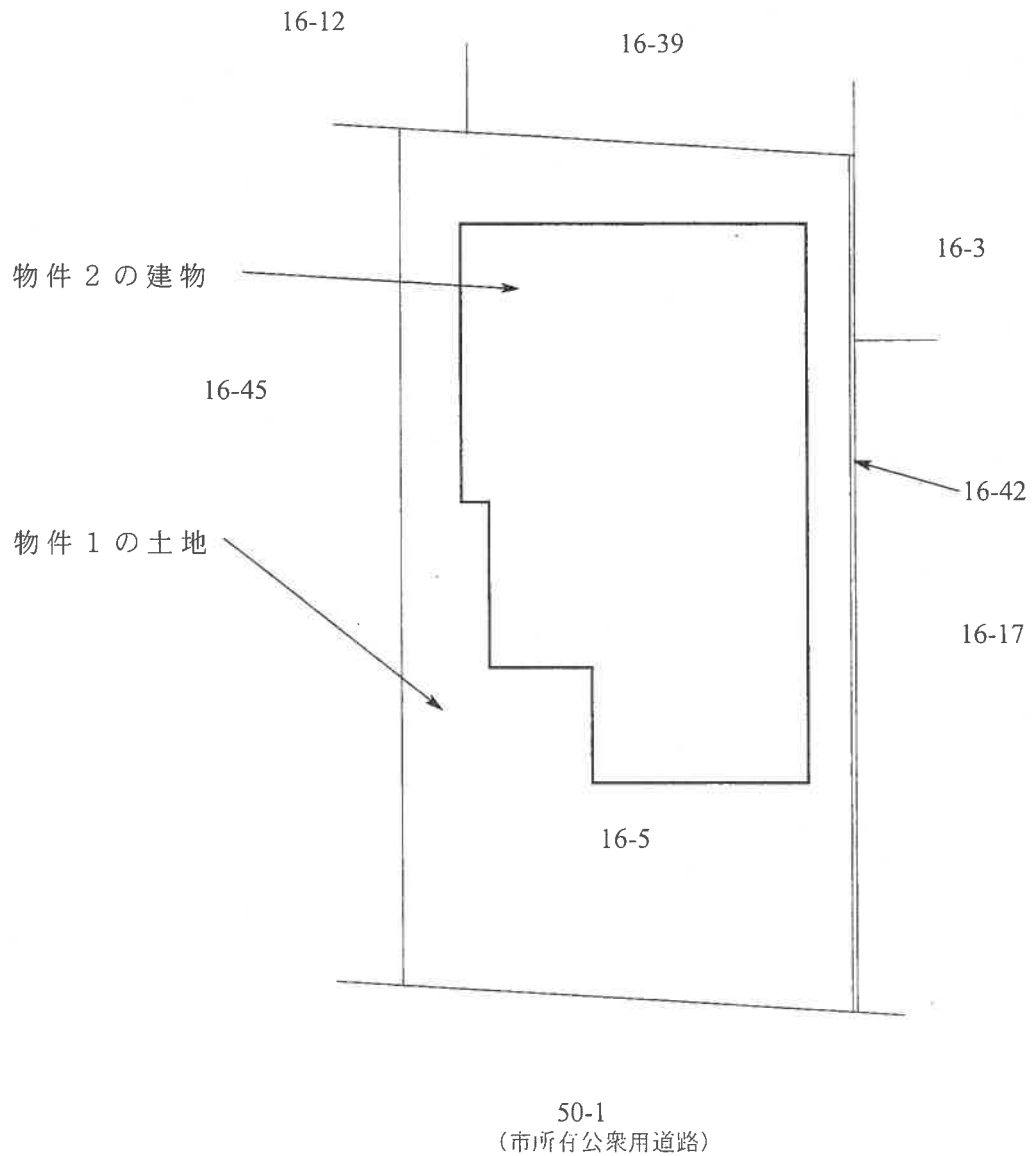
(特記事項)

☐ 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 12 月 16 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

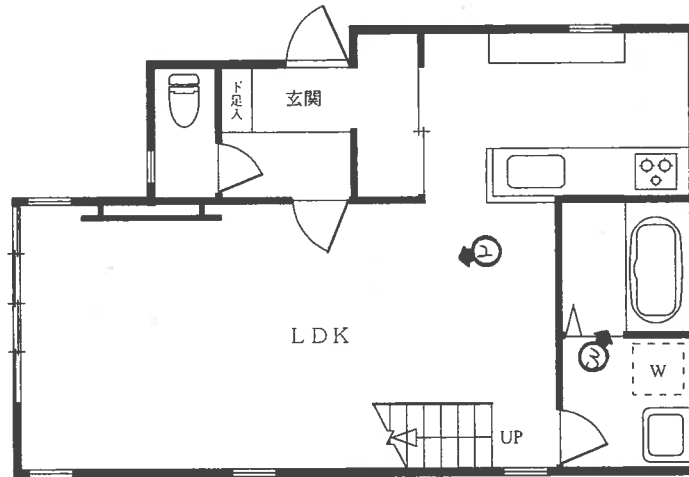
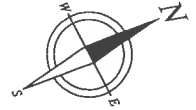
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



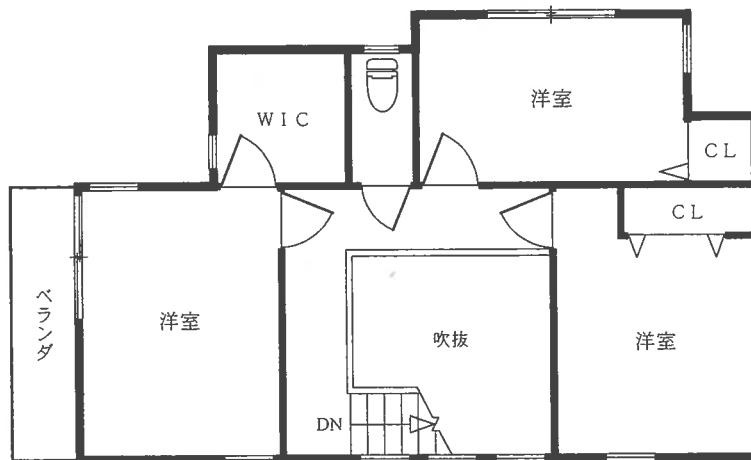
←○ 写真撮影位置 と方向

(間取図)

令和6年(ケ)第263号



1 階



2 階

←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和6年(ケ)第263号
令和6年12月16日現地調査
令和7年1月17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 28,340,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,990,000円
物件2(建物)	金 23,350,000円

- 1 一括価格は、物件1、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、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
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東久留米市滝山七丁目 |
| | 地 番 | 16番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東久留米市滝山七丁目16番地5 |
| | 家屋 番号 | 16番5の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.44平方メートル
2階 39.74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)

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「花小金井」駅の北西方約3.1km(道路距離、以下同様)、同線「小平」駅の北東方約2.8km、最寄バス停まで徒歩約3分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、東久留米市の南西部に位置し、地勢はほぼ平坦であり、一般住宅のほか共同住宅、畑等が見られる住宅地域である。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、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 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 60% 150% 準防火地域 第1種高度地区、建物絶対高さ10m以内 日影規制有り(4-2.5h/1.5m) ・ 特に無し
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 地 勢	(物件1土地) 105.69㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り) ほぼ長方形 間口約7.6m 奥行約13.8m ほぼ平坦
接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1土地は、南西側で幅員約6m舗装市道(第3190号線 建築基準法第42条1項1号道路)に、ほぼ等高に接面している中間画地。	
土 地 の 利 用 等 状 況	* 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土地のうち南西側に駐車スペースが存する。 * 物件1土地は、南東側・北西側・北東側隣地は一般住宅として利用され、道路を介して南西側隣地は共同住宅として利用されており、特に嫌悪施設は見受けられない。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。	

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 有 り 公共下水道 有 り
土地の履歴等	* 本件土地は、土地登記簿より、昭和44年9月に土地区画整理事業による換地処分を受けており、過去の住宅地図である昭和50年版、昭和59年版及び平成22年版からは、「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。 本件土地について、調査時点に、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	* 特に無し

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		令和3年1月28日新築 約4年 約26年						
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 ルーフィング葺 タイル調サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 トイレ、浴室・洗面室、キッチン等 ・LDに、「スケルトン階段」と「吹き抜け」が存する。 ・2階の北東側及び北西側の洋室は、一部勾配天井である。 ・エコジョーズ給湯器が使用されている。							
床 面 積（ 現 況 ）	<table><tr><td>1階</td><td>48.44 m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>39.74 m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>88.18 m²</td></tr></table>			1階	48.44 m ²	2階	39.74 m ²	延床面積	88.18 m ²
1階	48.44 m ²								
2階	39.74 m ²								
延床面積	88.18 m ²								
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 3LDK（洋室×3）＋ウォークインクローゼット							
品 等	普 通								
保 守 管 理 の 状 態	比 較 的 良 好								
建 物 の 利 用 状 況	＊ 占有者及び占有権原の内容については、現況調査報告書のとおりである。 また、現況調査報告書記載の建物賃借権は、買受人の引受けとはならず、また、占有減価が無いものとして評価を進める。								
特 記 事 項	＊ 本建物は、建築確認の検査済証の交付を受けている。								

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(㎡) 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			
1	195,000	× 1.04	× 105.69	× 0.97	= 20,790,000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 東久留米－18

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 199,000\text{円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 100 & = & 195,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位:方位+4)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。

・接道方位(南西向き)+4

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	200,000	× 88.18	× 0.83	= 14,640,000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4年、経済的残存耐用年数約26年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、管理の状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)5%
- ・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。

$$\begin{array}{lclcl}
 \text{〈残価率〉} & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & \text{〈観察減価〉} & \text{〈現価率〉} & \\
 0.05 + (1 - 0.05) \times 26 / (4 + 26) \times (1 - 0.05) & \div & & 0.83 & \\
 & & \text{(小数第3位を四捨五入)} & &
 \end{array}$$

(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 ウ
1	20,790,000	× 0.70	法定地上権	= 14,550,000円

ア 建付地価格：前記1①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) 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	20,790,000	－ 14,550,000		× 1.0	× 0.80	= 4,990,000円
2	14,640,000	＋ 14,550,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 23,350,000円
一括価格(合計)						= 28,340,000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6年1月1日)

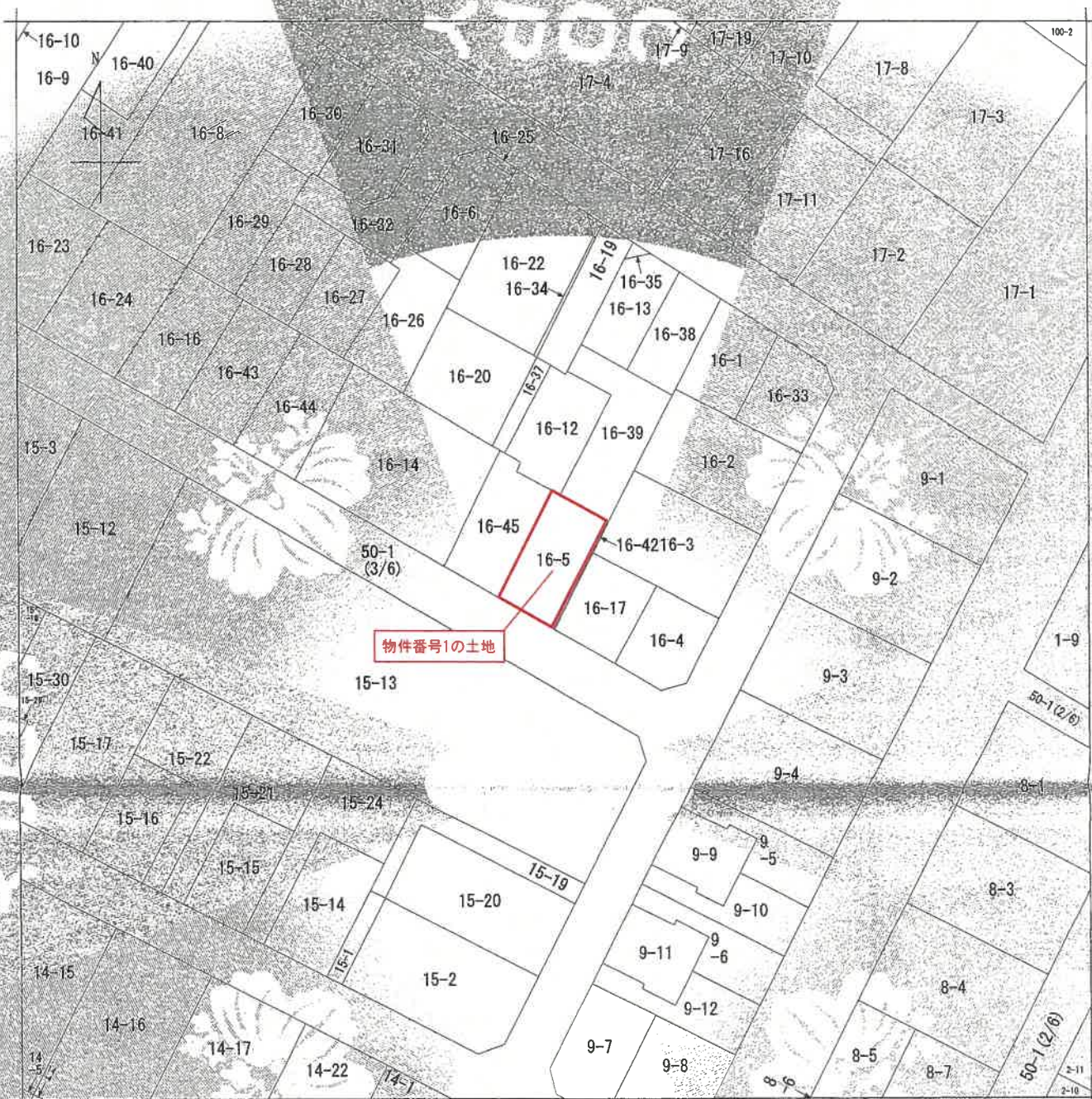
番 所在・地番(住居表示)	号 東久留米-18 東久留米市滝山7丁目16番24 「滝山7-16-5」
価 地 交通施設との接近状況	格 199,000円/㎡ 積 165㎡
供給処理施設	花小金井駅 3,100m
接面街路	ガス 水道 下水
法令上の制限	南西 6m 市道
周辺土地の利用状況	第1種低層住居専用地域(60% 150%) 準防火地域 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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





(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
滝山7丁目

請求部	所 在	東久留米市滝山七丁目				地 番	16番5			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和44年9月4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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和6年11月20日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

登記年月日：令和元年11月6日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(東京法務局田無出張所管轄)
令和6年11月20日 東京法務局府中支局

地積測量図

地番 16-5-45

土地の所在 東京都荒川区西葛山七丁目

求積表

物件番号1の土地

地番	① 16-5	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1
B1	-28048.788	-29218.338	-0.307	204784.20188			
B2	-28061.070	-29224.702	-0.256	-7183.63320			
V1	-28054.920	-29218.082	12.970	-354002.01240			
V2	-28052.665	-29211.732	-0.681	-19103.86485			
F3	-28049.338	-29217.401	-6.606	185283.925828			
合計				-211.383159			
合計面積				105.691584			

地番	② 16-45	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1
F7	-28043.670	-29223.895	-8.009	224573.709360			
F8	-28057.424	-29230.971	-0.307	22642.341168			
B1	-28061.070	-29224.702	12.633	-354495.497310			
F4	-28048.788	-29218.338	2.684	-75282.946892			
F5	-28046.627	-29222.018	-2.855	80073.120685			
F5	-28045.065	-29221.193	-0.945	26502.586425			
F6	-28044.146	-29222.963	-2.102	76715.282492			
合計				-211.404772			
合計面積				105.702386			

地積名	X座標	Y座標	備考
V1	-28064.920	-29218.082	全面積
V2	-28052.665	-29211.732	全面積
F3	-28049.338	-29217.401	全面積
F4	-28046.627	-29222.018	コンクリート杭
F5	-28045.065	-29221.193	コンクリート杭
F6	-28044.146	-29222.963	コンクリート杭
F7	-28043.670	-29223.895	コンクリート杭
F8	-28043.670	-29230.971	全面積
B1	-28048.788	-29218.338	全面積
B2	-28061.070	-29224.702	コンクリート杭
F11	-28052.584	-29232.438	杭
F13	-28063.995	-29220.109	杭

縮尺	任意
縮尺	1:2000000
縮尺	縮尺
縮尺	縮尺

作成者

申請人

縮尺 1/250

(令和元年10月8日作成)

これは図面に記録されている内容を確認した書面である
(東京法務局田無出張所管轄)
令和6年11月20日 東京法務局府中支局

令和6年11月20日

東京法務局府中支局

知品類

請求番号：22-3

A3をA4に縮小

[illegible]