

売却単位について

令和7年（ケ）第36号事件は、物件1から3までの土地の売却であり、現況調査報告書及び評価書記載の物件4の建物は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

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 7 年 9 月 9 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 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 22 日 午前 11 時 00 分 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 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 7 年 9 月 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,610,000 7,688,000	一括	1,922,000	31,998	12,342
1	4,720,000				
2	590,000				
3	4,300,000				



物 件 目 録

1 所 在 八王子市緑町
地 番 872番6
地 目 宅地
地 積 99.48平方メートル

共有者 A 持分12分の5
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分12分の2

2 所 在 八王子市緑町
地 番 872番8
地 目 宅地
地 積 12.38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 八王子市緑町
地 番 872番9
地 目 宅地
地 積 90.55平方メートル

共有者 A 持分7315分の2994
共有者 B 持分7315分の2994
共有者 C 持分7315分の1327

物 件 明 細 書

令和 7年 7月24日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 岩 田 洋 一

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件共有者B及び本件債務者Dが占有している。Bの占有権原は共有持分権であり、Dの占有権原は使用借権である。B及びDの所有する売却対象外建物（家屋番号872番6の2）が本件土地上に存在する。

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 八王子市緑町
地 番 872番6
地 目 宅地
地 積 99.48平方メートル
共有者 A 持分12分の5
共有者 B 持分12分の5
共有者 C 持分12分の2
- 2 所 在 八王子市緑町
地 番 872番8
地 目 宅地
地 積 12.38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 八王子市緑町
地 番 872番9
地 目 宅地
地 積 90.55平方メートル
共有者 A 持分7315分の2994
共有者 B 持分7315分の2994
共有者 C 持分7315分の1327



令和 7 年 (ケ) 第 36 号
令和 7 年 4 月 28 日受理
令和 7 年 6 月 3 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 八王子市緑町

地 番 8 7 2 番 6

地 目 宅地

地 積 99.48 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 5

共有者 B 持分 12 分の 5

共有者 C 持分 12 分の 2

2 所 在 八王子市緑町

地 番 8 7 2 番 8

地 目 宅地

地 積 12.38 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 八王子市緑町

地 番 8 7 2 番 9

地 目 宅地

地 積 90.55 平方メートル

共有者 A 持分 7315 分の 2994

共有者 B 持分 7315 分の 2994

共有者 C 持分 7315 分の 1327

4 所 在 八王子市緑町 8 7 2 番地 6、8 7 2 番地 8、8 7 2 番地 9

物 件 目 録

家屋 番号 872 番 6 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 76.53 平方メートル
2 階 64.75 平方メートル

共有者 B 持分 250 分の 6

共有者 D 持分 250 分の 244

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都八王子市緑町 8 7 2 番地 (住居表示未実施)	
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 (B) 及びその他の者 (D) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■B の占有権原は共有持分権、D の占有権原は使用借権である		
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 4	
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	■建物共有者ら 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
B (共有者)	1 本件建物は、建物共有者である私と同D及びDの妻であるAが居宅として使用しています。また、AとDの娘とその子供が同居しています。表札にはその娘も表示されています。法人等の使用はありません。 2 土地共有者と建物共有者が一部異なりますが、建物の土地使用に関して地代の支払いはありません。 3 1階和室にはAが体調不良で寝ているので、調査に配慮してください。AとDは障がい者認定を受けています。執行官から障がい者認定の証明資料の提示を求められましたが、同人らの娘が所持しているので、今は提示できません。後日、資料写しは提出します。

(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 建物内には、大量の動産が存在する。
- 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。
- 4 BからAとDに関する障がい者認定に関する資料の提出があった。今後の体調によっては建物引渡執行に影響することがある。

(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 5月21日 9:47-10:09	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
7年 5月28日 10:55-11:23	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 7年 5月28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。

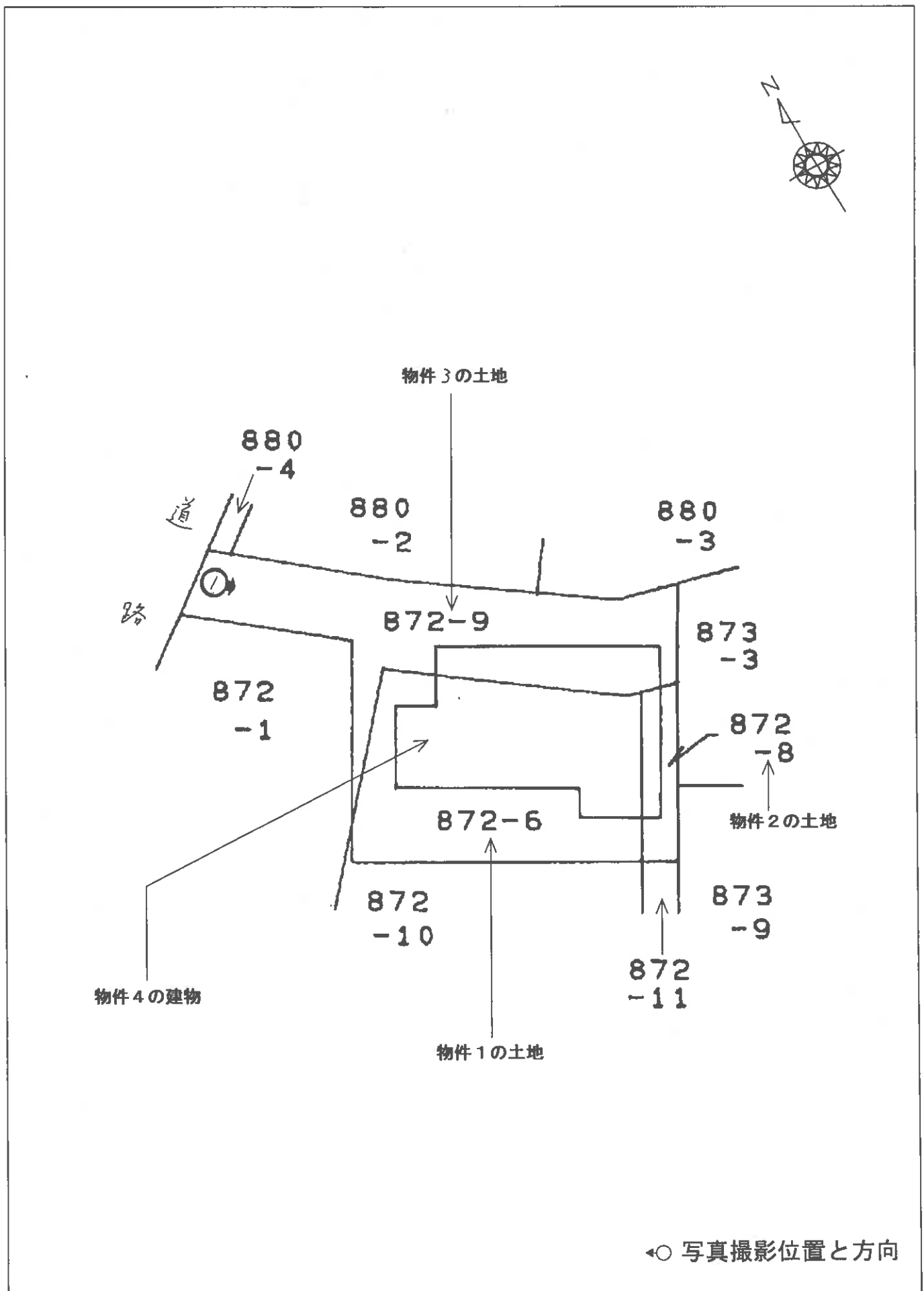
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

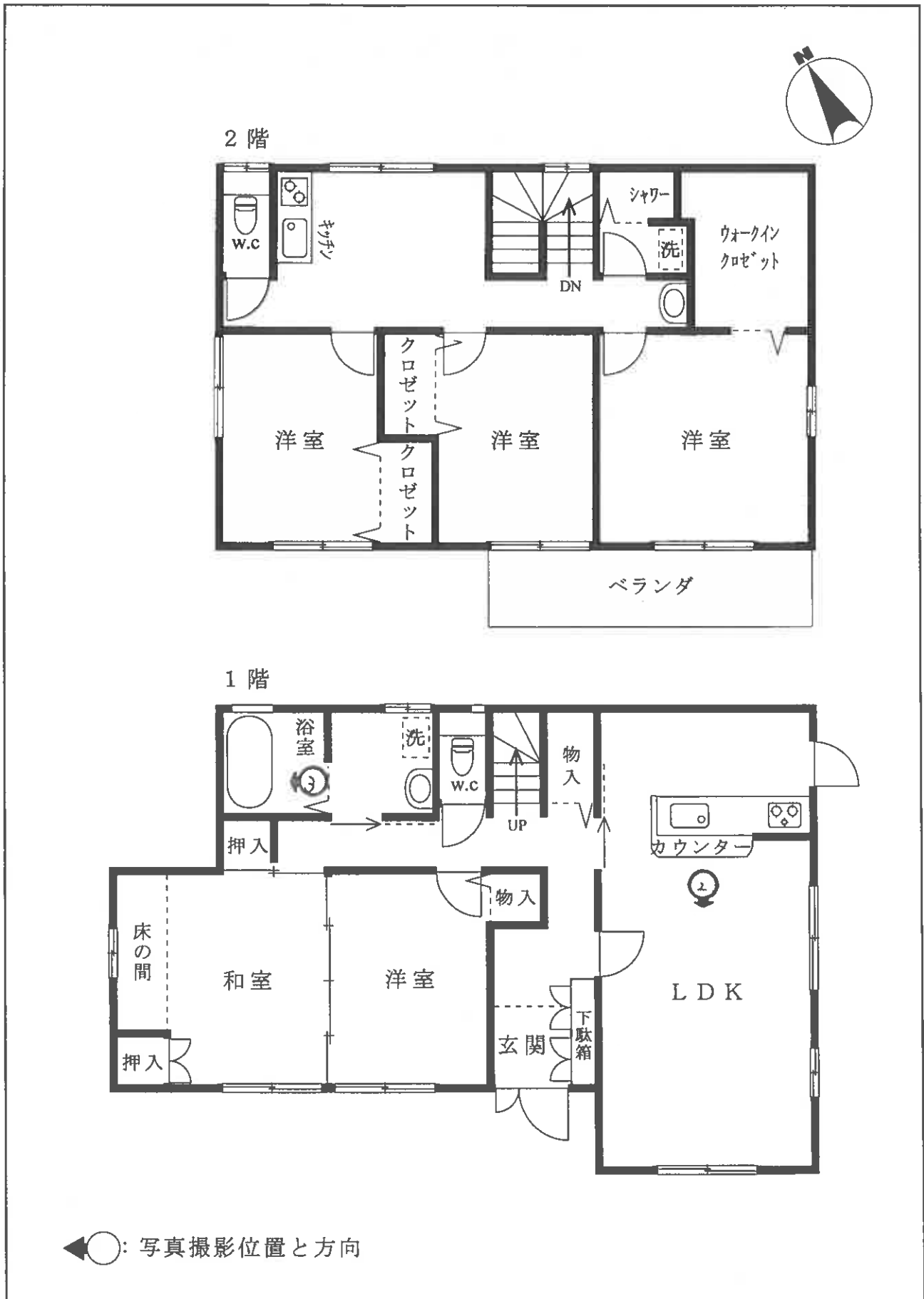
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)





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 補 充 書

物件 1 乃至 3 の土地のみを個別売却する場合の価格について

標記についての要因は、既提出評価書12頁の算定表内市場性修正の項目に該当し、下記のように要約されるので、これにより評価額を求めた。

第 5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

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	10,540,000	－ 2,110,000		× 0.7	× 0.8	= 4,720,000
2	1,310,000	－ 260,000		× 0.7	× 0.8	= 590,000
3	9,590,000	－ 1,920,000		× 0.7	× 0.8	= 4,300,000
合計価格						9,610,000

ア 基礎となる価格 : 既提出評価書9頁の1 ① オ

イ 土地利用権等価格 : 既提出評価書11頁の2 ① ウ

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 一般の市場における修正。

物件 1 乃至 3 は物件 4 の建物に帰属する土地利用権等価格(場所的利益)を控除した底地であるが、物件 4 の建物を伴わずに売却する場合、権利関係の不安定要因等により市場性が劣るため、これによる減価を－30%と判定した。

オ 競売市場修正 : 既提出評価書「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。

評 価 人 山 崎 俊 治

令和 7 年 (ケ) 第 3 6 号
令和 7 年 5 月 2 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 1 1 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 20,010,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,740,000 円
物件2（土地）	金 840,000 円
物件3（土地）	金 6,140,000 円
物件4（建物）	金 6,290,000 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		同 左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 八王子市緑町

地 番 872番6

地 目 宅地

地 積 99.48平方メートル

共有者 A 持分12分の5

共有者 B 持分12分の5

共有者 C 持分12分の2

2 所 在 八王子市緑町

地 番 872番8

地 目 宅地

地 積 12.38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 八王子市緑町

地 番 872番9

地 目 宅地

地 積 90.55平方メートル

共有者 A 持分7315分の2994

共有者 B 持分7315分の2994

共有者 C 持分7315分の1327

4 所 在 八王子市緑町872番地6、872番地8、872番地9

物 件 目 録

家屋 番号 872番6の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 76.53平方メートル
2階 64.75平方メートル

共有者 B 持分250分の6

共有者 D 持分250分の244

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	京王高尾線「京王片倉」駅の北西方道路距離約600m（徒歩約8分）、JR中央線「八王子」駅の南西方道路距離約1.3km（徒歩約17分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、八王子市中心市街地の南側外延部、国道16号の西側背後に位置する住宅地域である。地域的には八王子駅南側に広がる平坦な住宅地のさらに南側の坂上の住宅地といえる地域であり、戸建住宅が建ち並ぶ他、周囲には緑地もみられる住宅地域が形成されている。	
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「中央地域・緑との共生ゾーン外」) 八王子市立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	202.41㎡ (物件1:99.48㎡、物件2:12.38㎡、物件3:90.55㎡) 不整形 間口約3m、奥行最大約25m 本件土地は概ね平坦であるが、南側隣地より約1m高く、北側隣地より約0.5m低い。 物件1乃至3土地共に法務局備付の地積測量図(平成11年8月作製)が存する。
接面道路の状況等	北西側が現況幅員約4mの舗装道路(市認定外道路、建築基準法第42条2項に該当)にほぼ等高に接面する中間画地。昭和51～52年頃の古いものであるが、道路敷境界図によると元道の幅員が約1.8mと判断されるため、物件3土地北西側の幅約1.1mが2項道路に伴う道路後退部分と判断される。	
土地の利用状況等	① 物件1乃至3土地は物件4建物の敷地として利用されている。なお、物件3土地の北西側一部が公衆用道路(2項道路に伴う道路後退部分)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) ② 建物共有者Bの陳述によると土地共有者と建物共有者が一部異なるが、土地の利用にあたって特に地代の支払いはないとのこと。	

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	有り ※
	下 水 道	有り
	※ 東京ガス株式会社のガス本管埋設状況確認サービス提供の図面によると北西側市道に存する本管から本件土地内への引込管が認められるが、東京ガス株式会社に確認したところ、現在は利用されていない模様であるとのこと。なお、本件建物北西側にプロパンガスボンベが存するため、現在はプロパンガスを使用しているものとみられる。	
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(昭和55年版、昭和62年版、平成5年版)で調査したところ、戸建住宅の敷地として利用されていたことが確認された。	
特記事項	本件土地内に車検切れの自動車が1台、故障している模様のバイクが1台存する。	

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9月19日新築 約26年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 スレート葺 サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等 ベランダあり。
現 況 床 面 積	1 階： 76.53 m ² 2 階： 64.75 m ² 延 141.28 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅（5LDK+K） 1 階： LDK、洋室、和室、洗面室、浴室、トイレ等 2 階： K、洋室3、シャワー室、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり、建物共有者らが居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(平成11年9月30日)がある。 ② 建物内部は全体的に荷物等が多く、床や壁の状態について十分な確認ができなかった。目視可能な範囲においては汚れ、カビ、劣化、機能的陳腐化等が認められる状況であり、維持管理の状態は劣る。なお、建物共有者Bによると今までにリフォーム等を実施したことはないが、特に緊急に修繕を要する不具合等はないとのこと。	

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 (㎡)	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	149,000	× 0.79	× 99.48	× 0.90	= 10,540,000
2	149,000	× 0.79	× 12.38	× 0.90	= 1,310,000
3	149,000	× 0.79	× 90.55	× 0.90	= 9,590,000

※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。

【基準地 八王子－65】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 152,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{102} & = & 149,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6年7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(南西)を考慮。

地 域 格 差：基準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 ----- -15 %
- ・規模 ----- - 5 %
- ・道路後退部分を含む ----- - 2 %

$$\text{相乗積} : 0.85 \times 0.95 \times 0.98 = 0.79 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態を考慮し、-10%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	230,000	× 141.28	× 0.11	= 3,570,000

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26年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	35%

$$\begin{array}{l} \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約3年}}{(\text{約26年} + \text{約3年})} \times (1-0.35) = 0.11 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

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
1	10,540,000	× 0.20	場所的利益	= 2,110,000
2	1,310,000	× 0.20	場所的利益	= 260,000
3	9,590,000	× 0.20	場所的利益	= 1,920,000
土地利用権等価格の合計				4,290,000

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	10,540,000	－ 2,110,000		× 1.0	× 0.8	= 6,740,000
2	1,310,000	－ 260,000		× 1.0	× 0.8	= 840,000
3	9,590,000	－ 1,920,000		× 1.0	× 0.8	= 6,140,000
4	3,570,000	＋ 4,290,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 6,290,000
一括価格(合計)						20,010,000

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 : 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 】

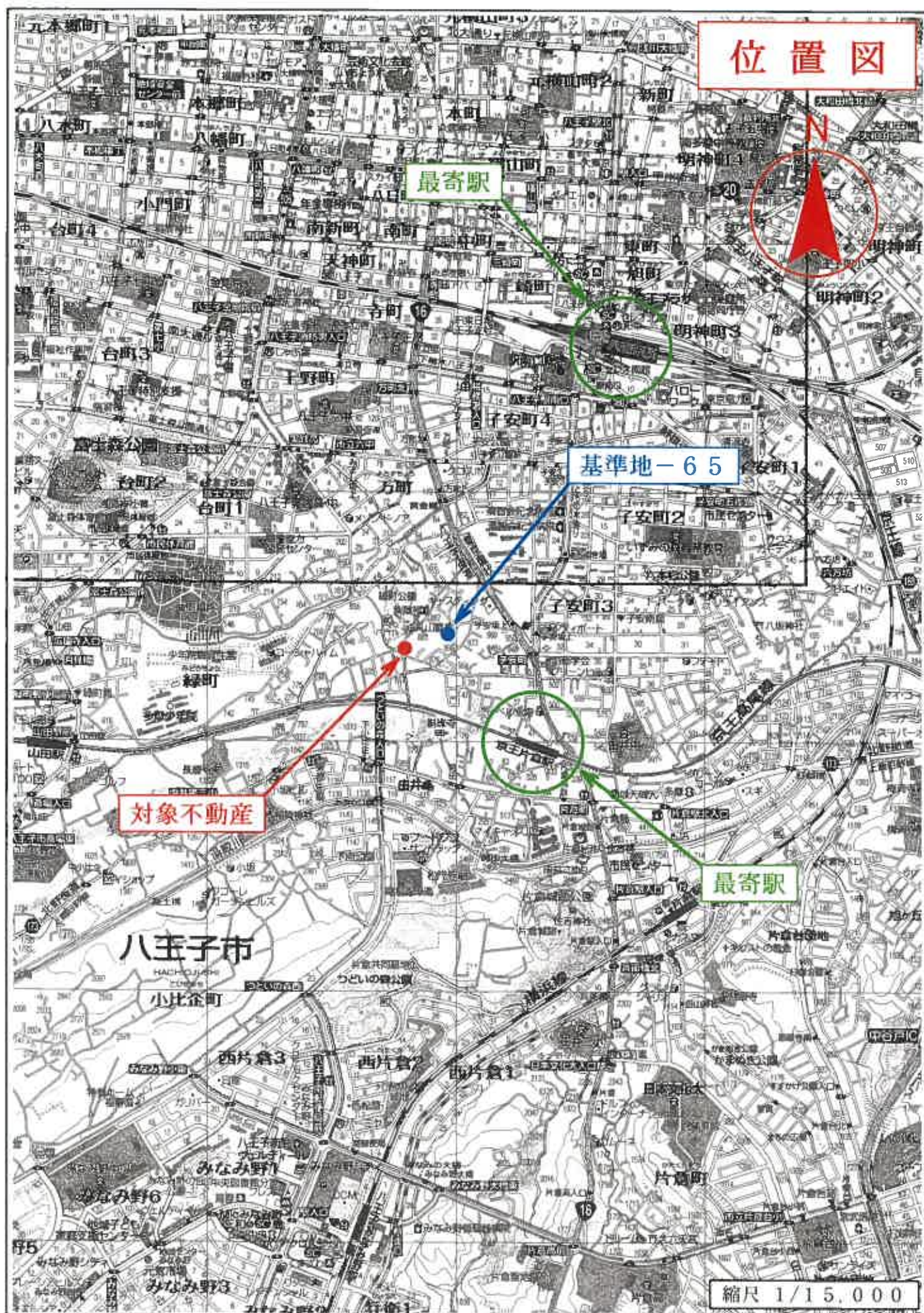
基準地「八王子－65」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市緑町893番5外
1㎡当たりの価格	152,000円/㎡
地 積	166㎡
前 面 道 路 の 状 況	南西5m市道
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	「京王片倉」駅 600m
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度
周辺の土地の利用状況	一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

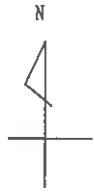
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



公図写

イ 872-10 ハ 872-17 ホ 883-5
ロ 872-13 ニ 875-4 ヘ 887-1



物件3土地

物件2土地

物件1土地

〔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 分	所 在					地 番		872番6		
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 項 事		

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7年5月7日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号: 12-1
(1/1)

地積測量図写

登記年月日：平成11年8月17日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
令和7年5月7日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：12-2

地積測量図

前 872-6

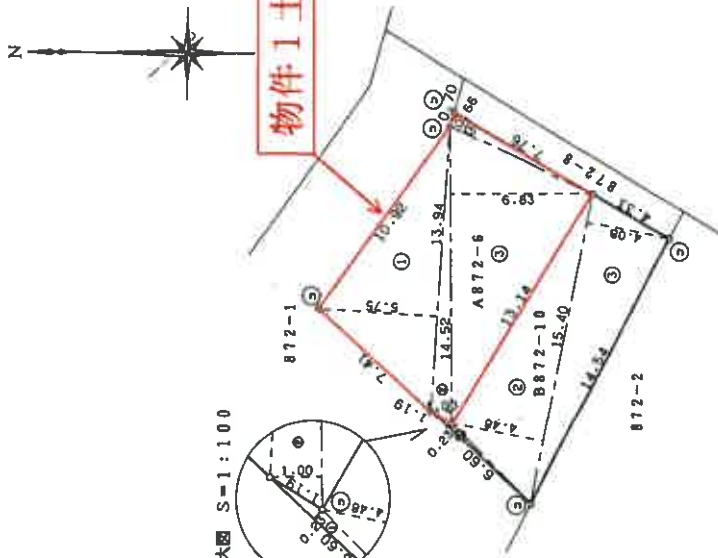
地番	872-6.-10
土地の所在	八王子市緑町

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
A872-6	① 13.94 x	5.75 =	80.1550	
	② 14.52 x	1.00 =	14.5200	
	③ 14.52 x	6.83 =	99.1716	
	④ 7.76 x	0.66 =	5.1216	
	合計	198.9682		
B872-10	① 6.60 x	0.23 =	1.5180	
	② 15.40 x	4.48 =	68.9920	
	③ 15.40 x	4.08 =	62.8320	
	合計	133.3420		
	面積	99.48410 m ²		99.48 m ²
	面積	66.67100 m ²		66.67 m ²

物件1土地

縮大図 S=1:100



測量点	境界線の測量
①	コンクリート杭
②	金 網
③	鋼 釘
④	鋼 釘
⑤	鋼 釘

712547

縮尺 1/250

申請人

平成11年 8月 4日(作製)

作製者

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年8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7年5月7日 東京法務局八王子支局

登記簿

A3をA4に縮小

請求番号：12-4

872-8

地積測量図

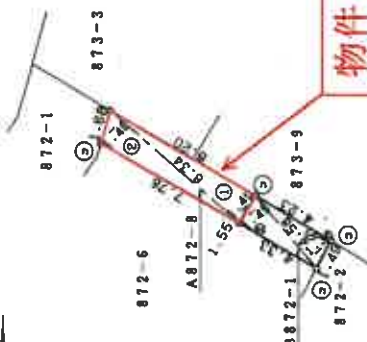
地番 872-8.-11

土地の所在 八王子市緑町



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積算積	地積
A872-8	①	8.34	× 1.49	=	12.4266
	②	6.34	× 1.48	=	12.3432
	合計				24.7698
B872-11	①	4.56	× 1.36	=	6.3204
	②	4.56	× 1.45	=	6.6410
	合計				12.9614
		面積			6.48070
					6.48



物件2土地

測量点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	各面壁
③	旗
④	地味 ()
⑤	

712548

申請人

平成11年 8月 4日(作製)

作製者

縮尺 1/250

H11.8.17

平成11年8月17日登記 (東京府)

登記年月日：平成11年8月17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。
令和7年5月7日 東京法務局八王子支局

登記簿

A3をA4に縮小

前 872-1

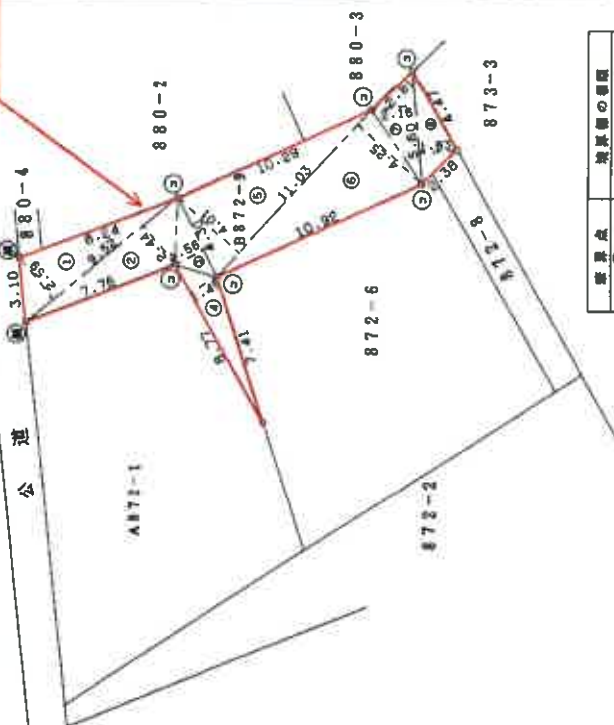
地 番 872-9, 872-1

土地の所在 八王子市緑町

地 積 測 量 図



物件 3 土地



三 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	面積	地積
872-9	①	9.52 x	2.59 =	24.6568	
	②	9.52 x	2.44 =	23.2288	
	③	4.30 x	1.56 =	6.7080	
	④	8.77 x	1.49 =	13.0673	
	⑤	11.03 x	4.01 =	44.2303	
	⑥	11.03 x	4.25 =	46.8775	
	⑦	5.60 x	2.16 =	12.0960	
	⑧	5.60 x	1.83 =	10.2480	
	合計		181.1127		
872-1		面積	90.55635 m ²		90.55 m ²
	公 積	217.88	m ²		
	總 計	90.55635 m ²			127.32 m ²
	公 積	127.32365	m ²		

測量点	地積測定の種類
①	コンクリート
②	全面積
③	面積
④	割合 ()

712549

縮尺 1/250

申請人

平成11年 8月 4日作製

作製者

登記年月日：平成11年9月30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7年5月7日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：12-3

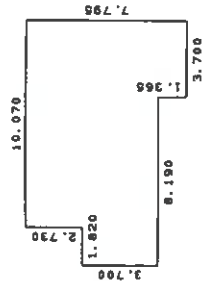
建物図面

各階平面図

家屋番号 872-5-2

建物の所在 八王子市緑町872番地6、同番地8、同番地9

1階



2階



物件3土地

物件4建物

物件1土地

物件2土地

建物図面・各階平面図写

平成11年9月30日登記

324692

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小