

## 期間入札の公告

平成22年 5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 中本希三郎

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	平成22年 5月25日 午前10時00分から 平成22年 6月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 平成22年 6月 8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 平成22年 6月10日 午後 1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	平成22年 6月 9日 午前10時00分から 平成22年 6月16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・評価書の各写しを平成22年5月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

e-MAX

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)	平成 2 1 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	18,680,000 14,944,000	一括	3,736,000	78,906	22,346
1	4,460,000				
2	14,220,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 国分寺市東恋ヶ窪六丁目                      |
|   | 地 番   | 18番31                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 127.27平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 国分寺市東恋ヶ窪六丁目18番地31                |
|   | 家屋番号  | 18番31                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 42.96平方メートル<br>2階 46.27平方メートル |

## 物件明細書

平成22年 3月 1日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 山中 翠

- 
- 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  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
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。

平成21年(ケ)第1250号  
平成21年12月22日受理  
平成22年1月18日提出  
(評価人:竹村政彦)

## 現況調査報告書



東京地方裁判所立川支部

執行官 伊藤 政 一

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

目的物件	「物件目録」のとおり
住居表示	国分寺市東恋ヶ窪六丁目18番地31 (据跡緑地)
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 )
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
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 checked="" type="checkbox"/> 登記簿の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 登記簿の記載と次の点異なる <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… { 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 type="checkbox"/> 建物共有者( <input type="checkbox"/> 全員 <input type="checkbox"/> 一部) 上記の者が本建物を住居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	
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 支部平成 年( )第 号 保管開始日:平成 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

(関係人の陳述等用)

## 関係人の陳述等

■中村稔(土地建物所有者)

【平成22年1月5日】(電話聴取)

私は、本件土地建物の所有者である。

建物には、私と妻と子供が住んでいる。住居として使用しており、他の用途はなく、姓を異にする者や他に建物を使用する者はいない。

【平成22年1月8日】(面談聴取)

建物の使用状況は、電話で話したとおりである。

建物には、雨漏り等の大きな不具合はなく、土地の境界に争いはない。

(執行官の意見用)

## 執行官の意見

住宅地図、公図、建物図面を参考に、現場の状況から目的物件を特定した。

物件1の土地は物件2の建物の敷地として使用されており、敷地はいわゆる敷地延長部分が東側で公衆用道路に接している。

物件2の建物は、建物所有者の中村稔の陳述及び現場の状況から、建物所有者が住居として使用し、占有するものと認めた。

なお、建物2階の天井裏にいわゆる屋根裏収納(床面積約7㎡)が築造されていたが、階段が常設でないこと等の理由から、階数及び床面積に算入しない扱いとした。



(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
21年12月28日	建物所有者宛	建物使用等に関する照会書を郵送
22年1月8日 9:50-10:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 検尺・図面作成 関係人に面談 評価人同行
22年1月12日	東京法務局府中支局宛	土地登記簿謄本の送付申請
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒電話による調査は記載を省略した。 ☒建物内の全室について立入り調査を完了した。		

e-MAX

各階平面図

18-31

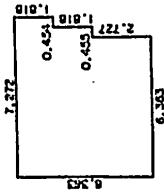
家屋番号

建物の所在  
国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番地31

建物図面

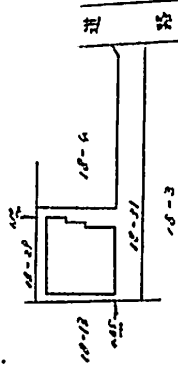
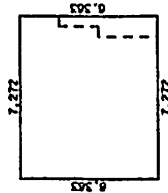
1階 求積表

7.272 X 1.818	=	13.220496
6.818 X 1.818	=	12.395124
6.363 X 2.727	=	17.351901
合計		42.967521
床面積		42.96 m <sup>2</sup>



2階 求積表

7.272 X 6.363	=	46.271736
床面積		46.27 m <sup>2</sup>



A 3版をA 4版に縮小

088011

作製者 東京都武蔵野市四町二丁目1350番地 土曜園花土 徳 徳 徳 建築士事務所	年月日 / 日(印)	縮尺 1/250	申請人 中村 稔	縮尺 1/500
--	------------	-------------	-------------	-------------

11.6.23

平成22年1月18日

東京法務局府中支局

(複写機により制作)

東京都府中支局



全部印項証明書 (土地)

東京都国分寺市東恋ヶ窪6丁目18-31

【表題部】 (土地の表示)		調製 平成14年5月9日	地図番号	【空白】
【不動産番号】	0124000478529			
【所在】	国分寺市東恋ヶ窪6丁目			
【①地番】	【②地目】	【③地積】	㎡	【登記の日付】
18番31	宅地	127	27	平成5年11月4日
【空白】	【空白】	【空白】		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【権利部 (甲区)】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権移転	平成6年2月18日 第5402号	平成6年2月17日売買	所有者 国分寺市東恋ヶ窪六丁目18番地31 中村 稔 順位2番の登記を移記
	【空白】	【空白】	【空白】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日
2	差押	平成21年10月30日 第76633号	平成21年10月30日国分寺市差押	債権者 東京都国分寺市

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

## 全部事項証明書 (土地)

東京都国分寺市東恋ヶ窪6丁目18-31

【 権 利 部 部 ( 乙 区 ) 】		【 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 する 事 項 】	
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原 因】
1	抵当権設定	平成6年2月18日 第5404号	<p>平成6年2月17日金銭消費貸借同日設定</p> <p>債権額 金2,110万円            利息 金1,010万円につき年3・75% 但し、平成16年2月17日から年3・85% 金1,100万円につき年3・85% (但し、月割計算。月未満の期間は、年365日日割計算)            損害金 年14・5% 年365日日割計算            債務者 国分寺市東恋ヶ窪六丁目18番地31            中 村 稔            抵当権者 港区北青山一丁目2番3号            住 宅 金 融 公 庫            (取扱店 多摩中央信用金庫)            共同担保 目録(ウ)第5367号            順位3番の登記を移記</p>
2	抵当権設定	平成6年2月18日 第5405号	<p>平成5年12月27日保証委託契約に基づく求償債権平成6年2月17日設定</p> <p>債権額 金2,000万円            損害金 年14% 年365日日割計算            債務者 国分寺市東恋ヶ窪六丁目18番地31            中 村 稔            抵当権者 立川市曙町二丁目8番29号            多 原 保 証 株 式 会 社            共同担保 目録(ウ)第5368号            順位4番の登記を移記</p>
3	1番抵当権抹消	平成14年1月31日 第4853号	順位5番の登記を移記
4	2番抵当権抹消	平成14年1月31日 第4854号	順位6番の登記を移記

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D71778 (1/2)

2/4

全部事項証明書 (土地)

東京都国分寺市東恋ヶ窪6丁目18-31

【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
5	抵当権設定	平成14年1月31日 第4855号	平成13年12月18日保証委託契約による求償債権平成14年1月31日設定	借権額 金3,300万円 損害金 年14%年365日割計算 債務者 国分寺市東恋ヶ窪六丁目18番地31 中村 稔 抵当権者 立川市曙町二丁目38番5号 多摩保証株式会社 共同担保 目録(ウ)第9239号 順位7番の登記を移記
		余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日
6	抵当権設定	平成19年3月28日 第24331号	平成19年3月28日保証委託契約に基づく求償債権同日設定	借権額 金2,270万円 損害金 年14%(年365日割計算) 債務者 国分寺市東恋ヶ窪六丁目18番地31 中村 稔 抵当権者 千代田区神田小川町三丁目3番地 とみん信用保証株式会社 共同担保 目録(ウ)第7937号
7	5番抵当権抹消	平成19年4月5日 第27905号	平成19年4月5日解除	余白

共同担保目録

記号及び番号	目録(ウ)第9239号	調製	平成14年10月10日
--------	-------------	----	-------------

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

全部事項証明書 (土地)

東京都国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番31

番号	担保の目的たる権利の表示	順位番号	予備
1	国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番31の土地	5	平成19年4月5日受付第27905号抹消
2	国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番地31 家屋番号18番31の建物	5	平成19年4月5日受付第27905号抹消
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第3条の規定により移記 平成14年10月10日
	余白	余白	平成19年4月5日全部抹消

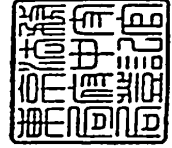
共同担保目録

記号及び番号		(5)第7937号	調製	平成19年3月28日
番号	担保の目的たる権利の表示	順位番号	予備	
1	国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番31の土地	6	余白	
2	国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番地31 家屋番号18番31の建物	6	余白	

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年11月30日  
東京法務局府中支局

登記官



田嶋 満

整理番号 D71778 (1/2)

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

全部事項証明書 (建物)

東京都国分寺市東恋ヶ窪6丁目18-31

【表題部】 (主たる建物の表示)		調製 平成14年5月9日	所在図番号	【余白】
【不動産番号】	0124000479271			
【所在】	国分寺市東恋ヶ窪六丁目 18番地31			
【家屋番号】	18番31			
【①種類】	【②構造】	【③床面積】	㎡	【原因及びその日付】
居宅	木造スレート葺2階建	1階 2階	42.96 46.27	平成6年1月29日新築
【余白】	【余白】	【余白】		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【権利部 (甲区)】 (所有権に関する事項)			
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】
1	所有権保存	平成6年2月18日 第5403号	【余白】
	【余白】	【余白】	所有者 国分寺市東恋ヶ窪六丁目18番地31 中村 稔 順位1番の登記を移記
2	差押	平成21年10月30日 第76633号	【余白】
		平成21年10月30日国分寺市差押	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日
			債権者 東京都国分寺市

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

## 全部事項証明書 (建物)

東京都国分寺市東恋ヶ窪6丁目18-31

【 権 利 部 ( 乙 区 ) 】 ( 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 する 事 項 )		【 権 利 者 そ の 他 の 事 項 】	
【 順 位 番 号 】	【 登 記 の 目 的 】	【 原 因 】	【 権 利 者 そ の 他 の 事 項 】
1	抵当権設定	平成6年2月17日金銭消費貸借同日設定	債権額 金2,110万円 利息 金1,010万円につき年3・75% 但し、平成16年2月17日から年3・85% 金1,100万円につき年3・85% (但し、月割計算。月未満の期間は、年365日日割計算) 損害金 年14・5% 年365日日割計算 債務者 国分寺市東恋ヶ窪六丁目18番地31 中 村 稔 抵当権者 港区北青山一丁目2番3号 住 宅 金 融 公 庫 (取扱店 多摩中央信用金庫) 共同担保 目録(心)第5367号 順位1番の登記を移記
2	抵当権設定	平成5年12月27日保証委託契約に基づく求償債権平成6年2月17日設定	債権額 金2,000万円 損害金 年14% 年365日日割計算 債務者 国分寺市東恋ヶ窪六丁目18番地31 中 村 稔 抵当権者 立川市曙町二丁目8番29号 多 摩 保 証 株 式 会 社 共同担保 目録(心)第5368号 順位2番の登記を移記
3	1番抵当権抹消	平成14年1月31日 第4853号	順位3番の登記を移記
4	2番抵当権抹消	平成14年1月31日 第4854号	順位4番の登記を移記

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D71778 ( 2 / 2 )

2 / 4



全部事項証明書 (建物)

東京都国分寺市東恋ヶ窪6丁目18-31

【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原 因】	【権利者その他の事項】
5	抵当権設定	平成14年1月31日 第4855号	平成13年12月18日保証委託契約による求償抵当平成14年1月31日設定	債権額 金3,300万円 損害金 年14%年365日割計算 債務者 国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番地31 中 村 稔 抵当権者 立川市曙町二丁目38番5号 多 摩 保 証 株 式 会 社 共同担保 目録(妙)第9239号 順位5番の登記を移記
		【余白】	【余白】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日
6	抵当権設定	平成19年3月28日 第24331号	平成19年3月28日保証委託契約に基づく求償抵当同日設定	債権額 金2,270万円 損害金 年14%(年365日割計算) 債務者 国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番地31 中 村 稔 抵当権者 千代田区神田小川町三丁目3番地 と み ん 信 用 保 証 株 式 会 社 共同担保 目録(妙)第7937号
7	5番抵当権抹消	平成19年4月5日 第27905号	平成19年4月5日解除	【余白】

共 同 担 保 目 録	
記号及び番号	調製
(妙)第9239号	平成14年10月10日

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

全部事項証明書 (建物)

東京都国分寺市東恋ヶ窪6丁目18-31

番号	担保の目的たる権利の表示	順位番号	予備
1	国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番31の土地	5	平成19年4月5日受付第27905号抹消
2	国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番地31 家屋番号18番31の建物	5	平成19年4月5日受付第27905号抹消
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第3条の規定により移記 平成14年10月10日
	余白	余白	平成19年4月5日全部抹消

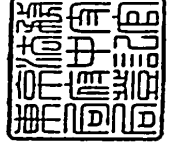
共同担保目録

記号及び番号	(a)第7937号	調製	平成19年3月28日
番号	担保の目的たる権利の表示	順位番号	予備
1	国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番31の土地	6	余白
2	国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番地31 家屋番号18番31の建物	6	余白

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年11月30日  
東京法務局府中支局

登記官



田嶋 満

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D71778 (2/2)

イ 16-14    ホ 18-21    ニ 26-38    リ 26-56    レ 20-24    ナ 20-28    ニ 24-6    ネ 25-3    ノ 19-26    キ 19-18  
 ロ 17-33    ヘ 19-19    ハ 26-48    ケ 27-51    ヲ 20-25    ネ 20-30    ノ 25-1    テ 19-21    コ 20-29    ク 20-29  
 ハ 17-61    ト 19-20    ニ 26-51    コ 27-55    カ 20-26    ナ 24-12    ノ 25-22    テ 19-21    ノ 18-16    ヲ 17-47  
 ニ 18-20    チ 26-2    リ 26-54    リ 27-66    ナ 20-27    ナ 24-17    ナ 25-24    コ 19-23    テ 16-3    つづく



(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。

請求部分	所在	国分寺市東恋ヶ窪六丁目		地番	18番31				
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	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。

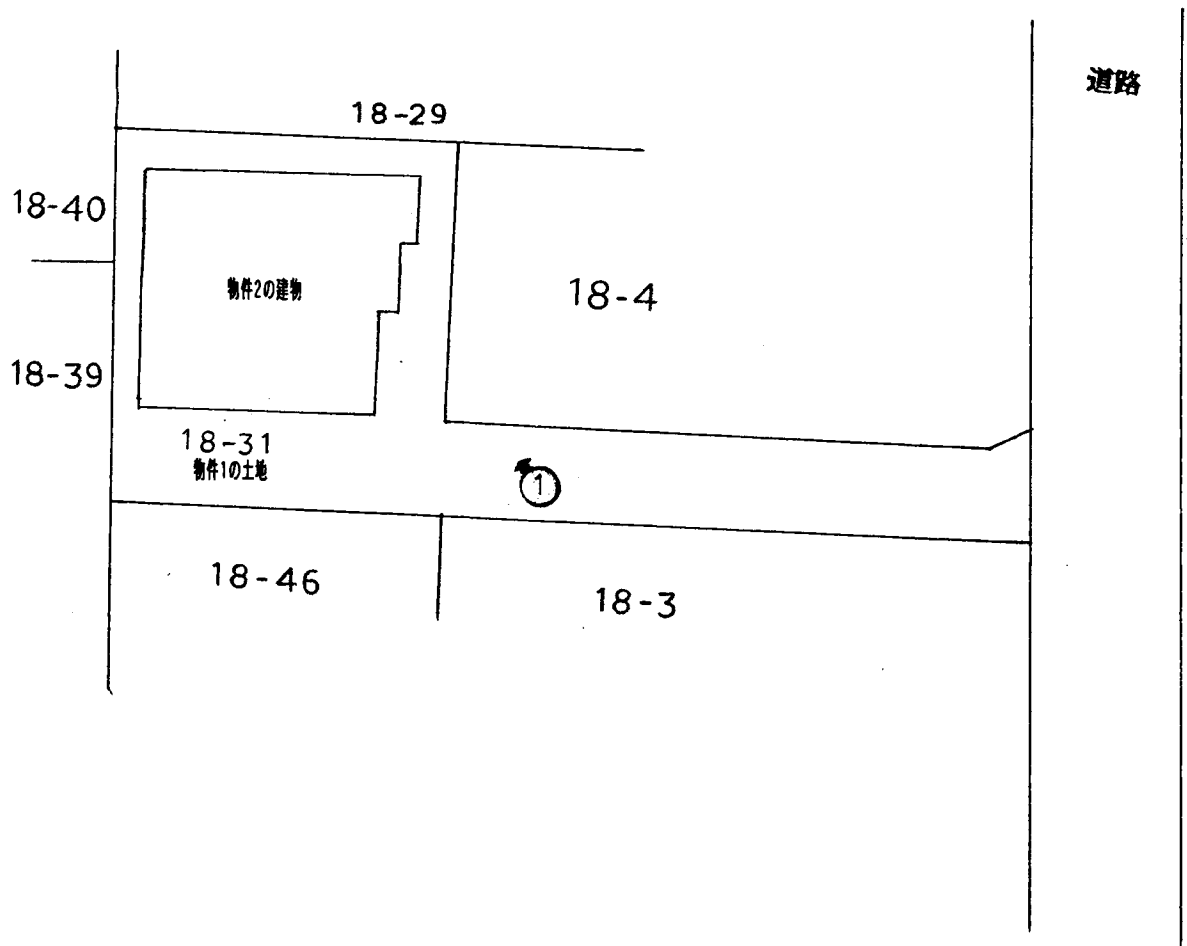
平成21年11月4日  
 東京法務局府中支局  
 登記官

(A3判をA4判に縮小)

申請番号: 2-44  
 (1/2)

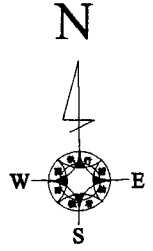
( 6 枚目 )

# 土地建物位置関係図

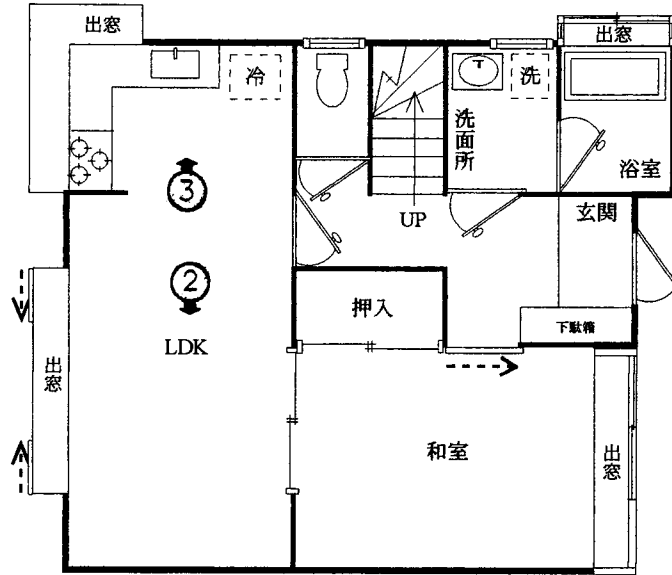


←○ : 写真撮影位置と方向

建物間取図

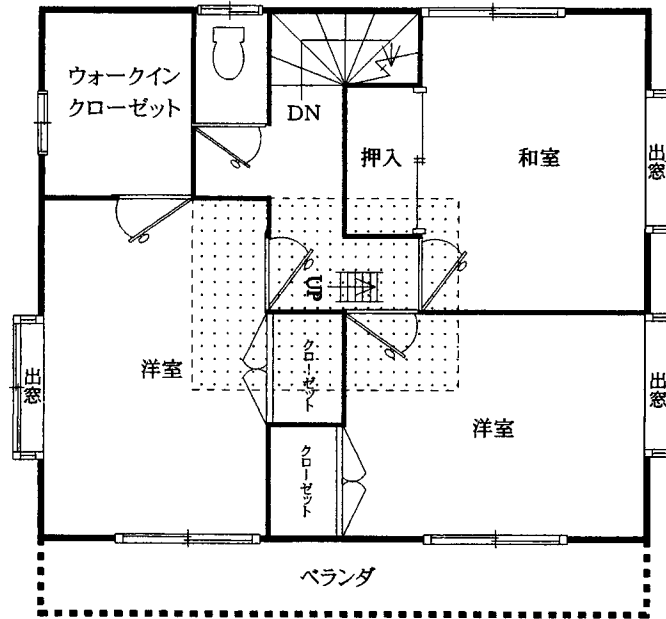


1階



2階

屋根裏収納 面積約7㎡  
収納部分



←○写真撮影位置と方向

写真 3 葉添付

平成21年(ケ)第1250号

平成22年 2月10日評 価

東京地方裁判所立川支部  
民事第四部不動産執行係 御 中

# 評 価 書

評 価 人 竹 村 政 彦

## 第1. 評 価 額

一 括 価 額 (合 計)	
金 18,680,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 4,460,000円
物 件 2	金 14,220,000円

- ① 一括価額は、物件1、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額である。
- ② 物件1の土地価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。
- ③ 物件2の建物価格は、敷地利用権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、買受希望者は事前に物件に立ち入ることが十分にできないこと、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、瑕疵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. 本件評価は、目的物件の調査時点における現状にもとづいて評価するものである。

### 第3. 目的物件の表示

物件 番号	登 記 簿 上		現 況
(1)	所 在 地 番 地 目 地 積	国分寺市東恋ヶ窪六丁目 1 8 番 3 1 宅地 1 2 7 . 2 7 m <sup>2</sup>	} 同左
(2)	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	国分寺市東恋ヶ窪六丁目 1 8 番地 3 1 1 8 番 3 1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 4 2 . 9 6 m <sup>2</sup> 2階 4 6 . 2 7 m <sup>2</sup>	} 同左



## 第4. 目的物件の位置・環境等

### 1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	西武国分寺線「恋ヶ窪」駅の略東北東方約1.1km、バス停「北の原住宅」の略北方約350m（道路距離）に所在する土地である。 上記「恋ヶ窪」駅及び前商業施設等へは徒歩約14分程度であるので交通接近条件は普通である。	
付近の状況	近隣地域は、中小規模の一般住宅を中心にアパートも混じる住宅地域である。 道路は幅員約4m前後で配置されているが、一部行止まり道路もあり、街路条件は少し不良である。	
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 高度規制 建ぺい率 容積率 防火規制 日影規制値 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 第1種高度地区 50% 80% なし （一）3：2時間 ——
画地条件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	127.27㎡ 略L字形（幅約2.5mの通路部分を含む） 略東側間口約3m、奥行約24m 平坦
接面道路	物件（1）の土地は、略東側で幅員約4m（認定幅員）の舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）に等高で接面している。	
土地の利用状況等	物件（1）の土地は、物件（2）の建物の敷地として使用されている（建物の配置は、附属資料建物図面写しのとおり）	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土地の履歴等	土地登記簿による履歴、昭和55年当時の住宅地図等で確認した結果、昭和55年頃は共同住宅敷地であった。	
特記事項	——	

2. 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主たる建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成6年1月29日新築（全部事項証明書） 約16年 約9年と判定した。
仕 様	構 造 基 礎 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造2階建 コンクリート基礎 スレート葺 モルタルリシン吹付等 京壁、ボード張、クロス貼等 板張、クロス貼等 フローリング、畳敷等 浴室、キッチン、洗面室、トイレ等 ——
床面積（現況）	1階 42.96㎡ 2階 46.27㎡ 合計 89.23㎡	
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK 屋根裏収納有 1階（和室1室、LDK、浴室、洗面室、トイレ等） 2階（洋室2室、和室1室、トイレ等）
建物の品等	総 合 使用資材 施 工	普通 普通 普通
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	所有者が占有し、家族とともに住居として使用している。	
特 記 事 項	経年相応の減価と認められる。	

## 第5. 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 物件(1)の土地の価額

物件(1)の更地価格を算出し、これに建付減価を乗じて建付地価格を求めた。

物件 番号	更地価格	地積	建付減価 補正	建付地価格 土地の価格
(1)	172,000円/㎡	×127.27㎡	×0.97	≒21,230,000円

建付減価補正：建付減価率を3%と判定した。

更地価格：更地価格は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決定した。

公示地（国分寺-13、小平-32） 基準地（国分寺(都)-3）

公示地（国分寺-13）より規準

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 個別格差 規準価格

$$292,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{92}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{117} \times \frac{75}{100} \approx 172,000\text{円}/\text{m}^2$$

①時点修正：平成21年1月1日から評価日までの推定変動率である。

②標準化補正：公示地は概ね標準的画地であり補正の必要はない。

③地域格差：公示地の所在地域と対象不動産の属する地域を交通接近条件、環境条件、行政的条件等を総合的に考量して決定した。

④個別格差：地形・地勢（略L字形(通路部分を含む)-25)

$$\text{相乗積} \quad 0.75 \approx 0.75$$

(2)物件(2)の建物の価額

当該建物の再調達原価（屋根裏収納考慮済）を、現在の建築費の推移動向、消費税課税等も考慮し、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数にもとづく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を評定した。

物件番号	再調達原価	現況延床面積	現価率	建物価格
(2)	165,000円/㎡	×89.23㎡	×0.37	≒5,450,000円

現価率

- 経過年数約16年、経済的残存耐用年数約9年と判定した、観察減価率（中古建物の市場性、間取りの汎用性等）5%
- 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

残価率5%

観察減価 現価率

$$0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{9}{16 + 9} \times (1 - 0.05) \approx 0.37$$

## 2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件(1)の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件(2)の建物についてはその敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求め、所要の修正を行った上、敷地利用権付建物の価格を評定した。

### ①敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格
(1)	21,230,000円	×0.70	法定地上権	≒14,860,000円

(注) 売却により法定地上権が成立するものと思料される。法定地上権は、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、法定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	敷地利用権等価格の控除及び加算	修正項目	競売市場修正	占有減価等	評価額
(1)	21,230,000円	-14,860,000円	×1.00	×0.70		≒4,460,000円
(2)	5,450,000円	+14,860,000円	×1.00	×0.70	×1.00	≒14,220,000円
一括価格(合計)						≒18,680,000円

修正項目：不要と判定した。

競売市場修正：△30%と判定した

占有減価等：必要なし

## 第6. 参考価格資料

### 【指標とした公示価格・基準地価格等】

#### (1) 公示価格 ①国分寺-13

価 格 時 点	平成21年1月1日
所 在 ・ 地 番	国分寺市東戸倉2丁目5番20
1㎡当たりの価格	292,000円
地 積	196㎡
前面道路の状況	西4m市道
交通施設との接近状況	恋ヶ窪310m
法令上の制限	1中専(60/200) 準防
周辺土地の利用の現況	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

#### ②小平-32

価 格 時 点	平成21年1月1日
所 在 ・ 地 番	小平市上水本町6丁目1505番8外(住居表示：上水本町6-19-39)
1㎡当たりの価格	256,000円
地 積	204㎡
前面道路の状況	東6m市道
交通施設との接近状況	一橋学園1.2km
法令上の制限	1低専(40/80)
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかにマンションも見られる住宅地域

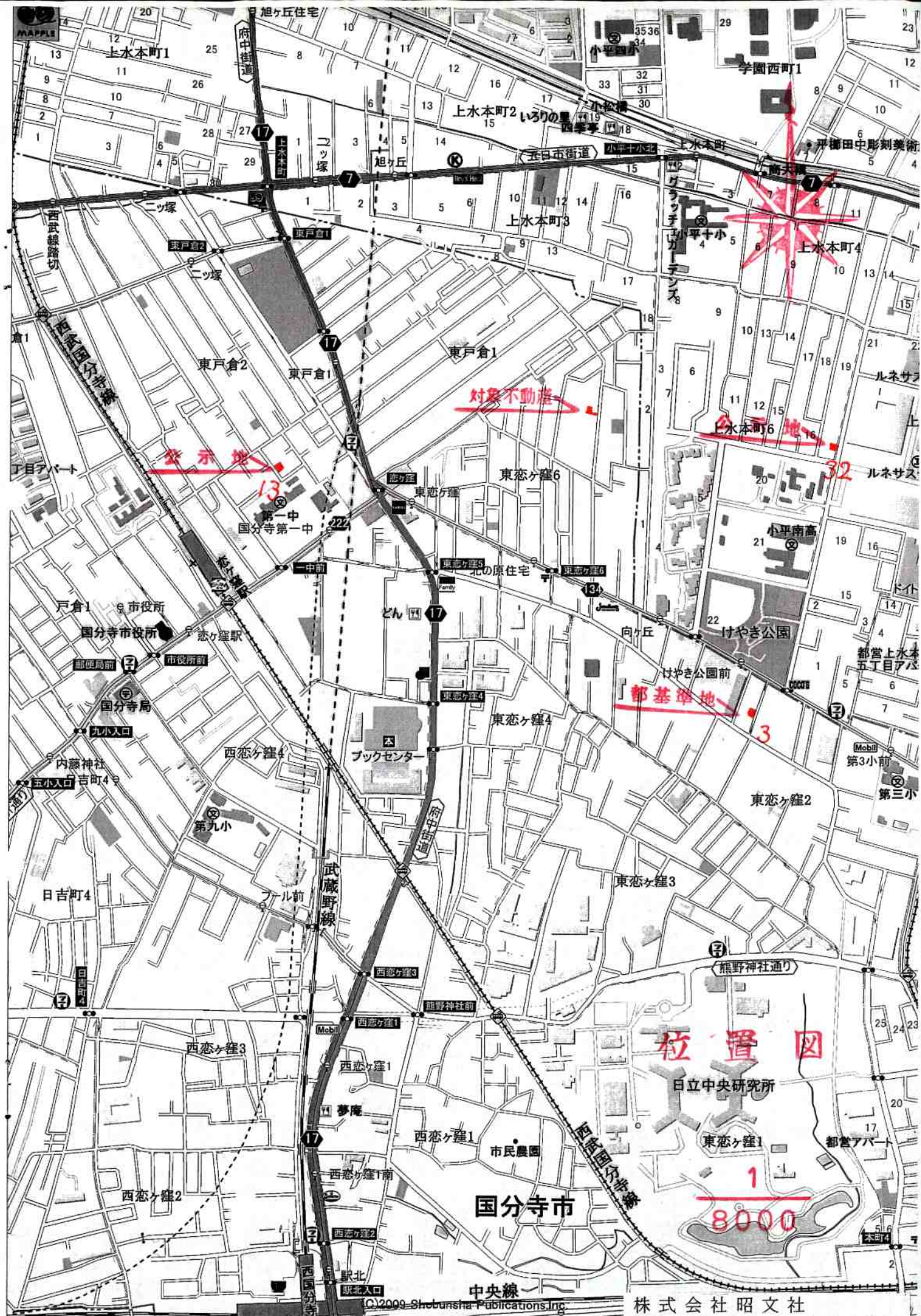
(2) 基準地価格 ①国分寺(都)－3

価 格 時 点	平成21年7月1日
所 在 ・ 地 番	国分寺市東恋ヶ窪2丁目33番3
1㎡当たりの価格	298,000円
地 積	237㎡
前 面 道 路 の 状 況	南東4m私道
交通施設との接近状況	東日本国分寺1.3km
法 令 上 の 制 限	1住居(60/200) 準防
周辺土地の利用の現況	中層共同住宅、工場等も混在する住宅地域

第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図

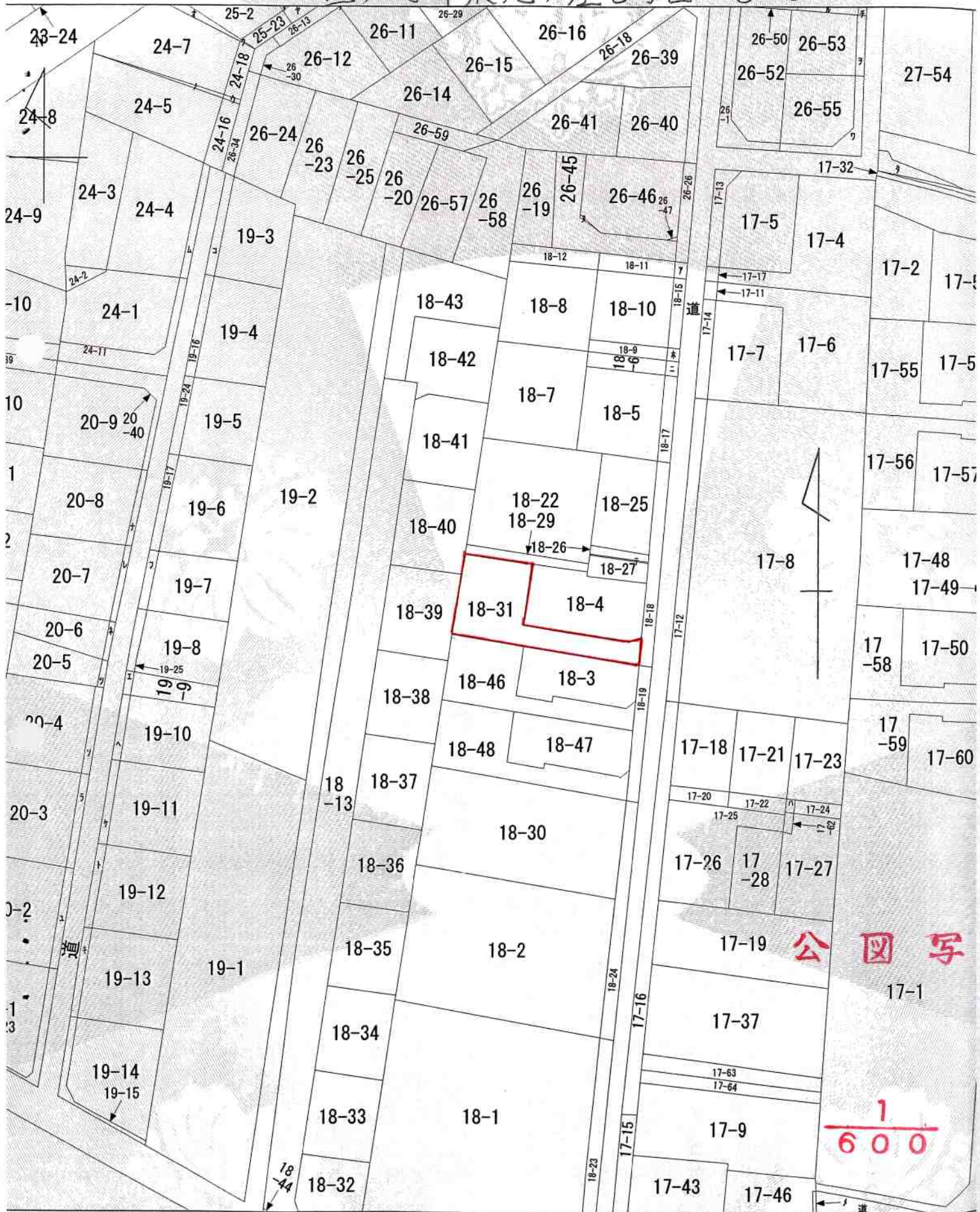






ホ	18-21	リ	26-38	ワ	26-56	レ	20-24	ナ	20-28	ノ	24-6	マ	25-3	エ	19-26
ヘ	19-19	ヌ	26-48	カ	27-51	ソ	20-25	ネ	20-30	オ	25-1	ケ	19-21	テ	18-49
ト	19-20	ル	26-51	コ	27-55	ツ	20-26	ハ	24-12	ク	25-22	フ	19-21	チ	18-16
チ	26-2	ヲ	26-54	ク	27-66	ネ	20-27	ウ	24-17	ヤ	25-24	コ	19-23	サ	16-3

国分寺市東恋ヶ窪6丁目 600



各階平面図

6.2.3

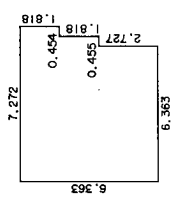
18-31

建物図面

国分寺市東恋ヶ窪6丁目18番地31

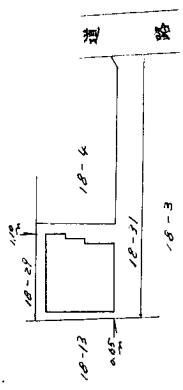
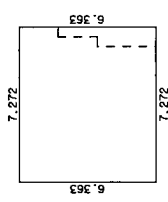
1階 求積表

7.272 X 1.818	=	13.220496
6.818 X 1.818	=	12.395124
6.363 X 2.727	=	17.351901
合計		42.967521
床面積		42.96 m <sup>2</sup>



2階 求積表

7.272 X 6.363	=	46.271736
床面積		46.27 m <sup>2</sup>



A3版をA4版に縮小

088011

作製者	縮尺	1/500
年月 / 日(製)	申請人	
縮尺	1/250	

H.6.23

平成22年1月18日

東京法務局府中支局

登記官

(複写機により制作)

これは図面の写しである。

# 東京地方裁判所立川支部 開札物件詳細情報

10/05/12

15:49:57

保存

地裁支部

事件番号     状態 2838.9万円

物件番号

## ■ 物件情報

物件種目

エリア

所在地

?

交通   駅

バス  分 徒歩  分 距離等

バスおよび徒歩の"分"が不明の場合は、"999"を入力してください。

売却基準価額  円 築年月  年  月

土地面積  平米 建物面積  平米

間取り  構造

階層  階層

地目  用途地域

建ぺい率(%)  容積率(%)

建ぺい率・容積率超過

## 備考

## ■ 開札情報

閲覧開始日

入札期間  ~

特別売却期間  ~

開札日  売却決定期日

最高価格  次順位価格

入札本数

## ■ その他

この物件を競売中止にする

競売中止理由

## ■ 資料等