

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6月 9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 6月24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12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 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番3
地 目 宅地
地 積 281.36平方メートル

共有者 A 持分200分の93

2 所 在 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番6
地 目 山林
地 積 49平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分200分の93

3 所 在 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番8
地 目 山林
地 積 105平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分200分の93

4 所 在 東大和市狭山三丁目1204番地3、1204番地6、
1204番地8

3ページ

物件目録

家屋 番号 1204番3の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 102.68平方メートル
2階 90.26平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約111.68平方メートル
2階 約89平方メートル

共有者 A 持分100分の99

物件明細書

令和 8年 3月 4日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するB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1～4】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番3
地 目 宅地
地 積 281.36平方メートル
共有者 A 持分200分の93

2 所 在 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番6
地 目 山林
地 積 49平方メートル

(現況)

地 目 宅地
共有者 A 持分200分の93

3 所 在 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番8
地 目 山林
地 積 105平方メートル

(現況)

地 目 宅地
共有者 A 持分200分の93

4 所 在 東大和市狭山三丁目1204番地3、1204番地6、
1204番地8
3ページ

物 件 目 録

家屋 番号 1204番3の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 102.68平方メートル
2階 90.26平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約111.68平方メートル
2階 約89平方メートル

共有者 A 持分100分の99

令和7年(又)第114号
令和7年11月6日受理
令和7年12月2日提出
(評価人 原 寛 人)

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 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番3
地 目 宅地
地 積 281.36平方メートル
共有者 A 持分200分の93
- 2 所 在 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番6
地 目 山林
地 積 49平方メートル
共有者 A 持分200分の93
- 3 所 在 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番8
地 目 山林
地 積 105平方メートル
共有者 A 持分200分の93
- 4 所 在 東大和市狭山三丁目1204番地3、1204番地6、
1204番地8
家屋 番号 1204番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.68平方メートル

物 件 目 録

2階 90.26平方メートル

共有者 A 持分100分の99

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|-------|-----|------|------|---|---|-------|----|---|---|---|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 東京都東大和市狭山三丁目1204番地の3（住居表示未実施） | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1乃至3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1乃至3） <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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <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 | 物件1の土地にはカーポートが設置され、プレハブ物置（動産）が存在する | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件4 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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：1階：約9平方メートル増築 2階：現況約89平方メートル | | | | | | | | | | | | | | |
| 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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input 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 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 | ロフトが存在する | | | | | | | | | | | | | | |
| 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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年（ ）</td> <td style="padding-left: 5px;">第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">日</td> <td></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

(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) | <ol style="list-style-type: none">1 建物共有者らは本件建物を家族と居宅としてのみ使用しています。2 私は別の場所に居住していますが、本件建物内には私の荷物等があり、本件建物にたまに来ています。3 本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。駐車スペースには自家用車1台があります。 <p style="text-align: right;">(令和7年12月4日電話聴取)</p> |
| B (建物共有者) | <ol style="list-style-type: none">1 私は本件建物を家族と居宅としてのみ使用しています。2 室内で犬2匹を飼育しています。3 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。4 本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。駐車スペースには自家用車1台があります。5 本件土地の境界等につき近隣との間で争いはありません。6 本件建物内には建物共有者Aの荷物等があります。 <p style="text-align: right;">(令和7年12月5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

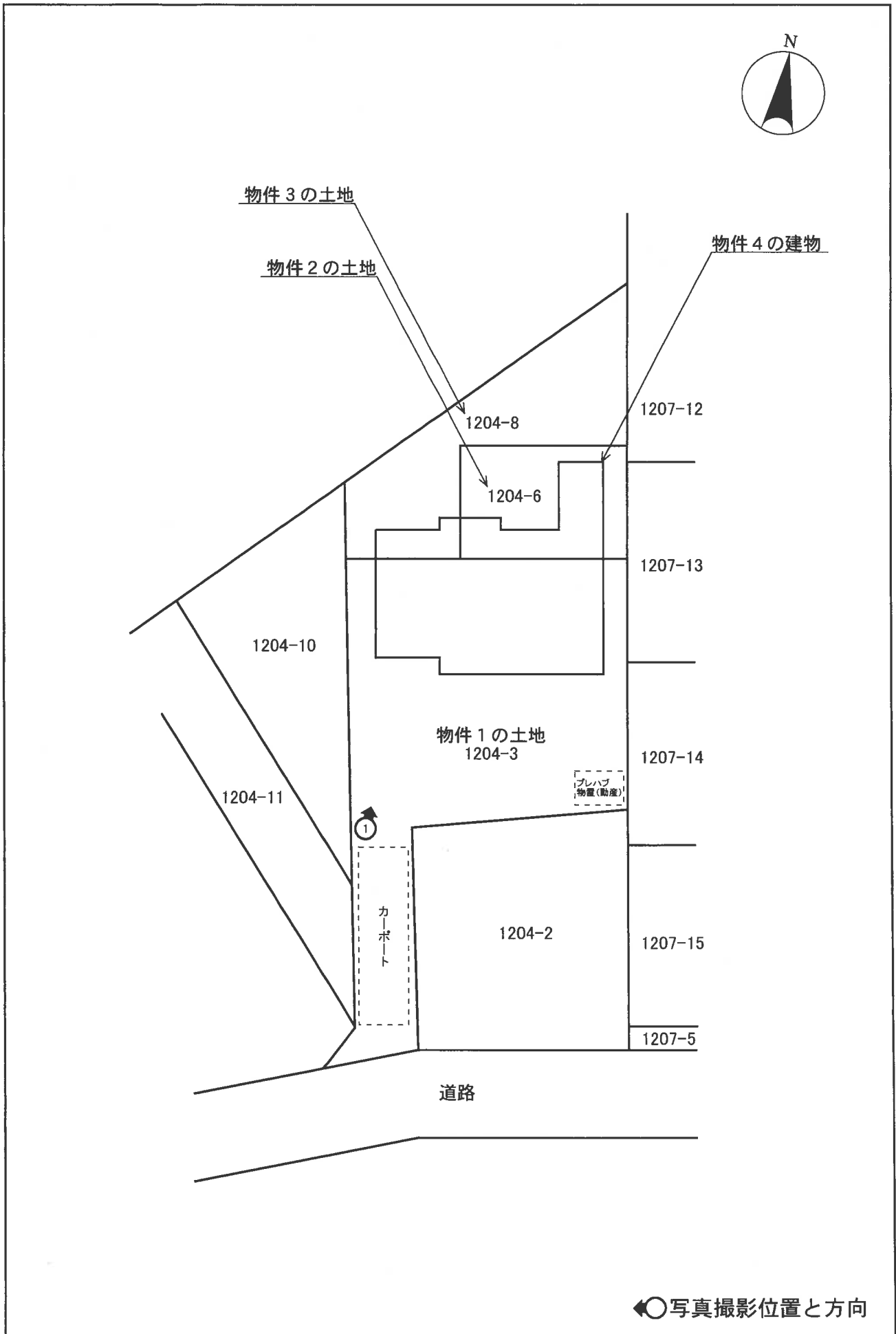
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けには建物共有者らの姓が表示され、表札はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、建物共有者 B が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

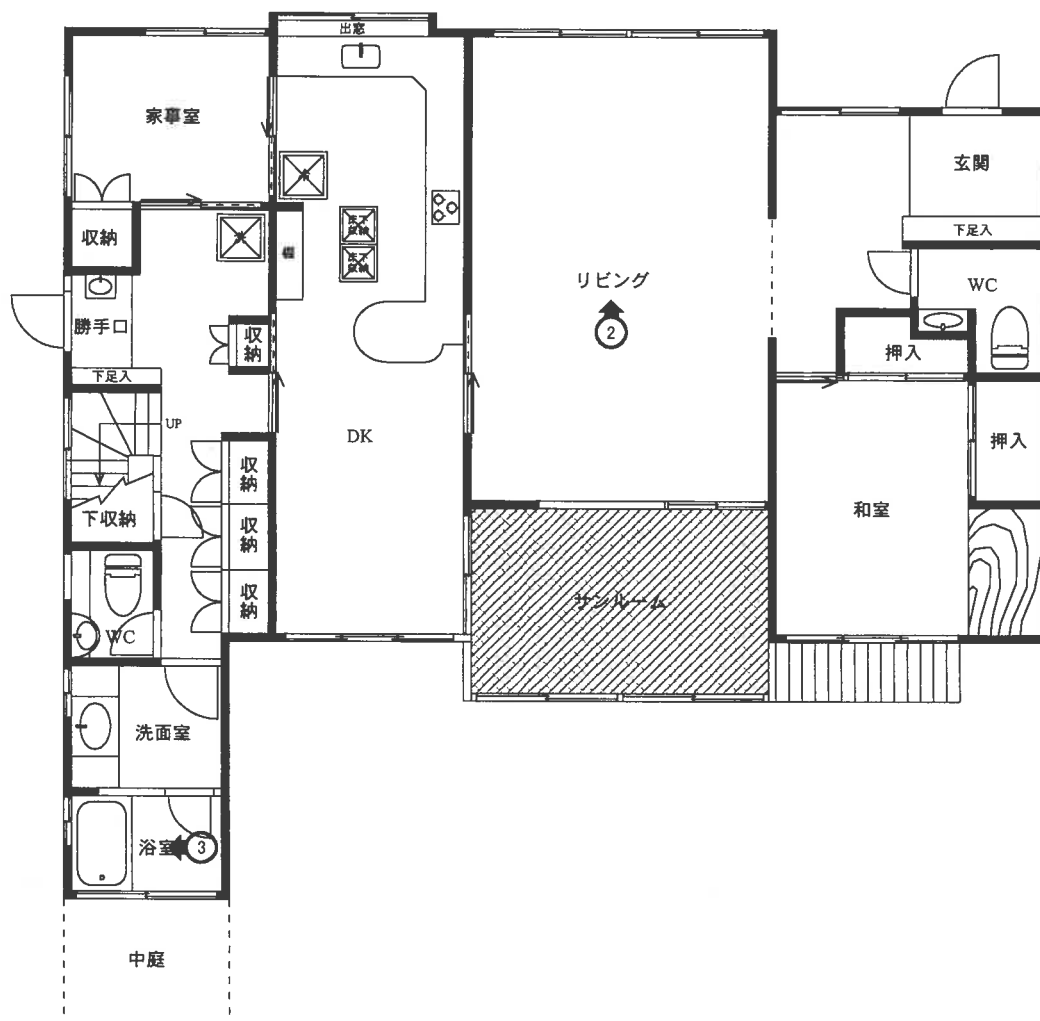
(5 枚目)


| 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11月7日 17:10-17:20 | 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 照会書差置 |
| 令和7年11月21日 : - : | 当 庁 | 照会書送付 (建物共有者 A) |
| 令和7年12月4日 10:40-10:45 | 当 庁 | 建物共有者 A に電話聴取 |
| 令和7年12月5日 9:50-10:41 | 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、建物共有者 B 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 : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月5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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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)



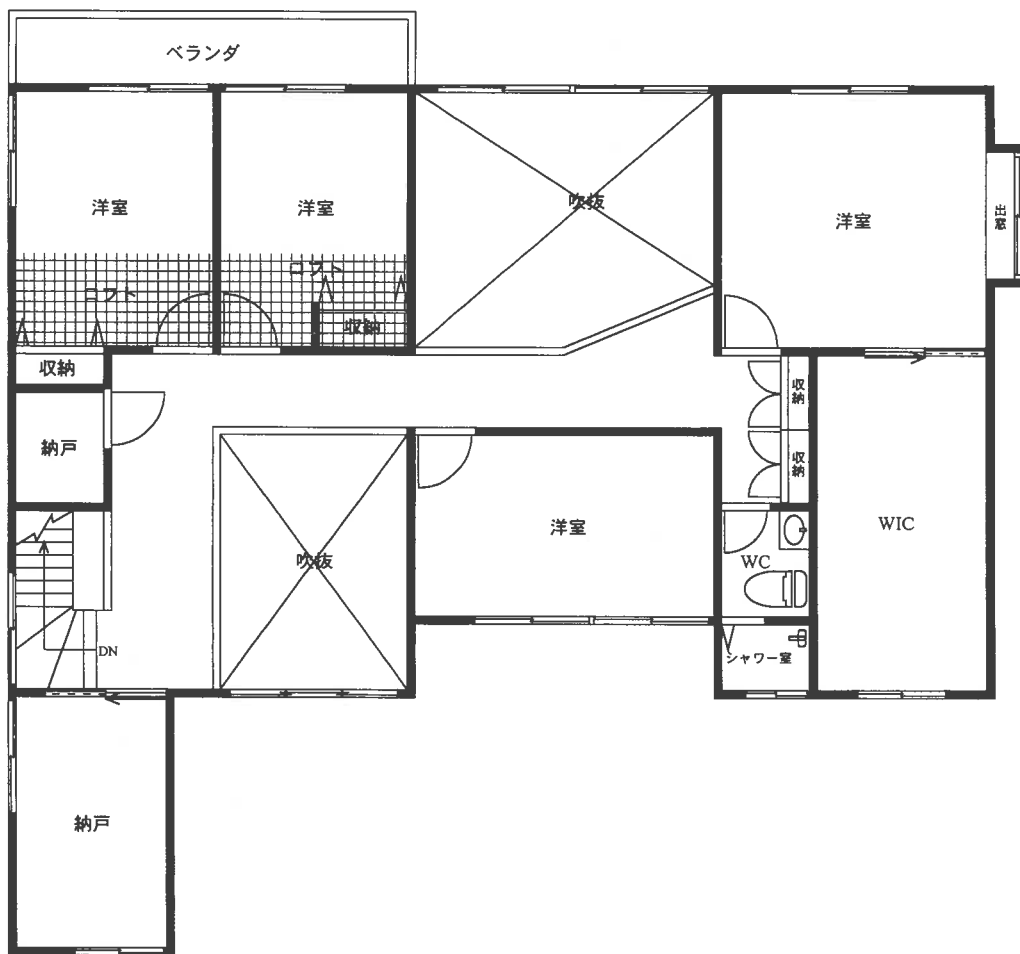
1階



 増築約9m²

 写真撮影位置と方向

2階



: ロフト

2階現況床面積: 約89平方メートル

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年(又)第114号
令和7年12月5日現地調査
令和7年12月30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 原 寛人

第1 評価額

| | |
|---------------|--------------------|
| 一括価格 | |
| 金 17,950,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | 金 1,520,000円 (持分) |
| 物件2(土地) | 金 260,000円 (持分) |
| 物件3(土地) | 金 570,000円 (持分) |
| 物件4(建物) | 金 15,600,000円 (持分) |

- 1 一括価格は、物件1乃至物件4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乃至物件3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 | | 地目 宅地 |
| 3 | 次頁物件目録記載のとおり | | 地目 宅地 |
| 4 | 次頁物件目録記載のとおり | | 床面積 1階 約111.68㎡ 2階 約89㎡ |
| 番 号 | 特 記 事 項 | | |
| | 特になし | | |

物 件 目 録

- 1 所 在 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番3
地 目 宅地
地 積 281.36平方メートル
共有者 A 持分200分の93
- 2 所 在 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番6
地 目 山林
地 積 49平方メートル
共有者 A 持分200分の93
- 3 所 在 東大和市狭山三丁目
地 番 1204番8
地 目 山林
地 積 105平方メートル
共有者 A 持分200分の93
- 4 所 在 東大和市狭山三丁目1204番地3、1204番地6、
1204番地8
家屋 番号 1204番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.68平方メートル

物 件 目 録

2階 90.26平方メートル

共有者 A 持分100分の99

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乃至物件3)

| | | |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通 | 西武多摩湖線「武蔵大和」駅のほぼ西方約1.1km(道路距離、徒歩約14分)、最寄りバス停まで徒歩約5分に位置する。(附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | <p>近隣は、狭山丘陵に位置し、中規模の一般住宅が建ち並ぶほか「都立東大和公園」が広がる住宅地域である</p> <p>現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。</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 日影規制 高度規制 その他の規制 | <p>市街化区域 第1種低層住居専用地域 30% 50%</p> <p>指定無し(建築基準法第22条区域) 日影規制有り(3-2h 1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1種廻田風致地区(平成26年4月1日施行、建蔽率20%以下等の規制有り) 都立狭山自然公園(普通地域) |
| 画地の状況 | 規模 形状 間口・奥行 地勢 | <p>(物件1乃至物件3一体の土地、宅地) 物件1土地:281.36㎡、物件2土地:49㎡ 物件3土地:105㎡ 計435.36㎡(登記簿面積の合計)</p> <p>不整形(旗竿地) (接道)間口約5m 奥行約32m～約22m 【幅(約3.2m～約5m)×長さ約12.5mの路地状部分と(約19m～約29m)×約15.9mの台形の有効宅地部分から構成される。】</p> <p>地勢はほぼ平坦であり、東側隣地と等高乃至コンクリート擁壁等を介し約2m高い。また、北西側隣地(東大和公園)は、北向き下りの傾斜地に雑木林が広がっている。</p> |
| 接面道路等の状況 | * 物件1乃至物件3一体の土地は、ほぼ南側で現況幅員約5.2m舗装市道(第235号線建築基準法第42条1項1号道路 該当)とほぼ等高に接面している中間画地。 | |
| 土地の利用状況 | <p>* ①物件1乃至物件3一体の土地は、物件4建物の敷地として利用されている。</p> <p>②本一体の土地のうち路地状部分にアルミ製カーポートが有る。</p> <p>③南側の庭に大きめの庭石が10個位見られた。</p> <p>④本一体の土地の北西側隣地との境界に高さ約0.6mのコンクリートブロック塀が存するが、土圧により一部隣地側に撓んでおり、早期の補修を要すると判断した。</p> <p>* 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。</p> | |

| | |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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)</p> | <p>上水道 有り 都市ガス配管 有り 公共下水道 有り</p> |
| <p>土地の履歴等</p> | <p>*①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和55年版、昭和62年版は「一般住宅」として利用され、その後本件建物が建築されたものと推定される。 ②本件土地は、調査時点において、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。</p> |
| <p>特記事項</p> | <p>*① 物件1、2土地は、法務局備付の地積測量図が有る。物件3土地は、昭和51年8月14日分筆前の地積測量図が有る。 ② 物件1乃至物件3一体の土地の登記面積の合計は「435.36㎡」である。一方で建物4の建築確認申請上の敷地面積は「437.43㎡」であり、登記面積合計に対して約100.5%であり近似している。 ③ 上記の①②に関する資料等に基づき現地概測した結果、物件1乃至物件3の各登記面積を、現況地積として評価を進めるものとする。</p> |

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

| | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------|----------------|----|--------------------|--|------|------------------------|--|
| 区 分 | 主である建物 | | | | | | | | | | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 | 平成元年2月23日 新築 約37年 約8年 | | | | | | | | | |
| 仕 様 | 構造 屋根 外壁 天井 内 床 設 備 そ の 他 | 木造 2階建 瓦葺 モルタル吹付け等 ビニールクロス、板貼り等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 トイレ、浴室・洗面室、シャワー室、キッチン等 ・1階のリビングの北側にサンルーム有り ・1階の浴室から灯籠が有る箱庭を眺められる。 ・1階のリビング及びキッチンの上部が吹抜けとなっている。 ・エコジョーズ給湯器及びエネファーム機器が見られた。 ・1階のLDに床暖房有り ・2階の南東側の洋室2部屋に各々ロフト有り | | | | | | | | | |
| 床面積(現況) | <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>約111.68 m²</td> <td>(サンルーム部分の増築含む)</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>約89 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約220.68 m²</td> <td></td> </tr> </table> | | 1階 | 約111.68 m ² | (サンルーム部分の増築含む) | 2階 | 約89 m ² | | 延床面積 | 約220.68 m ² | |
| 1階 | 約111.68 m ² | (サンルーム部分の増築含む) | | | | | | | | | |
| 2階 | 約89 m ² | | | | | | | | | | |
| 延床面積 | 約220.68 m ² | | | | | | | | | | |
| 現況用途等 | 種 類 間 取 り | 居宅 5LDK(洋室×4、和室×1) + 家事室 + 納戸×2 + ウォークインクローゼット + ロフト×2 | | | | | | | | | |
| 品 等 | 中位の上 | | | | | | | | | | |
| 保守管理の状態 | 普通 | | | | | | | | | | |
| 建物の利用状況 | * 本建物は、建物共有者らが、居宅として使用し占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。 | | | | | | | | | | |

| | |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>* 本建物は、建築確認の検査済証は未交付である。</p> <p>* 本建物の現況の床面積を物件1乃至物件3一体の土地の登記簿の合計地積で除して求めた建蔽率は、法定建蔽率(第1種風致地区内により20%)を大きく超過しており、建替えにより同規模の建築ができない可能性があることに注意を要する。</p> <p>* ①建物共有者Bによると、本物件を平成17年に購入した後に、増築やリフォームを一切行っていないとのことである。</p> <p>②室内に2匹犬が飼われていた。そのため、LDKには、カーペットが全体的に敷かれており、その下のフローリング床の状態を確認することができなかった。また、ペット犬による建具への目立つ損傷等は見受けられなかった。</p> <p>③北面の外壁に、黒カビによると思われる変色部分が見られた。</p> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至物件3(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(m ²) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格(円) オ |
|----------|--------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------|
| | 標準画地価格 (円/m ²)ア | 個別格差 イ | | | |
| 1 | 121,000 | × 0.60 | × 281.36 | × 0.95 | = 19,410,000円 |
| 2 | 121,000 | × 0.60 | × 49 | × 0.95 | = 3,380,000円 |
| 3 | 121,000 | × 0.60 | × 105 | × 0.95 | = 7,240,000円 |

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、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 - 13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 132,000\text{円/m}^2 & \times 103 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 110 & = & 121,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位:東+2)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

《物件1乃至物件3の一体の土地》

- ・地積過大▲20 ・形状(旗竿地)▲15 ・北西側隣地(山林:傾斜地)に面する)▲5
- ・北西側隣地境界付近に早期に補修を要するコンクリートブロック塀が存する▲2
- ・東側隣地側に最大高さ約2mの擁壁有り▲5

【相乗積】 $(1-0.20) \times (1-0.15) \times (1-0.05) \times (1-0.02) \times (1-0.05) = 0.60$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

② 物件4(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、更にロフトが存することを考慮して、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 (円/㎡) ア | 現況延床面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格(円) エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|--------------|
| 4 | 230,000 | ×約 220.68 | × 0.14 | = 7,110,000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：登記数量を基として、増築を考慮した床面積を採用した。

ウ 現価率

・新築後の経過年数約37年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)20%

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 5 & / & (37 + 5) \times (1 - 0.20) & = & 0.14 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

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、建物についてはその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(円) | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 |
|-------------|------------|----------|------|------------------------|
| | ア | イ | | ウ |
| 1 | 19,410,000 | × | 0.70 | 法定地上権 = 13,590,000円 |
| 2 | 3,380,000 | × | 0.70 | 法定地上権 = 2,370,000円 |
| 3 | 7,240,000 | × | 0.70 | 法定地上権 = 5,070,000円 |
| 土地利用権等価格の合計 | | | | = 21,030,000円 |

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：評価上は、法定地上権が成立するものとして土地利用権等価格を求めた。
また、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、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(円) | 土地利用権等 価格の控除及び加 算(円) | 共有 持分 | 占有 減価 修正 | 市場性 修正 | 競売市場 修正 | 評 価 額 | | |
|----------|----------------|----------------------------|----------|------------------|-----------|------------|---------------|------|---------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | カ | | | |
| 1 | 19,410,000 | - 13,590,000 | × | $\frac{93}{200}$ | × | 0.70 | × | 0.80 | = 1,520,000円 |
| 2 | 3,380,000 | - 2,370,000 | × | $\frac{93}{200}$ | × | 0.70 | × | 0.80 | = 260,000円 |
| 3 | 7,240,000 | - 5,070,000 | × | $\frac{93}{200}$ | × | 0.70 | × | 0.80 | = 570,000円 |
| 4 | 7,110,000 | + 21,030,000 | × | $\frac{99}{100}$ | × | 0.70 | × | 0.80 | = 15,600,000円 |
| 一括価格(合計) | | | | | | | = 17,950,000円 | | |

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 共有持分：登記上の持分割合

エ 占有減価修正：必要無し

オ 市場性修正：本物件は、①地積が大きい路地状敷地及び延床面積が大きい建物であること②共有持分の売却であり、その使用・収益等が制限されることから、市場性が劣ることを考慮して一般市場性減価を上記のとおり行った。

カ 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

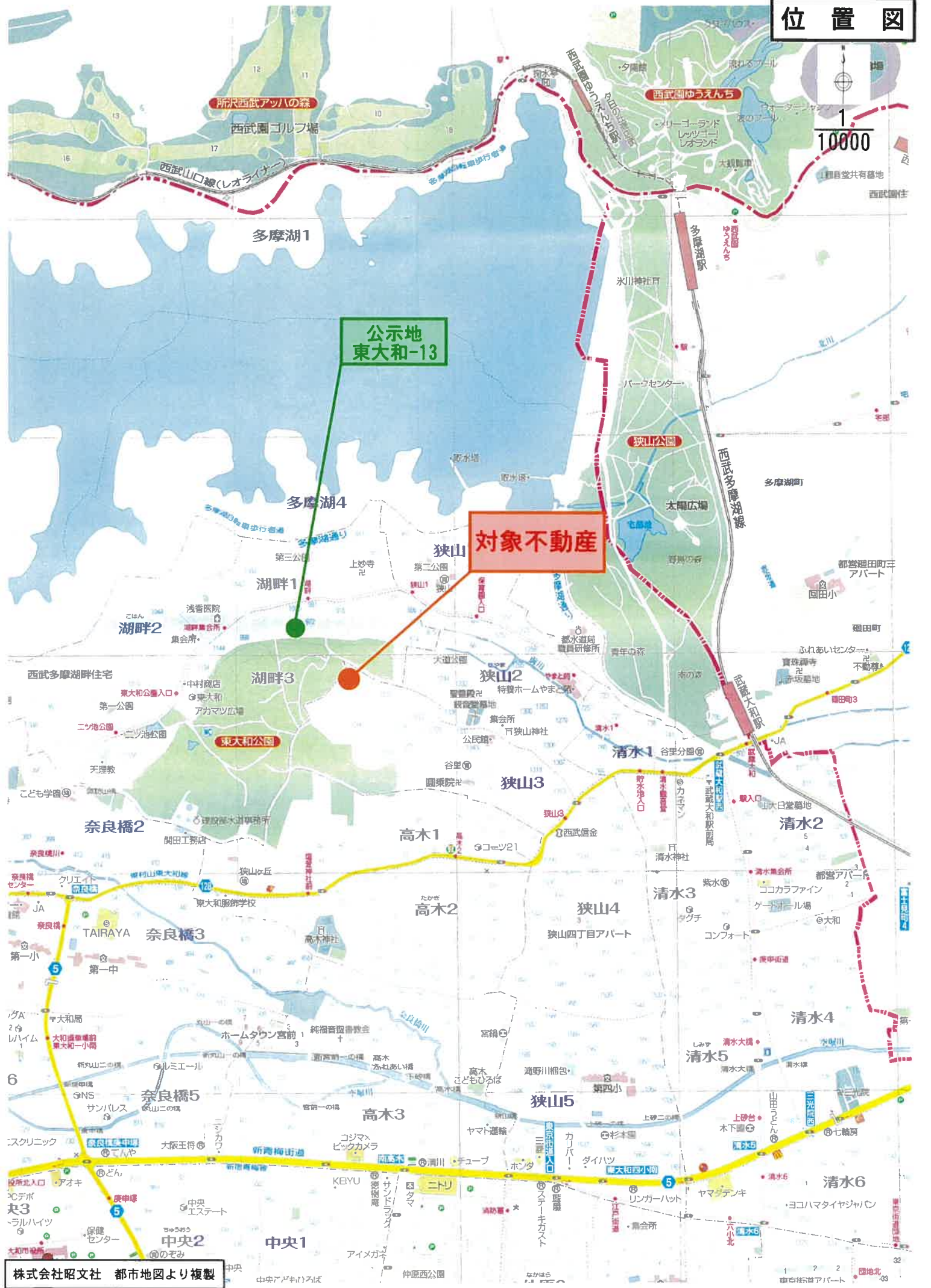
■ 地価公示地 (価格時点: 令和7年1月1日)

| | |
|-------------|-------------------------|
| 番 号 | 東大和 - 13 |
| 所在・地番(住居表示) | 東大和市湖畔3丁目972番13 |
| 価 格 | 132,000円/m ² |
| 地 積 | 195m ² |
| 交通施設との接近状況 | 武蔵大和駅 1,200m |
| 供給処理施設 | ガス 水道 下水 |
| 接 面 街 路 | 東側 4m 市道 |
| 法令上の制限 | 第1種低層住居専用地域(40% 80%) |
| 周辺土地の利用状況 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域 |

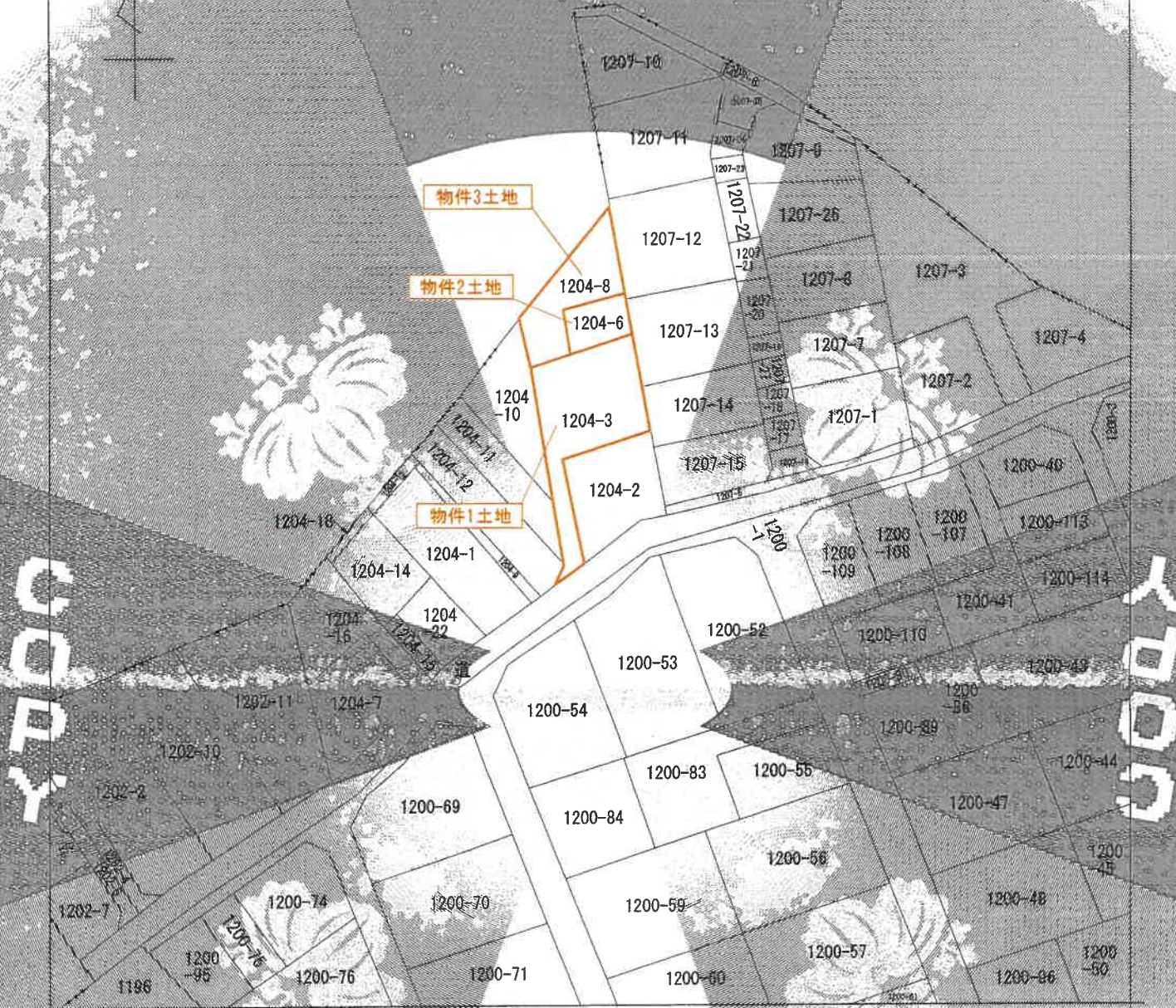
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写(物件1、2土地)
建物図面・各階平面図写

以 上



N



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を照準した不動産登記法第57条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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



| | | | | | | |
|-----|-------|-----------|-----|-----|----------|--|
| 部 分 | 所 在 | 東大和市狹山三丁目 | | 地 番 | 1204番3 | |
| 出 尺 | 1/600 | 種 別 | 成 年 | 分 類 | 地図に準ずる図面 | |
| 作 成 | 年月日 | 成 年 | 月 日 | 備 註 | 補 記 | |

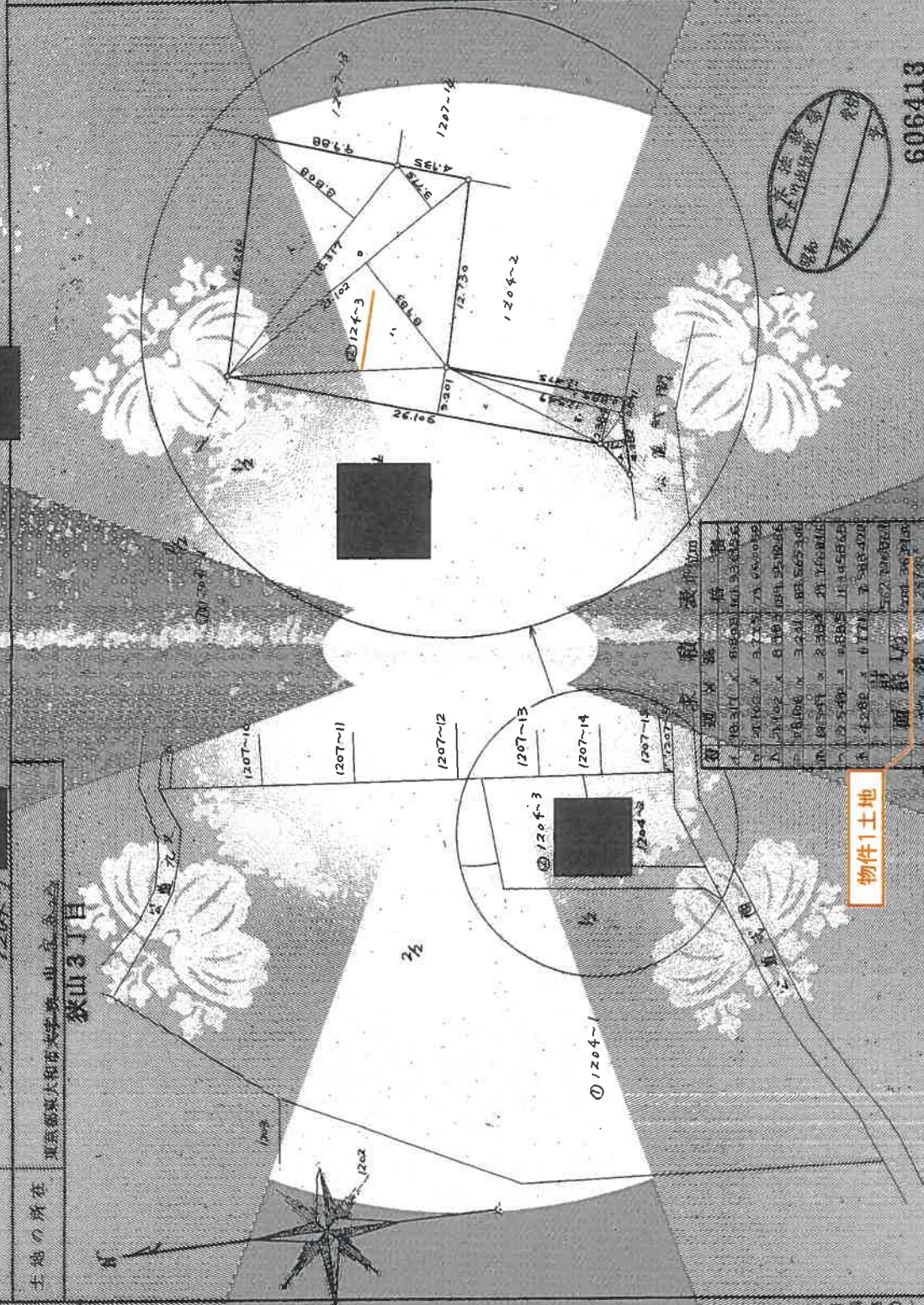
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (東京法務局立川出張所管轄)
 令和7年11月12日
 東京法務局麻中支局
 登記官

請求番号：28-8
 (1/1)

登記年月日：昭和47年7月22日

地番 1204-3
 土地の所在 東京都東大和市大字新山3丁目
 1204-1
 1204-2
 1204-3
 1204-4
 1204-5
 1204-6
 1204-7
 1204-8
 1204-9
 1204-10
 1204-11
 1204-12
 1204-13
 1204-14
 1204-15
 1204-16
 1204-17
 1204-18
 1204-19
 1204-20
 1204-21
 1204-22
 1204-23
 1204-24
 1204-25
 1204-26
 1204-27
 1204-28
 1204-29
 1204-30
 1204-31
 1204-32
 1204-33
 1204-34
 1204-35
 1204-36
 1204-37
 1204-38
 1204-39
 1204-40
 1204-41
 1204-42
 1204-43
 1204-44
 1204-45
 1204-46
 1204-47
 1204-48
 1204-49
 1204-50
 1204-51
 1204-52
 1204-53
 1204-54
 1204-55
 1204-56
 1204-57
 1204-58
 1204-59
 1204-60
 1204-61
 1204-62
 1204-63
 1204-64
 1204-65
 1204-66
 1204-67
 1204-68
 1204-69
 1204-70
 1204-71
 1204-72
 1204-73
 1204-74
 1204-75
 1204-76
 1204-77
 1204-78
 1204-79
 1204-80
 1204-81
 1204-82
 1204-83
 1204-84
 1204-85
 1204-86
 1204-87
 1204-88
 1204-89
 1204-90
 1204-91
 1204-92
 1204-93
 1204-94
 1204-95
 1204-96
 1204-97
 1204-98
 1204-99
 1204-100

作成年月日 昭和47年7月22日
 作成者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]



| 地番 | 面積 | 用途 |
|----------|-------|----|
| 1204-3 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-4 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-5 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-6 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-7 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-8 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-9 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-10 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-11 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-12 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-13 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-14 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-15 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-16 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-17 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-18 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-19 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-20 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-21 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-22 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-23 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-24 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-25 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-26 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-27 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-28 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-29 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-30 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-31 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-32 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-33 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-34 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-35 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-36 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-37 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-38 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-39 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-40 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-41 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-42 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-43 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-44 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-45 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-46 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-47 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-48 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-49 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-50 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-51 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-52 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-53 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-54 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-55 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-56 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-57 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-58 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-59 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-60 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-61 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-62 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-63 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-64 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-65 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-66 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-67 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-68 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-69 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-70 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-71 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-72 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-73 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-74 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-75 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-76 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-77 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-78 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-79 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-80 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-81 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-82 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-83 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-84 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-85 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-86 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-87 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-88 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-89 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-90 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-91 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-92 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-93 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-94 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-95 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-96 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-97 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-98 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-99 | 1,300 | 住宅 |
| 1204-100 | 1,300 | 住宅 |

物件1土地

606413

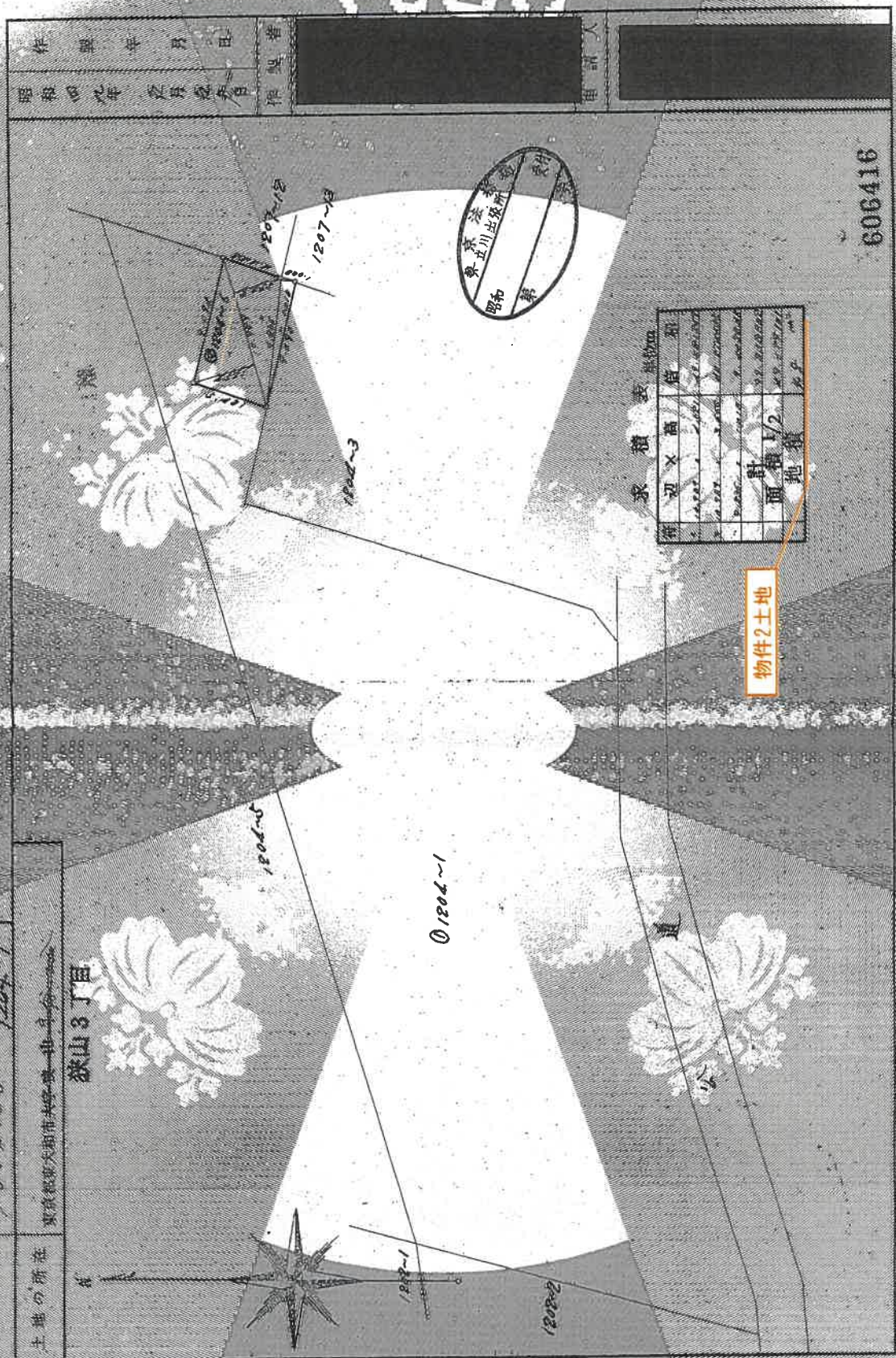
昭和47年7月22日

縮尺 1/600 1/300
 縮尺 1/600 1/300

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (東京法務局立川出張所管轄)
 令和7年11月12日 東京法務局印申支局

請求番号：28-3

昭和四十九年四月八日



図面
測量
地
地

地番 204-6 1204-1
 土地の所在 東京都大田区南大田一丁目 荻山3丁目

日本地産地産株式会社 測量部

登記年月日：昭和四十九年四月八日

これは図面に記録された内容の証明として作成
 (東京法務局立川出張所管轄)
 令和7年11月12日 東京法務局府中支所

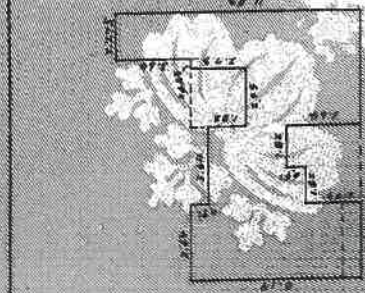
COPY

請求番号：28-4

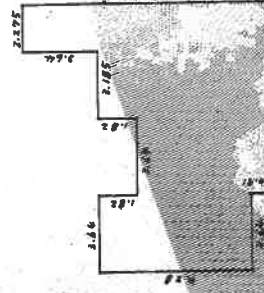
A3をA4に縮小

登記年月日：平成1年6月22日

各階平面図



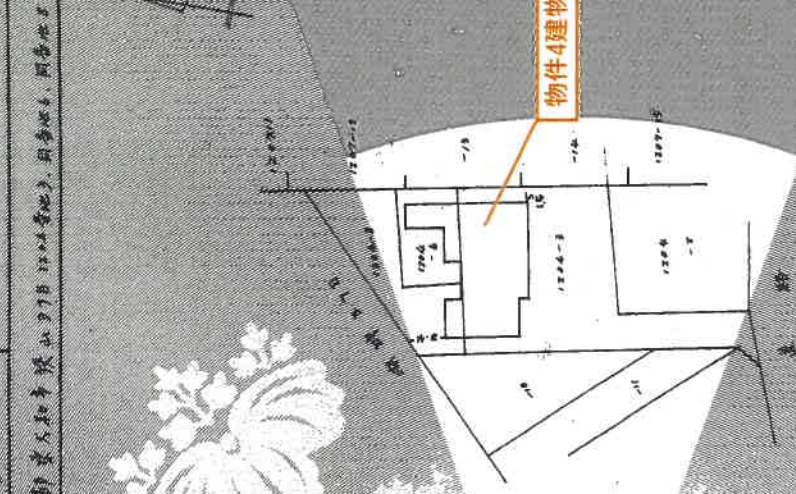
| | | | | | |
|----|------|---|-------|---|---------|
| 1階 | 8.15 | × | 7.62 | = | 62.116 |
| 2階 | 5.46 | × | 7.62 | = | 41.616 |
| 3階 | 3.64 | × | 7.62 | = | 27.796 |
| 4階 | 3.64 | × | 7.275 | = | 26.510 |
| 5階 | 2.73 | × | 7.275 | = | 19.861 |
| 6階 | 1.82 | × | 7.275 | = | 13.261 |
| 合計 | | | | | 190.970 |



| | | | | | |
|----|------|---|-----|---|--------|
| 1階 | 5.37 | × | 5.7 | = | 30.639 |
| 2階 | 3.64 | × | 5.7 | = | 20.748 |
| 3階 | 3.64 | × | 5.7 | = | 20.748 |
| 4階 | 1.82 | × | 5.7 | = | 10.374 |
| 合計 | | | | | 82.509 |

VOL 90.2629㎡

建物平面図



物件4建物

1000番1-2

東京都中央区千代田1-2-1000番地1号

208497

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

(東京土地建物鑑定士会印)

これは図面に記号を付したもので、土地の面積を示すものではありません。
(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年11月12日 東京法務局立川支局

請求番号：28-6

A3をA4に縮小