

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合 田 みちる

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1830番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 66.11平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1831番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 160.09平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1831番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 101.30平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 八王子市下恩方町1830番地12、1831番地2          |
|   | 家屋 番号 | 1830番12                           |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                             |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 149.26平方メートル<br>2階 30.90平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 2月 8日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高久 洋輔

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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、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」にも掲載されています。

物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1830番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 66.11平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1831番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 160.09平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1831番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 101.30平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 八王子市下恩方町1830番地12、1831番地2          |
|   | 家屋 番号 | 1830番12                           |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                             |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 149.26平方メートル<br>2階 30.90平方メートル |



令和 5年(ケ)第 214号  
令和 5年12月 6日受理  
令和 6年 1月17日提出  
(評価人 猿橋正和)

## 現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 中 田 健 一

(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   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1830番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 66.11平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1831番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 160.09平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1831番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 101.30平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 八王子市下恩方町1830番地12、1831番地2          |
|   | 家屋 番号 | 1830番12                           |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                             |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 149.26平方メートル<br>2階 30.90平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都八王子市下恩方町1830番地12 (住居表示未実施)														
土地	物件1・2・3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2・3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を居宅・店舗(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
西隣店舗店主	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は西隣店舗の賃借人なので本件各土地との境界や、本件建物と西隣店舗の外壁の一部や屋根がつながっている理由は分かりません。</li><li>2 本件建物は、私が知る限りでも長期間空き家だと思います。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

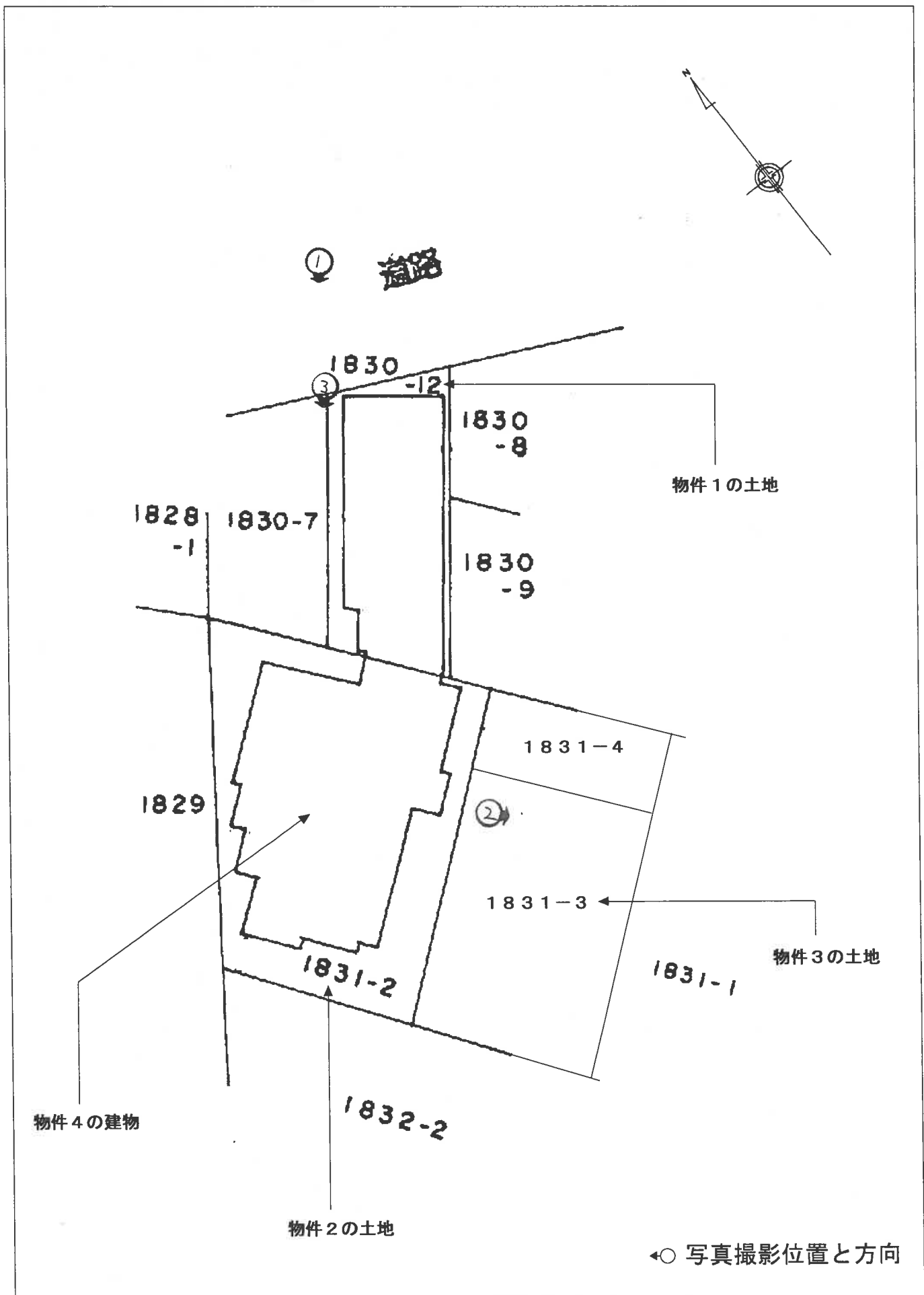
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 玄関から庭(物件3の土地)に出ることはできるが、物件3の土地は四方とも隣地に囲まれており、この土地から公道に出ることはできない。公道に出るには、店舗部分のシャッター等から出入りすることを要する。
- 3 表札の表示はない。
- 4 ライフライン調査の結果、水道は平成20年4月7日から供給が停止している。
- 5 関係人の陳述は前記のとおりである。
- 6 建物内は家財などが残っているが、現場の状況からは、誰も生活していないものと思われる。
- 7 所有者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 8 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

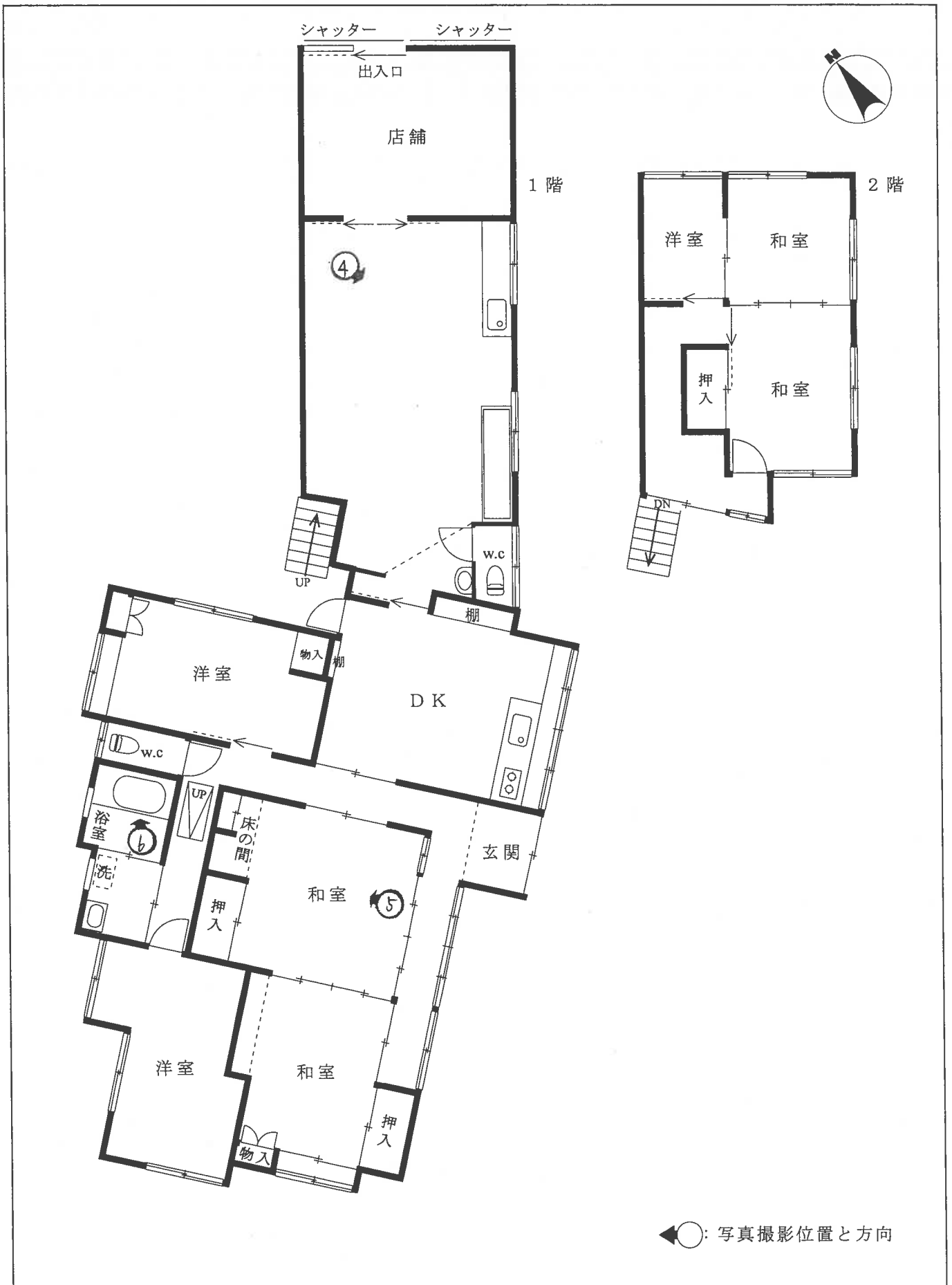
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月13日 9:55-10:20	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 関係人に面接聴取
5年12月15日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送 照会書送付(所有者)
5年12月20日 13:20-14:00	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月20日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)









令和5年(ケ)第214号  
令和5年12月20日 現地調査  
令和6年1月19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 猿橋 正和



## 第1 評価額

一括価格	
金 9,780,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 730,000 円
物件2 (土地)	金 1,790,000 円
物件3 (土地)	金 1,130,000 円
物件4 (建物)	金 6,130,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件4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価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1乃至物件3の内訳価格は、物件4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。

## 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
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   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1830番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 66.11平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1831番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 160.09平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 八王子市下恩方町                          |
|   | 地 番   | 1831番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 101.30平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 八王子市下恩方町1830番地12、1831番地2          |
|   | 家屋 番号 | 1830番12                           |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                             |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 149.26平方メートル<br>2階 30.90平方メートル |



## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至物件3）

位置・交通	JR中央線及び京王高尾線「高尾」駅の北西方道路距離約4.4km、最寄りバス停留所の約250m（徒歩約3分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、圏央道及び「美山通り」、北浅川の東方に位置し、戸建住宅、低層店舗、駐車場等が混在する川原宿橋に近接する「陣馬街道」沿いの地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別な規制を考慮しない一般的な規制)	「陣馬街道」から20mまでの部分	
	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第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） 八王子市景観計画区域
	「陣馬街道」から20mを越える部分	
	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区 日影規制（一） 建築物の高さの最高限度10m 八王子市景観計画区域 西寺方地区地区計画（住宅地区） <sup>(※1)</sup>  <sup>(※1)</sup> 西寺方地区地区計画（住宅地区）の概要  ○建築物の容積率の最高限度 建築基準法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の6とする。

		<p>○建築物の建蔽率の最高限度 建築基準法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地における建築物の建蔽率の最高限度は、10分の3とする。</p> <p>○建築物の敷地面積の最低限度 120㎡</p> <p>○壁面の位置の制限（原則） 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、幅員4.5m未満の道路の境界線までの距離は0.75m以上とし、幅員4.5m以上の道路の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は0.5m以上としなければならない。</p> <p style="text-align: right;">等</p>
画地の状況	<p>地積</p> <p>形状 間口・奥行 地勢</p> <p>その他</p>	<p>327.50㎡</p> <p>〔物件1：66.11㎡、物件2：160.09㎡〕 〔物件3：101.30㎡〕</p> <p>不整形 間口約5.5m・奥行約29m 「陣馬街道」は東方へ緩傾斜しているが、物件1乃至物件3の土地は概ね平坦。 物件1乃至物件3の土地は、法務局備付の地積測量図がそれぞれ存するが、物件3土地は残地計算によるものである。</p>
接面道路の状況等	北側が幅員約9～10mの舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1乃至物件3の土地は一体として物件4建物の敷地として利用されている。 （建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供給処理施設 （基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	<p>上水道</p> <p>都市ガス</p> <p>下水道</p>	<p>有り（後記「特記事項」参照）</p> <p>無し</p> <p>有り</p>

土地の履歴等	<p>過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和54年の住宅地図では戸建住宅が、同62年の住宅地図では物件4建物と思われる戸建住宅とベーカーリーが確認された。</p> <p>八王子市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく措置区域等には該当しない。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はいずれもなされていない。</p> <p>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である。</p>
特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 上水道については、東方に存する市道から私設管を延長して引き込んでいる。私設管であるため、今後利用にあたって容量等が制約される可能性がある。</li> <li>○ 物件1乃至物件3の土地は、法務局備付の地積測量図がそれぞれ存するが、昭和53年作製のものもあり、境界について現地で確認することができなかった。西側隣接地（1830番7）との境界付近には下水柵があり、西側隣接地のものである可能性も否定できないため、下水道についても越境等している可能性がある。また、西側隣接地の建物は、現況の配置等から、物件1及び物件2の土地の一部を使用している可能性が高い。</li> <li>○ 八王子市洪水ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は1～3mの区域に該当する。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）  経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年 3月10日新築 昭和55年12月20日増築 昭和58年 4月16日構造変更、増築 約45年（新築時から） 建物の状況等を勘案した結果、残価率相当分の建物と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦、亜鉛メッキ鋼板等 吹付等 クロス貼、塗壁、化粧合板等 クロス貼、ボード等 コンクリート打放し、畳、クッションフロア等 水廻り等 2階へは外階段を利用
現況床面積	1階： 149.26㎡ 2階： 30.90㎡ 延 180.16㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・店舗 1階：店舗、トイレ DK、和室(2)、洋室(2)、浴室、洗面所、 トイレ等 2階：和室(2)、洋室等
品 等	中 位	
保守管理の状況	かなり劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	



<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○増築時の建築確認（昭和57年9月14日）はされているが、検査済証は交付されていない模様。不交付の理由は不明。建築基準法に適合していない可能性がある。</li> <li>○建築時期を考慮すると、建物にアスベストを含有する建築資材等を使用している可能性が否定できない。アスベスト等の使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。</li> <li>○物件4建物と隣接する西側建物（家屋番号：1830番7）の屋根は、構造上一体となっている。また、東側隣接地（1830番8等）に物件4建物の換気扇の屋外カバー等が越境している可能性がある。</li> <li>○暫く使用されていない様子で、室内はかなり埃が溜まっていた。また、電気が点かない状況であったが、クロスの破れ・亀裂、老朽化に伴う汚れ等のほか、塗壁が欠落している部分や、天井には雨漏り跡のようなシミも確認された。</li> <li>○現状居宅の玄関は、道路（「陣馬街道」）から直接出入りすることのできない位置にある。</li> <li>○1階浴室横の廊下には屋根裏への収納はしごが設置されていたが、屋根裏は屋根裏収納の構造とはなっていなかった。</li> <li>○2階廊下の床は傾いているように感じられた。建物はかなり老朽化しているほか、機能的陳腐化が認められる。</li> </ul>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1乃至物件3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	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	69,500	× 0.62	× 66.11	× 0.90	= 2,560,000
2		× 0.62	× 160.09	× 0.90	= 6,210,000
3		× 0.62	× 101.30	× 0.90	= 3,930,000

※総額（円）については、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 八王子-31】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 69,500 \text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 69,500 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和5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：基準地の個別的要因はない。

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。

- ・規模が大きい -15% (0.85)
- ・形状等（接道長さ、背後地を含む） -25% (0.75)
- ・基準容積率 -2% (0.98)

$$\text{相乗積： } 0.85 \times 0.75 \times 0.98 = 0.62 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

- ウ 地 積：登記数量による。

- エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、-10%と査定した。(0.90)

## 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、これに残価率を乗じて、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
4	165,000	× 180.16	× 0.03	= 890,000

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 : 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 : 前記のとおり残価率相当分と判断した。

## 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	2,560,000	× 0.60	法定地上権	= 1,540,000
2	6,210,000	× 0.60	法定地上権	= 3,730,000
3	3,930,000	× 0.60	法定地上権	= 2,360,000

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が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 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	2,560,000	- 1,540,000		× 0.9	× 0.8	= 730,000
2	6,210,000	- 3,730,000		× 0.9	× 0.8	= 1,790,000
3	3,930,000	- 2,360,000		× 0.9	× 0.8	= 1,130,000
4	890,000 + (1,540,000 + 3,730,000 + 2,360,000)		× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 6,130,000
一括価格 (合計)						9,780,000

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：物件4建物は、隣接する西側建物と屋根が構造上一体となっていること、建替等において制約が伴うこと、建物の状況のほか、その他の不明事項についてのリスク要因等を総合的に勘案して、市場性の減価を-10%と判定した。(0.9)

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。(0.8)

## 第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

基準地「八王子-31」

価 格 時 点	令和5年7月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市西寺方町26番8
1 m <sup>2</sup> 当 た り の 価 格	69,500円/m <sup>2</sup>
地 積	237m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	北9m都道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	「高尾」駅 4.5 km
法 令 上 の 制 限	2中専(60、200)、準防火、高度
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

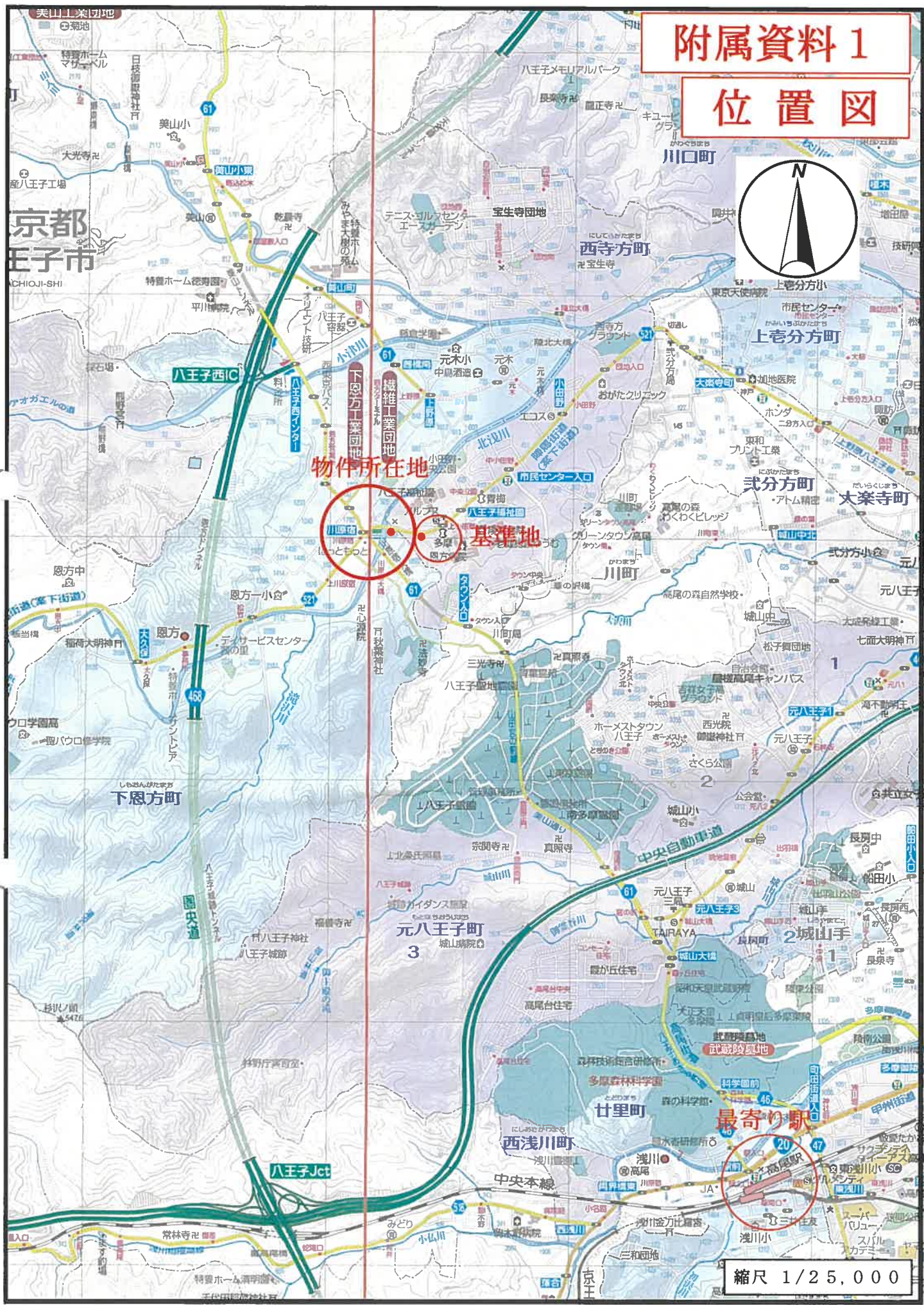
## 第7 附属資料

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

以 上

# 附属資料 1

## 位置図



縮尺 1/25,000

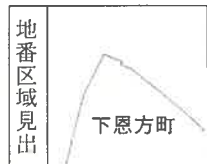
# 附属資料 2

# 公図写

イ 1828-10    西 1830-13    ホ 1830-18    ト 1830-6    リ 1854-6    Ⅱ 1834-2  
 1828-8    1830-15    1830-16    1854-5    1864-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	八王子市下恩方町			地番	1830番12		
出尺縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和5年12月8日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

A3をA4に縮小



登記年月日：昭和53年11月24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。  
(東京法務局八王子支局管轄)

令和5年12月8日 東京法務局町田出張所

登記官

地積測量図

地番 1830-7-12

土地の所在 東京都八王子市下恩方町

地積計算表

A 1830-7

$11.292 \times (5.210 + 4.069) = 104.7784$

地積 52.3892 M<sup>2</sup>

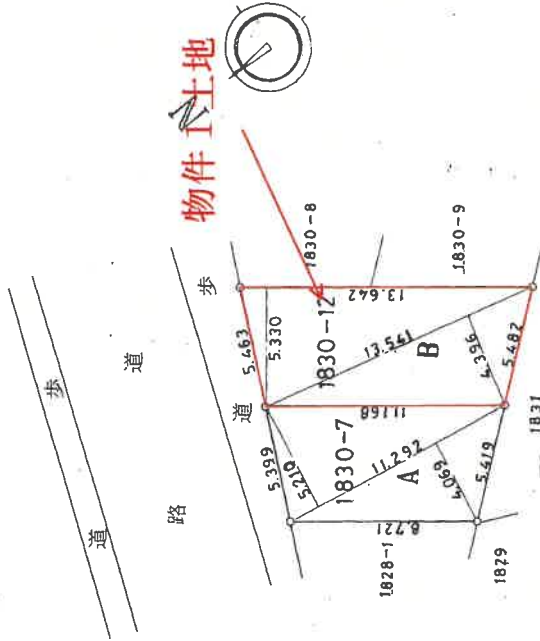
B 1830-12

$13.541 \times 4.396 = 59.5262$

$13.642 \times 5.330 = 72.7118$

計 132.2380

地積 66.1190 M<sup>2</sup>



物件土地

附属資料 3  
地積測量図写

557245  
縮尺 1/250

申請人

(昭和53年11月22日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

(日調連号)

A3をA4に縮小

図号番号：10-2

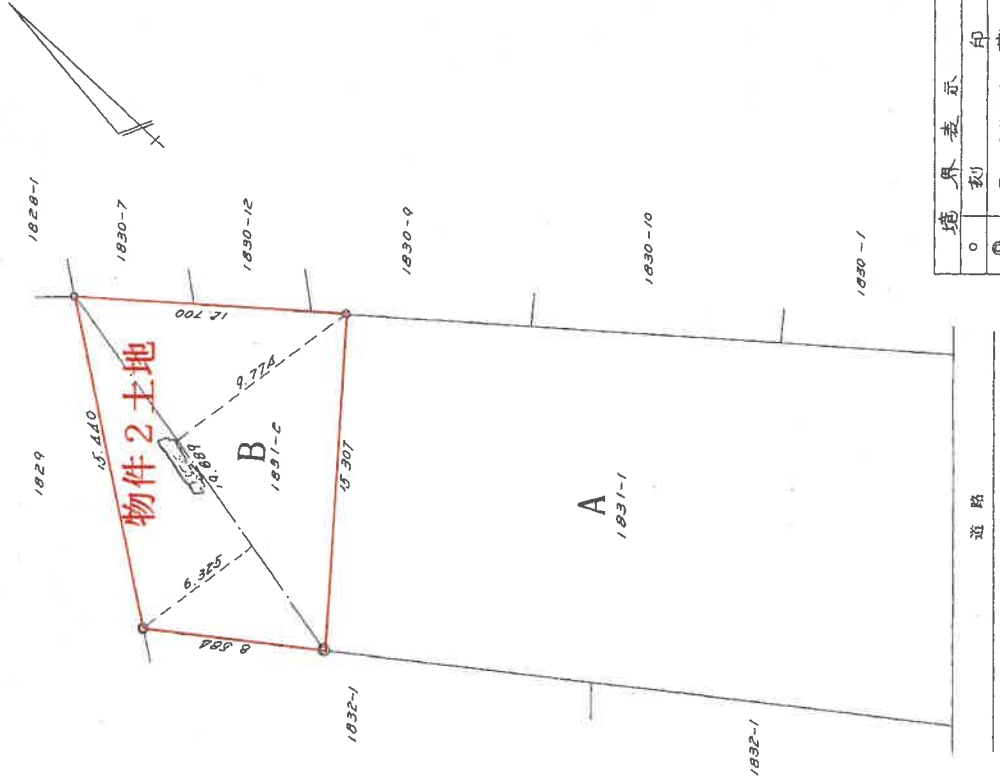
登記年月日：昭和57年8月18日

昭和五十七年八月十八日

地積測量図

前 (1831)

地番	1831-1 1831番2
土地の所在	17王子市下恩方町



(B) 1831-2  
 $(6.325 + 9.774) \times 19.889 = 320.193011$   
 $1/2 = 160.096505$   
 合計 160 m<sup>2</sup>

(A)  $624.79 - (B) = 664.693495$

境界表示	印
○	印
◎	コンクリート杭

557250

申請者	縮尺	1/250
-----	----	-------

作製者

昭和57年8月14日作製

(東京土地家屋調査士会 用紙)

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。  
 (東京法務局八王子支局管轄)

令和5年12月8日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

頭部番号：10-4

登記年月日：平成5年1月11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。  
 (東京法務局八王子支局管轄)  
 令和5年12月8日 東京法務局町田出張所

登記官

地積測量図

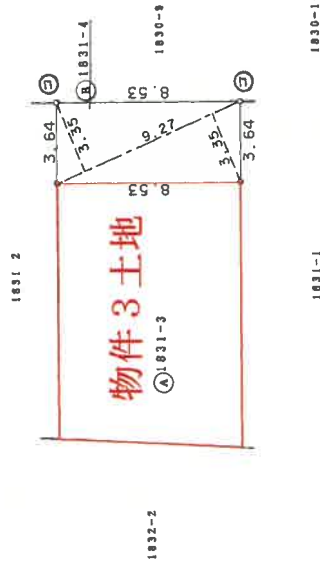
前 1831-3  
 1831-4  
 八王子市下恩方町

三斜求積表

地番	①	②	高さ	③	積
NQ.	9.27	9.27	3.35	31.0545	
	9.27	9.27	3.35	31.0545	
			積	62.1090	
			面積	31.05450	
			坪数	31.05 m <sup>2</sup>	
			坪数	9.39	

地番	④	⑤	⑥	⑦	積
公簿	132.3636				31.05450
					101.50910
					101.30 m <sup>2</sup>



平成五年正月廿五日

H 5 . 1 . 11

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	測

557252

縮尺 1/250

申請人

作製者

平成 5 年 1 月 8 日 (作製)

(東京土地家屋調査士会用品)

請求番号：10-5

※物件3土地は残地計算によるものである。

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和61年7月4日

各階平面図

1 階

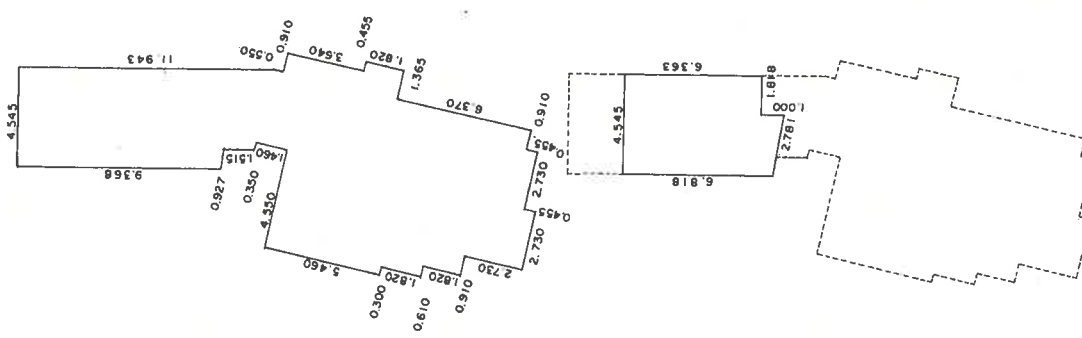
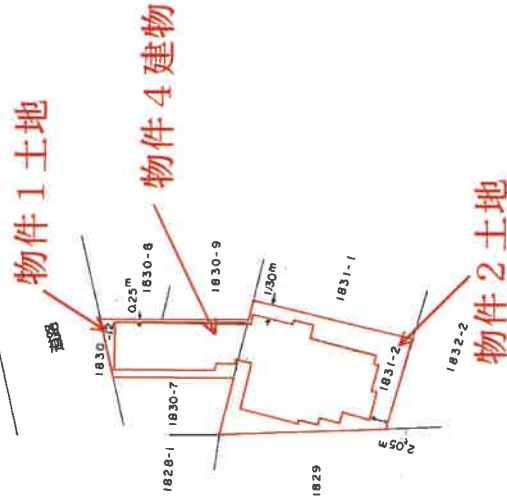
求積	9.550 x 4.545 =	43.404750
	(1515+2.393)x3.636x1/2 =	7.104744
	3.640 x 0.550 =	2.002000
	4.550 x 0.910 =	4.140500
	9.100 x 2.730 =	24.843000
	9.555 x 1.820 =	17.390100
	8.190 x 0.910 =	7.452900
	7.890 x 1.820 =	14.359800
	7.280 x 1.820 =	13.249600
	6.370 x 1.820 =	11.593400
	5.460 x 0.455 =	2.484300
	2.730 x 0.455 =	1.242150
	TOTAL	149.267244
床面積	149.26㎡	

2 階

求積	(6.818+7.363)x2.727x1/2 =	19.3357935
	6.363 x 1.818 =	11.567934
	TOTAL	30.9037275
床面積	30.90㎡	

単位：メートル

家屋番号 1830 番 12  
 建物の所在 八王子市下恩方町1830番地12.1831番地2



昭和六十年七月四日 登記

134132

縮尺 1/400

申請人

1/250

製作者

昭和61年7月2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。  
 (東京法務局八王子支局管轄)

令和5年12月8日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小