

## 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<br>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<br>場 所 東京地方裁判所立川支部売却場                                      |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7 年 9 月 17 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部                                 |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 00 分まで                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 9,830,000<br>7,864,000 | 一括       | 1,966,000  | 38,913   | 11,362   |
| 1    | 3,260,000              |          |            |          |          |
| 2    | 240,000                |          |            |          |          |
| 3    | 6,330,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        | </       |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 あきる野市平沢字腰巻

地 番 8 1 3 番 5

地 目 雑種地

地 積 1 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 あきる野市平沢字腰巻

地 番 8 1 3 番 9

地 目 雑種地

地 積 9. 8 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 あきる野市平沢字腰巻 8 1 3 番地 5

家屋 番号 8 1 3 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 7. 1 8 平方メートル

2 階 3 8. 0 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 4 8 平方メートル

2 階 3 8. 0 0 平方メートル



## 物件明細書

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 重 彰 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 あきる野市平沢字腰巻  
地 番 813 番 5  
地 目 雑種地  
地 積 132 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 あきる野市平沢字腰巻  
地 番 813 番 9  
地 目 雑種地  
地 積 9.84 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 あきる野市平沢字腰巻 813 番地 5

家屋 番号 813 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 37.18 平方メートル  
2 階 38.00 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 48 平方メートル  
2 階 38.00 平方メートル



令和7年(ケ)第47号  
令和7年4月23日受理  
令和7年5月28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   | あきる野市平沢字腰巻                                 |
|   | 地 番   | 8 1 3 番 5                                  |
|   | 地 目   | 雑種地                                        |
|   | 地 積   | 1 3 2 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | あきる野市平沢字腰巻                                 |
|   | 地 番   | 8 1 3 番 9                                  |
|   | 地 目   | 雑種地                                        |
|   | 地 積   | 9. 8 4 平方メートル                              |
| 3 | 所 在   | あきる野市平沢字腰巻 8 1 3 番地 5                      |
|   | 家屋 番号 | 8 1 3 番 5                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 7. 1 8 平方メートル<br>2 階 3 8. 0 0 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 住居表示           | 東京都あきる野市平沢813番地5（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 土地             | 物件1,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1,2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約48㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><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<br><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 <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div>地方裁判所</div> <div>支部 令和 年（ ）第 号</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div>保管開始日</div> <div>令和 年 月 日</div> </div> </div> </div> |  |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                          |
| ■所有者                | <div>1 本件建物には妻と二人で居住しています。</div> <div>2 本件敷地内にあるカーポートに駐車している軽自動車は、妻名義です。</div> <div>3 敷地内にある電柱の設置使用料は、3年毎に9,000円が預金口座に振り込まれています。直近では、今年の1月20日でした。</div> <div>(令和7年5月16日面接聴取)</div> |

## 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、表札、公共料金関係書類の存在及び現場の使用状況から、2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7年4月24日<br>12:50-13:05 | 東京法務局立川出張所 | ■不動産全部事項証明書取得                                                                                                                               |
| 令和7年5月2日<br>10:07-10:11  | 物件所在地      | ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影<br><input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影<br>■居住者に対し、臨場日時通知書差置 |
| 令和7年5月16日<br>13:35-14:00 | 物件所在地      | ■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影<br>■図面作成 ■評価人同行<br>■所有者に面接聴取                                                                                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :       |            |                                                                                                                                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :       |            |                                                                                                                                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :       |            |                                                                                                                                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :       |            |                                                                                                                                             |

(特記事項)

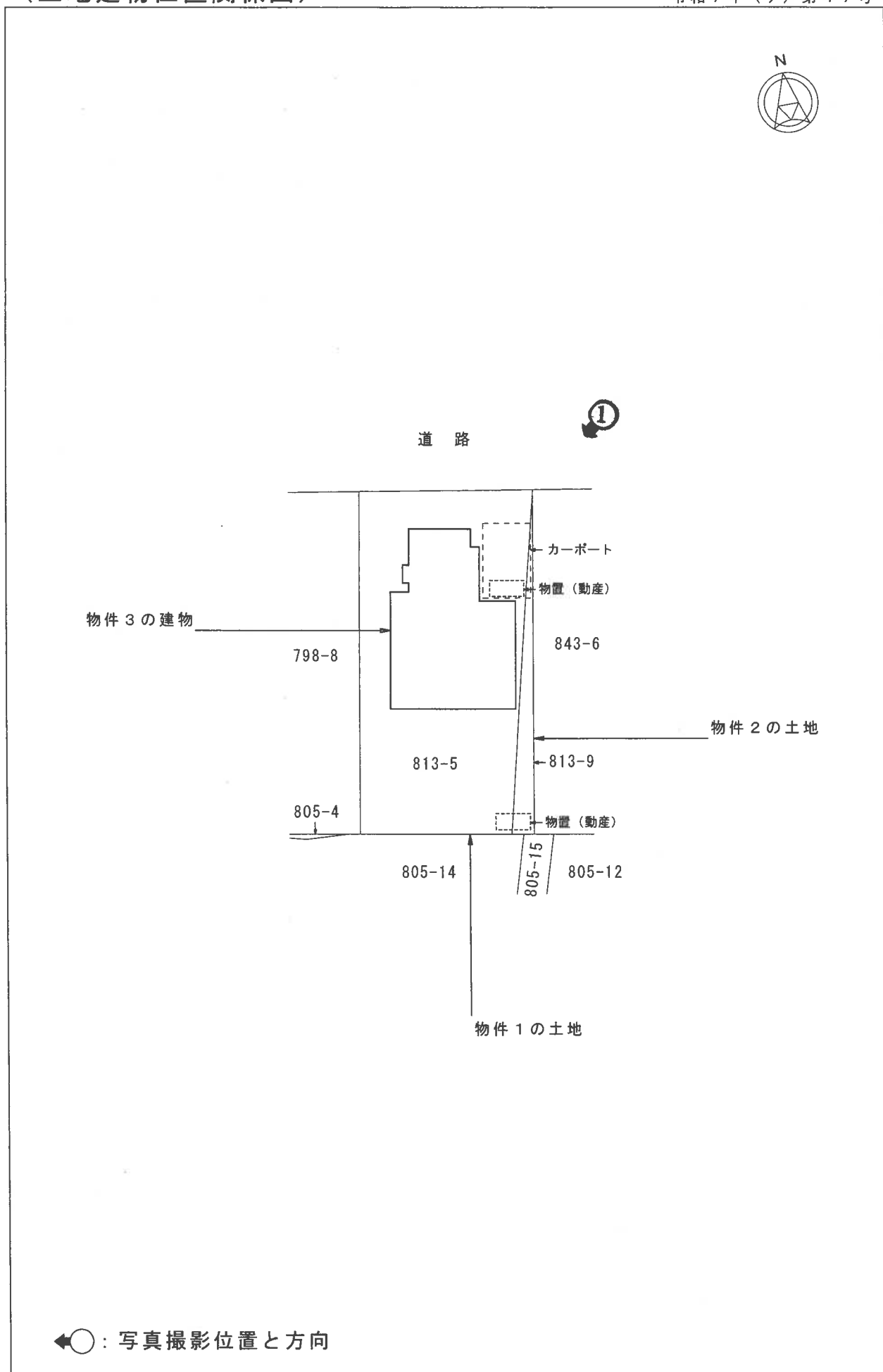
■ 令和7年5月16日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

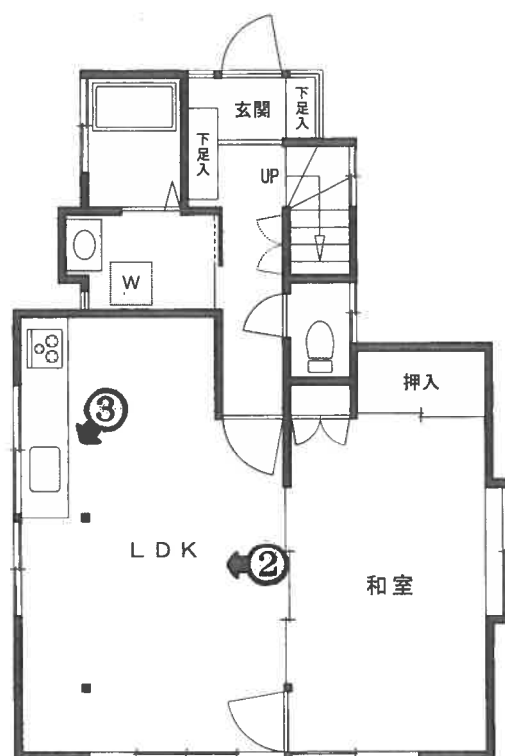
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 写真3枚添付

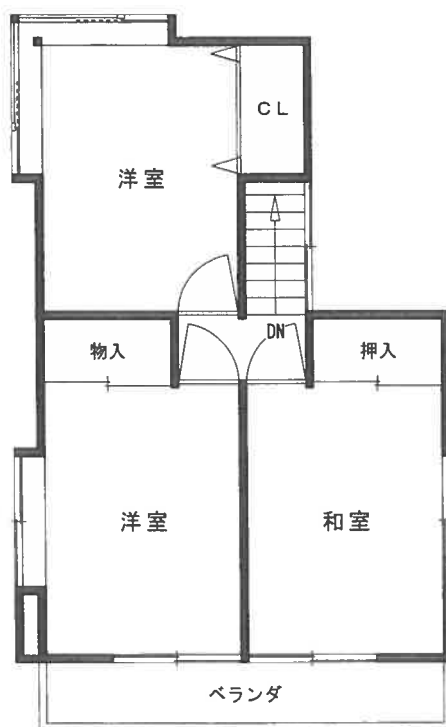
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





現況床面積 約 4 8 m<sup>2</sup>

1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第47号  
令和7年5月16日現地調査  
令和7年6月6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 9,830,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1(土地)      | 金 3,260,000円 |
| 物件2(土地)      | 金 240,000円   |
| 物件3(建物)      | 金 6,330,000円 |

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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、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。



## 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 宅 地                  |     |
| 2   | 次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り | 地 目 宅 地                  |     |
| 3   | 次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り | 床面積 1階 約48㎡<br>2階 38.00㎡ |     |
| 番 号 | 特 記 事 項                 |                          |     |
|     | 特になし                    |                          |     |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | あきる野市平沢字腰巻                                 |
|   | 地 番   | 8 1 3 番 5                                  |
|   | 地 目   | 雑種地                                        |
|   | 地 積   | 1 3 2 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | あきる野市平沢字腰巻                                 |
|   | 地 番   | 8 1 3 番 9                                  |
|   | 地 目   | 雑種地                                        |
|   | 地 積   | 9. 8 4 平方メートル                              |
| 3 | 所 在   | あきる野市平沢字腰巻 8 1 3 番地 5                      |
|   | 家屋 番号 | 8 1 3 番 5                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 7. 1 8 平方メートル<br>2 階 3 8. 0 0 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、2)

|                                                  |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                        | JR五日市線「東秋留」駅の北東方約1km(道路距離・徒歩約13分)、最寄バス停まで徒歩約6分に位置する。(附属資料「位置図」参照)                                                                                   |                                                                                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                        | <p>近隣は、地勢は概ね北下り傾斜であり、中小規模の一般住宅が建ち並ぶほか事業所(食肉センター)が見られる一級河川「平井川」に近い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<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>日 影 規 制<br>高 度 規 制                                                                                | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>指定無し(建築基準法第22条区域)<br>日影規制有り(3-2h/1.5m)<br>第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内                                                     |
| 画 地 の 状 況                                        | 規 模<br><br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                                                  | (物件1、2一体の土地、宅地)<br>物件1土地:132㎡、物件2土地:9.84㎡<br>計141.84㎡(登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り)<br>台形<br>間口 約7.5m 奥行約17.5m<br>一体の土地の大半がほぼ平坦であり、南側の隣地より、コンクリート擁壁を介して約2m低く面する。 |
| 接 面 道 路 等<br>の 状 況                               | * 物件1、2一体の土地は、北側で行止りの幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路 該当)とほぼ等高に接面している中間画地。                                                                               |                                                                                                                                                         |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>等                               | <p>* 物件1、2一体の土地は、物件3建物の敷地として利用されている。また、一体の土地のうち北東側にカーポート付きの駐車スペース有り。</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>供給処理施設<br/>(基本的には敷地内<br/>への引き込みの有<br/>無を基準としている)</p> | <p>上水道 有り<br/>都市ガス配管 無し(現況はプロパンガス使用)<br/>公共下水道 有り</p>                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>土地の履歴等</p>                                           | <p>*①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和50年版及び昭和62年版からは「農地」として利用され、その後本件建物が建築されたものと推定される。<br/>②本件土地は、調査時点において、土壤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)の届出は無し。</p>                                                                                                              |
| <p>特記事項</p>                                             | <p>* 本件一体の土地は、あきる野市浸水ハザードマップの浸水予想区域図によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。<br/>* 本件一体の土地の南側に高さ約2mのコンクリート擁壁が存する。調査時点においては、水抜きが設けられており、表面に目立つ亀裂等も確認できなかった。<br/>ただし、物件3建物の建替え時において、建築基準法及び東京都建築安全条例第6条等の規制を受けて、当該擁壁の安全性に問題があると判断される場合には、建物の配置・規模・構造の制限等を要する可能性があるリスクを十分に留意しなければならない。</p> |

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                               |    |                    |                                     |    |                      |      |                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|-------------------------------------|----|----------------------|------|-----------------------|
| 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)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                         | 昭和63年2月28日新築<br>約37年<br>約3年                                                                                   |    |                    |                                     |    |                      |      |                       |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>天 井<br>内 壁<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                        | 木造 2階建<br>瓦葺<br>モルタル吹付等<br>ビニールクロス、目透かし天井等<br>ビニールクロス等<br>フローリング、畳等<br>トイレ、浴室・洗面室、キッチン等<br>エコジョーズ給湯器が使用されていた。 |    |                    |                                     |    |                      |      |                       |
| 床 面 積 ( 現 況 )    | <table border="0"> <tr> <td>1階</td><td>約48 m<sup>2</sup></td><td rowspan="3">(1階のLDK及び和室の一部の増築によると<br/>思われる現況床面積)</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>38.00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>延床面積</td><td>約86.00 m<sup>2</sup></td></tr> </table> |                                                                                                               | 1階 | 約48 m <sup>2</sup> | (1階のLDK及び和室の一部の増築によると<br>思われる現況床面積) | 2階 | 38.00 m <sup>2</sup> | 延床面積 | 約86.00 m <sup>2</sup> |
| 1階               | 約48 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                          | (1階のLDK及び和室の一部の増築によると<br>思われる現況床面積)                                                                           |    |                    |                                     |    |                      |      |                       |
| 2階               | 38.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                               |    |                    |                                     |    |                      |      |                       |
| 延床面積             | 約86.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                               |    |                    |                                     |    |                      |      |                       |
| 現 況 用 途 等        | 種 類<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                                | 居宅<br>4LDK(洋室×2、和室×2)                                                                                         |    |                    |                                     |    |                      |      |                       |
| 品 等              | 普 通                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                               |    |                    |                                     |    |                      |      |                       |
| 保守管理の状態          | 劣 る<br>①建物内は全体的に老朽化・経年劣化が進行しており、床、壁等に汚れや小破損箇所等が多く見られた。<br>②1階の和室の天井及び壁に雨漏り痕が見られた。所有者によると、最近は治まっているとのことである。                                                                                                                                  |                                                                                                               |    |                    |                                     |    |                      |      |                       |
| 建物の利用状況          | * 本建物は、所有者が家族と共に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は受けていない。                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                               |    |                    |                                     |    |                      |      |                       |

## 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を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更地価格                            |           | 地 積(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>オ |
|----------|---------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) ア | 個別格差<br>イ |                           |           |               |
| 1        | 98,800                          | × 0.87    | ×132                      | × 0.90    | = 10,210,000円 |
| 2        | 98,800                          | × 0.87    | ×9.84                     | × 0.90    | = 760,000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 - 6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 111,000\text{円/m}^2 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 104 & \times & 100 & / & 108 & = & 98,800\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位:南東+4)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)

《物件1、2一体の土地》

- ・接道方位(北向き)±0    ・南側に高さ約2m擁壁有り(日照、安全性面考慮)▲10
- ・前面道路が行止り▲3

$$\text{【相乗積】 } (1 \pm 0.00) \times (1 - 0.10) \times (1 - 0.03) = 0.87$$

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。

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|--------------|
| 3        | 170,000             | ×約 86.00           | × 0.09   | = 1,320,000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：登記数量及び概測による現況床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後の経過年数約37年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、雨漏りが有ること、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)40%
- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 3 & / & (37 + 3) \times (1 - 0.40) & \div & 0.09 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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<br>番号    | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ウ |
|-------------|---------------|---------------|-------|------------------|
| 1           | 10,210,000    | × 0.60        | 法定地上権 | = 6,130,000円     |
| 2           | 760,000       | × 0.60        | 法定地上権 | = 460,000円       |
| 土地利用権等価格の合計 |               |               |       | = 6,590,000円     |

ア 建付地価格：前記1①オ

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、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<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の<br>控除及び加算(円)<br>イ | 占有<br>減価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円) |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|
| 1        | 10,210,000          | － 6,130,000                     |                 | × 1.0          | × 0.80          | = 3,260,000円 |
| 2        | 760,000             | － 460,000                       |                 | × 1.0          | × 0.80          | = 240,000円   |
| 3        | 1,320,000           | ＋ 6,590,000                     | × 1.0           | × 1.0          | × 0.80          | = 6,330,000円 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                 | = 9,830,000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：必要無し。

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

■ 地価公示地           （価格時点：令和7年1月1日）

|             |   |                        |
|-------------|---|------------------------|
| 番           | 号 | あきる野 - 6               |
| 所在・地番（住居表示） |   | あきる野市平沢字西平600番12       |
| 価           | 格 | 111,000円/㎡             |
| 地           | 積 | 125㎡                   |
| 交通施設との接近状況  |   | 東秋留駅 850m              |
| 供給処理施設      |   | 水道 下水                  |
| 接面街路        |   | 南東側5.5m 市道             |
| 法令上の制限      |   | 第1種低層住居専用地域（40% 80%）   |
| 周辺土地の利用状況   |   | 小規模住宅の中に農家住宅等も見られる住宅地域 |

第7 附属資料の表示

位置図  
公図写  
地積測量図写  
建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

福生市  
20000

対象不動産

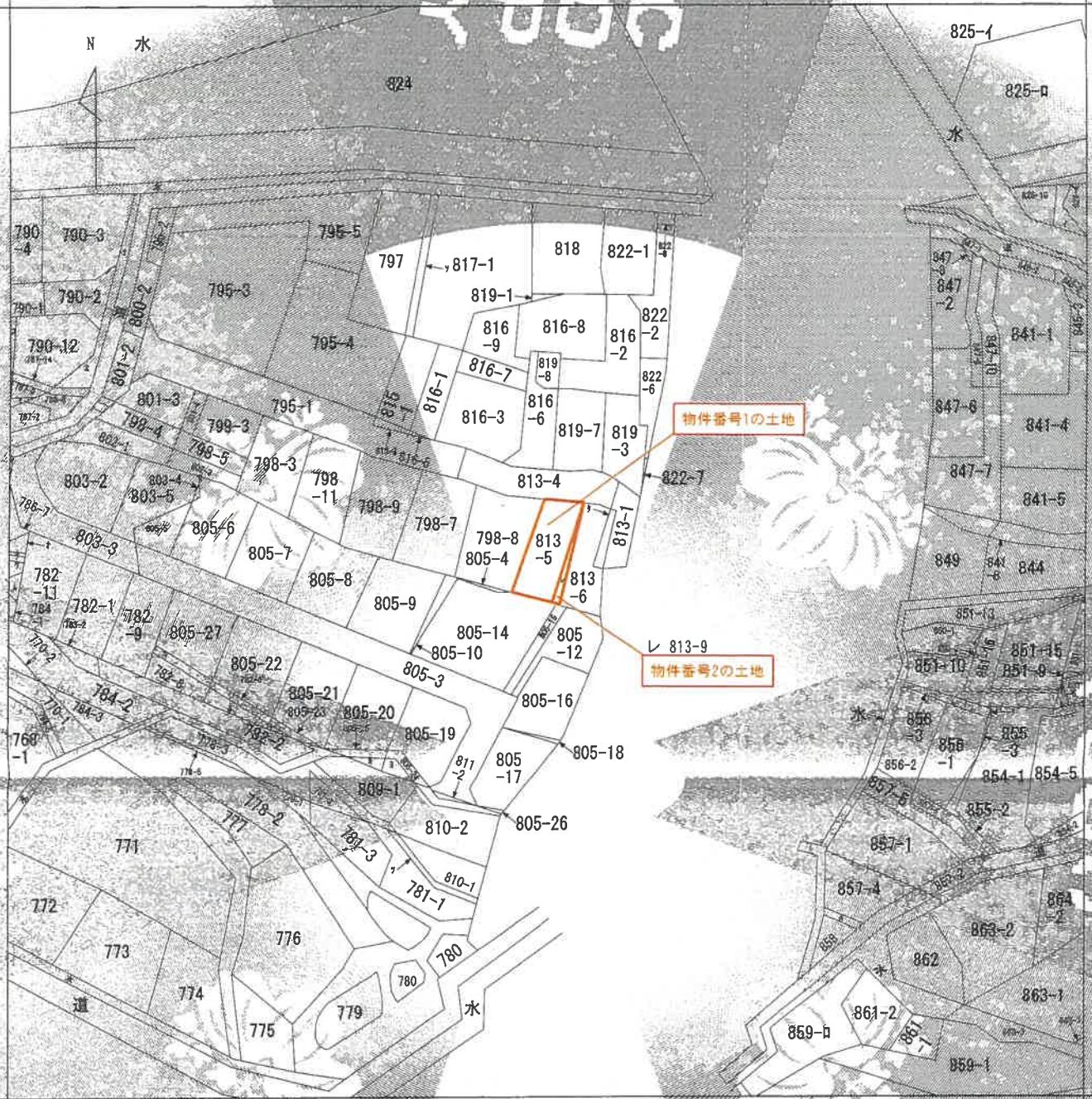
公示地  
あきる野-6





イ 826-11    ハ 857-3    ニ 851-14    ホ 851-17    ヘ 851-18    ニ 851-19    ホ 851-20    ニ 851-21    ホ 851-22

N 水



(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。

地番区域見出し  
平沢

|       |       |            |  |               |    |          |       |    |           |
|-------|-------|------------|--|---------------|----|----------|-------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | あきる野市平沢字熊谷 |  |               |    | 地番       | 813番5 |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分       |  | 標準系又は記号       | 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 |       |            |  | 備付年月日<br>(原図) |    |          |       | 備考 | 記項        |

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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年4月30日

東京法務局府中支局

登記係

請求番号：19-1

(1/2)



物件番号2の土地

КПД

0001

-14-



登記年月日：昭和61年6月16日

これは図面に記載されている内容を縮小した図面である

(東京法務局西多摩支庁管轄)

令和7年4月30日

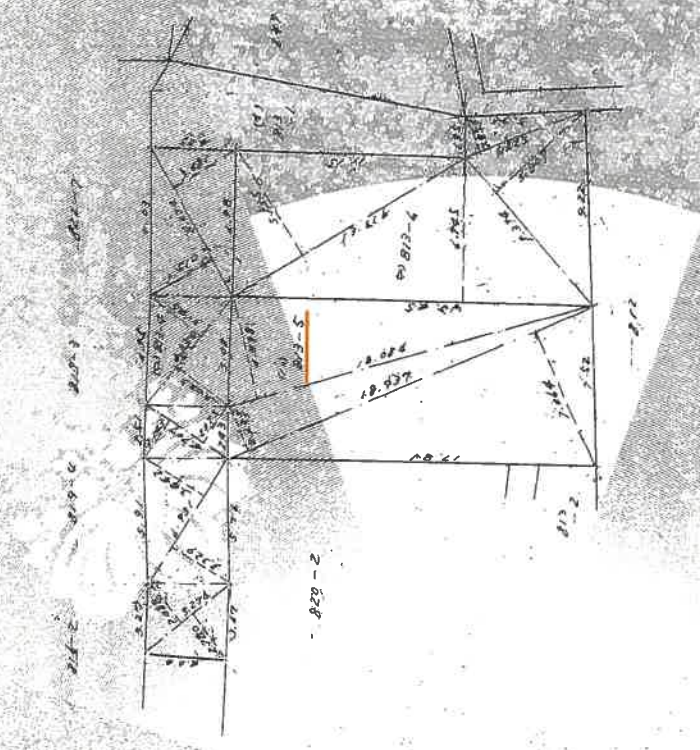
東京法務局府中支局

登録

地積測量図

地番 第813-1号 第4-3-6

土地の所在 東京都あきる野市 藤森



299346

縮尺 1/250

S61.6.16

申請人

(昭和61年6月16日)

作製者

物件番号1の土地

|        |       |     |   |            |
|--------|-------|-----|---|------------|
| 18.937 | 8.784 | 1/2 | = | 46.885484  |
| 18.937 | 2.223 | 1/2 | = | 21.048716  |
| 18.084 | 4.898 | 1/2 | = | 44.28716   |
|        |       |     | = | 132.221675 |
|        |       |     | = | 132.22     |

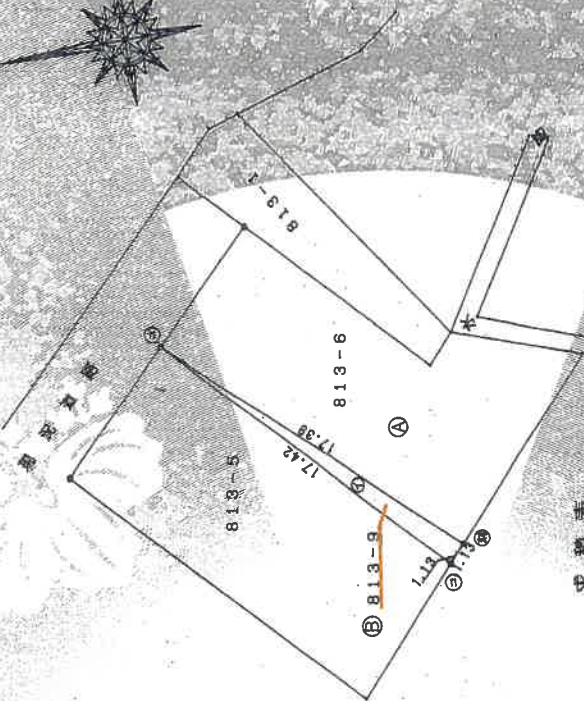
|        |       |     |   |            |
|--------|-------|-----|---|------------|
| 18.937 | 8.784 | 1/2 | = | 46.885484  |
| 18.937 | 2.223 | 1/2 | = | 21.048716  |
| 18.084 | 4.898 | 1/2 | = | 44.28716   |
|        |       |     | = | 132.221675 |
|        |       |     | = | 132.22     |

|        |       |     |   |            |
|--------|-------|-----|---|------------|
| 13.116 | 5.935 | 1/2 | = | 38.921790  |
| 18.452 | 1.785 | 1/2 | = | 16.595125  |
| 9.592  | 5.809 | 1/2 | = | 27.44873   |
| 8.225  | 1.754 | 1/2 | = | 5.659325   |
|        |       |     | = | 132.221675 |
|        |       |     | = | 132.22     |



昭和六年七月二十日

東京都あきる野市



物件番号2の土地

| 符号 | 距离    | 高度   | 方位角     | 仰角 | 方位角     | 仰角 |
|----|-------|------|---------|----|---------|----|
| 1  | 17.42 | 1.13 | 方位角     | 仰角 | 方位角     | 仰角 |
|    |       |      | 18.8846 |    | 18.8846 |    |
|    |       |      | 19.6846 |    | 19.6846 |    |
|    |       |      | 20.4290 |    | 20.4290 |    |
|    |       |      | 21.22   |    | 21.22   |    |
|    |       |      | 22.02   |    | 22.02   |    |

[illegible]

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| ③ | 境界点 | 境界線の種類 |
| ④ |     | 境界線の種類 |

299348

人壽年

增設件

昭和33年7月20日作

老地富屋調查七

四

(

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局管轄)

令和7年4月30日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：19-3



登記年月日：昭和63年4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。

(東京法務局西多摩支庁管轄)

令和7年4月30日

東京法務局府中支局

登記官

建物図面

家屋番号 813番5

建物の所在 秋川市平沢字腰巻813番地5

東京都あきる野市

各階平面図

1階平面図 2階平面図



物件番号3の建物

| 各階の別 | 求積の方法                         | 単位=㎡ | 床面積 |
|------|-------------------------------|------|-----|
| 1階   | 0.908 × 2.727 = 2.478543      |      |     |
|      | 2.727 × 3.536 = 9.915372      |      |     |
|      | 4.545 × 5.154 = 24.788430     |      |     |
|      | 3.536 × 37.182645 = 13.220496 |      |     |
| 2階   | 4.545 × 5.154 = 24.788430     |      |     |
|      | 38.003326                     | 3.8  | ㎡   |

716995

作製者

昭和63年3月8日(日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印紙)

請求番号：19-4