

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 27 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 11 月 19 日 午後 5 時 00 分まで                           |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 7 年 11 月 25 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部売却場                                    |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 7 年 12 月 10 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 11 月 28 日 午後 5 時 00 分まで                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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 10 月 27 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 4, 230, 000<br>3, 384, 000 | 一括       | 846, 000   | 28, 532  | 7, 201   |
| 1    | 1, 170, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 3, 060, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 八王子市下恩方町

地 番 2215番5

地 目 宅地

地 積 141.76平方メートル

共有者 A 持分19分の17

共有者 B 持分19分の2

2 所 在 八王子市下恩方町2215番地5

家屋 番号 2215番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.96平方メートル  
2階 42.14平方メートル

共有者 A 持分19分の17

共有者 B 持分19分の2

## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 八王子市下恩方町

地 番 2215番5

地 目 宅地

地 積 141.76平方メートル

共有者 A 持分19分の17

共有者 B 持分19分の2

2 所 在 八王子市下恩方町2215番地5

家屋 番号 2215番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.96平方メートル

2階 42.14平方メートル

共有者 A 持分19分の17

共有者 B 持分19分の2

令和 7年(ケ)第 147号  
令和 7年 7月23日受理  
令和 7.9月2日提出  
(評価人 内 田 憲 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 八王子市下恩方町
- 地 番 2 2 1 5 番 5
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 1 . 7 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 9 分の 1 7  
共有者 B 持分 1 9 分の 2
- 2 所 在 八王子市下恩方町 2 2 1 5 番地 5
- 家屋 番号 2 2 1 5 番 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 4 2 . 9 6 平方メートル  
2 階 4 2 . 1 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 9 分の 1 7  
共有者 B 持分 1 9 分の 2

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 住居表示           | 東京都八王子市下恩方町2215番地の5 (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 土地             | 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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>                                                                                                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;">           支部 令和 年( )第 号         </div> |  |  |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                |
| 共有者ら              | <p>1 本件建物は、共有者らが家族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。</p> <p>2 物置は、地面に固定せずに置いてあるだけです。</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 小屋裏収納の下はベッドがあり、階段を完全に下ろすことができなかったので、階段を少し下ろした状態で写真撮影した。小屋裏収納の範囲は共有者らの陳述に基づいている。
- 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                             |
| 7年 8月 1日<br>9:01 - 9:13  | 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 8月 27日<br>9:00 - 9:21 | 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<br>: - :           |             |                                         |
| 年 月 日<br>: - :           |             |                                         |
| 年 月 日<br>: - :           |             |                                         |
| 年 月 日<br>: - :           |             |                                         |
| 年 月 日<br>: - :           |             |                                         |

(特記事項)

☒ 令和 7年 8月 27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。

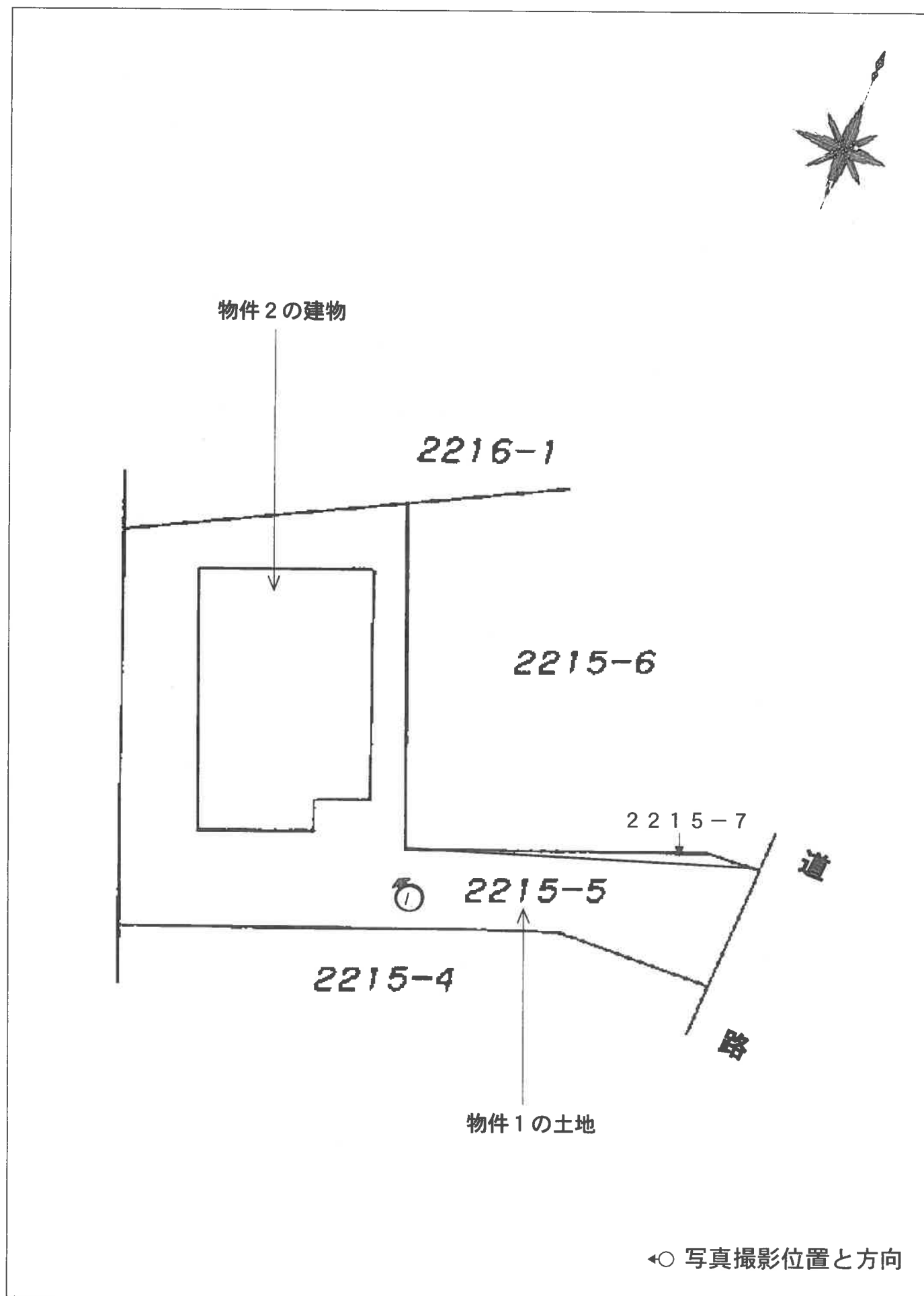
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

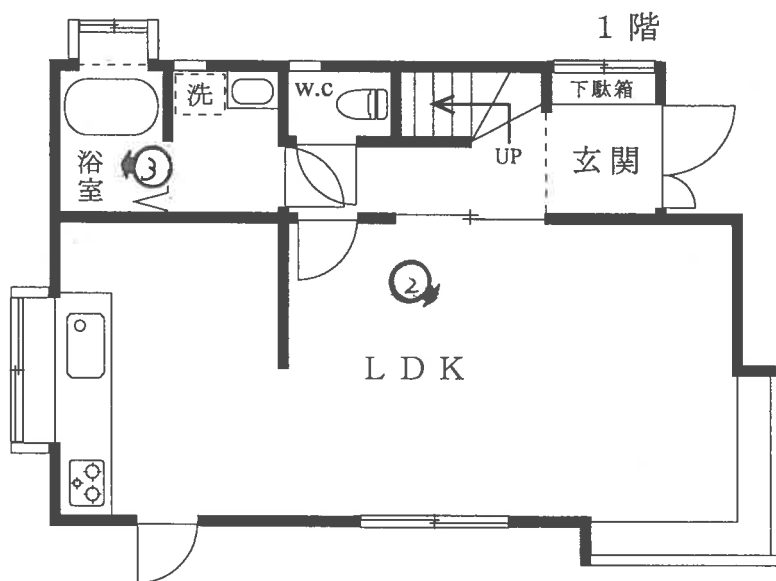
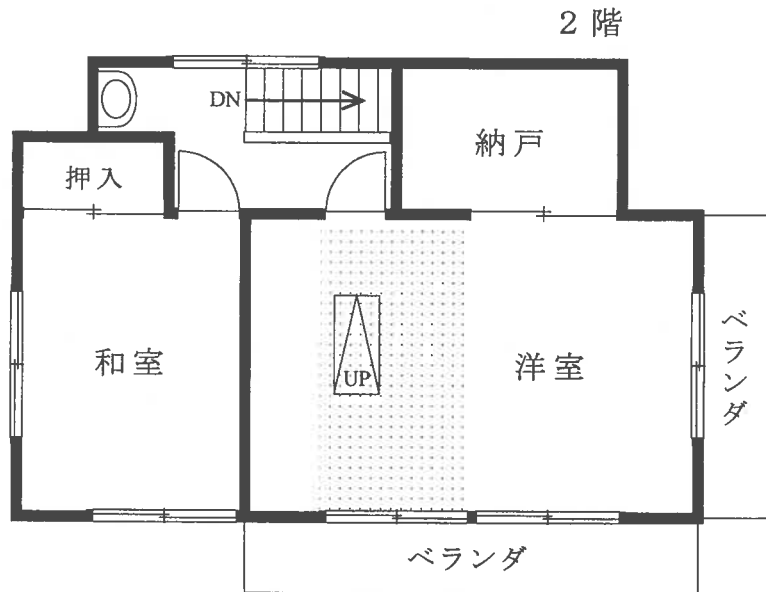
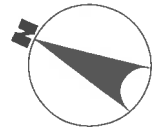
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)



# 建物間取図

令和7年(ケ)第147号



←○: 写真撮影位置と方向



NO. 1



NO. 2



NO. 3

令和7年（ケ）第147号  
令和7年8月27日現地調査  
令和7年9月3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 内 田 憲 一

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 4,230,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件 1 (土地)    | 金 1,170,000円 |
| 物件 2 (建物)    | 金 3,060,000円 |

- 1 一括価格は、物件 1 及び物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 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 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 |
| 番号 | 特 記 事 項      |    |     |
|    | 特になし         |    |     |

物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市下恩方町
- 地 番 2 2 1 5 番 5
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 1 . 7 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 9 分の 1 7  
共有者 B 持分 1 9 分の 2
- 2 所 在 八王子市下恩方町 2 2 1 5 番地 5
- 家屋 番号 2 2 1 5 番 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 4 2 . 9 6 平方メートル  
2 階 4 2 . 1 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 9 分の 1 7  
共有者 B 持分 1 9 分の 2

## 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

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 中央線「高尾」駅の北西方約5.3km、京王高尾線「高尾」駅の北西方約5.4km、最寄バス停から徒歩約5分に位置する。（附属資料「位置図」参照）                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 近隣は、戸建住宅を主体として、アパートも介在し、周囲に畑等が見られる郊外の住宅地域である。小学校、コンビニエンスストアは徒歩圏内に存するが、中学校、スーパー、銀行等の便益施設まではやや距離がある。                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的<br>な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                 | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>指定なし（建築基準法第22条による区域）<br>建築物の高さの限度10m、第1種高度地区、日影規制、<br>下恩方地区地区計画（住宅地区）、東京都建築安全条例、<br>宅地造成等工事規制区域、八王子市景観条例、航空法、<br>都立高尾陣馬自然公園（普通地域）                                                                                          |
|                                                                 | <p>【下恩方地区地区計画（住宅地区）の概要】</p> <p>地区整備計画のうち建築物等に関する主な制限等は次のとおりである。</p> <p>(1) 建築物の容積率の最高限度、(2) 建築物の建ぺい率の最高限度、<br/> (3) 建築物の敷地面積の最低限度：120㎡<br/> (4) 壁面の位置の制限、(5) 垣又はさくの構造の制限</p> <p>※ 現況の道路の状態を考慮すると、本件土地は上記(1)・(2)の適用はないと考えられるが、詳細は八王子市建築指導課に確認を要する。</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 画 地 の 状 況                                                       | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>地 勢                                                                                                                                                                                    | 141.76㎡<br>不整形<br>間口約3.9m・奥行約19.5m<br>路地状敷地部分の最小幅は約2.28m、長さは約10.5m。<br>路地状敷地以外の建物が存する敷地部分の辺の長さは縦約12～13m・横約9m。<br>・ 建物が存する宅盤面は概ね平坦であるが、路地状敷地の一部に傾斜がある。<br>・ 建物が存する宅盤面は路地状敷地部分より概ね0.5m前後低く、敷地内には高低差がある。<br>・ 建物が存する宅盤面は略南側隣地より約1m低く、略西側隣地より約1m高く、略北側隣地より約2.5m前後高い。 |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 画 地 の 状 況                                  | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車スペースは路地状敷地部分に存する。</li> <li>・ 敷地内のうち略北側及び略西側隣地沿いにはR C擁壁が存する。</li> </ul> |
| 接面道路の状況等                                   | <p>東側が現況幅員約8.5m舗装道路（市道と赤道を合わせた現況の道路）にほぼ等高に接面する中間画地。</p> <p>※ 東側接面道路の建築基準法上の道路種別の扱いについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東側道路の現況幅員は4m以上あるが、市道部分（2215番2）と赤道部分（市道を斜めに横切っている公図上の道）の合計幅員であり、赤道部分を除いた部分が市道として区域変更された部分であることを前提とすると、本件土地が接面する市道部分の幅員には4m未満の部分が生じることになる。</li> <li>・ 八王子市建築指導課に問い合わせたところ、本件土地の前面の市道部分（赤道を除いた2215番2の部分）には4m未満の部分が生じるため、現時点の現況の状態では、道路種別としては建築基準法第42条1項1号とは判断することはできないとのこと。したがって、同法第42条2項として扱わざるを得ないとのこと。</li> <li>・ 建築基準法第42条2項と扱われた場合でも、市道の中心線の位置と現況幅員を考慮するとセットバックは不要となる可能性が考えられるが、詳細については同課に相談が必要である。</li> </ul> |                                                                                                                   |
| 土 地 の 利 用 状 況 等                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。</li> <li>・ 建物の配置は、現況調査報告書の土地建物位置関係図のとおり。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |
| 供 給 処 理 施 設<br>(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 無し ※プロパンガスを使用                                                                                                     |
|                                            | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 有り                                                                                                                |
|                                            | <p>※ 東京ガス(株)本管埋設状況確認センターに問い合わせたところ、東側道路には都市ガス本管が埋設されているが、本件土地には引き込まれていないとのこと。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                   |
| 土 地 の 履 歴 等                                | <p>昭和54年・昭和62年の住宅地図によれば、本件土地は畑等の更地の状態であったと推察される。その後、平成4年に本件建物が建築され、現在に至る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                   |
| 特 記 事 項                                    | 特になし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                   |

## 2 建物の概況及び利用状況

| 区 分                                 | 主である建物                                                                                                                                            |                                                                                             |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 ( 登 記 記 載 )<br>経 過 年 数<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                                                             | 平成4年10月10日新築<br>約33年<br>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<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                              | 木造2階建<br>スレート葺<br>吹付け等<br>クロス貼等<br>クロス貼、ボード張等<br>フローリング、畳等<br>台所、洗面所、浴室、トイレ等<br>ベランダ、屋根裏収納庫 |
| 床面積(現況)                             | 1階 42.96 m <sup>2</sup><br>2階 42.14 m <sup>2</sup><br>延 85.10 m <sup>2</sup><br>※ 建物価格には含まれるが床面積には算入されていない屋根裏収納庫(小屋裏利用の物置)が2階に存する。(再調達原価の査定で考慮する) |                                                                                             |
| 現 況 用 途 等                           | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                     | 居 宅<br>2LDK<br>(洋室、和室、居間・食事室、台所、納戸、洗面室・浴室、トイレ等)                                             |
| 品 等                                 | 中位                                                                                                                                                |                                                                                             |
| 保守管理の状況                             | やや劣る ※ 特記事項に留意を要する。                                                                                                                               |                                                                                             |
| 建物の利用状況                             | ・ 建物共有者らが、本建物を居宅として使用し、占有している。<br>・ 占有減価等の要因はない。                                                                                                  |                                                                                             |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>① 建物の建築確認を受けた記録はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。その理由は不明であり、建築基準法に不適合の可能性があることに留意を要する。</p> <p>② 外壁及び屋根の老朽化・変色等が認められた。</p> <p>③ 建物全体の老朽化のほか、経年使用に伴う内装の汚れ・変色・損傷等が多数認められ、壁にはクラックが複数認められた。ベランダ部分の老朽化・汚れ・金属部分の錆びが認められた。</p> <p>④ 建物共有者らの陳述によれば、建物及び設備等に直ちに修繕を要するような不具合はないとのこと。</p> <p>⑤ 室内でネコを２匹飼っているとのこと。</p> <p>⑥ 敷地内にはスチール製の動産物置が存する。</p> <p>⑦ 路地状敷地部分に屋根付きカーポートが存する。</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<br>番号 | 更地価格        |           | 地 積<br>ウ  | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>オ   |
|----------|-------------|-----------|-----------|-----------|--------------|
|          | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ |           |           |              |
| 1        | 54,400円/㎡   | × 0.70    | × 141.76㎡ | × 0.90    | = 4,860,000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。

【 地価公示（八王子－49） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 56,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} = 54,400\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地 域 格 差：公示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。

- ・ 不整形地 －28%
  - ・ 地勢等（敷地内の高低差、隣地との高低差、擁壁等） －3%
- 相乗積（ $0.72 \times 0.97 \div 0.70$ ）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、－10%と判定した。

## 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。なお、本件建物については既に経済的残存耐用年数を経過していることを考慮のうえ現価率を査定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>ア | 現況延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>エ  |
|----------|------------|-------------|----------|------------|
| 2        | 165,000円/㎡ | × 85.10㎡    | × 0.03   | = 420,000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 ： 建築後約33年を経過した建物であり、建物の現況、建物の保守管理等の状況（建物内部の老朽化、汚れ・損傷等が認められ、外壁や屋根の老朽化が進んでいる）等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備等の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、築年の古い中古建物の市場性等の経済的要因による減価等を考慮した結果、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ので、建物の現価率を上記のとおり判定した。

- ・ 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       | 3%   |
| 経過年数      | 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<br>番号 | 建付地価格<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>ウ |
|----------|------------|---------------|-------|---------------|
| 1        | 4,860,000円 | × 0.7         | 法定地上権 | = 3,400,000円  |

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<br>番号 | 基礎となる価格<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額        |
|----------|--------------|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|
| 1        | 4,860,000円   | － 3,400,000円             |                 | ×1.0           | ×0.8            | = 1,170,000円 |
| 2        | 420,000円     | ＋ 3,400,000円             |                 | ×1.0           | ×1.0            | ×0.8         |
| 一括価格（合計） |              |                          |                 |                |                 | 4,230,000円   |

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：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て修正を行った。

## 第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 地価公示地（ 八王子－49 ） 】

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 価 格 時 点                 | 令和7年1月1日               |
| 所 在 ・ 地 番               | 八王子市下恩方町2095番6         |
| 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 56,000円/m <sup>2</sup> |
| 地 積                     | 133m <sup>2</sup>      |
| 供 給 処 理 施 設             | 水道、ガス、下水               |
| 前 面 道 路 の 状 況           | 北4.5m市道                |
| 交通施設との接近状況              | 「高尾」駅 4.9km            |
| 法 令 上 の 制 限             | 1低専(40,80)             |
| 周辺土地の利用の現況              | 一般住宅の中に農家住宅も見られる住宅地域   |

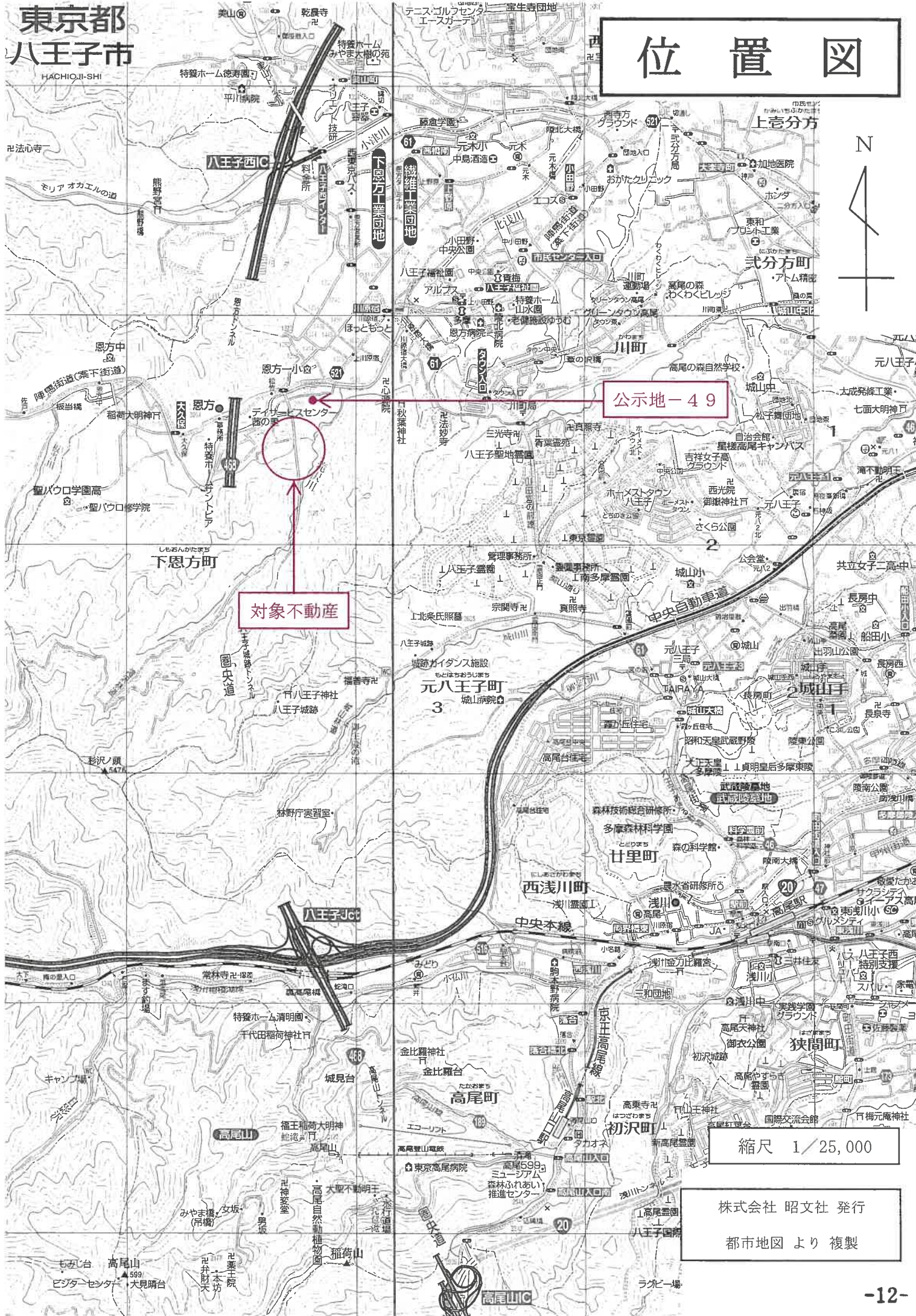
## 第7 附属資料

- 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

# 東京都 八王子市

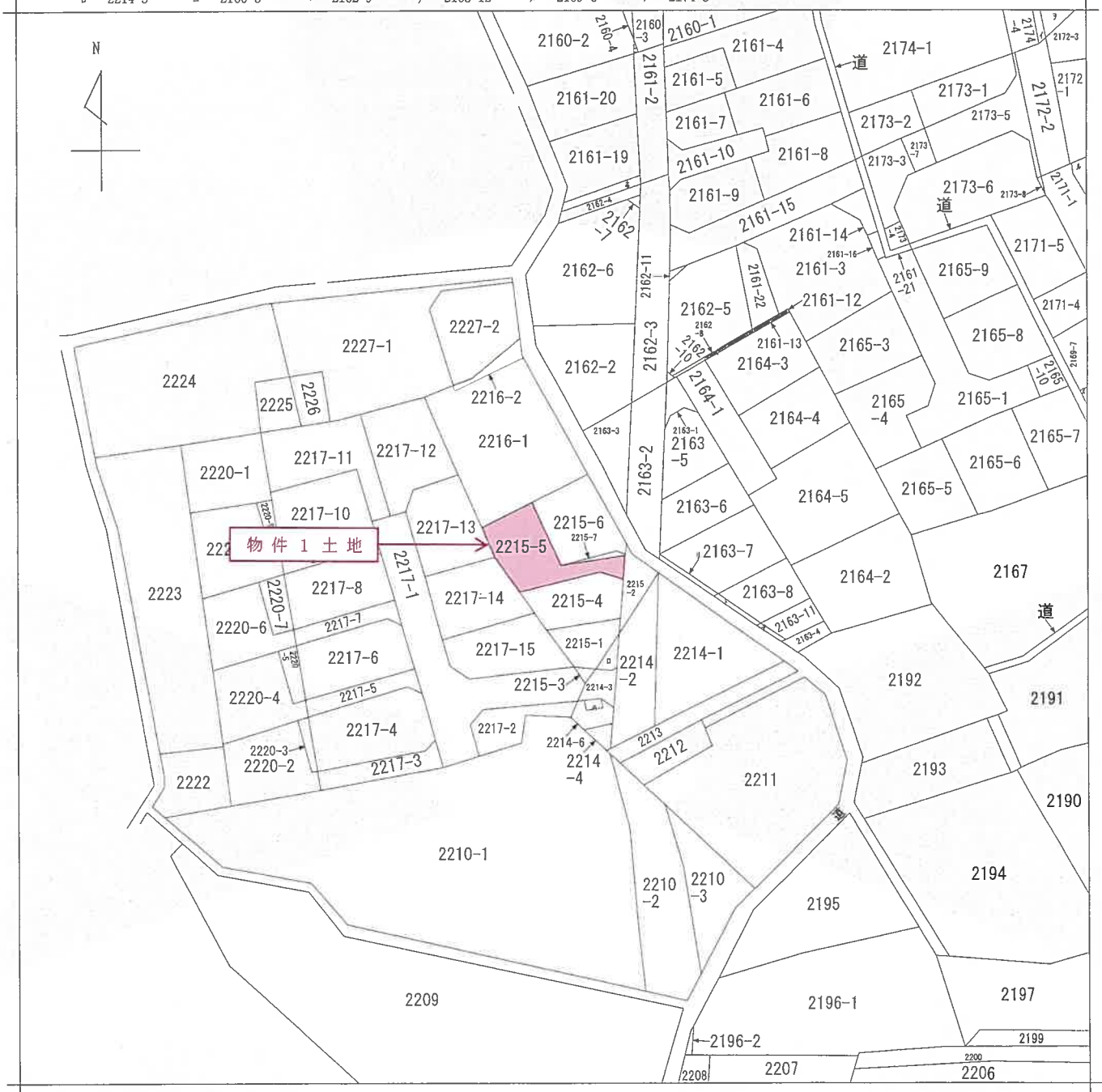
## 位置図



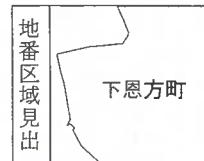
株式会社 昭文社 発行

都市地図 より複製

イ 2174-5    ハ 2214-7    ホ 2161-1    ト 2163-10    ニ 2163-9    ノ 2171-2  
 2214-5    2160-5    2162-9    2163-12    2169-6    2174-3



(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    | 八王子市下恩方町 |  |           |           | 地番 | 2215番5   |      |    |           |
| 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7年7月25日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：31-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成4年10月9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。  
(東京法務局八王子支局管轄)  
令和7年7月25日 東京法務局立川出張所

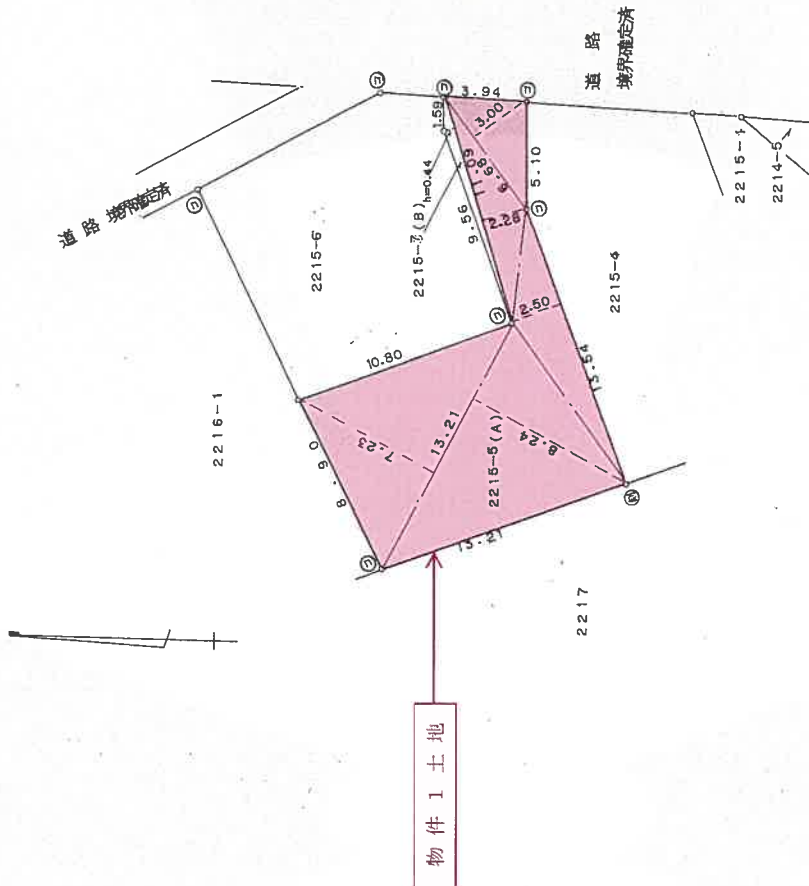
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：31-2

# 地積測量図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 地番    | 2215-5(A)<br>-2(B) |
| 土地の所在 | 八王子市下恩方町           |



| 2215番5(A)三線面計算 |   |      |   |          |
|----------------|---|------|---|----------|
| 13.21          | x | 7.23 | = | 95.5083  |
| 13.21          | x | 8.24 | = | 108.8504 |
| 13.64          | x | 2.50 | = | 33.8500  |
| 11.09          | x | 2.28 | = | 25.2852  |
| 6.68           | x | 3.00 | = | 20.0400  |
| 合計             |   |      |   | 283.5339 |
| 合面地            |   |      |   | 141.7669 |
|                |   |      |   | 141.76 m |

11.09 x 0.44 = 4.8796  
面積 2.4398  
地積 2.43 m

平成四年拾月九日

557691

| 境界線の種類 | 杭       |
|--------|---------|
| ①      | 石       |
| ②      | 金       |
| ③      | コンクリート杭 |
| ④      | 刻ミ      |

縮尺 1/250

申請人

(平成4年10月6日作製)

作製者

登記年月日：平成4年10月15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。  
(東京法務局八王子支局管轄)  
令和7年7月25日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

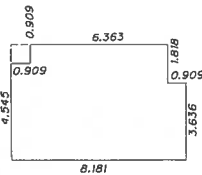
請求番号：31-3

建物図面  
各階平面図

家屋番号 2215 番 5

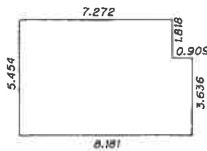
建物の所在 八王子市下恩方町2215番地5

各階平面図



2階床面積計算表

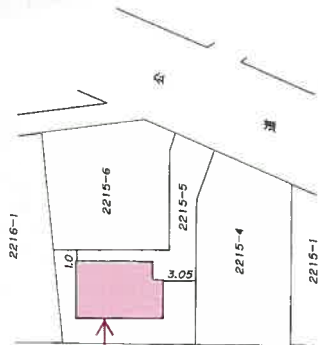
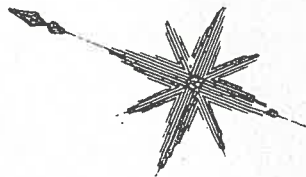
4.545 × 0.909 = 4.131405  
6.363 × 5.454 = 34.703802  
3.636 × 0.909 = 3.305124  
計 = 42.140331  
積 = 42.14 m<sup>2</sup>



1階床面積計算表

5.454 × 7.272 = 39.661488  
3.636 × 0.909 = 3.305124  
計 = 42.966612  
積 = 42.96 m<sup>2</sup>

単位 M



物件 2 建物

134399

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作製)

土地調査士  
家屋

作製者

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成四年拾月拾五日