

期間入札の公告

令和 8年 6月 2日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 小林 裕子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月 17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 30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 7月 15日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所立川支部民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 青梅市梅郷六丁目
地 番 1428番7
地 目 宅地
地 積 121.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 青梅市梅郷六丁目
地 番 1428番1
地 目 公衆用道路
地 積 95平方メートル

共有者 A 持分200分の40

3 所 在 青梅市梅郷六丁目1428番地7
家屋 番号 1428番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.79平方メートル
2階 42.93平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 4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 板垣正之

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、BITシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 青梅市梅郷六丁目
地 番 1428番7
地 目 宅地
地 積 121.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 青梅市梅郷六丁目
地 番 1428番1
地 目 公衆用道路
地 積 95平方メートル

共有者 A 持分200分の40

3 所 在 青梅市梅郷六丁目1428番地7
家屋 番号 1428番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.79平方メートル
2階 42.93平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第296号
令和8年2月10日受理
令和8年3月23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 青梅市梅郷六丁目
地 番 1428番7
地 目 宅地
地 積 121.05平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 青梅市梅郷六丁目
地 番 1428番1
地 目 公衆用道路
地 積 95平方メートル
共有者 A 持分200分の40
- 3 所 在 青梅市梅郷六丁目1428番地7
家屋 番号 1428番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.79平方メートル
2階 42.93平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	東京都青梅市梅郷六丁目1428番地7（住居表示未実施）												
土地	物件1,2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2） <input type="checkbox"/> （物件 ）												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A が物件2の土地（持分200分の40）を道路に提供している												
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）												
その他の事項	A名義の放置車両が存在した												
建物	物件3												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：												
	構造：												
	床面積：												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家） として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）												
その他の事項													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号								
	保管開始日	令和	年	月	日								
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

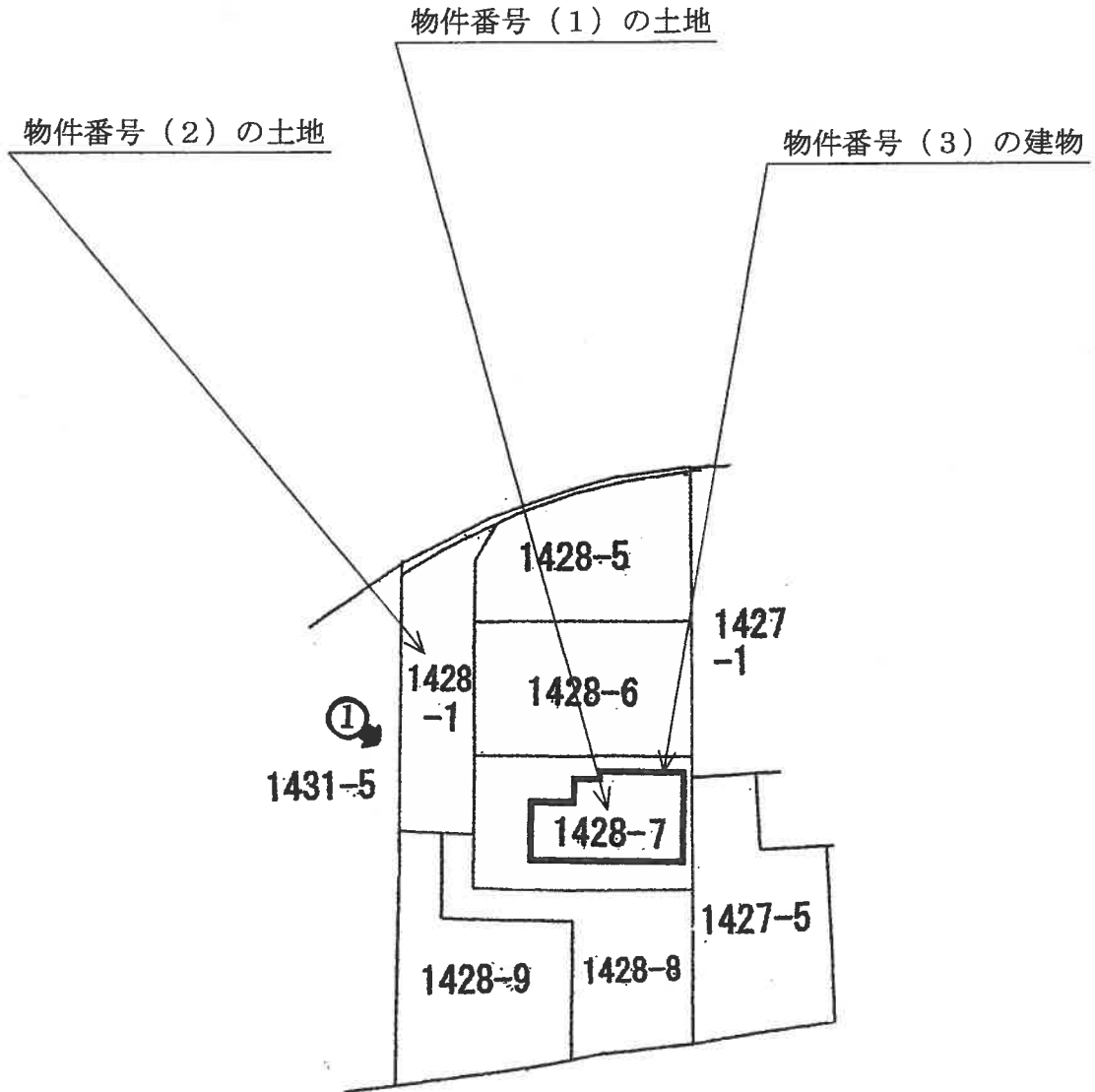
執行官の意見

- 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8年2月27日の調査期日において室内に立ち入ったところ、生活感はなく日常生活に必要な家具、家電類は存在せず、居住者の存在を推認させる徴表は存在しなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、上記現場の状況から2枚目のとおり報告する。

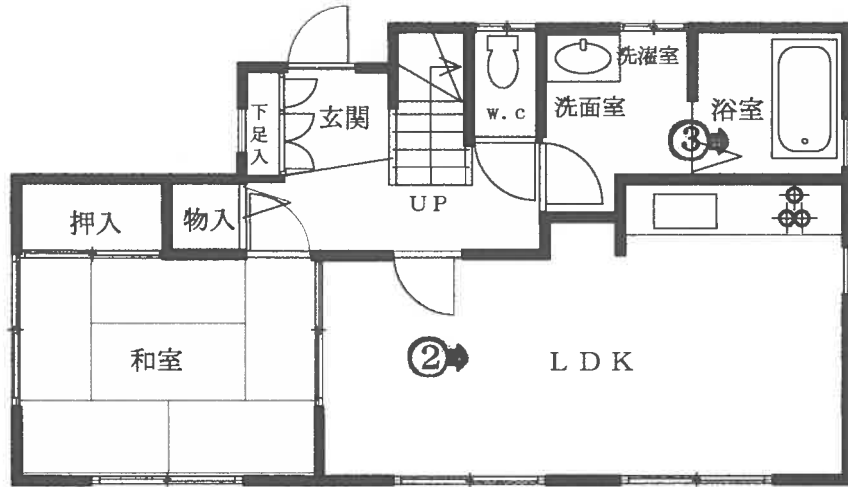
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月12日 8:47-8:55	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置
令和8年2月12日 :-:	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者に対し占有権原照会書送付 (期限内に回答書の提出がない) <input checked="" type="checkbox"/> 自動車名義登録照会書送付(八王子自動車検査登録事務所)
令和8年2月27日 10:30-11:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 写真3枚添付		

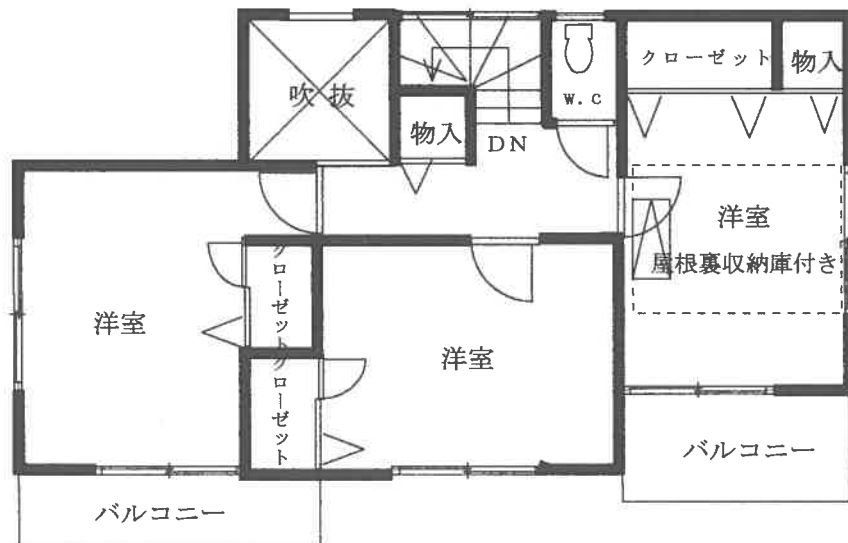
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



←○ 写真撮影位置と方向



1 階平面図



2 階平面図

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



(7 枚目)

令和7年(ケ)第296号
令和8年2月27日現地調査
令和8年3月25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 8,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,590,000円
物件2 (土地)	金 20,000円
物件3 (建物)	金 7,080,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
- 4 物件2の内訳価格は、私道（公衆用道路）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		同左
2	次頁物件目録記載のとおり		同左
3	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 青梅市梅郷六丁目
地 番 1428番7
地 目 宅地
地 積 121.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 青梅市梅郷六丁目
地 番 1428番1
地 目 公衆用道路
地 積 95平方メートル

共有者 A 持分200分の40

3 所 在 青梅市梅郷六丁目1428番地7
家屋 番号 1428番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.79平方メートル
2階 42.93平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1及び物件2)

位置・交通	J R青梅線「石神前」駅の南西方約900m（道路距離、以下同じ）、徒歩約11分、同線「日向和田」駅の北西方約1.1km、徒歩約14分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	<p>近隣は、中小規模の戸建住宅のほかに農地等も見られる住宅地域である。地域の北東側には多摩川が流れる。</p> <p>中学校、コンビニエンスストア、スーパーストアは徒歩10分圏内に存する。また、小学校、梅郷市民センター、診療所、郵便局等の便益施設は徒歩10～20分圏内に存する。</p>	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	<p>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、高さの最高限度10m、日影規制（一） 敷地面積の最低限度120㎡ 秩父多摩甲斐国立公園（普通地域） 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） 宅地造成等工事規制区域、航空法</p>
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	<p>[物件1土地] … 宅地 121.05㎡（登記地積） ※地積測量図が存する(特記事項①に留意)。 長方形 間口約5m・奥行約14.1m ほぼ平坦 敷地の北西側に駐車スペースがある。</p>
	地積 形状 間口・奥行等 地勢 その他	<p>[物件2土地] … 私道 95㎡（登記地積）※地積測量図が存する。 持分200分40（登記記載） 不整形（ほぼ帯状） 幅約5m、長さ約20m（最大）。北東側の市道との接続部分は、隅切りを含み、間口約8.3m。 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。</p>

接面道路の状況等	物件 1 土地	北西側で幅員約5mの行止まり舗装私道(※)と等高に接面する中間画地。 ※建築基準法第42条1項2号
	物件 2 土地	物件 2 土地自体が、幅員約5mの舗装私道(※1)である。当該私道は、北東側で、現況幅員約5.5mの舗装市道(梅146号線)(※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、一部、同1項2号の重複指定
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 1 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。 ・ 物件 2 土地(持分)は、私道(公衆用道路)として公共の用に供されている。 ・ 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 <small>(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)</small>	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(昭和57年版、平成5年版、平成18年版)、及び昭和49年の航空写真によると、いずれの年代も物件 1 及び 2 土地には建物が存しておらず、宅地造成前は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	<ol style="list-style-type: none"> ① 地積測量図の記載に齟齬があり、地積測量図の合計面積に対し、登記地積が約0.1㎡少ない(附属資料「地積測量図」参照)。 ② 物件 1 及び 2 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。 ③ 物件 2 土地が接続する市道(梅146号線)沿いは、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に指定されているため、留意を要する。 ④ 青梅市ハザードマップによると、水防法による洪水浸水想定区域の指定はない。但し、水防法に基づかない浸水予想区域図では、物件 1 及び 2 土地の一部に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。 ⑤ 駐車スペースには、放置車両が存在した。 	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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18年1月27日新築 約20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 スレートぶき サイディング等 クロス貼り等 クロス貼り、合板等 フローリング、畳等 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階南東側洋室の上部に小屋裏収納がある。 ・2階南東側洋室、及び南西側洋室の前にバルコニーが存する。
床面積(現況)	1階 47.79 m ² 2階 42.93 m ² 延べ 90.72 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 4LDK 〔1階〕和室(1)、LDK、洗面室、浴室、トイレ(1)等 〔2階〕洋室(3)、トイレ(1)等
品 等	中位	
保守管理の状況	概ね普通	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>① 物件3建物は、検査済証の発行記録がある。</p> <p>② 建物外部は、屋根の劣化等が観察された。</p> <p>③ 室内は、居室や水廻りについて、清掃は日常的に行われているものと見受けられた。目立った損傷等としては、2階中央洋室の出入口ドアの化粧面に大きな剥離や傷が存するほか、2階南西側洋室のサッシ窓枠の化粧面に劣化（ふやけ）等が観察された。その他、クロスの傷や補修跡、フローリングの傷等が観察された。</p> <p>④ 建物所有者が不在であったため、建物や給・排水設備の不具合や修繕歴、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。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（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 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	58,800円/m ²	× 0.96	× 121.05m ²	× 0.97		= 6,630,000円
2	58,800円/m ²	× 0.02	× 95 m ²		× $\frac{40}{200}$	= 20,000円

※1 総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。

※2 物件2土地は現況道路であるので、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－20 ） 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 63,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{105} & = 58,800\text{円/m}^2 \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正 : 令和8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(西) +2% 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〕

- ・ 道路方位（北西）+1%
- ・ 間口がやや狭い -3%
- ・ 行止まり道路 -2%

相乗積（ $1.01 \times 0.97 \times 0.98 \doteq 0.96$ ）

個別格差 : 0.96

〔物件2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。

ウ 地 積 : 登記数量による。

注) 地積測量図の記載に齟齬があり地積が約0.1m²少ないが、評価額に及ぼす大きな影響はない。

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

オ 持 分 : 登記記載による。

② 物件3 (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
3	160,000円/㎡	× 90.72㎡	× 0.29	= 4,210,000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、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（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。

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) & \times & \frac{10\text{年}}{20\text{年} + 10\text{年}} & \times & (1 - 0.20) \quad \doteq \quad 0.29 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1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
1	6,630,000円	× 0.7	法定地上権	= 4,640,000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	6,630,000円	- 4,640,000円	/	×1.0	×0.8	= 1,590,000円
2	20,000円	/	/	×1.0	×0.8	= 20,000円
3	4,210,000円	+ 4,640,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 7,080,000円
一括価格（合計）						8,690,000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-20) 】

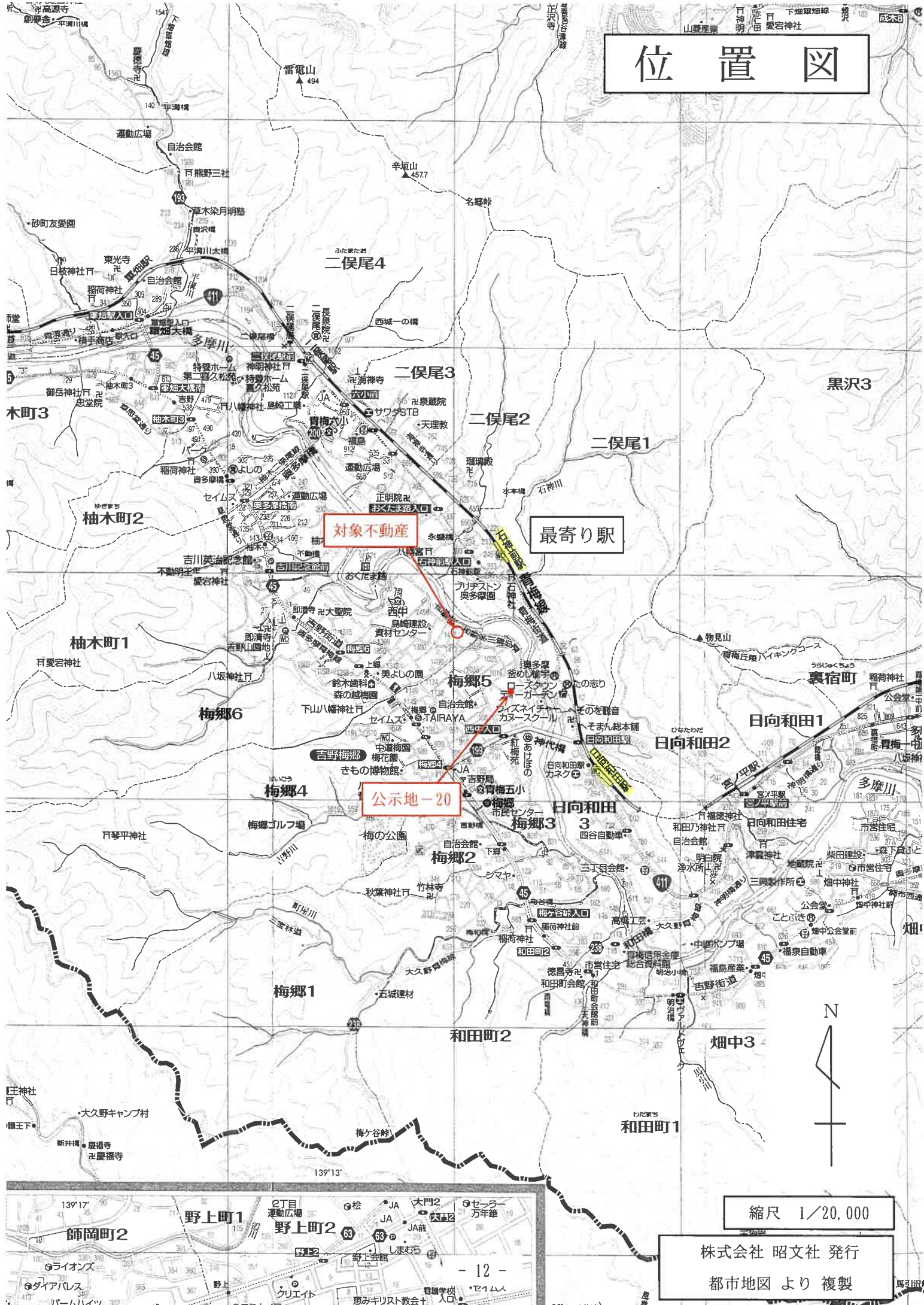
価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	青梅市梅郷5丁目991番4
1 m ² 当たりの 価 格	63,000円/m ²
地 積	173m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	西4.6m市道
交通施設との接近状況	「日向和田」駅 680m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)、国立公園(普通)
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 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

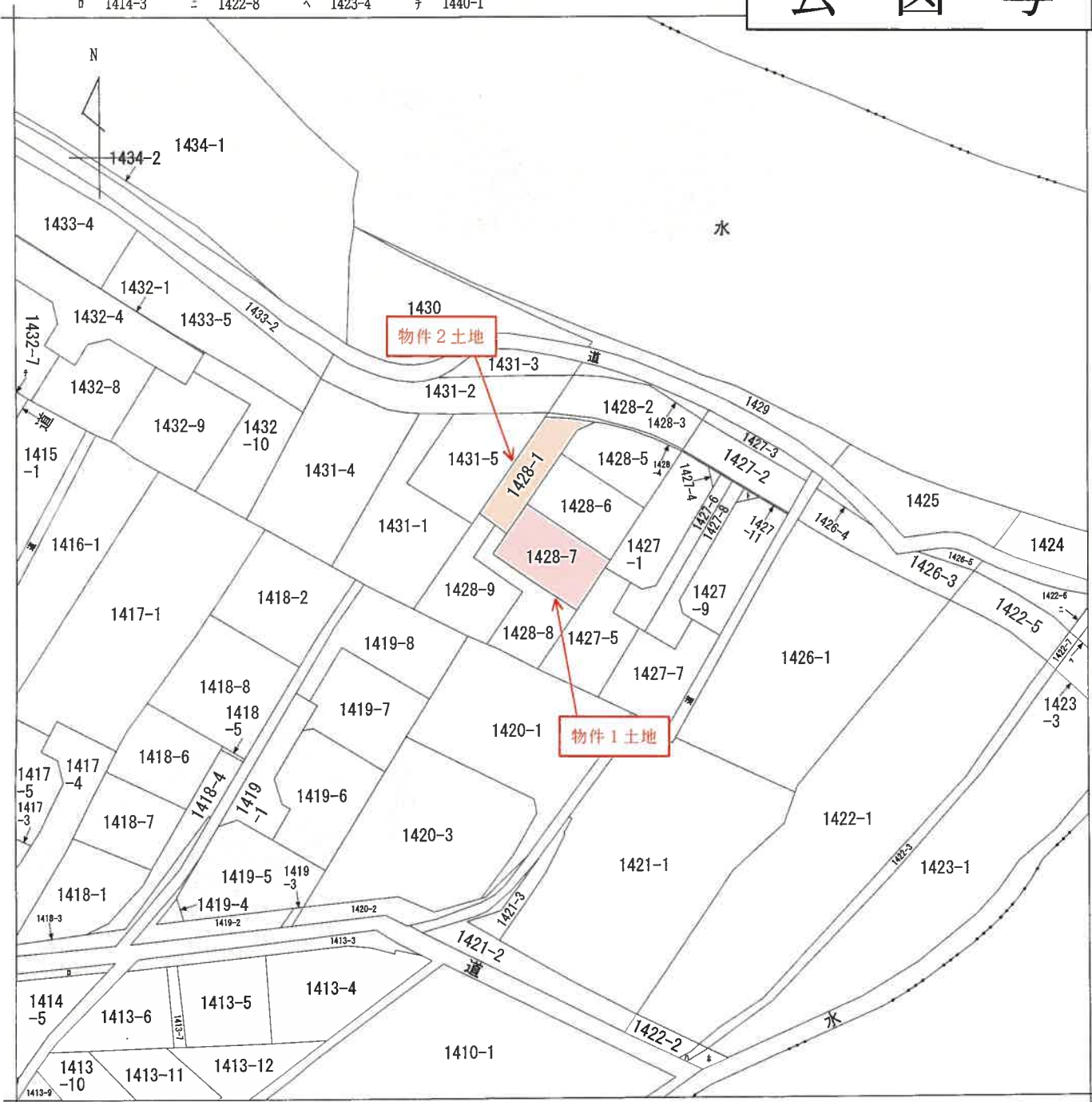


縮尺 1/20,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

公 図 写

イ 1414-1 ハ 1422-4 ホ 1423-2 ト 1427-10
 ロ 1414-3 ニ 1422-8 ヘ 1423-4 チ 1440-1



(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。

地番区域見出し
 梅郷6丁目

請求部	所在	青梅市梅郷六丁目		地番	1428番7	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月13日
 東京法務局西多摩支局
 登記官

A3をA4に縮小

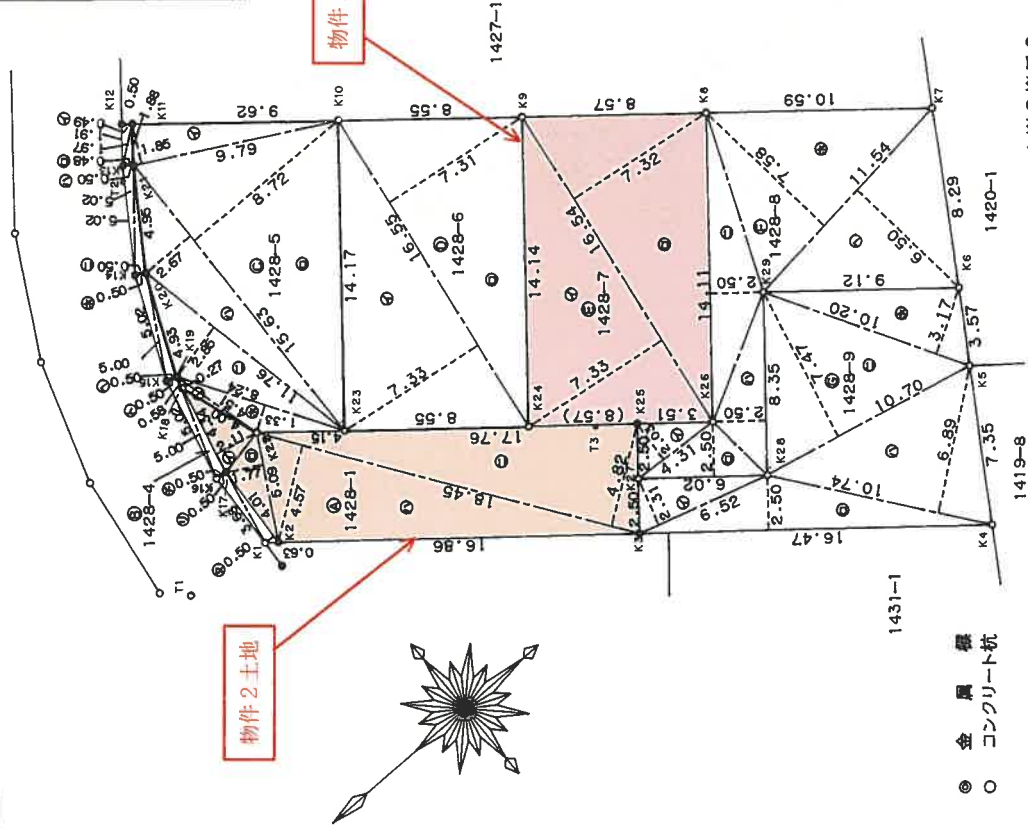
登記年月日：平成17年11月9日

地積測量図 1/2

地番 1428番1・同番9
1428番4～同番9

土地の所在 青梅市梅郷六丁目

境界点	X	Y
K 1	153.243	239.403
K 2	152.752	239.004
K 3	139.661	228.378
K 4	126.871	217.996
K 5	122.952	224.224
K 6	121.061	227.258
K 7	116.672	234.302
K 8	124.875	241.008
K 9	131.515	246.436
K10	138.140	251.852
K11	145.589	257.942
K12	145.983	258.264
K13	147.185	256.778
K14	149.978	252.598
K15	151.961	247.981
K16	153.080	243.085
K17	152.574	243.016
K18	151.606	247.252
K19	151.475	247.823
K20	149.529	252.354
K21	146.775	256.476
K22	150.299	243.463
K23	147.077	240.847
K24	140.432	235.454
K25	136.505	232.266
K26	133.774	230.049
K27	138.083	230.322
K28	133.405	226.525
K29	128.140	233.012
T 1	157.505	239.790
T 2	147.710	256.178
T 3	137.923	233.369



● 金 属 標
○ コンクリート杭

製作者

申請人

(平成17年 9月26日作製)

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月13日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

地積測量図 2/2

地積 1428番1・1428番4~同番9

土地の所在 青梅市梅郷六丁目

求積表

⑤ 1428-7 (物件1土地)

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	16.54	7.33	121.23820
ロ	16.54	7.32	121.07280
ハ	18.45	4.77	84.31650
ニ	18.45	4.82	88.92900
合計			121.15550
合計地積			121.05 m ²

④ 1428-1 (物件2土地)

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	4.34	2.11	9.15740
ロ	5.09	1.77	9.00930
ハ	18.45	4.77	84.31650
ニ	18.45	4.82	88.92900
合計			191.41220
合計地積			95.70 m ²

記載に齟齬が生じている。

⑥ 1428-8

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	4.31	2.03	8.74930
ロ	6.02	2.50	15.05000
ハ	8.35	2.50	20.87500
ニ	14.11	2.50	35.27500
ホ	11.54	7.58	87.47320
ヘ	11.54	6.51	75.12540
合計			242.54790
合計地積			121.27 m ²

⑦ 1428-4

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	1.97	0.49	0.96530
ロ	1.97	0.48	0.94560
ハ	5.02	0.50	2.51000
ニ	5.02	0.50	2.51000
ホ	5.02	0.50	2.51000
ト	5.02	0.50	2.51000
チ	5.00	0.50	2.50000
リ	3.68	0.50	1.84000
合計			20.79590
合計地積			10.39 m ²

⑧ 1428-9

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	6.52	2.31	15.06120
ロ	16.47	2.50	41.17500
ハ	10.74	6.89	73.99860
ニ	10.70	7.47	79.92900
ホ	10.20	3.17	32.33400
合計			242.49780
合計地積			121.24 m ²

⑨ 1428-5

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	9.79	1.85	18.11150
ロ	15.63	8.72	136.29360
ハ	15.63	2.67	41.73210
ニ	11.76	2.85	33.51600
ホ	8.24	1.33	10.95920
ヘ	4.51	0.27	1.21770
合計			241.83010
合計地積			120.91505 m ²

地積合計 711.84 m²

⑩ 1428-6

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	16.55	7.33	121.31150
ロ	16.55	7.31	120.98050
合計			242.29200
合計地積			121.14600 m ²

173760

製作者

申請人

縮尺 1/

(平成17年9月26日作製)

(東京土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月13日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年4月19日

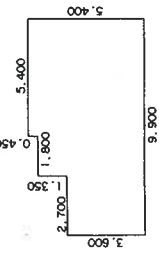
平成18年四月十九日登録

建物図面

家屋番号 1428-7

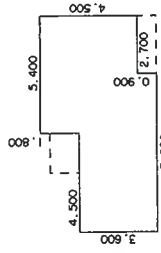
建物の所在 青梅市梅郷6丁目1428番地7

各階平面図



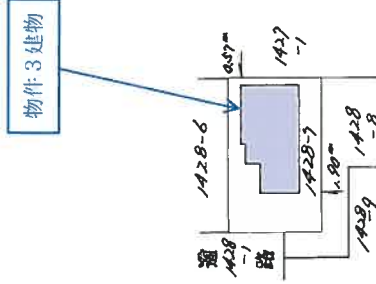
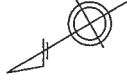
1階 求積表

5,400 X 0.450 =	2,430,000
7,200 X 1.350 =	9,720,000
9,900 X 3.600 =	35,640,000
合計	47,790,000
床面積	47.79㎡



2階 求積表

5,400 X 1.800 =	9,720,000
9,900 X 2.700 =	26,730,000
7,200 X 0.900 =	6,480,000
合計	42,930,000
床面積	42.93㎡



033079

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 (平成18年4月10日作製)

製作者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月13日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小