

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 5月 7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 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 3月25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, 2	136,040,000 108,832,000	一括	27,208,000	522,735	113,080
1	104,440,000				
2	31,600,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 武蔵野市吉祥寺南町一丁目 |
| | 地 番 | 2691番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武蔵野市吉祥寺南町一丁目2691番地2 |
| | 家屋 番号 | 2691番2 |
| | 種 類 | 事務所 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.35平方メートル
2階 129.12平方メートル
3階 107.31平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月15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, 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】
別紙占有者目録記載のとおり

 - 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 | 武蔵野市吉祥寺南町一丁目 |
| | 地 番 | 2691番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武蔵野市吉祥寺南町一丁目2691番地2 |
| | 家屋 番号 | 2691番2 |
| | 種 類 | 事務所 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.35平方メートル
2階 129.12平方メートル
3階 107.31平方メートル |



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	101号室	本件所有者	
2	102号室	A	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2	103号室	株式会社TARIKI	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2	201号室	B	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2	202号室	本件所有者	
2	203号室	株式会社TARIKI	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2	205号室	本件所有者	
2	206号室	本件所有者	
2	207号室	C	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	208号室	本件所有者	
2	210号室	本件所有者	
2	301号室	本件所有者	
2	302号室	本件所有者	
2	303号室	株式会社STILTS	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2	305号室	本件所有者	
2	306号室	本件所有者	
2	307号室	株式会社華豊	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
2	308号室	株式会社S・N・P	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

令和6年(ケ)第82号
令和6年5月31日受理
令和6年7月19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 林崎雄彦 (印)

(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 | 武蔵野市吉祥寺南町一丁目 |
| | 地 番 | 2691番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武蔵野市吉祥寺南町一丁目2691番地2 |
| | 家屋 番号 | 2691番2 |
| | 種 類 | 事務所 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.35平方メートル
2階 129.12平方メートル
3階 107.31平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺南町一丁目28-22 パピル吉祥寺		
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			
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が異なる(<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 — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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店舗・居宅・事務所として占有している <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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26.6.1 自 H28.6.1 至 定めなし	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 9万円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20万円	鍵の引渡日は H26.5.19
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号 株式会社 TARIKI	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R元.6.16 自 R5.6.16 至 定めなし	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 10万円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20万円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30.5.2 自 R4.5.2 至 定めなし	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6万円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 6万円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号 株式会社 TARIKI	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R元.6.16 自 R5.6.16 至 定めなし	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万2000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 5万2000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：所有者	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		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 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"/> 205号 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207号 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 3.7.17 自 R 5.7.17 至 定めなし	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 5万円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 208号 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 210号 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室

※ 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：所有者	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		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

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"/> 302号 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号 株式会社 STILTS	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2.3.1 自 R2.3.1 至 定めなし	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6万1600円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 5万6000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input 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"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 307号 株式会社華豊	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29.6.18 自 R5.6.18 至 定めなし	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万5000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 5万5000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 308号 株式会社 S・N・P	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2.10.15以前 自 R4.10.15 至 定めなし	<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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 5万円	占有会社解散登記あり

※ 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：所有者	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		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (102号占有者)	1 臨場日時通知書を見て電話した。 2 午後1時から午後5時まで教室を開いているので、立ち入り調査は、それ以外の時間帯を希望する。 <p style="text-align: right;">(令和6年6月11日電話聴取)</p>
所有者相続財産管理人	1 本件建物の鍵を提供する。 2 308号の賃借人から、6月20日に解約申入れがあり、7月19日に退去予定との連絡があった。 <p style="text-align: right;">(令和6年7月8日電話聴取)</p>
A (102号占有者)	1 賃料を下げてもらい、現在は月額9万円となっている。
株式会社 STILTS (303号占有者) 代表者	1 本件建物の賃貸借契約書を提示する。 <p style="text-align: right;">(令和6年7月10日面接聴取)</p>
所有者相続財産管理人	1 本件建物の鍵の返還を受けた。 2 本件建物の共用部分にゴミが放置され、これを撤去したことがある。ゴミは賃借人が放置したものではないと思う。 <p style="text-align: right;">(令和6年7月11日面接聴取)</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
(6 枚目)

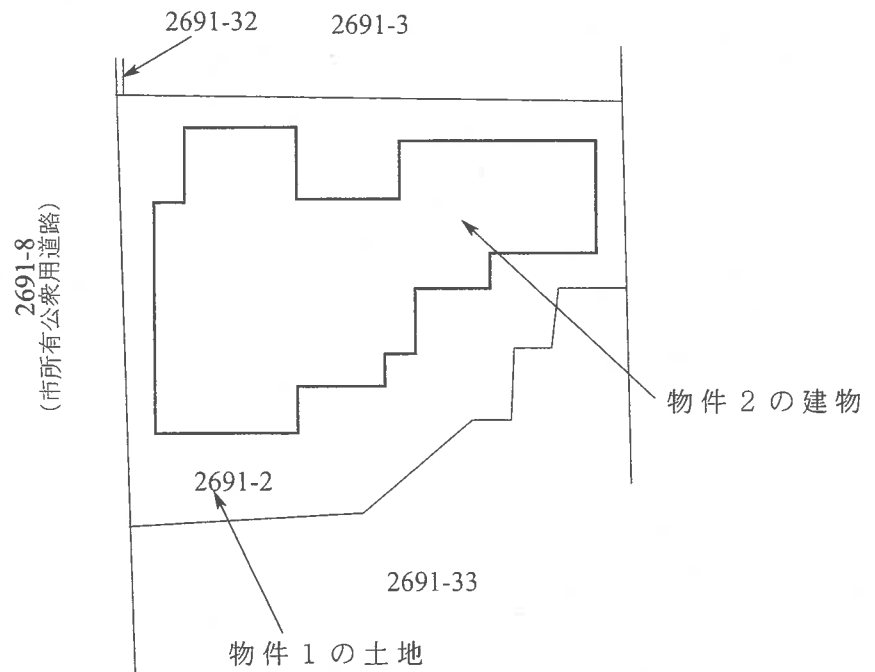
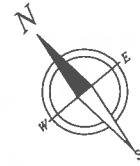
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述、ライフライン照会結果、所有者相続財産管理人からの回答及び室内の状況等から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 なお、306号に関しては、水道供給契約があるものの、賃借人がない旨を所有者相続財産管理人が回答していること、差し置いた臨場日時通知書が放置されていたこと、室内にめぼしい動産が存在しないことから、空室として報告する。
- 4 308号の契約に関しては、所有者相続財産管理人の手元に更新後の賃貸借契約書しか存在せず、水道供給契約も停止中となっており、占有開始時期が明確でない。室内に照会書を差し置いたが、期限を経過するも回答はない。差し置いた臨場日時通知書は放置されており、出入りがないように観察された。所有者相続財産管理人の陳述によれば、占有者は退去を予定しているとのことであった。また、同管理人の回答には、賃料が武蔵野市に差し押さえられているとの記載がある。
- 5 206号及び306号の各居室は、天井部分のクロスが剥離し垂れ下がっていた。
- 6 202号、208号、210号、301号、302号、306号の各居室にはめぼしい動産が存在しなかった。101号、206号、305号の各居室には、前占有者が残置したと思われる一定の動産が存在した。
- 7 所有者側提供の鍵では解錠できない居室があった。
- 8 本件建物南側の敷地内に、受水槽が存在した。

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6年5月31日 ： - ：	当庁	不動産登記情報取得
令和6年5月31日 15:30-15:55	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影
令和6年6月3日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送, 所有者に対し照会書郵送
令和6年6月7日 14:00-14:20	物件所在地	臨場日時通知書差置
令和6年6月11日 ： - ：	当庁	関係人から電話聴取
令和6年7月8日 15:55-16:10	所有者相続財産管理 人事務所	関係人から陳述聴取, 本件建物の鍵を借受
令和6年7月10日 11:55-14:00	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
令和6年7月11日 16:00-16:05	所有者相続財産管理 人事務所	本件建物の鍵を返却, 関係人から陳述聴取
<p>(特記事項)</p> <p>令和6年7月10日</p> <p>【101号, 210号, 302号】 目的物件は不在だったので, 立会人Dを立ち合わせ, 建物内に立ち入った。</p> <p>【201号, 205号, 301号, 307号, 308号】 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち合わせ, 所有者側提供の鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p>【202号, 206号, 208号, 305号, 306号】 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>【207号】 目的物件は施錠されていたので, 立会人Dを立ち合わせ, 技術者に着手させたところ, 室内から抵抗があった。在室者の通報により駆けつけた警察官立会いのうえ, 建物内に立ち入った。</p> <p>【その余の部分】 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>		

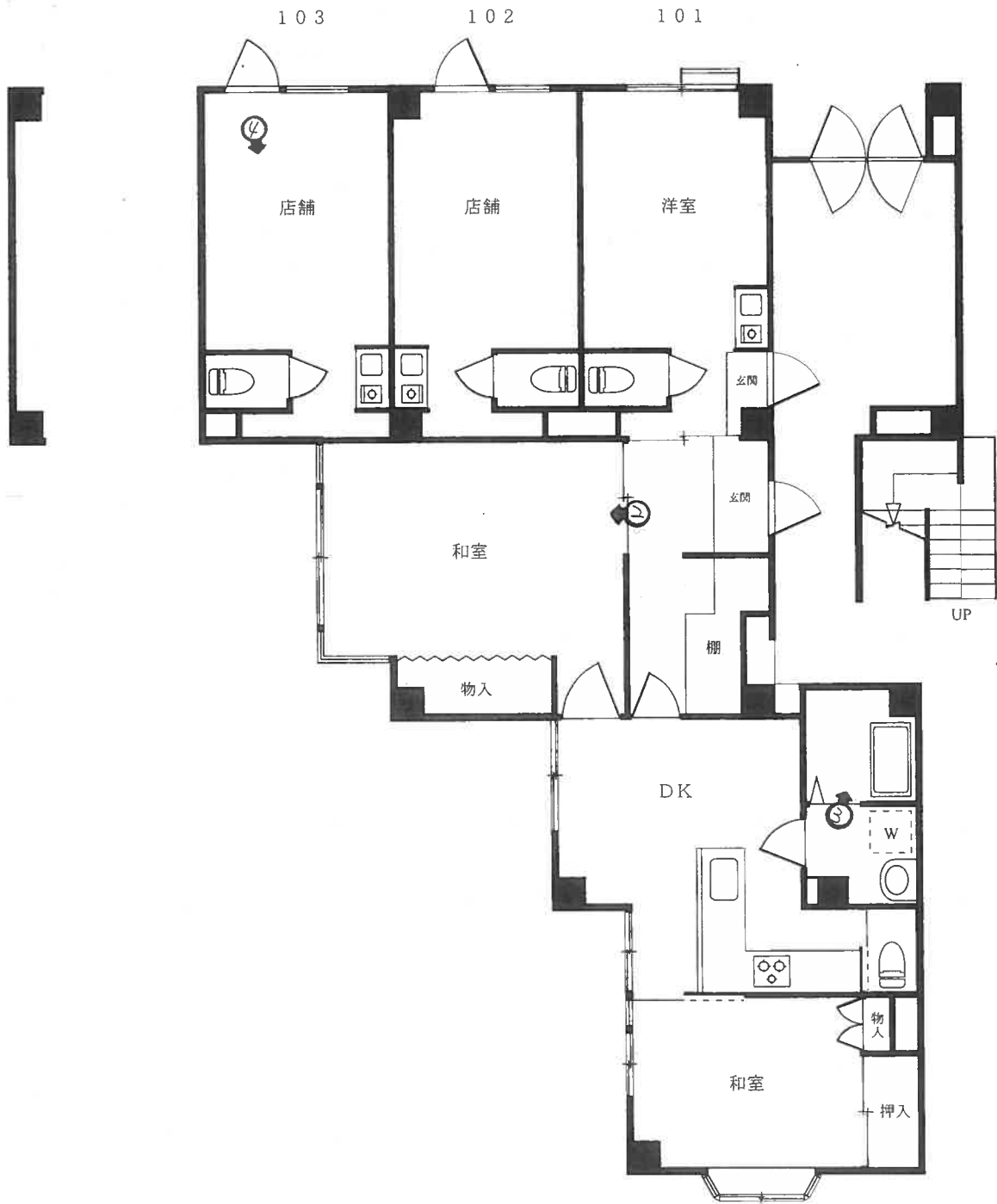
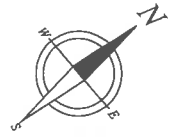
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)



←○ 写真撮影位置と方向

(間取図)

令和6年(ケ)第82号



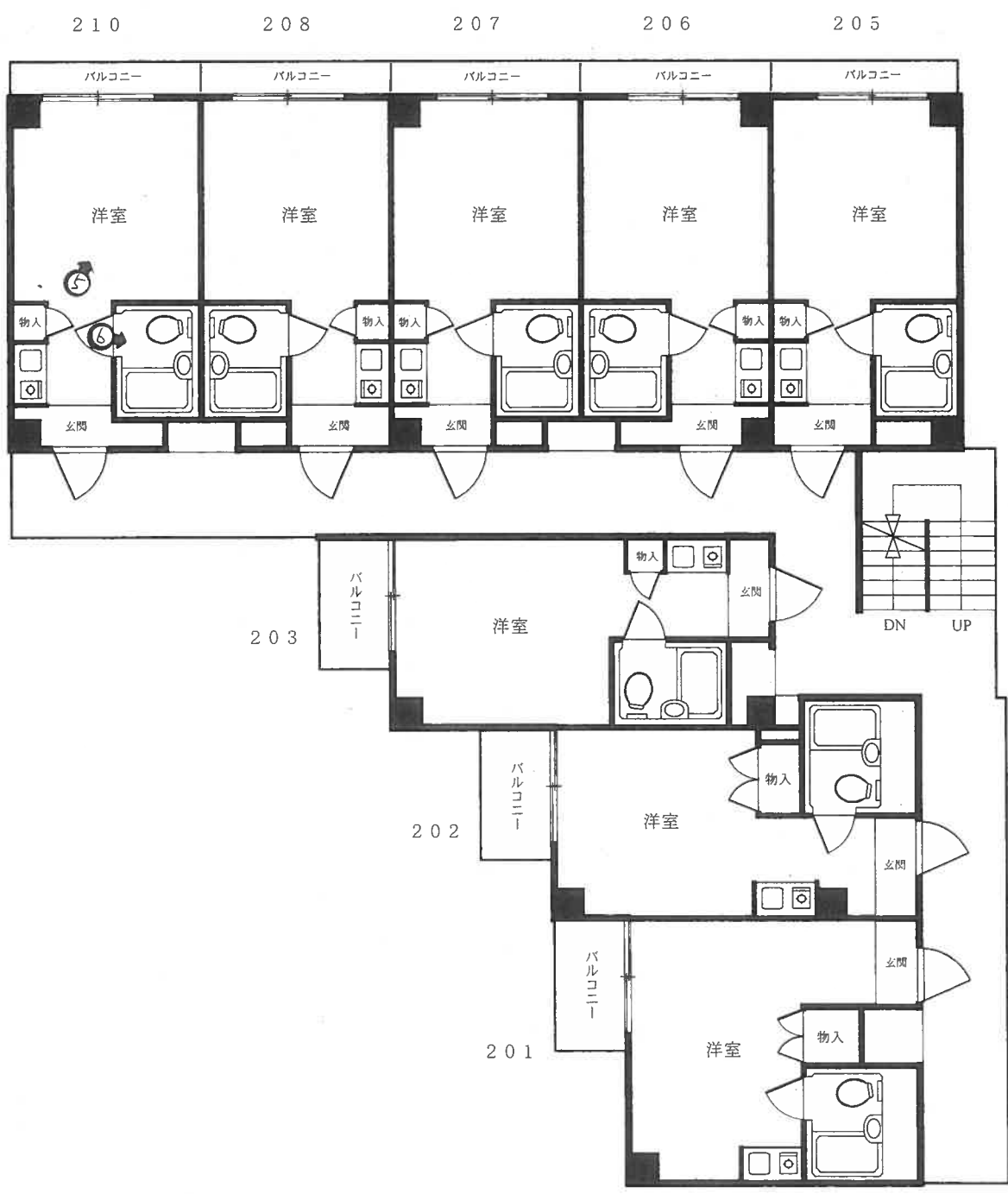
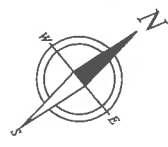
1 階

←○ 写真撮影位置と方向

(/ 0 枚目)

(間取図)

令和6年(ケ)第82号



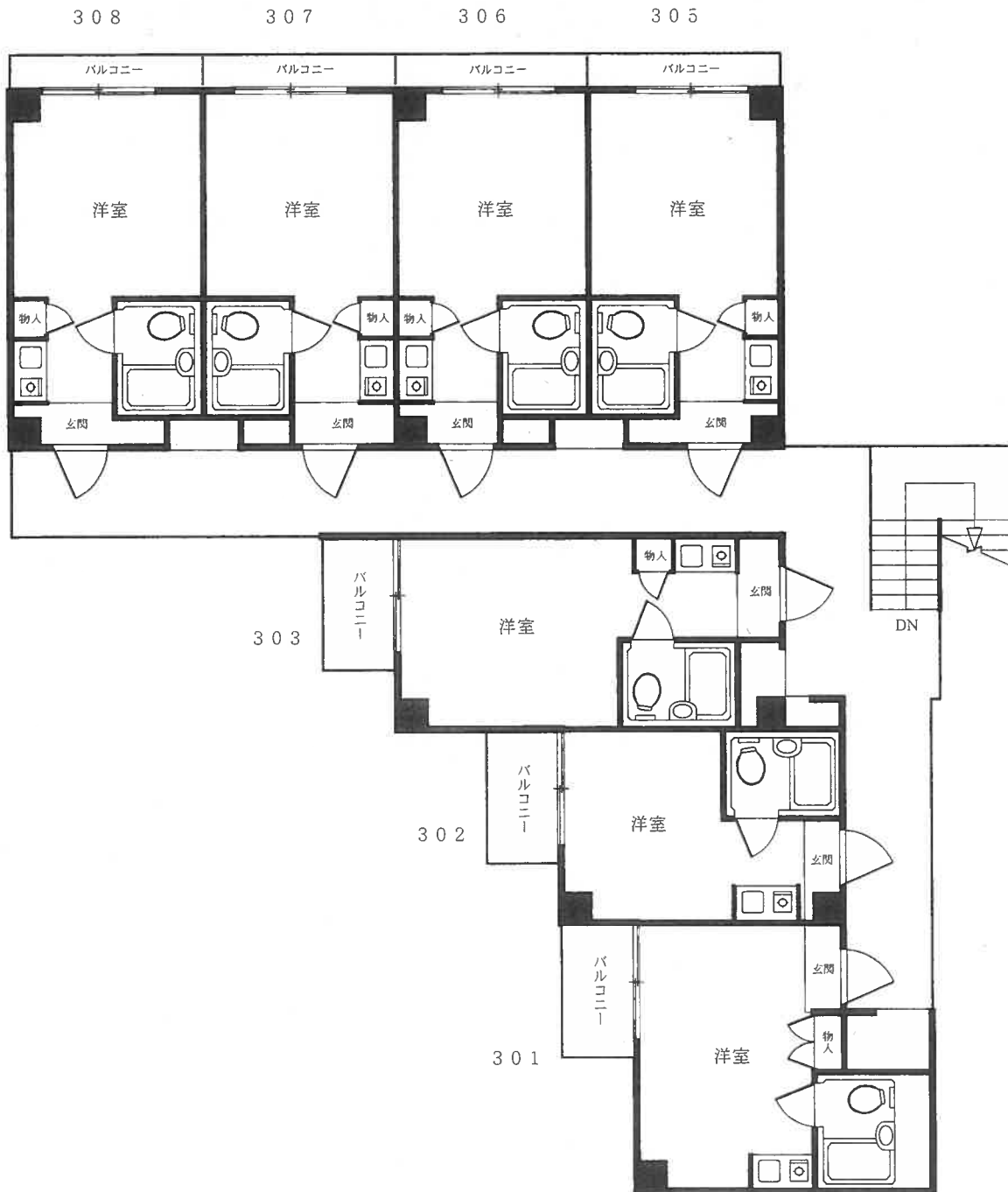
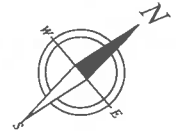
2 階

←○ 写真撮影位置と方向

(// 枚目)

(間取図)

令和6年(ケ)第82号



3 階

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和6年(ケ)第82号
令和6年7月10日現地調査
令和6年12月27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 136,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 104,440,000円
物件2 (建物)	金 31,600,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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		ほぼ同左
2	次頁物件目録記載のとおり		ほぼ同左 (但し、下記特記事項に留意を要する)
番号	特記事項		
2	建築確認申請上の階数は、地上3階・地下1階であるが、地下の存否については不明である。また、貸室の使用状況に、一部、登記とは異なる使用方法が認められる。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 武蔵野市吉祥寺南町一丁目 |
| | 地 番 | 2691番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武蔵野市吉祥寺南町一丁目2691番地2 |
| | 家屋 番号 | 2691番2 |
| | 種 類 | 事務所 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.35平方メートル
2階 129.12平方メートル
3階 107.31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

位置・交通	JR中央線・京王井の頭線「吉祥寺」駅の南東方約350m（道路距離）、徒歩約4分強に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、3階建程度の共同住宅等が建ち並ぶ「井ノ頭通り」背後の住宅地域である。小・中学校、病院、郵便局等の公共公益施設は徒歩圏内に存するほか、商業施設も吉祥寺駅前に充実している。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 23m第2種高度地区、日影規制（一） 武蔵野市まちづくり条例 東京都景観条例（一般地域）、武蔵野市景観ガイドライン 周知の埋蔵文化財包蔵地（No. 4 吉祥寺南町一丁目遺跡） 宅地造成等工事規制区域
	注） 物件1土地の前面道路の道路端から20mまでが、上記、近隣商業地域に指定されている。隣接地の地積測量図等を参考とした物件1土地の奥行は約19mであり近隣商業地域の範囲に含まれているが、正確なことは物件1土地の測量を実施しなければ分からないため留意を要する。 なお、道路端から20mを超える範囲は、第1種低層住居専用地域（40, 80）に指定されている。	
画地の状況	地積 地積の留意点 形状 間口・奥行 地勢 その他	255.17㎡（登記地積） ※ 法務局備付の地積測量図は存しない。 南側で隣接する地番2691番33の土地が分筆された際の残地計測の地積測量図は存するが、物件1土地自体の実測は行われていない。地積測量図が存せず、また、境界が入り組んだ不整形地であることから、正確な境界の位置や越境の有無は不明であり、地積の確認も困難である。したがって、正確な地積や境界は専門家による測量を実施しなければ分からないため留意を要する。 なお、参考として、建築確認申請上の敷地面積は251.92㎡（建築確認等台帳記載事項証明書）である。 不整形 間口約16.5m・奥行約19m 宅盤面は概ね平坦 敷地内に駐車場はない

<p>接面道路の状況等</p>	<p>北西側で現況幅員約3.6～3.7mの舗装市道（建築基準法第42条2項※）にほぼ等高に接面する中間画地。</p> <p>※ 物件1土地の前面道路はセットバック（道路後退）未了のため、再建築に際しては道路後退を要する。後退位置については、近隣で近年建築された建物は元道（約3.6m）を中心に2m後退しており、これらが参考となるが、武蔵野市の道路管理課管理係によると、近隣画地の境界等の状況次第では必ずしも中心振り分けとはならない場合もあり、狭あい協議が必要であるとのこと。詳細は、武蔵野市都市整備部・建築指導課審査係、同・道路管理課管理係に確認を要する。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	
<p>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)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり ※特記事項①参照 あり あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図によると、昭和51年頃、昭和63年頃の物件1土地には、従前のアパートが存したものと推定される。それ以前については、国土地理院の航空写真では昭和16年頃には既に建物の敷地であったものと見受けられるが、建物の種別までは判別できない。</p> <p>閉鎖登記簿における調査では、土壌汚染が疑われる所有者等の記録はみられない。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>① 武蔵野市水道部工務課で調査したところ、水道管理図上は建物地下の受水槽より各部屋に水道を供給しているが、現況は敷地南側の庭（地上）にも受水槽がある。地上の受水槽については、同水道部工務課では詳細が判明せず、各部屋への引き込み状況を含め、上水道の現状については、専門会社による調査を行わなければ詳細が分からないため留意を要する（後記「2. 建物の概況及び利用状況」特記事項②も参照）。</p> <p>② 吉祥寺南町一丁目遺跡の範囲に含まれるため、建築等で土木工事を行う場合には文化財保護法等に基づく届出を要する。なお、同遺跡については、井の頭恩賜公園に近い崖線付近で遺物等が発見されることが多いとのことである。詳細は武蔵野市立武蔵野ふるさと歴史館文化財担当に確認を要する。</p> <p>③ 物件1土地は、「武蔵野市浸水ハザードマップ」における浸水想定区域には指定されていない。過去の浸水履歴については、武蔵野市に記録が残る平成17年9月以降、吉祥寺南町1丁目28街区における浸水の報告はない。</p>	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物 (建物名：パピル吉祥寺)		
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12月6日新築 約34年 約3年	
仕 様	構造 屋根 外 壁	鉄骨造3階建 陸屋根 タイル張り、吹付け等	
		[1階自用部分・居室]	[101号室・居室]
	内 壁 天 井 床 設 備	[1階自用部分・居室]	[101号室・居室]
		[102, 103号室・現況店舗]	[2階及び3階・居室]
床面積(現況)	1階 2階 3階 延べ	122.35 m ²	
		129.12 m ²	
		107.31 m ²	
		358.78 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	店舗・事務所・共同住宅 ※登記上は事務所・共同住宅	
		<p>1階：居室(自用部分)、ワンルーム居室(101号室)、 店舗(102, 103号室)</p> <p>注) 上記、自用部分と101号室の現況は、両室の間の隔壁が 取り除かれ、内部で繋がっており、一体で利用されて いたものとみられる。</p> <p>2階：ワンルーム居室8室(201～210号室 ※欠番の部屋あり)</p> <p>3階：ワンルーム居室7室(301～308号室 ※欠番の部屋あり)</p>	

<p>現況用途等 (前頁からの続き)</p>	<p>間取り (続き)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">〔間取りの内訳〕</td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;">自用部分※1</td> <td>和室2室、DK、洗面室、浴室、トイレ等</td> </tr> <tr> <td>101号室※2</td> <td>ワンルーム洋室、ミニキッチン、トイレ等</td> </tr> <tr> <td>102,103号室 ※3,※4</td> <td>各室とも店舗、ミニキッチン、トイレ等</td> </tr> <tr> <td>201～210号室</td> <td>各居室とも洋室、ミニキッチン、3点式ユニットバス等</td> </tr> <tr> <td>301～308号室</td> <td>各居室とも洋室、ミニキッチン、3点式ユニットバス等</td> </tr> </table> <p>※1 自用部分のトイレは台所の横にあり、台所を通過して出入りする間取りである。</p> <p>※2 外部にはタバコ販売用の小スペースが設置されている。</p> <p>※3 現況は、店舗として利用されているが、事務所としての利用も可能。</p> <p>※4 内装については、102号室の借主によると天井クロスは入居時からのものであるが、壁クロスとフローリングは借主が施工したとのこと。103号室の施工について立会者に聴聞したが、使用人のため、よく分からないとのことであった。</p>	〔間取りの内訳〕		自用部分※1	和室2室、DK、洗面室、浴室、トイレ等	101号室※2	ワンルーム洋室、ミニキッチン、トイレ等	102,103号室 ※3,※4	各室とも店舗、ミニキッチン、トイレ等	201～210号室	各居室とも洋室、ミニキッチン、3点式ユニットバス等	301～308号室	各居室とも洋室、ミニキッチン、3点式ユニットバス等
〔間取りの内訳〕														
自用部分※1	和室2室、DK、洗面室、浴室、トイレ等													
101号室※2	ワンルーム洋室、ミニキッチン、トイレ等													
102,103号室 ※3,※4	各室とも店舗、ミニキッチン、トイレ等													
201～210号室	各居室とも洋室、ミニキッチン、3点式ユニットバス等													
301～308号室	各居室とも洋室、ミニキッチン、3点式ユニットバス等													
<p>品等</p>	<p>中位の下</p>													
<p>保守管理の状況</p>	<p>かなり劣る</p> <p>※ 建物外部は老朽化・劣化・損傷が認められる。確認できる範囲では、外壁塗装の劣化・クラック、陸屋根（2階上部）の防水シートの劣化、パラペットの笠木の損傷、外廊下の床面の浮き・防水シートの劣化、外部配管廻りの水漏れ跡、鉄部の錆等が観察された。また、全体的に管理・清掃が行き届いておらず、外廊下や陸屋根部分には落ち葉等の堆積が見られるほか、樹木の隣接地への越境も認められる。</p> <p>建物内部の管理状態については、後記8～10頁「特記事項」①に記載のとおり。</p>													
<p>建物の利用状況</p>	<p>① 物件2建物のうち、1階東側の自用部分と101号室は、所有者が居宅（空家）として利用し、占有している。占有減価等の要因はない。</p> <p>② 1階の西側部分（自用部分、101号室を除く）、及び2～3階は賃貸物件であり、所有者と賃貸借契約を結んだ賃借人が店舗・事務所又は居宅として使用し、占有している。占有権原は賃借権。</p> <p>現況は、102、103号室は店舗、203、307号室は事務所、201、207、303、308号室は居宅として、それぞれ利用されている。占有開始の時期、賃料等は現況調査報告書3枚目～5枚目のとおり。なお、103号室と203号室の賃借人は同じ法人である。</p> <p>上記各室の賃借権の引受け、占有減価等の要因はない。</p> <p>③ 202、205、206、208、210、301、302、305、306号室は、いずれも所有者が空室の状態に占有している。</p>													

特 記 事 項

① 各室内の状態、建物及び設備の不具合について占有者等から聴聞できた内容（入居部分のみ）は下記のとおり。

なお、建物所有者が不在のため、空室の部屋については、雨漏り等の有無、給排水その他の設備の状態・不具合の有無等については聴取できず不明であるほか、賃室部分についても入居者が不在であった部屋については同様であるため留意を要する。

〔自用部分
及び
101号室〕 自用部分は、東側和室の天井に大きな損傷（穴）があるほか、西側和室の天井も一部が崩落している。内装は、クロスの汚れや剥離・カビの付着、床面は、フローリングや（空室）畳の劣化・床の沈み、建具は、窓ガラスの破損等が観察された。

水廻りは特に汚れや劣化が顕著で、洗面室、浴室は天井から床全体にカビや汚れが付着している。台所やトイレの汚れも顕著である。

なお、室内は、私物や家財道具等が多く存するため、床面や内装等の詳細を確認できなかつた箇所があるため留意を要する。

また、101号室の現況は、上記、自用部分とは廊下で繋がっている。自用部分と同様に老朽化や劣化が著しく、天井や壁クロスの剥離、カビ汚れが認められる。床には市販の床材が敷かれているほか、家財道具等も存するため、床面の状態を詳しく確認することができなかつた。ミニキッチンやトイレの汚れも顕著であり、トイレドアには損傷が認められた。

〔102号室〕 室内は、店舗として丁寧使用されている。賃借人Aに（賃借人A）よると雨漏りや設備等の不具合は特にないが、建物や受水槽の管理に不安があるとのこと。天井クロスは入居時からのもので、壁クロスと床の施工は賃借人の負担で行っている。賃貸借契約書とは別に原状回復をしない約束をしたが書面は交わしていないとのことである。

〔103号室〕 室内は、店舗として丁寧使用されている。内装の施工（株式会社）等について立会者に質問したが、使用人のため分からないTARIKIとの回答であった。

〔201号室〕 室内は、私物や家財道具、ペットボトル等が散在しており、（賃借人B）床面や内装の一部は状態を詳しく確認することができなかつたが、全体的に管理状態は劣る。ユニットバスもカビや水垢等の汚れが顕著であった。

賃借人が不在であったため、雨漏りの有無、給排水その他の設備の不具合等については聴聞できなかつた。

特記事項
(前頁からの続き)

〔202号室〕 空室であるが、室内のクリーニングは実施されておらず、(空室) 床面の損傷や汚れ・沈み、天井の損傷、ミニキッチン、ユニットバスの顕著な汚れが認められた。

〔203号室〕 室内は、事務所として丁寧に使用されている。但し、荷物が大量に存したため、床面や内装の一部は、状態を詳しく確認することができなかった。
〔株式会社〕
TARIKI

〔205号室〕 空室であるが、私物や家財道具等が残置されたままの状態である。(空室) クロスの剥離やカビ汚れが認められるほか、ミニキッチンやユニットバスの水廻りも汚れが顕著であり、洗面台は一部が破損しているように見受けられた。

私物や家財道具等が多く存するため、床の使用資材や床面、内装の状態を詳しく確認することができなかった。

〔206号室〕 空室であるが、私物や家財道具等が残置されたままの状態である。(空室) 天井や壁のクロスが大きく剥離し、下地の石膏ボードのカビ汚れが顕著で、カビ臭も感じられた。床面やミニキッチン、ユニットバスにも汚れが認められた。

〔207号室〕 室内は、居室として概ね丁寧に使用されているものと見受けられた。(賃借人C) 立ち入りに際し入居者の十分な協力が得られず、設備等の不具合についての回答が得られなかったほか、私物や家財道具等が多く存するため、床面や内装の一部は、状態を詳しく確認することができなかった。

〔208号室〕 空室であるが、室内のクリーニングは実施されておらず、(空室) ミニキッチンやユニットバスに、水垢等による汚れが認められた。

〔210号室〕 室内はクリーニングが施されている。巾木シールが剥離(空室) している以外には目立った損傷箇所等は見当たらなかったが、経年相応の陳腐化が認められる。

〔301号室〕 室内はクリーニングが施されているが、壁クロスにはカビ(空室) 汚れの跡と剥離があり、カビ臭も感じられた。ユニットバスの天井は勾配天井である。

〔302号室〕 室内はクリーニングが施されているが、経年相応の陳腐(空室) 化が認められる。

〔303号室〕 室内は、概ね丁寧に使用されているものと見受けられた。(株式会社) した。なお、私物や家財道具等が存するため、床面や内装の一部は、状態を詳しく確認することができなかった。
STILTS

特記事項
(前頁からの続き)

〔305号室〕 空室であるが、私物や家財道具等が残置されたままの状
(空室) 態である。壁クロスが剥離し、下地の石膏ボードのカビ汚
れが顕著で、カビ臭も感じられた。また、一部、床の沈み
があり、ミニキッチンやユニットバスの水廻りにも汚れが
認められた。なお、私物や家財道具等が存するため、床面
や内装の一部は、状態を詳しく確認することができなかつ
た。

天井は、一部が勾配天井である。

〔306号室〕 空室であるが、室内のクリーニングは実施されておら
(空室) ず、天井や壁クロスの一部は大きく剥離し、下地の石膏
ボードのカビ汚れが顕著で、カビ臭も感じられた。また、
ユニットバス汚れが顕著であった。

天井は、一部が勾配天井である。

〔307号室〕 室内は、床面の一部に変色が見られたが、その他は概ね
(株式会社) 丁寧で使用されているように見受けられた。なお、賃借人
華豊 が不在であったため、雨漏りの有無、給排水その他の設備の
不具合等については聴聞できず、不明である。

天井は、一部が勾配天井である。

〔308号室〕 室内は、日常使用による居室や水廻りの汚れが認められ
(株式会社) た。なお、賃借人が不在であったため、雨漏りの有無、給排
S・N・P 水その他の設備の不具合等については聴聞できなかった。

天井は、一部が勾配天井である。

- ② 物件2建物は、登記上は地上3階建であるが、建築確認における階数は地下1階付地上3階建である。また、登記上の延べ床面積358.78㎡に対して、建築確認における延べ床面積は564.36㎡であり、差異が認められる。

前記「1. 土地の概況及び利用状況等」に記載のとおり、水道管理図上は建物地下の受水槽より各部屋に水道を供給しており、地下に受水槽が存する可能性があるが、武蔵野市建築指導課審査係によると、検査済証の交付記録がないため、建築確認申請通りに工事が行われたかは分からず、地下の存否は分からないとのことである。また、武蔵野市水道部工務課においても申請通りの工事が行われたかは分からないとのことであり、専門会社による確認を行わなければ詳しいことは分からないとの見解である。

現地調査では、地下への出入口、点検口などを確認することができず、所有者の親族に地下の存否について聴聞したが「これまで地下があるという話は聞いたことがない」との回答であった。したがって、実際の地下の存否や状況については不明であるため留意を要する。

<p>特 記 事 項 (前頁からの続き)</p>	<p>③ 物件2建物については、建築確認の記録はあるが、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。</p> <p>④ 物件2建物は、建築時期からすると建材にアスベストが使用されている可能性を否定できないが、専門会社による調査を行わなければ詳細は分からないため留意を要する。</p> <p>⑤ 各室内には、エアコン、ミニ冷蔵庫等の件外備品が存した。</p> <p>⑥ 建物1階のエントランスに集合郵便受け、南側に駐輪場が存する。</p>
------------------------------	---

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸用不動産（一部、自用部分を含む）であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格

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	901,000円/㎡	× 0.82	× 255.17㎡	× 0.95	= 179,100,000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 （ 武蔵野5-1 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 875,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 901,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし

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。

・不整形 -15%

・セットバックを要する -1%

・基準容積率 -3%

相乗積（ $0.85 \times 0.99 \times 0.97 \doteq 0.82$ ）

個別格差：0.82

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、-5%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/m ²	× 358.78m ²	× 0.10	= 7,530,000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、建物の経過年数、建物の保守管理の状態（汚れ・損傷・老朽化等が多数認められる）、建物の状態、検査済証の交付記録が無く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、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。

残価率	5%
経過年数	約34年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	40%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{3\text{年}}{34\text{年} + 3\text{年}} & \times & (1 - 0.40) \div 0.10 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を決定した。

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	179,100,000円	× 0.2	場所的利益	= 35,820,000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は成立しないものと解されるので、建物の構造・利用状況、当事者の属性等を総合的に考慮のうえ、土地利用権等割合（場所的利益）を20%と判定した。

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	価格 構成比 オ
1	179,100,000円	－ 35,820,000円		= 143,280,000円	76.77%
2	7,530,000円	＋ 35,820,000円	× 1.0	= 43,350,000円	23.23%
積算価格（合計）				186,630,000円	100.00%

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。

オ 価格構成比：各物件の積算価格割合（少数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで資本還元して求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件又は想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

有効総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
13,491,000円	－ 2,667,000円	= 10,824,000円	÷ 6.1%	= 177,440,000円

ア 有効総収益 : 現行の月額支払賃料等の賃貸条件、類似地域における同種・同用途の建物の月額支払賃料水準等を考慮のうえ、満室状態を仮定した賃料等を基に、標準的な空室損を控除して、有効総収益を求めた。

イ 総費用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純収益 : 「有効総収益－総費用」

エ 還元利回り : 競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引された収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・建物の建築後の経過年数、同種の用途の収益物件の賃貸需要及び賃料の将来の変動状況等の個別リスクを総合的に比較検討して採用還元利回りを査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、不動産の原価性に着目して、土地価格と建物価格を合算して求めたもので、供給者サイドの価格としての性格を有する。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予測される収益性に着目した理論的な価格であるが、類似地域における一棟売りの投資用不動産の取引市場の動向、当該地域における同種の賃貸住宅の需要の程度、類似の事務所付共同住宅の空室率及び本物件の空室率の状況、入居者の属性、近年の低金利下における収益物件に対する投資家の需要、利回り等を総合的に検討のうえ求めたもので、投資用不動産の評価では重視される価格である。

対象不動産は賃貸用不動産であり、投資物件として収益を得るために所有されることが一般的と考えられるが、建物の経済的残存耐用年数等からみた本物件の状態等も考慮のうえ、収益価格と積算価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

① 積算価格	186,630,000 円
② 収益価格	177,440,000 円
③ 調整後の価格	179,000,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、積算価格の価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除（敷金等）に関する補正を行って評価額を決定した。

物件番号	調整後の価格 ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除 (敷金等) オ	評価額 カ
1	179,000,000円	76.77%	× 0.95	× 0.8		= 104,440,000円
2		23.23%	× 0.95	× 0.8		= 31,600,000円
一括価格（合計）						= 136,040,000円

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：前記Ⅰ. 2. ②. オ

ウ 市場性修正：地下の存否、受水槽の状態が不明な点、及び建物の維持管理の状態からみた建物の継続使用の可能性に対する懸念、その他のリスク要因を考慮すると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。

エ 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。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
(敷金等) 本件の場合には必要なし。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 (武蔵野5-1) 】

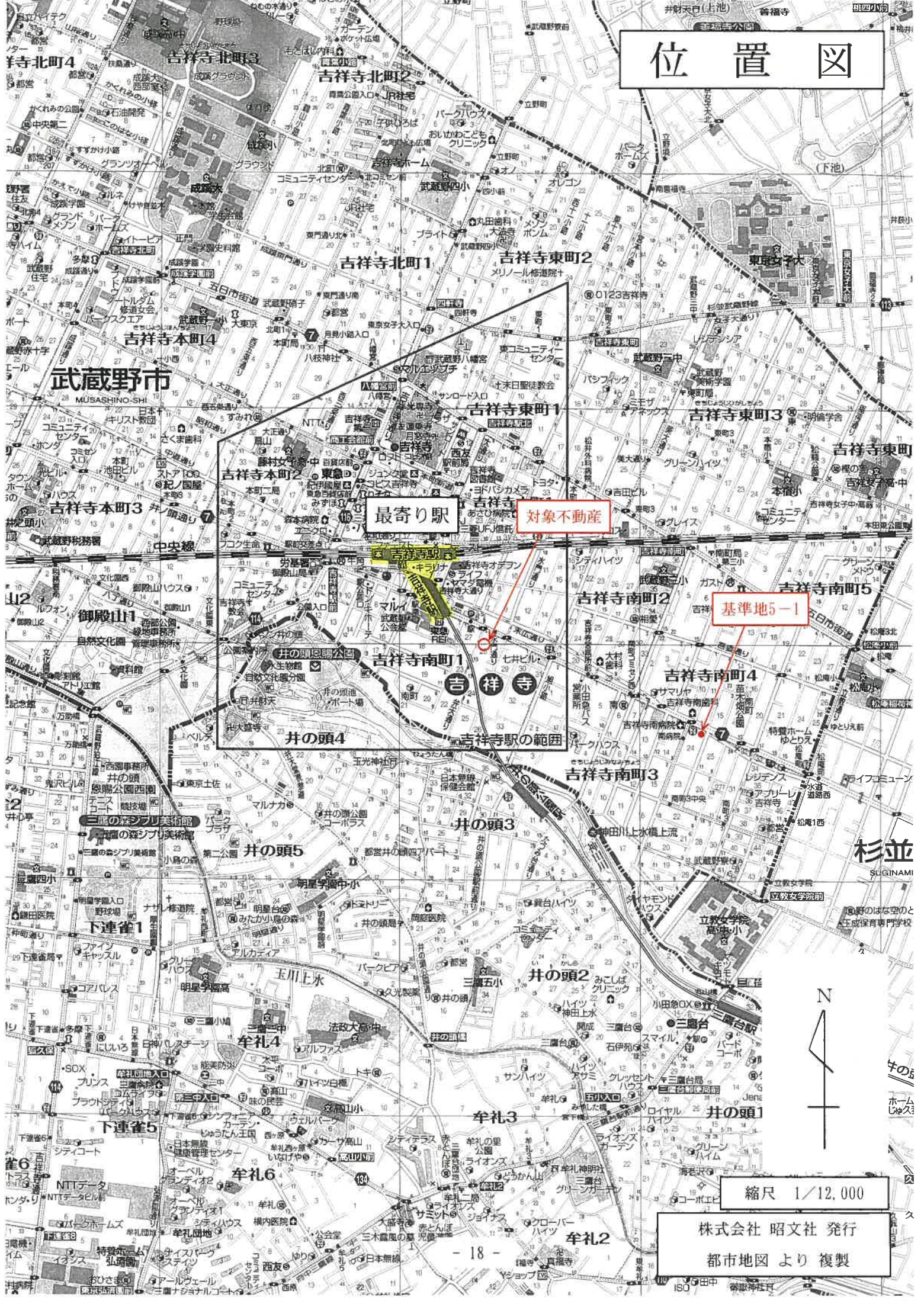
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	武蔵野市吉祥寺南町三丁目2546番4 「吉祥寺南町3-24-3」
1 m ² 当たりの 価 格	875,000円/m ²
地 積	212m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北東14.5m都道
交通施設との接近状況	「吉祥寺」駅 900m
法 令 上 の 制 限	近隣商業地域(80, 300)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	店舗や店舗兼共同住宅が混在する路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 (参考資料…残地計測)
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

位置図



最寄り駅

対象不動産

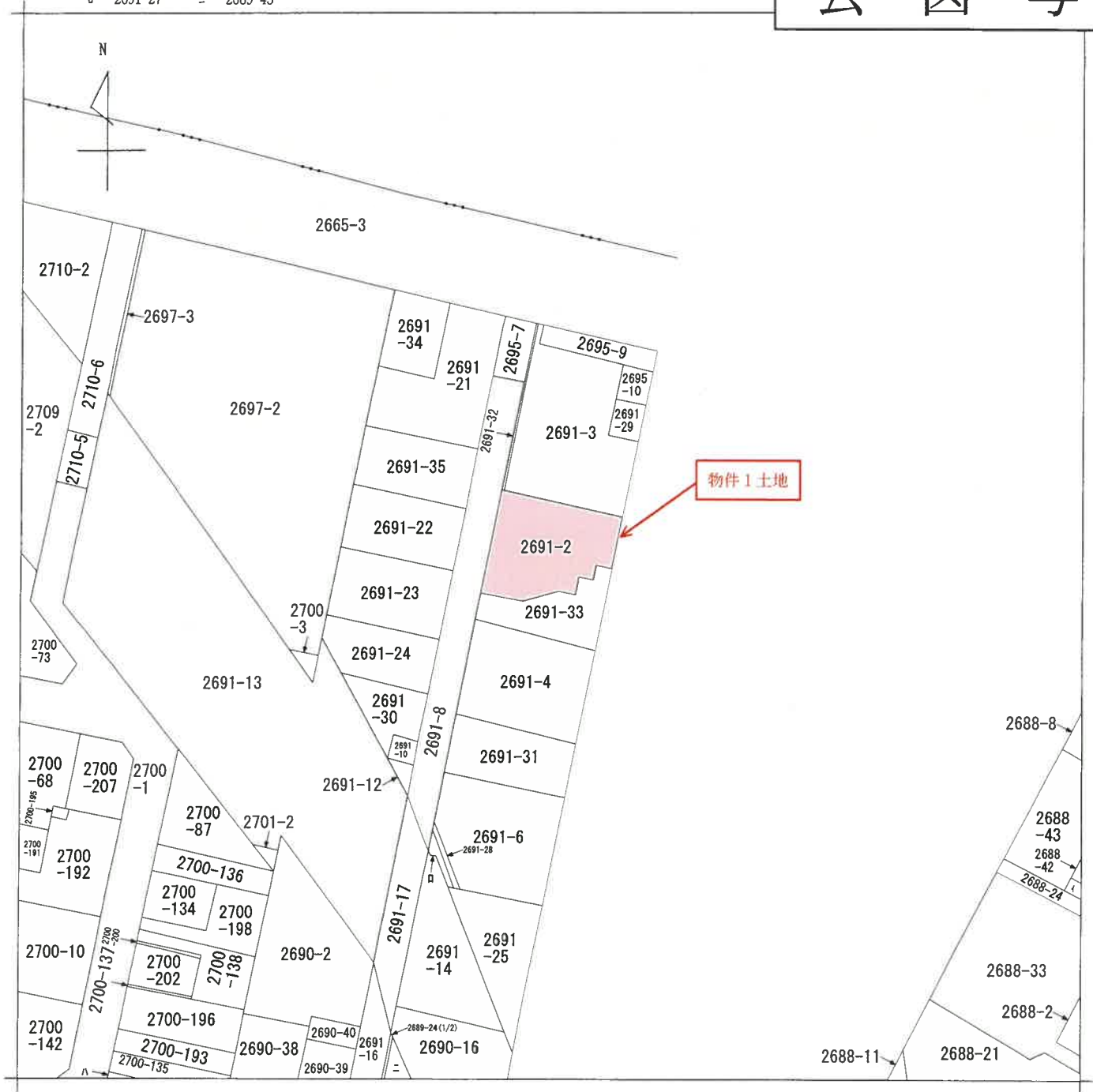
基準地5-1

縮尺 1/12,000

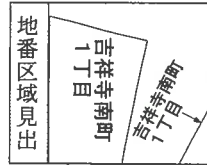
株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

公 図 写

イ 2688-44 ハ 2700-88
ロ 2691-27 ニ 2689-45



(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。



請求部	所在	武蔵野市吉祥寺南町一丁目		地番	2691番2	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図

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6月3日
東京法務局府中支局
登記官

A3をA4に縮小

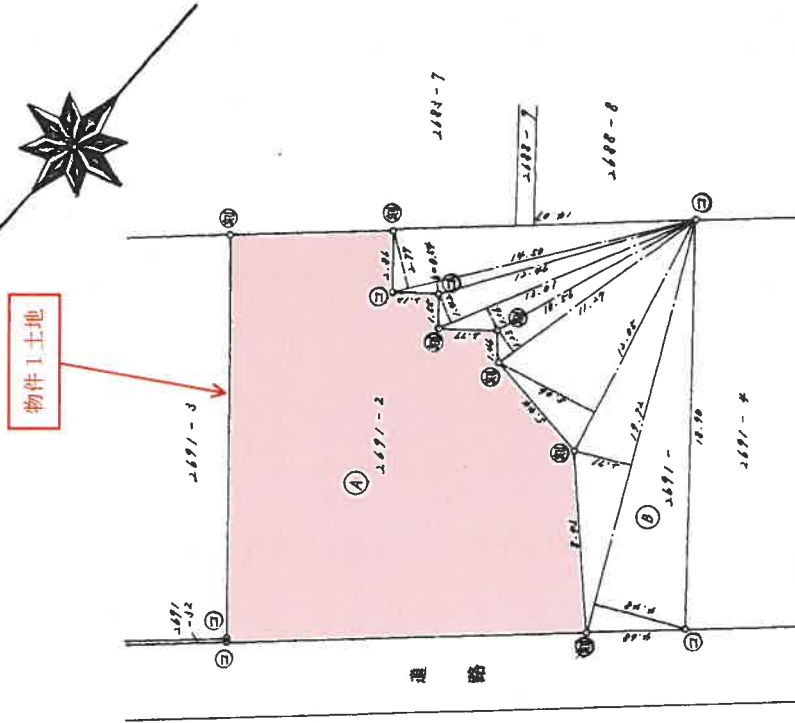
登記年月日：平成1年3月28日

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6月3日 東京法務局府中支局

2691-2
 2691-2
 2691-2
 地積測量図

土地の所在
 武蔵野市吉祥寺南町1丁目

(参考資料・・・残地計測)



境界線の種類	九	八	七	六	五	四	三	二	一
石									
巻									
コンクリート積									
列ミ									

306281

三斜求積表

地番	(B) 2691-33	底辺	高さ	倍面積
		14.50	2.77	40.1650
		14.50	0.54	7.8300
		13.01	1.42	18.4742
		13.01	1.16	15.0918
		11.27	1.23	13.8621
		12.05	5.06	60.9730
		19.72	2.71	53.4412
		19.72	4.48	88.3456
				298.1827
				149.09135
				149.09 m ²
				45.100
				倍面積
				298.1827
				149.09135
				149.09 m ²
				45.100
				倍面積
				298.1827
				149.09135
				149.09 m ²
				45.100

合計 149.09135

地番：(A) 2691-2
 404.2644 - 149.09135
 (物件1土地)
 面積
 255.17305
 255.17 m²
 地積
 77.189

申請人
 縮尺 1/250
 製作者
 土地家屋調査士
 平成
 元年 月 日 (制作)

H1.03.28 (東京土地家屋調査士会印紙)

平成元年三月二十八日登記

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年12月10日

平成2年 12月 10日 登記

各階平面図

家屋番号
2691-2

建物階平面図
武蔵野市吉祥寺南町1丁目2691番地

1階 求積

2.90 x 4.10 = 11.8900
 2.30 x 7.30 = 16.7900
 2.20 x 16.50 = 36.3000
 1.20 x 12.50 = 15.0000
 2.40 x 9.80 = 23.5200
 1.20 x 8.80 = 10.5600
 1.70 x 5.30 = 9.0100

床面積 122.95㎡

2階 求積

14.50 x 5.30 = 76.8500
 2.30 x 7.30 = 16.7900
 1.20 x 9.80 = 11.7600
 2.40 x 5.80 = 13.9200

床面積 119.32㎡

3階 求積

11.80 x 5.30 = 62.5400
 1.40 x 2.70 = 3.7800
 0.90 x 7.30 = 6.5700
 2.20 x 9.80 = 21.5600
 1.20 x 5.80 = 6.9600
 2.40 x 2.90 = 6.9600

床面積 107.31㎡

(単位:メートル)



物件2建物



333673

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

土地調査士

作製者

(東京土地家屋調査士会用品)

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6月3日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小