

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 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 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 9 月 16 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 9 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 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 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） 買受可能価額（円）	一括 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	12,560,000 10,048,000		2,512,000	96,532	18,409



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 羽村市玉川二丁目 1 番地 4 3

建物の名称 サンクレイドル羽村リヴィエール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉川二丁目 1 番 4 3 の 4 1 3

建物の名称 4 1 3

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 73.03 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 羽村市玉川二丁目 1 番 4 3

地 目 宅地

地 積 3254.03 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 634628 分の 7652



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 19 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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、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 羽村市玉川二丁目 1 番地 4 3

建物の名称 サンクレイドル羽村リヴィエール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉川二丁目 1 番 4 3 の 4 1 3

建物の名称 4 1 3

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 73.03 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 羽村市玉川二丁目 1 番 4 3

地 目 宅地

地 積 3254.03 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 634628 分の 7652



令和8年（ケ）第77号
令和8年5月15日受理
令和8年6月12日提出
（評価人：大和田公一）

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 佐治 憲彦

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 羽村市玉川二丁目 1 番地 4 3

建物の名称 サンクレイドル羽村リヴィエール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉川二丁目 1 番 4 3 の 4 1 3

建物の名称 4 1 3

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 73.03 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 羽村市玉川二丁目 1 番 4 3

地 目 宅地

地 積 3254.03 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 634628 分の 7652



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり											
住 居 表 示		東京都羽村市玉川二丁目6番19号サンクレイドル羽村リヴィエール413											
建 物		物件1											
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：												
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：												
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空室） として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり												
管理費等の状況	<table border="0"><tr><td>☒ 月額は以下のとおり</td><td>令和8年5月19日現在</td></tr><tr><td>管 理 費 9,720円</td><td>☐ 滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金 14,900円</td><td>☒ 滞納がある令和6年8月分～令和8年4月分まで</td></tr><tr><td>駐車場使用料 1,800円</td><td>計559,020円</td></tr><tr><td>自転車置場使用料 200円</td><td>☒ 滞納元本には年利15%の割合による遅延損害金74,029円が付加される</td></tr></table>			☒ 月額は以下のとおり	令和8年5月19日現在	管 理 費 9,720円	☐ 滞納はない	修繕積立金 14,900円	☒ 滞納がある令和6年8月分～令和8年4月分まで	駐車場使用料 1,800円	計559,020円	自転車置場使用料 200円	☒ 滞納元本には年利15%の割合による遅延損害金74,029円が付加される
☒ 月額は以下のとおり	令和8年5月19日現在												
管 理 費 9,720円	☐ 滞納はない												
修繕積立金 14,900円	☒ 滞納がある令和6年8月分～令和8年4月分まで												
駐車場使用料 1,800円	計559,020円												
自転車置場使用料 200円	☒ 滞納元本には年利15%の割合による遅延損害金74,029円が付加される												
管理費等照会先	伏見管理サービス株式会社												
その他の事項													
敷 地 権		符号1											
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）												
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐												
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）												
その他の事項													
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日												
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）												
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり												

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

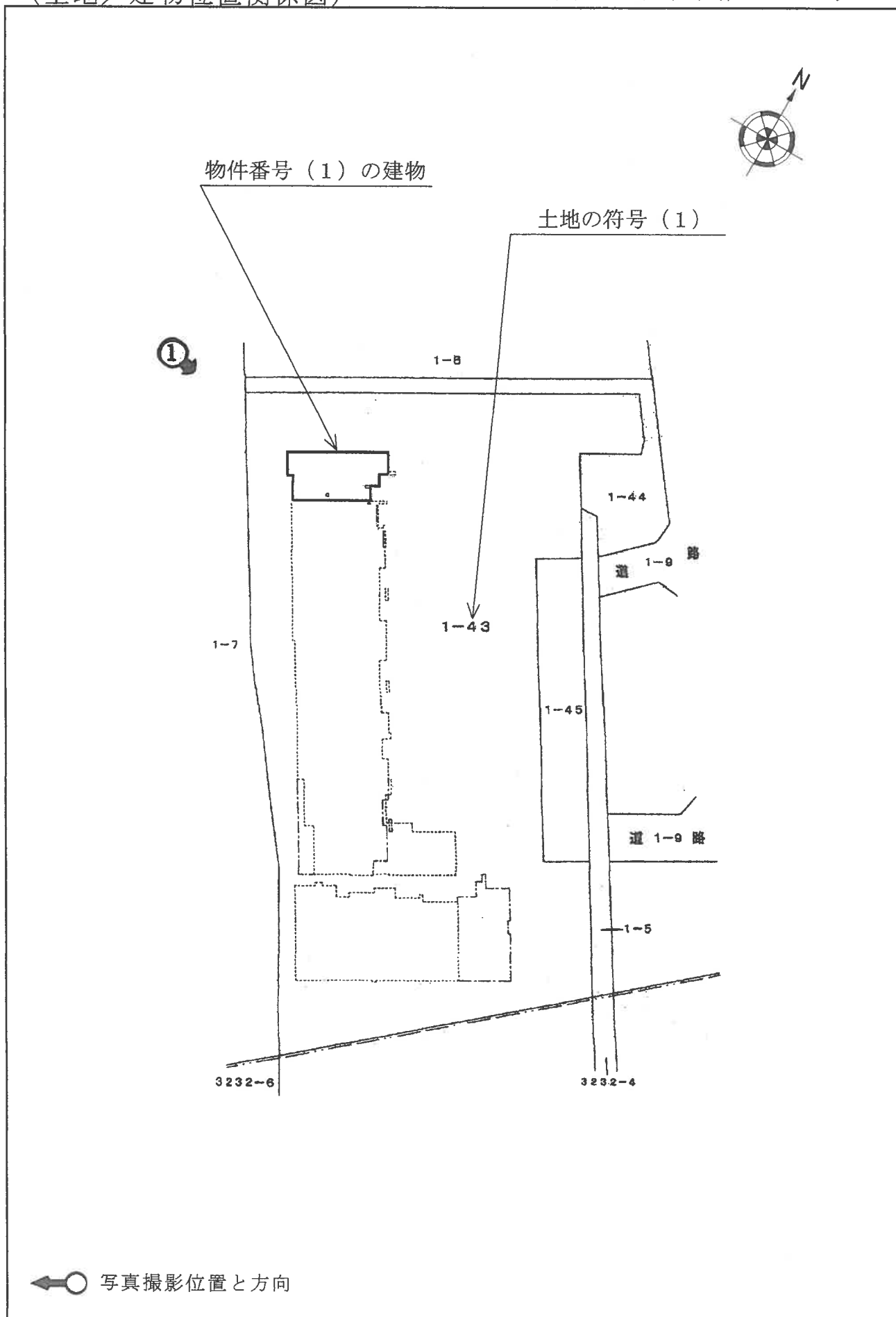
執 行 官 の 意 見

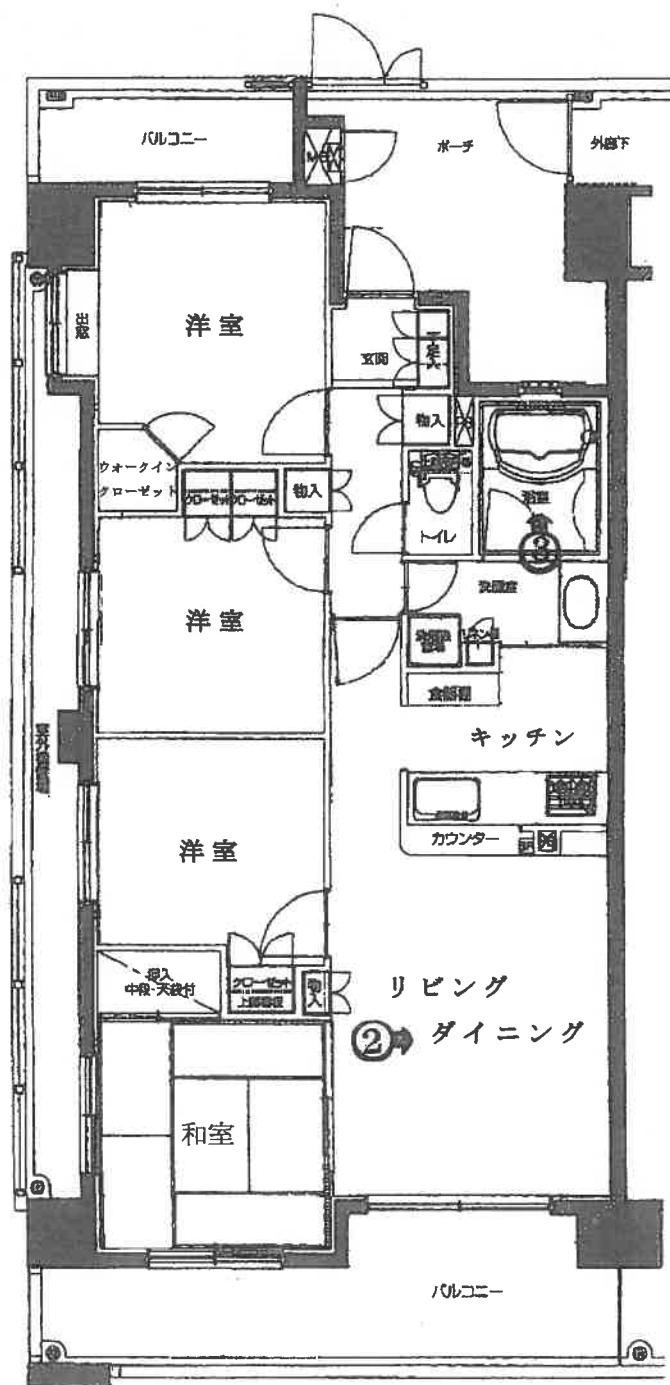
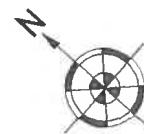
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物は、令和8年5月29日の調査期日において、室内に立ち入ったところ、相当量の残置動産が存在したが、生活感はなく、居住者の存在を推認させる徴表は確認できなかった。
- 3 本件建物占有状況については、郵便物の存在、及び現場の状況から、2枚目のとおり報告する。

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5月19日 12:05-12:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 外観写真撮影 ☐ 立入調査 ☐ 図面作成 ☐ 写真撮影 ☒ 居住者に対し、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置
令和8年5月19日 : - :	当庁 (FAX)	☒ 管理費等に関する調査
	当庁 (郵便)	☒ 所有者に対し、占有権原に関する照会書送付 (期限内に回答書の提出がない。)
令和8年5月28日 8:48-9:05	東京法務局西多摩支局	☒ 不動産全部事項証明書取得
令和8年5月29日 13:00-13:55	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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5月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 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
(4 枚目)





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



(7 枚目)

令和8年（ケ）第77号
令和8年5月29日現地調査
令和8年6月11日評価

東京地方裁判所立川支部
民事第4部不動産執行係 御中

評 価 書

評価人 大和田 公一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 12,560,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		同 左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 羽村市玉川二丁目 1 番地 4 3

建物の名称 サンクレイドル羽村リヴィエール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉川二丁目 1 番 4 3 の 4 1 3

建物の名称 4 1 3

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 73.03 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 羽村市玉川二丁目 1 番 4 3

地 目 宅地

地 積 3254.03 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 634628 分の 7652



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 青梅線「羽村」駅の南方約1.4km（道路距離、以下同じ）、徒歩約18分、及び同線「福生」駅の北西方約1.7km、徒歩約21分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、マンション、老人ホーム、戸建住宅、運動広場、駐車場等が見られる多摩川沿いの混在地域である。 小学校、コンビニエンスストア、郵便局は概ね徒歩圏内に存するが、羽村市内の南端に位置するため、市役所、中学校、病院等の公共公益施設、スーパー等の利便施設とはやや距離がある。	
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制（一） 河川法（敷地の南西側一部に河川保全区域の指定あり） 都立羽村草花丘陵自然公園（普通地域） 東京都景観条例（一般地域） 宅地造成等工事規制区域、航空法
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	3,254.03m²（登記地積）… 地積測量図あり 不整形 間口（接道部分の長さ）約51m・奥行約35～44m ※ 符号1土地のうち、道路に接面する部分は上記のとおりであるが、敷地全体としては、概ね南北約80m、東西約35～50mの画地である。 北東側市道からは約0.5m高く、南西側の河川堤防沿いの遊歩道からは約2m低く位置する。宅盤面はほぼ平坦。 敷地の南東側境界線は福生市との市境に位置する。また、敷地の南西側は多摩川河川敷に面する。
接面道路の状況等	北東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項2号）と等高乃至約0.5m高く接面する中間画地である。 なお、南西側の多摩川堤防沿いには遊歩道（※）が設けられており、敷地の北西側の通路を通り、遊歩道への出入りが可能である。 ※遊歩道は堤防内にあり、符号1土地には直接面していない。	

土地の利用状況等	・ 符号1土地は、後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。 ・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。 ・ 敷地内には、駐車場（機械式・平置き・来客用等）、ミニバイク・バイク置場、自転車置場、ゴミ置場等が存する。	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引込みの有無を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり なし ※簡易ガス（プロパンガスの利用） あり
土地の履歴等	過去の住宅地図によると、平成17年版では駐車場等、平成5年版では空地等、昭和54年版では大部分は空地で、敷地南側に建物（工場の事務所）が存している。国土地理院の昭和54年の航空写真でも同様の状態が確認できる。また、昭和49年の航空写真では、上記、空地部分に盛土が確認できる。 閉鎖登記簿等による地歴調査では、本件マンションの分譲会社が取得する前の所有者は、セメント等土木建材の製造・販売を行う法人であり、過去にも同業種の法人が所有していた経緯が確認できる。 土壤汚染に関連する法令等による調査では、符号1土地は『土壤汚染対策法』における「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」には指定されておらず、『水質汚濁防止法』並びに『下水道法』における「特定施設」としての届出もない。また、東京都の『都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（略称：環境確保条例）』における「工場」、「指定作業所」としての届出の記録もない。 符号1土地における過去の土地利用状況が土壤環境に与えた影響については、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を実施しないと正確なことは分からないが、現地は舗装等により土壤の露出が少ないこと、本件マンションは土壤汚染対策法施行後の建設であること等を考慮し、以上の報告に留める。	
特記事項	『羽村市洪水ハザードマップ』によると、符号1土地は「家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）」及び「浸水想定区域（0.5～3.0m未満）」に指定されている。過去の浸水履歴については、羽村市に記録が残る平成19年4月以降、浸水の報告はない。また、東京都の水害リスク情報システムの浸水実績図上でも、符号1土地の浸水履歴はない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクレイドル羽村リヴィエール			
建物の用途	居宅（総戸数90戸、うち管理人室1戸、集会室1戸）			
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載)		平成18年8月31日新築	
	経過年数		約20年	
経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数		約30年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建			
	1階	914.90 m ²	5階	890.34 m ²
	2階	952.17 m ²	6階	724.51 m ²
	3階	952.17 m ²	7階	640.58 m ²
	4階	952.17 m ²	8階	568.35 m ²
				延べ 6,595.19 m ²
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り、吹付タイル等 －		
設 備 等	エレベーター	あり (1基)		
	駐 車 場	あり (機械式、平置式)		
その他	その他	※ 駐車場は抽選方式である。空き状況、区画毎の使用料等の 詳細は、管理会社へ確認を要する。		
	その他	オートロック、防犯カメラ、集合郵便受、宅配BOX、 自転車置場、ミニバイク置場、バイク置場、ゴミ置場等		
建物の品等	中位			
管理の形態等	管理組合	あり		
	管理方式	委託		
管理会社	管理会社	伏見管理サービス株式会社		
	その他	管理人室あり		
管理の状況	普通			
特記事項	① 建物の検査済証の発行記録がある。			
	② 規約共用部分として集会室・物置・ゴミ置場が登記されている。また、共用部分としてエントランスホール、管理人室、エレベーター、共用廊下、共用階段等がある。			
	③ 大規模修繕の履歴について管理会社に聴聞したところ、前回は2018年（平成30年）に実施しているとのこと。			

(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階部分に位置する角住戸 (採光は南西側、北東側、北西側の三面)	
床 面 積	専 有 面 積	73.03㎡(登記記載)
間 取 り	4LDK (洋室(3)、和室(1)、LDK、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南西側と北東側にバルコニーがある。また、北西側には室外機置場がある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り等 フローリング、畳、CFシート等 ビニールクロス貼り等 台所、浴室、洗面台、トイレ、IHクッキングヒーター、デイスポーター、床暖房等 ※ 設備の動作確認は行っていない。 キッチンと洗面室が直接出入りできる仕様である。
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 自転車置場使用料 【合計】 滞 納 額	月 額 9,720 円 月 額 14,900 円 月 額 1,800 円 月 額 200 円 月 額 26,620 円 559,020 円 (令和8年5月19日現在) ・ 上記は令和6年8月分～令和8年4月分迄の合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。上記滞納額には、遅延損害金74,029円(年利15%)が付加される。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本建物を居宅(空家)として使用している。 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 室内は、水廻りの汚れ、フローリングの傷や色褪せ、畳の劣化のほかに、クロスには黄ばみや損傷等の顕著な汚・破損が認められた。また、壁や複数のドアにも損傷(穴やへこみ)が観察され、北側洋室の壁には拳大の穴が開いていた。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	② 室内や玄関ポーチには、テレビのモニター等が多数存した。 ③ 建物所有者が不在であったため、雨漏りや上階からの水漏れの有無、その他建物及び設備等の不具合、ペットの飼育歴等については聴聞できなかった。また、私物や家財道具等が多く、床や内装の状態など詳細に確認できなかった部分があり、買受後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。
------------------------------	---

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
360,000円/㎡	× 73.03㎡	× 0.48	= 12,620,000円

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。(以下同じ)

ア 再調達原価 再調達原価は一棟の建物の平均単価であり、共用部分を含む。

イ 床 面 積 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法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・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは一致するものではない。
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、専有部分内部の状態、建物の保守管理の状況（内部の汚・破損が多く認められる）、中古マンションの市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に検討して判定した。

残価率	10%
経過年数	約20年
経済的残存耐用年数	約30年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{lcl} \text{残価率} & \text{耐用年数に基づく方法} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{30\text{年}}{20\text{年} + 30\text{年}} \times (1 - 0.30) & = 0.48 \\ & & (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{array}$$

② 敷地権価格（符号1土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
121,000円/㎡	× 0.96	× 3,254.03㎡	× 1.00	× $\frac{7652}{634628}$	= 4,560,000円

ア 標準画地価格：下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【 基準地 （羽村9-1） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 124,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 121,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし

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査定した。

- ・やや不整形 -2%
- ・一部、河川保全区域 -2%

※ 符号1土地は面大地であるため、道路方位による補正は不要である。

相乗積（ $0.98 \times 0.98 \div 0.96$ ）

個別格差 0.96

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態等を考慮した結果、不要と判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

2 積算価格の判定（敷地権付建物の価格）

建物価格 ア	敷地権価格 イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占有減価 修 正 オ	積算価格 カ
12,620,000円	4,560,000円	× 1.00	× 1.04	× 1.00	= 17,870,000円

ア 建 物 価 格 ： 前記1.①.エ

イ 敷 地 権 価 格 ： 前記1.②.カ

ウ 価 格 補 正 ： 必要なし。

エ 個 別 格 差 ：

階 層 別 補 正 ： 1.02 （ 4階 ）

※基準階：2階

位 置 別 補 正 ： 1.02 （ 角住戸/南西・北東・北西向き ）

※基準住戸：中間住戸/南西向き

そ の 他 補 正 ： 1.00 （ 必要なし ）

相 乗 積 ： 1.02 × 1.02 × 1.00 = 1.04

（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正 ： 必要なし。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、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 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格の現価 エ×オ カ	
376,451円 (6.1%)	495,040円	6.8%	7,061,600円	0.8278	5,845,592円 (93.9%)	6,222,043円 =6,220,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 0.065)^3} = 0.8278 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格の現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

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

① 積 算 価 格	17,870,000 円
② 収 益 価 格	6,220,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	16,700,000 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 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 カ
16,700,000円	× 1.00	× 0.80	× 0.94		= 12,560,000円

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

エ 滞納管理費等：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
(敷金等) 本件の場合なし。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 (羽村9-1) 】

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	羽村市神明台四丁目4番16外
1 m ² 当たりの 価 格	124,000円/m ²
地 積	2,315m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西8m市道
交通施設との接近状況	「羽村」駅 1,800m
法 令 上 の 制 限	準工業地域(60,200)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	中規模工場のほかに住宅も見られる工業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

基準地9-1

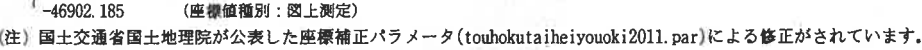
最寄り駅

対象不動産

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

写 函 公



地番区域見出

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

- 16 -

登記年月日：平成18年8月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月27日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 1-43、-44、-45

土地の所在 羽村市玉川二丁目

座標求積表

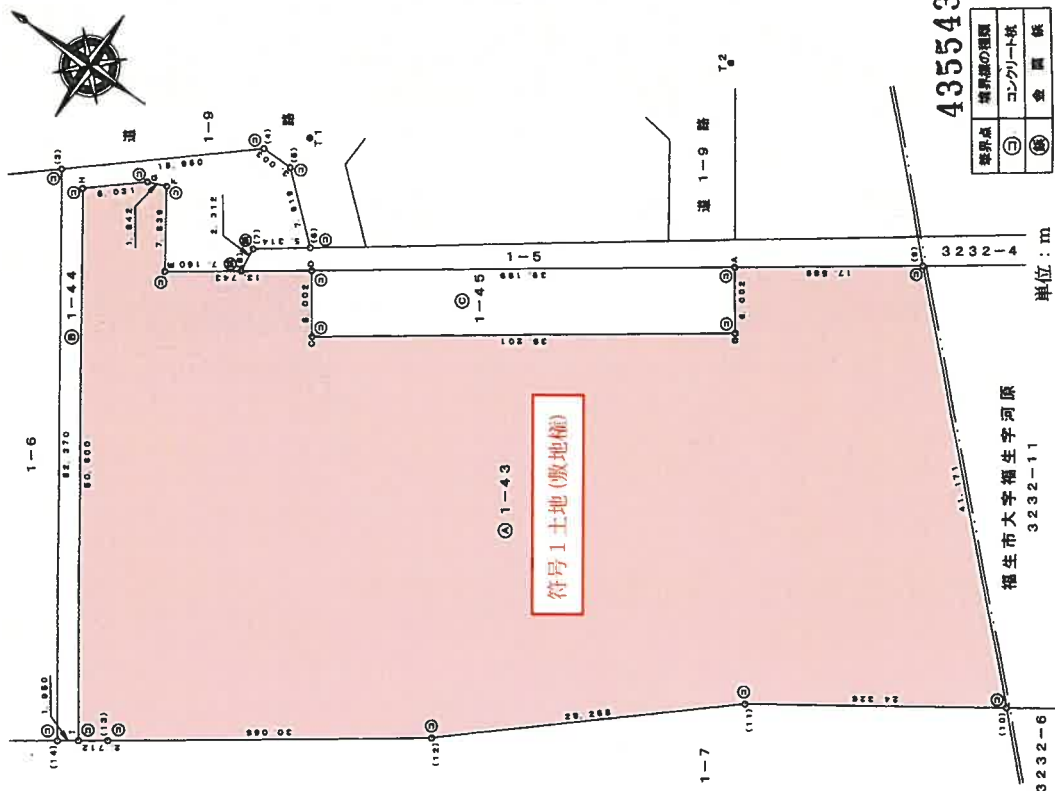
地番	① 1-43 (併合土地)	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
9		-28156.748	-46587.161	-40.344	-1135955.841312
7		-28128.354	-46545.272	45.792	-1280064.044288
10		-28132.962	-46541.359	4.589	-129102.162818
11		-28134.671	-46540.683	-5.878	165376.596138
5		-28136.956	-46547.247	1.303	-36665.059668
D		-28150.224	-46539.380	2.945	-82302.409680
C		-28153.659	-46544.302	17.517	-493167.644703
B		-28185.802	-46521.853	27.350	-771163.542720
A		-28182.366	-46516.942	14.968	-422397.301008
(9)		-28196.786	-46506.975	-18.881	532383.516466
(10)		-28226.061	-46535.823	-42.438	1197857.576718
(11)		-28205.818	-46549.313	-32.546	917986.552628
(12)		-28183.603	-46568.369	-36.303	1023149.339709
(13)		-28158.977	-46585.616	-18.792	529163.495784
合計面積					6508.070946
地積					3254.03 m ²

地番	② 1-44	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
(14)		-28155.145	-46588.272	42.243	-1193357.790235
(3)		-28125.768	-46544.918	55.618	-1564298.964624
(4)		-28140.214	-46532.654	12.213	-343676.433582
(5)		-28143.217	-46532.705	-5.098	143474.120266
(6)		-28148.924	-46537.752	-8.142	229188.539208
(7)		-28144.604	-46540.847	-5.396	151866.283184
(8)		-28144.827	-46543.148	-6.400	180126.892900
E		-28138.956	-46547.247	2.465	-69362.526540
F		-28134.571	-46540.683	5.878	-165375.595138
G		-28132.962	-46541.359	-4.589	129102.162818
H		-28128.354	-46545.272	-45.792	1288054.044288
I		-28156.748	-46587.161	-43.000	1210740.164000
合計面積					482.895245
地積					241.44 m ²

地番	③ 1-45	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
A		-28182.366	-46516.942	17.517	-493167.644703
B		-28185.802	-46521.853	-27.350	771163.542720
C		-28153.659	-46544.302	-17.517	493167.644703
D		-28150.224	-46539.380	27.350	-770390.128640
合計面積					470.553561
地積					235.27 m ²

引照点

点名	X座標	Y座標	種別
T1	-28143.162	-46529.444	トラバース点
T2	-28171.489	-46501.705	トラバース点



435543

境界点	境界線の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	金綱杭

単位：m

福生市大字福生字河原
3232-11

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成18年8月22日登記

登記年月日：平成18年9月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月27日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

各階平面図

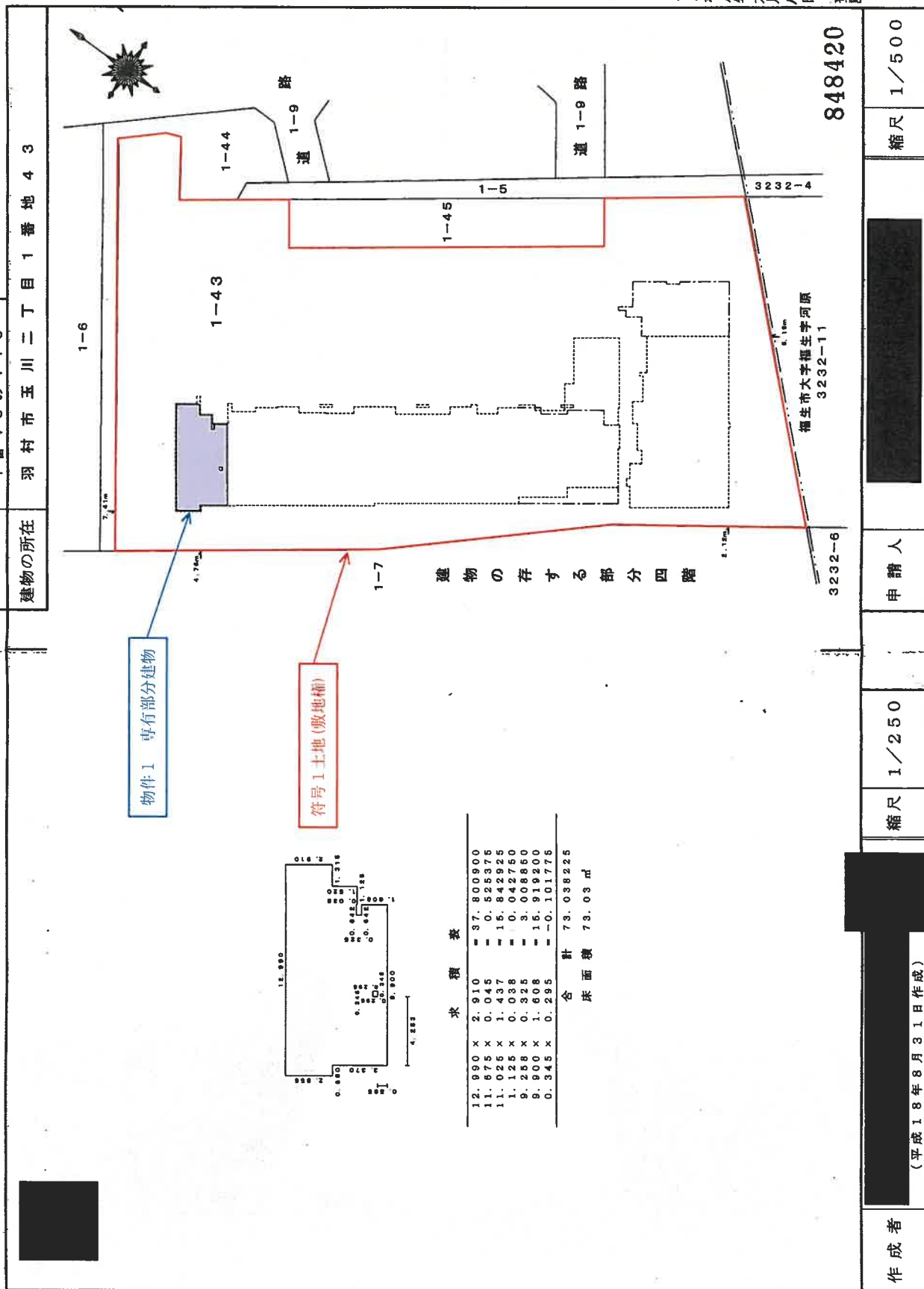
建物図面

家屋番号

玉川二丁目
1番43の413

建物の所在

羽村市玉川二丁目1番地43



平成18年9月8日 登記