

## 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   | 八王子市長房町                          |
|   | 地 番   | 425番22                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 101.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八王子市長房町425番地22                   |
|   | 家屋 番号 | 425番22の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 40.50平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月18日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 矢野賢一

- 
- 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   | 八王子市長房町                          |
|   | 地 番   | 425番22                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 101.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八王子市長房町425番地22                   |
|   | 家屋 番号 | 425番22の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 40.50平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |



令和 5年(ケ)第 264号  
令和 6年 1月25日受理  
令和 6年 3月 5日提出  
(評価人 松岡 利喜雄)

## 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   | 八王子市長房町                          |
|   | 地 番   | 425番22                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 101.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八王子市長房町425番地22                   |
|   | 家屋 番号 | 425番22の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 40.50平方メートル<br>2階 40.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都八王子市長房町425番地22 (住居表示未実施)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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2														
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
A (所有者)	1 本件建物は、私が単身で居宅として使用しています。法人等の使用はありません。 2 執行官の調査日時には仕事で立ち会えません。解錠執行することは理解しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

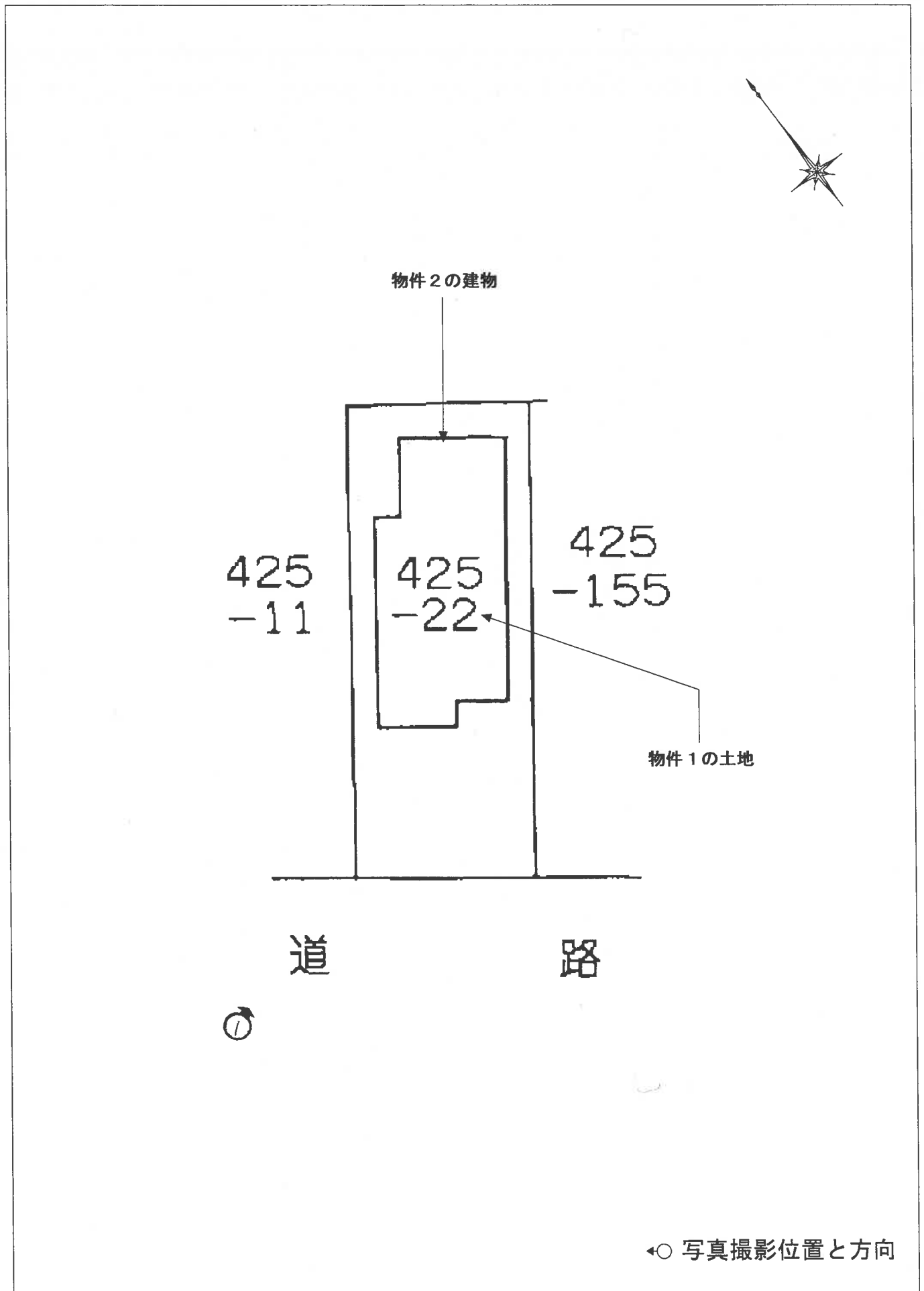
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物には小屋裏収納があるが、昇降階段を下ろす棒が見当たらず見分できなかった。ただ、建物外観から小屋裏収納の範囲が推測できるので、間取図にその範囲を示した。
- 3 本件建物の占有状況については、表札の表示、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

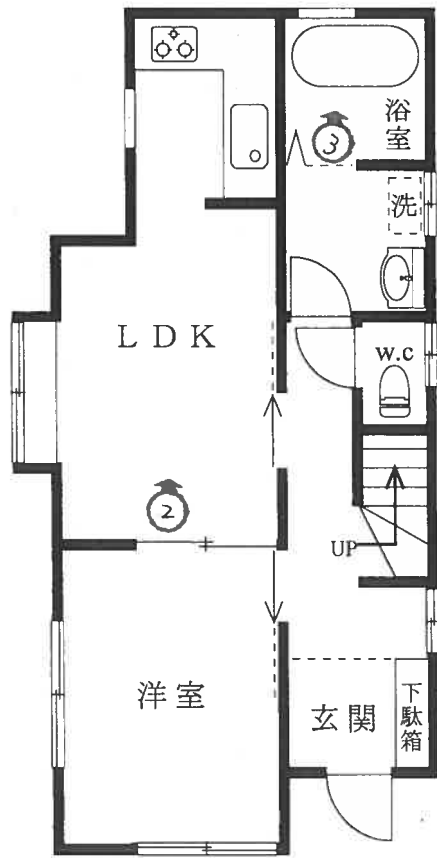
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 2月15日 14:41-14:49	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
6年 2月20日 : - :	当 庁	所有者から電話聴取
6年 2月21日 13:33-13:50	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 : - :		
(特記事項) <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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月21日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

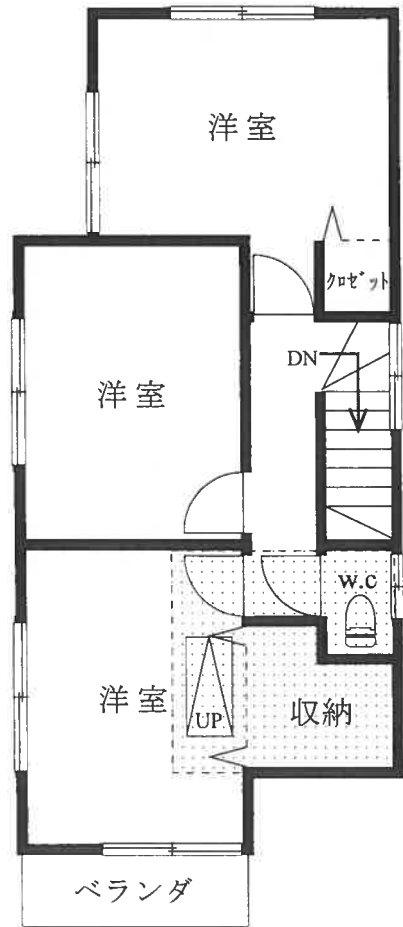
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)






1階



2階

 小屋裏収納部分

: 写真撮影位置と方向



令和5年(ケ)第 264 号  
令和6年2月21日現地調査  
令和6年3月5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 松岡 利喜雄

## 第1 評価額

一括価格	
金 15,010,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,260,000円
物件2(建物)	金 11,750,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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   | 八王子市長房町                          |
|   | 地 番   | 425番22                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 101.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八王子市長房町425番地22                   |
|   | 家屋 番号 | 425番22の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 40.50平方メートル<br>2階 40.50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）

位置・交通	JR中央線「西八王子」駅の西方・道路距離約1.5km、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	近隣は八王子市の中心部から西方に位置し、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。周辺にはホームセンターやショッピングセンターなどの大規模店舗が見られる。	
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 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し 第1種高度地区 日影規制 景観計画区域（一般地区） 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	101.96㎡ 長方形 間口約6.2m、奥行約16.4m ほぼ平坦
接面道路の状況等	南西側で幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に接面する中間画地。	
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。 ◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
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 都市ガス 下水道	あり あり あり
土地の履歴等	◇ 土地登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和45年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、平成17年からは本件建物の所有者であり、昭和52年版、昭和61年版及び平成14年版の住宅地図ではいずれも歯科医院の敷地であったことがわかった。	

特記事項	◇「八王子市ハザードマップ」によると、浸水した場合に想定される水深について、対象地は0.5m未満と0.5～1.0mの浸水想定区域に該当している。
------	--

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等	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成16年12月24日新築 約19年 約11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 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等 台所・洗面所・浴室・トイレ2 2階に小屋裏収納あり
床面積(現況)	1階 2階 <hr/> 延	40.50 m <sup>2</sup> 40.50 m <sup>2</sup> 81.00 m <sup>2</sup>
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK (1階:LDK、洋室、洗面室、浴室、トイレ等 2階:洋室3、トイレ、収納スペース等)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	◇物件2建物は、所有者が住居として使用し、占有している。	
特 記 事 項	◇室内は、2階北東側洋室のたばこ臭が顕著であったほか、全体的に壁クロスに汚れや黄ばみが見られた。 ◇2階南西側洋室には小屋裏収納があるが、扉が開閉できないため、中を確認することは出来なかった。 ◇本件建物については、検査済証の交付記録がある。	

## 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 (㎡)	建付減価	建付地価格(円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	128,000	× 1.04	× 101.96	× 1.00	= 13,570,000

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 八王子(都)ー58】

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 124,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/104 \times 100/95 = 128,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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: 基準地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差: 基準地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、街路条件が優り、環境条件が劣ることを考慮して、総合では劣ると判定した。

イ 個別格差: 個別格差率を以下のとおり査定した。

方位(+4)

相乗積: 1.04

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、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
2	183,000	× 81.00	× 0.35	= 5,190,000

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して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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（経年使用に伴う内部の汚れや損傷ほか、建物本体及び設備関係の経年による老朽化等）、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

・ 経過年数約19年、経済的残存耐用年数約11年、観察減価率15%、残価率5%

$$\text{現価率} : 0.05 + (1 - 0.05) \times 11 / (19 + 11) \times (1 - 0.15) = 0.35$$

(小数第3位を四捨五入)



## 2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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
1	13,570,000	× 0.7	法定地上権	= 9,500,000

ア 建付地価格：前記1①オ

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

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	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)
1	13,570,000	- 9,500,000	/	×1.0	×0.8	= 3,260,000
2	5,190,000	+ 9,500,000	×1.0	×1.0	×0.8	= 11,750,000
一括価格(合計)						15,010,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

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

### 【指標とした基準地価格】

	基準地価格	八王子(都) - 58
価格時点	令和5年7月1日	
所在及び地番	八王子市長房町1481番19	
1㎡当たりの価格	124,000円/㎡	
地積	190㎡	
周辺の土地の利用の現況	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
前面道路の状況	南東6m市道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	高尾 1.5km	
法令上の制限	1低専(40, 80) 高度	

## 第7 附属資料の表示

位置図

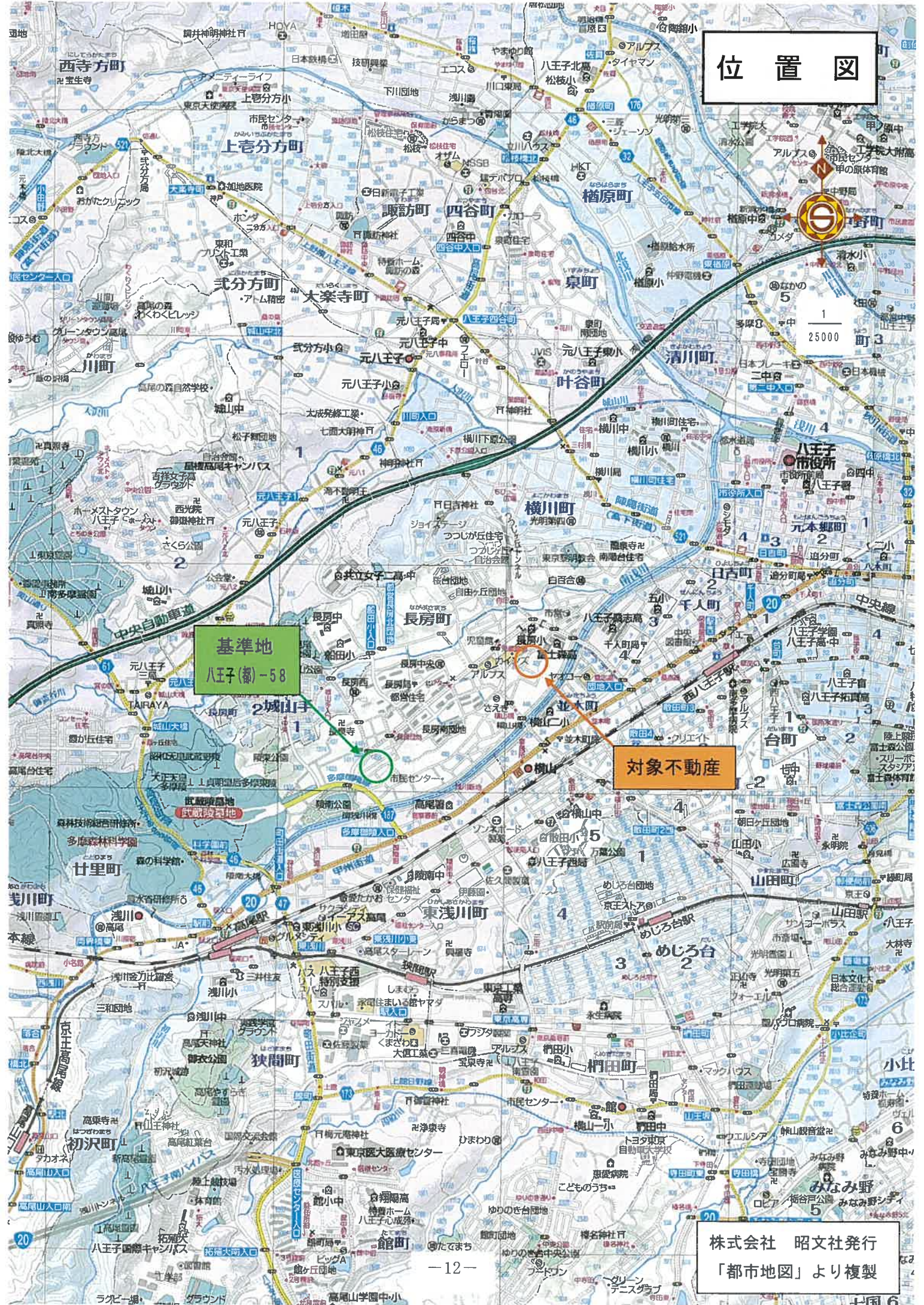
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

# 位置図



**基準地**  
八王子(郷)-58

**対象不動産**

株式会社 昭文社発行  
「都市地図」より複製

イ 429-18    ハ 433-7    ホ 433-5    ト 434-4    ニ 435-5    ノ 424-4  
 ロ 433-13    ニ 429-17    ヘ 434-3    チ 435-4    ハ 416-7    ツブク



(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	八王子市長房町		地番	425番22		
出縮	力尺	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	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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。

令和5年12月11日  
 東京法務局八王子支局

地図整理番号：M22129  
 (1/2)

登記官

A3をA4に縮小

ヲ 425-101  
ワ 425-110  
カ 425-111  
コ 425-120  
ク 425-124  
レ 425-122  
ソ 415-14  
ウ 414-12  
エ 414-15  
ナ 414-8  
ラ 414-16  
ム 414-14  
カ 414-10  
ノ 414-9  
オ 425-39  
ク 425-80  
イ 438-3  
マ 414-11  
テ 425-136  
フ 425-138

登記年月日：平成16年12月2日

A3 希 A4 縮小

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。  
 令和5年12月11日 東京法務局八王子支局 登記官

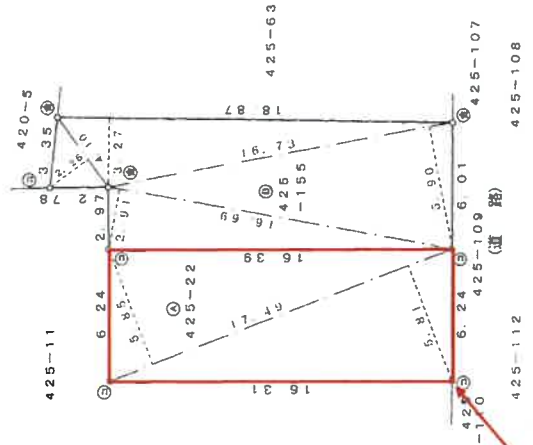
地積測量図

前 425-22  
 地番 425-22、425-155  
 土地の所在 八王子市長房町

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
△ 425-22	17.49	5.81	101.616900
①	17.49	5.85	102.316500
合計			203.933400
合計面積			101.967000
合計地積			101.96 m <sup>2</sup>

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
① 425-155	4.10	2.26	9.266000
②	18.87	3.27	61.704900
③	16.73	5.90	98.707000
④	16.69	2.91	48.567900
合計			218.245800
合計面積			109.122000
合計地積			109.12 m <sup>2</sup>



物件1の土地

境界線の種類	種類	面積
①	金	コンクリート版
②	鉄	釘
③	鉄	板

643479

作製者

申請人

1 / 250

(平成16年11月17日作成)

平成16年12月2日登記

登記年月日：平成17年1月19日

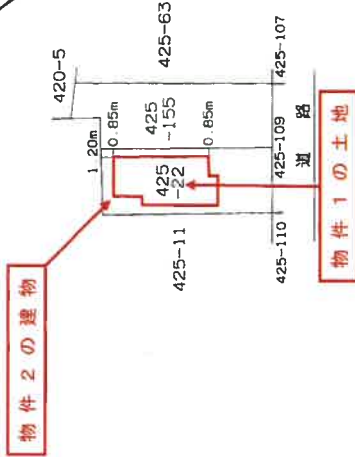
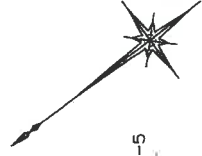
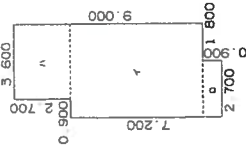
建物各階平面図

家屋番号 425-22,02

建物の所在 八王子市長厚町425番地22

各階平面図

1-2階同型



求積表

イ	4.500 X	6.300	=	28.350000
ロ	0.900 X	2.700	=	2.430000
ハ	2.700 X	3.600	=	9.720000
	計			40.500000
	床面積			40.50 m <sup>2</sup>

222629

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

自作製

作製者

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。  
 令和5年12月11日 東京法務局八王子支局 登記官

A3をA4に縮小