

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 9 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 小 林 裕 子

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 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 月 23 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 7 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 6 月 9 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 東大和市高木二丁目
 - 地 番 96 番 1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 203.74 平方メートル

- 2 所 在 東大和市高木二丁目 96 番地 1
 - 家屋 番号 96 番 1
 - 種 類 事務所 居宅
 - 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 106.39 平方メートル
 - 2 階 98.56 平方メートル
 - 3 階 103.73 平方メートル

(現況)

 - 種 類 事務所 居宅 車庫 物置
 - 床 面 積
 - 1 階 106.39 平方メートル
 - 2 階 107.56 平方メートル
 - 3 階 103.73 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月18日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 岩 田 洋 一

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】

1階全部及び2階事務所部分について、本件債務者会社が占有している。

2階居宅部分及び3階全部について、本件所有者が占有している。

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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、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」にも登載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 東大和市高木二丁目
 地 番 96番1
 地 目 宅地
 地 積 203.74平方メートル
- 2 所 在 東大和市高木二丁目96番地1
 家屋 番号 96番1
 種 類 事務所 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 106.39平方メートル
 2階 98.56平方メートル
 3階 103.73平方メートル

(現況)

- | | |
|-------|--|
| 種 類 | 事務所 居宅 車庫 物置 |
| 床 面 積 | 1階 106.39平方メートル
2階 約107.56平方メートル
3階 103.73平方メートル |



令和6年（ケ）第222号
令和6年12月3日受理
令和7年1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 塚 田

正

（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 | 東大和市高木二丁目 |
| | 地 番 | 96番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大和市高木二丁目96番地1 |
| | 家屋 番号 | 96番1 |
| | 種 類 | 事務所 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.39平方メートル
2階 98.56平方メートル
3階 103.73平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東大和市高木二丁目96番地の1（住居表示未実施）	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件2	
種類・構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所・居宅・車庫・物置 ☐ 構造： ☒ 床面積：2階約9平方メートル増築あり	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・居宅・車庫・物置・資材置場 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■ 1階全部、2階事務所部分	■ 2階居宅部分及び3階全部
占有者		■ 債務者株式会社内藤工業	□ 債務者 ■ A
占有状況		□ 敷地 □ 駐車場 ■ 車庫 ■ 資材置場 □ 居宅 ■ 事務所 □ 店舗 ■ 物置	□ 敷地 □ 駐車場 □ ■ 居宅 □ 事務所 □ 店舗 □ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□ 陳述 (□ ()) □ 文書 (□ ())	□ 陳述 (□ ()) □ 文書 (□ ())
占有権原		□ 賃借 □ 使用借 □ 転借 ■ 不明	□ 賃借 □ 使用借 □ 転借 ■ 所有権
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □ 期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □ 期間の定めなし
更新の種別		□ 合意更新 □ 自動更新 □ 法定更新	□ 合意更新 □ 自動更新 □ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □ 期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□ 所有者 □ その他 ()	□ 所有者 □ その他 ()
	借主	□ 占有者 □ その他 ()	□ 占有者 □ その他 ()
賃料・支払時期		毎金 円 (毎 限り 分支払) □ 前払 () □ 相殺 ()	毎金 円 (毎 限り 分支払) □ 前払 () □ 相殺 ()
敷金・保証金		□ ない □ 敷金 □ 保証金 □ ある □ 金 円	□ ない □ 敷金 □ 保証金 □ ある □ 金 円
特約等		□ 譲渡転貸可 □	□ 譲渡転貸可 □
その他		旧商号：有限会社内藤塗装工業	
執行官の意見		■ 上記のとおり ■ 下記のとおり □ 「執行官の意見」のとおり	■ 上記のとおり □ 下記のとおり □ 「執行官の意見」のとおり
		所有者及び占有者からの回答がないため、占有権原は不明である。債務者の代表者は所有者 A である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 集合郵便受けには「株式会社内藤工業、B」、「A」と表示されたもの、表示のないもの、投函口がテープで塞がれているものがあった。2階事務所部分の扉には株式会社内藤工業、2階居宅部分及び3階の表札にはAの姓が表示されていた。本件建物外壁には株式会社内藤工業の看板が掲げられていた。
- 3 立入調査を実施したところ、全室に在室者はおらず、
 - (1) 1階には大量の資材・駐車車両、脚立等の荷物、大型犬用のペットケージ等が存在した。
 - (2) 2階事務所部分には事務所設備一式と建設業の許可票（旧商号）等が存在した。なお、集合郵便受けに表示されたBについては従業員と思われたが、所有者及び占有者からの回答がないため詳細は不明である。
 - (3) 2階居宅部分及び3階には日常使用される動産一式と猫用の飼育設備一式が存在し、室内は引越作業中のような状況であった。
 - (4) 本件建物の室内の状況からは、複数匹の犬及び大量の猫が飼育されていた形跡が窺われ、室内の壁面には猫によるものと思われる損傷が見られた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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)

(調査経過用)

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3日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請 履歴事項全部証明書交付申請
令和6年12月13日 10:15-10:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和6年12月20日 9:00-10:45	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年12月20日

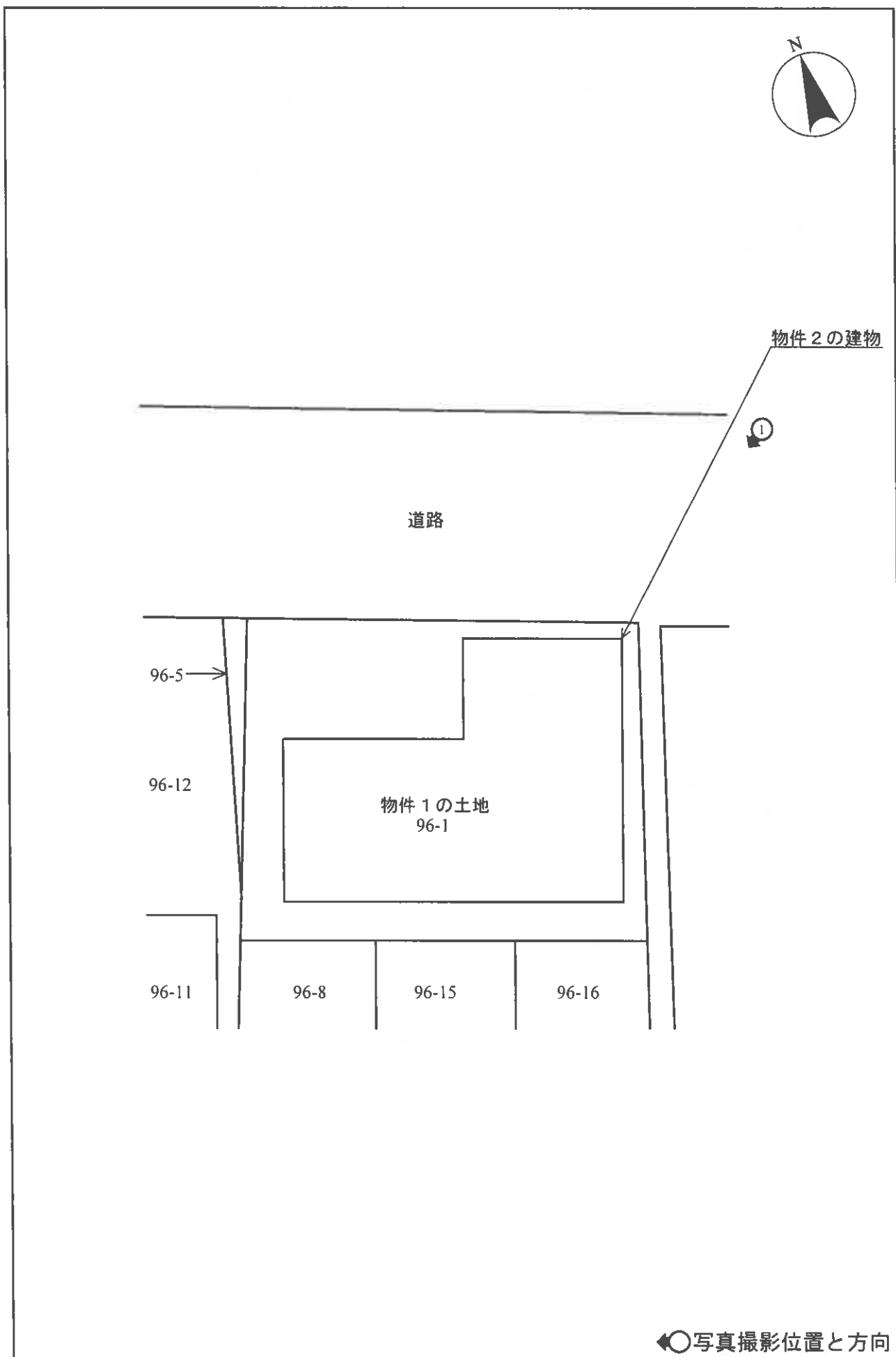
1階車庫部分、同物置部分、2階事務所部分、同居宅部分、3階は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

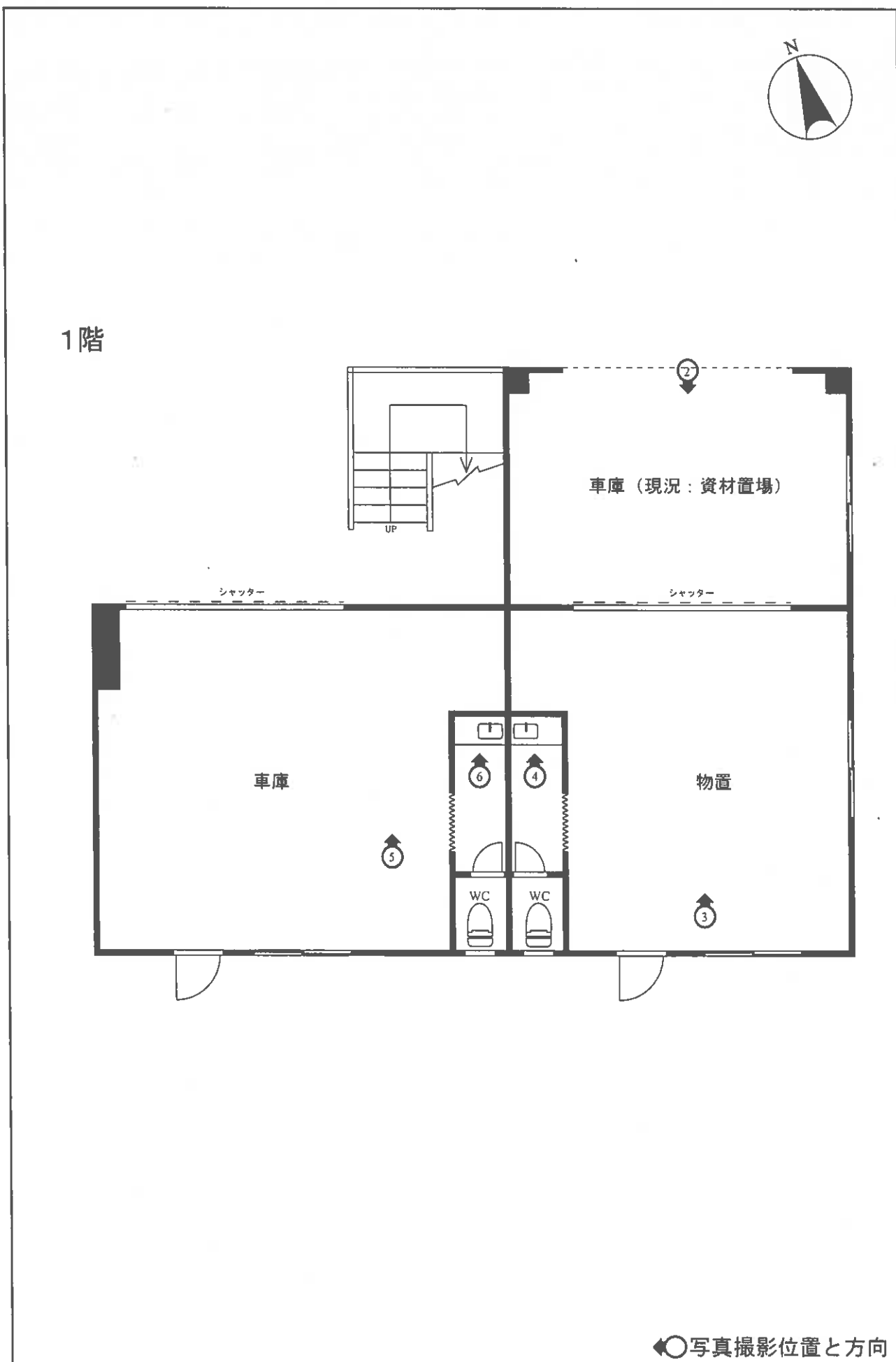
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

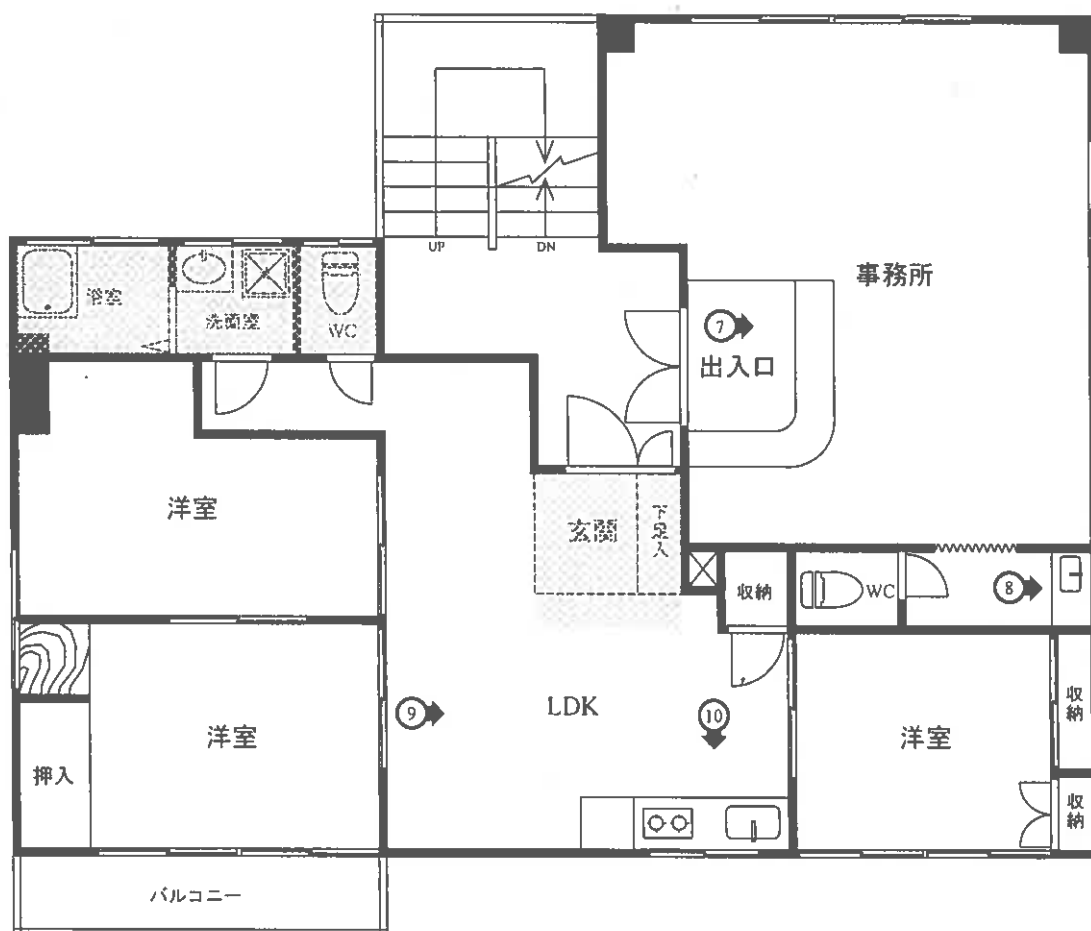
(5 枚目)







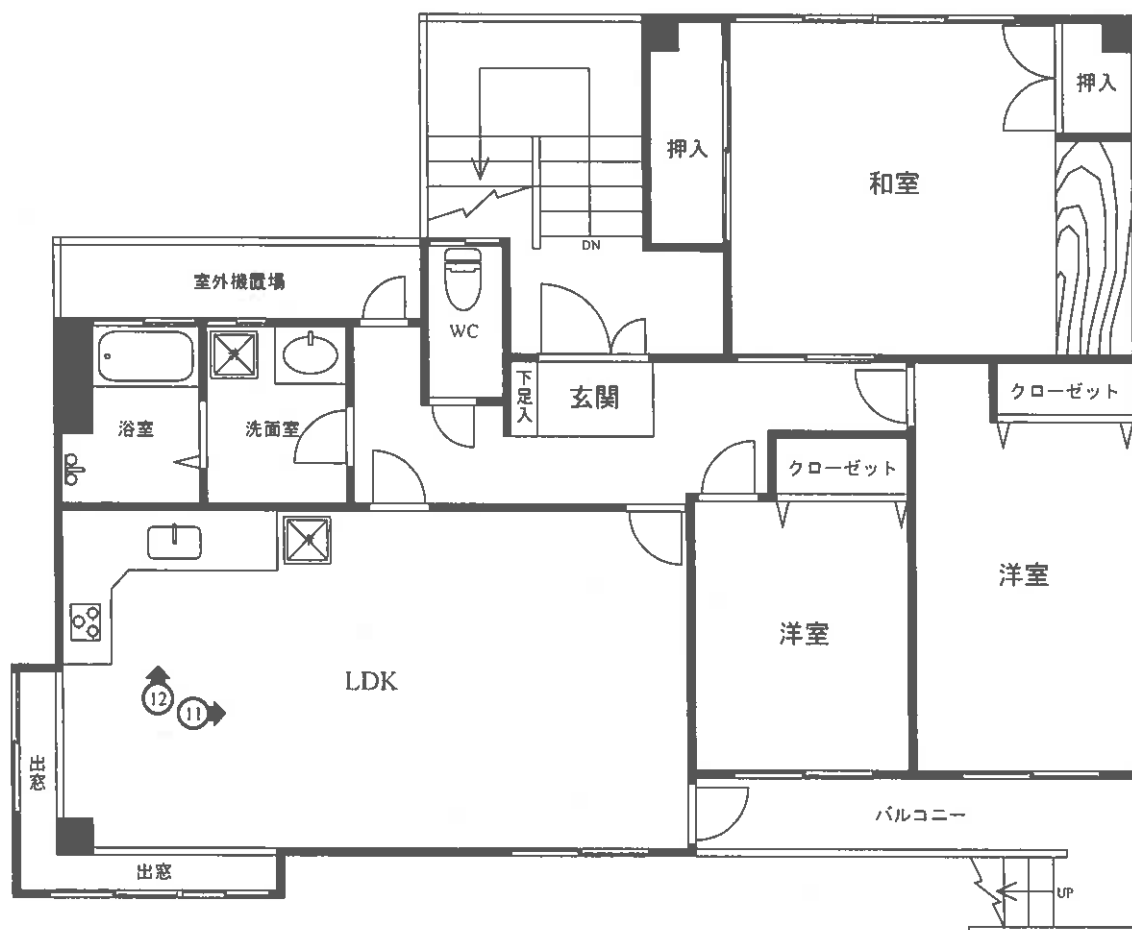
2階



 増築約9平方メートル

◀○写真撮影位置と方向

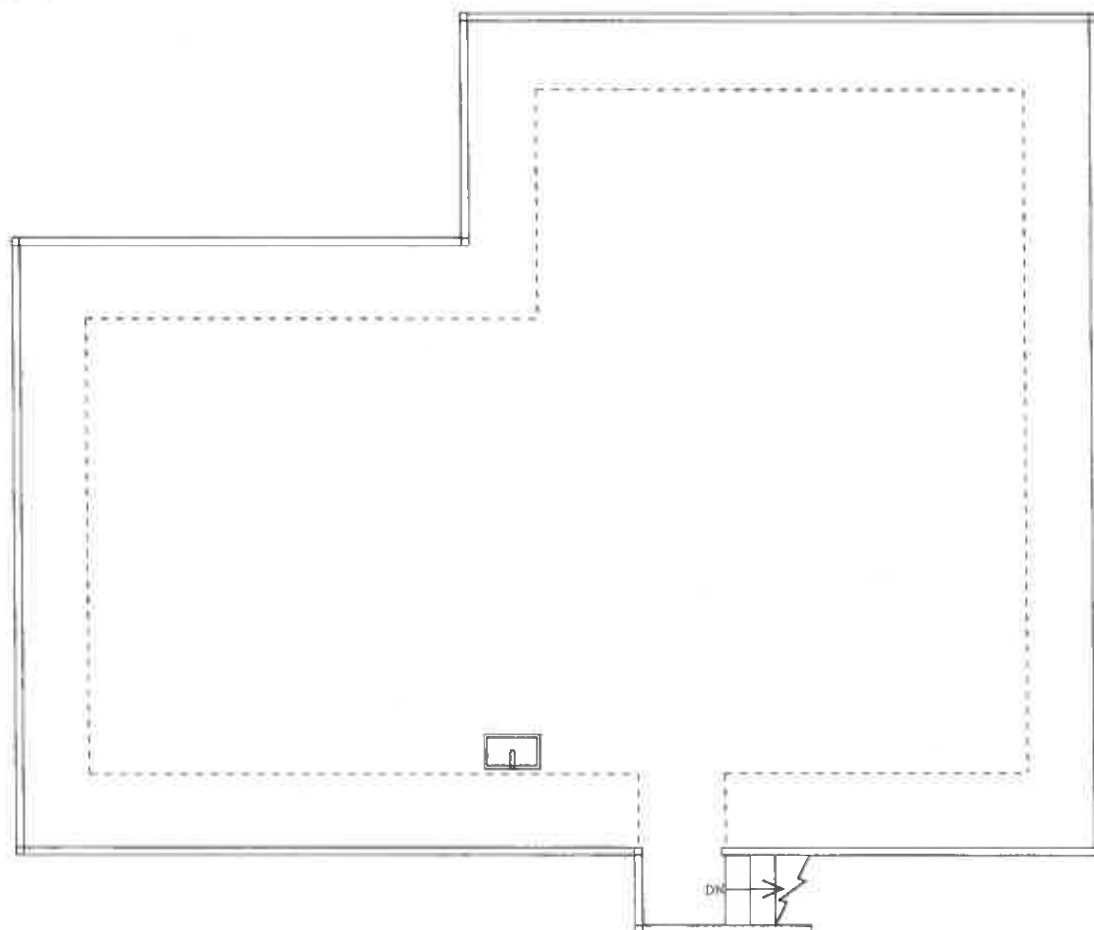
3階



◀○写真撮影位置と方向



屋上



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



006



007



008



009



010



011



012



令和6年（ケ）第222号
令和6年12月20日現地調査
令和7年3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 大 和 田 公 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 32,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,550,000円
物件2（建物）	金 25,750,000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		種 類 : 事務所・居宅・車庫・物置 床面積 : 2階約9平方メートル増築あり ※2階部分の現況約107.56平方メートル
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大和市高木二丁目 |
| | 地 番 | 96番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大和市高木二丁目96番地1 |
| | 家屋 番号 | 96番1 |
| | 種 類 | 事務所 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.39平方メートル
2階 98.56平方メートル
3階 103.73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	西武多摩湖線「武蔵大和」駅の南西方約1.4km（道路距離、以下同じ）、徒歩約18分、多摩モノレール「上北台」駅の北東方約2.0km、徒歩約25分、最寄りバス停まで徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、事業所付住宅、店舗付住宅、幼稚園、戸建住宅等が見られる都道沿いの住宅地域である 小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、診療所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2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 17m第2種高度地区、日影規制(一) 東京都景観条例(一般地域) 宅地造成等工事規制区域、航空法
画 地 の 状 況	地 積 地積の留意点 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	203.74㎡（登記地積）… 地積測量図が存する。 法務局備付の地積測量図が存するが、作成された年代や当時の測量精度等をふまえると、専門家による再測量が行われた場合、登記地積と差異が生じる可能性もあるため留意を要する。 ほぼ長方形 略北側間口約15.5m・奥行約12.7m 略東側間口約12.7m・奥行約15.5～16.5m ほぼ平坦 敷地の北西側を駐車スペースとして利用している。
接面道路の状況等	略北側で幅員約8.4mの舗装都道※1と等高に、略東側で幅員約0.9mの未舗装市道※2とほぼ等高に接面する角地。 ※1 建築基準法上は第42条1項1号。 道路管理者によると、物件1土地と接している地番96番3土地は、いわゆる敷民（道路敷地民有地）であり、物件1土地は都道に接面しているとのことである。 ※2 建築基準法第42条非該当。	

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 なし ※プロパンガスの利用 あり
土地の履歴等	昭和55年版の住宅地図によると、物件1土地上に建物が存した記載はなく、空地等であったものと推察される。また、国土地理院の航空写真（昭和49年、平成元年）では、いずれの年代も空地等と見受けられる。 閉鎖登記簿等による地歴調査では、本件土地所有者が購入する以前は個人が所有しており、過去に土壤汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。 土壤汚染に関連する法令等による調査では、物件1土地は、土壤汚染対策法における要措置区域等には指定されておらず、水質汚濁防止法並びに下水道法における特定施設としての届出もない。また、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（略称：環境確保条例）」の工場・指定作業についても届出の記録はない。 物件2建物の1階と2階事務所の占有者である法人は、建設業・塗装工事業を中心とする業務を行っているものとみられるが、所有者等が不在であったため、上記法令等に係る業務の取り扱いの有無、及び塗料や溶剤等の処理方法についての確認はできなかった。 上記法人等による土地の利用状況が土壤環境に及ぼす影響については、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を実施しなければ正確なことは分からないため留意を要する。	
特記事項	物件1土地は、『東大和市浸水・土砂災害ハザードマップ』における「浸水予想区域」に指定されているほか、敷地の南側は「空堀川、奈良橋川が氾濫した場合の浸水区域」に隣接している。過去の浸水履歴についての具体的な地番等を示す記録は、東大和市には備付けがない。	

2 建物の概況及び利用状況 (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	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年8月24日新築 約34年 約11年	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 内壁 天井 床 設備 その他 内壁 天井 床 設備 その他 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造3階建 陸屋根 タイル張り、吹付け等 〔1階東側：車庫（現況資材置場）、物置〕 ボード張り、クロス貼り、一部タイル貼り等 ボード張り、クロス貼り等 土間コンクリート、シート貼り等 ミニキッチン、トイレ、シャッター、E V用コンセント等 特になし 〔1階西側：車庫〕 ボード張り、クロス貼り等 ボード張り、クロス貼り等 シート貼り等 ミニキッチン、トイレ、シャッター等 特になし 〔2階：事務所〕 ボード張り、クロス貼り等 ボード張り、クロス貼り等 塩ビシート等 ミニキッチン、トイレ等 特になし 〔2階：居宅〕 クロス貼り等 クロス貼り、木目化粧板等 フローリング等 台所、洗面室、浴室、トイレ等 南西側にバルコニーがある。 〔3階：居宅〕 クロス貼り等 クロス貼り、木目化粧板等 フローリング、畳、塩ビシート等 台所、洗面室、浴室、トイレ、ビルトインエアコン等 南東側にバルコニーと屋上への階段、北西側に室外機置場が存する。	

床面積（現況）	1階 106.39 m ² 2階 約107.56 m ² ※ 3階 103.73 m ² 延べ 約317.68 m ² ※ 増築前の2階部分の床面積98.56m ² 。なお、増築時期は不詳。	
現況用途等	現況用途 間取り	事務所・居宅・車庫・物置 各室は、それぞれ出入口又は玄関が存し独立しており、内部で往来できる構造ではない。 〔1階東側：車庫（現況資材置場）、物置〕 車庫、物置、ミニキッチン、トイレ等 ※ 車庫と物置の間にシャッターがある。車庫の都道側は、解放された状態である。 〔1階西側：車庫〕 車庫、ミニキッチン、トイレ等 〔2階：事務所〕 事務所、ミニキッチン、トイレ等 〔2階：居宅〕 3LDK （洋室3、LDK、洗面室、浴室、トイレ等） ※ 南西側の洋室は、和室を改装している。 〔3階：居宅〕 3LDK （洋室2、和室1、LDK、洗面室、浴室、トイレ等）
品等	中位	
保守管理の状況	やや劣る ※特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・建物所有者と債務者である法人が、本建物を事務所、居宅、車庫、物置、資材置場として使用している。 ・占有者及び占有権原の詳細は、現況調査報告書のとおり。	
特記事項	① 物件2建物は、建築確認済証の発行記録はあるが、検査済証の発行記録がなく、建物の遵法性は確認できなかった。 ② 建物外部は、目地の劣化や外階段のガラスのヒビ割れ、バルコニーの防水シートに破れ等が認められた。外壁タイルはコーティングを行ったものと見られる形跡があるが、詳細は不明であり、現状のタイル等の不具合については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。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 1階車庫、物置、2階事務所内部は、概ね経年相応の汚れ、劣化等と認められる。なお、1階には大量の塗料缶や資材、駐車車両、脚立等の荷物、大型犬用のペットケージ等が存した。 2階居宅の室内は、犬や猫等が飼育されていたものとみられ、ペットゲージやキャットタワー等が複数存するほか、部屋の一部をペット用に改造した形跡も認められた。ペット臭はあまり感じられなかったが、壁クロス、建具等には、ペットによるものとみられる引っ掻き傷等が多数認められた。また、フローリングの色褪せや傷も認められた。 3階居宅の室内は、2階同様にペットが飼育されていたものとみられ、ペットゲージ等が複数存するほか、壁クロスや建具等の傷、フローリングの色褪せや畳の劣化が認められた。また、台所やトイレ等の水廻りに汚れが認められるほか、浴室は、タイルのひび割れや出入口付近の木の腐食も認められた。 ④ 建物所有者が不在であったため、建物や設備の不具合、雨漏りの有無については聴聞できず不明である。各室とも、経年に伴う設備の旧式化や老朽化が認められるが、設備については稼働するか否か分からない。また、家財道具や私物等が存するため、室内全体を目視で確認することが困難であった。したがって、買受後に不測の費用負担が生じる可能性もあることに留意を要する。 ⑤ 建築時期から判断すると、物件2建物は、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性を完全に否定することができない。但し、アスベストの有無や詳細については、専門調査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。
------------------------------	--

第5 評価額算出の過程

目的物件は、事務所、車庫・物置、居宅2室等が独立した構造を有しており、こうした建物の状況から、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	161,000円/㎡	× 1.01	× 203.74㎡	× 0.90	= 29,820,000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 (東大和-7) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 142,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{89} & = & 161,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 方位(北) ±0% 基準地の標準化補正を考慮(北方位を基準)。

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。

・角地 +1%

※1 東側市道は建築基準法上の道路ではないが、敷地への出入りの利便性や日照・通風等を考慮した。

※2 都道沿いであるため、道路方位による補正は不要と判断した。

個別格差率 1.01

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、-10%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/㎡	× 約317.68㎡	× 0.25	= 14,300,000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：現況数量による。

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、保守管理の状況等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、検査済証の発行記録がなく、建物の遵法性が確認できない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	10%
経過年数	約34年
経済的残存耐用年数	約11年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ 0.10 & + & (1 - 0.10) \times \frac{11\text{年}}{34\text{年} + 11\text{年}} & \times & (1 - 0.30) & \div & 0.25 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

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	29,820,000円	× 0.7	法定地上権	= 20,870,000円

ア 建 付 地 価 格 : 前記 I. 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 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	29,820,000円	－ 20,870,000円		= 8,950,000円	20.29%
2	14,300,000円	＋ 20,870,000円	× 1.0	= 35,170,000円	79.71%
積算価格（合計）				44,120,000円	100.00%

ア 基礎となる価格 : 前記 I. 1

イ 土地利用権等価格 : 上記 I. 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3位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格

目的物件の潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。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ので、必ずしも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
3,856,000円	－ 973,000円	＝ 2,883,000円	÷ 8.0%	＝ 36,040,000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。

積算価格のうち土地価格については、類似地域における市場動向をふまえ査定している。また、建物価格についても、同種・同品等の建設事例等を参考とした再調達原価より比準し、建物の観察結果を適切に減価修正に反映させている。

収益価格は、類似地域における同種の賃貸住宅・事務所等の賃料水準、賃貸需要、空室率、入居者の属性に加え、収益物件に対する需要の程度、取引利回り等を総合的に検討のうえ試算したが、近隣地域は、賃貸市場の成熟度合いが低いため、やや低目の価格として求められた。なお、必ずしも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く、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。

対象不動産は自用の物件とみられるが、収益物件として収益を得るために所有されることも考慮できるため、積算価格に収益価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

① 積 算 価 格	44,120,000 円
② 収 益 価 格	36,040,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	42,500,000 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、以下のとおり評価額を決定した。

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	評価額 カ
1	42,500,000円	20.29%	× 0.95	× 0.8	= 6,550,000円
2		79.71%	× 0.95	× 0.8	= 25,750,000円
一括価格（合計）					= 32,300,000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：本件は、事業向け用途を含む物件であるが、市の中心部からやや離れている立地や周辺の成熟度をふまえると需要層がやや限定されることが、建物内に大量の塗料缶や資材等が存し、これらが残置された場合のリスク、その他のリスク要因等を総合的に検討した結果、土地建物一体として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。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 (東大和ー7) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	東大和市蔵敷二丁目361番5
1 m ² 当たりの 価 格	142,000円/m ²
地 積	168m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北9m都道
交通施設との接近状況	「上北台」駅 1,200m
法 令 上 の 制 限	第2種中高層住居専用地域(60,200)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかに店舗等も見られる住宅地域

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

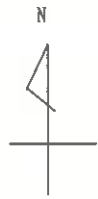
位 置 図

基準地-7

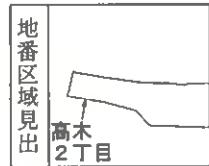
A 3をA 4に縮小

00071/1 2/88

株式会社 国文社 発行
都市地図 (上) 複製



(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	東大和市高木二丁目				地番	96番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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12月17日
東京法務局立川出張所
登記官

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和60年5月31日

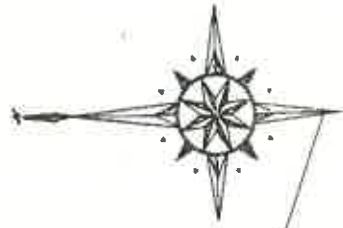
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月17日 東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小

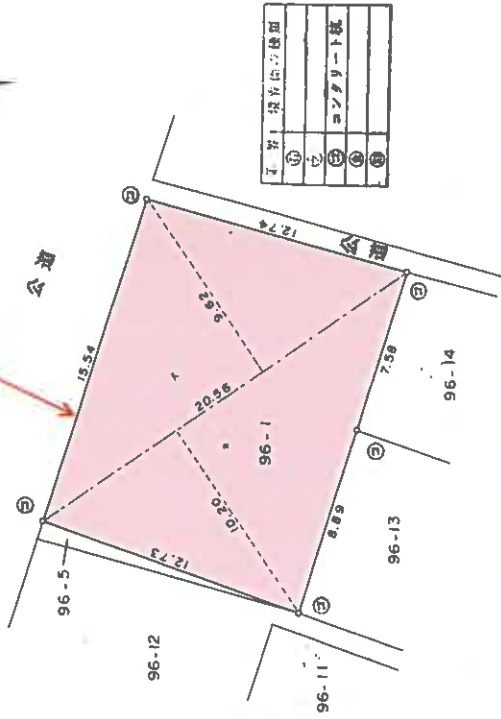
地積測量図

地番 96-1

土地の所在 東大和市高木2丁目



物件1土地



区画	面積(㎡)
㊸	12.74
㊹	9.62
㊺	20.56
㊻	10.20
㊼	8.89
㊽	7.58

(物件1土地) *** キュビキ ヒョウ *** タンイ マートル

チハツ	フコウ	デハン	タカ	ハツイ マートル
96-1	1	20.56	X 9.62 =	197.7872
	0	20.56	X 10.20 =	209.7120
コウケイ			ハツイ マートル キュビキ マートル チベキ	407.4992 203.7496 203.74

604898

作製者

昭和60年5月30日(製)

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会 用紙) 60,5,31

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17日 東京法務局立川出張所

A 3 を A 4 に縮小

各階平面図

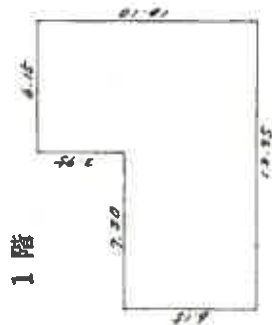
面
图
物
建

96-1

家屋番号

東大和市高木二丁目9番地1

隨一



1階求積表

工階水櫃表

$10.10 \times 6.15 = 62.1150 \text{ m}^2$

$$615 \times 720 = 44.2800 \text{ m}^2$$

106 3950

床面積 106.39㎡

之階



2階求積表

2階水根表 $370 \times 615 = 16.6050 \pi$

$$270 \times 0.15 = 10.8050$$

$$470 \times 5.35 = 25.1450$$

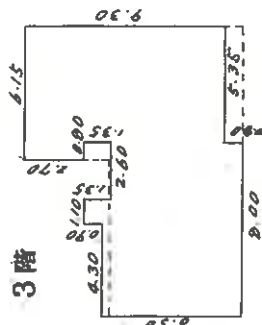
$$3.35 \times 620 = 20.7700$$

$$270 \times 13.35 = 36.0450$$

計 90.5650 元

(附錄)

33



3階求積表

3 陷水傾表

$270 \times 615 = 16.6050$

$$6.60 \times 5.35 = 35.3100$$

$$\begin{array}{r} 605 \times 2.60 = 157300^{\text{TH}} \\ 740 \times 1.10 = 81400^{\text{TH}} \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 740 \times 1.10 = 814.00 \\ 650 \times 4.30 = 2795.00 \\ \hline \end{array}$$

$$4.30 = 27,950^m$$

$$\text{對 } 103,7350^m$$

床面積 10373^{m²}

207204

平成 3 年 8 月 29 日(製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成叁年九月