

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40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

求 意 見 書

評価人 山 崎 俊 治 殿

令和7年6月4日

東京地方裁判所立川支部民事第4部不動産執行係

裁判所書記官 大 久 保 圭 二

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

ついては、下記に意見を記載の上、提出してください。

(提出期限: 令和7年6月18日)

記

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- 2 不相当である。

本件不動産は、築年数の相当経過した店舗併用住宅であるため、建物の建替えを前提とした需要が中心となる物件であるが、隣地上の建物と屋根及び外壁の一部がつながっているため、建物の建替えに制約を伴う物件である。土地の境界がはっきりしないことによるリスク要因も有することを考慮するに、市場性が著しく劣ると考えられるため。

- 3 その他

令和 7 年 6 月 1 0 日

評価人 山 崎 俊 治 (印)

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 八王子市富士見町

地 番 3 番 8

地 目 宅地

地 積 139.27 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 100 分の 2

共有者 B 持分 100 分の 8

2 所 在 八王子市富士見町

地 番 3 番 25

地 目 宅地

地 積 77.55 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 2

共有者 B 持分 10 分の 8

3 所 在 八王子市富士見町 3 番地 25

家屋 番号 3 番の 13

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.12 平方メートル

2 階 70.73 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 71.12 平方メートル

2 階 約 74.73 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 10 分の 2
共有者 B 持分 10 分の 8

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 9 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 小 林 裕 子

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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 22 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 10 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 9 月 9 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,020,000 4,016,000	一括	1,004,000	36,496	9,968
1	30,000				
2	1,350,000				
3	3,640,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 八王子市富士見町
 地 番 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 139.27 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分 100 分の 2
 共有者 B 持分 100 分の 8

2 所 在 八王子市富士見町
 地 番 3 番 25
 地 目 宅地
 地 積 77.55 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 2
 共有者 B 持分 10 分の 8

3 所 在 八王子市富士見町 3 番地 25
 家屋 番号 3 番の 13
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.12 平方メートル
 2 階 70.73 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 71.12 平方メートル
 2 階 約 74.73 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8

物件明細書

令和 7年 2月19日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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、関係者の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 八王子市富士見町
 地 番 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 139.27 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分 100 分の 2
 共有者 B 持分 100 分の 8

2 所 在 八王子市富士見町
 地 番 3 番 25
 地 目 宅地
 地 積 77.55 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 2
 共有者 B 持分 10 分の 8

3 所 在 八王子市富士見町 3 番地 25
 家屋 番号 3 番の 13
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.12 平方メートル
 2 階 70.73 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 71.12 平方メートル
 2 階 約 74.73 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の2
共有者 B 持分10分の8

令和 6 年(ケ)第 219 号
令和 6 年 11 月 15 日受理
令和 7 年 1 月 2 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 八王子市富士見町

地 番 3 番 8

地 目 宅地

地 積 139.27 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 2

共有者 B 持分 100 分の 8

2 所 在 八王子市富士見町

地 番 3 番 25

地 目 宅地

地 積 77.55 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 2

共有者 B 持分 10 分の 8

3 所 在 八王子市富士見町 3 番地 25

家屋 番号 3 番の 13

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.12 平方メートル

2 階 70.73 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 2

共有者 B 持分 10 分の 8

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市富士見町3番5号		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者らが物件2の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 土地共有者らが物件1の土地を道路(通路)に供している		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ 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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 2階 約74.73平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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
近隣者	1 本件建物は、Aさん夫婦2名が居宅として使用していましたが、Aさんは施設に入り、旦那さんは病院に入院しています。 2 建物内に、Aさんの他に、Bさんと姓は同じだが別人の徴表があるとのことですが、そういえば、旦那さんは建物の所有名義を息子が持っていると言っていました。

(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、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 建物1階は店舗であるが、カウンターには多くの雑品が乗せられており、また客用の座敷にはベッドなどが置かれており、建物全体が居宅として使用されている。
- 3 郵便受けは二つある。一つは第三者の表示があるが、その郵便受けも郵便物等で詰まっており、ある程度表面の郵便物を確認したがA及びC宛の郵便物ばかりである。表札の表示はB及びCの姓である。
- 4 ライフライン調査の結果、ライフラインは停止しており、電気及び水道の前契約者はCである。
- 5 建物内には、A及びC宛の郵便物等が多数存在した。
- 6 関係人の陳述は前記のとおりである。近隣者は、A及びCの姓は知っているが、名は知らないようである。
- 7 共有者Bに照会書を送付したが、回答を得られなかった。また、書記官から聴取したところ、共有者Aは所在不明とのことであり照会できなかった。さらに、債権者が執行裁判所に提出した書類に記載されたBの電話番号及びライフライン回答書に記載されたCの電話番号に電話をしてみたが、いずれも電話に出なかった。
- 8 Cの住民票写しを取得したところ、令和6年1月25日に本物件所在地から転出している。なお、関係人は入院と陳述していたが建物内にはCの介護関係書類が存在した。
- 9 本件建物の登記事項証明書では、平成11年にBとCが共有で本件建物を取得しているが、平成11年にCの持分がAに売却されている。
- 10 本件建物の占有状況については、上記資料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 9日 7:58 - 8:17	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 9日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送 照会書送付 (共有者B)
6年12月18日 8:47 - 9:37	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
6年12月19日 : - :	当 庁	送付嘱託 (八王子市)
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。

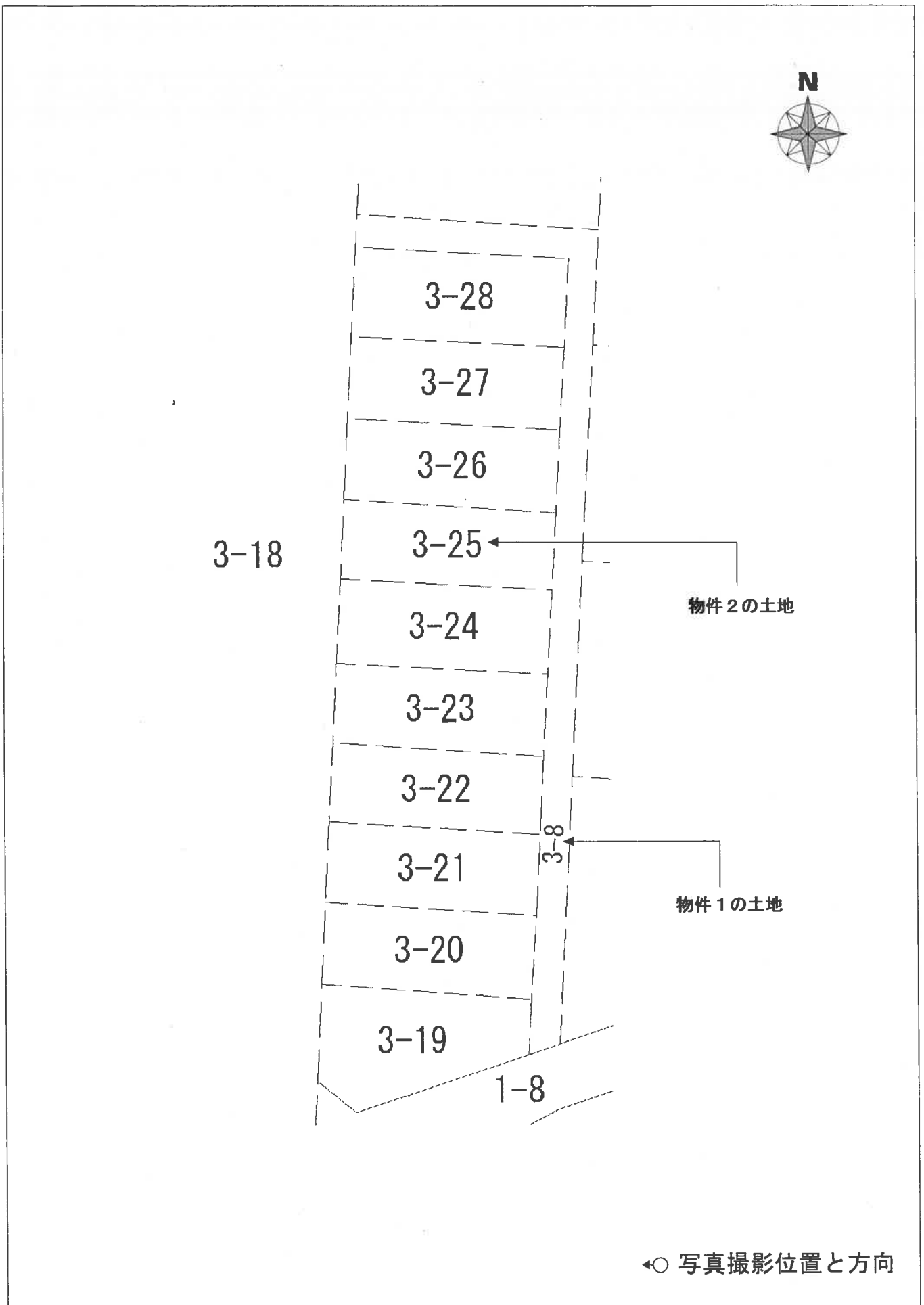
☒ 令和 6年12月18日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

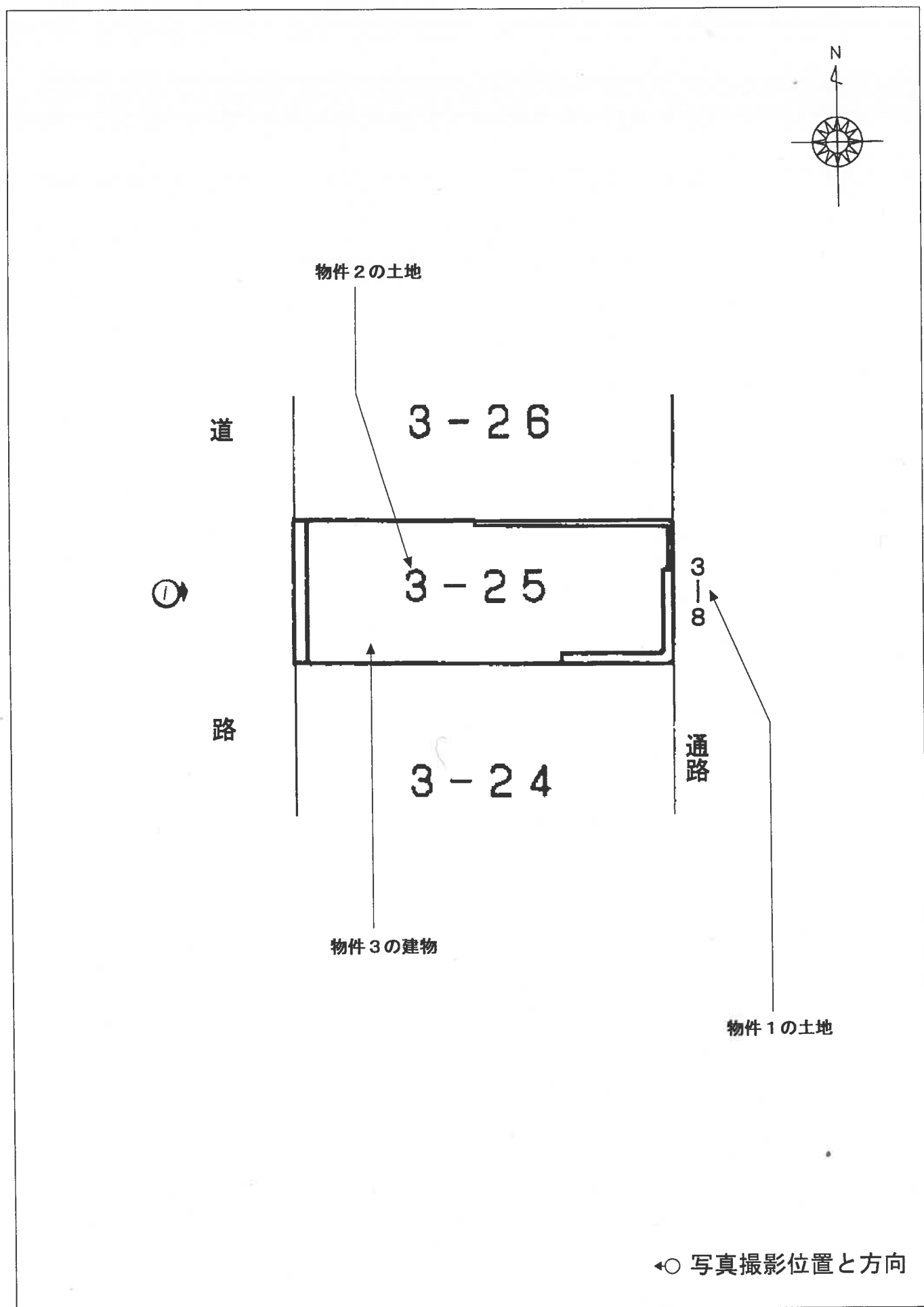
☐

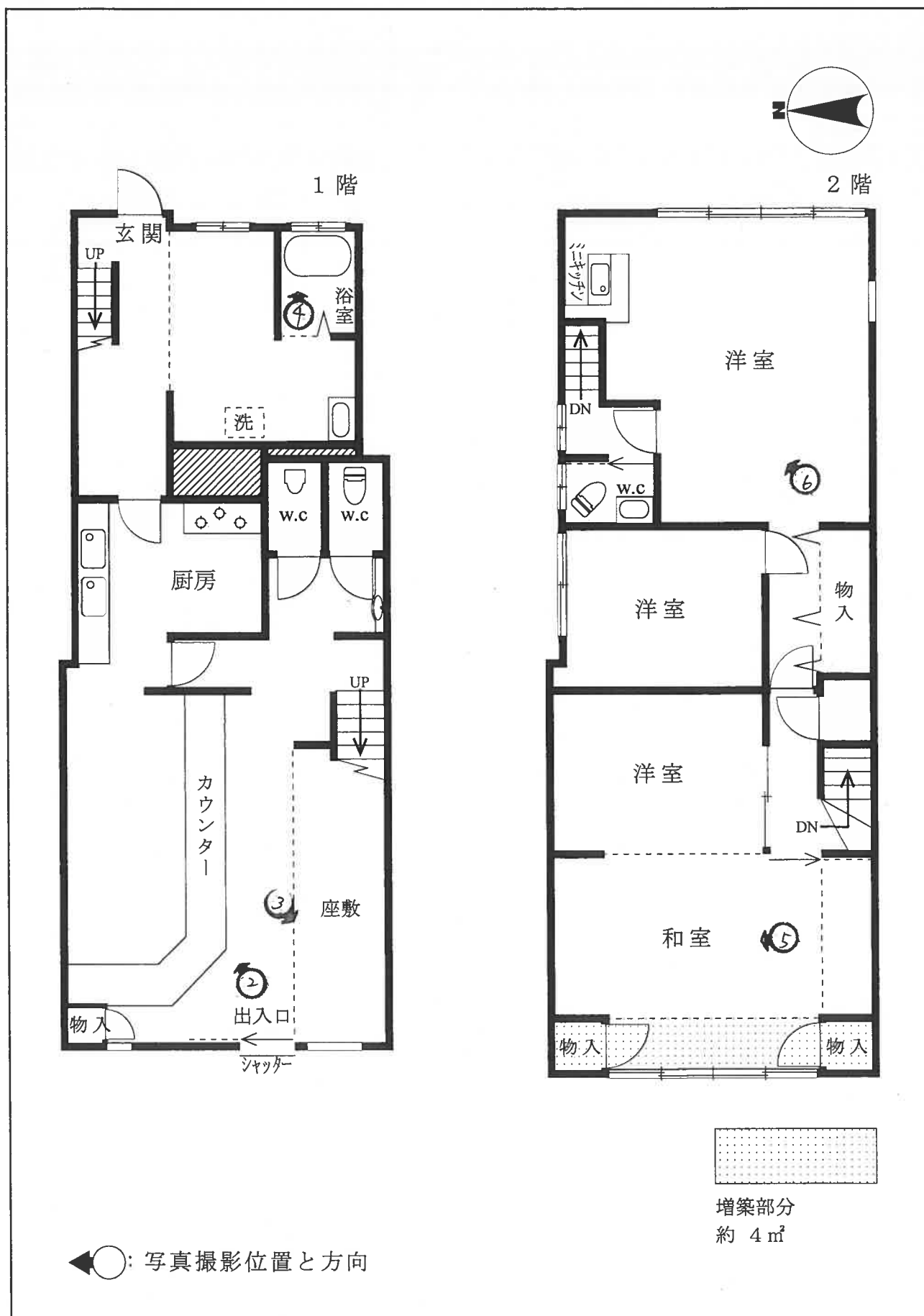
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(公 図)



(土地建物位置関係図)







NO. 1



NO. 2



NO. 3

令和 6 年 (ケ) 第 2 1 9 号
令和 6 年 1 2 月 1 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 2 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 8,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 50,000 円
物件2 (土地)	金 2,250,000 円
物件3 (建物)	金 6,070,000 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の土地価格は、公衆用道路の持分の価格である。
- 4 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		地目：公衆用道路
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		床面積：1階 71.12㎡ 2階 約 74.73㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市富士見町
地 番 3 番 8
地 目 宅地
地 積 139.27 平方メートル
共有者 A 持分 100 分の 2
共有者 B 持分 100 分の 8
- 2 所 在 八王子市富士見町
地 番 3 番 25
地 目 宅地
地 積 77.55 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 2
共有者 B 持分 10 分の 8
- 3 所 在 八王子市富士見町 3 番地 25
家屋 番号 3 番の 13
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 71.12 平方メートル
2 階 70.73 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 2
共有者 B 持分 10 分の 8

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	京王線「京王八王子」駅の北東方道路距離約1.5km(徒歩約19分)、JR中央線「八王子」駅の北東方道路距離約1.9km、最寄バス停から徒歩約4～5分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、国道16号線(八王子バイパス)の西方、甲州街道の北方の高台に位置している。一帯は中小規模の戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地であるが、対象不動産西側の市道沿いの一角は店舗併用住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ住・商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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制(一)、航空法、 一団地の住宅施設(大和田台住宅)(※)
	(※) 一団地の住宅施設(大和田台住宅)について 区域内において新たに建築物の建築等を行う場合は、原則、都市計画法第53条に基づく許可申請が必要となる。ただし、第1種低層住居専用地域及び第1種中高層住居専用地域における一戸建ての住宅の建築等については許可申請は不要。詳細は八王子市都市計画部都市計画課に確認を要する。	
画 地 の 状 況	物件1土地(公衆用道路)	
	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	139.27㎡ 帯状の不整形地 幅約2m、長さ約70m ほぼ平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていない。なお、区画整理事業(昭和35年換地処分)によって基盤整備された土地であるが、換地図は確認できなかった。
	物件2土地(宅地)	
	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	77.55㎡ 長方形 間口約5.5m、奥行約14m ほぼ平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていない。なお、区画整理事業(昭和35年換地処分)によって基盤整備された土地であるが、換地図は確認できなかった。

接面道路の状況等	物件2土地は西側が幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、東側が幅員約2mの未舗装の私道(建築基準法上の道路に該当しない)に、それぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	① 物件1土地は、物件2土地が東側で接面する私道(公衆用道路)として利用されており、南端及び北西端でそれぞれ市道に接続している。なお、物件1土地北東端付近は草木が生い茂っており、通行が困難な状況である。 ② 物件2土地は、物件3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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り
土地の履歴等	過去の空中写真、住宅地図等で確認したところ、本件土地を含む一帯は、古くは農地等として利用されていた地域であったが、区画整理事業(昭和35年換地処分)によって住宅団地として宅地開発された地域である。本件土地については、物件3建物が建てられた後は店舗併用住宅の敷地として利用されてきている。	
特記事項	(1) 「画地の状況」欄記載のとおり、物件1及び2土地を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。地積を正確に確定するには測量士による測量を実施することが望ましいが、測量にはまとまった費用が必要となること、時間的制約も伴うこと等の事情を考慮し、本件評価においては登記地積を以て評価を行うこととした。 (2) 上記の通り本件土地を測量した地積測量図が存しないことに加え、現地調査においても境界標が見当たらず、本件土地及び隣地との境界がはっきりしないことから、次の①～③に留意が必要であるが、詳細は測量士による測量を実施しないと分からない。 ① 本件建物の建物図面は存するものの、隣地上等に存する建物の建物図面は確認できなかった。物件3建物の建物図面によると、物件2土地上に物件3建物が存するものと判断され、隣地への物件3建物の越境及び隣地上の建物の物件2土地への越境はないものとみられるが、建物が越境している可能性も否定できない。 ② 物件1土地の公図によると幅が約2mと判断されるが、北側の一部(3番28土地北西側付近)は現況の幅が約1mしかなく、3番28土地上の建物の外構部分が物件1土地側に越境している可能性がある。なお、3番28土地上の建物の建物図面は確認できなかった。	

特 記 事 項	③ 物件 3 建物及び物件 1 土地西側土地上に存する建物の底部分等が物件 1 土地上にせり出している可能性が疑われる。また、この他に物件 1 土地西側土地所有者のものとみられる植木鉢等の動産が物件 1 土地上に存するように見受けられる。
---------	--

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36年10月4日新築、昭和40年月日不詳増築、 昭和46年月日不詳増築 約63年(新築時からの経過年数) 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2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 吹付仕上げ等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、塩ビシート、畳、カーペット等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 —
現 況 床 面 積	1階： 71.12 m ² 2階： 約 74.73 m ² (未登記増築部分:約4m ² を含む) 延 145.85 m ² ※ 未登記増築部分の面積は概測によるものであり、正確には専門家による測量を要する。なお、増築時期は不明。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	店舗、居宅 1階： 店舗(厨房、座敷、トイレ等)、浴室、洗面所等 2階： 洋室3、和室、ミニキッチン、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	元々は飲食店用の店舗併用住宅として利用されていた模様であるが、現在は現況調査報告書のとおり、建物共有者らが居宅(空き家)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	① 記録が古く、新築、増築共に建築確認申請の記録は見当たらなかった。現況建物は指定建蔽率を超過しているが、八王子市では建蔽率・容積率が指定されたのは昭和48年11月頃であることから、既存不適格建築物であるものとみられる。なお、昭和46年施行の旧耐震基準以前に建てられた古い建物であり、建築確認申請の記録も見当たらなかったことから、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。	

特 記 事 項	② 固定資産税公課証明書には、昭和36年新築当時の現況床面積が71.26㎡で、昭和42年12月の増築により10.72㎡増床され、さらに昭和45年8月の増築により55.17㎡増床された旨の記載があるが、登記記載の増築時期や床面積とはやや異なる。なお、固定資産税公課証明書によると増築部分は木造とのことであるが、詳細は専門家による調査を行わないと分からない。 ③ 築古の建物であり、北東側外壁には大きなひび割れが認められ、室内は経年使用に伴う汚れ、劣化、摩耗、機能的陳腐化が認められる状況であり、経済的耐用年数は既に満了しているものと判断される。 ④ 北西側及び南西側の屋根及び外壁の一部が、北側及び南側隣接建物の屋根及び外壁と繋がっている。 ⑤ 西側の底部分等が西側市道にせり出しているものとみられる。 ⑥ 建物の建築年からすると建材等にアスベストが使用されている可能性は否定できないが、専門家による調査を行わなければ詳細は分からない。
---------	--

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 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	持 分 割 合 オ	建付地価格等 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ				
1	174,000	× 0.03	× 139.27		× 1/10	= 70,000
2	174,000	× 1.03	× 77.55	× 0.75		= 10,420,000

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

※物件1土地は道路敷であるので、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－3】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 159,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} & = & 174,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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。

[物件1土地] 道路敷であることを考慮し、価値率を3%と判定。

[物件2土地] ・方位(西) ----- + 2 %
 ・二方路 ----- + 1 %

相乗積：1.02 × 1.01 = 1.03 (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：物件1土地は、建物の敷地ではないので、必要なし。

物件2土地は、敷地と建物との関連性等を考慮し、-25%と判断した。

オ 持 分 割 合：登記割合による。

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、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/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
3	260,000	× 145.85	× 0.03	= 1,140,000

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。

対象建物は新築時から約63年経過した鉄筋コンクリート造の店舗併用住宅であり、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。よって、建物の現価率を残価率相当の3%と判定した。

残価率	3%
経過年数	約63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
2	10,420,000	× 0.70	法定地上権	= 7,290,000

ア 建付地価格：前記1 ① カ

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	70,000			× 0.9	× 0.8	= 50,000
2	10,420,000	－ 7,290,000		× 0.9	× 0.8	= 2,250,000
3	1,140,000	＋ 7,290,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 6,070,000
一括価格(合計)						8,370,000

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：本件建物は需要者が限定される店舗併用住宅であること、隣接建物と屋根及び外壁の一部が繋がっており、建替え等に制約を伴うこと、土地の境界がはっきりしない等の不明事項についてのリスク要因等を考慮するに、市場性の減退が生じると判断されるため、物件1乃至3について▲10%の市場性修正を要すると判定した。

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－3」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市富士見町26番7
「 住 居 表 示 」	「富士見町37－10」
1㎡当たりの価格	159,000円/㎡
地 積	132㎡
前 面 道 路 の 状 況	北6m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	「京王八王子」駅 1.8km
法 令 上 の 制 限	1低専(50,100)、準防火、高度
周辺の土地の利用状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

N

対象不動産

基準地-3

最寄駅

最寄駅

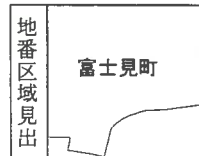
縮尺 1/15,000

株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写



(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	八王子市富士見町			地番	3番8		
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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

令和6年11月20日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号：40-1
(1/1)

登記年月日：平成8年3月22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11月20日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：40-2

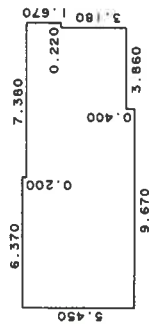
建物図面
各階平面図

家屋番号
3-13

建物の所在
八王子市富士見町3-25

各階平面図

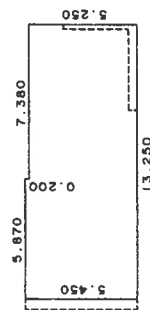
1階平面図



求積表

5.450 X 6.370	=	34.716500
5.250 X 3.300	=	17.325000
4.850 X 3.860	=	18.721000
1.670 X 0.220	=	0.367400
合計		71.129900
床面積		71.12 m ²

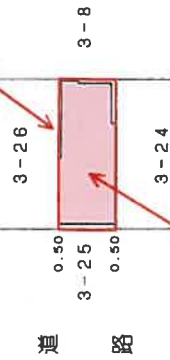
2階平面図



求積表

5.450 X 5.870	=	31.991500
5.250 X 7.380	=	38.745000
合計		70.736500
床面積		70.73 m ²

物件2土地



物件3建物

249031

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作製者

(平成8年3月22日)

(東京土地家屋調査士会用品紙)

H/8.3.22