

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 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 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 10 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 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 9 月 8 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	29,550,000 23,640,000		5,910,000	不明	不明



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市萩山町三丁目 28 番地 1

建物の名称 Brillia L-Sio 萩山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萩山町三丁目 28 番 1 の 510

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.91 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 東村山市萩山町三丁目 28 番 1

地 目 宅地

地 積 4469.93 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 3

地 目 山林

地 積 588 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 3

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 4



物件目録

地 目 山林

地 積 3706平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 4

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目28番7

地 目 山林

地 積 6 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 5

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目28番24

地 目 山林

地 積 88平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 6

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目28番25

地 目 山林

地 積 5 4 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1404269分の7665



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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・符号 2, 3, 4, 5 及び 6 の土地】

地上権

原 因 平成 20 年 7 月 11 日設定

目 的 公園施設の所有

地上権者 株式会社東京建物アメニティサポート

存続期間 公園施設の存続する間

地 代 無料

【物件番号 1・符号 2 及び 4 の土地】

地上権

原 因 昭和 44 年 4 月 23 日設定

目 的 地下鉄道敷設

範 囲 東京湾平均海面上から 71・00メートルまで

地上権者 日本鉄道建設公団

存続期間 鉄道構築物存続期間中

地 代 無料

特 約 東京湾平均海面上 71・00メートル以上の地表に木造以外の建物及び工作物並びに地下建物及び工作物を築造する場合は、その設計工法等について土地所有者と日本鉄道建設公団又は日本国有鉄道との間に協議がととのつたものに限る。ただし地下鉄道構築物にかかる工作物等の荷重は、現地盤において 1 m²につき 2・5 トン以下



とする。

なお、上記各地上権については、設定登記時の内容である。

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市萩山町三丁目 28 番地 1

建物の名称 Brillia L-Sio 萩山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萩山町三丁目 28 番 1 の 510

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.91 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 東村山市萩山町三丁目 28 番 1

地 目 宅地

地 積 4469.93 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 3

地 目 山林

地 積 588 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 3

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 4



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 3 7 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 4

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 2 8 番 7

地 目 山林

地 積 6 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 5

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 2 8 番 2 4

地 目 山林

地 積 8 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 6

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 2 8 番 2 5

地 目 山林

地 積 5 4 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1404269分の7665



令和 8 年 (ヌ) 第 27 号
令和 8 年 4 月 20 日受理
令和 8 年 6 月 18 日提出
(評価人 原 寛人)

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所立川支部
執行官 平 良 栄 一 郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市萩山町三丁目 2 8 番地 1

建物の名称 B r i l l i a L - S i o 萩山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萩山町三丁目 2 8 番 1 の 5 1 0

建物の名称 5 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 2 . 9 1 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 東村山市萩山町三丁目 2 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4 4 6 9 . 9 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 2 8 番 3

地 目 山林

地 積 5 8 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 2 8 番 4

地 目 山林

地 積 3 7 0 6 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 7

地 目 山林

地 積 614 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 24

地 目 山林

地 積 88 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 25

地 目 山林

地 積 5431 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1404269 分の 7665



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都東村山市萩山町三丁目28番地1 Brillia L-Sio 萩山510号 (住居表示未実施)	
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が異なる (☐ 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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 12,100円 修繕積立金 19,995円 駐輪場使用料 450円 駐車場使用料 10,500円 インターネット使用料 990円 民設公園管理費 1,400円	令和 8 年 5 月 2 5 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月 分～令和 年 月 分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東京建物アメニティサポート		
その他の事項			
敷地権		符号 1. 2. 3. 4. 5. 6	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1. 2. 3. 4. 5. 6) ☐ 公衆用道路 (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. 2. 3. 4. 5. 6) ☐ 地上権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ あり (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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
建物所有者・債務者	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和8年6月12日面接聴取)

(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)

執 行 官 の 意 見

- 1 本対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 室内に建物所有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 3 符号2～6の土地は、登記簿上は山林となっているが、現況は宅地で公園として利用されている。
- 4 (1) 符号2. 4の土地には以下の地上権設定登記が存在する。

原因	昭和44年4月23日設定
目的	地下鉄道敷設
範囲	東京湾平均海面上から71・00メートルまで
存続期間	鉄道構築物存続期間中
地代	無料
特約	東京湾平均海面上71・00メートル以上の地表に木造以外の建物及び工作物並びに地下建物及び工作物を築造する場合は、その設計工法等について土地所有者と日本鉄道建設公団又は日本国有鉄道との間に協議がととのつたものに限る。ただし地下鉄道構築物にかかる工作物等の荷重は、現地盤において1㎡につき2・5トン以下とする。

地上権者 千代田区永田町二丁目14番2号 日本鉄道建設公団

地上権者移転
横浜市中区本町六丁目50番地1 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
(平成15年10月1日独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法附則第2条第1項により承継)

地上権者移転
原因 平成25年4月1日売買
地上権者 東京都渋谷区代々木二丁目2番2号 東日本旅客鉄道株式会社
- (2) 符号2. 3. 4. 5. 6の土地には以下の地上権設定登記が存在する。

原因	平成20年7月11日設定
目的	公園施設の所有
存続期間	公園施設の存続する間
地代	無料
地上権者	中央区八重洲一丁目9番9号 東京建物株式会社(平成22年3月4日民法第646条第2項による移転)
- 5 以上の調査結果から、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月23日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
8年5月22日 10:50-11:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書差置
8年5月25日 : - :	当庁(電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
8年6月12日 8:55-9:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■建物所有者から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 8年 6月12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させて臨場した。

□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

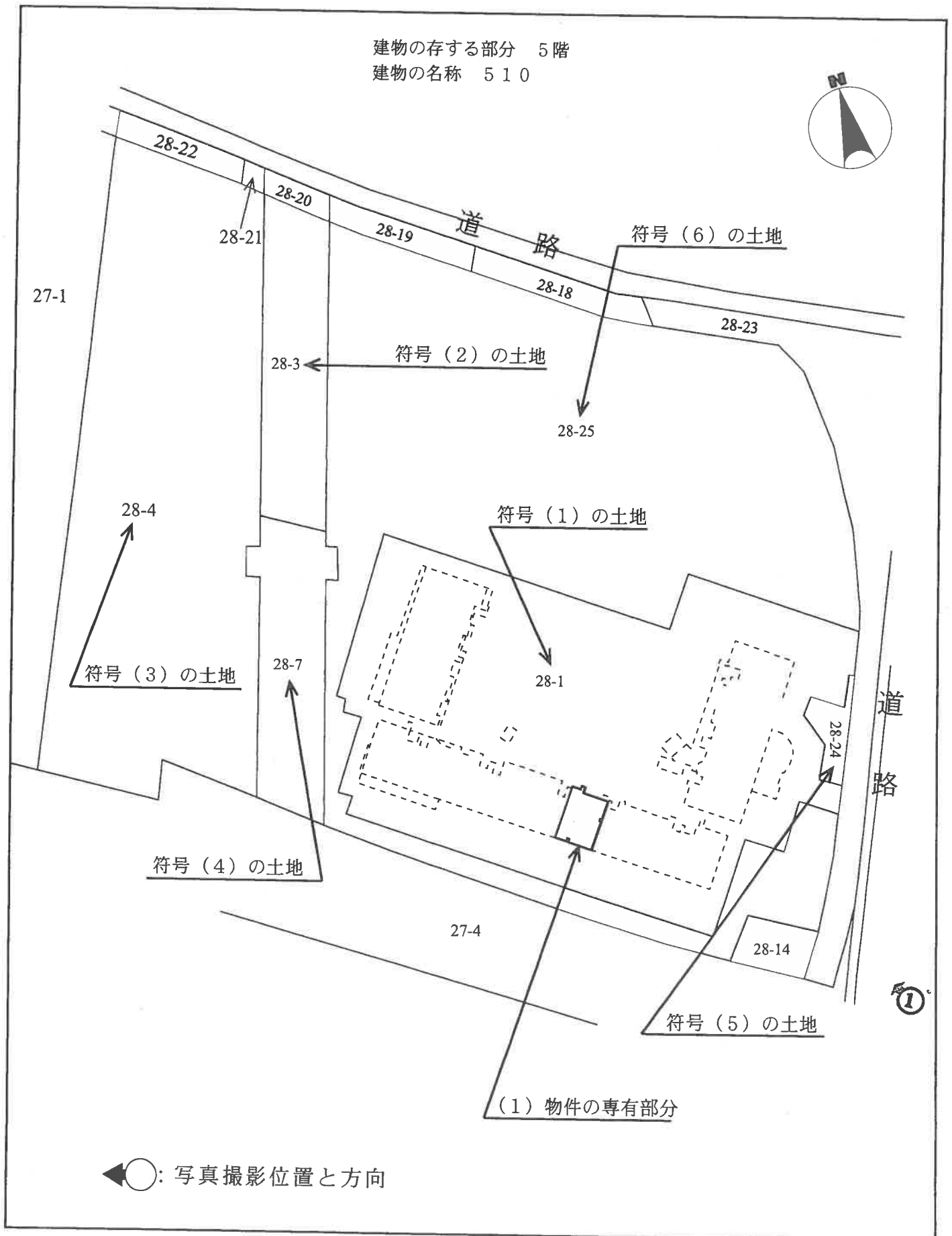
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

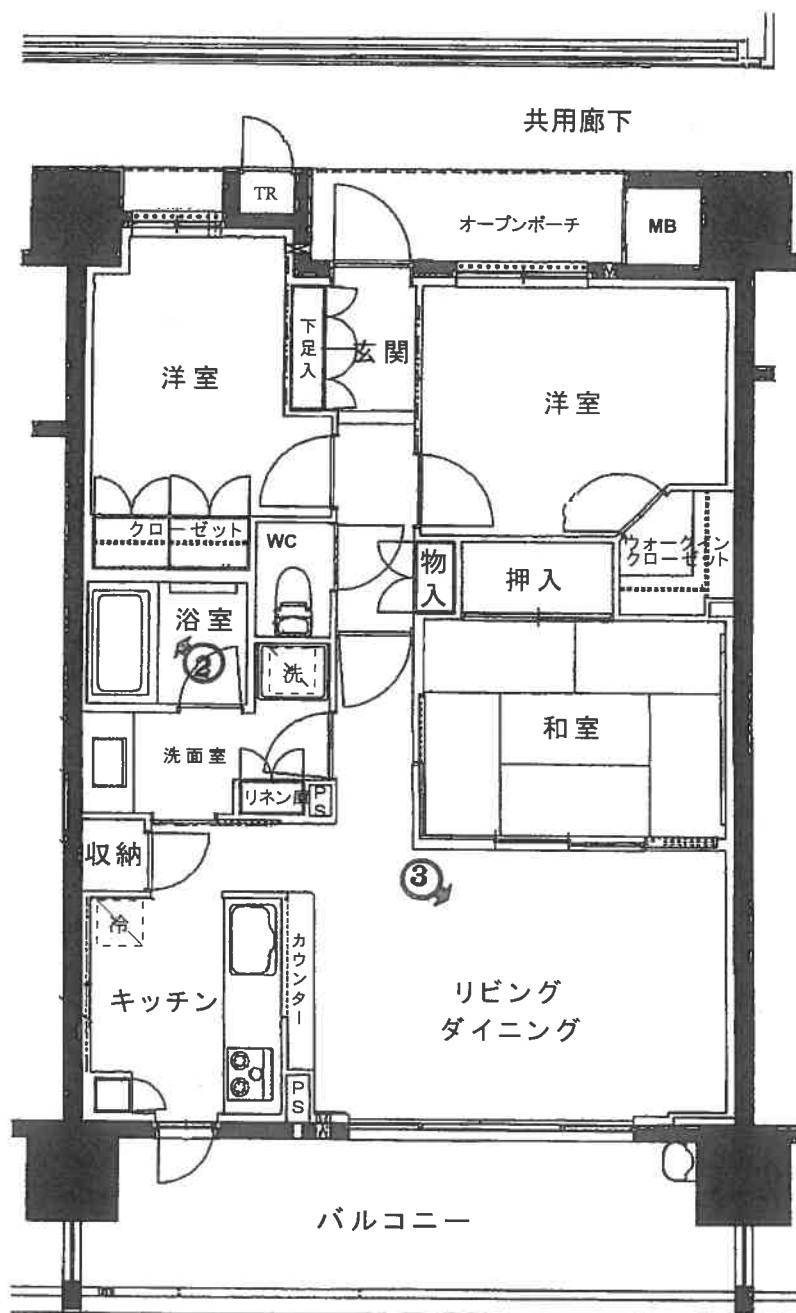
(写真3葉添付)

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

土地建物位置関係図

令和5年(又)第27号





510号

←○写真撮影位置と方向



1



2



3

(9 枚目)

令和8年(ヌ)第27号
令和8年6月12日現地調査
令和8年6月24日評価

東京地方裁判所 立川支部
民事第4部 不動産執行係

御 中

評 価 書

評価人 原 寛人

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 29,550,000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の競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所在等	登記	現 況
1	次 頁 物 件 目 録 記 載 の と お り		(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 2 地目 宅地 土地の符号 3 地目 宅地 土地の符号 4 地目 宅地 土地の符号 5 地目 宅地 土地の符号 6 地目 宅地
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 東村山市萩山町三丁目 28 番地 1

建物の名称 B r i l l i a L - S i o 萩山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萩山町三丁目 28 番 1 の 510

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.91 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 東村山市萩山町三丁目 28 番 1

地 目 宅地

地 積 4469.93 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 3

地 目 山林

地 積 588 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 4

地 目 山林

地 積 3706 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 7

地 目 山林

地 積 614 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 24

地 目 山林

地 積 88 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 東村山市萩山町三丁目 28 番 25

地 目 山林

地 積 5431 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1404269 分の 7665



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	西武拝島線・多摩湖線「萩山」駅の北西方約320m(道路距離、徒歩約4分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、小平市との市境付近に位置し、地勢はほぼ平坦であり、マンション、戸建て住宅が建ち並び公園緑地が広く見られる住宅地域として利用されている。	
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 的な規制項目)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 日 影 規 制 高 度 規 制 そ の 他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 有り(3-2h 4m) 第1種高度地区 ・ 都市計画公園(3・3・1号萩山公園)及び萩山地区地区計画区域(A地区)に位置し、東京都民設公園制度活用・建物用途制限・建蔽率(30%)・容積率(100%)・最低敷地面積(10000㎡以下)等の制限有り。 ・ 南西側の「狭山・境緑道」に沿って都市計画道路(3・4・1号線 計画幅員16m 計画決定段階)の計画有り。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	計14,896.93㎡ (土地の符号1乃至6の一体地) ほぼ台形 間 口 約120m(北東側) 奥 行 約110m(北東→南西) ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	* 北東側で幅員約8m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路 該当)に、東側で幅員約8m～約20m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路 該当)に、各々ほぼ等高に接面する角画地。 南西側で狭山・境緑道及び多摩湖自転車歩行者道に面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	* 物件1専有部分の建物が存する1棟の敷地利用権は、所有権敷地権である。 * 符号1乃至符号6の土地は一体として、後記一棟の区分所有建物の建物敷地、駐車場、公園等として利用されている。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。	

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 有り 都市ガス 有り 公共下水 有り
土地の履歴等	* ①本マンション敷地は、過去の住宅地図による調査から、昭和50年版及び平成18年版からは「畑(お茶の水女子大学東村山郊外園の一部)」として利用され、その後本マンションが建設されたものと推定される。 ②本マンション敷地について、調査時点において、土壌汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。
特記事項	* ①萩山地区地区計画(A地区)に基づき、本マンション敷地のうち、北側及び西側等に「東京都民設公園制度」を活用した「狭山四季の森公園」が設けられている。 また、土地の符号2・3・4・5・6(計10,427㎡)には、以下の地上権設定登記がある。 原因 平成20年7月11日設定 目的 公園施設の所有 存続期間 公園施設の存続する間 地代 無料 地上権者 東京建物㈱(平成22年3月4日民法第646条第2項による移転) ②東京都民設公園制度を活用した本マンションは、「東京都民設公園事業実施要項」に基づき、「建替え」及び「都市公園への事業化の要請」等の項目が定められている。詳細な内容は、本要項を確認することを要する。 ③したがって、地区計画により上記のような本マンション敷地の約7割が公園としての利用制限があること、その他建蔽率30%以下、容積率100%以下等の地区計画による制限等を考慮して、土地の個別的要因の減価項目とし把握するものとする。 * ①本マンション敷地のうち公園の一部の地下に、JR武蔵野線が南北方向に走っている。 また、土地の符号2・4(計1,202㎡)には、以下の地上権設定登記がある。 原因 昭和44年4月23日設定 目的 地下鉄道敷設 範囲 東京湾平均海面上から71mまで 存続期間 鉄道構築物存続期間中 地代 無料 特約 東京湾平均海面上71m以上の地表に木造以外の建物及び工作物並びに地下建物及び工作物を築造する場合は、その設計工法等について土地所有者と日本鉄道建設公団又は日本国有鉄道との間に協議がととのつたものに限る。ただし、地下鉄道構築物にかかる工作物等の荷重は、現地盤において1㎡につき2・5トン以下とする。 地上権者 東日本旅客鉄道㈱(平成25年4月1日売買による移転) ②したがって、上記から本マンション敷地の一部が地下の基礎部分の制限により高度利用が阻害されること、地下の鉄道による振動・音の影響等を考慮して、土地の個別的要因の減価項目として把握するものとする。 * 本マンション敷地は、東村山市洪水ハザードマップの浸水予想区域図によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域内に位置している。

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	Brillia L-Sio萩山																						
建物の用途	住居（総戸数184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21年3月30日 約17年 約33年																					
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建 <table> <tr><td>1階</td><td>1,637.66</td><td>m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>1,411.39</td><td>m²</td></tr> <tr><td>3～9階</td><td>各1,408.49</td><td>m²</td></tr> <tr><td>10階</td><td>1,329.22</td><td>m²</td></tr> <tr><td>11階</td><td>1,256.52</td><td>m²</td></tr> <tr><td>地下1階</td><td>182.69</td><td>m²</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>15,676.91</td><td>m²</td></tr> </table>		1階	1,637.66	m ²	2階	1,411.39	m ²	3～9階	各1,408.49	m ²	10階	1,329.22	m ²	11階	1,256.52	m ²	地下1階	182.69	m ²	延床面積	15,676.91	m ²
1階	1,637.66	m ²																					
2階	1,411.39	m ²																					
3～9階	各1,408.49	m ²																					
10階	1,329.22	m ²																					
11階	1,256.52	m ²																					
地下1階	182.69	m ²																					
延床面積	15,676.91	m ²																					
仕様	外壁その他	タイル貼り、吹付けタイル等 なし																					
設備等	エレベーター 駐車場 その他	有り 有り オートロック、宅配ロッカー、駐輪場等																					
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	有り 委託 株式会社 東京建物アメニティサポート																					
管理の状況	普通																						
特記事項	＊設計・監理：西武建設㈱一級建築士事務所 施工：西武建設㈱ 売主：東京建物 ㈱（分譲時のパンフレットによる） ＊本マンションは、建築確認の検査済証の交付を受けている。																						

(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	5階、510号室 :5階に位置する中間住戸 (南西側のバルコニー側から主たる採光可能とする住戸)		
床 面 積	専有面積72.91㎡ (登記記載)		
間 取 り	居宅 3LDK (洋室×2、和室×1) + ウォークインクローゼット、他にトランクルーム有り		
バルコニー等	南西側にバルコニー有り		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 トイレ、対面キッチン、ユニットバス・洗面室等 ・ LDに床暖房有り ・ バルコニーにSK(スロップシンク)有り ・ 玄関前にオープンポーチスペース(門扉無し)有り	
保守管理の状態	比較的良好		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	12,100 円
	修 繕 積 立 金	月 額	19,995 円
	駐 輪 場 使 用 料	月 額	450 円
	駐 車 場 使 用 料	月 額	10,500 円
	インターネット使用料	月 額	990 円
	民 設 公 園 管 理 費	月 額	1,400 円
	合 計	月 額	45,435 円
	滞 納 額	無し (令和8年5月25日現在)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	* 本住戸は、所有者が居宅として使用し占有している。 評価上は、本件建物について利用権減価は無いものと判断し評価を進める。		
特 記 事 項	* ①建物の外部・内部に目立つ汚損や破損箇所は見受けられなかった。②建物所有者によると、平成21年に居住してから、現在までに特にリフォームを行っていないとのことである。また、建物に不具合を感じていないとのことである。		

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(円/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	エ
400,000	× 72.91	× 0.65	= 18,960,000

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

ア 再調達原価

- ・再調達原価は共用部分を含む。

イ 床面積

- ・登記記載面積を採用

ウ 現価率

- ・経過年数約17年、経済的残存耐用年数約33年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)5%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 33 / (17 + 33) & \times & (1 - 0.05) & = & 0.65 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

エ 建物価格

- ・1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

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。

土地 の 符号	更地価格		地 積 (㎡) 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/㎡) ア	個別格差 イ				
1	265,000	× 0.90	× 4,469.93	× 0.98	× 7,665 / 1,404,269	= 5,700,000
2	265,000	× 0.90	× 588	× 0.98	× 7,665 / 1,404,269	= 750,000
3	265,000	× 0.90	× 3706	× 0.98	× 7,665 / 1,404,269	= 4,730,000
4	265,000	× 0.90	× 614	× 0.98	× 7,665 / 1,404,269	= 780,000
5	265,000	× 0.90	× 88	× 0.98	× 7,665 / 1,404,269	= 110,000
6	265,000	× 0.90	× 5431	× 0.98	× 7,665 / 1,404,269	= 6,930,000
合 計			14,896.93		合 計	= 19,000,000

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。

公示地 東村山 - 2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 236,000\text{円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 90 & = & 265,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和8年1月1日 から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：公示地の個別的要因(方位:北±0)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

《符号1乃至符号6一体のマンション敷地に対しての個別格差率》
 ・角地+3 ・敷地の一部に地下鉄敷設を目的とする地上権が設定▲3
 ・地区計画による制限▲10
 【相乗積】 $(1 + 0.03) \times (1 - 0.03) \times (1 - 0.10) = 0.90$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物との関連性を考慮して、建付減価率を判定。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の判定（敷地権付建物の価格）

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価 格 補 正	個 別 格 差	占 有 減 価 修 正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
18,960,000	＋ 19,000,000	× 1.00	× 1.03	× 1.00	= 39,100,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.00（要しない）

エ 個別格差の内訳

階 層 別 補 正：1.03(5階・2階標準住戸)

位 置 別 補 正：1.00(南西側中間住戸・標準住戸は南西側中間住戸)

そ の 他 補 正：1.00（要しない）

【 相 乗 積 】：1.03×1.00×1.00＝1.03

（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：1.00（要しない）

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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。

(別表)DCF法の価格査定表(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

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	
3,049,594円 (17.4%)	1,158,039円	6.5%	17,281,505円	0.8349	14,428,329円 (82.6%)	= 17,480,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.062)^3} = 0.8349 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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あり、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、対象不動産が、居住の快適性を重視すべきファミリータイプマンションであることから、類似する取引事例からの価格も考慮した積算価格を重視して、収益価格を参酌の上、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積算価格	39,100,000 円
② 収益価格	17,480,000 円
③ 調整後の価格	36,940,000 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)	市場性 修正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
36,940,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00		= 29,550,000

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：必要無し。

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

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した。本件の場合無し。

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。本件の場合無し。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

■ 地価公示地 (価格時点: 令和8年1月1日)

番 号	東村山-2
所在・地番(住居表示)	東村山市栄町3丁目22番15
価 格	236,000円/㎡
地 積	119㎡
交通施設との接近状況	八坂駅 300m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接 面 街 路	北 5m 私道
法令上の制限	第1種中高層住居専用地域(60% 200%) 準防火地域
周辺土地の利用状況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

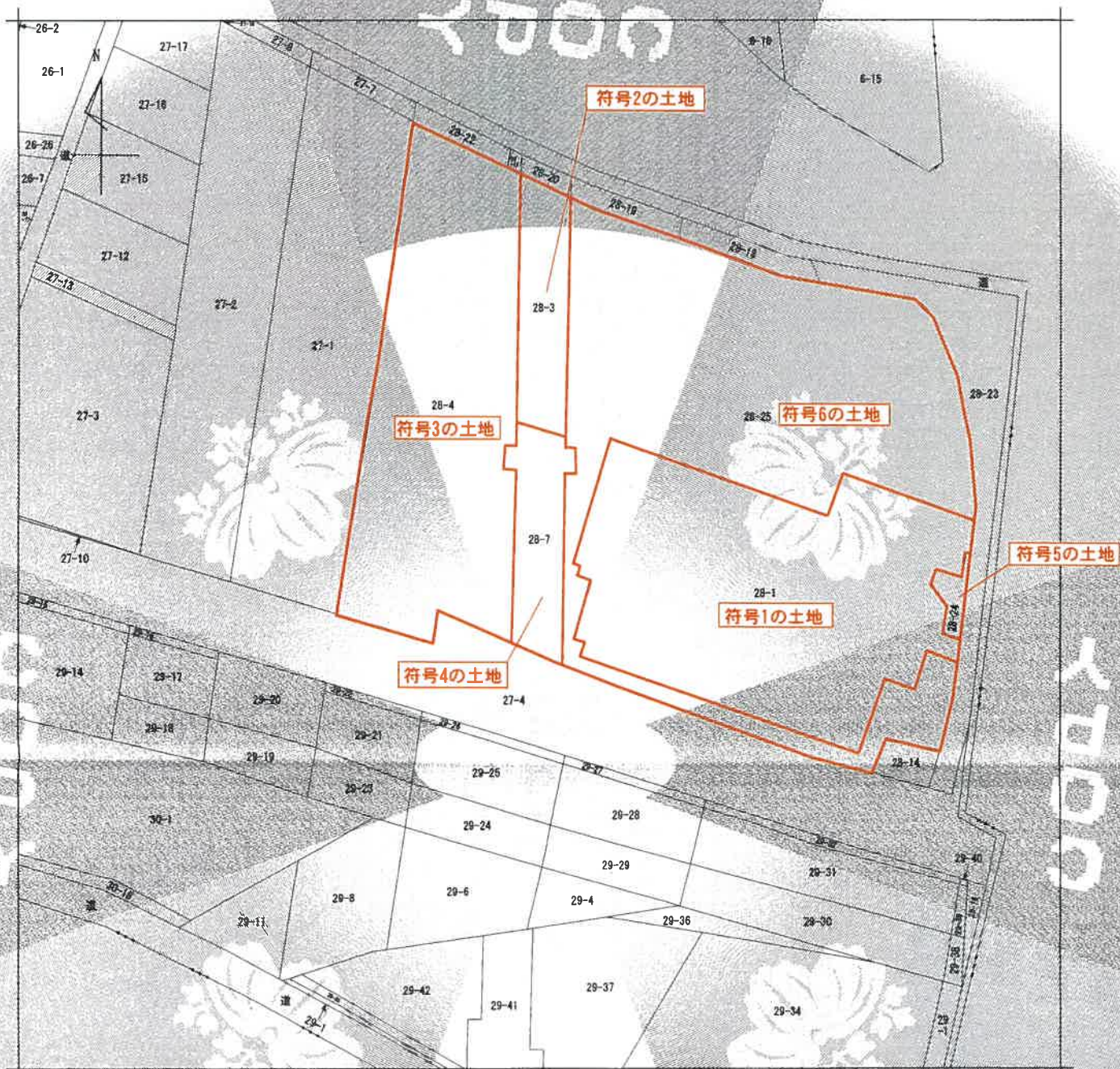
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以 上



位置図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	東村山市秋山町三丁目				地番	28番7			
出力縮尺	1/900	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	地図の縮尺は1/600ですが、1/900に変更して出力しています	

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。

(東京法務局田無出張所轄)

令和8年4月22日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：19-6

(1/1)

登記年月日：平成20年3月5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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和8年4月22日

東京法務局府中支局

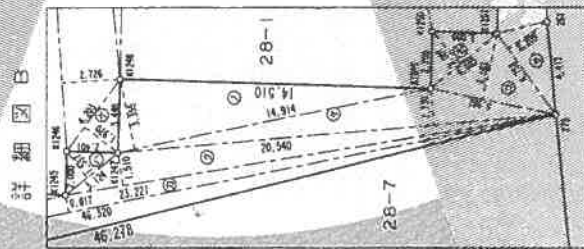
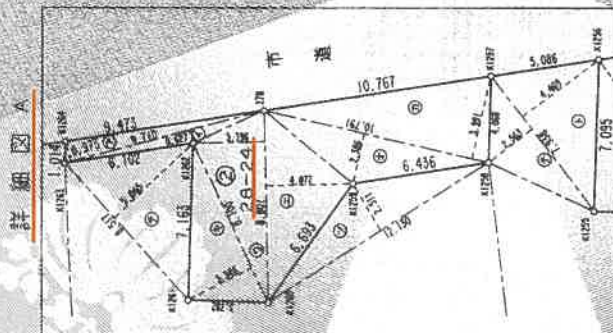
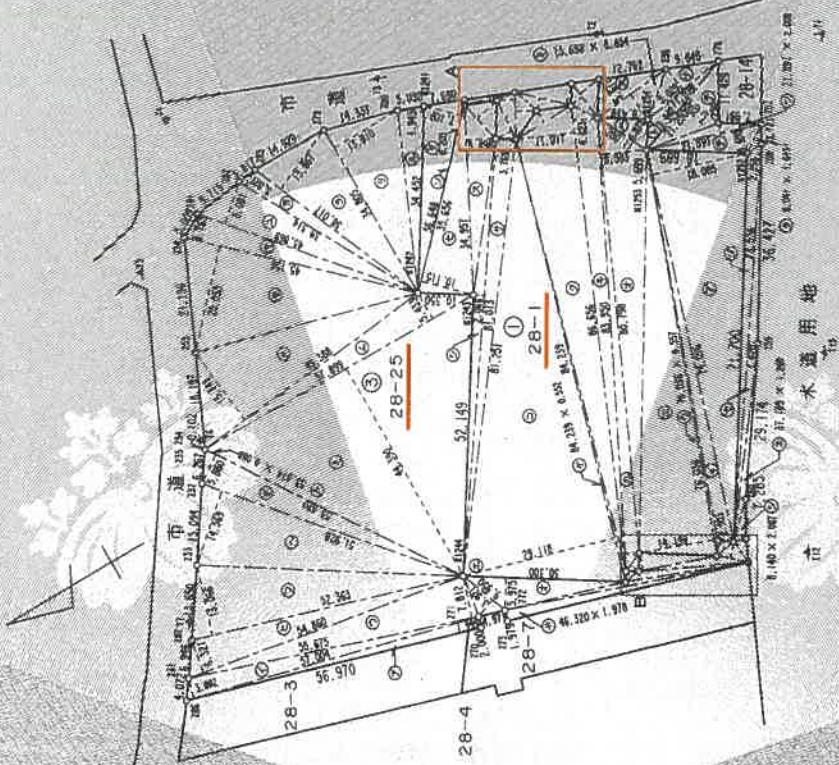
登記簿

請求番号：19-1

(1/3)

地積測量図 1/3

地番
28-1, -24, -25
土地の所在
東村山市萩山町三丁目



境界線の内訳	
コンクリート杭	256/751.276
一畝	他全測量

1424548

作成者	申請人	縮尺	1/1000
(平成20年2月20日作成)			
測量年月日 平成20年3月20日			

地籍符号6の9

卷十六 一 卅七

地号	宗地号	28-25	高切	面	积	地	面	积
①	57.004	1.995	113.950996					
②	57.004	3.802	216.79208					
③	55.673	7.812	434.93310					
④	9.950	3.921	39.013950					
⑤	30.800	5.975	181.042500					
⑥	46.320	0.817	37.843440					
⑦	46.320	1.978	91.620960					
⑧	23.221	1.510	35.063710					
⑨	20.540	1.730	35.634200					
⑩	5.982	3.183	19.040706					
⑪	4.712	2.209	10.452988					
⑫	8.140	2.087	16.988180					
⑬	37.185	1.260	46.888140					
⑭	73.526	1.820	133.817320					
⑮	73.526	2.550	187.491300					
⑯	6.041	1.643	9.928363					
⑰	21.891	4.695	102.778245					
⑱	21.891	2.008	43.957128					
⑲	21.830	7.200	152.856000					
⑳	21.230	3.442	73.073660					
㉑	17.039	5.029	85.689131					
㉒	15.696	5.654	88.745184					
㉓	15.696	5.672	89.027712					
㉔	4.035	2.007	8.098245					
㉕	14.914	3.355	50.036470					
㉖	3.124	1.537	4.801588					
㉗	54.860	6.321	346.770060					
㉘	52.363	13.066	684.174958					
㉙	51.928	14.569	756.539032					
㉚	53.620	5.860	315.385200					
㉛	53.874	0.088	4.740912					
㉜	57.899	44.390	2570.136610					
㉝	57.899	5.433	314.562267					
㉞	49.389	15.742	777.468996					
㉟	45.136	20.055	905.603580					
㊱	45.136	4.765	215.168340					
㊲	43.869	8.081	354.505389					
㊳	39.314	3.527	138.660476					
㊴	38.017	3.667	519.578359					
㊵	34.805	13.810	480.657050					
㊶	34.452	4.945	170.365140					
㊷			10863.685675					
合			5431.8428375					
合			5431.84					

稿合計面積	9990.4076015 ㎡
-------	----------------

(平成20年2月20日作成)

(附錄) 廣東省立第一中學

人請

1424549

縮尺

平成貳〇年 参月五日 登記

(收稿五)

到1955年

地 号	② 28 24	高 度	面 積	備 註
①	9.710	0.973	9.447830	
②	9.710	0.627	6.088170	
③	8.807	3.398	26.908572	
④	8.807	4.077	35.906139	
⑤	10.791	2.886	25.747326	
⑥	10.791	3.981	43.066881	
⑦	8.100	3.346	27.102600	
合 計			177.267518	
合 計			88.633790	
合 計			88.63	

合計	88.6337590	88.63	円
----	------------	-------	---

これは図面に記録されている内容を註明した書面である。
(東京法務局田無出張所管轄)
令和8年4月22日 東京法務局府中支局

令和8年4月22日

東京光緒同治甲午文閣

登記証

登記年月日：平成20年3月5日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和8年4月22日

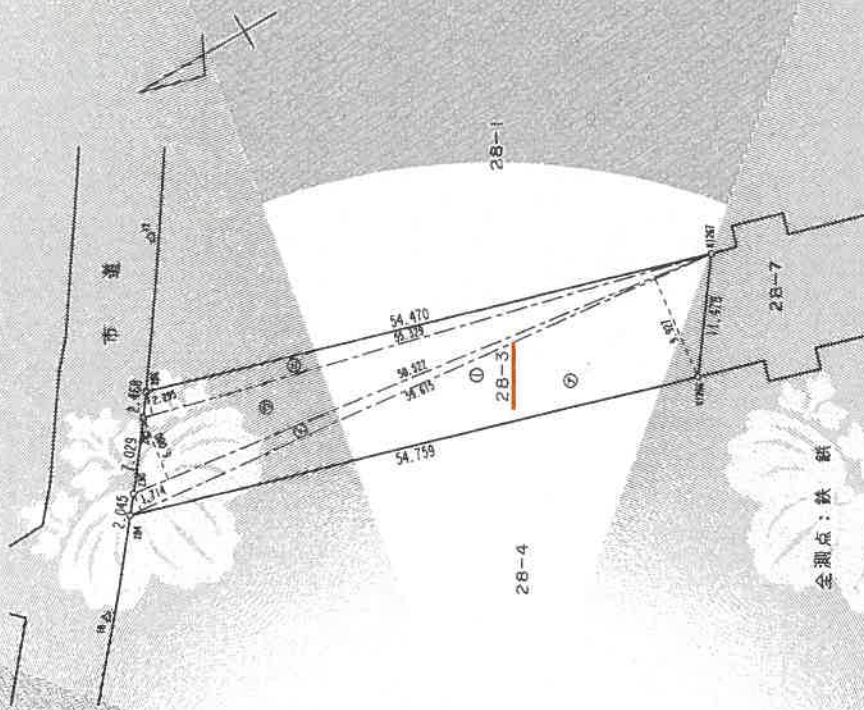
東京法務局府中支局

登記簿

地積測量図

地番 28-3

土地の所在 東村山市萩山町三丁目



全測点：鉄釘

符号2の土地

求積表

地番	① 28-3	②	③	④	⑤	合計
面積	9.927	591.798105	102.180110	355.813760	126.980055	1176.772030
合計	9.927	591.798105	102.180110	355.813760	126.980055	1176.772030

座標一覧

点名	X座標	Y座標
Z84	1171.644	944.355
K1266	1119.190	928.633
K1267	1112.382	937.875
Z86	1164.571	953.475
Z85	1166.015	951.473
Z30	1170.347	945.937
T7	1156.936	965.624
T8	1178.221	937.343

(任意座標)

座標系 任意座標系
測量年月日 平成20年2月20日

1424525

申請人

(平成20年2月20日作成)

作成者

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

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。
(東京法務局田無出張所管轄)
令和8年4月22日 東京法務局府中支局 登記官

地積測量図

28-4

土地の所在
東村山市萩山町三丁目

符号3の土地

求積表

地番	① 28-4	高さ	積算	面積
⑦	113.995	1.217	138.731915	
⑧	113.656	17.087	1943.040072	
⑨	110.351	3.440	379.607440	
⑩	110.142	22.572	2486.125224	
⑪	62.672	3.618	226.747236	
⑫	61.192	1.969	120.487048	
⑬	56.330	3.412	192.402680	
⑭	52.932	19.530	978.976980	
⑮	45.477	1.809	82.267893	
⑯	45.477	18.881	849.555837	
⑰	19.294	0.815	15.724610	
合計			7412.666975	
合計			3706.3334875	m ²
合計			3706.33	

境界一覧

点名	X座標	Y座標
ZB6	1188.683	924.215
Z64	1085.296	876.150
Z63	1074.129	895.303
Z62	1073.214	895.303
Z74	1065.407	912.514
Z69	1108.260	925.358
Z68	1108.831	923.451
Z67	1113.624	924.909
Z66	1113.059	926.796
Z84	1171.644	944.355
Z53	1174.121	941.277
Z90	1176.284	938.589
Z89	1187.836	925.173
T7	1196.936	965.624
T8	1178.231	937.343
T9	1196.610	915.036
T11	1073.227	868.581
T12	1080.362	918.548

(任意座標)

境界線の内訳

コナリ+積	282~214
鉄	他全測点

図面係 佐藤 雄次
測量年月日 平成20年3月20日

1424526

作成者

(平成20年3月20日作成)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成20年3月5日

これは図面に記録されている内容を正確とした書面である。
(東京法務局田無出張所管轄)

令和8年4月22日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：19-4

地積測量図

地番 28-7

土地の所在 東村山市萩山町三丁目

符号4の土地

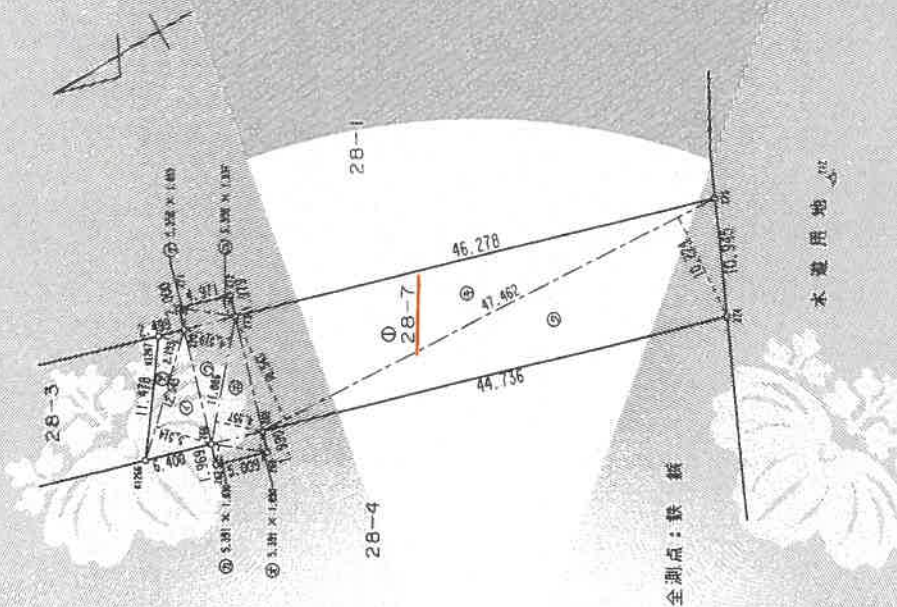
求積表

地積	符号	面積	倍率	面積
①	28-7	27.009	1.05	28.359
②	28-7	2.153	1.05	2.261
③	28-7	5.514	1.05	5.789
④	28-7	53.713	1.05	56.400
⑤	28-7	53.713	1.05	56.400
⑥	28-7	54.164	1.05	56.872
⑦	28-7	9.973	1.05	10.471
⑧	28-7	9.865	1.05	10.358
⑨	28-7	500.391	1.05	525.410
⑩	28-7	485.231	1.05	509.493
⑪	28-7	9.930	1.05	10.426
⑫	28-7	9.842	1.05	10.334
⑬	28-7	1229.323	1.05	1290.789
合計		614.66		645.29

座標一覧

点名	X座標	Y座標
K1266	1119.190	928.633
266	1113.059	926.796
267	1113.624	924.909
268	1108.831	923.451
269	1108.260	925.358
274	1065.407	912.514
275	1060.885	922.482
273	1105.225	935.736
272	1104.658	937.633
271	1109.415	939.076
270	1105.987	937.159
K1267	1112.562	937.875
T11	1079.227	868.581
T12	1090.362	918.548
T13	1029.124	949.215

(任意座標)



図面番号 任意座標系
測量年月日 平成20年3月5日

1424527

申請人

(平成20年2月20日作成)

作成者

縮尺 1/500

登記年月日：平成21年7月8日

これは図面に記録されている内容を正確に説明した書面である。
(東京法務局田無出張所管轄)

令和8年4月22日

東京法務局府中支局

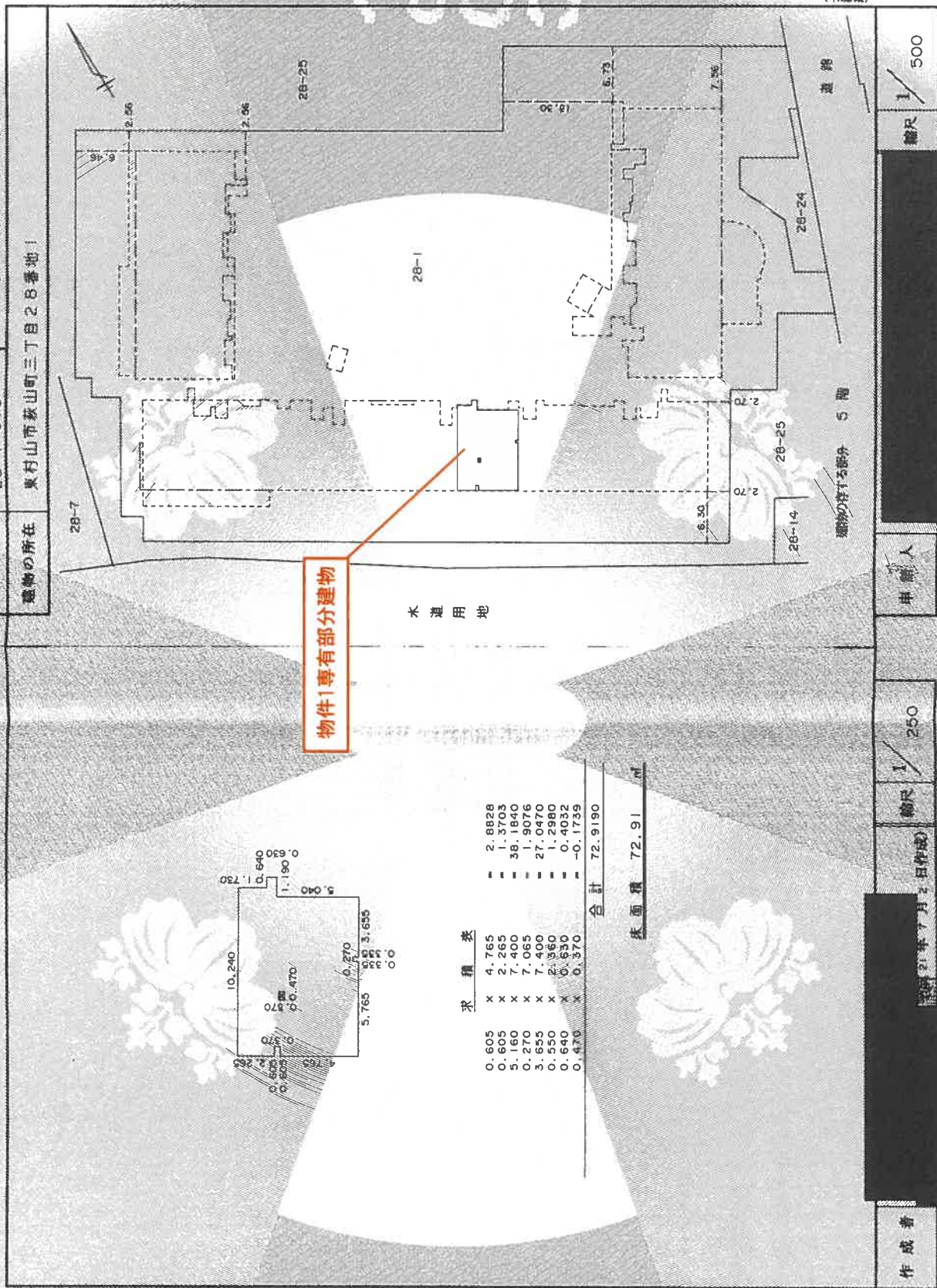
登記号

請求番号：19-5

建物図面

家屋番号	表山町三丁目 28-1-510
建物の所在	東村山市表山町三丁目28番地1

各階平面図



A3をA4に縮小