

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 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 7 年 7 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 29 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 7 年 8 月 13 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 7 年 7 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 7 年 7 月 1 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20,330,000 16,264,000		4,066,000	105,873	21,872



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 日野市三沢三丁目 19 番地 8

建物の名称 クレストフォルム高幡不動

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三沢三丁目 19 番 8 の 1205

建物の名称 1205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 72.20 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 日野市三沢三丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 11500.90 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1058726 分の 7579

共有者 A 持分 100 分の 22

共有者 B 持分 100 分の 78

物 件 明 細 書

令和 7年 5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 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 日野市三沢三丁目 19 番地 8

建物の名称 クレストフォルム高幡不動

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三沢三丁目 19 番 8 の 1205

建物の名称 1205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 72.20 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 日野市三沢三丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 11500.90 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1058726 分の 7579

共有者 A 持分 100 分の 22

共有者 B 持分 100 分の 78

令和 7 年（ケ）第 2 4 号
令和 7 年 3 月 2 7 日受理
令和 ~~7~~ 年 ~~4~~ 月 ~~18~~ 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 (一棟の建物の表示)

所 在 日野市三沢三丁目19番地8

建物の名称 クレストフォルム高幡不動

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三沢三丁目19番8の1205

建物の名称 1205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 72.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 日野市三沢三丁目19番8

地 目 宅地

地 積 11500.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1058726分の7579

共有者 A 持分100分の22

共有者 B 持分100分の78

(区分所有建物用1)

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19番地の8 クレストフォルム高幡不動1205 (住居表示未実施)	
建物	物件1	
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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	
管理費等の状況 (月額)	管理費 13,600円 修繕積立金 15,200円 駐車場使用料 4,500円	令和7年3月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計257,400円 令和6年7月分から令和7年3月分まで ☐ 遅延損害金 円 年利 パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	駐車場使用料については買受人に請求しない	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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)

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 郵便受け及び表札には建物共有者らの姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と建物共有者 B 宛の公共料金関係書類（ガス）、郵便物等が存在した。
- 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。

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3月27日 ： ー ：	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和7年3月27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3月27日 17:55-18:15	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4月11日 14:05-15:33	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
令和7年4月12日 ： ー ：	日野市役所	住民票交付申請
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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7年4月11日

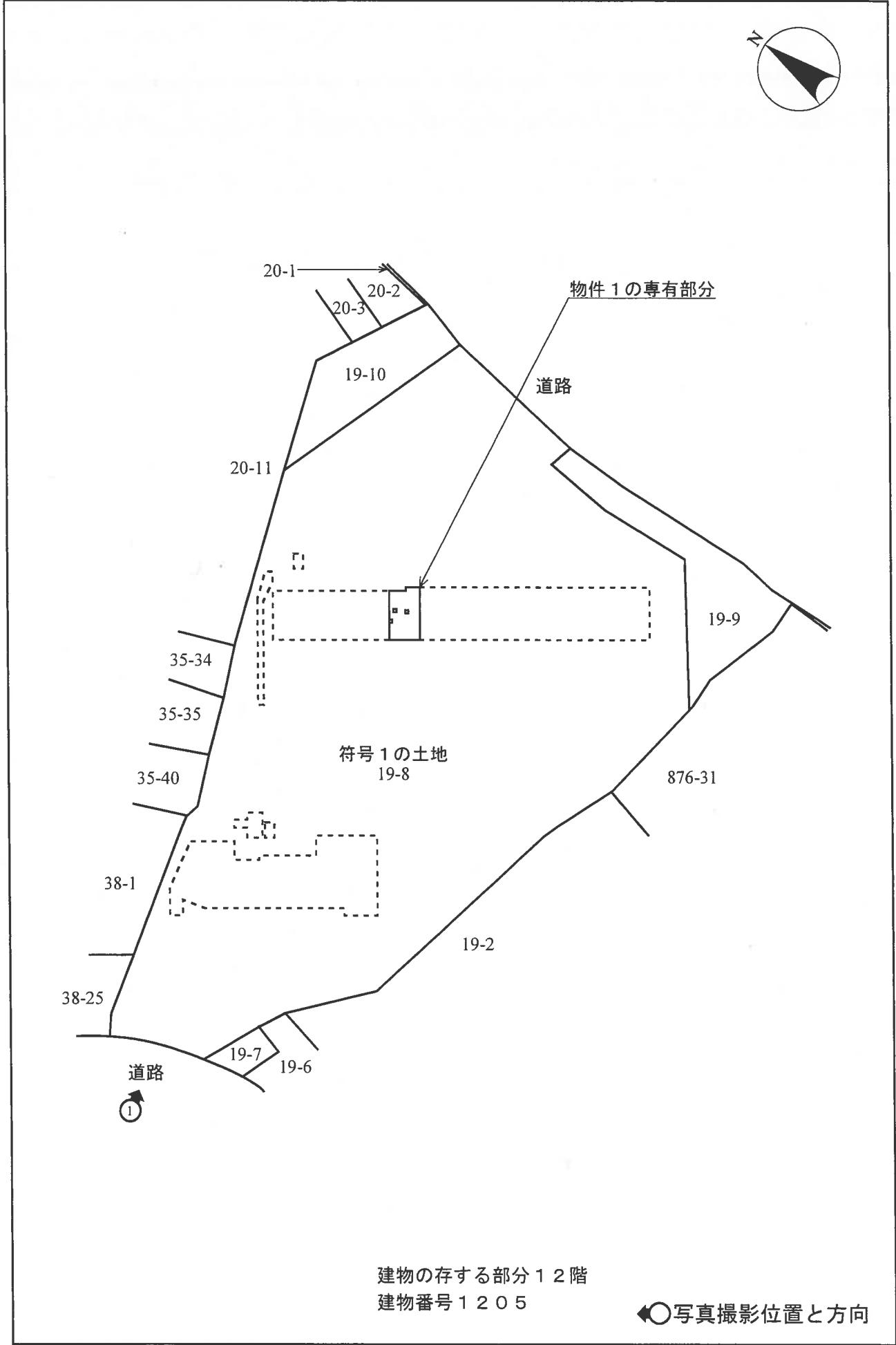
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

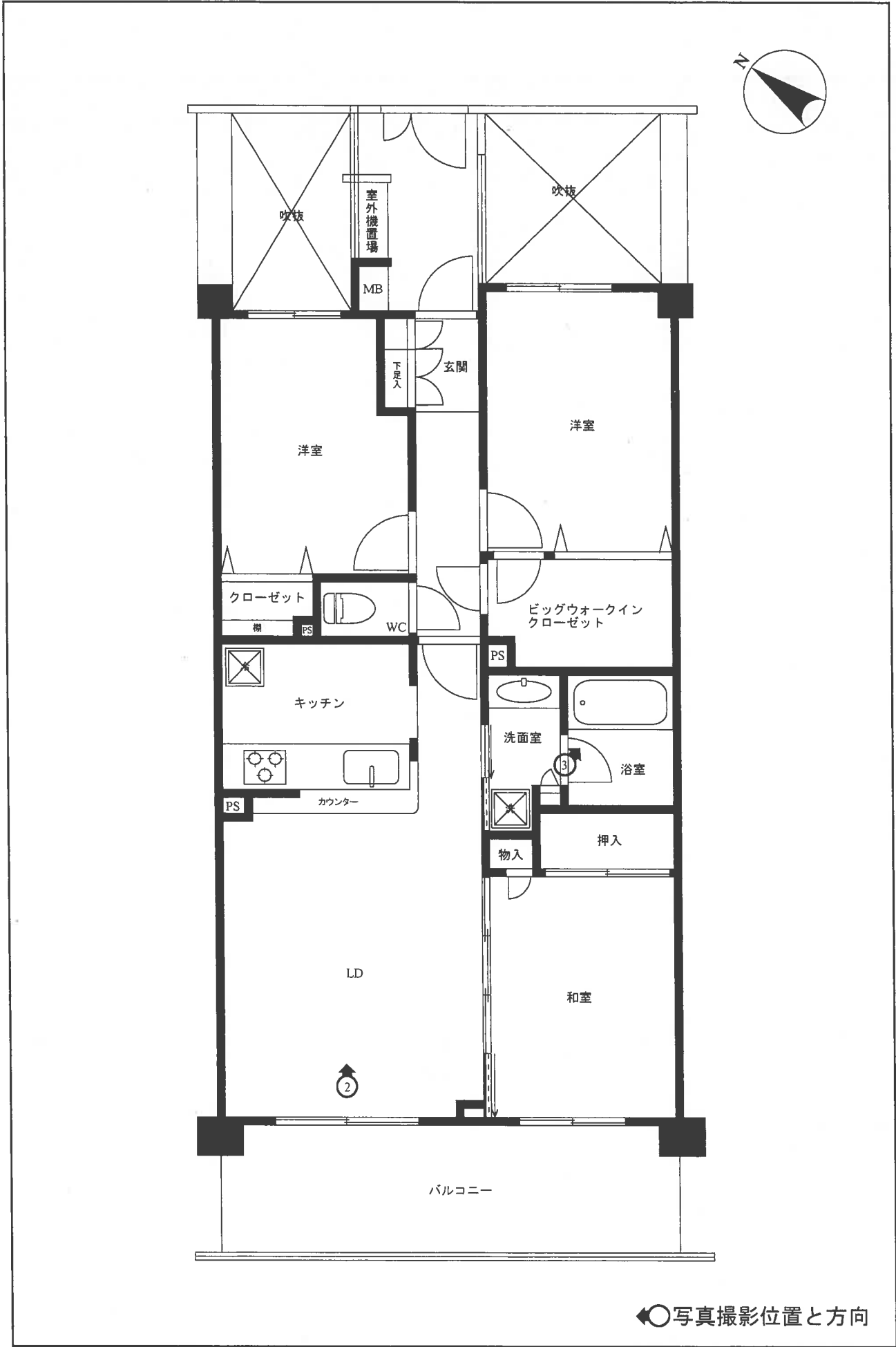
☐ 令和 年 月 日

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

(4 枚目)





001



002



003



令和 7 年 (ケ) 第 2 4 号
令和 7 年 4 月 1 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 20,330,000 円

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
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 日野市三沢三丁目 19 番地 8

建物の名称 クレストフォルム高幡不動

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三沢三丁目 19 番 8 の 1205

建物の名称 1205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 72.20 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 日野市三沢三丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 11500.90 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1058726 分の 7579

共有者 A 持分 100 分の 22

共有者 B 持分 100 分の 78

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

位 置 ・ 交 通	京王線「高幡不動」駅の南東方道路距離約1km(徒歩約13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、都道503号線東方の丘陵地に存する住宅地域である。北向き傾斜の丘陵地において開発された住宅地域であり、戸建住宅、共同住宅が立ち並ぶ住宅地域が形成されている。なお、西方には高幡台団地が、南方には百草団地が、東方には西武百草園住宅が存する。		
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	西側市道道路端より20m内	西側市道道路端より20m超
		市街化区域 第1種中高層住居専用地域 50% } 100% } (※2)	市街化区域 第1種低層住居専用地域(※1) 30% } 60% } (※2)
		準防火地域 日影規制(一) 第1種高度地区 —	なし 日影規制(一) 第1種高度地区 高さの最高限度:10m
	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)		
	(※1)「斜面地における建築物の構造の制限に関する条例」により、第1種低層住居専用地域内の斜面地における建築物の構造等に関して制限がある。(詳細は一棟の建物の概要の特記事項欄⑦を参照)		
	(※2)本件建物の建築計画概要書には、「敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値:62.09%」、「敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値:31.04%」との記載あり。		
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	11,500.90㎡ 不整形 東西最大約175m、南北最大約100mの面大地 西側間口(接道距離)約21m、東側間口約33m 広域的には北向き傾斜の丘陵地であるが、符号1土地を含む周辺一帯は西側市道に向かって下る急傾斜地であり、符号1土地西端付近は東端付近より40m以上低い。 法務局備付の地積測量図(平成20年1月作成)が存する。	
接面道路の状況等	西側が幅員約10mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、東側が幅員約4.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、それぞれほぼ等高に接面する中間画地。		

土地の利用状況等	符号1土地は、物件1建物が存する一棟の建物の敷地等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、昭和63年版、平成3年版、平成16年版)で調査したところ、雑木林であったことが確認された。	
特記事項	① 符号1土地(及び19番9、同番10土地)は丘陵地の雑木林であった土地が都市計画法第29条の開発行為により、共同住宅用地として開発された土地である。(開発許可:平成17年7月8日、検査済証の発行:平成20年2月18日、工事完了の公告:平成20年2月26日) ② 符号1土地北方の梅ヶ丘住宅の地下には旧陸軍が掘削した特殊地下壕が残存することがわかっていることから、符号1土地の地下についても特殊地下壕が残存する可能性が疑われるため、日野市防災安全課で確認したところ、「日野市としては特殊地下壕の正確な位置は把握できていない。符号1土地については上記①記載の開発行為の際に地下壕が見つかったことから、開発行為の中で対策工事を実施したと聞いているが、それ以外に地下壕が残存するかについては不明である。」とのことであった。なお、上記①記載の開発行為に係る開発登録簿には地下壕埋戻し工事が実施された旨の記載があるが、詳細についてはわからなかった。 ③ 日野市ハザードマップ(令和5年3月)によると、符号1土地内や隣地等の数ヶ所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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレストフォルム高幡不動			
建 物 の 用 途	共 同 住 宅 （総戸数144戸）			
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	平成20年2月14日新築 約17年 約33年		
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建			
	1階	662.25 m ²	9階	810.18 m ²
	2階	511.81 m ²	10階	814.68 m ²
	3階	511.81 m ²	11階	946.95 m ²
	4階	511.81 m ²	12階	1,022.74 m ²
	5階	521.56 m ²	13階	1,054.38 m ²
	6階	560.82 m ²	14階	1,054.38 m ²
	7階	641.67 m ²	15階	1,054.38 m ²
	8階	658.39 m ²	延床面積	11,337.81 m ²
	仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 特になし	
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐輪場、ミニバイク置場、ゴミ置場等		
建 物 の 品 等	普 通			
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 そ の 他	有り 委託 株式会社長谷工コミュニティ 管理人室あり		
管 理 の 状 況	普 通			
特 記 事 項	① 一棟の建物の検査済証の交付記録(平成20年2月14日)がある。 ② 本件建物は登記上は一棟の建物であるが、実質は符号1土地内に略横並びに3棟建っており、西棟(ガーデンコート)が登記上の1～5階部分、中央棟(ブライトコート)が登記上の6～10階部分、東棟(サウスコート)が登記上の11～15階部分に、それぞれあたる。			

特 記 事 項	③ メインエントランスは西棟の1階部分に存し、サブエントランスは東棟の1・4階部分に存する。集合郵便受、宅配ボックス及び駐輪場が存するのは西棟の1階部分であり、ミニバイク置場が存するのは符号1土地の東側部分である。 ④ 駐車場は符号1土地の東側と西側に存するが、管理会社によると駐車場に空きがある場合は、東側と西側のどちらの駐車場でも利用可能とのこと。 ⑤ エレベーターは、1階(西棟)から10階(中央棟)直通の斜行エレベーターが1基と各棟に各階を行き来するエレベーターが1基(1～5階行き、6～10階行き、11～15階行きが各1基)存する。 ⑥ サブエントランスから物件1建物専有部分までは、東棟のエレベーター1基の利用でアクセスできるが、集合郵便受等のあるメインエントランスからは斜行エレベーター1基と東棟のエレベーター1基、もしくは各棟のエレベーター3基を乗り継ぐ必要があり、メインエントランスからのアクセスには難がある。 ⑦ 日野市の第1種低層住居専用地域内の斜面地における建築物については、「斜面地における建築物の構造の制限に関する条例」第5条により建築物の階数が制限される他、同条例第6条により「建築物の地盤面」が規定されることに伴い、実質的に建築基準法の地階の容積率の緩和規定が制限されることとなる。 本件マンションについては、同条例第6条の施行(平成19年1月)の際に建築工事中であった建築物(※)であるため、同条例第7条の特例により同条例第6条の「建築物の地盤面」の適用は受けないものとみられる。本件マンションの建替えについても、同条例第6条の適用を受けずに建替えられる旨の規定が同条例第7条に定められているが、その場合は市長があらかじめ日野市建築審査会の同意を得た上で、周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可したものに限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への確認を要する。(なお、同条例第6条の適用を受けずに建替えられる場合においても、建築物の階数は5を超えてはならない。) (※) 建築計画概要書には工事着手予定年月日:平成17年5月1日、工事完了予定年月日:平成19年12月15日、建築確認済証の交付年月日:平成17年8月24日、計画変更の建築確認済証の交付年月日:平成18年5月16日、検査済証の交付年月日:平成20年2月14日との記載あり。
----------------	--

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	12階(※)の略中央部に位置する中間部屋 (採光及び開口部は南西側及び北東側) (※) 東棟(サウスコート)の2階部分にあたる。	
床 面 積	専有面積 72.20 m ² (登記記載)	
間 取 り	3LDK (LDK、洋室2、和室、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南西側にバルコニーがある。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 水廻り(台所、浴室、トイレ)等 特になし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 13,600円 月 額 15,200円 月 額 4,500円 月 額 33,300円 滞納額合計 257,400円 (令和7年3月28日現在) 管理会社によると上記滞納額は令和6年7月分から令和7年3月分までの管理費及び修繕積立金の合計額とのことであり、今後も滞納が続くことが予測される。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり建物共有者ら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	室内は全体的に荷物が多く、床や壁について十分な確認ができなかったが、目視可能な範囲においては、経年以上の目立った汚れ、劣化、損傷等は認められなかった。なお、占有者が不在であったため、建物及び設備の不具合の有無については確認できなかった。	

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物であり、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的と判断されるので、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下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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、下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ＝ア×イ×ウ
410,000	× 72.20	× 0.60	= 17,760,000

※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 再調達原価：再調達原価は一棟の建物の平均単価であり、共用部分を含む。

イ 床面積：登記記載面積を採用。

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及び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、専有部分内部の状態、保守管理の状況、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	10%
経過年数	約17年
経済的残存耐用年数	約33年
観察減価率	15%

$$\begin{aligned} & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率：} & 0.10 & + & (1-0.10) \times \frac{\text{約33年}}{(\text{約17年} + \text{約33年})} \times (1-0.15) = 0.60 \\ & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

② 敷地権価格（符号 1 土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
ウ	エ	オ	カ	キ	ク
111,000	× 0.47	× 11,500.90	× 1.00	× 7,579 / 1,058,726	= 4,300,000

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。

【 公示地 日野－13 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 110,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{95} & = & 111,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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。

- ・二方路 ----- + 2 %
- ・用途跨り----- - 4 % （1 低専 (30%, 60%) を含む）
- ・規模・形状等----- -20 %
- ・地勢等 ----- -40 % （土砂災害警戒区域等を含むことも考慮）

$$\text{相乗積} : 1.02 \times 0.96 \times 0.80 \times 0.60 = 0.47 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

2 積算価格の判定（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円) ア	敷 地 権 価 格 (円) イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占 有 減 価 修 正 オ	積 算 価 格 (円) カ=(ア+イ)×ウ×エ×オ					
17,760,000	+	4,300,000	×	1.30	×	0.97	×	1.00	=	27,820,000

ア 建 物 価 格 : 前記1 ① エ

イ 敷 地 権 価 格 : 前記1 ② カ

ウ 価 格 補 正 : 当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正 : 1.00 (登記上12階 実質2階) ※基 準 階 : 2 階
- ・位置別補正 : 1.00 (中間部屋) ※基準部屋 : 中間部屋
- ・その他補正 : 0.97 (メインエントランスからの距離等)

相乗積 : 1.00 × 1.00 × 0.97 = 0.97 (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正 : 必要なし。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより、分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow 法)による収益価格を以下のとおり求めた。

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もので、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。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) ※ 1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※ 2 オ	正味復帰価格 の 現 価 (円) カ = エ × オ	
2,122,989 (17.7%)	834,940	6.8%	11,910,174	0.8278	9,859,242 (82.3%)	11,982,231 = 11,980,000 (100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+0.065)^3} = 0.8278 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計 : 目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益 : 保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り : 4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格 : 4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率 : 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格の現価 : 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格 : 保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額である。

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。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリータイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	27,820,000円
② 収 益 価 格	11,980,000円
③ 調整後の価格	26,200,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除(敷金等)を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 エ	その他の控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
26,200,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		= 20,330,000

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 市場性修正：一般の市場における修正。本件の場合には必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予測滞納額を考慮した修正相当額の減価を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
(敷金等) 本件の場合には必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

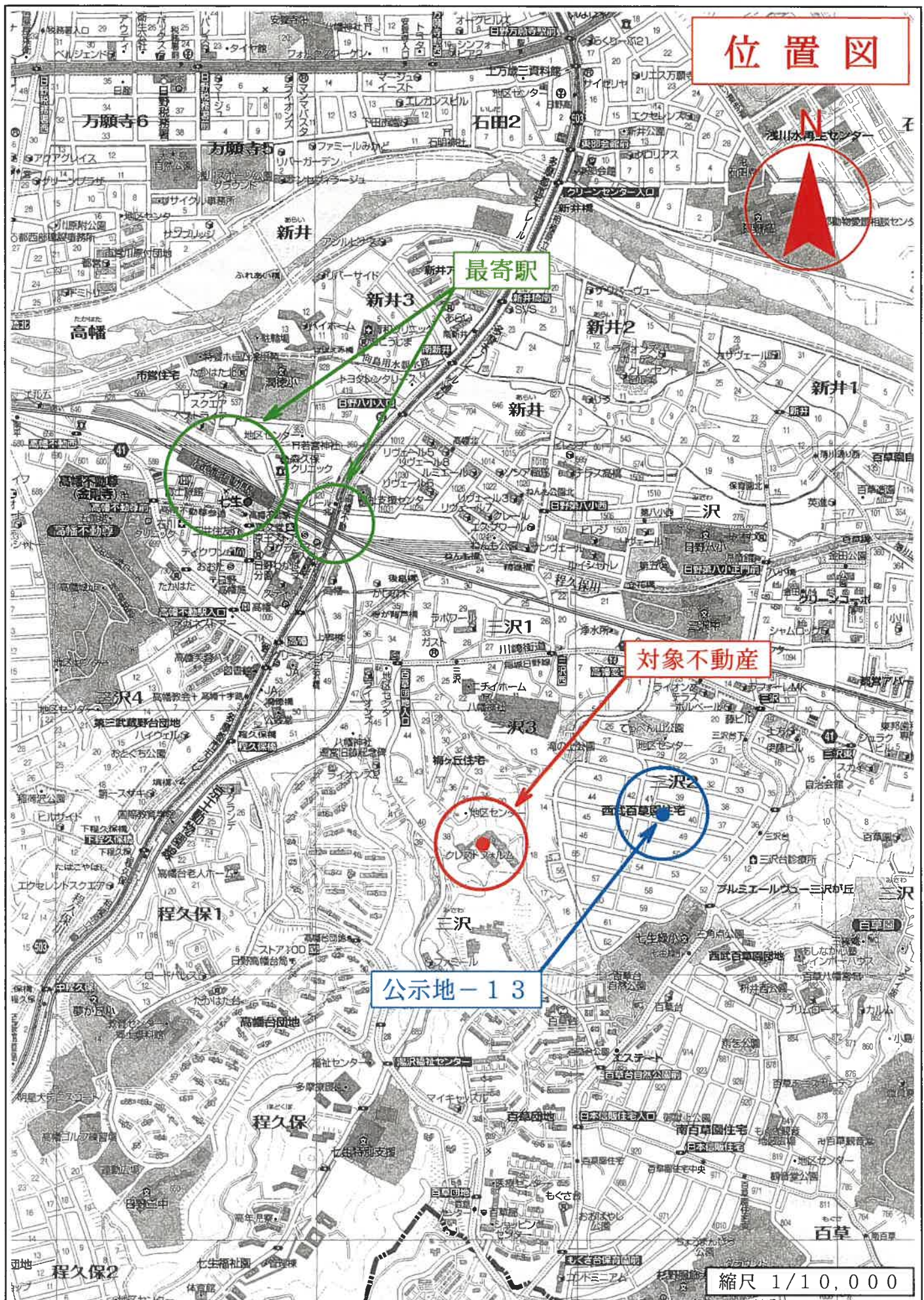
公示地「日野－13」

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

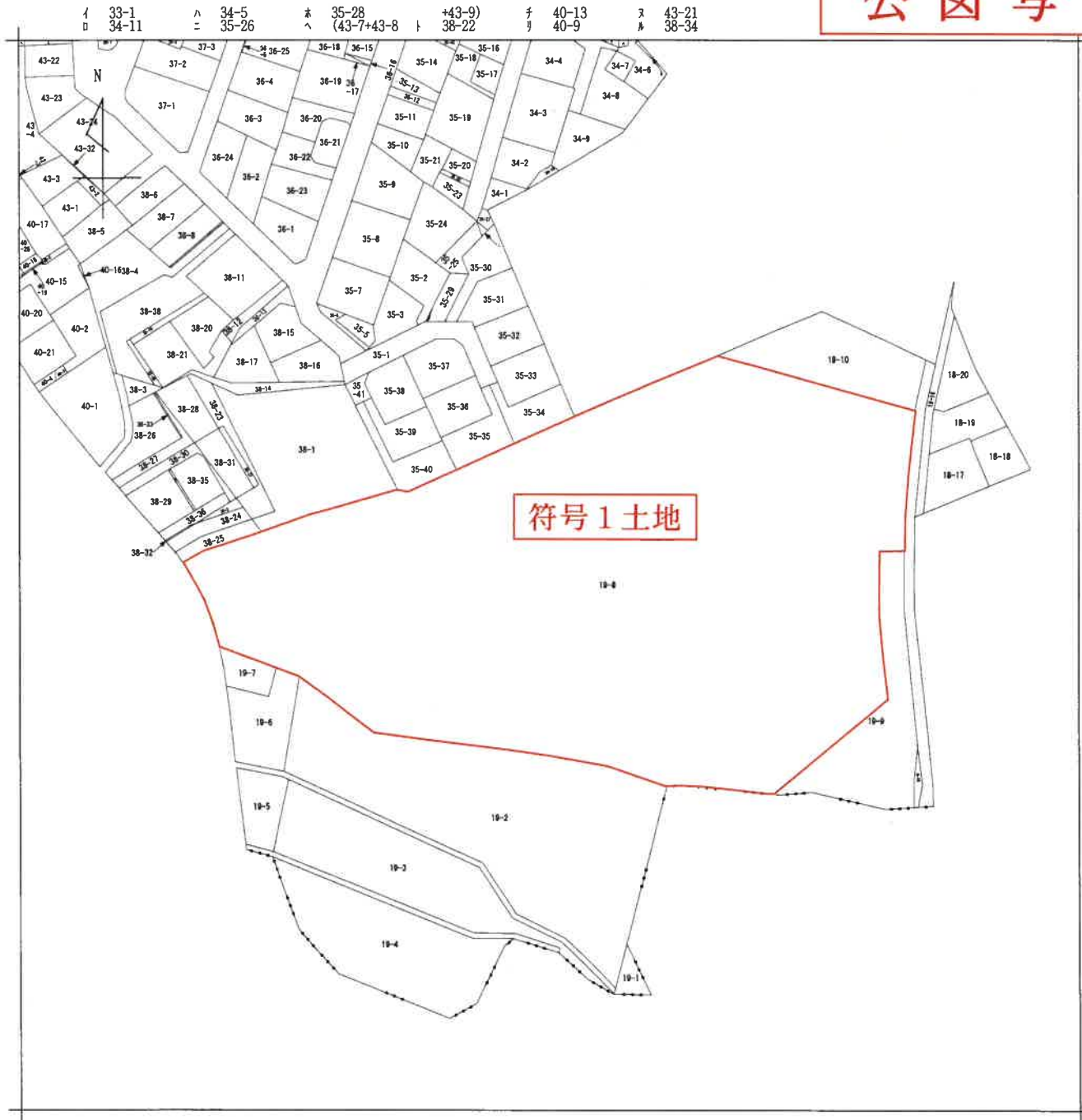
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

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。



請求部	所在	日野市三沢三丁目				地番	19番8			
出力縮尺	1/1000	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				備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています			

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)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和7年3月31日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号: 20-1

(1/1)

地積測量図写

平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記 (縮小)

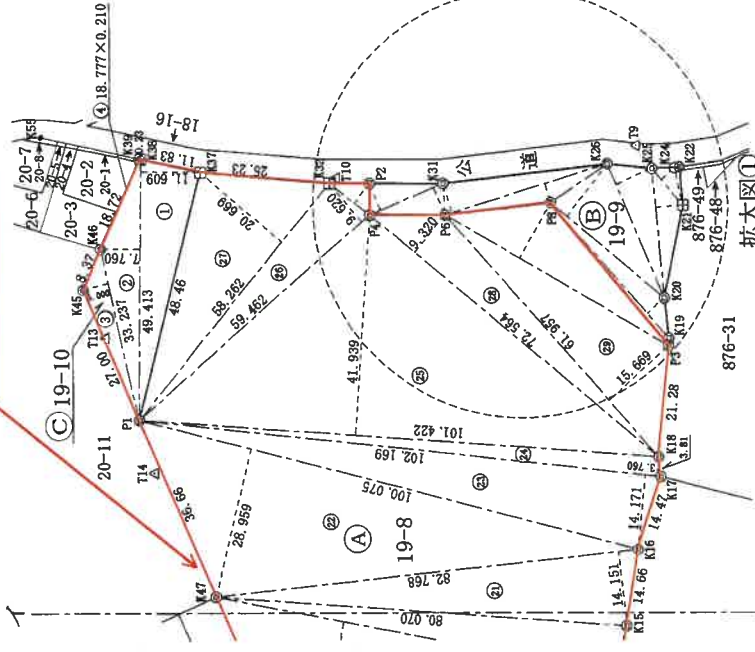
地積測量図 1/4

地番 19番8ないし19番10

土地の所在 日野市三次三丁目

1/4

符号1土地



024012

縮尺 1/1000

申請人

(平成 20年 1月 2日作成)

(神奈川県土地家屋調査士会)

作成者

凡 例

①	コンクリート・石垣
②	金属製
③	金属製
④	金属製
⑤	田
⑥	市コンクリート
⑦	市金属製
⑧	同上
⑨	基準点
(註)	既設を示す
(新)	新設を示す

登記年月日：平成20年2月1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 3 月 31 日

東京法務局八王子支局

登記官

(1/4)

請求番号：7-2

登記年月日：平成20年2月11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3月31日 東京法務局八王子支局

登記官

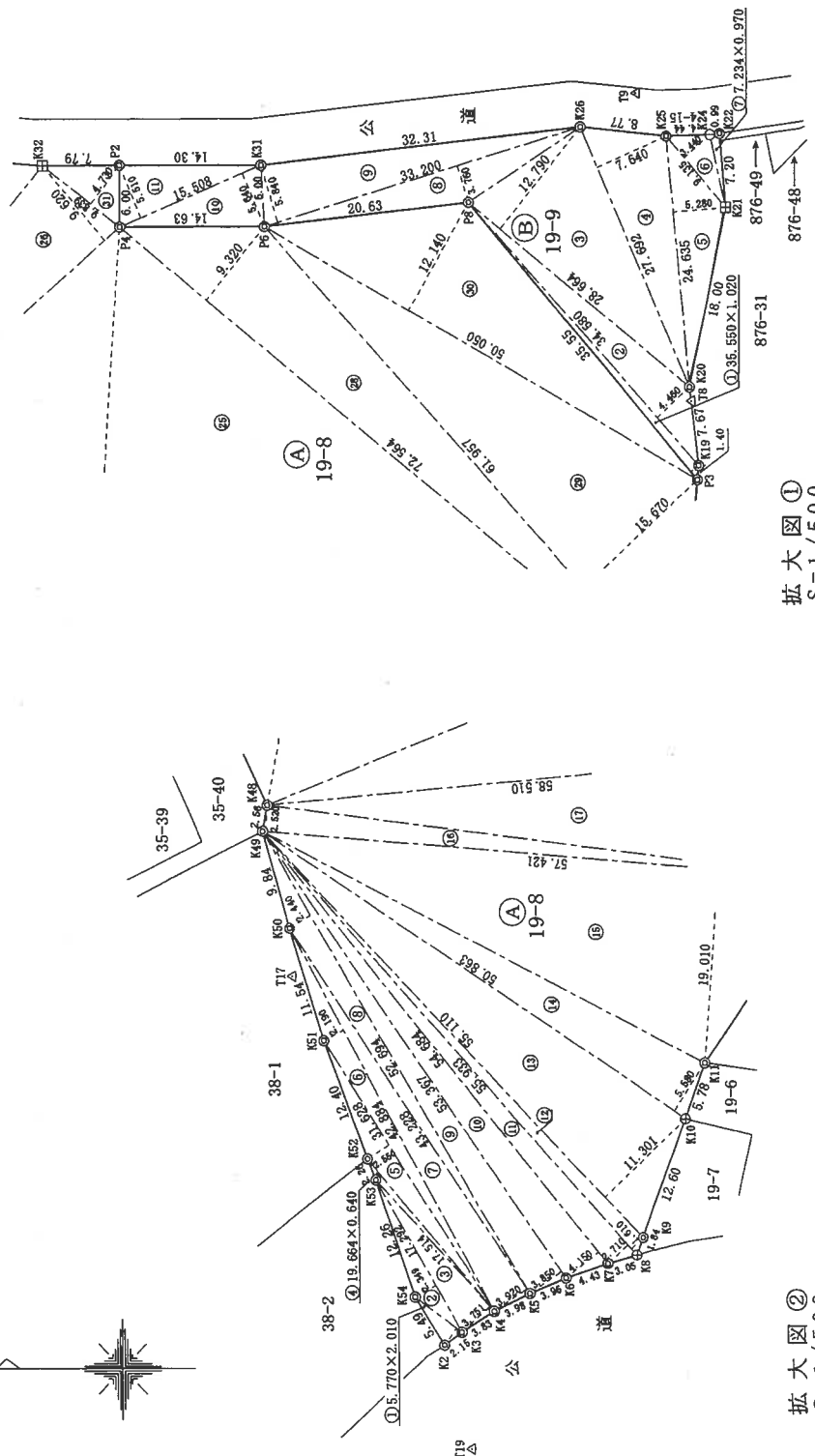
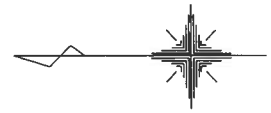
請求番号：7-2

地積測量図 2/4

地番 19番8ないし19番10

土地の所在 日野市三沢三丁目

2/4



拡大図①
S=1/500

拡大図②
S=1/500

024013

作成者	申請人	縮尺 1/500
(平成 20年 1月 2日作成)		

(神奈川県土地家屋調査士会)

(2/4)

平成20年2月11日 登記(家屋)

登記年月日：平成20年2月1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3月31日 東京法務局八王子支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：7-2

地積測量図 3/4

地番 19番8ないし19番10

土地の所在 日野市三沢三丁目

3/4

三斜求積表

(A) 地番 19-8				底辺	高さ	倍面積
NO.	①	②	③	④	⑤	⑥
①	5.770	2.010	11.597700			
②	17.292	2.349	40.618908			
③	17.514	3.751	65.695014			
④	19.664	0.640	12.584960			
⑤	31.628	2.550	80.651400			
⑥	42.884	2.190	93.915960			
⑦	43.228	3.920	169.453760			
⑧	52.694	2.440	128.573360			
⑨	53.367	3.850	205.462950			
⑩	54.684	4.149	226.883916			
⑪	55.933	2.710	151.578430			
⑫	55.933	1.610	90.052130			
⑬	55.110	11.301	622.798110			
⑭	50.363	5.580	283.815540			
⑮	57.421	19.010	1091.573210			
⑯	57.421	2.520	144.700920			
⑰	58.510	12.421	726.752710			
⑱	64.880	16.601	1077.072880			
⑲	80.032	34.829	2787.454528			
⑳	80.070	9.470	758.262900			
㉑	82.768	14.151	1171.249968			
㉒	100.075	28.959	2898.071925			
㉓	102.169	14.171	1447.836899			
㉔	102.169	3.760	384.155440			
㉕	101.422	41.939	4253.537258			
㉖	59.462	9.620	572.024440			
㉗	58.262	20.669	1204.217278			
㉘	72.564	9.320	676.296480			
㉙	61.957	15.669	970.804233			
㉚	50.050	12.140	607.607000			
㉛	9.839	4.730	46.538470			
				倍面積	23001.818677	
				面積	11500.909338	
				地積	11500.90	m ²
				坪数	3479.02	

024014

三斜求積表

(B) 地番 19-9				底辺	高さ	倍面積
NO.	①	②	③	④	⑤	⑥
①	35.550	1.020	36.261000			
②	34.580	4.460	154.226800			
③	28.664	12.790	366.612560			
④	27.692	7.640	211.566880			
⑤	24.635	5.280	130.072800			
⑥	9.135	3.440	31.424400			
⑦	7.234	0.970	7.016980			
⑧	33.200	3.760	124.332000			
⑨	33.200	5.840	193.888000			
⑩	15.508	5.640	87.465120			
⑪	15.508	5.510	85.449080			
				倍面積	1428.815620	
				面積	714.407810	m ²
				坪数	216.10	

(C) 地番 19-10				底辺	高さ	倍面積
NO.	①	②	③	④	⑤	⑥
①	49.413	11.609	573.635517			
②	49.413	7.760	383.444880			
③	33.237	5.000	166.185000			
④	18.777	0.210	3.943170			
				倍面積	1127.208567	
				面積	563.604283	m ²
				地積	563.60	m ²
				坪数	170.49	

作成者

(平成 20年 1月 29日作成)

申請人

縮尺 1/

(神奈川県土地家屋調査士会)

(3/4)

平成 20 年 1 月 29 日 登記 (長瀬 剛)

登記年月日：平成20年2月1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3月31日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：7-2

A3をA4に縮小

平成〇年〇月〇日 登記 (4/4)

地積測量図 4/4

19番8ないし19番10

地番

日野市三次三丁目

土地の所在

4/4

境界点・引張点座標リスト

点名	X座標	Y座標
K15	473.036	580.074
K16	470.631	594.541
K17	466.040	608.273
K18	466.453	612.068
K19	464.361	634.657
K20	465.242	642.284
K21	461.514	659.895
K22	462.045	667.077
K24	463.035	666.967
K25	467.474	666.818
K26	476.206	667.713
K31	508.317	664.055
K32	530.415	664.014
K37	555.565	666.119
K38	567.135	668.593
K39	567.360	668.640
K45	578.458	643.914
K46	575.069	651.575
K47	552.915	585.599
K55	586.528	672.674
P1	567.625	619.182
P2	522.617	664.028
P3	464.491	633.257
P4	522.606	658.028
P6	507.971	658.056
P8	487.472	660.380
T4	477.755	536.671
T5	474.266	562.191
T8	465.072	640.915
T9	470.587	671.049
T10	529.197	665.020
T13	574.223	634.803
T14	564.770	609.061
T17	532.167	529.986
T19	514.585	483.507

024015

作成者

(平成 20年 1月 29日作成)

申請人

地尺

1/

(神奈川県土地家屋調査士会)

(4/4)

建物図面・各階平面図写

平成 貳〇 年 參 月 壹 〇 日 登 記

作成者		縮尺		縮尺		申請人		367778		縮尺		1/1500																							
平成20年3月25日(作成)		1/250		[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		1/1500																									
各 階 平 面 図				建 物 図 面																															
家屋番号 三沢三丁目19番8の1205				建物番号 三沢三丁目19番地8																															
建物1 建物				建物1 土地																															
<table border="1"> <caption>求 積 表</caption> <tr><td>2.645 x 0.300</td><td>=</td><td>0.793500</td></tr> <tr><td>0.385 x 6.610</td><td>=</td><td>2.544850</td></tr> <tr><td>5.985 x 11.270</td><td>=</td><td>67.450950</td></tr> <tr><td>0.385 x 4.310</td><td>=</td><td>1.659350</td></tr> <tr><td>0.350 x 0.350</td><td>=</td><td>0.122500</td></tr> <tr><td>0.350 x 0.350</td><td>=</td><td>0.122500</td></tr> <tr><td>計</td><td></td><td>72.203650</td></tr> </table>				2.645 x 0.300	=	0.793500	0.385 x 6.610	=	2.544850	5.985 x 11.270	=	67.450950	0.385 x 4.310	=	1.659350	0.350 x 0.350	=	0.122500	0.350 x 0.350	=	0.122500	計		72.203650	<table border="1"> <tr><td>床 面 積</td><td>72.20</td><td>m²</td></tr> </table>				床 面 積	72.20	m ²				
2.645 x 0.300	=	0.793500																																	
0.385 x 6.610	=	2.544850																																	
5.985 x 11.270	=	67.450950																																	
0.385 x 4.310	=	1.659350																																	
0.350 x 0.350	=	0.122500																																	
0.350 x 0.350	=	0.122500																																	
計		72.203650																																	
床 面 積	72.20	m ²																																	
建物1 建物				建物1 土地																															
物件1 建物				符号1 土地																															
建物の存する部分 12階																																			

登記年月日：平成20年3月10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3月31日

東京法務局八王子支局

效藥品也

請求番号：7-3

A 3をA 4に縮小