

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）
1, 2	6, 810, 000 5, 448, 000	一括	1, 362, 000	41, 498	11, 755
1	5, 080, 000				
2	1, 730, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下平井

地 番 1092番2

地 目 宅地

地 積 146.70平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下平井1092番
地2

家屋 番号 1092番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 60.01平方メートル

2階 38.92平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

床 面 積 約10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 8年 6月23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, 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1】

東側部分及び南側部分の一部は自動販売機設置場所として使用されている。

【物件番号2】

本件共有者A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 西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下平井

地 番 1092番2

地 目 宅地

地 積 146.70平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下平井1092番地2

家屋 番号 1092番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 60.01平方メートル

2階 38.92平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

床 面 積 約10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7年(ケ)第198号
令和8年3月31日受理
令和8年5月14日提出
(評価人: 大和田公一)

現況調査報告書

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平井字三吉野下平井
地 番 1092番2
地 目 宅地
地 積 146.70平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下平井1092番
地2
家屋 番号 1092番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 60.01平方メートル
2階 38.92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)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 東側部分	☐ 全部 ☒ 南側部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ユカ	☐ 債務者 ☒ 株式会社ユカ
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 自販機設置場所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 自販機設置場所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐ ()) ☒ 文書 (☒ 自動販売機設置契約書)	☐ 陳述 (☐ ()) ☒ 文書 (☒ 自動販売機設置契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成 2 8 年 7 月 2 2 日	令和 6 年 2 月 2 0 日
最初の契約等	契約日	平成 2 8 年 7 月 2 2 日	令和 6 年 2 月 2 0 日
	期間	平成 2 8 年 7 月 2 2 日から ☒ 令和元年 7 月 2 1 日まで 3 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6 年 2 月 2 0 日から ☒ 令和 9 年 2 月 1 9 日まで 3 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	令和 7 年 7 月 2 2 日から ☒ 令和 1 0 年 7 月 2 1 日まで 3 年間 ☐ 期間の定めなし	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 (☒ 亡 C)	☒ 共有者 A ☐ その他 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 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		毎月売上額の 1 8 % が貸主に入金されている	毎月売上額の 1 0 % が貸主に入金されている
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	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 私は、本物件の共有者です。 2 本件建物は、私が住居として使用しています。それ以外に使用する者はいません。 3 「日の出運転代行」とは、亡くなった夫のCが個人事業として経営していたときの屋号です。当時の事務所がそのまま残っています。 4 敷地内に自動販売機が設置されているのは、息子がやっている事で、私にはわかりません。 (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 本件建物の占有状況については、表札、介護保険負担割合証の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

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4月8日 11:05-11:15	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4月24日 13:05-13:30	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 ☒ 共有者Aに面接
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

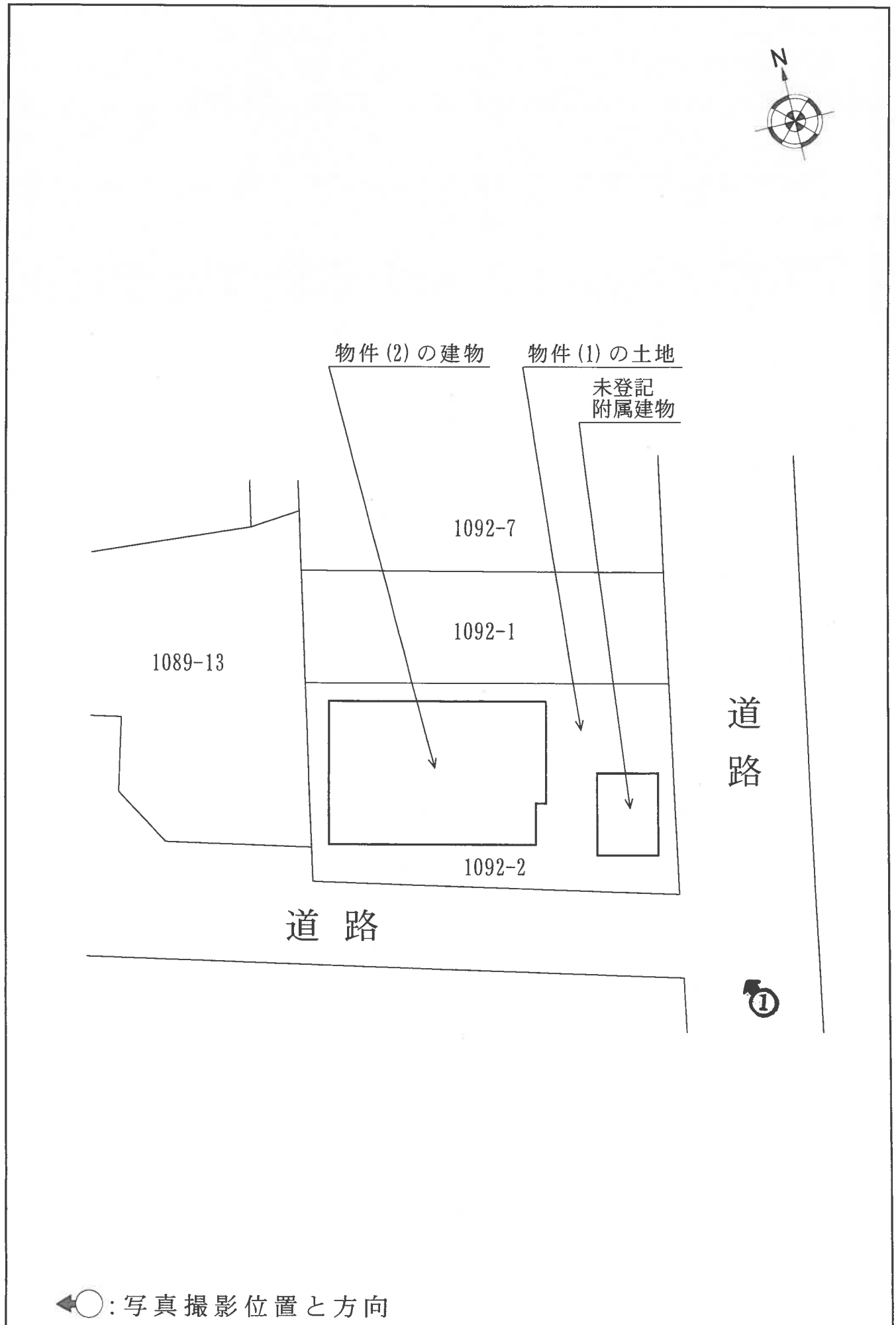
☒ 令和8年4月24日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

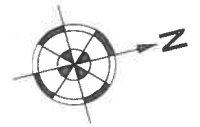
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

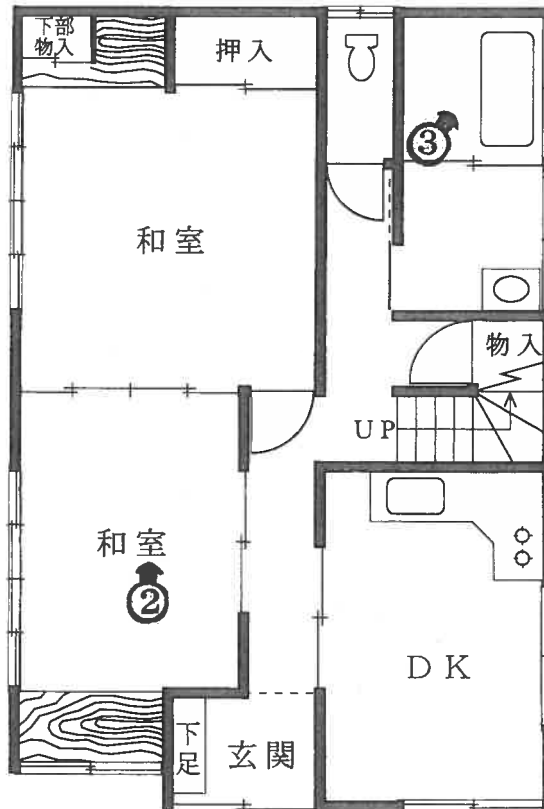
☒ 写真3枚添付

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



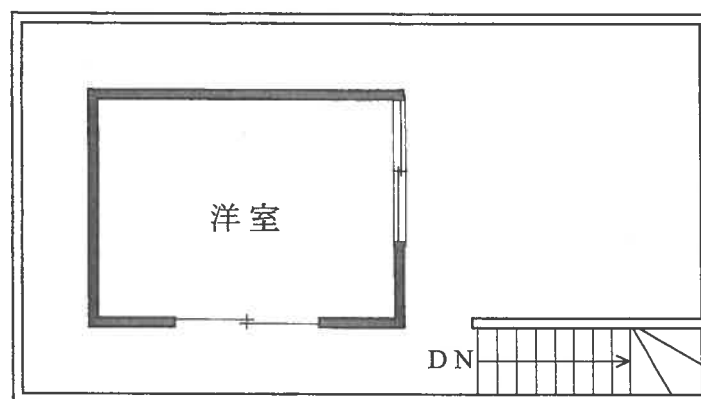


1 階

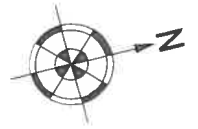


未登記
附属建物

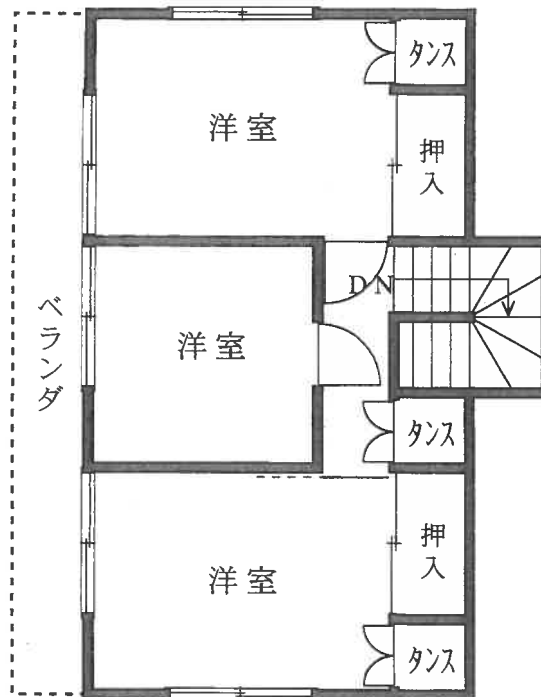
高床式
1階約10㎡



◀○: 写真撮影位置と方向



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第198号
令和8年4月24日現地調査
令和8年6月 3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 大 和 田 公 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,080,000円
物件2（建物）	金 1,730,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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、民事執行法第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		【附属建物】 家屋番号 : 未登記 種 類 : 事務所 構 造 : 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺高床式平家建 床 面 積 : 約10㎡
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下平井

地 番 1092番2

地 目 宅地

地 積 146.70平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下平井1092番
地2

家屋 番号 1092番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 60.01平方メートル
2階 38.92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

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	J R 五日市線「武蔵引田」駅の北方約1.5km（道路距離、以下同じ）、徒歩約19分、最寄りバス停まで徒歩約4分に位置する。また、圏央道「日の出インターチェンジ」からは、北西方約1.4kmに位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。 小学校、コンビニエンスストア、ショッピングモール、病院、郵便局等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。	
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% 指定なし（法第22条区域） 第1種高度地区、建築物の高さの限度10m、日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域、航空法 東京都景観条例（一般地域）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	146.70㎡（登記地積）…地積測量図は存しない。 ※ 上記地積は、平成元年の国土調査による成果に基づく地積である。 ほぼ長方形 間口約9.5m、奥行約16m ほぼ平坦 敷地東側の高床式基礎下部に駐車スペースが存する。
接面道路の状況等	東側で幅員約6mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号、同第42条1項2号が重複）と、南側で幅員約3.6mの舗装町道（建築基準法非該当）と、いずれもほぼ等高に接面する現況角地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件1土地は、物件2建物及び附属建物（未登記）の敷地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」のとおり。 ・ 敷地内には自動販売機が設置されている。占有権原等の詳細は、現況調査報告書3枚目のとおり。	
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	あり なし ※特記事項②参照 なし ※特記事項③参照

土地の履歴等	物件1土地は、開発許可を受けて整備された区域内に存する（詳細は、特記事項①参照）。国土地理院の過去の航空写真によると、昭和54年頃は宅地開発による造成中、それ以前の昭和49年頃は原野等と見受けられる。 また、閉鎖登記簿等による地歴調査では、過去の所有者において、土壌汚染の端緒はみられない。
特記事項	① 物件1土地は、昭和53年～55年にかけて宅地造成された開発区域に隣接し、東側町道は開発道路として整備されているが、開発登録簿調書によると、物件1土地は当時、宅地として整備されず「未利用地」として残されている。その後、昭和58年に、当該未利用地のうち物件1土地の西側区域の宅地開発が行われたが、物件1土地は、この開発区域からも外れている。 ② 前面道路沿いには、簡易ガス（集中プロパン）の本管埋設があるが、物件1土地への引き込みはなく、個別にプロパンガスを利用している。 ③ 公共下水道本管については、前面道路に埋設済みで、物件1の敷地内にも公共枅が設置されているが、日の出町まちづくり課下水道係によると、物件1土地における当該公共枅への接続、下水道使用の届出記録はなく、浄化槽を使用している可能性があるとのこと。 敷地内には下水道公共枅のほかに、別のコンクリート蓋が存したが、浄化槽の有無については不明である。なお、下水道使用の届出がないまま、下水道公共枅に接続し、下水道を使用している場合には、無断使用として下水道法違反となる。いずれにせよ、詳細については専門業者による調査が必要となり、不測の費用負担が生じる可能性もあるため、留意を要する。 ④ 日の出町土砂災害等ハザードマップによると、物件1土地の東側町道沿いの一部に浸水想定がある。実際の浸水履歴については、日の出町には記録がない。 東京都の水害リスク情報システムの浸水実績図上は、物件1土地の浸水履歴はない。

2 建物の概況及び利用状況 (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	昭和56年6月26日新築 約45年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦・スレート葺 モルタル吹付け等 塗壁、クロス貼り、板張り等 合板、化粧ボード張り等 畳、フローリング(寄木調)、CFシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ等 ※設備の動作確認は行っていない。 2階南側にベランダがある。
床面積(現況)	1階 2階 延べ	60.01 m ² 38.92 m ² 98.93 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 5DK 〔1階〕和室(2)、DK、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(3)等
品 等	中位	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	・建物共有者Aが本建物を居宅として占有している。 ・占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	① 物件2建物とみられる建築確認済証の発行記録(昭和56年3月)が存するが、建築面積、延べ面積が物件2とは大きく異なっている。また、検査済証の発行記録はなく、物件2建物の遵法性は確認できなかった。 なお、上記、確認済証は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前の旧耐震基準の時代に発行されている。 ② 建物外部は、過去に修繕が行われた形跡はあるが、外壁にはクラックの跡が多数観察されたほか、基礎や土間コンクリートにもクラックが認められた。また、戸袋や軒先などの木部の腐食、屋根の劣化等が観察された。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 室内は、1階和室の天井や壁に雨漏り跡や白カビの付着が観察され、床の緩みも認められた。建物共有者Aによると、雨漏りは改善されていないとのことである。 2階はクロスの汚れや剥離、内壁の損傷、フローリングの色褪せや汚れ、建具の劣化等が観察された。 水廻りについては、浴室やトイレは改装されており、設備は比較的新しい状態であったが、トイレのドアは建付けが悪く、完全に閉まらない。また、台所については、設備や内装等の老朽化が目立つ状態であった。 ④ 物件2建物は、建築年からすると建材にアスベストが使用されている可能性を完全に否定することができないが、アスベストについては、専門調査会社による調査を行わなければ詳細は分からないため留意を要する。																														
特 記 事 項 〔附属建物(未登記)〕	※ 物件2建物以外に、未登記附属建物が存し、その概要は下記のとおりである。 〔附属建物(未登記)〕 <table border="0"> <tr> <td>種 類</td><td>事務所</td></tr> <tr> <td>構 造</td><td>木・鉄骨造高床式平家建</td></tr> <tr> <td>仕 様</td><td>屋根：亜鉛メッキ鋼板葺</td></tr> <tr> <td></td><td>天井：ボード等</td></tr> <tr> <td></td><td>内壁：クロス貼り等</td></tr> <tr> <td></td><td>床：CFシート</td></tr> <tr> <td></td><td>注) 水廻り設備は設置されていない。</td></tr> <tr> <td>床 面 積</td><td>約10㎡</td></tr> <tr> <td>品 等</td><td>低位</td></tr> <tr> <td>保守管理の状況</td><td>劣る</td></tr> <tr> <td></td><td>○ 建物は、内外装とも老朽化・劣化しており、天井には雨染みのような汚れも観察された。</td></tr> <tr> <td></td><td>○ 高床式基礎部分は、塗装の剥離や鉄部の錆が観察された。</td></tr> <tr> <td>建 築 時 期</td><td>不詳</td></tr> <tr> <td>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等</td><td>建築時期が不詳であるが、建物の観察結果から、経済的残存耐用年数を既に経過しているものと判定した。</td></tr> <tr> <td>そ の 他</td><td>多摩建築指導事務所建築指導第三課で調査したところ、附属建物の建築確認、完了検査の記録は見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。</td></tr> </table>	種 類	事務所	構 造	木・鉄骨造高床式平家建	仕 様	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺		天井：ボード等		内壁：クロス貼り等		床：CFシート		注) 水廻り設備は設置されていない。	床 面 積	約10㎡	品 等	低位	保守管理の状況	劣る		○ 建物は、内外装とも老朽化・劣化しており、天井には雨染みのような汚れも観察された。		○ 高床式基礎部分は、塗装の剥離や鉄部の錆が観察された。	建 築 時 期	不詳	経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築時期が不詳であるが、建物の観察結果から、経済的残存耐用年数を既に経過しているものと判定した。	そ の 他	多摩建築指導事務所建築指導第三課で調査したところ、附属建物の建築確認、完了検査の記録は見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。
種 類	事務所																														
構 造	木・鉄骨造高床式平家建																														
仕 様	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺																														
	天井：ボード等																														
	内壁：クロス貼り等																														
	床：CFシート																														
	注) 水廻り設備は設置されていない。																														
床 面 積	約10㎡																														
品 等	低位																														
保守管理の状況	劣る																														
	○ 建物は、内外装とも老朽化・劣化しており、天井には雨染みのような汚れも観察された。																														
	○ 高床式基礎部分は、塗装の剥離や鉄部の錆が観察された。																														
建 築 時 期	不詳																														
経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築時期が不詳であるが、建物の観察結果から、経済的残存耐用年数を既に経過しているものと判定した。																														
そ の 他	多摩建築指導事務所建築指導第三課で調査したところ、附属建物の建築確認、完了検査の記録は見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。																														

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 ウ	建付 減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	81,200円/㎡	× 1.04	× 146.70㎡	× 0.80	= 9,910,000円

※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：下記の規準価格を中心に、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 （日の出-2） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 81,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{98} & = & 81,200\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和8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(東) +2% 公示地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

地 域 格 差：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査定した。

・方位(東) +2%

・現況角地 +2%

※ 南側町道は、建築基準法上の道路ではないが、出入りの利便性、日照・通風等、居住の快適性における優位性を考慮した。

相乗積（1.02 × 1.02 ≒ 1.04）

個別格差：1.04

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価 敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-20%と判定した。

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、建物価格を求めた。

物件 番号	区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	主である建物	230,000円/㎡	× 98.93㎡	× 0.03	= 680,000円
	附属建物 (未登記)	130,000円/㎡	× 約10㎡	× 0.03	= 40,000円
物件 2 建物の価格 (主である建物と附属建物の合計)					= 720,000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 : 主である建物は登記数量、附属建物(未登記)は現況数量による。

ウ 現 価 率 : ○主である建物については、建築後約45年になる建物で老朽化している。建物の現況(内外装の劣化や損傷、雨漏り等)、建物の保守管理の状況等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、検査済証の発行記録が無く、建物の遵法性が確認できない築年数の古い中古建物の市場性等の経済的要因による減価を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。よって、残価率相当である3%をもって建物の現価率と判定した。

○附属建物(未登記)については、建築時期が不詳であるが、建物の老朽化・劣化の程度等の観察結果、遵法性が確認できない状況等を総合的に勘案し、現価率を残価率相当の3%と判定した。

○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・動向等を考慮して判定したもので、税務上の耐用年数とは一致するものではない。

	主である建物	附属建物(未登記)
残価率	3%	3%
経過年数	約45年	不詳
経済的残存耐用年数	—	—
観察減価率	—	—

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。

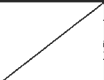
① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	9,910,000円	× 0.2	場所的利益	= 1,980,000円

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は成立しないものと解されるので、建物の構造、土地面積に対する建物の建築面積（建物敷地としての土地利用の程度）、当事者の属性等を総合的に考慮のうえ、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	9,910,000円	－ 1,980,000円		×0.8	×0.8	= 5,080,000円
2	720,000円	＋ 1,980,000円	×1.0	×0.8	×0.8	= 1,730,000円
一括価格（合計）						6,810,000円

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 : 郊外で需要が限定的である地域性、公共下水道の引込み記録がなく浄化槽が設置されている可能性、及びアスベスト使用の可能性を否定できない等の不確定要因、並びに未登記附属建物が存在し、建て替えの場合の取壊し費用が嵩む点、その他のリスク要因を考慮すると、土地建物一体として市場性の減退が生じると判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

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

[指標とした公示価格等]

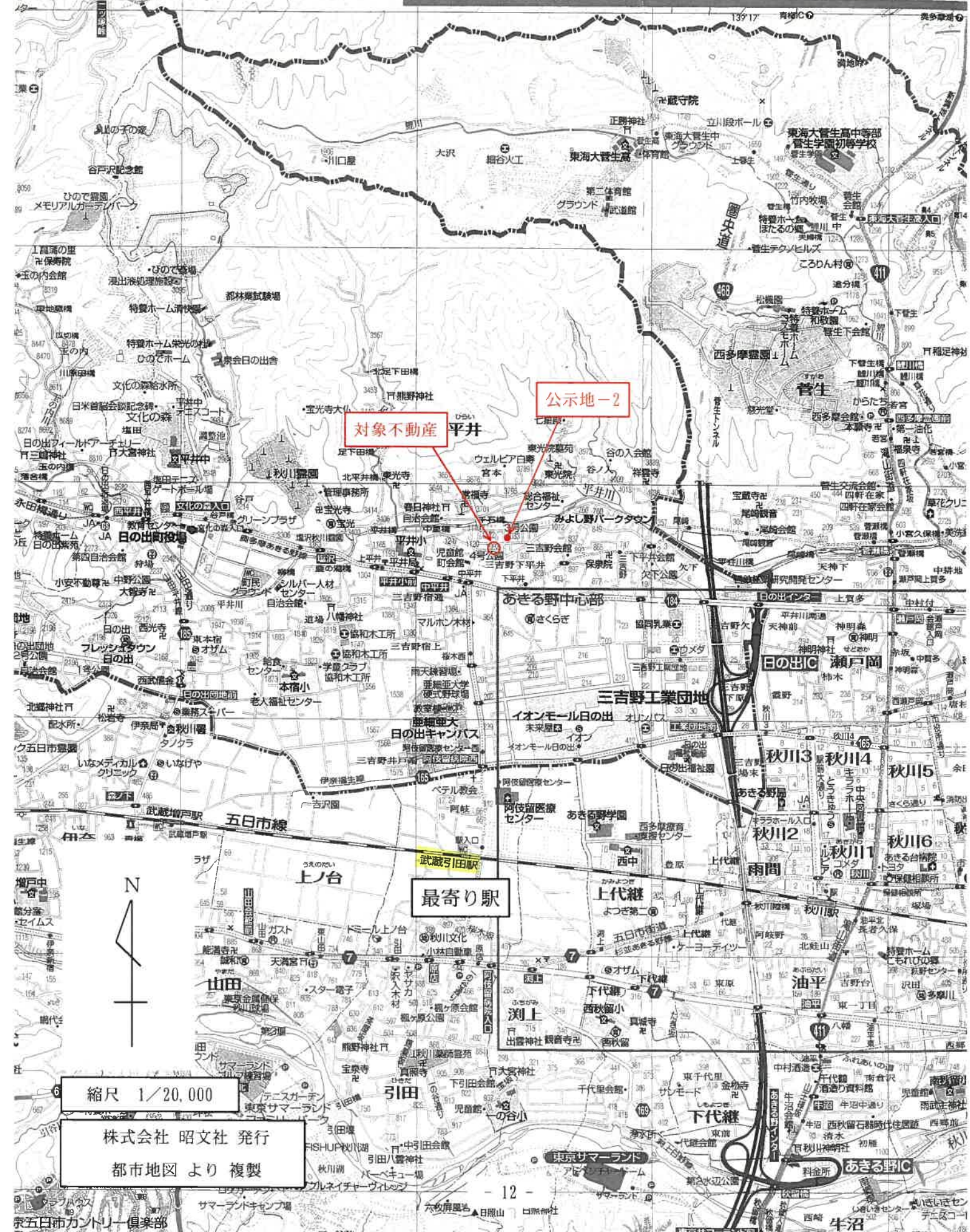
【 公示地 (日の出 - 2) 】

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下平井1058番1
1 m ² 当たりの 価 格	81,200円/m ²
地 積	132m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	東5m町道
交通施設との接近状況	「武蔵引田」駅 1,500m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上



縮尺 1/20,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

公 図 写



-50868.840 (座標値種別：図上測定)
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字平井

請求部	所在	西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下平井				地番	1092番2			
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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年3月				備付年月日(原図)			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。

令和8年4月3日
 東京法務局西多摩支局
 登記官

A3をA4に縮小

請求番号：24-1
 (1/1)

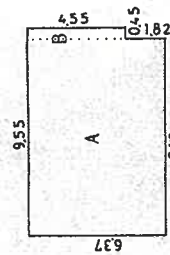
各階平面図

家屋番号 1092-2

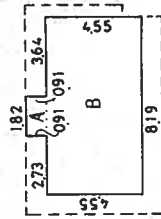
建物図面

建物の所在 西所摩郡日の出町大字三古野下平井 1092-2

1 階

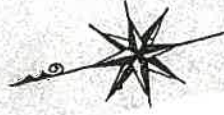


2 階



求積表(単位 m)

1 階	A	9.10	X	6.37	=	57.9670
	B	4.55	X	0.45	=	2.0475
	合計					60.0145
2 階	A	1.82	X	0.91	=	1.6562
	B	8.19	X	4.55	=	37.2645
	合計					38.9207
						床面積 38.92M ²



物件 2 建物

昭和五十六年七月三日

726079

作製者

6 月 30 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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 8 年 4 月 3 日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小