

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 7 年 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 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 7 年 9 月 17 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 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 7 年 8 月 5 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 青梅市河辺町一丁目813番地4

建物の名称 アルシオン河辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河辺町一丁目813番4の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 61.84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 青梅市河辺町一丁目813番4

地 目 宅地

地 積 2961.04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 578292分の6500



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 小 重 彰 子

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】

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】

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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 青梅市河辺町一丁目813番地4

建物の名称 アルシオン河辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河辺町一丁目813番4の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 61.84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 青梅市河辺町一丁目813番4

地 目 宅地

地 積 2961.04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 578292分の6500



令和7年（ケ）第43号
令和7年4月10日受理
令和7年5月9日提出
（評価人：松岡利喜雄）

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 青梅市河辺町一丁目 8 1 3 番地 4

建物の名称 アルシオン河辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河辺町一丁目 8 1 3 番 4 の 9 0 4

建物の名称 9 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 1 . 8 4 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 青梅市河辺町一丁目 8 1 3 番 4

地 目 宅地

地 積 2 9 6 1 . 0 4 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 5 7 8 2 9 2 分の 6 5 0 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都青梅市河辺町一丁目813番地4アルシオン河辺904（住居表示未実施）		
建物	物件1		
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：		
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（空室） として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 月額は以下のとおり 管理費 11,100円 修繕積立金 8,490円	令和7年3月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年9月分～令和7年3月分 計137,130円 ☒ 滞納元本には日歩5銭の割合による遅延損害金6,145円が付加される	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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

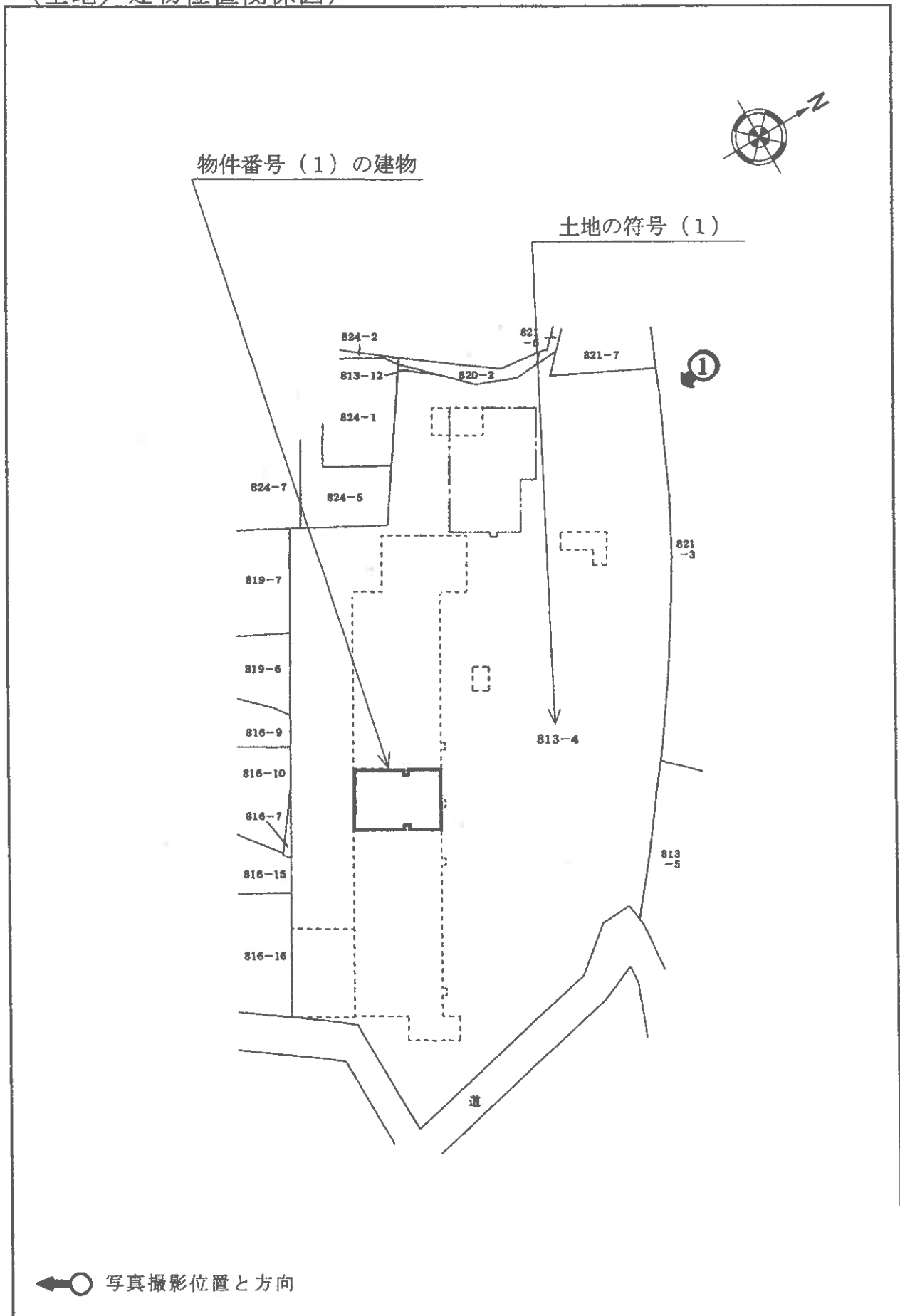
執行官の意見

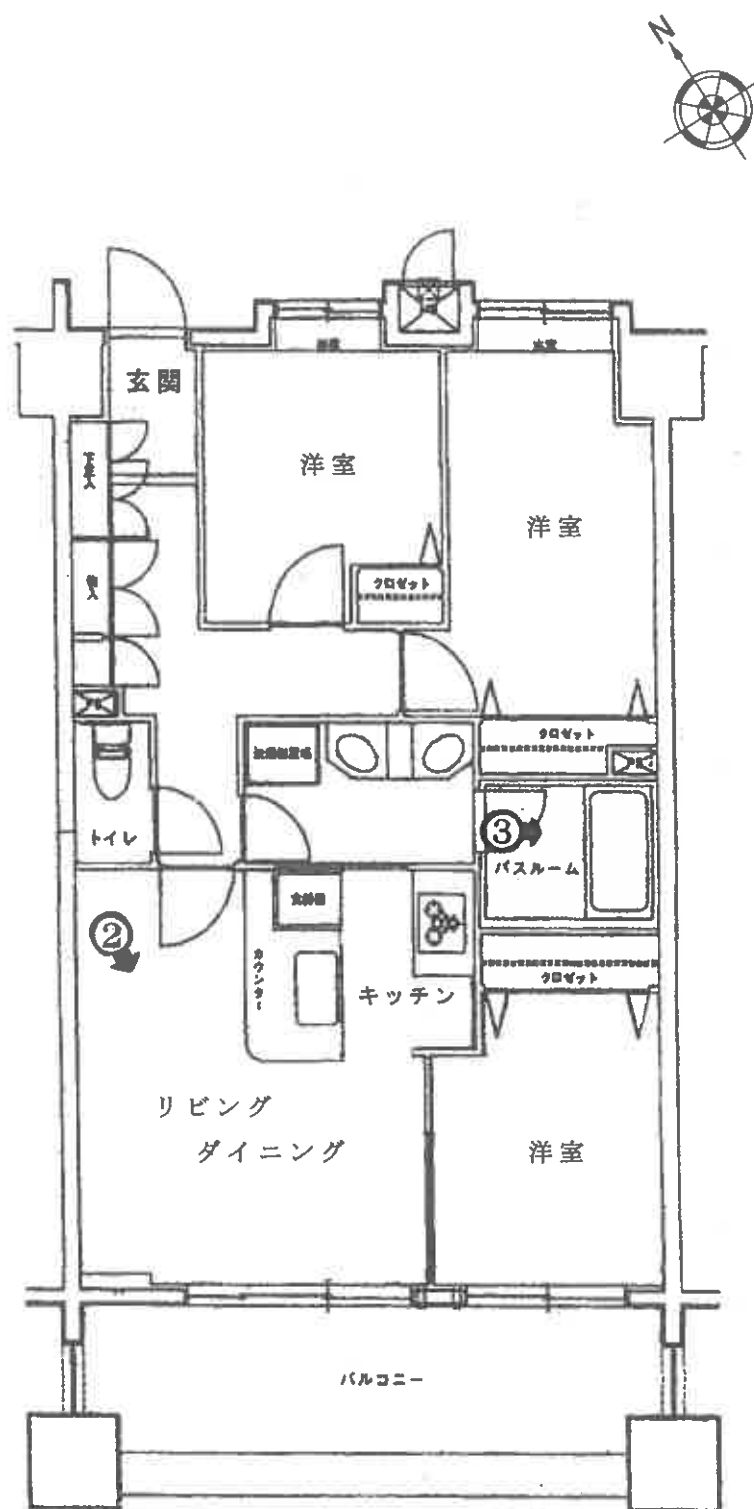
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物は、令和7年4月18日の調査期日において、室内に立ち入ったところ、日常生活に必要な家具、家電、什器備品が存在せず、居住者の存在を推認させる徴表は全く存在しなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、ライフライン調査の結果及び上記現場の使用状況から、2枚目のとおり認めた。

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4月10日 8:31-8:45	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4月10日 : - :	当庁 (FAX) 当庁 (郵便) 当庁 (郵便)	☒ 管理費等に関する調査 ☒ ライフライン調査 (水道) ☒ 所有者に対し占有権原照会書送付
令和7年4月10日 15:05-15:25	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4月18日 11:40-11:58	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和7年4月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 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



2



3



(7 枚目)

令和 7 年(ケ)第 43 号
令和 7 年 4 月 18 日現地調査
令和 7 年 5 月 1 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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 11,120,000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
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 青梅市河辺町一丁目813番地4

建物の名称 アルシオン河辺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河辺町一丁目813番4の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 61.84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 青梅市河辺町一丁目813番4

地 目 宅地

地 積 2961.04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 578292分の6500

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 青梅線「河辺」駅の南東方・道路距離約1.2km及び同線「小作」駅の西方・道路距離約1.3km、最寄バス停から徒歩約8分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、青梅市南東部に位置し、奥多摩街道の背後に中高層のマンションのほか一般住宅や事業所、駐車場等も見られる住宅地域である。周辺には市民球技場が見られるほか、地域の南方には多摩川が流れている。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 景観計画区域（一般地域） 青梅市の美しい風景を育む条例（一般地区）
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	2,961.04㎡ やや不整形 間口約62.8m、奥行約44m （上記間口、奥行は北東側道路からの概測による） 本件マンションが存する部分は概ね平坦であるが、北東側道路沿いは法地や擁壁があり、本件マンションの建築計画概要書によると、符号1土地は当該道路より約5～8m低くなっている。
接面道路の状況等	北東側で幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）と約5～8m低く、北西側で幅員約5～8m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、北東～南東側で幅員約3.6m未舗装市道（建築基準法外）と約0～8m低くそれぞれ接面する三方路画地。 ※符号1土地が北東～南東側で接面する市道は、南向きの下り傾斜となっており、道路の中心にはコンクリート製の階段状の通路が設けられている。	

土地の利用 状況等	◇ 符号 1 の土地は、後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されているほか、北側から東側にかけて法地が存する。 ◇ 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 都 市 ガ ス 下 水 道	あ り あ り あ り
土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和15年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、平成13年からは本件マンションの建築会社及び区分所有者であり、昭和55年版の住宅地図では紡織会社及び一般住宅の敷地、平成12年版の住宅地図では一般住宅の敷地及び駐車場であったことが分かった。 また、対象地につき土壤環境の要因について調査を行ったところ、土壤汚染対策法に規定する要措置区域及び同法規定の形質変更時要届出区域には指定されておらず、東京都環境確保条例や水質汚濁防止法、下水道法等に基づく汚染リスクを考慮するための法令上の届出も確認されなかった。 ただし、上記調査は評価人による限られた範囲の調査であるため、専門機関による調査を行わなければ汚染リスク等の詳細は分からないことに留意を要する。	
特 記 事 項	◇ 東京都建設局が公表している「土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書」によると、符号 1 土地の大部分が土砂災害警戒区域に、さらにそのうちの東側が土砂災害特別警戒区域に指定されている。これら区域の指定は、平成25年6月11日東京都告示第880号によるものであり、本件マンションの建築後に指定されている。土砂災害特別警戒区域内では、「特定開発行為に対する許可制」や「建築物の構造規制」「建築物の移転勧告」等厳しい規制があるので、詳細は東京都西多摩建設事務所及び東京都多摩建築事務所建築指導第三課に確認するとともに、場合によっては不測の損害や費用が発生することが予測されることに注意を要する。 ◇ 符号 1 土地は北西側で墓地に隣接している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルシオン河辺			
建物の用途	住居 (総戸数 83 戸)			
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) 経過年数 経済的残存耐用年数		平成 15 年 3 月 3 日 新築 約 22 年 約 28 年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建			
	1階	597.36 m ²	6階	628.87 m ²
	2階	721.45 m ²	7階	565.57 m ²
	3階	811.21 m ²	8階	502.52 m ²
	4階	697.47 m ²	9階	486.59 m ²
	5階	628.87 m ²	10階	381.99 m ²
	延床面積			6,021.90 m ²
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼・吹付等 なし		
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あ り あ り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス 駐輪場、ゴミ置場等		
建物の品等	普通			
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 そ の 他	あり 委託 株式会社長谷工コミュニティ 管理人室あり		
管 理 の 状 況	普通			
特 記 事 項	◇ 本件建物については、検査済証の発行記録がある。 ◇ 本件マンションは北東側道路より約5～8m低くなっているため、3階にエントランスがある。			

(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	9階に位置する中間部屋(採光は南西・北東の二面)		
床 面 積	専 有 面 積	61.84㎡(登記記載)	
間 取 り	3LDK (LDK、洋室(3)、浴室、洗面室、トイレ等)		
バルコニー等	南西側にバルコニーがある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 台所・洗面室・浴室・トイレ等	
保守管理の 状態	概ね普通 ※但し、空室の状態であるため、特記事項に留意を要する。		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	11,100 円
	修 繕 積 立 金	月 額	8,490 円
	合 計	月 額	19,590 円
	滞 納 額	滞納額合計 137,130円 (令和7年3月末日現在) 上記滞納額は令和6年9月分～令和7年3月分の合計	
備 考	上記滞納額に遅延損害金6,145円(日歩5銭)が加算される。今後も滞納が続くことが予測される。		
専有部分の 利用状況等	◇物件1専有部分は、所有者が空室の状態で所有し占有している(詳細は「現況調査報告書」参照)。		
特 記 事 項	◇室内は、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。 ただし、空室の状態であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。		

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（円／㎡） ア	床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
353,000	× 61.84	× 0.53	= 11,570,000

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 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 ： 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

- ・ 経過年数約22年、経済的残存耐用年数約28年、観察減価率10%、残価率5%

$$\text{現価率} : 0.05 + (1 - 0.05) \times 28 / (22 + 28) \times (1 - 0.1) = 0.53$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号 1 の土地）

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 (m^2)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別格差 イ				
126,000	× 0.69	× 2,961.04	× 1.00	× 6,500 / 578,292	= 2,890,000

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(都) - 1 】

(基準地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $127,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/102 = 126,000 \text{ 円}/\text{m}^2$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正 : 令和6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 : 基準地は方位で優る。 (北方位を標準とした)

地域格差 : 基準地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、環境条件が優り、街路・交通接近条件等が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

イ 個別格差 : 個別格差率を以下のとおり査定した。

三方路(+2)、形状(やや不整形)(-5)、高低差(法地等の潰れ地による減価も含む)(-20)、土砂災害特別警戒区域(-10)、墓地に隣接(-1)

相乗積: $1.02 \times 0.95 \times 0.8 \times 0.9 \times 0.99 \div 0.69$ (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 : 敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

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(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価 修正 オ	積算価格(円) カ
11,570,000	+ 2,890,000	× 1.00	× 1.04	× 1.00	≒15,040,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.00 （必要なし）

エ 個別格差

階層別補正： 1.04 （9階） ※ 基準階：5階（エントランスが3階にあることを考慮）

位置別補正： 1.00 （9階に位置する中間部屋（採光は南西・北東の二面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

相 乗 積： $1.04 \times 1 \times 1 = 1.04$
（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （必要なし）

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するため、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

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、更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もので、必ずしも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	
1,843,030円 (23.3%)	674,556円	8.5%	7,697,874円	0.7894	6,076,702円 (76.7%)	7,919,732円 = 7,920,000円 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1 + 0.082)^3} = 0.7894 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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。

本件においては、積算価格に対して収益価格が低位に求められた。対象不動産は自用のファミリータイプマンションであることから、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。よって、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	15,040,000円
② 収 益 価 格	7,920,000円
③ 調 整 後 の 価 格	14,330,000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 (円) 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 (円) カ
14,330,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		＝11,120,000

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て修正を行った。

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他控除
(敷金等)：買受人の引き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

【指標とした基準地価格】

	基準地価格	青梅(都) - 1
価 格 時 点	令和6年7月1日	
所 在 及 び 地 番	青梅市河辺町1丁目824番10	
1 m ² 当たりの価格	127,000円/m ²	
地 積	100m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	北西4m市道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	河辺 1.3km	
法 令 上 の 制 限	準工(60, 200) 準防 高度	

第7 附属資料の表示

位置図

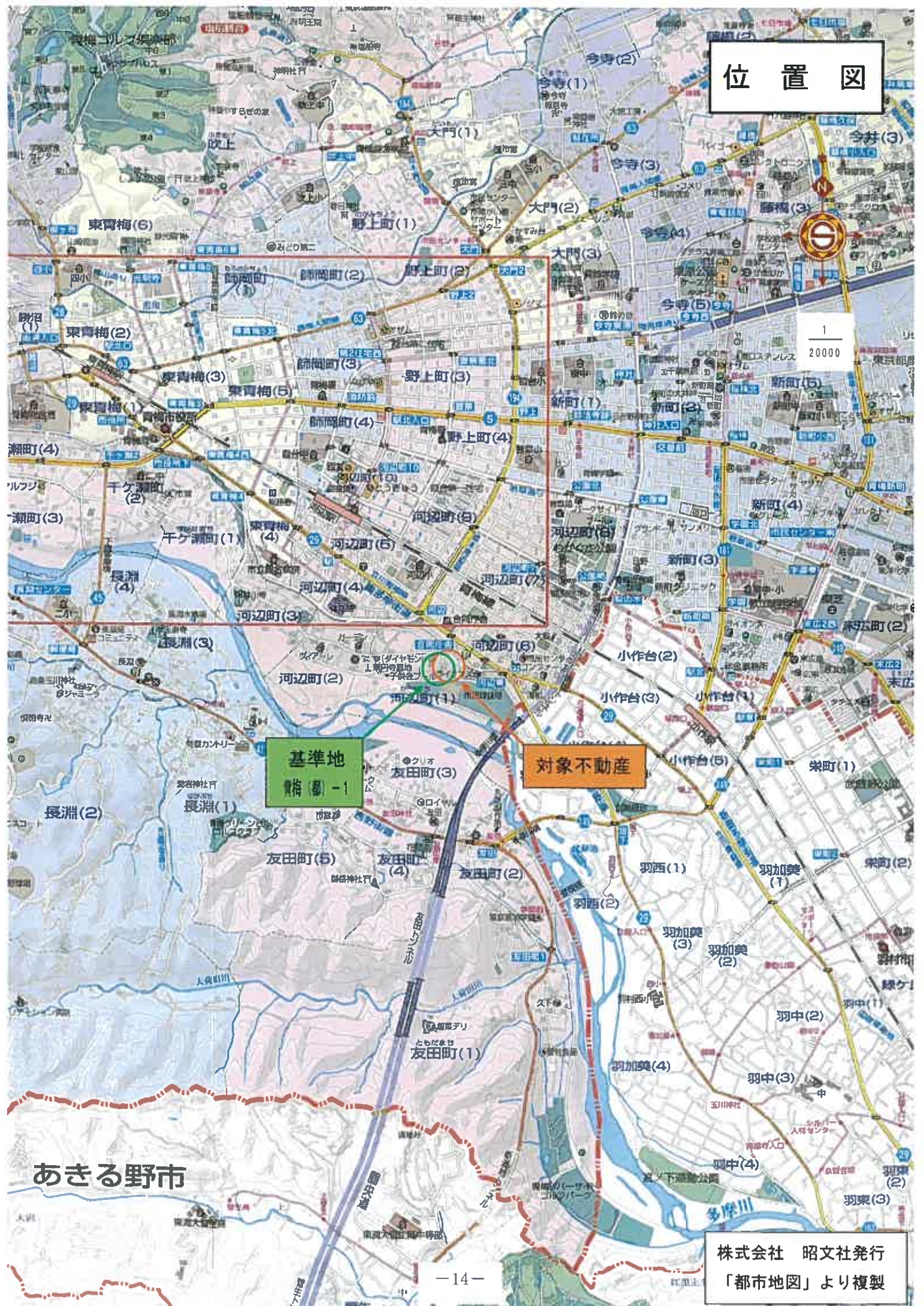
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



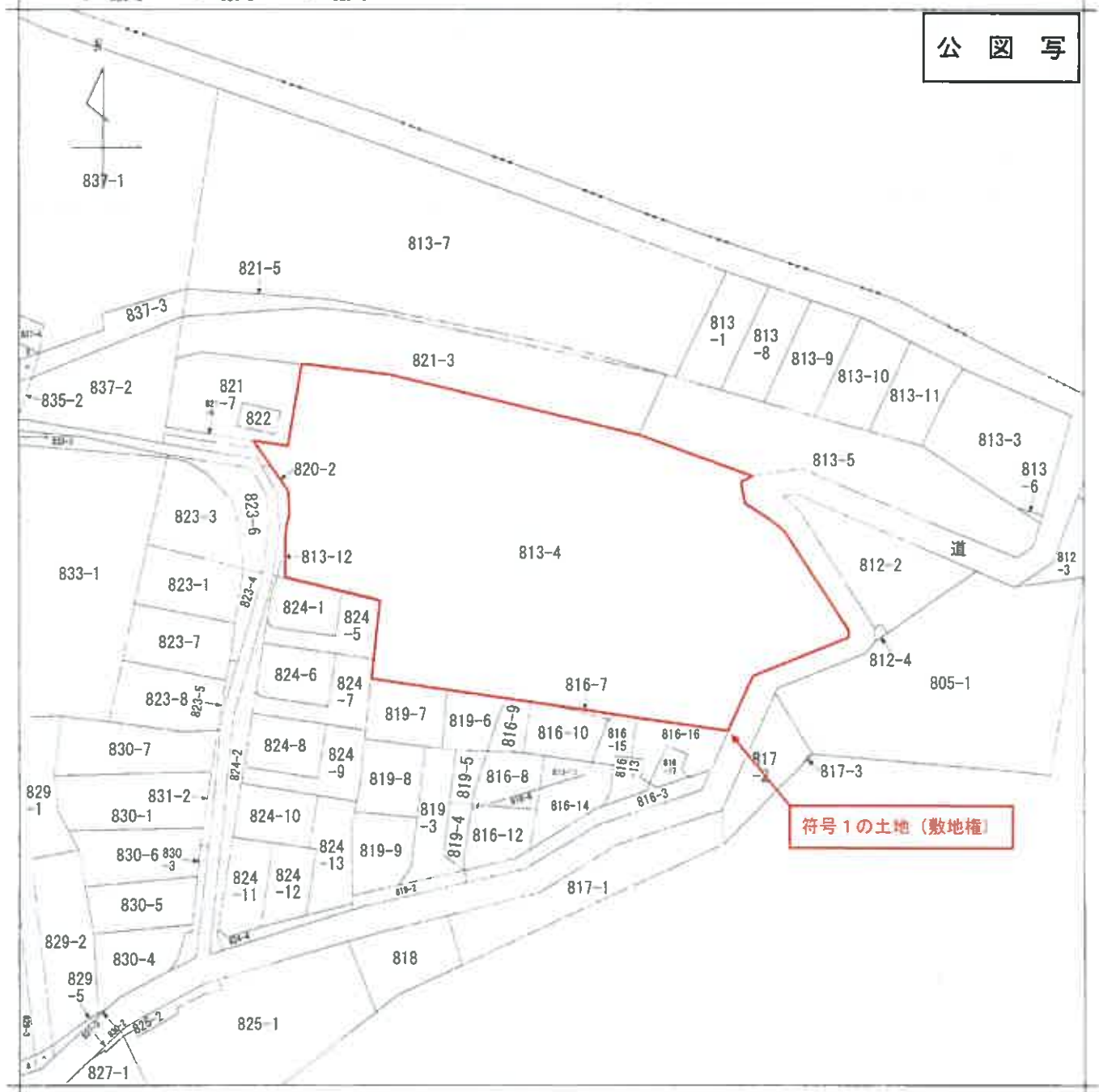
基準地
地番 - 1

対象不動産

あきる野市

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

公 函 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。

地番区域見出

河辺町1丁目

請 求 部 分	所 在 青梅市河辺町一丁目					地 番	813番4			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分		座 標 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7年2月6日
福岡法務局

請求番号：31-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成15年2月7日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である

東京法務局西多摩支局管轄

令和7年2月6日

福岡法務局

登記官

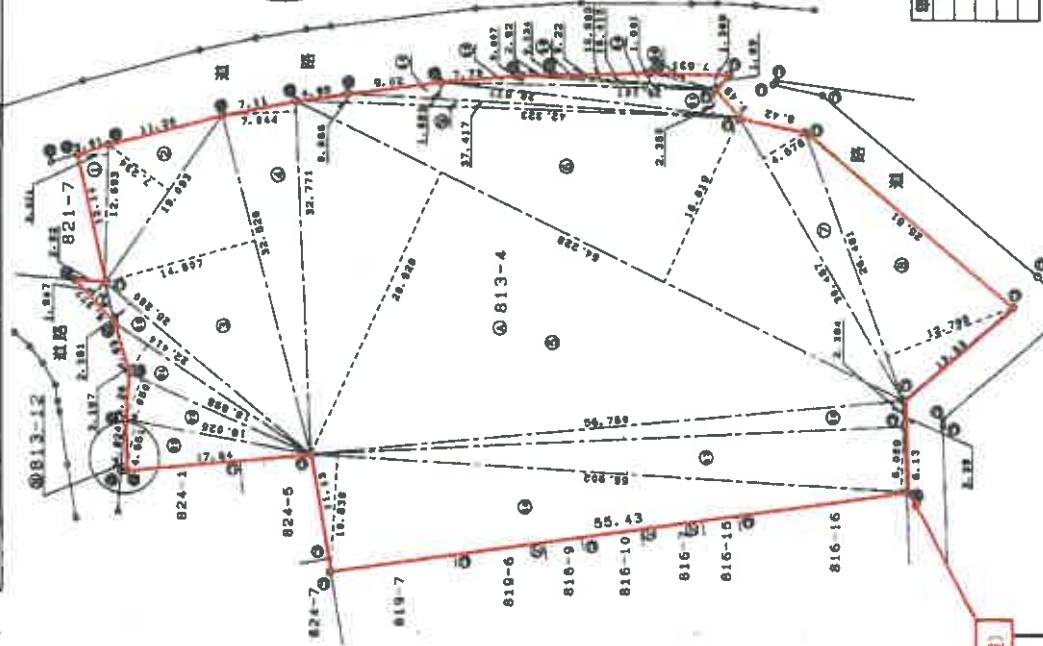
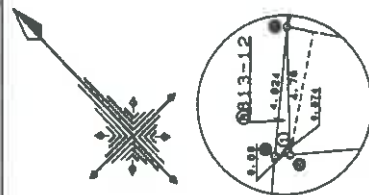
A3をA4に縮小

請求番号：31-2

地積測量図

地番 813-4-12

土地の所在 福岡市河辺町1丁目



148358

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

縮尺 1/500

申請人

15年2月 / 日作製

作製者

求積表

地番	面積	高さ	体積
①	4.824	0.574	2.7669
②			2.7669
③			1.384450
④			1.38

地番	面積	高さ	体積
①	12.693	2.871	36.4358
②	19.093	7.234	138.1150
③	32.528	14.807	481.6420
④	32.771	7.044	230.8389
⑤	64.228	28.928	1857.9875
⑥	64.228	16.919	1080.2507
⑦	30.457	4.578	142.4776
⑧	26.481	12.795	338.8243
⑨	42.323	0.866	36.6517
⑩	37.417	1.553	58.1066
⑪	26.577	2.352	67.2131
⑫	26.107	0.807	21.0683
⑬	18.415	0.334	6.1506
⑭	15.505	1.501	23.2715
⑮	7.529	1.389	10.4600
⑯	56.760	2.388	133.5428
⑰	56.902	6.099	347.0452
⑱	56.902	10.838	616.7038
⑲	25.280	2.361	59.6860
⑳	5.377	1.907	10.2539
㉑	22.414	3.167	70.9851
㉒	18.898	4.050	76.5369
㉓	18.025	4.651	83.8342
①			5922.0997
②			2951.0486
③			2961.04

総合計面積 2962.434300 ㎡

符号1の土地(敷地権)

登記年月日：平成15年3月18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。

(東京法務局増多摩支局管轄)

令和7年2月6日 福岡法務局

A3 増A4に縮小

登記官

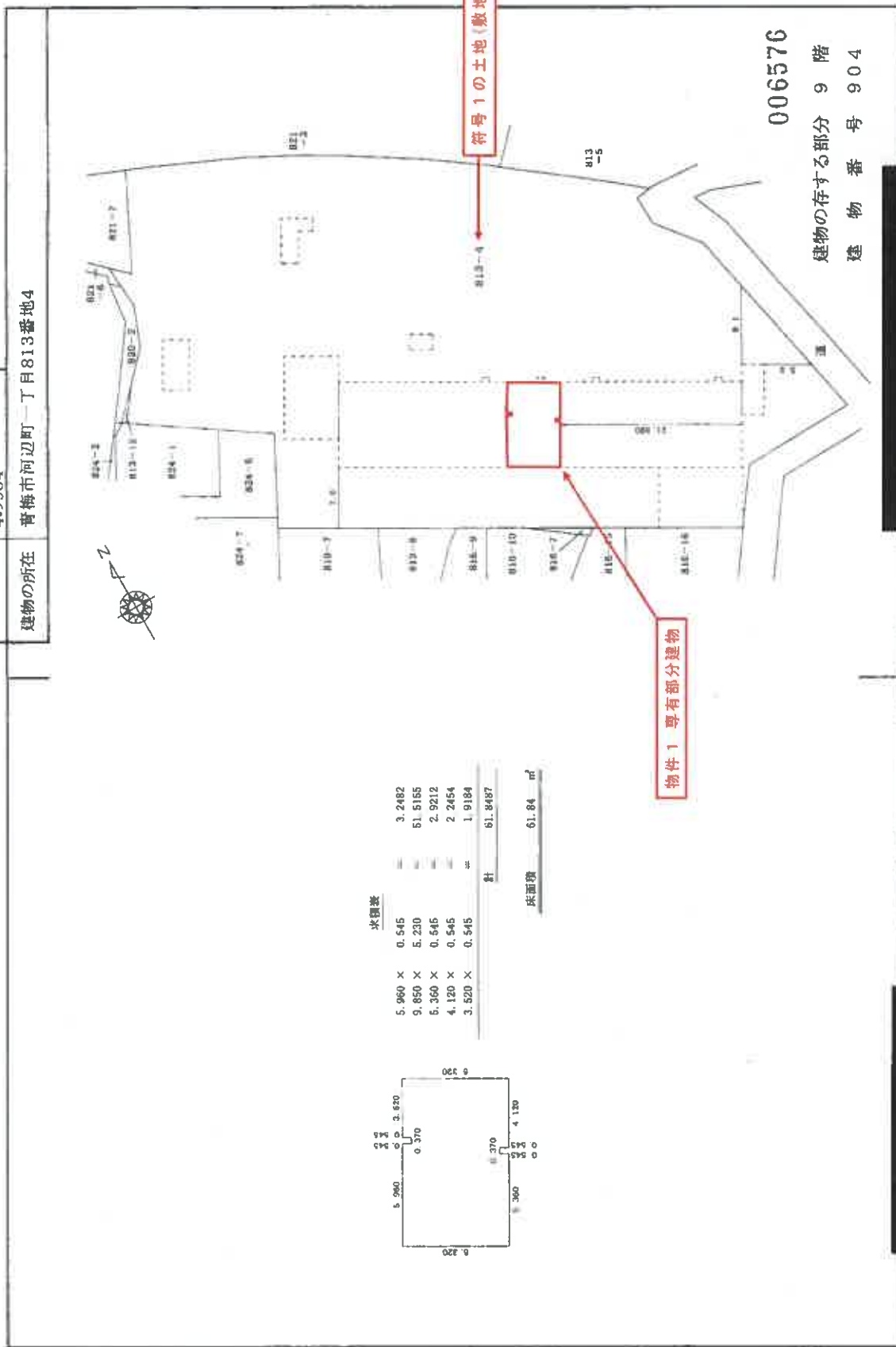
各階平面図

家屋番号

河辺町一丁目813番
4の904

建物図面

建物の所在
青梅市河辺町一丁目813番地4



平成15年3月18日