

令和7年(ヌ)第97号①

## 注 意 書

本件事件では、物件1ないし3に関し、1通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手続においては、①物件1及び物件2並びに②物件3を個別に売却します。

本件3点セットは①物件1及び2に関するものですので、現況調査報告書についても①物件1及び2に関する記載を参照して下さい。

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 5月12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27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12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)
1,2	8,880,000 7,104,000	一括	1,776,000	24,372	9,400
1	4,050,000				
2	4,830,000				
備考	物件2の固定資産税及び都市計画税は不明				



## 物 件 目 録

- |   |      |   |              |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所    | 在 | 八王子市長房町      |
|   | 地    | 番 | 1433番5       |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 198.43平方メートル |
| 2 | 所    | 在 | 八王子市長房町      |
|   | 地    | 番 | 1433番4       |
|   | 地    | 目 | 畑            |
|   | 地    | 積 | 142平方メートル    |
|   | (現況) |   |              |
|   | 地    | 目 | 雑種地          |



## 物件明細書

令和 8年 3月16日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高久洋輔

---

---

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】

賃借権

範囲 全部

賃借人 B相続人

期限 定めなし

賃料 不明

賃料前払 不明

敷金 不明

保証金 不明

特約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借人所有の売却対象外建物(家屋番号1433番5)が存在する。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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。

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番1434番16)を通行のため利用している。

《 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 八王子市長房町  
地 番 1433番5  
地 目 宅地  
地 積 198.43平方メートル
- 2 所 在 八王子市長房町  
地 番 1433番4  
地 目 畑  
地 積 142平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和 7年(ヌ)第 97号  
令和 7年 9月18日受理  
令和 7年 10月31日提出  
(評価人 内田 憲一)

## 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 | 八王子市長房町      |
|   | 地 | 番 | 1433番5       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 198.43平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八王子市長房町      |
|   | 地 | 番 | 1433番4       |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 142平方メートル    |
| 3 | 所 | 在 | 八王子市長房町      |
|   | 地 | 番 | 1441番1       |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 171平方メートル    |





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都八王子市長房町1433番地5 付近 (住居表示未実施)
土地	物件2・3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件2・3) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (長泉寺) <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 占有権原は使用借権である <input type="checkbox"/>
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 [ 地方裁判所 支部 令和 元年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B相続人
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(A(土地所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不詳 (目的外建物保存登記は昭和48年12月8日)
最初の契約日	不詳
契約等期間	不詳
更新の種別	<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	不詳
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	■不詳 (年額5万円から10万円の間) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円
敷金・保証金	不詳
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 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



目的外土地の概況		
所	在	八王子市長房町
地	番	1434番16
地	目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地	積	2.33平方メートル
所	有	者 A(債務者・物件1～3所有者)
その他の事項		
<p>上記は登記事項証明書の記載に基づく 物件1の土地及び物件2の土地南側部分から公道への出入りの通路の一部として使用されている</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者・物件1～3 所有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件2・3の各土地は私が住職を務める長泉寺が駐車場として使用しています。</li> <li>2 執行官から、私が長泉寺に土地を貸していることになるのではないかと質問されましたが、そのようなことは考えたことはありません。私と長泉寺の間で地代のやりとりはありません。</li> <li>3 物件1はBさんに建物敷地として貸していましたが、Bさんが亡くなってかなりの期間が経っています。Bさんが亡くなった後は目的外建物を誰も使用していません。</li> <li>4 地代額ですが覚えていません。年払いです。年額10万円くらいかと質問されましたが、そこまで多くはありません。では5万円くらいかと質問されましたがそれよりは多いです。では、七、八万円くらいかと質問されましたが覚えていません。契約期間なども覚えていません。</li> <li>5 Bさんが亡くなった後は地代がずっと支払われていません。Bさんには娘がいたと思いますが、そちらからも支払いはありません。</li> </ol>

(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

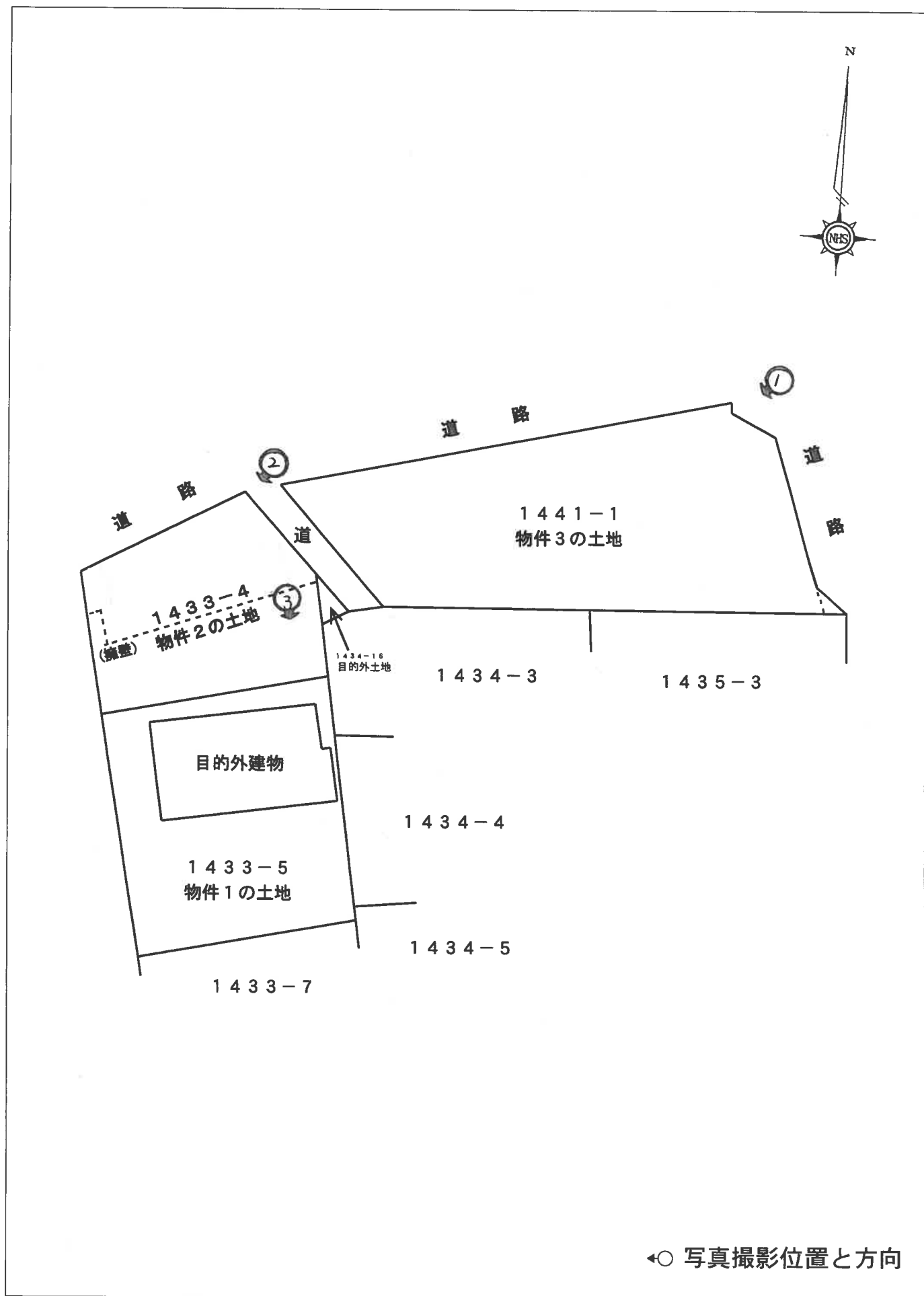
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は草が生い茂っており、蛇やマダニによる危害の可能性もあることから、安全が確保できた範囲で立ち入った。
- 3 見分したところ、物件1・2の形状はほぼ公図のとおりであると思われる。しかし、物件3はその形状がほぼ公図のとおりであると思われるが、面積が異なる可能性がある。物件3につき地積測量図の備え付けはあるが残置計算であり、正確な測量を要すると思われる。
- 4 目的外土地は、公図や周辺土地測量図、開発登録関係図面など、図面によってその位置が異なり、その位置及び範囲は不明確である。
- 5 関係人の陳述は前記のとおりである。物件1の土地貸借関係について覚えていないと述べたり、地代についても曖昧な回答をしており、Aの陳述は信憑性が低いものと思われる。また、住民票除票によるとBが亡くなったのは令和5年9月28日であり、相当長期間地代が支払われていないことから、賃貸借関係が存続しているのか疑義がある。
- 6 本件土地の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 7 なお、目的外建物の所有者には子供がいたようであるが、その者の生存や他の相続人の存在、相続放棄の有無や相続財産化など、相続関係は多岐にわたる調査を要し、執行官の調査範囲を超えるものである。したがって、目的外建物所有者は「B相続人」としている。

(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
7年10月 2日 9:14- 9:35	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に面接聴取
7年10月 2日 : - :	当 庁	送付囑託(八王子市役所)
7年10月 8日 11:42-11:56	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成
7年10月21日 : - :	当 庁	送付囑託回答到着
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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7年（又）第97号（物件1,2）  
令和7年9月24日現地調査  
令和7年10月29日現地調査  
令和8年2月24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  
（ 物 件 1 , 2 ）

評価人 内 田 憲 一

## 第1 評価額

一括価格	
金 8,880,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,050,000円
物件2 (土地)	金 4,830,000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の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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		地目：雑種地
番号	特記事項		
1	<p>物件1土地には、本件競売事件において売却対象外の目的外建物が存する。本件競売事件の目的物件は土地のみであるので、買受人は売却対象外の目的外建物を取得できない。</p>		
2	<p>固定資産評価証明書によれば、物件2土地の課税上の地目は境内地と記載されている。</p>		

物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 八王子市長房町      |
|   | 地 | 番 | 1433番5       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 198.43平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八王子市長房町      |
|   | 地 | 番 | 1433番4       |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 142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

位置・交通	JR中央線「高尾」駅の北東方約2.1km、京王高尾線「高尾」駅の北東方約2.2km、最寄バス停から徒歩約5分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、戸建住宅を主体として、寺院、アパートが見られる住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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1種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし（建築基準法第22条による区域） 建築物の高さの限度10m、第1種高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域、東京都建築安全条例、航空法、八王子市景観条例 ※ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（No. 124：中郷遺跡）内に存する。
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢	[物件1・2] 340.43㎡ ※物件1・2土地の合計 やや不整形 間口約12m・奥行約23～26m ※ 上記は2筆一体の間口と奥行 ・ 物件1・2土地（2筆一体の土地）の平坦部分は、擁壁による段差がある部分のそれぞれ上下に存し、敷地内に大きな高低差があり、物件2土地の北部分（道路側）より、物件2土地の南部分及び物件1土地は約2m前後低い。 ・ 物件2土地の北東側は公図上の道（赤道）より、等高から約2m前後高く、高低差のある部分に擁壁が存する。 ・ 物件1・2土地（2筆一体の土地）のうち、擁壁の上に存する部分は、全体面積の概ね20～25%程度と見受けられ、残りの部分は擁壁の下に存する。擁壁の下に存する平坦地の割合が多いので、現況の擁壁の位置では効率的な土地利用が困難と考えられる。 ・ 物件2土地に存する擁壁は、外観上はRC造と推察されるが、工作物（擁壁）の建築確認申請の記録は見当たらない。擁壁の構造上の安全性等については、専門家による調査を行わなければ分からないことに留意を要する。

画地の状況	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件2土地の北部分（道路側の擁壁の上の部分）には舗装がされ、道路側を除く周囲にフェンスが存する。</li> <li>・ 物件1土地は単独では建築基準法上の道路に接道していないため、物件2土地を利用しなければ、物件1土地のみでは建物の建築は困難である。</li> <li>・ 物件1土地上に建物を建築するためには物件2土地と一体利用するか、物件2土地の一部を路地状敷地として利用（但し、擁壁等の工事が必要）して物件1土地が建築基準法上の道路と接道するように敷地を分割する方法等が考えられるが、詳細については、八王子市建築指導課に相談が必要である。但し、現況の擁壁の位置を考慮すると、土地の効率的な利用のためには多額の造成工事費用がかかると思われる。</li> </ul>
接面道路の状況等	物件1・2土地	<p>北西側が幅員約2.7m舗装市道（建築基準法第42条2項）にほぼ等高に接面する中間画地。</p> <p>※ 物件2土地の北東側に幅約1.8mの道（市道認定がない赤道）が存するが、建築基準法上の道路ではない。</p>
土地の利用状況等	<p>① 物件1・2土地の利用状況、物件1土地の土地賃貸借契約等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 物件1土地は目的外建物の敷地として利用されており、物件1土地上の建物には亡建物所有者の登記がある。土地所有者の陳述によれば、建物所有目的の土地賃貸借契約があったが、建物所有者が亡くなってから建物は使用されておらず、その後は地代の支払いは無いとのこと。なお、現況調査報告書によれば、建物所有者は令和5年9月28日に亡くなっており、少なくとも2年を超えて地代の支払いが無いようである。</li> <li>b. 土地所有者からは土地賃貸借契約の内容、地代額等に関して明確な回答がないため契約関係の詳細は分からなかった。</li> <li>c. 物件1土地に存する目的外建物の配置は、現況調査報告書の土地建物位置関係図のとおりである。</li> <li>d. 物件2土地の北部分（擁壁の上に存する道路側の部分）は長泉寺の駐車場として利用され、南部分（擁壁の下の部分）にはスチール製の動産物置等が置かれている。</li> </ul> <p>② 物件2土地に擁壁があるため、目的外建物が存する物件1土地に出入りするためには、物件1土地と目的外土地（1434番16、所有者は債務者）の一部を通る必要があると見受けられる。但し、正確なことは専門家による測量等により各筆の位置の調査を実施しなければ分からない。</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)	上水道	有り
	都市ガス	無し
	下水道	有り
	※ 北西側市道には都市ガスの本管が埋設されているが、本件土地には引き込みはない。	
土地の履歴等	<p>国土地理院の昭和43年の空中写真によれば、物件1・2土地は更地の状態であったと推察される。その後、昭和48年に目的外建物が物件1土地の上に建築された。昭和54年の住宅地図によれば、物件1土地は目的外建物の敷地であったが、物件2土地は更地の状態であったと推察される。</p>	
特記事項	<p>① 本競売の売却対象は土地のみであり、物件1土地上に存する目的外建物は売却対象外である。</p> <p>② 物件1土地の評価上の扱いと借地契約に関する係争リスクについて</p> <p>a. 前記のとおり、物件1土地は建物所有目的の土地賃貸借契約が存在していたが、建物所有者である借地人は既に死亡しており、地代の未払いが長期間続いている状態にあるが、土地賃貸借契約の解除には裁判等による判断が必要と考えられ、借地権の存否については現時点では不確定である。以上の状況から、本件では地代未払いが続いている状態の借地権が存することを前提に評価を進めることとした。なお、土地所有者からは契約解除を行ったとの陳述はない。</p> <p>b. 借地権の存否、地代の滞納等については、買受人と土地所有者等の関係人との間で係争となるリスクが高いことに注意が必要である。</p> <p>c. 借地契約等に関する問題が解決していない評価時点においては、借地権の存否いかんにより物件1の価値が大きく異なる結果となるため、買受人は本物件に関するリスクについて十分な注意が必要である。</p> <p>d. 仮に、目的外建物を収去することになった場合でも、建物所有者が費用負担できなければ、買受人が費用負担せざるを得ないリスクがあることに留意が必要である。</p> <p>③ 物件2土地の公図上の形状と現況の形状を照合したところ、北東部分の擁壁と駐車場として利用している部分の一部が、公図上の赤道に越境している可能性があると思われ。但し、詳細については、専門家による測量等の調査により、物件2土地と赤道の境界の位置を確定しなければ越境の有無についての正確なことは分からない。</p> <p>④ 敷地内の高低差が大きいことを考慮すると、土地利用に際して切土や盛土を伴う土地の形質変更をする場合で「宅地造成及び特定盛土等規制法(略称は盛土規制法)」で定められている一定の高さを超える切土や盛土に該当する工事を行う場合には許可が必要となる。詳細は八王子市開発審査課に相談が必要である。</p>	

2 目的外建物の概況及び利用状況

所 在	八王子市長房町1433番地5						
占有範囲	上記所在地番である物件1土地全部の範囲 ※ 目的外建物の建築確認申請の際の敷地面積(198.00㎡)は、物件1土地の登記地積(198.43㎡)とほぼ一致している。						
家屋番号	1433番5						
種類	居宅						
構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建						
床面積	<table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1階</td> <td>56.02 ㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>26.44 ㎡</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>82.46 ㎡ (登記記載)</td> </tr> </table>	1階	56.02 ㎡	2階	26.44 ㎡	延	82.46 ㎡ (登記記載)
1階	56.02 ㎡						
2階	26.44 ㎡						
延	82.46 ㎡ (登記記載)						
所有者	登記記載の亡建物所有者の相続人						
建築時期	昭和48年10月28日新築(登記記載)						
建築者	不明 ※ 但し、登記上の建物所有者名と建築台帳記載事項証明書の建築主名は同一であるので、亡建物所有者が建築者と推定される。						
特記事項	<p>① 建築台帳記載事項証明書によれば、建築確認を受けた記録は存するが、検査済証の交付記録はない。</p> <p>② 目的外建物の敷地である物件1土地単独では建築基準法上の道路との接道がないが、建築の際にどのような前提で建物の建築確認が受けられたか否かは不明である。なお、現時点で、物件1土地を単独の敷地とした場合には、原則として、建物の建て替えはできない。</p>						

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件番号	利用状況等	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			
1	目的外建物の敷地	102,000円/㎡	×0.49	×198.43㎡	×1.00	= 9,920,000円
2	駐車場等の敷地	102,000円/㎡	×0.49	×142㎡		= 7,100,000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)

※物件2土地は駐車場等の敷地であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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。

【 地価公示（八王子-112）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 111,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{108} = 102,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位 +5% ※地価公示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・2土地〉
- ・セットバックを要する -2%
  - ・地勢等（敷地内の高低差、隣地との高低差、擁壁等） -40%  
※敷地内の擁壁及び段差部分の位置関係等も考慮した。
  - ・規模及び形状 -15%
  - ・アスファルト舗装がある -2%
- 相乗積 (0.98×0.60×0.85×0.98≒0.49)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1土地は敷地と建物の関連性を考慮した結果、不要と判定した。  
物件2土地は不要。

## 2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基礎に、目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、競売市場修正及びその他所要の修正を行って、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 物件1の土地利用権等価格

物件番号	利用状況等	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	目的外建物の敷地	9,920,000円	× 0.4	借地権	= 3,970,000円

ア 建付地価格 : 前記1.①.オ

イ 物件1土地は目的外建物の敷地であり、建物所有目的の土地賃貸借契約が存したが、建物所有者が亡くなった後は長期間地代の未払いの状態が続いており、建物も使用されていない状態である。本件では借地権の存否等については現時点では不確定であるので、評価上は現時点の状態を考慮のうえ、借地権が存在することを前提とした土地利用権等割合を上記のとおりと査定した。なお、借地上の目的外建物は建築後約52年を経過しており、経済的残存耐用年数を経過していると思われることについても土地利用権等割合の査定で考慮した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額
1	9,920,000円	－ 3,970,000円	×1.0	×0.85	×0.8	= 4,050,000円
2	7,100,000円			×0.85	×0.8	= 4,830,000円
一括価格 (合計)						8,880,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記2.①.ウ

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件1土地に目的外建物が存することによる権利関係等の不安定要因、将来の係争リスク等が考えられること、物件1土地については係争になった場合には2筆一体の土地としての土地利用に影響があること、物件2土地の一部と擁壁部分が隣接する赤道に越境しているリスク、その他の関連するリスク要因等も総合的に考慮すると、物件1・2土地は一体の土地としての市場性の減退が生じると考えられるので、上記のとおり一体としての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]

【 地価公示地 ( 八王子-112 ) 】

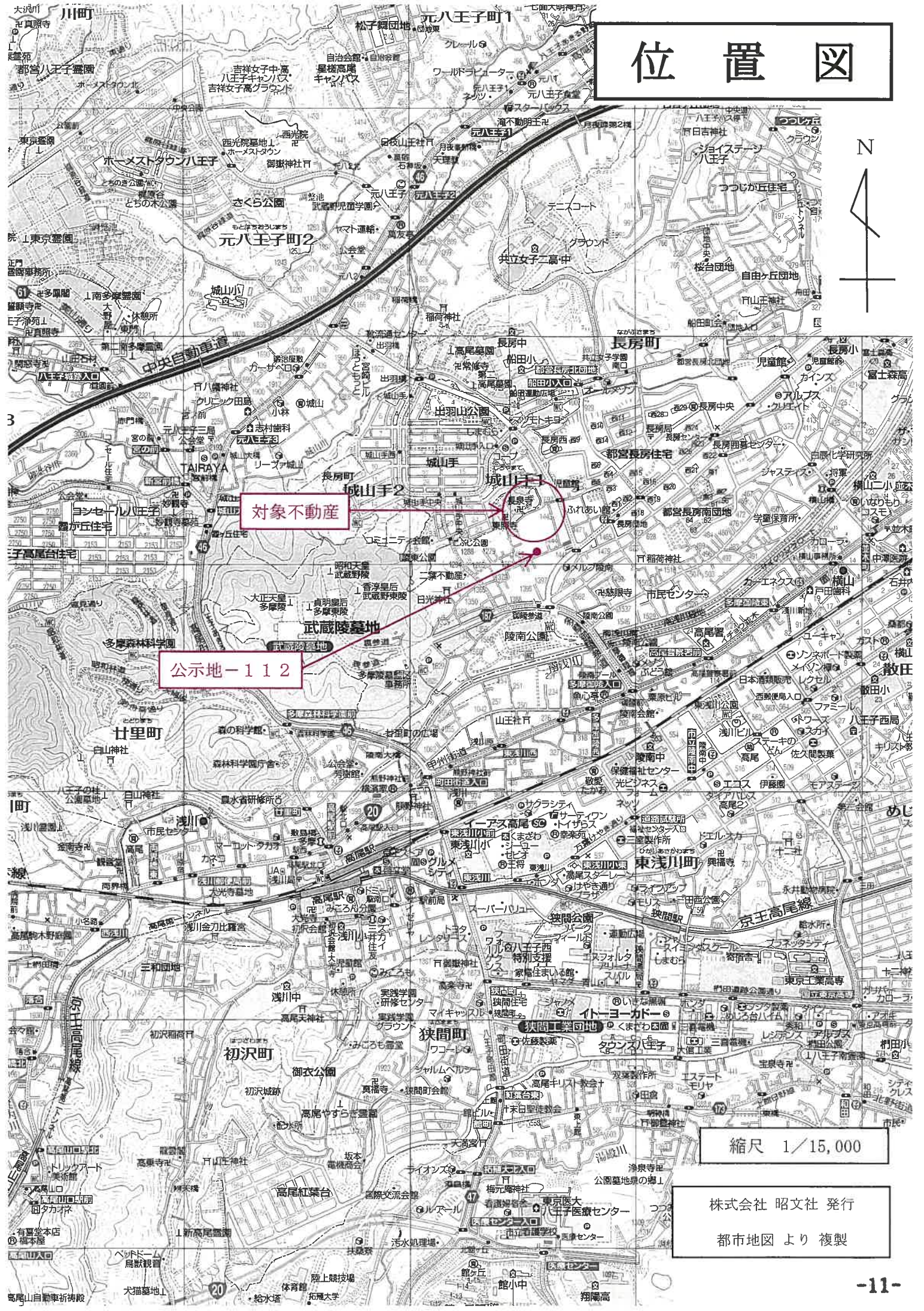
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市長房町1431番2
1㎡当たりの価格	111,000円/㎡
地 積	186㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南4m市道
交通施設との接近状況	「高尾」駅 1.5km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 目的外建物の建物図面・各階平面図写

以上

# 位置図



対象不動産

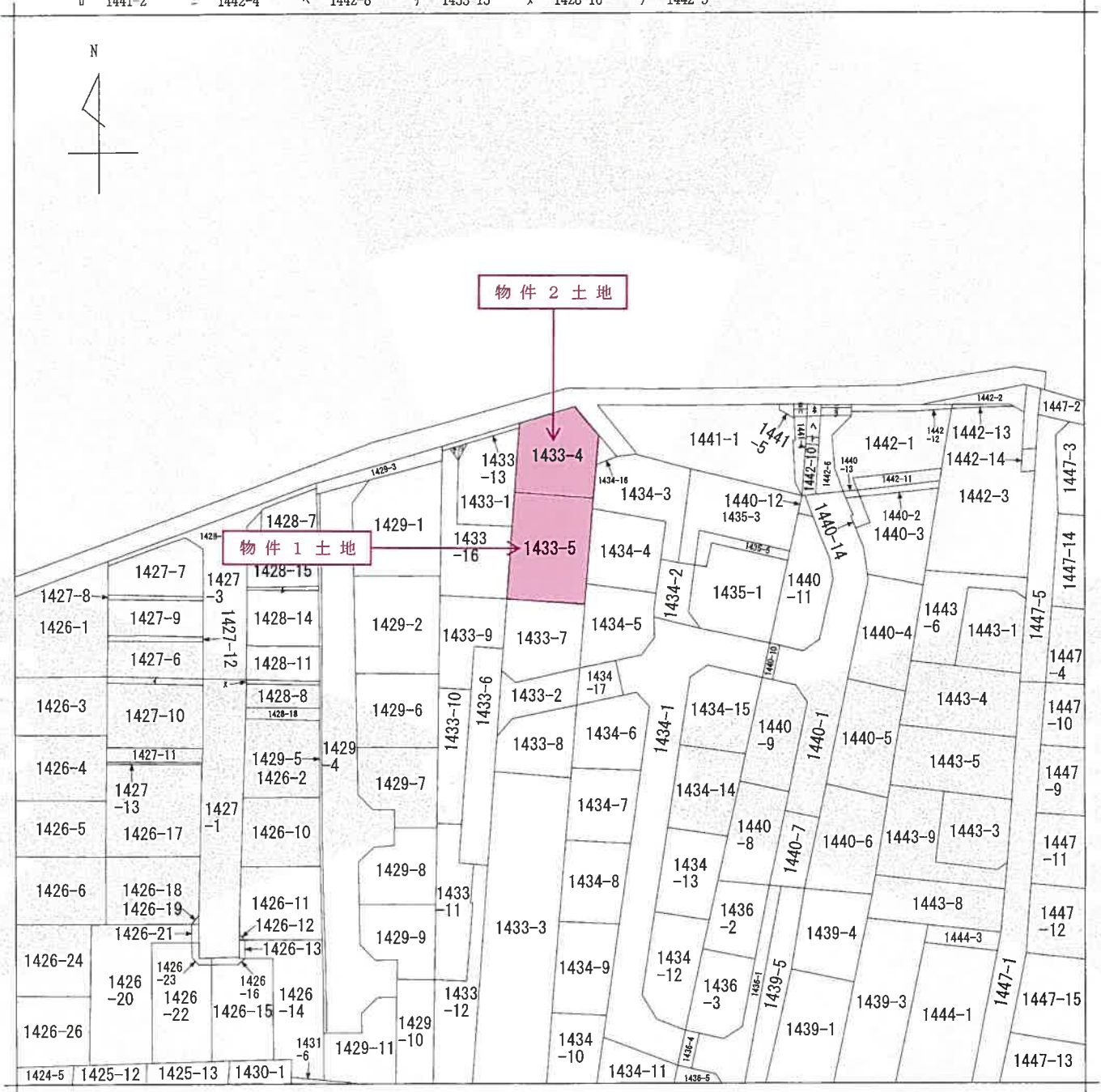
公示地-112

武蔵陵墓地

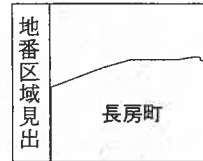
縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地図より複製

イ 1427-4    ハ 1441-3    ホ 1442-7    ト 1442-9    リ 1433-14    ル 1428-17  
 オ 1441-2    ニ 1442-4    ヘ 1442-8    チ 1433-15    ス 1428-16    ヲ 1442-5



(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	八王子市長房町		地番	1433番5	
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
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9月24日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：10-1

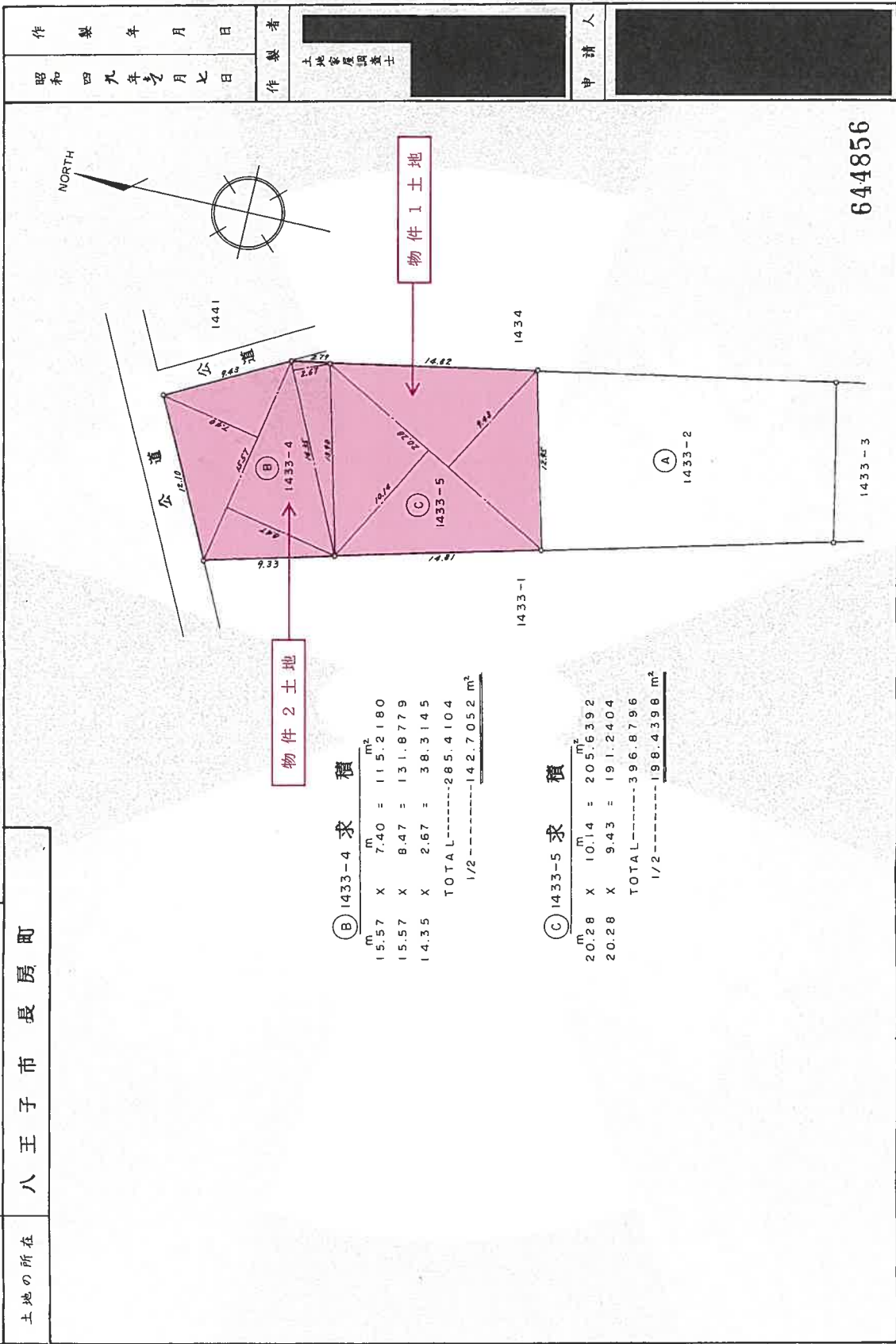
(1/1)

登記年月日：昭和49年1月8日

前 1433-2

地番	1433-2 1433-4, -5
土地の所在	八王子市長房町

地積測量図



① 1433-4 求積

15.57	X	7.40	=	115.2180
15.57	X	8.47	=	131.8779
14.35	X	2.67	=	38.3145
TOTAL				-----285.4104
				1/2-----142.7052 m <sup>2</sup>

② 1433-5 求積

20.28	X	10.14	=	205.6392
20.28	X	9.43	=	191.2404
TOTAL				-----396.8796
				1/2-----198.4398 m <sup>2</sup>

製作年月日	昭和四十九年七月七日	製作者	土地家屋調査士	申請人	
-------	------------	-----	---------	-----	--

S 49 . 1 . 8

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。  
 (東京法務局八王子支局管轄)  
 令和7年9月24日 東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小

登記官

土地家屋調査士小林敏明事務所用紙

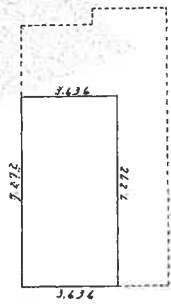
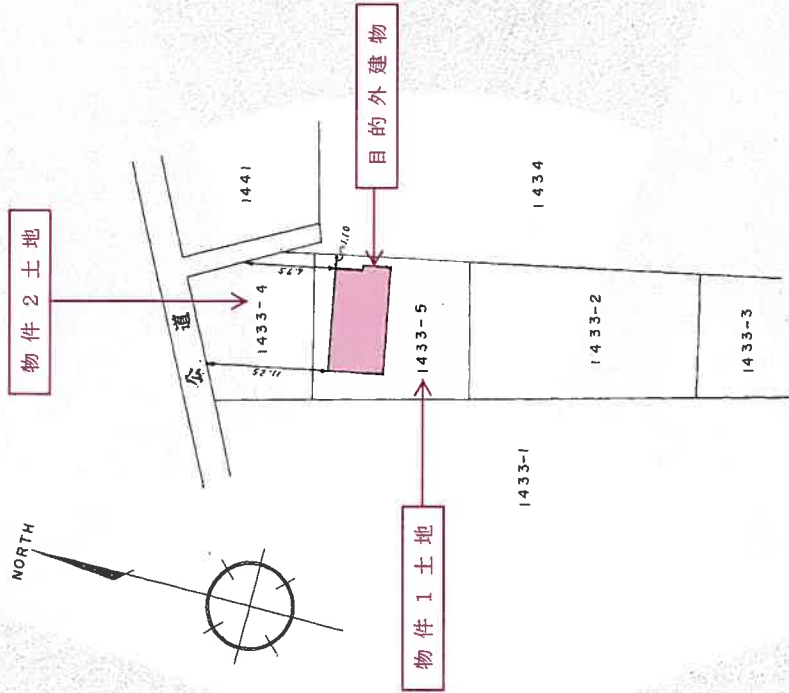
請求番号：10-2

登記年月日：昭和49年1月8日

各階平面図建物図面

家屋番号	1433-5
建物の所在	八王子市長房町1433番地5

製作年月日	昭和拾九年壹月七日	製作者	土地家屋調査士	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	---------	-----	------------



2階床面積  
 $7.272 \text{ m} \times 3.636 \text{ m} = 26.44 \text{ m}^2$



1階床面積  
 $5.454 \text{ m} \times 10.584 \text{ m} = 57.5345 \text{ m}^2$   
 $0.545 \text{ m} \times 2.727 \text{ m} = 1.4862 \text{ m}^2$   
TOTAL -----  $56.02 \text{ m}^2$

223663

S49.1.8.

土地家屋調査士小林敏朗事務所用紙

縮尺	1:200	1:500
----	-------	-------

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9月24日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：10-3