

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 | 西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原 |
| | 地 番 | 39番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原39番地10 |
| | 家屋 番号 | 39番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル 2階 43.47平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原 |
| | 地 番 | 39番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原39番地10 |
| | 家屋 番号 | 39番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル 2階 43.47平方メートル |



令和6年(ケ)第313号
令和6年12月10日受理
令和7年1月22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 佐治憲彦

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原 |
| | 地 番 | 39番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原39番地10 |
| | 家屋 番号 | 39番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル 2階 43.47平方メートル |



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 東京都西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原39番地10（住居表示未実施） | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table> | | | { | 種類： | | 構造： | | 床面積： | | | | | | |
| { | 種類： | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造： | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積： | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input 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 | 屋根裏収納庫あり | | | | | | | | | | | | | | |
| 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="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</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

| 占有者及び占有権原 (物件2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"/> B | |
| 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"/> | |
| ■関係人 (■A (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 checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> | |
| 占有開始時期 | 令和6年7月26日 | |
| 最初の契約等 | 契約日 | 年 月 日 |
| | 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 |
| 更新の種類別 | <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 | 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 | |
| 契約等当事者 | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| | 借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (所有者) | 1 私は、本物件の所有者です。今日は調査に立ち会うために来ました。 2 本件建物は、私の娘 B が住居として使用しています。それ以外に使用する者はいません。 3 娘の住民票上の住所は、事情があって本件住所地には登録していません。 (令和6年12月26日面接聴取) |

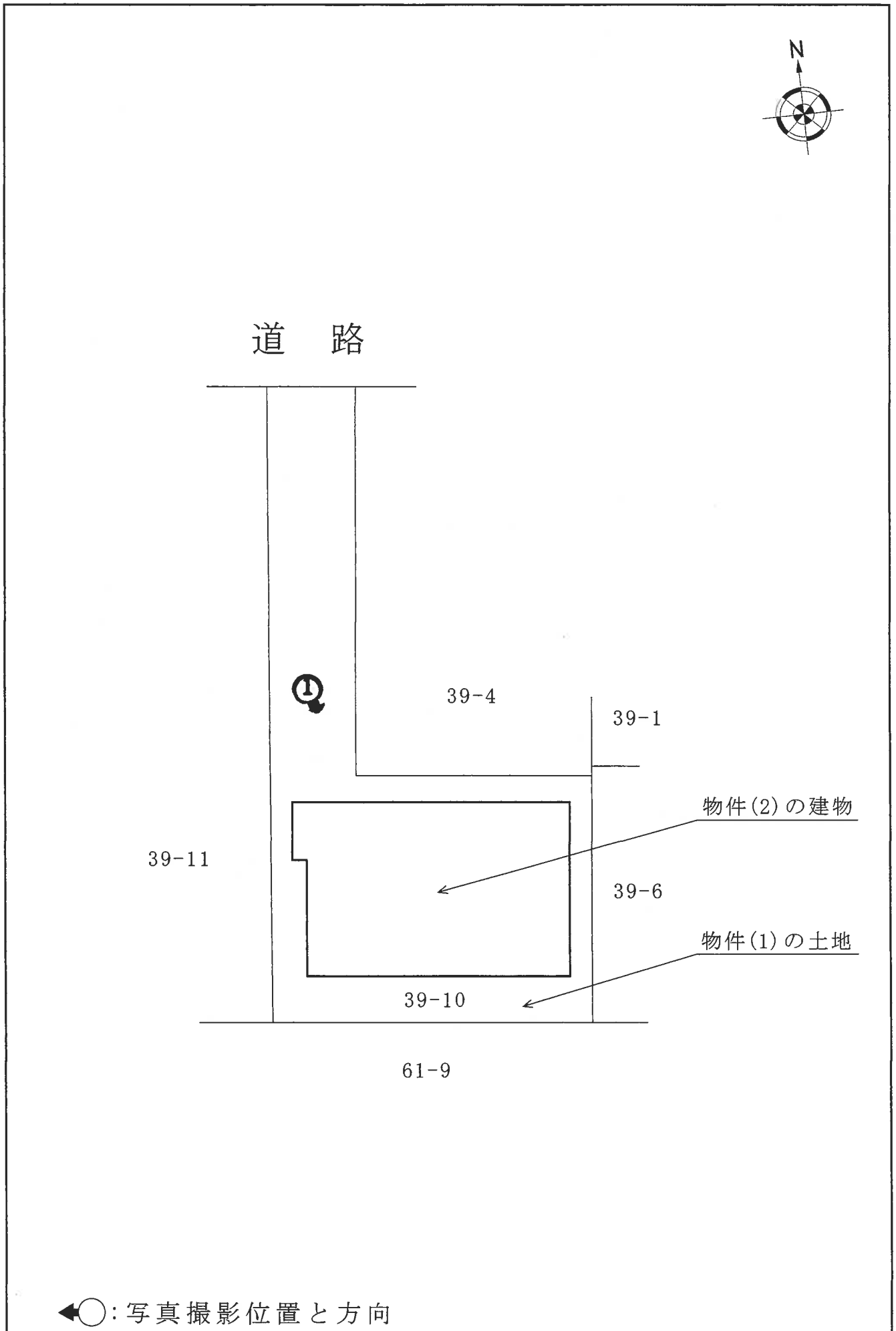
執行官の意見

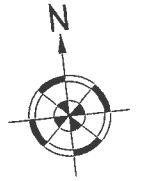
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札、公共料金関係書類の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

以上

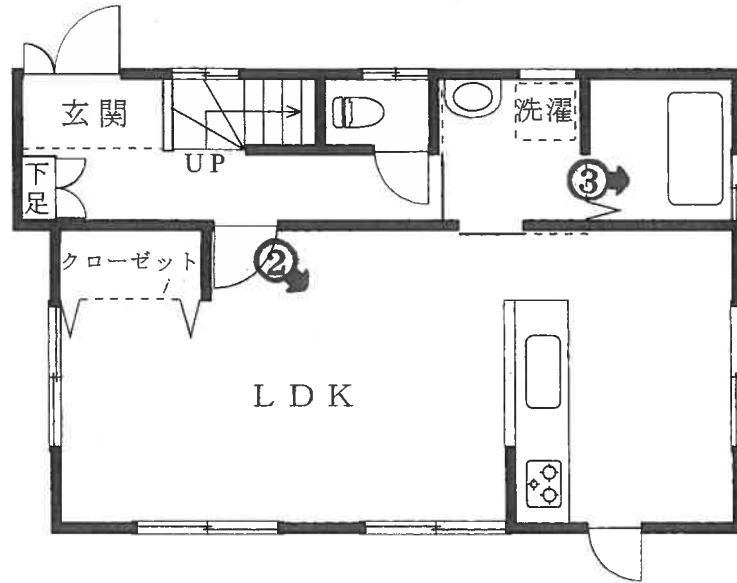
| 調査の経過 | | |
|--|------------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和6年12月10日 13:18-13:24 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置 |
| 令和6年12月10日 :-: | 当庁(郵便) | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者に対し占有権原照会書送付 |
| 令和6年12月12日 8:30-8:51 | 東京法務局立川出張所 | <input checked="" type="checkbox"/> 不動産全部事項証明書取得 |
| 令和6年12月26日 10:17-10:42 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <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"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者Aに面接、占有権原に関する回答書受領 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月26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。 <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内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 写真3枚添付 | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

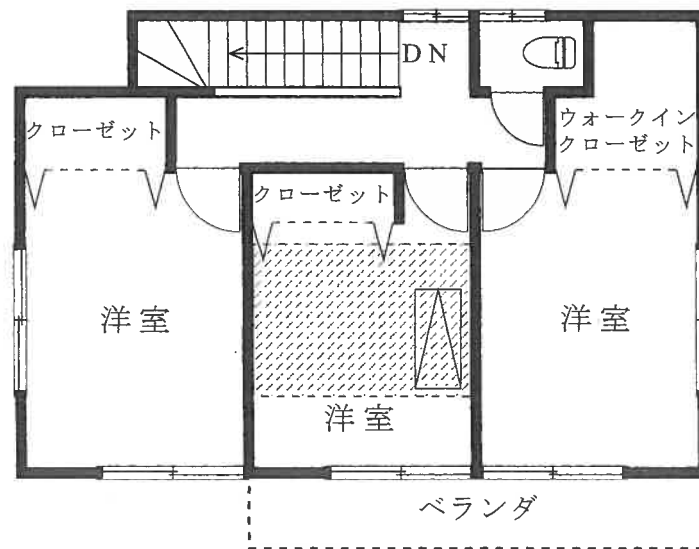




1階



2階

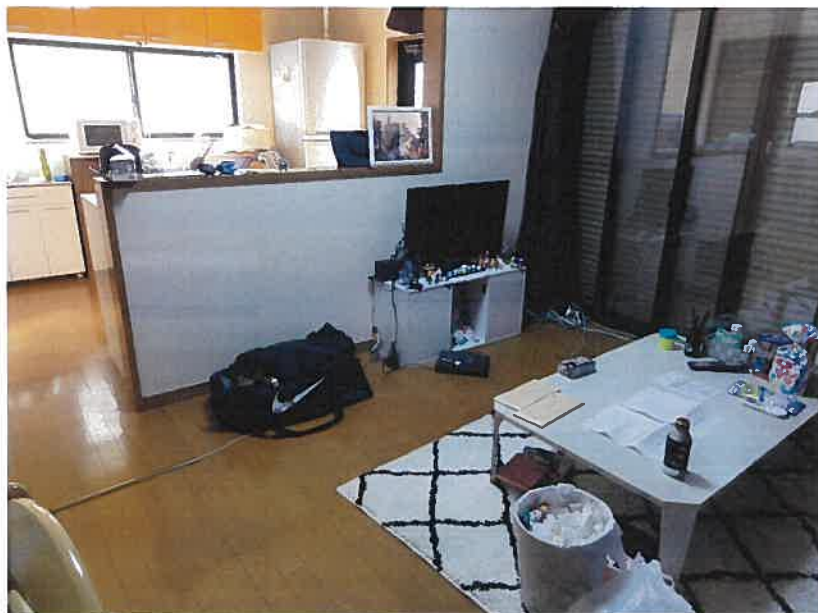


◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和6年(ケ)第313号
令和6年12月26日現地調査
令和7年1月23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 10,370,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金 2,380,000円 |
| 物件2 (建物) | 金 7,990,000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 | | 同左 |
| 2 | 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 | 西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原 |
| | 地 番 | 39番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原39番地10 |
| | 家屋 番号 | 39番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル 2階 43.47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八高線「箱根ヶ崎」駅の西方約1,700m※（道路距離、以下同じ）、最寄りバス停まで徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。 ※緑道を利用した場合は約1,400m | |
| 付近の状況 | 近隣は、中小規模の戸建住宅のほかに、共同住宅、駐車場等も見られる土地区画整理事業済みの住宅地域である。小・中学校、公園、コンビニエンスストア、スーパー等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。 | |
| 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 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、建築物の高さの最高限度10m 日影規制（二）、航空法（水平表面：ゾーンE） 東京都建築安全条例、東京都景観条例（一般地域） |
| 画地の状況 | 地積形状 間口・奥行 地勢 その他 | 109.72㎡（登記地積）・・・地積測量図が存する。 不整形（旗竿地） 間口約2.7m・奥行約20m 路地状部分の幅約2.7m、長さ約12.3m ※路地状部分を含む土地であるため、再建築の際には、東京都建築安全条例のうち主に第3条、第3条2の制限がかかる。 宅盤面はほぼ平坦 路地状部分を駐車スペースとして利用している。但し幅が狭いため、車種は限定される。 |
| 接面道路の状況等 | 略北側で幅員約6mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号）と等高に接面する中間画地。なお、略南側には幅員約5mの緑道が通っているが、当該緑道は建築基準法上の道路には該当しない。 | |
| 土地の利用状況等 | <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。 | |
| 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 なし ※プロパンガスの利用 あり |

| | |
|---------------|--|
| <p>土地の履歴等</p> | <p>物件1土地は「瑞穂町西部土地区画整理事業」により、昭和49年8月から整備が始まり、平成4年3月に換地処分が行われた区域内に存する。</p> <p>過去の住宅地図によると、昭和55年版では住宅の敷地とみられ、平成5年版、平成17年版ではいずれも空地等であったものと推定される。</p> <p>国土地理院の航空写真では、昭和49年、同54年頃は住宅の敷地とみられ、昭和59年、平成元年頃は空地とみられる。</p> <p>閉鎖登記簿における調査でも、土壌汚染が疑われる所有者等の記録はみられない。</p> <p>なお、物件1土地の北西側至近まで、従前は産業廃棄物処理場の広大な敷地が存したが、現在は、住宅地及び公園等に整備されている。過去に産業廃棄物処理場に近接していたことによる、物件1土地の土壌環境への影響の有無は、専門機関による調査を行わなければ分からない。</p> |
| <p>特記事項</p> | <p>① 物件1土地は「瑞穂町防災ハザードマップ」における浸水予想区域に近接しているが、物件1土地自体は浸水予想区域には指定されていない。また、過去の水害被害実績もない。</p> <p>② 庭には物置（動産）が1つ存した。</p> <p>③ 南東方に横田基地が位置しており、航空機の離着陸時にはかなりの騒音が認められる。</p> |

2 建物の概況及び利用状況

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| 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18年6月2日新築 約19年 約6年 |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他 | 木造2階建 スレートぶき サイディング等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング、CFシート等 台所、浴室、洗面台、トイレ(2)、ガス床暖房等 ※設備の動作確認は行っていない。 2階南側にベランダ、中央の洋室に小屋裏収納がある。 |
| 床面積(現況) | 1階 45.54 m ² 2階 43.47 m ² 延べ 89.01 m ² | ※建物価格には含まれるが床面積には算入されない小屋裏収納が存する (再調達原価の査定で考慮する)。 |
| 現 況 用 途 等 | 現況用途 間 取 り | 居宅 3LDK+WIC 〔1階〕LDK、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(3)、トイレ等 |
| 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"> ・占有者Bが、本建物を居宅として使用、占有している。 ・占有権原は使用借権、占有減価等の要因はない。 | |
| 特 記 事 項 | <p>① 物件2建物については、確認済証の発行記録はあるが、検査済証の発行記録はなく、建物の遵法性は確認できなかった。</p> <p>② 建物外部は、屋根の色褪せ等が認められた。なお、外構は、敷地南側のフェンスに歪みが認められた。</p> | |

特記事項
(前頁からの続き)

③ 建物内部は、フローリングの傷、内壁や天井クロスの亀裂・破れ、ドアの建て付けの不具合、過去に飼育していたペット（犬）による巾木等の損傷、水廻りの汚れ等が認められた。

ドアの建て付けについては、リビング、1階トイレ、洗面所ドア等の閉まりが特に悪い。なお、水平器による床面の計測では、目立った傾斜は認められなかったが、建物全体の傾斜の有無については、専門家による調査を行わなければ分からないため留意を要する。

また、家財道具や私物が置かれている部分やクロゼット内部については状態を確認することが出来ず、買受後に不測の費用負担が発生する可能性もあるため留意を要する。

④ 建物所有者に建物・設備等の不具合を聴聞したところ、雨漏りは特にないとのこと。設備については、給湯器を約2年前に交換しているが、床暖房は、しばらく使用しておらず、状態は分からないとのことである。

なお、床フローリングの色合いに、一部、全体と異なる部分があるため、修繕等の実施の有無を確認したが、購入当時のままで修繕等は行っていないとのことであった。

第5 評価額算出の過程

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 | 104,000円/㎡ | × 0.87 | × 109.72㎡ | × 1.00 | = 9,930,000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。

【 公示地 (東京瑞穂-11) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 111,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{104} & \times \frac{100}{105} & = & 104,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(南東)+4% 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。

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。

- ・不整形地(旗竿地) -15%
- ・南側で緑道に面する +2%

※ 旗竿地のため、物件1土地の道路方位による補正は要しない。

※ 航空機による騒音については、地域要因に含まれるため、個別的要因による減価は不要と判断した。

$$\text{相乗積} (0.85 \times 1.02 \approx 0.87)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} : 0.87}}$$

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、要しないものと判定した。

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 | 180,000円/㎡ | × 89.01㎡ | × 0.19 | = 3,040,000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、建物の状態、保守管理の状態等の物理的要因による減価、間取りの種類による市場性、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、中古建物の市場性等の経済的要因による減価、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 | 3% |
| 経過年数 | 約19年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約6年 |
| 観察減価率 | 30% |

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) & \times & \frac{6\text{年}}{19\text{年} + 6\text{年}} & \times & (1 - 0.30) \div 0.19 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 評価額の判定

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 |
|------|------------|---------------|-------|---------------|
| 1 | 9,930,000円 | × 0.7 | 法定地上権 | = 6,950,000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 | 9,930,000円 | － 6,950,000円 | / | ×1.00 | ×0.8 | = 2,380,000円 |
| 2 | 3,040,000円 | ＋ 6,950,000円 | ×1.0 | ×1.00 | ×0.8 | = 7,990,000円 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 10,370,000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：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

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (東京瑞穂-11) 】

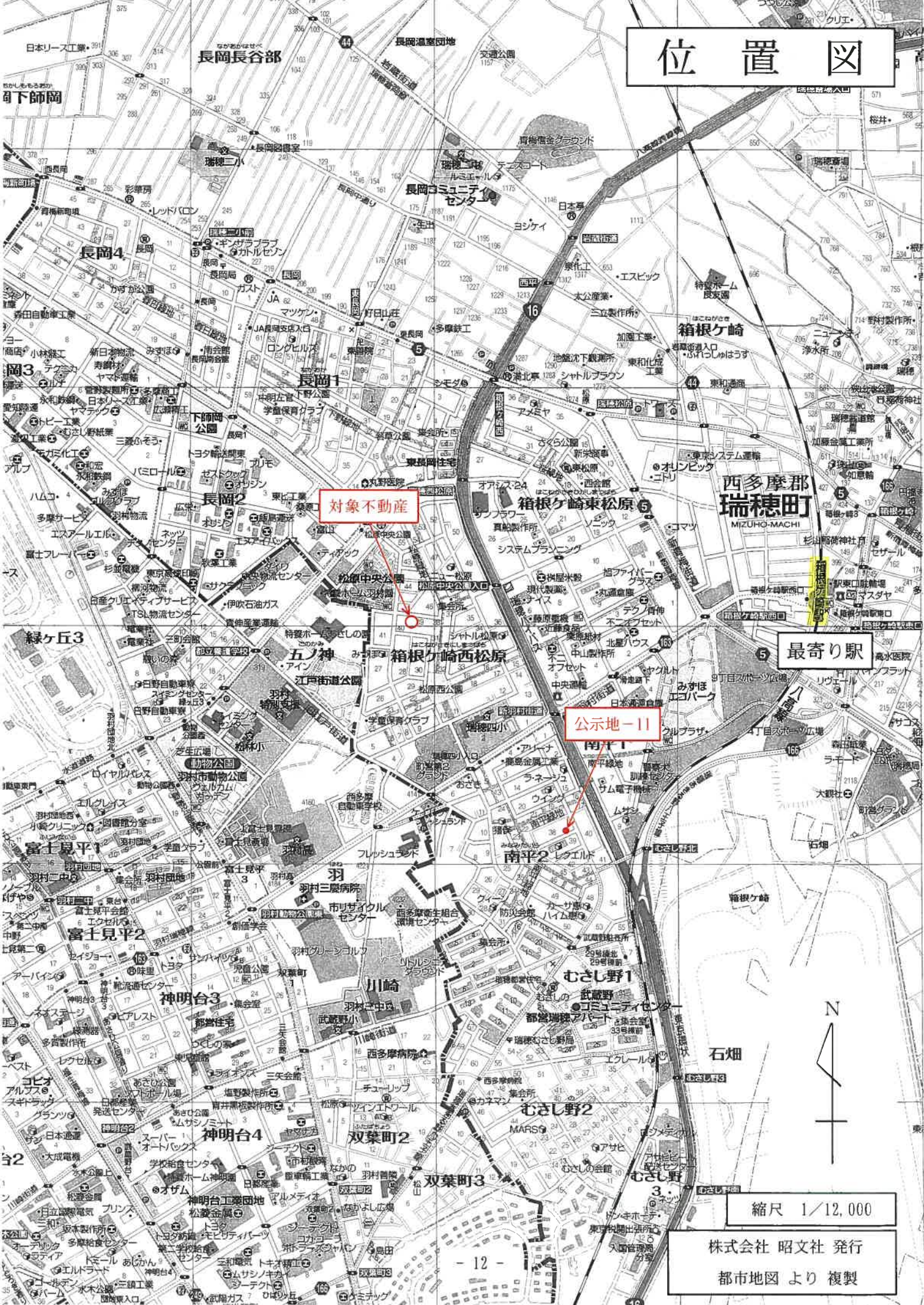
| | |
|---------------------------|----------------------------|
| 価 格 時 点 | 令和6年1月1日 |
| 所 在 ・ 地 番 | 西多摩郡瑞穂町南平2丁目38番8 |
| 1 m ² 当たりの 価 格 | 111,000円/m ² |
| 地 積 | 193m ² |
| 供 給 処 理 施 設 | 水道、下水 |
| 前 面 道 路 の 状 況 | 南東6m町道 |
| 交通施設との接近状況 | 「箱根ヶ崎」駅 1,200m |
| 法 令 上 の 制 限 | 第1種低層住居専用地域(50, 100) 準防火地域 |
| 周辺土地の利用の現況 | 一般住宅のほかにアパート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
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

位置図



対象不動産

公示地-11

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



地番区域見出
箱根ヶ崎西松原

| | | | | | | | | | |
|-------|----------|----------------|----|-----------|----|--------------|------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原 | | | 地番 | 39番10 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成4年4月1日 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年12月20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18年10月4日

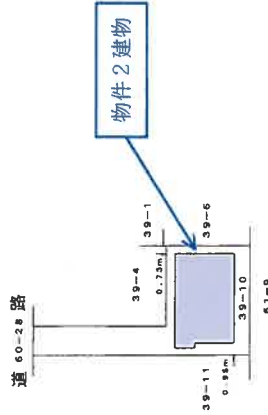
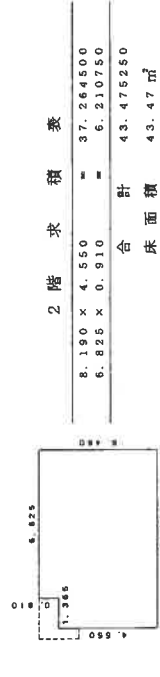
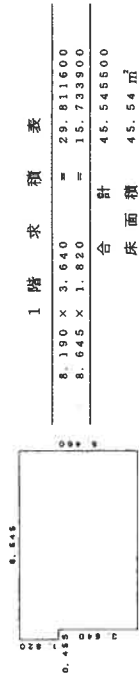
平成18年10月4日 登記

建物図面

家屋番号 39-10

建物の所在 西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原39番地10

各階平面図



877852

作成者

(平成18年10月 2日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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12月20日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小