

## 売却単位について

令和6年（ケ）第211号事件は、物件10の建物のみの売却であり（個別売却）、物件1ないし9の土地は売却の対象ではありませんので、ご注意ください。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

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 3月25日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合田 みちる

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 5月 7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 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

10 所 在 あきる野市雨間字北郷681番地23  
家屋 番号 681番23  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 45.44平方メートル  
2階 45.44平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 1月29日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 加藤 修

---

---

1 不動産の表示

【物件番号10】

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

【物件番号10】

売却対象外の土地(地番681番23)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号10】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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

【物件番号10】

売却対象外の土地(地番680番9、680番10、680番11、680番12、681番15、681番17、681番19及び681番20)を通行のため利用している。

### 《 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

10 所 在 あきる野市雨間字北郷681番地23  
家屋 番号 681番23  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 45.44平方メートル  
2階 45.44平方メートル



令和6年(ケ)第211号  
令和6年10月2日受理  
令和6年11月8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



物件目録

1 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 680番9  
地 目 山林  
地 積 0.42平方メートル

共有者 A 持分100分の4

2 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 680番10  
地 目 山林  
地 積 43平方メートル

共有者 A 持分100分の4

3 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 680番11  
地 目 宅地  
地 積 11.03平方メートル

共有者 A 持分100分の4

4 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 680番12  
地 目 公衆用道路  
地 積 17平方メートル

共有者 A 持分100分の4

(1枚目)

物 件 目 録

5 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 681番15  
地 目 宅地  
地 積 62.41平方メートル  
共有者 A 持分100分の4

6 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 681番17  
地 目 山林  
地 積 61平方メートル  
共有者 A 持分100分の4

7 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 681番19  
地 目 宅地  
地 積 19.11平方メートル  
共有者 A 持分100分の4

8 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 681番20  
地 目 宅地  
地 積 176.11平方メートル  
共有者 A 持分100分の12  
**( 2 枚目 )**

物 件 目 録

9 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 681番23  
地 目 宅地  
地 積 150.45平方メートル

所有者 A

10 所 在 あきる野市雨間字北郷681番地23  
家屋 番号 681番23  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 45.44平方メートル  
2階 45.44平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都あきる野市雨間681番地23 (住居表示未実施)		
土地	物件1,2,3,4,5,6,7,8,9		
現況地目	■宅地(物件9) ■公衆用道路(物件1,2,3,4,5,6,7,8)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件9の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者らが物件1乃至8を道路に提供している		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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10		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない                      地方裁判所                      支部 令和   年 ( ) 第   号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日                      令和   年   月   日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ A (所有者)	<p>1 私は、本件建物の所有者です。</p> <p>2 本件建物は、私が住居として使用しています。それ以外に使用する者はいません。</p> <p>(令和6年11月1日面接聴取)</p>

## 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、公共料金関係書類の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から4枚目のとおり認めた。

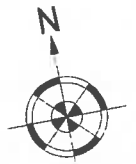
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月3日 8:58-9:05	東京法務局府中支局	■不動産全部事項証明書取得
令和6年10月3日 9:40-9:53	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6年11月1日 12:10-12:38	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 ■所有者Aに面接
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年11月1日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 写真3枚添付</p>		

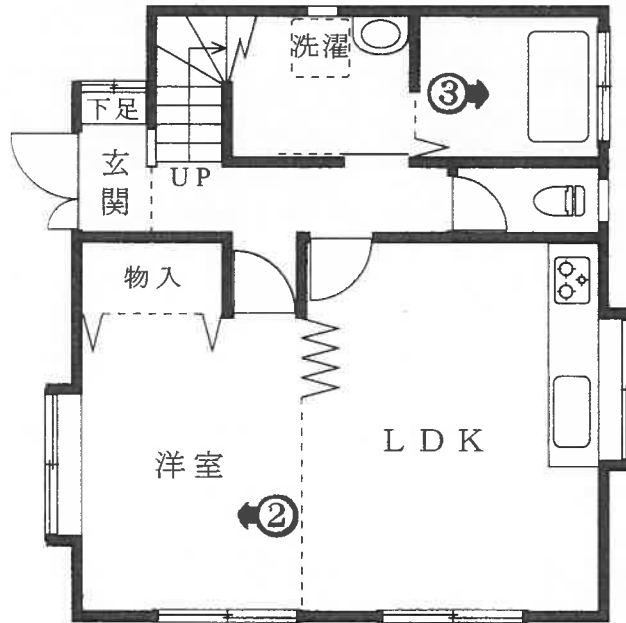
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



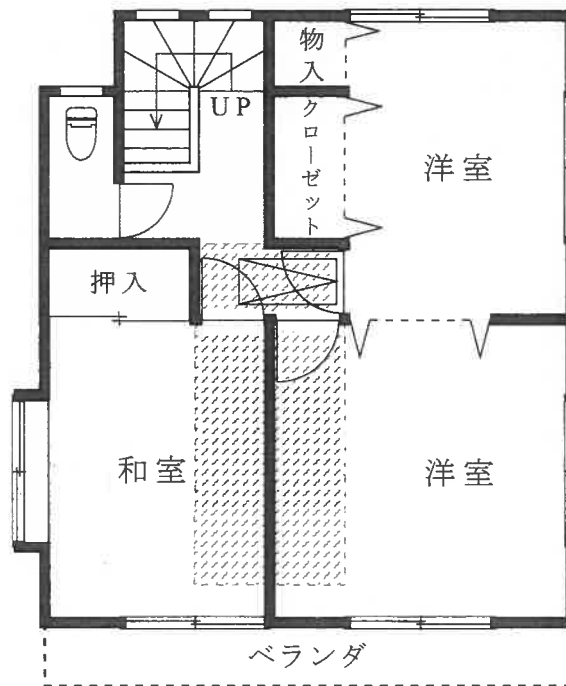




1階



2階



部分屋根裏収納有り

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(10枚目)

令和6年(ケ)第211号

令和7年1月5日 評価  
令和7年1月9日 評価補充

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 補 充 書

記

物件10を個別売却する場合の価格について

標記についての要因は、既提出評価書P13算定表内の修正項目に該当し、下記のように要約されるので、これにより評価額を求めた。

### 第5 評価額算出の過程

#### 2 評価額の判定

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)
10	3,280,000	+ 4,840,000	× 1.0	× 0.64	× 0.80	= 4,160,000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：①物件10は、市街化調整区域内に位置する物件であること ②物件10は、法定地上権付建物であり、物件10のみを売却する場合、底地の所有権を伴わず、更に前面私道持分を有しないという不安定性が生じることにより、市場流通性が低いものと判断し、市場性修正を▲36%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。

評価人 原 寛人

令和6年(ケ)第211号  
令和6年11月1日現地調査  
令和7年1月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 原 寛人

## 第1 評価額

一括価格	
金 7,340,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 10,000円 (持分)
物件2(土地)	金 10,000円 (持分)
物件3(土地)	金 10,000円 (持分)
物件4(土地)	金 10,000円 (持分)
物件5(土地)	金 10,000円 (持分)
物件6(土地)	金 10,000円 (持分)
物件7(土地)	金 10,000円 (持分)
物件8(土地)	金 10,000円 (持分)
物件9(土地)	金 2,060,000円
物件10(建物)	金 5,200,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件10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9の内訳価格は、物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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乃至物件8は、私道としての持分価格である。

## 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		地 目 公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		地 目 公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		地 目 公衆用道路
4	次頁物件目録記載のとおり		同 左
5	次頁物件目録記載のとおり		地 目 公衆用道路
6	次頁物件目録記載のとおり		地 目 公衆用道路
7	次頁物件目録記載のとおり		地 目 公衆用道路
8	次頁物件目録記載のとおり		地 目 公衆用道路
9	次頁物件目録記載のとおり		同 左
10	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 あきる野市雨間字北郷  
地 番 680番9  
地 目 山林  
地 積 0.42平方メートル  
共有者 A 持分100分の4

2 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 680番10  
地 目 山林  
地 積 43平方メートル  
共有者 A 持分100分の4

3 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 680番11  
地 目 宅地  
地 積 11.03平方メートル  
共有者 A 持分100分の4

4 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 680番12  
地 目 公衆用道路  
地 積 17平方メートル  
共有者 A 持分100分の4



物 件 目 録

5 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 681番15  
地 目 宅地  
地 積 62.41平方メートル

共有者 A 持分100分の4

6 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 681番17  
地 目 山林  
地 積 61平方メートル

共有者 A 持分100分の4

7 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 681番19  
地 目 宅地  
地 積 19.11平方メートル

共有者 A 持分100分の4

8 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 681番20  
地 目 宅地  
地 積 176.11平方メートル

共有者 A 持分100分の12

物 件 目 録

9 所 在 あきる野市雨間字北郷  
地 番 681番23  
地 目 宅地  
地 積 150.45平方メートル

所有者 A

10 所 在 あきる野市雨間字北郷681番地23  
家屋 番号 681番23  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 45.44平方メートル  
2階 45.44平方メートル

所有者 A

## 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乃至物件9）

位置・交通	JR五日市線「秋川」駅の南東方・道路距離約1.4km、同線「東秋留」駅の南西方・道路距離約1.4km、最寄バス停まで徒歩約3分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	<p>近隣は、地勢は南下りの緩傾斜であり、都道(杉並あきる野線)の南側背後に、一般住宅のほか雑種地、空地が見られる住宅地域として利用されている。</p> <p>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。</p>	
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	市街化調整区域 — 40% 80% 指定無(建築基準法第22条地域) — — ・特に無し
画地の状況	規 模  形 状 間口・奥行 地 勢  規 模 形 状 間口・奥行  地 勢	<p>(物件1乃至物件8一体の土地、私道)          物件1：0.42㎡、物件2：43㎡、物件3：11.03㎡          物件4：17㎡、物件5：62.41㎡、物件6：61㎡          物件7：19.11㎡、物件8：176.11㎡、          計390.08㎡（登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り）          L型の帯状地          幅約4m(標準幅) 長さ約97m          緩傾斜</p> <p>(物件9の土地、宅地)          150.45㎡（登記簿面積、法務局備付地積測量図有り）          不整形(旗竿地)          接道間口約4.6m 奥行約21m          【幅(約3m～約4.6m) 長さ約11.5mの路地状部分と南北辺(約12.4m～約13.5m)×東西辺(約8.5m～約9m)の有効宅地部分から構成される。】          地勢はほぼ平坦であり、北側隣地よりコンクリート擁壁を介して約2.5m～約3m低く面する。</p>
接面道路等の状況	*物件9土地は、ほぼ西側で行止まりの現況幅員約4m舗装私道(物件1乃至物件8一体の土地、建築基準法第42条2項道路、両側セットバック済み)にほぼ等高に接面している中間画地。	

土地の利用状況	<p>* 物件9土地は、物件10建物の敷地として利用されている。</p> <p>* 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。</p> <p>* 物件1乃至物件8一体の土地は私道(建築基準法第42条2項道路)として、通行の用に供されている。</p>
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)	<p>上水道 有り</p> <p>都市ガス配管 無し(現況はプロパンガス使用)</p> <p>公共下水道 有り</p>
土地の履歴等	<p>* 対象地付近は、過去の住宅地図による調査から、昭和50年版・昭和62年版・平成11年版は、「宿泊施設等」として利用され、その後本建物が建築されたものと推定される。</p> <p>対象地について、調査時点において、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。</p>
特記事項	<p>* 物件9土地は、市街化調整区域内に位置し、建築が制限されている。</p> <p>東京都多摩建築指導事務所 建築指導第三課及び開発指導第一課にて、買受人による物件10建物の建替えの可否について以下のとおりヒアリングした。</p> <p>①物件9土地は、昭和46年時の登記地目及び課税地目が「宅地」ではないが、物件10建物の建築計画概要書によると、「既存宅地確認(11多西開開第3011号 平成11年9月20日)」に基づき、検査済証を交付され建築されているため、本建物の建替えは、原則可能であるが、事前協議を要するとのことである</p> <p>②上記の建築可能か否かについての内容に加えて、建替え可能な建築物の用途・規模・敷地の範囲等についても、東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課との協議を要することに注意を要する。</p> <p>* 物件9土地の北側の隣地には、高さ2mを超える擁壁が築造されており、物件10建物の建替え時に、東京都安全条例第6条(がけ条例)により建物の規模、構造の制限等が生じる可能性に注意が必要である。</p> <p>* 物件9土地(681番23、登記地積150.45㎡)の令和6年度の土地公課証明書には、本筆のうち、「現況地目:公衆用道路、地積:2.30㎡、非課税」部分が含まれて記載されていた。</p> <p>あきる野市役所課税課及び住宅政策課に確認したところ、以下の回答を得た。</p> <p>①新築当時、経緯は不明であるが、前面道路のセットバック部分(2.30㎡)が本筆に含まれるものとして以後処理されていると思う。</p> <p>②今回の問い合わせで再調査の結果、国土調査済みの土地謄本や建築計画概要書から判断すると、物件9土地には道路セットバック部分は含まれておらず、全て「宅地」が正しい。</p> <p>③現時点において、課税課から、これについての修正は行わないとのことである。</p>

2 建物の概況及び利用状況等 (物件10)

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年2月21日新築 約25年 約5年								
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 ALC板等 ビニールクロス、目透かし天井等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 トイレ、浴室、キッチン等 ・屋根裏収納庫有り(収納梯子型)。 ・2階の北側洋室は、一部勾配天井である。								
床面積(現況)	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td style="text-align: right;">45.44 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td style="text-align: right;">45.44 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">延床面積</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">90.88 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		1階	45.44 m <sup>2</sup>	2階	45.44 m <sup>2</sup>	延床面積			90.88 m <sup>2</sup>
1階	45.44 m <sup>2</sup>									
2階	45.44 m <sup>2</sup>									
延床面積										
	90.88 m <sup>2</sup>									
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK(洋室×3 和室×1)								
品 等	普通									
保守管理の状態	普通 ・建物の外部及び内部に目立つ汚損や破損箇所は見受けられなかった。									
建物の利用状況	* 本建物は、建物所有者が居宅として使用し占有している。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	* 本建物は、新築時の建築確認の検査済証の交付を受けていた。									

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1乃至物件8(土地)

目的土地の私道としての土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積(㎡) ウ	共有持分 エ	土地価格(円) オ
	標準画地価格 (円/㎡)ア	個別格差 イ			
1	75,200	× 0.01	× 0.42	× 4 / 100	= 10,000円
2	75,200	× 0.01	× 43	× 4 / 100	= 10,000円
3	75,200	× 0.01	× 11.03	× 4 / 100	= 10,000円
4	75,200	× 0.01	× 17	× 4 / 100	= 10,000円
5	75,200	× 0.01	× 62.41	× 4 / 100	= 10,000円
6	75,200	× 0.01	× 61	× 4 / 100	= 10,000円
7	75,200	× 0.01	× 19.11	× 4 / 100	= 10,000円
8	75,200	× 0.01	× 176.11	× 12 / 100	= 20,000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。

公示地 あきる野-19

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 59,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.5 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 80 & = & 75,200\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：令和6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：公示地の個別的要因(無し:±0)を考慮して補正を施した。

地域格差：公示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。

私道の価格を標準的な宅地価格の1%の市場価値と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分：登記上の持分による。

② 物件9(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(m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) オ
	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )ア	個別格差 イ			
9	75,200	× 0.75	×150.45	× 0.95	= 8,060,000円

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 あきる野-19

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 59,900\text{円/m}^2 & \times 100.5 & / 100 & \times 100 & / 100 & \times 100 & / 80 & = & 75,200\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：令和6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：公示地の個別的要因(無し:±0)を考慮して補正を施した。

地域格差：公示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)

$$\begin{array}{l} \cdot \text{形状が不整形} \blacktriangle 15 \quad \cdot \text{北側隣地と2mを超える高低差} \blacktriangle 10 \quad \cdot \text{前面街路が行止り} \blacktriangle 2 \\ \text{【相乗積】} (1-0.15) \times (1-0.10) \times (1-0.02) \approx 0.75 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

③ 物件10(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、さらに屋根裏収納が存することを考慮して、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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
10	190,000	× 90.88	× 0.19	= 3,280,000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

・新築後の経過年数約25年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%

・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & ( 1 - 0.05 ) \times 5 / ( 25 + 5 ) & \times & ( 1 - 0.10 ) & \div & 0.19 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。



## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
9	8,060,000	× 0.60	法定地上権	= 4,840,000円

ア 建付地価格：前記1②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)	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	10,000	—	/	× 0.80	× 0.80	= 10,000円
2	10,000	—	/	× 0.80	× 0.80	= 10,000円
3	10,000	—	/	× 0.80	× 0.80	= 10,000円
4	10,000	—	/	× 0.80	× 0.80	= 10,000円
5	10,000	—	/	× 0.80	× 0.80	= 10,000円
6	10,000	—	/	× 0.80	× 0.80	= 10,000円
7	10,000	—	/	× 0.80	× 0.80	= 10,000円
8	20,000	—	/	× 0.80	× 0.80	= 10,000円
9	8,060,000	- 4,840,000	/	× 0.80	× 0.80	= 2,060,000円
10	3,280,000	+ 4,840,000	× 1.0	× 0.80	× 0.80	= 5,200,000円
一括価格(合計)						= 7,340,000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：本物件が市街化調整区域内に位置する戸建住宅等であり、市場流通性が低いものと判断し、市場性修正を▲20%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

### ■ 地価公示地 (価格時点: 令和6年1月1日 )

番 号	あきる野-19
所在・地番(住居表示)	あきる野市草花字小宮久保2720番3外
価 格	59,900円/m <sup>2</sup>
地 積	325m <sup>2</sup>
交通施設との接近状況	秋川駅 2,200m
供給処理施設	水道 下水
接 面 街 路	北東 4m 市道
法 令 上 の 制 限	市街化調整区域 (40% 80%)
周辺土地の利用状況	中規模一般住宅、農家住宅が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

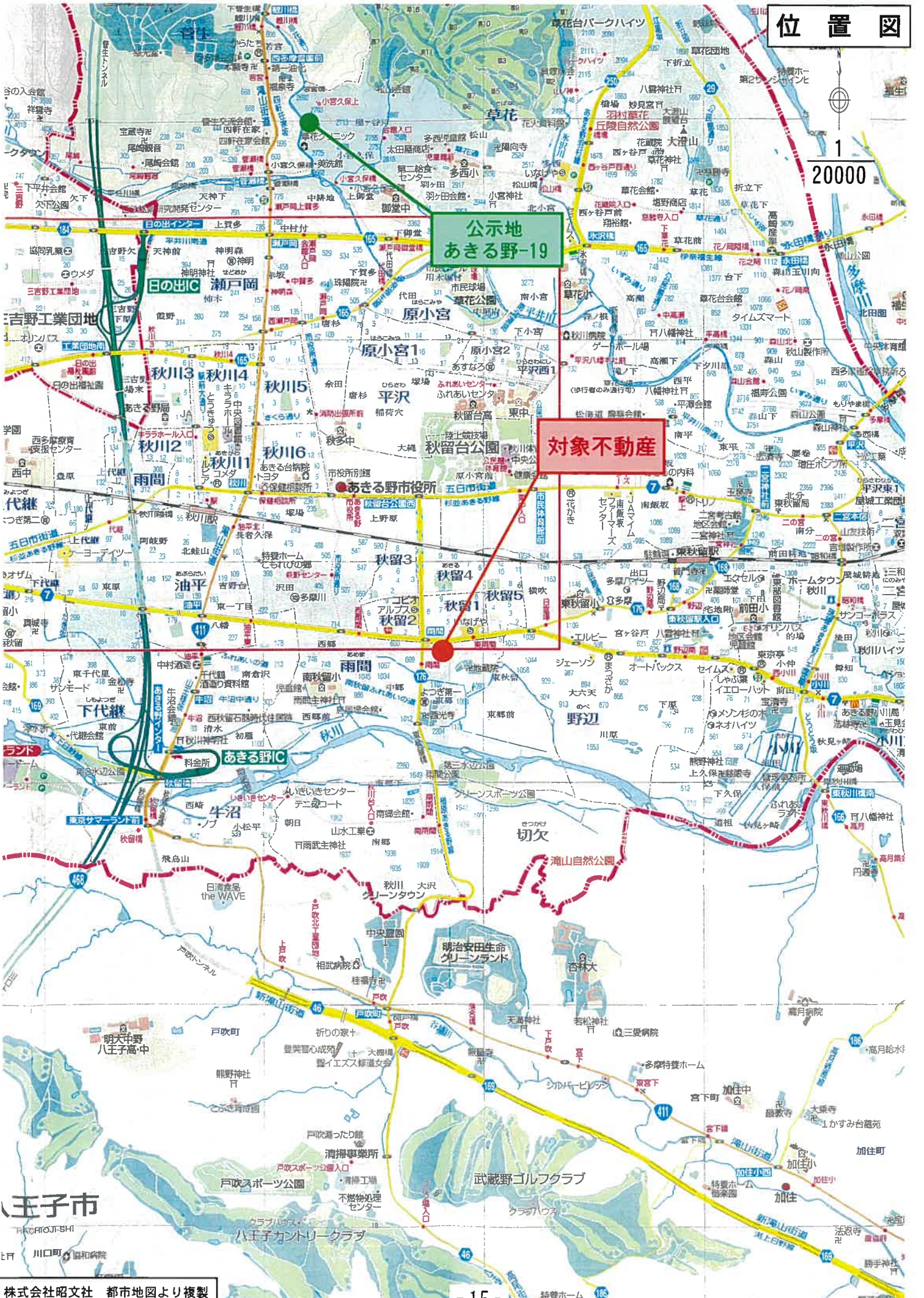
位置図  
公図(法第14条第1項地図)写  
地積測量図写  
建物図面・各階平面図写

以 上



# 位置図

1  
2000





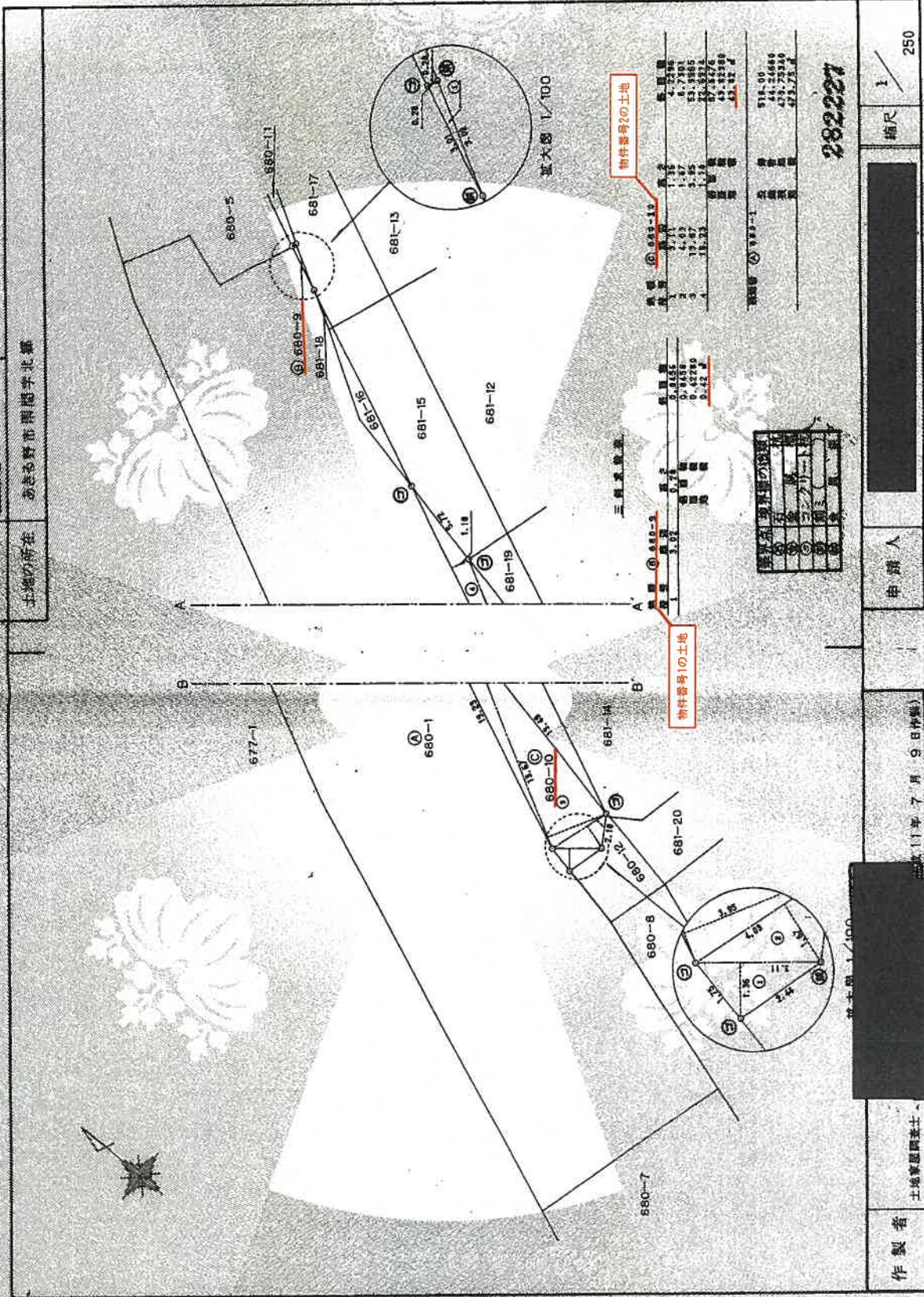




1000

地積測量図

680番9、680番10  
あきる野市黒瀬平北郷  
土地の所在



平成28年八月六日 登記

登記年月日：平成11年8月6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。  
(東京法務局西多摩支庁管轄)

令和6年10月7日 東京法務局府中支局

登記官

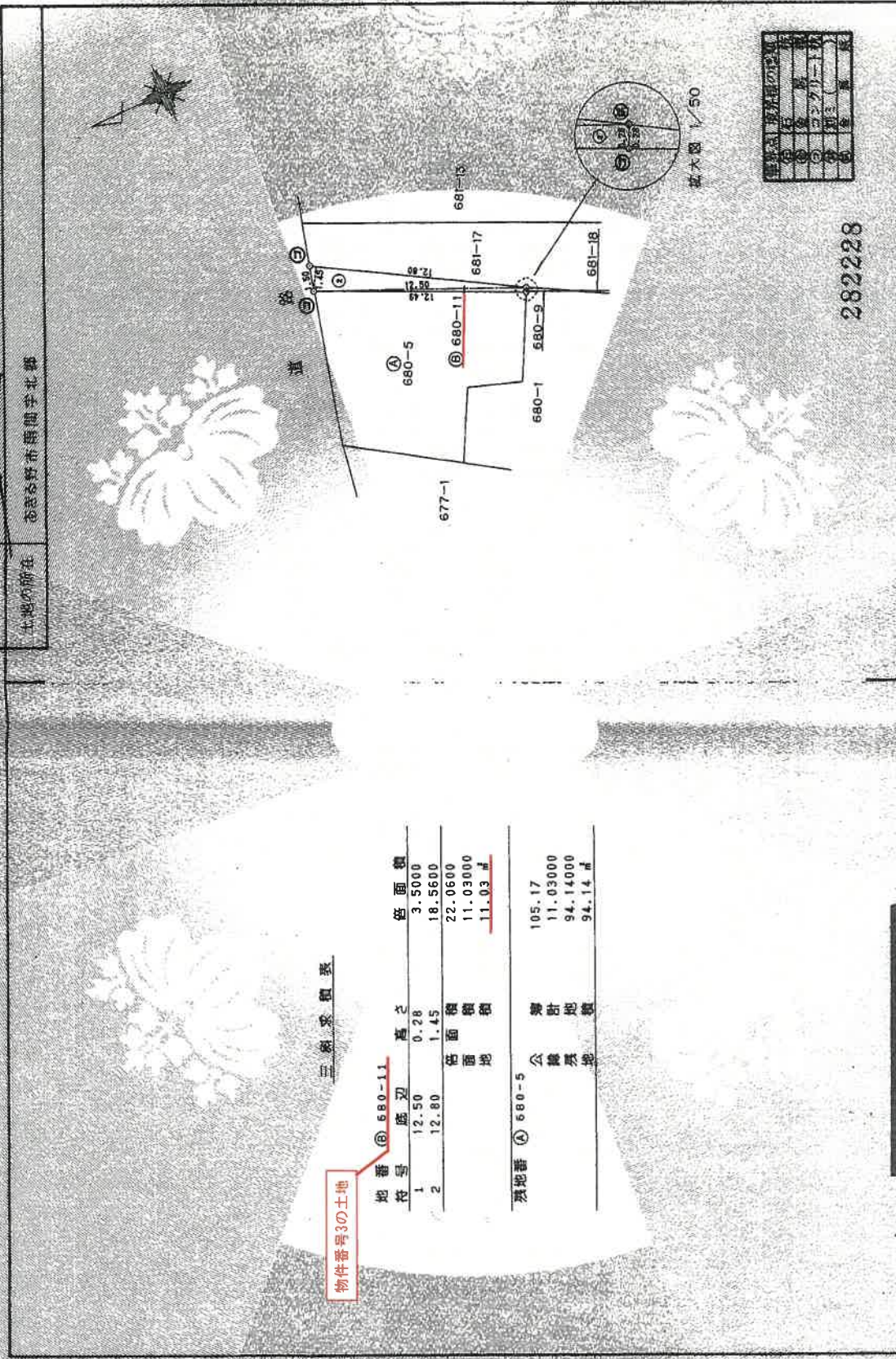
請求番号：25-3



登記年月日：平成11年8月6日

地積測量図

地番 680-5  
土地の所在 東京都府中區府中本郷



三積求積表

地番 符号	長さ	幅面積
⑥ 680-11	1 12.50	3.5000
	2 12.80	18.5600
	幅面積	22.0600
	幅面積	11.0300
① 680-5		105.17
	幅面積	11.03000
	幅面積	94.14000
	幅面積	94.14 m <sup>2</sup>

282228

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作成者 [Redacted]

土地家屋調査士 〇〇〇〇

平成11年 7月 9日

H11.8.6

(東京土地家屋調査士会印)

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。  
(東京法務局西多摩支庁管轄)

令和6年10月7日 東京法務局府中支局

登記官

請求番号：25-4

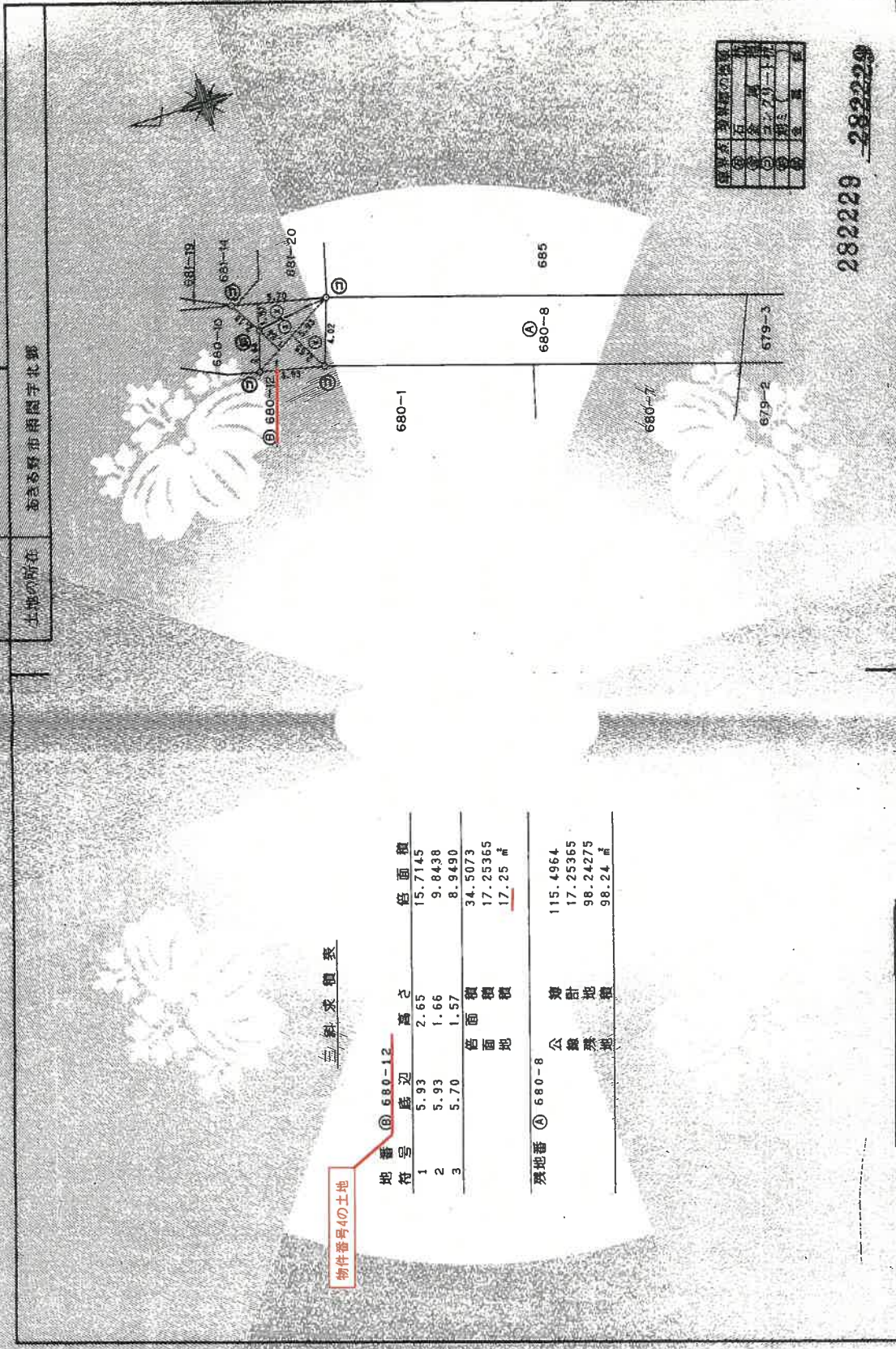


登記年月日：平成11年8月8日

地積測量図

地番 680-8-12

土地の所在 東京都野市南四丁目



台料求積表

物件番号4の土地

地番	符号	幅	高さ	倍面積
680-12	1	5.93	2.65	15.7145
	2	5.93	1.66	9.8438
	3	5.70	1.57	8.9490
				倍面積
				34.5073
				倍面積
				17.25365
				17.25
隣地番 680-8				
				公積地積
				115.4964
				17.25365
				98.24275
				98.24

282228 282229

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

土地家屋調査士

平成11年7月9日作成

縮尺 1/250

H11-8.6

(東京土地家屋調査士会印)

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。  
 (東京法務局四多摩支庁簿籍)

令和6年10月7日 東京法務局府中支局

登記官

請求番号：25-5



登記年月日：平成11年8月6日

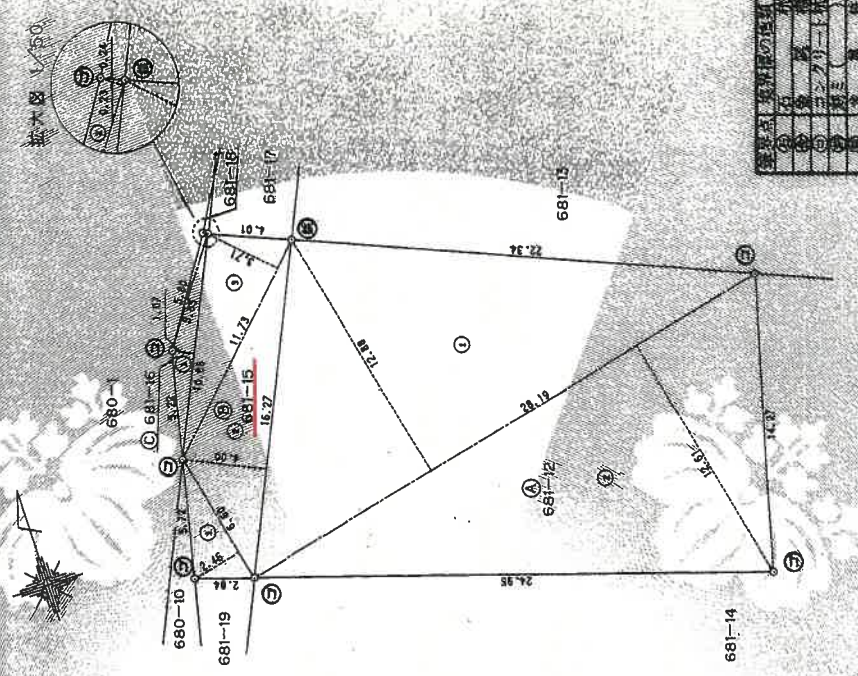
地積測量図

地番 681-12, 681-15, 681-16, 681-19, 681-14  
所在地 東京都府中市雨間字北郷

平成十一年八月六日 登記

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積	積
1	28.19	12.58	353.0872	積
2	28.19	12.51	355.4759	積
積				718.5631
積				359.28155
積				359.28 m <sup>2</sup>
<b>物件番号5の土地</b>				
地番	底辺	高さ	積	積
1	6.60	2.46	16.2360	積
2	16.27	4.00	65.0800	積
3	11.73	3.71	43.5183	積
積				124.8343
積				62.41715
積				<u>62.41 m<sup>2</sup></u>
地番	底辺	高さ	積	積
1	10.86	1.07	11.6202	積
2	5.65	0.23	1.3455	積
積				12.9657
積				6.48285
積				6.48 m <sup>2</sup>



地番	積
681-12	11.6202
681-13	1.3455
681-14	12.9657
681-15	6.48285
681-16	6.48

282232

製作者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
申請年月日	平成11年7月9日
製作者	土地家屋調査士

H11.8.6

(東京土地家屋調査士会所属)

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。  
(東京法務局四多摩支店簿籍)

令和6年10月7日 東京法務局府中支局 登記官



登記年月日：平成11年8月8日

地積測量図

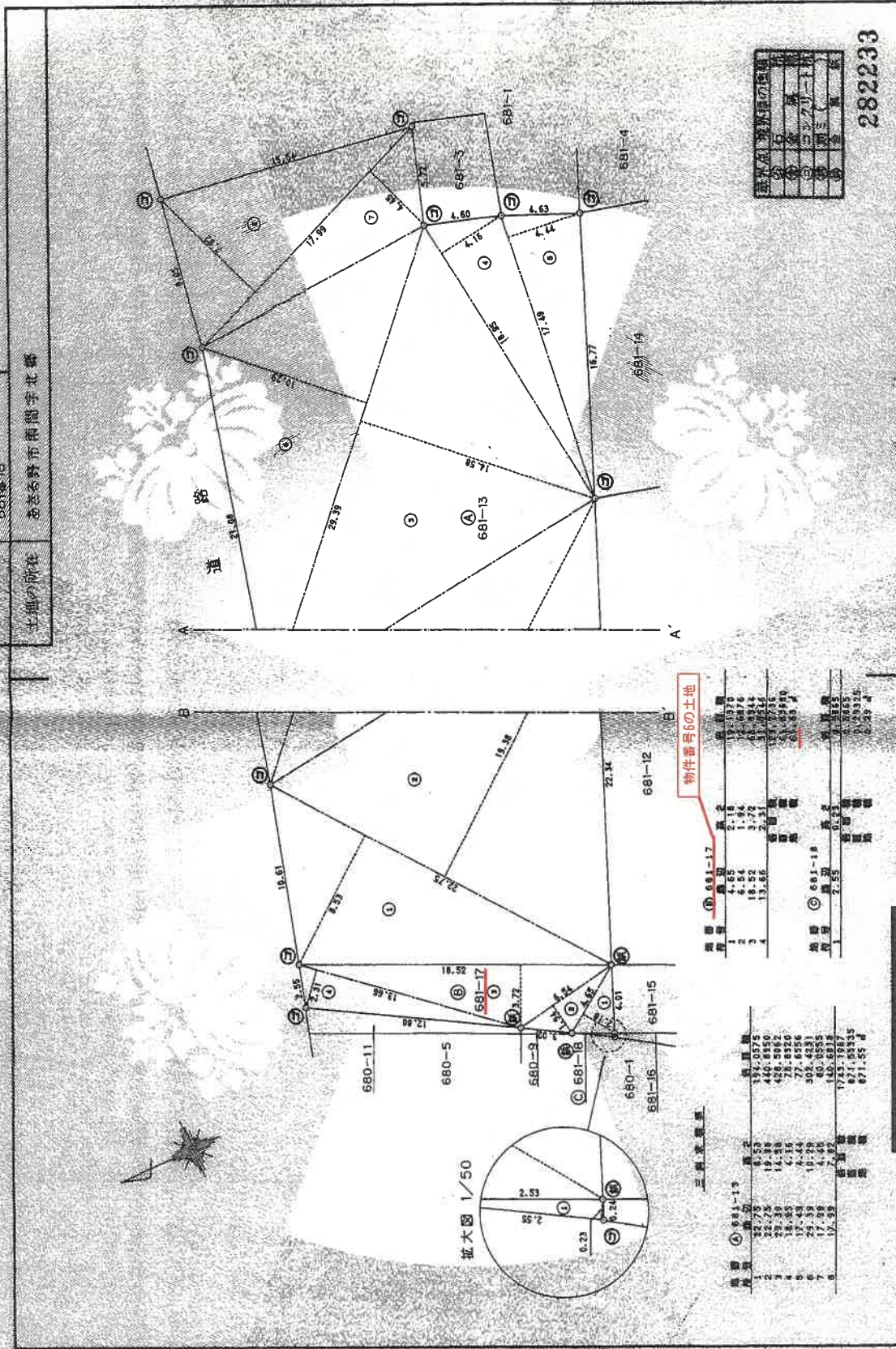
地番 681番13、681番17、681番18  
土地の所在 あさか野市南郷字北郷

平成11年八月六日 登記

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。  
(東京法務局西多摩支局管轄)

令和6年10月7日 東京法務局印中支局

登記官



物件番号6の土地

地番	面積	積算
地番 ① 681-17	面積	積算
1	4.65	2.16
2	6.54	1.94
3	18.52	3.72
4	13.66	2.00
合計	43.37	10.82
地番 ② 681-18	面積	積算
1	2.58	0.15
2	0.15	0.01
合計	2.73	0.16

三筆支測量

地番	面積	積算
地番 ① 681-13	面積	積算
1	22.75	4.53
2	23.39	4.58
3	15.93	3.15
4	15.93	3.15
5	22.39	4.48
6	17.98	3.59
7	17.98	3.59
合計	146.85	29.02
地番 ② 681-15	面積	積算
1	2.58	0.15
2	0.15	0.01
合計	2.73	0.16

地番	面積	積算
地番 ① 681-13	面積	積算
1	2.58	0.15
2	0.15	0.01
合計	2.73	0.16

282233

申請人 [Redacted]

申請人 250

縮尺 1/250

平成11年7月9日作成

土地家屋調査士 [Redacted]

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]

H11.8.6

(東京土地家屋調査士会印紙)

請求番号：25-7



登記年月日：平成11年8月6日

地積測量図

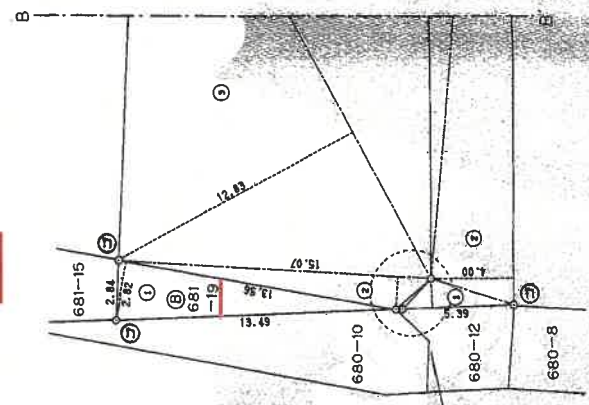
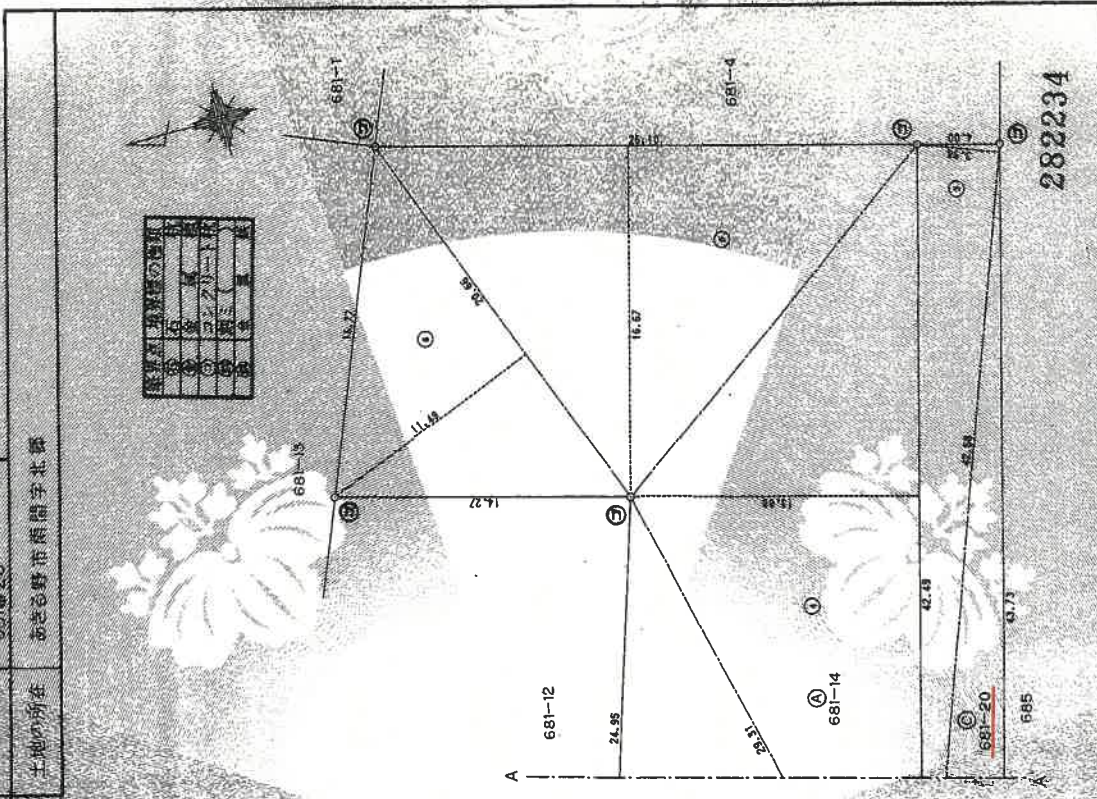
地番 ① 581番14・681番19  
581番20  
土地の所在 あさひ野市麻橋字北郷

三野家遺留

宗地番号	宗地	面積	用途	面積
① 581-14	1	0.45	雑種地	31.2332
	2	1.57	雑種地	19.11960
	3	13.21	雑種地	19.11
	4	12.82	雑種地	
② 681-15	1	12.43	雑種地	174.4382
	2	18.67	雑種地	174.3200
	3	11.43	雑種地	43.73
	4	20.55	雑種地	352.2246
③ 681-19	1	2.84	雑種地	176.11230
	2	2.62	雑種地	176.11
	3	2.62	雑種地	
④ 681-20	1	5.39	雑種地	
	2	1.90	雑種地	
	3	4.00	雑種地	

物件番号7の土地

物件番号8の土地



申請人 [Redacted]

平成11年7月9日作成

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]

縮尺 1/250

H11.10.26

(東京工務家屋調査士会明紙)

これは図面に記録されている内容証明と同一である。  
(東京法務局西多摩支局管轄)

令和6年10月7日 東京法務局附申支局 登記官

請求番号：25-8

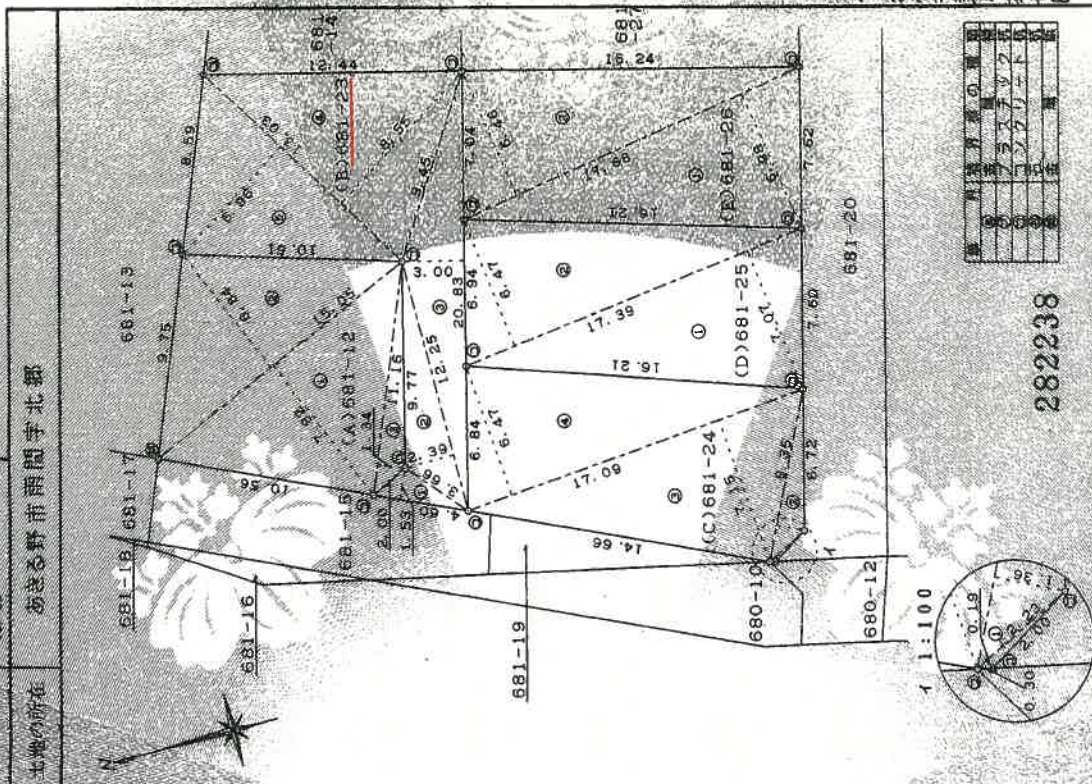


登記年月日：平成11年11月17日

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。  
 (東京法務局四多摩支庁事務所)  
 令和6年10月7日 東京法務局府中支局 登記官

地積測量図

地番  
 土地の所在  
 東京都野市雨間守北部



三斜架測量

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(A)	681-121	15.05 X	7.82 =	117.8810	
	2	45.05 X	6.84 =	102.9420	
	3	11.16 X	1.34 =	14.9544	
		合計		235.8674	
		面積		117.79370㎡	117.79㎡

物件番号9の土地

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B)	681-231	4.90 X	1.53 =	7.0380	
	2	12.25 X	2.39 =	29.2775	
	3	20.89 X	5.00 =	62.4900	
	4	13.03 X	8.55 =	111.4065	
	5	13.03 X	6.96 =	90.8888	
		合計		300.9008	
		面積		150.45040㎡	150.45㎡

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(C)	681-241	2.33 X	0.19 =	0.4237	
	2	8.35 X	1.36 =	11.3560	
	3	17.09 X	7.15 =	122.1935	
	4	17.09 X	6.47 =	110.5723	
		合計		244.5455	
		面積		122.27275㎡	122.27㎡

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(D)	681-251	17.39 X	7.07 =	122.9473	
	2	17.39 X	6.47 =	112.5133	
		合計		235.4606	
		面積		117.73030㎡	117.73㎡

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(E)	681-261	17.88 X	6.98 =	123.4064	
	2	17.88 X	6.46 =	114.2128	
		合計		237.6192	
		面積		118.80960㎡	118.80㎡

項目	内容
測量方法	三斜架測量
測量日	平成11年11月17日
測量者	〇〇〇〇
測量員	〇〇〇〇
測量員	〇〇〇〇
測量員	〇〇〇〇

282238

1:100

縮尺 1/250

申請人

平成11年11月12日作成

製作者  
 土地家産調査士

(東京土地家産調査士会印)

請求番号：25-2

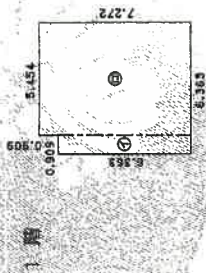


建築物図面

登記番号 681-23  
 建築物の所在 東京都目黒区北風681番地23

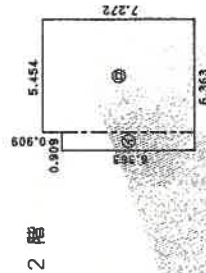
各階平面図

各階平面図



採算表

1)	0.909 × 6.363 =	5.783967
ロ)	5.454 × 7.272 =	39.661488
合計		45.445455
床面積		45.44㎡



採算表

1)	0.909 × 6.363 =	5.783967
ロ)	5.454 × 7.272 =	39.661488
合計		45.445455
床面積		45.44㎡

物件番号10の建物



702530

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(東京都地家課建築士会印)

登記年月日：平成12年3月1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。  
 (東京都目黒区西多摩支庁管轄)  
 令和6年10月7日 東京都目黒区支庁

登記官

請求番号：25-9