

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 6 月 25 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 6 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 5 月 13 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	8,630,000 6,904,000	一括	1,726,000	72,217	17,306
1	40,000				
2	2,210,000				
3	6,380,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 八王子市宇津木町
地 番 279番1
地 目 公衆用道路
地 積 377平方メートル

共有者 A 持分13分の1

2 所 在 八王子市宇津木町
地 番 279番13
地 目 宅地
地 積 121.12平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市宇津木町279番地13
家屋 番号 279番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.68平方メートル
2階 46.58平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 加 藤 修

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 八王子市宇津木町
地 番 279番1
地 目 公衆用道路
地 積 377平方メートル

共有者 A 持分13分の1

2 所 在 八王子市宇津木町
地 番 279番13
地 目 宅地
地 積 121.12平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市宇津木町279番地13
家屋 番号 279番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.68平方メートル
2階 46.58平方メートル

所有者 A

令和 6 年 (ケ) 第 330 号
令和 7 年 1 月 15 日受理
令和 ~~7~~ 年 **3** 月 **13** 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 八王子市宇津木町
地 番 279 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 377 平方メートル

共有者 A 持分 13 分の 1

2 所 在 八王子市宇津木町
地 番 279 番 13
地 目 宅地
地 積 121.12 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市宇津木町 279 番地 13
家屋 番号 279 番 13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 47.68 平方メートル
2 階 46.58 平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都八王子市宇津木町 2 7 9 番地 1 3 （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 ☒ 土地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 ☒ 土地共有者らが物件 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 ☐ ある [地方裁判所 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

執行官の意見

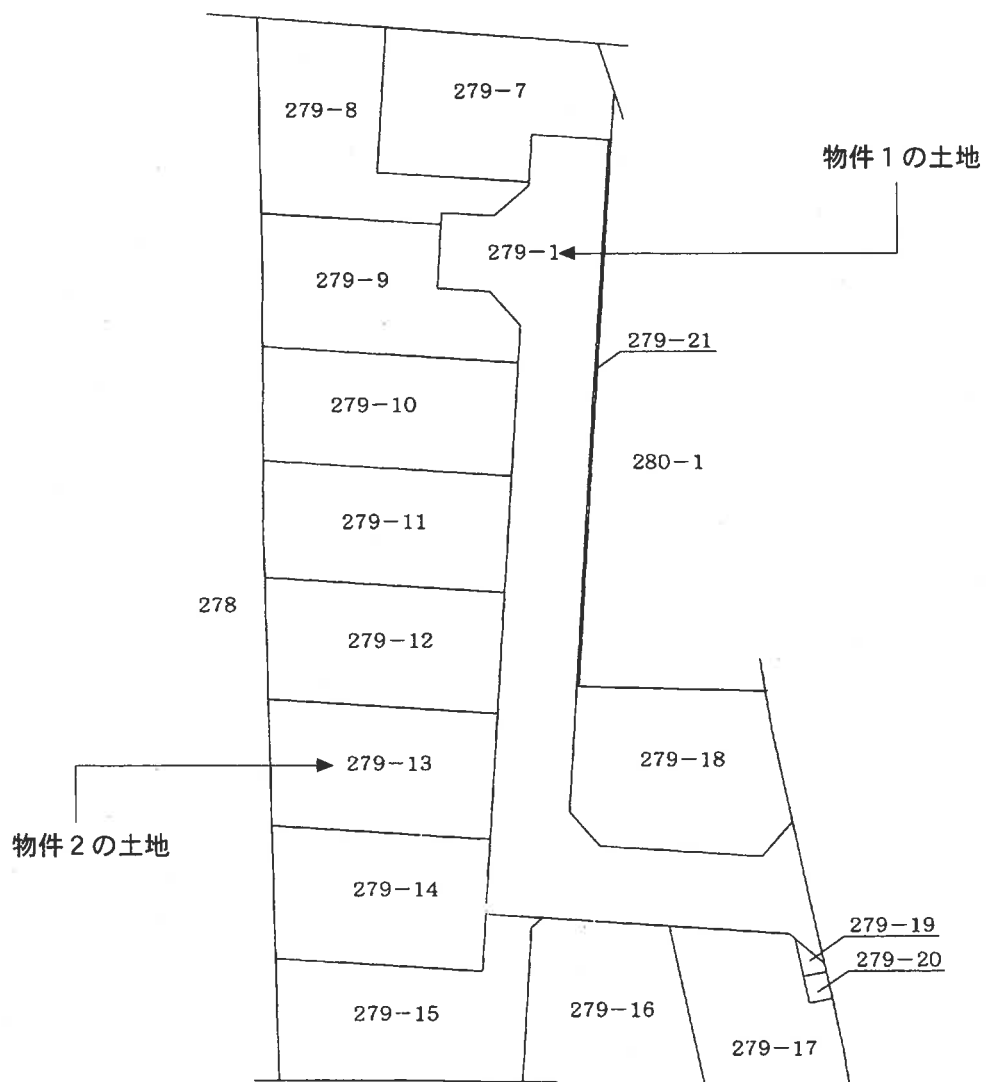
- 1 本件各物件の状況は、土地位置関係図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札の表示、建物内に存在する多数の所有者宛郵便物及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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14日 11:26-11:41	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 5日 9:45-10:09	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
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 3月 5日 目的物件は不在であったので, 立会人B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。 ☐		

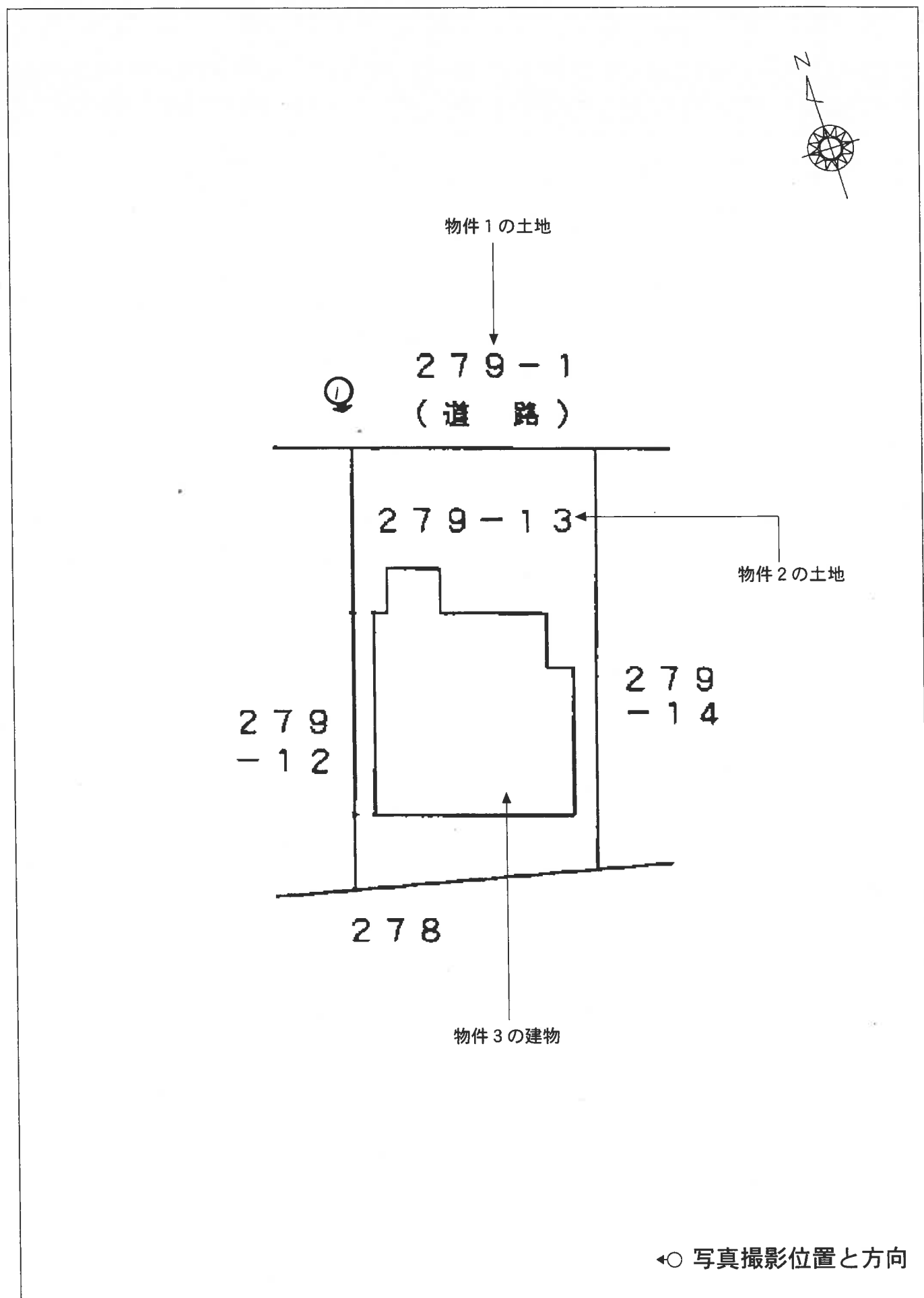
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地位置関係図)



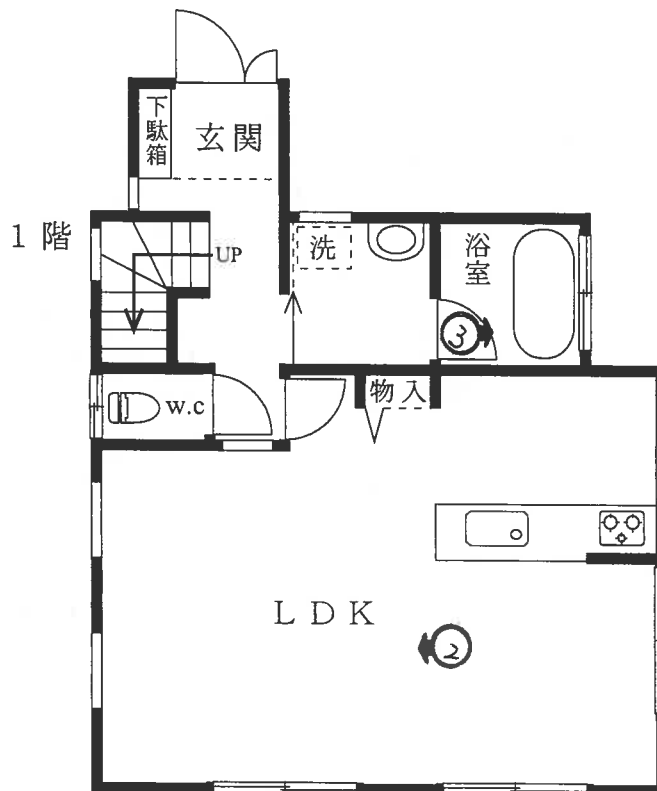
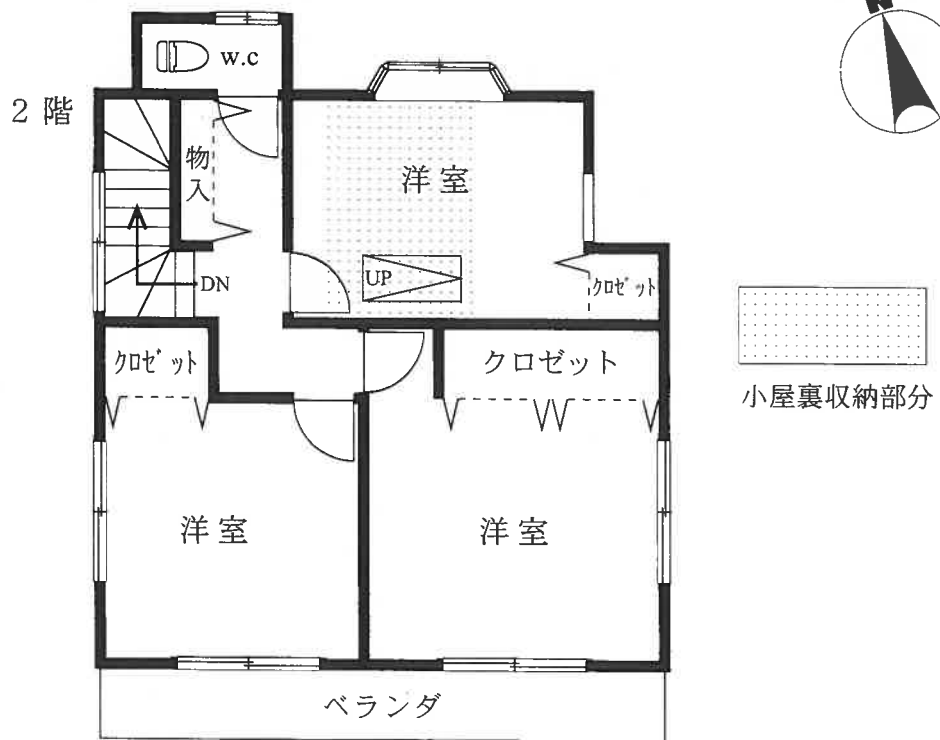
◀○ 写真撮影位置と方向

(土地建物位置関係図)



建物間取図

令和6年(ケ)第330号



←○: 写真撮影位置と方向



NO. 1



NO. 2



NO. 3

令和6年（ケ）第330号
令和7年3月5日現地調査
令和7年3月21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1 評価額

一 括 価 格	
金 8,630,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 40,000円
物件2（土地）	金 2,210,000円
物件3（建物）	金 6,380,000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、私道（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
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 八王子市宇津木町
地 番 279番1
地 目 公衆用道路
地 積 377平方メートル

共有者 A 持分13分の1

2 所 在 八王子市宇津木町
地 番 279番13
地 目 宅地
地 積 121.12平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市宇津木町279番地13
家屋 番号 279番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.68平方メートル
2階 46.58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「八王子」駅の略北方約3,000m（道路距離）、国道16号沿いの最寄りバス停まで徒歩約13分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	物件1土地は、周囲を山林や農地に囲まれた小規模な住宅地域内に存する。地域の北側には中央自動車道及びその関連施設、八王子インターチェンジ等が存しており、周辺の住宅地域から分断されている周辺熟成度が低い住宅地域である。 小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局等の便益施設までは徒歩約15～25分とやや距離がある。	
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種中高層住居専用地域 40% 100% 準防火地域 第1種高度地区、日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域、航空法 八王子市景観計画区域（北部地域・緑との共生ゾーン内） 立地適正化計画の居住誘導区域外※1 周知の埋蔵文化財包蔵地※2（No101:北大谷・春日台遺跡、及び一部、No70:宇津木向原遺跡）
	※1 居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の整備を目的とした開発行為又は建築等行為を行う場合、その行為に着手する30日前までに市長への届出を要す。詳細は八王子市土地利用計画課に確認を要する。 ※2 八王子市文化財課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内であるが物件1及び2土地は試掘調査済であり、文化財保護法に基づく届出は不要とのこと。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	〔物件1土地〕… 私道 377㎡ （登記地積）※地積測量図が存する。 持分13分1（登記記載） 不整形（略帯状地） 幅約5m、長さ約66m。 北東側で八王子市道と接続しており、接続面は隅切りを含み間口約9.6m。 東向き下り傾斜、及び一部北向き下り傾斜 私道（公衆用道路）であり、課税上も公衆用道路として非課税である。

画 地 の 状 況 (前頁からの続き)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	〔物件 2 土地〕・・・宅地 121.12㎡（登記地積）※地積測量図が存する。 ほぼ長方形 間口約8.3m・奥行約14.2～14.9m 地域内は東向き緩傾斜の地勢である。物件 2 土地の宅盤面は、道路から約1m高く、南側隣接地から約1m低く、西側隣接地から約0.5m低く、東側隣接地から約0.5m高く位置しており、玄関までは階段が設置されている。宅盤面はほぼ平坦。駐車スペースは北東側私道と等高であるが、道路の傾斜に合わせて東向きにやや傾斜している。 ・敷地の南側一部に、擁壁を含む。 ・敷地の北東側に駐車スペース（2台分）がある。
接面道路の状況等	物 件 1 土 地	物件 1 土地自体が私道（※1）である。物件 1 土地の北東側で幅員約6.5m（※2）の舗装市道（※3）に接続する。 ※1 建築基準法第42条1項2号 ※2 物件 1 土地との接続部分は幅員約9m ※3 建築基準法第42条1項1号
	物 件 2 土 地	北東側で幅員約5mの上記舗装私道（※）にほぼ等高に接面する中間画地。 ※ 建築基準法第42条1項2号
土 地 の 利 用 状 況 等	・物件 1 土地（持分）は、私道として公共の用に供されている。 ・物件 2 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。 ・建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」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 なし ※プロパンガスの利用（特記事項③） あり
土 地 の 履 歴 等	昭和55年版、平成5年版、平成17年版の住宅地図によると、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察される。 閉鎖登記簿謄本等による地歴調査では、個人が所有していた元番の土地（地番279番1）が財務省に物納され、その後、平成16年8月に建設会社を取得、宅地開発の後、物件 1 及び 2 土地を本件土地所有者が購入しており、過去に土壤汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。	

特 記 事 項	① 本物件は開発許可を受けて造成された開発区域内にあり、開発検査済証の発行記録、及び(旧)宅地造成等規制法に基づく検査済証の発行記録がある。 物件2土地の現状は、建物基礎と駐車場背後の土留めの接合部にクラックが認められたが、経年に伴う土留めや擁壁の劣化の程度、現時点における擁壁や地盤の強度・安全性については、専門家による調査を行わなければ詳細は分からず、買受け後に不測の費用負担が発生する可能性もあるため留意を要する。 ② 物件2土地の東側境界ブロックの一部に損傷が認められた。 ③ 物件1土地(私道)の出入口付近に集中方式のLPガス供給設備が存する。 ④ 地域の北側を中央自動車道が走っており、自動車騒音が認められた。 ⑤ 物件1及び2土地は「八王子市ハザードマップ」における浸水想定区域には指定されていない。過去の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、同市への浸水の報告記録はない。 ⑥ 物件1及び2土地には直接係らないが、東方の山林の一部は土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されており、開発区域内の東側の住宅は、敷地の一部が土砂災害警戒区域に含まれている。
---------	---

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	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8月11日新築 約20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 スレートぶき ボード、吹付け等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング、CFシート等 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。 ・2階の南側にベランダがある。
床面積(現況)	1階 47.68 m ² 2階 46.58 m ² 延べ 94.26 m 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)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK 〔1階〕LDK、浴室、洗面室、トイレ等 〔2階〕洋室(3)、トイレ等 ※2階北側洋室の上部に小屋裏収納が存する。
品 等	中位の下	
保守管理の状況	劣る	
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3建物については、検査済証の交付記録がある。 ② 建物外部は、外壁塗装の劣化、苔や汚れの付着、屋根の色褪せ等が認められ、老朽化や劣化が目立つ状態であった。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 室内は、床面・クロス・建具等にペットによるものと思われる顕著な汚れ、染み、損傷等が多く認められたほか、強いペット臭も感じられた。室内にはキャットタワーやケージが存しており、猫を1匹確認したが、建物所有者が不在であったため、実際に飼育しているペットの種類や数については不明である。 また、台所・浴室・トイレ等の水廻りにも水垢や油汚れ、カビなどの顕著な汚れが観察された。なお、家財道具や私物が多く、床面や内装の状態を詳しく確認することができなかった部分があるほか、建物所有者が不在であったため、建物や給排水設備等の不具合、雨漏りの有無等については聴聞できず不明である。したがって、買受け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。
------------------------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件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	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	96,600円/㎡	× 0.02	× 377 ㎡		× $\frac{1}{13}$	= 60,000円
2	96,600円/㎡	× 0.95	× 121.12㎡	× 0.92		= 10,230,000円

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。

※物件1土地は現況道路であるので、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。

【 基準地 （八王子－17） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 113,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{117} & = & 96,600\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6年7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(東) +2% ※基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

地 域 格 差：基準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土地〕 ・ 現況道路敷であることを考慮し、価値率を標準画地価格の2%と判定した。

〔物件2土地〕 ・ 道路方位（北東）+1%
 ・ 敷地の南側に擁壁を含み、宅盤面は南側隣接地より低く位置するほか、敷地内にも高低差がある -5%
 ・ 行止まり道路 -1%

$$\text{相乗積} (1.01 \times 0.95 \times 0.99 \div 0.95)$$

$$\text{個別格差} : 0.95$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1土地は現況道路であるので、必要なし。
 物件2土地は敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-8%と判定した。

オ 持 分：登記記載による。

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	150,000円/㎡	× 94.26㎡	× 0.12	= 1,700,000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、建物の保守管理の状態、建物の状態（建物の汚れ、損傷等が多数認められる）、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、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。

残価率	3%
経過年数	約20年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{3\text{年}}{20\text{年} + 3\text{年}} & \times & (1 - 0.30) & \div & 0.12 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件2の宅地）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
2	10,230,000円	× 0.7	法定地上権	= 7,160,000円

ア 建付地価格：前記1.①.カ

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	60,000円			×0.90	×0.80	= 40,000円
2	10,230,000円	－ 7,160,000円		×0.90	×0.80	= 2,210,000円
3	1,700,000円	＋ 7,160,000円	×1.0	×0.90	×0.80	= 6,380,000円
一括価格（合計）						8,630,000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：八王子市街地や便益施設からやや離れており、周辺も山林や農地に囲まれ住宅地として未成熟である地域性と、建物の老朽化・劣化の程度が顕著である状況等を考慮すると、土地建物一体としての市場性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]

【 基準地 (八王子－17) 】

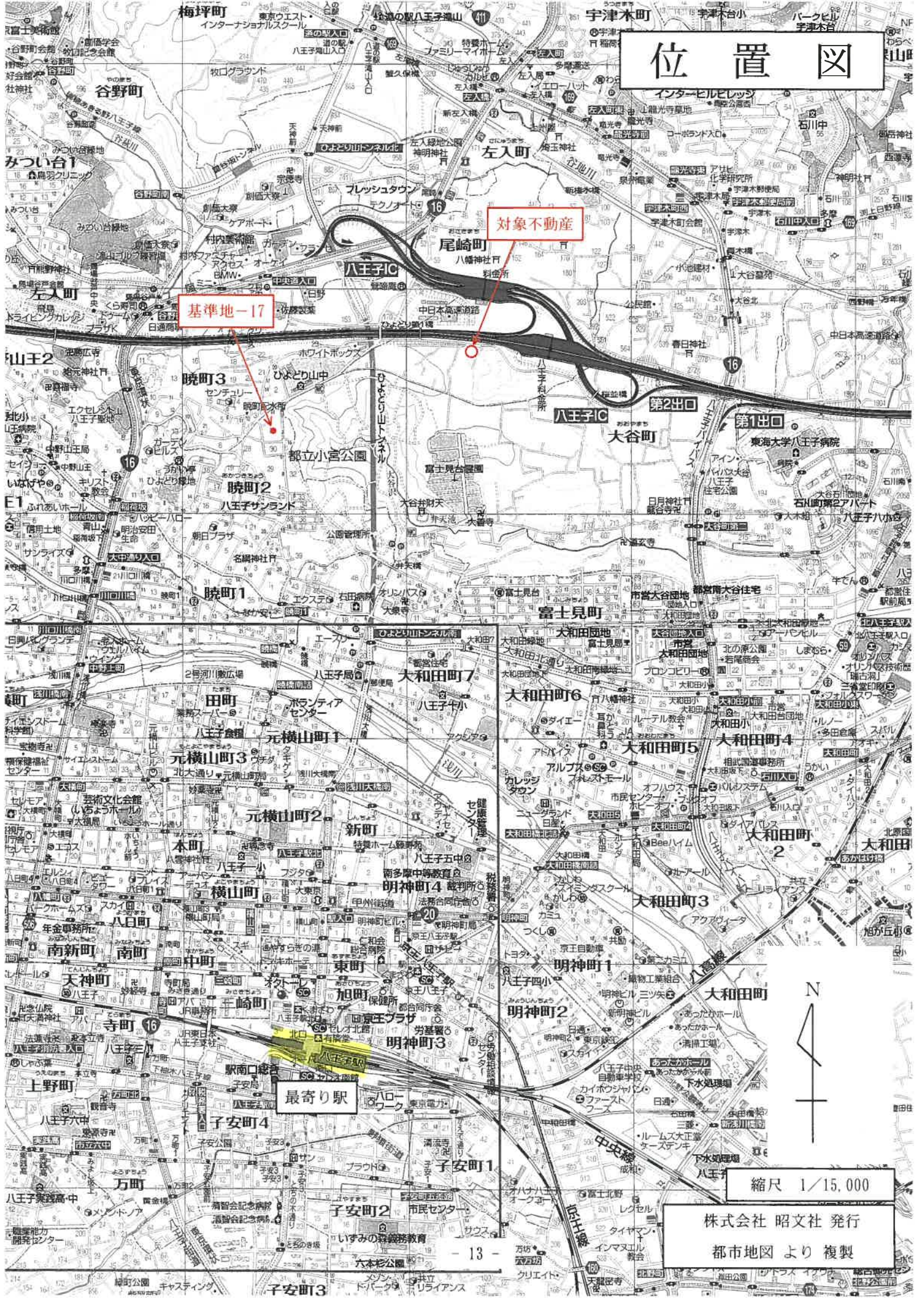
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市暁町二丁目465番44 「暁町2－31－29」
1 m ² 当たりの 価 格	113,000円/m ²
地 積	135m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	東5m道路
交通施設との接近状況	「八王子」駅 2,300m
法 令 上 の 制 限	第1種中高層住居専用地域(60, 200)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域

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

位置図



対象不動産

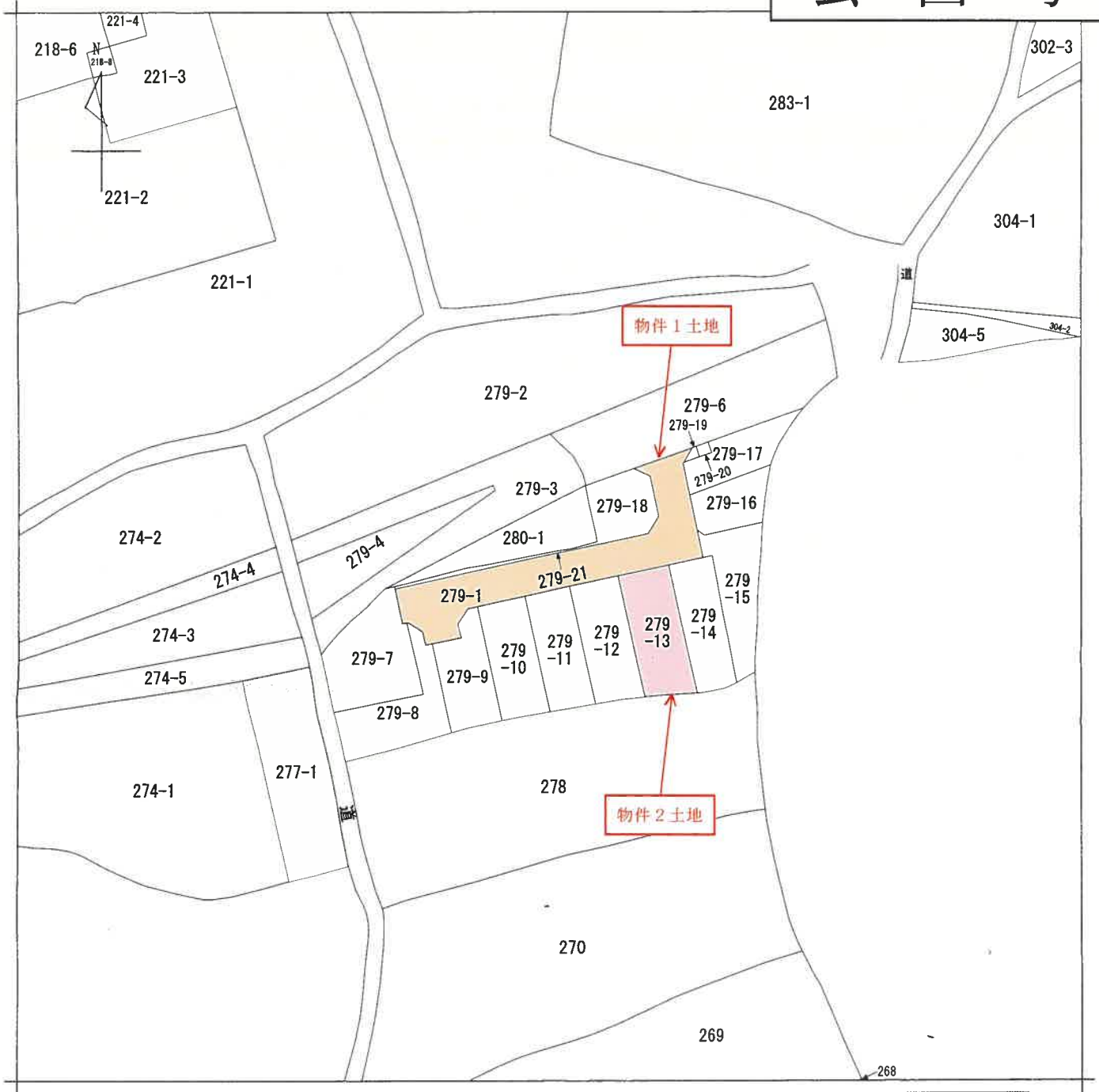
基準地-17



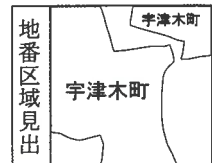
縮尺 1/15,000

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	八王子市宇津木町					地 番	279番1		
出 力 縮 小	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。

令和7年2月19日
東京法務局八王子支局
登記官

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：17-1
(1/1)

登記年月日：平成17年6月6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。
令和7年2月19日 東京法務局八王子支局

A3をA4に縮小

土地所在図
土地積測量図

地番 279-1.-7~-21

土地の所在 八王子市宇津木町

1/5



430235

作製者

土地家屋調査士

17年5月12日(作製)

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

H 17 . 6 . 6

平成27年六月六日 登記

登記年月日：平成17年6月6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7年2月19日 東京法務局八王子支局

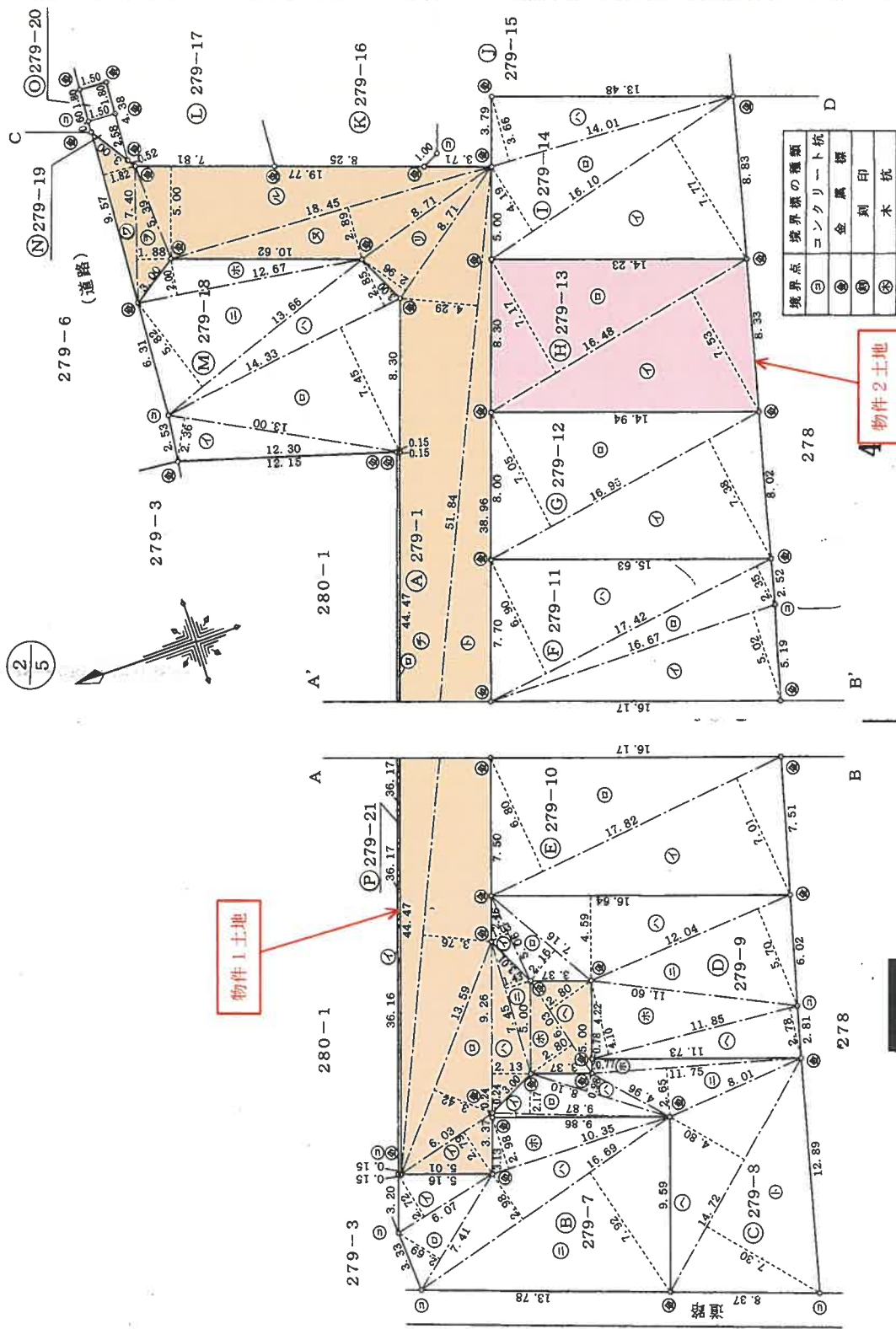
A3をA4に縮小

地積測量図

地番 279-1.7-21

土地の所在 八王子市宇津木町

2/5



作製者

土地家屋調査士

17年5月12日(作製)

申請人

1/250

(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。
令和7年2月19日 東京法務局八王子支局

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 279-1.7-2

土地の所在 八王子市宇津木町

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	5.06	1.03	5.2118
②	7.16	2.16	15.4656
③	16.64	4.59	76.3778
④	12.04	5.70	68.6250
⑤	11.85	4.10	48.5850
⑥	11.85	2.78	32.9430
合計面積			247.2110
合計地積			123.60 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑦	17.82	7.01	124.9182
⑧	17.82	6.80	121.1760
合計面積			246.0942
合計地積			123.04710 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑨	16.67	5.02	83.6834
⑩	17.42	2.35	40.9370
⑪	17.42	6.90	120.1980
合計面積			244.8184
合計地積			122.40920 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑫	16.95	7.38	125.0910
⑬	16.95	7.05	119.4975
合計面積			244.5885
合計地積			122.29425 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑭	16.48	7.53	124.0944
⑮	16.48	7.17	118.1616
合計面積			242.2560
合計地積			121.12800 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	6.03	2.79	16.8237
②	13.59	3.42	46.4778
③	9.26	2.13	19.7238
④	7.45	1.43	10.6535
⑤	6.03	2.80	16.8840
⑥	6.03	2.80	16.8840
⑦	51.84	3.76	194.9184
⑧	51.84	4.29	222.3936
⑨	8.71	2.96	25.7816
⑩	18.45	2.89	53.3205
⑪	19.77	5.00	98.8500
⑫	7.40	1.88	13.9120
⑬	9.57	1.82	17.4174
合計面積			754.0403
合計地積			377.02015 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑭	6.07	2.72	16.5104
⑮	7.41	2.69	19.9329
⑯	16.69	2.98	49.7362
⑰	16.69	7.92	132.1848
⑱	10.35	2.98	30.8430
合計面積			249.2073
合計地積			124.60365 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑲	9.87	0.24	2.3688
⑳	9.87	2.17	21.4179
㉑	8.10	0.98	7.9380
㉒	11.75	2.65	31.1375
㉓	11.75	0.77	9.0475
㉔	14.72	4.80	70.6560
㉕	14.72	7.30	107.4560
合計面積			250.0217
合計地積			125.01085 m ²

430238

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/

平成17年5月12日(作製)

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成18年3月24日

令和7年2月19日 東京法務局八王子支局

A3をA4に縮小

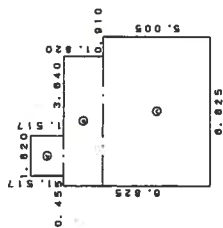
平成18年3月24日登記

建物図面図

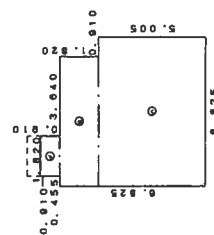
各階平面図

家屋番号	279番13
建物の所在	八王子市宇津木町279番地13

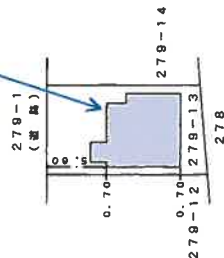
1 階



2 階



物件3建物



015933

作製者
土地調査
家屋

縮尺
1/250
(21日作製)

申請人

縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)