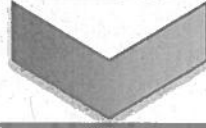


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳述書

入札する日において発行後3か月以内の

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後3か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

期間入札の公告

令和 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐伯明彦

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15日 午前 9時30分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫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 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 大田区西糀谷四丁目
地 番 167番3
地 目 宅地
地 積 99.67平方メートル
- 2 所 在 大田区西糀谷四丁目167番地3
家屋 番号 167番3
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 34.39平方メートル
2階 46.61平方メートル
3階 46.61平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 宮川 紗矢子

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】

・101号室を賃借人Bが、102号室を同株式会社M's Corporationが、203号室を同Cが、301号室を同株式会社アシストが、303号室を同Eが、それぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

・その余の部分を本件所有者が占有している。

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とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者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にも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 大田区西糀谷四丁目
地 番 167番3
地 目 宅地
地 積 99.67平方メートル
- 2 所 在 大田区西糀谷四丁目167番地3
家屋 番号 167番3
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 34.39平方メートル
2階 46.61平方メートル
3階 46.61平方メートル



補 充 書

令和6年2月26日

東京地方裁判所民事第21部 御中

東京地方裁判所 執行官 塚 田 正

令和5年(ケ)第521号事件について、現況調査報告書提出後に、占有者からの回答書等が追加提出されましたので、以下のとおり補充・訂正します。

記

別紙現況調査報告書3枚目

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	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 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 4・9・30 自 R4・9・30 至 R6・9・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 51,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況: 共同住宅
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 (株)M's corporation	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成 31・3・17 自 R5・3・17 至 R7・3・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況: 共同住宅
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況: 共同住宅 空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201階 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況: 共同住宅 空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況: 共同住宅 空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 5・2・10 自 R5・2・10 至 R7・2・9	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,240 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況: 共同住宅

※ 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: 所有権	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	再: 再契約	
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			
元号	M: 明治	T: 大正	S: 昭和	H: 平成	R: 令和
法人種別	(株): 株式会社	(有): 有限会社	(合): 合同会社		

(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)

令和5年(ケ)第521号
令和5年11月17日受理
令和5年12月25日提出
(評価人 菱村 寛)

現況調査報告書

東京地方裁判所
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 大田区西糀谷四丁目
地 番 167番3
地 目 宅地
地 積 99.67平方メートル
- 2 所 在 大田区西糀谷四丁目167番地3
家屋 番号 167番3
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 34.39平方メートル
2階 46.61平方メートル
3階 46.61平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	大田区西糀谷四丁目18番15号 with-style 糀谷 (賃貸借契約書及び住民票等の表記「With-Style 糀谷」)																
土地	物件1																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)																
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)																
その他の事項	南側で区道(建築基準法第42条第1項1号に該当)に接面する																
建物	物件2																
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:																
{	構造:																
{	床面積:																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 4・9・30 自 R4・9・30 至 R6・9・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 51,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 (株)エムズコー ポレーション	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成 31・3・17 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅 占有権原：不明 占有開始時期：ライ フライン調査の結果 から記載
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅 空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201階 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅 空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅 空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 5・2・10 自 R5・2・10 至 R7・2・9	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,240 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅

※ 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：所有権	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	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			
元号	M：明治	T：大正	S：昭和	H：平成	R：令和
法人種別	(株)：株式会社	(有)：有限会社	(合)：合同会社		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	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 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅 空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 (株)アシスト	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 2・7・13 自 R4・7・13 至 R6・7・12	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 63,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅 社宅 入居者：D
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅 空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 4・8・29 自 R4・8・29 至 R6・8・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 52,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅 入居者：F (占有者の 配偶者)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 304号室 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有状況：共同住宅 空室
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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：所有権 | 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 | 再：再契約 | |
| 賃料 | 月：毎月 | 年：毎年 | | | |
| 敷金等 | 敷：敷金 | 保：保証金 | | | |
| 元号 | M：明治 | T：大正 | S：昭和 | H：平成 | R：令和 |
| 法人種別 | (株)：株式会社 | (有)：有限会社 | (合)：合同会社 | | |

(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
B (101号室占有者)	1 私は101号室を居宅として使用しています。 2 室内で不具合な部分はありません。 3 提出した回答書に記載のとおり間違いありません。 (令和5年12月5日面接聴取)
D (301号室入居者)	1 私は301号室を占有者の社宅として使用しています。 2 室内で不具合な部分はありません。ベッドの枠が沈んでいます。 3 提出した回答書及び賃貸借契約書等に記載のとおり間違いありません。 (令和5年12月5日面接聴取)
F (303号室入居者)	1 私は303号室を居宅として使用しています。 2 室内で不具合な部分はありません。 3 提出した回答書及び賃貸借契約書等に記載のとおり間違いありません。 (令和5年12月5日面接聴取)
G (株式会社クロスプレイス代表者)	1 当社は本件建物の賃貸管理業務を行っていますが、賃貸借契約書上は当社が貸主と記載されているものがあります。 2 至急、回答書と賃貸借契約書を提出します。 (令和5年12月6日電話聴取)

(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)

執行官の意見

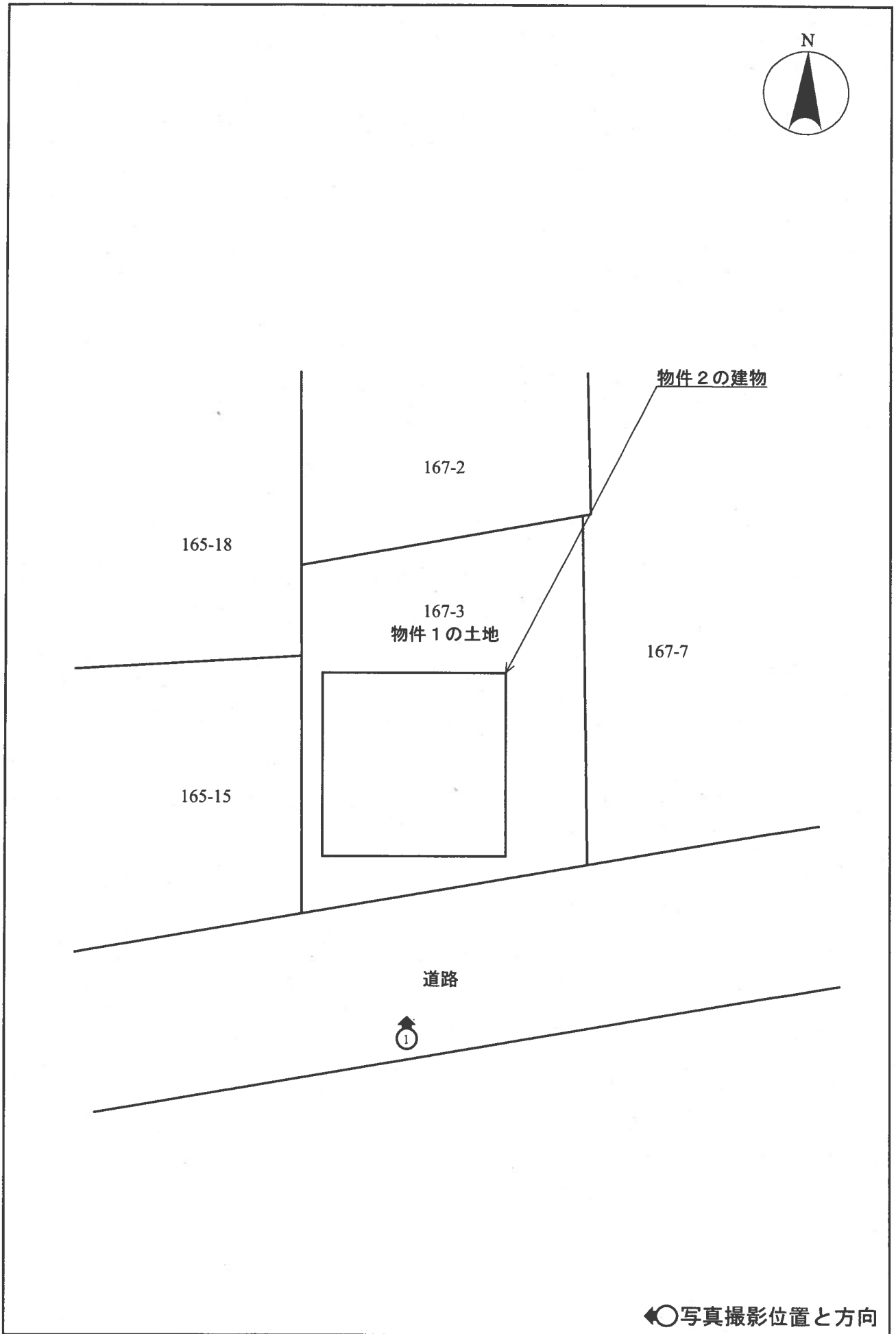
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 全室郵便受けに表示はなく、204号室と304号室の郵便受けは投函口がテープで閉鎖されていた。全室表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、B、D及びFが在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、101号室、102号室、203号室、301号室及び303号室の室内には日常使用される動産一式が存在し、共同住宅として使用されていることが窺われた。103号室、201号室、202号室、204号室、302号室及び304号室の室内には設備のみが存在し、日常使用される動産は存在せず、ライフライン調査の結果、郵便受け及び室内の各状況から空室と認定した。
- 4 102号室については、回答書及び賃貸借契約書の提出がないため占有開始時期はライフライン調査の結果から記載した。
- 5 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。

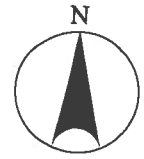
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

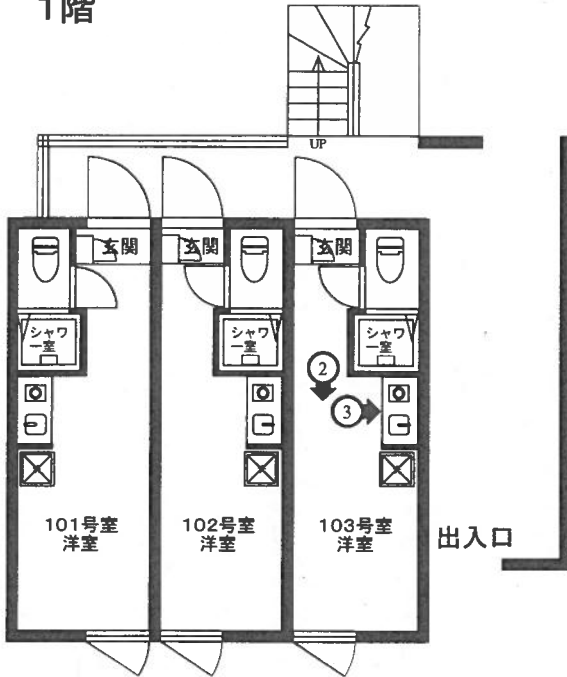
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月24日 15:35-15:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和5年11月28日 : - :	東京法務局品川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請 履歴事項全部証明書交付申請
令和5年11月30日 : - :	当庁	照会書送付(建物所有者) 照会書FAX(賃貸管理会社)(期限までに回答なし) ライフライン調査照会書送付
令和5年12月1日 : - :	東京法務局渋谷出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和5年12月5日 9:35-11:10	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行 B、D及びFに面接聴取
令和5年12月6日 : - :	当庁	G(賃貸管理会社代表者)から電話聴取
令和5年12月7日 : - :	東京法務局渋谷出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和5年12月11日 : - :	大田区役所	住民票交付申請
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月5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。 目的物件エントランス、102号室、201号室、203室は不在で施錠されていたので、立会人Hを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 103号室、202号室、204号室、302号室及び304号室は不在であったので、立会人Hを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

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

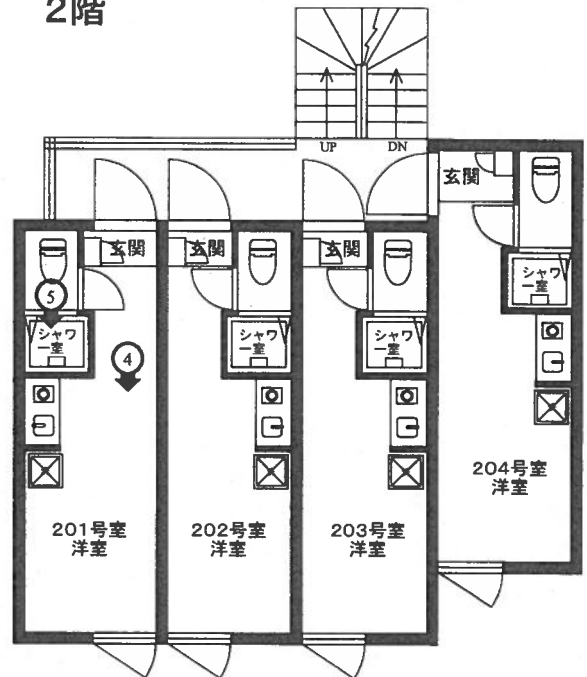




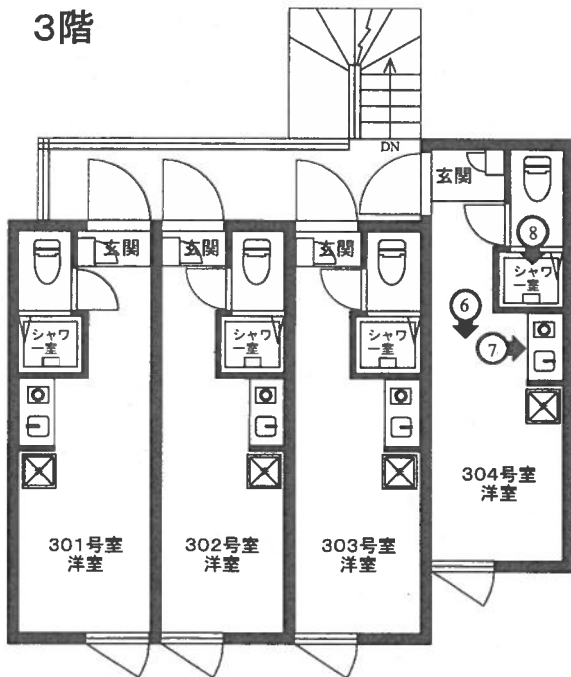
1階



2階



3階



◀○写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



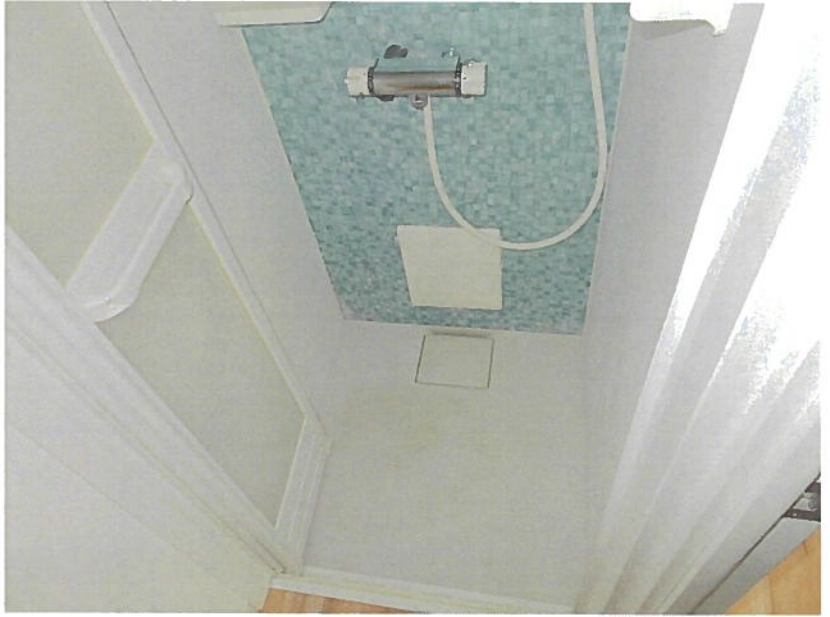
6



7



8



令和6年2月27日

東京地方裁判所御中

評価人 菱村 寛

意見書

令和5年（ケ）第521号事件について、評価書提出ののち占有者から回答書等が追加提出されたので、これを踏まえ評価書の一部を下記のとおり訂正する。

なお、この訂正に伴う評価額の変更はない。

記

○借家契約の概要（P5）

区画	借家人	占有開始日	契約期間	上：月額賃料 下：月額共益費	敷金	備考
102	(株)M's Corporation	2019.3.17	2023.3.17 から2年間	59,000円 0円	なし	

○収益価格（P8）

総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
6,213,000円	-2,118,000円	=4,095,000円	÷5.0%	=81,900,000円

以上

令和5年(ケ)第521号

令和5年12月5日 現地調査

令和5年12月30日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

一括価格	
金 64,000,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 8,770,000 円
物件 2 (建物)	金 55,230,000 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 61 条）を行うことを前提とした場合の価格である。
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の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、買受け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法定手続きを取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）などの特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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	登記上の所在等	現況
物件1	次の物件目録記載のとおり。	
物件2	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：大田区西糀谷 4-18-15 名称：with-style 糀谷
番号	特記事項	

※現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

令和 5年(ケ) 第 521号

物 件 目 録

- 1 所 在 大田区西糀谷四丁目
 地 番 167番3
 地 目 宅地
 地 積 99.67平方メートル
- 2 所 在 大田区西糀谷四丁目167番地3
 家屋 番号 167番3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 34.39平方メートル
 2階 46.61平方メートル
 3階 46.61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	京急空港線「糀谷」駅から東方へ道路距離約330m（徒歩約4分）に位置する。 附属資料「位置図」を参照。		
付近の状況	戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		
主な公法上の規制等 <small>（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）</small>	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	第1種住居地域	
	指定建蔽率	60%	
	指定容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	第2種高度地区、日影規制、大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画	
画地条件	地積（登記）	99.67 m ²	
	形状	略平行四辺形地	
	間口・奥行	南側間口約9.3m・奥行約11m	
	地勢	多摩川左岸の平坦な低地	
	その他	目的土地とその周辺は浸水リスクがある。（東京都建設局「浸水予想区域図」及び東京都港湾局「高潮浸水想定区域図」）	
接面道路の状況等	物件1は、次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。		
	方位	幅員・区分	建築基準法
	備考		
	南側	約5.4m 区道	42条1項1号
土地の利用状況等	目的建物の敷地に供用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面写し」を参照。		
供給処理施設	上水道	あり（敷地へ引き込んでいる）	
	都市ガス	あり（敷地へ引き込んでいる）	
	下水道	あり（敷地へ引き込んでいる）	
特記事項			

2 建物の概況及び利用状況（物件 2）

（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	平成 29 年 3 月 23 日新築（登記）
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 7 年 約 43 年
仕様	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
	外壁	コンクリート打ち放しほか
	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	ミニキッチン、シャワールーム、トイレほか
	その他	
現況床面積 （登記）	3 階	46.61 m ²
	2 階	46.61 m ²
	1 階	34.39 m ²
	計	127.61 m ²
現況用途等	現況用途	共同住宅
	間取り	ワンルーム×11 戸
品等	普通	
保守管理の状態	竣工から約 7 年経過しており、経年相応の老朽化が見られる。保守管理の状態は普通。	
建物の利用状況	借家契約（注 2）に基づき、借家人らが入居している。	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書による）	
	建築確認等	建築確認：15ABNT-01-1811（H28.4.19） 完了検査：15ABNT-01-1811（H29.3.29）
	建築主	個人
	施工者	SRC 建設株式会社
	土地	敷地面積 99.66 m ²
	計画建物	RC 造 3F 共同住宅 延 146.61 m ² （容積不算入部分を含む）

(注1) 間取り等

区画	位置	主要開口部	面積※1	備考
101	1階西端	南向き	11.56 m ²	ベッド、エアコン、TV、冷蔵庫、洗濯機等の件外備品が置かれている。
102	1階中間	南向き	11.24 m ²	同上
103	1階東端	南向き	11.59 m ²	同上
201	2階西端	南向き	11.56 m ²	同上
202	2階中間	南向き	11.24 m ²	同上
203	2階中間	南向き	11.37 m ²	同上
204	2階東端	南向き	12.40 m ²	同上
301	3階西端	南向き	11.56 m ²	同上
302	3階中間	南向き	11.24 m ²	同上
303	3階中間	南向き	11.37 m ²	同上
304	3階東端	南向き	12.40 m ²	同上

※1 面積：設計図書による

(注2) 借家契約の概要（この項のみ西暦を用いる）

区画	借家人	占有開始日	契約期間	上:月額賃料 下:月額共益費	敷金	備考
101	個人	2022.9.30	2022.9.30 から2年間	51,000円 0円	なし	
102	(株)エムズコーポレーション	2019.3.17頃	不明	不明	不明	
103						空き室
201						空き室
202						空き室
203	個人	2023.2.10	2023.2.10 から2年間	55,240円 0円	なし	
204						空き室
301	(株)アシスト	2020.7.13	2022.7.13 から2年間	63,000円 0円	なし	借家人の社員が居住している
302						空き室
303	個人	2022.8.29	2022.8.29から 2年間	52,000円 0円	なし	
304						空き室

第5 評価

目的物件は、賃貸用不動産であるので、積算価格と収益価格を求め、これらを調整した価格に基づいて、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

①物件1（土地）

建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	458,000 円/㎡	×0.99	×99.67 ㎡	×0.95	=42,930,000 円

- ア. 標準画地価格：次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。標準画地は、間口・奥行・規模等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 大田-25

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
445,000 円/㎡	×104/100	×100/100	×100/101	=458,000 円/㎡

(上3桁未満四捨五入)

- ・時点修正：令和5年1月1日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅に近い、道路幅員が広い等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の画地条件（略平行四辺形地など）を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態等を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

②物件2（建物）

標準的な建築費に比準して再調達原価を求め、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、建物価格を次のとおり求めた。

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	340,000 円/㎡	×127.61 ㎡	×0.82	=35,580,000 円

- ア. 再調達原価：目的建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況延床面積：登記数量
- ウ. 現価率：
 ・経過年数約7年、経済的残存耐用年数約43年、観察減価率5%（保守管理の状態等を考慮）
 ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。
 現価率：経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）
 現価率：43年÷（7年＋43年）×（1－0.05）＝0.82（小数点3位を四捨五入）
- エ. 建物価格：1万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

物件1は土地利用権等価格を控除し、物件2は土地利用権等価格を加算する等により、積算価格を次のとおり試算した。

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	42,930,000円	×0.75 法定地上権	＝32,200,000円

- ア. 建付地価格：前記1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定の上、近隣の借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権の特性等を勘案して法定地上権割合を査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1万円未満を四捨五入した。

②積算価格

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	積算価格 エ	構成比 オ
1	(42,930,000円)	－32,200,000円)	－	＝10,730,000円	13.7%
2	(35,580,000円)	＋32,200,000円)	×1.00	＝67,780,000円	86.3%
積算価格（合計）				78,510,000円	100.0%

- ア. 基礎となる価格：前記1
- イ. 土地利用権等価格：上記2①
- ウ. 占有減価修正：必要なし
- エ. 積算価格：1万円未満を四捨五入した。
- オ. 構成比：エ÷Σエ（原則として小数点2位を四捨五入した）

Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除して純収益を求め、これを還元利回りで除して、収益価格を次のとおり試算した。

総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
6,191,000 円	-2,118,000 円	=4,073,000 円	÷5.0%	=81,460,000 円

- ア. 総収益：居室ごとに新規契約又は現借家人との再契約を想定して満室時総収入を求め、空室等損失を控除して総収益を査定した。
- イ. 総費用：目的物件の運用に必要な修繕費（平準化した大規模修繕費等を含む）、維持管理費、公租公課、火災保険料、件外備品のリース料相当額を考慮して、総費用を査定した。
- ウ. 純収益：総収益から総費用を控除して、純収益を求めた。
- エ. 還元利回り：取引市場における一般的な純収益利回りを基準とし、目的物件の個別性を考慮して、還元利回りを査定した。
- オ. 収益価格：1万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額

1 試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、更地価格や再調達原価を適切に査定した上、不動産価格の取引面を考慮して建付増減価修正率や建物現価率を的確に把握し得たことなどから、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、類似建物の賃料相場等を踏まえて純収益を適切に査定した上、目的物件の個別性等を考慮して還元利回りを的確に把握できたため、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討を踏まえ、目的物件の典型的な買手は投資家であることを考慮して、2 試算価格を関連付け、調整後の価格を 80,000,000 円と求めた。

2 評価額の決定

調整後の価格に、構成比を乗じ、さらに競売市場修正等を行って、評価額を次のとおり決定した。

物件番号	調整後の価格 ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	引受債務相当額 オ	評価額 カ
1	80,000,000 円	×13.7%	×1.00	×0.80	—	=8,770,000 円
2		×86.3%	×1.00	×0.80	—	=55,230,000 円
一括価格（合計）						64,000,000 円

ア. 調整後の価格：前記 1

イ. 構成比：前記 I 2②

ウ. 市場性修正：必要なし

エ. 競売市場修正：「第 2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定した。

オ. 引受債務相当額：引受けとなる借家契約の敷金等相当額を控除する。本件は控除の必要なし。

カ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価公示 大田-25
所在： 大田区西糀谷 4 丁目 164 番 1 (西糀谷 4-19-9)
価格： 445,000 円 / m²
価格時点： 令和 5 年 1 月 1 日
位置： 「糀谷」駅から約 290m (歩行者専用道を経由する道路距離)
地積： 135 m²
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 東側 6m 区道
用途指定等： 第 1 種住居地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 200%、準防火地域
地域の概要： 戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第 7 附属資料

位置図

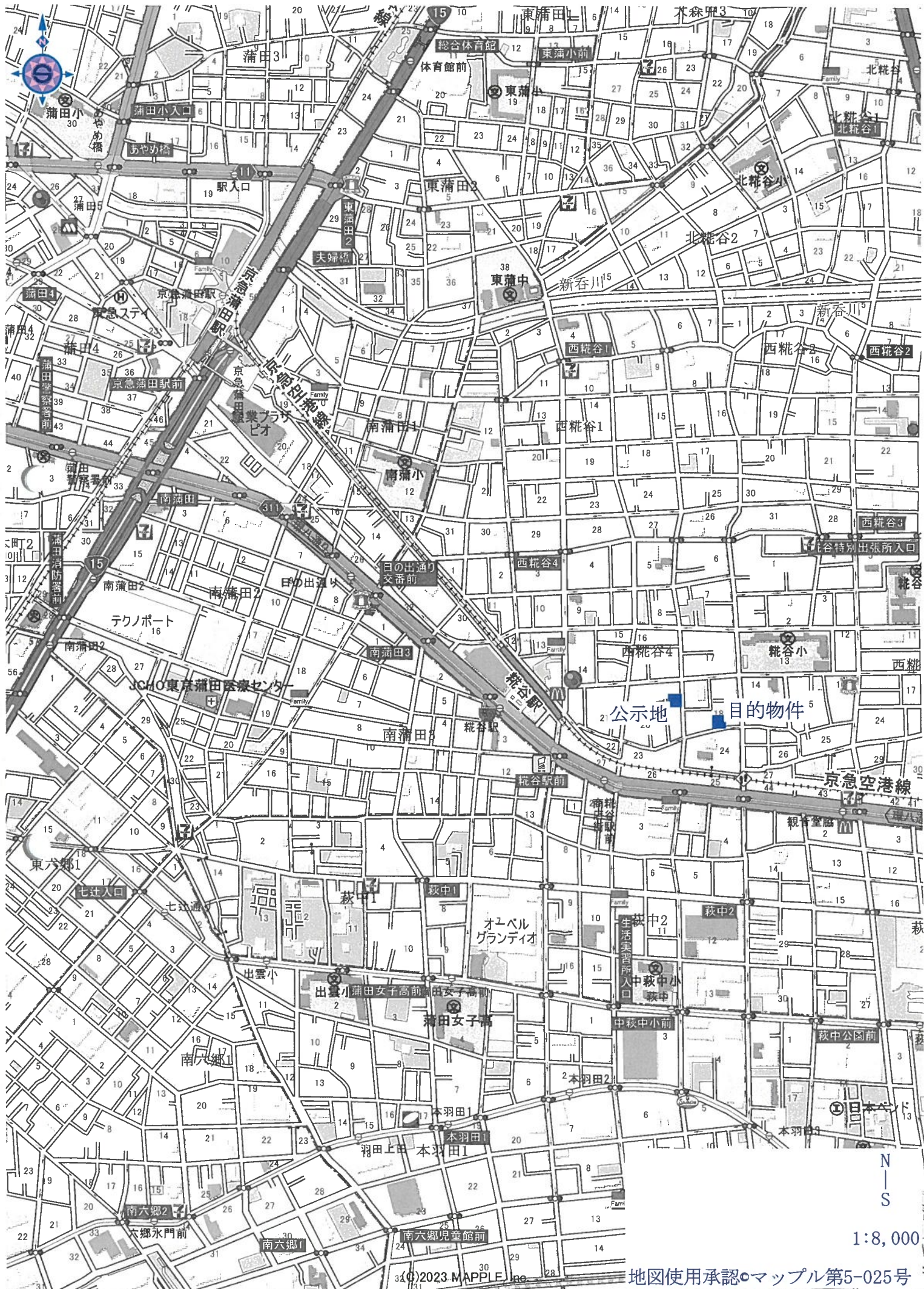
公図写し (A3 判の原図を A4 判に縮小)

地積測量図写し (同上)

建物図面・各階平面図写し (同上)

以上

令和 5 年 12 月 30 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛

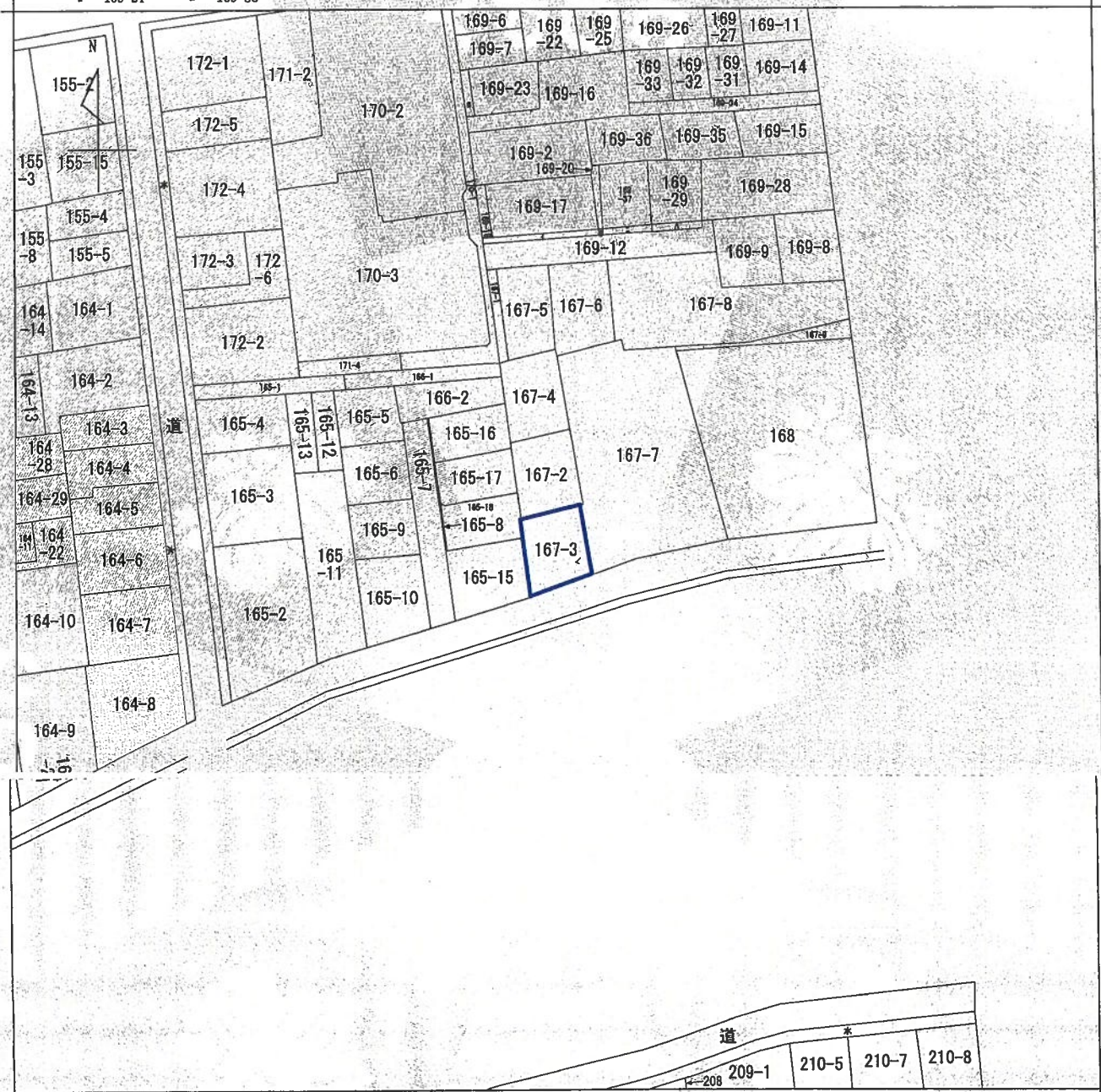


1:8,000 相当

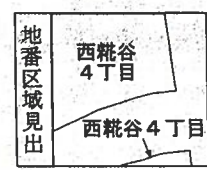
©2023 MAPPLE, Inc. 地図使用承認マッフル第5-025号

地図上の1センチは約80メートル

イ 169-19 ハ 169-30 ※ 169-21
 □ 169-24 ニ 169-38



(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。



請求分	所在	大田区西糀谷四丁目		地番	167番3-			
出縮 方尺	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)			補事 記項	

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。

(東京法務局城南出張所管轄)
 令和5年10月10日
 東京法務局

請求番号：10-1
 (1/1)

登記官



登記年月日：平成27年7月9日

地積測量図

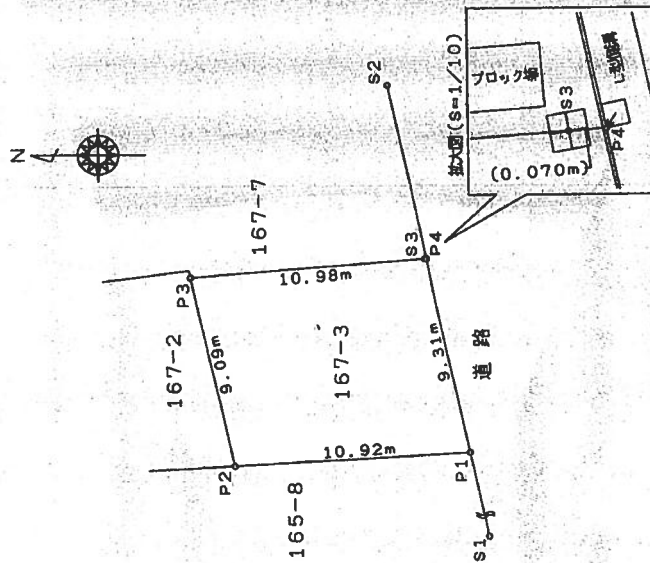
地番 167番3
土地の所在 大田区西糀谷四丁目

求積表

NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn	Xn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
P1	-49474.619	-9108.052	-9.684	-9.684	479112.210396	
P2	-49463.712	-9108.620	8.312	8.312	-411142.374144	
P3	-49461.754	-9098.740	9.684	9.684	-478987.625736	
P4	-49472.706	-9098.936	-8.312	-8.312	411217.132272	
			合計		199.342786	
			合計		99.671393	
			合計		99.67	

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
P1	-49474.619	-9108.052	地積測量
P2	-49463.712	-9108.620	民コンクリート杭
P3	-49461.754	-9098.740	民測量
P4	-49472.706	-9098.936	地積測量
S1	-49478.577	-9126.554	区測量
S2	-49470.976	-9090.813	区測量
S3	-49472.636	-9098.941	民コンクリート杭



測地系	任意座標系
座標系	(区系)
縮尺係数	0.9999901
測年月日	平成27年 5月13日

「管理者による成果の改定が行われていないため、恒久的地物として使用
世界測地系(測地成果2000)」

(長瀬新)

作成者	東京都大田区 4番6号 (平成27年7月11日作成)
申請人	株式会社K.C.プランニング 代表取締役
縮尺	1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局城南出張所管轄)
令和5年10月10日 東京法務局 登記官

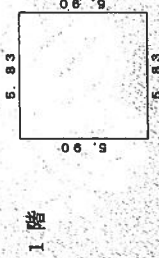
登記年月日：平成29年4月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局城南出張所管理)
令和5年10月10日 東京法務局

登記官

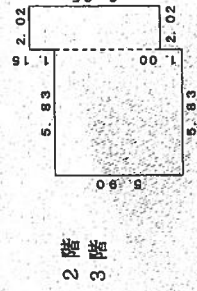
請求番号：10-3

各階平面図



求積表

$5.83 \times 5.90 = 34.3970$
合計 34.3970
床面積 34.39㎡



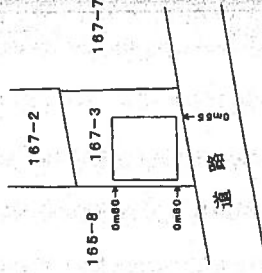
(各階同型)

求積表

$2.02 \times 6.05 = 12.2210$
$5.83 \times 5.90 = 34.3970$
合計 46.6180
床面積 46.61㎡

建物図面

家屋番号	167番3
建物の所在	大田区西糀谷四丁目167番地3



作成者
東京都
土地調査士
家屋

3号
29年4月6日作成

縮尺 1/250

申請人



縮尺

1/500