

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 目 録

- 1 所 在 八王子市石川町
地 番 472番5
地 目 宅地
地 積 232.31平方メートル
- 2 所 在 八王子市石川町472番地5
家屋 番号 472番5
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階部分 104.81平方メートル
2階部分 97.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

売却対象外の土地(地番460番1、469番2、472番2、同番3、478番8、479番8等)を通行のため利用している。

《 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 八王子市石川町
地 番 472番5
地 目 宅地
地 積 232.31平方メートル
- 2 所 在 八王子市石川町472番地5
家屋 番号 472番5
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階部分 104.81平方メートル
2階部分 97.50平方メートル

令和 7年(ケ)第 164号
令和 7年 7月30日受理
令和 7年 9月10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 | 所 在 | 八王子市石川町 |
| | 地 番 | 4 7 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市石川町 4 7 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 7 2 番 5 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階部分 1 0 4. 8 1 平方メートル
2 階部分 9 7. 5 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市石川町472番地5 (住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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2		
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事務所(空き家)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

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 郵便受け表示は所有者会社である。建物内には、所有者会社宛ての郵便物が多数存在する。
- 3 ライフライン調査の結果、電気は供給停止している。
- 4 所有者代表者に照会書を送付したが、宛所尋ね当たらずとの理由で届かなかった。。
- 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。
- 6 なお、トイレは1階も2階も便器に水がたまっており、最近、誰かが本件建物を訪れて使用している。

(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 8月12日 11:58-12:16	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 8月12日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者会社代表者)
7年 8月19日 : - :	当 庁	照会書再送付(所有者会社代表者)
7年 8月27日 14:21-14:49	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 : - :		

(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。

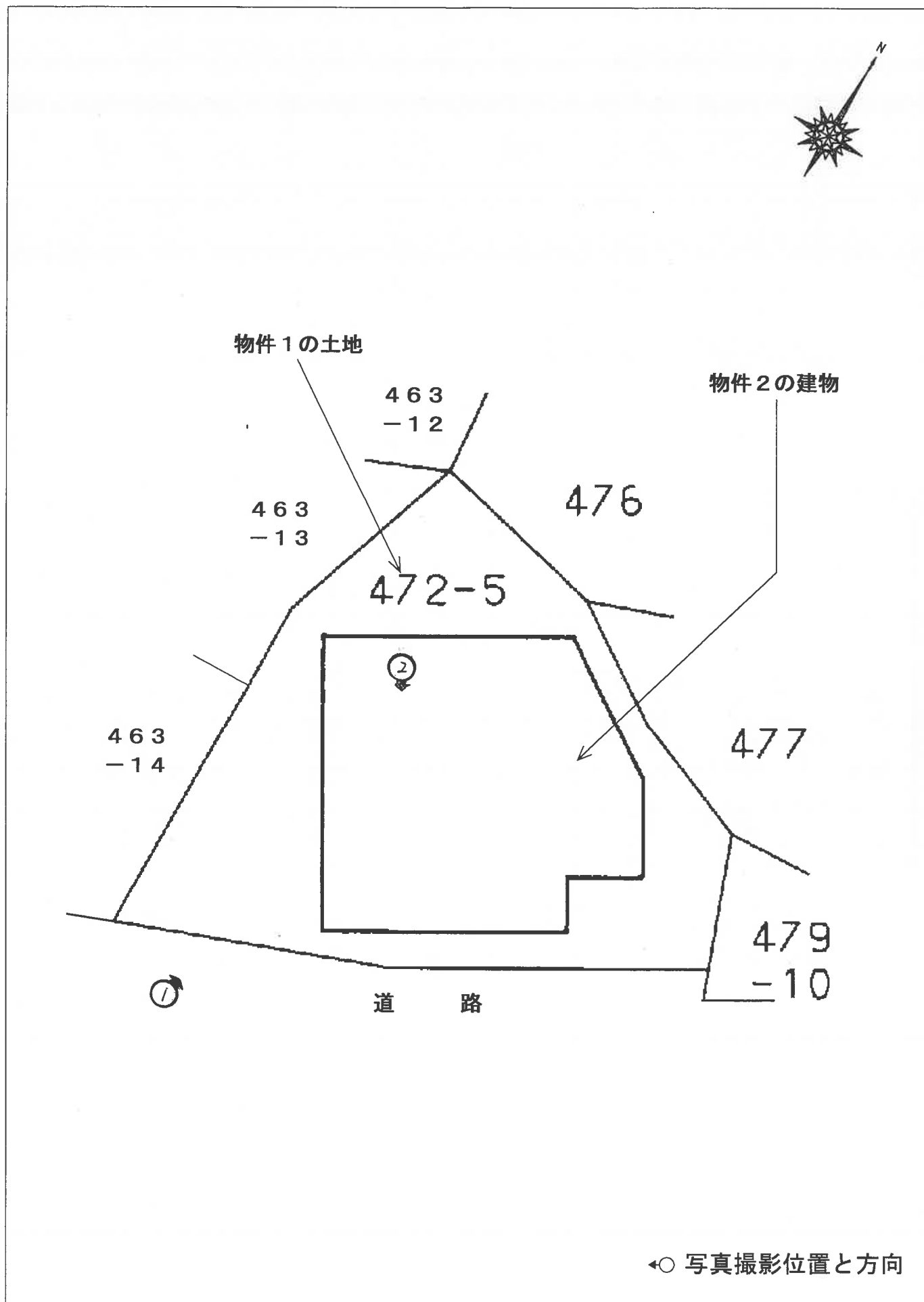
☒ 令和 7年 8月27日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

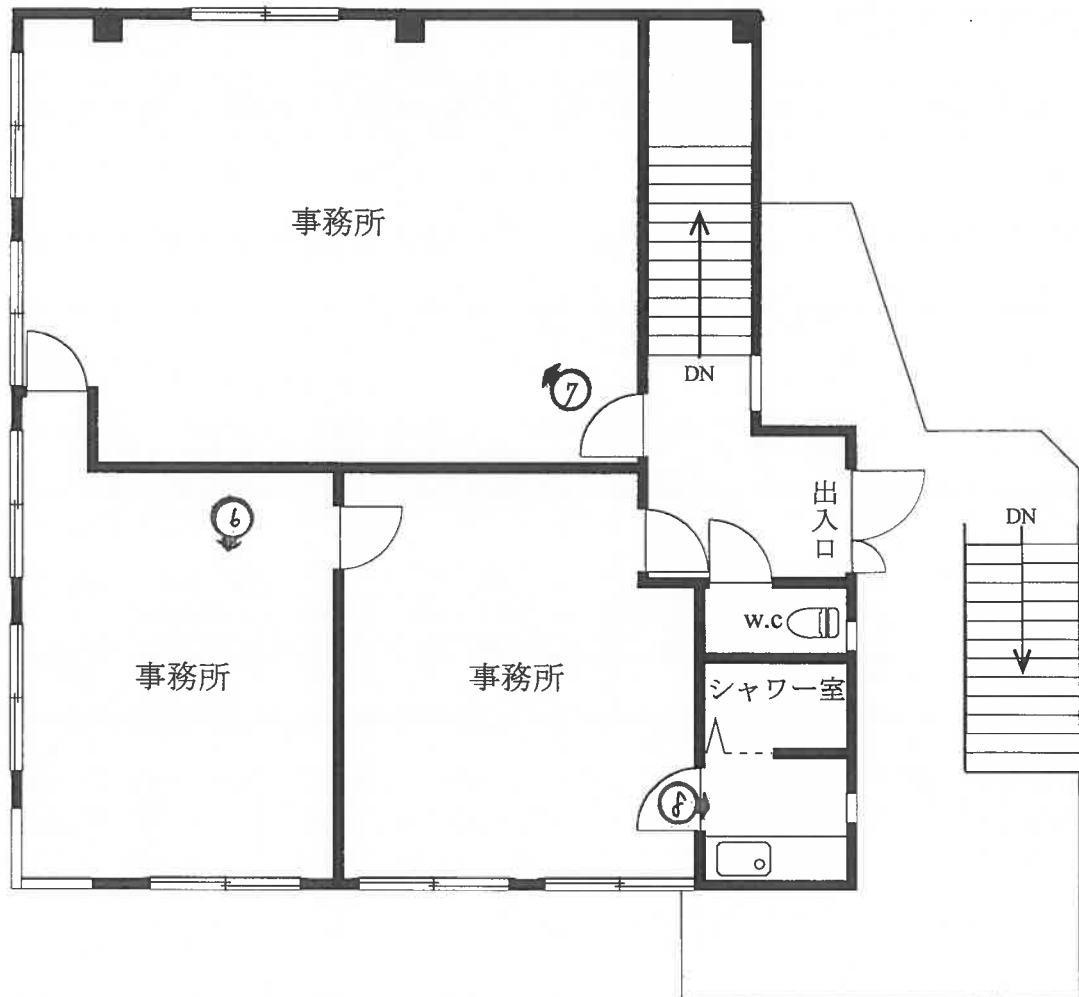


1 階



◀○: 写真撮影位置と方向

2階



◀○: 写真撮影位置と方向





NO. 4



NO. 5



NO. 6

2階



NO. 7



NO. 8

余白

令和 7 年 (ケ) 第 1 6 4 号
令和 7 年 8 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 1 月 7 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

一 括 価 格	
金 18,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,060,000 円
物件2（建物）	金 15,890,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2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、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八王子市石川町 |
| | 地 番 | 4 7 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市石川町 4 7 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 7 2 番 5 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階部分 1 0 4. 8 1 平方メートル
2 階部分 9 7. 5 0 平方メートル |

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）

位 置 ・ 交 通	J R八高線「小宮」駅の略南方道路距離約750m(徒歩約9分)、J R中央線「八王子」駅及び「日野」駅方面行きの最寄バス停から徒歩約2～3分の距離に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	本件土地は八王子市の北東部、中央自動車道の北方、都道59号線(多摩大橋通り)の西側背後に位置する。都道59号線沿いには、沿道型店舗、事業所、戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ混在地域が形成されており、都道の背後地には戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域が形成されている。		
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	東方都道道路端より20m内	東方都道道路端より20m超
		市街化区域 準住居地域 60％ 200％ 準防火地域 日影規制(一) 第2種高度地区	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40％ 80％ なし 日影規制(一) 第1種高度地区 (高さの最高限度:10m) 石川地区地区計画区域(※)
		八王子市景観計画区域 (一般地区「北部地域・緑との共生ゾーン内」) 八王子市立地適正化計画(居住誘導区域)	
(※) 石川地区地区計画区域における主な規制:建築物の敷地面積の最低限度120㎡ なお、八王子市まちなみ整備部建築指導課で確認したところ、一部に地区計画区域を含む土地については、土地全体に当該地区計画区域に係る最低敷地面積の制限が、かかるとのこと。			
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	232.31㎡ 不整形 間口約21m、奥行最大約18m 本件土地は概ね平坦であるが、北側及び東側隣地より2m弱低く、略南側の河川管理通路より約0～2m弱低い。 法務局備付の地積測量図(平成8年4月作製)が存する。	
接面道路の状況等	① 本件土地は建築基準法上の道路に接面しておらず、建物の建築等にあたっては困難を伴う物件であることに留意が必要である。 ② 略南側でアスファルト舗装された幅5m程度の道路状の土地に接面するものの、当該土地は道路法上の道路に該当せず、また、建築基準法上の道路にも該当しない。なお、現況は不特定多数の人が日常的に通行利用している河川管理用の通路である。		

接面道路の状況等	③ 略南側で接面する道路状の土地の所有者については、本件土地が直接接面する460番1土地の所有者が八王子市で、さらに南側の469番2、472番2、同番3、478番8、479番8等の所有者が建設省である。 ④ 略南側で接面する道路状の土地の管理については、清掃や舗装の補修など軽微な管理は八王子市まちなみ整備部公園課が行っているが、建物の建築にあたって必要な「通行の同意又は許可等」の管理については、東京都南多摩西部建設事務所管理課が行っているとのこと。 ⑤ 本件土地における建物の再建築の可否について、八王子市まちなみ整備部建築指導課で確認したところ、「本件土地の状況等を考慮するに建築基準法第43条2項1号の認定（八王子市の認定基準2）または、同法第43条2項2号の許可（八王子市の一括許可同意基準2（報告案件））に基づけば、建物の建築が可能とみられるが、認定または許可の何れにしても、本件土地が略南側で接面する道路上の土地の管理者からの「通行の同意又は許可」を得る必要があるため、現時点で、建物再建築の可否についてははっきりしたことは回答できない。」とのことであった。 ⑥ 東京都南多摩西部建設事務所管理課にて、上記⑤の「通行の同意又は許可」を得られるか否か確認したところ、「八王子市まちなみ整備部建築指導課より具体的な建築計画の相談を受けた上で、検討すべき事案であり、現時点でははっきりしたことは回答できない。」とのことであった。 ⑦ なお、本件建物の建築計画概要書によると、本件建物の建築に際しては、建築基準法第43条1項但し書きの適用を受けて、建築確認を受けている模様であった。 ⑧ 以上より、本件土地における建物の再建築の可否については、はっきりした回答は得られなかった。場合によっては、建物の再建築が出来ないことも十分にあり得るため、留意が必要である。詳細については、八王子市まちなみ整備部建築指導課及び東京都南多摩西部建設事務所管理課等への確認・相談を要する。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。なお、物件1土地の北西側にサイクルポートあり。 （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 ※ 西方の市道に埋設されている本管から河川管理通路を経由して引き込まれている模様である。 無し ※ 西方の市道に本管が埋設されているものの、河川管理通路には存しない。 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（昭和55年版、昭和62年版、平成5年版）で調査したところ、農地や未利用地であった模様である。	

特 記 事 項	① 用途跨り(準住居・1低専)について 本件土地は都市計画法上の準住居地域及び第1種低層住居専用地域の2つの用途地域に跨って存する。本件土地に占めるそれぞれの用途地域の割合については、専門家による正確な測量を実施しないとわからない。建物の用途制限については、敷地に占める面積の大きい方の用途地域に係る建物の用途制限が敷地全体に適用されるため、留意が必要である。 ② 建築基準法上の道路に接面していないことについて 本件土地は建築基準法上の道路に接面しておらず、建物の建築等に当たっては困難を伴う物件である点については、前記「接面道路の状況等」欄記載の通りであり、留意が必要である。 ③ ハザードマップ等について 八王子市のハザードマップ(令和4年12月時点の内容による)によると、本件土地は浸水した場合に想定される水深(ランク区分)において、0.5～1.0m未満の区域、または1.0～3.0m未満の区域に該当する模様である。 なお、八王子市生活安全部防災課によると、平成2年以降において本件土地及び周辺における浸水被害等の報告履歴はないとのこと。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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8年4月20日新築 約30年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 吹付仕上げ等 クロス貼等 化粧板 カーペット、塩ビシート等 水廻り(シャワー室、流し台、トイレ)等 —
現 況 床 面 積	1階：104.81 m ² 2階：97.50 m ² 延 202.31 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	事務所 1階：事務所、更衣室、トイレ等 2階：事務所3、シャワー室、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、建物所有者が事務所(空家)として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	(1) 建物の遵法性について ① 建築確認を受けた記録(平成7年年8月9日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。 ② 建築確認を受けた後に土地が分筆されており、建築確認申請時の敷地面積(239.86m ²)と現況敷地面積(物件1土地面積：232.31m ²)が、やや異なる。 ③ 本件土地は都市計画法上の準住居地域及び第1種低層住居専用地域の2つの用途地域に跨って存する。本件土地に占めるそれぞれの用途地域の割合については、専門家による正確な測量を実施しないとわからないが、第1種低層住居専用地域の占める割合が多い場合は事務所の建築は原則制限される。	

特 記 事 項	④ なお、本件建物の建築計画概要書によると、建築確認申請時の敷地面積の内、東方都道より20m内の範囲(建築確認申請時は住居地域に該当、現在は準住居地域に該当)が占める割合の方が、その他の割合よりやや多かった模様であるが、正確なことは不明である。 ⑤ 八王子市まちなみ整備部建築指導課で確認したところ、「建築確認後に土地がどのような経緯(八王子市と何らかの取り決めがあったか否か等)で分筆されたかは不明であるため、はっきりした回答はできないものの、現況敷地面積のうち、第1種低層住居専用地域の占める割合の方が多い場合は、現況建物が違反建築物となる可能性もある」との指摘を受けた。 ⑥ 以上、本件建物の遵法性について、はっきりしたことは分からなかったが、違反建築物である可能性も有しているため留意が必要である。 (2) 高床式の建物であり、建物の床下が物置や駐車場等として利用されていた模様である。なお、床下の高さは約2m程度。 (3) 外壁や屋根は経年に伴う汚れ、劣化等が目立つ状況であった。 (4) 建物の内部については、事務機器等が残置されていた他、経年による汚れ、劣化、摩耗、損傷、機能的陳腐化等が認められる状況であった。なお、建物所有者に確認できなかったため、建物及び設備の不具合の有無については不明である。
---------	---

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			
1	114,000	× 0.63	× 232.31	× 0.85	= 14,180,000

※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 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－47】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 97,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & = & 114,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：必要なし。

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。

- ・方位(略南)----- + 5 %
- ・用途跨り----- + 3 %
- ・形状、地勢等----- -10 % (不整形、道路及び隣地との高低差等を考慮)
- ・接道の問題----- -35 % (建築基準法上の道路に接面していない)

$$\text{相乗積} : 1.05 \times 1.03 \times 0.90 \times 0.65 = 0.63 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との関連性等を考慮し、▲15%と判断した。

② 物件2（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/m ²) ア	現 況 延 床 面 積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
2	300,000	× 202.31	× 0.20	= 12,140,000

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 ： 登記数量による。

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、建物の状態、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	5%
経過年数	約30年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価率	35%

$$\begin{aligned}
 & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率：} & 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{\text{約10年}}{(\text{約30年} + \text{約10年})} \times (1-0.35) = 0.20 \\
 & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ＝ア×イ
1	14,180,000	× 0.70	法定地上権	= 9,930,000

ア 建付地価格：前記1 ① 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	土地利用権等価格の 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	14,180,000	－ 9,930,000		× 0.9	× 0.8	= 3,060,000
2	12,140,000	＋ 9,930,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 15,890,000
一括価格(合計)						18,950,000

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：需要者が限定される築古の事務所であること、違反建築物である可能性を有していること、建築基準法上の道路に接面していないこと等の要因を考慮するに、市場性の減退が生じると判断されるため、本件対象不動産について▲10%の市場性修正を要すると判定した。

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た修正を行った。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

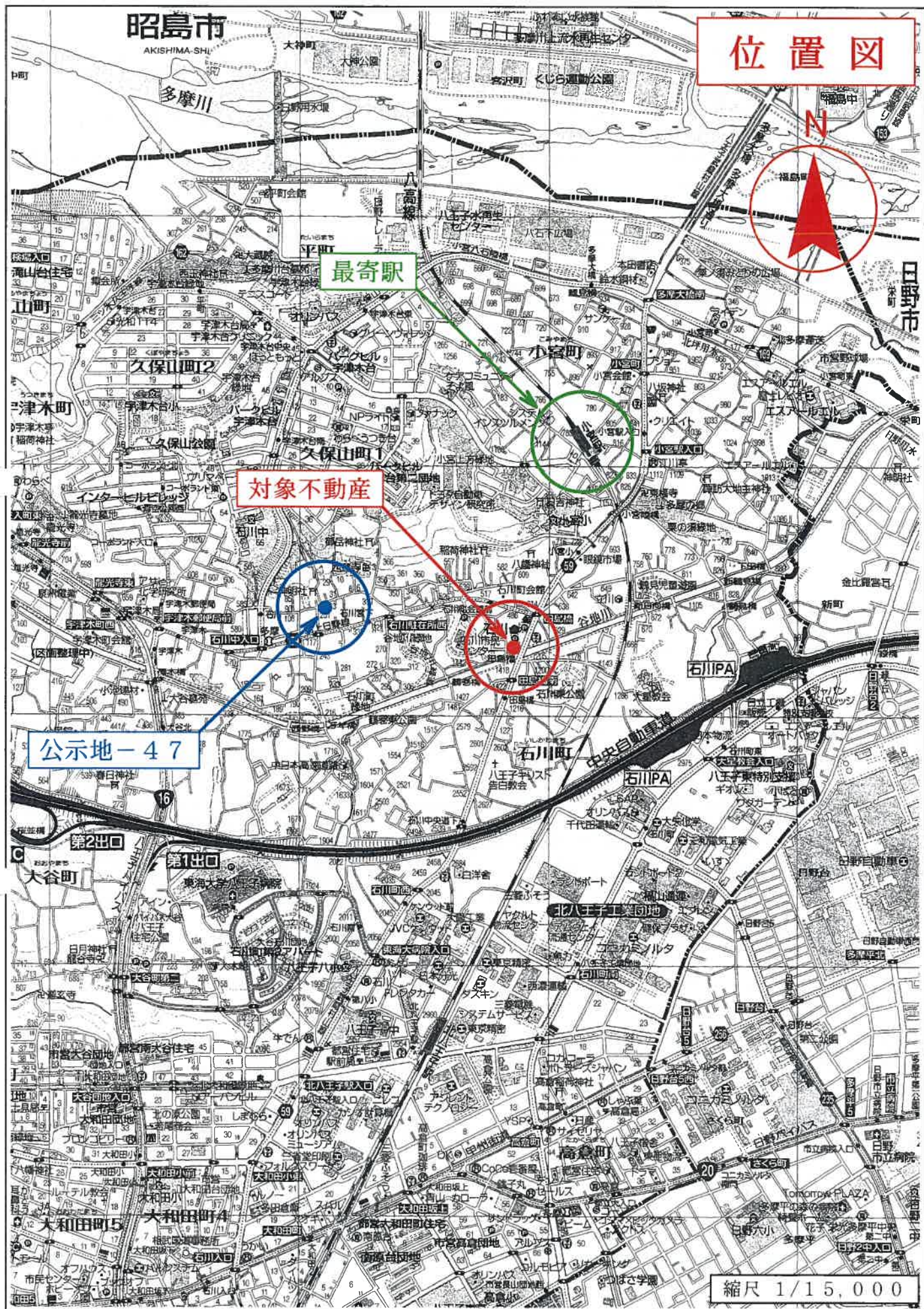
地価公示地「八王子－４７」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市石川町252番2
1㎡当たりの価格	97,500円/㎡
地 積	166㎡
前 面 道 路 の 状 況	北3.7m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	「小宮」駅 1.3km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺の土地の利用状況	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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

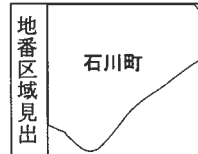


株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

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	所在	八王子市石川町				地番	472番5			
出力縮	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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和7年8月4日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号：20-1
(1/2)

7 453-13
7 450-13

地積測量図写

平成八年四月貳式日登記

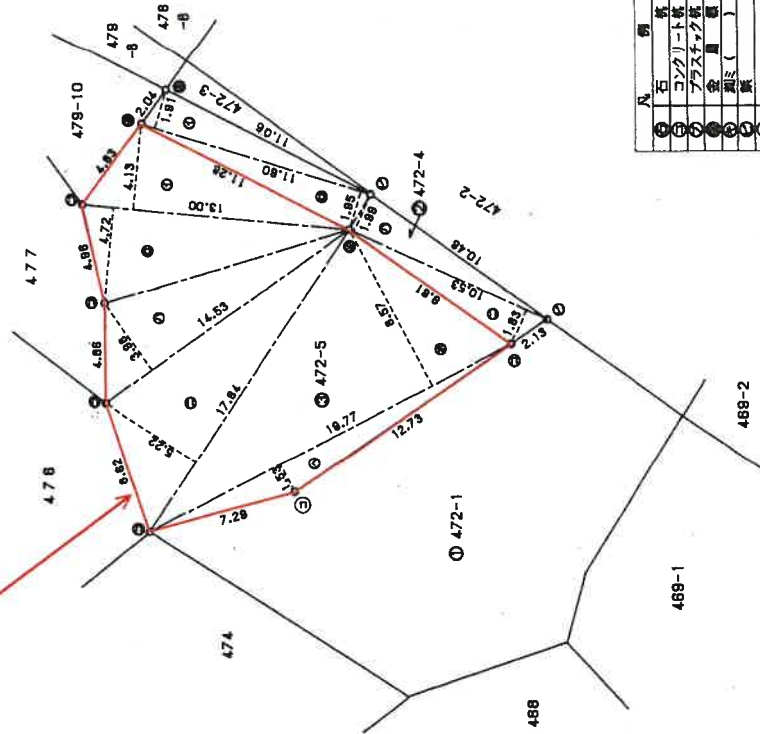
地積測量図

前 472-1 472-4, -5 460-1

地番

土地の所在 八王子市石川町

物件1土地



石	コンクリート	アスファルト	金	銅	鉄
○	○	○	○	○	○

404322

縮尺 1/250

申請人

平成八年四月十日作製

製作者

地番	472-4	高さ	面積
イ	11.60	1.91	22.1560
ロ	11.60	1.85	22.8200
ハ	10.53	1.99	20.9547
ニ	10.53	1.83	19.2699
ヘ			85.0008
ホ			42.50030
ヘ			42.50030

地番	472-5	高さ	面積
イ	13.00	4.13	53.6900
ロ	13.00	4.72	61.3600
ハ	14.53	3.98	57.8294
ニ	17.64	5.22	92.0808
ホ	19.77	8.57	168.4289
ヘ	19.77	1.53	30.2481
ホ			484.8372
ヘ			232.31660
ヘ			232.31660

地番	472-1	高さ	面積
イ	395		274.81890
ロ			60.18110
ホ			60.18110

登記年月日：平成八年四月二十二日

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。
令和七年八月四日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：20-2

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

平成 八 年 七 月 武 六 日 登 記

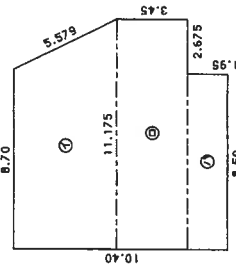
建物図面
各階平面図

家屋番号
472-5

建物の所在
八王子市石川町 472番地 5

各階平面図

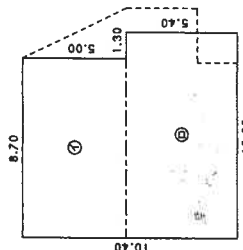
1 階



求積表

1) (11.175 + 8.70)	49.6875
2) 5.00 x 11.175 =	55.8750
3) 3.45 x 11.175 =	38.55375
4) 1.95 x 8.50 =	16.5750
合計	104.81625
床面積	104.81 m ²

2 階

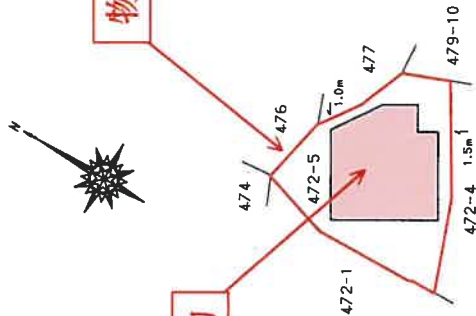


求積表

1) 5.00 x 8.70 =	43.5000
2) 5.40 x 10.00 =	54.0000
合計	97.5000
床面積	97.50 m ²

物件 1 土地

物件 2 建物



建物図面
004440

各階平面図

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成8年7月26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 8 月 4 日 東京地方法院八王子支部

登記官

請求番号：20-3

A 3 を A 4 に縮小