

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 八王子市中野上町一丁目758番地1

家屋 番号 758番1の38

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 40.57平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建



物件明細書

令和 6年 3月 6日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 佐藤 秀美

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

・本件建物のために、その敷地（地番758番1、地積6902.47平方メートルの一部、約99.17平方メートル、所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・地代代払の許可あり。

《 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 八王子市中野上町一丁目758番地1

家屋 番号 758番1の38

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 40.57平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建



令和 5年(ケ)第 188号
令和 5年10月24日受理
令和 5年 12月20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 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 八王子市中野上町一丁目758番地1
- 家屋 番号 758番1の38
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 40.57平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都八王子市中野上町1丁目21番9号 ハーモニーテラス八王子
建物	物件1
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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレート葺2階建 <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 [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共同住宅(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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	借地面積が不明確である(「執行官の意見」のとおり)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
剪取地(目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	八王子市中野上町1丁目
地番	758番1
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	6902.47平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約99.17平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
その他の事項	
■関係人(■A(建物所有者))の陳述/■提示文書(Bの回答書, 契約書写し)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成31年 4月 1日
最初の契約日	令和 元年11月18日
契約等期間	平成31年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和21年 3月31日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年金132,000円 (毎年12月31日限り翌年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和5年12月3日現在 金660,000円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、現在は誰も使用していません。2 借地関係については、書面で回答します。なお、執行官から郵送された回答用紙をなくしてしまったので、再度の郵送を希望します。3 執行官の手元に、申立債権者から提出された土地賃貸借契約書の写しがあるとのことですので、内容はそのとおりだと思います。支払期日は毎年12月31日限り今年分払いです。4 現在、弁護士に依頼して破産手続きの申立てを予定しています。本年度の地代は支払わない予定です。

(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

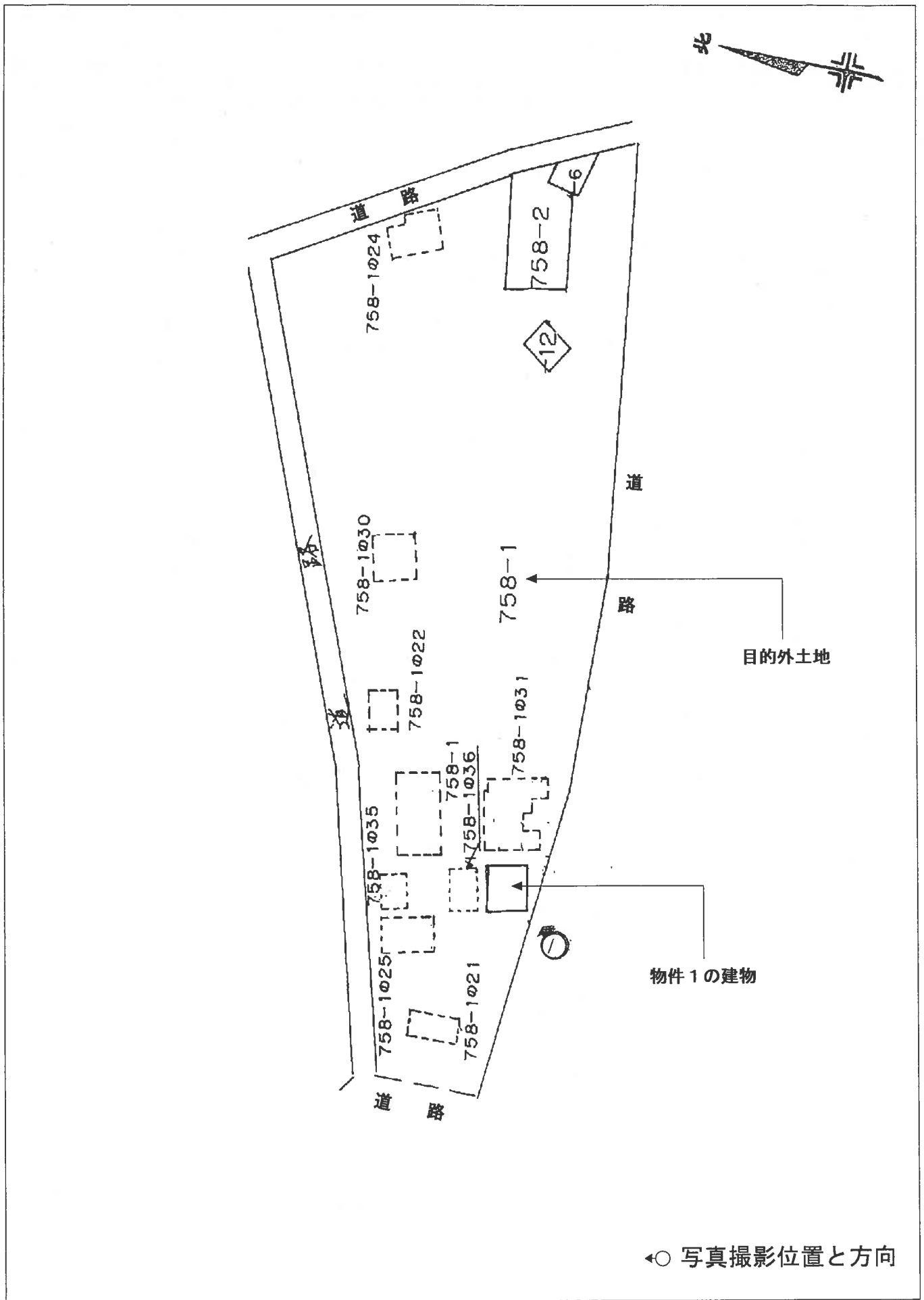
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 借地の範囲(面積)が不明確である。土地所有者の回答では借地面積が99.17㎡であるが、評価人が取得した建築台帳記載事項証明書では敷地面積が89.67㎡であり、現場での概測結果もほぼこれに符合する。
- 3 関係人の陳述は前記のとおりである。
- 4 建物所有者に照会書・回答書を送付したが、回答を得られなかった。支払期日などに建物所有者の陳述と土地所有者の回答で齟齬があるが、本報告書に記載した借地契約の内容は、土地所有者の回答に基づいている。
- 5 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

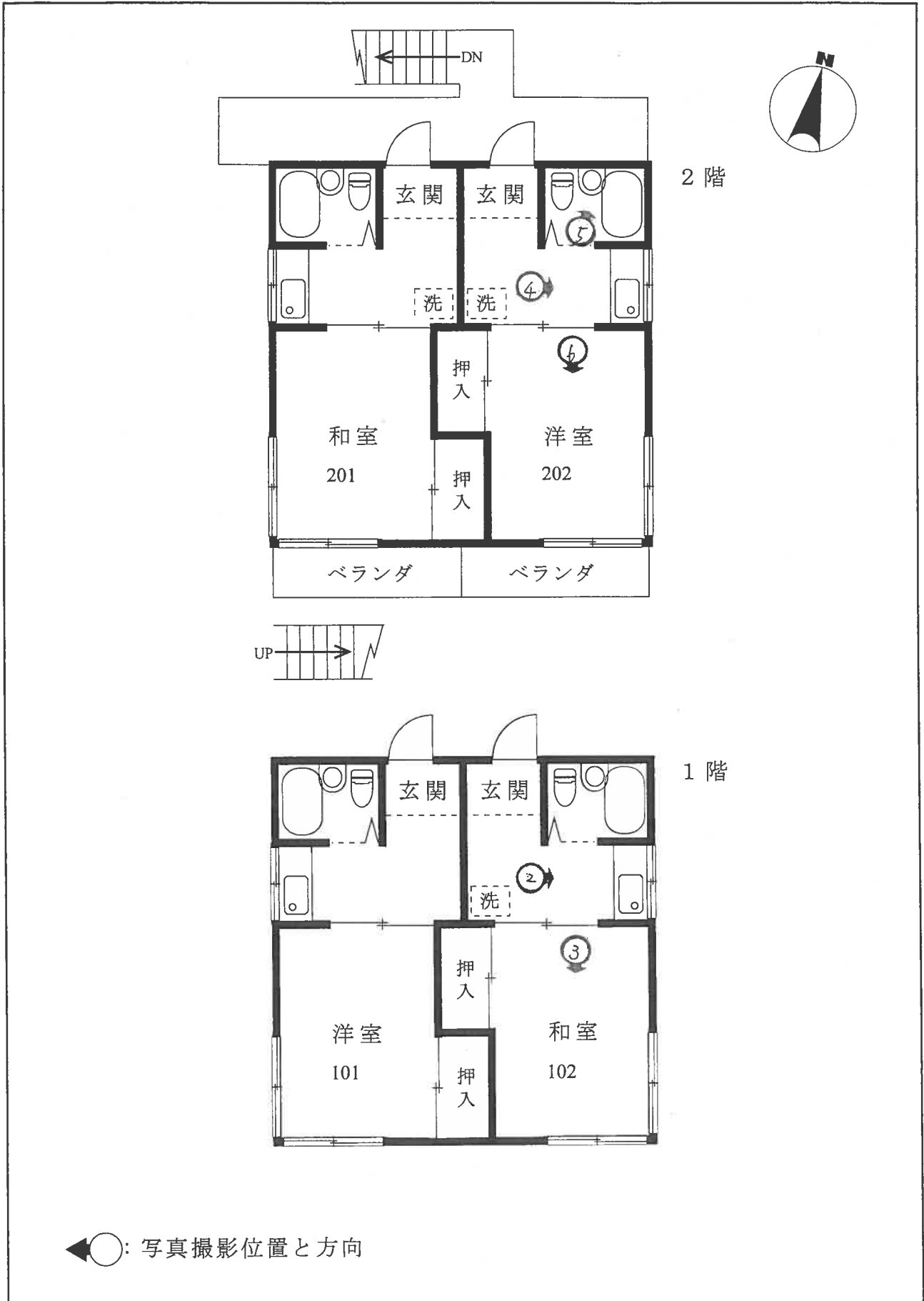
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月13日 11:20-11:40	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
5年11月14日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送 照会書送付(建物所有者A)
5年11月20日 : - :	当 庁	照会書送付(敷地所有者B)
5年11月22日 14:30-15:12	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
5年11月29日 : - :	当 庁	Aから電話聴取 回答書送付(A)
5年12月11日 : - :	当 庁	回答書提出(B)
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11月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、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188号
令和5年11月22日現地調査
令和6年1月31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

物件番号	評価額
物件1	金 3,300,000円

物件1は、土地利用権等付建物（借地権付建物）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		構造 : 木造スレート葺2階建
番号	特記事項		
1	物件1建物が存する土地の借地面積は、現況調査報告書のとおり不明確である。したがって、現況地積は専門家により測量を実施しなければ正確なことは分からない。		

物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市中野上町一丁目758番地1
- 家屋 番号 758番1の38
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 40.57平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1建物の敷地（目的外土地である本件借地）の概況及び利用状況等

※目的外土地である物件1建物の敷地については、以下、本件借地と記載する。

位置・交通	JR中央線「西八王子」駅の北東方約2km（徒歩約25分）、JR中央線・横浜線・八高線「八王子」駅の北西方約2.3km、京王線「京王八王子」駅の北西方約2.5km、最寄バス停から徒歩約5分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、浅川河川敷の北側に近接する位置に存し、戸建住宅、アパート、事業所等が混在する地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、金融機関、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制、河川保全区域、航空法、土地区画整理法（中野西土地区画整理事業）、八王子市景観条例、立地適正化計画（居住誘導区域）、東京都建築安全条例（第3条、第10条、第10条の3ほか）
	<p>【河川保全区域の指定について】</p> <p>浅川の河川保全区域は河川区域から18mまでの範囲が指定されており、本件借地は河川保全区域内に存するため、河川法第55条による行為制限等がある。</p> <p>（河川保全区域における行為制限）</p> <p>河川保全区域において下記の行為を行う場合には、原則として、河川管理者の許可を受けなければならない。</p> <p>① 土地の掘削・盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為 ② 工作物（建築物等）の新築又は改築</p> <p>※ 詳細については、国土交通省京浜河川事務所多摩出張所に要相談。 ※ 国土交通省京浜河川事務所多摩出張所によれば、許可申請内容等によっては、許可まで時間を要する場合もあり、土地取得から建築までの期間が長引くこともあるとのこと。</p>	

<p>主 な 公 法 上 の 規 制 等</p>	<p>【中野西土地区画整理事業の概要、留意事項等】</p> <p>(1) 土地区画整理事業の概要</p> <p>本件借地は現在事業中の中野西土地区画整理事業の施行区域内に存する。</p> <p>① 事業の施行期間は、平成10年度～令和11年度までの予定であるが、進捗状況により事業は延伸される場合もあるとのこと。</p> <p>② 現時点で公表されている土地区画整理事業全体の減歩率は17.0%、仮換地指定率は4.3%。</p> <p>(2) 土地区画整理事業に関する留意事項</p> <p>① 本件借地が存する地区は、仮換地案に関する権利者への個別説明及び供覧は、未だ行われていない段階であり、仮換地の指定時期については未定であるとのこと。</p> <p>② 事業区域内で建物の新築・増改築等の一定の行為を行う場合には、土地区画整理法第76条の許可が必要である。</p> <p>③ 土地区画整理事業の設計図（現時点で八王子市区画整理課が公開可能な重ね図）と本件借地の現況の位置を照合すると、本件借地のうち南部分の概ね半分強が区画道路の一部となる計画と見受けられる。但し、土地区画整理事業により整備される区画道路との位置関係等についての正確な情報は現時点では公開されていない。</p> <p>④ 土地区画整理事業に関する事項については、現時点では未公開又は不明事項が多いので、最新の情報については再度、八王子市区画整理課に問い合わせが必要となる。なお、現時点では、換地処分に伴う清算金の有無等に関する事項は未定である。</p>	
<p>画 地 の 状 況</p>	<p>地 積</p> <p>形 状</p> <p>間 口 ・ 奥 行</p> <p>地 勢</p> <p>そ の 他</p>	<p>約99.17㎡ ※現況調査報告書記載の地積。</p> <p>・ 上記の地積は、現況調査報告書のとおり、土地の賃貸人である土地所有者から回答のあった地積であり、土地賃貸借契約の契約地積は誤りであるとのこと。</p> <p>・ 本件借地は一筆の土地（758番1）の一部であるが、土地所有者から回答のあった地積の根拠となる実測図の提出はないため、地積の信頼性に関するリスクがあり、専門家による測量を実施しなければ、正確な地積は分からないことに注意が必要である。</p> <p>ほぼ台形</p> <p>間口約8.5m・奥行約11m</p> <p>建物が存する宅盤面は南部分の一部を除いて概ね平坦であるが、南側の河川区域内土地及びその南側に存する道路より概ね1.5m前後低い位置に存し、南西端に階段状の傾斜部分が存する。また、東側隣地よりも概ね1～1.5m前後低い。</p> <p>南側で浅川河川敷（河川区域）に隣接する。</p>

接面道路の状況等

南側で隣接する河川区域内の土地（河川敷）を介して幅員約4.1m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）が存するが、本件借地と当該市道との間に河川区域内の土地が介在するため、建築基準法上の道路には接道していない。

[建築基準法上の道路との接道に関する留意事項等（現況は接道無し）]

- ① 国土交通省京浜河川事務所多摩出張所（以下、京浜河川事務所）に問い合わせたところ、河川区域の境界線の位置は上記市道（河川区域内に存する市道八王子710号線）より北側（本件借地側）にあるとの回答を得た。したがって、本件借地は上記市道には接道していないことになり、建築基準法上の道路には無接道であることに注意を要する。
- ② 京浜河川事務所備え付けの資料（「境界点点の記」平成16年2月調査）によれば、本件借地の南東端と河川区域との間の境界を示す位置が決められており、本件借地の南東端に境界識別のためのコンクリート杭が存するとのことである。
- ③ 本件借地は建築基準法上の道路に接道していないため、建物を建築するためには、河川区域内の土地の占用許可を受けて通路を開設したうえで、建築基準法第43条2項2号の許可を受ける必要がある。但し、現時点で建築許可を受けられるかどうかについては保証できるものではないので、詳細は八王子市建築指導課に相談が必要である。

※ 敷地と道路の間に河川区域が介在する同一市道沿いの他の土地について、過去の建築確認申請の記録を調査したところ、河川の占用許可を前提に旧建築基準法第43条1項但書の適用により建築許可を受けた建物が多数存在し、本件建物の建築計画概要書の配置図にも同法の適用との記載がある。但し、過去の建築確認申請に関する記録にすぎず、将来の建築許可を保証するものではない。

[河川区域内の土地の占用許可等に関する留意事項]

- ① 京浜河川事務所によれば、本件建物の建築に伴って、河川区域内の土地を道路からの進入路として使用するために占用許可（平成元年3月6日付、京占許第620号）を受けたうえで、河川法による建築に関する許可を受けた記録は残っているとのこと。但し、占用許可については既に占用許可の期間は終了しており、その後の更新手続きは行われていないとのことであり、現況は無許可で河川区域内の土地を使用している状態にある。
- ② 本件借地に出入りするための河川区域内の土地は、建築計画概要書と同じ本件借地の南東端に隣接する部分（現況の進入路とは異なる）であったと考えられ、京浜河川事務所によれば、調査を行った平成16年当時においても建築計画概要書の配置図と同じ位置で占用許可を出していると考えられるとのこと。
- ③ 本件借地までの現況の進入路は、本件借地の南西端、西側隣地の南端の一部、隣接する河川区域内の土地に存し、当初、占用許可を受けた位置（現況は草が生い茂っている南東端付近）とは異なっている。建物を使用する際に河川区域内の土地を進入路として使用するためには、買受人は新たな占用許可が必要となることに留意を要する。

本件借地（目的外土地）の利用状況等

- ① 本件借地は物件1建物の敷地として利用されており、土地利用権等は借地権（建物所有目的の土地賃借権）である。
- ② 土地賃貸借契約書に記載された地積121.97㎡と、土地所有者が地積の誤りを指摘のうえ回答した地積約99.17㎡（現況調査報告書に記載）には相違があるが、本件では現況地積により近いと考えられる地積約99.17㎡を採用した。但し、採用した地積は確定したものではなく、評価上採用したものにすぎず、後日、専門家による測量を行った場合の地積と異なる可能性があることに注意が必要である。
- ③ 地積に関する資料としては建築計画概要書があり、敷地面積が89.67㎡との記載があるが、現況と比較して、建築確認申請当時の建物の配置と土地の北西端の形状がやや異なっているように見え、あくまでも建築確認申請のための敷地面積であるので、必ずしも現況地積を示すものとして信頼性のあるものとは言えない。なお、現況は土地に建物が存するため、適切な概測は困難であった。土地所有者が回答した地積と建築計画概要書の敷地面積には10%弱程度の開差があることから、地積に関する潜在的なリスクがあることに注意が必要である。

[本件借地（物件1建物の敷地である目的外土地）]

	所在・地番	地目	地積
本件借地	八王子市中野上町一丁目758番1の一部	宅地	約99.17㎡

※ 採用した地積は土地所有者の回答による地積である。但し、根拠となる実測図の提出はなく、建築計画概要書の地積とも相違がある。

- ④ 土地所有者との賃貸借契約の概要は以下のとおりである。
 本件では、5年分の地代の滞納があるが、下記の土地賃貸借契約が継続していることを前提に評価を進めることとする。
 所在地番 … 前記のとおり（1筆の一部）
 契約面積 … 本件で採用する地積 約99.17㎡
 ※ 本件では土地所有者の回答による地積を評価上採用した。なお、契約書記載の地積とは相違がある。
 契約当事者 … 賃貸人：土地所有者 賃借人：建物所有者
 占有権原 … 賃借権
 使用目的 … 建物所有
 占有開始時期 … 平成31年4月1日
 契約日 … 令和元年11月18日
 契約期間 … 平成31年4月1日から令和21年3月31日までの20年間
 地代 … 120,000円（年額） ※現在の支払地代
 消費税込みの年額地代は132,000円
 ※ 土地賃貸借契約書第4条には「賃料は年額120,000円×消費税とする。」との記載がある。

<p>本件借地（目的外土地）の利用状況等</p>	<p>支払時期 … 毎年12月31日限り翌年分支払い 地代前払 … 無い 一時金 … 権利金等の一時金の授受はない。 地代滞納 … 有り（令和5年12月3日現在 660,000円） 契約解除 … 無い ※土地所有者からの回答による。 訴訟提起等 … 無い ※土地所有者からの回答による。</p> <p>⑤ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</p>	
<p>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>	<p>上水道 有り 都市ガス 有り 下水道 無し</p>	<p>※東京ガス本管理設状況確認センターの回答による ※浄化槽あり</p> <p>※ 東京都水道局八王子サービスステーションに問い合わせたところ、過去に提出された敷地内の水道工事に関する竣工図を見る限りでは、北方の市道に存する本管から引き込まれた水道管（私設管）が、北側で隣接する第三者の建物敷地（2棟分の敷地）を通過して本件借地の敷地内に引き込まれていると見受けられるとのこと。</p> <p>※ 東京ガス本管理設状況確認センターに問い合わせたところ、都市ガスは北方の市道より引き込まれており、共用管を使用しているとのこと。したがって、水道と同様に北側の第三者の建物敷地をガス管が通過しているものと思われる。</p> <p>※ 水道管とガス管の正確な埋設位置については、専門業者による調査を実施しなければ分からない。</p> <p>※ 八王子市下水道課によれば、下水道本管は北方の市道に存するが、本件借地は下水の供用開始がないため、現時点では浄化槽の処理水を下水に流せないとのこと。詳細は同課に相談が必要である。</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>昭和54年・昭和62年の住宅地図によれば、本件借地を含む地域一帯は既に建物が建ち並ぶ地域が形成されており、本件借地は個人住宅の建物の敷地であったと推察される。その後、平成2年に本件建物が建築され、現在に至る。</p>	

特 記 事 項

① 本件借地（物件1建物の敷地である目的外土地）に関する注意事項

評価上採用した本件借地の地積は、土地所有者からの回答によるもの（現況調査報告書のとおり）であり、地積の根拠となる実測図の提出がなかったため、地積に関する不確定要因がある。専門家による測量を行った結果、現況地積が土地所有者が回答した地積と異なる場合には、買受人は土地所有者との間で地積に関する調整が必要となるリスクがある。また、地代の滞納もあるため、潜在的に係争となるリスクがあることに留意が必要である。

② 本件借地までの進入路の位置についての注意事項

南側市道から建物までの現況の進入路（階段状になった部分）の位置は、その一部が西側隣地（隣地の路地状敷地部分）の一部にはみ出していると見受けられる。越境した状態では隣地の権利者と調整を行わなければ、現在の進入路を現状のまま利用できないリスクがあることに注意が必要である。なお、本件建物が債務者兼所有者に売却された際に進入路部分の土地利用に関する取り決め等が関係権利者間であったかどうかは不明である。

③ 供給処理施設の引き込みに関する注意事項

- a. 前記のとおり、本件借地の南方に存する市道には、水道・下水・都市ガスの埋設管が無いことに注意を要する。
- b. 前記のとおり、現況の水道と都市ガスは北方約20mの位置から北側で隣接する第三者の建物敷地を経由して引き込まれているようであるが、埋設管が通過する土地の権利者等との間の取り決め等の有無は不明である。北方の市道まで建物が2棟あるため、本競売により権利者等との関係が変わった場合には、複数の権利者等との調整が必要となる場合があることに留意を要する。
- c. 前記のとおり、供給処理施設に関する不明事項が多く、本件借地の南側には接続できる供給処理施設の埋設管がないため、土地区画整理事業により予定されている南側の区画道路が整備されるまでは、供給処理施設の使用にあたって制限等が多いことに注意が必要である。

④ 八王子市ハザードマップによれば、想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定される最大浸水深についての公表がある。なお、河川敷に近接しているため、八王子市防災課に過去の浸水実績の有無について問い合わせたところ、平成2年以降の記録上では本件借地付近では市に報告のあった浸水実績の記録は見当たらないとのこと。

2 建物の概況及び利用状況

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2年3月19日新築 約34年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 吹付け等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳、クッションフロア等 ミニキッチン、3点ユニットバス等 ユニットバス内には浴槽、トイレ、洗面器が存する。 ベランダ、外階段等 ※ 各階に2世帯ずつ、合計4世帯の住戸がある。
床面積(現況)	1階 40.57 m ² 2階 40.57 m ² 延 81.14 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅 居宅(1Kタイプ:4室) 101・202号室(洋室、ミニキッチン、浴室(3点ユニットバス)) 102・201号室(和室、ミニキッチン、浴室(3点ユニットバス))
品 等	中位の下	
保守管理の状況	劣る ※全室が空家の状態であり、特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物所有者が、本件建物を共同住宅(空家)として所有し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。 	

特記事項

- ① 建築確認を受けた記録はあるが、検査済証の交付記録はない。その理由は不明であり、また、建築確認申請の際の建物用途（長屋）が現況の共同住宅用途と異なっている。建築基準法に不適合の可能性があることに留意を要する。
- ② 外壁と基礎の一部にはクラックが認められ、外階段には錆が発生して塗装が剥がれている部分が認められた。その他、建物の屋根の老朽化による塗装の劣化等が認められ、南東角付近の軒下にはシミが認められた。雨漏りの有無については、専門業者による調査を実施しなければ分からないことに留意を要する。
- ③ 内装の汚れや損傷等が認められる部分があり、101号室のミニキッチンの一部の扉が破損していた。
- ④ 現在の浄化槽の使用に関する留意事項
八王子市水循環部水再生施設課で聴取したところ、現在の浄化槽、その使用、問題点等に関連して、次の情報を得た。
 - a. 浄化槽は単独浄化槽で10人槽が設置されている記録がある。建築確認申請の際に登録されたとのこと。浄化槽が壊れた場合には合併浄化槽を自己負担で設置する必要があるとのことであるが、多額の費用負担が生じる可能性が高い。
 - b. 設置から長期間を経過しているため、現況のまま使用できないリスクがあり、交換が必要な可能性がある。
 - c. 少なくとも年1回は汲み取りが必要であるが、平成25年が最終の汲み取り記録とのこと。
 - d. 年3回以上の保守点検が必要とのことであるが、実施の有無は不明。
 - e. 処理水をどこに流しているか、又は浸透させているかについては不明であるとのこと。
- ⑤ 建物所有者が不在であったため、各部屋の設備関係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。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
1	170,000円/㎡	× 81.14㎡	× 0.09	= 1,240,000円

※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 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、建物の保守管理の状況、賃貸物件としての間取りの種類、賃貸物件としての設備関係等の旧式化及び陳腐化、建物の検査済証の交付記録がなく建築基準法に不適合の可能性のある共同住宅用途の建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量のうえ判定した。

残価率	5%
経過年数	約34年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	50%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{3\text{年}}{34\text{年} + 3\text{年}} & \times & (1 - 0.50) \div 0.09 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

② 土地価格（借地）

物件1建物の敷地（借地）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件1の敷地	更地価格		地積(借地面積) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
本件借地 (目的外土地)	119,000円/㎡	× 0.77	× 約99.17㎡	× 1.00	= 9,090,000円

※上記は本件借地（目的外土地）の土地利用権等価格を求めるための基礎となる価格である。

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（八王子-37）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 121,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} = 119,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和5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：必要なし。

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。

- ・ 建築基準法上の道路に接道なし -10%
※建築基準法第42条1項1号指定の市道との間に河川区域内の土地が介在
 ※過去に旧建築基準法第43条1項但書により建築許可を受けたことのある土地
 - ・ 日照等 +3%
 - ・ 南側の河川区域内の土地及び道路との高低差 -5%
 - ・ 進入通路に関する河川管理者の占用許可がない -1%
 - ・ 河川保全区域内に存する -2%
 - ・ 供給処理施設の接続状況及び接続の難易度等 -10%
- 相乗積 (0.90×1.03×0.95×0.99×0.98×0.90≒0.77)

ウ 地積：土地賃貸人（所有者）から回答のあった借地面積による。

エ 建付減価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、不要と判定した。
 ※本件の土地利用権等が借地権であることも考慮。

2 積算価格の査定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、土地利用権等価格を加算し、所要の修正を行って、下記のとおり積算価格を決定した。

① 土地利用権等価格

物件1の敷地	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
本件借地 (目的外土地)	9,090,000円	× 0.50	借地権	= 4,550,000円

ア 建付地価格：前記1.②.オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合は、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、建物の構造・性質、建物の経済的残存耐用年数等を考慮した場合の建替え時期等を勘案して借地権割合を査定し、名義書換料相当額を考慮して下記のとおり求めた。なお、借地権を譲渡する際の名義書換料相当額については、標準的な借地権慣行を考慮のうえ競売物件の評価上定めたものであり、借地契約当事者間で授受されるであろう金額を確定するものではない。

※ 土地利用権等割合 = 借地権割合 × (1 - 名義書換料相当額)

借地権割合	(1 - 名義書換料相当額)	土地利用権等割合
0.55	× (1 - 0.1)	≒ 0.50

(小数第3位を四捨五入)

② 積算価格

物件番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等 価格の加算 イ	占有減 価修正 ウ	積算価格 エ
1	1,240,000円	+ 4,550,000円	×1.0	= 5,790,000円

ア 基礎となる価格：前記1.①.エ

イ 土地利用権等価格：前記2.①.ウ

ウ 占有減価修正：建物は全て空家であり、収益還元法を併用しているため、必要なし。

II 収益価格

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

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

有効総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
1,045,000円	－ 412,000円	＝ 633,000円	÷ 12.3%	＝ 5,150,000円

- ア 有効総収益：類似地域における同種・同用途の建物の月額支払賃料水準及び賃貸条件等を考慮のうえ、満室状態を仮定した賃料等を基に、標準的な空室損を控除して、有効総収益を求めた。
- イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。
- ウ 純収益：「有効総収益－総費用」
- エ 還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際取引された収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・建物の建築後の経過年数・同種の用途の収益物件の賃貸需要及び賃料の将来の変動状況等の個別リスクを総合的に比較検討して採用還元利回りを査定した。なお、本件は土地利用権等が借地権であること、現況は全てが空家であること等によるリスクについても考慮した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、不動産の原価性に着目して、土地価格と建物価格を合算して求めたもので、供給者サイドの価格としての性格を有する。収益価格は、類似地域における賃料水準及び賃貸条件等を考慮のうえ、標準的な賃貸借契約が安定的に続く状態を想定した賃料等を基礎として、対象不動産の状況・賃料の動向・空室の状況・賃貸市場における対象不動産の市場性等について総合的に比較検討し、さらに対象不動産についての個別リスク等を総合的に考慮のうえ還元利回り等を個別に査定し、収益価格を求めたものであり、収益性に着目した価格である。

対象不動産は投資物件として収益を得るために所有されることが一般的と考えられるので、築年の古い同種の収益用一棟売り共同住宅用途の取引市場の動向、当該地域における単身者向け住宅の賃貸需要、類似の共同住宅の空室率及び本物件の空室率の状況、土地利用権等が借地権である収益物件の市場性等について総合的に比較検討のうえ、積算価格と収益価格を相互に関連づけて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

① 積算価格	5,790,000円
② 収益価格	5,150,000円
③ 調整後の価格	5,500,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除（敷金等）に関する補正を行って評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	その他の控除 (敷金等) エ	評 価 額
1	5,500,000円	×0.75	×0.8		= 3,300,000円

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：地積に関する不確定要因、借地契約に関する不確定要因、本件建物までの進入路に関する隣地との関係を考慮した場合の不確定要因、供給処理施設や浄化槽等に関する不明事項や不確定要因、その他の不明事項や不確定要因が多数存在することによる収益物件としての市場性の減退、潜在的な係争リスクについても総合的に考慮のうえ、上記のとおり市場性修正を行った。

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

エ その他の控除(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
本件の場合には必要なし。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 地価公示地（八王子-37）】

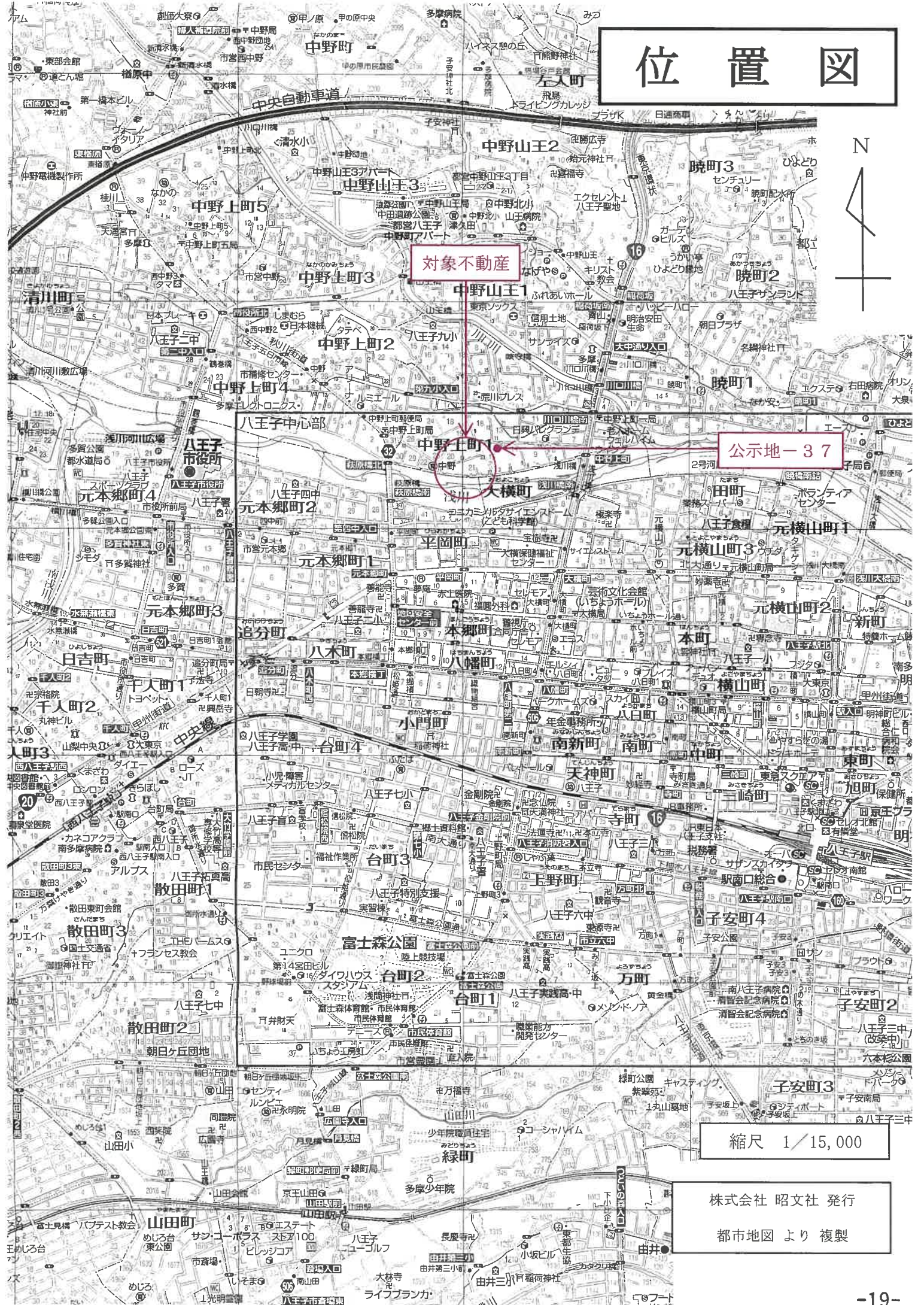
価 格 時 点	令和5年1月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市中野上町1丁目757番15 「中野上町1-15-18」
1㎡当たりの価格	121,000円/㎡
地 積	105㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北5.4m市道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 2.2km
法 令 上 の 制 限	準工業地域(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅、共同住宅、工場等の混在する住宅地域

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

位置図



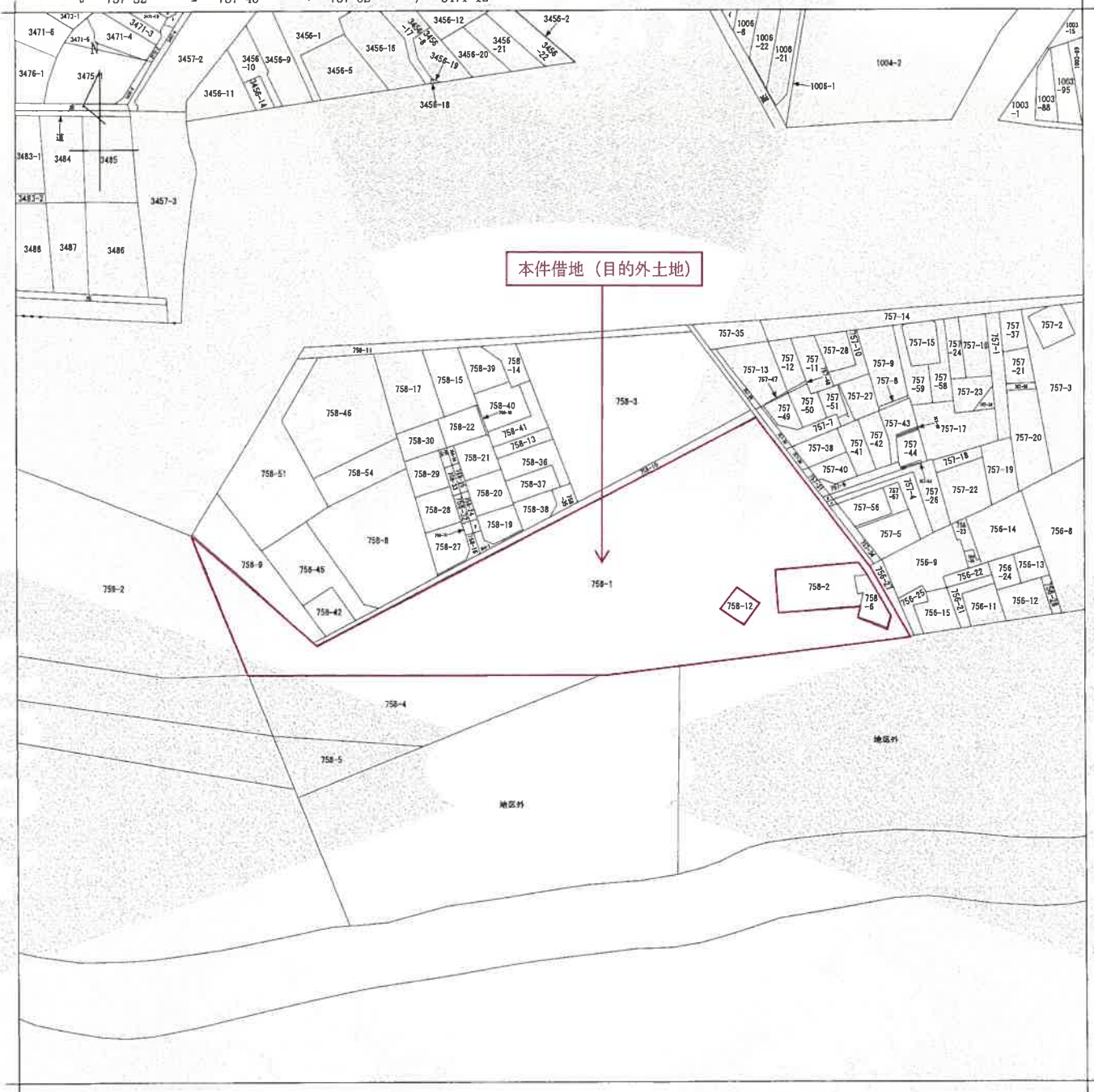
対象不動産

公示地-37

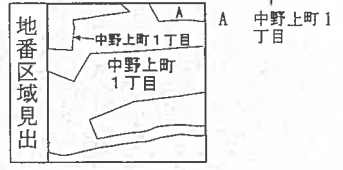
縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

イ 1006-9 ハ 757-33 ヘ 757-46 ト 3471-2 リ 758-23
 ロ 757-32 ニ 757-45 ヘ 757-52 テ 3471-12



(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	所在	八王子市中野上町一丁目			地番	758番1	
出力縮尺	1/1200	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	地図の縮尺は1/600ですが、1/1200に変更して出力しています		

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11月17日
 東京法務局立川出張所
 登記官



A3をA4に縮小

請求番号：7-1
 (1/1)

登記年月日：平成25年5月14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高管轄)
令和5年11月17日 東京法務局立川出張所

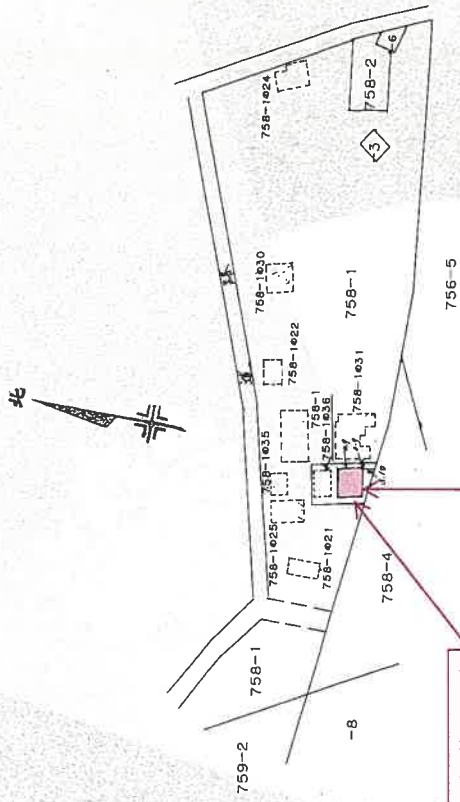
登記官

A3をA4に縮小

建物各階平面図

家屋番号 758番1の38

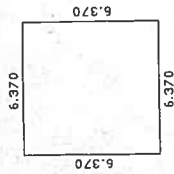
建物の所在 八王子市中野上町1丁目758番地1



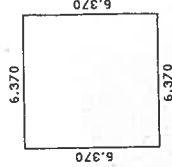
本件借地 (目的外土地)

物件1 建物

各階平面図



1 階 求積表
 1) $6.370 \times 6.370 = 40.576900$
 床面積 40.57 m^2



2 階 求積表
 1) $6.370 \times 6.370 = 40.576900$
 床面積 40.57 m^2

平成25年5月14日登記

208525

縮尺 1/1500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地調査士 家屋

(東京土地家屋調査士会用品)