

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 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 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 25 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 6 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 5 月 13 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	10,540,000 8,432,000		2,108,000	28,315	5,056



物 件 目 録

1 所 在 西東京市向台町三丁目935番地5

家屋 番号 935番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 65.41平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 2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 大久保 圭 二

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A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1】

本件建物のために、その敷地（地番935番5，地積165.10平方メートル，所有者C）につき定期借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。定期借地権設定の際に授受された保証金の返還請求権は買受人には引き継がれず，買受人が保証金を差し入れる必要があり，それを前提として売却基準価額が定められている。

《 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、B I T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 西東京市向台町三丁目935番地5

家屋 番号 935番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 65.41平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

令和6年(ケ)第190号
令和6年12月4日受理
令和7年1月8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 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 西東京市向台町三丁目935番地5

家屋 番号 935番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 65.41平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都西東京市向台町三丁目1-16		
建 物	物件1		
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（共有者）A ☐ 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 ☐		
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		
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり		
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)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所	在	西東京市向台町三丁目	
地	番	935 番 5	
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地	積	165.10 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)	
所	有	者	□建物所有者 ■その他の者 (C)
その他の事項			
■関係人 (■A (建物共有者) □ ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書・契約書) の要旨			
占有権原		□所有権 □地上権 ■定期借地権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成 12 年 7 月 1 日	
最初の	契約日	平成 12 年 6 月 29 日	
	契約日	平成 12 年 7 月 1 日から ■令和 32 年 6 月 30 日まで 50 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	貸主	■土地所有者 (前所有者から相続により承継) □その他の者 ()	
	借主	■建物所有者 (共有者) A □その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月金 3 万 9630 円 (毎年 6 月及び 12 月の各末日限り翌期分支払)	
地代前払		■ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない ■ある (□敷金 円 ■保証金 1550 万円)	
特約等		借地借家法 22 条	
地代滞納		■ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		■ない □ある ()	
訴訟提起等		■ない □ある (地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □「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
A (共有者)	1 本件建物に居住している。 2 共有者Bは、私の息子にあたる。同人は、本件建物に居住していない。 3 後日、立ち入り調査することは了解した。 (令和6年12月4日面接聴取) 4 給水設備に不具合があったが、すでに修理した。他に不具合は感じない。 5 借地に関する契約書は、すぐには出てこない。探して写しを送付する。 (令和6年12月16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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 表札には、本件建物の所有者であるA（及びB）の氏が表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、A名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
 - (3) 裁判所から提供された情報では、Aは、本件建物所在地に住民登録しており、Bは、本件建物とは別の場所に住民登録している。
- 3 本件建物の敷地である目的外土地には、Aを賃借権者とする定期借地権の登記が設定されている。同土地の所有者Cに対し、照会書を郵送したところ、回答書及び契約書（公正証書）の写しが送付されてきた。回答書記載の地代月額が、添付契約書の内容より高額となっていた。確認のため、Cに電話したが、呼び出し音が鳴るものの、応答がなかった。回答書記載の内容を重視して報告する。Aからは、借地契約に関する書類の提出はない。

以上

(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)

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 12 月 4 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 12 月 4 日 12:15-12:30	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 関係人から陳述聴取, 臨場日時通知書手交
令和 6 年 12 月 16 日 8:50-9:15	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	目的外土地所有者に対し照会書郵送
年 月 日 ： - :		
年 月 日 ： - :		
年 月 日 ： - :		

(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)



935-1
(市所有公衆用道路)

物件1の建物

935-6

(目的外土地)

935-5

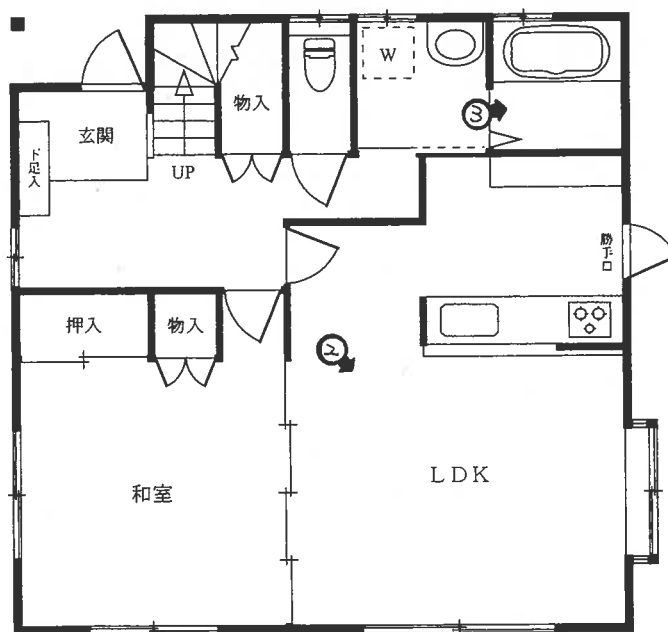
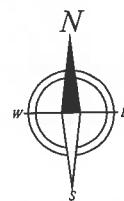
935-3(市所有公衆用道路)

935-11

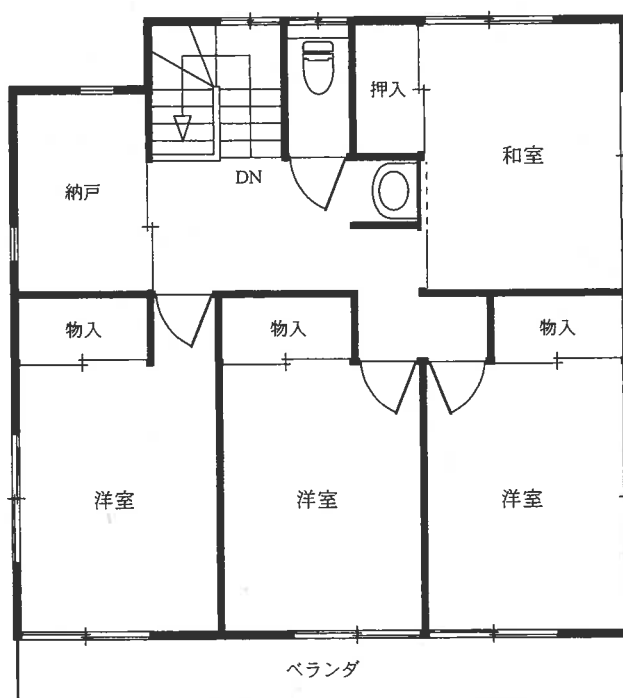
←○写真撮影位置と方向

(間取図)

令和6年(ケ)第190号



1 階



2 階

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ケ）第190号
令和6年12月16日現地調査
令和7年 1 月27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

物件番号	評 価 額
物件1（建物）	金 10,540,000円

物件1の価格は、目的外土地に係る土地利用権等価格を加算した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
番号	特 記 事 項		
1	借地借家法第22条に定める一般定期借地権に基づき建築されている。		

物 件 目 録

1 所 在 西東京市向台町三丁目935番地5

家屋 番号 935番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 65.41平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100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建物が所在する敷地「目的外土地」）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「田無」駅の南方約750m（道路距離）、徒歩約9分強に位置する（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が建ち並ぶなかに社会福祉施設等が介在する住宅地域である。 小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、西東京市役所田無庁舎、郵便局、金融機関、病院・診療所、図書館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 建築物の高さの最高限度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）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	165.10㎡ （登記地積）… 地積測量図が存する。 ほぼ長方形 東側間口約13.4m・奥行約10.8m 北側間口約8.6m・奥行約15.6m 隅切り部分の間口約3m ほぼ平坦 敷地の南東側に駐車スペースがある。
接面道路の状況等	東側が幅員約5mの舗装市道※1に、北側が幅員約5mの舗装市道※2に、いずれも略等高に接面する角地。 ※1 建築基準法上は第42条1項1号、同第42条1項2号。 ※2 建築基準法上は第42条1項1号。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 目的外土地（地番935番5）は、物件1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。	

借地契約の概要	目的外土地の一般定期借地権設定契約の概要は以下のとおりである。 なお、目的外土地には「賃借権設定（借地借家法第22条の特約）等の登記がなされている。 所在地：東京都西東京市向台町三丁目935番5 地積：165.10㎡ 占有権原：借地借家法第22条に基づく定期借地権 目的：住居用一戸建建物の所有 賃貸人：土地所有者C（前所有者から相続により承継） 賃借人：建物所有者（共有者）A 賃貸借期間等：平成12年7月1日から 令和32年6月30日まで(50年間) 契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はなく、賃借人は本件賃借権の期間満了時に建物の買取りを請求する事はできない。 現行地代：月額39,630円 権利金：ない 保証金：15,500,000円（利息を付さない） 地代滞納：ない(令和6年12月20日現在) 賃料の改定 賃料は3年毎に下記の方式により改定する。 $\text{改定賃料} = (\text{従前の支払賃料} - \text{従前賃料決定時の公租公課の月額}) \times (\text{変動率}) + (\text{賃料の改定時の公租公課の月額})$ その他 ・借地権の譲渡には書面による承諾を要す。承諾料は請求しない。 ・契約が終了した場合は、賃借人の費用負担により建物等を撤去し、土地を現状に回復し明け渡す。 ・無断での土地の転貸、建物の増改築等の禁止。 ・本件契約に基づく金銭債務の履行を遅延したときは、相手方に対して年18%の割合による遅延損害金を支払う。等 注) 本件売却における保証金の取り扱いについて土地所有者（土地賃貸人）Cの関係者に確認したところ、「買受人には新たに保証金を差し入れてもらい、預託されている保証金は賃借人に返還する予定である」とのことで、買受人は買受け価額とは別に、土地賃貸人に保証金を預託する必要がある。 したがって、本件は保証金が引き継がれない前提で評価を行っている。なお、定期借地権であり、登記関係その他の手続きが煩雑となることから留意を要する。
----------------	--

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 都市ガス 下水道	あり あり あり
土地の履歴等	昭和52年版、平成5年版の住宅地図によると、いずれの年代も、目的外土地上に建物が存した記載はなく、ゴルフのショートコースが存したものと推察される。上記の利用状況による目的外土地の土壌環境への影響については、専門機関による調査を行わなければ分からない。 閉鎖登記簿における調査では、目的外土地が分筆される以前の元番の土地（地番935番1）は、明治時代より現在まで、個人間で所有権が移転している。	
特記事項	① 目的外土地は開発許可を受けて造成された開発区域内にあり、検査済証の発行記録がある。 ② 目的外土地の東側市道沿いの一部が『西東京市浸水ハザードマップ』における「浸水予想区域」に指定されている。浸水履歴については、西東京市に記録が残る平成11年8月以降、同市への報告は無い。 ③ 目的外土地の西方約50mに計画されている都市計画道路（西3・4・24号線：田無駅南口線、計画幅員16m）は、来年度に事業認可される予定である。詳細は西東京市都市計画課、及び道路課に確認を要する	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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13年3月27日新築 約24年 約6年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング等 クロス貼り等 クロス貼り、合板等 フローリング、畳等 台所、洗面室・洗面台、浴室、トイレ(2)、床暖房、エネ ファーム(家庭用燃料電池ユニット)、ビルトインエアコン等 ※設備の動作確認は行っていない。 2階南側にベランダがある。
床面積(現況)	1階 65.41 m ² 2階 65.41 m ² 延べ 130.82 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 5LDK+納戸 〔1階〕和室(1)、LDK、浴室、洗面室、トイレ等 〔2階〕洋室(3)、和室(1)、納戸、洗面台、トイレ等
品 等	中位	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	・建物所有者(共有者)Aが、物件1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 (次頁に続く)	① 物件1建物については、検査済証の発行記録がある。 ② 建物外部は、外観上、経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられる。建物共有者Aによると、これまで屋根を修繕したことはないとのことである。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 室内は、クロスや障子等の黄ばみや汚れ、フローリングの傷や色褪せ、台所やトイレ、浴室等の水廻りに日常使用に伴う汚れや水垢等が観察されたが、概ね経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられる。但し、家財道具等が存する箇所については状態を確認できなかったため留意を要する。 ④ エネファーム（家庭用燃料電池ユニット）の製造年月は、2011年（平成23年）7月であった。建物共有者Aの陳述によるとリース契約はないとのこと。 また、Aによると、給水設備に不具合があったが修理しており、その他の建物や設備の不具合、雨漏りは特にないとのことである。 なお、上記の設備の状況等については、Aの陳述に基づくものであり、建築後築約24年になる建物の経過年数、メンテナンスや使用状況その他に不明な部分も多い点などをふまえると、買受け後に修理・交換等に伴う不測の費用負担が生じる可能性があるため留意を要する。
------------------------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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、次のとおり建物価格を求めた。

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
1	280,000円/㎡	× 130.82㎡	× 0.20	= 7,330,000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 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と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一致するものではない。
- ・観察減価については、建物の保守管理の状態、建物の状態、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、間取りの種類による市場性、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比較考量して判定した。

残価率	5%
経過年数	約24年
経済的残存耐用年数	約6年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{6\text{年}}{24\text{年} + 6\text{年}} & \times & (1 - 0.20) \div 0.20 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

② 建付地価格（目的外土地）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件1建物 の敷地	更地価格		地 積 ウ	建付 減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
目的外土地	316,000円/㎡	× 1.07	× 165.10㎡	× 0.98	= 54,710,000円

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。

【 基準地 （ 西東京－3 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 325,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{103} & = & 316,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6年7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% ※ 基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

地 域 格 差：基準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。

・方位(東) +2%

・角地 +5%

相乗積（ $1.02 \times 1.05 \div 1.07$ ）

個別格差：1.07

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、敷地と建物の適応状態を考慮した結果、－2%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、目的外土地に係る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1建物の敷地	建付地価格 ア	借地権割合 イ	定期借地権減価率 ウ	名義書換料相当率の控除 エ	土地利用権等価格 オ
目的外土地	54,710,000円	× 0.60	× (1-0.65)	× (1-0.0)	= 11,490,000円

ア 建付地価格：前記1.②.オ

イ 借地権割合：近隣及び周辺類似地域の借地権の取引慣行、借地権割合等を参考に、物件1建物の構造・規模・利用状況等を勘案し、一般的な借地権割合を60%と判定した。

ウ 定期借地権減価率：目的外土地の定期借地権について、契約期間が長期であること、期間が満了すれば期間を延長せず確定的に借地権が消滅すること、建物の買取りを請求することはできず、更地化して返還しなければならないこと等を総合的に勘案して判定した。

エ 名義書換料相当率の控除：契約書上、承諾料は請求しないと記載されていること、定期借地権の性格、市場の取引慣行等を考慮した結果、本件の場合、必要なし。

② 評価額

物件番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 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	7,330,000円	+ 11,490,000円	× 1.0	× 0.7	× 0.8	= 10,540,000円

ア 基礎となる価格：前記1.①.エ

イ 土地利用権等価格：上記2.①.オ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地利用権が流通性の劣る定期借地権であること、契約及び登記手続き等の煩雑性、保証金の預託の必要性及びその運用益の損失額、その他不明事項等によるリスク要因等を勘案して上記のとおり市場性修正を行った。

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。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 (西東京-3) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	西東京市南町四丁目883番27 「南町4-14-13」
1 m ² 当たりの 価 格	325,000円/m ²
地 積	220m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西4m私道
交通施設との接近状況	「田無」駅 600m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(50, 100)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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

最寄り駅

基準地-3

対象不動産



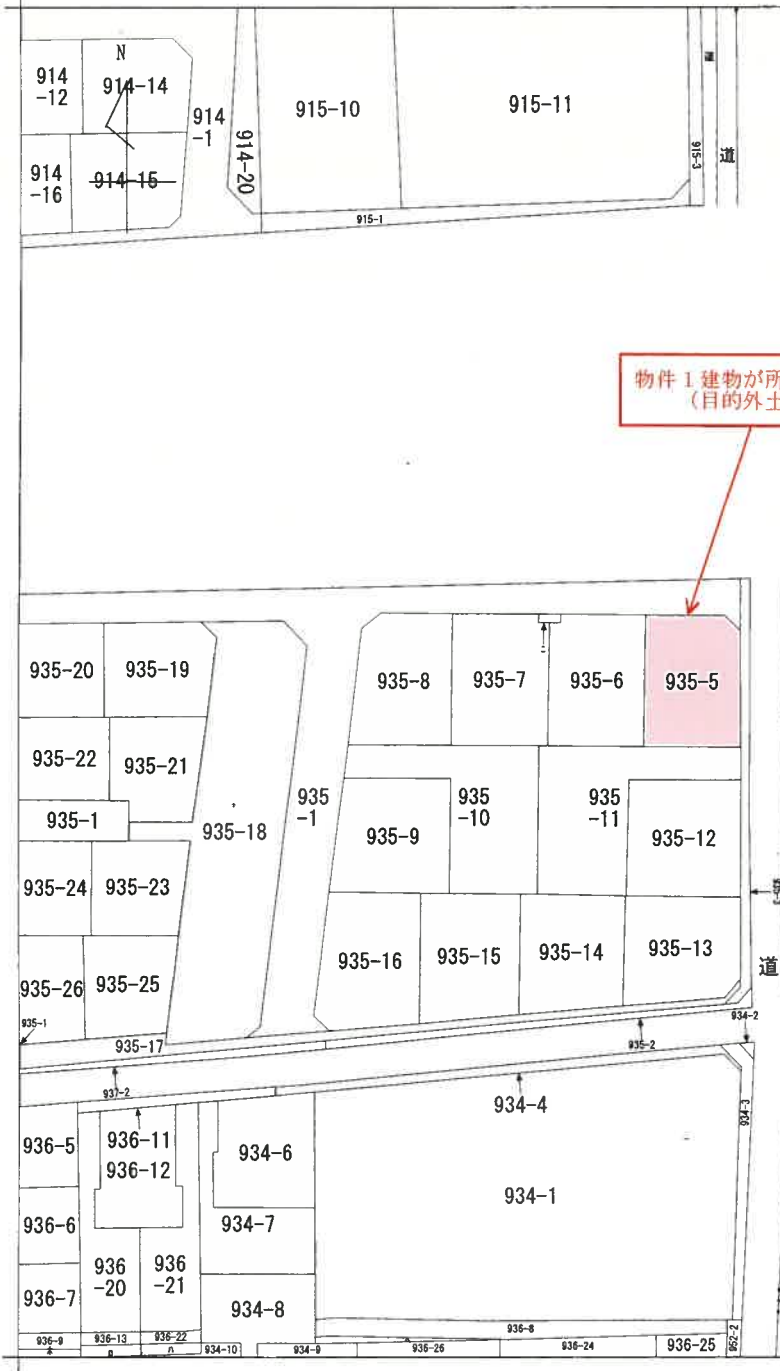
縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製

公 図 写

イ 934-11 ハ 934-47 ホ 951-7
ロ 934-46 ニ 935-4 ヘ 952-1



物件1 建物が所在する土地
(目的外土地)

(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。

地番区域見出し
向台町3丁目
向台町3丁目

請求部	所在	西東京市向台町三丁目			地番	935番5		
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。

令和6年12月9日
東京法務局田無出張所
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年5月11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6年12月9日 東京法務局田無出張所

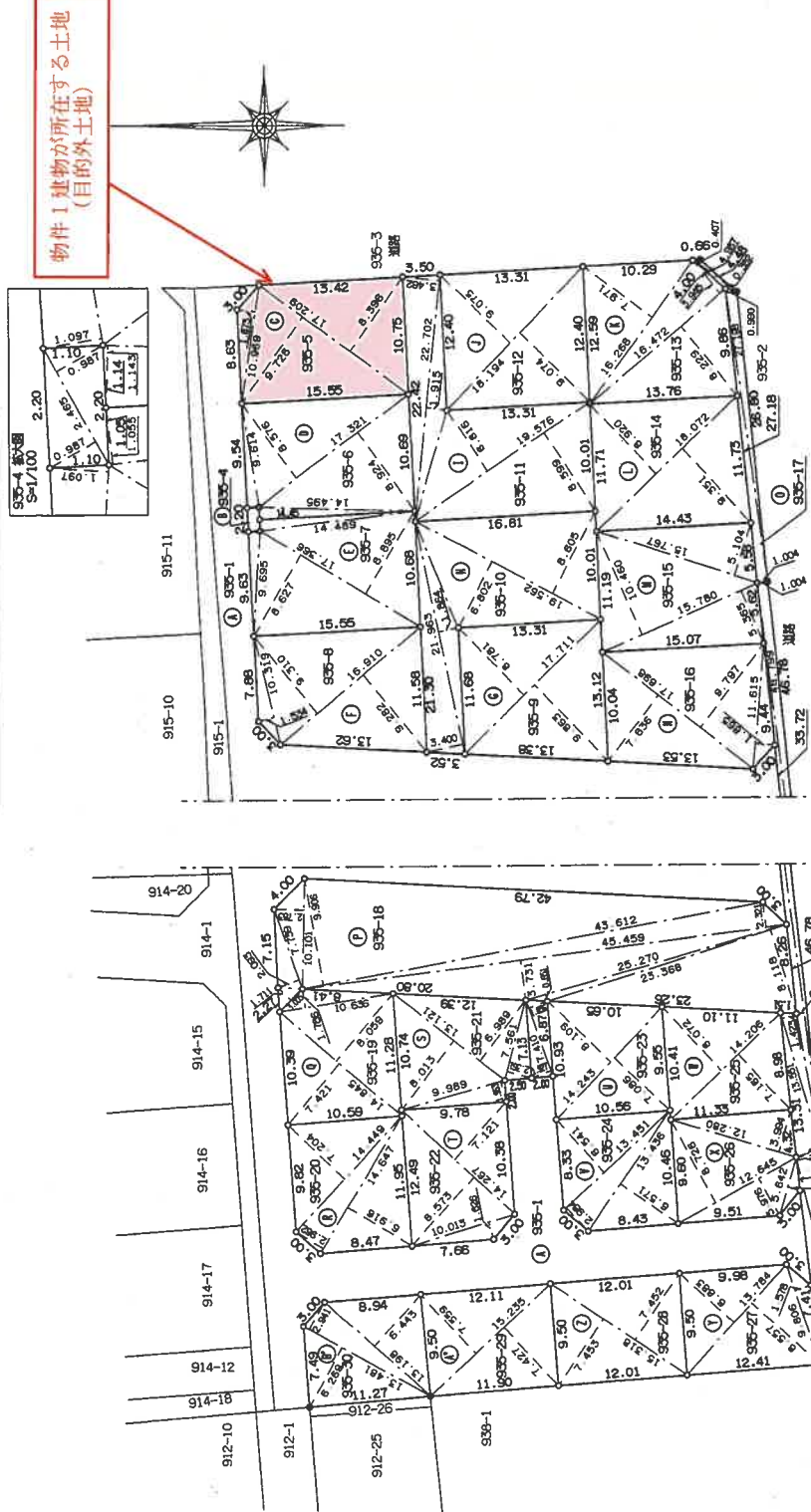
A3をA4に縮小

前 935-1.

地番 935-4~935-30

地積測量図

土地の所在 田無市向台町三丁目
西東京市



●はコンクリート杭
●は鉄杭

1029044

作製者
土地家屋調査士

平成12年4月25日作製

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

H 12.5.11

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12月9日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

前 935-1.-4 ~ 30.

935-4~935-24

地 積 計

地 積 測

土地の所在 田無市向台町三丁目 西東京市

地積④ 935-4

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	2.465	0.987			2.432955		
ロ	2.465	0.987			2.432955		
ハ	2.465	0.987			4.865910		
ニ	2.432955				2.432955		
1/2					2.43		
地積					2.43 m ²		

地積⑤ 935-5

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	17.209	8.396			144.486764		
ロ	17.209	9.726			167.374734		
ハ	10.969	1.673			18.351137		
ニ					330.212635		
1/2					165.1053175		
地積					165.10 m ²		

地積⑥ 935-6

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	9.614	1.037			10.545556		
ロ	17.321	8.576			148.544896		
ハ	17.321	8.924			154.572604		
ニ	14.495	1.143			16.567785		
1/2					330.231843		
地積					165.119215		

地積⑦ 935-7

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	14.489	1.055			15.286895		
ロ	17.366	8.895			154.470570		
ハ	17.366	8.627			149.816492		
ニ	9.695	1.097			10.635415		
1/2					330.208362		
地積					165.1041810		

地積⑧ 935-8

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	16.910	9.310			157.432100		
ロ	16.910	9.282			156.958620		
ハ	10.319	1.534			15.829346		
1/2					330.220066		
地積					165.1100330		

地積⑨ 935-9

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	17.711	8.781			155.520291		
ロ	17.711	9.863			174.683593		
ハ					330.203884		
1/2					165.1019420		
地積					165.10 m ²		

地積⑩ 935-10

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	21.963	3.400			74.674200		
ロ	21.963	1.864			40.938032		
ハ	19.582	6.802			133.060724		
ニ	19.582	8.605			168.351010		
1/2					417.004966		
地積					208.5024830		

地積⑪ 935-11

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	22.702	3.462			78.594324		
ロ	22.702	1.915			43.474330		
ハ	19.576	6.816			133.430016		
ニ	19.576	8.599			168.334024		
1/2					423.832694		
地積					211.913470		

地積⑫ 935-12

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	18.194	9.074			165.082356		
ロ	18.194	9.075			165.110230		
ハ					330.202906		
1/2					165.1014530		
地積					165.10 m ²		

地積⑬ 935-13

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	16.268	7.971			129.672228		
ロ	16.472	3.945			64.982040		
ハ	16.472	8.229			135.548088		
ニ					330.202356		
1/2					165.1011780		
地積					165.10 m ²		

地積⑭ 935-14

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	18.072	8.920			161.202240		
ロ	18.072	9.351			168.991272		
ハ					330.193512		
1/2					165.0967560		
地積					165.09 m ²		

地積⑮ 935-15

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	15.767	5.104			80.474768		
ロ	15.760	10.460			165.058800		
ハ	15.760	5.365			84.659700		
ニ					330.193268		
1/2					165.096340		
地積					165.09 m ²		

地積⑯ 935-16

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	17.698	9.797			173.387306		
ロ	11.615	1.865			21.661975		
ハ	17.698	7.656			135.141928		
ニ					330.191209		
1/2					165.096045		
地積					165.09 m ²		

地積⑰ 935-17

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	19.565	2.467			48.266855		
ロ	19.565	2.480			48.521200		
ハ	10.013	1.626			16.281138		
ニ	13.551	2.457			33.294807		
1/2					19.283073		
地積					120.0937180		

地積⑱ 935-18

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	3.005	1.711			5.141555		
ロ	7.739	2.093			16.197727		
ハ	10.101	2.783			28.111083		
ニ	43.612	8.906			432.020472		
1/2					105.510338		
地積					169.607529		

地積⑲ 935-19

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	23.368	8.118			189.701424		
ロ	7.410	1.656			13.752960		
ハ	7.410	1.927			14.279070		
ニ					990.772929		
1/2					485.3864645		
地積					485.38 m ²		

地積⑳ 935-20

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	14.647	6.916			101.298652		
ロ	14.647	2.962			43.384414		
ハ	14.449	7.204			104.090566		
ニ					248.796496		
1/2					124.3992480		
地積					124.39 m ²		

地積㉑ 935-21

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	13.121	6.969			91.702669		
ロ	7.561	2.361			17.651521		
ハ	13.121	8.013			105.138573		
ニ	9.989	1.963			19.608407		
1/2					234.301170		
地積					117.1506990		

地積㉒ 935-22

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	14.267	7.121			101.595307		
ロ	14.267	8.573			122.310991		
ハ	10.013	1.626			16.281138		
ニ					240.187436		
1/2					120.0937180		
地積					120.09 m ²		

地積㉓ 935-23

符号	底	辺	高	さ	積	面	積
イ	14.243	8.109			115.496487		
ロ	14.243	7.086			100.926898		
ハ					216.422385		
ニ					108.2111925		
1/2					108.21 m ²		
地積					108.21 m ²		

1029045

作製者

土地家屋調査士

成 12年 4 月 25 日(作製)

申請人

縮尺

(東京土地家屋調査士会用紙)

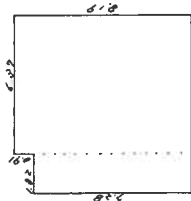
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月9日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

建物各階平面図

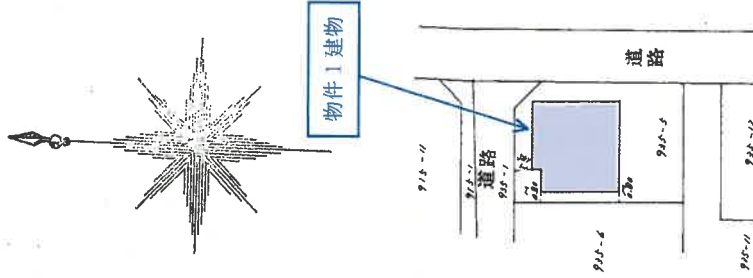
家屋番号	925～5
建物の所在	西東京市向台町3丁目 925番地5

各階平面図



1・2階同型床面積

$$\begin{array}{r} 1.82 \times 2.20 = 4.004 \\ 6.32 \times 8.17 = 51.6344 \\ \hline 55.6384 \end{array}$$



5043538

製作者	土地調査士 家屋	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	----------	----	-------	-----	------------	----	-------

(平成13年3月30日作製)

(東京土地家屋調査士会用紙)