

## 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） |
| 1～4  | 13,050,000<br>10,440,000 | 一括       | 2,610,000  | 75,203   | 18,628   |
| 1    | 20,000                   |          |            |          |          |
| 2    | 20,000                   |          |            |          |          |
| 3    | 3,060,000                |          |            |          |          |
| 4    | 9,950,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                           |
|   | 地 番   | 87 番 15                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                |
|   | 地 積   | 9.91 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                           |
|   | 地 番   | 87 番 16                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                |
|   | 地 積   | 6.37 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                           |
|   | 地 番   | 87 番 17                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 111.40 平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | あきる野市野辺字下田 87 番地 17                  |
|   | 家屋 番号 | 87 番 17                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 47.61 平方メートル<br>2 階 41.40 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 讃 井 健

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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、B I T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   | あきる野市野辺字下田                           |
|   | 地 番   | 87 番 15                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                |
|   | 地 積   | 9.91 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                           |
|   | 地 番   | 87 番 16                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                |
|   | 地 積   | 6.37 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                           |
|   | 地 番   | 87 番 17                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 111.40 平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | あきる野市野辺字下田 87 番地 17                  |
|   | 家屋 番号 | 87 番 17                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 47.61 平方メートル<br>2 階 41.40 平方メートル |



令和7年（ケ）第69号  
令和7年5月9日受理  
令和7年5月28日提出  
（評価人：内田憲一）

## 現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部  
執行官 佐治 憲彦

# 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                           |
|   | 地 番   | 87 番 15                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                |
|   | 地 積   | 9.91 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                           |
|   | 地 番   | 87 番 16                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                |
|   | 地 積   | 6.37 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                           |
|   | 地 番   | 87 番 17                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 111.40 平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | あきる野市野辺字下田 87 番地 17                  |
|   | 家屋 番号 | 87 番 17                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 47.61 平方メートル<br>2 階 41.40 平方メートル |



( 2 枚目)

## 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 本件建物は、令和7年5月16日の調査期日において室内に立ち入ったところ、残置動産が存在したが、生活感はなく、居住者の存在を推認させる徴表は存在しなかった。
- 3 本件建物の郵便受けには「ユーコーエム」と表示されていたが、室内において所有者以外の第三者による独立排他的な占有の徴表は確認できなかった。
- 4 本件建物の占有状況については、表札、郵便物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5月12日<br>11:00-11:07 | 物件所在地      | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 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><input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置<br>(期限内に回答書の提出がない) |
| 令和7年5月12日                | 当庁(郵便)     | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者に対し、占有権原照会書送付(期限内に回答書の提出がない)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 令和7年5月15日<br>10:20-10:35 | 東京法務局立川出張所 | <input checked="" type="checkbox"/> 不動産全部事項証明書取得                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 令和7年5月16日<br>14:09-14:48 | 物件所在地      | <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行                                                                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

(特記事項)

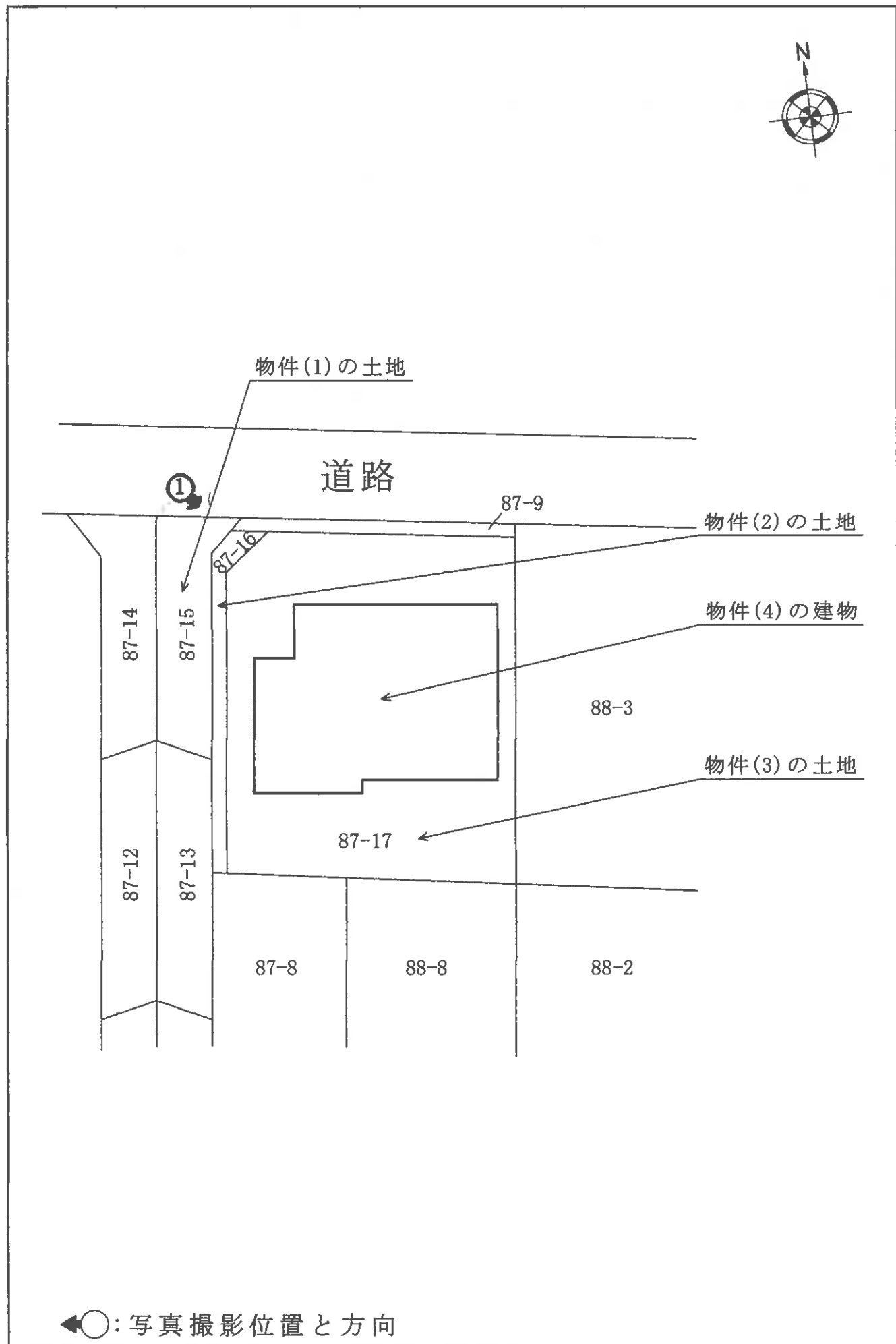
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

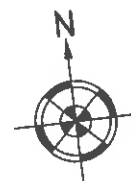
☒ 令和7年5月16日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

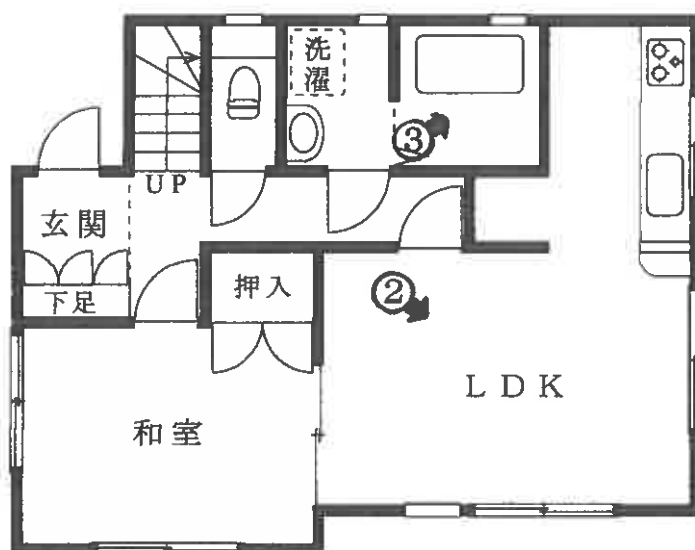
☒ 写真3枚添付

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

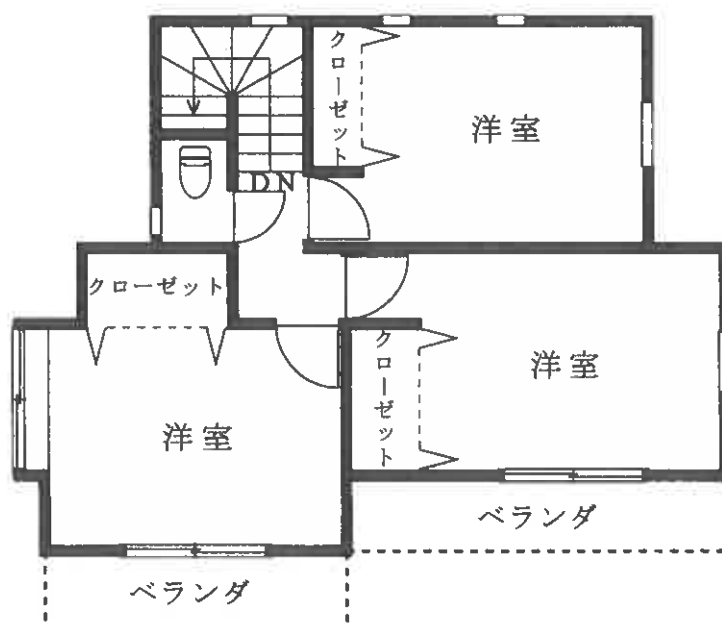




1 階



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 7 枚目)

令和7年（ケ）第69号  
令和7年5月16日現地調査  
令和7年6月26日評価

東京地方裁判所立川支部  
民事第4部不動産執行係 御中

## 評 価 書

評価人 内 田 憲 一

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 13,050,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件 1 (土地)     | 金 20,000円    |
| 物件 2 (土地)     | 金 20,000円    |
| 物件 3 (土地)     | 金 3,060,000円 |
| 物件 4 (建物)     | 金 9,950,000円 |

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

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号 | 所在等          | 登記 | 現 況 |
|----|--------------|----|-----|
| 1  | 次頁物件目録記載のとおり |    | 同 左 |
| 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 |    | 同 左 |
| 番号 | 特 記 事 項      |    |     |
|    | 特になし         |    |     |

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                       |
|   | 地 番   | 87番15                            |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 9.91平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                       |
|   | 地 番   | 87番16                            |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 6.37平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | あきる野市野辺字下田                       |
|   | 地 番   | 87番17                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 111.40平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | あきる野市野辺字下田87番地17                 |
|   | 家屋 番号 | 87番17                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 47.61平方メートル<br>2階 41.40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

|                                                                 |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | ＪＲ五日市線「東秋留」駅の南東方約530m（徒歩7分）に位置する。<br>（附属資料「位置図」参照）                                      |                                                                                                                                                                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 近隣は、戸建住宅を主体としてアパート等が介在する住宅地域である。<br>小学校、コンビニエンスストア、ドラッグストア、金融機関、郵便局等の<br>便益施設は徒歩圏内に存する。 |                                                                                                                                                                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>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>その他の規制                                   | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50％<br>80％<br>準防火地域<br>第1種高度地区、高さの最高限度10m、日影規制、<br>東京都景観条例、航空法<br><br>※ 本件土地は、航空法の制限表面のうち横田飛行場の円<br>錐表面に位置する。<br><br>※ 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（No. 89前田耕地<br>遺跡）内に存する。         |
| 画 地 の 状 況                                                       | 地 積<br>形 状<br>間口・奥行等<br>地 勢<br><br>そ の 他                                                | [物件1（公衆用道路）]<br>9.91㎡<br>带状の不整形地<br>幅約1.35～2m・長さ約7m（測量図が無いので推定）<br>概ね平坦部分のほか、北部分の一部が北側市道に向かって<br>僅かに傾斜している。<br>物件3土地がセットバック部分（物件2土地）を介して西<br>側で接面する公衆用道路（建築基準法上の道路、私道）の<br>一部であり、南方で行き止まりになっている。 |
|                                                                 | 地 積<br>形 状<br>間口・奥行等<br>地 勢<br><br>そ の 他                                                | [物件2（公衆用道路）]<br>6.37㎡<br>带状の不整形地<br>幅約0.5～1.3m・長さ約11.5m<br>概ね平坦部分のほか、北部分の一部が北側市道に向かって<br>僅かに傾斜している。<br>物件3土地と西側私道（物件1土地を含む）との間に存す<br>るセットバック部分である。現況は道路状に舗装されてい<br>る。                            |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 画 地 の 状 況                                                                  | <div> <div>地 形</div> <div>積 状</div> <div>間 口 ・ 奥 行</div> <div>地 勢</div> <div>そ の 他</div> </div>                                                                                             | <p>[物件3（宅地）]</p> <p>111.40㎡</p> <p>ほぼ長方形</p> <p>北側間口約8.3m・奥行約11.6m。西側間口約10m、隅切り部分の間口約2m。</p> <p>建物が存する宅盤面は概ね平坦。なお、敷地内のうち北側接面道路側は道路とほぼ等高であるが、建物の存する宅盤面よりやや低い。</p> <p>北東隅（敷地内）に電柱が存する。</p> |
| 接面道路の状況等                                                                   | 物 件 1 土 地                                                                                                                                                                                   | 私道の一部であり、北側で市道に接続する。                                                                                                                                                                     |
|                                                                            | 物 件 2 土 地                                                                                                                                                                                   | 物件3土地と西側私道の間に存するセットバック部分である。                                                                                                                                                             |
|                                                                            | 物 件 3 土 地                                                                                                                                                                                   | <p>北側が幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条2項）にほぼ等高に接面し、西側が物件2土地（セットバック部分）を介して幅員約2.7m舗装私道（同法第42条2項）にほぼ等高からやや高く接面する角地。</p> <p>※ 西側私道の両側はセットバック済みであり、前面の現況幅員は約4m。</p>                                        |
| 土 地 の 利 用 状 況 等                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地は公衆用道路、物件2土地は西側私道からのセットバック部分（現況は舗装された公衆用道路）として利用されている。</li> <li>・ 物件3土地は物件4建物の敷地として利用されている。</li> <li>・ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                          |
| <div> <div>供 給 処 理 施 設</div> <div>（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）</div> </div> | <div> <div>上 水 道</div> <div>都 市 ガ ス</div> <div>下 水 道</div> </div>                                                                                                                           | <div> <div>有 り</div> <div>無 し</div> <div>有 り</div> </div>                                                                                                                                |
| 土 地 の 履 歴 等                                                                | <p>物件2・3土地については、昭和50年・昭和62年・平成8年の住宅地図によれば、更地の状態であったと推察される。物件1土地については、昭和50年当時から私道又は通路の一部であったと推察される。その後、平成19年に本件建物が建築され、現在に至る。</p>                                                            |                                                                                                                                                                                          |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>① 法務局で調査したが、物件 1 土地を測量した地積測量図は見当たらなかったため、本件では登記地積を採用したが、現況の地積については専門家による測量を行わなければ正確なことは分からない。</p> <p>② 西側私道からのセットバックによる敷地後退位置について</p> <p>a. 本件建物の建築計画概要書の配置図には、西側私道の原道幅員2.7m、私道からの後退距離0.65mとの記載がある。また、本件土地の西方（道路を挟んだ西側）の87番1の土地上に存する建物の建築計画概要書の配置図にも私道の幅員が2.7mとの記載があり、さらに、本件土地の南西方の土地（87番2）のセットバック部分と思われる87番18の土地の幅は0.65mであり、地積測量図からも私道の原道幅員は2.7mである可能性が高いと考えられる。</p> <p>b. 上記を考慮すると、上記の資料に記載されている同一私道沿いの土地のセットバックの幅0.65mと物件 2 土地の幅0.49mは一致していない。西側私道の原道幅員が2.7mであるとする、建物が存する物件 3 土地については、セットバックによる敷地後退線までの距離は物件 2 土地の幅では足りないことになり、私道からのセットバックによる敷地後退線の位置は物件 3 土地側にさらに0.16m後退した位置となる。この場合、物件 3 土地の一部にセットバック部分が含まれる可能性があると考えられることに留意を要する。</p> <p>c. 但し、建築計画概要書によれば、本件建物の敷地面積は物件 3 土地の面積であり、物件 3 土地側の0.16mのセットバックを考慮していないと見受けられ、配置図記載の私道の原道幅員2.7mと後退距離0.65mの記載と矛盾する。平成19年の建築確認申請であるため、その理由は不明であるので、専門家により測量等の調査を実施しなければ、詳細については分からないことに留意を要する。</p> <p>③ 米軍横田飛行場の制限表面のうち円錐表面に存し、滑走路から約3kmの位置にあるため、航空機が上空付近を比較的低空で通過することがある。</p> <p>④ 南方約30mの位置に小学校が存する。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況

| 区 分                                 | 主である建物                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 ( 登 記 記 載 )<br>経 過 年 数<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                       | 平成19年8月30日新築<br>約18年<br>約7年                                                                                                                                                                                                                                |
| 仕 様                                 | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                        | 木造2階建<br>スレートぶき<br>サイディング等<br>クロス貼等<br>クロス貼等<br>フローリング、畳、クッションフロア等<br>台所、洗面所、浴室、トイレ等<br>ベランダ、IH調理器、エコキュート<br><br>※ 屋根にソーラーパネル、室内にはパワーコンディショナが設置されている。但し、ソーラーシステム等に関する事項の詳細は不明であり、設備が正常に動作するかどうかは不明である。<br>※ オール電化仕様の可能性が高いが、所有者が不在であったため詳細は不明であることに留意を要する。 |
| 床面積(現況)                             | 1 階 47.61 m <sup>2</sup><br>2 階 41.40 m <sup>2</sup><br>延 89.01 m <sup>2</sup>                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 現 況 用 途 等                           | 現況用途<br>間 取 り                                                                                               | 居宅<br>4LDK<br>(洋室：3、和室：1、居間・食事室、台所、洗面室・浴室、トイレ等)                                                                                                                                                                                                            |
| 品 等                                 | 普通                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 保守管理の状況                             | 劣る ※ 特記事項に留意を要する。                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建物の利用状況                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物所有者が、本建物を居宅（空家）として所有し、占有している。</li> <li>・ 占有減価等の要因はない。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                            |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>① 建物の検査済証の交付記録あり。</p> <p>② 外壁の一部が欠けた部分等の小さな損傷箇所が認められた。また、道路から玄関までの階段が劣化して表面が剥がれていた。</p> <p>③ 室内の壁・天井等のクロスの汚れ・変色・損傷が多数認められ、和室の畳は劣化し、襖が破れている部分、壁の汚れが目立つ部分が存した。他の部屋の壁には穴が空いている部分が複数認められた。その他、2階洋室のクローゼットが壊れて、扉に穴が空いている部分が認められた。なお、2階洋室の天井には穴を開けたような跡に木材を打ち付けてあったが、詳細は分からなかった。</p> <p>④ 空家の状態であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。</p> <p>⑤ 建物に発電用のソーラーパネルとパワーコンディショナ等が設置されているが、ソーラーパネル等の所有権が建物所有者に帰属するかどうかは不明である。本競売により買受人が建物を取得した後、ソーラーシステム等を利用するに際しては何らかの調整等が必要となるリスク要因があることに留意が必要である。</p> <p>⑥ 敷地内に複数の動産物置が存する。</p> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 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等を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更地価格        |           | 地 積<br>ウ  | 建付減価<br>エ | 建付地価格等<br>オ   |
|----------|-------------|-----------|-----------|-----------|---------------|
|          | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ |           |           |               |
| 1        | 118,000円/㎡  | × 0.02    | × 9.91㎡   |           | = 20,000円     |
| 2        | 118,000円/㎡  | × 0.02    | × 6.37㎡   |           | = 20,000円     |
| 3        | 118,000円/㎡  | × 1.02    | × 111.40㎡ | × 0.95    | = 12,740,000円 |

※ 物件1土地は道路敷、物件2土地はセットバック部分であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

※ 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：下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【 地価公示（あきる野-1）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 129,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{108} = 118,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：方位 +1% ※地価公示の標準化補正を考慮（北方位を標準）

地 域 格 差：公示地の所在地域と対象不動産の所在地域を比較して、交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件等を総合的に考量して判定した。

イ 個 別 格 差：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を査定した。

〈物件1土地〉 現況道路敷であることを考慮し、価値率を2%と判定。

〈物件2土地〉 現況セットバック部分であることを考慮し、価値率を2%と判定。

〈物件3土地〉

- ・ 接道の方角 +2% ※北方位を標準
- ・ 角地 +2%
- ・ 敷地内に電柱が存する -1%
- ・ 敷地後退に関するリスク -1%

相乗積  $(1.02 \times 1.02 \times 0.99 \times 0.99 \approx 1.02)$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件 1・2 土地は建物の敷地ではないので、必要なし。  
物件 3 土地は、敷地と建物の関連性を考慮して、－5%と判定した。

## 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、建物価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>ア | 現況延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>エ    |
|----------|------------|-------------|----------|--------------|
| 4        | 165,000円/㎡ | × 89.01㎡    | × 0.24   | = 3,520,000円 |

ア 再 調 達 原 価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・ 経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは一致するものではない。
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、建物の状況、建物の保守管理の状況（内装等の汚れ・変色・損傷、壁等の穴、建具の損傷等）、設備関係の老朽化・旧式化等による市場性の減退、間取りの種類、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

|           |      |
|-----------|------|
| 残価率       | 5%   |
| 経過年数      | 約18年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約7年  |
| 観察減価率     | 30%  |

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times \frac{7\text{年}}{18\text{年} + 7\text{年}} & \times & (1 - 0.30) & \doteq & 0.24 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>ア  | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>ウ |
|----------|-------------|---------------|-------|---------------|
| 3        | 12,740,000円 | × 0.7         | 法定地上権 | = 8,920,000円  |

ア 建付地価格：前記1.①.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、建物の性質等、地上権としての特性等を勘案して判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額        |
|----------|--------------|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|
| 1        | 20,000円      |                          |                 | ×1.0           | ×0.8            | = 20,000円    |
| 2        | 20,000円      |                          |                 | ×1.0           | ×0.8            | = 20,000円    |
| 3        | 12,740,000円  | － 8,920,000円             |                 | ×1.0           | ×0.8            | = 3,060,000円 |
| 4        | 3,520,000円   | ＋ 8,920,000円             | ×1.0            | ×1.0           | ×0.8            | = 9,950,000円 |
| 一括価格（合計） |              |                          |                 |                |                 | 13,050,000円  |

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2.①.ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して修正を行った。

## 第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 地価公示地 ( あきる野-1 ) 】

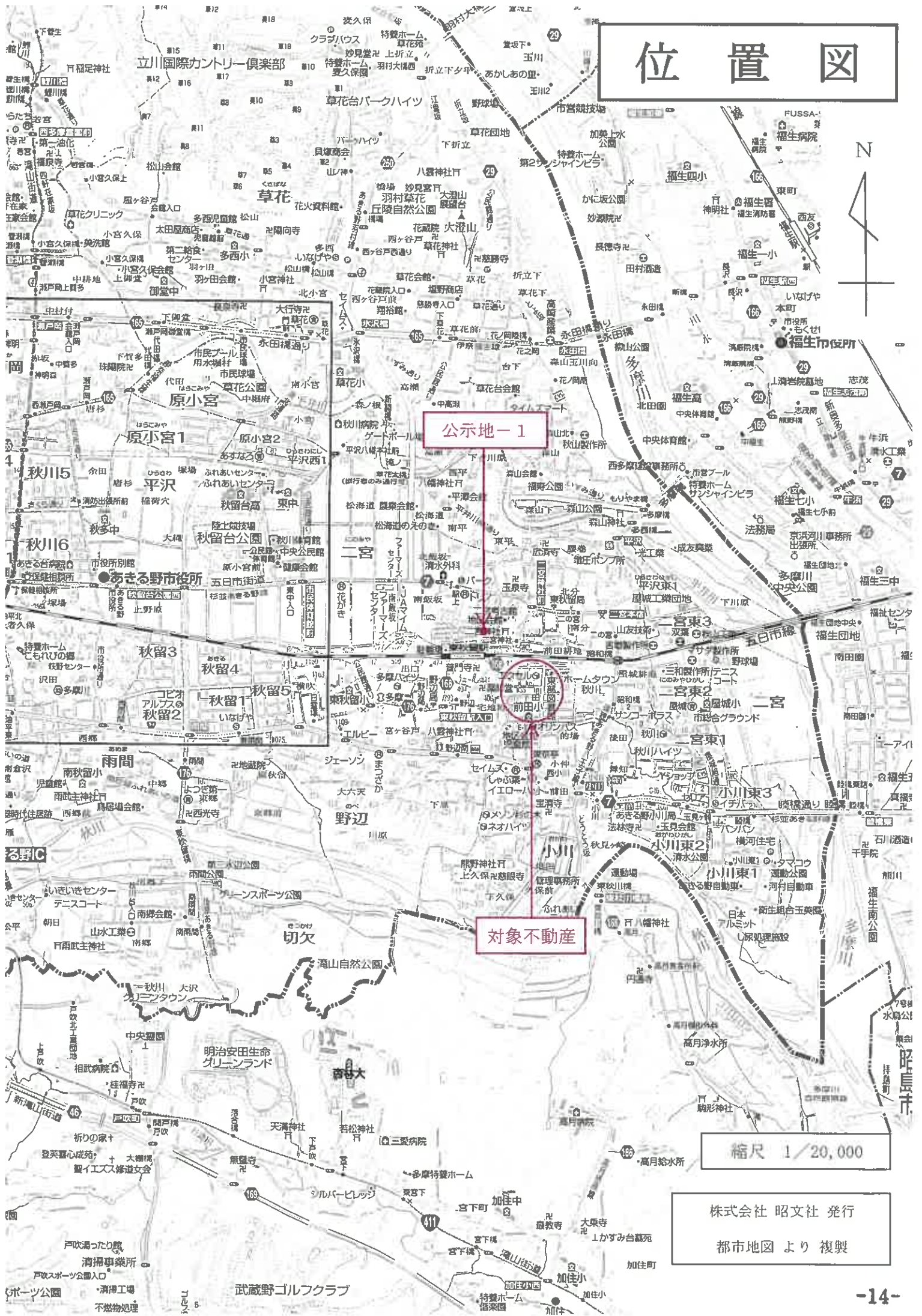
|               |                   |
|---------------|-------------------|
| 価 格 時 点       | 令和7年1月1日          |
| 所 在 ・ 地 番     | あきる野市二宮字森腰1133番40 |
| 1㎡当たりの価格      | 129,000円/㎡        |
| 地 積           | 134㎡              |
| 供 給 処 理 施 設   | 水道、下水             |
| 前 面 道 路 の 状 況 | 北西4m私道            |
| 交通施設との接近状況    | 「東秋留」駅 250m       |
| 法 令 上 の 制 限   | 1低専(50,80)、準防火地域  |
| 周辺土地の利用の現況    | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 |

## 第7 附属資料

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

以 上

# 位置図



公示地-1

対象不動産

縮尺 1/20,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地図より複製



登記年月日：平成19年6月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(東京法務局西多摩支局管轄)  
令和7年5月19日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：27-2

# 地積測量図

地番 87-9.-16.-17

土地の所在 あきる野市野辺字下田

物件3土地

三斜求積表

| 地番         | 底辺     | 高さ    | 倍面積        | 面積          | 地積                    |
|------------|--------|-------|------------|-------------|-----------------------|
| ④<br>87-9  | 9.622  | 0.451 | 4.339522   | 4.3491440   | 4.34 m <sup>2</sup>   |
|            | 9.622  | 0.453 | 4.350766   |             |                       |
|            | 2.047  | 0.407 | 1.044434   |             |                       |
| ⑤<br>87-16 | 2.062  | 0.767 | 1.581554   |             |                       |
|            | 10.718 | 0.453 | 4.855254   |             |                       |
|            | 10.718 | 0.492 | 5.273256   |             |                       |
|            |        |       | 12.755498  | 6.377490    | 6.37 m <sup>2</sup>   |
| ⑥<br>87-17 | 9.828  | 1.212 | 11.911536  |             |                       |
|            | 14.234 | 7.991 | 113.743894 |             |                       |
|            | 14.234 | 6.826 | 97.161284  |             |                       |
|            |        |       | 222.816714 | 111.4083570 | 111.40 m <sup>2</sup> |
| 総計         |        |       |            | 122.1352500 |                       |

座標一覧表

| 測点名 | X座標     | Y座標     |
|-----|---------|---------|
| M53 | 497.404 | 501.248 |
| SS2 | 496.989 | 500.837 |
| SS7 | 496.808 | 502.118 |
| SS1 | 495.643 | 510.360 |
| M25 | 496.093 | 510.417 |
| SS6 | 495.586 | 500.532 |
| SS3 | 485.582 | 499.352 |
| M23 | 484.060 | 508.885 |
| M52 | 496.272 | 500.127 |
| M16 | 485.660 | 498.864 |
| S1  | 489.619 | 495.777 |
| S2  | 496.155 | 496.570 |

|       |            |
|-------|------------|
| 測地系   | 任意座標系      |
| 測量年月日 | 平成19年6月21日 |

物件2土地

| 測量点 | 境界線の種類 |
|-----|--------|
| ④   | 石      |
| ⑤   | 金属プレート |
| ⑥   | コンクリート |
| ⑦   | 鉄      |
| ⑧   | プラスチック |
| ⑨   | 計算点    |

295061

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/100

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成19年6月28日登記

登記年月日：平成20年2月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年5月19日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：27-3

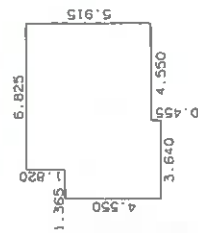
建物平面図

家屋番号  
87-17

建物の所在  
あきる野市野辺字下田87番地17

各階平面図

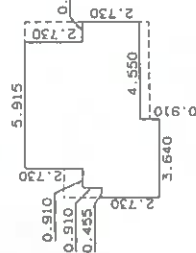
1階



求積表

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 0.455 X 3.640 | = | 1.656200             |
| 1.365 X 4.095 | = | 5.589675             |
| 6.825 X 5.915 | = | 40.369875            |
| 計             |   | 47.615750            |
| 床面積           |   | 47.61 m <sup>2</sup> |

2階



求積表

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 0.455 X 2.730 | = | 1.242150             |
| 0.910 X 2.730 | = | 2.484300             |
| 0.910 X 3.185 | = | 2.898350             |
| 5.915 X 5.460 | = | 32.295900            |
| 0.910 X 2.730 | = | 2.484300             |
| 計             |   | 41.405000            |
| 床面積           |   | 41.40 m <sup>2</sup> |



物件3土地



物件2土地

物件4建物

713461

作成者  
士地調査士  
家屋調査士

縮尺  
1/250

申請人

縮尺  
1/500

(東京土地家屋調査士会用品紙)

(平成20年2月18日作成)