

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）
1～4	120,970,000 96,776,000	一括	24,194,000	417,019	109,874
1	19,250,000				
2	23,340,000				
3	30,260,000				
4	48,120,000				



物 件 目 録

1 所 在 八王子市明神町四丁目
地 番 470番1
地 目 宅地
地 積 60.89平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 八王子市明神町四丁目
地 番 470番2
地 目 宅地
地 積 73.85平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 八王子市明神町四丁目
地 番 469番2
地 目 宅地
地 積 95.70平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

4 所 在 八王子市明神町四丁目470番地2、470番地1
家屋 番号 470番2

物 件 目 録

種 類 居宅 店舗 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積 1階 97.76平方メートル
 2階 98.93平方メートル
 3階 90.85平方メートル
 4階 55.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 2.90平方メートル

(現況 不存在)

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 9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 蘆 澤 里英子

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3】

本件土地の一部は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

本件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

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 八王子市明神町四丁目
地 番 470番1
地 目 宅地
地 積 60.89平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 八王子市明神町四丁目
地 番 470番2
地 目 宅地
地 積 73.85平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 八王子市明神町四丁目
地 番 469番2
地 目 宅地
地 積 95.70平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

4 所 在 八王子市明神町四丁目470番地2、470番地1
家屋 番号 470番2

物 件 目 録

種 類 居宅 店舗 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積 1階 97.76平方メートル
2階 98.93平方メートル
3階 90.85平方メートル
4階 55.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 2.90平方メートル

(現況 不存在)

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

令和 8 年 (ケ) 第 1 0 5 号
令和 8 年 6 月 2 4 日受理
令和 8 - 8 - 1 2 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 八王子市明神町四丁目
地 番 470番1
地 目 宅地
地 積 60.89平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 八王子市明神町四丁目
地 番 470番2
地 目 宅地
地 積 73.85平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 八王子市明神町四丁目
地 番 469番2
地 目 宅地
地 積 95.70平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

4 所 在 八王子市明神町四丁目470番地2、470番地1
家屋 番号 470番2

物 件 目 録

種 類 居宅 店舗 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積 1階 97.76平方メートル
2階 98.93平方メートル
3階 90.85平方メートル
4階 55.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 2.90平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市明神町4丁目2番15号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 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： ☒ 附属建物は滅失している		
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	☒ 建物共有者ら 上記の者が本建物を居宅・店舗・作業場（空き家）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
A, B (申立人・共有者) D (申立人ら代理人弁護士)	1 本件建物は、現在は、誰も使用していません。ただ、二日おきくらいに申立人らが訪れて清掃をしています。 2 建物内のエレベーターは本年6月25日の地震で安全装置が働いて動かなくなりました。 3 附属建物は15年くらい前に取り壊しました。 4 物件3の土地のうち駐車場1区画を近隣に貸しています。駐車場代は月3万円です。

(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、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 11:07-11:26	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 8:50- 9:22	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。

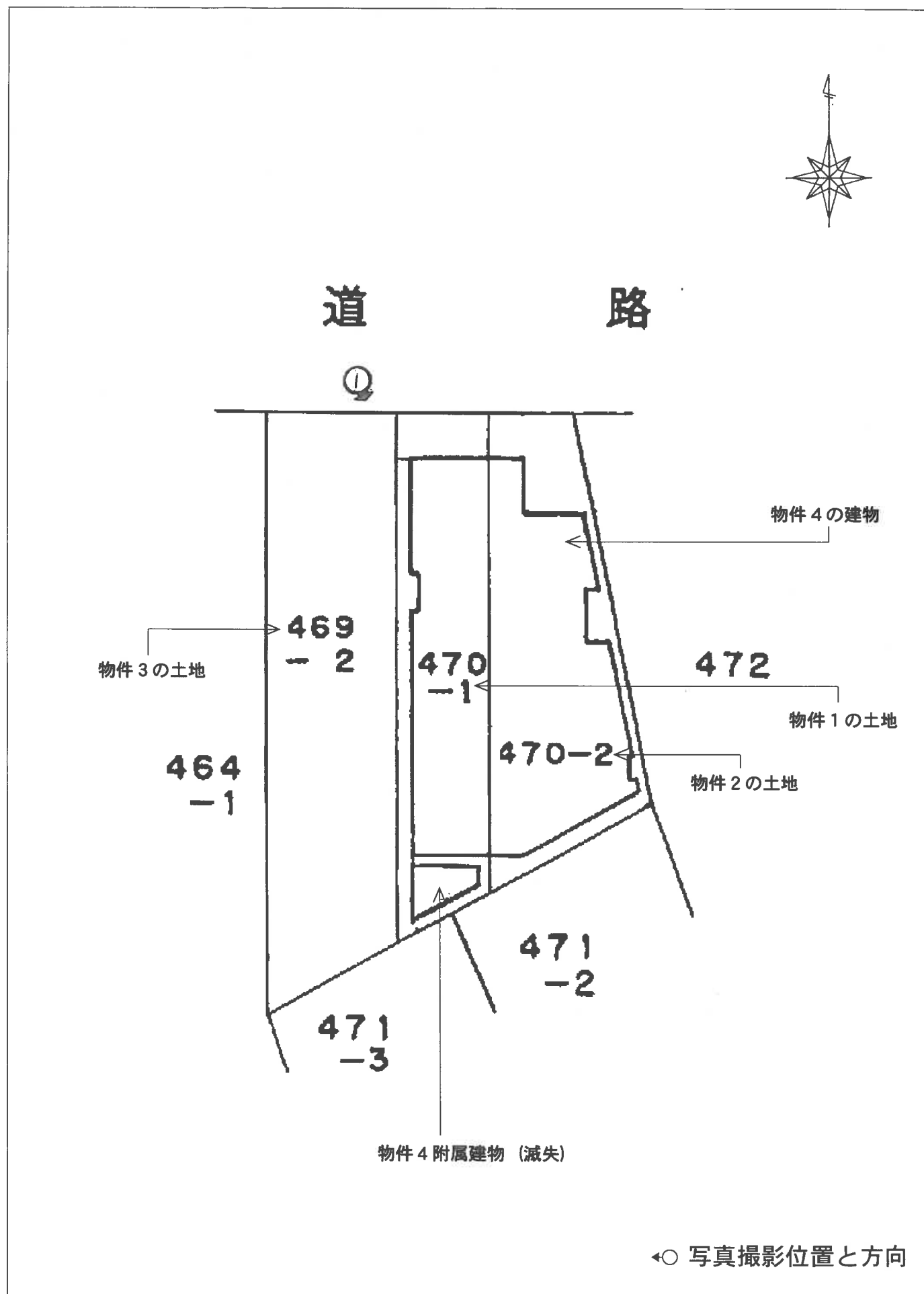
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

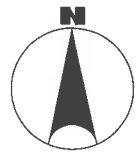
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

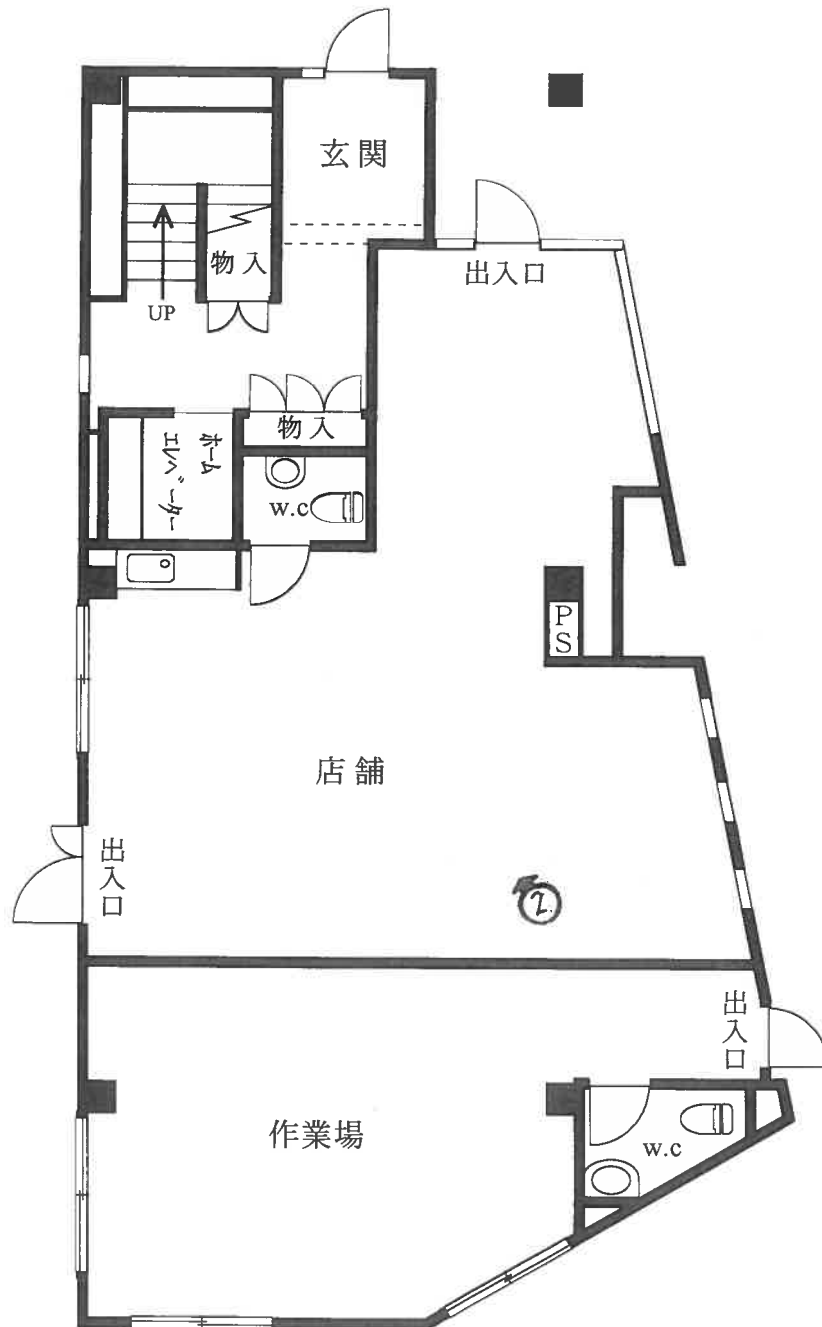
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)





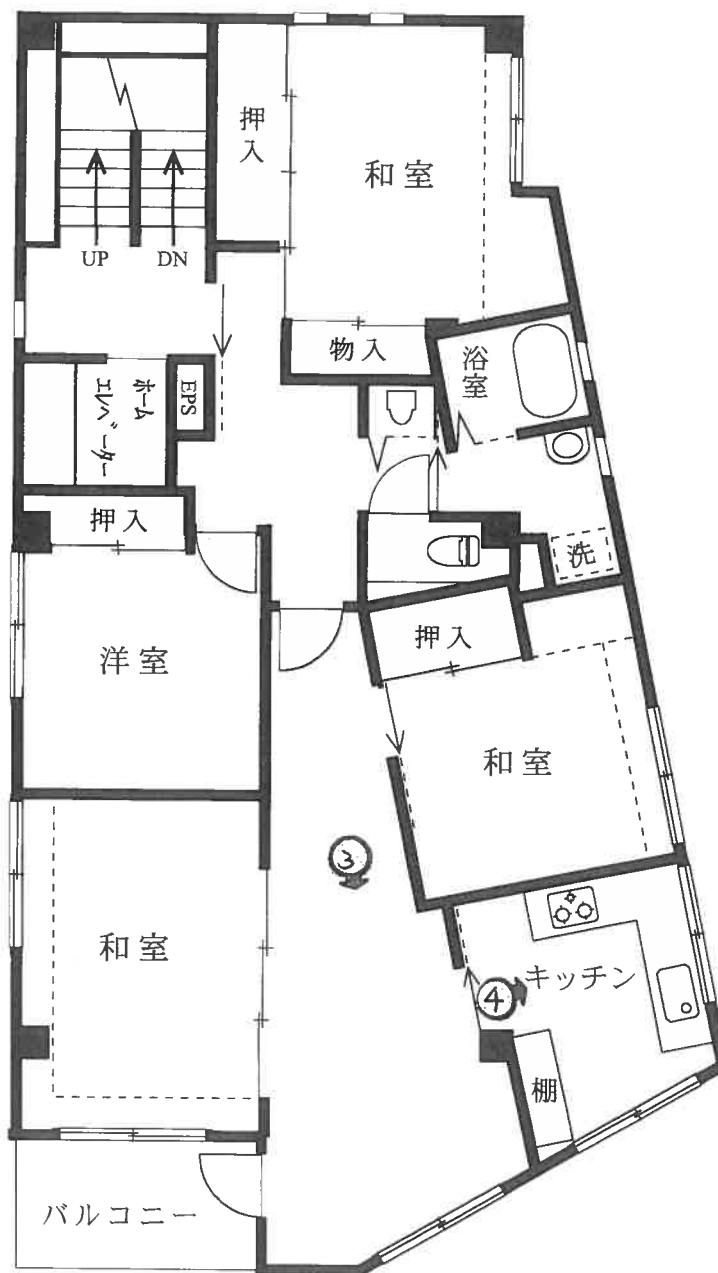
1階



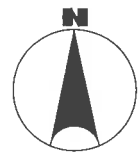
◀○: 写真撮影位置と方向



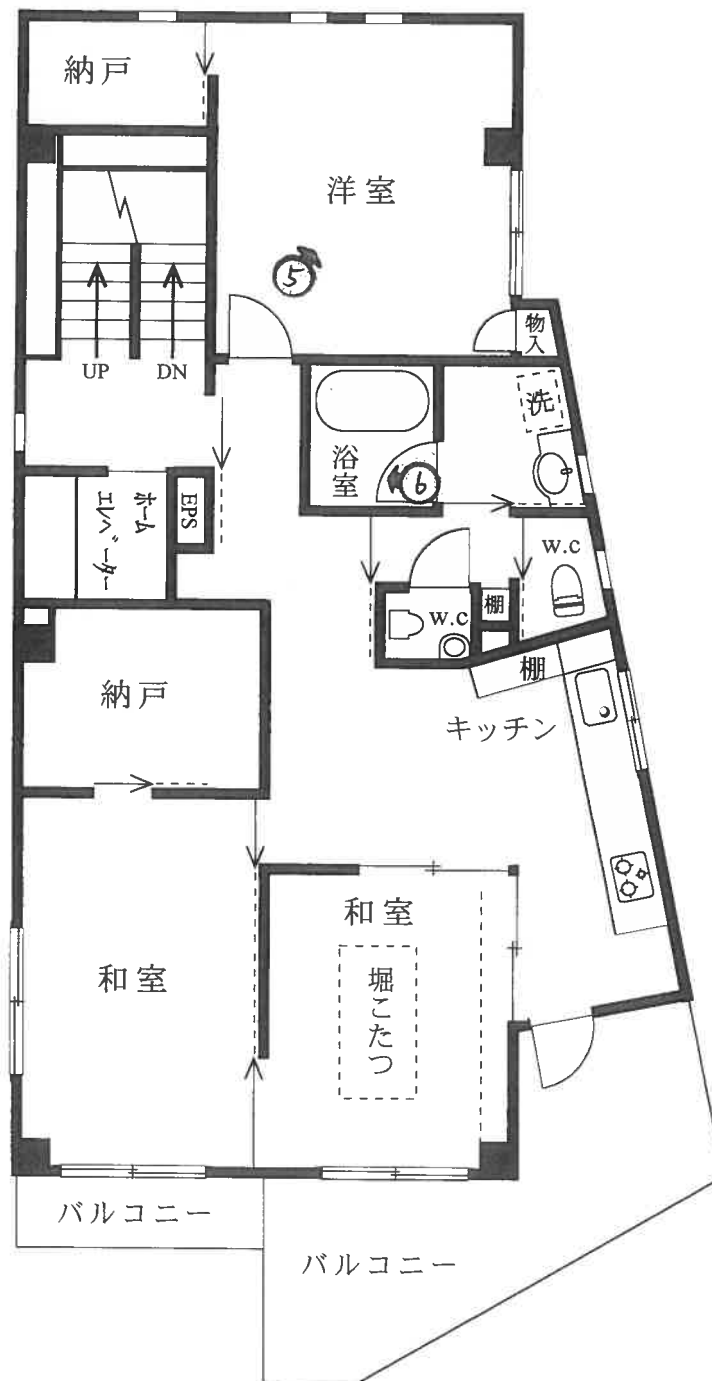
2階



◀○: 写真撮影位置と方向



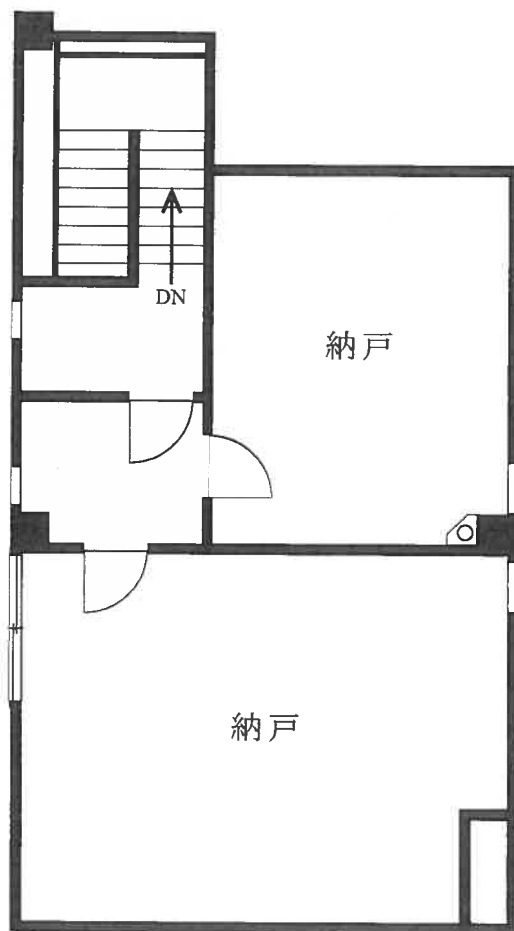
3階



◀○: 写真撮影位置と方向



4階



◀○: 写真撮影位置と方向

NO. 4[illegible]

NO. 5

3 階

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 approximately 20 lines visible. The paper appears to be from a notebook or a set of standard writing paper. There is no handwriting or other markings on the page.

NO. 6

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

令和 8 年 (ケ) 第 1 0 5 号
令和 8 年 7 月 2 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 2 6 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 120,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 19,250,000 円
物件2（土地）	金 23,340,000 円
物件3（土地）	金 30,260,000 円
物件4（建物）	金 48,120,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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1乃至3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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		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		附属建物(符号1)は滅失している。
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 八王子市明神町四丁目
地 番 470番1
地 目 宅地
地 積 60.89平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 八王子市明神町四丁目
地 番 470番2
地 目 宅地
地 積 73.85平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 八王子市明神町四丁目
地 番 469番2
地 目 宅地
地 積 95.70平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

4 所 在 八王子市明神町四丁目470番地2、470番地1
家屋 番号 470番2

物 件 目 録

種 類 居宅 店舗 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積 1階 97.76平方メートル
2階 98.93平方メートル
3階 90.85平方メートル
4階 55.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 2.90平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

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3）

位 置 ・ 交 通	京王線「京王八王子」駅の北方、道路距離約280（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、八王子駅北口に形成された駅前商業地域の一角に位置しており、 甲州街道沿いにおいて中高層の店舗、事務所等が建ち並んでいる。	
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 商業地域 80％ 600％ 防火地域 八王子市景観計画区域 （重点地区「甲州街道沿道地区」） 八王子市立地適正化計画 （居住誘導区域、都市機能誘導区域） 中心市街地環境整備区域 駐車場整備地区
画 地 の 状 況	物件1乃至物件3の土地一体としての画地	
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	230.44㎡ （物件1：60.89㎡、物件2：73.85㎡、物件3：95.70㎡） 台形 間口約11m・奥行約14～22m 概ね平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていない。土地区画 整理事業（昭和34年換地処分）により基盤整備された土地 であるが、古い時代のものであるので、精度が劣ることが 懸念される。本件評価においては登記地積を採用する が、正確な地積については専門家による測量を行わなけれ ば分からないことに留意する必要がある。
接面道路の状況等	北側が幅員約22mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号に該当）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乃至物件3土地は、物件4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 都 市 ガ ス 下 水 道	有り 有り 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年頃は作業所の敷地として利用されており、昭和62年頃及び平成5年頃は作業所兼居宅の敷地として利用されていたことが確認された。 作業所として利用されていた模様であったため、八王子市役所等にて土壤汚染の可能性等について調査したところ、土壤汚染が明確に認められる記録は見当たらなかった。なお、土壤汚染に関する調査は、評価人による限られた範囲の独自調査であり、土壤汚染が無いことを保証するものではない。厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要となる。
特記事項	物件3土地のうち、駐車場1区画が月額3万円の賃料で賃貸されている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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11年3月16日新築 約27年 約13年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造4階建 スレート葺 タイル貼等 クロス貼等 クロス貼、板張り等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 バルコニーあり。ホームエレベーターあり。
現 況 床 面 積	1階： 97.76 m ² 2階： 98.93 m ² 3階： 90.85 m ² 4階： 55.77 m ² 延 343.31 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅・店舗・作業場 1階： 店舗、作業場、トイレ等 2階： 洋室、和室3、洗面所、浴室、台所、トイレ等 3階： 洋室、和室2、洗面室、浴室、台所、トイレ等 4階： 納戸2
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 建築確認申請がなされた記録(平成10年6月15日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。 ② 4階の2室の天井は勾配があり、天井高は約0.5～2.4m前後である。 ③ 玄関前の底に塗装の剥がれ等が認められた他、3階の和室2室の窓ガラスにはひび割れが認められた。建物は全体的に概ね経年使用程度の汚れ、劣化、摩耗、機能的陳腐化が認められた。なお、建物共有者によると、ホームエレベーターは、本年6月の地震で安全装置が働いて動かなくなったとのこと。その他は特に緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。	

区 分	附属建物 (符号 1)
特 記 事 項	登記上は附属建物 (符号 1) が存するものの、現況は既に滅失している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至3（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 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ			
1	504,000	× 0.98	× 60.89	× 1.00	= 30,070,000
2	504,000	× 0.98	× 73.85	× 1.00	= 36,480,000
3	504,000	× 0.98	× 95.70	× 1.00	= 47,270,000

※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。

【地価公示地 八王子5-8】

(公示価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$480,000\text{円/㎡} \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 504,000\text{円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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：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。

・形状：-2%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：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。

② 物件4（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
4	330,000	× 343.31	× 0.33	= 37,390,000

※附属建物(符号1)は既に滅失している。

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	10%
経過年数	約27年
経済的残存耐用年数	約13年
観察減価率	20%

$$\begin{aligned}
 & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率：} & 0.10 & + & (1-0.10) \times \frac{\text{約13年}}{(\text{約27年}+\text{約13年})} \times (1-0.20) = 0.33 \\
 & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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。

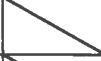
① 土地利用権等価格

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	
1	30,070,000	× 0.20	場所的利益	=	6,010,000
2	36,480,000	× 0.20	場所的利益	=	7,300,000
3	47,270,000	× 0.20	場所的利益	=	9,450,000
合 計					22,760,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないため、場所的利益を考慮する。場所的利益は、建物の構造、規模などのほか、場所的利益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	30,070,000	－ 6,010,000		× 1.0	× 0.8	= 19,250,000
2	36,480,000	－ 7,300,000		× 1.0	× 0.8	= 23,340,000
3	47,270,000	－ 9,450,000		× 1.0	× 0.8	= 30,260,000
4	37,390,000	＋ 22,760,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 48,120,000
一括価格(合計)						120,970,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：上記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 】

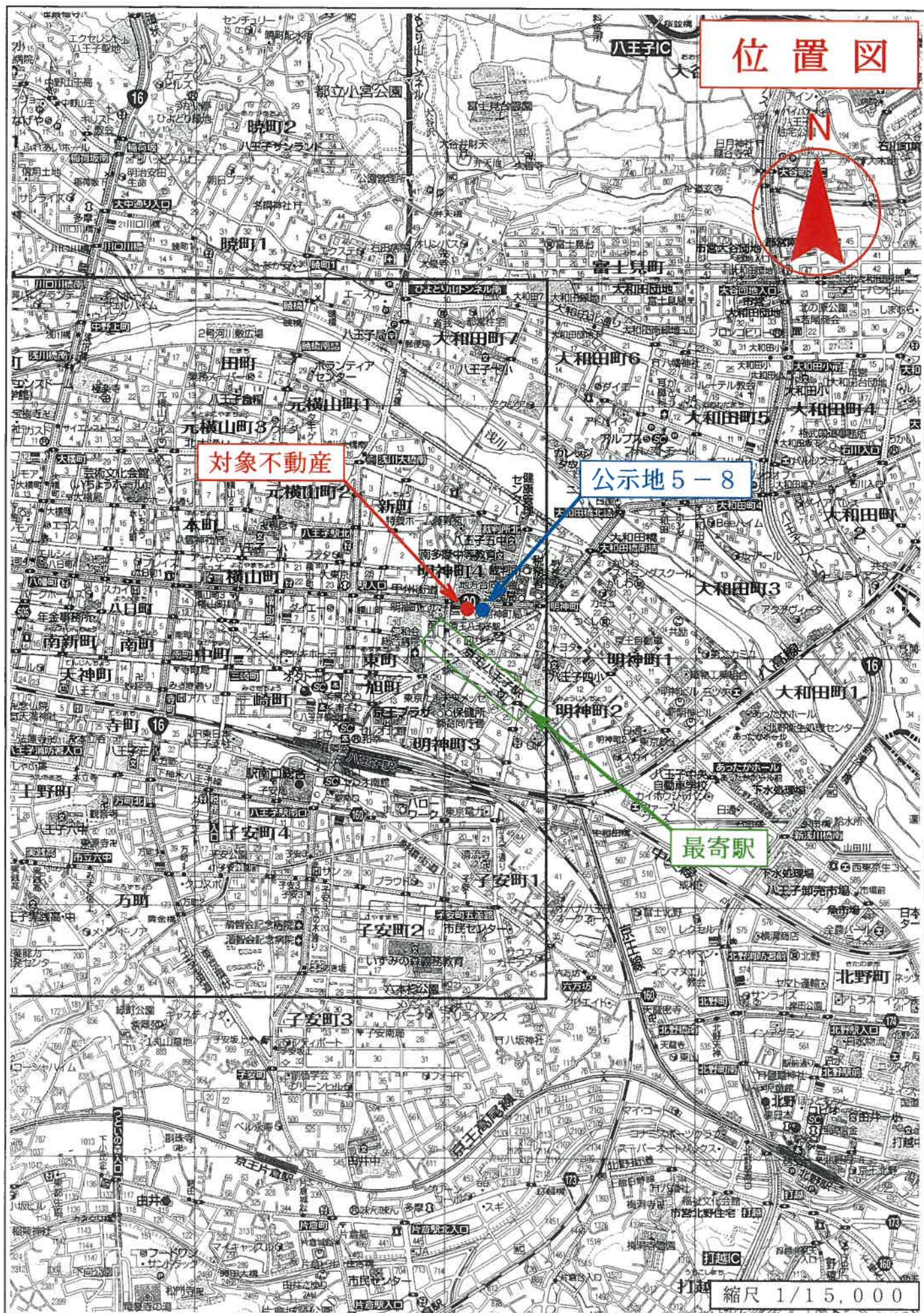
地価公示地「八王子5－8」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市明神町4丁目473番2外
「 住 居 表 示 」	「明神町4－2－18」
1㎡当たりの価格	480,000円/㎡
地 積	178㎡
前 面 道 路 の 状 況	北22m国道
供給処理施設の状況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「京王八王子」駅 220m
法 令 上 の 制 限	商業(80,600)、防火
周辺の土地の利用状況	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

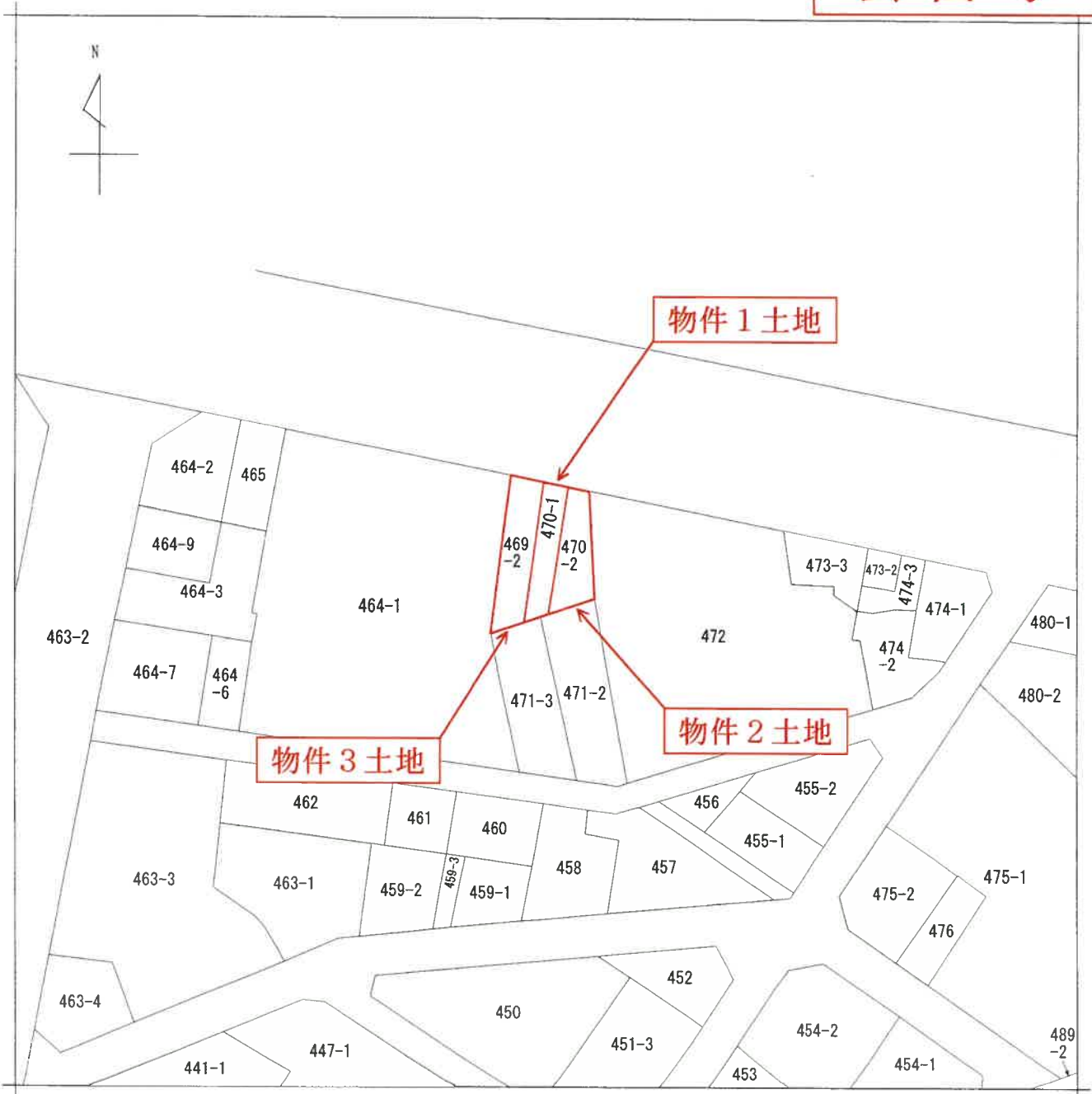
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

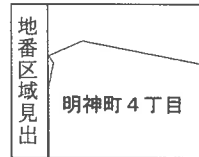


株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

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	八王子市明神町四丁目				地番	470番1			
出力尺	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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和8年6月26日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号: 2-1
(1/1)

建物図面・各階平面図写

平成壹拾年七月七日 登記

建各階平面圖

470-2

八王子市明神町四丁目470番地2.470番地1

各階平面図

主たる建物

區西平路



物件1土地

物件4建物主である建物

物件3土地

物件2土地

物件4建物
符号1附属建物
※既に滅失

323050

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

者製作者

平成21年 7月 2日(製作)

$$\frac{1}{500}$$

(東京土地家屋調査士会用紙)

 $\overline{(1/3)}$

請求番号: 2-2

登記年月日：平成11年7月7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26日 東京法務局八王子支局

令和8年6月26日

東京法務局八王子支局

說明如下：

求積表

4.100 X	2.100 =	8.610000
6.867 X	2.250 =	15.450760
6.587 X	0.549 =	3.616283
6.111 X	0.851 =	5.200461
6.391 X	1.114 =	7.119574
8.073 X	4.322 =	34.891506
7.945 X	0.919 =	7.301455
8.325 X	2.795 =	23.268375
0.087 X	0.057 =	0.004959
-2.400 X	4.288/2=	-6.145600
-0.087 X	0.452/2=	-0.195662
0.293 X	0.057/2=	0.0083505
0.128 X	0.025/2=	0.016000
-0.829 X	4.322/2=	-1.791469
-0.537 X	2.799/2=	-0.7518315
合 計		97.765031
床 面積		97.76m ²

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成11年7月7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26日 東京法務局八王子支局

登記官

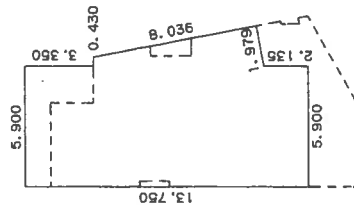
建築物各階平面図 2/3

家屋番号 470-2

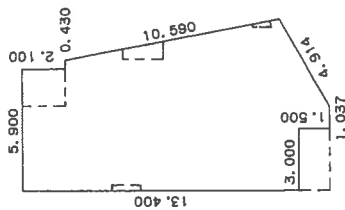
建築物の所在 八王子市明神町四丁目470番地2.470番地1

各階平面図

3階平面図



2階平面図



求積表

5.900 X	3.350 =	19.765000
7.844 X	7.892 =	61.904848
5.900 X	2.508 =	14.797200
1.944 X	0.373/2 =	0.362556
-1.514 X	7.892/2 =	-5.974244
合 計		90.855360
床面積		90.85㎡

求積表

5.900 X	2.100 =	12.390000
8.325 X	11.300 =	94.072500
5.325 X	1.500 =	7.987500
-2.400 X	4.288/2 =	-5.145600
-1.995 X	10.400/2 =	-10.374000
合 計		98.930400
床面積		98.93㎡

323051

作製者

平成11年 7月 2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

請求番号：2-2 (2/3)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年7月7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26日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：2-2

建築物図面図 3/3

家屋番号 470-2

建築物の所在 八王子市明神町四丁目470番地2.470番地1

各階平面図

※既に滅失

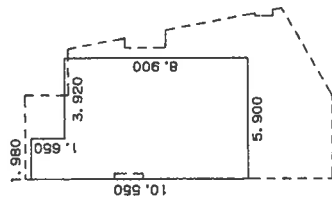
附属建物（符号1）



求積表

2.300 X	1.960	=	4.508000
-1.390 X	2.300/2=		-1.598500
合 計			2.909500
床面積			2.90㎡

4 階平面図



求積表

1.980 X	1.650	=	3.267000
5.900 X	8.900	=	52.510000
合 計			55.777000
床面積			55.77㎡

323052

作製者

平成11年 7月 2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

（東京土地家屋調査士会用品）

H11.7.7

A3をA4に縮小