令和　７年（ケ）第　　１８７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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　９年　１月　６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１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１３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	7,430,000 5,944,000	一括	1,486,000	40,745	14,432
1	5,180,000				
2	320,000				
3	1,930,000				
備考	規則３０条の３に基づく変更				

令和　7年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

1　所　　在　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神

地　　番　　２１６５番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２９７．５５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　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神

地　　番　　２１７５番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１８．００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

3　所　　在　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５番地３

家屋　番号　　２１６５番３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　1階　９８．７７平方メートル
2階　３７．２６平方メートル

（附属建物）

符　　号　　1

種　　類　　車庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和　7年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

床　面　積　　１４．９０平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

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　　187号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月16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1～3】
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】
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。

令和　7年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

１　所　　在　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神

　　地　　番　　２１６５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９７．５５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　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神

　　地　　番　　２１７５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．００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

３　所　　在　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５番地３

　　家屋　番号　　２１６５番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　９８．７７平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和　7年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

床　面　積　　１４．９０平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

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１８７号
令和８年４月１日受理
令和 8 年 5 月 14 日提出
（評価人：原　寛人）

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

令和　7年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

１　所　　在　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神

　　地　　番　　２１６５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９７．５５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　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神

　　地　　番　　２１７５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．００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

３　所　　在　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５番地３

　　家屋　番号　　２１６５番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　９８．７７平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和　7年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

床　面　積　　１４．９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

（審判書上の表示）

（１）所　　在　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５－３
家屋番号　Ｍ２１６５－３－１０
種　　類　居宅
構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板平屋
床面積　　６７．７６㎡

（２）所　　在　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５－３
家屋番号　Ｍ２１６５－３－２０
種　　類　居宅
構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板地上２階
床面積　　６６．５２㎡

（３）所　　在　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５－３
家屋番号　Ｍ２１６５－３－３０
種　　類　附属家
構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板平屋
床面積　　１４．８７㎡

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都西多摩郡日の出町大字大久野２１６５番地（住居表示未実施）
土地	物件１,２
現況地目	■宅地（物件１,２）　□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	■土地共有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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：倉庫（未登記） 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約１０㎡
占有者及び占有状況	■建物共有者ら　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅（空家）　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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■B （共有者）	1　私は、本物件の共有者です。 2　本件建物は、電気も停止しており、空き家状態です。今日は調査に立ち会うために来ています。 （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　本件建物の占有状況については、ライフライン調査結果、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

（調査経過用）

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 10：08－10：20	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１３日 ：－：	当庁（郵便）	■自動車登録照会書送付（返送料添付）
令和８年４月１５日 ：　－　：	当庁（郵便）	■ライフライン調査（水道）
令和８年４月２４日 10：52－11：26	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 ■Ｂに面接
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。

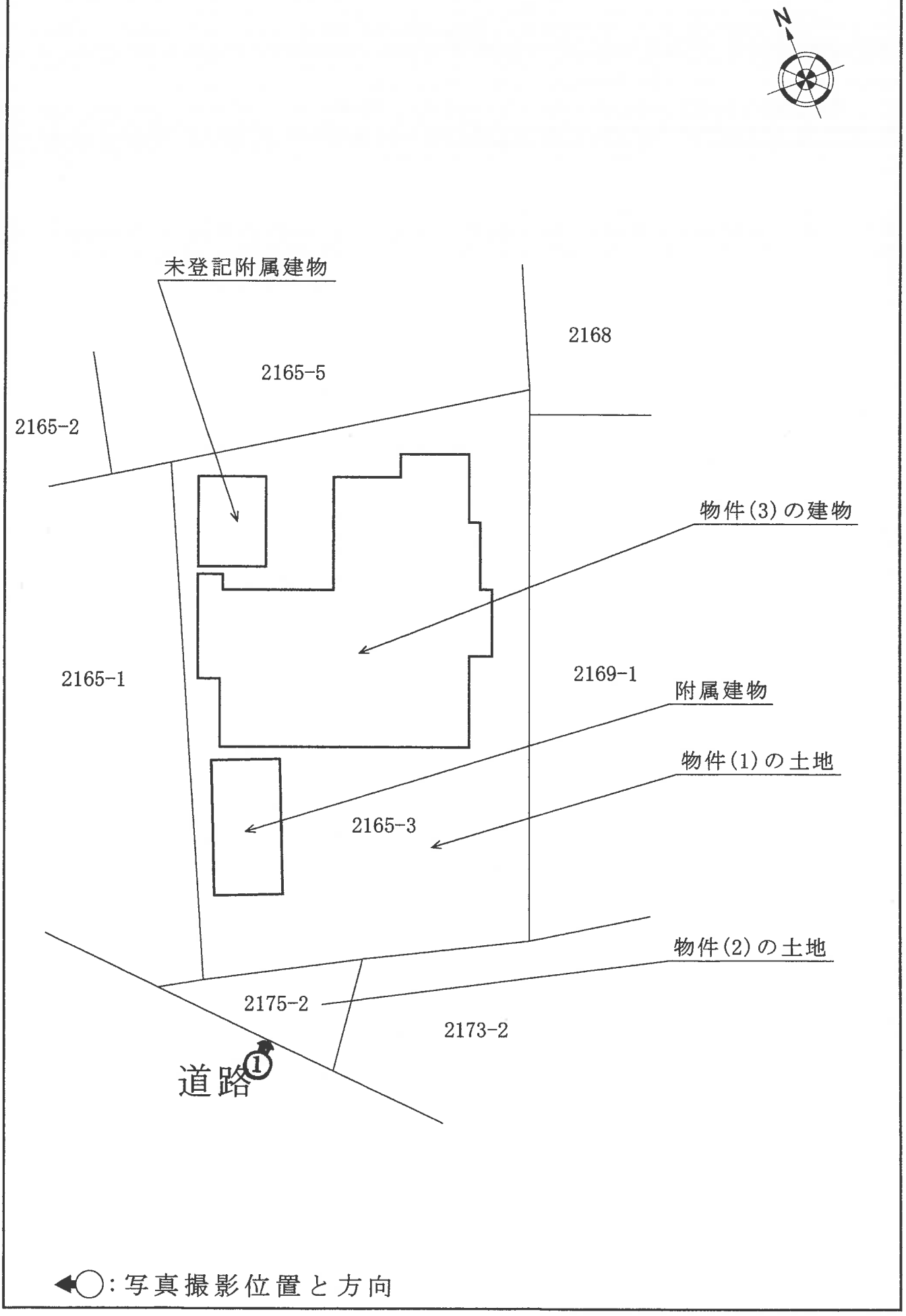
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

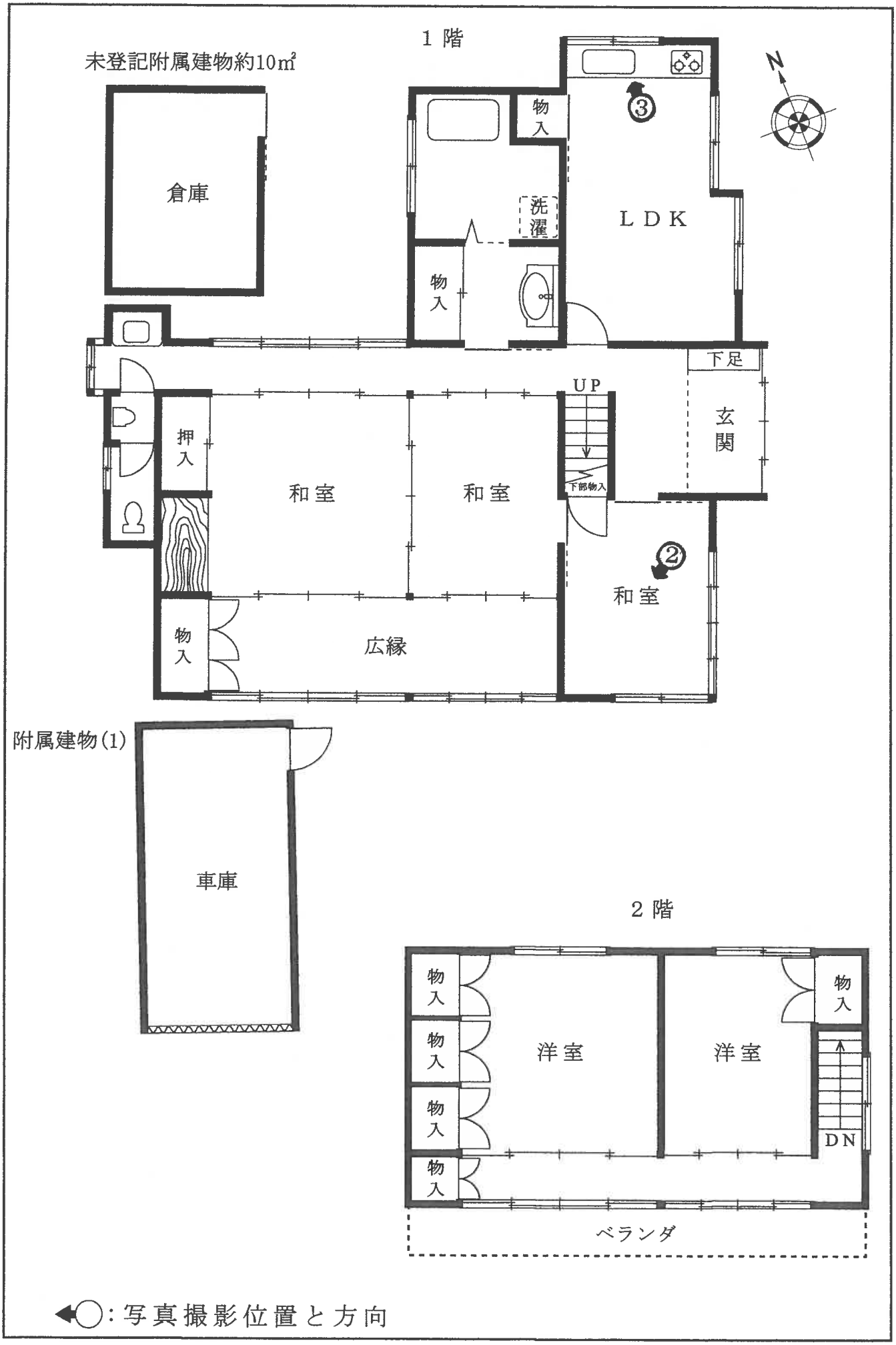
（土地・建物位置関係図）　　令和7年(ケ) 187号



◀◯:写真撮影位置と方向

（ 7 枚目）

（建物間取図）　　令和7年(ケ) 187号



（　8枚目）

1



2



3



（ 9 枚目）

令和7年(ケ)第187号

求 意 見 書

評価人　原　　寛　　人　殿

令和8年9月8日

東京地方裁判所立川支部民事第4部不動産執行係

裁判所書記官　　板　　垣　　正　　之

別紙物件目録記載の不動産につき，貴職から評価書が提出されていますが，売却基準価額を別紙のとおり変更することについて，貴職の意見を求めます。

ついては，下記に意見を記載の上，提出してください。

（提出期限：　　令和8年9月22日 ）

記

売却基準価額の変更は，

① 相当である。

② 不相当である。

（①買受けの申し出が無かったこと ②本物件が日の出町内のバス便の戸建て物件であること ③本件建物の老朽化等により、建物取壊し時に、アスベスト処理等を含めた建物解体費用等の負担があること等を考慮して、前回売却基準価額からの減価率▲40%を相当と判断した。）

3　その他

（　　）

令和 8 年 9 月 17 日

評価人　原　　寛　　人

（別紙）

令和7年（ケ）第187号

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1～3	12,370,000	7,430,000	一括
1	8,630,000	5,180,000	
2	530,000	320,000	
3	3,210,000	1,930,000	

（備考）

民事執行規則第30条の3に基づく変更

前回の売却基準価額からの減価率＝40%

令和　７年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

１　所　　在　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神

　　地　　番　　２１６５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９７．５５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　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神

　　地　　番　　２１７５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．００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

３　所　　在　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５番地３

　　家屋　番号　　２１６５番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　９８．７７平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和　7年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

床　面　積　　１４．９０平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

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187号
令和8年4月24日現地調査
令和8年6月9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　原　寛人

第1 評価額

一括価格	
金 12,370,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 8,630,000円
物件2(土地)	金 530,000円
物件3(建物)	金 3,210,000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、2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。

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		同　左
3	次頁物件目録記載のとおり		【未登記附属建物】 種　　類：倉庫 構　　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約10㎡
番　号	特記事項		
	特になし		

令和　7年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

１　所　　在　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神

　　地　　番　　２１６５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９７．５５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　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神

　　地　　番　　２１７５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．００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

３　所　　在　　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５番地３

　　家屋　番号　　２１６５番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　９８．７７平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和　7年（ケ）第　　１８７号

物　件　目　録

床　面　積　　１４．９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

（審判書上の表示）

（１）所　　在　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５－３
家屋番号　Ｍ２１６５－３－１０
種　　類　居宅
構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板平屋
床面積　　６７．７６㎡

（２）所　　在　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５－３
家屋番号　Ｍ２１６５－３－２０
種　　類　居宅
構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板地上２階
床面積　　６６．５２㎡

（３）所　　在　西多摩郡日の出町大字大久野字幸神２１６５－３
家屋番号　Ｍ２１６５－３－３０
種　　類　附属家
構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板平屋
床面積　　１４．８７㎡

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、2)

位置・交通	JR五日市線「武蔵五日市」駅の略北方・道路距離約2km、最寄バス停まで徒歩約2分に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	近隣は、地勢はほぼ平坦であり、一般住宅が建ち並ぶ都道沿いの住宅地域である。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。		
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 日影規制 高度規制 その他の規制	〈都道184号線道路端から20m内〉 市街化区域 第2種低層住居専用地域 50% 100% 指定無し(建築基準法第22条区域) 有り(4-2.5h 1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 ・本一体の土地は、上記2用途に跨っている。	〈都道184号線道路端から20m超〉 市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し(建築基準法第22条区域) 有り(3-2h 1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢	(物件1、2一体の土地、宅地) 物件1土地:297.55㎡、物件2土地:18.00㎡ 計315.55㎡(登記簿面積) 不整形 間口 約7.8m　奥行 約19m ～ 約28m ほぼ平坦	
接面道路の状況等	＊物件1、2一体の土地は、南西側で現況幅員約8m舗装都道(建築基準法第42条第1項第1号道路　該当)とほぼ等高に接面している中間画地。		
土地の利用状況等	＊物件1、2一体の土地は、物件3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「土地・建物位置関係図」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　有　り 都市ガス配管　無　し 公共下水道　有　り
土地の履歴等	＊①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和53年版・昭和62年版は「現況の一般住宅」として利用されていたものと推定される。 ②本件土地について、調査時点に、土壌汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設（有害物質特定施設含む）の届出は無い。
特記事項	＊物件1、2の土地を含む周辺地区は、平成5年度に国土調査(地籍調査)が行われており、成果として平成6年3月に法務局備付の不動産登記法第14条第1項地図(地籍図)が作成されている。また、町役場都市計画係にて、物件1、2土地の「地積測定手簿(地籍図の基となる測量図等)」を確認した。 ＊本件土地の北方約40m付近に一級河川「平井川」が流れている。また、日の出町土砂災害等ハザードマップによると、想定しうる最大降雨時の浸水想定区域内に位置する。

2　建物の概況及び利用状況等（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 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	課税上は、昭和34年新築、昭和46年増築として賦課されている。(町役場固定資産税担当部署にて確認) 新築約67年、増築後約55年 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 天　　井 内　　壁 床 設　　備 そ　の　他	木造　2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 板貼り等 ビニールクロス、目透かし天井、化粧ボード等 ビニールクロス等 畳、カーペット、フローリング、塩ビシート等 トイレ、浴室・洗面室、キッチン等 キッチンは、IHIクッキングヒーターが使用されており、共有者Bによると、オール電化システムであるとのことである。
床面積（現況）	1階　98.77 ㎡ 2階　37.26 ㎡ 延床面積　136.03 ㎡	
現況用途等	種　　類 間　取　り	居宅 5LDK（洋室×2、和室×3）
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	＊本建物は、建物共有者らが空家状態で居宅として占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。	
特記事項	＊本建物の新築時の建築確認は確認できず、増築時の建築確認の検査済証は、不交付であった。 ＊本建物は、昭和56年建築基準法の改正前の旧耐震基準に適合する建物と判断される。 ＊本建物の建築年月日、構造、使用部材等から、吹付けアスベストが使用されている可能性を否定できず、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。また、解体時には、アスベスト処理費用等も考慮する必要がある。	

特　記　事　項	＊①各居室、広縁及び浴槽には、段ボール、荷物等が置かれ、床及び壁の状態を確認できなかった。②廊下、洋室には、歩行による沈みがあり、床下材の腐食が想定された。③室内の可視できる範囲では、全体的に老朽化・劣化が進行し、汚損、破損箇所が複数見られた。

区　　分	附属建物(符号1)	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建　築　年　月　日 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	課税上は、昭和46年築として賦課されている。(町役場固定資産税担当部署にて確認) 築後約55年 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 天　　井 内　　壁 床 設　　備 そ　の　他	木造　平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 波型スレート等 板貼り等 スレート、樹脂パネル等 コンクリート等 シャッター有り 雨樋有り
床面積(現況)	床面積　　14.90 ㎡	
現況用途等	種　　類 間　取　り	車庫 ――
品　　等	低位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	＊本建物は、共有者らが、車庫として利用し占有している。調査時点では、荷物等が多く見られた。	
特　記　事　項	＊特に無し	

特　記　事　項	＊主たる建物の北側に、土地との定着性が確認された未登記の附属建物が存し、その概要は下記の通りである。 種　　類　倉庫 構　　造　木造平家建 仕　　様　屋根:　亜鉛メッキ鋼板葺 外壁:　板貼り等 天井:　板貼り等 床:　コンクリート等 内壁:　板貼り等 床面積　約10㎡ 品　　等　低位 保守管理の状況　劣る 建築時期及び経済的残存耐用年数　新築時期は不明であるが、現況の建物の状況等から、主たる建物と同様に、経済的耐用年数を満了していると判定した。 備　　考　町役場固定資産税担当部署にて確認したところ、当該倉庫については、建物として課税していないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2(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)
	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
1	69,000	× 0.81	×297.55	× 0.90	= 14,970,000円
2	69,000	× 0.81	×18.00	× 0.90	= 910,000円

＊総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする。(以下同様)

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(都) - 2

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準価格(更地)
63,300円/㎡ × 100	/ 100 × 100	/ 102 × 100	/ 90 =	69,000円/㎡

(上三桁未満四捨五入)

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(接道方位:東＋2)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差 ： 基準地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差 ： 個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

≪物件1、2一体の土地≫

・形状(不整形)▲15　・地積過大▲5

【相乗積】 (1－0.15) × (1－0.05) = 0.81

ウ 地　　積 ： 登記数量による。

エ 建 付 減 価 ： 建物の老朽化等から本土地の最有効使用を「取壊し最有効使用」と判定し、建物解体・撤去費用等を査定して、建付減価率及び一般市場修正率にて考慮した。

② 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、建物価格を求めた。

Ⓐ主たる建物

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
3	175,000	× 136.03	× 0.05	= 1,190,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

・新築後約67年を超えていること、外部・内部の保守管理の状況等から、経済的残存耐用年数をほぼ満了しているものと判断し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した5%の残価率を、現価率として建物価格を判定した。

Ⓑ 附属建物

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
3	80,000	× 14.90	× 0.05	= 60,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

・築後約55年を超えていること、外部・内部の保守管理の状況等から、経済的残存耐用年数をほぼ満了しているものと判断し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した5%の残価率を、現価率として建物価格を判定した。

Ⓒ 未登記附属建物

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
3	70,000	×約 10	× 0.05	＝ 40,000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：概測による現況床面積を採用した。

ウ 現価率

・外部・内部の保守管理の状況等から、経済的残存耐用年数をほぼ満了しているものと判断し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した5％の残価率を、現価率として建物価格を判定した。

③ 物件3建物価格

Ⓐ 主たる建物の価格	1,190,000 円
Ⓑ 附属建物の価格	60,000 円
Ⓒ 未登記附属建物の価格	40,000 円
合　計	1,290,000 円

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、建物についてはその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
1	14,970,000	× 0.20	場所的利益	＝ 2,990,000円
2	910,000	× 0.20	場所的利益	＝ 180,000円
			土地利用権等価格の合計	＝ 3,170,000円

ア 建付地価格 : 前記1①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ため、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か、建物の構造・規模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)
1	14,970,000	− 2,990,000		× 0.90	× 0.80	＝ 8,630,000円
2	910,000	− 180,000		× 0.90	× 0.80	＝ 530,000円
3	1,290,000	＋ 3,170,000	× 1.0	× 0.90	× 0.80	＝ 3,210,000円
					一括価格(合計)	＝ 12,370,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1
イ 土地利用権等価格 : 前記2①ウ
ウ 占有減価修正 : 必要無し。
エ 市場性修正 : 本件建物の老朽化等により、建物取壊し時に、アスベスト処理等を含めた建物解体費用等の負担があること等を考慮して、市場流通性が低いものと判断し、市場性修正を▲10%施した。
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

■ 東京都基準地　（価格時点：令和7年7月1日 ）

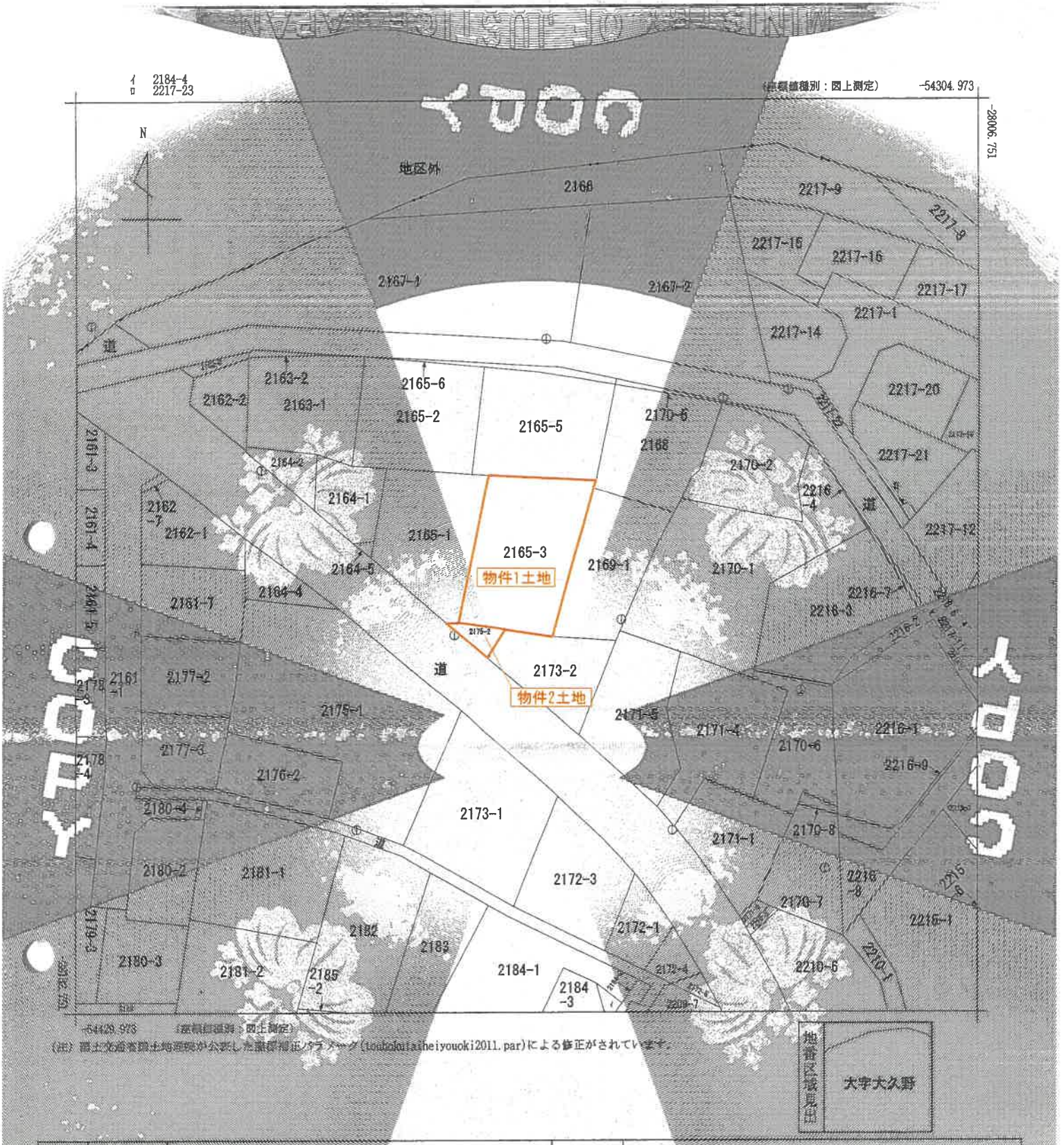
番　　号	日の出(都) - 2
所在・地番(住居表示)	西多摩郡日の出町大字大久野字幸神2178番3
価　　格	63,300円/㎡
地　　積	133㎡
交通施設との接近状況	武蔵五日市駅　2,000m
供給処理施設	水道　下水
接面街路	東側　5m 町道
法令上の制限	第1種低層住居専用地域(40% 80%)　高度地区
周辺土地の利用状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7　附属資料の表示

位置図
公図(法第14条第1項地図)写
建物図面・各階平面図写
土地・建物位置関係図

以　　上


位　置　図
N
1
20000
対象不動産
基準地
日の出（都）-2
西多摩郡
日の出町
HINODE-MACHI
大久野
五日市
入野
三内
横沢
秋川
舘谷
伊奈
きる野市
小中野
留原
高尾
網代
日の出町二ツ塚
廃棄物広域処分場
株式会社昭文社　都市地図より複製



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4月9日

東京法務局府中支局

登記官 [redacted]

請求番号：38-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和8年2月17日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

（東京法務局西多摩支局管轄）

令和8年4月9日　東京法務局府中支局

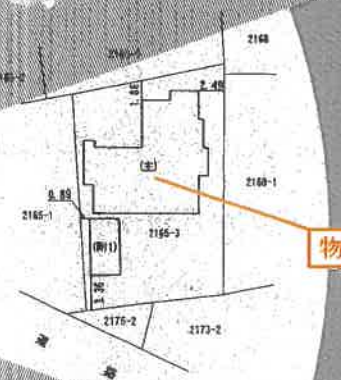
[redacted]

請求番号：38-2

(1/2)

登記番号	2165番3
建物の所在	西多摩郡日の出町大字大久野字幸神2165番地3

建物図面



作成者	[redacted]	縮尺		申請人	[redacted]	縮尺	1/500

COPY

この書面はA3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容と相違ないこと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4月9日　東京法務局府中支局
登記官

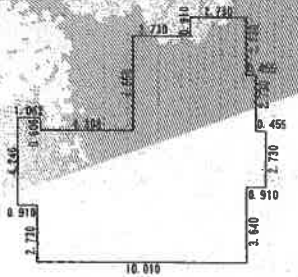
登記年月日　令和8年2月17日

各階平面図

家屋番号	2165番3
建物の所在	西多摩郡日の出町大字大久野字幸神2165番地3

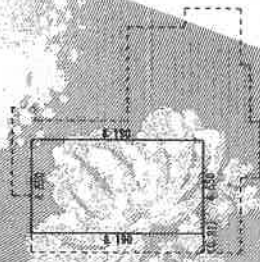
主たる建物

1階



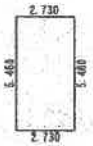
求積表		
16.930 ×	2.730	＝27.327300
10.920 ×	9.870	＝9.937200
11.830 ×	2.730	＝32.295900
1.062 ×	0.606	＝0.643572
5.915 ×	2.730	＝16.147950
5.460 ×	1.820	＝9.937200
2.730 ×	0.910	＝2.484300
合計		98.779422
床面積		98.77 ㎡

2階



求積表		
8.190 ×	4.550	＝37.264500
合計		37.264500
床面積		37.26 ㎡

附属建物符号1



求積表		
2.730 ×	5.460	＝14.905800
合計		14.905800
床面積		14.90 ㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1／50	申請人	[redacted]	縮尺	1／250

（2/2）

請求番号：38-2

-20-
A3をA4に縮小

（土地・建物位置関係図）　　令和7年(ケ)第187号

