

令和6年（ケ）第30号②

売却単位について

令和6年（ケ）第30号事件は、売却対象が

① 物件1～5

② 物件6～8

の2単位に分かれております。

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 5 月 13 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 小 林 裕 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 7 年 6 月 25 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 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 13 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6～8	88,000,000 70,400,000	一括	17,600,000	575,195	133,488
6	8,270,000				
7	5,020,000				
8	74,710,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 日野市平山五丁目 |
| | 地 番 | 28 番 22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 386.98 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 7 | 所 在 | 日野市平山五丁目 |
| | 地 番 | 28 番 23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.59 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 8 | 所 在 | 日野市平山五丁目 28 番地 22、28 番地 23 |
| | 家屋 番号 | 28 番 22 の 2 |
| | 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 196.88 平方メートル
2 階 216.67 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 31 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号 6～8】

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

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 6～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6, 7】

別紙土地建物位置関係図「駐車場 No. 1」「駐車場 No. 2」、「駐車場 No. 3」及び「駐車場 No. 5」部分が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 8】

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。



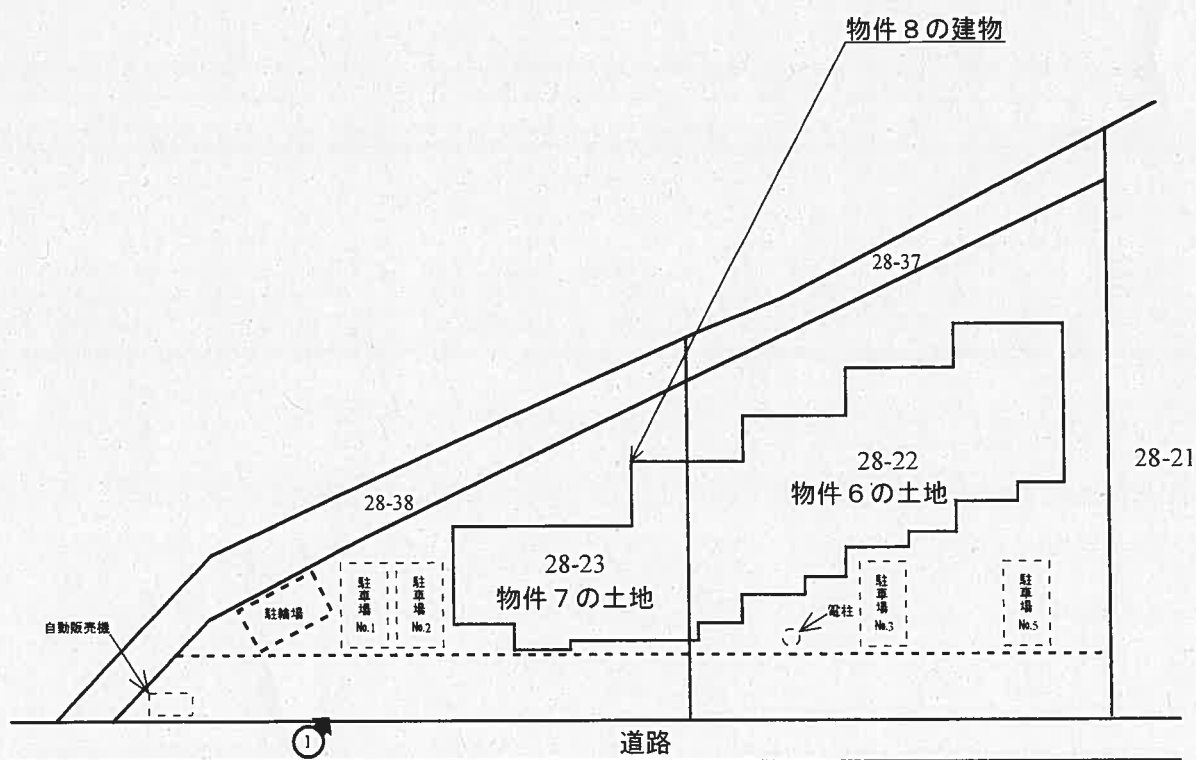
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、B I Tシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 日野市平山五丁目 |
| | 地 番 | 28 番 22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 386.98 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 7 | 所 在 | 日野市平山五丁目 |
| | 地 番 | 28 番 23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.59 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 8 | 所 在 | 日野市平山五丁目 28 番地 22、28 番地 23 |
| | 家屋 番号 | 28 番 22 の 2 |
| | 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 196.88 平方メートル
2 階 216.67 平方メートル |





占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	
8	101	D	左記占有者の賃借権は、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。
8	102	株式会社スルガ商事	左記占有者の賃借権は、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。
8	103	F	左記占有者の賃借権は、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。
8	105	G	左記占有者の賃借権は、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。
8	106	A	左記占有者の占有権原は使用借権と認め られる。
8	201	H	左記占有者の賃借権は、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。
8	202	I	左記占有者の賃借権は、差押えに後れる。
8	203	J	左記占有者の賃借権は、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。
8	205	K	左記占有者の賃借権は、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。
8	206	L	左記占有者の賃借権は、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。

令和6年(ケ)第30号
令和6年4月4日受理
令和6年6月7日提出
(評価人 山崎 俊治)

現況調査報告書 (物件6乃至8)

東京地方裁判所立川支部
執行官 塚 田

正

(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

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 6 | 所 在 | 日野市平山五丁目 |
| | 地 番 | 28番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 386.98平方メートル |
| 7 | 所 在 | 日野市平山五丁目 |
| | 地 番 | 28番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.59平方メートル |
| 8 | 所 在 | 日野市平山五丁目28番地22、28番地23 |
| | 家屋 番号 | 28番22の2 |
| | 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 196.88平方メートル
2階 216.67平方メートル |



(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都日野市平山五丁目 2 8 番地の 2 3 ステーション 1（住居表示未実施）	
土 地		物件 6， 7	
現 況 地 目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件 6、 7） ☐ 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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 物件 6， 7 の一部は駐車場及び駐輪場として使用されている ☒ 「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	南東側で私道（建築基準法第 4 2 条 2 項該当）に接面する		
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 種 類： ☐ ある 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 共同住宅 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
(2 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 6, 7 関係)			
占有範囲		☒ 全部 (建物底地を除く) ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☒ 駐輪場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (前所有者) ☒ M (所有者代理人弁護士)) 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		令和 5 年 1 2 月 1 5 日 (登記記録から記載)	
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	
契約等	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	
1 駐車場の使用状況 No.1 : 2 0 5 号室 (建物質料に駐車料を含む) No.2 : 2 0 1 号室 (月 8,800 円) No.3 : 1 0 5 号室 (建物質料に駐車料を含む) No.5 : 中村ビル 2 0 1 号室 (月 8,800 円) 2 駐輪場の使用状況 本件建物の入居者が使用 (無償)			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件8関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■共同住宅 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (前所有者) ■M (所有者代理人弁護士)) 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		令和5年12月15日 (登記記録から記載)	
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	
契約等	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	
令和5年9月28日付け売買により B から A に所有権が移転し、さらに令和5年12月15日付け売買により A から建物所有者に所有権が移転され、転貸されている。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(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				
8	☐ 全部 ☒ 101号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 5・12・24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 77,000 円	貸主：A 共益費月 3,000 円
	自 R 5・12・24 至 R 7・12・23		☒ 敷 ☐ 保 77,000 円					
8	☐ 全部 ☒ 102号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 4・10・5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 69,000 円	管理費及び共益費月 3,000 円 最初の貸主：B 現在の貸主：A
	自 R 4・10・5 至 R 6・9・30		☒ 敷 ☐ 保 69,000 円					
8	☐ 全部 ☒ 103号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 5・5・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 57,000 円	管理費及び共益費月 3,000 円 最初の貸主：B 現在の貸主：A
	自 R 5・5・1 至 R 7・4・30		☒ 敷 ☐ 保 285,000 円					
8	☐ 全部 ☒ 105階	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 2・10・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 80,800 円	駐車料月 8,800 円及 び共益費月 3,000 円 を含む 最初の貸主：B 現在の貸主：A
	自 R 4・10・10 至 R 6・10・9		☒ 敷 ☐ 保 69,000 円					
8	☐ 全部 ☒ 106号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☐ 月 ☐ 年 円	
	自 . . 至 . .		☐ 敷 ☐ 保 円					
8	☐ 全部 ☒ 201号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 2・6・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 82,000 円	共益費月 3,000 円 最初の貸主：B 現在の貸主：A
	自 R 4・6・27 至 R 6・6・26		☒ 敷 ☐ 保 82,000 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	共：共同住宅
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	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			
元号	M：明治	T：大正	S：昭和	H：平成	R：令和
法人種別	(株)：株式会社	(有)：有限会社	(合)：合同会社		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(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	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
8	☐ 全部 ☒ 202号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 6・3・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 74,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 74,000 円	共益費月 3,000 円 貸主：A
	I	自 R 6・3・1 至 R 8・2・28						
8	☐ 全部 ☒ 203号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 5・7・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 74,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 74,000 円	共益費月 3,000 円 最初の貸主：B 現在の貸主：A
	J	自 R 5・7・27 至 R 7・7・26						
8	☐ 全部 ☒ 205号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 4・10・5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 85,800 円 ☒ 敷 ☐ 保 74,000 円	駐車料月 8,800 円及 び共益費月 3,000 円 を含む 最初の貸主：B 現在の貸主：A
	K	自 R 4・10・5 至 R 6・9・30						
8	☐ 全部 ☒ 206号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共	令和 5・8・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 76,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 76,000 円	共益費月 3,000 円 最初の貸主：B 現在の貸主：A
	L	自 R 5・8・26 至 R 7・8・25						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 共	.	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		自 . 至 .						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 共	.	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		自 . 至 .						

※ 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	共：共同住宅
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	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			
元号	M：明治	T：大正	S：昭和	H：平成	R：令和
法人種別	(株)：株式会社	(有)：有限会社	(合)：合同会社		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
M (所有者代理人弁護士)	1 本件土地建物については、売買契約をしましたが争いがあったため、合意解約のうえ和解しました。土地建物の名義人は前所有者に戻す予定になっています。 2 所有者と A、B 及び C との間では賃貸借契約等何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 (令和 6 年 5 月 7 日電話聴取)
A (前所有者兼株式会社スルガ商事代表者)	1 私は、物件 6 乃至 8 の前所有者であるとともに、株式会社スルガ商事の代表者を務めています。また、B 及び C とは親子になります。 2 102 号室は関連会社の宿泊施設として株式会社スルガ商事が使用しています。106 号室は空室です。 3 敷地には駐車場があります。205 号室が No.1、201 号室が No.2、105 号室が No.3、中村ビル 201 号室が No.5 を駐車場として使用しています。駐車料は 1 台月 8,800 円です。105 号室及び 205 号室については部屋の賃料に駐車料が含まれています。また、敷地内に電柱 1 本がありますが、電力会社から土地使用承諾等について、補償料等の授受はありません。 4 本件土地建物については、売買契約をしましたが争いがあったため、合意解約のうえ和解しました。本件土地建物の名義人は 5 月 14 日に前所有者に戻す予定になっています。 5 所有者と A、B 及び C との間では賃貸借契約等何らの取り決めや金銭等の授受はありません。近隣との間で境界等に争いはありません。 (令和 6 年 4 月 12 日面接聴取、5 月 7 日、5 月 24 日電話聴取)
D (101 号室占有者)	1 私は 101 号室を家族と居宅としてのみ使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。
G (105 号室占有者)	1 私は 105 号室を居宅としてのみ使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。
I (202 号室占有者)	1 私は 202 号室を居宅としてのみ使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。
O (205 号室占有者の知人)	1 K は 205 号室を居宅としてのみ使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。
L (206 号室占有者)	1 私は 206 号室を居宅としてのみ使用しています。 2 室内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 (左記 D、G、I、O 及び L につき令和 6 年 4 月 12 日面接聴取)
N (賃貸管理会社担当)	1 当社は、101 号室、202 号室、203 号室及び 206 号室の賃貸管理を行っています。駐輪場は入居者が無償で使用しています。 (令和 6 年 6 月 10 日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

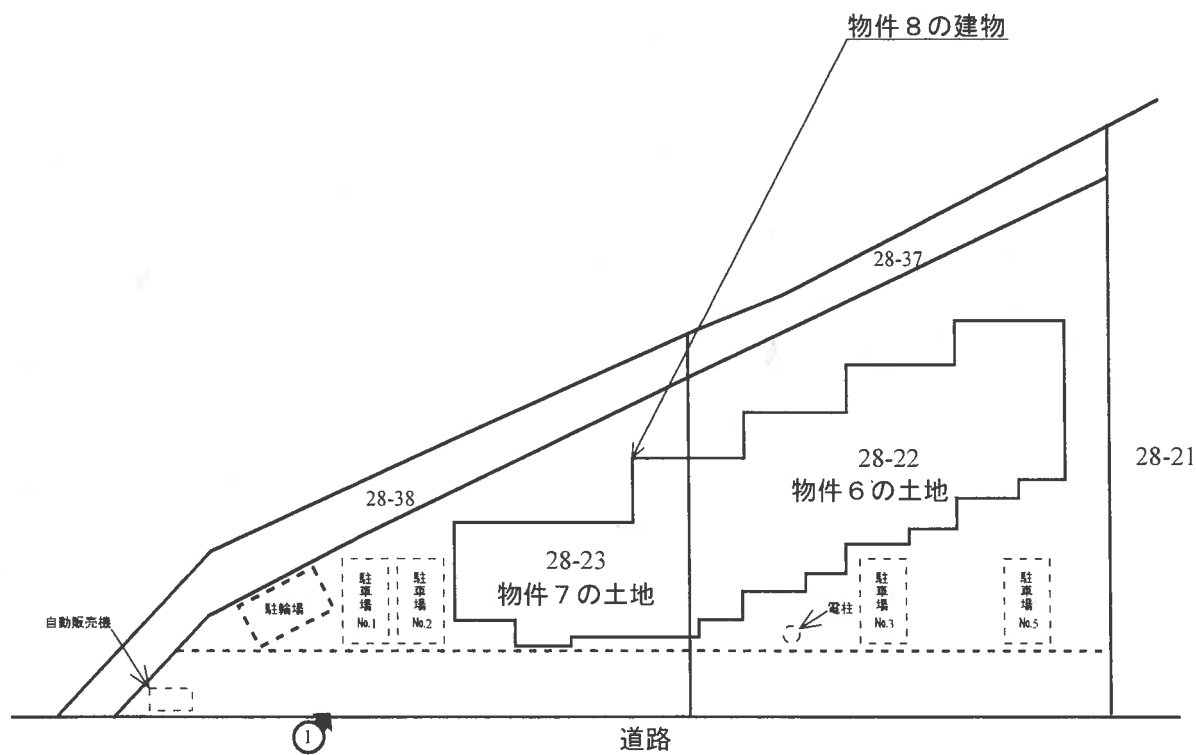
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 全ての部屋の郵便受け及び表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、
 - (1) 101号室、105号室、205号室、206号室には、在室者がおり、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、共同住宅として使用されていることが窺われた。
 - (2) 102号室、103号室、201号室、202号室、203号室には、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と各占有者宛ての郵便物等が存在した。202号室は立入調査後に占有者Ⅰが帰宅した。
 - (3) 106号室には、在室者はおらず、室内にはソファ等家具は存在したが、日常使用される動産は存在せず、立入調査の結果及び関係人の陳述等から空室と認定した。
- 4 物件6、7の土地の一部は4区画の駐車場として使用されている。また、物件6の土地には電柱1本、物件7の土地には自動販売機1基が設置されていた。
- 5 東京法務局立川出張所に本件土地建物の登記名義の確認に複数回出向いたが、登記中（申請不備により補正中）のため交付できない旨の回答がされた。
- 6 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

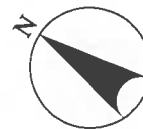
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年4月 5日 13:40-14:20	物件所在地（物件1 乃至5と同時調査）	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影、Aに照会書交付、各郵便受けに照会書差置
令和6年4月 8日 : - :	東京法務局立川出張 所	登記事項証明書等交付申請（地上建物一切） 地図などの写し交付申請、履歴事項全部証明書交付申請
令和6年4月 9日 : - :	当 庁	土地建物調査照会書送付（日野市役所）
令和6年4月12日 13:57-18:57	物件所在地（物件1 乃至5と同時調査）	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行 A及び各在室者に面接聴取
令和6年4月16日 : - :	当 庁	供給契約等に関する照会書送付（日野サービスステーション）
令和6年4月16日 : - :	東京法務局立川出張 所	履歴事項全部証明書交付申請
令和6年5月 2日 : - :	東京法務局立川出張 所	履歴事項全部証明書交付申請
令和6年5月 7日 14:25-14:30 15:40-15:55	当 庁	Mに電話聴取 Aに電話聴取
令和6年5月 8日 : - :	日野市役所	住民票交付申請
令和6年5月24日 10:20-10:32	当 庁	Aに電話聴取
令和6年6月10日 18:00-18:12	当 庁	Nに電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和6年4月12日 目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 201号室は不在で施錠されていたので、立会人Pを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 102号室は不在であったので、立会人Pを立ち会わせ、建物内に立ち入った。 103号室、106号室、202号室及び203号室は不在で施錠されていたので、立会人Pを立ち会わせ、賃貸管理会社担当Nから鍵を借り受け、建物内に立ち入った。202号室は立入調査後に占有者Iが帰宅した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

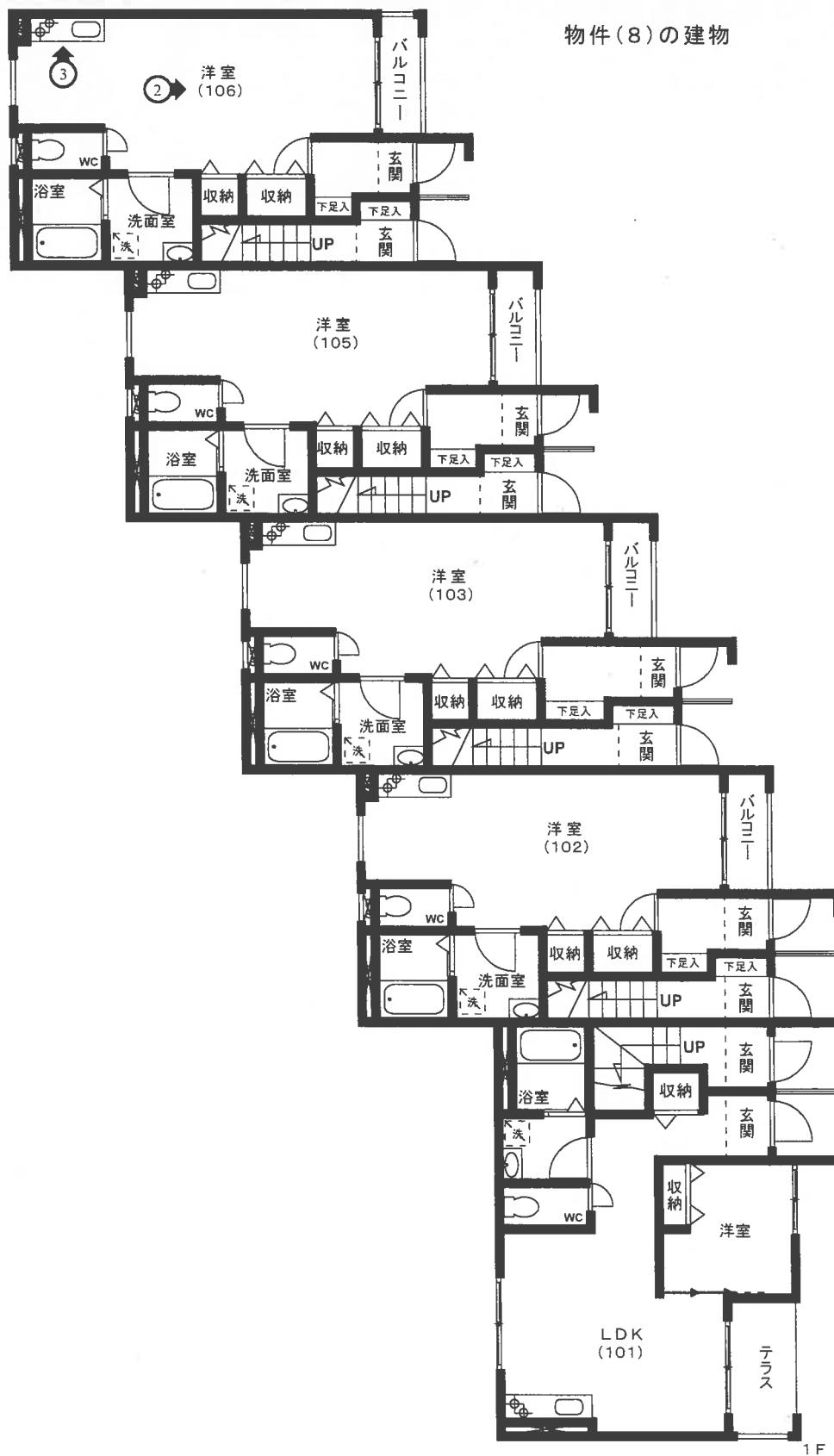
(9 枚目)



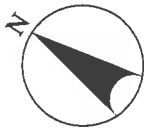
◀○写真撮影位置と方向



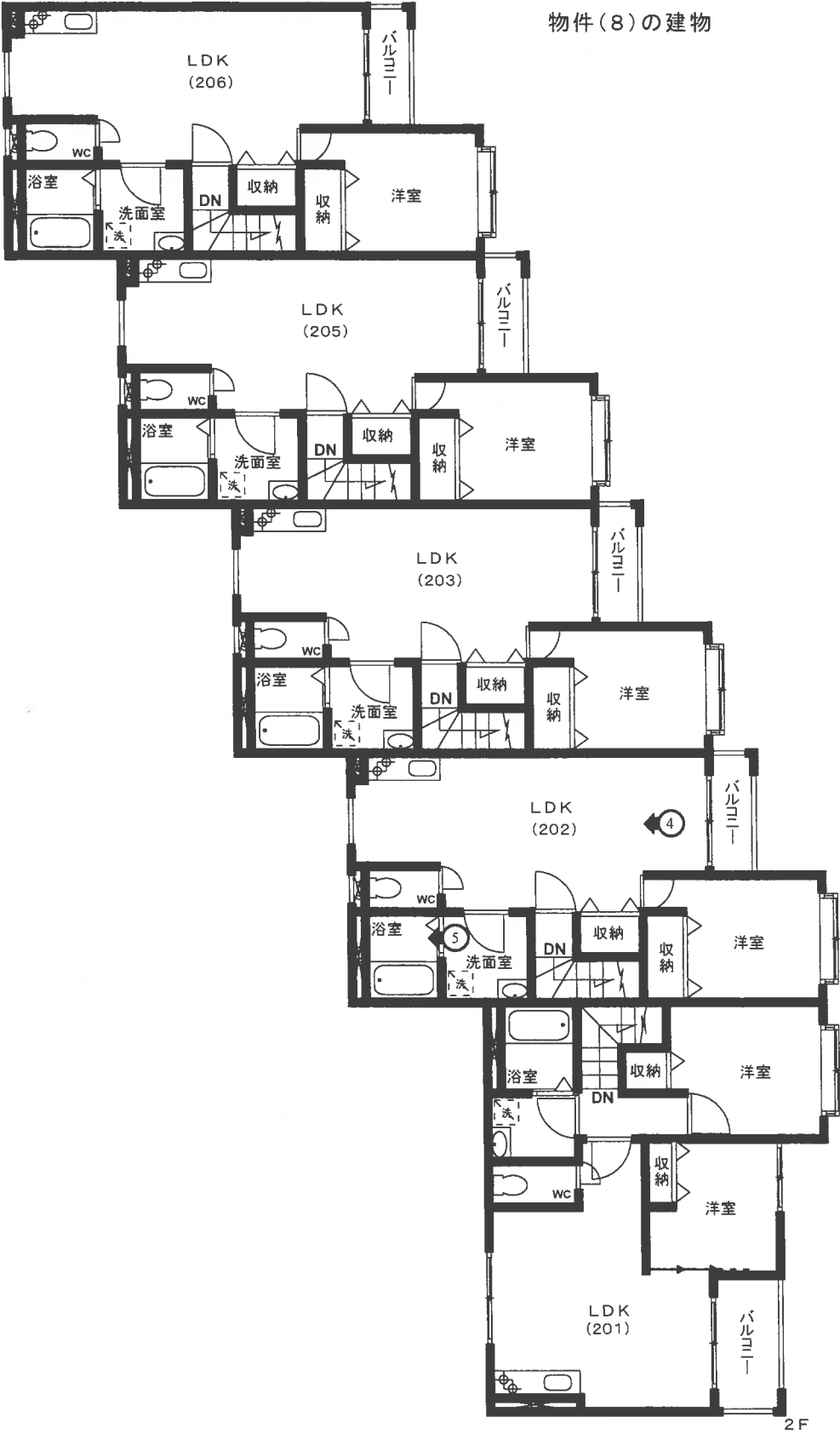
物件(8)の建物



◀○写真撮影位置と方向



物件(8)の建物



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



令和 6 年 (ケ) 第 3 0 号 - 2
(物件 6 乃至 8)

令和 6 年 4 月 1 2 日 現 地 調 査

令和 6 年 1 1 月 2 7 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 88,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件6（土地）	金 8,270,000 円
物件7（土地）	金 5,020,000 円
物件8（建物）	金 74,710,000 円

- 1 一括価格は、物件6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及び7の内訳価格は、物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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
6	次頁物件目録記載のとおり		地目：宅地、一部公衆用道路
7	次頁物件目録記載のとおり		地目：宅地、一部公衆用道路
8	次頁物件目録記載のとおり		同 左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

	種 類	店舗 共同住宅
	構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 199.08 平方メートル 2 階 199.08 平方メートル
6	所 在	日野市平山五丁目
	地 番	28 番 22
	地 目	宅地
	地 積	386.98 平方メートル
7	所 在	日野市平山五丁目
	地 番	28 番 23
	地 目	宅地
	地 積	236.59 平方メートル
8	所 在	日野市平山五丁目 28 番地 22、28 番地 23
	家屋 番号	28 番 22 の 2
	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 196.88 平方メートル 2 階 216.67 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件6及び7）

位 置 ・ 交 通	京王線「平山城址公園」駅の略西方道路距離約110～140m（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、日野市の南西部、浅川沿いに位置する住宅地域である。平山城址公園駅に近い浅川右岸の多くは都市計画法上の第1種低層住居専用地域に指定されており、戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域が形成されている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般的 な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	第1種高度地区（建築物の高さの限度：10m） 日影規制（一）a 東京都景観条例（一般地域） 宅地造成等工事規制区域 河川保全区域（※）
	（※）河川保全区域について 本件土地の大部分が河川保全区域に該当する。河川保全区域において、工作物の新築・改築、土地の掘削盛土等、土地の形状変更を行うときは、事前に河川管理者の許可が必要となるなどの河川法第55条の制限を受けるため留意が必要である。詳細は国土交通省京浜河川事務所多摩出張所への相談を要する。	
画 地 の 状 況	物件6及び7の土地一体としての画地	
	地 積	623.57㎡ （物件6土地：386.98㎡、物件7土地：236.59㎡）
	形 状	略三角形の不整形地
	間口・奥行	間口約45m、奥行最大約25m
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	法務局備付の地積測量図（令和元年6月作成）がそれぞれ存する。
接面道路の状況等	南東側で現況幅員約2.5～4m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。 また、北西側で幅約2mの水路に約0.5～1m高く接面する。 ※ 公共用地境界図によると元道の幅員が約1.8mであり、南東側で水路に接面するため、本件建物の建築計画概要書によると、本件土地側に約2.2m道路後退している。	

土地の利用状況等	◇ 物件6及び7土地は、物件8建物の敷地として利用されている他、一部が駐車場及び駐輪場として利用されている。 なお、本件土地南東側の一部は、建築基準法第42条2項道路に伴う道路後退により、公衆用道路として利用されている。 (建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道	有り
	都市ガス	無し
	下水道	有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年頃は戸建住宅等の敷地等として利用されており、昭和63年、平成6年、平成16年及び平成20年頃はコインランドリーを含む店舗の敷地等として利用されており、平成27年頃は店舗等の敷地等として利用されていた模様であった。 コインランドリーとして利用されていた模様であったため、日野市役所等にて調査したところ、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当せず、また、東京都環境確保条例に基づく工場・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もなされていなかった。 なお、土壤汚染に関する調査は、評価人による限られた範囲の独自調査であり、土壤汚染が無いことを保証するものではない。厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要となる。	
特記事項	① 物件6土地内に電柱が1本、物件7土地内に自動販売機が1基、それぞれ存する。 ② 日野市ハザードマップ(令和5年3月)によると、本件土地は多摩川・浅川浸水想定区域(ランク区分)の0.5m～3.0m未満の区域に該当するとみられる他、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況等（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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和1年12月21日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 合金メッキ鋼板ぶき サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 クッションフロア等 水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等 バルコニー
現 況 床 面 積	1階：196.88 m ² 2階：216.67 m ² 延 413.55 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 1階：1LDK×1戸、1R×4戸 2階：2LDK×1戸、1LDK×4戸
品 等	中 位	
保守管理の状況	普通 ◇ 築浅のアパートであり、各部屋共に経年使用以上の汚れ、劣化、摩耗等は認められなかった。なお、占有者等の陳述によると101、105、202、205、206号室については、建物及び設備の不具合は無いとのことであり、その他の部屋については不明。	
建物の利用状況等	本件建物は共同住宅として利用されており、占有状況、占有権原の内容等については、現況調査報告書のとおりである。 ◇ 本件においては、賃借権が買受人に引受けとならないものとして評価を行った。	
特 記 事 項	◇ 検査済証の交付記録(令和2年1月14日)がある。	

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸用不動産(共同住宅)であり、買受人が投資用不動産として保有することが社会的・経済的観点から合理性を有すると判断されるため、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件6及び7(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
6	165,000	× 0.69	× 386.98	× 1.00	= 44,060,000
7	165,000	× 0.69	× 236.59	× 1.00	= 26,940,000

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

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

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

【地価公示地 日野-22】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 190,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{114} & = & 165,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正 : 令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正 : 方位(南)を考慮した。

地 域 格 差 : 公示地の所在地域と対象不動産の所在地域を比較して、交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等を総合的に考量して判定した。

イ 個 別 格 差 : 下記の個別的要因を考慮して個別格差率を査定した。

- ・ 方位(南東) ----- + 4 %
- ・ 規模過大 ----- - 7 %
- ・ 形状 ----- -15 %
- ・ 河川保全区域を含む ----- - 1 %
- ・ 道路後退部分を含む ----- -15 %

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{相乗積} & : & 1.04 & \times & 0.93 & \times & 0.85 & \times & 0.99 & \times & 0.85 & = & 0.69 \\
 & & & & & & & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

② 物件 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/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
8	220,000	× 413.55	× 0.77	= 70,060,000

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5年
経済的残存耐用年数	約20年
観察減価率	5%

$$\begin{array}{l}
 \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率： } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約20年}}{(\text{約5年} + \text{約20年})} \times (1-0.05) = 0.77 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、物件6及び7土地については土地利用権等価格を控除し、物件8建物については土地利用権等価格を加算し、下記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	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	44,060,000	× 0.70	法定地上権	= 30,840,000
7	26,940,000	× 0.70	法定地上権	= 18,860,000
土地利用権等価格の合計				49,700,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権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。

② 積算価格

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	積算価格 (円) エ=(ア±イ)×ウ	価格構成比 (%) オ
6	44,060,000	- 30,840,000		= 13,220,000	9.4
7	26,940,000	- 18,860,000		= 8,080,000	5.7
8	70,060,000	+ 49,700,000	× 1.0	= 119,760,000	84.9
一括価格(合計)				141,060,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：上記2 ① ウ

ウ 占有減価修正：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）

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
8,633,000	1,998,000	6,635,000	6.5%	= 102,080,000

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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、不動産の原価性に着目して土地価格と建物価格を合算して求めたもので、供給者サイドの価格としての性格を有する。

収益価格は、現行の賃貸借条件を参考に類似地域における同種・同用途の建物の賃料水準等を考慮のうえ、標準的な賃貸借条件に基づく純収益を基に試算したもので、想定要素を含むものの、不動産の収益性を表す理論的な性格を有する価格である。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、公法的規制が厳しく収益性を追求し得る建物の規模を実現し難い地域内における不動産であること等が理由と考えられる。

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と考えられるため、同種の投資用不動産等の取引市場の動向、同種の不動産の賃貸需要の動向等を総合的に比較検討の上、収益価格を重視し、積算価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	141,060,000円
② 収 益 価 格	102,080,000円
③ 調整後の価格	110,000,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、積算価格の価格構成比を乗じ、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	調整後の価格 (円) ア	価格構成比 (%) イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	相対債務引当額の控除 (円) オ	評価額 (円) カ＝ ア×イ×ウ×エ×オ
6	110,000,000	9.4	× 1.0	× 0.8		= 8,270,000
7		5.7	× 1.0	× 0.8		= 5,020,000
8		84.9	× 1.0	× 0.8		= 74,710,000
一括価格(合計)						= 88,000,000

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 オ

ウ 市 場 性 修 正 : 必要なし

エ 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。

オ 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。
本件においては必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

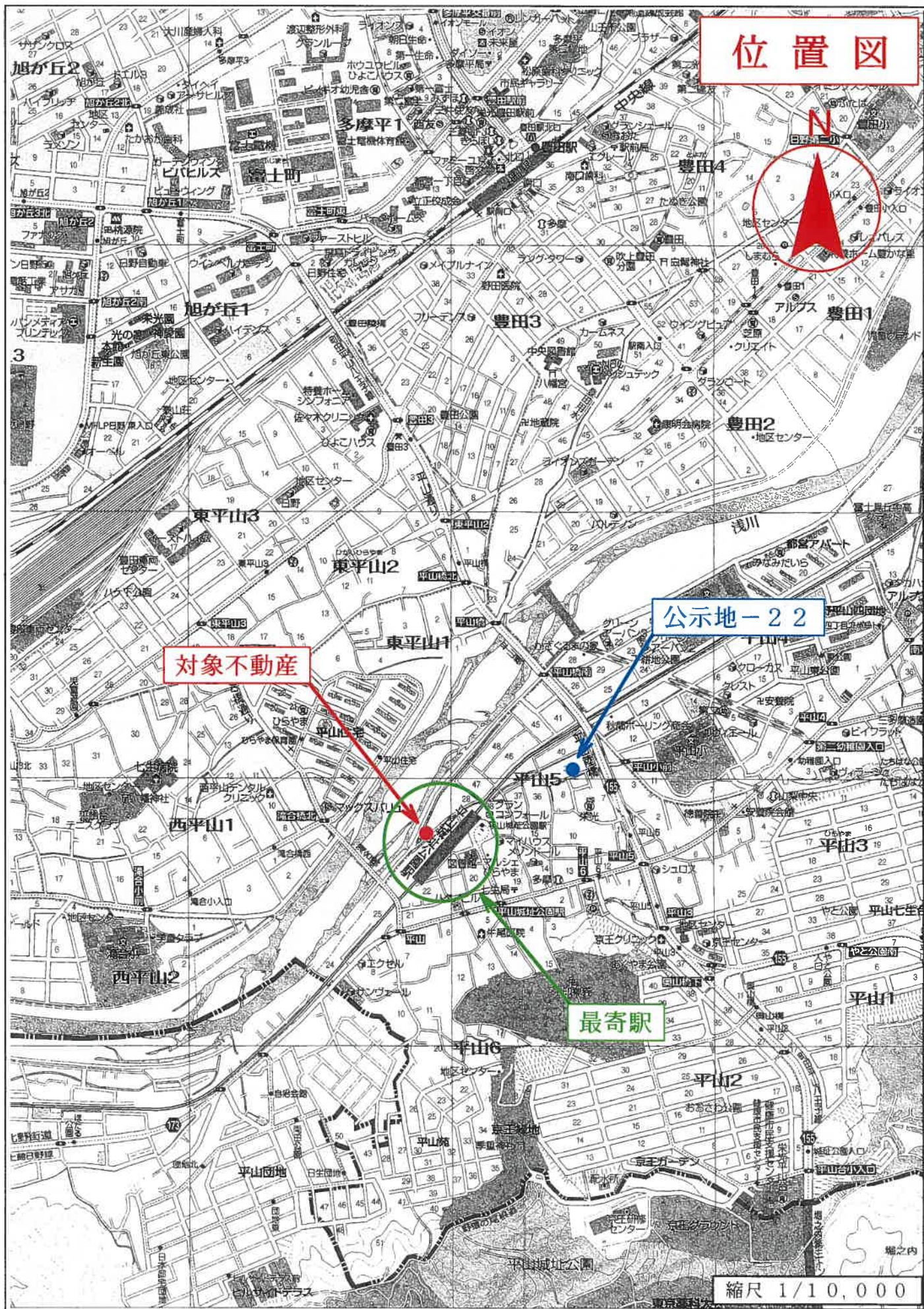
地価公示地「日野ー22」

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 及 び 地 番	日野市平山5丁目35番7
1 m ² 当 た り の 価 格	190,000円/m ²
地 積	167m ²
前 面 道 路 の 状 況	南5.3m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「平山城址公園」駅 350m
法 令 上 の 制 限	1低専(50,100)
周辺の土地の利用状況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整理された住宅地域

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

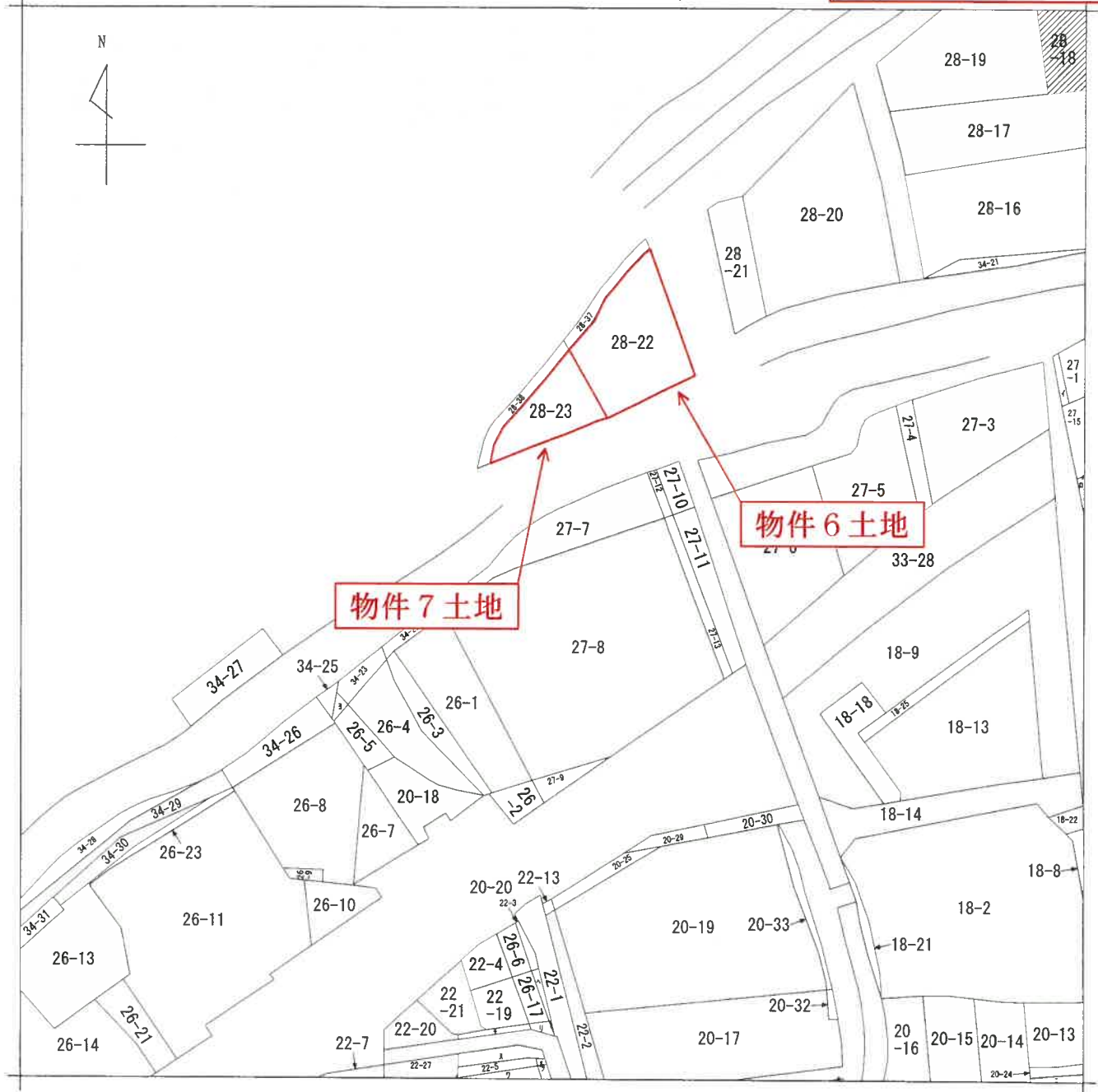
以 上



株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

イ 27-14 ハ 18-6 ホ 20-7 ト 22-18 リ 26-18 ル 22-29
 18-20 20-12 22-17 22-22 22-28 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在				地 番		27番7	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (東京法務局立川出張所管轄)

令和6年4月8日

東京法務局八王子支局

登記官

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

請求番号: 3-1

(1/2)

ア 22-32
イ 22-6
カ 22-25
ク 34-24

登記年月日：令和1年7月4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。
(東京法務局立川出張所管轄)

令和6年4月8日 東京法務局八王子支局

登記官

地積測量図

地番 28-22、-37

土地の所在 日野市平山五丁目

求積表

地番	①28-22				
測点名	X座標	Y座標	Y	X x Y	
P747	-38972.928	-41092.947	-24.483	954174.196224	
P750	-38992.584	-41101.841	1.130	-44061.619920	
P749	-39004.444	-41091.817	21.749	-846307.652556	
D2P5	-38994.535	-41080.092	14.459	-563821.981565	
P713	-38992.072	-41077.358	-12.855	501243.085560	
倍面積				-773.972257	
面積				386.986128	
地積				386.98	m ²

地番	②28-37				
測点名	X座標	Y座標	Y	X x Y	
P714	-38971.225	-41094.334	-2.995	116718.818875	
DK16	-38974.973	-41095.942	-6.351	247530.053523	
DK15	-38985.993	-41100.685	-7.182	279997.401726	
P748	-38991.065	-41103.124	-1.156	45073.671140	
P750	-38992.584	-41101.841	10.177	-396827.527368	
P747	-38972.928	-41092.947	7.307	-292569.770496	
倍面積				-77.352600	
面積				38.676300	
地積				38.67	m ²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
D2P5	-38976.321	-41059.879	金属板
D2P6	-38977.684	-41058.674	金属板
DK14	-39004.422	-41109.548	コンクリート杭
K72	-39012.574	-41101.184	マンホール刻印
DT5	-39019.530	-41118.221	金属板
DT8	-39011.132	-41096.564	金属板
T40	-38991.610	-41077.439	金属板

物件6土地

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属板
③	金属プレート
④	刻印
⑤	御影石
⑥	計算点

測量年月日	令和元年 6月18日
座標系	任意

作成者

(令和元年 6月18日作成)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写

登記年月日：令和1年7月4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。
(東京法務局立川出張所管轄)

令和6年4月8日 東京法務局八王子支局

登記官

地積測量図

地番 28-23、-38

土地の所在 日野市平山五丁目

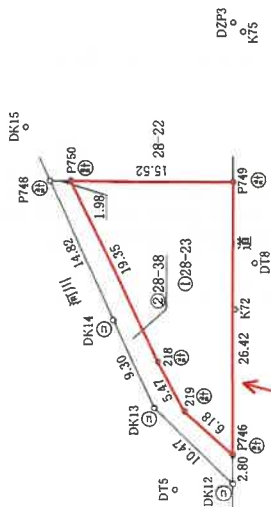
求積表

地番	①28-23			
測点名	X座標	Y座標	X x Y	
P750	-38992.584	-41101.841	-18.002	701944.497168
218	-39010.217	-41109.819	-9.964	388697.802188
219	-39015.318	-41111.805	-2.183	85170.439194
P746	-39021.502	-41112.002	19.988	-779961.781976
P749	-39004.444	-41091.817	10.161	-396324.155484
倍面積				-473.198910
面積				236.599455
地積				236.59 m ²

地番	②28-38			
測点名	X座標	Y座標	X x Y	
P748	-38991.065	-41103.124	-7.707	300504.137955
DK14	-39004.422	-41109.548	-10.336	403145.705792
DK13	-39012.863	-41113.460	-4.597	179342.131211
DK12	-39023.313	-41114.145	1.458	-56895.990354
P746	-39021.502	-41112.002	2.340	-91310.314680
219	-39015.318	-41111.805	2.183	-85170.439194
218	-39010.217	-41109.819	9.964	-388697.802188
P750	-38992.584	-41101.841	6.695	-261055.349880
倍面積				-133.921338
面積				66.960669
地積				66.96 m ²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
DZP3	-38994.535	-41080.092	金属板
DK15	-38985.993	-41100.685	コンクリート杭
K72	-39012.574	-41101.194	マンホール刻印
K75	-38995.814	-41080.149	マンホール刻印
DT5	-39019.530	-41118.221	金属板
DT8	-39011.132	-41095.564	金属板



物件7土地

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属板
③	金属プレート
④	刻印
⑤	御影石
⑥	計算点

測量年月日 令和元年6月18日
座標系 任意

作成者

申請人

縮尺 1/500

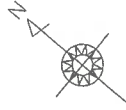
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

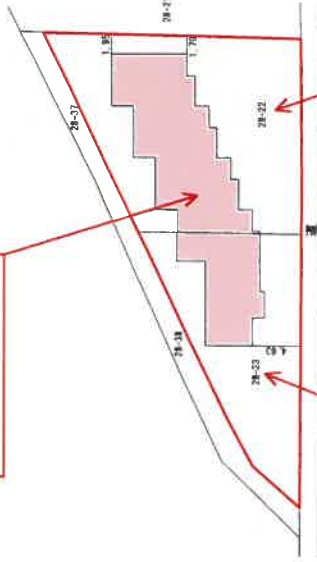
建物図面

家屋番号 28-22-2

建物の所在 日野市平山五丁目28番地22、28番地23



物件8建物



物件6土地

物件7土地

500

縮尺

500

縮尺

(令和元年12月26日作成)

作製者

申請人

登記年月日：令和2年1月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和6年4月8日

東京法務局八王子支局

登記官

(1/2)

請求番号：3-7

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年1月7日

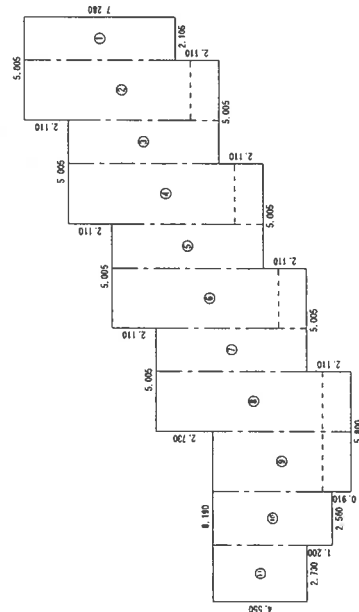
各階平面図

家屋番号 28-22-2

各階平面図

建物の所在 日野市平山五丁目28番地22、28番地23

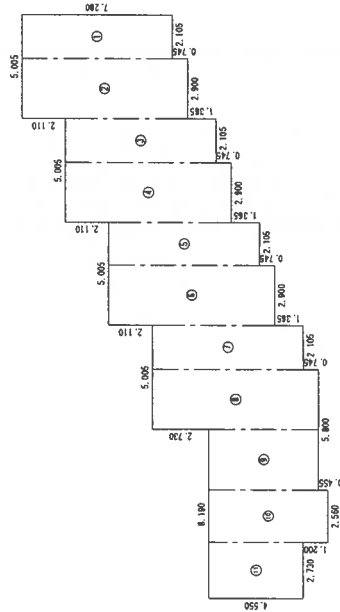
2階



求積表

①	2.105 × 7.280	=	15.324400
②	2.900 × 9.390	=	27.231000
③	2.105 × 7.280	=	15.324400
④	2.900 × 9.390	=	27.231000
⑤	2.105 × 7.280	=	15.324400
⑥	2.900 × 9.390	=	27.231000
⑦	2.105 × 7.280	=	15.324400
⑧	2.900 × 9.390	=	27.231000
⑨	2.900 × 6.660	=	19.314000
⑩	2.560 × 5.750	=	14.720000
⑪	2.730 × 4.550	=	12.421500
合計			216.671100
床面積			216.67 ㎡

1階



求積表

①	2.105 × 7.280	=	15.324400
②	2.900 × 8.025	=	23.272500
③	2.105 × 7.280	=	15.324400
④	2.900 × 8.025	=	23.272500
⑤	2.105 × 7.280	=	15.324400
⑥	2.900 × 8.025	=	23.272500
⑦	2.105 × 7.280	=	15.324400
⑧	2.900 × 8.025	=	23.272500
⑨	2.900 × 5.295	=	15.355500
⑩	2.560 × 5.750	=	14.720000
⑪	2.730 × 4.550	=	12.421500
合計			196.884600
床面積			196.88 ㎡

作製者

(令和元年12月26日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和6年4月8日

東京法務局八王子支局

登記官