

期 間 入 札 の 公 告

令和 3年 3月25日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 田 中 陽 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 3年 4月14日 午前 9時00分から 令和 3年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 3年 4月27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 3年 5月17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 3年 4月28日 午前10時00分から 令和 3年 5月 6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 3年 3月25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)	平成 3 1 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~7	46,150,000 36,920,000	一括	9,230,000	182,060	68,890
1	5,880,000				
2	2,070,000				
3	1,460,000				
4	20,000				
5	4,010,000				
6	7,710,000				
7	25,000,000				
備考					

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



物 件 目 録

1 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 369番3
 地 目 宅地
 地 積 144.00平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
 共有者 **B** 持分2分の1

2 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 369番4
 地 目 宅地
 地 積 50.72平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
 共有者 **B** 持分2分の1

3 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 369番5
 地 目 宅地
 地 積 35.85平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
 共有者 **B** 持分2分の1

4 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 369番7
 地 目 公衆用道路
 地 積 138平方メートル



物 件 目 録

共有者 **A** 持分30分の1
共有者 **B** 持分30分の1

5 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番9
地 目 宅地
地 積 113.37平方メートル

(現況)

地 目 宅地 一部公衆用道路

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

6 所 在 小金井市中町一丁目369番地3

家屋 番号 369番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 43.73平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約9平方メートル
2階 約9平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1



物件目録

7 所 在 小金井市中町一丁目369番地9、369番地3、369番地4、369番地5

家屋 番号 369番9

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺平家建

床 面 積 168.25平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺2階建

床 面 積 1階 168.25平方メートル
2階 約12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約49平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 3年 1月15日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 山 田 淳 一

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件共有者らが占有している。

【物件番号7】

本件債務者が占有している。

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」にも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番3
地 目 宅地
地 積 144.00平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

2 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番4
地 目 宅地
地 積 50.72平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

3 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番5
地 目 宅地
地 積 35.85平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

4 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番7
地 目 公衆用道路
地 積 138平方メートル



物 件 目 録

共有者 **A** 持分30分の1
共有者 **B** 持分30分の1

5 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番9
地 目 宅地
地 積 113.37平方メートル

(現況)

地 目 宅地 一部公衆用道路

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

6 所 在 小金井市中町一丁目369番地3

家屋 番号 369番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 43.73平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約9平方メートル
2階 約9平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1



物 件 目 録

7 所 在 小金井市中町一丁目369番地9、369番地3、369番地4、369番地5

家屋 番号 369番9

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺平家建

床 面 積 168.25平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺2階建

床 面 積 1階 168.25平方メートル
2階 約12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約49平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分2分の1



令和 2年(ケ)第 97号
令和 2年 7月 1日受理
令和 2年 8月31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 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 小金井市中町一丁目
地 番 369番3
地 目 宅地
地 積 144.00平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

2 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番4
地 目 宅地
地 積 50.72平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

3 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番5
地 目 宅地
地 積 35.85平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

4 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番7
地 目 公衆用道路
地 積 138平方メートル

(1枚目)



物件目録

共有者 **A** 持分30分の1
共有者 **B** 持分30分の1

5 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番9
地 目 宅地
地 積 113.37平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

6 所 在 小金井市中町一丁目369番地3
家屋 番号 369番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 43.73平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

7 所 在 小金井市中町一丁目369番地9、369番地3、369番地4、369番地5
家屋 番号 369番9
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺平家建
床 面 積 168.25平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

(2枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都小金井市中町一丁目15番17号		
土地	物件1. 2. 3. 4. 5		
現況地目	■宅地(物件1. 2. 3. 5) ■公衆用道路(物件4)		
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 ■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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件1の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	物件5は一部公衆用道路である。		
建物	物件6		
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある — { 種類: 居宅 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建て 床面積: 1階 約9平方メートル 2階 約9平方メートル		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件6の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 [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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 ■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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都小金井市中町一丁目15番17号		
土地	物件1. 2. 3. 4. 5		
現況地目	■宅地(物件1. 2. 3. 5) ■公衆用道路(物件4)		
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 ■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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件1. 2. 3. 5の土地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	物件5は一部公衆用道路である。		
建物	物件7		
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(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:工場,事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:2階 約12平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類:倉庫 <input type="checkbox"/> 構造:プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input type="checkbox"/> 床面積:約49平方メートル		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物共有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件7の建物を工場,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"/> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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		

(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)

占有者及び占有権原 (物件 7 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"/> 有限会社海老名鉄工
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 checked="" type="checkbox"/> 工場
■関係人 (■ B (占有者代表者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 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	昭和53年 9月 5日 (登記簿上の新築日)
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
更新の種類別	<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
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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
(5 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
B (建物共有者)	<p>私と相共有者の A が、物件6の建物を住居として、物件7の建物を有限会社海老名鉄工が工場及び事務所として使用しています。</p> <p>工場部分を有限会社海老名鉄工が使用するについては、特に賃貸借契約等を結んでおらず無償で使用しています。</p> <p>現在物件6の建物は物件7の工場の中にありますが、このように増築したのは、今から約35年くらい前になります。</p> <p>工場の屋上に建っているプレハブの建物は、今から約25年くらい前に建てました。</p> <p>本件建物内では、犬を1匹飼っています。</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)

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 物件7の建物は、外観上、物件1. 2. 3. 5の土地上一杯に建てられおり、物件6の建物が外からは見えない状態となっている。評価人の調査によると、法務局の見解としては、写真からだけの判断となるが、物件7の建物の増築により、物件6の建物へ外部から直接出入りが出来ないのであれば、物件6の建物は物件7の建物に取り込まれていることになるから、このようなケースでは「合体の登記」を施すべきであるとのことである。上述の法務局の見解を踏まえ、評価人との協議の結果としては、物件7の建物が物件6の建物を取り込んでいる部分は壁では囲われているが、同部分の屋根はほぼ抜けている(屋根がない)状態であること、並びに同壁を支える構造柱を確認できなかったことから、同部分は物件7の増築部分ではなく物件7の下屋部分と認定した。ただし、正確な登記の状態としては、さらに正式な調査をしないと不明であると言わざるを得ない。
また物件7の屋上に建てられているプレハブ建物については、「基礎部分の定着性があり建物としてみなす場合でも、増築部分ではなく附属建物とすべきである。」との法務局の見解があることから、同建物については、物件7の建物の附属建物とした。
- 3 占有状況について
 - (1) 物件6の建物について
関係人の陳述、現場の状況から、建物共有者らが居宅として使用し占有しているものと認定した。
 - (2) 物件7の建物について
関係人の陳述及び現場の状況から、有限会社海老名鉄工が工場及び事務所として使用し占有しているものと認定した。
なお占有権原については、関係人の陳述及び建物共有者らと占有者代表者の身分関係から使用借権と思われる。
- 4 物件5の土地の西側隣地(369番16)とその西側の隣地(369番22)との境界付近まで一部ブロック塀が越境して造られていた。
- 5 以上の調査結果から、3枚目～5枚目記載のとおり報告する。

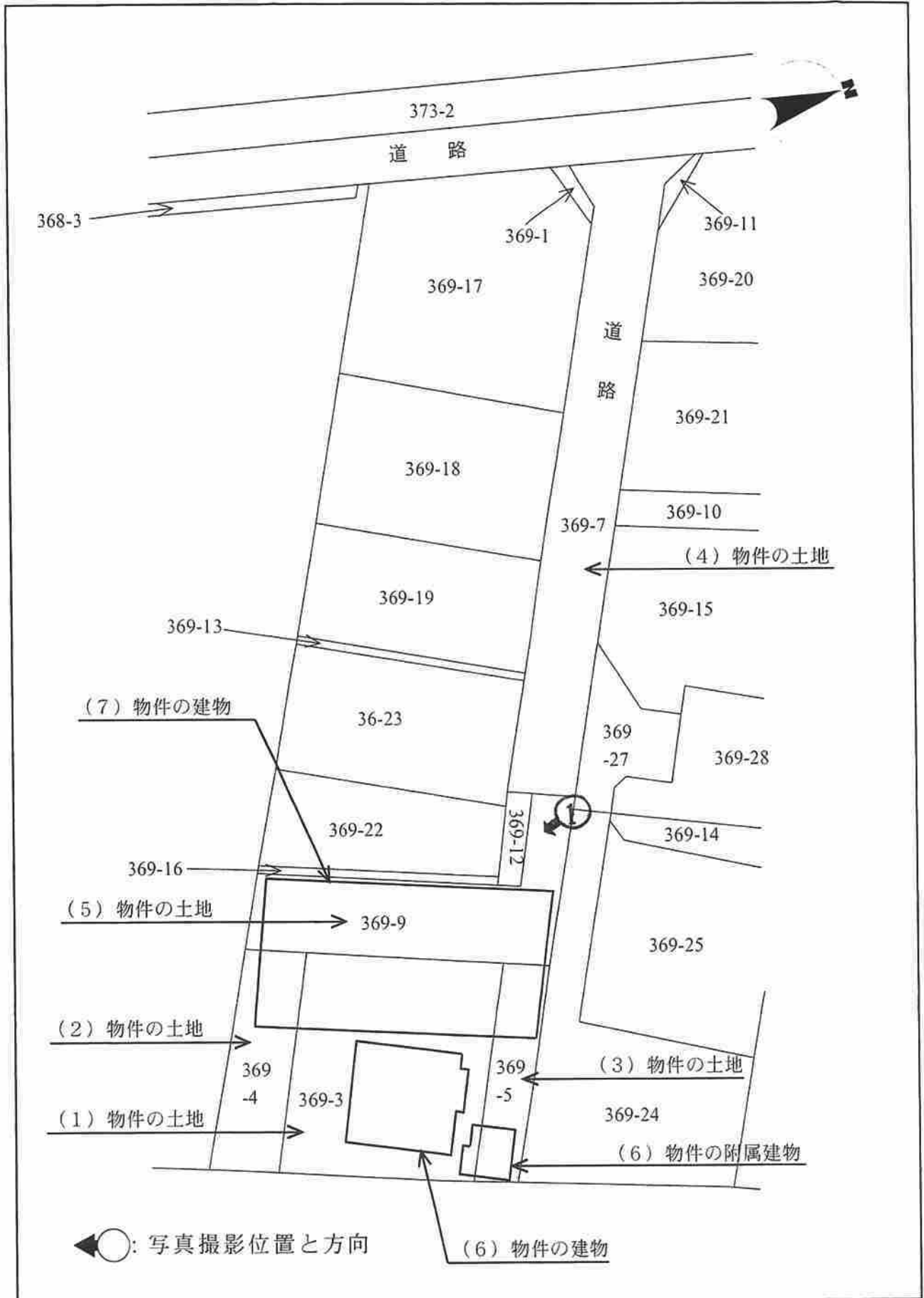
以上

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
2年7月10日 12:20-12:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 建物使用者に対し通知書差置
2年7月17日 12:15-13:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 2年 7月17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させて臨場した。</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> <p>(写真5葉添付)</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
(8 枚目)

土地建物位置関係図

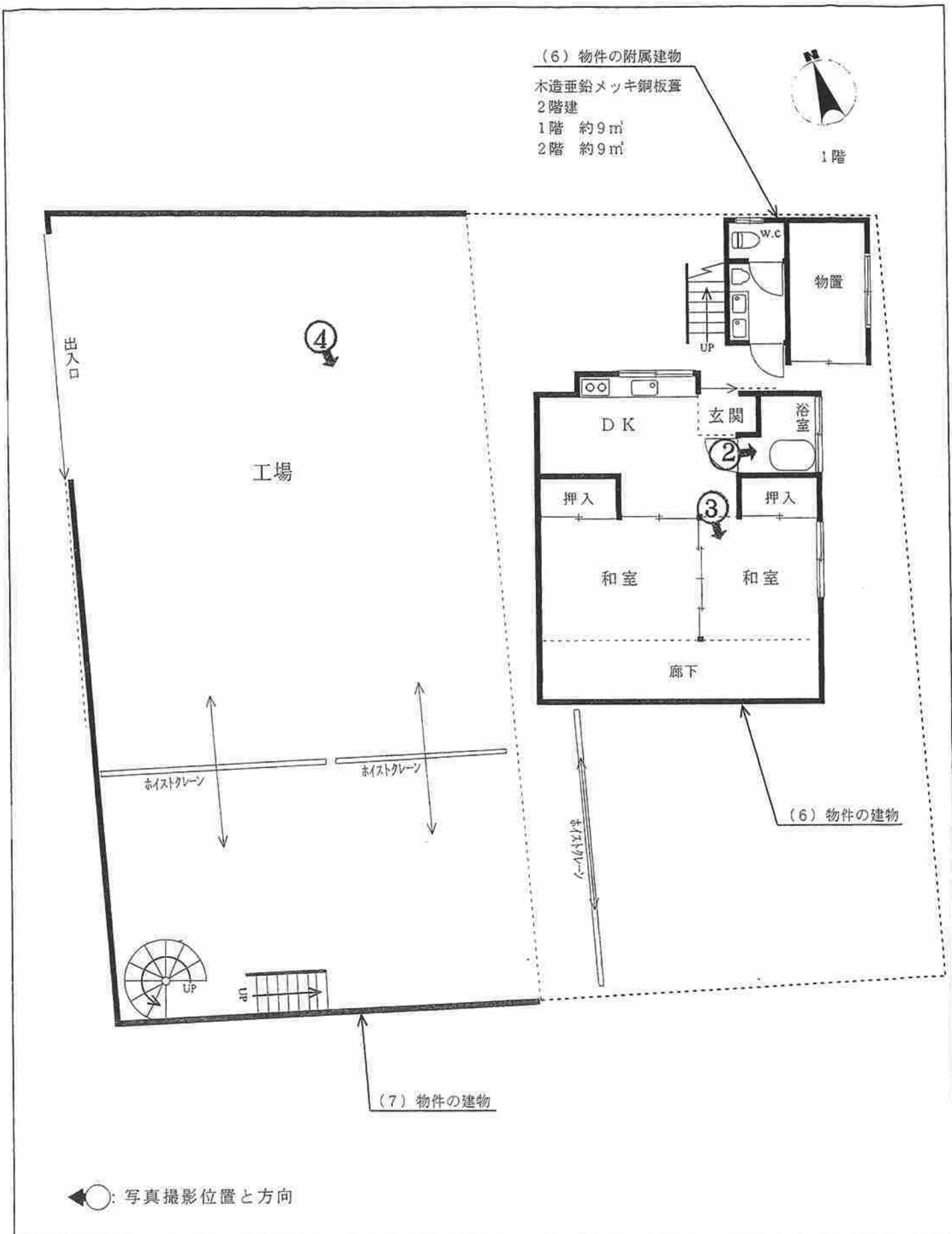


⊙: 写真撮影位置と方向

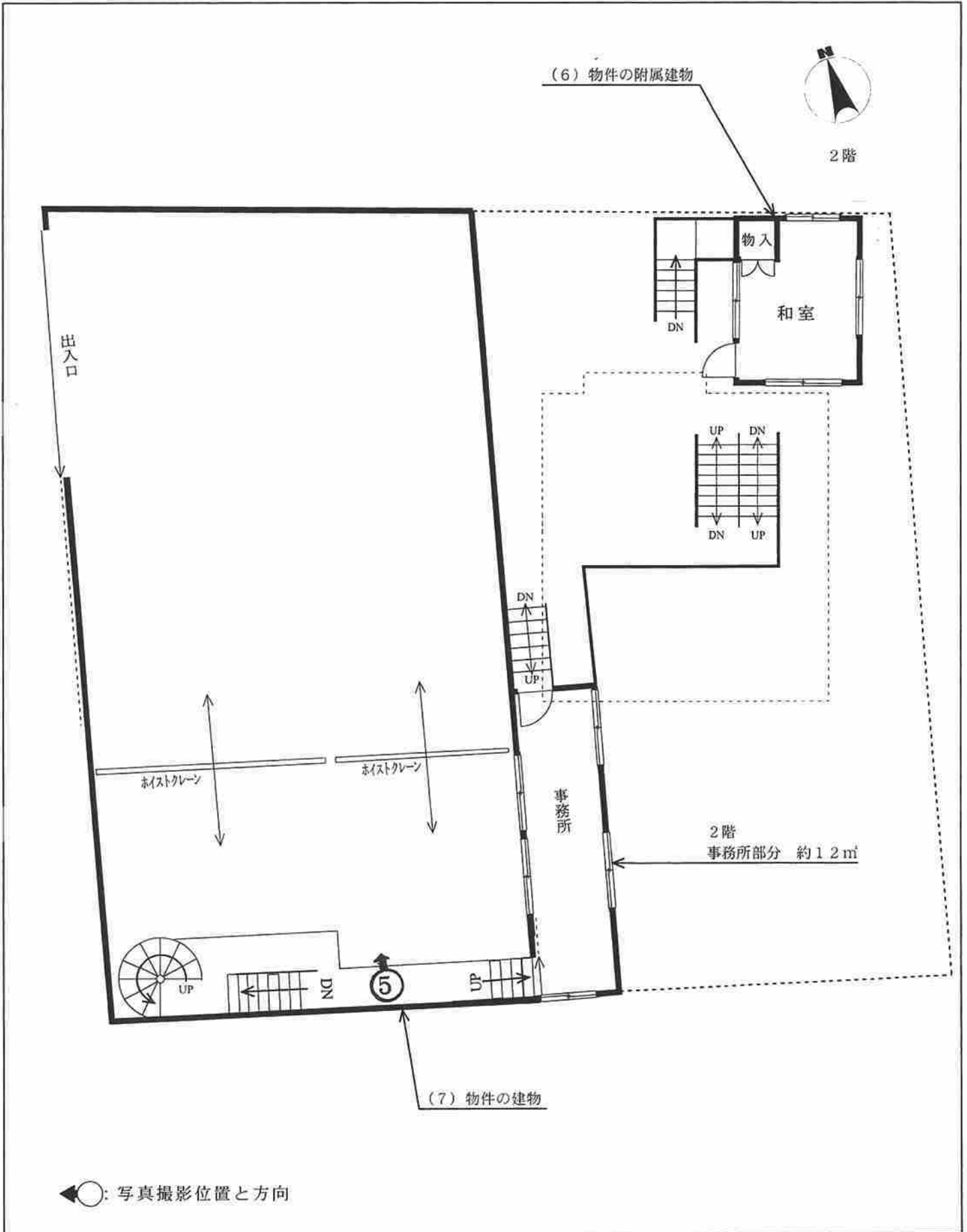
(6) 物件の建物

(9 枚目)

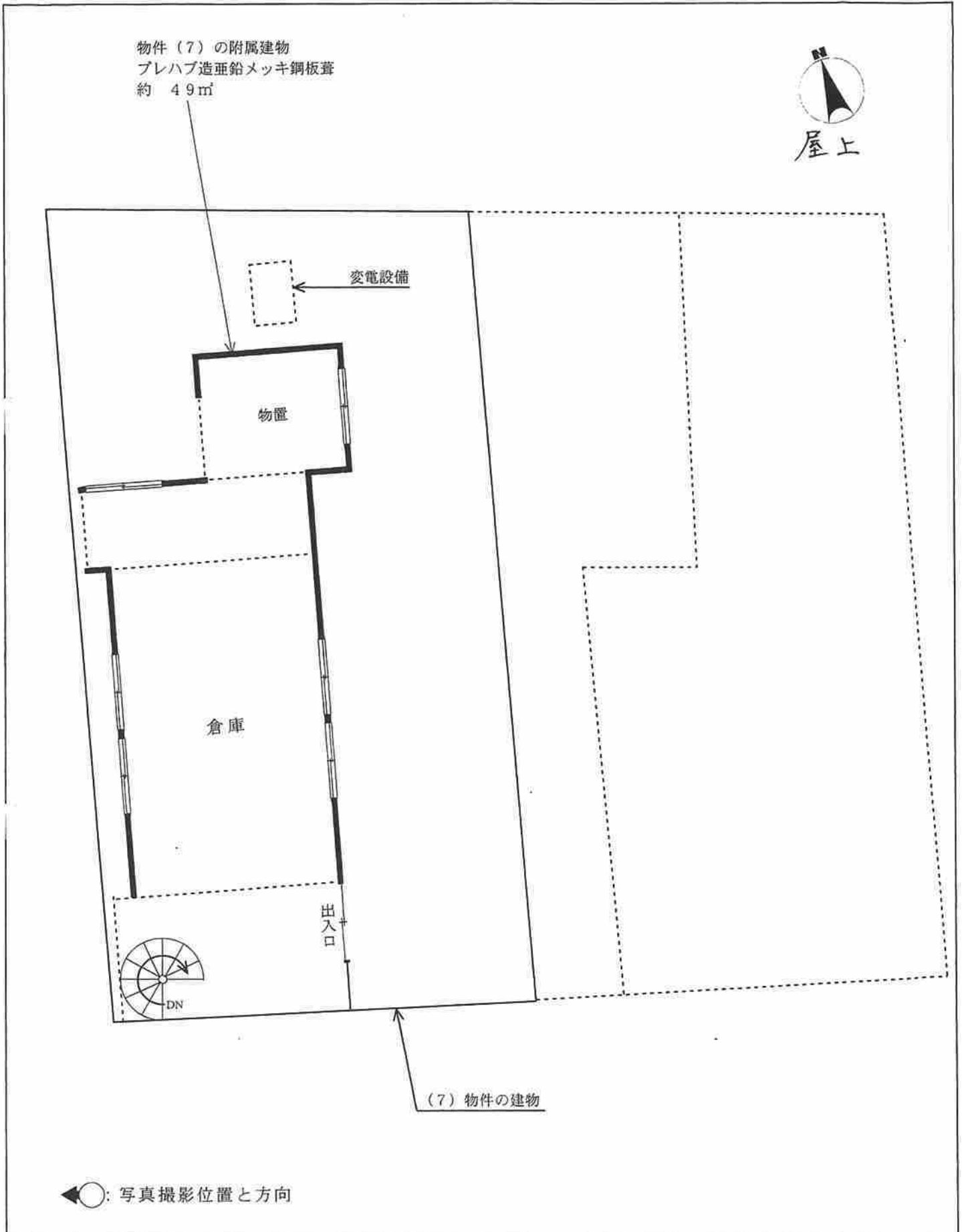
本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



4 1

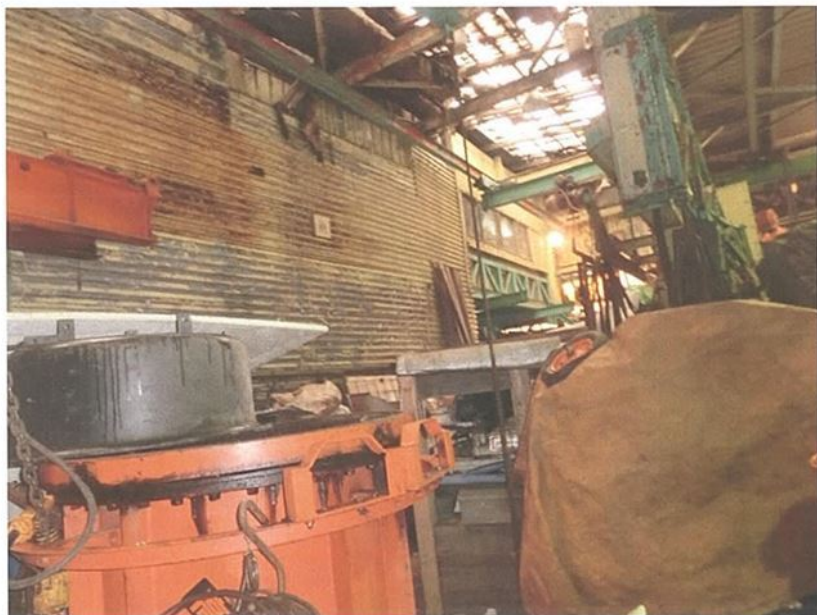


2



3

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



4



5

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



令和2年(ケ)第97号
令和2年7月17日現地調査
令和2年10月27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 46,150,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,880,000円
物件2(土地)	金 2,070,000円
物件3(土地)	金 1,460,000円
物件4(土地)	金 20,000円 (持分)
物件5(土地)	金 4,010,000円
物件6(建物)	金 7,710,000円
物件7(建物)	金 25,000,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件7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、2、3、5の内訳価格は、物件6及び物件7のための土地利用権等価格をそれぞれ控除した価格であり、物件6及び物件7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4は、私道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の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		同 左
4	次頁物件目録記載のとおり		同 左
5	次頁物件目録記載のとおり		地 目 宅地、一部公衆用道路
6	次頁物件目録記載のとおり		【未登記附属建物】 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約9㎡ 2階 約9㎡
7	次頁物件目録記載のとおり		【主たる建物】 種 類：工場・事務所 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ ビニール板葺2階建 床面積：1階 168.25㎡ 2階 約12㎡ 【未登記附属建物】 種 類：倉庫 構 造：プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約49㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番3
地 目 宅地
地 積 144.00平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

2 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番4
地 目 宅地
地 積 50.72平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

3 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番5
地 目 宅地
地 積 35.85平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1
共有者 **B** 持分2分の1

4 所 在 小金井市中町一丁目
地 番 369番7
地 目 公衆用道路
地 積 138平方メートル

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



物 件 目 録

共有者 **A** 持分30分の1
 共有者 **B** 持分30分の1

5 所 在 小金井市中町一丁目
 地 番 369番9
 地 目 宅地
 地 積 113.37平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
 共有者 **B** 持分2分の1

6 所 在 小金井市中町一丁目369番地3
 家屋 番号 369番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 43.73平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
 共有者 **B** 持分2分の1

7 所 在 小金井市中町一丁目369番地9、369番地3、369番地4、369番地5
 家屋 番号 369番9
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺平家建
 床 面 積 168.25平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1
 共有者 **B** 持分2分の1

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



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5)

位置・交通	JR中央線「東小金井」駅の南西方・道路距離約1.4km、西武多摩川線「新小金井」駅の南西方・道路距離約1km、最寄バス停まで徒歩約2分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は小金井市の南東部に位置し都道(連雀通り)の南側背後に、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として利用されている。近くに「都立武蔵野公園」が存する。	
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 第1種低層住居専用地域 40% 80% — ・第1種高度地区、建物絶対高さ10m内 ・日影規制有り(3-2h 1.5m) ・周知の埋蔵文化財包蔵地(No6栗山遺跡) ・対象地の北方約15m付近に都市計画道路3・4・1号線(計画決定段階、計画幅員16m、優先整備路線に該当)が、東西方向に計画されている。
画地の状況	規形状 間口・奥行 地勢	(物件1乃至3及び物件5の一体土地 宅地) 計約327.94㎡ ほぼ長方形 間口 約4m 奥行 約12.7m(西→東) ほぼ平坦 *物件5土地(113.37㎡)のうち西側の一部(約16㎡)が、宅地ではなく私道 (物件4の土地 公衆用道路) 138㎡(登記簿面積) 带状地 幅 約4m(標準) 長さ約35m ほぼ平坦 (物件5土地の一部 公衆用道路) 約16㎡(概測による) 带状地 幅 約2m(標準) 長さ約8m ほぼ平坦
接面道路等の状況	物件1乃至物件3及び物件5の一体土地は、西側で行止りの幅員約6m舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路 該当)に、ほぼ等高に接面している中間画地。	

<p>土地の利用状況</p>	<p>*物件1、2、3、5一体土地は、物件6及び物件7の建物の敷地として利用されている。</p> <p>*物件1、2、3、5一体土地のうち物件6及び物件7の建物敷地の範囲は、建物の位置・規模・現況利用状況等を考慮して、敷地範囲を以下のように査定した。なお、下記は、便宜上評価のために敷地範囲を配分したものであり、各建物の敷地の規模を確定したものでなく、また、建築基準法、東京都建築安全条例等の関連法令に適合することを保証するものではない。</p> <p>具体的には、物件1、2、3、5一体土地のうち各建物の敷地範囲を建築面積割合で案分して査定した。</p> <p>【建物6の敷地範囲】 約327.94㎡のうち約78.25㎡ $[327.94\text{㎡} \times \text{建築面積割合} 23.86\% (52.73\text{㎡} / 52.73\text{㎡} + 168.25\text{㎡}) \approx \text{約} 78.25\text{㎡}]$</p> <p>【建物7の敷地範囲】 約327.94㎡のうち約249.69㎡ $[327.94\text{㎡} \times \text{建築面積割合} 76.14\% (168.25\text{㎡} / 52.73\text{㎡} + 168.25\text{㎡}) \approx \text{約} 249.69\text{㎡}]$</p> <p>*建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」のとおり。</p> <p>*物件4土地は、幅員約4mの建築基準法第42条1項5号道路に該当する私道として利用されている。</p> <p>*物件5土地の西側の一部(約16㎡)は、隣地と一体として幅員約6mの建築基準法第42条1項5号道路に該当する私道であるが、その一部に工具類、バイク等が置かれていた。</p> <p>*物件5土地の西側隣地(369番16、地目:雑種地、地積:4.36㎡)とその西側の隣地(369番22)との境界付近まで一部ブロック塀が越境して築造されていた。西側隣地(地番369番16)の登記名義人は、本件共有者らの親族であり、本件売却の対象外の土地である。また、物件7建物の屋根の端から吊るされ西側の外壁面を覆うように見られる鉄製の格子枠が、前記の越境したブロック塀の上に載せられていた。</p> <p>したがって、本件買受人は、越境したブロック塀及び鉄製の格子枠を撤去する負担を要する可能性があることに注意を要する。</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</p> <p>都市ガス配管 有り</p> <p>公共下水道 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>*対象地は、過去の住宅地図による調査から、昭和50年版から「一般住宅と推定される建物」として利用されていたと推定される。また、土地登記簿から昭和35年7月に「畑」から「宅地」に地目変更している。</p> <p>○土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無し</p> <p>○下水道法及び水質汚濁防止法に基づく特定施設等の届出は無し</p> <p>○環境確保条例上の工場(金属溶接加工業)の届出有り(物件7建物)</p>
<p>特記事項</p>	<p>*特に無し</p>

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

2 建物の概況及び利用状況等(物件6)

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	昭和33年9月日不詳新築、昭和43年8月日不詳増築、昭和53年7月7日一部取毀 新築後約62年、増築後約52年経過 経済的耐用年数は満了と判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 備 設 の 他 そ の 他	木造瓦葺平家建 瓦葺 板貼り等 ビニールクロス、化粧ボード等 ビニールクロス等 畳、塩ビシート等 浴室、キッチン等 ・無し
床面積(現況)	43.73㎡	
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 2DK(和室×2)
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ・建物全体の床は、歩行による沈み込みがあり、床下材の腐食が想定される。	
建物の利用状況	* 本建物は、共有者らが居宅として使用し占有している。	

特記事項	<p>* 東京都建築指導事務所によると、建築確認の受理の記録は見当たらず、当時の経緯については不明である。</p> <p>* 物件6建物の北東側に、未登記の附属建物が存し、その概要は下記の通りである。</p> <table border="0"> <tr> <td>種</td> <td>類</td> <td>居宅</td> </tr> <tr> <td>構</td> <td>造</td> <td>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</td> </tr> <tr> <td>仕</td> <td>様</td> <td>屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>外壁: 板貼り、一部鉄板等</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>面</td> <td>積</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1階 約9㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2階 約9㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>延 約18㎡</td> </tr> <tr> <td>間</td> <td>取</td> <td>り</td> </tr> <tr> <td>品</td> <td>等</td> <td>劣る</td> </tr> <tr> <td>保守</td> <td>管理</td> <td>の状況</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>劣る</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建築時期及び経済</td> <td>建築時期は不明であるが、外部・内部の目視調査からほぼ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>的残存耐用年数</td> <td>耐用年数を満了しているものと判断した。</td> </tr> </table> <p>* 昭和56年に建築基準法の耐震基準が改正されており、本件建物はそれ以前の旧耐震基準に適合の可能性が高いものと判断される。</p>	種	類	居宅	構	造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	仕	様	屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺			外壁: 板貼り、一部鉄板等	床	面	積			1階 約9㎡			2階 約9㎡			延 約18㎡	間	取	り	品	等	劣る	保守	管理	の状況			劣る		建築時期及び経済	建築時期は不明であるが、外部・内部の目視調査からほぼ		的残存耐用年数	耐用年数を満了しているものと判断した。
種	類	居宅																																									
構	造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建																																									
仕	様	屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺																																									
		外壁: 板貼り、一部鉄板等																																									
床	面	積																																									
		1階 約9㎡																																									
		2階 約9㎡																																									
		延 約18㎡																																									
間	取	り																																									
品	等	劣る																																									
保守	管理	の状況																																									
		劣る																																									
	建築時期及び経済	建築時期は不明であるが、外部・内部の目視調査からほぼ																																									
	的残存耐用年数	耐用年数を満了しているものと判断した。																																									

3 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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	昭和53年9月5日新築 約42年 経済的耐用年数は満了と判定。									
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 備 設 の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺2階建 亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺 コンクリートパネルボード等 鉄板、化粧ボード等 ビニールクロス、化粧ボード等 塩ビシート等 ホイストクレーン等 ・ 下屋あり(P11特記事項参照)									
床面積（現況）	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>168.25㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>約12㎡</td> <td>(2階全て増築による)</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約180.25㎡</td> <td></td> </tr> </table>		1階	168.25㎡		2階	約12㎡	(2階全て増築による)	延床面積	約180.25㎡	
1階	168.25㎡										
2階	約12㎡	(2階全て増築による)									
延床面積	約180.25㎡										
現況用途等	種 類 間 取 り	工場・事務所 工場スペース、事務所スペース									
品 等	劣る										
保守管理の状態	劣る ・1階の工場スペースの床には、工具備品のほかに、コンクリート殻等の建築廃材等が置かれていた。										

建物の利用状況	* 本建物は共有者の一人が代表を務める法人が使用借権に基づき工場・事務所(金属加工業)として使用し占有している。																																				
特記事項	<p>* 物件7建物は、外観から、物件1乃至3及び物件5の一体土地の外周付近まで外壁が見られ、物件7建物の東側の物件6建物(附属建物含む)を取り込んで増築されているように見えた。ただし、取り込んでいる部分の屋根の大半が抜けており、また、取り込んでいる部分の外壁と思われる部分を支える構造柱を確認することができず、その鉄板貼りの外壁と思われる部分が境界線上のブロック塀に置かれている状態が見られることから、取り込んで増築と思われた部分を下屋部分と判定して評価を行う。</p> <p>東京法務局府中支局表示係に確認したところ、増築により別な建物を取り込みさらにその建物が公道への出入りが不可となった場合は、「合体の登記」を施すことになるとのことであるが、前提として増築部分が建物としての登記要件を満たしていることが必要とのことである。したがって、正確な登記の状態については、さらに詳細な調査が必要と思われる。</p> <p>* 物件7建物の屋根に定着性が確認された未登記の附属建物が存し、その概要は下記のとおりである。</p> <table border="0" data-bbox="459 1008 1165 1288"> <tr> <td>種</td> <td>類</td> <td>倉庫</td> </tr> <tr> <td>構</td> <td>造</td> <td>プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td>仕</td> <td>様</td> <td>屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>外壁: パネル板等</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>面</td> <td>積</td> </tr> <tr> <td>間</td> <td>取</td> <td>り</td> </tr> <tr> <td>品</td> <td></td> <td>等</td> </tr> <tr> <td>保</td> <td>守</td> <td>管</td> </tr> <tr> <td>理</td> <td>の</td> <td>状</td> </tr> <tr> <td>の</td> <td>状</td> <td>況</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>劣る</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>劣る</td> </tr> </table> <p>建築時期及び経済的残存耐用年数 建築時期は不明であるが、外部・内部の目視調査からほぼ耐用年数を満了しているものと判断した。</p> <p>* 物件7建物が存する土地の都市計画法及び建築基準法上の用途地域は、評価時点で「第1種低層住居専用地域」、昭和53年の建築時点で「第1種住居専用地域」に指定されており、何れも原則として物件7建物の用途である「工場・事務所」を建築することができない。新築時及び増築時の経緯は不明であるが、物件7建物は、前記関係法令に適合しない違反建築建物の可能性があることに注意が必要である。なお、東京都建築指導事務所によると、建築確認の受理の記録は見当たらず、当時の経緯については不明である。</p> <p>* 本件建物の建築年月日、構造等から、吹付けアスベストが使用されている可能性を否定できず、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。</p> <p>* 昭和56年に建築基準法の耐震基準が改正されており、本件建物はそれ以前の旧耐震基準に適合の可能性がある高いものと判断される。</p>	種	類	倉庫	構	造	プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	仕	様	屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺			外壁: パネル板等	床	面	積	間	取	り	品		等	保	守	管	理	の	状	の	状	況			劣る			劣る
種	類	倉庫																																			
構	造	プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建																																			
仕	様	屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺																																			
		外壁: パネル板等																																			
床	面	積																																			
間	取	り																																			
品		等																																			
保	守	管																																			
理	の	状																																			
の	状	況																																			
		劣る																																			
		劣る																																			

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、3、5(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	300,000	× 0.80	× 144.00	× 0.90	= 31,100,000円
2	300,000	× 0.80	× 50.72	× 0.90	= 10,960,000円
3	300,000	× 0.80	× 35.85	× 0.90	= 7,740,000円
5 (宅地部分)	300,000	× 0.80	× 約97.37	× 0.90	= 21,030,000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。

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 小金井-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 300,000\text{円/m}^2 \times 100 & / 100 & \times 100 & / 102 & \times 100 & / 98 = 300,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和2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：方位等の画地条件を考慮した。

・方位+2

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。

・地積過大▲10 ・前面街路が行止り▲3 ・間口と奥行の関係▲8
【相乗積】 $(1-0.10) \times (1-0.03) \times (1-0.08) \doteq 0.80$

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、5(土地)

目的土地の私道としての土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	共有持分	土地価格(円)
	標準画地価格 (円/m ²)ア	個別格差 イ			
4	300,000	× 0.01	× 138	× 2 / 30	= 30,000円
5 (私道部分)	300,000	× 0.01	× 約16	—	= 50,000円

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 小金井-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 300,000\text{円/m}^2 & \times 100 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 98 & = 300,000\text{円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時 点 修 正：令和2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：方位等の画地条件を考慮した。

・方位+2

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。

私道の価格を標準的な宅地価格の1%の市場価値と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

③ 物件6 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、耐用年数に基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判定した。

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
6	132,000	× 43.73	× 0.05	= 290,000円
未登記附属建物	132,000	× 約 18	× 0.05	= 120,000円
物件6建物の積算価格(合計)				= 410,000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：主たる建物は、登記数量を基とした床面積を採用した。
附属建物は、概測を基とした現況床面積を採用した。

ウ 現価率

・経済的残存耐用年数は既に経過しており、残価率相当分の建物と認定し、現価率を5%と判定した。

④ 物件7(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、耐用年数に基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判定した。

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
7	187,000	×約 180.25	× 0.05	= 1,690,000円
未登記附 属建物	100,000	×約 49	× 0.05	= 250,000円
物件7建物の積算価格(合計)				= 1,940,000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：主たる建物は、登記数量を基として増築を考慮した現況床面積を採用した。
附属建物は、概測を基とした現況床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・経済的残存耐用年数は既に経過しており、残価率相当分の建物と認定し、現価率を5%と判定した。

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(円)
	ア	イ		ウ
1	31,100,000	× 0.70	法定地上権	= 21,770,000円
2	10,960,000	× 0.70	法定地上権	= 7,670,000円
3	7,740,000	× 0.70	法定地上権	= 5,420,000円
5 (宅地部分)	21,030,000	× 0.70	法定地上権	= 14,720,000円
物件6建物の敷土地利用権等価格				= 11,830,000円
物件7建物の敷土地利用権等価格				= 37,750,000円

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 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、地上権としての特性等を勘案して判定した。

ウ 物件6建物の敷土地利用権等価格の合計

$$(21,770,000円 + 7,670,000円 + 5,420,000円 + 14,720,000円) \\ \times \text{物件6の建築面積割合} 23.86\% \approx 11,830,000円$$

物件7建物の敷土地利用権等価格の合計

$$(21,770,000円 + 7,670,000円 + 5,420,000円 + 14,720,000円) \\ \times \text{物件7の建築面積割合} 76.14\% \approx 37,750,000円$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円) イ	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円)	
1	31,100,000	－ 21,770,000		× 0.9	× 0.7	= 5,880,000円	
2	10,960,000	－ 7,670,000		× 0.9	× 0.7	= 2,070,000円	
3	7,740,000	－ 5,420,000		× 0.9	× 0.7	= 1,460,000円	
4	30,000			× 0.9	× 0.7	= 20,000円	
5	宅地	21,030,000	－ 14,720,000		× 0.9	× 0.7	= 3,980,000円
	道路	50,000			× 0.9	× 0.7	= 30,000円
						計	= 4,010,000円
6	410,000	＋ 11,830,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7	= 7,710,000円	
7	1,940,000	＋ 37,750,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7	= 25,000,000円	
一括価格 (合計)						= 46,150,000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 占有減価修正：必要無し。

エ 市場性修正：遵法性に反し、耐用年数が満了した取り壊しが想定される建物及びその敷地であり、一般市場性が劣ることを考慮して、市場修正を▲10%と判断して施した。

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。

第6 参考価格資料

■ 地価公示地 (価格時点: 令和2年1月1日)

番	号	小金井-14
所在・地番(住居表示)		小金井市東町5丁目166番5 「東町5-15-8」
価	格	300,000円/m ²
地	積	97m ²
交通施設との接近状況		新小金井 700m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		西 4m 市道
法令上の制限		第一種低層住居専用地域(40% 80%)
周辺土地の利用状況		一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図

以 上

位置図



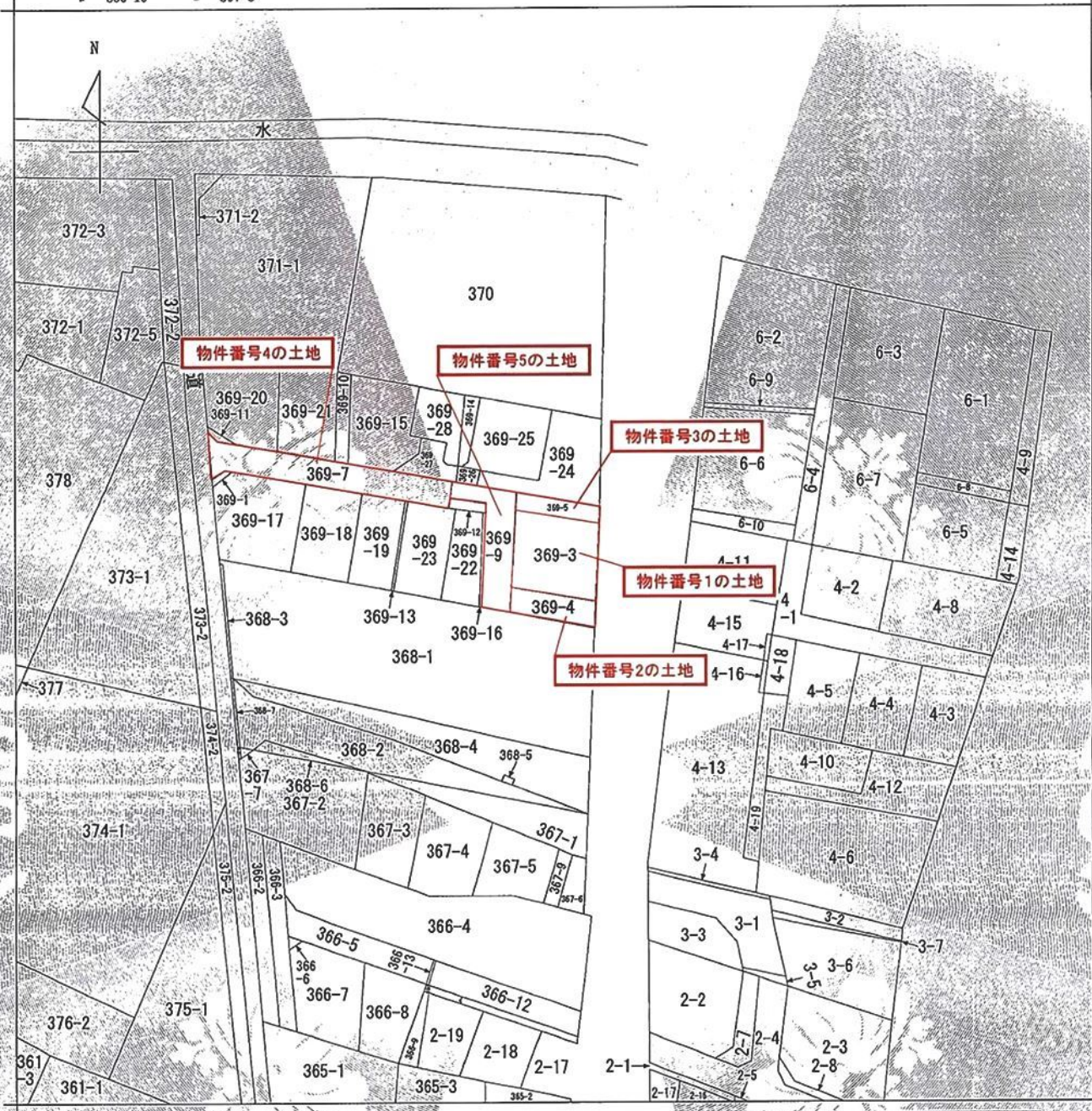
対象不動産

公示地
小金井-14

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

株式会社昭文社発行 都市地図より複製

1 2-1 Δ 366-11
 D 366-10 = 367-8



(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。



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

請求部	所在	小金井市中町一丁目		地番	369番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

令和2年7月3日
 東京法務局府中支局
 登記官

請求番号：39-1
 (1/1)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

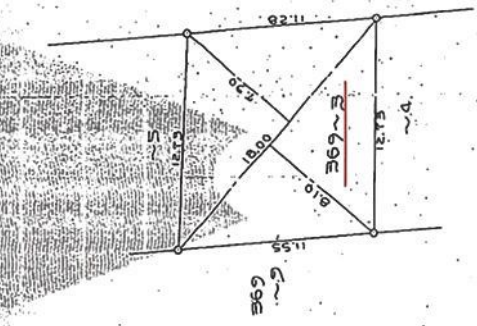
登記年月日：昭和42年12月19日

① 369-3

地番 369-3
土地の所在 小金井市 中町1丁目

土地積算
在量

昭和42年12月16日 製作年月日
申請者 [Redacted] 申請人 [Redacted]



求積表

地番	計算式	面積
369-3	$18.00 \times (0.10 + 0.20) \div 2$	144.00

物件番号1の土地

70896

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

42.12.19

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和2年7月3日 東京地方法務局中支局 登記官 [Redacted]

請求番号：99-2

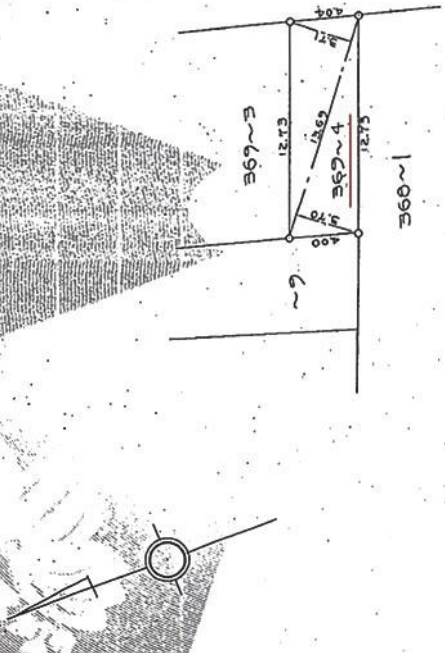
本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

登記年月日：昭和42年12月19日

地番	369-4
土地の所在	小金井市中町1丁目

土地種類
在量

昭和42年12月16日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



求積表

地番	計	算	式	面	積
369-4	11565	(570+570)×4	50.72145	50.72145	

物件番号2の土地

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

70897

42.12.19

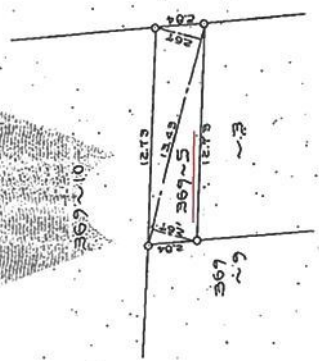
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和2年7月3日 東京法務局府中支局 登記官 [Redacted]

請求番号：39-3

作製年 昭和42年	作製月 12月	作製日 16日	作製者 [Redacted]
			申請人 [Redacted]

地積測量図

地番 369-5	土地の所在 小金井市中町1丁目
-------------	--------------------



地番	計	算	式	面	積
369-5	34.33	(36.9 × 26.7) × 1/2	35.058	35.058	35.058

物件番号3の土地

70898

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

42.12.19

登記年月日：昭和42年12月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和2年7月3日 東京法務局府中支局 登記官 [Redacted]

請求番号：39-4

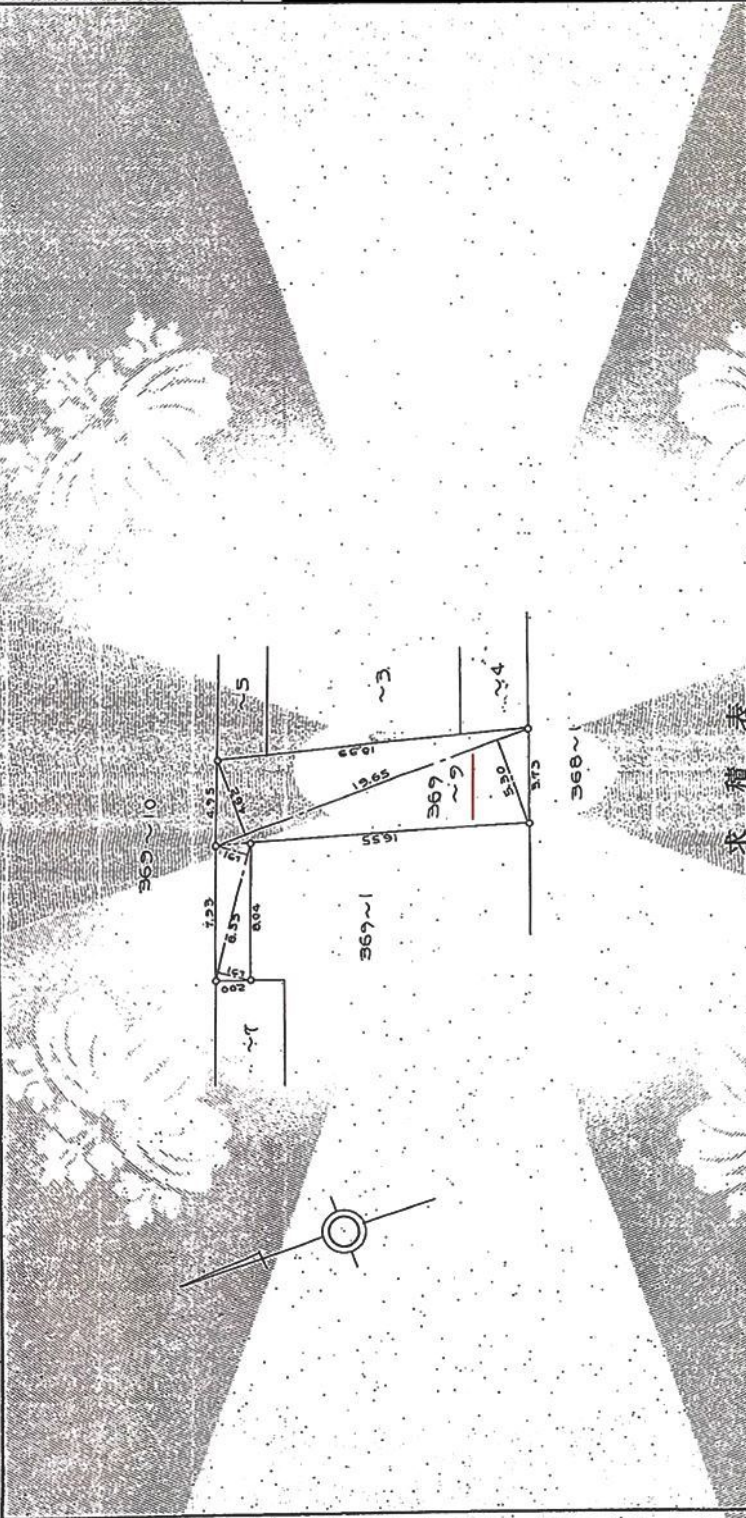
本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

登記年月日：昭和42年12月19日

前 369-9

地番	369-9
土地の所在	小金井市中町1丁目

地積測量図



地番	計	算式	面積
369-9	(15.50 × 4.62) ÷ 2	37.4640	㎡
369-10	(11.91 × 1.91) ÷ 2	15.2102	(15.37) ㎡

物件番号5の土地

70899

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

42、12、19

縮尺 1/300

請求番号：39-5

製作者：[Redacted]
 製作年月日：昭和42年12月16日
 申請人：[Redacted]

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和2年7月3日 東京法務局府中支局 登記官 [Redacted]

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

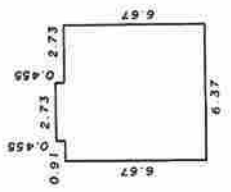
登記年月日：昭和57年10月7日

各階平面図

家屋番号 369-3

建物の所在 小金井市中町一丁目369番地3

1階平面図



求積

6.37	X	6.67	=	42.4879
2.73	X	0.455	=	1.2421
計				43.7300
床面積				43.73

単位 ㎡

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2年7月3日 東京法務局府中支局

登記官

昭和五十七年拾月七日

027015

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作製

作製者

(東京土地家屋調査士会用紙)

請求番号：39-6

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

登記年月日：昭和57年10月7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2年7月3日 東京法務局府中支局 登記官

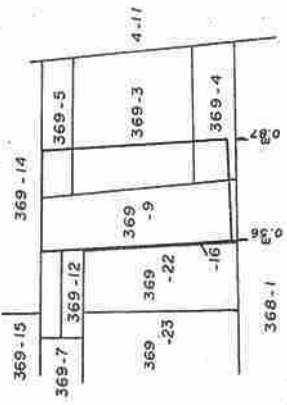
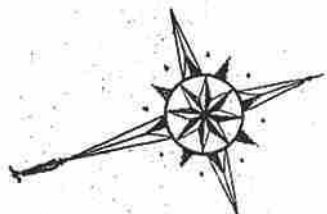
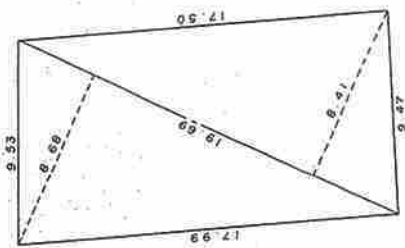
建築物各階平面図

家屋番号 369-9

建築物の所在 小金井市中町一丁目369番地9, 同番地3, 同番地4, 同番地5

各階平面図

1階平面図



求積

$$19.69 \times (8.68 + 8.41) \times \frac{1}{2} = 168.2510$$

床面積 M^2
168.25

単位 m

昭和五十七年拾月七日

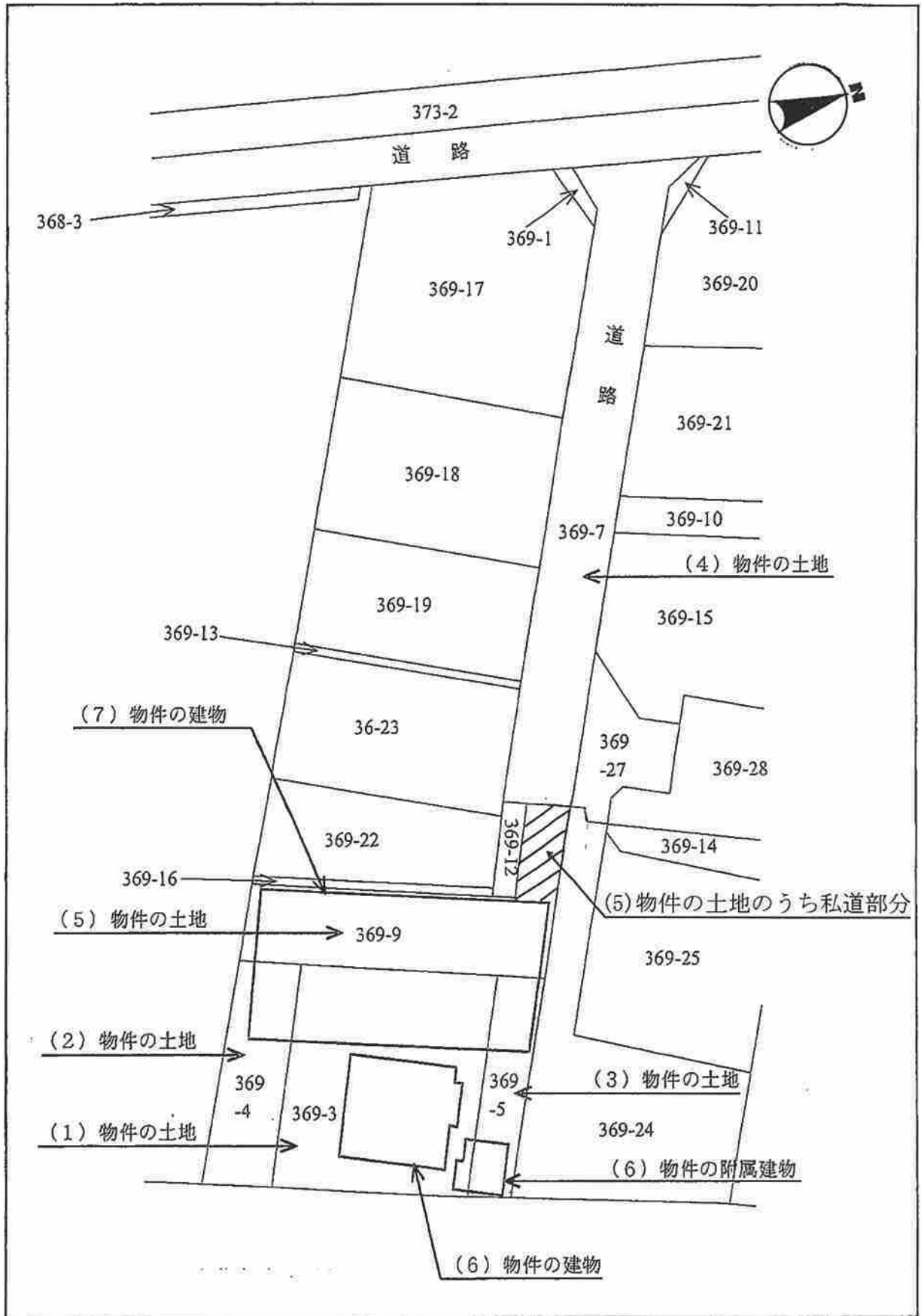
027016

作製者	申請人	縮尺 1/500
		縮尺 1/250
		日作製

(東京土地家屋調査士会用品)

請求番号：39-7

土地建物位置関係図



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します