

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 場 所	令和 7年10月 7日 午前10時00分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年10月22日 午前11時00分 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	7,850,000 6,280,000	一括	1,570,000	26,624	6,962
1	1,510,000				
2	670,000				
3	5,670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八王子市叶谷町 |
| | 地 番 | 1008番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市叶谷町 |
| | 地 番 | 1007番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市叶谷町1008番地2、1007番地3 |
| | 家屋 番号 | 1008番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.44平方メートル
2階 39.66平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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 | 八王子市叶谷町 |
| | 地 番 | 1008番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市叶谷町 |
| | 地 番 | 1007番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市叶谷町1008番地2、1007番地3 |
| | 家屋 番号 | 1008番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.44平方メートル
2階 39.66平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 7 7 号
令和 7 年 5 月 2 2 日受理
令和 7 年 6 月 30 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 | 八王子市叶谷町 |
| | 地 番 | 1 0 0 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市叶谷町 |
| | 地 番 | 1 0 0 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 . 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市叶谷町 1 0 0 8 番地 2、1 0 0 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 4 4 平方メートル
2 階 3 9 . 6 6 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都八王子市叶谷町1008番地2 (住居表示未実施)		
土 地	物件1・2		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 「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)	☒ 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 :		
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	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を居宅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
A (所有者)	1 本件建物は、私が弟とともに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 本件建物の占有状況については、郵便受けの表示、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
7年 6月 5日 9:05 - 9:18	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
7年 6月25日 9:43 - 10:06	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 : - :		

(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 7年 6月25日

目的物件で呼び出しを行ったが呼応しないので, 立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入ったところ, Aが在室した。

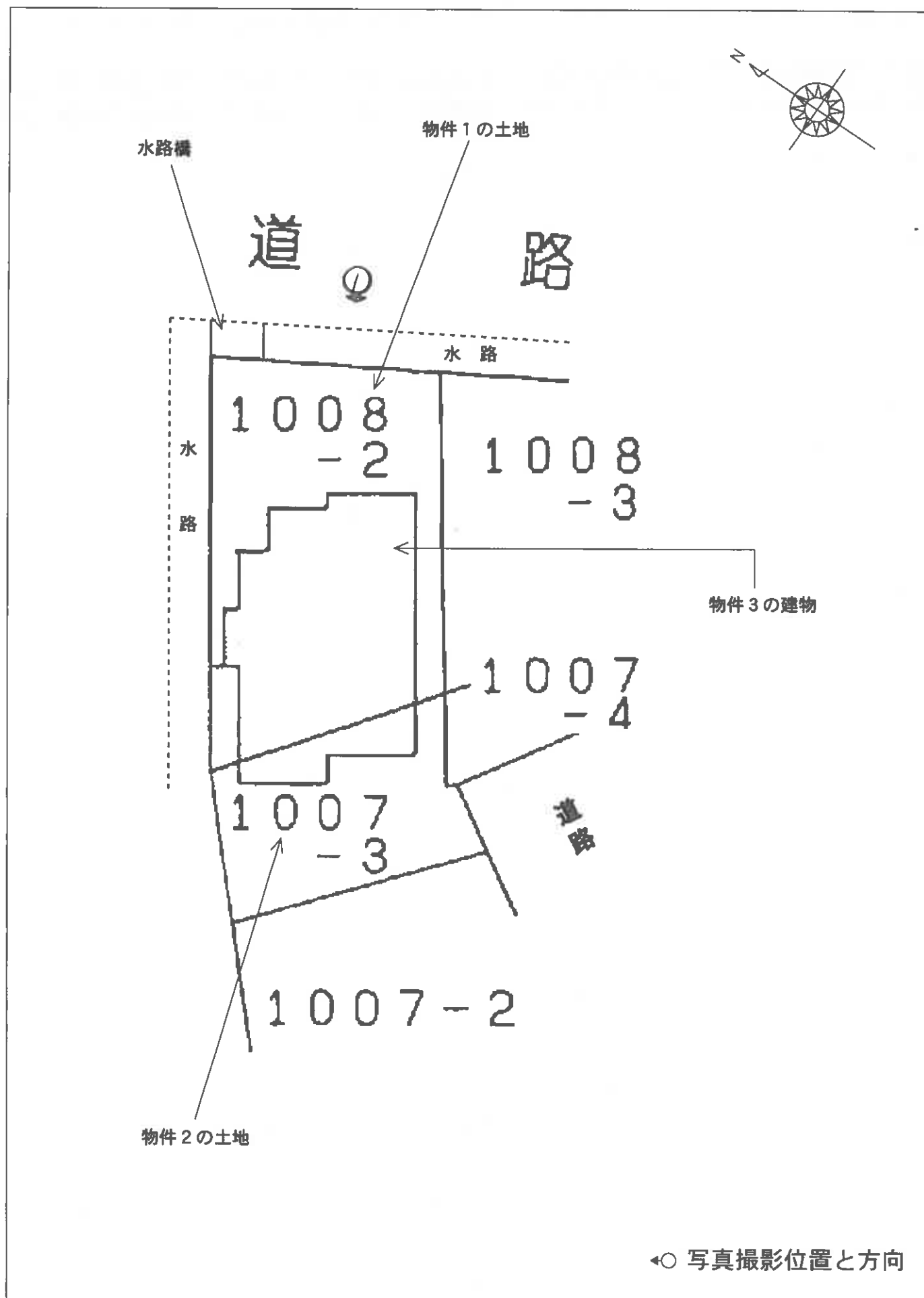
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

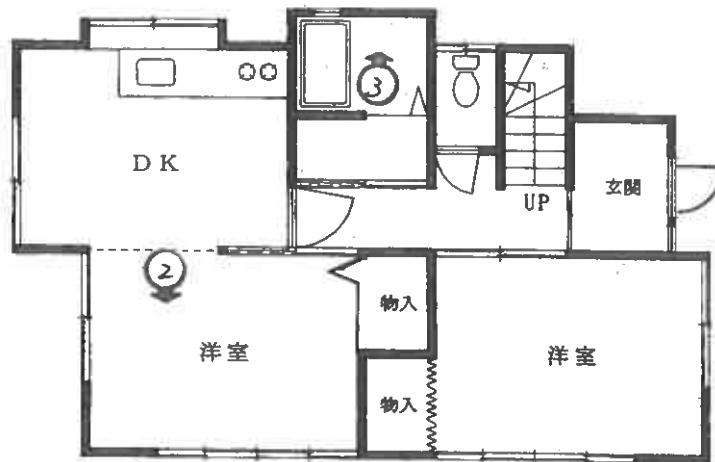
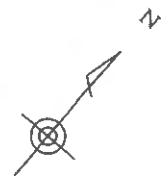
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

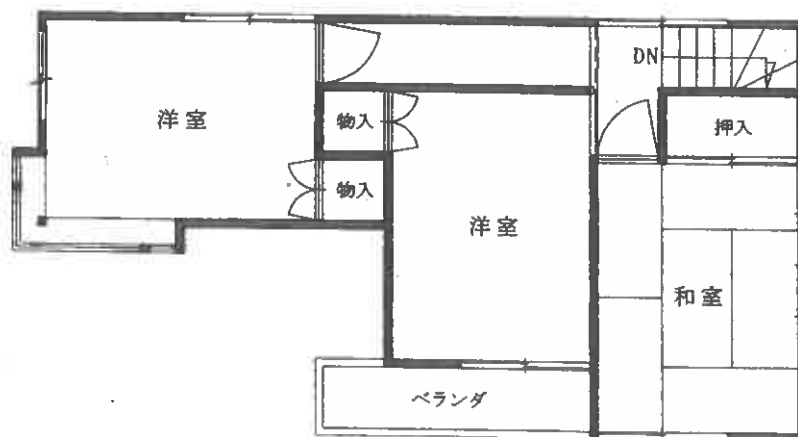
(土地建物位置関係図)



(建 物 間 取 図)



1 階



2 階

←○：写真撮影位置と方向

写真 4 葉添付



NO. 1



NO. 2



NO. 3

令和7年（ケ）第77号
令和7年6月25日現地調査
令和7年7月9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 7,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,510,000円
物件2（土地）	金 670,000円
物件3（建物）	金 5,670,000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、民事執行法第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
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八王子市叶谷町 |
| | 地 番 | 1008番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市叶谷町 |
| | 地 番 | 1007番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市叶谷町1008番地2、1007番地3 |
| | 家屋 番号 | 1008番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.44平方メートル
2階 39.66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及び物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 中央線「八王子」駅の北西方約4,400m（道路距離）、最寄りバス停まで徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、戸建住宅のほかに、アパートや工場等も見られる住宅地域である。地域の南方至近を中央自動車道が東西に走っている。 小学校は至近に存するが、中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局等の便益施設は概ね徒歩10分圏前後に存する。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域、航空法 八王子市景観計画区域(西部地域・緑との共生ゾーン外) 立地適正化計画（居住誘導区域・身近な生活圏） 八王子市公共物管理条例
画 地 の 状 況	地 積 地積の留意点 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	〔物件1及び2土地〕 122.27㎡（登記地積合計） 法務局備え付けの地積測量図が存するが、測量当時の測量精度は現在と比較すると低く、今後、専門家による再測量が実施された場合、登記地積とは異なる結果が得られる可能性がある。したがって、地積や境界の位置、越境の有無等については、専門家による測量を実施しなければ正確なことが分からないため留意を要する。 ほぼ整形 北東側間口約3m（水路架橋の幅）・奥行最大約18m。 南東側間口約2.2m・奥行約8m。 ほぼ等高 －
接面道路の状況等	北東側水路の架橋を介して、幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接面する（注）。また、南東側では幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号）にほぼ等高に接面する画地である。 （注） 本件土地所有者は、通行を目的とした水路の占用許可を受け、架橋を利用している。架橋は幅約3m、奥行約3.5m、面積約11㎡。水路占用に係る詳細は、特記事項②参照。	

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。 ・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
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	あり なし ※プロパンガスの利用 あり
土地の履歴等	物件1及び2土地の過去の利用状況を昭和47年版の住宅地図で確認したところ、その当時は農地等であったものと推察される。また、国土地理院の航空写真では、昭和49年、昭和22年のいずれの年代も農地等と見受けられ、建物等は存していない。 閉鎖登記簿による地歴調査、土壌汚染に関連する法令等の調査においても、物件1及び2土地について、土壌汚染の端緒はみられなかった。	
特記事項	① 物件1及び2土地（一体地）は、敷地の北東側及び北西側で八王子市が管理する水路に面する。水路の深さは概測で、北東側が地盤面から約1～1.5m、北西側が同約1mである。 八王子市水循環部水環境整備課（以下、水環境整備課）によると、水路は八王子市が管理しており、土地の造成や建築物の建築等の施工にあたっては、水路の擁壁等の構造物に影響しないよう行わなければならないとのこと。水路の擁壁の構造上の安全性について確認できる資料や記録の備付けはなく、経年による劣化の程度や現状の強度・安全性については分からないため留意を要する。 ② 水路占用についての条件の概要は下記のとおり。詳細は水資環境整備課に確認を要する。 ・ 水路の占用については、八王子市公共物管理条例に基づき、占用許可の申請が必要である。占用にあたっては、占用の目的、場所、占用物件の面積、占用期間、その他が定められ、水路管理に支障の少ない必要最低限度の占用が認められる。架橋を駐車スペースとして利用することは認められない。 ・ 通路は、原則として、その敷地に対して1か所（幅員は必要最低限度、最大6.0m）であり、その敷地が道路等に面していて、そこから出入りが可能な場合は、占用は認められない。 ・ 占用には、占用料が必要であるが、居住者が出入りのために使用する幅6m以内の通路等については減免される。法人については、占用料の減免はない。 ・ 土地の売買において占用を譲渡する場合、許可内容を変更する場合は、申請が必要となる。 ・ 架橋等は、水路の擁壁に負担のかからない構造とすること。また、占用が必要でなくなったときは占用物件を撤去し、原状回復のうえ、届出を要する。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 物件1及び2土地の所有者は、南東側私道（位置指定道路）の持分を有していない。現状は出入りで利用しているほか、上・下水道も当該私道側から引き込まれているが、私道の持分を有しないため、将来的な建て替え・通行・インフラの整備等において制限が生じる可能性もあるため留意を要する。 ④ 「八王子市ハザードマップ」によると、物件1及び2土地は、浸水予想区域に指定されている。浸水履歴については、八王子市に記録が残る平成2年以降、浸水の通報記録はない。
---------------------------------	---

2 建物の概況及び利用状況（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) 増築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和53年1月10日新築 平成4年12月日不詳増築 建築後約47年、増築後約33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 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付等 クロス貼り等 クロス貼り、合板等 フローリング、畳、CFシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ等 2階南側にベランダがある。	
床面積（現況）	1階 45.44 m ² 2階 39.66 m ² 延べ 85.10 m ² ※ 新築時は、1階:45.44m ² 、2階:27.26m ² 、延べ:72.70m ² (閉鎖登記簿謄本による)		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 5DK 〔1階〕洋室(2)、ダイニングキッチン、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(2)、和室(1)等	
品 等	中位の下		
保守管理の状況	やや劣る		
建物の利用状況	・建物所有者が、本建物を居宅として使用している。 ・占有減価等の要因はない。		

特 記 事 項	① 物件3建物が所在する地名地番において建築確認及び完了検査の有無を調査したところ、建築台帳には複数の建物の記録が存し、その中に、建築面積と延べ面積が新築時の物件3建物と一致する建物の記録が存した。但し、記録には土地の枝番の記載がなく、敷地面積にもやや差異があること等から、この建物が必ずしも物件3建物であるとは断定できなかった。一方、増築については、建築確認、完了検査とも記録がなく、物件3建物の遵法性は確認できなかった。 <table border="0"> <tr> <td>・申請敷地</td><td>八王子市叶谷町1007、1008</td></tr> <tr> <td>・用途・工事種別・構造</td><td>一戸建ての住宅・新築・木造</td></tr> <tr> <td>・敷地面積</td><td>122.32㎡</td></tr> <tr> <td>・建築面積、延べ面積</td><td>建築面積:45.44㎡、延べ面積:72.70㎡</td></tr> <tr> <td>・確認年月日及び番号</td><td>昭和52年(1977年)12月1日 第一般申請4097号</td></tr> <tr> <td>・検査済証交付年月日 及び番号</td><td>昭和53年(1978年)12月18日 第一般申請4097号</td></tr> </table> ② 建物外部は、過去に修繕が行われた形跡も見られるが、現状は、経年に伴う老朽化・劣化が認められた。 外構については、北西側のブロック塀が水路側に傾いており、本件敷地内の樹木が水路側に越境している。そのほか、門扉付近の土間コンクリートにヒビ割れ等の劣化が認められた。 また、北東側水路の架橋についても、鉄部に錆等が認められ、老朽化している。 ③ 室内は、壁クロスの汚れ・引っ掻き傷による損傷、床の沈み、台所・浴室・トイレ等の水廻りの汚れや劣化が認められた。 建物所有者によると、以前に猫を飼っていたことがあるが、現在は、飼育していないとのことである。 ④ 物件3建物は、旧耐震基準により建築された建物である。 また、建築年からみて建材にアスベストが使用されている可能性を否定することができないが、アスベストの有無については、専門調査会社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。	・申請敷地	八王子市叶谷町1007、1008	・用途・工事種別・構造	一戸建ての住宅・新築・木造	・敷地面積	122.32㎡	・建築面積、延べ面積	建築面積:45.44㎡、延べ面積:72.70㎡	・確認年月日及び番号	昭和52年(1977年)12月1日 第一般申請4097号	・検査済証交付年月日 及び番号	昭和53年(1978年)12月18日 第一般申請4097号
・申請敷地	八王子市叶谷町1007、1008												
・用途・工事種別・構造	一戸建ての住宅・新築・木造												
・敷地面積	122.32㎡												
・建築面積、延べ面積	建築面積:45.44㎡、延べ面積:72.70㎡												
・確認年月日及び番号	昭和52年(1977年)12月1日 第一般申請4097号												
・検査済証交付年月日 及び番号	昭和53年(1978年)12月18日 第一般申請4097号												

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件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	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	101,000円/㎡	× 0.86	× 84.69㎡	× 0.90	= 6,620,000円
2	101,000円/㎡	× 0.86	× 37.58㎡	× 0.90	= 2,940,000円
〔合計〕					= 9,560,000円

※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。

※標準画地は幅員6m市道に接面する整形地とした。

【 基準地 (八王子ー67) 】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 92,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} = 101,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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 : 方位(北) ±0% 基準地の標準化補正を考慮(北方位を標準)。

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査定した。

- ・ 北東側市道との間に水路介在し、北西側も水路に面する -15%
- ・ 現況二方路地 +1%

※南東側私道持分を有しないが、現状、出入り等で利用している点を考慮した。

$$\text{相乗積} (0.85 \times 1.01 = 0.86)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差率} \quad 0.86}}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-10%と判定した。

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、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
3	180,000円/㎡	× 85.10㎡	× 0.05	= 770,000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 ： 新築後約47年、増築後約33年が経過した建物であり老朽化している。建物の状態（内装の汚れや損傷、床の沈み、水廻りの劣化等が認められる）、建物の保守管理の状況などの物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備の旧式化・陳腐化などの機能的要因による減価、建物の違法性が確認できない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勘案した結果、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5%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	5%
経過年数	新築後約47年、増築後約33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。

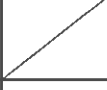
① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	6,620,000円	× 0.7	法定地上権	= 4,630,000円
2	2,940,000円	× 0.7	法定地上権	= 2,060,000円
〔合計〕				= 6,690,000円

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	6,620,000円	－ 4,630,000円		×0.95	×0.80	= 1,510,000円
2	2,940,000円	－ 2,060,000円		×0.95	×0.80	= 670,000円
3	770,000円	＋ 6,690,000円	×1.0	×0.95	×0.80	= 5,670,000円
一括価格（合計）						7,850,000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 : 南東側私道の持分を有しないことに加え、北東側は水路の占用許可を受け土地を利用している接道に関する不安定要素、その他のリスク要因を総合的に検討した結果、土地建物一体としての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 (八王子ー67) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市叶谷町907番2
1 m ² 当たりの 価 格	92,000円/m ²
地 積	244m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北4m市道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 4,400m
法 令 上 の 制 限	準工業地域(60, 200)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかに小工場等が見られる住宅地域

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

対象不動産

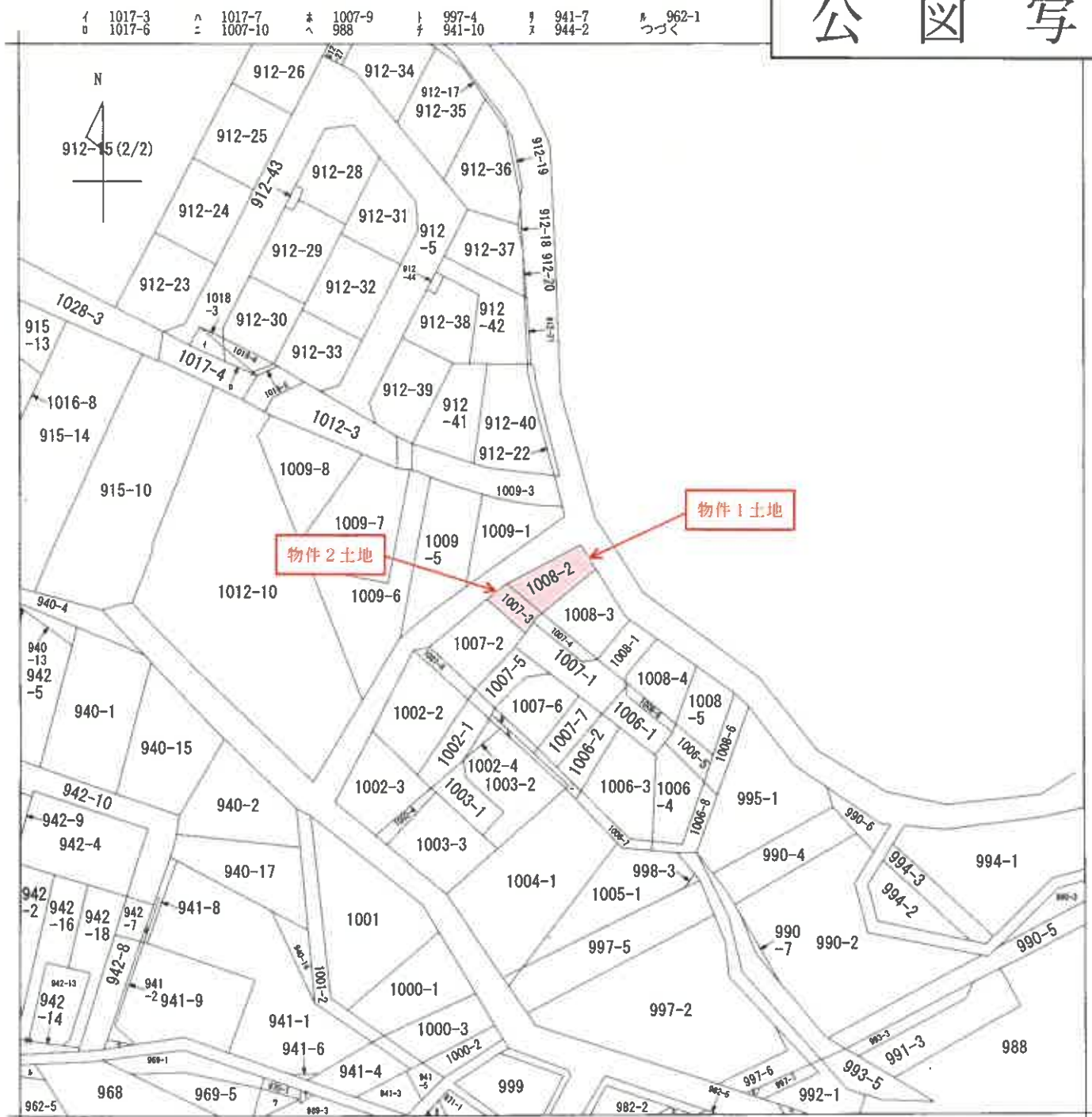
坪単価-67

A3をA4に縮小

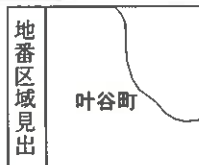
縮尺 1/25,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

公 図 写



(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 分	所 在	八王子市叶谷町					地 番	1008番2		
出 力 縮 小	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。

令和7年6月12日
東京法務局八王子支局
登記官

A 3 を A 4 に縮小

ヲ 969-4
ワ 970-3
カ 971-2
コ 971-3
タ 982-3
レ 1003-5
ソ 942-17
フ 942-15

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和53年1月23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7年6月12日 東京法務局八王子支局

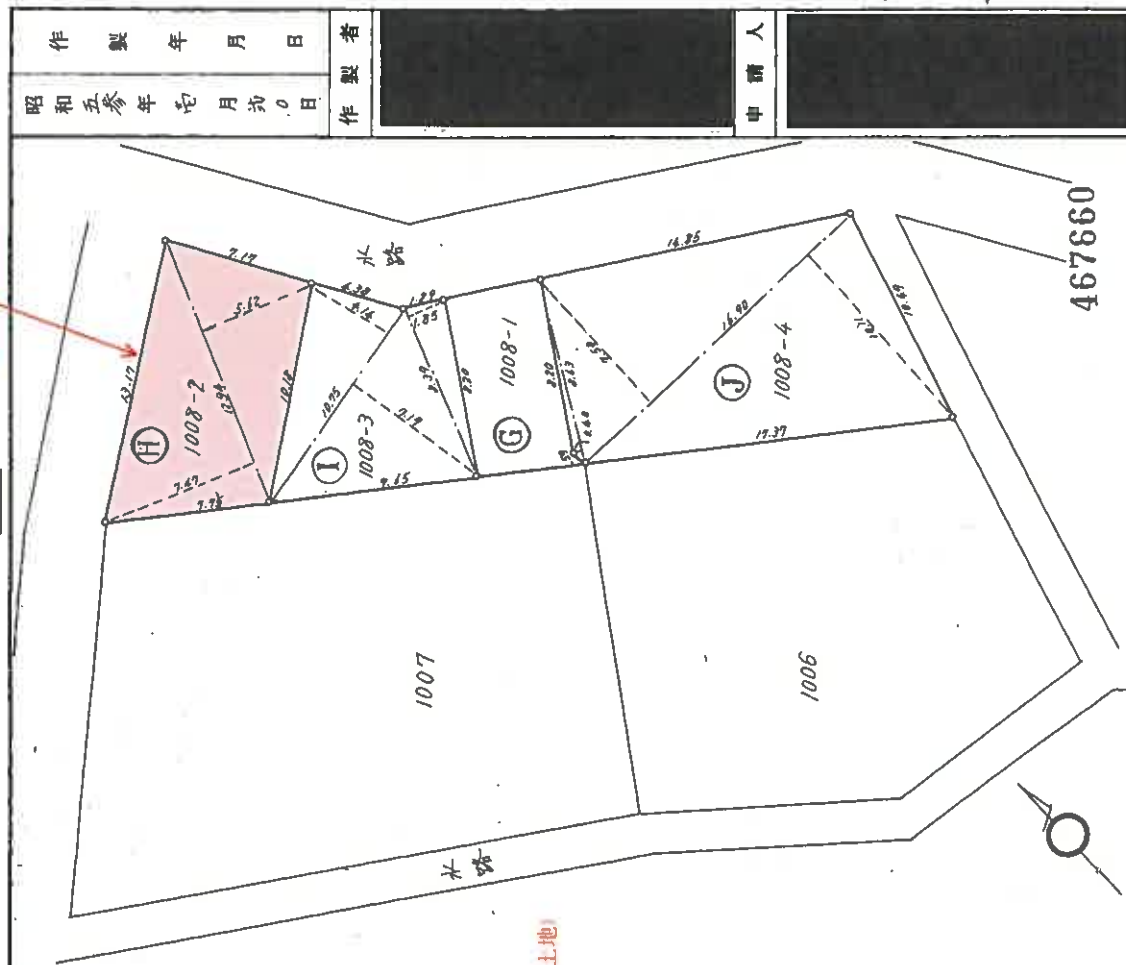
A3をA4に縮小

前1008

地番	1008-1 1008-2 -3-4
土地の所在	八王子市叶町

地積測量図

物件1土地



地番	高さ	乗積	面積
H	12.94	7.47	90.6618
1008-2	12.94	5.62	72.7228
TOTAL	10.75	4.14	44.5050
I	10.75	7.19	77.2925
1008-3	8.39	1.85	15.5215
TOTAL	8.63	0.40	3.4520
J	16.90	7.58	128.1020
1008-4	16.90	10.11	170.8590
TOTAL			302.4130

(物件1土地)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

(日調連9)

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7年6月12日 東京法務局八王子支局

A 3をA 4に縮小

- 17 -

$$\frac{1}{250}$$

又據

前 1007

1007-2.-3.-4

八王子市叶谷町

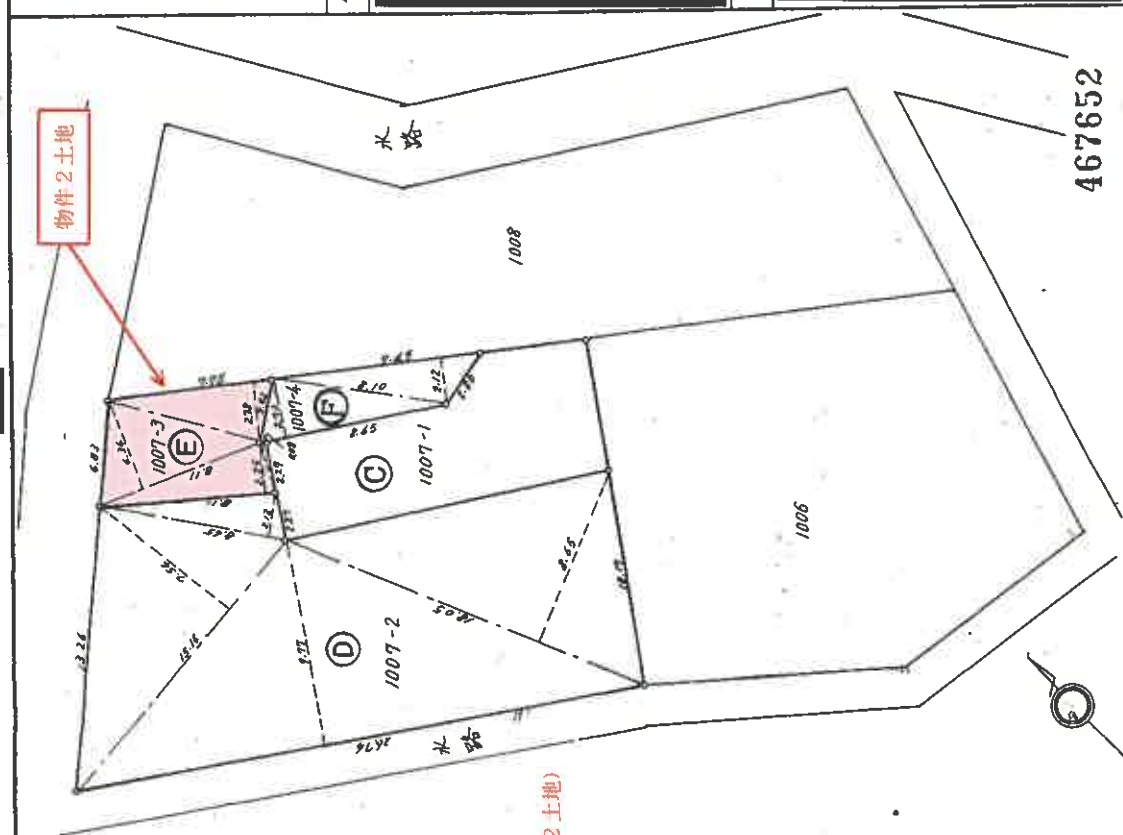
地積測量圖

昭和五十五年五月廿〇日

物件2土地

作者

申請人



產 品	產 量	單 價	總 價
①	274.9379	(83.16 呷)	
1007-2			
②	37.5857	(11.36 呷)	
1007-3			
③	22.0362	(6.66 呷)	
1007-4			

(物件2土地)

(目 次 9)

467652

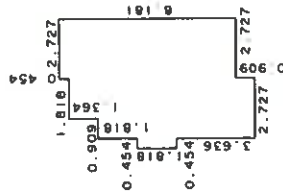
53. 1. 23

建物図面図

家屋番号 1008-2

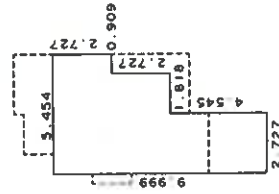
建物の所在 八王子市叶谷町1008-2, 1007-3

各階平面図



求積表

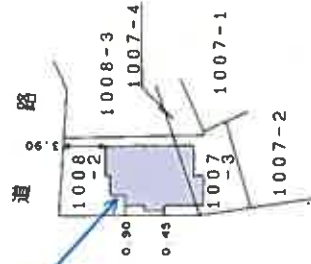
1.818 X 0.454	=	0.825372
7.272 X 0.909	=	6.610248
8.636 X 1.818	=	15.700248
8.181 X 2.727	=	22.309587
合計		45.445455
床面積		45.44 m ²



求積表

9.999 X 2.727	=	27.267273
5.454 X 1.818	=	9.915372
2.727 X 0.909	=	2.478843
合計		39.661488
床面積		39.66 m ²

物件3建物



051356

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館)