

## 評 価 書 に つ い て

令和7年（ケ）第312号事件の評価書は、「評価訂正書」により内容が変更されています。

入札に参加する前に、評価書の記載内容だけでなく、評価訂正書の記載内容も必ずご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

# 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4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 8月19日 午前 9時00分から<br>令和 8年 8月26日 午後 5時00分まで                                           |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 9月 1日 午前10時00分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部売却場                                             |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 9月16日 午前11時00分<br>場 所 東京地方裁判所立川支部民事第4部                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 9月 2日 午前10時00分から<br>令和 8年 9月 4日 午後 5時00分まで                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 8月 4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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 110,000<br>88,000      |          | 22,000     | 63,581   | 12,565   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 青梅市師岡町三丁目2番地3、2番地4

建物の名称 河辺ホームズセンチュリー21

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 師岡町三丁目2番3の406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 53.00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 青梅市師岡町三丁目2番3

地 目 宅地

地 積 793.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市師岡町三丁目2番4

地 目 宅地

地 積 512.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 281312分の5704



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 川 山 理 恵

---

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、B I T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 青梅市師岡町三丁目2番地3、2番地4  
建物の名称 河辺ホームズセンチュリー21

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 師岡町三丁目2番3の406  
建物の名称 406  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 53.00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 青梅市師岡町三丁目2番3  
地 目 宅地  
地 積 793.00平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 青梅市師岡町三丁目2番4  
地 目 宅地  
地 積 512.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 281312分の5704



令和7年(ケ)第312号  
令和8年2月24日受理  
令和8年4月1日提出  
(評価人: 猿橋正和)

## 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 青梅市師岡町三丁目 2 番地 3、2 番地 4

建物の名称 河辺ホームズセンチュリー 2 1

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 師岡町三丁目 2 番 3 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 3 . 0 0 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 青梅市師岡町三丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 7 9 3 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市師岡町三丁目 2 番 4

地 目 宅地

地 積 5 1 2 . 0 0 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 8 1 3 1 2 分の 5 7 0 4



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                          |
| 住居表示             | 東京都青梅市師岡町三丁目2番地の3河辺ホームズセンチュリー21、406<br>(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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                          |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |                                                                                                                                                                                          |
| 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<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><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<br>管理費      12,040円<br>修繕積立金    14,550円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 令和8年3月3日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>令和    年    月分～ 年    月分<br>計4,536,630円<br><input type="checkbox"/> 滞納元本には年利    %の遅延損害金が付加される |
| 管理費等照会先          | 河辺ホームズセンチュリー21管理組合代理人弁護士B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                          |
| 敷地権              | 符号1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                          |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                          |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号    ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号    )<br><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      地方裁判所    支部    令和    年 (    ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           保管開始日    令和    年    月    日         </div> </div> |                                                                                                                                                                                          |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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

| 関係人の陳述等           |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                            |
| ■ A<br>(所有者)      | 1 本件建物は、私が住居として使用しています。それ以外に使用している者はいません。<br><br>(令和8年3月27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 西側和室には、相当数のポリ袋が山積しているために畳面の確認が十分にできなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、郵便物の存在、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8年3月3日<br>：－：          | 当庁（FAX） | ■管理費等に関する調査                                                         |
| 令和8年3月6日<br>10：18－10：28  | 物件所在地   | ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影<br>□立入調査 □図面作成 □写真撮影<br>■居住者に対し、臨場日時通知書差置 |
| 令和8年3月27日<br>10：55－11：10 | 物件所在地   | ■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影<br>■図面作成 ■評価人同行<br>■所有者Aに面接聴取               |
| 年 月 日（ ）<br>：－：          |         |                                                                     |
| 年 月 日（ ）<br>：－：          |         |                                                                     |
| 年 月 日（ ）<br>：－：          |         |                                                                     |
| 年 月 日（ ）<br>：－：          |         |                                                                     |

(特記事項)

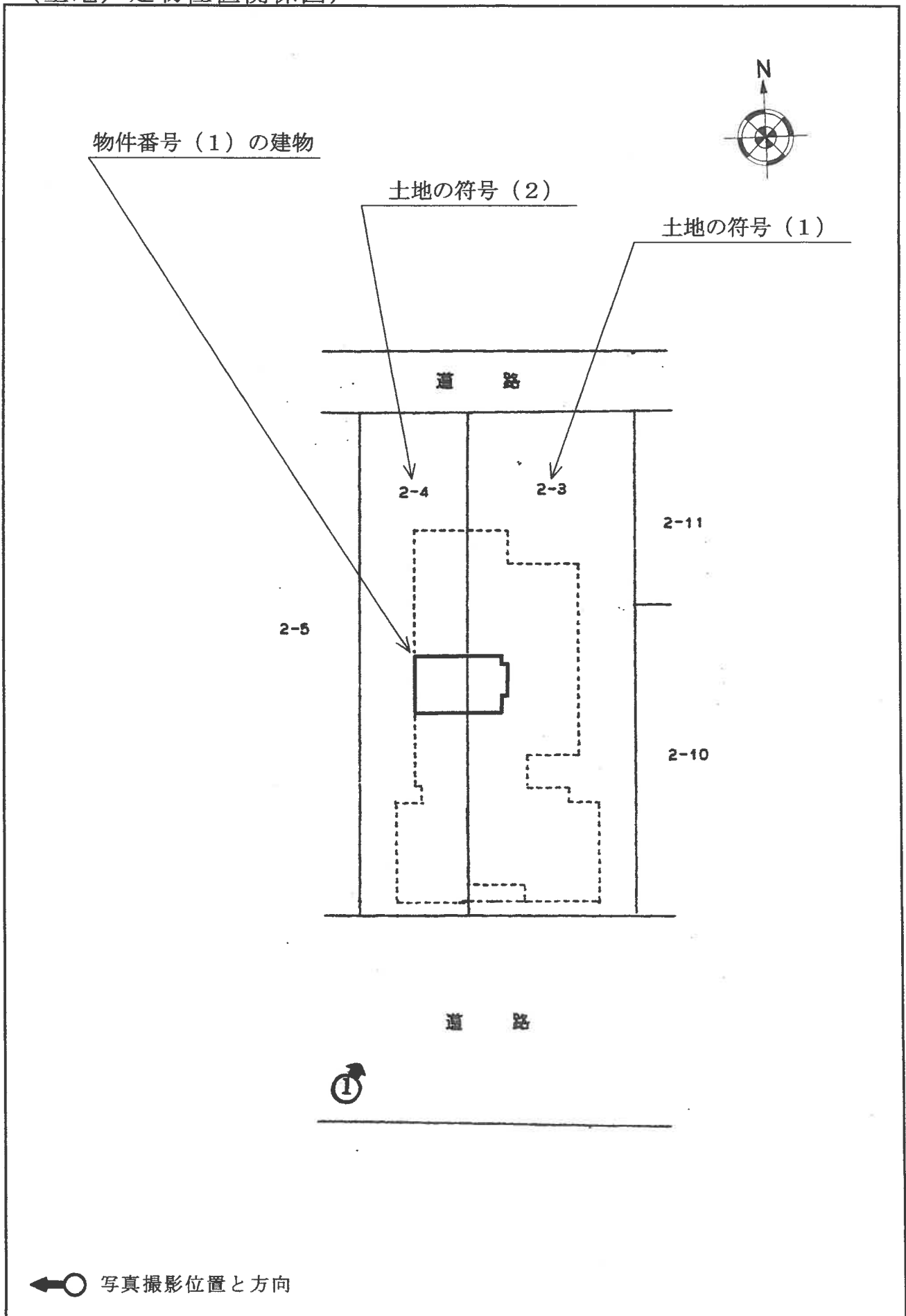
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

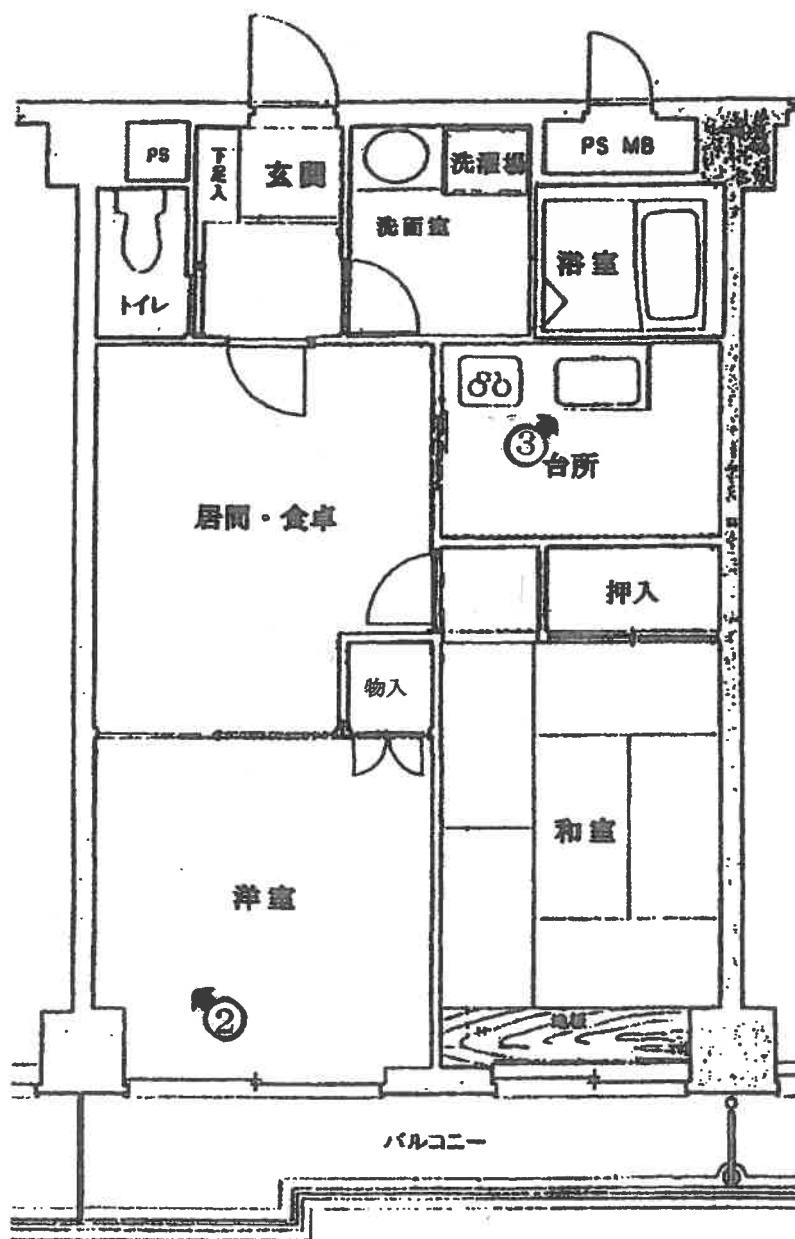
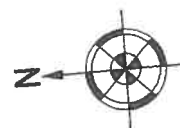
■ 令和8年3月27日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、所有者Aが在室した。

☐ 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



( 8 枚目)

令和 7 年（ケ）第 3 1 2 号  
令和 8 年 4 月 9 日 評 価  
令和 8 年 6 月 3 日 評 価 訂 正

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 訂 正 書

既提出の評価書 P 6 の「管理費等」を、以下のとおり訂正する。

|         |              |                                                                                                               |
|---------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 管 理 費 等 | 管 理 費        | 月 額 12,040円                                                                                                   |
|         | 修繕積立金        | 月 額 14,550円                                                                                                   |
|         | 合 計          | 月 額 26,590円                                                                                                   |
|         | 滞 納 額<br>備 考 | 合計 4,536,630円（令和 8 年 3 月 3 日 現在）がある。<br>上記のほかに、弁護士費用（660,000円）と申立<br>印紙代（27,000円）が加算される。<br>今後も滞納が続くことが予測される。 |

以 上

評 価 人 猿 橋 正 和

令和 7 年（ケ）第 3 1 2 号  
令和 8 年 3 月 2 7 日 現 地 調 査  
令和 8 年 4 月 9 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 猿 橋 正 和

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額      |
|------|------------|
| 1    | 金 110,000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の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 青梅市師岡町三丁目 2 番地 3、2 番地 4

建物の名称 河辺ホームズセンチュリー 2 1

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 師岡町三丁目 2 番 3 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 3 . 0 0 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 青梅市師岡町三丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 7 9 3 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市師岡町三丁目 2 番 4

地 目 宅地

地 積 5 1 2 . 0 0 平方メートル

### （敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 8 1 3 1 2 分の 5 7 0 4



## 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                                                           | ＪＲ青梅線「河辺」駅の北方道路距離約600m（徒歩約8分）に位置する。<br>（附属資料「位置図」参照）  |                                                                                                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                           | 近隣はＪＲ青梅線の北方に位置し、低層店舗、中層共同住宅、戸建住宅等が混在する「青梅街道」沿いの地域である。 |                                                                                                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制） | 「青梅街道」から30mまでの部分                                      |                                                                                                                                                                             |
|                                                                     | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80％<br>300％<br>準防火地域<br>第2種高度地区<br>日影規制（一）<br>宅地造成等工事規制区域<br>東京都景観条例<br>青梅市の美しい風景を育む条例                                                                   |
|                                                                     | 30mを超える部分                                             |                                                                                                                                                                             |
|                                                                     | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60％<br>200％<br>準防火地域<br>第2種高度地区<br>日影規制（一）<br>宅地造成等工事規制区域<br>東京都景観条例<br>青梅市の美しい風景を育む条例                                                             |
| 画 地 の 状 況                                                           | 地 積<br><br>形 状 等<br>間 口 ・ 奥 行<br><br>地 勢 等<br>そ の 他   | 1,305.00㎡<br>〔符号1：793.00㎡、符号2：512.00㎡〕<br>長方形の二方路地<br>南側：間口約26.5m・奥行約49m<br>北側：間口約26.5m・奥行約49m<br>概ね平坦で、青梅消防署に隣接する。<br>法務局に地積測量図は備え付けられていないが、土地区画整理事業（昭和47年換地処分）が行われた地域である。 |

|                                       |                                                                                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 接面道路の状況等                              | 南側が幅員約20mの舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に、北側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）にそれぞれ概ね等高に接面する。                                                                                                                        |    |
| 土地の利用状況等                              | 符号1及び符号2の土地は、物件1建物が存する一棟の建物の敷地として利用されている。また、敷地内には駐車場等が存する。<br>（建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）                                                                                                                   |    |
| 供給処理施設<br>（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                                                                                                                                                                                                        | 有り |
|                                       | 下水道                                                                                                                                                                                                         | 有り |
| 土地の履歴等                                | 過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和48年及び同62年当時は戸建住宅等が確認された。<br>青梅市役所等での調査の結果、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。<br>厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。 |    |
| 特記事項                                  |                                                                                                                                                                                                             |    |
| 特にない                                  |                                                                                                                                                                                                             |    |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                  |                                                                                                                                 |                                      |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| マンション名           | 河辺ホームズセンチュリー 2 1                                                                                                                |                                      |
| 建物の用途            | 共同住宅（総戸数51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）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                | 平成4年3月17日新築<br>約34年<br>約16年          |
| 構造・延床面積          | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建<br><br>1階 561.50㎡<br>2階 570.78㎡<br>3階 570.78㎡<br>4階 570.78㎡<br>5階 541.02㎡<br>6階 436.03㎡<br><hr/> 延床面積 3,250.89㎡ |                                      |
| 仕 様              | 外 壁<br>そ の 他                                                                                                                    | タイル貼、吹付等<br>特になし                     |
| 設 備 等            | エレベーター<br>駐 車 場<br>そ の 他                                                                                                        | 有り<br>有り<br>オートロック、集合郵便受等            |
| 建物の品等            | 中 位                                                                                                                             |                                      |
| 管理の形態等           | 管理組合<br>管理方式<br>管理会社<br>そ の 他                                                                                                   | 有り<br>委託<br>株式会社大京アステージ<br>管理事務室がある。 |
| 管理の状況            | 普 通                                                                                                                             |                                      |
| 特 記 事 項          | ○一棟の建物の新築時及び増築時の検査済証の発行（いずれも平成4年3月17日）記録がある。                                                                                    |                                      |

(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                    | 4 階の西側中央部に位置する中間住戸<br>(採光及び開口部は、西側)                                                                                                                         |                                                                               |
| 床 面 積                  | 専有面積 53.00㎡ (登記記載)                                                                                                                                          |                                                                               |
| 間 取 り                  | 2 L D K<br>L D K、洋室、和室、浴室、洗面室、トイレ等                                                                                                                          |                                                                               |
| バルコニー等                 | 西側にバルコニーがある。                                                                                                                                                |                                                                               |
| 仕 様                    | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                             | クロス貼等<br>クッションフロア、畳等<br>クロス貼等<br>水廻り等<br>特になし                                 |
| 保守管理の状態                | かなり劣る                                                                                                                                                       |                                                                               |
| 管 理 費 等                | 管 理 費<br><u>修繕積立金</u><br>合 計                                                                                                                                | 月 額 12,040円<br>月 額 14,550円<br>月 額 26,590円                                     |
|                        | 滞 納 額<br>備 考                                                                                                                                                | 合計 4,536,630円 (令和 8 年 3 月 3 日 現 在) が あ る。<br>今 後 も 滞 納 が 続 く こ と が 予 測 さ れ る。 |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書のとおり<br>○占有減価の要因はない。                                                                                                                                 |                                                                               |
| 特 記 事 項                | ○壁には穴が見られ、クロスの損傷や変色等も広範囲で確認された。また、LD と洋室の間の扉のガラスが割れていた。<br>○室内は埃っぽく、LD と和室にはゴミやポリ袋が山積していた。<br>○キッチンや洗面室には段差が存し、バリアフリーの住戸となっていない。<br>○クロスの全面的な貼り替え等が必要と思われる。 |                                                                               |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>エ = ア × イ × ウ |
|---------------------|-----------------|----------|------------------------------|
| 360,000             | × 53.00         | × 0.20   | = 3,820,000                  |

※ 総額（円）については、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と観察減価法を併用して現価率を査定した。

- ・経過年数約34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率50%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・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。

$$\begin{array}{l} \text{(残価率)} \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \qquad \qquad \text{(観察減価)} \\ \text{現価率：} \quad 0.05 + (1-0.05) \times \frac{16}{(34+16)} \times (1-0.50) = 0.20 \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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一致するものではない。

## ② 敷地権価格（符号1及び符号2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<br>(㎡) | 建付減価  | 敷地権の割合          | 敷地権価格<br>(円) |
|----------------------|-----------|------------|-------|-----------------|--------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ |            |       |                 |              |
|                      |           | ウ          | エ     | オ               | カ=ア×イ×ウ×エ×オ  |
| 188,000              | × 1.01    | × 1,305.00 | × 1.0 | × 5,704/281,312 | = 5,020,000  |

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〔近隣商業地域（80％、300％）〕を想定した。

【基準地 青梅 5-2】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 192,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 188,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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は特にない。

地 域 格 差：基準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以下のとおり査定した。

- ・二方路地 +3% (1.03)
- ・基準容積率が劣る -2% (0.98)

$$\text{相乗積：} 1.03 \times 0.98 = 1.01 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：登記数量による。(符号1及び符号2の土地合計)

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態等を考慮した結果、要しないものと判定した。

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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 占有減<br>価修正<br>オ | 積算価格<br>(円)<br>カ=ア+イ)×ウ×エ×オ |
|------------------|-------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------------------|
| 3,820,000        | 5,020,000         | × 0.80        | × 1.02        | × 1.0           | = 7,210,000                 |

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：当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正。(0.80)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 1.02（4階） ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.00（中間住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.00（特になし）

相乗積：1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02（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、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、必ずしも現行の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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>(円)<br><br>ア | 正味復帰価格の現価                     |                      |                                                              |                      |                                   | DCF法に<br>よる価格<br>(円)<br><br>キ = ア + カ |
|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
|                                        | 4年目の<br>正味純収益<br>(円)<br><br>イ | 最終<br>還元利回<br>り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>(円) ※1<br>$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$<br>エ | 複利<br>現価率<br>※2<br>オ | 正味復帰価格<br>の現価<br>(円)<br>カ = エ × オ |                                       |
| 633,129<br><br>(13.4%)                 | 404,100                       | 7.7%                 | 5,090,610                                                    | 0.8072               | 4,109,140<br><br>(86.6%)          | 4,742,269<br>= 4,740,000<br>(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

$$\frac{1}{(1+0.074)^3} = 0.8072 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する２ＬＤＫのマンションであることから、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給動向等も考慮し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     | 7,210,000円 |
| ② 収 益 価 格     | 4,740,000円 |
| ③ 調 整 後 の 価 格 | 6,900,000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<br>（円）<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売<br>市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の<br>控除<br>（敷金等）<br>オ | 評価額<br>（円）<br>カ＝ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|----------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
| 6,900,000          | × 1.0          | × 0.8               | × 0.02                |                          | 110,000                   |

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：一般の市場における修正。本件の場合には必要なし。

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。（0.8）

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。（0.02）

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り金の控除。  
本件の場合には必要なし。

## 第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

基準地「青梅5-2」

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| 価 格 時 点                      | 令和7年7月1日                |
| 所 在 及 び 地 番                  | 青梅市野上町4丁目4番5            |
| 1 m <sup>2</sup> 当 た り の 価 格 | 192,000円/m <sup>2</sup> |
| 地 積                          | 536m <sup>2</sup>       |
| 前 面 道 路 の 状 況                | 北20m 都道                 |
| 供 給 処 理 施 設 の 状 況            | 水道、下水                   |
| 交通施設との接近の状況                  | 「河辺」駅 580m              |
| 法 令 上 の 制 限                  | 近商（80、300）、準防火、高度       |
| 周辺の土地の利用の現況                  | 中層店舗ビル、事務所等が混在する路線商業地域  |

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

# 附属資料 1

## 位置図



物件所在地

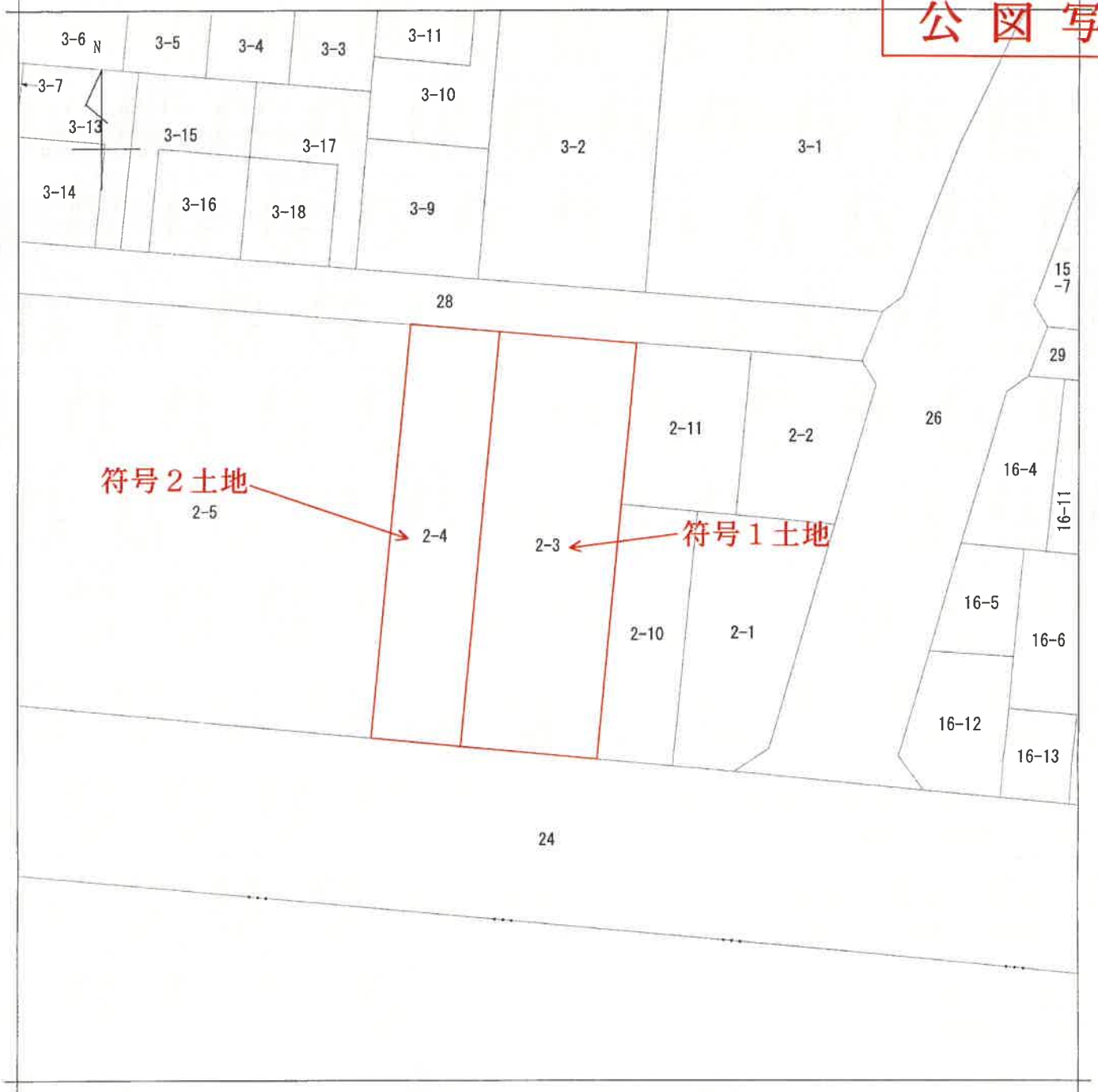
基準地

最寄り駅

縮尺 1/20,000

# 附属資料 2

## 公 図 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  
師岡町 3 丁目

|           |           |                   |  |                   |                 |     |          |     |           |
|-----------|-----------|-------------------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在       | 青 梅 市 師 岡 町 三 丁 目 |  |                   |                 | 地 番 | 2 番 3    |     |           |
| 出 力 縮 小   | 1/500     | 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 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和47年6月1日 |                   |  |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |     | 補 記 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2月27日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

登記年月日：平成4年4月6日

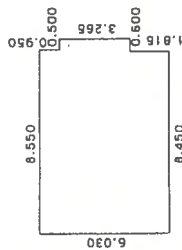
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(東京法務局西多摩支局管轄)  
令和8年2月27日 東京法務局町田出張所

登記官

部番号：2-2

各階平面図

平成四年四月六日

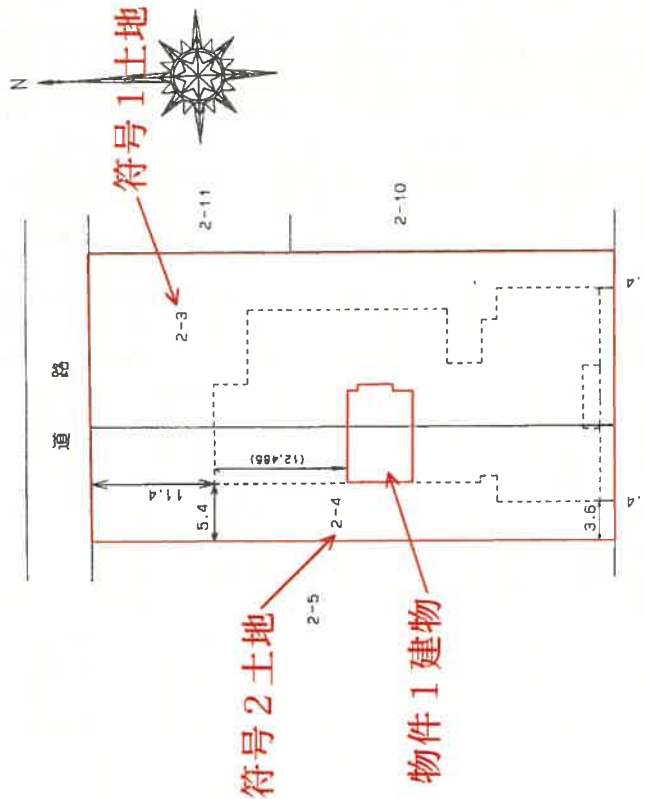


| 末積表 |                 |                      |  |
|-----|-----------------|----------------------|--|
| イ)  | 8.450 × 6.030 = | 50.953500            |  |
| ロ)  | 0.100 × 4.215 = | 0.421500             |  |
| ハ)  | 0.500 × 3.265 = | 1.632500             |  |
| 合計  |                 | 53.007500            |  |
| 床面積 |                 | 53.00 m <sup>2</sup> |  |

家屋番号  
師岡町3丁目  
2番3の406

建物図面

建物の所在  
青梅市師岡町3丁目2番地3・2番地4



(建物の存する部分 4階)

042594

作製者

縮尺  
1/250

申請人

縮尺  
1/500

附属資料 3

建物図面・各階平面図写

A3をA4に縮小