

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 3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 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 4月17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 八王子市川町
地 番 13番13
地 目 宅地
地 積 104.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市川町
地 番 13番15
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市川町
地 番 13番4
地 目 公衆用道路
地 積 137平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 八王子市川町
地 番 11番4
地 目 用悪水路
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分11分の2

物件明細書

令和 8年 1月22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1～4】

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1～4】

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。

【物件番号4】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 本件土地上に現存しない建物(家屋番号13番13)の登記が存在する。

(2) 売却対象外の土地(地番13番3)を通行のため利用している。

【物件番号4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 八王子市川町
地 番 13番13
地 目 宅地
地 積 104.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市川町
地 番 13番15
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市川町
地 番 13番4
地 目 公衆用道路
地 積 137平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 八王子市川町
地 番 11番4
地 目 用悪水路
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分11分の2

令和 7年(ケ)第 221号
令和 7年11月 6日受理
令和 7年 11月 11日提出
(評価人 松岡 利喜雄)

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 八王子市川町
地 番 13番13
地 目 宅地
地 積 104.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市川町
地 番 13番15
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市川町
地 番 13番4
地 目 公衆用道路
地 積 137平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 八王子市川町
地 番 11番4
地 目 用悪水路
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分11分の2

(/ 枚目)

執行官の意見

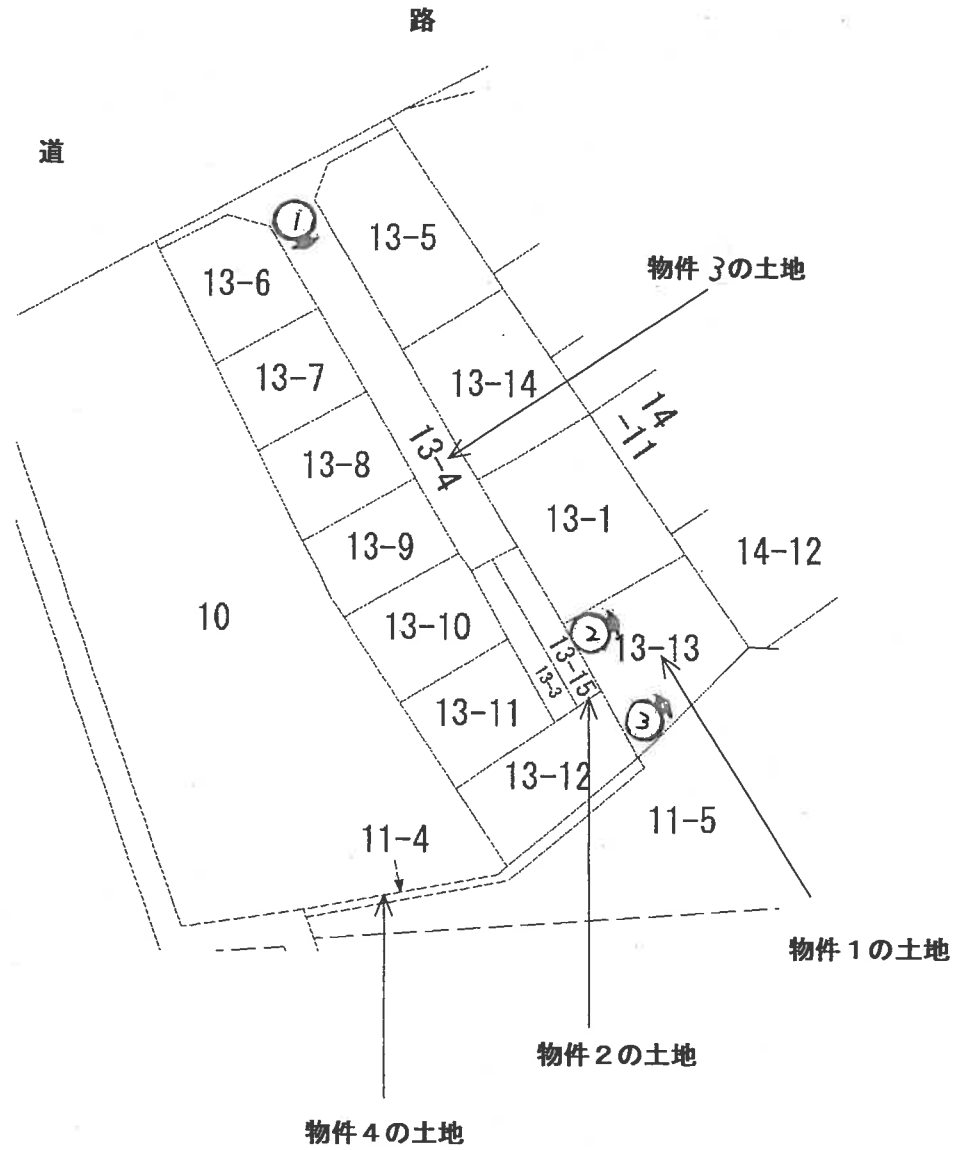
- 1 本件各物件の状況は、公図及び添付写真のとおりである。
- 2 見分したところ、その形状はほぼ公図のとおりであると思われる。
- 3 物件4については、第三者の土地を通らないと辿り着けないため、道路から見分した。登記地目から以前は用悪水路として使用されていたと思われるが、現在は周囲に田畑が存在せず、見分した限りでも水路として使用されているようには見えない。
- 4 本件土地の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 5 なお、物件1には、建物登記（家屋番号13番13）が滅失せずに残っている。

(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11月 7日 10:05-10:12	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

令和7年(ケ)第 221 号
令和7年11月28日現地調査
令和7年12月10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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 4,940,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,830,000円
物件 2 (土地)	金 60,000円
物件 3 (土地)	金 40,000円
物件 4 (土地)	金 10,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 2 の内訳価格は公衆用道路の価格、物件 3 の内訳価格は公衆用道路の持分の価格であり、物件 4 の内訳価格は用悪水路の持分の価格である。

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
4	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 八王子市川町
地 番 13番13
地 目 宅地
地 積 104.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市川町
地 番 13番15
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル

所有者 A

3 所 在 八王子市川町
地 番 13番4
地 目 公衆用道路
地 積 137平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 八王子市川町
地 番 11番4
地 目 用悪水路
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分11分の2

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4）

位置・交通	JR中央線「西八王子」駅の北西方・道路距離約4.3km及び同線「高尾」駅の北方・道路距離約4.5km、最寄バス停から徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、八王子市中心部から北西方に位置し、周囲には農地も見られる中、一般住宅を中心とした住宅地域である。西方には川町運動場や高尾の森わくわくビレッジが見られる。	
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 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地 景観計画区域（一般地区） 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	104.94m ² （物件1） ほぼ台形 間口約6.5m、奥行約10.2m ほぼ平坦 物件3土地は幅員約4mの位置指定道路、物件2土地の一部は当該位置指定道路の一部であり、この位置指定道路は北西方で舗装市道（建築基準法42条2項道路）に接続している。
接面道路の状況等	（物件1） 上記位置指定道路の「道路位置指定申請図」によると、この位置指定道路は延長34mとなっているため、当該位置指定道路は物件3と物件2の北側4分の1程度までであり、その先は建築基準法上の道路ではない。したがって、物件2の地積測量図では物件1は、物件2のおよそ南半分とのみ接しているため、物件1土地だけでは建築基準法上の道路に接していないこととなる。 物件1土地上に建物を建築するためには、物件1だけでなく物件2の一部（位置指定道路に該当していない部分）も建物敷地とする必要がある。	

土地の利用状況等	<p>◇ 物件1 土地は所有者が更地の状態で所有し占有している（現状は本物件全体に渡り雑草が繁茂している）。</p> <p>物件3 土地は位置指定道路として、物件2 土地の一部は当該位置指定道路の一部としてそれぞれ利用されている。なお、物件3は途中から未舗装となっており、物件2は全て未舗装である。</p> <p>また、物件4 土地は登記上の地目は用悪水路となっているが、調査時において水流は確認できなかった。</p>	
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)	<p>上水道</p> <p>都市ガス</p> <p>下水道</p>	<p>あり</p> <p>なし</p> <p>あり</p>
土地の履歴等	<p>◇ 土地登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和47年以降の本件土地所有者は個人、令和4年からは現在の所有者であり、昭和55年版、平成5年版及び平成23年版の住宅地図ではいずれも一般住宅の敷地であったことがわかった。</p>	
特記事項	<p>◇ 物件1 土地には以下の建物が滅失登記されずに登記上残っている。</p> <p>所在：八王子市川町13番地13</p> <p>家屋番号：13番13</p> <p>種類：居宅</p> <p>構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建</p> <p>床面積：1階26.43㎡、2階20.65㎡</p> <p>したがって、買受人は上記建物の滅失登記が必要となるおそれがあることから、東京法務局八王子支局に相談することが望ましい。</p> <p>◇ 近隣は、周知の埋蔵文化財包蔵地（八王子市No.975遺跡）に該当し、本物件もこの範囲内に入るため、建物建築時には届出等の一連の手続きが必要である。詳細は八王子市生涯学習スポーツ部文化財課に確認する必要がある。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格		地積 (㎡)	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ		
1	67,700	× 0.85	× 104.94	= 6,040,000

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。

【 公示地 八王子ー108 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 65,700 \text{ 円/㎡} \times & 102/100 \times & 100/102 \times & 100/97 & = & 67,700 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、環境条件が優り、交通接近・行政的条件等が劣ることを考慮して、総合では劣ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

形状 (ほぼ台形) (-2)、接道状況 (-10)、行き止まり道路の終端部に位置する (-4)
 相乗積： $0.98 \times 0.9 \times 0.96 = 0.85$ (小数第3位を四捨五入)

ウ 地 積： 登記数量による。

② 物件2乃至4(土地)

物件2及び3は道路(私道)の敷地として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。物件4は用悪水路であることから、この点を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	更地価格		地積 (m ²) ウ	共有持分割合 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
2	67,700	× 0.05	× 25		= 80,000
3	67,700	× 0.05	× 137	× 1 / 9	= 50,000
4	67,700	× 0.05	× 12	× 2 / 11	= 10,000

総額(円)については、1万円未満四捨五入を原則とするが、総額が1万円未満の場合には1万円に切り上げとする(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。

【 公示地 八王子-108 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 65,700 \text{ 円/m}^2 & \times 102/100 & \times 100/102 & \times 100/97 & = 67,700 \text{ 円/m}^2 & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

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: 公示地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差: 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、環境条件が優り、交通接近・行政的条件等が劣ることを考慮して、総合では劣ると判定した。

イ 個別格差: 個別格差率を以下のとおり査定した。

物件2、3: 敷地として利用されている道路(私道)の性格等を考慮して、道路敷地による減価を-95%と査定し、価値率を5%と判定した。

物件4: 用悪水路である当該土地の性格等を考慮して減価を-95%と査定し、価値率を5%と判定した。

ウ 地積: 登記数量による。

エ 共有持分割合(物件3、4): 登記記載による。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、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。

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円)
1	6,040,000	×1.0	×1.0	×0.8	= 4,830,000
2	80,000	×1.0	×1.0	×0.8	= 60,000
3	50,000	×1.0	×1.00	×0.8	= 40,000
4	10,000	×1.0	×1.00	×0.8	= 10,000
一 括 価 格 (合 計)					4,940,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 占有減価修正：必要なし。

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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】

	公示価格	八王子 - 108
価格時点	令和7年1月1日	
所在及び地番	八王子市式分方町82番1	
1㎡当たりの価格	65,700円/㎡	
地積	185㎡	
周辺の土地の利用の現況	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	
前面道路の状況	東4m市道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	八王子 6.5km	
法令上の制限	1低専(40、80)	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

以上

位置図



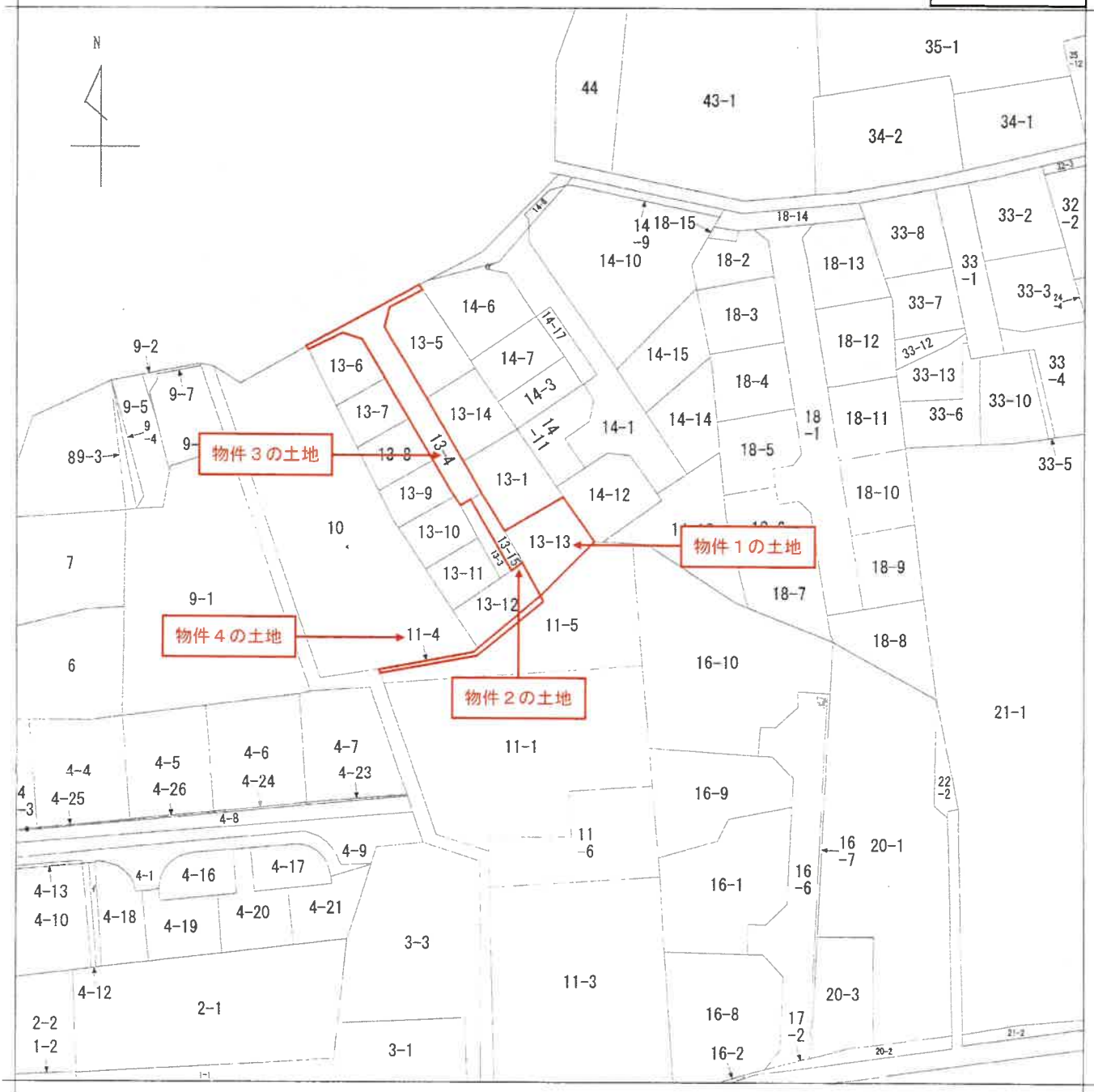
株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

対象不動産

公示地
八子-108

東京都
八王子市

4-15
4-22 14-16



(注) 地区に準ずる図面は、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	八王子市川町		地番	13番13	
出力縮	1/600	精度分		座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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8月6日

福岡法務局

地図整理番号: M75471

登記官



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和47年6月28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店管轄)
 令和7年8月6日 福岡法務局 登記官

A3をA4に縮小

地番 13-3
 土地の所在 八王子市川町

13-6. ~7. ~8. ~9.
 ~10. ~11. ~12. ~13.

積測図

積求

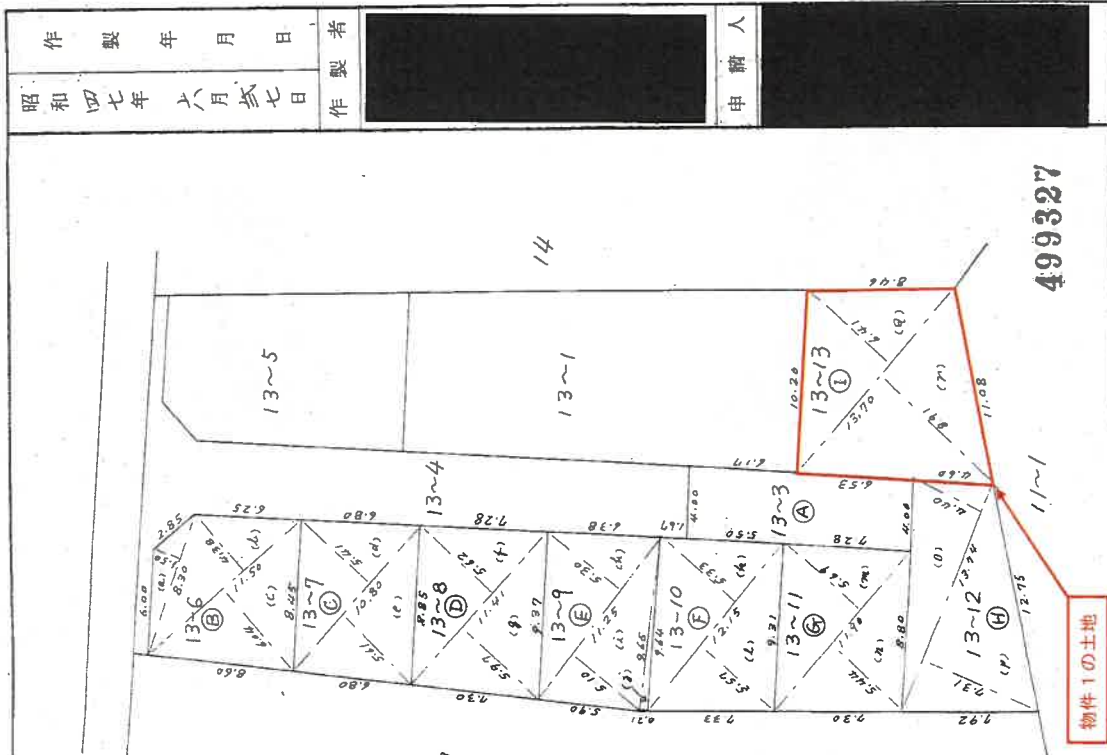
- ② a $8.300 \times 1.500 = 12.4500$
 b $11.500 \times 4.380 = 50.3700$
 c $11.500 \times 6.040 = 69.4600$
 計 132.2800
 1/2 66.1400
- ③ d $10.800 \times 5.410 = 58.4280$
 e $10.800 \times 5.610 = 60.5880$
 計 119.0160
 1/2 59.5080
- ④ f $11.410 \times 5.620 = 64.1242$
 g $11.410 \times 5.970 = 68.1177$
 計 132.2419
 1/2 66.1209
- ⑤ h $11.250 \times 5.300 = 59.6250$
 i $11.250 \times 5.100 = 57.3750$
 j $9.650 \times 0.210 = 2.0265$
 計 119.0265
 1/2 59.5132
- ⑥ k $12.150 \times 5.330 = 64.7595$
 l $12.150 \times 5.570 = 67.6755$
 計 132.4350
 1/2 66.2175
- ⑦ m $11.900 \times 5.690 = 67.7110$
 n $11.900 \times 5.440 = 64.7360$
 計 132.4470
 1/2 66.2235

⑧ o $13.740 \times 4.400 = 60.4560$
 p $13.740 \times 7.310 = 100.4394$
 計 160.8954
 1/2 80.4477

① q $13.700 \times 6.410 = 87.8170$
 r $13.700 \times 8.910 = 122.0670$
 計 209.8840
 1/2 104.9420

合計 569.1128

④ $620.00 - 569.11 = 50.89$



物件1の土地

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日開連 9)

登記年月日：令和3年12月10日

地積測量図

地番 13-3、-15

土地の所在 八王子市市川町



求積表

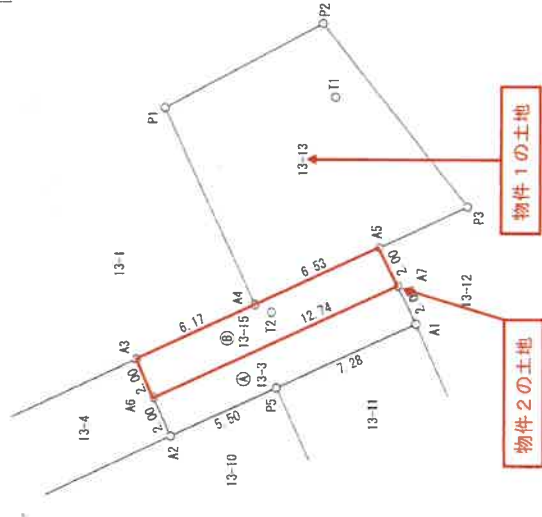
地番	① 13-3	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
測点名	境界標				
A2	段ノレト	307.773	283.909	-5.821	-1662.634280
P5	段石	286.214		-11.607	-3322.085808
A1	段ノレト	286.166	289.205	-5.752	-1603.852200
A7	段石	297.026	291.072	12.433	3918.898176
A8	段石	308.599	285.731	10.747	3070.751057
係面積					51.076766
面積					25.5383830
地積					25.53

地番	② 13-15	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
測点名	境界標				
A6	段石	308.598	285.731	-12.400	-3543.064400
A7	段石	297.026	291.072	-10.714	-3119.545400
A5	段石	297.885	282.879	6.789	1988.355531
A4	段石	303.815	290.143	11.541	3348.540383
A3	段石	309.426	287.554	4.784	1375.858238
係面積					50.944422
面積					25.4727110
地積					25.47

座標一覧表

A名	X座標	Y座標	備考
P1	308.085	299.458	段ノレト
P2	300.001	303.491	段ノレト
P3	283.726	294.844	段
T1	300.000	300.000	本積
T2	303.016	289.793	取分

測量年月日	令和3年12月7日
座標系	任意座標
縮尺	



A3附A4に附示

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局(管轄))
 令和7年8月6日 届出法務局

作成者	
申請人	
縮尺	1/250

令和3年12月8日作成

地図整理番号：M75473

登記年月日：昭和47年9月11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局管轄)
 令和7年8月6日 福岡法務局 登記官

A3をA4に縮小

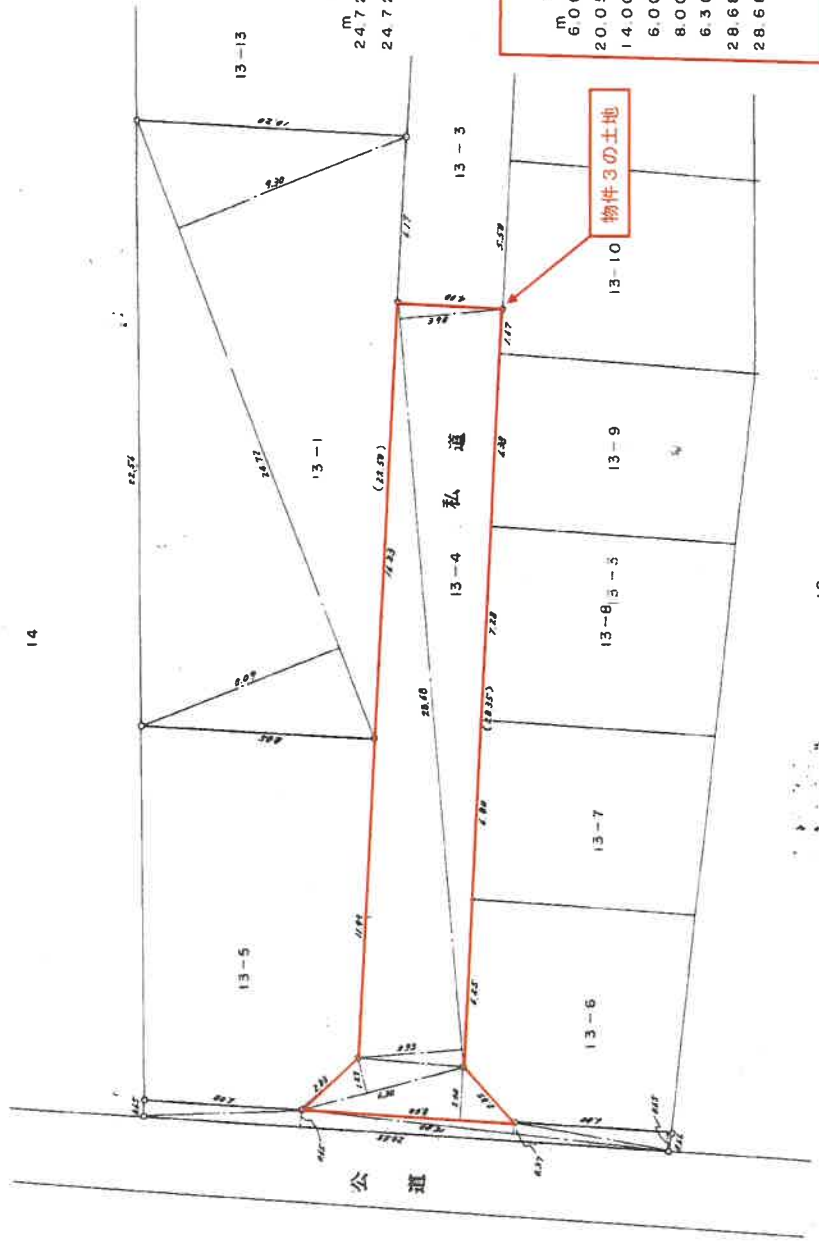
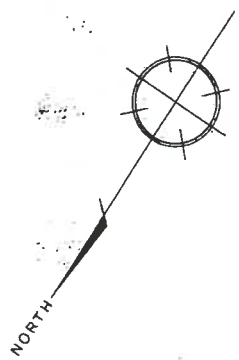
2/2

地積測量図

新 13-1

地番 13-1-4
 土地の所在 八王子市川町

製作年月日 昭和四七年八月廿六日
 製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]



13-1 求積

24.72 X 8.09 =	199.9848
24.72 X 9.30 =	229.8960
TOTAL	429.8808
1/2	214.9404 m ²

13-4 求積

6.00 X 0.65 =	3.9000
20.05 X 0.65 =	13.0325
14.00 X 0.37 =	5.1800
6.00 X 0.65 =	3.9000
8.00 X 2.00 =	16.0000
6.30 X 1.27 =	8.0010
28.68 X 3.93 =	112.7124
28.68 X 3.90 =	111.8520
TOTAL	274.5779
1/2	137.2889 m ²

499324

縮尺 1 : 300

*縮尺は、1 : 200の誤り

土地家屋調査士小林敏朗事務所用紙

地図整理番号：M75474 (2/2)

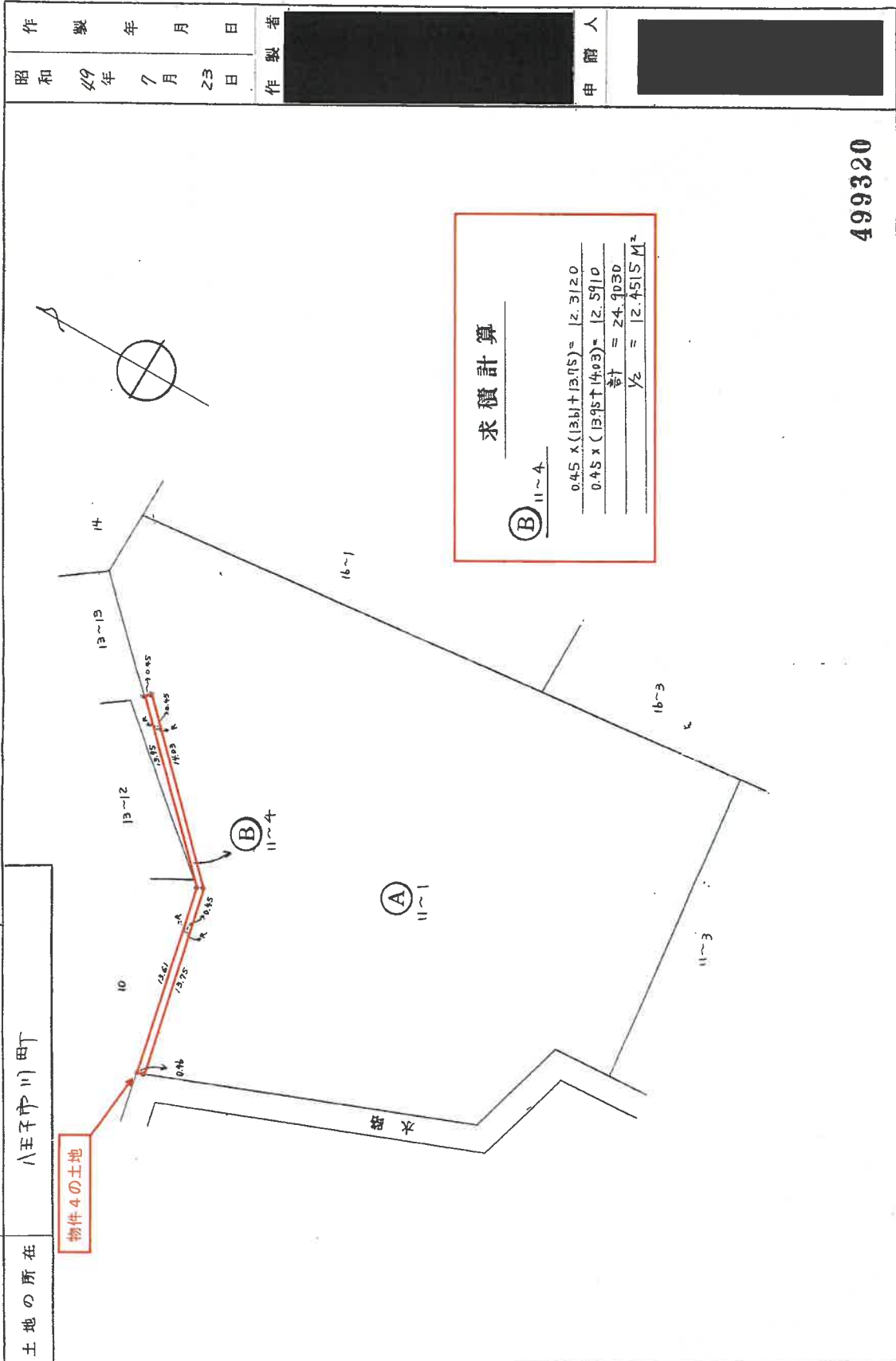
登記年月日：昭和49年7月25日

前 11-1

地番	11-1, 11-4
土地の所在	八王子市川町

物件4の土地

地積測量図



求積計算

Ⓑ 11-4

$$\frac{0.45 \times (13.61 + 13.75)}{2} = 12.3120$$

$$\frac{0.45 \times (13.95 + 14.03)}{2} = 12.5910$$

$$\frac{\text{計}}{2} = \frac{24.9030}{2} = 12.4515 \text{ M}^2$$

499320

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

549, 7, 25

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店管轄)
 令和7年8月6日 福岡法務局 登記官

A3をA4に縮小