

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 所 在 福生市大字福生字奈賀
地 番 875番22
地 目 宅地
地 積 124.38平方メートル
- 2 所 在 福生市大字福生字奈賀875番地22
家屋 番号 875番22
種 類 店舗 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 101.41平方メートル
2階 101.97平方メートル
3階 101.97平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 橋 本 輝 明

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 1階から3階までの各階西側部分につき、本件所有者が占有している。
- (2) 1階東側部分につき、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。
- (3) 2階東側部分につき、Cが占有している。同人の占有権原の種別は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。
- (4) 3階東側部分につき、D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

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 | 福生市大字福生字奈賀 |
| | 地 番 | 875番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福生市大字福生字奈賀875番地22 |
| | 家屋 番号 | 875番22 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.41平方メートル
2階 101.97平方メートル
3階 101.97平方メートル |



令和7年(ケ)第193号
令和7年9月10日受理
令和7年11月7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 佐治憲彦

物 件 目 録

- 1 所 在 福生市大字福生字奈賀
地 番 875番22
地 目 宅地
地 積 124.38平方メートル
- 2 所 在 福生市大字福生字奈賀875番地22
家屋 番号 875番22
種 類 店舗 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 101.41平方メートル
2階 101.97平方メートル
3階 101.97平方メートル



占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階西側部分 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	.. 自 .. 至 ..	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階西側部分 A	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階西側部分 A	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	.. 自 .. 至 ..	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階東側部分 B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・11・1 自 R5・11・1 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 150,000円(税込) <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階東側部分 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・3・12 (水道供給開始日) 自 .. 至 ..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	不明
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階東側部分 D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・3・1 自 R5・3・1 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 85,000円(税込) <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (1階東側店舗占有者)	1 私は、本件建物の1階東側部分を所有者Aから賃借している者です。 2 1階東側部分は、私が経営する「カフェバーメモリー」の店舗として使用しています。 3 賃貸借契約書の原本を提示します
■E (3階東側店舗従業員)	1 私は、本件建物3階東側部分でDが経営する「CLUB&BAR ZION」の従業員です。今日は、Dが不在です。賃貸借契約書提出の件は、Dに伝えておきます。 <p style="text-align: right;">(令和7年9月26日面謁聴取)</p>
■D (3階東側店舗占有者)	1 貴殿宛に本件建物の3階東側店舗の建物賃貸借契約書をFAX送信しました。最も古い原契約書は見当たりません。 2 私が今回送信した契約書第二条の契約期間を抹消したのはすでに契約期間が満了しているからです。 3 今回の更新契約書上の借主は、Fになっており、連帯保証人は私になっていますが、実際は私が賃料を支払っており、私が店舗を営営していますので、私が賃借人であると認識しています。 <p style="text-align: right;">(令和7年10月8日電話聴取)</p>

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「アローズⅢビル」と呼称される複数の飲食店舗が入居する雑居ビルである。
- 3 立入調査の結果、1階西側部分及び2階西側事務所、3階西側事務所は、所有者が従前使用していた徴表が存在したが、現在は空室であると認定した。
- 4 2階東側店舗は、立入調査及びライフライン調査結果から「K spot」の屋号でCが経営する夜間営業の飲食店舗として使用されていることが判明したが、所有者A及び占有者Cのいずれからも占有権原を裏付ける契約書等の資料の提出がなかった。
- 5 Cが本件建物2階東側店舗を占有していることは、他の占有者らの供述、水道供給契約が継続中であることから、明白ではあるが、Cの占有権原については不明である。
- 6 本件建物の占有状況については、店舗看板、営業許可証、公共料金関係書類の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から2枚目のとおり報告する。

以上

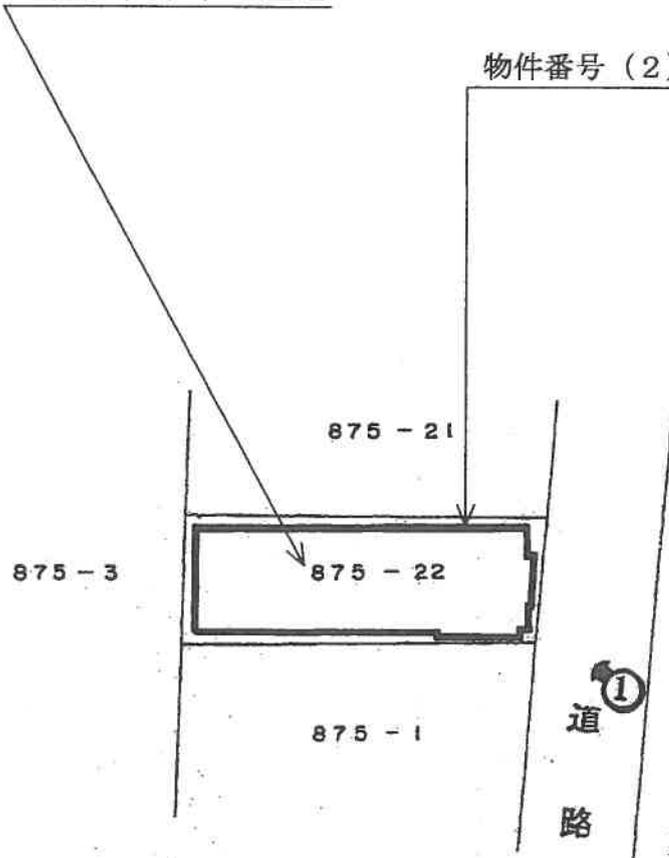
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月18日 11:08-11:29	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影
令和7年9月18日 :-:	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> ライフライン調査(水道)
令和7年9月19日 7:35-7:42	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"/> 居住者らに対し、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置
令和7年9月26日 14:50-16:43	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"/> 1階東側店舗占有者及び3階東側店舗従業員に面接
令和7年10月8日 :-:	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> Dから電話聴取
令和7年10月9日 11:15-13:20	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
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9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。 (1階東側店舗、3階東側店舗) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(2階東側店舗) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち合わせ、技術者に解錠を試みさせた が施錠が解けなかった。(1階西側事務所) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 H を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 (1階西側事務所、2階西側事務所及び3階西側事務所) <input checked="" type="checkbox"/> 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

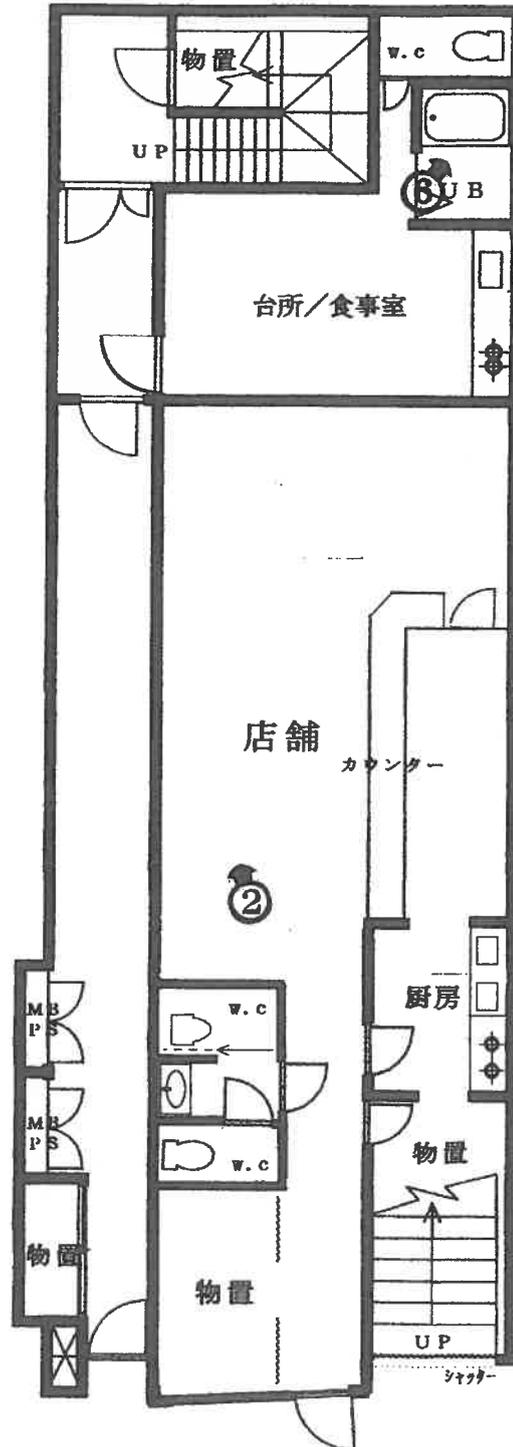
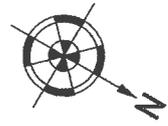


物件番号 (1) の土地

物件番号 (2) の建物

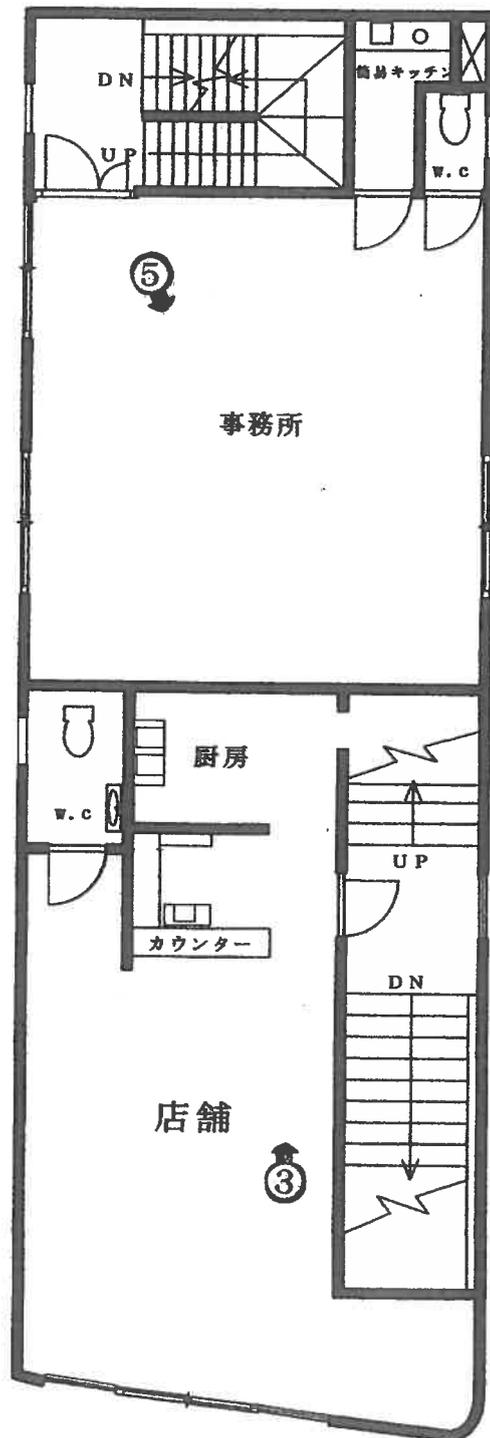
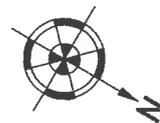


← 写真撮影位置と方向



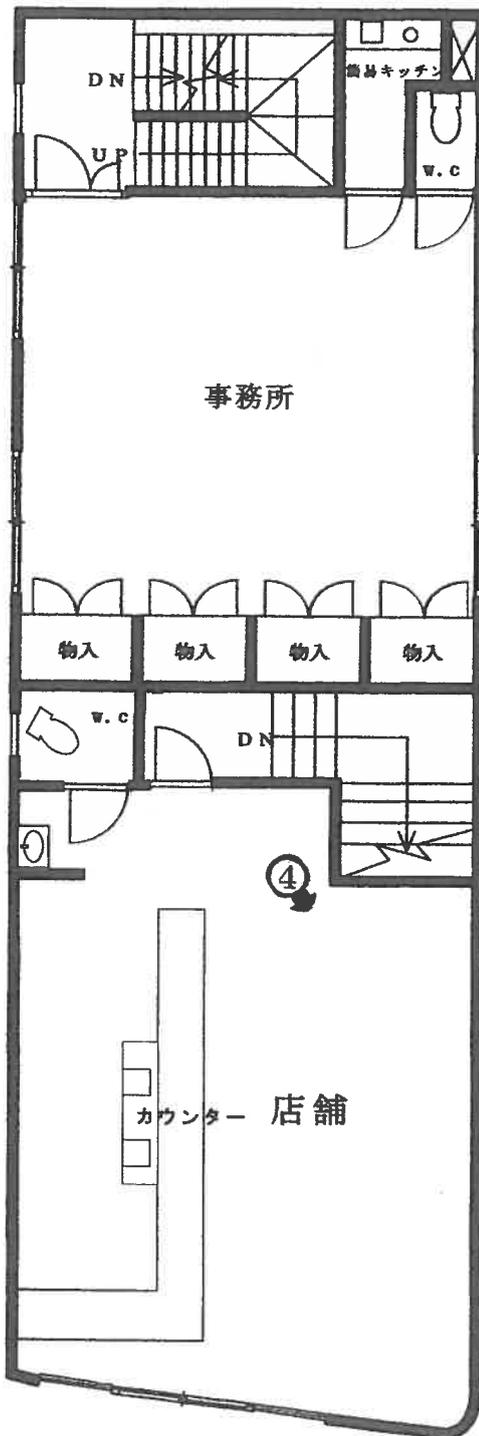
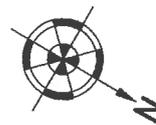
1 階平面図

←○ 写真撮影位置と方向



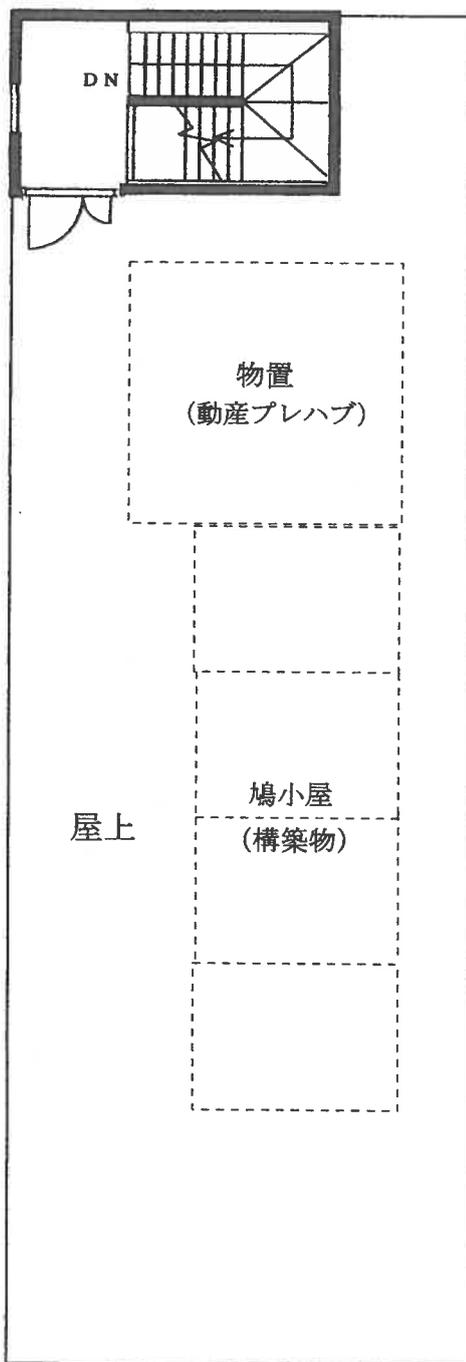
2階平面図

←○ 写真撮影位置と方向



3階平面図

←○ 写真撮影位置と方向



屋階平面図

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



(12 枚目)

4



5



6



(13 枚目)

令和7年(ケ)第193号
令和7年9月26日現地調査
(第一回目)
令和7年10月9日現地調査
(第二回目)
令和7年12月12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 26,490,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,840,000円
物件2(建物)	金 22,650,000円

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 福生市大字福生字奈賀 |
| | 地 番 | 875番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福生市大字福生字奈賀875番地22 |
| | 家屋 番号 | 875番22 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.41平方メートル
2階 101.97平方メートル
3階 101.97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)

位置・交通	JR青梅線「福生」駅の東方約420m(道路距離・徒歩約6分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、スナック、バー等の低層の飲食店舗ビル、ソシアルビル等が建ち並ぶ商業地域である。	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 無し 無し ・富士見通り地区地区計画(商業地域A) ・本土地の北西方の富士見通り沿いに、都市計画道路 3・4・7号 富士見通り線(計画幅員16m、平成28年3月事業認可取得)が拡幅工事整備中である。 ・航空法(高さ制限等)
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢	(物件1土地) 124.38㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り) 略長方形 間口約6.7m 奥行約18m ほぼ平坦
接面道路等の状況	*物件1土地は、北東側で幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に、ほぼ等高に接面している中間画地。	
土地の利用状況	*物件1土地は、物件2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・各階平面図のとおり。	

<p>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)</p>	<p>上水道 有り 都市ガス配管 有り 公共下水道 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>*①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和54年版・昭和62年版は、「飲食店等ビル」として利用され、その後本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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>*特に無し</p>

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2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11月18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 モルタル吹付、テラゾータイル貼り等 化粧ボード、ビニールクロス等 ビニールクロス等 Pタイル、フローリング、塩ビシート等 水廻り等 ・エレベーターは無い。 ・貸室の現況の内装、設備等については、テナント工事に基づき、スケルトン貸しの可能性を有する。 ・屋上には、老朽化した物置と鳩小屋が存するが、「基礎部分の定着性」又は「外気分断性」を満たさないことから、何れも建物とは認定しなかった。								
床面積(現況)	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>101.41 m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>101.97 m²</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>101.97 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>305.35 m²</td> </tr> </table>		1階	101.41 m ²	2階	101.97 m ²	3階	101.97 m ²	延床面積	305.35 m ²
1階	101.41 m ²									
2階	101.97 m ²									
3階	101.97 m ²									
延床面積	305.35 m ²									
現況用途等	種 類 間 取 り	店舗・事務所・居宅 1階(2室) 【西側】居宅スペース(DK又はワンルーム)、浴室、トイレ 【東側】店舗スペース、厨房、物置、トイレ 2階(2室) 【西側】事務所スペース、ミニキッチン、トイレ 【東側】店舗スペース、厨房、トイレ 3階(2室) 【西側】事務所スペース、ミニキッチン、トイレ 【東側】店舗スペース、手洗所、トイレ								
品 等	普通									
保守管理の状態	劣る部分が見られた。									

建物の利用状況	<p>* 本建物は、建物所有者が、①1階の居宅部分・2階及び3階の事務所部分を空室の状態で使用し、②1階及び3階の店舗部分を賃貸に供している。また、2階の店舗部分については、占有者の占有権原は、不明である。なお、本建物の占有状況、占有権原の内容等については、現況調査報告書記載のとおりである。また、本物件の建物賃借権については、買受人に引受けとしないものとして評価を進める。</p>
特記事項	<p>* 本建物は、建築確認の検査済証が未交付であった。</p> <p>* ①1階の東側の飲食店舗経営者によると、天井に2階からの水漏れが度々見られるが、修繕は行われていないとのことである。</p> <p>②3階の東側の飲食店舗の店員によると、手洗所の天井に雨漏りが有るとのことである。その天井には、小さな穴が開いていた。</p> <p>③3階の西側の事務所のトイレの扉に拳大の穴(破損箇所)が見られた。</p> <p>④建物の北東側に位置する内階段の踏面及び蹴上部分に、広く剥がれや変色劣化部分が見られた。</p> <p>⑤屋上のトップコートのヒビ割れや変色劣化部分が、広く見られた。</p> <p>⑥屋上に置かれた木造の老朽化した鳩小屋には、10匹以上の鳩が見られた。</p>

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(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	188,000	× 0.97	× 124.38	× 0.90	= 20,410,000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。

基準地 福生(都) 5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 209,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.5 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 112 & = 188,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：基準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)

・間口と奥行の関係▲3

$$\text{【相乗積】 } (1 - 0.03) = 0.97$$

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2(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
2	340,000	× 305.35	× 0.21	= 21,800,000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、水漏れ・雨漏りが見られる等の建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)40%
- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 14 / (36 + 14) & \times & (1 - 0.40) & = & 0.21 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

(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	20,410,000	× 0.70	法定地上権	= 14,290,000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	20,410,000	- 14,290,000		= 6,120,000円	14.50%
2	21,800,000	+ 14,290,000	× 1.0	= 36,090,000円	85.50%
積算価格(合計)				= 42,210,000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)
5,169,000	－ 1,118,000	= 4,051,000	÷ 12.2%	= 33,200,000

*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	42,210,000 円
②収益価格	33,200,000 円
③調整後の価格	36,800,000 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	36,800,000	14.50%	× 0.90	× 0.80		= 3,840,000
2	36,800,000	85.50%	× 0.90	× 0.80	- 0	= 22,650,000
一括価格(合計)						= 26,490,000

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：本物件が、ソシアルビル等が建ち並ぶ地域に位置しており、昨今の有効需要の減退等を考慮して、市場性修正の減価を行なった。

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2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

■ 東京都基準地 (価格時点: 令和7年7月1日)

番 号	福生(都) 5-2
所在・地番(住居表示)	福生市志茂202番6
価 格	209,000円/m ²
地 積	206m ²
交通施設との接近状況	福生駅 500m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接 面 街 路	北東側 6m 市道
法令上の制限	商業地域(80% 400%) 防火地域
周辺土地の利用状況	小規模の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

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

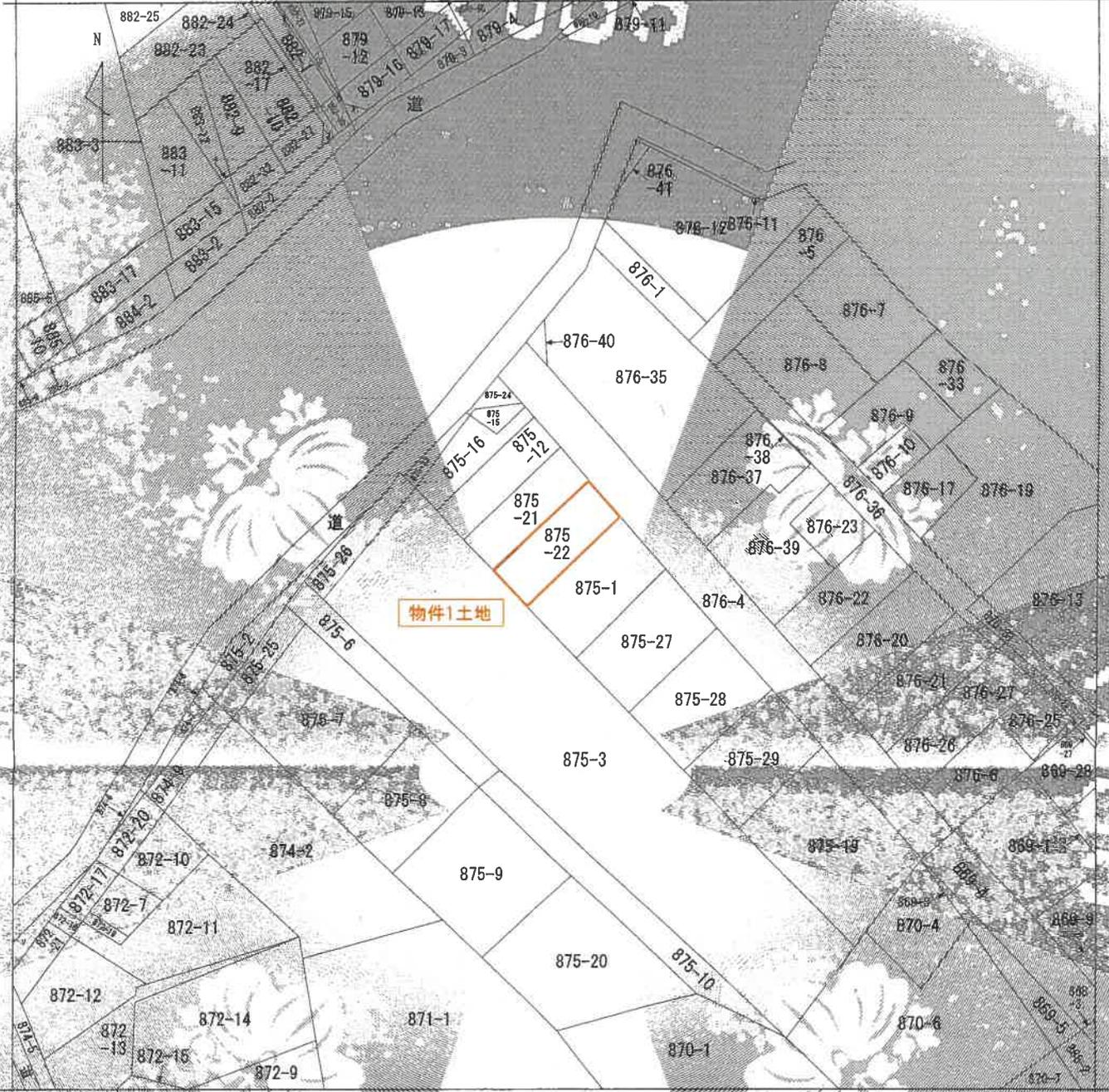
位置図



対象不動産

基準地
福生(都)5-2

1 876-30 ^ 869-25 879-32 879-24 882-72 879-74
 D 869-21 = 869-20 879-28 882-7 882-25 879-11



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区割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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



通分	所在	福生市大字福生字京賀		地番	875番22		
出縮	力尺	1/600	精度分	地番	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附屬地図
作成年月日	備付年月日(原図)	登記簿記号	種類	備付年月日(原図)	備付年月日(原図)	備付年月日(原図)	備付年月日(原図)

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9月18日

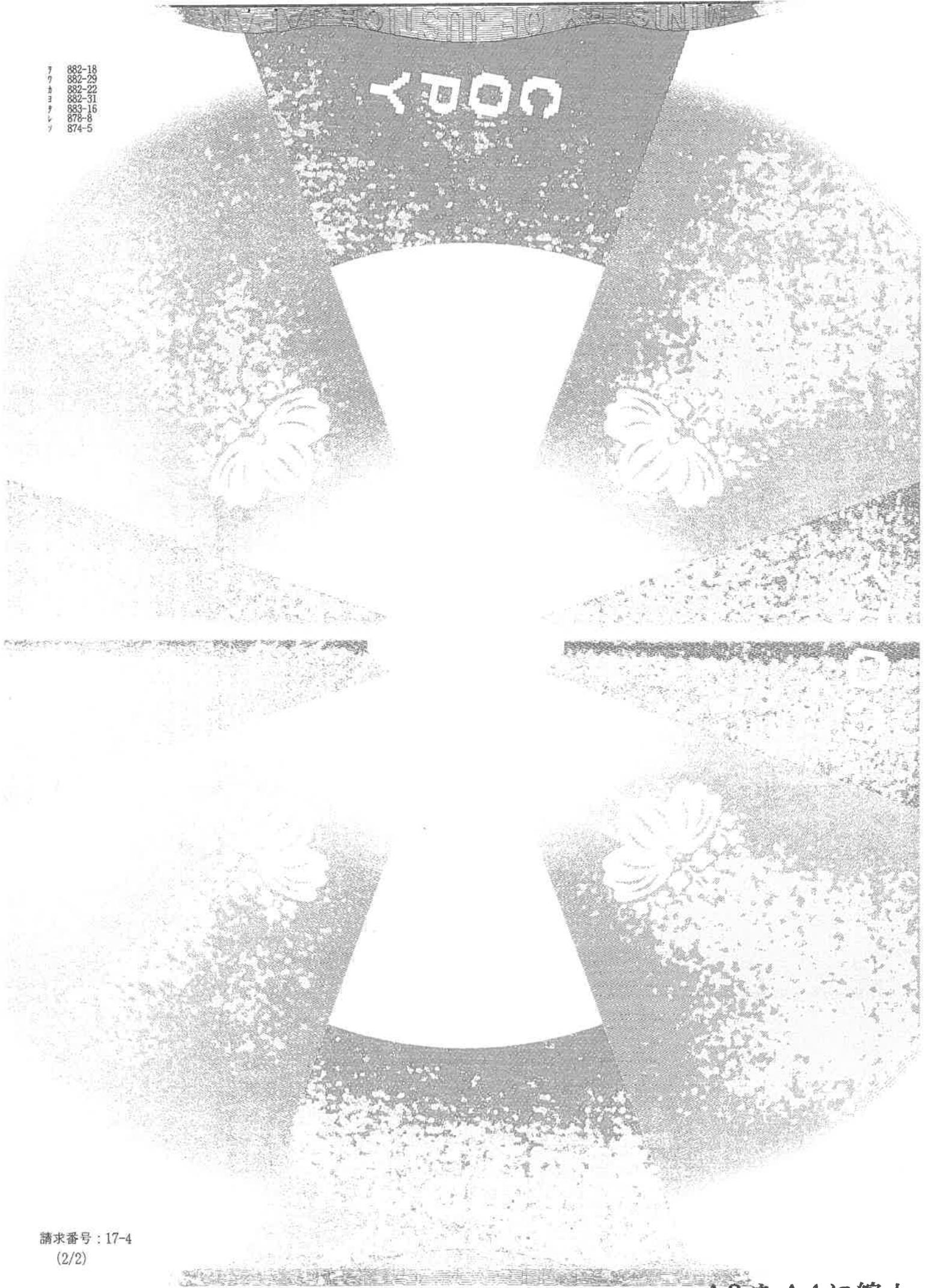
東京法務局陸中支局

登記官

請求番号：17-4

(1/2)

7 882-18
7 882-29
7 882-22
7 882-31
7 883-16
7 878-8
7 874-5



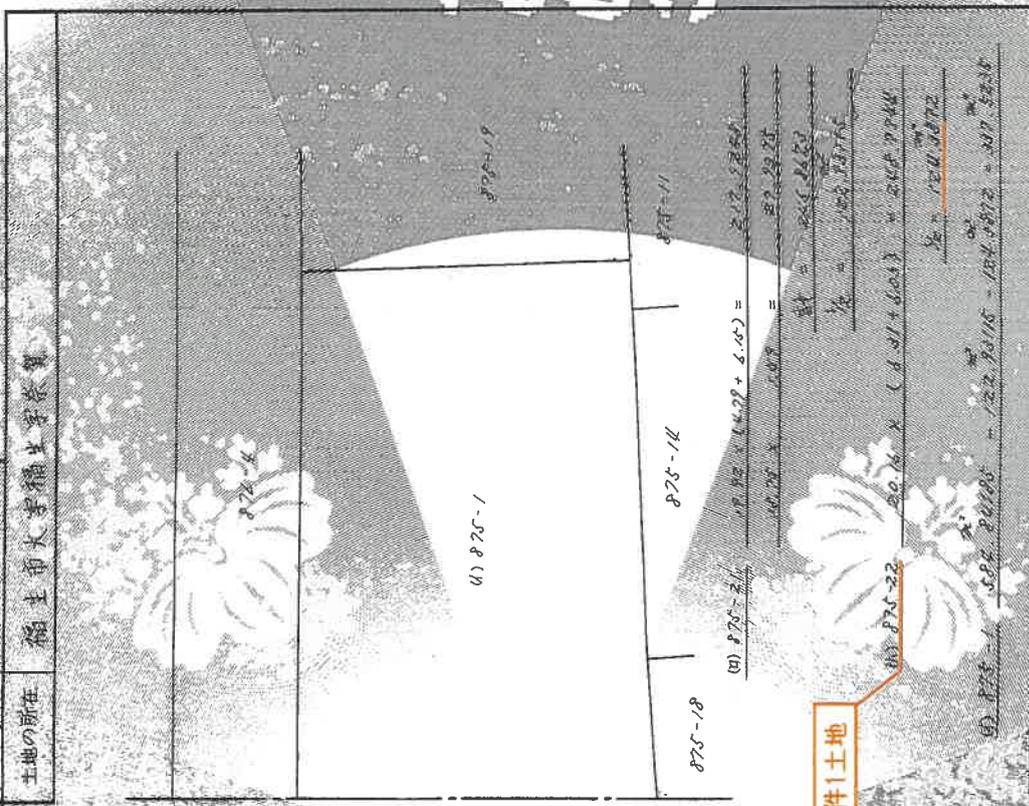
請求番号：17-4
(2/2)

登記年月日：昭和68年3月30日

これは図面に記載されている内容を正確に伝えていること
(東京法務局西多摩支局管轄)
令和7年9月18日 東京法務局府中支局

地積測量図

地番 875-121-22
土地の所在 福生市大字福生町茶屋



申請人	[Redacted]	428035
申請人	[Redacted]	1/250

製作者	[Redacted]
製作者	[Redacted]

(東京法務局西多摩支局管轄) S63 3 30

請求番号：17-5

