

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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 7月29日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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 6月26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 八王子市川口町
地 番 151番1
地 目 公衆用道路
地 積 164平方メートル
共有者 A 持分11分の1

- 2 所 在 八王子市川口町
地 番 151番12
地 目 宅地
地 積 150.06平方メートル
所有者 A

- 3 所 在 八王子市川口町
地 番 152番4
地 目 公衆用道路
地 積 0.24平方メートル
共有者 A 持分11分の1

- 4 所 在 八王子市川口町
地 番 3636番1
地 目 公衆用道路
地 積 96平方メートル
共有者 A 持分11分の1

物 件 目 録

5 所 在 八王子市川口町
地 番 3 6 3 6 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

6 所 在 八王子市川口町 1 5 1 番地 1 2
家屋 番号 1 5 1 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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 八王子市川口町
地 番 151番1
地 目 公衆用道路
地 積 164平方メートル
共有者 A 持分11分の1
- 2 所 在 八王子市川口町
地 番 151番12
地 目 宅地
地 積 150.06平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 八王子市川口町
地 番 152番4
地 目 公衆用道路
地 積 0.24平方メートル
共有者 A 持分11分の1
- 4 所 在 八王子市川口町
地 番 3636番1
地 目 公衆用道路
地 積 96平方メートル
共有者 A 持分11分の1

物 件 目 録

5 所 在 八王子市川口町

地 番 3636番5

地 目 公衆用道路

地 積 17平方メートル

共有者 A 持分11分の1

6 所 在 八王子市川口町151番地12

家屋 番号 151番12

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル

2階 48.02平方メートル

所有者 A

令和 8年(ケ)第 35号
令和 8年 3月11日受理
令和 8年 4月17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 八王子市川口町
地 番 151番1
地 目 公衆用道路
地 積 164平方メートル
共有者 A 持分11分の1
- 2 所 在 八王子市川口町
地 番 151番12
地 目 宅地
地 積 150.06平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 八王子市川口町
地 番 152番4
地 目 公衆用道路
地 積 0.24平方メートル
共有者 A 持分11分の1
- 4 所 在 八王子市川口町
地 番 3636番1
地 目 公衆用道路
地 積 96平方メートル
共有者 A 持分11分の1

物 件 目 録

5 所 在 八王子市川口町

地 番 3636番5

地 目 公衆用道路

地 積 17平方メートル

共有者 A 持分11分の1

6 所 在 八王子市川口町151番地12

家屋 番号 151番12

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル

2階 48.02平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市川口町151番地12 (住居表示未実施)		
土地	物件1～5		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1, 3～5) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者らが物件1, 3～5の土地を道路に供している		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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6		
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	ソーラーパネル, 蓄電池が設置されている		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、現在は私が単身で居宅として使用しています。2 ソーラーパネルは建物建築時に設置しましたが住宅ローンとは別のローンを組んでいます。蓄電池は建物建築から2年後に設置しましたが、これも別のローンを組んでいます。3 蓄電池とエコキュートを同時給電すると電力(アンペア)の上限を超えてしまい、便座などに不具合が出ました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

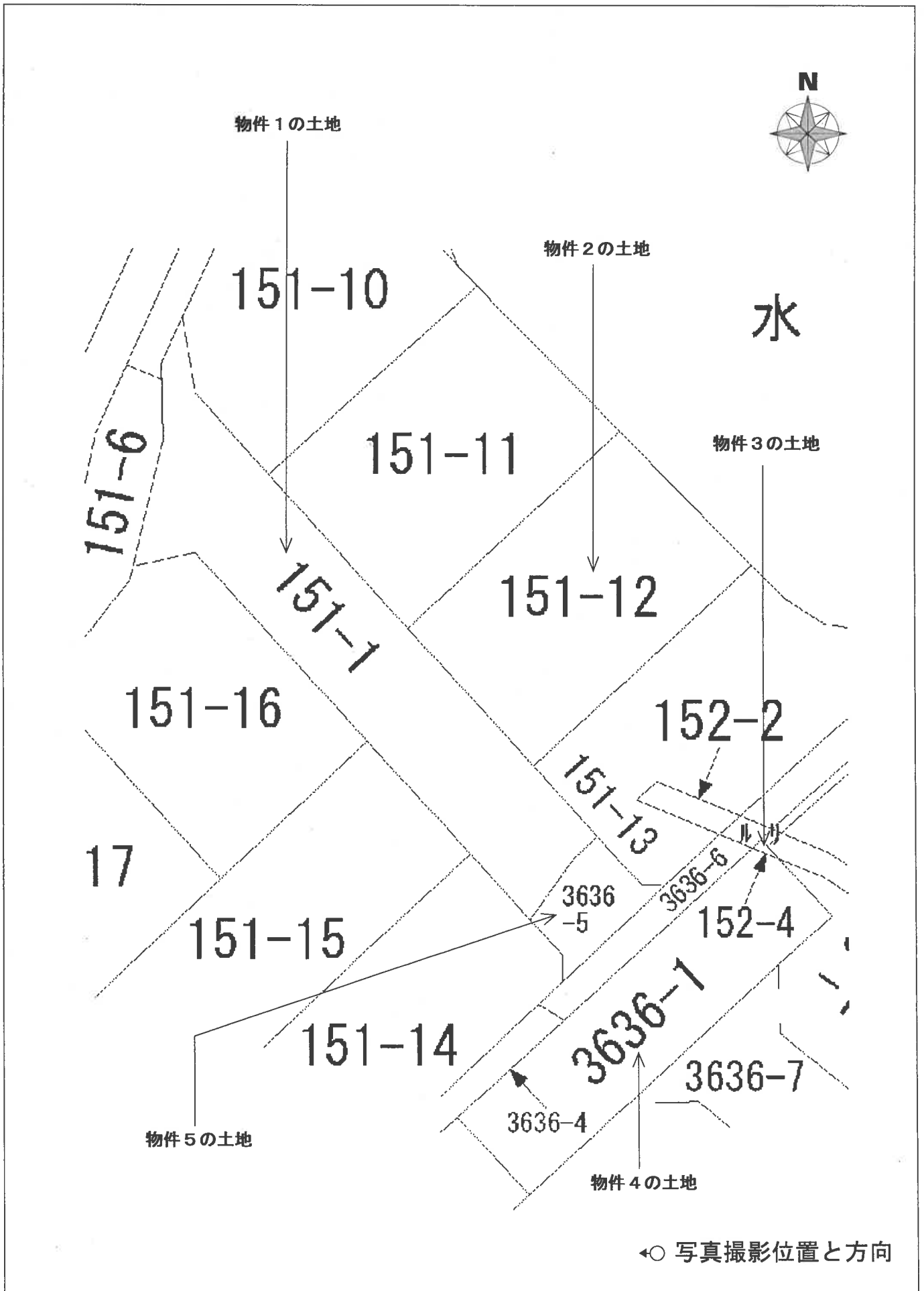
- 1 本件各物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札の表示、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

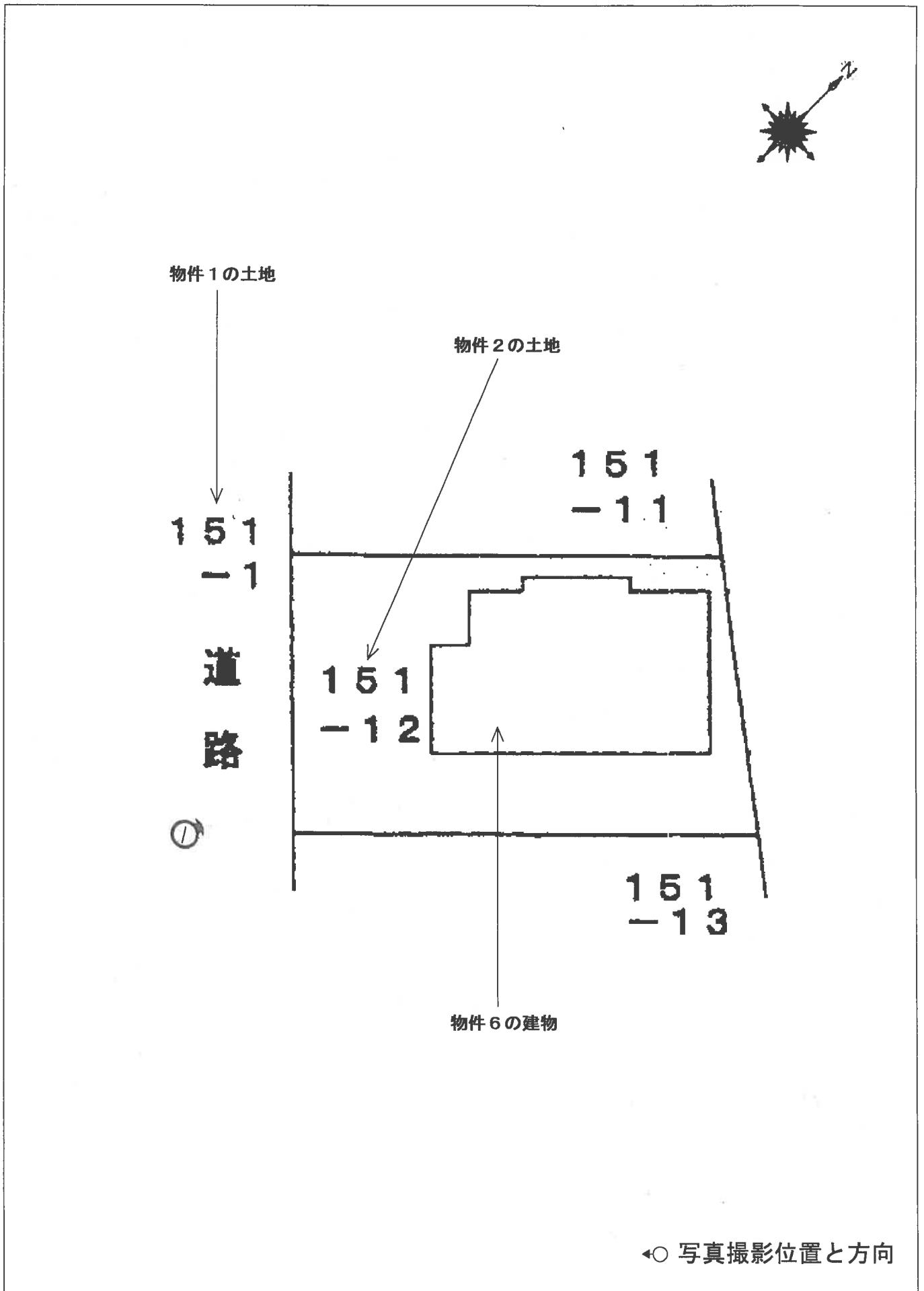
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 3月13日 11:31-11:45	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
8年 3月26日 12:07-12:25	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に面接聴取, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月26日 目的物件が施錠されている場合に備えて, 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>		

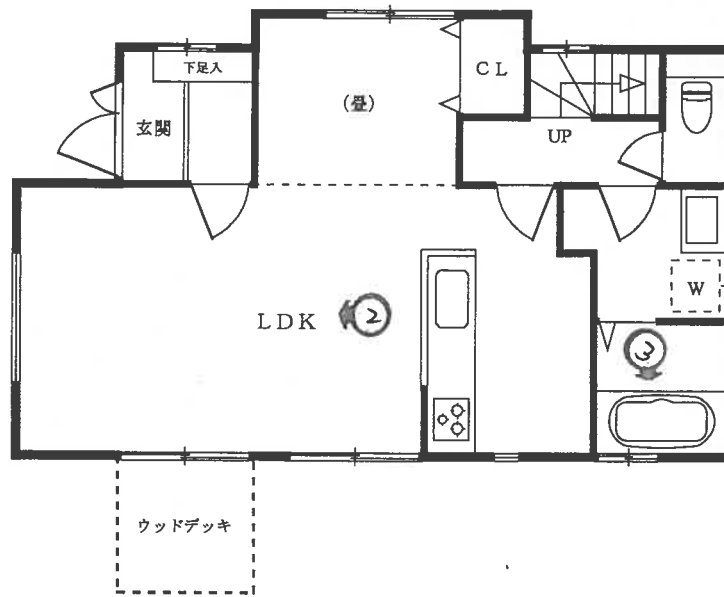
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(公 図)

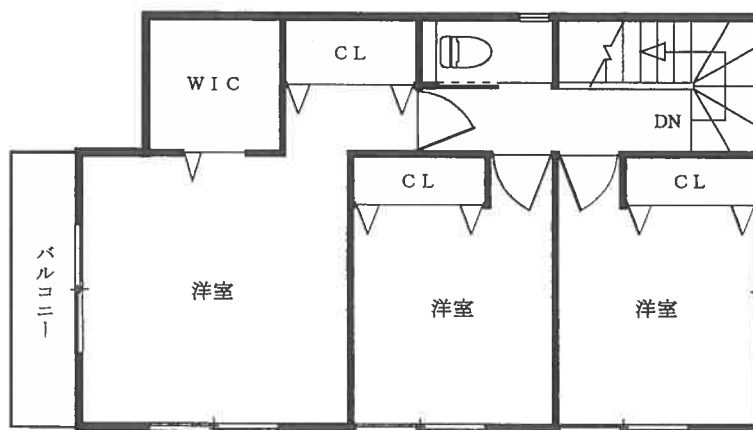


(土地建物位置関係図)





1 階



2 階

◀○: 写真撮影位置と方向

令和8年(ケ)第 35 号
令和8年3月26日現地調査
令和8年4月22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 15,110,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 30,000円
物件2(土地)	金 1,900,000円
物件3(土地)	金 10,000円
物件4(土地)	金 20,000円
物件5(土地)	金 10,000円
物件6(建物)	金 13,140,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至6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の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。
- 4 物件1、3乃至5の内訳価格は、公衆用道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（以降）物件目録記載のとおり		同 左
2	次頁（以降）物件目録記載のとおり		同 左
3	次頁（以降）物件目録記載のとおり		同 左
4	次頁（以降）物件目録記載のとおり		同 左
5	次頁（以降）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 八王子市川口町
地 番 151番1
地 目 公衆用道路
地 積 164平方メートル
共有者 A 持分11分の1
- 2 所 在 八王子市川口町
地 番 151番12
地 目 宅地
地 積 150.06平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 八王子市川口町
地 番 152番4
地 目 公衆用道路
地 積 0.24平方メートル
共有者 A 持分11分の1
- 4 所 在 八王子市川口町
地 番 3636番1
地 目 公衆用道路
地 積 96平方メートル
共有者 A 持分11分の1

物 件 目 録

- 5 所 在 八王子市川口町
地 番 3 6 3 6 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 1 分の 1
- 6 所 在 八王子市川口町 1 5 1 番地 1 2
家屋 番号 1 5 1 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 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5）

位置・交通	JR中央線「八王子」駅の北西方・道路距離約8.5km、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	近隣は八王子市北部に位置し、中小規模の一般住宅を中心とした住宅地域である。北東方には川口川が流れている。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し 第1種高度地区 日影規制 地区計画区域 宅地造成等工事規制区域 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	(物件2) 150.06㎡ ほぼ整形 間口約9.5m、奥行約16.4m ほぼ平坦 物件1、3乃至5土地は幅員約5mの開発道路であり、北西方で舗装市道に接続している。なお、この開発道路は公図上物件3、4と物件5の間に水路が介在しているが、現況では水路が暗渠化され、両者は一体のアスファルト舗装となっている。
接面道路の状況等	(物件2) 南西側で幅員約5m舗装私道(建築基準法第42条第1項第2号)とほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	◇ 物件2土地は物件6建物の敷地として、物件1、3乃至5土地は物件2が接面する開発道路として、それぞれ利用されている。 ◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	

<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>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり なし あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<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62年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、令和元年からは本件建物の所有者であり、昭和55年版及び平成28年版の住宅地図ではいずれも未利用地であったことがわかった。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>◇ 地区計画区域：上川・川口地区地区計画 建築物に関する事項の主なものは以下のとおりであるが、詳細は八王子市まちなみ整備部建築指導課に確認する必要がある。</p> <p>① 建築基準法42条2項道路に接する敷地の容積率の最高限度は一定の場合を除き10分の6とする。</p> <p>② 建築基準法42条2項道路に接する敷地の建蔽率の最高限度は一定の場合を除き10分の3とする。</p> <p>③ 建築物の敷地面積の最低限度：120㎡</p> <p>④ 壁面の位置の制限</p> <p>⑤ 垣又はさくの構造の制限</p> <p>◇ 八王子市ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深について対象地は0.5m～1.0mの浸水想定区域に該当している。</p> <p>◇ 物件1土地の北東方に近接して都市計画河川（第9号川口川）の計画がある。東京都南多摩西部建設事務所工事課で調査したところ、同課の説明では「物件2土地は都市計画河川の予定地には入っていないと思われるが、正確にはわからない」とのことであった。都市計画河川の予定地については都市計画法上の制限があるため、位置関係も含めて詳細は上記担当部署に再度確認することが望ましい。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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	令和1年11月4日新築 約6年 約24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 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング・畳等 台所・洗面室・浴室・トイレ(2) ソーラーパネル、オール電化等
床面積(現況)	1階 2階 延	51.34 m ² 48.02 m ² 99.36 m ²
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 3LDK+WIC (1階:LDK(畳付き)、洗面室、浴室、トイレ等 2階:洋室(3)、トイレ、WIC等)
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	◇物件6建物は、所有者が住居として使用し、占有している。	
特 記 事 項	<p>◇所有者によると、「以前、エコキュートと浴室の乾燥機を同時に使用した際にブレーカーが落ち、その後乾燥機と1階トイレの便座の温度調節ができなくなってしまった」とのことであった。</p> <p>◇物件6建物の屋根にはソーラーパネルが設置されており、所有者の話では「本件建物はオール電化仕様であり、ソーラーパネルは建築時と同時期に設置したもので現在も正常に作動している。ただし、住宅ローンとは別のローンで設置したものであり、支払いはまだ完済していない」とのことであった。</p> <p>◇物件6建物の南東側にはウッドデッキが設置されている。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2(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)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
2	50,700	× 1.04	× 150.06	× 1.00	= 7,910,000

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-52 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 63,800 \text{ 円/㎡} \times & 100/100 \times & 100/104 \times & 100/121 = & 50,700 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

時点修正：令和8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地域に比較して環境・交通接近条件等が優っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。

方位(+4)

相乗積：1.04

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。

② 物件1、3乃至5(土地)

物件1、3乃至5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(建築基準法42条1項5号)等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			
1	50,700	× 0.05	× 164	× 1 / 11	= 40,000
3	50,700	× 0.05	× 0.24	× 1 / 11	= 10,000
4	50,700	× 0.05	× 96	× 1 / 11	= 20,000
5	50,700	× 0.05	× 17	× 1 / 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-52 】

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 63,800 \text{ 円/m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 121 = 50,700 \text{ 円/m}^2 \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和8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地域に比較して環境・交通接近条件等が優っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。

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。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分割合：登記記載による。

③ 物件6 (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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
6	150,000	× 99.36	× 0.73	= 10,880,000

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して、経済的残存耐用年数、残価率を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法及び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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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（経年使用に伴う内部の汚れや損傷ほか、建物本体及び設備関係の経年による老朽化等）、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

・経過年数約6年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率10%、残価率5%

〈残価率〉 〈耐用年数に基づく方法〉 〈観察減価〉

現価率： $0.05 + (1 - 0.05) \times 24 / (6 + 24) \times (1 - 0.1) = 0.73$

(小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件6の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
2	7,910,000	× 0.7	法定地上権	= 5,540,000

ア 建付地価格：前記1①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)
1	40,000			×1.0	×0.8	= 30,000
2	7,910,000	－ 5,540,000		×1.0	×0.8	= 1,900,000
3	10,000			×1.0	×0.8	= 10,000
4	20,000			×1.0	×0.8	= 20,000
5	10,000			×1.0	×0.8	= 10,000
6	10,880,000	+ 5,540,000	×1.0	×1.0	×0.8	= 13,140,000
一括価格(合計)						15,110,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①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 - 5 2
価 格 時 点	令和8年1月1日	
所 在 及 び 地 番	八王子市川口町2903番13外	
1 m ² 当たりの価格	63,800円/m ²	
地 積	200m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	南西6m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7.9km	
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

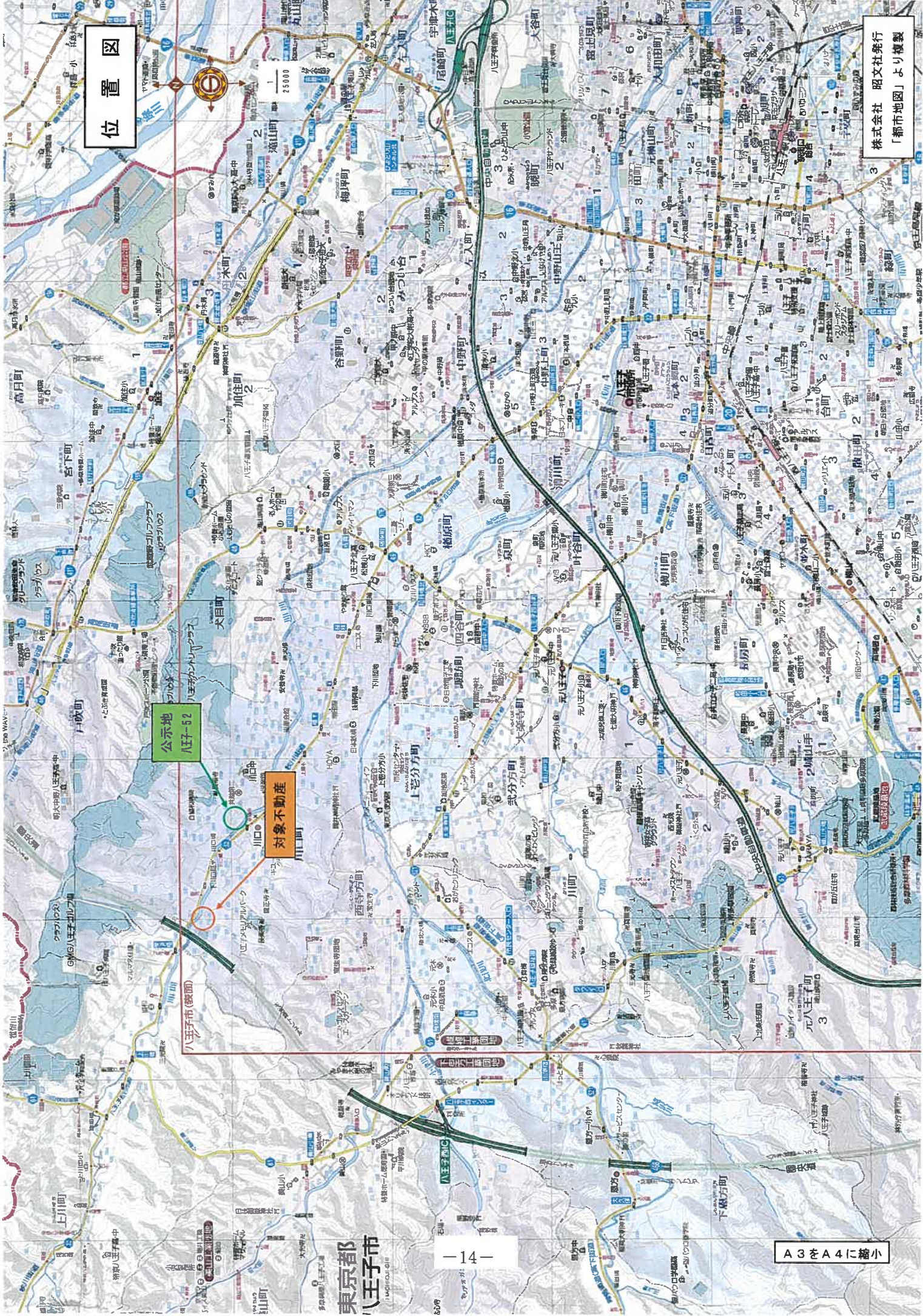
地積測量図写(物件1、2、3及び5)

建物図面・各階平面図写

以 上

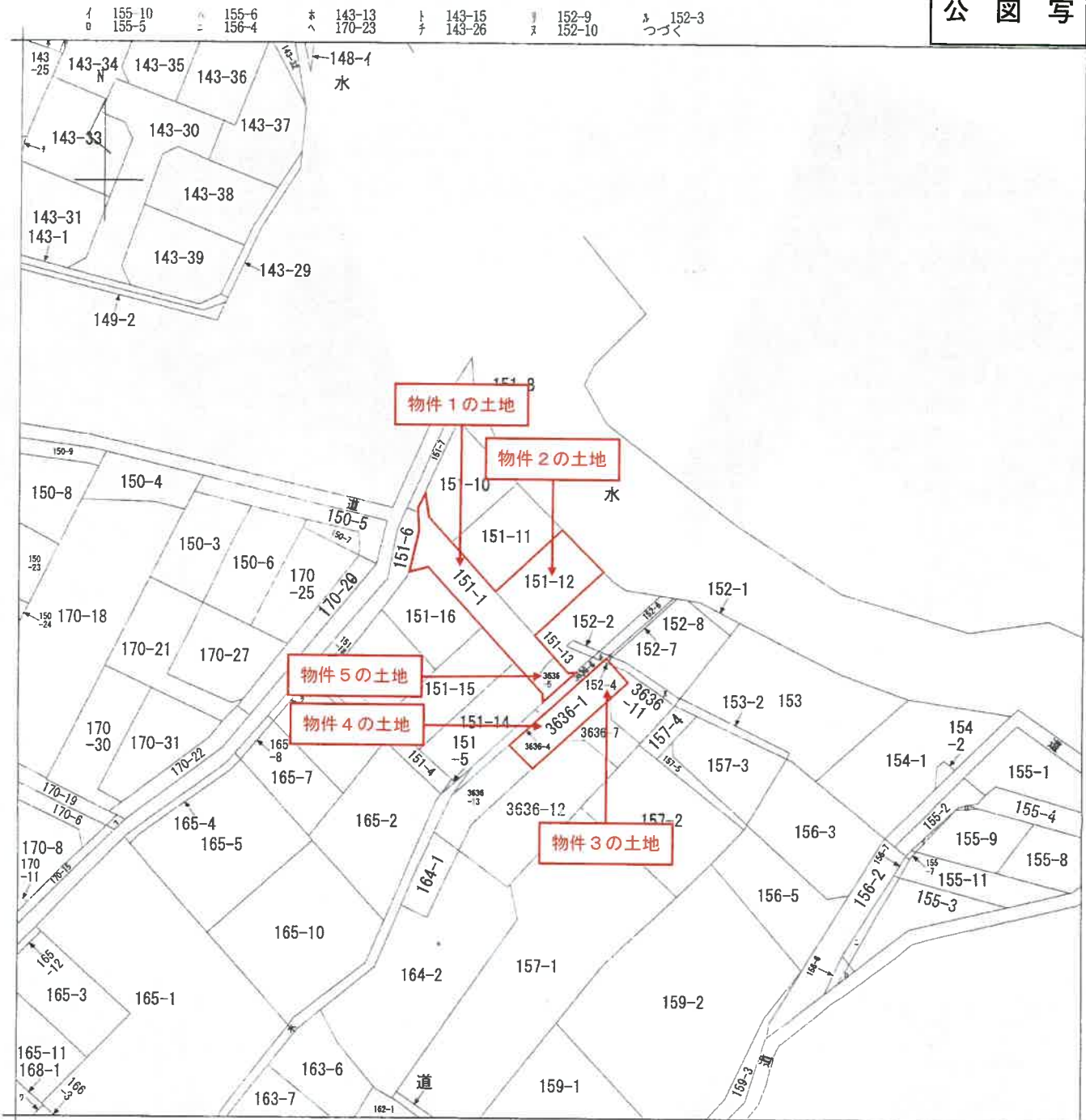
位置図

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



東京都
八王子市
HACHIOJI CITY

A3をA4に縮小



(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	八王子市川口町		地番	151番12		
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。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和8年2月4日

長野地方方法務局

登記官

請求番号：5-1

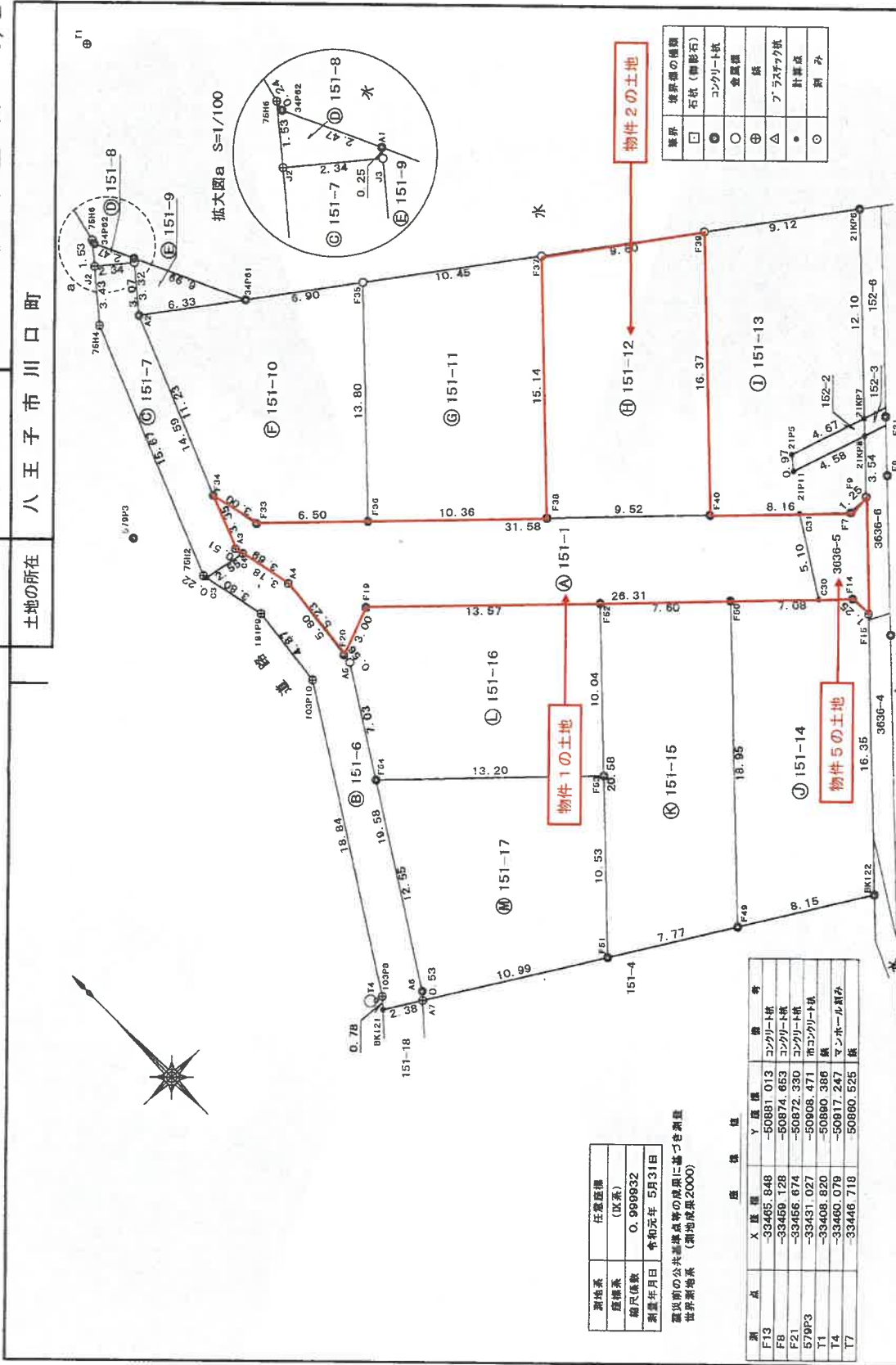
(1/2)

登記年月日：令和1年6月12日

地積測量図 1/2

地番 151-1、-6~-17

土地の所在 八王子市川口町



番号	境界線の種類
□	石杭 (調整石)
○	コンクリート杭
○	金属標
△	旗
●	アースナット杭
●	計書旗
○	測旗

測地系	任意座標
座標系	(区系)
縮尺係数	0.999932
測量年月日	令和元年 5月31日

直交法の公共測量点等の成果に基づき測量
世界測地系 (測地成果2000)

測点	X座標	Y座標	備考
F13	-33465.948	-50881.013	コンクリート杭
F8	-33469.128	-50874.653	コンクリート杭
F21	-33466.674	-50872.330	コンクリート杭
570P3	-33431.027	-50808.471	市コンクリート杭
T1	-33408.820	-50880.366	旗
T4	-33460.079	-50817.247	マンホール周み
T7	-33446.718	-50860.525	旗

縮尺 1/250

申請人

令和元年 6月 7日作成

作

図求番号：52

(1/2)

A3をA4に縮小

登記官

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8年2月4日 長野地方法務局

登記年月日：令和1年6月12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8年2月4日

長野地方法務局

登記簿

A3外A4に縮小

地積測量図 2/2

地番 151-1、-6~-17

土地の所在 八王子市市川口町

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
F35	-33436.050	50860.543	10.46	19238.09160	10.46
F37	-33435.450	50860.502	10.36	19238.09160	10.36
F38	-33447.051	50860.502	13.80	196846.242740	13.80
F39	-33443.024	50868.032	300.125560	-8173003.044884	13.80
面積	150.062750	150.06			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
F37	-33436.054	50860.543	10.46	19238.09160	10.46
F39	-33441.707	50872.331	15.14	822504.175994	15.14
F40	-33453.598	50863.588	9.32	271921.893584	9.32
F38	-33447.051	50860.502	15.14	822822.897088	15.14
面積	150.060540	150.06			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
F39	-33441.707	50872.331	15.14	331585.852458	15.14
F40	-33453.598	50863.588	9.32	720502.073410	9.32
F37	-33436.054	50860.543	10.46	373887.705324	10.46
F38	-33447.051	50860.502	15.14	94647.732087	15.14
F39	-33441.707	50872.331	15.14	110711.250432	15.14
F40	-33453.598	50863.588	9.32	202732.789465	9.32
F37	-33436.054	50860.543	10.46	253765.845140	10.46
F38	-33447.051	50860.502	15.14	293765.845140	15.14
F39	-33441.707	50872.331	15.14	327765.845140	15.14
F40	-33453.598	50863.588	9.32	360765.845140	9.32
面積	148.8601040	297.738208			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
F50	-33467.075	50860.543	7.60	16241.947213	7.60
F51	-33467.075	50860.543	7.77	16241.947213	7.77
F52	-33467.075	50860.543	15.36	31115.894426	15.36
F53	-33467.075	50860.543	15.36	31115.894426	15.36
F54	-33471.738	50869.269	18.95	668017.448660	18.95
F55	-33471.738	50869.269	18.95	668017.448660	18.95
F56	-33471.738	50869.269	18.95	668017.448660	18.95
F57	-33471.738	50869.269	18.95	668017.448660	18.95
F58	-33471.738	50869.269	18.95	668017.448660	18.95
F59	-33471.738	50869.269	18.95	668017.448660	18.95
F60	-33471.738	50869.269	18.95	668017.448660	18.95
面積	143.8441735	287.688347			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
F20	-33444.445	50804.445	3.00	-81243.494220	3.00
F19	-33443.414	50804.823	13.97	422887.073992	13.97
F52	-33467.075	50860.543	10.04	846330.092000	10.04
F53	-33467.075	50860.543	13.20	90603.273712	13.20
F54	-33467.075	50860.543	7.03	785354.750772	7.03
F55	-33467.075	50860.543	0.96	-331887.398880	0.96
面積	140.8898680	281.787932			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
F54	-33450.965	50806.258	13.20	-78500.523838	13.20
F53	-33460.044	50806.099	10.53	651667.411644	10.53
F51	-33467.075	50805.912	0.99	8898.375197	0.99
F52	-33467.075	50805.912	0.53	-1194.356384	0.53
F53	-33467.075	50805.912	12.55	561092.281797284	12.55
F54	-33467.075	50805.912	140.89		140.89
面積	140.8886420	281.787284			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
F34	-33432.516	50903.403	3.00	-9264.419246	3.00
F33	-33435.450	50902.758	31.58	1254651.778184	31.58
F30	-33457.164	50879.818	5.10	1250222.778172	5.10
F31	-33457.164	50879.818	26.31	89354.553750	26.31
F32	-33443.414	50901.823	6.00	-10000.000000	6.00
F20	-33444.445	50904.445	3.00	-212220.631205	3.00
A4	-33439.245	50903.859	3.69	-446615.700367	3.69
A3	-33435.832	50904.640	3.35	-342637.383121	3.35
面積	164.7630950	329.526190			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
C3	-33435.650	50907.043	2.55	-184428.748800	2.55
C4	-33436.137	50904.539	5.90	183001.817705	5.90
A4	-33435.245	50903.859	5.80	451656.940607	5.80
A5	-33445.010	50904.509	19.58	1137257.635599	19.58
A6	-33461.388	50914.945	0.53	864281.191376	0.53
A7	-33461.388	50915.367	2.38	42788.871890	2.38
BK121	-33460.749	50915.367	18.68	841665.662400	18.68
103P10	-33464.165	50916.818	4.87	-941665.001440	4.87
103P10	-33444.216	50906.776	1.87	-1038758.127248	1.87
181P9	-33439.387	50906.230	3.80	-438042.766180	3.80
面積	67.2420410	134.484082			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
J2	-33418.220	50880.091	3.07	-65602.835551	3.07
A3	-33418.704	50887.278	14.56	185514.394219	14.56
A2	-33422.081	50889.232	0.51	810732.983206	0.51
C4	-33435.137	50904.539	2.55	916.281702	2.55
C3	-33435.650	50907.043	0.22	-35991.270401	0.22
ZH2	-33435.430	50907.091	15.67	-752152.209528	15.67
ZH4	-33429.879	50901.272	3.43	-876010.891120	3.43
面積	43.9430230	134.484082			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
ZH0	-33417.055	50886.118	0.24	-48251.415864	0.24
ZH2	-33417.272	50886.177	2.47	125922.069889	2.47
ZH3	-33419.709	50887.378	0.25	123781.753468	0.25
ZH4	-33418.220	50889.232	7.53	135840.073870	7.53
面積	1.8995540	3.799008			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
A1	-33419.500	50887.190	0.90	150915.083300	0.90
ZH1	-33425.832	50889.132	3.32	321635.843938	3.32
A2	-33422.081	50889.232	10.52	21.0533351	10.52
面積	10.5266755	10.52			

地番	X	Y	面積	Ym(Om+1-Xn-1)	面積
A2	-33422.081	50889.232	6.33	-340210.466888	6.33
ZH1	-33425.832	50889.132	15.80	217131.247658	15.80
F30	-33429.879	50888.543	6.50	282554.078532	6.50
F31	-33439.924	50888.032	3.00	-377057.831264	3.00
F32	-33435.450	50900.758	27.9	-860527.594707	27.9
F34	-33432.516	50903.403	130.53		130.53
面積	130.5301095	279.076387			

作成者

(特約) 元年 6月 7日(作成)

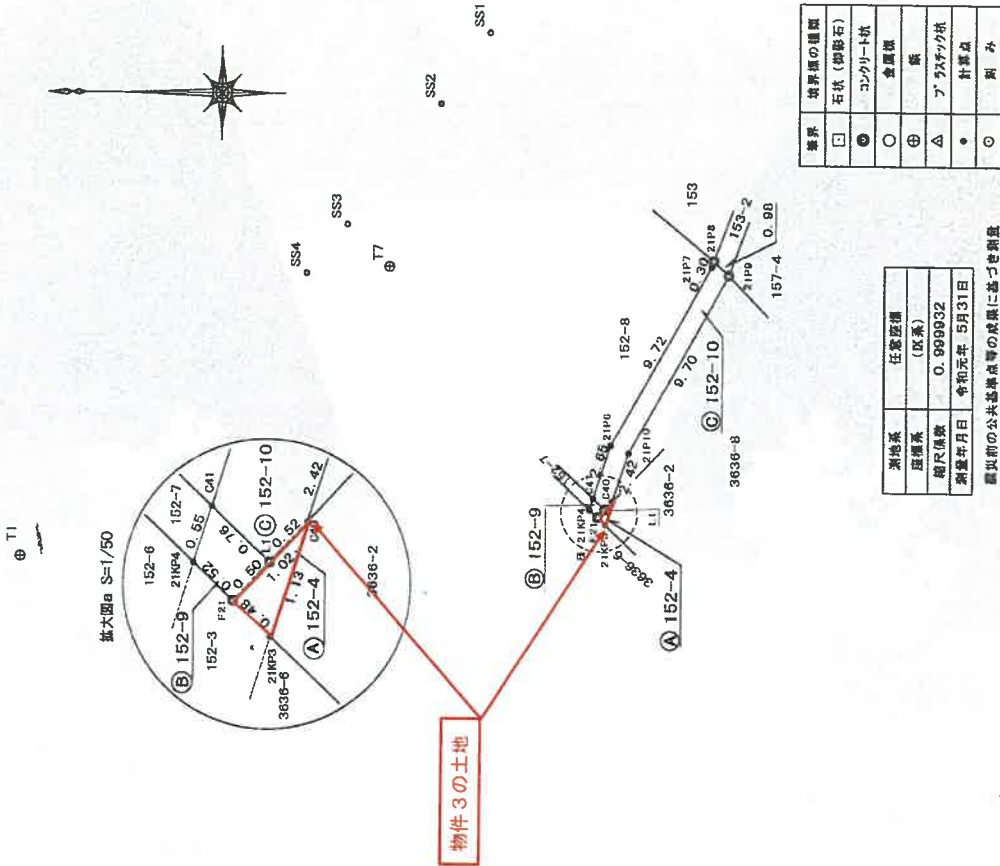
申請人

縮尺

地積測量図

地番 152-4、-9、-10

土地の所在 八王子市川口町



④ 152-4

地番	X	Y	座標	Ym (Xn+1-Xn-1)	距離
F21	-33456.074	-50872.330		17754.44370	1.02
C40	-33457.377	-50871.687		18008.541788	1.13
21NP3	-33457.028	-50872.665		-35763.483495	0.48
面積	0.2492635			併面積	0.489527
				地積	0.24

⑤ 152-9

地番	X	Y	座標	Ym (Xn+1-Xn-1)	距離
21NP4	-33456.205	-50871.971		-10581.568968	0.55
C41	-33456.466	-50871.442		36830.924008	0.76
L1	-33457.019	-50871.965		10581.368720	0.50
F21	-33456.674	-50872.330		-36831.566920	0.52
面積	0.3220800			併面積	0.644180
				地積	0.32

⑥ 152-10

地番	X	Y	座標	Ym (Xn+1-Xn-1)	距離
C41	-33456.466	-50871.442		13582.675014	2.65
21P6	-33457.286	-50868.912		283848.528960	9.72
21P7	-33462.046	-50860.429		247537.707943	0.30
21P8	-33462.153	-50860.148		42112.202544	0.98
21P9	-33462.874	-50860.815		-204867.362820	9.70
21P10	-33458.126	-50869.279		-279628.426663	2.42
C40	-33457.377	-50871.587		-56263.975222	0.52
L1	-33457.019	-50871.965		-46344.360115	0.76
面積	11.5061795			併面積	23.010359
				地積	11.50

座標値

測点	X座標	Y座標	備考
SS1	-33461.410	-50849.401	測量支線測点
SS2	-33449.104	-50852.809	測量支線測点
SS3	-33444.711	-50858.560	測量支線測点
SS4	-33442.765	-50860.856	測量支線測点
T1	-33408.820	-50890.386	標
T7	-33446.718	-50880.525	標

測量系

測量系	任意座標
座標系	(区画)
縮尺係数	0.999932
測量年月日	令和元年 5月31日

境界 境界線の種類

境界	境界線の種類
□	石積 (御影石)
○	コンクリート杭
○	倉庫標
⊕	標
△	アースチック杭
●	計算点
○	利み

測量前の公共測量点等の成果に基づき測量
世界測地系 (測地成果2000)

作成者

(令和元年 6月 7日作成)

申請人

縮尺

1/250

A3 附 A4 (縮小)

登記官

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。
令和元年 3月23日 東京法務局八王子支局

登記年月日：令和1年6月12日

地積測量図

地番 3636-5、-9、-10

土地の所在 八王子市川口町

点名	X	Y	座標	Ym(Xn+1-Xn-1)	距離
C31	-33457.164	-50879.818		-116667.422674	2.97
F7	-33459.211	-50877.656		102365.843872	1.25
F9	-33459.176	-50876.403		246632.981461	6.77
F15	-33464.088	-50881.061		186682.612809	1.25
F14	-33462.845	-50881.096		-131985.563024	1.95
C30	-33461.504	-50882.573		-289063.556353	5.10
面積	17.5519545			積面積	35.103909
面積	17.55			積面積	17.55

点名	X	Y	座標	Ym(Xn+1-Xn-1)	距離
C30	-33461.504	-50882.573		-18215.939654	1.95
F14	-33462.845	-50881.096		131985.563024	1.25
F15	-33464.088	-50881.061		76321.591500	0.34
21NP9	-33464.345	-50881.295		-46538.759025	2.54
21M2	-33463.203	-50883.568		-144560.216688	1.99
面積	3.8804215			積面積	7.760843
面積	3.88			積面積	3.88

点名	X	Y	座標	Ym(Xn+1-Xn-1)	距離
21P11	-33455.191	-50878.332		-4528.171648	4.58
21NP8	-33456.605	-50873.989		202732.766465	3.54
F9	-33459.176	-50878.403		132583.906218	1.25
F7	-33459.211	-50877.656		-102365.843872	2.97
C31	-33457.164	-50879.818		-129064.501806	0.55
21P12	-33456.684	-50878.526		100385.304798	1.91
面積	13.5747205			積面積	27.149441
面積	13.57			積面積	13.57

測点	X	Y	座標	備考
F21	-33456.674	-50872.330		コンクリート積
F8	-33459.126	-50874.653		コンクリート積
F13	-33465.848	-50881.013		コンクリート積



物件5の土地

境界線の種類	境界線の種類
石積 (御影石)	コンクリート積
○	金属積
⊕	板
△	7'5インチ積
●	計算点
○	別み

測地系	任意座標
座標系	(区系)
測尺係数	0.999932
測量年月日	令和元年 5月31日

測地所の公共基準高等の成果に基づき測量
世界測地系 (測地成果2000)

作成者

(令和元年 6月 7日作成)

申請人

縮尺

1/250

A3枠A4に縮小

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した簿面である。
令和8年3月23日 東京法務局八王子支局

登記年月日：令和1年11月7日

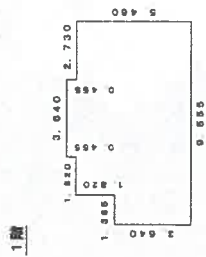
A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 151番12

建物図面

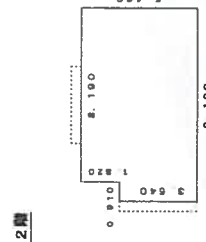
建物の所在 八王子市川口町151番地12



床積算

1.385	x	3.840	=	4.988600
8.190	x	5.480	=	44.717400
3.840	x	0.455	=	1.656200
計				51.342200

床面積 51.34 m²

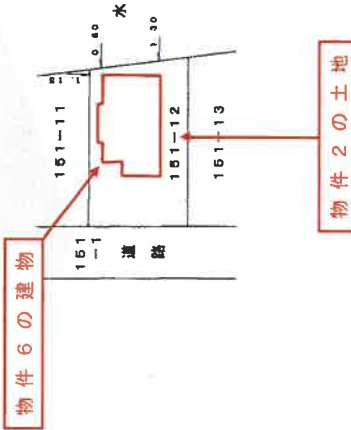


床積算

0.910	x	3.840	=	3.312400
8.190	x	5.480	=	44.717400
計				48.029800

床面積 48.02 m²

単位：m



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(東京支務局八王子支局管轄)

令和8年2月4日

長野地方支務局

登記官