

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	123,980,000 99,184,000	一括	24,796,000	584,094	156,279
1	77,430,000				
2	23,870,000				
3	15,830,000				
4	6,850,000				



物 件 目 録

1 所 在 八王子市台町一丁目

地 番 57番1

地 目 畑

地 積 677平方メートル

(現況)

地 目 宅地、雑種地

所有者 A

2 所 在 八王子市台町一丁目

地 番 57番20

地 目 宅地

地 積 231.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市台町一丁目 57番地1

家屋 番号 57番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 70.84平方メートル
2階 33.57平方メートル

所有者 B

4 所 在 八王子市台町一丁目 57番地20

家屋 番号 57番20



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 99.56平方メートル
2階 84.28平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 99.56平方メートル
2階 約87.28平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 25 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件債務者が占有している。

【物件番号 4】

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】

- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
- ・ 本件土地の一部は駐車場として利用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

《 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、B I T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 八王子市台町一丁目

地 番 57番1

地 目 烟

地 積 677平方メートル

(現況)

地 目 宅地、雜種地

所有者 A

- 2 所 在 八王子市台町一丁目

地 番 57番20

地 目 宅地

地 積 231.50平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 八王子市台町一丁目 57番地1

家屋 番号 57番1

種 類 居宅

構造 木造スレートぶき2階建

床面積 1階 70.84平方メートル
2階 33.57平方メートル

所有者 B

- 4 所 在 八王子市台町一丁目 57番地20

家屋 番号 57番20



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 99.56平方メートル
2階 84.28平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 99.56平方メートル
2階 約87.28平方メートル

所有者 B



令和 8 年 (ケ) 第 8 2 号
令和 8 年 5 月 2 1 日受理
令和 8 年 6 月 3 0 日提出
(評価人 大和田 公 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 八王子市台町一丁目

地 番 57番1

地 目 畑

地 積 677平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市台町一丁目

地 番 57番20

地 目 宅地

地 積 231.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市台町一丁目 57番地1

家屋 番号 57番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 70.84平方メートル
2階 33.57平方メートル

所有者 B

4 所 在 八王子市台町一丁目 57番地20

家屋 番号 57番20

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建
(/ 枚目)

物 件 目 録

床 面 積	1 階	9 9 . 5 6 平方メートル
	2 階	8 4 . 2 8 平方メートル

所有者 B

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都八王子市台町1丁目22番4号	
土 地		物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 雑種地（物件1）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 占有権原は使用借権である		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	一部が駐車場として賃貸されている。（「関係人の陳述」「執行官の意見」のとおり）		
建 物		物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（C） 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 占有権原は使用借権である		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市台町1丁目22番4号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 占有権原は使用借権である		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約3平方メートルの増築がある		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
A (土地所有者) B (建物所有者)	1 建物所有者Bは夫，土地所有者Aは妻，債務者Cは息子です。 2 物件1の土地と物件3の建物，物件2の土地と物件4の建物については，土地と建物の所有者が異なりますが，特に地代のやりとりはありません。 3 物件3の建物は，C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。CとBの間に家賃のやりとりはありません。執行官から，現場の状況を見分すると現在は誰も使用していないように見えると指摘されました。現在，Cと家族は，子供の通学の関係で一時的に別の場所に居住しています。 4 物件4の建物は，BがAほか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。 5 物件1と物件2は一部が駐車場になっています。物件1の駐車場部分は月極駐車場として賃貸しています。駐車場は月8000円のところと月1万円のところがあります。物件2の駐車場部分はA B Cほか家族だけで使用しています。

(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、表札の表示、郵便受けの表示、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 3 物件4の建物の増築部分は、元々バルコニーであったところを外壁に接してアルミで骨組みを設置し透明樹脂で三方を囲っており、外気遮断性及び防水性が認められることから増築と認定した。
- 4 貸駐車場については青空駐車場であり、使用者は買受人に対抗できない。

(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
8年 5月22日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
8年 6月 8日 8:53 - 9:12	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
8年 6月24日 9:50 - 10:35	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 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 8年 6月24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。

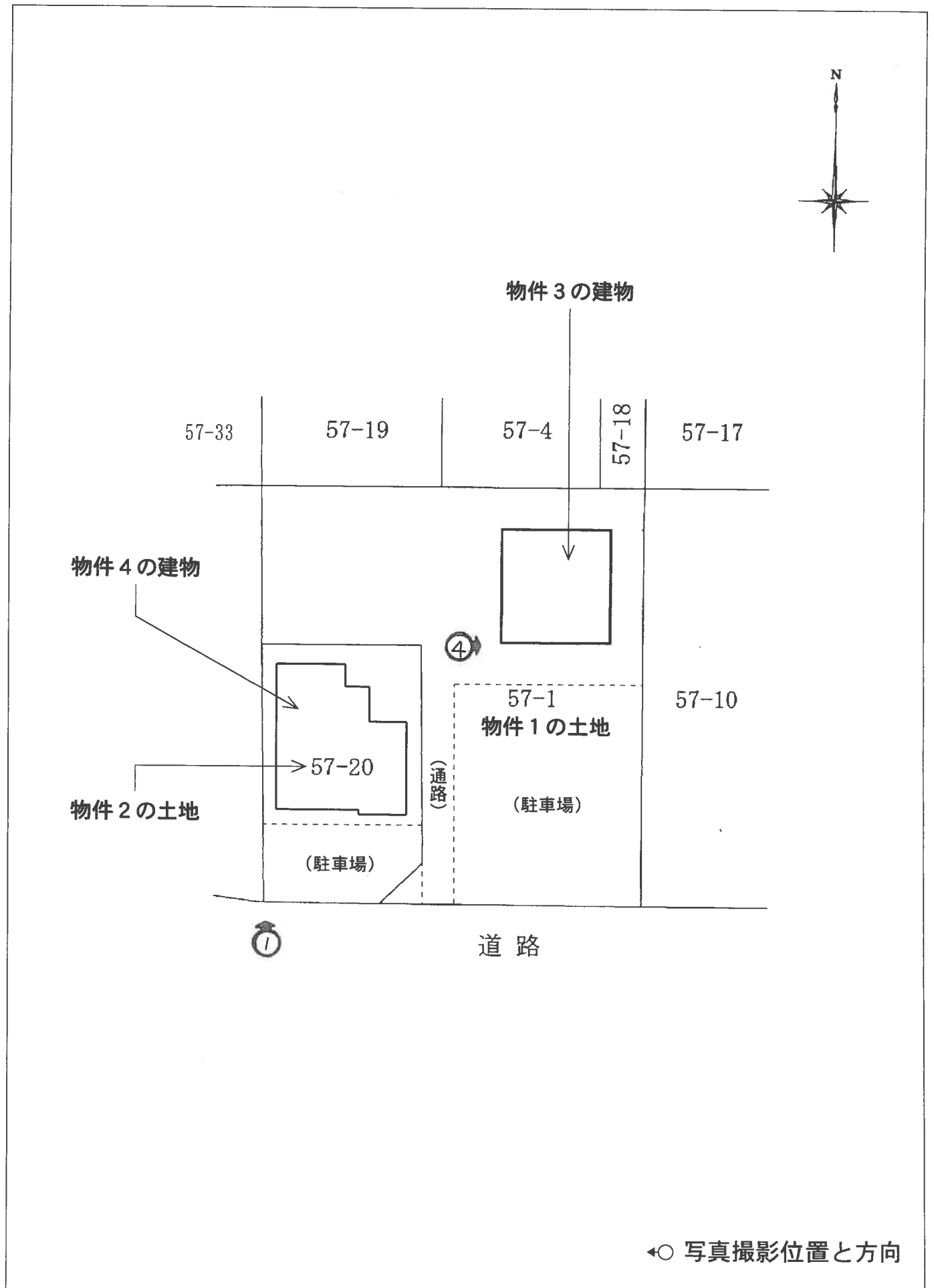
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

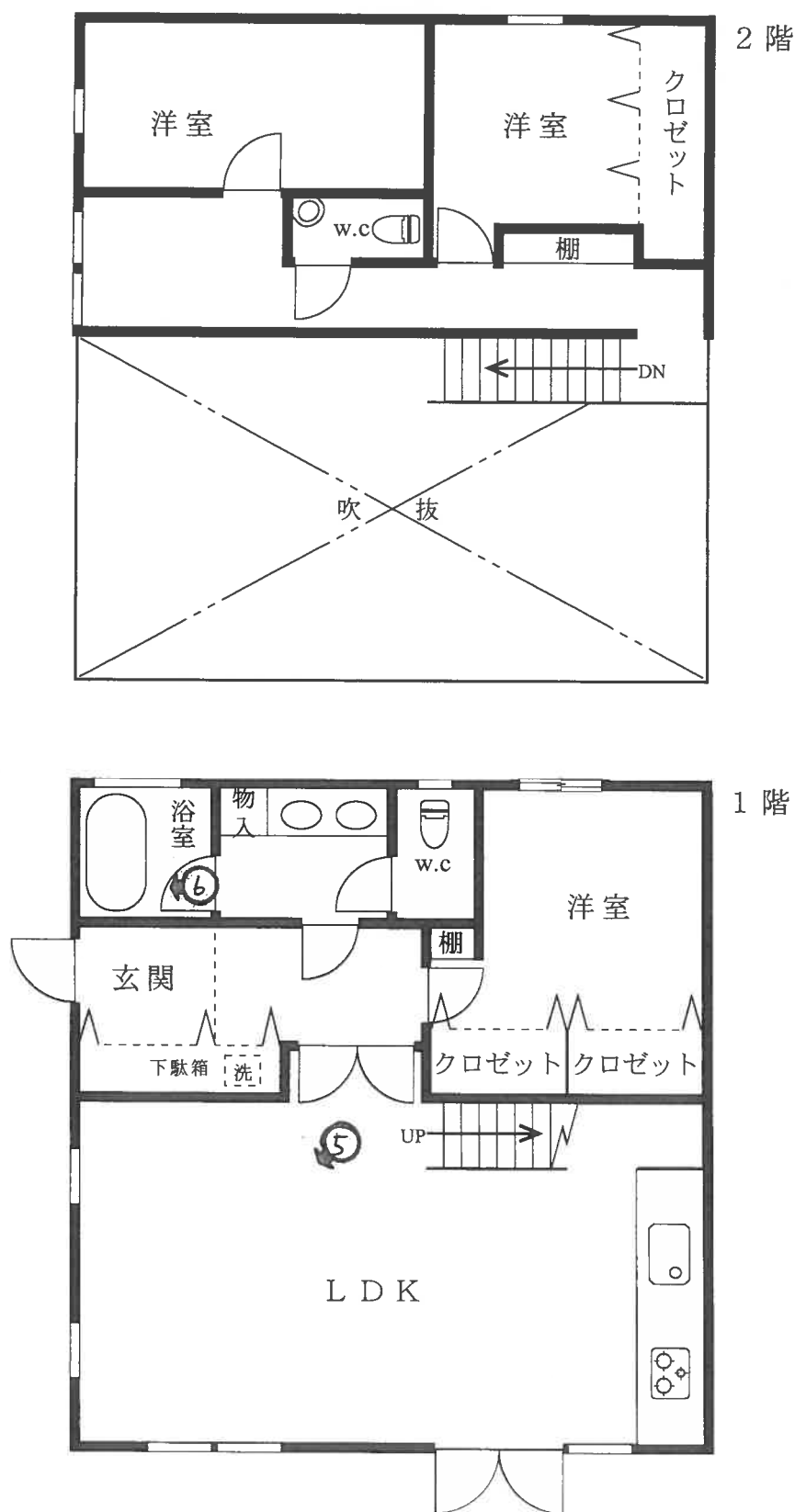
(土地建物位置関係図)



建物間取図

令和8年(ケ)第82号

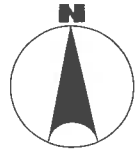
(3物件の建物)



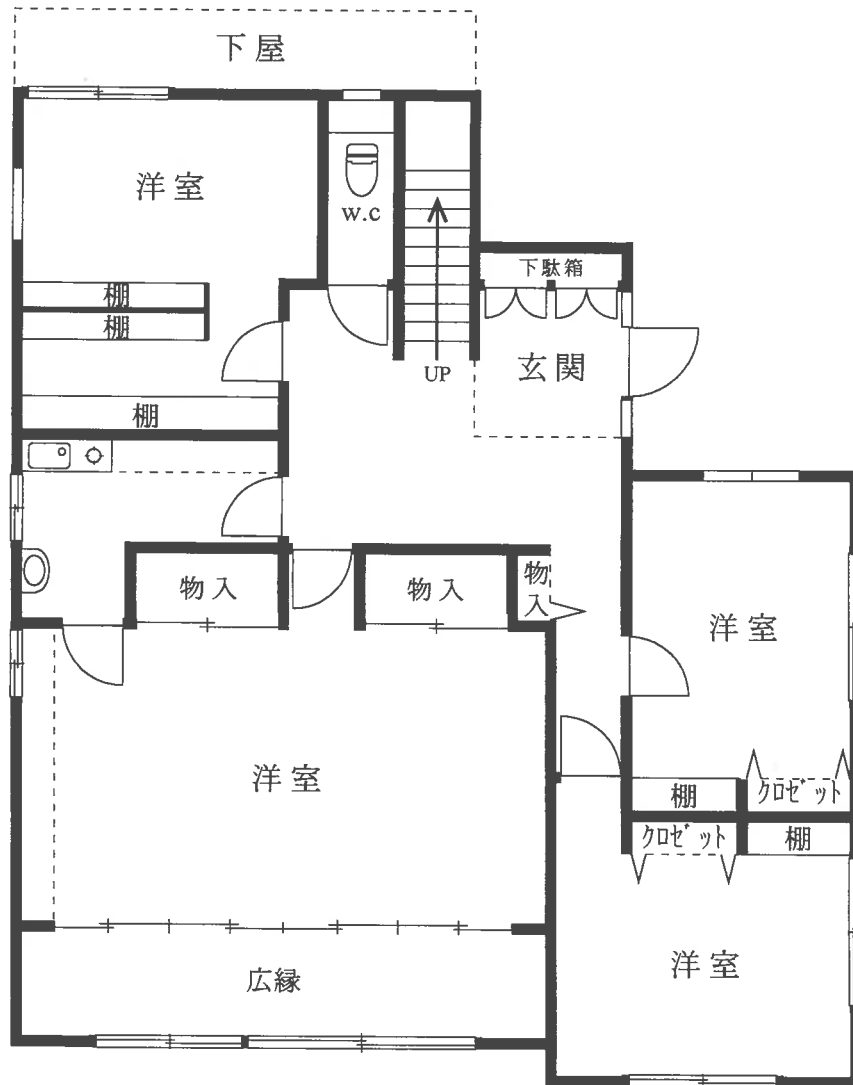
◀○: 写真撮影位置と方向

(9 枚目)

(4物件の建物)

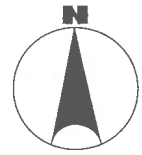


1 階

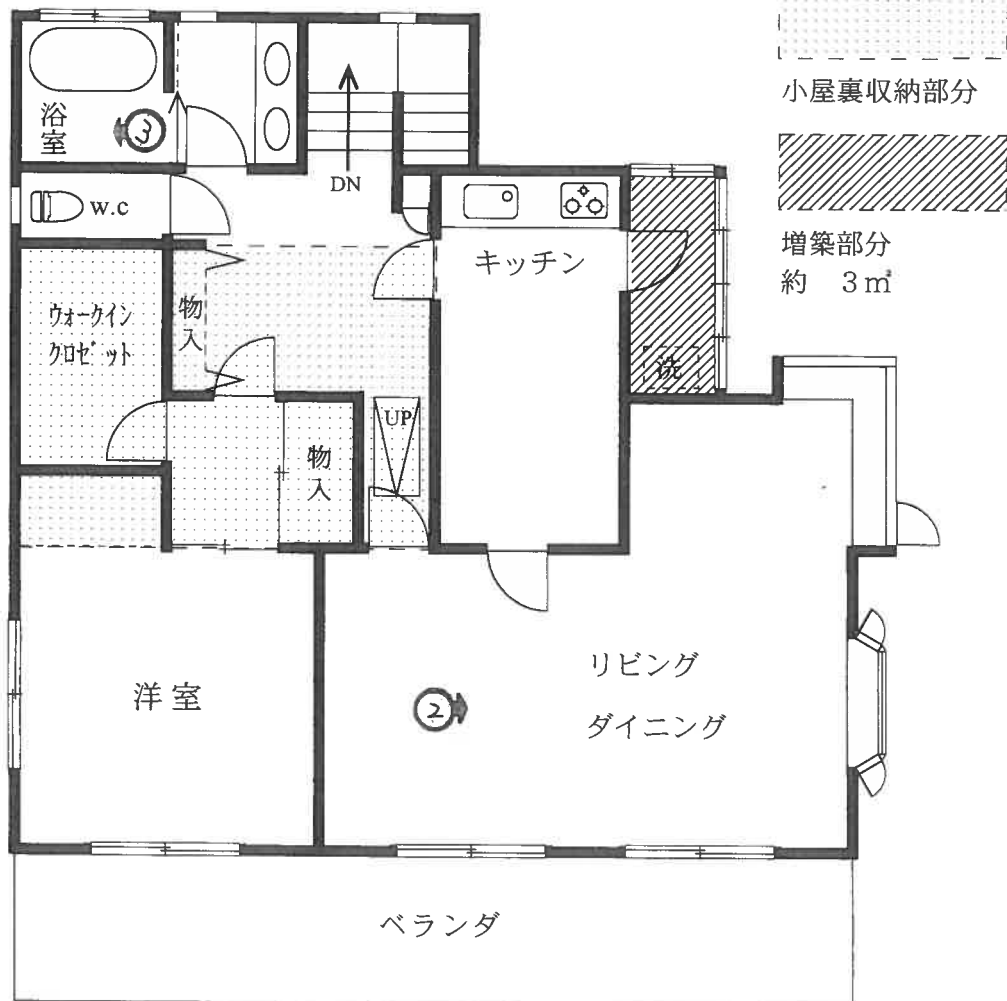


◀○: 写真撮影位置と方向

(4物件の建物)



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向



NO. 1

[illegible]

NO. 2

[illegible]

NO. 3

令和8年（ケ）第82号
令和8年6月24日現地調査
令和8年8月17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 大和田 公一

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		地 目 : 宅 地、雑種地
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		床面積 : 2階 約87.28平方メートル ※約3平方メートルの増築がある
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第1 評価額

一 括 価 格	
金 123,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 77,430,000円
物件2（土地）	金 23,870,000円
物件3（建物）	金 15,830,000円
物件4（建物）	金 6,850,000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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 物件2の内訳価格は、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。

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、民事執行法第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。

物 件 目 録

1 所 在 八王子市台町一丁目
地 番 57番1
地 目 畑
地 積 677平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市台町一丁目
地 番 57番20
地 目 宅地
地 積 231.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市台町一丁目 57番地1
家屋 番号 57番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 70.84平方メートル
2階 33.57平方メートル

所有者 B

4 所 在 八王子市台町一丁目 57番地20
家屋 番号 57番20
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	99.56平方メートル
	2階	84.28平方メートル

所有者 B

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1及び物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 中央線・同横浜線・同八高線「八王子」駅の南西方約1,600m（道路距離、以下同じ）、徒歩約20分、J R 中央線「西八王子」駅の南東方約1,800m、徒歩約23分、最寄りバス停まで徒歩約5分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、中小規模の戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ高台の住宅地域である。本物件の南西側一帯は「八王子市緑町霊園」の広大な敷地が広がっている。 コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、診療所、公園等の便益施設は徒歩圏内に存するが、小・中学校までは、約1.1kmの距離がある。なお、八王子駅南口には「八王子市役所八王子駅南口総合事務所」が存する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 八王子市景観計画区域(中央地域・緑との共生ゾーン外) 立地適正化計画（居住誘導区域・身近な生活圏） 航空法
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	〔物件1及び2土地〕 908.50㎡（登記地積）※ ※ 法務局で調査したところ、物件2土地の地積測量図は存したが、物件1土地を直接求積した地積測量図は存しなかった（特記事項①に留意）。 ほぼ長方形 間口約28.4m・奥行約32m ほぼ平坦 物件1土地上に物件3建物、物件2土地上に物件4建物が存するが、出入口の門は一つであり、各建物へは敷地内の通路（物件1土地内）を利用し、各建物へ出入りしている（下記、土地の利用状況等のとおり）。
接面道路の状況等	南側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地である。なお、当該市道の側溝はU字溝であり、本物件の前面は、コンクリート蓋とグレーチング蓋で閉じられている。	

土地の利用状況等	① 物件1土地は、物件3建物の敷地、駐車場、家庭菜園、通路等として利用されている。なお、物件3建物の南側に位置する駐車場は、貸し駐車場（月極）として賃貸に供されている。 ② 物件1土地と物件3建物の所有者が異なるが、両者の関係から、物件3建物の物件1土地に対する敷地利用権は使用借権である（詳細は「現況調査報告書」参照。）。 ③ 物件2土地は、物件4建物の敷地（自用の駐車場を含む）として利用されている。 ④ 物件2土地と物件4建物の所有者が異なるが、両者の関係から、物件4建物の物件2土地に対する敷地利用権は使用借権である（詳細は「現況調査報告書」参照。）。 ⑤ 建物等の配置は、現況調査報告書「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
土地の履歴等	旧住宅地図（昭和62年版、昭和55年版）、及び国土地理院の過去の航空写真（昭和49年）によると、いずれの年代も、物件1及び2土地上に建物が存した記載はなく、農地等であったものと推定される。 平成4年3月（登記上）には、物件2土地上に物件4建物が建築され、その後、平成27年6月（同）に、物件1土地上に物件3建物が建築され、現在に至る。 また、閉鎖登記簿による地歴調査からは、過去に、土壤汚染の疑いのある所有者等の端緒は認められない。	
特記事項	① 物件1土地について、隣接地の地積測量図、建築計画概要書（物件3及び4建物等）を参考として地積を概測したところ、現況と登記地積には大幅な乖離は生じていないものと推察されるが、正確な地積や境界は、専門家による測量を実施しなければ分からない。また、物件2土地についても測量された年代がやや古いことから、専門家による測量が行われた場合、物件1及び2土地とも、登記地積とは異なる結果が得られる可能性があるため留意を要する。 ② 物件1土地の登記地目は「畑」である。八王子市農業委員会によると、農地法第4条の届出は提出されていないが、原状回復命令は行わないとのこと。但し、買受後に地目変更を行う場合の手続き、費用負担については買受人の負担となるため留意を要する。必要な手続き等については、八王子市農業委員会に確認を要する。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 「八王子市ハザードマップ」によると、物件１及び２土地は、浸水想定区域には指定されていない。浸水履歴については、八王子市に記録が残る平成２年以降、浸水の通報記録はない。 ④ 物件１土地の北東側に物置（動産）が存した。
------------------------------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	主である建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	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6月23日新築 約11年 約19年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき モルタル吹付け、下見板張り等 クロス貼り、塗装等 羽目板張り、塗装等 フローリング等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない ・リビングダイニングは吹抜けとなっており、高天井かつ勾配天井である。 ・2階洋室は、いずれも勾配天井である。また、北西側洋室にはトップライトが設置されている。	
床面積（現況）	1 階 2 階 延べ	70.84 m ² 33.57 m ² 104.41 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK 〔1階〕LDK、洋室(1)、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(2)、トイレ等	
品 等	中位の上		
保守管理の状況	普通		
建物の利用状況	・ 占有者Cが本建物を居宅として使用している。 ・ 占有権原は使用借権であり、占有減価等の要因はない。		

特 記 事 項	① 物件３建物は、検査済証の交付記録がある。 ② 建物外部は、外壁の汚れ、木部の劣化等は認められるが、概ね経年に伴う劣化等と認められる。 ③ 室内は、１階洋室の天井にカビと見られる汚れが多数観察されたほか、洗面台や１階トイレのドアにもカビや汚れの付着が多数観察された。また、１階トイレはドアの開閉に不具合が認められた。 ④ 上記③を除くと、室内は概ね丁寧に使用されているものと見受けられた。但し、家財道具や私物が存する箇所については、目視での詳細確認が困難であったため、買受後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。 建物所有者の陳述では、雨漏りや設備の不具合は特にないとのことである。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況 (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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成4年3月20日新築 約34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 成形板・塗装仕上げ、タイル張り等 クロス貼り、塗壁等 合板、クロス貼り等 フローリング、フロアタイル等 台所、ミニキッチン、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない ・1階南西側洋室、2階洋室は、和室を洋室に変更しているが、天井や襖等には和室の仕様が残っている。 ・2階台所の天井にはトップライトが設置されている。 ・2階南側にベランダが存する。 ・建物1階の北側(外部)は、下屋となっている。
床面積(現況)	1階 99.56 m² 2階 約87.28 m² (登記84.28m²+増築約3m²) 延べ 約186.84 m² ※1 増築部分は、元々のサービスバルコニー部分に囲いと屋根を設置し、洗濯機置場・物置等として使用している。 ※2 建物価格には含まれるが床面積には算入されない小屋裏収納が存する(再調達原価の査定で考慮する)。 小屋裏収納の天井高は約1.9m程度の部分があるため、建築基準法上は3階と見なされる可能性があるが、本件では、現況の利用状況、天井収納式梯子の設置等を考慮して、小屋裏収納として評価を行った。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 5LDK+WIC 〔1階〕 洋室(4)、ミニキッチン、トイレ等 〔2階〕 リビングダイニング、台所、洋室(1)、WIC、洗面室、浴室、トイレ等
品 等	中位の上	
保守管理の状況	普通	

建物の利用状況	・建物所有者が本建物を居宅として使用している。 ・占有減価等の要因はない。
特記事項	① 物件4建物については、新築時の確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録はなく、建物の遵法性は確認できなかった。 ② 小屋裏収納の現況の天井高には約1.9m程度の部分があるため、建築基準法上は3階部分と見なされる可能性があり、建築基準法に不適合の可能性があるので留意を要する（※建築確認上は地上2階建）。 詳細については、八王子市まちなみ整備部建築指導課に相談、確認が必要である。 ③ 建物外部は、屋根の色褪せ、外壁の汚れ等は見られるが、比較的良好に維持管理がなされているものと見受けられた。 ④ 室内は改装されている。建物所有者によると改装した時期はよく覚えていないとのこと。室内は丁寧に使用されているものの、改装後も一定の期間が経過していると考えられ、内装や水廻りには経年使用に伴う劣化や汚れ、フローリングの一部に色褪せや染み跡、柱の一部に白カビが観察されたほか、設備の機能的な陳腐化も認められた。また、1階北西側天井の一部に雨漏り跡が認められた。 ⑤ 建物所有者の陳述では、上記④以外では、建物や設備の不具合は特にないとのことである。 なお、1階東側の洋室は、荷物等で埋め尽くされており、室内に立ち入ることができなかったほか、その他の部屋についても、家財道具や私物が存する箇所については、目視での詳細確認が困難であったため、買受後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。 ⑥ 建物の建築年からすると、建材にアスベストが使用されている可能性を完全に否定することができないが、アスベストについては、専門調査会社等による調査を行わなければ詳細が分からないため留意を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

地上 建物 等	物件 番号	更地価格		地 積 ウ	建付 減価 エ	建付地価格等 オ
		標準画地価格 ア	個別格差 イ			
3	1	197,000円/㎡	× 0.85	× 約240 ㎡	× 0.95	= 38,180,000円
更地等		197,000円/㎡	× 0.85	× 約437 ㎡		= 73,180,000円
4	2	197,000円/㎡	× 0.85	× 231.50㎡	× 0.95	= 36,830,000円
〔合計〕						= 148,190,000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。

【 公示地 （ 八王子－123 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 219,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{112} & = & 197,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和8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：方位（北西）+1% 公示地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

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。

〔物件1及び2土地一体〕

・規模大 －15%

※ 面大地であるので、道路方位による補正は要しない。

個別格差： 0.85

ウ 地 積 : 登記数量による。

※ 物件 1 土地については、物件 3 建物の土地利用権の範囲に応じて登記地積を按分した。土地利用権の範囲は、建物の利用上必要な面積、建築規制法例等を考慮のうえ判定したが、必ずしも本件評価において判定した範囲、数量をもって確定されるものではない点に留意を要する。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物の適応状態を考慮した結果、－5%と判定した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	300,000円/㎡	× 104.41㎡	× 0.58	= 18,170,000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：建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・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。
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態（汚れや劣化の程度）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、設備の旧式化等の機能的要因による減価、中古建物の市場性等の経済的要因による減価、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

残価率	3%
経過年数	約11年
経済的残存耐用年数	約19年
観察減価率	10%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{19\text{年}}{11\text{年} + 19\text{年}} & \times & (1 - 0.10) & \div & 0.58 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
4	240,000円/㎡	× 約186.84㎡	× 0.13	= 5,830,000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：現況数量による。

ウ 現 価 率：建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・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。
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態（汚れや劣化・老朽化の程度）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、違法性が確認できない中古建物の市場性等の経済的要因による減価、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

残価率	3%
経過年数	約34年
経済的残存耐用年数	約6年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{6\text{年}}{34\text{年} + 6\text{年}} & \times & (1 - 0.30) & \div & 0.13 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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

地上 建物 等	物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
3	1	38,180,000円	× 0.1	使用借権	= 3,820,000円
4	2	36,830,000円	× 0.1	使用借権	= 3,680,000円

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は成立しないものと解されるので、建物の構造、土地面積に対する建物の建築面積（建物敷地としての土地利用の程度）、当事者の属性等を総合的に考慮のうえ、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

地上 建物 等	物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
3	1	38,180,000円	－ 3,820,000円		×0.9	×0.8	= 24,740,000円
更地等		73,180,000円			×0.9	×0.8	= 52,690,000円
		物件1土地〔合計〕					= 77,430,000円
4	2	36,830,000円	－ 3,680,000円		×0.9	×0.8	= 23,870,000円
建物	3	18,170,000円	＋ 3,820,000円	×1.0	×0.9	×0.8	= 15,830,000円
建物	4	5,830,000円	＋ 3,680,000円	×1.0	×0.9	×0.8	= 6,850,000円
一括価格（合計）							123,980,000円

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 : 土地・建物一体としては総額が嵩むこと、建物が2棟存することやその配置の状態等から需要層の減退が生じると判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

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

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (八王子-123) 】

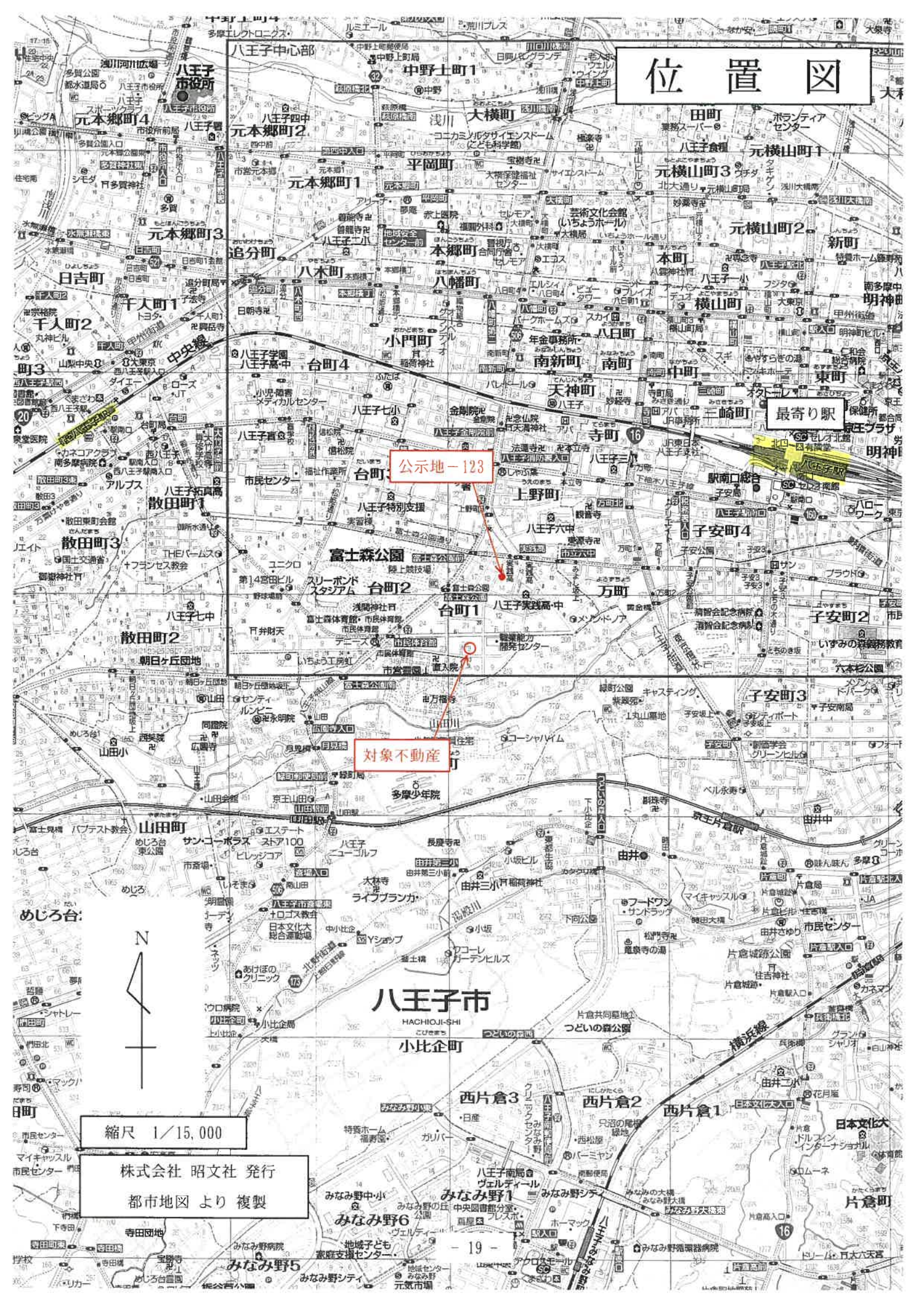
価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市台町1丁目48番21 「台町1-14-10」
1 m ² 当たりの 価 格	219,000円/m ²
地 積	102m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北西6m市道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 1,400m
法 令 上 の 制 限	第2種中高層住居専用地域(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほか共同住宅もみられる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図（物件2土地）※物件1土地は残地計測のみ（参考）
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



公示地-123

対象不動産

縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

公 図 写



(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。

地番区域見出し
台町1丁目

請求部	所在	八王子市台町一丁目			地番	57番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月15日
東京法務局八王子支局
登記官

A 3 を A 4 に縮小

令和8年6月15日

東京法務局八王子支局

商品名

A 3 を A 4 に縮小

- 21 -

請求番号：20-2

前 57-1

地積測量圖

57-1, -20

八王子市台町四丁目

地

土地の所在

(物件2土地)

地番 057-20					
	付	盛辺	高き	巻面積	
	イ	22.996	10.276	236.306896	
	ロ	22.996	8.639	198.662444	
	ハ	12.317	2.276	28.033492	
			仮面積	463.02892	
			面積	231.5014160	
			坪数	231.50 m ²	
				敷	70.02

(附件 1 土地)

地番	⑤57-1
公野	909
合計面	231.5014160
積地	677.4985840
積地	677.49 m ²
坪数	204.94

※残地予測 (参考)

物件2土地

物件1 土地

057-1

57-2

57-10

道、路

56789

作者

平成3年11月16日作製)

申請人

類種の境界

A

--	--

$$\frac{1}{250}$$

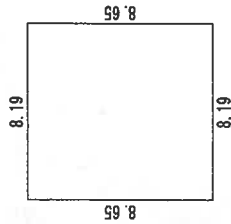
(東京土地家屋調査士会用品)

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8年6月15日 東京法務局八王子支局

登記簿
A3をA4に縮小

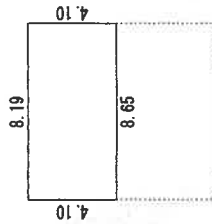
各階平面図

1階平面図



求積表
 $8.65 \times 8.19 = 70.8435$
床面積 70.84㎡

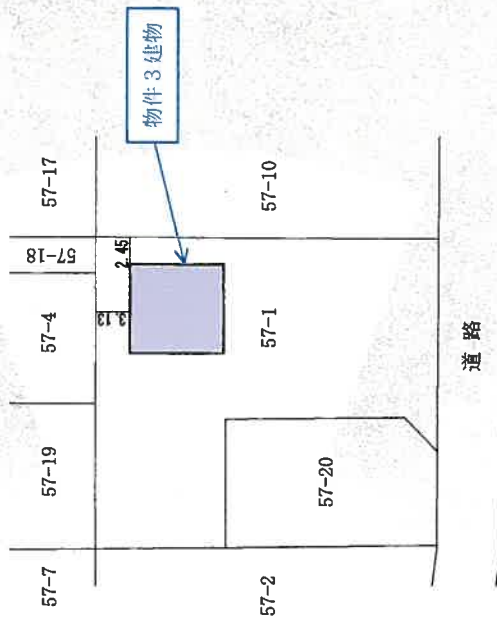
2階平面図



求積表
 $8.19 \times 4.10 = 33.5790$
床面積 33.57㎡

建物階平面図

家屋番号	57-1
建物の所在	八王子市台町一丁目57番地1



作成者	申請人	縮尺	1/500

登記年月日：平成4年3月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月15日 東京法務局八王子支局

A3をA4に縮小

登記簿

平成四年三月廿七日

建物図面図

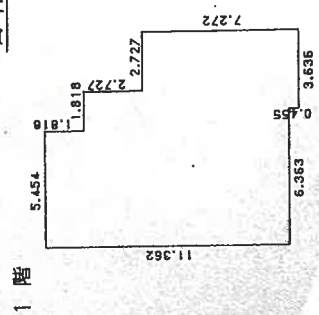
57-20

家屋番号

東京都八王子市台町一丁目 57-20

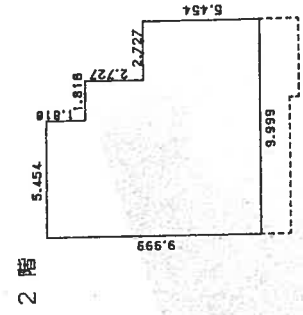
建物の所在

各階平面図



求積表

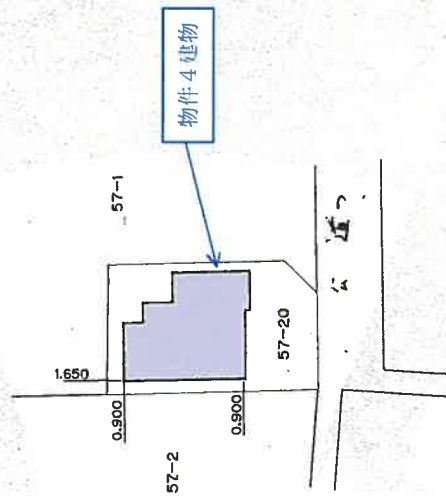
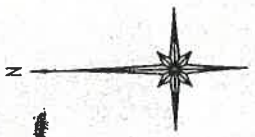
1)	5.454 x 11.362 =	61.968348
ロ)	0.909 x 9.544 =	8.675496
ハ)	0.909 x 9.999 =	9.089091
ニ)	2.727 x 7.272 =	19.830744
合計		99.563679
床面積		99.56 m ²



求積表

1)	5.454 x 9.999 =	54.534546
ロ)	1.818 x 8.181 =	14.873058
ハ)	2.727 x 5.454 =	14.873058
合計		84.280662
床面積		84.28 m ²

建物図面



143351

作製者

土地家屋調査士

昭和4年3月27日(複製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会印)