

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 狛江市駒井町一丁目
地 番 237番23
地 目 宅地
地 積 81.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 狛江市駒井町一丁目
地 番 237番25
地 目 宅地
地 積 50.94平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 狛江市駒井町一丁目237番地23
家屋 番号 237番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.82平方メートル
2階 46.28平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 3月17日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

(1) 本件所有者が占有している。

(2) ARTE・E・MUSICA株式会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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 狛江市駒井町一丁目
地 番 237番23
地 目 宅地
地 積 81.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 狛江市駒井町一丁目
地 番 237番25
地 目 宅地
地 積 50.94平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 狛江市駒井町一丁目237番地23
家屋 番号 237番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.82平方メートル
2階 46.28平方メートル

所有者 A

令和7年（ケ）第257号
令和7年12月11日受理
令和8年2月9日提出
（評価入 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 林崎雄彦（印）

（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 狛江市駒井町一丁目
地 番 237番23
地 目 宅地
地 積 81.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 狛江市駒井町一丁目
地 番 237番25
地 目 宅地
地 積 50.94平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 狛江市駒井町一丁目237番地23
家屋 番号 237番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.82平方メートル
2階 46.28平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都狛江市駒井町一丁目35-7		
土地	物件1, 2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <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(物件1)上に下記建物を所有し, 占有している 共有者が本土地(物件2)を公衆用道路として提供している <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3		
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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(居宅)を居宅・事務所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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ARTE・E・MUSICA株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■所有者□ ())の陳述/□提示文書 ()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	所有者との共同占有
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物に居住している。2 私が代表者となるARTE・E・MUSICA株式会社も本件建物を使用しているが、同社が賃料を支払うような処理はしていない。3 とくに建物の不具合はないと思う。4 物件2の土地は、隣家と共有となっているが、不動産購入の際に付いてきただけの認識で、協定のようなものはないと思う。 (令和8年2月3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)

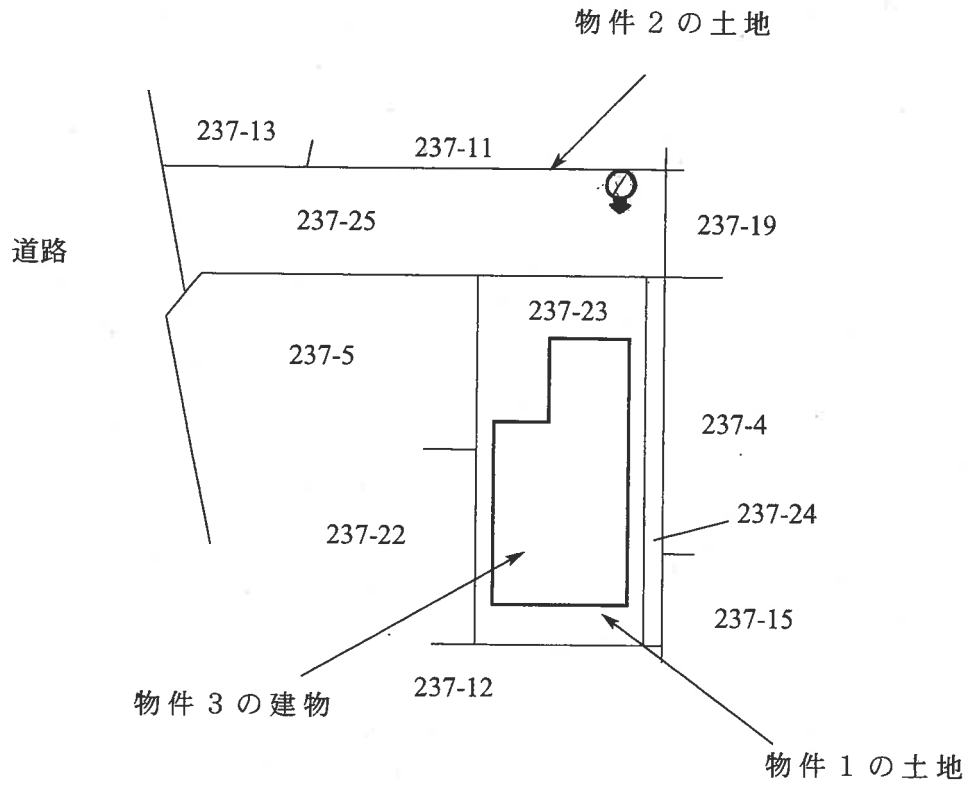
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 郵便受けの上部に設置された表札には、二つの氏とARTE・E・MUSICA株式会社の表示が存在した。
 - (2) 上記会社の法人登記情報を確認したところ、本件建物の所在を本店とし、本件建物の所有者が代表者となっていた。法人登記には、表札にある二つの氏が代表者のものとして併記されていた。
 - (3) ライフライン照会の結果、所有者名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 本件建物は、居宅としての使用が主なものと観察されるが、大型の楽器等も存在したことから、会社の事務所としての利用もあるものとして報告する。

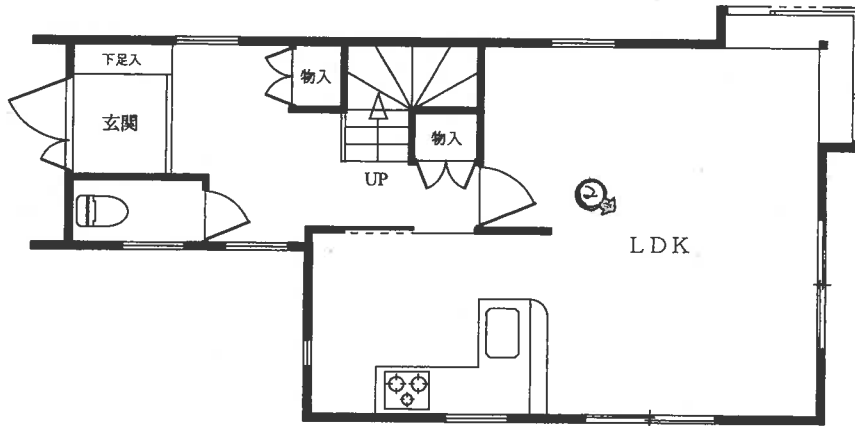
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月15日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送，不動産登記情報取得
令和7年12月16日 14:30-14:45	物件所在地	物件特定，物件概況調査，外観写真撮影，臨場日時通知書差置
令和7年12月23日 ： - ：	当庁	法人登記情報取得
令和8年2月3日 14:10-14:35	物件所在地	物件調査，立入(全室)調査，占有調査，写真撮影，図面作成，評価人同行，関係人から陳述聴取
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月3日 目的物件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して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

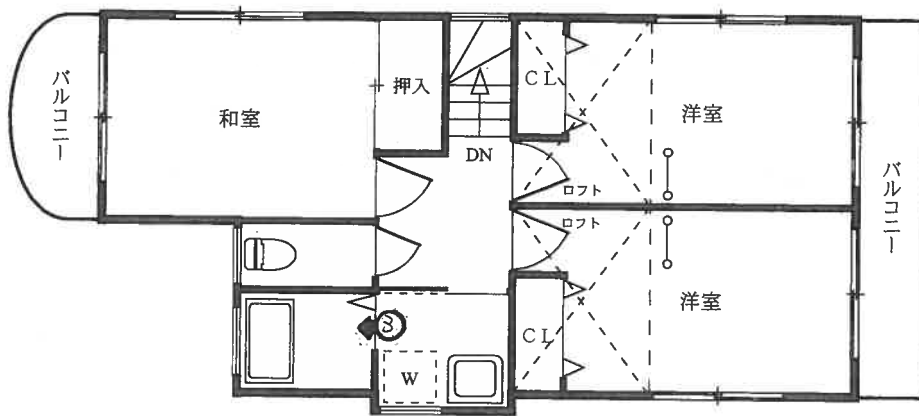
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



←○ 写真撮影位置と方向



1 階



2 階

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第257号
令和8年2月3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 23,340,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,590,000円
物件2 (土地)	金 120,000円
物件3 (建物)	金 17,630,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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		地目：公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 狛江市駒井町一丁目
地 番 237番23
地 目 宅地
地 積 81.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 狛江市駒井町一丁目
地 番 237番25
地 目 宅地
地 積 50.94平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 狛江市駒井町一丁目237番地23
家屋 番号 237番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.82平方メートル
2階 46.28平方メートル

所有者 A

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	小田急小田原線「和泉多摩川」駅の南東方約1.1km(道路距離、以下同じ)、徒歩約14分、同線「狛江」駅の南東方約1.2km、徒歩約15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、猪駒通りの北東側背後に位置し、中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ中に、アパート等も見られる住宅地域である。なお、直線距離で約150m南方には多摩川が流れる。 小・中学校、図書館、公園、郵便局、診療所、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。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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% 200% 準防火地域 20m第1種高度地区、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)
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 81.94㎡(登記地積) ※地積測量図が存する。 ほぼ長方形 間口5.8m・奥行約14.2m ほぼ平坦 敷地北西側の建物1階部分外側に半ビルトインの駐車スペースがある。但し、スペースが狭いため、車種は限定される。
	地積 形状 間口・奥行等 地勢 その他	[物件2土地]・・・公衆用道路 50.94㎡(登記地積) ※地積測量図が存する。 持分2分1(登記記載) 不整形(ほぼ帯状) 幅約2.7m、長さ約18.7m。南西側の猪駒通りとの接続部分は、隅切りを含み間口約4m。 南西側から北東側に向けてやや下り傾斜の地勢である。 狛江市道として認定された道路敷の一部であるが、敷地民有地(いわゆる敷民)であり、本件土地共有者の持分が存する。課税上は公衆用道路として非課税である。

<p>接面道路の状況等</p>	<p>物件 1 土地</p>	<p>北西側で認定幅員4mの舗装市道（注）とほぼ等高に接面する中間画地である。建築基準法上は第42条1項1号、同1項5号に重複指定されている。道路位置指定申請図による幅員は、認定幅員と同じ4mである。</p> <p>注）道路台帳平面図には現況幅員3.88mの記載がある。道路の官民査定は未了。また、地権者間による境界確認の有無については不明である。今後の建て替え等において、測量により4mに満たないと判定された場合には、道路後退（位置指定道路の復元）が必要となる可能性があるが、正確なことは、測量の専門家による調査が必要である点に留意を要する。</p>
	<p>物件 2 土地</p>	<p>物件 2 土地自体が道路（※1）の一部である。物件 2 土地の南西側で認定幅員約9.7mの舗装市道（※2）に接続している。</p> <p>※1 建築基準法第42条1項1号、同1項5号の重複指定 ※2 建築基準法第42条1項1号</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	
<p>供給処理施設 <small>（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）</small></p>	<p>上水道</p> <p>都市ガス</p> <p>下水道</p>	<p>あり</p> <p>あり</p> <p>あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>閉鎖登記簿等によると、物件 1 及び 2 土地は、平成 8 年 9 月に元番の土地（地番 237 番 5）から分筆され、平成 9 年 9 月に、物件 1 土地に物件 3 建物が建築されている。元番の土地は、昭和 30 年から平成 8 年まで個人が所有しており、過去の住宅地図（平成 5 年版、昭和 62 年版、昭和 55 年版）、及び過去の航空写真（平成 元年、昭和 50 年、昭和 38 年）では、従前の住宅とみられる建物が確認できる。</p> <p>土壌汚染に係る法令等の調査については、狛江市環境政策課で確認したところ、駒井町 1-35-7（住居表示）において「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（旧東京都公害防止条例）」の工場（金属製品塗装業）の届出記録が存した。これについては、東側隣接地（地番 237 番 4）を本店とする工場の法人登記があり、同法人の代表者が昭和 40 年から昭和 53 年まで東側隣接地を所有していた経緯もあるため、同所に工場が存したものと推察するが、現在、工場は存しておらず、詳細は不明である。</p> <p>物件 1 及び 2 土地は、戸建住宅の敷地及び道路として利用されてきたものと推察されるが、上記工場による影響の有無を含め、過去の土地利用状況による土壌環境への影響については、専門調査機関による土壌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。</p>	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 敷地の南西側で都市計画道路（調3・4・16号線、計画幅員16m）に近接する。同計画道路は計画決定のみで事業時期は未定、優先整備路線にも該当しない。</p> <p>狛江市都市建設部まちづくり推進課に備付の図面上は、計画線にかかっていないと見受けられるが、事業認可後の測量如何では、計画線にかかる可能性もあるため留意を要する。</p> <p>② 物件1及び2土地は「狛江市洪水ハザードマップ（多摩川氾濫版）」の浸水想定区域（3m～5m未満の区域）、及び家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）、並びに「狛江市洪水ハザードマップ（野川氾濫版）」の浸水想定区域（0.5m～3m未満の区域）、さらに内水浸水想定区域（0.5m～1.0m未満の区域、及び1.0m～3.0m未満の区域）に指定されている。</p> <p>過去の浸水履歴については、駒井町一丁目35街区において、令和元年10月の台風19号による床上・床下浸水の通報記録があるが、具体的な地番までは公表されていない（狛江市に記録が残る平成12年度以降）。</p> <p>また、東京都の「水害リスク情報システム」上は、駒井町一丁目において、上記台風19号による床下浸水63棟、床上浸水43棟、浸水面積1.9haの浸水被害の記録がある。具体的な地番までは公表されていないが、物件1及び2土地は浸水実績の区域に含まれる。</p>
----------------	---

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9月17日新築 約28年 約12年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 タイル張り、モルタル吹付け等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング、畳等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・1階外部に半ビルトインの駐車スペース(手動シャッター付)がある。 ・2階の南東側、南西側の洋室には、それぞれロフトがある。 なお、両室とも勾配天井である。 ・2階の南側と北側にバルコニーがある。
床面積(現況)	1階 42.82 m ² 2階 46.28 m ² 延べ 89.10 m ²	※建物価格には含まれるが床面積には算入されないロフトが存する(再調達原価の査定で考慮する)。
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK 〔1階〕LDK、トイレ(1)等 〔2階〕洋室(2)、和室(1)、洗面室、浴室、トイレ(1)等
品 等	中位	
保守管理の状況	概ね普通	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者が本建物を居宅として使用しているほか、建物所有者が代表者である法人が事務所として使用している。 ・法人の占有権原は使用借権。占有減価等の要因はない。 	

特 記 事 項	<p>① 物件3建物は、建築確認の記録はあるが、検査済証の発行記録がなく、建物の遵法性については確認できなかった。</p> <p>② 建物所有者からは、リフォームした物件を購入したとの陳述があった。</p> <p>③ 室内は、浴室の水垢等による汚れが目立つ状態であった。居室については目立った損傷箇所は見受けられず、建物所有者からは、建物及び設備の不具合は特にないと思うとの陳述があった。</p> <p>但し、家財道具や大型の楽器、大量の私物等により、目視では観察できなかった部分があり、買受け後に不測の費用負担が生じる可能性があるため留意を要する。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

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 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	293,000円/㎡	× 0.99	× 81.94㎡	× 0.98		= 23,290,000円
2	293,000円/㎡	× 0.02	× 50.94㎡		× $\frac{1}{2}$	= 150,000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 （ 狛江-3 ） 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 276,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & 293,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(北) ±0.0% 公示地の標準化補正を考慮(北方位を標準)。

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。

〔物件1土地〕

- ・ 道路方位(北西) +1%
- ・ 間口と奥行きの関係 -2%

相乗積 (1.01 × 0.98 ≒ 0.99)

個別格差 : 0.99

〔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。

工 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、-2%と判定した。また、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	230,000円/㎡	× 89.10㎡	× 0.28	= 5,740,000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、保守管理の状態、遵法性が確認できない中古建物の市場性、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	3%
経過年数	約28年
経済的残存耐用年数	約12年
観察減価率	15%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) & \times & \frac{12\text{年}}{28\text{年} + 12\text{年}} & \times & (1 - 0.15) \div 0.28 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 評価額の判定

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	23,290,000円	× 0.7	法定地上権	= 16,300,000円

ア 建付地価格：前記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 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	評価額
1	23,290,000円	- 16,300,000円	/	×1.0	×0.8	= 5,590,000円
2	150,000円	/	/	×1.0	×0.8	= 120,000円
3	5,740,000円	+ 16,300,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 17,630,000円
一括価格（合計）						23,340,000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：必要なし。

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。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (狛江-3) 】

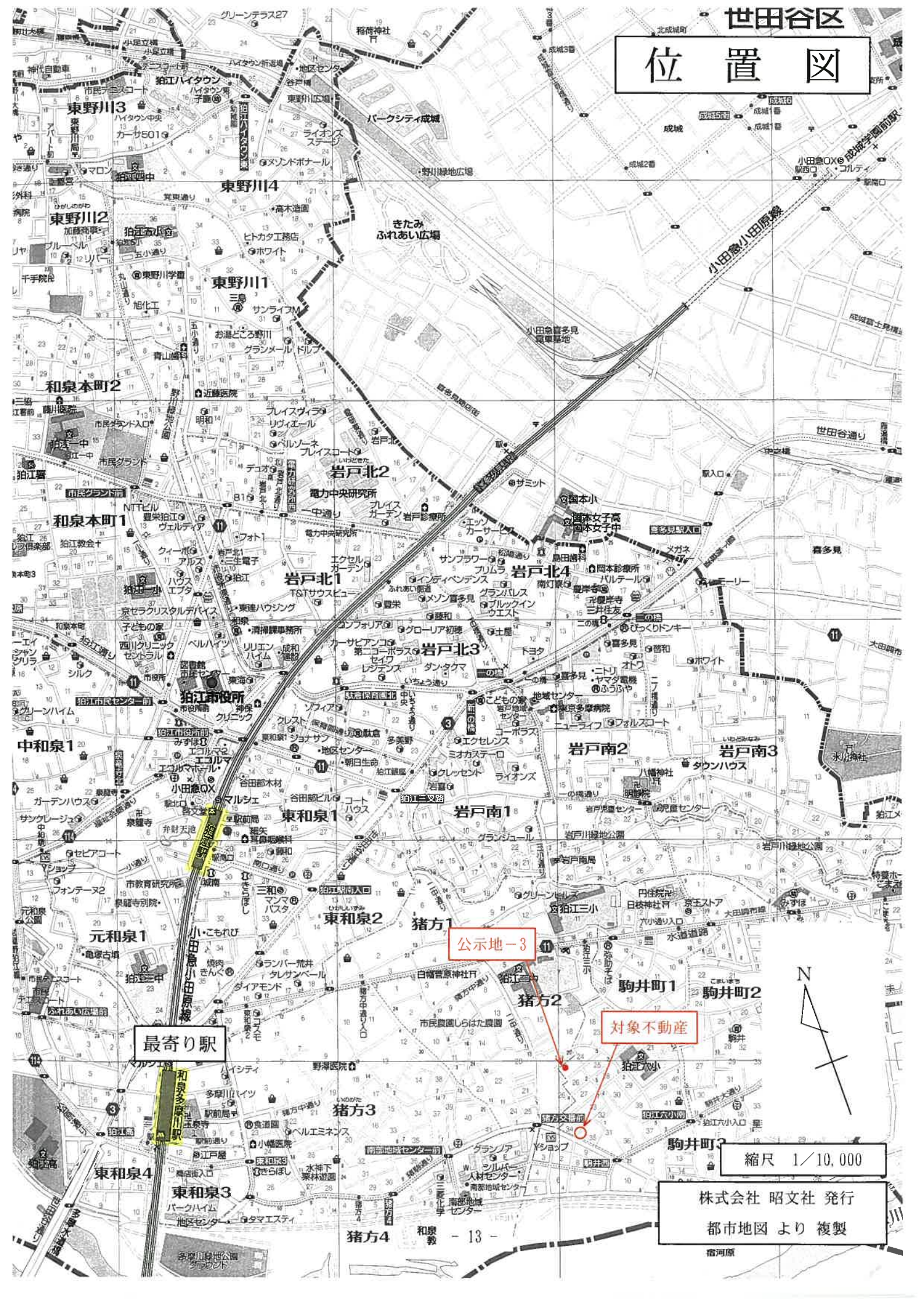
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	狛江市駒井町1丁目215番22 「駒井町1-24-12」
1 m ² 当たりの 価 格	276,000円/m ²
地 積	116m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北4m市道
交 通 施 設 と の 接 近 状 況	「和泉多摩川」駅 1,200m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)
周 辺 土 地 の 利 用 の 現 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

以上

位置図



最寄り駅

公示地-3

対象不動産

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

ヲ 520-14
ワ 528-16
カ 231-3
コ 237-31
ク 237-34
レ 251-16
ソ 251-27
タ 251-25

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成8年9月27日

地積測量図

前 237-5
地番 237-5
土地の所在 東京都狛江市駒井町一丁目

三斜求積表

地番	④ 237-22	高さ	積
記号	1	13.12	78.1952
	2	13.12	67.6992
		倍面積	145.8944
		面積	72.9472
		地積	72.94 m ²

地番	⑤ 237-23 (物件1土地)	高さ	積
記号	1	15.36	82.4832
	2	15.36	81.4080
		倍面積	163.8912
		面積	81.9456
		地積	81.94 m ²

地番	⑥ 237-24	高さ	積
記号	1	12.27	9.4479
	2	14.28	1.2852
	3	14.28	11.1384
		倍面積	21.8715
		面積	10.9357
		地積	10.93 m ²

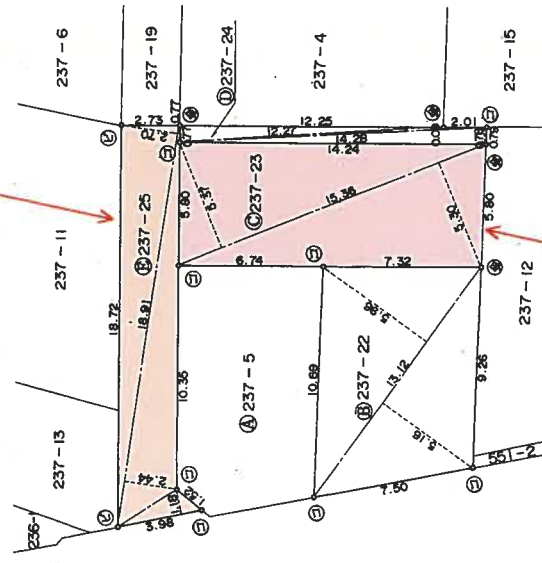
地番	⑦ 237-25 (物件2土地)	高さ	積
記号	1	18.91	51.0570
	2	18.91	46.1404
	3	3.98	4.6964
		倍面積	101.8938
		面積	50.9469
		地積	50.94 m ²

地番	⑧ 237-5	公簿	積
		合	227.6376
		計	216.7754
		残地	10.8622
		地積	10.86 m ²



物件2土地

物件1土地



記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	基礎
③	土留
④	木
⑤	パイ
⑥	計

122555

縮尺 1/250

申請人

作製者

(平成8年9月24日作製)

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12月24日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年9月25日

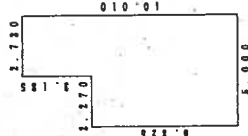
建物平面図

家屋番号 237番23

建物の所在 東京都狛江市駒井町一丁目237番地23

各階平面図

1階平面図

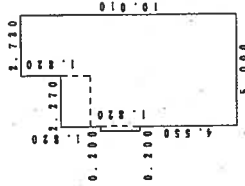


求積差

$2.730 \times 3.185 = 8.6951$
 $5.000 \times 6.825 = 34.1250$
 計 42.8201

床面積 42.82 m²

2階平面図



求積差

$2.730 \times 1.820 = 4.9686$
 $5.000 \times 1.820 = 9.1000$
 $5.200 \times 1.820 = 9.4640$
 $5.000 \times 4.550 = 22.7500$
 計 46.2826

床面積 46.28 m²



物件3建物



平成九年九月十五日

107121

作製者

縮尺 1/250
平成9年9月17日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

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12月24日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小