

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26日

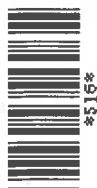
東京地方裁判所立川支部民事第4部

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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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 7月29日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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3.3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 6月26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1412番地61、1412番地22、1412番地23、1412番地24、1412番地25

建物の名称 マイキャッスル拝島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊川1412番61の305

建物の名称 305

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 62.57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1412番61

地 目 宅地

地 積 665.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番22

地 目 宅地

地 積 106.02平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番23



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 140.20平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番24

地 目 宅地

地 積 52.66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番25

地 目 宅地

地 積 74.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281372分の6636



【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1412番地61、1412番地22、1412番地23、1412番地24、1412番地25

建物の名称 マイキャッスル拝島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊川1412番61の305

建物の名称 305

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 62.57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1412番61

地 目 宅地

地 積 665.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番22

地 目 宅地

地 積 106.02平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番23



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 140.20平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番24

地 目 宅地

地 積 52.66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番25

地 目 宅地

地 積 74.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281372分の6636



令和8年(ケ)第30号
令和8年3月24日受理
令和8年5月11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 福生市大字熊川字武蔵野1412番地61、1412
番地22、1412番地23、1412番地24、1
412番地25

建物の名称 マイキャッスル拝島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊川1412番61の305

建物の名称 305

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 62.57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1412番61

地 目 宅地

地 積 665.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番22

地 目 宅地

地 積 106.02平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番23



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 140.20平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番24

地 目 宅地

地 積 52.66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番25

地 目 宅地

地 積 74.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281372分の6636



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1412番地61マイキャッスル拝島305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 <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 12,600円 修繕積立金 11,280円	令和8年4月22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年5月分～令和8年4月分 計286,560円 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納元本には年利14%の遅延損害金 20,044円が付加される
管理費等照会先	株式会社エム・シー・サービス	
その他の事項		
敷 地 権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～5) <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1～5) <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

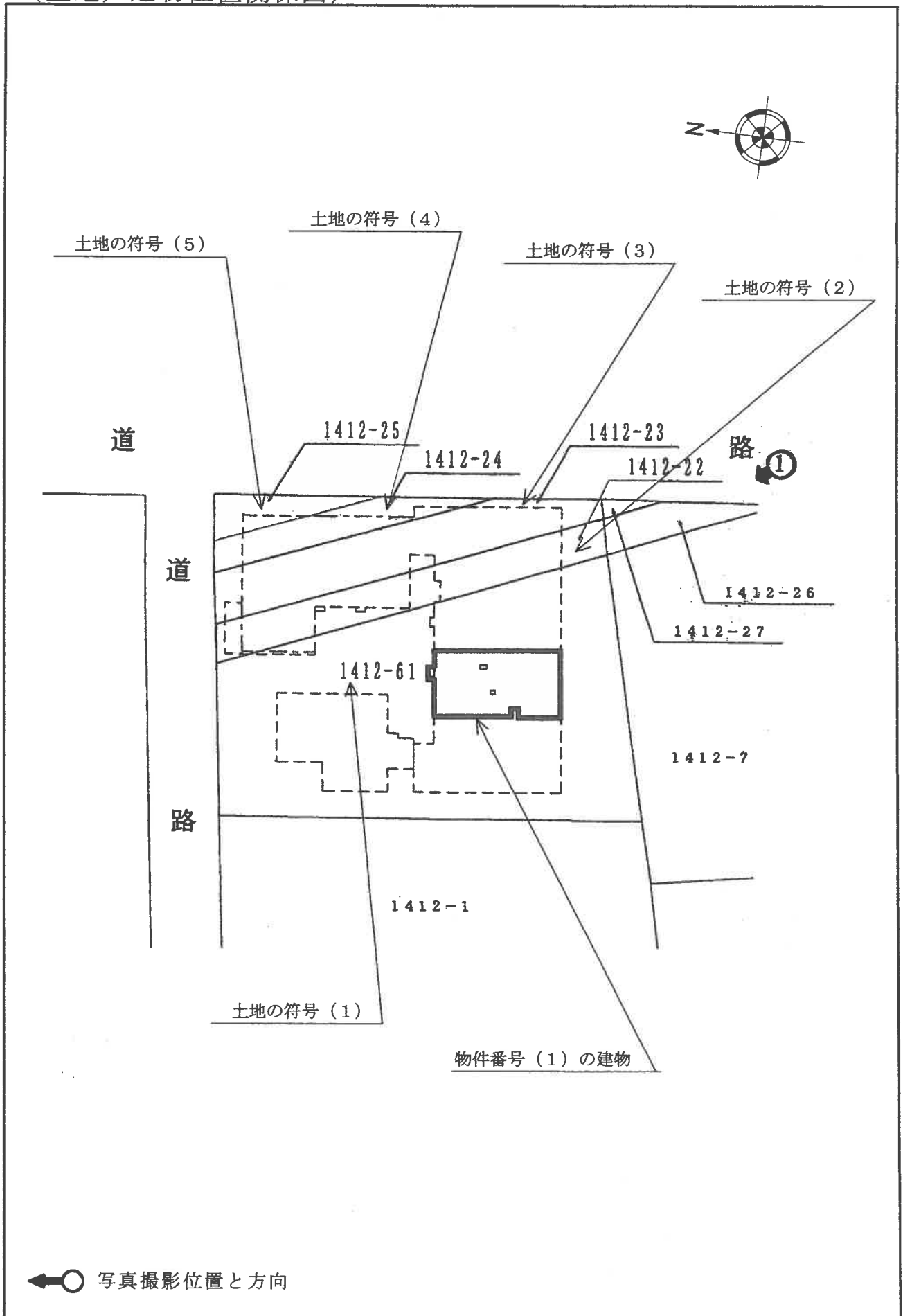
執行官の意見

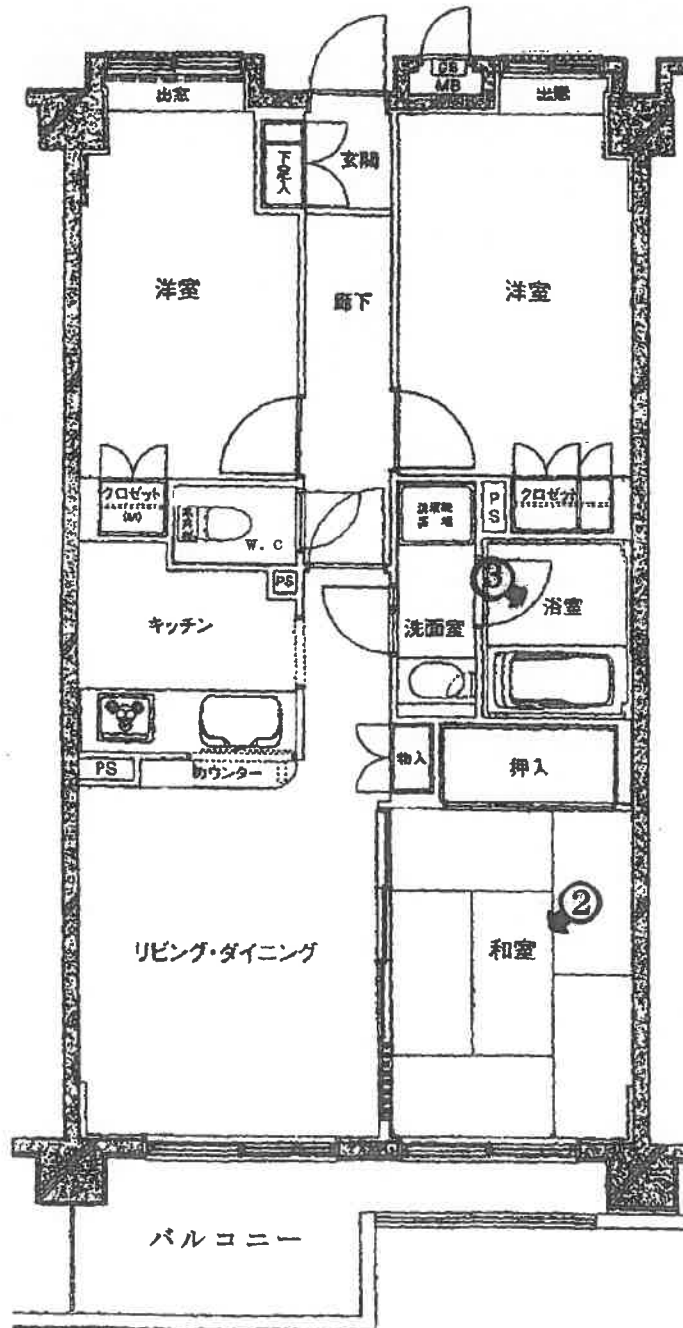
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物は、令和8年4月24日の調査期日において、室内に立ち入ったところ、日常生活に必要な家具、家電類は存在せず、居住者の存在を推認させる徴表は確認できなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、ライフライン調査の結果、所有者から提出された回答書の記載内容及び現場の使用状況から、2枚目のとおり報告する。

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8年4月6日 8:30-8:40	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、臨場日時通知書差置
令和8年4月6日 : - :	当庁(郵便)	<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8年4月7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)
令和8年4月16日 14:18-14:35	東京法務局立川出張所	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産全部事項証明書取得
令和8年4月24日 14:35-16:30	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、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



(8 枚目)

令和 8 年(ケ)第 30 号
令和 8 年 4 月 24 日 現地調査
令和 8 年 5 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 松岡 利喜雄

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 15,500,000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 福生市大字熊川字武蔵野1412番地61、1412番地22、1412番地23、1412番地24、1412番地25

建物の名称 マイキャッスル拝島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊川1412番61の305

建物の名称 305

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 62.57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1412番61

地 目 宅地

地 積 665.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番22

地 目 宅地

地 積 106.02平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番23

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 140.20平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番24

地 目 宅地

地 積 52.66平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 福生市大字熊川字武蔵野1412番25

地 目 宅地

地 積 74.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281372分の6636

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1乃至5）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR青梅線「拝島」駅の北方・道路距離約600m（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、福生市南部に位置し、国道16号（東京環状）沿いにロードサイド店舗、共同住宅、事業所等が混在する地域である。東方には米軍横田基地が見られる。	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 日影規制、第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域 航空法による高さ制限 重要土地等調査法に係る特別注視区域 景観計画区域（一般地域）、福生市まちづくり景観条例 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,038.74m ² （符号1乃至5土地の合計） ほぼ整形 間口約33m、奥行約28.5m （上記間口、奥行は東側道路からの概測による） ほぼ平坦
接面道路の状況等	東側で幅員約23m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、北側で幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、それぞれ接面する角地。	
土地の利用状況等	◇符号1乃至5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。	
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	<p>◇ 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50年以降の本件土地所有者は個人、平成12年8月4日には本件マンションの敷地権としての登記がされており、昭和54年版及び平成10年版の住宅地図ではいずれも畑であったことがわかった。</p>
特記事項	<p>◇ 本物件の北東側上空を東京電力の高圧送電線が南北に通過している。そこで、(株)タワーライン・ソリューションに問い合わせたところ、「本物件の一部も線下地に含まれており、通過している電線の電圧は66,000ボルト、本物件における地上からの送電線の高さは最も低い箇所約20m、建築物を建築する場合の離隔距離は送電線から3.6m以上確保する必要がある」とのことであった。したがって、再建築等を考慮する際は実際の規制がかかる範囲や制限内容の詳細について、上記担当部署に十分確認する必要がある。</p> <p>◇ 符号2乃至4土地には上記高圧送電線に関連して地役権が設定されており、その内容は以下のとおりである。</p> <p>原因 昭和43年3月8日設定、昭和61年6月20日変更</p> <p>目的 1、送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止</p> <p>2、爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵の禁止</p> <p>3、送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止</p> <p>4、送電線路の架設及びその架設保守等の為の土地立入並びに送電線路に支障となる工作物及び竹木の撤去又は伐採</p> <p>範囲 全部</p> <p>要役地 昭島市拝島町字小欠3901番4 (現在の所在地番は、昭島市美堀町5丁目3901番4)</p> <p>◇ 本物件は国道16号(東京環状)沿いにあることから、現地調査時には車両の通行音が気になった。また、米軍横田基地の西側に近接する地域にあるため、航空機が上空を通過する際に騒音がある。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マイキャッスル拝島	
建物の用途	居宅 (総戸数 39 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12年7月18日新築 約26年 約24年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 1階 514.55 m ² 2階 513.29 m ² 3階 513.29 m ² 4階 513.29 m ² 5階 434.54 m ² 6階 367.89 m ² 7階 143.31 m ² <hr/> 延床面積 3,000.16 m ²	
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	あり あり(ただし、台数に限りあり) 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 株式会社エム・シー・サービス 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、建築確認済証の発行記録はあるが、検査済証の発行記録はない。理由は不明であるが、建築基準法に適合していない可能性がある。	

(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	3階に位置する中間部屋(採光は南・北の二面)		
床面積	専有面積	62.57㎡(登記記載)	
間取り	3LDK (LDK、洋室(2)、和室、浴室、洗面室、トイレ等)		
バルコニー等	南側にバルコニーがある。		
仕様	天井	クロス等	
	床	フローリング・畳等	
	内壁	クロス等	
	設備	台所・洗面室・浴室・トイレ等	
	その他		
保守管理の状態	概ね普通		
管理費等	管理費	月額	12,600円
	修繕積立金	月額	11,280円
	合計	月額	23,880円
	滞納額	滞納額合計 286,560円 (令和8年4月22日現在) 上記滞納額は令和7年5月分～令和8年4月分の合計	
	備考	上記滞納額に遅延損害金20,044円(年利14%)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すべて所有し、占有している。		
特記事項	◇ 室内は、LDKのフローリングや和室の畳に一部黄ばみや色褪せが認められたほか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
376,000	× 62.57	× 0.51	= 12,000,000

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26年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率5%、残価率10%

$$\text{現価率} : \langle \text{残価率} \rangle + (1 - \langle \text{残価率} \rangle) \times \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle \times \langle \text{観察減価} \rangle = 0.1 + (1 - 0.1) \times 24 / (26 + 24) \times (1 - 0.05) = 0.51$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号1乃至5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) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ				
160,000	× 1.00	×1,038.74	×1.00	×6,636 / 281,372	= 3,920,000

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 福生(都)5-3 】

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 143,000 \text{ 円/m}^2 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/93 = 160,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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： 基準地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 基準地の所在する地域は対象地域に比較して環境・交通接近条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

角地(+5)、高圧線下地(地役権設定による減価も含む)(-5)

相乗積: $1.05 \times 0.95 \div 1$ (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
12,000,000	+ 3,920,000	× 1.30	× 1.01	× 1.00	=20,900,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.30 （当該マンション及び周辺類似地域に所在する同類型の中古マンションの売買事例や売り希望価格などを参考に、価格補正を行った）

エ 個別格差

階層別補正： 1.01 （3階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （3階に位置する中間部屋（採光は南・北の二面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

相乗積： $1.01 \times 1 \times 1 = 1.01$
（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	
2,315,726円 (19.8%)	820,032円	7.0%	11,363,301円	0.8232	9,354,269円 (80.2%)	11,669,995円 = 11,670,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.067)^3} = 0.8232 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	20,900,000円
② 収益価格	11,670,000円
③ 調整後の価格	19,980,000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
19,980,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		=15,500,000

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： 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。
(敷金等)

第6 参考価格資料

【指標とした基準地価格】

	基準地価格	福生(都) 5-3
価格時点	令和7年7月1日	
所在及び地番	福生市大字福生字武蔵野2477番6外	
1㎡当たりの価格	143,000円/㎡	
地積	264㎡	
周辺の土地の利用の現況	小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	
前面道路の状況	東22m国道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	牛浜 800m	
法令上の制限	近商 (80, 300) 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(符号3乃至5土地は残地としての地積であり、直接測量したものではない)

建物図面・各階平面図写

建物図面・各階平面図写

以上

位置図



1
12000

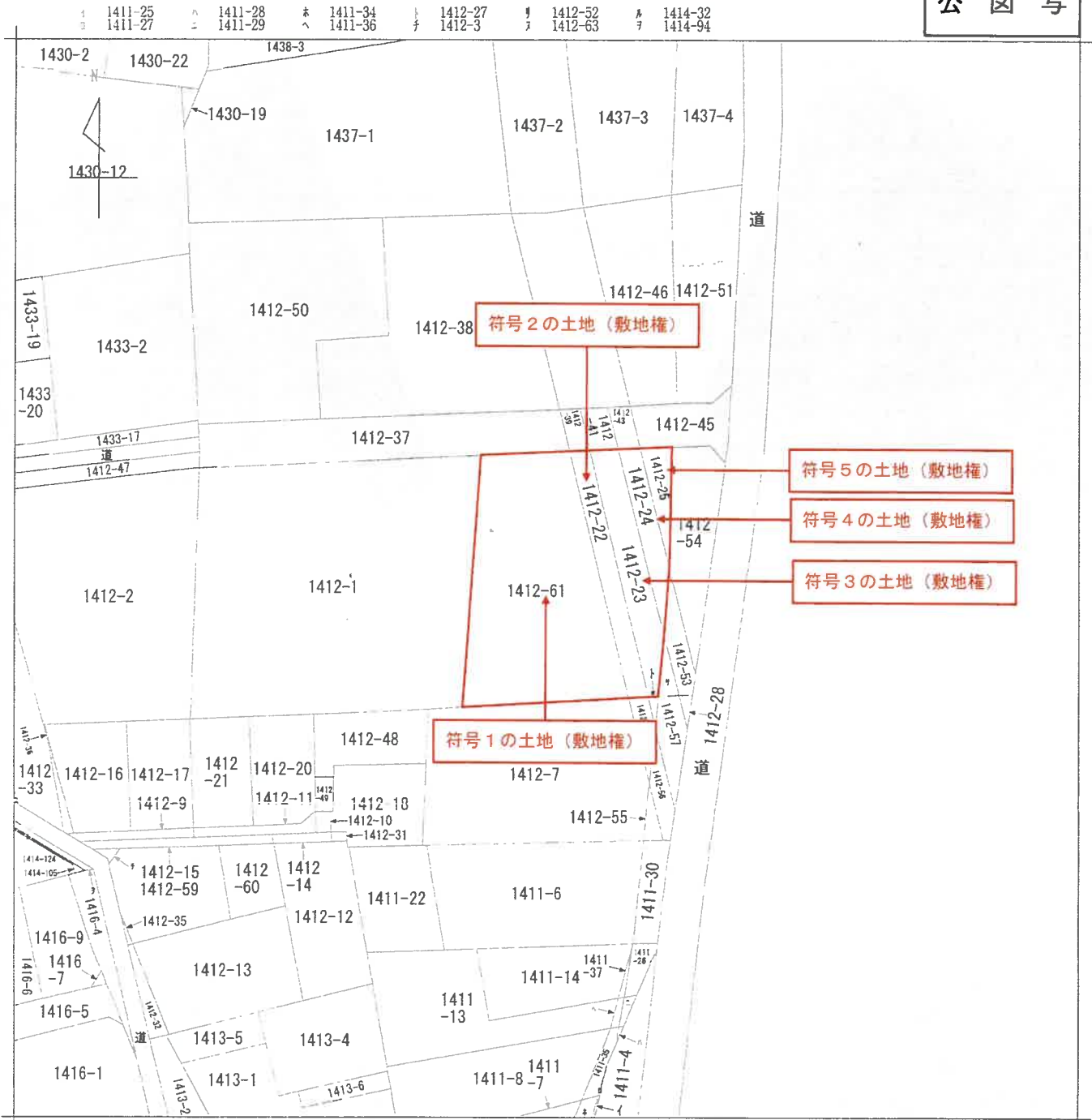
福生市 FUSSA-SHI

基準地
福生(都)5-3

対象不動産

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製





(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
大字熊川

請求部	所在	福生市大字熊川字武蔵野		地番	1412番61		
出力縮尺	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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年1月5日

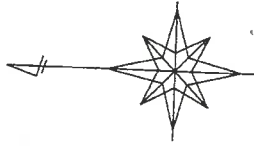
東京法務局

請求番号：5-1

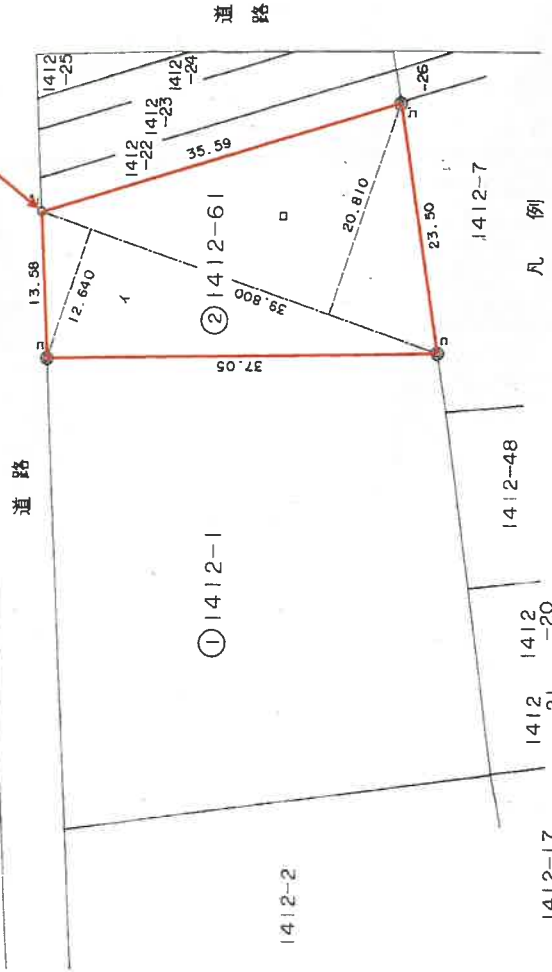
登記官

地積測量図

地番	所 1412-1 1412-61
土地の所在	福生市大字熊川字武蔵野



符号1の土地(敷地権)



三斜求積表

地番	符号	底辺	高さ	積
②	1	39.800	12.640	503.072000
	□	39.800	20.810	828.236000
			合計	1331.310000
			面積	665.655000
			地積	665 m ²

地番	符号	公簿	面積	
①			2139.735000	
			665.655000	
			合計	1474.080000
			面積	1474 m ²

凡例
 ○ コンクリート杭
 ● 鉄

平成 年 月 日 登記

425198

申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

平成11年 2月 8日作製

点検済 (東京土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明した積面である。
 (東京法務局西多摩支局管轄)
 令和 8年 1月 5日 東京法務局 登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和46年11月22日

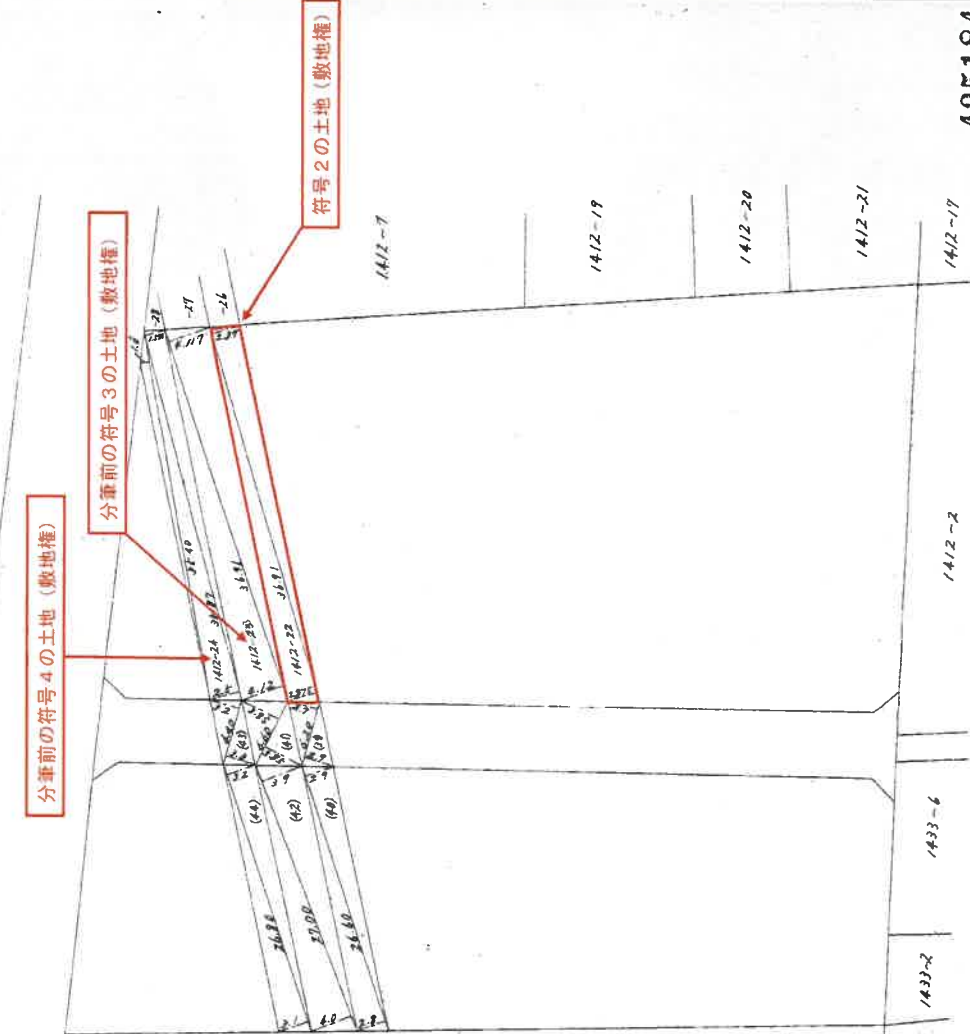
(新)1412-38
前)1412-23, -41, -42
2/2

地積測量図

地番 1412-38
土地の所在 東京都福生市大字能川字武蔵野

昭和46年5月24日
作製年月日

前)1412-1, -37, -38
前)1412-22, -39, -40
前)1412-24, -43, -44
前)1412-25, -45, -46



- 1412-22 $36.91 \times (2.875 + 2.87) = 212.04$
 $\frac{1}{2} = 106.02 \text{ m}^2$
- 1412-23 $36.91 \times (4.12 + 4.119) = 304.02$
 $\frac{1}{2} = 152.01 \text{ m}^2$
- 1412-24 $35.40 \times 1.0 = 35.40$
- 1412-25 $35.87 \times (2.5 + 1.581) = 166.38$
 $\frac{1}{2} = 83.19 \text{ m}^2$
- 1412-39 $6.20 \times (2.9 + 2.9) = 35.96$
 $\frac{1}{2} = 17.98 \text{ m}^2$
- 1412-41 $6.60 \times (3.85 + 3.85) = 50.82$
 $\frac{1}{2} = 25.41 \text{ m}^2$
- 1412-43 $6.40 \times (3.3 + 3.2) = 41.60$
 $\frac{1}{2} = 20.80 \text{ m}^2$
- 1412-40 $26.60 \times (2.8 + 2.9) = 151.62$
 $\frac{1}{2} = 75.81 \text{ m}^2$
- 1412-42 $27.00 \times (4.0 + 3.9) = 213.30$
 $\frac{1}{2} = 106.65 \text{ m}^2$
- 1412-44 $26.80 \times (3.1 + 3.2) = 168.84$
 $\frac{1}{2} = 84.42 \text{ m}^2$

425184

縮尺 1/500

図面長大冊 546 11.22

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。
東京工務局西多摩支局管轄

昭和47年1月5日 東京工務局

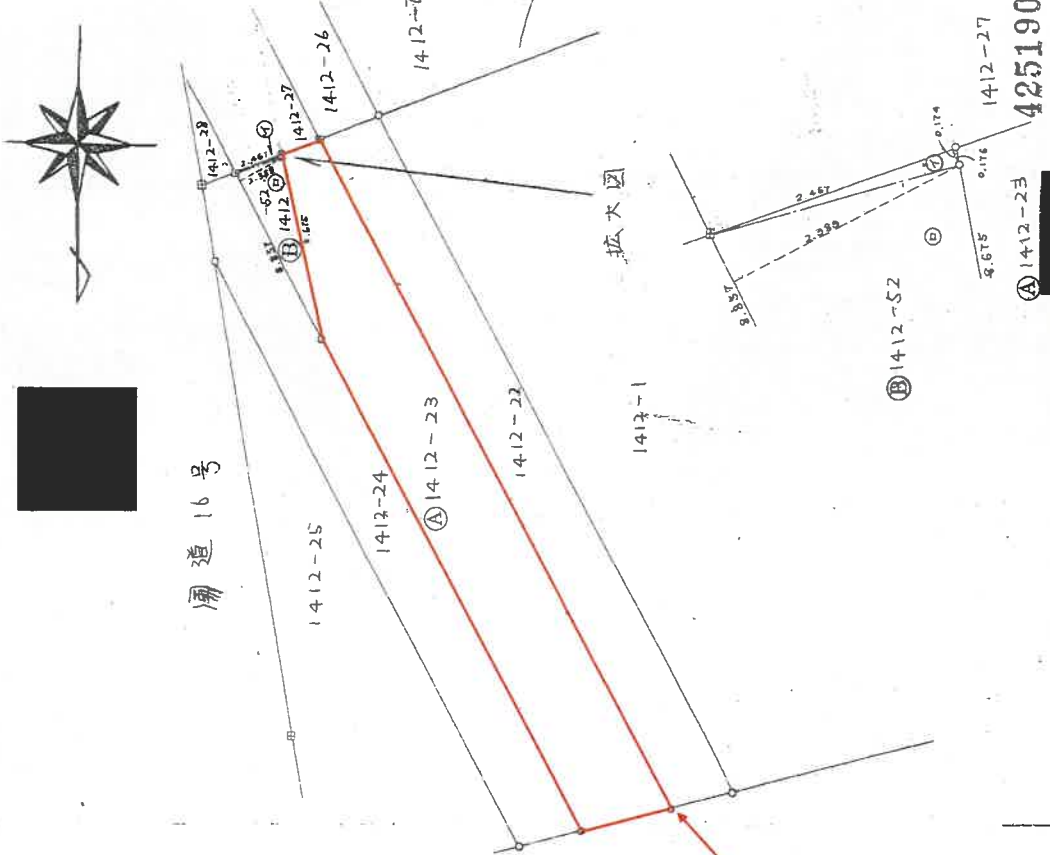
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和60年9月4日

地積測量図

地番 ① 1412-23
1412-52
土地の所在 東京都福生市大字熊川字武蔵野



地積計算 ② 地番 1412-52

符号	底辺	高さ	面積
①	2.467	0.174	0.429258
②	8.857	2.389	21.159373
合計			21.588631
面積			10.794315

≒ 10㎡

③ 1412-23
 $151 - 10.794315 = 140.205685 \approx 140.2$

田 コーリート杭
 ○ プラスチック杭

分筆後の符号3の土地(敷地権)

申請人 [Redacted]
 縮尺 1/250
 425190
 ① 1412-23
 ② 1412-52
 ③ 1412-27
 ④ 1412-7
 ⑤ 1412-26
 ⑥ 1412-25
 ⑦ 1412-24
 ⑧ 1412-23
 ⑨ 1412-22
 ⑩ 1412-1
 ⑪ 1412-52
 ⑫ 1412-27
 ⑬ 1412-23
 ⑭ 1412-23
 ⑮ 1412-23
 ⑯ 1412-23
 ⑰ 1412-23
 ⑱ 1412-23
 ⑲ 1412-23
 ⑳ 1412-23
 ㉑ 1412-23
 ㉒ 1412-23
 ㉓ 1412-23
 ㉔ 1412-23
 ㉕ 1412-23
 ㉖ 1412-23
 ㉗ 1412-23
 ㉘ 1412-23
 ㉙ 1412-23
 ㉚ 1412-23
 ㉛ 1412-23
 ㉜ 1412-23
 ㉝ 1412-23
 ㉞ 1412-23
 ㉟ 1412-23
 ㊱ 1412-23
 ㊲ 1412-23
 ㊳ 1412-23
 ㊴ 1412-23
 ㊵ 1412-23
 ㊶ 1412-23
 ㊷ 1412-23
 ㊸ 1412-23
 ㊹ 1412-23
 ㊺ 1412-23
 ㊻ 1412-23
 ㊼ 1412-23
 ㊽ 1412-23
 ㊾ 1412-23
 ㊿ 1412-23

作製者 [Redacted]
 (昭和60年8月13日作製)

A3 4A4 縮小

登記年月日：昭和60年9月14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。

東京法務局西多摩支局管轄

令和8年1月5日 東京法務局

登記官

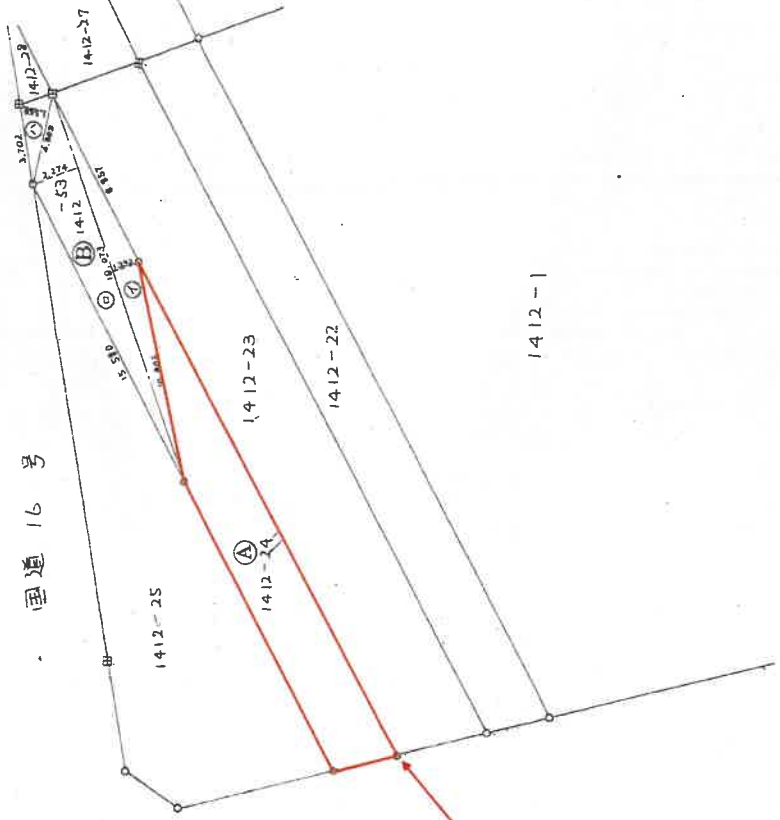
A3をA4に縮小

地積測量図

地番 1412-24
1412-53
土地の所在 東京都福生市大字熊川字武蔵野



国道16号



地積計算 ③ 地番 1412-53

符号	底辺	辺垂線	倍	面積
④	19,073	1,332	25	405,236
⑤	19,073	2,274	43	822,002
⑥	4,309	1,368	6	296,712
合計				74,677,500
地積				37,335,975

≒ 37[㎡]

① 1412-24
90 - 37.335975 = 52.664025 ≒ 52[㎡]

田 コニフリースト杭
○ フラスター杭

分筆後の符号4の土地(敷地権)

425191

縮尺 1/250
S60.9.4

申請人

(昭和60年8月13日作製)

作製者

請求番号：56

登記年月日：昭和60年9月14日

これは図面に記録されている内容を証明した古図である。
 (東京法務局西多摩支局管轄)
 令和8年1月5日 東京法務局

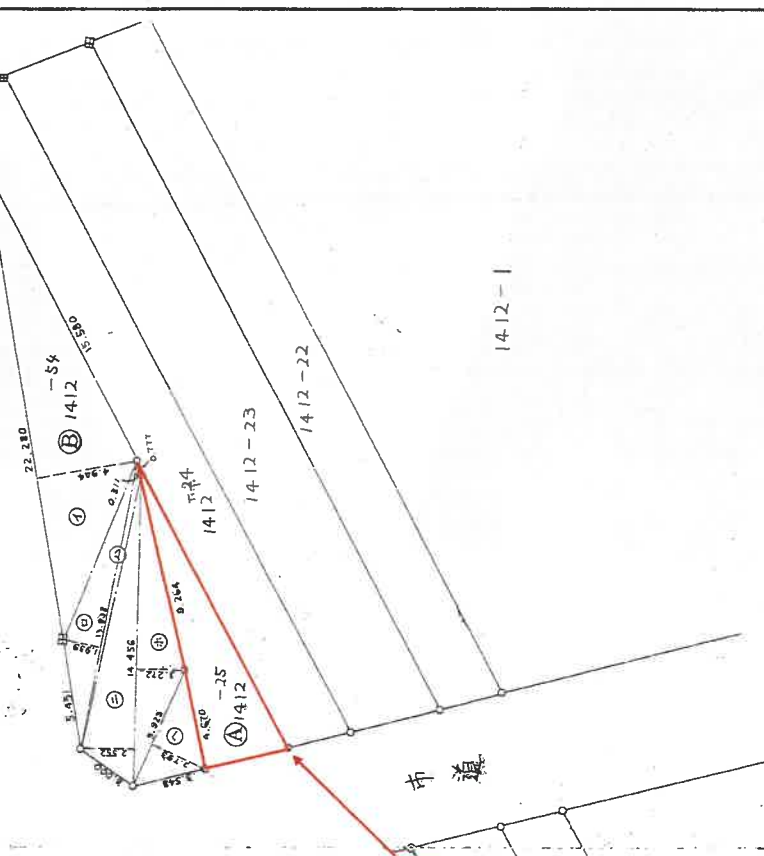
A3 対 A4 に縮小

地積測量図

地番 ① 1412-25
 1412-54
 土地の所在 東京都福生市大字熊川字武蔵野



国道16号



地積計算 (B) 地番 1412-54

標号	底辺	垂線	倍面積
①	22.280	4.944	110.152320
②	13.838	1.909	26.831882
③	13.838	0.311	4.303618
④	14.456	2.552	36.891712
⑤	14.456	2.272	32.844032
⑥	5.923	2.793	16.542839
合計			227.566503
地積			113.783251 = 113.00㎡

① 1412-25
 $188 - 113.783251 = 74.216749 \approx 74.00$

● コンクリート杭
 ○ プラスチック杭

符号5の土地(敷地種)

425192

縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]
(昭和60年8月13日作製)	
請求番号	S60.9.4

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局管轄)

令和8年1月5日

東京法務局

登記官

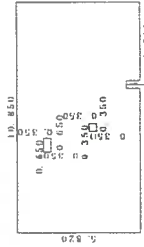
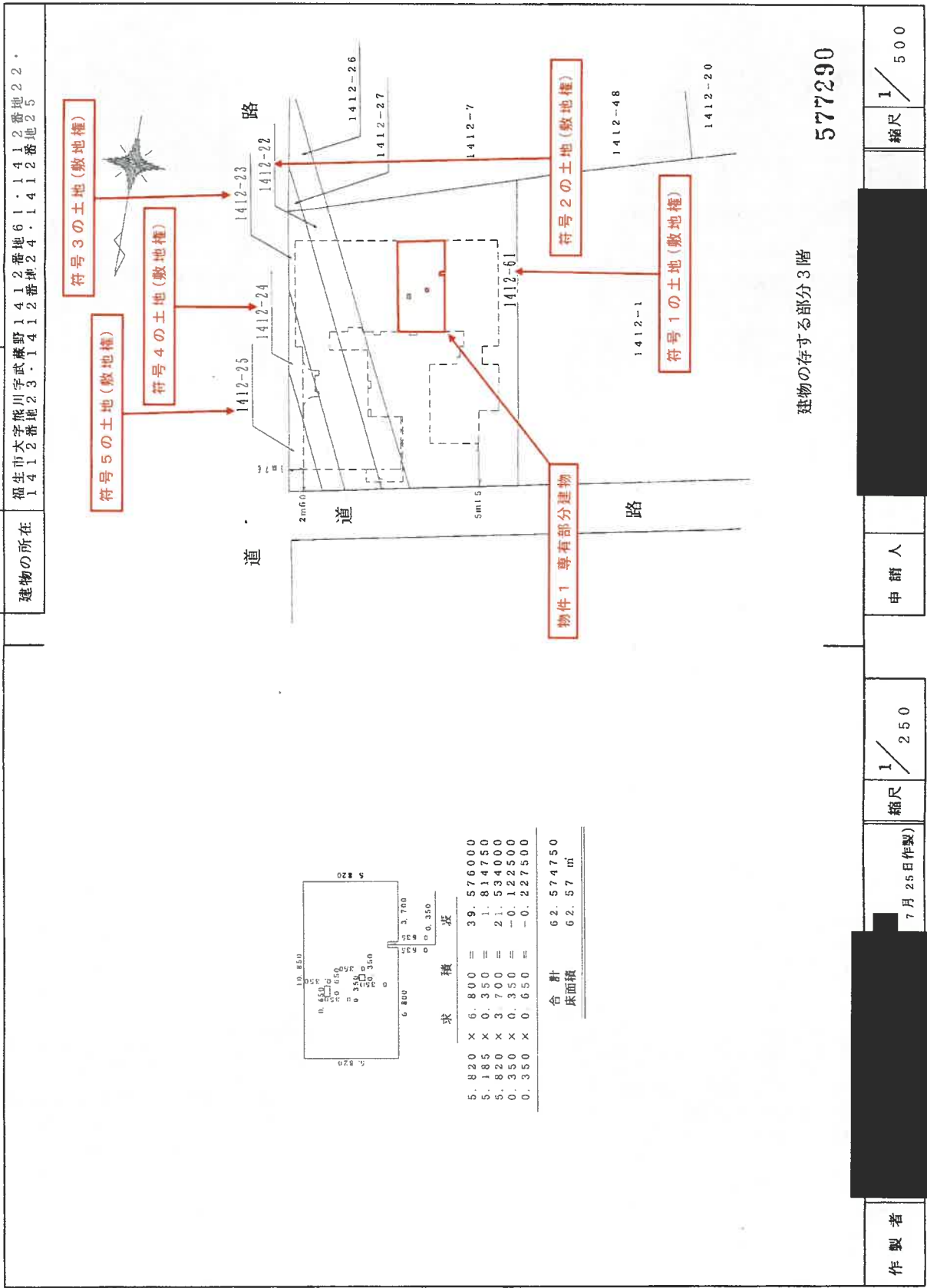
A3※A4に縮小

各階平面図

建物平面図

家屋番号
熊川1412-61
-305

建物の所在
福生市大字熊川字武蔵野1412番地61・1412番地22・
1412番地23・1412番地24・1412番地25



求積表

5.820 × 6.800 =	39.576000
5.185 × 0.350 =	1.814750
5.820 × 3.700 =	21.534000
0.350 × 0.350 =	-0.122500
0.350 × 0.650 =	-0.227500
合計	62.574750
床面積	62.57 m ²