

期間入札の公告

令和 8年 1月 6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 1月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 3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 2月 18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 2月 4日 午前10時00分から 令和 8年 2月 6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 1月 6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 (一棟の建物の表示)

所 在 福生市武蔵野台一丁目16番地8

建物の名称 ハイネス第二福生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台一丁目16番8の20

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 46.22平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目16番8

地 目 宅地

地 積 2592.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1056



物件明細書

令和 7年11月27日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高久洋輔

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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」にも登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福生市武蔵野台一丁目16番地8
建物の名称 ハイネス第二福生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台一丁目16番8の20
建物の名称 304
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 46.22平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目16番8
地 目 宅地
地 積 2592.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 10万分の1056



令和7年(又)第67号
令和7年7月30日受理
令和7年9月9日提出
(評価人:内田憲一)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 福生市武蔵野台一丁目16番地8

建物の名称 ハイネス第二福生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台一丁目16番8の20

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 46.22平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目16番8

地 目 宅地

地 積 2592.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1056



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都福生市武蔵野台一丁目16番地8ハynes第2福生304 (住居表示未実施)	
建物	物件1	
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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は以下のとおり 管理費 8,400円 修繕積立金 8,740円	令和7年8月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和4年3月分～令和7年8月分計719,880円 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納元本には年利14.6%の割合による遅延損害金184,972円及び弁護士費用189,381円が付加される
管理費等照会先	ハynes第2福生管理組合代理人弁護士C	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (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)	
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
(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述/■提示文書 (保証委託契約書、覚書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年6月1日	
最初の契約等	契約日	平成30年5月20日
	期間	■平成30年5月31日から ■令和2年5月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	■令和6年5月31日から ■令和8年5月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 67,000円 (毎月月末限り翌月分支払) 共益費別途3,000円 <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1、 私は、平成30年から本件建物を所有者Aから賃借して現在まで一人で居住しています 2、 本件建物の最新の更新契約書は、Aに送付しましたが、私宛に返送されていません。 <p style="text-align: right;">(令和7年8月29日面接聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

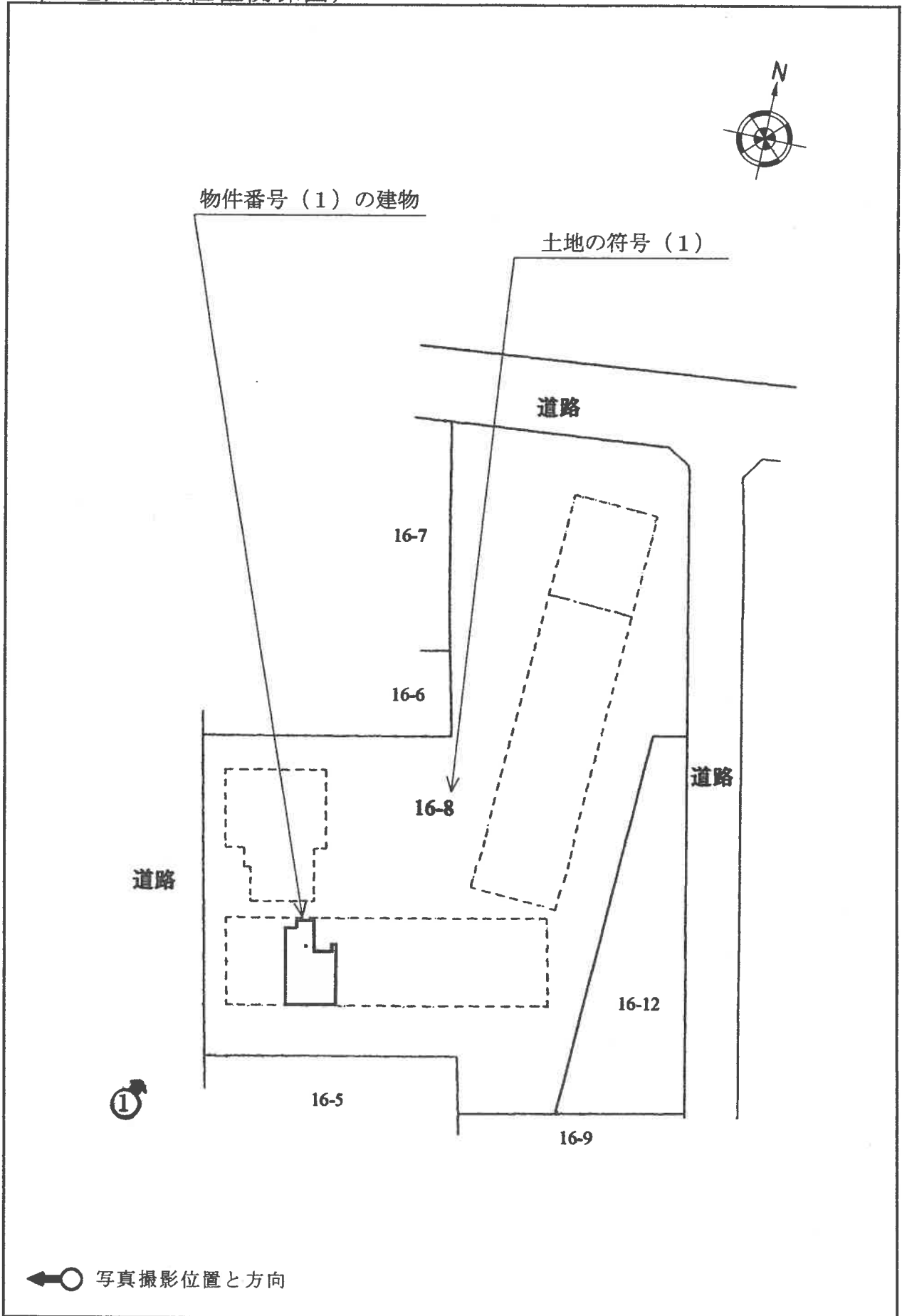
執行官の意見

- 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 本件建物占有状況については、ライフライン調査の結果、郵便物の存在、関係人の陳述、提示文書及び現場の状況から、3枚目のとおり認めた。
- 3 本件建物占有者Bが主張する占有開始年月日は、ライフライン調査の結果と概ね符合する。

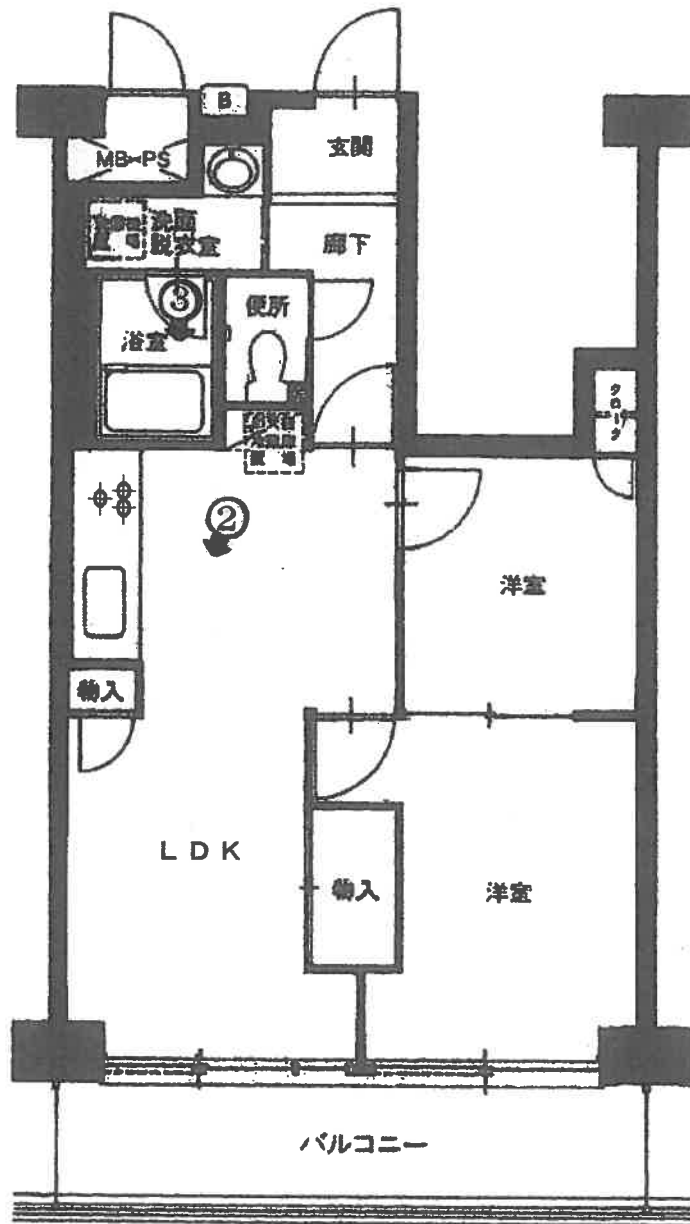
以 上

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8月18日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査(水道)
令和7年8月19日 12:30-12:36	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、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置
令和7年8月19日 : - :	当庁(郵便) 当庁(FAX)	■所有者に対し、占有権原に関する照会書送付 (期限内に回答書の提出がない) ■管理費等に関する調査
令和7年8月29日 9:35-9:50	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 ■Bに面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年8月29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3枚添付</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



←○ 写真撮影位置と方向



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（マ）第67号
令和7年8月29日現地調査
令和7年9月29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 内 田 憲 一

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 5,380,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福生市武蔵野台一丁目16番地8

建物の名称 ハイネス第二福生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台一丁目16番8の20

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 46.22平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目16番8

地 目 宅地

地 積 2592.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1056

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

位置・交通	J R青梅線「福生」駅の北東方約900m（徒歩約11分）、J R八高線「東福生」駅の北西方約650m（徒歩約8分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、マンション、事業所、店舗、戸建住宅等が混在する通称西多摩産業道路沿いの地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区、日影規制、福生市まちづくり景観条例、航空法、重要土地等調査法に係る特別注視区域
	※ 本件土地は、航空法による建築物等の高さの制限が準用される地域に存し、空域制限表面のうち水平表面に位置する。横田飛行場の基準点からの高さの制限は45m。	
画地の状況	地積	2,592.35㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	略西側間口約36m、略北側間口約25m、略東側間口約30m。略西側からの奥行約40～50m、略北側からの奥行約70m。
	地勢	概ね平坦
	その他	特になし
接面道路の状況等	略西側が幅員約25m舗装都道、略北側が幅員約8m舗装市道、略東側が幅員約6m舗装市道にそれぞれほぼ等高に接面する三方路地。 ※ 上記道路はいずれも建築基準法第42条1項1号に該当。	
土地の利用状況等	・ 後記一棟の区分所有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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り

土地の履歴等	昭和50年の住宅地図によれば、本件土地は更地の状態であったと推察される。その後、本件マンションが建設され、現在に至る。
特記事項	<p>① マンション建設に伴って開発行為の許可を受けており、開発行為に係る検査済証発行記録がある。（開発登録簿調書による）</p> <p>② 法務局で調査したが、本件土地を直接測量した地積測量図は見当たらなかったため、本件評価では登記地積を採用する。なお、台帳記載事項証明に記載された敷地面積は2,592.47㎡であり、登記地積との開差は僅かである。</p> <p>③ 米軍横田基地の西側に近接する地域に存するため、航空機等の騒音がある。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ハynes第二福生																	
建物の用途	居宅（総戸数 87戸）																	
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57年12月16日新築 約43年 約10年																
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>921.55㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>897.92㎡</td></tr> <tr><td>3階</td><td>897.92㎡</td></tr> <tr><td>4階</td><td>840.32㎡</td></tr> <tr><td>5階</td><td>782.72㎡</td></tr> <tr><td>6階</td><td>671.36㎡</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>5,011.79㎡</td></tr> </table>		1階	921.55㎡	2階	897.92㎡	3階	897.92㎡	4階	840.32㎡	5階	782.72㎡	6階	671.36㎡	<hr/>		延床面積	5,011.79㎡
1階	921.55㎡																	
2階	897.92㎡																	
3階	897.92㎡																	
4階	840.32㎡																	
5階	782.72㎡																	
6階	671.36㎡																	
<hr/>																		
延床面積	5,011.79㎡																	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし																
設備等	エレベーター 駐車場 その他	有り 有り（平置駐車場） 集合郵便受、駐輪場等 ※ マンションのエントランス付近には防犯カメラの設置はあるが、オートロック設備はない。																
建物の品等	中位の下																	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社等	有り 委託 ハynes第二福生管理組合																
管理の状況	普通																	
特記事項	① 共用部分として共用廊下、エントランスホール、管理人室、集会室等がある。 ② 建物の検査済証の発行記録あり。																	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	3階部分に位置する中間部屋 (採光は略南側の一面)	
床面積	専有面積	46.22㎡(登記記載)
間取り	2LDK (洋室:2、居間・食事室・台所、浴室・洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南側に有り	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ボード張、塗壁等 フローリング等 ビニールクロス貼、塗壁等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ——
保守管理の状態	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。	
管理費等	管理費 修繕積立金 【合計】 滞納額 備考	月額 8,400円 月額 8,740円 月額 17,140円 滞納額合計 719,880円(令和7年8月19日現在) 上記は令和4年3月分からの合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 上記のほかに遅延損害金184,972円が加算される。 (遅延損害金は年14.6%の割合による) ・ 「管理費等に関する回答書」によれば、上記滞納額及び遅延損害金のほかに、違約金としての弁護士費用189,381円についても買受人に請求するとのこと。 ・ 本件では、上記の弁護士費用については滞納管理費等相当額の減価の際の控除の対象とした。

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃借人が建物所有者から本建物を賃借し、居宅として使用し、占有している。 ・ 占有権原は賃借権。賃借人の占有開始の時期は最先抵当権設定後であるため、買受人には賃借権の引受けはない。占有減価等の要因はない。 ・ 現行の賃貸条件等は次のとおりである。 契約期間：令和6年5月31日～令和8年5月30日までの2年間 月額支払賃料：67,000円、月額共益費：3,000円、敷金：なし
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> ① 洋室の床にはゴミ袋が積まれていたため、床や壁の下部の状態を目視により確認できない部分が多数存在した。 ② 賃借人の陳述によれば、トイレタンクの中にある配管の部品の破損が原因でタンク内部で水漏れがあり、水道代が高くなったため、現在は応急処置により水漏れを抑えている状態であるとのこと。 ③ ガスコンロが劣化しており、やや不具合があるとのこと。 ④ 上記の②・③のほかは、建物及び設備等には直ちに修繕等が必要な不具合はないとのこと。

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
325,000円/㎡	× 46.22㎡	× 0.26	= 3,910,000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 再調達原価 再調達原価は共用部分等を含む。

イ 床面積 登記記載面積を採用。

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、専有部分内部の状態、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類、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	10%
経過年数	約43年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価率	7%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{10\text{年}}{(43\text{年} + 10\text{年})} \times (1 - 0.07) = 0.26$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号1土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積 ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
180,000円/㎡	× 0.88	× 2,592.35㎡	× 1.00	× $\frac{1,056}{100,000}$	= 4,340,000円

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。

【 地価公示（福生-9）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 180,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{99} = 180,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 +2% ※地価公示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。

- ・ 三方路地 +3%
 - ・ 形状及び規模 -15%
- 相乗積 (1.03×0.85≒0.88)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、不要と判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

2 積算価格の判定（敷地権付建物の価格）

建物価格 ア	敷地権価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ	
3,910,000円	+	4,340,000円	×1.00	×1.03	×1.00	= 8,500,000円

ア 建物価格：前記1.①.エ

イ 敷地権価格：前記1.②.カ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：

階層別補正：1.02（3階） ※基準階2階

位置別補正：1.01（略南向き、中間部屋）

※東向きの中間部屋を標準とするが、採光が一面のみであることを考慮

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積：1.02 × 1.01 × 1.00 = 1.03
（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：必要なし。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件又は想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 ア+カ=キ キ
	4年目の正味純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
1,171,896円 (18.54%)	546,820円	8.2%	6,468,480円	0.7960	5,148,910円 (81.46%)	6,320,806円 =6,320,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 0.079)^3} = 0.7960 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目の正味純収益：保有期間終了後(4年目)の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格の現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。
- キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格に対して収益価格は低位（開差約25.6%）に求められた。本件はファミリータイプの分譲マンションであり、当該地域の地域性を考慮すると取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にあることを考慮し、類似地域における同種の中古マンションの取引市場及び価格動向を勘案のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	8,500,000円
② 収益価格	6,320,000円
③ 調整後の価格	8,300,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) オ	評価額 カ
8,300,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.81		= 5,380,000円

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
本件の場合なし。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 地価公示地 (福生-9) 】

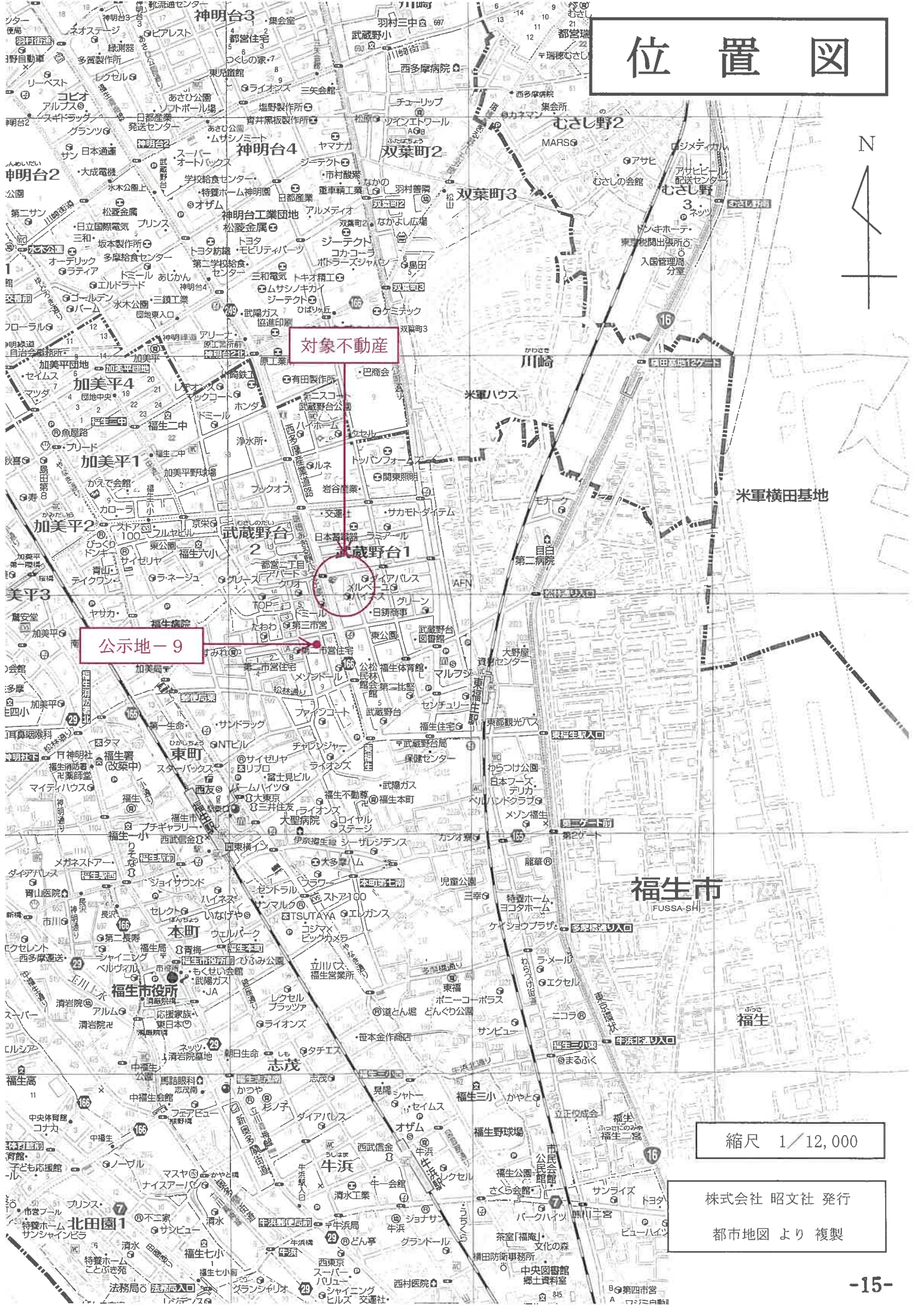
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	福生市武蔵野台2丁目8番9
1 m ² 当たりの価格	180,000円/m ²
地 積	135m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	東6m市道
交通施設との接近状況	「福生」駅 750m
法 令 上 の 制 限	1中専(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 ※但し、符号1土地を直接測量したものではない残地としての地積。
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

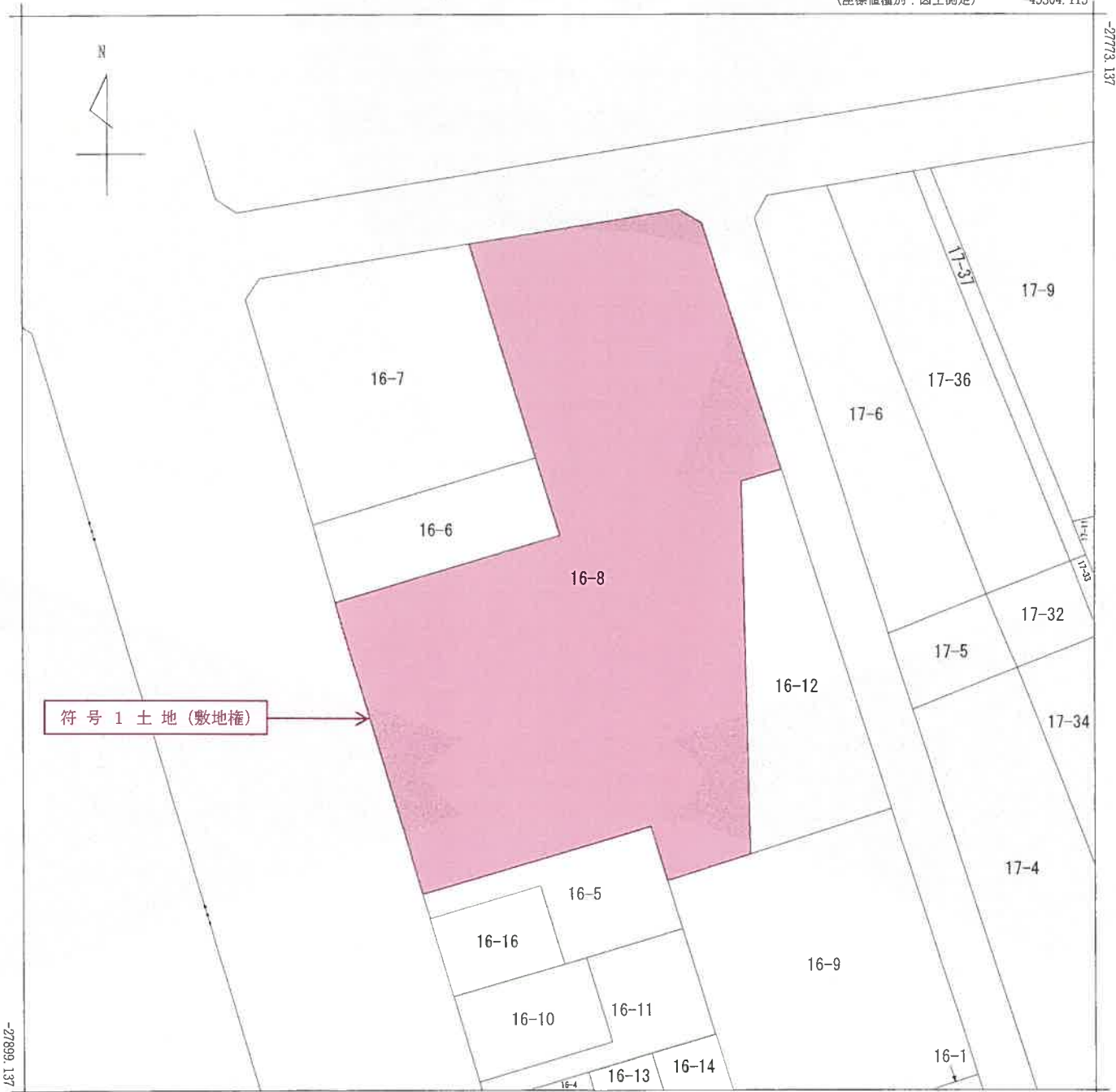
位置図



縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製

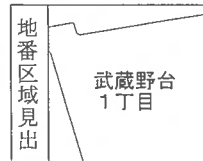


符号 1 土地 (敷地権)

-45429.115 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	福生市武蔵野台一丁目			地番	16番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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7年8月7日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H15457-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年12月13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高管轄)

令和7年8月7日

東京法務局立川出張所

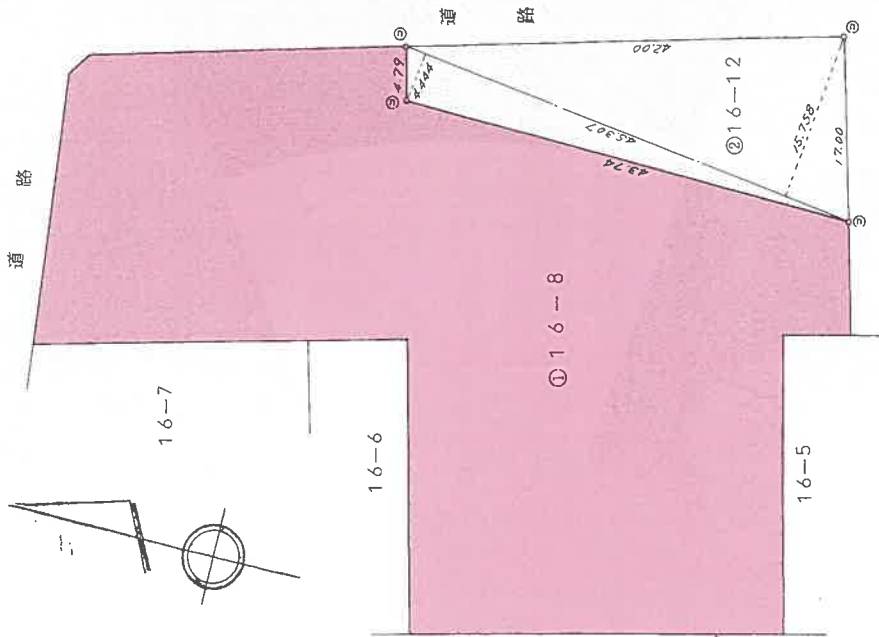
登記簿

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 前18-12

土地の所在 東京都福生市武蔵野台1丁目



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	測量

東京都新宿区西新宿4-32-4

432455

申請人

(昭和57年12月4日作製)

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

整理番号：H15457-2

