

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 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 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 2 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 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 3 月 18 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 3 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 6 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 2 月 2 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）
1～5	4,490,000 3,592,000	一括	898,000	27,278	7,977
1	10,000				
2	240,000				
3	1,120,000				
4	130,000				
5	2,990,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市横川町
地 番 918 番 85
地 目 山林
地 積 108 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 9 分の 1

- 2 所 在 八王子市横川町
地 番 918 番 148
地 目 宅地
地 積 20.06 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 八王子市横川町
地 番 918 番 149
地 目 宅地
地 積 92.92 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 八王子市横川町
地 番 918 番 152
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 10.25平方メートル

所有者 A

5 所 在 八王子市横川町918番地149、918番地148

家屋 番号 918番149

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.53平方メートル
2階 26.49平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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】

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 八王子市横川町
地 番 918番85
地 目 山林
地 積 108平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 八王子市横川町
地 番 918番148
地 目 宅地
地 積 20.06平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市横川町
地 番 918番149
地 目 宅地
地 積 92.92平方メートル

所有者 A

4 所 在 八王子市横川町
地 番 918番152
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 10.25平方メートル

所有者 A

5 所 在 八王子市横川町918番地149、918番地148

家屋 番号 918番149

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.53平方メートル
2階 26.49平方メートル

所有者 A

令和 7年(ケ)第 197号
令和 7年 9月 4日受理
令和 7年 10月 2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 八王子市横川町
地 番 918番85
地 目 山林
地 積 108平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 2 所 在 八王子市横川町
地 番 918番148
地 目 宅地
地 積 20.06平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 八王子市横川町
地 番 918番149
地 目 宅地
地 積 92.92平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 八王子市横川町
地 番 918番152
地 目 宅地
地 積 10.25平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 八王子市横川町918番地149、918番地148

家屋 番号 918番149

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.53平方メートル
2階 26.49平方メートル

所有者 A

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣者	1 本件建物は、所有者が居宅として使用しています。 2 本日は、自転車がないので出かけていると思います。

(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

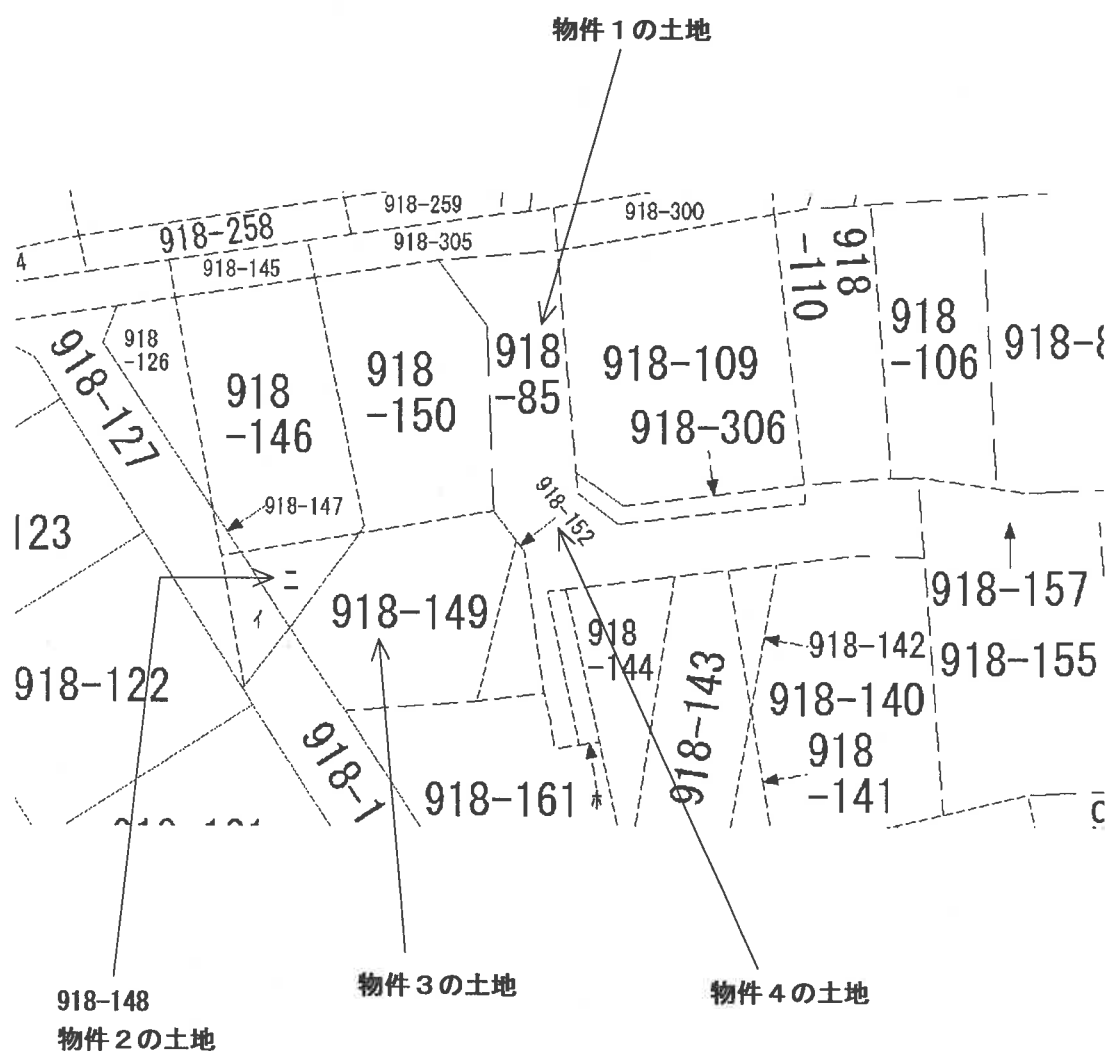
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件4及び同3の一部が地下倉庫のようにになっている。ただし、外気遮断性がないことから附属建物と認定しなかった。
- 3 表札の表示は所有者の姓である。
- 4 関係人の陳述は前記のとおりである。
- 5 電気及びガスは停止している。しかし、関係人の陳述から現在も所有者が居住していると認められる。
- 6 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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 9月17日 14:53-15:10	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 9月24日 10:44-11:06	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 9月24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。 ☐		

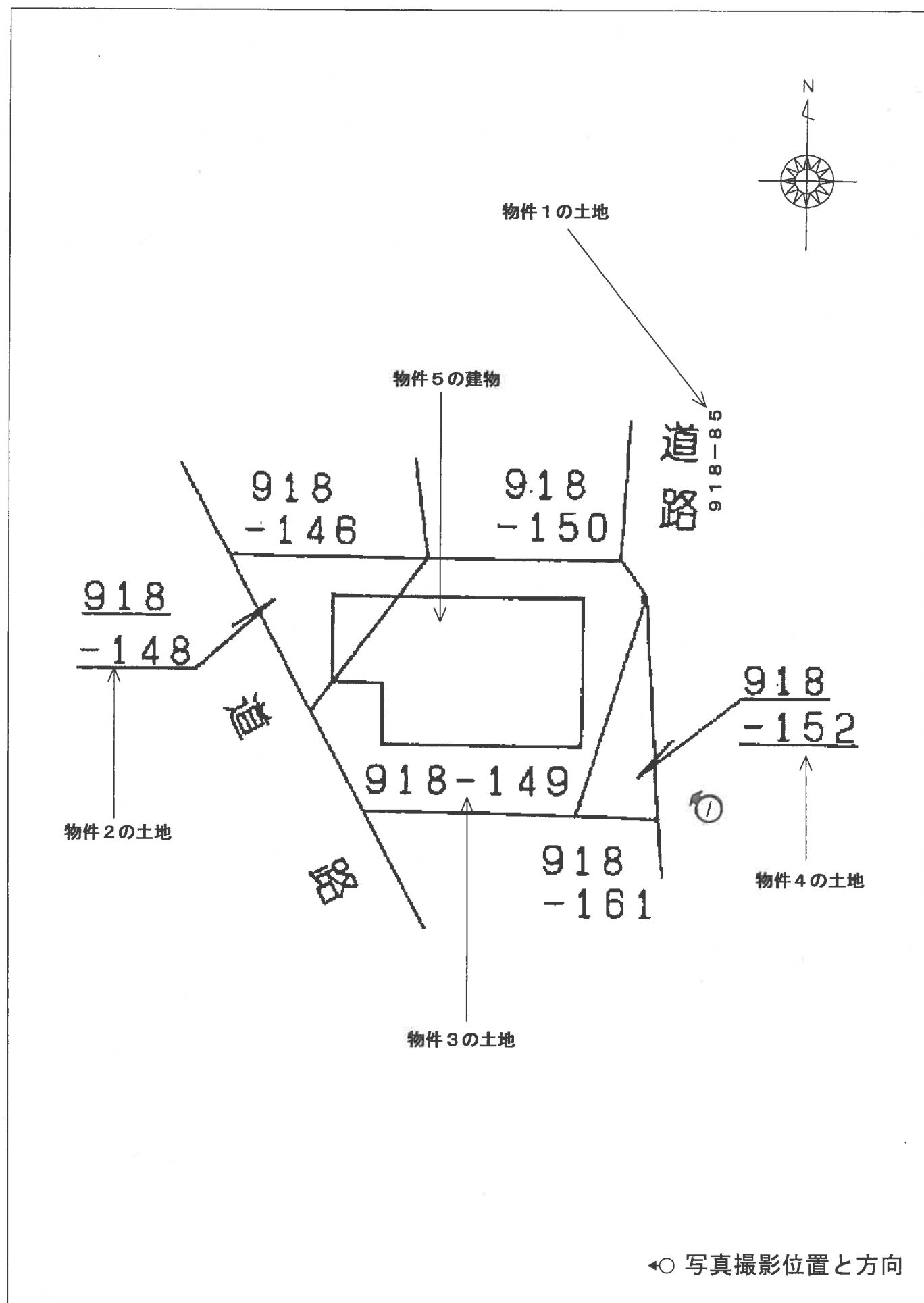
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(公 図)



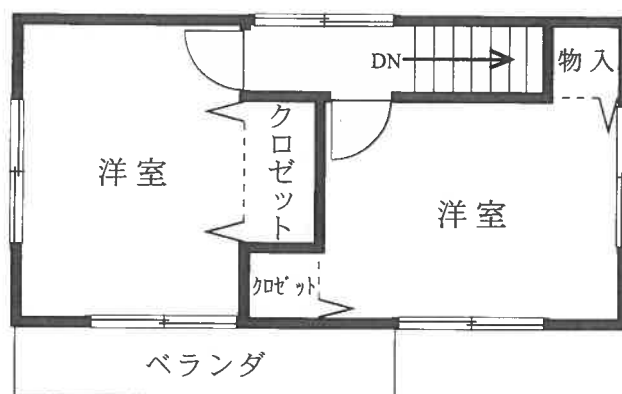
◀○ 写真撮影位置と方向

(土地建物位置関係図)

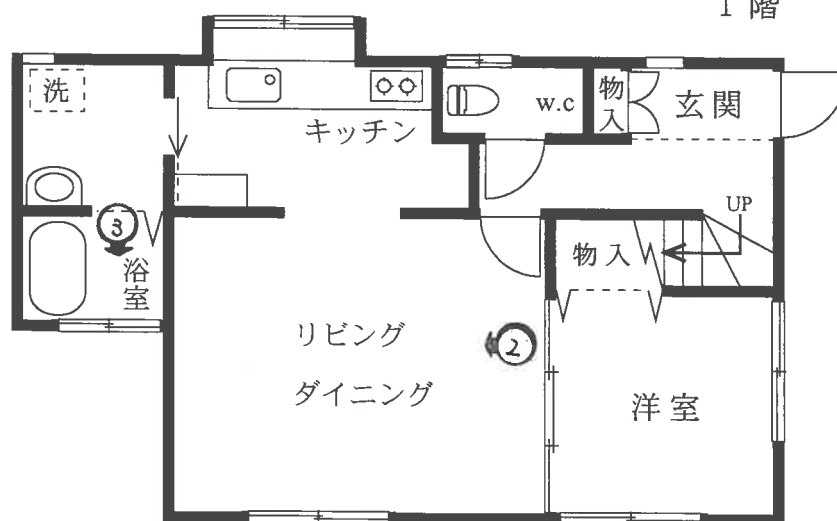




2 階



1 階



◀○: 写真撮影位置と方向

令和 7 年（ケ）第 197 号
令和 7 年 9 月 24 日 現地調査
令和 7 年 10 月 17 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 4,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地・持分）	金 10,000 円
物件2（土地）	金 240,000 円
物件3（土地）	金 1,120,000 円
物件4（土地）	金 130,000 円
物件5（建物）	金 2,990,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件5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乃至物件4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。

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		地 目 : 公衆用道路
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		同 左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市横川町
地 番 918番85
地 目 山林
地 積 108平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 2 所 在 八王子市横川町
地 番 918番148
地 目 宅地
地 積 20.06平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 八王子市横川町
地 番 918番149
地 目 宅地
地 積 92.92平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 八王子市横川町
地 番 918番152
地 目 宅地
地 積 10.25平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 八王子市横川町918番地149、918番地148

家屋 番号 918番149

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.53平方メートル
2階 26.49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乃至物件4）

位置・交通	JR中央線「西八王子」駅の北西方道路距離約2.5km、最寄りバス停から約500m（徒歩約6分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は中央自動車道の南方に位置し、道路と高低差を有する戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域で、周辺は屈曲した狭隘な道路が多い傾斜地である。	
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 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 宅地造成等工事規制区域 八王子市景観計画区域
画地の状況	物件1土地（公衆用道路）	
	地積 形状 幅・延長 地勢 その他	108㎡ 帯状の不整形 幅約4m・延長約35m（位置指定道路部分） 北方へ傾斜している。 物件1土地は法務局備付の地積測量図（平成10年1月作製）が存するが、残地計算によるもので、縄延びしている可能性が高い。
	物件2乃至物件4の土地（宅地）	
	地積 形状	123.23㎡ 〔物件2：20.06㎡、物件3：92.92㎡〕 物件4：10.25㎡ 略台形

	間口・奥行等 地 勢 そ の 他	北東側：間口約4.5m・奥行約10.8～15m 北東側の約4.5mが下記幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当）に接面する。それ以南の部分は幅約2mの階段状の通路（建築基準法上の道路には該当しない）に接している。当該通路は、物件1土地の一部と918番178により構成されているものと推測されるが、境界や通路の利用権原等については不明。 物件5建物の宅盤面は概ね平坦であるが、北東側の舗装私道より約2m高く、南西側の舗装市道より約3～3.5m低い。 北側隣接地との境界には擁壁があり、当該擁壁は増し積みされていることから、現在の基準では不適格な構造となっている。また、南西側市道沿い及び南側隣接地との境界にも擁壁が存するため圧迫感がある。 地域的には北東方へ傾斜している。 物件2乃至物件4の土地は法務局備付の地積測量図（昭和46年9月作製）が存する。
接面道路の状況等		物件1土地の大部分が幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当）で、北側で幅員約4m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。但し、物件4土地の東側の大部分が接面する幅約2mの階段状の通路は建築基準法上の道路には該当しない。 物件2乃至物件4の土地は一体で北東側約4.5mが物件1土地が構成する幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当）に接面する。上記のとおり、物件4土地の東側の大部分が接面する幅約2mの階段状の通路は建築基準法上の道路には該当しない。 また、南西側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接しているものの、当該市道から物件5建物の宅盤面は約3～3.5m低く、当該市道から階段等の有効な通路が設けられていないため、当該市道に接面すると言えないとのことであった。（八王子市役所まちなみ整備部建築指導課等で確認を要す）
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乃至物件4の土地は一体で物件5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 都市ガス 下水道	有り 有り 有り
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年の住宅地図では未利用地等であり、同62年の住宅地図では物件5建物が確認された。 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。また、東京都環境確保条例に基づく工場・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		
○ 北側等には増し積み擁壁が存し、当該擁壁の安全性等を確保するためには、想定外の費用・時間・労力を要する可能性がある。また、南西側市道沿い及び南側には擁壁が存するため圧迫感がある。 ○ 物件2乃至物件4の北東部に鉄骨とコンクリートブロック造の倉庫（物置）が存していたが、外気分断性が認められないことから附属建物と認定しなかった。また、当該倉庫（物置）の建築確認に関する資料が確認できなかったことから、構造上の安全性については不明。 ○ 前記のとおり、南西側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接しているものの、当該市道からの有効な通路が設けられていないため、当該市道に接面すると言えないとのことであった。 （八王子市役所まちなみ整備部建築指導課等で確認を要す） ○ 物件1土地の大部分は、民間業者により築造された位置指定道路（昭和48年12月指定、幅員約4m・延長約35m）である。 ○ 東側の幅約2mの階段状の通路（建築基準法上の道路には該当しない）は、物件1土地の一部と918番178により構成されているものと推測されるが、境界や通路の利用権原等については不明であるため注意を要する。		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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	昭和53年11月9日新築 昭和58年11月30日増築 新築時より約47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 スレート等 吹付等 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 水廻り等 2階にベランダがある。
現況床面積	1階： 45.53㎡ 2階： 26.49㎡ 延 72.02㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅（3LDK） 1階：LDK、洋室、浴室、洗面所、トイレ等 2階：洋室（2）等
品 等	中 位	
保守管理の状況	やや劣る	
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	○新築時の検査済証の交付（昭和53年12月27日）記録は確認できたが、増築時の建築確認に関する資料等は見当たらなかった。 ○電気が点かない状況で、室内は衣類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。内装を一部リフォームしているものと推測されるが、階段付近のクロスに傷み等が見られた。また、キッチンとトイレは汚れていた。 ○屋根に汚れ・色あせ等が見られた。 ○手入れされていないため庭木等が鬱蒼としていた。 ○昭和56年の新耐震基準以前の建物で、建築時期を考慮すると、建物にアスベストを含有する建築資材等を使用している可能性が否定できない。使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。	

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) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	61,600	× 0.01	× 108	× 1/9	= 10,000

※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－16 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公 示 価 格)} & & \text{(時 点 修 正)} & & \text{(標 準 化 補 正)} & & \text{(地 域 格 差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 66,800 \text{ 円 / ㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 61,600 \text{ 円 / ㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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1%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乃至物件4（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) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
2	61,600	× 0.68	× 20.06	× 0.90	= 760,000
3		× 0.68	× 92.92	× 0.90	= 3,500,000
4		× 0.68	× 10.25	× 0.90	= 390,000

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－16 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 66,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 61,600\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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（階段及び道路との高低差等） －15%（0.85）
- ・ 地勢（南西側道路より低く、擁壁等が存する） －20%（0.80）

$$\text{相乗積： } 0.85 \times 0.80 = 0.68 \text{（小数第3位を四捨五入）}$$

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、－10%と査定した。（0.90）

③ 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、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
5	165,000	× 72.02	× 0.08	= 950,000

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47年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率50%、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。

$$\begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{3}{(47+3)} \times (1-0.50) = 0.08 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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乃至物件4土地については土地利用権等価格を控除し、物件5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	760,000	× 0.60	法定地上権	= 460,000
3	3,500,000	× 0.60	法定地上権	= 2,100,000
4	390,000	× 0.60	法定地上権	= 230,000

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	10,000	—		× 1.0	× 0.8	= 10,000
2	760,000	— 460,000		× 1.0	× 0.8	= 240,000
3	3,500,000	— 2,100,000		× 1.0	× 0.8	= 1,120,000
4	390,000	— 230,000		× 1.0	× 0.8	= 130,000
5	950,000	+ (460,000 + 2,100,000 + 230,000)	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 2,990,000
一括価格 (合計)						4,490,000

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－16」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市横川町956番15
1 m ² 当 た り の 価 格	66,800円/m ²
地 積	161m ²
前 面 道 路 の 状 況	北5m 私道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「西八王子」駅 2.5 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

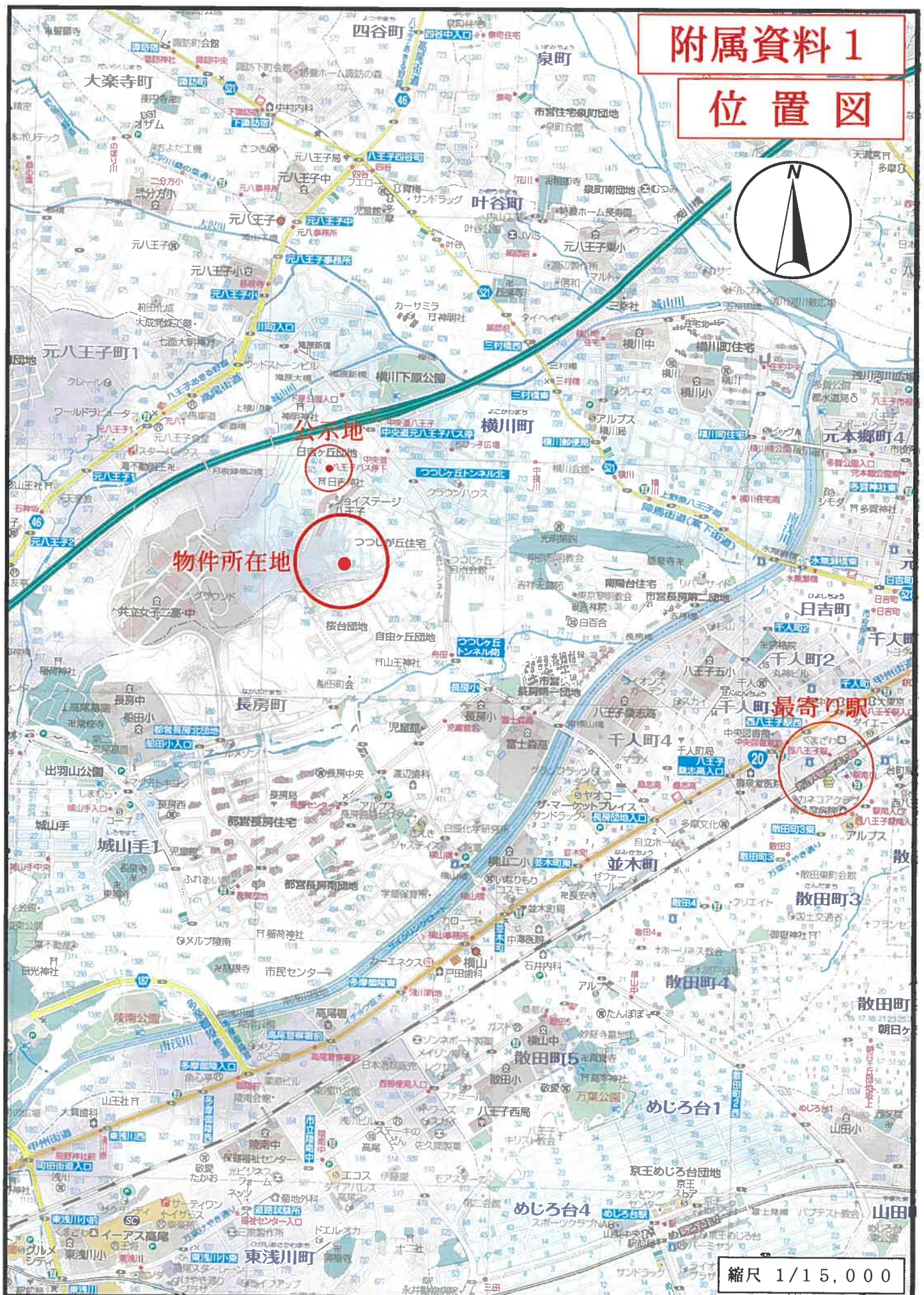
第7 附属資料

- 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

附属資料 1

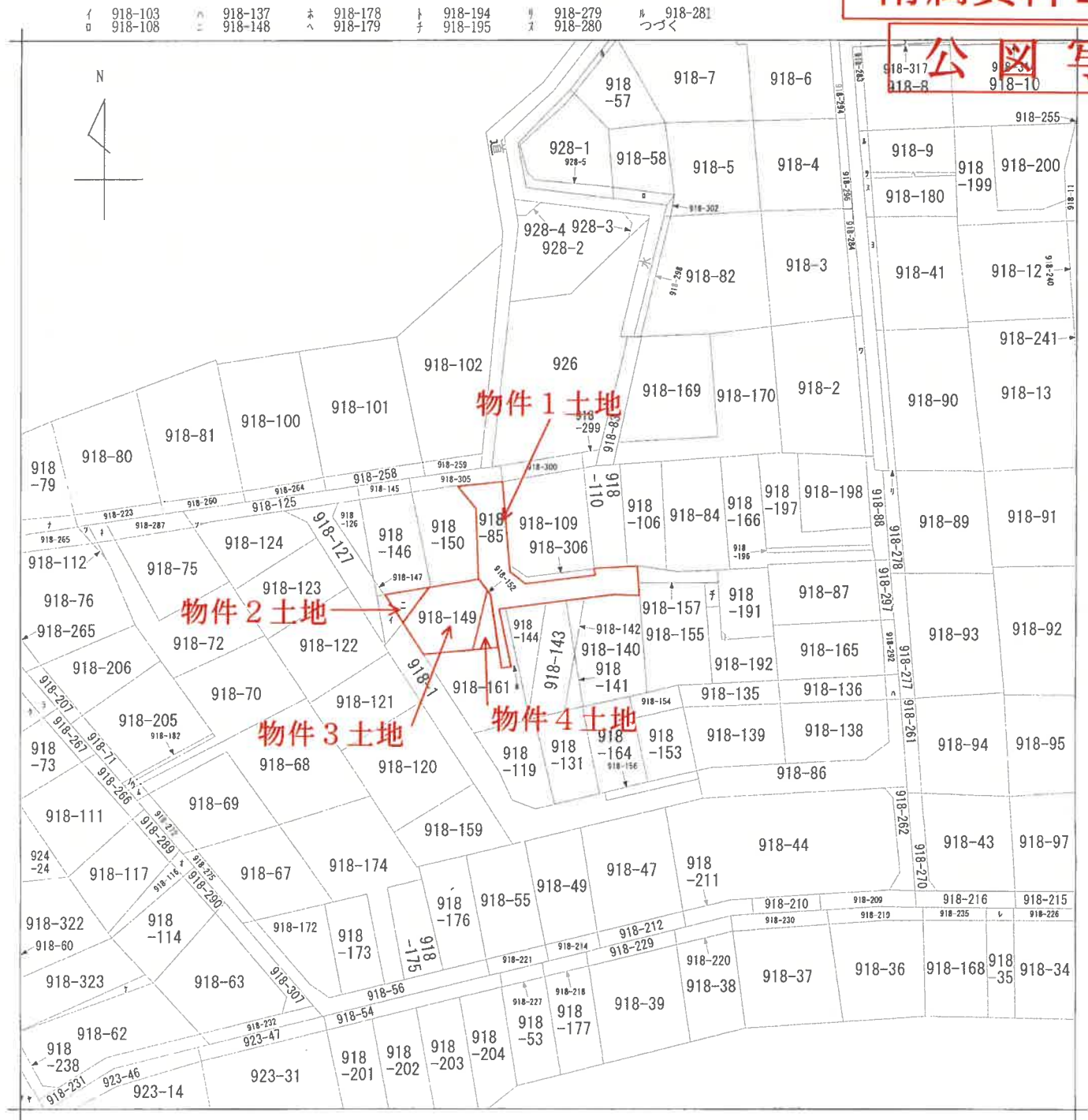
位置図



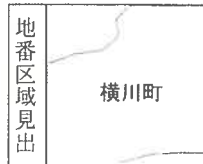
縮尺 1/15,000

附属資料 2

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	八王子市横川町				地 番	918番85			
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 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9月5日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：32-1

(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

ヲ 918-282
ワ 918-295
カ 918-301
コ 918-304
タ 918-313
レ 918-234
ソ 918-293
グ 918-288
ネ 918-286
ナ 918-269
ラ 918-268
ム 918-271
リ 918-273
ノ 918-274
オ 918-291
ク 918-74
ヤ 923-15
マ 923-37
ケ 918-61

登記年月日：平成10年3月27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9月5日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：32-2

地積測量図

地番
④ 918-85 ⑤ 918-305
⑥ 918-306

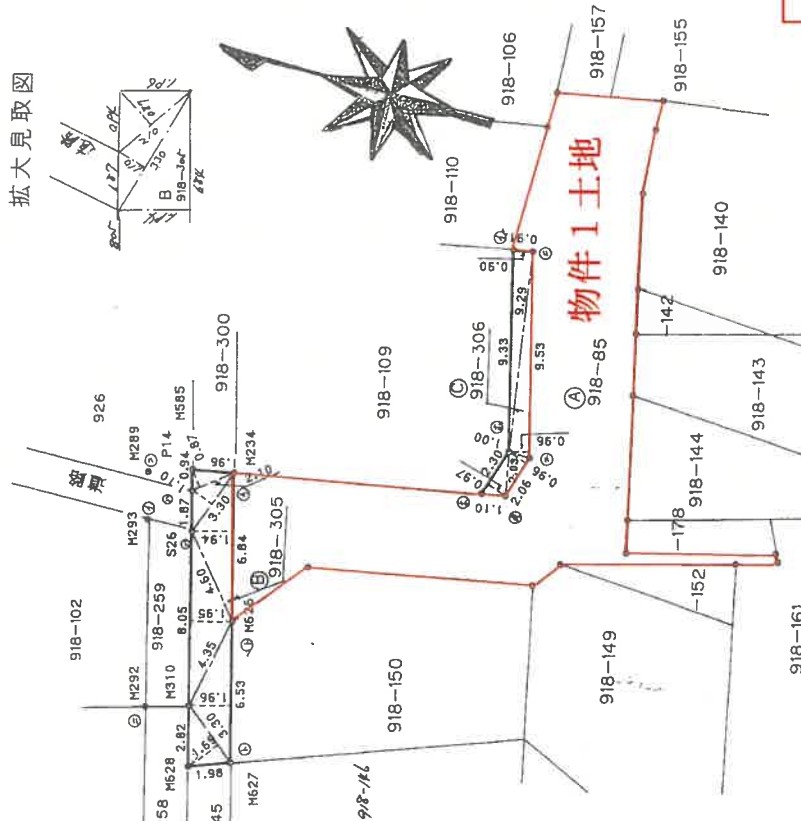
土地の所在
八王子市横川町

地番	918-305 ④	918-306 ⑤
底辺長さ	1.69	5.5770
倍面積	6.53	12.7988
底辺長さ	1.95	15.6975
倍面積	6.84	13.2696
底辺長さ	1.10	3.6300
倍面積	2.10	1.8270
底辺長さ		52.7999
倍面積		26.39995
地積		26.39 m ²

地番	918-306 ⑥
底辺長さ	2.30
倍面積	0.97
底辺長さ	2.06
倍面積	0.96
底辺長さ	9.53
倍面積	0.95
底辺長さ	9.33
倍面積	0.90
底面積	21.7544
面積	10.87720
地積	10.87 m ²

④ 918-85 $146\text{m}^2 - (26.39995 + 10.87720) = 108.72285\text{m}^2$

測点名	X 座標	Y 座標
M234	533.535	367.672
M626	533.066	360.847
M627	532.618	354.328
M628	534.577	354.017
M310	534.763	356.839
S26	535.293	364.872
P14	535.428	366.742
M585	535.495	367.683
M289	537.529	367.398
M293	537.380	365.238
M292	536.788	356.605
M288	535.922	343.980
M264	531.927	344.244

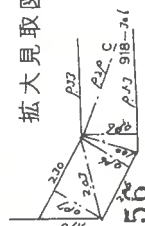


拡大見取図



物件 1 土地

拡大見取図



771756

境界線の種類	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
境界線の種類	金網フェンス	コンクリート杭	鉄板	プラスチック板	木杭	鋼杭	鉄杭	鉄杭

申請人

作製者

測量士 / 月 日 日作製

(東京土地家屋調査士会 用紙)

※物件 1 土地は残地計算によるものである。

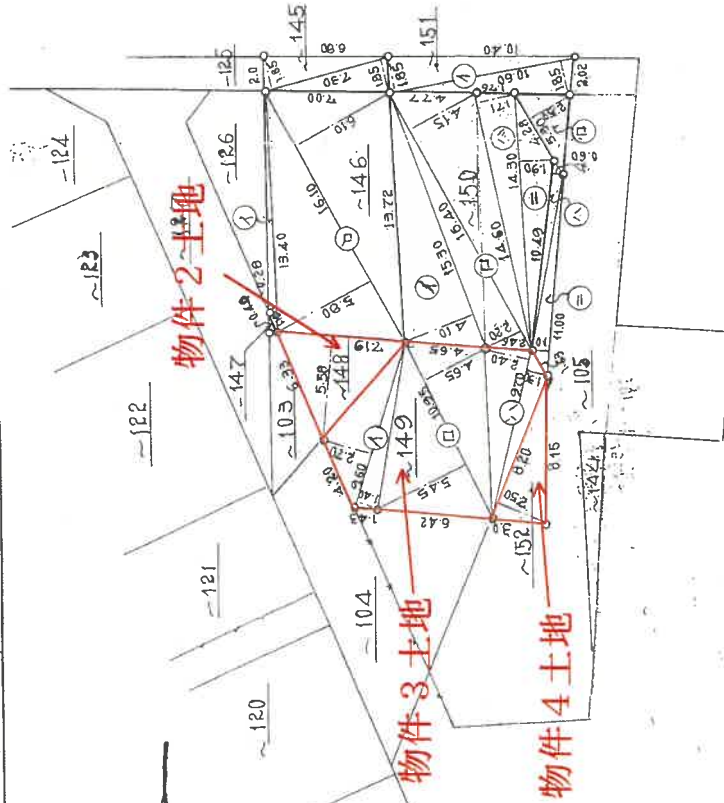
登記年月日：昭和46年9月28日

前 918-103
前 918-104
前 918-105
918-145-146-147-148
918-149-150-151-152

地 番

土地の所在 八王子市横川町

積 測 量 図



面積求積表

218-145	218-146	218-147	218-148	218-149	218-150	218-151
15.30 x (185+185) = 270.00	13.40 x 0.28 = 3.752	1.10 x 0.40 = 0.440	1.19 x 5.58 = 6.640	2.50 x (270+140) = 39.500	15.30 x 4.10 = 62.730	10.50 x (185+185) = 39.220
1/2 = 13.505	1/2 = 1.876	1/2 = 0.220	1/2 = 3.320	1/2 = 19.750	1/2 = 31.365	1/2 = 19.610
合計 13.505	合計 1.876	合計 0.220	合計 3.320	合計 19.750	合計 31.365	合計 19.610
218-145	218-146	218-147	218-148	218-149	218-150	218-151
15.30 x (185+185) = 270.00	13.40 x 0.28 = 3.752	1.10 x 0.40 = 0.440	1.19 x 5.58 = 6.640	2.50 x (270+140) = 39.500	15.30 x 4.10 = 62.730	10.50 x (185+185) = 39.220
1/2 = 13.505	1/2 = 1.876	1/2 = 0.220	1/2 = 3.320	1/2 = 19.750	1/2 = 31.365	1/2 = 19.610
合計 13.505	合計 1.876	合計 0.220	合計 3.320	合計 19.750	合計 31.365	合計 19.610

771624

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会 用紙)

46. 9. 28

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5日 東京法務局 町田出張所 登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年1月31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9月5日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

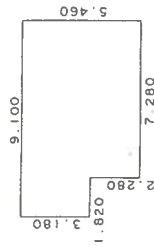
建物図面
各階平面図

家屋番号
918-149

建物の所在
八王子市横川町918-149, 918-148

各階平面図

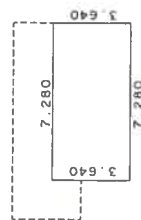
1階平面図



求積表

$3.180 \times 1.820 =$	5.787600
$5.460 \times 7.280 =$	39.748800
合計	45.536400
床面積	45.53 m ²

2階平面図



求積表

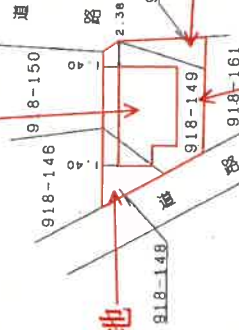
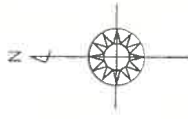
$3.640 \times 7.280 =$	26.499200
床面積	26.49 m ²

物件5建物

物件2土地

物件4土地

物件3土地



349247

申請人

縮尺
1/250

作製者

昭和31年11月27日作製

縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

附属資料 4

建物図面:各階平面図写