

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青梅市吹上
251番3
公衆用道路
3.91平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青梅市吹上
252番5
宅地
152.48平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青梅市吹上
252番13
公衆用道路
43平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青梅市吹上
252番21
宅地
11.57平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青梅市吹上
252番22
宅地
111.04平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 青梅市吹上252番地5
家屋 番号 252番5の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 48.29平方メートル
2階 26.46平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約59.29平方メートル
2階 約38.46平方メートル

7 所 在 青梅市吹上252番地5
家屋 番号 252番5の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.50平方メートル
2階 45.13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12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 蘆 澤 里英子

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

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1～5】

売却対象外の土地(地番252番12等)を通行のため利用している。

《 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 | 青梅市吹上 |
| | 地 | 番 | 251番3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3.91平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 青梅市吹上 |
| | 地 | 番 | 252番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 152.48平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 青梅市吹上 |
| | 地 | 番 | 252番13 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 43平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 青梅市吹上 |
| | 地 | 番 | 252番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 11.57平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 青梅市吹上 |
| | 地 | 番 | 252番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 111.04平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 青梅市吹上252番地5
家屋 番号 252番5の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 48.29平方メートル
2階 26.46平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約59.29平方メートル
2階 約38.46平方メートル

7 所 在 青梅市吹上252番地5
家屋 番号 252番5の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.50平方メートル
2階 45.13平方メートル



令和7年(ケ)第166号
令和7年8月25日受理
令和7年10月20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

- 6 所 在 青梅市吹上252番地5
- 家屋 番号 252番5の1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 48.29平方メートル
2階 26.46平方メートル
- 7 所 在 青梅市吹上252番地5
- 家屋 番号 252番5の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 32.50平方メートル
2階 45.13平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都青梅市吹上252番地の5 (住居表示未実施)
土地	物件1,2,3,4,5
現況地目	■宅地(物件2,4,5) ■公衆用道路(物件1,3) □ (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 上記の者が本件土地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 ■土地所有者 が物件1.3の土地を道路に提供している
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6
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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積:1階 約59.29㎡ 2階 約38.46㎡
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都青梅市吹上252番地の5 (住居表示未実施)
建 物	物件7
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) □ 種類： □ 構造： □ 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 { 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 <input type="checkbox"/>
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	<input type="checkbox"/> 「目的外土地の概況」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> なし
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

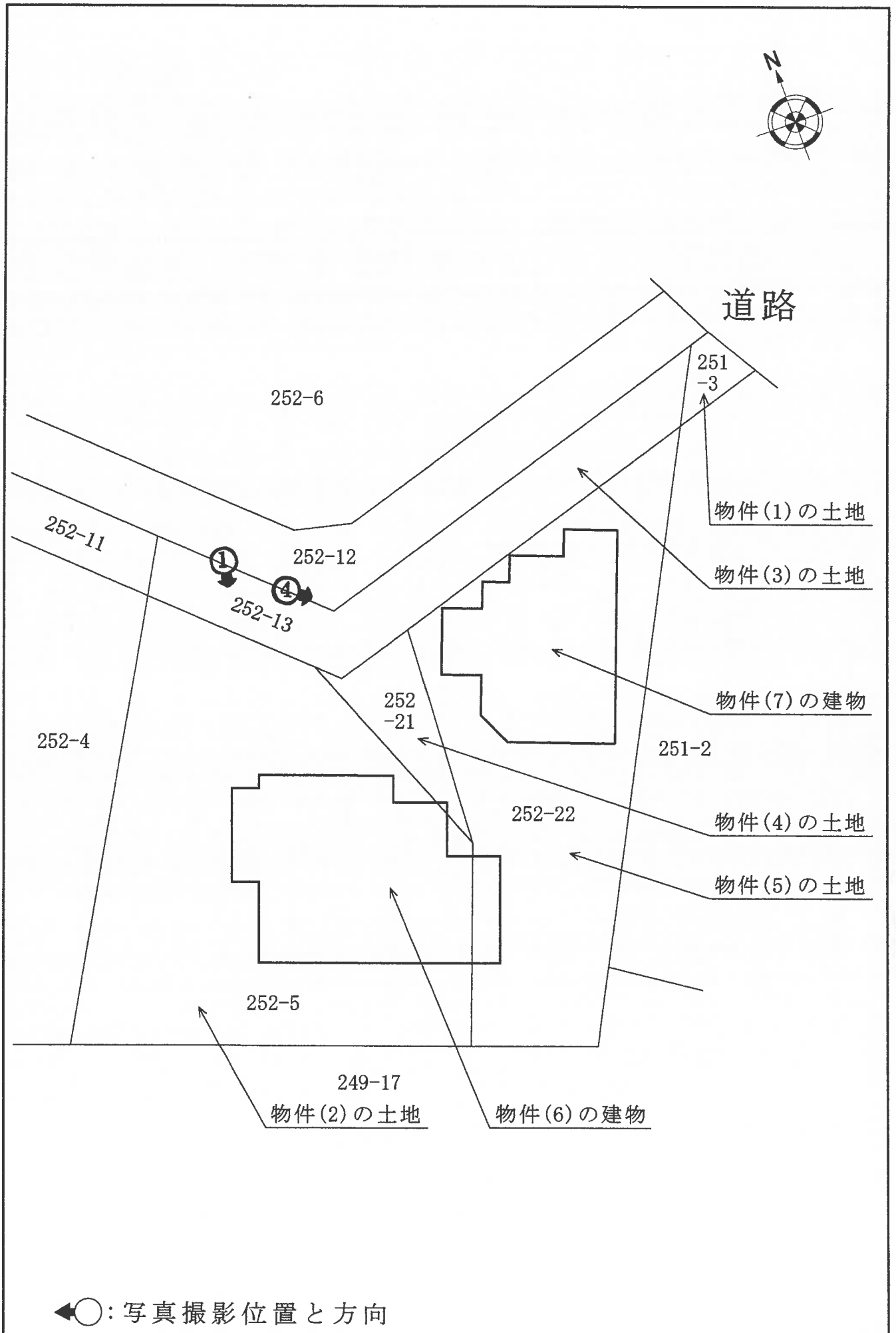
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物は、私が一人で住居として使用しています。それ以外に使用する者はいません。物件6の建物を使用しています。 2 本件建物の表札に表示されている姓は、前所有者です。 (令和7年9月26日面接聴取)

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、公共料金関係書類の存在、ライフライン調査結果、関係人の陳述及び現場の使用状況から、3乃至4枚目のとおり報告する。

以上

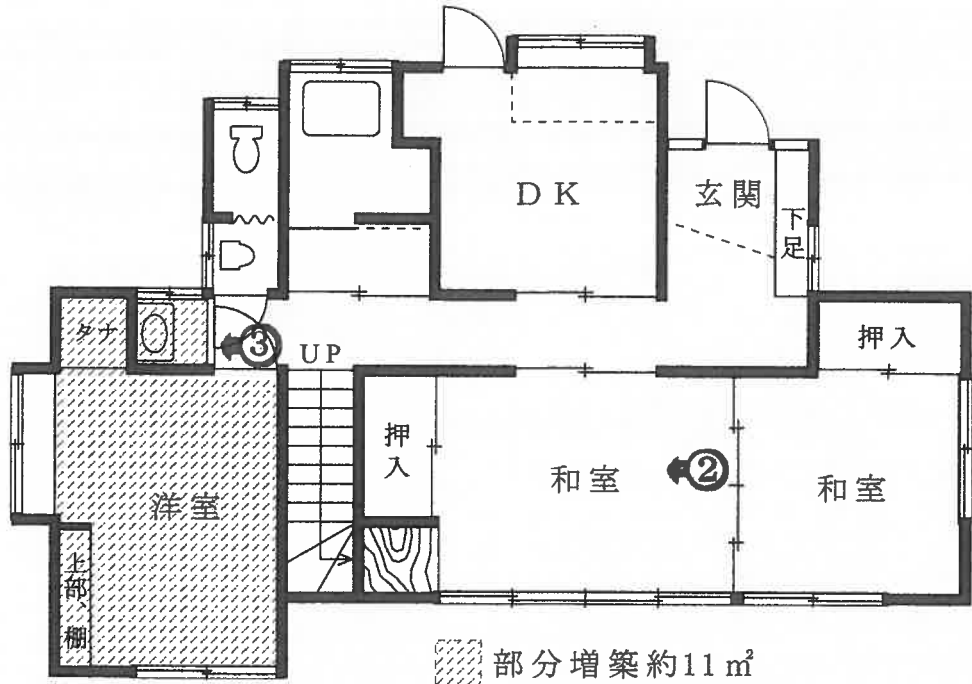
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月4日 9:15-9:31	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
令和7年9月4日 14:00-14:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影 □立入調査 □図面作成 □写真撮影 ■居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和7年9月5日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査(水道)
令和7年9月26日 9:41-10:25	物件所在地	■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■所有者に面接聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和7年9月26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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 写真 6枚添付</p>		



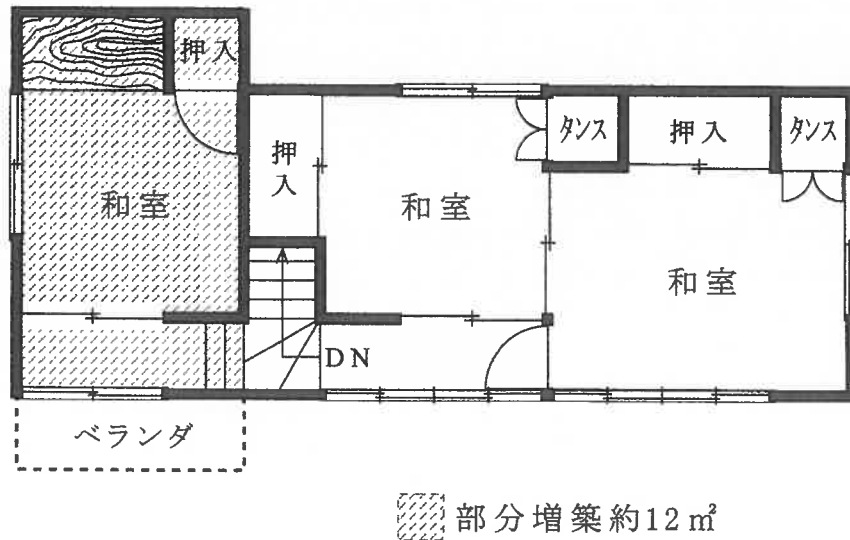
物件(6)



1階



2階

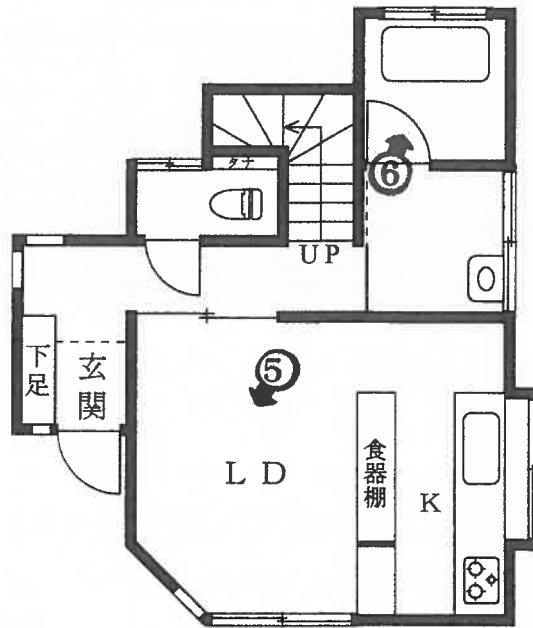


←○: 写真撮影位置と方向

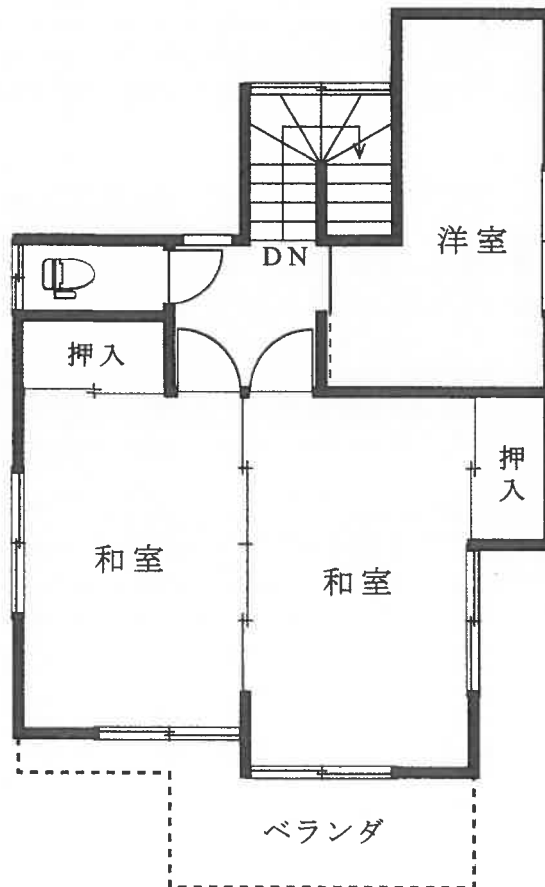
物件(7)



1階



2階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



(12 枚目)

令和7年（ケ）第166号
令和7年9月26日現地調査
令和7年12月2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 10,000 円
物件2 (土地)	金 1,390,000 円
物件3 (土地)	金 80,000 円
物件4 (土地)	金 100,000 円
物件5 (土地)	金 1,010,000 円
物件6 (建物)	金 2,240,000 円
物件7 (建物)	金 1,970,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件7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2、4及び5の内訳価格は、物件6及び7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6及び7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1及び3の土地価格は、公衆用道路の価格である。

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		同左
3	次頁物件目録記載のとおり		同左
4	次頁物件目録記載のとおり		同左
5	次頁物件目録記載のとおり		同左
6	次頁物件目録記載のとおり		床面積 : 1階 約 59.29㎡ 2階 約 38.46㎡
7	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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青梅市吹上
251番3
公衆用道路
3.91平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青梅市吹上
252番5
宅地
152.48平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青梅市吹上
252番13
公衆用道路
43平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青梅市吹上
252番21
宅地
11.57平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青梅市吹上
252番22
宅地
111.04平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 青梅市吹上252番地5
家屋 番号 252番5の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 48.29平方メートル
2階 26.46平方メートル
- 7 所 在 青梅市吹上252番地5
家屋 番号 252番5の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 32.50平方メートル
2階 45.13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乃至5）

位置・交通	JR青梅線「東青梅」駅の北東方、道路距離約1.6km(徒歩約20分)、最寄バス停から徒歩約2～3分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、都道194号線の西方、城山通り北方の霞丘陵の麓に位置する住宅地域である。南～南東向きの緩傾斜地において戸建住宅等が建ち並ぶ他、農地、未利用地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な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	40%
	容積率	80%
	防火規制	なし
	その他の規制	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 霞丘陵風致地区(第一種風致地区)(※) 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)
	(※) 霞丘陵風致地区(第一種風致地区)について 建築物その他の工作物の新築、改築、増築、宅地の造成等の行為を行う場合には、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。例としては、建築物の建築に関して、建蔽率が20%以下、または30%以下に制限される等の許可基準が存する。詳細は青梅市公園緑地課に確認を要する。	
画地の状況	物件1及び3土地(公衆用道路)	
	地形 間口・奥行 地勢 その他	46.91㎡(物件1土地:3.91㎡、物件3土地:43㎡) 带状地 幅約2m、長さ約24m 略東下りの傾斜地 法務局備付の地積測量図(平成22年6月作成)がそれぞれ存する。

画地の状況	物件2、4及び5土地(宅地)	
	地積	275.09㎡ (物件2土地:152.48㎡、物件4土地:11.57㎡、物件5土地:111.04㎡)
	形状 間口・奥行 地勢	不整形 間口(私道との接面距離)約22m、奥行最大約15m 宅盤面は概ね平坦であるものの、地域的には南～南東向きの傾斜地であるため、南側隣地より約2m高く、接面する北側私道より約0～2.5m高い。(特記事項欄(1)を参照)
	その他	法務局備付の地積測量図(平成22年6月作成)が存する。
接面道路の状況等	<p>① 本件宅地は略北側で約4mの舗装私道(物件1・3土地が当該私道の一部を構成する)に接面するものの、当該私道は建築基準法上の道路に該当しないため、建物の建築等にあっては困難を伴う物件であることに留意が必要である。</p> <p>なお、本件宅地が略北側で接面する私道は北東方に存する幅員約5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に接続する。</p> <p>② 本件土地における建物の再建築の可否について、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課で確認したところ、「本件土地の状況等を考慮するに、略北側で接面する私道の幅員が4m以上確保されていれば、東京都における『建築基準法第43条2項2号に関する一括許可同意基準』(以下、同意基準という)の基準4によって、私道の幅員が2.7m以上4m未満であれば、同意基準の基準3によって、それぞれ建物の建築が可能か否か検討することになると考えられるが、何れにしても具体的な建築計画の相談を受けた上で、検討すべき事案であり、現時点で再建築の可否についてははっきりしたことは回答できない。」とのことであった。</p> <p>③ 略北側で接面する私道の幅員について</p> <p>i 物件1土地及び物件3土地については、平成22年6月作成の地積測量図によると2.00mの幅が確保されている模様である。</p> <p>ii 物件3土地北側の252番12土地(登記地目は山林。所有者は北側隣地(252番6)の共有者2人)については、昭和44年8月作製の地積測量図によると2.0mの幅が確保されている模様である。</p> <p>iii 舗装され日常的に私道として利用されている様に見受けられた範囲の幅について、評価人が簡易計測したところ、4mは確保されている模様であった。</p> <p>iv 私道の幅員について把握できた範囲は以上の通りである。私道について土地所有者や隣地所有者等との間で、何かしらの取り決めがあるかは不明であり、また、上記のi、iiについても、より精度の高い測量を実施した結果、幅が異なる(狭まる)可能性もあるため留意が必要である。</p>	

<p>接面道路の状況等</p>	<p>④ 以上、本件土地における建物の再建築の可否について、はっきりした回答は得られなかった。詳細については、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課等への確認・相談を要するが、建物の再建築が出来ないことも十分あり得るため、留意が必要である。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<p>① 物件2、4及び5土地は、物件6及び7建物の敷地として利用されている。(建物の配置は、現況調査報告書の「土地・建物位置関係図」や附属資料「建物図面・各階平面図写」を参照)</p> <p>② 物件1及び3土地は、物件2、4及び5土地が略北側で接面する私道の一部として利用されている。なお、公図上の物件1土地の形状及び位置が実際とは異なるため、実際の形状、位置については、現況調査報告書の「土地・建物位置関係図」や附属資料の「地積測量図写」を参照。</p>	
<p>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)</p>	<p>上水道</p> <p>都市ガス</p> <p>下水道</p>	<p>有り ※</p> <p>無し</p> <p>有り</p> <p>※ 北方の市道に埋設されている本管から連合栓(30mm管・10軒)が北側私道(252番8、同番9～13土地)を通して本件宅地に引き込まれている。なお、西側隣地(252番4土地)については、北東方の市道に埋設されている本管から引き込み管が、物件1・3土地等を通して引き込まれている。</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の空中写真等で確認したところ、本件土地を含む周辺一帯は雑木林が広がる中に戸建住宅が点在する地域であったことが確認された。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>(1) 本件宅地は略北側私道より約0～2.5m高く、南側隣地より約2m高いため、建物の再建築にあたっては東京都建築安全条例第6条の制限を受ける場合があるため、留意が必要である。なお、把握できた高低差・擁壁等については以下のとおりである。</p> <p>① 北側私道との間には石積擁壁が存するが、当該擁壁は、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。</p> <p>② 東側隣地との高低差については正確に測ることはできなかった。</p> <p>③ 南側隣地との高低差は遠距離からの目測によると約2mで、一部に擁壁が築造されていたが、当該擁壁について旧宅地造成等規制法や建築基準法等による確認済証、検査済証は確認できなかった。</p> <p>(2) 建築基準法上の道路に接面していないことについて 本件宅地は建築基準法上の道路に接面しておらず、建物の建築等にあたっては困難を伴う物件である点については、前記「接面道路の状況等」欄記載の通りであり、留意が必要である。</p> <p>(3) 本件宅地内(物件6・7建物の周り)は、様々な種類の私物で埋め尽くされており、足の踏み場もない状況であった。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件6及び7）

①物件6建物

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48年1月24日新築 約53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・亜鉛メッキ鋼板葺 塗装仕上げ等 塗り壁等 化粧板、板張り等 畳等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 ベランダあり。
現況床面積	1階：約 59.29 m ² (未登記増築部分を含む) 2階：約 38.46 m ² (未登記増築部分を含む) 延 約 97.75 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅(6DK) 1階：DK、洋室、和室2、洗面所、浴室、トイレ等 2階：和室3等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 新築時の検査済証の交付記録(昭和48年1月27日)があり、増築については、建築確認済証の交付記録(昭和53年7月17日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。 ② 物件6建物の北東側庇部分と物件7建物の2階南西側の外壁が、一部繋がっている様に見受けられた。 ③ 建物内は全体的に荷物が多く、壁や床、建具等について十分な確認ができず、特にDK及び浴室は立ち入り困難で台所や浴槽は全く確認できなかった。 ④ 目視可能な範囲において、建物は経年に伴う汚れ、劣化、損傷、機能的陳腐化が認められる状況であり、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。	

②物件7建物

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9年2月18日新築 約29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、板張り等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 ベランダあり。
現 況 床 面 積	1階： 32.50 m ² 2階： 45.13 m ² 延 77.63 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(3LDK) 1階： LDK、洗面所、浴室、トイレ等 2階： 洋室、和室2、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	<p>① 建築確認申請の記録は見当たらなかった。法適合性に問題があるものとみられるが、詳細は不明。</p> <p>② 物件6建物の北東側庇部分と物件7建物の2階南西側の外壁が、一部繋がっている様に見受けられた。</p> <p>③ 建物内は全体的に荷物が多く、壁や床、建具等について十分な確認ができず、特にLDK及び洗面所は立ち入り困難で台所や洗面台は全く確認できなかった。</p> <p>④ 目視可能な範囲において、建物は経年に伴う汚れ、劣化、摩耗、機能的陳腐化が認められる状況であり、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至5（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 ²) 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 ²) ア	個別格差 イ			
1	90,800	× 0.03	× 3.91		= 10,000
2	90,800	× 0.49	× 152.48	× 0.80	= 5,430,000
3	90,800	× 0.03	× 43		= 120,000
4	90,800	× 0.49	× 11.57	× 0.80	= 410,000
5	90,800	× 0.49	× 111.04	× 0.80	= 3,950,000

※総額(円)の端数処理については、1万円未満四捨五入を原則とするが、総額が1万円未満の場合は1万円に切り上げとする(以下同じ)。

※物件1及び3土地は道路敷であるので、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-6】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 101,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{108} & = & 90,800\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(南西)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。

[物件1及び3土地]

道路敷であることを考慮し、価値率を3%と判定。

[物件2、4及び5土地]

- ・形状等 ----- -10 %
- ・規模 ----- -10 %
- ・接道の問題----- -40 % (建築基準法上の道路に接面していない)

相乗積 : $0.90 \times 0.90 \times 0.60 = 0.49$ (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、▲20%と判断した。

② 物件6（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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ=ア×イ×ウ
6	210,000	× 約97.75	× 0.01	= 210,000

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 ： 対象建物は建築後約53年経過した木造建物であり、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1%と判定した。

残価率	1%
経過年数	約53年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

③ 物件7（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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ=ア×イ×ウ
7	210,000	× 77.63	× 0.03	= 490,000

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 ： 登記数量による。

ウ 現 価 率 ： 対象建物は建築後約29年経過した木造建物であり、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3%と判定した。

残価率	3%
経過年数	約29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
2	5,430,000	× 0.60	法定地上権	= 3,260,000
4	410,000	× 0.60	法定地上権	= 250,000
5	3,950,000	× 0.60	法定地上権	= 2,370,000
土地利用権等価格の合計				5,880,000
		内訳	物件6建物のための土地利用権等価格	3,290,000
			物件7建物のための土地利用権等価格	2,590,000

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。

ウ 土地利用権等価格：求められた土地利用権等価格のうち、各建物のための土地利用権等価格を各建物の建築面積割合に応じて按分し、下記の通り査定した。

◆ 各建物のための土地利用権等価格

	土地利用権等価格	建築面積割合※	
【物件6建物】	5,880,000円	$\times \frac{\text{約}59.29\text{m}^2}{\text{約}106.07\text{m}^2}$	= 3,290,000円
【物件7建物】	5,880,000円	$\times \frac{\text{約}46.78\text{m}^2}{\text{約}106.07\text{m}^2}$	= 2,590,000円

※ 建築面積割合の査定

物件6建物の建築面積：約59.29m²

物件7建物の建築面積：45.13m²(2階床面積)

+ 約1.65m²(建物を真上から見たとき、2階部分と重ならない1階部分の床面積)

総建築面積：約106.07m²

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	10,000			× 0.8	× 0.8	= 10,000
2	5,430,000	- 3,260,000		× 0.8	× 0.8	= 1,390,000
3	120,000			× 0.8	× 0.8	= 80,000
4	410,000	- 250,000		× 0.8	× 0.8	= 100,000
5	3,950,000	- 2,370,000		× 0.8	× 0.8	= 1,010,000
6	210,000	+ 3,290,000	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 2,240,000
7	490,000	+ 2,590,000	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 1,970,000
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 : 前記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中古住宅であること、建物が2棟存するやや特殊な利用方法であること、その他のリスク要因等を考慮するに、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▲20%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－6」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	青梅市吹上267番15
1㎡当たりの価格	101,000円/㎡
地 積	153㎡
前 面 道 路 の 状 況	南西4m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	「東青梅」駅 1.2km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	中小規模一般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
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



対象不動産

基準地-6

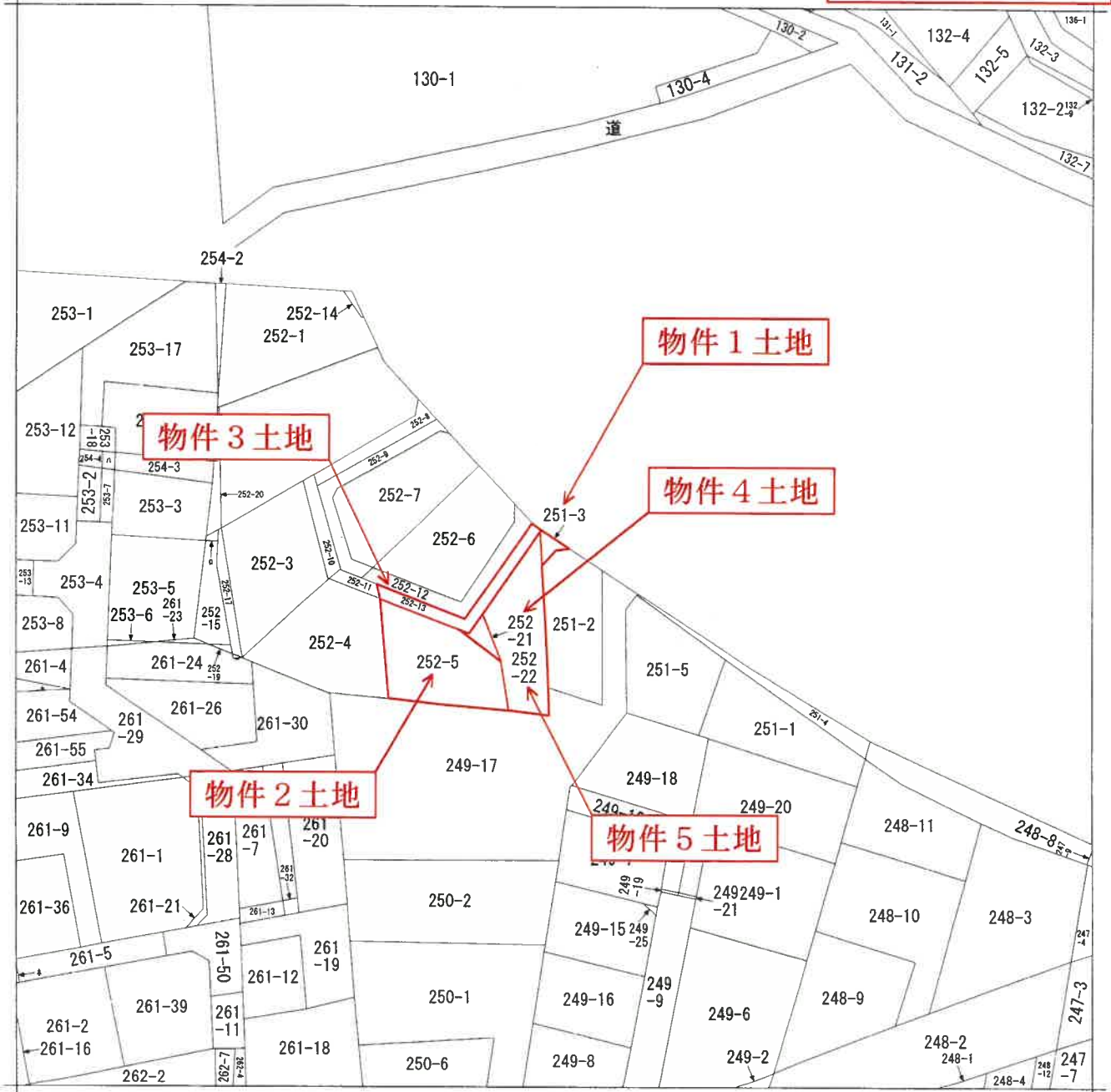
最寄駅

縮尺 1/20,000

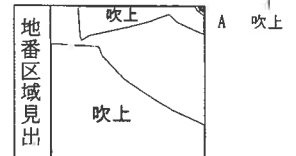
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

イ 132-6 ハ 254-5 ホ 261-8
 ロ 252-18 ニ 261-25 ヘ 261-52



(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	所在	青梅市吹上		地番	251番3			
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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)			補事項	方位不明

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)

令和7年8月26日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：20-3

(1/1)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

地積測量図写

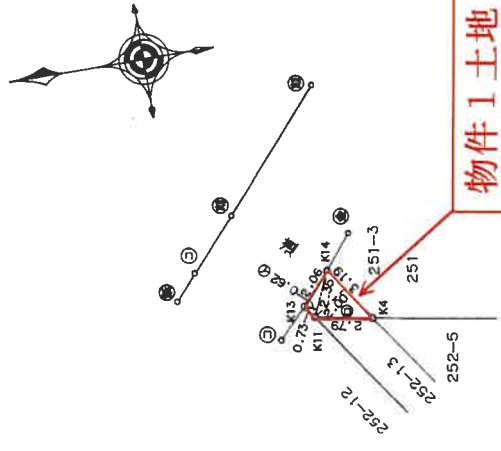
地積測量図

地番	251番3
土地の所在	青梅市次上

求積表

251-3		高さ	積面積
地番	251-3	0.62	1.45700
符号	イ	2.35	6.38000
	ロ	3.19	7.83700
合計			3.91850
合計地積			3.91 m ²

点名	X座標	Y座標	備考
K13	127.412	94.123	市金属標
K11	126.999	93.518	鉄 錠
K 4	124.241	93.036	民 金属標
K14	126.042	95.669	市 金属標



境界点	境界線の種類
①	鉄 錠
②	金 属
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭

測量は任意測量
 平成22年 5月13日 測量

作成者		申請人	
	(平成22年 6月 5日作成)		縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成22年6月25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。
 (東京法務局西多摩支庁管轄)
 令和7年8月26日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：20-4

A3をA4に縮小

登記年月日：平成22年6月25日

地積測量図

地番	252番5.252番
土地の所在	21.252番22 青梅市吹上

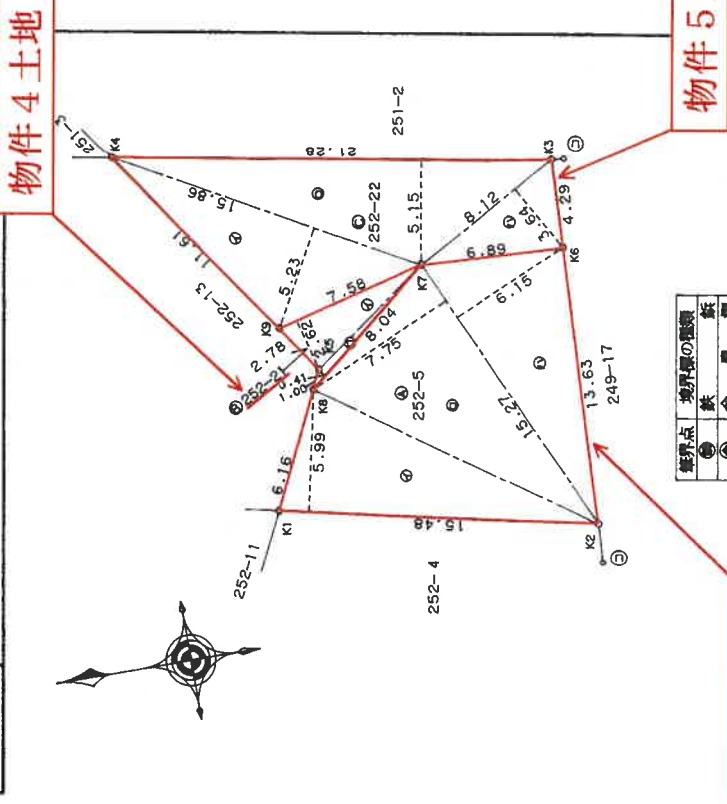
求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
地番 ㉔ 252-5	イ	15.48	5.99
	ロ	15.27	7.75
	ハ	15.27	6.15
	合計		304.97820
合計面積			152.48910
合計地積			152.48 m ²
地番 ㉕ 252-21	イ	7.58	2.62
	ロ	8.04	0.41
	合計		23.15600
	合計面積		11.57 m ²
地番 ㉖ 252-22	イ	15.86	5.23
	ロ	21.28	5.15
	ハ	6.12	3.64
	合計		222.09660
合計面積			111.04 m ²
合計面積			275.11540 m ²

点名	X座標	Y座標	備考
K 1	119.213	74.684	民 石 標
K 2	104.066	71.454	民 石 標
K 3	103.272	89.370	民 石 標
K 4	1 4.241	93.036	民 金属標
K 5	116.109	81.151	民 金属標
K 6	103.462	85.078	民 石 標
K 7	110.349	85.379	民 金属標
K 8	116.543	80.246	民 金属標
K 9	117.680	83.447	民 金属標

座標は任意座標

平成22年 5月13日 測量



申請人		縮尺	1/250
申請人			

作成者

(平成22年6月5日作成)

(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。
 (東京法務局西多摩支局管轄)
 令和7年8月26日 東京法務局八王子支局

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成22年6月25日

地積測量図

地番	252番13
土地の所在	青梅市吹上

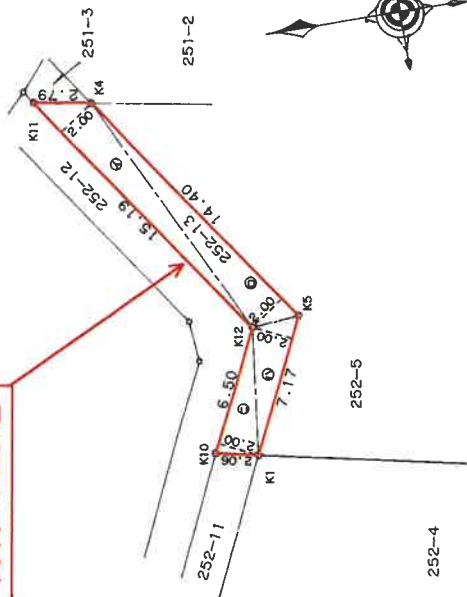
求積表

地番 符号	252-13	長さ	倍面積
イ	15.18	2.00	30.36000
ロ	14.40	2.00	28.80000
ハ	7.17	2.00	14.34000
ニ	6.50	2.00	13.00000
合計			86.52000
合計地積			43.26 m ²

点名	X座標	Y座標	備考
K10	130.698	97.262	鉄 釘
K1	119.213	74.684	民 石 標
K5	116.109	81.151	民 金 属 標
K4	124.241	93.036	民 金 属 標
K11	126.999	93.518	鉄 釘
K12	118.418	80.977	鉄 釘

座標は任意座標
平成22年 5月13日 測量

物件3土地



境界点	境界線の種類
⊙	鉄 釘
⊚	金 属 標
⊛	コンクリート杭
⊜	プラスチック杭

作成者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
	[Redacted]	申請人	[Redacted]
	(平成22年 6月5日作成)		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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年8月26日

東京法務局八王子支局

登記号

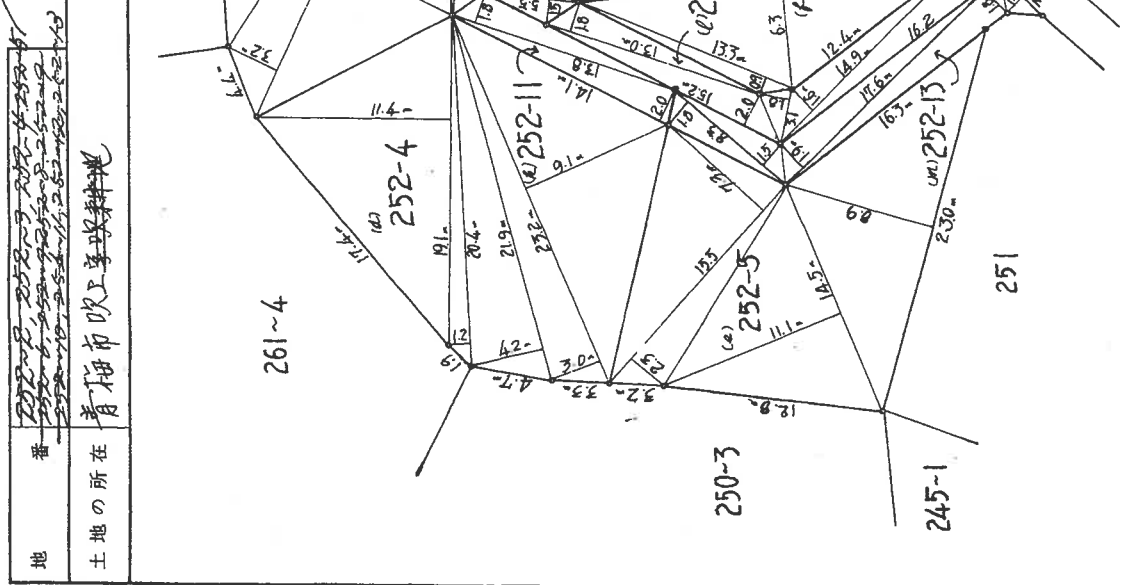
※参考

昭和四十四年八月拾四日

作製年月日	作製者	申請人
昭和四十四年八月七日		

178107

前 252
 252-17a11c,-13
 関 関 1/2
 主地積測量所
 地積測量所



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

(日測連10)

登記年月日：昭和44年8月14日

地番
 土地の所在
 青梅市吹上町東林地

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11月25日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：14-1 (1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和44年8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11月25日 東京法務局八王子支局 登記官

前 252
252-178114-13

土地積地
在所測量
図

番 252番2, 252番3, 252番4, 252番5, 252番6, 252番7, 252番8, 252番9, 252番10, 252番11, 252番12, 252番13

土地の所在 青木市吹上字吹上地

作製年月日 昭和四十四年八月七日
作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]

252番2		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	25.0	2.3	57.5
2	25.2	2.9	73.08
3	20.2	8.1	244.62
4	20.8	4.0	147.84
5	20.8	1.7	52.36
合計		575.2	287.70
1/2		287.70	

252番3		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	14.9	3.5	32.85
2	23.0	7.8	179.40
3	25.0	2.8	201.24
4	25.8	3.2	82.56
合計		515.2	257.85
1/2		257.85	

252番4		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	19.1	11.4	217.74
2	22.4	1.2	24.48
3	21.9	4.2	91.98
4	22.2	3.0	89.12
合計		614.92	307.46
1/2		307.46	

252番5		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	15.5	7.3	113.15
2	14.5	2.3	35.85
3	23.0	11.1	168.45
4	20.4	8.9	204.70
合計		574.45	257.25
1/2		287.225	

252番6		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	21.5	5.8	124.70
2	22.7	1.8	40.86
3	22.3	2.1	47.67
4	22.3	6.3	140.49
5	13.3	0.9	11.97
合計		305.69	182.845
1/2		182.845	

252番7		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	21.0	2.3	48.3
2	21.4	2.1	44.94
3	21.4	2.5	181.90
4	20.3	1.6	92.48
5	19.2	4.0	76.80
6	15.0	0.9	15.30
合計		397.92	198.96
1/2		198.96	

252番8		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	3.8	1.5	5.7
2	16.8	1.7	20.56
3	14.0	2.0	34.00
合計		68.26	34.13
1/2		34.13	

252番9		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	3.3	1.3	4.29
2	14.3	1.9	27.17
3	17.0	2.0	34.00
4	3.6	1.8	6.48
5	12.2	1.5	18.30
6	14.4	2.0	28.80
7	3.8	1.8	6.84
8	5.5	1.5	8.25
合計		138.49	69.245
1/2		69.245	

252番10		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	17.8	1.9	33.82
2	17.8	1.8	32.04
合計		38.86	19.94
1/2		19.94	

252番11		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	13.5	2.8	24.84
2	14.5	2.8	28.20
合計		53.04	26.52
1/2		26.52	

252番12		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	13.0	1.8	23.4
2	15.2	2.0	30.4
3	3.1	1.8	5.58
4	14.9	1.1	23.84
5	16.2	2.0	32.40
6	2.5	1.1	2.75
7	2.2	1.5	4.05
合計		122.42	61.21
1/2		61.21	

252番13		求積表 (㎡)	
辺	長さ	面積	積
1	17.6	1.9	33.82
2	17.6	1.8	31.88
3	3.4	1.4	4.76
4	8.3	1.8	14.94
5	8.3	1.8	12.48
合計		69.24	34.13
1/2		34.13	

(日 購 速 10)

縮 尺 1/1

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

178108

※参考

昭和四十四年八月十四日

(2/2)

請求番号：14-1

A3をA4に縮小

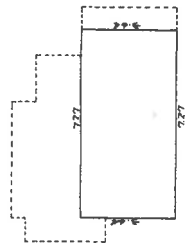
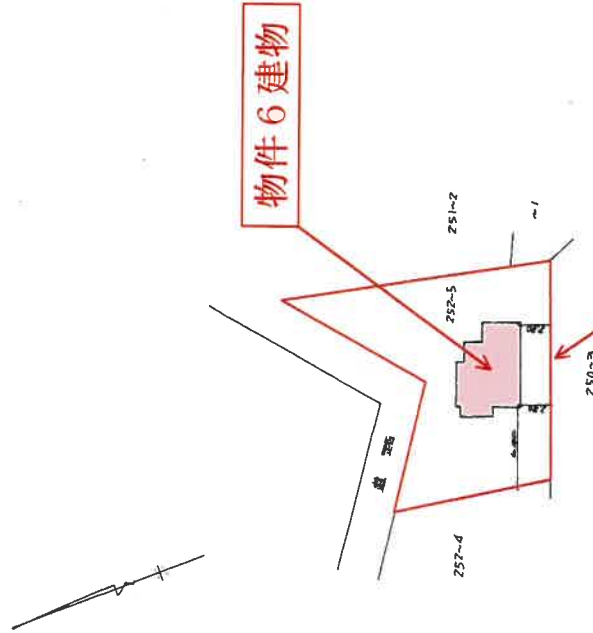
建物図面・各階平面図写

昭和四十八年三月六日

作製年月日 昭和四十八年三月六日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------

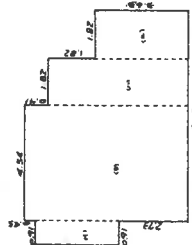
建物各階平面図

家屋番号 252-5	建物の所在 香梅市吹上 252-5
---------------	----------------------



2階平面図

$3.54 \times 7.27 = 26.4528$



1階平面図

(1) $3.18 \times 0.91 = 2.8938$
 (2) $6.36 \times 4.54 = 28.8744$
 (3) $5.45 \times 1.82 = 9.9190$
 (4) $3.63 \times 1.82 = 6.6066$
 計 48.2938

038653

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

登記年月日：昭和48年2月6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。
 (東京法務局西多摩支庁管轄)
 令和7年8月26日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：20-7

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年2月24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。

(東京法務局西分摩支局管轄)

令和7年8月26日

東京法務局八王子支局

登記書

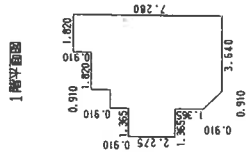
A3をA4に縮小

請求番号：20-8

建物各階平面図

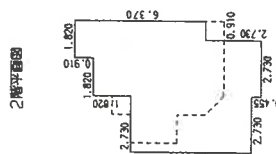
家屋番号	252番502
建物の所在	青柳市 吹上 252番地5

各階平面図



求積表

1.820 x 0.910 =	1.656200
3.640 x 0.910 =	3.312400
4.550 x 0.910 =	4.140500
5.915 x 2.275 =	13.456625
4.550 x 1.365 =	6.210750
(4.550+3.640) x 0.910 - 2 =	3.728450
合計	32.502925
床面積	32.50m ²

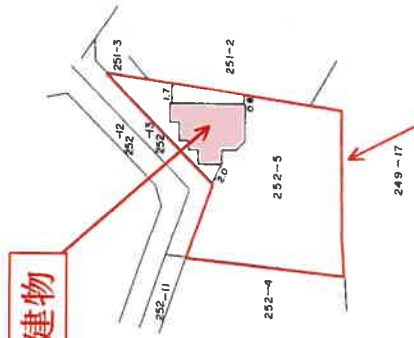
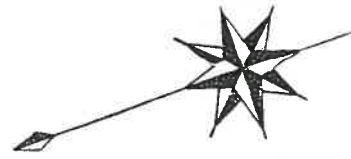


求積表

1.820 x 0.910 =	1.656200
3.640 x 1.820 =	6.624800
6.370 x 3.640 =	23.186800
5.460 x 2.275 =	12.421500
2.730 x 0.455 =	1.242150
合計	45.131450
床面積	45.13m ²

物件7建物

252番5 (分筆前)



平成九年貳月貳四日登記

(単位:m)

038654

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]		[Redacted]	

平成9年2月19日作製

(東京土地家屋調査士会用品)