

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 小 林 裕 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	22,550,000 18,040,000	一括	4,510,000	110,631	27,763
1	13,620,000				
2	8,930,000				



物 件 目 録

1 所 在 日野市万願寺二丁目
地 番 26番17
地 目 宅地
地 積 87.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 日野市万願寺二丁目26番地17
家屋 番号 26番17の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 47.20平方メートル
3階 35.40平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 加 藤 修

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 日野市万願寺二丁目
地 番 26番17
地 目 宅地
地 積 87.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 日野市万願寺二丁目26番地17
家屋 番号 26番17の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 47.20平方メートル
3階 35.40平方メートル

所有者 B

令和6年(ケ)第316号
令和7年1月9日受理
令和7年2月17日提出
(評価人 山崎俊治)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 塚田

正

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 日野市万願寺二丁目
地 番 26番17
地 目 宅地
地 積 87.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 日野市万願寺二丁目26番地17
家屋 番号 26番17の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 47.20平方メートル
3階 35.40平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都日野市万願寺二丁目26番地の17（住居表示未実施）	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件2	
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (建物所有者)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (土地所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 (黙示) ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (土地所有者)	1 Bは本件建物を私や家族と居宅として使用しています。私とBは親子の関係にあります。室内で猫2匹を飼育しています。 2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。本件建物はオール電化の二世帯住宅です。1階DKには小型の床下収納があります。屋根裏収納はありません。 3 本件土地建物を使用するに際し、Bとの間では何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 4 本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。カーポートにはBの自家用車があります。 5 本件土地の境界等につき近隣との間で争いはありません。 (令和7年1月17日面接聴取)

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け付近の表札には A 及び B の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、A が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

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1月9日 ： ー :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年1月10日 16:52-17:02	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和7年1月17日 8:50- 9:25	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、Aに面接聴取
令和 年 月 日 ： ー :		
令和 年 月 日 ： ー :		
令和 年 月 日 ： ー :		
令和 年 月 日 ： ー :		
令和 年 月 日 ： ー :		

(特記事項)

■ 令和7年1月17日

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

□ 令和 年 月 日

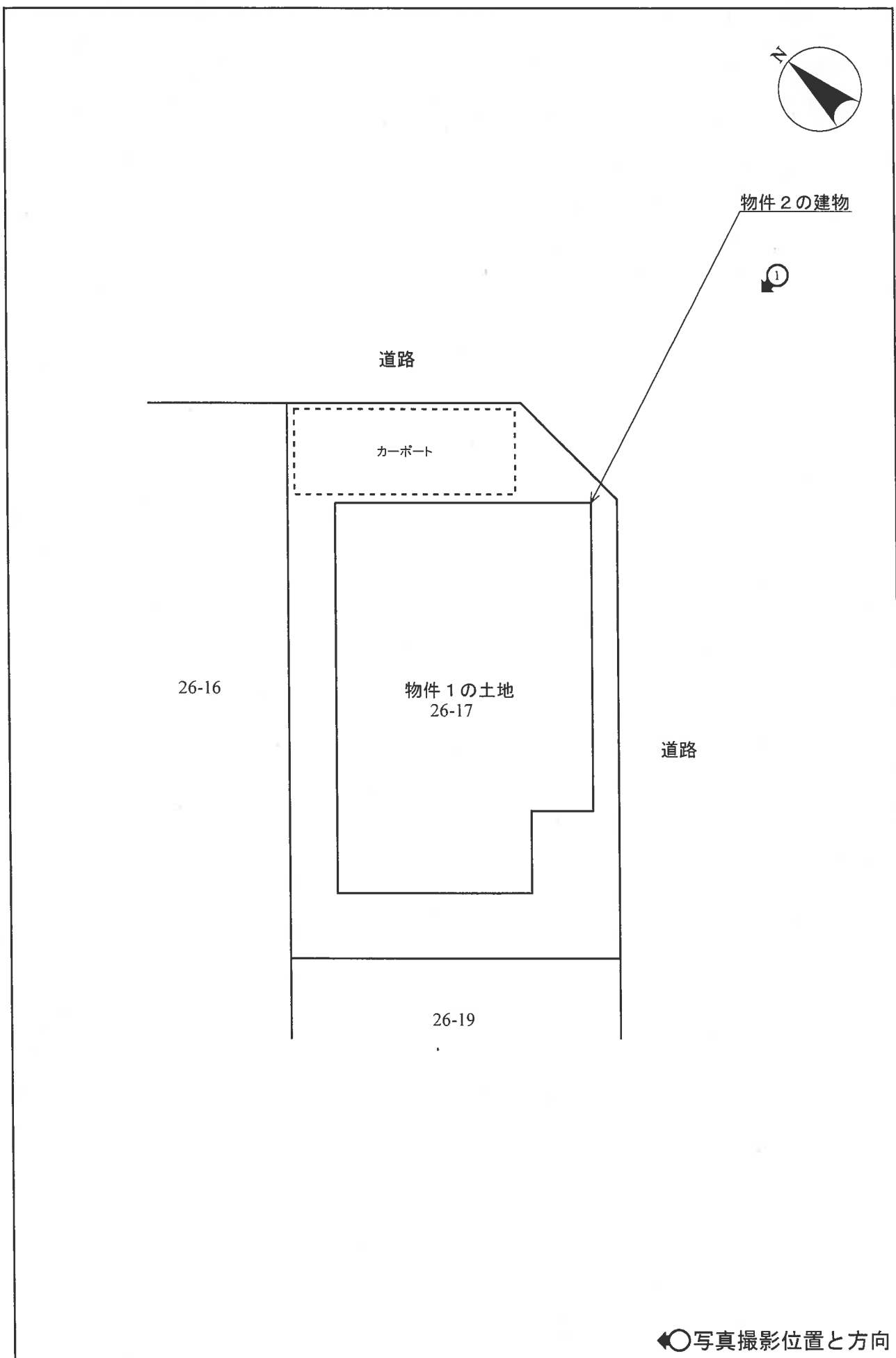
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

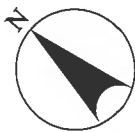
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

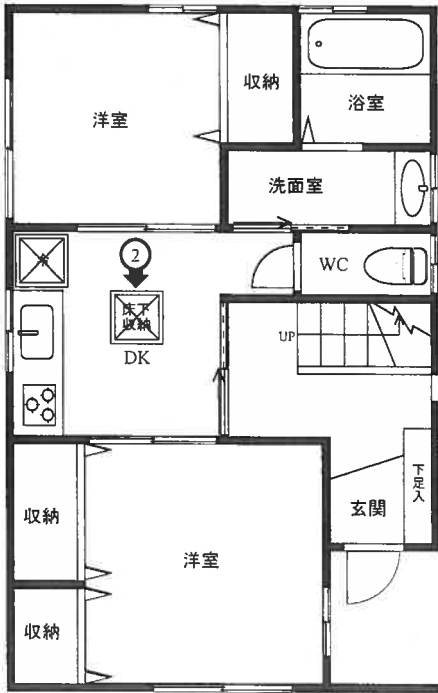
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

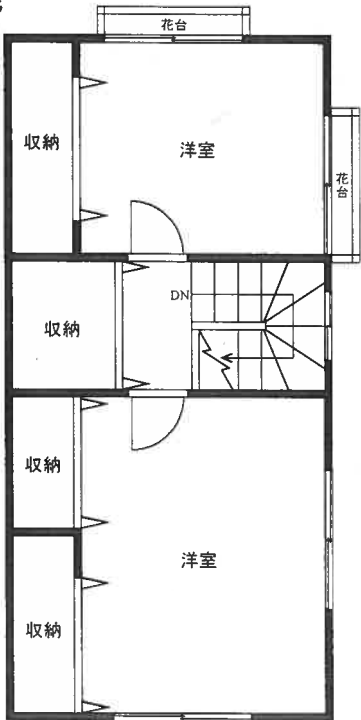




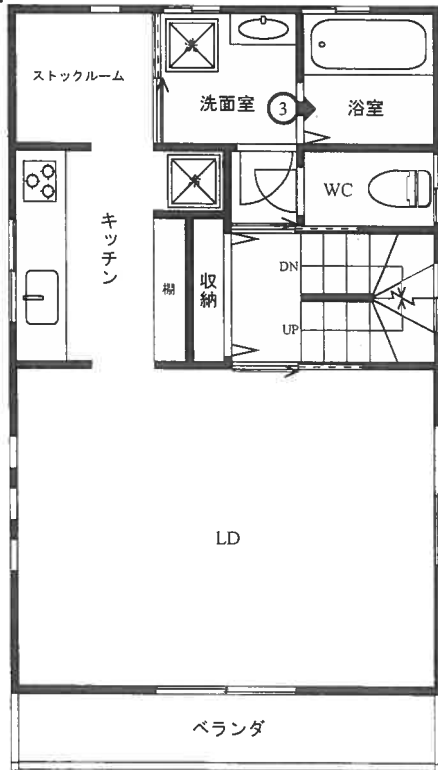
1階



3階



2階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 6 年 （ ケ ） 第 3 1 6 号
令和 7 年 1 月 1 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 2 3 日 評 価

東京地方裁判所立川支部
民事第 4 部不動産執行係 御 中

評 価 書

評 価 人 山 崎 俊 治

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 13,620,000 円
物件2（建物）	金 8,930,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		同 左
2	次頁物件目録記載のとおり		同 左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 日野市万願寺二丁目
地 番 26 番 17
地 目 宅地
地 積 87.98 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 日野市万願寺二丁目 26 番地 17
家屋 番号 26 番 17 の 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
床 面 積 1 階 44.71 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル
3 階 35.40 平方メートル

所有者 B

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）

位 置 ・ 交 通	多摩都市モノレール「万願寺」駅の北方、道路距離約130m（徒歩約2分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、日野市の北東部、国道20号の北方、多摩モノレール通りの北東側背後に位置する住宅地域である。多摩川右岸の平坦地において、戸建住宅が建ち並ぶ他、共同住宅等も見られる区画整理済みの住宅地域が形成されている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般的 な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	第2種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 第2種高度地区、日影規制（一）、 万願寺地区地区計画（住宅地区）（※）
（※）万願寺地区地区計画（住宅地区）の建築物等に関する事項の概要 1. 建築物の敷地面積の最低限度：120㎡ ◆ 本件土地の地積は上記の敷地面積の最低限度を下回ることから、日野市都市計画課で確認したところ、本件土地単独では「原則、再建築不可」との回答を得た土地であるため、留意が必要である。なお、詳細については特記事項欄（1）を参照。 2. 壁面位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。（例外あり） 3. かき若しくはさくの構造の制限 道路に面するかき若しくはさく（門柱を除く。）の構造は、生け垣又はフェンスとする。（例外あり）		
画 地 の 状 況	地 積	87.98㎡ ◆ 本件土地の地積が地区計画による建築物の敷地面積の最低限度を下回ることから、日野市都市計画課で確認したところ、本件土地単独では「原則、再建築不可」との回答を得た土地であるため、留意が必要である。なお、詳細については特記事項欄（1）を参照。
	形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	略長方形 南東側間口約12m、北東側間口約7m ほぼ平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていないが、土地区画整理事業（平成16年換地処分）により基盤整備された土地であり、換地明細図が日野市まちづくり部区画整理課に存する。

接面道路の状況等	南東側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、北東側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)にそれぞれほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。なお、土地の占有権原については使用借権(黙示)によるものと判断される。 (建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照。なお、「各階平面図」の3階部分の位置は実際とは異なる。)	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道	有り
	都市ガス	有り(東京ガス株式会社のガス本管埋設状況確認サービス提供の図面によると引込管が認められる。)
	下水道	有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について調査したところ、昭和56年・63年及び平成6年版の住宅地図では戸建住宅の敷地として利用されていた模様であったが、平成16年・20年版の住宅地図ではクリーニング店を営む店舗併用住宅の敷地として利用されていた模様であった。 ◆ クリーニング店等として利用されていた模様であったことから、日野市役所等にて記録を確認したところ、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当せず、また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出の記録も確認出来なかった。 なお、土壌汚染に関する調査は、評価人による限られた範囲の独自調査であり、土壌汚染が無いことを保証するものではない。厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要となる。	
特記事項	(1) 地積に関わる問題について ① 本件土地の地積が、地区計画による建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低敷地面積」という。)を下回ることから、日野市都市計画課で建物の再建築の可否について確認したところ、「本件土地は基準日(万願寺地区地区計画・住宅地区が定められた昭和61年12月2日)以後に2筆の土地が合筆されて、最低敷地面積を下回ることとなった土地(※)であるため、日野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(以下「条例」という。)第4条第2項による救済措置を受けることが出来ず、原則、再建築不可となる土地である。」との回答を得た。 (※) 基準日以前より最低敷地面積を下回る1筆1筆の土地については、条例第4条第2項による救済措置を受けられるが、基準日以後に合筆されて、最低敷地面積を下回ることとなった土地については、原則、救済措置を受けることが出来ないとのこと。本件土地について言えば、合筆する前の2筆の状態のままであれば、救済措置を受けられるとのこと。	

特 記 事 項	② なお、日野市都市計画課によると「日野市都市計画課への相談の上、本件土地のこれまでの経緯や本件建物の建築が認められた経緯、その他の事情等を総合的に検討した結果、条例第9条による特例により、建物の建築が許可される場合もあるが、現時点で当該特例による許可を受けられるか否かについては明確な回答はできない。」とのこと。詳細については日野市都市計画課への確認・相談を要する。 (2) 本件土地の北東側にカーポートあり。 (3) 日野市ハザードマップ(令和5年3月)によると、本件土地は、多摩川・浅川浸水想定区域(ランク区分)において、3.0m以上～5.0m未満の区域に該当する他、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)に該当する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成20年6月4日新築 約17年 約8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造3階建 合金メッキ鋼板ぶき サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等 台所は1階、2階共にIHクッキングヒーター。2階南西側にベランダあり。屋根に太陽光パネルあり(所有者は不明)。
現 況 床 面 積	1階：44.71 m ² 2階：47.20 m ² 3階：35.40 m ² 延 127.31 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(2DK及び2LDK+S) 1階：DK、洋室2、洗面室、浴室、トイレ等 2階：LDK、ストックルーム、洗面室、浴室、トイレ等 3階：洋室2等
品 等	中 位	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり、建物所有者が居宅として使用し、占有しており、占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(平成20年7月2日)がある。 ② 玄関等を共有する部分共有型の2世帯住宅(台所・浴室・洗面室が2箇所)であり、一般的な戸建住宅の需要の中心からは外れる仕様・間取の建物である。なお、土地所有者によるとオール電化住宅とのこと。 ③ 1階、2階共に浴室のドアに不具合があり、取り外されていた。2階浴室入り口付近の床には汚れ、傷みが認められた。2階トイレの入り口ドアには穴が空いており、3階北東側洋室の入り口ドアには拳大の凹みが認められた。2階LD及び3階洋室等のフローリング表面にはキズ、汚れが認められた他、建具にもキズ、傷みが散見された。 ④ 室内で猫が2匹飼われている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	266,000	× 1.07	× 87.98	× 1.00	= 25,040,000

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。

なお、標準画地は、近隣において土地の概況(間口、奥行、規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【基準地 日野ー9】

(基準地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規 準 価 格)

$$240,000\text{円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{93} = 266,000\text{円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：令和6年7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(北西)を考慮。

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

イ 個 別 格 差：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を以下のとおり査定した。
※ ここでは土地の特記事項欄(1)記載の地積に関わる問題については考慮せず、後段の評価額の判定における市場性修正において考慮した。

- ・方位(南東) ----- + 4 %
- ・角地----- + 3 %

相乗積：1.04 × 1.03 = 1.07 (小数第3位を四捨五入)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
2	220,000	× 127.31	× 0.29	= 8,120,000

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

イ 現況延床面積 ： 登記数量による。

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

- ・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数と一致するものではない。

観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

残価率	5%
経過年数	約17年
経済的残存耐用年数	約8年
観察減価率	20%

$$\begin{aligned}
 & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率：} & 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{\text{約8年}}{(\text{約17年} + \text{約8年})} \times (1-0.20) = 0.29 \\
 & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ＝ア×イ
1	25,040,000	× 0.20	場所的利益	＝ 5,010,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないため、場所的利益を考慮する。場所的利益は、建物の構造、規模などのほか、場所的利益としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) カ＝ (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	25,040,000	－ 5,010,000		×0.85	× 0.8	＝ 13,620,000
2	8,120,000	＋ 5,010,000	× 1.0	×0.85	× 0.8	＝ 8,930,000
一括価格(合計)						22,550,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：上記2 ① ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地の特記事項欄(1)記載の通り「地積に関わる問題」が存すること、需要者が限定される部分共有型の2世帯住宅であること等の要因により、市場性の減退が生じると判断されるため、物件1及び2について▲15%の市場性修正を要すると判定した。

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

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

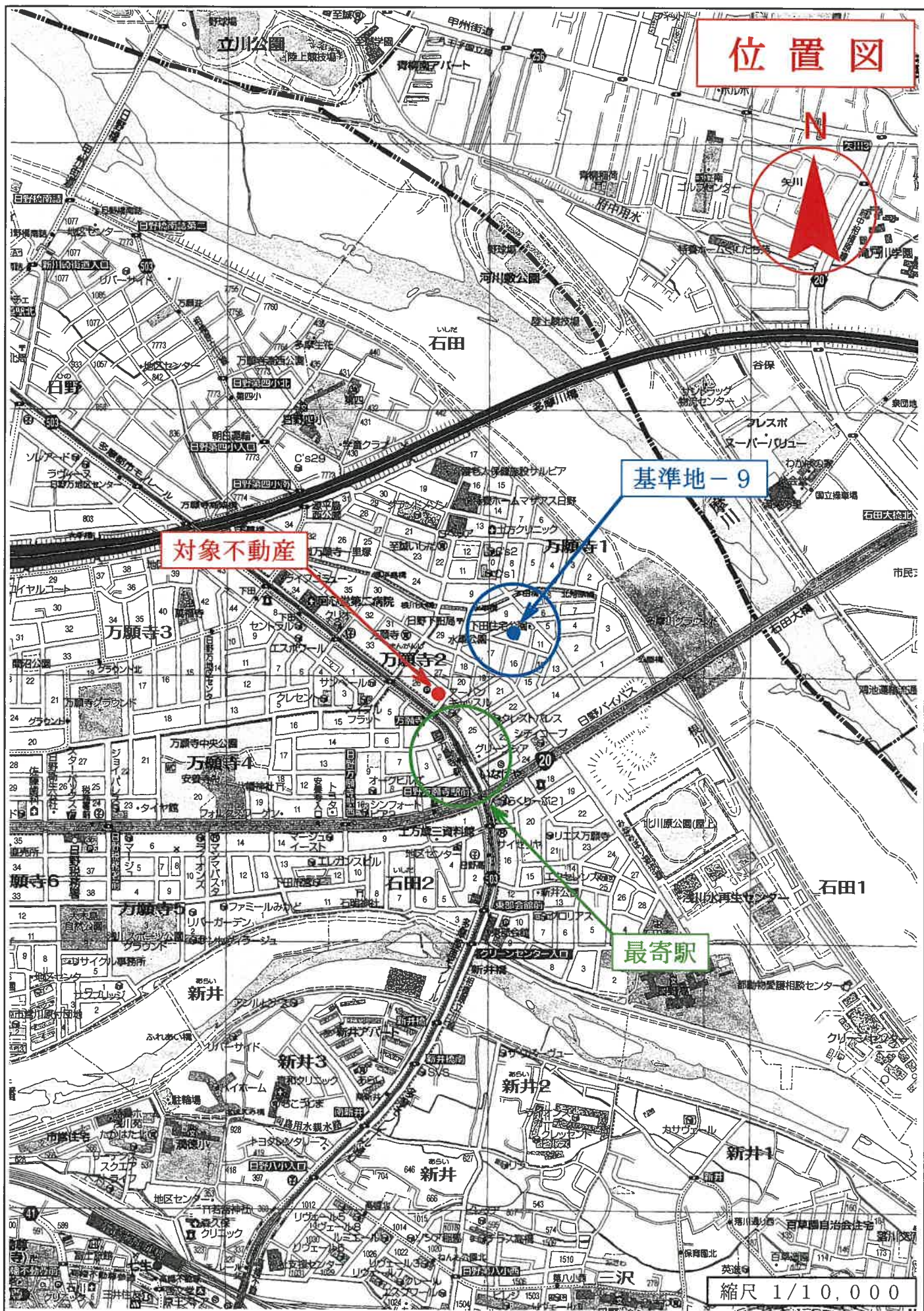
基準地「日野－9」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	日野市万願寺二丁目10番8
1㎡当たりの価格	240,000円/㎡
地 積	162㎡
前 面 道 路 の 状 況	北西6m市道
供給処理施設の状況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「万願寺」駅 400m
法 令 上 の 制 限	1低専(50,100)、高度
周辺の土地の利用状況	中規模の一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

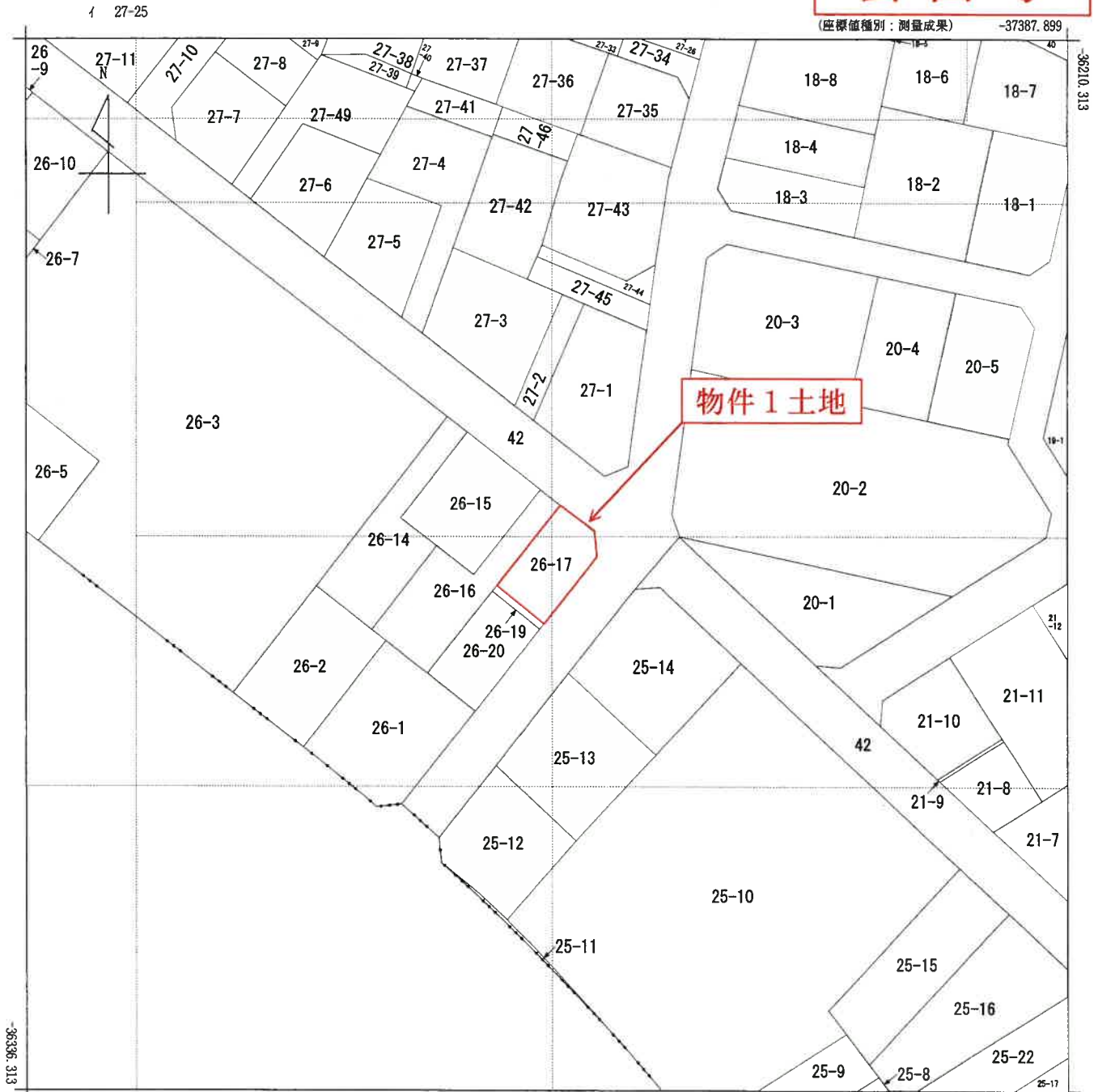
以 上



株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

(座標値種別：測量成果) -37387.899



-37512.899 (座標値種別：測量成果)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
万願寺2丁目

請求部	所在	日野市万願寺二丁目				地番	26番17			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年8月7日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年1月14日
東京法務局八王子支局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

建物図面・各階平面図写

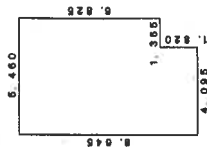
平成20年6月9日撮影

各階平面図 建物図面

家屋番号 26番17の2

建物の所在 日野市万願寺二丁目26番地17

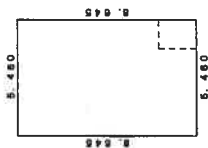
1階



求積表

$5.460 \times 6.825 = 37.264500$
 $4.095 \times 1.820 = 7.452900$
 合計 44.717400
 床面積 44.71 m²

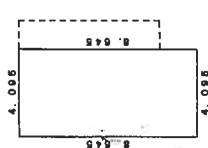
2階



求積表

$5.460 \times 8.645 = 47.201700$
 合計 47.201700
 床面積 47.20 m²

3階



求積表

$4.095 \times 8.645 = 35.401275$
 合計 35.401275
 床面積 35.40 m²

物件1土地

物件2建物

363031

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(平成20年6月9日作成)

登記年月日：平成20年6月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年1月14日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：7-2

A3をA4に縮小