# 本件物件5は共有持分についての売却です

本件では、物件5土地の共有持分を競売により取得したとしても、物件5土地の完全な支配権を得たものではないので、物件5土地からの占有者の排除やその利用（共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど）については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

令和　7年（ケ）第　　２６８号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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　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１２月　２日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１５日　午前１０時００分<br>東京地方裁判所立川支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　６日　午前１１時００分<br>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１２月１６日　午前１０時００分から<br>令和　８年１２月１８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。<br>（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<br>（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１１月１３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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 5～9 | 27,840,000<br>22,272,000 | 一括 | 5,568,000 | 493,075 | 142,921 |
| 5 | 6,470,000 | | | | |
| 6 | 4,750,000 | | | | |
| 7 | 2,510,000 | | | | |
| 8 | 7,050,000 | | | | |
| 9 | 7,060,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 固定資産税及び都市計画税は、物件全体（持分部分ではない）についての課税額である。 | | | | |

令和　7年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

5　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４１番２

地　　目　　畑

地　　積　　８６９平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

共有者　B　持分５２１４分の１２６
共有者　C　持分５２１４分の１２６
共有者　D　持分５２１４分の１２６
共有者　E　持分５２１４分の１１１６
共有者　A　持分５２１４分の２７３０

（ただし，Bについては甲区２番で登記した持分）

6　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４４４．８３平方メートル

共有者　B　持分５分の１
共有者　C　持分５分の１
共有者　D　持分５分の１
共有者　E　持分５分の１
共有者　A　持分５分の１

7　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４３番

地　　目　　宅地

地　　積　　２３４．７１平方メートル

令和　7年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

共有者　B　持分５分の１
共有者　C　持分５分の１
共有者　D　持分５分の１
共有者　E　持分５分の１
共有者　A　持分５分の１

8　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４４番

地　　目　　宅地

地　　積　　６９４．２１平方メートル

共有者　B　持分５分の１
共有者　C　持分５分の１
共有者　D　持分５分の１
共有者　E　持分５分の１
共有者　A　持分５分の１

9　所　　在　　青梅市友田町四丁目２４４番地、２４３番地、２４２番地１

家屋　番号　　２４４番の１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　１７６．８６平方メートル
２階　　６１．５６平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約１８６平方メートル
２階　約　７９平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

令和　7年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４９．６８平方メートル

所有者　Ａ

令和　７年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　明　細　書

令和　８年　９月２９日
東京地方裁判所立川支部民事第４部
裁判所書記官　川　山　理　恵

1　不動産の表示

【物件番号５～９】

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

【物件番号８】

本件土地の一部につき，売却対象外の建物（家屋番号１５４番）のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号５～９】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号５】

亡H相続財産承継人が占有している。同人の本件土地における占有権原は不明であるが、敷地利用権があるものとして、売却基準価額が定められている。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：６３．６３平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号９】

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５～８】

本件土地の一部は，売却対象外の土地（地番２４７番）への通行のため利用されている。

【物件番号５】

・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

・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，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。

令和　7年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

5　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４１番２

地　　目　　畑

地　　積　　８６９平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

共有者　B　持分５２１４分の１２６
共有者　C　持分５２１４分の１２６
共有者　D　持分５２１４分の１２６
共有者　E　持分５２１４分の１１１６
共有者　A　持分５２１４分の２７３０

（ただし，Bについては甲区２番で登記した持分）

6　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４４４．８３平方メートル

共有者　B　持分５分の１
共有者　C　持分５分の１
共有者　D　持分５分の１
共有者　E　持分５分の１
共有者　A　持分５分の１

7　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４３番

地　　目　　宅地

地　　積　　２３４．７１平方メートル

令和　7年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

共有者　B　持分５分の１
共有者　C　持分５分の１
共有者　D　持分５分の１
共有者　E　持分５分の１
共有者　A　持分５分の１

8　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４４番

地　　目　　宅地

地　　積　　６９４．２１平方メートル

共有者　B　持分５分の１
共有者　C　持分５分の１
共有者　D　持分５分の１
共有者　E　持分５分の１
共有者　A　持分５分の１

9　所　　在　　青梅市友田町四丁目２４４番地、２４３番地、２４２番地１

家屋　番号　　２４４番の１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　１７６．８６平方メートル
　　２階　　６１．５６平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約１８６平方メートル
　　２階　約　７９平方メートル

（附属建物）

符　　号　　1

令和　7年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４９．６８平方メートル

所有者　A

令和７年（ケ）第２６８号－２
令和８年６月２日受理
令和　　年8. 7. 29月　　日提出
（評価人：猿橋正和）

# 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

令和　7年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　１２６．９０平方メートル
　　２階　１２３．１２平方メートル
　　３階　１２６．９０平方メートル

所有者　有限会社梅島

5　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４１番２

地　　目　　畑

地　　積　　８６９平方メートル

共有者　B　持分５２１４分の１２６
共有者　C　持分５２１４分の１２６
共有者　D　持分５２１４分の１２６
共有者　E　持分５２１４分の１１１６
共有者　A　持分５２１４分の２７３０

（ただし，Bについては甲区２番で登記した持分）

6　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４４４．８３平方メートル

共有者　B　持分５分の１
共有者　C　持分５分の１
共有者　D　持分５分の１
共有者　E　持分５分の１
共有者　A　持分５分の１

7　所　　在　　青梅市友田町四丁目

令和　7年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

地　　番　　２４３番

地　　目　　宅地

地　　積　　２３４．７１平方メートル

共有者　Ｂ　持分５分の１
共有者　Ｃ　持分５分の１
共有者　Ｄ　持分５分の１
共有者　Ｅ　持分５分の１
共有者　Ａ　持分５分の１

8　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４４番

地　　目　　宅地

地　　積　　６９４．２１平方メートル

共有者　Ｂ　持分５分の１
共有者　Ｃ　持分５分の１
共有者　Ｄ　持分５分の１
共有者　Ｅ　持分５分の１
共有者　Ａ　持分５分の１

9　所　　在　　青梅市友田町四丁目２４４番地、２４３番地、２４２番地１

家屋　番号　　２４４番の１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　１７６．８６平方メートル
２階　　６１．５６平方メートル

（附属建物）

令和　7年（ケ）第　　２６８号

# 物　件　目　録

符　　号　　1

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４９．６８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 | 東京都青梅市友田町四丁目２４４番地（住居表示未実施） |
| **土地** | 物件５,６,７,８ |
| 現況地目 | ■宅地（物件５,６,７,８）　□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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地共有者ら　■その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>■「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<br>■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９ |
| 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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>■床面積：１階　約１８６㎡<br>２階　約　７９㎡ |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある ― 種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者Ａ　□その他の者<br>上記の者が本建物を　居宅　として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある ― 地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>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

# 占有者及び占有権原（物件５関係）

| | |
|---|---|
| 占有範囲 | ■全部　□ |
| 占有者 | □債務者　■亡H相続財産承継人 |
| 占有状況 | ■敷地　□駐車場　□<br>□居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□ |

□関係人（　　（　　）□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

| | | |
|---|---|---|
| 占有権原 | | □賃借権　□使用借権　■不明 |
| 占有開始時期 | | 年　月　日 |
| 最初の契約等 | 契約日 | 年　月　日 |
| | 期間 | 年　月　日から　□　年　月　日まで　年間<br>□期間の定めなし |
| 更新の種別 | | □合意更新　□自動更新　□法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 | 年　月　日から　□　年　月　日まで　年間<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | □所有者　□その他の者（　　） |
| | 借主 | □占有者　□その他の者（　　） |
| 賃料・支払時期等 | | 毎　金　　円（毎　　限り　　分支払）<br>□前払（　　分　　円）<br>□相殺（　　分　　円） |
| 敷金・保証金 | | □ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円） |
| 特約等 | | □譲渡・転貸を認める　□ |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | | ■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり |

# 占有者及び占有権原（物件８関係）

| | |
|---|---|
| 占有範囲 | ■全部　□ |
| 占有者 | □債務者　■亡Ｉ相続財産承継人 |
| 占有状況 | ■敷地　□駐車場　□<br>□居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□ |

□関係人（□　（　　）□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

| | | |
|---|---|---|
| 占有権原 | | □賃借権　□使用借権　■不明 |
| 占有開始時期 | | 年　月　日 |
| 最初の契約等 | 契約日 | 年　月　日 |
| | 期間 | 年　月　日から　□　年　月　日まで　年間<br>□期間の定めなし |
| 更新の種別 | | □合意更新　□自動更新　□法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 | 年　月　日から　□　年　月　日まで　年間<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | □所有者　□その他の者（　　） |
| | 借主 | □占有者　□その他の者（　　） |
| 賃料・支払時期等 | | 毎　金　　円（毎　　限り　　分支払）<br>□前払（　　分　　円）<br>□相殺（　　分　　円） |
| 敷金・保証金 | | □ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円） |
| 特約等 | | □譲渡・転貸を認める　□ |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | | ■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり |

| 目的外建物１の概況（物件５関係） | |
|---|---|
| 所在 | 青梅市友田町四丁目２４１番地２ |
| 家屋番号 | ■ない（未登記）　□ |
| 種類 | ■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□ |
| 構造 | 木造瓦葺平家建 |
| 床面積（概略） | 約６３.６３㎡ |
| 所有者 | □土地所有者　■その他の者（亡H相続財産承継人）　□不明 |
| 建築時期 | ■昭和５０年　月　日ころ<br>□不明 |
| 建築者 | □現所有者　□その他の者（　）　■不明 |
| その他の事項 | |

（目的外建物用　〈単独〉）

| 目的外建物２の概況（物件８関係） | |
|---|---|
| 所在 | 青梅市友田町四丁目２４４番地 |
| 家屋番号 | □ない（未登記）　■１５４番 |
| 種類 | □居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■倉庫 |
| 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 |
| 床面積（概略） | １階１９.８３㎡<br>２階１９.８３㎡ |
| 所有者 | □土地所有者　■その他の者（亡Ｉ相続財産承継人）　□不明 |
| 建築時期 | ■明治５年　月　日ころ<br>□不明 |
| 建築者 | □現所有者　□その他の者（　）　■不明 |
| その他の事項 | |

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■A<br>(建物所有者兼土地共有者) | 1　物件９の建物は、私と息子Ｆが住居として使用しています。<br>2　物件５の土地上にある平家建ての住居は、昭和５０年頃に建てられたもので亡くなった私の義理の両親が住んでいましたが、現在は空き家です。<br>母屋に隣接する古い土蔵については、明治時代に建てられたものですが、詳細は不明です。<br>3　本件土地には私以外の親族名義の普通乗用自動車も駐車していますが、特に駐車場利用契約等はありません。 |
| ■F<br>(Aの息子) | 1　私は、主に物件９の建物の２階を住居として使用しています。<br>（以上　令和８年６月２６日面接聴取） |
| ■A<br>(建物所有者兼土地共有者) | 1　物件５の土地上に存在する未登記の目的外建物１は、被相続人Hが亡くなってから、相続人間で遺産分割協議をしたことはありません。<br>2　物件８の土地上に存在する目的外建物２についても、被相続人Ｉが亡くなってから、相続人間で遺産分割協議をしたことはありません。<br>3　上記１及び２のいずれの建物についても最近まで私が固定資産税を支払っていました。<br>（令和８年７月１３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　物件５の土地上に存する未登記木造瓦葺平家建居宅（以下「目的外建物１」という。）と物件８の土地上に存する倉庫（以下「目的外建物２」という。）については、物件９の所有者Ａの陳述によれば、いずれの建物についても遺産分割協議が行われた事実はなく、納税義務者の被相続人に代わって、事実上固定資産税を納付していたＡも積極的に所有権の主張していないことから、目的外建物１と目的外建物２は、被相続人名義のまま承継人が確定していない状態であると思料する。よって、敷地利用権についても不明とした。
3　物件９の建物に所有者Ａと同居しているＡの息子Ｆについては、Ａの占有補助者として認定した。
4　本件建物の占有状況については、表札、郵便物の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から４乃至８枚目のとおり報告する。

以　上

（調査経過用）

# 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６月２日<br>8：41－9：08 | 物件所在地 | ■物件確認　■物件調査　■占有調査　■外観写真撮影<br>□立入調査　□図面作成　□写真撮影<br>■Ａに面接、臨場日時通知書交付 |
| 令和８年６月４日<br>9：00－9：05 | 東京法務局西多摩支局 | ■不動産全部事項証明書取得 |
| 令和８年６月２６日<br>13：20－14：31 | 物件所在地 | ■立入調査　■物件調査　■占有調査　■写真撮影<br>■図面作成　■評価人同行<br>■Ａ、Ｆに面接 |
| 令和８年６月３０日<br>：　－　： | 当庁（郵便） | ■自動車登録名義照会書送付（返送料添付） |
| 令和８年７月１３日<br>12：05－12：35 | 物件所在地 | □立入調査　■物件調査　■占有調査　■写真撮影<br>□図面作成　■評価人同行<br>■Ａに面接 |
| 年　月　日（　）<br>：　－　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　－　： | | |

（特記事項）

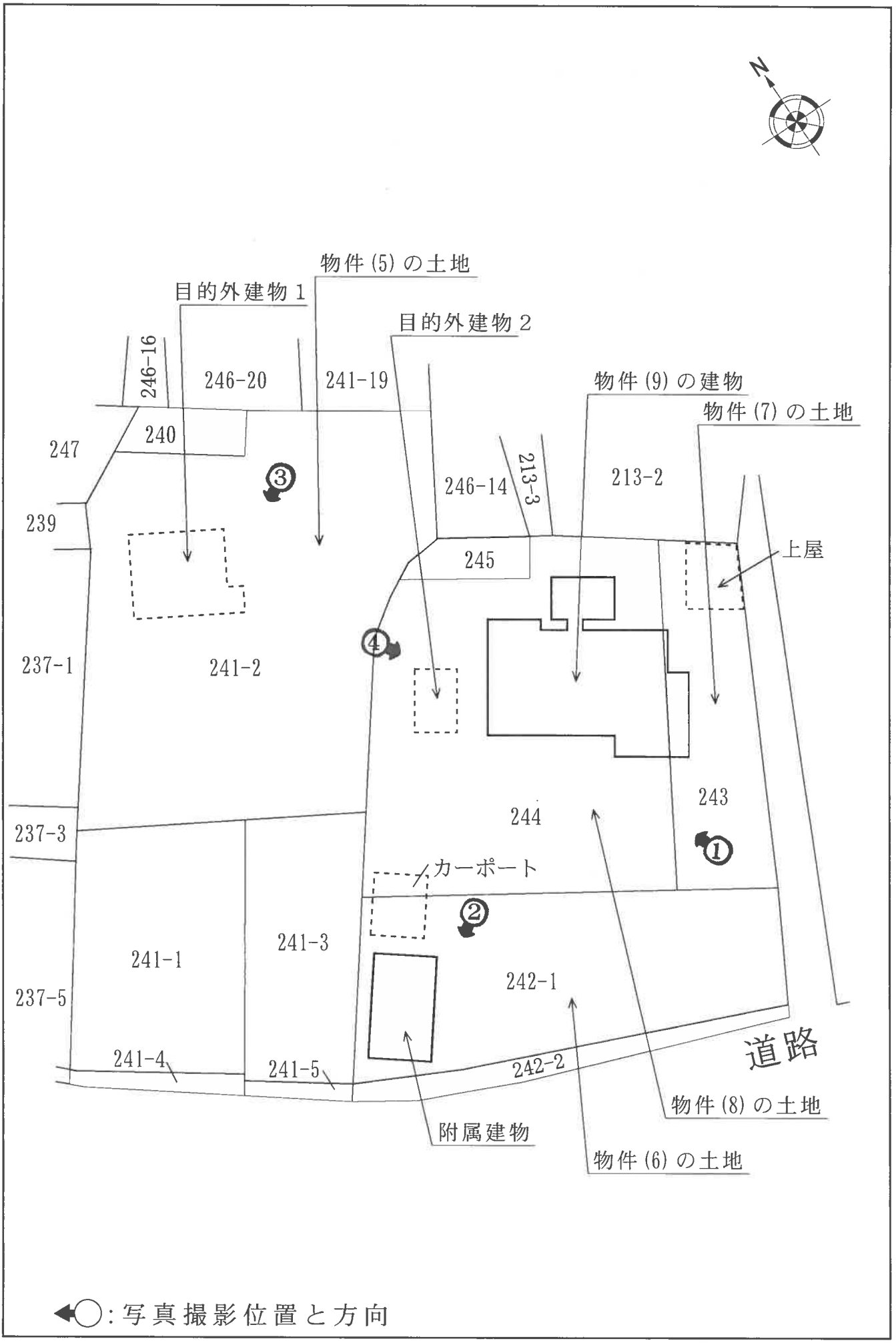
■　令和８年６月２６日
　目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
（物件９の附属建物、物件８の土地上の目的外建物２）

■　令和８年６月２６日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　Ｊ　　を立ち会わせ、技術者に解錠させたところ、Ａが帰宅した。（物件９）

□　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

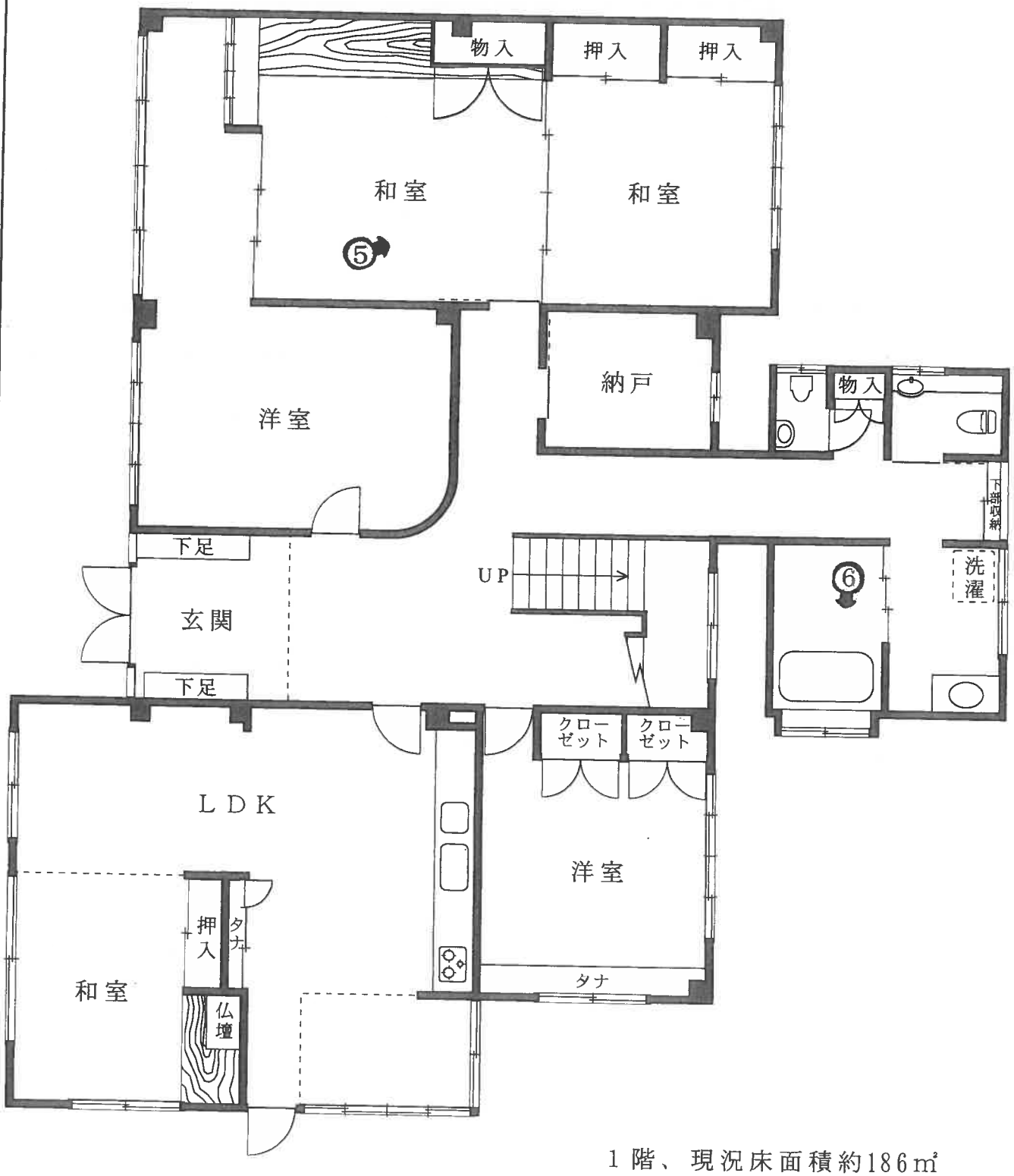

N
物件(5)の土地
目的外建物１
目的外建物２
246-16
246-20
241-19
物件(9)の建物
物件(7)の土地
240
247
246-14
213-3
213-2
239
245
上屋
237-1
241-2
243
244
237-3
カーポート
241-1
241-3
242-1
237-5
241-4
241-5
242-2
道路
物件(8)の土地
附属建物
物件(6)の土地
①
②
③
④
◀○:写真撮影位置と方向

（建物間取図）

令和７年(ケ)268-2号

物件９

１階




１階、現況床面積約186㎡

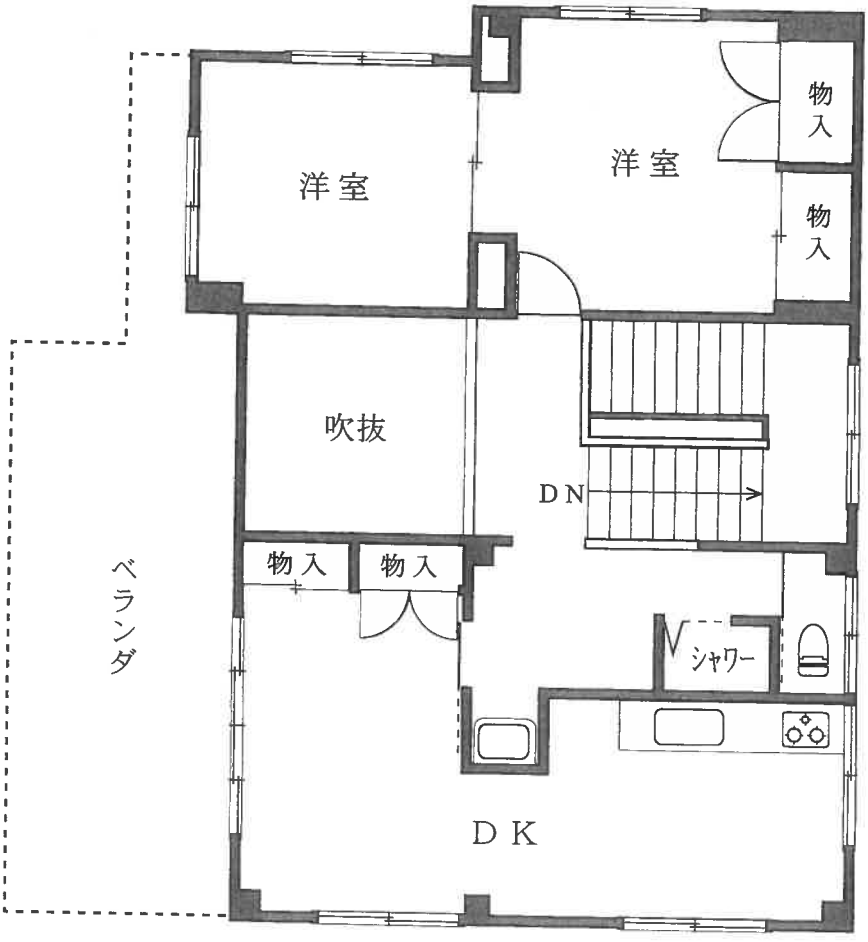
◀○：写真撮影位置と方向

（13　枚目）

物件９

２階



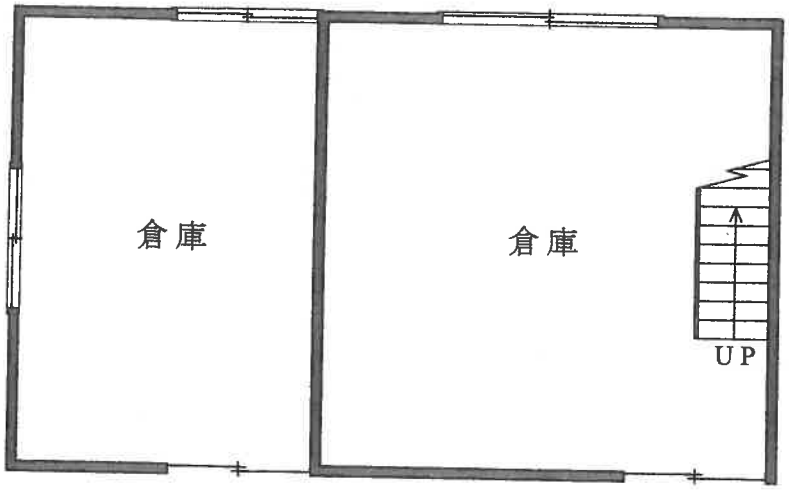

２階、現況床面積約79㎡

◀○：写真撮影位置と方向

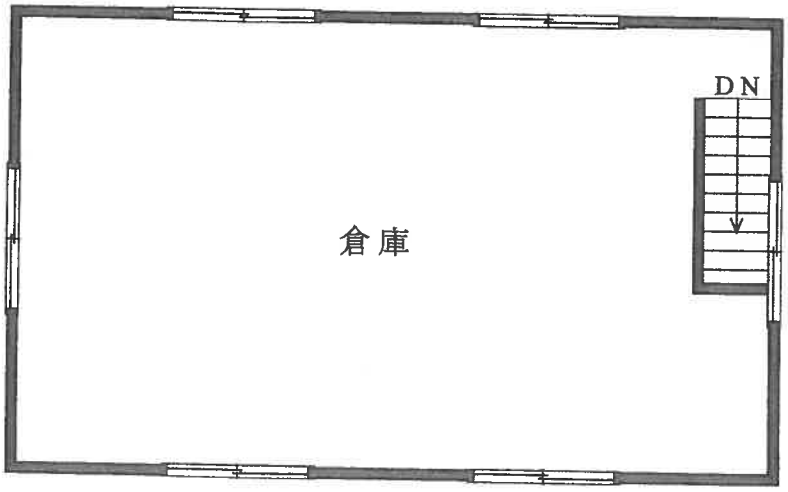
物件９の附属建物




１階




２階




◀○：写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和７年（ケ）第２６８号－２
令和８年６月２６日　現地調査（第１回目）
令和８年７月１３日　現地調査（第２回目）
令和８年８月４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　猿橋　正和

## 第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金　２７，８４０，０００　円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件５（土地･持分） | 金　６，４７０，０００　円 |
| 物件６（土地） | 金　４，７５０，０００　円 |
| 物件７（土地） | 金　２，５１０，０００　円 |
| 物件８（土地） | 金　７，０５０，０００　円 |
| 物件９（建物） | 金　７，０６０，０００　円 |

１　一括価格は、物件５乃至物件９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５乃至物件８の内訳価格は、物件９等のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件９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５は、共有持分の価格である。

## 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 |
|---|---|---|---|
| 5 | 次頁物件目録記載のとおり | | 地目：宅地 |
| 6 | 次頁物件目録記載のとおり | | 同左 |
| 7 | 次頁物件目録記載のとおり | | 同左 |
| 8 | 次頁物件目録記載のとおり | | 同左 |
| 9 | 次頁物件目録記載のとおり | | 床面積：１階　約１８６㎡<br>２階　約　７９㎡ |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 5<br>乃至<br>8 | ○物件５乃至物件８の土地は一体で利用されており、物件９建物のほかに、物件５土地には目的外建物（未登記）が、物件８土地には目的外建物（家屋番号：154番）が存する。 | | |

# 物　件　目　録

構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　１２６．９０平方メートル
　　２階　１２３．１２平方メートル
　　３階　１２６．９０平方メートル

所有者　有限会社梅島

５　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４１番２

地　　目　　畑

地　　積　　８６９平方メートル

共有者　Ｂ　持分５２１４分の１２６
共有者　Ｃ　持分５２１４分の１２６
共有者　Ｄ　持分５２１４分の１２６
共有者　Ｅ　持分５２１４分の１１１６
共有者　Ａ　持分５２１４分の２７３０

（ただし，Ｂについては甲区２番で登記した持分）

６　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４４４．８３平方メートル

共有者　Ｂ　持分５分の１
共有者　Ｃ　持分５分の１
共有者　Ｄ　持分５分の１
共有者　Ｅ　持分５分の１
共有者　Ａ　持分５分の１

７　所　　在　　青梅市友田町四丁目

# 物　件　目　録

地　　番　　２４３番

地　　目　　宅地

地　　積　　２３４．７１平方メートル

共有者　Ｂ　持分５分の１
共有者　Ｃ　持分５分の１
共有者　Ｄ　持分５分の１
共有者　Ｅ　持分５分の１
共有者　Ａ　持分５分の１

８　所　　在　　青梅市友田町四丁目

地　　番　　２４４番

地　　目　　宅地

地　　積　　６９４．２１平方メートル

共有者　Ｂ　持分５分の１
共有者　Ｃ　持分５分の１
共有者　Ｄ　持分５分の１
共有者　Ｅ　持分５分の１
共有者　Ａ　持分５分の１

９　所　　在　　青梅市友田町四丁目２４４番地、２４３番地、２４２番地１

家屋　番号　　２４４番の１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　１７６．８６平方メートル
２階　　６１．５６平方メートル

（附属建物）

# 物　件　目　録

符　　号　1

種　　類　倉庫

構　　造　木造スレート葺２階建

床　面　積　１階　４９．６８平方メートル
　　２階　４９．６８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５乃至物件８）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ青梅線「小作」駅の南西方道路距離約２ｋｍ、最寄りバス停留所から約250ｍ（徒歩約3分）に位置する。<br>（附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 近隣は多摩川の南方、圏央道の西方に位置し、戸建住宅のほか、農家住宅、アパート等も見られる「吉野街道」背後の住宅地域である。<br>東側に真言宗花蔵院が存し、墓地が近接する。 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>第１種中高層住居専用地域<br>60％<br>200％<br>準防火地域<br>第２種高度地区<br>日影規制（一）<br>宅地造成等工事規制区域<br>青梅市の美しい風景を育む条例<br>東京都景観条例<br>土砂災害警戒区域 |
| 画地の状況 | 物件５乃至物件８の土地 | |
| | 地積 | 2,242.75㎡<br>（物件５：869㎡　物件６：444.83㎡<br>物件７：234.71㎡　物件８：694.21㎡） |
| | 形状等 | 不整形な角地 |
| | 間口・奥行 | 南側：間口約37ｍ・奥行約42.5～60ｍ<br>東側：間口約42.5ｍ・奥行約37～60ｍ |
| | 地勢 | 概ね平坦であるが、南側が接面する舗装市道は東方へ緩傾斜している。 |
| | その他 | 物件６土地は法務局備付の地積測量図（昭和52年10月作製）が存するが、残地計算によるものである。<br>物件５、物件７及び物件８の土地はいずれも法務局に地積測量図は備え付けられていない。 |
| 接面道路の状況等 | 物件５乃至物件８の土地は一体で、南側が幅員約6ｍの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に、東側が幅員約2.1ｍの簡易舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）にそれぞれ約0～1ｍ高く接面する。 | |

| | |
|---|---|
| 土地の利用状況等 | 物件５乃至物件８の土地は一体で利用されており、物件５土地には目的外建物（未登記）〔以下「目的外建物１」という〕が存している。物件６乃至物件８の土地には物件９建物の主である建物と附属建物が、物件８土地には目的外建物（家屋番号:154番）〔以下「目的外建物２」という〕が存している。<br><br>物件９建物の主である建物の北東側には上屋が、附属建物の北側にはカーポートがある。また、物件５乃至物件８の土地の北側と東側の一部は、北西側隣接地（247番）の出入りのための通路及び駐車場として利用されている。〔共有者（Ａ）によると「契約等は特にない」とのこと〕<br><br>建物と敷地との対応関係について、建物の位置関係、利用状況、建築面積、公法上の規制等を総合的に勘案した結果、本件評価においては、物件５土地については、目的外建物１の敷地とそれ以外の敷地に、物件８土地については、物件９建物の敷地と目的外建物２の敷地に区分することとした。<br><br>以下のとおり、物件５土地を目的外建物１の敷地面積220㎡（物件５土地の約25％）、それ以外の敷地面積649㎡（物件５土地の約75％）に、物件８土地を物件９建物の敷地面積624.21㎡（物件８土地の約90％）、目的外建物２の敷地面積70.00㎡（物件８土地の約10％）に区分して評価を行うこととした。<br>なお、当該敷地は本件評価において査定したものであり、各敷地面積を確定するものではない。 |

| 物　件 | 利用状況 | 登記地積 | 区分した面積 |
|---|---|---|---|
| 物件５土地 | 目的外建物１の敷地 | 869㎡ | 220㎡（約25％） |
| | それ以外の敷地 | | 649㎡（約75％） |
| 物件６土地 | 物件９建物の敷地 | 444.83㎡ | 444.83㎡（100％） |
| 物件７土地 | 物件９建物の敷地 | 234.71㎡ | 234.71㎡（100％） |
| 物件８土地 | 物件９建物の敷地 | 694.21㎡ | 624.21㎡（約90％） |
| | 目的外建物２の敷地 | | 70.00㎡（約10％） |

法定地上権の成否については、物件９建物及び目的外建物１は法定地上権が成立しないものと判定した。
目的外建物２は所有者要件、建物と敷地との関係等を検討した結果、法定地上権が成立するものと判定した。

| | | |
|---|---|---|
| | 目的外建物１の概要（令和8年度固定資産税評価証明書による）は以下のとおり。<br><br>家屋番号：未登記<br>所有者：（Ｈ）<br>種類：専用住宅（一般住宅）<br>構造：木造瓦葺平家建<br>床面積：63.63㎡<br>その他：昭和50年月日不明建築<br><br>目的外建物２の概要（登記記載）は以下のとおり。<br><br>家屋番号：154番<br>所有者：（Ｉ）<br>種類：倉庫<br>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建<br>床面積：1階　19.83㎡<br>2階　19.83㎡<br>延　39.66㎡<br>その他：昭和50年6月15日主たる建物に変更<br>（令和8年度固定資産税評価証明書によると<br>明治5年月日不明建築）<br><br>〔建物の配置は現況調査報告書（土地･建物位置関係図）参照〕 | |
| 供給処理施設<br>（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（プロパンガスを使用） |
| | 下水道 | 有り |
| 土地の履歴等 | 過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和48年及び同62年当時は物件９建物を含む戸建住宅等が確認された。<br>青梅市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。<br>厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。 | |

| 特　記　事　項 |
| --- |
| ○ 物件５乃至物件８の土地は、登記地積と異なる可能性があるが、関係権利者の立合いのもと、専門家による測量を実施しないと正確なことはわからない。<br>○ 北西側隣接地（247番）に存する建物所有者等〔共有者（Ｅ）ほか〕が、物件５乃至物件８の土地の北側と東側の一部を出入りのための通路及び駐車場として利用している。共有者（Ａ）によると「契約等は特にない」とのこと。また、当該建物のための上水道等の給水管が、物件５乃至物件８の土地の地中を通っている模様。囲繞地通行権の有無については不明。<br>○ 南側市道沿いには玉石擁壁が存するが、当該擁壁は、現在の建築基準法等の関連法令の基準では不適格である可能性がある。<br>○ 物件５乃至物件８の土地と一体となっている北側隣接地（240番及び245番）は、登記簿地目が墓地である。現状は墓石等は見られなかったが、詳細についてはわからない。<br>○ 物件６土地の東側市道沿いには電柱（1本）とその支線が存する。<br>○ 物件５乃至物件８の土地は土砂災害警戒区域に指定されている。<br>○ 青梅市の浸水予想区域（市民の方向け）によると、物件６土地の南側の一部が0.1～0.5ｍ未満の区域に該当する。 |

## 2　建物の概況及び利用状況（物件９）

| 区　　分 | 主である建物 | |
|---|---|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）<br>経　過　年　数<br>経済的残存耐用年数 | 昭和51年2月17日新築<br>約50年<br>約5年 |
| 仕　　様 | 構　　造<br>屋　　根<br>外　　壁<br>内　　壁<br>天　　井<br>床<br>設　　備<br>そ　の　他 | 鉄筋コンクリート造２階建<br>陸屋根等<br>吹付等<br>クロス貼、塗壁等<br>クロス貼、化粧合板等<br>フローリング、畳、カーペット等<br>水廻り等<br>１階及び２階にそれぞれキッチンが設置されており、２階にはベランダのほか、吹抜がある。 |
| 現況概測床面積 | １階：　約186㎡　（未登記増築部分がある）<br>２階：　約79㎡　（未登記増築部分がある）<br>延　　約265㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | 居宅（２世帯住宅）<br>１階：ＬＤＫ、和室(2)、洋室(2)、納戸、洗面所、浴室、トイレ等<br>２階：ＤＫ、洋室(2)、シャワー室、トイレ等 |
| 品　　等 | 中位 | |
| 保守管理の状況 | 普通 | |
| 建物の利用状況等 | 現況調査報告書のとおり<br>○占有減価の要因はない。 | |
| 特記事項 | ○物件９建物の主である建物と推測される台帳記載事項証明によると、建築確認済証は発行（昭和50年8月5日）されているが、検査済証は発行されていない。不交付の理由は不明。なお、台帳記載事項証明には敷地面積1,754.82㎡、建築面積192.35㎡、延べ面積248.80㎡と記載されている。<br>○１階の納戸及びその周辺の廊下の床は腐朽しており、かなり軟弱であった。また、２階のベランダは錆が目立った。<br>○１階浴室は10年位前に増築等が、２階の洋室は7～8年位前にリフォームがなされたようであるが、全体的には経年相応の老朽化が認められる。<br>○昭和56年の新耐震基準以前の建物で、建築時期を考慮すると、建物にアスベストを含有する建築資材等を使用している可能性が否定できない。使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。 | |

| 区　　分 | 附属建物・符号１ | |
|---|---|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）<br>経　過　年　数<br>経済的残存耐用年数 | 平成16年11月18日新築<br>約22年<br>約5年 |
| 仕　　様 | 構　　造<br>屋　　根<br>外　　壁<br>内　　壁<br>天　　井<br>床<br>設　　備<br>そ の 他 | 木造２階建<br>スレート等<br>サイディング等<br>合板、ボード等<br>ボード等<br>合板、フローリング、コンクリート現し等<br>水廻り等は設置されていない。<br>― |
| 現況床面積 | １階：　49.68㎡<br>２階：　49.68㎡<br>延　　99.36㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | 倉庫<br>１階：倉庫(2)<br>２階：倉庫 |
| 品　　等 | 下位 | |
| 保守管理の状況 | 普通 | |
| 建物の利用状況等 | 主である建物の附属建物として利用されている。<br>○占有減価の要因はない。 | |
| 特記事項 | ○建築確認済証は交付（平成16年6月7日）されているが、検査済証は発行されていない。不交付の理由は不明。<br>○建築計画概要書の敷地面積は141.52㎡と記載されており、各階同型の簡易な建物である。 | |

## 第５　評価額算出の過程

### １　基礎となる価格

#### ①　物件５乃至物件８（土地）

目的土地の建付地価格及び土地価格を次のとおり求めた。

| 物件番号 | 更地価格 | | 地　積（㎡） | 建付減価 | 建付地価格<br>土地価格<br>（円） |
|---|---|---|---|---|---|
| | 標準画地価格（円／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | ウ | エ | オ＝ア×イ×ウ×エ |
| 5<br>（目的外建物１の敷地） | 65,800 | × 0.47 | × 220 | × 0.90 | ＝ 6,120,000 |
| 5<br>（それ以外の敷地） | | | × 649 | | ＝ 20,070,000 |
| 6<br>（物件９建物の敷地） | | | × 444.83 | × 0.90 | ＝ 12,380,000 |
| 7<br>（物件９建物の敷地） | | | × 234.71 | × 0.90 | ＝ 6,530,000 |
| 8<br>（物件９建物の敷地） | | | × 624.21 | × 0.90 | ＝ 17,370,000 |
| 8<br>（目的外建物２の敷地） | | | × 70.00 | × 0.90 | ＝ 1,950,000 |

※総額（円）については、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。

【 地価公示地　青梅－9 】

（公示価格）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

$$65,800円/m^2 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{98} = 65,800円/m^2$$

（上三桁未満四捨五入）

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　：地価公示地の個別的要因（方位）を考慮した。
地域格差　：地価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以下のとおり査定した。

・規模が大きい　－40％（0.60）
・不整形地（背後地を含む）　-15％（0.85）
・角地　＋2％（1.02）
・方位　＋5％（1.05）
・道路との高低差（玉石擁壁が存することも考慮）　－5％（0.95）
・セットバックを要する　－2％（0.98）
・登記簿上の墓地に隣接する　－2％（0.98）
・土砂災害警戒区域に指定されている　－5％（0.95）

相乗積：0.60×0.85×1.02×1.05×0.95×0.98×0.98×0.95 ＝ 0.47
（小数第3位を四捨五入）

ウ　地　　積　：物件５及び物件８の土地は前記のとおり区分した面積。

エ　建付減価　：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、－10％と査定した。（0.90）

② 物件９（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 9 | 再調達原価（円/㎡） ア | 現況延床面積（㎡） イ | 現価率 ウ | 建物価格（円） エ＝ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 主である建物 | 270,000 | × 約265 | × 0.09 | ＝ 6,440,000 |
| 附属建物 | 60,000 | × 99.36 | × 0.17 | ＝ 1,010,000 |
| 合　計 | | | | 7,450,000 |

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　：主である建物は現況概測床面積、附属建物は登記記載面積による。

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査定した。

〔主である建物〕
- 経過年数約50年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率50％、残価率5％
- 観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

（残価率）　（耐用年数に基づく方法）　（観察減価）

$$\text{現価率：}\quad 0.05 + (1-0.05) \times \frac{5}{(50+5)} \times (1-0.50) = 0.09$$

（小数第3位を四捨五入）

- 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一致するものではない。

〔附属建物〕

・経過年数約22年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率30％、残価率5％
・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

（残価率）　（耐用年数に基づく方法）　（観察減価）

$$\text{現価率：}\quad 0.05 + (1-0.05) \times \frac{5}{(22+5)} \times (1-0.30) = 0.17$$

（小数第3位を四捨五入）

・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一致するものではない。

## 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 |
|---|---|---|---|---|
| 5（目的外建物１の敷地） | 6,120,000 | × 0.20 | 場所的利益 | ＝ 1,220,000 |
| 6（物件９建物の敷地） | 12,380,000 | × 0.20 | 場所的利益 | ＝ 2,480,000 |
| 7（物件９建物の敷地） | 6,530,000 | × 0.20 | 場所的利益 | ＝ 1,310,000 |
| 8（物件９建物の敷地） | 17,370,000 | × 0.20 | 場所的利益 | ＝ 3,470,000 |
| 8（目的外建物２の敷地） | 1,950,000 | × 0.60 | 法定地上権 | ＝ 1,170,000 |

ア 建付地価格：前記１ ① オ

イ 土地利用権等割合：物件９建物及び目的外建物１については、売却により法定地上権が成立しないものと解されるので、法的な保護が期待できるか否か、当事者の属性、建物の構造･規模･利用状況等を勘案して、土地利用権等割合（場所的利益）を20％と判定した。

目的外建物２については、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60％と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格（円）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>イ | 共有持分<br>ウ | 占有減価修正<br>エ | 市場性修正<br>オ | 競売市場修正<br>カ | 評価額（円）<br>キ<br>＝(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | (6,120,000＋20,070,000)<br>－ 1,220,000 | | × 4,224/5,214 | | × 0.4 | × 0.8 | ＝ 6,470,000 |
| 6 | 12,380,000 － 2,480,000 | | | | × 0.6 | × 0.8 | ＝ 4,750,000 |
| 7 | 6,530,000 － 1,310,000 | | | | × 0.6 | × 0.8 | ＝ 2,510,000 |
| 8 | (17,370,000＋1,950,000)<br>－ (3,470,000＋1,170,000) | | | | × 0.6 | × 0.8 | ＝ 7,050,000 |
| 9 | 7,450,000 ＋ (2,480,000<br>＋1,310,000＋3,470,000) | | | × 1.0 | × 0.6 | × 0.8 | ＝ 7,060,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | 27,840,000 |

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 共有持分：登記記載持分割合による。
〔ただし、共有者（Ｂ）については甲区２番で登記した持分〕

エ 占有減価修正：必要なし

オ 市場性修正：物件５については、共有持分の市場性のほか、目的外建物１が存すること、隣接地の出入りのための通路等を含むこと、墓地に隣接すること、規模が大きく市場性が劣ること、その他の不明事項についてのリスク要因等を総合的に勘案して、市場性の減価を－60％と判定した。(0.4)

物件６乃至物件９については、目的外建物２が存するほか、隣接地及び目的外建物１・２の出入りのための通路等を含むこと、墓地に隣接すること、規模が大きく市場性が劣ること、その他の不明事項についてのリスク要因等を総合的に勘案して、市場性の減価を－40％と判定した。(0.6)

カ 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。(0.8)

## 第６　参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「青梅－9」

| | |
|---|---|
| 価格時点 | 令和8年1月1日 |
| 所在及び地番 | 青梅市友田町5丁目455番3 |
| １㎡当たりの価格 | 65,800円/㎡ |
| 地積 | 198㎡ |
| 前面道路の状況 | 西5.3m 市道 |
| 供給処理施設の状況 | 水道、下水 |
| 交通施設との接近の状況 | 「小作」駅 2.4ｋｍ |
| 法令上の制限 | １中専（60、200）、準防火 |
| 周辺の土地の利用の現況 | 一般住宅のほか農家住宅が混在する住宅地域 |

## 第７　附属資料

1　位置図

2　公図写

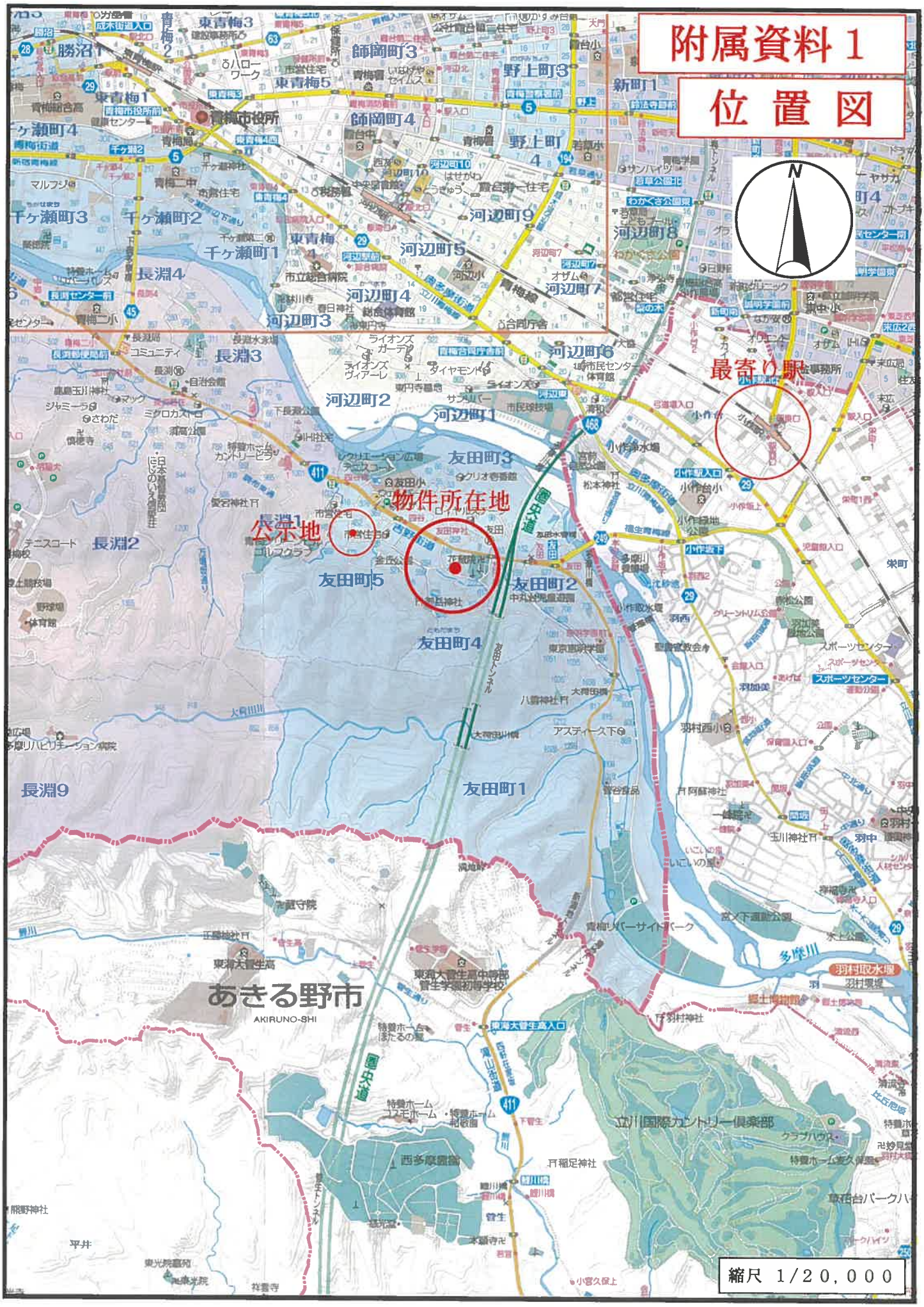
3　地積測量図写

4　建物図面・各階平面図写

以　上

# 附属資料１

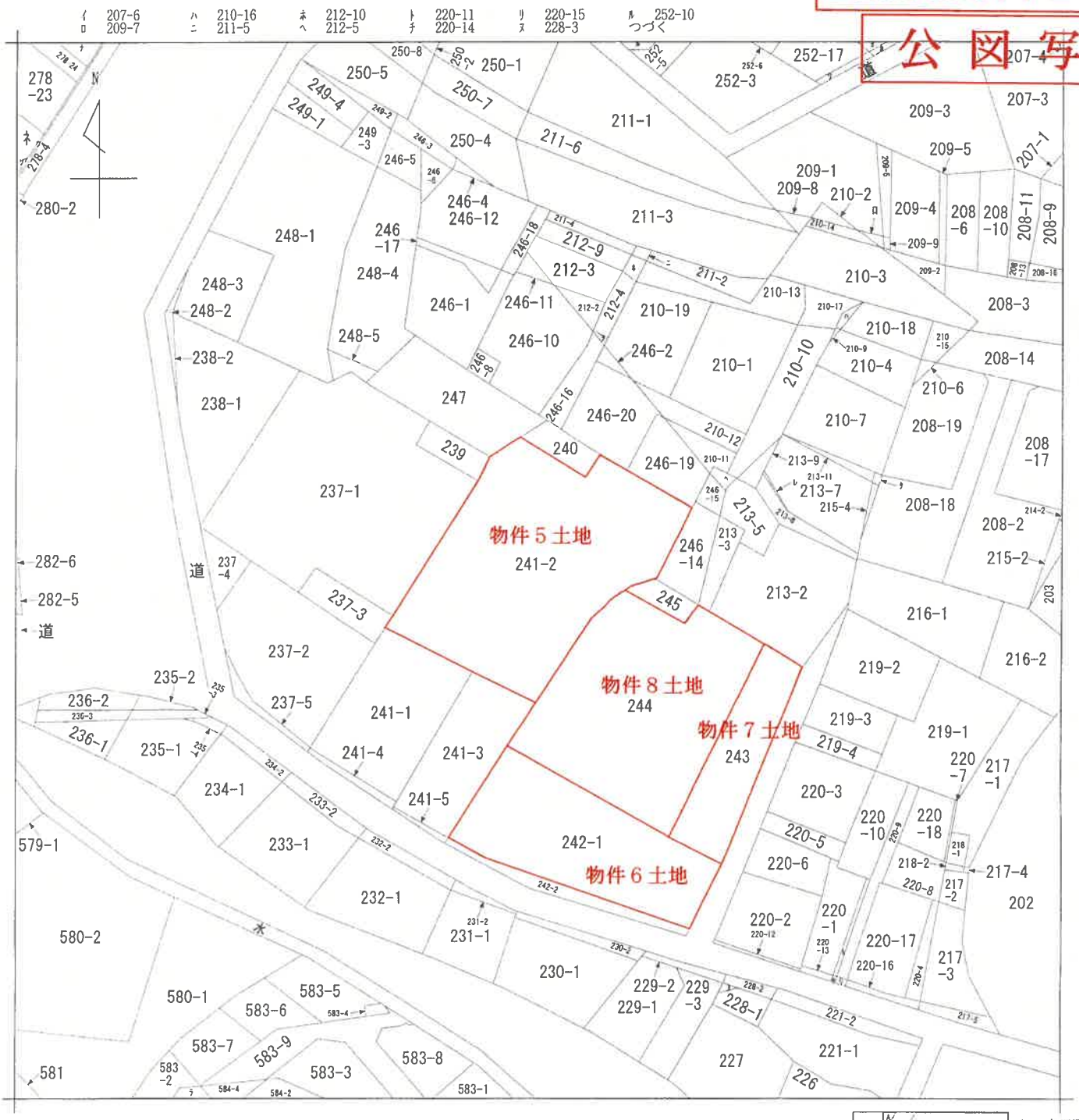
# 位置図



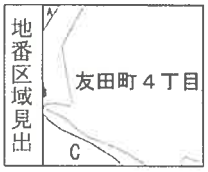

株式会社昭文社発行　都市地図より　複製

**附属資料２**

**公図写**




（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。




A 友田町４丁目
B 友田町４丁目
C 友田町４丁目

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 青梅市友田町四丁目 | | | | 地番 | 241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 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日（原図） | | 補記事項 | | | |

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。

（東京法務局西多摩支局管轄）

令和8年6月5日

東京法務局町田出張所

登記官 [redacted]

請求番号：8-1

(1/2)

A３をA４に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

ヲ　212-6
ワ　252-18
カ　255-4
ヨ　255-3
タ　215-5
レ　213-13
ソ　278-18
ツ　278-2
ネ　278-21
ナ　278-25
ラ　584-1

請求番号：8-1
(2/2)

Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：昭和53年1月27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局管轄）
令和8年6月5日　東京法務局町田出張所
登記官

242

| 地番 | 242-1 ., 242-2 |
|---|---|
| 土地の所在 | 青梅市友田町4丁目 |

# 地積測量図

地番　242－2

土地の所在　青梅市友田町４丁目

（単位はメートル）




242-2 番　求積表 (B)

| 底辺 | ×高サ | × 1/2 |
|---|---|---|
| 5.40 | 1.30 | 3.5100 |
| 5.40 | 1.90 | 5.1300 |
| 4.60 | 1.80 | 4.1400 |
| 4.60 | 1.70 | 3.9100 |
| 5.00 | 1.70 | 4.2500 |
| 5.00 | 1.80 | 4.5000 |
| 23.00 | 1.90 | 21.8500 |
| 23.00 | 0.90 | 10.3500 |
| | | |
| 面積合計 | | 57.6400 ㎡ |

| 作製年月日 | 昭和　年　月　日 |
|---|---|
| 作製者 | 土地家屋調査士 |
| 申請人 | |

161448

縮尺　1/250

調査士会用紙）
（昭和52年10月5日作製）

縮尺　1/250

※物件６土地は残地計算によるものである。

S53年1月27日

附属資料３
地積測量図写

[redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：8-2

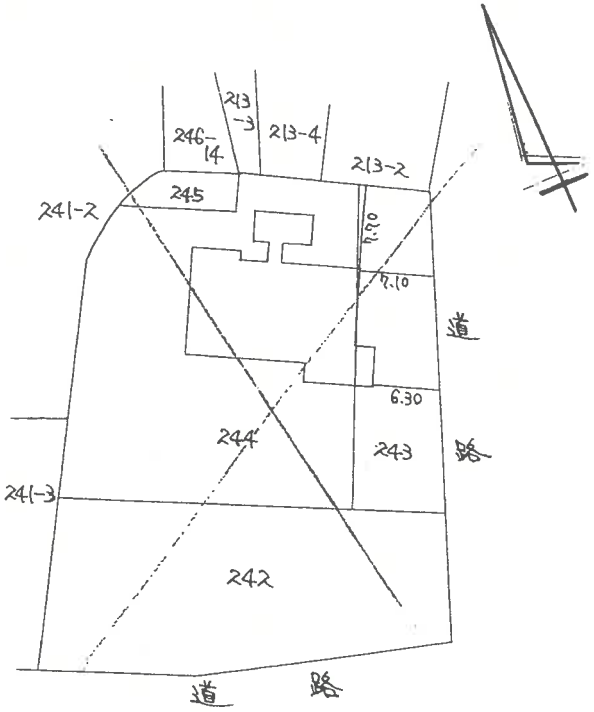
登記年月日：昭和51年2月23日

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局管轄）
令和8年6月5日　東京法務局町田出張所
登記官

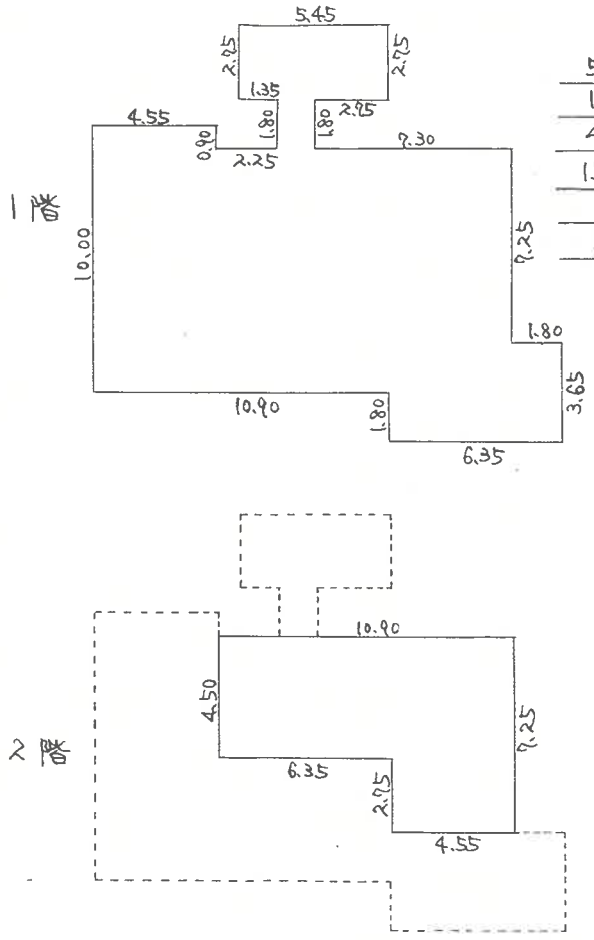
# 各階平面図面
## 建物図面

| 家屋番号 | 244－1 |
|---|---|
| 建物の所在 | 青梅市友田町4丁目 244番地 243番地 242－1 |

### 建物図面




### 各階平面図




545×2.95 = 14.9875
1.35×1.80 = 2.43
4.55×0.90 = 4.095
15.45×9.10 = 140.595
1.80×3.65 = 6.57
4.55×1.80 = 8.19
計 = 176.8675(㎡)

10.90×4.50 = 49.05
4.55×2.95 = 12.5125
計 = 61.5625(㎡)

| 作製年月日 | 昭和五十年弐月弐拾日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |

024616

※未登記増築部分がある。

単位：メートル

| 縮尺 | 1/500，1/200 |
|---|---|

給 No.15　47. 4. 50×300（共版）

[redacted]

A 3 をA 4 に縮小

附属資料 4

建物図面・各階平面図写

請求番号：8-3

登記年月日：平成17年1月7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局管轄）
令和8年6月5日　東京法務局町田出張所
登記官

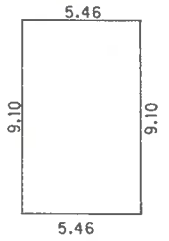
# 建物図面
~~各階平面図~~

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | ２４４番　１ |
| 建物の所在 | 東京都青梅市友田町4丁目244番地、243番地、242番地1 |

## 各階平面図

符1

### 二階

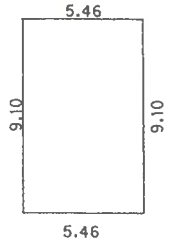



求積

5.46 × 9.10 = 49.6860

床面積　49.68 ㎡

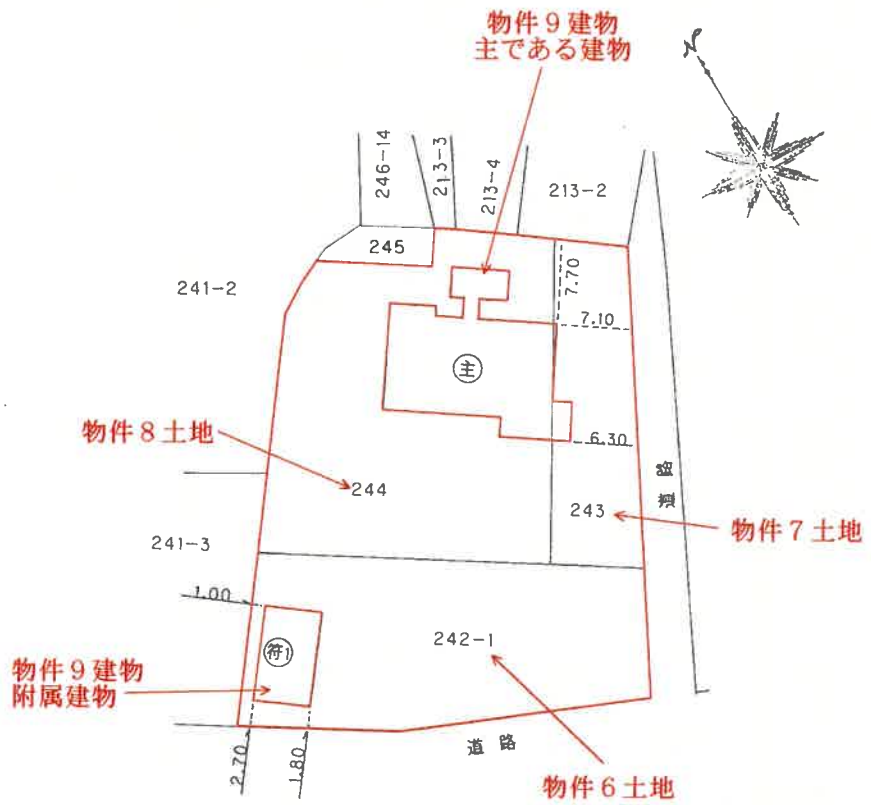
### 一階




求積

5.46 × 9.10 = 49.6860

床面積　49.68 ㎡




024615

※物件９建物の主である建物には未登記増築部分がある。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] 平成16年12月22日作製 | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

（東京土地家屋調査士会用紙）

登記 平成17年1月7日

H17. 1. 7

[redacted]

A 3 → A 4 に縮小

請求番号：10-1