

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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 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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1月 7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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,910,000 6,328,000	一括	1,582,000	35,112	8,535
1	20,000				
2	1,940,000				
3	10,000				
4	5,940,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 青梅市木野下二丁目
 地 番 234番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 129平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 青梅市木野下二丁目
 地 番 234番12
 地 目 宅地
 地 積 134.30平方メートル

所有者 A

3 所 在 青梅市木野下二丁目
 地 番 234番14
 地 目 雑種地
 地 積 2.58平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 青梅市木野下二丁目234番地12
 家屋 番号 234番12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 41.35平方メートル
 2階 38.03平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 亜鉛メッキ鋼板葺プレハブ平家建

床 面 積 約10平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

水路として使用されている。

【物件番号4】

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

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 青梅市木野下二丁目
地 番 234番1
地 目 公衆用道路
地 積 129平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 青梅市木野下二丁目
地 番 234番12
地 目 宅地
地 積 134.30平方メートル

所有者 A

3 所 在 青梅市木野下二丁目
地 番 234番14
地 目 雑種地
地 積 2.58平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 青梅市木野下二丁目234番地12
家屋 番号 234番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 41.35平方メートル
2階 38.03平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 亜鉛メッキ鋼板葺プレハブ平家建

床 面 積 約10平方メートル

所有者 A

令和7年（ケ）第153号
令和7年7月29日受理
令和7年9月12日提出
（評価人：大和田公一）

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 青梅市木野下二丁目
地 番 234番1
地 目 公衆用道路
地 積 129平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 青梅市木野下二丁目
地 番 234番12
地 目 宅地
地 積 134.30平方メートル

所有者 A

3 所 在 青梅市木野下二丁目
地 番 234番14
地 目 雑種地
地 積 2.58平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 青梅市木野下二丁目234番地12
家屋 番号 234番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 41.35平方メートル
2階 38.03平方メートル

所有者 A

(2 枚目)

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 本件建物は、令和7年8月29日の調査期日において、玄関表札には「転居」と記載された養生テープが貼り付けられていた。室内に立ち入ったところ、室内には動産類が存在せず、居住者の存在を推認させる徴表は確認できなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、上記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7月31日 13:01-13:18	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 ☒ 居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和7年8月29日 13:58-14:13	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

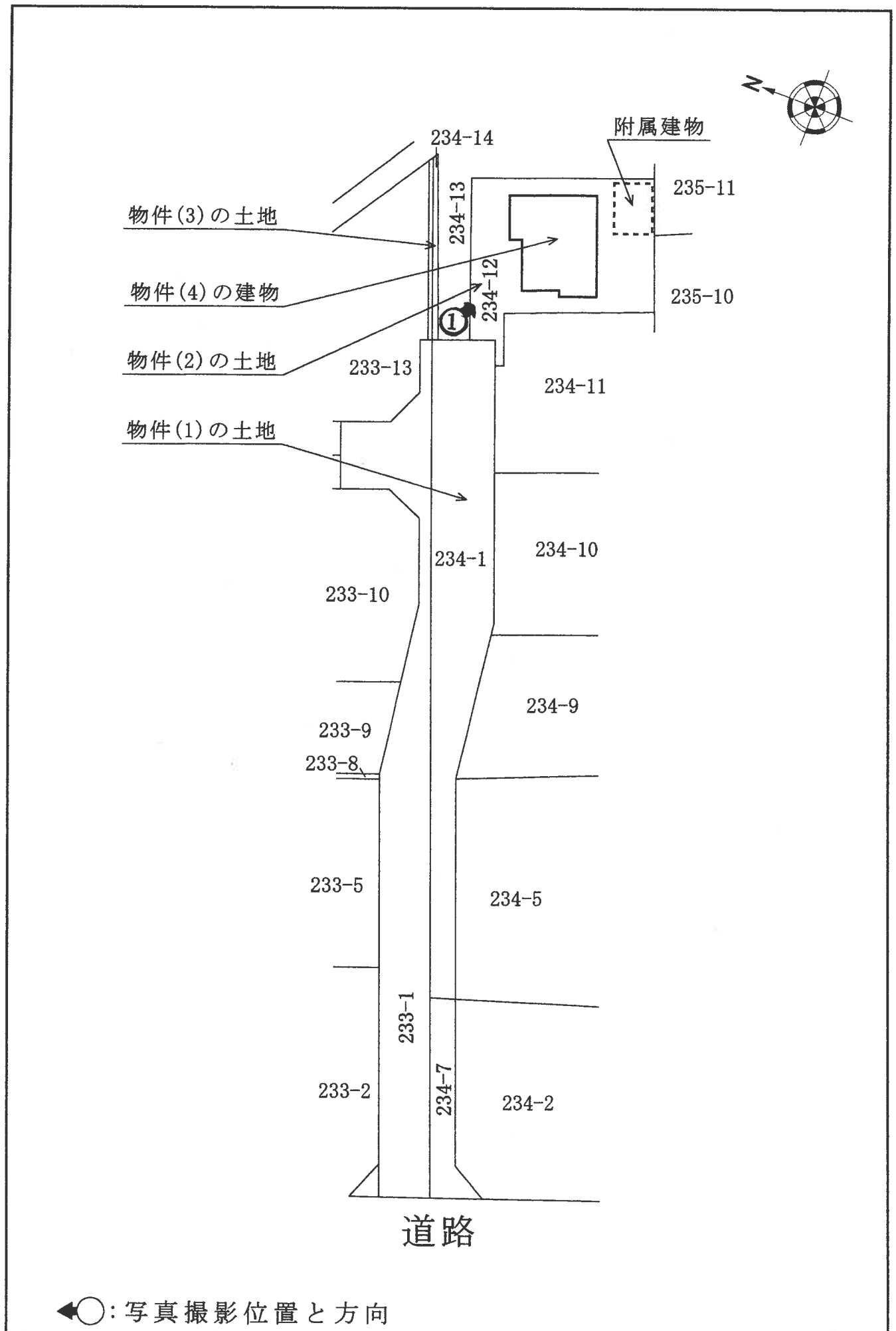
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年8月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、合鍵を用いて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6枚添付

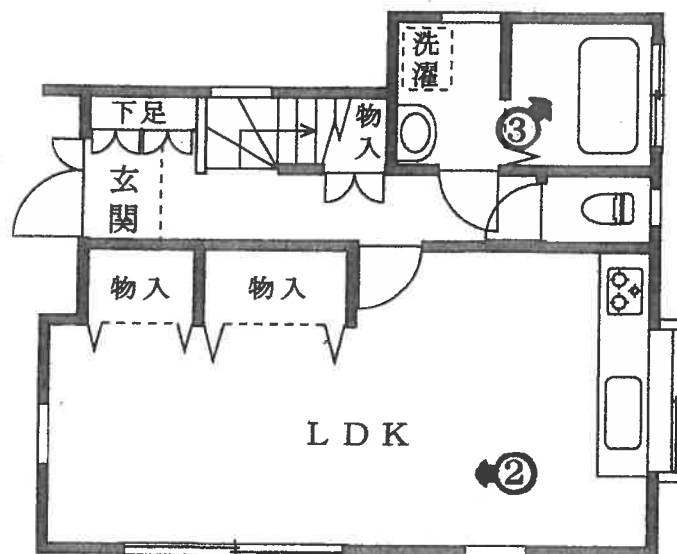
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



◀○: 写真撮影位置と方向



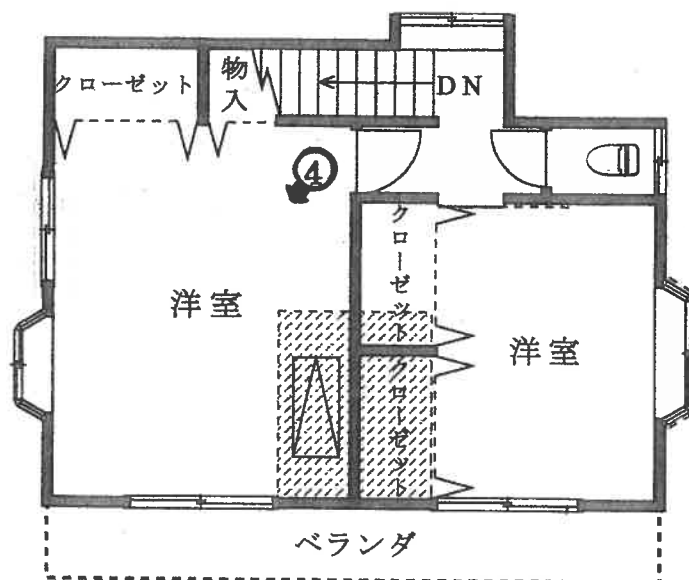
1 階



未登記附属建物、約10㎡



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(7 枚目)

4



5



6



(8 枚目)

令和7年（ケ）第153号
令和7年8月29日現地調査
令和7年9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 大和田 公一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 20,000円
物件2（土地）	金 1,940,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（建物）	金 5,940,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、私道（公衆用道路）の持分価格である。
- 4 物件2の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
- 5 物件3の内訳価格は、雑種地（水路）の持分価格である。

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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条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		ほぼ同左
2	次頁物件目録記載のとおり		ほぼ同左
3	次頁物件目録記載のとおり		ほぼ同左
4	次頁物件目録記載のとおり		【附属建物】 家屋番号：未登記 種 類：居宅 構 造：亜鉛メッキ鋼板葺プレハブ 平家建 床 面 積：約10㎡
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 青梅市木野下二丁目
 地 番 234 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 129 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

2 所 在 青梅市木野下二丁目
 地 番 234 番 12
 地 目 宅地
 地 積 134.30 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 青梅市木野下二丁目
 地 番 234 番 14
 地 目 雑種地
 地 積 2.58 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 青梅市木野下二丁目 234 番地 12
 家屋 番号 234 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 41.35 平方メートル
 2 階 38.03 平方メートル

物 件 目 録

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乃至物件3）

位 置 ・ 交 通	J R 青梅線「河辺」駅の北東方約3.1km（道路距離）、最寄りバス停まで徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、中小規模の戸建住宅のほかにアパート、農地等が見られる住宅地域である。 小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、診療所、郵便局等の便益施設は徒歩10～20分圏内に存する。	
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% 防火指定なし（法第22条区域） 第1種高度地区、建築物の高さの限度10m 日影規制（一） 敷地面積の最低限度120㎡ 一部、土砂災害警戒区域 宅地造成等工事規制区域 東京都建築安全条例 東京都景観条例（一般地域） 青梅市の美しい風景を育む条例（一般地区） 航空法
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	〔物件1土地〕・・・私道（公衆用道路） 129㎡ （登記地積）※地積測量図の備付けはない。 持分7分1 （登記記載） ※ 法務局で調査したところ、物件1土地を直接求積した地積測量図は存せず、残地計測の測量図のみであった。したがって、正確な地積は専門家による測量を実施しなければ分からないため留意を要する。 不整形 幅約1.3～4.4m、長さ約44m ほぼ平坦 私道（公衆用道路）であり、課税上も公衆用道路として非課税である。

画 地 の 状 況 (前頁からの続き)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	〔物件2土地〕・・・宅地 134.30㎡（登記地積）※地積測量図が存する。 不整形（旗竿地） 間口約2.5m・奥行約11.5m 路地状部分の幅0.59～2.5m、長さ約2～4m ※路地状部分を含む土地であるため、再建築の際には、 東京都建築安全条例のうち主に第3条、第3条2の制限 がかかる。
	地 勢 そ の 他	ほぼ平坦 駐車スペースが存する。但し、幅が狭いため、車種は限 定される。
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	〔物件3土地〕・・・雑種地（水路） 2.58㎡（登記地積）※地積測量図が存する。 持分7分1（登記記載） 不整形（带状） 間口約0.2m、奥行約13.1m 北東向き、やや下り傾斜 宅地開発において設けられた水路（U字溝）であり、北 東側で青梅市が管理する水路に接続する。課税上は、用 悪水路として非課税である。
接面道路の状況等	物 件 1 土 地	物件1土地自体が、幅員約5mの舗装私道（※1）の一部で あり、物件2及び3土地が接面する。当該私道は、南西 側で幅員約6.3mの舗装市道（※2）に接続している。 ※1 建築基準法第42条1項2号 ※2 建築基準法第42条1項1号
	物 件 2 土 地	西側で幅員約5mの上記舗装私道（建築基準法第42条1項 2号）と等高に接面する中間画地。
	物 件 3 土 地	南西側で幅員約5mの上記舗装私道（建築基準法第42条1 項2号）に接面する中間画地。
土 地 の 利 用 状 況 等	・物件1土地（持分）は、私道の一部として公共の用に供されている。 ・物件2土地は、物件4建物の敷地として利用されている。 ・物件3土地（持分）は、水路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」のとおり。	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし ※プロパンガスの利用 あり

土地の履歴等	昭和55年版、昭和63年版、平成5年版の住宅地図によると、いずれの年代も物件1乃至3土地上に建物が存した記載はなく、農地等であったものと推察される。 また、閉鎖登記簿等による地歴調査でも、過去に土壤汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。
特記事項	① 物件1乃至3土地は開発許可を受けて宅地造成された開発区域内にあり、検査済証の発行記録がある。 ② 土砂災害警戒区域等の指定の公示にかかる図書によると、物件1の大部分は土砂災害警戒区域に指定されている。また、物件2及び3土地については、同区域に近接しているため留意を要する。 ③ 青梅市ハザードマップによると、物件2土地の南側一部が、水防法による洪水浸水想定区域に指定されている。一方、水防法に基づかない浸水予想区域図では、物件1土地の一部、物件2及び3土地に0.1～0.5m未満の浸水想定がある。実際の浸水履歴については、青梅市に記録が残る平成10年以降、青梅市への報告はない。 ④ 青梅市郷土博物館によると、物件2土地の南側で周知の埋蔵文化財包蔵地（No129、K-25遺跡）に近接している※ため、物件2土地において土木工事等を行う場合には、郷土博物館に照会を行ってもらいたいとのことである。 ※遺跡地図上は、周知の埋蔵文化財包蔵地にはかかっていない。

2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

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11年2月10日新築 約27年 約3年
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 サイディング等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない。 2階南東側にベランダがある。
床面積(現況)	1階 41.35 m ² 2階 38.03 m ² 延べ 79.38 m ² ※ 建物価格には含まれるが床面積には算入されない小屋裏収納が存する。 (再調達原価の査定で考慮する)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 2LDK 〔1階〕LDK、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(2)、トイレ等
品 等	中位	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を居宅(空家)として占有している。 ・占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	① 物件4建物については、検査済証の発行記録がある。 ② 建物外部は、外観上は概ね経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられる。	

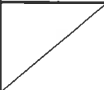
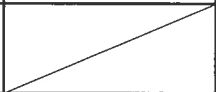
特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 室内は、クロスの汚れがかなり目立つ状態であったほか、フローリングの傷や汚れ、建具の劣化等も認められた。また、水廻りは、台所、洗面室、浴室、トイレのいずれも、汚れや設備の劣化等が認められた。 建物所有者が不在であったため、建物や給排水設備の不具合、雨漏りの有無、ペットの飼育歴等については聴聞できず不明である。したがって、買受け後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。 ④ 物件4建物は、建築年からすると建材にアスベストが使用されている可能性を完全に否定することができないが、アスベストについては、専門調査会社による調査を行わなければ詳細は分からないため留意を要する。																				
特 記 事 項 〔未登記附属建物〕	※ 物件4の主である建物以外に、未登記附属建物が存し、その概要は下記のとおりである。 〔 附 属 建 物 〕 <table border="0"> <tr> <td>種 類</td><td>居宅</td></tr> <tr> <td>構 造</td><td>プレハブ平家建</td></tr> <tr> <td>仕 様</td><td>屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 天井：パネル等 内壁：パネル等 床：フローリング</td></tr> </table> 注) 水廻り設備は設置されていない。 <table border="0"> <tr> <td>床 面 積</td><td>約10㎡</td></tr> <tr> <td>現 況 用 途 等</td><td>洋室</td></tr> <tr> <td>品 等</td><td>低位</td></tr> <tr> <td>保守管理の状況</td><td>概ね普通</td></tr> <tr> <td>建 築 時 期</td><td>不詳</td></tr> <tr> <td>経 済 的 残 存 耐 用 年 数</td><td>建築時期が不詳であるが、建物の観察結果から、経済的残存耐用年数を既に経過しているものと判定した。</td></tr> <tr> <td>そ の 他</td><td>多摩建築指導事務所建築指導第三課で調査したところ、附属建物については、建築確認、完了検査の記録は見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。</td></tr> </table>	種 類	居宅	構 造	プレハブ平家建	仕 様	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 天井：パネル等 内壁：パネル等 床：フローリング	床 面 積	約10㎡	現 況 用 途 等	洋室	品 等	低位	保守管理の状況	概ね普通	建 築 時 期	不詳	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築時期が不詳であるが、建物の観察結果から、経済的残存耐用年数を既に経過しているものと判定した。	そ の 他	多摩建築指導事務所建築指導第三課で調査したところ、附属建物については、建築確認、完了検査の記録は見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。
種 類	居宅																				
構 造	プレハブ平家建																				
仕 様	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 天井：パネル等 内壁：パネル等 床：フローリング																				
床 面 積	約10㎡																				
現 況 用 途 等	洋室																				
品 等	低位																				
保守管理の状況	概ね普通																				
建 築 時 期	不詳																				
経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築時期が不詳であるが、建物の観察結果から、経済的残存耐用年数を既に経過しているものと判定した。																				
そ の 他	多摩建築指導事務所建築指導第三課で調査したところ、附属建物については、建築確認、完了検査の記録は見当たらず、建物の遵法性は確認できなかった。																				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至物件3（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 ウ	建付 減価 工	持分 オ	建付地価格等 力
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	76,000円/㎡	× 0.02	× 129 ㎡		× $\frac{1}{7}$	= 30,000円
2	76,000円/㎡	× 0.88	× 134.30㎡	× 0.9		= 8,080,000円
3	76,000円/㎡	× 0.02	× 2.58㎡		× $\frac{1}{7}$	= 10,000円

※1 総額(円)については、1万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、すべて1万円とする。(以下同じ)

※2 物件1土地は現況道路、物件3土地は現況水路であるので、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：下記の規準価格を中心に、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－22 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 76,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 76,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(北) ±0.0% 公示地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

地 域 格 差：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査定した。

〔物件1土地〕 ・ 現況道路であることから、価値率を標準画地価格の2%と判定した。

〔物件2土地〕 ・ 不整形（旗竿地）－10%
※間口が狭いため、物件2土地の方位による補正は要しない。

・ 行止まり道路 －2%

相乗積（ $0.90 \times 0.98 \div 0.88$ ）

個別格差：0.88

〔物件3土地〕 ・ 現況水路であることから、価値率を標準画地価格の2%と判定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件 2 土地は、敷地と建物の適応状態を考慮した結果、－10%と判定した。なお、物件 1 土地は現況道路、物件 3 土地は現況水路であるので、必要なし。

オ 持 分 : 登記記載による。

② 物件 4 (建物)

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

物件番号	区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
4	主である建物	180,000円/㎡	× 79.38㎡	× 0.12	= 1,710,000円
	附属建物	110,000円/㎡	× 約10㎡	× 0.05	= 60,000円
物件 4 建物の価格 (主である建物と附属建物の合計)					= 1,770,000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：主である建物は登記数量、附属建物は現況数量による。

ウ 現 価 率：主である建物については、建物の現況をふまえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。附属建物については、建築時期が不詳であるが、建物の観察結果、遵法性が確認できない状況等を総合的に勘案し、現価率を残価率相当の5%と判定した。

- ・ 経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは一致するものではない。
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、建物の保守管理の状態、建物の状態（汚れ・損傷等の状況）、中古建物の市場性、建物所有者が不在のため建物や設備の不具合等が不明であること、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

	主である建物	附属建物
残価率	5%	5%
経過年数	約27年	不詳
経済的残存耐用年数	約3年	—
観察減価率	30%	—

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ \text{主である建物} & 0.05 & + (1 - 0.05) \times \frac{3\text{年}}{27\text{年} + 3\text{年}} \times (1 - 0.30) & \div & & & 0.12 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件2の宅地）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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
2	8,080,000円	× 0.7	法定地上権	= 5,660,000円

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、建物の性質等、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	30,000円			×1.0	×0.8	= 20,000円
2	8,080,000円	－ 5,660,000円		×1.0	×0.8	= 1,940,000円
3	10,000円			×1.0	×0.8	= 10,000円
4	1,770,000円	＋ 5,660,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 5,940,000円
一括価格（合計）						7,910,000円

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 ： 必要なし。

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

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (青梅－22) 】

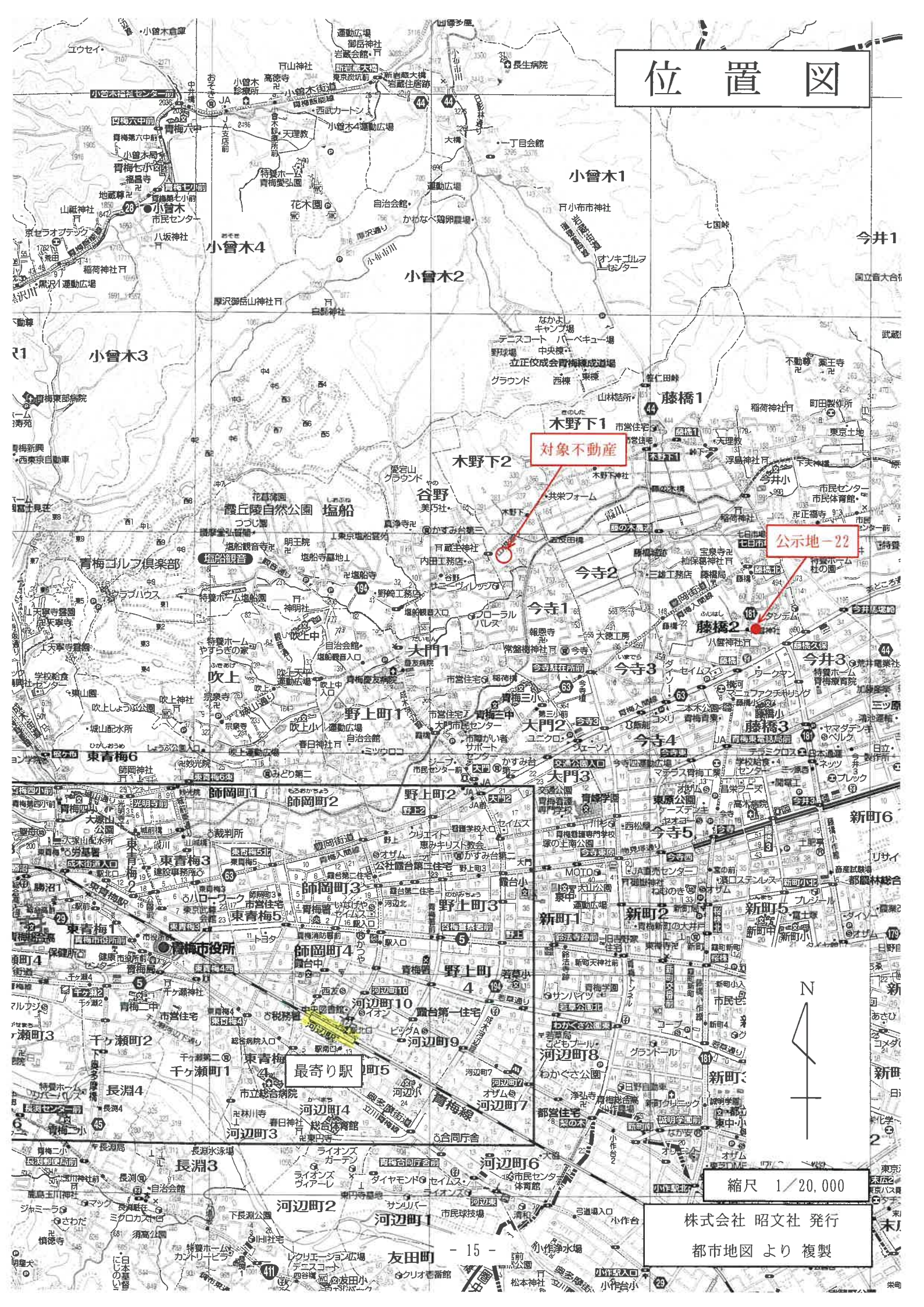
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	青梅市藤橋二丁目541番6外
1 m ² 当たりの 価 格	76,000円/m ²
地 積	162m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	北4. 6m市道
交通施設との接近状況	「小作」駅 2,700m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)
周辺土地の利用の現況	小規模一般住宅にアパート等が見られる住宅地域

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



対象不動産

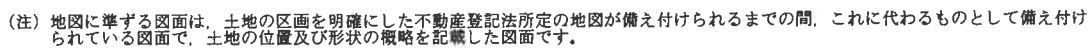
公示地-22

最寄り駅

縮尺 1/20,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

イ 205-2 ハ 237-2 ホ 237-6 ト 237-9 リ 239-14 ル 239-8
ロ 234-14 ニ 237-5 ヘ 237-7 チ 239-10 ス 239-7 つづく



木野下
2丁目

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。

A 3をA 4に縮小

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7年8月26日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

平成10年10月30日登記

地積測量図 1/2

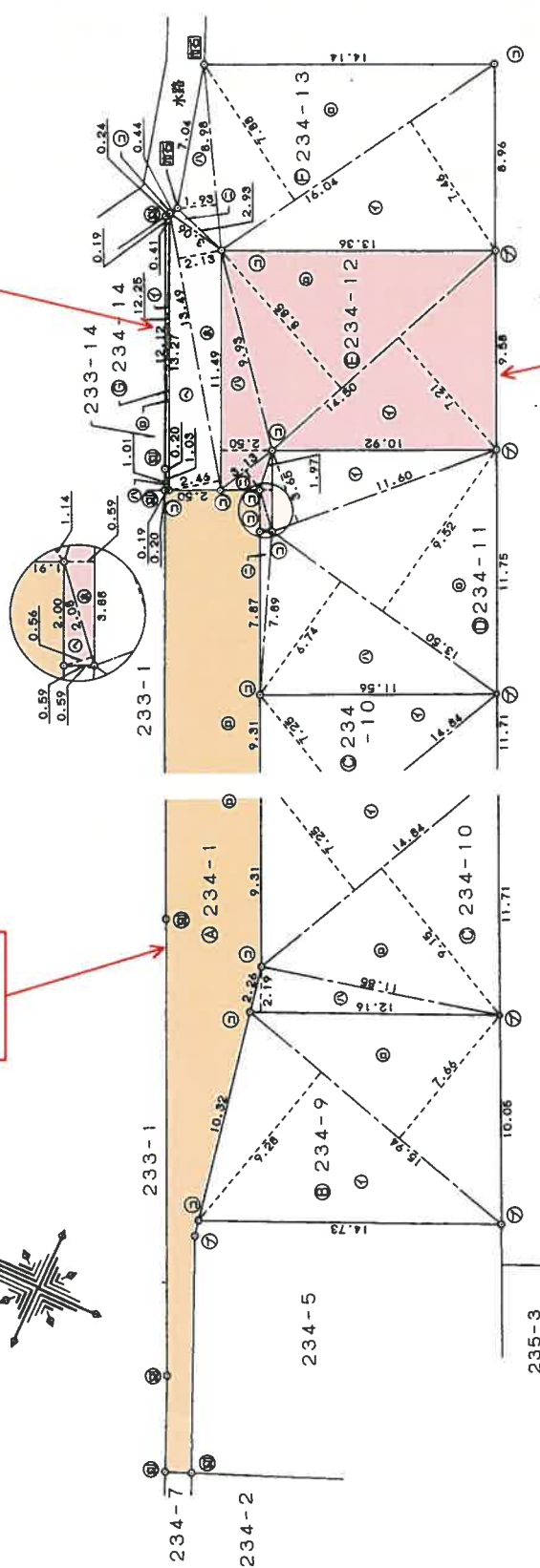
前	234-1-234-916-234-14
地番	234-9-10-14
土地の所在	青梅市木野下2丁目



物件1土地

物件3土地

物件2土地



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	金属プレート

150841

作製者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1/250
-----	---------	-----	--	----	-------

平成10年10月19日作製

(東京土地家屋調査士会用品)

H10.10.30

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7年8月26日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

前 234-1, 234-9 + 234-14

地 積 測 量 図 2/2

地 番 234-9-10-11
234-13-14

土地の所在 青梅市木野下2丁目

求積表

① 234-9			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	15.94	9.28	147.9232
ロ	15.94	7.66	122.1004
ハ	8.98	1.93	17.3314
ニ	3.06	0.41	1.2546
ホ	13.49	2.13	28.7337
ヘ	13.49	2.46	33.1854
合計			326.5587
合計面積			163.27935 m ²

② 234-10			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	14.84	7.25	107.5900
ロ	14.84	9.15	135.7860
ハ	12.16	2.19	26.6304
合計			270.0064
合計面積			135.00320 m ²

③ 234-11			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	11.60	3.65	42.3400
ロ	13.50	9.52	128.5200
ハ	13.50	6.74	90.9900
ニ	7.89	0.59	4.6551
合計			266.5051
合計面積			133.25255 m ²

④ 234-12 (物件2土地)			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	14.50	7.21	104.5450
ロ	14.50	8.85	128.3250
ハ	11.49	2.50	28.7250
ニ	3.13	1.14	3.5682
ホ	3.88	0.59	2.2892
ヘ	2.08	0.56	1.1648
合計			268.6172
合計面積			134.30860 m ²

⑤ 234-13			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	16.04	7.46	119.6584
ロ	16.04	7.88	126.3952
ハ	8.98	1.93	17.3314
ニ	3.06	0.41	1.2546
ホ	13.49	2.13	28.7337
ヘ	13.49	2.46	33.1854
合計			326.5587
合計面積			163.27935 m ²

⑥ 234-14 (物件3土地)			
地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	12.25	0.19	2.3275
ロ	13.27	0.20	2.6540
ハ	1.03	0.19	0.1957
合計			5.1772
合計面積			2.58860 m ²

① 234-1 (物件1土地)

833.05425 m² - 135.01180 m² - 135.00320 m² - 133.25255 m²

- 134.30860 m² - 163.27935 m² - 2.58860 m² = 129.61015 m²

150842

作製者

土地家屋調査士

成 10 年 10 月 19 日作製)

申請人

縮尺 1/1

(東京土地家屋調査士会用品)

H10.10.30

登記年月日：平成11年2月18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7年8月26日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

平成拾壹年貳月壹八日

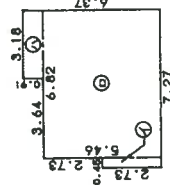
建物図面

家屋番号 234-12

建物の所在 青橋市木野下2丁目234番地12

各階平面図

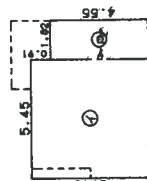
1階



求積表
① $0.45 \times 2.73 = 1.2285$
② $6.82 \times 5.46 = 37.2372$
③ $3.18 \times 0.91 = 2.8938$
計 41.3595

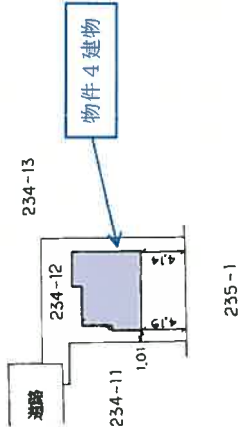
床面積 41.35㎡

2階



求積表
① $5.45 \times 5.46 = 29.7570$
② $1.82 \times 4.55 = 8.2810$
計 38.0380

床面積 38.03㎡



011755

作製者 土地家屋

11年2月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)