

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 八王子市川口町
地 番 3015番1
地 目 公衆用道路
地 積 50平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 八王子市川口町
地 番 3015番23
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 八王子市川口町
地 番 3015番14
地 目 宅地
地 積 100.73平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 八王子市川口町3015番地14
家屋 番号 3015番14
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 40.09平方メートル
2階 26.73平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物件明細書

令和 6年 3月25日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 松本 徳子

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2】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 八王子市川口町
地 番 3015番1
地 目 公衆用道路
地 積 50平方メートル

共有者 A 持分10分の1

2 所 在 八王子市川口町
地 番 3015番23
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 八王子市川口町
地 番 3015番14
地 目 宅地
地 積 100.73平方メートル

所有者 A

4 所 在 八王子市川口町3015番地14
家屋 番号 3015番14
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 40.09平方メートル
2階 26.73平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和 5年(ケ)第 246号
令和 6年 1月18日受理
令和 6年 2月27日提出
(評価人 大和田 公 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 八王子市川口町
地 番 3015番1
地 目 公衆用道路
地 積 50平方メートル

共有者 A 持分10分の1

2 所 在 八王子市川口町
地 番 3015番23
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 八王子市川口町
地 番 3015番14
地 目 宅地
地 積 100.73平方メートル

所有者 A

4 所 在 八王子市川口町3015番地14
家屋 番号 3015番14
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 40.09平方メートル
2階 26.73平方メートル

(/ 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都八王子市川口町3015番地14 (住居表示未実施)
土地	物件1～3
現況地目	■宅地(物件3) ■公衆用道路(物件1) ■雑種地(物件2)
形状	<input checked="" 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"/> 土地所有者が物件3の土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者らが物件1の土地を道路に供している <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者らが物件2の土地を(旧)ゴミ集積所として占有している
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	八王子市はゴミの戸別回収に運用を変更したため、現在はゴミ集積所を使用していない
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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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、私が居宅として使用しています。法人等の使用はありません。

(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、公図、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 公図と建物図面で方位が若干異なる。住宅地図は建物図面と方位が一致している。
- 3 本件建物では、1階に猫が2匹飼われている。また、2階東側洋室では、数十羽の鳩が飼われている。鳩は洋室から出られないようになっており、衛生的に注意を要する。2階西側洋室も2階東側洋室との間に仕切りがなく、添付写真のように太い蜘蛛の巣状の糸が壁や天井に張り巡らされている。1階も長期間掃除をした形跡がなく、建物全体に衛生面で注意を要する。
- 4 近隣者によると、鳩の衛生面で近隣から市役所などに苦情が出ており、警察官や市役所職員が訪れているが、建物所有者が一切呼応しないとのことである。本件でも、当職の玄関前からの呼びかけに建物所有者は呼応せず、玄関を解錠して建物内で呼びかけたことで初めて姿を見せるという状況である。
- 5 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、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
6年 2月 1日 11:27-11:44	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 1日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
6年 2月21日 10:32-11:03	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 建物所有者に面接聴取, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

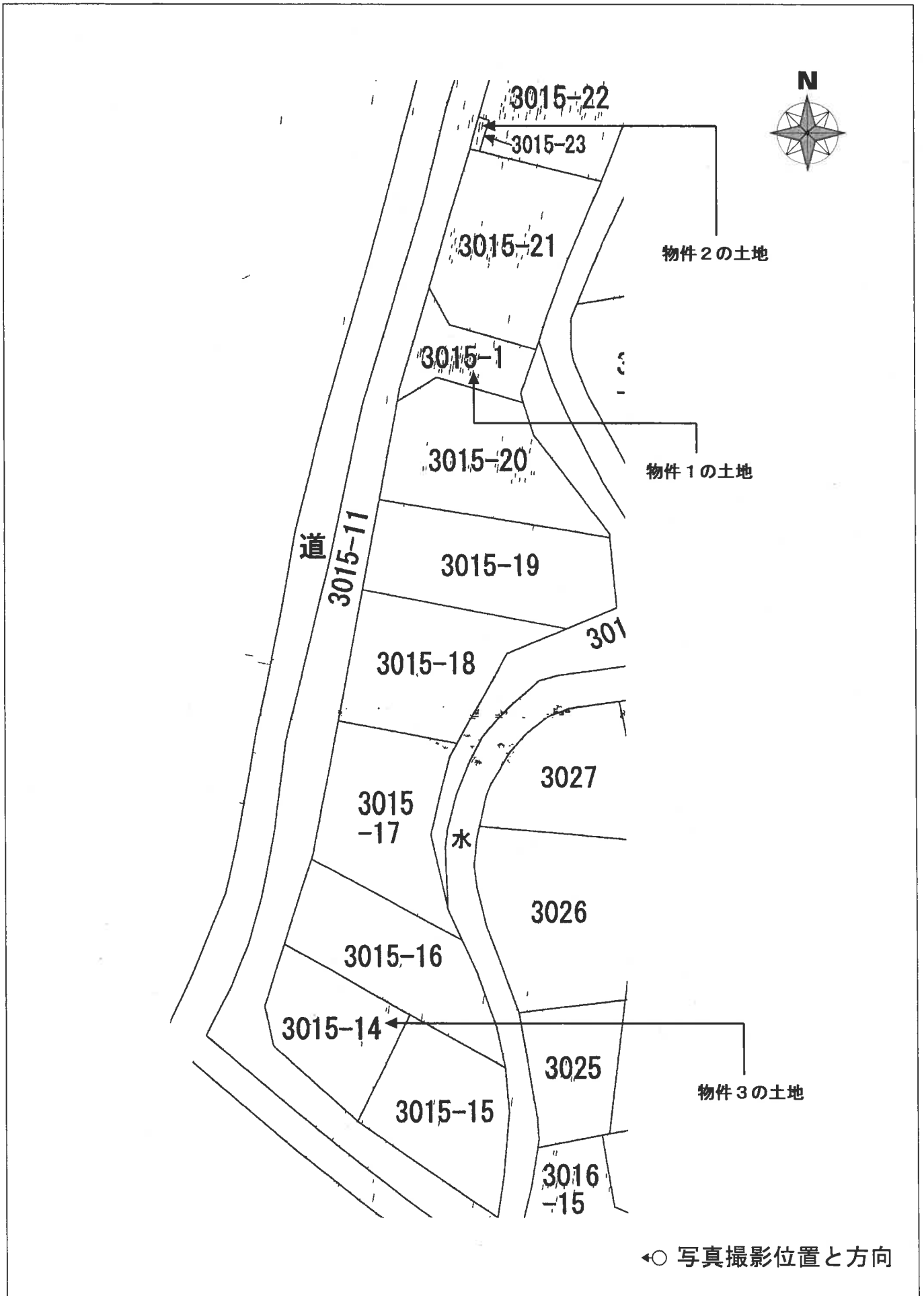
令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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。なお、立ち入ったところ、建物所有者が在室した。

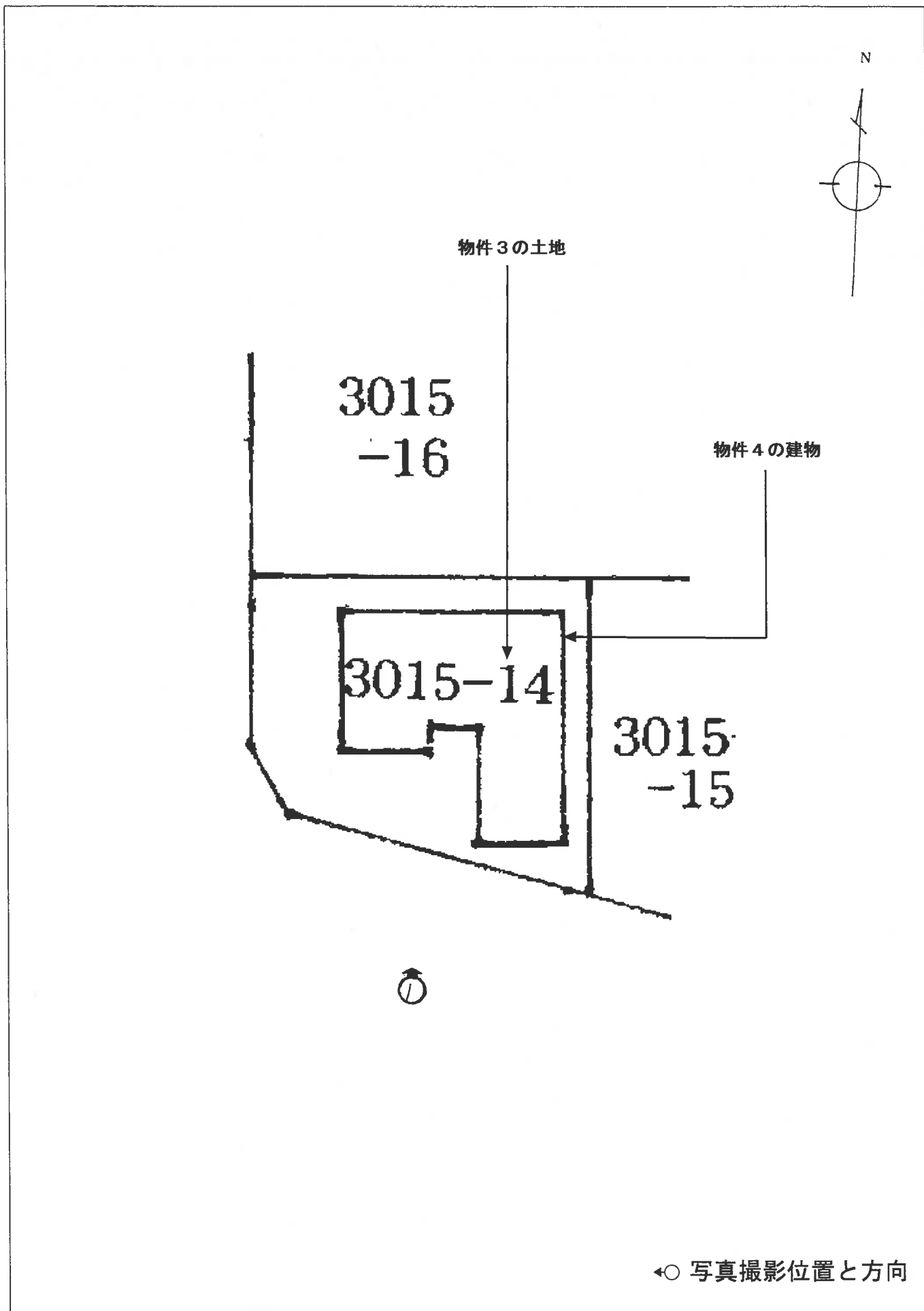
令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公 図)

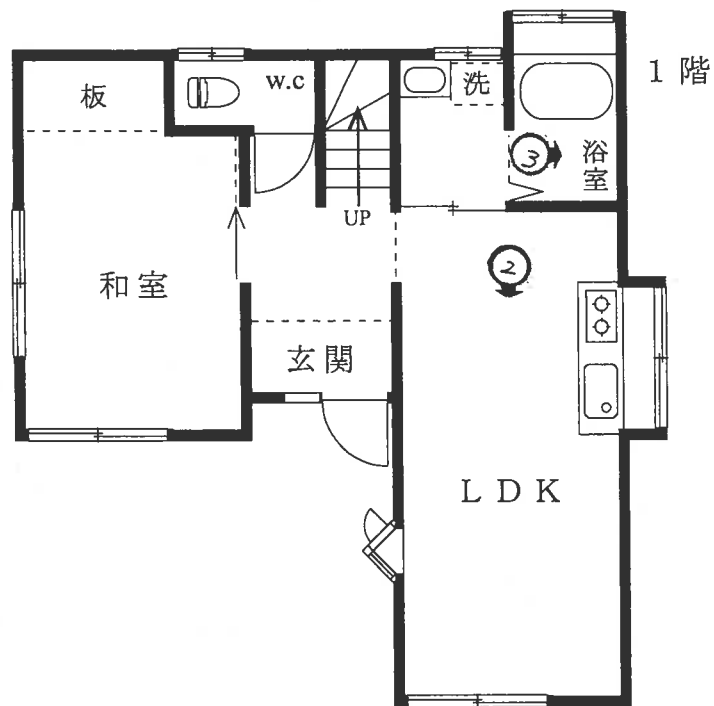
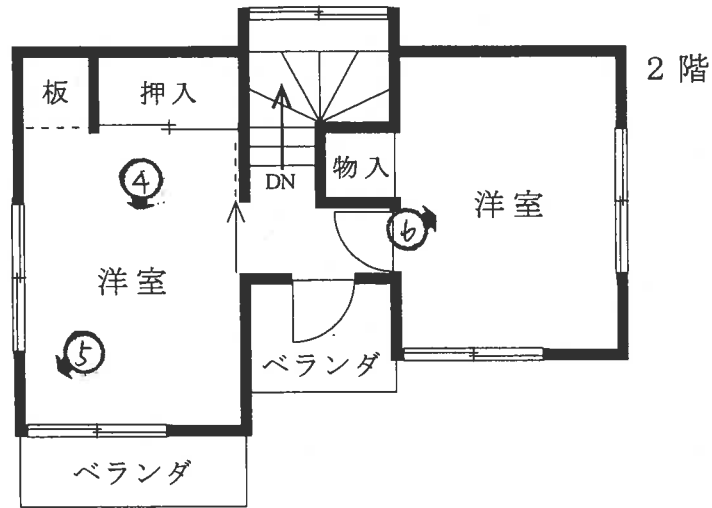
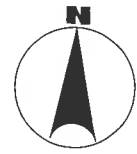


(土地建物位置関係図)



建物間取図

令和5年(ケ)第246号



←○: 写真撮影位置と方向

令和5年(ケ)第246号
令和6年2月21日現地調査
令和6年3月6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 大和田 公一

第1 評価額

一括価格	
金 3,050,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 10,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (土地)	金 850,000円
物件4 (建物)	金 2,180,000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。
- 4 物件1の内訳価格は、公衆用道路の持分価格である。
- 5 物件2の内訳価格は、雑種地（(旧)ゴミ集積所）の持分価格である。

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		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 八王子市川口町
地 番 3015番1
地 目 公衆用道路
地 積 50平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 八王子市川口町
地 番 3015番23
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 八王子市川口町
地 番 3015番14
地 目 宅地
地 積 100.73平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 八王子市川口町3015番地14
家屋 番号 3015番14
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 40.09平方メートル
2階 26.73平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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「八王子」駅の北西方約8.5km（道路距離）、最寄りバス停まで徒歩約5分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、戸建住宅のほかに農地や竹林等も見られる住宅地域である。小・中学校、市役所出張所、郵便局、コンビニエンスストア等の施設は概ね徒歩圏内に存するが、八王子市街地からは離れている。	
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	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	40%
	容積率	80%
	防火規制	なし（法第22条区域）
	その他の規制	第1種高度地区、建築物の高さの限度10m 日影規制（一）、宅地造成工事規制区域、航空法 八王子市景観計画区域（西部地域・緑との共生ゾーン内） 立地適正化計画（居住誘導区域・ゆとり生活圏） 上川・川口地区地区計画 ※1 周知の埋蔵文化財包蔵地（八王子市No23遺跡）※2
	<p>※1 上川・川口地区地区計画における地区整備計画の概要（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の敷地面積の最低限度：120㎡ ・ 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。等 ・ 垣又はさくの構造の制限：道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は緑化したフェンスとする。等 <p>詳細は八王子市まちなみ整備部建築指導課に確認を要す。</p> <p>※2 周知の埋蔵文化財包蔵地について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 遺跡の範囲に含まれるが、物件1乃至3土地は未調査のため、建築等で土木工事を行う場合には文化財保護法等に基づく届出を要する。 	
画地の状況	地積	[物件1土地…私道] 50㎡（登記地積） 持分10分の1（登記記載） ※ 物件1土地を直接求積した地積測量図はない（残地計測のみ）。地積に係る留意点については、下記特記事項①参照（以下、物件2及び3土地も同様）
	形状 間口・奥行	不整形 幅約4.5m、奥行約9m（東側の擁壁まで）で、入口部分には隅切りが設けられている。道路部分の奥行（長さ）は約5.7m。
	地勢	道路部分は概ね平坦、画地の東側部分は擁壁（間知ブロック）である。
	その他	宅地開発により整備された道路の転回広場（公衆用道路、建築基準法第42条1項2号）である。

画地の状況 (前頁からの続き)	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	[物件2土地…(旧)ゴミ集積所] 3.00㎡(登記地積) 持分10分の1(登記記載) ※法務局備付けの地積測量図が存する(特記事項①参照) 長方形 間口約3m、奥行約1m。 ほぼ平坦 宅地開発により設置された(旧)ゴミ集積所であるが、八王子市内のゴミ収集は現在、戸別収集に切り替わっている。
	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	[物件3土地…宅地] 100.73㎡(登記地積) 100.08㎡(開発登録簿調書上の地積) ※法務局備付けの地積測量図が存する(特記事項①参照) ほぼ台形 略南側間口約9.5m・奥行最大約10m、西側間口約5.5m、隅切り部分の間口約3m。 ほぼ平坦 敷地の西側部分に鉄製のデッキが存する。
接面道路の状況等	物件1土地	開発道路の転回広場として整備された土地である。西側で幅員約5mの舗装市道に接続する。道路の詳細は特記事項④参照(以下、物件2及び3土地も同じ)。
	物件2土地	西側で幅員約5mの舗装市道にほぼ等高に接面する中間面地である。
	物件3土地	西側で幅員約5mの舗装市道に等高ないし約0.3m低く、略南側で幅員約5mの舗装道路(一部、公図上の道を含む)に等高ないし約1m高く接面する準角地である。
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> 物件1土地は、土地共有者らが道路として公共の用に供している。 物件2土地は、土地共有者らが(旧)ゴミ集積所として占有している。 物件3土地は、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)	上水道 都市ガス 下水道	あり なし ※特記事項⑥参照 あり
土地の履歴等	<p>昭和47年、昭和61年の住宅地図によると、いずれの年代も空地又は林地等と推定され、建物の敷地として利用されていた形跡はみられない。その後、昭和61年から62年にかけて宅地開発が行われ、昭和62年9月に物件4建物が建築され現在に至る。</p> <p>閉鎖登記簿においても土壌汚染が疑われる所有者の記載はない。</p>	

特記事項	<p>① 物件1土地は元番の土地であり、物件1土地自体を直接求積した地積測量図がなく、残地計測のみであるため正確な地積は不明であるが、隣接地の地積測量図や開発登録簿調書等を参考にした概測の地積からすると、縄縮みが生じている可能性がある。</p> <p>物件2及び3土地は、法務局備付けの地積測量図が存するが、測量された年代や当時の測量精度等を考慮すると、専門家による再測量が実施された場合、登記とは異なる結果が得られる可能性がある。物件3土地については開発登録簿調書に記載の面積とも若干の差異がある。</p> <p>いずれの物件も、正確な地積は専門家による測量を実施しなければ分からないため留意を要する。</p> <p>② 物件3土地の面積100.73㎡は、地区計画における敷地面積の最低限度120㎡を下回っているが、八王子市まちなみ整備部建築指導課によると、地区計画が決定された平成14年6月28日より前から既に120㎡未満であった土地については、現状の地積のままで建築物の敷地とすることができる。ただし、建物を再建築する際には、同課においても調査を行うとのことであり、詳細については確認が必要である。</p> <p>③ 物件1乃至3土地は、昭和61年7月に開発許可を受けて宅地造成された開発区域内にあり、検査済証の発行記録がある。また、宅地造成等規制法併願による許可・検査済の記録もある。なお、開発後約37年が経過しており、物件1土地の間知擁壁については、今後、専門家や所轄官庁等より擁壁の強度・安全性が確保されていないと判断された場合には、改修や組直し等の指導を受けることがあり、この場合、不測の費用が発生する可能性もあるため留意を要する。</p> <p>④ 物件1乃至3土地が接面する道路は、上記宅地開発による開発道路であるが、物件3土地の西側までは市道に認定されている（建築基準法第42条1項1号、及び同1項2号の重複区間）。ただし、物件3土地の南側道路と転回広場（物件1土地）については、市道に認定されていない（建築基準法第42条1項2号）。</p> <p>なお、開発道路に含まれる地番3015番11の土地は、登記上、個人（上記開発許可を受けた者と同一名）の所有となっている。西側市道は、道路法により当該個人による私権は制限されるが、南側道路については、地番3015番11の土地が第三者名義であることに留意を要する。</p> <p>⑤ 外構の植栽が放置された状態で、枝葉が道路に越境している。</p> <p>⑥ 対象物件が存する地域は、都市ガスの供給はない。物件3土地の敷地東側には、植栽等により立ち入りができなかったため、プロパンガス利用の有無等については確認できなかった（なお、物件4建物の台所にガスコンロはなく、市販のIHクッキングヒーターを利用していた）。</p> <p>⑦ 物件1乃至3土地は、「八王子市ハザードマップ」における浸水想定区域には指定されていない。実際の浸水履歴についても、八王子市に記録が残る平成2年以降、同市への浸水の報告はない。</p>
------	---

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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和62年9月9日新築 平成4年7月日不詳増築 新築後約36年、増築後約32年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
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、合板等 フローリング、畳等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 2階南側にベランダがある。
床面積（現況）	1階 40.09 m ² （増築有り） 2階 26.73 m ² 延 66.82 m ²	※ 新築時の床面積：1階 31.59m ² 、2階 26.73m ² 、延 58.32m ² （登記記載）
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK 〔1階〕LDK、和室、浴室、洗面室、トイレ等 〔2階〕洋室(2)等
品 等	中位の下	
保守管理の状況	相当に劣る	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物所有者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。 	

特 記 事 項

- ① 新築時の建物については検査済証の交付記録がある。増築部分については建築確認申請の記録はない。
- ② 建物外部は、外壁の一部や配線、雨樋等にツル草やその枯れ草が絡んでおり、コケも付着している。また、屋根のスレート瓦の劣化が認められた。
- ③ 建物内部は、1階で猫が2匹、2階東側洋室で鳩が数十羽飼育されている。室内は、床や内壁に埃が堆積しているほか、天井には埃が付着した蜘蛛の巣状の糸が張り巡らされてる状況で、強い臭気も認められた。全体的に埃で白く覆われているため内装の状態を詳しく把握できなかったが、クロスには、猫によるものとみられる引っ掻き傷や剥がれが認められた。その他、玄関内側の天井に大きな穴（損傷）があるほか、水廻りの汚れも顕著である。建物所有者から、猫が逃げてしまうとのことで1階和室への立ち入りを拒まれたため、和室については入口から確認できたのみである。また、鳩が飼育されている東側洋室も立入りはできなかった。
- 設備については動作確認ができなかったため、不具合の有無は不明である。
- 維持管理の状況は相当に劣り、衛生面でも注意が必要で、清掃や修繕により建物を継続使用できるかは分からないため留意を要する。
- ④ 2階西側洋室は、和室から改装されているものと見受けられるが、詳細は不明である。
- ⑤ 建物の建築年からすると建材にアスベストが使用されている可能性を否定できないが、専門家による調査を行わなければ詳細は分からないため留意を要する。

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等を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 ウ	地 積 調整率 ウ'	建付 減価 工	持分 オ	建付地価格等 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ					
1	52,300円/㎡	× 0.02	× 50 ㎡	× 0.95	/	× 1 / 10	= 10,000円
2	52,300円/㎡	× 0.10	× 3.00㎡	× 1.00	/	× 1 / 10	= 10,000円
3	52,300円/㎡	× 1.05	× 100.73㎡	× 1.00	× 0.80	/	= 4,430,000円

※ 総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、すべて1万円とする。(以下同じ)

※ 物件1土地は現況道路、及び物件2土地は(旧)ゴミ集積所(雑種地)であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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。

【 公示地 (八王子-124) 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 53,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{100} & = 52,300\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 方位(東) +2% ※公示地の標準化補正を考慮(北方位を標準)

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。

〔物件1土地〕 ・ 現況道路敷であることを考慮し、価値率を標準画地価格の2%と査定した。

〔物件2土地〕 ・ (旧)ゴミ集積所(雑種地)である当該土地の性格、規模、形状等を考慮し、価値率を標準価格の10%と査定した。

〔物件3土地〕 ・ 方位(略南) +5% ※北方位を標準
 ・ 準角地 +2%
 ・ 形 状 -2%

(注) 埋蔵文化財包蔵地については、この要因と対象地付近における利用状況等を考慮した結果、個別的な減価等の要因には当たらないと判断した。

$$\text{相乗積} (1.05 \times 1.02 \times 0.98 \doteq 1.05)$$

個別格差 : 1.05

ウ 地 積 : 登記数量による。

ウ' 地 積 調 整 率 : 物件1土地については、縄縮みの可能性を考慮し、縄縮みの程度と採用資料の精度、測量費用等が必要なことをふまえ、上記のとおり地積の調整を行った。

エ 建 付 減 価 : 物件1土地は現況道路、物件2土地は(旧)ゴミ集積所(雑種地)であるので、必要なし。
物件3土地は、敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-20%と判定した。

オ 持 分 : 登記記載による。

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
4	150,000円/m ²	× 66.82m ²	× 0.03	= 300,000円

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：建築後約36年、増築後約32年が経過した建物であり、建物の現況、建物の保守管理の状況（鳩や猫の飼育による汚れ・損傷等が多数認められる）等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、築年数の古い中古建物の市場性等の経済的要因による減価を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。よって、残価率相当である3%をもって建物の現価率と判定した。

・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。

残価率	3%
経過年数	約36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（物件3の宅地）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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
3	4,430,000円	× 0.7	法定地上権	= 3,100,000円

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、建物の性質等、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額
1	10,000円			×0.8	×0.8	= 10,000円
2	10,000円			×0.8	×0.8	= 10,000円
3	4,430,000円	- 3,100,000円		×0.8	×0.8	= 850,000円
4	300,000円	+ 3,100,000円	×1.0	×0.8	×0.8	= 2,180,000円
一括価格（合計）						3,050,000円

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：室内で鳩が数十羽飼育されていることに対する購入意欲の減退、八王子市街地から遠く、需要が限定的である地域性等を考慮すると、土地建物一体として市場性の減退が生じると判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

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て修正を行った。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (八王子-124) 】

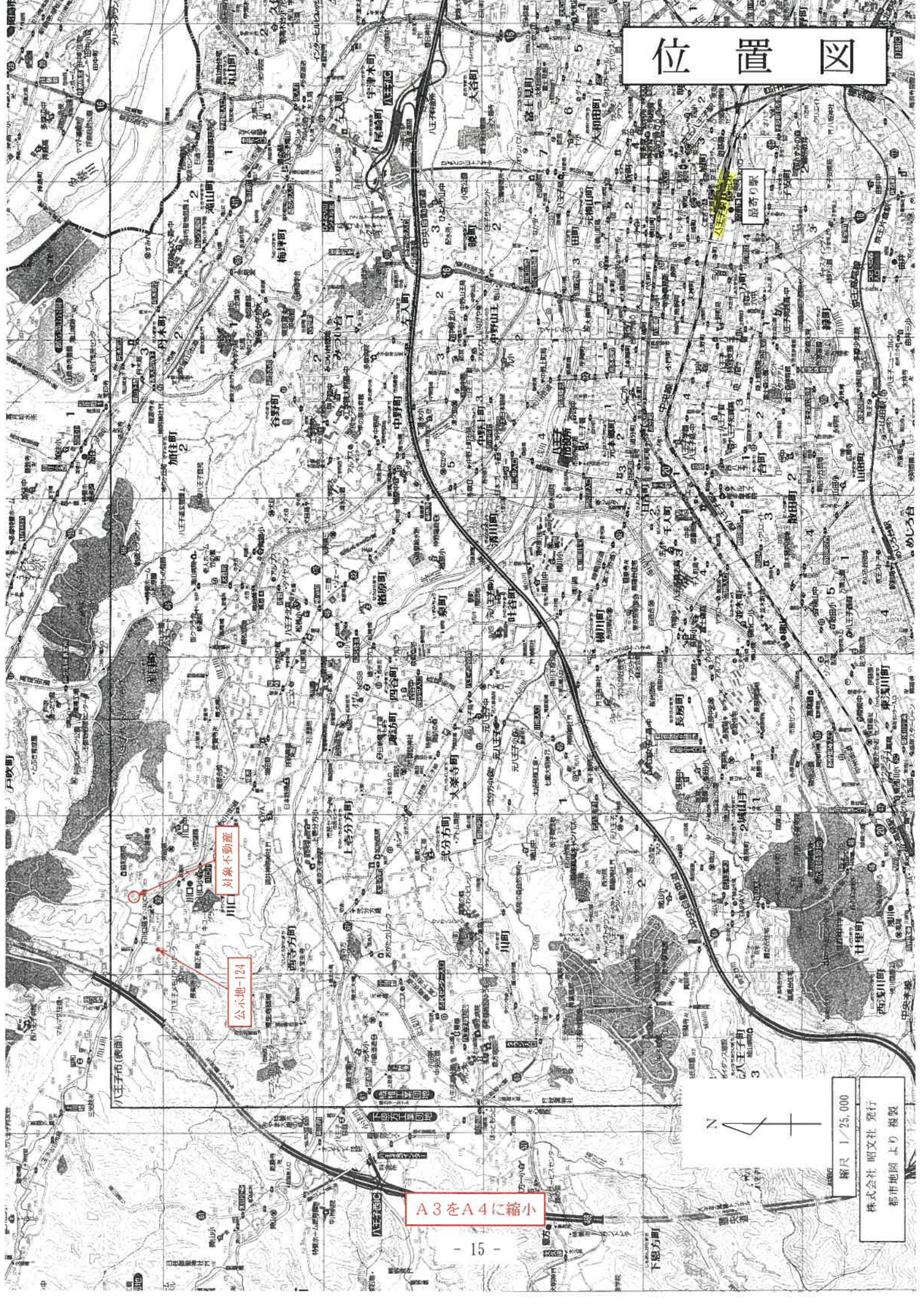
価 格 時 点	令和5年1月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市川口町462番4外
1 m ² 当たりの価格	53,300円/m ²
地 積	192m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	東4.2m市道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 8,500m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40,80)
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 (注. 物件1土地は残地計測)
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

位置図



対象不動産

公用地-124

最寄り駅

A3をA4に縮小

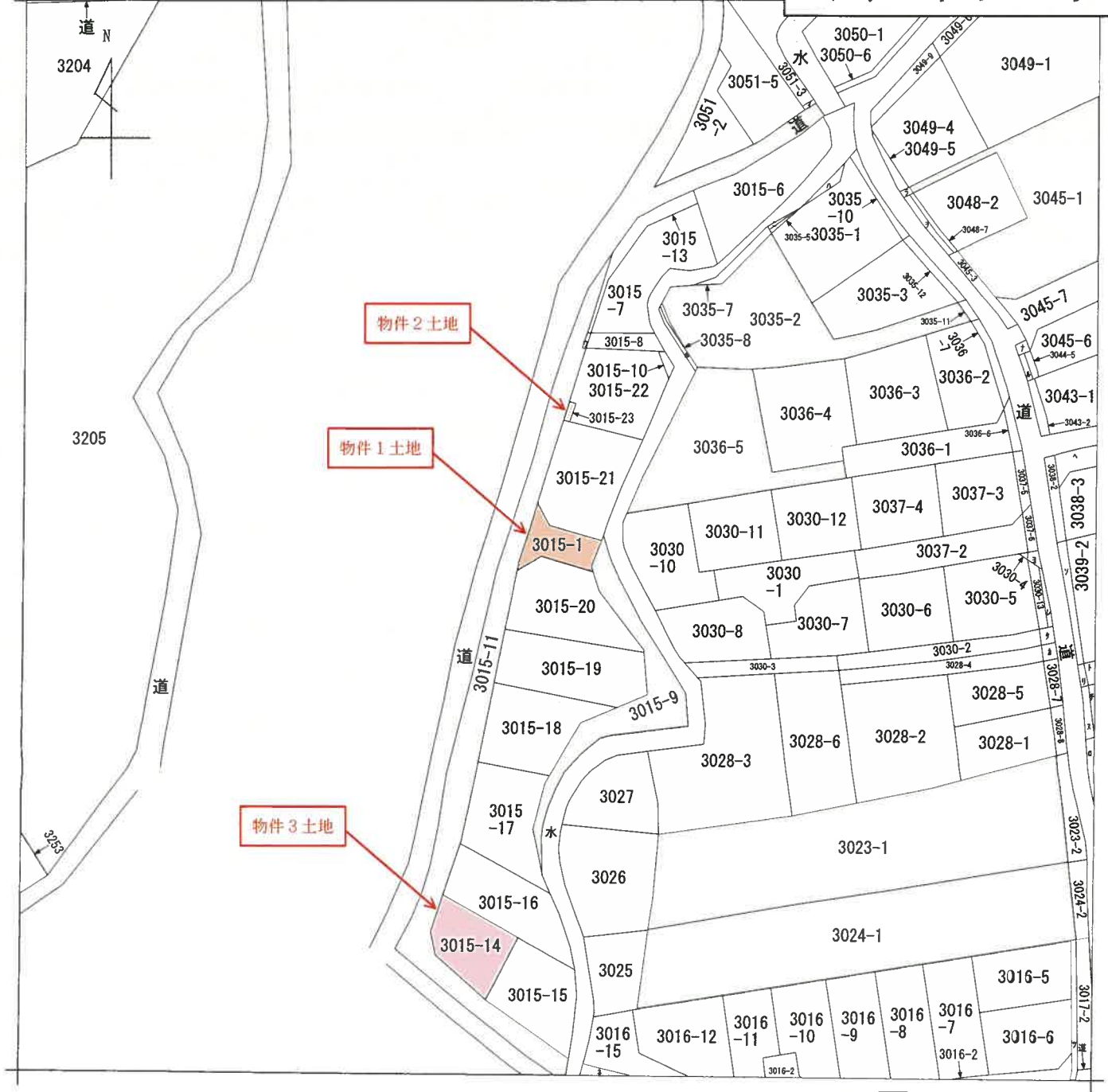


縮尺 1/25,000

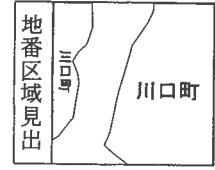
株式会社 昭文社 発行
都市地図より 複製

公 図 写

イ 3051-4 ハ 3035-4 ホ 3035-9 ト 3039-1 リ 3039-5 ル 3044-4
 3022-2 3035-6 3038-1 3039-3 3039-6 つづく



(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	八王子市川口町		地番	3015番1	
出力縮	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
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項	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6年2月16日
 東京法務局八王子支局
 請求番号：33-3
 (1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年6月4日

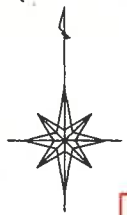
昭和六拾貳年六月四

地番 3015-14, -15, -16, -17, -18, -19, -20, -21, -22, -23

土地の所在 八王子市川口町

前 3015-1

地積測量図 1/2



物件1土地

物件2土地

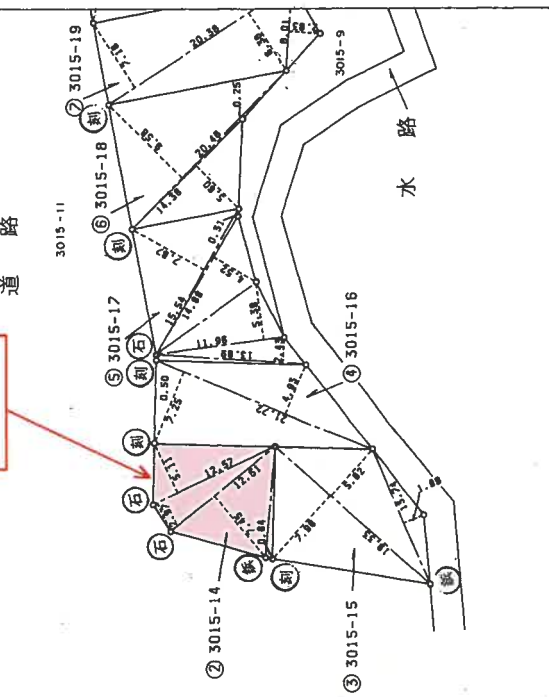
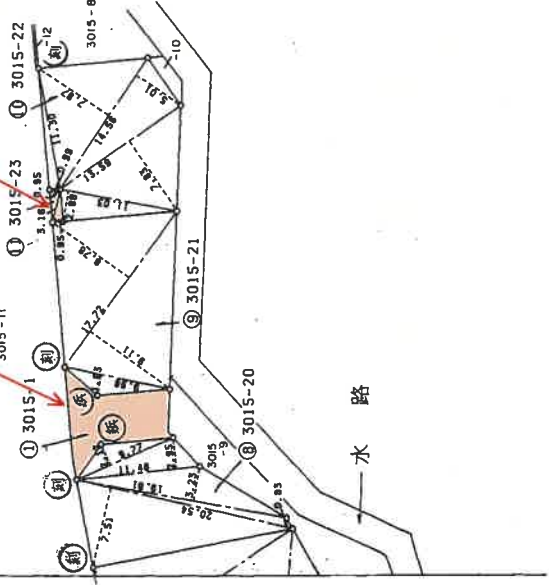
道路

水路

物件3土地

道路

水路



(石)コンクリート舗
 (刺)ササミ
 (紙)金風障

497583

縮尺 1/500

申請人

作製者

62年5月26日作製)

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2月16日 東京法務局八王子支局

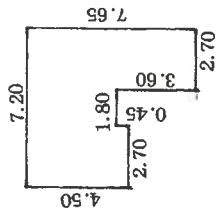
A3をA4に縮小

登記年月日：平成25年2月20日

各階平面図 建築物図面

家屋番号	3015-14
建物の所在	八王子市川口町3015番地14

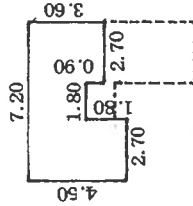
1階平面図



求積表

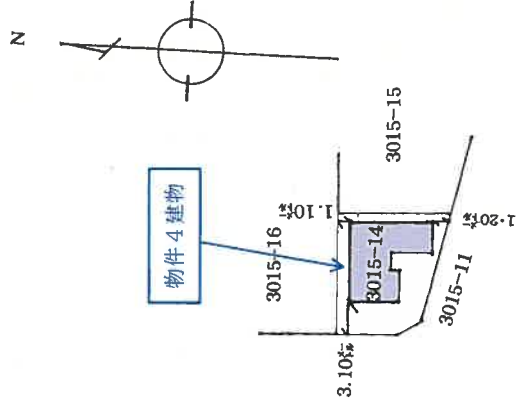
7.20×4.05=29.1600
 2.70×0.45=1.2150
 2.70×3.60=9.7200 合計 40.0950 40.09㎡

2階平面図



求積表

7.20×2.70=19.4400
 2.70×1.80=4.8600
 2.70×0.90=2.4300 合計 26.7300 床面積 26.73㎡



作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

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2月16日 東京法務局八王子支局

A3をA4に縮小