

共有持分の変更について

令和6年（ケ）第195号事件の物件番号1～3は、現況調査報告書及び評価書提出後に共有持分の変更がありました。

物件番号1～3の現在の共有持分は、物件明細書に添付された物件目録のとおりですから、入札の際には、必ず物件明細書を御確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 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 9 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 5 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）
1～3	17,720,000 14,176,000	一括	3,544,000	79,352	19,991
1	60,000				
2	4,050,000				
3	13,610,000				



物 件 目 録

1 所 在 日野市東豊田一丁目
地 番 3 番 3
地 目 雑種地
地 積 294 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡E相続財産 持分15分の1

2 所 在 日野市東豊田一丁目
地 番 3 番 4 2
地 目 宅地
地 積 107.80 平方メートル

所有者 亡E相続財産

3 所 在 日野市東豊田一丁目3番地42
家屋 番号 3 番 4 2
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1 階 42.96 平方メートル
2 階 42.34 平方メートル

所有者 亡E相続財産

物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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1～3】

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。

物 件 目 録

1 所 在 日野市東豊田一丁目

地 番 3番3

地 目 雑種地

地 積 294平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡E相続財産 持分15分の1

2 所 在 日野市東豊田一丁目

地 番 3番42

地 目 宅地

地 積 107.80平方メートル

所有者 亡E相続財産

3 所 在 日野市東豊田一丁目3番地42

家屋 番号 3番42

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 42.96平方メートル
2階 42.34平方メートル

所有者 亡E相続財産

令和6年(ケ)第195号
令和7年3月7日受理
令和7年3月25日提出
(評価人 内田 憲一)

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 日野市東豊田一丁目

地 番 3 番 3

地 目 雑種地

地 積 294 平方メートル

共有者 A 持分 60 分の 1

共有者 B 持分 60 分の 1

共有者 C 持分 60 分の 1

共有者 D 持分 60 分の 1

2 所 在 日野市東豊田一丁目

地 番 3 番 4 2

地 目 宅地

地 積 107.80 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

3 所 在 日野市東豊田一丁目 3 番地 4 2

家屋 番号 3 番 4 2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 42.96 平方メートル

2 階 42.34 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

(1 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都日野市東豊田一丁目3番地の42（住居表示未実施）	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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A乃至D ☐ その他の者 上記の者が物件2の土地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 物件1は道路に供せられている	
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A乃至D ☐ 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	太陽光パネルが設置されている	
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
F (日野警察署刑事課警部補)	1 E は、推定令和6年7月中旬頃、本件建物1階 LDK のソファの上で亡くなっています。 2 親族の通報により令和6年7月27日に発見されました。 (令和7年3月24日電話聴取)

(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前建物所有者 E 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、室内には残置されたとされる動産は存在し、引越し途中のような状態であった。1階LDKにはEの遺影が飾られており、床面には染みが存在した。
- 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。

(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3月7日 18:20-18:30	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10日 : :	当 庁	照会書送付 (建物共有者 A 乃至 D)
令和7年3月11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3月14日 14:15-14:52	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3月21日 : :	当 庁	援助請求書 FAX (日野警察署長)
令和7年3月21日 : :	日野市役所	住民票交付申請
令和7年3月24日 13:00-13:07	当 庁	日野警察署刑事課警部補 F に電話聴取
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14日

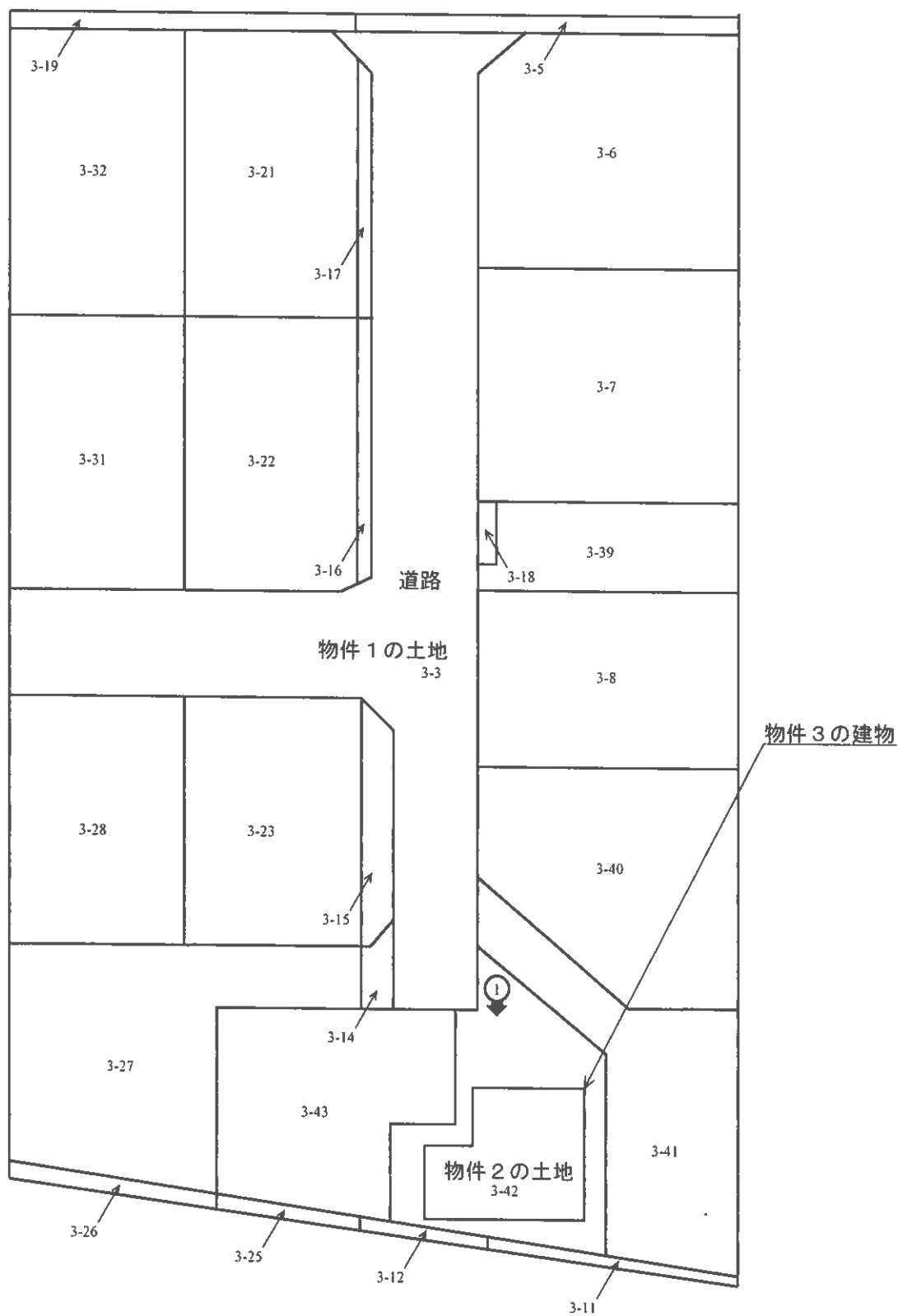
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

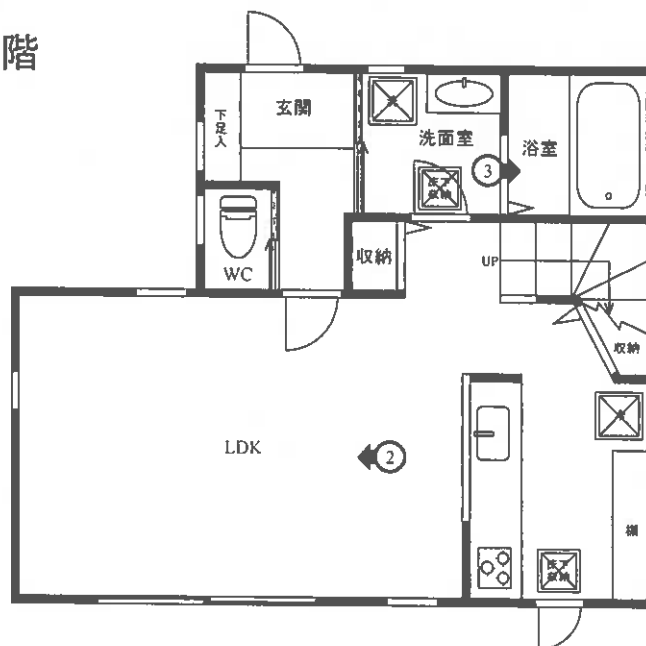
(5 枚目)



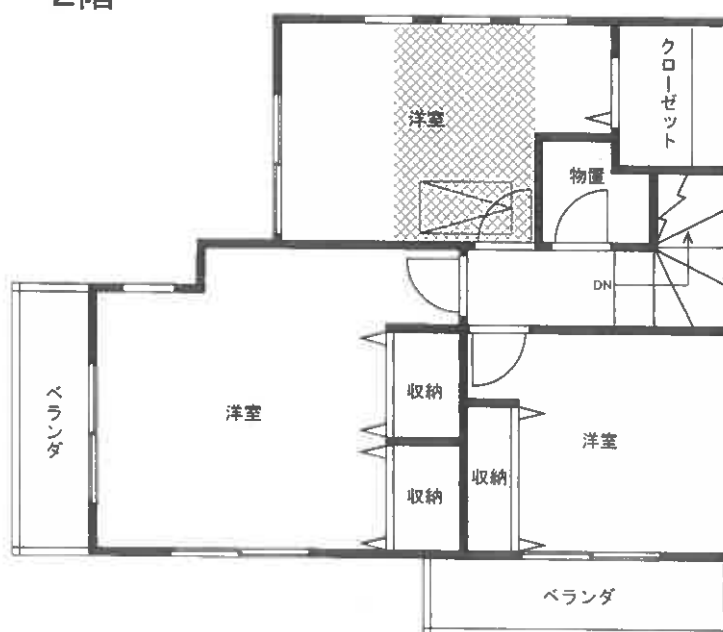
◀○写真撮影位置と方向



1階



2階



: 屋根裏収納

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和6年（ケ）第195号
令和7年3月14日現地調査
令和7年3月27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 内 田 憲 一

第1 評価額

一括価格	
金 17,720,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 60,000円
物件2（土地）	金 4,050,000円
物件3（建物）	金 13,610,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法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。
- 4 物件1の土地価格は、公衆用道路の持分の価格である。

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		地 目 : 公衆用道路
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		同 左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 日野市東豊田一丁目

地 番 3番3

地 目 雑種地

地 積 294平方メートル

共有者 A 持分60分の1

共有者 B 持分60分の1

共有者 C 持分60分の1

共有者 D 持分60分の1

2 所 在 日野市東豊田一丁目

地 番 3番42

地 目 宅地

地 積 107.80平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

3 所 在 日野市東豊田一丁目3番地42

家屋 番号 3番42

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 42.96平方メートル

2階 42.34平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4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

位 置 ・ 交 通	JR中央線「豊田」駅の北東方約1.6km（徒歩約20分）、京王線「南平」駅の北方約1.4km（徒歩約18分）、最寄バス停から徒歩約2分に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ浅川の河川敷に近接する住宅地域である。 小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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（建築基準法第22条による区域） 第1種高度地区、日影規制、建築物の高さの限度10m、 河川保全区域、東京都景観条例、航空法
	【河川保全区域の指定について】 浅川の河川区域から18mまでの範囲が河川保全区域に指定されており、 物件2土地（本件建物の敷地）の全部が河川保全区域内に存するため、河 川法第55条による行為制限等がある。なお、物件1土地（公衆用道路）の 南東部分も河川保全区域内に存する。 （河川保全区域における行為制限） 河川保全区域において下記の行為を行う場合には、原則として、河川 管理者の許可を受けなければならない。 ① 土地の掘削・盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為 ② 工作物（建築物等）の新築又は改築 ※ 詳細については、国土交通省京浜河川事務所多摩出張所に要相談。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	[物件1（現況公衆用道路）] 294㎡ ※共有持分は4/60 带状の不整形地 幅約4.5～5m・長さ約72m 南西に突出した部分に傾斜があるが、その他は概ね平坦。 物件2土地が接面する公衆用道路（建築基準法上の道路、 私道）である。

画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	[物件2（宅地）] 107.80㎡ 不整形 間口約4.5m・奥行約11m ※ なお、建築計画概要書に記載された「敷地と接している部分の長さ」は3.068m。 建物が存する宅盤面は概ね平坦（駐車スペース付近を除く）であるが、南東側の河川区域内に存する遊歩道より概ね1.5m前後低い位置に存する。 ・ 行き止まり道路の終端に位置する。 ・ 南東側で浅川河川敷（河川区域）に隣接し、南東側の河川に沿って遊歩道が存する。
接面道路の状況等	物件1土地	物件2土地が接面する私道であり、北西側で市道に接続し、南西側で私道に接続する。
	物件2土地	略西側が幅員約4.5m舗装私道（建築基準法第42条1項2号）にほぼ等高に接面する中間画地。
土地の利用状況等	・ 物件1土地は、公衆用道路として利用されている。 ・ 物件2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、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
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	有り 無し 有り
	※ 東京ガス本管埋設状況確認センターに問い合わせたところ、都市ガス本管は前面道路に埋設されているが、本件土地に引き込みは無いとのこと。	
土地の履歴等	昭和50年の住宅地図によれば、本件土地は農地等の更地の状態であったと推察され、その後、昭和54年に開発行為により開発道路の敷設と区画割りが行われ、平成元年・平成14年の住宅地図によれば、本件土地は更地の状態であったと推察される。その後、平成21年に本件建物が建築され、現在に至る。	

特 記 事 項	① 開発行為による宅地整備等の工事に関する検査済証発行記録がある。 (開発登録簿調書による) ② 法務局で調査したが、物件 1 土地を測量した地積測量図は見当たらなかったため、本件評価では物件 1 土地は登記地積を採用した。 ③ 日野市ハザードマップによれば、物件 1 土地の一部が想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定される最大浸水深についての公表がある。また、物件 1・2 土地は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）内にも存する。 ④ 前記のとおり、物件 1 土地の一部と物件 2 土地全部は河川保全区域に存するため、建物の建替えや土地の掘削等を行う場合には河川管理者の許可が必要である。詳細については、国土交通省京浜河川事務所多摩出張所に相談が必要である。 ⑤ 敷地内の南西側に電柱と支線が存する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

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	平成21年3月6日新築 約16年 約9年
仕 様	構造 屋根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他 木造2階建 ルーフィングぶき 吹付け等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 ベランダ、屋根裏収納庫、IH調理器、エコキュート ※ 屋根にソーラーパネル、室内にパワーコンディショナが設置されている。但し、ソーラーシステム等に関する事項の詳細は不明である。 ※ オール電化仕様の可能性が高いが、共有者らが不在であったため詳細は不明であることに留意を要する。	
床面積(現況)	1階 42.96 m ² 2階 42.34 m ² 延 85.30 m ² ※ 建物価格には含まれるが床面積には算入されていない小屋裏物置が存する。(再調達原価の査定で考慮)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK (洋室:3、居間・食事室、台所、洗面室・浴室、トイレ等)
品 等	中位	
保守管理の状況	劣る ※ 特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・ 建物共有者らが、本建物を居宅(空家)として所有し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 建物の検査済証の交付記録あり。 ② 内装等には経年使用による老朽化・汚れ・変色・損傷等が多数認められ、2階洋室のクローゼットの扉には小さな穴が空いている部分が存した。その他、一部のクロスには剥離している部分が認められた。なお、室内には家具や電化製品等の動産類、私物が残置されていた。 ③ 空家の状態であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。 ④ 河川沿いの遊歩道に近接しているため、日照や眺望等は良いが、通行人から建物内が見える欠点があることに留意を要する。 ⑤ 建物にソーラーパネルとパワーコンディショナが設置されているが、ソーラーシステム等に関する事項の詳細は不明であるため、本競売により買受人が建物を取得した後、ソーラーシステム等を利用するに際しては共有者ら等と何らかの調整等が必要となるリスク要因が全く無いとは断言できないことに留意が必要である。なお、設備が正常に動作するかどうかは不明である。 ⑥ 現況調査報告書のとおり、1階の居間・食事室のソファの上で登記上の亡所有者が亡くなり、後日、親族の通報により発見されたとのこと。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格等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	持分 オ	建付地価格等 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	188,000円/㎡	×0.02	×294㎡		× 4/60	= 70,000円
2	188,000円/㎡	×0.85	×107.80㎡	× 0.98		= 16,880,000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）

※物件1土地は道路敷であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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。

【 地価公示（日野－31）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 214,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{114} = 188,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 +1% ※地価公示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。

〈物件1土地〉 現況道路敷であることを考慮し、価値率を2%と判定。

〈物件2土地〉

- ・ 行き止まり道路の終端に存する -5%
- ・ 不整形地 -10%
- ・ 日照等 +2%
- ・ 敷地内に電柱と支線が存する -1%
- ・ 河川保全区域内に存する -2%

相乗積 $(0.95 \times 0.90 \times 1.02 \times 0.99 \times 0.98 \div 0.85)$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1土地は道路敷であるので、必要なし。

物件2土地は敷地と建物の関連性を考慮した結果、-2%と判定した。

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。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	190,000円/㎡	× 85.30㎡	× 0.32	= 5,190,000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 ： 登記数量による。

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は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（内装等の老朽化・汚れ・損傷等、設備関係の老朽化等）、建物の保守管理の状況、間取りの種類、中古住宅の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	5%
経過年数	約16年
経済的残存耐用年数	約9年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) \times \frac{9\text{年}}{16\text{年} + 9\text{年}} & \times & (1 - 0.20) & = & 0.32 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
2	16,880,000円	× 0.7	法定地上権	= 11,820,000円

ア 建付地価格：前記1.①.カ

イ 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、建物の性質等、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 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	70,000円			×1.0	×0.8	= 60,000円
2	16,880,000円	－ 11,820,000円		×1.0	×0.8	= 4,050,000円
3	5,190,000円	＋ 11,820,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 13,610,000円
一括価格（合計）						17,720,000円

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記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]

【 地価公示地 (日野ー31) 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	日野市東豊田1丁目12番23
1㎡当たりの価格	214,000円/㎡
地 積	132㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北西6m市道
交通施設との接近状況	「豊田」駅 1.2km
法 令 上 の 制 限	1低専(50,100)
周辺土地の利用の現況	一般住宅と農地が混在する街区の整った住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写(但し、物件2土地のみ)
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

N

公示地-31

対象不動産

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製

ヲ 2-62
ワ 3-18
カ 4-32
コ 4-35
ク 4-36
ケ 4-54
コ 4-6
ツ 17-10

登記年月日：平成20年9月25日

令和7年3月13日
東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：2-2

地積測量図

地番
3-8, -40, -41
3-8, -42, -43

土地の所在
日野市東豊田一丁目

地番	地積	高さ	積算面積
3-8	15.373	7.342	112.868566
3-8	15.373	7.386	113.544978
3-8	15.373	7.386	226.413544
1/2	113.2067720		113.2067720
地積			113.2067720

地番	地積	高さ	積算面積
3-40	13.697	5.245	71.840765
3-40	13.697	7.164	98.125308
3-40	11.741	4.845	56.885145
3-40	11.741	4.845	226.851218
1/2	113.4256090		113.4256090
地積			113.4256090

地番	地積	高さ	積算面積
3-41	8.404	3.003	25.237212
3-41	7.098	2.921	20.733258
3-41	7.263	2.078	15.092514
3-41	15.080	4.781	72.097480
3-41	15.080	6.340	95.607200
1/2	114.3839320		114.3839320
地積			114.3839320

地番	地積	高さ	積算面積
3-42	6.904	2.565	17.708790
3-42	5.515	1.451	8.002265
3-42	8.593	3.691	31.716763
3-42	10.755	7.278	78.123390
3-42	12.580	1.897	23.735060
1/2	12.580	4.586	57.314480
1/2	107.8011110		107.8011110
地積			107.8011110

地番	地積	高さ	積算面積
3-43	15.875	7.762	122.221760
3-43	15.875	1.908	30.289500
3-43	6.461	3.029	19.570369
3-43	9.887	4.661	46.083307
1/2	219.164926		219.164926
1/2	106.5824630		106.5824630
地積			106.5824630

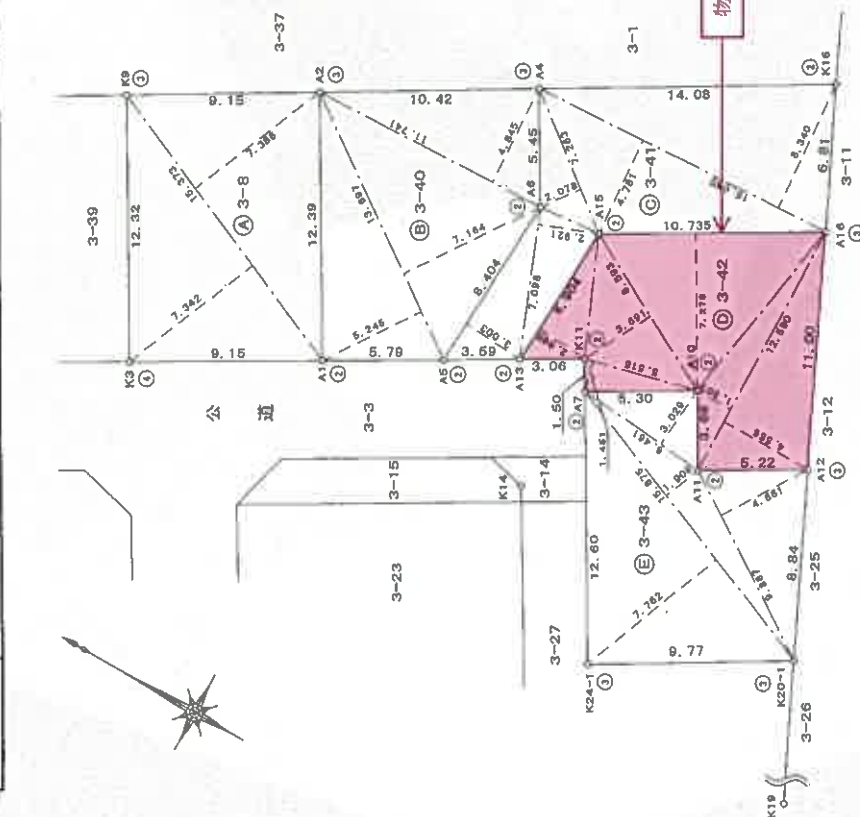
測点	X	Y	備考
K14	481.865	504.539	コンクリート杭
K19	462.221	493.898	コンクリート杭

引張点座標一覧

作成者
土地家屋調査士
平成20年9月8日作成

申請人

(東京土地家屋調査士会 用紙)



境界線の種類	①	②	③	④
石杭 (埋設石)				
コンクリート杭				
金属線				
鉄				

012742

測量年月日	測量者	測量場所
平成20年7月16日	任意座標系	

縮尺
1/250

物件2土地

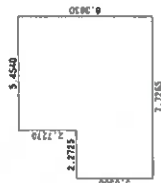
平成20年九月五日登記

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7年3月13日 東京法務局立川出張所 登記官

A3をA4に縮小

各階平面図

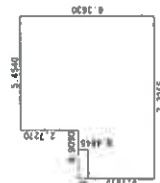
1階



求積表

2.2725×3.6360	$=$	8.26281000
5.4540×6.3630	$=$	34.70380200
合計		42.96661200
床面積		42.96 m^2

2階



求積表

1.3635×3.1815	$=$	4.33797525
6.3630×3.6360	$=$	23.13586600
5.4540×2.7270	$=$	14.87305800
合計		42.34690125
床面積		42.34 m^2

作成者

土地調査士
家屋

年 3 月 6 日作成

縮尺

1 / 250

申請人

(東京土地家屋調査士会所属)

縮尺

1 / 500

建物各階平面図

家屋番号

3-42

建物の所在

日野市東豊田一丁目3番地42

