

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 八王子市犬目町
地 番 116番3
地 目 宅地
地 積 8.78平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- 2 所 在 八王子市犬目町
地 番 116番22
地 目 宅地
地 積 174.28平方メートル
- 3 所 在 八王子市犬目町116番地22
家屋 番号 116番22
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.96平方メートル
2階 66.91平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八王子市犬目町 |
| | 地 番 | 116番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.78平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 八王子市犬目町 |
| | 地 番 | 116番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市犬目町116番地22 |
| | 家屋 番号 | 116番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.96平方メートル
2階 66.91平方メートル |



020

令和 7年(ケ)第 259号
令和 8年 1月26日受理
令和 8年 3月 3日提出
(評価人 原 寛 人)

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 | 八王子市犬目町 |
| | 地 番 | 116番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市犬目町 |
| | 地 番 | 116番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市犬目町116番地22 |
| | 家屋 番号 | 116番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.96平方メートル
2階 66.91平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都八王子市犬目町116番地22 (住居表示未実施)														
土地	物件1・2														
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) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input 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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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3														
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が異なる(<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(B(占有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
B (占有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、所有者Aの元妻です。2 本件建物は、私が子供と居宅として使用しています。表札にCとありますが、私の母で、現在は本件建物を使用していません。3 Aの退去後から、住宅ローンは私が支払っていましたが、賃貸借契約や賃料の支払いという合意はAとはしていません。4 本件建物は玄関が二つあります。元々は二世帯住宅で仕切りもあって水回りも二つあったと聞いていますが、Aが購入する時点では水回りは一つになっており仕切りもありませんでした。5 2階の一部の部屋の天井に、雨漏りのような跡があります。

(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

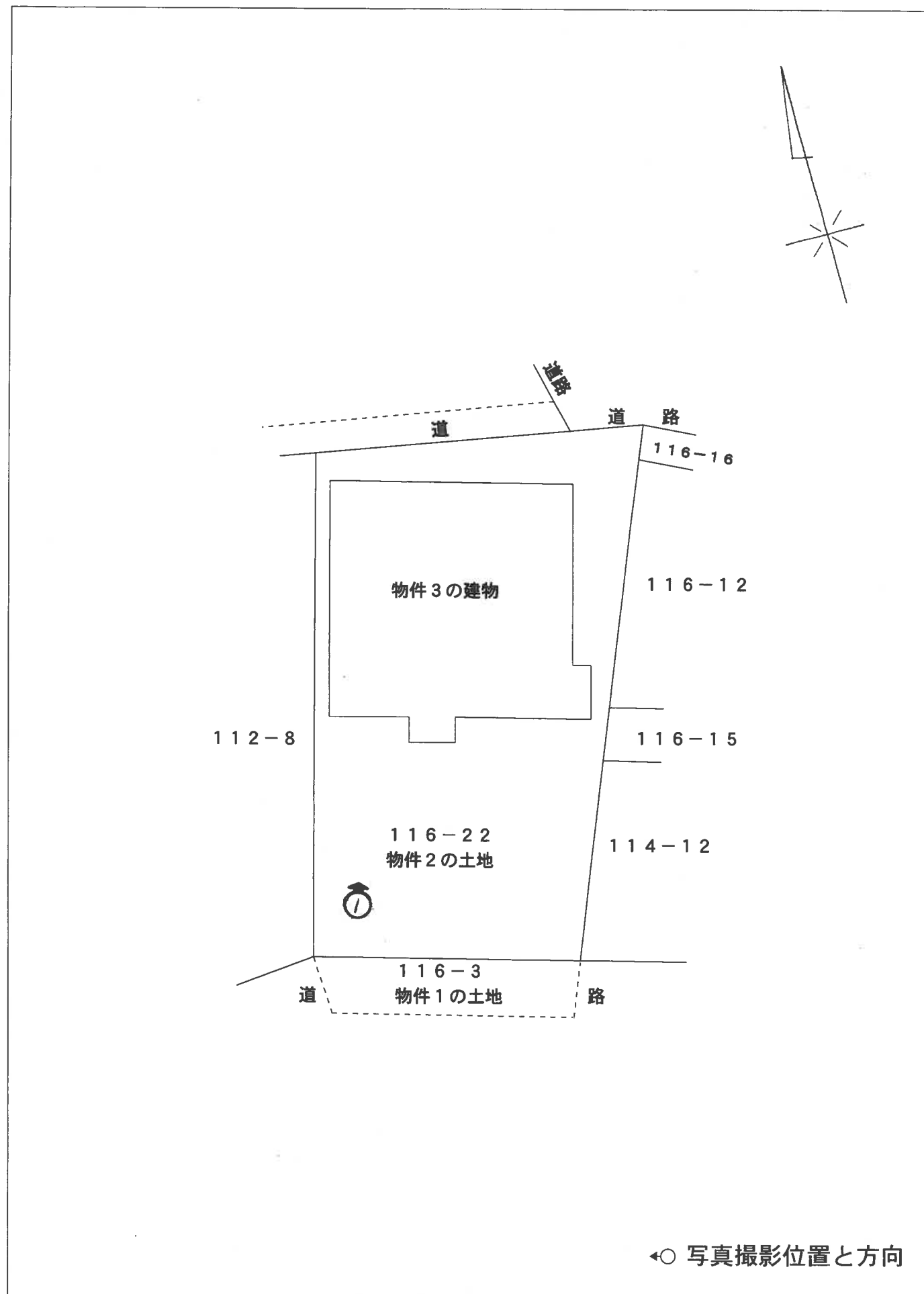
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 所有者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、表札の表示、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

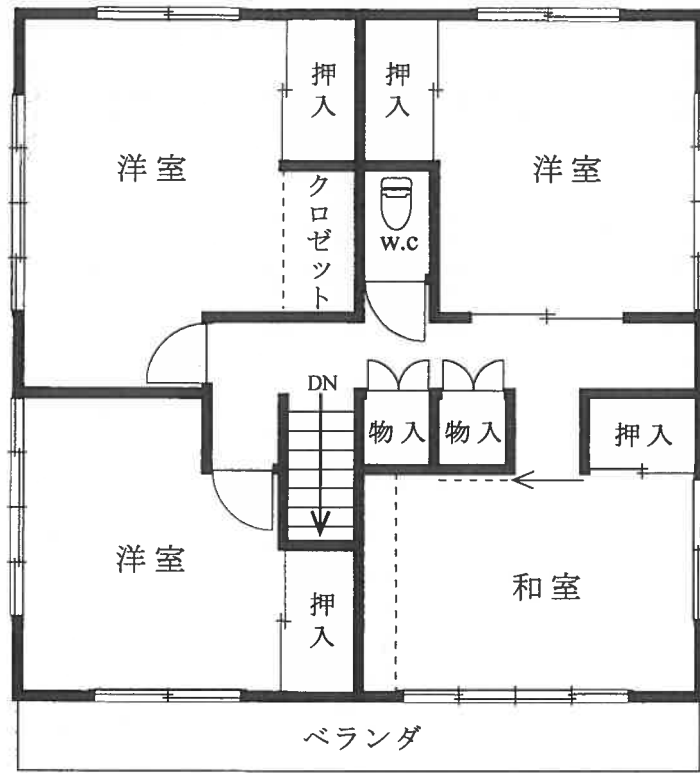
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月26日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
8年 2月 4日 8:59- 9:14	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 照会書差し置き
8年 2月 4日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者)
8年 2月18日 13:35-13:50	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に面接聴取, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月18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

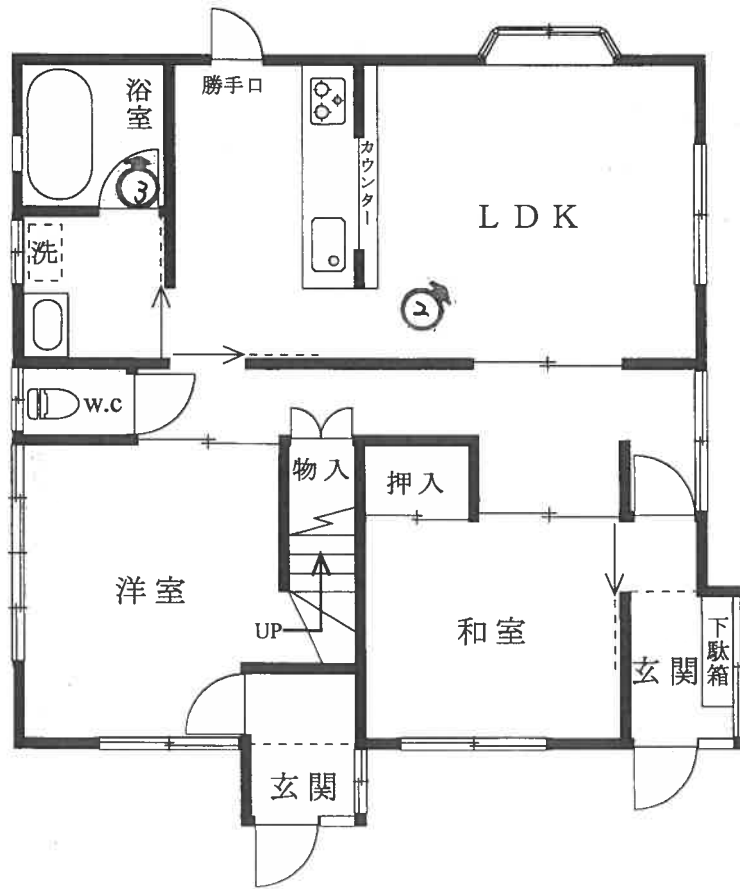
(土地建物位置関係図)



2階



1階



←○: 写真撮影位置と方向

令和7年(ケ)第259号
令和8年2月18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 原 寛人

第1 評価額

一括価格	
金 12,090,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 10,000円
物件2(土地)	金 3,960,000円
物件3(建物)	金 8,120,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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は、私道の一部として利用されている。

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58条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
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八王子市犬目町 |
| | 地 番 | 116番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市犬目町 |
| | 地 番 | 116番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市犬目町116番地22 |
| | 家屋 番号 | 116番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.96平方メートル
2階 66.91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、2)

位置・交通	JR中央線「八王子」駅の北西方・道路距離約5.5km、最寄バス停まで徒歩約2分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、地勢は概ね南下りの緩傾斜であり、「清水公園」と「一級河川(川口川)」に挟まれ、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として利用されている。	
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 日影規制 高度規制 その他規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し(建築基準法第22条区域) 有り(3-2h 1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 ・都市計画公園 7・4・2清水公園(計画決定段階)に位置する。
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢 規模 形状 間口・奥行 地勢	(物件1土地、私道) 8.78㎡ (登記簿面積) *法務局備付の測量図は残地測量図のみであり、縄伸びの可能性が高いと思われるが、本土地が私道の一部であること、測量にかかる費用及び時間等を考慮して登記簿面積で評価を進める。 带状地 幅約2m 長さ約9m ほぼ平坦 (物件2土地、宅地) 174.28㎡ (登記簿面積) ほぼ台形 (南側)間口約9m 奥行約17.5m～約18.6m(南→北) ほぼ平坦
接面道路等の状況	*物件2土地は、南側で幅員約4m舗装私道(物件1土地を含む 建築基準法第42条1項5号道路)にほぼ等高に接面し、北側で幅員約1.8m未舗装の赤道(建築基準法上の非該当道路)及び約4.3m私道(建築基準法第42条1項5号道路)と擁壁を介して約1m低く接面する二方路の画地。	

<p>土地の利用等 状況</p>	<p>* 物件2土地は、物件3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・各階平面図のとおり。 * 物件1土地は私道(建築基準法第42条1項5号道路 該当)の一部として、通行の用に供されている。</p>
<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 有り 都市ガス配管 有り 公共下水道 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>* ①本件土地は、過去の住宅地図による調査から、昭和55年版は「一般住宅」として利用され、その後本建物が建築されたものと推定される。 ②本件土地について、調査時点において、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。</p>
<p>特記事項</p>	<p>* 本件土地は、八王子市浸水ハザードマップの浸水予想区域図によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。</p>

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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58年1月30日 新築 約43年 約4年						
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 モルタル吹付け等 ビニールクロス、目透かし天井等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 トイレ、浴室、洗面室、対面キッチン等 ・エコキュート給湯器が使用されていた。						
床面積(現況)	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>68.96 m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>66.91 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>135.87 m²</td> </tr> </table>		1階	68.96 m ²	2階	66.91 m ²	延床面積	135.87 m ²
1階	68.96 m ²							
2階	66.91 m ²							
延床面積	135.87 m ²							
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 6LDK(洋室×4+和室×2)						
品 等	普通							
保守管理の状態	普通							
建物の利用状況	* 本建物は、所有者の元妻が使用借権に基づき居宅として占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。							
特 記 事 項	<p>* 本建物の建築確認の検査済証が未交付である。</p> <p>* 本建物の建築年月日、構造、使用部材等から、吹付けアスベストが使用されている可能性を否定できず、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。</p> <p>* ①所有者の元妻によると、平成10年に本物件の購入時には、浴室、キッチン等水廻り設備及び居室の床と壁等がリフォームされていたとのことである。また、約10年前に外壁リフォーム(塗り直し)を施したとのことである。②玄関前の床に歩行による沈みがあり、床下材の傷みが想定された。③2階の和室及び2階の南西側洋室の天袋の天井に雨漏りが原因と思われる水染み模様が見られた。④室内で犬が2匹飼われていた。</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)

目的土地の私道としての土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	土地価格 エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ		
1	77,100	× 0.01	× 8.78	= 10,000円

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする。(以下同様)

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 - 113

$$\begin{array}{cccccc}
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} \\
 & 81,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 102 & = 77,100\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位:南東+4)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。

私道の価格を標準的な宅地価格の1%の市場価値と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

② 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(m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 (円/m ²)ア	個別格差 イ			
2	77,100	× 0.97	× 174.28	× 0.95	= 12,380,000円

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 - 113

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 81,000\text{円/m}^2 & \times 101 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 102 & = & 77,100\text{円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位：南東+4)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

- ・主たる接道方位：南+5
- ・二方路(通風、採光等考慮)+1
- ・形状▲2
- ・北側道路側と擁壁を介しての高低差▲5
- ・都市計画公園内に位置する▲2

$$\text{【相乗積】 } (1+0.05) \times (1+0.01) \times (1-0.02) \times (1-0.05) \times (1-0.02) = 0.97$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

③ 物件3 (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
3	182,000	× 135.87	× 0.11	= 2,720,000円

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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後の経過年数約43年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)30%
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 4 / (43 + 4) & \times & (1 - 0.30) & = & 0.11 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

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、建物についてはその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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
2	12,380,000	× 0.60	法定地上権	= 7,430,000円

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 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)	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円)		占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ		ウ	エ	オ	
1	10,000	-	—	/	× 1.0	× 0.80	= 10,000円
2	12,380,000	-	7,430,000	/	× 1.0	× 0.80	= 3,960,000円
3	2,720,000	+	7,430,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 8,120,000円
一括価格(合計)							= 12,090,000円

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：必要無し。

エ 市場性修正：必要無し。

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

■ 地価公示地 (価格時点: 令和8年1月1日)

番	号	八王子-113
所在・地番(住居表示)		八王子市犬目町120番3
価	格	81,000円/㎡
地	積	120㎡
交通施設との接近状況		八王子駅 5,500m
供給処理施設		水道 ガス 下水
接面街路		南東側 6m 道路
法令上の制限		第1種低層住居専用地域(40% 80%)
周辺土地の利用状況		中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

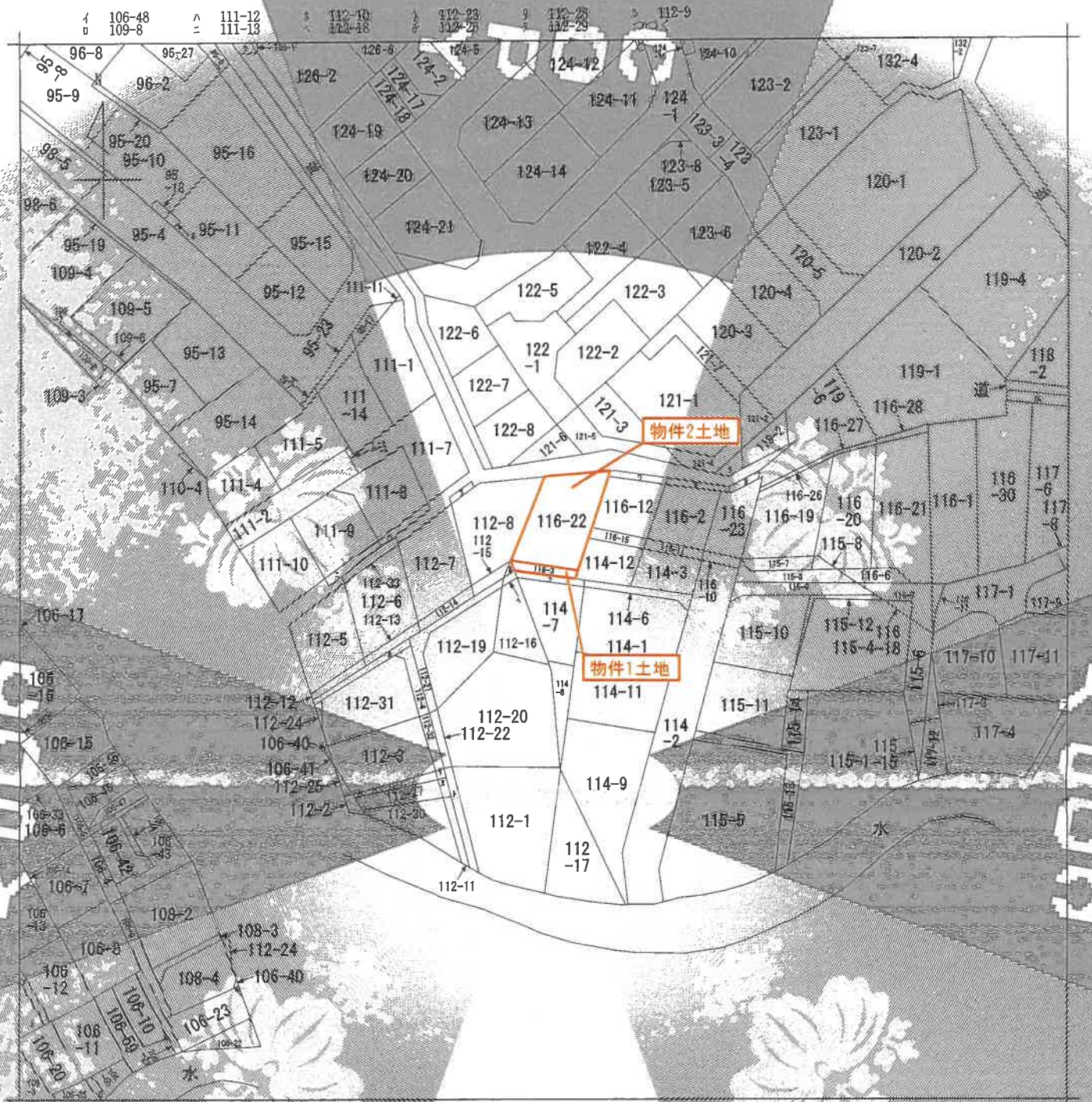
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以 上

位置図





（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規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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



種別	所在	八王子市犬目町		地番	116番3				
出尺	1/600	精度区分		原簿系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属図
作成年月日		備付年月日(原簿)		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1月30日

東京法務局麻中支局

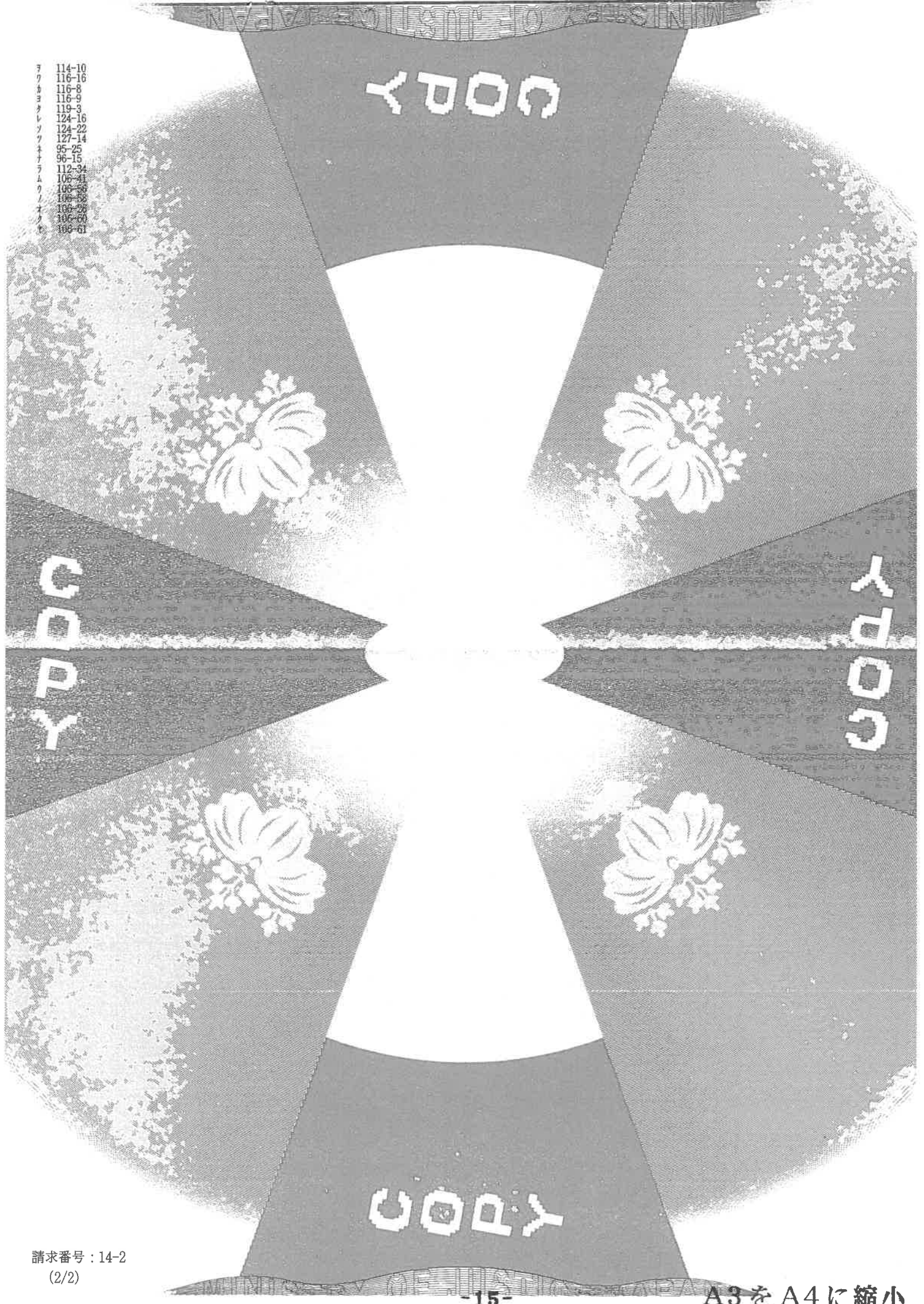
登記官

請求番号：14-2

(1/2)

A3をA4に縮小

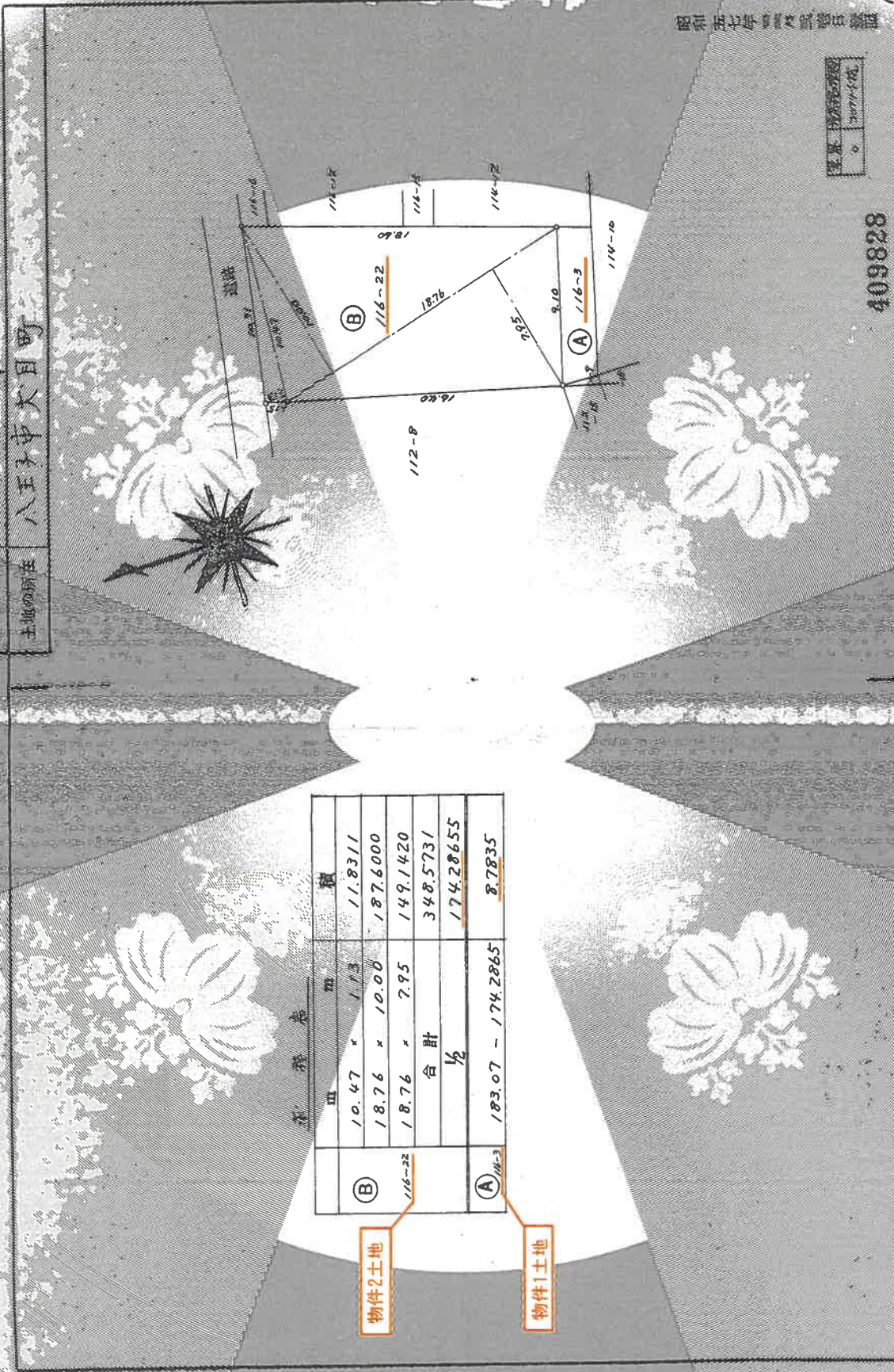
114-10
116-16
116-8
116-9
119-3
124-16
124-22
127-14
95-25
96-15
112-34
106-41
108-38
108-38
108-28
106-60
108-61



登記年月日 昭和57年12月21日

地積測量図

地番 116-22 116-3
土地の所在 八王子市大目町



面積	積
10.47 x 11.3	118.311
18.76 x 10.00	187.6000
18.76 x 7.95	149.1420
合計	348.5731
1/2	174.28655
116-3	183.07 - 174.2865
116-22	8.7835

物件2土地

物件1土地

作業者

申請人

409828

縮尺 1/250

これは図面に記録された内容が正確であることを
(東京法務局八王子支局管轄)
令和8年1月30日 東京法務局府中支局 登録書

請求番号: 14-3

A3をA4に縮小

