

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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 6月24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市片倉町
地 番 310番3
地 目 宅地
地 積 390.08平方メートル
- 2 所 在 八王子市片倉町310番地3
家屋 番号 310番3の2
種 類 共同住宅 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 193.67平方メートル
2階 193.67平方メートル
3階 193.67平方メートル
4階 149.14平方メートル
- 3 所 在 八王子市片倉町
地 番 310番4
地 目 宅地
地 積 390.08平方メートル
- 4 所 在 八王子市片倉町310番地4
家屋 番号 310番4の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 104.94平方メートル
2階 104.94平方メートル
3階 104.94平方メートル



11

物 件 目 録

4階 87.45平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月23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1～4】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号2, 4】
別紙賃借権目録記載のとおり

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2, 4】
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」にも掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八王子市片倉町 |
| | 地 番 | 310番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市片倉町310番地3 |
| | 家屋 番号 | 310番3の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 193.67平方メートル
2階 193.67平方メートル
3階 193.67平方メートル
4階 149.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市片倉町 |
| | 地 番 | 310番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.08平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八王子市片倉町310番地4 |
| | 家屋 番号 | 310番4の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.94平方メートル
2階 104.94平方メートル
3階 104.94平方メートル |



物 件 目 録

4階 87.45平方メートル



賃借権目録(物件2)

物件番号	範囲	賃借人	期限	賃料額 (月)	敷金・保証金	備考
2	101号室	(株)DAIKE i	令和9年8月31日	100,000 円	敷金	左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。転借人Aが占有している。
					200,000 円	
2	屋内駐車場(北側)	(株)DAIKE i	令和9年8月31日	8,000 円		左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。転借人Aが占有している。
2	202号室	D	令和9年3月20日	30,000 円		左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。転借人Eが占有している。
2	203号室	F	令和9年1月26日	30,000 円		左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。
2	206号室	H	令和8年5月30日	32,000 円		左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。
2	207号室	I	令和9年10月27日	100,000 円		左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。
2	301号室	J	令和9年7月30日	30,000 円		左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。
2	305号室	L	令和9年12月5日	30,000 円		左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。
2	308号室	O	令和9年12月14日	30,000 円		左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。
2	310号室	P	令和8年6月29日	27,000 円	敷金	左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。
					27,000 円	
2	311号室	Q	令和9年3月30日	30,000 円	敷金	左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。
					33,000 円	
2	403号室	V	令和9年3月25日	33,000 円	敷金	左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。
					98,000 円	
2	407号室	Y	令和8年2月28日	30,000 円		左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。
2	408号室	Z	令和9年9月24日	30,000 円	敷金	左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。
					30,000 円	
2	410号室	AA	令和9年8月17日	50,000 円	敷金	左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。
					50,000 円	

賃借権目録(物件4)

物件 番号	範囲	賃借人	期限	賃料 (月 額)	敷金・保証金	備考
4	101号室	D	令和9年3月29日	35,000 円	敷金 35,000 円	左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。転借人BBが占有している。
4	205号室	LL	令和9年5月19日	32,000 円		左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	206号室	MM	令和8年6月30日	51,000 円	敷金 36,000 円	左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	302号室	PP	令和9年11月30日	51,000 円	敷金 51,000 円	左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	305号室	RR	令和8年7月30日	51,000 円	敷金 35,000 円	左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	306号室	(株)エースライン	令和9年12月6日	32,000 円		左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	307号室	TT	令和8年3月20日	32,000 円		左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	401号室	UU	令和8年12月24日	35,000 円		左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	403号室	WW	令和9年2月28日	35,000 円		左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	406号室	YY	令和9年1月27日	35,000 円		左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。

占有者目録 (物件2)

物件 番号	範囲	占有者	
2	201号室	C	左記占有者が占有している。原賃借人(株)中央トラフィックシステムの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
2	205号室	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。
2	302号室	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。
2	303号室	(株)中央トラフィックシステム	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。
2	306号室	M	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。
2	307号室	N	左記占有者が占有している。原賃借人(株)中央トラフィックシステムの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
2	312号室	R	左記占有者が占有している。原賃借人(株)中央トラフィックシステムの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
2	401号室	S	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。
2	402号室	U	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。
2	405号室	W	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。
2	406号室	X	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。

占有者目録(物件4)

物件番号	範囲	占有者	
4	102号室	CC	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。
4	103号室	㈱エースライン	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。
4	105号室	FF	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。
4	106号室	GG	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。
4	107号室	HH	左記占有者が占有している。原賃借人㈱中央トラフィックシステムの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
4	201号室	II	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。
4	202号室	JJ	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。
4	203号室	KK	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。
4	207号室	NN	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。
4	301号室	OO	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。
4	303号室	QQ	左記占有者が占有している。原賃借人㈱中央トラフィックシステムの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
4	402号室	VV	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。
4	405号室	XX	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 7年(ケ)第 247号
令和 7年11月 6日受理
令和 8年 1月 28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 | 八王子市片倉町 |
| | 地 番 | 310番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市片倉町310番地3 |
| | 家屋 番号 | 310番3の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 193.67平方メートル
2階 193.67平方メートル
3階 193.67平方メートル
4階 149.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市片倉町 |
| | 地 番 | 310番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.08平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八王子市片倉町310番地4 |
| | 家屋 番号 | 310番4の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.94平方メートル
2階 104.94平方メートル
3階 104.94平方メートル |



物 件 目 録

4階 87.45平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市片倉町310番地3 サンモール八王子 (住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件1と物件3の境界が不明確である 物件2と物件4の共用駐車場が物件1の南側部分と物件3の北側部分に跨がって存在する		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市片倉町310番地4 エスポワール八王子 (住居表示未実施)		
土地	物件3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件1と物件3の境界が不明確である 物件2と物件4の共用駐車場が物件1の南側部分と物件3の北側部分に跨がって存在する		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・倉庫として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	室番号	占有者	占有 状況	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	貸主	更新 種別	賃料	敷金	その他
2	101	(株)DAI KEI	居宅	H25.9.1	R7.9.1	R9.8.31	所有者	自動	100,000円	200,000円	Aに転貸
2	101	A	居宅	H25.9.1	期間の定めなし		(株)DAI KEI		100,000円		転借
2	屋内駐車 場(北側)	(株)DAI KEI	居宅	H25.9.1	R7.9.1	R9.8.31	所有者	自動	8,000円		Aに転貸
2	屋内駐車 場(北側)	A	居宅	H25.9.1	期間の定めなし		(株)DAI KEI		8,000円		転借
2	201	㈱中央トラフイ ックシステム	居宅	R7.6.30	R7.6.30	R9.6.29	所有者		26,000円		共益費3,000円 Cに転貸
2	201	C	居宅	R7.7.25	期間の定めなし		㈱中央トラフイ ックシステム		26,000円		転借
2	202	D	居宅	H25.3.30	R7.3.21	R9.3.20	所有者	合意	30,000円		Eに転貸
2	202	E	居宅	H31.3.20	期間の定めなし		D		30,000円		転借
2	203	F	居宅	H31.1.27	R7.1.27	R9.1.26	所有者	自動	30,000円		
2	205	G	居宅	R6.11.29	R6.11.29	R8.11.28	所有者		27,000円		共益費3,000円
2	206	H	居宅	R2.5.31	R6.5.31	R8.5.30	所有者	合意	32,000円		
2	207	I	居宅	R3.10.28	R7.10.28	R9.10.27	所有者	自動	100,000円		
2	301	J	居宅	R5.9.1	R7.7.31	R9.7.30	所有者	合意	30,000円		
2	302	K	居宅	R7.3.7	R7.3.7	R9.3.6	所有者		27,000円		共益費3,000円
2	303	㈱中央トラフイ ックシステム	居宅	R7.6.30	R7.6.30	R9.6.29	所有者		26,000円		共益費3,000円 居住者なし
2	305	L	居宅	R5.12.6	R7.12.6	R9.12.5	所有者	合意	30,000円		
2	306	M	居宅	R6.9.20	R6.9.20	R8.9.19	所有者		27,000円		共益費3000円
2	307	㈱中央トラフイ ックシステム	居宅	R7.6.30	R7.6.30	R9.6.29	所有者		26,000円		共益費3,000円 Nに転貸
2	307	N	居宅	R7.8.25	期間の定めなし		㈱中央トラフイ ックシステム		26,000円		転借
2	308	O	居宅	R1.12.15	R7.12.15	R9.12.14	所有者	合意	30,000円		
2	310	P	居宅	R4.6.30	R6.6.30	R8.6.29	所有者	合意	27,000円	27,000円	共益費3000円
2	311	Q	居宅	R5.3.31	R7.3.31	R9.3.30	所有者	合意	30,000円	33,000円	
2	312	㈱中央トラフイ ックシステム	居宅	R7.6.30	R7.6.30	R9.6.29	所有者		26,000円		共益費3,000円 Rに転貸
2	312	R	居宅	R7.11.29	期間の定めなし		㈱中央トラフイ ックシステム		26,000円		転借
2	401	S	居宅	R7.3.1	R7.3.1	R9.2.28	所有者		27,000円		管理費3000円 Tが居住
2	402	U	居宅	R7.2.25	R7.2.25	R9.2.24	所有者		27,000円		共益費3000円
2	403	V	居宅	H17.3.26	R7.3.26	R9.3.25	所有者	合意	33,000円	98,000円	
2	405	W	居宅	R7.3.12	R7.3.12	R9.3.11	所有者		27,000円		共益費3000円
2	406	X	居宅	R7.8.30	R7.8.30	R9.8.29	所有者		24,000円	24,000円	共益費5000円
2	407	Y	居宅	R2.2.29	R6.3.1	R8.2.28	所有者	合意	30,000円		
2	408	Z	居宅	R5.9.25	R7.9.25	R9.9.24	所有者	合意	30,000円	30,000円	「執行官の意見」のと おり
2	410	AA	居宅	R5.8.18	R7.8.18	R9.8.17	所有者	合意	50,000円	50,000円	「執行官の意見」のと おり

占有者及び占有権原

物件 番号	室番号	占有者	占有 状況	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	貸主	更新 種別	賃料	敷金	その他
4	101	D	居宅	H25.3.30	R7.3.30	R9.3.29	所有者	合意	35,000円	35,000円	BBに転貸
4	101	BB	居宅	R1.8.7	期間の定めなし		D		35,000円		転借
4	102	CC	倉庫	R6.6.28	R6.6.28	R8.6.27	所有者		31,000円		共益費3,000円
4	103	㈱エース ライン	居宅	R7.10.3	R7.10.3	R9.10.2	所有者		29,000円		社宅・EEが居住
4	105	FF	居宅	R7.3.15	R7.3.15	R9.3.14	所有者		31,000円	31,000円	共益費3,000円
4	106	GG	居宅	R7.3.31	R7.3.31	R9.3.30	所有者		29,000円		共益費3,000円
4	107	㈱中央トラフイ ックシステム	居宅	R7.6.30	R7.6.30	R9.6.29	所有者		29,000円		共益費3,000円 HHに転貸
4	107	HH	居宅	R7.7.5	期間の定めなし		㈱中央トラフイ ックシステム		29,000円		転借
4	201	II	居宅	R7.4.18	R7.4.18	R9.4.17	所有者		29,000円		共益費3,000円 滞納あり
4	202	JJ	居宅	R7.5.30	R7.5.30	R9.5.29	所有者		29,000円		共益費3,000円
4	203	KK	居宅	R6.9.9	R6.9.9	R8.9.8	所有者		31,000円	31,000円	共益費3,000円
4	205	LL	居宅	R3.5.20	R7.5.20	R9.5.19	所有者	自動	32,000円		事務室として使用
4	206	MM	居宅	H12.7.1	R6.7.1	R8.6.30	所有者	自動	51,000円	36,000円	
4	207	NN	居宅	R7.2.28	R7.2.28	R9.2.27	所有者		31,000円		共益費3,000円
4	301	OO	居宅	R7.3.17	R7.3.17	R9.3.16	所有者		31,000円		共益費3,000円
4	302	PP	居宅	H15.4.1	R7.12.1	R9.11.30	所有者	合意	51,000円	51,000円	
4	303	㈱中央トラフイ ックシステム	居宅	R7.6.30	R7.6.30	R9.6.29	所有者		29,000円		共益費3,000円 QQに転貸
4	303	QQ	居宅	R7.7.9	期間の定めなし		㈱中央トラフイ ックシステム		29,000円		転借
4	305	RR	居宅	H6.3.不詳	R6.7.31	R8.7.30	所有者		51,000円	35,000円	「執行官の意見」の とおり
4	306	㈱エース ライン	居宅	R5.12.7	R7.12.7	R9.12.6	所有者	合意	32,000円		社宅・SSが居住
4	307	TT	居宅	R4.2.28	R6.3.21	R8.3.20	所有者	合意	32,000円		
4	401	UU	居宅	R5.3.26	R6.12.25	R8.12.24	所有者	合意	35,000円		
4	402	VV	居宅	R7.3.31	R7.3.31	R9.3.30	所有者		29,000円		共益費3,000円
4	403	WW	居宅	H25.3.1	R7.3.1	R9.2.28	所有者	合意	35,000円		
4	405	XX	居宅	R7.2.25	R7.2.25	R9.9.24	所有者		31,000円	31,000円	共益費3,000円
4	406	YY	居宅	H29.3.22	R7.1.28	R9.1.27	所有者	合意	35,000円		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>A (物件2-101号室占有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書写しのとおりです。 3 私は、原賃借人の創設者の一人ですが、現在は従業員です。契約書に居住者として記載されているのは私の息子です。息子と姓は異なりますが息子は妻の姓になっています。その息子はすでに本室から転出しています。私も転借当初から居住しています。 4 本室は原賃借人が契約して所有者に賃料108,000円及び屋内駐車場代を支払っていますが、転借当初から私が原賃借人に賃料108,000円及び駐車場を支払っています。転借契約は口頭契約であり、期間の定めはありません。 5 間取図に表示された作業場ですが、仕事として使用しているのではなく、私の趣味で革製品のバッグや靴を作成しています。 6 原賃借人及び私が借りている屋内駐車場部分は北側半分です。南側半分は屋内駐輪場として居住者全員に無料で開放されています。
<p>B (株)中央トラフィックシステム取締役</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社は、物件2の201号室、303号室、307号室、312号室、物件4の107号室、303号室を社宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び契約書写しのとおりです。 3 回答書記載の社員が各室を使用しています。各室の社員の占有開始日ですが、物件2の201号室は令和7年7月25日、307号室は令和7年8月25日、312号室は令和7年11月29日、物件4の107号室は令和7年7月5日、303号室は令和7年7月9日です。なお、303号室は空室です。 4 各室とも、賃料及び水道光熱費を当社で契約して1次的には当社が支払っていますが、各居住者から賃料及び水道光熱費の全額を当社が徴収しています。 <p style="text-align: right;">(令和7年12月8日に電話聴取)</p>
<p>D (物件2-202号室、物件4-101号室原賃借人)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2-202号室、物件4-101号室は、私が契約しており、私が個人営業で活動している建設業の従業員寮として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び契約書写しのとおりです。回答書記載の従業員が各室を使用しています。 3 各室とも、賃料及び水道光熱費を私が契約して1次的には私が支払っていますが、各居住者から賃料及び水道光熱費の全額を給与から天引きしています。 4 各室使用者の依頼を受けて私が立ち会います。
<p>H (物件2-206号室占有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び契約書写しのとおりです。
<p>I (物件2-207号室占有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が家族とともに居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び契約書写しのとおりです。 3 最初の契約以降、更新契約は締結していません。

(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2-301号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び契約書写しのとおりです。 3 なお、最初の契約書は1枚目の写ししか持っていません。
L (物件2-305号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提示した重要事項説明書及び更新契約書のとおりです。 3 契約関係の詳細は日本語が読めないのによく分かりません。
○ (物件2-308号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した更新契約書のとおりです。 3 令和7年12月15日からの更新契約は契約書を管理会社に送付しました。
R (物件2-312号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、(株)中央トラフィックシステムが提出した回答書及び契約書写しのとおりです。
T (物件2-401号室居住者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書写しのとおりです。 3 賃借人Sは私の父です。私は学生なので父が契約しました。
V (物件2-403号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書写しのとおりです。 3 最初の契約書が見当たりません。
W (物件2-405号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書のとおりです。 3 契約書は電子交付なので、スマートフォンで提示します。 (占有者の提示した書面は東南アジアの国の言語で作成されている。賃料などの表示が見当たらず、チェックリストになっており契約書であるか不明である)
Y (物件2-407号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び契約書写しのとおりです。
AA (物件2-410号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した更新案内書のとおりです。 3 契約書は見当たりません。

(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
DD (㈱エースライン代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件4の103号室と306号室は、当社が社宅として使用しています。居住者は、各回答書に記載のとおりです。 2 また、物件4の102号室は当社の関連業者であるCCが倉庫として使用しています。水道は使用していないので契約していません。 3 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書写しのとおりです。 4 103号室と306号室の使用者からはそれぞれ月額19,000円の社宅使用料を徴収しています。 5 上記3室は、各室使用者の依頼を受けて私が立ち会います。
GG (物件4-106号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提示した契約書写しのとおりです。これが最初の契約です。なお、賃料に関して、提示した覚書のとおり賃料額を変更していません。
II (物件4-201号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書(案)写しのとおりです。この書面以外に契約書面は受け取っていません。
KK (物件4-203号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書写しのとおりです。 3 本建物は、小型犬または猫のどちらか1匹のみ飼育可能です。本室では犬1匹を飼育しています。執行官が調査をするので、犬をユニットバスに入れていきます。犬は知らない人を見るとパニックになるのでご注意ください。
LL (物件4-205号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が事務所として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書写しのとおりです。 3 私は、最初の契約書以外に更新契約書を交付されたことはありません。
MM (物件4-206号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提示した契約書のとおりです。なお、令和6年7月1日からの更新契約は締結していません。賃料などは提示した覚書の内容から変更はありません。
NN (物件4-207号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提示した契約書(英語で記載されているが賃料保証契約書と思われる)のとおりです。契約書に契約期間の表示がありませんが2年間です。
PP (物件4-302号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
RR (物件4-305号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書のとおりです。 3 私は、本マンションが建設される前から、この敷地内にあったアパートに住んでいました。本マンションが建設されて、すぐに本室に引っ越しました。その時には契約書は作成しませんでした。敷金の有無は分かりません。
TT (物件4-307号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書写しのとおりです。 3 更新契約は締結しましたが、契約書は実家かもしれません。
UU (物件4-401号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書のとおりです。 3 最初の契約書は頭の2枚しか持っていません。更新契約書がありませんが、更新契約をしたのは間違いありません。
XX (物件4-405号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書のとおりです。契約書はWEB上でしか見られないので、私では提示できません。回答書は記憶に基づいて記載しています。
YY (物件4-405号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本室は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び更新契約書のとおりです。最初の契約書は見当たりません。
ZZ (所有者代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 執行官からの照会書は受け取っています。近日中に回答します (令和7年12月19日に電話聴取)
AAA (株式会社TERASS PARTNERS社員)	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社は、本件建物各物件においては貸主代理になります。サブリースではありません。貸主は所有者会社です。 (令和7年12月3日に電話聴取) 2 執行官からの照会に対する回答は年始早々には提出するように担当する部下には伝えます。 (令和7年12月25日に電話聴取)
BBB (株式会社TERASS PARTNERS社員)	<ol style="list-style-type: none"> 1 回答書の発送までは、しばらく時間がかかります。 2 物件2の205、302、311、402、406、408号室、410号室及び物件4の105、301、402、403号室の契約内容については先に電話で回答します。(回答内容は「占有者及び占有権原」のとおり) 3 貸主は、全室とも本件所有者会社です。 (令和8年1月5日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>4 当社から執行官に回答書を発送する予定だったのですが、先週、所有者代表者から電話があり、所有者の方で回答するから管理会社からの発送は不要と言われて発送を中止していました。本日、まだ回答書が執行官に届いていないと伺いましたので、明日、当社から回答書を発送する予定です。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月19日に電話聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

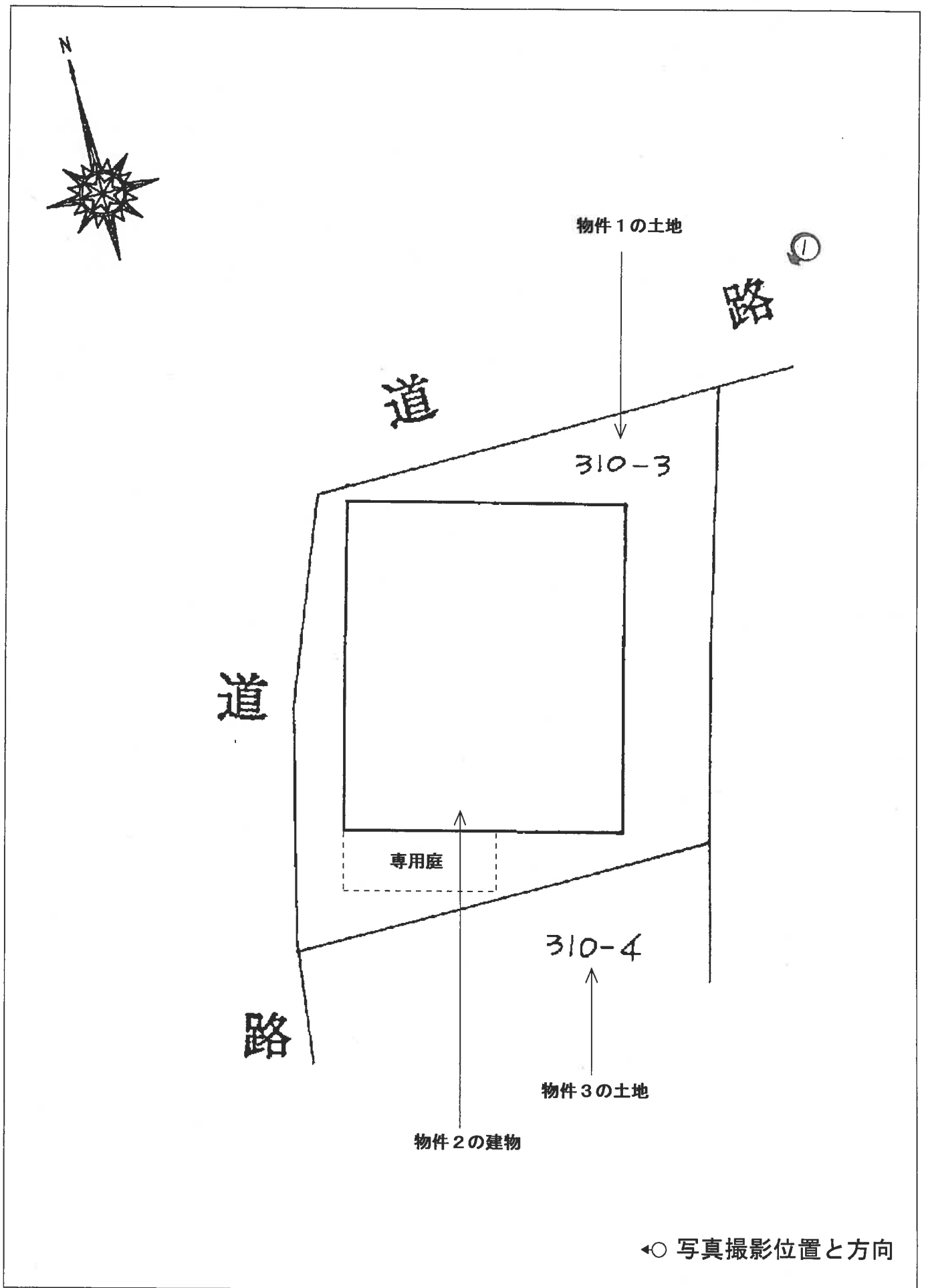
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2の406号室は、水道契約名義はXである。ただし、ドアポストがテープで塞がれており、電気及びガスは停止している。同室内には布団類のみが存在する。
- 3 物件2の408、410号室、物件4の305号室の各室は、ライフライン供給開始日が占有者の陳述と齟齬する。また、管理会社と占有者の回答も齟齬する。
- 4 所有者代表者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 5 本件各建物の占有状況については、郵便受け・表札の表示、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果、照会回答の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 6 契約書によっては、ペットの飼育には事前の承諾を要し、賃料1か月分相当の敷金を追加預託するものとするとの条項がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

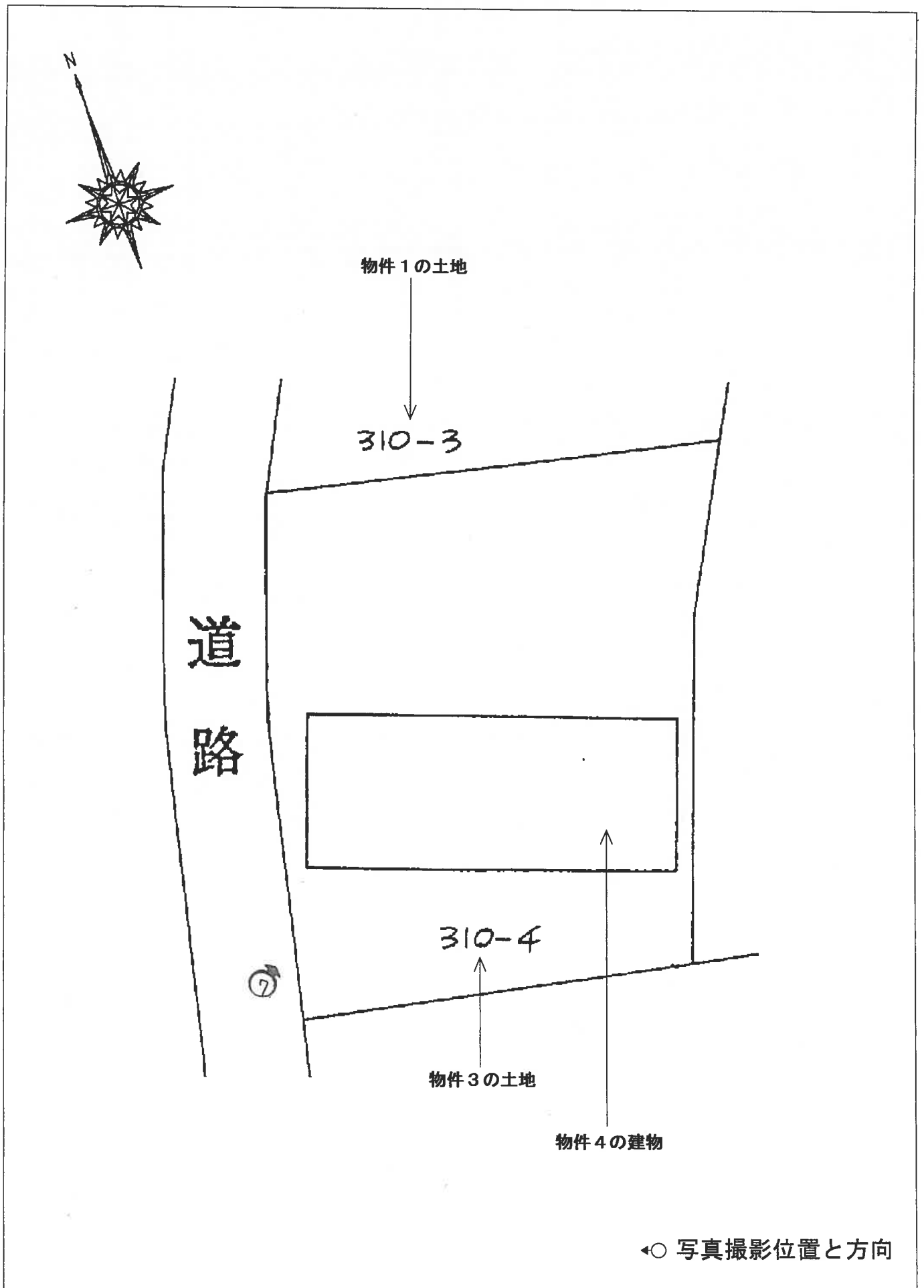
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月 6日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年11月 7日 11:15-12:16	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
7年11月28日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者) ※不到達
7年12月 2日 12:06-12:30	物件所在地	物件調査, 占有調査, 照会書差し置き(全室)
7年12月 2日 : - :	当 庁	AAAから電話聴取 照会書送付(株式会社TERASS PARTNERS)
7年12月 8日 : - :	当 庁	Bから電話聴取 照会書送付(所有者代表者)
7年12月10日 8:33-15:08	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に 面接聴取, 評価人同行
7年12月11日 11:00-11:05	物件所在地	占有調査, Aに面接聴取
7年12月19日 : - :	当 庁	Z Zから電話聴取
7年12月25日 : - :	当 庁	AAAから電話聴取
8年 1月 5日 : - :	当 庁	BBBから電話聴取
8年 1月19日 : - :	当 庁	BBBから電話聴取
8年 1月23日 : - :	当 庁	回答書提出(株式会社TERASS PARTNERS)
(特記事項)		
<p>■ 令和 7年12月10日</p> <p>物件2(201, 202, 203, 205, 302, 303, 306, 307, 311, 402, 406, 408, 410)及び物件4(105, 107, 202, 301, 303, 307, 402, 403)は不在で施錠されていたので, 立会人BBBを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお, 物件2(202)は解錠したところDが臨場した。物件4(307)は解錠したところTTが在室した。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)

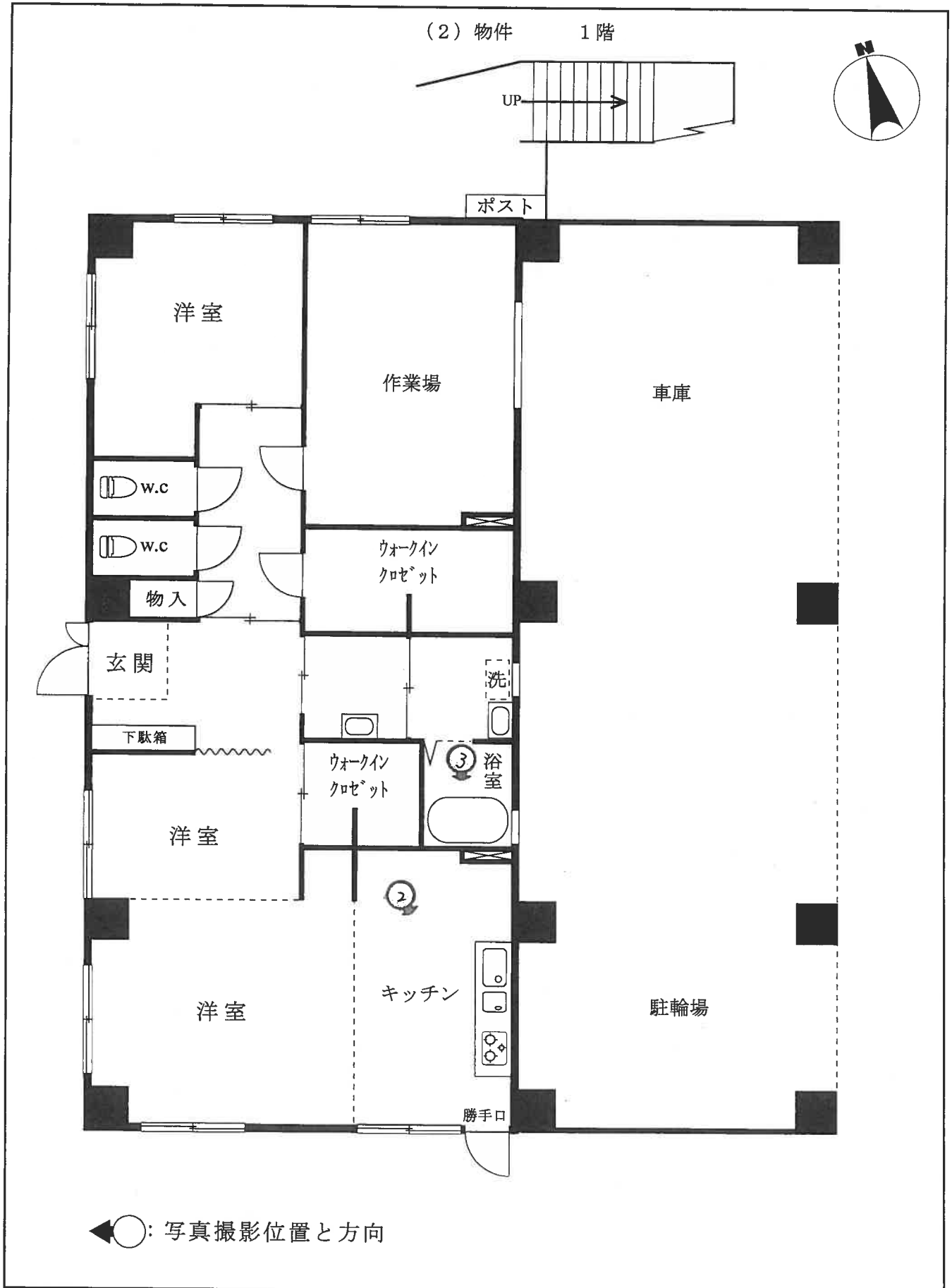


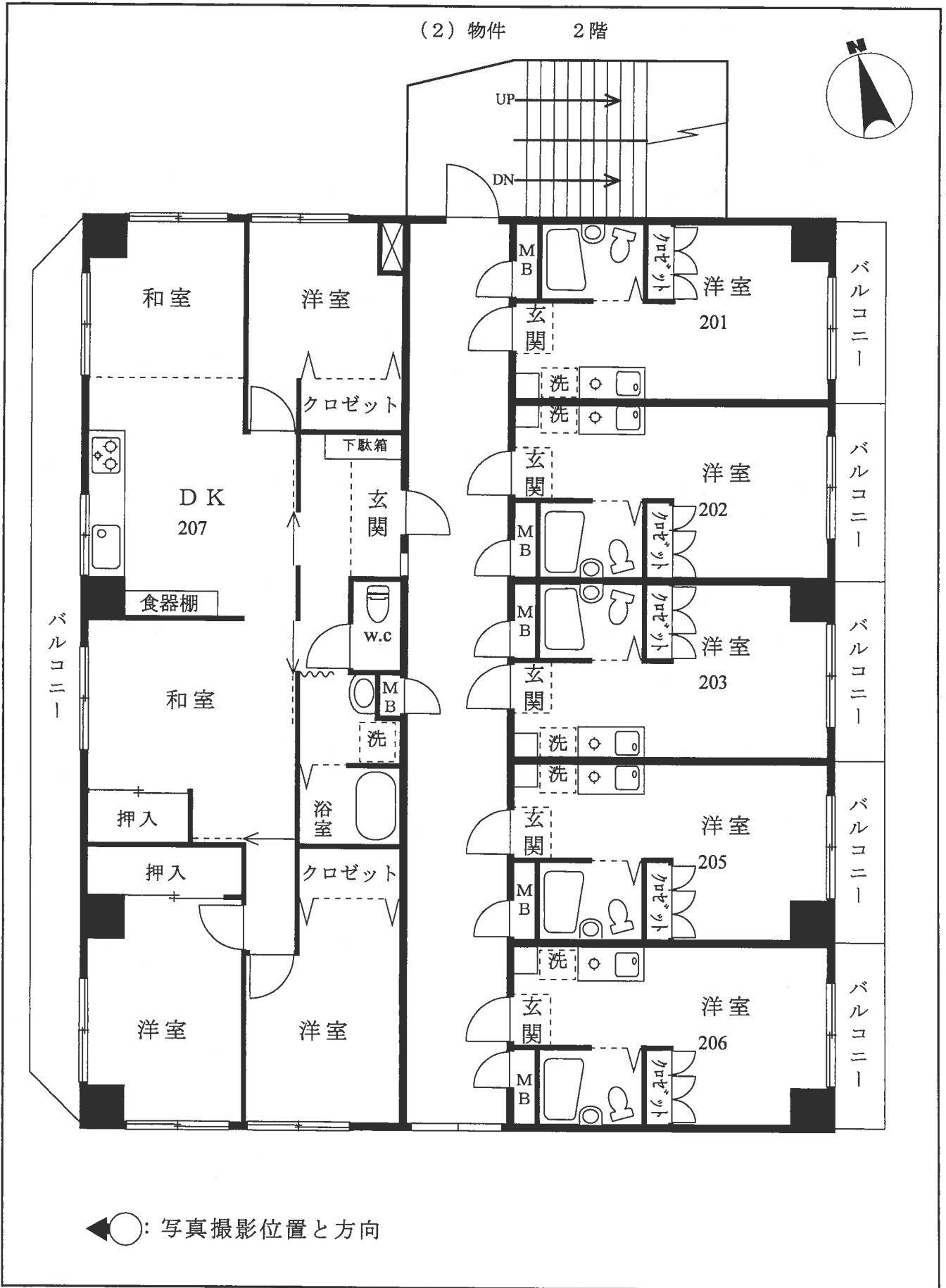
(土地建物位置関係図)



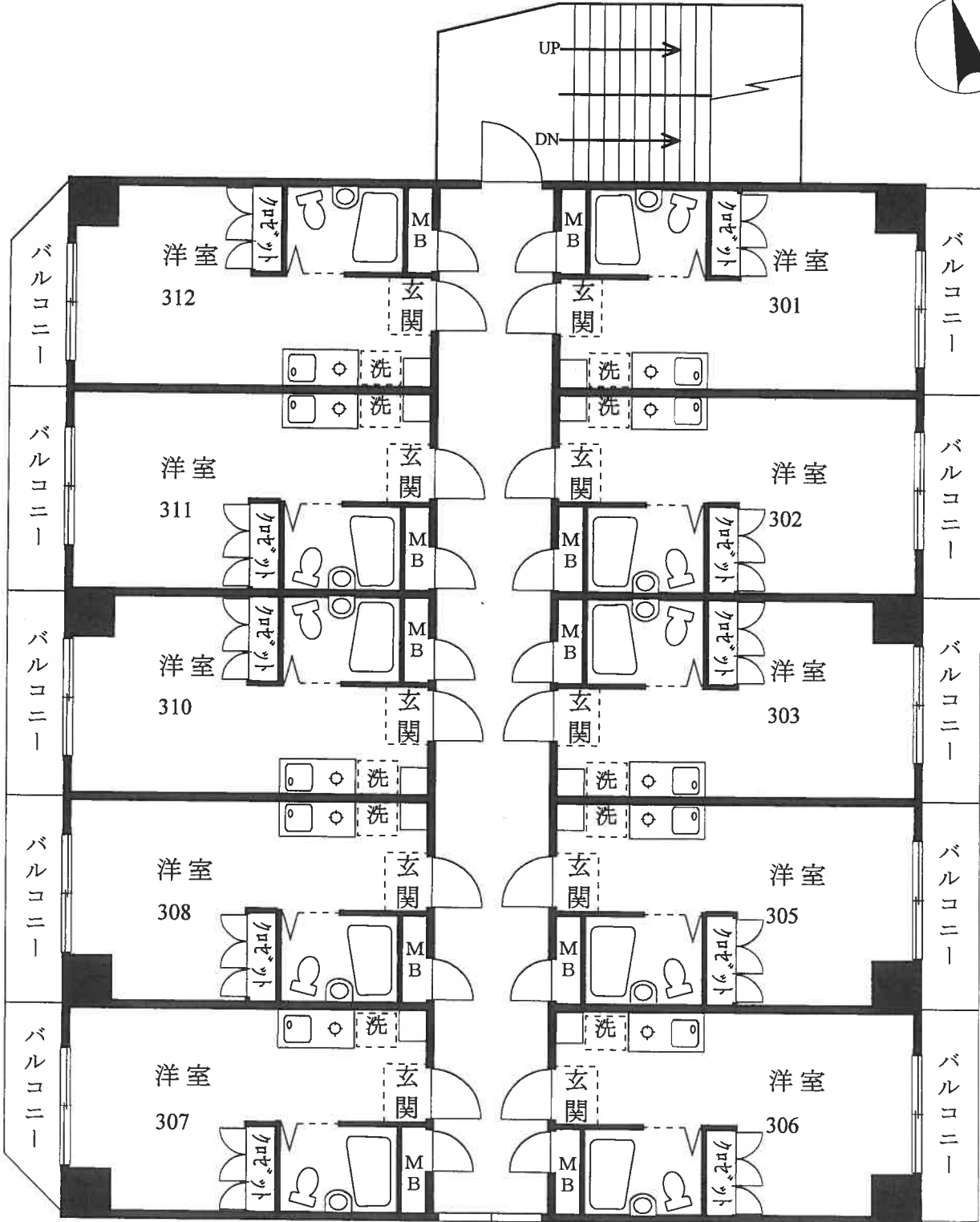
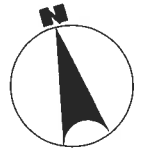
建物間取図

令和7年(ケ)第247号



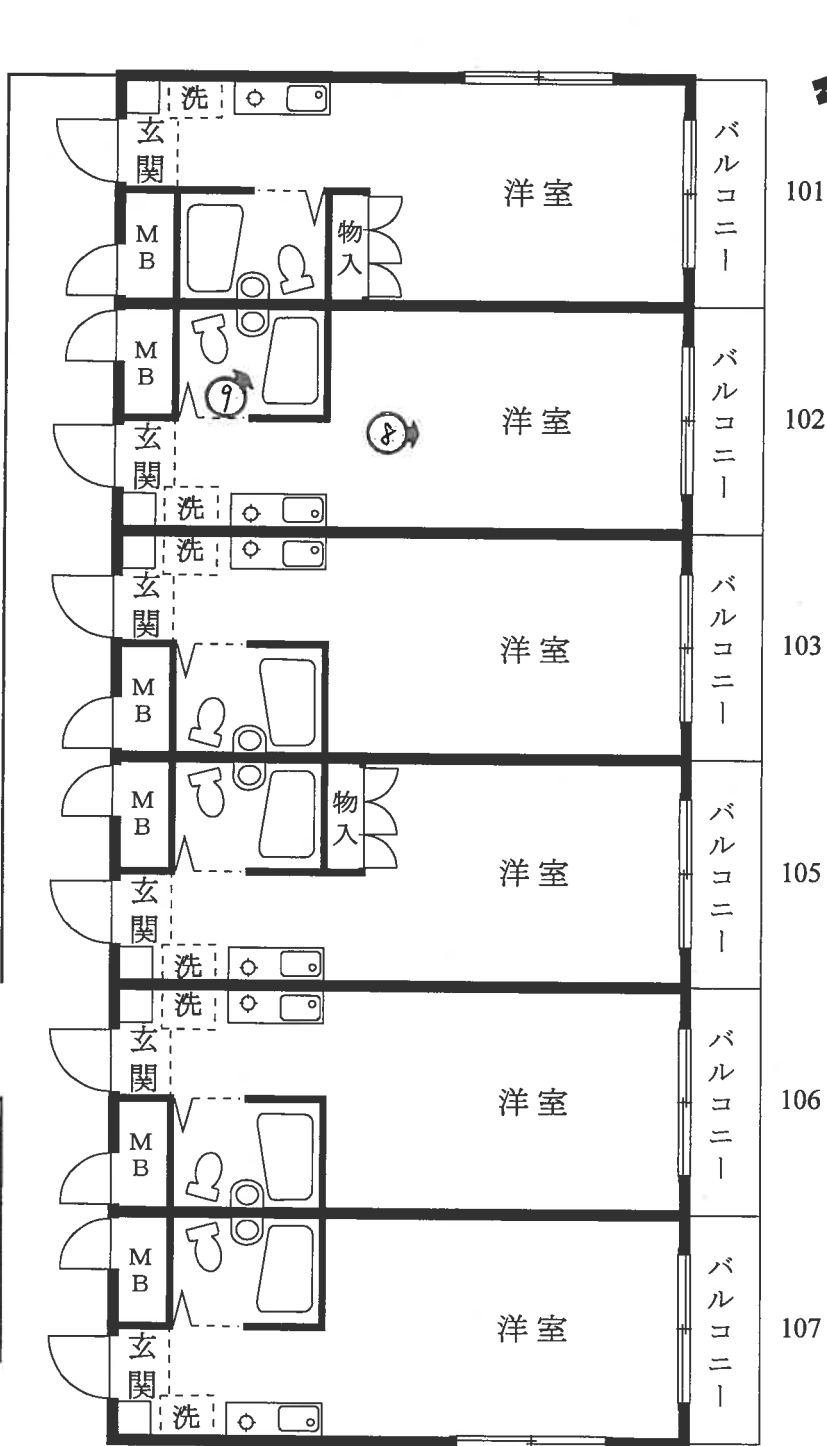


(2) 物件 3階



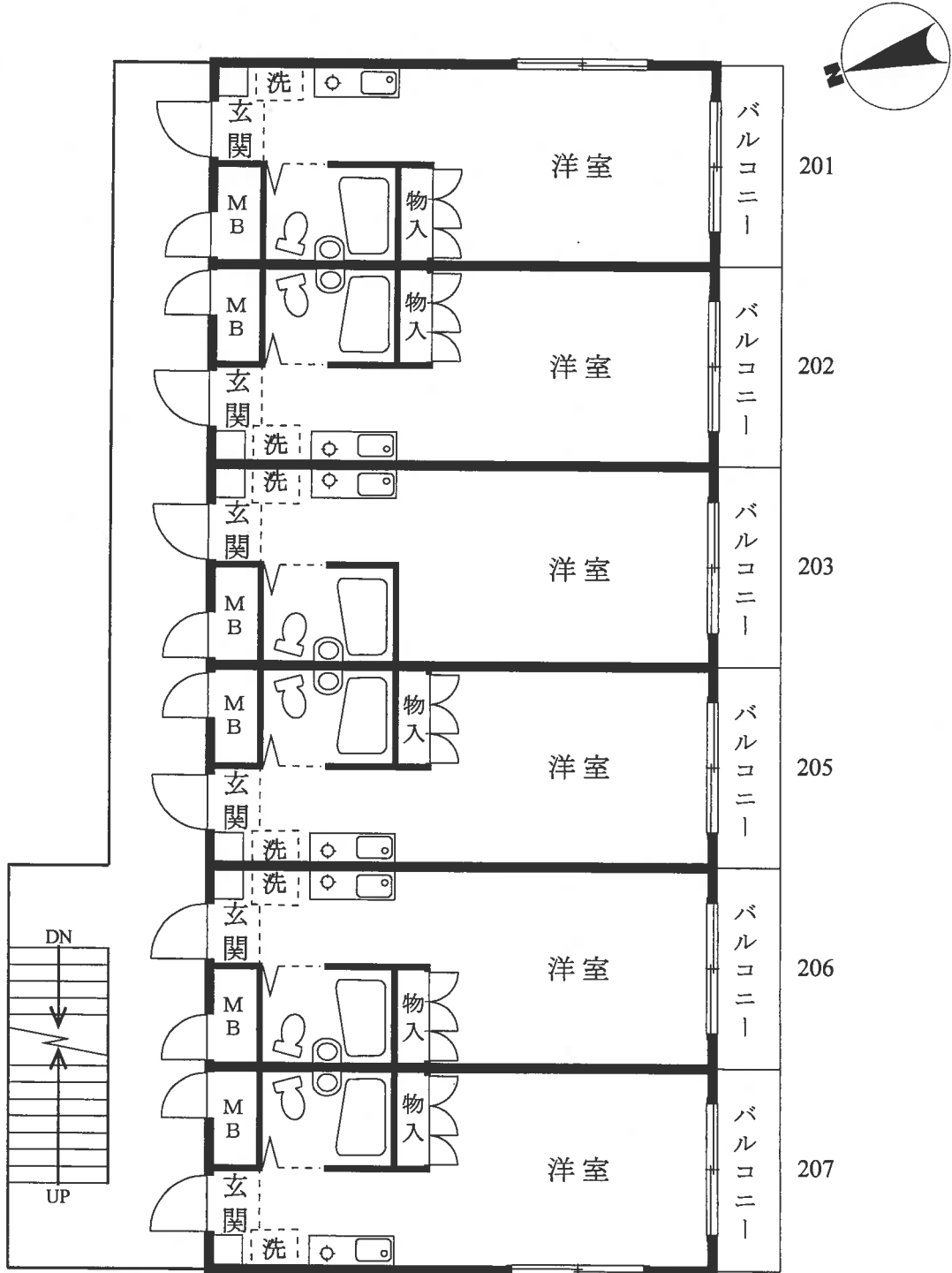
◀○: 写真撮影位置と方向

(4) 物件 1階



◀○: 写真撮影位置と方向

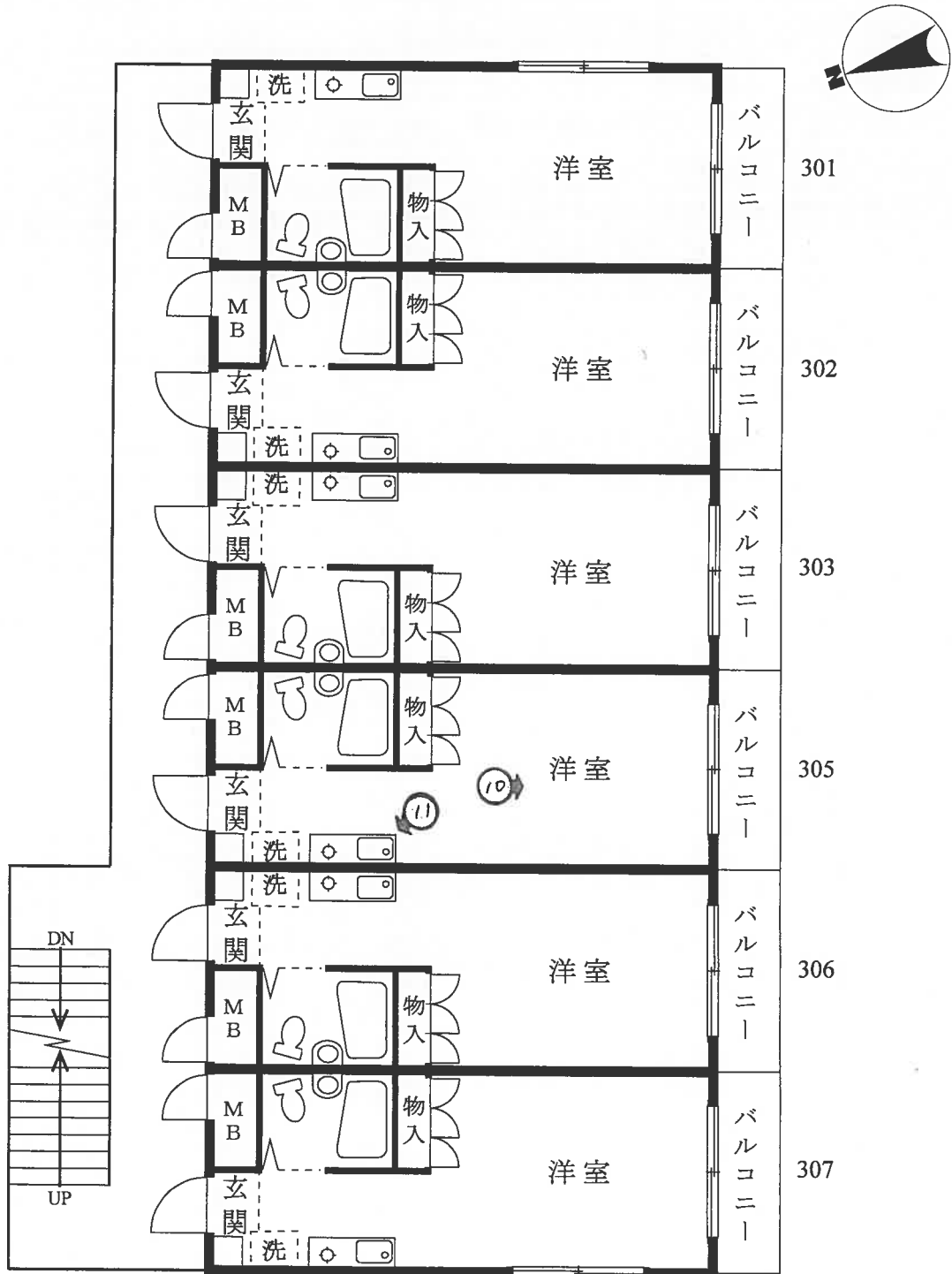
(4) 物件 2階



◀○: 写真撮影位置と方向

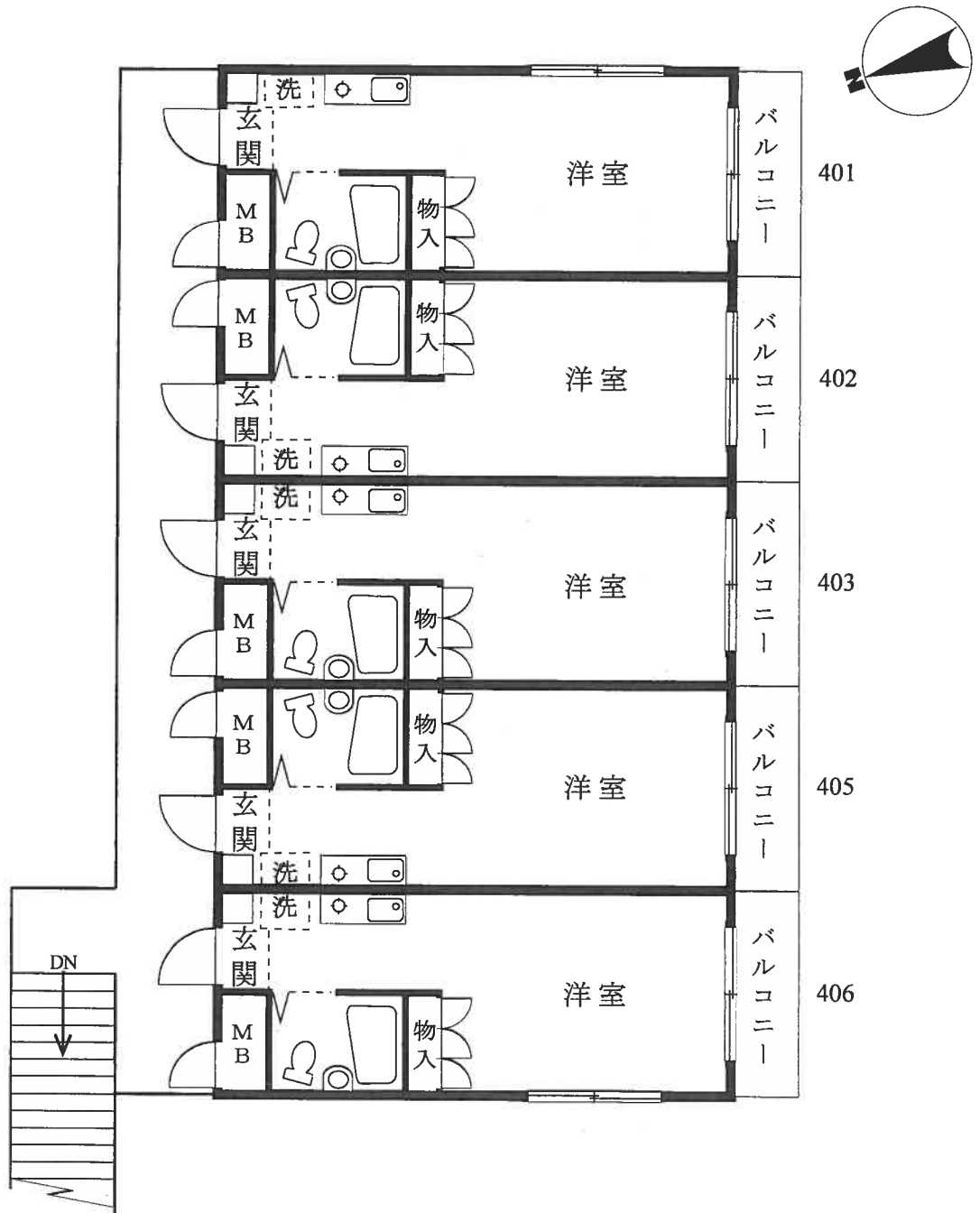
(21 枚目)

(4) 物件 3階



◀○: 写真撮影位置と方向

(4) 物件 4階



◀○: 写真撮影位置と方向

令和7年（ケ）第247号
令和7年12月10日現地調査
令和8年2月24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 175,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 11,040,000 円
物件2 (建物)	金 100,340,000 円
物件3 (土地)	金 11,040,000 円
物件4 (建物)	金 53,000,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び3の内訳価格は、それぞれ対応する物件2及び4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2及び4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。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		同左
2	次頁物件目録記載のとおり		同左
3	次頁物件目録記載のとおり		同左
4	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八王子市片倉町 |
| | 地 番 | 310番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市片倉町310番地3 |
| | 家屋 番号 | 310番3の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 193.67平方メートル
2階 193.67平方メートル
3階 193.67平方メートル
4階 149.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市片倉町 |
| | 地 番 | 310番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.08平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八王子市片倉町310番地4 |
| | 家屋 番号 | 310番4の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.94平方メートル
2階 104.94平方メートル
3階 104.94平方メートル |

物 件 目 録

4階 87.45平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1及び3）

位置・交通	京王高尾線「京王片倉」駅の南西方道路距離約500m(徒歩約6分)、JR横浜線「片倉」駅の北西方道路距離約800m(徒歩約10分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	近隣は、八王子市中心市街地の南方、国道16号(東京環状)西方の北野街道沿いに存する混在地域である。近隣を含む北野街道沿いは、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ他、ロードサイド店舗や店舗併用住宅等もみられる住商混在地域が形成されており、背後地には戸建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の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	北側都道道路端より20m内	北側都道道路端より20m超
		市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 日影規制(一) 第2種高度地区	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 日影規制(一) 第1種高度地区 高さの最高限度:10m
		八王子市景観計画区域 (一般地区「東南部地域・緑との共生ゾーン外」) 八王子市立地適正化計画(居住誘導区域)	
画地の状況	地形 間口・奥行 地勢 その他	780.16㎡(物件1土地:390.08㎡、物件3土地:390.08㎡) 台形 北側間口約19m、奥行約41m 西側間口約43m、奥行約19m ほぼ平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていない。	
接面道路の状況等	北側が幅員約9mの舗装都道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、ほぼ西側が認定幅員4.5m(※)の舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、それぞれほぼ等高に接面する角地。 (※) 八王子市管理課で確認したところ、本件土地西側市道の認定幅員は4.5mであるとのこと。境界確定はなされないものの、過去の経緯や公図等より判断するに、本件土地西側の一部が道路敷地民有地(敷民)を含む可能性があるとのこと。道路敷地民有地を含むか否かは境界確定を試みないと分からないとのこと。なお、現況の幅員は概ね約4.5mであるが、実質約3.5~4m程度しかない部分も一部存する。		

土地の利用状況等	<p>物件1土地と物件3土地との境界が不明確である。建物図面によると物件1土地上に物件2建物が存し、物件3土地上に物件4建物が存するが、両建物の共用駐車場が物件1土地南側と物件3土地北側とに跨って存するため、各建物の敷地の範囲を明確に区分することが困難である。本件評価においては便宜上、各建物の建築面積比割合に応じて、各建物の敷地面積を按分し、評価を行うものとする。</p>	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り
土地の履歴等	<p>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年頃は店舗、戸建住宅、共同住宅等の敷地として利用されており、昭和62年頃及び平成5年頃は戸建住宅、共同住宅等の敷地として利用されていたことが確認された。</p>	
特記事項	<p>「画地の状況」欄記載のとおり、物件1及び3土地を測量した地積測量図は法務局に備え付けられていなかった。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を以て評価を行うこととした。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2及び4建物）

①物件2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7年4月2日新築 約31年 約19年	
仕 様	構造 屋根 外 壁	鉄筋コンクリート造4階建 陸屋根 タイル貼等	
		101号室 車庫・駐輪場	
	内 壁 天 井 床 設 備	クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 水廻り等	コンクリート打ち放し コンクリート打ち放し コンクリート打ち放し —
		201～206号室・301～312号室・401～410号室	
	内 壁 天 井 床 設 備	クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 水廻り等	
		207号室	
内 壁 天 井 床 設 備	クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 水廻り等		
現況床面積	1階：193.67 m ² 2階：193.67 m ² 3階：193.67 m ² 4階：149.14 m ² 延 730.15 m ²		
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅、車庫 101号室：4K 201～206号室・301～312号室・401～410号室：1R 207号室：5DK (詳細については現況調査報告書の「建物間取図」参照)	
品 等	中 位		

保守管理の状況	普通	
	◇ 建物の外観は特に経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。各戸の室内の状況は下記のとおりであるが、207号室上階からの水漏れの原因、修繕実施の有無、内容等の詳細については確認できなかった。	
	部屋番号	保守管理の状況等
	101号室	経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
	201号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかったが、室内は綺麗な状態であった。
	202号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。室内はヤニや汚れが目立つ状況。
	203号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	205号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。ウサギが飼われており、浴室の汚れ等が目立った。
	206号室	特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、比較的綺麗な状況。占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
	207号室	占有者によると令和6年に北側の和室と洋室の天井に上階からの水漏れがあり、クロスを張り替えたとのこと。現在は水漏れはないが、カビ臭い状態であるとのこと。室内は全体的に荷物が多く、床や壁の状態について十分な確認ができなかったものの、目視可能な範囲においては、特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	301号室	特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、比較的綺麗な状況。占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
	302号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	303号室	特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。社宅として賃借されているものの、現在は居住者はなく、空室。
	305号室	経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
306号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。	
307号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。	
308号室	経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。	
310号室	猫が1匹飼われていた。特に経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。	

保守管理の状況	311号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。																
	312号室	室内は綺麗な状態であり、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。																
	401号室	特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。占有者によるとインターホンが鳴らず、廊下の電気が点かないとのこと。																
	402号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。																
	403号室	占有者による電気コンロが壊れているとのこと。間仕切り用のアコーディオンカーテンが壊れていた他、室内はカビ臭く、汚れ、摩耗等が目立つ状況であった。																
	405号室	室内は綺麗な状態であり、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。																
	406号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。室内は綺麗な状態であった。																
	407号室	経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。																
	408号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。																
	410号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。																
建物の利用状況等	<p>現況調査報告書のとおりである。101、202、203、206、207、301、305、308、310、311、403、407、408、410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が、買受人の引受けとなる預かり金(敷金)については下記のとおりである。</p> <p>◎買受人の引受けとなる預かり金(敷金)。</p> <table border="1" data-bbox="497 1406 826 1736"> <thead> <tr> <th>室番号</th> <th>敷金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>101号室</td> <td>200,000円</td> </tr> <tr> <td>310号室</td> <td>27,000円</td> </tr> <tr> <td>311号室</td> <td>33,000円</td> </tr> <tr> <td>403号室</td> <td>98,000円</td> </tr> <tr> <td>408号室</td> <td>30,000円</td> </tr> <tr> <td>410号室</td> <td>50,000円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>438,000円</td> </tr> </tbody> </table>		室番号	敷金	101号室	200,000円	310号室	27,000円	311号室	33,000円	403号室	98,000円	408号室	30,000円	410号室	50,000円	合計	438,000円
室番号	敷金																	
101号室	200,000円																	
310号室	27,000円																	
311号室	33,000円																	
403号室	98,000円																	
408号室	30,000円																	
410号室	50,000円																	
合計	438,000円																	
特記事項	<p>① 建築確認済証の交付記録(平成6年9月1日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。</p> <p>② 建物の室内の目視可能な範囲の状況は「保守管理の状況」欄記載の通りである。なお、過去の修繕実施の有無やその内容については確認できていない。建物の築年数を考慮するに今後、想定外の修繕費用が発生する可能性も十分にあるため、留意が必要である。</p>																	

②物件4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6年3月10日新築 約32年 約18年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	鉄筋コンクリート造4階建 陸屋根 タイル貼等
	内 壁 天 井 床 設 備	各戸 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 水廻り等
現 況 床 面 積	1階：104.94 m ² 2階：104.94 m ² 3階：104.94 m ² 4階：87.45 m ² 延 402.27 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 1～3階：各階1R×6戸 4階：1R×5戸
品 等	中 位	
保守管理の状況	普 通 ◇ 建物の外観は特に経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。各戸の室内の状況は下記のとおり。	
	部屋番号	保守管理の状況等
	101号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。経年に伴う汚れ、摩耗、劣化等が認められた。
	102号室	経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
	103号室	室内は綺麗な状態であり、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
105号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。犬1匹、猫1匹が飼われており、ペット臭が感じられたが、経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。	

保守管理の状況	106号室	経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
	107号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	201号室	占有者によるとエアコン(暖房)が故障しているとのこと。特に経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	202号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかったが、室内は綺麗な状態であった。
	203号室	犬が1匹飼われていた。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
	205号室	経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
	206号室	占有者によるとエアコンと電気コンロが故障しているとのこと。クロスのはがれや汚れ、カビが目立つ状況で維持管理の状態は相当劣る。
	207号室	経年以上の目立った摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
	301号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	302号室	占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。経年に伴う汚れ、摩耗、劣化等が認められた。
	303号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	305号室	カビ臭く、経年に伴う汚れ、摩耗、劣化等が認められた。占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
	306号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかったが、室内は綺麗な状態であった。
	307号室	特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
	401号室	経年以上の目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められず、占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。
402号室	占有者が不在であり、不具合の有無については確認できなかった。特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。	
403号室	不具合の有無については確認できなかった。室内は足の踏み場もない状況であり、床や壁の状態について十分な確認ができなかった。	
405号室	占有者によるとエアコンと給湯器の調子が悪いとのこと。室内は足の踏み場もない状況であり、床や壁の状態について十分な確認ができなかった。犬が1匹飼われている。	
406号室	特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。占有者によると緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。	

建物の利用状況等	<p>現況調査報告書のとおりである。101、205、206、302、305、306、307、401、403、406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が、買受人の引受けとなる預かり金(敷金)については下記のとおりである。</p> <p>◎買受人の引受けとなる預かり金(敷金)。</p> <table border="1" data-bbox="504 450 831 701"> <thead> <tr> <th>室番号</th> <th>敷金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>101号室</td> <td>35,000円</td> </tr> <tr> <td>206号室</td> <td>36,000円</td> </tr> <tr> <td>302号室</td> <td>51,000円</td> </tr> <tr> <td>305号室</td> <td>35,000円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>157,000円</td> </tr> </tbody> </table>	室番号	敷金	101号室	35,000円	206号室	36,000円	302号室	51,000円	305号室	35,000円	合計	157,000円
室番号	敷金												
101号室	35,000円												
206号室	36,000円												
302号室	51,000円												
305号室	35,000円												
合計	157,000円												
特記事項	<p>① 建築確認済証の交付記録(平成5年10月19日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。</p> <p>② 建物の室内の目視可能な範囲の状況は「保守管理の状況」欄記載の通りである。なお、過去の修繕実施の有無やその内容については確認できていない。建物の築年数を考慮するに今後、想定外の修繕費用が発生する可能性も十分にあるため、留意が必要である。</p>												

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸に供されている不動産であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・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1及び3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	157,000	× 0.82	× 390.08	× 1.00	= 50,220,000
3	157,000	× 0.82	× 390.08	× 1.00	= 50,220,000

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

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

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

【地価公示地 八王子-98】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 132,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{85} & = & 157,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：角地を考慮した。

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

イ 個別格差：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を以下のとおり査定した。

【物件1及び3土地一体としての画地】

- ・角地----- + 3 %
- ・規模、形状等----- -15 % (敷民を含む可能性も考慮)
- ・奥行長大----- - 6 % (1低専を含むこと等を考慮)

$$\text{相乗積} : 1.03 \times 0.85 \times 0.94 = 0.82 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

② 物件2（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
2	350,000	× 730.15	× 0.36	= 92,000,000

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	10%
経過年数	約31年
経済的残存耐用年数	約19年
観察減価率	25%

$$\text{現価率} = \underbrace{0.10}_{\text{(残価率)}} + \underbrace{(1-0.10)}_{\text{(耐用年数に基づく方法)}} \times \frac{\text{約19年}}{\text{(約31年+約19年)}} \times \underbrace{(1-0.25)}_{\text{(観察減価)}} = 0.36$$

(小数第3位を四捨五入)

③ 物件4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、次のとおり建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ=ア×イ×ウ
4	350,000	× 402.27	× 0.34	= 47,870,000

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	10%
経過年数	約32年
経済的残存耐用年数	約18年
観察減価率	25%

$$\text{現価率} = \underbrace{0.10}_{\text{(残価率)}} + (1-0.10) \times \underbrace{\frac{\text{約18年}}{\text{(約32年+約18年)}}}_{\text{(耐用年数に基づく方法)}} \times \underbrace{(1-0.25)}_{\text{(観察減価)}} = 0.34$$

(小数第3位を四捨五入)

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、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
1	50,220,000	× 0.70	法定地上権	= 35,150,000
3	50,220,000	× 0.70	法定地上権	= 35,150,000
土地利用権等価格の合計				70,300,000
		内訳	物件2建物のための土地利用権等価格	45,590,000
			物件4建物のための土地利用権等価格	24,710,000

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。

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。

◆ 各建物のための土地利用権等価格

	土地利用権等価格	×	建築面積割合※	=	
[物件2建物]	70,300,000円		$\frac{193.67\text{m}^2}{298.61\text{m}^2}$		45,590,000円
[物件4建物]	70,300,000円		$\frac{104.94\text{m}^2}{298.61\text{m}^2}$		24,710,000円

※ 建築面積割合の査定

物件2建物の建築面積：193.67m²

物件4建物の建築面積：104.94m²

総建築面積：298.61m²

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
1	50,220,000	- 35,150,000		= 15,070,000	6.27
2	92,000,000	+ 45,590,000	× 1.0	= 137,590,000	57.26
3	50,220,000	- 35,150,000		= 15,070,000	6.27
4	47,870,000	+ 24,710,000	× 1.0	= 72,580,000	30.20
一括価格(合計)				240,310,000	100.00

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3位を四捨五入)

II 収益価格の試算（直接還元法による）

目的物件は賃貸に供されていることから、現行の賃貸借条件を参考とし、標準的な賃貸借契約条件を想定して収益還元法を適用する。

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ため、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
19,124,701	4,717,550	14,407,151	6.8%	= 211,870,000

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とし、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。

対象不動産は、投資用不動産として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の取引市場の動向、同種の不動産の賃貸需要の動向、本件建物の性格・状況等を勘案の上、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	240,310,000円
② 収益価格	211,870,000円
③ 調整後の価格	220,000,000円

2 評価額の判定

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	引受債務相当額の控除 (円) オ	評価額 (円) カ= ア×イ×ウ×エーオ
1	220,000,000	6.27	× 1.0	× 0.8		= 11,040,000
2		57.26	× 1.0	× 0.8	- 438,000	= 100,340,000
3		6.27	× 1.0	× 0.8		= 11,040,000
4		30.20	× 1.0	× 0.8	- 157,000	= 53,000,000
一括価格(合計)						175,420,000

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。
物件2及び4建物について、引受債務相当額を控除した。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

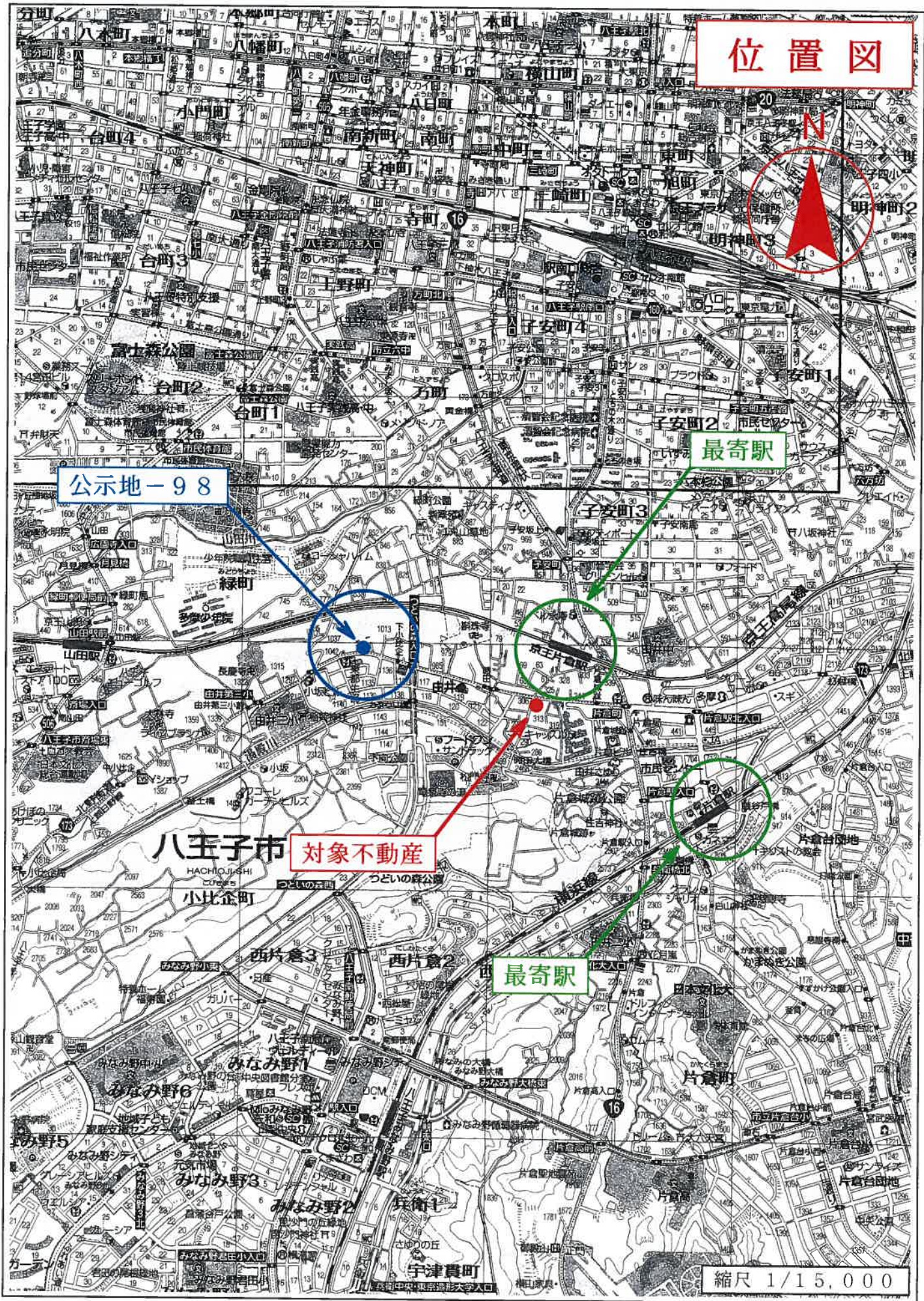
地価公示地「八王子-98」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市小比企町1025番4
1 m ² 当たりの価格	132,000円/m ²
地 積	276m ²
前 面 道 路 の 状 況	南13m都道
そ の 他 の 接 面 道 路	東側道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交 通 施 設 と の 接 近 状 況	「京王片倉」駅 1.1 km
法 令 上 の 制 限	2中高(60, 200)、準防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	一般住宅、店舗等が混在する街道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上



位置図

公示地-98

対象不動産

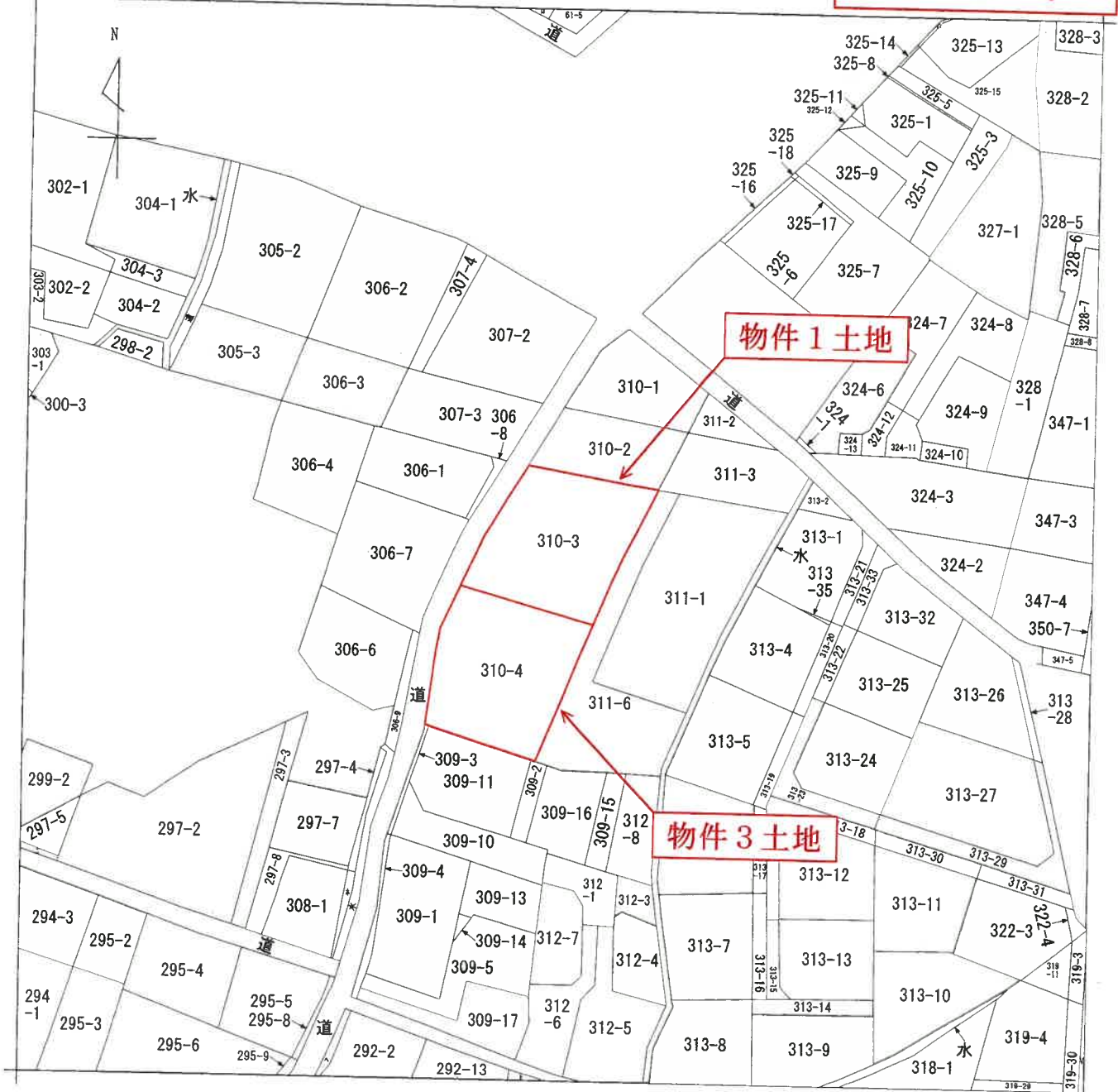
最寄駅

縮尺 1/15,000

株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

イ 350-5 ハ 325-4 ホ 308-2 ト 315-2
 ロ 62-5 ニ 297-6 ヘ 292-3



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



請求部	所在	八王子市片倉町		地番	310番3				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和58年1月4日		補記事項				

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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和7年11月10日
 東京法務局八王子支局
 登記官

請求番号: 31-1
 (1/1)

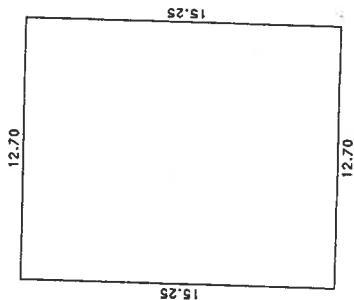
建物図面・各階平面図写

平成七年四月式番日登記

建物図面

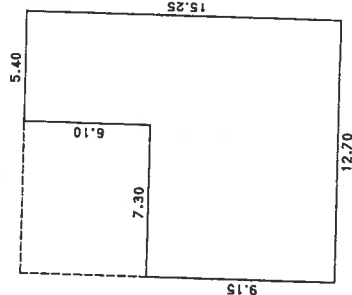
家屋番号 310番3の2
 建物の所在 八王子市片倉町310番地3

各階平面図



1階・2階・3階
 (各階同型)

求積表	12.70 × 15.25 =	193.6750
床面積		193.67 m ²



4階

求積表	7.30 × 9.15 =	66.7950
	5.40 × 15.25 =	82.3500
合計		149.1450
床面積		149.14 m ²

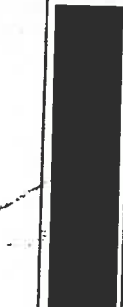
物件2建物



物件1土地

単位・メートル

036334



申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

平成七年四月十七日作製

作製者



登記年月日：平成7年4月21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11月10日 東京法務局八王子支局

登記官

登記年月日：平成6年3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11月10日 東京法務局八王子支局

登記官

A3をA4に縮小

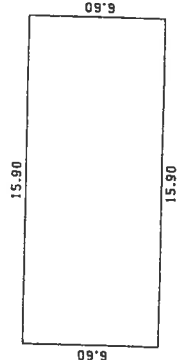
請求番号：31-3

各階平面図

家屋番号	310番4の2
建物の所在	八王子市片倉町310番地4

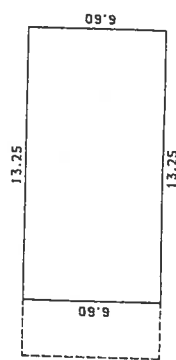
建物図面

1階・2階・3階
(各階同型)



求積表
6.60 × 15.90 = 104.9400
床面積 104.94㎡

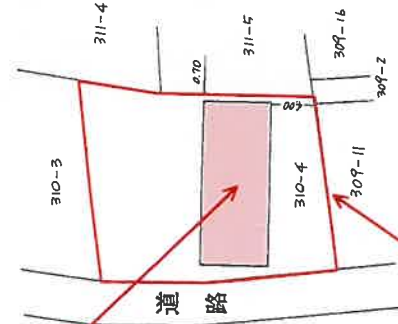
4階



求積表
6.60 × 13.25 = 87.4500
床面積 87.45㎡



物件4建物



物件3土地

平成六年参月廿五日登記

単位・メートル
036335

作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人		
登記年月日	平成6年3月10日(作製)	