

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月22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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	3,870,000 3,096,000	一括	774,000	45,548	9,548
1	10,000				
2	810,000				
3	3,050,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 青梅市二俣尾三丁目
地 番 883番3
地 目 公衆用道路
地 積 139平方メートル
共有者 A 持分8分の1

2 所 在 青梅市二俣尾三丁目
地 番 883番7
地 目 宅地
地 積 126.17平方メートル
所有者 A

3 所 在 青梅市二俣尾三丁目883番地7
家屋 番号 883番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 37.18平方メートル
2階 37.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 15.31平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 加藤 修

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】

本件債務者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等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、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」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 青梅市二俣尾三丁目
地 番 883番3
地 目 公衆用道路
地 積 139平方メートル

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 青梅市二俣尾三丁目
地 番 883番7
地 目 宅地
地 積 126.17平方メートル

所有者 A

3 所 在 青梅市二俣尾三丁目883番地7
家屋 番号 883番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 37.18平方メートル
2階 37.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 15.31平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和 5年(ケ)第 223号
令和 5年12月21日受理
令和 6年3月6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 永 田 芳 之

(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 青梅市二俣尾三丁目
地 番 883番3
地 目 公衆用道路
地 積 139平方メートル
共有者 A 持分8分の1
- 2 所 在 青梅市二俣尾三丁目
地 番 883番7
地 目 宅地
地 積 126.17平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 青梅市二俣尾三丁目883番地7
家屋 番号 883番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 37.18平方メートル
2階 37.18平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 15.31平方メートル
(/ 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	東京都青梅市二俣尾三丁目883番地の7		(住居表示未実施)										
土地	物件1、2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <input type="checkbox"/> 山林()												
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 checked="" type="checkbox"/> その他の者(共有者ら) 土地共有者らが物件1の土地を公衆用道路に供している 土地所有者が物件2の土地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													
建物	物件3												
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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td></tr> <tr><td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td></tr> <tr><td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">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 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居宅として使用し、占有している <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													
執行官保管の返処分	<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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年()第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
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	<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
(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権限
占有開始時期	令和 3年 9月 1日 (別居開始日、住民票の転居日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(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
B (建物所有者の元妻)	<p>1 本件建物は、元夫のAが所有しています。私と娘の家族が住むことについて、特に契約はありません。</p> <p>2 1階ダイニングの南側壁に亀裂があり、1階和室の南側で雨漏りがあります。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月11日面談聴取)</p>
A (建物所有者)	<p>1 本件建物は、私が所有しています。</p> <p>2 私は離婚し、令和3年9月1日頃、本件建物から退去しました。本件建物は現在元妻のBと娘家族が居住しています。元妻らが居住することについて、特に契約はしていません。居住のための金員の授受もありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月12日電話聴取)</p>
A (建物所有者)	<p>1 物件2の土地の北西側隣地(886番5)に存する玄関ポーチのタイルの一部が物件2の土地側に越境していることを初めて知りました。全くその認識はありませんでした。</p> <p>2 私は離婚してから、一度も本件建物に戻ったことはありませんし、荷物は何も残っていません。戻る意思もありません。そもそも元妻とは、連絡すら取れない状態です。元妻が、転居先を探しているのか知りません。 建物の使用についても、特に認めた訳でもありません。離婚後も居続けている状況です。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年3月6日電話聴取)</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
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図、添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び現場の状況から、本件建物は元妻のBが居宅として使用し、占有していると認めた。本件所有者Aが、元妻の居住を容認していないことから占有権原は無権限と認める。
- 3 所有者の元妻Bは、1階ダイニングの南側と1階和室の南側で雨漏りがあると述べた。
- 4 ベランダの壁が一部崩壊している。
- 5 室内で犬が7匹飼われている。
- 6 評価人の調査によると、物件2の土地の北西側隣地886番5の土地上のタイルの一部が、物件2土地に越境している可能性がある。886番5の土地所有者に照会したところ、越境の認識が無かったと回答している。また、土地所有者も越境されている認識は全く無かったと述べており、将来係争の可能性はある。
- 7 上記調査に基づき、3枚目から4枚目記載のとおり報告する。

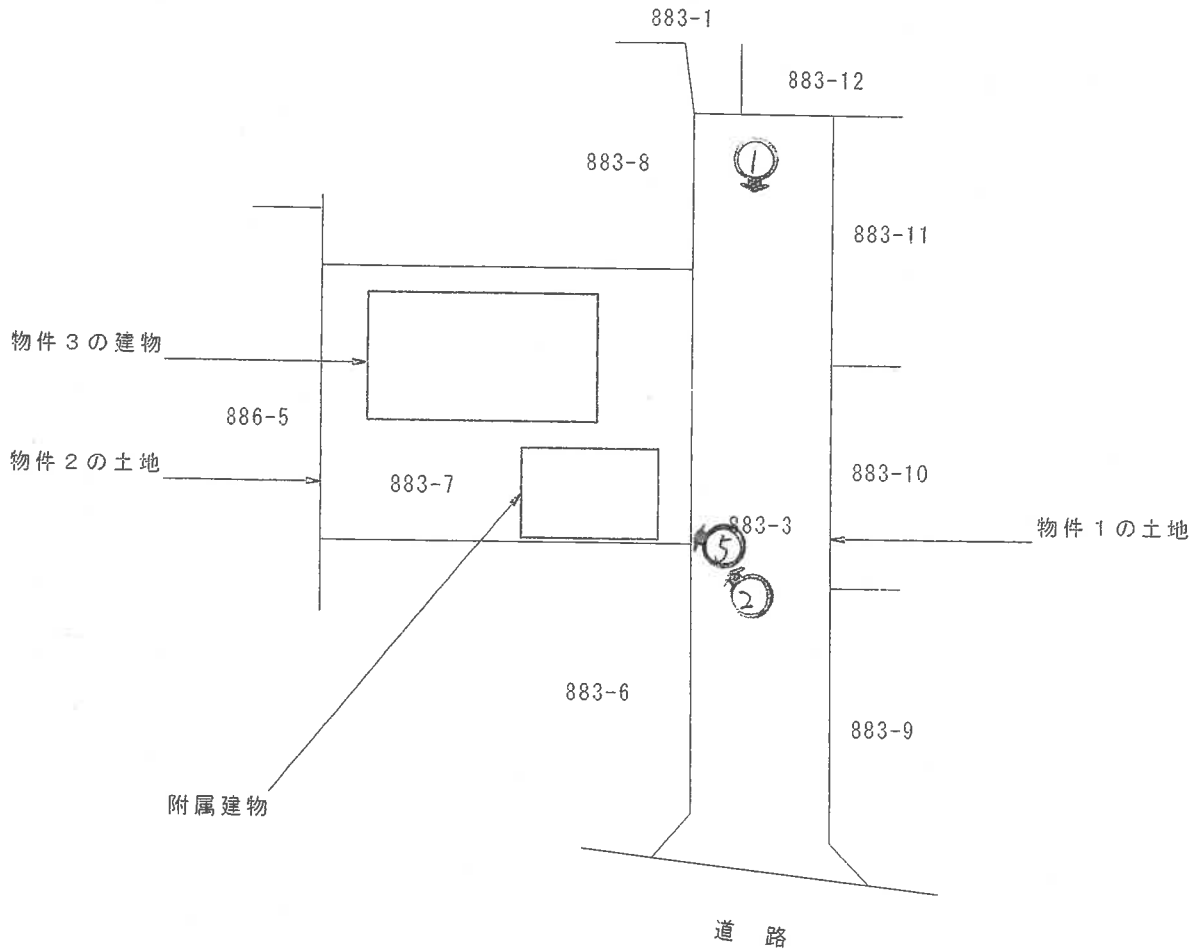
以上

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12月27日(水)	当庁	ライフライン調査(郵送)、所有者に照会(郵送)
令和6年1月4日(木) 13:39-13:41	物件所在地	現地確認、占有調査、写真撮影、臨場通知書・照会書の差置き
令和6年1月11日(木) 9:46-10:03	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行 建物所有者の元妻の面談
令和6年1月12日(金)	当庁	所有者の電話聴取
令和6年2月26日(月)	当庁	西側隣地(886番5)所有者に照会(郵送)
令和6年3月6日(水)	当庁	所有者の電話聴取
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月11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。</p> <p><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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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)

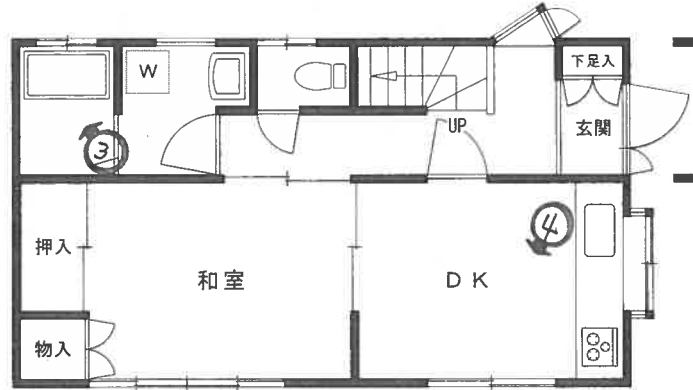
(土地建物位置関係図)

令和5年(ケ)第223号

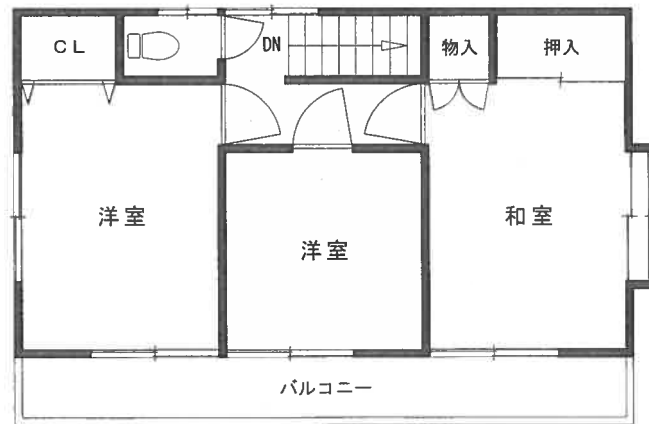


◀○: 写真撮影位置と方向

物件3



1 階



2 階

附属建物



←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和5年(ケ)第223号
令和6年1月11日現地調査
令和6年2月29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 3,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000円
物件2 (土地)	金 810,000円
物件3 (建物)	金 3,050,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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2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。
- 4 物件1の内訳価格は、私道の持分価格である。

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		同左
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 青梅市二俣尾三丁目
 地 番 883番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 139平方メートル

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 青梅市二俣尾三丁目
 地 番 883番7
 地 目 宅地
 地 積 126.17平方メートル

所有者 A

3 所 在 青梅市二俣尾三丁目883番地7
 家屋 番号 883番7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 37.18平方メートル
 2階 37.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 15.31平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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及び物件2）

位置・交通	JR青梅線「二俣尾」駅の南東方約600m（道路距離、以下同じ）、徒歩約8分弱、同「石神前」駅の北西方約1km、徒歩約13分弱に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	戸建住宅のほかに共同住宅、農地等も見られる多摩川沿い段丘上の住宅地域である。物件1及び2土地は、南西向き傾斜地に造成された住宅地内にあり、南西方の多摩川段丘沿いには急傾斜の山林が広がる。 小・中学校、コンビニエンスストア、郵便局等は概ね徒歩圏内に存するが、青梅市街地からはやや離れている。	
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）、敷地面積の最低限度120㎡ 航空法、土砂災害警戒区域、東京都建築安全条例 秩父多摩甲斐国立公園（普通地域） 東京都景観条例（一般地域） 青梅市の美しい風景を育む条例（一般地区※） ※但し、物件1土地の南側一部は、多摩川沿い景観形成地区（上流エリア）にも係る。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他 地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	〔物件1土地…私道〕 139㎡（登記地積） 持分8分の1（登記記載） ※法務局備付の地積測量図が存するが、当時の測量精度等を考慮すると、専門家による再測量が実施された場合、誤差が生じる可能性があるため留意を要する（以下、物件2土地も同じ）。 ほぼ帯状の不整形地 幅約5m、長さ（総延長）約27m。入口部分には隅切りが設けられている。 南西向き緩傾斜 物件2土地が接面する行き止まりの公衆用道路（建築基準法第42条1項2号の開発道路、私道）である。 〔物件2土地…宅地〕 126.17㎡ ※法務局備付の地積測量図あり ほぼ長方形 間口約9.6m・奥行約13.1m 南西向き雛壇状に造成された開発区域内にあり、宅盤面は道路から約2m高く位置しており階段を利用する。隣接地とも高低差がある。宅盤面はほぼ平坦。敷地南側に位置する車庫は接面道路と等高である。 —

接面道路の状況等	物件 1 土地	物件 1 土地自体が私道であり、南西側で現況幅員約4.7mの舗装市道（建築基準法第42条1項2号、及び第42条2項の重複区間）に接続する。なお、本件開発区域以外の市道の幅員は約3mである。
	物件 2 土地	南東側で幅員約5mの上記舗装私道（建築基準法第42条1項2号）に等高ないし約2m高く接面する中間画地である。
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件 1 土地（持分）は、私道として公共の用に供されている。 ・物件 2 土地は、物件 3 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 <small>（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）</small>	上水道 都市ガス 下水道	あり なし ※プロパンガスの利用 あり
土地の履歴等	過去の住宅地図で調査したところ、昭和47年頃は田、昭和63年頃は畑、平成10年頃は空地で、建物の敷地として利用されていた形跡はみられない。その後、平成12年1月に物件 3 建物が建築され現在に至る。 閉鎖登記簿においても土壌汚染が疑われる所有者の記載はない。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> ① 物件 1 及び 2 土地は、平成7年4月に開発許可を受けて宅地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。また、物件 2 土地内に存する擁壁についても検査済証の発行記録がある。ただし、今後、専門家や所轄官庁等より擁壁や地盤の強度・安全性が確保されていないと判断された場合には、改修や組直し等の指導、また建築物に対しても、安全性確保のための指導を受けることがあり、この場合、不測の費用が発生する可能性もあるため留意を要する。 ② 物件 2 土地の擁壁上に、ブロックが3段程度積み増しされている。現状、積み増しされたブロック部分には土圧がかかっていないと見受けられるが、ブロック部分に土圧がかかると、積み増し擁壁として、構造上・耐震上の安全性について、専門家による調査が必要となる可能性があることから留意を要する。 ③ 物件 2 土地の北西辺のうち、擁壁の縦壁が本件敷地の内側に立っている部分（クランク状になっている部分）について、北西側隣地（地番886番5）の玄関ポーチのタイルが本件敷地側に越境しているとみられる。占有者Bによると、平成12年に本物件を購入した当時から同じような状態であったと記憶するが、詳しい経緯は分からないとのことである。 ④ 物件 1 及び 2 土地は、土石流の危険がある「土砂災害警戒区域」に指定されている。また物件 1 土地の隅切り付近から南西側は、上記とは別に急傾斜地の崩壊の危険がある「土砂災害警戒区域」に指定されている。 ⑤ 物件 1 及び 2 土地は「青梅市防災マップ」における浸水予想区域の指定はない。実際の浸水履歴についても、青梅市に記録が残る平成10年以降、青梅市への報告はない。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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12年1月25日新築 約24年 約1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、塗壁等 クロス貼、合板等 フローリング、畳、塩ビシート等 台所、浴室、洗面台、トイレ(2)等 2階南側にバルコニーがある。
床面積（現況）	1階 2階 延	37.18 m ² 37.18 m ² 74.36 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4DK 1階：和室(1)、DK、浴室、洗面室、トイレ等 2階：洋室(2)、和室(1)、トイレ等
品 等	中位の下	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・本件債務者のBが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	<p>① 建物外部は、バルコニー下の軒天部分に腐食が認められる。Bによると防水シートに施工不良があるとのことである。</p> <p>② 建物内部は、Bの陳述によると、ダイニング南側の壁に亀裂があり、サッシが閉まりにくく、1階和室の南側で雨漏りがあるとのことであるが、2階和室の天井や襖にも雨染みのような跡が認められ、木部には白カビも認められた。室内はこの他にも、襖や障子の損傷、内壁の汚れや劣化、畳・フローリング・床材の劣化、1階和室床の一部に沈み、台所・浴室・トイレ等の水廻りの汚れ、玄関ドアの開閉不具合等、損傷・劣化の程度が大きい。なお、家財道具や私物が多いため、目視で確認することが出来なかった箇所も多いため留意を要する。 上記、軒天部分や玄関ドア・サッシの開閉の不具合の状態から、雨漏り等が建物の躯体に及ぼしている影響の程度、及び建物の継続使用の可能性については専門家による詳しい調査が必要となるため留意を要する。</p> <p>③ 室内で、犬を7匹飼育しており、ペット臭が認められた。</p> <p>④ 建物の検査済証については、発行記録がある。</p>	

区 分	附属建物	
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12年1月25日新築 約24年 約21年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 そ の 他	鉄筋コンクリート造平家建 陸屋根 コンクリート コンクリート コンクリート コンクリート -
床面積(現況)	15.31 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り そ の 他	車庫 - 車庫の高さは約2mであり、車種により車庫の寸法に収まらない場合もあるため留意を要する。
品 等	中位	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・本件債務者のBが主たる建物とともに車庫として使用している。 ・占有減価等の要因はない。 	
特 記 事 項	主たる建物と合わせて、検査済証の発行記録がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件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 工	持分 オ	建付地価格等 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	42,500円/㎡	× 0.02	× 139 ㎡		× 1 / 8	= 10,000円
2	42,500円/㎡	× 0.99	× 126.17㎡	× 0.8		= 4,250,000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1土地は現況道路であるので、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。

【 公示地 （ 青梅 - 24 ） 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 44,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100.5}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{105} & = & 42,500\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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である。

標 準 化 補 正：方位(北西) +1% ※公示地の標準化補正を考慮(北方位を標準)

地 域 格 差：公示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。

※土砂災害警戒区域に含まれる点については地域格差において考慮した。なお、公示地-24も土砂災害警戒区域に含まれる。

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。

〔物件1土地〕 ・ 現況道路敷であることを考慮し、価値率を標準画地価格の2%と査定した。

〔物件2土地〕 ・ 方位(南東) +4% ※北方位を標準
 ・ 行き止まり道路 -2%
 ・ 高低差 -3%

※擁壁や階段等により土地の水平投影面積に対し宅地の有効面積が減少するが、車庫部分が庭下のため庭先を広く使用できる点、並びに居住の快適性は優るが、出入りの利便性や居住の安全性がやや劣る点を総合的に考慮し査定した。

$$\text{相乗積} (1.04 \times 0.98 \times 0.97 \approx 0.99)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} : 0.99}}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1土地は現況道路であるので、必要なし。
 物件2土地は敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-20%と判定した。

オ 持 分：登記記載による。

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	160,000円/㎡	× 74.36㎡	× 0.05	= 590,000円
	附属建物	200,000円/㎡	× 15.31㎡	× 0.39	= 1,190,000円
物件3建物の価格 (主である建物と附属建物の合計)					= 1,780,000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 : 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は一致するものではない。
- ・ 観察減価については、主である建物及び附属建物のそれぞれについて、建物の経過年数、建物の保守管理の状態、建物の状態（老朽化や損傷の程度、内装・設備の汚れや劣化による物理的要因による減価、機能的要因による減価等）、間取りの種類（主である建物）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。

	主である建物	附属建物
残価率	3%	3%
経過年数	約24年	約24年
経済的残存耐用年数	約1年	約21年
観察減価率	50%	20%

$$\begin{array}{l} \text{主である建物} \quad \text{残価率} \quad 0.03 \quad + \quad (1 - 0.03) \quad \times \quad \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{24\text{年} + 1\text{年}} \quad \times \quad (1 - 0.50) \quad \doteq \quad \text{現価率} \quad 0.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{附属建物} \quad 0.03 \quad + \quad (1 - 0.03) \quad \times \quad \frac{21\text{年}}{24\text{年} + 21\text{年}} \quad \times \quad (1 - 0.20) \quad \doteq \quad 0.39 \end{array}$$

(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、土地（物件2の宅地）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
2	4,250,000円	× 0.7	法定地上権	= 2,980,000円

ア 建付地価格：前記1.①.カ

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	10,000円			×0.8	×0.8	= 10,000円
2	4,250,000円	- 2,980,000円		×0.8	×0.8	= 810,000円
3	1,780,000円	+ 2,980,000円	×1.0	×0.8	×0.8	= 3,050,000円
一括価格（合計）						3,870,000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：主である建物の継続使用の可能性についての不確実性、開発造成地にあり高さのある擁壁を有すること、物件2土地の一部に対する隣接地側からの越境、土砂災害警戒区域に位置すること等の要因が複合的に物件価値に影響している点をふまえると、土地建物一体での市場性修正として、さらに-20%の補正を要すると判断した。

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]

【 公示地 (青梅 - 24) 】

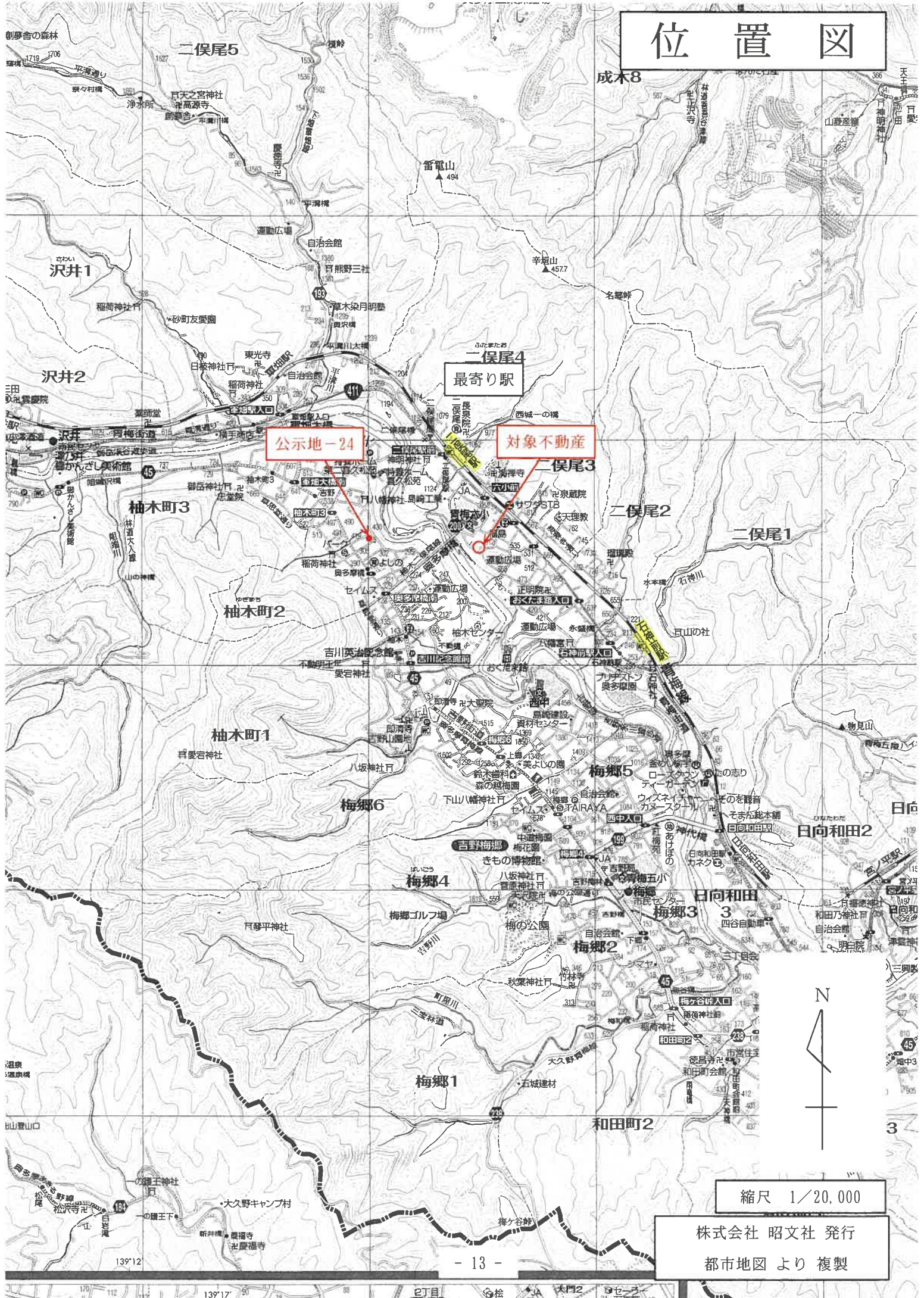
価 格 時 点	令和5年1月1日
所 在 ・ 地 番	青梅市柚木町2丁目416番2
1 m ² 当たりの価格	44,800円/m ²
地 積	127m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	北西5m市道
交通施設との接近状況	「二俣尾」駅 970m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40,80) 国立公(普通)
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

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

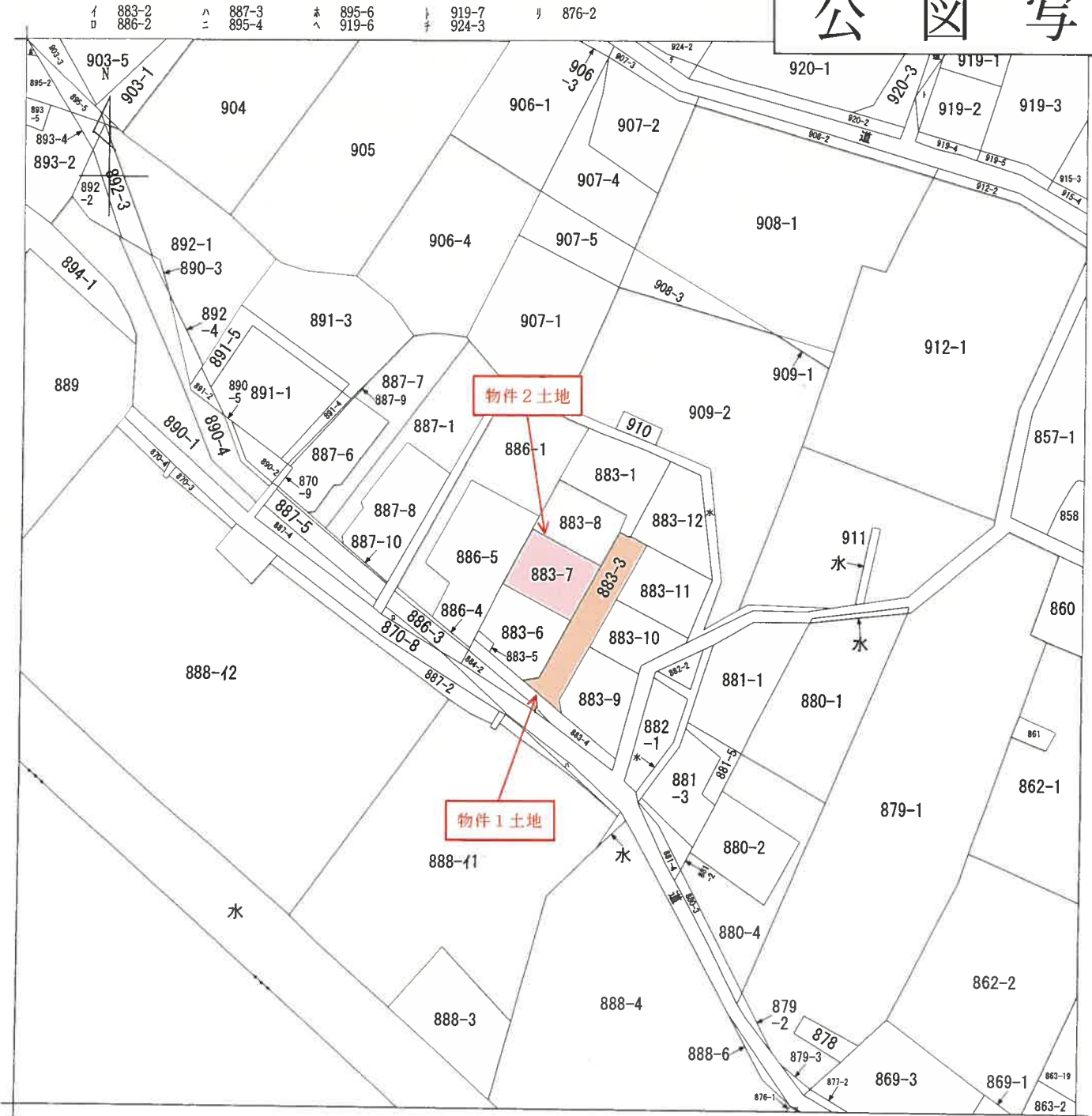
位置図



縮尺 1/20,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

公 図 写



(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
二俣尾3丁目

請求部	所在	青梅市二俣尾三丁目			地番	883番7			
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1月11日
東京法務局西多摩支局
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年9月6日

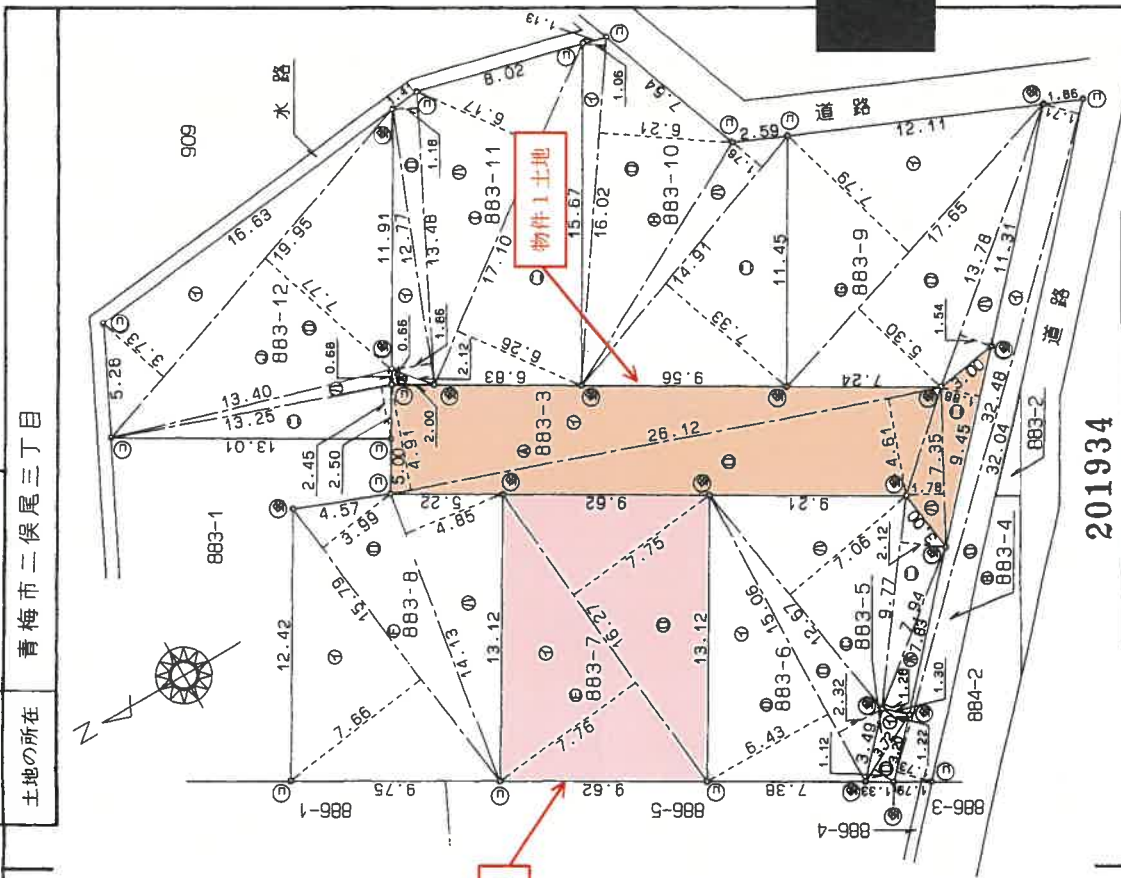
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和6年1月11日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

地積測量図 1/2

地番 883-3, -4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

土地の所在 青梅市二俣尾三丁目



求積表

地番 符号	④ 883-3	高さ	倍面積
1	底辺	4.91	128.2492
0		26.12	120.4132
8		7.35	13.0830
二		9.45	17.7660
	合計	倍面積	279.5114
	合計	面積	139.75570
		坪数	42.27
			m ² 坪

地番 符号	④ 883-4	高さ	倍面積
1	底辺	1.71	55.5408
0		32.48	56.1904
	合計	倍面積	111.7312
	合計	面積	55.86560
		坪数	16.89
			m ² 坪

地番 符号	④ 883-5	高さ	倍面積
1	底辺	1.22	4.5384
0		3.72	4.1664
	合計	倍面積	8.7048
	合計	面積	4.35240
		坪数	1.31
			m ² 坪

境界点	境界線の種類
④	石
⑤	金
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	鉄

作製者

土地家屋調査士

7年9月4日(作製)

申請人

縮尺 1/250

201934

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成7年9月6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1月11日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

2/2

地積測量図

⑧ 883-3、4、11、6、12

883-3-42

地番

土地の所在 青梅市二俣尾三丁目

平成七年九月六日

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	16.02	1.06	16.9812
ロ	16.02	6.21	99.4842
ハ	14.91	1.76	26.2416
ニ	14.91	7.33	109.2903
ホ	合計倍面積		251.9973
	合計地積坪数		125.99 m ²
			38.11 坪

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	12.77	1.86	23.7522
ロ	13.48	1.18	15.9064
ハ	17.10	6.17	105.5070
ニ	17.10	6.26	107.0460
ホ	合計倍面積		252.2116
	合計地積坪数		126.10580 m ²
			38.14 坪

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	19.95	3.73	74.4135
ロ	19.95	7.77	155.0115
ハ	13.40	0.68	9.1120
ニ	13.25	2.45	32.4625
ホ	2.12	0.66	1.3992
ヘ	合計倍面積		272.3987
	合計地積坪数		136.19935 m ²
			41.20 坪

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	15.06	6.43	96.8358
ロ	15.06	2.32	34.9392
ハ	12.67	7.06	89.4502
ニ	9.77	2.12	20.7124
ホ	7.94	1.28	10.1632
ヘ	合計倍面積		252.1008
	合計地積坪数		126.05040 m ²
			38.13 坪

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	16.27	7.76	126.2552
ロ	16.27	7.75	126.0925
ハ	合計倍面積		252.3477
ニ	合計地積坪数		126.17385 m ²
			38.16 坪

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	15.79	7.66	120.9514
ロ	15.79	3.99	63.0021
ハ	14.13	4.85	68.5305
ニ	合計倍面積		252.4840
	合計地積坪数		126.24200 m ²
			38.18 坪

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	17.65	7.79	137.4935
ロ	17.65	5.30	93.5450
ハ	13.78	1.54	21.2212
ニ	合計倍面積		252.2597
	合計地積坪数		126.12985 m ²
			38.15 坪

H 7 9 6

201935

作製者

土地家屋調査士

申請人

7年9月4日(作製)

縮尺

1/1

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成12年1月31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。
令和6年1月11日 東京法務局西多摩支局

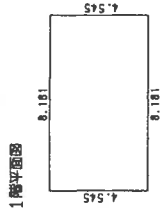
A3をA4に縮小

平成 貳 年 月 日 登記

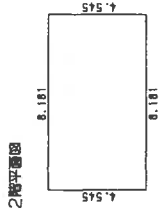
各階平面図

家屋番号 883 番 7
建物の所在 曹崎市 二保尻 三丁目 883番地7

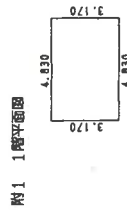
各階平面図



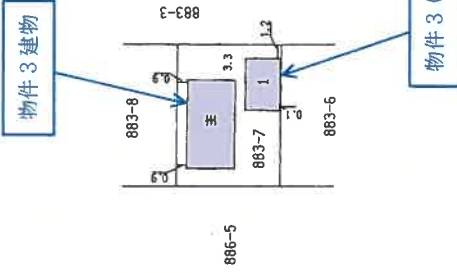
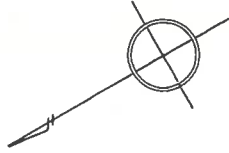
求積表
8.181 x 4.545 = 37.182645
合計 床面積 37.18m²



求積表
8.181 x 4.545 = 37.182645
合計 床面積 37.18m²



求積表
4.830 x 3.170 = 15.311100
合計 床面積 15.31m²



040519

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年 1月29日(作製)

作製者 土地調査士 家屋

(東京土地家屋調査士会用紙)