

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 8年 5月 8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 8年 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 4 1 4 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 5. 6 1 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 4 1 4 番 1 1
地 目 公衆用道路
地 積 5 5 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 4 1 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 2. 9 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 八王子市元八王子町一丁目 4 1 4 番地 1 5
家屋 番号 4 1 4 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 4 9. 6 8 平方メートル
2階 4 9. 6 8 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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 八王子市元八王子町一丁目
地 番 414番1
地 目 公衆用道路
地 積 5.61平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 414番11
地 目 公衆用道路
地 積 5.5平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 414番15
地 目 宅地
地 積 122.99平方メートル

所有者 A

4 所 在 八王子市元八王子町一丁目414番地15
家屋 番号 414番15
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

令和 7年(ケ)第 103号
令和 7年 6月17日受理
令和 7年 6月26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 八王子市元八王子町一丁目

地 番 4 1 4 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 5. 6 1 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 八王子市元八王子町一丁目

地 番 4 1 4 番 1 1

地 目 公衆用道路

地 積 5 5 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 八王子市元八王子町一丁目

地 番 4 1 4 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 2 2. 9 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 八王子市元八王子町一丁目 4 1 4 番地 1 5

家屋 番号 4 1 4 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 4 9. 6 8 平方メートル

2階 4 9. 6 8 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市元八王子町1丁目414番地の15		
土地	物件1～3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1・2) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が物件3の土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者らが物件1・2の土地を道路に供している		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件4		
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類:} \\ \text{構造:} \\ \text{床面積:} \end{array} \right.$		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・事務所として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある $\left[\begin{array}{l} \text{地方裁判所} \\ \text{保管開始日} \end{array} \right.$ 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	■全部	■1階洋室
占有者	■A	■有限会社小坂工業
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(A(建物所有者・建物占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■所有	<input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金
	<input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物所有者)	1 本件建物は、私が単身で居宅として使用しています。 2 また、1階洋室を私が代表を務める有限会社小坂工業が事務所として使用しています。同社と私の間には家賃などのやりとりはありません。

(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

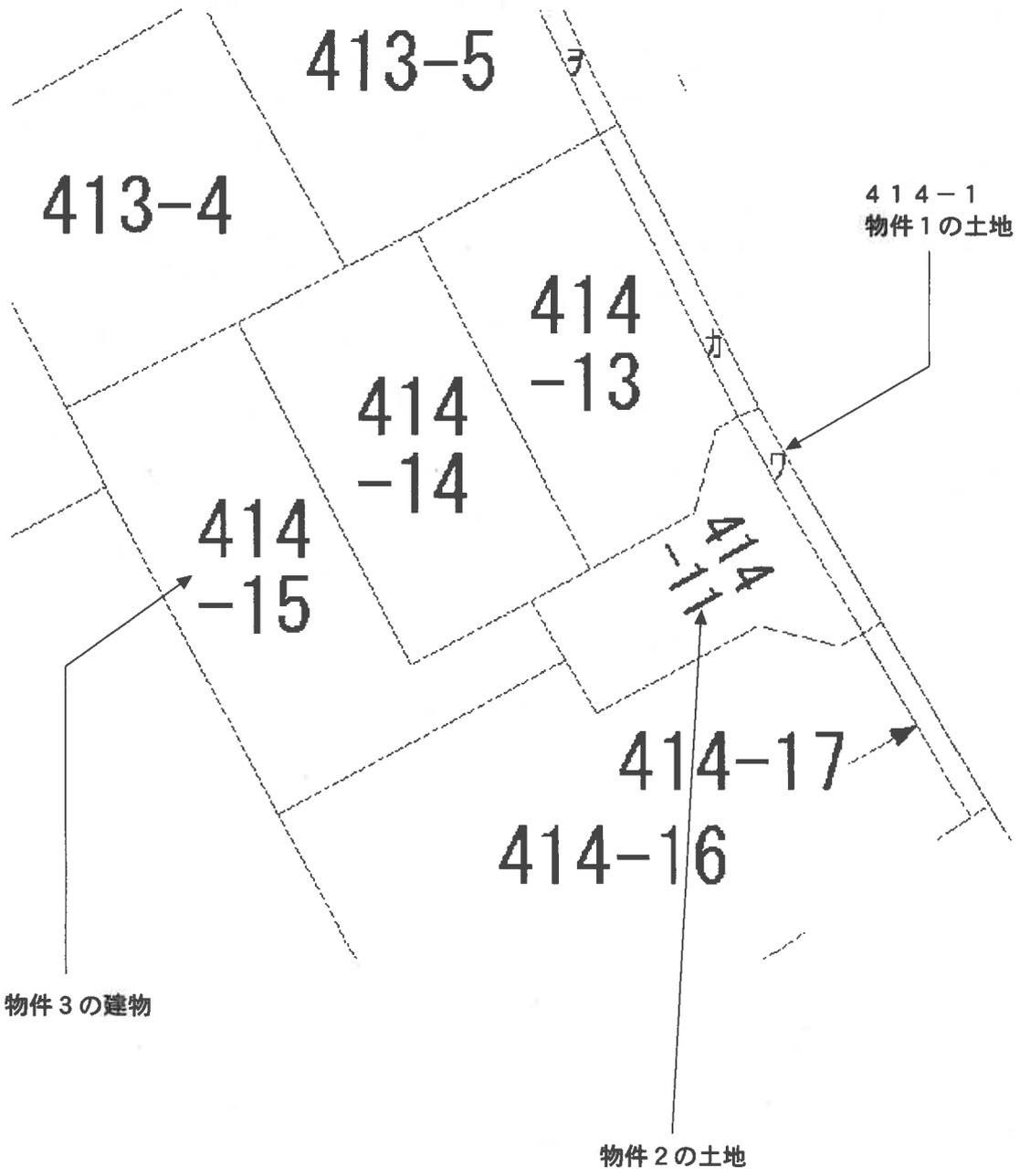
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 なお、1階洋室には、居宅の荷物も置かれていることから、Aと有限会社小坂工業の共同占有と認定した。
- 3 本件建物の占有状況については、表札の表示、入口ドアの表示、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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18日 9:36- 9:46	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 9:15- 9:30	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 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月25日 目的物件が施錠されている場合に備えて, また関係人が暴力行為に及んだ場合に備えて立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

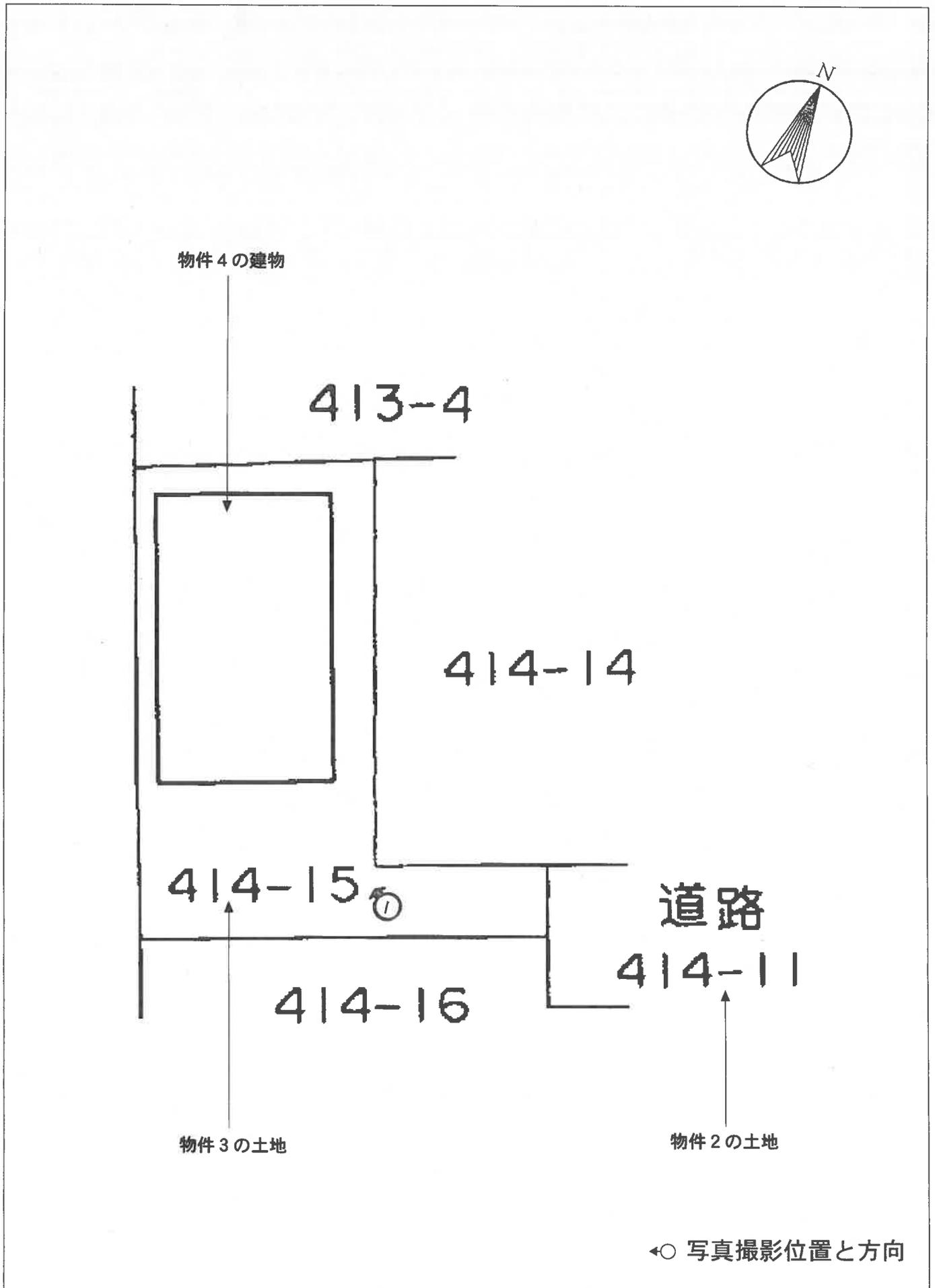
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(公 図)



◁ 写真撮影位置と方向

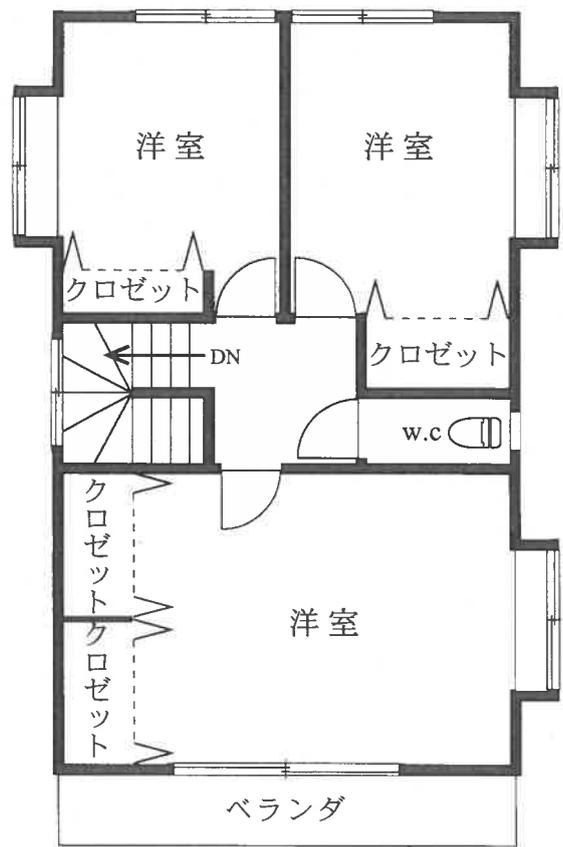
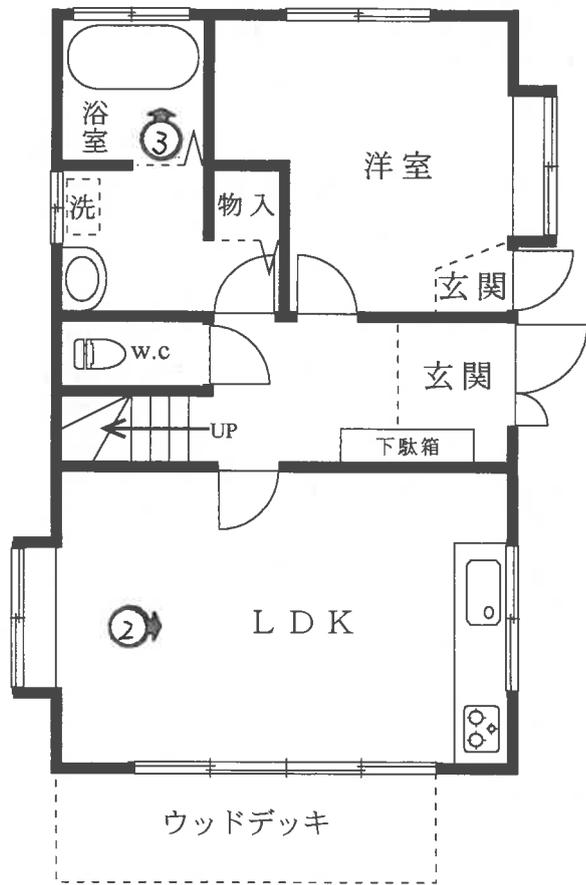
(土地建物位置関係図)





1階

2階



◀○: 写真撮影位置と方向

令和7年(ケ)第103号
令和7年6月25日現地調査
令和7年7月29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 9,670,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,000円
物件 2 (土地)	金 30,000円
物件 3 (土地)	金 1,840,000円
物件 4 (建物)	金 7,790,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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 1 及び 2 の内訳価格は、公衆用道路の持分の価格である。

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（以降）物件目録記載のとおり	同 左	
2	次頁（以降）物件目録記載のとおり	同 左	
3	次頁（以降）物件目録記載のとおり	同 左	
4	次頁（以降）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 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 4 1 4 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 5. 6 1 平方メートル
 共有者 A 持分5分の1

2 所 在 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 4 1 4 番 1 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 5 平方メートル
 共有者 A 持分5分の1

3 所 在 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 4 1 4 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2 2. 9 9 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 八王子市元八王子町一丁目 4 1 4 番地 1 5
 家屋 番号 4 1 4 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 4 9. 6 8 平方メートル
 2階 4 9. 6 8 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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乃至3）

位置・交通	JR中央本線「高尾」駅の北東方・道路距離約3km、最寄バス停から徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。																							
付近の状況	近隣は八王子市のほぼ中央部に位置し、周辺には農地も残る中、中小規模の一般住宅を中心に共同住宅も見られる高尾街道背後の住宅地域である。南方には城山川が流れている。																							
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	<table border="0"> <tr> <td><高尾街道から20mまで></td> <td><高尾街道から20m超></td> </tr> <tr> <td>市街化区域</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>準住居地域</td> <td>第1種低層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>60%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>200%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>準防火地域</td> <td>指定無し</td> </tr> <tr> <td>第2種高度地区</td> <td>第1種高度地区</td> </tr> <tr> <td>日影規制</td> <td>日影規制</td> </tr> <tr> <td>宅地造成等工事規制区域</td> <td>地区計画区域</td> </tr> <tr> <td>景観計画区域(一般地区)</td> <td>宅地造成等工事規制区域</td> </tr> <tr> <td>立地適正化計画 (居住誘導区域)</td> <td>景観計画区域(一般地区) 立地適正化計画(居住誘導区域)</td> </tr> </table>	<高尾街道から20mまで>	<高尾街道から20m超>	市街化区域	市街化区域	準住居地域	第1種低層住居専用地域	60%	40%	200%	80%	準防火地域	指定無し	第2種高度地区	第1種高度地区	日影規制	日影規制	宅地造成等工事規制区域	地区計画区域	景観計画区域(一般地区)	宅地造成等工事規制区域	立地適正化計画 (居住誘導区域)	景観計画区域(一般地区) 立地適正化計画(居住誘導区域)
<高尾街道から20mまで>	<高尾街道から20m超>																							
市街化区域	市街化区域																							
準住居地域	第1種低層住居専用地域																							
60%	40%																							
200%	80%																							
準防火地域	指定無し																							
第2種高度地区	第1種高度地区																							
日影規制	日影規制																							
宅地造成等工事規制区域	地区計画区域																							
景観計画区域(一般地区)	宅地造成等工事規制区域																							
立地適正化計画 (居住誘導区域)	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	<p>(物件3)</p> <p>122.99㎡ 不整形(旗竿状) 間口約2.25m、奥行約12.6m 路地状部分の幅は約2.25m、長さは約5.2m 路地状部分を含む土地であるため、再建築の際には東京都建築安全条例のうち、主に第3条・第3条の2の制限がある。</p> <p>ほぼ平坦</p> <p>物件2土地は幅員約4.5mの位置指定道路であり、北東方で舗装市道に接続している。また、物件1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。</p>																						
接面道路の状況等	(物件3) 北東側で幅員約4.5m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号)とほぼ等高に接面する中間画地。																							

<p>土地の利用状況等</p>	<p>◇ 物件3土地は物件4建物の敷地として、物件2土地は物件1が接面する位置指定道路として、それぞれ利用されている。また、物件1土地は物件2の位置指定道路が接続する市道（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。</p> <p>◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</p>	
<p>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)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり なし あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>◇ 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36年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、平成13年からは本件建物の所有者であり、昭和52年版および昭和62年版の住宅地図では未利用地、平成10年版の住宅地図では農家住宅の敷地であったことがわかった。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>◇ 本物件のうち、高尾街道より20m超の部分については、地区計画区域内（元八王子南部地区地区計画）にあり、建築物に関する事項の主なものは以下のとおりであるが、詳細は八王子市建築指導課に確認する必要がある。</p> <p>①建築基準法42条2項道路に接する敷地の容積率は一定の場合を除き10分の6とする。</p> <p>②建築基準法42条2項道路に接する敷地の建蔽率は一定の場合を除き10分の3とする。</p> <p>③建築物の敷地面積の最低限度：120㎡</p> <p>④壁面の位置の制限</p> <p>⑤垣又はさくの構造の制限</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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13年11月16日新築 約24年 約6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 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング 台所・洗面室・浴室・トイレ(2)、オール電化等
床面積(現況)	1階 2階 延	49.68 m ² 49.68 m ² 99.36 m ²
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK (1階:LDK、洋室、洗面室、浴室、トイレ等 2階:洋室(3)、トイレ等)
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	◇物件4建物は、所有者が住居として使用し占有しているほか、1階洋室部分については、所有者が代表を務める法人が、使用借権に基づき事務所として使用し占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特 記 事 項	◇物件4建物は、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。なお、所有者によると緊急に修理や修繕を必要とする建物及び設備の不具合は特にないとのことであった。 ◇2階北西側の洋室は、入口のドアをロープで縛ってあり立ち入ることが出来なかったため、維持管理の状態は不明である。 ◇物件4建物の南東側にはウッドデッキが設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡)	建付減価	建付地価格(円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
3	77,000	× 0.90	× 122.99	× 0.90	= 7,670,000

総額(円)については、1万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 標準画地価格 : 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。
 なお、標準画地は、近隣において、土地の概況(間口、奥行、規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【基準地 八王子(都)－33】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 72,500 \text{ 円/㎡} \times & 103/100 \times & 100/101 \times & 100/96 & = & 77,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：基準地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差：基準地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、交通接近条件が優り、環境・街路条件等が劣ることを考慮して、総合では劣ると判定した。

イ 個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(旗竿状)(-12)、容積率(+2)

相乗積： $0.88 \times 1.02 = 0.9$ (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1及び2(土地)

物件1及び2は道路(私道又はセットバック部分)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1項5号又は同法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 (㎡)	共有持分 割合	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	77,000	× 0.03	× 5.61	× 1/5	= 10,000
2	77,000	× 0.05	× 55	× 1/5	= 40,000

総額(円)については、1万円未満四捨五入を原則とするが、総額が1万円未満の場合には1万円に切り上げとする(以下同じ)。

ア 標準画地価格 : 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。
 なお、標準画地は、近隣において、土地の概況(間口、奥行、規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【基準地 八王子(都)－33】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 72,500 \text{ 円/㎡} \times & 103/100 \times & 100/101 \times & 100/96 = & 77,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

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： 基準地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差： 基準地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、交通接近条件が優り、環境・街路条件等が劣ることを考慮して、総合では劣ると判定した。

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(私道又はセットバック部分)の性格等を考慮して、道路敷地による減価を、物件1については-97%と査定し、価値率を3%と判定し、物件2については-95%と査定し、価値率を5%と判定した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 共有持分割合： 登記記載による。

③ 物件4 (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
4	200,000	× 99.36	× 0.22	= 4,370,000

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 : 登記数量による。

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及び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。

・ 経過年数約24年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率10%、残価率5%

〈残価率〉 〈耐用年数に基づく方法〉 〈観察減価〉

現価率 : $0.05 + (1 - 0.05) \times 6 / (24 + 6) \times (1 - 0.1) = 0.22$

(小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件3の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
3	7,670,000	× 0.7	法定地上権	= 5,370,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等 価格の控除及び加 算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円)
1	10,000			×1.0	×0.8	= 10,000
2	40,000			×1.0	×0.8	= 30,000
3	7,670,000	- 5,370,000		×1.0	×0.8	= 1,840,000
4	4,370,000	+ 5,370,000	×1.0	×1.0	×0.8	= 7,790,000
一 括 価 格 (合 計)						9,670,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①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

【指標とした基準地価格】

	基準地価格	八王子(都) - 33
価格時点	令和6年7月1日	
所在及び地番	八王子市元八王子町2丁目1158番10	
1㎡当たりの価格	72,500円/㎡	
地積	132㎡	
周辺の土地の利用の現況	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	
前面道路の状況	北東4m市道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	高尾2.4km	
法令上の制限	1低専(40, 80)高度	

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



対象不動産

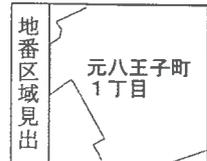
基準地
八王子(都)-33

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

イ 435-1 ハ 402-2 ヘ 396 ニ 424-19 ノ 424-20 ホ 424-15
 ロ 402-4 ニ 394-5 ヘ 424-17 ニ 424-16 ノ 424-21 ホ つづく



(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	八王子市元八王子町一丁目		地番	414番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項
						方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月14日
 東京法務局八王子支局
 登記官

請求番号：25-2
 (1/2)

A3をA4に縮小

ヲ 424-22
ヲ 412-1
ハ 412-9
ニ 413-1
ヲ 414-1
ノ 414-12
ノ 393-4
ク 417-3
ハ 415-3
ト 424-11
ヲ 424-10
ハ 424-14

地積測量図

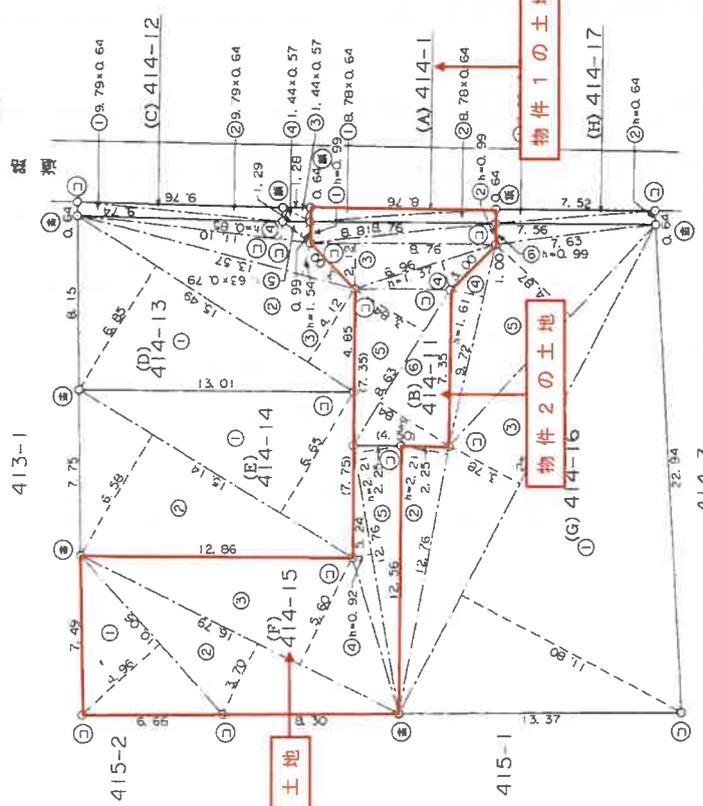
前 414-1

番 414-1, -11乃至-17

土地の所在 八王子市元八王子町一丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(A) 414-1	8.78 X	0.64 =	5.6192	
	8.78 X	0.64 =	5.6192	
	合計	11.2384		5.61 m ²
(B) 414-11	8.81 X	0.99 =	8.7219	
	8.81 X	0.99 =	8.7219	
	8.76 X	2.12 =	18.5712	
	6.96 X	1.37 =	9.5352	
	8.63 X	3.84 =	33.1392	
	8.63 X	3.84 =	33.1392	
	合計	111.8286		55.91 m ²
(C) 414-12	9.79 X	0.64 =	6.2656	
	9.79 X	0.64 =	6.2656	
	1.44 X	0.57 =	0.8208	
	1.44 X	0.57 =	0.8208	
	合計	14.1728		7.08 m ²
(D) 414-13	15.49 X	6.85 =	106.1065	
	15.49 X	4.12 =	63.8188	
	13.57 X	1.54 =	20.8978	
	11.10 X	0.85 =	9.4350	
	1.63 X	0.79 =	1.2877	
	合計	201.5458		100.77 m ²
(E) 414-14	15.14 X	6.65 =	100.6810	
	15.14 X	6.58 =	99.6212	
	合計	200.3022		100.15 m ²
(F) 414-15	10.06 X	4.96 =	49.8976	
	16.79 X	3.70 =	62.1230	
	16.79 X	5.60 =	94.0240	
	12.76 X	0.92 =	11.7392	
	12.76 X	2.21 =	28.1996	
	合計	245.9834		122.99 m ²
(G) 414-16	25.96 X	11.80 =	306.3280	
	12.76 X	2.21 =	28.1996	
	25.96 X	3.78 =	98.1288	
	9.72 X	1.61 =	15.6492	
	14.28 X	4.87 =	69.5436	
	7.63 X	0.99 =	7.5537	
	合計	525.4029		262.70 m ²
(H) 414-17	7.55 X	0.64 =	4.8320	
	7.56 X	0.64 =	4.8384	
	合計	9.6704		4.83 m ²



境界線の種類	杭
(5)	石
(6)	コンクリート杭
(7)	鉄
(8)	鋼
(9)	プラスチック杭
(10)	刻印()
(11)	木

743000

1 / 250

申請人

平成 13 年 5 月 29 日 (作製)

作製者

登記年月日：平成13年6月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和 7 年 6 月 24 日 東京法務局八王子支局

登記官

A3 枠 A4 に縮小

登記年月日：平成13年11月20日

A3⇔A4に縮小

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

登記官

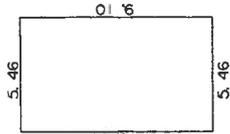
請求番号：25-1

建築物平面図

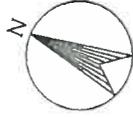
家屋番号 414番15

建築物の所在 八王子市元八王子町一丁目414番地15

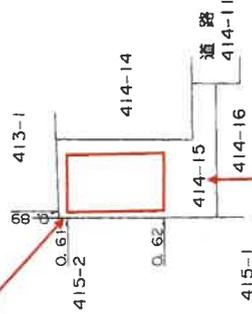
各階平面図



1階・2階
各階同型



物件4の建物



物件3の土地

求積表

9.10 x 5.46	=	49.6860
合計		49.6860
床面積		49.68 m ²

339460

作製者

縮尺 1/250
3年11月19日作製

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士全用紙)

H.13.11.20