

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 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 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 25 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 12 月 10 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 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 28 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 10 月 27 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	63,240,000 50,592,000	一括	12,648,000	445,445	88,881
1	3,980,000				
2	5,310,000				
3	53,950,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東大和市清水六丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 7 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99. 20 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大和市清水六丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 7 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132. 26 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大和市清水六丁目 1 2 5 7 番地 2 3、1 2 5 7 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 7 番 2 3 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 149. 75 平方メートル
2 階 131. 12 平方メートル
3 階 142. 08 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 所 在 | 東大和市清水六丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 7 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.20 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大和市清水六丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 7 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.26 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大和市清水六丁目 1 2 5 7 番地 2 3、1 2 5 7 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 7 番 2 3 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 149.75 平方メートル
2 階 131.12 平方メートル
3 階 142.08 平方メートル |



令和7年（ケ）第75号
令和7年6月24日受理
令和7年7月29日提出
（評価人 原 寛 人）

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 塚 田

正

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 東大和市清水六丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 7 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東大和市清水六丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 7 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東大和市清水六丁目1257番地23、1257番地22 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 7 番 2 3 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.75平方メートル
2階 131.12平方メートル
3階 142.08平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都東大和市清水六丁目1257番地の23（住居表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☐ 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 上記の者が本土地上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		
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	北東角付近に構築物（外気分断性なし、未登記、コンクリートブロック造平家建、約2平方メートル）が存在する		
建物	物件3		
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が異なる（ ☐ 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 1階（2室）及び2階（1室）各店舗・事務所 3階（3室）共同住宅（全て空室）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

(2 枚目)

執行官の意見

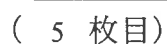
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 全ての郵便受けは投函口がテープで閉鎖されており、看板及び表札等に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、1階は2室、2階は1室の各店舗・事務所（1階の1室はスケルトン）、3階は3室の共同住宅として区画され、全て在室者はおらず、室内に動産等は存在せず、空室であった。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

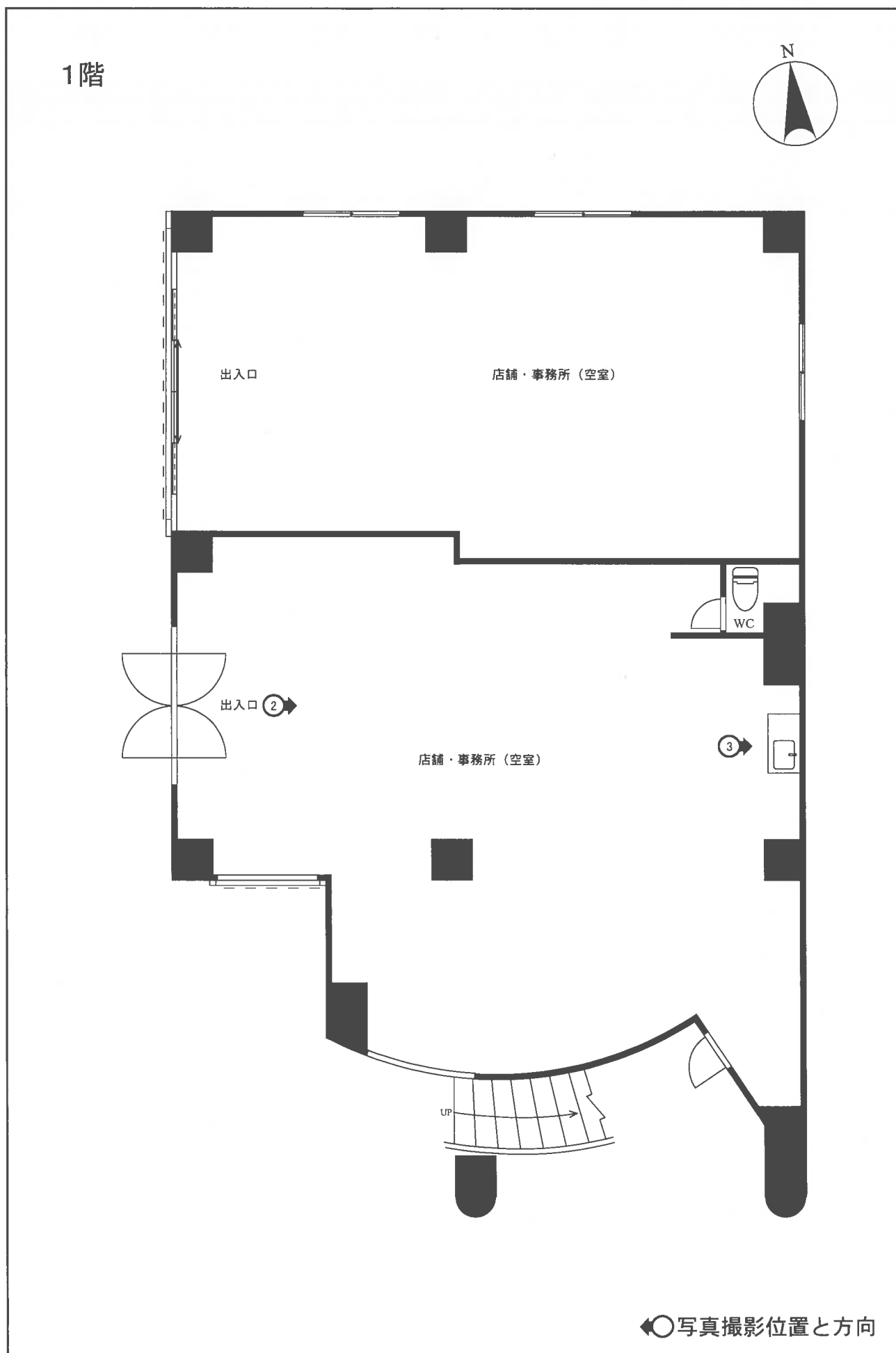
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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6月24日 18:35-18:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和7年6月24日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請 履歴事項全部証明書交付申請
令和7年7月11日 14:50-15:57	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年7月11日 1階北側部分は不在であったので、立会人 A を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 1階北側部分を除く全室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。		

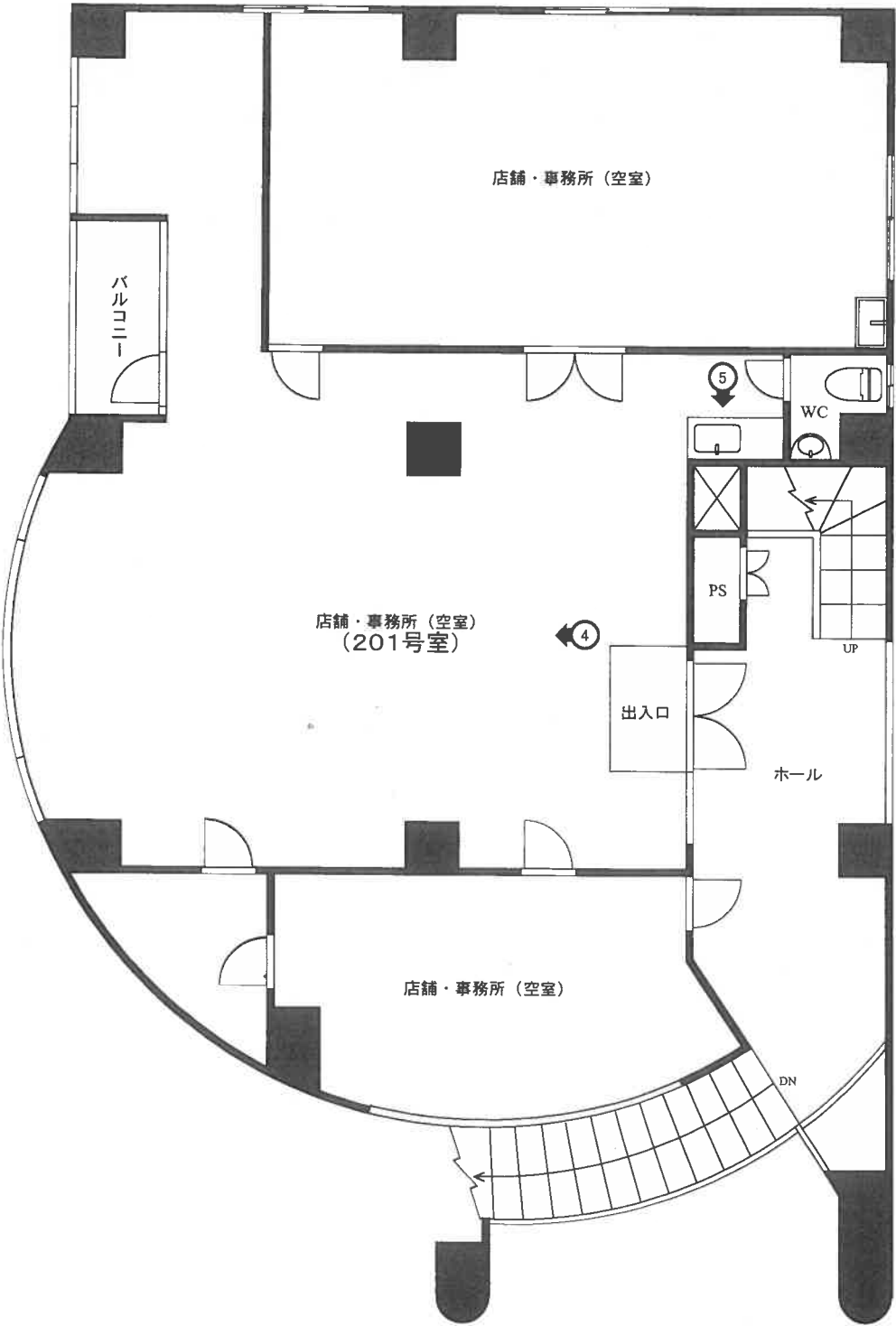
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)



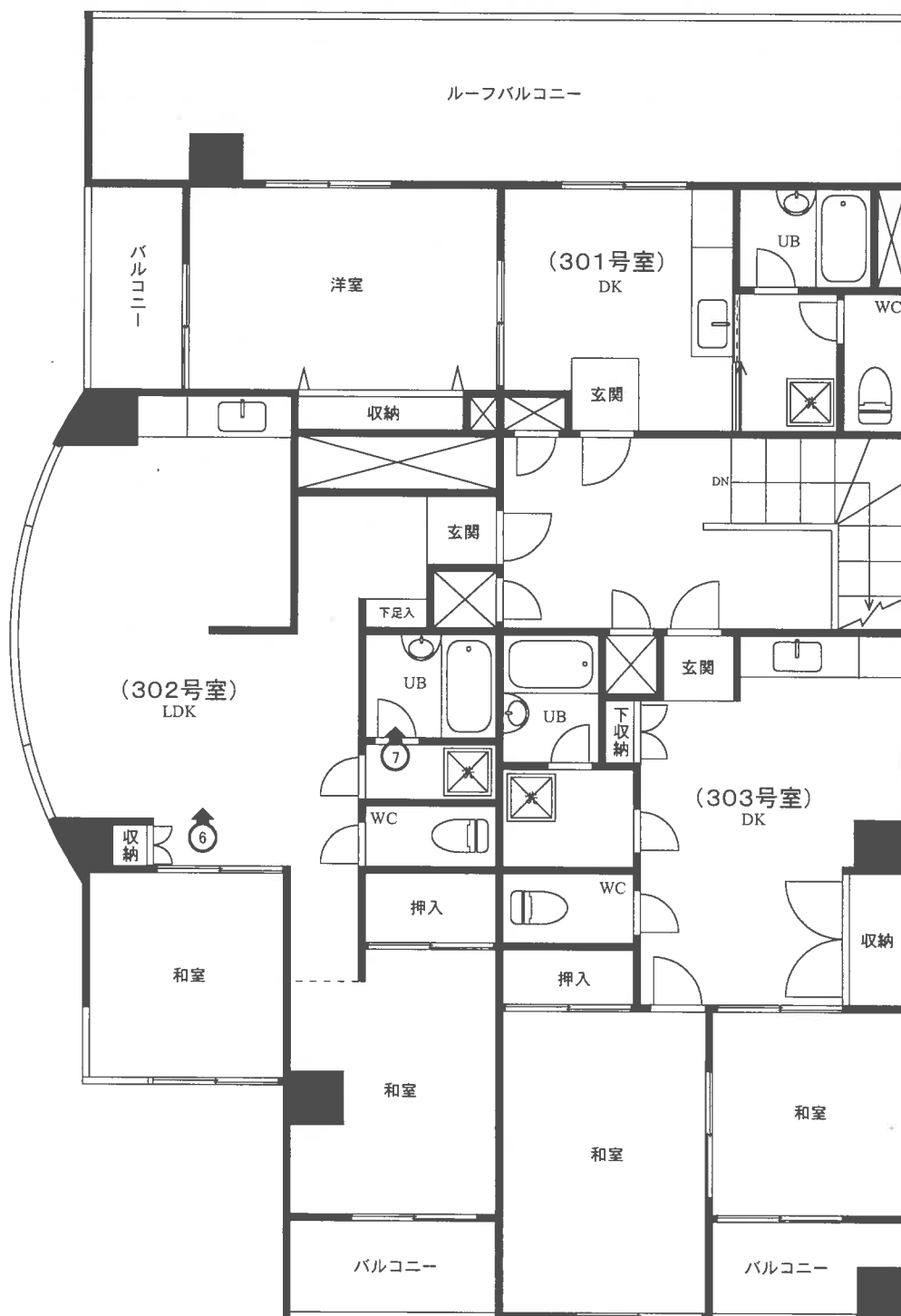


2階



◀○写真撮影位置と方向

3階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



006



007



令和7年(ケ)第75号
令和7年7月11日現地調査
令和7年8月16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 原 寛人

第1 評価額

一括価格	
金 63,240,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,980,000円
物件2(土地)	金 5,310,000円
物件3(建物)	金 53,950,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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、2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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の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
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

物 件 目 録

- 1 所 在 東大和市清水六丁目
 地 番 1 2 5 7 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 99. 20 平方メートル

- 2 所 在 東大和市清水六丁目
 地 番 1 2 5 7 番 2 3
 地 目 宅地
 地 積 132. 26 平方メートル

- 3 所 在 東大和市清水六丁目 1 2 5 7 番地 2 3、1 2 5 7 番地 2 2
 家屋 番号 1 2 5 7 番 2 3
 種 類 店舗 事務所 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 149. 75 平方メートル
 2 階 131. 12 平方メートル
 3 階 142. 08 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、2）

位 置 ・ 交 通	西武多摩湖線「武蔵大和」駅の南方約1.2km(道路距離:以下同様、徒歩約15分)、西武拝島線「東大和市」駅の北東方約2km、最寄バス停まで徒歩約2分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、東大和市の東部に位置し、店舗、事務所のほか一般住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの地域である。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。	
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 日 影 規 制 高 度 規 制 そ の 他	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 有り(4-2.5h 4m) 17m第2種高度地区 特に無し
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	(物件1、2一体の土地、宅地) 物件1土地:99.20㎡、物件2土地:132.26㎡、 計231.46㎡(登記簿面積、法務局備付け地積測量図有り) ほぼ台形 間口約8.7m(南側) 隅切り約5m 奥行約18m～約20m(南側→北側) ほぼ平坦
接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1、2一体の土地は、南側で幅員約9m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路 該当)に、西側で幅員約16m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路 該当)に、各々ほぼ等高に接面している角地。	

土地の利用状況	* 物件1、2一体の土地は、物件3建物の敷地として利用されている。また、物件1土地のうち北東端に、外気分断性が無いコンクリートブロック造の構築物(プロパンガス収納庫)が存する。 * 建物の配置は、附属資料 建物図面・各階平面図のとおり。
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 都市ガス配管 無し (現況は、プロパンガス使用) 公共下水道 有り
土地の履歴等	* ①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和55年版からは「空地」、昭和62年版からは「店舗(蕎麦屋)」として利用され、その後本件建物が建築されたものと推定される。 ②本件土地は、調査時点において、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。
特記事項	* 対象地は、東大和市浸水・土砂災害ハザードマップによると、想定最大規模降雨時の「浸水予想区域」に位置している。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3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1年4月20日 新築 約36年 約14年												
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造 3階建 陸屋根 タイル貼り、モルタル吹付等 化粧ボード、ビニールクロス、目透かし天井等 ビニールクロス等 タイルカーペット、フローリング、畳、塩ビシート等 水廻り等 エレベーターは無い。													
床面積(現況)	<table><tr><td>1階</td><td>149.75</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>131.12</td><td>m²</td></tr><tr><td>3階</td><td>142.08</td><td>m²</td></tr><tr><td colspan="2">延床面積</td><td>422.95 m²</td></tr></table>			1階	149.75	m ²	2階	131.12	m ²	3階	142.08	m ²	延床面積		422.95 m ²
1階	149.75	m ²													
2階	131.12	m ²													
3階	142.08	m ²													
延床面積		422.95 m ²													
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	店舗 事務所 共同住宅 1階(2室) 【北側】店舗・事務所スペース×1 【南側】店舗・事務所スペース×1、トイレ、ミニキッチン(給湯用) 2階(1区画) 店舗・事務所スペース×3、トイレ、ミニキッチン(給湯用) 3階(3室) 301号 【1DK(洋室×1)、二点ユニット(浴槽、洗面台)、トイレ】 302号 【2LDK(和室×2)、二点ユニット(浴槽、洗面台)、トイレ】 303号 【2DK(和室×2)、二点ユニット(浴槽、洗面台)、トイレ】													
品 等	普 通														
保守管理の状態	普 通														

建物の利用状況	* 本建物は、建物所有者が、1階を事務所・店舗(計2室)として、2階を事務所・店舗(計1室)として、3階を共同住宅(計3室)として、空室の状態で使用している。
特記事項	* 本建物は、建築確認の検査済証の交付を受けていた。 また、本建物の建築確認上の階数は、「地上3階 地下1階」である。登記上は地上3階建てであり、地階は無い。機械室又は貯水槽室等の可能性があるが、現地調査において、地階への出入り口は見当たらず不明である。 * ①1階の北側の店舗・事務所の貸室は、内部がスケルトンの状態であった。 ②1階の南側の店舗・事務所の貸室は、床材のタイルカーペットに汚損箇所が幾つか見られた。 ③2階の店舗・事務所の入口には、業者による清掃が行われた張り紙が置かれており、室内は、特に目立つ汚損や破損箇所が見受けられなかった。 ④3階の共同住宅は、3室共に経年相応の小破損や汚損箇所が数箇所見られたほかに、303号室の両和室の天井に水染み模様が見られたが、雨漏りによるものか不明である。 ⑤3階の301号室の北側には、ルーフバルコニーが存するが、面する居室には、腰窓からの出入りとなり、スムーズではなく、エアコンの室外置場として使用されていた。 ⑥北面の外壁(モルタル吹付仕上げ)が、広く変色劣化していた。 * 3階の登記上の床面積(142.08㎡)には、内階段及び内廊下等の面積が含まれている。

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産の現況は、賃貸用不動産である。買受人が、収益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性を有すると判断されるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1、2(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(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	174,000	× 1.04	× 99.20	× 0.95	= 17,050,000円
2	174,000	× 1.04	× 132.26	× 0.95	= 22,740,000円

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、1万円とする。(以下同様)

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。

公示地 東大和 5-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 172,000\text{円/㎡} \times 101 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & = & 174,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(標準的±0)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

《一体の土地》

・角地 +6 ・形状 ▲2

【相乗積】 $(1+0.06) \times (1-0.02) = 1.04$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

② 物件3(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下記のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
3	350,000	× 422.95	× 0.28	= 41,450,000円

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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後の経過年数約36年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)15%
- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 14 / (36 + 14) & \times & (1 - 0.15) & = & 0.28 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

2 積算価格の判定

前記1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、建物についてはその土地利用権等価格を加算して求めた。

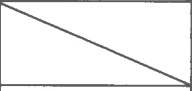
① 土地利用権等価格

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
1	17,050,000	× 0.70	法定地上権	= 11,940,000円
2	22,740,000	× 0.70	法定地上権	= 15,920,000円
土地利用権等価格の合計				= 27,860,000円

ア 建付地価格：前記1①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 積算価格

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	積算価格(円) エ	価格 構成比 オ
1	17,050,000	－ 11,940,000		= 5,110,000円	6.29%
2	22,740,000	－ 15,920,000		= 6,820,000円	8.39%
3	41,450,000	＋ 27,860,000	× 1.0	= 69,310,000円	85.32%
積算価格(合計)				= 81,240,000円	100.00%

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要無し

オ 価格構成比：各物件の積算価格の合計に対する割合

Ⅱ 収益価格

有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元し、直接還元法による収益価格を以下のとおり求めた。

ただし、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、当事者間の契約行為によるものであるので、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。

また、下記の表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない。

有効総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	還元利回り	収益価格 (円)
9,059,000	－ 1,844,000	= 7,215,000	÷ 9.3%	= 77,580,000

＊有効総収益：空室の部分については標準的な市場賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

＊総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

＊還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

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に試算した。

積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、対象不動産の原価性に着目した試算価格である。

一方収益価格は、対象不動産が生み出す収益に着目して求めたもので、標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものである。収益価格は、積算価格の実物価格に対し理論価格としての性格を有している。

本件では、対象不動産が、収益物件として活用されることが合理的と想定されるため、収益価格をやや重視して、積算価格を関連付けて、調整後の価格を求めた。

①積算価格	81,240,000 円
②収益価格	77,580,000 円
③調整後の価格	79,040,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、積算価格の価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、更に引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格(円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務 相当額(円) オ	評価額(円)
1	79,040,000	6.29%	× 1.0	× 0.80		= 3,980,000
2	79,040,000	8.39%	× 1.0	× 0.80		= 5,310,000
3	79,040,000	85.32%	× 1.0	× 0.80	－ 0	= 53,950,000
一括価格(合計)						= 63,240,000

ア 調整後の合計価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格

イ 価格構成比：前記Ⅰ 2 ② オ

ウ 市場性修正：一般の不動産市場における修正。本件の場合、要しない。

エ 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。

オ 引受債務相当額：物件3について買受人に引受けとなる敷金等の控除。本件の場合無し。

第6 参考価格資料

■ 地価公示地 （価格時点：令和7年1月1日 ）

番 号	東大和 5-2
所在・地番（住居表示）	東大和市清水6丁目1257番12
価 格	172,000円/㎡
地 積	263㎡
交通施設との接近状況	武蔵大和駅 1,200m
供 給 処 理 施 設	ガス 水道 下水
接 面 街 路	南側 9m 市道
法 令 上 の 制 限	近隣商業地域（80% 200%）準防火地域
周辺土地の利用状況	中規模の店舗、事務所が多い路線商業地域

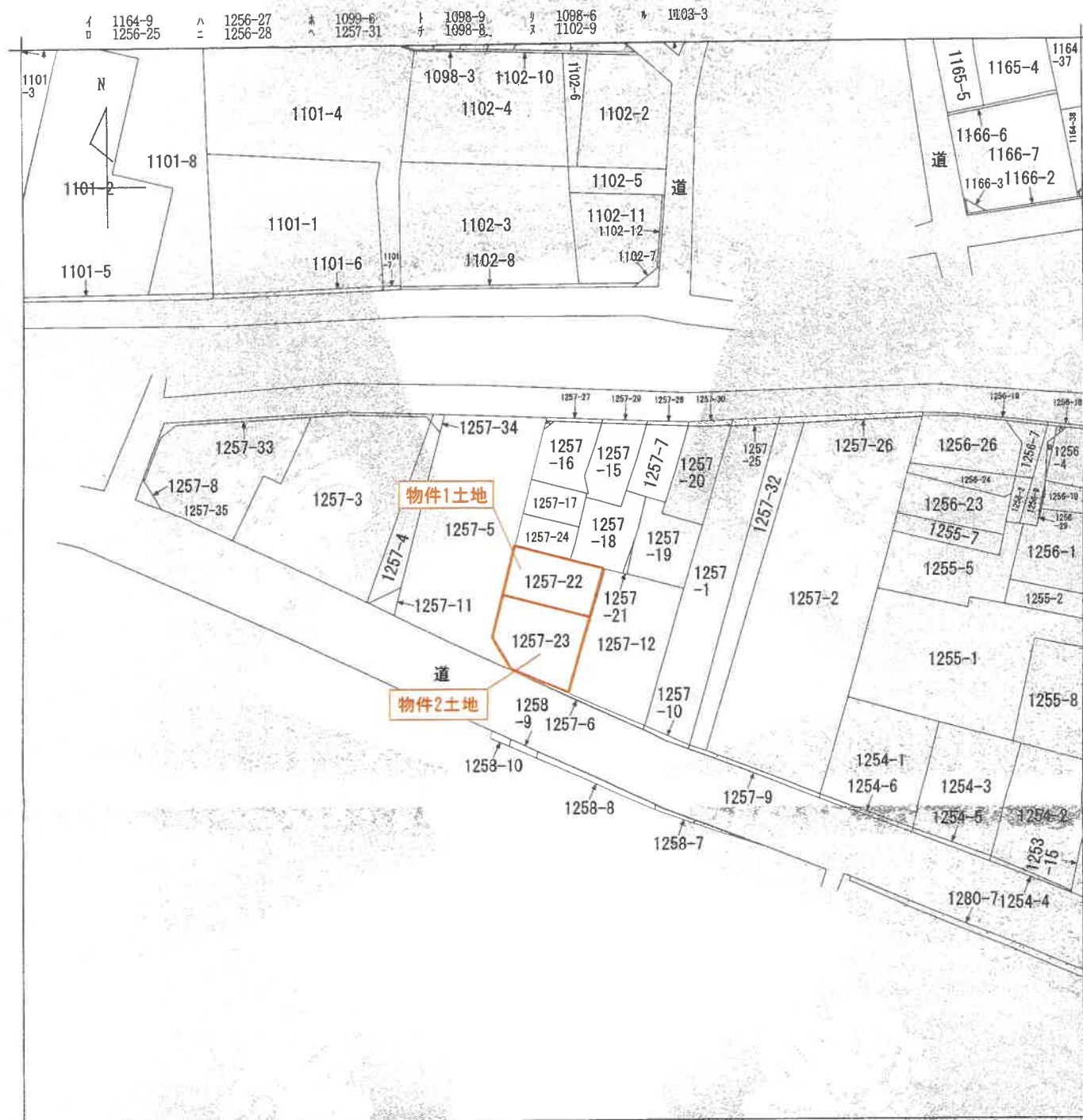
第7 附属資料の表示

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





(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	東大和市清水六丁目				地 番	1257番22			
出 力 尺 寸	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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年6月30日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：25-1

(1/1)

登記年月日：昭和56年3月17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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年6月30日

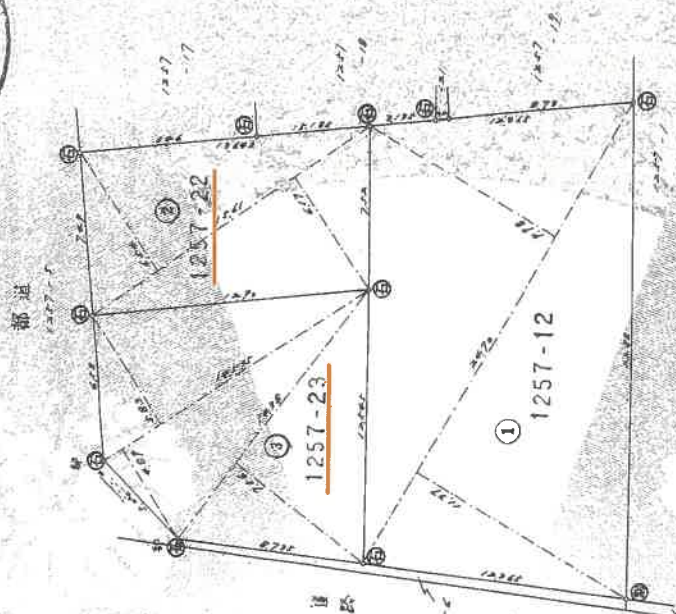
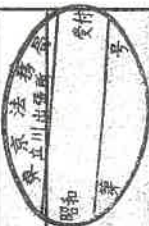
東京法務局府中支局

登記官

地積測量図

地番 1257-12 -23

土地の所在 東京都東大和市清水6丁目



物件2土地

物件1土地

境界点	境界線の種類	積算
①	石	積算
②	金	積算
③	コンクリート杭	積算
④	測量	積算

①	1257-12
1	247.5 x 247.5 = 61,256.25
2	247.5 x 247.5 = 61,256.25
3	247.5 x 247.5 = 61,256.25
4	247.5 x 247.5 = 61,256.25
5	247.5 x 247.5 = 61,256.25
6	247.5 x 247.5 = 61,256.25
7	247.5 x 247.5 = 61,256.25
8	247.5 x 247.5 = 61,256.25
9	247.5 x 247.5 = 61,256.25
10	247.5 x 247.5 = 61,256.25
11	247.5 x 247.5 = 61,256.25
12	247.5 x 247.5 = 61,256.25
13	247.5 x 247.5 = 61,256.25
14	247.5 x 247.5 = 61,256.25
15	247.5 x 247.5 = 61,256.25
16	247.5 x 247.5 = 61,256.25
17	247.5 x 247.5 = 61,256.25
18	247.5 x 247.5 = 61,256.25
19	247.5 x 247.5 = 61,256.25
20	247.5 x 247.5 = 61,256.25
21	247.5 x 247.5 = 61,256.25
22	247.5 x 247.5 = 61,256.25
23	247.5 x 247.5 = 61,256.25
24	247.5 x 247.5 = 61,256.25
25	247.5 x 247.5 = 61,256.25
26	247.5 x 247.5 = 61,256.25
27	247.5 x 247.5 = 61,256.25
28	247.5 x 247.5 = 61,256.25
29	247.5 x 247.5 = 61,256.25
30	247.5 x 247.5 = 61,256.25
31	247.5 x 247.5 = 61,256.25
32	247.5 x 247.5 = 61,256.25
33	247.5 x 247.5 = 61,256.25
34	247.5 x 247.5 = 61,256.25
35	247.5 x 247.5 = 61,256.25
36	247.5 x 247.5 = 61,256.25
37	247.5 x 247.5 = 61,256.25
38	247.5 x 247.5 = 61,256.25
39	247.5 x 247.5 = 61,256.25
40	247.5 x 247.5 = 61,256.25
41	247.5 x 247.5 = 61,256.25
42	247.5 x 247.5 = 61,256.25
43	247.5 x 247.5 = 61,256.25
44	247.5 x 247.5 = 61,256.25
45	247.5 x 247.5 = 61,256.25
46	247.5 x 247.5 = 61,256.25
47	247.5 x 247.5 = 61,256.25
48	247.5 x 247.5 = 61,256.25
49	247.5 x 247.5 = 61,256.25
50	247.5 x 247.5 = 61,256.25
51	247.5 x 247.5 = 61,256.25
52	247.5 x 247.5 = 61,256.25
53	247.5 x 247.5 = 61,256.25
54	247.5 x 247.5 = 61,256.25
55	247.5 x 247.5 = 61,256.25
56	247.5 x 247.5 = 61,256.25
57	247.5 x 247.5 = 61,256.25
58	247.5 x 247.5 = 61,256.25
59	247.5 x 247.5 = 61,256.25
60	247.5 x 247.5 = 61,256.25
61	247.5 x 247.5 = 61,256.25
62	247.5 x 247.5 = 61,256.25
63	247.5 x 247.5 = 61,256.25
64	247.5 x 247.5 = 61,256.25
65	247.5 x 247.5 = 61,256.25
66	247.5 x 247.5 = 61,256.25
67	247.5 x 247.5 = 61,256.25
68	247.5 x 247.5 = 61,256.25
69	247.5 x 247.5 = 61,256.25
70	247.5 x 247.5 = 61,256.25
71	247.5 x 247.5 = 61,256.25
72	247.5 x 247.5 = 61,256.25
73	247.5 x 247.5 = 61,256.25
74	247.5 x 247.5 = 61,256.25
75	247.5 x 247.5 = 61,256.25
76	247.5 x 247.5 = 61,256.25
77	247.5 x 247.5 = 61,256.25
78	247.5 x 247.5 = 61,256.25
79	247.5 x 247.5 = 61,256.25
80	247.5 x 247.5 = 61,256.25
81	247.5 x 247.5 = 61,256.25
82	247.5 x 247.5 = 61,256.25
83	247.5 x 247.5 = 61,256.25
84	247.5 x 247.5 = 61,256.25
85	247.5 x 247.5 = 61,256.25
86	247.5 x 247.5 = 61,256.25
87	247.5 x 247.5 = 61,256.25
88	247.5 x 247.5 = 61,256.25
89	247.5 x 247.5 = 61,256.25
90	247.5 x 247.5 = 61,256.25
91	247.5 x 247.5 = 61,256.25
92	247.5 x 247.5 = 61,256.25
93	247.5 x 247.5 = 61,256.25
94	247.5 x 247.5 = 61,256.25
95	247.5 x 247.5 = 61,256.25
96	247.5 x 247.5 = 61,256.25
97	247.5 x 247.5 = 61,256.25
98	247.5 x 247.5 = 61,256.25
99	247.5 x 247.5 = 61,256.25
100	247.5 x 247.5 = 61,256.25

作製者

土地測量士

申請人

603976

1/250

56.3.17

56.3.17

56.3.17

56.3.17

56.3.17

56.3.17

56.3.17

56.3.17

登記年月日：平成1年5月1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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年6月30日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：25-3

(1/2)

各階平面図

1 階 求 積

$$\begin{aligned} & 8,200 \times 11,000 = 90,200,000 \\ & 8,500 \times 5,500 \times 1/2 = 23,375,000 \\ & [(5,500 \times 2,750) \times 5.629 \times 1/2] \\ & - (2,629 \times 2,750) = 15,989,825 \\ & 58,937 \times 360 \times \pi \times (6.265^3) \\ & = 20,187,267 \end{aligned}$$

床面積 149,752,433

床面積 149,752,433

2 階 求 積

$$\begin{aligned} & 2,450 \times 11,000 = 26,950,000 \\ & 2,750 \times 9,800 = 26,950,000 \\ & 3,000 \times 3,403 = 10,209,000 \\ & 6,490 \times 2,097 = 1,027,530 \\ & 3,000 \times 5,500 \times 1/2 = 8,250,000 \\ & 2,750 \times 4,250 \times 1/2 = 5,843,750 \\ & 251,510 \times 360 \times \pi \times (6.265^3) \\ & = 51,895,633 \end{aligned}$$

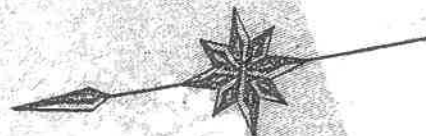
床面積 131,125,713

床面積 131,125,713

建物各階平面図

家屋番号 1257-23

建物の所在 東大和市清水6丁目1257番地23,同番地22



203053

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

(東京法務局立川出張所管轄)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年5月1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。

(東京法務局立川出張所管轄)

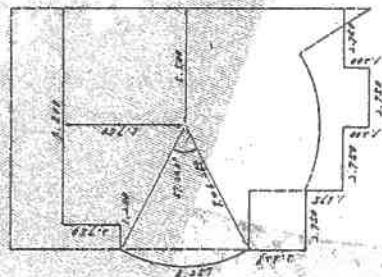
令和7年6月30日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：25-3
(2/2)

各階平面図



3階求積

$2.750 \times 9.800 = 26.950000$
 $5.500 \times 6.000 = 33.000000$
 $2.629 \times 11.000 = 28.918000$
 $1.675 \times 8.250 = 13.837500$
 $1.200 \times 2.750 = 3.300000$
 $(3.000 \times 5.500 \times 1/2) \times 2 = 16.5000$
 $5.220 \times 360 \times (6.265) = 19.599156$
床面積 142.08 m²

家屋番号
1257-23

建築物図面図
各階平面図

建物の所在
東大和市清水6丁目1257番地23, 同番地22

平成15年5月1日

203054

作製者

昭和元年4月2日(昭和元年)

縮尺

申請人

H20.5.1

縮尺

1

(東京土地家屋調査士会館)

A3をA4に縮小