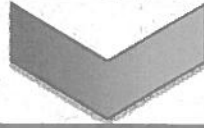


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 湯 澤 杏 奈

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16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月29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 6月 6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30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 5月 1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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	78,490,000 62,792,000	一括	15,698,000	149,957	32,131
1	15,480,000				
2	2,120,000				
3	1,860,000				
4	59,030,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番12
地 目 宅地
地 積 130.24平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 2 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番15
地 目 宅地
地 積 17.81平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 3 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番17
地 目 宅地
地 積 15.70平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 4 所 在 杉並区永福二丁目302番地12、302番地15、
302番地17
家屋 番号 302番12
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 65.57平方メートル
2階 52.05平方メートル

共有者 A 持分200分の119

共有者 B 持分200分の81

物件明細書

令和 6年 3月15日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 湯澤 杏奈

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者B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にも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番12
地 目 宅地
地 積 130.24平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 2 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番15
地 目 宅地
地 積 17.81平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 3 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番17
地 目 宅地
地 積 15.70平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 4 所 在 杉並区永福二丁目302番地12、302番地15、
302番地17
家屋 番号 302番12
種 類 居宅

物件目録

構造 木造スレートぶき2階建

床面積 1階 65.57平方メートル
2階 52.05平方メートル

共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81

令和5年(ケ)第461号
令和5年11月29日受理
令和6年2月27日提出
(評価人 梅本 淳史)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 三上 照彦

物 件 目 録

- 1 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番12
地 目 宅地
地 積 130.24平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 2 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番15
地 目 宅地
地 積 17.81平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 3 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番17
地 目 宅地
地 積 15.70平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 4 所 在 杉並区永福二丁目302番地12、302番地15、
302番地17
家屋 番号 302番12
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 65.57平方メートル
2階 52.05平方メートル

共有者 A 持分200分の119

共有者 B 持分200分の81

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都杉並区永福二丁目40番8号
土地	物件1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □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(全員) □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4
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	■建物共有者(B) ■その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ■その他の者につき、「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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C (留守番)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> C (在宅者)) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	債務者の占有補助者である可能性がある。 独立した占有者としての占有の実態があるといえるのか疑問である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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 (在宅者)	<p>1 私は本建物の留守番で、事情は何も知らない。</p> <p>2 執行官から受け取った書類は、Bに渡しておく。 (令和5年11月29日聴取)</p> <p>3 立入調査については、Bに電話をして了解を取ってくれ。</p> <p>4 Bの了解があったので、短時間で立入調査をして帰ってくれ。</p> <p>5 私の名前はCだが、この件に関わり合いたくない。</p> <p>6 本建物の2階の1室をBの親戚だか友人だかに貸しているようだ。私はその人の名前を知らない。詳しいことはBに確認してくれ。 (令和5年12月6日聴取)</p>
B (債務者)	<p>1 私は本物件の共有者だ。執行官が本建物の立入調査をどうしても本日するというのであれば、やむを得ないので短時間で終わらせてもらいたい。 (令和5年12月6日電話聴取)</p>

執行官の意見

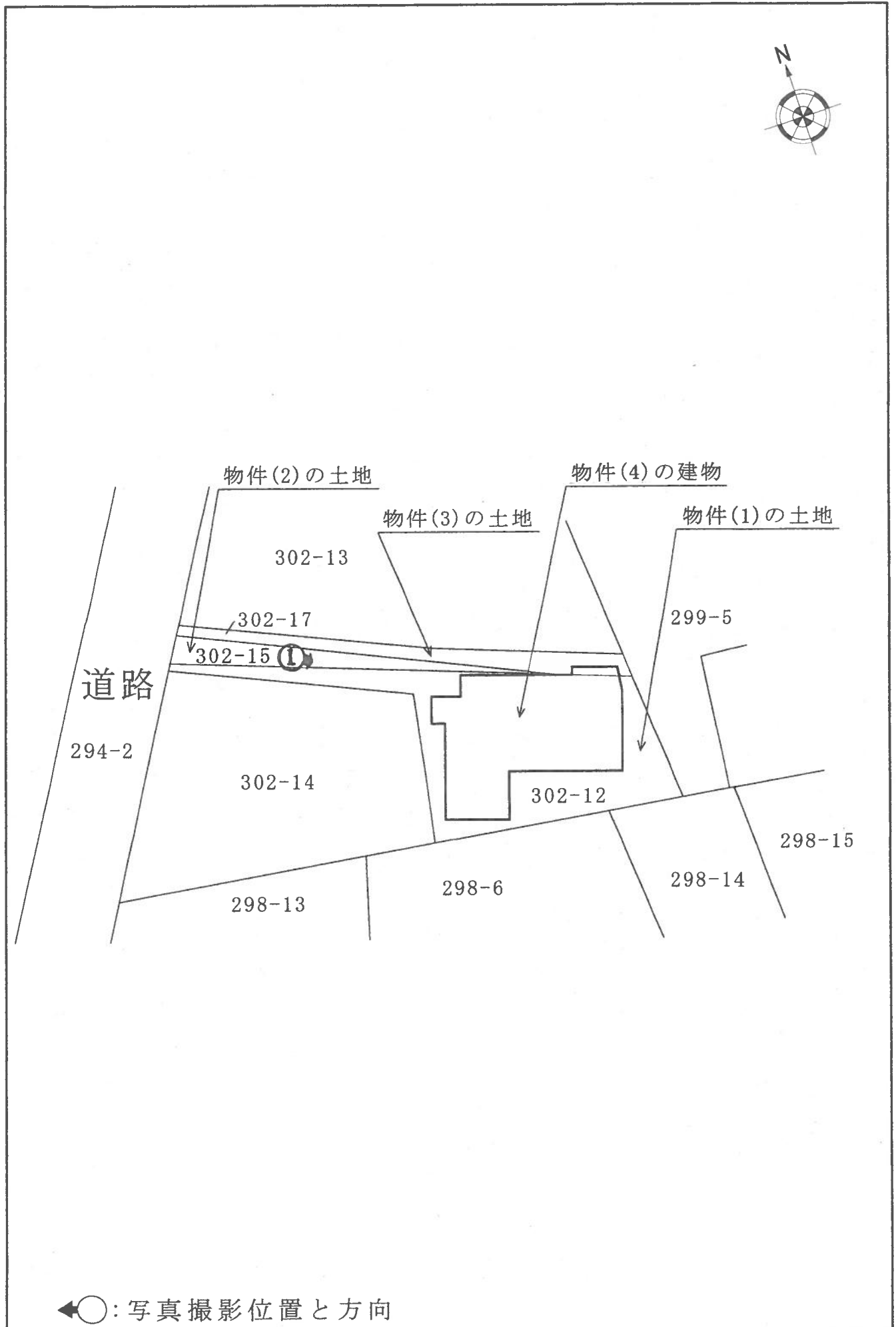
- 1 本対象物件の状況は、土地・建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
 - 2 本敷地は路地状敷地で、北西側で接道面が約2.4メートルで幅員約5.4メートルの道路と接している。
 - 3 本建物の占有状況については、
 - ① 表札の表示「D」
 - ② 郵便受け内に存在した債務者宛ての郵便物
 - ③ 共有者Aの長女Eが提出した『貸家契約等に関する回答書』
 - ④ 債務者の住民票の写し（令和3年10月12日転入）
 - ⑤ 2階への階段を上った両側の洋室には、誰かが寝泊まりをしているような様子が窺われた。
 - ⑥ ライフラインに関する調査結果（東京電力エナジーパートナー㈱からの回答は「当社との契約はありません」とのことであり、東京ガス㈱からの回答は「供給契約者：B、供給開始日：令和5年6月26日」とのことであり、東京都水道局杉並営業所からの回答は「供給契約者：B」とのことである。）
 - ⑦ 前記関係人の陳述
 - ⑧ 債務者に対して、占有権原等に関する照会書を本件住所地に送付したが、現在に至るまで回答書の提出等はない。また、立入調査時に債務者と電話で話しができたが、その後債務者に何度も架電しているが、呼出音はあるが繋がらない。
- 以上のこと及び現場の状況などから、債務者が本建物を管理していると思われるが、具体的な占有者・占有権原については、3・4枚目記載のとおりで不明とせざるを得ない。

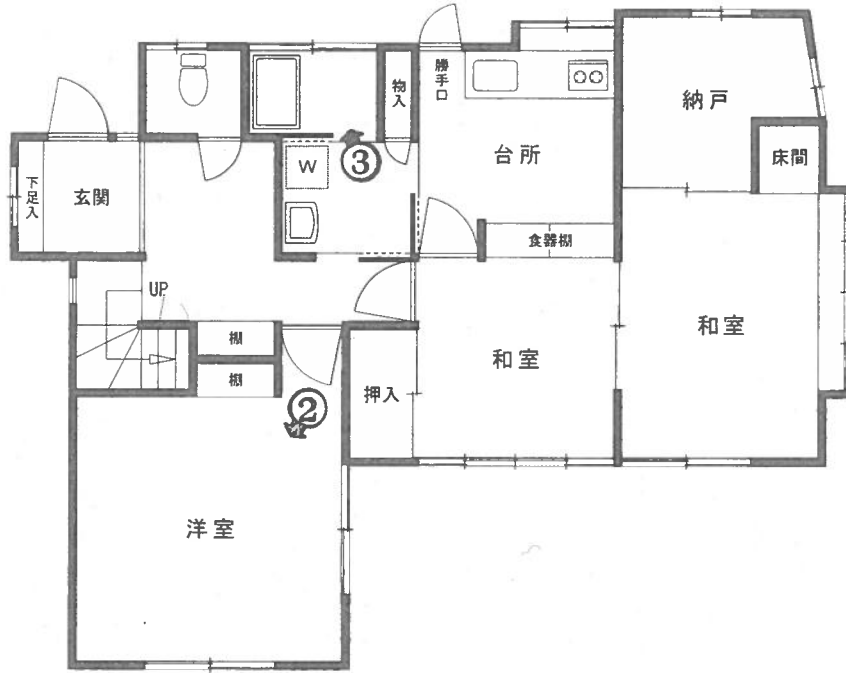
以 上

調査の経過

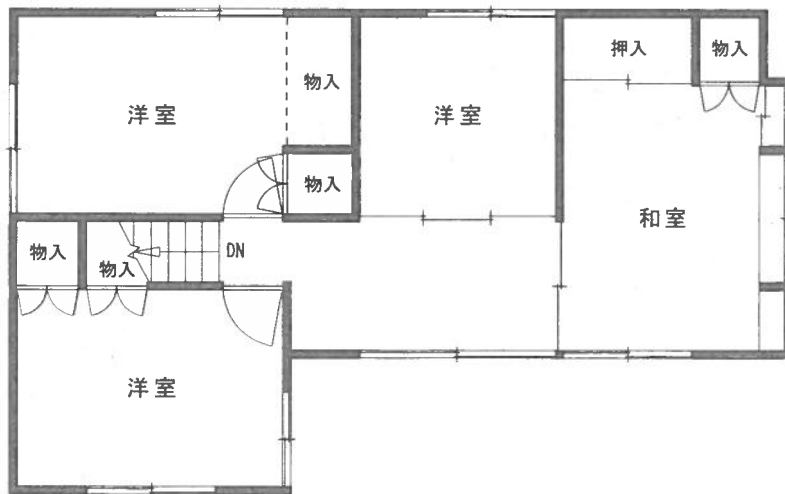
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月29日 14:25-14:35	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 在宅者から聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書交付
令和5年12月6日 9:55-10:15	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 (立入調査) <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 在宅者等から聴取 <input type="checkbox"/> 占有者に対する占有権原等に関する照会書交付
令和5年12月25日	法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 道路部分の登記事項証明書の交付申請
令和6年1月9日	当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> ライフライン (水道) に関する調査
令和6年1月12日	当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者Aに対し, 占有権原等に関する照会書送付
令和6年1月15日	当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> ライフライン (電気・ガス) に関する調査
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月6日 目的物件が不在で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。 <input type="checkbox"/> 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, 所有者の合鍵で解錠して内部に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
(写真3葉添付)		

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





1 階



2 階

←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和5年(ケ)第461号

令和5年12月6日現地調査

令和6年2月27日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一括価格	
金 78,490,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 15,480,000 円
物件2 (土地)	金 2,120,000 円
物件3 (土地)	金 1,860,000 円
物件4 (建物)	金 59,030,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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）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評価するものであり、調査日以降に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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 杉並区永福二丁目40番8号
		特記事項	
		なし	

*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。

物 件 目 録

- 1 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番12
地 目 宅地
地 積 130.24平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 2 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番15
地 目 宅地
地 積 17.81平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 3 所 在 杉並区永福二丁目
地 番 302番17
地 目 宅地
地 積 15.70平方メートル
共有者 A 持分200分の119
共有者 B 持分200分の81
- 4 所 在 杉並区永福二丁目302番地12、302番地15、
302番地17
家屋 番号 302番12
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 65.57平方メートル
2階 52.05平方メートル

共有者 A 持分200分の119

共有者 B 持分200分の81

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1～3）

位置・交通	京王井の頭線「永福町駅」の南西方、道路距離約550m（徒歩約7分）、杉並区永福二丁目40番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%（指定）
	容積率	100%（指定）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	10m第1種高度地区、最低敷地面積70㎡、景観区域、日影規制等。
画地条件	地積	（物件1） 130.24㎡
		（物件2） 17.81㎡
	形状	（物件3） 15.70㎡
		合計 163.75㎡
間口・奥行	北西側間口約2.4m、奥行約26m	
地勢	平坦	
接面道路の状況等	北西側現況幅員約5.4m舗装都道（荒玉水道通り、建築基準法第42条1項1号） 中間画地。 当該都道には告示建築線（第10668号、昭和18年6月30日）の設定があり、設定幅員8mである為、道路中心線から4mの後退が必要である（セットバック、対象地では現況道路との境界から約1.3m後退必要）。	
土地の利用状況等	物件1～3は物件4の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。	
権利の種類	所有権（共有）	
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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	不明（特記事項のとおり）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・杉並区水害ハザードマップによると、洪水による浸水想定区域内である。 ・下水道の配管は本物件の北西側都道にあるが、引込管の状況は不明である。ただし、建物内に風呂やトイレは存する。 ・路地状敷地及び玄関口に家具等が置かれていた。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	主である建物	
建築時期及び	所有権保存年月日（閉鎖登記記載）	昭和29年2月保存登記
経済的残存耐用年数	増築年月日（登記記載）	昭和56年7月13日一部取り壊し、増築
	経過年数	約43年（増築時からの年数とした）
	経済的残存耐用年数	約2年
仕様	構造	木造スレートぶき2階建
	外壁	吹付タイルほか
	天井	ビニールクロスほか
	内壁	ビニールクロスほか
	床	フローリング、畳、CFシートほか
	設備	（1階）キッチン、風呂、トイレ、洗面所
床面積（現況）	1階：65.57㎡、2階：52.05㎡	
	延床：117.62㎡ 登記数量による。	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	7K（1F：洋室（1部屋）、和室（2部屋）、東側和室の隣に納戸、2F：洋室（3部屋）、和室（1部屋））
品等	中位	
保守管理の状態	床の緩んだ箇所、ビニールクロスや障子の剥がれた箇所があった。室内は全体的に日焼けしている。外壁は黒ずみや傷みが見られる。	
建物の利用状況	建物所有者（共有者）が本件建物を管理していると思われるが、具体的な占有者・占有権原は不明である（現況調査報告書6枚目）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・閉鎖謄本に新築年月日の記載がなかったため、保存登記の年月を採用した。なお、日付は、記載の文字が判読できなかったため、2月とした。 ・建物謄本によると、47.86㎡の平家を昭和38年2月20日変更、昭和56年7月13日一部取り壊し、増築。 ・旧耐震基準の建物である可能性が高い。 ・アスベスト使用の可能性は否定できない。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

更地価格を算出した後、必要に応じて建付減価補正を行い、土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (m ²) ウ	建付減価 補正 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ			
1	766,000	×0.80	×130.24	×0.97	= 77,420,000
2	766,000	×0.80	×17.81	×0.97	= 10,590,000
3	766,000	×0.80	×15.70	×0.97	= 9,330,000
				合計	97,340,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

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、近隣地域において、土地の概況(間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定した。

(都) 基準地 杉並 -4

(都) 基準地価格 (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$677,000\text{円/m}^2 \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 91 = 766,000\text{円/m}^2$$

(1万円未満四捨五入)

時点修正：令和5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：(都) 基準地は標準画地であり、補正の必要なし。

地域格差：(都) 基準地の所在地域は対象地域に比して、街路条件でやや劣る。

イ 個別格差：形状、セットバック等を考慮。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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、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 (円) エ
4	165,000	×117.62	×0.04	= 780,000

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：

・ 経過年数約 43年 経済的残存耐用年数約 2年

・ 観察減価率 20%

※ 旧耐震基準の建物である可能性が高いこと、建物の維持管理の状況及び中古戸建住宅の市場性等を考慮した。

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

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 = 2年 ÷ (43年 + 2年) × (1 - 0.2) = 0.04 (小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～3（土地）については土地利用権等価格を控除し、物件4（建物）については土地利用権等価格を加算し、これ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)	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)	
	ア	イ		ウ	
1	77,420,000	×0.75	法定地上権	=	58,070,000
2	10,590,000	×0.75	法定地上権	=	7,940,000
3	9,330,000	×0.75	法定地上権	=	7,000,000
			合計	=	73,010,000

(注) 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。

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を75%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円)
	ア	イ				
1	(77,420,000)	-58,070,000)	/	×1.00	×0.80	= 15,480,000
2	(10,590,000)	-7,940,000)	/	×1.00	×0.80	= 2,120,000
3	(9,330,000)	-7,000,000)	/	×1.00	×0.80	= 1,860,000
4	(780,000)	+73,010,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 59,030,000
一括価格 (合計)						78,490,000

ア 基礎となる価格： 前記1①オ②エ

イ 土地利用権等価格： 上記2①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

(都) 基準地価格 (杉並 -4)

所 在 : 杉並区永福一丁目387番7

住居表示「永福1-37-17」

価 格 : 677,000円/㎡

位 置 : 京王井の頭線「永福町駅」の南東方、道路距離約360mに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 108㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側約4m私道

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、準防火地域、第1種高度地区等

地域の概要 : 一般住宅、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

地積測量図写(物件3)

建物図面・各階平面図写

以上

令和6年2月27日

評価人 不動産鑑定士

梅本淳史 ⑩

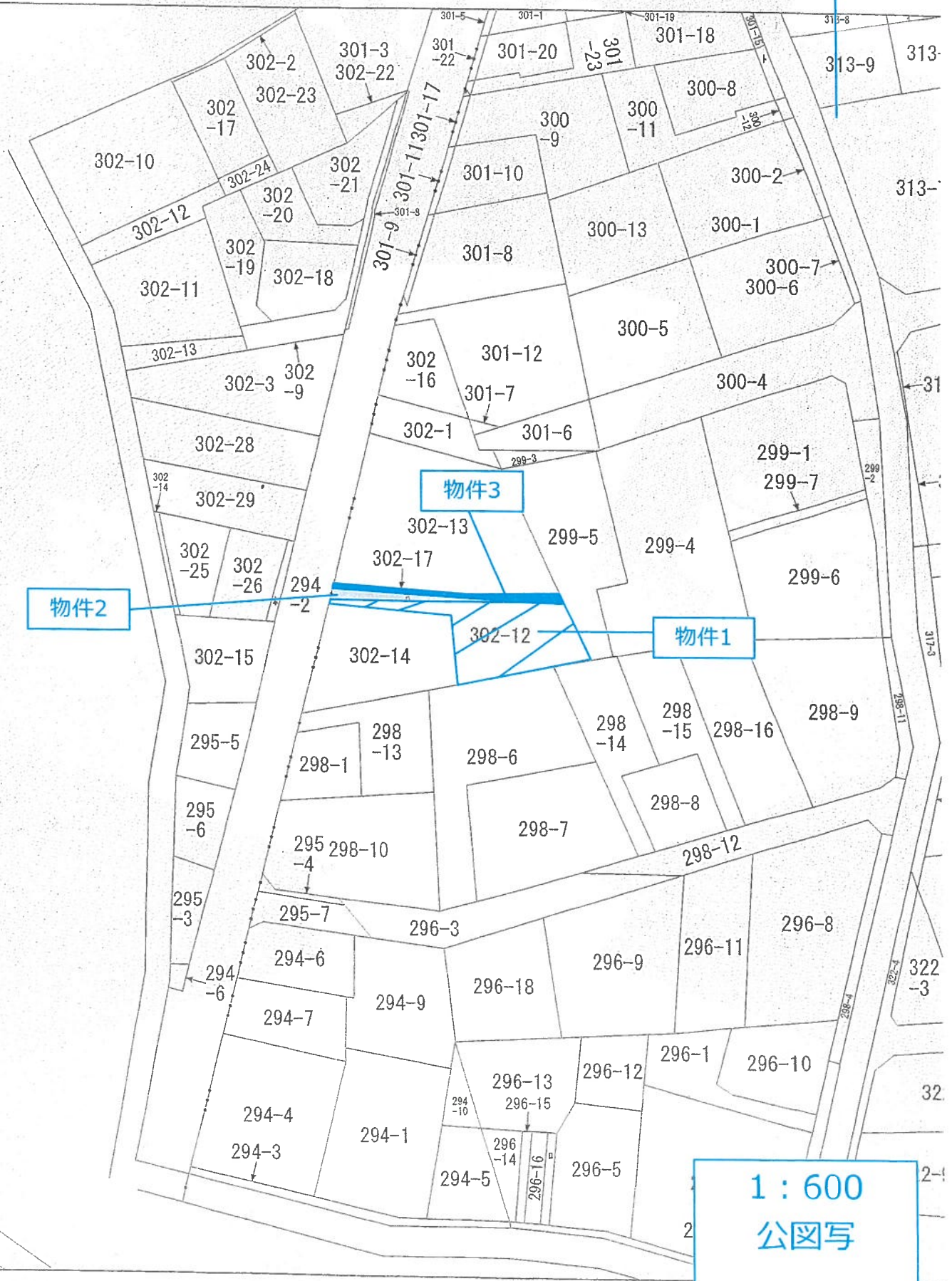
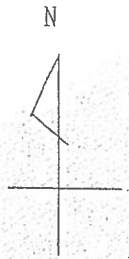
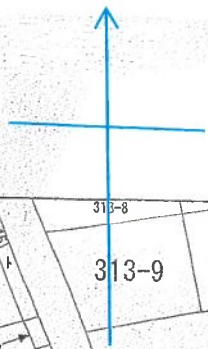
地理院地図
Vector



出典: 国土地理院

位置図

イ 313-12 △ 302-15 ホ 302-27 ト 300-10 リ 457-6
ロ 296-17 ニ 317-9 ヘ 301-24 チ 454-1



1 : 600
公図写

登記年月日：昭和38年4月8日

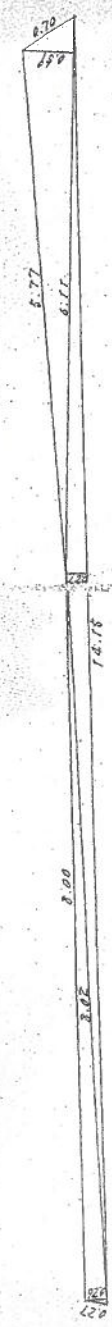
前 302-13 水稲2丁目

地番	302-13
土地の所在	水稲2丁目 302-13 杉並区水稲新

地積測量図

作製年月日
昭和38年4月4日

作製者
[Redacted]



面積計算表

$14.15 \times 0.27 = 3.8205 \times \frac{1}{2} = 1.9102$
$8.02 \times 0.26 = 2.0852 \times \frac{1}{2} = 1.0426$
$6.11 \times 0.59 = 3.6049 \times \frac{1}{2} = 1.8024$
7.7552 坪

物件3
4.755坪
15.70m²

609026

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

A3→A4縮小

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。
(東京法務局登記部所管)

令和5年8月30日 東京法務局

登記官

請求番号：15-2

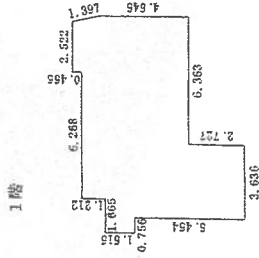
登記年月日：平成24年4月23日

各階平面図

建物図面

家屋番号 302番12

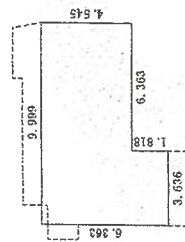
建物の所在 杉並区永福二丁目302番地12、302番地15、302番地17



求積表

1.364 x	0.300 x	2 =	0.204600
2.522 x	0.455 =		1.147510
8.790 x	0.009 =		7.990110
9.090 x	0.303 =		2.754270
10.755 x	1.515 =		16.293825
9.999 x	2.727 =		27.267273
3.636 x	2.727 =		9.915372
合計			65.572960
床面積			65.57 m ²

2階



求積表

9.999 x	4.545 =		45.445455
3.636 x	1.818 =		6.610248
合計			52.055703
床面積			52.05 m ²



作成者

月 9日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3→A4縮小

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。
(東京法務局杉並出張所 作成)
令和5年8月30日 東京法務局

登記官

請求番号：15-3