

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, 2	13,780,000 11,024,000	一括	2,756,000	79,805	19,427
1	3,770,000				
2	10,010,000				



物 件 目 録

1 所 在 小平市小川西町四丁目

地 番 2212番8

地 目 宅地

地 積 88.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 小平市小川西町四丁目2212番地8

家屋 番号 2212番8の2

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付き2階建

床 面 積
1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル
地下1階 41.40平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付き3階建

床 面 積
1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル
3階 約25平方メートル
地下1階 41.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7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, 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】

本件共有者らが占有している。

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 小平市小川西町四丁目

地 番 2212番8

地 目 宅地

地 積 88.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 小平市小川西町四丁目2212番地8

家屋 番号 2212番8の2

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付き2階建

床 面 積
1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル
地下1階 41.40平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付き3階建

床 面 積
1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル
3階 約25平方メートル
地下1階 41.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和6年（ケ）第301号
令和6年12月27日受理
令和7年2月2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 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 小平市小川西町四丁目
地 番 2212番8
地 目 宅地
地 積 88.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 小平市小川西町四丁目2212番地8

家屋 番号 2212番8の2

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付き2階
建

床 面 積
1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル
地下1階 41.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都小平市小川西町四丁目14番3号	
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 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：木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付き3階建 ☒ 床面積：3階 現況約25平方メートル	
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物共有者)	1 私は本件建物とは別の場所に居住しています。また、B は施設に入っています。本件建物内には荷物を置いている状態です。 2 子がフランスから帰省しているため、室内に猫が2匹いますが、一時的に連れてきたものです。以前は室内で猫を飼育していました。 3 2階の洗面所に水漏れがありますが、本件建物に雨漏りはありません。また、床暖房がありましたが使用できなくなりました。 4 地下1階は階段と入口に荷物が積まれているため入ることができません。書斎、応接室、ピアノ室がありましたが、エアコンが使用できませんでした。 5 1階の東側部分については、10年位前から使用していません。 6 本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。 7 本件土地の境界等につき近隣との間で争いはありません。 (令和7年1月10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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けには表示はなかったが、表札には宅配便業者宛の貼り紙が付されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、1階西側にA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た。1階から3階の階段や室内は大量の荷物があり詳細に確認することができず、歩行することが困難な状態であった。地下1階については、階段から入口にかけて天井まで荷物が積み上げられ室内に入ることができない状態であった。
1階東側に在室者はおらず、室内には大量の荷物が積み上げられ、詳細に確認することができなかった。ドアの開閉や歩行も困難な状態であった。
- 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 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27日 ： ー ：	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6年12月28日 11：20－11：30	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1月10日 9：00－10：10	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、Aに面接聴取
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

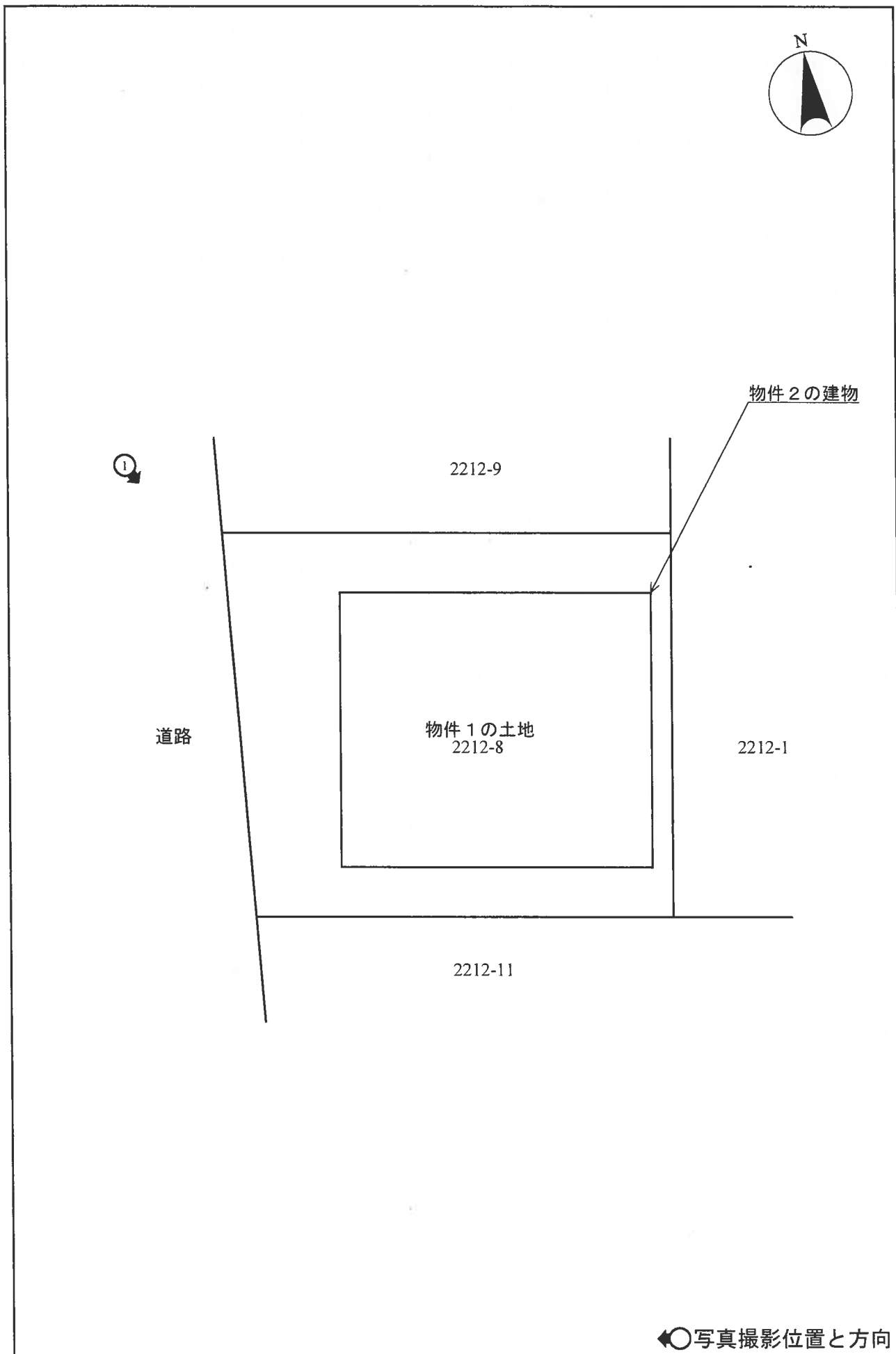
(特記事項)

■ 令和7年1月10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1月10日
1階東側は不在であったので、立会人Cを立ち合わせ、建物内に立ち入った。

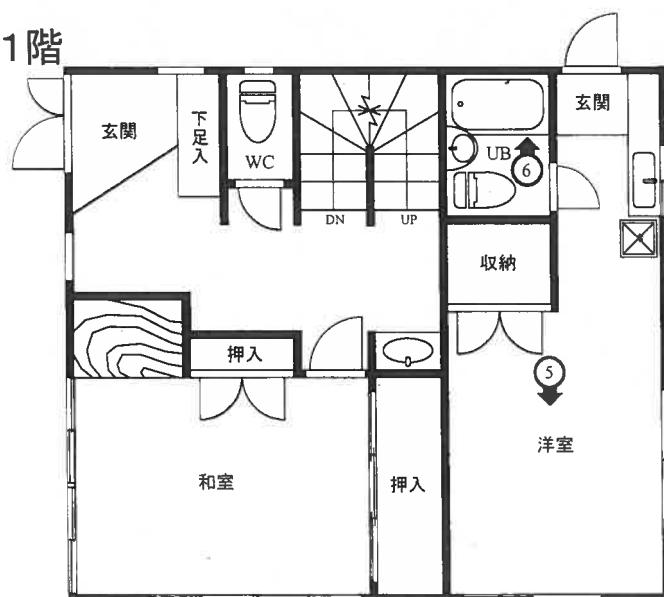
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

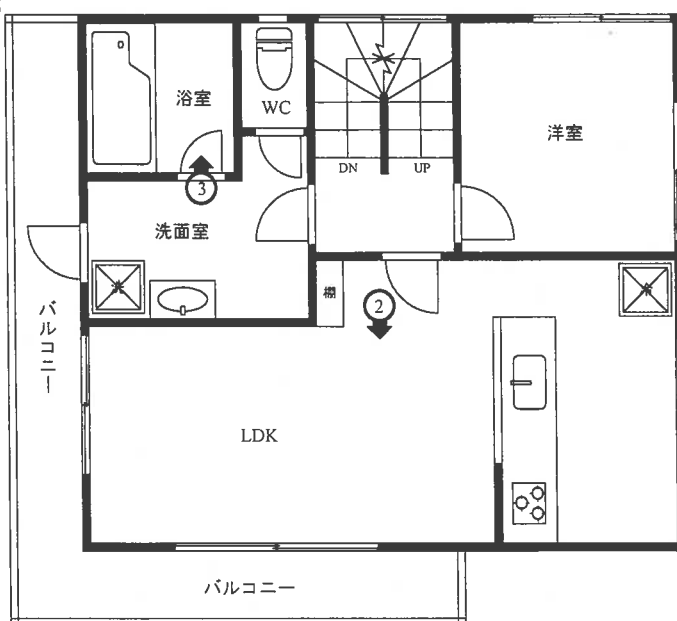




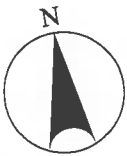
1階



2階

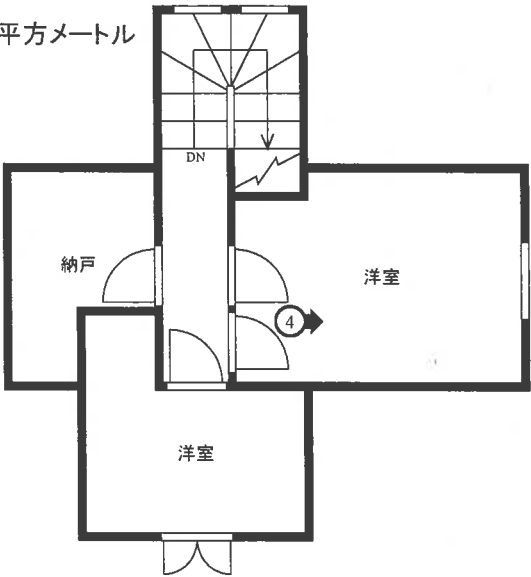


◀○写真撮影位置と方向

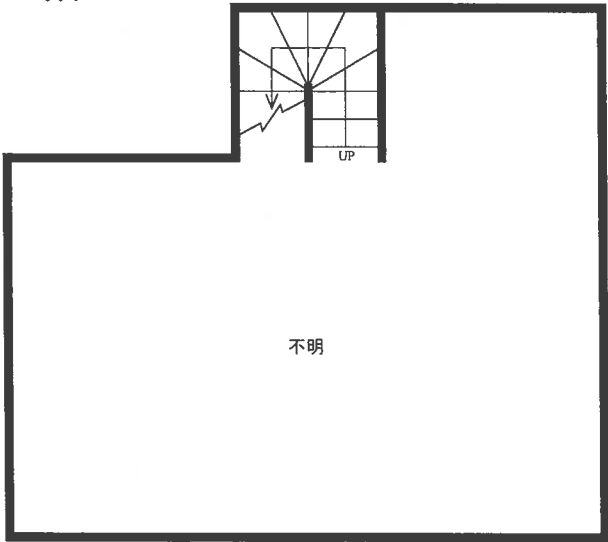


3階

現況：約25平方メートル



地下1階



◀○写真撮影位置と方向

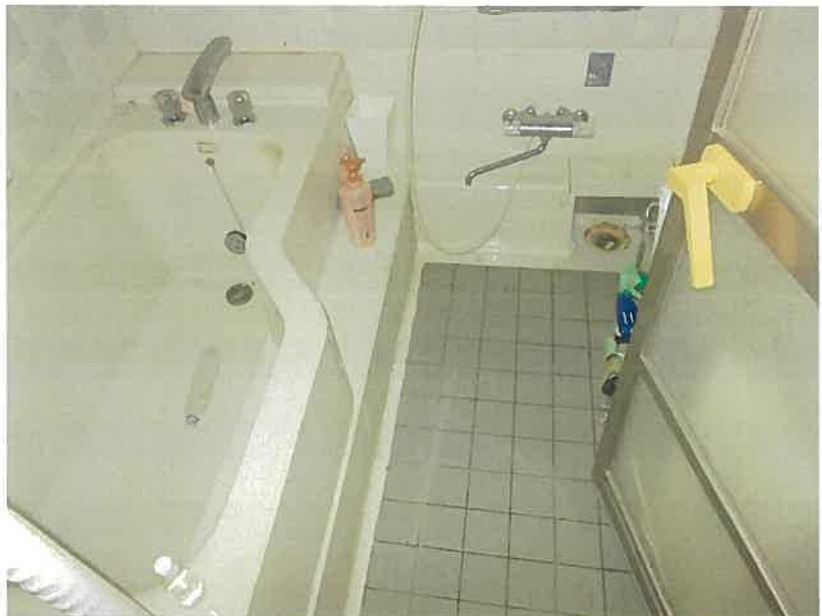
001



002



003



004



005



006



令和6年（ケ）第301号
令和7年1月10日現地調査
令和7年3月24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 13,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,770,000円
物件2（建物）	金 10,010,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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		構 造：木・鉄筋コンクリート造スレート葺 地下1階付き3階建 床面積：3階 現況約25平方メートル
番号	特 記 事 項		
	地下1階は、室内に入ることが出来なかったため、状態が不明である。		

物 件 目 録

1 所 在 小平市小川西町四丁目

地 番 2212番8

地 目 宅地

地 積 88.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 小平市小川西町四丁目2212番地8

家屋 番号 2212番8の2

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付き2階
建

床 面 積 1階 46.37平方メートル

2階 46.37平方メートル

地下1階 41.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2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）

位 置 ・ 交 通	西武拝島線・西武国分寺線「小川」駅の南西方約300m（道路距離）、徒歩約4分に位置する（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、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、病院、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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区、日影規制(一) 小川駅西口地区地区計画（※物件1土地については、地区整備計画は定められていない） 宅地造成等工事規制区域、航空法 東京都景観条例（一般地域）
画 地 の 状 況	地 積 地積の留意点 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	88.15㎡ （登記地積） ※地積測量図が存する。 法務局備付の地積測量図が存するが、作成された年代や当時の測量精度等をふまえると、専門家による再測量が行われた場合、登記地積と差異が生じる可能性もあるため留意を要する。 ほぼ整形 間口約8.9m・奥行約9.6～10.3m。 ほぼ平坦 ・敷地の西側にドライエリアが存する。 ・物件1土地は、セットバックを要する(特記事項①参照)。
接面道路の状況等	西側で現況幅員約3.4mの舗装道路※（建築基準法第42条第2項）に、ほぼ等高に接面する中間画地。 ※ 一部市道で、市道部分の認定幅員は1.82m。現況は、対面側約1.1m（未分筆）と物件1土地の一部が約0.5m程度、道路後退しているものとみられる。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・物件1土地は、物件2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。	

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55年版、昭和63年版の住宅地図によると、物件1土地には、従前の住宅と推察される建物の記載がある。 国土地理院の昭和49年の航空写真でも建物が存しており、昭和22年の航空写真では屋敷林と建物のようなものが存するが、詳細は判別できなかった。 閉鎖登記簿による地歴調査では、物件1土地が分筆される以前の元番の土地(地番2212番1)を含め、土壌汚染の疑いのある所有者等の端緒はみられない。	
特記事項	① 接面道路の一部は、市道第685号線として認定されており、認定幅員は1.82m(境界確定済)である。 小平市建築指導課で建築基準法第42条第2項道路に係る道路後退(セットバック)について確認したところ、市道として認定されている場合は、基本的に中心振分けにより元道の中心から2mのセットバックを要するとのこと。元道との境界からは約1.09m($\equiv (4\text{m} - 1.82\text{m}) \div 2$)のセットバックが必要となる。 物件1土地の現況は、敷地の一部は道路後退しているが、道路境界確定図や近隣の地積測量図等と照合すると、上記約1.09mの後退には足りておらず、本来の道路後退位置(後退線)は、本物件西側の塀より敷地側にあるものとみられるほか、後退線がドライエリアにかかる可能性もある。後退線がドライエリアにかかる場合、建物の建替え等にあたり、当該部分の改修等が必要となるため留意を要する。 なお、物件1土地が測量された時期が古いため、正確な道路後退位置やセットバック面積については、測量の専門家による調査によらなければ詳細は分からないため留意を要する。 ② 上記のとおり、本物件西側の塀等が本来の道路後退線より外側(要セットバック部分)に存するとみられる。また、敷地東側の樹木の枝等が隣接地に越境している。 ③ 「小平市ハザードマップ・浸水予想区域図」によると、物件1土地は浸水想定区域には指定されていない。また、物件1土地の浸水履歴については、小平市に記録が残る平成16年以降、同市への浸水報告はない。 ④ 物件1土地に直接的に関連するものではないが、小川駅西口において、現在、「小川駅西口地区第1種市街地再開発事業」が進められており、再開発ビルの建設、駅前広場及び区画道路等の整備が行われている。詳細は、小川駅西口地区市街地再開発組合事務局に確認を要する。	

2 建物の概況及び利用状況 (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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年8月8日新築 約35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・鉄筋コンクリート造地下1階付き3階建 スレート葺 モルタル、吹付け等 クロス貼り等 クロス貼り、合板等 フローリング等 台所、浴室、洗面台、トイレ、IHクッキングヒーター、床暖房（使用不可）、及び1階東側の洋室にミニキッチン、三点式ユニットバス等 ※ 設備の動作確認は行っていない。 ・2階南側から西側にかけてバルコニーがある。 ・3階の各洋室、納戸はいずれも勾配天井である。	
床面積（現況）	1階 46.37 m ² 2階 46.37 m ² 3階 約25 m ² （注） 地下1階 41.40 m ² 延べ 約159.14 m ² （注）室内は大量の荷物により一部の床面が確認できず、寸法の計測にやや困難な箇所があったため、概測である。		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK＋納戸＋地下室＋ワンルーム洋室（※1） 〔1階西側〕 和室（1）、トイレ等 〔1階東側〕 洋室、ミニキッチン、三点式ユニットバス等 〔2階〕 洋室（1）、LDK、浴室、洗面室、トイレ等 〔3階〕 洋室（2）、納戸等 〔地下1階〕 詳細不明（※2） ※1 1階東側に、他室とは区切られた上記ワンルーム洋室がある。 ※2 地下1階の出入口が荷物等で塞がれており、室内に入ることが出来なかったため、状態が不明である点に留意を要する。建物共有者Aの陳述によると、書斎、応接室、ピアノ室が存するとのことである。	

品 等	中位の下
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	・建物共有者ら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2建物については、確認済証の交付記録はあるが、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。3階部分は未登記であるが、課税上は3階を含め課税されており、家屋の公租公課証明書には建築年月日が平成2年8月と記載されている。したがって、建築当初から存した可能性があるが、詳細は不明である。 また、地下1階については、室内に入ることが出来なかったため状態を確認できず、建築基準法第29条に規定される地下室の要件、同第52条3項に規定される地下室の容積率緩和の要件等を満たす建物であるか否か等の詳細は不明である。建替え等において、現行と同規模の建物の建築等が可能か否かについても、敷地面積やセットバック面積の再測量と合わせて、専門家による調査を行わなければ、正確なことは分からないため留意を要する。 ② 建物外部は、屋根の劣化・色褪せ、外壁のクラック、塗装の劣化等が認められ、建物全体に経年による老朽化が生じている。なお、建物の北側には設備の配線を切断した跡が残されている。 ③ 室内は、家財道具や衣類、私物等が堆積しており、各室とも床面や内装の状態を具体的に確認できなかった部分が多い。1階東側の洋室についても同様である。確認できた範囲では、台所、浴室、トイレ等の水廻りの汚れ、クロスの汚れ等が顕著であり、ドアの開閉不具合も認められた。 建物共有者Aの陳述によると、雨漏りは無いが、2階の洗面所に水漏れがあるとのこと。また、床暖房は使用できないとのことである。なお、普段は本件建物に居住しておらず、東側洋室も10年位前から使用していないとのことであり、上記以外に不具合が生じている可能性も否定できない。状態が不明な部分が多く、買受後に不測の費用を要する可能性もあるため留意を要する。 ④ 現在、帰省している子が連れてきた猫が2匹いるが、以前も室内で猫を飼育していたとのことである。

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 ア	個別格差 イ			
1	242,000円/㎡	× 0.91	× 88.15㎡	× 0.90	= 17,470,000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。

【 基準地 (小平-14) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 240,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{101} & = & 242,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(北) ±0% 基準地の標準化補正を考慮(北方位を基準)。

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(西) +2%

・セットバックを要す -11%

相乗積 (1.02 × 0.89 ≒ 0.91)

個別格差率 0.91

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	210,000円/㎡	× 約 159.14㎡	× 0.05	= 1,670,000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 ： 建築後約35年になる建物であり、建物の現況（建物内外部の劣化・老朽化等が多数認められる）、保守管理の状況等の物理的要因による減価、間取りの種類、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量した結果、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5%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	5%
経過年数	約35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	17,470,000円	× 0.7	法定地上権	= 12,230,000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	17,470,000円	－ 12,230,000円		×0.9	×0.8	= 3,770,000円
2	1,670,000円	＋ 12,230,000円	×1.0	×0.9	×0.8	= 10,010,000円
一括価格（合計）						13,780,000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 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件 2 建物の地下 1 階に立ち入ることが出来ず状態が不明であるリスク、その他のリスク要因等を総合的に検討した結果、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。

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 (小平－14) 】

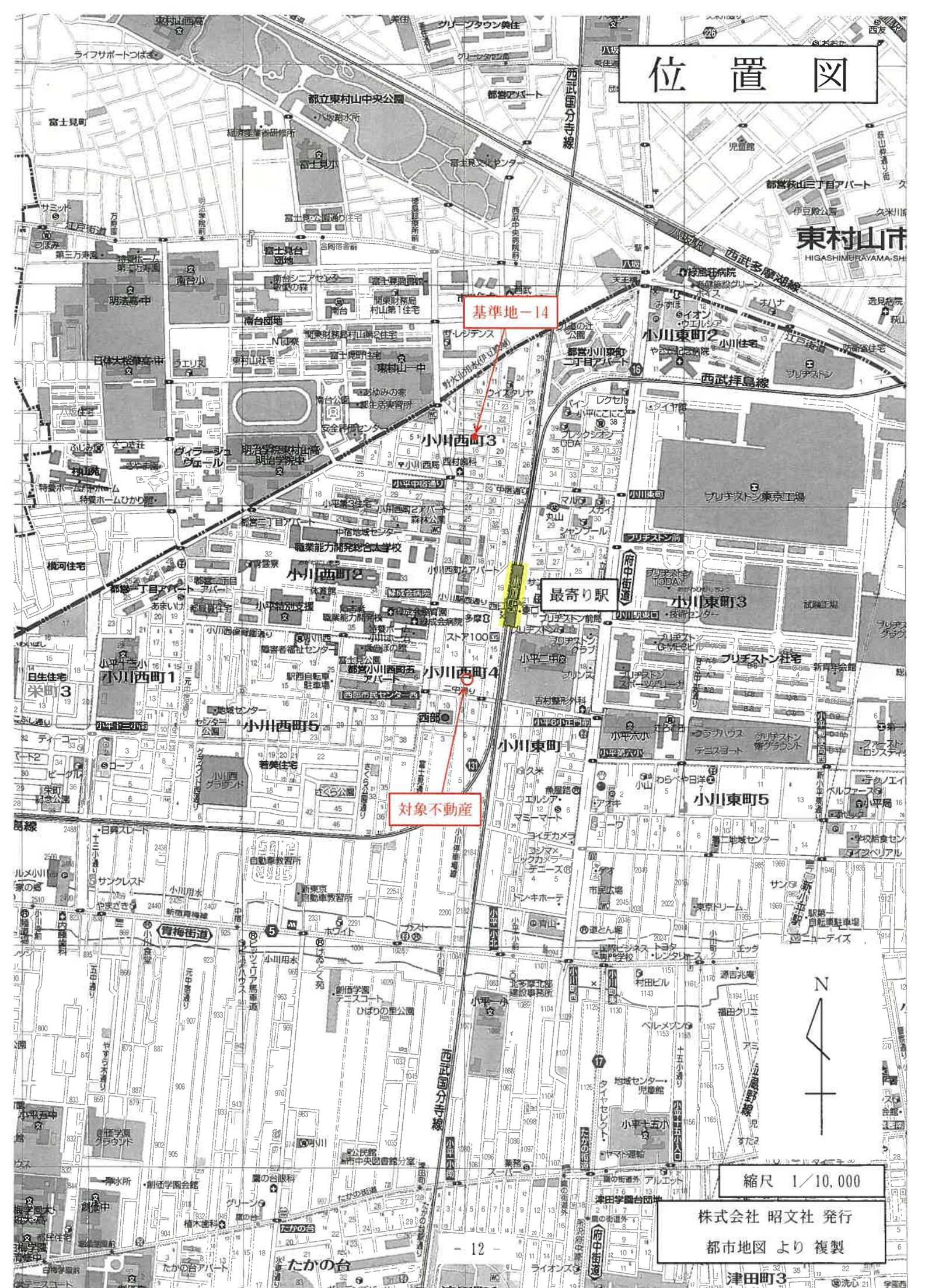
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	小平市小川西町三丁目2217番54 「小川西町3－15－4」
1㎡当たりの価格	240,000円/㎡
地 積	117㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北4m市道
交通施設との接近状況	「小川」駅 500m
法 令 上 の 制 限	第1種中高層住居専用地域(60, 200)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



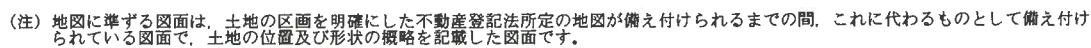
縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製

津田町3

イ	道	ハ	2218-108	ホ	2218-112	ト	2218-90	リ	2218-121	ル	2218-65
ロ	2218-107	ニ	2218-110	ヘ	2218-80	チ	2195-8	ヌ	2218-40	つづく	



小川西町 4 丁目
小川西町 4 丁目
地番区域見出

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。

A 3 を A 4 に縮小

ヲ 2218-106
ワ 2218-111
カ 2218-48
コ 2220-3
ク 2196-18
レ 2196-8
ソ 2196-21
フ 2195-21
ネ 2218-123
ナ 2218-67

A 3 を A 4 に縮小

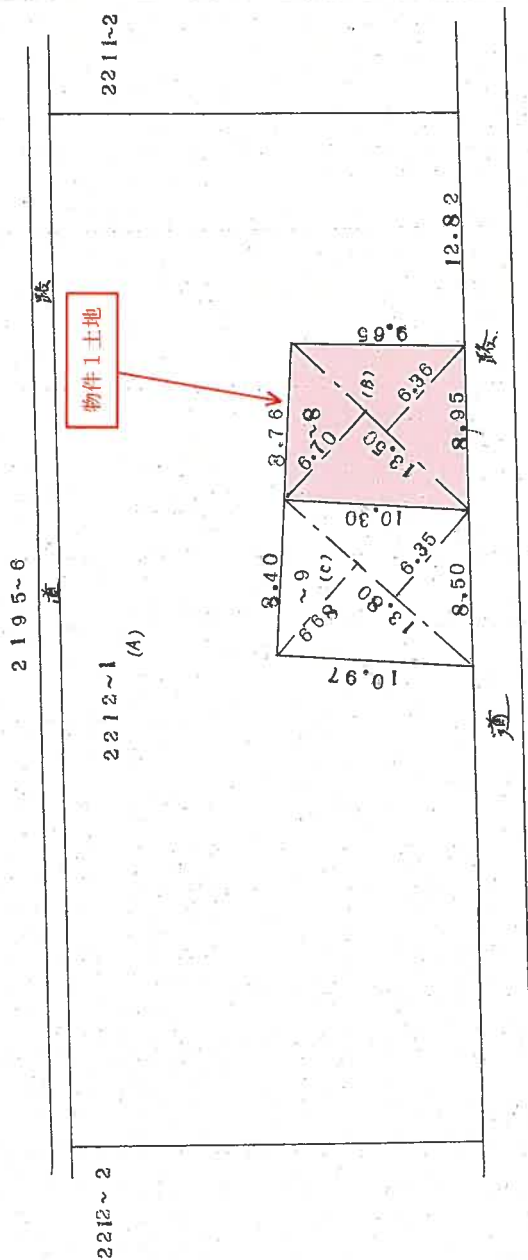
登記年月日：昭和46年6月1日

令和7年1月6日 東京法務局田無出張所

A 3 を A 4 に縮小

地 積 測 量 図

地 番	2212-1 2212-8, ~9
土地の所在	小平市小川町4丁目



(物件1土地) 2212 8 (B) $13.50 \times (6.36 + 6.70) / 2 = 88.155$

2212 9 (C) $13.80 \times (6.35 + 6.68) / 2 = 89.907$

(日 隔 連 9)

1609078

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

S 46. 6. 1

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1月6日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

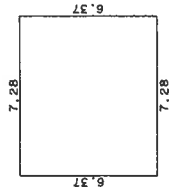
建物図面

各階平面図

家屋番号 2212-8-2

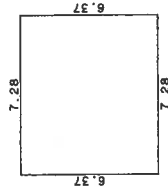
建物の所在 小平市小川西町4丁目2212番地8

1 階



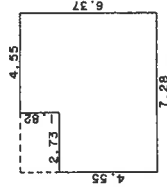
求積表
 $6.37 \times 7.28 = 46.3736$
床面積 46.37 m²

2 階

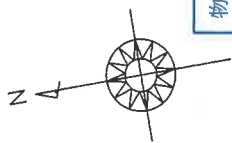


求積表
 $6.37 \times 7.28 = 46.3736$
床面積 46.37 m²

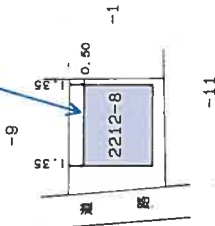
地下1階



求積表
 $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
 $6.37 \times 4.55 = 28.9835$
合計 41.4050
床面積 41.40 m²



物件2建物



(日調通12)

5611827

作製者

土地調査士
家建

平成2年8月8日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H 2. 8 15

平成2年8月15日検査済