

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）
1～3	40,030,000 32,024,000	一括	8,006,000	252,620	65,464
1	9,460,000				
2	7,060,000				
3	23,510,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目

地 番 31 番 1

地 目 宅地

地 積 611.53 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目

地 番 31 番 3

地 目 宅地

地 積 116.50 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目 31 番地 1

家屋 番号 31 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋ブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 106.83 平方メートル
2 階 53.00 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋ブロック造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 約118.83平方メートル
 2階 53.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 ブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約28平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 小 重 彰 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】

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】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番31番4）への通行のため利用されている。

《 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」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目

地 番 31 番 1

地 目 宅地

地 積 611.53 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目

地 番 31 番 3

地 目 宅地

地 積 116.50 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目 31 番地 1

家屋 番号 31 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋ブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 106.83 平方メートル

2 階 53.00 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋ブロック造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 約118.83平方メートル
 2階 53.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 ブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約28平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

令和 6年(ケ)第 223号
令和 6年10月24日受理
令和 6年12月16日提出
(評価人：内田憲一)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 久保 完 二

(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 多摩市桜ヶ丘一丁目

地 番 31 番 1

地 目 宅地

地 積 611.53 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目

地 番 31 番 3

地 目 宅地

地 積 116.50 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目 31 番地 1

家屋 番号 31 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋ブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 106.83 平方メートル
2 階 53.00 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

(2 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
■ C (建物共有者)	(身分関係) 1 他方の共有者であるA, B, Dは, 順に母, 長男, 三男で, 私が次男になります。亡父からの相続物件です。 (占有関係) 1 本建物には母が1人で居住しています。母の様子を見るため, 私が本建物に寝泊まりすることもあります。車庫も私たちが相続しています。他人に貸したりしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本土地の北東側隅に存在するコンテナ・物置（2個）については、土地との接着状況から、動産・工作物と認定した

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月20日（水） 11：20－11：35	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
6年11月21日（木） ： － ：	当庁執行官室	C（建物共有者）から電話聴取
6年11月26日（火） 10：10－11：05	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

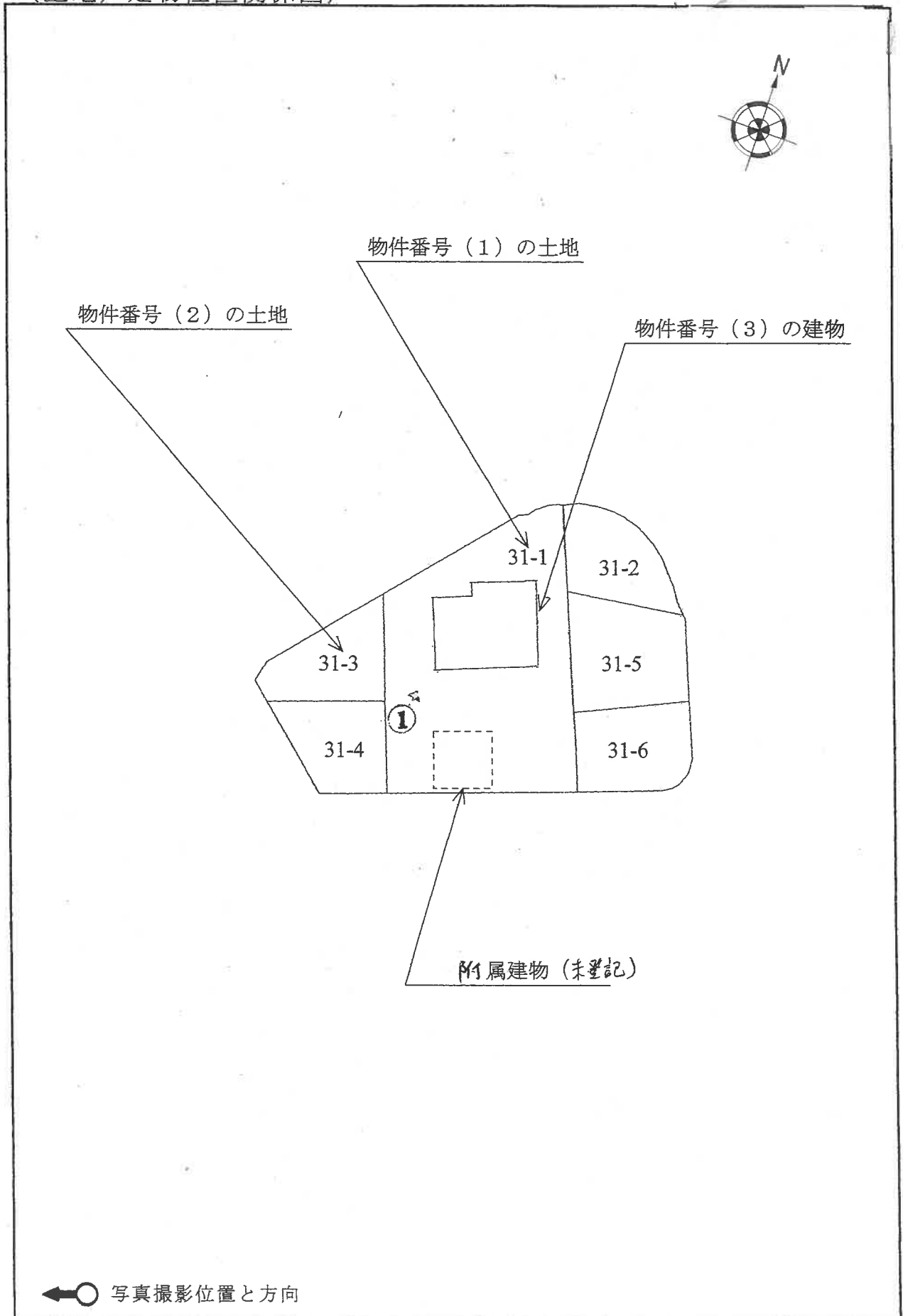
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

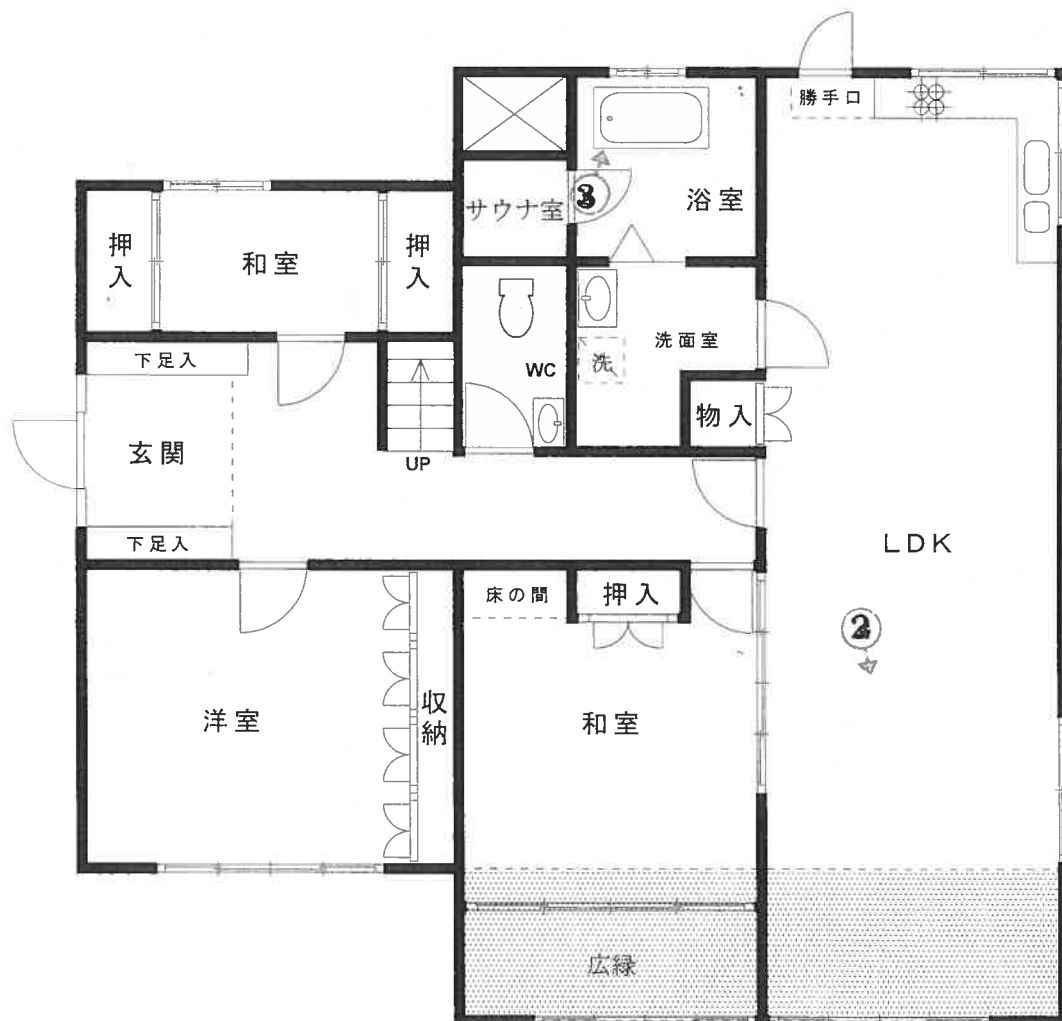
☒ 令和 6年11月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 E を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（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



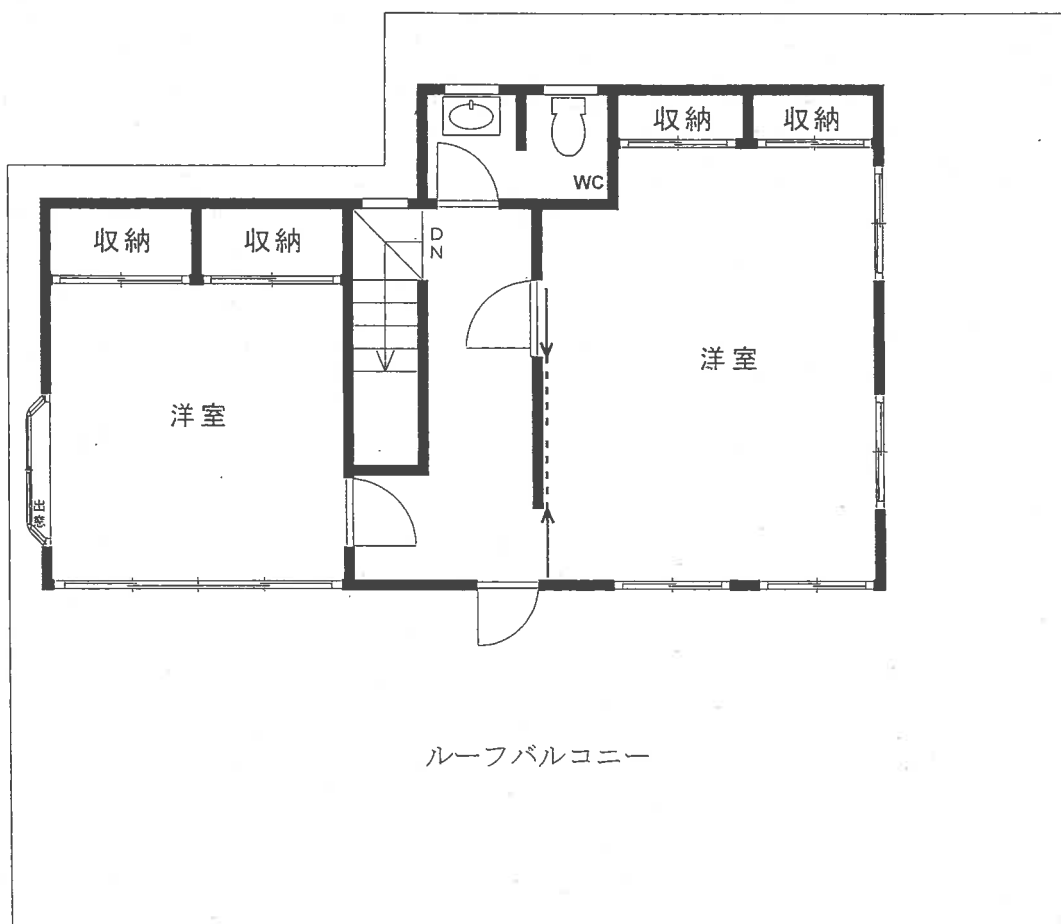


1 F

[illegible]

附属建物
約28m²
車庫

◀○ 写真撮影位置と方向



2F

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ケ）第223号
令和6年11月26日現地調査
令和7年1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 内 田 憲 一

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 40,030,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9,460,000円
物件 2 (土地)	金 7,060,000円
物件 3 (建物)	金 23,510,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、それぞれ一括売却（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		(主である建物) 構 造：鉄筋ブロック造瓦葺2階建 床 面 積：1階 約118.83㎡ 2階 53.00㎡ (附属建物) 家屋番号：未登記 種 類：車庫 構 造：ブロック造陸屋根平家建 床 面 積：約28㎡
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目
- 地 番 31番1
- 地 目 宅地
- 地 積 611.53平方メートル
- 共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目
- 地 番 31番3
- 地 目 宅地
- 地 積 116.50平方メートル
- 共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 3 所 在 多摩市桜ヶ丘一丁目31番地1
- 家屋 番号 31番1
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋ブロック造陸屋根2階建
- 床 面 積 1階 106.83平方メートル
2階 53.00平方メートル
- 共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6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

位 置 ・ 交 通	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅の南方約1.3km（徒歩約16分）、最寄バス停から徒歩約3分に位置する。（附属資料「位置図」参照） ※ 最寄バス停は比較的運行本数の多い主要なバス路線のバス停。	
付 近 の 状 況	近隣は、中規模の戸建住宅が建ち並ぶ起伏や傾斜のある住宅団地（桜ヶ丘住宅地）のうち概ね東端付近に存する住宅地域で、本件土地付近の多くの地勢は地域全体が概ね南東～東方に傾斜しており、道路及び隣地との高低差がある画地が多く見られる。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、郵便局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% 指定なし（建築基準法第22条による区域） 第1種高度地区（絶対高さ10m）、日影規制、航空法、 桜ヶ丘地区地区計画（住宅地区A）、東京都建築安全条例、 宅地造成等工事規制区域、多摩市街づくり条例、 都立多摩丘陵自然公園（普通地域）、東京都景観条例
	【桜ヶ丘地区地区計画（住宅地区A）の概要】 建築物等に関する制限の主なものは下記のとおりである。 (1) 建築物等の用途の制限（次の建築物以外の建築物の建築は不可） ①住宅（3戸建て以上の長屋は除く）、②共同住宅（3住戸以上のものは除く）、③住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの（食堂、喫茶店の用途を兼ねるもの及び3戸建て以上のものは除く）、④幼稚園、⑤神社・寺院・教会、⑥診療所、⑦巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物、⑧市長が公益上必要と認める建築物、⑨前各号の建築物に付属する建築物 (2) 建築物等の高さの最高限度：原則として、地盤面から10m以下、かつ、軒の高さは、地盤面から7m以下とする。 (3) 建築物の敷地面積の最低限度：165㎡ (4) 壁面の位置の制限：原則として、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。（例外あり） (5) 建築物等の形態又は意匠の制限（屋外広告物、外壁・屋根の色彩） (6) 垣又はさくの構造の制限 ※ 詳細は多摩市都市計画課に確認を要する。 ※ 本件土地の宅盤面は二方向の道路と高低差が大きいことを考慮すると、建物の建築計画によっては、建物の地盤面からの高さの考え方について注意が必要である。詳細は多摩市都市計画課に要相談。	

画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	728.03㎡ (物件1・2土地の合計) ※ 登記地積は国土調査による成果に基づく地積である。 不整形 南東側間口約21.8m・奥行約22～33m 北西側市道側の間口は約40mであるが、北端付近の一部を除いて高低差が大きいため、現況は南東側道路から敷地内に入りしている。 ・ 建物が存する物件1土地の宅盤面は、一部の傾斜部分と高低差のある部分(概ね北部分、階段付近、擁壁付近)を除いて概ね平坦。物件2土地は、傾斜部分が多く、物件1土地よりも高い部分がほとんどである。 ・ 地域全体の地勢が概ね南東～東傾斜であるため、北西側道路より低い崖下、南東側道路より高い崖上に位置し、各接面道路との高低差が大きい。 ・ 擁壁、法地があり、南東側道路沿いには階段があるため、土地の有効利用度の低い部分が存する。 ・ 擁壁については、主に後記の特記事項に記載した項目に注意が必要である。
接面道路の状況等	南東側が現況幅員約5m舗装市道に2.5m前後高く接面し、北西側が現況幅員約6m舗装市道に概ね等高から3m前後低く接面する二方路地。 ※ 上記道路は双方とも建築基準法第42条1項1号に該当。 ※ 道路台帳図によれば、各接面道路の道路法上の道路区域には擁壁等の一部が含まれているようであり、道路状に舗装された範囲の現況幅員と相違がある。 ※ 北西側市道との間の高低差が大きいため、現況は物件1土地の北端付近の一部を除いて北西側市道から本件土地への出入りは困難である。 ※ 南東側道路は自動車の通り抜けはできない。当該道路の南西方には人のみ通り抜け可能な階段が存する。 ※ 上記で記載した道路との高低差は目測によるものなので、専門家による測量等の調査を実施しなければ正確なことは分からない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	- 物件1土地は、物件3建物(主である建物及び附属建物)の敷地として利用されている。 - 物件2土地は、物件1土地に隣接し、2筆一体の土地として利用されているが、登記上の物件3建物の敷地は物件1土地のみであり、物件3建物の建築確認申請の敷地面積が561.89㎡であったことから物件2土地は建物敷地に含まれていないと見受けられる。以上を考慮のうえ、本件評価上は物件1土地を物件3建物の敷地として評価を進めることとした。 - 建物の配置は、現況調査報告書の土地建物位置関係図のとおり。	

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 都市ガス 下水道	有り ※南東側道路より引き込み 有り ※北西側道路より引き込み 有り ※南東側道路より引き込み
	※ 東京都水道局多摩サービスステーションで調査したところ、水道は北東方の市道に埋設された公設管に接続した私設管が物件1土地に引き込まれており、隣地(31番4)との共用管となっているが、私設管の口径が25mmであるため、土地の利用計画によっては、水道管を引き直す必要が生じることに留意を要する。 ※ 都市ガス本管は南東側道路には埋設されていない。 ※ 多摩市下水道課で調査したところ、下水道の埋設管は南東側道路にあるが、北西側道路には埋設管はない。	
土地の履歴等	国土地理院の昭和36年の空中写真によれば、本件土地が存する地域一帯は造成前の山林や農地等であったと推察され、昭和40年の空中写真によれば、地域全体の造成工事が進められ、本件土地は更地の状態であったと推察される。その後、昭和43年に本件建物が建築され、現在に至る。	
特記事項	① 擁壁についての注意事項 ア. 昭和40年前半に大規模造成された地域に存するため、擁壁については経年劣化に伴う老朽化が進んでいる可能性も考えられるが、本件土地及び周囲に存する擁壁等の安全性や現在の建築基準法等の関連法令との適合性については、専門家による調査を実施しなければ詳細は分からない。 イ. 南東側道路沿いの擁壁は、既存の石積擁壁の上にコンクリートブロック擁壁が増積みされていると見受けられ、コンクリートブロックの一部にクラックが認められ、現在の建築基準法等の関係法令に不適合の可能性が高いと思われる。東京都建築安全条例第6条等の「がけ」に関する制限等に注意が必要であるが、詳細については、東京都多摩建築指導事務所担当課に相談が必要である。 ウ. 南東側道路沿いの階段の両側には擁壁が存するが、附属建物の内壁を考慮すると、コンクリートブロック擁壁の可能性が高いと思われる。構造上の安全性等については専門家による診断を実施しなければ分からない。 エ. 既存擁壁の安全性等に問題があると判断された場合には、多額の費用負担が生じられると思われるが、建築計画によって擁壁工事や費用負担の程度が大きく異なる場合があることにも留意が必要である。	

特 記 事 項	② 物件1土地の南端（附属建物の南西側）に存する階段の位置等について ア．階段のほとんどの部分が物件1土地側に存するが、階段の南西端の一部が隣地（31番4）に存する可能性があることに留意が必要である。但し、地籍図等を参考に簡易に測定器で概測した結果であり、正確なものではないので、正確な階段の位置については専門家による測量を実施しなければ分からない。 イ．隣地（31番4）の建物に出入りするためには当該階段の使用が必要であるため、隣地（31番4）と共用していたと見受けられるが、使用にあたっての取り決めの有無は不明である。本競売により所有権を取得した買受人には、階段について隣地との間で何らかの調整が必要となるリスク要因がある。 ③ 敷地内には立木、大きな庭石等が多数存する。撤去する場合には多額の費用負担が必要と見受けられる。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

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	昭和43年6月30日新築 約57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	鉄筋ブロック造2階建 瓦葺 吹付け等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、ボード張等 フローリング、畳、カーペット、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、サウナ室、トイレ等 ルーフバルコニー ※ 建築確認申請等の記録である台帳記載事項証明によれば、新築時の建物の構造の項目には鉄筋コンクリート造との記載がある。 ※ 建築時期から判断すると、アスベストを含有する建築材料等が使用されている可能性を完全に否定できないが、アスベスト等の使用の有無や詳細については専門調査会社により個別の調査を実施しなければ分からない。
床面積（現況）	1階 約118.83 m ² （増築あり） 2階 53.00 m ² 延 約171.83 m ² ※ 新築時の床面積：1階 106.83m ² 、2階 53.00m ² 、延 159.83m ² （登記記載）	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 5LDK (洋室:3、和室:2、居間・食事室・台所、洗面室・浴室・サウナ室、トイレ等)
品 等	中位	
保守管理の状況	やや劣る ※ 特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・ 持分3/6を有する建物共有者が、本建物を住居として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 主である建物の新築と増築の建築確認済証の発行記録はあるが、検査済証の発行記録は見当たらなかった。建築基準法に不適合の可能性があることに留意を要する。 ② 新耐震基準以前（昭和56年(1981年)以前）の旧耐震基準（昭和46年(1971年)以前）よりもさらに古い基準であるいわゆる旧々耐震基準の時期に設計、施工が行われた建物である。耐震性等が現在の基準に適合しているか否かについては、専門家による診断を実施しなければ分からないことに留意を要する。 ③ 建物の経年使用に伴う老朽化、内装の汚れ・変色・損傷等が多数認められた。設備関係等についても老朽化及び旧式化が認められた。 ④ 建物共有者らが不在であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。 ⑤ 敷地内の北端付近にトラックの箱型荷台（コンテナ）等が置かれており、建物の北東側には物置（土地に定着性はない）が存する。
---------	---

区 分	附属建物（未登記）	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 時 期 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和43年後半頃（建築時期不詳） 約57年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
	※ 附属建物の登記が無いため建築年月日は不明であるが、台帳記載事項証明によれば、工事種別を新築とする建物（車庫）の確認済証が昭和43年5月10日付で発行されているので、本件評価においては、確認済証の発行時期を考慮のうえ、附属建物の建築時期を上記のとおりと推定した。	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	ブロック造平家建 陸屋根 コンクリートブロック（掘り込み式の車庫のため内壁から推定） コンクリートブロック コンクリート コンクリート 電灯 宅盤面の下に存する掘り込み式車庫である。
床面積（現況）	約28㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	車庫 ——
品 等	中位	
保守管理の状況	やや劣る ※ 特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	建物共有者らが、本建物を主である建物とともに車庫として使用し、占有している。	
特 記 事 項	① 建築確認済証の発行記録はあるが、検査済証の発行記録はない。建築基準法に不適合の可能性があることに留意を要する。 ② 主である建物と同じく旧々耐震基準の時期に設計、施工が行われた建物である。耐震性等が現在の基準に適合しているか否かについては、専門家による診断を実施しなければ分からないことに留意を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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	143,000円/㎡	× 0.53	× 611.53㎡	× 0.85	= 39,400,000円
2	143,000円/㎡	× 0.53	× 116.50㎡	× 1.00	= 8,830,000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）

※物件2土地については、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。

【 基準地 （多摩－12） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 162,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{110} = 143,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 +4% ※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。

- ・ 接道の方位 +2% ※北方位を標準（敷地規模・形状との関係も考慮）
- ・ 不整形地 -10%
- ・ 規模 -30%
- ・ 地勢等（道路及び敷地内の高低差、傾斜地、擁壁等） -15%
- ・ 行き止まり道路 -3%

相乗積 $(1.02 \times 0.90 \times 0.70 \times 0.85 \times 0.97 \div 0.53)$

※道路と二方向で接面するが、現況の土地の状況、道路との高低差等を考慮した結果、本件では増価要因とはしなかった。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：（物件1土地）敷地と建物の関連性を考慮した結果、-15%と判定した。
（物件2土地）本件では土地の利用現況を考慮した結果、考慮しない。

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	区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	主である建物	330,000円/㎡	× 約171.83㎡	× 0.03	= 1,700,000円
	附属建物	130,000円/㎡	× 約28㎡	× 0.03	= 110,000円
物件 3 建物の価格（主である建物と附属建物の合計）					1,810,000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 ： 現況数量による。

ウ 現 価 率 ： 主である建物は建築後約57年を経過した建物であり、建物の現況及び保守管理等の状態（建物全体の老朽化、内装の汚れ・損傷等が認められる等の物理的要因による減価、設備関係の旧式化等による機能的要因による減価が認められる）、間取りや建物の仕様の旧式化等による戸建住宅としての市場性の減退等の経済的要因による減価等を考慮した結果、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。本件では建物の仕様や規模等も考慮した場合の市場性を勘案して、現価率を3%と判定した。また、附属建物についても同様に経済的残存耐用年数を経過しているので、市場性を考慮のうえ、現価率を3%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。

	主である建物	附属建物
残価率	3%	3%
経過年数	約57年	約57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、物件3建物の敷地として利用されている物件1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	39,400,000円	× 0.7	法定地上権	= 27,580,000円

ア 建付地価格 : 前記1.①.オ

イ 物件1土地は、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	39,400,000円	－ 27,580,000円		×1.0	×0.8	= 9,460,000円
2	8,830,000円			×1.0	×0.8	= 7,060,000円
3	1,810,000円	＋ 27,580,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 23,510,000円
一括価格 (合計)						40,030,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記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]

【 基準地 (多摩－12) 】

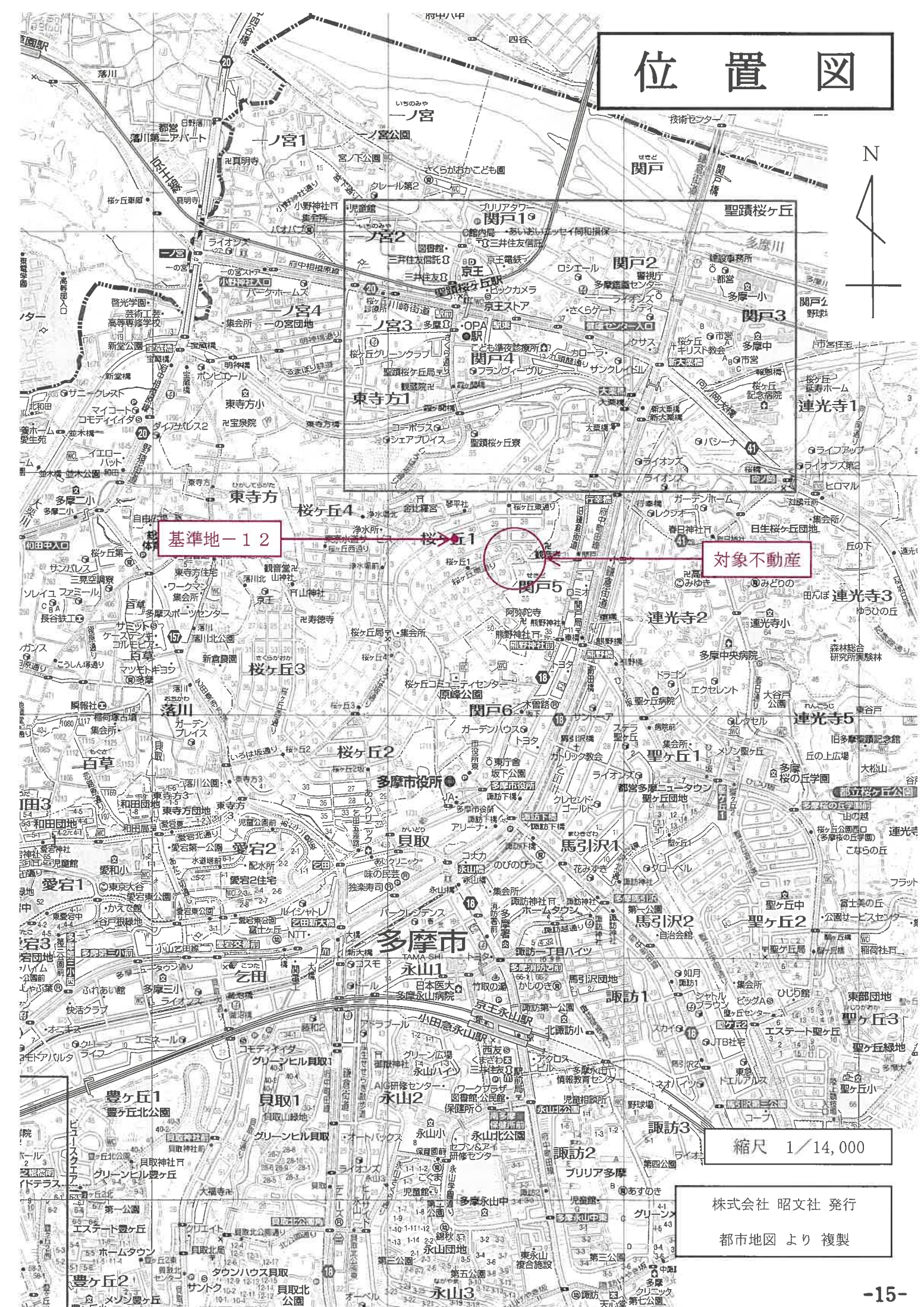
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	多摩市桜ヶ丘一丁目40番12
1㎡当たりの価格	162,000円/㎡
地 積	309㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南東6m市道
交通施設との接近状況	「聖蹟桜ヶ丘」駅 1.1km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度地区、都立公(普通)
周辺土地の利用の現況	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法14条地図写
- 3 建物図面・各階平面図写

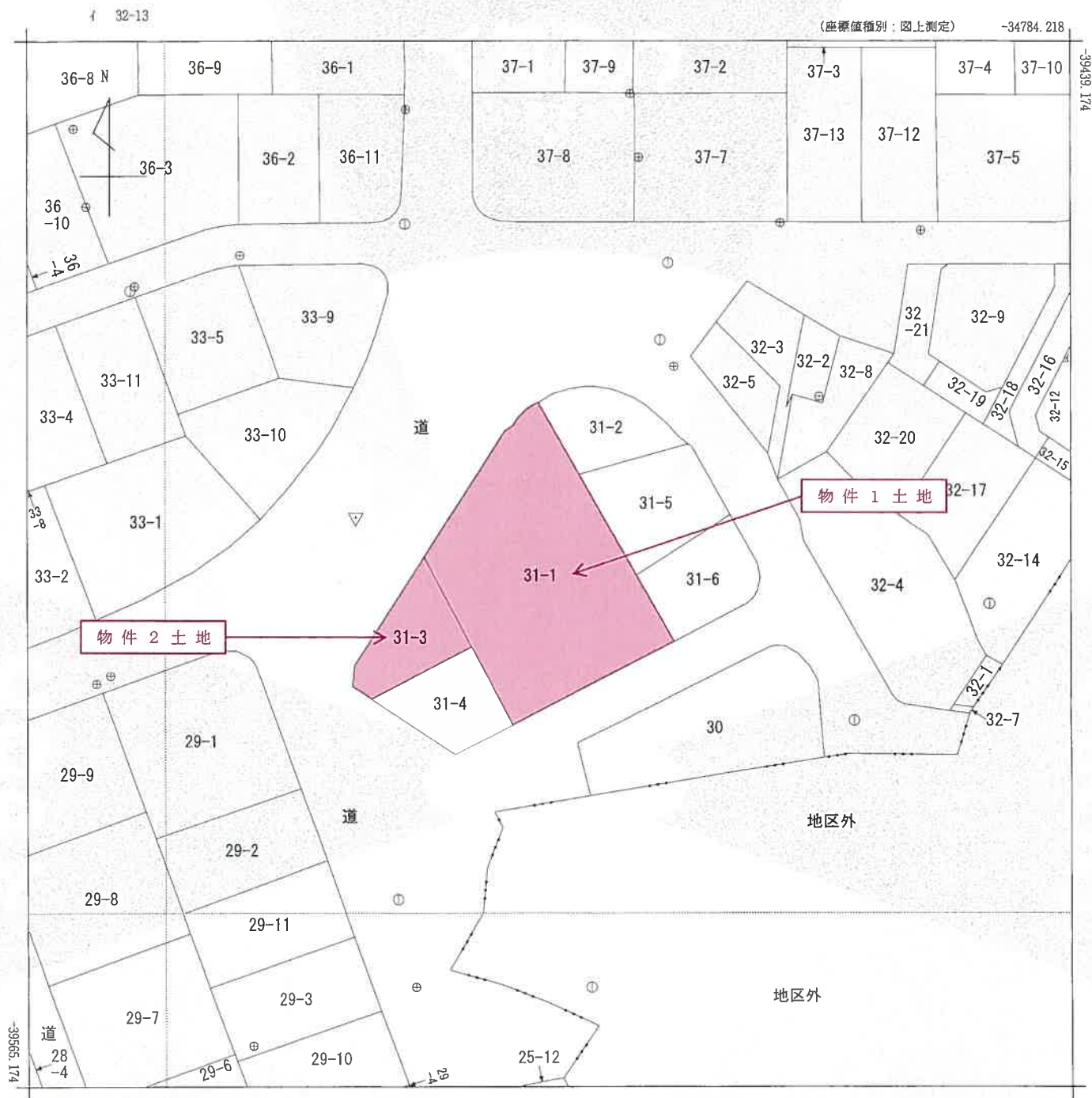
以 上

位置図



縮尺 1/14,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製



(座標値種別：図上測定) -34909.218
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 桜ヶ丘1丁目

請求部	所在	多摩市桜ヶ丘一丁目				地番	31番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局府中支局管轄)

令和6年10月30日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H15028-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和43年7月31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。
(東京法務局府中支庁管轄)

令和6年10月30日

東京法務局立川出張所

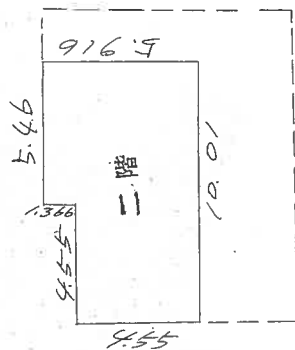
登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15028-2

建物階平面図

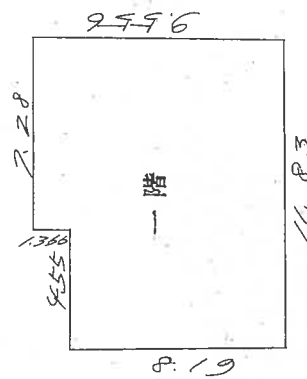
家屋番号	31-1
建物の所在	東京都立川市1-31-1



$$5.46 \times 10.01 = 54.8556$$

$$10.01 \times 5.46 = 54.4555$$

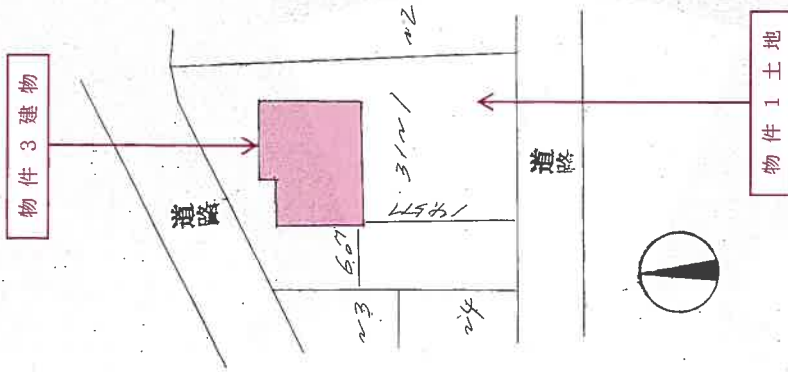
$$\text{二階求積 } 53.00386 \text{ m}^2$$



$$9.19 \times 11.83 = 108.6177$$

$$11.83 \times 9.19 = 108.6177$$

$$\text{一階求積 } 106.83218 \text{ m}^2$$



製作年月日	昭和43年7月31日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

413498

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

S43.7.31

昭和四十年七月第三日