

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 19 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 八王子市檜原町
地 番 567番12
地 目 宅地
地 積 101.30平方メートル

共有者 A 持分60分の28
共有者 B 持分60分の16
共有者 C 持分60分の16

2 所 在 八王子市檜原町567番地12
家屋 番号 567番12
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.82平方メートル
2階 24.85平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約44.82平方メートル
2階 約34.85平方メートル

共有者 A 持分60分の28
共有者 B 持分60分の16
共有者 C 持分60分の16



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 小 林 裕 子

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】

本件共有者B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、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」にも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 八王子市檜原町

地 番 5 6 7 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 0 1. 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 0 分の 2 8

共有者 B 持分 6 0 分の 1 6

共有者 C 持分 6 0 分の 1 6

2 所 在 八王子市檜原町 5 6 7 番地 1 2

家屋 番号 5 6 7 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 6. 8 2 平方メートル

2 階 2 4. 8 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 4 4. 8 2 平方メートル

2 階 約 3 4. 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 0 分の 2 8

共有者 B 持分 6 0 分の 1 6

共有者 C 持分 6 0 分の 1 6



令和 8 年 (ケ) 第 13 号
令和 8 年 6 月 17 日受理
令和 年 8 月 7.24 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 八王子市檜原町
地 番 5 6 7 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 0 1 . 3 0 平方メートル
共有者 A 持分 6 0 分の 2 8
共有者 B 持分 6 0 分の 1 6
共有者 C 持分 6 0 分の 1 6
- 2 所 在 八王子市檜原町 5 6 7 番地 1 2
家屋 番号 5 6 7 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 6 . 8 2 平方メートル
2 階 2 4 . 8 5 平方メートル
共有者 A 持分 6 0 分の 2 8
共有者 B 持分 6 0 分の 1 6
共有者 C 持分 6 0 分の 1 6

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都八王子市檜原町567番地12 (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	☒ 土地共有者ら 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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約44.82平方メートル 2階 約34.85平方メートル														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物共有者B ☐ 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 ☐ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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	☐ 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
B (共有者)	1 私は、A及びCの姉です。 2 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。表札は父の名前のままです。 3 元々は、両親と居住していましたが、両親が亡くなってからは単身居住です。 4 増築したのは、1階が30年くらい前で、2階が20年くらい前です。

(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 本件建物の占有状況については、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 7月 6日 10:20-10:31	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 7月22日 11:29-11:45	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 7月22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。

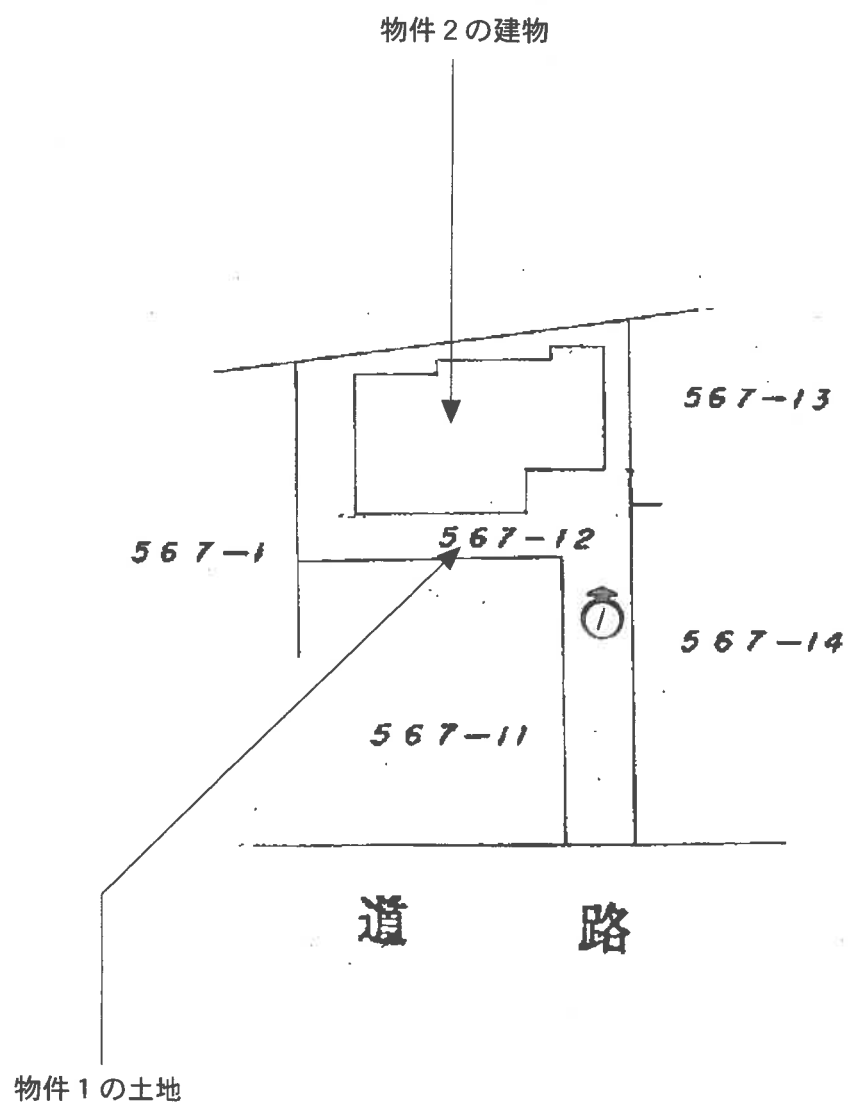
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

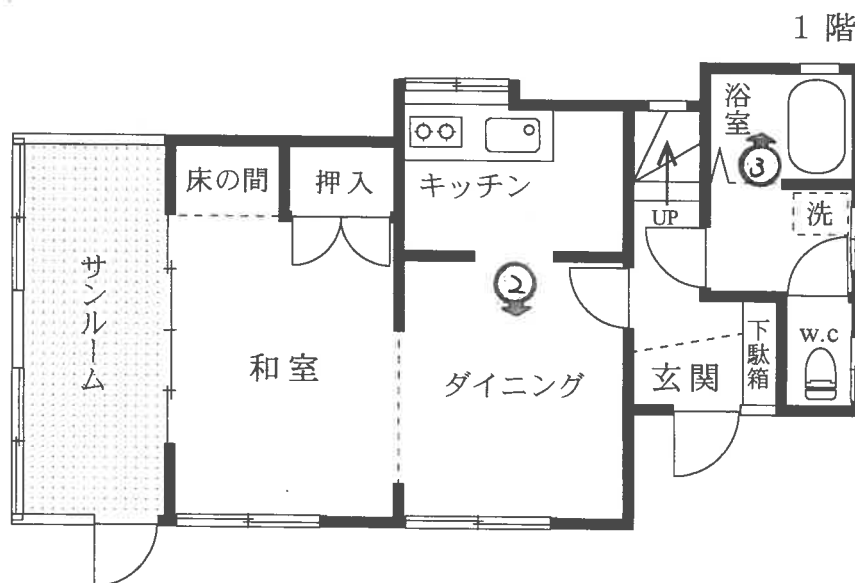
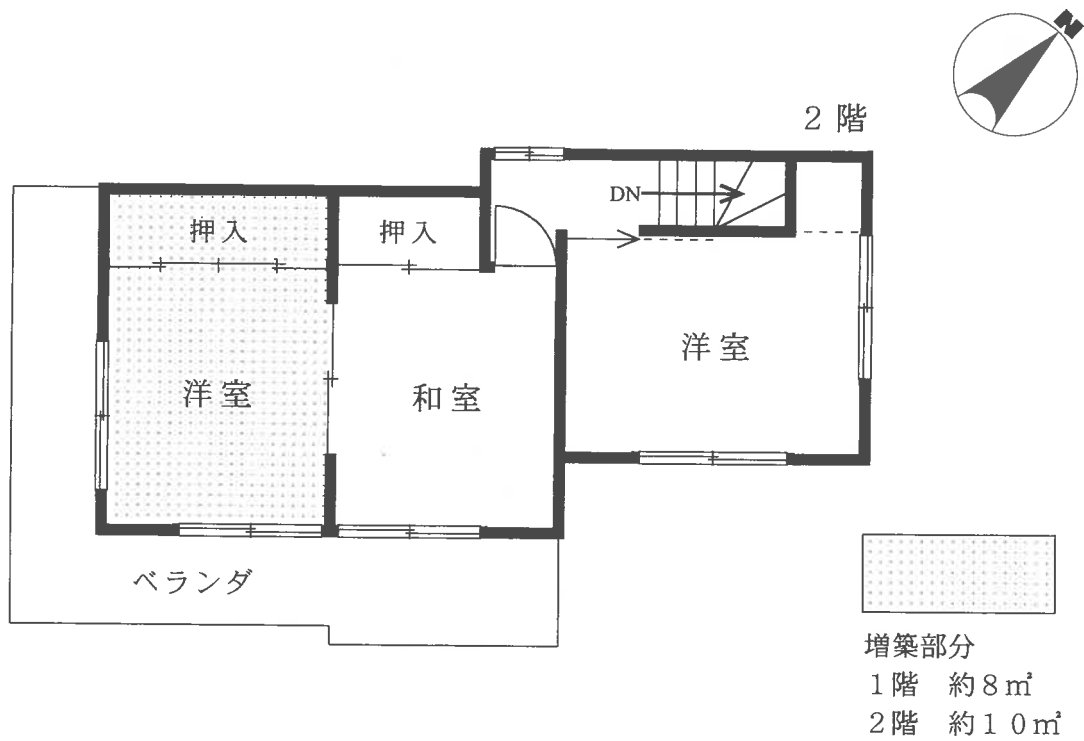
□

(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)



◀○ 写真撮影位置と方向



◀○: 写真撮影位置と方向



令和8年（ケ）第13号
令和8年7月22日現地調査
令和8年7月29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 4,690,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,300,000円
物件 2 (建物)	金 3,390,000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		床面積 : 1階 約44.82㎡ 2階 約34.85㎡
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市檜原町
- 地 番 5 6 7 番 1 2
- 地 目 宅地
- 地 積 1 0 1 . 3 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 6 0 分の 2 8
共有者 B 持分 6 0 分の 1 6
共有者 C 持分 6 0 分の 1 6
- 2 所 在 八王子市檜原町 5 6 7 番地 1 2
- 家屋 番号 5 6 7 番 1 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 3 6 . 8 2 平方メートル
2 階 2 4 . 8 5 平方メートル
- 共有者 A 持分 6 0 分の 2 8
共有者 B 持分 6 0 分の 1 6
共有者 C 持分 6 0 分の 1 6

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	J R 中央線・八高線・横浜線「八王子」駅の北西方約5.1km、J R 中央線「西八王子」駅の略北方約3.6km、最寄バス停から徒歩約2分に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、戸建住宅を主体とする通称秋川街道の背後に位置する住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、金融機関、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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	[南西方の秋川街道の道路境界線から20mまでの範囲] 市街化区域 第1種住居地域 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
	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	[南西方の秋川街道の道路境界線から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、 犬目・檜原地区地区計画、東京都建築安全条例、航空法
	※ 本件土地と隣地(567番1)の地積測量図等を参考に机上概算したところ、本件土地の過半が第1種住居地域・容積率200%の範囲に存し、残りの部分が第1種低層住居専用地域・容積率80%の範囲に存すると見受けられる。但し、入手できた前記の限られた資料等を参考に机上概算したものにすぎないので、専門家による測量等を実施しなければ正確なことはわからない。 ※ 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。なお、本件土地は下記(1)・(2)の適用はない。 【犬目・檜原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	

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)	※ 八王子市建築指導課に問い合わせたところ、本件土地は「八王子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第10条により、敷地全部に前記地区計画の(3)の制限が適用される。したがって、敷地面積の最低限度120㎡の制限に抵触する既存不適格敷地となるが、当該地区計画の基準日以前から120㎡未満の敷地であり、現時点まで敷地が分割されていないため、現在と同じ土地面積で建物敷地として使用する場合には、建物の建替えは可能と考えられるとのこと。但し、確定したものではないので、建物の建替えの際には同課に事前に相談が必要である。 ※ 登記情報によれば、本件土地は昭和53年11月29日に567番11から分筆した土地であり、以降は敷地分割はない。 ※ 地区計画に関する詳細については、同課に確認を要する。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 101.30㎡ 不整形 間口約2.3m・奥行約17.5m 路地状敷地部分の最小幅は約2.3m、長さは約9.6m。 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10.5m・横約6.5～8m。 地 勢 そ の 他 概ね平坦 特になし	
接面道路の状況等	南東側が幅員約5m舗装私道（建築基準法第42条1項5号）にほぼ等高に接面する中間画地。	
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 ※但し、私設管。 無し ※プロパンガスを使用。 有り
土 地 の 履 歴 等	国土地理院の昭和36年の空中写真によれば、本件土地は畑等の空地の状態であったと推察され、昭和49年の空中写真によれば、本件土地には建物が存したが、昭和52年7月の道路位置指定申請図によれば、共同住宅が存したと推察される。その後、昭和53年に本件建物が建築され、現在に至る。	

特 記 事 項	① 本件土地の共有者らは南東側で接面する私道（567番7）の持分を有していない。 ② 当該私道沿いのほとんどの土地所有者が私道持分を有しており、私道は複数名による共有である。当該私道持分を有する共有者らと本件土地の所有者（共有者ら）の間で私道の使用承諾等が取り交わされているか否かは不明である。 ③ 私道持分を有さないため、供給処理施設等の工事の際の道路掘削等で私道の持分を有する共有者らの承諾が必要となる可能性があり、道路の使用にあたっては、共有持分を有さないことにより、何らかの潜在的なリスク要因が残ることに留意を要する。
---------	--

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	昭和53年11月30日新築 約48年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 吹付け等 内 壁 クロス貼、塗壁、合板張等 天 井 クロス貼、ボード張等 床 フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 台所、浴室、トイレ等 そ の 他 ベランダ ※ 建築時期から判断すると、アスベストを含有する建築資材等 が使用されている可能性を完全に否定できないが、アスベ スト等の使用の有無や詳細については専門調査会社により個別 の調査を実施しなければ分からない。	
床面積(現況)	1階 約44.82 m ² (増築あり) 2階 約34.85 m ² (増築あり) 延 約79.67 m ² ※ 新築時の床面積：1階 36.82m ² 、2階 24.85m ² 、延 61.67m ² (登記記載)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4DK+サンルーム (洋室:2、和室:2、食事室、台所、浴室・トイレ等)
品 等	中位	
保守管理の状況	普通 ※ 但し、特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・ 持分16/60を有する共有者が、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 八王子市建築指導課で調査したが、本件建物の建築確認申請の記録を特定することはできなかった。なお、同時期に3棟の建物を建築しており、3棟とも建築確認済証の交付記録（昭和53年7月13日付）はあるが、検査済証の交付記録はない。また、増築に関する建築確認申請の記録も見当たらなかった。それぞれ理由は不明。建築基準法に不適合の可能性があることに留意を要する。 ② 持分16/60を有する共有者の陳述によれば、約30年位前に1階の増築、約20年位前に2階の増築を行ったとのことであるが、固定資産公課証明書には昭和61年（約40年前）と昭和62年（約39年前）に増築が行われていると思われる記録があり、増築時期が陳述と一致していない。 ③ 建物の経年使用に伴う老朽化、内装の汚れ・変色・損傷等が認められた。特に1階和室の壁の上部に痛みが目立つ部分が認められたが、持分16/60を有する共有者の陳述によれば、雨漏りではないとのこと。その他、設備関係については、旧式化及び陳腐化が認められる。 ④ 持分16/60を有する共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。
---------	--

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	78,700円/㎡	× 0.76	× 101.30㎡	× 0.90	= 5,450,000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－5）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 83,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{105} = 78,700\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位 +2% ※地価公示の標準化補正を考慮（北方位を標準）

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。

・不整形地 -25%

・公法上の規制（用途地域、基準容積率等） +2%

※第1種低層住居専用地域（40/80）を標準とした場合の格差

・私道持分を有していない -1%

相乗積 $(0.75 \times 1.02 \times 0.99 \div 0.76)$

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、-10%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。なお、本件建物については既に経済的残存耐用年数を経過していることを考慮のうえ現価率を査定した。

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	175,000円/㎡	× 約79.67㎡	× 0.03	= 420,000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 ： 現況数量による。

ウ 現 価 率 ： 建築後約48年を経過した建物であり、建物の現況、建物の保守管理等の状況（建物内部の老朽化・汚れ・損傷等が認められ、建物全体の老朽化が認められる）等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備等の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、建築基準法に不適合の状態にある築年の古い中古建物の市場性等の経済的要因による減価等を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定されるので、建物の現価率を上記のとおり判定した。

- ・ 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。

残価率	3%
経過年数	約48年
経済的残存耐用年数	——
観察減価率	——

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	5,450,000円	× 0.7	法定地上権	= 3,820,000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	5,450,000円	－ 3,820,000円		×1.0	×0.8	= 1,300,000円
2	420,000円	＋ 3,820,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 3,390,000円
一括価格（合計）						4,690,000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-5) 】

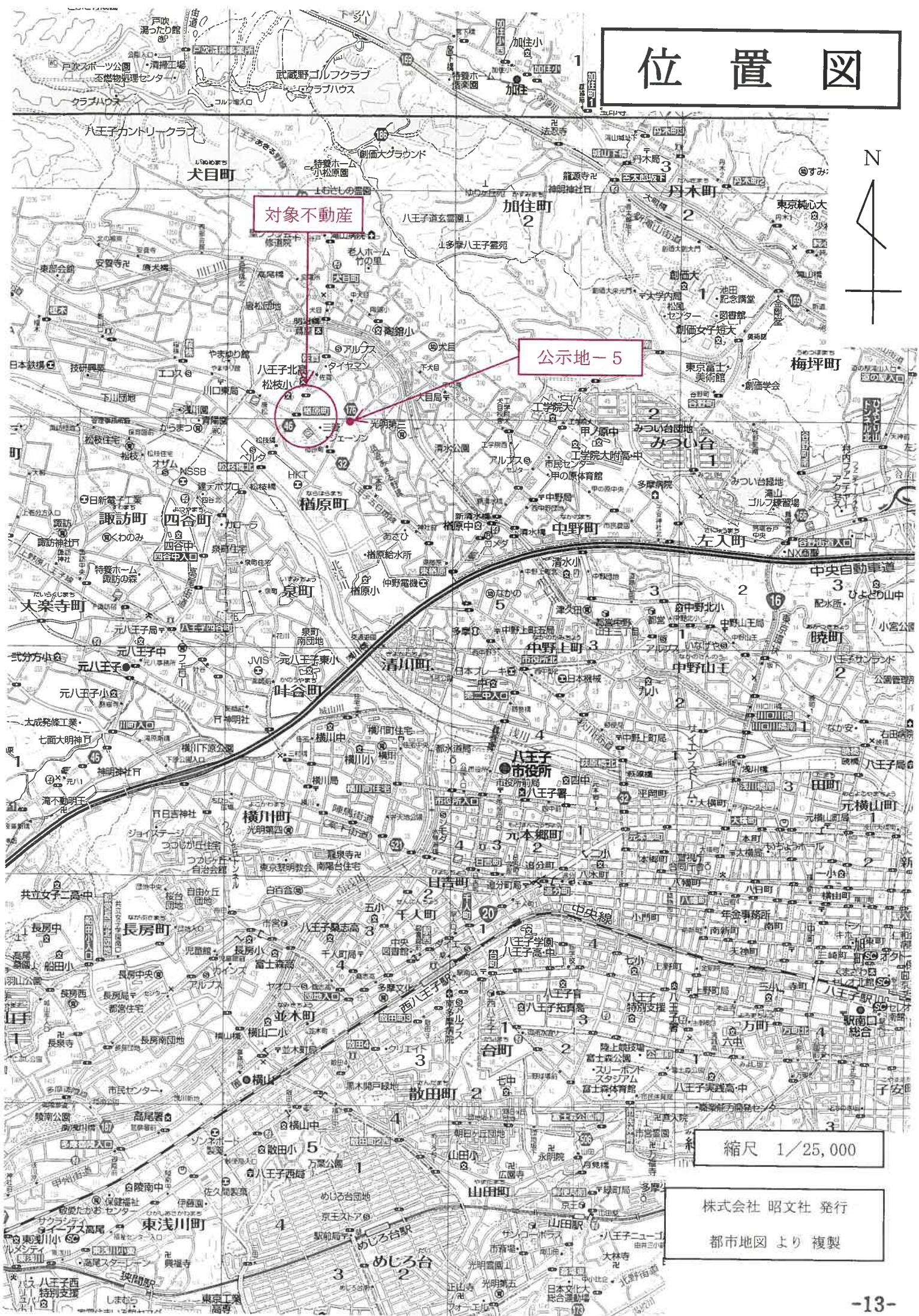
価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市檜原町514番5
1㎡当たりの価格	83,500円/㎡
地 積	131㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	東5m都道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 4.8km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかに畑等が見られる住宅地域

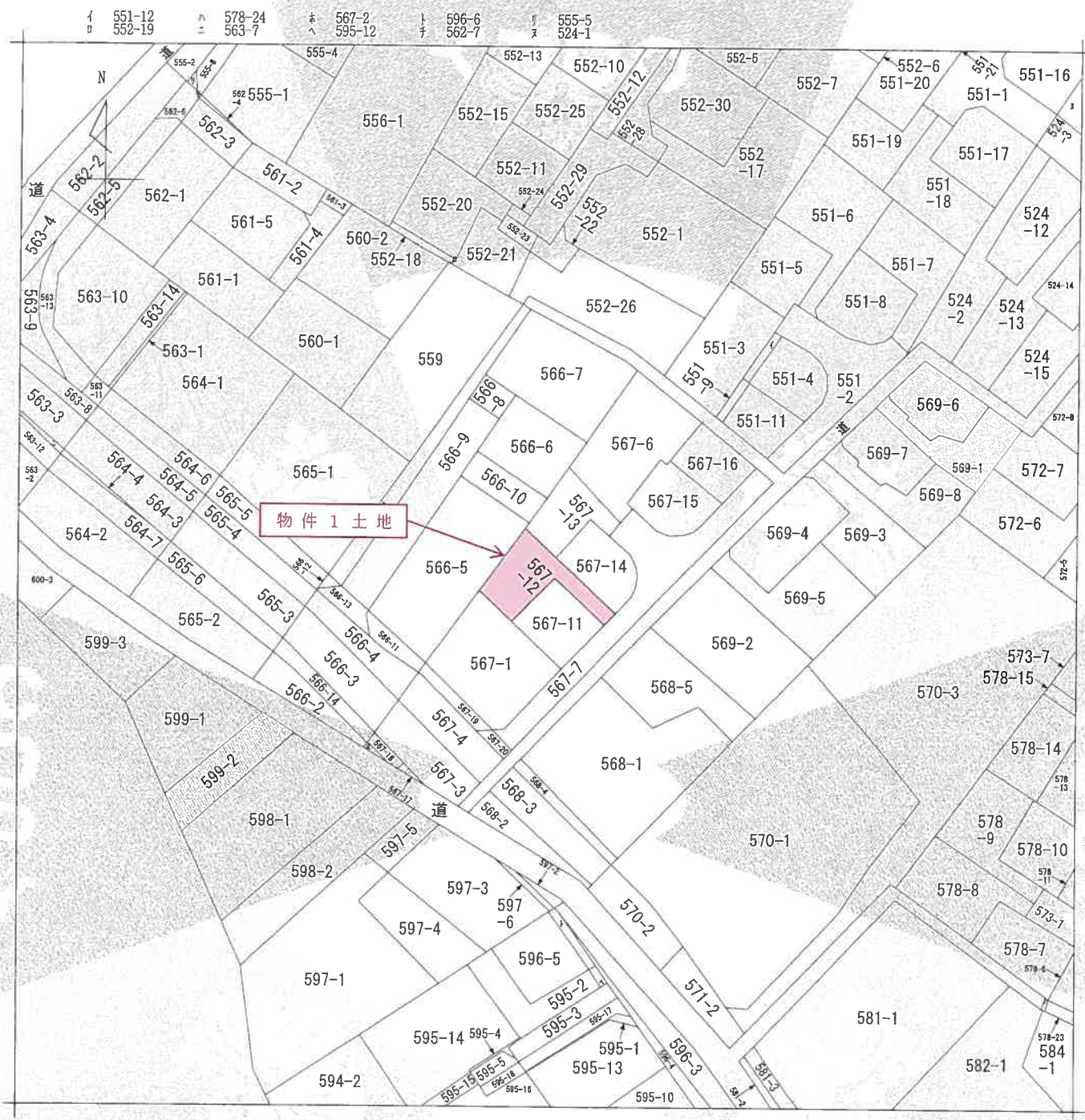
第7 附属資料

- 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





(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	八王子市檜原町			地番	567番12		
出力縮尺	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8年6月23日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号: H16004-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年11月29日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局八王子支局蔵)
令和8年6月23日 東京法務局立川出張所

登記官

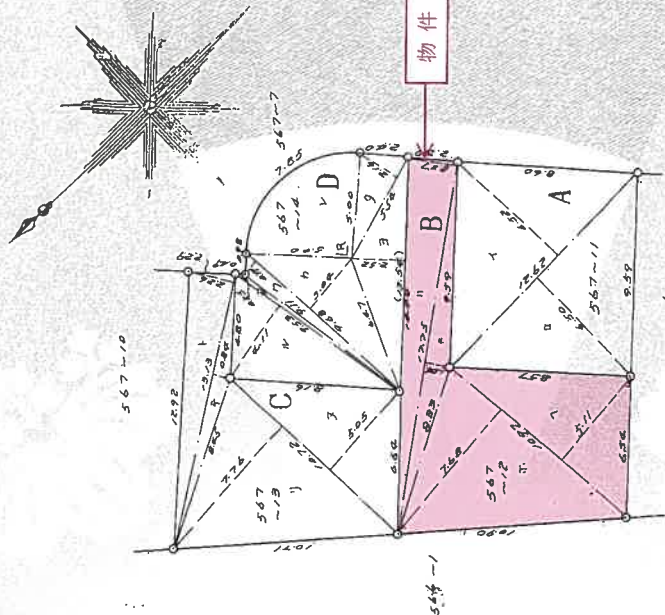
A3をA4に縮小

地積測量図

地積	567-11.12.13.14
土地の所在	八王子市瑞穂町丁

求積表

符号	底辺	高さ	積	面積
A 567-11				
1	12.62	6.52	82.2824	82.1562
0	12.62	6.50	82.0300	
B 567-12				
4	17.75	2.27	40.2925	101.3064
2	17.75	1.26	22.0100	
5	10.97	7.68	84.2496	
7	10.97	5.11	56.0547	
C 567-13				
1	13.13	2.26	29.6738	89.0131
7	13.13	0.84	11.0292	
11	10.72	7.76	83.1872	
3	10.72	5.05	54.1360	178.0262
D 567-14				
12	9.53	4.11	39.1683	196.3459
3	9.53	0.25	2.3825	
7	9.68	0.77	7.4536	
4	9.68	3.04	29.4272	
3	10.90	2.32	27.4680	
9	5.54	2.16	11.9664	196.3459
117.8660				
1	5.00	5.00	25.00	20.5679



(日調連)

650391

(単位:メートル)

作製者

土地家屋

年月日作製

申請人

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会)

S 53.11.29

整理番号: H16004-2

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6月23日 東京法務局立川出張所

令和8年6月23日

東京法務局立川出張所

知品類

A 3をA 4に縮小

各階平面図



2階

0.45	x	4.55 =	2.0475
3.19	x	6.37 =	2.03203
0.91	x	2.73 =	2.4843
			248521

2階床面積 24.85^m2



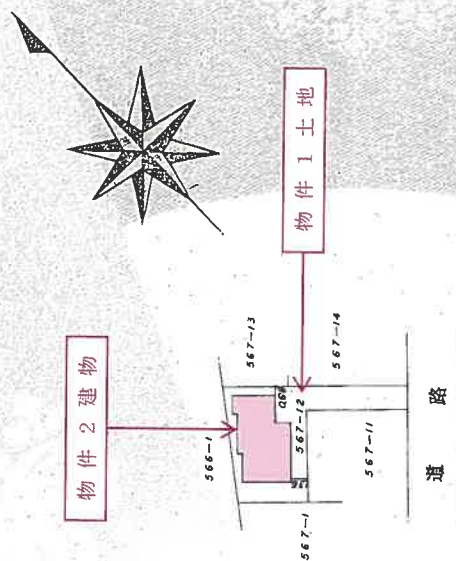
1階

0.5	x	1.02 =	0.8190
0.5	x	5.46 =	2.4570
3.9	x	8.19 =	2.61
1.3	x	5.46 =	7.4256

1階床面積

面
圖
物
建

家屋番号	567-12
建物の所在	八王子市檜



227456

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用品)

553.12.14

申請人

箱尺 1/250

1993年12月13日作製)

土地調查士
家屋

製作者