

## 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<br>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<br>場 所 東京地方裁判所立川支部売却場                                     |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部                                 |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和 6 年度  |          |
|------|------------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                              |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 13, 010, 000<br>10, 408, 000 | 一括       | 2, 602, 000 | 93, 307  | 18, 605  |
| 1    | 1, 990, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 11, 020, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          | </          |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 青梅市今井一丁目

地 番 2 5 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 7 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

共有者 B 持分 5 分の 3

2 所 在 青梅市今井一丁目 2 5 2 番地 5

家屋 番号 2 5 2 番 5

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル  
2 階 4 5 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

共有者 B 持分 5 分の 3

## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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1, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

---

---

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、B I Tシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも登載されています。



## 物 件 目 録

1 所 在 青梅市今井一丁目

地 番 2 5 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 7. 1 1 平方メートル

共有者 A 持分5分の2

共有者 B 持分5分の3

2 所 在 青梅市今井一丁目2 5 2 番地5

家屋 番号 2 5 2 番 5

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 5 0. 9 2 平方メートル

2階 4 5. 9 5 平方メートル

共有者 A 持分5分の2

共有者 B 持分5分の3



令和7年（ケ）第1号  
令和7年2月4日受理  
令和7年3月14日提出  
（評価人：原寛人）

## 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 青梅市今井一丁目

地 番 2 5 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 7 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

共有者 B 持分 5 分の 3

2 所 在 青梅市今井一丁目 2 5 2 番地 5

家屋 番号 2 5 2 番 5

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル  
2 階 4 5 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

共有者 B 持分 5 分の 3

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 住 居 表 示              | 東京都青梅市今井一丁目252番地5（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<br><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<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 下記以外の建物<br>（目的外建物）   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種 類：<br/> 構 造：<br/> 床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 上記以外の敷地<br>（目的外土地）   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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          | ソーラーパネルあり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部 令和 年（ ）第 号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日</span> <span>令和 年 月 日</span> </div> </div> </div> |  |  |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                      |
| ■ A<br>(共有者)      | <p>1 本件建物は、私が相共有者Bと居住しています。ペットとして犬2匹と猫1匹を飼っています。</p> <p>2 ソーラーパネルは、新築時から設置されていたものです。リースではありません。</p> <p>(令和7年2月21日面接聴取)</p> |

## 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2階南側洋室及びベランダについては、雑品、動産類が散乱しており床面の状況を十分に確認することができなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、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2枚目のとおり認めた。

以 上

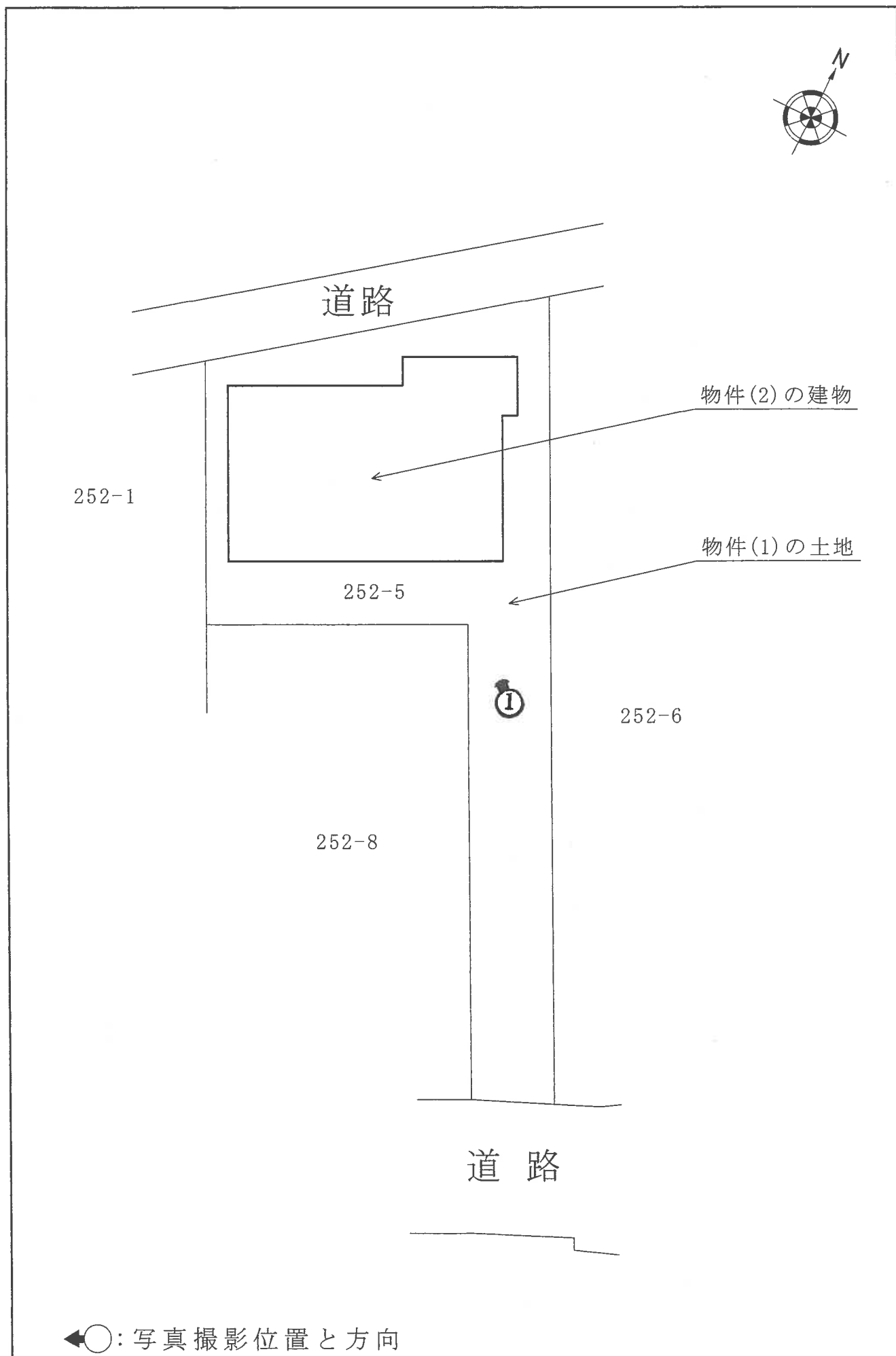
(調査経過用)

## 調査の経過

(特記事項)

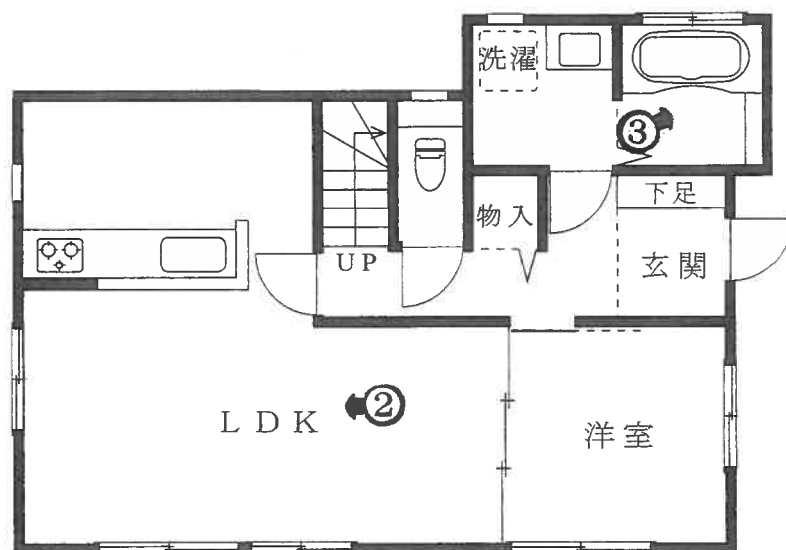
令和7年2月21日

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。

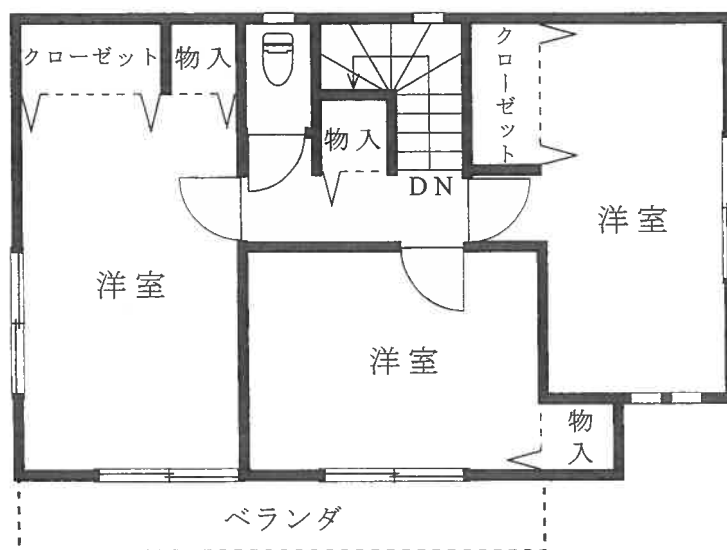




1 階



2 階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 8 枚目)

令和7年（ケ）第1号  
令和7年2月21日現地調査  
令和7年3月18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 原 寛人

## 第1 評価額

|               |               |
|---------------|---------------|
| 一括価格          |               |
| 金 13,010,000円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 1,990,000円  |
| 物件 2 (建物)     | 金 11,020,000円 |

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は、物件2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58条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 |
| 番 号 | 特 記 事 項                 |    |     |
|     | 特になし                    |    |     |

## 物 件 目 録

1 所 在 青梅市今井一丁目

地 番 2 5 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 7 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

共有者 B 持分 5 分の 3

2 所 在 青梅市今井一丁目 2 5 2 番地 5

家屋 番号 2 5 2 番 5

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 0 . 9 2 平方メートル  
2 階 4 5 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

共有者 B 持分 5 分の 3

## 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)

|                                                  |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                        | JR青梅線「河辺」駅の北東方約4.1km(道路距離:以下同様)、JR八高線「金子」駅のほぼ西方約2.1km、最寄バス停まで徒歩約10分に位置する。(附属資料「位置図」参照)                                                                                  |                                                                                                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                        | <p>近隣は、地勢が平坦乃至西向き下りの緩傾斜であり、一般住宅のほか雑種地、寺院等が見られる住宅地域である。</p> <p>現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。</p>                                               |                                                                                                                                                                       |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等<br>(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<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>高 度 規 制<br>日 影 規 制<br>その他の規制                                                                                             | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>指定無し(建築基準法第22条区域)<br>第1種高度地区 建物絶対高さ10m<br>有り(3-2h/1.5m)<br>・最低敷地面積120㎡以上<br>・青梅市の美しい風景を育む条例(一般地区)                               |
| 画 地 の 状 況                                        | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br><br>地 勢                                                                                                                                      | <p>(物件1土地)<br/>137.11㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り)<br/>不整形(旗竿地)<br/>間口約2.6m 奥行約22.9m～約24.9m<br/>【幅約2.6m×長さ約14.6mの路地状部分と(約8.1m～約10.5m)×約10.7mの台形の有効宅地部分から構成される】<br/>ほぼ平坦</p> |
| 接 面 道 路 等<br>の 状 況                               | <p>* 物件1土地は、南東側で幅員約4.1m舗装市道(準9号線、建築基準法第42条1項1号道路)に、北西側で幅員約1.9m未舗装市道(青84号線、建築基準法上の道路に該当しない)に、各々ほぼ等高に接面している画地。</p> <p>なお、現況は、北西側市道との間にネットフェンス等が築造されており、出入りができない状態に有る。</p> |                                                                                                                                                                       |
| 土 地 の 利 用 状 況                                    | <p>* 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。また、物件1土地のうち北西側市道側に、ゴミ袋等が多く置かれていた。</p> <p>* 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。</p>                                                                |                                                                                                                                                                       |

|                                                         |                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>供給処理施設<br/>(基本的には敷地内<br/>への引き込みの有<br/>無を基準としている)</p> | <p>上水道 有<br/>り<br/>都市ガス配管 無<br/>し(現況プロパンガス)<br/>公共下水道 有<br/>り</p>                                                                                                            |
| <p>土地の履歴等</p>                                           | <p>* 本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和48年版・昭和63年版・平成5年版からは「樹林」として利用され、その後宅地分譲により本建物が建築されたものと推定される。</p> <p>本件土地について、調査時点に、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。</p> |
| <p>特記事項</p>                                             | <p>* 特に無し</p>                                                                                                                                                                |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

|                  |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                             |                              |    |                      |    |                      |      |                      |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----|----------------------|----|----------------------|------|----------------------|
| 区 分              | 主である建物                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                             |                              |    |                      |    |                      |      |                      |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建 築 年 月 日 ( 登 記 記 載 )<br>経 過 年 数<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                                                                             |                                                                                                                                                                             | 平成27年2月6日 新築<br>約10年<br>約20年 |    |                      |    |                      |      |                      |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>天 井<br>内 壁<br><br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                          | 木造 2階建<br>ルーフィング葺<br>サイディング(タイル調)等<br>ビニールクロス等<br>ビニールクロス等<br>フローリング、塩ビシート等<br>トイレ、浴室・洗面室、対面キッチン等<br>・ 屋根上の「ソーラーパネル」、外部に「エコジョーズ給湯器」、「貯湯ユニット」、「ソーラー接続ユニット」有り。ただし、稼働状況は不明である。 |                              |    |                      |    |                      |      |                      |
| 床 面 積 ( 現 況 )    | <table><tr><td>1階</td><td>50.92 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>2階</td><td>45.95 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>延床面積</td><td>96.87 m<sup>2</sup></td></tr></table> |                                                                                                                                                                             |                              | 1階 | 50.92 m <sup>2</sup> | 2階 | 45.95 m <sup>2</sup> | 延床面積 | 96.87 m <sup>2</sup> |
| 1階               | 50.92 m <sup>2</sup>                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                             |                              |    |                      |    |                      |      |                      |
| 2階               | 45.95 m <sup>2</sup>                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                             |                              |    |                      |    |                      |      |                      |
| 延床面積             | 96.87 m <sup>2</sup>                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                             |                              |    |                      |    |                      |      |                      |
| 現 況 用 途 等        | 種 類<br>間 取 り                                                                                                                                                      | 居 宅<br>4LDK (洋室×4)                                                                                                                                                          |                              |    |                      |    |                      |      |                      |
| 品 等              | 普 通                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                             |                              |    |                      |    |                      |      |                      |
| 保守管理の状態          | 劣る。<br>①ペットとして犬2匹、猫1匹が飼われており、壁、床、建具等に多くのキズや汚れが確認されたほか、至る所に糞が見られた。室内は、強いペット臭が感じられた。<br>②2階の東側及び真ん中の洋室は、荷物が多く積まれており、床及び壁の下部の状態を確認できなかった。                            |                                                                                                                                                                             |                              |    |                      |    |                      |      |                      |
| 建 物 の 利 用 状 況    | ＊ 本建物は、共有者らが居宅として使用し占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |                              |    |                      |    |                      |      |                      |
| 特 記 事 項          | ＊ 本建物は、建築確認の検査済証の交付を受けている。<br>＊ 共有者Aによると、平成27年に購入した後に、建物外部・内部のリフォームを特に行っていないとのことである。                                                                              |                                                                                                                                                                             |                              |    |                      |    |                      |      |                      |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更地価格                            |           | 地 積(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>オ   |
|----------|---------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|--------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) ア | 個別格差<br>イ |                           |           |              |
| 1        | 57,800                          | × 0.81    | × 137.11                  | × 0.97    | = 6,230,000円 |

\* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

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 青梅ー19

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 65,500\text{円/m}^2 & \times 100 & / 100 & \times 100 & / 105 & \times & 100 & / 108 & = 57,800\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位:南+5)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

・形状(旗竿地)▲20      ・側道有り+1

$$\text{【相乗積】 } (1-0.20) \times (1+0.01) = 0.81$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

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、建物価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>エ     |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------|
| 2        | 185,000             | × 96.87            | × 0.56   | = 10,040,000円 |

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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

・新築後の経過年数約10年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)20%

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 20 / (10 + 20) & \times & (1 - 0.20) & = & 0.56 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物についてはその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。

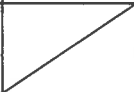
### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号    | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>ウ |
|-------------|---------------|---------------|-------|---------------|
| 1           | 6,230,000     | × 0.60        | 法定地上権 | = 3,740,000円  |
| 土地利用権等価格の合計 |               |               |       | = 3,740,000円  |

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 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<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の<br>控除及び加算(円)<br>イ | 占有<br>減価修正<br>ウ                                                                     | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額         |
|----------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------|
| 1        | 6,230,000           | － 3,740,000                     |  | × 1.0          | × 0.80          | = 1,990,000円  |
| 2        | 10,040,000          | ＋ 3,740,000                     | × 1.0                                                                               | × 1.0          | × 0.80          | = 11,020,000円 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                                                                                     |                |                 | = 13,010,000円 |

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：必要無し。

エ 市場性修正：必要無し。

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

■ 地価公示地 (価格時点: 令和6年1月1日 )

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 番           | 号 | 青梅 -19               |
| 所在・地番(住居表示) |   | 青梅市今井2丁目845番2        |
| 価           | 格 | 65,500円/㎡            |
| 地           | 積 | 111㎡                 |
| 交通施設との接近状況  |   | 河辺駅 3,800m           |
| 供給処理施設      |   | 水道 下水                |
| 接面街路        |   | 南側 4m 市道             |
| 法令上の制限      |   | 第1種低層住居専用地域(40% 80%) |
| 周辺土地の利用状況   |   | 一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域  |

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

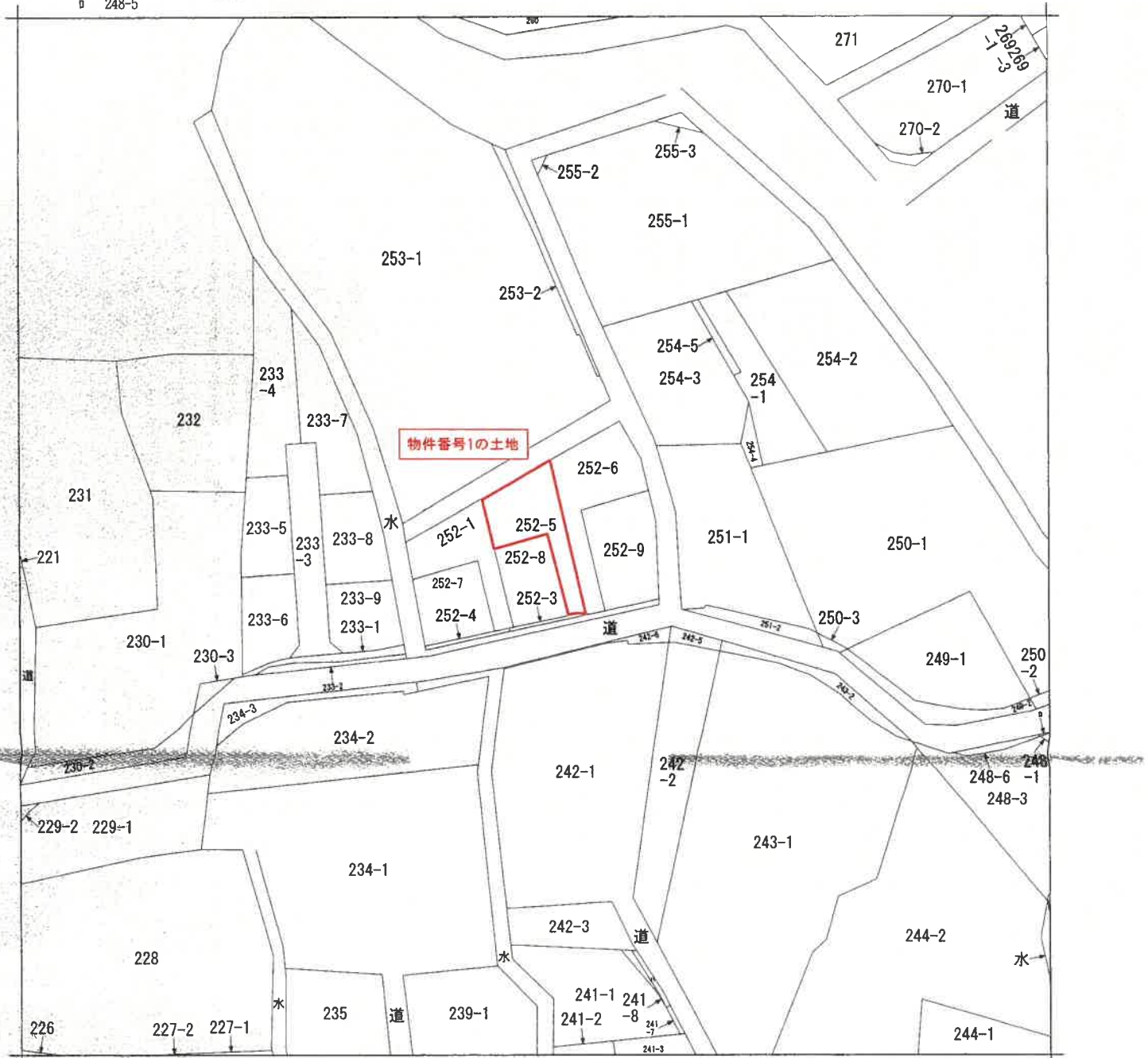
建物図面・各階平面図写

以 上

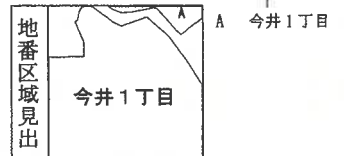


イ 248-2  
ロ 248-5

ハ 241-9



(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 分   | 所 在 青梅市今井一丁目 |         |               |                | 地 番 252番5 |     |           |
| 出 力 縮 小 率 | 1/600        | 精 度 区 分 | 座 標 系 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 記 項     |     | 方位不明      |

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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年2月12日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号: 11-1

(1/1)

登記年月日：平成26年12月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(東京法務局西多摩支庁管轄)  
令和7年2月12日 東京法務局府中支局

登記官

引張点座標一覧表

| 点   | X座標     | Y座標     | 備考       |
|-----|---------|---------|----------|
| S1  | 101.044 | 100.073 | 市コンクリート線 |
| S2  | 116.428 | 96.863  | 市コンクリート線 |
| S13 | 84.151  | 72.087  | 市コンクリート線 |
| S14 | 86.568  | 77.881  | 市コンクリート線 |
| P36 | 95.933  | 98.918  | 市コンクリート線 |
| T1  | 100.000 | 100.000 | 仮        |
| T3  | 84.899  | 72.548  | 仮        |
| T4  | 123.924 | 92.030  | 仮        |

| 境界 | 境界線の種類  |
|----|---------|
| ①  | コンクリート線 |
| ○  | 鉄線      |
| ⊕  | 杭       |
| △  | プラスチック線 |
| ④  | 測印      |
| ・  | 計算点     |

|       |            |
|-------|------------|
| 測量係   | 任意測量係      |
| 測量年月日 | 平成26年8月29日 |

平成26年12月1日(作成)

土地家屋調査士

作成者

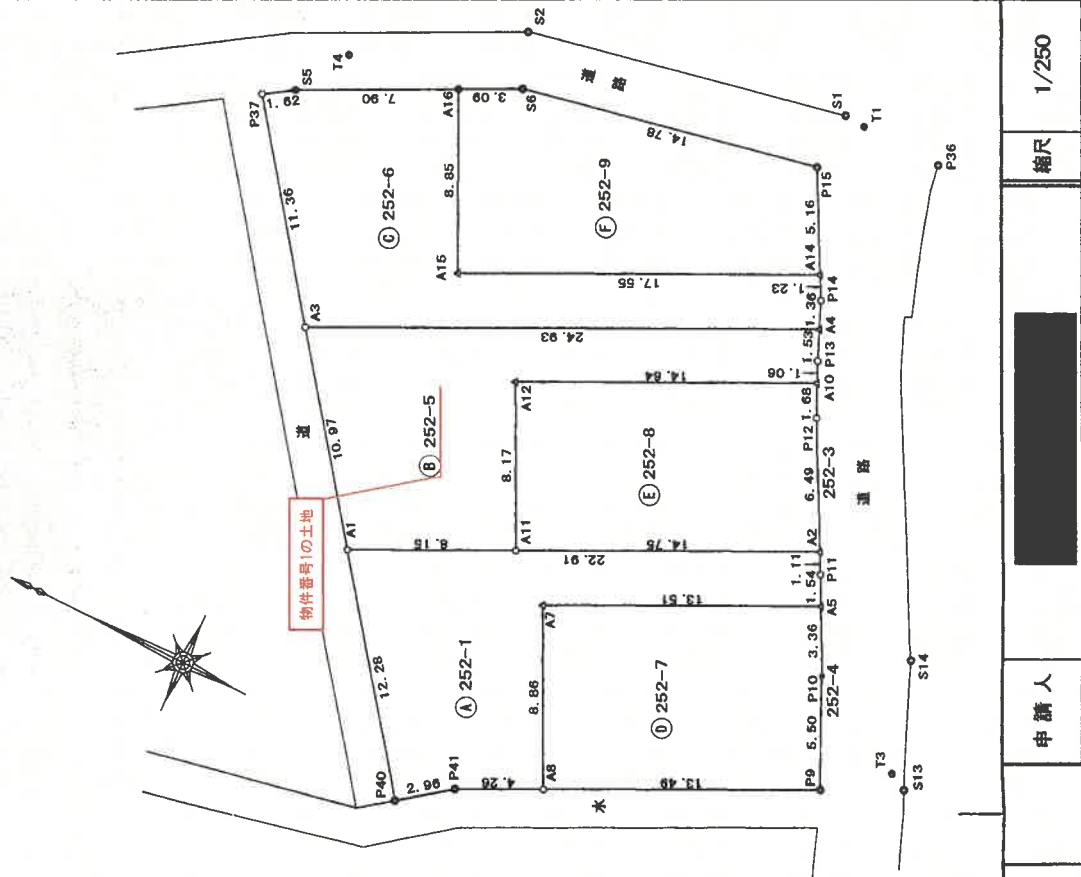
申請人

縮尺 1/250

地積測量図 1/2

地番 252-1.-5~-9

土地の所在 青梅市今井一丁目



(1/2)

請求番号：11-2

登記年月日：平成26年12月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(東京法務局西多摩支庁管轄)

令和7年2月12日 東京法務局府中支局

登記官

請求番号：11-2

(2/2)

地積測量図 2/2

地番 252-1、-5~-8

土地の所在 青梅市今井一丁目

| 地番  | X           | Y      | Yn*(Xn+1-Xn-1) | 距離             |
|-----|-------------|--------|----------------|----------------|
| A9  | 87.821      | 70.295 | 688.38835      | 13.49          |
| A8  | 99.848      | 64.373 | 1031.126714    | 8.88           |
| A7  | 103.839     | 72.342 | -586.749158    | 13.51          |
| A5  | 91.899      | 78.270 | -1071.046680   | 3.38           |
| P10 | 90.155      | 75.281 | -281.939718    | 5.50           |
| 面積  | 120.1049535 |        | 240.209907     | m <sup>2</sup> |

| 地番  | X           | Y      | Yn*(Xn+1-Xn-1) | 距離             |
|-----|-------------|--------|----------------|----------------|
| A2  | 92.916      | 80.627 | 828.926187     | 14.75          |
| A11 | 106.177     | 74.151 | 1249.444350    | 8.17           |
| A12 | 109.766     | 81.501 | -778.720067    | 14.64          |
| A10 | 96.610      | 87.925 | -1219.519750   | 1.68           |
| P12 | 95.896      | 86.305 | -319.143130    | 6.49           |
| 面積  | 120.0082050 |        | 240.012410     | m <sup>2</sup> |

| 地番  | X           | Y      | Yn*(Xn+1-Xn-1) | 距離             |
|-----|-------------|--------|----------------|----------------|
| A14 | 98.772      | 92.680 | 1239.048520    | 17.55          |
| A15 | 114.551     | 84.955 | 1670.555120    | 8.85           |
| A16 | 118.436     | 92.910 | 103.687560     | 3.09           |
| S8  | 115.687     | 94.299 | -1627.317843   | 14.78          |
| P15 | 101.179     | 97.230 | -1642.700850   | 5.16           |
| 面積  | 128.3632465 |        | 256.726483     | m <sup>2</sup> |

| 地番  | X           | Y      | Yn*(Xn+1-Xn-1) | 距離             |
|-----|-------------|--------|----------------|----------------|
| A8  | 99.848      | 64.373 | -3.540515      | 4.26           |
| P41 | 103.784     | 62.500 | 388.187500     | 2.98           |
| A4  | 106.159     | 60.727 | 590.448621     | 12.28          |
| A1  | 113.507     | 70.572 | -934.584996    | 22.91          |
| A2  | 92.916      | 80.627 | -1701.310327   | 1.11           |
| P11 | 92.406      | 78.639 | -96.920063     | 1.54           |
| A5  | 91.899      | 78.270 | 894.860910     | 13.51          |
| A7  | 103.839     | 72.342 | 596.749158     | 8.86           |
| 面積  | 133.0551560 |        | 266.110312     | m <sup>2</sup> |

物件番号1の土地

| 地番  | X           | Y      | Yn*(Xn+1-Xn-1) | 距離             |
|-----|-------------|--------|----------------|----------------|
| A11 | 106.177     | 74.151 | 277.386891     | 8.15           |
| A1  | 113.507     | 70.572 | 980.386224     | 10.97          |
| A3  | 120.069     | 79.365 | -1257.617780   | 24.93          |
| A4  | 97.661      | 90.307 | -2077.783466   | 1.53           |
| P13 | 97.061      | 88.802 | -93.425492     | 1.06           |
| A10 | 96.610      | 87.925 | 1117.087126    | 14.64          |
| A12 | 109.766     | 81.501 | 779.720067     | 8.17           |
| 面積  | 137.1172155 |        | 274.234431     | m <sup>2</sup> |

| 地番  | X           | Y      | Yn*(Xn+1-Xn-1) | 距離             |
|-----|-------------|--------|----------------|----------------|
| A4  | 97.661      | 90.307 | 1975.285011    | 24.93          |
| A3  | 120.069     | 79.365 | 2318.092920    | 11.36          |
| P37 | 126.869     | 88.476 | 480.867080     | 1.62           |
| S5  | 125.504     | 89.364 | -753.806612    | 7.90           |
| A16 | 118.436     | 92.910 | -1017.643230   | 8.85           |
| A15 | 114.551     | 84.955 | -1670.555120   | 17.55          |
| A14 | 98.772      | 92.680 | -1515.454300   | 1.23           |
| P14 | 98.195      | 91.566 | -101.729826    | 1.36           |
| 面積  | 142.3720485 |        | 284.744097     | m <sup>2</sup> |

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

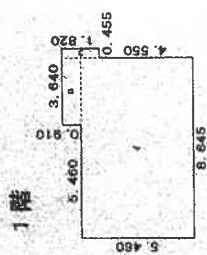
登記年月日：平成27年4月17日

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。  
(東京法務局西多摩支局管轄)  
令和7年2月12日 東京法務局府中支局

登記官

請求番号：11-3

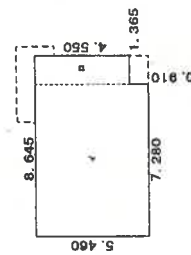
各階平面図



求積表

|     |               |   |                      |
|-----|---------------|---|----------------------|
| イ   | 5.460 X 8.645 | = | 47.201700            |
| ロ   | 0.910 X 3.185 | = | 2.898350             |
| ハ   | 0.455 X 1.820 | = | 0.828100             |
| 計   |               |   | 50.928150            |
| 床面積 |               |   | 50.92 m <sup>2</sup> |

2階

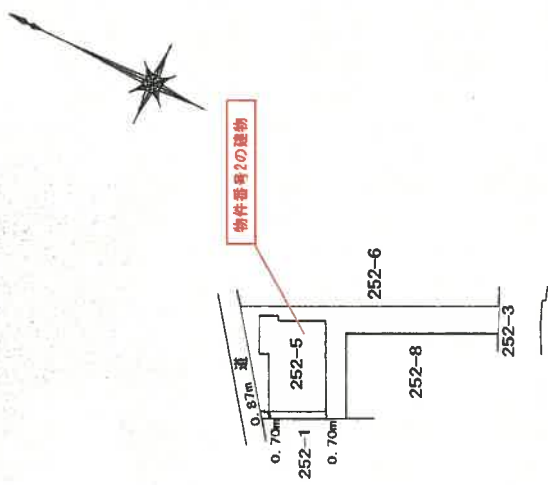


求積表

|     |               |   |                      |
|-----|---------------|---|----------------------|
| イ   | 5.460 X 7.280 | = | 39.748800            |
| ロ   | 1.365 X 4.550 | = | 6.210750             |
| 計   |               |   | 45.959550            |
| 床面積 |               |   | 45.95 m <sup>2</sup> |

建物平面図

|       |                |
|-------|----------------|
| 家屋番号  | 252-5          |
| 建物の所在 | 青橋市今井一丁目252番地5 |



作成者

土地家屋調査士

(平成27年4月17日現在)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500