

売却単位について

令和7年（ケ）第294号事件は、物件3，4，7のみの売却であり，物件1，2，5，6は売却の対象ではありませんので、ご注意ください。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 8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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 6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10月21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10月 7日 午前10時00分から 令和 8年10月 9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 9月 8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）
3, 4, 7	3,000,000 2,400,000	一括	600,000	89,719	0
3	1,590,000				
4	700,000				
7	710,000				
</					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 3 | 所 在 | 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 |
| | 地 番 | 6 3 6 3 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 9 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | | |
| 4 | 所 在 | 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 |
| | 地 番 | 6 3 8 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3. 8 3 平方メートル |
| | | |
| 7 | 所 在 | 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 8 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 3 8 0 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3. 0 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 4 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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3, 4, 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3, 4, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【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

【物件番号3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 3 | 所 在 | 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 |
| | 地 番 | 6 3 6 3 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 9 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 在 | 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 |
| | 地 番 | 6 3 8 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3. 8 3 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 8 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 3 8 0 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3. 0 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 4 8 平方メートル |



令和7年（ケ）第294号
令和8年2月13日受理
令和8年5月2日提出
（評価人：猿橋正和）

現況調査報告書 （物件3,4,7）

東京地方裁判所立川支部
執行官 佐 治 憲 彦

物 件 目 録

1 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

地 番 6350番

地 目 宅地

地 積 290.01平方メートル

2 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

地 番 6356番1

地 目 宅地

地 積 546.92平方メートル

3 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

地 番 6363番1

地 目 畑

地 積 491平方メートル

4 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

地 番 6380番1

地 目 宅地

地 積 253.83平方メートル

5 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口6350番地、6356番地1、6354番地

家屋 番号 6350番

種 類 作業所



物 件 目 録

構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 204.57平方メートル 2階 66.01平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	作業所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	48.23平方メートル
6 所 在	西多摩郡日の出町大字大久野字水口6356番地1、 6356番地2
家屋 番号	6356番1
種 類	居宅
構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 159.72平方メートル 2階 84.99平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	9.91平方メートル
7 所 在	西多摩郡日の出町大字大久野字水口6380番地
家屋 番号	6380番



物件 目 録

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 33.05平方メートル



占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐ 作業所	
■関係人 (■所有者兼占有者代表者) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	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 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	

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 物件7の建物は、債務者会社の倉庫として使用していました。現在は使用していません。 2 物件7の建物は、施錠していませんが、室内に立ち入るには、進入路確保のために草刈り作業が必要になります。 (令和8年2月27日面接聴取)
■ A (所有者)	1 物件7の建物の入口についても、本日、内部への立入調査ができるようにしてあります。 (令和8年4月24日面接聴取)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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 令和8年2月27日の調査期日において、本件建物の入口扉は複数枚の板材が立て掛けられて、完全に閉鎖されていたため、内部に立ち入ることが不可能であった。
- 3 令和8年4月24日の調査期日においては、前回調査時において、入口扉の前に立て掛けられていた複数の板材が撤去されていたので、内部に立ち入ったところ、相当量の板材等が格納された倉庫として使用されていた。
- 4 本件建物の占有状況については、関係人の陳述及び現場の使用状況から4乃至5枚目のとおり報告する。

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8年2月16日 13:18-13:26	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影 □立入調査 □図面作成 □写真撮影 ■居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和8年2月27日 12:41-13:13	物件所在地	■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■所有者Aに面接
令和8年4月24日 11:46-12:00	物件所在地	■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■所有者Aに面接
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

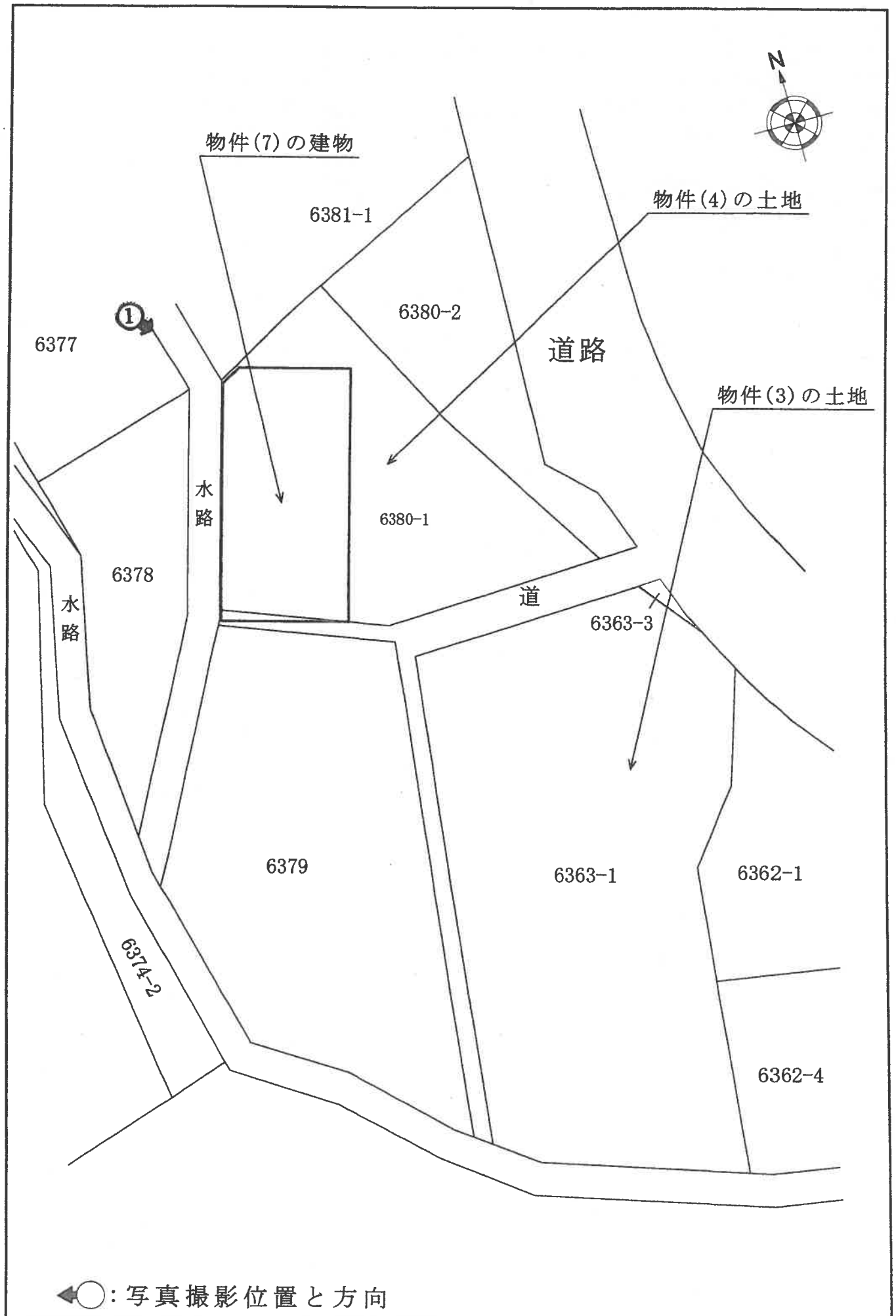
■ 令和8年2月27日
目的物件は入口扉が障害物によって、閉鎖されていたので、室内に立ち入ることができなかった
(立会人及び解錠技術者同行)。

■ 令和8年4月24日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 写真3枚添付

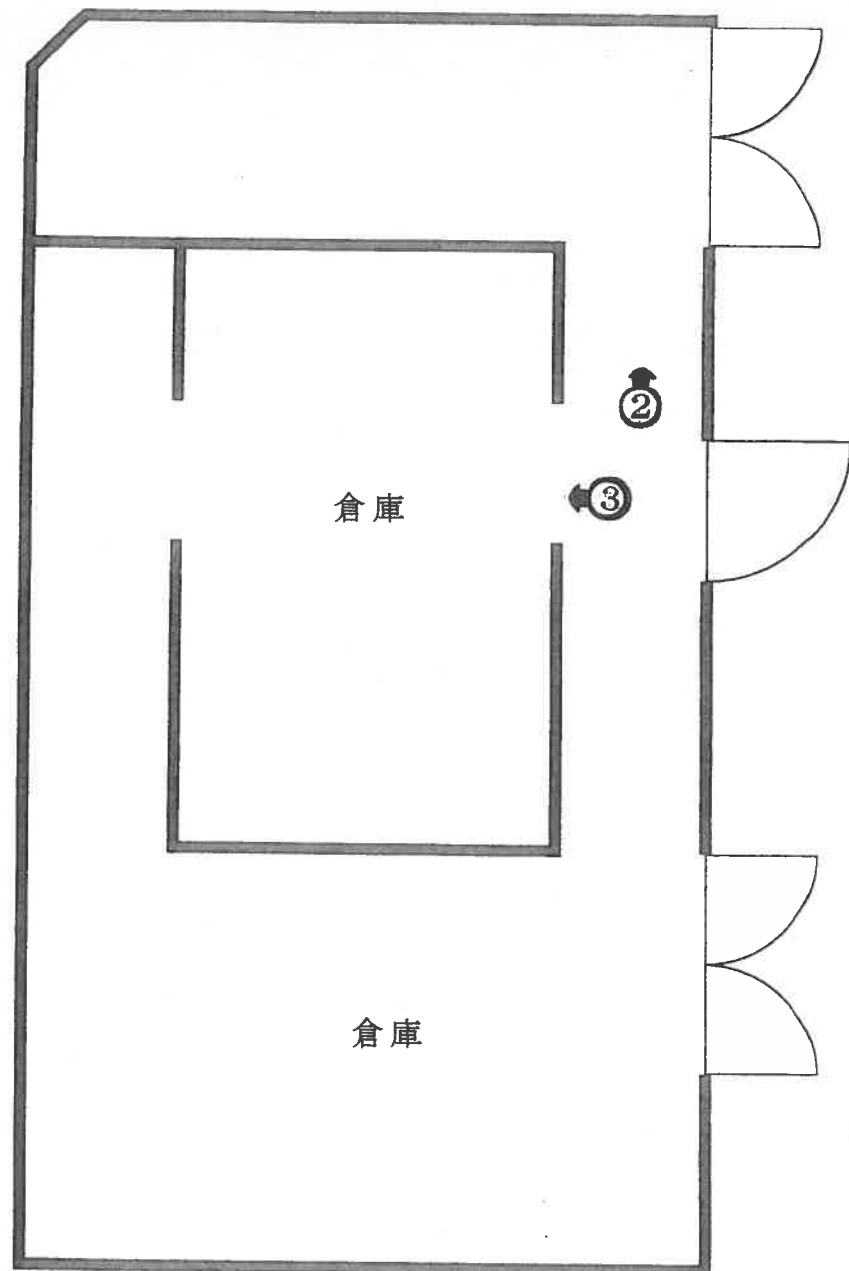
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件 (7)



現況約148㎡



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(11枚目)

令和 7 年（ケ）第 2 9 4 号

〔物件 3、物件 4、物件 7〕

令和 8 年 2 月 2 7 日 現 地 調 査

令和 8 年 4 月 2 4 日 現地再調査

令和 8 年 5 月 2 5 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 3,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 1,590,000 円
物件4（土地）	金 700,000 円
物件7（建物）	金 710,000 円

- 1 一括価格は、物件3、物件4、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4の内訳価格は、物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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。

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
3	次頁物件目録記載のとおり		地 目 : 雑 種 地
4	次頁物件目録記載のとおり		同 左
7	次頁物件目録記載のとおり		床 面 積 : 約 1 4 8 m ²
番 号	特 記 事 項		
3 4 7	市街化調整区域に所在するため、建物の建築がかなり制限される。		

物 件 目 録

1 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

地 番 6 3 5 0 番

地 目 宅地

地 積 2 9 0 . 0 1 平方メートル

2 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

地 番 6 3 5 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 4 6 . 9 2 平方メートル

3 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

地 番 6 3 6 3 番 1

地 目 畑

地 積 4 9 1 平方メートル

4 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

地 番 6 3 8 0 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 3 . 8 3 平方メートル

5 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 5 0 番地、6
3 5 6 番地 1、6 3 5 4 番地

家屋 番号 6 3 5 0 番

種 類 作業所



物 件 目 録

構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 204.57 平方メートル 2 階 66.01 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	作業所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建
床 面 積	48.23 平方メートル
6 所 在	西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6356 番地 1、 6356 番地 2
家屋 番号	6356 番 1
種 類	居宅
構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 159.72 平方メートル 2 階 84.99 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建
床 面 積	9.91 平方メートル
7 所 在	西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6380 番地
家屋 番号	6380 番



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	33.05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3及び物件4）

位 置 ・ 交 通	JR五日市線「武蔵五日市」駅の北東方道路距離約3.8km、 最寄りバス停から約250m（徒歩約3分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は日の出町役場の北西方に位置し、大久野病院の東側、 北大久野川の西側で、作業所、農家住宅のほか、農地等も見 られる都道沿いの地域である。	
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	市街化調整区域 なし — — なし 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例 ※ 東京都告示により、用途地域の指定がない区域内の建 築物については、建蔽率40%、容積率80%
画 地 の 状 況	物件3土地（雑種地）	
	地 形 間 口 ・ 奥 行 勢 地	積 状 491㎡ 略台形 間口約3.4m・奥行約30m 雑草等が繁茂しているほか、卒塔婆等が大量 に山積みされていたため、土地の状況を充分 に確認することができなかったが、概ね平坦 と推測される。歩いた感じでは、地盤があま り強くないように感じられた。
	そ の 他	法務局備付の地積測量図（令和3年8月作製） が存するほか、国土調査（平成25年）が行わ れている。
	物件4土地（宅地）	
	地 形 東 西 ・ 南 北 勢 地	積 状 253.83㎡ 不整形 東西約23m・南北約20m 雑草等が繁茂しているほか、卒塔婆等が大量 に山積みされていたため、土地の状況を充分 に確認することができなかったが、概ね平坦 と推測される。歩いた感じでは、地盤があま り強くないように感じられた。
	そ の 他	法務局備付の地積測量図（令和3年8月作製） が存するほか、国土調査（平成25年）が行わ れている。

接面道路の状況等	物件3土地は、北東側が幅員約6.4mの舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。当該都道は、現在東京都西多摩建設事務所により幅員12mに拡幅整備中である。西側及び北側は未舗装認定外町道（建築基準法上の道路には該当しない）に接面する。南側は公団上水路に隣接しているが、現況水路は確認できなかった。 物件4土地は、南側が未舗装認定外町道（建築基準法上の道路には該当しない）に接面する。西側は公団上水路に隣接しているが、現況水路は確認できなかった。現況は建築基準法上の道路に接面しない無道路地であるが、上記のとおり東側都道が道路法により用地買収を行いながら拡幅整備を行っており、物件4土地の東側隣接地6380番2は、同事業により東京都が令和3年に物件4土地の所有者から買収した土地である。東京都西多摩建設事務所及び東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課で確認したところ「建築基準法第42条第1項第1号に該当する部分は現状の道路部分であり、建替え等を行う際には、道路拡幅事業の協力をしてもらっていることから、東側隣接地6380番2を含めて建築確認を申請すること等により、建築は可能であろう」とのことであった。（東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課等で確認を要す） 未舗装認定外町道は、物件3及び物件4の土地と一体利用されており、境界等は確認できなかった。日の出町役場建設課で確認したところ、認定外町道の占用許可は取得されていなかった。今後も占用使用する場合は払い下げ等の手続きが必要となる可能性があるため注意を要する。東側都道は南方へ緩傾斜している。	
土地の利用状況等	物件3土地は、登記簿地目は畑であるが、資材置場として利用されている。農用地区域外の農地で、日の出町役場農業委員会からの回答によると「農地法の転用許可等が必要であるが許可を得ていない現況非農地で、現状回復命令を行わない土地」とのことである。 物件4土地は、物件7建物の敷地及び資材置場として利用されている。 （建物の配置は現況調査報告書（土地・建物位置関係図）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	無し（※） 無し 無し（※） （※）後記「特記事項」参照
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57年及び同62年当時、物件3土地は畑等であり、物件4土地は物件7建物と推測される倉庫等が確認された。 東京都多摩環境事務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

- 市街化調整区域に所在するため、建物の建築がかなり制限される。
東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課で確認したところ、都市計画法第43条第1項（都条例第3条第1項第5号）の「既存宅地の建築物の許可」を受けることができる可能性のある物件は物件4土地のみであり、物件3土地については困難であるとのことであった。
従って、建替え等を行う際には、物件4土地のみを建物の敷地とする建築が可能であり、建物の用途は「第2種低層住居専用地域」に適合する建築物に原則として制限されることから注意を要する。
また、物件3土地については、都条例第3条第1項第5号の「既存宅地の建築物の許可」以外で、都市計画法第43条第1項の許可等を受ける必要があり、東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課との協議等が必要で、結果として建物を建築できない可能性があることに注意を要する。
なお、線引きされた昭和46年当時の固定資産税の評価地目は、物件3土地は山林で、物件4土地は宅地であった。物件3土地については、いわゆる「既存宅地」に該当しないものと推測される。
- 東側の都道には上・下水道の公設管が埋設されているが、現況物件3及び物件4の土地に引込みは確認できなかった。物件3及び物件4の土地の引込みについては、現在東京都西多摩建設事務所が拡幅整備中の都道の整備に併せて上・下水道の公設管の位置等も変更予定であることから、引込みにはかなり時間を要するとのことであった。（日の出町役場まちづくり課下水道係等で確認を要す）
- 物件3及び物件4の土地の間に介在する認定外町道について、日の出町役場建設課で確認したところ「介在する認定外町道（赤道）の払い下げを希望する場合は、日の出町役場建設課への申出及び協議等が必要」とのことである。
- 物件3及び物件4の土地には雑草・雑木が繁茂するほか、卒塔婆、木材等が山積みされていたことから、卒塔婆等の除去・撤去等に予想外の費用が発生する可能性が高いことから注意を要する。
- 物件3及び物件4の土地の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。
また、物件3及び物件4の土地は該当しないが、西側が隣接して土砂災害特別警戒区域に指定されている。
- 日の出町土砂災害等ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は0.1～0.5m未満の区域に該当する。

2 建物の概況及び利用状況（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46年月日不詳新築 約55年 建物の状況等を勘案した結果、経済的残存耐用年数は既に満了しており、残価率相当分の建物と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板等 亜鉛メッキ鋼板等 現し 板張り、現し 木材等が山積みされていたため確認できなかった。 特にない —
現況概測床面積	約148㎡（約114.95㎡増築）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	倉庫 倉庫
品 等	下 位	
保守管理の状況	かなり劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○新築時の建築確認済証は発行（昭和46年5月24日）されているが、検査済証は発行されていない。不交付の理由は不明。 ○簡易な建物で、木材等が山積みされていたため、室内を詳細に調査することができなかったが、屋根の一部は腐朽しており、かなり老朽化が認められる。 ○水回り等の設備はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3及び物件4（土地）

目的土地の土地価格及び建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
3	38,600	× 0.30	× 491		= 5,690,000
4		× 0.64	× 253.83	× 0.80	= 5,020,000

※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。

【基準地 日の出-4】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 34,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 38,600\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：基準地の個別的要因はない。

地 域 格 差：基準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。

〔物件3〕

- ・いわゆる「既存宅地」に該当しない登記簿地目が畑の土地 －60％（0.40）
- ・間口狭小（形状を含む） －15％（0.85）
- ・地盤が軟弱 －10％（0.90）
- ・一部が土砂災害警戒区域に指定されている －1％（0.99）

$$\text{相乗積： } 0.40 \times 0.85 \times 0.90 \times 0.99 = 0.30 \text{（小数第3位を四捨五入）}$$

【物件4】

- ・道路予定地を介して都道に接面（上・下水道の引込み等を要す）－20％（0.80）
- ・形状 －10％（0.90）
- ・地盤が軟弱 －10％（0.90）
- ・一部が土砂災害警戒区域に指定されている －1％（0.99）

相乗積： $0.80 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.99 = 0.64$ （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：物件4土地は建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、－20％と査定した。（0.80）

② 物件7（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、これに残価率を乗じて、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
7	30,000	× 約148	× 0.01	= 40,000

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 現況床面積：現況概測床面積による。

ウ 現 価 率：前記のとおり残価率相当分を1%と判断した。(0.01)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件4土地については土地利用権等価格を控除し、物件7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
4	5,020,000	×	0.50 法定地上権	= 2,510,000

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
3	5,690,000			× 0.35	× 0.8	＝ 1,590,000
4	5,020,000	－ 2,510,000		× 0.35	× 0.8	＝ 700,000
7	40,000	＋ 2,510,000	× 1.0	× 0.35	× 0.8	＝ 710,000
一括価格（合計）						3,000,000

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：市街化調整区域に所在し、物件3土地はいわゆる「既存宅地」に該当しないこと、接道状況のほか、建物の解体費や卒塔婆等の撤去費用を要すること、認定外町道が介在すること、その他の不明事項についてのリスク要因等を総合的に勘案して、市場性の減価を－65％と判定した。（0.35）

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 】

基準地「日の出－4」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	西多摩郡日の出町大字大久野字細尾3220番3
1 m ² 当 た り の 価 格	34,700円/m ²
地 積	234m ²
前 面 道 路 の 状 況	南7.3m 都道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近の状況	「武蔵五日市」駅 3.7k m
法 令 上 の 制 限	調区（40、80）
周辺の土地の利用の現況	一般住宅、農家が見られる都道沿いの住宅地域

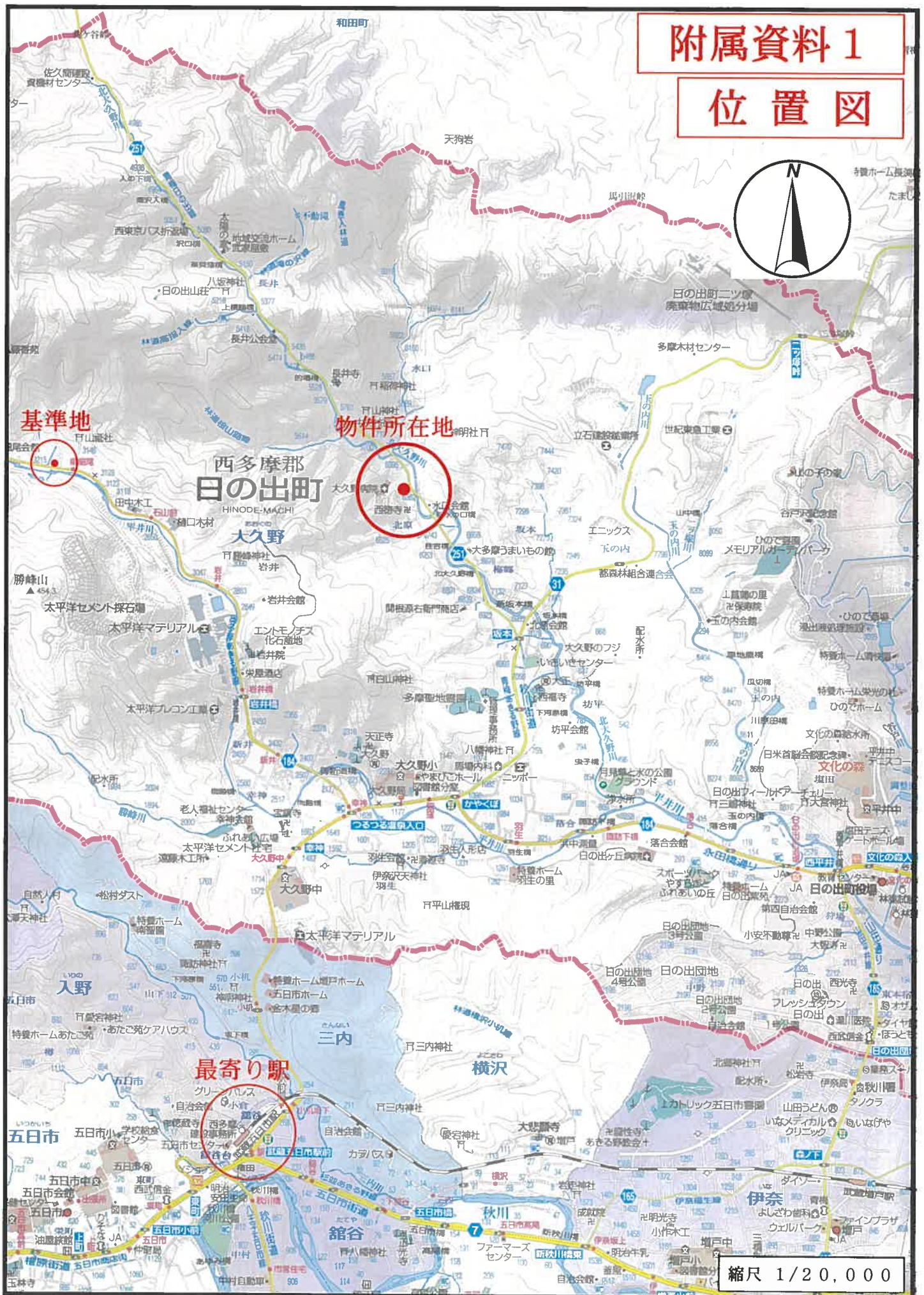
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図（法第14条第1項）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 1/20,000

附属資料 2



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(louhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

大字大久野

請 部 求 分	所 在	西多摩郡日の出町大字大久野字水口					地 番	6363番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	IX	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成21年3月25日				備 付 年 月 日 (原図)	平成25年11月11日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年2月16日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：17-5

(1/1)

A 3をA 4に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

附属資料 3 地積測量図写

地 番 (A) 6363-1
(B) 6363-3

土地の所在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

求 積 表

地番 符号	(A) 6363-1	底辺	高さ	借面積
①		15.701	2.019	31.700319
②		16.894	0.919	15.341786
③		18.979	2.436	46.232844
④		20.026	6.083	121.818158
⑤		20.563	4.900	100.788700
⑥		27.544	14.551	400.792744
⑦		19.522	3.047	59.483534
⑧		18.818	4.137	77.850066
⑨		14.381	6.286	90.398966
⑩		10.655	2.411	25.689205
⑪		10.687	0.499	5.332813
⑫		10.800	0.686	7.408800
合 計				982.807935
合 計面積				491.4039675
合 計地積				491.40 m ²

地番 符号	(B) 6363-3	底辺	高さ	借面積
①		2.330	0.778	1.812740
②		2.836	0.371	1.052156
③		1.945	0.262	0.509590
合 計				3.374486
合 計面積				1.6872430
合 計地積				1.68 m ²

総合計面積 493.0912105 m²

座 標 一 覧 表

点 名	X 座標	Y 座標	備 考
BK13348	-26840.877	-54076.633	7 53777杭
BK13347	-26840.971	-54091.600	7 53777杭
BK13572	-26868.270	-54095.272	7 53777杭
BK2431	-26870.257	-54092.774	7 53777杭
BK7014	-26873.270	-54084.786	7 53777杭
BK3275	-26874.027	-54082.465	測み
BK2432	-26874.269	-54082.004	木杭
BK13196	-26874.492	-54081.341	計測点
BK2433	-26863.784	-54079.932	測み
BK2434	-26857.311	-54079.116	7 53777杭
BK13204	-26853.427	-54075.918	7 53777杭
BK13199	-26847.390	-54073.739	鉄
BK7574	-26842.510	-54076.073	7 53777杭
RP27	-26840.884	-54077.742	鉄
RCE 3-2	-26843.182	-54076.052	7 53777杭
RP28	-26844.265	-54075.234	鉄
BK7564	-26806.490	-54073.322	37777-1杭
PRK5890	-26857.792	-54065.504	37777-1杭
SS111-6	-26822.262	-54073.398	金属標
W298.5	-26847.367	-54073.721	測量標
W2985-2	-26873.912	-54083.251	木杭

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。
(東京法務局西多摩支局管轄)
令和 8 年 2 月 16 日 東京法務局 町田出番所

登記官

A3をA4に縮小

作 製 者

令和 3 年 8 月 20 日作製

申 請 者

1/250

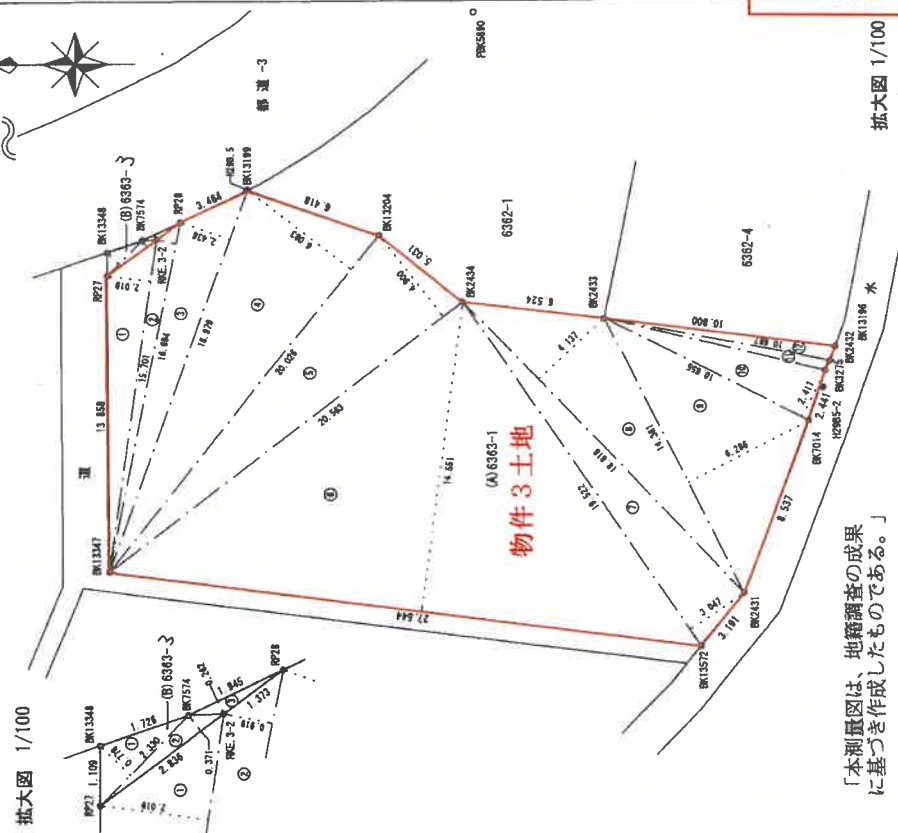
「本測量図は、地籍調査の成果に基づき作成したものである。」

測 地 系	任意座標系
測量年月日	令和 3 年 7 月 13 日

拡大図 1/100



拡大図 1/100



物件 3 土地

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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和3年2月16日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 6380 (A)6380-1 (B)6380-2

土地の所在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
(A)6380-1			
①	8.403	2.548	21.410844
②	18.214	5.398	98.313172
③	18.214	4.614	84.033396
④	17.143	8.126	139.304018
⑤	14.020	2.615	36.662300
⑥	12.107	6.207	75.148149
⑦	13.040	4.048	52.785920
合計			507.665789
合計面積			253.834895
合計地積			253.83 m

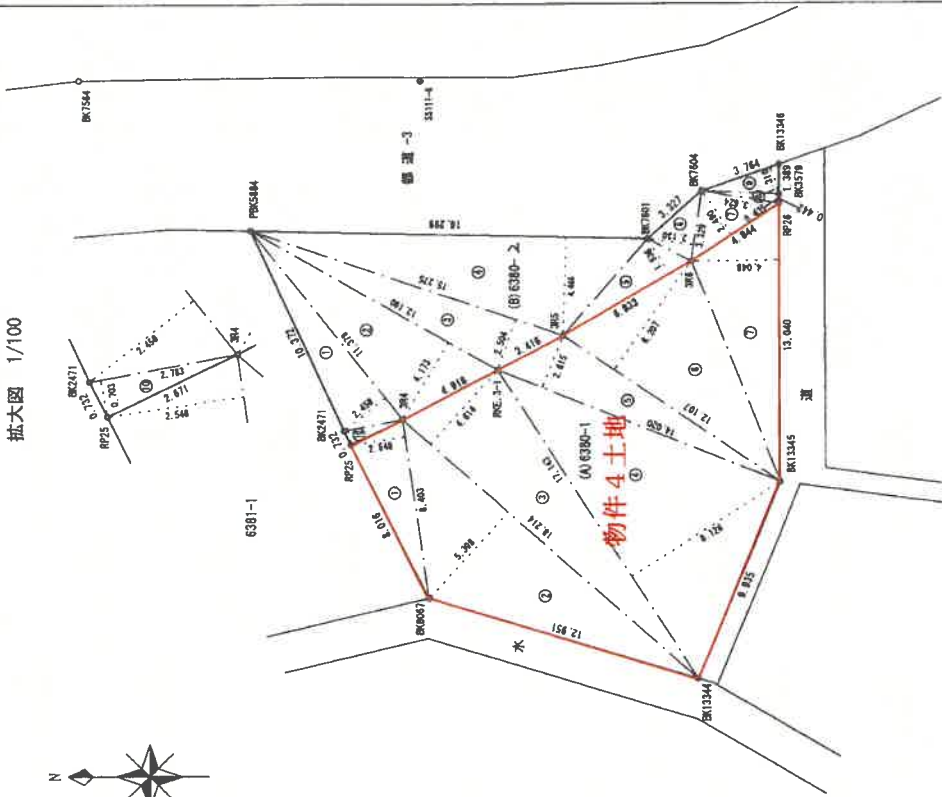
地番	底辺	高さ	倍面積
(B)6380-			
①	11.379	2.459	27.980961
②	13.190	4.173	55.041870
③	15.275	2.504	38.248600
④	18.299	4.655	85.181845
⑤	6.833	1.936	13.228688
⑥	3.329	2.130	7.090770
⑦	4.844	2.490	12.061560
⑧	3.624	0.435	1.576440
⑨	3.764	1.316	4.953424
⑩	2.783	0.703	1.956449
合計			247.320607
合計面積			123.660305
合計地積			123.66 m

総合計面積 377.4952030 m

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
PK5884	-26814.434	-54080.365	プレート
BK2471	-26818.763	-54089.791	プレート
BK8067	-26822.704	-54097.602	鉄
BK13344	-26835.078	-54101.426	アミナツチ杭
BK13345	-26838.845	-54092.232	アミナツチ杭
BK3579	-26838.760	-54078.750	鉄
BK13346	-26838.751	-54077.561	鉄
BK7604	-26835.190	-54078.581	アミナツチ杭
BK7601	-26832.728	-54080.820	鉄
RP25	-26819.093	-54090.445	アミナツチ杭
3R4	-26821.500	-54089.285	アミナツチ杭
RCE-3-1	-26825.845	-54086.981	計算点
3R5	-26828.863	-54085.380	計算点
3R6	-26834.732	-54081.879	計算点
RP26	-26838.763	-54079.192	鉄
BK7564	-26806.490	-54073.322	アミナツチ杭
PK5890	-26857.792	-54065.504	アミナツチ杭
SS111-6	-26822.262	-54073.398	変換点
H296.5	-26847.367	-54073.721	測量点

拡大図 1/100



「本測量図は、地籍調査の成果に基づき作成したものである。」

測地系 任意座標系
測量年月日 令和3年7月13日

作製者

申請者

令和3年8月20日作製

1/250

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
 (東京法務局西多摩支局管轄)
 令和8年2月16日 東京法務局町田出張所 登記官

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 6380

建物の所在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口6380番地

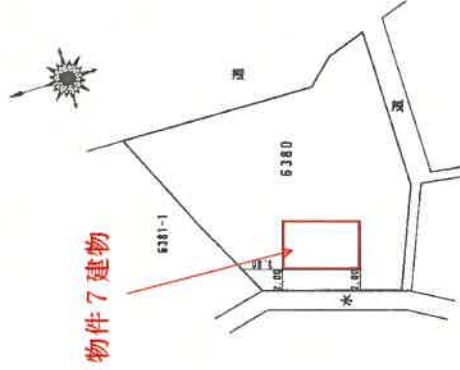
各階平面図

平面図



求積表

機	×	縦	=	計
①	4.545	×	7.272	= 33.051240
床面積				33.05㎡



※6380番は分筆されている。また、物件7建物には未登記増築部分がある。

作成者

平成23年12月14日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物図面・各階平面図写

附属資料 4