

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

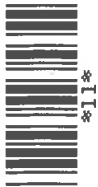
裁判所書記官 小 林 裕 子

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 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 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 9 月 16 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 9 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 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 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） 買受可能価額（円）	一括 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, 2	12, 110, 000 9, 688, 000	一括	2, 422, 000	67, 631	18, 139
1	3, 110, 000				
2	9, 000, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八王子市石川町 |
| | 地 番 | 7 4 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市石川町 7 4 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 7 4 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 2 7 平方メートル
2 階 3 9 . 6 6 平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 6 月 23 日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 板垣正之

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 八王子市石川町 |
| | 地 番 | 7 4 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市石川町 7 4 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 7 4 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 6. 2 7 平方メートル
2階 3 9. 6 6 平方メートル |



令和 8 年 (ケ) 第 7 8 号
令和 8 年 月 5 日 1 4 受理
令和 8 年 6 月 3 日 提出
(評価人 内 田 憲 一)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 中 田 健 一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八王子市石川町 |
| | 地 番 | 7 4 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市石川町 7 4 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 7 4 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6. 2 7 平方メートル
2 階 3 9. 6 6 平方メートル |



（土地 建物用）

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	東京都八王子市石川町 7 4 7 番地 8 （住居表示未実施）			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項				
建 物	物件 2			
種 類 ， 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：			
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	1 本件建物は、私が単身で居宅として使用しています。法人等の使用はありません。 2 本件建物にソーラーパネルは設置されていません。ただ、オール電化です。 3 本件土地上の木の枝が鉄道敷地に伸びています。ＪＲ東日本からは照会書が届いており、ＪＲ東日本が勝手に切ってよいかと照会されています。まだ、返事を出していません。

(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 本件土地は、土地建物位置関係図に指示した位置に南側への下り階段があり、土地に段差がある。また、公図及び建物図面では本件土地の南側に道が存在すると表示されているが、道は見当たらない。
- 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 5月18日 16:33-16:53	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 関係人に面接聴取
8年 5月27日 9:48-10:20	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 : - :		

(特記事項)

■ 令和 8年 5月27日

目的物件が施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

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

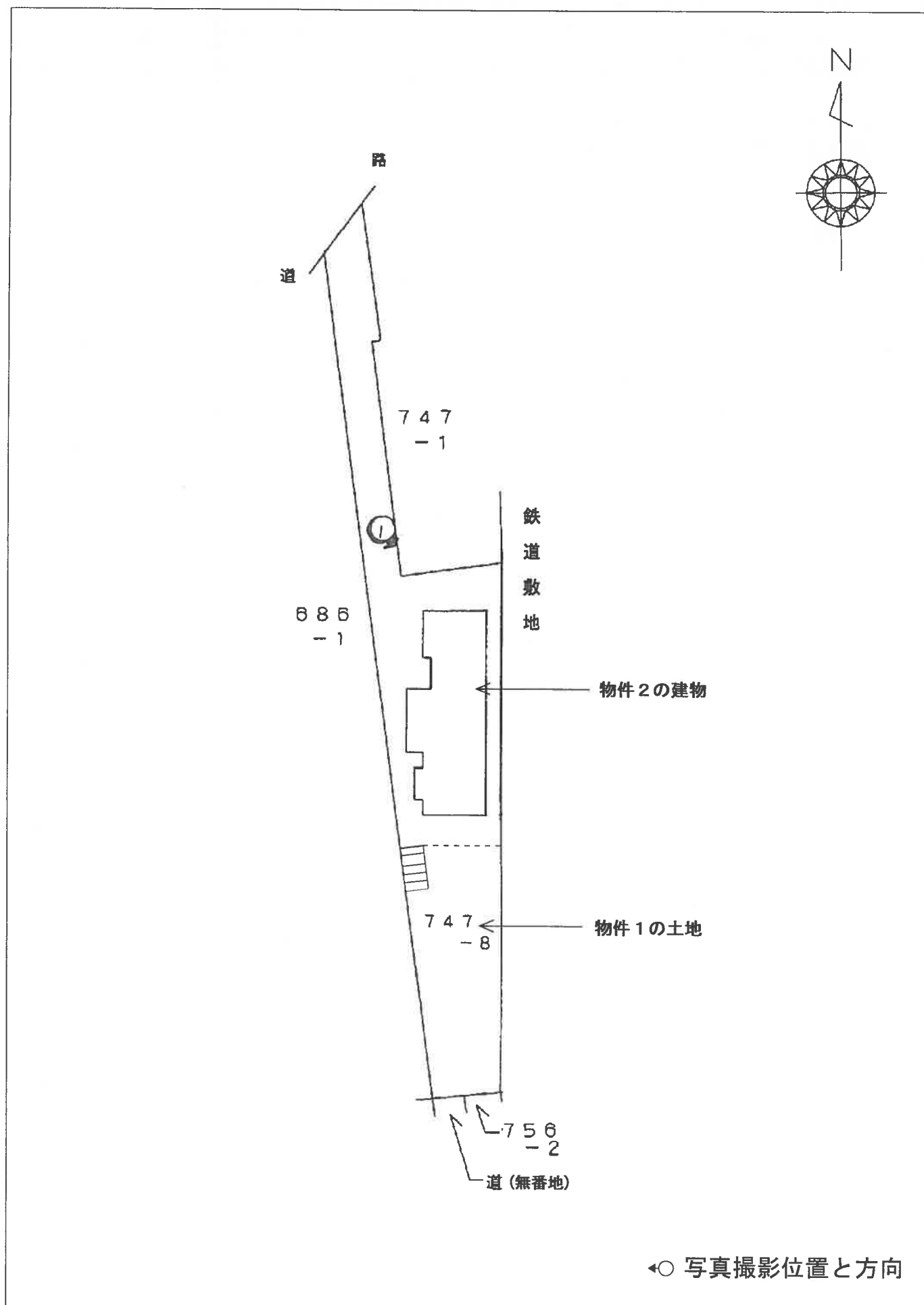
□ 令和 年 月 日

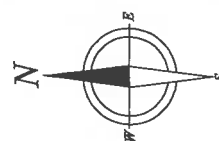
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

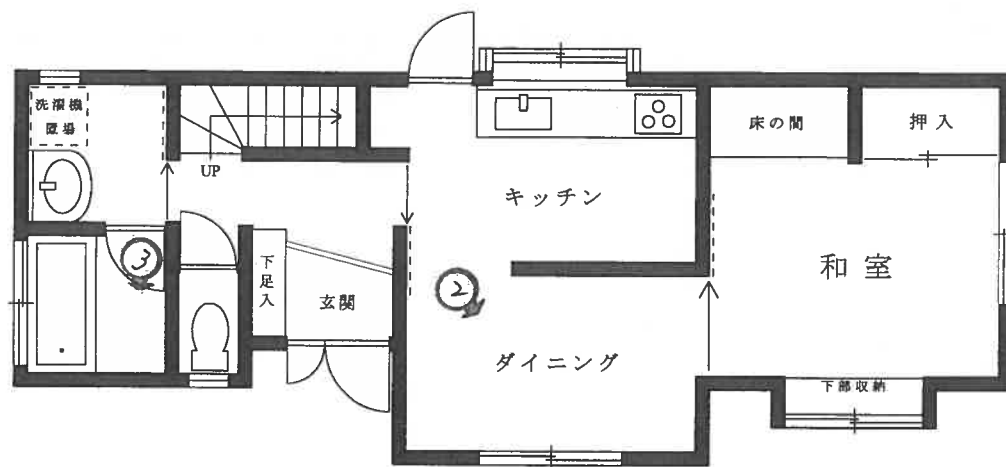
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)

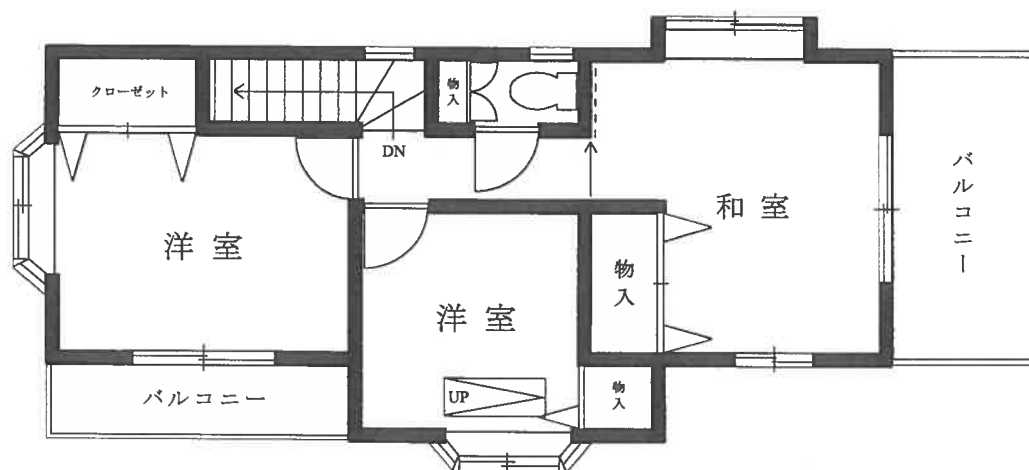




一階間取図



二階間取図



※小屋裏収納有り

令和8年（ケ）第78号
令和8年5月27日現地調査
令和8年6月16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 内 田 憲 一

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 12,110,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,110,000円
物件 2 (建物)	金 9,000,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件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き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		同 左
2	次頁物件目録記載のとおり		同 左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八王子市石川町 |
| | 地 番 | 7 4 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市石川町 7 4 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 7 4 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 2 7 平方メートル
2 階 3 9 . 6 6 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

位 置 ・ 交 通	ＪＲ八高線「小宮」駅の略南方約250m（徒歩約3分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。小学校、コンビニエンスストア、スーパー、金融機関等の便益施設は徒歩圏内。	
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	[北西側都道から20mを超える範囲] 市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし（建築基準法第22条による区域） 建築物の高さの限度10m、第1種高度地区、日影規制、 小宮地区地区計画、東京都建築安全条例、航空法、 宅地造成等工事規制区域、八王子市景観条例
	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	[北西側都道から20mまでの範囲] 市街化区域 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制、東京都建築安全条例、航空法、 宅地造成等工事規制区域、八王子市景観条例
	※ 本件土地の過半が属する用途地域は第1種低層住居専用地域。建築計画概要書によれば、本件土地の概ね85%弱が第1種低層住居専用地域に存し、基準容積率98.36%・基準建蔽率43.06%との記載がある。 ※ 上記の用途地域のうち1低専40/80の範囲には次の地区計画の制限がある。 【小宮地区地区計画の概要】 地区整備計画のうち建築物等に関する主な制限等は次のとおりである。 (1) 建築物の容積率の最高限度、(2) 建築物の建ぺい率の最高限度、 (3) 建築物の敷地面積の最低限度：120㎡ (4) 壁面の位置の制限、(5) 垣又はさくの構造の制限 なお、本件土地は上記(1)・(2)の適用はない。詳細は八王子市建築指導課に確認を要する。 ※ 航空法の準用がある地域であり、横田飛行場の進入表面に位置する。 ※ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（No. 79 小宮町・栗の須遺跡）内に存する。	

画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	221.97㎡ 不整形 間口約3.6m・奥行約49m 路地状敷地部分の最小幅は約2m、長さは約20m。 路地状敷地部分以外の建物が存する敷地部分の辺の長さは縦約30m・横約3.9～7.9m。 建物が存する宅盤面と路地状敷地部分は概ね平坦であるが、建物の宅盤面の南側部分は約1m低い。なお、敷地内の高低差のある部分には階段が存する。 ・ 東側隣地にJR八高線の軌道敷が存する。 ・ 敷地内の西側に本件建物に電線を引込むための電柱と支線が存する。
接面道路の状況等	北西側が幅員38m舗装都道（建築基準法第42条1項1号）にはほぼ等高に接面する中間画地。但し、都道の道路区域のうち陸橋下の本件土地と等高な道路部分の幅員は約7m。 ※ 本件土地の前面に存する北西側都道の道路区域の幅員は約38mであるが、道路幅員は陸橋上の道路部分と陸橋下の道路部分を合計した幅員であり、本件土地がほぼ等高に接面する陸橋下の道路部分の幅員は約7mである。 ※ なお、本件建物の建築計画概要書（建築確認は平成14年）に記載された道路幅員は23mであり、都道の道路幅員と一致していないが、本件土地の西側隣地の建築計画概要書（建築確認は平成16年）に記載された道路幅員は38mであり、都道の道路幅員と一致している。建築確認申請の際の幅員の相違の理由については不明である。	
土地の利用状況等	・ 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ・ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設 （基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	上水道 都市ガス 下水道	有り 無し 有り
土地の履歴等	昭和55年・昭和62年・平成5年の住宅地図によれば、本件土地は畑等の更地の状態であったと推察される。その後、平成15年に本件建物が建築され、現在に至る。	

特 記 事 項	① 東側に隣接してＪＲ八高線の軌道敷が存するため、電車が通過する際の騒音等がある。 ② 敷地内の樹木の枝葉が周囲の土地（隣地）に越境している。所有者の陳述によれば、東側隣地であるＪＲ八高線の鉄道敷地に越境している枝葉の伐採をＪＲ東日本から要請されたが、所有者自ら伐採できないと回答したところ、「枝葉を勝手に伐採して良いか」とＪＲ東日本から照会されているとのこと。なお、枝葉の伐採費用の負担については、ＪＲ東日本から何も言われていないとのこと。買受人は周囲の土地に越境している枝葉の伐採費用負担が生じると考えられることに留意を要する。 ③ 米軍横田飛行場の進入表面に位置するため、上空を航空機が通過する。 ④ 本件土地の南部分（建物が存する宅盤面の南側）については、樹木や草が高く生い茂っていたため立ち入りが困難であった。 ⑤ 建築計画概要書の配置図によれば、路地状敷地部分の最小幅は2.000m、長さは19.900mとの記載があり、東京都建築安全条例第3条の制限に適合していることを前提に建物の建築確認と完了検査を受けている。なお、同条例にかろうじて適合していることを前提としているので、正確なことは専門家による測量を実施しなければ分からないことに留意を要する。 ⑥ 本件土地は鉄道用地に隣接するため、建物の建替え等に際しては、ＪＲ東日本と事前協議が必要となることに留意を要する。また、工事の内容によっては安全対策が必要となる場合があるので、詳細はＪＲ東日本に相談が必要である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成15年3月24日新築 約23年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 ALCパネル、吹付け等 クロス貼等 クロス貼、ボード張等 フローリング、畳、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 バルコニー、IHクッキングヒーター、エコキュート 屋根裏収納庫 ※ 所有者の陳述によれば、建物はオール電化仕様であるとのこと。
床面積(現況)	1 階 46.27 m ² 2 階 39.66 m ² 延 85.93 m ²	※ 建物価格には含まれるが床面積には算入されていない屋根裏収納庫(小屋裏利用の物置)が2階に存する。(再調達原価の査定で考慮する)
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 4DK (洋室:2、和室:2、食事室、台所、洗面室・浴室、トイレ等)
品 等	中位	
保守管理の状況	劣る ※ 特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・ 建物所有者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 建物の検査済証の交付記録あり。 ② 屋根の老朽化等のほか、外壁には汚れや変色が目立つ部分が認められ、玄関ドアの一部に目立つ傷が認められた。 ③ 建物全体の老朽化、内装等の汚れ・損傷、壁のクロスの剥離のほか、1階を中心に黄ばみ等による壁の変色が広範囲で認められた。その他、壁に穴が空いた部分、壁の穴を塞ぐために板が貼られた部分、クローゼットの扉が凹んだ部分、和室の襖や障子が破損して破れた部分が認められた。 ④ 屋根裏収納庫の収納階段の扉の下方に家具があったため、屋根裏収納庫の内部を目視により確認することができなかった。 ⑤ 所有者の陳述によれば、建物及び設備等には直ちに修繕等を要するような不具合はないとのこと。 ⑥ 敷地内に動産物置が存する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	122,000円/㎡	× 0.52	× 221.97㎡	× 0.92	= 12,960,000円

※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：下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【 地価公示 （ 八王子－55 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 117,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} = 122,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地 域 格 差：公示地の所在地域と対象不動産の所在地域を比較して、交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件等を総合的に考量して判定した。

イ 個 別 格 差：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を査定した。

- ・奥行の長い不整形地 －37%
- ・敷地内の高低差 －3%
- ・鉄道の軌道敷に隣接する －15%

相乗積 $(0.63 \times 0.97 \times 0.85 \div 0.52)$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、－8%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	195,000円/㎡	× 85.93㎡	× 0.13	= 2,180,000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 ： 登記数量による。

ウ 現 価 率 ： 建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・ 経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは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、建物の保守管理の状況（屋根や外壁の老朽化等、内装の汚れ・損傷等）、間取りの種類、設備等の旧式化、中古建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	5%
経過年数	約23年
経済的残存耐用年数	約5年
観察減価率	50%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{5\text{年}}{23\text{年} + 5\text{年}} & \times & (1 - 0.50) \div 0.13 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	12,960,000円	× 0.7	法定地上権	= 9,070,000円

ア 建付地価格 : 前記1.①.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、建物の性質等、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	12,960,000円	－ 9,070,000円		×1.0	×0.8	= 3,110,000円
2	2,180,000円	＋ 9,070,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 9,000,000円
一括価格（合計）						12,110,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記2.①.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等]

【 地価公示地 (八王子-55) 】

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市石川町801番2
1 m ² 当たりの 価 格	117,000円/m ²
地 積	165 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北7m市道
交通施設との接近状況	「小宮」駅 650m
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺土地の利用の現況	一般住宅の中に農地等が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

昭島市
AKISHIMA-SHI

対象不動産

公示地-55

縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製

登記年月日：平成14年12月24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局管轄)
令和8年5月26日 東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小

登記官

整理番号：H15963-2

作製者

土地家屋調査士

成14年12月18日(作製)

申請人

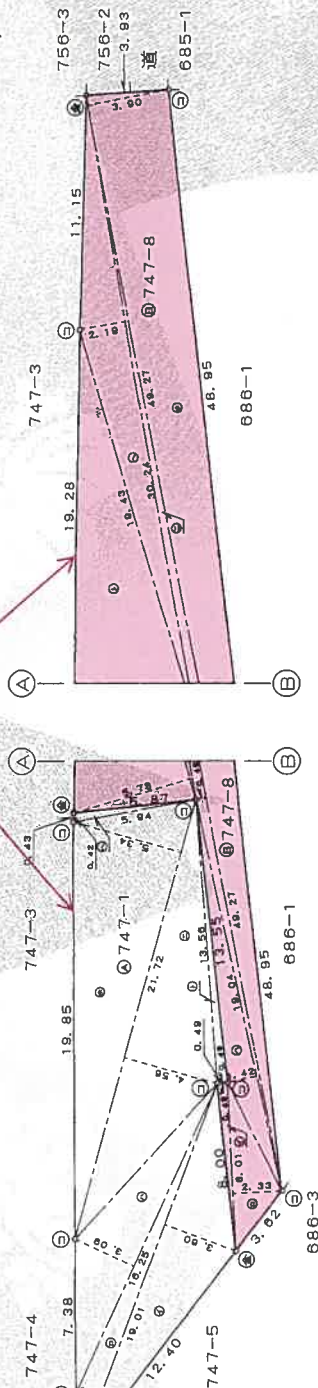
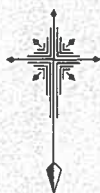
縮尺 1/250

地積測量図

地番 747-1.-8

土地の所在 八王子市石川町

物件1土地



求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
747-1	㉑	18.01	3.60	68.4300
	㉒	18.01	1.13	21.4813
	㉓	18.25	3.09	50.2125
	㉔	21.72	4.58	98.0432
	㉕	21.72	5.34	115.9848
	㉖	5.94	0.42	2.4848
	㉗	13.58	0.49	6.6444
合計				364.2970
合計面積				182.1485 m ²

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
747-8	㉑	8.01	0.49	3.9249
	㉒	8.01	2.33	18.6533
	㉓	18.04	1.42	27.0368
	㉔	48.27	0.48	23.2496
	㉕	48.27	3.90	192.1530
	㉖	30.24	2.19	66.2256
	㉗	19.43	5.78	112.3054
合計				443.9586
合計面積				221.9793 m ²

境界点	境界線の種類
㉑	コンクリート杭
㉒	金屋堀
㉓	キヤミ
㉔	プラスチック杭
㉕	計算点

404699

平成十四年四月十四日登記

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成15年3月28日

平成15年3月28日登記

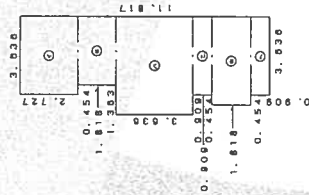
建物図面

各階平面図

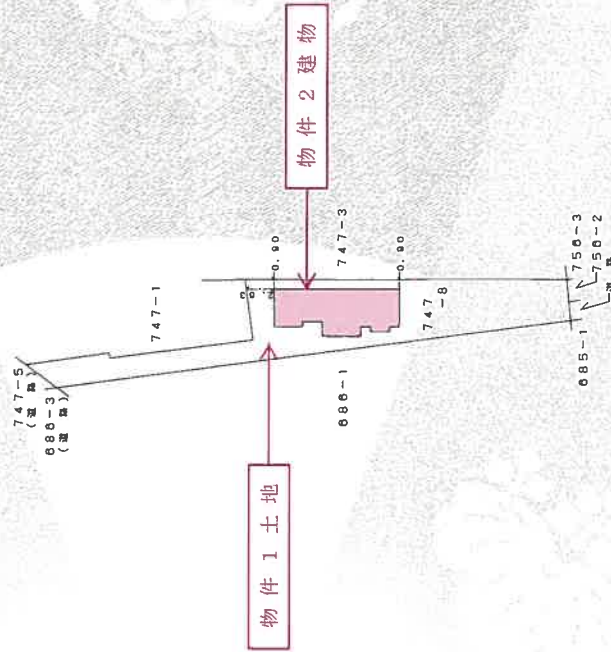
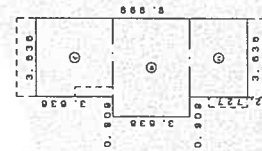
家屋番号 747番8

建物の所在 八王子市石川町747番地8

1 階



2 階



004634

作製者 土地調査士 家屋

1 8 月 24 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

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局管轄)

令和8年5月26日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15963-3