

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1月 7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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11月18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	16,660,000 13,328,000		3,332,000	93,925	19,884



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市大和田町一丁目4番地10、4番地11

建物の名称 サニーコート八王子第4

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町一丁目4番10の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八王子市大和田町一丁目4番10

地 目 宅地

地 積 859.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市大和田町一丁目4番11

地 目 宅地

地 積 500.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 264214分の6854



物件明細書

令和 7年 9月25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】
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】
なし
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 1】
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
【物件番号 1】
管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市大和田町一丁目4番地10、4番地11

建物の名称 サニーコート八王子第4

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町一丁目4番10の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八王子市大和田町一丁目4番10

地 目 宅地

地 積 859.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市大和田町一丁目4番11

地 目 宅地

地 積 500.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 264214分の6854



令和 7年(ケ)第 143号
令和 7年 7月23日受理
令和 7.9月2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 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市大和田町一丁目4番地10、4番地11

建物の名称 サニーコート八王子第4

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町一丁目4番10の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八王子市大和田町一丁目4番10

地 目 宅地

地 積 859.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市大和田町一丁目4番11

地 目 宅地

地 積 500.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 264214分の6854



(2 枚目)

執行官の意見

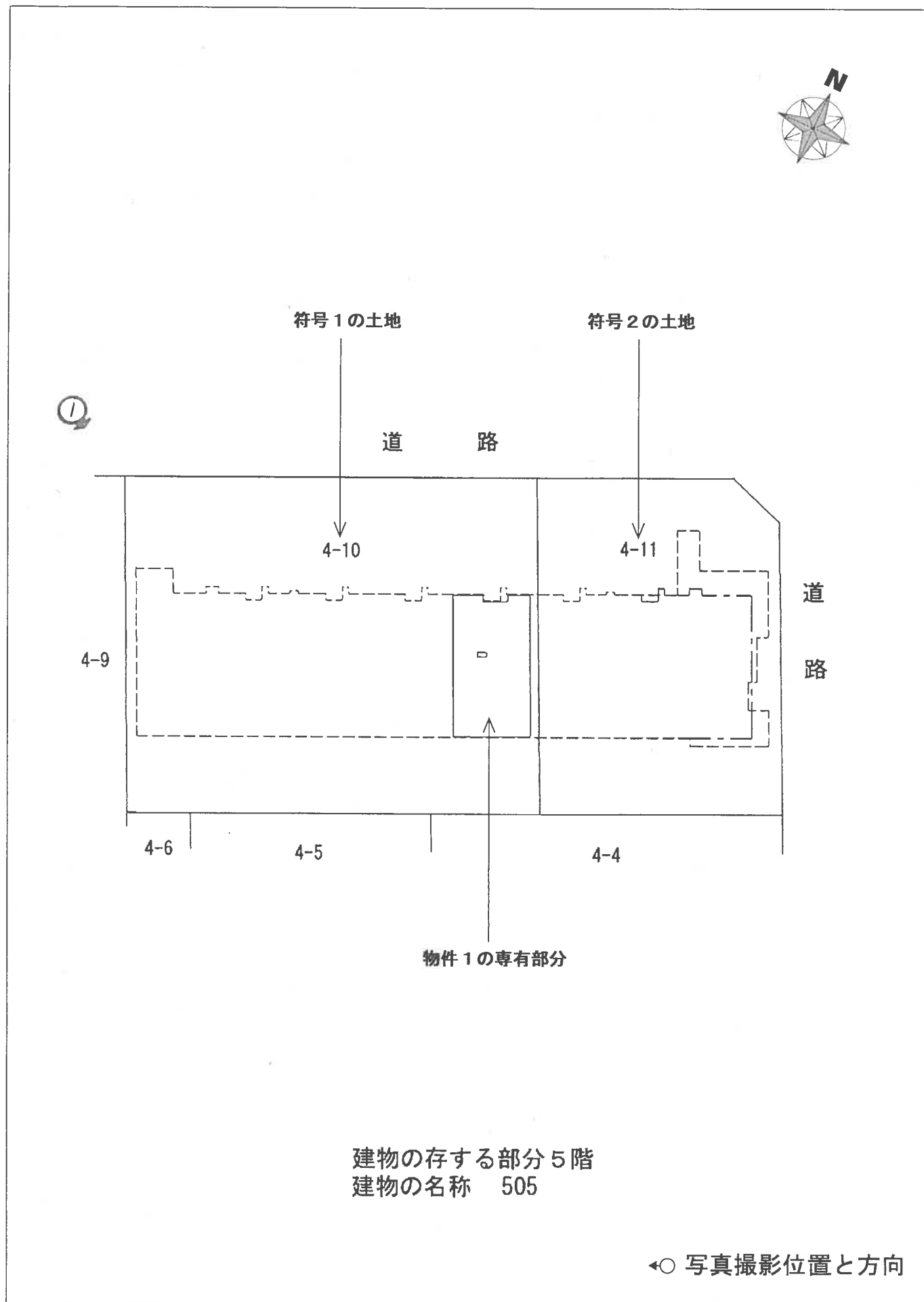
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札の表示はなく、郵便受けは郵便物等で詰まっている。
- 3 ライフライン調査の結果、電気・ガスは停止している。水道の契約者は所有者である。
- 4 立ち入り調査したところ、目的物件に居住者はなく、内覧用のオープンルームとして使用されている。
- 5 照会書を所有者に郵送したが回答を得られなかった。
- 6 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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 7月30日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年 8月12日 11:31-11:45	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 照会書差し置き
7年 8月12日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者)
7年 8月18日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年 8月27日 13:24-14:05	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 : - :		
(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 8月27日 目的物件は不在で施錠されていたので, 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

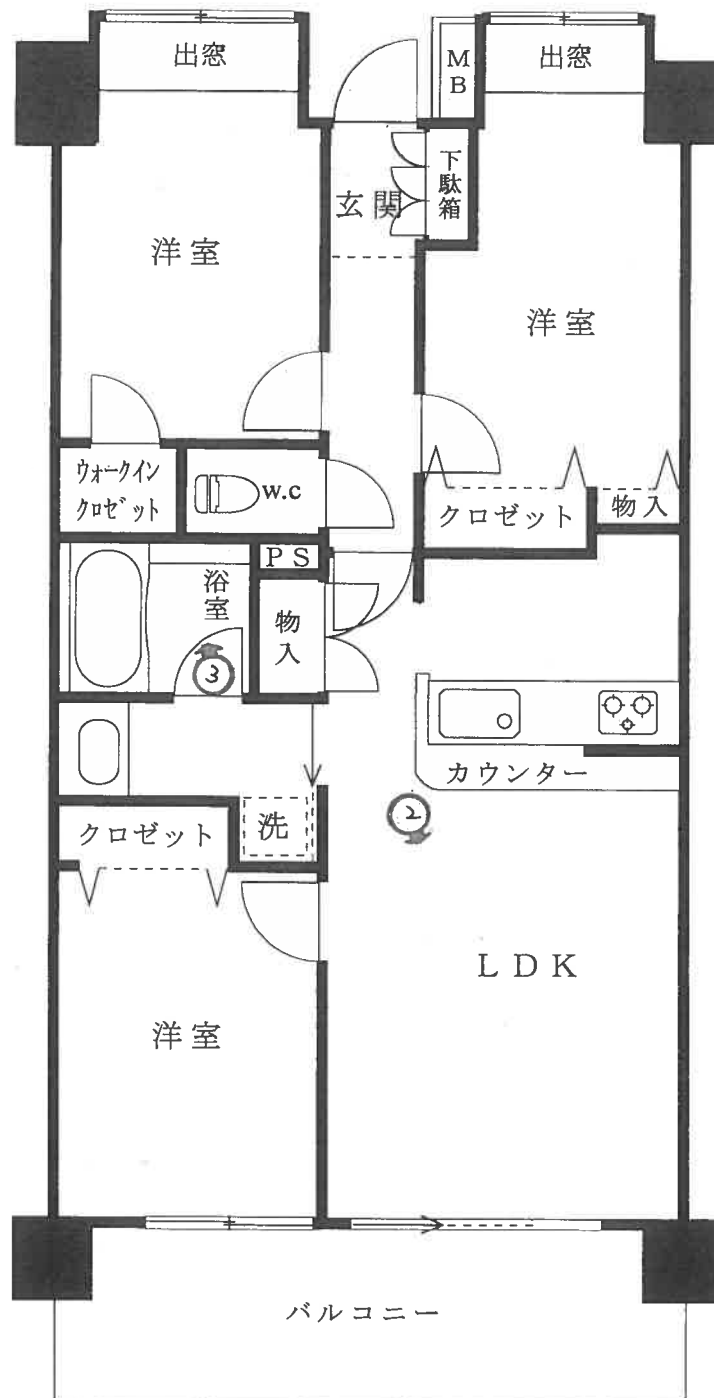
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)



建物間取図

令和7年(ケ)第143号



◀○: 写真撮影位置と方向

令和 7 年 (ケ) 第 1 4 3 号
令和 7 年 8 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 1 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

物件番号	評価額
1	金 16,660,000 円

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
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 八王子市大和田町一丁目 4 番地 1 0、4 番地 1 1

建物の名称 サニーコート八王子第 4

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大和田町一丁目 4 番 1 0 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 5 . 3 0 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 八王子市大和田町一丁目 4 番 1 0

地 目 宅地

地 積 8 5 9 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市大和田町一丁目 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 5 0 0 . 0 0 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 6 4 2 1 4 分の 6 8 5 4

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「豊田」駅の西方道路距離約2.1km、京王線「京王八王子」駅の北東方道路距離約2.1km、J R八高線「北八王子」駅の南方道路距離約1.1km(徒歩約14分)に位置する。バス便はJ R中央線「豊田」駅方面行きの最寄バス停から徒歩約3分、京王線「京王八王子」駅、J R中央線「八王子」駅方面行きの最寄バス停から徒歩約7～8分の距離に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、八王子市の北東部、日野市との市境付近に位置する混在地域である。平坦な地勢が広がる区画整理済の地域において、戸建住宅、共同住宅、事業所等が建ち並ぶ他、農地、未利用地もみられる住・工混在地域が形成されている。駅距離はややあるものの、スーパー等の生活利便施設や小学校等も近隣に存し、生活利便性に問題のない地域である。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制(一) 周知の埋蔵文化財包蔵地(八王子市No.982遺跡) 八王子市景観計画区域 (一般地区「中央地域・緑との共生ゾーン外」) 八王子市立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 の 状 況	符号1及び符号2の土地一体としての画地	
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,359.00㎡(符号1:859.00㎡、符号2:500.00㎡) 略長方形 北西側間口約51.5m、北東側間口約26.5mの略長形状の角地 ほぼ平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていないが、土地区画整理事業(昭和51年換地処分)により基盤整備された土地であり、換地図が八王子市拠点整備部区画整理課に存する。
接面道路の状況等	北西側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、北東側が幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、それぞれほぼ等高に接面する角地。	

土地の利用状況等	符号 1 及び符号 2 の土地は、物件 1 建物が存する一棟の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、過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年頃は農地として利用されており、昭和62年頃、平成5年頃、平成17年頃は倉庫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	周知の埋蔵文化財包蔵地(八王子市No.982遺跡)に該当するが、八王子市生涯学習スポーツ部文化財課で確認したところ、既に調査済で、届出は不要とのこと。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サニーコート八王子第4	
建物の用途	共同住宅（総戸数38戸）	
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21年5月14日新築 約16年 約34年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 575.92 m ² 2階 565.39 m ² 3階 565.39 m ² 4階 565.39 m ² 5階 545.32 m ² 延床面積 2,817.41 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、バイク置場、 駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	普 通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 そ の 他	有り 委託 株式会社フロントサイドコミュニティー 管理事務室あり
管理の状況	普 通	
特記事項	◇ 一棟の建物の検査済証の交付記録(平成21年4月23日)がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	5階の略中央に位置する中間部屋 (採光及び開口部は南東側及び北西側)	
床 面 積	専有面積 65.30 m ² (登記記載)	
間 取 り	3LDK (LDK、洋室3、浴室、洗面所、トイレ等)	
バルコニー等	南東側にバルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 水廻り(台所、浴室、トイレ)等 特になし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 11,000円 月 額 9,900円 月 額 20,900円 滞納額合計 1,871,100円 (令和7年8月29日現在) 管理会社によると上記滞納額は平成28年4月分から令和7年8月分までの合計額とのこと。なお、上記の他に遅延損害金905,616円(年利14.6%、令和7年8月29日付)があり、今後も滞納が続くことが予測される。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇本件評価においては占有減価の要因はないものと判断した。	
特 記 事 項	空家とみられ、リビングに内覧用のオープンルームとして使用されている痕跡が認められたが、その他の部屋には日常使用される動産等は見当たらなかった。室内は特に目立った汚れ、劣化、損傷等は認められず、維持管理の状態は普通程度と判断される。なお、所有者が不在であり、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。	

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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、下記のとおり建物価格を求めた。

再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
370,000	× 65.30	× 0.65	= 15,700,000

※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 再 調 達 原 価 : 再調達原価は一棟の建物の平均単価であり、共用部分を含む。

イ 床 面 積 : 登記記載面積を採用。

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、専有部分内部の状態、保守管理の状況、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。

残価率	10%
経過年数	約16年
経済的残存耐用年数	約34年
観察減価率	10%

$$\begin{aligned}
 & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率: } & 0.10 & + (1-0.10) \times \frac{\text{約34年}}{(\text{約16年} + \text{約34年})} & \times (1-0.10) = 0.65 \\
 & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

② 敷地権価格（符号 1 及び符号 2 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
193,000	× 1.04	× 1,359.00	× 1.00	× 6,854 / 264,214	= 7,080,000

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。

【 公示地 八王子－56 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 191,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{98} & = & 193,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位（南西）を考慮した。

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以下のとおり査定した。

（符号 1 及び符号 2 の土地一体として）

・角地：＋4 %

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

2 積算価格の判定（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円) ア	敷 地 権 価 格 (円) イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占 有 減 価 修 正 オ	積 算 価 格 (円) カ = (ア + イ) × ウ × エ × オ
15,700,000	7,080,000	× 1.10	× 1.03	× 1.00	= 25,810,000

ア 建 物 価 格 : 前記1 ① エ

イ 敷 地 権 価 格 : 前記1 ② カ

ウ 価 格 補 正 : 当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正 : 1.03 (5 階) ※基 準 階 : 2 階
- ・位置別補正 : 1.00 (中 間 部 屋) ※基 準 部 屋 : 中 間 部 屋
- ・その他補正 : 1.00 (特 に な し)

相乗積 : 1.03 × 1.00 × 1.00 = 1.03 (小数第3位を四捨五入)

オ 占 有 減 価 修 正 : 必要なし。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより、分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow 法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定した賃貸借条件等に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円)
	4年目の有効純収益 (円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (円) ※ 1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※ 2	正味復帰価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ = エ × オ	キ = ア + カ
2,294,308 (18.0%)	884,800	6.8%	12,621,412	0.8278	10,448,005 (82.0%)	12,742,313 = 12,740,000 (100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+0.065)^3} = 0.8278 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計 : 目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益 : 保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り : 4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格 : 4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率 : 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格の現価 : 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格 : 保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリータイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	25,810,000円
② 収 益 価 格	12,740,000円
③ 調整後の価格	24,500,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除(敷金等)を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 エ	その他の控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
24,500,000	× 1.0	× 0.8	× 0.85		= 16,660,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：一般の市場における修正。本件の場合は必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予測滞納額を考慮した修正相当額の減価を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
(敷金等) 本件の場合は必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

公示地「八王子－56」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市高倉町60番3外
1 m ² 当たりの価格	191,000円/m ²
地 積	249m ²
前 面 道 路 の 状 況	南西6m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	「北八王子」駅 780m
法 令 上 の 制 限	準工(60,200)、準防火
周辺の土地の利用状況	一般住宅、共同住宅、事業所等混在の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

[illegible]

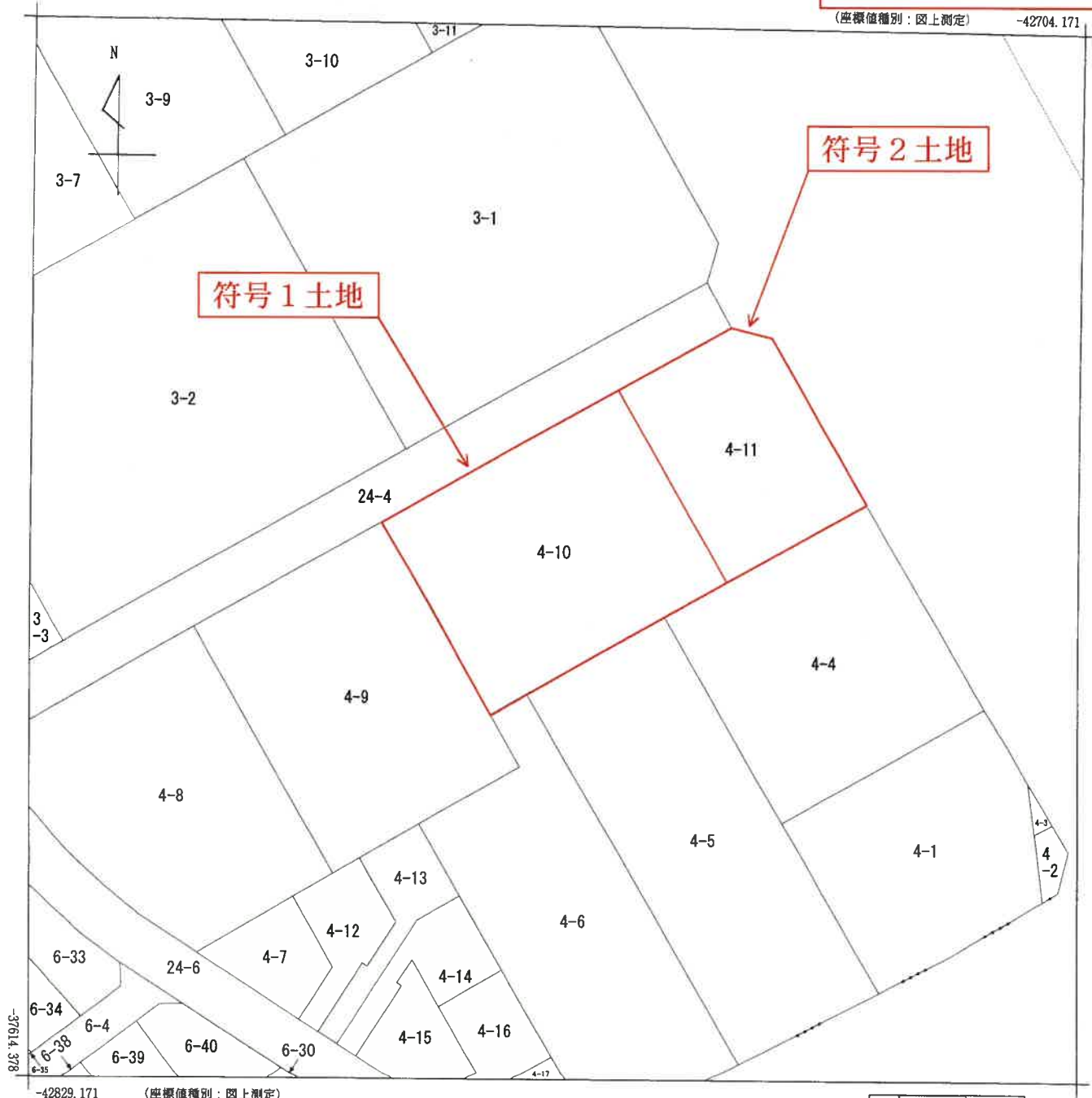
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

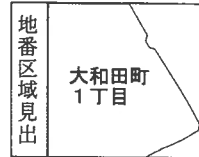
(座標値種別：図上測定)

-42704.171

-37488.378



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 八王子市大和田町一丁目					地 番	4番10					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）			種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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7年7月25日

東京法務局八王子支局

請求番号：35-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成21年6月1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7月25日 東京法務局八王子支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：35-2

各階平面図

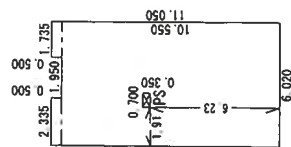
家屋番号	大和田町一丁目 4番10の505
建物の所在	八王子市大和田町一丁目4番地10、4番地11

建物図面

符号2土地

物件1建物

符号1土地



求積表

6.020×10.550	$=$	63.511000
2.335×0.500	$=$	1.167500
1.735×0.500	$=$	0.867500
0.700×0.350	$=$	-0.245000
合計		65.301000
床面積		65.30 m ²

区分した建物の存する部分5階部分
建物の名称505

025127

作成者

作成日
平成21年5月2日作成

申請人

申請人住所
[Redacted]

縮尺
1/500

建物図面・各階平面図写

平成21年6月1日登記