

## 売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、

適法な買受けの申出がなく、

不動産の状況、利用状況、手続の経

買受人が代金を納付せず、

過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約30パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8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 8年 7月29日 午前10時00分から 令和 8年 7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 8年 6月26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 青梅市畑中三丁目  
地 番 1028番2  
地 目 宅地  
地 積 306.06平方メートル
- 2 所 在 青梅市畑中三丁目1028番地2  
家屋 番号 1028番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 70.15平方メートル  
2階 46.37平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約73.15平方メートル  
2階 46.37平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1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 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

---

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 青梅市畑中三丁目  
地 番 1028番2  
地 目 宅地  
地 積 306.06平方メートル
- 2 所 在 青梅市畑中三丁目1028番地2  
家屋 番号 1028番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 70.15平方メートル  
2階 46.37平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約73.15平方メートル  
2階 46.37平方メートル



令和7年(ケ)第226号  
令和7年10月29日受理  
令和7年12月1日提出  
(評価人：山崎俊治)

## 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 青梅市畑中三丁目  
地 番 1028番2  
地 目 宅地  
地 積 306.06平方メートル
- 2 所 在 青梅市畑中三丁目1028番地2  
家屋 番号 1028番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 70.15平方メートル  
2階 46.37平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	東京都青梅市畑中三丁目1028番地の2（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 <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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<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													
建物	物件2												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約73.15㎡												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         — <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">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 <input type="checkbox"/> 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 <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年（ ）第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">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

### 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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私が一人で居住しています。それ以外に使用する者はいません。</li><li>2 本件住所地は、私が代表者を務める株式会社真心会(以下「法人」という。)の本店所在地として登録されていますが、本件建物内では法人としての業務は行っていません。</li><li>3 本件土地上に駐車している普通乗用自動車は、法人の名義です。 (令和7年11月28日面接聴取)</li></ol>

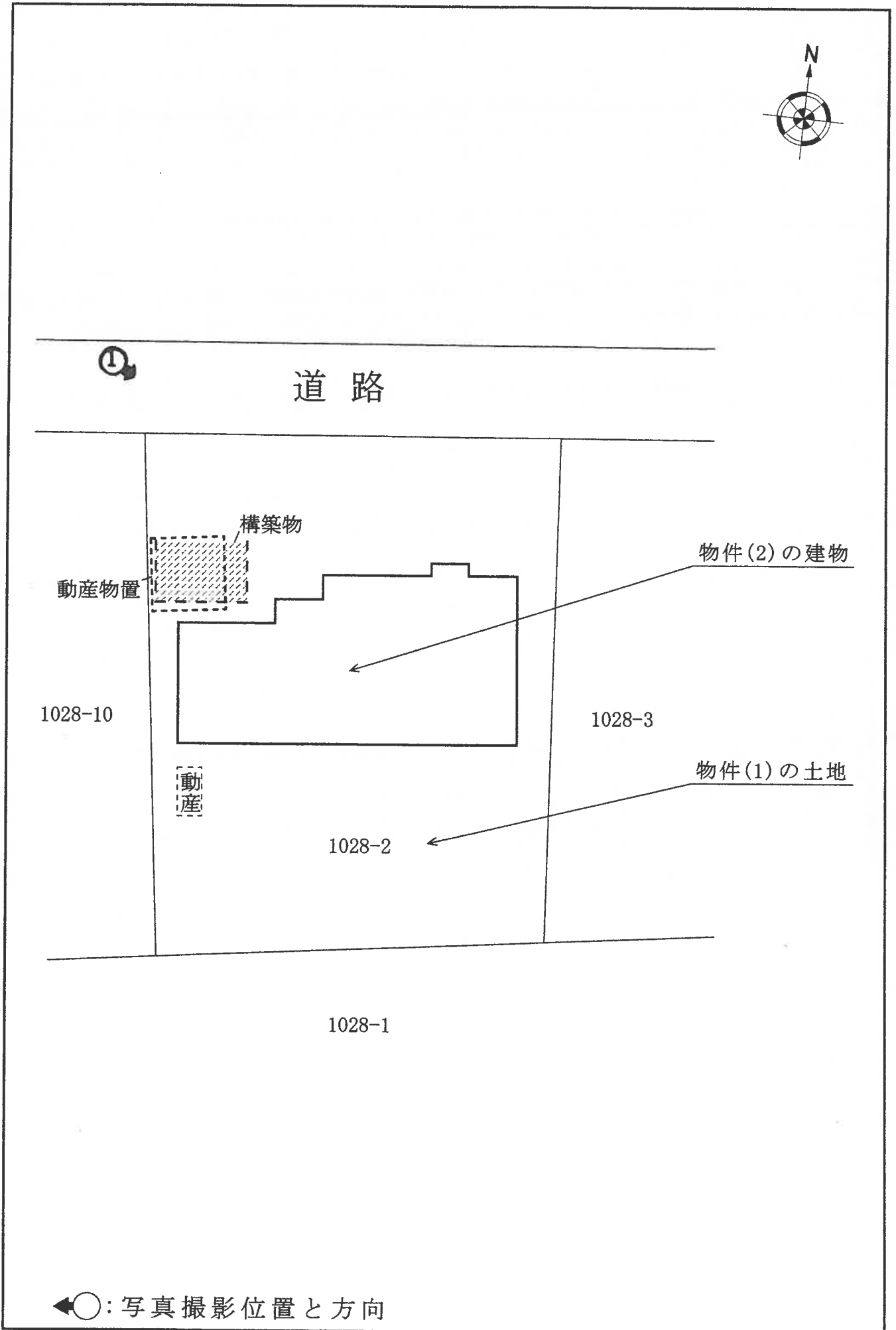
## 執行官の意見

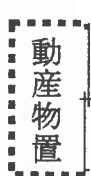
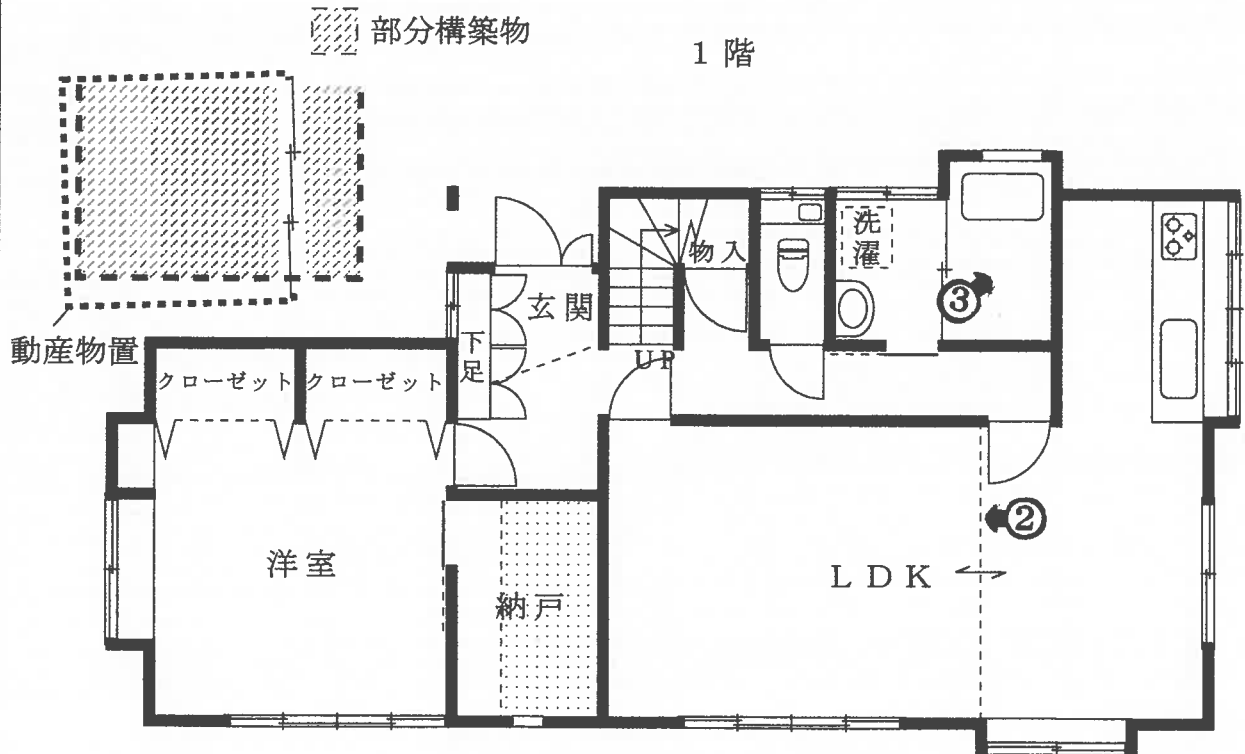
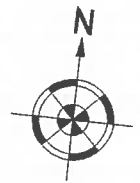
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札、公共料金関係書類の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から、2枚目のとおり認めた。

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11月4日 11:05-11:11	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、臨場日時通知書差置
令和7年11月5日 9:15-9:29	東京法務局府中支局	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産全部事項証明書取得
令和7年11月28日 12:00-12:20	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 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者から面接聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月28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 type="checkbox"/> 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		

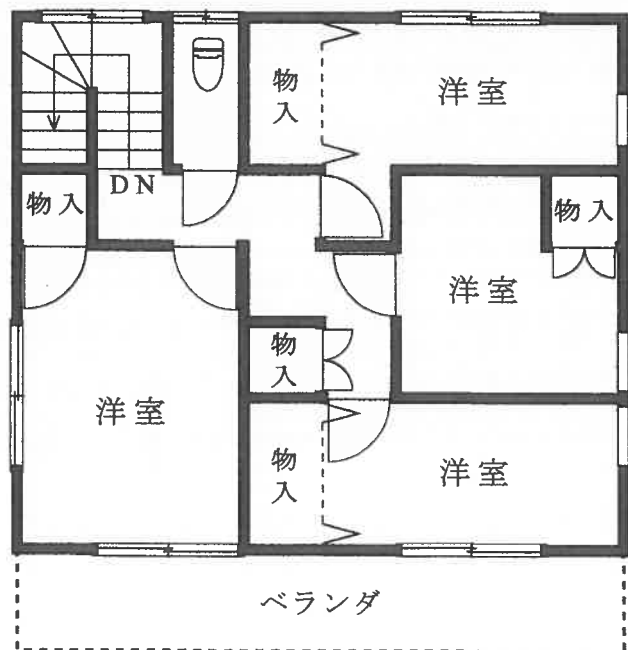
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





部分増築約3㎡

2階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 8 枚目 )

令和7年（ケ）第226号  
令和7年11月28日現地調査  
令和7年12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 山崎 俊治

## 第1 評価額

一括価格	
金 6,800,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,410,000 円
物件2 (建物)	金 4,390,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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		同左
2	次頁物件目録記載のとおり		床面積 : 1階 約 73.15㎡ 2階 46.37㎡
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 青梅市畑中三丁目  
地 番 1028番2  
地 目 宅地  
地 積 306.06平方メートル
- 2 所 在 青梅市畑中三丁目1028番地2  
家屋 番号 1028番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 70.15平方メートル  
2階 46.37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「宮ノ平」駅の南東方道路距離約2km、「青梅」駅の南西方道路距離約2.3km、「青梅」駅方面行き最寄バス停から徒歩約4～5分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、青梅市の南部、秋川街道の西方、吉野街道の南方の山麓に位置する住宅地域である。北西下りの山麓において、戸建住宅等が建ち並ぶ他、農地等もみられる郊外部住宅地域が形成されている。	
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（※特記事項欄①を参照） 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 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㎡、宅地造成等工事規制区域、土砂災害防止法（※特記事項欄②を参照）、青梅市の美しい風景を育む条例（一般地区）、東京都景観条例（丘陵地景観基本軸）
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢  その他	306.06㎡ 長方形 間口約15.5m、奥行最大約21m 本件土地の大部分を占める宅盤面は概ね平坦であるものの、地域的には北西下りの山麓に位置するため、敷地内及び隣地との間には高低差がある。宅盤面は北西側市道より2m弱高く、市道との間には玉石積擁壁やRC擁壁が築造されている。本件土地南東側部分には高さ1.5m前後の玉石積擁壁が築造されており、さらにその南東側は草木が生い茂る北西下りの傾斜地となっている。東側隣地は本件土地宅盤面より約1～1.5m低く、隣地との間には玉石積擁壁やブロック積擁壁等が築造されている。 なお、本件土地の南東側一面に広がる傾斜地が土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に該当しており留意が必要である。 法務局備付の地積測量図（平成16年9月作製）が存する。
接面道路の状況等	北西側で建築基準法第42条2項に該当する舗装市道に接面する中間画地。平成12年12月測量の公共用地境界図によると元道（市道）の幅員は約3mであるものの、現況は実質、約4mの幅員が確保されており、道路の両側共に道路中心線から2mの道路後退済とみられる。	

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」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	無し (都市ガスの供給エリア外)
	下水道	有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和54年頃までは未利用地であった模様。	
特記事項	<p>① 一部が市街化調整区域に該当する可能性について 青梅市都市計画課で確認したところ、本件土地の南東側一部が市街化調整区域に該当する可能性があるとのこと。該当するか否か、及び該当する場合の範囲等を確定するためには、青梅市による都市計画証明が必要となるとのことであったが、該当する場合においても僅かの範囲であること及び費用的・時間的制約を考慮し、本件評価においては都市計画証明は断念した。</p> <p>② 本件土地の南東側一面に広がる傾斜地が急傾斜地の崩壊の危険があるとされる土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当しており留意が必要である。 本件土地については、南東側の一部のみが土砂災害警戒区域に該当する模様であるが、地域状況を考慮するに土砂崩れが発生した場合には、本件土地及び建物に甚大な被害が及ぶ可能性が十分に考えられるため、留意が必要である。</p> <p>③ 市道や隣地との間に存する擁壁について、建築基準法や旧宅地造成等規制法等による検査済証の確認はできなかった。玉石積擁壁については構造上・耐震上の安全性について建築基準法等の基準を満たさないものである。RC擁壁についても築年数の相当経過した古い擁壁であるため、その安全性については留意が必要である。詳細は専門家による調査を実施してみなければわからないが、安全性に問題がある場合は、対策にあたって想定以上の費用が生じる場合もあるため、留意が必要である。</p> <p>④ 青梅市防災課で確認したところ、令和元年10月(台風19号)に近隣において山から流れこんだ雨水による床下浸水の被害があった履歴が残っているとのこと(履歴に残っている平成10年以降の記録による)。</p> <p>⑤ 本件土地北側中央にカーポートが存し、本件土地北西側にいわゆる掘り込み式の構築物(駐輪場等として利用されている)が存する。なお、当該構築物の構造上・耐震上の安全性等は不明。</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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和55年4月15日新築 約46年 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 吹付仕上げ等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等 ベランダあり。台所はIHクッキングヒーター。
現 況 床 面 積	1階：約 73.15 m <sup>2</sup> (未登記の増築部分：約3m <sup>2</sup> を含む) 2階： 46.37 m <sup>2</sup> 延 約 119.52 m <sup>2</sup>  ※ 未登記増築部分の面積は概測によるものであり、正確には専門家による測量を要する。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(5LDK) 1階：LDK、洋室、洗面室、浴室、トイレ等 2階：洋室4、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	普 通 ◇ 建物所有者によると特に不具合等はないとのことであった。	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり、建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 新築時の建築確認申請の記録は見当たらなかったが、工事種別が「増築」となっている建築確認済証の交付記録が確認できた。ただし、当該増築についての検査済証の交付記録は見当たらなかった。 なお、当該増築の建築確認済証の発行記録(昭和54年7月31日)のあとに本件建物の新築登記がなされていることから、建築確認済証は「増築」ではなく「新築」のものであろうと推測されるが詳細は不明。また、検査済証の交付記録も見当たらなかったため、法適合性については不明であるため、留意が必要である。	

特 記 事 項	<p>② 昭和56年以前の旧耐震基準の建物であるため留意が必要である。</p> <p>③ 所有者によると約10年前にリフォームを実施したとのこと。内容としては1階西側和室を洋室に変更し、浴室のバスタブを交換し、2階の各部屋をリフォームしたとのこと。なお、リフォームを実施した2階各部屋については、床に傾きが認められた。</p> <p>④ 1階廊下の床は体重をかけると沈む箇所が認められた他、浴室の汚れが目立った。リフォーム実施箇所以外は経年による汚れ、摩耗、劣化、機能的陳腐化が認められた。</p> <p>⑤ LDの西側及び台所に比べて、LDの東側が1段高い段差のある仕様である。</p>
---------	--

## 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 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ			
1	51,900	× 0.62	× 306.06	× 0.85	= 8,370,000

※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。

#### 【基準地 青梅-3】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 54,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{100} & = & 51,900\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正 : 令和7年7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(南東)を考慮した。

地 域 格 差 : 基準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。

- ・方位(北西) ----- + 1 %
- ・道路後退 ----- - 2 %
- ・規模過大 ----- -10 %
- ・地勢等 ----- -30 % (高低差、擁壁の存在、土砂災害特別警戒区域等に該当する傾斜地に隣接する他、本件土地自体も土砂災害警戒区域に該当すること等を考慮)

$$\text{相乗積} : 1.01 \times 0.98 \times 0.90 \times 0.70 = 0.62 \quad \text{(小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物との関連性等を考慮し、▲15%と判断した。

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、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ=ア×イ×ウ
2	180,000	× 約119.52	× 0.05	= 1,080,000

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：概測現況床面積による。

ウ 現 価 率：対象建物は新築時から約46年経過した戸建住宅であり、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率を残価率相当の5%と判定した。

残価率	5%
経過年数	約46年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

## 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(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ウ=ア×イ
1	8,370,000	× 0.60 法定地上権	= 5,020,000

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。

### 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	8,370,000	- 5,020,000		× 0.9	× 0.8	= 2,410,000
2	1,080,000	+ 5,020,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 4,390,000
一括価格(合計)						6,800,000

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：需要の低調な郊外部の築古の物件であること等の要因を考慮するに、市場性の減退が生じると判断されるため、本件対象不動産について▲10%の市場性修正を要すると判定した。

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た修正を行った。

## 第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

基準地「青梅－3」

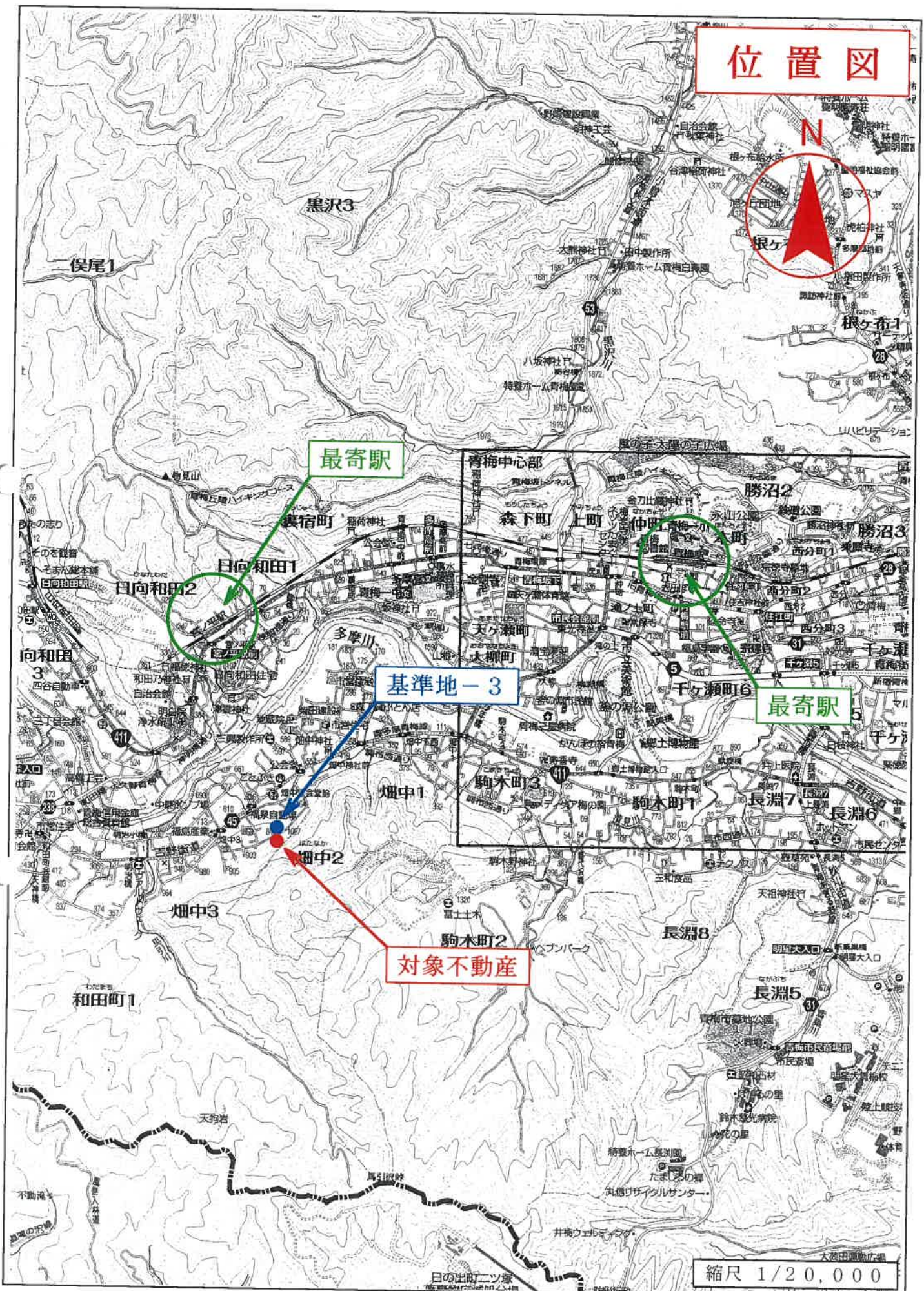
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	青梅市畑中三丁目483番2
1㎡当たりの価格	54,000円/㎡
地 積	136㎡
前 面 道 路 の 状 況	南東4.8m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交 通 施 設 と の 接 近 状 況	「青梅」駅 2.3km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	一般住宅の中に畑等も見られる住宅地域

## 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

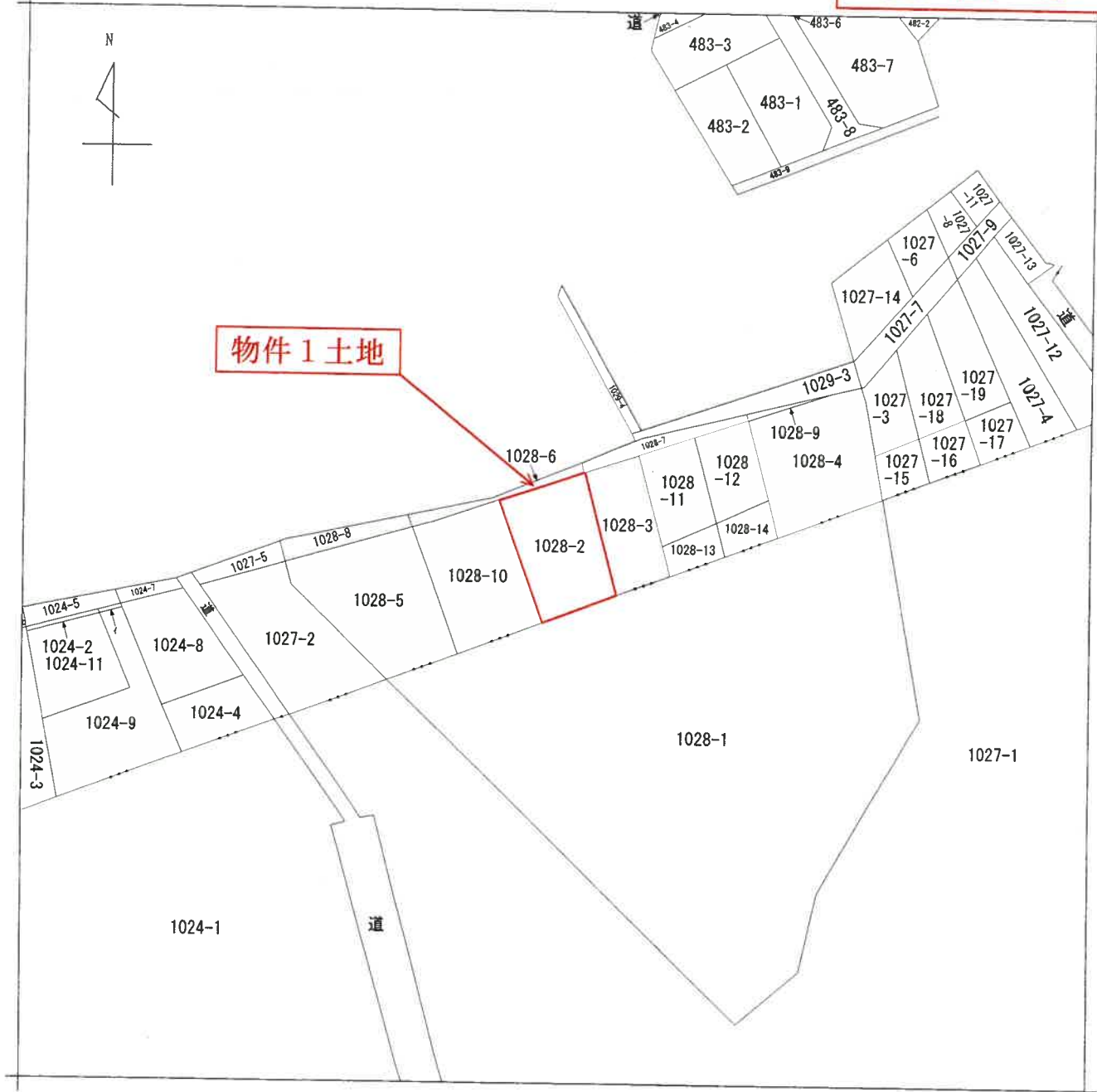
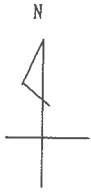


縮尺 1/20,000

株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

# 公図写

1024-10  
1024-6



物件1土地

(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 青梅市畑中三丁目		地番	1028番2	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	
					種類 旧土地台帳附属地図

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)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和7年10月30日  
東京法務局八王子支局  
登記官

請求番号: 19-1  
(1/1)

# 地積測量図写

平成16年 九月 廿四日 訂

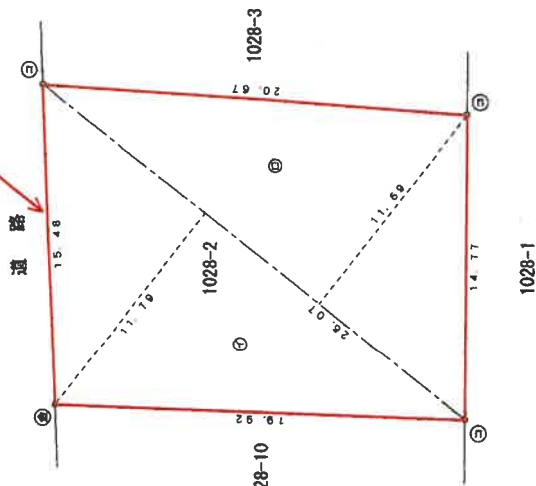
## 地積測量図

番地 1028-2

土地の所在 青梅市畑中三丁目



物件1土地



### 求積表

地積号	1028-2	高さ	積面積
㉑	26.07	11.79	307.3653
㉒	26.07	11.69	304.1563
		積面積	612.1236
		積面積	306.06180
		地積	306.06 m <sup>2</sup>
		坪数	92.98 坪

境界点	境界線の種類
㉑	杭
㉒	石
㉓	金目
㉔	コンクリート杭
㉕	プラスチック杭
㉖	旗

175710

縮尺 1/250

申請人

(東京土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(平成16年 9月 9日(作製))

登記年月日：平成16年9月14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10月30日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：19-2

A3をA4に縮小

