

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7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 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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月 7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 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月25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 八王子市諏訪町
- 地 番 181番2
- 地 目 宅地
- 地 積 109.00平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 八王子市諏訪町181番地2
- 家屋 番号 181番2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 31.39平方メートル  
2階 26.02平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約46.39平方メートル  
2階 約26.82平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物 件 目 録

1 所 在 八王子市諏訪町

地 番 181番2

地 目 宅地

地 積 109.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 八王子市諏訪町181番地2

家屋 番号 181番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 31.39平方メートル

2階 26.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約46.39平方メートル

2階 約26.82平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和 6年(ケ)第 291号  
令和 6年11月26日受理  
令和 7年 1月 6日提出  
(評価人 原 寛 人)

## 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 八王子市諏訪町  
地 番 181番2  
地 目 宅地  
地 積 109.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 八王子市諏訪町181番地2  
家屋 番号 181番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 31.39平方メートル  
2階 26.02平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都八王子市諏訪町181番地2 (住居表示未実施)														
<b>土地</b>	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"/> 土地共有者ら 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 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( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約46.39平方メートル 2階 約26.82平方メートル														
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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物共有者B 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; margin-left: 10px;"> <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 (共有者)	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。

(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

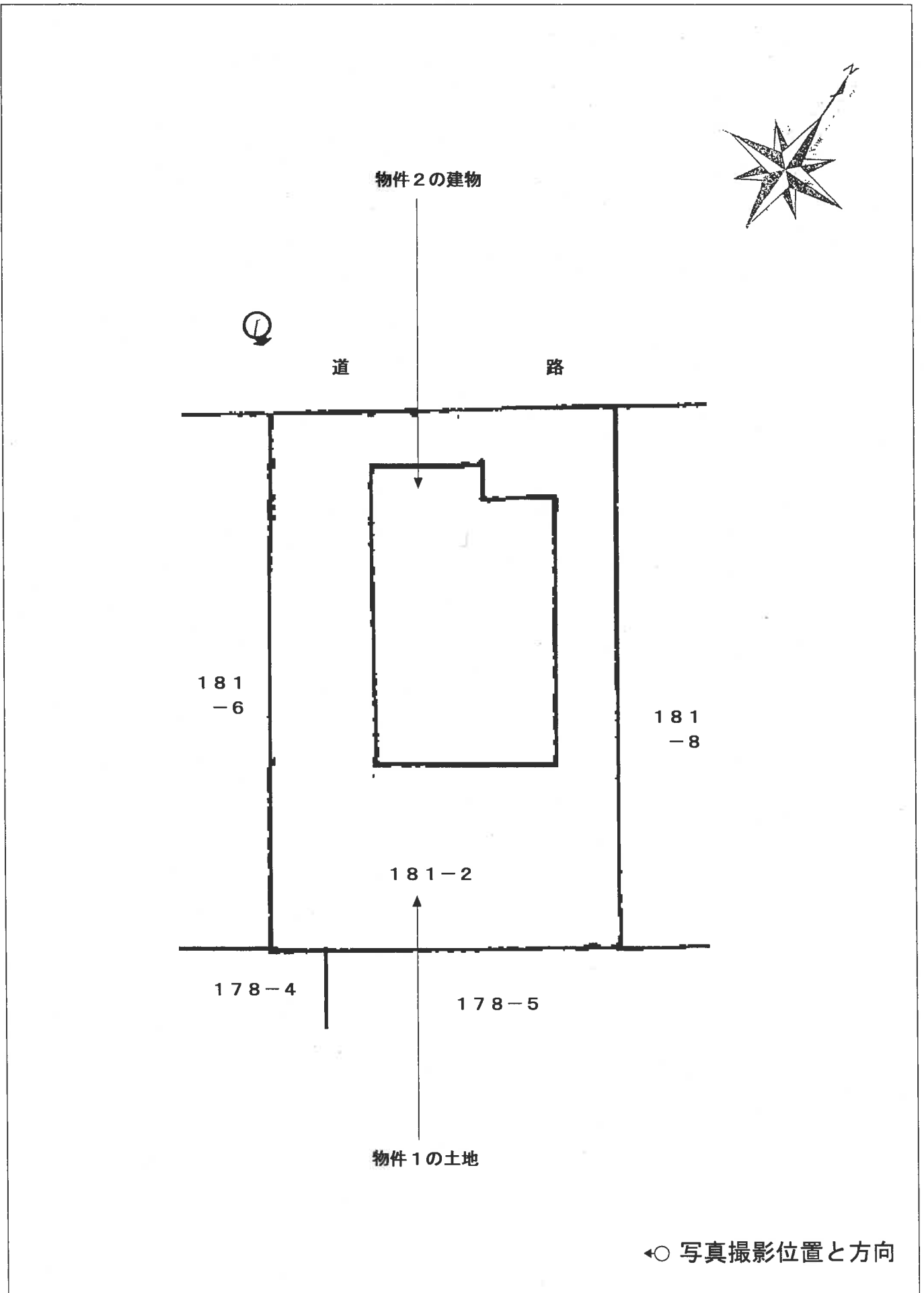
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 建物内には、カブトムシなど大量の昆虫が飼育されている。
- 3 本件建物の占有状況については、表札の表示、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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12月11日 10:45-10:57	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12月18日 11:55-12:17	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12月18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>		

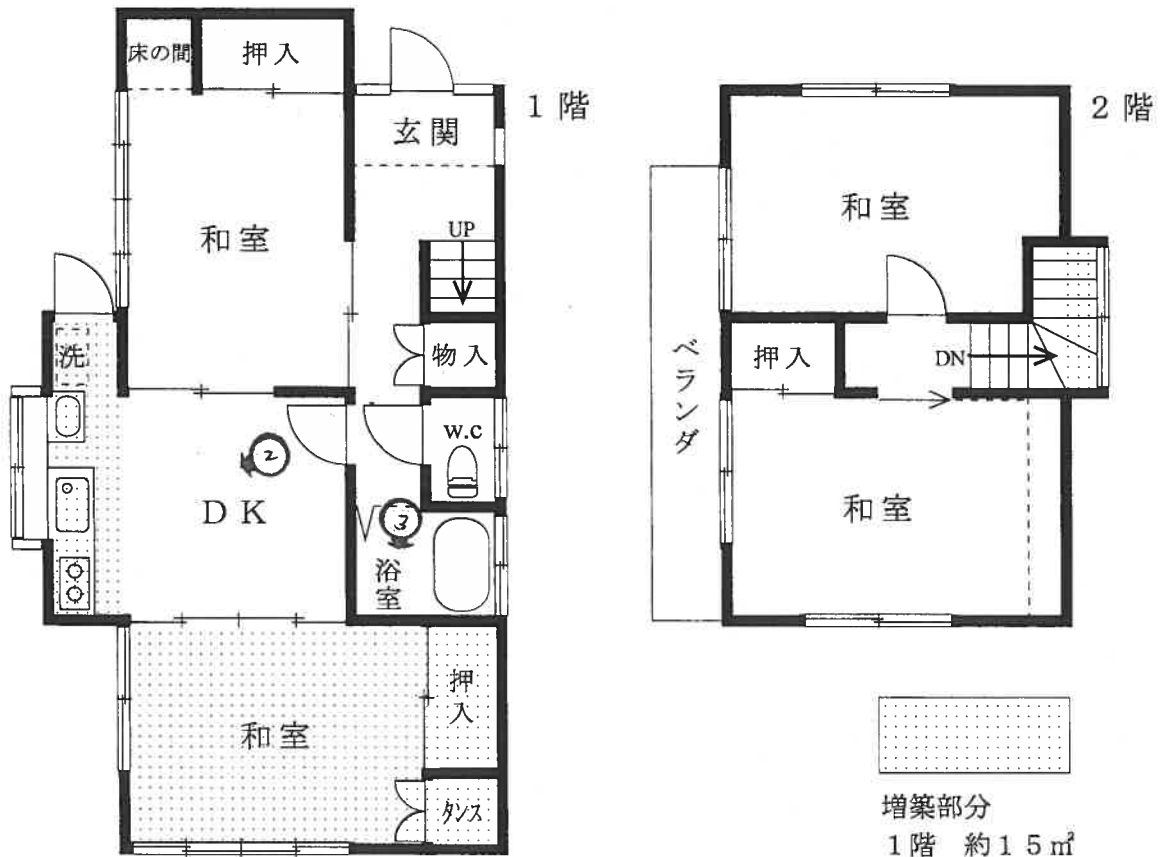
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)



建物間取図

令和6年(ケ)第291号



◀○: 写真撮影位置と方向



令和6年(ケ)第291号  
令和6年12月18日現地調査  
令和7年1月14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 原 寛人

## 第1 評価額

一括価格	
金 5,010,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,630,000円
物件2(建物)	金 1,380,000円

- 1 一括価格は、物件1、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		床面積 1階 約46.39㎡ 2階 約26.82㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市諏訪町  
地 番 181番2  
地 目 宅地  
地 積 109.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 八王子市諏訪町181番地2  
家屋 番号 181番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 31.39平方メートル  
2階 26.02平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 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「八王子」駅の北西方約5.4km(道路距離、以下同様)、同線「西八王子」駅の北西方約3.3km、最寄バス停まで徒歩約5分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、地勢はほぼ平坦であり、中小規模の一般住宅が建ち並ぶほか、畑、空地が見られる住宅地域である。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。	
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 高度規制 日影規制 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(建築基準法第22条区域) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 有り(3-2h 1.5m) ・元八王子北部地区地区計画区域に位置する。当該区域の規制の1つに「最低敷地面積120㎡以上」が有るが、平成14年6月の施行規定であり、本土地での再築は可能である。
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢	(物件1土地) 109.00㎡(登記簿面積) ほぼ長方形 間口約7.8m 奥行約13m ほぼ平坦
接面道路等の状況	*物件1土地は、北西側で現況幅員約3m舗装市道(元八王子275号線、建築基準法第42条第2項道路、対象地側はセットバック済み)に、ほぼ等高に接面している中間画地。 前面市道は、元道が幅員1.82mの建築基準法第42条第2項道路であり、物件1土地には、セットバック済み部分(幅約1.1m×長さ約7.8m≒セットバック面積約8.6㎡)が含まれている。	
土地の利用状況	*物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 *物件1土地の北東側・南東側・南西側隣地は、一般住宅として利用され、道路を介して北西側隣地は、空地として利用されており、特に嫌悪施設は見受けられない。 *建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。	

<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 都市ガス配管 有り 公共下水道 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>* 本件土地は、過去の住宅地図及び土地登記簿による調査によると、昭和50年に本建物が建築される前は、「畑」として利用されていたと推定される。 本件土地について、調査時点に、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。</p>
<p>特記事項</p>	<p>* 物件1の地積については、公図、建物図面、北東側隣地の地積測量図、南西側隣地上建物の建築計画概要書の配置図等の資料を基に、現地概測した結果、概ね登記地積が確保されていると判断して評価を進める。ただし、正確な土地の形状及び数量については、専門家による測量を実施しないと分からない。 * 対象地は、八王子市浸水ハザードマップの浸水予想区域図(令和4年12月版)によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。</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50年7月1日 新築 約50年 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。									
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 モルタル吹付け等 目透かし天井、化粧ボード等 ビニールクロス等 畳、フローリングブロック、塩ビシート等 トイレ、浴室、キッチン等 特に無し									
床面積（現況）	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>約46.39 m<sup>2</sup></td> <td>（約15m<sup>2</sup>の増築部分を含む）</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>約26.82 m<sup>2</sup></td> <td>（約0.8m<sup>2</sup>の増築部分を含む）</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約73.21 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </table> <p>* 上記増築部分の増築時期は不明である。</p>		1階	約46.39 m <sup>2</sup>	（約15m <sup>2</sup> の増築部分を含む）	2階	約26.82 m <sup>2</sup>	（約0.8m <sup>2</sup> の増築部分を含む）	延床面積	約73.21 m <sup>2</sup>	
1階	約46.39 m <sup>2</sup>	（約15m <sup>2</sup> の増築部分を含む）									
2階	約26.82 m <sup>2</sup>	（約0.8m <sup>2</sup> の増築部分を含む）									
延床面積	約73.21 m <sup>2</sup>										
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4DK（和室×4）									
品 等	中位の下										
保守管理の状態	<p>劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的に老朽化・劣化が進行し、汚損、小破損箇所が多く見られた。</li> <li>・1階の廊下部分及びDKの床は、全体的に歩行による沈みを感じられ、床下材の腐食が想定された。</li> </ul>										
建物の利用状況	* 本建物は、建物共有者Bが居宅として使用し、占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。										
特 記 事 項	<p>* 本建物は、建築確認の検査済証の交付を受けていない。</p> <p>* 「本建物の現況の床面積」を、「登記簿面積からセットバック部分を控除した敷地面積」で除して求めた建蔽率は、法定建蔽率を超過しており、建替えにより同規模の建築ができない可能性があることに注意を要する。</p> <p>* 昭和56年に建築基準法の耐震基準が改正されており、本建物はそれ以前の旧耐震基準に適合の可能性が高いものと判断される。</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(m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )ア	個別格差 イ			
1	69,000	× 0.93	×109.00	× 0.90	= 6,300,000円

\* 総額(円)については、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、全て1万円とする(以下同様)。

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50

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 78,000\text{円/m}^2 & \times 101 / 100 & \times 100 / 101 & \times 100 / 113 & = 69,000\text{円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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(接道方位:北西+1)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：基準地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

・接道方位(北西)+1    ・セットバック部分(約8.6m<sup>2</sup>)を含む▲8

$$\text{【相乗積】 } (1+0.01) \times (1-0.08) = 0.93$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

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 エ
2	180,000	×約 73.21	× 0.05	= 660,000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：登記数量を基とし、増築を考慮した現況床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・ 新築後約50年を経過していること、外部・内部の保守管理の状況等から、経済的残存耐用年数は満了しているものと判断し、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した5%の残価率を、現価率として建物価格を判定した。



## 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、建物についてはその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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ウ
1	6,300,000	× 0.20	場所的利益	= 1,260,000円

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 売却により法定地上権が成立しないものと解されるため、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か、建物の構造・規模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)	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	6,300,000	- 1,260,000		× 0.90	× 0.80	= 3,630,000円
2	660,000	+ 1,260,000	× 1.0	× 0.90	× 0.80	= 1,380,000円
一括価格(合計)						= 5,010,000円

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：必要無し。

エ 市場性修正：本物件は、経済的耐用年数がほぼ満了したと思われる戸建住宅物件であり、有効需要の減退等を考慮して、減価を施した。

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

### ■ 東京都基準地 (価格時点: 令和6年7月1日 )

番	号	八王子(都)-50
所在・地番(住居表示)		八王子市諏訪町122番5
価	格	78,000円/m <sup>2</sup>
地	積	165m <sup>2</sup>
交通施設との接近状況		八王子 5,100m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		北西 4m 私道
法令上の制限		第1種低層住居専用地域(40% 80%) 高度地区
周辺土地の利用状況		中小規模の一般住宅が多い住宅地域

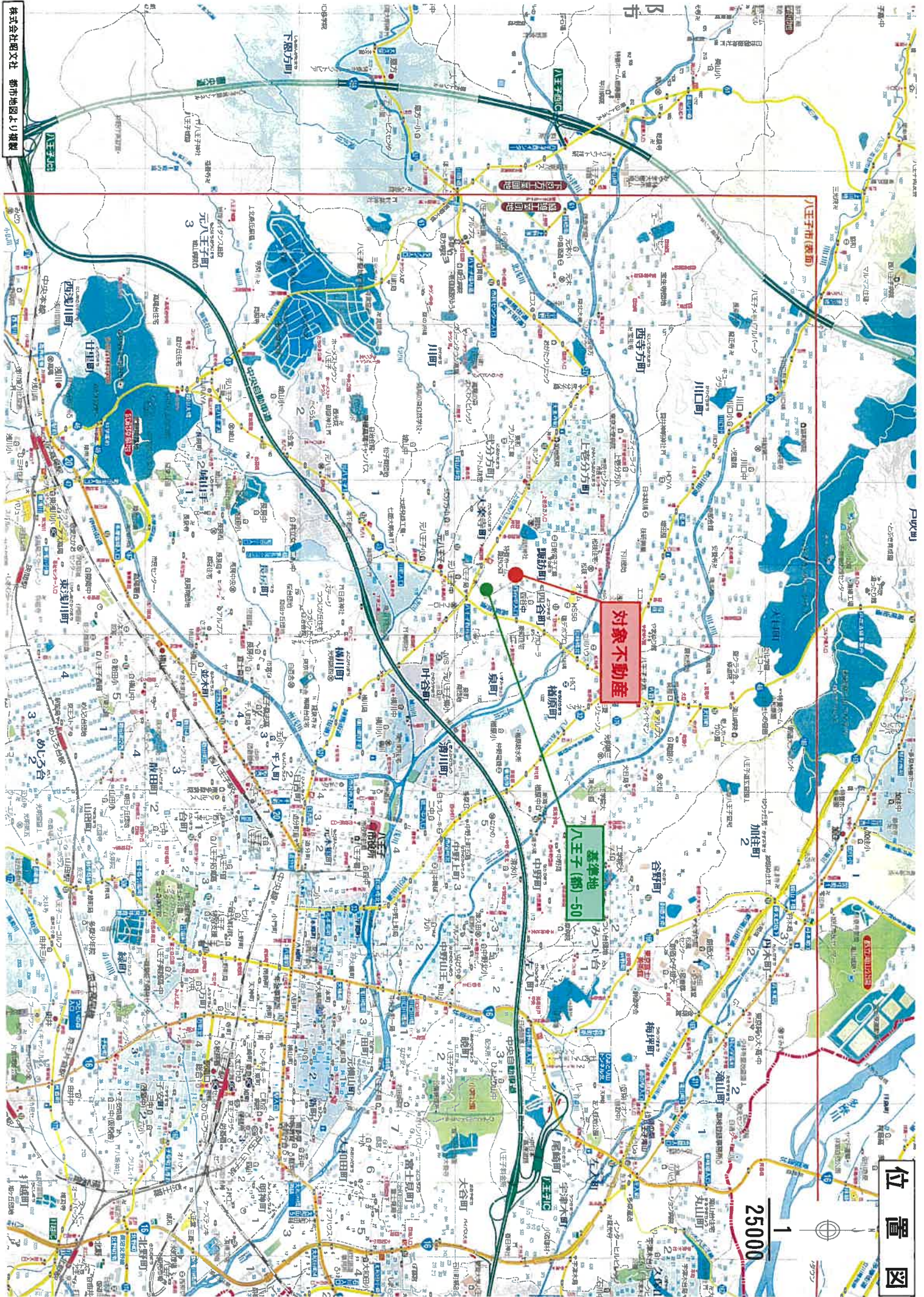
## 第7 附属資料の表示

位置図

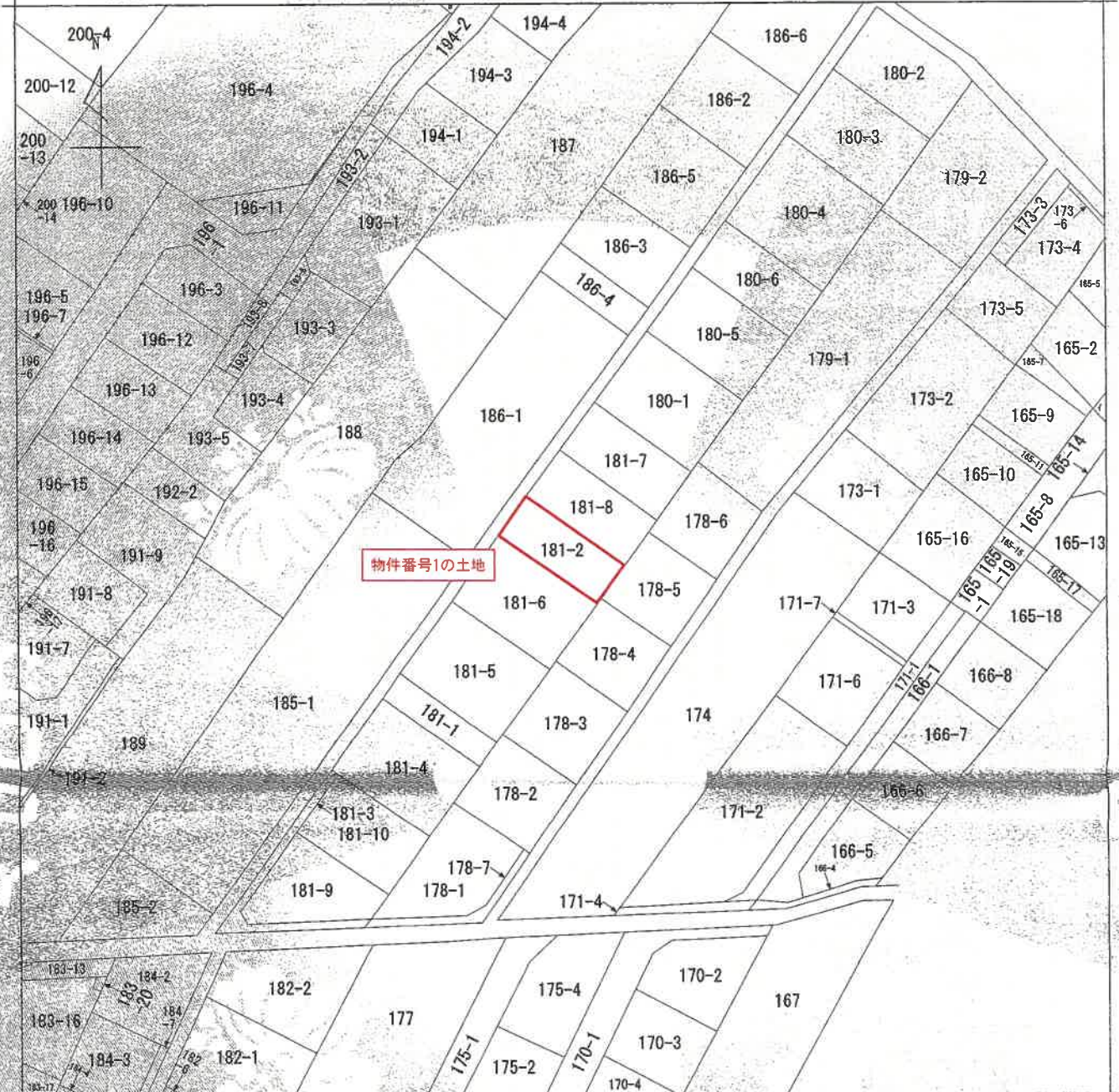
公図写

建物図面・各階平面図写

以 上



1 165-4  
2 195-1



(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。

地番区域見出  
諏訪町

請求部分	所在	八王子市諏訪町		地番	181番2			
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	

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6年12月4日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：25-1

(1/1)

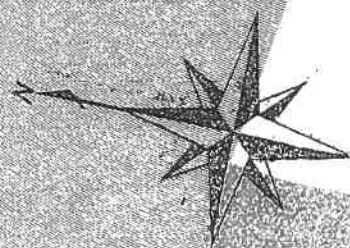


1000

建物図面

登記年月日：昭和50年7月16日

家屋番号	181-2
建物の所在	八王子市諏訪町15番地



物件番号2の建物



制作年月日	昭和50年7月25日	申請人	
-------	------------	-----	--

138240

550.9.16

(東京土地家屋調査士会印紙)

縮尺	1/500
----	-------

(1/2)

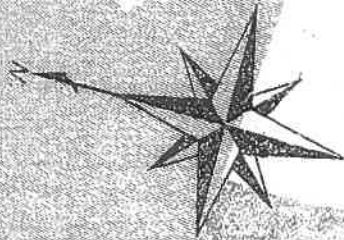
請求番号：25-3

これは図面に記載されている内容を説明した書面である  
 (東京法務局八王子支局管轄)  
 令和6年12月4日 東京法務局府中支局 登記官

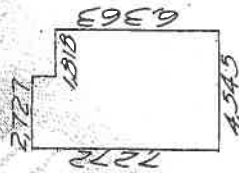
登記年月日：昭和50年7月16日

家屋番号	181-2
建物の所在	王子市諏訪町181番地2

各階平面図



一階

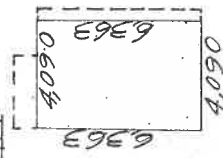


求積表

$2727 \times 4545 = 28919875$   
 $2727 \times 0,909 = 2477843$   
 計  $31,398718$

床面積 = 3139㎡

二階



求積表

$6363 \times 4,090 = 26,024,670$

床面積 = 26.02㎡

138241

550.7.16

(東京士地家産調査士会用品)

1/200

縮尺

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(東京法務局八王子支庁管轄)

令和6年12月4日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：25-3 (2/2)