

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 場 所 令和 8 年 10 月 6 日 午前 10 時 00 分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 21 日 午前 11 時 00 分 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	18, 810, 000 15, 048, 000	一括	3, 762, 000	54, 938	16, 192
1	4, 540, 000				
2	14, 270, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日野市三沢三丁目 |
| | 地 番 | 3番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日野市三沢三丁目3番地2 |
| | 家屋 番号 | 3番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 55.06平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 7 月 9 日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 板垣正之

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】

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」にも掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日野市三沢三丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.91 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日野市三沢三丁目 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 62.10 平方メートル
2 階 55.06 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 73 号
令和 8 年 6 月 8 日受理
令和 8 年 6 月 23 日提出
（評価人———）

補 充 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

東京地方裁判所立川支部民事4部裁判官 殿

東京地方裁判所立川支部

執行官 平 良 栄一郎

現 況 調 査 補 充 報 告 書

当庁令和7年（ケ）第73号不動産競売事件について、下記のとおり報告します。

記

1 補充する事項

別紙物件目録記載の不動産に対する担保不動産競売事件について、本件債務者兼所有者Aが、令和7年8月30日に死亡した際の状況（死亡場所、死因、死亡原因等）。

2 調査の方法

令和8年6月19日 警視庁日野警察署刑事課巡査部長から聴取

3 調査の結果

（1） 警視庁日野警察署刑事課巡査部長から以下の陳述を得た

本件内容については、正式に裁判所からの調査囑託がないとお答えすることが出来ません。

4 執行官の意見

上記調査結果から、補充調査を命じられた事項については、確認をすることが出来なかったため、不明であると言わざるを得ない。

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日野市三沢三丁目 |
| | 地 番 | 3番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日野市三沢三丁目3番地2 |
| | 家屋 番号 | 3番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 55.06平方メートル |



令和7年(ケ)第73号
令和7年6月6日受理
令和7年7月1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 日野市三沢三丁目
地 番 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 9 1 平方メートル
- 2 所 在 日野市三沢三丁目 3 番地 2
家屋 番号 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 5 . 0 6 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都日野市三沢三丁目3番地の2（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			
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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (建物所有者の母)	1 Aは本件建物を家族と居宅としてのみ使用しています。 2 本件建物はリホームした状態で購入しました。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が、2階洋室の壁に穴があります。令和3年に外壁にヒビが入っていたので塗装してもらいました。 3 敷地内に電柱が設置されていますが、電力会社からの補償料はありません。 4 本件土地の境界等につき近隣との間で争いはありません。 (令和7年6月13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
(3 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 郵便受け付近の表札には A 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。B に陳述された建物の損傷を確認した。
- 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

(4 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6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6月6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6月13日 12:53-13:22	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 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

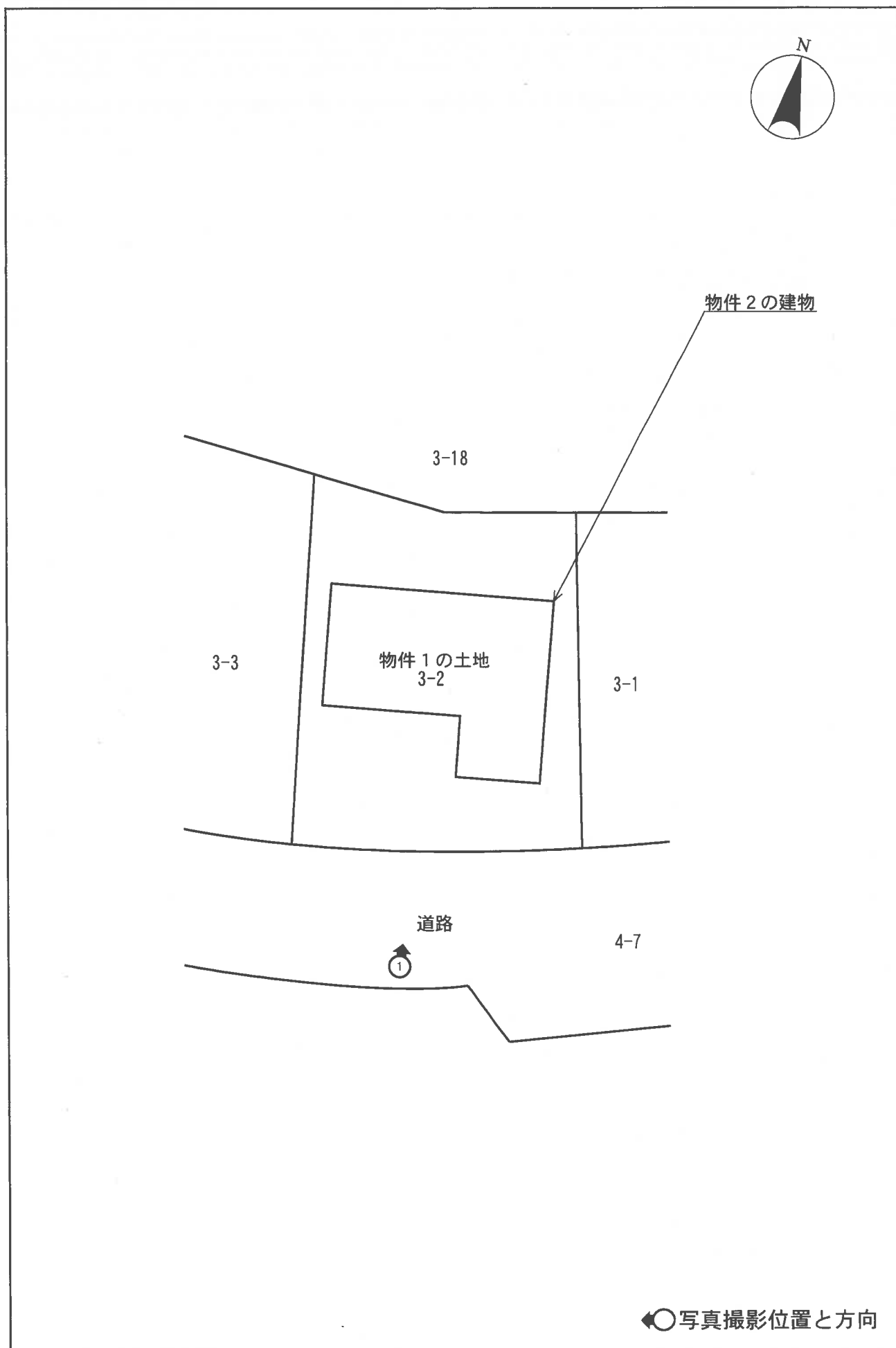
(特記事項)

☒ 令和7年6月13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 を立ち合わせ、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
(5 枚目)





1F

LDK

和室

浴室

洗面室

WC

収納

UP

下足入

1

2

出窓

出窓

1F

収納 収納 WC

DN

洋室

洋室

収納

収納 収納

洋室

ベランダ

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 7 年 (ケ) 第 7 3 号
令和 7 年 6 月 1 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 1 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,540,000 円
物件2 (建物)	金 14,270,000 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 | 日野市三沢三丁目 |
| | 地 番 | 3番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日野市三沢三丁目3番地2 |
| | 家屋 番号 | 3番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 55.06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「百草園」駅の西方道路距離約1km（徒歩約13分）、京王線「高幡不動」駅の南東方道路距離約1.1km（徒歩約14分）、多摩都市モノレール「高幡不動」駅の南東方道路距離約900m（徒歩約11分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、日野市の南東部、川崎街道の南方、西武百草園住宅の北側に位置する住宅地域である。北向き傾斜の丘陵地において中規模の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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	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 都立多摩丘陵自然公園（普通地域） 東京都景観条例（丘陵地景観基本軸） 三沢台地区地区計画区域（※1）
(※1) 三沢台地区地区計画区域の建築物等に関する事項の概要 ① 建築物の用途の制限 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。（例外あり） 1. 住宅（3戸以上の長屋を除く。） 2. 事務所兼用住宅 3. 店舗兼用住宅 4. 診療所兼用住宅 ② 建築物の敷地面積の最低限度：165㎡ ③ 壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1m以上とする。（例外あり） ④ 建築物の高さの最高限度 建築物の高さは、地盤面から9m、軒の高さは7mを超えないこととし、かつ、階数は地階を除き2以下とする。 ⑤ 垣若しくはさくの構造の制限 道路に面する垣若しくはさく（門柱を除く。）の構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、高さ1.2m以下のコンクリートブロック塀等はこの限りではない。		

画地の状況	地形・間口・奥行 地勢	182.91㎡ 略長方形 間口約13m、奥行約15～16m 本件土地宅盤面は概ね平坦であるが、南側市道より約1～2m高く、北側隣地宅盤面より5m程度高い。南側市道及び北側隣地との間にはＲＣ擁壁が築造されており、当該擁壁のものとみられる確認申請の記録は認められるものの、検査済証の交付記録は確認できなかった。なお、本件土地南西側部分は南側市道と等高な駐車場として利用されている。
	その他	法務局備付の地積測量図(昭和60年6月作製)が存する。
接面道路の状況等	ほぼ南側が幅員約6～8.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に約1～2m高く接面する中間画地。	
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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	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(昭和55年版)で調査したところ、未利用地(崖地)であったことが確認された。	
特記事項	(1) ＲＣ擁壁の安全性、建物の再建築等について ① 記録が古く、築造計画概要書の確認ができなかったため、正確な位置等の照合はできなかったものの、本件土地に築造したＲＣ擁壁のものとみられる確認申請の記録(昭和60年7月5日)は確認できた。ただ、検査済証の交付記録は確認できなかったため、ＲＣ擁壁の構造上・耐震上の安全性については不明である。(なお、本件建物の検査済証の交付記録(昭和61年3月13日)は存する。) ② 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。詳細は専門家による調査を行わないと分からないが、ＲＣ擁壁について構造上・耐震上の安全性に問題がある場合は、想定以上の対策費用が生じる可能性があるため、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) 本件土地南側中央付近に電柱が1本存する。 (3) 墓地が北東方約40mの距離と東方約50mの距離にそれぞれ存する。	

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	昭和61年3月12日新築 約39年 約7年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 セメント瓦葺 吹付仕上げ クロス貼等 クロス貼、板張り等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等 2階南側にベランダあり。
現 況 床 面 積	1階： 62.10 m ² 2階： 55.06 m ² 延 117.16 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅（5LDK） 1階： LDK、和室、洗面室、浴室、トイレ等 2階： 洋室4、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、建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(昭和61年3月13日)がある。 ② 建物所有者の母の陳述によるとリフォームされた建物を購入したとのことで、建物内部は経年に比して綺麗な状態であり、台所、浴室、洗面室、トイレ等の水廻りを含めた大幅なリフォームが行われた様子であった。 ③ 1階トイレの壁に1箇所、2階南側中間の洋室の壁に複数箇所、2階廊下の壁に1箇所、穴が開いていた。 ④ 建物所有者の母の陳述によると、本件建物購入後、建物北側外壁に複数のひび割れが見つかったため補修工事を行ったとのことであるが、ひび割れができた時期や原因は不明とのこと。	

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 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	109,000	× 0.95	× 182.91	× 1.00	= 18,940,000

※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-13】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 110,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{98} & = & 109,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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)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) ----- + 5 %
- ・地勢 ----- -10 % (道路、隣地との高低差、検査済証のない擁壁の存在等)

$$\text{相乗積} : 1.05 \times 0.90 = 0.95 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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	× 117.16	× 0.17	= 4,580,000

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、リフォームの内容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39年
経済的残存耐用年数	約7年
観察減価率	15%

$$\begin{array}{l}
 \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率： } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約7年}}{(\text{約39年} + \text{約7年})} \times (1-0.15) = 0.17 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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	18,940,000	× 0.70	法定地上権	= 13,260,000

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	18,940,000	－ 13,260,000		× 1.0	× 0.8	= 4,540,000
2	4,580,000	＋ 13,260,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 14,270,000
一括価格(合計)						18,810,000

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。

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-13」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	日野市三沢2丁目40番9外
1㎡当たりの価格	110,000円/㎡
地 積	211㎡
前 面 道 路 の 状 況	南6m市道
供給処理施設の状況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「百草園」駅 1.1km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺の土地の利用状況	中規模一般住宅が多い傾斜地の分譲住宅地域

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

N



最寄駅

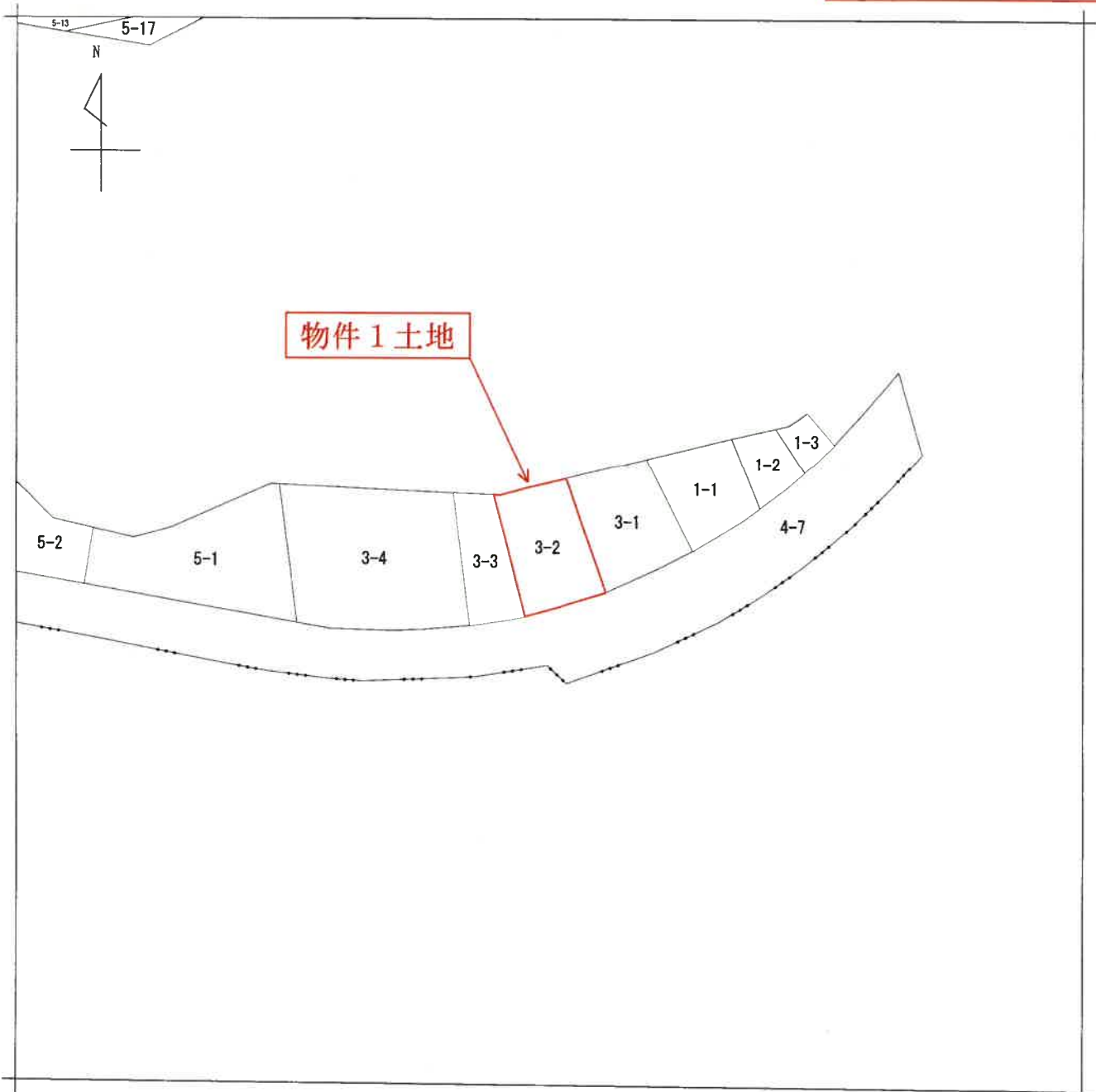
対象不動産

公示地-13

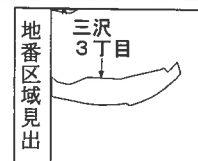
最寄駅

縮尺 1/10,000

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。



A 三沢3丁目

請求部分	所在	日野市三沢三丁目				地番	3番2			
出力縮	1/500	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。
(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年6月9日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：39-1
(1/1)

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

登記年月日：昭和60年11月19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9日

東京法務局八王子支局

登記官

地積測量図写

(2/3)

請求番号：39-2

A3をA4に縮小

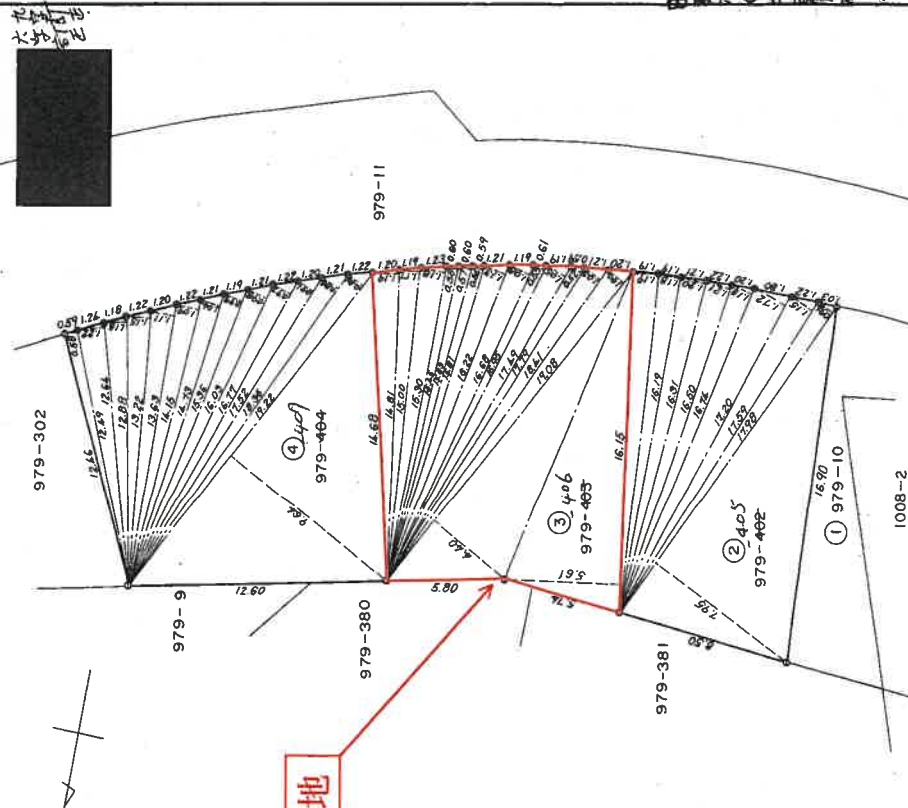
2/3

地積測量図

3.3.3.3.3-1
405-407
-405-407

地番

土地の所在
日野市三澤3丁目



境界・境界線・距離
① 境界線・境界線
② 境界線・境界線
③ 境界線・境界線

023840

単位はメートル

縮尺 1/250

申請人

(昭和60年6月5日作製)

作製者

登記年月日：昭和60年11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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年6月9日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：39-2

(3/3)

A3をA4に縮小

3-甲 3-ア, 3-1
979-10404-404
979-10404-404
979-10404-404

地 番
土地の所在
三沢3丁目

日野市三沢

1/2

三斜求積表

地番：(2) 979-402405	底辺	高さ	倍面積
	17.98	7.95	142.9410
	17.98	0.94	16.9012
	17.59	1.15	20.2285
	17.20	1.72	28.5840
	16.74	1.18	19.7532
	16.50	1.21	19.9650
	16.31	1.20	19.5720
	16.19	1.18	19.1042
	16.15	1.19	19.2185
			307.2676
			153.6330
			153.63

2/2

地番：(4) 979-404-407	底辺	高さ	倍面積
	19.22	9.64	185.2808
	19.22	0.86	16.5292
	18.86	0.86	15.7896
	17.52	0.91	15.9432
	16.77	0.97	16.2669
	16.03	0.98	15.7094
	15.86	0.99	15.2064
	14.78	1.04	15.3192
	14.15	1.09	15.4235
	13.83	1.11	15.1293
	13.22	1.15	15.2030
	12.88	1.16	14.9408
	12.64	1.22	15.4208
	12.49	0.58	7.2442
			379.4063
			189.70315
			189.70

地番：(1) 979-10	底辺	高さ	倍面積
1289.1959	526.25105	-	762.94485
			762.94

地番：(3) 979-403406	底辺	高さ	倍面積
	16.15	5.61	90.6015
	19.08	4.40	83.9520
	19.08	1.00	19.0800
	18.41	1.03	18.9623
	17.79	0.52	9.2508
	17.49	1.05	18.3645
	16.95	0.55	9.3225
	16.68	1.08	18.0144
	16.22	1.13	18.3286
	15.81	0.58	8.8536
	15.63	0.57	8.9091
	15.45	0.58	8.9610
	15.30	1.18	18.0540
	15.00	1.17	17.5500
	14.81	1.19	17.6239
			365.8282
			182.91410
			182.91

023841

1/

縮尺

申請人

作製者

(昭和60年6月5日作製)

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和61年7月17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。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和7年6月9日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：39-3

各階平面図

建物図面

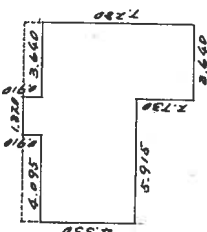
家屋番号

3-2
979-406

建物の所在

日野市三沢3丁目
三沢3丁目
979-406

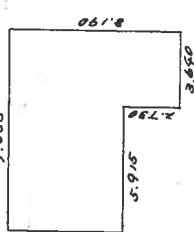
2階



床面積

1.820 x 0.910 =	1.656200
9.550 x 4.550 =	43.452500
3.660 x 2.730 =	9.987200
計	55.095900
	55.06 M ²

1階



床面積

9.555 x 5.460 =	52.170300
3.660 x 2.730 =	9.987200
計	62.157500
	62.10 M ²

物件2建物

物件1土地

道路

昭和61年七月拾

367498

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(61年7月15日作製)

作製者

A3をA4に縮小