

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 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 7 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 29 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 8 月 13 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 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 7 月 1 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）
1～3	7,690,000 6,152,000	一括	1,538,000	54,704	12,788
1	20,000				
2	2,290,000				
3	5,380,000				



物 件 目 録

1 所 在 八王子市美山町
地 番 1 2 2 1 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 八王子市美山町
地 番 1 2 2 1 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 0 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市美山町 1 2 2 1 番地 4
家屋 番号 1 2 2 1 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2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1～3】

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1～3】

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、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 1221番2
地 目 公衆用道路
地 積 71.平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 八王子市美山町
地 番 1221番4
地 目 宅地
地 積 125.09平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市美山町1221番地4
家屋 番号 1221番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 40.57平方メートル

所有者 A

令和 7 年(ケ)第 14 号
令和 7 年 2 月 17 日受理
令和 7 年 3 月 7 日提出
(評価人 猿 橋 正 和)

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 1 2 2 1 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 八王子市美山町
地 番 1 2 2 1 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 0 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市美山町 1 2 2 1 番地 4
家屋 番号 1 2 2 1 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 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	東京都八王子市美山町 1 2 2 1 番地 4 (住居表示未実施)		
土 地	物件 1 ・ 2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 2) ☒ 公衆用道路 (物件 1) ☐ (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	☒ 土地所有者が物件 2 の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 土地共有者が物件 1 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 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 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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 (建物所有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。法人等の使用はありません。

(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 本件建物の占有状況については、表札の表示、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 2月20日 9:16 - 9:28	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 2月26日 12:37 - 13:10	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 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。

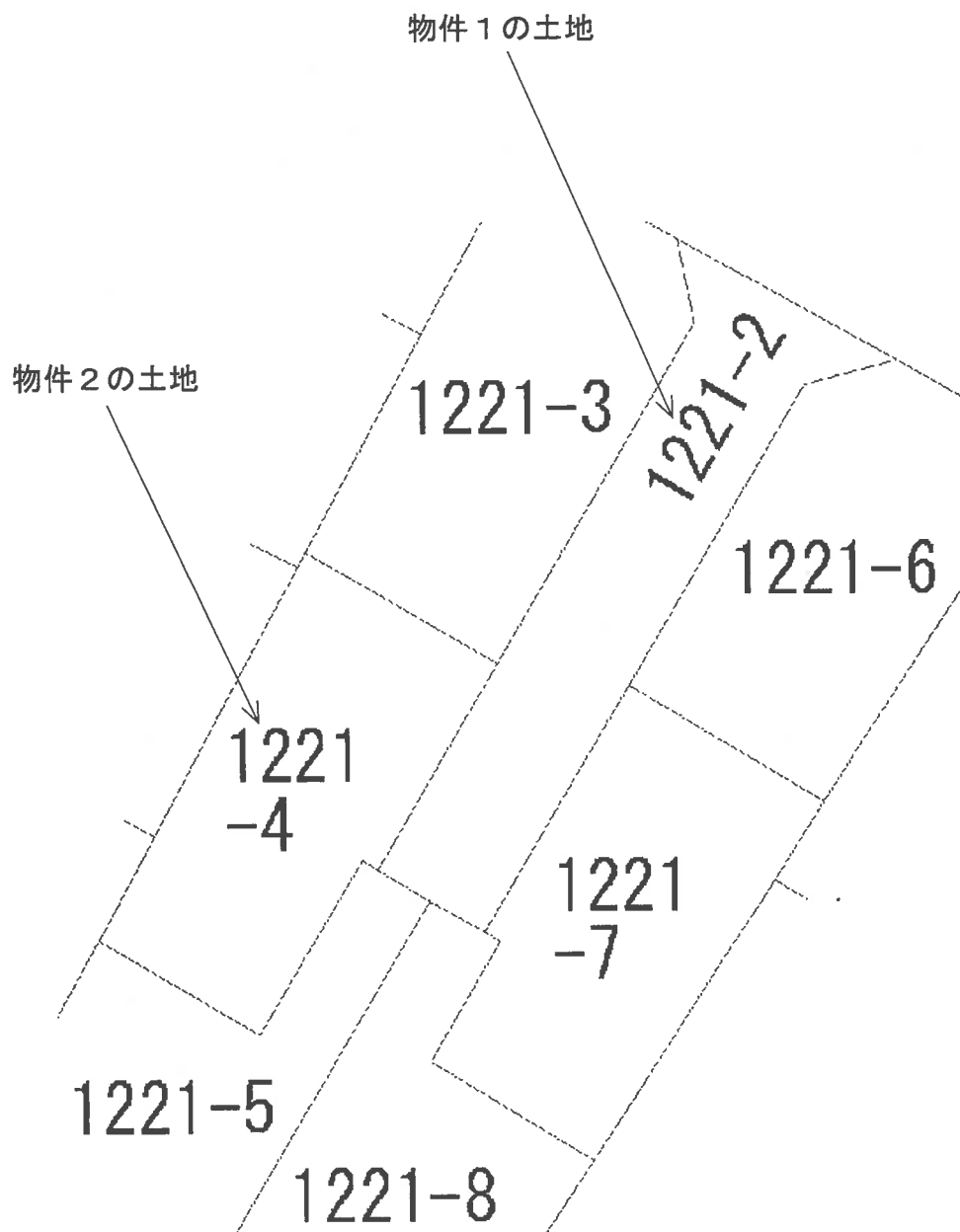
☒ 令和 7年 2月26日
目的物件は施錠されており, 呼びかけに呼応しないので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠
させて建物内に立ち入った。なお, 立ち入ったところ建物所有者が在室した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

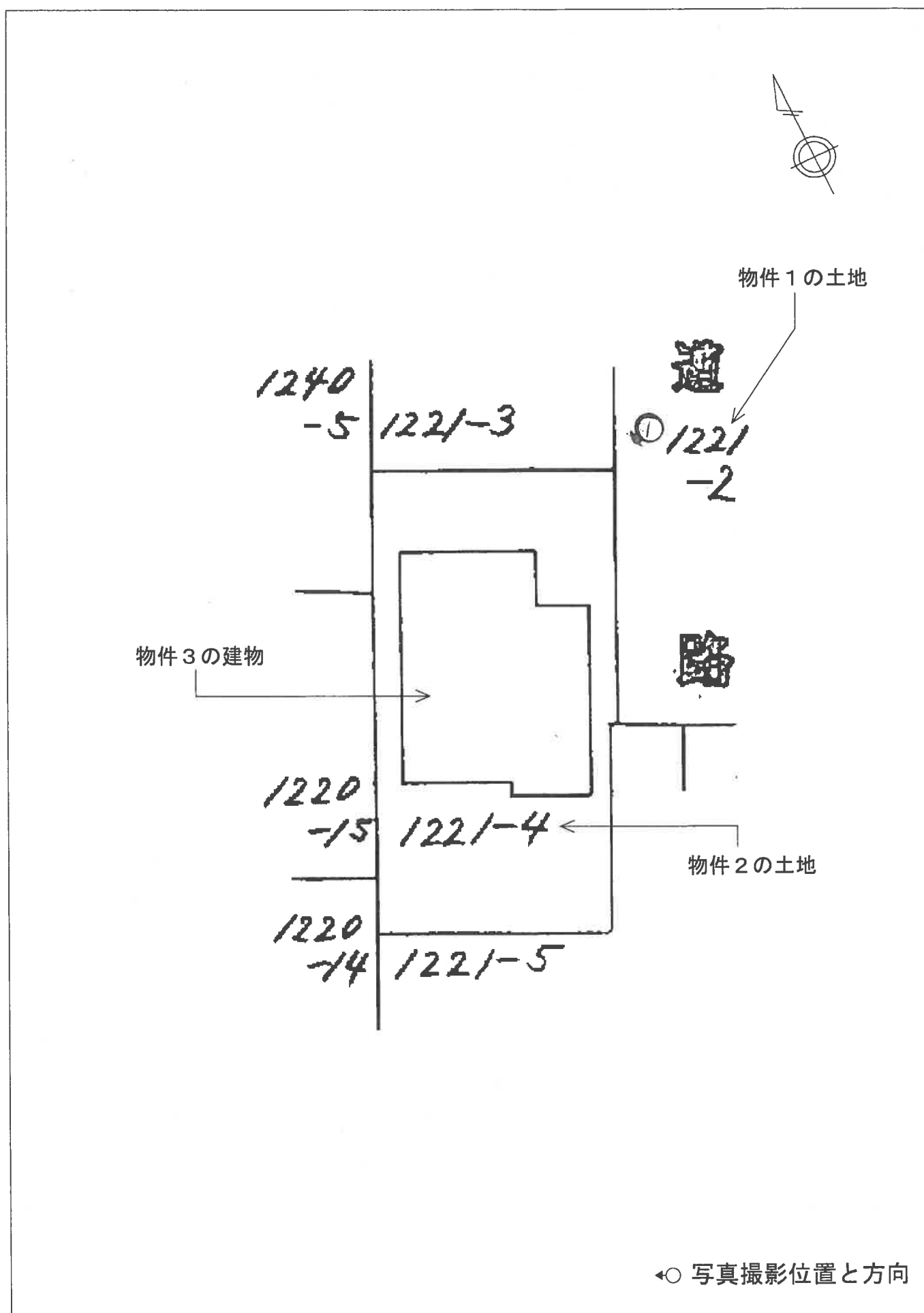
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

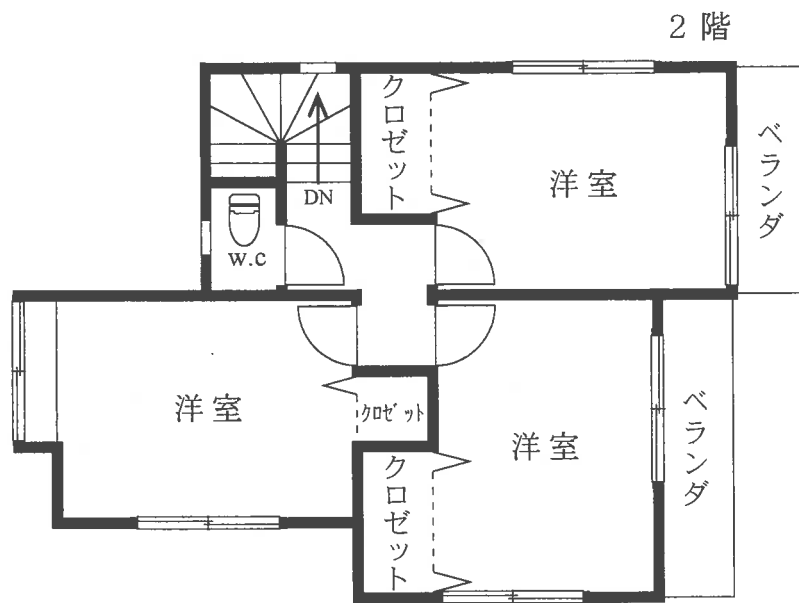
(公 図)



◀○ 写真撮影位置と方向

(土地建物位置関係図)





←○: 写真撮影位置と方向



NO. 1



NO. 2



NO. 3

令和 7 年（ケ）第 14 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 4 月 3 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 猿橋 正和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地・持分）	金 20,000 円
物件2（土地）	金 2,290,000 円
物件3（建物）	金 5,380,000 円

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

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		同 左
3	次頁物件目録記載のとおり		同 左
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 1 2 2 1 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 7 1 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
- 2 所 在 八王子市美山町
地 番 1 2 2 1 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 0 9 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 八王子市美山町 1 2 2 1 番地 4
家屋 番号 1 2 2 1 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 4 0 . 5 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（物件1及び物件2）

位置・交通	J R 中央線「高尾」駅の北方道路距離約6.1km、最寄りバス停から約450m（徒歩約6分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は圏央道「八王子西IC」の東方、山入川と小津川に挟まれた戸建住宅のほか、事業所、駐車場等も見られる住宅地域である。周辺は行き止まり道路が目立つ。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別적인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 日影規制（一） 建築物の高さの最高限度10m 美山地区地区計画（住宅地区）（※1） 宅地造成等工事規制区域 八王子市景観計画区域 （※1）美山地区地区計画（住宅地区）の概要 ○建築物の容積率の最高限度 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地（同条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造したものを除く。）における建築物の容積率の最高限度は、10分の6とする。 ○建築物の建蔽率の最高限度 法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地（同条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造したものを除く。）における建築物の建蔽率の最高限度は、10分の3とする。 ○建築物の敷地面積の最低限度：120㎡ ○壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、幅員4.5m未満の道路の境界線までの距離は、原則0.75m以上とし、幅員4.5m以上の道路の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、原則0.5m以上としなければならない。 等

画地の状況	物件1（公衆用道路）	
	地形・幅地の延長勢その他	71m² 帯状 幅約4.5m・延長約24m 北東方へ緩傾斜している。 法務局備付の地積測量図（平成17年2月作製）が存するが、残地計算によるものである。 現況は登記簿地積71m²より大きいものと推測されるが、共有の公衆用道路であること等から、縄延びについては特に考慮せずに評価を行った。
	物件2土地（宅地）	
	地形・間口の奥行勢その他	125.09m² 長方形 間口約8.6m・奥行約7.9～8.2m 物件2土地は概ね平坦であるが、地域的には北東方へ緩傾斜している。 法務局備付の地積測量図（平成17年2月作製）が存する。
接面道路の状況等	物件1土地は、幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号に該当）を構成しており、北東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接続する。 物件2土地は、南東側の北部が上記物件1土地が構成する幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号に該当）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1土地は、公衆用道路として利用されている。 物件2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。物件3建物の北東側に駐車スペースがある。 （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 都市ガス 下水道	有り 無し 無し（浄化槽を使用）（※）

（※）「特記事項」参照

土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和54年の住宅地図では工業所等の敷地で、同62年の住宅地図では鉄工所等の敷地であったことが確認された。 八王子市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。東京都環境確保条例に基づく工場として美山町1220番でトッキ工業所から工場の届出がなされていることが確認された。東京都環境確保条例に基づく指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。
特 記 事 項	
○ 物件1及び物件2の土地を含む周辺は、株式会社飯田産業により平成16年12月に開発許可を受け開発された住宅地域である。開発面積は約871㎡、専用住宅6区画で、検査済証は平成17年1月28日に発行されている。 ○ 周辺は平成18年6月頃に公共下水道が供用開始となっているが、物件2土地が接面する私道には公設管が埋設されていない。八王子市役所水循環部水再生施設課等で確認したところ「物件2土地は公共下水道には接続されておらず、浄化槽を使用している」とのことであった。なお、上記開発登録簿には「新設合併浄化槽」の記載がある。（詳細については同課等で確認を要す） ○ 物件2土地の北方100m付近には都市計画道路「八3・3・74（計画幅員25m）」が東西に走り、令和10年度を目標に現在事業中〔事業認可（平成28年2月5日）〕である。（詳細については八王子市役所都市計画部都市計画課等で確認を要す） ○ 八王子市役所生活安全部防災課で調査したところ、平成11年8月14日に美山町1230番で河川損壊、令和元年10月12日に美山町1233番3で一部損壊の浸水履歴が確認された。 ○ 八王子市ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は0.5～1mの区域に該当する。	

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17年4月13日新築 約20年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート等 サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 水廻り等 2階にベランダがある。
現況床面積	1 階： 47.20㎡ 2 階： 40.57㎡ 延 87.77㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居 宅（4LDK） 1 階：LDK、和室、浴室、洗面所、トイレ等 2 階：洋室(3)、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○検査済証の交付（平成17年4月13日）記録がある。 ○室内は全体的に埃っぽく、ゴミや荷物が堆積していたため、十分な調査を行うことができなかったが、クロスの汚れ・変色・亀裂等が数多く確認された。 ○屋根にはソーラーパネルが、屋外にはエコキュート(370ℓ)が設置されていた。所有者に確認したところ「オール電化の建物で、ソーラーパネルは建築後2011年頃に設置し、ローン等はまだ残っている。契約内容や容量等の詳細についてはわからない」とのことであった。従って、今後も継続して利用できるか否かは不明。また「1階の階段近くの床が軋む。以前に犬・猫を飼っていたが今は飼っていない」とのことであった。 ○外壁や屋根に汚れ・色あせ等が見られたほか、玄関ドアが変色等していた。また、駐車スペースのコンクリートにも亀裂が見られた。 ○手入れされていないため庭木が鬱蒼としていた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の価格に共有持分を乗じて、次のとおり土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	共有持分	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	62,600	× 0.03	× 71	× 1/6	オ=ア×イ×ウ×エ = 20,000

※総額（円）については、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-91】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 62,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 62,600 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因を考慮した結果、特に補正はない。

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。

- ・道路の性格のほか、利用状況、用途の転換の可能性等を考慮して、標準画地価格の3%と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記記載の持分割合による。

② 物件2（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	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
2	62,600	× 0.96	× 125.09	× 0.95	＝ 7,140,000

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－91】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 62,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 62,600\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因を考慮した結果、特に補正はない。

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。

・接面状況及び接道長さ －2% (0.98)

・公共下水道に接続されていない －2% (0.98)

相乗積： $0.98 \times 0.98 = 0.96$ (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：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、－5%と査定した。(0.95)

③ 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、次のとおり建物価格を求めた。

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＝ア×イ×ウ
3	155,000	× 87.77	× 0.18	= 2,450,000

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：登記記載面積を採用。

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査定した。

- ・経過年数約20年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率30%、残価率5%
- ・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、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。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率：} & 0.05 + (1-0.05) \times \frac{5}{(20+5)} \times (1-0.30) & = 0.18 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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
2	7,140,000	× 0.60	法定地上権	= 4,280,000

ア 建付地価格：前記1 ② 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 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	20,000	－		× 1.0	× 0.8	= 20,000
2	7,140,000	－ 4,280,000		× 1.0	× 0.8	= 2,290,000
3	2,450,000	＋ 4,280,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 5,380,000
一括価格（合計）						7,690,000

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。(0.8)

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－91」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市西寺方町1106番15
1 m ² 当 た り の 価 格	62,000円/m ²
地 積	148m ²
前 面 道 路 の 状 況	北5m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近の状況	「高尾」駅 6.6 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (40、80)
周辺の土地の利用の現況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

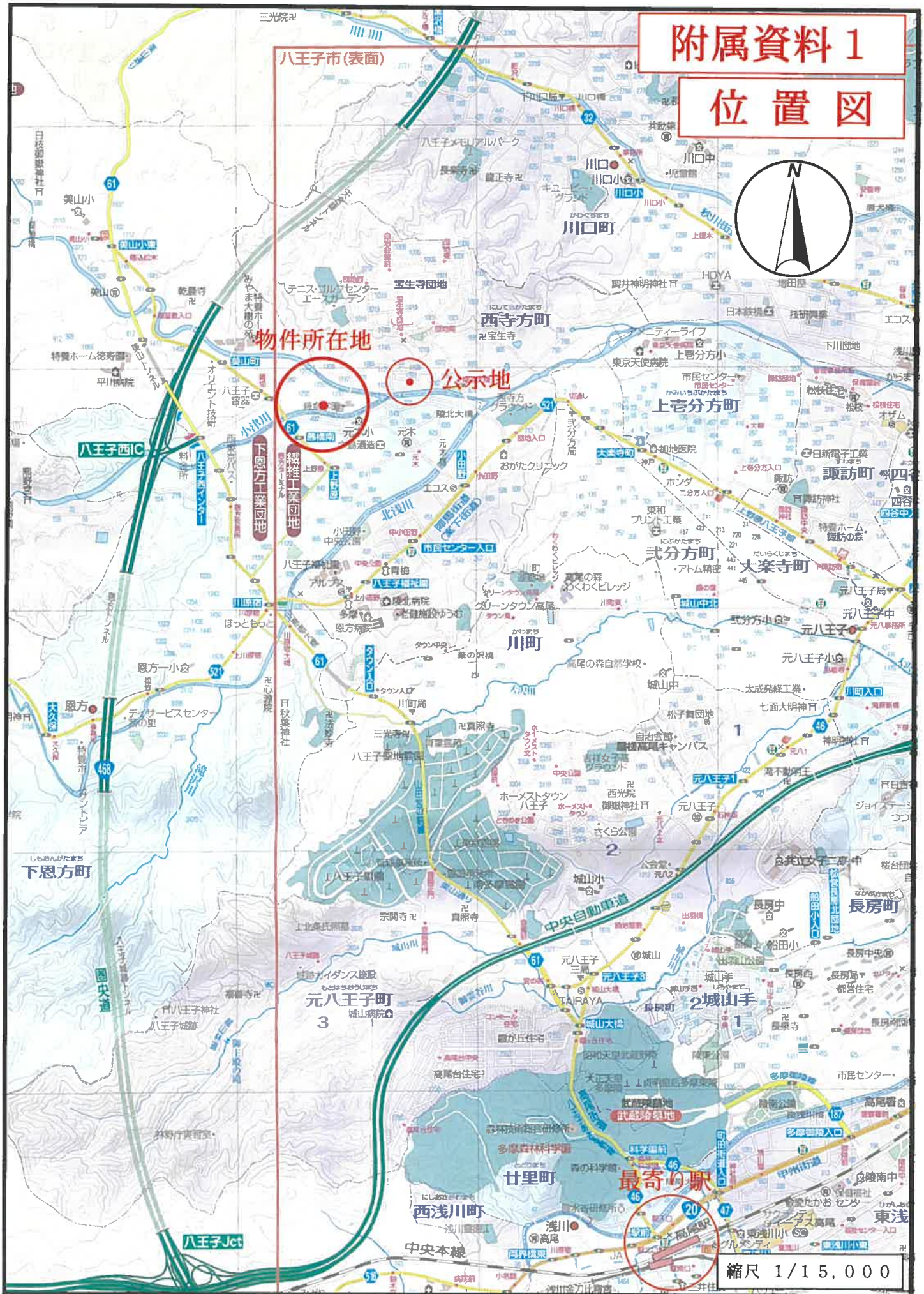
第7 附属資料

- 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

附属資料 1

位置図



縮尺 1/15,000

附属資料 2

公 図 写

イ 1222-4 ハ 1243-12
ロ 1250-2 ニ 1212-26



(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	八王子市美山町				地番	1221番2			
出方尺	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2月19日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：24-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成17年2月9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庁管轄)
令和7年2月19日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：24-2

地積測量図

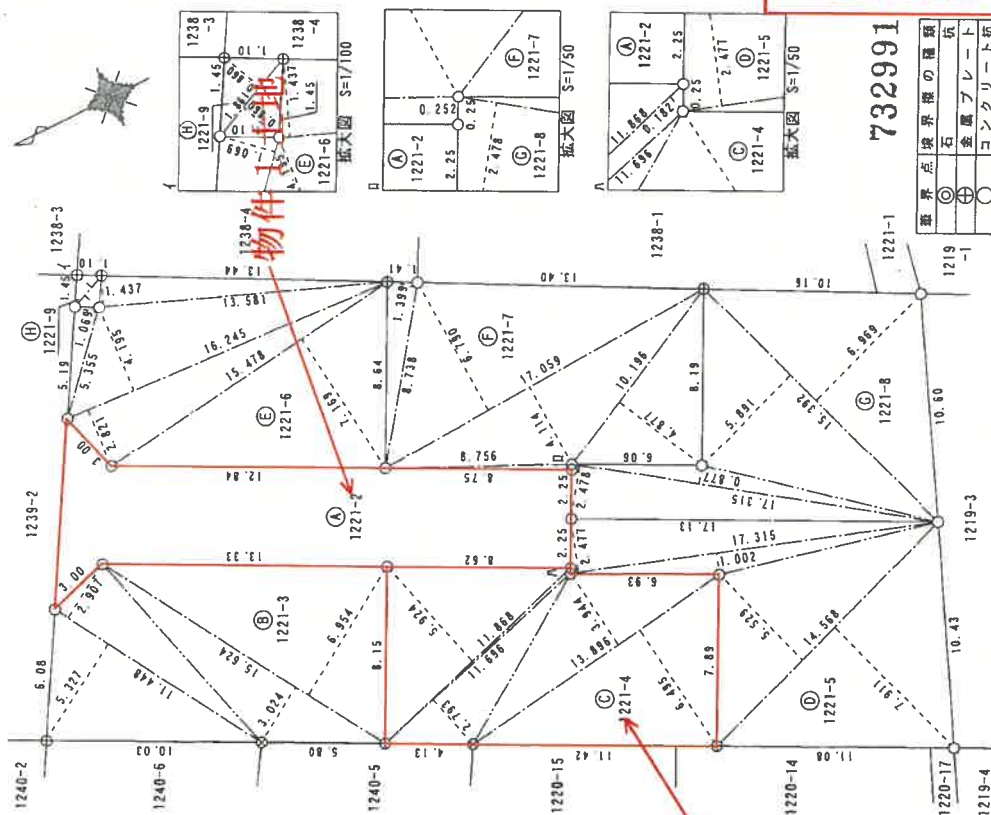
番地 1221-2.-3~-9

土地の所在 八王子市美山町

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
B 1221-3	11.448	5.327	60.983496	125.0795520	125.07 m ²
	11.448	2.907	33.279336		
	15.624	3.024	47.246376		
	15.624	6.954	108.649296		
C 1221-4	11.868	0.182	2.159976	125.0966400	125.09 m ²
	11.868	5.924	70.306032		
	11.696	2.793	32.666928		
	13.896	3.944	54.805824		
D 1221-5	17.315	2.477	42.889255	128.0164025	128.01 m ²
	17.315	1.002	17.349630		
	14.568	5.529	80.546472		
	14.568	7.911	115.247448		
E 1221-6	5.355	1.069	5.724495	125.0885470	125.08 m ²
	13.581	1.437	19.515897		
	16.245	4.195	68.147775		
	15.478	7.169	110.961782		
F 1221-7	8.756	0.252	2.206512	125.0841010	125.08 m ²
	8.738	1.399	12.224462		
	17.059	4.114	70.180726		
	10.196	6.790	115.830610		
G 1221-8	17.315	2.478	42.906570	128.0164725	128.01 m ²
	17.315	0.877	15.185255		
	15.392	5.891	90.674272		
	15.392	6.969	107.266848		
H 1221-9	1.861	0.860	1.600460	1.5004600	1.50 m ²
	1.861	0.860	1.600460		

残地番 1221-2	829	総計	757.9821750
公簿		残地	71.0178250
		地積	71.01 m ²



732991

境界点境界線の種類	印
石	◎
金属プレート	⊕
コンクリート杭	⊙
刻	⊖
紙	×

申請人

作製者

平成17年2月4日(作製)

縮尺 1/250

417.2.9

(東京土地家屋調査士会)

※物件1土地は残地計算によるものである。

登記年月日：平成17年6月17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局管轄)
令和7年2月19日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：24-4

各階平面図

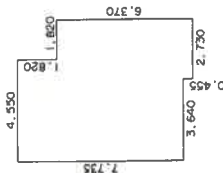
家屋番号 1221-4

建物図面

建物の所在 八王子市美山町1221番地4

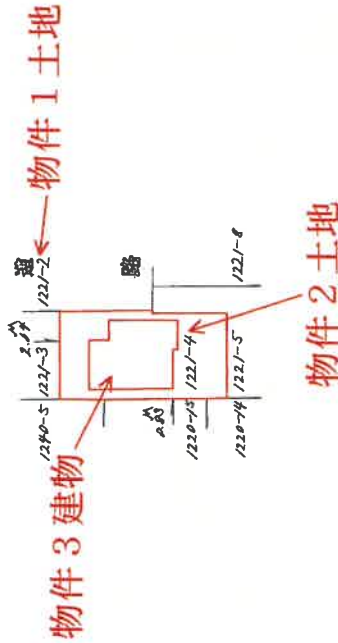
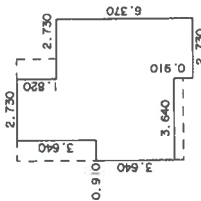
1階求積表

4.550 X	1.820 =	8.281000
6.370 X	5.915 =	37.678550
2.730 X	0.455 =	1.242150
合計		47.201700
床面積		47.20㎡



2階求積表

2.730 X	1.820 =	4.968600
5.460 X	1.820 =	9.937200
6.370 X	3.640 =	23.186800
2.730 X	0.910 =	2.484300
合計		40.576900
床面積		40.57㎡



328569

作製者

縮尺 1/250
[平成17年6月17日作製]

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

附属資料4