

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、

■適法な買受けの申出がなく、

不動産の状況、利用状況、手続の経

□買受人が代金を納付せず、

過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約30パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

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)
1~3	28,170,000 22,536,000	一括	5,634,000	167,232	46,477
1	2,480,000				
2	3,150,000				
3	22,540,000				
備考	規則 30 条の 3 に基づく変更				



物 件 目 録

1 所 在 八王子市下柚木字一号
地 番 12番55
地 目 山林
地 積 133平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 八王子市下柚木字一号
地 番 12番59
地 目 山林
地 積 169平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 八王子市下柚木字一号12番地59、12番地55
家屋 番号 12番59
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 108.54平方メートル
2階 103.68平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約112.54平方メートル
2階 103.68平方メートル

(未登記附属建物)



物件目録

種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	約48平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月 8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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

b及び転使用借人株式会社ETO INNOVATIONが占有している。原賃借人bの賃借権は、正常なものとは認められない。

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 八王子市下柚木字一号
地 番 12番55
地 目 山林
地 積 133平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 八王子市下柚木字一号
地 番 12番59
地 目 山林
地 積 169平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 八王子市下柚木字一号12番地59、12番地55
家屋 番号 12番59
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 108.54平方メートル
2階 103.68平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約112.54平方メートル
2階 103.68平方メートル
(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約48平方メートル



令和 5年(ケ)第 144号
令和 5年11月28日受理
令和 ~~6年~~ **1.22**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 | 八王子市下柚木字一号 |
| | 地 番 | 12番55 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 133平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市下柚木字一号 |
| | 地 番 | 12番59 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 169平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市下柚木字一号12番地59、12番地55 |
| | 家屋 番号 | 12番59 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.54平方メートル
2階 103.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都八王子市下柚木12番地55 (住居表示未実施)
土地	
物件1・2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1・2) <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3	
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112.54平方メートル
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: 車庫 <input type="checkbox"/> 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 <input type="checkbox"/> 床面積: 約48平方メートル
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・事務所として使用している <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (主に1階東側洋室) (共同占有)	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社 ETO INNOVATION	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> b (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> c (関係人)) <input type="checkbox"/> 文書 ()	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 転使用借 <input type="checkbox"/> 賃借	
占有開始時期	令和 4年11月 5日	
最初の契約等	契約日	不詳
	期間	令和 4年11月 5日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (b)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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
c (関係人)	<p>1 私は、bの指示で本日立ち会いに来ました。</p> <p>2 私は、本件建物の1階東側洋室を使用している株式会社ETO INNOVATIONの社員です。bは上司で同社の社長です。1階東側事務室以外はbの個人居宅です。</p> <p>3 本件建物で同社関係者として働いているのは、bと私の二人です。</p> <p>4 私はここに住んでいるわけではありません。</p>
b (占有者)	<p>1 私は、本件建物を賃借しています。執行官から月額賃料や契約期間を質問されましたが、私は債務者兼所有者aに大金を貸しており、その利息分を賃料としてこの建物を借りました。ですから期間の定めもありません。執行官から貸金額と利率、そのうちいくらを月額賃料相当額とすることにaと合意したのか質問されましたが、いずれも今はわかりません。</p> <p>2 1階東側事務室は株式会社ETO INNOVATIONに前記利息の返済分として使用させています。そして、居宅部分は私と社員で居住しています。</p> <p>3 本件建物は、株式会社ETO INNOVATIONが事務所・社宅として賃借したのではなく、私が個人で賃借して同社にも使わせています。同社の占有権原も私の貸金の利息の返済分に基づく賃借です。</p> <p>4 私と同社が本件建物の使用を開始したのはライフライン契約のとおり令和4年11月です。</p> <p>5 株式会社ETO INNOVATIONは登記のとおり本店所在地が山梨県甲府市です。私も甲府市にいますが、本件建物は同社の東京での活動の際の拠点として使用しています。</p> <p>6 私は同社の代表者です。登記には別の者が代表取締役になっていますが私も共同代表です。</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

執行官の意見

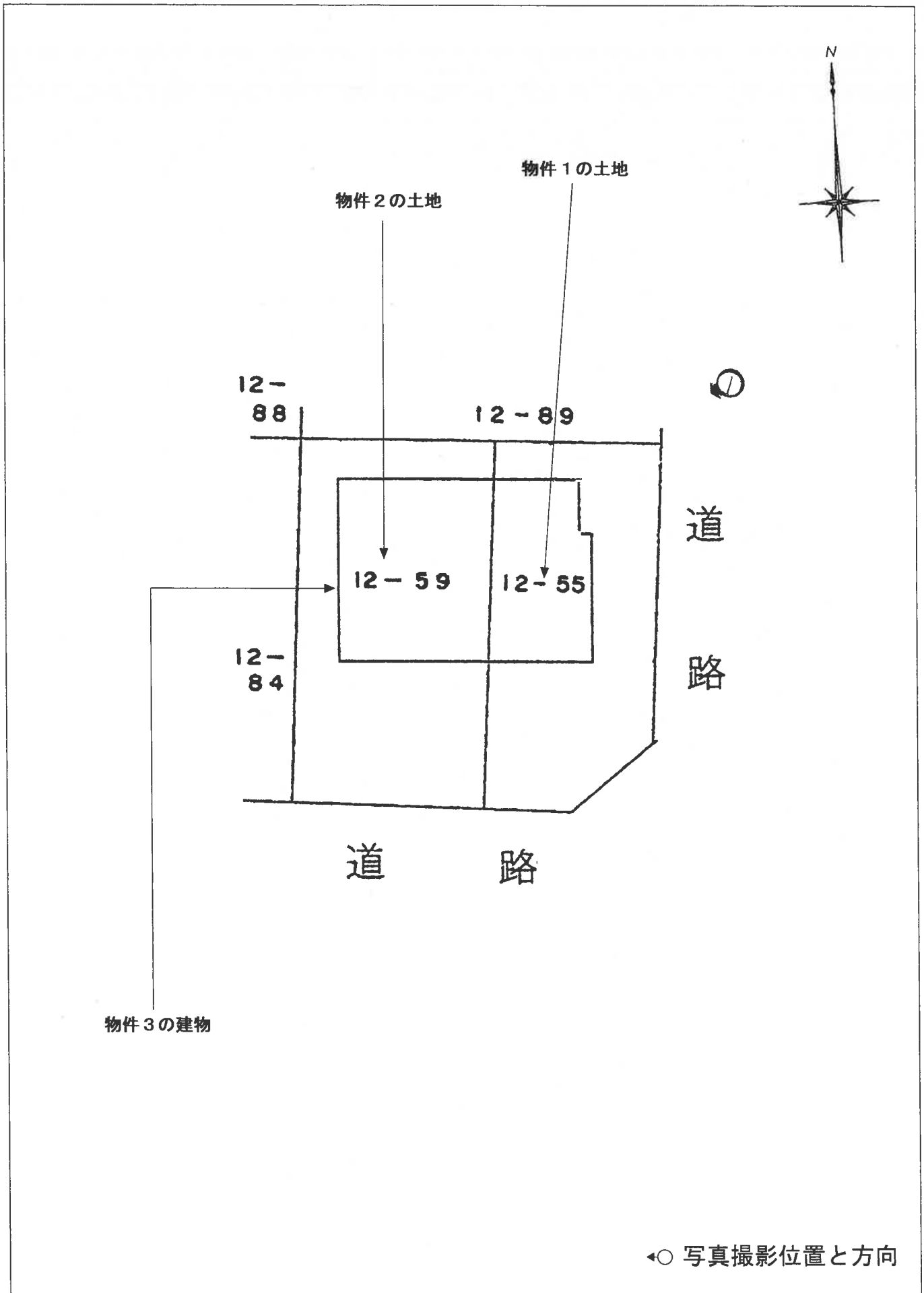
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 当事者目録では、所有者 a は国外に住所があり照会できなかった。
- 3 前記関係人の陳述は前記のとおりである。なお、関係人の陳述に齟齬が見られる。
- 4 関係人の陳述からは、株式会社 E T O I N N O V A T I O N は 1 階東側洋室を使用しているものと思われるが、本件建物は戸建て住居であり、同法人と b が玄関や水回りなどを共同使用していることから、建物の構造上、同法人と b が全体を共同占有していることとなる。
- 5 本件建物内には、b 以外の氏名が記載された賞状なども見受けられるが、関係人の陳述や現場の状況から居宅部分の主たる占有者は b であり、もし他に居住者がいても占有補助者であると認められる。
- 6 本件建物の占有状況については、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。
- 7 b は債権回収目的の賃借権を主張しており、その占有は買受人に対抗できないものと思われる。また、株式会社 E T O I N N O V A T I O N は b からの転使用借であり、同じく買受人に対抗できないものと思われる。

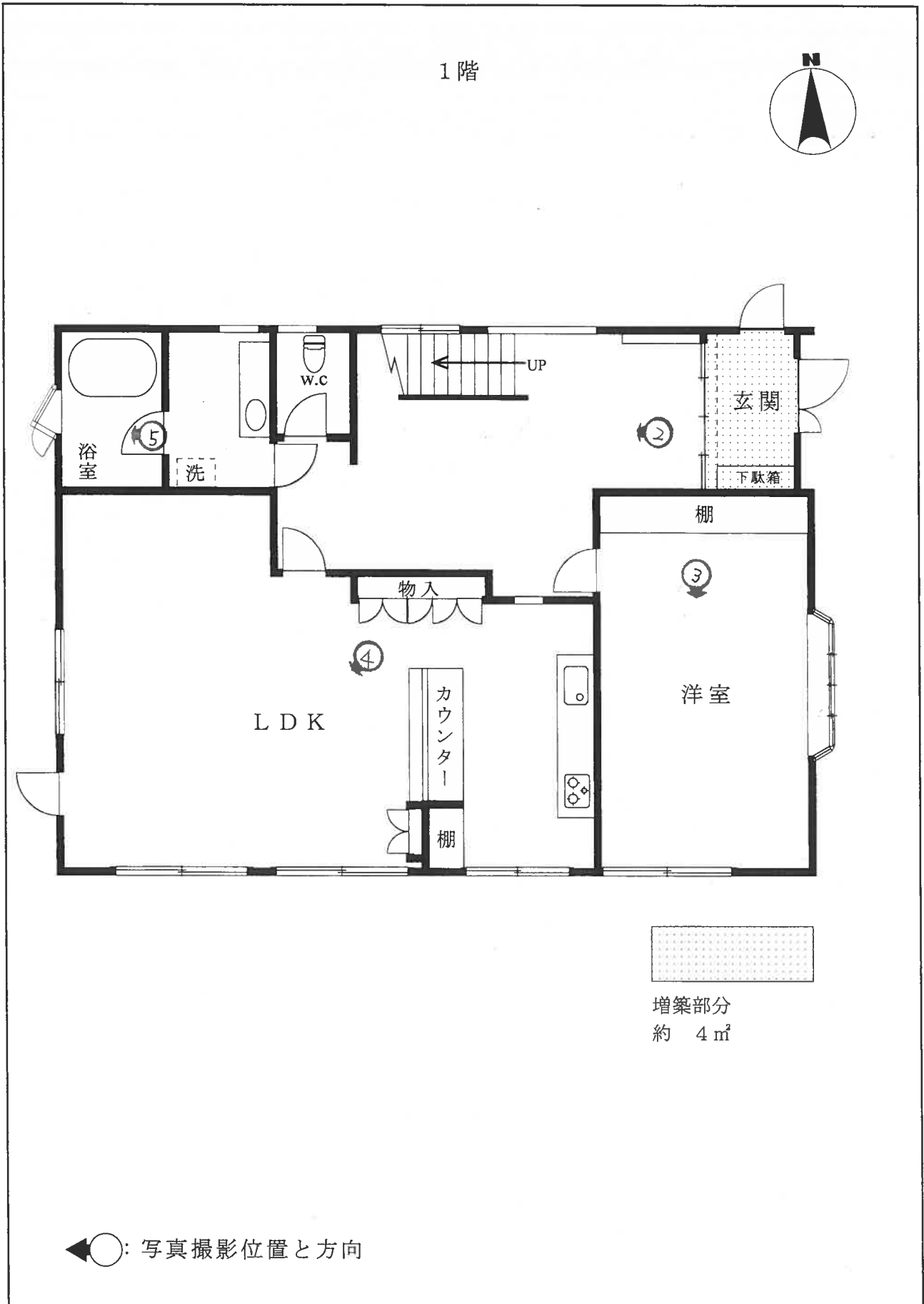
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月 1日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
5年12月13日 14:05-14:20	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 照会書差し置き
5年12月20日 9:11-9:58	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, cに面接聴取, 評価人同行
5年12月20日 16:20-16:30	当 庁	bから電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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12月20日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人D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, 調査中にcが臨場した。</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>		

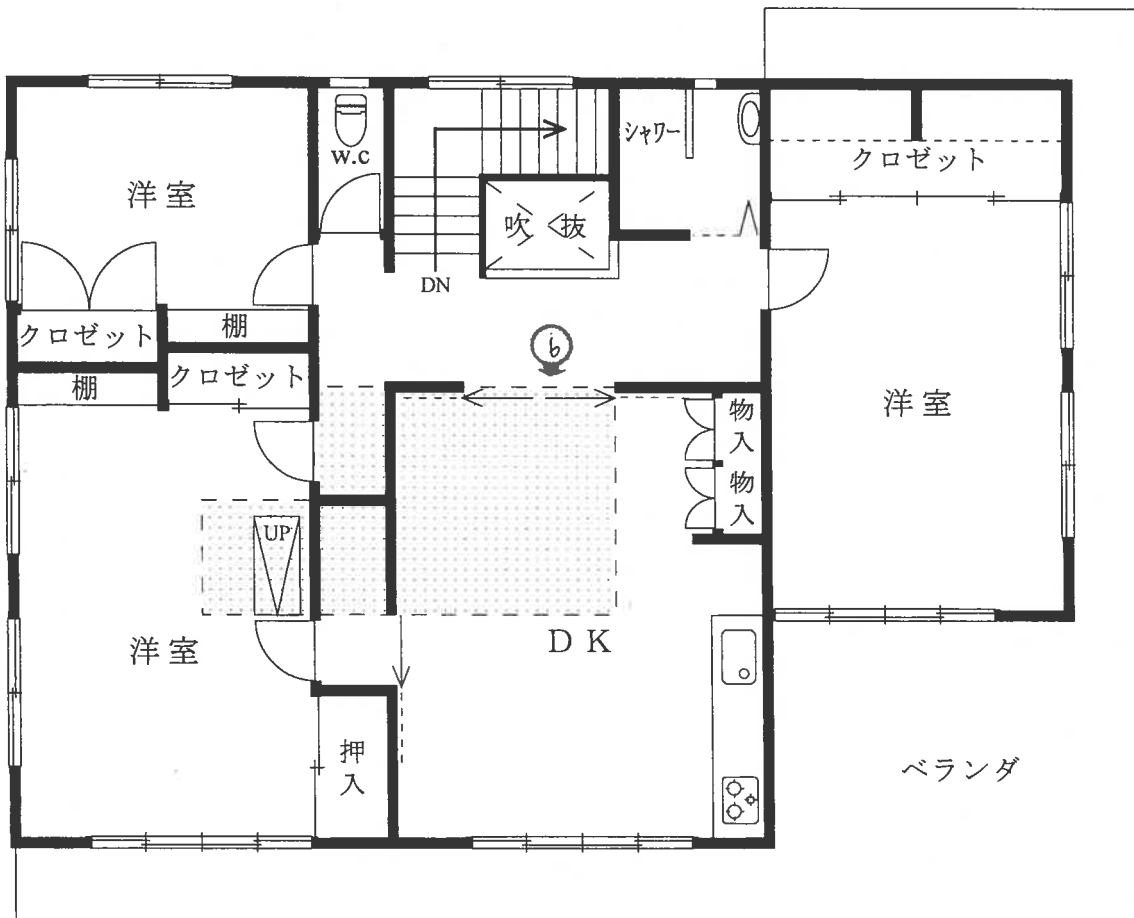
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)





2階



小屋裏収納部分

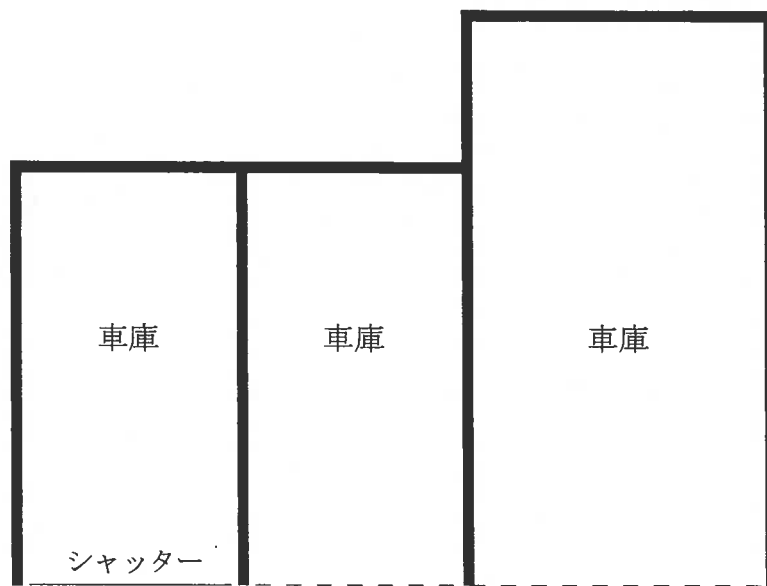
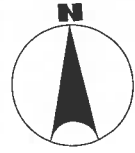
←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和5年(ケ)第144号

附属建物

約 48㎡



◀○: 写真撮影位置と方向



NO. 1



NO. 2



NO. 3

令和5年（ケ）第144号
令和5年12月20日現地調査
令和6年1月21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 40,240,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,540,000 円
物件2 (土地)	金 4,500,000 円
物件3 (建物)	金 32,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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及び物件2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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		地目：宅地
2	次頁物件目録記載のとおり		地目：宅地
3	次頁物件目録記載のとおり		(主である建物) 床面積：1階 約 112.54㎡ 2階 103.68㎡ (附属建物) 家屋番号：未登記 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建 床面積：約48㎡
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八王子市下柚木字一号 |
| | 地 番 | 12番55 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 133平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市下柚木字一号 |
| | 地 番 | 12番59 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 169平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市下柚木字一号12番地59、12番地55 |
| | 家屋 番号 | 12番59 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.54平方メートル
2階 103.68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及び2）

位置・交通	京王相模原線「京王堀之内」駅の北西方道路距離約2.4km、京王相模原線「京王堀之内」駅方面行き最寄バス停から徒歩約7分、京王相模原線「南大沢」駅方面行き最寄バス停から徒歩約4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、野猿街道の北方に位置する丘陵部の住宅地域である。南向き傾斜の丘陵部において中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅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% なし 第1種高度地区（高さの最高限度：10m）、日影規制（一）、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」）、八王子市立地適正化計画（居住誘導区域）、宅地造成工事規制区域
画地の状況	地形 間口・奥行 地勢 その他	302㎡（物件1：133㎡、物件2：169㎡） 略正方形 南側間口約17.4m、東側間口約18m 地域的には南向きの傾斜地であるが、本件土地の宅盤面は概ね平坦である。 物件1土地：昭和45年6月作製の地積測量図が存する。 物件2土地：昭和46年9月作製の地積測量図が存するが、残地計算によるものであり、物件2土地を直接測量したものではない。
接面道路の状況等	幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に南側が約2.5m高く、東側が約0.5～2.5m高く接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1及び2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 なお、物件2土地の北西端付近に物置（動産）が1台存する。 （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	有り 有り 有り

<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(昭和55年版)で調査したところ、戸建住宅の敷地として利用されていたことが確認された。</p> <p>これらの資料及び現地調査からは、土壤汚染発生の可能性があるとは断定できる状態は確認されないため、現段階では土壤汚染が価格形成に影響を与えるとは認められないと推定する。</p> <p>なお、土壤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、土壤汚染が無いことを保証するものではない。厳密に土壤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>特記事項</p>	<p>① 造成、擁壁、高低差等の安全性について</p> <p>八王子市まちなみ整備部開発審査課で確認したところ、本件土地を含む一団の住宅団地は、住宅地造成事業に関する法律に基づき、開発・造成された住宅団地であり、昭和43年4月3日に認可を、昭和45年9月21日に工事完了の検査を、それぞれ受けているとのことであった。</p> <p>本件土地南側には高さ約2.5mの擁壁が築造されているが、上記の住宅地造成事業に関する法律に基づく開発に際して築造されたものであるかは、記録が古いため確認出来なかった。また、工作物としての確認済証の交付記録も見当たらなかった。</p> <p>以上より、当該擁壁の法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明であり、専門家による調査・診断等を実施しなければ分からない。なお、擁壁の表面にはクラックが認められた。</p> <p>② 建物の建て替えの際には東京都建築安全条例第6条による制限に留意が必要である。詳細については八王子市まちなみ整備部建築指導課に相談を要する。</p> <p>③ 「画地の状況」欄記載のとおり、物件2土地を直接測量した地積測量図は法務局に備え付けられていなかった。また、物件1土地についても地積測量図が存するものの、古い時代のものであり、精度が劣ることが懸念される。</p> <p>本件評価においては登記地積を採用するが、正確な地積については専門家による測量を行わなければ分からないことに留意する必要がある。なお、建築台帳記載事項証明書記載の敷地面積は303.28㎡(登記地積は合計302㎡)である。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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61年12月1日新築 約37年 約8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造2階建 スレート葺 吹付仕上、タイル貼等 クロス貼等 クロス貼、板張等 フローリング等 水廻り(台所、洗面所、浴室、シャワー室、トイレ)等 2階にベランダあり。2階に建物価格には含まれるが、階及び床面積には算入されない小屋裏収納が存する。
現 況 床 面 積	1階：約 112.54 m ² (未登記増築部分：約4m ² を含む) 2階： 103.68 m ² 延 約 216.22 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(4LDK+DK) 1階：LDK、洋室、洗面所、浴室、トイレ等 2階：DK、洋室3、シャワー室、トイレ等
品 等	上 位	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおりであり、占有減価の要因はないものと判断した。	
特 記 事 項	<p>① 建築確認済証の交付記録(昭和61年6月13日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。</p> <p>② 1階北東側玄関部分が登記されておらず、未登記の増築部分とみられるが、増築時期は不明。</p> <p>③ 内装については、経年に比して綺麗な状態であり、台所、トイレ、洗面所等の水廻りも含めてリフォームが行われた模様であるが、詳細は不明。なお、確認できない躯体部分や配管等を含めて建物全体的には経年劣化が進行していると推測される。</p> <p>④ 建物の状況は以上のとおりであり、保守管理の状況は普通程度である。なお、関係人cに確認したが、建物及び設備の不具合の有無については不明とのこと。</p>	

区 分	附属建物(未登記)	
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	不明 不明 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	鉄筋コンクリート造平家建 陸屋根 鉄筋コンクリート等 鉄筋コンクリート、コンクリートブロック等 鉄筋コンクリート等 鉄筋コンクリート等 シャッター —
現況床面積	約48㎡	
現況用途等	車 庫	
品 等	中 位	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況等	主である建物の車庫として利用されている。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は見当たらなかった。法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明であり、専門家による調査・診断等を実施しなければ分からない。 ② 車庫の天井高は東側が約2m、中央が約1.7m、西側が約1.6mであり、各車庫への出入りは道路からのみ可能。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（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	113,000	× 0.98	× 133.00	× 1.00	= 14,730,000
2	113,000	× 0.98	× 169.00	× 1.00	= 18,720,000

※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-1】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 109,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 113,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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。

- ・方位(南) ----- + 5 %
- ・角地 ----- + 3 %
- ・規模過大 ----- - 5 %
- ・高低差等 ----- - 5 %

$$\text{相乗積} : 1.05 \times 1.03 \times 0.95 \times 0.95 = 0.98 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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を考慮して、必要なしと判断した。

② 物件3（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、さらに小屋裏収納が存することを考慮し、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 3	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ=ア×イ×ウ
主である建物	400,000	× 約216.22	× 0.19	= 16,430,000
未登記・附属建物	170,000	× 約48	× 0.05	= 410,000
合計				16,840,000

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：概測現況床面積による。

ウ 現 価 率：建物の現価率を下記のとおり判定した。

〔主である建物〕

対象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、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

残価率	5%
経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	約8年
観察減価率	15%

$$\text{現価率} = \underbrace{0.05}_{\text{(残価率)}} + \underbrace{(1-0.05)}_{\text{(耐用年数に基づく方法)}} \times \frac{\text{約8年}}{\text{(約37年+約8年)}} \times \underbrace{(1-0.15)}_{\text{(観察減価)}} = 0.19$$

(小数第3位を四捨五入)

〔未登記・附属建物〕

対象建物は経過年数不明の車庫であるが、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。よって、建物の現価率を残価率相当の5%と判定した。

残価率	5%
経過年数	不明
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	14,730,000	× 0.70	法定地上権	= 10,310,000
2	18,720,000	× 0.70	法定地上権	= 13,100,000
土地利用権等価格の合計				= 23,410,000

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	14,730,000	- 10,310,000		× 1.0	× 0.8	= 3,540,000
2	18,720,000	- 13,100,000		× 1.0	× 0.8	= 4,500,000
3	16,840,000	+ 23,410,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 32,200,000
一括価格(合計)						40,240,000

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：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－1」

価 格 時 点	令和5年7月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市下柚木字一号12番104
1 m ² 当たりの価格	109,000円/m ²
地 積	132m ²
前 面 道 路 の 状 況	北4m市道
供給処理施設の状況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「京王堀之内」駅 2.5 km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度
周辺の土地の利用状況	中小規模の一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



基準地-1

対象不動産

最寄駅

縮尺 1/15,000

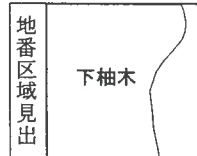
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公 図 写

14-72 12-119
12-118 12-125



(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	八王子市下柚木字一号			地番	12番55		
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5年11月29日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号: 31-1
(1/1)

A3をA4に縮小

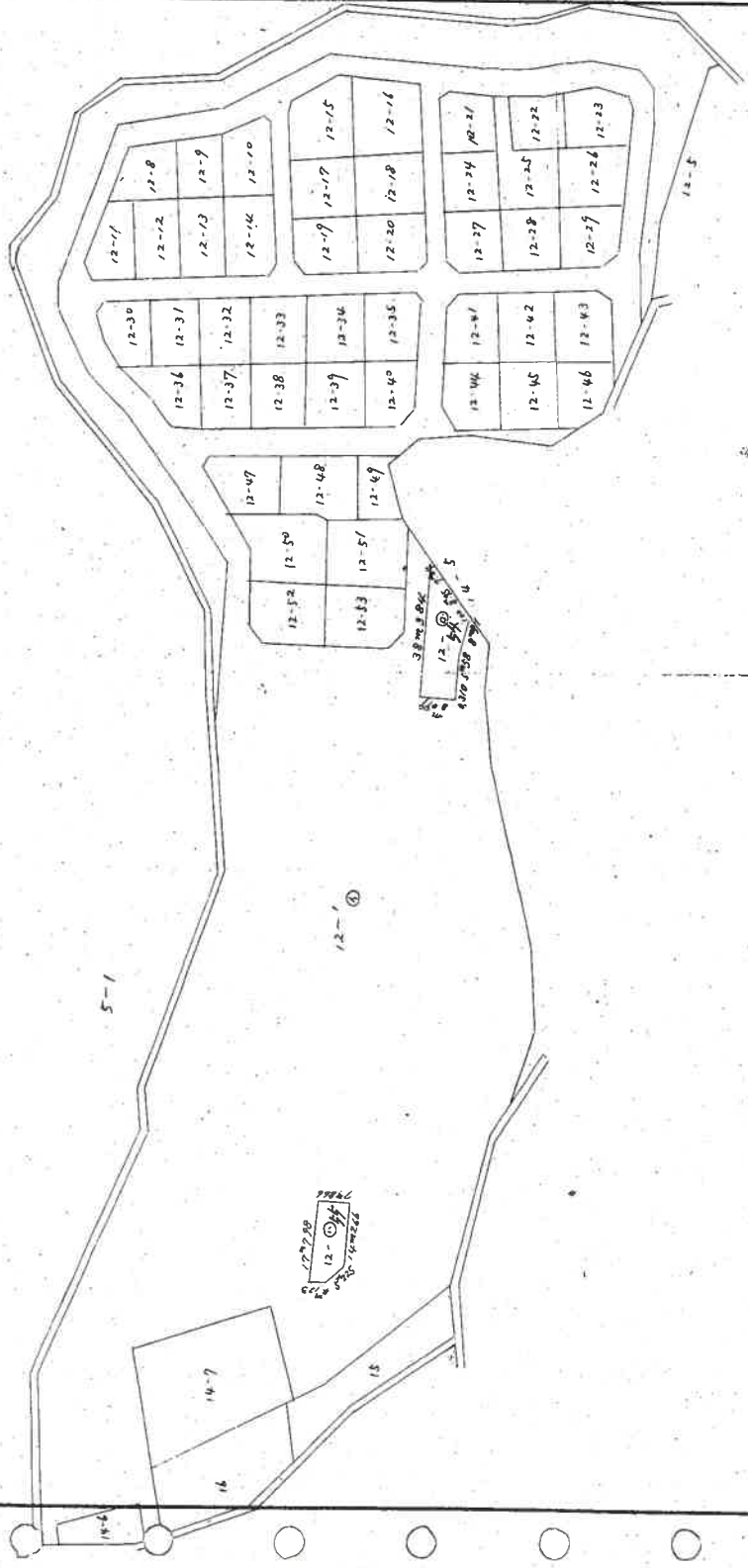
地積測量図写

登記年月日：昭和45年6月18日

製作年月日 昭和45年6月13日 製作者 [Redacted] 申請人 [Redacted]

地積測量図 (總括図)

地番 12-54-55 12-1
 土地の所在 八王子市下柏木一丁目



558827

545678

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1200

(1/3)

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11月29日 東京法務局八王子支局

登記官 [Redacted]

請求番号：31-2

A3をA4に縮小

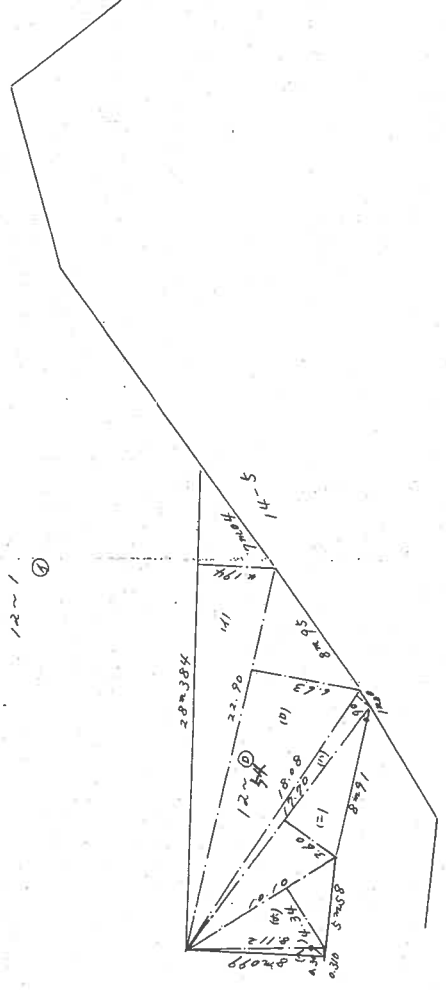
登記年月日：昭和45年6月18日

() ()

地番 12-54 12-1
 土地の所在 八王子市下柳木一号

地積測量図

製作年月日 昭和45年6月13日
 製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]



12-54 表積表

符号	底辺	辺高	倍率	面積	積地種
1	28	38%	4.194	119	042486
4	22	90	6.68	151	8270
1	18	108	90	16	2720
2	12	70	3.60	63	7200
4	10	16	4.34	43	8340
2	8	112	309	2	508608
計			397	203.10	
二除			198	807.052	

558828

S 45.6.18

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/300

(日調連9)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年11月29日 東京法務局八王子支局 登記官

登記官

請求番号：31-2 (2/3)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和45年6月18日

8

地積測量図

地番 12-55 12-1
 土地の所在 八王子市下柳本五一号

製作年月日 昭和45年6月13日
 製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

物件1土地

12-1



12-55 水積表

新号	底辺	高さ	積	面積	積
1	18.347	3.920	72	10377.0	
0	18.347	4.561	83	8806.7	133.85
11	16.198	6.910	111	9281.80	
計			267	7125.57	
			103	8563.785	

12-1 = 16456m² - (198.80/105.2 + 103.856/2085) = 16123.5426895
 16123.54

558829

S 45. 6. 18

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/300

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11月29日 東京法務局八王子支局 登記官

登記官

(3/3)

請求番号：31-2

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和46年9月18日

地番 (前) 12-59-A4-29

土地の所在 八王子市下柏木台一号

地積測量図

作製年月日	昭和46年9月11日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



558851

S 46、9、18

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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11月29日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：31-3 (1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和46年9月18日

2/2

地積測量図

地番 12-84~89
土地の所在 八王子市下木本一丁目

昭和46年9月11日 製作
昭和46年9月11日 製作
申請人

地番	符号	底辺	辺高	積算	倍率	面積	積地
12-84	①	24.681	12.715	12.19	61%	680.305	307.34
	= 除				30%	340.525	
12-85	②	25.278	12.287	12.01	80%	656.000	353.86
	= 除				70%	723.46	
12-86	③	20.498	6.128	6.922	35%	863.673	133.85
	= 除				10%	851.940	
12-87	④	20.183	6.252	8.825	30%	308.241	163.20
	= 除				32%	418.913	
12-88	⑤	25.072	12.40	12.88	16%	209.4565	316.91
	= 除				63%	820.160	
12-89	⑥	23.191	11.882	3.210	34%	510.147	303.80
	= 除				26%	1046.82	
	計				60%	6148.29	
	= 除				30%	807.4145	
$12-89 = 1748m^2 - (307.4401525 + 353.663673 + 133.851940 + 163.2094565 + 316.910080 + 303.8074145) = 189.0172835$ $\therefore 169m^2$							

558852

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/

(日調連9)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年11月29日 東京法務局八王子支局 登記官

登記官

(2/2)

請求番号：31-3

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

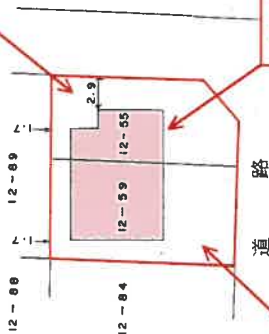
昭和六十年警庁巻日

建物図面 各階平面図

家屋番号	12番59
建物の所在	八王子市下袖林字一号12番地59, 12番地55



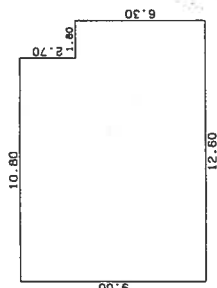
物件1土地



物件3建物

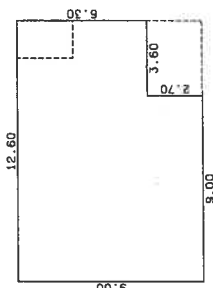
物件2土地

各階平面図



求積表

10.80×9.00	$= 97.2000$
1.80×6.30	$= 11.3400$
合計	108.5400
床面積	108.54 m ²



求積表

9.00×9.00	$= 81.0000$
3.60×6.30	$= 22.6800$
合計	103.6800
床面積	103.68 m ²

(日国連12)

134960

申請人

縮尺 1/250

作製者

(昭和61年12月9日作製)

縮尺 1/500

S6/12.11

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日: 昭和61年12月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年11月29日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号: 31-4