

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, 2	3, 890, 000 3, 112, 000	一括	778, 000	27, 050	6, 790
1	3, 880, 000				
2、	10, 000				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 日野市三沢 8 2 8 番地 1

建物の名称 高幡台住宅 壱四号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三沢 8 2 8 番 1 の 3 7

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 6 . 2 7 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 6 7 3 番 8

地 目 宅地

地 積 9 9 . 6 5 平方メートル

（現況）

地 目 雑種地

土地の符号 2

所在及び地番 日野市三沢 6 7 3 番 2 3

地 目 宅地

地 積 4 9 4 4 0 . 3 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 日野市三沢 6 8 0 番 8

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 465.47 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 4

所在及び地番 日野市三沢680番9

地 目 宅地

地 積 132.20 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 5

所在及び地番 日野市程久保795番8

地 目 宅地

地 積 6043.36 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 日野市程久保873番5

地 目 宅地

地 積 134.01 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2948334分の4627

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 日野市三沢834番地

家屋 番号 834番の110

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 141.93平方メートル

共有者 A 持分2948334分の4627

物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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

(1) 【物件番号1】

本件所有者が占有している。

(2) 【物件番号2】

高幡台住宅管理組合の集会所、事務所として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

(1) 【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

(2) 【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

(3) 【物件番号1, 2】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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、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828番地1

建物の名称 高幡台住宅老四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三沢828番1の37

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 46.27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673番8

地 目 宅地

地 積 99.65平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 2

所在及び地番 日野市三沢673番23

地 目 宅地

地 積 49440.36平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 日野市三沢680番8

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 465.47 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 4

所在及び地番 日野市三沢680番9

地 目 宅地

地 積 132.20 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 5

所在及び地番 日野市程久保795番8

地 目 宅地

地 積 6043.36 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 日野市程久保873番5

地 目 宅地

地 積 134.01 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2948334分の4627

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 日野市三沢834番地

家屋 番号 834番の110

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 141.93平方メートル

共有者 A 持分2948334分の4627

令和6年(ヌ)第138号
令和7年3月13日受理
令和7年4月22日提出
(評価人 猿 橋 正 和)

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 8 2 8 番地 1

建物の名称 高幡台住宅巷四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三沢 8 2 8 番 1 の 3 7

建物の名称 3・0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 6 . 2 7 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 6 7 3 番 8

地 目 宅地

地 積 9 9 . 6 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 日野市三沢 6 7 3 番 2 3

地 目 宅地

地 積 4 9 4 4 0 . 3 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 日野市三沢 6 8 0 番 8

地 目 宅地

地 積 4 6 5 . 4 7 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 日野市三沢 680 番 9

地 目 宅地

地 積 132.20 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 日野市程久保 795 番 8

地 目 宅地

地 積 6043.36 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 日野市程久保 873 番 5

地 目 宅地

地 積 134.01 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2948334 分の 4627

所有者 A

2 所 在 日野市三沢 834 番地

家屋 番号 834 番の 110

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

令和 6 年 (又) 第 1 3 8 号

物 件 目 録

床 面 積 1 4 1 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 9 4 8 3 3 4 分の 4 6 2 7

(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850番地 高幡台住宅14号棟305号(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(空室) 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 16,000円	令和7年3月21日現在	☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計1,274,000円 平成30年4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	高幡台住宅管理組合 代表者理事長 B		
その他の事項	滞納金額内訳(3月末時点の金額、2月末の場合は1ヶ月分減額) 管理組合費(月額5,000円)375,000円、修繕積立金(月額1,000円)75,000円：各平成31年1月～令和7年3月末 棟別修繕積立金(月額10,000円)840,000円：平成30年4月～令和7年3月末		
敷 地 権		符号1乃至6	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号2,5,6) ☒ 雑種地(符号1,3,4)		
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乃至6) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項	符号2,5の土地上には1号棟乃至27号棟、符号1,3,4の土地上には駐車場がそれぞれ存在する		
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

(4 枚目)

(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850番地 高幡台住宅27号棟 (住居表示未実施)		
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 集会所・事務所 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 修繕積立金	なし なし	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分から令和 年 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	高幡台住宅管理組合 代表者理事長 B		
そ の 他 の 事 項	管理費・修繕積立金を徴収していない旨回答された		
敷 地 権	符号		
現 況 地 目	☐ 宅地 (符号) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
そ の 他 の 事 項	物件1の建物の敷地権に物件2の建物の敷地権が含まれていると思われる		
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

(5 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (管理会社社員)	1 私は本件建物の管理会社である日本総合住生活株式会社の社員を務めています。 2 物件2の建物は集会所及び事務所として使用しています。建物共有者であれば誰でも使用することができます。 (令和7年3月28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
(6 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 物件1の建物の郵便受けの投函口はテープで閉鎖されており、表札に表示はなかった。物件2の建物の出入口付近には「高幡台住宅管理集会所」と表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、
 - (1) 物件1の建物に在室者はおらず、室内には日常使用される動産は存在しなかった。壁面のクロスに剥離している部分があり、相当期間出入りされていないものと思われた。回答書、郵便受け及び室内の各状況から本件建物は空室と認定した。
 - (2) 物件2の建物には管理会社社員Cが在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には設備等一式が存在し、集会所・事務所等として使用されていることが窺われた。
- 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17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 閉鎖登記簿謄本交付申請
令和7年3月19日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和7年3月21日 14:20-14:55	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3月28日 16:20-17:10	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、物件2在室者に面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(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3月28日

物件1の建物は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

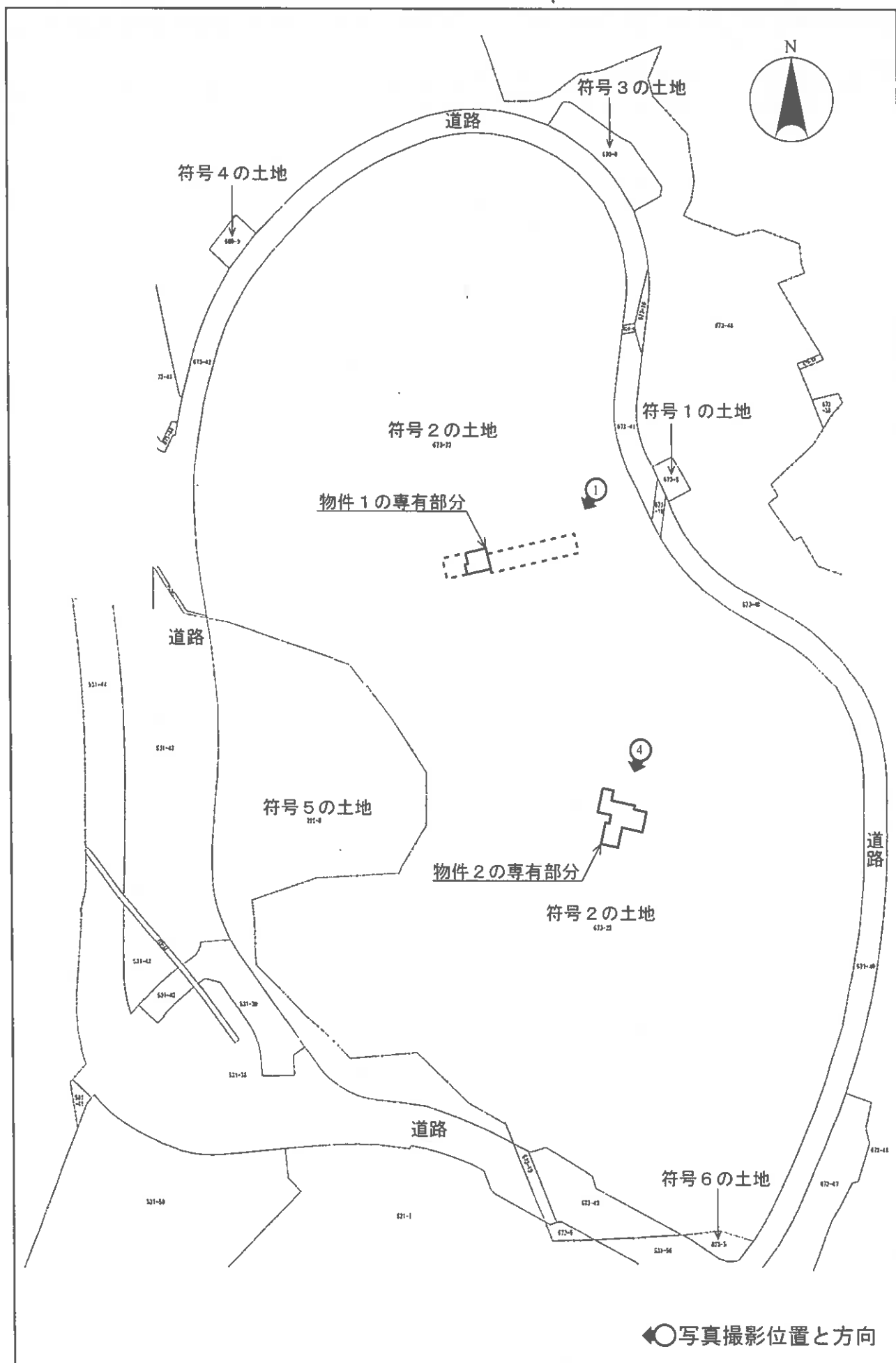
物件2の建物が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

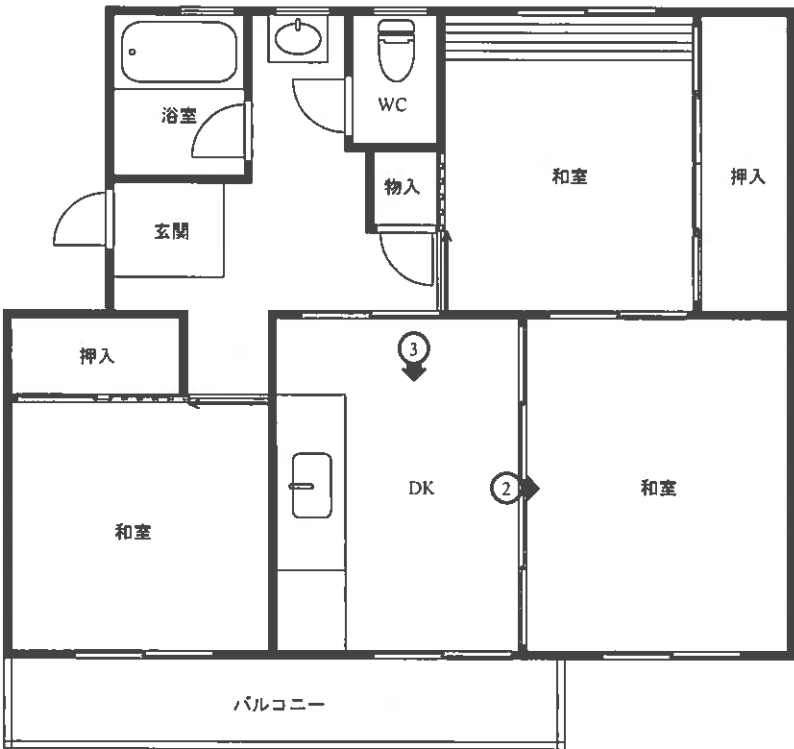
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

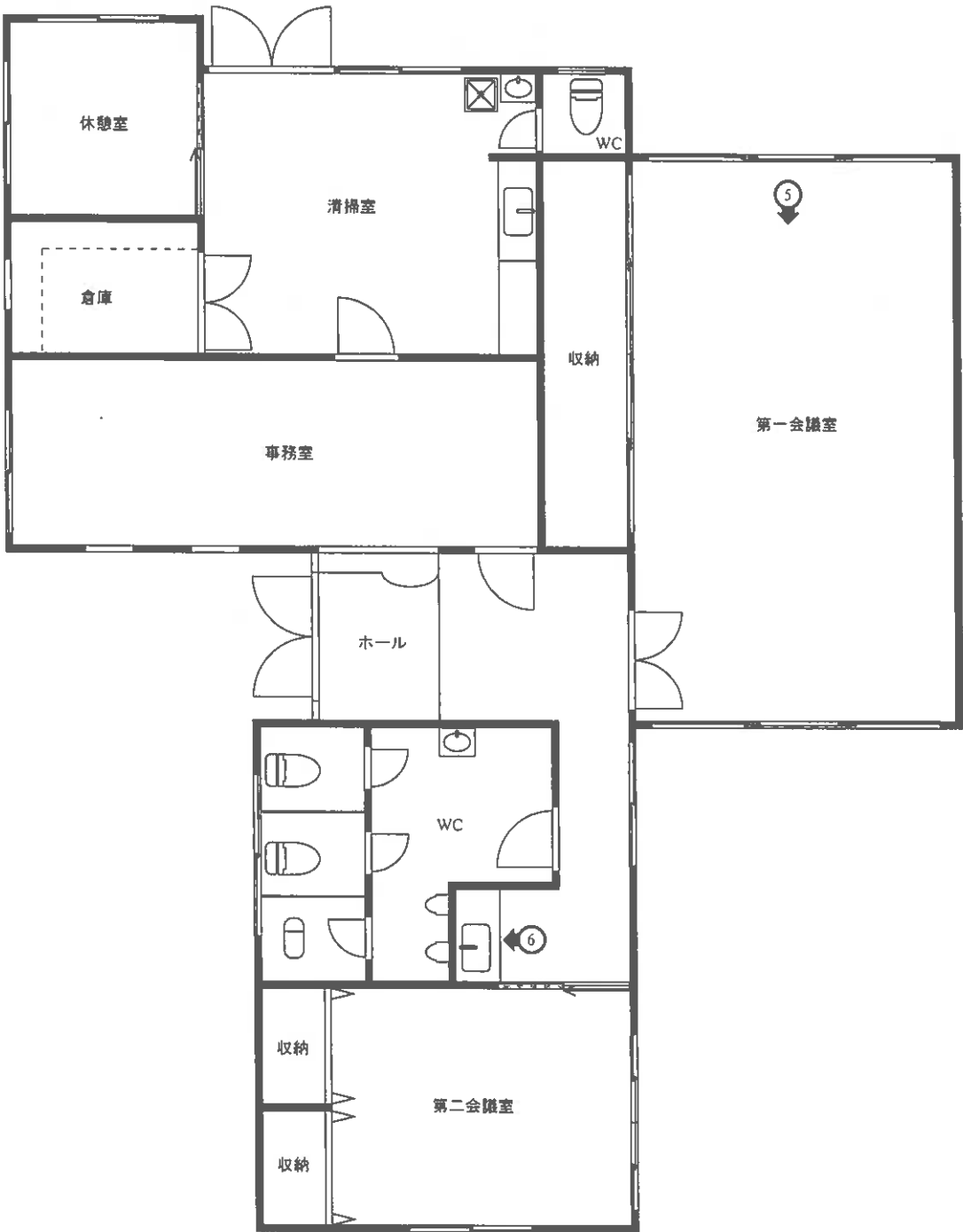


物件 1



◀○写真撮影位置と方向

物件 2



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



006



令和6年（ヌ）第138号
令和7年3月28日 現地調査
令和7年4月28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 3,890,000 円	
内訳価格	
物件 1	金 3,880,000 円
物件 2 (持分)	金 10,000 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 6 1 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 1 の内訳価格は、専有部分の建物価格であり、当該建物に対応する敷地権付区分所有権としての価格である。物件 2 の内訳価格は、建物自体に係る持分の価格である。

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		(一棟の建物の表示) 所 在 : 日野市三沢673番地23 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 : 1 地 目 : 雑種地 土地の符号 : 3 地 目 : 雑種地 土地の符号 : 4 地 目 : 雑種地
2	次頁物件目録記載のとおり		所 在 : 日野市三沢673番地23
番 号	特 記 事 項		
1・2	所在については、土地が合筆等されているため、現状は上記のとおりとなっている。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 日野市三沢 8 2 8 番地 1

建物の名称 高幡台住宅老四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三沢 8 2 8 番 1 の 3 7

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 6 . 2 7 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 6 7 3 番 8

地 目 宅地

地 積 9 9 . 6 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 日野市三沢 6 7 3 番 2 3

地 目 宅地

地 積 4 9 4 4 0 . 3 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 日野市三沢 6 8 0 番 8

地 目 宅地

地 積 4 6 5 . 4 7 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 日野市三沢 680 番 9

地 目 宅地

地 積 132.20 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 日野市程久保 795 番 8

地 目 宅地

地 積 6043.36 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 日野市程久保 873 番 5

地 目 宅地

地 積 134.01 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2948334 分の 4627

所有者 A

2 所 在 日野市三沢 834 番地

家屋 番号 834 番の 110

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 141.93 平方メートル

共有者 A 持分 2948334 分の 4627

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」駅の南方道路距離約950m（徒歩約12分）、多摩都市モノレール「高幡不動」駅の南方約900m（同約11分）、最寄りバス停留所から約300m（同約4分）に位置する。 ※ 物件1建物が存する一棟の建物からの距離（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は京王線及び「川崎街道」の南方、多摩都市モノレール及び京王動物園線の東方に位置する起伏がある丘陵地で、旧：日本住宅公団により開発された中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制（一） 高幡台団地地区地区計画（住宅地区A）（※1） 高幡台団地地区地区まちづくり計画 東京都景観条例 宅地造成等工事規制区域 都立多摩丘陵自然公園 周知の埋蔵文化財包蔵地（高幡台遺跡A地点） （※1）高幡台団地地区地区計画（住宅地区A）の概要 ○建築物等の用途の制限 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 共同住宅 2. 寄宿舍 3. 集会所 4. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム その他これらに類するもの 5. 防災備蓄倉庫 6. 建築基準法施行令第130条の4第3号、第4号及び第5号に定めるもの 7. 上記各号の建築物に附属するもの ○容積率の最高限度：10分の7 ○建蔽率の最高限度：10分の3 ○敷地面積の最低限度：原則500㎡ ○建築物の高さの最高限度：17m ○建築物の緑化率の最低限度：10分の2.5 等

画 地 の 状 況 (符 号 1 土 地)		
地 形 間 口 ・ 奥 行 地	積 状 勢	99.65m ² 長 方 形 間口約12m・奥行約8m 地 域 的 に は 北 方 へ 傾 斜 し て い る が 、 符 号 1 土 地 は 概 ね 平 坦
そ の 他		符 号 1 土 地 は 、 法 務 局 に 地 積 測 量 図 は 備 え 付 け ら れ て い な い 。
(符 号 2 、 符 号 5 及 び 符 号 6 の 土 地)		
地 形 間 口 ・ 奥 行 地	積 状 勢	55.617.73m ² 〔 符 号 2 : 49.440.36m ² 、 符 号 5 : 6.043.36m ² 〕 〔 符 号 6 : 134.01m ² 〕 不 整 形 東 西 約 230m・南 北 約 370m で 周 長 約 1k m の 四 方 路 地 全 体 的 に は 北 方 傾 斜 の 起 伏 を 有 す る 丘 陵 地 で 、 最 大 約 18m の 敷 地 内 高 低 差 が あり 、 敷 地 内 通 路 が 存 す る 。
そ の 他		符 号 2 土 地 は 、 法 務 局 備 付 の 地 積 測 量 図 (昭 和 50年7月作製) が 、 符 号 5 及 び 符 号 6 の 土 地 は 、 法 務 局 備 付 の 地 積 測 量 図 (昭 和 47年9月作製) が 各 々 存 す る 。
(符 号 3 土 地)		
地 形 間 口 ・ 奥 行 地	積 状 勢	465.47m ² 略 長 方 形 間口約41m・奥行約9～12m 地 域 的 に は 北 方 へ 傾 斜 し て い る が 、 符 号 3 土 地 は 概 ね 平 坦
そ の 他		符 号 3 土 地 は 、 法 務 局 備 付 の 地 積 測 量 図 (昭 和 47年10月作製) が 存 す る 。
(符 号 4 土 地)		
地 形 間 口 ・ 奥 行 地	積 状 勢	132.20m ² 長 方 形 間口約14.5m・奥行約9m 地 域 的 に は 北 方 へ 傾 斜 し て い る が 、 符 号 4 土 地 は 概 ね 平 坦
そ の 他		符 号 4 土 地 は 、 法 務 局 備 付 の 地 積 測 量 図 (昭 和 47年10月作製) が 存 す る 。

接面道路の状況等	符号 1 土地は、南西側が幅員約 7.6m の舗装市道に接面する。 符号 2、符号 5 及び符号 6 の土地は、南西側が幅員約 12～21 m の舗装市道に、東側から北側、北側から西側が幅員約 7.5～11m の舗装市道に接面する。 符号 3 土地は、南西側が幅員約 7.6m の舗装市道に接面する。 符号 4 土地は、南東側が幅員約 7.6m の舗装市道に接面する。 上記市道は全て建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当する。	
土地の利用状況等	符号 1、符号 3 及び符号 4 の土地はそれぞれ駐車場として利用されている。 符号 2、符号 5 及び符号 6 の土地は一体として、物件 1 建物が存する一棟の建物を含む 26 棟の中層共同住宅、及び物件 2 建物のほか、敷地内通路、駐車場、公園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	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和 55 年及び同 63 年の住宅地図では、物件 1 建物が存する一棟の建物を含む中層共同住宅等が建つ高幡台団地が確認された。 日野市役所等で確認した結果、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		
○ 符号 1 乃至符号 6 の土地を含む周辺は「高幡台一団地の住宅施設」として、都市計画決定〔昭和 43 年 12 月 28 日告示（建設省第 3964 号）〕されていたが、令和 2 年 7 月 31 日に廃止されている。 ○ 物件 1 が存する一棟の建物及び物件 2 建物は、昭和 45 年 7 月頃建築であるが、高幡台団地において建築基準法第 86 条の一団地認定が昭和 55 年 12 月 16 日になされている。建築と認定の時期が前後していることから、その経緯について日野市役所まちづくり部建築指導課で調査・確認したが、詳細についてはわからなかった。 ○ 符号 1 乃至符号 6 の土地を含む周辺は、旧：宅地造成等規制法の許可を受け、検査済証が昭和 46 年 10 月 13 日に発行されている。 ○ 符号 1 土地、符号 2、符号 5 及び符号 6 の土地、符号 3 土地の一部が、土砂災害警戒区域に指定されており、北側と東側には高幡台団地第一緑地が存する。		

2 建物の概況

(1) 物件1建物が存する一棟の建物の概要

マンション名	高幡台住宅壱四号棟	
建物の用途	共同住宅 (14号棟は30戸、高幡台住宅全体では総戸数520戸)	
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45年7月28日新築 約55年 約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 314.04㎡ 2階 314.04㎡ 3階 314.04㎡ 4階 314.04㎡ 5階 314.04㎡ 延 1,570.20㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	なし 有り 集合郵便受等
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 一部委託 日本総合住生活株式会社 別棟に管理事務所・集会所(物件2建物)がある。
管理の状況	普通	
特記事項	○物件1建物が存する一棟の建物の建築確認済証及び検査済証については、建築時期が古いため日野市役所にはないとのことであった。 ○物件1建物が存する一棟の建物は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前の建物である。 ○アスベストについても、建築時期等からはその使用の可能性は否定できない。アスベスト等の使用の有無を確認するためには、専門家による詳細な調査等を実施することが必要である。	

(2) 物件1建物（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	3階の西側に位置する中間住戸 (採光及び開口部は南側・北側)	
床 面 積	専有面積46.27㎡(登記記載)	
間 取 り	3DK DK、和室(3)、浴室、トイレ等	
バルコニー等	南側にバルコニーがある。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	塗壁等 クッションフロア、畳等 クロス貼、ペイント、ボード等 水廻り等 特にない
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 <u>棟別修繕積立金</u> 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 5,000円 月 額 1,000円 月 額 10,000円 月 額 16,000円 1,274,000円(令和7年3月21日現在) 滞納金額の内訳は現況調査報告書のとおり 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 ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○玄関周辺のクロスがかなり剥がれていたほか、和室の畳の変色、壁の汚れ、襖に穴等が確認された。また、DKの床等が弱い感じを受けた。 ○暫く使用されていないようで、虫の死骸等が床に散在していた。 ○老朽化のほか、設備の機能的陳腐化が認められる。	

(3) 物件2建物の概要

名称（家屋番号）	管理集会所（834番の110）	
建物の種類	集会所事務所	
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45年7月28日新築 約55年 約5年
仕様等	構造 屋根 外壁 天井 床 内壁 設備 その他	鉄筋コンクリート造平家建 陸屋根等 吹付等 クロス貼、化粧合板等 フローリング、長尺塩ビシート等 クロス貼等 水廻り等 特になし
床面積	141.93㎡（登記記載）	
現況用途等	現況用途 間取り	管理事務所・集会所 事務室、第一会議室、第二会議室、清掃室、休憩室、倉庫、トイレ等
仕様	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	管理事務所及び団地住民の集会所等として利用されている。 ○占有減価の要因はない。	
特記事項	○物件2建物の建築確認済証及び検査済証については、建築時期が古いため日野市役所にはないとのことであった。 ○物件2建物は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前の建物である。 ○アスベストについても、建築時期等からはその使用の可能性は否定できない。アスベスト等の使用の有無を確認するためには、専門家による詳細な調査等を実施することが必要である。 ○クロスには汚れ・亀裂・破れ等が見られたが、管理事務所の担当者によると「雨漏り等の緊急に修繕を要する大きな不具合はない」とのことであった。	

第5 評価額算出の過程

本件のうち、物件1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、積算価格及び収益価格を求めて、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。

物件2については、建物自体の積算価格を求めて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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	290,000	× 46.27	× 0.11		= 1,480,000
2	270,000	× 141.93	× 0.11	× 4,627 / 2,948,334	= 10,000

※ 総額（円）については万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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。

物件1の再調達原価は、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：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査定した。

（物件1建物）

- ・経過年数約55年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率30％、残価率5％
- ・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。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} & \text{（残価率）} \quad \text{（耐用年数に基づく方法）} \quad \text{（観察減価）} \\ \text{現価率：} & 0.05 + (1-0.05) \times \frac{5}{(55+5)} \times (1-0.30) = 0.11 \\ & \text{（小数第3位を四捨五入）} \end{aligned}$$

- ・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。

(物件2建物)

- ・経過年数約55年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率20%、残価率5%
- ・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。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

(残価率)	(耐用年数に基づく方法)	(観察減価)
$\text{現価率} : 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5}{(55 + 5)} \times (1 - 0.20) = 0.11$		
(小数第3位を四捨五入)		

- ・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。

エ 共有持分 : 登記記載の持分割合。

② 敷地権価格（符号1乃至符号6の土地）

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。

なお、符号1乃至符号6の土地は、敷地権の目的である土地となっているほか、一団地の住宅施設であったことから、一体として評価を行った。

符号 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
	標準画地価格 (円／㎡) ア	個別 格差 イ				
1	123,000	×0.39	× 99.65	× 1.0	×4,627/2,948,334	= 10,000
2			×49,440.36			= 3,720,000
3			× 465.47			= 40,000
4			× 132.20			= 10,000
5			× 6,043.36			= 450,000
6			× 134.01			= 10,000
合 計						= 4,240,000

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。

【地価公示地 日野－14】

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 115,000 \text{円/㎡} \times \frac{100.5}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{90} = 123,000 \text{円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：地価公示地の個別的要因（方位）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。

- ・四方路地　＋3%（1.03）
- ・規模が大きな不整形地（規模が大きく一団地の住宅施設であったこと、敷地内通路を含むこと、形状等も含む）　－55%（0.45）
- ・地勢（法地及び敷地内高低差がある）　－15%（0.85）
- ・土砂災害警戒区域を含む　－1%（0.99）

$$\text{相乗積：} 1.03 \times 0.45 \times 0.85 \times 0.99 = 0.39 \text{（小数第3位を四捨五入）}$$

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等を考慮した結果、要しないものと判定した。

オ 敷地権の割合 : 登記記載による。

2 積算価格の判定（物件1：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
1,480,000	4,240,000	× 1.0	× 0.90	× 1.0	= 5,150,000

ア 建物価格：前記1 ① オ

イ 敷地権価格：前記1 ② カ

ウ 価格補正：必要なし

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 0.90（エレベーターのない3階） ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.00（中間住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.00（特になし）

相乗積：0.90 × 1.00 × 1.00 = 0.90（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（物件１：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ので、必ずしも現行の賃貸条件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年目の正味純収益 （円） イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 （円）※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 （円） カ＝エ×オ	
1,124,424 （25.7%）	483,520	10.7%	4,383,312	0.7432	3,257,677 （74.3%）	4,382,101 ＝4,380,000 （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

$$\frac{1}{(1+0.104)^3} = 0.7432 \text{（小数第5位を四捨五入）}$$

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正味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年目の正味純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味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（物件1）

物件1については、積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する3DKのマンションであることから、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も考慮して積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	5,150,000円
② 収 益 価 格	4,380,000円
③ 調 整 後 の 価 格	5,000,000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。

物 件 番 号	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
1	5,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	× 1.0	3,880,000
2	10,000	× 1.0	× 0.8			10,000
→ 括 価 格 (合 計)						3,890,000

ア 調整後の価格：物件1は、積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

物件2は、建物価格 前記 I 1 ① オ

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。(0.8)

エ 滞納管理費等
相当額の減価：申立債権が本件滞納管理費等であること等を考慮した。(0.97)

オ その他の控除
(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
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 】

地価公示地「日野－14」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	日野市程久保1丁目8番2外
1 m ² 当 た り の 価 格	115,000円/m ²
地 積	105m ²
前 面 道 路 の 状 況	南東5m 私道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「程久保」駅 570m
法 令 上 の 制 限	1 低専（40、80）
周辺の土地の利用の現況	一般住宅が建ち並ぶ丘陵高台の住宅地域

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



最寄り駅

物件所在地

公示地

縮尺 1/10,000

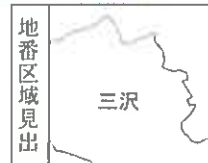
株式会社昭文社発行 都市地図より 複製

附属資料 2

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。



部 分	所 在	日野市三沢				地 番	673番23			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成7年11月1日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項	方位不明 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)

令和7年3月14日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：21-4

(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)



(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				地番	673番23			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成7年11月1日				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明 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)

令和7年3月14日

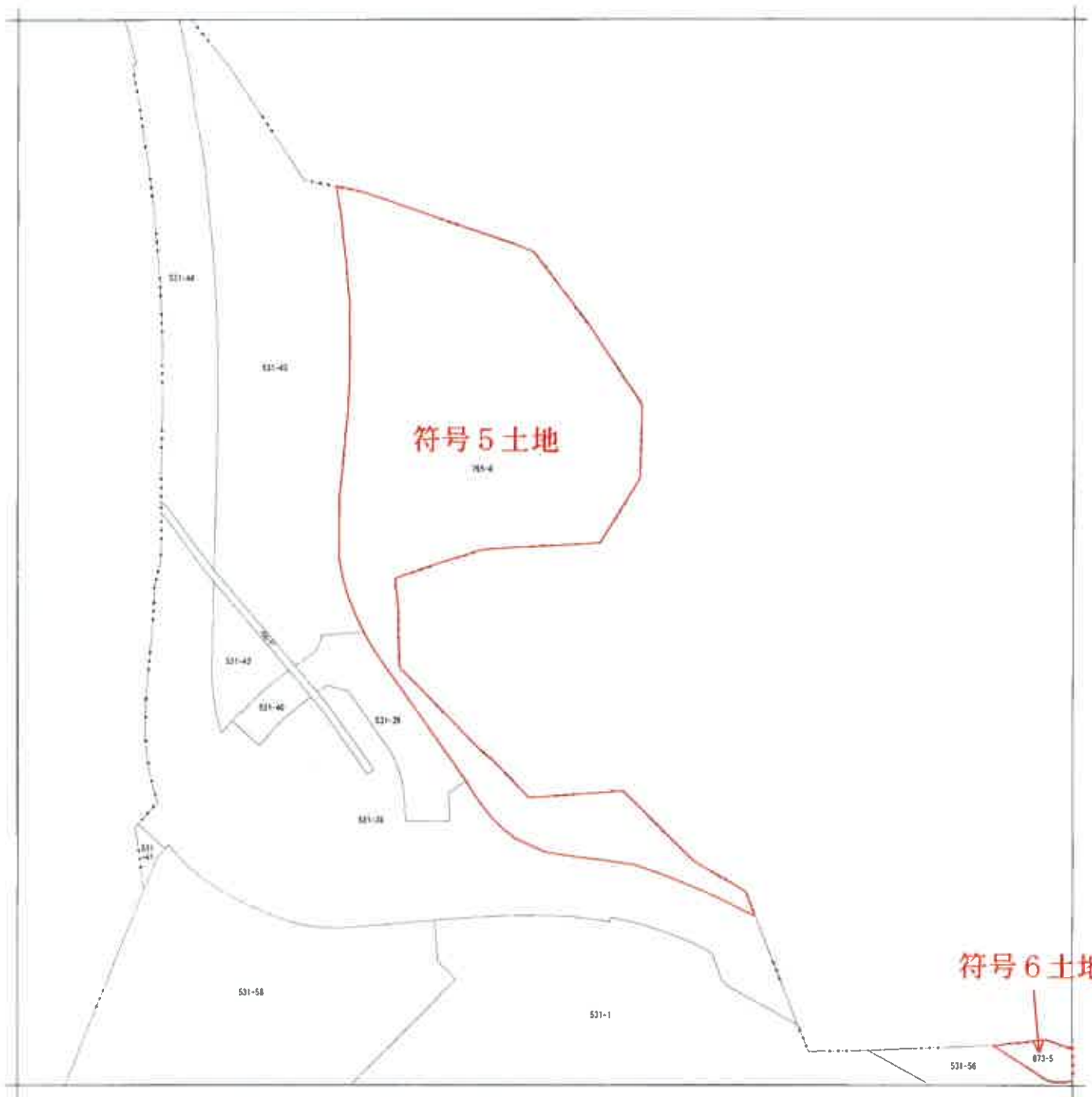
東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：21-4

(2/2)

A3をA4に縮小



(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	日野市程久保				地番	795番8			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	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	平成7年11月1日				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明 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)

令和7年3月14日

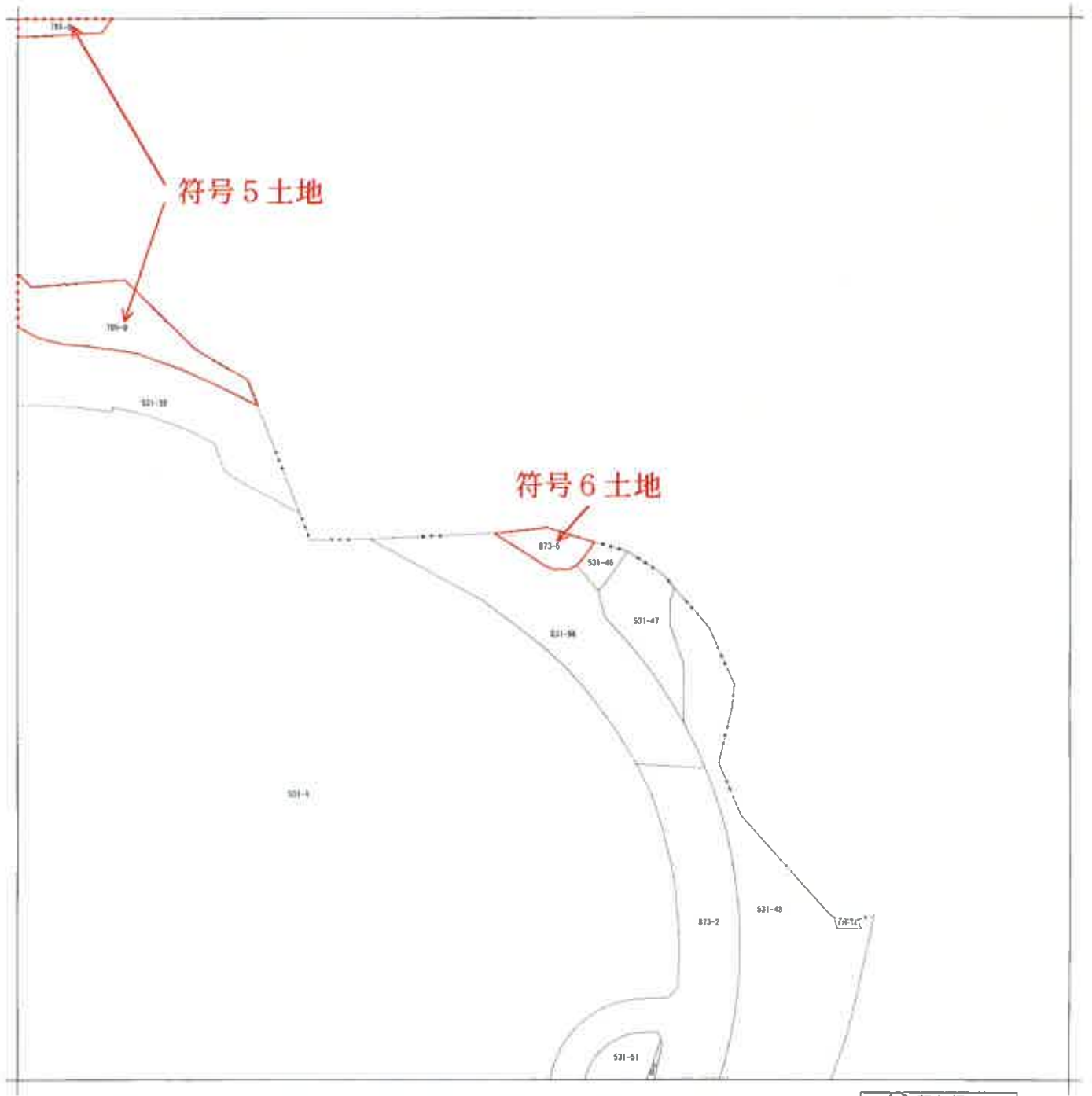
東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小



(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。



請求部分	所在	日野市程久保				地番	873番5			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	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	平成7年11月1日				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明 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)

令和7年3月14日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：18-2
(1/1)

土地所在図・地積測量図写

登記年月日：昭和50年8月28日

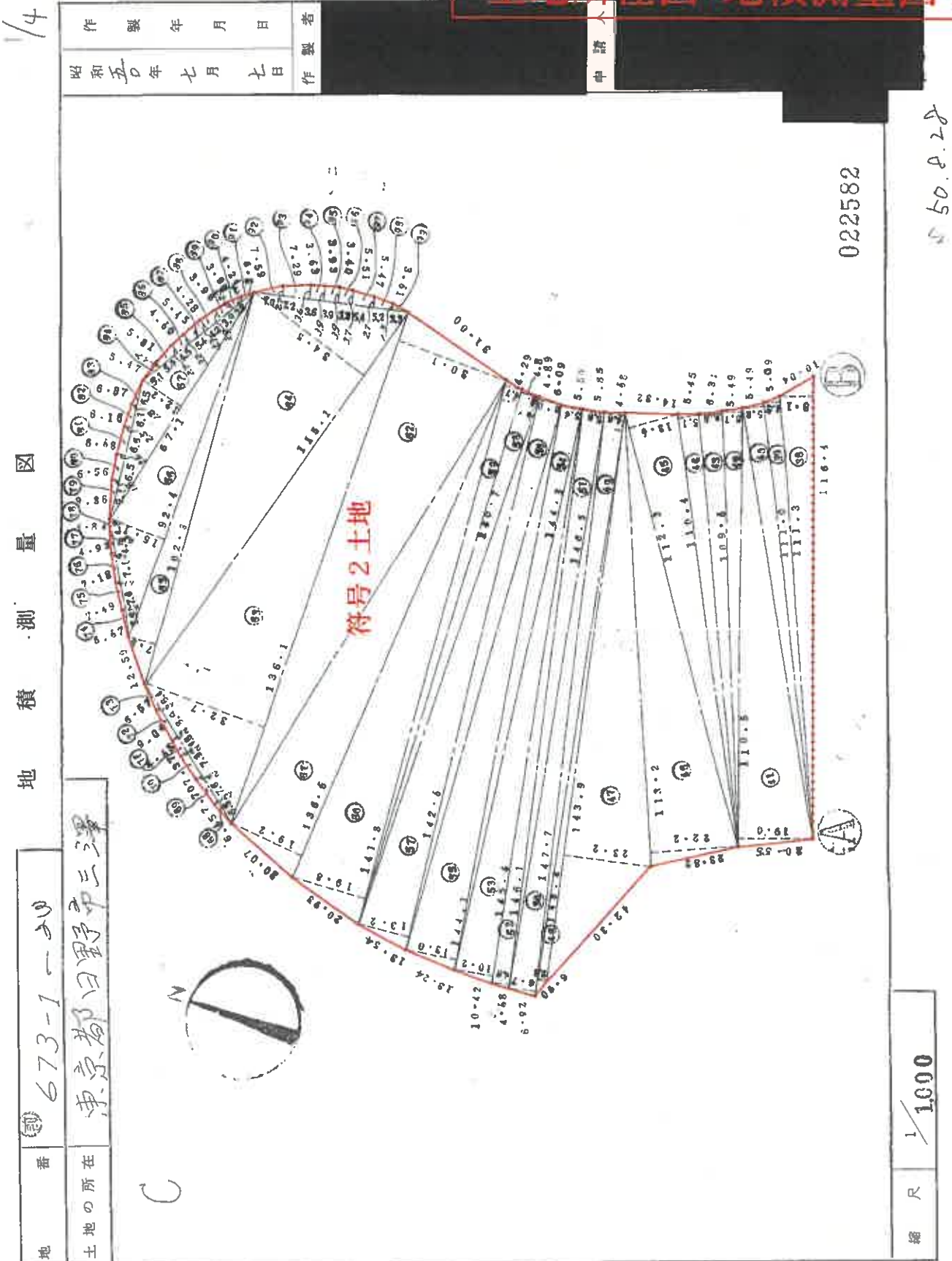
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局立川出張所蔵)

令和7年3月14日 東京法務局町田出張所

登記官

A 5をA 4に縮小

請求番号：21-1



昭和五〇年七月七日

作者

申請人

022583

地積測量區

東京都日野市三津

强

土地の所在

縮尺	1/1,000
----	---------

(2/4)

请求借号: 21-1

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年3月14日

東京法務局町田出張所

亞細亞

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年8月28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14日 東京法務局 町田出張所

登記号

請求番号：21-1

地 番

673-1 -20

土地の所在

東京都日野市三澤

地 積 測 量 図

C

符号	延	高	延	積	延	積
1	15.1	4.8	72.48			
2	19.1	5.9	112.59			
3	42.3	8.2	346.26			
4	59.5	7.0	416.50			
5	45.1	12.3	554.73			
6	69.7	3.8	264.94			
7	78.9	17.1	1,349.29			
8	91.0	11.3	1,029.30			
9	97.5	9.0	877.50			
10	10.0	2.1	21.00			
11	107.1	2.6	278.46			
12	109.2	8.0	873.60			
13	117.9	15.2	1,792.08			
14	127.7	8.6	1,098.22			
15	138.0	16.0	2,208.00			
16	142.0	9.9	1,405.80			
17	145.5	5.2	756.60			
18	156.8	10.2	1,600.16			
19	162.4	11.0	1,786.40			
20	183.7	5.9	1,083.83			
21	189.7	11.1	2,105.67			
22	201.0	28.0	5,628.00			
23	203.4	8.8	1,789.92			
24	214.8	22.5	4,833.00			
25	214.9	14.5	3,116.05			
26	56.1	10.9	611.49			
27	50.1	7.8	390.78			
28	23.7	6.0	142.20			
29	181.3	12.7	2,302.31			

縮 尺

1/

022584

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年8月28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14日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

地番

673-1 -20

土地の所在

東京都日野市三澤

地積測量図

昭和50年七月七日

作製者

申請人

符号	底辺	高さ	乗数	面積
91	4.2	3.3+2.3	26.04	
92	3.9	2.9+2.3	20.28	
93	3.8	2.3+1.4	14.06	
94	3.3	1.4	5.46	
95	7.0	2.7	18.90	
96	7.2	2.7+3.5	45.36	
97	3.6	3.6+3.9	27.00	
98	3.9	3.9+3.9	30.42	
99	3.3	3.9+3.7	25.08	
100	5.4	3.7+2.7	34.56	
101	5.2	2.7+1.3	20.80	
102	3.3	1.3	4.29	
計			288.80.72	49,440.36

符号	底辺	高さ	乗数	面積
99	141.8	4.1	581.38	
90	141.8	19.8	2,807.64	
91	136.6	19.2	2,622.72	
92	136.1	30.1	4,096.81	
93	136.1	32.7	4,450.47	
94	115.1	34.5	3,970.95	
95	102.3	7.8	746.79	
96	92.4	15.1	1,395.24	
97	7.1	12.2	818.62	
98	6.5	1.3	8.45	
99	7.6	1.3+2.0	25.08	
100	7.3	2.0+2.3	31.39	
101	4.6	2.3+2.0	29.78	
102	3.9	2.0+1.0	26.70	
103	6.2	1.0	6.40	
104	6.6	0.7	4.62	
105	7.4	0.7+1.1	13.32	
106	7.1	1.1+1.0	14.91	
107	4.9	1.0+0.5	7.35	
108	4.8	0.5	2.40	
109	9.1	1.2	16.38	
110	4.5	1.8+2.5	28.60	
111	6.6	2.5+2.5	33.56	
112	6.1	2.5+1.8	26.23	
113	6.5	1.8	11.70	
114	5.1	1.7	8.67	
115	5.0	1.7+2.7	22.00	
116	4.5	2.7+3.2	26.55	
117	5.4	3.2+3.3	35.10	

022585

縮尺 1

登記年月日：昭和47年10月17日

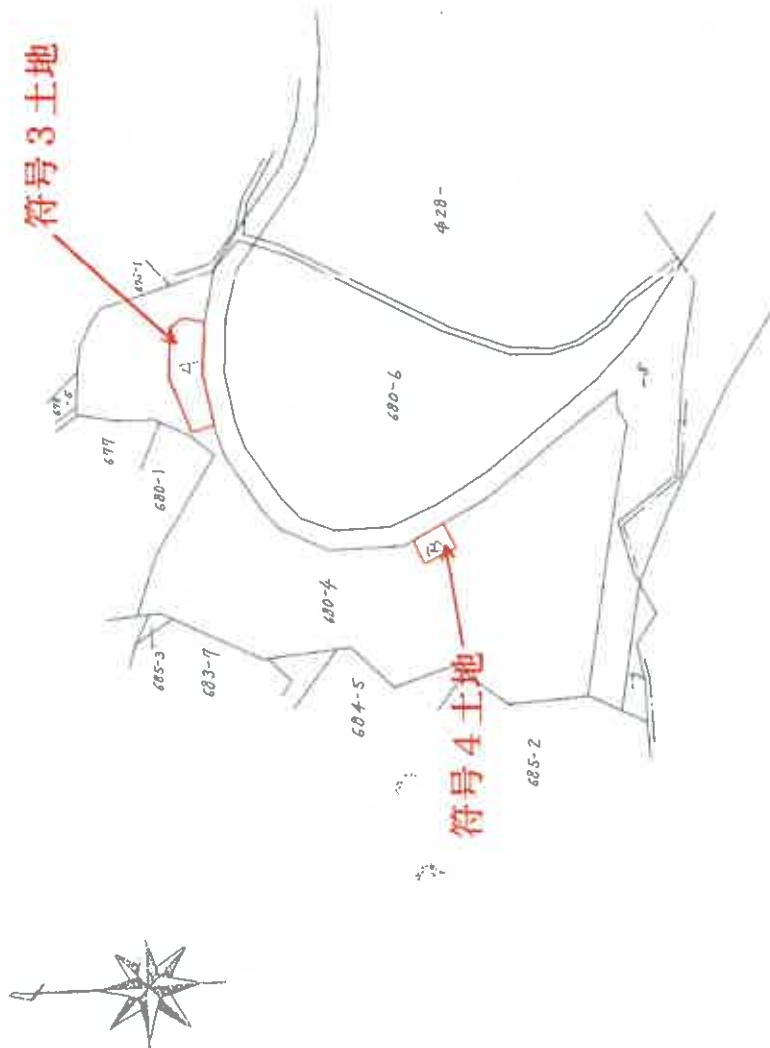
（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（東京法務局立川出張所管轄）
令和7年3月14日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

図 在 所 地 土

地 番	680-4-8-9
土地の所在	日野市三沢



022618

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺	1/2000
-----	--------

作 製 年 月 日	作 製 東
昭和四十七年 〇 月 〇 日	申 請 人

申 請 人

S47.10.17

登記年月日：昭和47年10月17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14日 東京法務局町田出張所

登記証

請求番号：21-2

680-4

地番	680-8	680-4
土地の所在	日野市三沢	

地積測量図

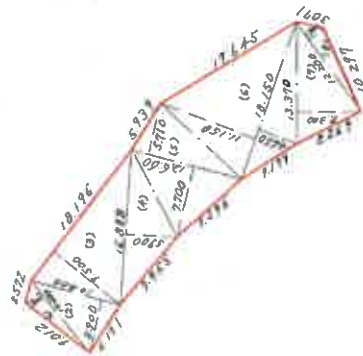


符号3土地

A

面積計算表

1. $10.600 \times 1.900 = 19.9600$
 2. $10.440 \times 5.900 = 61.3600$
 3. $18.176 \times 9.500 = 172.6520$
 4. $16.888 \times 5.900 = 99.6392$
 5. $12.660 \times (7700 + 5710) = 159.7706$
 6. $18.150 \times (1150 + 4650) = 286.9700$
 7. $13.370 \times 7.300 = 97.6010$
 8. $12.200 \times 1.900 = 23.1800$
- $\frac{1}{2} 465.4714$
 $\frac{1}{2} 465.4714$



022619

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

547.10.17

(日調連9)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和47年10月17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14日 東京法務局町田出張所

登記証

A3をA4に縮小

請求番号：21-2

(3/3)

680-4

地番 680-9 680-4

土地の所在 日野市三沢

地積測量図



昭和四十七年三月十六日
作製年月日

作製
屋

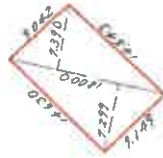
作製
屋

申請人

申請人

符号4土地

B



面積計算表

$$18.000 \times (7.299 + 7.299) = 264.4020$$
$$\frac{1}{2} 132.2010$$

022620

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

(日脚通9)

登記年月日：昭和47年11月14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14日 東京法務局町田出張所

登記号

請求番号：18-3

地番	795-8、795-1
土地の所在	日野市程久保

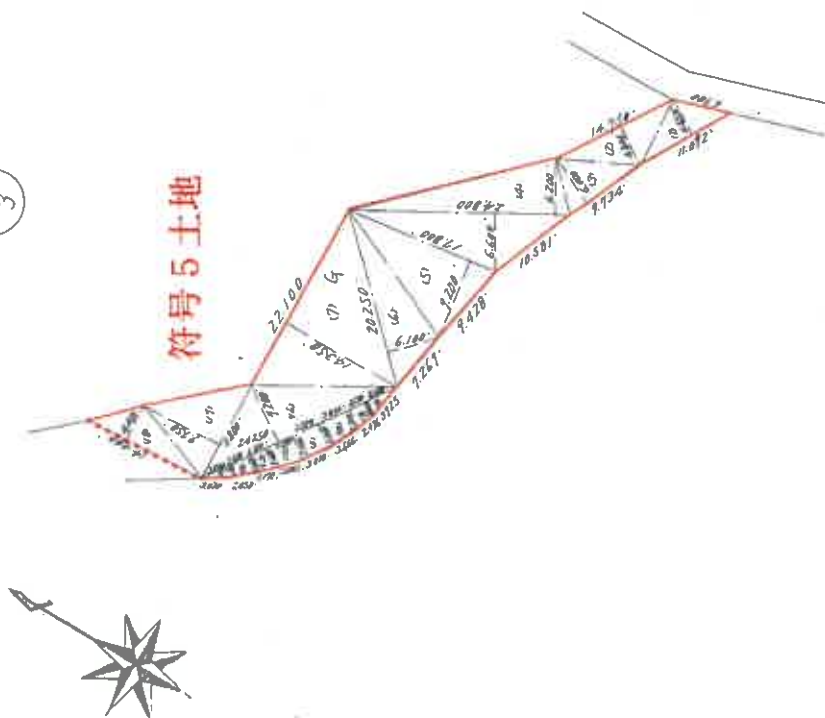
地積測量図

1/3

面積計算表

1	11.092	x	4.550	=	50.4686
2	14.750	x	4.800	=	70.8000
3	9.934	x	6.000	=	59.6040
4	24.000	x	(6.200+6.600)	=	317.4400
5	17.800	x	9.200	=	163.7600
6	20.250	x	6.100	=	123.5250
7	22.100	x	14.350	=	317.1350
8	3.500	x	1.500	=	5.2500
9	2.250	x	(1.500+2.300)	=	6.5250
10	3.800	x	(2.300+2.800)	=	19.3800
11	3.200	x	(2.800+2.750)	=	17.7600
12	3.500	x	(2.750+2.400)	=	18.0250
13	2.200	x	(2.400+1.800)	=	9.2400
14	2.600	x	(1.800+1.300)	=	8.0600
15	3.200	x	1.300	=	4.1600
16	24.250	x	7.200	=	174.6000
17	11.800	x	9.750	=	115.0500
18	14.400	x	4.400	=	63.3600
計					1544.9676
1/2					772.4838

総計 6043^m2 3641



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

019447

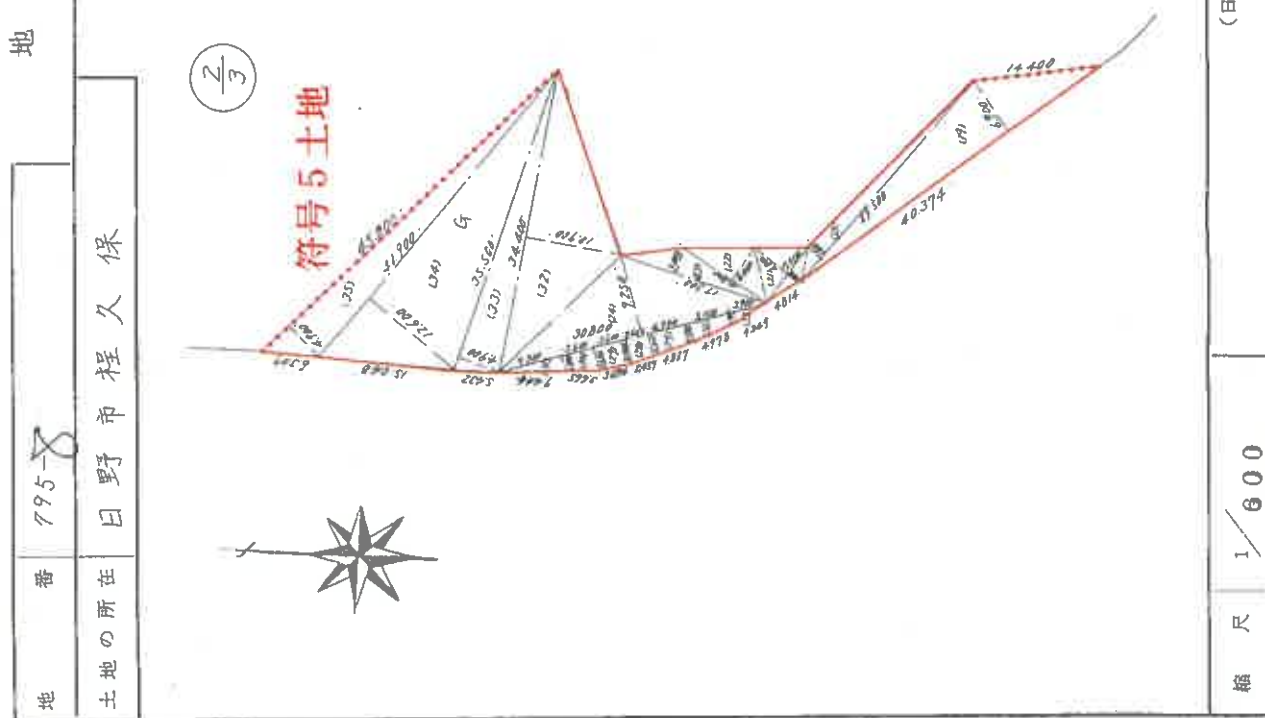
47.11.14

A3をA4に縮小

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14日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

019448

面積計算表

19	40.374	x	6.900	=	279.5806
20	29.500	x	1.800	=	53.1000
21	7.700	x	(1.600+4.800)	=	49.2800
22	11.300	x	4.400	=	49.7200
24	30.000	x	9.250	=	284.9000
25	3.900	x	1.300	=	5.0700
26	5.000	x	(1.300+2.250)	=	17.7500
27	4.900	x	(2.250+2.600)	=	23.7650
28	2.600	x	(2.600+2.700)	=	13.7800
29	3.600	x	(2.700+2.650)	=	19.2600
30	3.600	x	(2.650+1.800)	=	16.0200
31	7.200	x	1.800	=	12.9600
32	34.400	x	10.900	=	374.9600
33	35.500	x	4.900	=	173.9500
34	41.900	x	12.600	=	527.9400
35	45.800	x	4.900	=	224.4200
23	17.300	x	3.000	=	51.9000
計					2177.3556
				$\frac{1}{2}$	1088.6778

作製年 月 日
 昭和四十七年九月廿二日

作製者
 [Redacted]

申請
 [Redacted]

地積測量図

2/3

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14日 東京法務局町田出張所

登記官

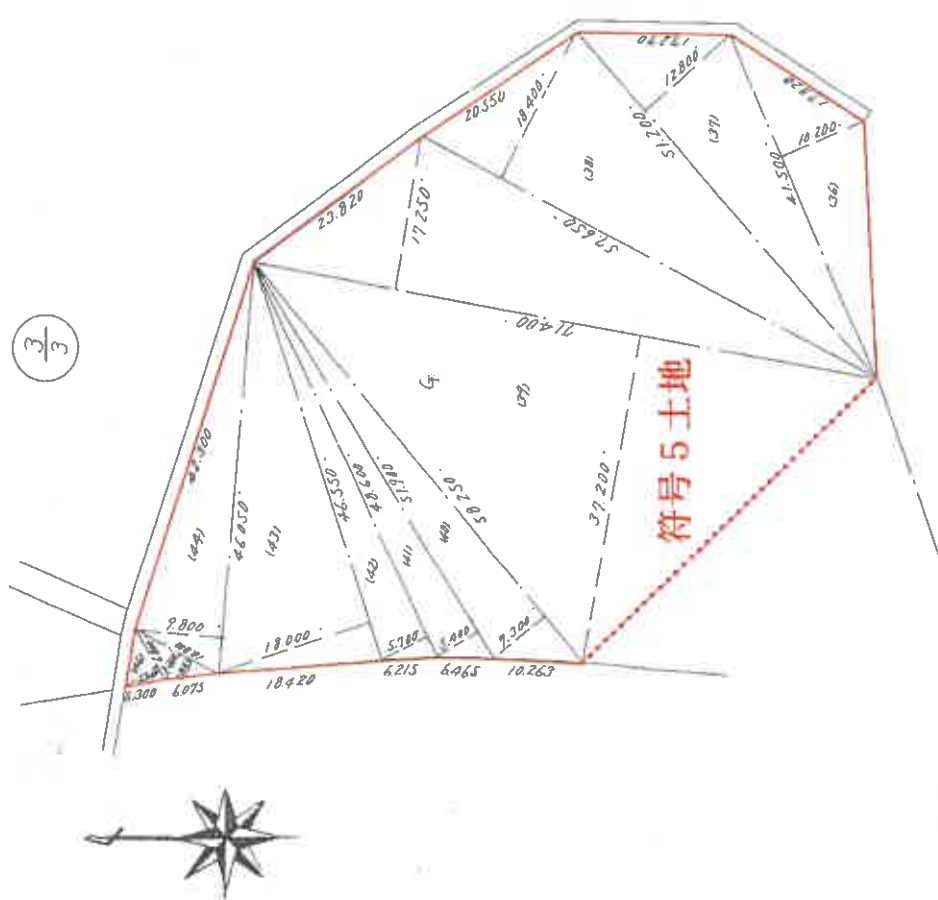
A3をA4に縮小

地積測量図

地番	795-8
土地の所在	日野市程久保

面積計算表

36	41.500	x	10.200	=	423.3000
37	51.200	x	12.800	=	655.3600
38	57.650	x	18.400	=	1060.7600
39	91.400	x	(17.250+37.200)	=	3887.7200
40	58.250	x	7.300	=	425.2250
41	51.900	x	5.400	=	280.2600
42	48.600	x	5.700	=	277.0200
43	46.550	x	18.000	=	837.9000
44	46.050	x	9.800	=	451.2900
45	10.800	x	3.300	=	35.6400
46	6.800	x	4.400	=	29.9200
			計		8364.4050
					4102.2025



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/600
----	-------

019449

3/3

作製年月日	昭和四十七年九月廿三日
作製者	
申請人	

登記年月日：昭和47年11月14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14日 東京法務局町田出張所

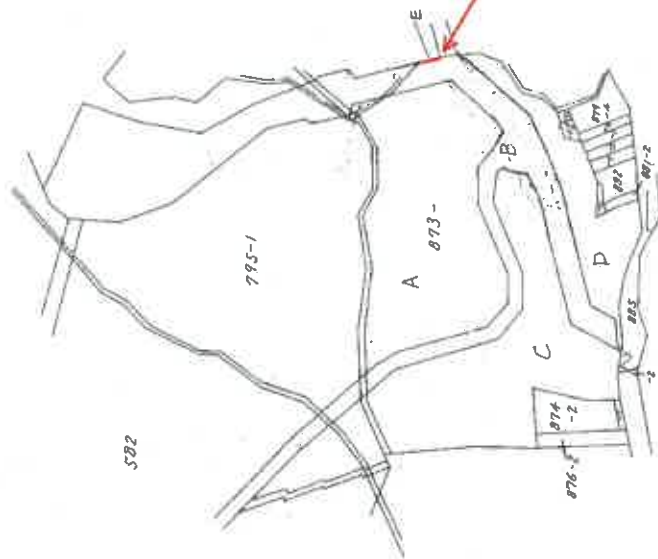
登記官

A 3をA 4に縮小

請求番号：18-4
(1/7)

地番	873-1	～5
土地の所在	日野市程久保	

土地所在図



符号6土地

縮尺 1/3000

(東京土地家屋調査士会用紙)

019564

S47.11.14

作製年月日	昭和四十七年九月三十日
申請人	

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寄贈)
令和7年3月14日 東京法務局町田出張所 登記官

815

番 073-

土地の所在 日野市程久保

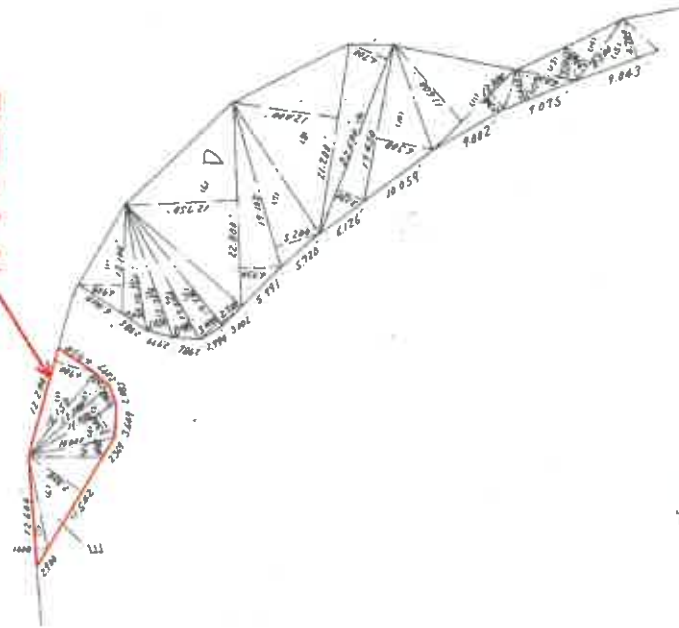
5

地 積 測 量 図

1/6



符号6土地



E 面積計算表		
1	12 200 X 4 900	= 59 7800
2	12 150 X 2 050	= 24 9075
3	12 000 X 2 000	= 24 0000
4	11 800 X 3 300	= 38 9400
5	10 000 X 1 850	= 18 5000
6	11 542 X 7 300	= 84 2566
7	12 600 X 1 400	= 17 6400
計		268,0241
		134,0120

D		
1	12 100 X 4 900	= 59 2900
2	14 100 X 2 450	= 34 5450
3	15 700 X 2 600	= 40 8200
4	17 000 X 2 400	= 40 8000
5	17 500 X (3400+2900) = 103,2500	
6	22 800 X (12750+4750) = 399,0000	
7	19 100 X 5 200	= 99,3200
8	21 200 X 12 000	= 254,4000
9	22 600 X (3250+4700) = 179,6700	
10	17,450 X 6,300	= 109,9350
11	13 000 X (11600+2300) = 180,7000	
12	9 075 X 3 450	= 31,3087
13	6 800 X 3 200	= 21,7600
14	8 500 X 3 200	= 27,2000
15	9 043 X 4,700	= 42,5021
計		1624,5008
		812,2504

D 総計 4800.1108
E 総計 134.0120

縮 尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

019574

登記年月日：昭和47年11月14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14日

東京法務局野田出張所

登記官

A3をA4に縮小

地番

873-5

土地の所在

日野市程久保

地積測量図

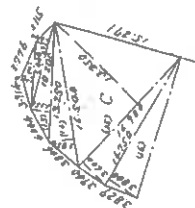
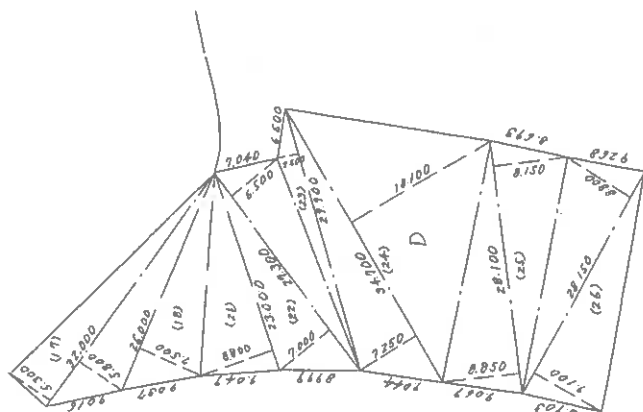
面積計算表

C ₁₁	7400	×	1.150	=	85100
12	10200	×	1.300	=	132600
13	13250	×	2.150	=	284875
14	16500	×	2.850	=	470250
15	16950	×	(13250+3600)÷2	=	2856075
16	16750	×	3.800	=	636500
計					4465400
					2232700

D

17	32000	×	(5300+5800)÷2	=	8552000
18	26000	×	7500	=	1950000
21	23000	×	8000	=	2024000
22	27300	×	(7000+6500)÷2	=	3685500
23	29900	×	2500	=	747500
24	34700	×	(7250+18100)÷2	=	8796450
25	28100	×	(8850+8150)÷2	=	4779000
26	28150	×	(9100+8800)÷2	=	5038850
計					30571300
					15285650

2/6



019575

(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺

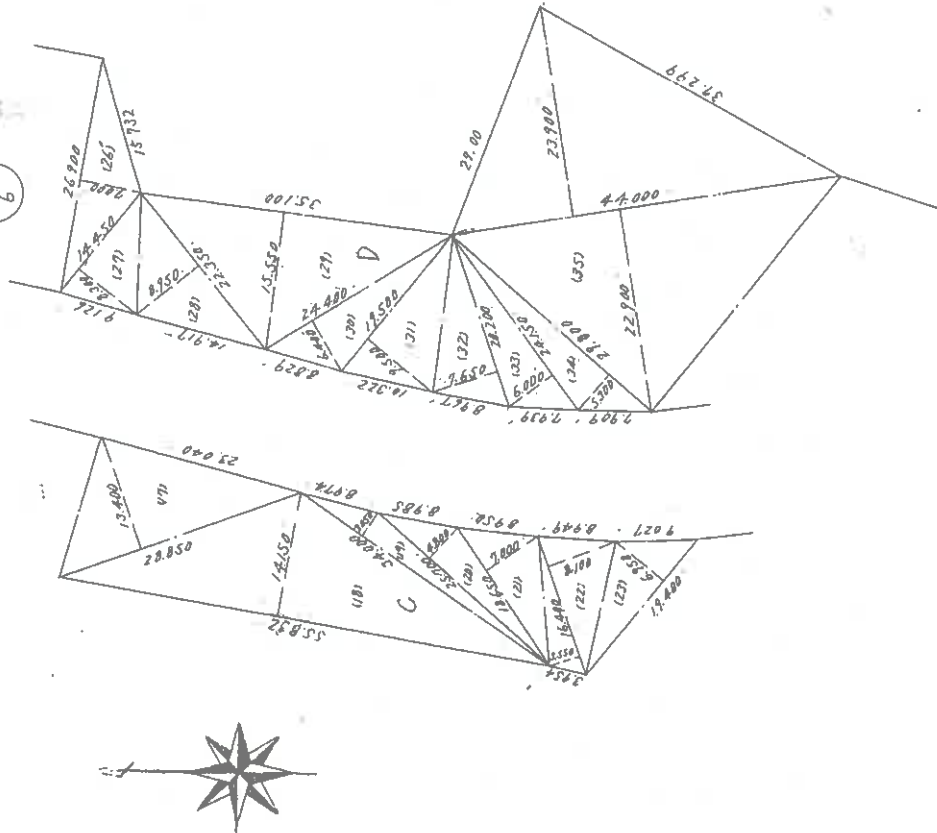
1/600

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寄贈)
 令和7年3月14日 東京法務局 町田出張所 登記官

地積測量図

地番 873-5-
 土地の所在 日野市程久保

3/6



面積計算表

C	17	28.850	x	13.400	= 386.5900
	18	55.838	x	14.150	= 790.0228
	19	34.000	x	3.050	= 103.7000
	20	25.700	x	4.800	= 123.3600
	21	19.650	x	7.000	= 137.5500
	22	16.400	x	(8.100 + 3.550)	= 191.0600
	23	19.400	x	6.950	= 134.8300
		合計			1060.1128
					930.0564
D	26	26.900	x	2.000	= 53.8000
	27	14.450	x	8.700	= 125.7150
	28	22.350	x	8.950	= 200.0325
	29	35.100	x	15.550	= 545.8050
	30	24.400	x	6.400	= 156.1600
	31	19.500	x	9.500	= 185.2500
	32	24.200	x	7.650	= 184.5300
	33	24.150	x	6.000	= 144.9000
	34	28.800	x	5.300	= 152.7600
	35	44.000	x	(23.900 + 22.900)	= 2057.2000
		合計			3712.0525
					1756.0262

019576

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/600

A3をA4に縮小

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着轄)

令和7年3月14日 東京法務局町田出張所

제품 소개

請求番号: 18-4

9-11-1

昭和四十七年九月廿五日

製作・監製

復請申

019577

(東京土地家屋調査士会 用紙)

C 統計 7872.2576

縮 尺 $\frac{1}{600}$

地積測量図

97.3-5

土地の所在 | 日野市程久保

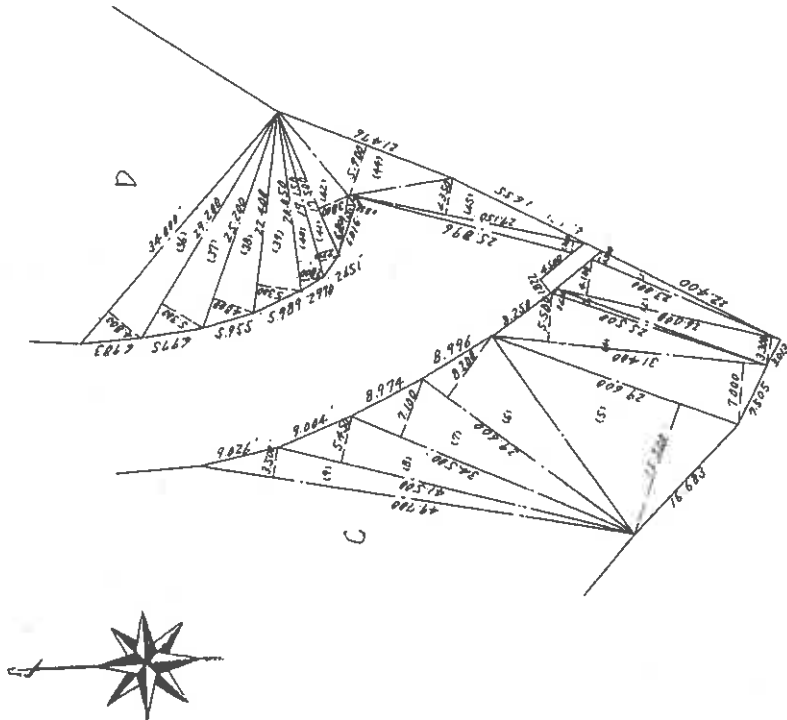
 $\frac{4}{6}$

表計算面積

D	面額	計算表
36	34,000	$\times 4,800 = 163,2000$
37	29,200	$\times 5,300 = 154,7600$
38	25,700	$\times 4,800 = 120,9600$
39	22,400	$\times 5,300 = 118,7200$
40	20,050	$\times 2,800 = 56,1400$
41	19,150	$\times 2,250 = 43,0875$
42	17,500	$\times 3,800 = 66,5000$
43	6,800	$\times 0,850 = 5,7800$
44	21,476	$\times 5,900 = 126,7088$
45	27,150	$\times (4,350 + 7,200) = 150,63825$
		計 1006,5284
		全 50,2692

6

1	23,000	X	1,300	=	29,900.
2	26,000	X	(4,100 + 3,800)	=	192,4000
3	25,500	X	4,600	=	15,3000
4	31,400	X	(5,500 + 7,000)	=	992,5000
5	29,400	X	15,500	=	458,8000
6	29,600	X	8,200	=	242,7200
7	34,500	X	7,100	=	244,9500
8	41,500	X	5,450	=	226,1750
9	49,700	X	3,550	=	176,9500
			計		1976,6950
			々		908,3475



A 3 を A 4 に縮小

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筆跡)
 令和7年3月14日 東京法務局町田出張所

地 積 測 量 図

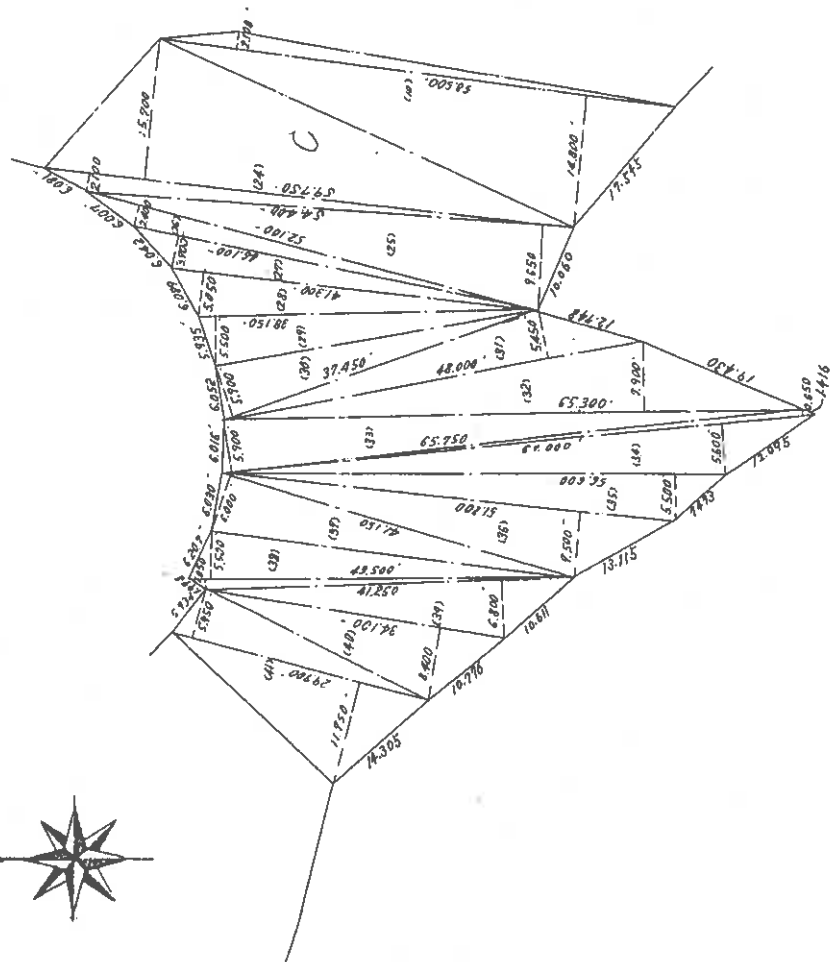
地 番	073-5
土地の所在	日野市程久保

5/6



面積計算表

10	52,500 × (2,000 + 14,800) = 988,6500
24	59,750 × (15,700 + 2,100) = 1,063,5500
25	54,400 × 9,650 = 524,9600
26	52,100 × 2,400 = 125,0400
27	46,100 × 3,700 = 170,5700
28	41,300 × 5,050 = 208,5650
29	38,150 × 5,500 = 209,8250
30	37,450 × 5,900 = 220,9550
31	48,000 × 5,450 = 261,6000
32	65,300 × 7,900 = 515,8700
33	65,750 × 5,900 = 387,9350
34	67,000 × (4,650 + 5,600) = 418,7500
35	56,600 × 5,500 = 311,3000
36	51,200 × 7,500 = 384,0000
37	41,150 × 6,000 = 246,9000
38	43,500 × (5,500 + 1,050) = 284,9250
39	41,250 × 6,800 = 280,5000
40	34,100 × 8,400 = 286,4400
41	29,700 × (5,950 + 11,750) = 525,6900
計	7416,0150
子	3708,0075



(日野市 9)

019578

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/600
-----	-------

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和47年11月14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章鑑)

令和7年3月14日

東京法務局町田出張所

登記官

地積測量図

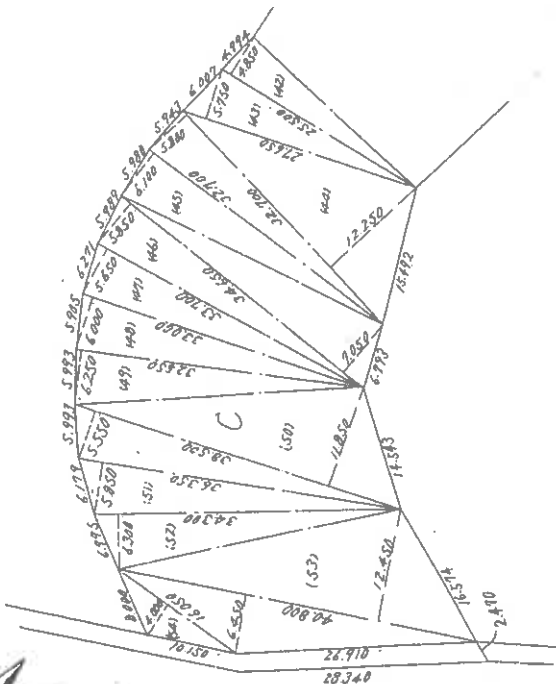
地番 873-5

土地の所在 日野市程久保

面積計算表

42	25.500	x	4.850	=123.6750
43	27.650	x	5.750	=158.9875
44	32.700	x	(12.250+5.800)	=590.2350
45	32.700	x	6.100	=199.4700
46	34.650	x	(7.850+5.850)	=446.9850
47	33.700	x	5.650	=190.4050
48	33.000	x	6.000	=198.0000
49	32.550	x	6.250	=203.4375
50	38.500	x	(11.850+5.550)	=669.900
51	36.350	x	5.850	=212.6475
52	34.700	x	6.300	=218.0900
53	40.800	x	(12.450+6.450)	=771.1200
54	16.050	x	4.000	=64.2000
計				4045.1525
1/2				2022.5762

6/6



(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/600

019579

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和46年3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署蔵)

令和7年3月14日

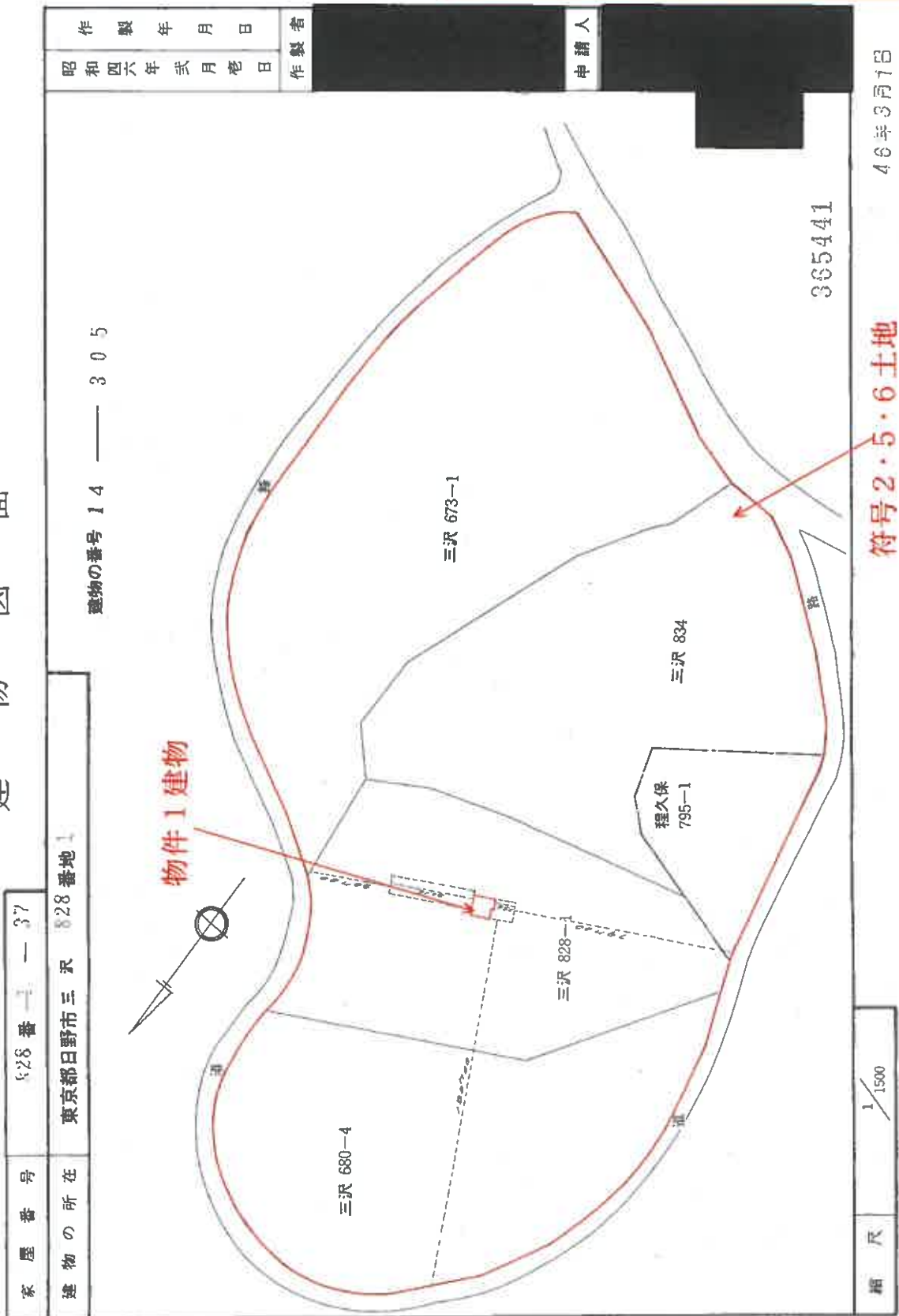
東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：20-2

建物図面



46年3月1日

(1/2)

登記年月日：昭和46年3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14日 東京法務局町田出張所

登記書

各階平面図

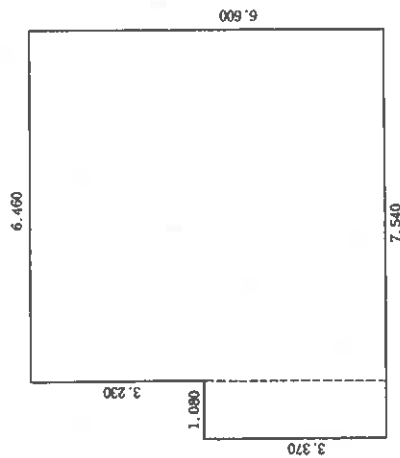
家屋番号 828番-1-37

建物の所在 東京都日野市三沢 828番地1

建物の番号 14 — 305

昭和四十六年貳月壹日
作製年月日

作製者
申請人



求積の方法 (距離単位M)	
6.600 × 6.460	42M ² 6360
3.370 × 1.080	3.6396
計	46M ² 756

床面積 46M²27

365442

縮尺 1/100

46年3月1日

図面をA4に縮小

登記年月日：昭和46年3月1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。
(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年3月14日

東京法務局町田出張所

登記官

A2をA4に縮小

建物図面

家屋番号 834番 -- 110

建物の所在 東京都日野市三沢 834番地

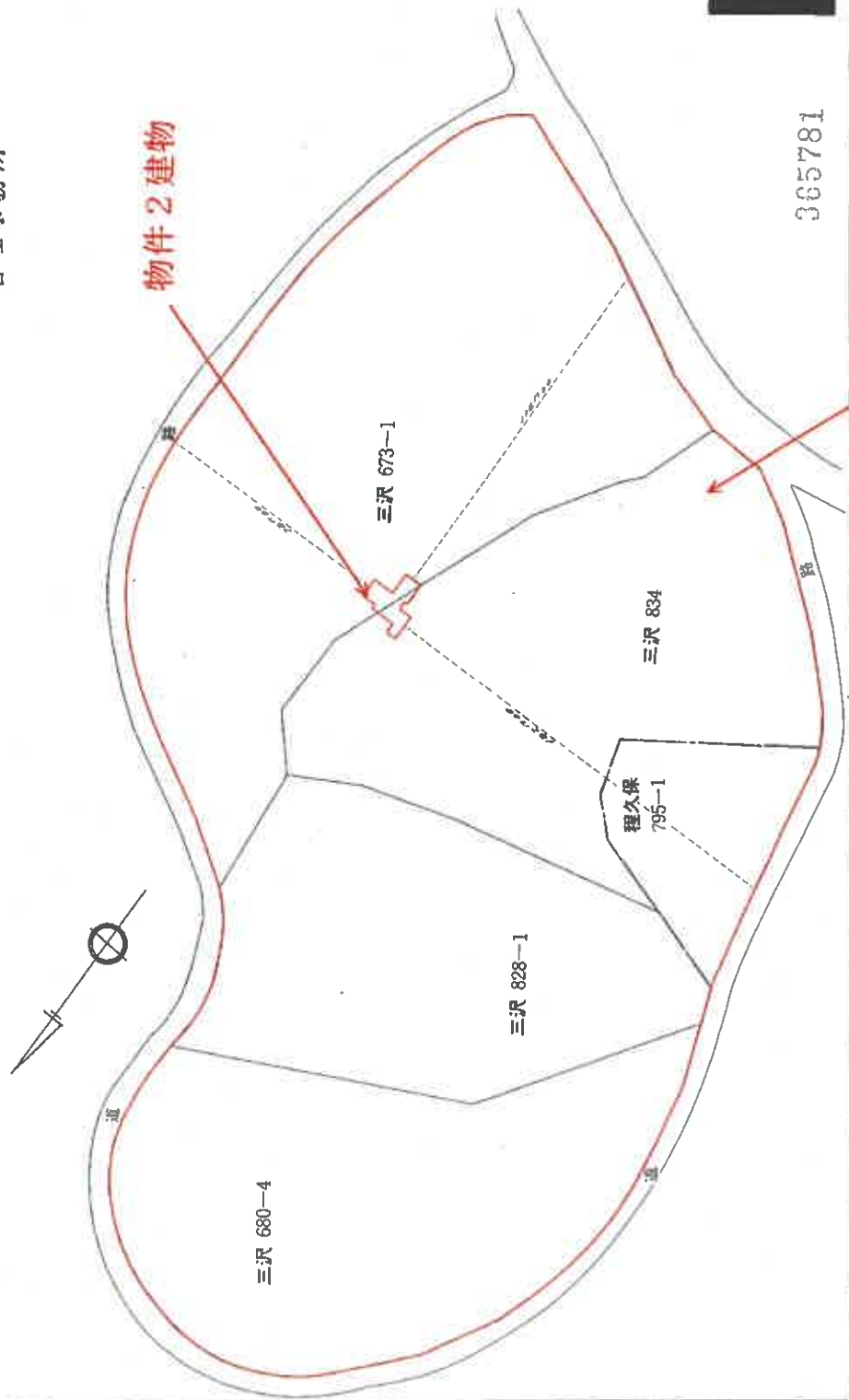
築会所
管理事務所

建物の番号

作製年月日
昭和四十六年貳月老日

作製者

申請人



365781

符号2・5・6土地

S46.3.1

縮尺 1/1500

登記年月日：昭和46年3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14日

東京法務局町田出張所

2015年12月

をA 4 に縮小

圖 面 平 階 各

家屋番号	834番——110
建物の所在	東京都日野市三沢 834

建物の番号

集会所
管理事務所

作製年月日

昭和六四年 貳月 壹日

作者	申蘭人
----	-----

求積の方法 (距離單位M)	
12.300	× 4300
6.600	× 5400
10.500	× 2900
9.200	× 1300
2.965	× 1600
計	
	141,930

床面積

121793

365782

縮尺 $\frac{1}{200}$

546.3.1

(2/2)