

令和6年（ケ）第30号①

売却単位について

令和6年（ケ）第30号事件は、売却対象が

① 物件1～5

② 物件6～8

の2単位に分かれております。

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 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 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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 6 月 25 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 6 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 5 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	86,510,000 69,208,000	一括	17,302,000	375,625	121,948
1	5,840,000				
2	35,920,000				
3	830,000				
4	27,170,000				
5	16,750,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日野市平山五丁目
 地 番 27 番 7
 地 目 山林
 地 積 184 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 日野市平山五丁目
 地 番 27 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1131.11 平方メートル
- 3 所 在 日野市平山五丁目
 地 番 27 番 9
 地 目 宅地
 地 積 49.58 平方メートル
- 4 所 在 日野市平山五丁目 27 番地 8
 家屋 番号 27 番 8 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 130.42 平方メートル
 2 階 53.82 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 物置
 構 造 木造スレート瓦葺高床式平家建
 床 面 積 約 52 平方メートル

5 所 在 日野市平山五丁目 27 番地 8

家屋 番号 27 番 8 の 2

種 類 店舗 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 199.08 平方メートル
 2 階 199.08 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月31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1～5】

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5】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙土地建物位置関係図「駐車場No. 1」ないし「駐車場No. 11」部分が
駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

別紙占有者目録記載のとおり

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日野市平山五丁目
27番7
山林
184平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日野市平山五丁目
27番8
宅地
1131.11平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日野市平山五丁目
27番9
宅地
49.58平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
積 | 日野市平山五丁目27番地8
27番8の1
居宅
木造瓦葺2階建
1階 130.42平方メートル
2階 53.82平方メートル |

(未登記附属建物)



物 件 目 録

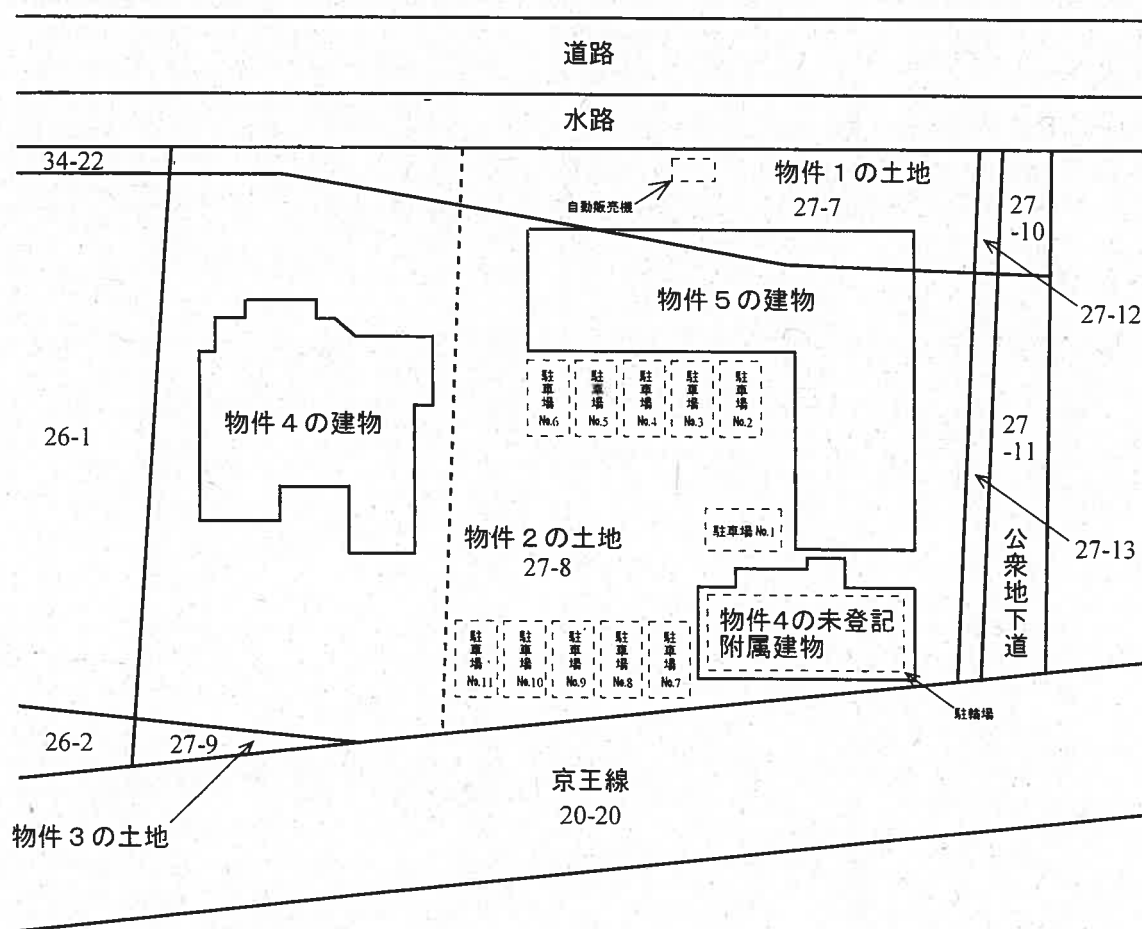
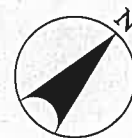
種 類	物置
構 造	木造スレート瓦葺高床式平家建
床 面 積	約 52 平方メートル
5 所 在	日野市平山五丁目 27 番地 8
家屋 番号	27 番 8 の 2
種 類	店舗 共同住宅
構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 199.08 平方メートル 2 階 199.08 平方メートル



賃借権目録

物件 番号	範囲	賃借人	期限	賃料 (月額)	敷金・保証金	備考
5	101	D	令和6年6月30日	80,000 円	敷金 300,000 円	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
5	103	G	定めなし	80,000 円	保証金 800,000 円	左記賃借権は最先の賃借権である。
5	202	K	定めなし	55,000 円	敷金 55,000 円	左記賃借権は最先の賃借権である。
5	203	L	定めなし	40,000 円	敷金 40,000 円	左記賃借権は最先の賃借権である。
5	205	M	定めなし	55,000 円	敷金 55,000 円	左記賃借権は最先の賃借権である。
5	206	N	定めなし	50,000 円	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。

いずれも賃料前払及び特約はなし



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	
5	102	株式会社プログレス	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
5	105	O	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
5	106	H	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
5	107	株式会社スルガ商事	左記占有者の占有権原は使用借権と認め られる。
5	201	株式会社M&Tコーポ レーション	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
5	207	O	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。

令和6年(ケ)第30号
令和6年4月4日受理
令和6年6月17日提出
(評価人 山崎俊治)

現況調査報告書 (物件1乃至5)

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 日野市平山五丁目
 地 番 27番7
 地 目 山林
 地 積 184平方メートル

- 2 所 在 日野市平山五丁目
 地 番 27番8
 地 目 宅地
 地 積 1131.11平方メートル

- 3 所 在 日野市平山五丁目
 地 番 27番9
 地 目 宅地
 地 積 49.58平方メートル

- 4 所 在 日野市平山五丁目27番地8
 家屋 番号 27番8の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 130.42平方メートル
 2階 53.82平方メートル

- 5 所 在 日野市平山五丁目27番地8
 家屋 番号 27番8の2



物 件 目 録

種 類	店舗 共同住宅
構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 199.08 平方メートル 2 階 199.08 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都日野市平山五丁目27番地の8（住居表示未実施）		
土 地	物件1、2、3		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1乃至3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 物件2の一部は駐車場、駐輪場として使用されている ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件4		
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 種 類：物置 ☒ ある — 構 造：木造スレート瓦葺高床式平家建 （未登記） 床面積：約52平方メートル		
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（主たる建物）、物置（未登記附属建物） 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	上記附属建物は、所有者、位置関係、使用状況及び関係人の陳述等から物件4の未登記附属建物と認定		
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		
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

(3 枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都日野市平山五丁目27番地の8 中村ビル (住居表示未実施)		
土 地	物件1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 物件2の一部は駐車場、駐輪場として使用されている ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項	北東側で公衆地下道 (建築基準法外) に接道している		
建 物	物件5		
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 店舗・事務所・共同住宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1, 2 及び 3 関係)			
占有範囲		■全部 (建物底地を除く) ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☒ 敷地 ■駐車場 ■駐輪場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (前所有者) ■P (所有者代理人弁護士)) の陳述/□提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5 年 1 2 月 1 5 日 (登記記録から記載)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
1 駐車場の使用状況 (現地に番号表示がなかったため土地建物位置関係図のとおり番号を付した) No.1 : 1 0 1 号室 (建物賃料に駐車料を含む) No.2 乃至 No.4 : 1 0 2 号室 (3 台で月 20,000 円) No.5 : 1 0 7 号室 (無償) No.6 : 2 0 2 号室 (建物賃料に駐車料を含む) No.7 : 1 0 6 号室 (月 8,000 円) No.11 : 近隣者 (月 8,800 円) No.8 乃至 10 : 使用者なし (空)			
2 駐輪場の使用状況 現在 1 0 台分 (1 台月 1,500 円) で賃貸 (No.83: 2 0 1 号室 (バイク置場として使用))			

(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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件4及び未登記附属建物関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 物置 (未登記附属建物)	
■関係人 (■A (前所有者) ■P (所有者代理人弁護士)) の陳述/□提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和5年12月15日 (登記記録から記載)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
令和5年9月28日付け売買によりBからAに所有権が移転し、さらに令和5年12月15日付け売買によりAから建物所有者に所有権が移転されている。		

(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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■共同住宅 ☐ 居宅 ■事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (前所有者 C の子) ■P (所有者代理人弁護士)) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和5年12月15日 (登記記録から記載)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
令和5年12月15日付け売買により C から建物所有者に所有権が移転され、転貸されている。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5	☐ 全部 ☒ 101号室 D	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 共	平成 6・7・1 自 H26・7・1 至 R6・6・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 80,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 300,000 円	駐車料を含む 貸主：C 借主：旧姓 d
5	☐ 全部 ☒ 102号室 (株)プログレス	☐ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 共	平成 29・11・1 自 R3・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 80,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	貸主：C 回答書に敷金・保証 金 80,000 円と記載 あり
5	☐ 全部 ☒ 103号室 G	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 共	平成 22・9・1 自 R2・9・1 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 80,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 800,000 円	保証金 20 パーセン ト償却 貸主：C
5	☐ 全部 ☒ 105号室 (株)スルガ商 事	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 共	詳細不明 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	O の主張から記載 占有開始時期及び 占有権原不明 下欄と矛盾する
5	☐ 全部 ☒ 105号室 O	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 共	令和 4・10・1 自 R4・10・1 至 R6・9・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 60,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	A の主張から記載 貸主：C 上欄と矛盾する
5	☐ 全部 ☒ 106号室 H	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 共	令和 5・12・1 自 R5・12・1 至 R7・11・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 60,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000 円	貸主：C

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	共：共同住宅
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			
元号	M：明治	T：大正	S：昭和	H：平成	R：令和
法人種別	(株)：株式会社	(有)：有限会社	(合)：合同会社		

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 等 執行官の意見
5	☐ 全部 ☒ 107号室 (株)スルガ商事	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 共	平成 23・2・8ころ 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共同占有(A主張) 貸主：C 占有開始時期は登記 記録、関係人の陳述か ら記載
5	☐ 全部 ☒ 107号室 アドバンス (株)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 共	平成 24・10・3以降 自 上記から 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 20,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共同占有(A主張) 貸主：(株)スルガ商事 占有開始時期は登記 記録、関係人の陳述か ら記載
5	☐ 全部 ☒ 107号室 (株)エクセ レントグロー バル	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 共	平成 28・7・25 以降コロナ前 ころ 自 上記から 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 20,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共同占有(A主張) 貸主：(株)スルガ商事 占有開始時期は登記 記録、関係人の陳述か ら記載
5	☐ 全部 ☒ 107号室 (株)ベイ・ラ イス横浜	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 共	コロナ終わり ころ 自 上記から 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 20,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共同占有(A主張) 貸主：(株)スルガ商事 占有開始時期は登記 記録、関係人の陳述か ら記載
5	☐ 全部 ☒ 201号室 (株)M&T コ ーポレーショ ン	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 4・2・10 自 R6・2・10 至 R8・2・9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 55,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 55,000 円	社宅：入居者J 貸主：C
5	☐ 全部 ☒ 202号室 K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	平成 16・11・17 至 H16・11・17 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 55,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 55,000 円	駐車料を含む 貸主：C 占有開始時期は住民 票から記載

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	共：共同住宅
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			
元号	M：明治	T：大正	S：昭和	H：平成	R：令和
法人種別	(株)：株式会社	(有)：有限会社	(合)：合同会社		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
5	☐ 全部 ☒ 203号室 L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	平成 26・2・10 自 H26・2・10 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 40,000 円	賃料に管理費含む 貸主：C
5	☐ 全部 ☒ 205号室 M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	平成 22・6・1 自 H24・6・1 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 55,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 55,000 円	貸主：C
5	☐ 全部 ☒ 206号室 N	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	平成 27・8・1 自 H29・8・1 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	貸主：C
5	☐ 全部 ☒ 207号室 O	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 2・4・1 自 R6・4・1 至 R7・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 52,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 52,000 円	Aの主張 管理費及び共益費 月 3,000 円 貸主：B、契約書作 成日 R5.5.1
5	☐ 全部 ☒ 207号室 O	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 2・11・1 自 R5・11・1 至 R6・10・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 49,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 49,000 円	Oの主張 管理費及び共益費 月 3,000 円 貸主：C 上欄と一致しない
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 共	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	共：共同住宅
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			
元号	M：明治	T：大正	S：昭和	H：平成	R：令和
法人種別	(株)：株式会社	(有)：有限会社	(合)：合同会社	(関係人の陳述等用)	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
P (所有者代理人弁護士)	1 本件土地建物については、売買契約をしましたが争いがあったため、合意解約のうえ和解しました。土地建物の名義人は前所有者に戻す予定になっています。 2 所有者と A、B 及び C との間では賃貸借契約等何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 (令和 6 年 5 月 7 日電話聴取)
A (物件 1 乃至 4 前所有者兼株式会社スルガ商事代表者)	1 私は、物件 1 乃至 4 の前所有者であるとともに、株式会社スルガ商事の代表者を務めています。また、B 及び C とは親子になります。 2 物件 4 の建物は私が家族とともに居宅としてのみ使用しています。目的外建物は未登記ですが、物件 4 の附属建物にあたり、物置として使用しています。 3 中村ビル 107 号室は 4 社共同で事務所として使用しています。建物所有者と株式会社スルガ商事との間では何らの取り決めや金銭等の授受はありません。当社と外の 3 社との間では賃貸借契約書は作成していませんが、賃料として月 20,000 円だけ受領しています。敷金・保証金等はありません。アドバンス株式会社が最初、株式会社エクセレントグローバルがコロナ前、株式会社ベイ・ライス横浜がコロナの終わりころから使用を始めています。 4 201 号室は株式会社ジェイホームが仲介をしています。202 号室の賃貸借契約書は手元にありませんが、平成 2 年頃から賃貸しています。賃料は月 55,000 円、敷金 55,000 円です。 契約期間が切れている部屋については、それぞれ法定更新されています。 5 中村ビルの敷地には駐車場があります。101 号室が No.1、102 号室が No.2 乃至 4、107 号室が No.5、202 号室が No.6、106 号室が No.7、近隣者が No.11 を使用しています。101 号室が使用する No.1 及び 202 号室が使用する No.6 は部屋の賃料に駐車料が含まれています。102 号室が使用する No.2 乃至 4 については 3 台分で月 20,000 円、106 号室が使用する No.7 については月 8,000 円、近隣者が使用する No.11 については月 8,800 円で賃貸しています。107 号室株式会社スルガ商事が使用する No.5 については無償で使用しています。現在、No.8 乃至 No.10 は空きになっています。 6 目的外建物の下の部分は駐輪場として使用しています。自転車、バイク共に月 1,500 円、現在は 10 台分を賃貸しています。 7 本件土地建物については、売買契約をしましたが争いがあったため、合意解約のうえ和解しました。本件土地建物の名義人は 5 月 14 日に前所有者に戻す予定になっています。 8 所有者と A、B 及び C との間では賃貸借契約等、何らの取り決めや金銭等の授受はありません。近隣との間で境界等に争いはありません。 (令和 6 年 4 月 12 日面接聴取、5 月 7 日、5 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
(11 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
D (101号室占有者)	1 101号室は、私が個人経営の美容室として平成6年7月1日から使用しています。賃料には駐車料が含まれています。契約書記載の借主は私の旧姓です。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 (令和6年4月12日面接聴取、5月24日面接聴取)
F (102号室占有者従業員)	1 102号室は当社が店舗として使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 (令和6年4月12日面接聴取)
E (102号室占有者代表者)	1 更新契約書は作成されていませんが、回答書記載のとおり合意更新されています。敷金・保証金を差し入れたか詳細は分かりません。 2 最初の契約時は近隣建物を使用していましたが、賃貸借契約は引き継がれ現在に至っています。 (令和6年6月10日電話聴取)
O (105号室在室者)	1 105号室は株式会社スルガ商事が店舗として使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 3 私は、以前、同社の顧問をやっていましたが、現在は、従業員にあたります。 4 私は105号室について誰とも賃貸借契約等はありません。 (令和6年4月12日、5月24日面接聴取)
I (106号室占有者従業員)	1 106号室はHが店舗として使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。排水が詰まりそうになることがあります。
K (202号室占有者)	1 202号室は私が居宅としてのみ使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。天井にネズミが出ることがあります。
L (203号室占有者)	1 203号室は私が居宅としてのみ使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。
M (205号室占有者)	1 205号室は私が居宅としてのみ使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 (I、K、L及びMにつき令和6年4月12日面接聴取)
N (206号室占有者)	1 206号室は私が居宅としてのみ使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 (令和6年4月12日、5月24日面接聴取)
O (207号室占有者)	1 207号室は私が居宅としてのみ使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。洋室に雨漏り等はありません。 (令和6年4月12日、5月24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

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4の郵便受け付近の表札にはA、B及びCの姓が表示されていた。物件5の102号室、103号室、203号室及び205号室の各集合郵便受けには占有者の名称や姓が表示され、それ以外の郵便受けに表示はなかった。101号室乃至107号室には入口、看板等に占有者の名称等が表示されていたが、201号室乃至207号室の表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、
 - (1) 物件4には、Aが在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。玄関付近には祠が存在した。
物件4の未登記附属建物には、在室者はおらず、室内には段ボール箱に入れられた大量の荷物が存在し、天井に剥離している部分があった。北側角部分は大量の荷物で詳細な確認ができない状態であった。
 - (2) 物件5の101号室乃至107号室の室内には設備一式が存在し、店舗や事務所、201号室乃至207号室の室内には日常使用される動産一式が存在し、共同住宅として使用されていることが窺われた。207号室の天井には染みがあり、玄関のドアクローザーが外れていた。
- 4 (1) 物件5の105号室については、Aから賃貸借契約書は提出されたもののOの主張と矛盾するものである。ライフラインの供給契約者名義、店舗内に存在した営業許可書の営業者名称、賃貸借契約書の体裁等を勘案すると賃貸借契約については不自然な点があることは否めない。
 - (2) 物件5の107号室については、Aから4社の共同占有である旨の主張がされたが、株式会社スルガ商事以外の3社については賃貸借契約書が作成されておらず、占有開始時期が明確ではないこと、各社が構造上及び利用上の独立性を有する部分を使用している状況ではないこと、ライフラインの供給契約者名義等を勘案すると株式会社スルガ商事が占有主体、それ以外の3社は占有補助者に近い立場ではないかと思われた。
 - (3) 物件5の207号室については、A及びOから賃貸借契約書が提出されたが、占有開始時期及び占有期間、賃料、敷金等の賃貸条件が相違していた。Oの住民票の記載及びライフライン調査の結果から占有開始時期は令和2年11月ころと思われた。
- 5 物件2の土地の一部は11区画の駐車場、未登記附属建物の下層部分は駐輪場として使用されていた。また、物件1の土地には自動販売機1基が設置されていた。物件1、2の土地には複数のプレハブ物置が設置されていたが、全て土地に定着性のない動産であった。
- 6 東京法務局立川出張所に本件土地建物の登記名義の確認に複数回出向いたが、登記中（申請不備により補正中）のため交付できない旨の回答がされた。
- 7 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

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4月 5日 13:40-14:20	物件所在地(物件6乃至8と同時調査)	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 Aに照会書交付、各郵便受けに照会書差置
令和6年4月 8日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請(地上建物一切) 地図などの写し交付申請、履歴事項全部証明書交付申請
令和6年4月 9日 : - :	当 庁	土地建物調査照会書送付(日野市役所)
令和6年4月12日 13:57-18:57	物件所在地(物件6乃至8と同時調査)	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行 A及び各在室者に面接聴取
令和6年4月16日 : - :	当 庁	供給契約等に関する照会書送付(日野サービスステーション)
令和6年4月16日 : - :	東京法務局立川出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和6年4月19日 : - :	東京法務局立川出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和6年5月 7日 15:40-15:55	当 庁	A、Pに電話聴取
令和6年5月 8日 : - :	日野市役所	住民票交付申請
令和6年5月 8日 : - :	東京法務局立川出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和6年5月 9日 : - :	当 庁	照会書 FAX(仲介不動産会社)
令和6年5月14日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和6年5月24日 10:20-10:32	当 庁	Aに電話聴取
令和6年5月24日 14:30-15:00	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行 D、N、Oに面接聴取
令和6年6月10日 11:45-11:55	当 庁	Eに電話聴取
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和6年4月12日

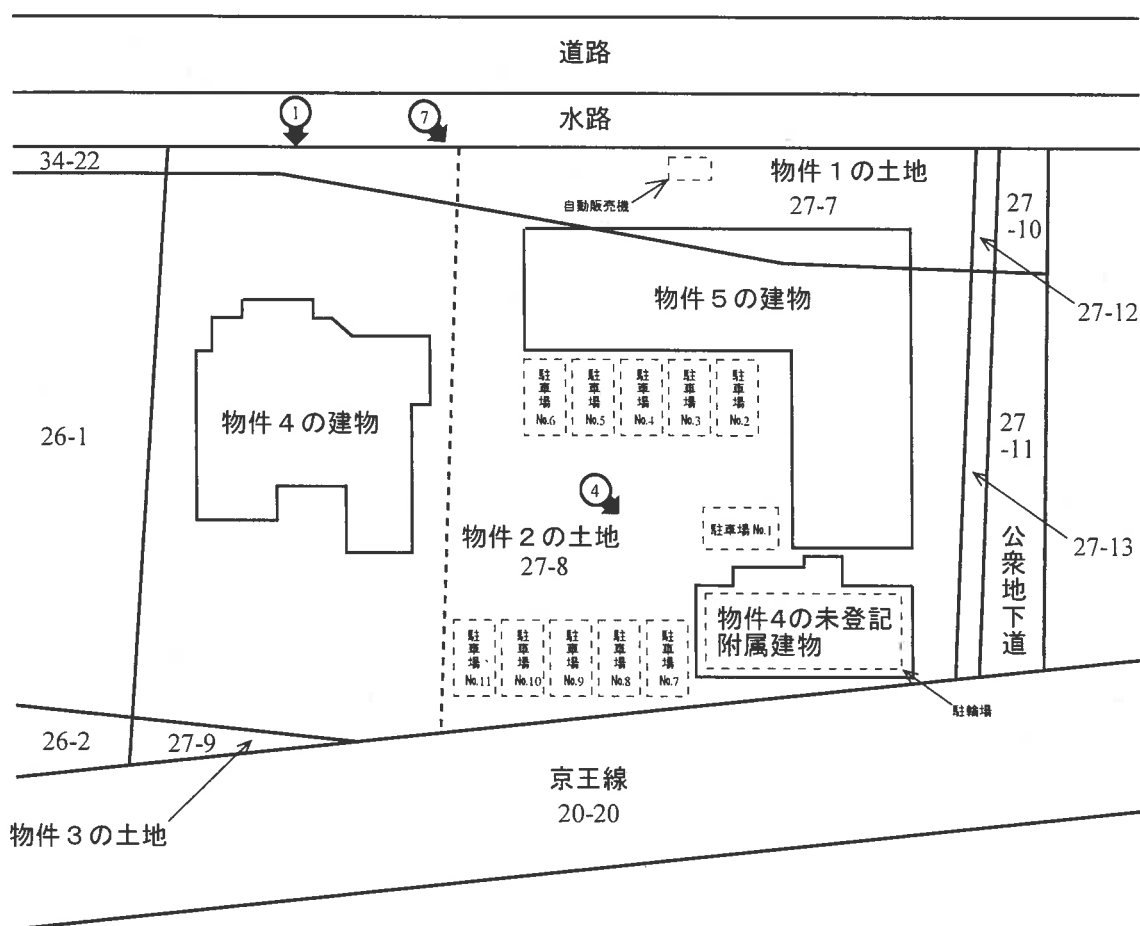
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

物件5の103号室、201号室及び205号室は不在で施錠されていたので、立会人Qを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。205号室についてはMが在室していた。

物件4の未登記附属建物、物件5の107号室は不在であったので、立会人Qを立ち合わせ、建物内に立ち入った。

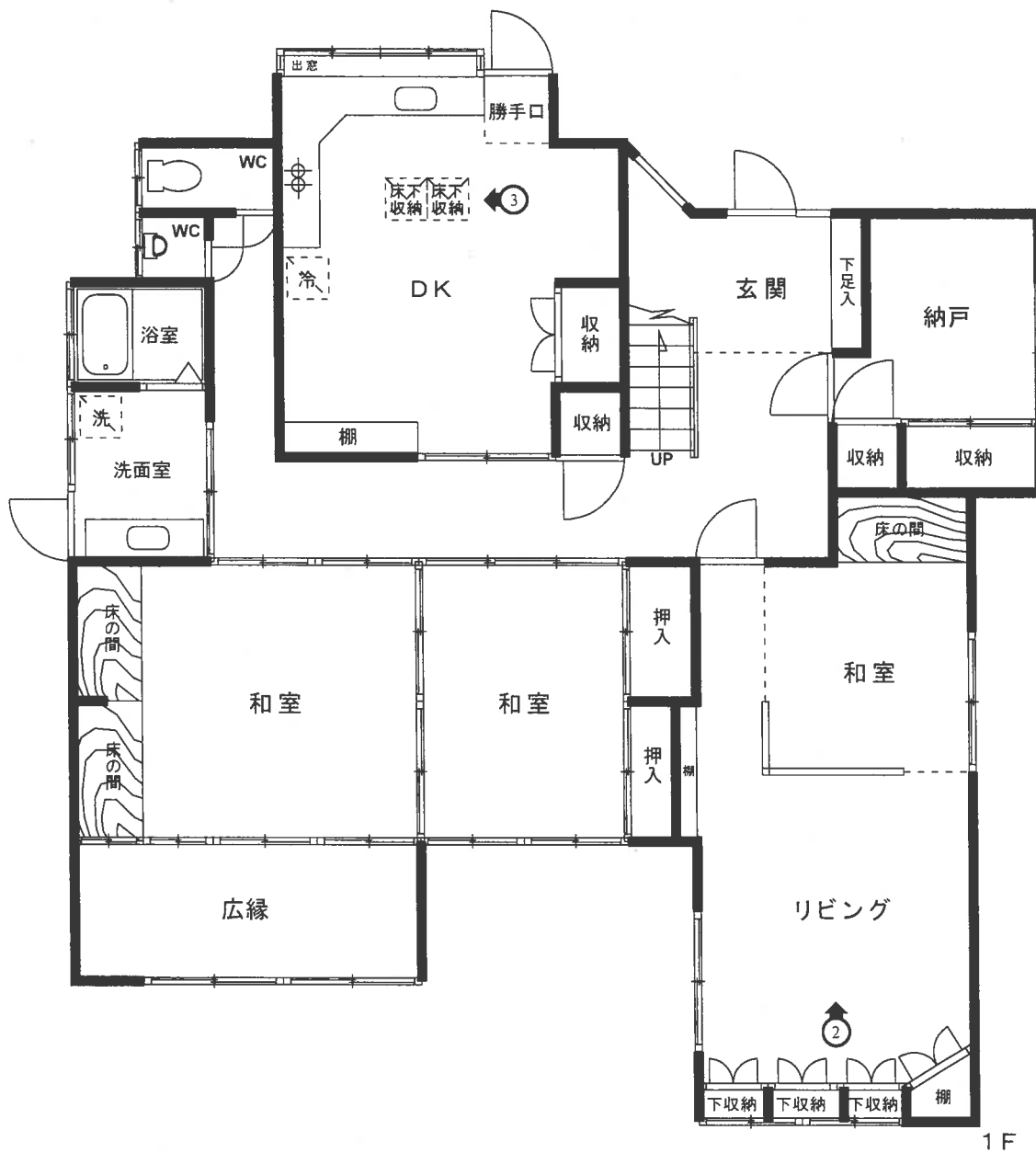
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(14 枚目)





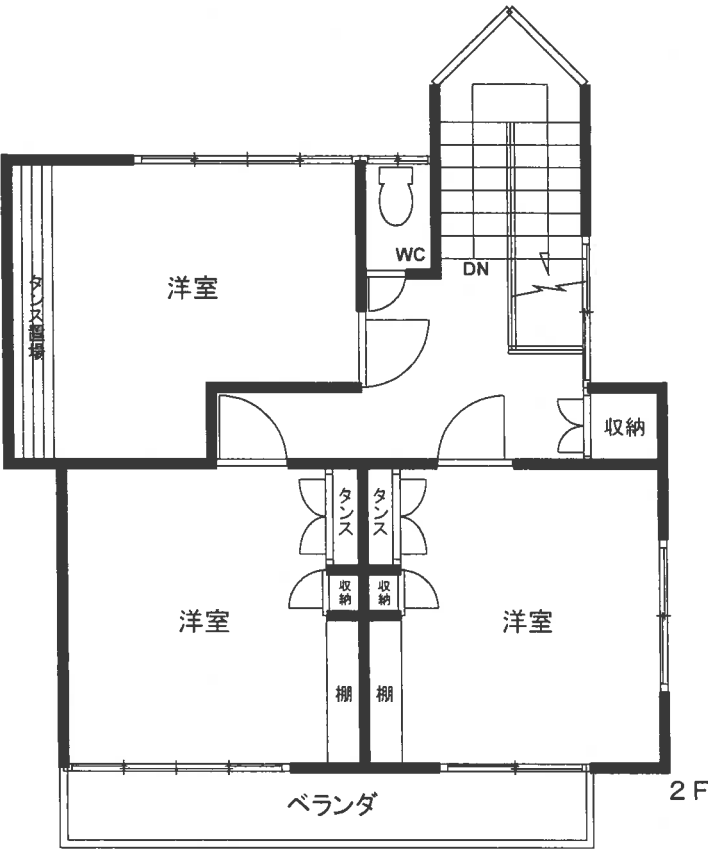
物件(4)の建物



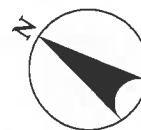
◀○写真撮影位置と方向



物件(4)の建物

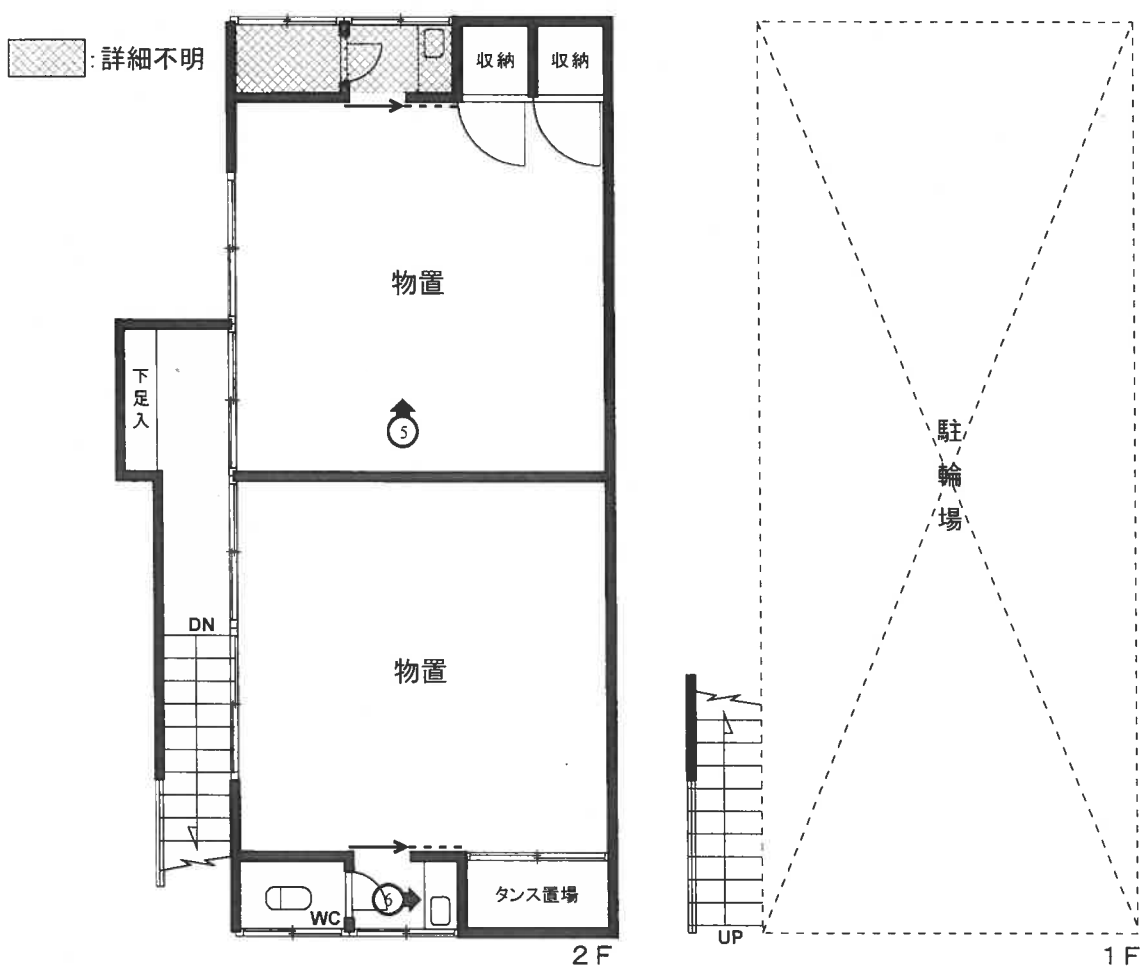


◀○写真撮影位置と方向

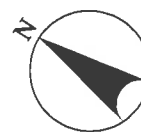


未登記附属建物

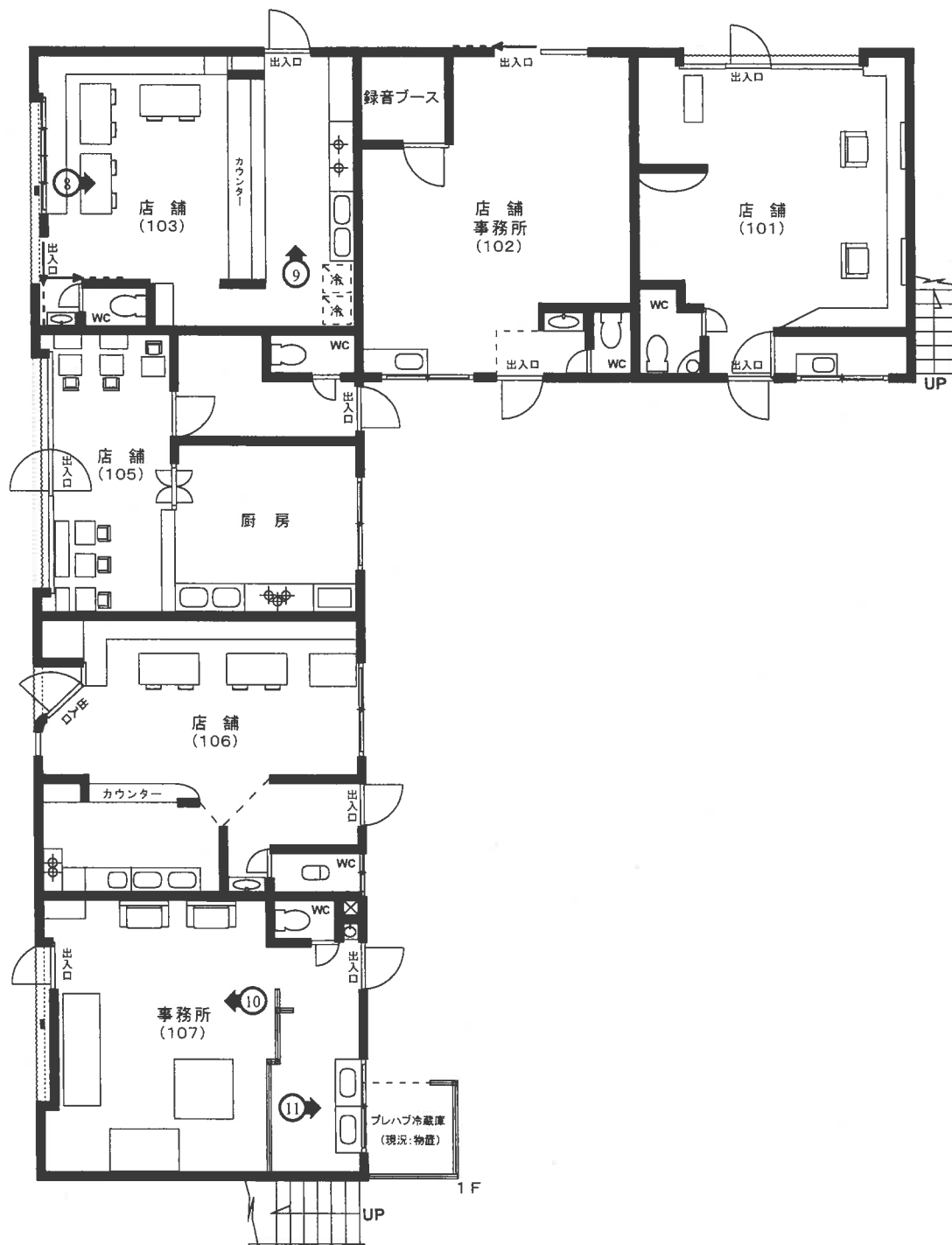
現況約52㎡



◀○写真撮影位置と方向

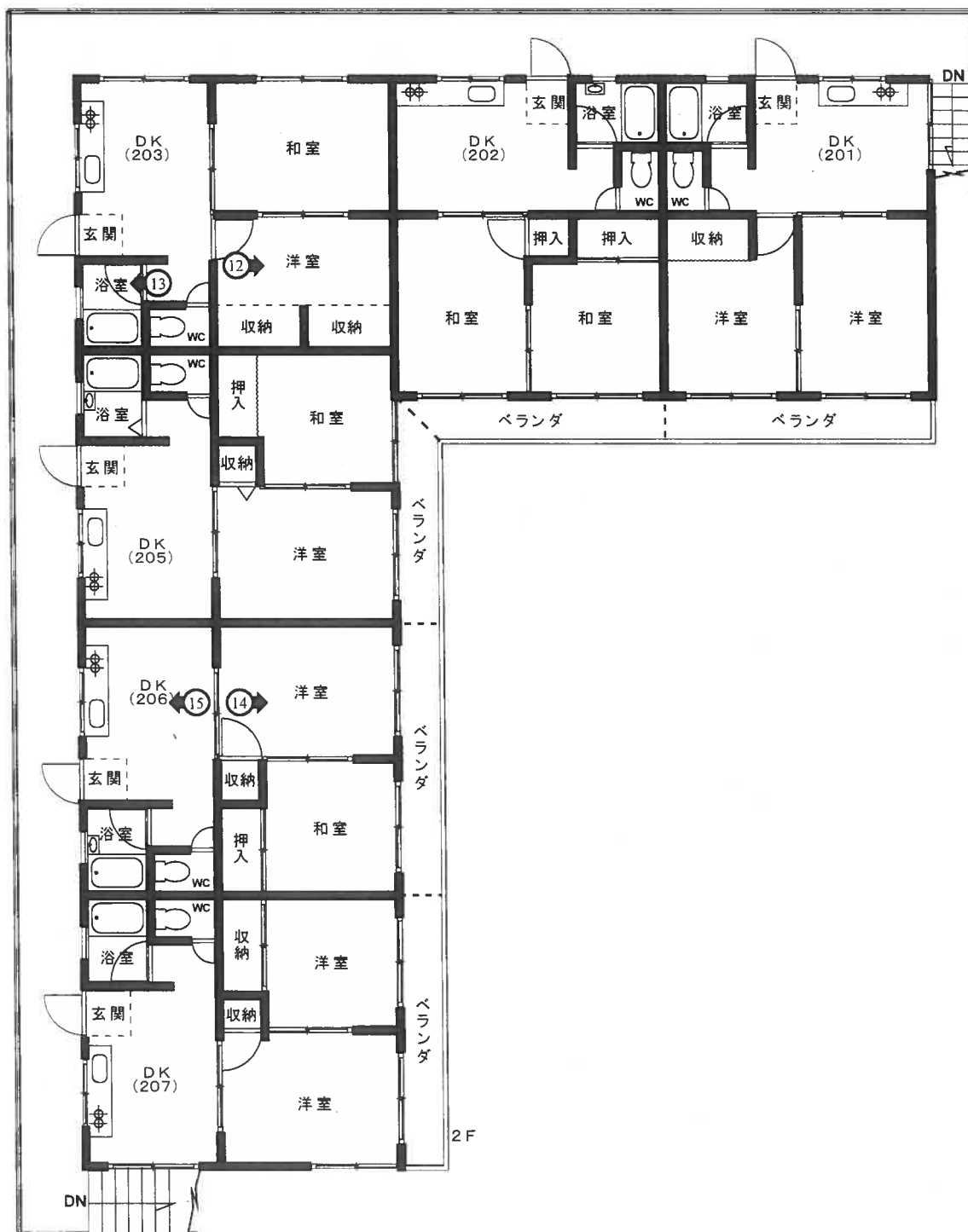
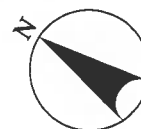


物件(5)の建物



◀○写真撮影位置と方向

物件(5)の建物



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



006



007



008



009



010



011



012



013



014



015



令和 6 年 (ケ) 第 3 0 号 - 1
(物件 1 乃至 5)

令和 6 年 4 月 1 2 日 現 地 調 査

令和 6 年 1 1 月 2 7 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

一 括 価 格	
金 86,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,840,000 円
物件2 (土地)	金 35,920,000 円
物件3 (土地)	金 830,000 円
物件4 (建物)	金 27,170,000 円
物件5 (建物)	金 16,750,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件5の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1乃至物件3の内訳価格は、物件4及び物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び物件5の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件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		地 目 : 宅 地
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
4	次頁物件目録記載のとおり		(附属建物) 家屋番号 : 未登記 種 類 : 物 置 構 造 : 木造スレート瓦葺高床式 平家建 床 面 積 : 約52㎡
5	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 日野市平山五丁目
 地 番 27 番 7
 地 目 山林
 地 積 184 平方メートル
- 2 所 在 日野市平山五丁目
 地 番 27 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1131.11 平方メートル
- 3 所 在 日野市平山五丁目
 地 番 27 番 9
 地 目 宅地
 地 積 49.58 平方メートル
- 4 所 在 日野市平山五丁目 27 番地 8
 家屋 番号 27 番 8 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 130.42 平方メートル
 2 階 53.82 平方メートル
- 5 所 在 日野市平山五丁目 27 番地 8
 家屋 番号 27 番 8 の 2

物 件 目 録

種 類	店舗 共同住宅
構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 199.08 平方メートル 2 階 199.08 平方メートル
6 所 在	日野市平山五丁目
地 番	28 番 22
地 目	宅地
地 積	386.98 平方メートル
7 所 在	日野市平山五丁目
地 番	28 番 23
地 目	宅地
地 積	236.59 平方メートル
8 所 在	日野市平山五丁目 28 番地 22、28 番地 23
家屋 番号	28 番 22 の 2
種 類	共同住宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 196.88 平方メートル 2 階 216.67 平方メートル

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3）

位 置 ・ 交 通	京王線「平山城址公園」駅の西方道路距離約100～140m（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、日野市の南西部、浅川沿いに位置する住・商混在地域である。平山城址公園駅に近い浅川右岸のうち、平山用水路と線路に挟まれた物件1乃至3土地を含む一角は都市計画法上の第1種中高層住居専用地域に指定されており、大規模な戸建住宅が建ち並ぶ他、共同住宅、店舗付共同住宅等もみられる混在地域が形成されている。	
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 50％ 100％ 準防火地域 第1種高度地区 日影規制（一）d 東京都景観条例（一般地域） 宅地造成等工事規制区域 河川保全区域（※）
	（※）河川保全区域について 本件土地北西端の一部が河川保全区域に該当する。河川保全区域において、工作物の新築・改築、土地の掘削盛土等、土地の形状変更を行うときは、事前に河川管理者の許可が必要となるなどの河川法第55条の制限を受けるため留意が必要である。詳細は国土交通省京浜河川事務所多摩出張所への相談を要する。	
画 地 の 状 況	物件1乃至3の土地一体としての画地	
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,364.69㎡ （物件1:184㎡、物件2:1,131.11㎡、物件3:49.58㎡） 台形 間口約43m（※）、奥行約28～33m （※）北西側水路に接面する距離 ほぼ平坦 物件1及び2土地については、昭和47年7月作製の地積測量図が存するが、残地計算によるものであり、各土地を直接測量したものではない。物件3土地については法務局に地積測量図は備え付けられていない。

接面道路の状況等	① 本件土地の北西方に現況幅員約2.5～4mの舗装市道（建築基準法第42条2項に該当）が存するが、本件土地との間には幅約4.5mの水路が介在しているため、本件土地は直接は市道に接面していない。 本件土地北西端から北東方15m前後の位置に幅約6mのコンクリート製の橋が築造されており、市道からの出入りに利用されている。なお、当該橋を除く本件土地北西側の水路上には市営の駐輪場が存する。（特記事項欄（2）を参照）。 ② 北東側で幅約4mの舗装通路に略等高に接面する。当該土地は鉄道会社が所有する通路（東方の平山城址公園駅への連絡地下道）であり、不特定多数の人が日常的に利用しているが、建築基準法上の道路には該当しない。												
土地の利用状況等	物件1乃至3土地は、物件4及び5建物の敷地として利用されており、物件2土地の一部が駐車場、駐輪場として利用されている。 なお、物件4建物の北東端付近には祠が存し、物件1土地には自動販売機が1基設置されている。この他、複数のプレハブ物置等が本件土地内に存するが、全て動産である。 （建物等の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」及び現況調査報告書の「土地建物位置関係図」参照）												
評価の過程で採用する地積等	（1）評価上採用する物件4及び5建物の敷地の範囲について ① 「物件4建物（主である建物・附属建物）の敷地」と「物件5建物の敷地」を区分するにあたっては、本件土地の画地の状況、利用状況、建物の配置状況等を総合的に考慮の上、下記②の通りに区分した。 なお、下記②は評価を行うために便宜上、敷地範囲を区分したものであり、各建物の敷地面積を確定したものではない。 ② 建築面積割合に応じて以下の通り「物件4建物（主である建物・附属建物）の敷地」と「物件5建物の敷地」を区分した。 <table><tr><td>物件番号</td><td>物件1乃至3土地の総面積</td><td>建築面積割合</td><td>各建物の敷地面積</td></tr><tr><td>4</td><td>1,364.69㎡</td><td>× 約48％</td><td>= 約655㎡</td></tr><tr><td>5</td><td>1,364.69㎡</td><td>× 約52％</td><td>= 約710㎡</td></tr></table> ※建築面積割合の査定 物件4建物：約182.42㎡÷（約182.42㎡+199.08㎡）＝約48％ 物件5建物：199.08㎡÷（約182.42㎡+199.08㎡）＝約52％ なお、物件4建物の建築面積約182.42㎡は、主である建物及び附属建物の建築面積の合計面積（130.42㎡+約52㎡）である。	物件番号	物件1乃至3土地の総面積	建築面積割合	各建物の敷地面積	4	1,364.69㎡	× 約48％	= 約655㎡	5	1,364.69㎡	× 約52％	= 約710㎡
物件番号	物件1乃至3土地の総面積	建築面積割合	各建物の敷地面積										
4	1,364.69㎡	× 約48％	= 約655㎡										
5	1,364.69㎡	× 約52％	= 約710㎡										

評価の過程で採用する地積等	(2) 物件1乃至3土地のうち、評価上採用する物件4及び5建物の敷地に該当する面積について																							
	① 前記(1)により区分した物件4及び5建物の敷地面積について、物件1乃至3土地のうち各建物の敷地面積に対応する面積を、以下の通りに区分した。なお、下記②、③は評価を行うために便宜上、各土地の面積を区分したものであり、各土地内の各建物の敷地面積を確定したものではない。																							
	② 物件3土地については土地の利用状況、建物の配置状況等より、その全てが物件4建物の敷地に該当するものと区分した。																							
	③ 物件4建物の敷地面積から物件3土地面積を控除した残りの面積及び物件5建物の敷地面積の割合に応じて、物件1及び2土地面積のうち、各建物の敷地面積に対応する面積を区分した。																							
	<table><tr><th colspan="2"></th><th>地積</th><th>面積割合</th><th>各建物の敷地面積</th></tr><tr><td rowspan="2">物件1土地</td><td>物件4建物の敷地部分</td><td rowspan="2">184㎡</td><td>× 約46%</td><td>= 約84.64㎡</td></tr><tr><td>物件5建物の敷地部分</td><td>× 約54%</td><td>= 約99.36㎡</td></tr><tr><td rowspan="2">物件2土地</td><td>物件4建物の敷地部分</td><td rowspan="2">1,131.11㎡</td><td>× 約46%</td><td>= 約520.31㎡</td></tr><tr><td>物件5建物の敷地部分</td><td>× 約54%</td><td>= 約610.80㎡</td></tr></table>						地積	面積割合	各建物の敷地面積	物件1土地	物件4建物の敷地部分	184㎡	× 約46%	= 約84.64㎡	物件5建物の敷地部分	× 約54%	= 約99.36㎡	物件2土地	物件4建物の敷地部分	1,131.11㎡	× 約46%	= 約520.31㎡	物件5建物の敷地部分	× 約54%
		地積	面積割合	各建物の敷地面積																				
物件1土地	物件4建物の敷地部分	184㎡	× 約46%	= 約84.64㎡																				
	物件5建物の敷地部分		× 約54%	= 約99.36㎡																				
物件2土地	物件4建物の敷地部分	1,131.11㎡	× 約46%	= 約520.31㎡																				
	物件5建物の敷地部分		× 約54%	= 約610.80㎡																				
※面積割合の査定 物件4建物の敷地面積から物件3土地面積を控除した残りの面積： 約655㎡－49.58㎡＝約605㎡ 物件4建物の敷地：約605㎡÷（約605㎡＋約710㎡）＝約46% 物件5建物の敷地：約710㎡÷（約605㎡＋約710㎡）＝約54%																								
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	無し																						
	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、過去の空中写真によると昭和49年頃は戸建住宅の敷地等として利用されていた模様であった。本件建物が建てられた後の利用状況については、過去の住宅地図（昭和63年版、平成3年版）によると、現在と同じ戸建住宅及び店舗兼共同住宅等として利用されていた模様であった。																							

特 記 事 項	(1) 「画地の状況」欄記載のとおり、物件1乃至3土地を直接測量した地積測量図は法務局に備え付けられていなかった。地積を正確に確定するには測量士による測量を実施することが望ましいが、測量にはまとまった費用が必要となること、時間的制約を伴うこと等の事情を考慮し、本件評価においては登記地積に基づき評価を行うこととした。なお、古い時代のもので精度に欠けるが、物件4建物(主である建物)の新築時のものとみられる建築確認申請時の記録によると敷地面積は1,353.60㎡(登記地積は1,364.69㎡)となっている。 (2) 市道との間に介在する水路及び水路占用許可等について ① 本件土地の北西側には水路が存するため、本件土地は直接は市道(建築基準法第42条2項に該当)に接面していない。本件土地における建物の建築等にあたっては当該水路の占用許可が必要なため、その有無及び許可を受けられるか否か等について、日野市緑と清流課で確認したところ、本件土地北西端から北東端に至る範囲が接面する水路部分については、日野市まちづくり部道路課が市営駐輪場として利用するために占用許可を受けており、本件土地所有者が水路占用許可を受けている部分はないとのことであった。 ② 日野市まちづくり部道路課で確認したところ、本件土地上において建物の建築等をするために水路占用許可が必要となるのであれば、市との相談の上、現在、市が占用許可を受けている部分の一部の占用許可を外し、水路占用許可が必要な者が許可を受けられる様にすることは可能であるとの回答を得た。ただし、あくまで駐輪場として利用している部分を阻害しない必要最低限の範囲において占用許可を外すことは可能ということであり、現況を考慮するに、現在、水路上に存する幅約6mの橋部分について占用許可を外すことになるとと思われるとのことであった。 ③ 以上、本件土地と北西方市道との間に介在する水路の占用許可については、市との相談の上、必要最低限の範囲において許可を受けられる可能性があるだけであり、買受人が希望する位置及び範囲について占用許可を受けられる訳ではないことに留意する必要がある。 (3) 建物の建築、土地の有効利用等について ① 上記(2)の通り本件土地は建築基準法上の道路に直接接面しておらず、介在する水路についても現在、占用許可を得ていないこと及び市との相談の上、占用許可を受けられるとしても、その位置・範囲が限定される土地であること等の要因により、建物の建築等が制限される土地である。 ② 市との相談の上、水路占用許可を受けられた場合において、まず、建築基準法第43条2項1号の規定に基づく認定により、建物を建築することが考えられるが、この場合は日野市の認定基準及び東京都建築安全条例等の制限により、建築可能な建物の用途、規模、棟数が限定される。
---------	--

特 記 事 項	③ 接道の問題の解決策として、都市計画法第29条の開発許可を受けて、開発道路を開設することが可能であるか、東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課で確認したところ、開設する開発道路の接続先の既存道路幅員が狭く、開発許可の審査基準を満たさないため、開発許可を受けることは困難である旨の回答を得た。 ④ 接道の問題の解決策として、位置指定道路を開設する場合においては、都市計画法の開発行為に該当しないこと及び日野市まちづくり条例、日野市道路位置指定取扱基準等の制限を受ける。 ⑤ 以上、本件土地は接道に問題があるため、建物の建築が制限され、その規模に見合った土地の有効利用が困難な土地であることに留意が必要である。なお、接道の問題、建物の建築の可否及び土地の利用方法等の詳細については、日野市の担当各課及び東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課等への確認・相談を要する。 (4) 日野市ハザードマップ(令和5年3月)によると、本件土地は多摩川・浅川浸水想定区域(ランク区分)の0.5m～3.0m未満の区域に該当するとみられる他、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)に該当する。 (5) 南東側で京王線の線路敷に接面しており、電車の通行による騒音・振動がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件4及び5）

①物件4建物

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	昭 和 54 年 5 月 1 日 新 築 約 46 年 経 済 的 耐 用 年 数 は 既 に 満 了 し て い る も の と 判 断。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 2 階 建 瓦 葺 吹 付 仕 上 げ 等 ク ロ ス 貼、塗 壁 等 ク ロ ス 貼、板 張 り 等 フ ロ ー リ ン グ、畳 等 水 廻 り (台 所、洗 面 室、浴 室、ト イ レ) 等 ベ ラ ン ダ あ り。
現 況 床 面 積	1 階：130.42 m ² 2 階：53.82 m ² 延 184.24 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 (5 L D K + 納 戸) 1 階：一 角 が 和 室 仕 様 の リ ビ ン グ、D K、和 室 2、納 戸、 洗 面 室、浴 室、ト イ レ 等 2 階：洋 室 3、ト イ レ 等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 本件建物のものとみられる建築確認済証の交付記録(昭和53年8月25日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。 ② 建物の内装については、床は体重をかけると沈む箇所が認められ、また、1階の天井には雨漏り跡とみられるシミが数箇所認められた。 建物の外装については、外壁塗装のクラック、基礎部分表面のクラック等が認められた。 この他、内装については全体的に汚れ、劣化、摩耗、機能的陳腐化等が認められ、外装についても全体的に劣化、摩耗等が認められる状況で維持管理の状況は劣る。なお、占有者によると特に不具合等はないとのこと。	

区 分	附属建物(未登記)	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	不明 ※
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不明 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
	※ 未登記であり、建築確認申請の記録もなく、建築年月日は不明であるが、固定資産公課証明書には「昭和58年建築」の記載あり。	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 床 そ の 他	木造高床式平家建 スレート瓦葺 サイディング等 板張り等 不明 —
現 況 床 面 積	約 52㎡	
現 況 用 途 等	物 置	
品 等	下 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録が見当たらず、法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明。 ② 全体的に荷物が多く、床や壁については十分な確認が出来なかった。 また、建物の北端付近は荷物が多く、立ち入ることが出来なかったため、詳細は確認できなかった。 天井板が抜け落ちている箇所等が認められた他、全体的に劣化、摩耗、損傷等が目立つ状況で維持管理の状況は劣る。	

②物件5建物

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	昭和55年1月31日新築 約45年 約7年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造2階建 陸屋根 吹付仕上げ等 クロス貼等 クロス貼、板張等 塩ビシート、フローリング、畳等 水廻り(台所、浴室、トイレ等) —
現 況 床 面 積	1 階 : 199.08 m ² 2 階 : 199.08 m ² 延 398.16 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り 等	店舗 事務所 共同住宅 1 階 : 店舗4戸、店舗・事務所1戸、事務所1戸 2 階 : 2DKが6戸
品 等	中 位	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況等	占有状況等については、現況調査報告書のとおりである。 ① 101号室、103号室、202号室、203号室、205号室、206号室については、賃借権が買受人に引受けとなるものとして、その他の各戸については賃借権が買受人に引受けとならないものとして評価を行った。 ② 賃借権が買受人に引受けとなる各戸の賃貸借契約書等によると、下記の敷金等の預かり金が存する。 ・ 101号室 : 敷金300,000円 ・ 103号室 : 保証金800,000円 賃貸借契約書によると借主の都合による契約解除の場合は、20%を償却して返還する旨の特約事項がある。 ・ 202号室 : 賃貸借契約書は確認できなかったが、関係人の陳述によると敷金55,000円とのこと。 ・ 203号室 : 敷金40,000円 ・ 205号室 : 敷金55,000円	

特 記 事 項	① 本件建物のものとみられる建築確認済証の交付記録(昭和54年8月16日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。 ② 各戸の内装は全体的に経年に伴う摩耗、劣化、機能的陳腐化等が認められた。207号室は天井に雨漏り跡のようなシミが認められたが、占有者の陳述によると雨漏りはないとのこと。また、207号室の玄関のドアクローザーが外れていた。 各戸の不具合の有無については、103号室及び201号室は占有者が不在であり、確認出来なかったが、その他の各戸は占有者の陳述によると緊急に修繕を要する不具合はないとのこと。(各戸の占有者の陳述内容の詳細については現況調査報告書の「関係人の陳述等」を参照) ③ 建物の建築年からすると建材等にアスベストが使用されている可能性は否定できないが、専門家による調査を行わなければ詳細は分からない。
---------	---

第5 評価額算出の過程

本件対象不動産は自用不動産(物件4建物)と賃貸用不動産(物件5建物)が一体画地(物件1乃至3土地)上に存する不動産である。評価にあたっては、まず、自用不動産(物件4建物)については、積算価格を求め、賃貸用不動産(物件5建物)については、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を求め、次にこれらの価格について競売市場を前提とした修正等を行い評価額を決定した。

なお、自用不動産(物件4建物)については、賃貸に供することが想定し難いため、収益還元法の適用を省略し、賃貸用不動産(物件5建物)については、買受人が投資用不動産として保有することが社会的・経済的観点から合理性を有すると判断されるため、収益還元法を適用した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1乃至3(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	土地の利用状況	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
		標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	物件4建物の敷地	168,000	× 0.54	× 約84.64	× 0.85	= 6,530,000
	物件5建物の敷地	168,000	× 0.54	× 約99.36	× 0.85	= 7,660,000
2	物件4建物の敷地	168,000	× 0.54	× 約520.31	× 0.85	= 40,120,000
	物件5建物の敷地	168,000	× 0.54	× 約610.80	× 0.85	= 47,100,000
3	物件4建物の敷地	168,000	× 0.54	× 49.58	× 0.85	= 3,820,000

※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 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-22 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 190,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{112} & = & 168,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 方位(南)を考慮。

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。

- ・ 北東側で通路に接面 ----- + 1 %
- ・ 線路隣接 ----- - 1 %
- ・ 河川保全区域を含む ----- - 1 %
- ・ 規模過大、接道の問題等 ----- -45 % ※

※ 規模が大きく、総額が嵩むこと及び土地の「特記事項欄(3)」に記載の
通り接道に問題があることから、建物の建築が制限され、その規模に見
合った土地の有効利用が困難な土地であること等を考慮。

相乗積 : $1.01 \times 0.99 \times 0.99 \times 0.55 = 0.54$ (小数第3位を四捨五入)

ウ 地 積 : 土地の「評価の過程で採用する地積等欄(2)」で区分した面積による。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物との関連性等を考慮し、-15%と判断した。

② 物件 4（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、次のとおり建物価格を求めた。

物 件 番 号 4	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
主 である 建 物	220,000	× 184.24	× 0.05	= 2,030,000
未登記・附属建物	150,000	× 約 52	× 0.05	= 390,000
合 計				2,420,000

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 ： 主である建物は登記数量、未登記・附属建物は概測現況床面積による。

ウ 現 価 率 ： 建物の現価率を下記のとおり判定した。

〔主である建物〕

対象建物は新築時から約46年経過した木造建物であり、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率を残価率相当の5%と判定した。

残価率	5%
経過年数	約46年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

〔未登記・附属建物〕

対象建物は新築時から相当期間経過したとみられる木造建物であり、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率を残価率相当の5%と判定した。

残価率	5%
経過年数	不明
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

③ 物件 5（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、次のとおり建物価格を求めた。

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＝ア×イ×ウ
5	250,000	× 398.16	× 0.14	= 13,940,000

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 ： 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、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	5%
経過年数	約45年
経済的残存耐用年数	約7年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{l} \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約7年}}{(\text{約45年} + \text{約7年})} \times (1-0.30) = 0.14 \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

2 積算価格の判定

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、以下のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	土地の利用状況	建付地価格(円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土地利用権等価格(円) ウ＝ア×イ
1	物件 4 建物の敷地	6, 530, 000	× 0. 70	法定地上権	= 4, 570, 000
	物件 5 建物の敷地	7, 660, 000	× 0. 20	場所的利益	= 1, 530, 000
2	物件 4 建物の敷地	40, 120, 000	× 0. 70	法定地上権	= 28, 080, 000
	物件 5 建物の敷地	47, 100, 000	× 0. 20	場所的利益	= 9, 420, 000
3	物件 4 建物の敷地	3, 820, 000	× 0. 70	法定地上権	= 2, 670, 000
土地利用権等価格の合計					46, 270, 000
内訳		物件 4 建物のための土地利用権等価格の合計			35, 320, 000
		物件 5 建物のための土地利用権等価格の合計			10, 950, 000

ア 建 付 地 価 格 : 前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合 : 物件4建物の敷地部分については、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。

物件5建物の敷地部分については、売却により法定地上権は成立しないため、場所的利益を考慮する。場所的利益は、建物の構造、規模などのほか、当事者の属性、場所的利益としての特性等を総合的に勘案して判定した。

② 積算価格

〔物件4建物及びその敷地〕

物件 番号	土地の利用状況	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	積 算 価 格 (円) エ = (ア±イ) × ウ
1	物件4建物の敷地	6,530,000	－ 4,570,000		= 1,960,000
2		40,120,000	－ 28,080,000		= 12,040,000
3		3,820,000	－ 2,670,000		= 1,150,000
4		2,420,000	＋ 35,320,000	× 1.0	= 37,740,000
一括価格(合計)					52,890,000

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

〔物件5建物及びその敷地〕

物件 番号	土地の利用状況	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	積 算 価 格 (円) エ = (ア±イ) × ウ	価格構成比 (%) オ
1	物件5建物の敷地	7,660,000	－ 1,530,000		= 6,130,000	8.92
2		47,100,000	－ 9,420,000		= 37,680,000	54.85
5		13,940,000	＋ 10,950,000	× 1.0	= 24,890,000	36.23
一括価格(合計)					68,700,000	100.00

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 : 収益還元法を併用しており、本件においては必要なし。

オ 価格構成比 : 積算価格に対する割合。(小数第3位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

〔物件５建物及びその敷地〕

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

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。

有効総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ＝ア－イ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ＝ウ÷エ
8,759,000	1,836,000	6,923,000	10.0%	= 69,230,000

ア 有効総収益：現在収受している月額支払賃料、類似地域における同種・同用途の建物の月額支払賃料水準等を考慮のうえ、満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純収益：有効総収益から総費用を控除して、純収益を求めた。この場合の純収益は建物の減価償却費を控除しない償却前の純収益である。

エ 還元利回り：還元利回りは、純収益を資本還元して元本価格を求めるための利回りで、償却前の純収益に対応するものである。競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

〔物件4建物及びその敷地〕

積算価格をもって、調整後の価格とする。

調整後の価格	52,890,000円
--------	-------------

※内訳は前記Ⅰ 2 ②〔物件4建物及びその敷地〕エの通り。

〔物件5建物及びその敷地〕

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算したが、概ね均衡を得た。

積算価格は、不動産の原価性に着目して土地価格と建物価格を合算して求めたもので、供給者サイドの価格としての性格を有する。

収益価格は、現行の賃貸借条件を参考に類似地域における同種・同用途の建物の賃料水準等を考慮のうえ、標準的な賃貸借条件に基づく純収益を基に試算したもので、想定要素を含むものの、不動産の収益性を表す理論的な性格を有する価格である。

対象不動産は投資用不動産として収益を得るために所有されることが一般的であると考えられるため、同種の収益用不動産等の取引市場の動向、同種の不動産の賃貸需要の動向等を総合的に比較検討の上、収益価格をやや重視し、積算価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	68,700,000円
② 収 益 価 格	69,230,000円
③ 調整後の価格	69,000,000円

2 調整後の価格の按分

〔物件5建物及びその敷地〕

物件番号	土地の利用状況	調整後の価格 (円) ア	価格構成比 (%) イ	調整後の価格の内訳 (円) ウ＝ア×イ
1	物件 5 建物の敷地	69,000,000	8.92	= 6,150,000
2	物件 5 建物の敷地		54.85	= 37,850,000
5			36.23	= 25,000,000
一括価格 (合計)				69,000,000

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 価格構成比：前記Ⅰ 2 ②〔物件5建物及びその敷地〕オ

3 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、さらに引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	土地の利用状況	調 整 後 の 価 格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	引受債務相 当額の控除 (円) エ	評 価 額 (円) オ = (ア × イ × ウ) - エ
1	物件 4 建物の敷地	1,960,000				
	物件 5 建物の敷地	6,150,000				
	合計	8,110,000	× 0.9	× 0.8		= 5,840,000
2	物件 4 建物の敷地	12,040,000				
	物件 5 建物の敷地	37,850,000				
	合計	49,890,000	× 0.9	× 0.8		= 35,920,000
3	物件 4 建物の敷地	1,150,000	× 0.9	× 0.8		= 830,000
4		37,740,000	× 0.9	× 0.8		= 27,170,000
5		25,000,000	× 0.9	× 0.8	-1,250,000	= 16,750,000
一括価格 (合計)						= 86,510,000

ア 調整後の価格 : 調整した後の適正価格。

イ 市場性修正 : 本件対象不動産は一体画地上に自用不動産と賃貸用不動産が存する特殊な利用方法の物件であり、市場性の減退が生じると判断されるため、物件 1 乃至 5 について▲10%の市場性修正を要すると判定した。

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 引受債務相当額の控除 : 買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
202号室については賃貸借契約書の確認ができなかったが、関係人の陳述等に基づき敷金等の預り金が存するものとし、また、103号室については、保証金の全額を返還するものとし、引受債務相当額を控除した。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

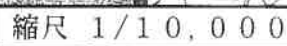
地価公示地「日野－２２」

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 及 び 地 番	日野市平山5丁目35番7
1㎡当たりの価格	190,000円/㎡
地 積	167㎡
前 面 道 路 の 状 況	南5.3m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	「平山城址公園」駅 350m
法 令 上 の 制 限	1低専(50,100)
周辺の土地の利用状況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整理された住宅地域

第7 附属資料

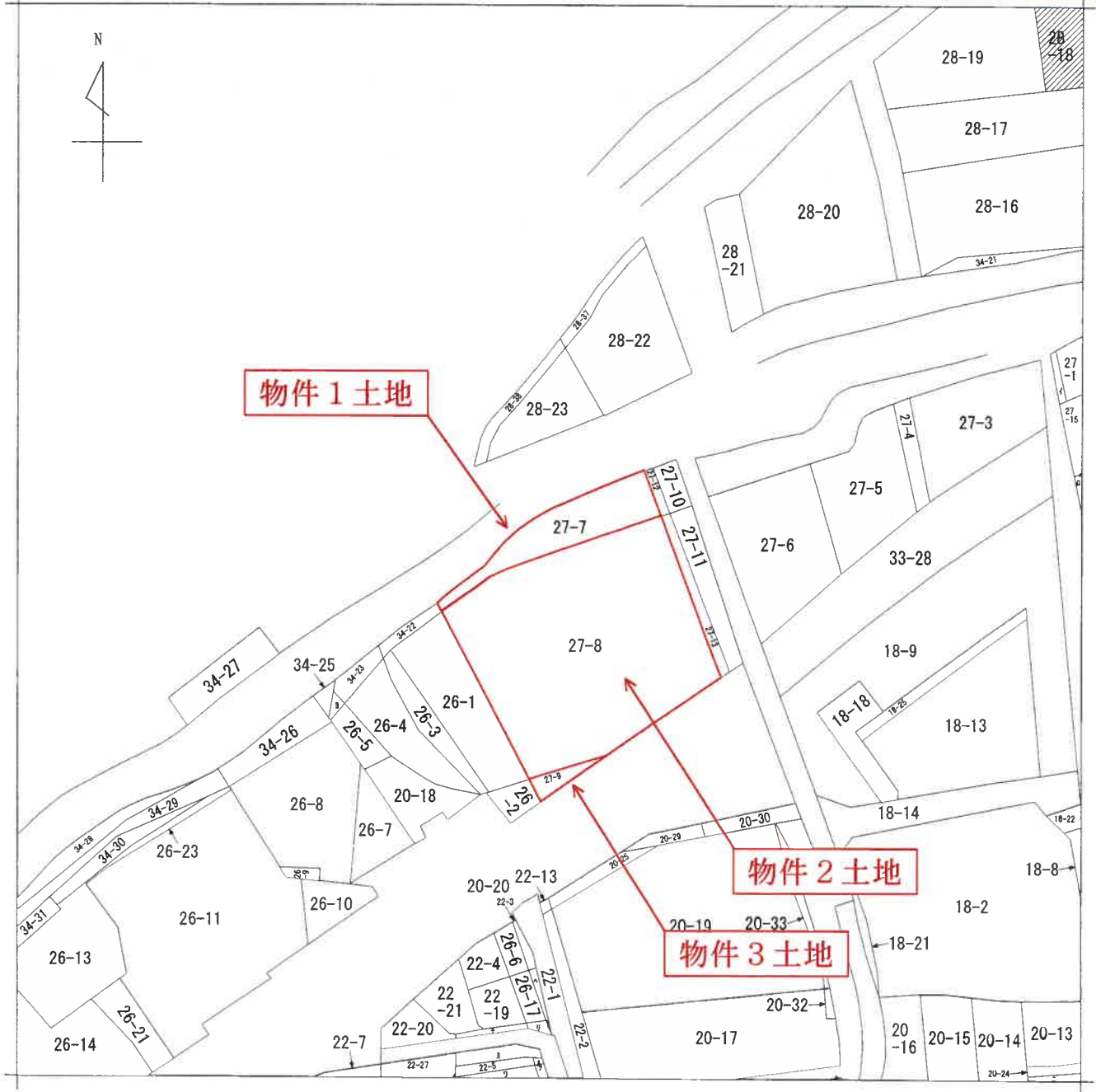
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



公図写

イ 27-14
ロ 18-20
ハ 18-6
ニ 20-12
ホ 20-7
ヘ 22-17
ト 22-18
チ 22-22
リ 26-18
ヌ 22-28
ル 22-29
つづく



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	日野市平山五丁目				地番	27番7			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号又は記号		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		

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6年4月8日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号: 3-1

(1/2)

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

ア 22-32
イ 22-6
ウ 22-25
エ 34-24

地積測量図写

登記年月日：昭和47年9月4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6年4月8日 東京法務局八王子支局

登記官

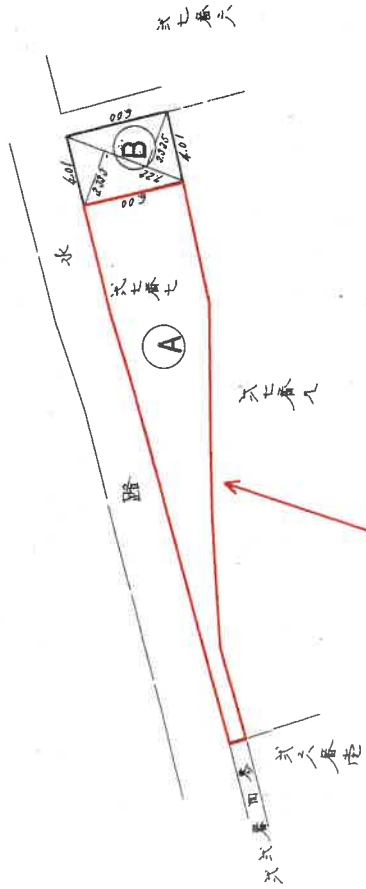
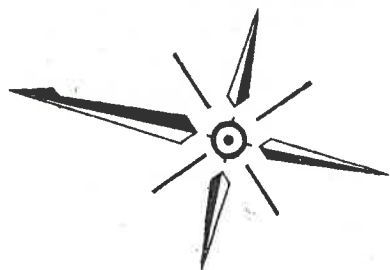
請求番号：3-2



地積測量図

地番 27-10 27-7
 土地の所在 日野市平山五丁目

作製年 昭和四十七年七月拾日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
-------------------	-------------------	-------------------



求積表

記号	底辺	垂線	倍面積	面積 (M ²)
B	7.22	3.333	24.0426	24.0710
	7.22	3.335	24.07070	
	合計		48.11336	

018959

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

4794

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和47年9月4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6年4月8日 東京法務局八王子支局

登記官

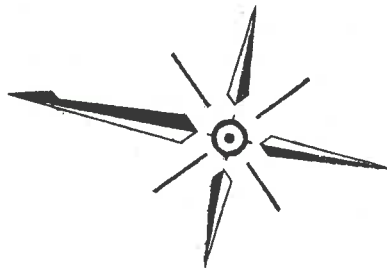
請求番号：3-3

A3をA4に縮小

地積測量図

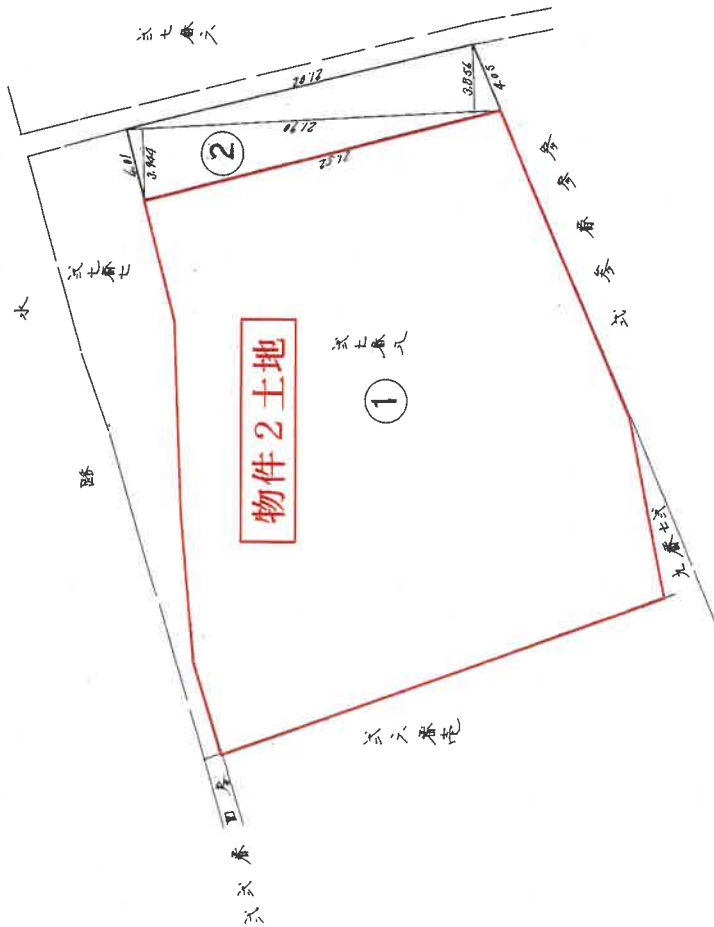
地番	27 - 11 27-2
土地の所在	日野市平山五丁目

昭和四十七年七月拾日	作製年月日
作製者	
申請人	



求積表

記号	底辺	垂線	陪面積	面積(M ²)
2	21.90	2.944	86.37860	85.4100
	21.90	2.856	86.44640	
合計			172.82500	



018960

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

47.94

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和55年2月13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6年4月8日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：3-4

建物図面
各階平面図

家屋番号 27番8~1

建物の所在 日野市平山5丁目27番地8

各階平面図

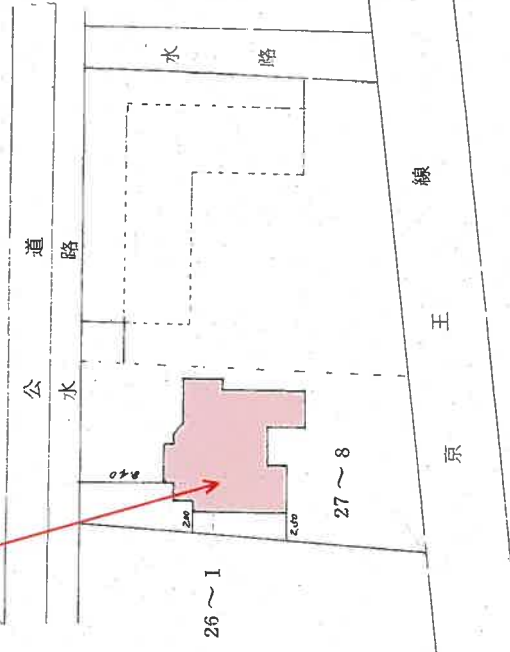
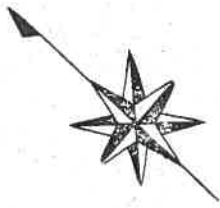
物件4建物

1階床面積

$$\begin{aligned} 3.64 \times 0.91 &= 3.3124 \\ 3.64 \times 11.83 &= 43.0612 \\ 7.28 \times 0.19 &= 1.3832 \\ 1.02 \times 4.65 &= 4.7530 \\ 0.91 \times 7.28 &= 6.6248 \\ 0.91 \times 6.37 &= 5.7967 \\ 0.91 \times 3.64 &= 3.3124 \\ (0.91 \times 0.91) \div 2 &= 0.41405 \\ \hline &130.42575 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階床面積

$$\begin{aligned} 1.02 \times 0.91 &= 0.9282 \\ 0.91 \times 5.46 &= 4.9686 \\ 7.28 \times 6.37 &= 46.3936 \\ (0.91 \times 1.02) \div 2 &= 0.4651 \\ \hline &53.8255 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



358762

作製者

(昭和55年2月13日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

55.2.13

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和55年2月13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6年4月8日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：3-5

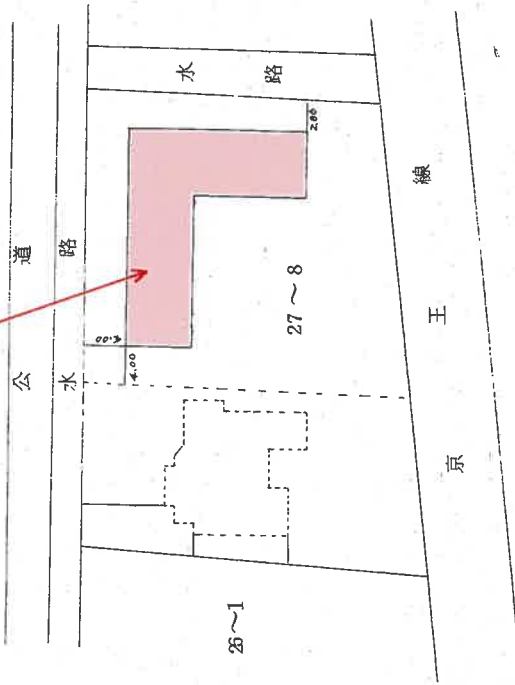
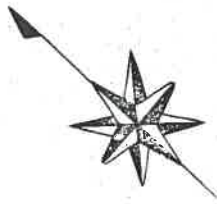
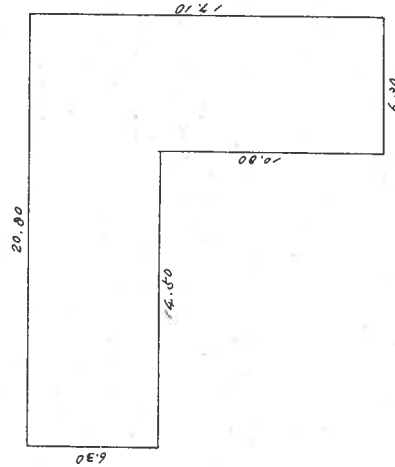
各階平面図

家屋番号 27番8-2

建物の所在 日野市平山5丁目27番地8

建物平面図

物件5建物



358763

作製者

図面作成者(5日作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

55-2-17

A3をA4に縮小