

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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 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 1月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 3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 2月 18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 2月 4日 午前10時00分から 令和 8年 2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 8年 1月 6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, 2	23, 630, 000 18, 904, 000	一括	4, 726, 000	119, 068	26, 325
1	3, 130, 000				
2	20, 500, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日野市南平二丁目 |
| | 地 番 | 40番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日野市南平二丁目40番地13 |
| | 家屋 番号 | 40番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12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 高 久 洋 輔

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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

調査の結果、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、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 | 日野市南平二丁目 |
| | 地 番 | 40番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日野市南平二丁目40番地13 |
| | 家屋 番号 | 40番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.47平方メートル |



令和7年（ケ）第140号
令和7年7月17日受理
令和7年8月14日提出
（評価人 山崎 俊治）

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 日野市南平二丁目
地 番 40番13
地 目 宅地
地 積 146.64平方メートル
- 2 所 在 日野市南平二丁目40番地13
家屋 番号 40番13の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 43.47平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都日野市南平二丁目40番地の13（住居表示未実施）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ 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	北側隣地とは高低差がある プレハブ物置（動産）が存在する		
建物	物件2		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 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 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2関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和4年8月12日	
最初の契約等	契約日	令和4年8月12日
	期間	令和4年8月12日から ■令和6年8月11日まで 2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	令和6年8月12日から ■令和8年8月11日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金180,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金360,000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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者)	1 私は本件建物を家族と居宅として使用しています。 2 室内で犬1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 駐車スペースには自家用車が2台あります。本件土地上にあるプレハブ物置は私の所有物です。 5 提出した回答書及び契約書に記載のとおり間違いありません。 (令和7年8月8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、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 B の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、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 所有者に対しては、担保不動産競売開始決定正本が「宛所に尋ね当たらず」として返戻され送達が未了であるため、照会書を送付することができなかった。
- 5 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7月18日 ： ー ：	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18日 13：30－13：40	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28日 ： ー ：	当 庁	ライフライン調査照会書送付
令和7年8月8日 15：40－16：03	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、Bに面接聴取
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

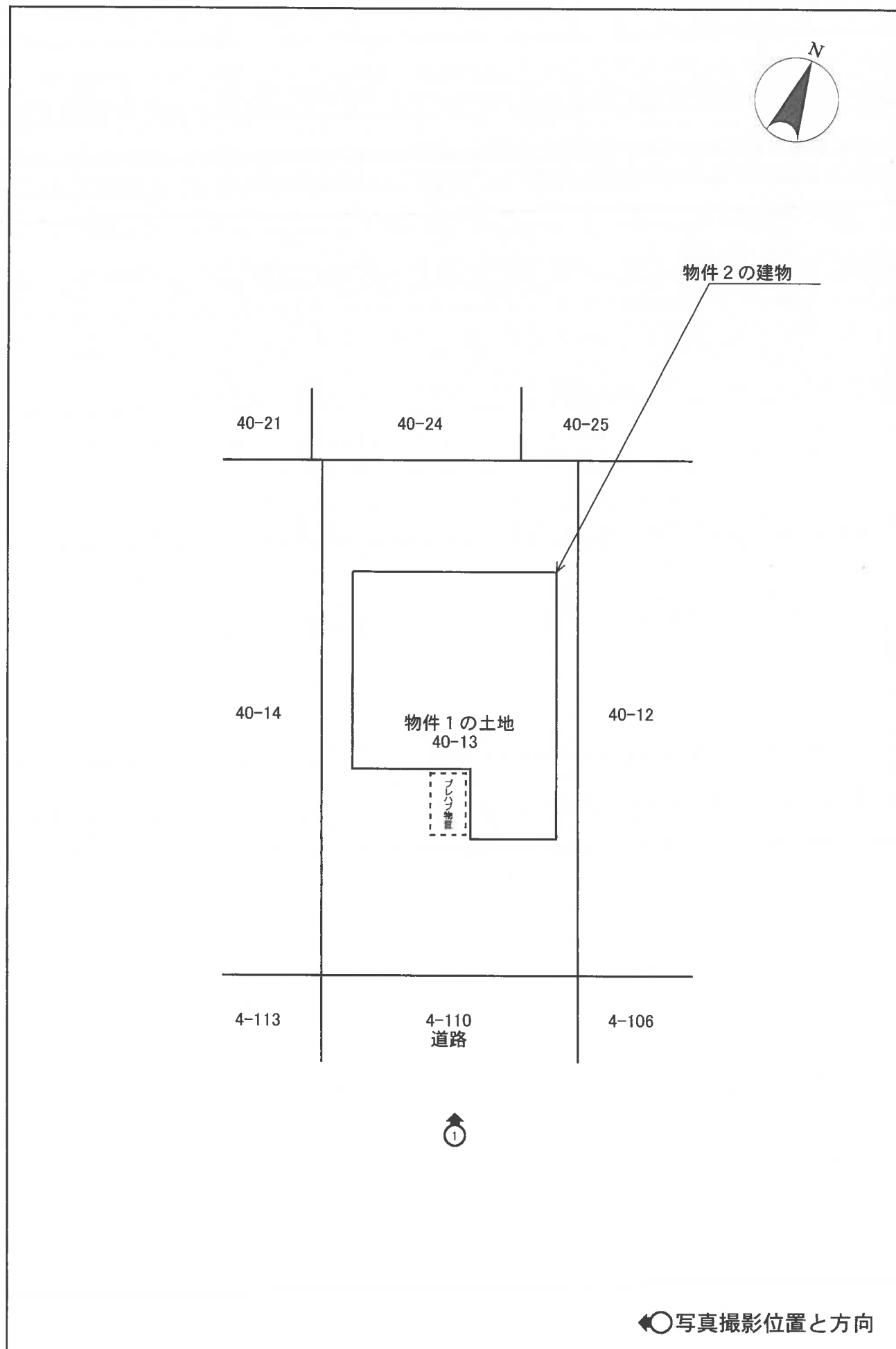
(特記事項)

☒ 令和7年8月8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。

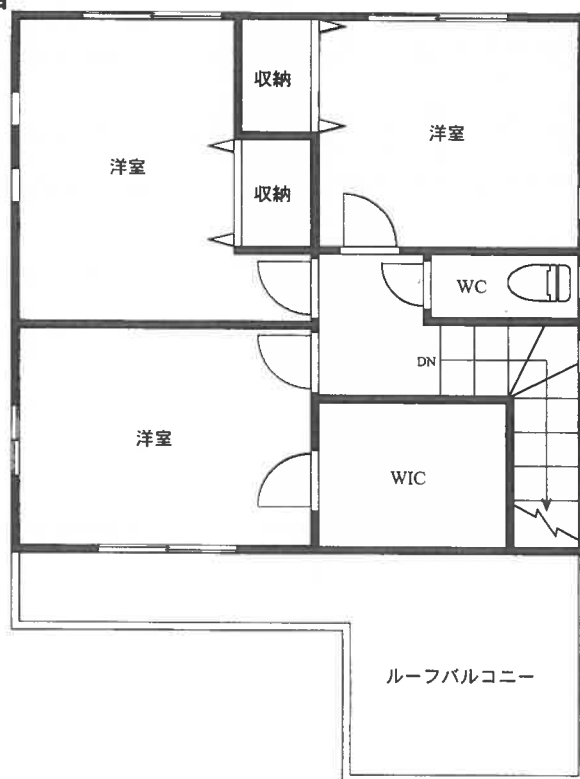
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



1 階



2 階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 7 年 (ケ) 第 1 4 0 号
令和 7 年 9 月 4 日 評 価
令和 7 年 1 1 月 2 0 日 補 充 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

補 充 評 価 書

令和 7 年 (ケ) 第 1 4 0 号不動産競売事件に係る既提出の評価書に関して、下記事項を考慮した評価については、後記のとおり補充評価し、ご報告申し上げます。

記

物件 2 建物の利用状況について、本件所有者が占有しているものとした場合の価額

評 価 人 山 崎 俊 治

第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,130,000 円
物件2（建物）	金 20,500,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 理由

評価時点においては、本件不動産に設定された最先の抵当権に優先する賃借権に基づき、建物占有者が本件建物を占有していたため、賃借権が買受人に引受けとなるものとして評価を行ったが、その後、建物占有者が本件建物所有者との賃貸借契約を解除し、退去したことが確認されたため、本件所有者が本件建物を占有しているものとした場合の価額について、以下のとおり補充評価する。なお、記述は既提出評価書の変更箇所のみとする。

【既提出評価書の7頁について】

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

建物の利用状況等	建物所有者が占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。
----------	---

【既提出評価書の8乃至12頁について】

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 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個 別 格 差 イ			
1	101,000	× 0.88	× 146.64	× 1.00	= 13,030,000

※総額(円)については、1万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 日野ー4】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\ 113,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{111} & = & 101,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：方位(南東)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。

- ・方位(南東) ----- + 4 %
- ・地勢 ----- -15 % (法地を含むこと、隣地との高低差、検査済証が確認できない擁壁の存在等)

$$\text{相乗積} : 1.04 \times 0.85 = 0.88 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

② 物件 2（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
2	230,000	× 93.15	× 0.77	= 16,500,000

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。

イ 現況延床面積 ： 登記数量による。

ウ 現 価 率 ： 対象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、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

残価率	5%
経過年数	約5年
経済的残存耐用年数	約20年
観察減価率	5%

$$\begin{array}{l}
 \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率： } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約20年}}{(\text{約5年} + \text{約20年})} \times (1-0.05) = 0.77 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ウ＝ア×イ
1	13,030,000	× 0.70	法定地上権	= 9,120,000

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。

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) カ＝ (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	13,030,000	－ 9,120,000		× 1.0	× 0.8	= 3,130,000
2	16,500,000	＋ 9,120,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 20,500,000
一括価格(合計)						23,630,000

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。

以 上

令和 7 年（ケ） 第 140 号
令和 7 年 8 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 4 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,760,000 円
物件2（建物）	金 17,760,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日野市南平二丁目 |
| | 地 番 | 40番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日野市南平二丁目40番地13 |
| | 家屋 番号 | 40番13の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.47平方メートル |

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）

位 置 ・ 交 通	京王線「南平」駅の南東方、道路距離約1.2km(徒歩約15分)、「高幡不動」駅方面行きの最寄バス停から徒歩約4分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、北野街道の南東方、多摩動物公園の北西方に位置する住宅地域である。南西向き急傾斜の丘陵地において戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域が形成されている。	
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% なし 第1種高度地区(高さの最高限度:10m) 日影規制(一) 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例(丘陵地景観基本軸) 都立多摩丘陵自然公園(普通地域)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	146.64㎡ 長方形 間口約8.5m、奥行約17.5m 宅盤面は概ね平坦であるが、本件土地北西側の幅約2mの範囲は高低差約5～6mを下る法地で擁壁が築造されている。(詳細は特記事項欄①を参照) 法務局備付の地積測量図(平成30年2月作製)が存する。
接面道路の状況等	南東側が幅員約4mの舗装道路(建築基準法第42条1項5号に該当)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地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 都 市 ガ ス 下 水 道	有り 有り 有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年頃から平成20年頃までは戸建住宅の敷地として利用され、平成27年頃、平成30年頃は未利用地であったことが確認された。	

特 記 事 項	① 擁壁の安全性、建物の再建築等について 北西側の擁壁については、都市計画法、旧宅地造成等規制法及び建築基準法上の検査済証の確認はできなかったため、その構造上の安全性、耐震性については不明である。本件土地における建物の建替えに際しては、東京都建築安全条例第6条(がけ条例)による制限を受けるが、北西側擁壁の安全性が不明であるため、建物の建築にあたっては、想定以上の対策費用が生じる可能性があり、留意が必要である。詳細については日野市建築指導課に相談を要する。 ② 日野市ハザードマップ(令和5年3月)によると、本件土地は該当しないが、東方近隣が急傾斜地の崩壊の危険があるとされる土砂災害警戒区域(通称イエローゾーン)及び土砂災害特別警戒区域(通称レッドゾーン)に該当しており、留意が必要である。また、正確な位置は不明であるものの、本件土地付近において、平成20年8月に集中豪雨によるがけ崩れの被害があった履歴がある。(日野市災害履歴マップによる。)
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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	令和2年5月21日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等 2階南側にルーフバルコニーあり。
現 況 床 面 積	1階： 49.68 m ² 2階： 43.47 m ² 延 93.15 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(3LDK) 1階：LDK、洗面室、浴室、トイレ等 2階：洋室3、トイレ等
品 等	中 位	
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、建物占有者が賃借権に基づき居宅として使用し、占有している。当該賃借権は契約始期を令和4年8月12日とする賃貸借契約に基づくものであり、本件不動産に設定された最先の抵当権に優先する。したがって、本件評価においては、賃借権が買受人に引受けとなるものとして評価を行った。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(令和2年5月27日)がある。 ② 2階は全体的に荷物が多く、床や壁の状態を十分に確認できなかった。室内は全体的に経年以上の目立った汚れ、摩耗、劣化、損傷等は認められなかった。 ③ 建物の外装についても特に目立った汚れ、摩耗、劣化等は認められなかった。 ④ 本件建物の南東側に建物占有者の物置(動産)が1台存する。	

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸に供されている不動産であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理性を有すると判断されるため、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格の試算

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 エ	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	101,000	× 0.88	× 146.64	× 1.00	= 13,030,000

※総額(円)については、1万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－4】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 113,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{111} & = & 101,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(南東)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。

- ・方位(南東)----- + 4 %
- ・地勢----- -15 % (法地を含むこと、隣地との高低差、検査済証が確認できない擁壁の存在等)

$$\text{相乗積} : 1.04 \times 0.85 = 0.88 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

② 物件2（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
2	230,000	× 93.15	× 0.77	= 16,500,000

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。

イ 現況延床面積 ： 登記数量による。

ウ 現 価 率 ： 対象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に判定し、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、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

残価率	5%
経過年数	約5年
経済的残存耐用年数	約20年
観察減価率	5%

$$\begin{aligned}
 & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率：} & 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{\text{約20年}}{(\text{約5年} + \text{約20年})} \times (1-0.05) = 0.77 \\
 & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

2 積算価格の判定

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、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

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	13,030,000	× 0.70	法定地上権	= 9,120,000

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。

② 積算価格

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	積算価格(円) エ=(ア±イ)×ウ	価格構成比(%) オ
1	13,030,000	－ 9,120,000		= 3,910,000	13.2
2	16,500,000	＋ 9,120,000	× 1.0	= 25,620,000	86.8
一括価格(合計)				29,530,000	100.0

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：収益還元法を併用しており、本件においては必要なし。

オ 価格構成比：積算価格に対する割合。(小数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

目的物件は賃貸に供されていることから、現行の賃貸借条件を参考とし、標準的な賃貸借契約条件を想定して収益還元法を適用する。

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定した賃貸借条件等に符合する内容が実現するものではない。

有効総収益 (円) ア	総 費 用 (円) イ	純 収 益 (円) ウ = ア - イ	還元利回り エ	収 益 価 格 (円) オ = ウ ÷ エ
2,073,378	439,800	1,633,578	9.0%	= 18,150,000

ア 有効総収益：現在収受している月額支払賃料、類似地域における同種・同用途の建物の月額支払賃料水準等を考慮のうえ、満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純 収 益：有効総収益から総費用を控除して、純収益を求めた。この場合の純収益は建物の減価償却費を控除しない償却前の純収益である。

エ 還元利回り：還元利回りは、純収益を資本還元して元本価格を求めるための利回りで、償却前の純収益に対応するものである。競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、不動産の原価性に着目して土地価格と建物価格を合算して求めたもので、供給者サイドの価格としての性格を有する。

収益価格は、現行の賃貸借条件を参考とし、標準的な賃貸借条件に基づく純収益を基に試算したもので、想定要素を含むものの、不動産の収益性を表す理論的な性格を有する価格である。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、公法的規制が厳しく収益性を追求し得る建物の規模を実現し難い地域内における戸建住宅であること等が理由と考えられる。

対象不動産は現在、賃貸に供されている不動産であるが、収益性が低いため、投資目的の需要はあまり望めない不動産であり、本来は自己利用目的の需要が中心となる不動産であることを考慮し、本件においては、積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	29,530,000円
② 収 益 価 格	18,150,000円
③ 調整後の価格	26,100,000円

2 評価額の判定

物件番号	調整後の 価格 (円) ア	価格構成 比 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務相 当額の控除 (円) オ	評価額 (円) 力= ア×イ×ウ×エ×オ
1	26,100,000	13.2	× 1.0	× 0.8		= 2,760,000
2		86.8	× 1.0	× 0.8	- 360,000	= 17,760,000
一括価格(合計)						= 20,520,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：前記Ⅰ 2 ② オ

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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。

オ 引受債務相当額の：買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。

控 除 本件においては引受債務相当額(敷金360,000円)を控除した。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「日野ー4」

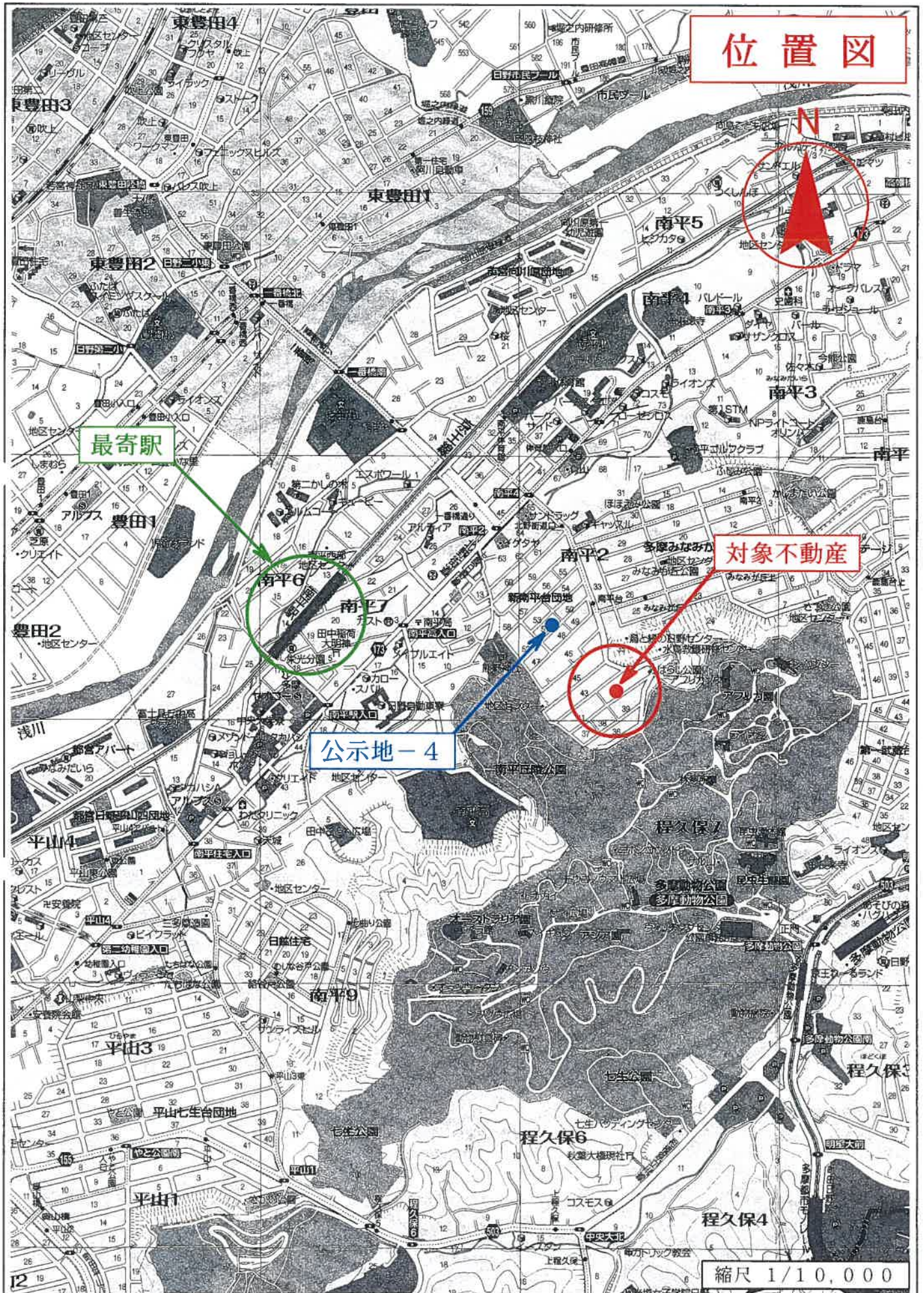
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	日野市南平2丁目51番2
1㎡当たりの価格	113,000円/㎡
地 積	165㎡
前 面 道 路 の 状 況	南東5m道路
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「南平」駅 800m
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺の土地の利用状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ北向傾斜の住宅地域

第7 附属資料

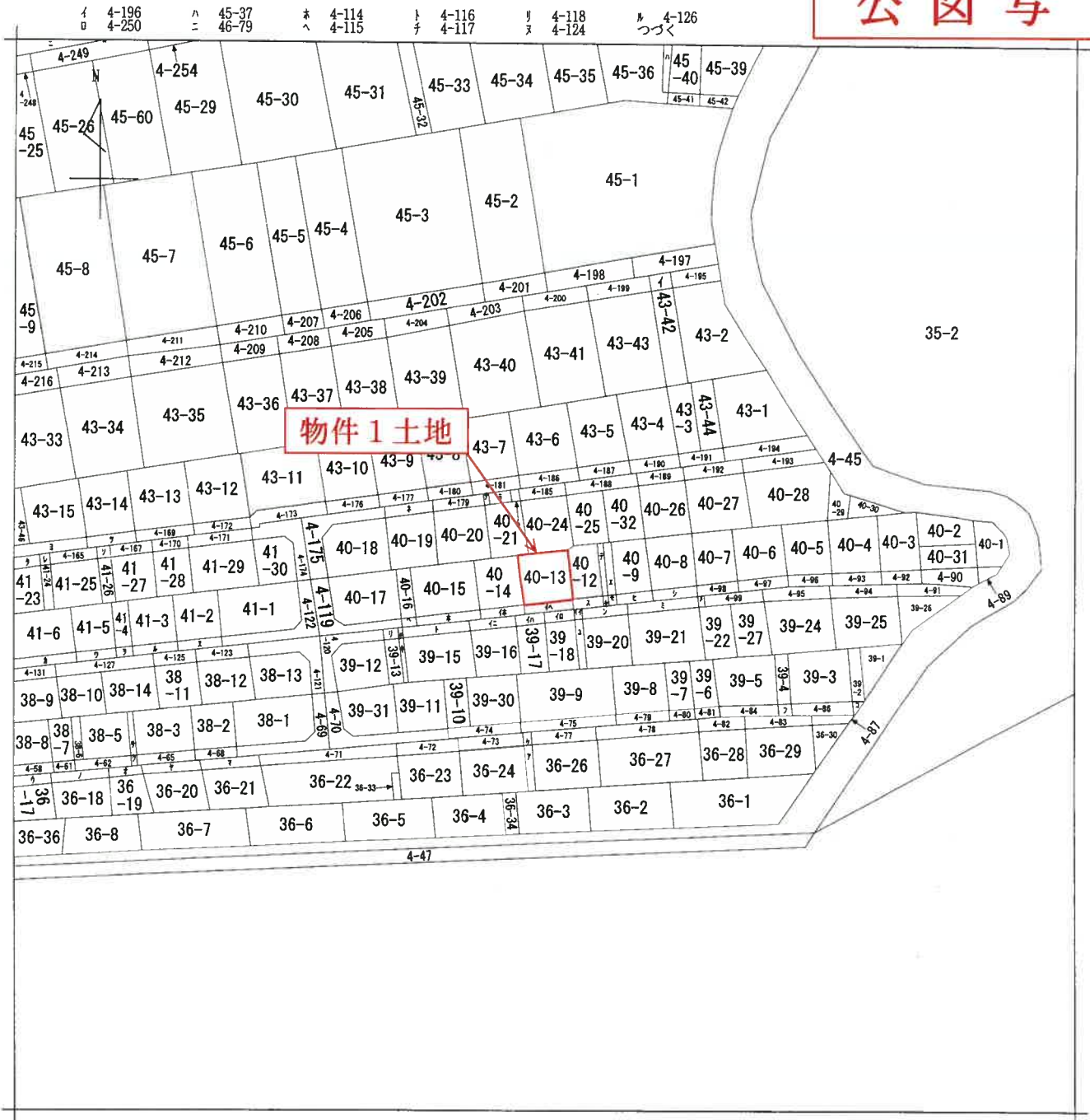
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



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。

地番区域見出
南平2丁目

請求部	所在	日野市南平二丁目			地番	40番13		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年7月1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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年7月22日

東京法務局八王子支局

請求番号: 20-1

登記官

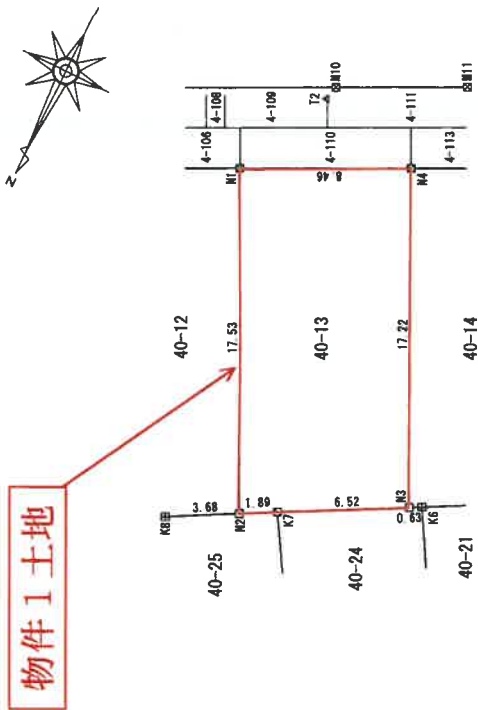
(1/2)

ヲ 4-128
ワ 4-129
カ 4-130
コ 4-161
タ 4-163
レ 4-164
ソ 4-166
ツ 4-168
ネ 4-178
ナ 4-182
フ 4-183
ム 4-184
リ 4-59
ノ 4-60
オ 4-63
ク 4-64
ヤ 4-66
マ 4-67
ケ 4-76
フ 4-85
コ 4-88
エ 40-10
テ 40-11
ア 36-25
サ 38-4
キ 39-14
ユ 39-19
メ 4-100
ミ 4-101
シ 4-102
ヒ 4-103
モ 4-104
セ 4-105
ス 4-106
ン 4-107
イ 4-108
ロ 4-109
ハ 4-111
ニ 4-112
ホ 4-113
ヘ 4-110

地積測量図写

地 番 40番13 地 積 測 量 図

土地の所在 日野市南平二丁目



物件1土地

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	凡 例
K5	87 028	107 382	98 544	91 784	既設点石部
K7	102 825	99 764	101 822	94 098	既設点石部
K8	101 822	98 098	104 579	113 000	既設点石部
K10	98 845	92 345	81 323	104 819	既設点石部
K11	83 309	99 773	78 431	96 064	既設点石部
K2	102 825	92 345	87 028	107 382	既設点石部・既設点石部
K3	102 825	92 345	87 028	107 382	既設点石部・既設点石部
K4	83 309	99 773	84 465	92 345	既設点石部
T2	82 021	105 093	82 021	105 093	多角点
T10	78 216	92 088	78 216	92 088	多角点

座 標 求 積 表

地 番	測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
40-13	N1	87 028	107 382	2095 667112	17 538
	N2	102 825	99 764	1485 885016	1 895
	K7	101 822	98 098	-390 430040	6 524
	K3	98 845	92 345	-1718 817485	17 220
	N4	83 309	99 773	-1179 017541	8 469
			倍 面 積	293 287062	
			面 積	146 6435310	
			地 積	146 64	m ²
			坪 数	44.35	

測地系 任意座標
測量年月日 平成30年1月20日測量
近傍に基本三角点がないため
任意座標にて測量した。

製 作 者	中 請 人	縮 尺	250
-------	-------	-----	-----

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7月22日 東京法務局八王子支局

登記官

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

建物図面

家屋番号 40番13の2

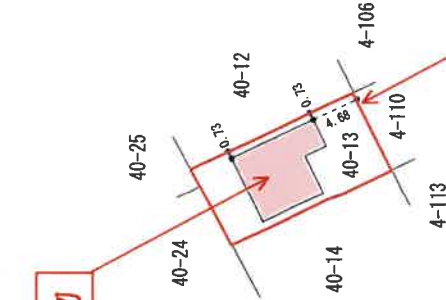
建物の所在 日野市南平二丁目40番地13

各階平面図



物件2建物

物件1土地



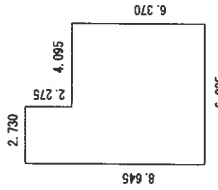
求積表

8.645 X 2.730 = 23.600850
6.370 X 4.095 = 26.085150
合計 49.686000

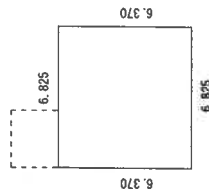
求積表

6.370 X 6.825 = 43.475250
合計 43.475250

1階



2階



床面積 1階49.68㎡ 2階43.47㎡

(単位:m)

作成者

(令和 2年 5月 21日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日: 令和2年5月26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7月22日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号: 20-3

A3をA4に縮小