

## 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 120, 000 896, 000	一括	224, 000	33, 991	0
1	440, 000				
2	680, 000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 八王子市上柚木字十六号        |
|   | 地 番   | 1627番3             |
|   | 地 目   | 雑種地                |
|   | 地 積   | 297平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 八王子市上柚木字十六号1627番地3 |
|   | 家屋 番号 | 1627番3             |
|   | 種 類   | 作業所                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建      |
|   | 床 面 積 | 208.51平方メートル       |



## 物件明細書

令和 6年 3月 21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, 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」にも登載されています。



物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 八王子市上柚木字十六号        |
|   | 地 番   | 1627番3             |
|   | 地 目   | 雑種地                |
|   | 地 積   | 297平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 八王子市上柚木字十六号1627番地3 |
|   | 家屋 番号 | 1627番3             |
|   | 種 類   | 作業所                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建      |
|   | 床 面 積 | 208.51平方メートル       |



令和 5年(ケ)第 242号  
令和 6年 1月11日受理  
令和 6年 2月16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 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   | 八王子市上柚木字十六号        |
|   | 地 番   | 1627番3             |
|   | 地 目   | 雑種地                |
|   | 地 積   | 297平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 八王子市上柚木字十六号1627番地3 |
|   | 家屋 番号 | 1627番3             |
|   | 種 類   | 作業所                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建      |
|   | 床 面 積 | 208.51平方メートル       |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都八王子市上柚木1627番地3 (住居表示未実施)														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1)														
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															
<b>建物</b>	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作業所・倉庫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	建物(庇・下屋を含む)は東西及び南側隣地にはみ出している。建物周辺に置かれた動産類も東西及び南側隣地にはみ出している。														
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
B (所有者の妻)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は、所有者Aが作業所・倉庫として使用しています。法人の使用はありません。住宅地図には法人の表示がありますが、現在は活動しておらず、法人としての実体はありません。</li><li>2 本件土地は、建築廃材(コンクリート、木、屋根材など)を含む土砂で埋め立てています。</li><li>3 本件建物は基礎がなく、床にコンクリートを打って、その上に直接建てています。</li><li>4 本件建物には廃電柱を柱や梁に使用しており、壁や屋根も廃材や注文して余った建材を使用しています。</li><li>5 本件建物には水車が設置されていた跡がありますが、建物内に石臼があつて米がつけるようになっていました。</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

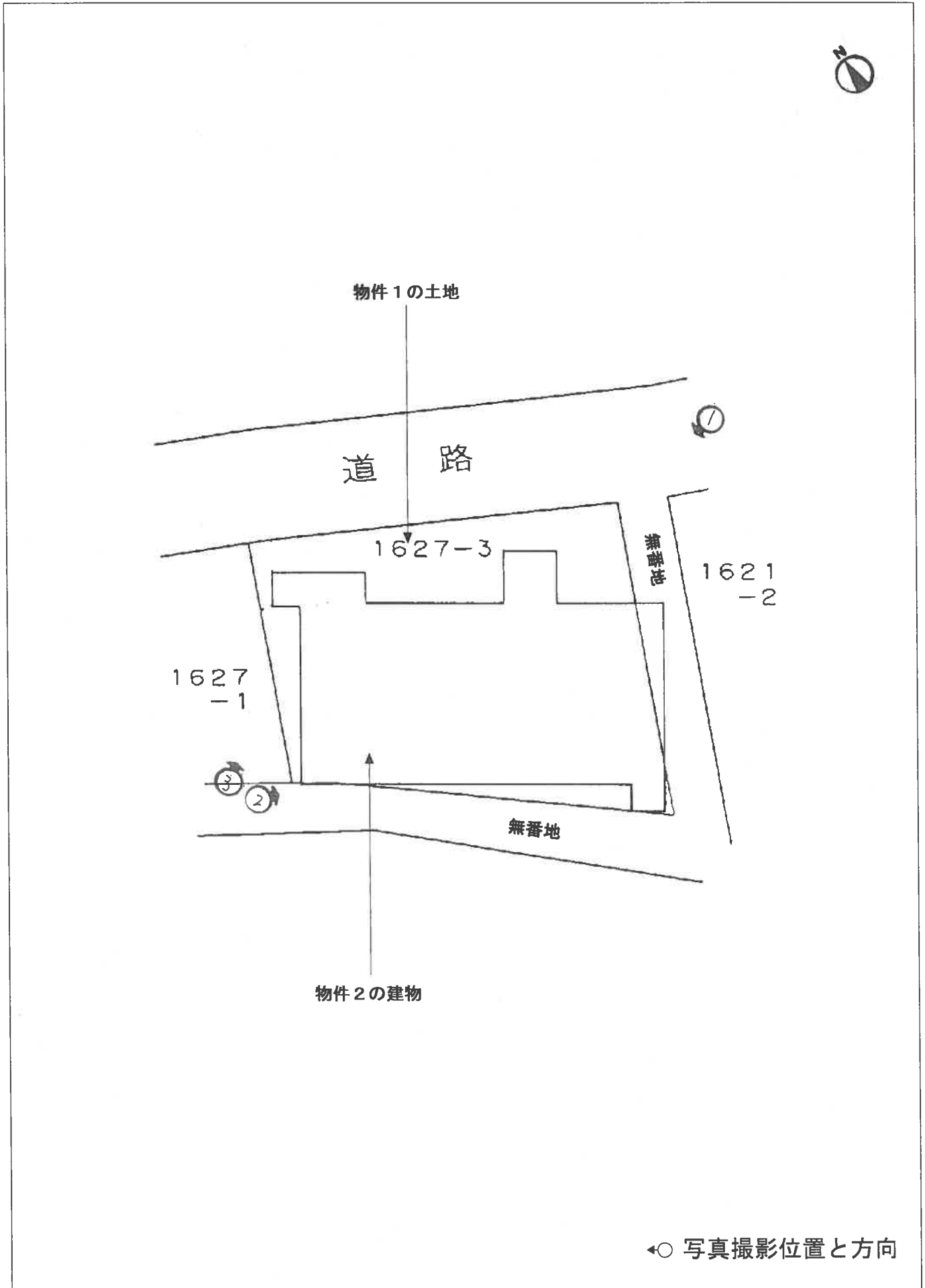
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

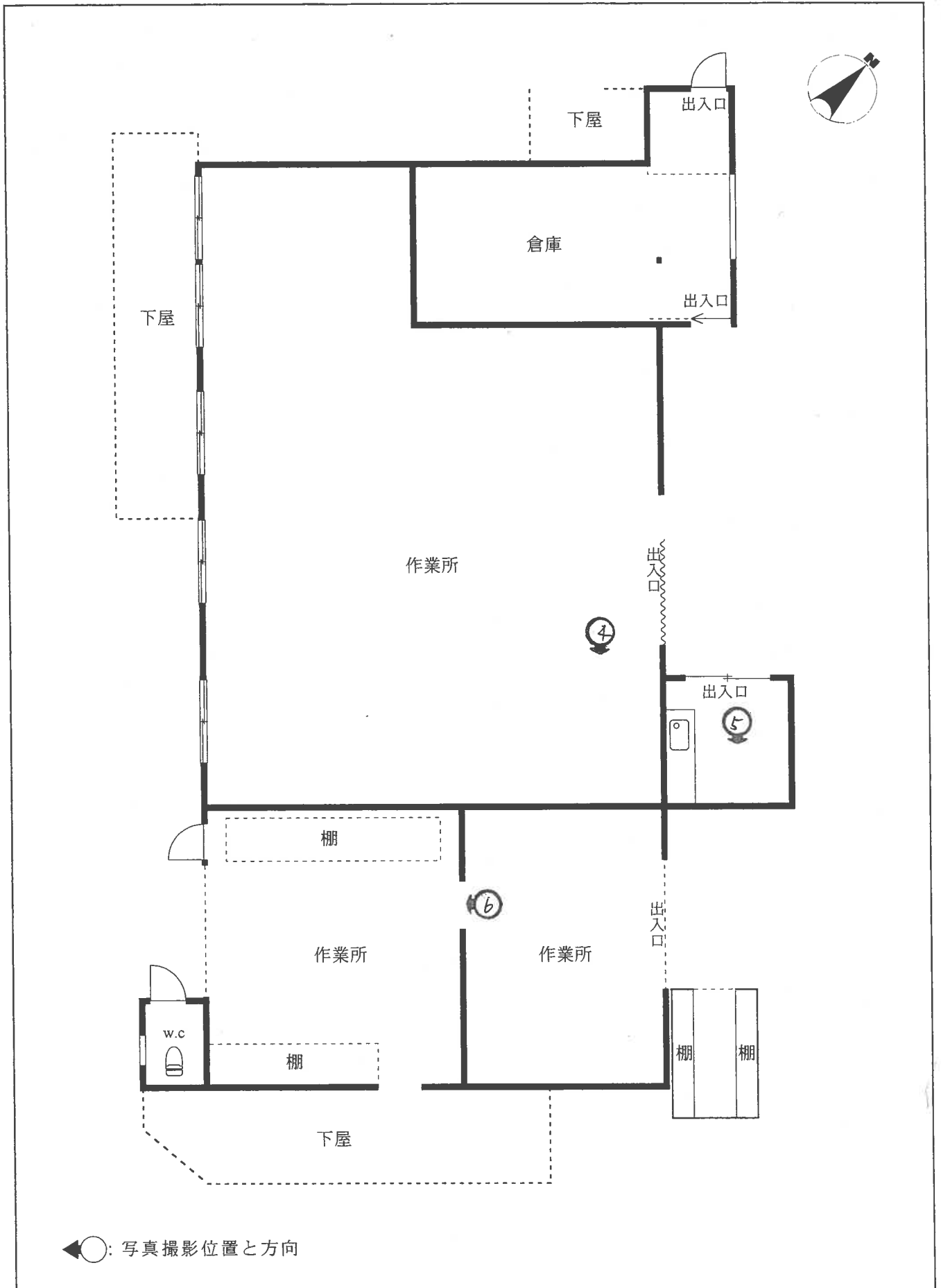
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月16日 11:45-12:15	物件所在地 所有者宅(近隣)	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
6年 1月25日 9:55-10:50	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に面接聴取, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月25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 type="checkbox"/> 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。</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)







**NO. 1**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 2**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 3**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

( 8 枚目)



令和5年（ケ）第242号  
令和6年1月25日 現地調査  
令和6年3月7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 1,120,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 440,000 円
物件2 (建物)	金 680,000 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   | 八王子市上柚木字十六号        |
|   | 地 番   | 1627番3             |
|   | 地 目   | 雑種地                |
|   | 地 積   | 297平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 八王子市上柚木字十六号1627番地3 |
|   | 家屋 番号 | 1627番3             |
|   | 種 類   | 作業所                |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建      |
|   | 床 面 積 | 208.51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	京王相模原線「南大沢」駅の北西方道路距離約2.3km、京王線「北野」駅の南東方道路距離約2.7km、最寄バス停から徒歩約10分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、八王子市の南東部、野猿街道の南方、柚木街道の北方に位置する市街化調整区域内の集落であり、南北を山林に挟まれた谷戸において、戸建住宅を中心に事業所、社会福祉施設、店舗等がみられる混在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の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	市街化調整区域 第1種低層住居専用地域 30% 50% なし 第1種高度地区（高さの最高限度：10m）、日影規制（一）、宅地造成工事規制区域、土砂災害防止法、八王子市景観計画区域（一般地区「東部地域・緑との共生ゾーン内」）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	297㎡ 台形 間口約19m、奥行約13～17m 概ね平坦ではあるが、北西端付近に深さ約1～2mの穴（水車跡地）があり、また南東端付近は法地となっている。 法務局備付の地積測量図（平成5年11月作製）が存する。
接面道路の状況等	ほぼ北側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面する中間画地。なお、東側及び南側の赤道（公図上の無番地）は八王子市所有の認定外道路であり、建築基準法上の道路には該当しない。	
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」参照） ◆ 留意事項 現地調査において物件1土地の北東端の境界標（市金属標）は確認できたが、その他の境界標等は確認できず、東側、南側及び西側隣地との境界ははっきりしなかった。土地境界図、地積測量図、建物図面等と照合したところ、物件2建物及び下屋部分が東側及び南側の赤道（公図上の無番地部分）に越境しており、物件2建物の西側底部分及び南西側の下屋部分が西側隣地（1627番1土地）に越境しているように見受けられた。また、物件1土地北東端付近及び東側隣地に跨って、物置（動産）が2台設置されている。なお、正確な越境状況や越境面積等については専門家による測量・調査を要する。	

<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 都市ガス 下水道</p>	<p>有り 無し ※付近一帯において都市ガスは供給されていない。 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年版では未利用地として、昭和62年版及び平成5年版では工務店の木材置場等として利用されていたことが確認された。八王子市役所等にて調査したところ、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もなされていなかった。</p> <p>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。</p> <p>◆ 留意事項 所有者の妻の陳述によると建築関係の仕事をしていた所有者が、古くから本件土地上にコンクリートがら、木材等の建築廃材を廃棄しており、本件建物は当該建築廃材等の上にコンクリートを打設し、建てているとのことであった。当該建築廃材等による土壌環境への影響については専門調査機関による調査を実施しないと分からない。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>(1) 市街化調整区域における建物の建築等について</p> <p>① 物件2建物は区域区分日以後に建てられた建物であるが、建築確認申請の記録が見当たらなかった。また、物件1土地について分筆前の元地番の土地の昭和46年当時の地目を土地課税台帳登録事項証明書で確認したところ、地目は「宅地」ではなかった。閉鎖登記簿謄本においても確認したところ、地目は「宅地」ではなかった。</p> <p>② 上記を踏まえ、八王子市まちなみ整備部開発審査課にて確認したところ、物件2建物は「区域区分日以後の適法建築物」に該当せず、また物件1土地は「既存宅地」に該当しないとみられることから、「既存建築物の建替え(許可不要の建替え)」は出来ず、「既存宅地の建築物の許可(都市計画法第43条許可申請)」を受けることも出来ず、建物の建築は困難であるとのことであった。</p> <p>なお、詳細については八王子市まちなみ整備部開発審査課に確認・相談を要する。</p>	

特 記 事 項	<p>(2) 物件2建物及び下屋部分の東側及び南側認定外道路への越境について八王子市道路交通部管理課で確認したところ、八王子市所有の認定外道路上に越境している建物及び下屋部分については、撤去をお願いしたいとのことであった。また、認定外道路の「払い下げ」を希望する場合には八王子市道路交通部管理課等への申出及び協議を要するとのことであったが、「払い下げ」を受けられない場合もあり得るとのこと。</p> <p>(3) 前記「土地の履歴等」欄に記載のとおり、所有者の妻の陳述によると本件土地にコンクリートがら、木材等の建築廃材が廃棄(埋設)されているとのことであった。廃棄(埋設)されている建築廃材の量は不明であり、これらを撤去する場合には想定以上の費用がかかる可能性があることに留意が必要である。</p> <p>(4) 本件土地を含む周辺一帯が、土石流の危険があるとされる土砂災害警戒区域(通称イエローゾーン)に該当する。</p> <p>(5) 本件土地北西端付近に水車があったとみられる穴が存する。正確に測ることは出来なかったが、穴の深さは目測で約1~2m程度。</p>
---------	--

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7年10月1日新築 約28年 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 板張等 現し、石膏ボード等 現し等 コンクリート打ち放し等 水廻り(トイレ、流し台)等 —
現 況 床 面 積	1階：208.51 m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	作業所、倉庫
品 等	下 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり、建物所有者が作業所、倉庫として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	<p>① 建築確認申請の記録は見当たらず、また、都市計画法上の許可を受けた履歴も見当たらなかったため、都市計画法違反の建築物であると判断される。従って、建物の撤去・取壊し等の「是正」を要するものとみられる。</p> <p>② 所有者の妻の陳述によると、本件建物は所有者が廃材や余った建材を利用して建築したものであるとのこと。木製の廃電柱を柱や梁に利用しており、柱の根元(コンクリート打ち放しの床との接地部分)には腐食している箇所が認められた。</p> <p>③ 下屋部分は外気分断性等の観点から建物には該当しない。</p>	



## 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 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	45,500	× 0.34	× 297	× 1.00	= 4,590,000

※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-73】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 41,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{90} & = & 45,500\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 方位(東)を考慮した。

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。

- ・建物建築が困難 ----- -60 %  
(都市計画法第43条(条例第3条第5号)の許可(既存宅地の建築物の許可)を受けられず、建物の建築が困難である。)
- ・地勢 ----- -10 %
- ・土砂災害警戒区域に該当 ----- -5 %

※なお、地下埋設物(建築廃材)の存在は考慮していない。

$$\text{相乗積} : 0.40 \times 0.90 \times 0.95 = 0.34 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物との適応状態等を考慮すると減価を要するが、本件の場合は後段の土地建物一体での市場性の検討を行うこととし、ここでは補正を行わない。

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/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
2	50,000	× 208.51	× 0.01	= 100,000

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：対象建物は新築時から約28年経過した木造建物であり、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。なお、建物の現価率は建物の品等、現況及び保守管理の状況等を考慮し、残価率相当の1%と判定した。

残価率	1%
経過年数	約0年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

## 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	4,590,000	× 0.60	法定地上権	= 2,750,000

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	4,590,000	- 2,750,000		× 0.3	× 0.8	= 440,000
2	100,000	+ 2,750,000	× 1.0	× 0.3	× 0.8	= 680,000
一括価格(合計)						1,120,000

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2建物が違反建築物であること及び隣地に越境していることを考慮するに、物件1及び2について▲70%の市場性修正を要すると判定した。なお、物件1土地に廃棄(埋設)されているとみられる建築廃材等の撤去費等は考慮していない。

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 】

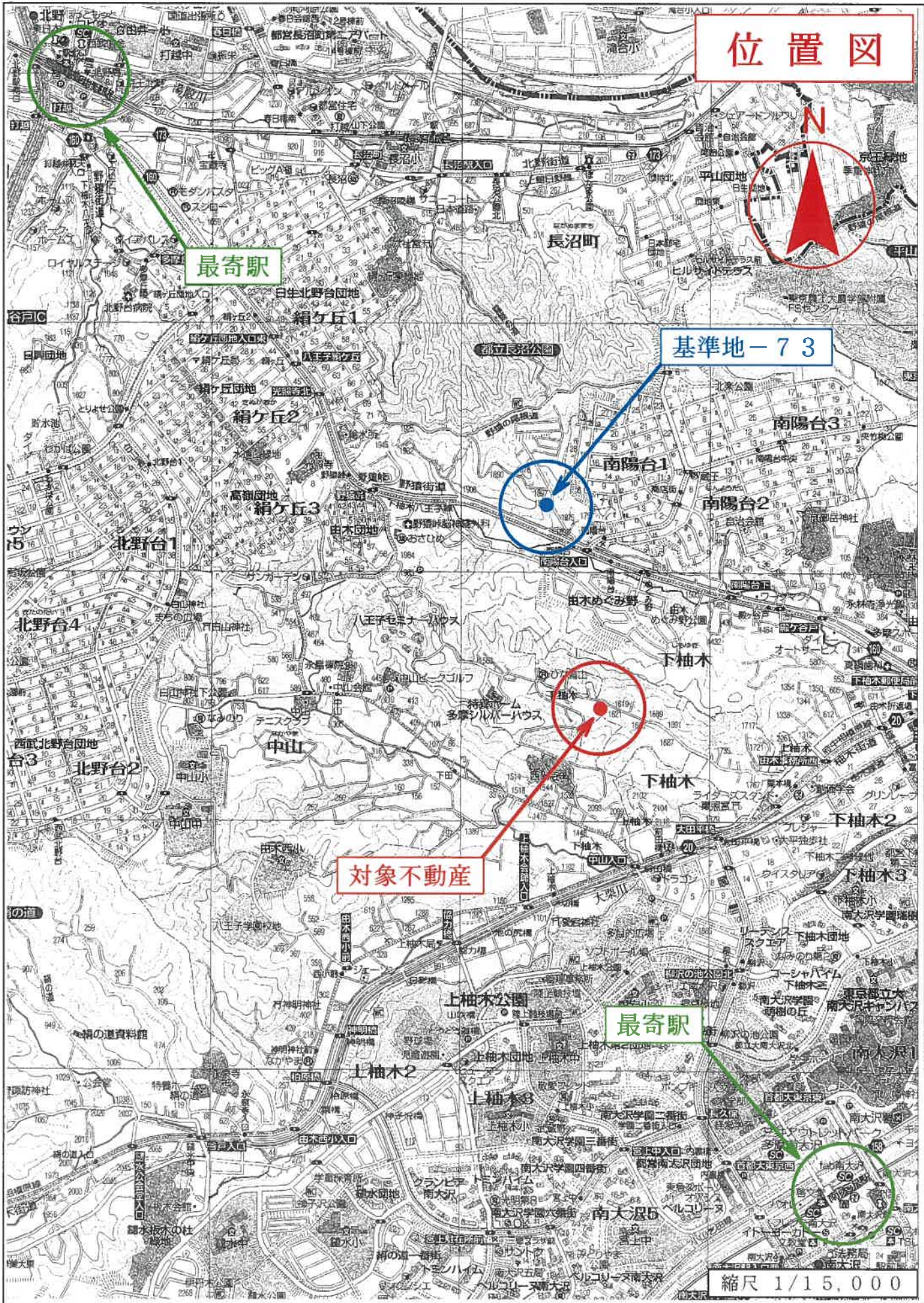
基準地「八王子－73」

価 格 時 点	令和5年7月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市下柚木字十四号1899番3
1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	41,800円/m <sup>2</sup>
地 積	236m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	東4.8m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交 通 施 設 と の 接 近 状 況	「北野」駅 2.6 km
法 令 上 の 制 限	調区、1低専(30,50)、高度
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	一般住宅、農家住宅等のほか農地が見られる地域

## 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



位置図

最寄駅

基準地-73

対象不動産

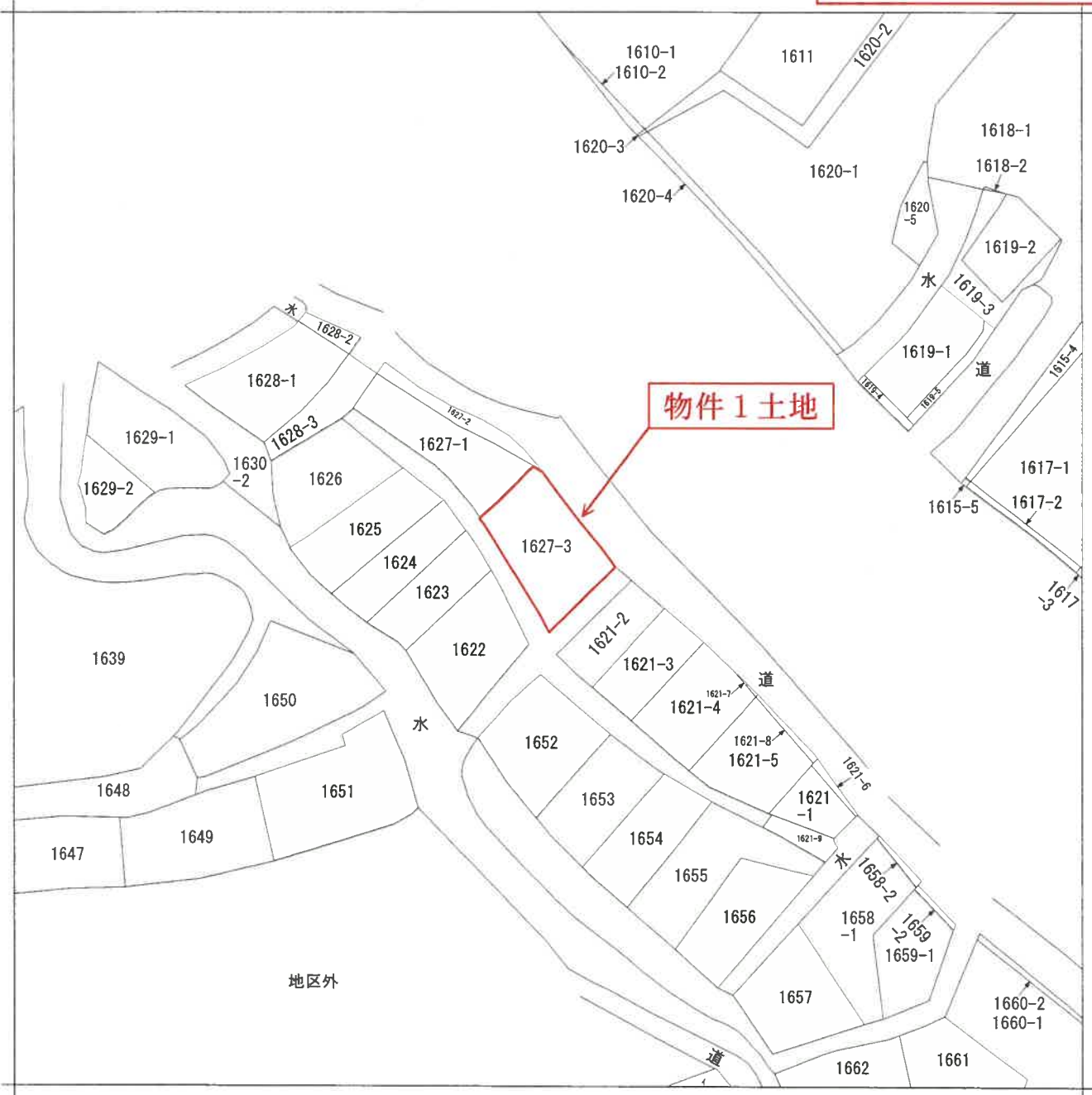
最寄駅

縮尺 1/15,000

株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

# 公図写

1663-1



(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	八王子市上柚木字十六号			地番	1627番3		
出力縮尺	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	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	方位不明

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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和6年1月16日  
東京法務局八王子支局  
登記官

請求番号：2-1  
(1/1)

A3をA4に縮小

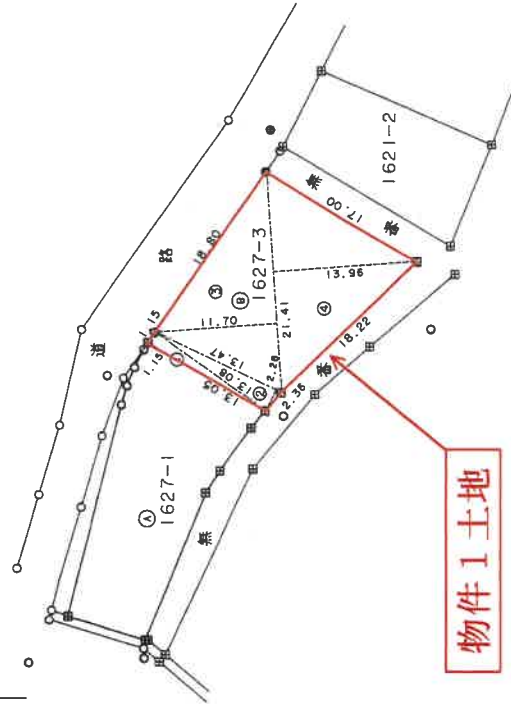
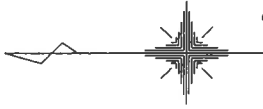
# 地積測量図写

H 5 . 12 . 1 平成五年 地積測量図 登記

## 地積測量図

地番 1627-3 (627-1)  
土地の所在 八王子市上柚木字16号

前) 1627-1



三斜求積表

地番 (A) 1627-3	NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	13.08	1.15	15.0420		
2	13.47	2.28	30.7116		
3	21.41	11.70	250.4970		
4	21.41	13.96	298.8836		
		倍面積	595.1342		
		地積	297.56710		

隣地番 (B) 1627-1	公簿	面積	地積
	403.30577	297.56710	
		105.73867	
		105.73	

標識	真標
○	木
⊙	田
⊕	石
⊗	石
⊘	石

491286

縮尺 1/500

申請人

(平成 5 年 11 月 25 日作製)

作製者

登記年月日：平成5年12月1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。  
令和 6 年 1 月 16 日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：2-2

登記年月日：平成14年12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。  
令和6年1月16日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：2-3

# 建物図面・各階平面図写

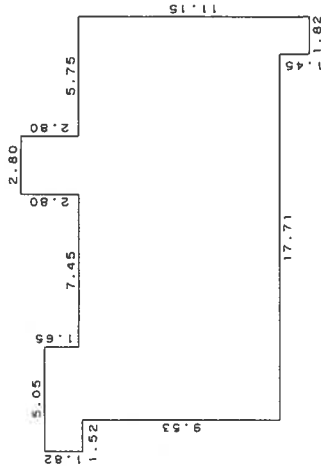
平成24年12月5日登記

## 建物各階平面図

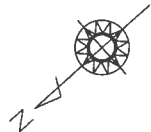
家屋番号 1627番3

建物の所在 八王子市上柚木字16号1627番地3、同番地先

## 各階平面図



5.05	X	1.65	8.3325
21.05	X	0.17	3.5785
19.53	X	9.53	186.1209
2.80	X	2.80	7.8400
1.82	X	1.45	2.6390
計			208.5109
床面積			208.51 m <sup>2</sup>



物件1土地

道路

1627-1  
1627-3  
1621-2

物件2建物

047867

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成24年12月5日(作製)

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

申請人 [Redacted]

申請人 [Redacted]

申請人 [Redacted]

申請人 [Redacted]

申請人 [Redacted]

(東京土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小