

令和6年（ケ）第304号一②

注 意 書

本件事件では、物件1ないし29に関し、1通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手続においては、売却対象が

① 物件1～3，23

② 物件4～22，24～29

の2単位に分かれております。

本件3点セットは②物件4～22，24～29に関するものですので、現況調査報告書についても②に関する記載を参照して下さい。

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 1 2 月 2 3 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 1 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 月 4 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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）
4～22, 24～29	54,090,000 43,272,000	一括	10,818,000	743,625	169,013
4	3,820,000				
5	2,880,000				
6	2,090,000				
7	400,000				
8	10,000				
9	860,000				
10	4,630,000				
11	1,290,000				
12	250,000				
13	630,000				
14	1,640,000				
15	160,000				
16	120,000				
17	110,000				
18	20,000				
19	20,000				
20	10,000				
21	20,000				
22	30,000				
備考					



物 件 目 録

4 所 在 八王子市下恩方町
地 番 755番1
地 目 畑
地 積 211平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 八王子市下恩方町
地 番 755番2
地 目 畑
地 積 159平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 八王子市下恩方町
地 番 758番
地 目 山林
地 積 512平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 八王子市下恩方町
地 番 759番2
地 目 宅地
地 積 97.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

8 所 在 八王子市下恩方町
地 番 759番3
地 目 宅地
地 積 1.27平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

9 所 在 八王子市下恩方町
地 番 759番イ
地 目 畑
地 積 211平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

10 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 1

地 目 宅地

地 積 953.49 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

11 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 2

地 目 畑

地 積 198 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

12 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 3

地 目 宅地

地 積 63.75 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

13 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766番4

地 目 畑

地 積 153平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

14 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766番5

地 目 畑

地 積 252平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

15 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766番7

地 目 宅地

地 積 38.07平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

16 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766番8

地 目 宅地

地 積 119.66平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

17 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766番9

地 目 宅地

地 積 25.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

18 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766番10

地 目 宅地

地 積 17.47平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

19 所 在 八王子市下恩方町

地 番 767番

地 目 墓地

地 積 52平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

20 所 在 八王子市下恩方町

地 番 862番3

地 目 畑

地 積 13平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

21 所 在 八王子市下恩方町

地 番 862番6

地 目 畑

地 積 3.61平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

22 所 在 八王子市下恩方町

地 番 862 番 7

地 目 畑

地 積 7.02 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

24 所 在 八王子市下恩方町 758 番地

家屋 番号 758 番

種 類 居宅・店舗

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 89.43 平方メートル
2 階 89.43 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・保育所

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

25 所 在 八王子市下恩方町 759 番地イ、758 番地、766

物 件 目 録

番地2、766番地4

家屋 番号 759番イ

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 165.01平方メートル

(現況)

床 面 積 約171.01平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約13平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

26 所 在 八王子市下恩方町766番地1

家屋 番号 766番1の1

種 類 共同住宅 物置

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 81.15平方メートル
2階 81.15平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 目 録

27 所 在 八王子市下恩方町 7 6 6 番地 1

家屋 番号 7 6 6 番 1 の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

28 所 在 八王子市下恩方町 7 6 6 番地 1、7 6 6 番地 3

家屋 番号 7 6 6 番 1 の 3

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 79.62 平方メートル
2 階 79.62 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

29 所 在 八王子市下恩方町 7 6 6 番地 5、7 6 6 番地 4、7 6 6 番地 2

家屋 番号 7 6 6 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 140.64 平方メートル
2 階 59.20 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 140.64平方メートル
 2階 約70.20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約4平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 25 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 小 林 裕 子

1 不動産の表示

【物件番号 4 ～ 22, 24 ～ 29】

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 27】

賃借権

範 囲 201 号室

賃借人 E

期 限 令和 7 年 12 月 29 日まで

賃 料 月額 65,000 円

敷 金 130,000 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4, 5】

本件共有者らが占有している。

【物件番号 10, 11, 14】

G が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

同人所有の売却対象外建物（家屋番号 766 番 5 の 2）が本件土地上に存在する。

【物件 19】

本件共有者らが占有している。

【物件 24 ないし 29】

別紙占有者目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件 19】

・ 本件土地は墓地等として使用されている。墓地、埋葬等に関する法律による規制がある。



・本件土地上に現存しない建物（家屋番号767番）の登記が存在する。

【物件番号4, 5, 9, 11, 13, 14, 20～22】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号4, 5】

本件土地は、売却対象外の土地（地番754番1、768番1、770番2、770番3）への通行のため利用されている。

《 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

4 所 在 八王子市下恩方町
地 番 7 5 5 番 1
地 目 畑
地 積 2 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 八王子市下恩方町
地 番 7 5 5 番 2
地 目 畑
地 積 1 5 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 八王子市下恩方町
地 番 7 5 8 番
地 目 山林
地 積 5 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 八王子市下恩方町

地 番 7 5 9 番 2

地 目 宅地

地 積 9 7 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

8 所 在 八王子市下恩方町

地 番 7 5 9 番 3

地 目 宅地

地 積 1 . 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 八王子市下恩方町

地 番 7 5 9 番 イ

地 目 畑

地 積 2 1 1 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

10 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 1

地 目 宅地

地 積 953.49 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

11 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 2

地 目 畑

地 積 198 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

12 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 3

地 目 宅地

地 積 63.75 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

13 所 在 八王子市下恩方町
地 番 766 番 4
地 目 畑
地 積 153 平方メートル
(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

14 所 在 八王子市下恩方町
地 番 766 番 5
地 目 畑
地 積 252 平方メートル
(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

15 所 在 八王子市下恩方町
地 番 766 番 7
地 目 宅地
地 積 38.07 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

16 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766番8

地 目 宅地

地 積 119.66平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

17 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766番9

地 目 宅地

地 積 25.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

18 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766番10

地 目 宅地

地 積 17.47平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

19 所 在 八王子市下恩方町

地 番 7 6 7 番

地 目 墓地

地 積 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

20 所 在 八王子市下恩方町

地 番 8 6 2 番 3

地 目 畑

地 積 1 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

21 所 在 八王子市下恩方町

地 番 8 6 2 番 6

地 目 畑

地 積 3. 6 1 平方メートル

(現況)



物件目録

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

22 所 在 八王子市下恩方町

地 番 862番7

地 目 烟

地 積 7.02平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

24 所 在 八王子市下恩方町758番地

家屋 番号 758番

種 類 居宅・店舖

構造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 89.43平方メートル

2階 89.43平方メートル

(現況)

種 類 事務所・保育所

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分2分の1

25 所 在 八王子市下恩方町759番地イ、758番地、766



物 件 目 録

番地 2、766 番地 4

家屋 番号 759 番イ
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 165.01 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 171.01 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 13 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

26 所 在 八王子市下恩方町 766 番地 1

家屋 番号 766 番 1 の 1
種 類 共同住宅 物置
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 81.15 平方メートル
2 階 81.15 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 目 録

27 所 在 八王子市下恩方町766番地1

家屋 番号 766番1の2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 34.78平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

28 所 在 八王子市下恩方町766番地1、766番地3

家屋 番号 766番1の3

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 79.62平方メートル
2階 79.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

29 所 在 八王子市下恩方町766番地5、766番地4、766番地2

家屋 番号 766番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 140.64平方メートル
2階 59.20平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 140.64平方メートル
 2階 約70.20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約4平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	
24	全部	一般社団法人いんくろ ぱれっと	同人の占有権限の存在は認められない。
25	北側区画	一般社団法人いんくろ ぱれっと	同人の占有権限の存在は認められない。
25	上記以外の 区画	本件共有者ら	
26	201号室	D	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、 代金納付日から6か月間明渡しが猶予され る。
26	上記以外の 全部	本件共有者ら	
27	101号室	本件共有者ら	
28	102号室	F	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、 代金納付日から6か月間明渡しが猶予され る。
28	上記以外の 全部	本件共有者ら	
29	全部	G	同人の占有権原は使用借権と認められる。

令和 6 年(ケ)第 304 号
令和 6 年 12 月 24 日受理
令和 ~~7~~ 年 3 月 24 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 八王子市下恩方町
 地 番 751番1
 地 目 宅地
 地 積 689.24平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 752番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 170平方メートル

共有者 A 持分200分の39
 共有者 B 持分200分の39

3 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 752番8
 地 目 宅地
 地 積 1.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

4 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 755番1
 地 目 畑
 地 積 211平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 八王子市下恩方町
地 番 7 5 5 番 2
地 目 畑
地 積 1 5 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 八王子市下恩方町
地 番 7 5 8 番
地 目 山林
地 積 5 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 八王子市下恩方町
地 番 7 5 9 番 2
地 目 宅地
地 積 9 7 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

8 所 在 八王子市下恩方町
地 番 7 5 9 番 3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1. 27 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 八王子市下恩方町

地 番 759 番イ

地 目 畑

地 積 211 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

10 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 1

地 目 宅地

地 積 953.49 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

11 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 2

地 目 畑

地 積 198 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 目 録

12 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 766番3
 地 目 宅地
 地 積 63.75平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

13 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 766番4
 地 目 畑
 地 積 153平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

14 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 766番5
 地 目 畑
 地 積 252平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

15 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 766番7
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 38.07 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

16 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 8

地 目 宅地

地 積 119.66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

17 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 9

地 目 宅地

地 積 25.38 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

18 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 10

地 目 宅地

地 積 17.47 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

19 所 在 八王子市下恩方町

物 件 目 録

地 番 7 6 7 番

地 目 墓地

地 積 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 0 所 在 八王子市下恩方町

地 番 8 6 2 番 3

地 目 畑

地 積 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 1 所 在 八王子市下恩方町

地 番 8 6 2 番 6

地 目 畑

地 積 3 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 2 所 在 八王子市下恩方町

地 番 8 6 2 番 7

地 目 畑

地 積 7 . 0 2 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

23 所 在 八王子市下恩方町 751 番地 1

家屋 番号 751 番 1

種 類 共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 155.05 平方メートル
2 階 156.70 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

24 所 在 八王子市下恩方町 758 番地

家屋 番号 758 番

種 類 居宅・店舗

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 89.43 平方メートル
2 階 89.43 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

25 所 在 八王子市下恩方町 759 番地イ、758 番地、766 番地 2、766 番地 4

家屋 番号 759 番イ

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 165.01 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

26 所 在 八王子市下恩方町 766 番地 1

家屋 番号 766 番 1 の 1

種 類 共同住宅 物置

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 81.15 平方メートル
2 階 81.15 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

27 所 在 八王子市下恩方町 766 番地 1

家屋 番号 766 番 1 の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

28 所 在 八王子市下恩方町 766 番地 1、766 番地 3

家屋 番号 766 番 1 の 3

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 79.62平方メートル
2階 79.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

29 所 在 八王子市下恩方町766番地5、766番地4、766番地2

家屋 番号 766番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 140.64平方メートル
2階 59.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都八王子市下恩方町766番地1 付 近 (住居表示未実施)		
土 地	物件4, 5 物件7, 8, 15, 17, 21, 22 物件16, 18, 20 物件19		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件7, 15, 17, 21, 22) ☒ 公衆用道路 (物件8, 16, 18, 20) ☒ 雑種地 (物件4, 5) ☒ 墓地 (物件19)		
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 ☒ 土地位置関係図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 物件7, 15, 17, 21, 22 ☒ 土地共有者らが更地の状態で占有している ☒ 物件8, 16, 18, 20 ☒ 上記の者が道路に供している ☒ 物件4, 5 ☒ 土地共有者らが更地の状態で占有している ☒ 物件19 ☒ 土地共有者らが墓地として占有している		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 元年()第 号 年 月 日		
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)		
土地建物の位置関係	なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市下恩方町751番地1 レオパレスジュネスⅢ (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2) ☐ (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23		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある [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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市下恩方町766番地 (住居表示未実施)		
土地	物件6		
現況地目	☒ 宅地(物件6) ☐ 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 ☒ 土地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24		
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 事務所・保育所 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所・保育所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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市下恩方町766番地 (住居表示未実施)		
土地	物件6, 9, 11, 13		
現況地目	■宅地 (物件6, 9, 11, 13)		
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 ☒ 土地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25		
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: 約171.01平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約13平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら (南側区画, 中央区画) ☒ その他の者 (北側区画) 上記の者が本建物を倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 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

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都八王子市下恩方町 7 6 6 番地 1 (住居表示未実施)	
土 地		物件 1 0	
現 況 地 目	■宅地 (物件 1 0) □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 ■土地位置関係図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地共有者ら 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	■ない □ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
建 物		物件 2 6	
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 □附属建物) ■種 類 : 共同住宅 □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 ■その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	■ない □ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □ある [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

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都八王子市下恩方町766番地1（住居表示未実施）	
土地		物件10	
現況地目	■宅地（物件10） □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 ■土地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27	
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 ■その他の者 ・上記の者が本建物を居宅として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市下恩方町766番地1 (住居表示未実施)		
土地	物件10, 12		
現況地目	☒ 宅地(物件10, 12) ☐ 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 ☒ 土地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28		
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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都八王子市下恩方町 7 6 6 番地 (住居表示未実施)	
土 地		物件 1 1, 1 3, 1 4	
現 況 地 目	■宅地 (物件 1 1, 1 3, 1 4) □公衆用道路 (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 ■土地位置関係図のとおり □		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地共有者ら 上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 建 物 (目 的 外 建 物)	□ない ■ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
建 物		物件 2 9	
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 : 2 階 約 7 0 . 2 0 平方メートル		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	□ない ■ある { 種 類 : (1)(2)物置 構 造 : (1)(2)木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : (1)約 2 5 平方メートル (2)約 4 平方メートル		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 (目 的 外 土 地)	■ない □ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □ある [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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況(物件10, 11, 14関係)

所 在	八王子市下恩方町 766番地5、766番地1、766番地2
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 766番5の2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積（概略）	1階 62.79平方メートル 2階 54.94平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（G） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成10年6月5日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	上記物件の概要は、登記事項証明書の記載を転記している 占有権原は使用借である

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
23	■全部(転貸) 株式会社レオパレス21	■居 □事 □店 □倉 □他	平20・3・31 自平20・4・1 至令20・3・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 564,394円 □敷 □保 円	平31.1.1から左記賃料に改訂 賃料には駐車場代月37,028円を含む 102号室を除き転貸 平28に所有者変更に伴 う更改契約あり
23	■101号室 株式会社フジタ	■居 □事 □店 □倉 □他	令 3・4・8 自令 5・4・8 至令 7・4・7	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 43,000円 □敷 □保 円	共益費月5,000円 環境維持費月500円(税別) 居住者 K
23	■103号室 株式会社海昌	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7・1・24 自令 7・1・24 至令 7・7・22	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 721,360円 □敷 □保 円	定期借家契約 賃料は期間合計で税別 居住者 L
23	■104号室 株式会社海昌	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7・1・24 自令 7・1・24 至令 7・7・22	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 719,360円 □敷 □保 円	定期借家契約 賃料は期間合計で税別 居住者 M
23	■105号室 株式会社海昌	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7・1・24 自令 7・1・24 至令 7・7・22	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 666,800円 □敷 □保 円	定期借家契約 賃料は期間合計で税別 居住者 N
23	■106号室 株式会社菊池製作所	■居 □事 □店 □倉 □他	令 5・5・18 自令 5・5・18 至令 7・5・17	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 49,000円 □敷 □保 円	共益費月5,000円 環境維持費月500円(税別) 居住者 不明

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
23	■201号室 ----- 日本ビニールコード株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	平24・11・30 ----- 自令 6・11・30 至令 8・11・29	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 49,000円 ----- □敷 □保 円	共益費月4,000円 環境維持費月496円(税別) 居住者 ○
23	■202号室 ----- 株式会社フジタ	■居 □事 □店 □倉 □他	令 6・9・24 ----- 自令 6・9・24 至令 8・9・23	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 46,000円 ----- □敷 □保 円	共益費月5,000円 環境維持費月500円(税別) 居住者 P
23	■203号室 ----- NDS株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7・1・10 ----- 自令 7・1・10 至令 9・1・9	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 46,000円 ----- □敷 □保 円	共益費月5,000円 環境維持費月500円(税別) 水道光熱費代月20,000円 居住者 Q
23	■204号室 ----- R	■居 □事 □店 □倉 □他	平30・10・22 ----- 自令 6・10・22 至令 8・10・21	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 40,000円 ----- □敷 □保 円	共益費月5,000円 環境維持費月500円(税別)
23	■205号室 ----- 東興ジオテック株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	令 6・9・10 ----- 自令 6・9・10 至令 8・9・9	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 53,000円 ----- □敷 □保 円	共益費月5,000円 環境維持費月500円(税別) インターネット代月2,400(税別) 水道光熱費代月20,000円 居住者 S
23	■206号室 ----- 株式会社フジタ	■居 □事 □店 □倉 □他	令 6・1・5 ----- 自令 6・1・5 至令 8・1・4	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 49,000円 ----- □敷 □保 円	共益費月5,000円 環境維持費月500円(税別) 居住者 T

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
24	☒ 全部 ☐ 一般社団法人いんくる ぱれっと	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平30・5・不詳 ----- 不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(他) 保育所 (他) 無権原 「執行官の意見」のとおり
25	☐ 全部 ☒ 北側区画 一般社団法人いんくる ぱれっと	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	不明 ----- 不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(他) 無権原 「執行官の意見」のとおり
25	☐ 全部 ☒ 上記以外の区画 共有者A 共有者B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共同占有 空室
26	☒ 201号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平27・10・17 ----- 自令 5・10・17 至令 7・10・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 52,000円	共益費月3,000円
26	☒ 上記以外の全部 ☐ 共有者A 共有者B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共同占有 空室
27	☒ 101号室 ☐ 共有者A 共有者B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共同占有 空室

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
27	■201号室 ----- E	■居 □事 □店 □倉 □他	平11・12・30 ----- 自令 5・12・30 至令 7・12・29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 65,000円 ----- ■敷 □保 130,000円	
28	■102号室 ----- F	■居 □事 □店 □倉 □他	平27・11・30 ----- 自令 5・11・30 至令 7・11・29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 52,000円 ----- ■敷 □保 52,000円	共益費月3,000円
28	■上記以外の全部 □ ----- 共有者A 共有者B	■居 □事 □店 □倉 □他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	共同占有 空室
29	■全部 □ ----- G	■居 □事 □店 □倉 □他	不詳 ----- 期間の定めなし	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□全部 □ -----	□居 □事 □店 □倉 □他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□全部 □ -----	□居 □事 □店 □倉 □他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
C (A破産管財人)	1 私は、申立人で共有者Aの破産管財人です。 2 元々、全目的物件は亡Hの所有だったのですが、Hが代表を務めていた会社の事業承継のために、負債も資産も、従業員だったA及びBに名義を変更したという経緯があり、A及びBが資産を換価しながら負債を減らしていく予定でした。 3 A及びBはHの権利関係を承継したものであり、あまり目的物件の権利関係に詳しいわけではありません。亡Hの母であるGが物件29に居住しているはずですが、各目的物件の権利関係はわからないと思います。物件29はGが使用していますが、前記の経緯から借家契約はありません。ただ、使用は許諾しているということになります。 4 物件23は株式会社レオパレス21が原賃借・転貸をしており、物件26から28は有限会社葵不動産が契約管理をしています。 5 物件24は一般社団法人いんくるぱれっとが使用していますが、契約関係はないと思われます。物件25は、以前は株式会社766が使用していましたが、現在は誰も使用していません。
D (物件26 201号室占有者)	1 私は、本室を賃借して、居宅として使用しています。 2 占有権原は、私が提出した回答書及び現在の契約書写し、有限会社葵不動産が提出した回答書及び契約書写しのとおりです。
E (物件27 201号室占有者)	1 私は、本室を賃借して、居宅として使用しています。 2 占有権原は、有限会社葵不動産が提出した回答書及び契約書写しのとおりです。
I (物件29関係人)	1 私は、物件29の占有者であるGの孫であり、前所有者である亡Hの娘です。 2 現在は、物件29を誰も使用していません。以前は1階を祖母Gが、2階を私の兄夫婦が使用していました。主たる居住者はGであり、家財はそのまま残っています。 3 元々は、全目的物件がHの所有だったのですが、破産管財人Cの陳述のとおり、資産整理のためにA及びBに所有名義を変更したという経緯から、物件29につき家賃の支払いはありません。また、G名義の目的外建物についても、地代の支払いはありません。 4 物件29の西側に近接して建てられている倉庫ですが、物件29の附属建物になります。また、物件29の北東側の倉庫も物件29の附属建物になります。物件29の北側に建てられているプレハブ倉庫は物件25の附属建物で、以前は株式会社766が使用していました。 5 物件4・5の土地ですが、同土地の北側の2軒の建物は親戚のものであり、あまり境界を意識して使用していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
J (物件23原賃借 人社員)	1 当社からの回答書及び資料を提出しましたが、追加で回答します。 2 当社が物件23のマスターリースを開始したのは、追加提出した契約書写しのとおり平成20年3月31日です。 3 物件23の102号室は、令和7年2月28日で契約が終了し、3月3日現在は空室です。
K (物件23 101 号室占有者)	1 101, 202, 206号室は株式会社フジタが工事現場担当者の社宅として賃借しています。 2 占有権原は提出した回答書および契約書写しのとおりです。
L (物件23 202 号室占有者)	1 101, 202, 206号室は株式会社フジタが工事現場担当者の社宅として賃借しています。 2 占有権原は提出した回答書および契約書写しのとおりです。 3 206号室も私が立ち会います。
M (物件23 204 号室占有者)	1 私は、本室を賃借して、居宅として使用しています。 2 占有権原は提出した回答書および契約書写しのとおりです。

(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

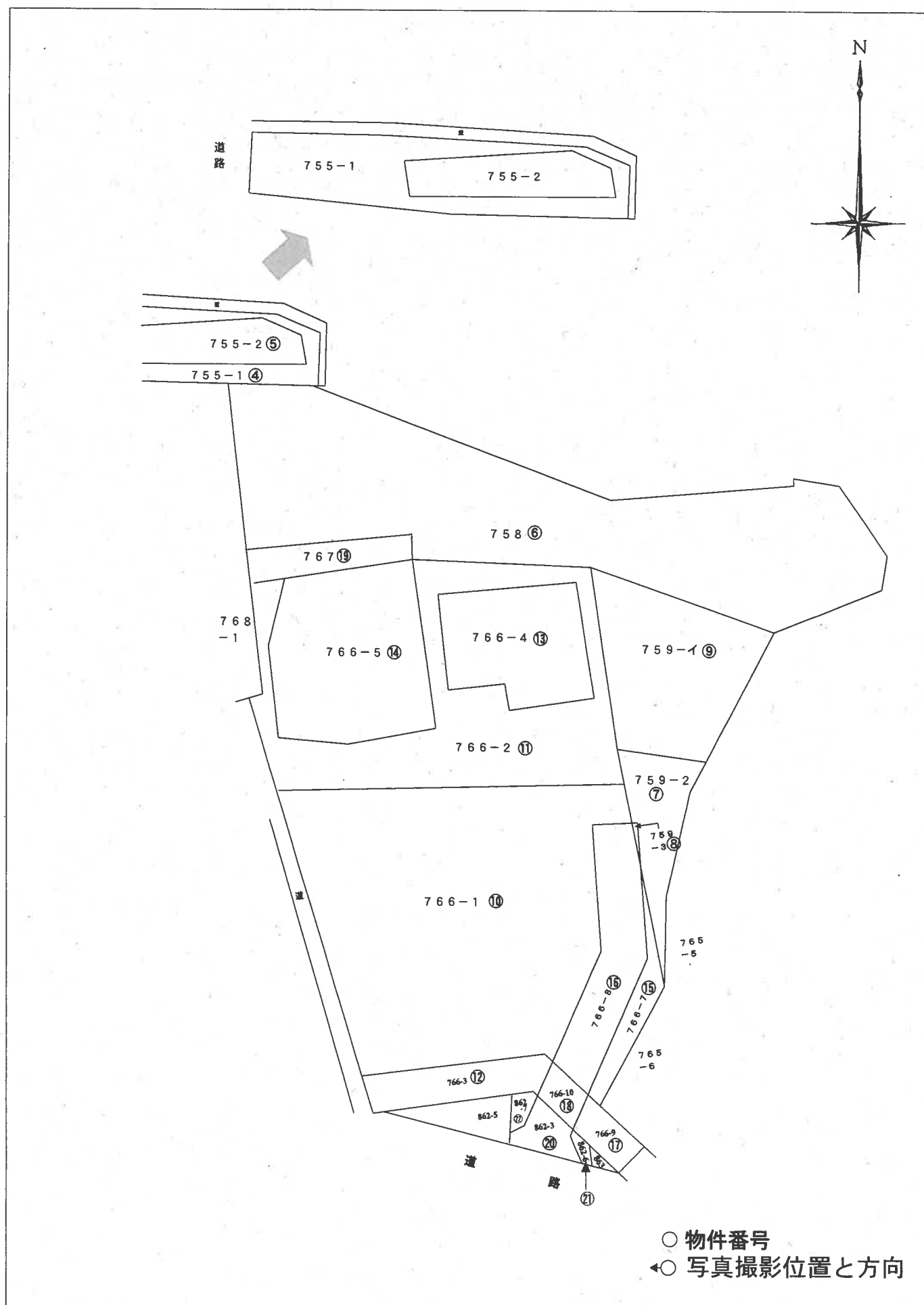
- 1 本件各物件の状況は、土地位置関係図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件4～22の各土地の形状であるが、物件6の土地は地積測量図がなく公図しか基準とするものがない。南側部分の一部土地には地積測量図がある。しかし、これらの図面を元に土地の形状図を作成すると、航空写真での全体の形状と合致しない。公図しかない土地や地積測量図でも残置計算された土地の形状が不正確であり、正確な測量を要する。土地位置関係図は航空写真における全体の形状の中で各土地の形状を推定修正している。また、各建物の土地建物位置関係図は、法務局備え付けの建物図面を引用しているが、土地と建物の位置関係の正確性は不明である。
- 3 申立人(共有者)が裁判所に提出した書面によると、物件19は墓地として使用されていたようであるが、墓地としての外観は見られない。
- 4 物件29附属建物(1)と物件25附属建物は位置関係から主たる建物が反対のように見えるが、関係人の陳述、Cの照会回答の結果(物件29につき)及びライフライン照会の結果(物件25附属建物の前契約者が株式会社766(物件25の前占有者))から、主たる建物を特定した。なお、Cの照会回答では、物件25附属建物は物件24附属建物と回答している。
- 5 物件24は、一般社団法人いんくるぱれっとが使用していたと思われるが、現在はライフラインも停止しており、実体としては使用者がいないものと思われる。ただし、同社の備品が多数残置されている。
- 6 物件25は内部で3区画に仕切られた構造になっている。北側区画には一般社団法人いんくるぱれっとの荷物若干が置かれている。同社が無断で荷物を置いた可能性がある。中央区画、南側区画は動産が存在しない。
- 7 物件29附属建物(1)と物件25附属建物は本報告書に現れた複数の人・法人の徴表が雑多に混在している。現場の状況からは、もはや特定の者の占有といえる状況ではなく、誰も使用していない状態で不要品が残置されているものと思われる。
- 8 本件各建物の占有状況については、表札の表示、郵便受けの表示、前記関係人の陳述、照会回答の結果、ライフライン調査の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 9 なお、物件24、25、29は、住宅地図では住居表示が「下恩方町766番地」となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

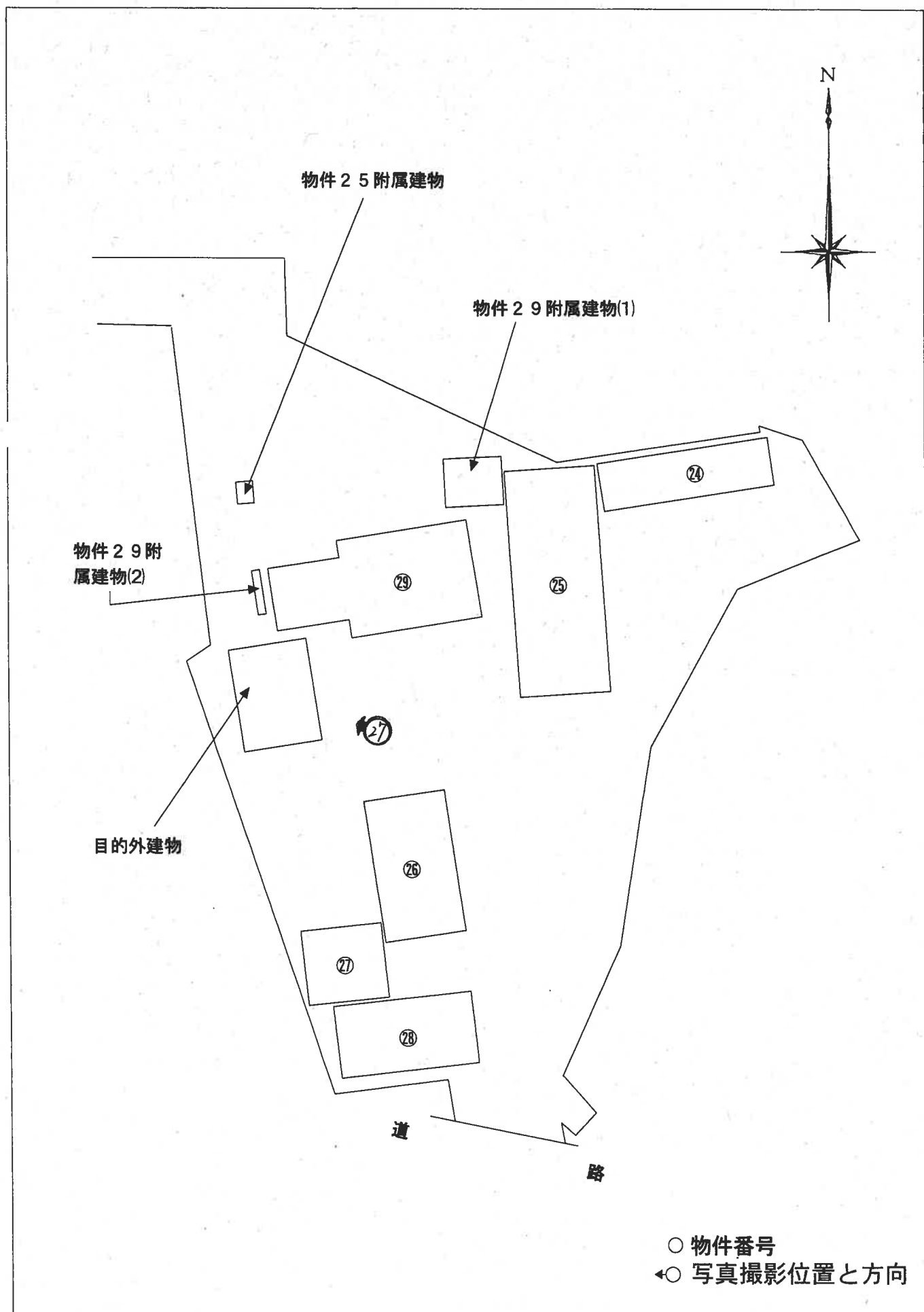
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月27日 10:23-11:48	物件所在地	(全物件) 物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
6年12月27日	当 庁	ライフライン調査照会書郵送(附属建物を除く)
7年 1月 7日 : - :	当 庁	申立人(共有者) A破産管財人Cから電話聴取 照会書送付(有限会社葵不動産)
7年 1月 9日	当 庁	照会書送付(株式会社レオパレス21)
7年 1月16日 14:45-16:10	物件所在地	(物件1~3, 23を除く) 物件調査, 占有調査, 照会書差し置き
7年 1月16日	当 庁	照会書送付(物件29占有者兼目的外建物所有者G)
7年 1月18日 : - :	当 庁	照会書送付(共有者A破産管財人, 共有者B代理人) ライフライン調査照会書郵送(各附属建物につき)
7年 1月22日 11:40-16:08	物件所在地	(物件1~3, 23を除く) 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
7年 2月 6日 15:30-15:50	株式会社レオパレス21 立川支店	回答書及び契約書写し受領
7年 2月 7日	当 庁	I から電話聴取
7年 2月13日	当 庁	J から電話聴取
7年 2月14日 9:45-10:00	物件所在地	(物件1~3, 23) 物件調査, 占有調査, 関係人に面接聴取, 照会書差し置き
7年 2月26日 13:15-14:30	物件所在地	(物件1~3, 23) 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
7年 3月 3日	当 庁	J から電話聴取
(特記事項) ■ 令和 7年 1月22日 物件24, 25(中央, 南区画), 26(101号室), 28(101号室を除く), 29は不在で施錠されていたので, 立会人Uを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。また, 26(102, 202号室), 27(101号室), 28(101号室)は, 立会人Uを立ち合わせ, 葵不動産から提供された合鍵を用いて立ち入った。 ■ 令和 7年 2月26日 物件23(102~106, 201, 203, 205号室)は不在で施錠されていたので, 立会人Uを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

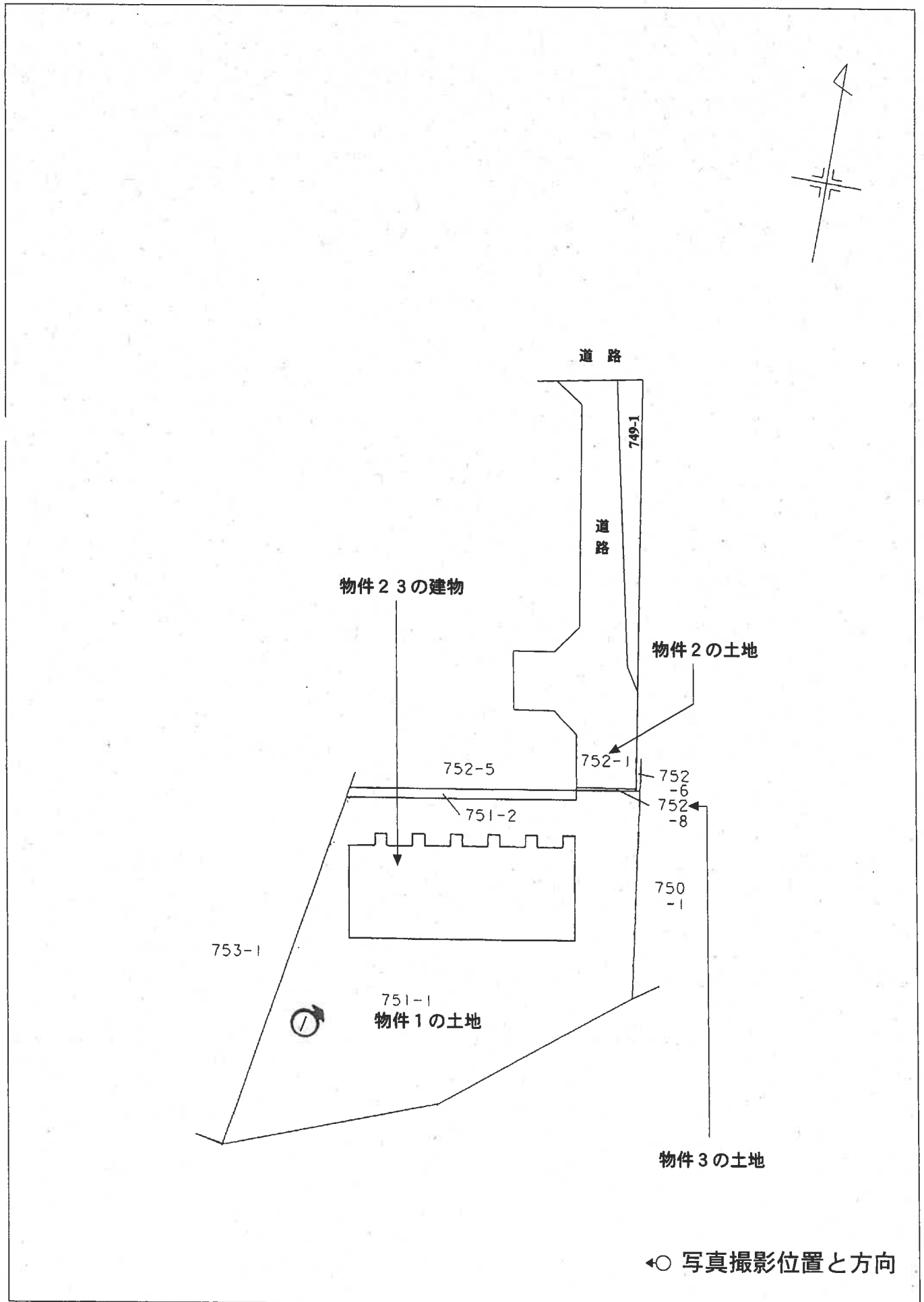
(土地位置関係図) (物件4~22)



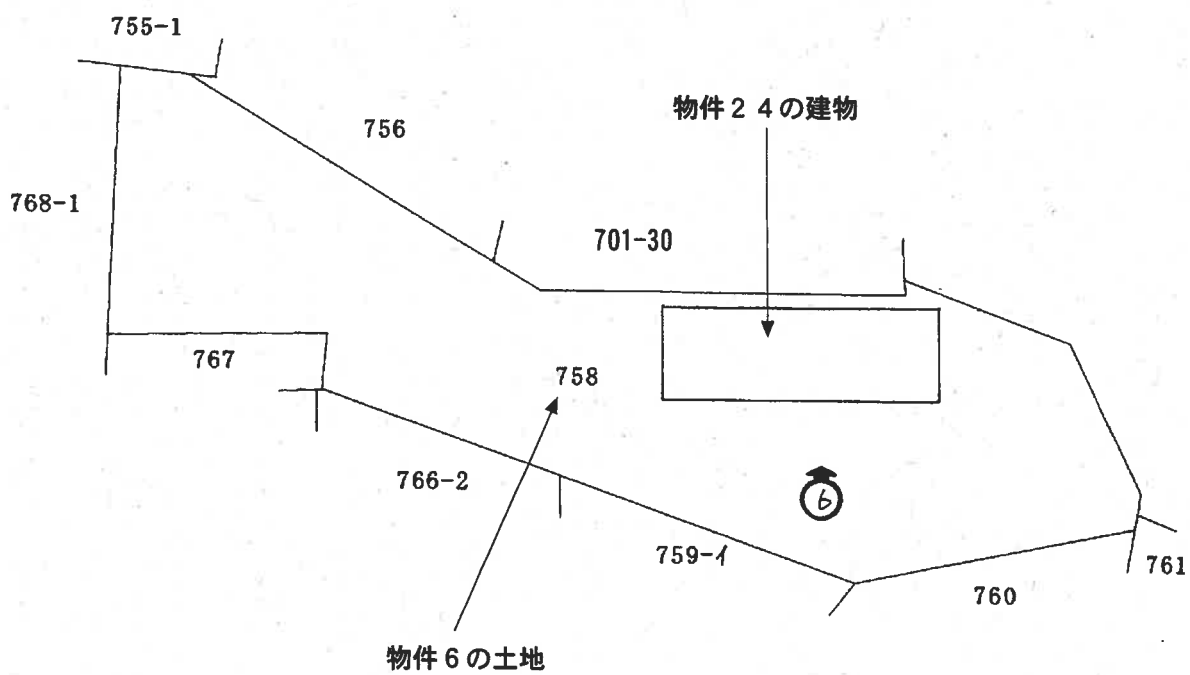
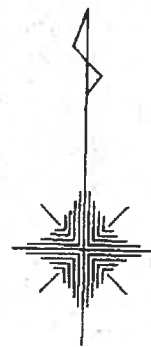
(土地建物位置関係図) (物件24～29全体図)



(土地建物位置関係図)

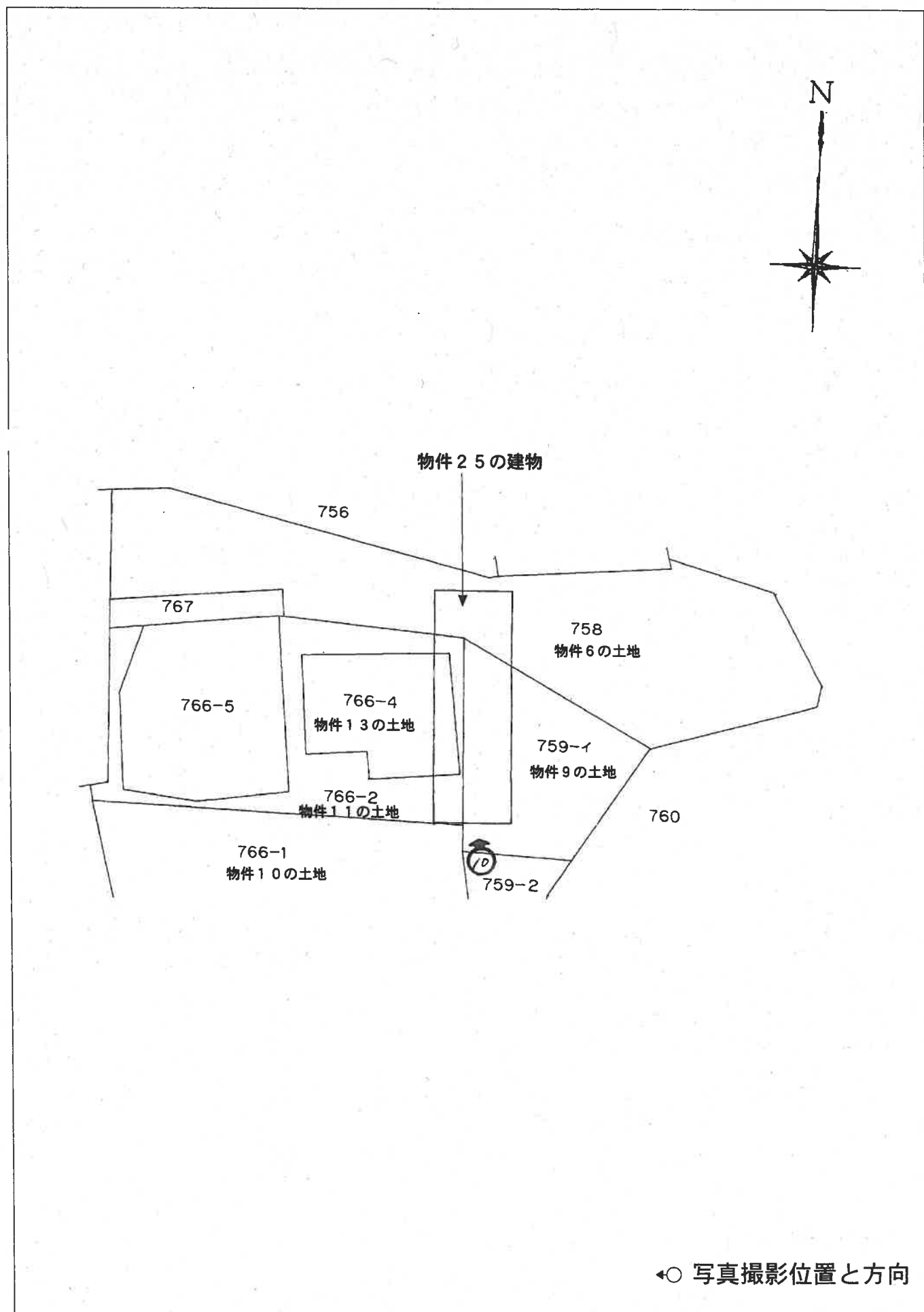


(土地建物位置関係図)

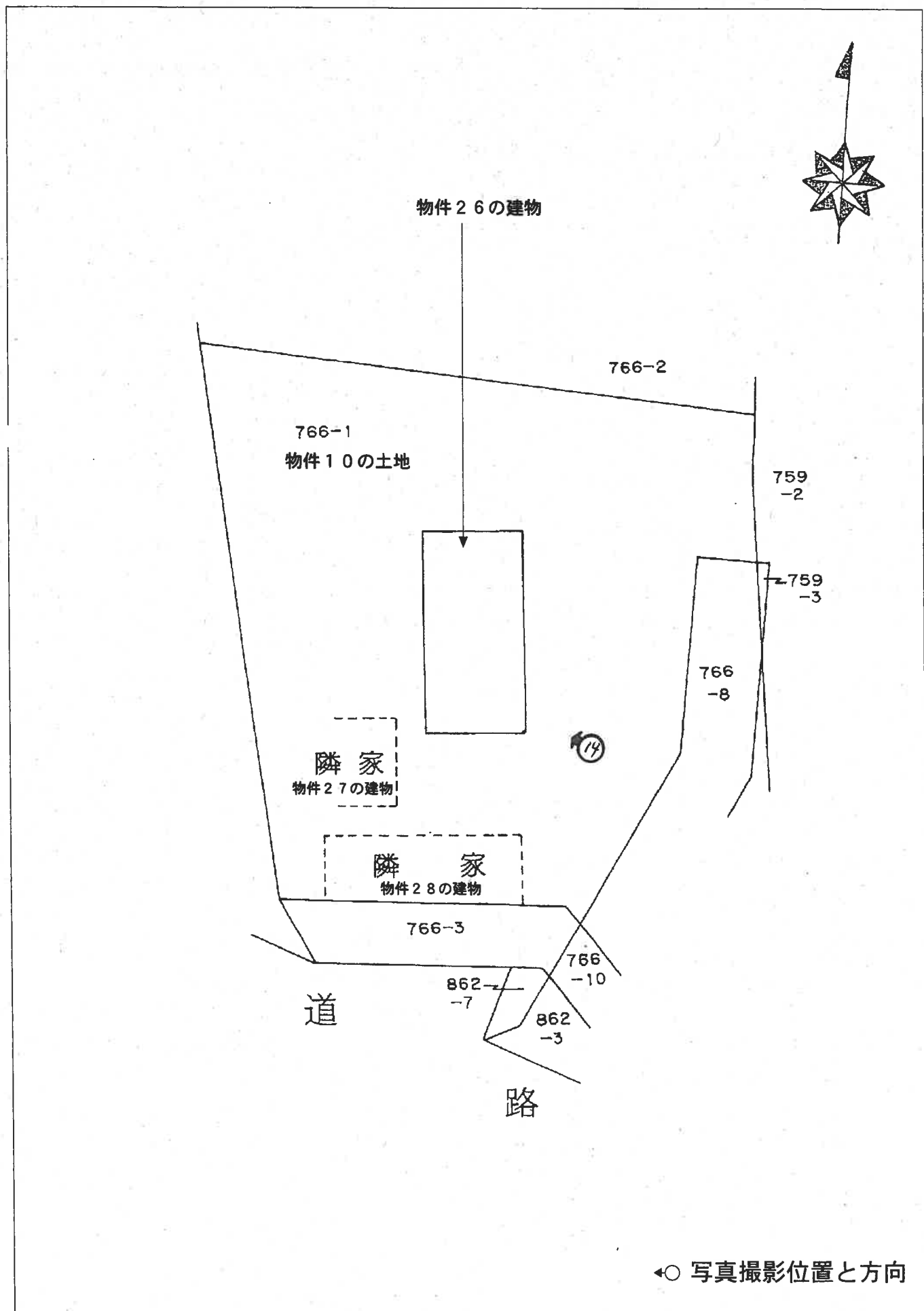


◀○ 写真撮影位置と方向

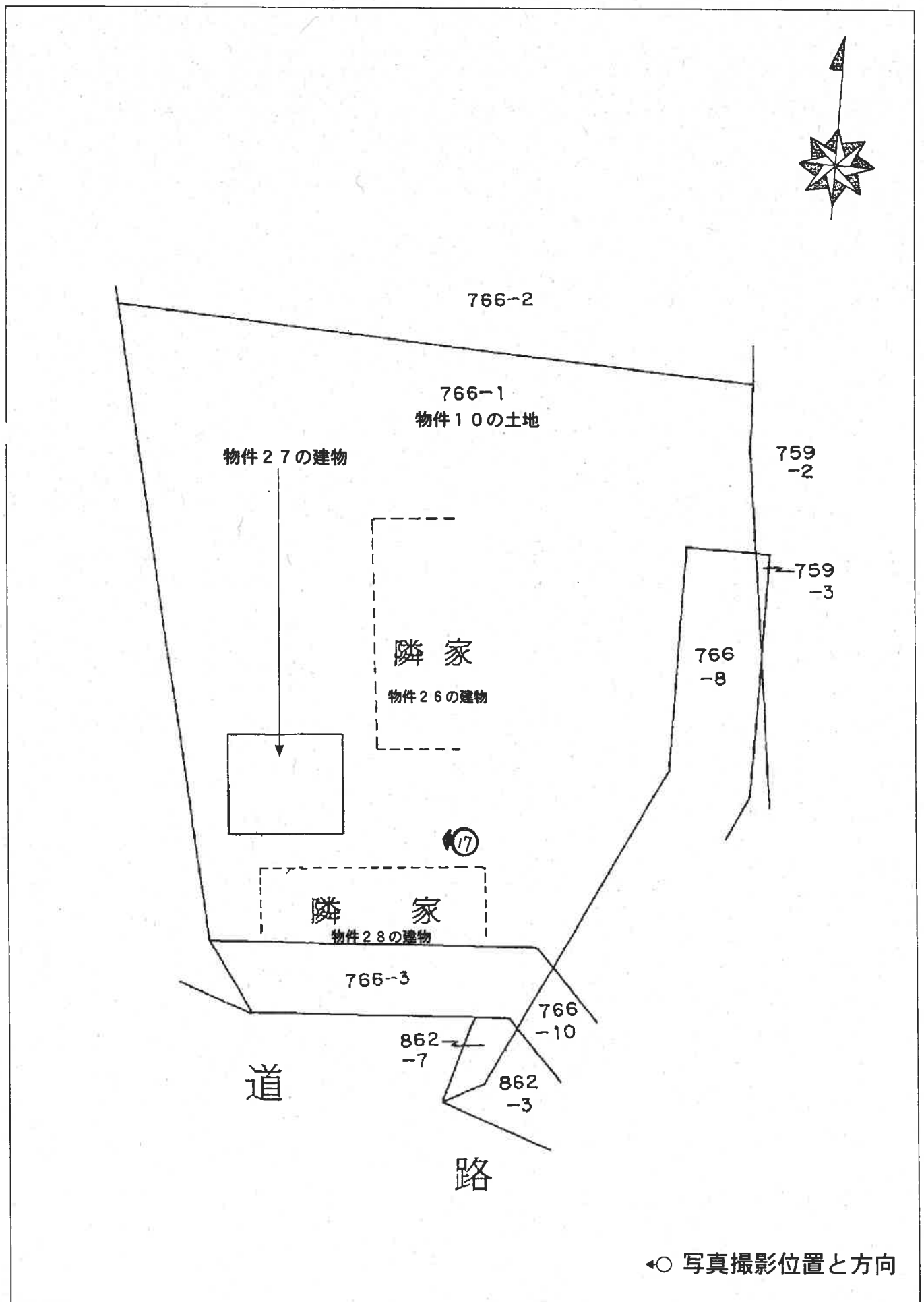
(土地建物位置関係図)



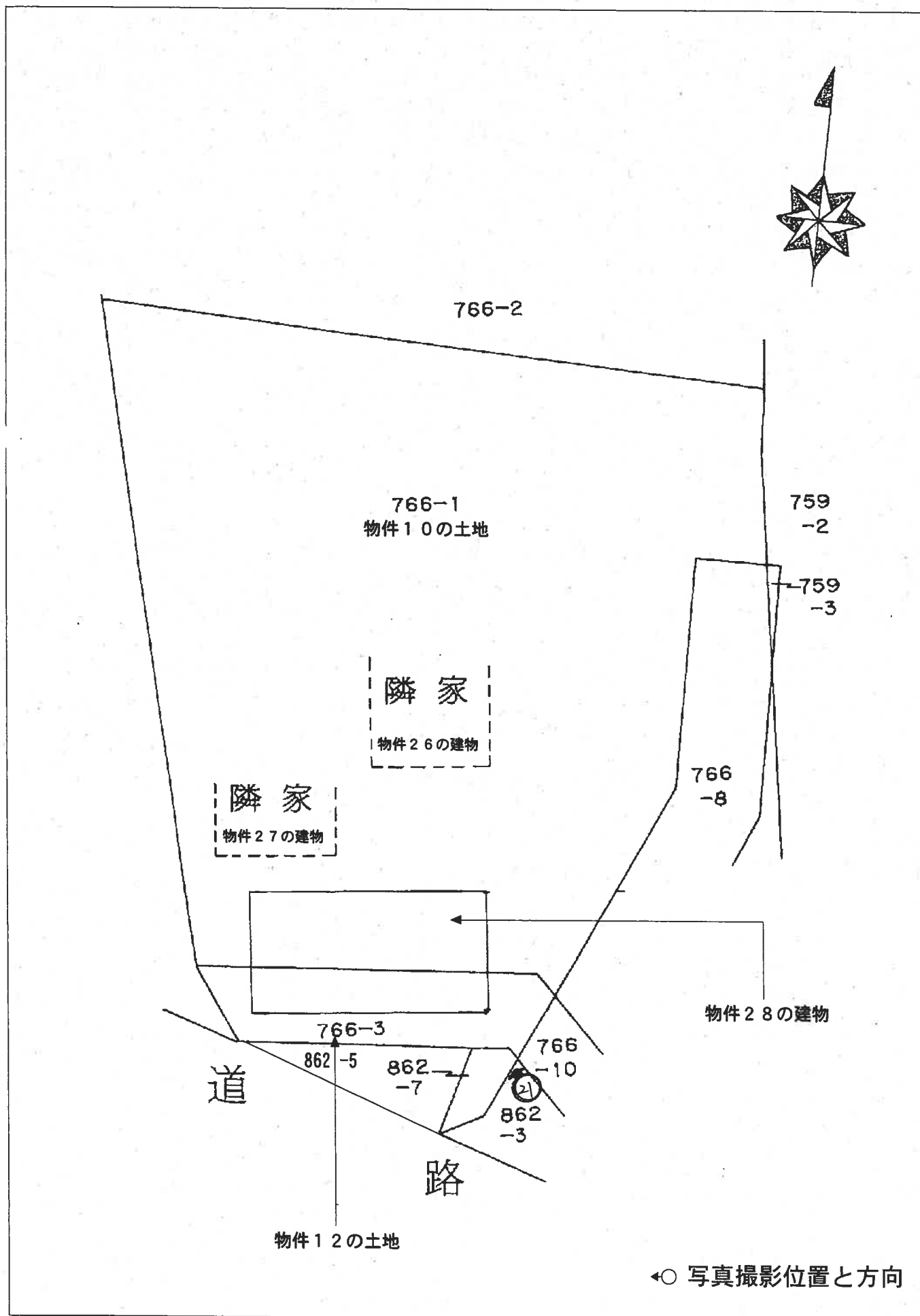
(土地建物位置関係図)



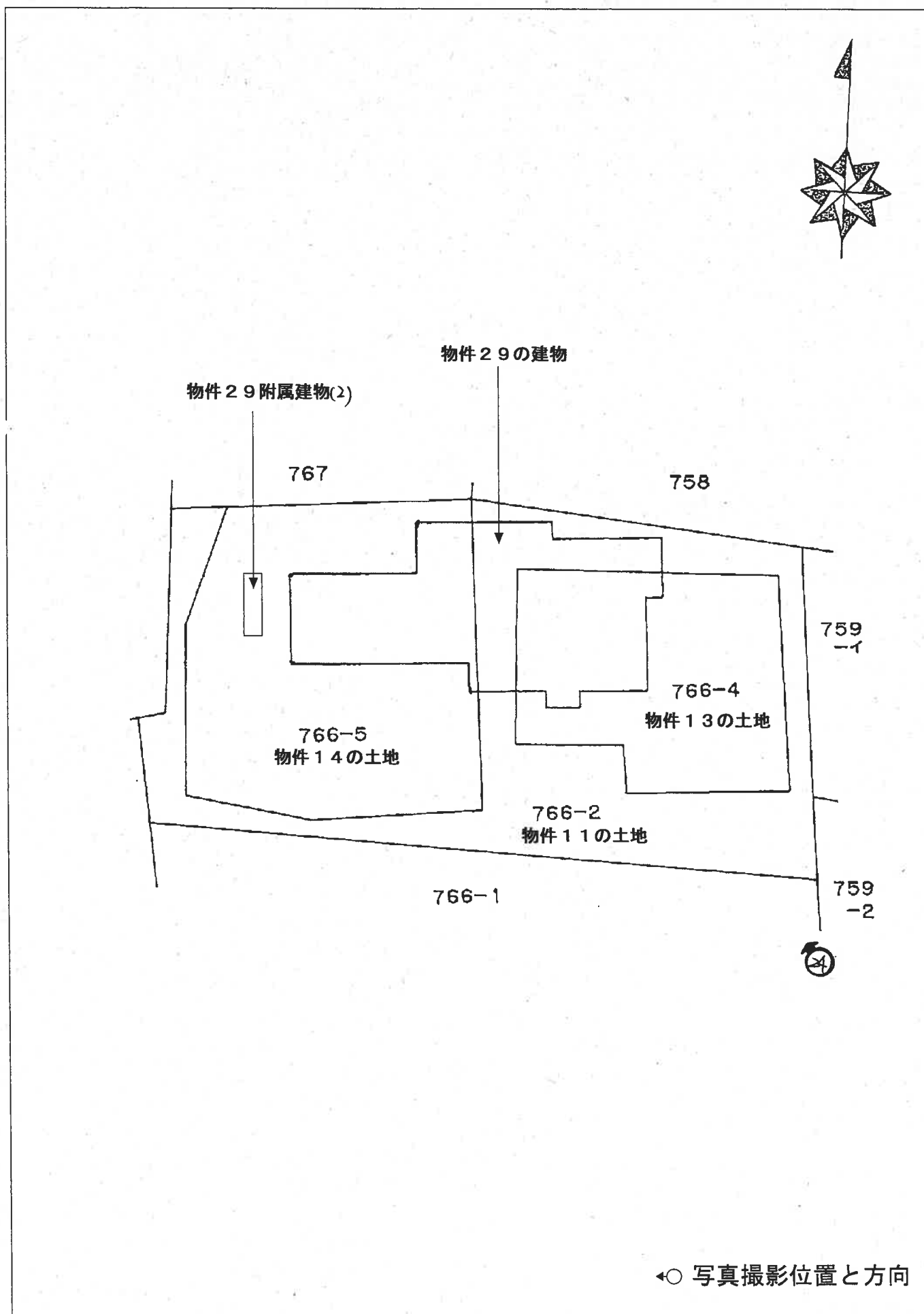
(土地建物位置関係図)



(土地建物位置関係図)



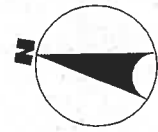
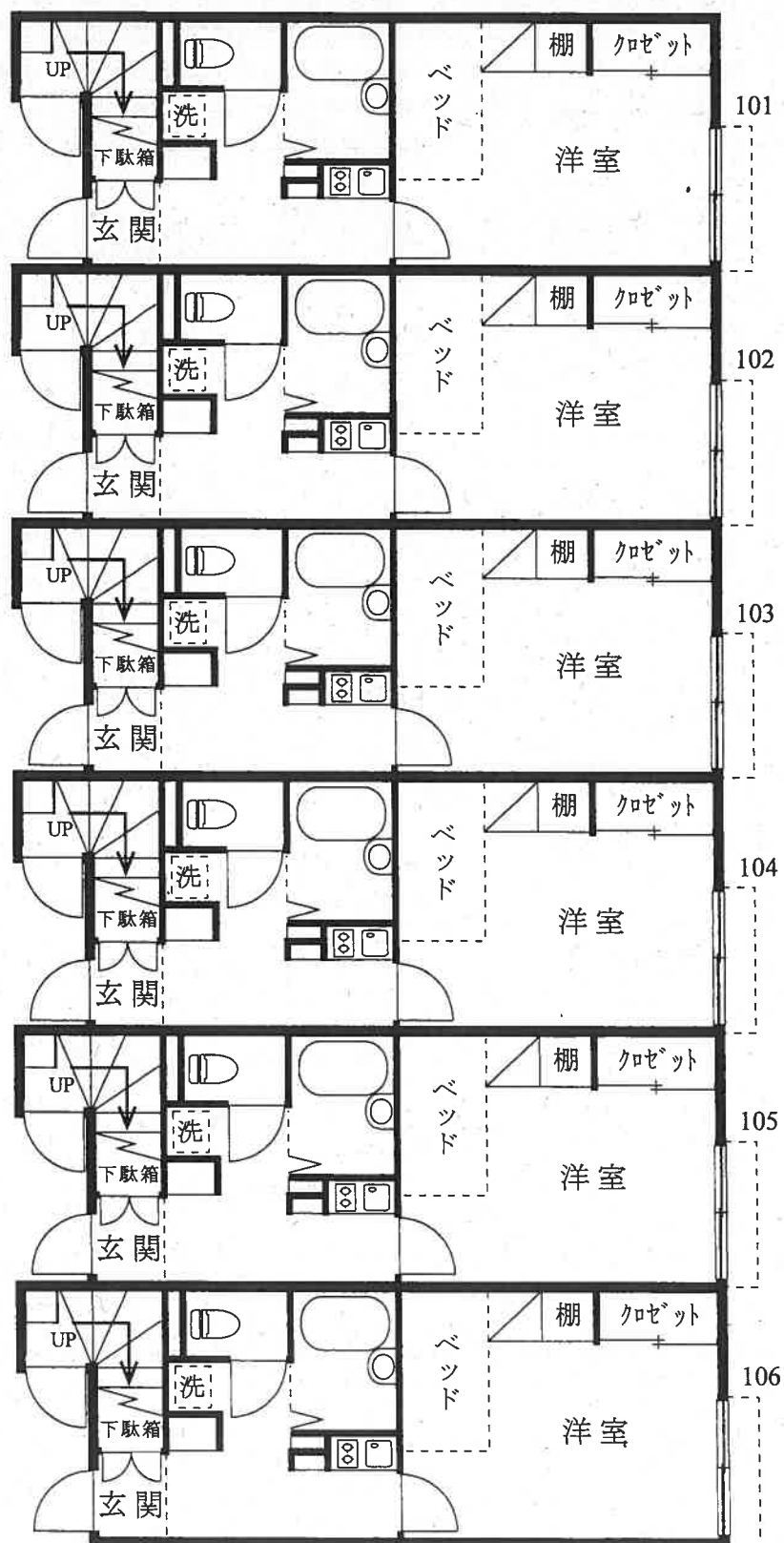
(土地建物位置関係図)



建物間取図

令和6年(ケ)第304号

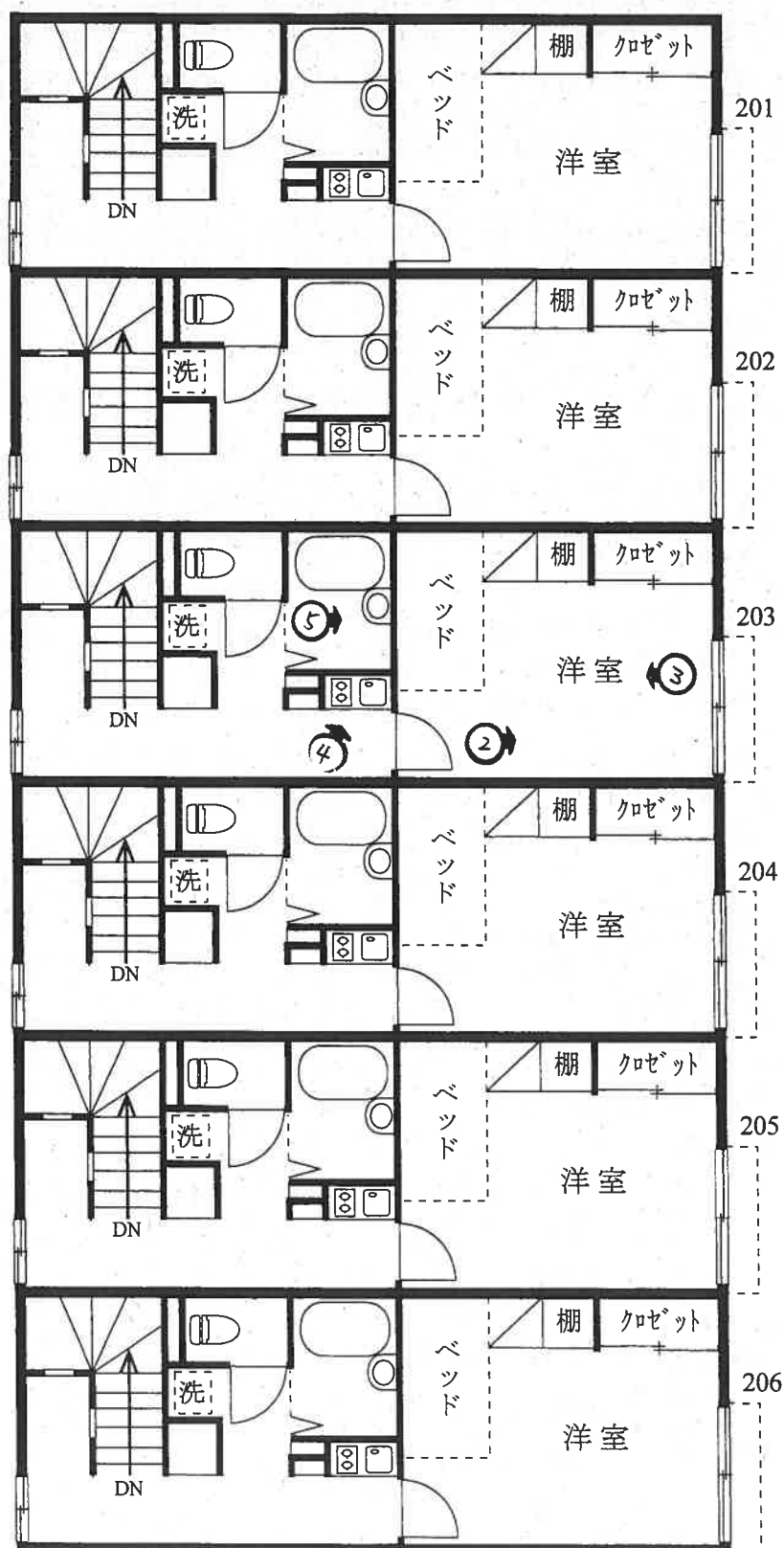
23物件



1 階

←○: 写真撮影位置と方向

23物件

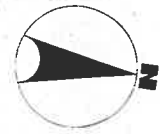


←○: 写真撮影位置と方向

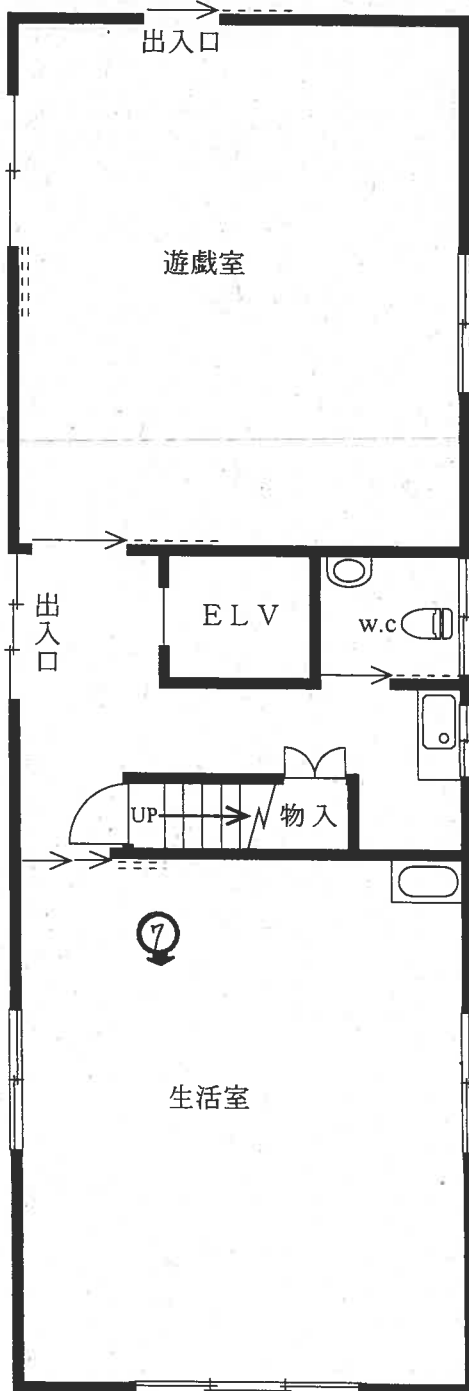
建物間取図

令和6年(ケ)第304号

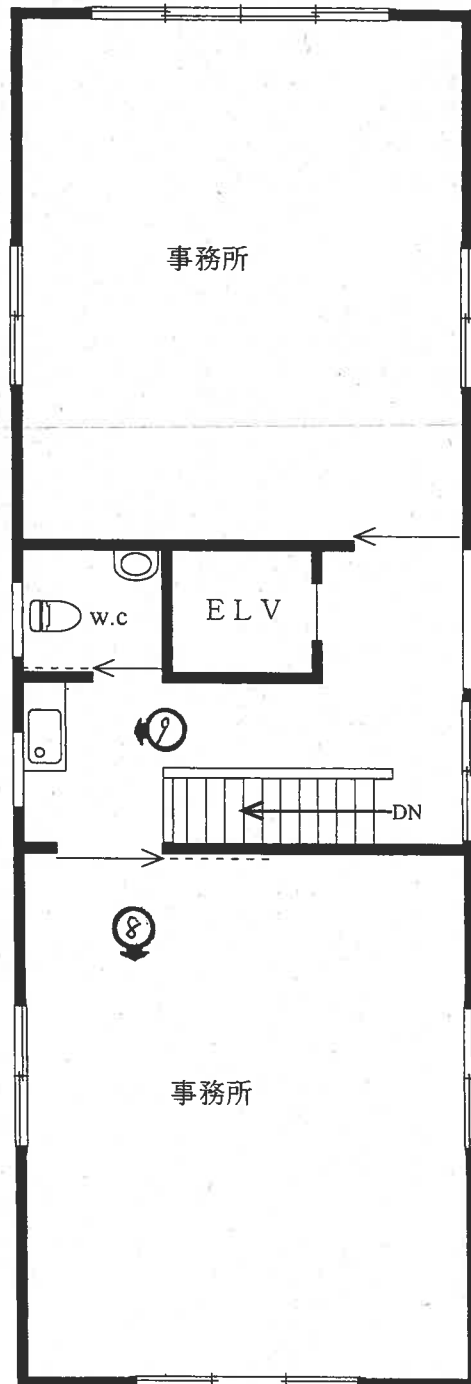
24物件



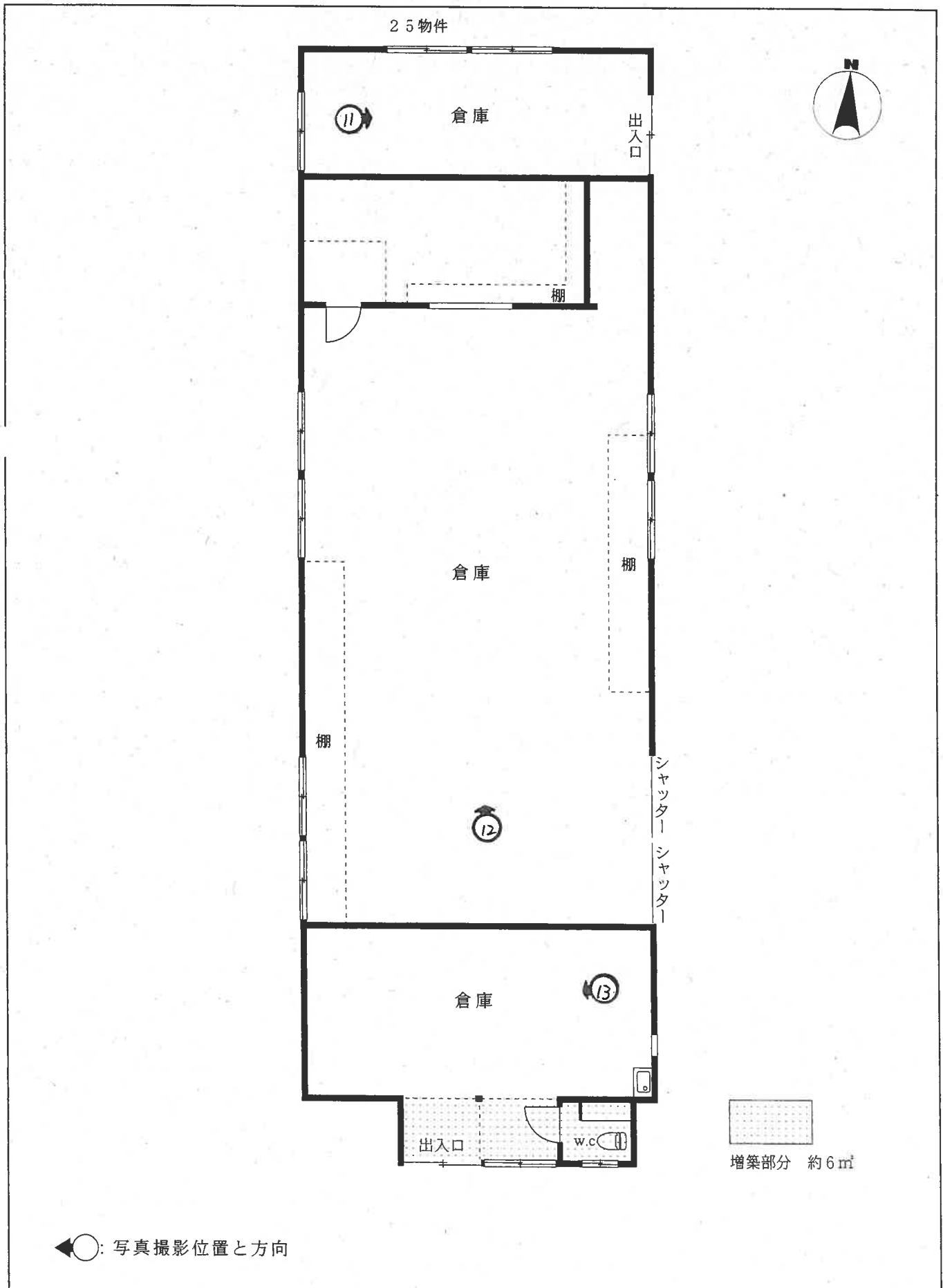
1 階



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向



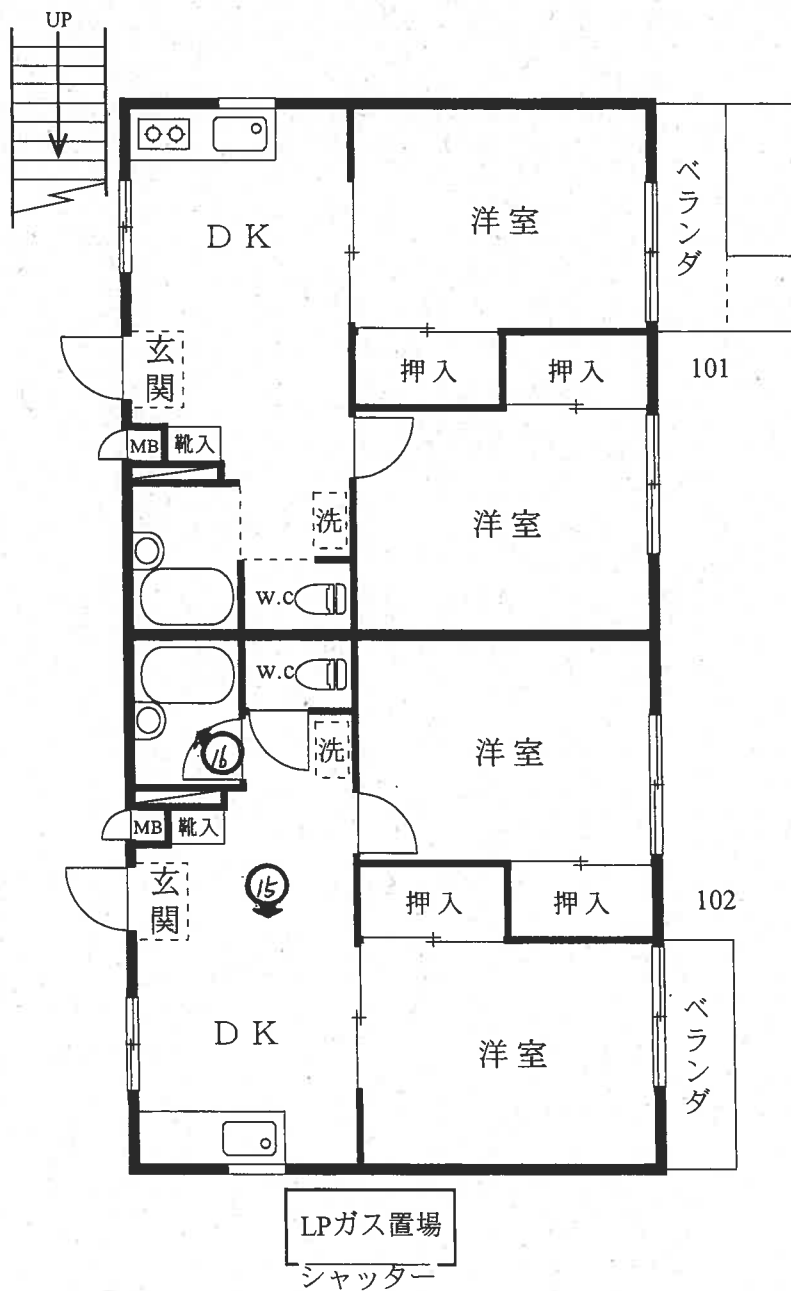
建物間取図

令和6年(ケ)第304号

26物件



1階



←○: 写真撮影位置と方向

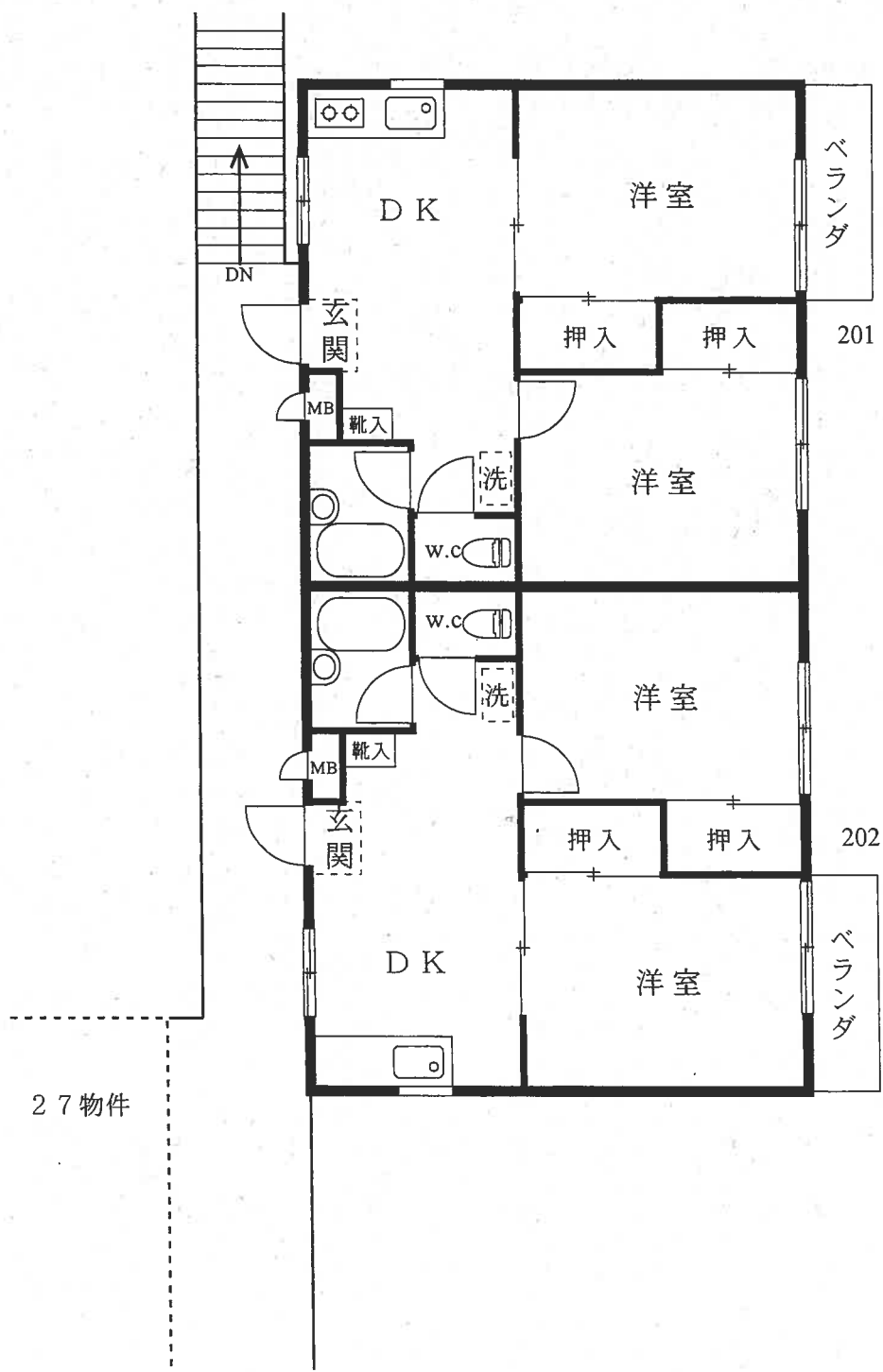
建物間取図

令和6年(ケ)第304号

26物件



2階



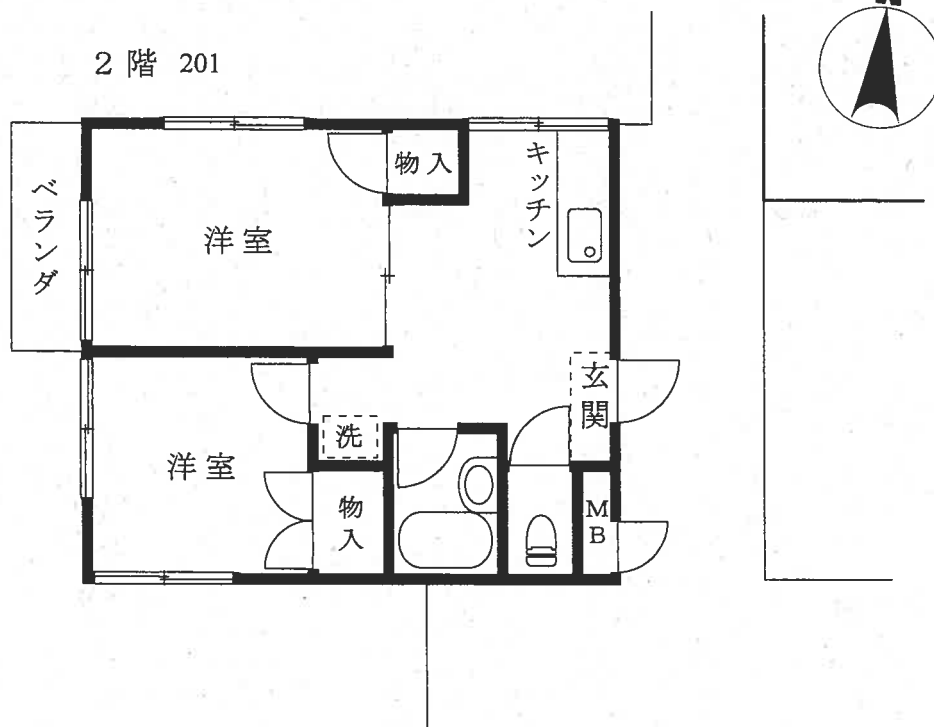
←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

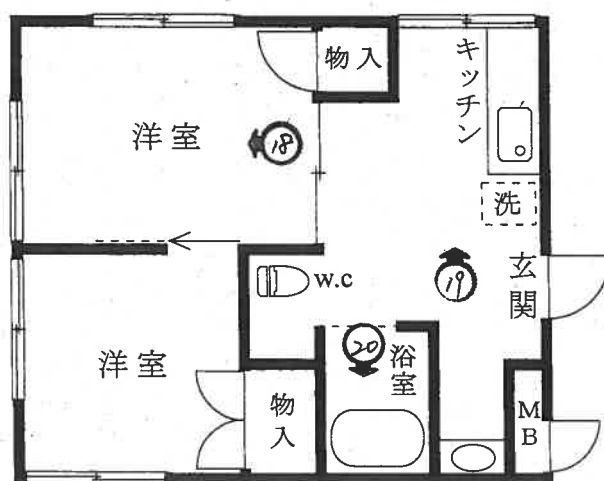
令和6年(ケ)第304号

27物件

2階 201



1階 101

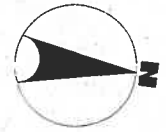


←○: 写真撮影位置と方向

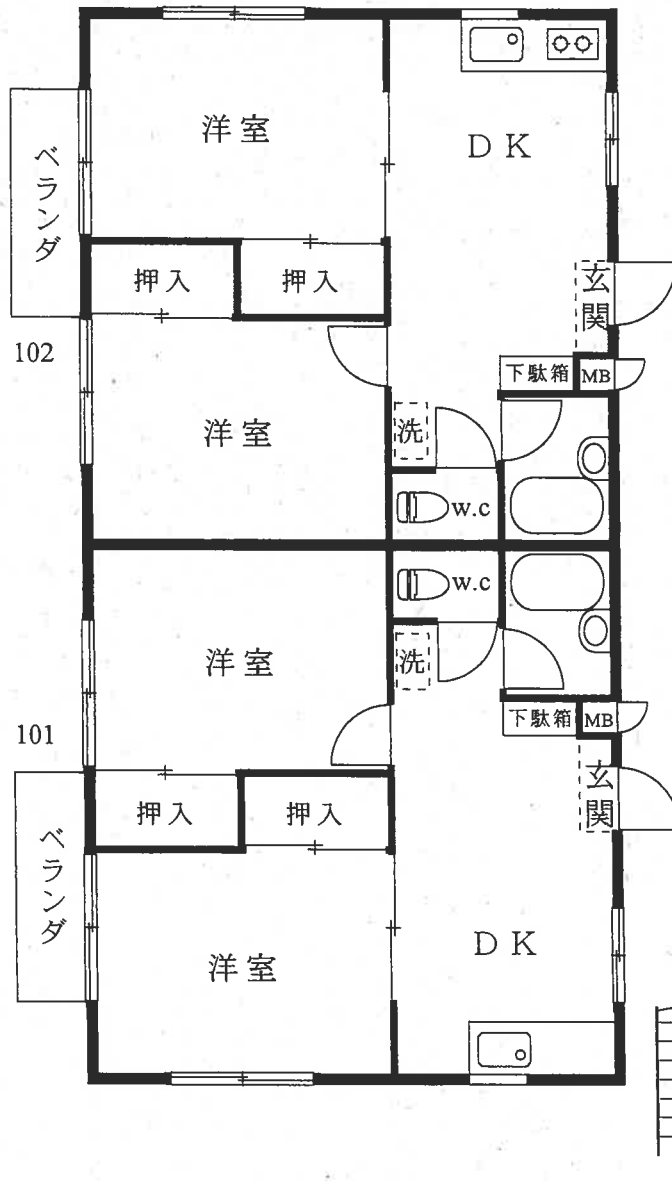
建物間取図

令和6年(ケ)第304号

28物件



1階

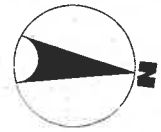


◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

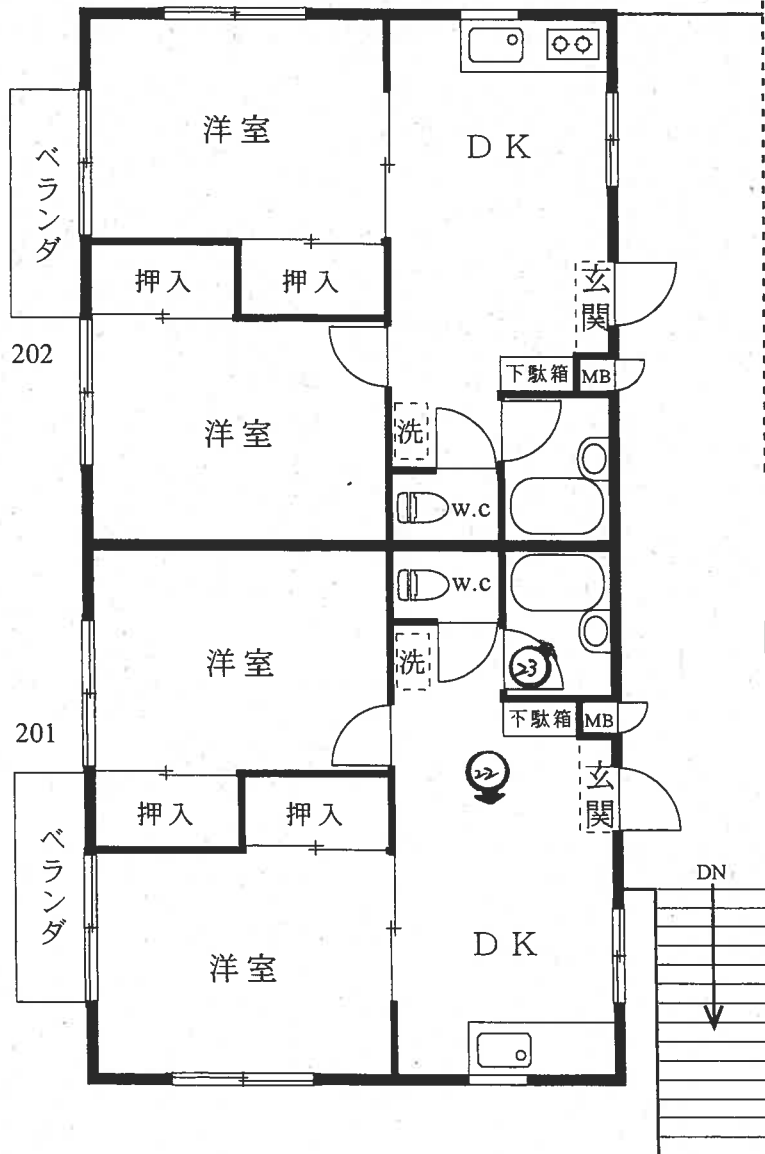
令和6年(ケ)第304号

28物件



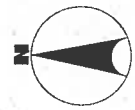
2階

27物件

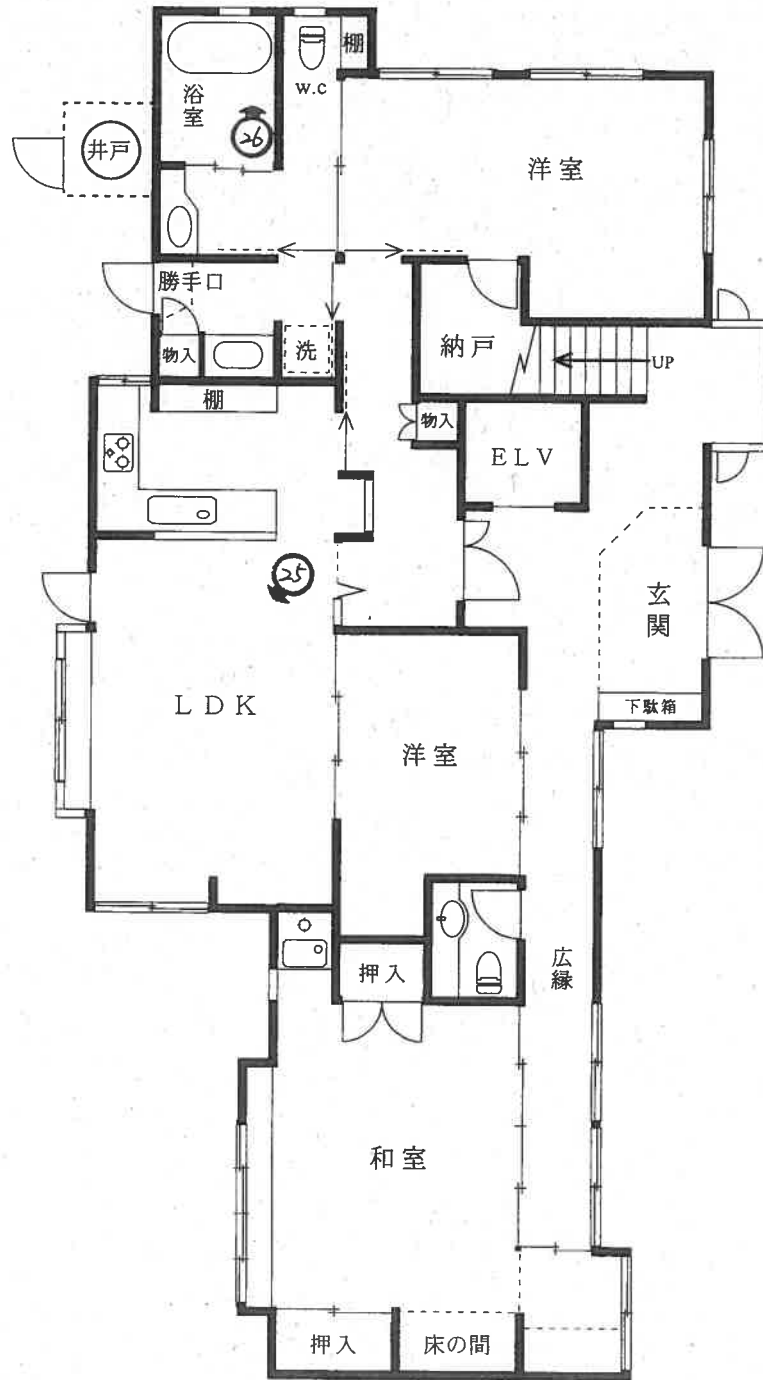


◀○: 写真撮影位置と方向

29物件

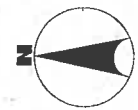


1階

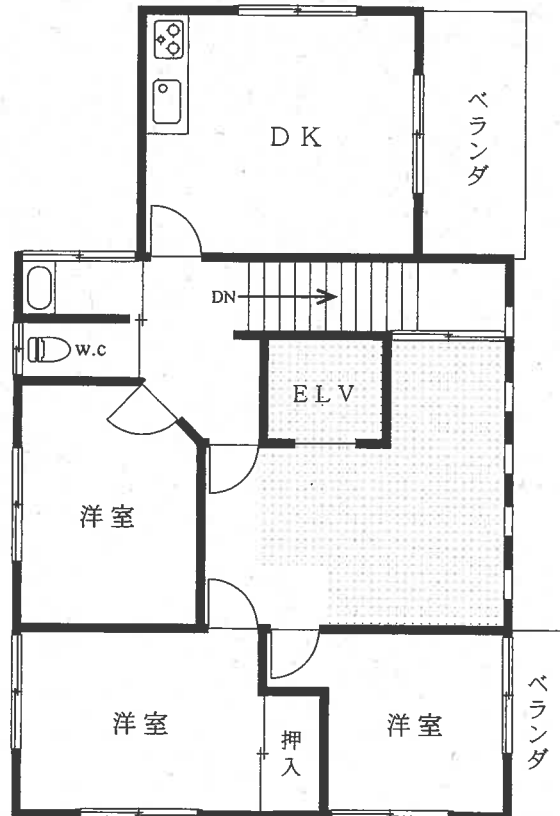


←○: 写真撮影位置と方向

29物件



2階



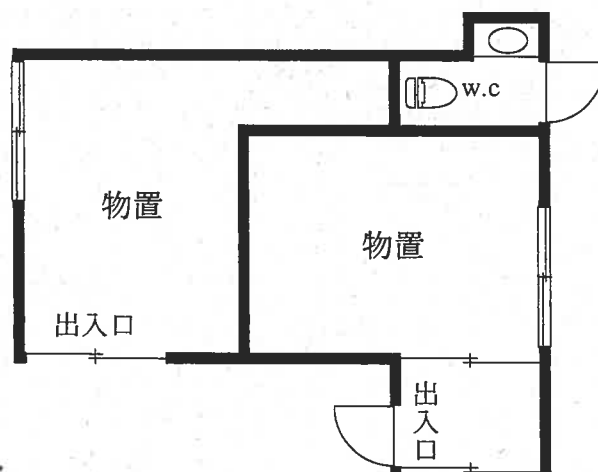
増築部分 約11m

←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和6年(ケ)第304号

29物件 附属建物(1) 約25㎡



29物件

25物件 附属建物 約13㎡



←○: 写真撮影位置と方向



NO. 1

物件 2 3



NO. 2

2 0 3 号室



NO. 3



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10

物件 2 5



NO. 11



NO. 12

[illegible][illegible][illegible]



NO. 19



NO. 20



NO. 21

物件 2 8



NO. 22

201号室



NO. 23

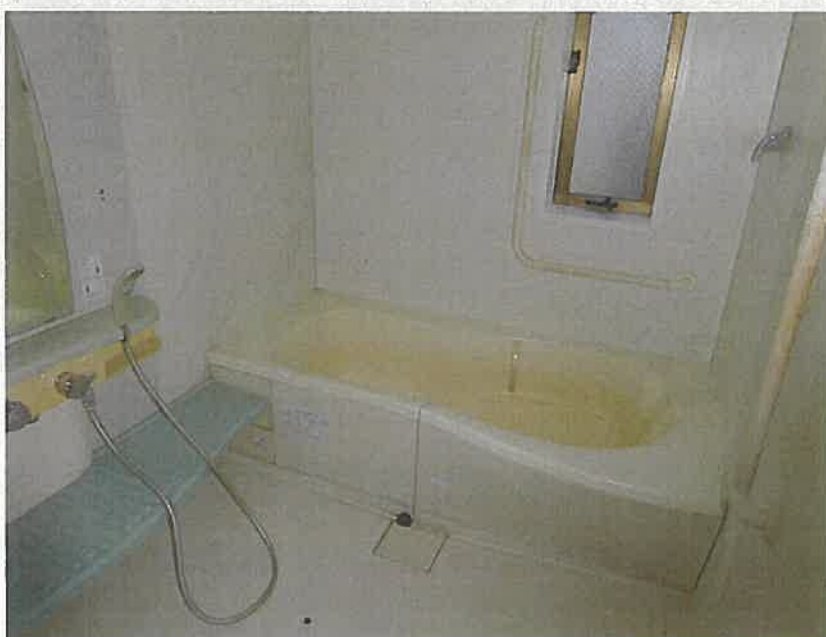


NO. 24

物件 2 9



NO. 25

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 has a slightly textured appearance and some minor discoloration or shadows, suggesting it might be part of a bound notebook or a scanned document. There is no handwriting or other markings on the page.

NO. 26

Blank lined paper for writing.



NO. 27

目的外建物

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 legal pads. There is no handwriting or other markings on the page.

令和 6 年 (ケ) 第 3 0 4 号 - 2
(物件 4 ~ 2 2 、 2 4 ~ 2 9)

令和 7 年 1 月 2 2 日 現 地 調 査

令和 7 年 8 月 5 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 54,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 3,820,000 円
物件5 (土地)	金 2,880,000 円
物件6 (土地)	金 2,090,000 円
物件7 (土地)	金 400,000 円
物件8 (土地)	金 10,000 円
物件9 (土地)	金 860,000 円
物件10 (土地)	金 4,630,000 円
物件11 (土地)	金 1,290,000 円
物件12 (土地)	金 250,000 円
物件13 (土地)	金 630,000 円
物件14 (土地)	金 1,640,000 円
物件15 (土地)	金 160,000 円
物件16 (土地)	金 120,000 円
物件17 (土地)	金 110,000 円
物件18 (土地)	金 20,000 円
物件19 (土地)	金 20,000 円
物件20 (土地)	金 10,000 円
物件21 (土地)	金 20,000 円
物件22 (土地)	金 30,000 円
物件24 (建物)	金 10,370,000 円
物件25 (建物)	金 6,470,000 円
物件26 (建物)	金 4,180,000 円
物件27 (建物)	金 1,580,000 円
物件28 (建物)	金 4,100,000 円
物件29 (建物)	金 8,400,000 円

- 1 一括価格は、物件4乃至物件22及び物件24乃至物件29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6、7、9乃至15、17、21、22の内訳価格は、それぞれ対応する物件24乃至29建物及び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り、物件24乃至29の内訳価格は、それぞれの建物に対応する土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 物件4、5は、雑種地としての価格である。
- 5 物件8、16、18、20は、公衆用道路としての価格である。
- 6 物件19は墓地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
4	次頁物件目録記載のとおり		地 目：雑 種 地
5	次頁物件目録記載のとおり		地 目：雑 種 地
6	次頁物件目録記載のとおり		地 目：宅 地
7	次頁物件目録記載のとおり		同 左
8	次頁物件目録記載のとおり		地 目：公衆用道路
9	次頁物件目録記載のとおり		地 目：宅 地
10	次頁物件目録記載のとおり		同 左
11	次頁物件目録記載のとおり		地 目：宅 地
12	次頁物件目録記載のとおり		同 左
13	次頁物件目録記載のとおり		地 目：宅 地
14	次頁物件目録記載のとおり		地 目：宅 地
15	次頁物件目録記載のとおり		同 左
16	次頁物件目録記載のとおり		地 目：公衆用道路
17	次頁物件目録記載のとおり		同 左
18	次頁物件目録記載のとおり		地 目：公衆用道路
19	次頁物件目録記載のとおり		同 左
20	次頁物件目録記載のとおり		地 目：公衆用道路

番 号	所 在 等	登 記	現 況
2 1	次頁物件目録記載のとおり		地 目：宅 地
2 2	次頁物件目録記載のとおり		地 目：宅 地
2 4	次頁物件目録記載のとおり		種 類：事務所・保育所
2 5	次頁物件目録記載のとおり		(主である建物) 床 面 積：約 1 7 1. 0 1㎡ (附属建物) 家屋番号：未登記 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床 面 積：約 1 3㎡
2 6	次頁物件目録記載のとおり		種 類：共 同 住 宅
2 7	次頁物件目録記載のとおり		同 左
2 8	次頁物件目録記載のとおり		同 左
2 9	次頁物件目録記載のとおり		(主である建物) 床 面 積：1階 1 4 0. 6 4㎡ 2階 約 7 0. 2 0㎡ (附属建物(1)) 家屋番号：未登記 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床 面 積：約 2 5㎡ (附属建物(2)) 家屋番号：未登記 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床 面 積：約 4㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 7 5 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 8 9 . 2 4 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 7 5 2 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 7 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 0 0 分の 3 9
 共有者 B 持分 2 0 0 分の 3 9
- 3 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 7 5 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 . 2 5 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 八王子市下恩方町
 地 番 7 5 5 番 1
 地 目 畑
 地 積 2 1 1 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 八王子市下恩方町
地 番 755番2
地 目 畑
地 積 159平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 八王子市下恩方町
地 番 758番
地 目 山林
地 積 512平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 八王子市下恩方町
地 番 759番2
地 目 宅地
地 積 97.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

8 所 在 八王子市下恩方町
地 番 759番3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1. 27 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 八王子市下恩方町

地 番 759 番イ

地 目 畑

地 積 211 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

10 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 1

地 目 宅地

地 積 953.49 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

11 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 2

地 目 畑

地 積 198 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 目 録

12 所 在 八王子市下恩方町
地 番 766番3
地 目 宅地
地 積 63.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

13 所 在 八王子市下恩方町
地 番 766番4
地 目 畑
地 積 153平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

14 所 在 八王子市下恩方町
地 番 766番5
地 目 畑
地 積 252平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

15 所 在 八王子市下恩方町
地 番 766番7
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 38.07 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

16 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 8

地 目 宅地

地 積 119.66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

17 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 9

地 目 宅地

地 積 25.38 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

18 所 在 八王子市下恩方町

地 番 766 番 10

地 目 宅地

地 積 17.47 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

19 所 在 八王子市下恩方町

物 件 目 録

地 番 767 番

地 目 墓地

地 積 52 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

20 所 在 八王子市下恩方町

地 番 862 番 3

地 目 畑

地 積 13 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

21 所 在 八王子市下恩方町

地 番 862 番 6

地 目 畑

地 積 3.61 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

22 所 在 八王子市下恩方町

地 番 862 番 7

地 目 畑

地 積 7.02 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

~~23~~ 所 在 八王子市下恩方町751番地1

~~家屋 番号 751番1~~

~~種 類 共同住宅~~

~~構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建~~

~~床 面 積 1階 155.05平方メートル
2階 156.70平方メートル~~

~~共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1~~

24 所 在 八王子市下恩方町758番地

家屋 番号 758番

種 類 居宅・店舗

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 89.43平方メートル
2階 89.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

25 所 在 八王子市下恩方町759番地イ、758番地、766番地2、766番地4

家屋 番号 759番イ

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 165.01 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

26 所 在 八王子市下恩方町 766 番地 1

家屋 番号 766 番 1 の 1

種 類 共同住宅 物置

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 81.15 平方メートル

2 階 81.15 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

27 所 在 八王子市下恩方町 766 番地 1

家屋 番号 766 番 1 の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 34.78 平方メートル

2 階 34.78 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

28 所 在 八王子市下恩方町 766 番地 1、766 番地 3

家屋 番号 766 番 1 の 3

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 79.62 平方メートル
 2 階 79.62 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

29 所 在 八王子市下恩方町 766 番地 5、766 番地 4、766 番地 2

家屋 番号 766 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 140.64 平方メートル
 2 階 59.20 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 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4乃至22）

位 置 ・ 交 通	J R中央線「高尾」駅の北西方道路距離約5.2km、最寄バス停から徒歩約2分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、八王子市の北西部、陣馬街道の北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等もみられる郊外部住宅地域が広がっているが、西方には中小規模の工場、作業所等が集積する下恩方工業団地が存する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般的 な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域	市街化区域
	建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	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) 西寺方地区地区計画区域(住宅地区)(※)
(※) 西寺方地区地区計画(住宅地区)の建築物等に関する事項の概要		
1. 建築物の敷地面積の最低限度:120㎡ 2. 壁面位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から幅員4.5m未満の道路の境界線までは0.75m以上とし、幅員4.5m以上の道路の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は0.5m以上としなければならない。(例外あり) 3. 垣又はさくの構造の制限 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は緑化したフェンスとする。(例外あり)		
画 地 の 状 況	物件4、5土地(雑種地)、 物件6、7、9乃至15、17、21、22土地(宅地)	
	地 積	2,885.21㎡ (物件4:211㎡、物件5:159㎡、物件6:512㎡、 物件7:97.89㎡、物件9:211㎡、物件10:953.49㎡、 物件11:198㎡、物件12:63.75㎡、物件13:153㎡、 物件14:252㎡、物件15:38.07㎡、物件17:25.38㎡、 物件21:3.61㎡、物件22:7.02㎡)
形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他		不整形 東西約110m、南北約85mの面大地 概ね平坦であるが物件6土地東側は法地部分を含む。 ① 物件5、13、14、15、17、21、22土地は、各土地を直接測量した地積測量図が存する。 ② 物件4、6、7、9乃至12土地は、各土地を直接測量した地積測量図が存しない。

画 地 の 状 況	物件 8、16、18、20 土地 (公衆用道路)	
	地 積	151.40㎡ (物件8:1.27㎡、物件16:119.66㎡、物件18:17.47㎡、物件20:13㎡)
	形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	带状地 幅約4.5m、長さ約35m 概ね平坦 物件 8、16、18 土地は、各土地を直接測量した地積測量図が存するものの、物件 20 土地は直接測量した地積測量図が存しない。
	物件 19 土地 (墓地)	
	地 積	52㎡
	形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	長方形 南北約3m、東西約15m (現地調査、公図、隣地の地積測量図等より判断したものであり、正確には測量を要する) 概ね平坦 地積測量図が存しない。
接面道路の状況等	① 宅地部分が南側で幅員約6mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号に該当) 及び幅員約4.5mの舗装私道 (建築基準法第42条1項5号に該当) にほぼ等高に接面する。 ② 物件 4 土地が西側で現況幅員約3mの舗装市道 (建築基準法第42条2項に該当) にほぼ等高に接面する。なお、土地境界図 (平成12年11月測量) によると元道の幅員は約2.4mと判断されるので、建物の建築にあたっては物件 4 土地の西側一部は道路後退を要する。 ③ 物件 4 土地の北側及び東側に公図上の道 (赤道) が存するが、現況は道路としての形態をなしておらず、市道認定もなされていない。なお、建築基準法上の道路にも該当しない。 ④ 宅地部分の西側に公図上の道 (赤道) が存するが、現況は道路としての形態をなしておらず、市道認定もなされていない。なお、建築基準法上の道路にも該当しない。	
土地の利用状況等	① 物件 6、7、9 乃至 15、17、21、22 土地は、物件 24 乃至 29 建物及び目的外建物 (766番5の2) の敷地等として利用されている。なお、物件 26 建物の東側及び物件 29 建物の東側、目的外建物の東側 (物件 29 建物の南側) にカーポートがそれぞれ存する。 (建物等の概ねの配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」及び現況調査報告書の「土地建物位置関係図」参照。なお、正確な土地の規模、形状や建物の配置等については専門家による測量を実施しないと分からない。)	

土地の利用状況等	② 物件4、5土地は未舗装の土地で西側市道から本件宅地部分への出入りに利用されている他、北側隣地(754番1)への車の出入りや物件4土地南側の稲荷神社等への出入りにも利用されている模様であったが、何らかの取り決めがなされているのかはわからなかった。また、トラック等の営業車等が駐車されていたが、駐車場として賃貸されているのか、無断使用されているのかはわからなかった。 ③ 物件8、16、18、20土地は、宅地部分の南側が接面する舗装私道(建築基準法第42条1項5号に該当)として利用されている。 ④ 物件19土地は、登記地目が墓地であり、墓地台帳にも墓地としての登録はなされているが、現況は竹藪であり、現在も墓地として利用されているか否か等は不明である。詳細は特記事項欄(2)を参照。												
評価の過程で採用する地積等	(1) 本件土地は賃貸用建物及び自用の建物、目的外建物が複数筆に跨って存するため、評価にあたっては、まず、本件宅地部分のうち賃貸用建物と賃貸用以外の建物の敷地を区分し、次に後者について、自用の建物と目的外建物の敷地を区分し、評価を行うこととする。 (2) 賃貸用建物と賃貸用以外の建物の敷地の区分 ① 本件宅地部分のうち「賃貸用建物(物件26乃至28建物)の敷地」と「自用の建物(物件24、25、29建物)及び目的外建物(766番5の2)の敷地」を本件宅地の画地状況、利用状況、建物の配置状況等を総合的に考慮の上、以下の②、③の通りに区分した。 なお、以下の②、③は評価を行うために便宜上、敷地範囲を区分したものであり、各建物の敷地面積を確定したものではなく、また、建築規制法令等に適合することを保証するものでもない。 ② 建築面積割合に応じて以下の通り「賃貸用建物の敷地」と「自用の建物及び目的外建物の敷地」を区分した。 <table><tr><th>区分</th><th>宅地部分の総面積</th><th>建築面積割合※</th><th>各区分の建物の敷地面積</th></tr><tr><td>賃貸用建物</td><td>2,515.21㎡</td><td>$\times \frac{195.55\text{㎡}}{\text{約}723.90\text{㎡}}$</td><td>= 約679.44㎡</td></tr><tr><td>自用の建物等</td><td>2,515.21㎡</td><td>$\times \frac{\text{約}528.35\text{㎡}}{\text{約}723.90\text{㎡}}$</td><td>= 約1,835.77㎡</td></tr></table> ※ 建築面積割合の査定 賃貸用建物：81.15㎡(物件26)+34.78㎡(物件27)+79.62㎡(物件28) =195.55㎡ 自用の建物等：89.43㎡(物件24)+約184.01㎡(物件25)+約173.12㎡(物件29) +約81.79㎡(目的外建物)=約528.35㎡ 建築面積合計：195.55㎡+約528.35㎡=約723.90㎡ なお、物件25・29の建築面積は下記により査定した。 物件25：約171.01㎡(主である建物)+約13㎡(附属建物) 物件29：140.64㎡(主である建物1階)+約3.48㎡(主である建物2階南西部分) +約25㎡(附属建物(1))+約4㎡(附属建物(2))	区分	宅地部分の総面積	建築面積割合※	各区分の建物の敷地面積	賃貸用建物	2,515.21㎡	$\times \frac{195.55\text{㎡}}{\text{約}723.90\text{㎡}}$	= 約679.44㎡	自用の建物等	2,515.21㎡	$\times \frac{\text{約}528.35\text{㎡}}{\text{約}723.90\text{㎡}}$	= 約1,835.77㎡
区分	宅地部分の総面積	建築面積割合※	各区分の建物の敷地面積										
賃貸用建物	2,515.21㎡	$\times \frac{195.55\text{㎡}}{\text{約}723.90\text{㎡}}$	= 約679.44㎡										
自用の建物等	2,515.21㎡	$\times \frac{\text{約}528.35\text{㎡}}{\text{約}723.90\text{㎡}}$	= 約1,835.77㎡										

評価の過程で
採用する地積等

- ③ 前記②より、賃貸用建物の敷地面積が査定された。当該敷地面積を基に本件宅地の画地状況、利用状況、建物の配置状況等を総合的に考慮の上、賃貸用建物の敷地の範囲を以下の通り判断した。

賃貸用建物の敷地	物件10土地の南側部分	約608.67㎡※
	物件12土地の全部	63.75㎡
	物件22土地の全部	7.02㎡

※ 約679.44㎡(賃貸用建物の敷地面積) - 63.75㎡(物件12) - 7.02㎡(物件22)
= 約608.67㎡

なお、物件10土地の北側部分(賃貸用以外の建物の敷地部分)の面積は、
953.49㎡ - 約608.67㎡ = 約344.82㎡となる。

- (3) 自用建物と目的外建物に対応する敷地の区分

- ① 前記(2)により区分した賃貸用以外の建物の敷地について、「自用の建物(物件24、25、29建物)の敷地」と「目的外建物(766番5の2)の敷地」を本件宅地の画地状況、利用状況、建物の配置状況等を総合的に考慮の上、以下の②、③の通りに区分した。

なお、以下の②、③は評価を行うために便宜上、敷地範囲を区分したものであり、各建物の敷地面積を確定したものではなく、また、建築規制法令等に適合することを保証するものでもない。

- ② 建築面積割合に応じて以下の通り「自用の建物の敷地」と「目的外建物の敷地」を区分した。

区分	賃貸用以外の建物の敷地面積	建築面積割合※	各区分の建物の敷地面積
自用の建物	約1,835.77㎡	$\times \frac{\text{約}446.56\text{㎡}}{\text{約}528.35\text{㎡}}$	= 約1,551.59㎡
目的外建物	約1,835.77㎡	$\times \frac{\text{約}81.79\text{㎡}}{\text{約}528.35\text{㎡}}$	= 約284.18㎡

- ※ 建築面積割合の査定

自用の建物： 89.43㎡(物件24) + 約184.01㎡(物件25) + 約173.12㎡(物件29)
= 約446.56㎡

目的外建物： 約81.79㎡

建築面積合計： 約446.56㎡ + 約81.79㎡ = 約528.35㎡

評価の過程で採用する地積等	③ 本件宅地の画地状況、利用状況、建物の配置状況等を総合的に考慮した結果、目的外建物の敷地は物件10(賃貸用建物の敷地以外)、11、14土地の一部であると判断し、各土地の面積割合に応じて、各土地のうち目的外建物と自用の建物の敷地面積を区分した。																	
	<table><tr><td>物件</td><td>目的外建物の敷地面積</td><td>各土地の面積割合※1</td><td>各土地のうちの目的外建物の敷地面積※2</td></tr><tr><td>物件10の一部(賃貸用以外)</td><td>約284.18㎡</td><td>× $\frac{\text{約}344.82\text{㎡}}{\text{約}794.82\text{㎡}}$</td><td>= 約123.29㎡</td></tr><tr><td>物件11</td><td>約284.18㎡</td><td>× $\frac{198\text{㎡}}{\text{約}794.82\text{㎡}}$</td><td>= 約70.79㎡</td></tr><tr><td>物件14</td><td>約284.18㎡</td><td>× $\frac{252\text{㎡}}{\text{約}794.82\text{㎡}}$</td><td>= 約90.10㎡</td></tr></table>		物件	目的外建物の敷地面積	各土地の面積割合※1	各土地のうちの目的外建物の敷地面積※2	物件10の一部(賃貸用以外)	約284.18㎡	× $\frac{\text{約}344.82\text{㎡}}{\text{約}794.82\text{㎡}}$	= 約123.29㎡	物件11	約284.18㎡	× $\frac{198\text{㎡}}{\text{約}794.82\text{㎡}}$	= 約70.79㎡	物件14	約284.18㎡	× $\frac{252\text{㎡}}{\text{約}794.82\text{㎡}}$	= 約90.10㎡
	物件	目的外建物の敷地面積	各土地の面積割合※1	各土地のうちの目的外建物の敷地面積※2														
	物件10の一部(賃貸用以外)	約284.18㎡	× $\frac{\text{約}344.82\text{㎡}}{\text{約}794.82\text{㎡}}$	= 約123.29㎡														
	物件11	約284.18㎡	× $\frac{198\text{㎡}}{\text{約}794.82\text{㎡}}$	= 約70.79㎡														
物件14	約284.18㎡	× $\frac{252\text{㎡}}{\text{約}794.82\text{㎡}}$	= 約90.10㎡															
※1 各土地の面積割合の査定 物件10土地の北側部分(賃貸用以外の建物の敷地部分)の面積：約344.82㎡ 各土地面積合計：約344.82㎡+198㎡(物件11)+252㎡(物件14)＝約794.82㎡																		
※2 上記の通り区分した目的外建物の敷地面積に基づくと自用建物の敷地面積は下記の通りとなる。 物件10土地のうち自用建物の敷地面積：約344.82㎡-約123.29㎡＝約221.53㎡ 物件11土地のうち自用建物の敷地面積：198㎡-約70.79㎡＝約127.21㎡ 物件14土地のうち自用建物の敷地面積：252㎡-約90.10㎡＝約161.90㎡																		
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 無し 有り ※ 南側市道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	地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年頃及び昭和62年頃は戸建住宅等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	(1) 「画地の状況」欄記載のとおり物件4、6、7、9乃至12、19、20土地を直接測量した地積測量図が存しないため、登記地積と現況地積が一致せず、縄延び、または縄縮みが生じている可能性があることに留意が必要である。地積を正確に確定するには測量士による測量を実施することが望ましいが、測量にはまとまった費用が必要となること、時間的制約を伴うこと等の事情を考慮し、本件評価においては登記地積に基づき評価を行うこととした。																	

特 記 事 項	(2) 物件19土地は、現況は竹藪で墓石等は見当たらないが、登記地目が墓地である。八王子市役所(市民部市民課及び保健所生活衛生課)や関係人へ聴取・確認した結果、把握できた内容は以下の通りである。 ① 八王子市役所によると、物件19土地は墓地台帳に墓地として登録されている土地であるとのこと。 ② 関係人によると現在も地中に遺骨が存し、墓地として利用されているか否か等については、わからないとのこと。また、八王子市役所によると記録が残っておらず、過去において改葬の許可を受けているかは不明とのことであり、現在も地中に遺骨が存する可能性は否定できない。 ③ 八王子市役所によると墓地を廃止するにあたっては、八王子市の許可を受ける必要があるとのこと。また、地中に遺骨が存する場合は、廃止の手続きの前に八王子市の許可を受けて改葬の手続きを行う必要があるとのこと。改葬及び廃止の手続きを行うにあたっては、墓地経営者又はその相続人の承諾等を得る必要があるとのこと。なお、本件墓地の墓地経営者が誰であるかは、個人情報保護の観点から回答できないとのこと。墓地の廃止・改葬等の手続きの詳細については八王子市役所への確認・相談を要する。 (4) 登記記録上は767番土地(物件19土地と同じ地番に該当)上に木造平家建の建物(家屋番号：767番)が存することになっているが、現況、当該建物は見当たらず、滅失しているものとみられる。 (5) 物件6土地東側は隣地(701番7土地、760番土地等)との高低差が最大約4mの法地となっており、法地部分には大谷石積み擁壁が存するが、当該擁壁についての確認申請の記録は見当たらなかった。詳細は専門家による調査を実施しないと分からないが、当該擁壁は構造上・耐震上の安全性に問題がある可能性が高いため、当該擁壁付近において建物の建築を行う際には東京都建築安全条例第6条(がけ条例)による制限に留意が必要である。詳細については八王子市建築指導課に相談を要する。 (6) 物件7、15土地は概ね平坦であるものの、東側隣地より目測で約1～2m高い。東側隣地との高低差が2mを超える「がけ」であった場合は建物の建築を行うに際して東京都建築安全条例第6条(がけ条例)による制限を受けるため、留意が必要である。詳細については八王子市建築指導課に相談を要する。 (7) 物件29建物の北側に井戸が存する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件24乃至29建物、目的外建物）

①物件24建物

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24年5月20日新築 約13年 約12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 合金メッキ鋼板ぶき サイディング等 クロス貼等 化粧板等 塩ビシート、フローリング等 水廻り(流し台、トイレ)等 エレベーター室があるが、扉が開かなかったため、内部の確認は出来なかった。
現 況 床 面 積	1階： 89.43 m ² 2階： 89.43 m ² 延 178.86 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	事務所・保育所 1階： 遊戯室、生活室、トイレ等 2階： 事務所、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(平成24年5月25日)がある。 ② 事務機器等が建物内に残置されていたが、内装については、特に経年使用以上の目立った汚れ、破損、劣化等は認められなかった。 建物の外装についても、特に経年使用以上の目立った汚れ、破損、劣化等は認められなかった。なお、占有者が不在で確認できなかったため、建物・設備の不具合の有無については不明。 ③ 南側に物置(動産)が1台存する。	

②物件 2 5 建物

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 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成2年5月8日新築 約35年 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 クロス貼、合板等 化粧板、現し等 フローリング、コンクリート打ち放し等 水廻り(流し台、トイレ)等 屋根に太陽光パネルとみられるものが存するが、所有者、不 具合の有無等は不明。
現 況 床 面 積	約 171.01㎡ (未登記の増築部分：約6㎡を含む) ※ 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。	
現 況 用 途 等	倉 庫	
品 等	中位の下	
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である。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は見当たらなかった。法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明であり、専門家による調査・診断等を実施しなければ分からない。 ② 内部で3区画に仕切られた倉庫であり、北側倉庫には若干の備品が存する。北側倉庫は体重をかけると床が沈む箇所があり、内壁もカビ等が目立ち維持管理の状態は劣る。内装・外装共に経年に伴う劣化、摩耗等が認められる状態であり、経済的耐用年数は既に満了しているものと判断される。 ③ 東側に物置(動産)が1台存する。	

区 分	附属建物(未登記)	
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	不明 不明 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 合板等 合板等 板張り等 — —
現 況 床 面 積	約 13m ² (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。)	
現 況 用 途 等	物 置	
品 等	下 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書の通りである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は見当たらなかった。法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明であり、専門家による調査・診断等を実施しなければ分からない。 ② 建物内に車椅子や金属製の棚、段ボール等の備品が存する。天井には雨漏り跡のようなシミが認められた。簡易の物置であり、築年数は不明であるが、建物の現況、仕様及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。	

③物件 2 6 建物

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)	平成5年3月28日新築	
	経 過 年 数	約32年	
	経済的残存耐用年数	約3年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	吹付仕上げ、タイル貼等	
	内 壁	クロス貼等	
	天 井	クロス貼、化粧板等	
	床	フローリング等	
	設 備	水廻り (台所、浴室、トイレ等)	
現 況 床 面 積	1階： 81.15 m ² 2階： 81.15 m ² 延 162.30 m ²		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り 等	共同住宅 各階：2DK×2戸	
品 等	中 位		
保守管理の状況	全体としては劣る		
	部屋番号	保守管理の状況等	
	101号室	若干の私物が残置されていたが、しばらく人の出入りが無い模様であった。経年に伴う汚れ、摩耗、損傷、機能的陳腐化等が認められる状況で、賃貸利用にあたっては軽微なりフォーム、クリーニングが必要とみられる。なお、建物・設備の不具合の有無は不明。	
	102号室	空室であり、しばらく人の出入りが無い模様であった。経年に伴う汚れ、摩耗、損傷、機能的陳腐化等が認められる状況で、賃貸利用にあたっては軽微なりフォーム、クリーニングが必要とみられる。なお、建物・設備の不具合の有無は不明。	
	201号室	室内は綺麗な状況で、特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。なお、占有者によると特に不具合は無いとのこと。	
	202号室	空室であり、しばらく人の出入りが無い模様であった。経年に伴う劣化、摩耗等は認められるものの、クリーニングを実施すれば賃貸利用可能とみられる。なお、建物・設備の不具合の有無は不明。	
建物の利用状況等	占有状況等については、現況調査報告書のとおりであり、賃借権の引き受けがないものとして評価を行った。		
特 記 事 項	建築確認済証 (物件26乃至28建物一括のもの) の交付記録 (平成4年8月26日) はあるものの、検査済証の交付記録は見当たらず、法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明。なお、物件26乃至28建物は外階段・外廊下を共有する構造である。		

④物件27建物

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5年3月28日新築 約32年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレート葺 吹付仕上げ、タイル貼等 クロス貼等 化粧板等 フローリング等 水廻り(台所、浴室、トイレ等)
現 況 床 面 積	1階: 34.78 m ² 2階: 34.78 m ² 延 69.56 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り 等	共同住宅 各階: 2K×1戸
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
	部屋番号	保守管理の状況等
	101号室	若干の私物が残置されていたが、しばらく人の出入りが無い模様であった。台所付近の床は腐食しており、天井にはシミが認められる状況であり、賃貸利用にあたっては大幅なりフォーム等が必要とみられる。なお、建物・設備の不具合の有無は不明。
建物の利用状況等	201号室	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できなかった。室内は湿気が酷く、カビ、汚れ等が目立つ状況で、維持管理の状態は劣る。なお、占有者によると特に不具合は無いとのこと。
	占有状況等については、現況調査報告書のとおりである。 ◇ 201号室については、賃借権が買受人に引受けとなるものとして評価を行った。なお、201号室については預かり金(敷金130,000円)が存する。	
特 記 事 項	建築確認済証(物件26乃至28建物一括のもの)の交付記録(平成4年8月26日)はあるものの、検査済証の交付記録は見当たらず、法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明。なお、物件26乃至28建物は外階段・外廊下を共有する構造である。	

⑤物件 2 8 建物

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)	平成5年3月28日新築	
	経 過 年 数	約32年	
	経済的残存耐用年数	約 3 年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	吹付仕上げ、タイル貼等	
	内 壁	クロス貼等	
	天 井	化粧板等	
	床	フローリング等	
	設 備	水廻り(台所、浴室、トイレ等)	
現 況 床 面 積	1 階： 79.62 m ² 2 階： 79.62 m ² 延 159.24 m ²		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り 等	共同住宅 各階：2DK×2戸	
品 等	普 通		
保守管理の状況	普 通		
	部屋番号	保守管理の状況等	
	101号室	空室であり、しばらく人の出入りが無い模様であった。経年に伴う汚れ、劣化等が認められる状況で、賃貸利用にあたってはクリーニングが必要とみられる。なお、建物・設備の不具合の有無は不明。	
	102号室	室内は経年に比して綺麗な状況で、特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。なお、占有者が不在で建物・設備の不具合の有無については確認できなかった。	
	201号室	若干の私物が残置されていたが、しばらく人の出入りが無い模様であった。室内は特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、直ぐに賃貸利用可能の状態とみられるが、建物・設備の不具合の有無は不明。	
	202号室	空室であり、しばらく人の出入りが無い模様であった。室内は特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、直ぐに賃貸利用可能の状態とみられるが、建物・設備の不具合の有無は不明。	
建物の利用状況等	占有状況等については、現況調査報告書のとおりであり、賃借権の引き受けが無いものとして評価を行った。		
特 記 事 項	建築確認済証(物件26乃至28建物一括のもの)の交付記録(平成4年8月26日)はあるものの、検査済証の交付記録は見当たらず、法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明。なお、物件26乃至28建物は外階段・外廊下を共有する構造である。		

⑥物件 29 建物

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4年11月20日新築 約33年 約2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 吹付仕上げ、一部タイル貼等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、板張等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 エレベーター室があるが、扉が開かなかったため、内部の確認は出来なかった。
現 況 床 面 積	1階： 140.64 m ² 2階：約 70.20 m ² (未登記の増築部分：約11m ² を含む) 延 約 210.84 m ² ※ 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。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(6LDK+DK) 1階： LDK、洋室2、和室、浴室、トイレ等 2階： DK、洋室3、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	やや劣る	
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 新築時の建築確認済証の交付記録(平成4年4月24日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。なお、増築時の建築確認申請の記録は見当たらなかった。法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明であり、専門家による調査・診断等を実施しなければ分からない。	

特 記 事 項	② 室内には日常使用される家具や私物等が存するが、しばらく人の出入りがない模様であった。建物の内装については、経年以上の目立った汚れ、損傷等は認められなかったものの、経年に伴う汚れ、劣化、摩耗、機能的陳腐化等が認められる状況。 建物の外装についても、経年に伴う汚れ、劣化、摩耗等が認められる状況であり、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。なお、占有者が不在であり建物・設備の不具合の有無は確認できなかった。 ③ 東側に物置 (動産) が2台存する。
---------	---

区 分	附属建物(1)(未登記)	
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	不明 不明 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 クロス貼、現し等 クロス貼、現し等 フローリング、コンクリート打ち放し等 水廻り(トイレ)等
現 況 床 面 積	約 25㎡ (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。)	
現 況 用 途 等	物 置	
品 等	下 位	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況等	現況調査報告書の通りである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は見当たらなかった。法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明であり、専門家による調査・診断等を実施しなければ分からない。 ② 室内にはコピー機や車椅子、段ボール等の荷物が多く、床や壁の状態について十分な確認できなかったが、目視可能な範囲において特に目立った汚れ、損傷等は認められなかった。簡易の物置であり、築年数は不明であるが、建物の現況、仕様及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。	

区 分	附属建物(2)(未登記)	
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	不明 不明 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 そ の 他	木造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 現し等 現し等 板張り等 —
現 況 床 面 積	約 4m ² (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。)	
現 況 用 途 等	物 置	
品 等	下 位	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況等	現況調査報告書の通りである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 建築確認申請の記録は見当たらなかった。法適合性及び構造上・耐震上の安全性等については不明であり、専門家による調査・診断等を実施しなければ分からない。 ② 室内には自動車のタイヤや段ボール等の荷物が多く、床や壁の状態について十分な確認できなかったが、目視可能な範囲において特に目立った汚れ、損傷等は認められなかった。簡易の物置であり、築年数は不明であるが、建物の現況、仕様及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。	

⑦目的外建物

所 在	八王子市下恩方町 7 6 6 番地 5、7 6 6 番地 1、7 6 6 番地 2
占 有 範 囲	上記所在地番の土地の一部
家 屋 番 号	7 6 6 番 5 の 2
種 類	店舗 居宅 (登記記載)
構 造	木造スレート葺 2 階建
現 況 床 面 積	1 階：約 81.79 m² (未登記の増築部分：約19m²を含む) 2 階： 54.94 m² 延 約 136.73 m² ※ 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	平成10年6月5日新築 (登記記載)
所 有 者	G (物件 2 9 建物占有者、本件土地・建物の前所有者Hの母)
建 築 者	建築計画概要書には建築主がGとの記載がある。
特 記 事 項	① 建築確認済証の交付記録 (平成9年7月22日) はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。また、増築についての建築確認申請の記録は見当たらなかった。 ② 執行官が聴取した関係人 I (目的外建物所有者Gの孫、本件土地・建物の前所有者Hの娘) の陳述によると、土地の利用にあたって地代の支払いはないとのこと。

第5 評価額算出の過程

本件対象不動産は自用の建物(物件24、25、29建物)及び賃貸用建物(物件26乃至28建物)、目的外建物(家屋番号:766番5の2)が一体画地上に存する不動産である。評価にあたっては、まず、自用の建物(及び目的外建物)及びその敷地については、積算価格を求め、賃貸用建物及びその敷地については、積算価格と収益価格を求めて、両価格を調整し、次にこれらの価格について競売市場を前提とした修正等を行い評価額を決定した。

なお、自用の建物(及び目的外建物)及びその敷地については、賃貸に供することが想定し難いため、収益還元法の適用を省略した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件4乃至22（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	土地の利用状況	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			
4	雑種地	61,100	× 0.53	× 211	× 1.00	= 6,830,000
5	雑種地	61,100	× 0.53	× 159	× 1.00	= 5,150,000
6	自用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 512	× 0.75	= 12,440,000
7	自用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 97.89	× 0.75	= 2,380,000
8	公衆用道路	61,100	× 0.03	× 1.27		= 10,000
9	自用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 211	× 0.75	= 5,120,000
10	自用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 約221.53	× 0.75	= 5,380,000
	目的外建物の敷地	61,100	× 0.53	× 約123.29	× 0.75	= 2,990,000
	賃貸用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 約608.67	× 0.75	= 14,780,000
11	自用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 約127.21	× 0.75	= 3,090,000
	目的外建物の敷地	61,100	× 0.53	× 約 70.79	× 0.75	= 1,720,000
12	賃貸用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 63.75	× 0.75	= 1,550,000
13	自用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 153	× 0.75	= 3,720,000
14	自用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 約161.90	× 0.75	= 3,930,000
	目的外建物の敷地	61,100	× 0.53	× 約 90.10	× 0.75	= 2,190,000
15	自用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 38.07	× 0.75	= 920,000
16	公衆用道路	61,100	× 0.03	× 119.66		= 220,000
17	自用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 25.38	× 0.75	= 620,000
18	公衆用道路	61,100	× 0.03	× 17.47		= 30,000
19	墓地	61,100	× 0.01	× 52		= 30,000
20	公衆用道路	61,100	× 0.03	× 13		= 20,000
21	自用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 3.61	× 0.75	= 90,000
22	賃貸用建物の敷地	61,100	× 0.53	× 7.02	× 0.75	= 170,000
合 計						73,380,000

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

※ 物件4、5土地は雑種地、物件8、16、18、20土地は道路敷、物件19土地は墓地であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣において土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【基準地 八王子－５６】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 58,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 61,100\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：必要なし。

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。

[物件４乃至７、９乃至１５、１７、２１、２２土地]

- ・接面道路の状況 ----- + 2 %
- ・規模過大等 ----- -35 % (規模過大、法地を含むこと等を考慮)
- ・形状等 ----- -20 % (不整形、墓地が介在すること等を考慮)

$$\text{相乗積} : 1.02 \times 0.65 \times 0.80 = 0.53 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

[物件８・１６・１８・２０土地]

道路敷であることを考慮し、価値率を３％と判定。

[物件１９土地]

墓地であることを考慮し、価値率を１％と判定。

ウ 地 積：土地の「評価の過程で採用する地積等」の(2)、(3)で区分した面積による。

エ 建付減価：物件６、７、９乃至１５、１７、２１、２２土地については敷地と建物との関連性等を考慮し、-25％と判断した。その他の土地については必要なし。

② 物件24（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
24	200,000	× 178.86	× 0.37	= 13,240,000

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13年
経済的残存耐用年数	約12年
観察減価率	30%

$$\begin{aligned} & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率：} & 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{\text{約12年}}{(\text{約13年} + \text{約12年})} \times (1-0.30) = 0.37 \\ & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

③ 物件 25 (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 25	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
主 である 建 物	130,000	× 約171.01	× 0.03	= 670,000
未 登 記 ・ 附 属 建 物	100,000	× 約 13	× 0.01	= 10,000
合 計				680,000

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 : 概測現況床面積による。

ウ 現 価 率 : 建物の現価率を下記のとおり判定した。

〔主である建物〕

対象建物は新築時から約35年経過した軽量鉄骨造の倉庫であり、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率を残価率相当の3%と判定した。

残価率	3%
経過年数	約35年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

〔未登記・附属建物〕

新築時期は不明であるものの、建物の現況、仕様及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率を残価率相当の1%と判定した。

残価率	1%
経過年数	不明
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

④ 物件26（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
26	200,000	× 162.30	× 0.09	= 2,920,000

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	3%
経過年数	約32年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{l}
 \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率: } 0.03 \quad + \quad (1-0.03) \times \frac{\text{約3年}}{(\text{約32年} + \text{約3年})} \times (1-0.30) = 0.09 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

⑤ 物件 27 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
27	200,000	× 69.56	× 0.08	= 1,110,000

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	3%
経過年数	約32年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	35%

$$\begin{array}{l}
 \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率： } 0.03 \quad + \quad (1-0.03) \times \frac{\text{約3年}}{(\text{約32年} + \text{約3年})} \times (1-0.35) = 0.08 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

⑥ 物件 28 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
28	200,000	× 159.24	× 0.09	= 2,870,000

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	3%
経過年数	約32年
経済的残存耐用年数	約3年
観察減価率	25%

$$\begin{aligned}
 & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率: } & 0.03 & + & (1-0.03) \times \frac{\text{約3年}}{(\text{約32年} + \text{約3年})} \times (1-0.25) = 0.09 \\
 & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

⑦ 物件 29 (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 29	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
主である建物	250,000	× 約210.84	× 0.09	= 4,740,000
未登記・附属建物(1)	120,000	× 約 25	× 0.01	= 30,000
未登記・附属建物(2)	100,000	× 約 4	× 0.01	= 10,000
合 計				4,780,000

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 : 概測現況床面積による。

ウ 現 価 率 : 建物の現価率を下記のとおり判定した。

〔主である建物〕

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。

なお、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33年
経済的残存耐用年数	約2年
観察減価率	25%

(残価率)

(耐用年数に基づく方法) (観察減価)

$$\text{現価率} : 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約2年}}{(\text{約33年} + \text{約2年})} \times (1-0.25) = 0.09$$

(小数第3位を四捨五入)

〔未登記・附属建物(1)及び(2)〕

附属建物(1)及び(2)ともに新築時期は不明であるものの、建物の現況、仕様及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率を残価率相当の1%と判定した。

残価率	1%
経過年数	不明
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

2 積算価格の判定

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、以下のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	土地の利用状況	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
6	自用建物の敷地	12,440,000	× 0.70	法定地上権	= 8,710,000
7	自用建物の敷地	2,380,000	× 0.70	法定地上権	= 1,670,000
9	自用建物の敷地	5,120,000	× 0.70	法定地上権	= 3,580,000
10	自用建物の敷地	5,380,000	× 0.70	法定地上権	= 3,770,000
	目的外建物の敷地	2,990,000	× 0.20	場所的利益	= 600,000
	賃貸用建物の敷地	14,780,000	× 0.70	法定地上権	= 10,350,000
11	自用建物の敷地	3,090,000	× 0.70	法定地上権	= 2,160,000
	目的外建物の敷地	1,720,000	× 0.20	場所的利益	= 340,000
12	賃貸用建物の敷地	1,550,000	× 0.70	法定地上権	= 1,090,000
13	自用建物の敷地	3,720,000	× 0.70	法定地上権	= 2,600,000
14	自用建物の敷地	3,930,000	× 0.70	法定地上権	= 2,750,000
	目的外建物の敷地	2,190,000	× 0.20	場所的利益	= 440,000
15	自用建物の敷地	920,000	× 0.70	法定地上権	= 640,000
17	自用建物の敷地	620,000	× 0.70	法定地上権	= 430,000
21	自用建物の敷地	90,000	× 0.70	法定地上権	= 60,000
22	賃貸用建物の敷地	170,000	× 0.70	法定地上権	= 120,000
土地利用権等価格の合計					39,310,000
		内訳	自用建物のための土地利用権等価格の合計		26,370,000
			目的外建物のための土地利用権等価格の合計		1,380,000
			賃貸用建物のための土地利用権等価格の合計		11,560,000

ア 建 付 地 価 格 : 前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合 : 目的外建物の敷地部分については、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、当事者の属性、場所的利益としての特性等を総合的に勘案して判定した。

目的外建物の敷地部分以外については、売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

ウ 土地利用権等価格 : 求められた土地利用権等価格のうち、各建物のための土地利用権等価格を各建物の建築面積割合に応じて按分し、下記の通り査定した。

◆ 自用建物のための土地利用権等価格

$$\text{〔物件 2 4 建物〕 } 26,370,000\text{円} \times \frac{89.43\text{m}^2}{\text{約}446.56\text{m}^2} = 5,280,000\text{円}$$

$$\text{〔物件 2 5 建物〕 } 26,370,000\text{円} \times \frac{\text{約}184.01\text{m}^2}{\text{約}446.56\text{m}^2} = 10,870,000\text{円}$$

$$\text{〔物件 2 9 建物〕 } 26,370,000\text{円} \times \frac{\text{約}173.12\text{m}^2}{\text{約}446.56\text{m}^2} = 10,220,000\text{円}$$

◆ 賃貸用建物のための土地利用権等価格

$$\text{〔物件 2 6 建物〕 } 11,560,000\text{円} \times \frac{81.15\text{m}^2}{195.55\text{m}^2} = 4,800,000\text{円}$$

$$\text{〔物件 2 7 建物〕 } 11,560,000\text{円} \times \frac{34.78\text{m}^2}{195.55\text{m}^2} = 2,060,000\text{円}$$

$$\text{〔物件 2 8 建物〕 } 11,560,000\text{円} \times \frac{79.62\text{m}^2}{195.55\text{m}^2} = 4,710,000\text{円}$$

② 積算価格

〔自用の建物(物件24、25、29建物)及びその敷地(目的外建物の敷地を含む)〕

物件 番号	土地の利用状況	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	積 算 価 格 (円) エ=(ア±イ)×ウ
4		6,830,000			= 6,830,000
5		5,150,000			= 5,150,000
6		12,440,000	－ 8,710,000		= 3,730,000
7		2,380,000	－ 1,670,000		= 710,000
8		10,000			= 10,000
9		5,120,000	－ 3,580,000		= 1,540,000
10	自用建物の敷地	5,380,000	－ 3,770,000		= 1,610,000
	目的外建物の敷地	2,990,000	－ 600,000		= 2,390,000
11	自用建物の敷地	3,090,000	－ 2,160,000		= 930,000
	目的外建物の敷地	1,720,000	－ 340,000		= 1,380,000
13		3,720,000	－ 2,600,000		= 1,120,000
14	自用建物の敷地	3,930,000	－ 2,750,000		= 1,180,000
	目的外建物の敷地	2,190,000	－ 440,000		= 1,750,000
15		920,000	－ 640,000		= 280,000
16		220,000			= 220,000
17		620,000	－ 430,000		= 190,000
18		30,000			= 30,000
19		30,000			= 30,000
20		20,000			= 20,000
21		90,000	－ 60,000		= 30,000
24		13,240,000	＋ 5,280,000	× 1.0	= 18,520,000
25		680,000	＋ 10,870,000	× 1.0	= 11,550,000
29		4,780,000	＋ 10,220,000	× 1.0	= 15,000,000
一括価格(合計)					74,200,000

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。

〔賃貸用建物(物件26乃至28建物)及びその敷地〕

物件 番号	土地の利用状況	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	積 算 価 格 (円) エ=(ア±イ)×ウ	価格構成比 (%) オ
10		14,780,000	－ 10,350,000		= 4,430,000	18.9
12		1,550,000	－ 1,090,000		= 460,000	2.0
22		170,000	－ 120,000		= 50,000	0.2
26		2,920,000	＋ 4,800,000	× 1.0	= 7,720,000	33.0
27		1,110,000	＋ 2,060,000	× 1.0	= 3,170,000	13.5
28		2,870,000	＋ 4,710,000	× 1.0	= 7,580,000	32.4
一括価格(合計)					23,410,000	100.0

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 : 収益還元法を併用しており、本件においては必要なし。

オ 価格構成比 : 積算価格に対する割合。(小数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

〔賃貸用建物(物件26乃至28建物)及びその敷地〕

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定した賃貸借条件等に符合する内容が実現するものではない。

有効総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ = ア - イ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ = ウ ÷ エ
4,364,000	1,310,000	3,054,000	14.0%	= 21,810,000

ア 有効総収益：現在収受している月額支払賃料、類似地域における同種・同用途の建物の月額支払賃料水準等を考慮のうえ、満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純収益：有効総収益から総費用を控除して、純収益を求めた。この場合の純収益は建物の減価償却費を控除しない償却前の純収益である。

エ 還元利回り：還元利回りは、純収益を資本還元して元本価格を求めるための利回りで、償却前の純収益に対応するものである。競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

〔自用の建物(物件24、25、29建物)及びその敷地(目的外建物の敷地を含む)〕

積算価格をもって、調整後の価格とする。

調整後の価格	74,200,000円
--------	-------------

※内訳は前記Ⅰ 2 ②〔自用の建物及びその敷地(目的外建物の敷地を含む)〕エの通り。

〔賃貸用建物(物件26乃至28建物)及びその敷地〕

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算したが、概ね均衡を得た。

対象不動産は投資用不動産として収益を得るために所有されることが一般的であるが、築年数が古い物件であることも勘案し、積算価格と収益価格を比較考量し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	23,410,000円
② 収 益 価 格	21,810,000円
③ 調整後の価格	22,600,000円

2 調整後の価格の按分

〔賃貸用建物(物件26乃至28建物)及びその敷地〕

物件番号	土地の利用状況	調整後の価格 (円) ア	価格構成比 (%) イ	調整後の価格の内訳 (円) ウ＝ア×イ
10	賃貸用建物の敷地	22,600,000	18.9	= 4,270,000
12	賃貸用建物の敷地		2.0	= 450,000
22	賃貸用建物の敷地		0.2	= 50,000
26			33.0	= 7,460,000
27			13.5	= 3,050,000
28			32.4	= 7,320,000
一括価格(合計)				22,600,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：前記Ⅰ 2 ②〔賃貸用建物(物件26乃至28建物)及びその敷地〕オ

3 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	土地の利用状況	調 整 後 の 価 格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	引受債務相 当額の控除 (円) エ	評 価 額 (円) オ=(ア×イ×ウ)－エ
4		6,830,000	× 0.7	× 0.8		= 3,820,000
5		5,150,000	× 0.7	× 0.8		= 2,880,000
6		3,730,000	× 0.7	× 0.8		= 2,090,000
7		710,000	× 0.7	× 0.8		= 400,000
8		10,000	× 0.7	× 0.8		= 10,000
9		1,540,000	× 0.7	× 0.8		= 860,000
10	自用建物の敷地	1,610,000				
	目的外建物の敷地	2,390,000				
	賃貸用建物の敷地	4,270,000				
	合計	8,270,000	× 0.7	× 0.8		4,630,000
11	自用建物の敷地	930,000				
	目的外建物の敷地	1,380,000				
	合計	2,310,000	× 0.7	× 0.8		1,290,000
12		450,000	× 0.7	× 0.8		= 250,000
13		1,120,000	× 0.7	× 0.8		= 630,000
14	自用建物の敷地	1,180,000				
	目的外建物の敷地	1,750,000				
	合計	2,930,000	× 0.7	× 0.8		1,640,000
15		280,000	× 0.7	× 0.8		= 160,000
16		220,000	× 0.7	× 0.8		= 120,000
17		190,000	× 0.7	× 0.8		= 110,000
18		30,000	× 0.7	× 0.8		= 20,000
19		30,000	× 0.7	× 0.8		= 20,000
20		20,000	× 0.7	× 0.8		= 10,000
21		30,000	× 0.7	× 0.8		= 20,000
22		50,000	× 0.7	× 0.8		= 30,000
24		18,520,000	× 0.7	× 0.8		= 10,370,000
25		11,550,000	× 0.7	× 0.8		= 6,470,000
26		7,460,000	× 0.7	× 0.8		= 4,180,000
27		3,050,000	× 0.7	× 0.8	－ 130,000	= 1,580,000
28		7,320,000	× 0.7	× 0.8		= 4,100,000
29		15,000,000	× 0.7	× 0.8		= 8,400,000
一括価格(合計)						54,090,000

ア 調整後の価格 : 調整した後の適正価格。

イ 市場性修正 : 本件対象不動産は一体画地上に用途の異なる複数の自用建物と賃貸用建物が存する特殊な利用方法の物件であること、建物が複数棟あり、総額が嵩む物件であること、売却対象外の目的外物件が存すること、墓地が存すること、一部の土地については該当土地を直接測量した地積測量図が存しないこと等の要因を考慮するに、市場性の減退が生じると判断されるため、本件対象不動産について▲30%の市場性修正を要すると判定した。

ウ 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。

エ 引受債務相当額の
控 除 : 買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
物件27建物の201号室について、引受債務相当額(敷金130,000円)を控除した。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

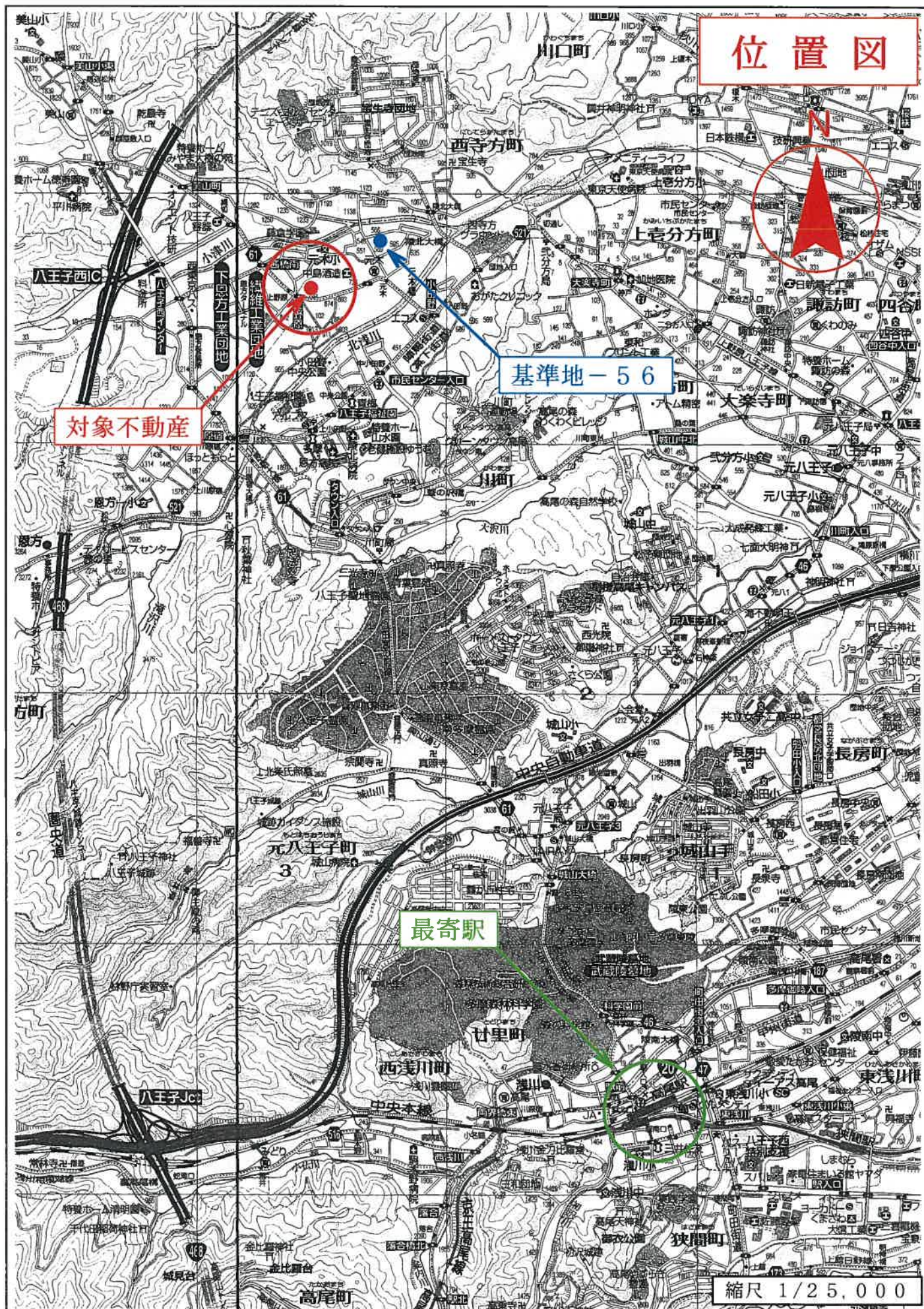
基準地「八王子－56」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市下恩方町566番29
1 m ² 当 た り の 価 格	58,000円/m ²
地 積	175m ²
前 面 道 路 の 状 況	北5m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近状況	「高尾」駅 6.1 km
法 令 上 の 制 限	1低専(40, 80)、高度
周辺の土地の利用状況	一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域

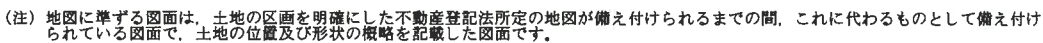
第7 附属資料

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

以 上



公 函 写



地番区域見出

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。

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和62年9月28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1月9日 東京法務局八王子支局

登記号

請求番号：40-6

地積測量図写

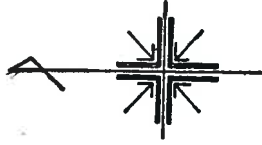
昭和六拾貳年九月廿八日 555325

755

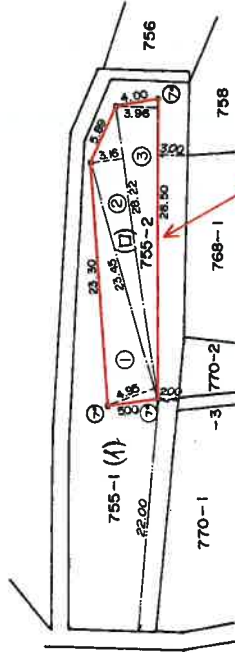
地番 755-1,-2

地積測量図

土地の所在 八王子市下恩方町



境界点	境界線の種類	杭
⑤	石	杭
④	金	杭
③	コンクリート杭	杭
②	銅ミ	杭
①	銅ミ	杭



物件5土地

755-2(II) 三斜面積計算書

底辺	高さ	積面積
1 23.45	4.95	116.0775
2 28.22	3.16	89.1752
3 28.50	3.96	112.8600

積面積 318.1127
面積 159.05635
地積 159㎡

755-1(I)
370.2479 - 159.05635
面積 211.19155
地積 211㎡

555325

縮尺 1/500

申請人

(昭和62年9月25日作製)

作製者

A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年8月15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1月9日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：40-7

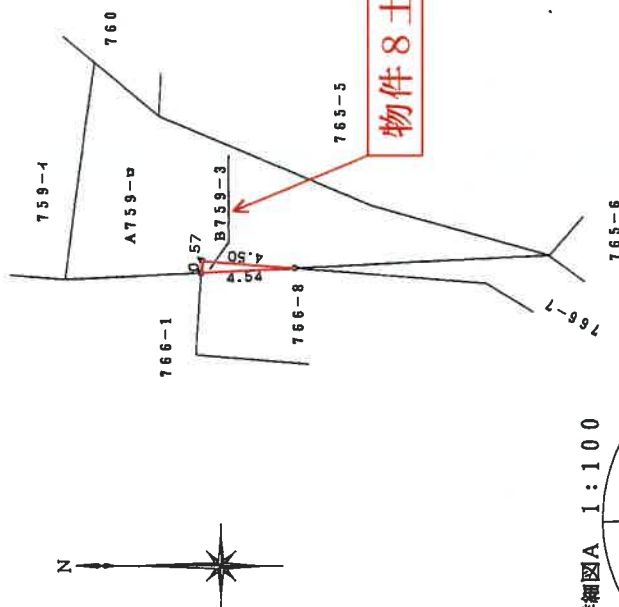
地積測量図

前 759-0

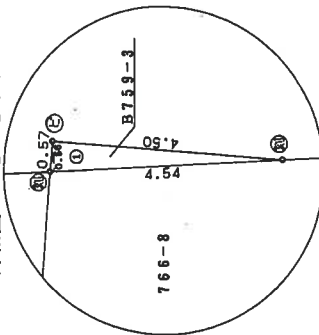
地番	B759-3 759-2
土地の所在	八王子市下恩方町

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
B759-3	1	4.54	x	0.56	=	2.5424
		合計				2.5424
A759-0		面積				1.2712
		公積				99.17
		総計				1.2712
		残地				97.8988
						97.89



詳細図A 1:100



境界点	境界線の経緯
①	北 緯 〇 度 〇 分 〇 秒
②	北 緯 〇 度 〇 分 〇 秒

555326

平成 2 年 7 月 27 日 作製

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年9月28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1月9日 東京法務局八王子支局

登記官

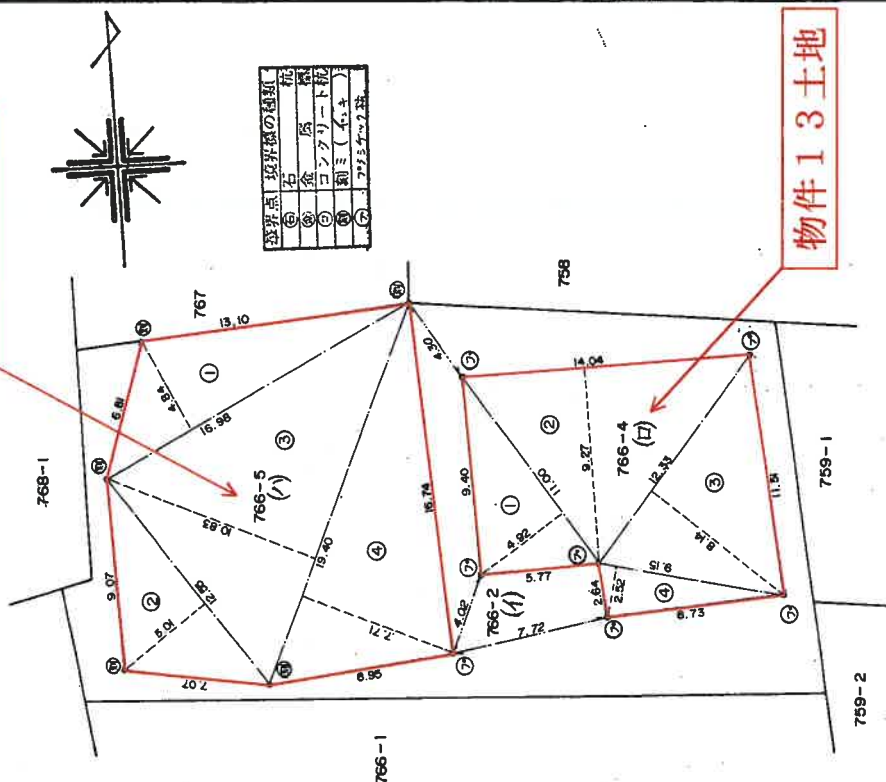
請求番号：40-8

地積測量図

地番 766-2-4,-5

土地の所在 八王子市下恩方町

物件14土地



766-4(口) 三斜面積計算書			
底辺	高さ	倍面積	
1	11.00	4.92	54.1200
2	14.04	9.27	130.1508
3	12.33	8.14	100.3662
4	9.15	2.52	23.0580
倍面積		307.6950	
面積		153.8475	
地積		153 m ²	

766-5(ノ) 三斜面積計算書			
底辺	高さ	倍面積	
1	16.98	4.84	82.1832
2	12.55	5.01	62.8755
3	19.40	10.83	210.1020
4	19.40	7.71	149.5740
倍面積		504.7347	
面積		252.36735	
地積		252 m ²	

766-2(イ) 三斜面積計算書			
底辺	高さ	倍面積	
1	16.98	4.84	82.1832
2	12.55	5.01	62.8755
3	19.40	10.83	210.1020
4	19.40	7.71	149.5740
倍面積		504.7347	
面積		252.36735	
地積		252 m ²	

物件13土地

555329

縮尺 1/250

申請人

(昭和62年 9月 25日作製)

作製者

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年8月15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11月9日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：41-1

地積測量図

前 766-1

地番	766-7, -8 766-1
土地の所在	八王子市下恩方町

766-2

物件16土地

A766-1

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
B766-1	1	12.35 X	1.17 =	14.4495	
	2	15.62 X	2.51 =	39.2062	
	3	15.62 X	1.44 =	22.4928	
		合計	76.1485		
		面積	38.07425 m ²		38.07 m ²
C766-8	1	6.38 X	2.76 =	17.6088	
	2	14.56 X	2.87 =	41.7872	
	3	14.56 X	3.95 =	57.5120	
	4	14.98 X	4.50 =	67.4100	
	5	14.63 X	3.76 =	55.0088	
		合計	239.3268		
		面積	119.66340 m ²		119.66 m ²
A766-1	公積	1111.23			
	総地積	157.73765 m ²			953.48 m ²

境界点	境界線の種類
㊶	コンクリート杭
㊷	ビヨウウ
㊸	刻ミ ()

製作者
平成
(昭和2年7月27日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日調連)

555331

物件15土地

H 2 . 8 . 15 平成2年 八月

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年8月15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1月9日 東京法務局八王子支局

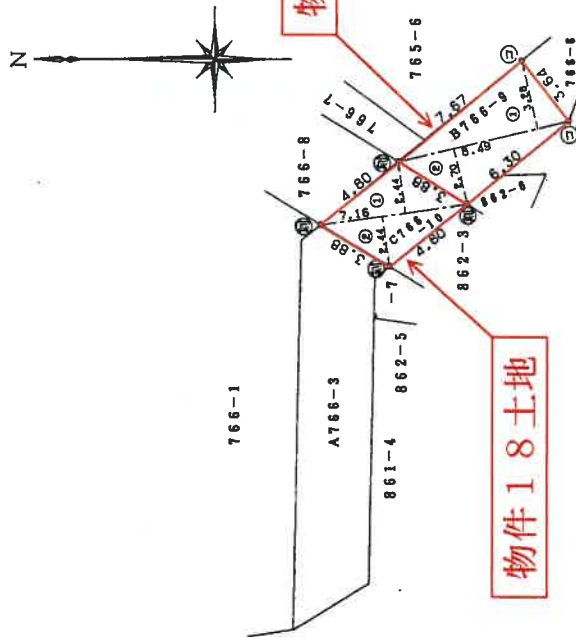
登記官

請求番号：40-9

地積測量図

⑦ 766-3

地番	766-9, -10 766-3
土地の所在	八王子市下恩方町



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
B766-9	1	8.49 x	3.28 =	27.6472	
	2	8.49 x	2.70 =	22.9230	
	合計	面積	50.7702	m ²	25.38 m ²
C766-10	1	7.16 x	2.44 =	17.4704	
	2	7.16 x	2.44 =	17.4704	
	合計	面積	34.9408	m ²	17.47 m ²
A766-3	公積	106.6076	m ²		
	総計	42.8555	m ²		
	雑地	63.7521	m ²		63.75 m ²

(日図第9)

作製者

平成2年 7月27日作製)

申請人

縮尺 1/250

555332

基準点	境界線の種類
② ⑤	コンクリート杭
	杭目 ()

平成2年 8月15日 登記

17 2 8 15

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年8月15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1月9日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：39-1

前 862-3

地積測量図

地番	862-6, 862-3
土地の所在	八王子市下恩方町

物件22土地

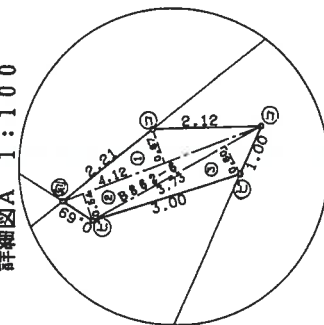
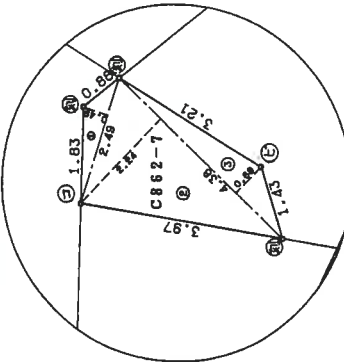
物件21土地

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
862-6	1	4.12 x	0.67 =	2.7604	
	2	4.12 x	0.54 =	2.2248	
	3	3.73 x	0.80 =	2.9840	
		合計	7.2232		
		面積	3.6116	m ²	3.61 m ²
862-7	1	2.48 x	0.49 =	1.2201	
	2	4.38 x	2.24 =	9.8112	
	3	4.38 x	0.69 =	3.0222	
		合計	14.0535		
		面積	7.0267	m ²	7.02 m ²
862-3		公積	23.81675	m ²	
		總計	10.6383	m ²	
		残地	13.17845	m ²	13 m ²

詳細図B 1:100

詳細図A 1:100



基準点	境界線の種類
㊶ ㊷ ㊸	コンクリート杭 ドブ 堀ミ (ウ)

555451

縮尺 1/250

申請人

平成2年 7月27日(作製)

作製者

(日調連9)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年5月25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1月9日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：39-3

A3をA4に縮小

建物図面

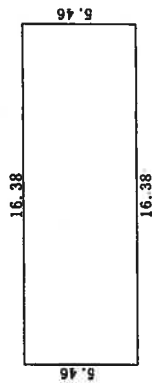
758

家屋番号

建物の所在 八王子市下恩方町二丁目758番地

各階平面図

1階・2階
(各階同型)



求積表

$$16.38 \times 5.46 = 89.4348$$

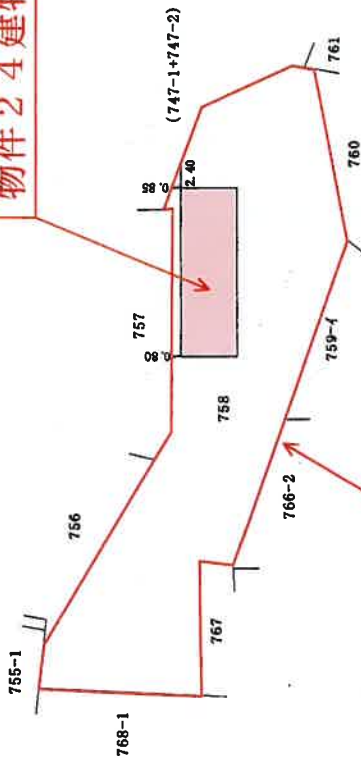
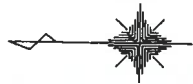
合計 89.4348

1階・2階床面積 89.43 m²

建物図面・各階平面図写

物件24建物

物件6土地



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成2年7月25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1月9日 東京法務局八王子支局

登記官

各階平面図

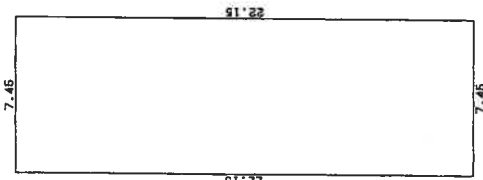
建物図平面図

家屋番号	759-4
建物の所在	八王子市下恩方町759-4・758・766-2・766-4



物件25建物

物件13土地



1階平面図

物件6土地

物件9土地

物件11土地

求積表

22.15 x 7.45	=	165.0175
合計		165.0175
床面積		165.01 ㎡

平成2年7月25日登記

132979

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成日 平成7年7月20日(作製)

作製者

(日調連12)

H2725

登記年月日：平成5年4月5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1月9日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：39-5

建物平面図

家屋番号 766番1の1

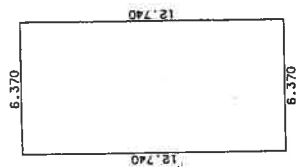
建物の所在 八王子市下恩方町766番地1

各階平面図

1 階

2 階

(各階同型)



求積表

$6.370 \times 12.740 =$	81.153800
合計	81.153800
床面積	81.15 m ²

物件10土地



物件26建物

132986

縮尺 1/500

H5.4.5

縮尺 1/250

平成5年3月30日作製

作製者

A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年4月5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1月9日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：40-1

建物平面図

家屋番号 766番102

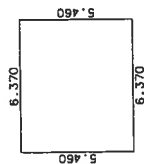
建物の所在 八王子市下恩方町766番地1

各階平面図

1 階

2 階

(各階同型)

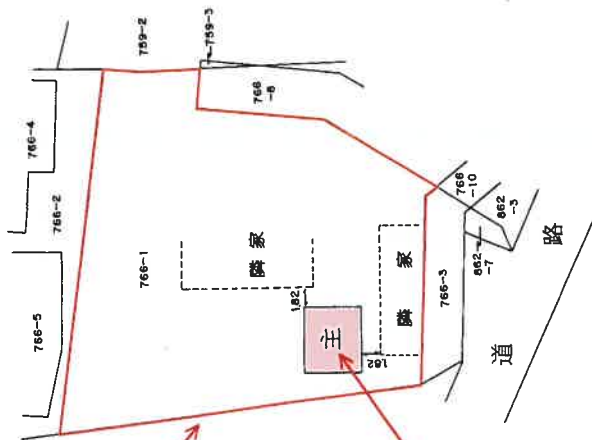


求積表

$6.370 \times 5.460 = 34.780200$
合計 34.780200
床面積 34.78 m²

物件10土地

物件27建物



(日国法12)

(長瀬新)

132987

作製者

平成5年3月30日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H5.4.5

A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年4月5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1月9日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：40-2

建物平面図

家屋番号 766番1の3

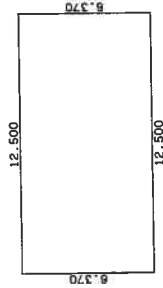
建物の所在 八王子市下恩方町766番地1・766番地3

各階平面図

1 階

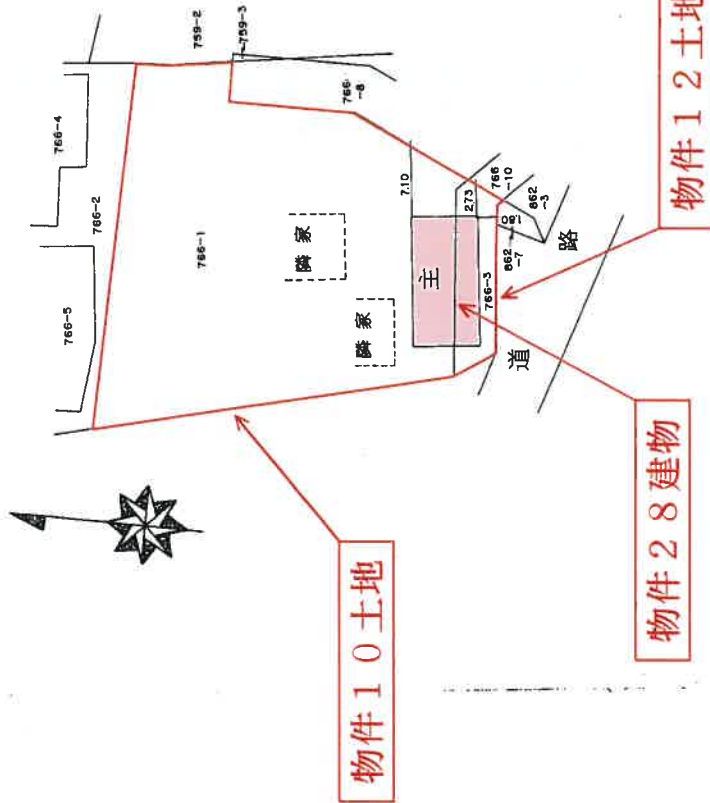
2 階

(各階同型)



求積表

12.500 × 6.370 =	79.625000
合計	79.625000
床面積	79.62 m ²



132988

縮尺 1/500

H5.45

縮尺 1/250

平成5年3月30日作製

作製者

申請人

(目録第12)

A3をA4に縮小

平成四年癸卯八月 (長源納)

面圖

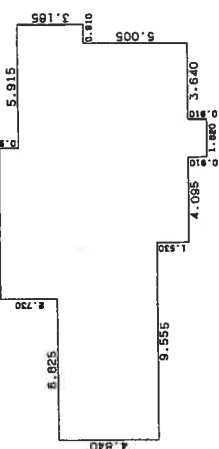
面圖

物階平

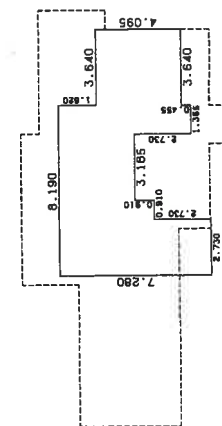
建各

呼
審
監
候

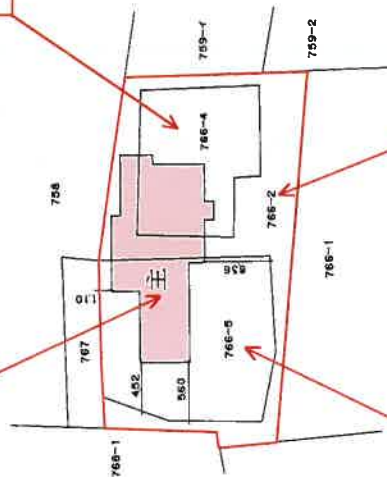
入王子市下恩方町766番地5・766番地4・766番地2



求 積 表		床面積	m ²
6.825	× 4.840	33.0363000	
2.735	× 9.100	24.9835000	
4.095	× 9.100	37.2645000	
0.955	× 10.010	9.5545500	
1.565	× 9.100	12.3215000	
3.640	× 8.190	29.8116000	
0.910	× 3.185	2.8983500	
合 計		140.6496000	
		140.64	



求積表	
2.730 × 7.280	= 19.874400
2.910 × 4.550	= 4.140500
3.910 × 3.640	= 11.533400
3.185 × 6.370	= 6.885050
1.365 × 6.370	= 8.685050
3.640 × 4.095	= 14.905800
合計	59.209150
床面積	59.20 m ²



物件29建物

物件 13 土地

物件14土地

物件11十地

(日期連12)

132989

人請申

$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

平成4年12月4日(制作)

作者

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1月9日 東京法務局八王子支局

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：40-3

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成11年4月27日

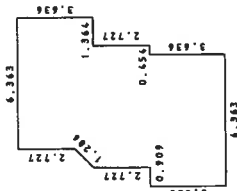
各階平面図

家屋番号 766-5-2

建物図面

建物の所在 八王子市下郷方面766番地5、766番地1、766番地2

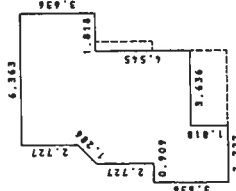
1 階



求積表

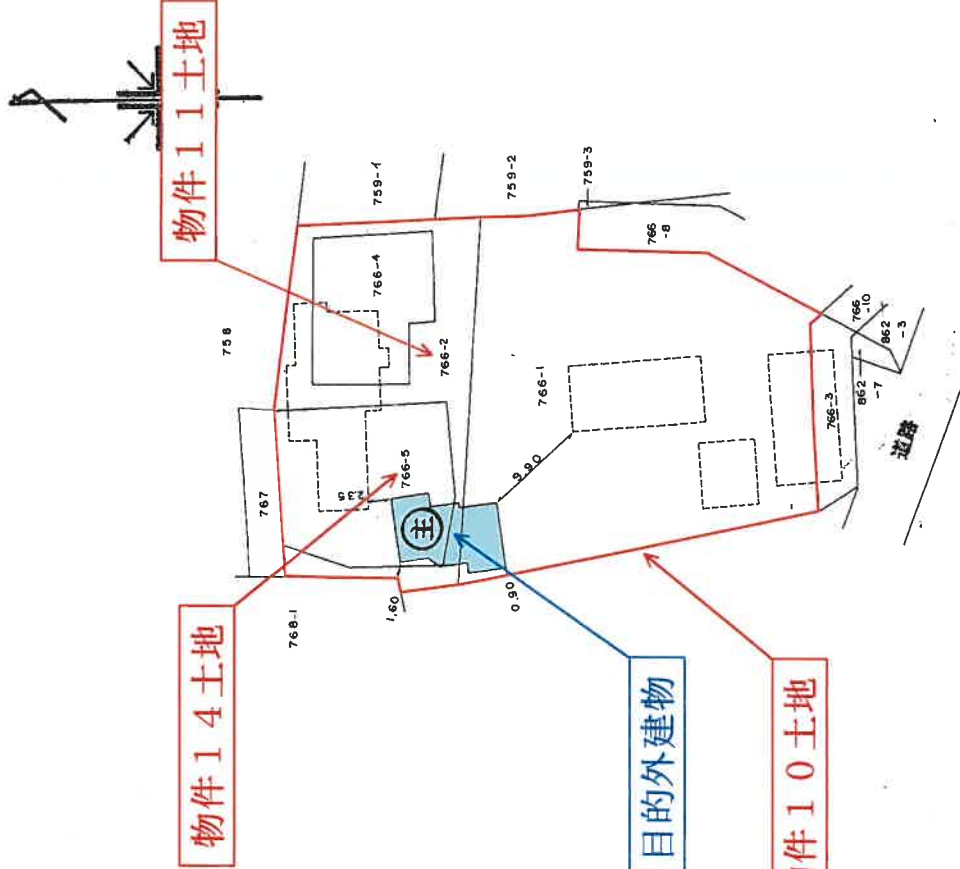
2.727×6.363	$= 17.351901$
$(6.363 + 7.272) \times 0.909 \times 1/2$	$= 6.1971075$
2.727×5.908	$= 16.111116$
3.636×6.363	$= 23.135868$
合計	62.7959925
床面積	62.79 m^2

2 階



求積表

3.636×0.909	$= 3.305124$
$(6.363 + 7.272) \times 0.909 \times 1/2$	$= 6.1971075$
9.999×0.909	$= 9.089091$
8.181×3.636	$= 29.746116$
3.636×1.818	$= 6.610240$
合計	54.947865
床面積	54.94 m^2



132990

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成11年4月18日(作製)

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1月9日 東京法務局八王子支局

登記官