

## 売却単位について

令和7年（ケ）第190号事件は、物件16～18のみの売却ですので、ご注意ください。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 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

16 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 245番1  
地 目 山林  
地 積 1776平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、一部山林

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

17 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 245番2  
地 目 山林  
地 積 99平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

18 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 248番  
地 目 山林  
地 積 198平方メートル

(現況)

## 物 件 目 録

---

地 目 雑種地、一部山林

共有者 A 持分 3分の1  
共有者 B 持分 3分の1  
共有者 C 持分 3分の1

## 物件明細書

令和 8年 2月 6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16～18】

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16～18】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16未登記建物敷地部分を除く部分、17、18】

株式会社東山自動車の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16未登記建物敷地部分】

占有者は不明である。占有者の占有権原は買受人に対抗できない。所有者不明の売却対象外未登記建物（種類 事務所、構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 約34平方メートル）が本件土地上に存在する。

---

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、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

16 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 245番1  
地 目 山林  
地 積 1776平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、一部山林

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

17 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 245番2  
地 目 山林  
地 積 99平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

18 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 248番  
地 目 山林  
地 積 198平方メートル

(現況)

## 物 件 目 録

地 目 雑種地、一部山林

共有者 A 持分 3分の1  
共有者 B 持分 3分の1  
共有者 C 持分 3分の1

令和7年(ケ)第190-2号  
令和7年10月1日受理  
令和7年12月9日提出  
(評価人:松岡利喜雄)

## 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

16 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 245番1  
地 目 山林  
地 積 1776平方メートル  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1

17 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 245番2  
地 目 山林  
地 積 99平方メートル  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1

18 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 248番  
地 目 山林  
地 積 198平方メートル  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都青梅市柚木町1丁目246番地の3（住居表示未実施）付近
土地	物件16、17、18
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件17） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地一部山林（物件16、18） <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 type="checkbox"/> 土地共有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日
建物 （目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

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

占有者及び占有権原 (物件16、17、18関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社東山自動車	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 ■駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■E (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / ■提示文書 (回答書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成31年2月ころ	
最初の契約等	契約日	平成31年2月ころ
	期間	平成31年2月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金50,000円 (毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

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

目的外建物の概況 (物件16関係)	
所 在	青梅市柚木町一丁目
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約34m <sup>2</sup>
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	株式会社東山自動車の事務所として使用されている

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■E (占有者代表者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地は、平成31年2月ころ当社が共有者Aとの間で土地の賃貸借契約を締結しました。</li><li>2 本件土地は当社が販売する中古車の駐車場として使用しています。</li><li>3 賃貸借契約書は作成していません。月額賃料は毎月5万です。月初に当月分をA宅に持参しています。Aから領収証は受領していません。</li><li>4 本件土地上にある建物はAの承諾を得て当社の事務所として無償使用しています。誰が建てたものかは聞いていません。</li><li>5 事務所の北側にある構築物(カーポート)は、当社が建てたものです。 (令和7年11月14日電話聴取)</li></ol>

(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)

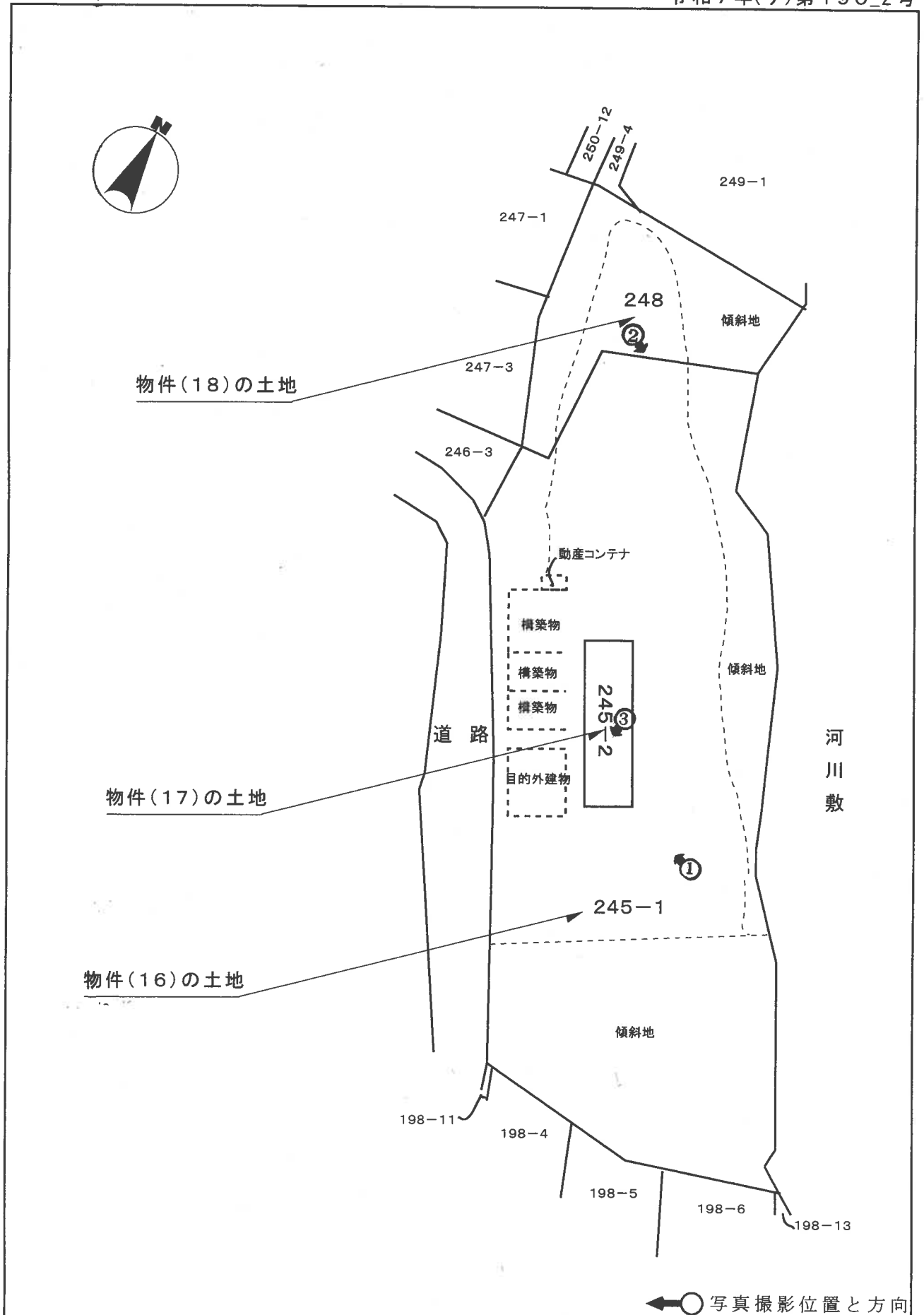
## 執行官の意見

- 1 本物件の状況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、目的外未登記建物の敷地として使用されているほか、現況は区画などの表示のない砂利敷きの駐車場としても使用されている。
- 3 本件土地の地積及び形状については、北東で隣接する多摩川河川敷と境界付近が立入不可能な状況であり、登記記録上の地積と符号するかどうかは不明である。
- 4 本物件の占有状況については、関係人の陳述、提示文書及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

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7年10月23日 12:26-12:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> に面接聴取 調査日時打合せ
令和7年10月23日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人Dに対し、占有権原に関する照会書送付
令和7年10月30日 8:40-8:57	東京法務局西多摩支局	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産全部事項証明書取得
令和7年10月31日 14:58-15:28	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
令和7年11月5日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 土地占有者に対し、占有権原に関する照会書送付
令和7年11月14日 : - :	当庁(電話)	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者代表者Eから電話聴取
令和7年11月14日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者Aに対し、占有権原に関する照会書送付 (期限内に回答書の提出がない)
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input checked="" type="checkbox"/> 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  
( 7 枚目)



1



2



3



( 9 枚目 )

令和7年(ケ)第 190 号  
令和7年10月31日現地調査  
令和8年1月13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  
(物件16～物件18)

評価人 松岡 利喜雄

## 第1 評価額

一括価格	
金 29,810,000円	
内訳価格	
物件16 (土地)	金 25,460,000円
物件17 (土地)	金 1,450,000円
物件18 (土地)	金 2,900,000円

- 1 一括価格は、物件16乃至18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。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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き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
16	次頁（以降）物件目録記載のとおり		地目：雑種地、一部山林
17	次頁（以降）物件目録記載のとおり		地目：雑種地
18	次頁（以降）物件目録記載のとおり		地目：雑種地、一部山林
番号	特記事項		
	物件16乃至18の一体画地については、縄延びの可能性はある。		

物 件 目 録

1 所 在 青梅市長淵三丁目  
地 番 325番1  
地 目 山林  
地 積 991平方メートル  
所有者 A

2 所 在 青梅市長淵三丁目  
地 番 325番2  
地 目 畑  
地 積 1894平方メートル  
所有者 A

3 所 在 青梅市長淵三丁目  
地 番 336番1  
地 目 雑種地  
地 積 181平方メートル  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1

4 所 在 青梅市長淵三丁目  
地 番 336番4  
地 目 雑種地  
地 積 704平方メートル

物 件 目 録

- 共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1
- 5 所 在 青梅市長淵三丁目  
地 番 336番7  
地 目 雑種地  
地 積 406平方メートル
- 共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1
- 6 所 在 青梅市長淵三丁目  
地 番 336番9  
地 目 雑種地  
地 積 158平方メートル
- 共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1
- 7 所 在 青梅市長淵三丁目  
地 番 337番2  
地 目 雑種地  
地 積 1599平方メートル
- 共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1

物 件 目 録

- 8 所 在 青梅市長淵三丁目  
 地 番 337番3  
 地 目 雑種地  
 地 積 1127平方メートル  
 共有者 B 持分3分の1  
 共有者 C 持分3分の1  
 共有者 A 持分3分の1
- 9 所 在 青梅市長淵三丁目  
 地 番 337番5  
 地 目 雑種地  
 地 積 1586平方メートル  
 共有者 B 持分3分の1  
 共有者 C 持分3分の1  
 共有者 A 持分3分の1
- 10 所 在 青梅市長淵四丁目  
 地 番 338番2  
 地 目 雑種地  
 地 積 135平方メートル  
 共有者 B 持分3分の1  
 共有者 C 持分3分の1  
 共有者 A 持分3分の1
- 11 所 在 青梅市長淵四丁目  
 地 番 338番3

物 件 目 録

- 地 目 雑種地  
地 積 317平方メートル  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1
- 12 所 在 青梅市長淵四丁目  
地 番 338番4  
地 目 雑種地  
地 積 585平方メートル  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1
- 13 所 在 青梅市長淵四丁目  
地 番 338番5  
地 目 雑種地  
地 積 406平方メートル  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1
- 14 所 在 青梅市長淵四丁目  
地 番 339番2  
地 目 雑種地  
地 積 581平方メートル

物 件 目 録

- 共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1
- 15 所 在 青梅市長淵四丁目  
地 番 339番3  
地 目 雑種地  
地 積 823平方メートル
- 共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1
- 16 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 245番1  
地 目 山林  
地 積 1776平方メートル
- 共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1
- 17 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 245番2  
地 目 山林  
地 積 99平方メートル
- 共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1

物 件 目 録

18 所 在 青梅市柚木町一丁目  
地 番 248番  
地 目 山林  
地 積 198平方メートル  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の1

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件16乃至物件18）

位置・交通	JR青梅線「二俣尾」駅の南方・道路距離約900m（徒歩約12分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付近の状況	近隣は、青梅市西部、多摩川の右岸に位置し、周囲には一般住宅が見られる地域である。		
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	<前面道路から40mまで> 市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し 第1種高度地区、日影規制 敷地面積の最低限度：120㎡ 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 青梅市の美しい風景を育む条例 景観計画区域（一般地域） 秩父多摩甲斐国立公園	<前面道路から40m超> 市街化調整区域 — 40% 80% 指定無し 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 青梅市の美しい風景を育む条例 景観計画区域（一般地域） 秩父多摩甲斐国立公園
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢  その他	2,073㎡（物件16乃至18の合計地積） 不整形 間口約60m、奥行約45m 本物件のうち、北東側が北東方への急傾斜地となっているほか、南東部分も傾斜地であるため、平坦な部分は概測で全体の3分の1から4分の1程度しかない。また、南西側の道路とは北方に行くにつれて高低差があり、道路との間は法地となっていて石積み擁壁が設置されている箇所も見られる。 法務局で調査したところ、物件16乃至18土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。地積については縄延びの可能性があるため公簿地積を基礎に縄延びに伴う地積調整率を乗じることにより縄延びの結果を評価に反映させることとしたが、正確な地積を把握するには隣地所有者立会いのもと境界を確定したうえで専門家による測量を行なう必要がある。	
接面道路の状況等	南西側で幅員約4.5m～5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）と0～約2.5m低く接面する中間画地。		

<p>土地の利用状況等</p>	<p>◇ 物件16乃至18土地は一体として南西側は駐車場として利用されており、北東側は急傾斜地となっている。また、物件16土地の一部は目的外建物や構築物等の敷地として利用されている。これら利用状況の把握は、急傾斜地への立ち入りが出来ず、駐車場部分からの調査・確認が中心となったため、不明点が多いことに留意を要する。</p> <p>◇ 目的外建物の配置は、現況調査報告書（土地建物位置関係図）を参照。</p>	
<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)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり なし あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和32年以降の本件土地所有者は個人・法人であり、昭和57年版、平成5年版及び平成22年版の住宅地図ではいずれも空地や未利用地であったことがわかった。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>◇ 本物件は北東側が土砂災害警戒区域内にあり、さらにそのうちの一部分が土砂災害特別警戒区域に指定されている。土砂災害特別警戒区域内では、開発行為に対する許可制、建築物の構造規制、建築物の移転勧告等の規制を受けることになるため、これらの点について十分注意する必要がある。</p> <p>◇ 本物件は、「青梅市の美しい風景を育む条例」に基づく多摩川沿い景観形成地区内に存するため、建築物の新築・増改築、工作物の新設・増設等で一定規模以上のものや土地の区画形質の変更または土地利用の変更を行う場合は、青梅市への届出を要する。</p> <p>◇ 本物件は、秩父多摩甲斐国立公園（普通地域）内に存するため、工作物の新・改・増築、鉱物の掘採、土石の採取、土地の形状変更等で一定規模以上のもの及び広告類の掲出・設置・表示などの行為をしようとする場合は、東京都に届出の必要がある。</p> <p>◇ 本物件は、南西側道路の道路境界線より40m超の部分が多摩川沿い景観形成地区内にいることから、東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課で建物の建築可能性について調査を行った。同課担当者によると「建物敷地が多摩川沿い景観形成地区と多摩川沿い景観形成調整区域に跨っていても、建物自体が多摩川沿い景観形成調整区域内になれば建築は可能である。しかし、建物自体が多摩川沿い景観形成地区と多摩川沿い景観形成調整区域に跨る場合には、「既存宅地の建築物の許可」による規制を受けることとなる」とのことであった。</p>	

<p>特記事項</p>	<p>◇青梅市ハザードマップによると、洪水浸水想定区域（水防法）について、本物件は多摩川の河川敷沿いのエリアが5.0m～10.0mの区域に該当している。また、同エリアが家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）にも該当している。</p> <p>◇東京都西多摩建設事務所で調査したところ、「本物件周辺のエリアは河川区域かどうかは明確に決まっていないため、本物件が河川区域に入っているかどうかは不明である」とのことであった。</p>
<p>賃貸借契約の概要</p>	<p>◇物件16乃至18土地は駐車場利用目的で賃貸借契約が締結されており、当該賃貸借契約の概要は以下のとおりである（詳細は「現況調査報告書」参照）。ただし、賃借人の中古車販売会社が実際に駐車場として利用しているのは平坦部分のみである。</p> <p>占有権原：賃借権</p> <p>占有開始時期：平成31年2月頃</p> <p>最初の契約日：平成31年2月頃</p> <p>最初の契約期間：平成31年2月頃～（期間の定めなし）</p> <p>貸主：土地共有者A</p> <p>借主：占有者（法人）</p> <p>賃料：毎月50,000円（毎月末日限り当月分支払）</p> <p>地代前払：ない</p> <p>敷金・保証金：ない</p>

2 目的外建物の概況（物件16関係）

所 在	青梅市柚木町一丁目
家 屋 番 号	ない（未登記）
種 類	事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約34㎡
所 有 者	不明
建 築 時 期	不明
建 築 者	不明
そ の 他 事 項	◇ 目的外建物は占有者（中古車販売会社）の事務所として無償使用されている。また、目的外建物の北西側には占有者の法人が設置した構築物（両側支柱：金属製、屋根：金属製）がある。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件16乃至18（土地）

目的土地の土地価格又は建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号		更地価格		地積 (㎡)	地積調 整率	建付 減価	土地価格又は 建付地価格 (円)
		標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
16	目的外建物の敷地部分	42,400	×0.24	×85	×2.0	×0.6	= 1,040,000
	上記以外	42,400	×0.24	×1,691	×2.0		= 34,420,000
17		42,400	×0.24	×99	×2.0		= 2,010,000
18		42,400	×0.24	×198	×2.0		= 4,030,000

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。

#### 【 公示地 青梅－24 】

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 45,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/105 = 42,400 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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 公示地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差：公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、環境条件が優り、交通接近条件が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

イ 個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(-2)、地勢等（大半が傾斜地による土地の利用阻害等の要因を含む）(-70)、地積規模大(-20)

$$\text{相乗積：} 0.98 \times 0.3 \times 0.8 = 0.24 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地積：登記数量による。なお、物件16の一部は目的外建物の敷地としても利用されていることから、目的外建物の床面積を建蔽率で除して、当該建物の敷地部分の面積を算定した（約34㎡÷40%=85㎡）。

エ 地積調整率：本件土地は縄伸びの可能性が認められることから、その程度を考慮して査定した。

オ 建付減価：敷地と建物との適応状態を考慮して、建付減価率を40%と判定した。

## 2 評価額の判定

前記1により求めた価格から、物件16のうち目的外建物の敷地部分については当該建物のための土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

### ① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権 等価格(円) ウ
16	1,040,000	× 0.1	場所的利益 = 100,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。  
場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

### ② 評価額の判定

物件番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権 等価格の控 除(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)	
16	目的外建物の敷地部分	1,040,000	- 100,000	/	×0.9	×0.8	= 680,000
	上記以外	34,420,000	/	/	×0.9	×0.8	= 24,780,000
	合 計						= 25,460,000
17	2,010,000	/	/	×0.9	×0.8	= 1,450,000	
18	4,030,000	/	/	×0.9	×0.8	= 2,900,000	
一 括 価 格 ( 合 計 )						= 29,810,000	

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本物件は大半が傾斜地であることから市場性の減退が予測され、加えて境界が確認できず実際の地積が不明確である等のリスク要因を総合的に勘案して、-10%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して修正を行った。

## 第6 参考価格資料

### 【指標とした公示価格】

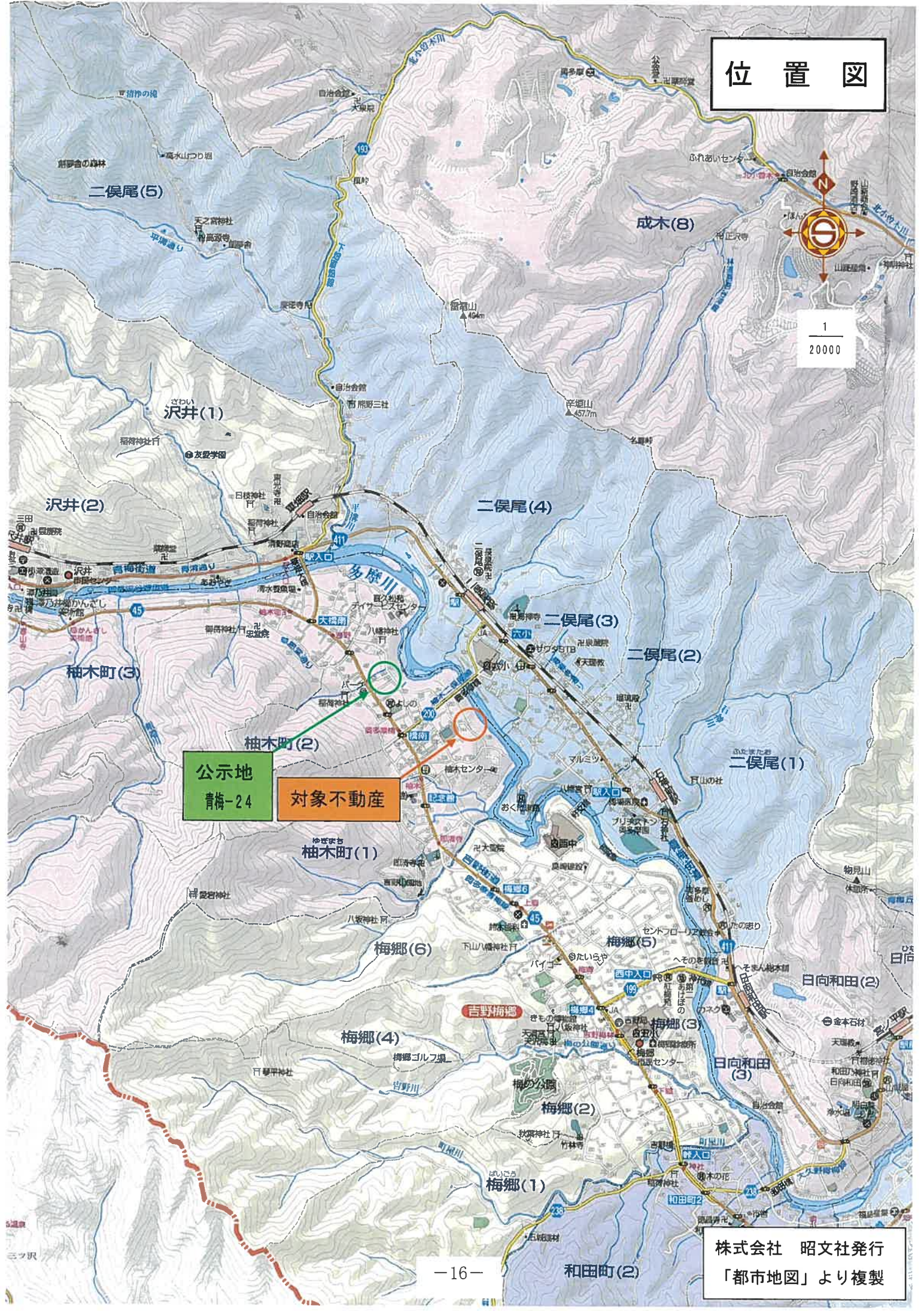
	公示価格	青梅 - 24
価格時点	令和7年1月1日	
所在及び地番	青梅市柚木町2丁目416番2	
1㎡当たりの価格	45,000円/㎡	
地積	127㎡	
周辺の土地の利用の現況	一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域	
前面道路の状況	北西5m市道	
供給処理施設	水道、下水	
交通施設との接近の状況	二俣尾970m	
法令上の制限	1低専(40、80) 国立公(普通)	

## 第7 附属資料の表示

位置図  
公図写

以 上

# 位置図



公示地  
青梅-24

対象不動産

株式会社 昭文社発行  
「都市地図」より複製

