

## 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 原 寛 人 殿

令和8年2月3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 小 重 彰 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。

については、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2月17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。

買受けの申出が無かったこと、本物件は、バス便で地積が大きい  
路地状敷地上の戸建て物件であり、また、本一体の土地の約半分が  
「土砂災害特別警戒区域内」に位置していることによる有効需要  
の減退を考慮し、前回売却基準価額からの減価率 $\Delta 4\%$ を  
相当と判断した。

- 3 その他

令和8年2月10日

評価人 原 寛 人



## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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 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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 3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 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 4月17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 八王子市美山町  
地 番 2090番1  
地 目 宅地  
地 積 132.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市美山町  
地 番 2091番  
地 目 宅地  
地 積 214.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市美山町  
地 番 2092番  
地 目 宅地  
地 積 185.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 八王子市美山町  
地 番 2093番2  
地 目 宅地  
地 積 94.34平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1

5 所 在 八王子市美山町2092番地  
家屋 番号 2092番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 50.92平方メートル  
2階 46.37平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約9平方メートル

所有者 D

## 物件明細書

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 小重 彰子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号1～3】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号2091番)の登記が存在する。

【物件番号3】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号2092番)の登記が存在する。

【物件番号4】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番2090番2)への通行のため利用されている。

### 《 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 八王子市美山町  
地 番 2090番1  
地 目 宅地  
地 積 132.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市美山町  
地 番 2091番  
地 目 宅地  
地 積 214.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市美山町  
地 番 2092番  
地 目 宅地  
地 積 185.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 八王子市美山町  
地 番 2093番2  
地 目 宅地  
地 積 94.34平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1

5 所 在 八王子市美山町2092番地

家屋 番号 2092番の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.92平方メートル  
2階 46.37平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

所有者 D

令和 7年(ケ)第 71号  
令和 7年 4月28日受理  
令和 7年 6月24日提出  
(評価人 原 寛 人)

## 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 八王子市美山町  
地 番 2090番1  
地 目 宅地  
地 積 132.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市美山町  
地 番 2091番  
地 目 宅地  
地 積 214.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市美山町  
地 番 2092番  
地 目 宅地  
地 積 185.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 八王子市美山町  
地 番 2093番2  
地 目 宅地  
地 積 94.34平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1

5 所 在 八王子市美山町2092番地

家屋 番号 2092番の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.92平方メートル  
2階 46.37平方メートル

所有者 D

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都八王子市美山町2093番地 (住居表示未実施)														
<b>土 地</b>	物件1～4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <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"/> その他の者(D)が物件1～3の土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> Dの占有権原は使用借である <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者らが物件4の土地を通路に供している														
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															
<b>建 物</b>	物件5														
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が異なる( <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:作業所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約9平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:作業所		構造:木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約9平方メートル						
{	種類:作業所														
	構造:木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約9平方メートル														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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
D (建物所有者)	1 本件建物は、私が父であるAとともに居宅として使用しています。ただ、Aは高齢であり入院しています。法人等の使用はありません。 2 Aとの間で地代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

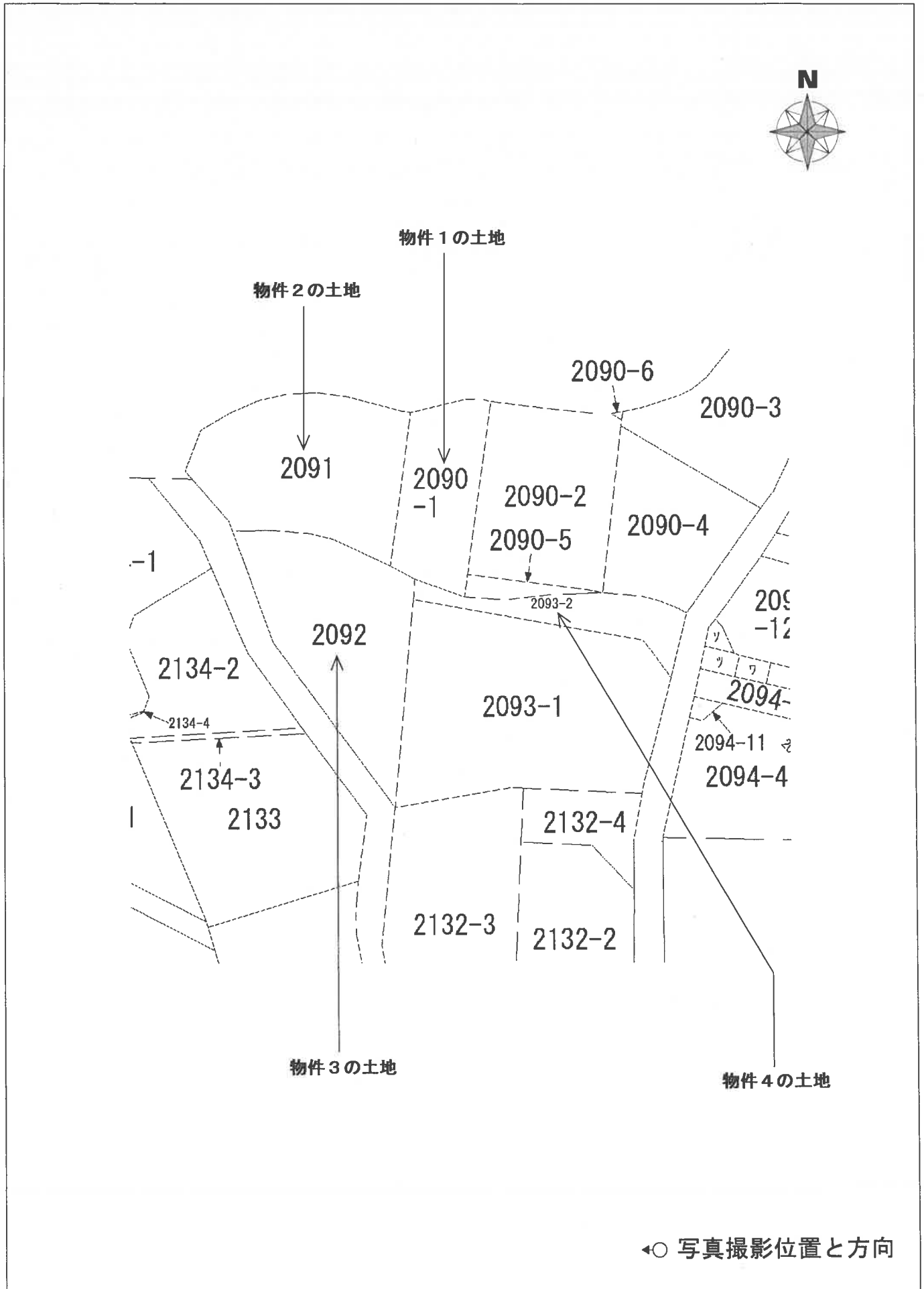
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 Aは土地所有者であるが、Dの家族であり、建物では占有補助者と認めた。
- 3 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

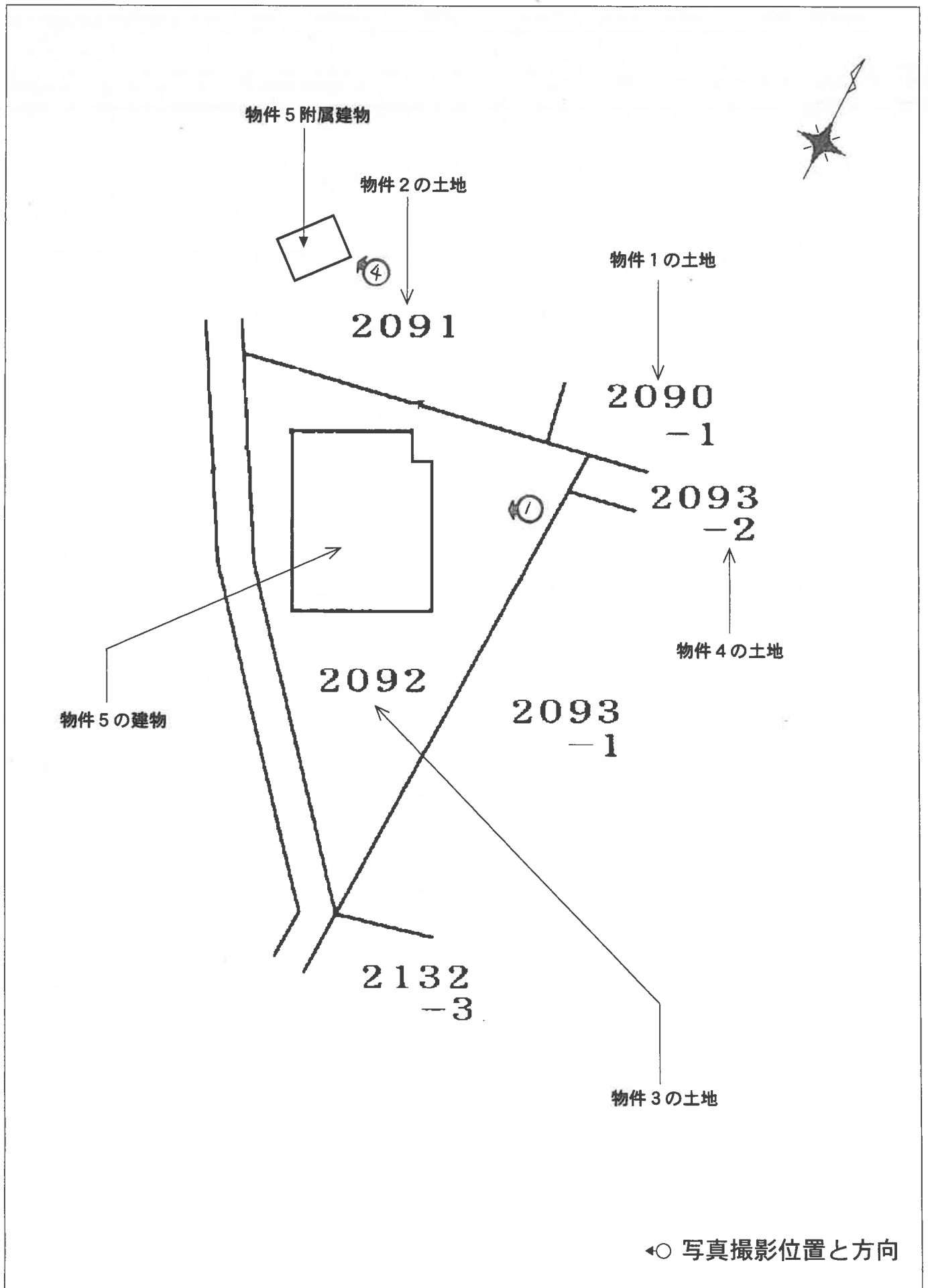
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 5月12日 15:28-15:57	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 関係人に面接聴取
7年 6月12日 13:50-14:30	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に面接聴取, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月12日 目的物件が施錠さ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 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>		

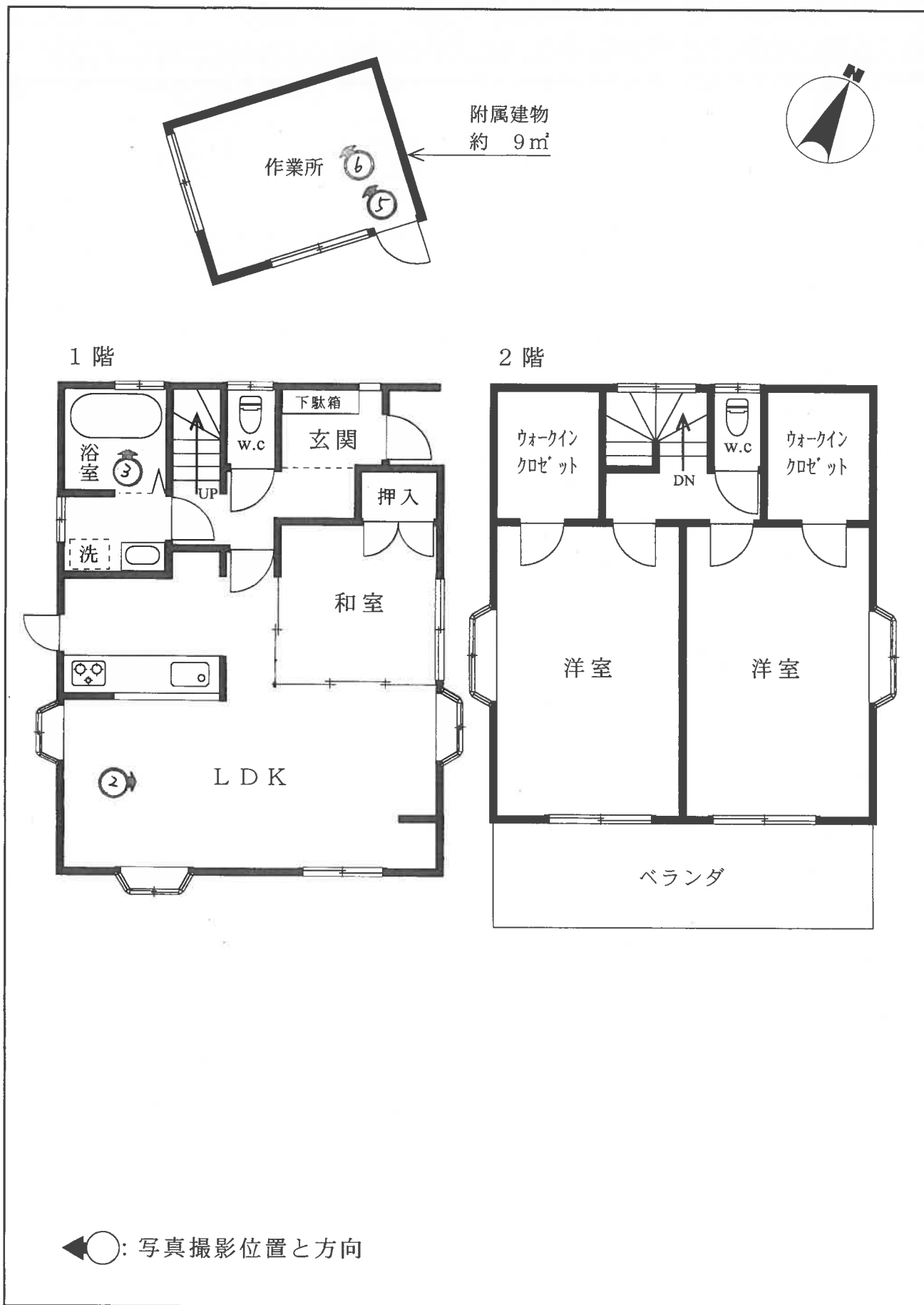
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

( 公 図 )



# (土地建物位置関係図)









令和7年(ケ)第71号  
令和7年6月12日現地調査  
令和7年8月12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 原 寛人

## 第1 評価額

一括価格	
金 12,160,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,020,000円
物件2(土地)	金 1,660,000円
物件3(土地)	金 1,430,000円
物件4(土地)	金 730,000円
物件5(建物)	金 7,320,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件5の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1乃至物件4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
3	次頁物件目録記載のとおり		同 左
4	次頁物件目録記載のとおり		同 左
5	次頁物件目録記載のとおり		<b>【未登記附属建物】</b> 種 類：作業所 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約9㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 八王子市美山町  
地 番 2090番1  
地 目 宅地  
地 積 132.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市美山町  
地 番 2091番  
地 目 宅地  
地 積 214.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市美山町  
地 番 2092番  
地 目 宅地  
地 積 185.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 八王子市美山町  
地 番 2093番2  
地 目 宅地  
地 積 94.34平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1

5 所 在 八王子市美山町2092番地

家屋 番号 2092番の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.92平方メートル  
2階 46.37平方メートル

所有者 D

## 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乃至物件4)

位置・交通	JR中央線「高尾」駅の北西方道路距離約6,800m、最寄バス停まで徒歩約5分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	<p>近隣は、地勢は、全体的に南下り傾斜であり、一般住宅のほか作業所、神社等が見られる住宅地域である。</p> <p>現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。</p>	
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 高度規制 日影規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し(建築基準法第22条区域) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 有り(3-2h 1.5m) ・美山地区地区計画区域(最低敷地面積120㎡以上等の規制有り)に位置する。 ・付近一帯が、「土砂災害警戒区域」、物件1乃至物件4一体の土地(以下「一体の土地」とする)のうち北側の約半分が「土砂災害特別警戒区域」に位置している。
画地の状況	規模  形状 間口・奥行  地勢	(一体の土地、宅地) 物件1土地:132.00㎡、物件2土地:214.00㎡、 物件3土地:185.00㎡、物件4土地:94.34㎡ 計625.34㎡(登記簿面積の合計) ＊物件5建物の建築確認上の敷地面積:613.48㎡ 不整形(旗竿地) (南東側接道)間口約8.7m 奥行約18m～約45m(東→西) ◎南東側市道を接面道路とした場合、路地状部分である物件4土地の最小幅は、約2.4mである。 ①一体の土地の地勢は、概ねほぼ平坦であり、北側の隣地側及び南端付近に土留め擁壁が築造されている。 ②南側及び東側隣地(2093番1)より擁壁を介して約2m高い。 ③北側隣地には、南下りの雑木林が広がっている。
接面道路等の状況	＊一体の土地は、南東側で行止りの幅員約3.4m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)とほぼ等高に接面し、南西側で幅員約1.8m未舗装(一部階段状)認定外公道(建築基準法上の道路に該当しない)と等高乃至約1.5m高く接面する画地。 ＊南東側で接面する道路は、建築基準法第42条第2項道路に該当し、一体の土地側は、セットバック(セットバック面積約5㎡)を要する。 ＊南西側で接面する道路には、赤い鳥居が見られ、北方に存する「日枝御獄神社」への参道としても利用されていると思われる。	

土地の利用状況	<p>* 一体の土地は、物件5建物の敷地及び一部通路(特記事項参照)として利用されている。なお、本件各土地と建物の所有者との間に、地代の授受が無く、建物の敷地利用権は、使用借権として評価を進める。</p> <p>* 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。</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>上水道 有り (特記事項参照)</p> <p>都市ガス配管 無し</p> <p>公共下水道 有り</p>
土地の履歴等	<p>* ① 一体の土地は、過去の住宅地区による調査より、昭和55年版、昭和62年版、平成5年版及び平成23年版は「一般住宅の敷地等」として利用され、その後、本件建物が建築されたものと推定される。</p> <p>② 一体の土地は、調査時点において、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。</p>
特記事項	<p>* 物件1乃至物件3土地は、法務局備付きの地積測量図は無く、物件4土地の同図は有る。</p> <p>また、物件5建物の建築計画概要書によると、敷地範囲は、物件1乃至物件3土地の全体と物件4土地の一部を敷地範囲(613.48㎡)として申請されている。そこで、物件4土地のうち申請敷地以外の部分を考慮して、物件1乃至物件4土地(一体の土地)の地積を試算すると、登記簿上の合計面積(625.34㎡)に対して、やや縄伸びの可能性が見られた。</p> <p>公図、隣地の地積測量図、前記の建築計画概要書、道路査定図等の資料を基とした現地概測によると、一体の土地の合計面積は、やや概縄伸びの可能性を有するが、評価人による概測であるため、公簿面積を現況面積として評価を進めるものとする。なお、正確な形状や地積については、専門家による測量を要する。</p> <p>* 物件4土地は、上記のとおり、物件5建物の建築確認の申請敷地の一部を構成しているが、現況は、北西側隣地(2090番5:所有者C)との間に境界塀等が無く、一体として簡易舗装が施されており、本件土地共有者らが、幅約4.5mの通路としても使用しており、東方で公道に接続している。</p> <p>また、この一体として使用されている通路部分に面する「2090番2、登記地目:畑」の所有者はCであり、「(2090番4、登記地目:宅地)は所有者はBである。</p> <p>なお、この通路部分について、本件土地共有者らの間でどのような取り決めがなされているかは不明である。</p> <p>以上から、本件買受人に対して、東方の公道に直接通じることが出来なくなる宅地「2090番2」の所有者から物件4土地の一部の通行承諾等を求める可能性があると思われる。</p>

特 記 事 項	<p>* 一体の土地は、建築基準法上の道路に面するが路地状敷地であり、建築の際には建築基準法、東京都建築安全条例により「接道間口2m以上」及び「路地状部分の幅員が2m以上」を要件とする。</p> <p>本件の路地状部分の最小幅の箇所は、一体として共用通路として利用されている北西側隣地(2090番5)の南西端となる。ただし、現地では境界標は確認できなかった。</p> <p>物件4土地及び隣地の地積測量図を基に概測したところ、最小幅は約2.4mと査定したが、買受人は、再築の際に、上記の要件を満たさないと再築が出来ないことに十分注意を要する。</p> <p>* 一体の土地は、南東側の公道に埋設されている上水道の本管から、私設管が引き込まれていたが、前記の「2090番2、所有者C」の宅地用との共用配水管であり、さらに、隣地「2090番5:所有者C」の下を通っている可能性があると思われる。したがって、将来、引き込み管の再整備時に掘削承諾・費用等を要する可能性があることに注意を要する。</p> <p>* 一体の土地のうち北側の約半分及びその北側に広がる傾斜地(山林)が「土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン、自然現象の種類:急傾斜地の崩壊)」に位置しており、建替え時に建築物の構造規制等を受ける可能性が有ることに留意すべきである。</p> <p>* 物件1乃至物件3の土地に、既に取り壊されて現存しないが、滅失登記がなされていない建物登記(家屋番号2091番及び2092番)が存する。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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27年2月12日 新築 約11年 約19年						
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳、クッションフロア等 トイレ、浴室・洗面室、対面キッチン等 ・キッチンには、IHヒーターが使用されており、所有者によると、オール電化であるとのことである。						
床面積(現況)	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>50.92 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>46.37 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>97.29 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		1階	50.92 m <sup>2</sup>	2階	46.37 m <sup>2</sup>	延床面積	97.29 m <sup>2</sup>
1階	50.92 m <sup>2</sup>							
2階	46.37 m <sup>2</sup>							
延床面積	97.29 m <sup>2</sup>							
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 3LDK(洋室×2、和室×1) + ウォークインクローゼット×2						
品 等	普通							
保守管理の状態	普通 ・全体的に経年相応の劣化が進行し、汚損、小破損箇所が幾つか見られた。 ・猫が1匹飼われていた。							
建物の利用状況	*本建物は、建物所有者Dが父親Aと共に、居宅として使用し占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。							

<p>特 記 事 項</p>	<p>*本建物は、新築時の建築確認の検査済証が交付されている。</p> <p>*本建物の北西側に、土地との定着性が確認された未登記の附属建物が存し、その概要は下記の通りである。</p> <table border="0"> <tr> <td>種 類</td> <td>作業所</td> </tr> <tr> <td>構 造</td> <td>木造平家建</td> </tr> <tr> <td>仕 様</td> <td>屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: 鉄板等 天井: 化粧ボード等 床: フローリング等 内壁: ビニールクロス等</td> </tr> <tr> <td>床 面 積</td> <td>約9㎡</td> </tr> <tr> <td>品 等</td> <td>普通</td> </tr> <tr> <td>保守管理の状況</td> <td>劣る 天井及び外壁に大きく破損した箇所が確認された。</td> </tr> <tr> <td>建築時期及び経済的残存耐用年数</td> <td>建築時期:平成6年不詳(固定資産公課証明書記載による) 経済的残存耐用年数:築約31年経過し、現況の建物の状況等から、経済的耐用年数を満了していると判定した。</td> </tr> <tr> <td>備 考</td> <td>本附属建物は、未登記であるが、建物所有者(納税義務者)がDとして、固定資産税が賦課されていた。(八王子市役所資産税課にて確認)</td> </tr> </table>	種 類	作業所	構 造	木造平家建	仕 様	屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: 鉄板等 天井: 化粧ボード等 床: フローリング等 内壁: ビニールクロス等	床 面 積	約9㎡	品 等	普通	保守管理の状況	劣る 天井及び外壁に大きく破損した箇所が確認された。	建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期:平成6年不詳(固定資産公課証明書記載による) 経済的残存耐用年数:築約31年経過し、現況の建物の状況等から、経済的耐用年数を満了していると判定した。	備 考	本附属建物は、未登記であるが、建物所有者(納税義務者)がDとして、固定資産税が賦課されていた。(八王子市役所資産税課にて確認)
種 類	作業所																
構 造	木造平家建																
仕 様	屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: 鉄板等 天井: 化粧ボード等 床: フローリング等 内壁: ビニールクロス等																
床 面 積	約9㎡																
品 等	普通																
保守管理の状況	劣る 天井及び外壁に大きく破損した箇所が確認された。																
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期:平成6年不詳(固定資産公課証明書記載による) 経済的残存耐用年数:築約31年経過し、現況の建物の状況等から、経済的耐用年数を満了していると判定した。																
備 考	本附属建物は、未登記であるが、建物所有者(納税義務者)がDとして、固定資産税が賦課されていた。(八王子市役所資産税課にて確認)																

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1乃至物件4(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積(m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )ア	個別格差 イ			
1	44,900	× 0.38	× 132.00	× 0.90	= 2,030,000円
2	44,900	× 0.38	× 214.00	× 0.90	= 3,290,000円
3	44,900	× 0.38	× 185.00	× 0.90	= 2,840,000円
4	44,900	× 0.38	× 94.34	× 0.90	= 1,450,000円

\* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする。(以下同様)

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

公示地 八王子 - 38

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 49,000\text{円/m}^2 & \times 101 / 100 & \times 100 / 105 & \times 100 / 105 & = & 44,900\text{円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日 から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地の個別的要因(接道方位:南+5)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

《物件1乃至物件4の一体の土地》

- ・形状(不整形)▲30 ・地積過大▲30 ・前面街路が行止り▲3 ・側道有り+1
- ・要セットバック部分(約5m<sup>2</sup>)を含む▲1 ・一部通路として利用されている▲1
- ・土砂災害特別警戒区域に一部位置している(北側隣地の地勢も考慮)▲15
- ・隣地との擁壁を介した高低差等▲5 ・上水道の共用配水管の埋設状況▲1

$$\begin{aligned} \text{【相乗積】} & (1-0.30) \times (1-0.30) \times (1-0.03) \times (1+0.01) \times (1-0.01) \\ & \times (1-0.01) \times (1-0.15) \times (1-0.05) \times (1-0.01) = 0.38 \end{aligned}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

② 物件5(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。

①主たる建物

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
5	210,000	× 97.29	× 0.59	= 12,050,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後の経過年数約11年、経済的残存耐用年数約19年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%

- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & ( 1 - 0.05 ) \times 19 / ( 11 + 19 ) & \times & ( 1 - 0.10 ) & = & 0.59 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

② 未登記附属建物

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 エ
5	140,000	×約9	×0.05	= 60,000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：概測による現況床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後約31年経過していること、外部・内部の保守管理の状況等から、経済的残存耐用年数を満了しているものと判断し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した5%の残価率を、現価率として建物価格を判定した。

① 主たる建物の価格	12,050,000 円
② 未登記附属建物の価格	60,000 円
合 計	12,110,000 円

## 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、建物についてはその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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	2,030,000	× 0.10	使用借権	= 200,000円
2	3,290,000	× 0.10	使用借権	= 330,000円
3	2,840,000	× 0.10	使用借権	= 280,000円
4	1,450,000	× 0.10	使用借権	= 150,000円
土地利用権等価格の合計				= 960,000円

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 売却により法定地上権が成立しないものと解されるので、法的な保護が期待できるか否か、当事者の属性、建物の構造・規模・利用状況等を勘案して、土地利用権等割合(使用借権)を10%と判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円)		占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額
	ア	イ					
1	2,030,000	-	200,000		× 0.70	× 0.80	= 1,020,000円
2	3,290,000	-	330,000		× 0.70	× 0.80	= 1,660,000円
3	2,840,000	-	280,000		× 0.70	× 0.80	= 1,430,000円
4	1,450,000	-	150,000		× 0.70	× 0.80	= 730,000円
5	12,110,000	+	960,000	× 1.0	× 0.70	× 0.80	= 7,320,000円
一括価格(合計)							= 12,160,000円

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：必要無し。

エ 市場性修正：①バス便の地積が大きい路地状敷地上の戸建て物件であること②本一体の土地の北側の約半分が「土砂災害特別警戒区域内」に位置していることにより、有効需要の減退を考慮して、市場性修正減価を施した。

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

## 第6 参考価格資料

■ 地価公示地 (価格時点: 令和7年1月1日)

番 号	八王子 - 38
所在・地番(住居表示)	八王子市西寺方町1019番64
価 格	49,000円/m <sup>2</sup>
地 積	199m <sup>2</sup>
交通施設との接近状況	高尾駅 7km
供給処理施設	水道 ガス 下水
接 面 街 路	南側5m 市道
法令上の制限	第一種低層住居専用地域(40% 80%)
周辺土地の利用状況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料の表示

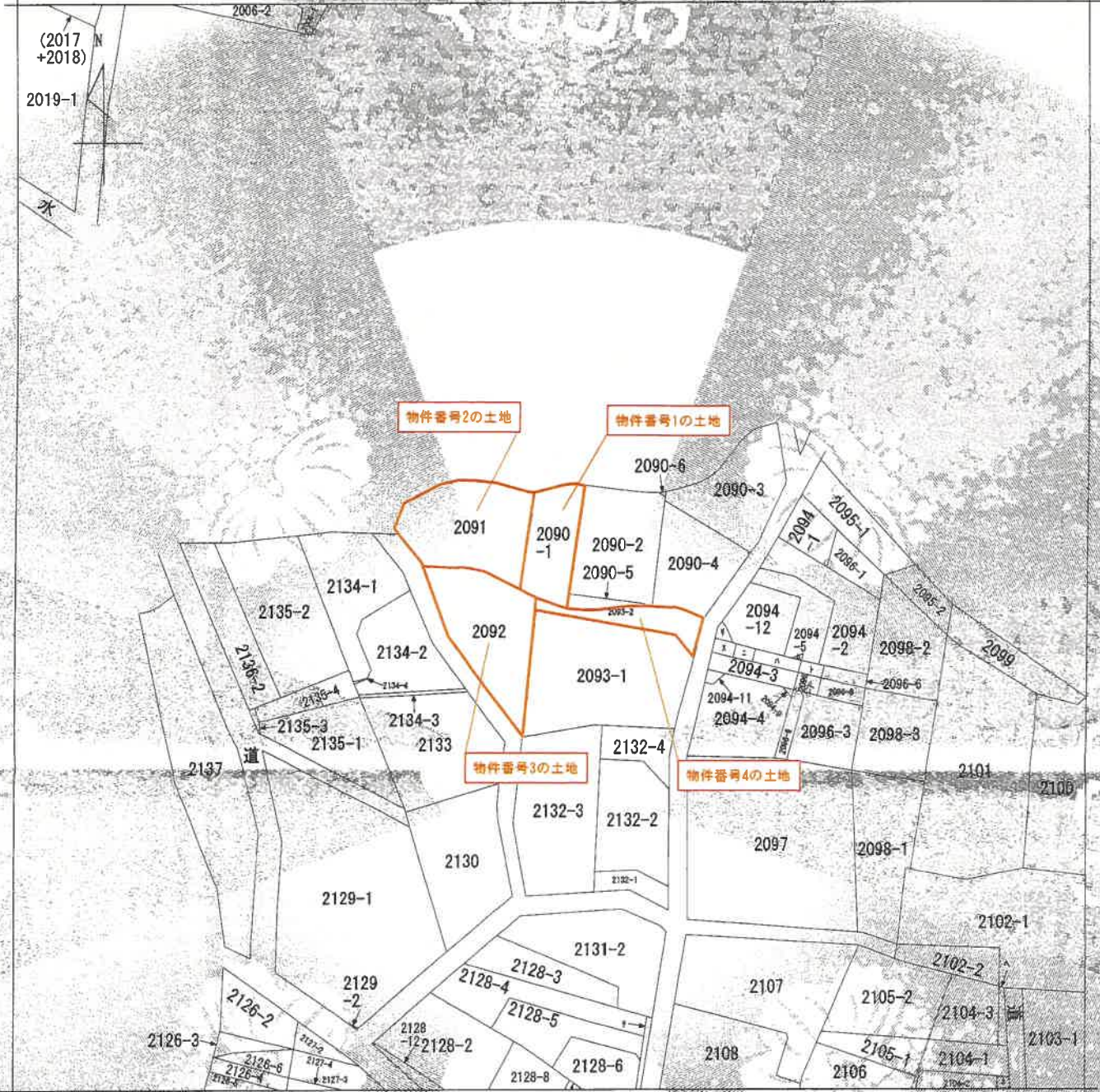
位置図  
公図写  
地積測量図写(物件4土地)  
建物図面・各階平面図写

以 上

# 位置図



イ 2128-7    ハ 2094-6    ニ 2104-4    ホ 2094-5    ニ 2094-10  
 ロ 2094-15    ヒ 2094-8    ヘ 2104-5    ホ 2128-1    ニ 2094-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	八王子市美山町		地番	2090番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		登録系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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4月30日  
 東京法務局府中支局  
 登記官

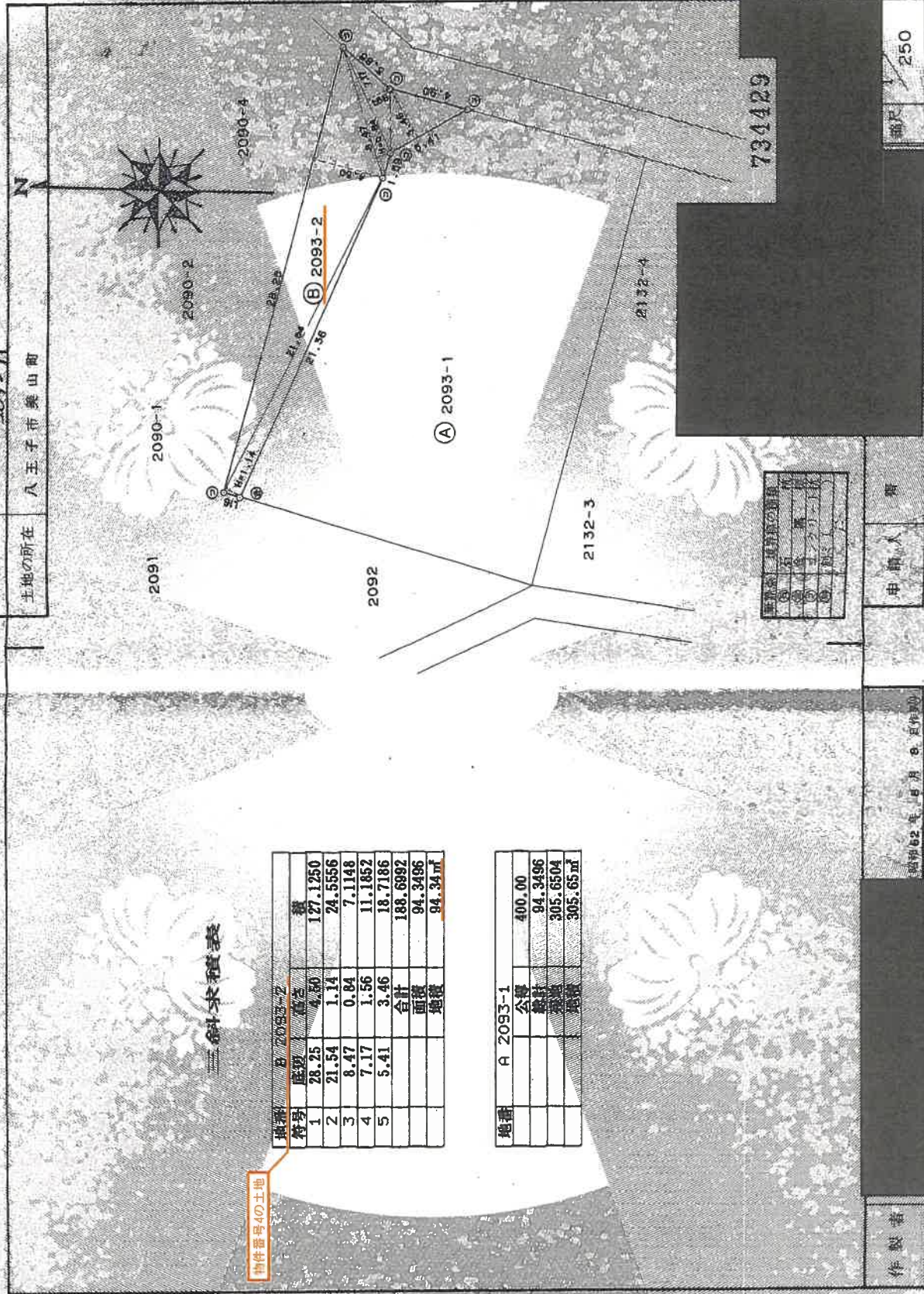
請求番号：26-5  
 (1/1)

登記年月日：昭和62年8月25日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である  
 (東京法務局八王子支店管轄)  
 令和7年4月30日 東京法務局府中支店 登記官

地積測量図

地番 2093-2-2093-1  
 土地の所在 八王子市美山町



三斜求積表

抽添 B 2093-2  
 物件番号40の土地

符号	底辺	高さ	積
1	28.25	4.60	127.1250
2	21.54	1.14	24.5556
3	8.47	0.84	7.1148
4	7.17	1.56	11.1852
5	5.41	3.46	18.7186
		合計	188.6992
		面積	94.3486
		地積	94.34㎡

地番 A 2093-1

公積	400.00
総計	94.3486
地積	305.6504
地積	305.65㎡

申請人 野

昭和62年4月8日

作製者

734429

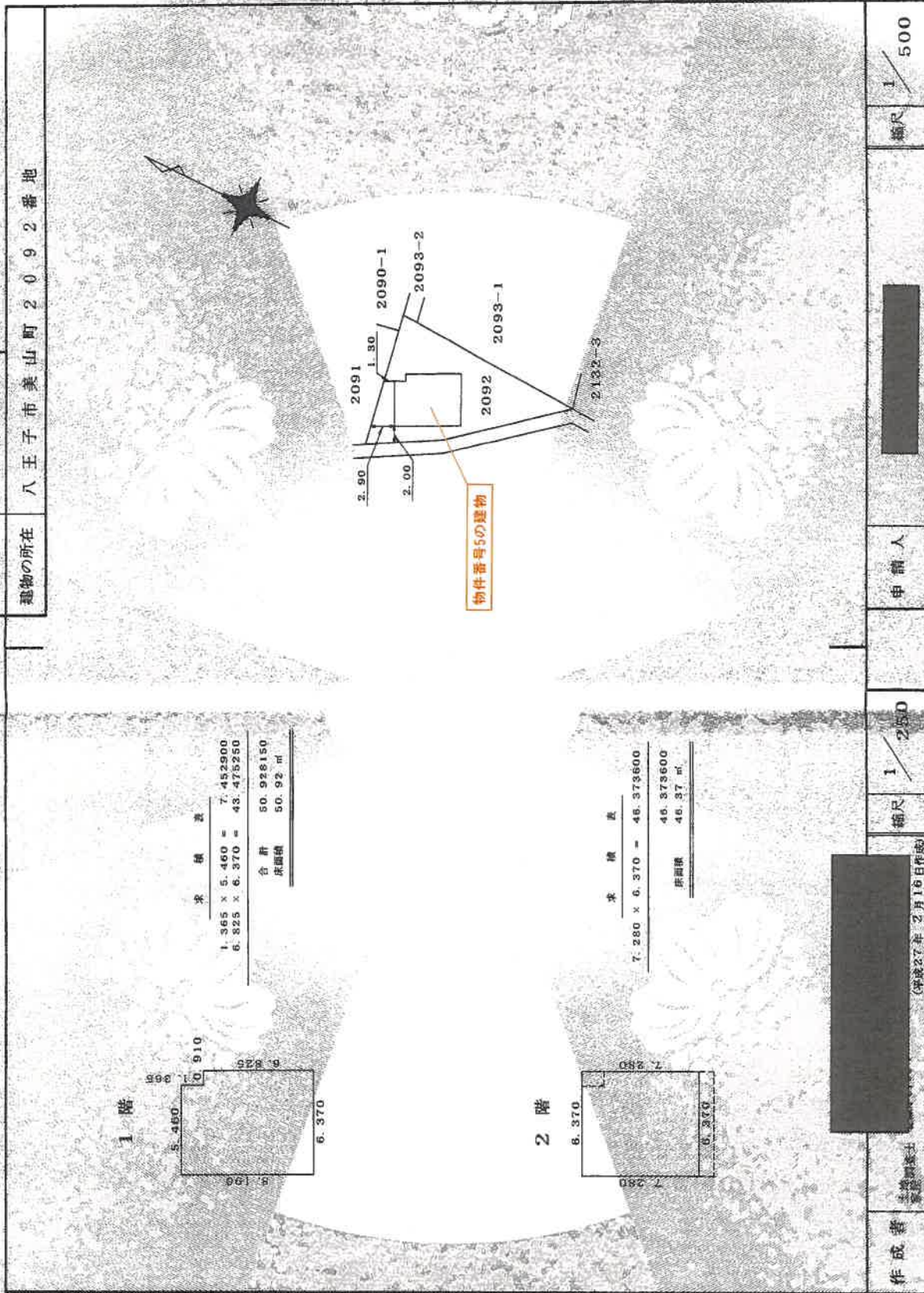
請求番号：25-2

登記年月日：平成27年2月19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4月30日 東京法務局附申支局 登記官

建物平面図

家屋番号	2092番02
建物の所在	八王子市美山町2092番地



作成者	生野建築士 事務所	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

(平成27年2月16日作成)

請求番号：26-4