

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月 8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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月24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 福生市大字熊川字武蔵野1628番地1

建物の名称 ワコーレ拝島Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊川1628番1の214

建物の名称 214

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.72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 福生市大字熊川字武蔵野1628番1

地 目 宅地

地 積 2022.11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 360444分の5292



物件明細書

令和 8年 1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 讃 井 健

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】

A及びBが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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 福生市大字熊川字武蔵野1628番地1

建物の名称 ワコーレ拝島Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊川1628番1の214

建物の名称 214

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.72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 福生市大字熊川字武蔵野1628番1

地 目 宅地

地 積 2022.11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 360444分の5292



令和7年(ケ)第245号
令和7年11月11日受理
令和7年12月12日提出
(評価人:大和田公一)

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 福生市大字熊川字武蔵野1628番地1

建物の名称 ワコーレ拝島Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊川1628番1の214

建物の名称 214

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.72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 福生市大字熊川字武蔵野1628番1

地 目 宅地

地 積 2022.11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 360444分の5292



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都福生市大字熊川1628番地1ワコーレ拝島Ⅱ-214号室(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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： </div>	
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 10,100円 修繕積立金 11,100円 CATV使用料 303円 組合活動協力金 3,000円	令和7年11月20日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和2年11月分～令和7年11月分 計1,483,775円 <input checked="" type="checkbox"/> 上記滞納元本の他に遅延損害金563,547円(年利15%)及び弁護士費用等 合計129,220円がある
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
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		
執行官保管の返 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 (<input type="checkbox"/> ()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 貸家契約に関する回答書)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成25年1月13日	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	賃料・支払時期	毎月 金 円 (毎月 日限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 右欄の者と共同占有	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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

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)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本件建物所有者の妹です。2 本件建物は、私が母 A と二人で住居として使用しています。その他に使用している者はいません。3 本件建物の契約の内容については、事前に貴殿宛に送付した回答書のとおりです。4 本件建物の光熱水量は母名義で契約しています。 (令和 7 年 1 1 月 2 8 日面接聴取)

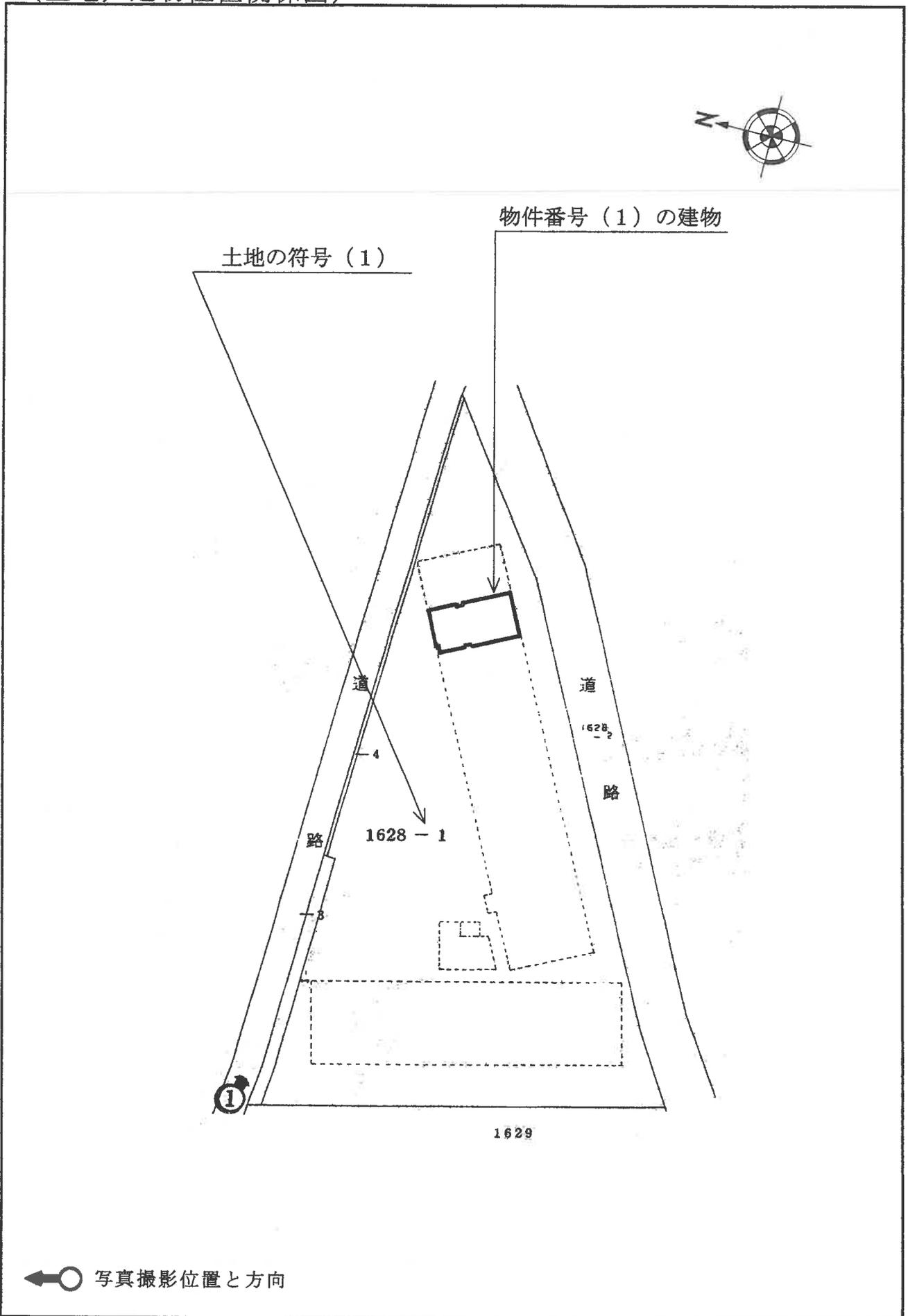
執行官の意見

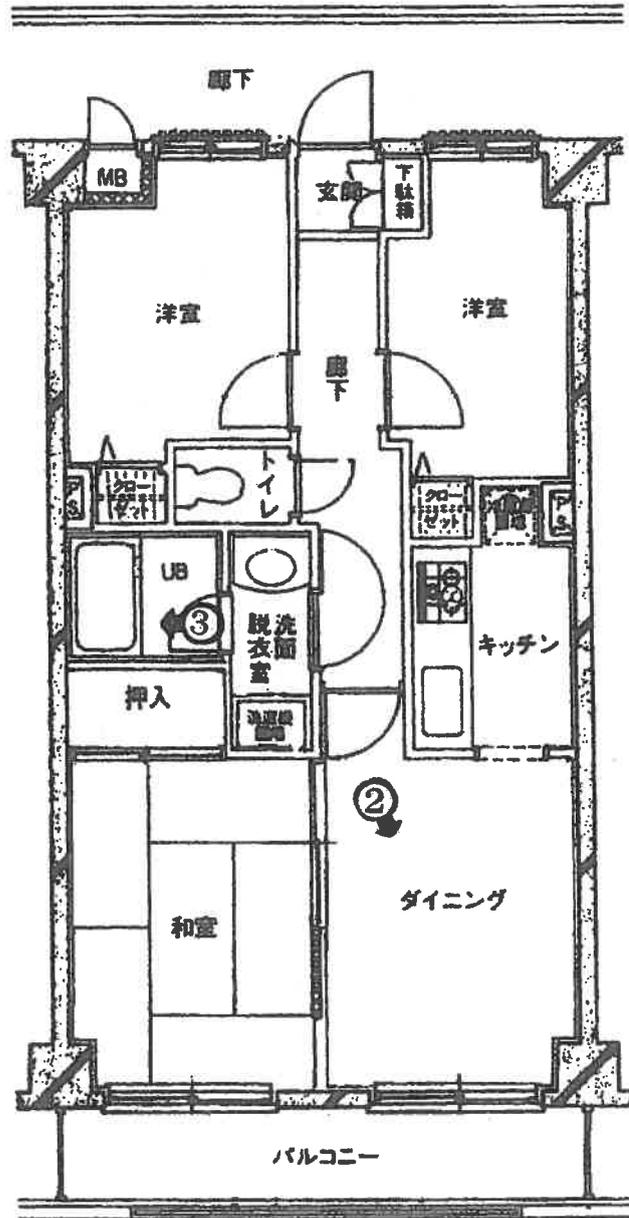
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、ライフライン調査結果、関係人の陳述、提示文書及び現場の使用状況から、2乃至3枚目のとおり認めた。

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11月14日 8:38-9:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書・占有権原に関する照会書差置
令和7年11月14日 : - :	当庁 (FAX) 当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査 <input checked="" type="checkbox"/> ライフライン調査 (水道) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者に対し、占有権原に関する照会書送付
令和7年11月28日 13:39-13:55	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> A, Bに面接
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月28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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 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



(9 枚目)

令和7年(ケ)第245号
令和7年11月28日現地調査
令和7年12月26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 大和田 公一

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 7,200,000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、民事執行法第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 福生市大字熊川字武蔵野1628番地1

建物の名称 ワコーレ拝島Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊川1628番1の214

建物の名称 214

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.72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 福生市大字熊川字武蔵野1628番1

地 目 宅地

地 積 2022.11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 360444分の5292



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・五日市線・八高線、西武拝島線「拝島」駅の北東方約900m（道路距離、以下同じ）、徒歩約11分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	<p>近隣は、マンション、戸建住宅、事業所、工場、社会福祉施設、駐車場、雑木林等が混在する五日市街道背後の地域である。</p> <p>コンビニエンスストア、小売店舗、飲食店、病院、郵便局等は拝島駅の周辺に存する。なお、福生市の南東端付近に位置しており、小・中学校とはやや距離がある。</p>	
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	<p>市街化区域 準工業地域（第二種特別工業地区） 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制（一） 東京都景観条例（一般地域） 宅地造成等工事規制区域 航空法（横田基地、ゾーンC：進入表面）</p>
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	<p>符号1土地：2,022.11㎡（登記地積） ※ 法務局備付の地積測量図あり</p> <p>不整形（ほぼ三角形） 間口約86m・奥行最大約45m 概ね平坦 特になし</p>
接面道路の状況等	<p>北側で幅員約3.5～4.5mの舗装市道（※1）とほぼ等高に接面する。</p> <p>南東側の市道（※2）は、歩行者や自転車の通行用であり、車輛の通行はできない。通路（舗装部分）の幅員は約3.3m、本件マンションとの間には植栽等があり、マンション敷地内への出入り等には利用されていない。</p> <p>※1 間口約86mのうち、敷地の北西端から東方へ約30m（幅員約4.5mの部分）は建築基準法第42条1項1号であるが、その他（幅員約3.5～3.7mの部分）は建築基準法第42条非該当。</p> <p>※2 建築基準法第42条非該当。</p>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 符号1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。 ・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。 ・ 敷地内には、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等が存する。 	

<p>供給処理施設 (基本的には敷地内への引込みの有無を基準としている)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり あり あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図によると、平成3年版では荒地及び山林等、昭和54年版では資材置場及び山林等である。また、国土地理院の過去の航空写真によると、昭和59年頃は駐車場及び山林等、昭和49年頃は資材置場及び山林等であったものと見受けられる。</p> <p>閉鎖登記簿によると、個人が所有していた土地を平成元年に法人が購入、その後、平成3年に本件マンションの売主である不動産会社が購入し、平成4年に本件マンションが建設され、現在に至る。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>① 航空法による建築物等の高さ制限があるほか、航空機等の離着陸時には騒音が認められる。</p> <p>建築物等の高さ制限については、符号1土地の高さ制限（161m以内の地域に位置する）から横田飛行場の基準標高（141m）を差し引いた高さが基準となる。詳細については、横田防衛事務所・横田基地等の関係機関に確認を要する。</p> <p>② 本件マンション建築後、東京都建築安全条例が改正されており、延べ面積3,000㎡超、かつ高さ15mを超える建築物の敷地については幅員6m以上の道路に接しなければならない（第4条第2項）。本件マンションの高さの詳細は不明であるが、再建築の際には留意を要する。</p> <p>③ 北側に高圧ガス製造の事業所が存する。</p> <p>④ 西側隣接地（地番1629番）は国有地であり、管理者「北関東防衛局」の立て看板がある。</p> <p>⑤ 符号1土地は、福生市の「多摩川洪水ハザードマップ」、「福生市内水ハザードマップ」における浸水想定区域には指定されていない。実際の浸水履歴については、福生市に記録が残る昭和58年以降、同市への浸水の通報記録はない。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ワコーレ拜島Ⅱ															
建物の用途	居宅（総戸数63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	平成4年6月15日新築 約34年 約16年														
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>866.41 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>836.46 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>810.00 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>704.16 m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>492.48 m²</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延べ</td><td>3,709.51 m²</td></tr> </table>		1階	866.41 m ²	2階	836.46 m ²	3階	810.00 m ²	4階	704.16 m ²	5階	492.48 m ²	<hr/>		延べ	3,709.51 m ²
1階	866.41 m ²															
2階	836.46 m ²															
3階	810.00 m ²															
4階	704.16 m ²															
5階	492.48 m ²															
<hr/>																
延べ	3,709.51 m ²															
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り、吹付タイル等 －														
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり (1基) あり (6台) ※調査時点では、空き区画なし。 オートロック、防犯カメラ、集合郵便受、自転車置場、ゴミ置場等														
建物の品等	中位															
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 大和ライフネクスト株式会社 管理事務室あり														
管理の状況	普通															
特記事項	<p>① 建物の検査済証の発行記録がある。</p> <p>② 共用部分としてエントランスホール、ラウンジ、管理事務室、エレベーター、共用廊下、共用階段等がある。</p> <p>③ 大規模修繕について管理会社に聴聞したところ、前回は平成28年に実施しており、次回計画は3年後を予定しているとのこと。</p>															

(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	2階部分に位置する中間住戸 (採光は南東側、北西側の二面)	
床面積	専有面積	49.72㎡(登記記載)
間取り	3DK (和室1、洋室2、DK、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南東側にバルコニーがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼り、杉柎化粧石膏ボード等 カーペット敷、畳、塩ビシート貼り等 ビニールクロス貼り等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ※ 設備の動作確認は行っていない。 特になし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 CATV使用料 組合活動協力金 【合計】 滞納額 備考	月額 10,100 円 月額 11,100 円 月額 303 円 月額 3,000 円 月額 24,503 円 1,483,775 円 (令和7年11月20日現在) 上記は令和2年11月分～令和7年11月分迄の合計額 今後も滞納が続くことが予測される。上記滞納額には遅延損害金563,547円(年利15%)及び弁護士費用等129,220円が付加される。 令和8年1月より管理費を13,800円に値上げ予定とのこと(詳細は管理会社に確認を要する)。
専有部分の利用状況等	建物所有者の親族(母及び妹)が本建物を居宅として使用している。 占有権原は使用借権。占有減価等の要因はない。	
特記事項	室内は、概ね丁寧に使用されているが、カーペットや畳、水廻りには経年使用に伴う汚れや劣化等が観察された。建物所有者の妹によると、過去にクロスの張替え等を行ったことがあり、雨漏りや上階からの水漏れ、建物や設備の不具合は特になしとのことである。なお、家財道具等が存するため、床や内装の状態などを詳細に観察できなかった部分があり、買受後に不測の費用負担を要する可能性もあるため留意を要する。	

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、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
350,000円/㎡	× 49.72㎡	× 0.36	= 6,260,000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 再調達原価は一棟の建物の平均単価であり、共用部分を含む。

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及び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（内部の汚れ、劣化、老朽化等が認められる）、建物の保守管理の状況、中古マンションの市場性、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34年
経済的残存耐用年数	約16年
観察減価率	10%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{16\text{年}}{34\text{年} + 16\text{年}} \times (1 - 0.10) = 0.36$$

(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	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格
標準画地価格	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
166,000円/㎡	× 0.86	× 2,022.11㎡	× 1.00	× $\frac{5292}{360444}$	= 4,240,000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。

【 公示地 （ 昭島－ 8 ） 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 202,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{125} & = 166,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(北西) +1.0% ※公示地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。

- ・不整形 -10%
- ・規模大 -5%
- ・南東側で通路に面する +1%

※ 符号1土地は面大地であるため、道路方位による補正は不要である。

$$\text{相乗積} (0.90 \times 0.95 \times 1.01 \doteq 0.86)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} \quad 0.86}}$$

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等を考慮した結果、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
6,260,000円	+ 4,240,000円	× 1.20	× 1.00	× 1.00	= 12,600,000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：当該マンション、及び周辺類似地域に存する同類型の中古マンションの売買事例、売希望事例等を参考とし、中古マンション市場における価格動向を考慮して価格補正を行った。

エ 個別格差：

階層別補正： 1.00 （2階） ※基準階：2階
 位置別補正： 1.00 （中間住戸/南東向き） ※基準住戸：中間住戸/南東向き
 その他補正： 1.00 （必要なし）
 相乗積： 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00
 （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に、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有効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年目の有効純収益 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	
1,137,752円 (16.7%)	504,704円	7.1%	6,895,252円	0.8209	5,660,312円 (83.3%)	6,798,064円 =6,800,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.068)^3} = 0.8209 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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有効純収益を、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年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の有効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年目の有効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。

積算価格と収益価格との間に乖離を生じたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリー型のマンションであることから、最近における同種のマンションの需給状態等を考慮のうえ、積算価格を標準に、収益価格を斟酌し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	12,600,000 円
② 収益価格	6,800,000 円
③ 調整後の価格	12,000,000 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	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等相当額の減価	その他の控除（敷金等）	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
12,000,000円	× 1.00	× 0.80	× 0.75		= 7,200,000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かり金の控除。
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]

【 公示地 (昭島-8) 】

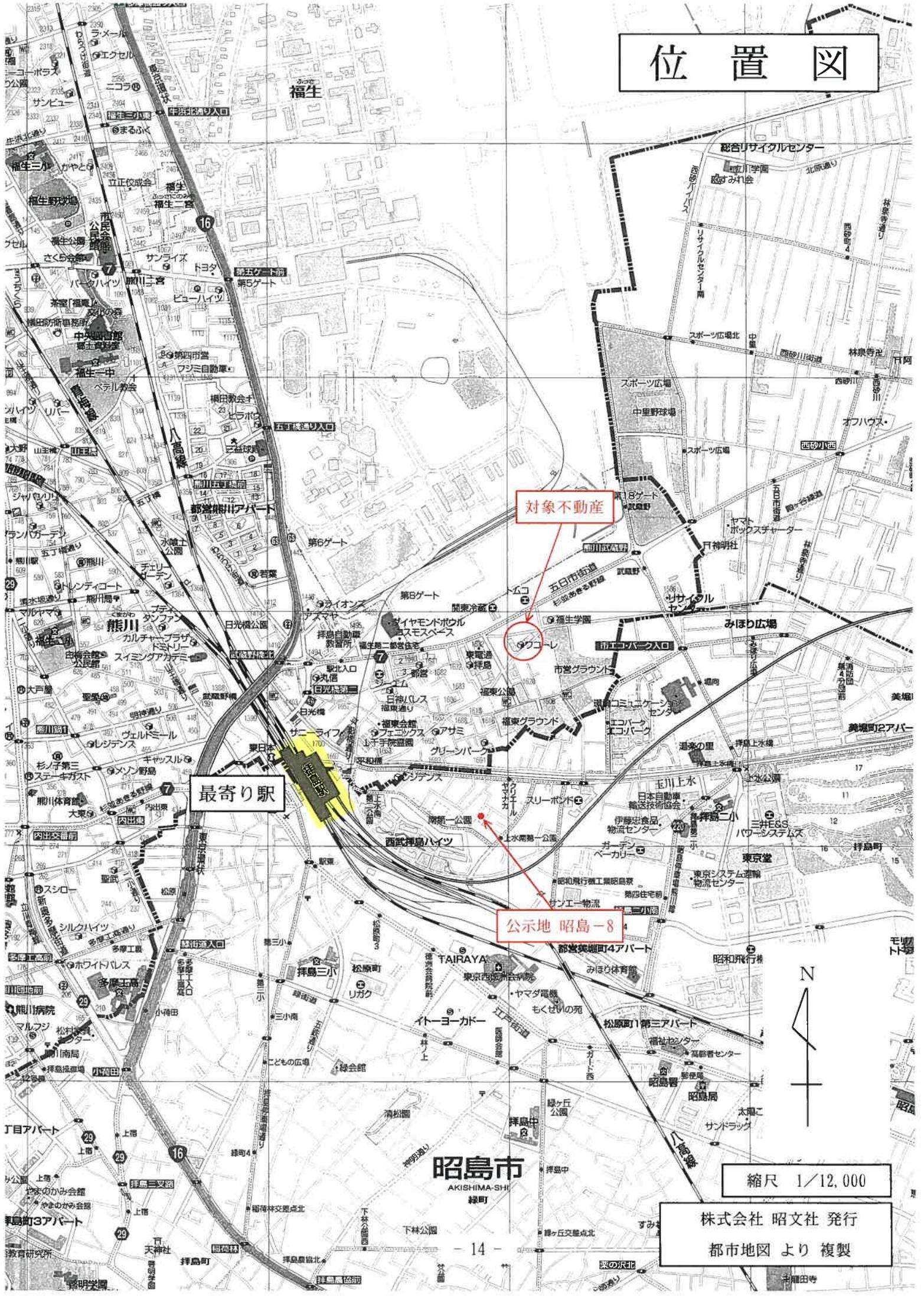
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	昭島市美堀町5丁目3873番13 「美堀町5-12-7」
1 m ² 当たりの 価 格	202,000円/m ²
地 積	104m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	北西4m市道
交通施設との接近状況	「拝島」駅 600m
法 令 上 の 制 限	第1種中高層住居専用地域(60,200) 準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域

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

位置図



最寄り駅

対象不動産

公示地 昭島-8

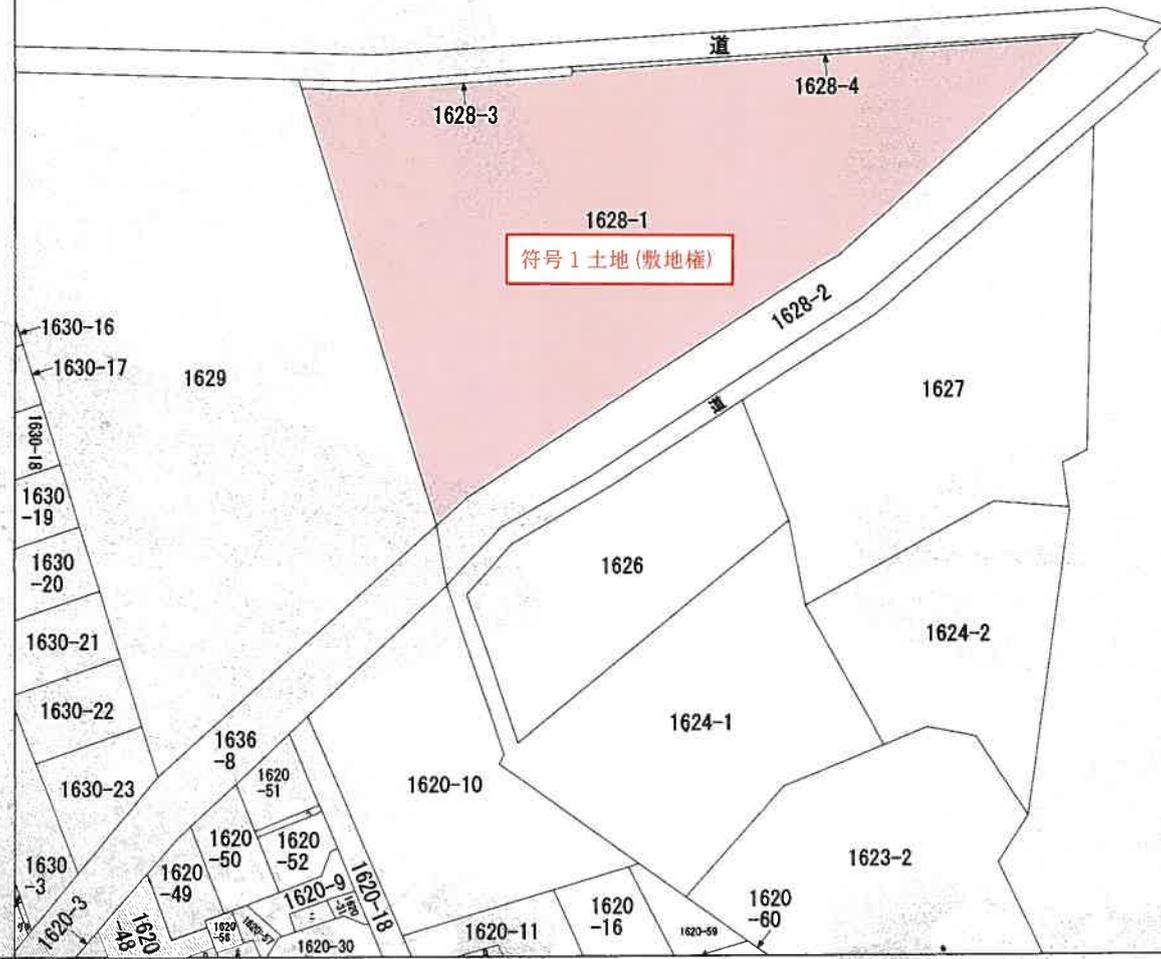
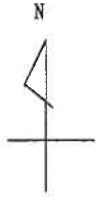
昭島市
AKISHIMA-SHI

縮尺 1/12,000

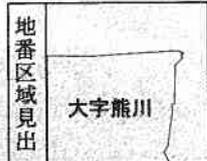
株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

公 図 写

イ 1620-27 ハ 1620-41 ホ 1620-55 ト 1630-11 リ 1630-5
 ロ 1620-29 ニ 1620-42 ヘ 1620-58 チ 1630-12 レ 1630-6



(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	福生市大字熊川字武蔵野		地番	1628番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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。

令和7年11月20日
 東京法務局西多摩支局
 登記官

A3をA4に縮小

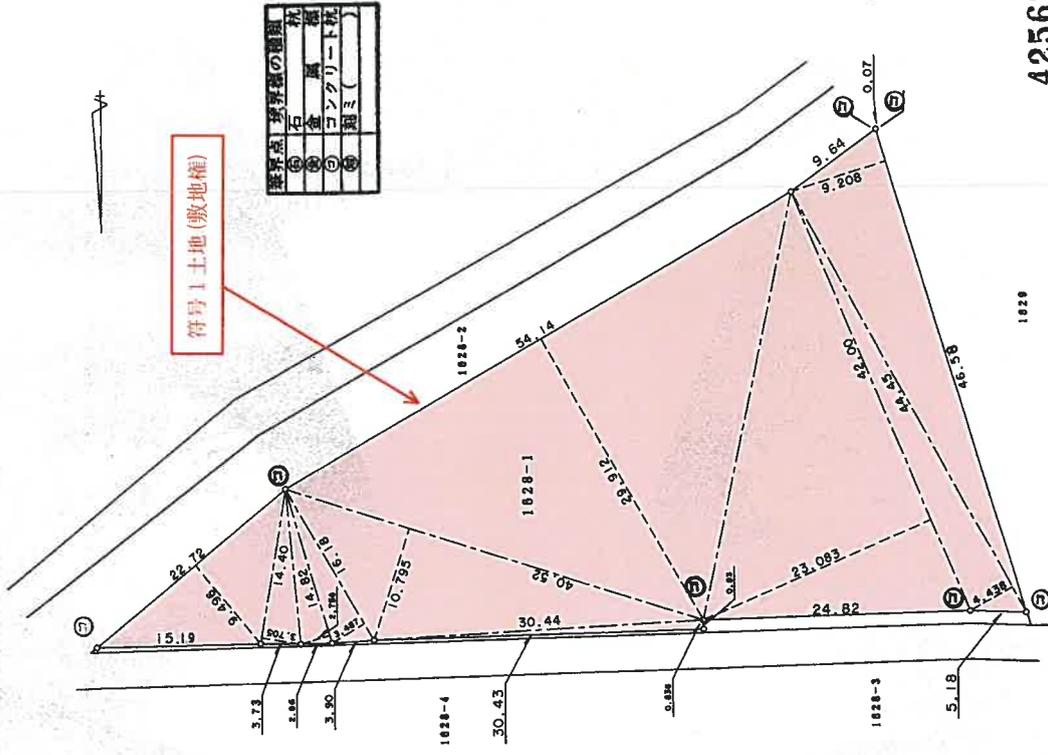
登記年月日：平成33年7月10日

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。
 令和7年11月20日 東京法務局西多摩支局

地積測量図

地番 1028-1

土地の所在 福生市大字楳川字武蔵野



425626

境界点 境界線の種類	
①	石
②	金属
③	コンクリート杭
④	測量ミ

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	底面積
1028-1	46.57	9.208	428.81658
	44.45	4.438	197.28910
	42.00	23.083	969.48600
	54.14	29.912	1618.43568
	40.52	10.795	437.41340
	30.44	0.835	25.44784
	16.18	3.487	56.41888
	14.92	2.756	40.64392
	14.40	3.705	53.35200
	22.72	9.436	215.74912
		底面積	4044.23328
		総面積	2022.116640
		総面積	2022.11

作製者

（平成4年10月8日作製）

申請人

縮尺 1/500

H3.7.10

（東京土地家屋調査士会用紙）

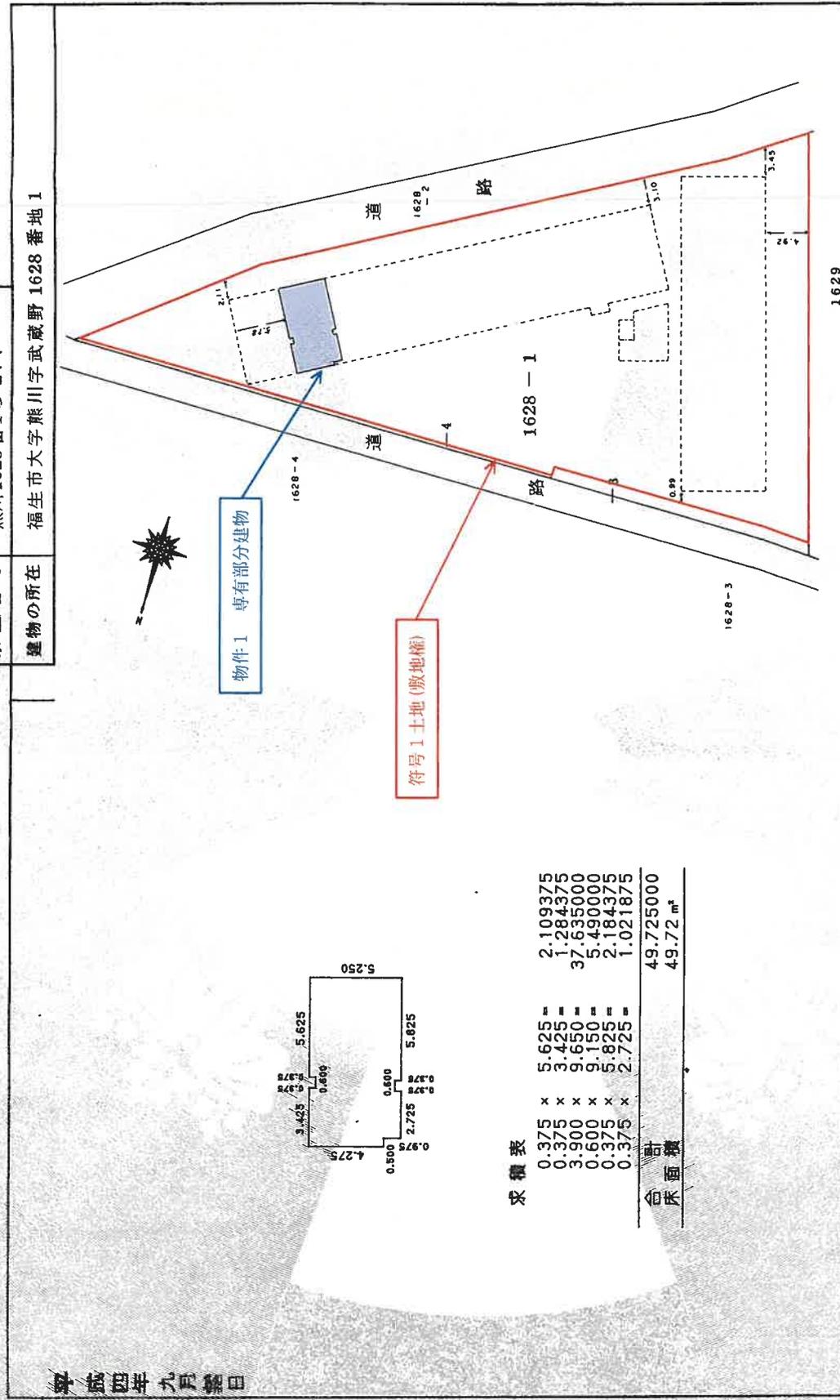
A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年9月30日

各階平面図

建物図面

家屋番号 熊川1628番1の214
 建物の所在 福生市大字熊川字武蔵野1628番地1



求積表

0.375 x 5.625 =	2.109375
0.375 x 3.425 =	1.284375
3.900 x 9.650 =	37.635000
0.500 x 9.150 =	5.490000
0.375 x 5.625 =	2.184375
0.375 x 2.725 =	1.021875
合計	49.725000
床面積	49.72 m ²

平成四年九月三十日

平成四年九月三十日

建物番号 214
 建物の存する部分 2階

577787

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
		0日(作製)	

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。
 令和7年11月20日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小