

現況調査報告書について

令和8年（ケ）第119号事件の現況調査報告書は、「現況調査補充書」により内容が一部変更されています。

入札の際には、現況調査報告書だけでなく、現況調査補充書も必ずご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14, 090, 000 11, 272, 000	一括	2, 818, 000	55, 385	15, 067
1	3, 400, 000				
2	10, 690, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八王子市長沼町 |
| | 地 番 | 1 5 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市長沼町 1 5 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 番 6 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 1 0 平方メートル
2 階 6 2. 7 9 平方メートル |

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|---------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 約 1 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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】

(1) 主たる建物につき、転借人株式会社アカリノが占有している。原賃借人Cの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 附属建物につき、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 八王子市長沼町
地 番 151番6
地 目 宅地
地 積 165.28平方メートル
- 2 所 在 八王子市長沼町151番地6
家屋 番号 151番6の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.10平方メートル
2階 62.79平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約12平方メートル



現況調査補充書

提出日

令和8年8月25日

東京地方裁判所
立川支部執行官

中 田 健 一

補充 する 事項	株式会社アカリノの占有権原等		
	調 査 の 日 時	調 査 の 場 所	調 査 の 方 法
	令和8年8月10日	当 庁	Eから電話聴取
	令和8年8月14日	当 庁	Eから電話聴取
調査 の 方法 等	令和8年8月21日	当 庁	Eから電話聴取
	Eの陳述 私は株式会社一会不動産の社員です。 株式会社アカリノは一会不動産グループの一社です。各社とも代表者はCです。 執行官からの照会書を受け取っています。 Cから株式会社アカリノへの転貸関係について質問されました。現時点では、Cから株式会社アカリノへ本物件を転貸したとの資料はなく、会社としては株式会社アカリノが所有者から賃借していると認識して転貸していました。執行官から原賃借人もCであると伺いました。引き続き調べて回答します。現在も株式会社アカリノが賃貸募集中です。 (令和8年8月10日に電話聴取) Cと株式会社アカリノの間の転貸借契約書が見つかったので回答書を送付する予定です。 また、本物件は現在も転々貸募集中ですが、申し込みがあり9月に転々貸契約が成立するかもしれません。現在は誰にも貸していません。 執行官から、転々貸をしても短期で引渡命令を受ける可能性を指摘されましたが、短期で貸す予定です。 (令和8年8月14日に電話聴取) 当社が強制執行後にクリーニング等をした際に、風呂場付近に白蟻による被害があるのではないかと 思いました。 (令和8年8月21日に電話聴取)		
執行 官 の 意見	株式会社アカリノから回答書が提出された。これに基づき、現況報告書の3枚目を別添のとおり変更する。 Cが9月まで回答しないと陳述したのは、転々貸による直接の占有者が確定するまで回答しないつもりであった可能性もある。 風呂場付近の写真を再度確認し、評価人にも確認したが、目視での白蟻の被害は確認できなかった。 執行裁判所にEの陳述を報告したところ、本報告書にその陳述を記載するように指示があった。		

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)					
占有範囲		■全部(転貸)		■全部	
占有者		■C		■株式会社アカリノ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(B(所有者破産管財人)) ☒ 文書(回答書, 契約書写し)		☒ 陳述(E(関係人)) ☒ 文書(回答書, 契約書写し)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐ 不明	
占有開始時期		令和 7年 1月30日		令和 7年 2月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 7年 1月30日		令和 7年 1月30日	
	期間	令和 7年 2月 1日から ☒ 令和57年 1月31日まで ☐ 期間の定めなし		令和 7年 2月 1日から ☒ 令和57年 1月31日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()		☐ 所有者 ☒ その他(C)	
	借主	☐ 占有者 ☒ その他(C)		☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月金15,000円 (毎 限り 分払) ☒ 前払(5年分900,000円) ☐ 相殺()		毎月金30,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐		☐ 転貸可 ☐	
その他		定期借家契約 借地借家法第38条3項の説明書面の提出がない		定期借家契約 借地借家法第38条3項の説明書面の提出がない	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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

令和 8 年(ケ)第 119 号
令和 8 年 7 月 6 日受理
令和 年 8 月 8. - 5 日提出
(評価人 山 崎 俊 治)

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 | 八王子市長沼町 |
| | 地 番 | 151番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市長沼町151番地6 |
| | 家屋 番号 | 151番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.10平方メートル
2階 62.79平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市長沼町151番地の6 (住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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2		
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: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 構造: 物置 床面積: 約12平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ その他の者が本建物(主たる建物)を居宅として使用している ☒ 建物所有者が本建物(附属建物)を物置として使用している ☒ 主たる建物につき「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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 (転貸)	■全部
占有者		■C	■株式会社アカリノ
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (B (所有者破産管財人)) ■文書 (回答書, 契約書写し)	☐ 陳述 () () ☐ 文書 () ()
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明
占有開始時期		令和 7年 1月30日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 7年 1月30日	年 月 日
	期間	令和 7年 2月 1日から ☒ 令和 57年 1月31日まで ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☐ 占有者 ■その他 (C)	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月金 15,000円 (毎 限り 分払) ☒ 前払 (5年分900,000円) ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 転貸可 ☐
その他		定期借家契約 借地借家法第38条3項の説明書面の提出がない	同社代表者は原賃借人Cである
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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
B (所有者破産管財人)	1 本件建物の占有関係は、当職が提出した所有者作成の回答書及び契約書写しのとおりです。 2 賃料が月額15,000円は相場に比して安価であり、賃料の前払い90万円も授受があったのか未確認です。 3 賃貸借契約は現在も存続しています。
C (原賃借人)	1 執行官から、私と株式会社アカリノに対して照会書が送付されていますが、現在取り込み中であり、回答は9月以降になります。 2 (当職が電話での回答を求めると)どのような質問内容でしょうか。 3 (回答書の内容を質問すると)質問内容を検討したいと思います。回答は後日になります。

(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 郵便受け及び表札の表示はない。
- 3 ライフライン調査の結果、ライフラインはすべて停止している。水道供給停止日は令和8年7月3日であり、前契約者は不動産業者である。
- 4 所有者破産管財人の陳述は前記のとおりである。また、所有者作成の回答書によると、附属建物は約25年前に設置しており、附属建物内の動産は所有者のものであると回答している。
- 5 原賃借人C及び株式会社アカリノに照会書を送付したが、Cは調査の引き延ばしを図っており、回答を得られなかった。
- 6 本物件については、今春に土地建物明渡執行事件が継続し、本年4月8日に債務者(個人)の占有を解いて、債権者株式会社アカリノにその占有を引き渡している。法人登記情報によると、株式会社アカリノの代表者は原賃借人Cである。また、土地建物明渡執行事件の債務者は、当職に対して、附属建物は、債権者から使用を禁じられており、附属建物内の動産は債務者の占有開始前から存在したと陳述している。土地上の植木鉢などの動産も債務者の占有開始前から存在したと陳述している。
- 7 原賃借人Cと株式会社アカリノの契約関係は不明である。また、現在も同社の占有があるのか不明である。
- 8 玄関扉には、不動産仲介業者による内覧用の鍵が入っていると思われるキーボックスが設置されており、現在も賃貸募集を行っていると思われる。また、最近まで不動産業者が水道の契約をして水道を使用していたことも認められる。
- 9 ただし、現場の状況から建物は空き家である。
- 10 以上のとおり報告する。

(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 7月 6日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
8年 7月 8日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者破産管財人B)
8年 7月14日 13:56-14:26	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
8年 7月15日 : - :	当 庁	Bから電話聴取 照会書送付(原賃借人C, 株式会社アカリノ)
8年 7月22日 10:43-11:01	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
8年 7月30日 : - :	当 庁	Cから電話聴取
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 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。

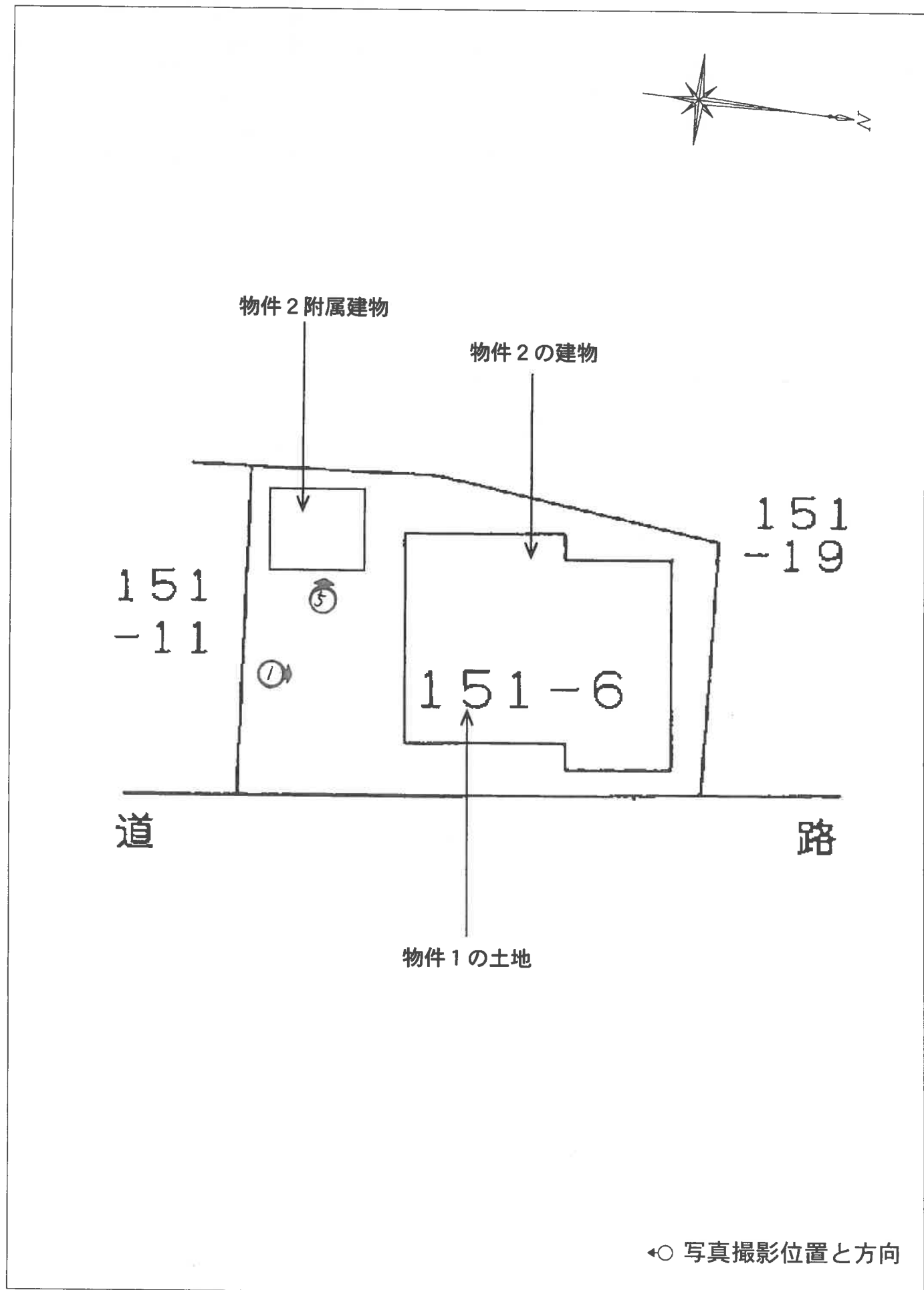
☒ 令和 8年 7月22日
目的物件は不在であったので, 立会人Dを立ち会わせて建物内に立ち入った。

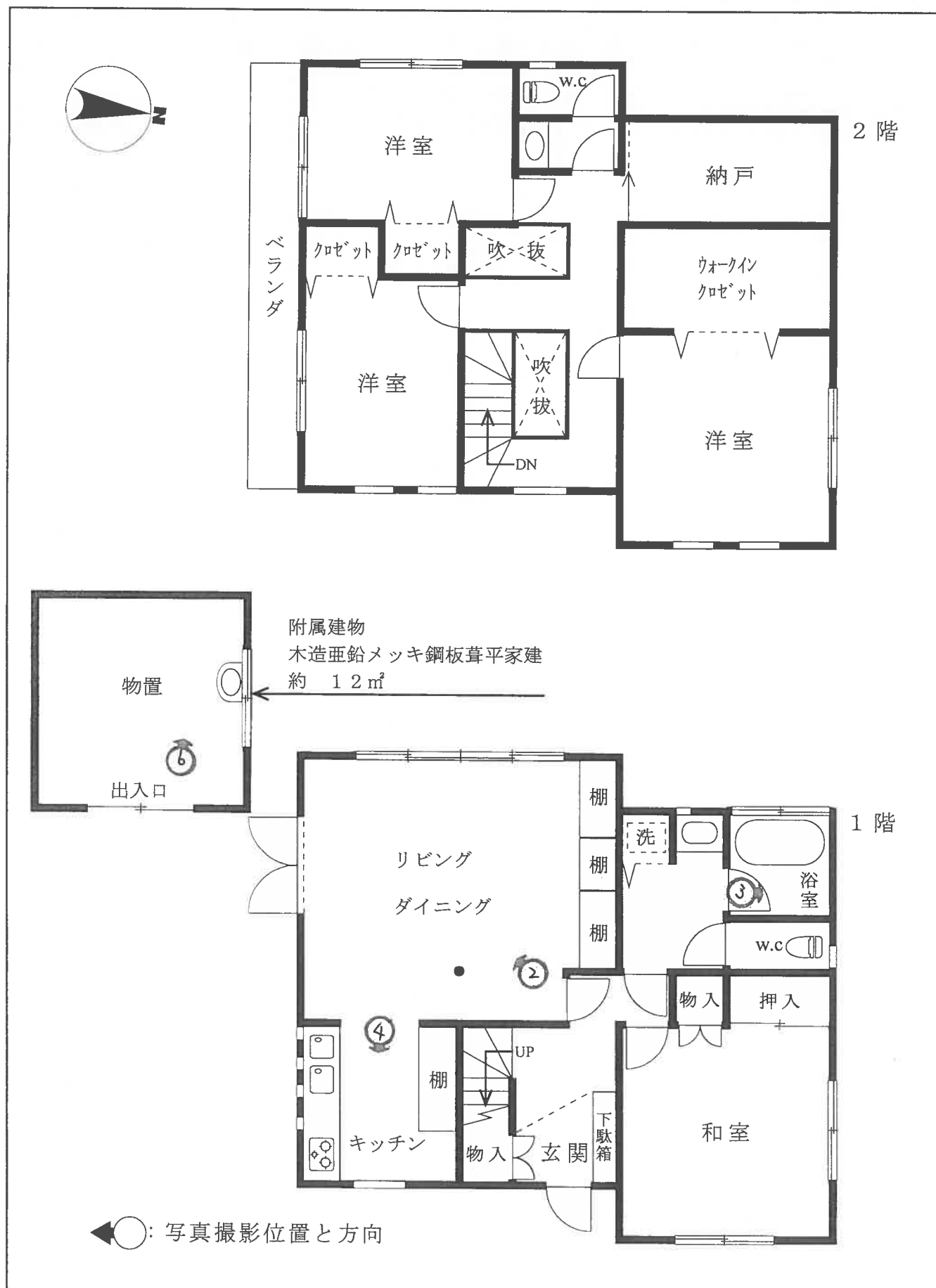
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)









令和 8 年 (ケ) 第 1 1 9 号
令和 8 年 7 月 2 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 2 1 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

一括価格	
金 14,090,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,400,000 円
物件2（建物）	金 10,690,000 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		(附属建物) 家屋番号：未登記 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床 面 積：約12㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八王子市長沼町 |
| | 地 番 | 151番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市長沼町151番地6 |
| | 家屋 番号 | 151番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.10平方メートル
2階 62.79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	京王線「長沼」駅の南東方、道路距離約1.6km、長沼駅方面行きのコミュニティバスの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、八王子市の東部、北野街道の南方、日野市との行政境に近い住宅団地である。北向き傾斜の丘陵地において造成された住宅団地であり、中規模の戸建住宅等が区画整然と建ち並ぶ住宅地域が形成されている。	
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	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（高さの最高限度：10m） 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 （一般地区「東南部地域・緑との共生ゾーン内」） 八王子市立地適正化計画（居住誘導区域） 都立多摩丘陵自然公園（普通地域） 都市計画緑地（※特記事項欄①を参照）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	165.28㎡ 台形 間口約16m、奥行約9～11m 宅盤面は概ね平坦であるが、西側隣地（151番19）の間には高低差が存する。立ち入ることが困難であったため、高低差や擁壁等の状態は確認できなかったが、本件宅盤面は西側隣地より目測で2m前後高い模様であった。なお、西側隣地との間の高低差が2mを超える場合は、東京都建築安全条例第6条の制限を受けるため、留意が必要である。 法務局備付の地積測量図（昭和40年12月作製）が存する。
接面道路の状況等	東側が幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
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	有り
	都 市 ガ ス	有り
	下 水 道	有り
土 地 の 履 歴 等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図(昭和55年版、昭和62年版、平成5年版)で調査したところ、戸建住宅の敷地として利用されていたことが確認された。	
特 記 事 項	① 八王子市都市計画課で確認したところ、物件1土地西側の一部が都市計画緑地に該当する可能性があるとのことであったが、はっきりしたことは分からなかった。なお、該当する場合においても、僅かの範囲であること等を考慮するに、本件評価においては、減価要因とはならないものと判断し、評価を行った。 ② 本件土地南側一部が、急傾斜地の崩壊の危険があるとされる土砂災害警戒区域(通称イエローゾーン)に該当しており、また、西側隣地等が土石流の危険があるとされる土砂災害警戒区域(通称イエローゾーン)に該当しており、留意が必要である。 また、八王子市防災課にて確認したところ、本件土地の北東方近隣において、令和1年10月に台風19号による家屋等の一部損壊の被害報告が、令和6年8月に台風10号による土砂崩れの被害報告が、それぞれあったとのこと。(平成2年以降の記録による。)	

2 建物の概況及び利用状況等（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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成12年11月15日新築 約26年 約3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 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(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 ベランダあり。
現 況 床 面 積	1階： 66.10 m ² 2階： 62.79 m ² 延 128.89 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(4LDK) 1階： LDK、和室、洗面所、浴室、トイレ等 2階： 洋室3、納戸、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 建築確認申請がなされた記録(平成12年3月24日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。 ② 室内は全体的に経年に伴う汚れ、摩耗、劣化、軽微な損傷、機能的陳腐化が認められる状況で、特に1階部分の汚れ、劣化、摩耗等が目立った。本件建物の西側及び南側に木製のテラスが存するが、床が一部抜けているためか、テラスに面するリビングの窓ガラスにテラスが使用不可である旨の貼り紙が貼られていた。また、危険を伴うため詳しい確認はできなかったが、テラス付近に蜂の巣が存する模様であった。所有者が不在で建物及び設備の不具合の有無については確認できなかった。 ③ なお、現況調査補充書に記載の株式会社一会不動産の社員の陳述によると、「強制執行後にクリーニング等をした際に、風呂場付近に白蟻による被害があるのではないかと思った。」とのこと。	

区 分	附属建物(未登記)	
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	不明 } 所有者作成の回答書によると、約25年前 不明 } に設置したとのこと。 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 そ の 他	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 ボード等 ボード等 コンクリート打ち放し等 —
現 況 床 面 積	約 12㎡ ※ 面積は概測によるものであり、正確には専門家による測量を要する。	
現 況 用 途 等	物 置	
品 等	中位の下	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況等	主である建物の物置として利用されている。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は見当たらなかった。法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明であり、専門家による調査・診断等を実施しなければ分からない。なお、当該未登記附属建物部分を合わせると、物件2建物は指定建ぺい率、指定容積率を超過しているものとみられる。 ② 外壁に穴が開いていた他、建物全体的に経年に伴う汚れ、劣化、摩耗、損傷、機能的陳腐化が認められた。	

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 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	104,000	× 0.97	× 165.28	× 0.85	= 14,170,000

※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。

【地価公示地 八王子－103】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 107,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{100} & = & 104,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(南)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。

- ・方位(東)----- + 2 %
- ・地勢----- - 5 % (隣地との高低差、土砂災害警戒区域を含む等)

$$\text{相乗積} : 1.02 \times 0.95 = 0.97 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との関連性等を考慮し、-15%と判断した。

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、次のとおり建物価格を求めた。

物件番号 2	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
主である建物	220,000	× 128.89	× 0.12	= 3,400,000
未登記・附属建物	100,000	× 約12	× 0.03	= 40,000
合 計				3,440,000

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、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

〔主である建物〕

残価率	5%
経過年数	約26年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	30%

$$\begin{aligned}
 & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率：} & 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約3年}}{(\text{約26年} + \text{約3年})} \times (1-0.30) = 0.12 \\
 & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

〔未登記・附属建物〕

対象建物は経過年数不明の物置であるが、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率を残価率相当の3%と判定した。

残価率	3%
経過年数	不明
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 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	14,170,000	× 0.70	法定地上権	= 9,920,000

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	14,170,000	－ 9,920,000		× 1.0	× 0.8	= 3,400,000
2	3,440,000	＋ 9,920,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 10,690,000
一括価格(合計)						14,090,000

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：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た修正を行った。

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－103」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市長沼町104番98
1㎡当たりの価格	107,000円/㎡
地 積	191㎡
前 面 道 路 の 状 況	南6.5m市道
供給処理施設の状況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「長沼」駅 1.4km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺の土地の利用状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした分譲住宅地域

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

位置図



最寄駅

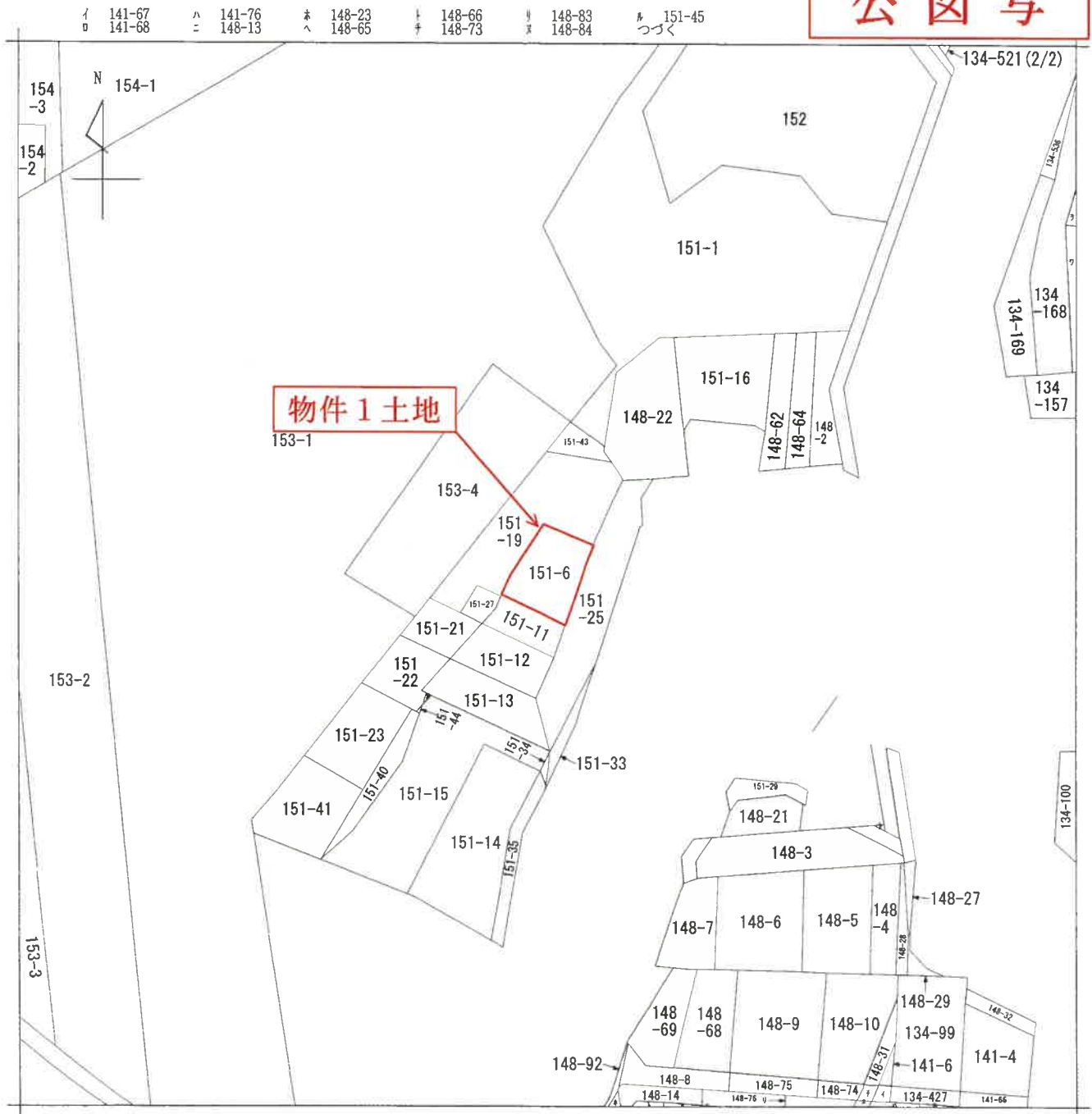
公示地-103

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。



請 求 部 分	所 在					地 番		151番6		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和8年7月7日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号: 12-1
(1/2)

7 134-298
7 134-380
4 151-26

登記年月日：昭和40年12月21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7月7日 東京法務局八王子支局

東京法務局八王子支局

產品圖

請求番号: 12-2

$$\frac{2}{2}$$

地積測量図

151-3210

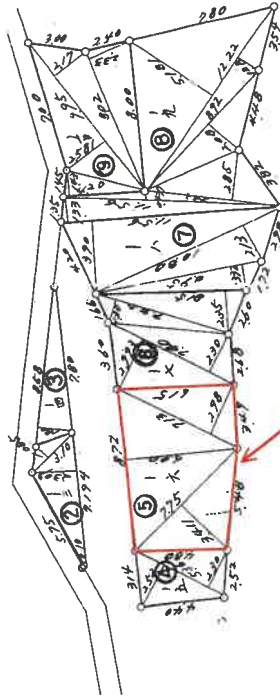
土地の所在

昭和四〇年十二月十三日

作者

申請人

617440



物件1土地

地	番	号	底	邊	高	サ	倍	積	坪数	地	番	号	底	邊	高	サ	倍	積	坪数
3	0	3-10	2.194	2.575	1.80	1.80	2.6350	0.85	2.6350	-8	1	1-56	2.080	2.570	2.30	2.13	2.0000	18.0050	34.1128
	11	5-25			0.10	0.10	0.5750		0.5750		11	8-95			1.332	1.332	11.9014		
	計						1.90209		9.9709		計							80.0000	40.0000
4	5	8-58	2.52	2.52	1.80	1.80	2.6350	0.85	2.6350	-9	1	1-56	2.080	2.570	2.30	2.13	2.0000	18.0050	34.1128
5	1	2-3	2.72	2.72	1.80	1.80	2.6350	0.85	2.6350		11	8-95			1.332	1.332	11.9014		
6	2	2-75	2.72	2.72	1.80	1.80	2.6350	0.85	2.6350		11	8-95			1.332	1.332	11.9014		
	計						1.90209		9.9709		計							80.0000	40.0000
7	1	8-15	2.45	2.45	1.80	1.80	2.6350	0.85	2.6350		11	8-95			1.332	1.332	11.9014		
	計						1.90209		9.9709		計							80.0000	40.0000

15-1-1 1236.00--2527834 = 976.2166

(全)国土地家屋調査士会連合会(紙)

$$\begin{array}{r} 1500 \\ \hline \end{array}$$

縮尺

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成12年11月30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7月7日 東京法務局八王子支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：12-3

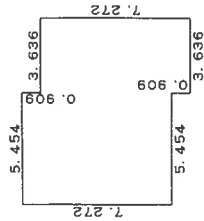
各階平面図

建物図面

家屋番号
151番6の2

建物の所在
八王子市長沼町151番地6

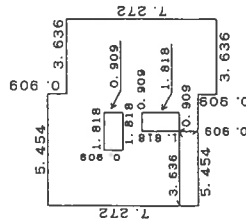
1階



求積表

7.272 x 5.454 = 39.661488
7.272 x 3.636 = 26.440992
合計 66.102480
床面積 66.10㎡

2階



求積表

2.727 x 2.727 = 7.436529
2.727 x 2.727 = 9.915372
3.636 x 0.909 = 0.826281
0.909 x 0.909 = 3.305124
3.636 x 3.636 = 13.220496
0.909 x 1.818 = 1.652562
7.272 x 3.636 = 26.440992
合計 62.797356
床面積 62.79㎡



物件2建物

151-19

151-11



物件1土地

225274

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作製者

(平成12年11月30日現在)

建物図面・各階平面図写

平成12年11月30日登記