

## 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 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 4 5 番 8  
地 目 公衆用道路  
地 積 7. 3 0 平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 4 5 番 9  
地 目 公衆用道路  
地 積 4 5 平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 4 6 番 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 5. 6 4 平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 4 6 番 3  
地 目 公衆用道路  
地 積 6. 4 4 平方メートル

共有者 A 持分9分の1

物 件 目 録

5 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 447番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 60平方メートル

共有者 A 持分9分の1

6 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 447番8  
地 目 宅地  
地 積 32.66平方メートル

所有者 A

7 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 451番2  
地 目 宅地  
地 積 184.46平方メートル

所有者 A

8 所 在 青梅市梅郷二丁目451番地2  
家屋 番号 451番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 41.72平方メートル

物 件 目 録

2階 42.41平方メートル

所有者 A

## 物件明細書

令和 8年 3月18日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆澤 里英子

- 
- 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  
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  
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

1 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 445番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 7.30平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 445番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 45平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 446番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 5.64平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 446番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 6.44平方メートル

共有者 A 持分9分の1

物 件 目 録

5 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 447番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 60平方メートル

共有者 A 持分9分の1

6 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 447番8  
地 目 宅地  
地 積 32.66平方メートル

所有者 A

7 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 451番2  
地 目 宅地  
地 積 184.46平方メートル

所有者 A

8 所 在 青梅市梅郷二丁目451番地2  
家屋 番号 451番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 41.72平方メートル

物 件 目 録

2階 42.41平方メートル

所有者 A

令和7年（ケ）第285号  
令和8年1月9日受理  
令和8年2月17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 佐治 憲彦

物 件 目 録

1 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 445番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 7.30平方メートル

共有者 A 持分9分の1

2 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 445番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 45平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 446番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 5.64平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 446番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 6.44平方メートル

共有者 A 持分9分の1

(1枚目)

物 件 目 録

- 5 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 447番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 60平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 6 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 447番8  
地 目 宅地  
地 積 32.66平方メートル  
所有者 A
- 7 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 451番2  
地 目 宅地  
地 積 184.46平方メートル  
所有者 A
- 8 所 在 青梅市梅郷二丁目451番地2  
家屋 番号 451番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 41.72平方メートル  
(2枚目)

## 物 件 目 録

2階 42.41平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都青梅市梅郷二丁目451番地2（住居表示未実施）														
土地	物件1,2,3,4,5,6,7														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件6,7） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1～5） <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A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件6,7の土地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 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者Aが物件1～5の土地（各持分9分の1）を道路に提供している														
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															
建物	物件8														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：								
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input 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 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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	[	地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
[	地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	1 本件建物には、妻と二人で居住しています。 (令和8年1月30日面接聴取)

## 執行官の意見

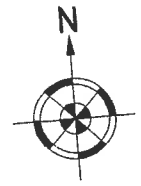
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札、公共料金関係書類の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から4枚目のとおり認めた。

以上

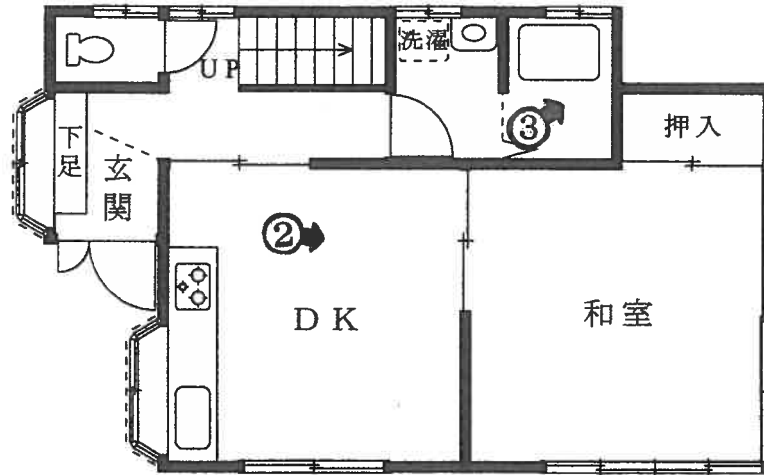
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月23日 8:53-9:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者Aに対し、臨場日時通知書交付
令和8年1月30日 11:29-12:00	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 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者Aに面接
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月30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。  <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

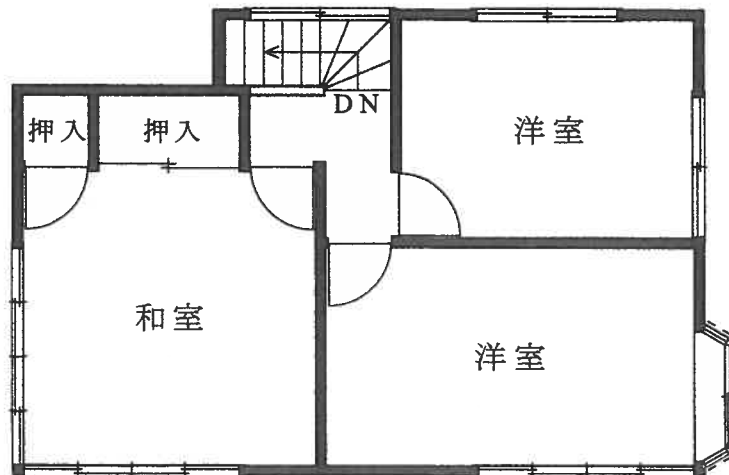




1階



2階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(10枚目)

令和7年(ケ)第285号  
令和8年1月30日 現地調査  
令和8年2月27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 3,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (土地)	金 10,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円
物件6 (土地)	金 210,000 円
物件7 (土地)	金 1,170,000 円
物件8 (建物)	金 2,430,000 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乃至5の土地価格は、公衆用道路の持分の価格である。
- 4 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
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		同左
7	次頁物件目録記載のとおり		同左
8	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 4 5 番 8  
地 目 公衆用道路  
地 積 7. 3 0 平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
  
- 2 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 4 5 番 9  
地 目 公衆用道路  
地 積 4 5 平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
  
- 3 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 4 6 番 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 5. 6 4 平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
  
- 4 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 4 6 番 3  
地 目 公衆用道路  
地 積 6. 4 4 平方メートル  
共有者 A 持分9分の1

物 件 目 録

- 5 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 4 7 番 4  
地 目 公衆用道路  
地 積 6 0 平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 6 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 4 7 番 8  
地 目 宅地  
地 積 3 2 . 6 6 平方メートル  
所有者 A
- 7 所 在 青梅市梅郷二丁目  
地 番 4 5 1 番 2  
地 目 宅地  
地 積 1 8 4 . 4 6 平方メートル  
所有者 A
- 8 所 在 青梅市梅郷二丁目4 5 1 番地2  
家屋 番号 4 5 1 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 4 1 . 7 2 平方メートル

物 件 目 録

2階 42.41平方メートル

所有者 A

## 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7）

位置・交通	JR青梅線「日向和田」駅の南西方、道路距離約1.3km(徒歩約16分)、最寄バス停から徒歩約6分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、青梅市の西部、吉野街道(都道45号線)の南西側背後に位置する住宅地域である。戸建住宅が建ち並ぶ他、周囲には農地、緑地等も多くみられる郊外部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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区(高さの最高限度:10m) 日影規制(一) 敷地面積の最低限度:120㎡ 宅地造成等工事規制区域 青梅市の美しい風景を育む条例(一般地区)
画地の状況	物件1乃至5土地(公衆用道路)	
	地積 形状 地勢 その他	124.38㎡(物件1:7.30㎡、物件2:45㎡、物件3:5.64㎡、物件4:6.44㎡、物件5:60㎡) 带状地 概ね平坦 法務局備付の地積測量図(物件1及び3:平成元年5月作製、物件2、4及び5:平成3年10月作製)が存する。
	物件6及び7土地(宅地)	
	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	217.12㎡(物件6:32.66㎡、物件7:184.46㎡) 不整形 間口約2.5m、奥行約31m 宅盤面は概ね平坦であるものの、物件7土地北側部分は約7~8mを下る崖地であり、本件建物直下部分には約2~3mのRC擁壁が築造されている。 法務局備付の地積測量図(平成5年1月作製)がそれぞれ存する。
接面道路の状況等	宅地部分が南側で幅員約4.5mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号に該当)にほぼ等高に接面する中間画地。	

土地の利用状況等	<p>① 物件1乃至5土地は、物件6土地が南側で接面する私道の一部として利用されている。</p> <p>② 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。 (建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)</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	無し (都市ガスの供給エリア外)
	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(昭和57年版、昭和63年版)で調査したところ、南側が戸建住宅の敷地として利用され、北側が林地であった模様である。</p>	
特記事項	<p>① 本件宅地北側部分が約7～8mを下る崖地であることから、建物の建替えに際しては、東京都建築安全条例第6条(がけ条例)による制限を受けるため、留意が必要である。詳細については東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課に相談を要する。なお、本件建物直下部分に築造されているRC擁壁についての都市計画法、旧宅地造成等規制法、建築基準法上の検査済証は確認できなかった。</p> <p>② 本件土地は、土石流及び急傾斜地の崩壊の危険があるとされる土砂災害警戒区域(通称イエローゾーン)に該当しており、留意が必要である。</p>	

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	平成5年4月15日新築 約33年 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 吹付仕上げ等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、板張等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 ベランダなし。所有者によると以前は2階南側洋室の南側にベランダがあったが、現在は取り外しているとのこと。
現 況 床 面 積	1階： 41.72 m <sup>2</sup> 2階： 42.41 m <sup>2</sup> 延 84.13 m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(4DK) 1階： DK、和室、洗面所、浴室、トイレ等 2階： 洋室2、和室等
品 等	中 位	
保守管理の状況	普 通 ◇ 建物所有者によると特に不具合等はないとのことであった。	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり、建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 本件建物のものとみられる建築確認済証の交付記録(平成4年9月28日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。 ② 床は体重をかけると沈む箇所が認められた。室内は経年に伴う汚れ、摩耗、劣化、機能的陳腐化が認められる状態で既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1乃至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 (㎡) ウ	建付 減価 エ	持分 割合 オ	建付地価格等 (円) カ= ア×イ×ウ×エ×オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	54,400	× 0.03	× 7.30		× 1/9	= 10,000
2	54,400	× 0.03	× 45		× 1/9	= 10,000
3	54,400	× 0.03	× 5.64		× 1/9	= 10,000
4	54,400	× 0.03	× 6.44		× 1/9	= 10,000
5	54,400	× 0.03	× 60		× 1/9	= 10,000
6	54,400	× 0.58	× 32.66	× 0.70		= 720,000
7	54,400	× 0.58	× 184.46	× 0.70		= 4,070,000

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

※物件1乃至5土地は道路敷であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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

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

#### 【基準地 青梅-2】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 61,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{110} & = & 54,400\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(東)を考慮した。

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

イ 個別格差：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を以下のとおり査定した。

[物件1～5土地] 道路敷であることを考慮し、価値率を3%と判定。

[物件6、7土地]

- ・形状 ----- -15 %
- ・行止り道路 ----- - 3 % ※ 行止り道路の終端付近に位置する。
- ・地勢等 ----- -30 % ※ 崖地を含むこと、土砂災害警戒区域等に該当すること等を考慮

相乗積 :  $0.85 \times 0.97 \times 0.70 = 0.58$  (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：敷地と建物との関連性等を考慮し、▲30%と判断した。

オ 持分割合：登記割合による。

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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ=ア×イ×ウ
8	200,000	× 84.13	× 0.03	= 500,000

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：対象建物は新築時から約33年経過した木造戸建住宅であり、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。なお、建物の現価率は建物の品等、現況及び保守管理の状況等を考慮し、残価率相当の3%と判定した。

残価率	3%
経過年数	約33年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

## 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、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=ア×イ
6	720,000	× 0.60	法定地上権	= 430,000
7	4,070,000	× 0.60	法定地上権	= 2,440,000
土地利用権等価格の合計				2,870,000

ア 建付地価格：前記1 ①カ

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 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	10,000			× 0.9	× 0.8	= 10,000
2	10,000			× 0.9	× 0.8	= 10,000
3	10,000			× 0.9	× 0.8	= 10,000
4	10,000			× 0.9	× 0.8	= 10,000
5	10,000			× 0.9	× 0.8	= 10,000
6	720,000	- 430,000		× 0.9	× 0.8	= 210,000
7	4,070,000	- 2,440,000		× 0.9	× 0.8	= 1,170,000
8	500,000	+ 2,870,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 2,430,000
一括価格(合計)						3,860,000

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 : 必要なし

エ 市場性修正 : 需要の低調な郊外部の土地であることを考慮するに、▲10%の市場性修正を要すると判定した。

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た修正を行った。

## 第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

基準地「青梅 - 2」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	青梅市梅郷四丁目608番7
1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	61,000円/m <sup>2</sup>
地 積	120m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	東4.2m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交 通 施 設 と の 接 近 状 況	「日向和田」駅 900m
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	一般住宅の中に畑が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上

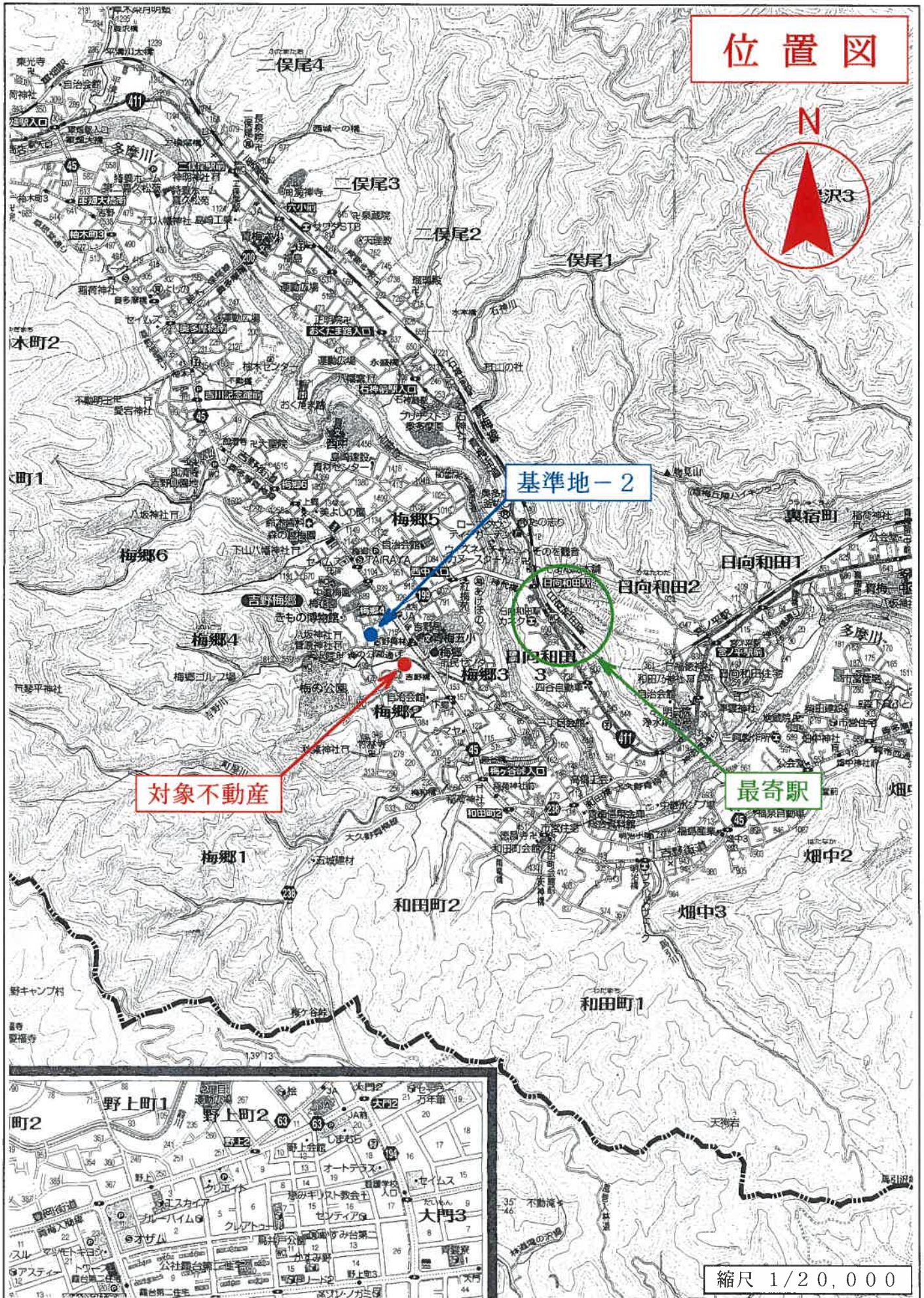
# 位置図



基準地 - 2

対象不動産

最寄駅

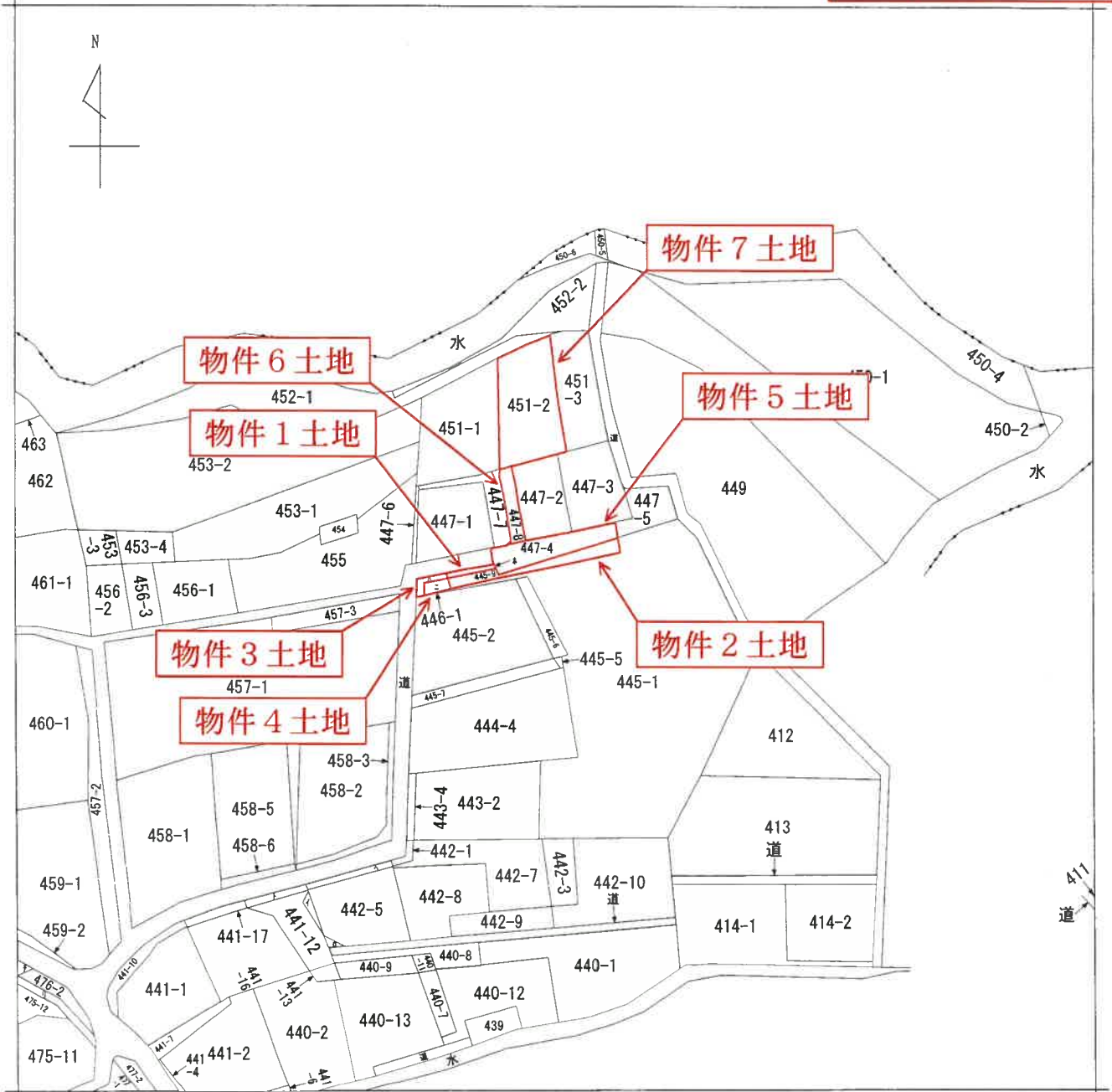


縮尺 1/20,000

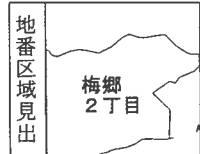
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

# 公 図 写

イ 441-11    ハ 446-2    ホ 445-8    ト 441-15    ニ 475-13  
 ロ 442-4    ヒ 446-3    ヘ 442-6    テ 475-2



(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。



A 梅郷2丁目

請求部	所在	青梅市梅郷二丁目			地番	447番4		
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)			補事項	

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8年1月14日  
 東京法務局西多摩支局  
 登記官

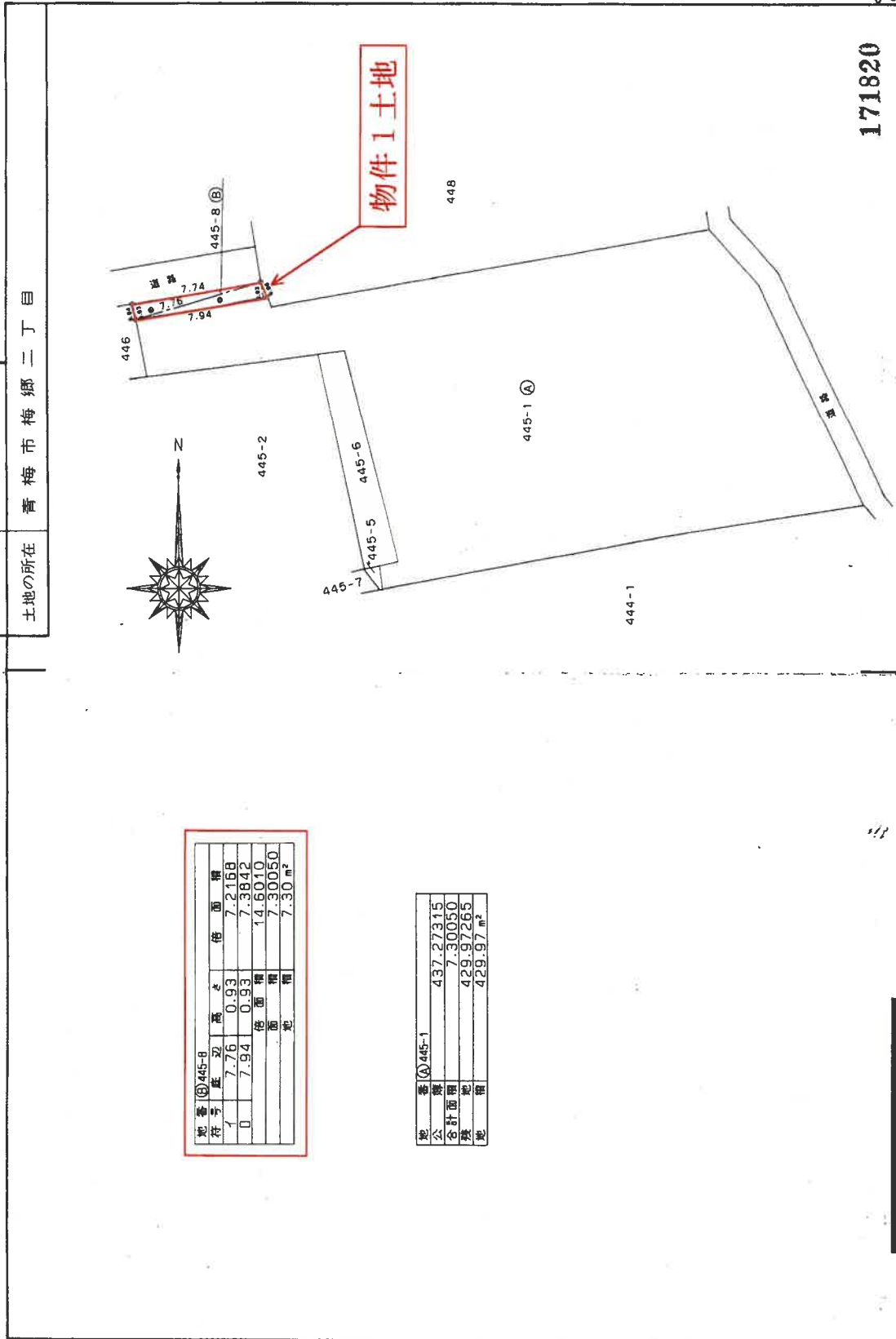
請求番号：5-1  
 (1/1)

A3をA4に縮小

# 地積測量図写

地積測量図

地番 ④445-5-8  
土地の所在 青梅市梅郷二丁目



地番④445-8 符号	長さ	高さ	倍面積
1	7.76	0.93	7.2168
0	7.94	0.93	7.3842
		倍面積	14.6010
		面積	7.30050
		率	7.30 m <sup>2</sup>

地番④445-1	面積
公計面積	437.27315
残積面積	7.30050
総面積	429.97265
率	429.97 m <sup>2</sup>

171820

縮尺 1/250

申請人

平成 元年 5 月 29 日(作製)

作製者

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成1年6月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年1月14日 東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：6-1

A3をA4に縮小

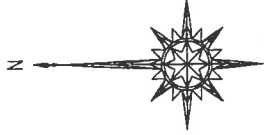


登記年月日：平成1年6月8日

地積測量図

前 446

地番 446-1  
土地の所在 青梅市梅郷二丁目



物件3土地

地番	⑧ 445-2	高さ	倍面積
イ	2.49	0.93	2.3157
ロ	1.96	0.84	1.6464
ハ	1.68	0.93	1.5624
ニ	1.30	0.65	0.8450
ホ	2.72	0.88	2.3936
ヘ	2.72	0.93	2.5206
		倍面積	11.2627
		地積	5.64635
		地積	5.64

地番	④ 445-1	高さ	倍面積
イ		1.3	5.64635
ロ			7.35365
ハ			7.35
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			
ホ			
ヘ			
ト			
チ			
リ			
ル			
レ			
ロ			
ハ			
ニ			

登記年月日：平成3年11月2日

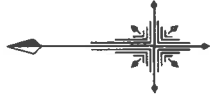
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和8年1月14日 東京法務局四多摩支局

登記官

請求番号：6-4

地積測量図

地番 446-1/446番3  
 土地の所在 青梅市梅郷2丁目

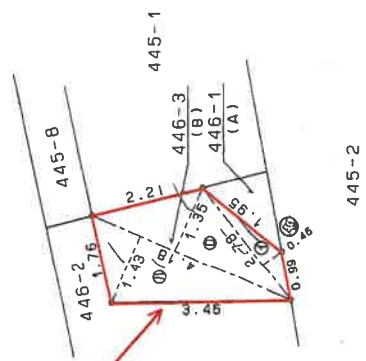


物件4土地

求積表

446-3(B)			
地番符号	底辺	高さ	倍面積
1	2.78	0.46	1.2788
0	4.18	1.35	5.6430
ハ	4.18	1.43	5.9774
		合計	12.8992
		面積	6.44860
		地積	6.44 m <sup>2</sup>
		坪数	1.95 坪

446-1(A)		
地番	公簿	残地
	7.35365	0.9040500
		0.90 m <sup>2</sup>
		0.27 坪
		合計面積
		6.4486000
		地積
		0.90 m <sup>2</sup>
		坪数
		0.27 坪



登記簿	446-1/446番3
地番	446-1/446番3
用途	コンクリート積
面積	6.44 m <sup>2</sup>
坪数	1.95 坪

縮尺 1/100

171824

申請人

平成3年10月29日作製

作製者

(東京土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年11月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和8年1月14日 東京法務局四多摩支局 登記官

地番 447-2-3-3  
 447-1 面積 測量 図  
 土地の所在 青梅市梅郷2丁目

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
447-2(B)			
イ	16.46	7.98	131.3508
ロ	16.46	6.06	132.6676
合計			264.0184
		面積	132.00920
		坪数	132.00 坪
		坪数	39.93 坪

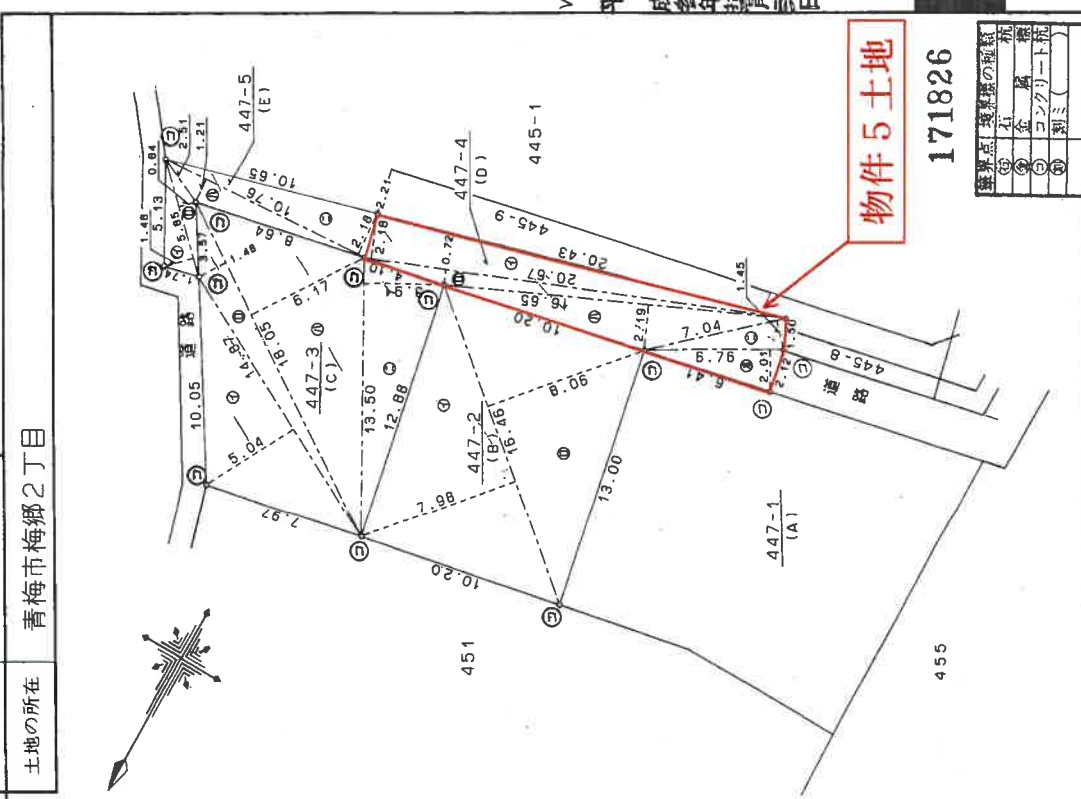
地番	底辺	高さ	倍面積
447-3(C)			
イ	14.87	5.04	74.9448
ロ	18.05	1.48	26.7140
ハ	18.05	6.17	111.3685
ニ	13.50	3.91	52.7850
合計			265.8123
		面積	132.90615
		坪数	132.90 m <sup>2</sup>
		坪数	40.20 坪

地番	底辺	高さ	倍面積
447-4(D)			
イ	20.67	2.18	45.0606
ロ	20.67	0.72	14.8824
ハ	16.55	2.19	36.4635
ニ	7.04	1.45	10.2090
ホ	6.76	2.01	13.5876
合計			120.2021
		面積	60.10105
		坪数	50.10 m <sup>2</sup>
		坪数	16.18 坪

地番	底辺	高さ	倍面積
447-5(E)			
イ	5.85	1.48	8.6580
ロ	5.85	0.84	4.9140
ハ	10.76	1.21	13.0196
ニ	10.76	2.18	23.4568
合計			50.0484
		面積	25.02420
		坪数	25.02 m <sup>2</sup>
		坪数	7.56 坪

合計面積 350.0406000 m<sup>2</sup>

地番	公簿	合計面積	残地
403.29		350.0406000	53.2494000
			53.24 m <sup>2</sup>
			16.10 坪



物件5土地

171826

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	刺ミ

縮尺 1/250

申請人

作成者

171826 10月30日作製

(東京土地家屋調査士会用品)

請求番号：6-5

A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年1月29日

地積測量図

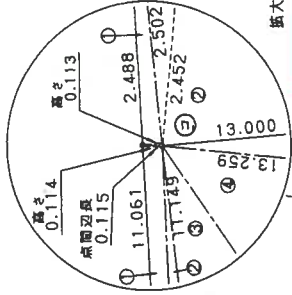
地番 447-1、-7、-8  
土地の所在 青梅市梅郷2丁目

平成五年正月九日登記

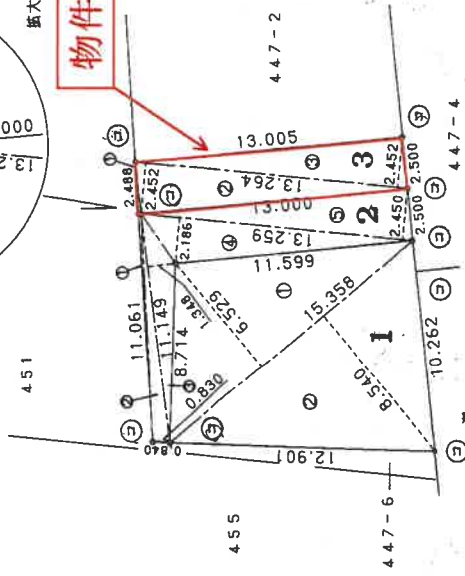
地番	① 4.47-1	高さ	倍面積
符号	底辺	高さ	倍面積
1	15.358	6.529	100.272382
2	15.358	8.540	131.157320
	倍面積		231.429702
	面積		115.7148510
	地積		115.71 m <sup>2</sup>

地番	② 4.47-7	高さ	倍面積
符号	底辺	高さ	倍面積
1	11.061	0.114	1.260954
2	11.149	0.830	9.253670
3	11.149	1.348	15.028852
4	13.259	2.186	28.984174
5	13.259	2.450	32.484550
	倍面積		87.012200
	面積		43.5061000
	地積		43.50 m <sup>2</sup>

地番	③ 4.47-8	高さ	倍面積
符号	底辺	高さ	倍面積
1	2.502	0.113	0.282726
2	13.264	2.452	32.523328
3	13.264	2.452	32.523328
	倍面積		65.329382
	面積		32.6646910
	地積		32.66 m <sup>2</sup>



物件6土地



記号	境界	標
③	コンクリート杭	
	金属プレート	
	金属	鉄
	刻印( )	

171828

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

平成5年1月27日作製

(東京土地家屋調査士会印)

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8年1月14日 東京法務局西多摩支局 登記官

請求番号：6-6

登記年月日：平成5年1月29日

地積測量図

地番 451-1-2-3

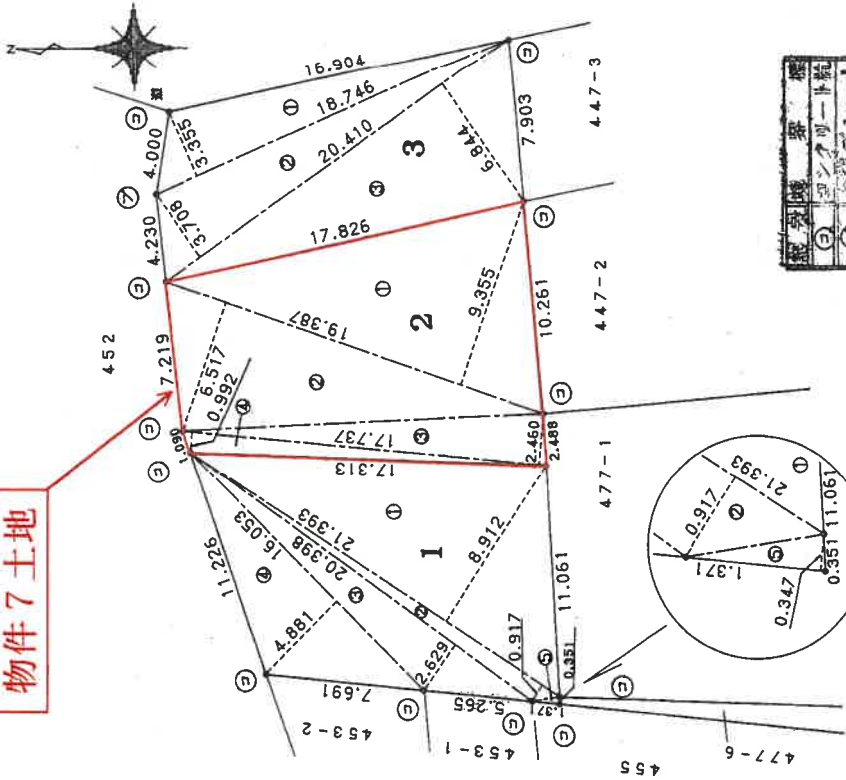
土地の所在 青梅市梅郷2丁目

物件7土地

地番	①451-1	高さ	倍面積
符号	1	21.393	190.654416
	2	21.393	19.617381
	3	20.398	53.626342
	4	16.053	78.354693
	5	1.371	0.475737
		倍面積	342.728569
		地積	171.3642845

地番	②451-2	高さ	倍面積
符号	1	19.387	181.365385
	2	19.387	126.345079
	3	17.737	43.633020
	4	17.737	17.595104
		倍面積	368.938588
		地積	184.4692940

地番	③451-3	高さ	倍面積
符号	1	18.746	62.892830
	2	20.410	75.680280
	3	20.410	139.686040
		倍面積	278.259150
		地積	139.1295750



縮大図1:50

測量機	野崎
測点	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

171832

申請人

(平成5年1月27日作製)

作製者

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月14日

東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：6-7

# 建物図面・各階平面図写

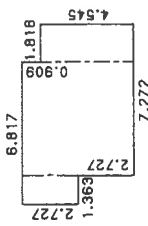
5.4.2/c

建物図面  
各階平面図

家屋番号	451番2
建物の所在	青梅市梅郷2丁目451番地2

各階平面図

1階



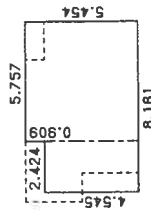
求積表

1.363 x 2.727 = 3.716901  
 5.454 x 5.454 = 29.746116  
 1.818 x 4.545 = 8.262810

合計  
床面積

41.725827  
 41.72 m<sup>2</sup>

2階

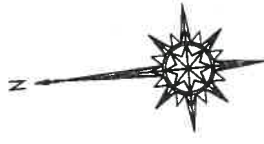


求積表

2.424 x 4.545 = 11.017080  
 5.757 x 5.454 = 31.398678

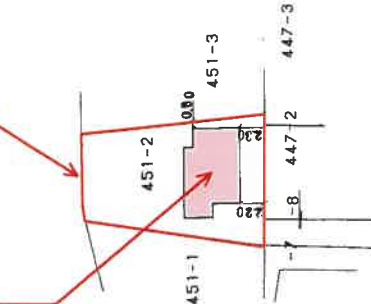
合計  
床面積

42.415758  
 42.41 m<sup>2</sup>



物件7土地

物件8建物



032071

縮尺	1/500
申請人	[Redacted]

縮尺	1/250
製者	[Redacted]

平成5年4月17日作製

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成5年4月21日

平成5年4月式番日登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和8年1月14日 東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：5-2