

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 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 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 23 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 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 7 年 6 月 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	12,090,000 9,672,000	一括	2,418,000	76,540	16,830
1	1,900,000				
2	10,000				
3	20,000				
4	10,000				
5	10,150,000				



物 件 目 録

1 所 在 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 5 2 5 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8 . 1 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 5 2 5 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 0 . 7 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 5 2 5 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

4 所 在 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 5 2 7 番 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 9 . 5 8 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 八王子市元八王子町一丁目525番地11

家屋 番号 525番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 54.44平方メートル
2階 52.37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7平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 4月30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1～5】

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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、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 八王子市元八王子町一丁目
地 番 525番11
地 目 宅地
地 積 138.10平方メートル
所有者 A

2 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 525番10
地 目 宅地
地 積 0.75平方メートル
所有者 A

3 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 525番1
地 目 公衆用道路
地 積 102平方メートル
共有者 A 持分8分の1

4 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 527番8
地 目 公衆用道路
地 積 9.58平方メートル
共有者 A 持分8分の1

物 件 目 録

5 所 在 八王子市元八王子町一丁目525番地11

家屋 番号 525番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 54.44平方メートル
2階 52.37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7平方メートル

所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 2 月 26 日受理
令和 7 年 4 月 8 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 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 5 2 5 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8 . 1 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 5 2 5 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 0 . 7 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 5 2 5 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

4 所 在 八王子市元八王子町一丁目
 地 番 5 2 7 番 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 9 . 5 8 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 八王子市元八王子町一丁目525番地11

家屋 番号 525番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 54.44平方メートル
2階 52.37平方メートル

所有者 A

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都八王子市元八王子町1丁目525番地11（住居表示未実施）	
土地		物件1～4	
現況地目	■宅地（物件1・2） ■公衆用道路（物件3・4）		
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 ■土地形状図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地所有者が物件1・2の土地に下記建物を所有し、占有している ■土地共有者らが物件3・4の土地を道路に供している		
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5	
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：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約7平方メートル		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	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	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 転貸を認める ☐	
その他			
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	

(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 (占有者)	1 私は、所有者の元妻です。 2 本件建物は、私が家族とともに居宅として使用しています。所有者は本件建物から転居しており使用していません。法人等の使用もありません。 3 本件建物を使用するにあたり、所有者との間に賃料のやりとりはありません。 4 裁判所からの所有者宛郵便などはすべて受領していますが、私は全く開封せず、本件建物にそのまま置いています。

(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、公図、土地形状図、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 表札の表示は所有者(占有者の旧姓)のままである。
- 3 関係人の陳述は前記のとおりである。
- 4 当事者目録上の所有者の住所は本物件所在地であり、所有者に照会できなかった。
- 5 本件建物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。

(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 3月12日 9:15 - 9:31	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 3月26日 8:13 - 8:34	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 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 3月26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。

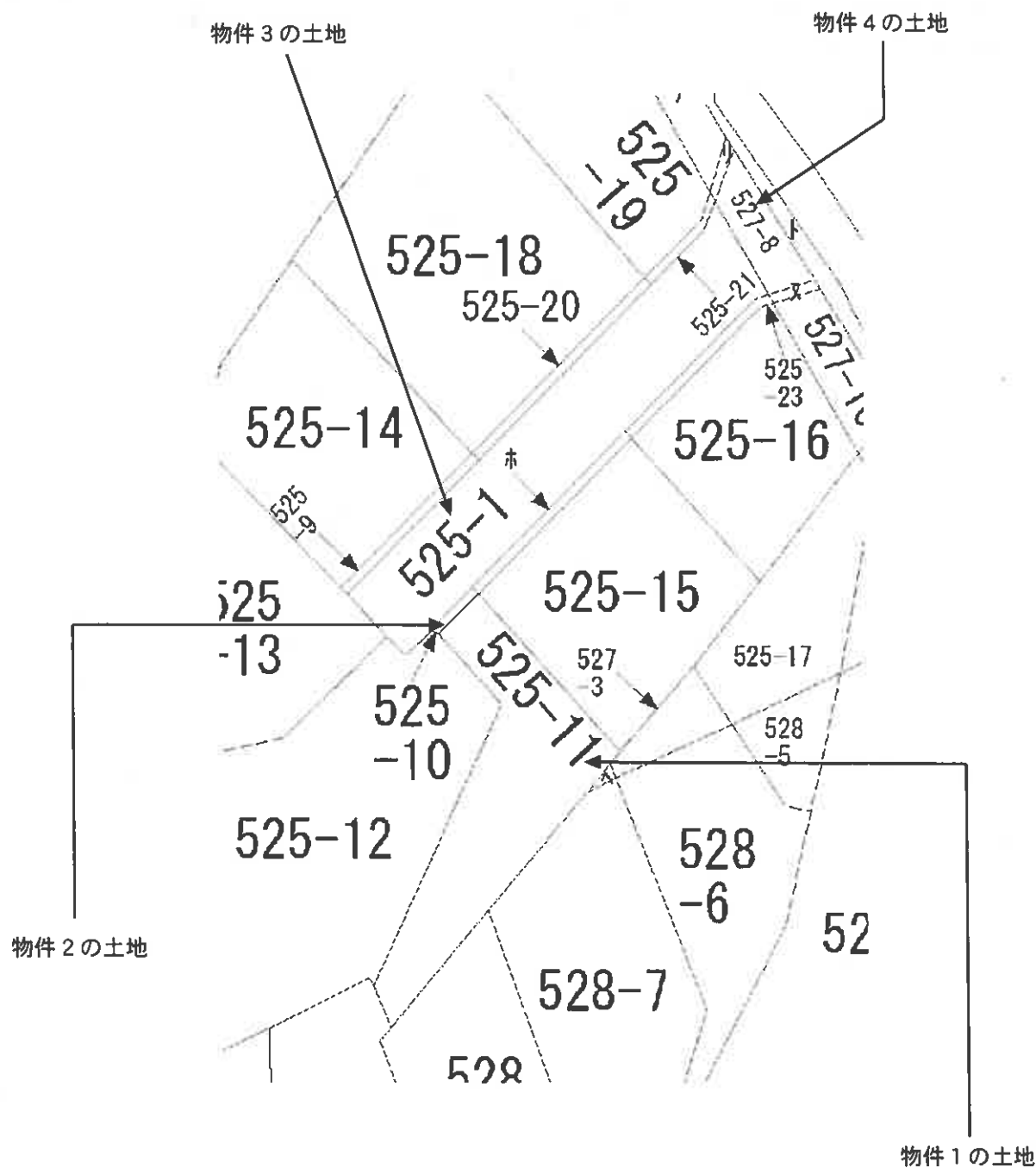
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて
 建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

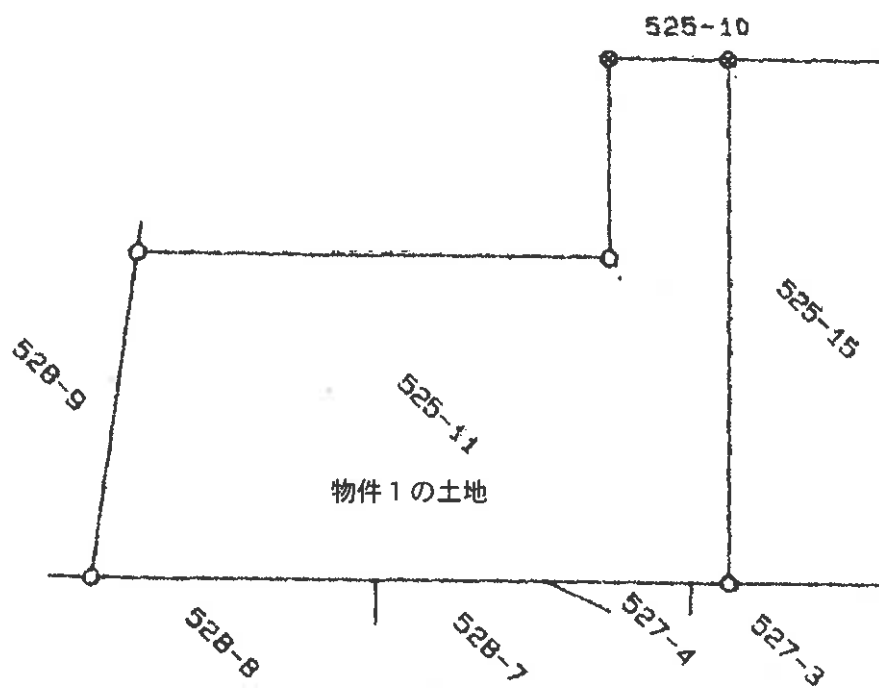
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(公 図)



◀○ 写真撮影位置と方向

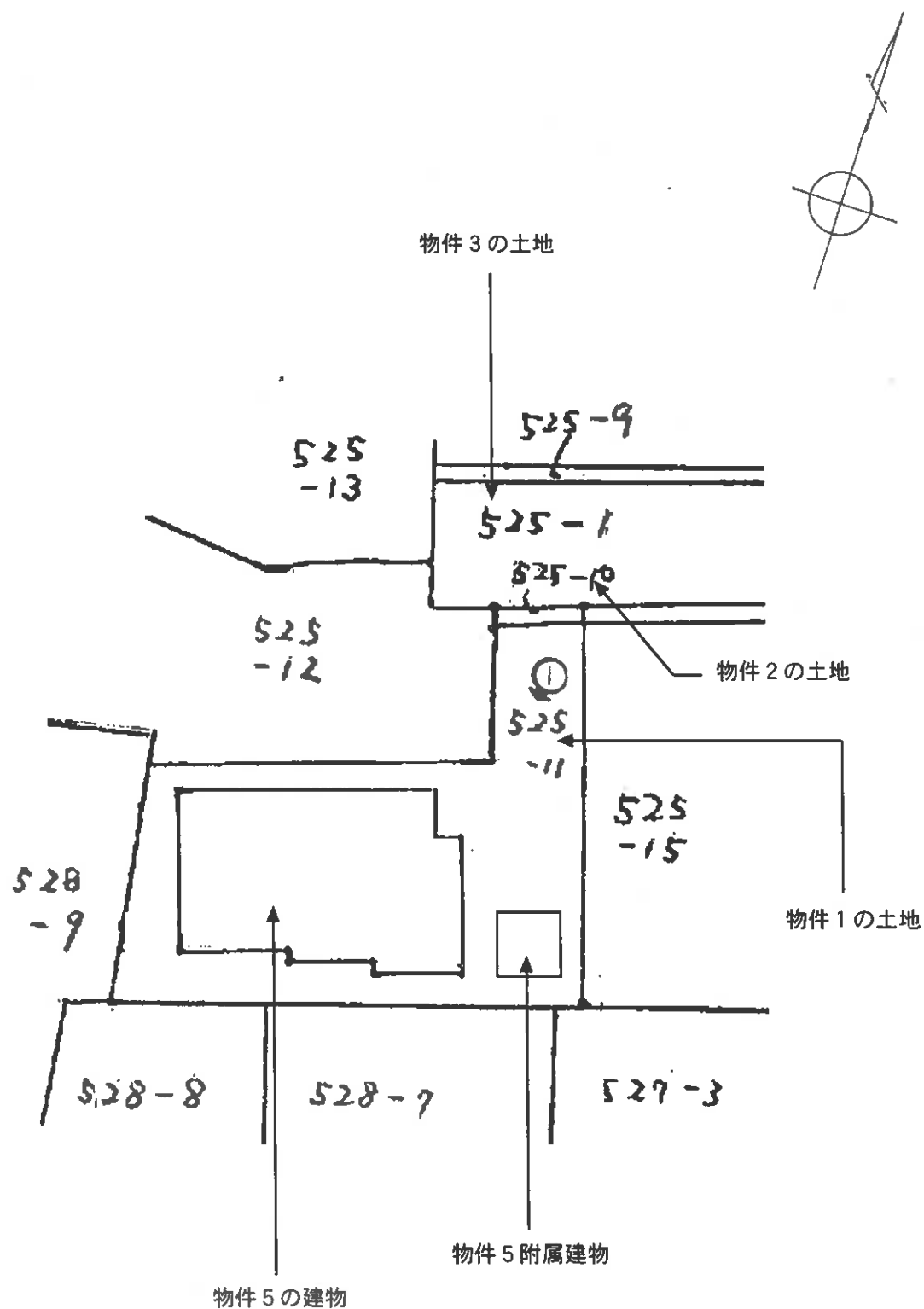
(土地形状図)



(地積測量図を引用)

◀○ 写真撮影位置と方向

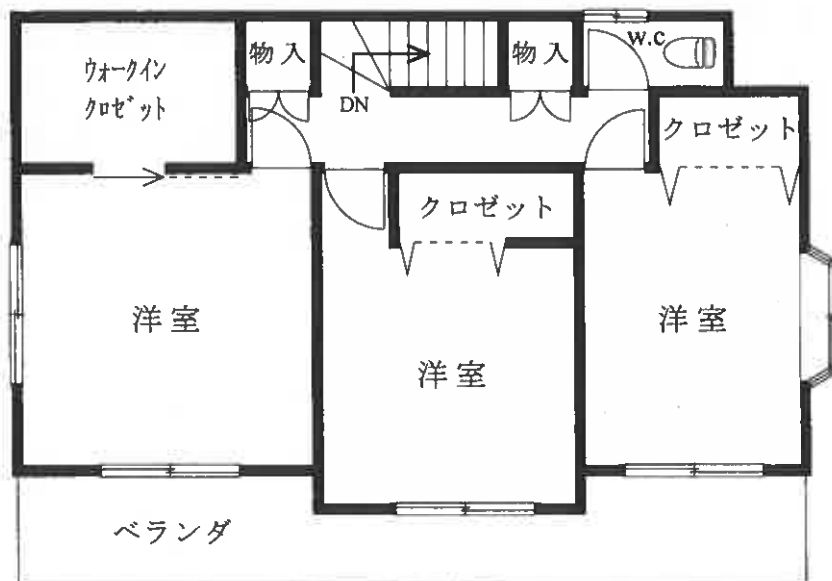
(土地建物位置関係図)



建物間取図

令和7年(ケ)第16号

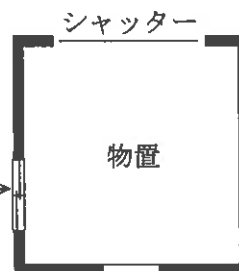
2 階



1 階



附属建物
約 7 m²



◀○: 写真撮影位置と方向

令和7年（ケ）第16号
令和7年3月26日現地調査
令和7年4月11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 内 田 憲 一

第 1 評価額

一括価格	
金 12,090,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,900,000円
物件 2 (土地)	金 10,000円
物件 3 (土地)	金 20,000円
物件 4 (土地)	金 10,000円
物件 5 (建物)	金 10,150,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 5 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・2 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。
- 4 物件 3・4 の土地価格は、公衆用道路の持分の価格である。

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		(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7 m ²
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 5 2 5 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 3 8 . 1 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 5 2 5 番 1 0
地 目 宅地
地 積 0 . 7 5 平方メートル
所有者 A

3 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 5 2 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 2 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1

4 所 在 八王子市元八王子町一丁目
地 番 5 2 7 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 9 . 5 8 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 八王子市元八王子町一丁目 5 2 5 番地 1 1

家屋 番号 5 2 5 番 1 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 4 4 平方メートル
2 階 5 2 . 3 7 平方メートル

所有者 A

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	J R 中央線「西八王子」駅の北西方約2.8km、J R 中央線・八高線・横浜線「八王子」駅の北西方約5km、最寄バス停から徒歩約3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アパート等が介在する住宅地域である。 小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、金融機関、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 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	[南東方の高尾街道の道路端から20mを超える範囲] 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、 元八王子南部地区地区計画、東京都建築安全条例 [南東方の高尾街道の道路端から20mまでの範囲] 市街化区域 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制、東京都建築安全条例 ※ 物件1・2土地(宅地部分)の過半が属する用途地域は 第1種低層住居専用地域。建築計画概要書によれば、物 件1・2土地(宅地部分)の約65%が第1種低層住居専 用地域に存する。
	※ 上記の用途地域のうち1低専40/80の範囲に地区計画の制限がある。 【元八王子南部地区地区計画の概要】 地区整備計画のうち建築物等に関する主な制限等は次のとおりである。 (1)建築物の容積率の最高限度、(2)建築物の建ぺい率の最高限度、 (3)建築物の敷地面積の最低限度 : 120㎡ (4)壁面の位置の制限、(5)垣又はさくの構造の制限 ※ 本件土地は上記(1)・(2)の適用はない。詳細は八王子市建築指導課に 確認を要する。	

画地の状況	地形積状 間口・奥行 地勢 その他	[物件1・2（宅地）] 138.85㎡ ※物件1・2土地の合計 不整形 ※物件1土地の公図の形状は、現況の形状である地積測量図の形状と異なっている。 間口約3m・奥行約13m 路地状敷地部分の最小幅は約3m、長さは約5m。 路地状敷地以外の部分の辺の長さは縦約8m・横約14.8～16m。 主である建物が存する宅盤面と駐車スペースの間に高低差があるが、その他は概ね平坦。 2筆一体の土地として行き止まり道路に接面する。
	地形積状 間口・奥行等 地勢 その他	[物件3・4（公衆用道路）] 111.58㎡ ※物件3・4土地の合計 ※共有持分は1/8 带状のやや不整形地 幅約4.5～8.7m・長さ約24m 概ね平坦 物件1・2土地の北西側に存する公衆用道路（建築基準法上の道路、私道）である。
接面道路の状況等	物件1・2土地	北西側が幅員約4.5m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）にはほぼ等高に接面する中間画地。
	物件3・4土地	物件1・2土地が接面する私道であり、北東側で市道に接続する。
土地の利用状況等	・物件1・2土地は、物件5建物の敷地として利用されている。 ・物件3・4土地は、公衆用道路として利用されている。 ・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。	
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 無し 有り

土 地 の 履 歴 等	昭和54年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は住宅のほかに空地が見られる地域であり、物件1・2土地は個人住宅の建物の敷地の一部、物件3・4土地は個人住宅兼工場の建物の敷地の一部であったと推察され、平成12年の住宅地図によれば、物件1～4土地は個人住宅の建物の敷地であったと推察される。その後、平成18年に道路位置指定の申請により現在の接面道路が敷設され、平成19年に本件建物が建築された。なお、過去に個人住宅兼工場用途の建物が存したが、東京都環境確保条例に基づく工場等の届出記録又は廃止届に関する履歴は見当たらなかった。
特 記 事 項	八王子市ハザードマップによれば、物件3・4土地（公衆用道路）の一部が、想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定される最大浸水深についての公表がある。

2 建物の概況及び利用状況

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19年3月12日新築 約18年 約10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 サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 ベランダ、床暖房、IHクッキングヒーター、エコキュート ※ 臨場時に在室していた占有者（以下、所有者の関係人）の陳述によれば、建物はオール電化仕様であるとのこと。	
床面積（現況）	1階 54.44 m ² 2階 52.37 m ² 延 106.81 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK （洋室：4、居間・食事室、台所、洗面室・浴室、トイレ等）
品 等	中位	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	・所有者の関係人が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ・建物の使用にあたっては、建物所有者との間には賃料等の授受はない。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 建築確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録はない。その理由は不明であり、建築基準法に不適合の可能性があることに留意を要する。 ② 所有者の関係人の陳述によれば、概ね2年位前に屋根と外壁の塗り替えを行ったとのことであり、建物及び設備等に直ちに修繕等が必要な不具合は無いとのこと。なお、経年使用による劣化に伴い室内のドアの表面の木目調の化粧シートが剥がれている部分が認められた。	

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 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成19年3月頃新築 約18年 約7年
	※ 所有者の関係人の陳述によれば、附属建物は主である建物と同時期に建築したとのこと。	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 合板等 合板等 タイル調床材等 手動シャッター ――
床面積（現況）	約7㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 ――
品 等	中位 ※ 物置として建築された建物である。	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	・ 所有者の関係人が、主である建物とともに本建物を物置として使用し、占有している。 ・ 主である建物と同様に占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	附属建物の建築確認申請の記録は見当たらなかった。建築基準法に不適合と考えられることに留意を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	更地価格		地 積 ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格等 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	75,600円/㎡	×0.80	×138.10㎡	× 0.95		= 7,930,000円
2	75,600円/㎡	×0.80	×0.75㎡	× 0.95		= 40,000円
3	75,600円/㎡	×0.02	×102㎡		×1/8	= 20,000円
4	75,600円/㎡	×0.02	×9.58㎡		×1/8	= 10,000円

※総額(円)の端数処理については、1万円未満四捨五入を原則とするが、総額が1万円未満の場合は1万円に切り上げとする。（以下同じ）

※物件3・4土地は道路敷であるので、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－43）】

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 91,300\text{円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{122} = 75,600\text{円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：必要なし。

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〉

- ・行き止まり道路 －3%
- ・不整形地 －18%
- ・公法上の規制（用途地域、基準容積率等） ＋1%

※第1種低層住居専用地域（40/80）を標準とした場合の格差相乗積（ $0.97 \times 0.82 \times 1.01 \div 0.80$ ）

〈物件3・4土地〉 現況道路敷であることを考慮し、価値率を2%と判定。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件 1・2 土地は、敷地と建物の関連性を考慮した結果、－5%と判定した。
物件 3・4 土地は、道路敷であるので、必要なし。

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。

物件 番号	区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
5	主である建物	180,000円/㎡	× 106.81㎡	× 0.36	= 6,920,000円
	附属建物	115,000円/㎡	× 約7㎡	× 0.24	= 190,000円
物件2建物の価格（主である建物と附属建物の合計）					= 7,110,000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：主である建物は登記数量、附属建物は現況数量による。

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、建物の保守管理の状況、間取りの種類、中古建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。なお、附属建物は上記の要因のほか、建物の用途による市場性、建築基準法に不適合であることによる市場性の減退についても考慮した。

	主である建物	附属建物
残価率	5%	5%
経過年数	約18年	約18年
経済的残存耐用年数	約10年	約7年
観察減価率	10%	30%

残価率	耐用年数に基づく方法	観察減価	現価率
-----	------------	------	-----

主である建物： $0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10\text{年}}{18\text{年} + 10\text{年}} \times (1 - 0.10) \div 0.36$

附属建物： $0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{7\text{年}}{18\text{年} + 7\text{年}} \times (1 - 0.30) \div 0.24$

（小数第3位を四捨五入）

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	7,930,000円	× 0.7	法定地上権	= 5,550,000円
2	40,000円	× 0.7	法定地上権	= 30,000円
合計				= 5,580,000円

ア 建付地価格：前記1.①.カ

イ 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、建物の性質等、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 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
1	7,930,000円	－ 5,550,000円		×1.0	×0.8	= 1,900,000円
2	40,000円	－ 30,000円		×1.0	×0.8	= 10,000円
3	20,000円			×1.0	×0.8	= 20,000円
4	10,000円			×1.0	×0.8	= 10,000円
5	7,110,000円	＋ 5,580,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 10,150,000円
一括価格（合計）						12,090,000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：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－43 ） 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市横川町837番15
1 m ² 当たりの価格	91,300円/m ²
地 積	165 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北6 m市道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 5 km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

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

対象不動産

公示地-43

縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製

イ 531-13 ハ 521-2 ホ 527-4 ト 527-6 チ 527-9
 ロ 531-14 ニ 525-22 ヘ 527-5 テ 527-7



(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	所在	八王子市元八王子町一丁目				地番	525番11			
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		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。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和7年3月13日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小

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店管轄)

令和7年3月13日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

八王子市元八王子町一丁目

地番 525-11
525-15-17

土地の所在

座標求積表

測点	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1)Yn$
1020	111.424	128.691	573.954767
278	114.175	124.628	1564.343208
274	123.976	131.267	2001.034148
223	129.420	125.288	-976.870536
265	116.179	116.319	-2382.329439
1027	108.939	127.007	-603.918285
計			276.213863
面積			138.1089315
積算			138.10 m ²

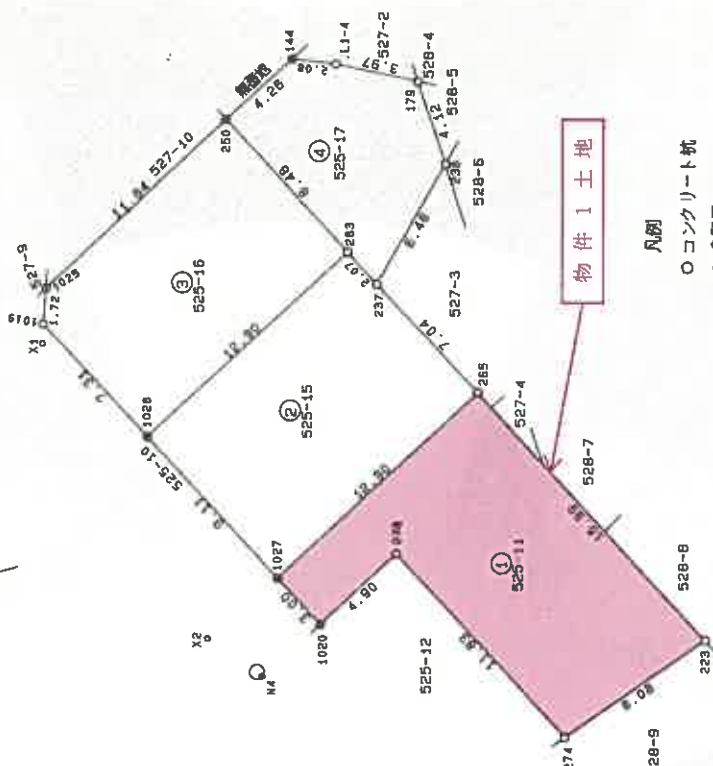
測点	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1)Yn$
1027	108.939	127.007	1878.560537
265	116.179	116.319	163.544514
237	110.345	112.368	-848.490768
263	108.628	111.205	-996.053185
1028	101.386	121.893	37.908723
計			236.459821
面積			117.2299105
積算			117.72 m ²

測点	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1)Yn$
1028	101.386	121.893	1620.201756
263	108.628	111.205	23.585655
250	101.601	106.445	-1443.181310
1025	95.070	116.086	-727.278790
1019	95.336	117.794	744.222492
計			217.650813
面積			108.8254065
積算			108.82 m ²

測点	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1)Yn$
237	110.345	112.368	401.490864
238	112.201	106.159	-31.423064
179	110.049	102.636	-629.056044
L3-4	106.072	102.693	-621.703422
144	103.995	102.910	-480.110610
250	101.601	106.445	493.159685
263	108.628	111.205	972.376520
計			124.733929
面積			62.3669645
積算			62.36 m ²

任意角点及び引張点座標一覧表

測点名	X	Y	座標
X1	95.531	118.715	任意角点
X2	106.376	130.533	任意角点
N2	89.675	118.691	引張点
N4	109.302	131.704	引張点



物件1土地

- 凡例
- コンクリート杭
- ①金属標
- ②鉄線
- ③キザミ

743213
単位=メートル

縮尺 1/250

申請人

成/年 月 日 (制作)

土地系調査士

作製者

(東京土地家屋調査士会 用紙)

525-10

地積測量図

525-10、-22、-23

八王子市元八王子町一丁目

座標表

点番	Xm	Yn	(Xm-1) - (Xn-1)Yn
277	111.284	128.899	338.488774
1020	111.424	128.691	-301.780385
1027	108.939	127.007	-933.520382
266	108.798	127.215	298.319175
		面積	1.507172
		面積	0.7535860
		面積	0.75 m ²

点番	Xm	Yn	(Xm-1) - (Xn-1)Yn
266	108.798	127.215	978.410565
1027	108.939	127.007	-941.421870
1028	101.388	121.893	-937.479063
264	101.248	122.101	904.768410
		面積	4.578042
		面積	2.2890210
		面積	2.28 m ²

点番	Xm	Yn	(Xm-1) - (Xn-1)Yn
264	101.248	122.101	767.160563
1028	101.388	121.893	-720.631416
1019	95.336	117.784	-744.322492
1025	95.070	116.066	-54.792592
1024	94.864	116.392	4.073720
262	95.105	117.940	752.928950
		面積	4.516753
		面積	2.2689815
		面積	2.25 m ²

任意角点及び関係点座標一覧表

点番	Xm	Yn	備考
X1	95.531	118.715	測量(任意角点)
X2	106.376	130.533	測量(任意角点)
N2	118.691	118.691	マンホール蓋
N4	109.302	131.704	マンホール蓋

N例
○コンクリート杭
◎金剛釘
⊗鉄線
⊙キヤミ

743216 単位=メートル

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用品)

平成18年5月25日作製

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店管轄)

令和7年3月13日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年8月24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。

(東京法務局八王子支庁管轄)

令和7年3月13日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：4-5

(1/2)

地積測量図 1/2

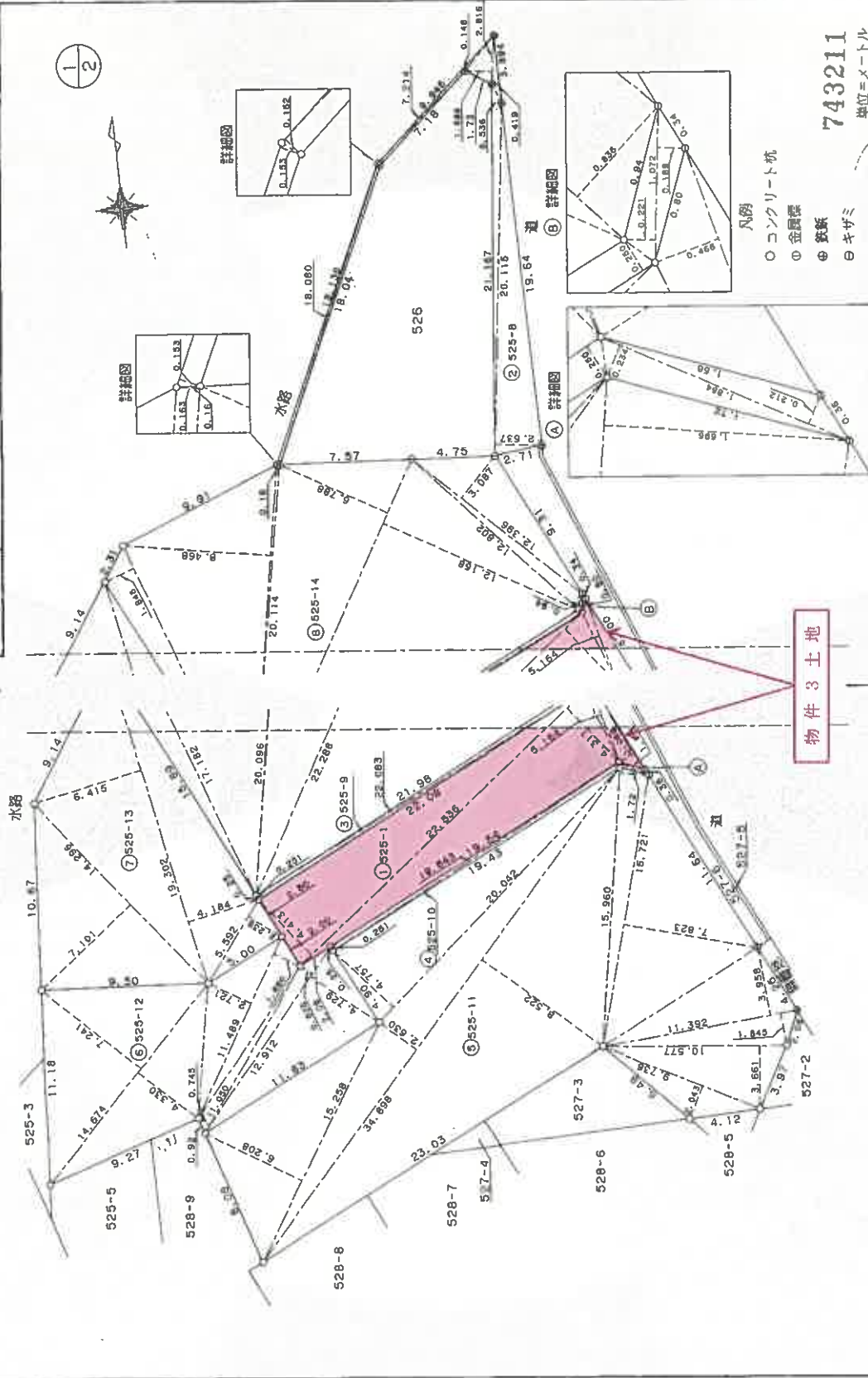
525-1

525-1
525-8-14

八王子市元八王子町一丁目

地番

土地の所在



申請人

成17年8月19日(作製)

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/250

743211

単位=メートル

(東京土地家屋調査士会用紙)

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店管轄)

令和7年3月13日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

2/2

地積測量図

525-1
525-8-14

地番

八王子市元八王子町一丁目

土地の所在

三斜求積表

地番 NO.	⑤25-11 底辺	高さ	積算面積
	9.736	2.043	19.890648
	10.577	3.661	38.722397
	11.392	1.845	21.018240
	11.392	3.956	45.089636
	15.721	7.823	122.985983
	15.960	1.595	27.058150
	34.898	8.522	297.400756
	34.898	2.630	91.781740
	20.042	4.757	95.339794
	15.258	5.208	94.721654
	積算面積		854.018318
	底積		427.0091590
	地積		427.00 m ²

地番 NO.	⑥25-12 底辺	高さ	積算面積
	11.050	0.745	8.232250
	12.912	0.826	10.565312
	12.912	4.729	61.080848
	11.689	1.680	19.301520
	11.489	2.721	31.251559
	14.674	4.330	63.536420
	14.674	7.241	106.254454
	積算面積		300.314353
	底積		150.157165
	地積		150.15 m ²

地番 NO.	⑦25-13 底辺	高さ	積算面積
	14.295	7.101	101.515996
	19.302	6.415	123.822330
	19.302	4.184	80.759568
	5.592	2.238	12.514856
	積算面積		318.612890
	底積		159.3063450
	地積		159.30 m ²

地番 NO.	⑧25-14 底辺	高さ	積算面積
	17.182	1.845	31.700790
	20.056	8.468	170.172928
	20.114	0.163	3.278592
	22.288	6.788	151.290944
	22.288	12.168	271.200364
	12.802	0.636	10.702472
	12.356	3.087	38.266452
	積算面積		676.512552
	底積		338.3062750
	地積		338.30 m ²

三斜求積表

地番 NO.	①25-1 底辺	高さ	積算面積
	22.536	4.413	99.451368
	22.536	4.317	97.287912
	5.200	1.069	5.527800
	5.164	0.466	2.405424
	積算面積		205.773504
	底積		102.8867520
	地積		102.89 m ²

地番 NO.	②25-8 底辺	高さ	積算面積
	18.138	0.153	2.775114
	18.080	0.153	2.765240
	7.214	0.152	1.095528
	9.845	0.148	1.457060
	2.816	1.588	4.471808
	3.894	0.419	1.631586
	21.467	0.536	11.345512
	20.115	2.637	53.043255
	積算面積		78.587103
	底積		39.2933515
	地積		39.29 m ²

地番 NO.	③25-9 底辺	高さ	積算面積
	1.072	0.189	0.202608
	1.072	0.221	0.236912
	22.083	0.251	5.542833
	22.083	0.250	5.520750
	積算面積		11.503103
	底積		5.7515515
	地積		5.75 m ²

地番 NO.	④25-10 底辺	高さ	積算面積
	1.854	0.212	0.393048
	1.854	0.234	0.433836
	19.543	0.250	4.885750
	19.543	0.251	4.905293
	積算面積		10.617927
	底積		5.3089635
	地積		5.30 m ²

743212

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/

平成17年8月19日(作製)

(東京土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成17年8月24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。
(東京法務局八王子支店管轄)
令和7年3月13日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：4-6

527-6

地積測量図

527-6-10

八王子市元八王子邸一丁目

地番

土地の所在

三割求積表

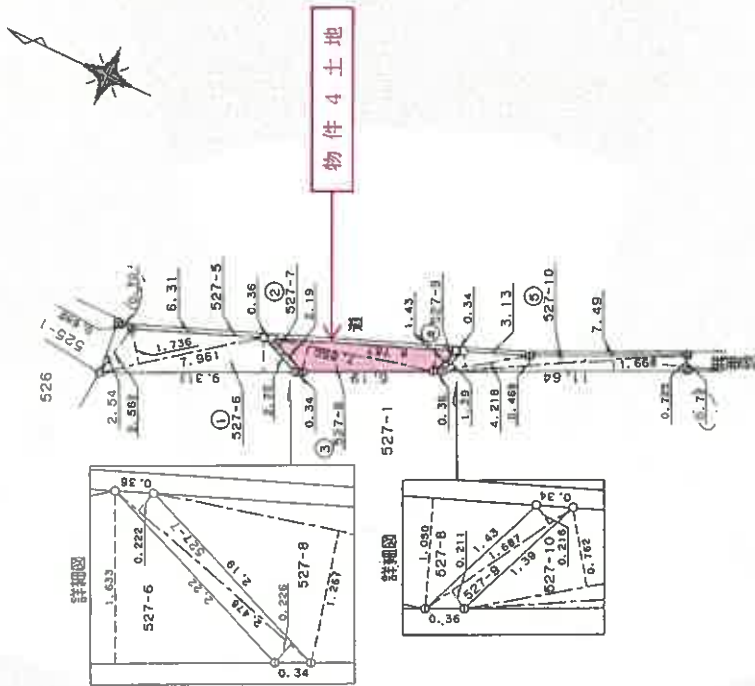
①527-6				
地番	座	辺	高さ	積算面積
N0.			9.311	1.633
			7.961	1.736
			2.562	0.592
				1.772904
				30.799063
				15.3990315
				15.39 m ²

②527-7				
地番	座	辺	高さ	積算面積
N0.			2.476	0.226
			2.476	0.222
				0.549672
				1.109248
				0.5546240
				0.55 m ²

③527-8				
地番	座	辺	高さ	積算面積
N0.			9.767	1.050
			7.860	1.267
				8.958520
				19.163970
				9.5819850
				9.58 m ²

④527-9				
地番	座	辺	高さ	積算面積
N0.			1.667	0.216
			1.667	0.211
				0.355557
				0.720349
				0.3601745
				0.36 m ²

⑤527-10				
地番	座	辺	高さ	積算面積
N0.			11.668	0.725
			11.668	0.468
			4.218	0.762
				3.214116
				17.134040
				8.5670200
				8.56 m ²



凡例
□ コンクリート杭
⊗ 鉄板
⊙ キヤミ
○ 金属標

743224
単位=メートル

申請人

作製者

土地家屋調査士

平成17年8月19日(作製)

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成19年3月14日

これは図面に記録されている内容と証明した図面である。
(東京法務局八王子支店登録)
令和7年3月13日 東京法務局立川出張所

図記号

A3をA4に縮小

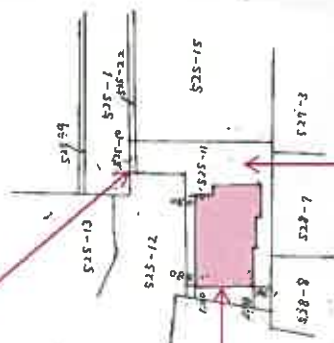
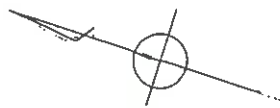
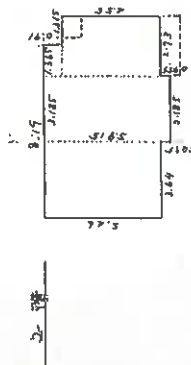
図記番号：43

建物図面

家屋番号 525-11

建物の所在 八王子市元八王子町1丁目525番地11

各階平面図



物件 2 土地

物件 5 建物

物件 1 土地

339554

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成19年)

土地調査士

作製者