

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 日 午前 10 時 00 分 場 所 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	7,900,000 6,320,000	一括	1,580,000	371,789	0
1	190,000				
2	820,000				
3	670,000				
4	610,000				
5	100,000				
6	1,700,000				
7	3,310,000				
8	500,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 2 番
地 目 宅地
地 積 5 6 . 0 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 3 番
地 目 宅地
地 積 5 1 6 . 6 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 5 番
地 目 宅地
地 積 3 0 4 . 0 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 7 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 4 . 9 2 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 7 番 3
地 目 宅地
地 積 47.28 平方メートル

所有者 A

6 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 6 0 5 番 1
地 目 田
地 積 491 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

7 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 5 5 番地、6
3 5 4 番地
家屋 番号 6 3 5 5 番
種 類 工場・倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 150.00 平方メートル
2 階 42.15 平方メートル

所有者 株式会社下野材木店



物 件 目 録

8 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 5 7 番地 1、
6 3 5 7 番地 3、6 3 5 5 番地

家屋 番号 6 3 5 7 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 3 2 . 5 0 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

所有者 株式会社下野材木店



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 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 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 8】

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

【物件番号 2】

本件土地の一部につき，売却対象外の建物（家屋番号 6 3 5 0 番）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7， 8】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 6】

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。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 2 番
地 目 宅地
地 積 5 6 . 0 7 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 3 番
地 目 宅地
地 積 5 1 6 . 6 1 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 5 番
地 目 宅地
地 積 3 0 4 . 0 5 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 7 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 4 . 9 2 平方メートル

所有者 A



11

物 件 目 録

5 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 7 番 3
地 目 宅地
地 積 47.28 平方メートル

所有者 A

6 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 6 0 5 番 1
地 目 田
地 積 491 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

7 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 5 5 番地、6
3 5 4 番地

家屋 番号 6 3 5 5 番

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 150.00 平方メートル
2 階 42.15 平方メートル

所有者 株式会社下野材木店



物 件 目 録

8 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 5 7 番地 1、
6 3 5 7 番地 3、6 3 5 5 番地

家屋 番号 6 3 5 7 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 32.50 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

所有者 株式会社下野材木店



令和8年（ケ）第47号
令和8年4月1日受理
令和8年5月19日提出
（評価人：猿橋正和）

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 佐治 憲彦

物 件 目 録

1 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
 地 番 6 3 5 2 番
 地 目 宅地
 地 積 5 6 . 0 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
 地 番 6 3 5 3 番
 地 目 宅地
 地 積 5 1 6 . 6 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
 地 番 6 3 5 5 番
 地 目 宅地
 地 積 3 0 4 . 0 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
 地 番 6 3 5 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 7 4 . 9 2 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
 地 番 6 3 5 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 47.28平方メートル

所有者 A

6 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
 地 番 6 6 0 5 番 1
 地 目 田
 地 積 49.1平方メートル

所有者 A

7 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 5 5 番地、6
 3 5 4 番地
 家屋 番号 6 3 5 5 番
 種 類 工場・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 150.00平方メートル
 2階 42.15平方メートル

所有者 株式会社下野材木店

8 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 5 7 番地1、
 6 3 5 7 番地3、6 3 5 5 番地

物 件 目 録

家屋 番号 6357番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 32.50平方メートル

所有者 株式会社下野材木店

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都西多摩郡日の出町大字大久野 6 3 5 6 番地（住居表示未実施）		
土 地	物件 1, 2, 3, 4, 5, 6		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1, 2, 3, 4, 5, 6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、物件 7 及び 8 の建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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		
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	☐ 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		

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都西多摩郡日の出町大字大久野6356番地（住居表示未実施）		
建物	物件7		
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： ☐ 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 工場、倉庫 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない		
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		
住居表示	東京都西多摩郡日の出町大字大久野6356番地（住居表示未実施）		
建物	物件8		
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：倉庫 ☐ 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 倉庫 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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		
上記以外の敷地	☒ ない		
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		

占有者及び占有権原 (物件1,2,3,4,5,6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 工場 ☐ 倉庫	
■関係人 (■A (所有者兼占有者代表者) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(目的外建物用 〈複数〉)

目的外建物の概況（物件２関係）		
1	所 在	西多摩郡日の出町大字大久野字水口６３５０番地、６３５６番地１、６３５４番地
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ６３５０番
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
	構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
	床面積（概略）	１階 ２０４．５７平方メートル ２階 ６６．０１平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 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	
2	所 在	西多摩郡日の出町大字大久野字水口６３５０番地、６３５６番地１、６３５４番地
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ６３５０番符号１
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床面積（概略）	４８．２３平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和５９年１月日不詳 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
	その他の事項	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者兼建物所有者 代表者)	1 別件で述べたとおり、当社は、塔婆の製造を行う材木店です。 この業界は顧客に売却した塔婆は、用済み後に売主が回収するという商慣習があります。当社が回収した塔婆は廃棄処分がとても追いつかず、敷地内や工場、倉庫内に山積しています。 2 物件7の建物は、私が代表者を務める株式会社下野材木店（以下「債務者会社」という。）の工場・倉庫として使用しています。物件8の建物は、債務者会社の倉庫として使用しています。 3 債務者会社が、私個人が所有している本件土地を敷地として使用するについて地代等の授受はありません。 (令和8年4月24日面接聴取)

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の令和8年4月24日の調査期日における使用状況は以下のとおりである。物件7及び物件8の建物は、公簿上いずれも工場となっているが、操業している状況は窺えず、事実上は、廃材及び材木置場として使用されている可能性が高いものと思料する。物件7の建物は、搬入された相当量の木材が障害となって、内部に立ち入ることが不可能な状況である。
- 3 物件8の倉庫内の奥には機械らしき物品の存在が目視確認できるが、物件7と同様に搬入された木材が入室の障害になり、接近しての写真撮影ができないため機械の名称、型番等の詳細は不明である。
- 4 本件建物の占有状況等については、関係人の陳述及び現場の使用状況から4乃至5枚目のとおり報告する。

以 上

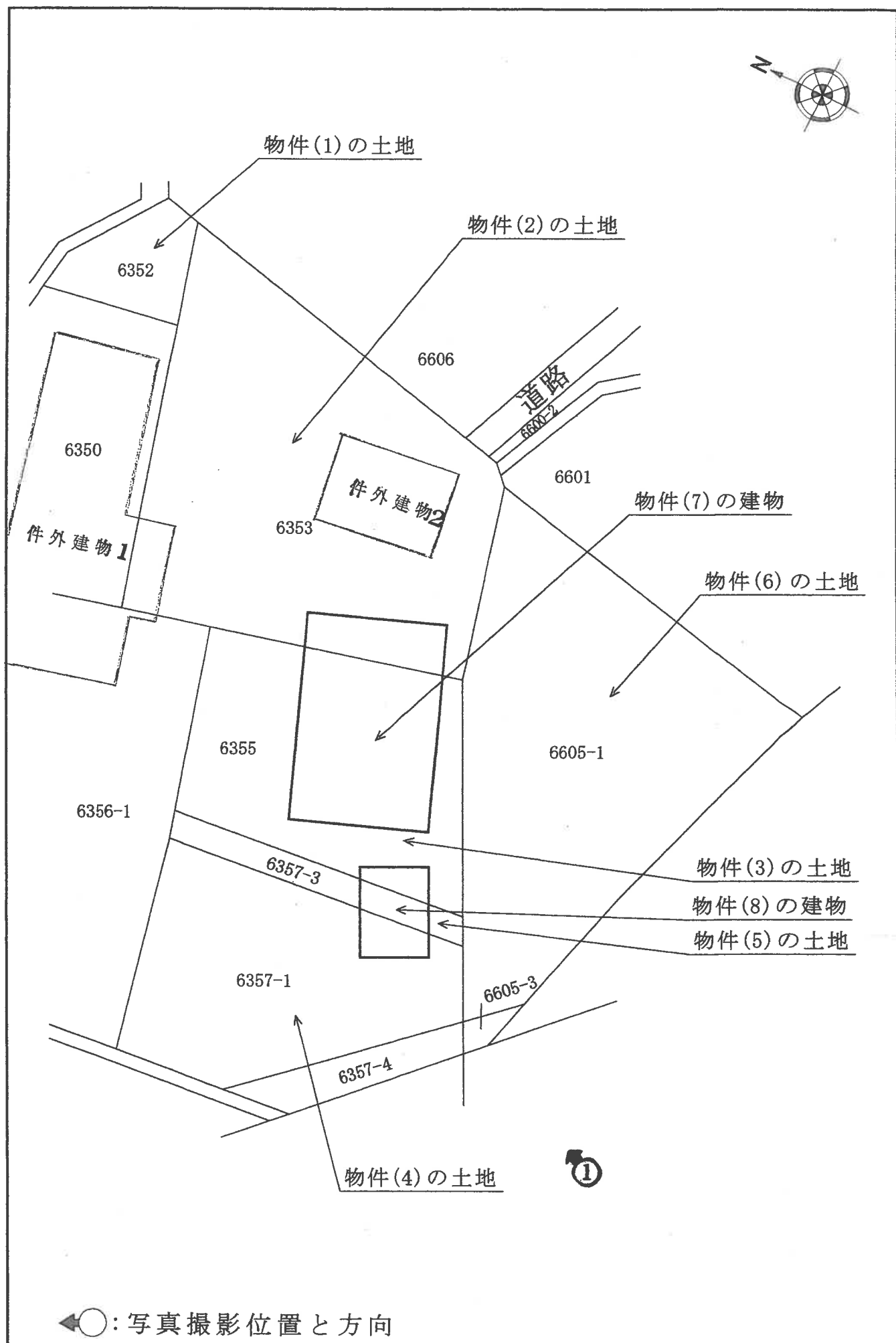
調査の経過

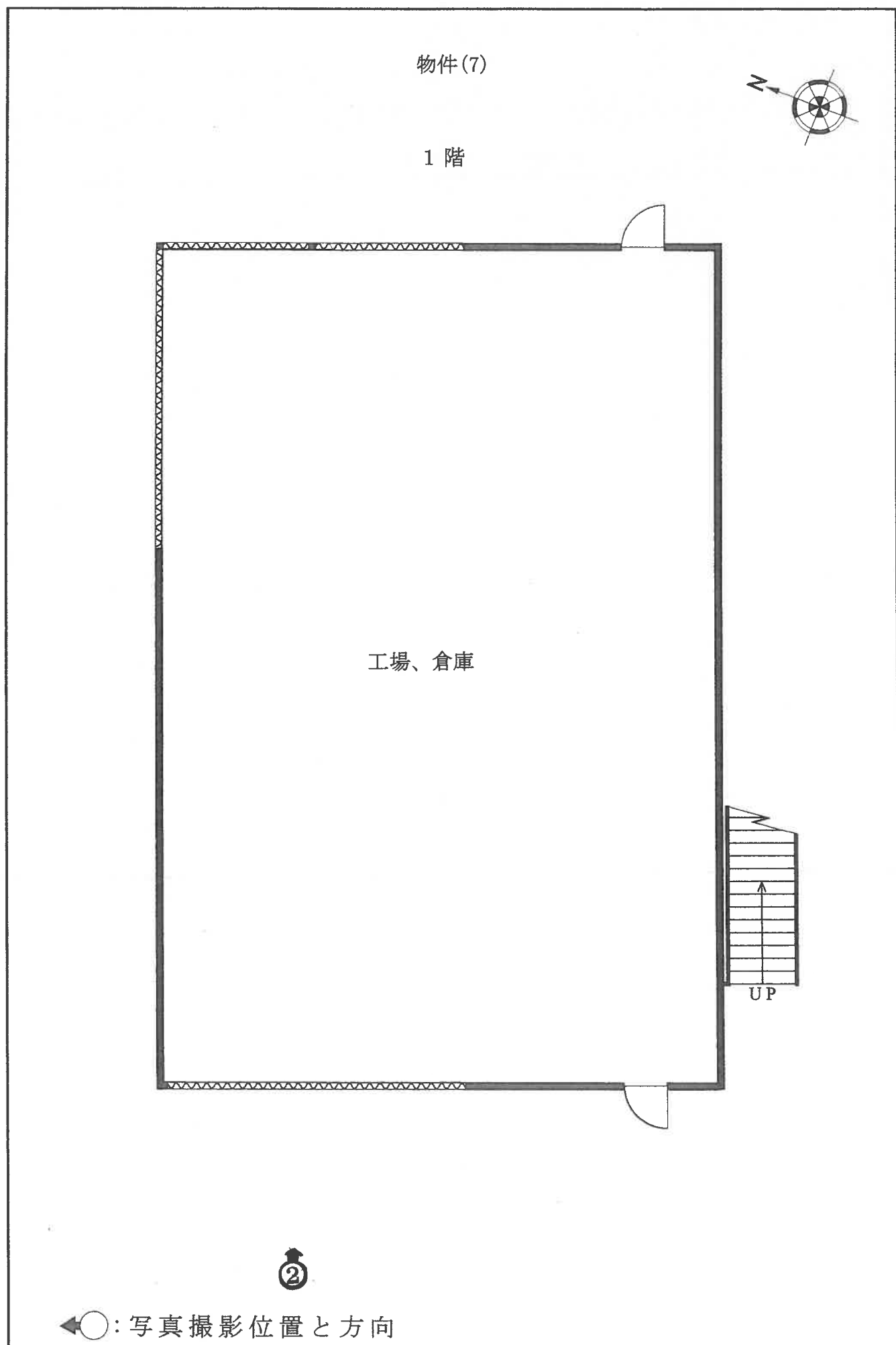
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月8日 10:30-11:06	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 外観写真撮影 ☐ 立入調査 ☐ 図面作成 ☐ 写真撮影 ☒ 居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和8年4月24日 12:10-12:45	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ Aに面接
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

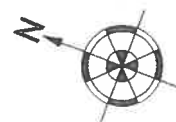
- 令和8年4月24日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 写真3枚添付

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

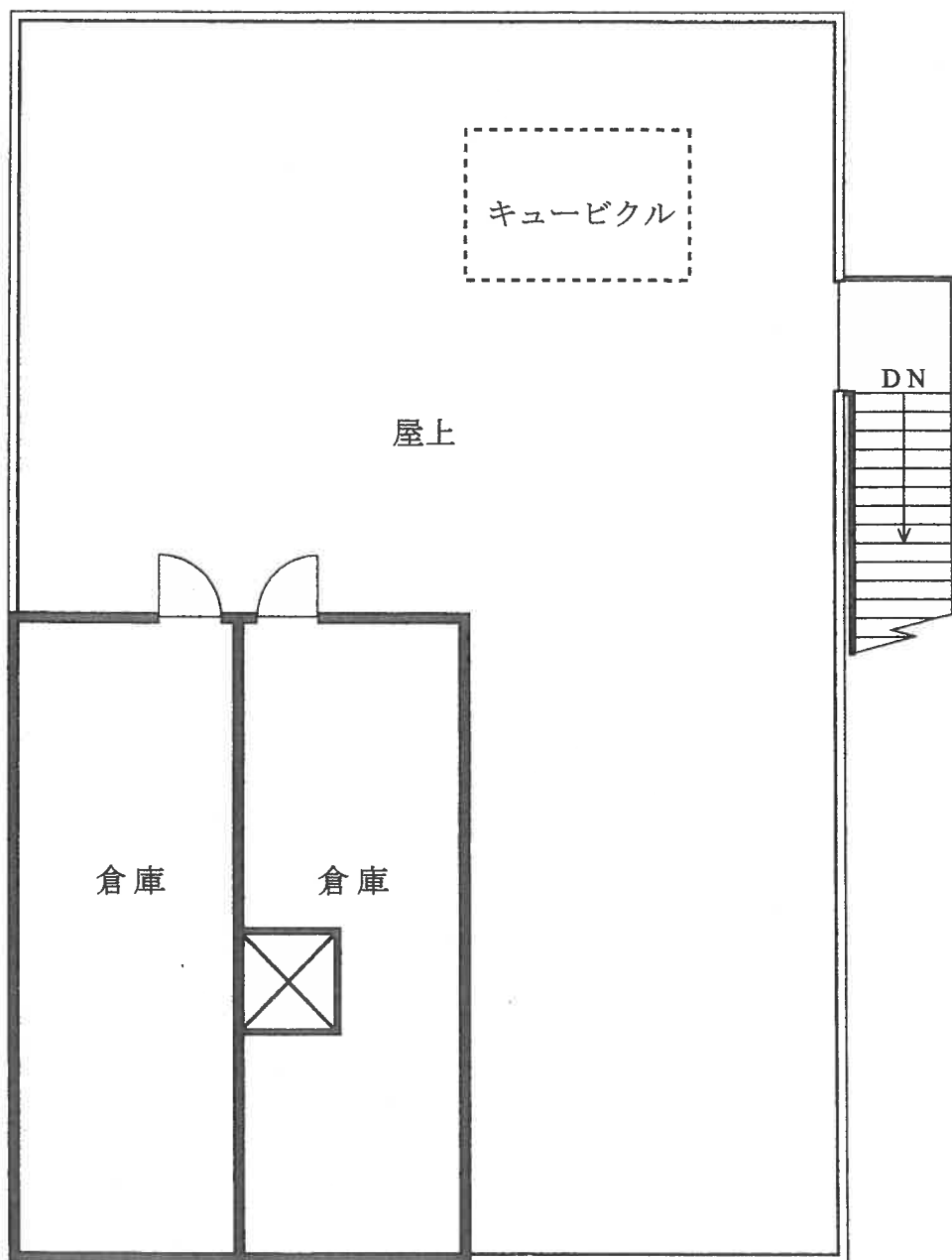




物件(7)

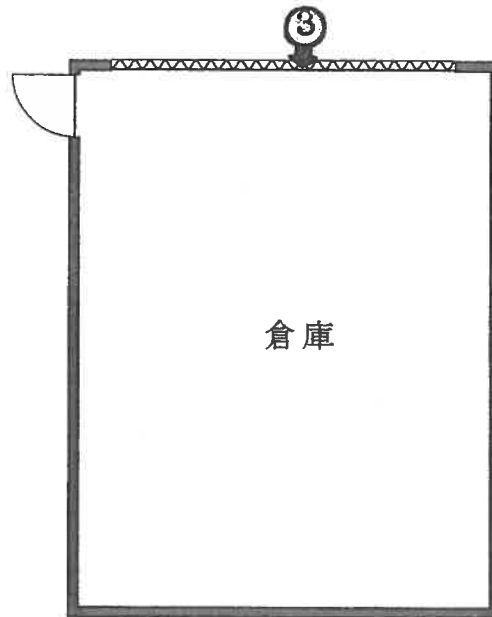


2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

物件(8)



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(15 枚目)

令和 8 年（ケ）第 4 7 号
令和 8 年 4 月 2 4 日 現地調査
令和 8 年 5 月 2 8 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 猿橋 正和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 190,000 円
物件2（土地）	金 820,000 円
物件3（土地）	金 670,000 円
物件4（土地）	金 610,000 円
物件5（土地）	金 100,000 円
物件6（土地）	金 1,700,000 円
物件7（建物）	金 3,310,000 円
物件8（建物）	金 500,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件8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2乃至物件5の内訳価格は、物件7及び物件8等のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7及び物件8の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		同 左
2	次頁物件目録記載のとおり		同 左
3	次頁物件目録記載のとおり		同 左
4	次頁物件目録記載のとおり		同 左
5	次頁物件目録記載のとおり		同 左
6	次頁物件目録記載のとおり		地 目 : 宅 地
7	次頁物件目録記載のとおり		所 在 : 西多摩郡日の出町大字 大久野字水口6353番 地、6355番地
8	次頁物件目録記載のとおり		種 類 : 倉 庫
番 号	特 記 事 項		
1 乃 至 8	市街化調整区域に所在するため、建物の建築がかなり制限される。		
7	建物の表題登記後、土地が合筆されたため、現在の所在地番は上記のとおりとなっている。		

物 件 目 録

1 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 2 番
地 目 宅地
地 積 5 6 . 0 7 平方メートル
所有者 下野博栄

2 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 3 番
地 目 宅地
地 積 5 1 6 . 6 1 平方メートル
所有者 下野博栄

3 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 5 番
地 目 宅地
地 積 3 0 4 . 0 5 平方メートル
所有者 下野博栄

4 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 7 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 4 . 9 2 平方メートル
所有者 下野博栄



物 件 目 録

5 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 3 5 7 番 3
地 目 宅地
地 積 47.28 平方メートル

所有者 下野博栄

6 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口
地 番 6 6 0 5 番 1
地 目 田
地 積 491 平方メートル

所有者 下野博栄

7 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 5 5 番地、6
3 5 4 番地
家屋 番号 6 3 5 5 番
種 類 工場・倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 150.00 平方メートル
2 階 42.15 平方メートル

所有者 株式会社下野材木店

8 所 在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口 6 3 5 7 番地 1、
6 3 5 7 番地 3、6 3 5 5 番地



物 件 目 録

家屋 番号 6 3 5 7 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 3 2 . 5 0 平方メートル

所有者 株式会社下野材木店



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乃至物件6）

位 置 ・ 交 通	J R 五日市線「武蔵五日市」駅の北東方道路距離約3.8km、最寄りバス停から約300m（徒歩約4分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は日の出町役場の北西方に位置し、大久野病院及び北大久野川の東側で、作業所、農家住宅のほか、農地等も見られる都道沿いの地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 なし — — なし 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例 ※東京都告示により、用途地域の指定がない区域内の建築物については、建蔽率40%、容積率80%
画 地 の 状 況	物件1乃至物件6の土地	
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,689.93㎡ 物件1：56.07㎡、物件2：516.61㎡ 物件3：304.05㎡、物件4：274.92㎡ 物件5：47.28㎡、物件6：491㎡ 不整形 南西側：間口約23m・奥行約62m 西 側：間口約8m・奥行約60m 南 側：間口約28m・奥行約60m 建物が存するほか、卒塔婆や木材、庭石等が大量に山積みされていたため、土地の状況や境界等を十分に確認することができなかった。全体的には南方へ緩傾斜している。 物件1乃至物件3の土地はいずれも法務局に地積測量図は備え付けられていないが、国土調査（平成25年）が行われている。 物件4及び物件6の土地は法務局備付の地積測量図（令和3年8月作製）が、物件5土地は法務局備付の地積測量図（平成22年9月作成）がそれぞれ存し、国土調査（平成25年）も行われている。

接面道路の状況等	物件 1 乃至物件 6 の土地は一体で、南西側が地番 6357 番 4 及び 6605 番 3 を介して、幅員約 6～9m の舗装都道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当）に概ね等高に接面する。当該都道は、現在東京都西多摩建設事務所により幅員 12m に拡幅整備中で、6357 番 4 及び 6605 番 3 は、同事業により東京都が令和 3 年に物件 4 及び物件 6 の土地の所有者からそれぞれ買収した土地である。東京都西多摩建設事務所及び東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課で確認したところ「建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当する部分は現状の道路部分であり、建替え等を行う際には道路拡幅事業の協力をしてもらっていることから、6357 番 4 及び 6605 番 3 を含めて建築確認を申請すれば、都道に接道している画地とみること等は可能であろう」とのことであった。（東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課等で確認を要す） 公図上の西側の水路（暗渠）を介して現況幅員約 3.3～4.5m の舗装認定外町道（建築基準法第 42 条第 2 項に該当）に概ね等高に接面する。当該認定外町道の西側は北大久野川であることから、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課で確認したところ「セットバックする際は川と反対側（物件 4 土地側）の一方後退」とのことであった。また、公図上の西側の水路について日の出町役場建設課で確認したところ「現在占用許可は取得されていないが、今後建替え等を行う際には公共物占用等許可申請が必要となる可能性がある」とのことであった。 南側が幅員約 3.3～4m の舗装町道（建築基準法第 42 条第 2 項に該当）に接面する。公図上は当該舗装町道の南側に水路が隣接しているが、現況水路は確認できなかった。（暗渠となっている可能性がある） そのほか北東側及び東側の一部が未舗装認定外町道（建築基準法上の道路には該当しない）に接面する。
土地の利用状況等	物件 2 乃至物件 5 の土地は一体で、物件 7 及び物件 8 の建物の敷地として利用されている。なお、物件 2 土地には物件 7 建物の一部のほか、目的外建物（家屋番号：6350 番）の主である建物の一部とその附属建物が存している。 物件 1 及び物件 6 の土地は、外見的には物件 2 乃至物件 5 の土地と一体として利用されているが、建物の位置、利用状況、土地の属性等を考慮した結果、本件評価においては建物の敷地としては認定しなかった。 物件 2 土地には、上記のとおり物件 7 建物の一部のほか、上記目的外建物の主である建物の一部とその附属建物が存している。建物と敷地との対応関係について、建物の位置関係、利用状況、建築面積、公法上の規制等を総合的に勘案した結果、本件評価においては、後記のとおり物件 7 建物の敷地を約 25%、目的外建物の敷地を約 75% と区分して評価を行うこととした。なお、当該敷地は本件評価において査定したものであり、物件 7 建物及び目的外建物の敷地面積を確定するものではない。

物件 3 乃至物件 5 の土地には、物件 7 及び物件 8 の建物が存している。建物と敷地との対応関係について、建物の位置関係、利用状況、建築面積、公法上の規制等を総合的に勘案した結果、本件評価においては、以下のとおり物件 7 建物の敷地を約 80%、物件 8 建物の敷地を約 20% に区分して評価を行うこととした。前記同様、当該敷地は本件評価において査定したものであり、物件 7 及び物件 8 の建物の敷地面積を確定するものではない。

物 件	利用状況	登記地積	区分した面積
物件 2 土地	物件 7 建物の敷地	516.61㎡	129.15㎡ (25%)
	目的外建物の敷地		387.46㎡ (75%)
物件 3 土地	物件 7 建物の敷地	304.05㎡	243.24㎡ (80%)
	物件 8 建物の敷地		60.81㎡ (20%)
物件 4 土地	物件 7 建物の敷地	274.92㎡	219.94㎡ (80%)
	物件 8 建物の敷地		54.98㎡ (20%)
物件 5 土地	物件 7 建物の敷地	47.28㎡	37.82㎡ (80%)
	物件 8 建物の敷地		9.46㎡ (20%)

法定地上権の成否については、物件 7 及び物件 8 の建物は、土地と建物の所有者が異なることから、法定地上権が成立しないものと判定した。なお、目的外建物については、建物と敷地との関係、抵当権の設定時期等を検討した結果、法定地上権が成立するものと判定した。

	目的外建物（家屋番号：6350番）の概要（登記記載）は以下のとおりで、所有者は物件2土地の所有者（A）と同じである。 〔主である建物〕 種類：作業所 構造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積：1階 204.57㎡ 2階 66.01㎡ その他：昭和46年6月日不詳新築、昭和59年1月日不詳変更、増築 〔附属建物〕 種類：作業所 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：48.23㎡ （未登記増築部分があるため現況は概測約72.23㎡） その他：昭和59年1月日不詳新築 （建物の配置は現況調査報告書（土地・建物位置関係図）参照）	
供給処理施設 （基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	上水道	無し
	都市ガス	無し
	下水道	無し
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和57年当時は製作所の建物等が、平成5年当時は材木店の建物が確認された。東京都多摩環境事務所等での調査したところ、東京都環境確保条例に基づく工場（木工）として、大久野6356番地で株式会社下野材木店から届出がなされている。 土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。	

特 記 事 項

- 市街化調整区域に所在するため、建物の建築がかなり制限される。
東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課で確認したところ、都市計画法第43条第1項（都条例第3条第1項第5号）の「既存宅地の建築物の許可」を受けることができる可能性のある土地は物件1及び物件4の土地のみであり、そのほかの土地については困難であるとのことであった。
従って、建替え等を行う際には、物件1及び物件4の土地のみを建物の敷地とする建築が可能であり、建物の用途は「第2種低層住居専用地域」に適合する建築物で、作業所や工場等の建築は原則として制限されることに注意を要する。
また、物件1及び物件4の土地以外の土地については、都条例第3条第1項第5号の「既存宅地の建築物の許可」以外で、都市計画法第43条第1項の許可等を受ける必要があり、東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課との協議等が必要で、結果として建物を建築できない可能性があることに注意を要する。
なお、線引きされた昭和46年当時の固定資産税の評価地目は物件1及び物件4の土地は宅地、物件2及び物件3の土地は畑、物件6土地は田で、物件5土地は該当筆なし（認定外町道であったものと推測される）であった。物件1及び物件4の土地以外の土地については、いわゆる「既存宅地」に該当しないものと推測される。
- 物件1乃至物件6の土地には材木や庭石、卒塔婆等が山積みされていたため、庭石や卒塔婆等の除去・撤去等に予想外の費用が発生する可能性が高いことから注意を要する。
- 物件1土地の一部が土砂災害特別警戒区域に、そのほかの大部分が土砂災害警戒区域に指定されている。
- 日の出町土砂災害等ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は0.1～0.5m未満の区域に該当し、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）にも該当する。
- 物件6土地の中央部の道路沿いには電柱（1本）が存する。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成23年4月27日新築 約15年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板等 ALC等 現し 現し 木材等が山積みされていたため確認できなかった。 1階にシャッターが、2階にキュービクルが設置されている。 —
現況床面積	1階：150.00㎡ 2階：42.15㎡ 延 192.15㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場 倉庫 1階：工場、倉庫等 2階：倉庫等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○物件7及び物件8の建物一体と思われる検査済証（平成23年5月11日）が発行されている。主要用途は工場（木工作業）、延べ面積224.65㎡、鉄骨造2階建、建物の棟数2の増築となっており、敷地は目的外土地6350番等を含んでいる。 ○市街化調整区域に存するため、東京都告示により建築物の用途は、原則第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物である。本件建物（工場、倉庫）が建築された経緯等を東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課等で調査したが、詳細についてはわからなかった。現在では建築できない可能性がある。 ○木材等が山積みされていたため、室内にあまり立ち入り調査することができなかった。 ○1階の天井高は約6mで、外階段に錆や損傷等が見られた。	

3 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成23年4月27日新築 約15年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造平家建 陸屋根等 ALC等 現し 現し 木材等が山積みされていたため確認できなかった。 東側にシャッターが設置されている。 —
現 況 床 面 積	32.50㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫 倉庫
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○物件8及び物件7の建物一体と思われる検査済証（平成23年5月11日）が発行されている。主要用途は工場（木工作業）で、延べ面積224.65㎡、鉄骨造2階建、建物の棟数2の増築となっており、敷地は目的外土地6350番等を含んでいる。 ○市街化調整区域に存するため、東京都告示により建築物の用途は、原則、第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物である。本件建物（倉庫）が建築された経緯等を東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課等で調査したが、詳細についてはわからなかった。現在では建築できない可能性がある。 ○古い粉砕機のような機械が見られたが、木材等が山積みされていたため、立ち入ることができず、機械の種類や型番等はわからなかった。土地所有者（A）によると「機械の償却は終わっており、壊れている」とのことであった。従って、機械の価値はないものと判断した。 ○天井高は約5m。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至物件6（土地）

目的土地の土地価格及び建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価 エ	土地価格 建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	38,600	× 0.32	× 56.07		= 690,000
2 (物件7建物の敷地)			× 129.15	× 0.80	= 1,280,000
2 (目的外建物の敷地)			× 387.46	× 0.80	= 3,830,000
3 (物件7建物の敷地)			× 243.24	× 0.80	= 2,400,000
3 (物件8建物の敷地)			× 60.81	× 0.80	= 600,000
4 (物件7建物の敷地)			× 219.94	× 0.80	= 2,170,000
4 (物件8建物の敷地)			× 54.98	× 0.80	= 540,000
5 (物件7建物の敷地)			× 37.82	× 0.80	= 370,000
5 (物件8建物の敷地)			× 9.46	× 0.80	= 90,000
6			× 491		= 6,060,000

※総額（円）については、万円未満四捨五入とした。（以下同じ）

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。

なお、標準画地は、近隣において土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【 基準地 日の出-4 】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 34,700\text{円/m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 38,600\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：基準地の個別的要因はない。

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。

- ・実質角地 +2% (1.02)
- ・規模が大きい -30% (0.70)
- ・不整形（背後地を含む） -10% (0.90)
- ・いわゆる「既存宅地」に該当しない土地を含む -45% (0.55)
- ・セットバックを要する -1% (0.99)
- ・上・下水道の引き込みがない -2% (0.98)
- ・北大久野川に近接する -1% (0.99)
- ・一部が土砂災害特別警戒区域に、大部分が土砂災害警戒区域に指定されている（敷地内高低差が存すること、地勢等を含む） -5% (0.95)

$$\text{相乗積： } 1.02 \times 0.70 \times 0.90 \times 0.55 \times 0.99 \times 0.98 \times 0.99 \times 0.95 = 0.32$$

(小数第3位を四捨五入)

ウ 地 積：物件1及び物件6の土地は登記数量。
物件2乃至物件5の土地は前記のとおり区分した面積。

エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、-20%と査定した。(0.80)

② 物件7（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
7	145,000	× 192.15	× 0.38	= 10,590,000

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 : 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 : 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査定した。

- ・経過年数約15年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率30%、残価率5%
- ・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、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。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{15}{(15+15)} \times (1-0.30) = 0.38 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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。

③ 物件 8（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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
8	125,000	× 32.50	× 0.38	= 1,540,000

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 現況床面積：登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率：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査定した。

- ・経過年数約15年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率30%、残価率5%
- ・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、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。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率：} & 0.05 + (1-0.05) \times \frac{15}{(15+15)} \times (1-0.30) & = 0.38 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して後記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ＝ア×イ
2 （物件7建物の敷地）	1,280,000	× 0.20	場所的利益	= 260,000
2 （目的外建物の敷地）	3,830,000	× 0.50	法定地上権	= 1,920,000
3 （物件7建物の敷地）	2,400,000	× 0.20	場所的利益	= 480,000
3 （物件8建物の敷地）	600,000	× 0.20	場所的利益	= 120,000
4 （物件7建物の敷地）	2,170,000	× 0.20	場所的利益	= 430,000
4 （物件8建物の敷地）	540,000	× 0.20	場所的利益	= 110,000
5 （物件7建物の敷地）	370,000	× 0.20	場所的利益	= 70,000
5 （物件8建物の敷地）	90,000	× 0.20	場所的利益	= 20,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：物件2土地のうち目的外建物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。

そのほかについては売却により法定地上権が成立しないものと解されるので、法的な保護が期待できるか否か、当事者の属性、建物の構造・規模・利用状況等を勘案して、場所的利益を判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) カ = (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	690,000			× 0.35	× 0.8	= 190,000
2	(1,280,000 + 3,830,000) － (260,000 + 1,920,000)			× 0.35	× 0.8	= 820,000
3	(2,400,000 + 600,000) － (480,000 + 120,000)			× 0.35	× 0.8	= 670,000
4	(2,170,000 + 540,000) － (430,000 + 110,000)			× 0.35	× 0.8	= 610,000
5	(370,000 + 90,000) － (70,000 + 20,000)			× 0.35	× 0.8	= 100,000
6	6,060,000			× 0.35	× 0.8	= 1,700,000
7	10,590,000 + (260,000 + 480,000 + 430,000 + 70,000)		× 1.0	× 0.35	× 0.8	= 3,310,000
8	1,540,000 + (120,000 + 110,000 + 20,000)		× 1.0	× 0.35	× 0.8	= 500,000
一括価格 (合計)						7,900,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2 ① ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市街化調整区域に所在し、物件1及び物件4の土地以外はいわゆる「既存宅地」に該当しない可能性が高いこと、卒塔婆や庭石等の撤去費用、市街化調整区域内の物件の市場性、その他の不明事項についてのリスク要因等を総合的に勘案して、市場性の減価を－65%と判定した。(0.35)

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。(0.8)

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格等】

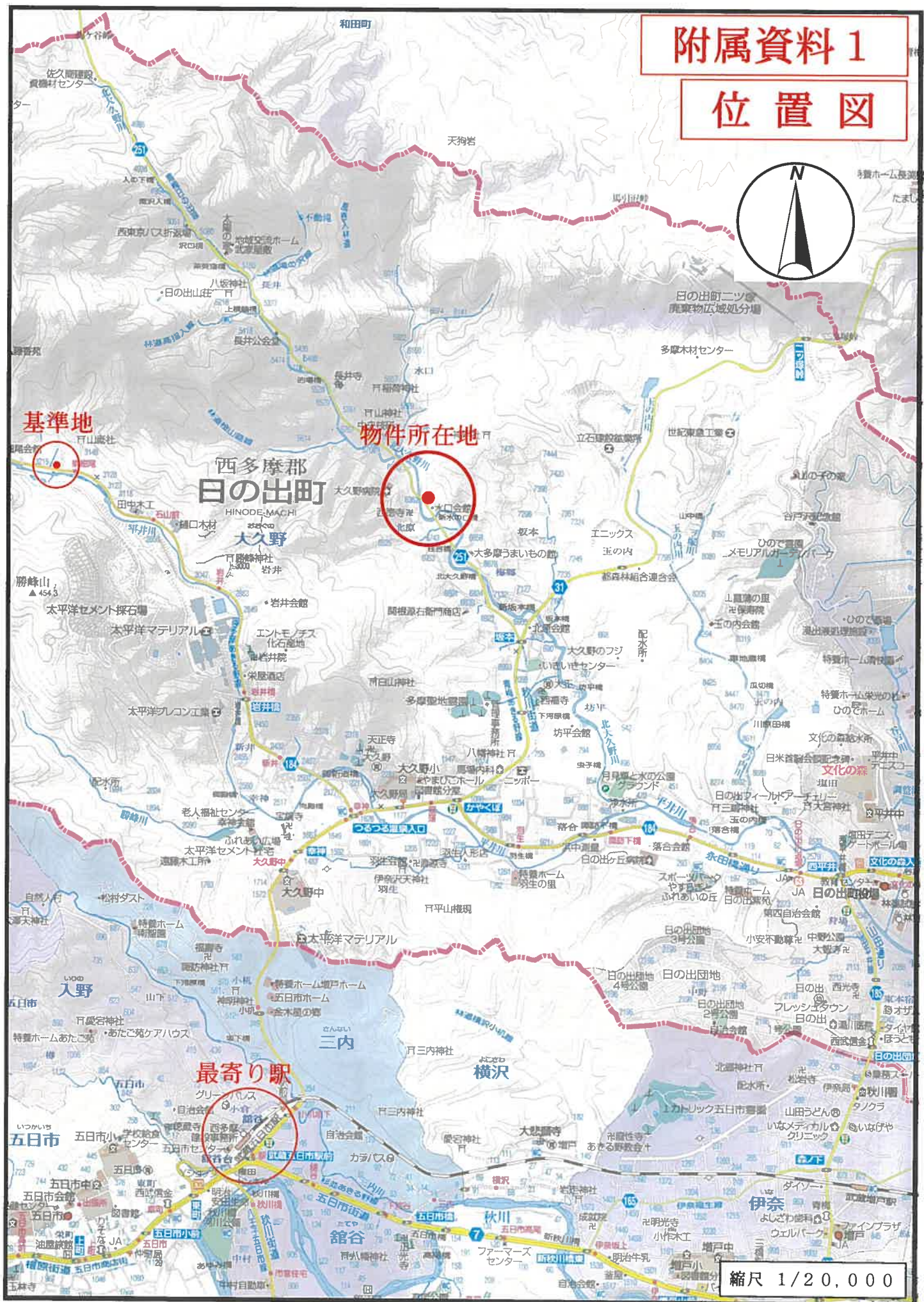
基準地「日の出－4」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	西多摩郡日の出町大字大久野字細尾3220番3
1 m ² 当 た り の 価 格	34,700円/m ²
地 積	234m ²
前 面 道 路 の 状 況	南7.3m 都道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近の状況	「武蔵五日市」駅 3.7 k m
法 令 上 の 制 限	調区 (40、80)
周辺の土地の利用の現況	一般住宅、農家が見られる都道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

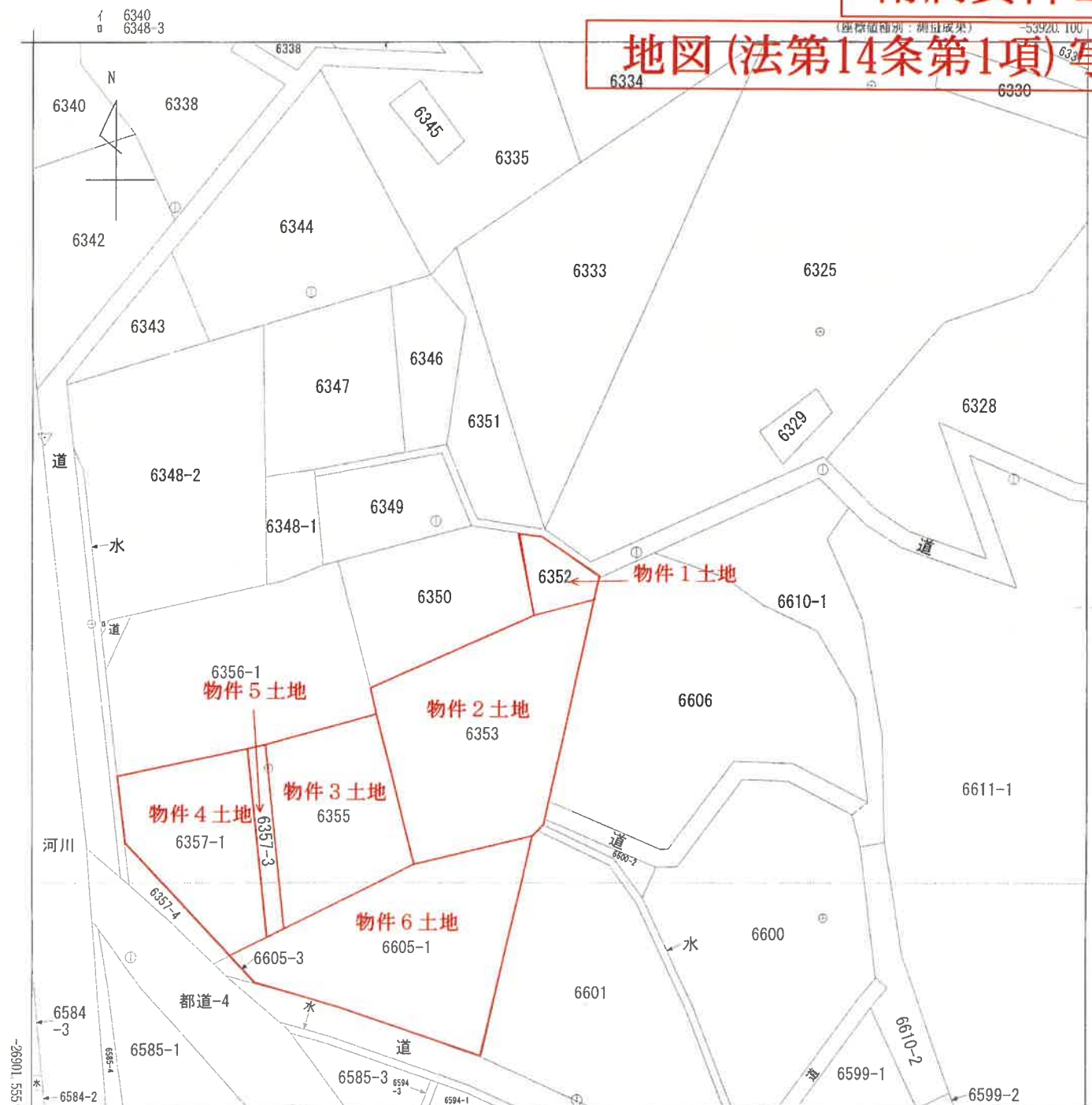
以 上



- 21 -

附属資料 2

地図 (法第14条第1項) 写



地番区域見出
大字大久野

請求部	所在	西多摩郡日の出町大字大久野字水口				地番	6352番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年3月25日			備付年月日(原図)	平成25年11月11日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年4月3日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A3をA4に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年4月3日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

(A) 6357-1
(B) 6357-4

土地の所在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

求積表

地番 符号	(A) 6357-1	底辺	高さ	倍面積
①	18.222	6.773	123.417606	
②	18.308	4.860	88.976890	
③	22.348	8.177	182.739596	
④	24.450	2.317	56.650650	
⑤	24.450	4.011	98.068950	
		合計	549.853682	
		合計面積	274.9268410	
		合計地積	274.92 m ²	

地番 符号	(B) 6357-4	底辺	高さ	倍面積
①		4.969	3.023	15.021287
②		6.732	2.966	20.101752
③		10.123	2.546	25.773158
④		6.899	2.382	16.433418
⑤		3.413	2.080	7.099040
		合計		84.428655
		合計面積		42.2143275
		合計地積		42.21 m ²

総合計面積 317.141685 m²

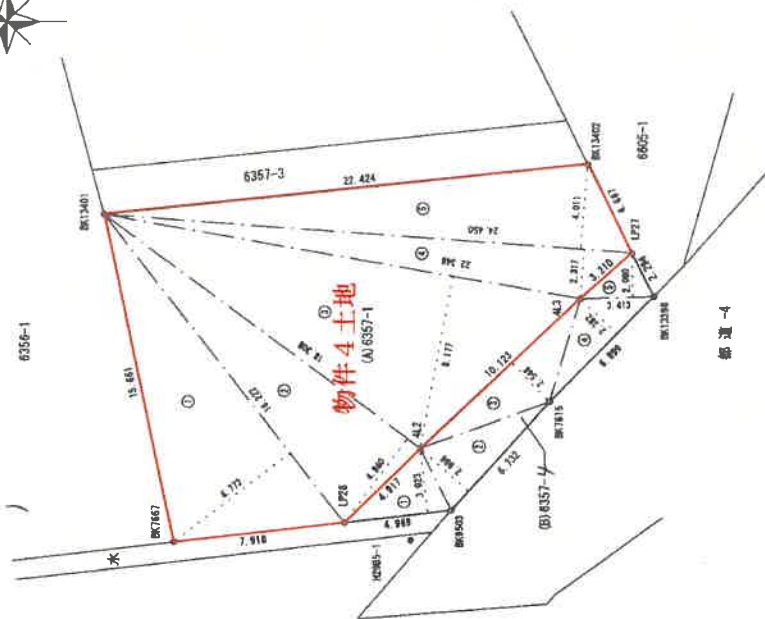
座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
BK7667	-26862.466	-54035.292	丁3377杭
BK9503	-26875.275	-54033.869	測み
BK7615	-26879.791	-54028.876	板
BK13398	-26884.624	-54023.952	丁3377杭
BK13402	-26881.544	-54017.708	計算点
BK13401	-26859.234	-54019.968	測み
LP26	-26870.336	-54034.418	板
412	-26873.857	-54030.985	計算点
413	-26881.211	-54024.028	計算点
LP27	-26883.609	-54021.894	丁3377杭
BK7640	-26894.082	-54010.598	丁3377杭
BK9009	-26877.598	-54051.772	丁3377杭
H298.2	-26902.349	-54008.601	測量板
H298.5	-26847.367	-54073.721	測量板
H2985-1	-26873.413	-54035.262	測量板

「本測量図は、地籍調査の成果に基づき作成したものである。」

土地所在図・地積測量図写

附属資料3



測地系 任意座標系
測量年月日 令和3年7月13日

申請者

和3年8月20日(作製)

作製者

登記年月日：令和1年8月13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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年4月3日

東京法務局町田出張所

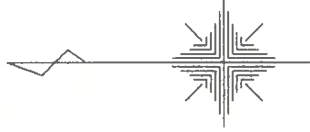
登記官

土地所在図

番 6357-3

西多摩郡日の出町大字大久野字水口

土地の所在



6356-1

物件5土地

申請地

6355

6357-1

6357-3

6605-1

作製者

(平成22年9月6日作製)

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：令和1年8月13日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年4月3日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：3-4

(2/2)

地積測量図

6357-3

西多摩郡日の出町大字大久野字水口

地番

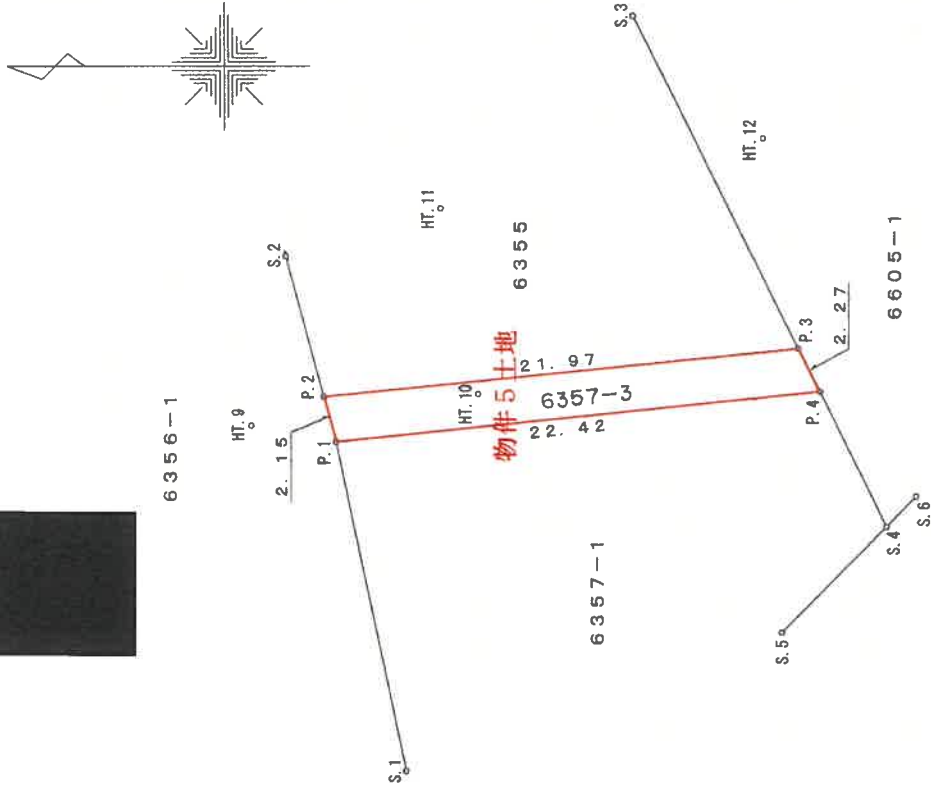
土地の所在

座標求積表

地番	6357-3					
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離		
P.1	-26859.234	-54019.968	1235544.7080960	22.42		
P.4	-26881.544	-54017.708	1150793.2512320	2.27		
P.3	-26880.538	-54015.669	-1235446.3813680	21.97		
P.2	-26858.672	-54017.884	-1150797.0007360	2.15		
		積面積	94.5772240			
		地積	47.2866120			
		地積	47.28	m ²		

座標一覽表

測点名	X座標	Y座標	座標	備考
P.1	-26859.234	-54019.968	地積調査計算点	
P.2	-26858.672	-54017.884	鉄	
P.3	-26880.538	-54015.669	地積調査計算点	
P.4	-26881.544	-54017.708	地積調査計算点	
S.1	-26862.466	-54035.282	地積調査計算点	
S.2	-26856.892	-54011.289	町プラスチック杭	
S.3	-26872.878	-54000.144	地積調査計算点	
S.4	-26884.624	-54023.952	地積調査計算点	
S.5	-26879.791	-54028.876	鉄	
S.6	-26885.991	-54022.560	プラスチック杭	
HT.9	-26855.292	-54019.243	鉄	
HT.10	-26865.784	-54017.791	鉄	
HT.11	-26864.071	-54009.094	鉄	
HT.12	-26878.887	-54005.912	鉄	



測地系	世界測地系
座標系	区系
測量年月日	平成22年6月25日

縮尺 1/250

申請人

(平成 22年 9月 6日作成)

作成者

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年4月3日

東京法務局町田出張所

登記官

地積測量図

(A)6605-1
(B)6605-3

地番

土地の所在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口

求積表

地番 符号	(A)6005-1	底辺	高さ	倍面積
①		5.609	3.682	20.652338
②		11.796	4.737	55.877652
③		11.796	2.140	25.243440
④		19.156	10.036	192.249616
⑤		24.240	14.159	343.214160
⑥		26.889	12.874	346.168986
合計				983.406192
合計面積				491.7030960
合計地積				491.70 m ²

地番 符号	(B)6605-3	底辺	高さ	倍面積
①		2.473	1.709	4.226357
②		4.591	2.081	9.553871
			合計	13.780228
		合計面積		6.8901140
		地積		6.89

総合計面積 498.5932100 m²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
BK2884	-26869.520	-53986.188	測み
BK13395	-26872.878	-54000.144	計算点
BK13400	-26880.538	-54015.669	計算点
BK13402	-26881.544	-54017.708	計算点
BK13398	-26884.624	-54023.952	ブイ分杭
BK7616	-26885.991	-54022.560	ブイ分杭
BK7632	-26889.744	-54009.228	杭
BK7633	-26895.749	-53992.113	杭
LP27	-26883.609	-54021.894	計算点
BK7635	-26887.038	-54018.841	杭
BK7640	-26899.972	-53993.812	コナリト杭
SS234-1	-26894.082	-54010.598	コナリト杭
H288.1	-26900.791	-53980.759	ブイ分杭
H288.2	-26926.402	-54000.951	測量杭
H288.2	-26902.349	-54008.601	測量杭

「本測量図は、地籍調査の成果に基づき作成したものである。」

測地系 任意座標系
測量年月日 令和3年7月13日

作製者

申請者

令和3年8月20日作製

1/500

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年5月18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。
(東京法務局西多摩支局管轄)
令和8年4月3日 東京法務局町田出張所

登記官

附属資料 4

建物図面・各階平面図写

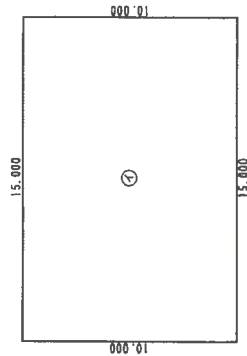
建物図面
各階平面図

家屋番号
6355

建物の所在
西多摩郡日の出町大字大久野字水口6355番地、6354番地

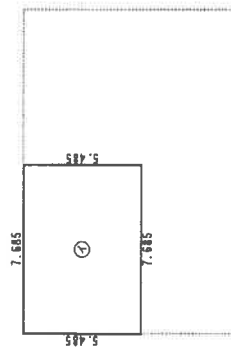
各階平面図

1 階平面図



求積表		
横	縦	計
① 15.000 × 10.000 = 150.000000		
1 階床面積		150.00㎡

2 階平面図



求積表		
横	縦	計
② 7.685 × 5.485 = 42.152225		
2 階床面積		42.15㎡



※6353番は6354番を合筆（平成25年11月11日）。

作成者

（平成23年4月25日作成）

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

（東京土地家屋調査士会用紙）

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年5月18日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年4月3日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：3-6

A3をA4に縮小

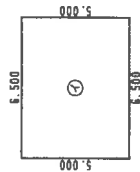
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 6357-1

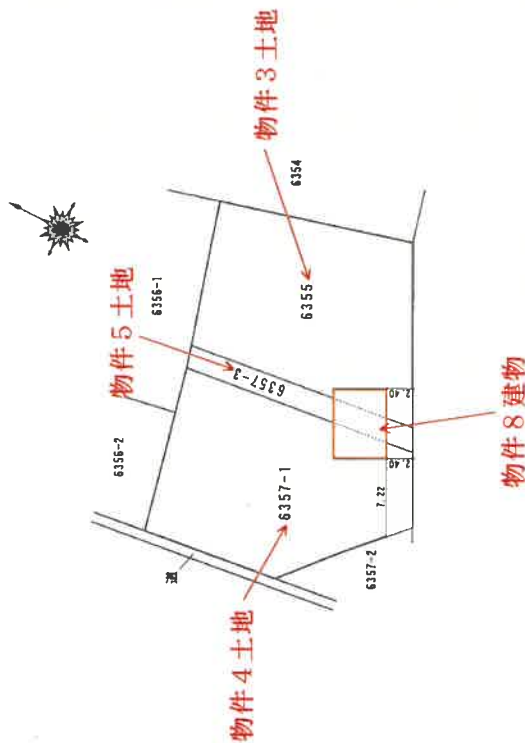
建物の所在 西多摩郡日の出町大字大久野字水口6357番地1、6357番地3、6355番地

平面図



求積表

積	×	縦	=	計
④ 6.500	×	5.000	=	32.500000
床面積				32.50㎡



作成者

(平成23年4月27日作成)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

(東京土地家屋調査士会用品)