

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 28 日 午前 10 時 00 分 場 所 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,340,000 9,072,000		2,268,000	228,379	78,301



物 件 目 録

- 1 所 在 福生市大字福生字武蔵野
地 番 2 1 4 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 5 2 . 9 6 平方メートル
-
- (現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7年 7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 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の別紙未登記建物目録記載の各未登記建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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」にも登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 福生市大字福生字武蔵野
地 番 2 1 4 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 5 2 . 9 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路



未登記建物目録

1	種 類	居 宅
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床 面 積	約 3 3 平方メートル
2	種 類	居 宅
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床 面 積	約 3 3 平方メートル
3	種 類	居 宅
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床 面 積	約 3 3 平方メートル
4	種 類	居 宅
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床 面 積	約 4 3 平方メートル
5	種 類	居 宅
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床 面 積	約 3 3 平方メートル
6	種 類	居 宅
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床 面 積	約 3 3 平方メートル

7 種 類 居 宅
構 造 木造スレート瓦葺平家建
床 面 積 約 4 3 平方メートル

8 種 類 居 宅
構 造 木造スレート瓦葺平家建
床 面 積 約 3 3 平方メートル

9 種 類 居 宅
構 造 木造スレート瓦葺平家建
床 面 積 約 4 4 平方メートル

10 種 類 居 宅
構 造 木造スレート瓦葺平家建
床 面 積 約 4 4 平方メートル

11 種 類 居 宅
構 造 木造スレート瓦葺平家建
床 面 積 約 4 4 平方メートル

12 種 類 居 宅
構 造 木造スレート瓦葺平家建
床 面 積 約 3 3 平方メートル

令和7年(ヌ)第35号
令和7年5月20日受理
令和7年6月30日提出
(評価人: 猿橋正和)

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 | 福生市大字福生字武蔵野 |
| | 地 番 | 2 1 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 2. 9 6 平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都福生市大字福生 2 1 4 3 番地の 2 (住居表示未実施) 付 近	
土 地		物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地一部公衆用道路 (物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 令和 年 月 日		
建 物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	東京都福生市大字福生2-1-43番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約33㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項		
2	所 在	東京都福生市大字福生2-1-43番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約33㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	その他の事項	

(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1 関係)		
3	所 在	東京都福生市大字福生 2 1 4 3 番地 2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約 3 3㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項		
4	所 在	東京都福生市大字福生 2 1 4 3 番地 2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約 4 3㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項		

(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)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
5	所 在	東京都福生市大字福生2 1 4 3 番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約33㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項		
6	所 在	東京都福生市大字福生2 1 4 3 番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約33㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項		

(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)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
7	所 在	東京都福生市大字福生2143番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約43㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項		
8	所 在	東京都福生市大字福生2143番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約33㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項		

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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
9	所 在	東京都福生市大字福生2 1 4 3 番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約4 4㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	その他の事項	
10	所 在	東京都福生市大字福生2 1 4 3 番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約4 4㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	その他の事項	

(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)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1 1	所 在	東京都福生市大字福生2 1 4 3 番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約4 4㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項		
1 2	所 在	東京都福生市大字福生2 1 4 3 番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約3 3㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(8 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
■A (所有者)	1 本件土地には、12戸の未登記平家建建物が建っています。 建築時期は不明ですが、亡くなった祖父Bが建てたものだと思います。 2 現在、12戸の中で賃貸家屋が3戸あります。私が使用しているのが3戸です。残りは空き家です。 (令和7年6月20日面接聴取)

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

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、^{建物}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、全12戸の未登記目的外建物の敷地として使用されており、空き地の一部が居住者の駐車場として使用されている。
- 3 本件土地の地積及び形状については、概測したところ、地積は登記記録上の地積とほぼ同一であり、形状は法務局備付の地積測量図とほぼ同一であると思料する。
- 4 本物件の占有状況については、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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月22日 9:11-9:35	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 外観写真撮影 ☐ 立入調査 ☐ 図面作成 ☐ 写真撮影 ☒ 所有者に対し、臨場日時通知書差置
令和7年5月26日 14:55-15:10	東京法務局立川出張所	☒ 不動産全部事項証明書取得
令和7年6月20日 13:52-14:57	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 所有者に面接聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

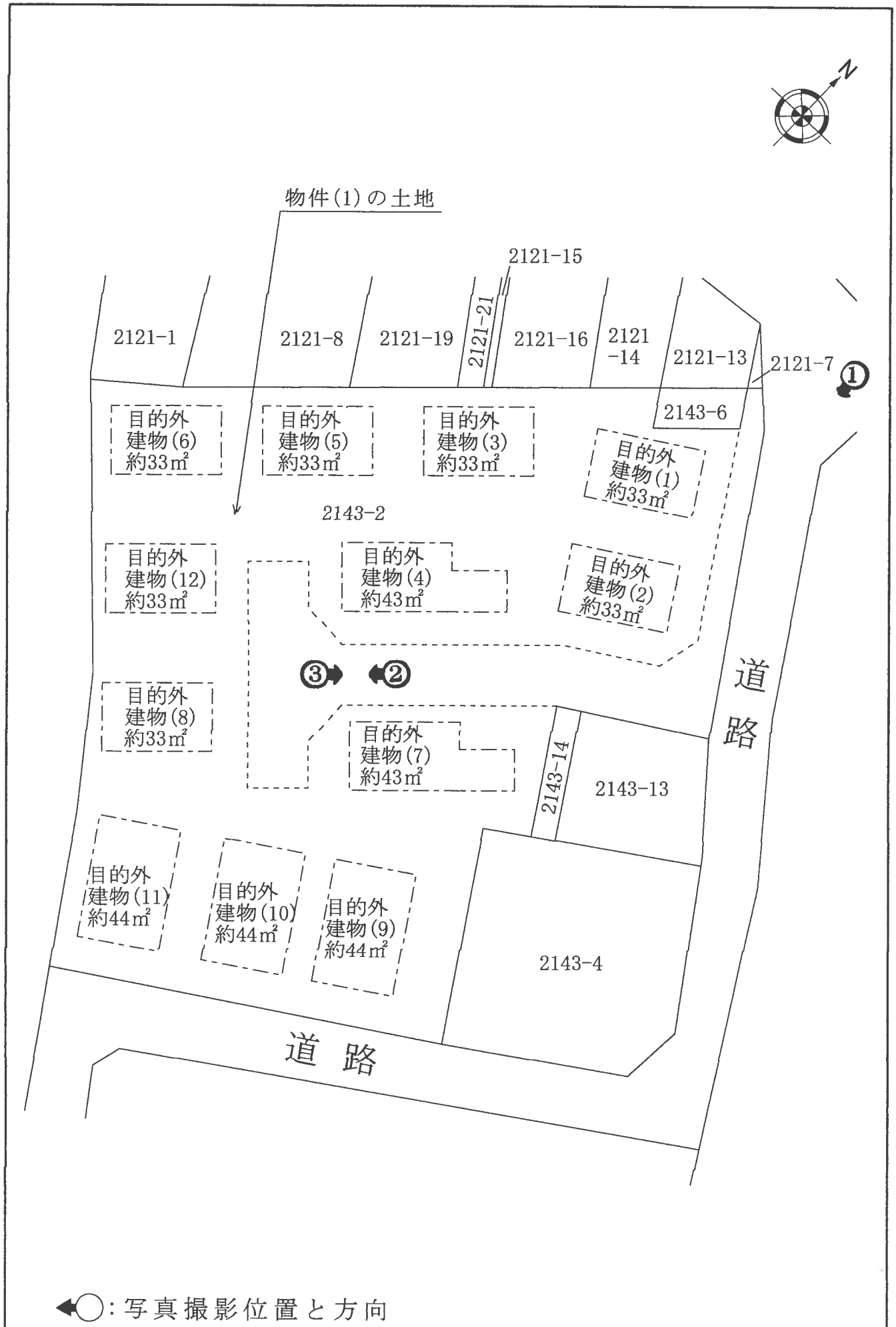
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 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
(11 枚目)



1



2



3



令和 7 年（ヌ）第 3 5 号
令和 7 年 6 月 2 0 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 7 日 評 価

東京地方裁判所立川支部
民事第 4 部不動産執行係 御中

評 価 書

評 価 人 猿 橋 正 和

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 11,340,000 円

- 1 物件 1 の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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		地 目：宅地 一部公衆用道路
番 号	特 記 事 項		
1	物件1土地には、12棟の目的外建物が存する。		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 福生市大字福生字武蔵野 |
| | 地 | 番 | 2 1 4 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 5 2 . 9 6 平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ青梅線「福生」駅の東方約550m（徒歩約7分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は「やなぎ通り」の北東方で、「富士見通り」の南東側背後に位置し、福生不動産に隣接する戸建住宅のほか、駐車場等も見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40％ 80％ 準防火地域 第1種高度地区 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地 東京都景観条例 福生市まちづくり景観条例 航空法（横田飛行場の水平表面の制限区域） 重要土地等調査法（特別注視区域）
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,152.96㎡ 不整形 北東側：間口約22m・奥行約45m 南東側：間口約27m・奥行約45m 地域的には南西方へ傾斜しているが、目的外建物が存する宅盤面は概ね平坦。 南西側隣接地との間には擁壁があり、南西側隣接地の宅盤面は約1.5～4m低い。（後記「特記事項」参照） 法務局備付の地積測量図（平成3年11月作製）が存するが、残地計算によるものである。
接面道路の状況等	北東側：幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。なお、当該市道と物件1土地に重なって幅員約5mの舗装私道 ^{（※1）} （建築基準法第42条第1項第5号に該当）が存するが、現状の道路幅員は約4mである。私道部分の過半は駐車場等として利用されているものと思われる。（正確なことは専門家による測量を実施しないとわからない）	

	南東側：幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面するが、現状は塀が存するため、当該市道からの出入りはできない。 その他：物件1土地の概ね中央部にT字型の幅員約4mの舗装私道^(※2)（建築基準法第42条第1項第5号に該当）が存する。 (※1) 昭和46年1月25日告示、幅員5m・延長24.6mの位置指定道路 (※2) 昭和47年9月22日告示、幅員4m・延長42.5m、自動車廻転広場16.06㎡の位置指定道路 (以下同様)	
土地の利用状況等	物件1土地は12棟の目的外建物（居宅）の敷地と、幅員約5mの舗装私道^(※1)の一部、及び幅員約4mの舗装私道^(※2)として利用されている。 〔建物の配置は現況調査報告書(土地・建物位置関係図)参照〕	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道	有り
	都市ガス	引込可能（現状はプロパンガスを使用）
	下水道	有り
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年の住宅地図では畑等で、同62年の住宅地図では目的外建物等の敷地として利用されていたことが確認された。 福生市役所等での調査の結果、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。	
特記事項		
○ 物件1土地の東方約50mには計画幅員25mの福生都市計画道路「3・3・30」が南北に走る。当該都市計画道路は「西多摩産業道路」を南方へ延伸する幹線道路で、平成20年12月に事業認可を受け、現在、道路整備事業（令和11年3月31日完了予定）が行われている。 ○ 南西側隣接地との境界付近には擁壁の上に塀が上積みされている。増し積み擁壁である可能性が存するため注意を要する。また、南東側市道沿いに設置されている塀についても老朽化等が認められるため、安全性を確保するための対策工事等が必要となる可能性がある。 ○ 物件1土地内の幅員約4mの舗装私道^(※2)には電柱2本と支線が存する。		

2 目的外建物の概況

物件1土地には、以下のとおり12棟の目的外建物（居宅）が存し、現況調査報告書のとおり賃貸に供されている建物、及び自用又は空家の建物が混在する。

台帳記載事項証明によると、建物は特定できないものの、建築確認済証が昭和46年9月21日付の建物が3棟、昭和47年9月19日付の建物が5棟、昭和48年2月6日付の建物が5棟の計13棟確認された。但し、13棟全て検査済証は発行されていなかった。1棟は目的外土地である2143番13上に存する建物（居宅）と推測され、13棟の建物の敷地面積の平均は約100㎡であった。

物 件	目的外建物 1
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和47年11月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約33㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 2
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和47年11月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約33㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 3
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和47年11月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約33㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 4
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和47年11月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約43㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 5
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和47年11月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約33㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 6
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和47年11月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約33㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 7
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和47年11月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約43㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 8
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和48年8月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約33㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 9
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和48年8月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約44㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 10
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和48年8月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約44㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 1 1
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和48年8月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約44㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

物 件	目的外建物 1 2
家屋番号	未登記
区 分	主である建物
建 築 年 月	固定資産税「土地・家屋課税台帳兼名寄帳」によると昭和48年8月頃建築と推定される。
構 造	木造スレート瓦葺平家建
種 類	居 宅
床 面 積	概測約33㎡
所 有 者	物件1土地の所有者
特 記 事 項	外観からは建物の老朽化が認められる。

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 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	146,000	× 0.52	× 1,152.96	× 0.90	= 78,780,000

※総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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

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

【地価公示地 福生-9】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 180,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{121} & = & 146,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：地価公示地の個別的要因（方位）を考慮した。

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

イ 個 別 格 差：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を以下のとおり査定した。

- ・三方路地 +3% (1.03)
- ・位置指定道路の道路敷を含む -22% (0.78)
- ・規模 -30% (0.70)
- ・有効宅地の形状 -5% (0.95)
- ・擁壁等が存する（地勢） -3% (0.97)

$$\text{相乗積：} 1.03 \times 0.78 \times 0.70 \times 0.95 \times 0.97 = 0.52 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、-10%と査定した。(0.90)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を実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
1	78,780,000	× 0.70	法定地上権	= 55,150,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。
なお、本件においては12棟の目的外建物がそれぞれ物件1土地を建物の敷地としており、物件1土地の有効宅地の面積を超過していること等から、物件1土地一括で考慮することとした。

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	78,780,000	－ 55,150,000		× 0.6	× 0.8	= 11,340,000

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：本件が12棟の目的外建物が存する底地の売却であり、完全所有権ではないこと、利用障害、権利の不安定性等による市場性の減退のほか、擁壁等があること、その他不明事項のリスク要因等を考慮して、－40％の修正を行った。(0.6)

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。(0.8)

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格等】

地価公示地「福生－9」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	福生市武蔵野台2丁目8番9
1 m ² 当 た り の 価 格	180,000円/m ²
地 積	135m ²
前 面 道 路 の 状 況	東6m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「福生」駅 750m
法 令 上 の 制 限	1 中 専 (60、200)、準防火
周辺の土地の利用の現況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上

附属資料 1

位置図



米軍横田基地

福生市
FUSSA-SHI

福生

縮尺 1/12,000

株式会社昭文社発行 都市地図より 複製

公 函 写

大字福生

請 求 部 分	所 在	福生市大字福生字武蔵野					地 番	2143番2		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

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5月23日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

附属資料 3

地積測量図写

地積測量図

地番
2143-2-13
2143-14

土地の所在
福生市大字福生字武蔵野

2121-7
2121-13
2143-8

2121-14
2121-16
2143-6

2121-19
2121-21
2143-2

2121-8
2121-10
2143-3

2121-1
2121-12
2143-4

2121-15
2121-17
2143-5

2121-18
2121-20
2143-7

2121-22
2121-24
2143-9

2121-25
2121-27
2143-10

2121-28
2121-30
2143-11

2121-31
2121-33
2143-12

2121-34
2121-36
2143-13

2121-37
2121-39
2143-14

2121-40
2121-42
2143-15

2121-43
2121-45
2143-16

2121-46
2121-48
2143-17

2121-49
2121-51
2143-18

2121-52
2121-54
2143-19

2121-55
2121-57
2143-20

2121-58
2121-60
2143-21

2121-61
2121-63
2143-22

2121-64
2121-66
2143-23

2121-67
2121-69
2143-24

2121-70
2121-72
2143-25

2121-73
2121-75
2143-26

2121-76
2121-78
2143-27

2121-79
2121-81
2143-28

2121-82
2121-84
2143-29

2121-85
2121-87
2143-30

2121-88
2121-90
2143-31

2121-91
2121-93
2143-32

2121-94
2121-96
2143-33

2121-1
2121-12
2143-1

2121-13
2121-24
2143-2

2121-14
2121-25
2143-3

2121-15
2121-26
2143-4

2121-16
2121-27
2143-5

2121-17
2121-28
2143-6

2121-18
2121-29
2143-7

2121-19
2121-30
2143-8

2121-20
2121-31
2143-9

2121-21
2121-32
2143-10

2121-22
2121-33
2143-11

2121-23
2121-34
2143-12

2121-24
2121-35
2143-13

2121-25
2121-36
2143-14

2121-26
2121-37
2143-15

2121-27
2121-38
2143-16

2121-28
2121-39
2143-17

2121-29
2121-40
2143-18

2121-30
2121-41
2143-19

2121-31
2121-42
2143-20

2121-32
2121-43
2143-21

2121-33
2121-44
2143-22

2121-34
2121-45
2143-23

2121-35
2121-46
2143-24

2121-36
2121-47
2143-25

2121-37
2121-48
2143-26

2121-38
2121-49
2143-27

2121-39
2121-50
2143-28

2121-40
2121-51
2143-29

2121-41
2121-52
2143-30

2121-42
2121-53
2143-31

2121-43
2121-54
2143-32

2121-44
2121-55
2143-33

2121-45
2121-56
2143-34

2121-46
2121-57
2143-35

2121-1
2121-12
2143-1

2121-13
2121-24
2143-2

2121-14
2121-25
2143-3

2121-15
2121-26
2143-4

2121-16
2121-27
2143-5

2121-17
2121-28
2143-6

2121-18
2121-29
2143-7

2121-19
2121-30
2143-8

2121-20
2121-31
2143-9

2121-21
2121-32
2143-10

2121-22
2121-33
2143-11

2121-23
2121-34
2143-12

2121-24
2121-35
2143-13

2121-25
2121-36
2143-14

2121-26
2121-37
2143-15

2121-27
2121-38
2143-16

2121-28
2121-39
2143-17

2121-29
2121-40
2143-18

2121-30
2121-41
2143-19

2121-31
2121-42
2143-20

2121-32
2121-43
2143-21

2121-33
2121-44
2143-22

2121-34
2121-45
2143-23

2121-35
2121-46
2143-24

2121-36
2121-47
2143-25

2121-37
2121-48
2143-26

2121-38
2121-49
2143-27

2121-39
2121-50
2143-28

2121-40
2121-51
2143-29

2121-41
2121-52
2143-30

2121-42
2121-53
2143-31

2121-43
2121-54
2143-32

2121-44
2121-55
2143-33

2121-45
2121-56
2143-34

2121-46
2121-57
2143-35

2121-1
2121-12
2143-1

2121-13
2121-24
2143-2

2121-14
2121-25
2143-3

2121-15
2121-26
2143-4

2121-16
2121-27
2143-5

2121-17
2121-28
2143-6

2121-18
2121-29
2143-7

2121-19
2121-30
2143-8

2121-20
2121-31
2143-9

2121-21
2121-32
2143-10

2121-22
2121-33
2143-11

2121-23
2121-34
2143-12

2121-24
2121-35
2143-13

2121-25
2121-36
2143-14

2121-26
2121-37
2143-15

2121-27
2121-38
2143-16

2121-28
2121-39
2143-17

2121-29
2121-40
2143-18

2121-30
2121-41
2143-19

2121-31
2121-42
2143-20

2121-32
2121-43
2143-21

2121-33
2121-44
2143-22

2121-34
2121-45
2143-23

2121-35
2121-46
2143-24

2121-36
2121-47
2143-25

2121-37
2121-48
2143-26

2121-38
2121-49
2143-27

2121-39
2121-50
2143-28

2121-40
2121-51
2143-29

2121-41
2121-52
2143-30

2121-42
2121-53
2143-31

2121-43
2121-54
2143-32

2121-44
2121-55
2143-33

2121-45
2121-56
2143-34

2121-46
2121-57
2143-35

2121-1
2121-12
2143-1

2121-13
2121-24
2143-2

2121-14
2121-25
2143-3

2121-15
2121-26
2143-4

2121-16
2121-27
2143-5

2121-17
2121-28
2143-6

2121-18
2121-29
2143-7

2121-19
2121-30
2143-8

2121-20
2121-31
2143-9

2121-21
2121-32
2143-10

2121-22
2121-33
2143-11

2121-23
2121-34
2143-12

2121-24
2121-35
2143-13

2121-25
2121-36
2143-14

2121-26
2121-37
2143-15

2121-27
2121-38
2143-16

2121-28
2121-39
2143-17

2121-29
2121-40
2143-18

2121-30
2121-41
2143-19

2121-31
2121-42
2143-20

2121-32
2121-43
2143-21

2121-33
2121-44
2143-22

2121-34
2121-45
2143-23

2121-35
2121-46
2143-24

2121-36
2121-47
2143-25

2121-37
2121-48
2143-26

2121-38
2121-49
2143-27

2121-39
2121-50
2143-28

2121-40
2121-51
2143-29

2121-41
2121-52
2143-30

2121-42
2121-53
2143-31

2121-43
2121-54
2143-32

2121-44
2121-55
2143-33

2121-45
2121-56
2143-34

2121-46
2121-57
2143-35

2121-1
2121-12
2143-1

2121-13
2121-24
2143-2

2121-14
2121-25
2143-3

2121-15
2121-26
2143-4

2121-16
2121-27
2143-5

2121-17
2121-28
2143-6

2121-18
2121-29
2143-7

2121-19
2121-30
2143-8

2121-20
2121-31
2143-9

2121-21
2121-32
2143-10

2121-22
2121-33
2143-11

2121-23
2121-34
2143-12

2121-24
2121-35
2143-13

2121-25
2121-36
2143-14

2121-26
2121-37
2143-15

2121-27
2121-38
2143-16

2121-28
2121-39
2143-17

2121-29
2121-40
2143-18

2121-30
2121-41
2143-19

2121-31
2121-42
2143-20

2121-32
2121-43
2143-21

2121-33
2121-44
2143-22

2121-34
2121-45
2143-23

2121-35
2121-46
2143-24

2121-36
2121-47
2143-25

2121-37
2121-48
2143-26

2121-38
2121-49
2143-27

2121-39
2121-50
2143-28

2121-40
2121-51
2143-29

2121-41
2121-52
2143-30

2121-42
2121-53
2143-31

2121-43
2121-54
2143-32

2121-44
2121-55
2143-33

</