

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで                             |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部売却場                                      |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7 年 9 月 17 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部                                 |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 00 分まで                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8 月 5 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～4  | 2,510,000<br>2,008,000 | 一括       | 502,000    | 13,655   | 5,267    |
| 1    | 2,210,000              |          |            |          |          |
| 2    | 60,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 40,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 200,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          | </       |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市中野山王一丁目  
 地 番 1 6 1 1 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0 7 . 4 6 平方メートル
  
- 2 所 在 八王子市中野山王一丁目  
 地 番 1 6 1 1 番 1 2  
 地 目 宅地  
 地 積 3 . 0 8 平方メートル
  
- 3 所 在 八王子市中野山王一丁目  
 地 番 1 6 1 1 番 1 3  
 地 目 宅地  
 地 積 1 . 9 4 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 公衆用道路、一部宅地
  
- 4 所 在 八王子市中野山王一丁目  
 地 番 1 6 1 1 番 1 4  
 地 目 宅地  
 地 積 9 . 5 5 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地、一部公衆用道路



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 16 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

---

---

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額 10,000 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

亡 B 相続人所有の売却対象外建物（家屋番号 1611 番 4 の 1。現況床面積  
約 53.27 平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号 4】

地役権

原 因 昭和 46 年 11 月 26 日設定

目 的 1、この土地に送電線路を架設し、並びにその架設保守等のため  
、立入ることができること  
2、特別高圧送電線の最下垂時における電線から 3・6 m の範囲  
内の建物築造の禁止、又は送電線路に支障となる竹木を植栽  
することができないこと

要役地 八王子市平岡町 25 番 2



## なし

## なし

- 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 八王子市中野山王一丁目  
 地 番 1611 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 107.46 平方メートル

2 所 在 八王子市中野山王一丁目  
 地 番 1611 番 12  
 地 目 宅地  
 地 積 3.08 平方メートル

3 所 在 八王子市中野山王一丁目  
 地 番 1611 番 13  
 地 目 宅地  
 地 積 1.94 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路、一部宅地

4 所 在 八王子市中野山王一丁目  
 地 番 1611 番 14  
 地 目 宅地  
 地 積 9.55 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路



令和 7 年 (又) 第 3 6 号  
令和 7 年 4 月 1 8 日受理  
令和 7 年 5 月 23 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 | 八王子市中野山王一丁目       |
|   | 地 | 番 | 1 6 1 1 番 4       |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 1 0 7. 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八王子市中野山王一丁目       |
|   | 地 | 番 | 1 6 1 1 番 1 2     |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 3. 0 8 平方メートル     |
| 3 | 所 | 在 | 八王子市中野山王一丁目       |
|   | 地 | 番 | 1 6 1 1 番 1 3     |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 1. 9 4 平方メートル     |
| 4 | 所 | 在 | 八王子市中野山王一丁目       |
|   | 地 | 番 | 1 6 1 1 番 1 4     |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 9. 5 5 平方メートル     |



|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示          | 東京都八王子市中野山王1丁目27番4号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 土地            | 物件1～4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1・2・4） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件3） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                   |  |  |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |
| その他の事項        | 現況地目は課税台帳及び現況に基づいて主たる用途で記載している<br>物件3は一部宅地、物件4は一部道路である<br>物件4には、送電線路の架設を目的として建物等の高さを3.6メートル以下に制限するなどの地役権が設定されている                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <span style="margin-left: 20px;">[                      地方裁判所                      支部   令和   元年( ) 第                      号</span><br><span style="margin-left: 40px;">保管開始日                      令和                      年                      月                      日</span>       |  |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1～4関係)            |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                           |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                            |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■D                                                                                                                                                                        |  |
| 占有状況                           |     | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■D(占有者))の陳述／■提示文書(回答書)の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                           |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                         |     | 昭和40年 4月 1日                                                                                                                                                                                            |  |
| 最初の契約等                         | 契約日 | 昭和40年 4月 1日ころ                                                                                                                                                                                          |  |
|                                | 期間  | 昭和40年 4月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                          |  |
| 更新の種別                          |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |  |
| 現在の契約等                         | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                        |  |
| 契約等                            | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 当事者                            | 借主  | ■占有者 (B承継人C承継人D)                                                                                                                                                                                       |  |
| 賃料・支払時期等                       |     | 毎月金10,000円(不定期)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                            |  |
| 敷金・保証金                         |     | ■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                        |  |
| 特約等                            |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| その他                            |     | 目的土地の分筆により、借地面積を変更(平成20年以下不詳・契約更改)<br>契約書上の現在の借地面積は122.04平方メートル                                                                                                                                        |  |
| 執行官の意見                         |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈単独〉)

| 目的外建物の概況 (物件1関係) |                                                                                                                                                                                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在              | 八王子市中野山王1丁目1611番地4                                                                                                                                                                |
| 家 屋 番 号          | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1611番の4の1                                                                                                   |
| 種 類              | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造              | 木造厚型スレート葺平家建 (登記簿記載の構造)                                                                                                                                                           |
| 床 面 積 ( 概 略 )    | 46.27平方メートル (登記簿記載の面積)<br>約7平方メートルの増築があると思われる<br>増築部分の屋根材は塩化ビニールである                                                                                                               |
| 所 有 者            | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明                                                                          |
| 建 築 時 期          | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和40年4月5日ころ (登記簿記載の所有権保存登記日)<br><input type="checkbox"/> 不明                                                                                   |
| 建 築 者            | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( <sup>B</sup> <del>㊦</del> ) <input type="checkbox"/> 不明                                                 |
| そ の 他 の 事 項      |                                                                                                                                                                                   |

(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<br>(当事者等との関係)   | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| D<br>(占有者・目的外建物所有者) | <p>1 目的外建物は、登記上の所有者である父のBが建てました。父は亡くなっています。また、更改契約書(借地面積変更)の土地賃借人であるCは母です。母も亡くなっています。現在の目的外建物の所有者は私です。</p> <p>2 私が提出した回答書について補足回答します。</p> <p>3 借地契約書は見当たらず、契約日などは分かりません。ただし、地代が月額1万円であることは分かっています。</p> <p>4 借地契約当初から平成31年までは、土地賃貸人(土地所有者)であったEの妻であるF名義の口座宛に毎月1万円を振り込んだり、まとめて数か月分を振り込んだりしていました。</p> <p>5 平成31年3月18日にEの相続財産を調査していたG弁護士が私の家を訪ねてきました。同弁護士は、Eの相続人が全員相続放棄をすることになるから今後は地代を受け取る者がいなくなると述べました。これは賃貸借契約を解約したり使用貸借に変更するということではなく、賃貸借契約は存続するが地代の受取人がいなくなるとの趣旨でした。それ以降は地代の支払先がなくなり、支払うことができなくなっています。</p> <p>6 私は、支払いができないでいる地代について供託はしていません。執行官から説明されるまで供託を知りませんでした。地代を支払う意思があります。</p> |

(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及び添付写真のとおりである。
- 2 公図と住宅地図の物件の位置が若干異なっており、初回臨場時に物件の特定に至らなかったの  
で、周辺土地の所有者事項証明書を取得して、住宅地図と照合して目的物件を特定した。
- 3 概測したところ、その形状はほぼ土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- 4 関係人の陳述は前記のとおりである。
- 5 所有者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 6 目的外建物所有者が陳述したG弁護士については、電話聴取した債権者担当者もその存在を認識  
している。債務名義(判決)にも、氏名の記載はないが相続財産調査を担当した弁護士の存在が記載  
されている。反面調査のために、同弁護士からの聴取を試みたが、関係人から聴取した法律事務所  
でG弁護士を検索したが該当がない。別の法律事務所で同名の弁護士を確認したので、その事務所  
に、G弁護士が関係人から聴取した法律事務所に以前所属していたかを問い合わせたが回答を得ら  
れなかった。
- 7 本件土地の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

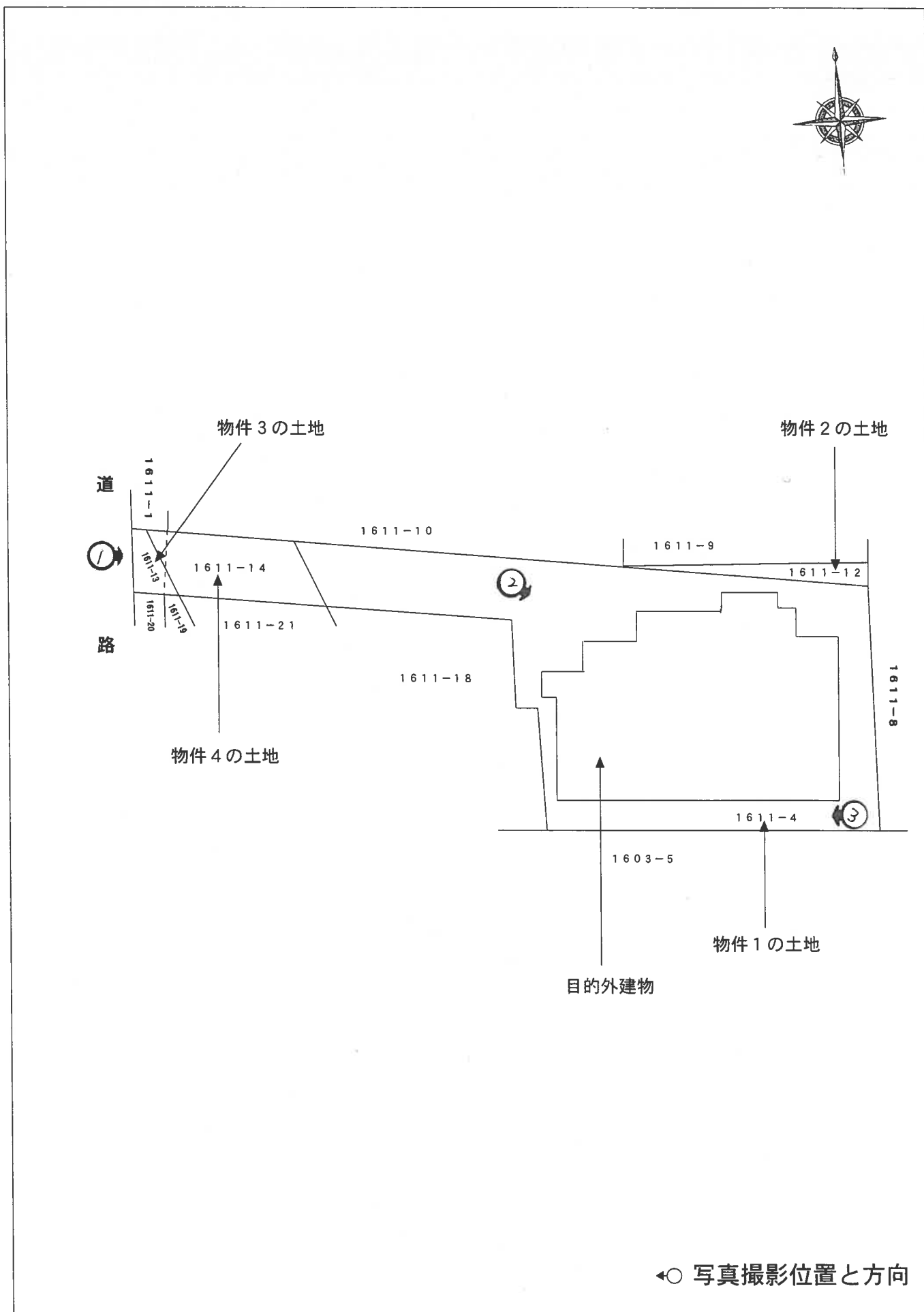
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                               |
| 7年 4月22日<br>11:00-11:13                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 物件確認                                      |
| 7年 5月 2日<br>13:29-13:39                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 物件確認, 外観写真撮影, 占有調査, 照会書差し置き<br>(目的外建物所有者) |
| 7年 5月 2日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 当 庁         | 照会書送付(土地所有者)                              |
| 7年 5月16日<br>10:20-10:35                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当 庁         | 債権者担当者から電話聴取                              |
| 7年 5月19日<br>16:20-16:40                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当 庁         | 目的外建物所有者から電話聴取                            |
| 7年 5月21日<br>13:45-14:05                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 物件調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行                   |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                           |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                           |

(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)





令和 7 年 ( 又 ) 第 3 6 号  
令和 7 年 5 月 2 1 日 現 地 調 査  
令和 7 年 6 月 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 2,510,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 2,210,000 円 |
| 物件2（土地）       | 金 60,000 円    |
| 物件3（土地）       | 金 40,000 円    |
| 物件4（土地）       | 金 200,000 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4の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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 |     | 地目：公衆用道路、一部宅地 |
| 4   | 次頁物件目録記載のとおり |     | 地目：宅地、一部公衆用道路 |
| 番 号 | 特 記 事 項      |     |               |
|     | 特になし         |     |               |

## 物 件 目 録

- |   |   |   |                   |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 八王子市中野山王一丁目       |
|   | 地 | 番 | 1 6 1 1 番 4       |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 1 0 7. 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八王子市中野山王一丁目       |
|   | 地 | 番 | 1 6 1 1 番 1 2     |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 3. 0 8 平方メートル     |
| 3 | 所 | 在 | 八王子市中野山王一丁目       |
|   | 地 | 番 | 1 6 1 1 番 1 3     |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 1. 9 4 平方メートル     |
| 4 | 所 | 在 | 八王子市中野山王一丁目       |
|   | 地 | 番 | 1 6 1 1 番 1 4     |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 9. 5 5 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（物件1乃至4）

|                                                                 |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | JR中央線「八王子」駅の北西方道路距離約2.8km、最寄バス停から徒歩約4分に位置する。(附属資料「位置図」参照)                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | 近隣は、八王子市中心市街地の北側外延部、中央自動車道の南方、国道16号(東京環状)の西方に位置する住宅地域である。平坦な地勢において戸建住宅を中心に共同住宅もみられる住宅地域が形成されているが、見通しの悪い狭隘道路や行き止まり道路が多く、街路条件の劣る住宅地域である。                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般的<br>な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                               | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>第2種高度地区<br>日影規制(一)<br>八王子市景観計画区域<br>(一般地区「中央地域・緑との共生ゾーン内」)<br>八王子市立地適正化計画(居住誘導区域)<br>中野中央土地区画整理事業区域(特記事項欄(1)、(2)参照)                                                                                                                                                                                        |
| 画 地 の 状 況                                                       | 地 積<br><br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br><br>そ の 他                                                                                                        | 122.03㎡(登記地積)<br>(物件1:107.46㎡、物件2:3.08㎡(※)、物件3:1.94㎡、物件4:9.55㎡)<br>(※) 物件2土地の登記地積は3.08㎡であるが、後記の特記事項欄(3)に記載のとおり、実測面積は3.09㎡と判断されるので、評価にあたっては物件2土地の地積を3.09㎡として評価を行うこととした。<br>不整形<br>間口約2m、奥行最大約24m<br>路地状部分は西側道路と概ね等高な平坦地で、宅盤面は西側道路・路地状部分より約0.3m低い平坦地である。<br>各土地共に法務局備付の地積測量図が存するものの、物件2土地については古い時代のもの(昭和44年7月作製)であり、精度が落ちる。(物件1・3・4土地の地積測量図は平成20年6月作製) |
| 接面道路の状況等                                                        | 西側が幅員約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)に接面する。本件土地前面部分の元道の境界確定はなされていないが、南側近隣の土地境界図(令和2年10月測量)に基づく元道の幅員が約1.8mと判断されるため、物件3・4土地西側の幅約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                              | <p>本件土地は目的外建物(後記「2 目的外建物の概況等」を参照)の敷地として利用されている。なお、物件3・4土地西側の一部が公衆用道路(2項道路に伴う道路後退部分)として利用されている。</p> <p>(目的外建物の配置は現況調査報告書「土地建物位置関係図」を参照)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      |
| 借地契約の概要                               | <p>目的土地の賃貸借契約の概要は以下の通りである。なお、賃貸借契約書の確認ができなかったため、賃貸借契約の概要については、占有者提示の土地賃貸借契約等に関する回答書、覚え書、占有者の陳述より判断した。</p> <p>所在地：八王子市中野山王1丁目1611番4、同番12、同番13、同番14<br/> 地積：122.04㎡</p> <p>※ 覚え書(平成20年月日不詳)によると、旧借地面積は121.27㎡であったが、借地部分の測量を実施した結果、実測面積が確定されたため、借地面積が122.04㎡に変更されている。(詳細は特記事項欄(3)参照)</p> <p>賃 貸 人：土地所有者A<br/> 賃 借 人：占有者D<br/> 原契約の始期：昭和40年4月1日ころ<br/> 原契約の期間：期間の定めなし<br/> 現 行 地 代：月額10,000円<br/> 敷金・保証金：不明<br/> 地 代 滞 納：占有者Dの陳述によると前土地所有者の相続人が全員相続放棄をすることになり、地代の支払先がなくなったため、平成31年頃からは地代を支払っておらず、供託もしていないとのこと。なお、地代を支払う意思はあるとのこと。詳細は現況調査報告書を参照。</p> <p>契 約 解 除：ない<br/> 訴 訟 提 起 等：ない</p> |                                      |
| 供給処理施設<br>(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 引込管が他人地を経由している。<br>詳細は特記事項欄(4)を参照 |
|                                       | 都 市 ガ ス                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 無し ※                                 |
|                                       | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 有り                                   |
|                                       | ※ 西側道路には都市ガスの本管が埋設されているものの、本件土地への引込管は確認できなかった。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| 土地の履歴等                                | <p>目的外建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の空中写真等で確認したところ、古くから戸建住宅の敷地等として利用されていた模様であった。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |

特記事項

(1) 中野中央土地区画整理事業(八王子市施行)の概要

事業計画決定広告：平成5年7月15日

事業期間(認可期間)：平成5年度から令和19年度(2037年度)

施行地区の区域：中野山王1丁目、2丁目、3丁目の各一部

施行地区の面積：18.4ha

減歩率：17.89%(公共17.89%, 保留地0%)

区画整理施行：  
前後の地積表

| 種目   | 施行前                 |       | 施行後                 |       |
|------|---------------------|-------|---------------------|-------|
|      | 面積(m <sup>2</sup> ) | 割合(%) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 割合(%) |
| 公共用地 | 14,656              | 7.9   | 44,974              | 24.4  |
| 宅地   | 169,458             | 92.1  | 139,140             | 75.6  |
| 計    | 184,114             | 100.0 | 184,114             | 100.0 |

事業進捗状況：仮換地指定率 47.6%

(令和5年3月31日現在) 建物移転率 47.7%

(2) 八王子市施行の区画整理事業区域内における建築規制等について

- ① 八王子市拠点整備部区画整理課で確認したところ、中野中央土地区画整理事業の進捗は遅く、中野中央地区のうち国道16号寄りの東側については仮換地指定が行われているものの、その他の地域については殆ど進んでおらず、本件土地についても仮換地が済んでおらず(仮換地未指定地)、指定の時期はいつになるかわからないとのことであった。
- ② 八王子市が施行する土地区画整理事業施行中の地区内で建築行為等を行う場合は、土地区画整理法第76条の規定に基づき市長の許可及び施行者の意見が必要となる。なお、仮換地未指定地で建築行為等を行う場合は76条許可申請手続きの前に事前協議も必要となる。
- ③ 一方で、現在の進捗状況に鑑み、権利者に課せられている建物の建築制限を軽減するため、一部の区域において一定の規制緩和が行われている。規制緩和の内容としては、従来は木造・鉄骨造の建物であれば2階建までが建築可能であったところ、緩和により3階建までが建築可能になり、4階建については条件により建築可能になるとのこと。なお、場所や条件によって、建築制限の有無や内容が異なるため、詳細は八王子市拠点整備部区画整理課に確認・相談を要する。

(3) 評価上採用する物件2土地の地積について

物件2土地は法務局備付の地積測量図(昭和44年7月作製)が存するものの、古い時代のものであり、精度が落ちる。

土地賃貸借契約に係る覚え書によると借地目的の土地の一部を分筆し、売却するに際して、土地の測量が実施されており、確定した実測面積に基づいて、平成20年に借地面積が122.04m<sup>2</sup>に変更されている。

当該測量に基づき物件2土地の登記地積の更正登記は実施されていないものの、当該測量に基づき分筆された物件1・3土地の地積測量図(平成20年6月作製)には、物件2土地の境界標の座標値が記載されており、当該座標値に基づき物件2土地の地積を計算すると、3.09m<sup>2</sup>となる。(登記地積は3.08m<sup>2</sup>)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>物件 1 乃至 4 土地の登記地積の合計は122.03㎡であり、変更後の借地面積:122.04㎡とは若干異なるが、物件 1・3・4 土地の登記地積と座標値に基づき計算した物件 2 土地の地積を合計すると変更後の借地面積と一致することから、物件 2 土地の実測面積を3.09㎡と判断し、評価を行うこととした。</p> <p>(4) 上水道の引込管について<br/>北東方道路に埋設されている公設管から他人地(東側隣地等)を経由して私設管が本件宅地部分へ引き込まれているため、留意が必要である。</p> <p>(5) 法務局備付の平成20年6月作製の物件 1・3・4 土地の地積測量図によると、路地状部分の幅員は2m以上(約2.01m)確保されている模様であるが、より精度の高い測量を実施した結果、幅員が2m未満であった場合は、建物の建築が困難となるため、留意が必要である。</p> <p>(6) 物件 4 土地上空を送電線が通過しており、物件 4 土地には地役権設定登記がなされている。</p> <p>① 送電線の概要<br/>送電線の電圧 : 66,000V<br/>最低地上高 : 約18m<br/>保安離隔距離 : 3.6m</p> <p>② 地役権設定契約の主な内容<br/>設定日 : 昭和46年11月26日設定<br/>目 的 : ① この土地に送電線路を架設し、並びにその架設保守等のため、立入ることができること。<br/>② 特別高圧送電線の最下垂時における電線から3.6mの範囲内に建物築造の禁止、又は、送電線路に支障となる竹木を植栽することができないこと。<br/>要役地 : 八王子市平岡町 2 5 番 2</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 目的外建物の概況等

|           |                                                                         |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 所 在       | 八王子市中野山王一丁目1611番地4                                                      |
| 占 有 範 囲   | 物件1乃至4土地全部(1611番4、同番12、同番13、同番14)                                       |
| 家 屋 番 号   | 1611番4の1                                                                |
| 種 類       | 居宅                                                                      |
| 構 造       | 木造厚型スレート葺平家建                                                            |
| 現 況 床 面 積 | 約53.27㎡ (未登記増築部分：約7㎡を含む)<br>※ 未登記増築部分の面積は概測によるものであり、正確には専門家による測量を要する。   |
| 建 築 時 期   | 昭和40年3月19日新築 (登記記載)                                                     |
| 所 有 者     | 登記上の所有者はB(占有者Dの亡父)であるが、占有者Dの陳述によると現所有者はDとのこと。                           |
| 建 築 者     | 占有者Dの陳述によると登記上の建物所有者B(占有者Dの亡父)が建築主であるとのことであるが、記録が古く、建築確認申請の記録は確認できなかった。 |
| 特 記 事 項   | 特になし。                                                                   |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1乃至4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更地価格                 |           | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>オ＝ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|---------------------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ |                 |           |                           |
| 1        | 119,000              | × 0.77    | × 107.46        | × 1.00    | = 9,850,000               |
| 2        | 119,000              | × 0.77    | × 3.08          | × 1.00    | = 280,000                 |
| 3        | 119,000              | × 0.77    | × 1.94          | × 1.00    | = 180,000                 |
| 4        | 119,000              | × 0.77    | × 9.55          | × 1.00    | = 880,000                 |

※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－37】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 130,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 119,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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 ----- -20 %
- ・道路後退部分を含む ----- - 2 %
- ・高圧線下地を含む ----- - 1 %
- ・上水道の引込管の問題 ----- - 1 %

$$\text{相乗積} : 0.80 \times 0.98 \times 0.99 \times 0.99 = 0.77 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

ウ 地 積：物件1・3・4土地は登記数量、物件2土地は実測面積による。

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 評価額の判定

前記1により求めた価格について、目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ウ=ア×イ |
|------|---------------|---------------|-------|----------------------|
| 1    | 9,850,000     | × 0.60        | 借地権割合 | = 5,910,000          |
| 2    | 280,000       | × 0.60        | 借地権割合 | = 170,000            |
| 3    | 180,000       | × 0.60        | 借地権割合 | = 110,000            |
| 4    | 880,000       | × 0.60        | 借地権割合 | = 530,000            |

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：近隣及び周辺類似地域の借地権の取引慣行、借地権割合等を参考に、建物の構造・規模・利用状況等を勘案して、借地権割合を判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号     | 基礎となる価格(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ                                                                         | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額(円)<br>カ=<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------------|
| 1        | 9,850,000       | － 5,910,000                 |  | × 0.7      | × 0.8       | = 2,210,000                 |
| 2        | 280,000         | － 170,000                   |  | × 0.7      | × 0.8       | = 60,000                    |
| 3        | 180,000         | － 110,000                   |  | × 0.7      | × 0.8       | = 40,000                    |
| 4        | 880,000         | － 530,000                   |  | × 0.7      | × 0.8       | = 200,000                   |
| 一括価格(合計) |                 |                             |                                                                                     |            |             | 2,510,000                   |

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：借地権付建物が存する土地(底地)のみの売却であることによる市場性の減退等を考慮するに、▲30%の減価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－37」

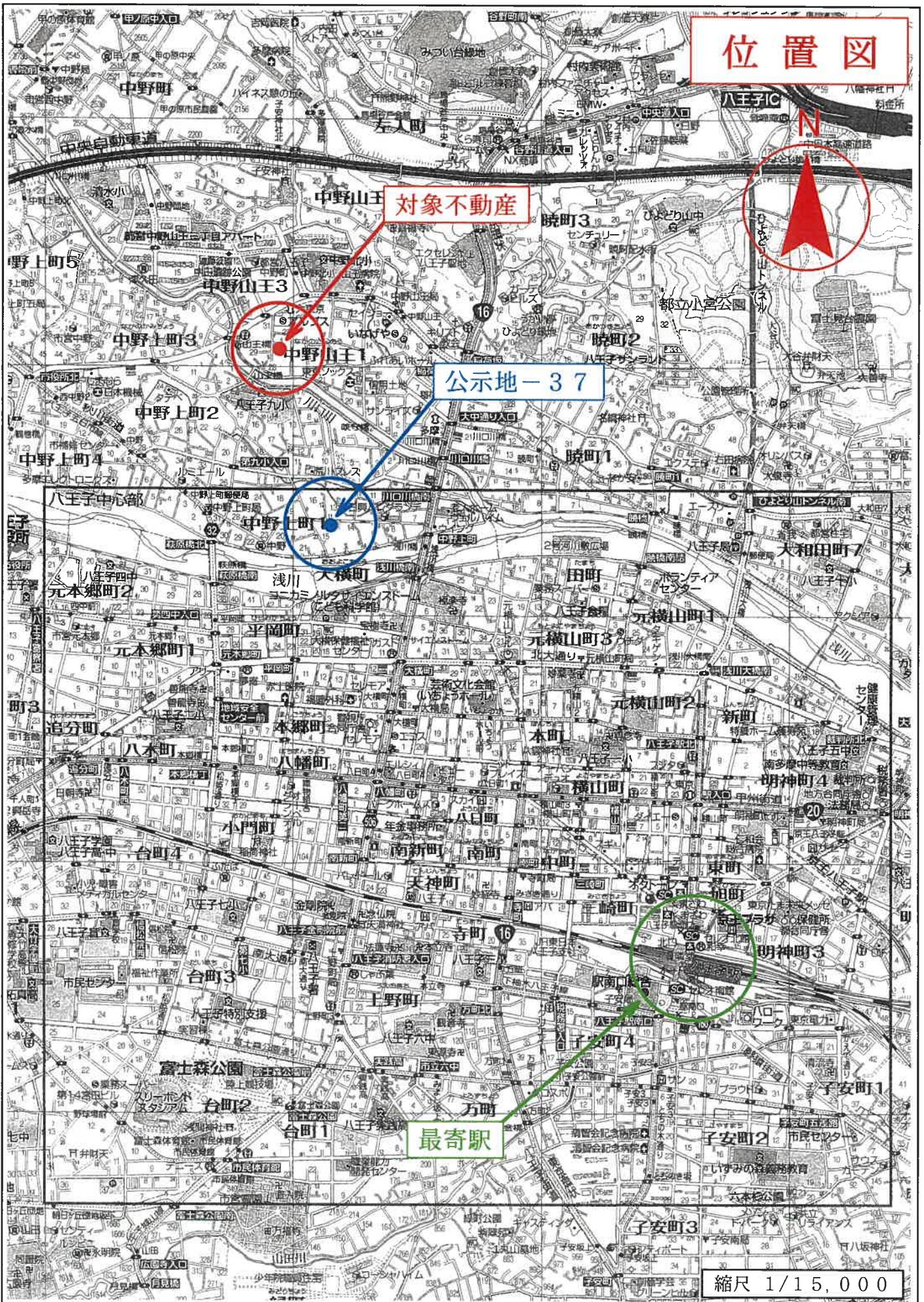
|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| 価 格 時 点                    | 令和7年1月1日                           |
| 所 在 及 び 地 番<br>「 住 居 表 示 」 | 八王子市中野上町1丁目757番15<br>「中野上町1－15－18」 |
| 1㎡当たりの価格                   | 130,000円/㎡                         |
| 地 積                        | 105㎡                               |
| 前 面 道 路 の 状 況              | 北5.4m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                 | 「八王子」駅 2.2km                       |
| 法 令 上 の 制 限                | 準工(60,200)、準防火                     |
| 周辺の土地の利用状況                 | 一般住宅、共同住宅、工場等の混在する住宅地域             |

## 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

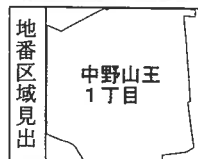


# 公図写

イ 1609-10    ハ 1609-13    ホ 1609-20    ト 1611-10    リ 1611-14    ル 1611-19  
ロ 1609-12    ニ 1609-17    ヘ 1609-23    テ 1611-12    レ 1611-18    ヌ 1611-19  
つづく



(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    | 八王子市中野山王一丁目 |  |           | 地番   | 1611番4   |    |           |
| 出力縮尺  | 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 | 方位不明     |    |           |

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4月22日  
東京法務局八王子支局  
登記官

請求番号: 4-1  
(1/2)

ヲ 1611-20  
ワ 1611-21  
カ 1611-13  
コ 1611-15  
タ 1611-9  
レ 1612-15  
ソ 1614-2  
ツ 1619-5  
ネ 1603-20  
ナ 1603-28  
ラ 1603-31  
ム 1603-23  
ウ 1603-26  
ノ 1603-25  
オ 1603-6  
ク 1603-4  
ヤ 1603-40  
マ 1603-41  
ケ 1603-17  
フ 1603-33  
コ 1603-11  
エ 1606-1  
テ 1606-7  
ア 1603-16



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4月22日 東京法務局八王子支局

– 16 –

### A 3をA 4に縮小

|         |   |       |
|---------|---|-------|
| 1611-9  | 番 | 所在    |
| 1611-9  | 番 | 土地の所在 |
| 1611-12 | 番 | 土地の所在 |

地積測量図

昭和44年7月11日

作者製

申請人

624342

544. 7. 12

(日) 本土家屋調査会連合会(紙)

1/200

縮尺

物件2土地

| 地址       | 行号 | 成   | 边 | 高 | 寸   | 信      | 信 | 面 | 價    |
|----------|----|-----|---|---|-----|--------|---|---|------|
| 21611-63 |    | 800 |   |   | 022 | 8,1600 |   |   | 0800 |

1611-10

1611-9

1611-7

1611-6

1611-4

1611-3

2土地

200

2土地

1



登記年月日：平成20年9月4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4月22日 東京法務局八王子支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：5-3

区画整理事業施行者において確認  
20.9.-3

地積測量図

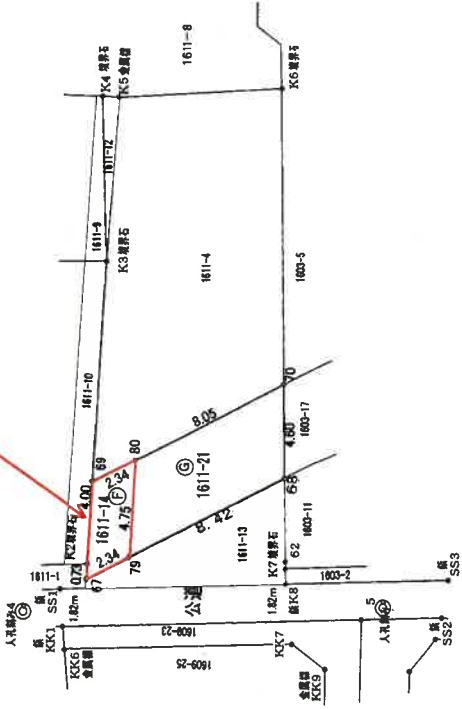
土地の所在  
八王子市中野山王一丁目

| 地番 | 1611-14 | (F) | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|----|---------|-----|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| NO | 69      |     | 508.492        | 508.092        | -4.861                             | -2471.779612                                          |
| K2 | 509.078 |     | 504.129        |                | -4.694                             | -2389.612132                                          |
| 67 | 509.186 |     | 503.398        |                | 0.157                              | 79.942202                                             |
| 79 | 507.021 |     | 504.286        |                | 5.592                              | 2835.261432                                           |
| 80 | 506.326 |     | 508.990        |                | 3.806                              | 1927.076756                                           |
|    |         |     |                | 合計             |                                    | -19.111354                                            |
|    |         |     |                | 合計面積           |                                    | 9.556770 m <sup>2</sup>                               |

| 地番 | 1611-21 | (G) | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|----|---------|-----|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| NO | 80      |     | 506.326        | 508.990        | -7.790                             | -3944.279540                                          |
| 79 | 507.021 |     | 504.286        |                | -1.503                             | -762.052563                                           |
| 68 | 499.227 |     | 507.487        |                | 7.780                              | 3888.978330                                           |
| 70 | 498.887 |     | 512.076        |                | 1.503                              | 749.827161                                            |
|    |         |     |                | 合計             |                                    | -67.526612                                            |
|    |         |     |                | 合計面積           |                                    | 33.7633060 m <sup>2</sup>                             |

総面積 43.3189830 m<sup>2</sup>

物件4土地



| 参照点座標 | 点名 | X座標     | Y座標     |
|-------|----|---------|---------|
| SS1   |    | 510.492 | 503.012 |
| SS3   |    | 491.709 | 501.954 |
| SS2   |    | 492.169 | 500.156 |
| KK2   |    | 496.062 | 500.376 |
| KK1   |    | 510.512 | 501.189 |
| KK6   |    | 510.510 | 500.092 |
| KK7   |    | 499.523 | 499.473 |
| KK9   |    | 498.015 | 498.157 |
| 4     |    | 512.349 | 502.314 |
| 5     |    | 494.934 | 501.160 |

|       |            |
|-------|------------|
| 測量年月日 | 平成20年6月30日 |
| 座標系   | 任意座標       |

624348

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成20年6月30日作製)

(東京土地家屋調査士会用品)

H 20 . 9 . 4 平成20年九月四日 登記

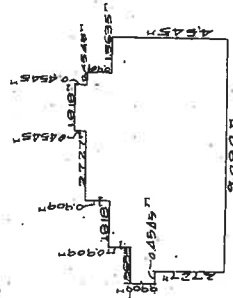
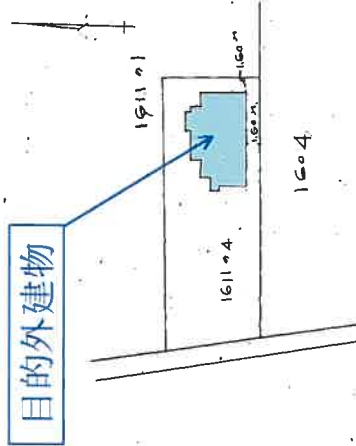
# 建物図面・各階平面図写

※1611番4土地分筆前の建物図面写

建物図面  
各階平面図

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋番号  | 1611-4        |
| 建物の所在 | 八王子市山手町1611-4 |

|       |           |     |  |     |  |
|-------|-----------|-----|--|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和7年4月22日 | 作製者 |  | 申請人 |  |
|-------|-----------|-----|--|-----|--|



床面積求積表

|                |   |                   |
|----------------|---|-------------------|
| 0.4545 x 10180 | = | 4626.2010         |
| 0.9090 x 49995 | = | 45445.4555        |
| 0.9090 x 81810 | = | 74363.1900        |
| 0.9090 x 95445 | = | 86759.5050        |
| 2.7270 x 9090  | = | 24789.3000        |
|                |   | <u>46277.3600</u> |

床面積合計・46,277㎡

212958

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|----|-------|-------|

S 4D、3、31

登記年月日：昭和40年3月31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4月22日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：4-3