

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、
□適法な買受けの申出がなく、
□買受人が代金を納付せず、
不動産の状況、利用状況、手続の経過
その他諸般の事情を考慮して、評価人意見書により「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

求 意 見 書

評価人 猿 橋 正 和 殿

令和7年12月23日

東京地方裁判所立川支部民事第4部不動産執行係
裁判所書記官 蘆 澤 里 英 子

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

ついては、下記に意見を記載の上、提出してください。

(提出期限: 令和8年1月19日)

記

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- 2 不相当である。

○買受けの申出がなかったこと
○増し積み擁壁等について安全上適切な措置を講じなければならないため、
想定外の費用を要する可能性があること
○南西側の一部が浅川地下壕埋戻し工事の範囲に該当し、埋戻し工事が行
われていること

等

以上のことから、昨今の不動産市場を考慮すると、市場性がかなり劣ると
考えられるため

- 3 その他

令和 8 年 1 月 5 日

評価人 猿 橋 正 和 (印)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八王子市初沢町 |
| | 地 番 | 1429番235 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市初沢町1429番地235 |
| | 家屋 番号 | 1429番235 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.66平方メートル
2階 46.27平方メートル |



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 | 八王子市初沢町 |
| | 地 番 | 1429番235 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市初沢町1429番地235 |
| | 家屋 番号 | 1429番235 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.66平方メートル
2階 46.27平方メートル |



物 件 明 細 書

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 蘆 澤 里英子

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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」にも掲載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八王子市初沢町 |
| | 地 番 | 1429番235 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市初沢町1429番地235 |
| | 家屋 番号 | 1429番235 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.66平方メートル
2階 46.27平方メートル |



令和 7年(ケ)第 154号
令和 7年 7月25日受理
令和 7年 9月10日提出
(評価人 猿橋正和)

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 八王子市初沢町
地 番 1429番235
地 目 宅地
地 積 194.84平方メートル
- 2 所 在 八王子市初沢町1429番地235
家屋 番号 1429番235
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.66平方メートル
2階 46.27平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都八王子市初沢町1429番地235 (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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、提出した回答書のとおり、現在は誰も使用していません。2 本件建物は、軒下などが朽腐していることは承知しています。雨漏りはありましたが、修繕しました。3 本件建物内は強い猫臭がしますが、多頭飼育していたわけではありません。また、執行官から、1階押入れの上部奥に猫の死骸があると指摘されましたが、猫はすべて連れ出しているのに驚いています。4 エキュート及びソーラーパネルは、私が本件建物購入後に設置しました。ローンは組みましたが完済しています。本件建物はオール電化です。5 評価人の調査から、本件土地の地下には防空壕があるのではないかと質問されましたが、西隣の土地にあるのは承知しています。それは埋められました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

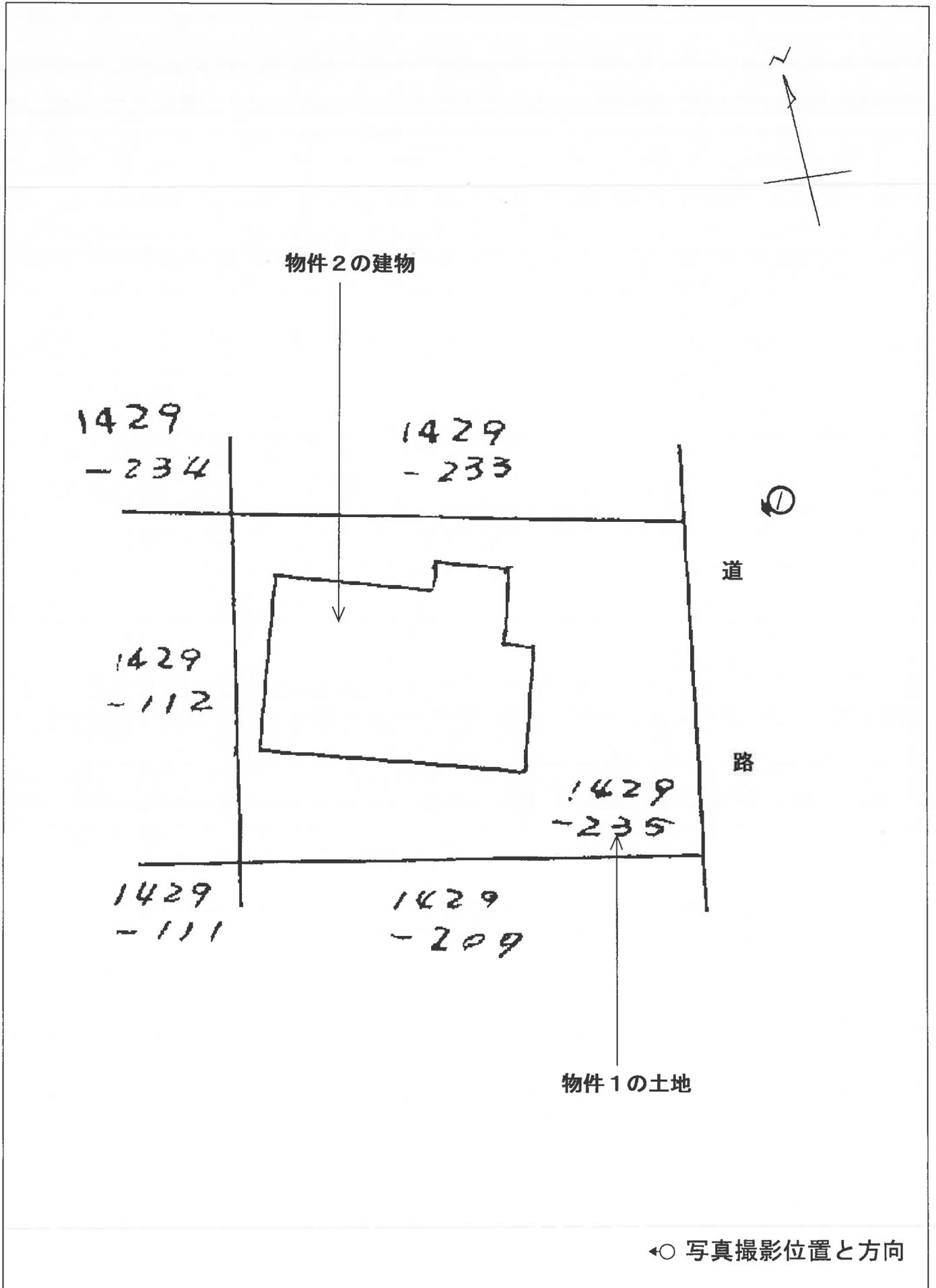
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

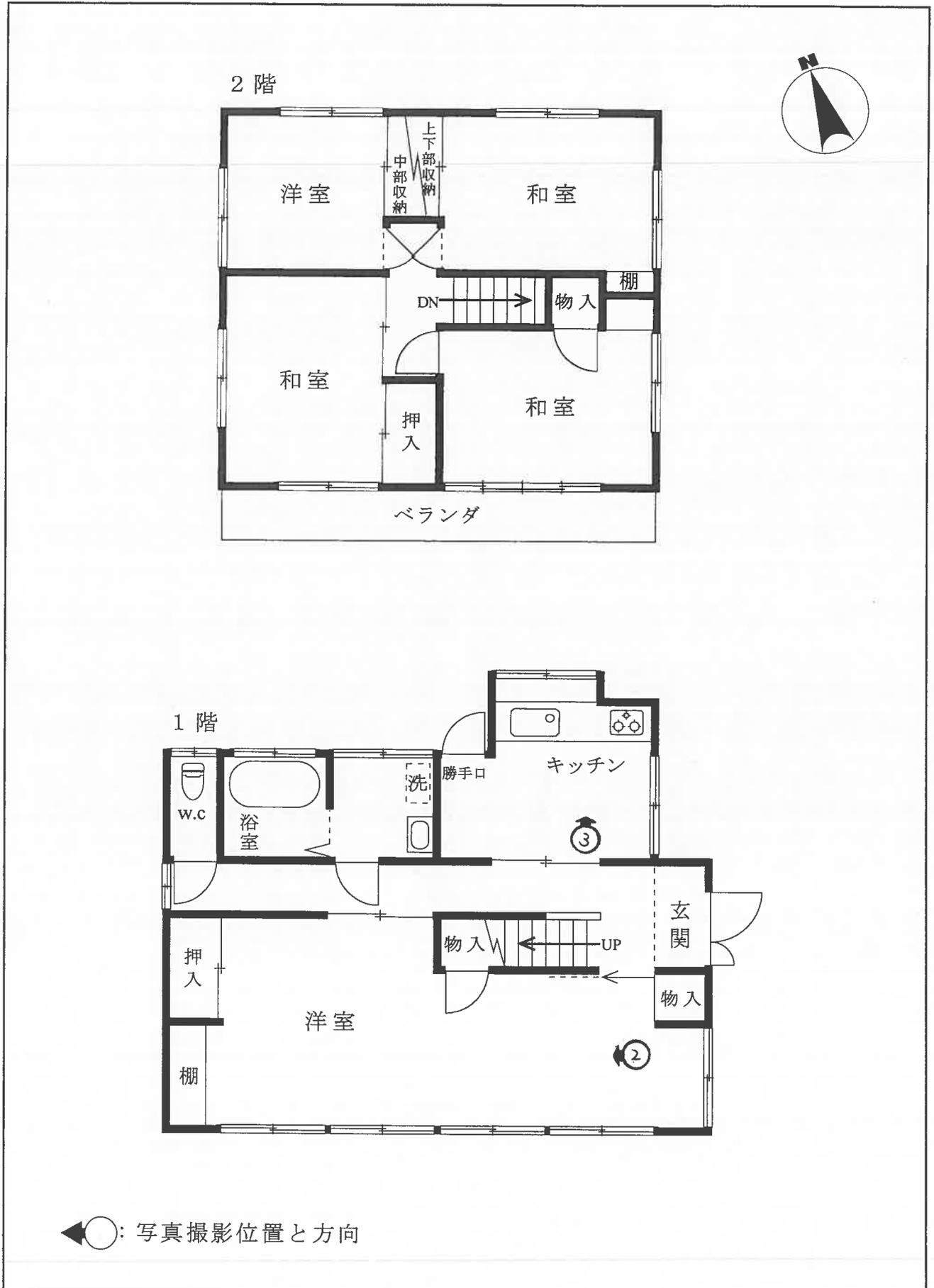
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月 30日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年 7月 31日 10:37-10:51	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 7月 31日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者)
7年 8月 8日 : - :	当 庁	所有者から電話聴取
7年 8月 27日 8:20- 8:43	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行
7年 8月 28日 : - :	当 庁	所有者から電話聴取
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8月 27日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 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

(土地建物位置関係図)







NO. 1



NO. 2



NO. 3

令和7年(ケ)第154号
令和7年8月27日 現地調査
令和7年9月19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 猿橋 正和

第1 評価額

一括価格	
金 7,310,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,610,000 円
物件2 (建物)	金 4,700,000 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（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		同左
2	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
1	増し積み擁壁が存するため、安全上適切な措置を講じなければならぬことから、想定外の費用を要する可能性がある。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八王子市初沢町 |
| | 地 番 | 1 4 2 9 番 2 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市初沢町1 4 2 9 番地2 3 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 9 番 2 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 8 . 6 6 平方メートル
2階 4 6 . 2 7 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）

位置・交通	J R 中央線「高尾」駅の南西方道路距離約1.1km（徒歩約14分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は京王高尾線の南東方、初沢川の西方に位置する戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。傾斜地で狭隘な道路が目立つ三和団地内の住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区 日影規制（一） 建築物の高さの最高限度10m 宅地造成等工事規制区域 初沢・廿里地区地区計画 ^{（*1）} 八王子市景観計画区域 都立高尾陣場自然公園（普通地域） ^{（*1）} 初沢・廿里地区地区計画の概要 ○建築物の容積率の最高限度 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地（同条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造したものを除く。）における建築物の容積率の最高限度は、10分の6とする。 ○建築物の建蔽率の最高限度 法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地（同条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造したものを除く。）における建築物の建蔽率の最高限度は、10分の3とする。 ○建築物の敷地面積の最低限度：120㎡ ○壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、幅員4.5m未満の道路の境界線までの距離は、原則0.75m以上とし、幅員4.5m以上の道路の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、原則0.5m以上としなければならない。 等

画地の状況	地形 間口・奥行 地勢 その他	194.84㎡ 長方形 間口約12m・奥行約16m 物件2建物が存する宅盤面は概ね平坦であるが、東側には最大約3.5mの高低差があり、物件1土地の周りには擁壁が存する。当該擁壁の大部分は増し積み擁壁であり、現在の基準では不適格な構造となっている。 地域的には南方へ傾斜している。 法務局に地積測量図は備え付けられていない。
接面道路の状況等	東側が幅員約4mの舗装八王子市管理道路（市道の認定はなされていないが、八王子市が管理している。建築基準法第42条第1項第5号に該当）に約0～3.5m高く接面する。当該道路の南方は階段となっている。	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 （建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供給処理施設 （基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	上水道 都市ガス 下水道	有り 有り 有り
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和54年の住宅地図では未利用地で、同62年の住宅地図では物件2建物が確認された。 八王子市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。	

特 記 事 項

- 物件1土地を含む周辺は、旧宅地造成等規制法による検査済証が昭和39年6月12日に発行されているが、物件1土地に存する東側の擁壁の高さは最大約3.5mで増し積み擁壁であるため、現在の基準では不適合で安全性が確保されていない。当該擁壁等について安全上適切な措置を講じなければならないことから、想定外の費用を要する可能性がある。詳細については八王子市役所まちなみ整備部建築指導課等で確認を要す。
- 八王子市役所生活安全部防災課で浅川地下壕の「既存地下壕崩壊・既存埋戻し範囲(平成13年9月作成)」を確認したところ、物件1土地の南西側の一部が浅川地下壕埋戻し工事の範囲に該当しており、埋戻し工事が行われたようである。現況調査報告書の所有者の陳述と若干異なるため、同課において確認したが、詳細についてはわからなかった。
- 庭木・雑草等が鬱蒼としていたため、北側・西側・南側隣接地との境界についてはあまり確認することができなかった。
- 八王子市役所生活安全部防災課で確認したところ、初沢町1429(詳細な地番は不明)で、平成20年8月29日の豪雨による土砂流出及び床下浸水、令和元年10月12日の台風19号による土砂崩れ、令和6年8月29日の台風10号によるがけ崩れ及び橋の一部損壊の記録が確認された。
- 東京都建築安全条例第6条(がけ)の制限等を受ける。
- 物件1土地の南方20m付近は土砂災害警戒区域に指定されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	昭和54年7月31日新築 約46年 建物の状況等を勘案した結果、経済的残存耐用年数は既に満了しており、残価率相当分の建物と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート等 モルタル等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 水廻り等 2階にベランダがある。
現況床面積	1階：58.66㎡ 2階：46.27㎡ 延 104.93㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 1階：洋室、キッチン、洗面所、浴室、トイレ等 2階：和室(3)、洋室等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ○検査済証の交付（昭和54年8月27日）記録がある。 ○ソーラーパネル、IHクッキングヒーター、エコキュート（460ℓ）が設置されているオール電化の建物であるが、ソーラーパネルの容量、設置時期等は不明。所有者の陳述によると残債はないとのこと。 ○1階和室の押し入れの上部に猫の死骸が確認されたほか、室内には比較的強いペット臭が感じられた。 ○2階洋室の天井等には雨漏り跡が見られた。 ○室内は全体的に埃っぽく、クロスの破れ・ひっかき傷、畳や襖の損傷等が数多く確認された。 ○昭和56年の新耐震基準以前の建物で、建築時期を考慮すると、建物にアスベストを含有する建築資材等を使用している可能性が否定できない。使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。 ○建物は機能的陳腐化が認められるほか、軒裏等の腐朽も見られ、全体的にかなり老朽化している。 	

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 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			
1	72,700	× 0.71	× 194.84	× 0.90	= 9,050,000

※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。

【 地価公示地 八王子-31 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 74,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{100} & = & 72,700\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因（方位）を考慮した。

地 域 格 差：地価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以下のとおり査定した。

- ・ 宅盤面が道路から高く擁壁等が存する（地勢を含む） -30% (0.70)
- ・ 方位 +2% (1.02)

$$\text{相乗積： } 0.70 \times 1.02 = 0.71 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

- ウ 地 積：登記数量による。

- エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、-10%と査定した。(0.90)

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、これに残価率を乗じて、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
2	210,000	× 104.93	× 0.05	= 1,100,000

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。なお、ソーラーパネルがあること等も考慮した。

イ 現況延床面積 : 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 : 前記のとおり残価率相当分と判断した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ = ア × イ
1	9,050,000	× 0.60	法定地上権	= 5,430,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

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

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) カ = (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	9,050,000	- 5,430,000		× 0.9	× 0.8	= 2,610,000
2	1,100,000	+ 5,430,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 4,700,000
一括価格 (合計)						7,310,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：上記2 ① ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：擁壁の構造上・耐震上の安全対策費用のほか、その他の不明事項についてのリスク要因等を総合的に勘案して、市場性の減価を-10%と判定した。(0.9)

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。(0.8)

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-31」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市初沢町1429番64
1 m ² 当 た り の 価 格	74,200円/m ²
地 積	161m ²
前 面 道 路 の 状 況	西4m 私道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	「高尾」駅 1.1km
法 令 上 の 制 限	1低専(40、80)
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

第7 附属資料

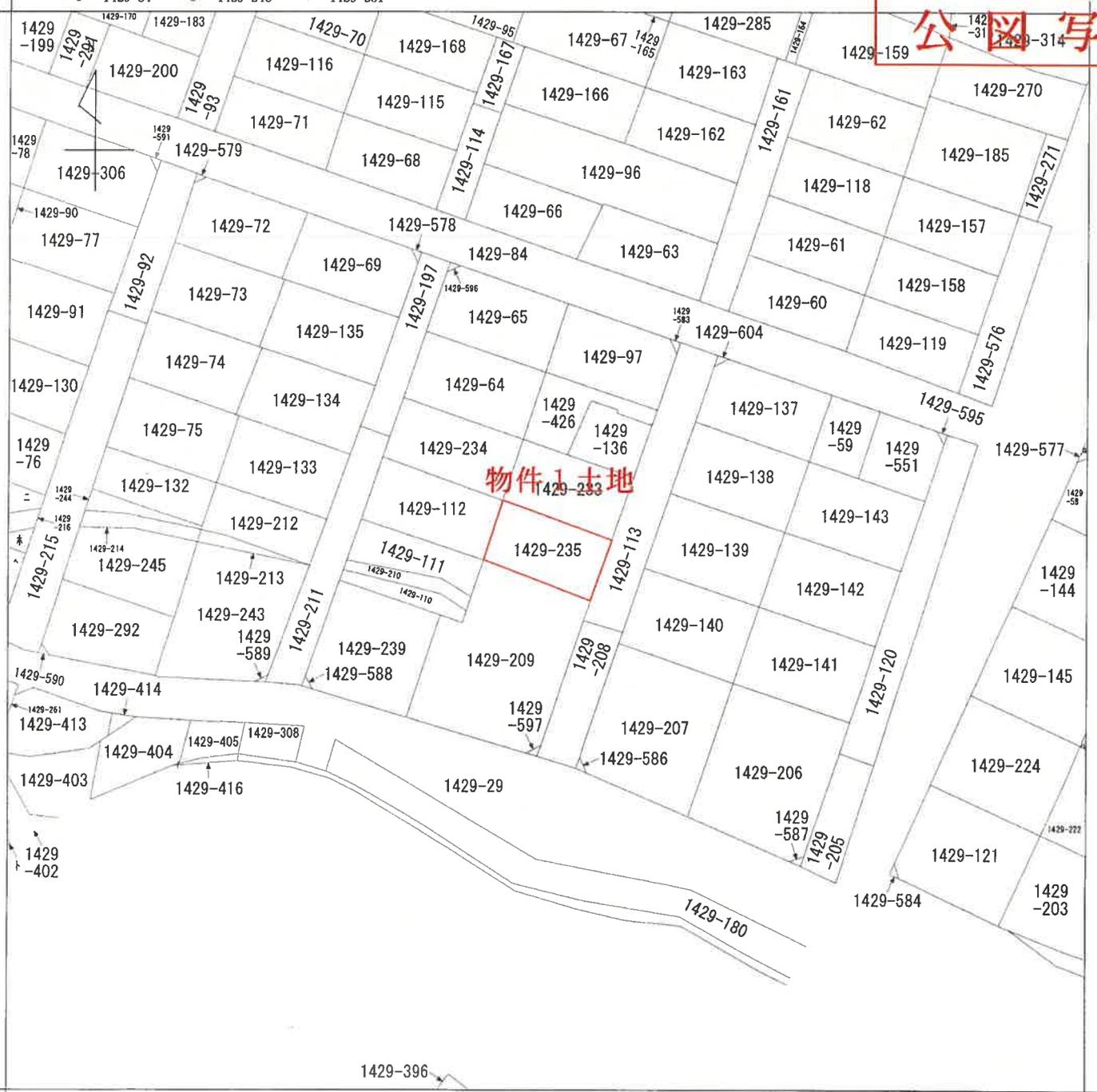
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

附属資料 2

公図写

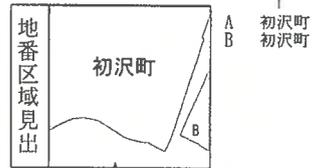
イ 1429-417 ハ 1429-146 ホ 1429-249 ト 1429-540
 ロ 1429-84 ニ 1429-248 ヘ 1429-251



物件上土地

1429-235

(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す。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	八王子市初沢町			地番	1429番235			
出縮力尺	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	昭和47年3月1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29日
 東京法務局町田出張所
 登記官

請求番号：7-1
 (1/1)

A3をA4に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

建物図面・各階平面図写

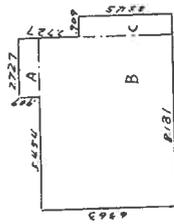
登記年月日：昭和54年8月8日

建物図面

家屋番号	1429番235
建物の所在	八王子市初沢町1429番地の235

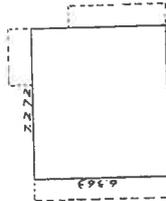


各階平面図



1階求積表

A	6909	x	2727	=	24788
B	6363	x	8181	=	520557
C	6909	x	4545	=	41314
			計		586659



2階求積表

	2227	x	6363	=	462717
--	------	---	------	---	--------

237541

縮尺 1/500

申請人 (東京土地家屋調査士会 用紙)

554.8.8

縮尺 1/250

昭和54年8月7日作製

製作者

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(東京法務局八王子支店 密結)

令和7年7月29日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小