

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、

☒適法な買受けの申出がなく、

不動産の状況、利用状況、手続の経

☐買受人が代金を納付せず、

過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約30パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

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 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 2 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 3 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 1 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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	3,340,000 2,672,000		668,000	67,159	12,415



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 青梅市畑中一丁目 3 6 5 番地、3 6 4 番地イ、3 6 4 番地ロ

建物の名称 光建ハイムブリリアンス青梅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中一丁目 3 6 5 番 3 4

建物の名称 5 0 5

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 6 2 . 1 5 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 青梅市畑中一丁目 3 6 5 番

地 目 宅地

地 積 1 4 4 7 . 1 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市畑中一丁目 3 6 4 番イ

地 目 宅地

地 積 4 1 9 . 7 4 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 青梅市畑中一丁目 3 6 4 番ロ

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 48.23 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 181



※
み
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 2 0 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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 青梅市畑中一丁目 3 6 5 番地、3 6 4 番地イ、3 6 4 番地ロ

建物の名称 光建ハイムブリリアンス青梅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中一丁目 3 6 5 番 3 4

建物の名称 5 0 5

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 6 2. 1 5 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 青梅市畑中一丁目 3 6 5 番

地 目 宅地

地 積 1 4 4 7. 1 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市畑中一丁目 3 6 4 番イ

地 目 宅地

地 積 4 1 9. 7 4 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 青梅市畑中一丁目 3 6 4 番ロ

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 48.23 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 181



令和8年（ケ）第7号
令和8年3月6日受理，
令和8年4月9日提出
（評価人：山崎俊治）

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 青梅市畑中一丁目 3 6 5 番地、3 6 4 番地イ、3 6 4 番地ロ

建物の名称 光建ハイムブリリアンス青梅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中一丁目 3 6 5 番 3 4

建物の名称 5 0 5

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 6 2 . 1 5 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 青梅市畑中一丁目 3 6 5 番

地 目 宅地

地 積 1 4 4 7 . 1 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市畑中一丁目 3 6 4 番イ

地 目 宅地

地 積 4 1 9 . 7 4 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 青梅市畑中一丁目 3 6 4 番ロ

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 48.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の181



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都青梅市畑中1丁目365番地光建ハイムブリリアンス青梅505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	☒ 月額は以下のとおり 管理費 12,570円 修繕積立金 13,560円	令和8年3月6日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 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	株式会社大京アステージ西東京支店	
その他の事項		
敷地権	符号1,2,3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1,2,3) ☐ 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1,2,3) ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 私は、本物件の所有者の兄です。 2 本件建物は、平成14年当時には私を含む親、兄弟で同居していましたが、現在は私が単独で居住しています。 3 私が本件建物に居住するについて所有者の弟Aとの間で賃貸借契約は締結しておらず、賃料等の授受はありません。 4 本件建物入居後にリフォームをしたことはありません。 (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 本件建物の占有状況については、郵便受け表示、納税通知書、関係人の陳述及び現場の使用状況から、
3乃至4枚目のとおり報告する。

以 上

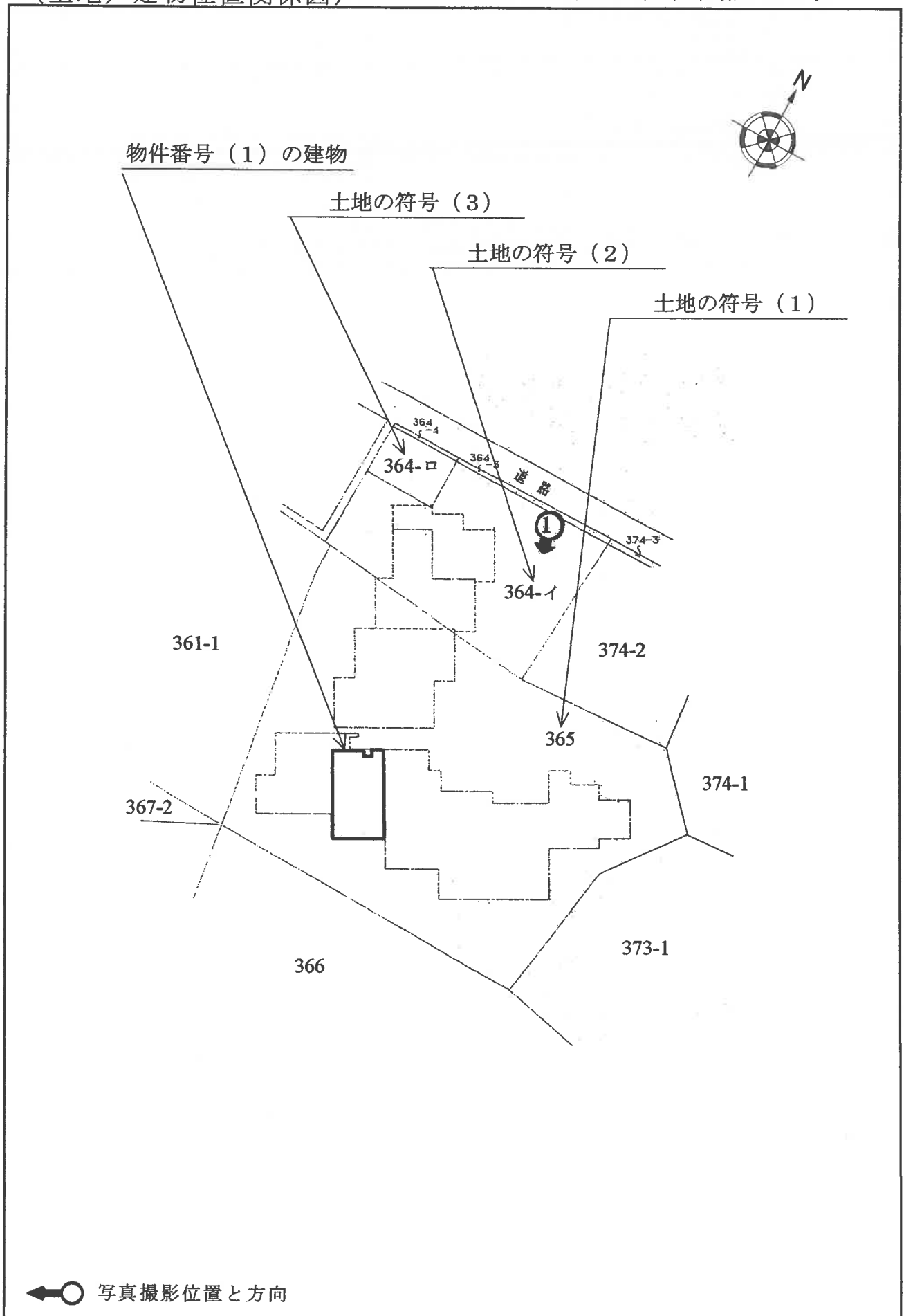
調査の経過

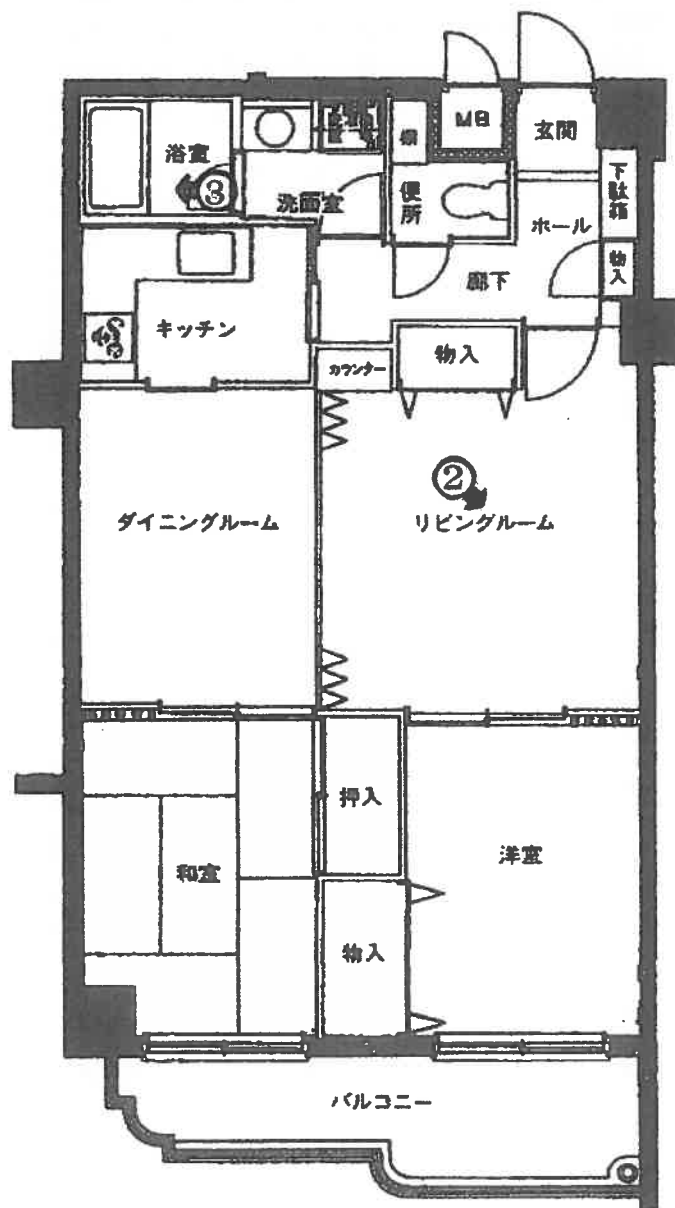
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月6日 8:30-8:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 外観写真撮影 ☐ 立入調査 ☐ 図面作成 ☐ 写真撮影 ☒ 居住者に対し、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置
令和8年3月6日 : - :	当庁（郵便）	☒ 所有者に対し、占有権原照会書送付 （期限内に回答書の提出がない）
令和8年3月6日 : - :	当庁（FAX）	☒ 管理費等に関する調査
令和8年3月10日 : - :	当庁（郵便）	☒ ライフライン調査（水道）
令和8年3月27日 12:55-13:14	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 占有者Bに面接聴取
年 月 日（ ） : - :		
年 月 日（ ） : - :		

(特記事項)

- 令和 8 年 3 月 2 7 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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 3 月 2 7 日 現地調査
令和 8 年 4 月 1 3 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 4,770,000 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 青梅市畑中一丁目 3 6 5 番地、3 6 4 番地イ、3 6 4 番地ロ

建物の名称 光建ハイムブリリアンス青梅

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 畑中一丁目 3 6 5 番 3 4

建物の名称 5 0 5

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 6 2. 1 5 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 青梅市畑中一丁目 3 6 5 番

地 目 宅地

地 積 1 4 4 7. 1 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市畑中一丁目 3 6 4 番イ

地 目 宅地

地 積 4 1 9. 7 4 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 青梅市畑中一丁目 3 6 4 番ロ

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 48.23 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 181

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「青梅」駅の南西方道路距離約1.7km、最寄バス停から徒歩約2分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、青梅市の南部、吉野街道の南側背後に位置する住宅地域である。北向き傾斜の山麓において、一般住宅が建ち並ぶ他、共同住宅等も見られる住宅地域が形成されている。	
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)	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1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制(一) 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例(丘陵地景観基本軸) 青梅市の美しい風景を育む条例(一般地区)
画 地 の 状 況	符号1乃至符号3の土地一体としての画地	
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,915.15㎡ (符号1:1,447.18㎡、符号2:419.74㎡、符号3:48.23㎡) 不整形 間口約28m・奥行約49m ・ 符号1土地は大部分が概ね平坦であるが、南側は北向きの傾斜地となっており、建物の南側に近接した位置に擁壁と防護柵が存する。なお、正確に測ることはできなかったが、符号1土地の宅盤面は北側市道付近より約7～8m高い。 ・ 符号1土地の北東側隣地(374番1、同番2土地)との間は高低差約3～5m程度の崖地となっており、擁壁と防護柵が存する。 ・ 符号1土地の北西側と符号2及び符号3土地は全体として北向きの傾斜地となっている。 ※高低差、造成、擁壁等については特記事項欄②を参照
	そ の 他	符号1土地については、法務局備付の地積測量図(昭和61年11月作製)が存する。符号2及び符号3土地については、法務局備付の地積測量図(昭和61年11月作製)が存するものの、残地計算によるものである。

接面道路の状況等	北側が幅員約4.8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)にほぼ等高に接面する。なお、符号2及び符号3土地の西側に公図上の道(赤道)が存し、市道として認定されているが、現況は道路としての形態をなしておらず、また、建築基準法上の道路にも該当しない。 ◇ 符号2及び符号3土地の北側の土地(364番3及び同番4の2筆)はブリリアンス青梅管理組合法人の所有であるが、北側市道(準26号線)の認定幅員4.8mに含まれる。	
土地の利用状況等	符号1乃至符号3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。 (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 (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	無し
	下水道	有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年頃は山林であり、昭和63年頃は山林や果樹園であったことが確認された。	
特記事項	① 土砂災害警戒区域等について調査したところ、符号1土地の南側一部が急傾斜地の崩壊の危険があるとされる土砂災害特別警戒区域(通称レッドゾーン)に該当し、当該南側一部を除く符号1乃至符号3土地の残りの殆どが土砂災害警戒区域(通称イエローゾーン)に該当しており、留意が必要である。 ② 高低差、造成、擁壁等について 本件敷地内に存する擁壁等についての都市計画法、旧宅地造成等規制法及び建築基準法上の検査済証の交付記録は確認できなかった。よって、敷地内の擁壁等が現時点において安全を確保するために必要な技術的基準に適合しているかどうかは不明である。 ③ 住宅地図によると本件敷地の西方に墓地が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	光建ハイムブリリアンス青梅			
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数48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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		平成1年6月3日新築 約37年 約13年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 1階 155.02 m ² 5階 663.20 m ² 2階 544.41 m ² 6階 506.56 m ² 3階 780.56 m ² 7階 295.01 m ² 4階 778.58 m ² 地下1階 240.64 m ² 延床面積 3,963.98 m ²			
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付仕上等 特になし		
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り 集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場等		
建 物 の 品 等	普 通			
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 そ の 他	有り 委託 株式会社大京アステージ西東京支店 管理人室あり		
管 理 の 状 況	普 通			
特 記 事 項	① 一棟の建物の検査済証の交付記録(平成1年6月7日)がある。 なお、台帳記載事項証明記載の建物の階数は、地上5階・地下1階となっており、登記記載の階数と異なるが、理由は不明。(敷地面積、延床面積は登記記載数量と概ね一致する。) ② 北側市道から階段(高低差約7～8m)を登った先の2階部分がエントランス階に該当し、エレベーターも当該エントランス階からの乗り入れになる。なお、当該エレベーターは2階から上層階行きのものであり、1階及び地下1階行きのものは存しない。			

	③ 一棟の建物の南側一部が土砂災害特別警戒区域(通称レッドゾーン)の範囲内に存し、当該南側一部を除く一棟の建物の残りが土砂災害警戒区域(通称イエローゾーン)の範囲内に存する。したがって、崖崩れ等の災害が発生した場合にはマンション全体に被害等の影響が及ぶ可能性があることに留意する必要がある。 ④ マンション建築後に土砂災害特別警戒区域等の指定(平成22年3月31日告示)がされており、現時点における建物は既存不適格建物となる。 ⑤ 管理人室、LPガス貯蔵施設、共用廊下等が共用部分とされている。
--	--

(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	南東向き棟の5階の西寄りに位置する中間部屋 (採光及び開口部は南東側及び北西側)	
床 面 積	専有面積 62.15 m ² (登記記載)	
間 取 り	2LDK (LDK、洋室、和室、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	バルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼、板張り等 フローリング、畳等 クロス貼等 水廻り(台所、浴室、トイレ)等 特になし
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費	月 額 12,570円
	修繕積立金	月 額 13,560円
	合 計	月 額 26,130円
	滞 納 額	なし (令和8年3月6日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① リビングダイニングの床に傾きが認められた他、和室の窓ガラスにヒビ割れが認められた。その他は経年に伴う汚れ、摩耗、劣化、機能的陳腐化が認められる状況。なお、占有者によると特に緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。 ② 占有者によるとリビングルームに上階からの水漏れが過去に2回あったとのこと。原因は上階の風呂の水の出しっ放しであったとのこと。	

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ＝ア×イ×ウ
360,000	× 62.15	× 0.25	= 5,590,000

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 再調達原価：再調達原価は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：対象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、保守管理の状況、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。

残価率	5%
経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	約13年
観察減価率	20%

$$\begin{aligned}
 & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率：} & 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{\text{約13年}}{(\text{約37年} + \text{約13年})} \times (1-0.20) = 0.25 \\
 & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

② 敷地権価格（符号 1 乃至符号 3 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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
62,000	× 0.57	× 1,915.15	× 1.00	× 181 / 10,000	= 1,230,000

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 青梅－14 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 60,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 62,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地 域 格 差：公示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。

(符号 1 乃至符号 3 の土地一体として)

- ・形状 ----- -10 %
- ・地勢(高低差、造成擁壁等) ----- -30 %
- ・土砂災害特別警戒区域等を含む ----- -10 %

$$\text{相乗積} : 0.90 \times 0.70 \times 0.90 = 0.57 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

2 積算価格の判定（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円) ア	敷 地 権 価 格 (円) イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占 有 減 価 修 正 オ	積 算 価 格 (円) カ = (ア + イ) × ウ × エ × オ
5,590,000	1,230,000	× 0.90	× 1.02	× 1.00	= 6,260,000

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した。

エ 個 別 格 差 : 階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正 : 1.02 (5 階) ※基 準 階 : 3階
- ・位置別補正 : 1.00 (中間部屋) ※基準部屋 : 中間部屋
- ・その他補正 : 1.00 (特になし)

相乗積 : $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$ (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、必ずしも想定した賃貸借条件等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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の有効純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) ※ 1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※ 2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ × オ	
700,535 (21.3%)	343,160	9.8%	3,396,584	0.7617	2,587,178 (78.7%)	3,287,713 = 3,290,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.095)^3} = 0.7617 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、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タイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	6,260,000円
② 収 益 価 格	3,290,000円
③ 調 整 後 の 価 格	5,960,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除(敷金等)を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 エ	その他の控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
5,960,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 4,770,000

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。

エ 滞納管理費等：必要なし。

相当額の減価

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。

(敷金等) 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 】

公示地「青梅－14」

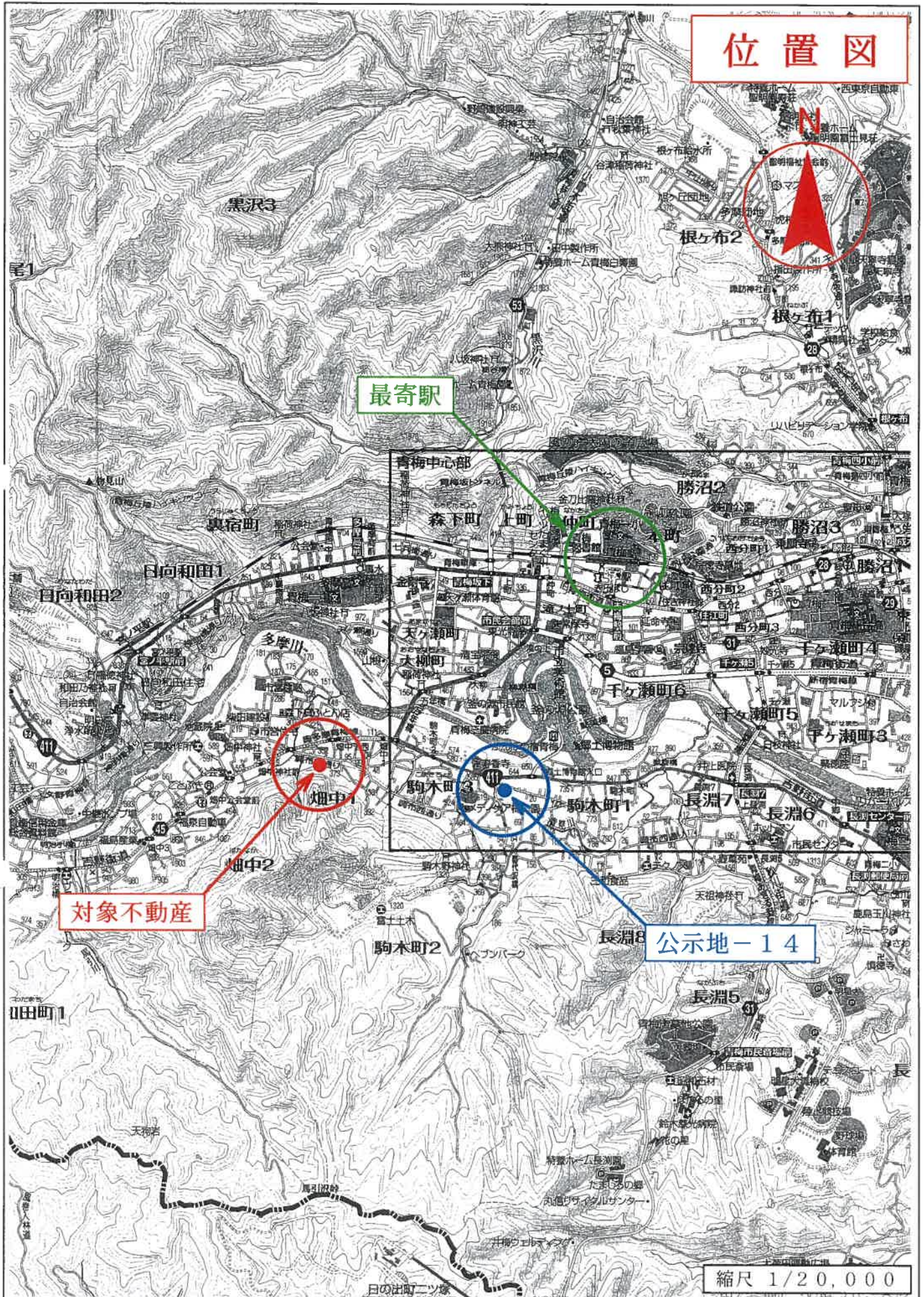
価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	青梅市駒木町2丁目29番10
1㎡当たりの価格	60,100円/㎡
地 積	198㎡
前 面 道 路 の 状 況	北4m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近状況	「青梅」駅 1.8km
法 令 上 の 制 限	1住居(60,150)、準防火
周辺の土地の利用状況	吉野街道背後の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

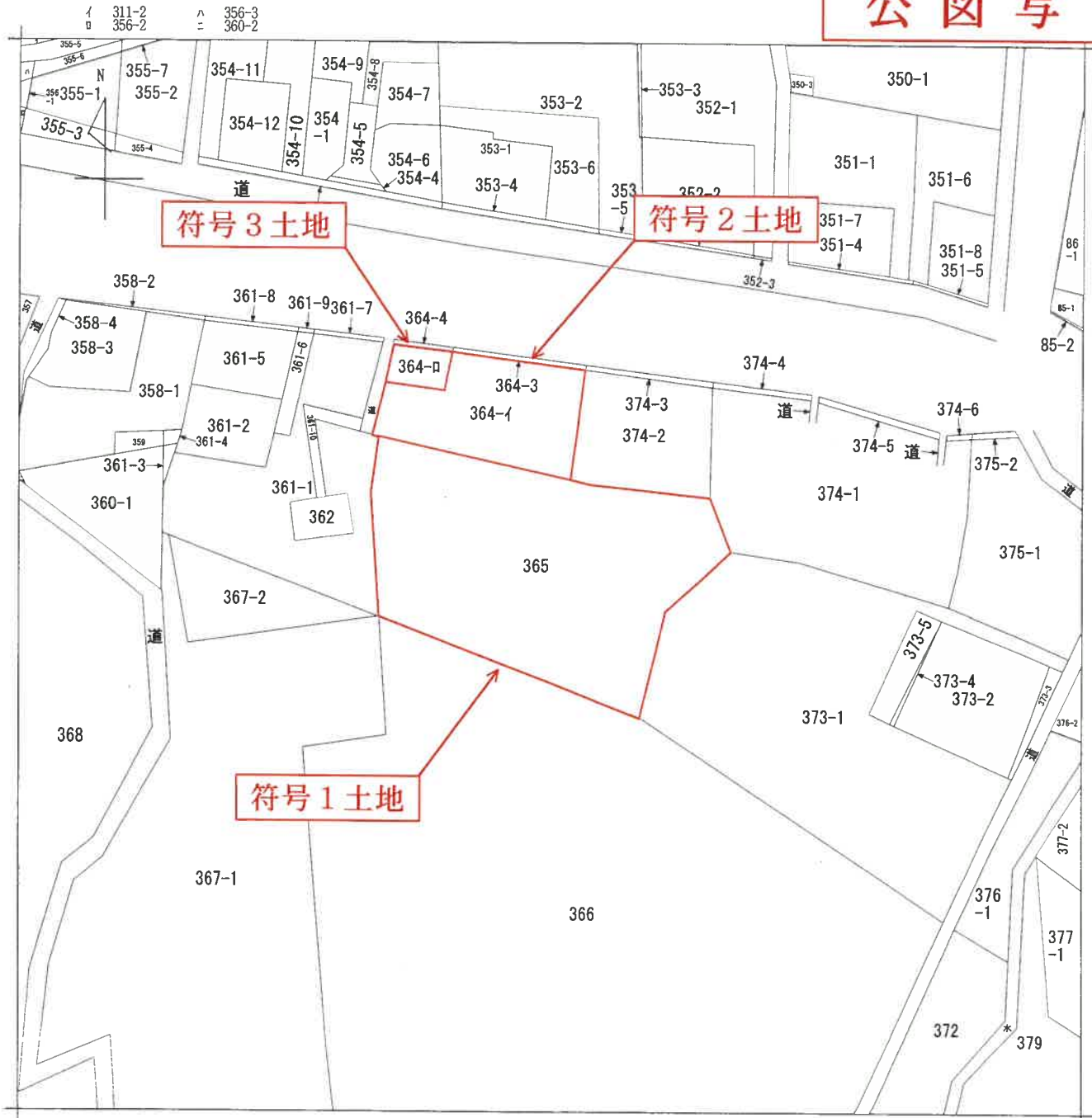
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

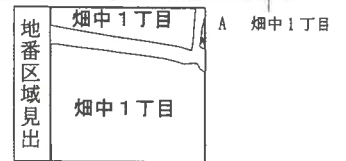
位置図



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。



請求部分	所在	青梅市畑中一丁目				地番	365番			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年3月9日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：27-1

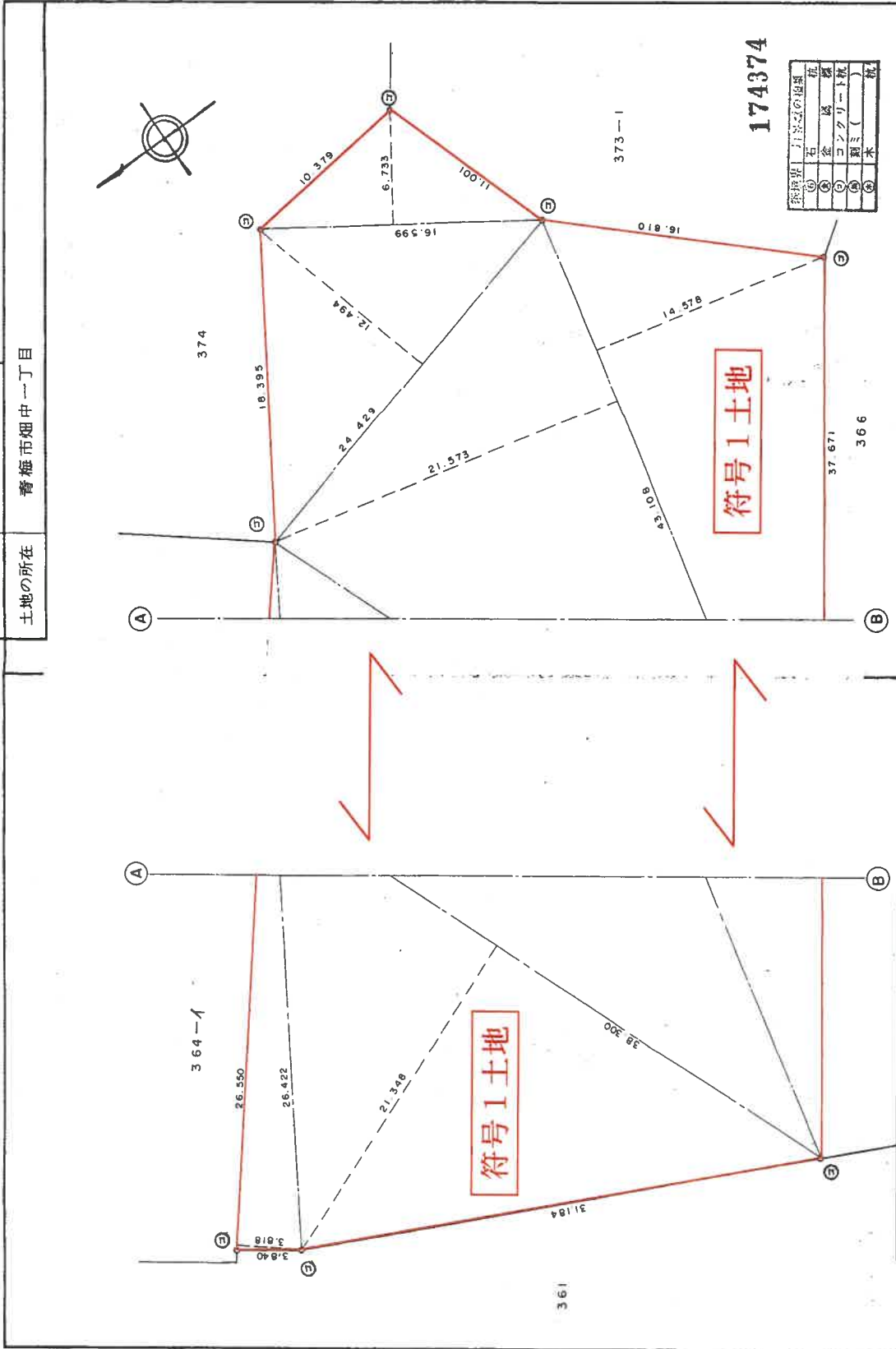
(1/1)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

地積測量図写

地積測量図

地番	365
土地の所在	青梅市畑中一丁目



作製者	申請人	縮尺	1/250
昭和61年11月6日(製)			

(東京土地家屋調査士会印)

(1/2)

請求番号: 27-2

登記年月日: 昭和61年11月17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3月9日

東京法務局八王子支局

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和61年11月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年3月9日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：27-2

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 365

土地の所在 青梅市畑中1丁目

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積 m^2	面積 m^2
365	26.550	3.818	101.367900	
	24.429	12.494	305.215926	
	16.599	6.733	111.761067	
	38.300	21.348	817.628400	
	43.108	21.573	929.968884	
	43.108	14.578	628.428424	
合計			2894.370601	1447.185301

174375

作製者

申請人

縮尺

1

昭和61年11月6日作製

(東京土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

登記年月日：昭和61年11月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年3月9日

東京法務局八王子支局

登記官

求積表

地番	底辺	高さ	積面積m ²	面積m ²
B)364-3	19.859	0.499	9.909641	11.8458935
	19.859	0.694	13.782146	
			23.691787	
A)364-1	431.59	11.8458935	419.7441065	

地積測量図

地番 前 364-1, -3

土地の所在 青梅市畑中一丁目



道路



境界線の種類	境界線の種類
① 石	② 杭
③ 瓦	④ 溝
⑤ コンクリート杭	⑥ 測量
⑦ 測量	⑧ 測量
⑨ 測量	⑩ 測量
⑪ 測量	⑫ 測量
⑬ 測量	⑭ 測量
⑮ 測量	⑯ 測量
⑰ 測量	⑱ 測量
⑲ 測量	⑳ 測量
㉑ 測量	㉒ 測量
㉓ 測量	㉔ 測量
㉕ 測量	㉖ 測量
㉗ 測量	㉘ 測量
㉙ 測量	㉚ 測量
㉛ 測量	㉜ 測量
㉝ 測量	㉞ 測量
㉟ 測量	㊱ 測量
㊲ 測量	㊳ 測量
㊴ 測量	㊵ 測量
㊶ 測量	㊷ 測量
㊸ 測量	㊹ 測量
㊺ 測量	㊻ 測量
㊼ 測量	㊽ 測量
㊾ 測量	㊿ 測量

174371

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和61年11月6日作製

(東京土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

請求番号：27-4

登記年月日：昭和61年11月17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3月9日

東京法務局八王子支局

登記官

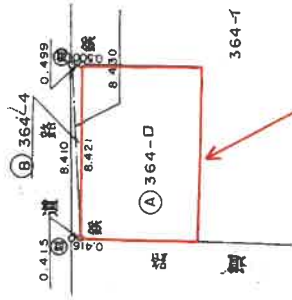
求積表

地番	底辺	高さ	倍面積 m^2	面積 m^2
⑧364-4	8.430	0.415	3.498450	3.852510
	8.430	0.499	4.206570	
			7.705020	
①364-□	52.09	3.852510	48.237490	

地積測量図

地番 ⑧364-□、-4

土地の所在 青樺市畑中一丁目



符号3土地

境界	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金	杭
③	コンクリート杭	杭
④	銅	杭
⑤	銅	杭

174373

申請人

縮尺 1/250

作製者

昭和61年11月6日作製

(東京土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

請求番号：27-5

建物図面・各階平面図写

平成 元年六月拾四日

建物図面・各階平面図

家屋番号 365-34
煙中一丁目
365番地・364番地イ・同番地ロ

符号3土地

符号2土地

物件1建物

符号1土地

建物の存する部分 5階部分
建物の番号 505

033410

縮尺 1/500

申請人

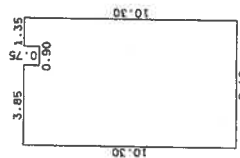
縮尺 1/250

作製者

平成 元年 月 日 作製

(東京土地家屋調査士会 用紙)

各階平面図



求積表

$3.85 \times 10.30 =$	39.665000	m^2
$0.90 \times 9.55 =$	8.595000	
$1.35 \times 10.30 =$	13.905000	
合計	62.165000	
床面積	62.15	m^2

登記年月日：平成1年6月14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 3 月 9 日

東京法務局 八王子支局

登記官

請求番号：27-3

A3をA4に縮小