

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月27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 7年11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月25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 7年12月10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 7年11月26日 午前10時00分から 令和 7年11月28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 7年10月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	48,000,000 38,400,000	一括	9,600,000	240,827	53,594
1	16,990,000				
2	100,000				
3	30,910,000				



物 件 目 録

1 所 在 日野市旭が丘五丁目
 地 番 3番11
 地 目 宅地
 地 積 94.87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 日野市旭が丘五丁目
 地 番 3番18
 地 目 公衆用道路
 地 積 104平方メートル

共有者 A 持分14分の1
 共有者 B 持分14分の1

3 所 在 日野市旭が丘五丁目3番地11
 家屋 番号 3番11の2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 56.20平方メートル
 2階 57.03平方メートル
 3階 48.02平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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) 1階南側、納戸部分(別紙建物間取図1階斜線部分及び格子部分)

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 上記(1)以外の部分

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。
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 日野市旭が丘五丁目
 地 番 3番11
 地 目 宅地
 地 積 94.87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 日野市旭が丘五丁目
 地 番 3番18
 地 目 公衆用道路
 地 積 104平方メートル

共有者 A 持分14分の1
 共有者 B 持分14分の1

3 所 在 日野市旭が丘五丁目3番地11
 家屋 番号 3番11の2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 56.20平方メートル
 2階 57.03平方メートル
 3階 48.02平方メートル

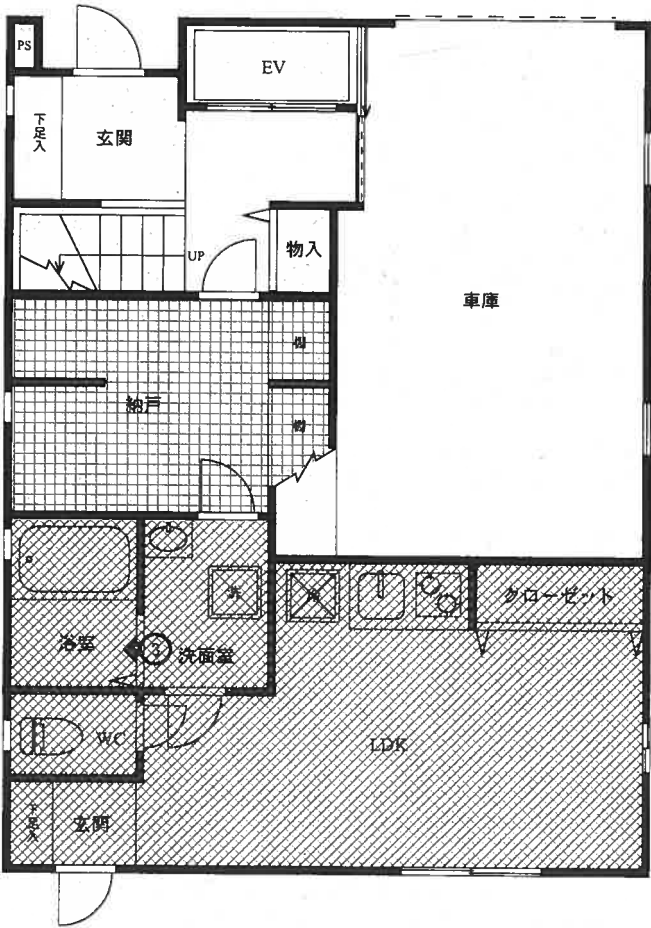
(現況)

種 類 居宅・車庫

所有者 B



1階



: 賃貸借契約付帯部分(納戸)

: 賃貸借契約専有部分(1階南側)

令和7年(ケ)第104号
令和7年6月26日受理
令和7年7月31日提出
(評価人 猿橋正和)

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 日野市旭が丘五丁目
 地 番 3番11
 地 目 宅地
 地 積 94.87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 日野市旭が丘五丁目
 地 番 3番18
 地 目 公衆用道路
 地 積 104平方メートル
 共有者 A 持分14分の1
 共有者 B 持分14分の1

- 3 所 在 日野市旭が丘五丁目3番地11
 家屋 番号 3番11の2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 56.20平方メートル
 2階 57.03平方メートル
 3階 48.02平方メートル
 所有者 B

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都日野市旭が丘五丁目3番地の11（住居表示未実施）		
土 地	物件1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり 物件2は道路に供せられている		
下記以外の建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件3		
種類・構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種 類：居宅・車庫 ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・車庫 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■土地共有者兼建物所有者 B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■B (土地共有者兼建物所有者) □ ()) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■土地の共有持分権	
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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 1階南側、納戸 (建物間取図参照) ☐ 全部 ☒ 左記以外全部	
占有者		☐ 債務者 ☒ A ☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅・車庫 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A (占有者)、 ☒ B (所有者)) ☒ 文書 (☒ 回答書、契約書) ☐ 陳述 (☒ A (占有者)、 ☒ B (所有者)) ☐ 文書 (☒ 回答書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	
占有開始時期		平成30年10月1日	
最初の契約等	契約日	平成30年9月13日	
	期間	平成30年10月1日から ☒ 令和10年9月30日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 () ☐ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 () ☐ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月 金50,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 前払 () ☐ 相殺 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円 ☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		賃貸借契約の専有部分は1階南側 (LDK、玄関、浴室、洗面室、WC)、納戸は賃貸借契約の付帯部分 (建物間取図参照)	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(4 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 (土地共有者兼建物所有者)	1 私は本件建物を家族と居宅・車庫として使用しています。1階南側LDK、玄関、浴室、洗面室、WCを専有部分とし、姉であるAに賃貸しています。また、納戸は賃借部分の付帯部分としてAが使用しています。 2 室内で以前は犬を飼育していましたが、現在、ペットはいません。 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。ソーラーパネルが設置されていますが、私が所有しているものです。ローン等はありません。 4 本件建物では床の音が気になることがあります。また、3階ベランダの水道から水漏れがあります。サウナは故障しており現在は使用していません。エレベーターは月5,000円程度メンテナンス費用がかかっています。 5 物件2の土地は道路として使用されていますが、何らの取り決めや金銭等の授受はありません。また、本件土地を本件建物の敷地として使用するに際しAとの間では何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 6 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。 (令和7年7月11日面接聴取)
A (土地共有者兼建物占有者)	1 私は、本件建物の1階南側を専有部分としてBから賃借し、居宅として使用しています。また、納戸は付帯部分として使用しています。 2 室内で道路や飛行機、雨水、2階の床等の音が気になることがあります。 (令和7年7月11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

(5 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 郵便受けには表示はなかったが、表札には A 及び B の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、A 及び 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、それぞれ居宅・車庫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

(6 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6月26日 18:10-18:20	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7月4日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年7月11日 8:00- 8:47	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、A 及び 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 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年7月11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。

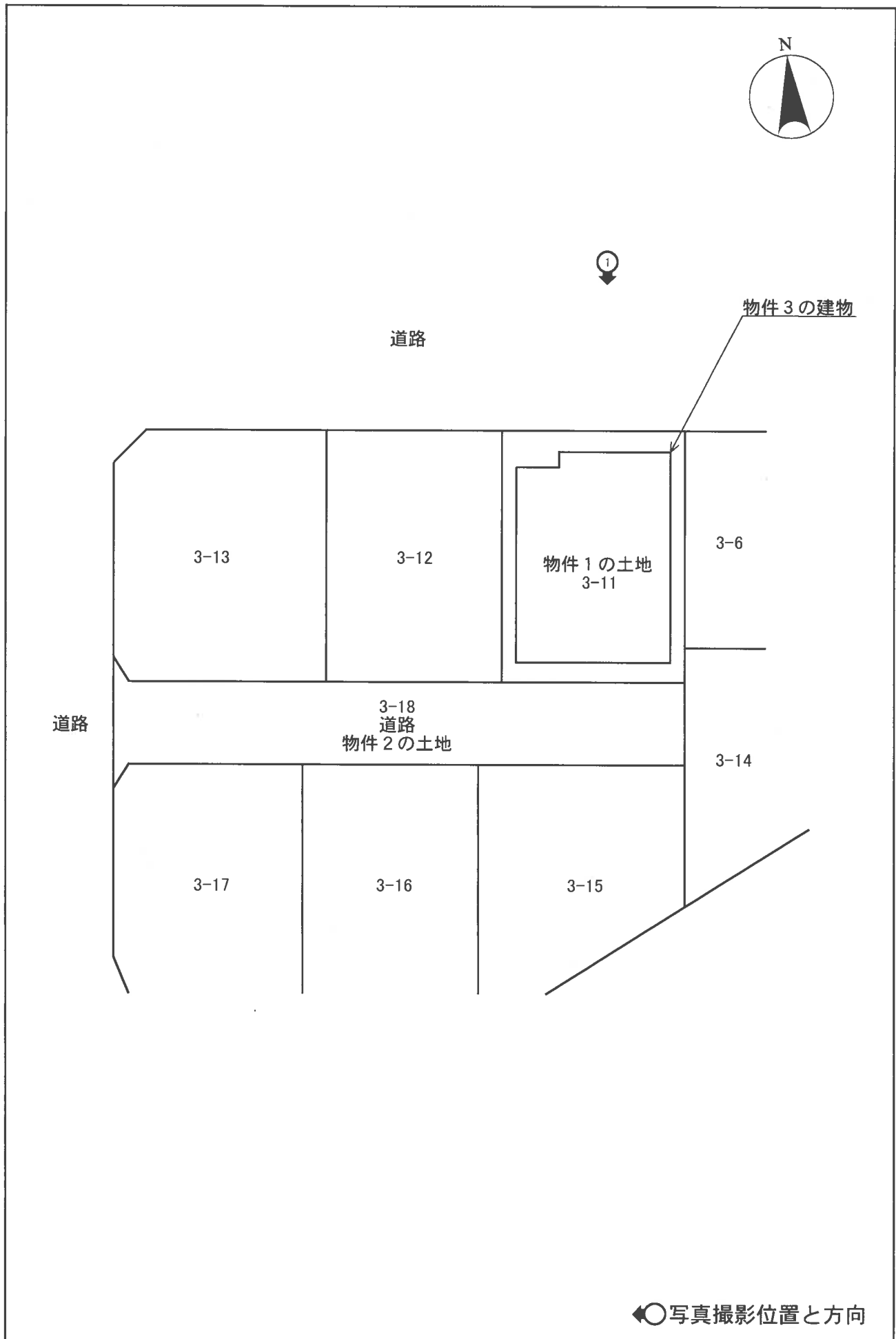
☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

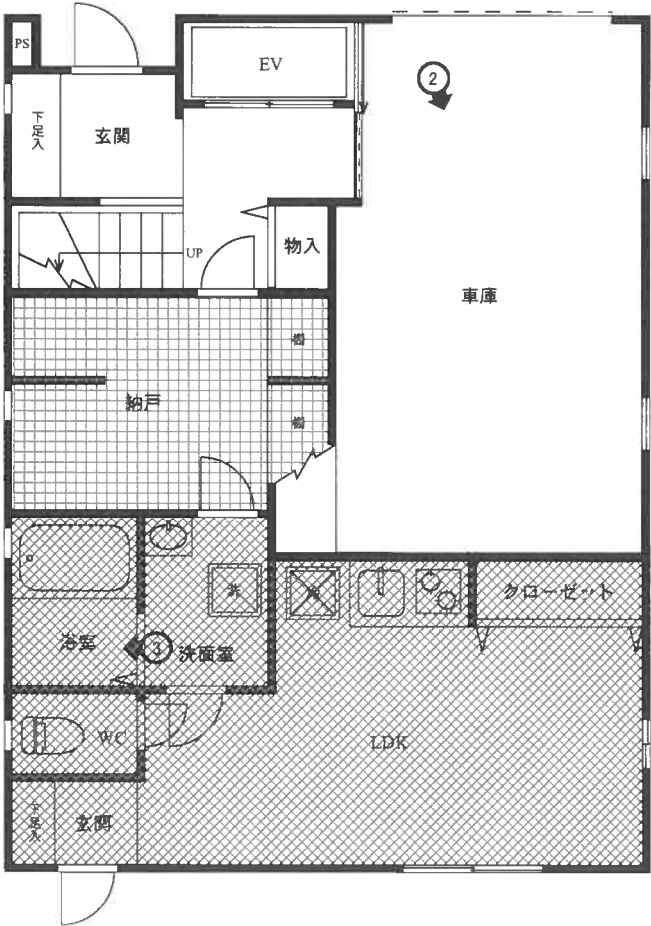
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)





1階

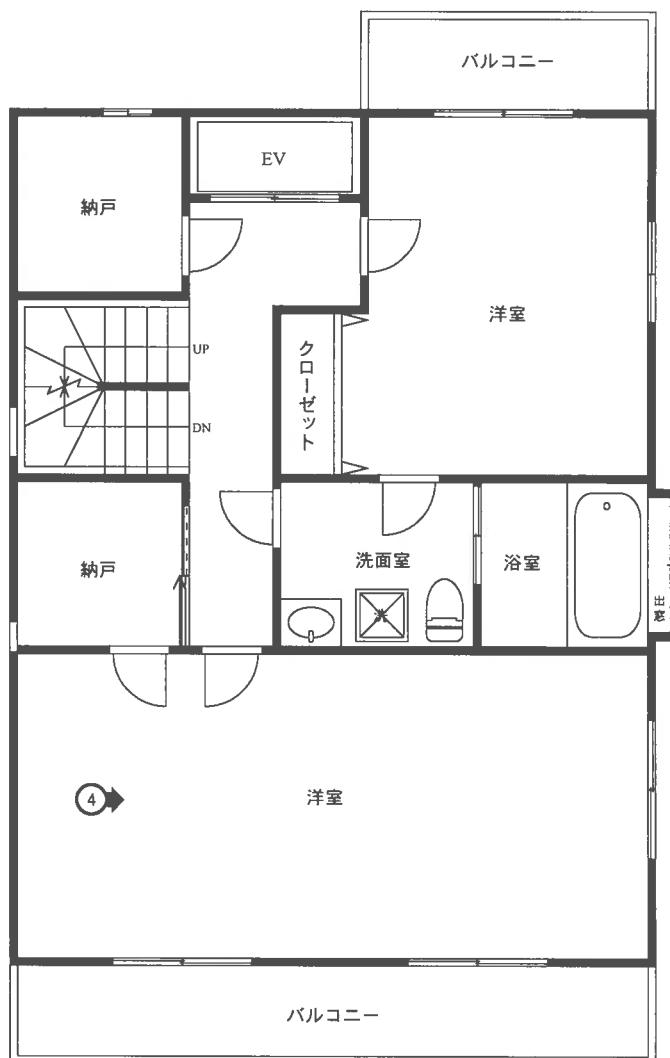


-  賃貸借契約付帯部分(納戸)
-  賃貸借契約専有部分(1階南側)

◀○写真撮影位置と方向



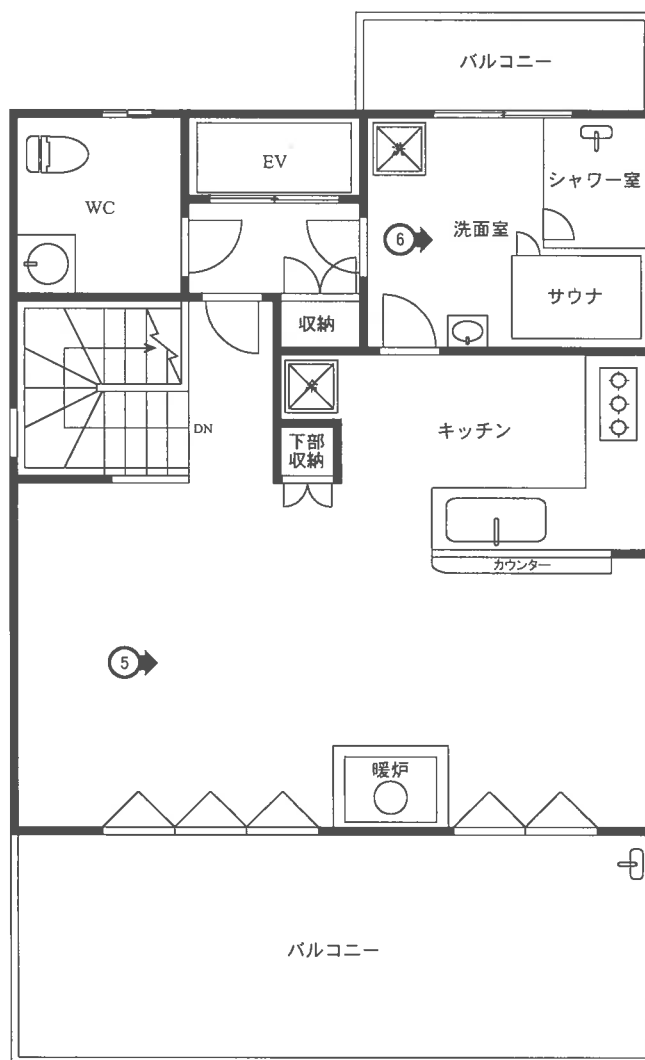
2階



◀○写真撮影位置と方向



3階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



006



令和 7 年（ケ）第 1 0 4 号
令和 7 年 7 月 1 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 8 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 猿 橋 正 和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 48,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 16,990,000 円
物件2（土地・持分）	金 100,000 円
物件3（建物）	金 30,910,000 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の土地価格は、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の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、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		同 左
2	次頁物件目録記載のとおり		同 左
3	次頁物件目録記載のとおり		種 類 : 居 宅・車 庫
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 日野市旭が丘五丁目
- 地 番 3番11
- 地 目 宅地
- 地 積 94.87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 日野市旭が丘五丁目
- 地 番 3番18
- 地 目 公衆用道路
- 地 積 104平方メートル
- 共有者 A 持分14分の1
共有者 B 持分14分の1
- 3 所 在 日野市旭が丘五丁目3番地11
- 家屋 番号 3番11の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
- 床 面 積 1階 56.20平方メートル
2階 57.03平方メートル
3階 48.02平方メートル
- 所有者 B

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	J R 中央線「豊田」駅の西方道路距離約1.5km、最寄りバス停から約150m（徒歩約2分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は東京都立大学日野キャンパスの南方、旭が丘中央公園の北方に位置し、戸建住宅のほか、低層店舗、3階建程度の共同住宅等が混在する「平山通り」沿いの地域である。	
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 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 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
画 地 の 状 況	物件1土地（宅地）	
	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	94.87㎡ 長方形の二方路地 北側：間口約8m・奥行約11.9m 南側：間口約8m・奥行約11.9m 概ね平坦 法務局備付の地積測量図（昭和48年11月作製） が存する。
	物件2土地（公衆用道路）	
	地 形 幅 ・ 延 長 地 勢 そ の 他	104㎡ 帯状 幅約4m・延長約26m 西端の両側にそれぞれ辺長約1.4mの隅切りが 存する。 概ね平坦 法務局備付の地積測量図（昭和48年11月作製） が存する。

接面道路の状況等	物件 1 土地は、北側が幅員約 16m の舗装都道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当）に、南側が物件 2 土地である幅員約 4m の舗装私道（旧：建築基準法第 43 条但し書き道路）にそれぞれ概ね等高に接面する。 物件 2 土地は、上記幅員約 4m の舗装私道（旧：建築基準法第 43 条但し書き道路）で、西側で幅員約 6m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当）に接続する。	
土地の利用状況等	物件 1 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。 物件 2 土地は、公衆用道路として利用されている。 （建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供給処理施設 （基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	上水道	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和 50 年及び平成元年の住宅地図では戸建住宅等が確認された。 日野市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。	
特記事項		
○ 物件 1 土地の南側は幅員約 4m の舗装私道（旧：建築基準法第 43 条但し書き道路）であるが、物件 1 土地は北側の幅員約 16m の舗装都道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当）にも接面しているため、北側で接道条件を充足している。なお、建築計画概要書では、南側の接道部分が隣地境界線と記載されていたため、日野市役所まちづくり部建築指導課で確認したところ「私道に関する協定書に物件 1 土地の所有者が同意されていなかったため、道路境界線ではなく隣地境界線と記載されているものと思われる」とのことであった。		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成30年7月30日新築 約7年 約18年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造3階建 合金メッキ鋼板等 レンガ等 しっくい、クロス貼等 しっくい、クロス貼等 フローリング、クッションフロア等 水廻り、ホームエレベーター等 1階には車庫が、2階と3階にバルコニーがある。
現 況 床 面 積	1 階： 56.20㎡ 2 階： 57.03㎡ 3 階： 48.02㎡ 延 161.25㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅・車 庫 1 階：LDK、納戸、浴室、洗面室、トイレ、車庫等 2 階：洋室(2)、納戸、浴室、洗面室・トイレ等 3 階：LDK、洗面室、トイレ等
品 等	中位の上	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○1階南側の賃借権については、明渡猶予が認められる可能性が高いが、賃借権が買受人に引受けとはならないものとして評価を行った。	

特 記 事 項	○検査済証の交付（平成30年8月7日）記録がある。 ○建物所有者（B）によると「以前犬を飼っていたが、今は飼っていない。屋根にあるソーラーパネルは容量等はわからないが、私が所有しローン等が残っていない。3階ベランダの水道から水漏れがあるほか、3階にあるサウナとシャワーは故障しており現在は使用していない。また、ホームエレベーターのメンテナンスに月5千円程度かかっている」とのことであった。 ○土地共有者兼建物占有者（A）によると「2階の床等からの音が気になる。また、車や飛行機の騒音のほか、樋から落ちてくる雨水の音も気になる」とのことであった。 ○1階車庫の入口にはオーバースライディングシャッターがあるほか、3階には薪ストーブが設置されている。 ○建物は全体的に建物所有者（B）の趣向を凝らしたものとなっている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	264,000	× 1.06	× 94.87	× 1.0	= 26,550,000

※総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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。

【地価公示地 日野－16】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 243,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{92} & = & 264,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因（方位）を考慮した。

地 域 格 差：地価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以下のとおり査定した。

・二方路地 +1% (1.01)

・方位 +5% (1.05)

相乗積：1.01 × 1.05 = 1.06（小数第3位を四捨五入）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応状態等を考慮した結果、要しないものと判断した。

② 物件 2（土地）

目的土地の価格に共有持分を乗じて、次のとおり土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	共有持分	土地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
2	264,000	× 0.03	× 104	× 2/14	= 120,000

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。

【地価公示地 日野-16】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 243,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{92} & = & 264,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因（方位）を考慮した。

地 域 格 差：地価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以下のとおり査定した。

- ・道路の性格のほか、利用状況、用途の転換の可能性等を考慮して、標準画地価格の3%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記記載の持分割合による。

③ 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、次のとおり建物価格を求めた。

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 = ア × イ × ウ
3	390,000	× 161.25	× 0.53	= 33,330,000

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。なお、ソーラーパネル等が存することも考慮した。

イ 現況延床面積：登記記載面積を採用。

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及び観察減価法を併用して現価率を査定した。

- ・経過年数約7年、経済的残存耐用年数約18年、観察減価率30%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・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。

$$\begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率：} & 0.05 + (1-0.05) \times \frac{18}{(7+18)} \times (1-0.30) & = 0.53 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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一致するものではない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ＝ア×イ
1	26,550,000	× 0.20	場所的利益	= 5,310,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないものと解されるので、法的な保護が期待できるか否か、当事者の属性、建物の構造・規模・利用状況等を勘案して、土地利用権等割合（場所的利益）を20％と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格 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） カ＝（ア±イ）×ウ×エ×オ
1	26,550,000	－ 5,310,000		× 1.0	× 0.8	= 16,990,000
2	120,000	－		× 1.0	× 0.8	= 100,000
3	33,330,000	＋ 5,310,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 30,910,000
一括価格（合計）						48,000,000

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た修正を行った。(0.8)

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「日野－16」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	日野市旭が丘6丁目3番16
1 m ² 当 た り の 価 格	243,000円/m ²
地 積	148m ²
前 面 道 路 の 状 況	東6m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「豊田」駅 1.5 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (50、100)
周辺の土地の利用の現況	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

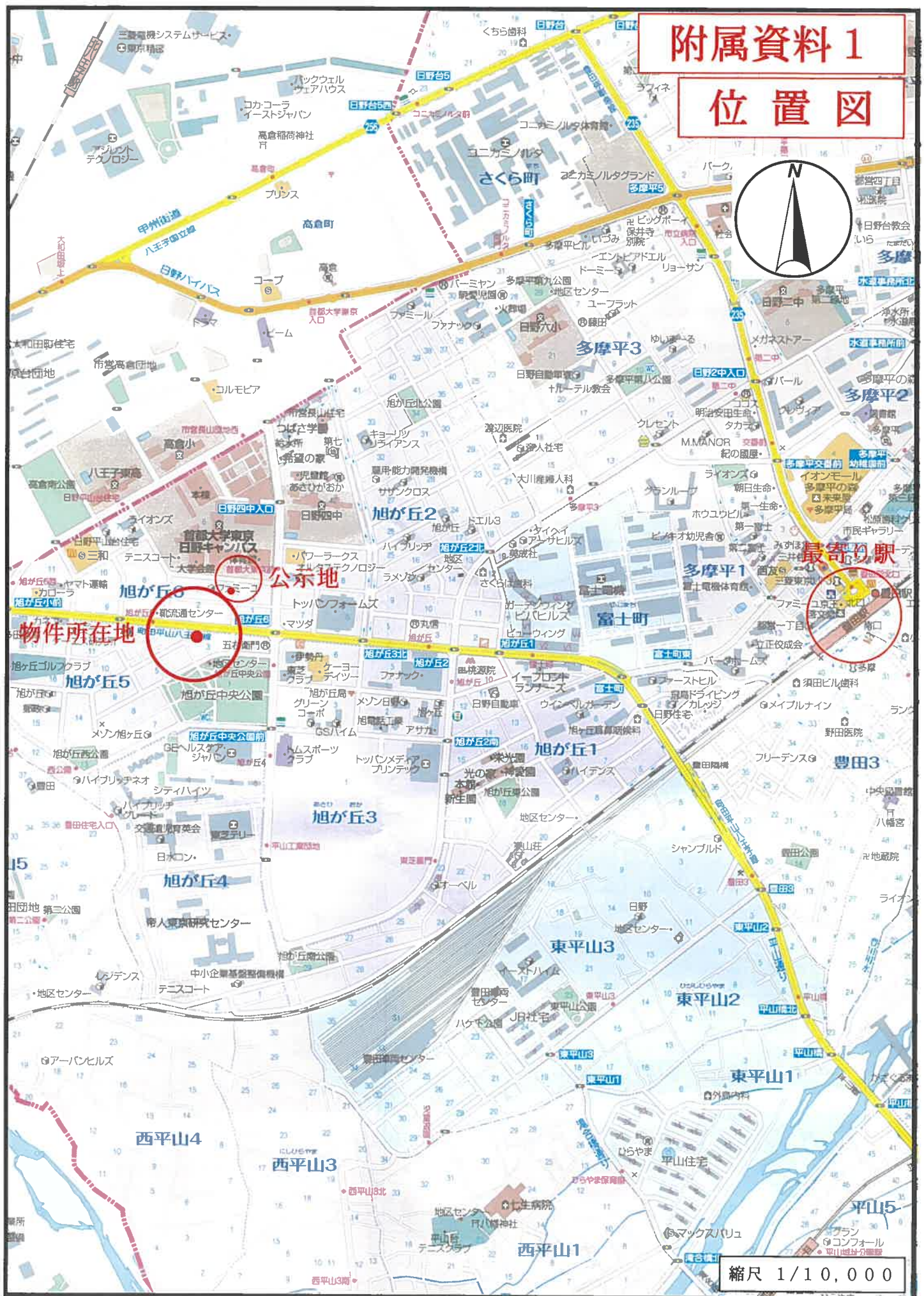
第7 附属資料

- 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

附属資料 1

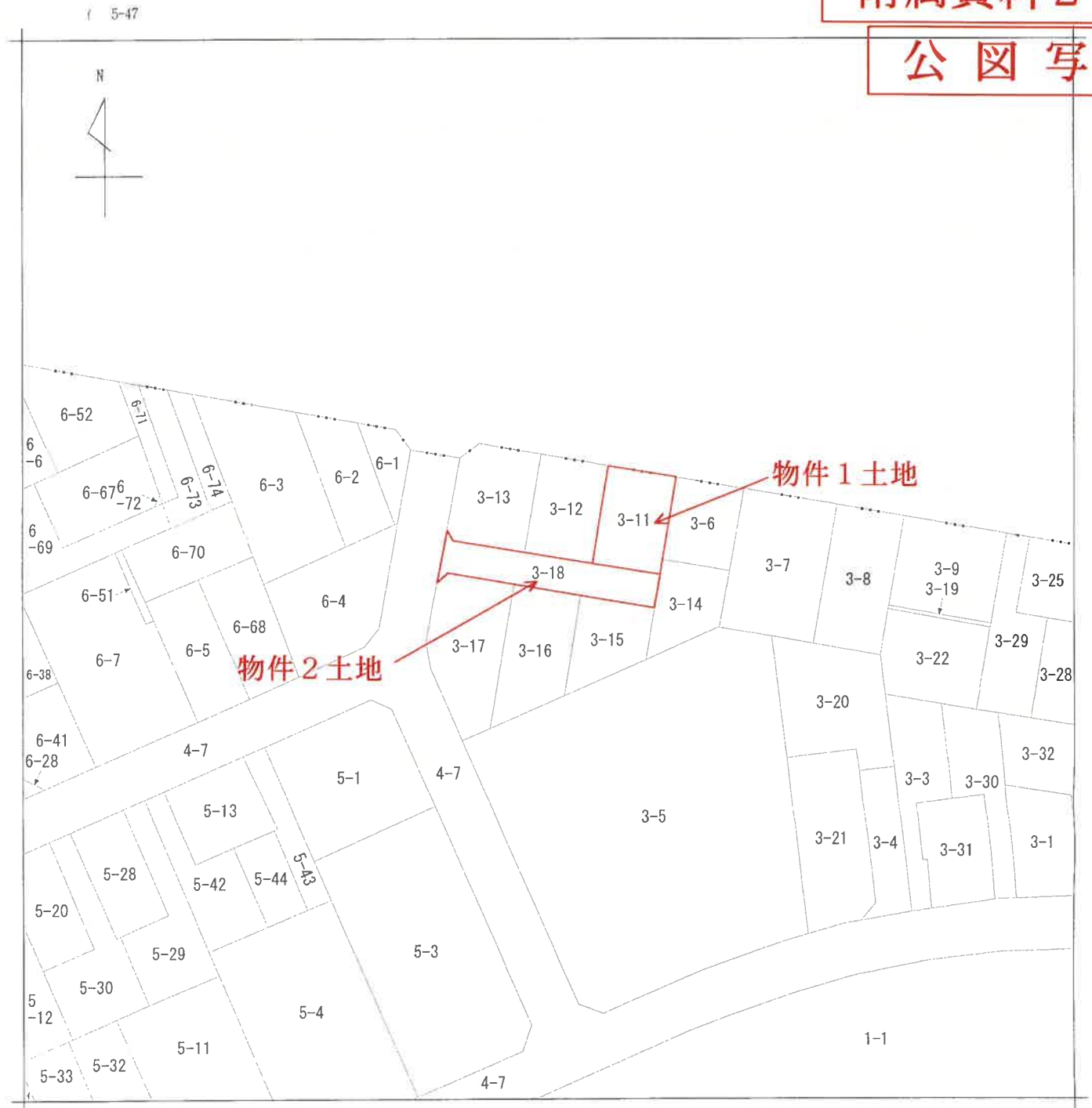
位置図



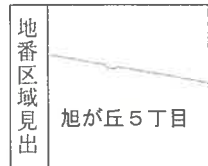
縮尺 1/10,000

附属資料 2

公 図 写



(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	日野市旭が丘五丁目				地 番	3番18			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和48年6月14日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年6月30日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号: 11-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和48年11月24日

令和7年6月30日

東京法務局町田出張所

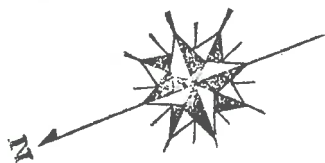
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：11-2

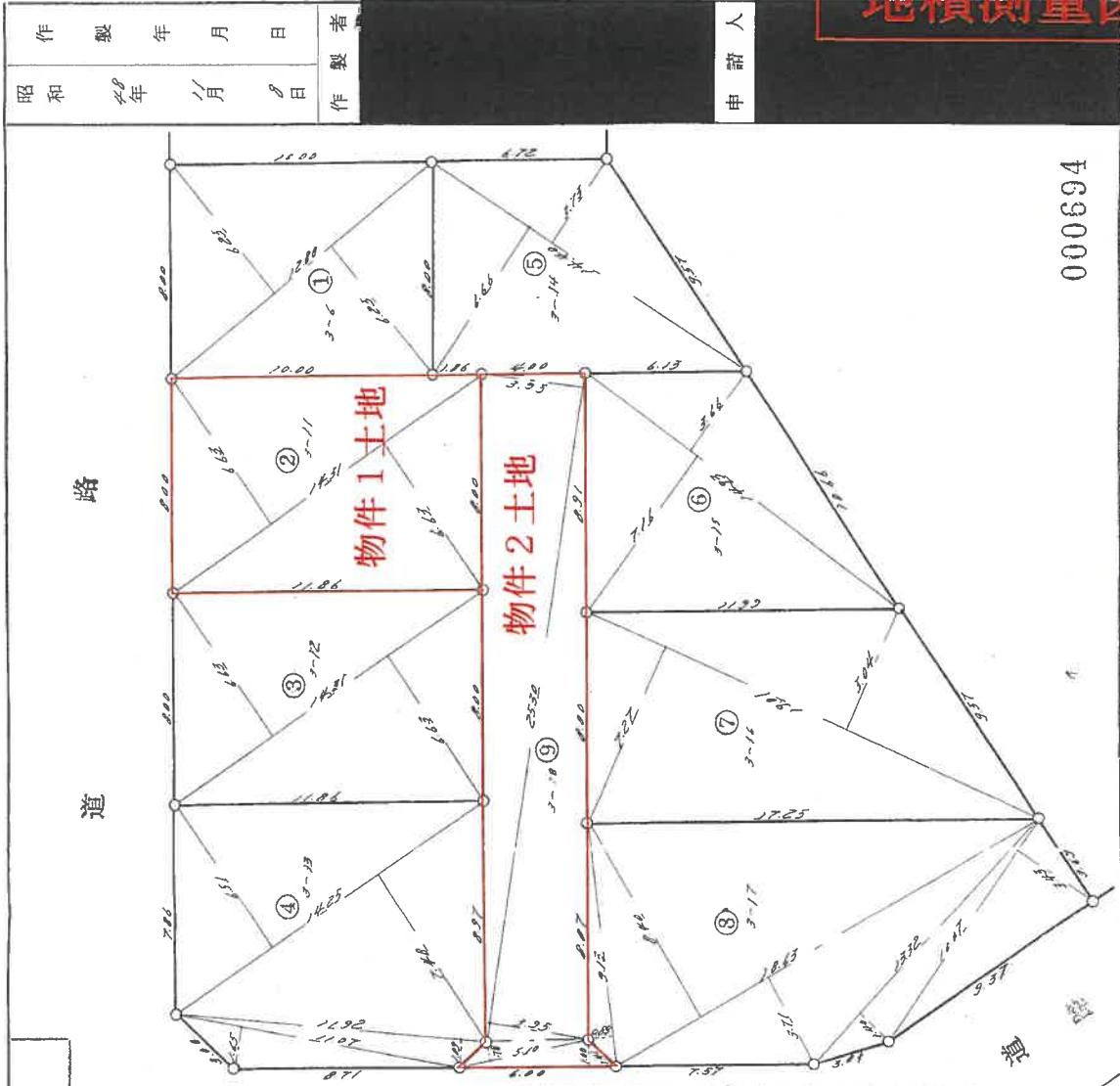
3-6

地番	3-6.11.12.13.14.15.16.17.18
土地の所在	日野市旭町5丁目



求積表

地番	辺長	サ	倍面積	面積
① 3-6	12.80	6.25	160.0000	80.00 m ²
② 3-71	14.31	6.65	189.7508	94.87 m ²
③ 3-12	14.31	6.65	189.7506	94.87 m ²
④ 3-13	14.25	6.51	199.3573	115.30 m ²
	11.92	1.09	12.9928	
⑤ 3-14	11.07	1.65	18.2635	115.30 m ²
⑥ 3-15	14.40	6.66	189.5160	74.80 m ²
⑦ 3-16	14.93	7.78	187.5425	80.77 m ²
	19.01	7.27	234.0131	117.00 m ²
⑧ 3-17	18.63	8.40	225.6093	
	9.13	0.88	8.0344	
	13.32	1.40	18.5480	
	10.07	3.85	34.5401	143.41 m ²
⑨ 3-18	25.30	3.95	199.8700	
	5.10	0.70	3.9700	
	6.00	1.00	6.0000	104.92 m ²



000694

48.11.24

1/200

縮尺

登記年月日：平成30年8月2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。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和7年6月30日 東京法務局町田出張所

登記官

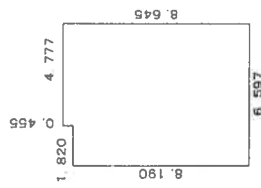
A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面図

家屋番号 3番11の2

建物の所在 日野市旭が丘五丁目3番地11

1 階

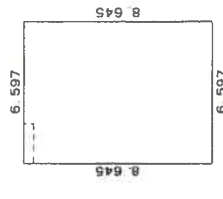


求積表

$$\begin{array}{rcl} 6.597 \times 8.190 & = & 54.0294 \\ 4.777 \times 0.455 & = & 2.1735 \\ \hline \text{合計} & & 56.2029 \end{array}$$

床面積 56.20 m²

2 階

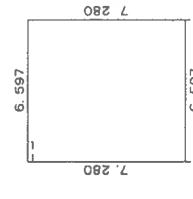


求積表

$$6.597 \times 8.645 = 57.0310$$

床面積 57.03 m²

3 階



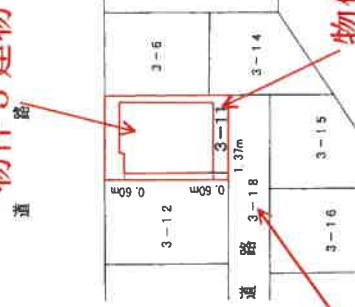
求積表

$$6.597 \times 7.280 = 48.0261$$

床面積 48.02 m²



物件3建物



物件2土地

物件1土地

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(平成30年7月3日作成)

(東京土地家屋調査士会印)

附属資料 4

建物図面・各階平面図写