

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 6 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 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 3 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 8 年 2 月 18 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 8 年 2 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 6 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 8 年 1 月 6 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	55,680,000 44,544,000	一括	11,136,000	276,411	61,265
1	21,230,000				
2	34,450,000				



物 件 目 録

1 所 在 東大和市仲原四丁目

地 番 22番36

地 目 宅地

地 積 187.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 東大和市仲原四丁目22番地36

家屋 番号 22番36

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 109.16平方メートル
2階 109.12平方メートル
3階 96.97平方メートル

(現況)

種 類 居宅 店舗 事務所

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 小 重 彰 子

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) 101号室につき、有限会社西郊地所が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (2) 102号室につき、Dが占有している。同人の賃貸借は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
- (3) 201号室につき、本件共有者Aが占有している。
- (4) 301号室につき、本件共有者Bが占有している。
- (5) その余の部分につき、本件共有者らが占有している。

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、B I T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 東大和市仲原四丁目
 地 番 2 2 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 1 8 7 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 東大和市仲原四丁目 2 2 番地 3 6
 家屋 番号 2 2 番 3 6
 種 類 居宅 店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 1 0 9 . 1 6 平方メートル
 2 階 1 0 9 . 1 2 平方メートル
 3 階 9 6 . 9 7 平方メートル

(現況)

種 類 居宅 店舗 事務所

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

令和7年（ケ）第141号
令和7年8月15日受理
令和7年9月24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 東大和市仲原四丁目

地 番 22番36

地 目 宅地

地 積 187.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 東大和市仲原四丁目22番地36

家屋 番号 22番36

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 109.16平方メートル

2階 109.12平方メートル

3階 96.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都東大和市仲原四丁目22番地の36 尾崎ビル（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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：居宅・店舗・事務所 ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
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	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗・事務所 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）

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		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 等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 有限会社西郊 地所	☐ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 D	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 2・2・1 自 R7・2・1 至 R12・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 120,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 360,000 円	消費税込み 店舗名：KUJAKU ベーカリー BAKERY 貸主：共有者 A
2	☐ 全部 ☒ 201号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原：共有持 分権
2	☐ 全部 ☒ 301号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原：共有持 分権
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 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：所有権	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 (建物共有者兼201号室占有者、101号室及び301号室在室者)	1 本件土地建物は私とBが共有しています。Bは弟にあたります。 2 本件建物の2階201号室は私が夫Cと居宅として使用しています。不具合な部分や増改築した部分はありません。エアコンの調子が良くありません。 3 3階301号室はBが居宅として使用しています。不具合な部分や増改築した部分はありません。 4 1階101号室は有限会社西郊地所が店舗・事務所として使用しています。同社は代表者をCとして法人登記していますが、実質は私が経営しているため、何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 5 1階102号室はDがKUJAKU BAKERY (クジャクベーカリー) という名称で店舗として使用しています。賃貸借契約書に記載のとおり間違いありません。102号室はDにスケルトンで賃貸しています。 6 西側隣地(22番1)に水道メーターが越境していますが、撤去する予定です。 (令和7年9月12日面接聴取)
C (101号室占有者代表者)	1 私は占有者の代表者を務めています。 2 Aの陳述のとおり間違いありません。 (令和7年9月12日面接聴取)
B (建物共有者兼301号室占有者)	1 Aの陳述のとおり間違いありません。 (令和7年9月12日面接聴取)
D (102号室占有者)	1 私は102号室を店舗として使用しています。 2 私個人でKUJAKU BAKERY (クジャクベーカリー) という名称で店舗を営んでいます。 3 Aの陳述のとおり間違いありません。 (令和7年9月12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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物1階101号室及び102号室には各占有者の名称が表示された看板や郵便受けが設置されていた。2階201号室及び3階301号室の郵便受けに表示はなく、表札はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、全室について、在室者がおり、関係人の陳述に記載のとおり述べ、各室内には設備一式が存在し、101号室は店舗・事務所、102号室は店舗、201号室及び301号室は居宅としてそれぞれ使用されていることが窺われた。
- 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。

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月14日 18:10-18:20	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
令和7年8月15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7年8月26日 : - :	当 庁	照会書送付（建物共有者ら、占有者ら）
令和7年9月12日 8:55-10:04	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、A、B、C及びDに面接聴取
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7年9月12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 年 月 日

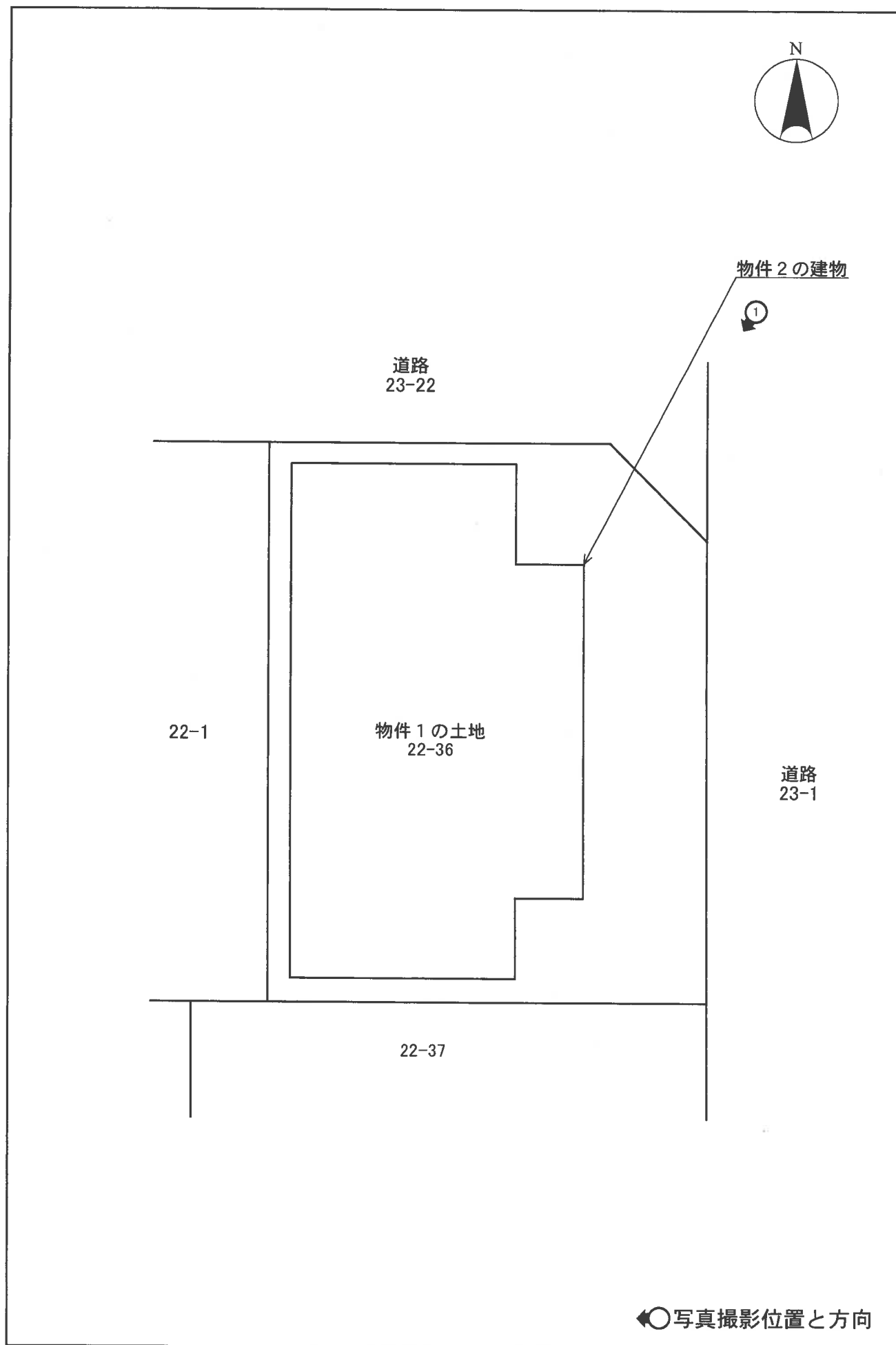
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

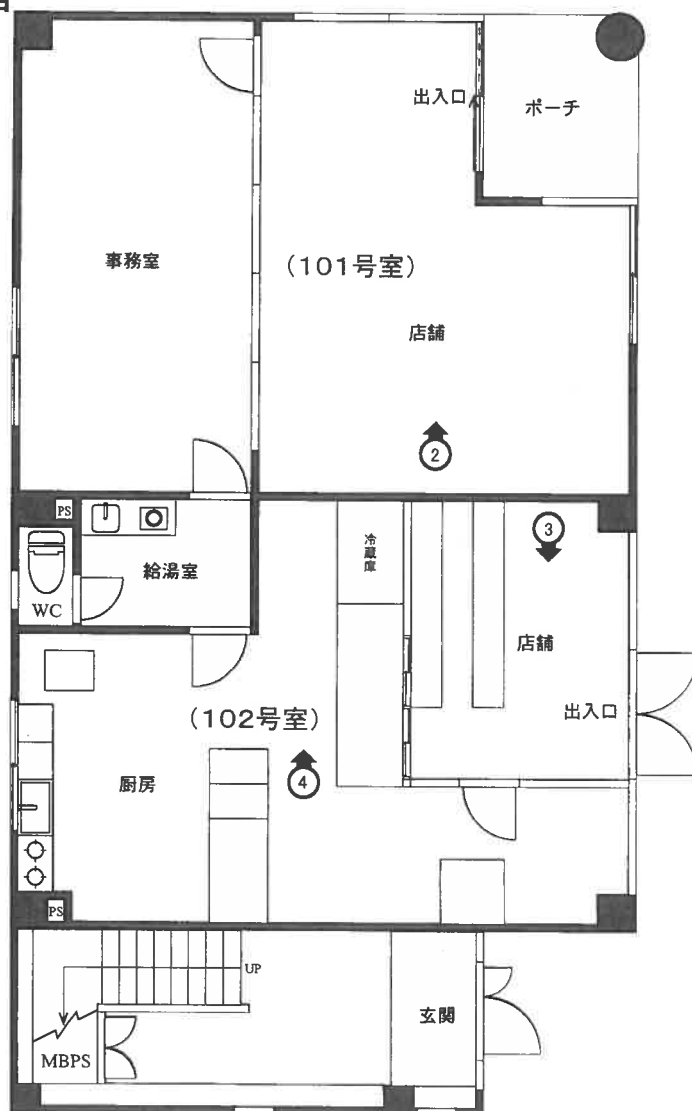
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)





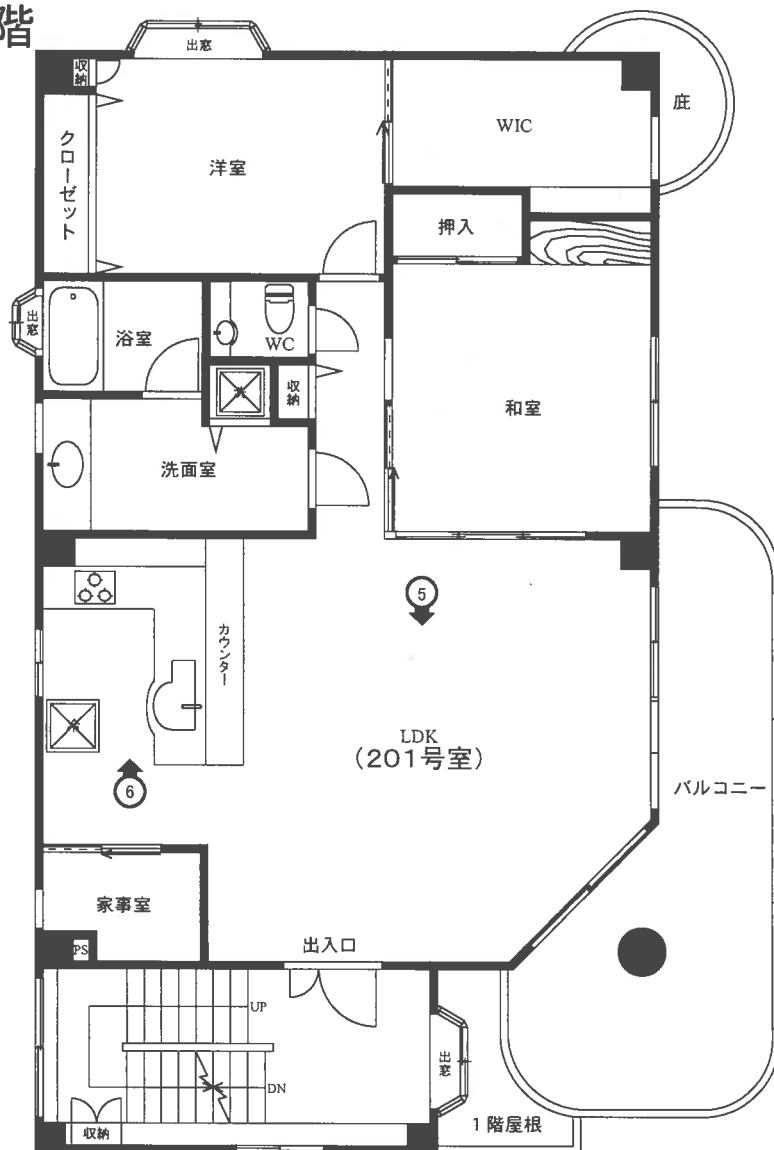
1階



◀○写真撮影位置と方向



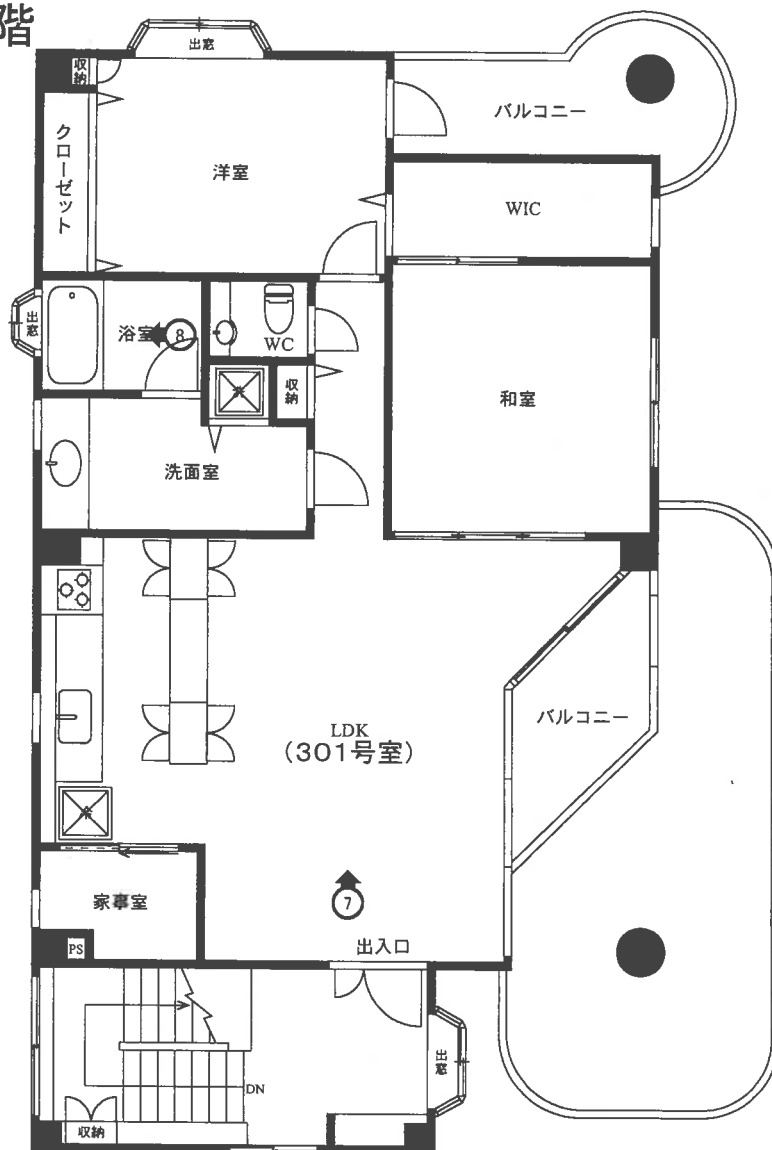
2階



◀○写真撮影位置と方向



3階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



006



007



008



令和7年（ケ）第141号
令和7年 9 月12日現地調査
令和7年10月31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 55,680,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 21,230,000円
物件2（建物）	金 34,450,000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、民事執行法第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：居宅・店舗・事務所
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 東大和市仲原四丁目

地 番 22番36

地 目 宅地

地 積 187.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 東大和市仲原四丁目22番地36

家屋 番号 22番36

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 109.16平方メートル

2階 109.12平方メートル

3階 96.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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	西武拝島線「東大和市」駅の北東方約1.4km（道路距離）、徒歩約18分、最寄りバス停（コミュニティバス）まで徒歩約1分強に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、中央通りの北側背後に位置し、店舗付住宅、アパート、戸建住宅、駐車場等が見られる住宅地域である。 小・中学校、郵便局、病院、公園、コンビニエンスストア、スーパーストア等の便益施設は徒歩圏内に存する。また、市役所、図書館は、徒歩15分前後に存する。	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 17m第1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 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	187.20㎡（登記地積）… 地積測量図が存する。 ほぼ長方形 東側間口約12.8m・奥行約12.3m 北側間口約9.5m・奥行約15.6m 隅切り部分の間口約4m ほぼ平坦 南側にガソリンスタンドが立地しており、物件1土地との間には高さ約3mのコンクリート塀が立っている。
接面道路の状況等	東側で幅員約9mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と等高に、北側で幅員約6mの舗装市道（同第42条1項1号）と等高に接面する角地。	
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	過去の住宅地図によると、昭和55年版、平成8年版のいずれも、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、閉鎖登記簿等によると、本件土地共有者らが相続により土地を所有しており、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も、物件1土地が、土壤汚染の可能性のある用途で利用された記録は存しない。但し、南側にガソリンスタンドが立地しており、周囲からのもらい汚染の可能性等を含め、正確に土壤汚染の有無を判定するためには、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分からないため留意を要する。
特 記 事 項	① 土地共有者Aより、敷地北側の水道メーターが西側隣地（地番22番1）に越境しているが、撤去する予定であるとの陳述があった。 ② 『東大和市浸水・土砂災害ハザードマップ』によると、物件1土地の東側及び北側道路沿いが「浸水予想区域」に指定されている。過去の浸水履歴については、東京都の「水害リスク情報システム」上は、物件1土地における浸水履歴はない。

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12年4月9日新築 約26年 約24年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 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、カラー鋼板パネル等 〔1階北側：101号室（店舗・事務所）〕 クロス貼り等 クロス貼り等 タイルカーペット等 室外に102号室と共同の給湯室、トイレがあるが、現在、101号室では使用しないようにしているとのこと。 〔1階南側：102号室（店舗）〕 石膏ボード、クロス貼り等 鋼板、石膏ボード、クロス貼り等 モルタル下地 室外に給湯室、トイレあり（上記のとおり） スケルトン貸し。店舗の仕様は賃借人によるものである。 〔2階：201号室（居宅）〕 クロス貼り等 クロス貼り、杉桤合板等 フローリング、畳等 台所、洗面室、浴室、トイレ等 南東側にバルコニーがある。 〔3階：301号室（居宅）〕 クロス貼り等 クロス貼り、杉桤合板等 フローリング、畳等 台所、洗面室、浴室、トイレ等 南東側、及び北東側にバルコニーがある。 〔住宅の共用部分（玄関、階段室等）〕 クロス貼り等 クロス貼り等 カーペット、石タイル等 3階の階段室に屋上への出入口があり、梯子が設置されている。

床面積（現況）	1階 109.16 m ² 2階 109.12 m ² 3階 96.97 m ² 延べ 315.25 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅・店舗・事務所 〔1階北側：101号室（店舗・事務所）〕 店舗、事務室 〔1階南側：102号室（店舗）〕 店舗、厨房 〔2階：201号室（居宅）〕 2LDK+WIC （洋室(1)、和室(1)、LDK、パントリー、ウォークインクローゼット、洗面室、浴室、トイレ等） 〔3階：301号室（居宅）〕 2LDK+WIC （洋室(1)、和室(1)、LDK、パントリー、ウォークインクローゼット、洗面室、浴室、トイレ等）
	※1 101号室と102号室の間に給湯室・トイレが存する。 ※2 201号室と301号室には、それぞれ出入口が存し、独立しているが、外部から出入りするための玄関は共同であり、内階段を利用している。	
品等	中位	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	① 101号室は、建物共有者Aの夫Cが代表者である法人が店舗・事務所として使用している。 占有権原は使用借権。占有減価等の要因はない。 ② 102号室は、建物共有者AとDが建物賃貸借契約を締結し、Dが店舗として使用している。 占有権原は賃借権。占有減価等の要因はない。 ③ 201号室は、建物共有者Aとその夫Cが居宅として使用している。 占有権原は共有持分権。占有減価等の要因はない。 ④ 301号室は、建物共有者Bが居宅として使用している。 占有権原は共有持分権。占有減価等の要因はない。 ※占有者及び占有権原の詳細については、現況調査報告書のとおり。	

特 記 事 項	① 建物は、検査済証の発行記録がある。 ② 建物の外観上は、塗装の剥離や軒天の染み跡等が観察されたが、概ね経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられる。 建物の修繕履歴については、建物共有者Aによると、鉄部の塗替えを行ったのみで、屋上の防水工事や外壁タイルの修繕はこれまで行ったことはないとのことである。外壁タイルや屋上防水等の劣化の状態については専門家による調査を行う必要があるが、建築後約26年となる建物であることから、買受け後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため、留意を要する。 ③ 1階の各店舗、事務所については、経年使用に伴う劣化等は認められるが、概ね丁寧に使用されているものと見受けられた。但し、店舗・厨房設備や事務用品等が存するため、室内全体を目視で確認することが困難であったため留意を要する。 ④ 住宅については、共用部分の内壁に損傷等が観察されたほか、各室とも、経年使用に伴う劣化や、設備の旧式化・老朽化は認められるが、いずれも丁寧に使用されているものと見受けられた。但し、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り、買受け後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。 建物共有者Aからは、201号室のエアコンの調子が悪いが、建物に不具合はないとの陳述があった。 ⑤ 物件2建物は、建築時期からすると、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

目的物件の現況は、101号室の店舗・事務所、2階及び3階の住居は共有者らが自ら使用しているが、買受人が賃貸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	192,000円/㎡	× 1.00	× 187.20㎡	× 0.97	= 34,860,000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 (東大和-11) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 196,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 192,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正 : 令和7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 : 必要なし。

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。

- ・角地 +5%
- ・南側にガソリンスタンドが立地する -5%

$$\text{相乗積} (1.05 \times 0.95 \doteq 1.00)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差率} \quad 1.00}}$$

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、-3%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	270,000円/㎡	× 315.25㎡	× 0.45	= 38,300,000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：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及び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、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、建築後約26年になる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26年
経済的残存耐用年数	約24年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.10 & + & (1 - 0.10) \times \frac{24\text{年}}{26\text{年} + 24\text{年}} & \times & (1 - 0.20) & \div & 0.45 \\
 & & & & & & (\text{小数第3位を四捨五入})
 \end{array}$$

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	34,860,000円	× 0.2	場所的利益	= 6,970,000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	34,860,000円	－ 6,970,000円		= 27,890,000円	38.12%
2	38,300,000円	＋ 6,970,000円	×1.0	= 45,270,000円	61.88%
積算価格（合計）				73,160,000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、収益還元法を適用する。試算にあたっては、自己使用部分については賃貸借を想定し、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
5,686,000円	－ 1,058,000円	＝ 4,628,000円	÷ 7.0%	＝ 66,110,000円

ア 有効総収益 : 現行の月額支払賃料等の賃貸条件（102号室）、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・賃貸店舗等の賃料水準、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こと、また、物件2建物の住居部分の面積による収受可能な賃料上限との関連から、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。

対象不動産のうち101号室、及び2階と3階の住居部分は共有者らが自ら使用しているが、買受人が賃貸用不動産として収益を得るために保有することも想定されるため、本件では積算価格と収益価格を相互に関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

① 積 算 価 格	73,160,000 円
② 収 益 価 格	66,110,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	69,600,000 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	69,600,000円	38.12%	× 1.00	× 0.8	= 21,230,000円
2		61.88%	× 1.00	× 0.8	= 34,450,000円
一括価格（合計）					= 55,680,000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：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 (東大和－11) 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	東大和市仲原4丁目11番11
1 m ² 当たりの 価 格	196,000円/m ²
地 積	133m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西16m市道
交通施設との接近状況	「東大和市」駅 1,300m
法 令 上 の 制 限	第2種中高層住居専用地域(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	住宅、店舗、マンション等が混在する住宅地域

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

公示地-11

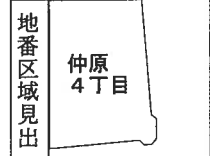
対象不動産

最寄り駅

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

公 図 写



請 求 部 分	所 在	東大和市仲原四丁目				地 番	22番36			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年9月1日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 事		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月25日
東京法務局立川出張所
登記官

A 3 を A 4 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。

令和7年8月25日

東京法務局立川出張所

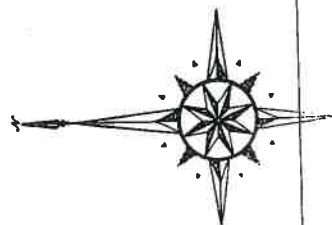
A3をA4に縮小

地積測量図

地番 22-1 ~ 36

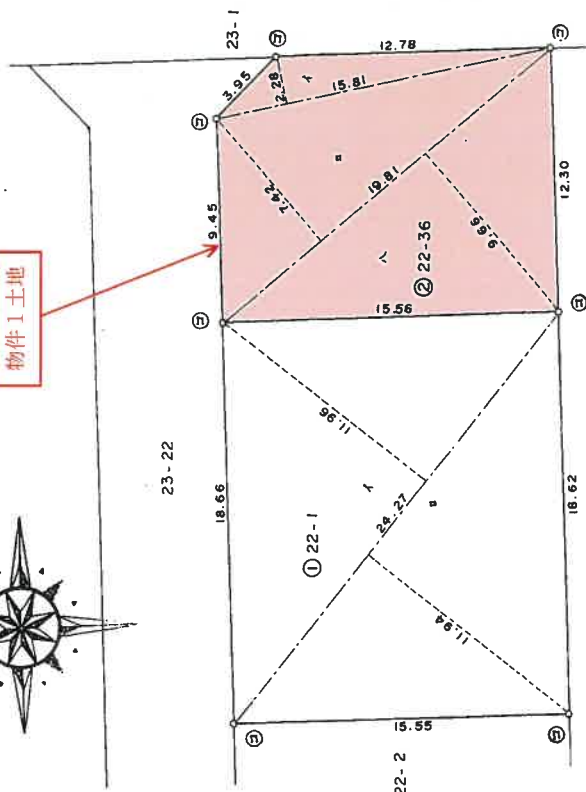
土地の所在 東大和市仲原4丁目

東京法務局
立川出張所
第 号
受付



物件1土地

チハツ	フコウ	タイヘン	タカ	タビ	メートル
22-1	イ	24.27	X	11.96	= 290.2692
	ロ	24.27	X	11.94	= 289.7838
コウガイ					
				ハツイメツキ	580.0530
				メツキ	290.0265
				チビキ	290
22-36	イ	15.81	X	2.28	= 36.0468
	ロ	19.81	X	7.42	= 146.9902
	ハ	19.81	X	9.66	= 191.3646
コウガイ					
				ハツイメツキ	374.4016
				メツキ	187.2008
				チビキ	187



境界	境界線の種類
⑤	⑤
⑦	⑦
⑨	⑨
⑪	⑪
⑬	⑬

618030

申請人

昭和60年1月18日(作製)

作製者

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会 用紙) S60.1.21

登記年月日：平成12年6月19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7年8月25日 東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小

各階平面図

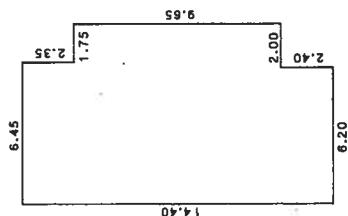
家屋番号 22番36

建物平面図

建物の所在 東大和市仲原四丁目22番地36

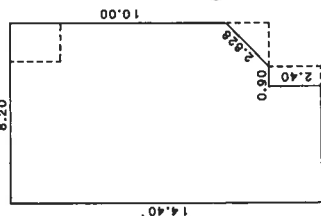
1 階

求積表			
2.35	x	6.45	= 15.1575
9.65	x	8.20	= 79.1300
2.40	x	6.20	= 14.8800
合 計			109.1675
床面積			109.16 m ²



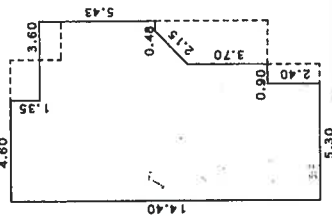
2 階

求積表			
10.00	x	8.20	= 82.0000
(6.20	+ 8.20)		
x	2.00	/2 =	14.4000
2.40	x	5.30	= 12.7200
合 計			109.1200
床面積			109.12 m ²

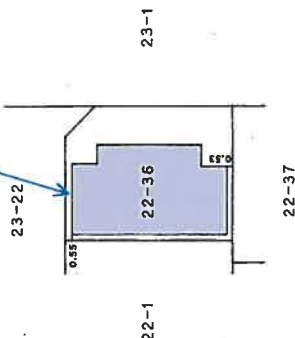


3 階

求積表			
1.35	x	4.60	= 6.2100
5.45	x	6.20	= 44.5260
(6.20	+ 7.72)		
x	1.52	/2 =	10.5792
3.70	x	6.20	= 22.9400
2.40	x	5.30	= 12.7200
合 計			96.9752
床面積			96.97 m ²



物件2建物



222217

H12.6.19

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)