

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, 2	6, 890, 000 5, 512, 000	一括	1, 378, 000	46, 145	10, 194
1	1, 100, 000				
2	5, 790, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 青梅市長淵二丁目 |
| | 地 番 | 5 4 2 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市長淵二丁目 5 4 2 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 5 4 2 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 1 2 平方メートル
2階 4 1 . 3 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月10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, 2】
別紙物件目録記載のとおり |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。 |
| <hr/> | |
| 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 | 青梅市長淵二丁目 |
| | 地 番 | 5 4 2 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市長淵二丁目 5 4 2 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 5 4 2 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 1 2 平方メートル
2階 4 1 . 3 1 平方メートル |



令和7年（ケ）第163号
令和7年8月12日受理
令和7年9月25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 | 青梅市長淵二丁目 |
| | 地 番 | 5 4 2 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市長淵二丁目 5 4 2 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 5 4 2 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 1 2 平方メートル
2階 4 1 . 3 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都青梅市長淵二丁目542番地の31（住居表示未実施）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物は、私が妻と二人で居住しています。それ以外に使用する者はいません。 2 本件建物では、4年前までペットとして犬を飼っていました。 3 本件住所地は、私が代表者を務める株式会社アイシーエスの本店所在地として登録していますが、本件建物内では法人業務を行っていません。 4 玄関先に停まっているバイクは、私の名義です。 (令和7年8月29日面接聴取)

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札、公共料金関係書類の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から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8月19日 10:40-10:47	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19日 11:55-12:10	東京法務局西多摩支局	☒ 不動産全部事項証明書取得
令和7年8月29日 13:15-13:40	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
令和7年9月11日 9:40-9:54	東京法務局立川出張所	☒ 履歴事項全部証明書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

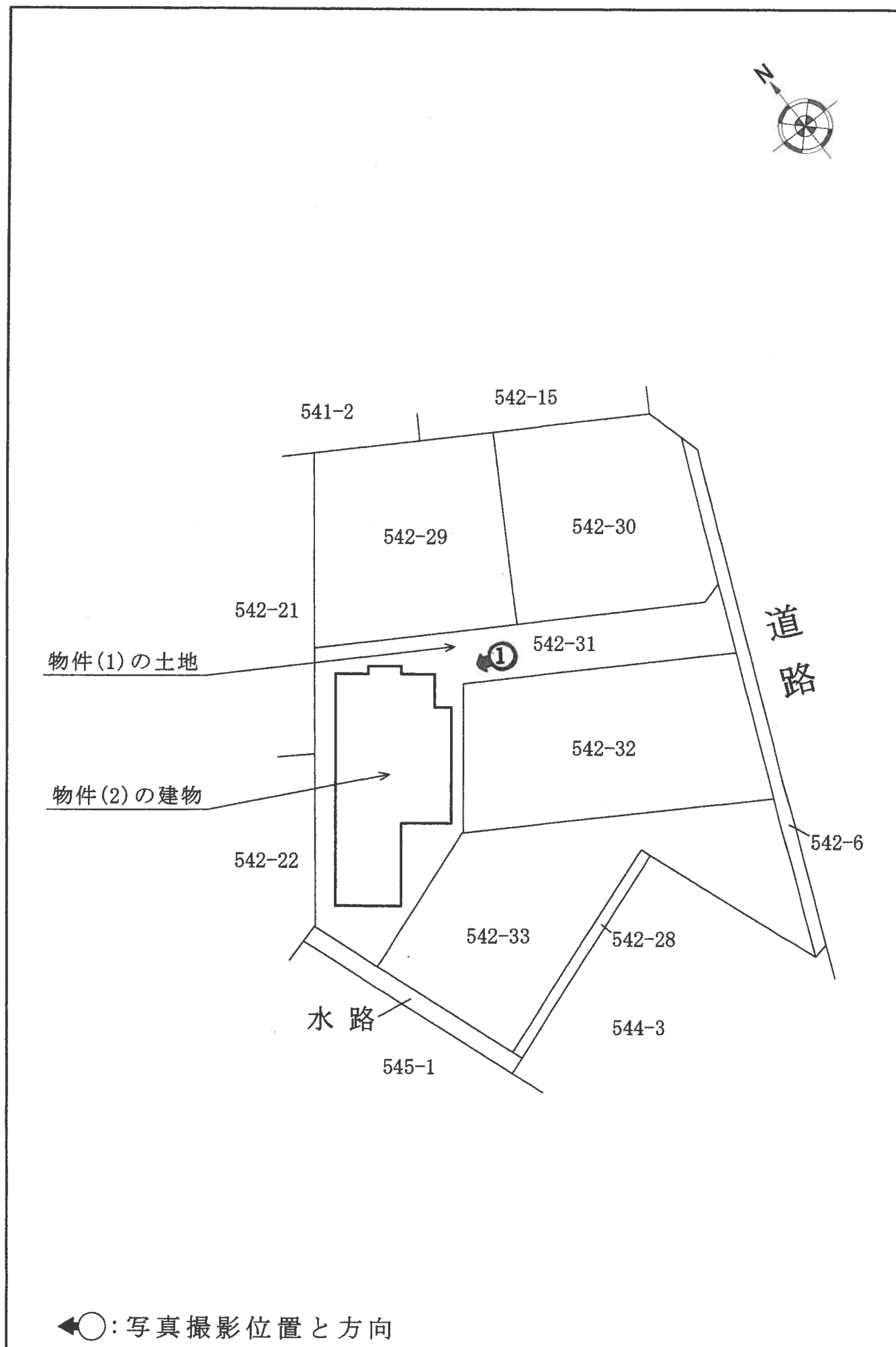
☒ 令和7年8月29日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

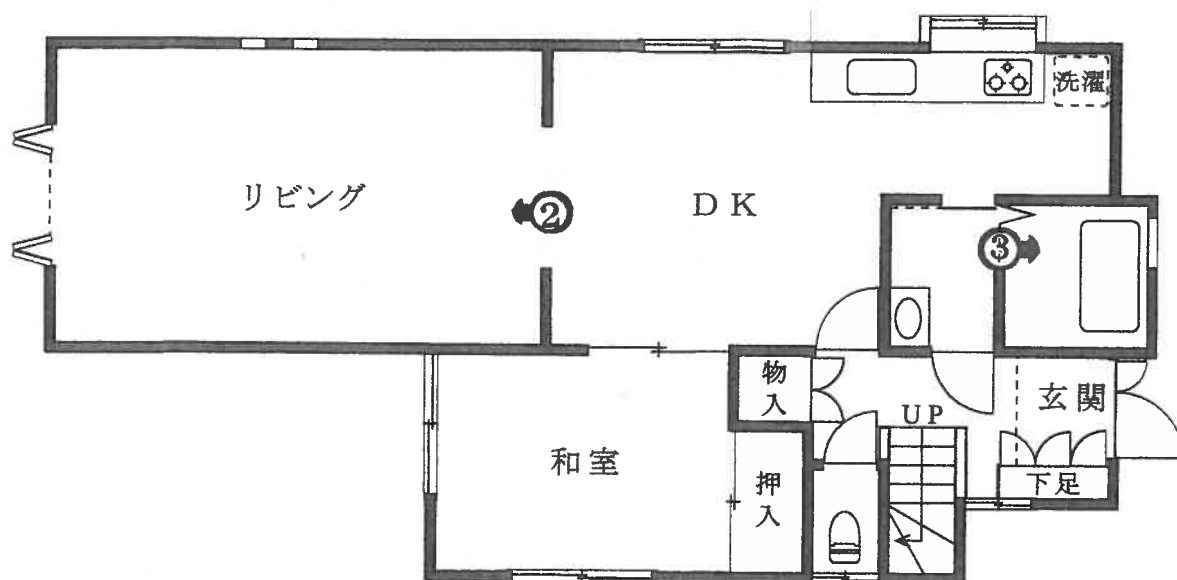
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 写真3枚添付

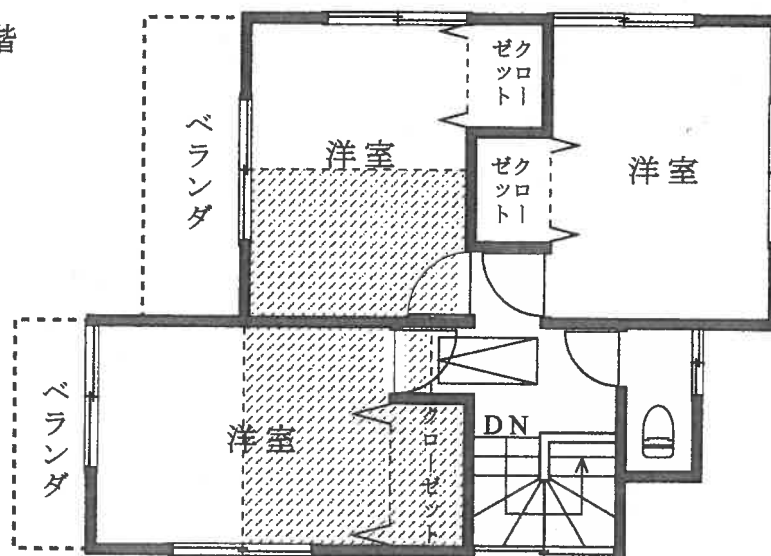
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



1 階



2 階



部分屋根裏収納有り

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和7年（ケ）第163号
令和7年8月29日現地調査
令和7年10月3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 6,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,100,000円
物件2（建物）	金 5,790,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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		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 | 青梅市長淵二丁目 |
| | 地 番 | 5 4 2 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 8 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市長淵二丁目 5 4 2 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 5 4 2 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 1 2平方メートル
2階 4 1 . 3 1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「東青梅」駅の南方約1.9km（道路距離）、最寄りバス停まで徒歩約5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を中心に、アパート、駐車場、農地等も見られる住宅地域である。地域の南方一帯は山林である。 小・中学校、コンビニエンスストア、郵便局、病院等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 12m第2種高度地区、日影規制（一） 土砂災害警戒区域（※特記事項①参照） 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（丘陵地景観基本軸） 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 地 勢 そ の 他	166.84㎡（登記地積）…地積測量図が存する。 不整形（旗竿地） 間口約4m・奥行約23m 路地状部分の幅約3m、長さ約14.5m ※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。 宅盤面はほぼ平坦。有効宅地部分は、路地状部分から約 1.2m高く、玄関付近に階段が設置されている。有効宅 地部分と隣接地の高低差は、以下のとおり。 北東側：約0.3m高い 南東側：ほぼ等高 北西側：約0.9～1.1m低い 南西側：約2.2m低い 注）南西側の擁壁については、特記事項②を参照。 路地状部分は駐車スペースとしての利用が可能である。
接面道路の状況等	南東側で現況幅員約3.3mの舗装道路※（建築基準法第42条2項）とほぼ 等高に接面する中間画地。 ※元道は青梅市道であり、認定幅員は2.73m（境界確定済）。セット バックについては、元道の中心から2m後退した位置が建築線となり、 物件1土地の前面はセットバック済みである。	

土地の利用状況等	・ 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」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	過去の住宅地図によると、昭和55年版、昭和63年版、平成5年版のいずれの年代も「株式会社野口糸店 長渕工場」の建物の記載がある。 土地の閉鎖登記簿謄本によると、物件1土地が分筆される以前の元番の土地(地番542番6)を、昭和45年3月に上記法人が個人から売買により取得している。その後、平成13年2月に住宅建設会社が取得し、宅地造成の後、本件土地所有者に所有権が移転し、現在に至る。上記法人の建物については、閉鎖登記簿が見当たらず、建物の種類は判明しなかった。なお、閉鎖商業登記簿によると、上記法人の設立目的は、①織物原糸の販売、②織布類の売買、③電機機器の製造販売等とある。 上記工場は、「土壤汚染対策法」、及び東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(略称：環境確保条例)」が施行される前に閉鎖されたと推察されるが、「(旧)東京都公害防止条例」時代を含め、工場等としての届出の記録はない。また、水質汚濁防止法、並びに下水道法の特定施設としての届出も無く、特定有害物質等の使用の有無は不明である。 物件1土地の現状は戸建住宅の敷地として利用されているが、過去の土地利用状況による土壤環境への影響については、専門調査機関による土壤汚染状況調査等の実施を要する。	
特記事項	① 東京都の「土砂災害警戒区域等の公示に係る図書」によると、物件1土地全体が、土砂災害警戒区域(土石流)に含まれるほか、南側の一部は土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に接している。 ② 南西側は水路に面し、高さが2mを超える擁壁が存するため、東京都建築安全条例第6条(「がけ」に関する規定)が適用される。同擁壁は、建築基準法に適合しない玉石擁壁である。設置された時期が古く、青梅市管理課には擁壁の詳細を示す図面等は存しなかった。地積測量図、建築計画概要書等と照合すると、擁壁は本件敷地外にあるように推察されるが、専門家による測量、確認等を行わなければ、擁壁の位置、越境の有無、管理の帰属などの正確な事は判別できない。なお、擁壁付近はフェンスが設置されているほか、草木が生い茂っていたため、目視での境界標の確認ができない状態であった。 ③ 青梅市ハザードマップによると、物件1土地は、浸水想定区域には指定されていない。また、物件1土地の災害履歴については、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。但し、近隣の地番546番付近において、平成28年8月の台風9号による土砂崩れの記録がある。	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日(登記記載) 増築年月日(同上) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成13年6月5日新築 平成25年7月1日増築 新築後約24年、増築後約12年 約10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、畳、フロアタイル、CFシート等 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。 ・1階リビング(増築部分)の天井は、高天井である。 ・1階和室には堀ゴタツが設置されている。 ・2階の北側洋室は、天井の一部が勾配天井である。 ・2階の南西側にベランダがある。
床面積(現況)	1階 66.12 m ² 2階 41.31 m ² 延べ 107.43 m ²	※1 新築時の床面積(1階 45.36m ² 、2階 41.31m ² 、延べ86.67m ²) ※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 4LDK 〔1階〕LDK、和室(1)、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(3)、トイレ等
品 等	中位	
保守管理の状況	概ね普通	
建物の利用状況	・建物所有者が、本建物を居宅として使用している。 ・占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	① 物件2建物については、新築時・増築時とも検査済証の発行記録がある。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	② 建物外部は、屋根の劣化、ベランダ等にコケの付着が認められるが、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。 ③ 建物所有者によると、平成25年の増築時に1階部分をリフォームしているとのこと。また、建物及び設備の不具合、雨漏りはなく、ペットは4年前まで犬を飼育していたとのことである。 室内は、クロスの汚れや変色・傷、フローリングのささくれ等の劣化、建具の汚れや劣化等が観察された。また、台所、洗面室、浴室、トイレ等の水廻りにも経年使用に伴う汚れや劣化等が観察された。 なお、家財道具や私物が目視の妨げとなり、床や内装の状態を具体的に把握できなかった部分があるほか、経年に伴う設備の劣化等により、買受後に修繕等で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。
------------------------------	---

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 ウ	建付 減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	49,900円/㎡	× 0.68	× 166.84㎡	× 0.90	= 5,100,000円

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。(以下同じ)

ア 標準画地価格 : 下記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－17) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 67,400\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{135} = 49,900\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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。

- ・不整形地(旗竿地)－20%
- ※ 旗竿地のため、物件1土地の道路方位による補正は要しない。
- ・土砂災害警戒区域に含まれる －5%
- ・南西側に玉石擁壁があるほか、高低差により快適性が劣る－10%

$$\text{相乗積} (0.80 \times 0.95 \times 0.90 \rightleftharpoons 0.68)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} : 0.68}}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物の適応状態を考慮した結果、－10%と判定した。

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 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	160,000円/㎡	× 107.43㎡	× 0.26	= 4,470,000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：登記数量による。

ウ 現 価 率：建物の現況を考慮のうえ、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。

- ・経済的残存耐用年数は、増築後の経過年数も考慮のうえ、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、建物の状態（汚れ、損傷、劣化の程度）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、設備の旧式化等の機能的要因による減価、中古建物の市場性等の経済的要因による減価、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

残価率	3%
経過年数	約24年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\ 0.03 & + & (1 - 0.03) \times \frac{10\text{年}}{24\text{年} + 10\text{年}} & \times & (1 - 0.20) & \div & 0.26 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	5,100,000円	× 0.7	法定地上権	= 3,570,000円

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	5,100,000円	－ 3,570,000円		×0.9	×0.8	= 1,100,000円
2	4,470,000円	＋ 3,570,000円	×1.0	×0.9	×0.8	= 5,790,000円
一括価格（合計）						6,890,000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 : 最寄り駅から距離がある旗竿地であること、過去の土地利用状況、その他のリスク要因をふまえ、土地建物一体としての市場性の減退を考慮し、上記のとおり市場性修正を行った。

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

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (青梅－17) 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	青梅市長淵5丁目549番6
1 m ² 当たりの 価 格	67,400円/m ²
地 積	109m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	北5.3m市道
交通施設との接近状況	「東青梅」駅 1,900m
法 令 上 の 制 限	第1種住居地域(60, 150)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	戸建住宅のほかに事業所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
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

最寄り駅

公示地-17

対象不動産

あきる野市

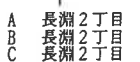
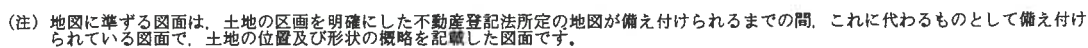
AKIRUNO-SHI

縮尺 1/20,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製

イ	565-2	ハ	538-9	ホ	552-12	ト	552-7	リ	625-11
ロ	538-8	ニ	542-25	ヘ	552-6	チ	628-1	ヌ	624-10



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

地積測量図

地番 542-6
542-29かい-33

土地の所在
青葉市長洲

地番	②	542-29		
No.	庭	刃	高さ	延面積
	14.39		7.16	103.03240
	14.39		8.13	116.99070
			延面積	220.02310
			面積	110.011550
			地積	110.01㎡

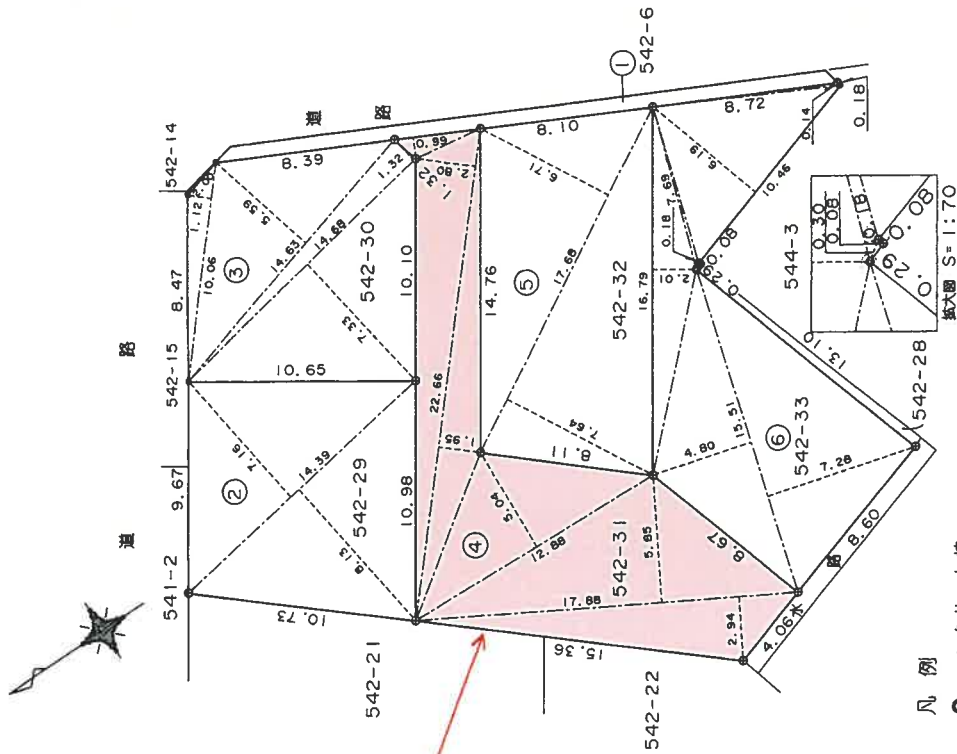
地番	③	542-30		
No.	地積	高さ	地積	
	10.06	1.12	11.26720	
	14.63	5.59	81.78170	
	14.68	1.32	19.37760	
	14.68	7.33	107.60440	
		地面積	220.03090	
		西面積	110.015450	
		地積	110.01	m ²

地番	④	542-31	(物件1)	地積
No.	地積	高さ	地積	
	4.02	0.99	3.97980	
	22.66	2.80	63.44800	
	12.88	1.95	44.18700	
	12.88	5.04	64.91520	
	17.88	5.85	104.59800	
	17.88	2.94	52.56720	
		地積	333.69520	
		地積	166.847600	
		地積	166.84	m²

地番	⑤	542-32		
No.	地積	高さ	地積	
	17.68	6.71	118.63280	
	17.68	7.64	135.07520	
		地積	253.70800	
		地積	126.854000	
		地積	126.85	m²

地番	⑥	542-33		
No.	地積	高さ	地積	地積
	8.83	0.14	1.23620	
	10.46	6.19	64.74740	
	7.69	0.18	1.38420	
	0.30	0.08	0.02400	
	16.79	2.01	33.74790	
	15.51	4.80	74.44800	
	15.51	7.28	112.91280	
		地積	288.50050	
		地積	144.250250	
		地積	144.25	m ²

残地番	① 542-6		
公 簿	668.92317	計	657.97885
		地 積	10.94432
		地 積	10.94



凡例
○ コンクリート杭
● 鉄線
● 鉄線

162820

申請人

6月13日作製

作製者

土地家産調査士

(東京土地家産調査士会用紙)

平成拾参年六月貳五日

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

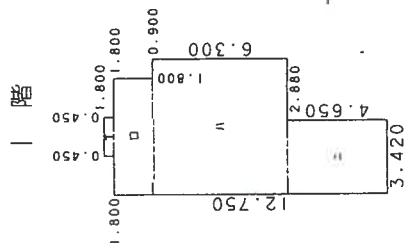
A3をA4に縮小

建物図面

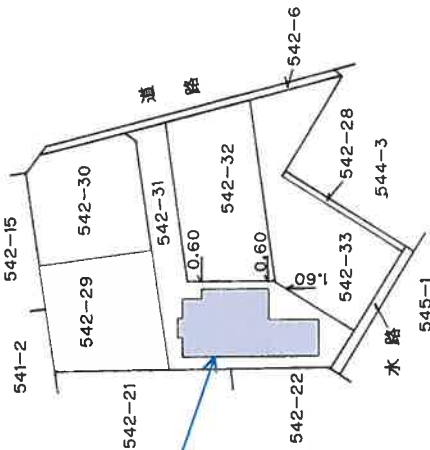
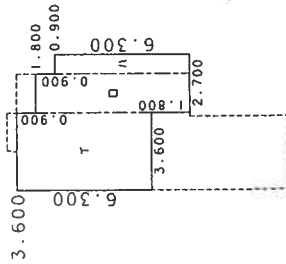
各階平面図

家屋番号 542番31

建物の所在 青梅市長瀬二丁目542番地31



2 階



作成者 土地調査士

7月 / 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用品)