

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	42,400,000 33,920,000	一括	8,480,000	275,798	60,002
1	10,000				
2	40,000				
3	10,000				
4	370,000				
5	3,720,000				
6	38,250,000				



物 件 目 録

1 所 在 八王子市川口町
地 番 779番46
地 目 公園
地 積 294平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分94分の1

2 所 在 八王子市川口町
地 番 779番50
地 目 宅地
地 積 572.62平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分94分の6

3 所 在 八王子市川口町
地 番 779番53
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル

共有者 A 持分94分の1

4 所 在 八王子市川口町

物 件 目 録

地 番 779番67

地 目 宅地

地 積 43.26平方メートル

所有者 A

5 所 在 八王子市川口町

地 番 779番72

地 目 宅地

地 積 430.02平方メートル

所有者 A

6 所 在 八王子市川口町779番地72

家屋 番号 779番72

種 類 居宅 車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 138.51平方メートル
2階 58.11平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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 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 1、2】

本件共有者 A が他の共有者らとともに占有している。

【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

【物件番号 1, 2】

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 八王子市川口町
地 番 779番46
地 目 公園
地 積 294平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分94分の1

2 所 在 八王子市川口町
地 番 779番50
地 目 宅地
地 積 572.62平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分94分の6

3 所 在 八王子市川口町
地 番 779番53
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル

共有者 A 持分94分の1

4 所 在 八王子市川口町

物 件 目 録

地 番 779 番 67

地 目 宅地

地 積 43.26 平方メートル

所有者 A

5 所 在 八王子市川口町

地 番 779 番 72

地 目 宅地

地 積 430.02 平方メートル

所有者 A

6 所 在 八王子市川口町 779 番地 72

家屋 番号 779 番 72

種 類 居宅 車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 138.51 平方メートル
2 階 58.11 平方メートル

所有者 A

令和 8 年 (ケ) 第 1 1 0 号
令和 8 年 6 月 1 8 日受理
令和 年 8 月 8 . - 5 日提出
(評価人 山 崎 俊 治)

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 779番46
地 目 公園
地 積 294平方メートル

共有者 A 持分94分の1

2 所 在 八王子市川口町
地 番 779番50
地 目 宅地
地 積 572.62平方メートル

共有者 A 持分94分の6

3 所 在 八王子市川口町
地 番 779番53
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル

共有者 A 持分94分の1

4 所 在 八王子市川口町
地 番 779番67
地 目 宅地
地 積 43.26平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 八王子市川口町

地 番 779番72

地 目 宅地

地 積 430.02平方メートル

所有者 A

6 所 在 八王子市川口町779番地72

家屋 番号 779番72

種 類 居宅 車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 138.51平方メートル
2階 58.11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779番地72 (住居表示未実施)		
土地	物件1～5		
現況地目	■宅地(物件4, 5) ■公衆用道路(物件3) ■雑種地(物件1, 2)		
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	☒ 土地所有者が物件4, 5の土地に下記建物を所有し, 占有している ☒ 土地共有者らが物件1, 2の土地を更地の状態で占有している ☒ 土地共有者らが物件3の土地を道路に供している		
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6		
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:		
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・車庫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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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 (所有者の妻)	1 本件建物は、所有者が家族とともに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 2階のバルコニーの防水が不完全で、1階に雨漏りしています。まだ、建築会社に修理をしてもらっていません。 3 ソーラーパネルは設置していません。

(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、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 7月 6日 9:35 - 9:58	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 11:55 - 12:18	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。

☐

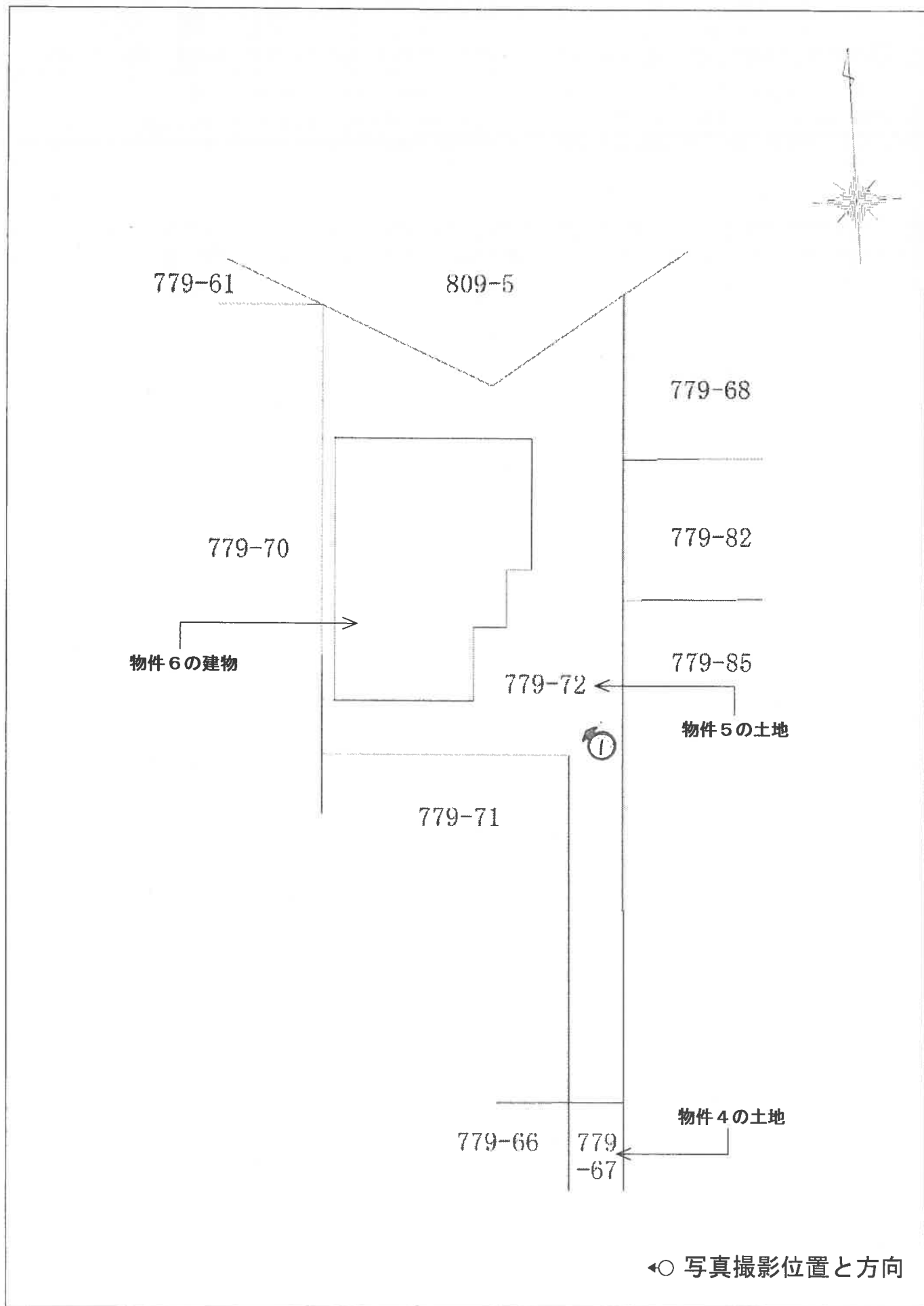
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(公 圖)

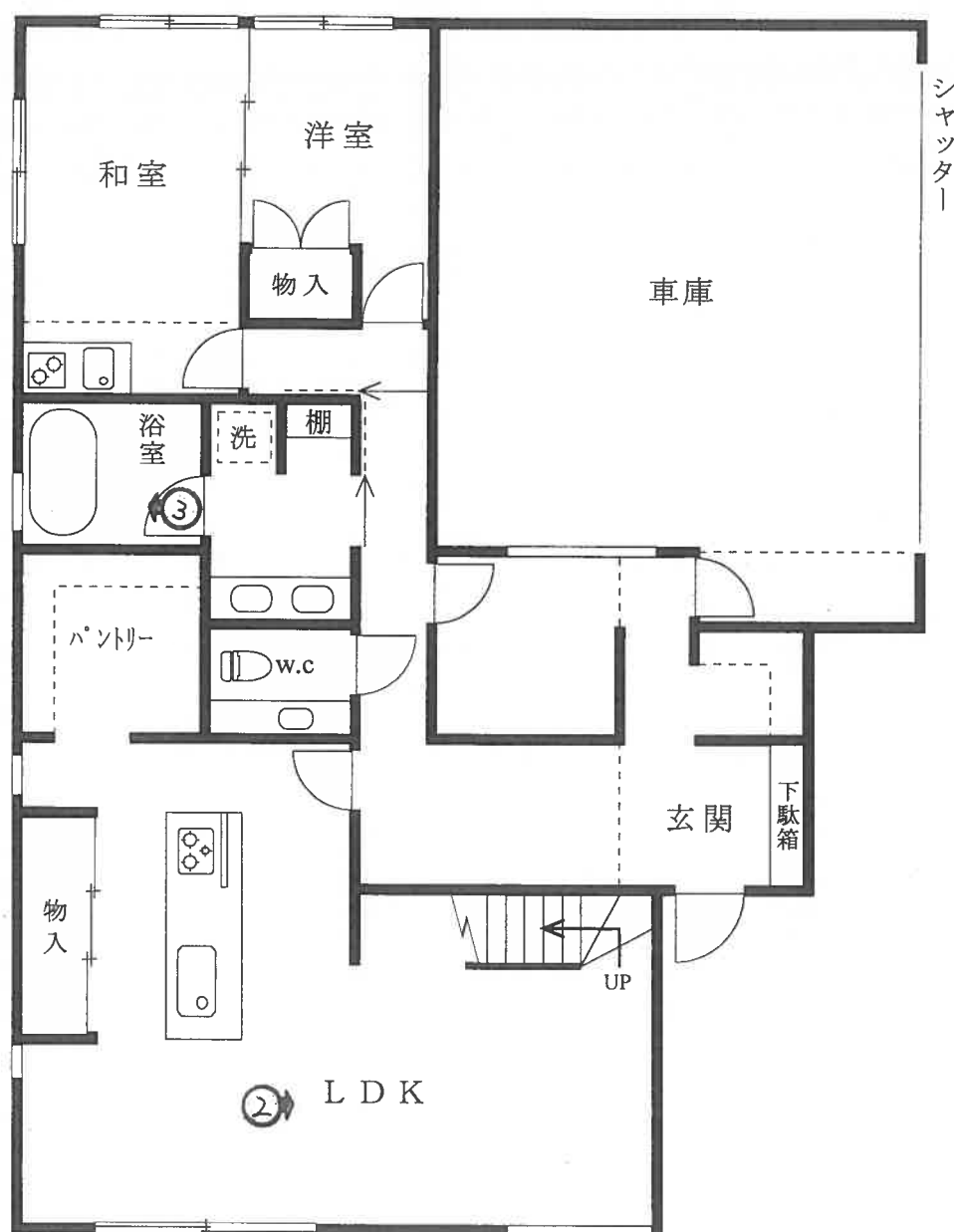


◀○ 写真撮影位置と方向

(土地建物位置関係図)

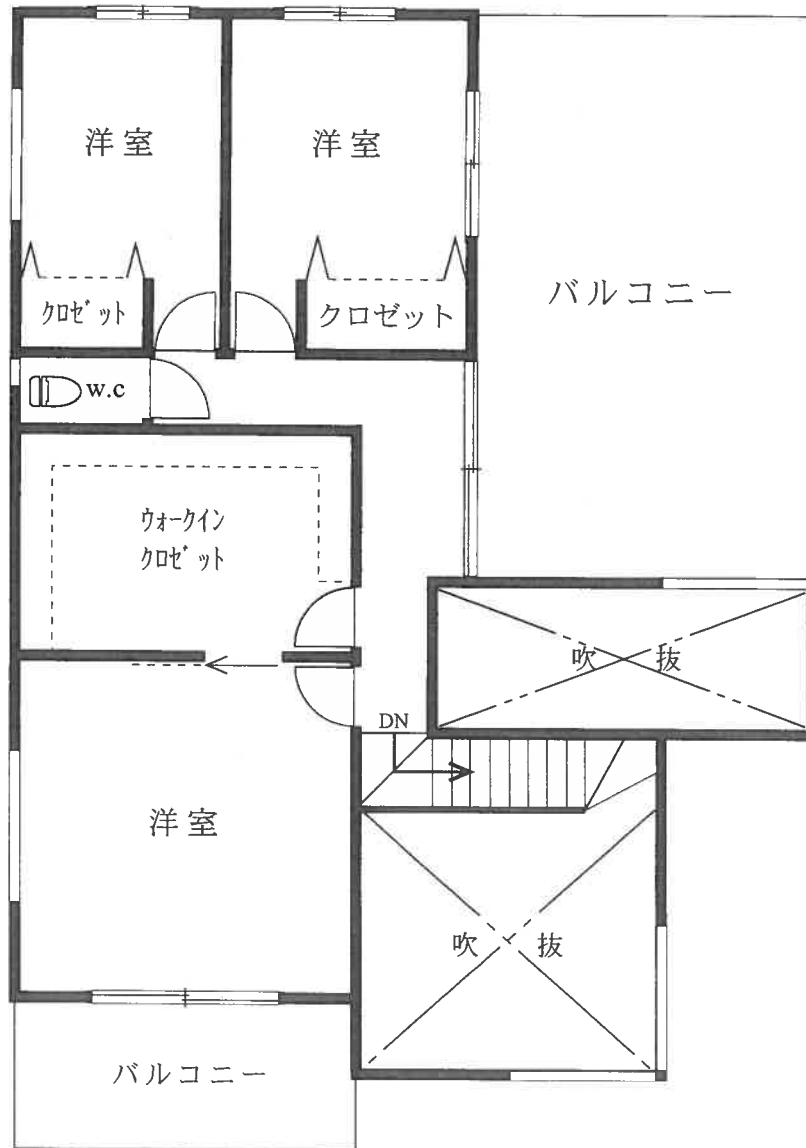
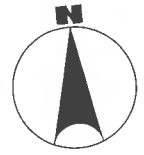


1階



◀○: 写真撮影位置と方向

2階



◀○: 写真撮影位置と方向



NO. 1

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NO. 2

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NO. 3

令和 8 年 (ケ) 第 1 1 0 号
令和 8 年 7 月 2 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 2 0 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

一 括 価 格	
金 42,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）持分1/94	金 10,000 円
物件2（土地）持分6/94	金 40,000 円
物件3（土地）持分1/94	金 10,000 円
物件4（土地）	金 370,000 円
物件5（土地）	金 3,720,000 円
物件6（建物）	金 38,250,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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4及び5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乃至3の土地価格は、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の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		地 目 : 雑 種 地
2	次頁物件目録記載のとおり		地 目 : 雑 種 地
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
5	次頁物件目録記載のとおり		同 左
6	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 八王子市川口町
地 番 779番46
地 目 公園
地 積 294平方メートル
共有者 A 持分94分の1
- 2 所 在 八王子市川口町
地 番 779番50
地 目 宅地
地 積 572.62平方メートル
共有者 A 持分94分の6
- 3 所 在 八王子市川口町
地 番 779番53
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル
共有者 A 持分94分の1
- 4 所 在 八王子市川口町
地 番 779番67
地 目 宅地
地 積 43.26平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

- 5 所 在 八王子市川口町
地 番 779番72
地 目 宅地
地 積 430.02平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 八王子市川口町779番地72
家屋 番号 779番72
種 類 居宅 車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 138.51平方メートル
2階 58.11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	J R中央線「八王子」駅の北西方、道路距離約8.1km、最寄バス停から徒歩約6分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、八王子市の北西部、圏央道の東方、秋川街道の南方に位置する住宅地域である。当該地域は秋川街道南側背後の丘陵地において開発・分譲された新興の住宅地域であり、戸建住宅等が建ち並ぶ他、周囲には雑木林が広がっている。	
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% なし 第1種高度地区(高さの最高限度:10m) 日影規制(一) 宅地造成等工事規制区域 八王子市景観計画区域 (一般地区「西部地域・緑との共生ゾーン内」) 八王子市立地適正化計画(居住誘導区域) 上川・川口地区地区計画区域(※1) 周知の埋蔵文化財包蔵地(※2)
	(※1) 上川・川口地区地区計画区域の建築物等に関する事項の概要 ① 建築物の敷地面積の最低限度:120㎡ ② 壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、幅員4.5m未満の道路の境界線までの距離は、0.75m以上とし、幅員4.5m以上の道路の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上としなければならない。(例外あり) ③ 垣又はさくの構造の制限 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は緑化したフェンスとする。ただし、高さ0.6m以下のコンクリートブロック又は石積等並びに門柱は、この限りでない。 (※2) 周知の埋蔵文化財包蔵地(八王子市No.26遺跡)について 八王子市生涯学習スポーツ部文化財課で確認したところ、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するが、既に調査済みであり、新たな土木工事等を実施するにあたって届出の必要はないとのこと。	

画 地 の 状 況	物件 1 土地 (雑種地)		
	地 積	294㎡	法務局備付の地積測量図 (令和元年5月作成) が存する。
	形 状	不整形	
	間 口 ・ 奥 行	接道距離約6m、東西約38m、南北約22m	
	地 勢	概ね平坦	
	そ の 他		
	物件 2 土地 (雑種地)		
	地 積	572.62㎡	法務局備付の地積測量図 (令和元年5月作成) が存する。
	形 状	带状の不整形地	
	地 勢	概ね北東下りの傾斜地である。	
そ の 他			
物件 3 土地 (公衆用道路)			
地 積	177㎡	法務局備付の地積測量図 (令和元年5月作成) が存する。	
形 状	带状地		
間 口 ・ 奥 行	幅約6m、長さ約29m		
地 勢	概ね平坦		
そ の 他			
物件 4 及び 5 土地 (宅地)			
地 積	473.28㎡ (物件 4 土地 : 43.26㎡、物件 5 土地 : 430.02㎡)	法務局備付の地積測量図 (令和2年11月作成) がそれぞれ存する。	
形 状	不整形		
間 口 ・ 奥 行	間口約3m、奥行約59m		
地 勢	概ね平坦であるが、物件 5 土地北端部分は北向きに1.5m前後を下る傾斜地となっている。		
そ の 他			
接面道路の状況等	① 物件 1 土地の北西側部分が西側で幅員約6mの舗装私道 (建築基準法第42条1項2号に該当) と略等高に接面する。 ② 物件 4 及び 5 土地 (宅地部分) の南側で幅員約6mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号に該当) と略等高に接面する。		
土地の利用状況等	① 物件 1 土地は、開発登録簿 (平成31年4月に検査済証を受けた記録有り) によると公園緑地として開発された模様であるが、現況は草木が生い茂る雑種地である。 ② 物件 2 土地は、大部分が北東下りの傾斜地で、草木が生い茂る雑種地である。 ③ 物件 3 土地は、物件 1 土地の北西側部分が西側で接面する公衆用道路として利用されている。		

土地の利用状況等	④ 物件4及び5土地は、物件6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」参照)	
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	有り
	都市ガス	無し
	下水道	有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年頃は農場(鶏舎)として、昭和62年頃、平成5年頃及び平成17年頃は企業のグラウンドや未利用地であったことが確認された。 なお、その後、本件土地を含む一帯は都市計画法の開発許可を受けて宅地開発されている(平成31年4月及び令和2年11月にそれぞれ検査済証の交付を受けている)。	
特記事項	令和2年11月作成の地積測量図から判断するに、物件4及び5土地は幅員が3mで長さが約33mの路地状部分のみによって道路に接面する土地であることから、東京都建築安全条例第3条の制限を受ける。なお、より精度の高い測量を実施した結果、路地状部分の幅員が3m未満であることが判明した場合には、建物の建築が困難となることに留意が必要である。	

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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和4年5月20日新築 約4年 約21年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 合板メッキ鋼板ぶき サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、タイル、畳等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 バルコニーあり。
現 況 床 面 積	1階：138.51 m ² 2階： 58.11 m ² 延 196.62 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅（5LDK）、車庫 1階：LDK、洋室、和室、洗面所、浴室、トイレ、車庫等 2階：洋室3、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(令和4年6月14日)がある。 ② 築浅の建物であり、特に経年以上の目立った汚れ、摩耗、劣化、損傷等は認められなかった。なお、建物所有者の妻の陳述によると車庫の電動シャッターが壊れており、手動でしか動かないとのこと。シャッター上のバルコニーの排水溝に落ち葉等が詰まり、排水ができず、バルコニーに溜まった水が電動シャッター部分に漏れて、壊れたものとみられるとのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至5（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建 付 減 価	持 分 割 合	建付地価格等 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ				
1	59,000	× 0.03	× 294		× 1/94	= 10,000
2	59,000	× 0.03	× 572.62		× 6/94	= 60,000
3	59,000	× 0.03	× 177		× 1/94	= 10,000
4	59,000	× 0.68	× 43.26	× 1.00		= 1,740,000
5	59,000	× 0.68	× 430.02	× 1.00		= 17,250,000

※総額(円)の端数処理については、1万円未満四捨五入を原則とするが、総額が1万円未満の場合は1万円に切り上げとする(以下同じ)。

※物件1・2土地は雑種地、物件3土地は道路敷であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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。

【地価公示地 八王子－124】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 56,600\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{95} & = & 59,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(東)を考慮した。

地 域 格 差：地価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以下のとおり査定した。

[物件 1・2 土地] 雑種地であることを考慮し、価値率を3%と判定。

[物件 3 土地] 道路敷であることを考慮し、価値率を3%と判定。

[物件 4・5 土地] ・形状、地勢等 ----- -20 %
・規模----- -15 %

相乗積 : $0.80 \times 0.85 = 0.68$ (小数第3位を四捨五入)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件 1 乃至 3 土地は、建物の敷地ではないので、必要なし。

物件 4・5 土地は、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。

オ 持 分 割 合 : 登記割合による。

② 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、次のとおり建物価格を求めた。

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＝ア×イ×ウ
6	250,000	× 196.62	× 0.81	= 39,820,000

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、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

残価率	5%
経過年数	約4年
経済的残存耐用年数	約21年
観察減価率	5%

$$\begin{array}{c}
 \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率: } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約21年}}{(\text{約4年} + \text{約21年})} \times (1-0.05) = 0.81 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ＝ア×イ
4	1,740,000	× 0.70	法定地上権	= 1,220,000
5	17,250,000	× 0.70	法定地上権	= 12,080,000
合 計				13,300,000

ア 建付地価格：前記1 ① カ

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) カ＝ (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,000			×0.9	×0.8	= 10,000
2	60,000			×0.9	×0.8	= 40,000
3	10,000			×0.9	×0.8	= 10,000
4	1,740,000	－ 1,220,000		×0.9	×0.8	= 370,000
5	17,250,000	－ 12,080,000		×0.9	×0.8	= 3,720,000
6	39,820,000	＋ 13,300,000	×1.0	×0.9	×0.8	= 38,250,000
一括価格(合計)						42,400,000

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 : 本件は低額建売物件が需要の中心である郊外部バス便利用圏の住宅地域に存する、やや総額の嵩む物件であり、需要者が限定される物件である。よって、市場性の減退を考慮し、土地建物全体について▲10%の市場性修正を要するものと判定した。

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た修正を行った。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

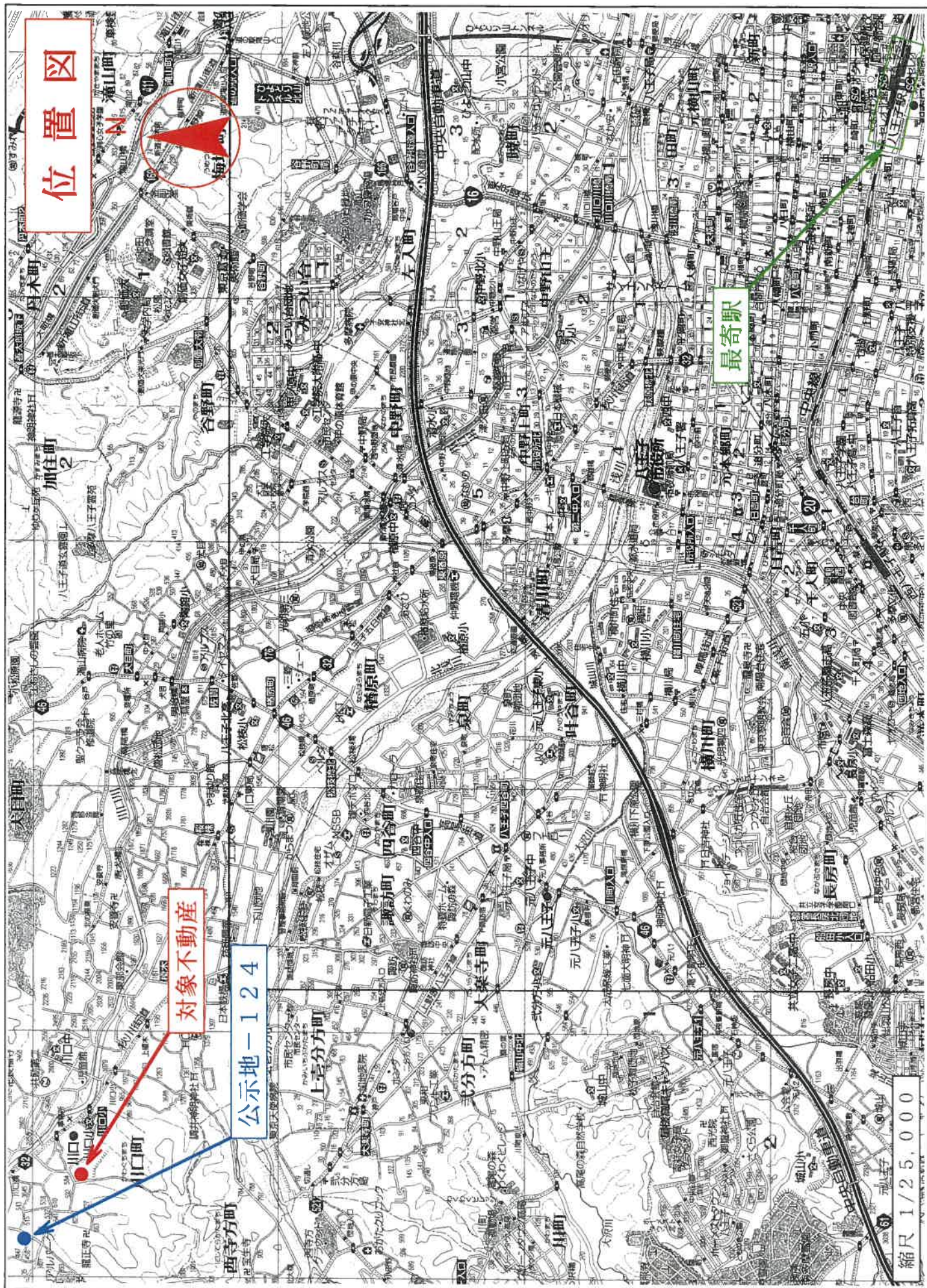
地価公示地「八王子ー 1 2 4」

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4 6 2 番4 外
1 m ² 当 た り の 価 格	5 6, 6 0 0 円/m ²
地 積	1 9 2 m ²
前 面 道 路 の 状 況	東 4. 2 m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近状況	「八王子」駅 8. 5 km
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (40, 80)
周辺の土地の利用状況	中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域

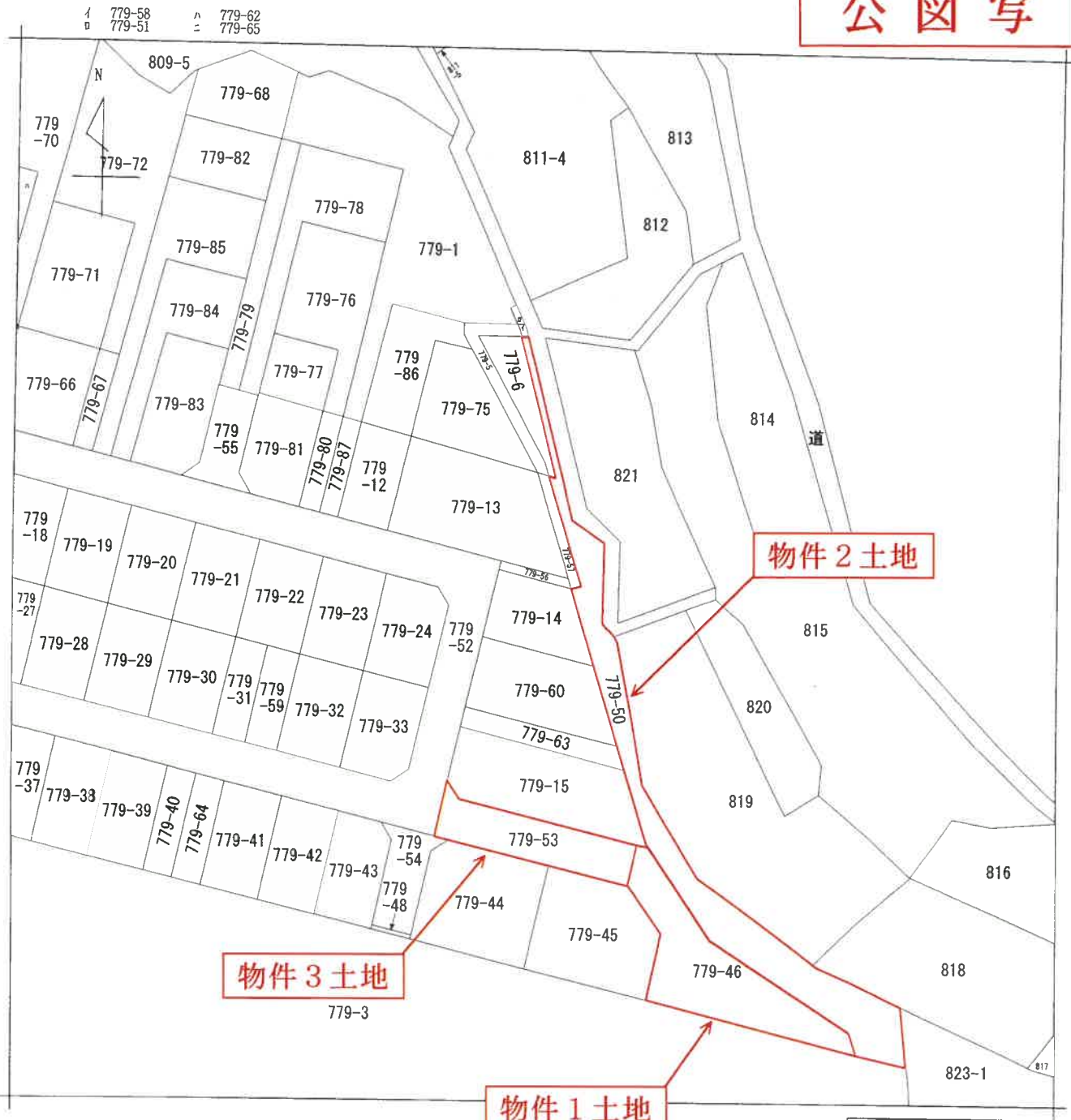
第7 附属資料

- 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

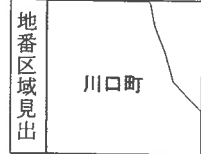
以 上



公図写



(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	779番56			
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		

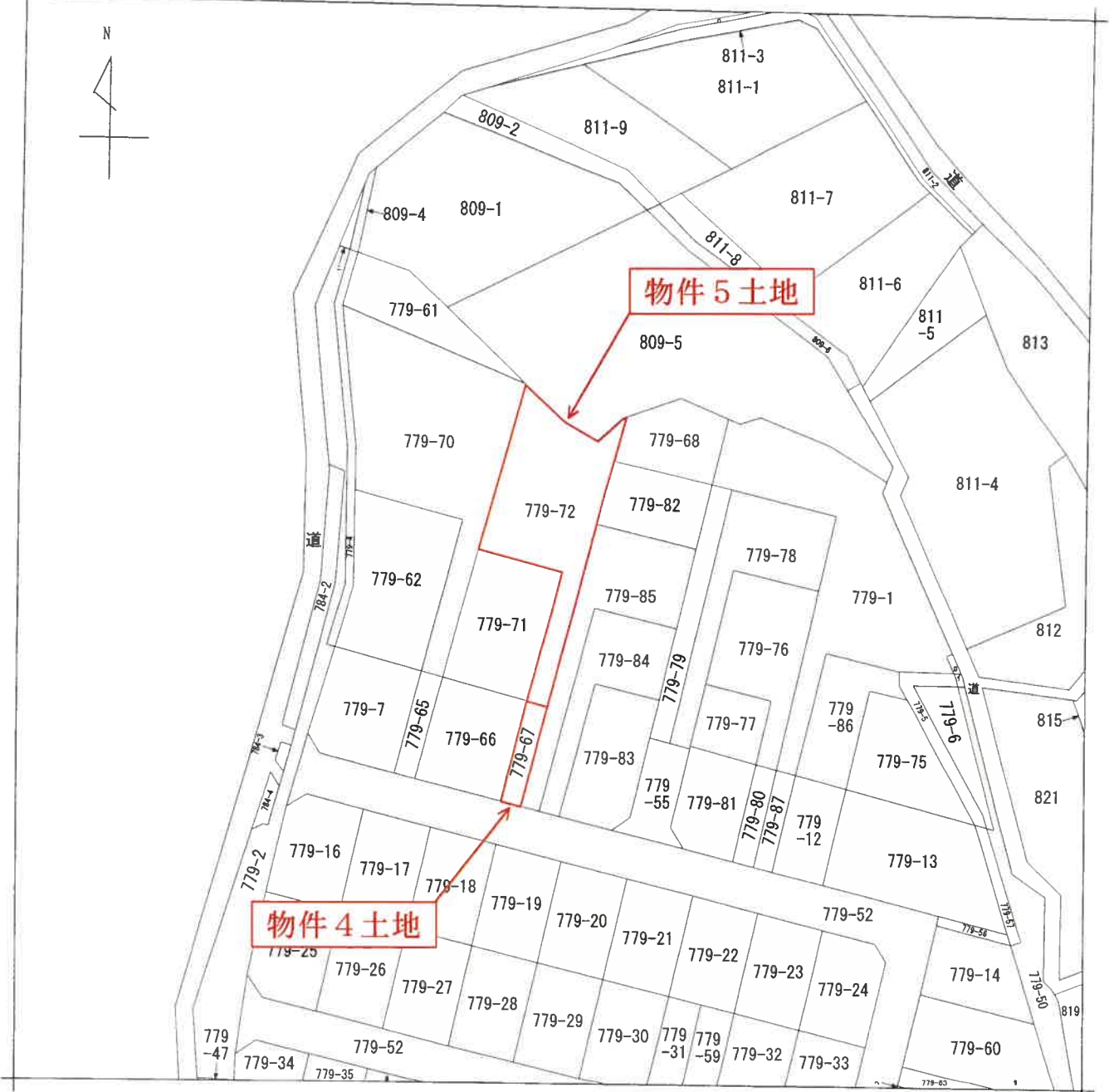
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

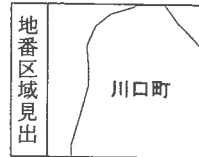
令和8年6月22日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

イ 779-58 ハ 811-2 ホ 779-36
 ロ 779-51 ニ 809-3 ヘ 779-15



(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	779番72			
出力縮	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。

令和8年6月22日
 東京法務局八王子支局
 登記官

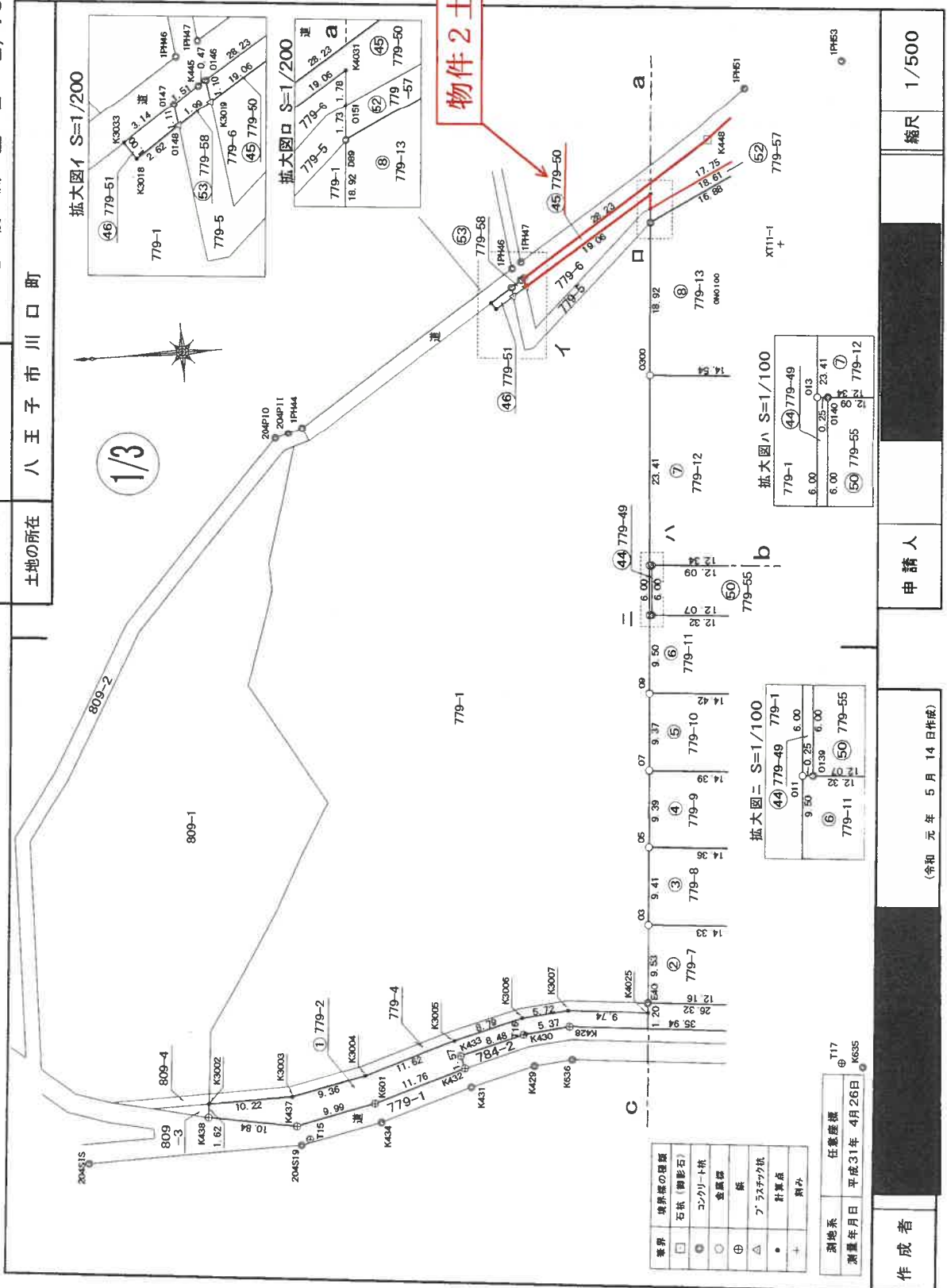
請求番号：13-2
 (1/1)

地積測量図写

地積測量図 2/10

地番 779-2-7~58

土地の所在 八王子市川口町



縮尺 1/500

申請人

(令和元年5月14日作成)

作成者

登記年月日：令和1年5月27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。
令和8年6月22日 東京法務局八王子支局

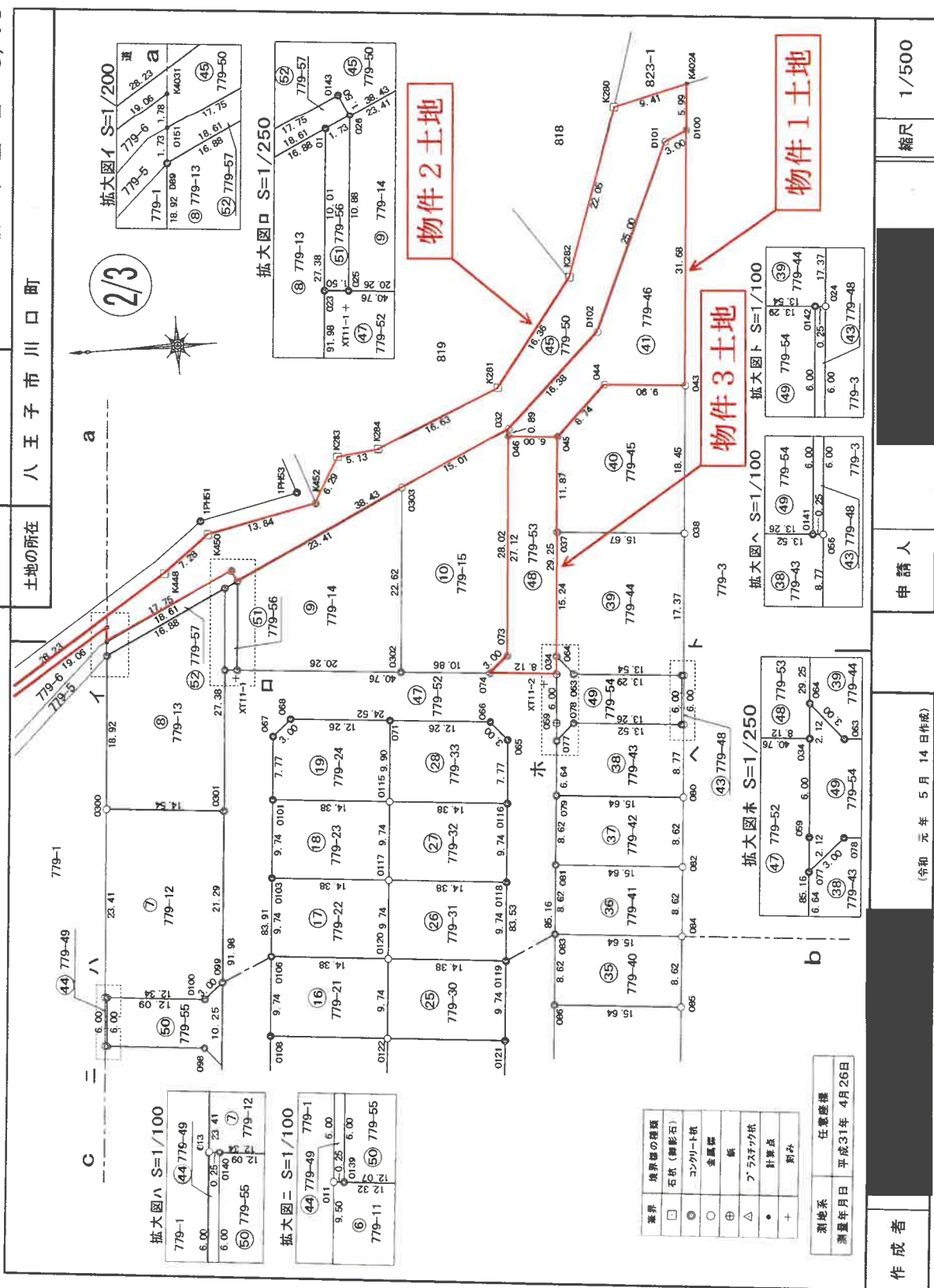
登記官

請求番号：11-1 (2/10)

A3をA4に縮小

地 番
779-2, -7~-58

土地の所在



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8年6月22日

東京法務局八王子支局

登記官

作者

(令和元年5月14日作成)

申請人

縮尺 1/500

請求番号: 11-1 (3/10)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：令和1年5月27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。
令和8年6月22日 東京法務局八王子支局

登記官

地積測量図 9/10

地番 779-2-7~58

土地の所在 八王子市川口町

(45) 779-50				
点名	X	Y	座標	距離
D100	530.943	659.551	2111.882302	3.00
D101	533.656	658.267	8435.033338	25.00
D102	543.757	635.396	13937.411260	16.38
D26	555.591	624.066	29049.648234	38.43
D143	590.306	607.581	21482.848998	1.50
D151	590.949	608.936	10158.270352	17.75
K4031	606.988	601.320	9560.386680	1.78
K3019	622.863	592.753	9574.196625	19.06
D146	623.015	593.846	9583.037751	1.10
K448	599.297	609.169	-13994.574836	28.23
K450	593.514	613.596	-11858.969892	7.28
K452	579.970	616.483	-10278.004576	6.29
K283	576.842	621.948	-5119.253988	5.13
K284	571.739	622.539	-12628.203815	16.63
K281	556.557	629.330	-15757.793870	16.36
K282	546.700	642.394	-10695.644634	22.05
K280	539.596	663.276	-10775.581896	9.41
K4024	530.454	665.531	-5758.839743	5.99
面積	572.6230895		1145.246179	572.62

(41) 779-46				
点名	X	Y	座標	距離
O43	533.524	627.968	7821.341440	9.90
O44	543.398	628.775	10158.488900	8.74
O45	549.680	622.685	7637.854210	6.00
O46	555.664	623.174	3683.581514	0.89
O32	555.591	624.066	-7430.753862	16.38
D102	543.757	624.396	-13937.411260	25.00
D101	533.656	658.267	-8435.033338	3.00
D100	530.943	659.551	-87.060732	31.68
面積	294.4965640		588.983128	294.49

(42) 779-47				
点名	X	Y	座標	距離
K4019	552.878	495.732	2685.380244	4.79
E36	552.936	500.523	2538.652656	5.13
E37	547.806	500.585	-4522.785475	3.92
E39	543.901	500.995	-1757.490460	4.87
K4030	544.298	496.136	1795.020048	3.23
K627	547.519	495.798	4253.946840	5.35
面積	42.2907295		84.581459	42.29

(43) 779-48				
点名	X	Y	座標	距離
O141	537.185	506.290	-138.364440	6.00
O142	536.696	582.274	-439.467308	0.25
O24	536.443	592.253	139.771708	6.00
O56	536.932	586.269	435.011598	0.25
面積	1.5242210		3.048442	1.52

(44) 779-49				
点名	X	Y	座標	距離
O11	610.906	551.395	-119.652715	6.00
O13	610.436	557.381	-402.986463	0.25
O140	610.183	557.360	120.947120	6.00
O139	610.653	551.374	398.643402	0.25
面積	1.5243280		3.048656	1.52

(47) 779-52				
点名	X	Y	座標	距離
O131	602.480	503.237	3982.617618	3.00
O132	600.182	505.173	-4945.643670	91.98
O23	592.690	596.850	-28719.825150	40.76
O34	552.063	593.530	-23836.758330	6.00
O59	552.529	587.544	4349.588232	85.16
O138	559.466	502.666	2457.031408	3.00
O137	557.417	500.469	461.432418	2.97
E35	560.388	500.433	5180.965529	7.34
O135	567.730	500.659	2554.362218	3.00
O136	565.490	502.660	-4546.057040	83.53
O65	558.886	585.914	-2846.370212	3.00
O66	560.632	588.206	15522.756340	24.52
O68	585.076	590.204	15779.694144	83.91
O67	587.368	588.258	5369.619024	3.00
O134	594.204	504.623	2472.652700	3.00
O133	592.768	502.326	4157.249976	10.25
面積	1313.3423975		2626.684795	1313.34

作成者

申請人

縮尺 1/

(令和元年5月14日作成)

登記年月日：令和1年5月27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。
令和8年6月22日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：11-1

(10/10)

地積測量図 10/10

779-2,-7~-58

八王子市川口町

地番

土地の所在

地番	点名	X	Y	距離	面積
62	779-67				
069	607.123	599.595	10002.443790	1.73	
0151	606.983	601.320	9725.749680	17.75	
0143	590.949	608.936	-10158.270352	1.50	
026	590.306	607.581	9827.015094	18.61	
面積	27.2805740		54.561148	27.28	m ²

地番	点名	X	Y	距離	面積
63	779-58				
0148	624.526	591.654	1073.260356	1.11	
0147	624.677	592.754	-661.513464	1.51	
K445	623.410	593.591	-986.548242	0.47	
0146	623.015	593.846	-324.833762	1.10	
K3019	622.863	592.753	895.649783	1.99	
面積	1.9926645		3.985329	1.99	m ²

測点	X	Y	距離	面積	備考
204P10	654.872	576.166	379.114		
204P11	653.216	576.886	379.114		
1P444	651.477	577.230	379.114		
1P446	624.407	595.114	379.114		
1P447	623.275	595.845	379.114		
1P451	594.206	615.291	379.114		
1P453	592.188	617.871	379.114		
K633	560.455	493.216	379.114		
K634	569.611	493.497	379.114		
K635	588.939	494.784	379.114		
K636	624.359	497.945	379.114		
K429	629.003	497.487	379.114		
K431	636.886	495.355	379.114		
K434	648.066	491.739	379.114		
204S19	658.052	489.516	379.114		
204S15	684.226	488.822	379.114		
X111-1	591.451	595.693	379.114		
X111-2	553.720	592.368	379.114		
T17	591.533	495.412	379.114		
T16	630.078	501.339	379.114		
T15	656.967	490.179	379.114		

地番	点名	X	Y	距離	面積
49	779-53				
074	560.166	594.192	3452.849712	3.00	
073	557.874	596.138	-2683.813276	27.12	
046	555.664	623.174	-5106.287756	6.00	
045	549.680	622.685	-2242.288685	29.25	
034	552.063	593.530	6223.755580	8.12	
面積	177.8922125		355.784425	177.89	m ²

地番	点名	X	Y	距離	面積
49	779-54				
077	552.702	585.425	1240.515575	2.12	
059	552.529	587.544	-375.440616	6.00	
034	552.063	593.530	-379.265670	2.12	
064	551.890	595.649	-1262.180231	3.00	
063	549.944	593.357	-9015.466258	13.29	
0142	536.696	592.274	-7556.823966	6.00	
0141	537.185	586.290	8040.381060	13.26	
078	550.410	587.371	9114.235807	3.00	
面積	97.0221495		194.044299	97.02	m ²

地番	点名	X	Y	距離	面積
50	779-55				
0139	610.653	551.374	6375.537562	6.00	
0140	610.183	557.360	-6979.261920	12.09	
0100	586.131	556.374	-7980.628656	3.00	
089	595.839	558.320	-813.472240	10.25	
087	596.674	548.098	1524.260538	3.00	
098	598.620	550.390	7693.901810	12.07	
面積	89.8314530		179.662906	89.83	m ²

地番	点名	X	Y	距離	面積
51	779-56				
01	591.874	606.836	-1446.697024	1.73	
026	590.306	607.581	-413.762661	10.88	
025	591.193	596.728	1472.599552	1.80	
023	592.690	596.850	406.454850	10.01	
面積	15.7026415		31.405283	15.70	m ²

作成者

(令和元年5月14日作成)

申請人

縮尺 1/

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年11月17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。
令和8年6月22日 東京法務局八王子支局

登記官

地積測量図 1/2

地番 779-7.-65~-69

土地の所在 八王子市川口町

T16



物件4土地

境界	境界線の種類
□	石垣（影石）
○	コンクリート杭
○	金属杭
△	旗
●	測点

測地系	任意座標
測量年月日	令和2年11月6日

作成者

（令和2年11月10日作成）

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和2年11月17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。
令和8年6月22日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：11-2

(2/2)

地 番 779-7,-65~-69 地 積 測 量 図 2/2

土地の所在 八王子市川口町

地 番	⑤ 779-68	X	Y	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	延 積
点					
FC4		612.172	535.270	7557.47130	3.00
FC5		611.937	538.265	-7857.592470	14.41
F40		597.574	537.091	-7583.187829	3.00
F38		597.818	534.097	7796.748006	14.40
面 積		43.2775815		86.565163	m ²
				43.27	

地 番	⑥ 779-69	X	Y	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	延 積
点					
011		610.906	551.395	-7342.927215	12.32
098		598.620	550.390	-7833.150480	3.00
097		596.674	548.098	-573.310508	11.04
F40		597.574	537.091	8197.619933	14.41
FC5		611.937	538.265	7176.148980	13.17
面 積		187.8096450		375.619290	m ²
				187.80	

測 点	X	Y	延 積	備 考
0133	592.268	502.326	7507.47130	市工務局-1棟
0134	594.204	504.623	-7857.592470	市工務局-1棟
099	595.839	558.320	-7857.592470	市工務局-1棟
0100	598.131	556.374	-7857.592470	市工務局-1棟
0140	610.183	557.360	-7857.592470	市工務局-1棟
T16	630.078	501.339	7507.47130	市工務局-1棟
T17	591.533	495.412	7507.47130	市工務局-1棟
T11	596.393	532.788	7507.47130	市工務局-1棟

地 番	⑦ 779-7	X	Y	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	延 積
点					
E40		614.601	504.319	5657.450542	11.53
FC1		613.698	515.819	-7837.353886	14.33
F31		599.407	514.651	-6956.022916	9.50
0132		600.182	505.173	1552.396629	3.00
0131		602.480	503.237	7256.174303	12.16
面 積		163.6776040		327.355328	m ²
				163.67	

地 番	⑧ 779-65	X	Y	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	延 積
点					
FC1		613.698	515.819	7250.351864	3.00
FC2		613.463	518.815	-7540.976025	14.34
F33		599.163	517.646	-7276.032176	3.00
F31		599.407	514.651	7480.452285	14.33
面 積		43.1020260		86.204052	m ²
				43.10	

地 番	⑨ 779-66	X	Y	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	延 積
点					
FC2		613.463	518.815	6871.165860	13.50
FC3		612.407	532.274	-8197.019600	14.39
F47		598.063	531.102	-7033.914988	13.50
F33		599.163	517.646	7971.748400	14.34
面 積		194.0001140		388.000228	m ²
				194.00	

地 番	⑩ 779-67	X	Y	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	延 積
点					
FC3		612.407	532.274	7509.853866	3.00
FC4		612.172	535.270	-7809.064030	14.40
F38		597.818	534.097	-7535.574573	3.00
F47		598.063	531.102	7748.247078	14.39
面 積		43.2638295		86.527659	m ²
				43.26	

作成者

(令和 2 年 11 月 10 日作成)

申請人

縮尺

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年11月17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。
令和8年6月22日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：12-5

地積測量図 1/2

地番 779-62.-70--74

土地の所在 八王子市川口町

物件5土地



座標値

測点	X座標	Y座標	備考
204S19	658.052	489.516	市コンクリート杭
K434	648.066	491.739	市コンクリート杭
O131	602.480	503.237	市コンクリート杭
O140	610.183	557.360	市コンクリート杭
779K53	656.662	557.585	測量基石
779K57	659.264	518.083	市コンクリート杭
T15	656.967	490.179	鋼
T16	650.078	501.339	マンホース側み
T17	591.533	495.412	鋼
Z11	596.393	532.788	マンホース側み

番	境界線の種類
□	石杭(測量石)
⊙	コンクリート杭
○	測量標
⊕	鉄
△	削み
●	計算点

測地系	任意座標
測量年月日	令和2年11月6日

作成者

(令和2年11月10日作成)

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年11月17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。
令和 8 年 6 月 22 日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：12-5

地 番 779-62.-70~-74 地 積 測 量 図 2/2

土地の所在 八王子市川口町

地 番	点 名	X	Y	座 標	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	面 積
779-73	F30	657 463	555 203	555 203	-16517 844453	26.82
	F46	630 732	553 017	553 017	-14189 310186	13.17
	F45	631 805	539 868	539 868	-10147 194960	19.93
	F05	611 937	538 265	538 265	-10567 756745	3.00
	F04	612 722	535 270	535 270	23706 037760	44.19
779-74	F37	656 223	538 870	538 870	25033 348570	8.49
	K054	660 483	546 226	546 226	676 227788	9.47
面 積	503 2461130			地 積	1006.492226	m ²

地 番	点 名	X	Y	座 標	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	面 積
779-74	F46	630 732	553 017	553 017	-11567 502283	19.89
	O11	610 906	551 395	551 395	-10363 469025	13.17
	F05	611 937	538 265	538 265	11249 200235	19.93
	F45	631 805	539 888	539 888	10147 194960	13.17
					524 576113	
面 積	262 2880565			地 積	262.28	m ²

地 番	点 名	X	Y	座 標	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	面 積
779-62	F42	637 335	502 706	502 706	2915 689000	14.99
	F41	636 114	517 651	517 651	-12235 716687	22.49
	F01	613 698	515 819	515 819	-11096 814147	11.53
	E40	614 601	504 319	504 319	5401 256490	9.84
	E32	624 408	505 194	505 194	7938 113322	5.93
779-63	E31	630 314	504 586	504 586	6522 783222	7.26
					554 688900	
面 積	277 3444000			地 積	277.34	m ²

地 番	点 名	X	Y	座 標	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	面 積
779-70	F34	656 947	522 369	522 369	-23755 775013	43.62
	F02	613 463	518 815	518 815	-22438 229935	3.00
	F01	613 698	515 819	515 819	11683 816169	22.49
	F41	636 114	517 651	517 651	12235 716687	14.99
	F42	637 335	502 705	502 705	1416 119985	1.65
779-71	E30	638 931	502 278	502 278	6343 268962	11.56
	E29	649 964	498 709	498 709	9978 669391	9.18
	E28	658 940	496 711	496 711	3468 532913	25.73
					1067 881951	
面 積	533 9409755			地 積	533.94	m ²

地 番	点 名	X	Y	座 標	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	面 積
779-71	F49	632 392	520 362	520 362	9278 054460	13.49
	F50	631 293	533 817	533 817	-10668 332745	18.94
	F03	612 407	532 274	532 274	-9490 445420	13.50
	F02	613 463	518 815	518 815	10368 517775	18.99
					512 205930	
面 積	256 1029650			地 積	256.10	m ²

地 番	点 名	X	Y	座 標	Y _残 (X _{n+1} -X _n -1)	面 積
779-72	F37	656 225	538 870	538 870	-21367 273240	44.19
	F04	612 172	535 270	535 270	-23454 460860	3.00
	F03	612 407	532 274	532 274	10177 611154	18.94
	F50	631 293	533 817	533 817	10668 332745	13.49
	F49	632 392	520 362	520 362	13349 366748	24.63
779-73	F34	656 947	522 369	522 369	12164 929272	2.66
	779K56	655 680	524 711	524 711	-2688 094453	7.60
779K55		651 824	531 266	531 266	289 539070	8.78
					860 046664	
面 積	430 0243320			地 積	430.02	m ²

作成者

申請人

縮尺

(令和 2 年 11 月 10 日作成)

A3をA4に縮小

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8年6月22日 東京法務局八王子支局

東京法務局八王子支局

제품명 (명)

請求番号：11-3

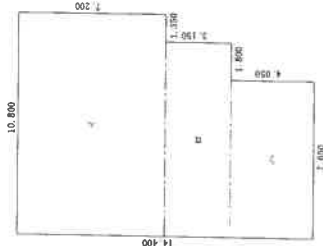
建物図面・各階平面図写

各階平面図

建 物 物 义 面

家屋番号	779番72
建物の所在	八王子市川口町779番地72

第 1 章



求積表

イ	$10.800 \times 7.200 =$	77.760000
ロ	$9.450 \times 3.150 =$	29.767500
ハ	$4.050 \times 7.650 =$	30.982500
	計	138.510000
	床面積	138.51 m ²

第2章



求積表

イ	$5.400 \times 6.750 =$	36.450000
ロ	$4.950 \times 1.800 =$	8.910000
ハ	$3.150 \times 4.050 =$	12.757500
	計	58.117500
	床面積	58.11 m ²

物件6建物

物件5土地

作者

(令和4年5月20日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

A 3をA 4に縮小