

## 売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、  
☒適法な買受けの申出がなく、  
☐買受人が代金を納付せず、  
不動産の状況、利用状況、手続の経過  
その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（同188条）、民事執行規則30条の3（同173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8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 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 8月19日 午前 9時00分から<br>令和 8年 8月26日 午後 5時00分まで                                           |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 9月 1日 午前10時00分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部売却場                                             |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 9月16日 午前11時00分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部民事第4部                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 9月 2日 午前10時00分から<br>令和 8年 9月 4日 午後 5時00分まで                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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 8月 4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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～4  | 2,970,000<br>2,376,000 | 一括       | 594,000    | 38,445   | 7,414    |
| 1    | 2,900,000              |          |            |          |          |
| 2    | 40,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 20,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 10,000                 |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



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、B I T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

(土地用)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |  |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--|
| 不 動 産 の 表 示          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 「物件目録」のとおり                        |  |
| 住 居 表 示              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (住居表示未実施) 東京都八王子市川町 1 3 番地 1 3 付近 |  |
| 土 地                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件 1 ～ 4                          |  |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 2 ・ 3) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 用悪水路 (物件 4 )<br><input type="checkbox"/>                                                      |                                   |  |
| 形 状                  | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  |                                   |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (物件 1 ・ 2) ・ 土地共有者ら (物件 3 ・ 4)<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している (物件 1 ・ 4)<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路に供している (物件 2 ・ 3)<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |                                   |  |
| そ の 他 の 事 項          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 元年 ( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日 ]                                                                                                                                                                                                                              |                                   |  |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |  |
| 土地建物の位置関係            | 該当なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |  |

(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

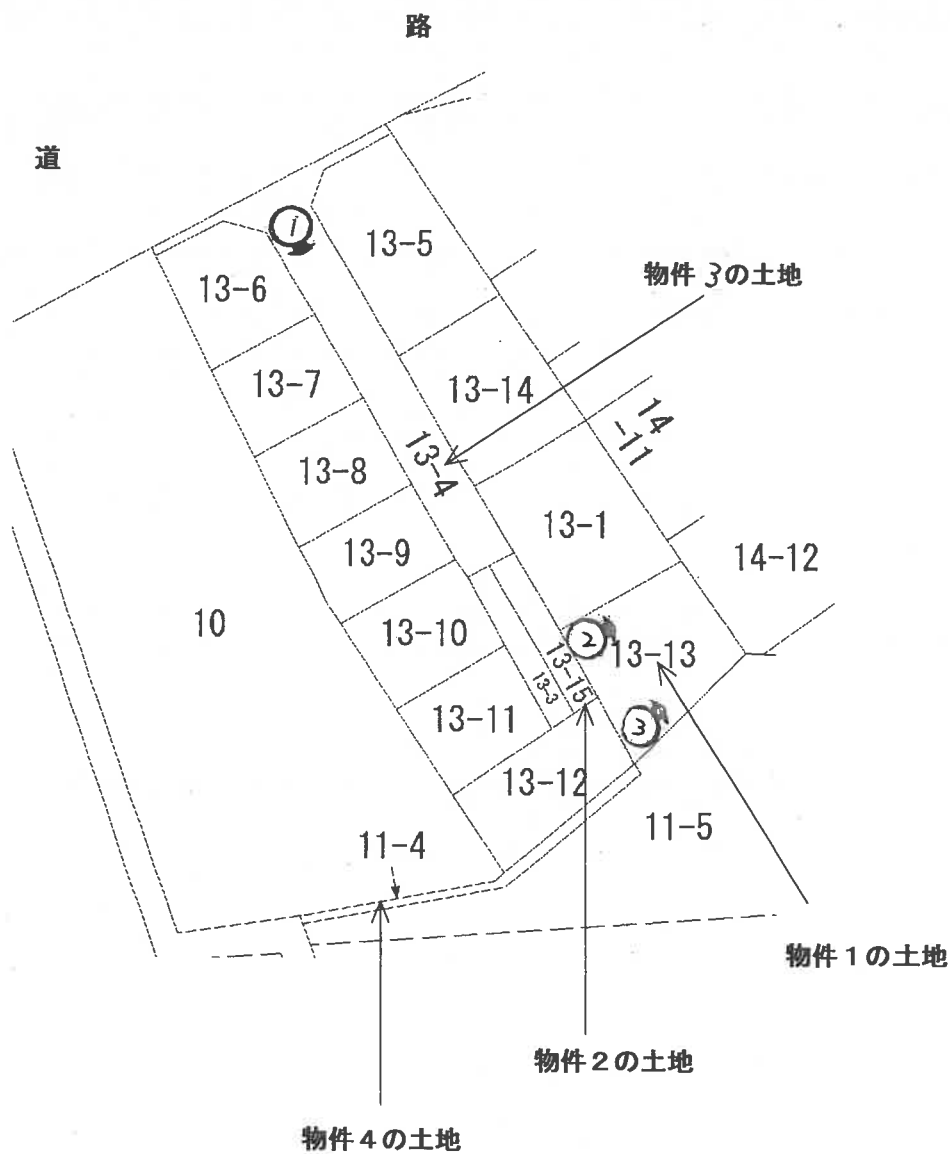
- 1 本件各物件の状況は、公図及び添付写真のとおりである。
- 2 見分したところ、その形状はほぼ公図のとおりであると思われる。
- 3 物件4については、第三者の土地を通らないと辿り着けないため、道路から見分した。登記地目から以前は用悪水路として使用されていたと思われるが、現在は周囲に田畑が存在せず、見分した限りでも水路として使用されているようには見えない。
- 4 本件土地の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 5 なお、物件1には、建物登記（家屋番号13番13）が滅失せずに残っている。

(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<br>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<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 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<br/>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



NO. 1



NO. 2



NO. 3

求 意 見 書

評価人 松岡利喜雄 殿

令和8年5月27日

東京地方裁判所立川支部民事第4部不動産執行係  
裁判所書記官 板垣正之

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

ついては、下記に意見を記載の上、提出してください。

(提出期限: 令和8年6月9日)

記

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- 2 不相当である。

最寄駅から遠い地域性や接道状況を考慮すると、  
売却基準価額の変更にあたっては、40%の減価が  
相当と判断します。

3 その他

令和

平成8年6月4日

評価人 松岡利喜雄 (印)

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



[illegible]

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<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>第2種高度地区、日影規制<br>宅地造成等工事規制区域<br>埋蔵文化財包蔵地<br>景観計画区域（一般地区）<br>立地適正化計画（居住誘導区域）                   |
| 画地の状況                                    | 地積<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢<br>その他                                                                                                                                                                                                                                           | 104.94㎡（物件1）<br>ほぼ台形<br>間口約6.5m、奥行約10.2m<br>ほぼ平坦<br>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                                 | <p>（物件1）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |                                                                                                                                        |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 土地の利用<br>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<br>施設(基本的<br>には敷地内へ<br>の引き込みの<br>有無を基準と<br>している) | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | あ り<br>な し<br>あ り |
| 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<br>番号 | 更地価格                 |           | 地 積<br>(㎡) | 土地価格<br>(円) |
|----------|----------------------|-----------|------------|-------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>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 】

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

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<br>(㎡) | 共有持分割合   | 土地価格<br>(円) |
|------|----------------------|-----------|-----------|----------|-------------|
|      | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>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。

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<br>番号      | 基礎となる<br>価格(円)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市<br>場修正<br>エ | 評 価 額<br>(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 m <sup>2</sup> 当たりの価格  | 65,700円/m <sup>2</sup> |           |
| 地 積                      | 185m <sup>2</sup>      |           |
| 周 辺 の 土 地 の<br>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

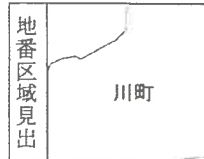


イ 4-15  
ロ 4-22

ハ 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 分   | 所 在   |  |         |  | 八王子市川町        |                | 地 番 | 13番13    |  |         |           |  |
| 出 力 縮     | 1/600 |  | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 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7年8月6日

福岡法務局

地図整理番号：M75471

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和47年6月28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。  
(東京支務局八王子支局管轄)  
昭和47年8月6日 福岡支務局

A3をA4に縮小

登記官

前 13-3 13-3 地 積 測 量 図

地 番 13~6. ~7. ~8. ~9. ~10. ~11. ~12. ~13.

土地の所在 八王子市川町.

求 積

②  $Q \quad 8.300 \times 1.500 = 12.4500$   
 $L \quad 11.500 \times 4.380 = 50.3700$   
 $C \quad 11.500 \times 6.040 = 69.4600$   
計  $132.2800$   
 $\frac{1}{2} \quad 66.1400$

③  $d \quad 10.800 \times 5.410 = 58.4280$   
 $e \quad 10.800 \times 5.610 = 60.5880$   
計  $119.0160$   
 $\frac{1}{2} \quad 59.5080$

④  $f \quad 11.410 \times 5.620 = 64.1242$   
 $g \quad 11.410 \times 5.970 = 68.1177$   
計  $132.2419$   
 $\frac{1}{2} \quad 66.1209$

⑤  $h \quad 11.250 \times 5.300 = 59.6250$   
 $i \quad 11.250 \times 5.100 = 57.3750$   
 $j \quad 9.650 \times 0.210 = 2.0265$   
計  $119.0265$   
 $\frac{1}{2} \quad 59.5132$

⑥  $k \quad 12.150 \times 5.330 = 64.7595$   
 $l \quad 12.150 \times 5.570 = 67.6755$   
計  $132.4350$   
 $\frac{1}{2} \quad 66.2175$

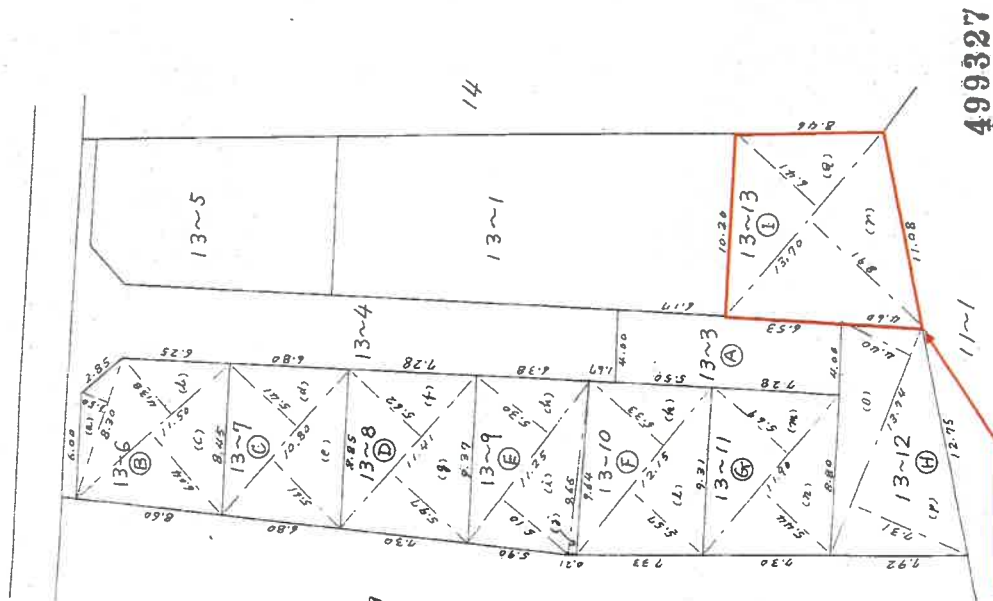
⑦  $m \quad 11.900 \times 5.690 = 67.7110$   
 $n \quad 11.900 \times 5.640 = 67.1016$   
計  $134.8126$   
 $\frac{1}{2} \quad 67.4063$

⑧  $o \quad 13.740 \times 4.400 = 60.4560$   
 $p \quad 13.740 \times 7.310 = 100.4394$   
計  $160.8954$   
 $\frac{1}{2} \quad 80.4477$

⑨  $q \quad 13.700 \times 6.410 = 87.8170$   
 $r \quad 13.700 \times 8.910 = 122.0670$   
計  $209.8840$   
 $\frac{1}{2} \quad 104.9420$

合計  $569.1128$

⑩  $A = 620.00 - 569.11 = 50.89$



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

登記年月日：令和3年12月10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

A3をA4に縮小

登記官

地積測量図

地番 13-3、-15  
土地の所在 八王子市川町



求積表

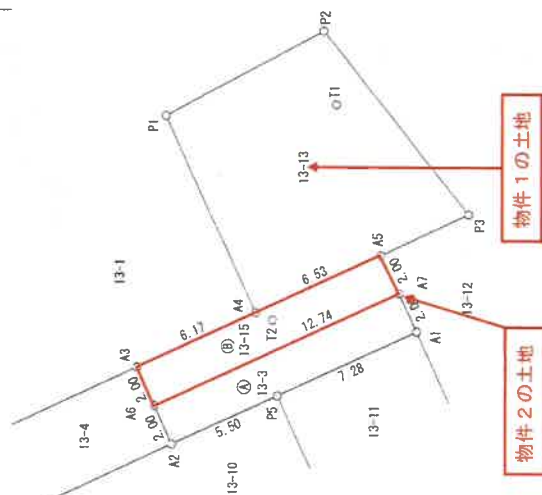
| 地番  | ⑥ 13-3 | X座標     | Y座標     | Xn+1-Xn-1 | Y(Xn+1-Xn-1) |
|-----|--------|---------|---------|-----------|--------------|
| 測点名 | 境界線種   |         |         |           |              |
| A2  | 民用地    | 307.773 | 283.909 | -6.921    | -1862.634280 |
| P5  | 民用地    | 302.778 | 286.214 | -11.607   | -3322.085608 |
| A1  | 民用地    | 286.166 | 289.205 | -6.752    | -1603.852280 |
| A7  | 民用地    | 297.026 | 291.072 | 12.433    | 3618.89179   |
| A6  | 民用地    | 308.599 | 285.731 | 10.747    | 3070.751057  |
| 係面積 |        |         |         |           | 51.076786    |
| 地面積 |        |         |         |           | 25.638330    |
| 地積  |        |         |         |           | 25.63        |

| 地番  | ⑥ 13-15 | X座標     | Y座標     | Xn+1-Xn-1 | Y(Xn+1-Xn-1) |
|-----|---------|---------|---------|-----------|--------------|
| 測点名 | 境界線種    |         |         |           |              |
| A6  | 民用地     | 308.599 | 285.731 | -12.400   | -3843.064400 |
| A7  | 民用地     | 297.026 | 291.072 | -10.714   | -3118.545408 |
| A5  | 民用地     | 297.885 | 292.879 | 6.789     | 1988.355531  |
| A4  | 民用地     | 303.815 | 290.143 | 11.941    | 3948.540363  |
| A3  | 民用地     | 309.426 | 287.554 | 4.784     | 1335.858238  |
| 係面積 |         |         |         |           | 50.944425    |
| 地面積 |         |         |         |           | 25.4727110   |
| 地積  |         |         |         |           | 25.47        |

座標一覧表

| 点番 | X座標     | Y座標     | 備考  |
|----|---------|---------|-----|
| P1 | 308.085 | 299.458 | 民用地 |
| P2 | 300.901 | 303.491 | 民用地 |
| P3 | 283.726 | 294.844 | 民用地 |
| T1 | 300.000 | 300.000 | 原点  |
| T2 | 303.018 | 288.783 | 観測点 |

|       |           |
|-------|-----------|
| 測量年月日 | 令和3年12月7日 |
| 座標系   | 任意座標      |
| 縮尺係数  |           |



作成者

令和3年12月8日作成

申請人

縮尺

1/250

A3をA4に縮小

令和7年8月6日

福岡地務局

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。  
(東京地務局八王子支局管轄)

登記年月日：昭和47年9月11日

第10  
566号

新 13-1

13-1, -4

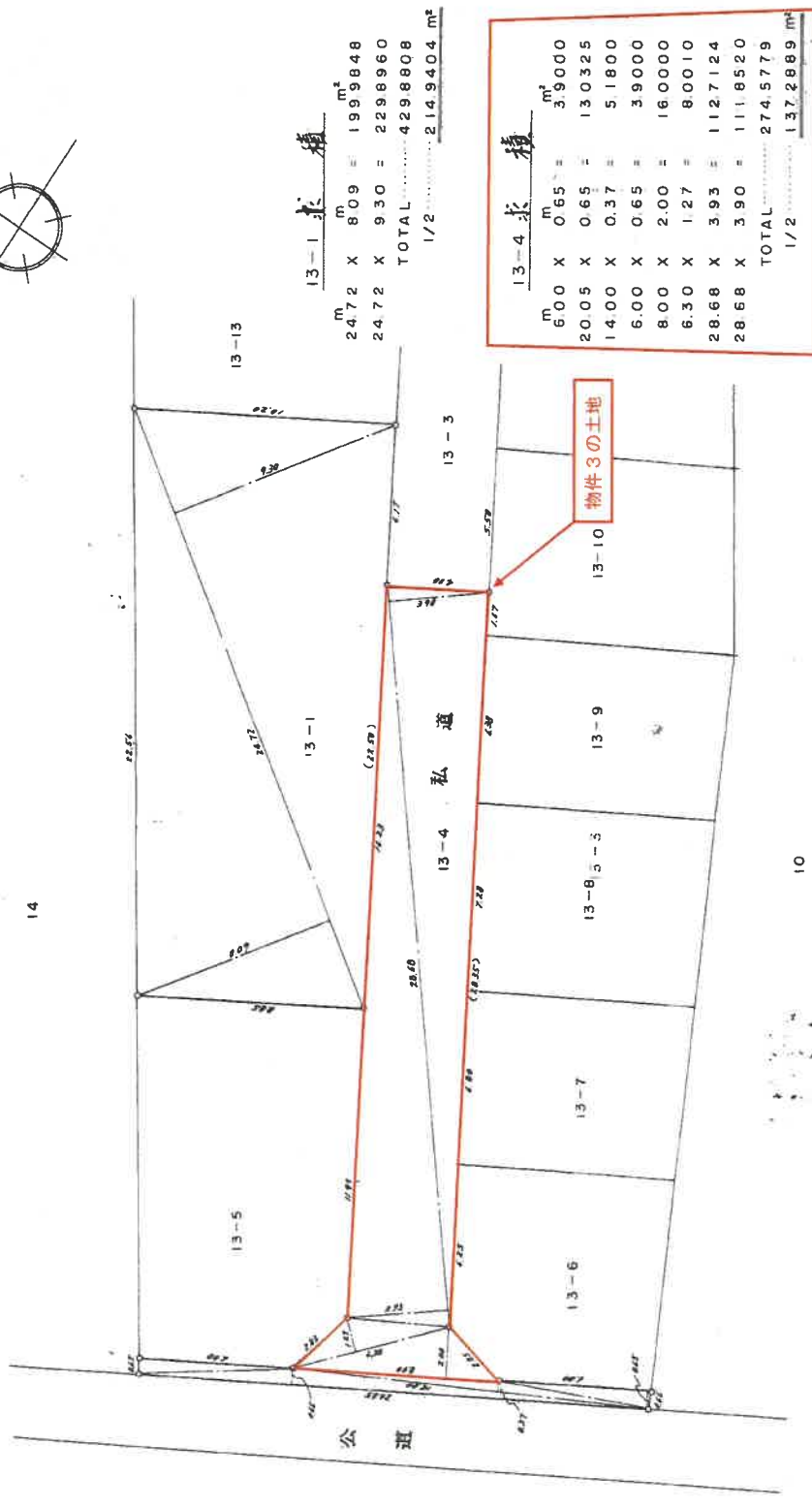
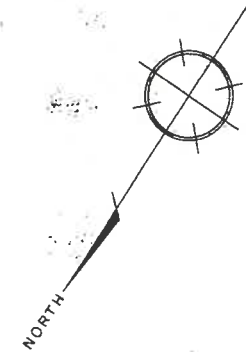
八王子市 川町

地 番

土地の所在

地 積 測 量 図

2/2



13-1 求 積  
m<sup>2</sup>  
24.72 X 8.09 = 199.9848  
24.72 X 9.30 = 229.8960  
TOTAL ..... 429.8808  
1/2 ..... 214.9404 m<sup>2</sup>

13-4 求 積  
m<sup>2</sup>  
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<sup>2</sup>

499324

縮 尺 1 : 3 0 0

\* 縮尺は、1 : 2 0 0 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)

