

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 28 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 11 月 12 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 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 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 29 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	11,780,000 9,424,000	一括	2,356,000	66,558	14,510
1	2,570,000				
2	10,000				
3	9,200,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市滝山町二丁目
 地 番 605番2
 地 目 宅地
 地 積 146.67平方メートル

- 2 所 在 八王子市滝山町二丁目
 地 番 605番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 9.77平方メートル

- 3 所 在 八王子市滝山町二丁目605番地2
 家屋 番号 605番2
 種 類 居宅 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.29平方メートル
 2階 46.95平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗 居宅 共同住宅
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約18平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8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 岩 田 洋 一

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

別紙占有者目録記載のとおり

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 八王子市滝山町二丁目
 地 番 605 番 2
 地 目 宅地
 地 積 146.67 平方メートル

- 2 所 在 八王子市滝山町二丁目
 地 番 605 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 9.77 平方メートル

- 3 所 在 八王子市滝山町二丁目 605 番地 2
 家屋 番号 605 番 2
 種 類 居宅 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.29 平方メートル
 2 階 46.95 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗 居宅 共同住宅
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 18 平方メートル



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	
3	1階及び未 登記附属建 物	本件所有者及び株式会 社 リ ノ ベ プ ラ ス	本件所有者及び株式会社リノベプラスが占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。
3	201号室	本 件 所 有 者	
3	202号室	B	左記占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。

令和 7 年 (ケ) 第 97 号
令和 7 年 6 月 5 日受理
令和 7 年 7 月 3 日提出
(評価人 松岡利喜雄)

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 八王子市滝山町二丁目
 地 番 605 番 2
 地 目 宅地
 地 積 146.67 平方メートル

- 2 所 在 八王子市滝山町二丁目
 地 番 605 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 9.77 平方メートル

- 3 所 在 八王子市滝山町二丁目 605 番地 2
 家屋 番号 605 番 2
 種 類 居宅 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.29 平方メートル
 2 階 46.95 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市滝山町2丁目605番地2 (2階アパート名 マラウィ) (住居表示未実施)		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 上記の者が物件1の土地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: 店舗・居宅・共同住宅 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: 車庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約18平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫・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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 1階店舗・居宅 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 . . ----- 自令 . . 至令 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共同占有
3	☐ 全部 ☒ 1階店舗・居宅 ----- 株式会社リノベプラス	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	令 . . ----- 自令 . . 至令 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共同占有
3	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 . . ----- 自令 . . 至令 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
3	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6・2・1 ----- 自令 6・2・1 至令 8・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 42,000円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 1階店舗及び居宅は株式会社リノベプラスが事務所と商品(昆虫)の飼育倉庫として使用しています。また、居宅部分は私も居宅として使用しています。 2 私と株式会社リノベプラスの間に家賃のやりとりはありません。 3 201号室は空室であり、202号室はBさんに賃貸しています。契約内容はBさんが提出した契約書写しのとおりです。 4 附属建物は、私が平成30年ころに建てました。最初は私の車のガレージとして使用していましたが、現在は物置として使用しています。
B (202号室占有者)	1 202号室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した契約書写しのとおりです。これが最初の契約であり、まだ契約更新はしていません。

(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 1階店舗及び居宅は独立排他的な構造になっていないこと、6月25日の調査時には東側入口は自動車で塞がれており、居宅へは西側入口から店舗部分を通して出入りしていることから、所有者と株式会社リノベプラスを1階全体について共同占有と認定した。
- 3 本件建物の占有状況については、1階入口上部の表示、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
7年 6月 9日 8:45- 9:00	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 9日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年 6月 17日 9:33- 9:42	物件所在地	物件調査, 占有調査, 照会書差し置き
7年 6月 25日 11:00-11:40	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 : - :		

(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。

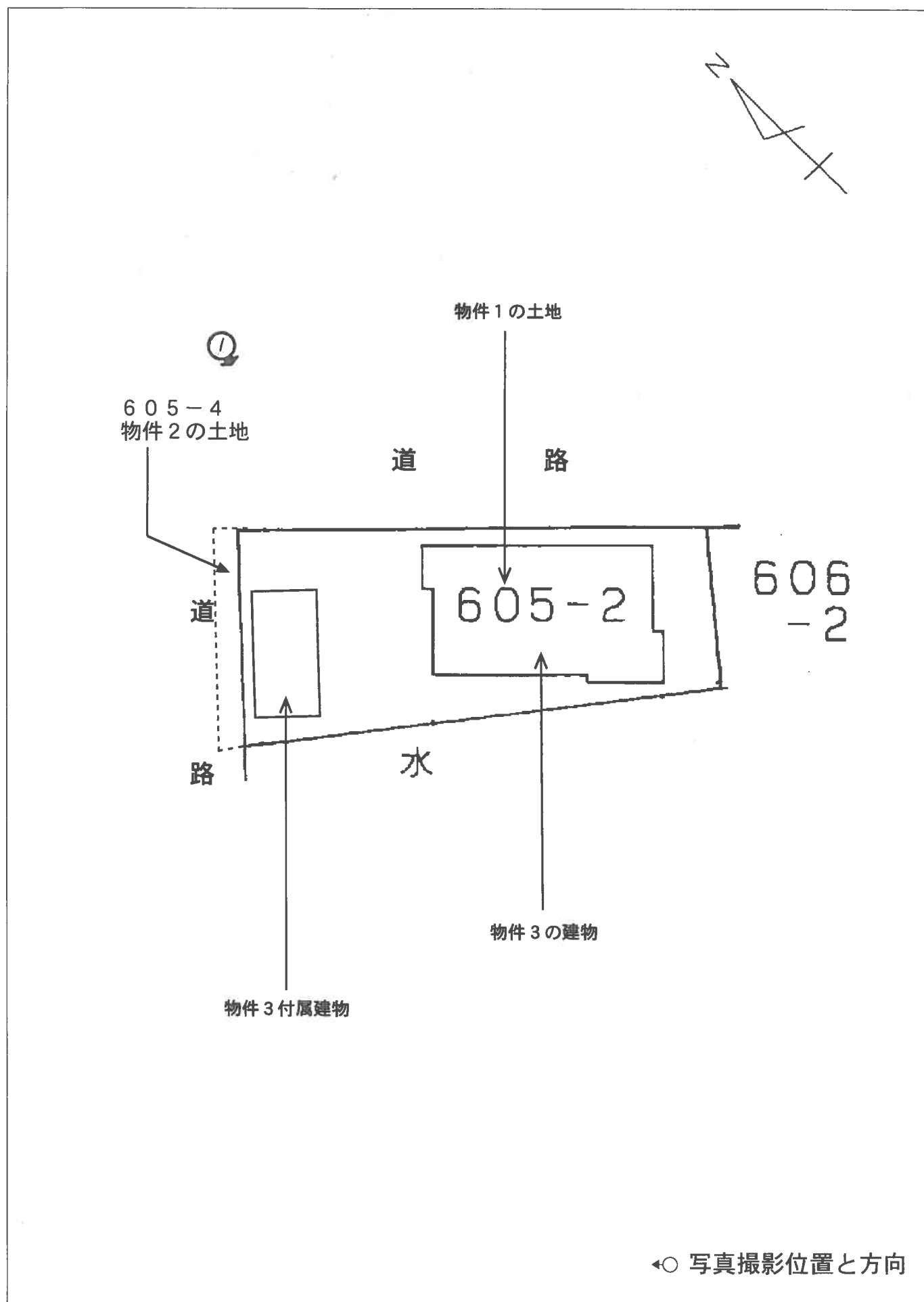
☒ 令和 7年 6月 25日
201号室は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。また, 1階店舗・居宅は施錠されており呼び出しに応じないので, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 所有者が在室した。

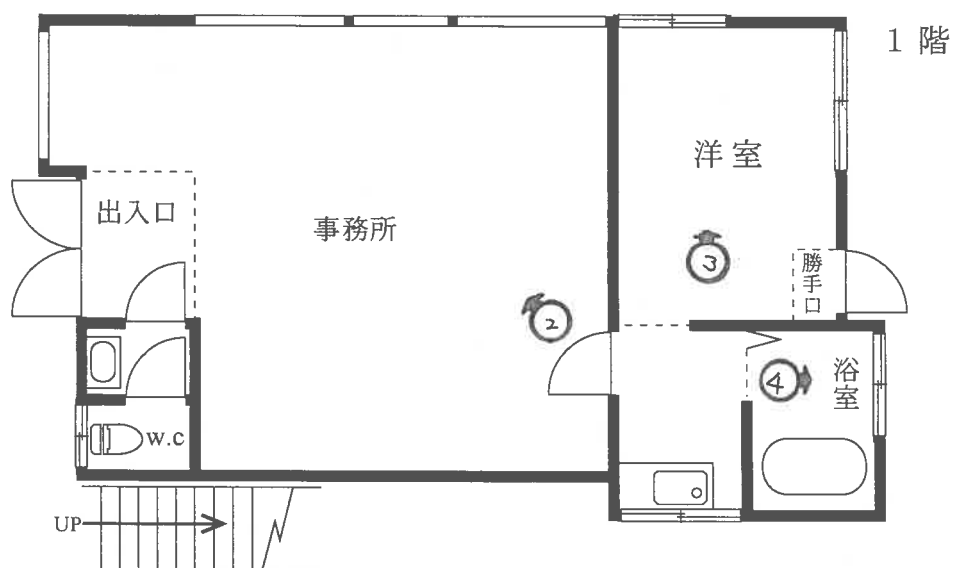
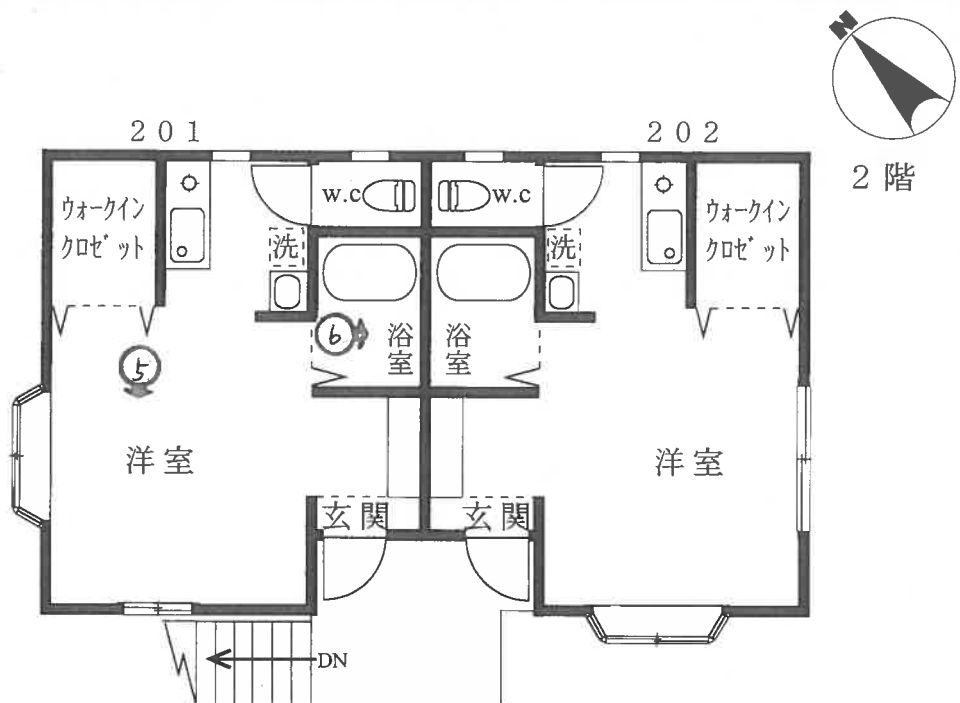
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)



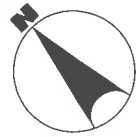


◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第97号

(附属建物)



軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺き
平屋建 約18㎡

車庫

◀○: 写真撮影位置と方向

(9 枚目)





NO. 7

余白

余白

令和 7 年(ケ)第 97 号
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 11,780,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,570,000円
物件 2 (土地)	金 10,000円
物件 3 (建物)	金 9,200,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 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。
- 4 物件 2 の土地価格は、公衆用道路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		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		種 類：店舗・居宅・共同住宅 ○ほかに以下の未登記附属建物がある。 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ葺平家建 床面積：約 18㎡
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市滝山町二丁目
 地 番 605番2
 地 目 宅地
 地 積 146.67平方メートル
- 2 所 在 八王子市滝山町二丁目
 地 番 605番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 9.77平方メートル
- 3 所 在 八王子市滝山町二丁目605番地2
 家屋 番号 605番2
 種 類 居宅 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.29平方メートル
 2階 46.95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	JR中央線「八王子」駅の北方・道路距離約4.5km及びJR八高線「北八王子」駅の北西方・道路距離約4km、最寄バス停から徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は八王子市北東部に位置し、滝山街道沿いに一般住宅、共同住宅のほか、店舗、営業所や駐車場等も見られる住商混在地域である。周辺には創価大学や東京純心大学等の教育施設が見られる。	
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 その他の規制	市街化区域 第2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 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地区） 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	（物件1） 146.67㎡ やや台形 間口約18.73m、奥行約8.9m ほぼ平坦 物件2土地は舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）のセットバック部分である。
接面道路の状況等	（物件1） 北東側で幅員約9.2m～約10.2m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、北西側で幅員約3.5m舗装市道（建築基準法第42条第2項）とほぼ等高に、それぞれ接面する角地。	
土地の利用状況等	◇ 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されており、物件2土地は物件1が北西側で接面する市道（建築基準法第42条第2項道路）のセットバック部分である。 ◇ 建物の配置は、現況調査報告書「土地建物位置関係図」を参照。	

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 (プロパンガスを使用) あ り
土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和25年以降の本件土地所有者は個人、平成21年からは本件建物の所有者であり、昭和47年版の住宅地図では空地、昭和62年版及び平成5年版の住宅地図ではいずれも駐車場であったことがわかった。	
特 記 事 項	◇ 本物件の南側には幅2m超の水路が見られる。	

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等	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成7年2月16日新築 約30年 約5年
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・サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング・カーペット等 1階：台所・洗面所・浴室・トイレ等 2階の各室：台所・洗面所・浴室・トイレ等
床面積（現況）	1 階 2 階 延床面積	52.29 m ² 46.95 m ² 99.24 m ²
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	店舗・居宅・共同住宅 1階：事務所、洋室、キッチン、浴室、トイレ等 2階：1K（洋室、キッチン、浴室、トイレ ウォークインクロゼット等）×2戸
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	◇ 物件3建物は、1階店舗・居宅部分について所有者が代表を務める法人が、使用借権に基づき事務所・倉庫（昆虫の飼育場所）として使用し占有しているほか、居宅部分を所有者が居宅としても使用し占有している。また、2階201号室を所有者が空室状態で所有し占有しており、2階202号室は個人が賃借権に基づき、住居として使用し占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。 ◇ 1階部分及び2階201号室は占有減価の要因はなく、2階202号室については床面積及び利用状況等から収益物件と判断できるため、上記賃借権の存在は占有減価の要因とならない。	

特 記 事 項	◇ 1 階部分：室内は浴室にやや汚れが見られたほか、所有者によると「事務所の南側の壁から雨が吹き込んでくるのでブルーシートで防いでいる」とのことであった。 ◇ 2 階201号室：室内は特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。ただし、空室の状態であるため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。 ◇ 2 階202号室：洋室の床は体重をかけると床が少し沈むほか、居住者によると「玄関のドアが自然にはきちんと閉まらない」とのことであった。 ◇ 八王子市建築指導課で調査したところ、物件 3 建物は建築確認は受けているものの、完了検査を受けていない（検査済証の交付記録がない）ものと判断された。
---------	---

区 分	附属建物（未登記）	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成30年頃新築 約 7 年 約 8 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 断熱材等 断熱材等 不明 電動シャッター
床面積（現況）	約 18 m ² （概測）	
現況用途等	種 類 間 取 り	車庫（物置） —
品 等	概ね普通	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	◇ 物件3建物の所有者によると、当初は自家用車の車庫（ガレージ）として使用していたが、現在は物置として使用しているとのことであった（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特 記 事 項	◇ 内部には段ボール箱やマット類その他多数の荷物が収納されていたため、床の仕様は確認できなかった。 ◇ 八王子市建築指導課で調査したところ、本件建物は建築確認を受けていないものと判断されたことから、建築基準法に適合していない可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

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^2)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別格差 イ			
1	77,800	$\times 1.02$	$\times 146.67$	$\times 0.90$	$= 10,480,000$

総額(円)については、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。

【 公示地 八王子-96 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 75,500 \text{ 円}/\text{m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & = & 77,800 \text{ 円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正 : 令和7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 : 公示地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比較して街路・交通接近条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差 : 個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(やや台形)(-1)、角地(+3)

相乗積 : $0.99 \times 1.03 = 1.02$ (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、建付減価率を10%と判定した。

② 物件2(土地)

物件2は道路(セットバック部分)の敷地として利用されているので、当該道路の性格(建築基準法42条2項)等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	更地価格		地積 (㎡)	土地価格(円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ		
2	77,800	× 0.03	× 9.77	= 20,000

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。

【 公示地 八王子ー96 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 75,500 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & = & 77,800 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和7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： 公示地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 公示地の所在する地域は対象地域に比較して街路・交通接近条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

敷地として利用されている道路(セットバック部分)の性格等を考慮して、道路敷地による減価を-97と査定し、価値率を3%と判定した。

ウ 地 積： 登記数量による。

③ 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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
3	200,000	× 99.24	× 0.16	= 3,180,000
未登記附属建物	80,000	× 約 18	× 0.51	= 730,000
合 計				= 3,910,000

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 : 主である建物は登記数量による。未登記附属建物については9頁参照。

ウ 現 価 率 : 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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（経年使用に伴う内部の汚れや損傷ほか、建物本体及び設備関係の経年による老朽化等）、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

《主である建物》

- ・ 経過年数約30年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率20%、残価率5%

$$\begin{aligned} & \langle \text{残価率} \rangle \quad \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle \quad \langle \text{観察減価} \rangle \\ \text{現価率} : & 0.05 + (1 - 0.05) \times 5 / (30 + 5) \times (1 - 0.2) = 0.16 \\ & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

《未登記附属建物》

- ・ 経過年数約7年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率10%、残価率5%

$$\begin{aligned} & \langle \text{残価率} \rangle \quad \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle \quad \langle \text{観察減価} \rangle \\ \text{現価率} : & 0.05 + (1 - 0.05) \times 8 / (7 + 8) \times (1 - 0.1) = 0.51 \\ & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

2 積算価格の判定

前記 1 により求めた価格に、物件 1 の土地については土地利用権等価格を控除し、物件 3 の建物については土地利用権等価格を加算して求めた。

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
1	10,480,000	× 0.7	法定地上権	= 7,340,000

ア 建付地価格：前記 1 ①オ

イ 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 積算価格

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	積算価格(円) エ	価格構成比 オ
1	10,480,000	－ 7,340,000		= 3,140,000	21.8%
2	20,000			= 20,000	0.1%
3	3,910,000	＋ 7,340,000	× 1.0	= 11,250,000	78.1%
積算価格（合計）				14,410,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記 1

イ 土地利用権等価格：前記 2 ①ウ

ウ 占有減価修正：占有減価の必要はない。

オ 価格構成比：各物件の積算価格の合計に対する割合

Ⅱ 収益価格

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

(注) この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない。

有効総収益 (円) ア	総 費 用 (円) イ	純 収 益 (円) ウ	還元利回り エ	収 益 価 格 (円) オ
1, 997, 267	－ 420, 480	= 1, 576, 787	÷ 10.5 %	= 15, 020, 000

ア 有 効 総 収 益：現在収受している月額支払賃料等や満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総 費 用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純 収 益：ア 有効総収益 － イ 総費用

エ 還 元 利 回 り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

本件においては、自用部分である1階と収益物件である2階で構成されている建物及びその敷地であり、今後も数年程度は使用可能であることを考慮して、両価格のほぼ中庸値を採用して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	14,410,000円
② 収 益 価 格	15,020,000円
③ 調 整 後 の 価 格	14,720,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	引受債務相当額 の控除(円) オ	評 価 額 (円) カ
1	14,720,000	21.8%	× 1.0	× 0.8		= 2,570,000
2		0.1%	× 1.0	× 0.8		= 10,000
3		78.1%	× 1.0	× 0.8	－ 0	= 9,200,000
一 括 価 格 (合 計)						= 11,780,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：前記Ⅰ2②オ

ウ 市 場 性 修 正：一般市場における修正。本件の場合には必要なし。

エ 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。

オ 引受債務相当額：物件3について買受人に引受となる敷金等の控除。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	八王子－96
価 格 時 点	令和7年1月1日	
所 在 及 び 地 番	八王子市滝山町2丁目468番7外	
1平方メートル当たりの価格	75,500円/㎡	
地 積	240㎡	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	住宅、店舗、工場が混在する国道沿いの住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	北東8.5m国道	
供 給 処 理 施 設	水道、下水	
交通施設との接近の状況	八王子4.8km	
法 令 上 の 制 限	2中専（60、200） 準防	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

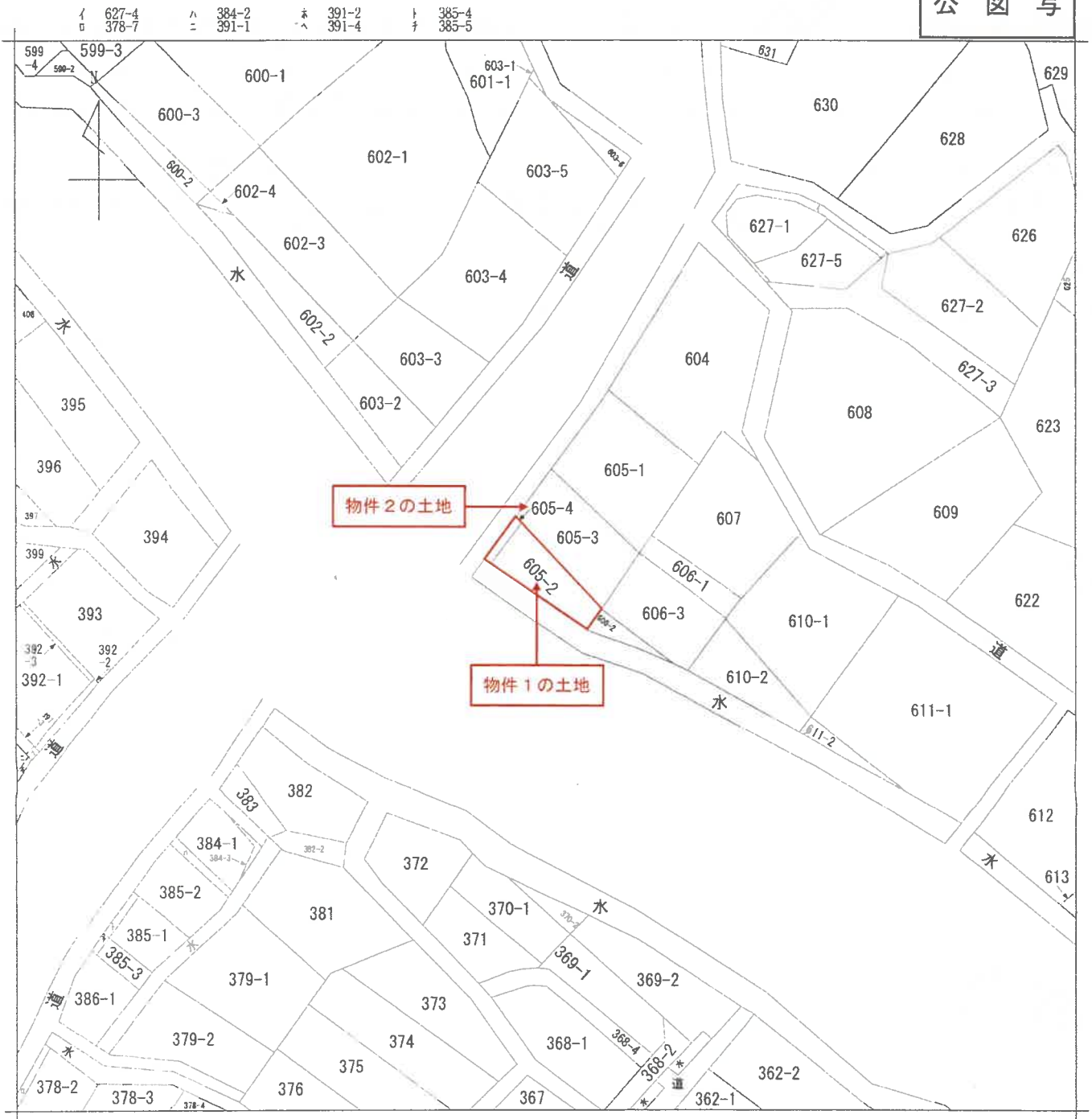
公示地

八王子-96

対象不動産

株式会社 昭文社発行

「都市地図」より複製



(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。



A 滝山町 2 丁目

請求部	所在	八王子市滝山町二丁目				地番	605番2			
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		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4月14日
東京法務局八王子支局
登記官

地図整理番号：M25058
(1/1)

登記年月日：平成20年8月5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4月14日 東京法務局八王子支局

令和7年4月14日

東京法務局八王子支局

登記官

地圖整理番号: M25059

A 3 を A 4 に縮小

- 19 -

求積表

地 帯	延 辺	戸 数	世 帯 数	人 口
①	19.96	8.28	165.2608	
②	19.96	3.72	74.2512	
③	10.68	5.04	53.8212	
		合 計	293.3412	
	合 計	面積	146.6746	
		地 積	146.67 ㎡	

地付	番	④ 605 4	底	高	2	格	面	積
①			8.03		0.74		6.6832	
②			8.94		1.09		9.7446	
③			8.91		0.35		3.1185	
				合	計		19.5453	
			合	計		面	積	
				地	積		9.7726	

座標一覽表

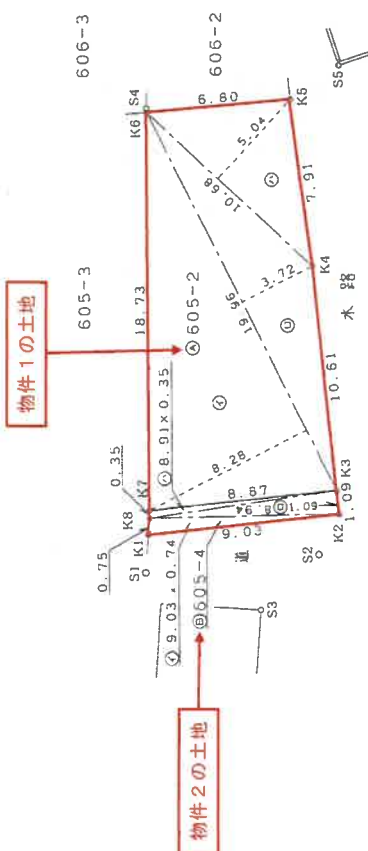
境界点	種	類	× 座標	÷ 座標
K1	額	鷹	299.760	298.756
K2	額	銀	292.586	293.261
K3	市	鷹	291.927	294.734
K4	市	金	285.532	302.607
K5	民	コンクリート植	280.909	309.025
K6	民	コシヤナシ	286.233	313.267
K7	民	金	298.969	299.530
K8	額	金	299.212	299.268

引張点	種 類	X 座標	Y 座標
S1	和 金 属 棒	301.109	297.498
S2	系 統	294.598	292.508
S3	建 物 基 礎 角	298.384	292.497
S4	和 金 属 棒	286.098	313.412
S5	烟 台 壁	278.183	308.622

地積測量區

地番	605-2, -4
土地の所在	八王子市滝山

八王子市滝山町三丁目



588753

測地系	任意座標
測量年月日	平成20年7月22日

者成作

申請人

平成20年 7月29日作成)

(紙用金十兩銀十兩)

登記年月日：平成7年2月23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7年4月14日 東京法務局八王子支局

登記官

地図整理番号：M25060

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 605-2

建物の所在 八王子市滝山町二丁目605番地2

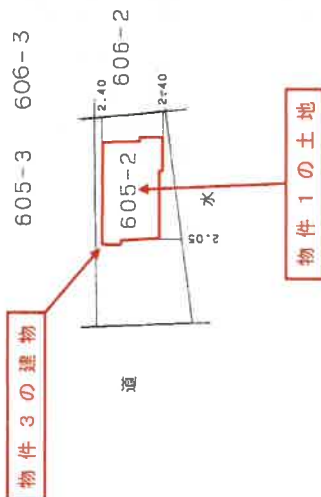
各階平面図

1階
求積表
0.455 x 1.820 = 0.8281
5.370 x 5.460 = 34.7802
2.730 x 5.760 = 15.7248
0.455 x 2.120 = 0.9646
計 52.2977

床面積 52.29 m²

2階
求積表
3.185 x 5.460 = 17.3904
2.730 x 4.480 = 12.1788
3.185 x 5.460 = 17.3904
計 46.9596

床面積 46.95 m²



平成七年貳月貳拾日登記

152810

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成7年2月21日作製)

作製者