

## 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 目 録

- 1 所 在 狛江市和泉本町一丁目  
地 番 1540番19  
地 目 宅地  
地 積 60.88平方メートル
- 2 所 在 狛江市和泉本町一丁目1540番地19  
家屋 番号 1540番19  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 40.18平方メートル  
2階 36.40平方メートル  
3階 36.40平方メートル
- (現況)
- 種 類 共同住宅・事務所  
床 面 積 1階 約41.18平方メートル  
2階 36.40平方メートル  
3階 36.40平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月 4日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

---

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 狛江市和泉本町一丁目  
地 番 1540番19  
地 目 宅地  
地 積 60.88平方メートル

2 所 在 狛江市和泉本町一丁目1540番地19  
家屋 番号 1540番19  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 40.18平方メートル  
2階 36.40平方メートル  
3階 36.40平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・事務所  
床 面 積 1階 約41.18平方メートル  
2階 36.40平方メートル  
3階 36.40平方メートル



## 占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	203 号室	A	左記占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
2	302 号室	B	左記占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
2	303 号室	C	左記占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
2	203号室、 302号室及 び303号室 を除く その他部分	本件所有者	

令和6年(ケ)第243号  
令和6年11月8日受理  
令和6年12月26日提出  
(評価人 松岡利喜雄)

## 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   | 狛江市和泉本町一丁目   |
|   | 地 番   | 1540番19  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 60.88平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 狛江市和泉本町一丁目1540番地19                                 |
|   | 家屋 番号 | 1540番19  |
|   | 種 類   | 居宅・事務所   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 40.18平方メートル<br>2階 36.40平方メートル<br>3階 36.40平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都狛江市和泉本町一丁目6-21														
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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約41.18平方メートル (他は公簿上の記載とほぼ同一)														
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;"> <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 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事務所・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;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年( )</td> <td style="padding-left: 5px;">第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">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"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28.1.22	<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	■月 □年 4万1000円 ■敷 □保 4万1000円	水道料として月額 3000円
	A		自 R6.1.22 至 R8.1.21					
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26.7.4	<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	■月 □年 3万6000円 ■敷 □保 3万6000円	
	B		自 R6.7.4 至 R8.7.3					
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H21.9.4	<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	■月 □年 5万5000円 □敷 □保 円	共益費(ガス・水道) 月額3000円 滞納賃料加算月額4万 2000円 執行官の意見欄(5枚 目)参照
	C		自 R6.2.1 至 R8.1.31					
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<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	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	所有者		自 . . 至 . .					
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その余(共同 住宅部分3室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<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	□月 □年 円 □敷 □保 円	空室
	所有者		自 . . 至 . .					
	<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	. .	<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	□月 □年 円 □敷 □保 円	
			自 . . 至 . .					

※ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (占有者)	1 本件建物の 203 号室に居住している。 2 後日、立ち入り調査する必要があることは理解した。 3 本件建物 1 階部分の会社は、最近、活動していないと思う。共同住宅部分の入居者も二人くらいだと思う。 (令和 6 年 12 月 2 日面接聴取)
D (所有者代表者の親族)	1 所有者代表者は体調を崩しており、照会書が郵送されていることに気づかなかった。 2 所有者会社の専務に連絡をとって、回答するよう伝える。 (令和 6 年 12 月 9 日電話聴取)
A (占有者)	1 賃貸借契約書を提示する。 2 換気扇の調子が良くない。
B (占有者)	1 本件建物の 302 号室に居住している。 2 賃貸借契約書を提示する。 3 給湯器の調子が悪く、お湯が出ない。一時、2 階の空室を使わせてもらっていたが、そこもお湯が出なくなってしまった。 (令和 6 年 12 月 16 日面接聴取)

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

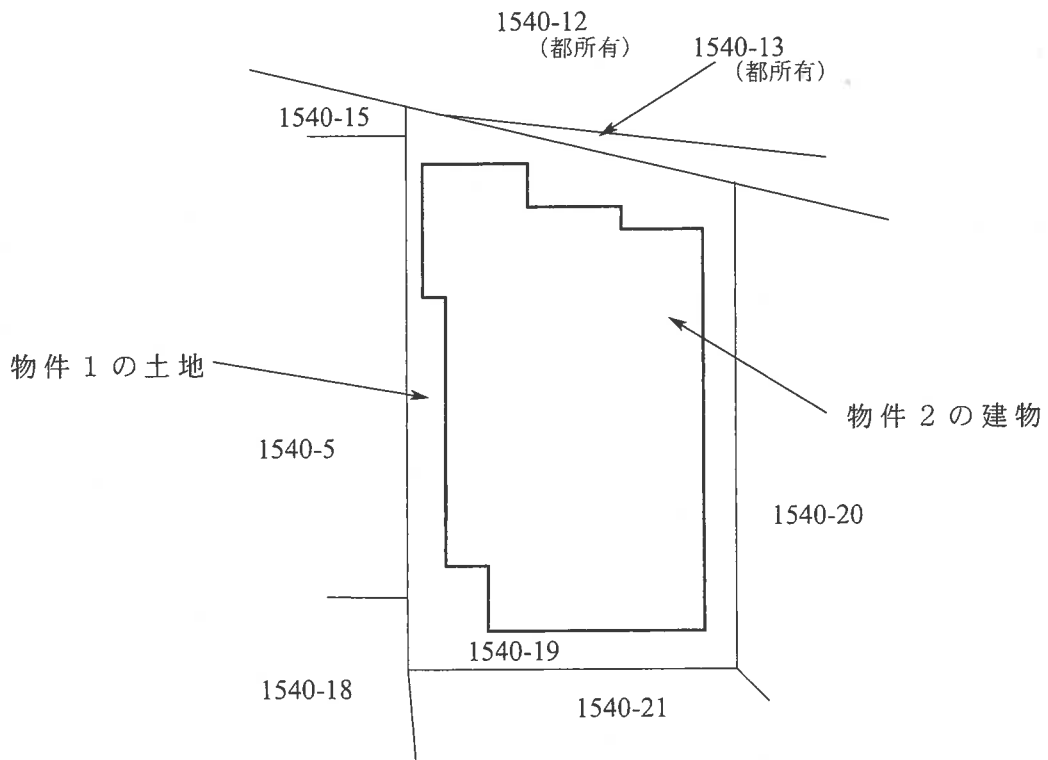
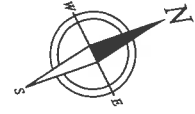
## 執行官の意見

- 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 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
  - (1) ライフライン照会の結果、所有者名義で水道供給契約がある旨の回答があった。2階3階部分は共同住宅となっているが、賃貸借契約書の内容からも、個別ではなく一括の水道共有契約となっているものとする。
  - (2) 建物1階部分は、会社事務所となっており、所有者の商号が外壁に表示され、室内には、所有者名義の業者票が掲示されていた。
  - (3) 共同住宅部分のうち、203号室及び302号室には、居住者が在室し、それぞれ賃貸借契約書を提示した。
  - (4) 所有者に対し、占有に関する照会書を郵送したところ、回答書の提出はなかったが、203号室、302号室、303号室に関する契約書類の写しが提出された。
  - (5) 303号室に関しては、契約書の他に、賃借人C名義の念書が含まれており、これには、賃料の支払いが滞納していること、滞納額を分割し、月額賃料に加算すること、その支払いが滞った場合、賃貸借契約が終了し、退去することが記載されている。
  - (6) 303号室の室内に、照会書を差し置いたが、期限を経過するも回答がない。
  - (7) 当職が303号室に立ち入ったところ、室内に動産が存在するものの、一定期間使用者がないように観察された。(5)の念書に従って、すでに占有者が退去したことも考えられる。
  - (8) 303号室の占有開始日を確認するため、契約書類の写しを提出した所有者会社の専務宛に電話したが、応答がない。念書には、契約締結日として平成21年9月4日の記載がある。
  - (9) 上記3室を除く共同住宅部分には、めぼしい動産が存在しなかった。

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11月8日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送，不動産登記情報取得
令和6年11月12日 13：50-14：05	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11月13日 ： - ：	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和6年12月2日 13：45-14：00	物件所在地	関係人から陳述聴取，臨場日時通知書手交・差置
令和6年12月9日 ： - ：	当庁	関係人から電話聴取
令和6年12月16日 13：35-14：40	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
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p>【1階，301号室】</p> <p>■ 令和6年12月16日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人E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>【203号室，302号室】</p> <p>■ 令和6年12月16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>【その余】</p> <p>■ 令和6年12月16日 目的物件は不在だったので，立会人Eを立ち合わせ，建物内に立ち入った。</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  
( 6 枚目)



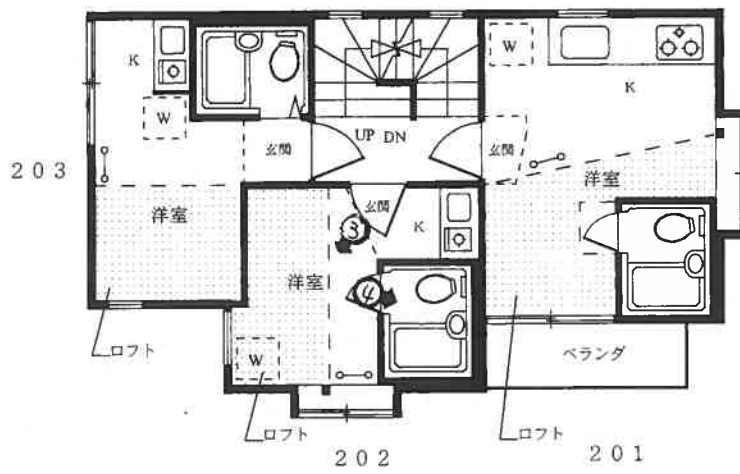
←○写真撮影位置と方向

(間取図)

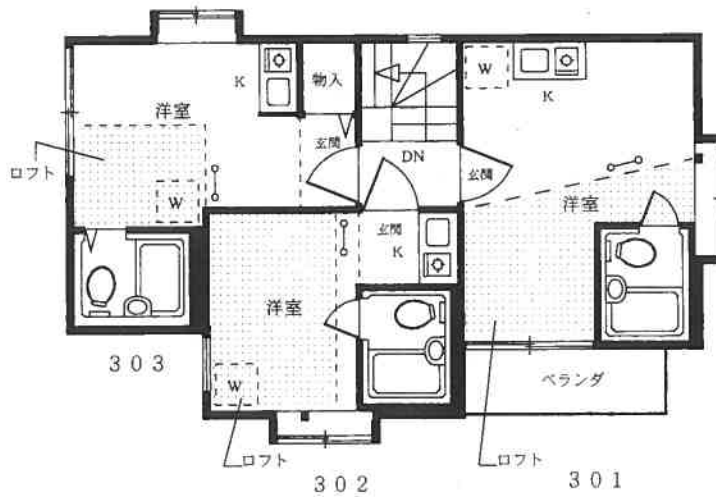
令和6年(ケ)第243号



1 階



2 階



3 階

←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3





4



令和6年(ケ)第243号  
令和6年12月16日現地調査  
令和7年1月7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 松岡 利喜雄

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 28,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7,390,000円
物件2(建物)	金 21,460,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第58条第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		種 類：共同住宅・事務所 床面積：1階 約41.18㎡ 2階 36.40㎡ 3階 36.40㎡
番号	特記事項		
	特になし		

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 狛江市和泉本町一丁目   |
|   | 地 番   | 1540番19  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 60.88平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 狛江市和泉本町一丁目1540番地19                                 |
|   | 家屋 番号 | 1540番19  |
|   | 種 類   | 居宅・事務所   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 40.18平方メートル<br>2階 36.40平方メートル<br>3階 36.40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	小田急小田原線「狛江」駅の北東方・道路距離約450m（徒歩約6分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	近隣は、狛江市のほぼ中央部に位置し、都道沿いに一般住宅や共同住宅のほかにも店舗、事務所等も見られる住商混在地域である。周辺には公立小学校や狛江市役所が見られる。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 300% 準防火地域 第3種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	60.88㎡ ほぼ台形 間口約6m、奥行約11m ほぼ平坦
接面道路の状況等	北西側で幅員約16m舗装都道(建築基準法第42条第1項1号)とほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	◇ 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設(基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり

土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿で地歴を調査したところ、昭和36年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、平成13年からは本件建物の所有者会社であり、昭和52年版及び平成9年版の住宅地図ではいずれも共同住宅の敷地であったことがわかった。
特記事項	◇ 「狛江市洪水ハザードマップ」によると、野川が氾濫した場合の浸水想定区域について、対象地は1.0m～3.0m未満の区域に該当し、多摩川が氾濫した場合の浸水想定区域について、対象地は0.5m～3.0m未満の区域に該当している。



## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成13年5月13日新築 約24年 ※下記増築部分の建築時期は不明であるが、現在の状況及び規模を考慮して、平成14年2月28日の増築とともに当初建築部分に包含して経過年数を判断した。 約6年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 3階建 スレート葺 吹付、タイル貼り等 クロス等 クロス等 フローリング等 1階事務所：トイレ、流し台等 2階、3階の各室：キッチン・3点ユニットバス等
床面積(現況)	1階 2階 3階 延床面積	約 41.18 m <sup>2</sup> (約1m <sup>2</sup> の増築部分を含む) 36.40 m <sup>2</sup> 36.40 m <sup>2</sup> 約 113.98 m <sup>2</sup>
現況用途等	種 類 間 取 り	共同住宅・事務所 1階：事務所 2階：1R(洋室)×3戸(各戸にロフトあり) 3階：1R(洋室)×3戸(各戸にロフトあり)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る(各室内部の保守管理の状態については特記事項参照)	
建物の利用状況	◇物件2建物は1階が事務所、2階及び3階が全6戸の共同住宅となっている。各戸の具体的な利用状況は以下のとおりである。 ・1階：所有者会社が事務所として使用し占有している。 ・203、302及び303号室：個人が賃借し、住居として使用し占有している(詳細は現況調査報告書参照)。 ・201、202及び301号室：空室となっており、所有者会社が所有し占有している。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇ 1階事務所：床のフローリングには一部剥離箇所が認められたほか、壁クロスに亀裂が確認されたが、現状ではこの現象の詳細については不明であることから、専門家による建物診断の結果によっては補修工事等不測の費用を要することがあり得ることに注意が必要である。</p> <p>◇ 203号室：室内の壁クロスには経年使用に伴う汚れが見られたほか、居住者によると「換気扇が不調である」とのことであった。</p> <p>◇ 302号室：居住者の話では「現在給湯器の調子が悪くお湯が出なくなっており、空室の201号室を使わせてもらっていたが、この部屋もお湯が出なくなっている」とのことであった。</p> <p>◇ 以上の状況から、物件2建物は物件の管理が行き届かなかったり、建物の老朽化が進行したりしていると思われ、目視では確認できない不具合の可能性もあることにも注意が必要である。</p>
----------------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	513,000	× 0.99	× 60.88	× 0.95	= 29,370,000

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 狛江5-2 】

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 475,000 \text{ 円/㎡} \times & 108/100 \times & 100/100 \times & 100/100 \times & = 513,000 \text{ 円/㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時点修正： 令和6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： 公示地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、街路・交通接近条件等が優り、行政的条件が劣ることを考慮して、総合では概ね同等と判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(ほぼ台形)(-1)

相乗積：0.99

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 敷地と建物との適応状態を考慮して、建付減価率を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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	233,000	× 約 113.98	× 0.19	= 5,050,000

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 : 7ページ参照。

ウ 現 価 率 : 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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、建物の状態（経年使用に伴う内部の汚れや損傷ほか、建物本体及び設備関係の経年による老朽化等）、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

・ 経過年数約24年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率25%、残価率5%

〈残価率〉    〈耐用年数に基づく方法〉    〈観察減価〉

現価率 :  $0.05 + (1 - 0.05) \times 6 / (24 + 6) \times (1 - 0.25) = 0.19$

(小数第3位を四捨五入)

## 2 積算価格の判定

前記1により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算して求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	29,370,000	× 0.7	法定地上権	= 20,560,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 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。

### ② 積算価格

物件番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	積算価格(円) エ	価格構成比 オ
1	29,370,000	－ 20,560,000		= 8,810,000	25.6%
2	5,050,000	＋ 20,560,000	×1.0	= 25,610,000	74.4%
積算価格(合計)				34,420,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：物件2建物は、建物全体の構造、各戸の床面積及び利用状況等から収益性物件と判断できるため、占有は引受との関係で物件の価値を低下させることはなく、減価要因には当たらない。

オ 価格構成比：各物件の積算価格の合計に対する割合

## 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還元して求めた。

(注) この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない。

有効総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ
3,550,553	－ 997,960	= 2,552,593	÷ 7.0 %	= 36,470,000

ア 有効総収益：現在収受している月額支払賃料等や満室状態を仮定した想定賃料等を基に、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：維持管理費、修繕費、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：ア 有効総収益 － イ 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取引になっ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・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

### 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。

本件においては、対象不動産が収益物件であり、今後も数年間は賃貸物件として使用可能であることを考慮して、収益価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	34,420,000円
② 収益価格	36,470,000円
③ 調整後の価格	36,060,000円

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	引受債務相当額 の控除(円) オ	評 価 額 (円) カ
1	36,060,000	25.6%	× 1.0	× 0.8		= 7,390,000
2		74.4%	× 1.0	× 0.8	— 0	= 21,460,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						= 28,850,000

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 2②オ

ウ 市場性修正：一般市場における修正。本件の場合には必要なし。

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た修正を行った。

オ 引受債務相当額：物件2について買受人に引受となる敷金等の控除。本件の場合なし。

## 第6 参考価格資料

### 【指標とした公示価格】

	公示価格	狛江 5-2
価格時点	令和6年1月1日	
所在及び地番 「住居表示」	狛江市中和泉1丁目1873番18 「中和泉1-2-7」	
1㎡当たりの価格	475,000円/㎡	
地積	100㎡	
周辺の土地の 利用の現況	中層店舗兼住宅が多い都道沿いの近隣商業地域	
前面道路の状況	北東20.5m都道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	狛江 270m	
法令上の制限	近商 (80、200) 準防	

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上



# 位置図



1  
10000

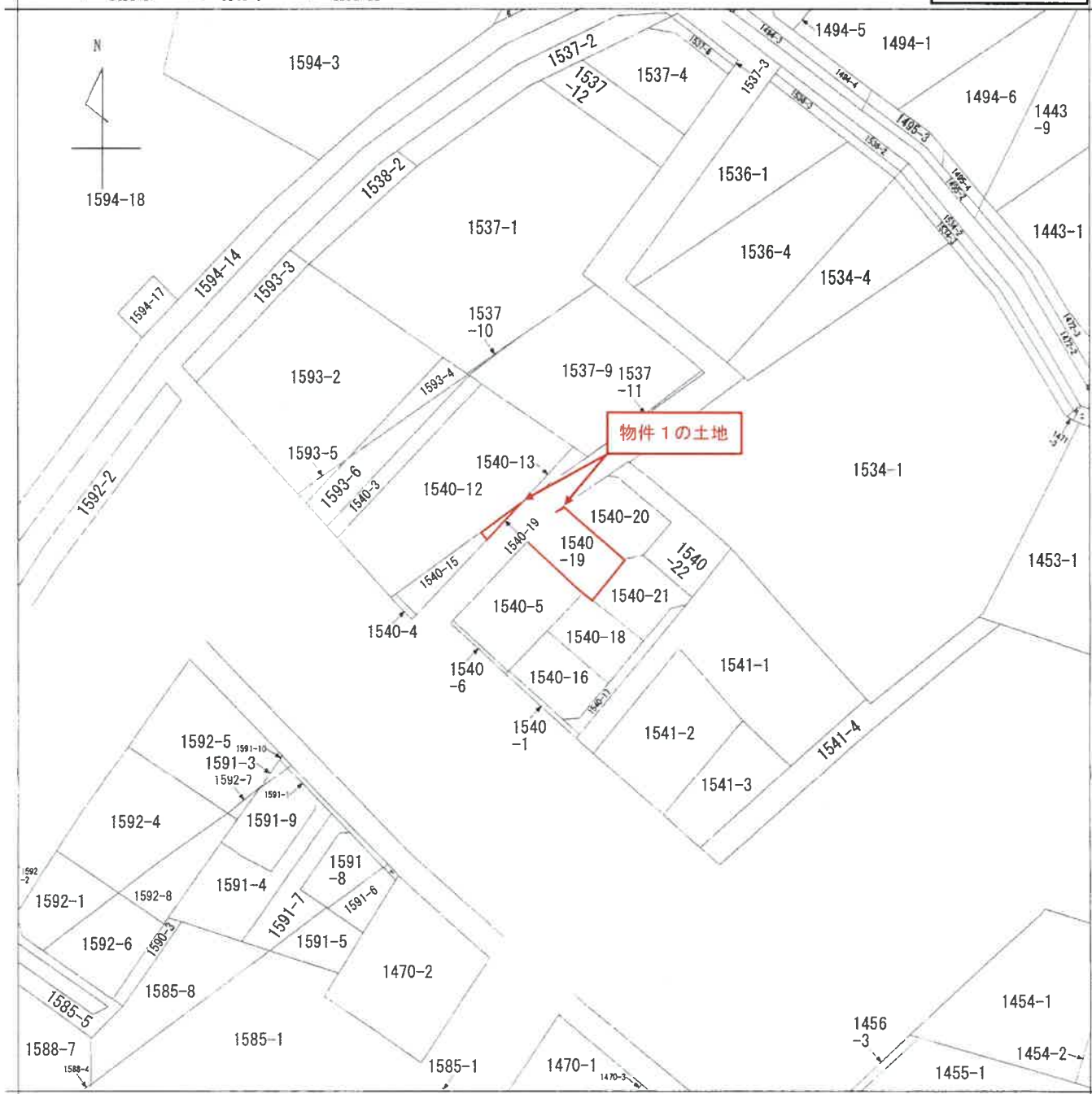
対象不動産

公示地  
狛江5-2

株式会社 昭文社発行  
「都市地図」より複製

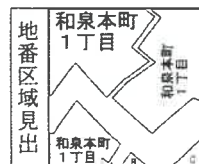


イ 1471-2    ハ 1494-2    ホ 1594-26  
 ロ 1490-5    ニ 1541-5    ヘ 1591-11



物件1の土地

(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。



A 和泉本町1丁目  
 B 和泉本町1丁目  
 C 和泉本町1丁目

請求部	所在	狛江市和泉本町一丁目			地番	1540番19		
出力縮尺	1/500	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	昭和47年3月			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。

(東京法務局府中支局管轄)  
 令和6年8月16日  
 大阪法務局

地図整理番号：M41991

登記官

A3をA4に縮小

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。  
 (東京法務局府中支局管轄)  
 令和6年8月16日 大阪法務局

A3 外 A4 (縮小)

地積測量図

地番 1540-16, -18, -19, -20, -21, -22  
 土地の所在 東京都狛江市和泉本町一丁目

三斜求積表

④

地番 1540-16		積	
地配号	底辺高さ	底辺	面積
イ	6.843	1.116	7.406845
ロ	9.100	3.732	33.981200
ハ	9.363	6.728	62.984264
ニ	7.485	2.931	21.879915
ホ			156.242234
ヘ			63.121120
ヘ			63.12
倍面積			152.370584
面積			16.182230
地積			78.18

⑤

地番 1540-18		積	
地配号	底辺高さ	底辺	面積
イ	11.118	5.429	60.359822
ロ	11.118	5.113	56.848324
ハ			117.205366
倍面積			68.602370
面積			58.80
地積			68.88

⑥

地番 1540-19		積	
地配号	底辺高さ	底辺	面積
イ	6.322	1.366	8.635882
ロ	10.043	5.647	56.712811
ハ	10.043	5.617	56.411521
ニ			121.760204
倍面積			60.8801020
面積			60.88

⑦

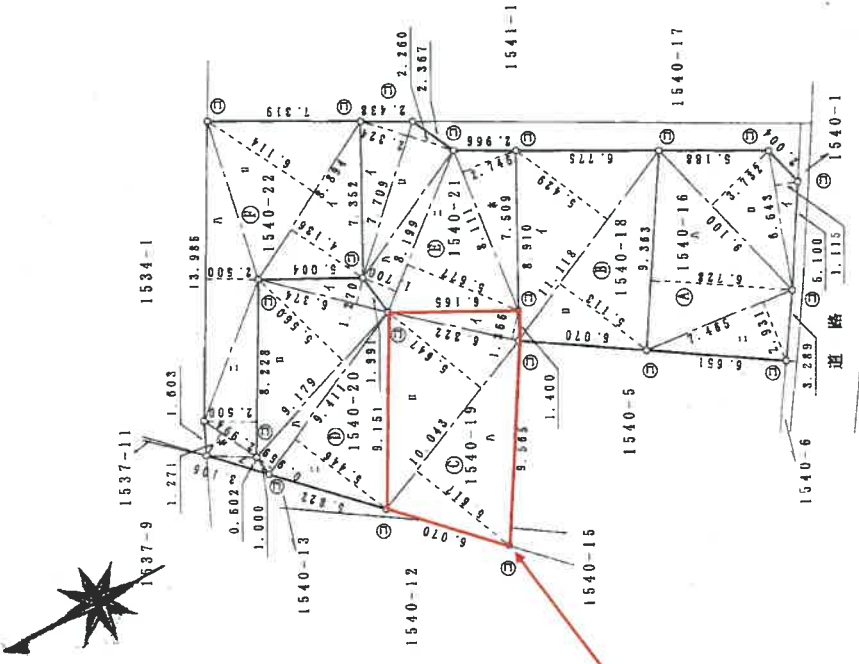
地番 1540-20		積	
地配号	底辺高さ	底辺	面積
イ	6.374	1.270	8.094980
ロ	9.179	5.560	51.035240
ハ	9.411	0.959	9.025149
ニ	9.411	5.446	51.252386
倍面積			119.407676
面積			59.7038376
地積			59.70

⑧

地番 1540-21		積	
地配号	底辺高さ	底辺	面積
イ	7.709	2.324	17.915716
ロ	7.709	2.280	17.422340
ハ	8.199	1.700	13.939200
ニ	8.199	5.677	46.545723
ホ	8.111	2.748	22.272806
倍面積			112.094886
面積			59.0471425
地積			59.04

⑨

地番 1540-22		積	
地配号	底辺高さ	底辺	面積
イ	8.894	4.136	36.786584
ロ	8.894	6.114	54.377916
ハ	13.986	2.500	34.967500
ニ	8.228	2.500	20.571000
ホ	2.984	1.271	3.803374
ヘ	3.108	0.602	1.869210
倍面積			152.370584
面積			16.182230
地積			78.18



物件1の土地

境界点の種別

①	石
②	金
③	コンクリート
④	測量
⑤	測量

114661

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

平成12年10月20日(作製)

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成14年5月20日

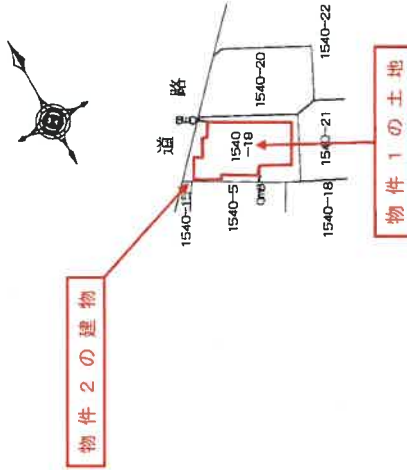
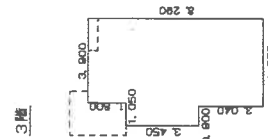
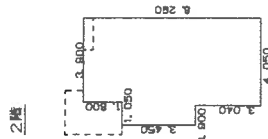
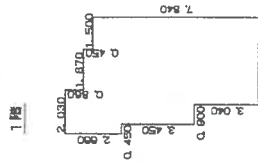
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (東京法務局府中支局管轄)  
 令和6年8月16日 大阪法務局 登記官

A3外A4に縮小

建物平面図

家屋番号	1540番19
建物の所在	狛江市和泉本町一丁目1540番地19

各階平面図



96471

縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
5月7日(作製)	[Redacted]
製作者	[Redacted]

昭和四年五月式拾日