

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 19 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）
1～3	83,460,000 66,768,000	一括	16,692,000	888,779	184,103
1	18,800,000				
2	30,000				
3	64,630,000				



物 件 目 録

1 所 在 東村山市恩多町一丁目

地 番 18 番 26

地 目 宅地

地 積 552.98 平方メートル

所有者 有限会社トーネットイメージングシステム

2 所 在 東村山市恩多町一丁目

地 番 18 番 21

地 目 公衆用道路

地 積 23 平方メートル

共有者 有限会社トーネットイメージングシステム 持分 2 分の 1

3 所 在 東村山市恩多町一丁目 18 番地 26

家屋 番号 18 番 26

種 類 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 240.98 平方メートル
2 階 240.98 平方メートル
3 階 240.98 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫・作業所

所有者 有限会社トーネットイメージングシステム



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 21 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 3】

賃借権

範 囲 1 階南側 1 B 号室 (倉庫) 部分全部

賃借人 株式会社ヨシミツ理化

期 限 令和 8 年 5 月 16 日から定めなし

賃 料 月額 165,000 円 (税込)

賃料前払 なし

保証金 630,000 円 (税込。退去時 20%償却)

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号 3】

賃借権

範 囲 2 階南側 2 B 号室 (倉庫及び作業場) 部分全部

賃借人 株式会社ヨシミツ理化

期 限 令和 6 年 9 月 30 日から定めなし

賃 料 月額 132,000 円 (税込)

賃料前払 なし

敷 金 360,000 円 (税込)

特 約 なし



上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

上記以外の部分を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

【物件番号1】

本件土地の一部を株式会社ヨシミツ理化が駐車場として占有している。同人の賃借権は対抗要件を有していない。

《 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 東村山市恩多町一丁目
地 番 18 番 26
地 目 宅地
地 積 552.98 平方メートル

所有者 有限会社トーネットイメージングシステム

- 2 所 在 東村山市恩多町一丁目
地 番 18 番 21
地 目 公衆用道路
地 積 23 平方メートル

共有者 有限会社トーネットイメージングシステム 持分 2 分の 1

- 3 所 在 東村山市恩多町一丁目 18 番地 26
家屋 番号 18 番 26
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 240.98 平方メートル
2 階 240.98 平方メートル
3 階 240.98 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫・作業所

所有者 有限会社トーネットイメージングシステム



令和 8 年（ケ）第 18 号
令和 8 年 3 月 24 日受理
令和 8 年 5 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 平 良 栄 一 郎

（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 東村山市恩多町一丁目

地 番 18 番 26

地 目 宅地

地 積 552.98 平方メートル

所有者 有限会社トーネットイメージングシステム

2 所 在 東村山市恩多町一丁目

地 番 18 番 21

地 目 公衆用道路

地 積 23 平方メートル

共有者 有限会社トーネットイメージングシステム 持分 2 分の 1

3 所 在 東村山市恩多町一丁目 18 番地 26

家屋 番号 18 番 26

種 類 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積
1 階 240.98 平方メートル
2 階 240.98 平方メートル
3 階 240.98 平方メートル

所有者 有限会社トーネットイメージングシステム



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都東村山市恩多町一丁目18番26号（住居表示未実施）		
土地	物件1. 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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 上記の者が物件1の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3		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所・倉庫・作業所 ☐ 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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を倉庫・作業所・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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 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
3	☐ 全部 ☒ 1階1B号室 株式会社ヨシミツ理化	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H17・5・16 自 R8・5・16 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 165,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 630,000 円	管理・共益費：月額 11,000 円 賃料及び管理費は税込 である。 保証金は退去時20パー セント償却
3	☐ 全部 ☒ 2階2B号室 株式会社ヨシミツ理化	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☒ 他	H15・9・30 自 R6・9・30 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 132,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 360,000 円	占有状況：倉庫・作業 場 管理・共益費：月額 11,000 円 賃料及び管理費は税込 である。
3	☒ 上記以外 全部 建物所有者	☐ 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	占有状況：倉庫・作業 場・事務所
	☐ 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	
	☐ 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
株式会社ヨシミツ理化担当者 (1階1B号室及び2階2B号室占有者)	本件建物の、1階1B号室及び2階2B号室は、当社が倉庫及び作業場として賃貸しています。 本件建物の一番最初の賃貸借契約書については、探しましたが見つかりませんでした。 ただ、一番古い更新契約書を見ると、1階1B号室については、「2005年5月12日付締結した」賃貸借契約について更新すると記載があり、2階2B号室は、「2003年9月30日付締結した」賃貸借契約を更新すると記載されていることから、その頃から、本件建物の1B号室及び2B号室を賃貸していると思われます。 また、当社は、1B号室及び2B号室の他に、本件土地の南西側部分について、駐車場として2区画を借りています。駐車場の契約書についても見つかりませんでしたので、見つかり次第送付したいと思います。 (令和8年5月15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 本件対象物件の状況は、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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物の1階1B号室及び2階2B号室を株式会社ヨシミツ理化が倉庫・作業場として使用し、その余の部分を建物所有者が、倉庫・作業場・事務所として占有しているものと認定した。
 - (1) 株式会社ヨシミツ理化から提出された回答書及び契約書
 - (2) 建物所有者破産管財人から提出された回答書及び契約書なお、本件建物には部屋を特定する表示がないことから、本報告書添付の建物間取図では、簡易的に1B号室、2B号室と記載した。
- 3 株式会社ヨシミツ理化は上記建物を賃借すると共に、物件1の土地の一部について、駐車場として2区画を賃借しており、賃料としては1区画一ヶ月8,800円の2区画分ということ で月に17,600円を支払っている。
- 4 本件土地の北側には大型のプレハブ倉庫が存在するが、同倉庫は土地に定着性がないこと から動産と認定した。
- 5 物件1の土地の西側で接する、東村山市恩多町一丁目18番22の土地および北側で接する東村山市恩多町一丁目18番20及び同番21の土地は、いずれも地目は公衆用道路である。
- 6 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月10日 14:40-14:55	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
8年4月16日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
8年5月8日 15:30-15:45	当庁(郵便) 物件所在地	■所有者破産管財人に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
8年5月15日 12:45-14:00	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 ■株式会社ヨシミツ理化担当者から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 8年 5月15日
目的物件のうち1階1B号室及び2階2B号室は、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させて臨場した。

■ 令和 8年 5月15日
目的物件のうち、上記以外の部屋については、不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

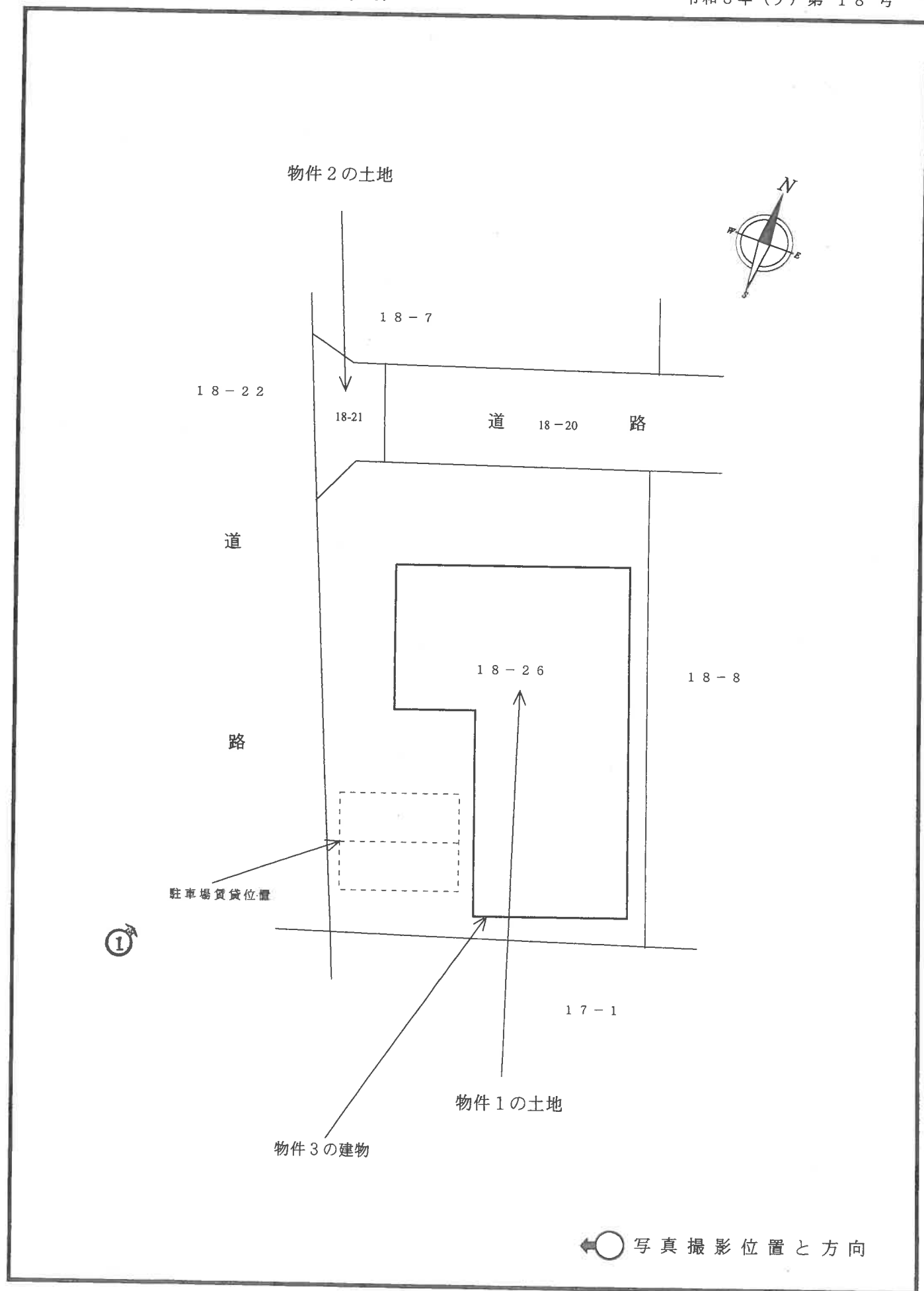
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

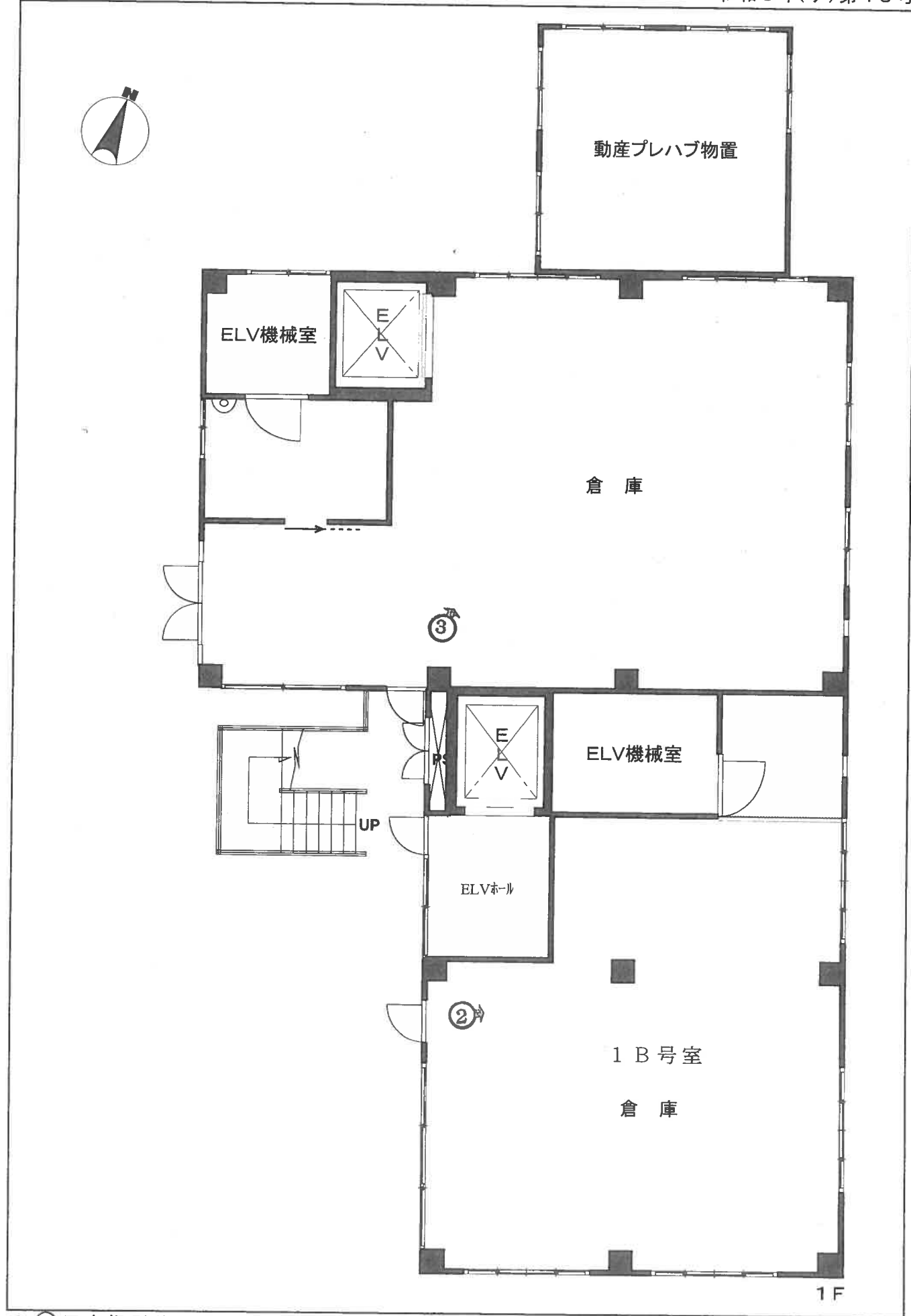
(写真7葉添付)

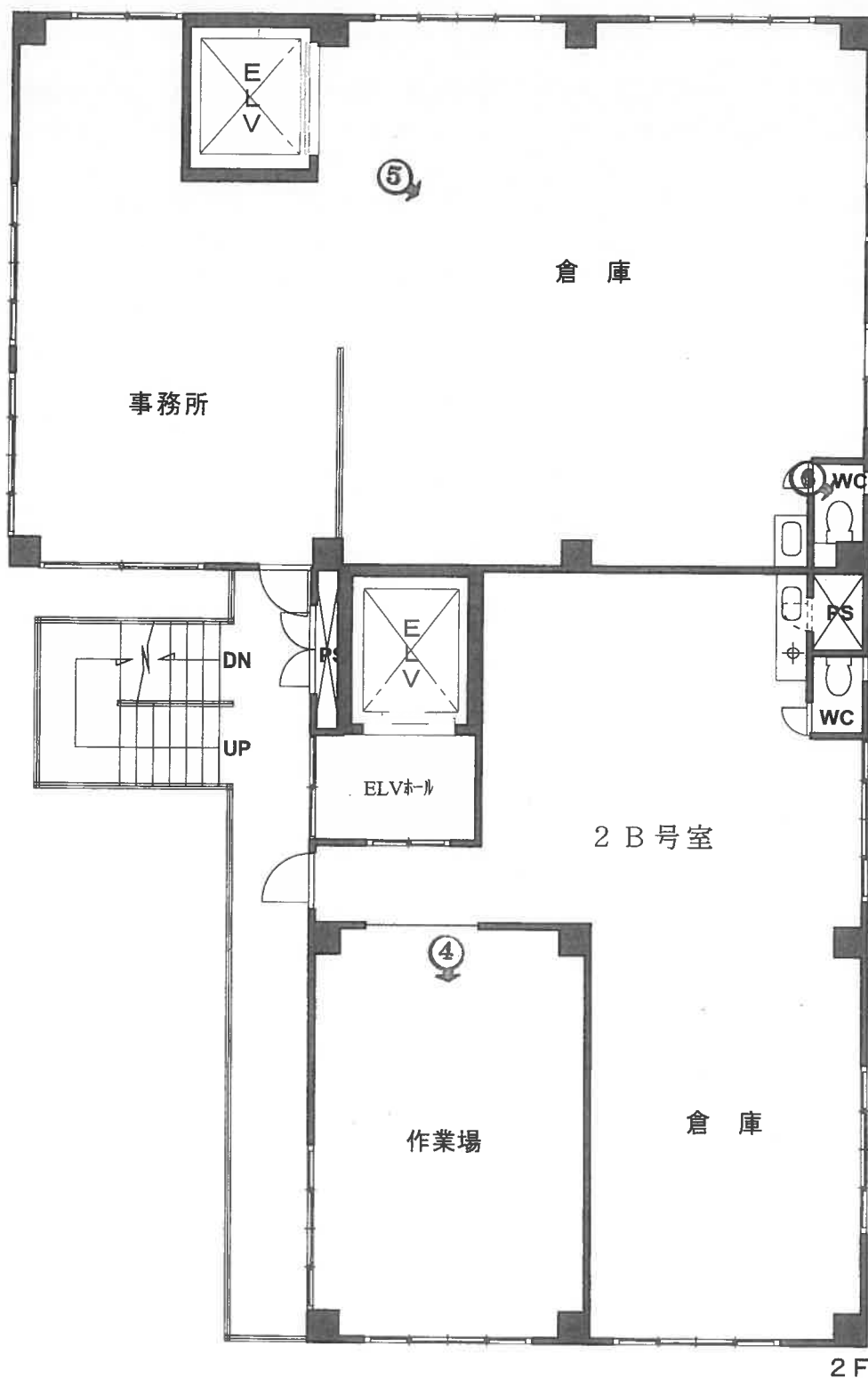
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

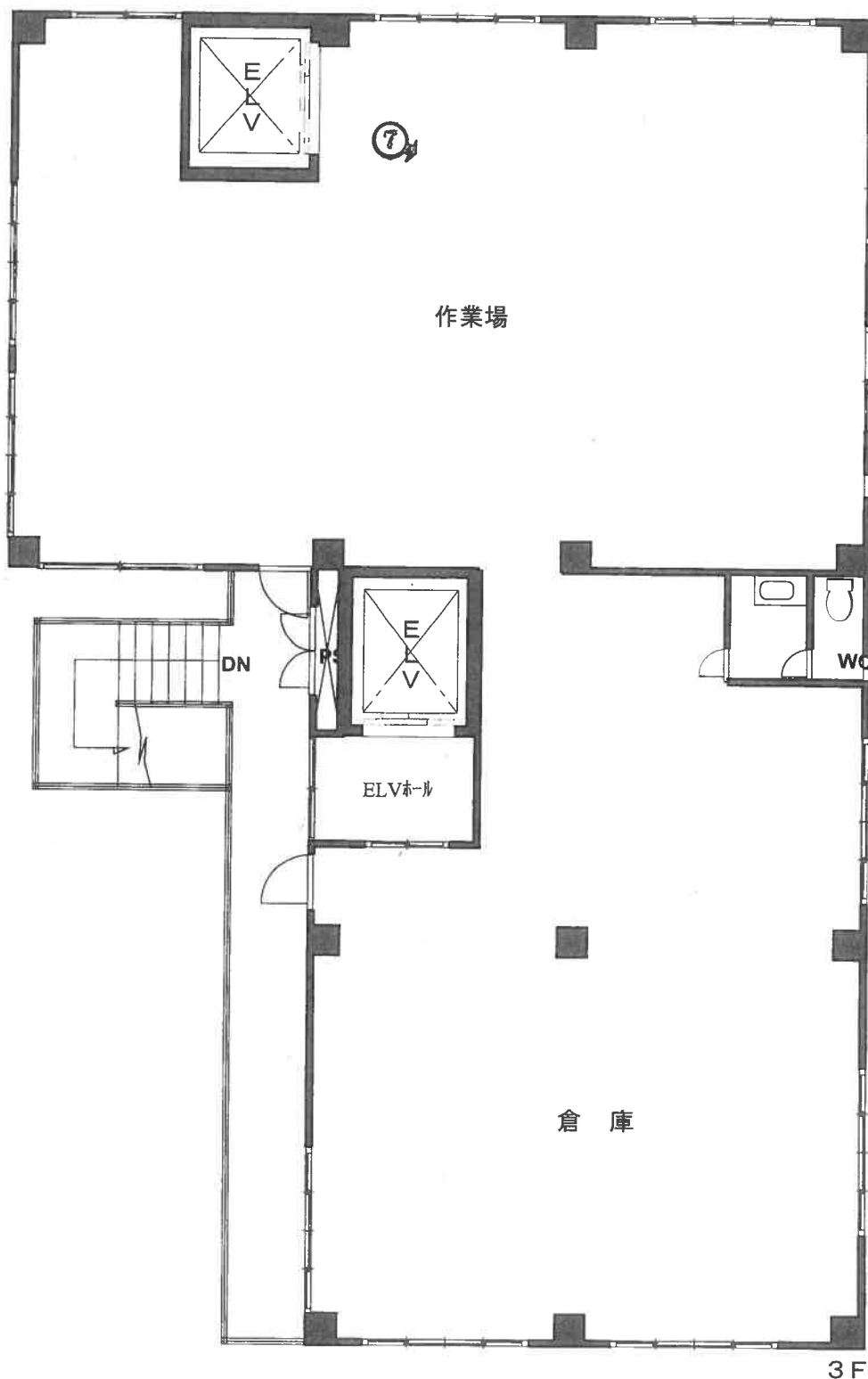
(土地建物位置関係図)

令和 8 年 (ケ) 第 18 号









3F



1



2



3



4



5



6

(12枚目)



7

令和8年（ケ）第18号
令和8年5月15日現地調査
令和8年8月 5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 83,460,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 18,800,000円
物件2（土地）	金 30,000円
物件3（建物）	金 64,630,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
- 4 物件2の内訳価格は、道路（公衆用道路）の持分価格である。

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		同 左
3	次頁物件目録記載のとおり		種 類 : 事務所 倉庫 作業所
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 東村山市恩多町一丁目
地 番 1,8番26
地 目 宅地
地 積 552.98平方メートル

所有者 有限会社トーネットイメージングシステム

- 2 所 在 東村山市恩多町一丁目
地 番 18番21
地 目 公衆用道路
地 積 23平方メートル

共有者 有限会社トーネットイメージングシステム 持分2分の1

- 3 所 在 東村山市恩多町一丁目18番地26
家屋 番号 18番26
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 240.98平方メートル
2階 240.98平方メートル
3階 240.98平方メートル

所有者 有限会社トーネットイメージングシステム



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及び物件2）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「久米川」駅の北東方約2.4km（道路距離）、徒歩約30分、最寄りバス停まで徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、中小規模の工場、事業所、倉庫、店舗等が混在する工業地域である。 郵便局、病院、公園、コンビニエンスストア、スーパーストア、家電量販店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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 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 周知の埋蔵文化財包蔵地（東村山市No144遺跡） ※ 東村山市教育部ふるさと歴史館で調査したところ、物件1土地については、過去の試掘記録が見当たらなかった。再建築等で土木工事を行う場合には文化財保護法等に基づく届出を要する。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	〔物件1土地〕・・・宅地 552.98㎡（登記地積）・・・地積測量図が存する。 ほぼ長方形 南西側間口約26.3m・奥行約20m 北西側間口約18.1m・奥行約29m、隅切り部分約3m ほぼ平坦。南東側隣接地からは約0.5m低く位置する。 敷地内には駐車場（※）、自転車置場等が存する。 ※台数は車種による。普通車の場合、概ね5台程度。
	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	〔物件2土地〕・・・公衆用道路 23㎡（登記地積）・・・地積測量図が存する。 持分2分の1（登記記載） 不整形 幅約6m、長さ約3m。南西市道との接続部分は、隅切りを含み間口約10m。 ほぼ平坦。 位置指定道路の一部である。課税上も公衆用道路として非課税である。

接面道路の状況等	物件 1 土地	南西側で現況幅員8～10mの舗装市道（第474号線1：認定幅員8m ※1）に、北西側で幅員約6mの舗装私道（※2）に接面する角地である。なお、南西側道路の対面側歩道の一部（北側部分）は市道認定外であり、対面側敷地の一部が歩道に供されている。 ※1 建築基準法第42条1項1号 ※2 建築基準法第42条1項5号の位置指定道路
	物件 2 土地	物件 2 土地自体が上記、位置指定道路の一部であり、南西側で上記、市道第474号線1に接続している。
土地の利用状況等	・ 物件 1 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。 ・ 物件 2 土地（持分）は、公衆用道路として公共の用に供されている。 ・ 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	あり
	都市ガス	なし
	下水道	あり
土地の履歴等	① 物件 1 土地は、過去に大洋印刷株式会社の工場敷地の一部として利用されており、平成7年に元番の土地（地番18番8）から分筆されている。同社の閉鎖商業登記簿によると、会社の目的は「各種紙器の製造並びに印刷を業とする」等とある。地番18番8上には、同社の工場が存したが、平成8年3月に取り壊されている。 東村山市環境政策課で確認したところ、同社については、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）における「工場」の廃止届出が平成29年4月30日に受理されている。また、東京都多摩環境事務所で確認したところ、過去に、水質汚濁防止法の特定施設としての届出がある。 ② 土地の所有権移転の経緯、物件 3 建物の新築時期からすると、上記工場の廃止届出は、実際の廃止時期とは異なっているものとみられるが、環境確保条例施行後の届出のため、特定有害物質を取り扱う工場等であれば、環境確保条例第116条の土壤汚染状況調査が必要となる。 工場廃止時における土壤汚染状況調査の実施状況については、市役所窓口では非公開であったため、情報公開請求により資料を確認したところ、大洋印刷株式会社の工場廃止時には、土壤汚染状況調査は実施されていない。 同調査が実施されなかった理由については、東村山市の担当者によると、特定有害物質使用の届出がないため、環境確保条例第116条の調査は要しないと判断したものと考えられるとの見解である。	

土地の履歴等 (前頁からの続き)	③ 現在の物件3建物は、事務所・倉庫であるが、本件建物所有者は、一部を作業所（トナーカートリッジのリサイクル業）として利用していた。所有者（債務者）の商業登記簿でも同様の会社目的が登記されている。 同社については、環境確保条例の工場・指定作業所、水質汚濁防止法及び下水道法における特定施設の届出はない。 ④ 過去の住宅地図（平成6年版）によると、物件1土地の南側にはゴミ処理工場が立地していた。当該ゴミ処理工場は新施設の建設に伴い移転し、跡地は緑地公園に整備されている。一方、物件1土地周辺には、現在も工場、事業所、倉庫が多く立地する。 ⑤ 上記①～④の状況をふまえ、土壌履歴調査を土壌汚染対策法指定調査機関において行った。 これによると「昭和54年頃から平成1年頃、対象地には大洋印刷株式会社（大洋紙器印刷株式会社）が立地していた」。「土地登記簿謄本によると、昭和46年から平成7年まで大洋印刷株式会社が対象地を所有していた」。「当事業所において、特定有害物質の使用・貯蔵・埋設等が懸念されるため、当事業所に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できない」との判断が示され、対象地に起因する土壌汚染についての評価は「土壌汚染リスクが高く、土壌汚染状況調査を実施することが望ましい」との調査結果が示された。 また、隣接地及び周辺地に起因する土壌汚染（もらい汚染）についての評価も「周辺からの影響を受けている可能性は否定できないので、土壌汚染状況調査を実施することが望ましい」との調査結果が示された。 したがって、物件1土地の土壌汚染リスクを排除することはできず、過去の土地利用状況による土壌環境への影響を正確に把握するためには、専門調査機関による土壌汚染状況調査等の実施を要する。
特記事項	① 東村山市洪水ハザードマップによると、物件1及び2土地は「浸水想定区域」に指定されている。実際の浸水履歴※については、恩多町一丁目18番地における浸水の報告記録※はないが、近隣の12番地において、平成22年6月に床下浸水が記録されている。 ※ 東村山市に記録が残る平成12年4月以降の報告分 ② 敷地の北側に大型のプレハブ物置（動産）が存し、中には大量の荷物等が残されている。また、敷地内にはエアーコンプレッサー、空気タンク等の設備のほかに、トナーカートリッジ等とみられる大量の荷物が存した。

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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9年3月30日新築 約29年 約11年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造3階建 亜鉛メッキ鋼板葺 成形板、吹付け等 成形板、吹付け等 ボード張り等 土間コンクリート、塗床等 荷物用エレベーター(積載量500kg:1基) 人荷用エレベーター(積載量500kg、定員7名:1基) トイレ(3)、流し台(3)、ビルトインエアコン、換気扇等 ※設備の動作確認は行っていない。
床面積(現況)	1階 2階 3階 延べ	240.98 m ² 240.98 m ² 240.98 m ² 722.94 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫・事務所・作業所 〔1階北側:自用部分〕 倉庫、エレベーター機械室等 〔1階南側:賃貸部分(1B号室)〕 倉庫 〔2階北側:自用部分〕 倉庫・事務所、流し台、トイレ等 〔2階南側:賃貸部分(2B号室)〕 倉庫・作業所、流し台、トイレ等 〔3階:自用部分〕 倉庫・作業場、流し台、トイレ等
※1 1階と2階は北側と南側で区割りされており、南側が賃貸に供されている。なお、2階事務所、作業所は、倉庫部分とは、石膏ボードやパーティション等により簡易に間仕切られているのみである。		

現 況 用 途 等 (前頁からの続き)	※2 本件建物には部屋を特定する表示がないことから、本評価書においては現況調査報告書に倣い、賃貸部分の標記を統一した。間取りの詳細は、現況調査報告書8～10枚目のとおり。 ※3 北側の荷物用エレベーターは、自用部分である1～2階の北側部分及び3階が利用可能である。 中央の人荷用エレベーターは、各階のエレベーターホールに停止する。なお、エレベーターホールには、大量の段ボール箱や製品が置かれていた。 ※4 2階と3階の南西側には、外階段・外廊下が存し、各室への出入口が存する。
品 等	同種の建物としては、概ね中位
保守管理の状況	やや劣る（特記事項に留意）
建物の利用状況	① 1階1B号室、2階2B号室は、建物所有者と賃借人である株式会社ヨシミツ理化が建物賃貸借契約を締結し、賃借人が倉庫・作業所として使用、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。 ② 上記、賃貸部分以外の建物1～2階北側部分及び3階部分は、建物所有者が倉庫・作業場・事務所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。
特 記 事 項	① 物件3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はなく、建物の遵法性は確認できなかった。 ② 建物外部は、塗膜の劣化や鉄部の錆等が観察されたが、概ね経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられる。 ③ 建物内部のうち賃貸部分（1B号室・2B号室）については、賃借人によると2B号室の外廊下側の壁沿いに雨漏りが生じるとのこと。室内は、床面のヒビ割れなどの経年による劣化は認められるが、概ね丁寧に使用されているものと見受けられた。なお、賃借人所有の機械器具、製品や資材等が存するため、室内を細部に渡り目視で確認することはできなかった。 ④ 建物内部のうち自用部分の室内には、大量のトナーカートリッジが残置されており、作業用の器具やクリーナー等も存した。天井のビルトインエアコン周り、作業台付近の内壁・床面にはトナーの粉塵による黒ずみ（汚れ）が付着している。その他、窓ガラス、床面のヒビ割れなど経年による劣化が認められた。なお、製品や資材等が大量に存するため、室内を細部に渡り目視で確認することはできなかった。

特 記 事 項 (前頁からの続き)	⑤ 建物所有者が不在であったため、建物や設備の不具合については聴聞できず不明である。したがって、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。 ⑥ 物件３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、1～2階の一部が賃貸借に供されていることから、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及び物件2（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 ウ	建付 減価 工	持分 オ	建付地価格等 力
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	184,000円/㎡	× 1.04	× 552.98㎡	× 0.95		= 100,530,000円
2	184,000円/㎡	× 0.02	× 23 ㎡		× $\frac{1}{2}$	= 40,000円

※1 総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。

※2 物件2土地は現況道路であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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 （東村山9-1） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 168,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 184,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和8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。

〔物件1土地〕

- ・角地 +5%
- ・周知の埋蔵文化財包蔵地 -1%

相乗積（ $1.05 \times 0.99 \rightleftharpoons 1.04$ ）

個別格差率 1.04

〔物件2土地〕

- ・現況道路であることから、価値率を標準画地価格の2%と判定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件 1 土地は、敷地と建物の適応状態を考慮した結果、－5%と判定した。物件 2 土地は現況道路であるので、必要なし。

オ 持 分 : 登記記載による。

② 物件3（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
3	160,000円/㎡	× 722.94㎡	× 0.30	= 34,700,000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（建物内・外部の汚れ、劣化の程度）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、建築後約29年が経過し、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勘案して判定した。

残価率	10%
経過年数	約29年
経済的残存耐用年数	約11年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.10 & + & (1 - 0.10) \times \frac{11\text{年}}{29\text{年} + 11\text{年}} & \times & (1 - 0.20) & \div & 0.30 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地（物件1の宅地）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	100,530,000円	× 0.7	法定地上権	= 70,370,000円

ア 建 付 地 価 格 : 前記 I. 1. ①. カ

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	100,530,000円	－ 70,370,000円		= 30,160,000円	22.30%
2	40,000円			= 40,000円	0.03%
3	34,700,000円	＋ 70,370,000円	× 1.0	= 105,070,000円	77.67%
積算価格（合計）				135,270,000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、自用部分については賃貸借を想定、賃貸部分については現行の賃貸借契約内容に基づき、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もので、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
10,714,000円	－ 2,393,000円	＝ 8,321,000円	÷ 7.4%	＝ 112,450,000円

ア 有効総収益 : 賃貸部分における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事務所・倉庫等の賃料水準、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、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。

目的物件の現況は、1～2階の一部が賃貸借に供されていることから、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	135,270,000 円
② 収 益 価 格	112,450,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	124,000,000 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	引受債務 相当額 オ	評価額 カ
1	124,000,000円	22.30%	× 0.85	× 0.8		= 18,800,000円
2		0.03%	× 0.85	× 0.8		= 30,000円
3		77.67%	× 0.85	× 0.8	- 864,000円	= 64,630,000円
一括価格（合計）						= 83,460,000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：土地の土壌汚染リスク、建物及び敷地内にトナーカートリッジなどの資材等が大量に存し、これらが残置された場合の処分に係るリスク、その他のリスク要因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。
- オ 引受債務相当額 : 引受けとなる賃借権の保証金(※)相当額を控除した。
(敷金等) ※解約時に償却の約定があるものについては、償却後の額

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (東村山9-1) 】

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	東村山市恩多町1丁目18番4
1 m ² 当たりの 価 格	168,000円/m ²
地 積	570m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	南東6m私道
交通施設との接近状況	「久米川」駅 2,400m
法 令 上 の 制 限	準工業地域(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	工場、事務所、倉庫等の多い工業地域

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

東久留米市

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行

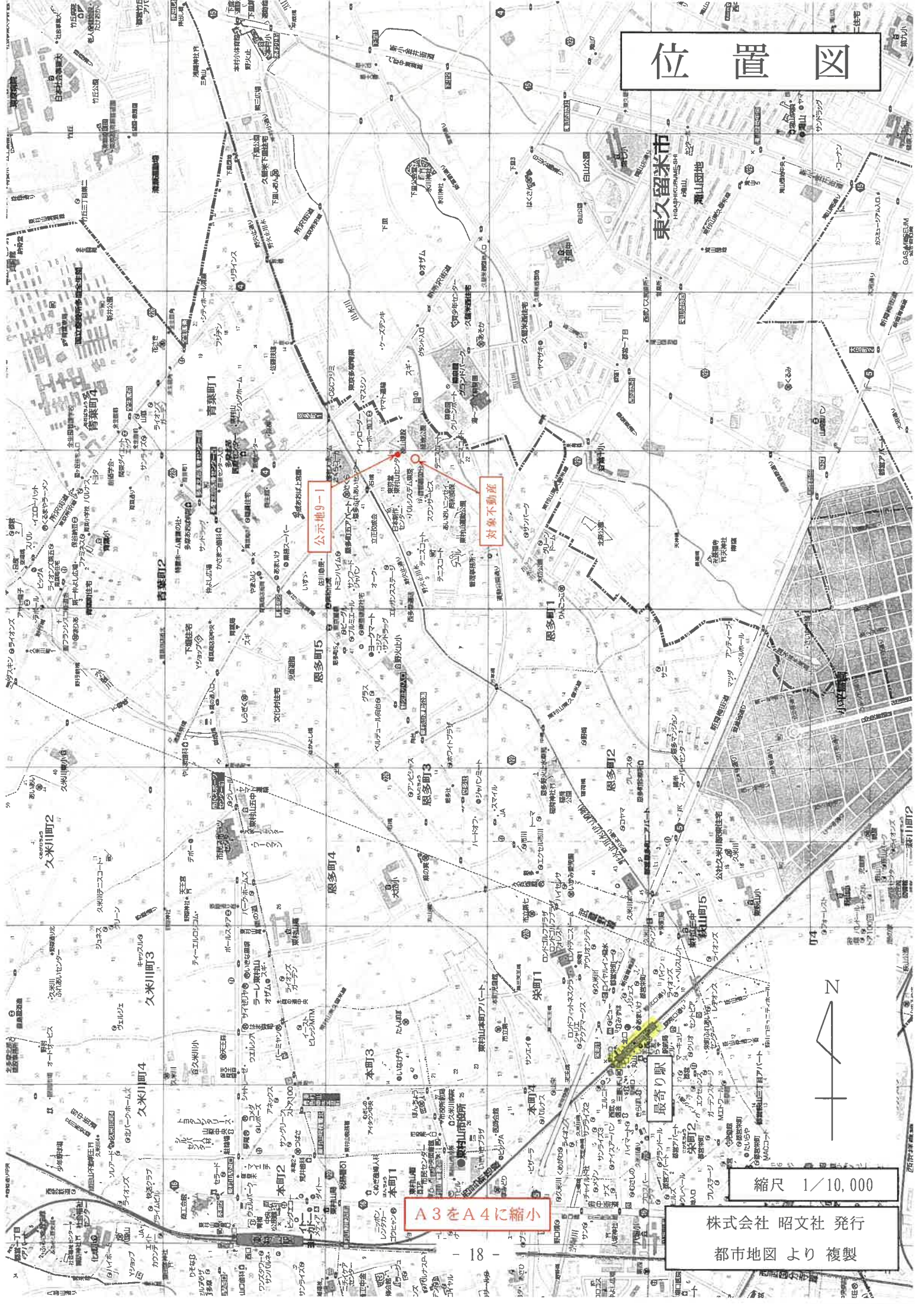
都市地図 より 複製

A3をA4に縮小

公示地9-1

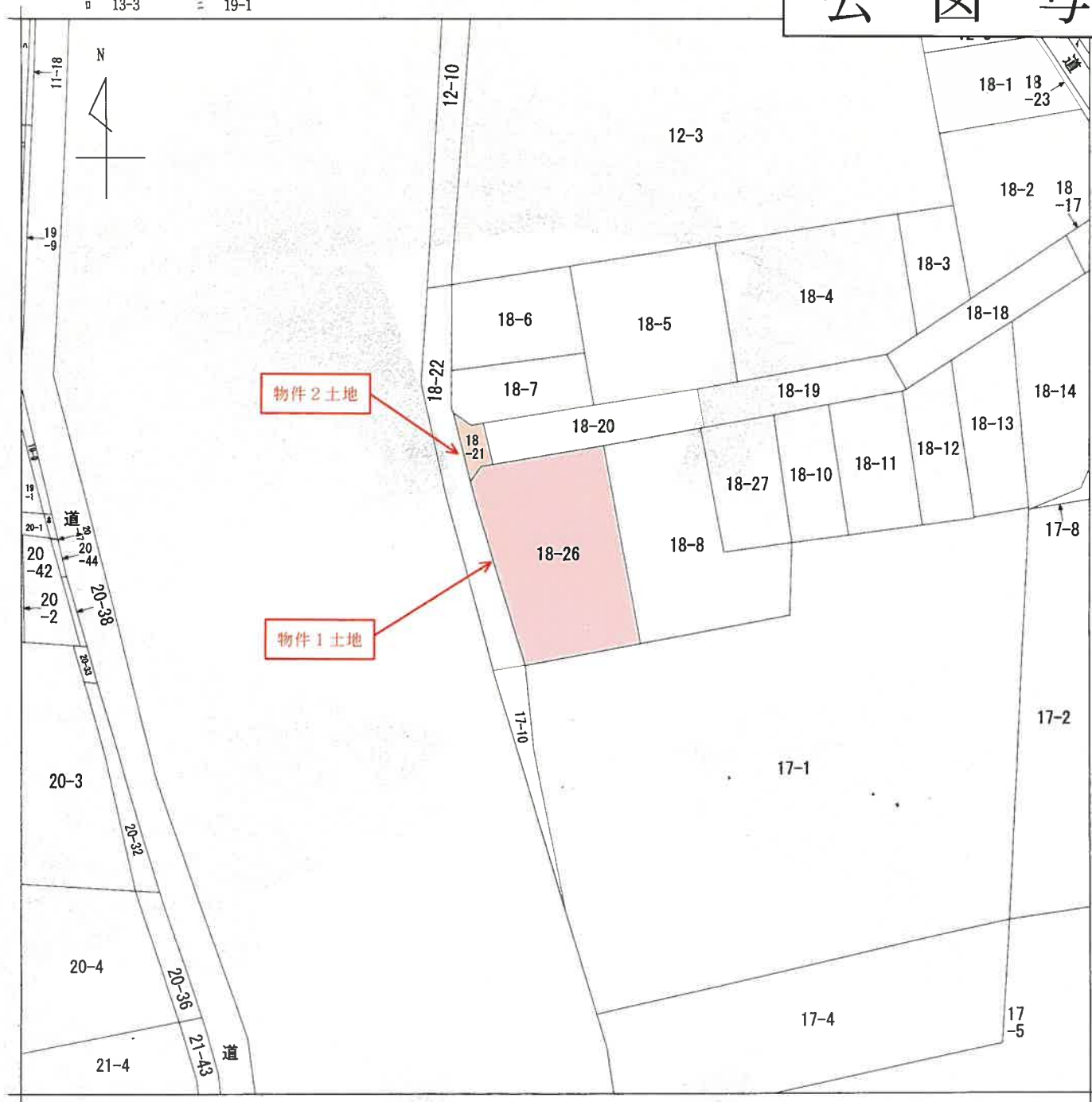
対象不動産

最寄り駅

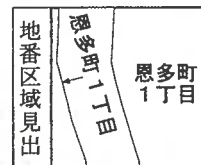


公 図 写

イ 13-9 ハ 11-6 ホ 20-37
ロ 13-3 ニ 19-1



(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	東村山市恩多町一丁目			地番	18番26		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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3月31日
東京法務局田無出張所
登記官

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：19-1
(1/1)

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3月31日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

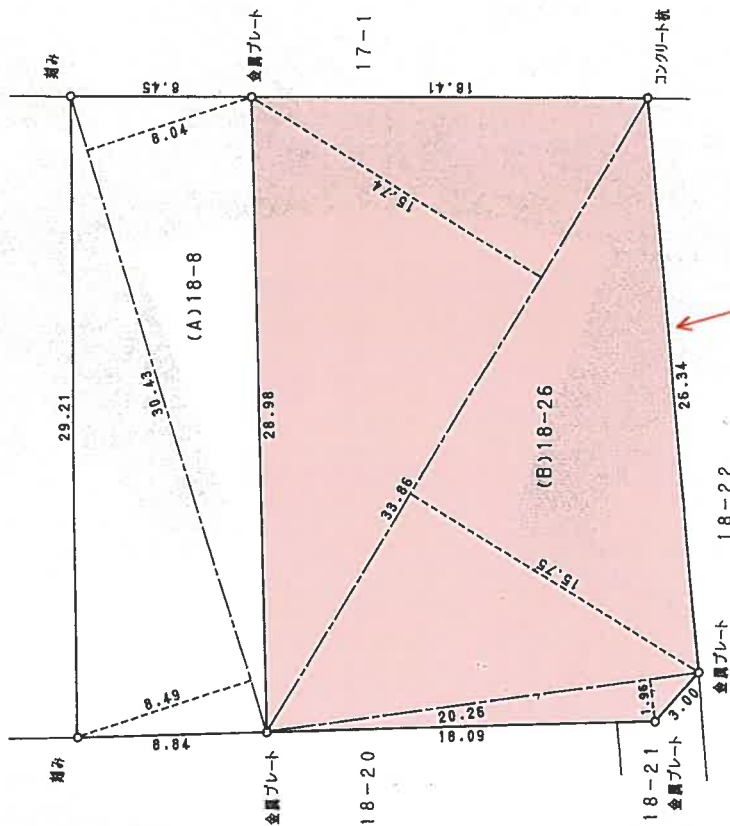
地積測量図

地番 18-8.-26

土地の所在 東村山市恩多町1丁目



18-9



物件1土地

求積表

地番 (A) 18-8			
符号	長さ	高さ	積算積
1	30.43	8.49	258.35070
2	30.43	8.04	244.65720
		合計	503.00790
		面積	251.50395
		地積	251.50 m ²

(物件1土地)

地番 (B) 18-26			
符号	長さ	高さ	積算積
1	33.86	15.74	532.95640
2	33.86	15.75	533.29500
3	20.26	1.96	39.70960
		合計	1105.96100
		面積	552.98050
		地積	552.98 m ²

1407661

作製者

土地家屋調査士

申請人

年 9 月 28 日 (作製)

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成七年拾月五日

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8年3月31日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

8-4. 8-7.
18-22. 9-11. 13. -17-21. 1-23.
2442-2. 2442-15. 1-24

地積測量図

地番

土地の所在 東京都山手区根郷町丁目

求積

符号	地番	底辺	高さ	底面積	面積
□	(物件2土地) 2442-16 ※現18番21	10.00 8.30 8.10	2.00 1.40 1.40 + 0.80	20.00 13.28 13.42 48.70	23.35 ^{m2} (7.06 ^{m2})
ハ	2442-17	32.36	5.90 + 5.90	382.1716	191.0858 ^{m2} (57.80 ^{m2})
ニ	2442-18	32.10	5.60 + 5.89	348.9203	184.4426 ^{m2} (55.80 ^{m2})
ホ	2442-19	8.65 23.20	2.30 5.35 + 4.80	19.895 235.480 255.375	127.6875 ^{m2} (38.62 ^{m2})
ヘ	2442-20	49.90 11.60	1.10 + 1.10 1.20 + 1.10	109.78 26.68 136.46	68.23 ^{m2} (20.44 ^{m2})
ト	2442-21	4.40 14.10	1.90 2.20 + 2.40	8.36 64.86 73.22	36.61 ^{m2} (11.07 ^{m2})
チ	2442-22	6.70 14.30	2.40 2.40 + 3.60	16.08 34.57 100.45	40.225 ^{m2} (15.18 ^{m2})
リ	2442-23	68.45 10.50 8.90 23.00 9.00 10.50	5.10 + 5.90 2.60 1.10 5.10 + 5.35 1.10 2.60	321.40 27.30 9.79 240.35 9.90 27.30 1136.04	568.02 ^{m2} (171.82 ^{m2})
ヌ	2442-24	49.90	3.70 + 3.55	361.775	180.8875 ^{m2} (54.71 ^{m2})
ル	2442-25	34.80	3.75 + 3.70	259.26	129.83 ^{m2} (39.21 ^{m2})
レ	2442-26	42.60	3.50 + 3.716	307.423248	153.711624 ^{m2} (46.50 ^{m2})

1407658

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/

登記年月日：平成9年4月9日

令和8年3月31日 東京法務局田無出張所

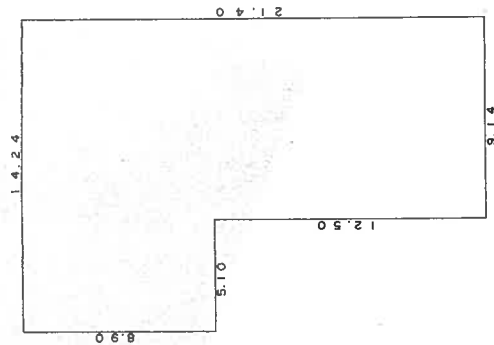
A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号	18-26
建物の所在	東村山市恩多町一丁目18番地26

各階平面図

1階・2階・3階（各階同型）



14.24	×	8.90	=	126.7360
9.14	×	12.50	=	114.2500
				240.9860
床面積				240.98 m ²

公道

公道

物件3建物

18-26

18-8

Q70

151

17.1

平成九年四月九日

5408758

作製者

士地調査士
家屋

(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500