

売却単位について

令和7年（ヌ）第143号事件は、物件2のみの売却であり（個別売却）、物件1は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2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

2 所 在 小金井市東町三丁目124番地13

家屋 番号 124番13

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.23平方メートル
2階 24.75平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 46.23平方メートル
2階 約45.75平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月10日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 川山理恵

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番124番13)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

賃借権

範囲	202号室
賃借人	B
期限	令和9年8月27日まで
賃料	月額40,000円
賃料前払	なし
敷金	40,000円
保証金	なし
特約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

202号室を除いたその余の部分について、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、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」にも掲載されています。



物 件 目 録

2 所 在 小金井市東町三丁目124番地13

家屋 番号 124番13

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.23平方メートル
2階 24.75平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 46.23平方メートル
2階 約45.75平方メートル



令和7年(又)第143号
令和7年12月23日受理
令和7年12月27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 | 小金井市東町三丁目 |
| | 地 番 | 124番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小金井市東町三丁目124番地13 |
| | 家屋 番号 | 124番13 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.23平方メートル
2階 24.75平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都小金井市東町三丁目18番20号 遠藤アパート		
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が異なる(<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: 2階約21平方メートル増築		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — 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 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 [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"/> 101号室 建物所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 共	.. 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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 建物所有者 (空室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 共	.. 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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 建物所有者 (空室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 共	.. 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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 共	平成 13・8・28 自令和7・8・28 至令和9・8・27	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 40,000円	
	<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"/> 共	.. 自 .. 至 ..	<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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<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"/> 共	.. 自 .. 至 ..	<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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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	共：共同住宅
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 (建物所有者)	<p>1 私は101号室を住居として使用しています。</p> <p>2 不具合な部分はありません。 荷物があるためトイレのドアは開けられませんが、102号乃至202号室と同じものです。建物間取図に記載のとおり間違いありません。</p> <p>3 102号室は空室です。201号室には前入居者と私の荷物が混在していますが空室です。202号室はBに賃貸しています。回答書に記載のとおり間違いありません。102号室乃至202号室には不具合な部分はありません。増築した部分はありませんが詳細は分かりません。 (令和8年1月16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
(4 枚目)

執行官の意見

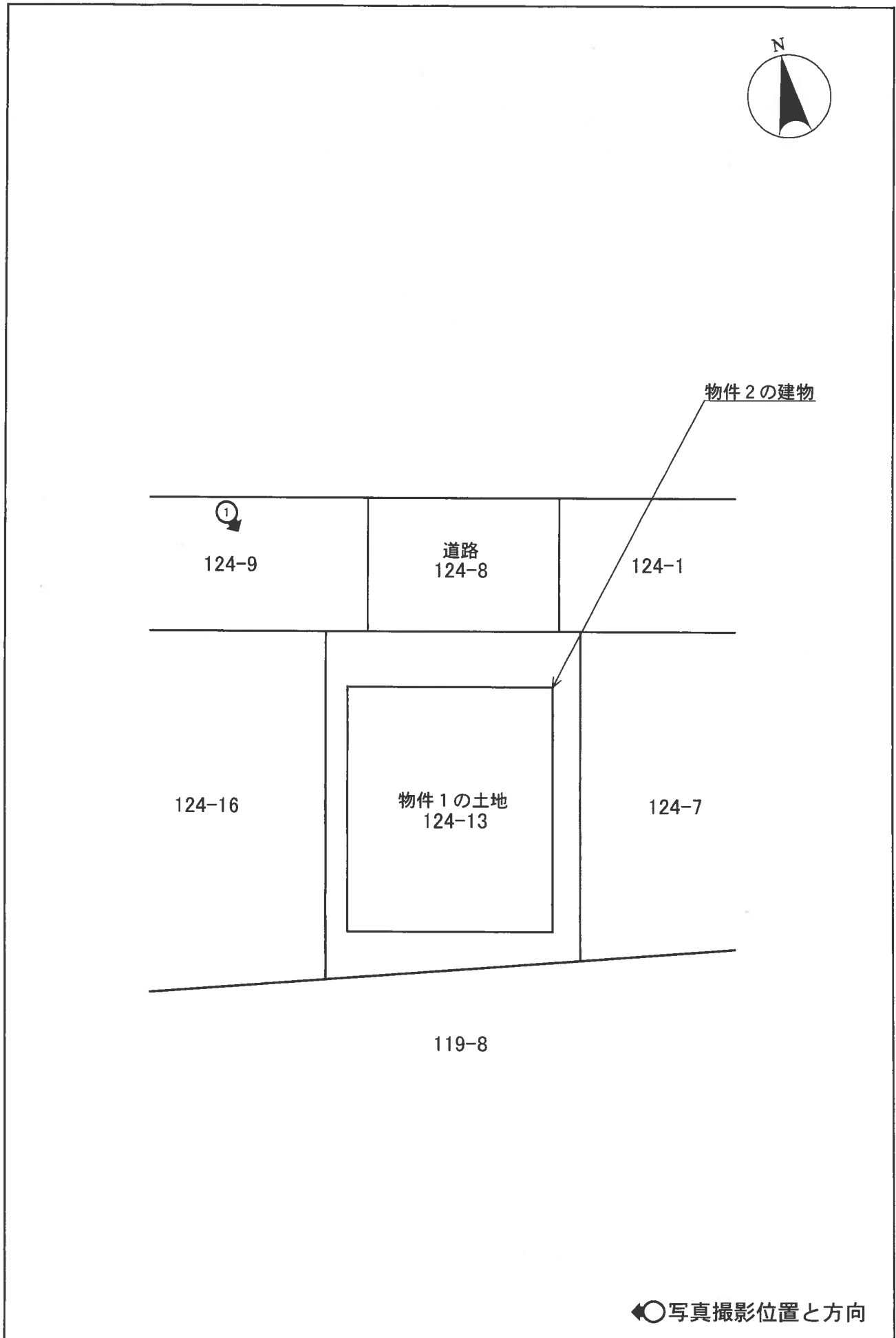
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 101号室には郵便受けがあったが、氏名等の表示は文字が薄く読めない状態であった。102号室乃至202号室の郵便受けには表示はなかった。101号室及び102号室には表札はなかった。201号室のドアには建物所有者の姓、202号室のドアには占有者Bの姓がそれぞれ表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、
 - (1) 101号室には、Aが在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、住居として使用されていることが窺われた。
 - (2) 102号室には、在室者はおらず、室内には日常使用される動産は存在しなかった。
 - (3) 201号室には、在室者はおらず、室内には残置されたと思われる動産が存在した。
 - (4) 202号室には、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式が存在した。
- 4 本件建物は全体的に床が緩んでおり、天井には損傷や染みが存在した。北西側には本件土地の前土地所有者であるC名義の124番10の土地が公衆用道路の一部として使用されている。
- 5 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
(5 枚目)

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12月23日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書送付 (水道)
令和7年12月23日 17:50-18:00	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7年12月24日 : - :	当 庁	照会書送付 (建物所有者)
令和8年1月7日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和8年1月16日 11:30-12:13	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、建物所有者に面接聴取
令和8年1月19日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月16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(101号室)。</p> <p>■ 令和8年1月16日 102号室は不在であったので、立会人Dを立ち合わせ、建物内に立ち入った。 201号室は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、建物所有者が持参した鍵を使用し、建物内に立ち入った。 202号室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>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(6 枚目)






1 階



2 階



 : 増築約 2.1 m²

 写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



令和7年(ヌ)第143号
令和8年2月20日評価
令和8年3月5日評価補充

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 補 充 書

記

物件2を売却する場合の価格について

標記についての要因は、既提出の評価書P11算定表内の市場性修正項目に該当し、下記のように要約されるので、これにより評価額を求めた。

第5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等 価格の加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	引受債務 相当額 カ	評 価 額	
2	170,000円	+	15,690,000円	×0.90	×0.60	×0.80	- 40,000円	= 6,810,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記2.①.ウ

ウ 占有減価修正 : 買受人に対抗できる賃借権が存することから、当該賃貸借契約の経緯、占有の状態等を考慮して-10%の占有減価修正を行った。

エ 市場性修正 : 物件2は、物件1をその敷地とする「法定地上権付建物」であるが、底地の所有権を伴わないことによる権利の不安定性等による市場性の減退が生じる。市場性修正については、物件2建物の経過年数等も考慮のうえ、減価率を-40%と判定した。

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。

カ 引受債務相当額 : 引受けとなる賃借権の敷金相当額を控除した。

評 価 人 大 和 田 公 一

令和7年(又)第143号
令和8年1月16日現地調査
令和8年2月20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 16,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,380,000円
物件2 (建物)	金 11,380,000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		床面積：2階 約45.75平方メートル ※ 約21平方メートル増築
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小金井市東町三丁目 |
| | 地 番 | 124番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小金井市東町三丁目124番地13 |
| | 家屋 番号 | 124番13 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.23平方メートル
2階 24.75平方メートル |



22

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	<p>J R中央線「東小金井」駅の東方約400m※（道路距離）、徒歩約5分に位置する（附属資料「位置図」参照）。</p> <p>※歩行者用の通路を利用した場合の距離</p>	
付近の状況	<p>近隣は、J R中央線高架の南側に位置し、小規模戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。</p> <p>小学校、郵便局、診療所、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ほか、中学校は徒歩20分前後に位置する。</p>	
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	<p>市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし（法第22条区域） 第1種高度地区、建築物の高さの限度10m、日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例（一般地域）</p>
画地の状況	地積 地積の留意点 形状 間口・奥行 地勢 その他	<p>71.87㎡（登記地積） 法務局備付けの地積測量図が存するが、測量の時期や当時の測量精度等を考慮すると、専門家による再測量が実施された場合、登記とは異なる結果となる可能性もある。正確な地積や境界の位置は、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。</p> <p>ほぼ長方形 間口約7.3m・奥行約9.8m ほぼ平坦 駐車スペースはない</p>
接面道路の状況等	<p>北側で幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号）に約0.5m高く接面する中間画地である。同私道は、物件1土地の東方約100mで行止まりとなっている。</p> <p>注）昭和44年に指定を受けた古い位置指定道路であり、転回広場が申請図どおりに備わっていないなど、図面と現況の齟齬が認められる。</p> <p>物件1土地前面の現況幅員は約4mであるが、境界確認等の結果次第では、再建築時に位置指定道路の復元が必要となる可能性もあるため留意を要する。</p>	

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、現況調査報告書の土地建物位置関係図のとおり。 	
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	<p>昭和41年、昭和36年の国土地理院の航空写真によると、物件2建物が建築される以前は、物件1土地には建物が存しておらず、空地等であったものと推定される。</p> <p>閉鎖登記簿における調査でも、過去に、土壌汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。</p>	
特記事項	<p>① 北側にJR中央線の高架が存するため、電車騒音が認められる。</p> <p>② 接面する位置指定道路の持分については、本件売却の対象に含まれていないため留意を要する。</p> <p>物件1土地に関連すると思われる持分として、地番124番10（登記地目：宅地、10.78㎡）が存するが、この土地の登記上の所有者は、本件土地所有者の被相続人名義となっている。</p> <p>③ 東小金井駅北口では現在、「小金井都市計画事業：東小金井駅北口土地区画整理事業（施行面積：11.0ha）」が行われている。事業期間は、平成12年2月1日～令和17年3月31日（予定）である。詳細については、小金井市区画整理課区画整理係に確認を要する。</p> <p>④ 物件1土地は、「小金井市浸水予想区域図」における浸水予想区域には指定されていない。過去の浸水履歴については、小金井市に記録が残る平成元年1月以降、同市への報告は無い。</p>	

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	昭和44年12月20日新築 ※増築時期は不詳 約56年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付け等
	内 壁 天 井 床 設 備	〔1階東側：101号室〕 塗装等 ボード張り等 畳、CFシート等 台所、浴室、トイレ等 ※1 設備の動作確認は行っていない。浴室にはバランス型風 呂釜が存した(以下、各室とも同じ)。 ※2 大量の荷物によりトイレのドアを開ける事ができず、ト イレ内部を確認することができなかった。
	内 壁 天 井 床 設 備	〔1階西側：102号室〕 塗装等 ボード張り等 畳、CFシート等 台所、浴室、和式トイレ等
	内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	〔2階東側：201号室〕 繊維壁、塗装等 ボード張り等 畳、板張り等 台所、浴室、和式トイレ等 外階段を利用し出入りする(以下、202号室も同じ)。
	内 壁 天 井 床 設 備	〔2階西側：202号室〕 塗装等 ボード張り、合板等 畳、板張り等 台所、浴室、和式トイレ等

床面積（現況）	<p>1階 46.23 m² 2階 約45.75 m² ※増築部分約21m² 延べ 約91.98 m²</p> <p>※ 新築時の床面積（登記記載）：1階 46.23m²、2階 24.75m²、延 70.98m²</p>	
現況用途等	現況用途 間取り	共同住宅 〔1階〕1DK(2戸)※各戸とも和室、台所、浴室、トイレ等 〔2階〕1DK(2戸)※各戸とも和室、台所、浴室、トイレ等
品等	下位	
保守管理の状況	劣る ※特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	① 101号室は、建物所有者が共同住宅（居宅）として使用、占有している。占有権原は所有権。占有減価等の要因はない。 ② 102号室、201号室は、建物所有者が共同住宅（空室）として占有している。占有権原は所有権。占有減価等の要因はない。 ③ 202号室は、建物所有者と賃借人Bが建物賃貸借契約を締結し、Bが共同住宅（居宅）として使用、占有している。 占有権原は賃借権。占有開始の時期、賃料等の詳細は現況調査報告書3枚目のとおり。賃借権は買受人の引受けとなる。	
特記事項	① 物件2建物が所在する地名地番において、建築確認済証及び検査済証の発行記録の有無を調査したが、物件2建物と特定できる建物の検査済証等の記録は見当たらなかった。増築等についても記録が見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。 なお、現況の建築面積、延べ床面積は建蔽率、容積率を超過しており、再建築に際しては同じ規模の建物は建築できないため留意を要する。 ② 物件2建物は、昭和56年の建築基準法改正以前、さらに昭和46年の建築基準法改正以前に建築された建物である。耐震性能が現行基準を満たしていない可能性があるが、耐震性能については、専門家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。 また、建築年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することができないが、アスベストの有無については、専門家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。 ③ 建物外部は、全体的に経年による老朽化が認められ、外壁塗装の剥離、クラック、外階段の鉄部の錆、基礎付近の土間コンクリートの劣化等が観察された。	

特記事項 (前頁からの続き)	<p>④ 101号室は、壁や天井の汚れ、畳や床面の汚れ、台所や浴室などの水廻りの汚れや設備の陳腐化・劣化等が観察され、老朽化が顕著である。なお、大量の荷物があるためトイレのドアを開けることができず、内部を確認することができなかった。建物所有者の陳述では、トイレは使用していないが、他の部屋と同仕様とのことである。</p> <p>⑤ 102号室は、壁や畳にカビ汚れが観察されたほか、床面が全体的に緩んでいる状態であった。また、トイレの汚れ、台所、浴室を含めた水廻り設備の陳腐化・劣化等が観察され、老朽化が顕著である。</p> <p>⑥ 201号室は空室であったが、室内には家財道具や大量の私物が残置された状態であった。天井を簡易的に補修したと見られる箇所が観察されたほか、壁や天井の汚れ、畳や床面の汚れ、台所や浴室などの水廻りの汚れや設備の陳腐化・劣化等が観察され、老朽化が顕著である。</p> <p>⑦ 202号室は、天井に雨染みと見られる跡が観察されたほか、床も緩んでいる状態であった。また、壁や天井の汚れ、畳や床面の汚れ、台所や浴室などの水廻りの汚れや設備の陳腐化・劣化等が観察され、老朽化が顕著である。</p>
-------------------	--

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸用不動産（アパート）であるが、調査時点で賃貸に供されている居室は1室のみである。また、建物は建築後約56年が経過し、老朽化や劣化が顕著であるほか、違反建築物であること、さらに、現在の賃料水準による収益性からみて、収益物件として建物を改修するために新たに資本を投下する経済性、合理性が低い。したがって、本件では積算価格に基づき評価することとし、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

1 積算価格（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	361,000円/㎡	× 0.96	× 71.87㎡	× 0.90	= 22,420,000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 （ 小金井－1 ） 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 410,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{105}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{117} & = 361,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(東) +2% 公示地の標準化補正を考慮(北方位を基準)。

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。

- ・道路方位(北) ±0%
 - ・行止まり道路 -2%
 - ・私道持分が本件売却対象外である -2%
- 相乗積 (1.00 × 0.98 × 0.98 ≒ 0.96)

個別格差率 0.96

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/m ²	× 約91.98m ²	× 0.01	= 170,000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：建築後約56年が経過した建物であり、建物の現況（建物内外部の老朽化・劣化等が多数認められる）、保守管理の状況が劣る等の物理的要因による減価、間取りの種類、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、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等の経済的要因による減価を勘案した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。よって、残価率相当である1%をもって建物の現価率と判定した。

・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。

残価率	1%
経過年数	約56年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

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	22,420,000円	× 0.7	法定地上権	= 15,690,000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	引受債務相当額 カ	評価額
1	22,420,000円	－ 15,690,000円	/	×1.00	×0.80	/	= 5,380,000円
2	170,000円	＋ 15,690,000円	×0.90	×1.00	×0.80	－ 40,000円	= 11,380,000円
一括価格（合計）							16,760,000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：買受人に対抗できる賃借権が存することから、当該賃貸借契約の経緯、占有の状態等を考慮して－10%の占有減価修正を行った。

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。

カ 引受債務相当額：引受けとなる賃借権の敷金相当額を控除した。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (小金井-1) 】

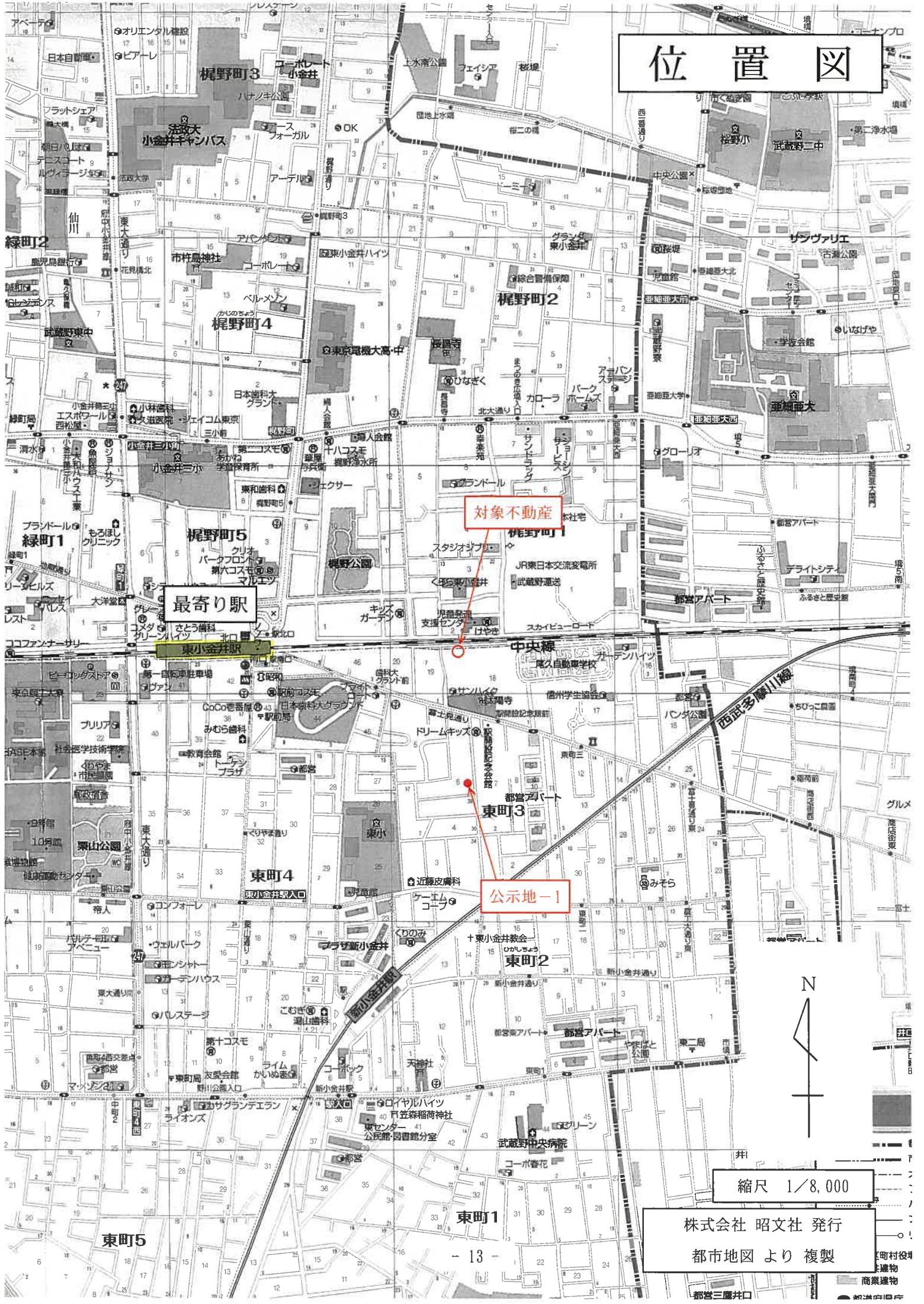
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	小金井市東町3丁目126番63 「東町3-6-36」
1 m ² 当たりの 価 格	410,000円/m ²
地 積	150m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	東5.7m市道
交通施設との接近状況	「東小金井」駅 510m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写 (※参考：増築前)

以上

位置図



対象不動産

公示地-1

最寄り駅

東小金井駅

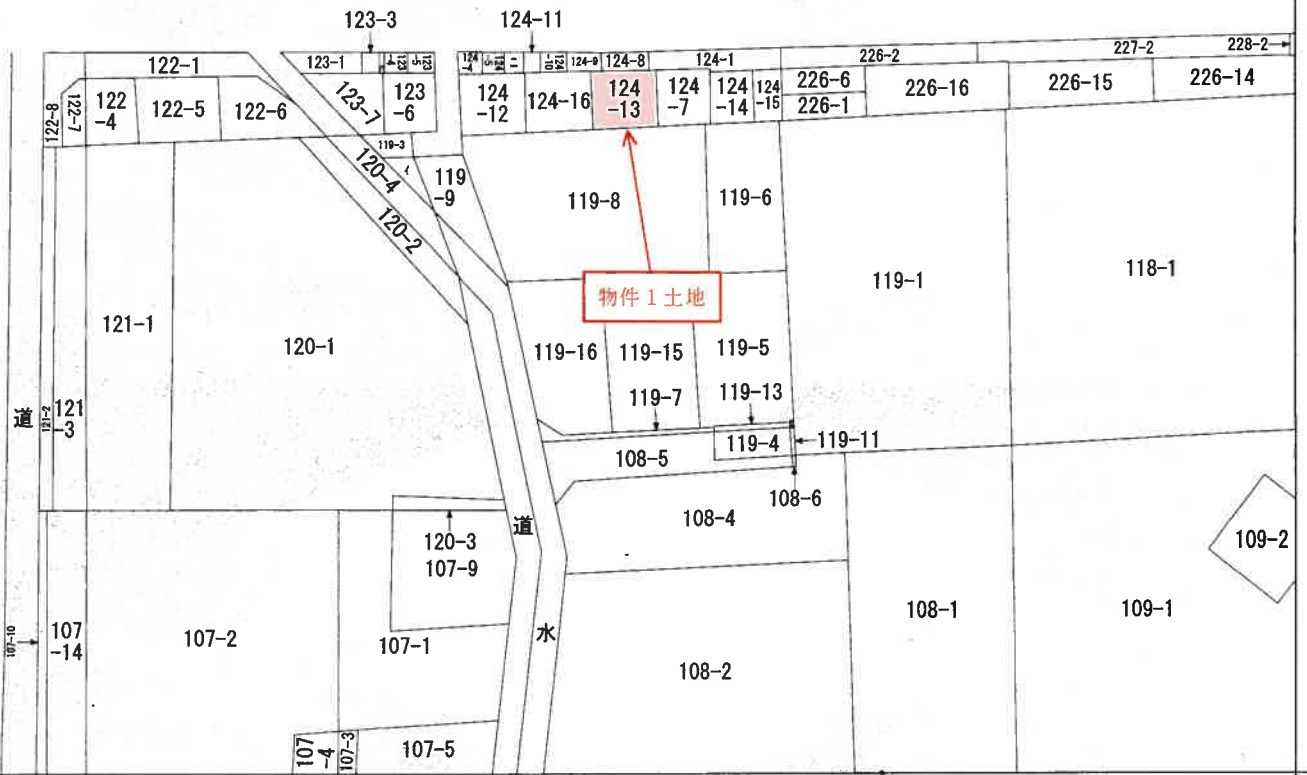
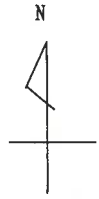
縮尺 1/8,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製

公 図 写

イ 119-10 △ 123-8
ロ 119-12 ニ 124-6



(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。

地番区域見出し
東町3丁目

請求部	所在	小金井市東町三丁目		地番	124番13		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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8年1月14日
東京法務局府中支局
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：12-1
(1/1)

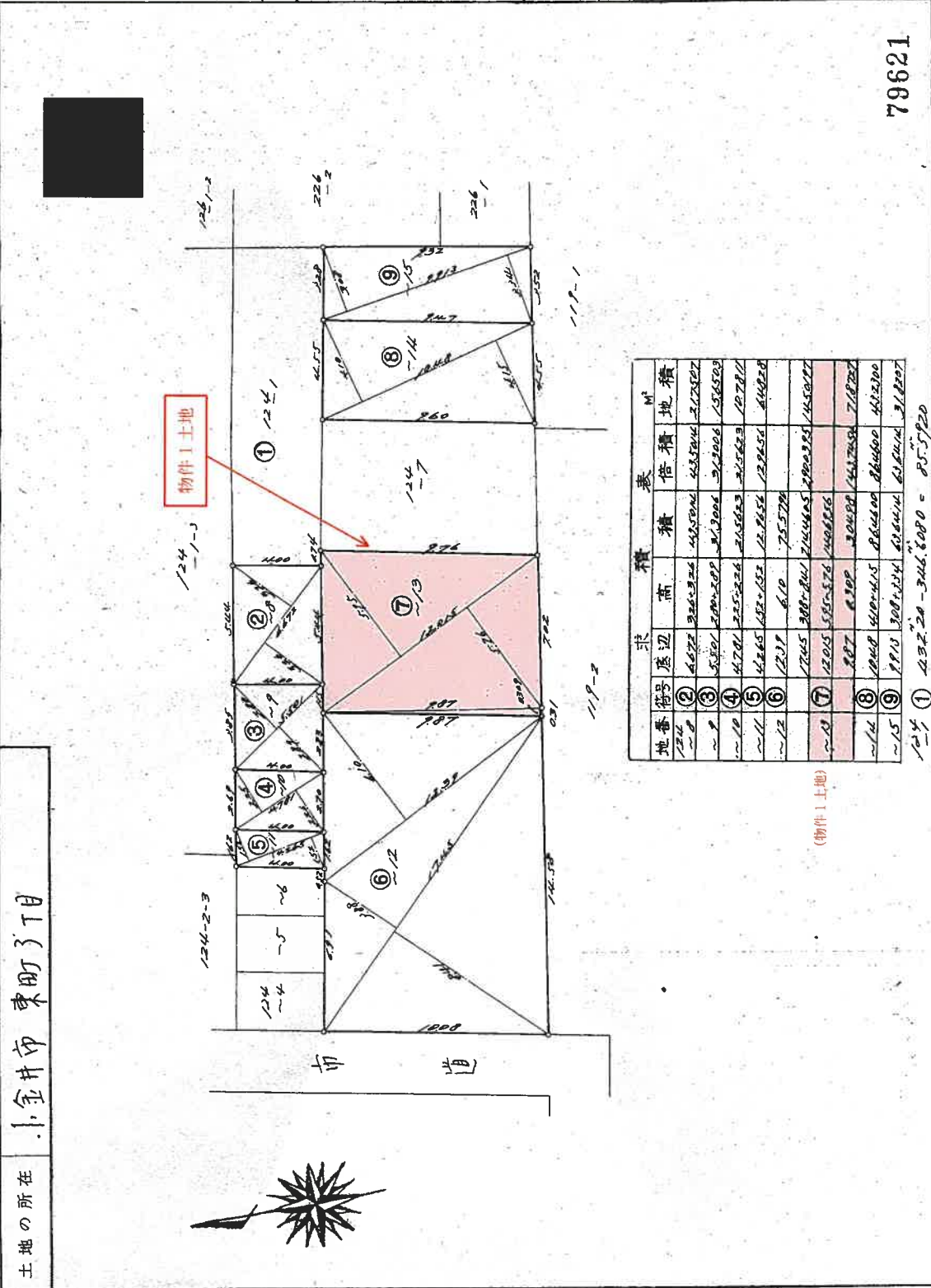
登記年月日：昭和44年9月1日

① 124-1
② 124-2-3

地積測量図

番 124-1
土地の所在 小金井市東町3丁目

作製年月日 昭和44年8月30日
作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]



79621

地番符号	底辺	高	積	倍積	地積	M ²
②	4672	324-326	495702	45.5704	2172827	
③	5501	300-309	213006	213006	1565529	
④	4701	225-226	215623	215623	197811	
⑤	4265	137-138	127654	127654	44928	
⑥	1237	610	755720			
⑦	1265	300-301	2144465	2200255	1450177	
⑧	1205	551-576	1498566			
⑨	1287	8309	30489	647259	718227	
⑩	12028	410-415	864600	864600	452300	
⑪	12113	308-314	636414	636414	318207	
⑫	1234	220	306.8080		855920	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 44-09.01

縮尺 1/200

(日測連9)

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8年1月14日 東京法務局府中支局

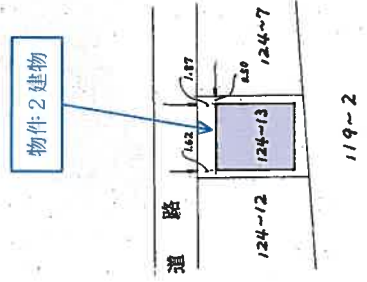
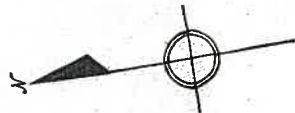
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和45年1月12日

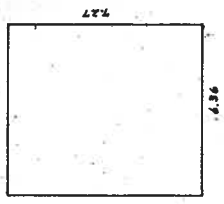
建各階平面図 ※参考：増築前

家屋番号	124~13
建物の所在	小金井市東町3丁目124番地13

製作年月日	昭和45年1月10日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

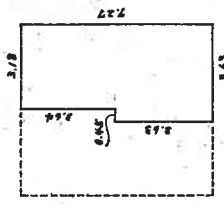


1階



床面積
 $7.27 \times 4.86 = 35.3322$

2階



床面積
 $7.27 \times 3.64 = 26.4628$
 $3.63 \times 2.63 = 9.5469$
 合計 $26.4628 + 9.5469 = 36.0097$

単位はメートル

038764

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

45.01.12

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日調連15)

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8年1月14日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小