

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10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 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11月 4日 午前 9時00分から 令和 8年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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12月 2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11月18日 午前10時00分から 令和 8年11月20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10月19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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 380, 000 7, 504, 000	一括	1, 876, 000	71, 454	14, 078
1	9, 360, 000				
2	20, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 多摩市豊ヶ丘五丁目 1 番地

建物の名称 多摩ニュータウン豊ヶ丘五丁目 1 番第 5 の 1 の 3 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊ヶ丘五丁目 1 番の 4 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 8 7 . 5 4 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 多摩市豊ヶ丘五丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 4 5 6 9 5 . 6 5 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 2 1 8 9 8 8 0 分の 8 7 5 4

所有者 A

2 所 在 東京都多摩市豊ヶ丘五丁目 1 番地

家屋 番号 1 番 2 8 1



物 件 目 録

種 類 集会所 事務所 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 132.60平方メートル

共有者 A 持分2189880分の8754



物件明細書

令和 8 年 9 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 板垣正之

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

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。

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- ・ 売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。
- ・ 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 多摩市豊ヶ丘五丁目 1 番地

建物の名称 多摩ニュータウン豊ヶ丘五丁目 1 番第 5 の 1 の 3 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊ヶ丘五丁目 1 番の 4 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 8 7 . 5 4 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 多摩市豊ヶ丘五丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 4 5 6 9 5 . 6 5 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 2 1 8 9 8 8 0 分の 8 7 5 4

所有者 A

2 所 在 東京都多摩市豊ヶ丘五丁目 1 番地

家屋 番号 1 番 2 8 1



物 件 目 録

種 類 集会所 事務所 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 132.60平方メートル

共有者 A 持分2189880分の8754



令和 8年(ケ)第 127号
令和 8年 7月14日受理
令和 年 8.8月19 日提出
(評価人：内田憲一)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 久保 完 二

(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 多摩市豊ヶ丘五丁目 1 番地

建物の名称 多摩ニュータウン豊ヶ丘五丁目 1 番第 5 の 1 の 3 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊ヶ丘五丁目 1 番の 4 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 8 7 . 5 4 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 多摩市豊ヶ丘五丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 4 5 6 9 5 . 6 5 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 2 1 8 9 8 8 0 分の 8 7 5 4

所有者 A

2 所 在 東京都多摩市豊ヶ丘五丁目 1 番地

家屋 番号 1 番 2 8 1

(1 枚目)

物 件 目 録

種 類 集会所 事務所 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 132.60 平方メートル

共有者 A 持分 2189880 分の 8754

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示等	東京都多摩市豊ヶ丘五丁目1番地3-103 豊ヶ丘五丁目1番住宅5-1-3号棟 (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住居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	☒ 月額は次のとおり 管理費 6,100円 修繕積立金(団地) 3,000円 駐車場使用料 5,000円 修繕積立金 8,200円 役員活動協力金 2,000円	令和 8 年 7 月 1 6 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社		
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

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示 等		東京都多摩市豊ヶ丘五丁目1番地3 豊ヶ丘五丁目1番住宅5-1-14号棟 (住居表示未実施)	
建 物		物件 2	
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 : ☐ 公簿上の記載とほぼ同一である		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を集会所・事務所・作業所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	☐ 月額は次のとおり 管 理 費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円	
管理費等照会先			
その他の事項			
敷 地 権		符号	
現 況 地 目	☐ 宅地 (符号) ☐ 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) ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物所有者)	(占有関係) 1 本建物には私1人で居住しています。 他人に貸したりしていません。
■ マンション管理組合 職員	(物件2建物について) 1 物件2建物については、管理事務所・集会所・作業所として使用されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については3, 4枚目記載のとおり認めた。
- 2 物件2建物は符号1の土地上に存在するが、敷地に関する権利は登記上存在しない。同建物は居宅部分の各区分所有者の共有となっており、共用施設であることから、敷地に関する権利は各区分所有者の所有（共有）権に基づくものとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 7月15日 (水) 10:40-11:05	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影 マンション管理組合職員から面談聴取
8年 7月16日 (木) : - :	当庁執行官室	管理組合に照会書をFAX送信
8年 7月23日 (木) 11:05-11:35	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 A (建物所有者) から面談聴取・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

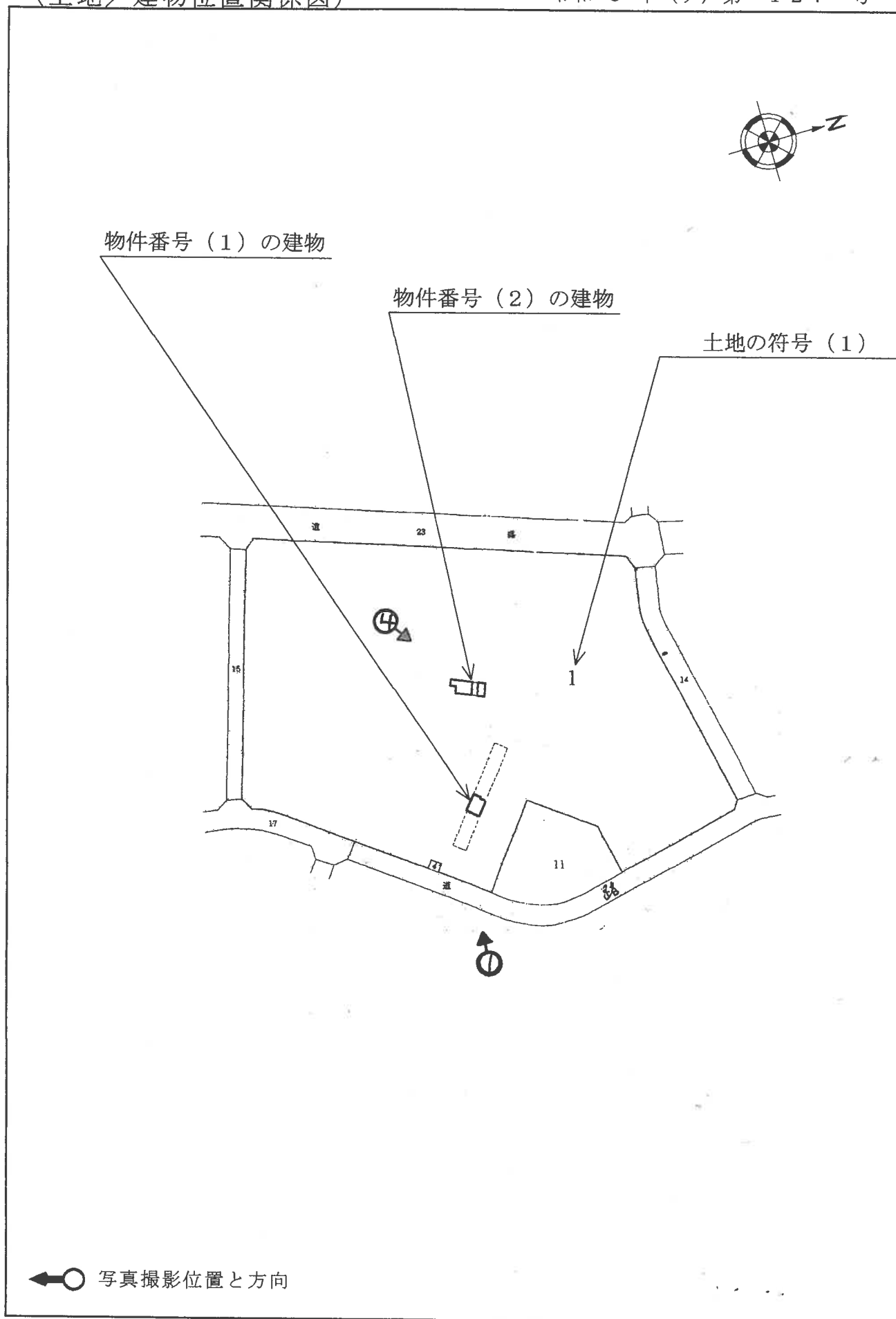
☒ 令和 8年 7月23日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

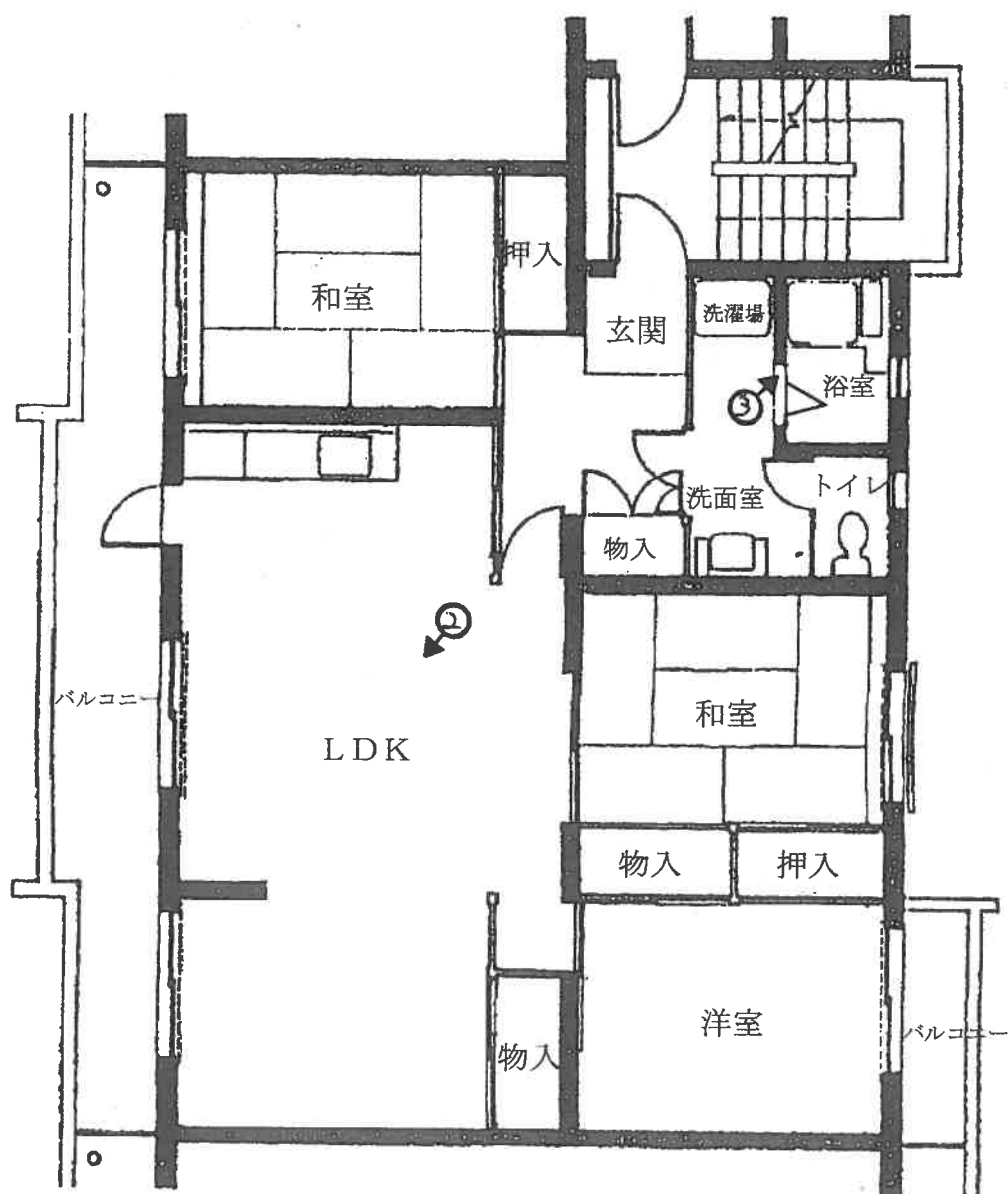
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真9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

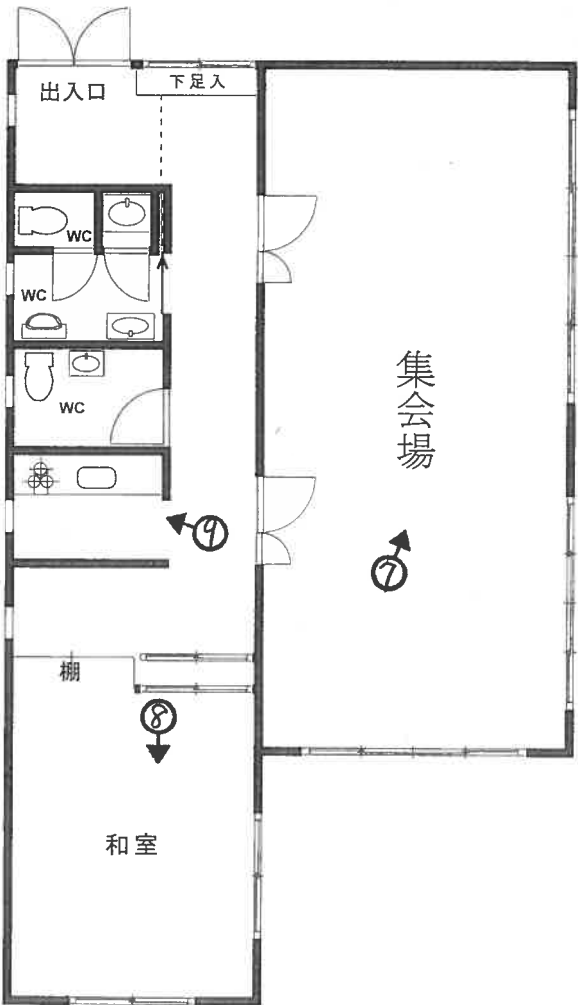
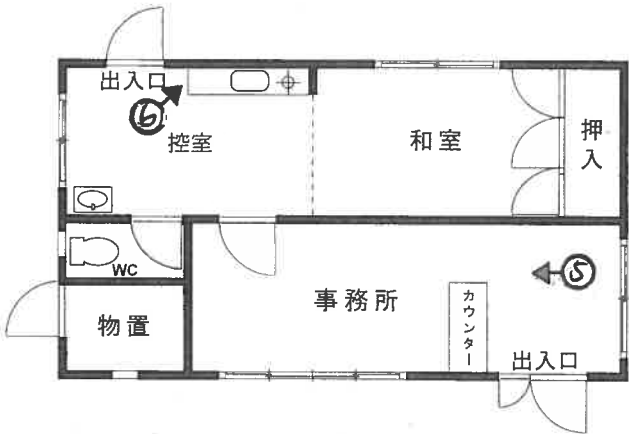


物件番号 (1) の建物



←○ 写真撮影位置と方向

物件 (2) の建物



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



8



9



令和8年（ケ）第127号
令和8年7月23日現地調査
令和8年8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 内 田 憲 一

第 1 評価額

一 括 価 額 （ 合 計 ）		
金 9,380,000円		
内 訳 価 格		
物 件 1		金 9,360,000円
物 件 2	持分 8754/2189880	金 20,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 物件2は持分価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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		同 左
2	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 多摩市豊ヶ丘五丁目1番地

建物の名称 多摩ニュータウン豊ヶ丘五丁目1番第5の1の3号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 豊ヶ丘五丁目1番の43

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 87.54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 多摩市豊ヶ丘五丁目1番

地 目 宅地

地 積 45695.65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 2189880分の8754

所有者 A

2 所 在 東京都多摩市豊ヶ丘五丁目1番地

家屋 番号 1番281

物 件 目 録

種 類 集会所 事務所 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 132.60 平方メートル

共有者 A 持分 2189880 分の 8754

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	京王相模原線「京王多摩センター」駅・小田急多摩線「小田急多摩センター」駅の南東方約1.9km、多摩モノレール「多摩センター」駅の南東方約2km、最寄バス停から徒歩約4分に位置する。（附属資料「位置図」参照） ※ 上記は駅から物件1が存する第5-1-3号棟までの距離。	
付 近 の 状 況	近隣は、旧住宅・都市整備公団（現在はUR都市機構）が大規模開発した団地型の分譲共同住宅が建ち並ぶ豊ヶ丘五丁目に存する住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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 23m第2種高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域（一部が該当）、東京都建築安全条例 ※ 本件土地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地内（多摩ニュータウンNo.277遺跡）に存するが、多摩市教育振興課によれば、多摩ニュータウン造成の際に既に調査済みであるとのこと。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	45,695.65㎡ 不整形 南東側間口約145m、南側間口約150m、西側間口約220m、北西側間口約150m、北東側間口約75m。南東側からの奥行約200m、南側からの奥行約230～290m。なお、道路と高低差の大きい部分が多いため、団地内への進入路は南東側、南側、北西側に存する。 ・ 建物が存する宅盤面は概ね平坦部分のほか、傾斜や高低差のある部分が見られ、その他、敷地内には法地・崖地等が存する。 ・ 西側市道沿いは建物が存する宅盤面との高低差が大きく法地が存するため、西側市道から敷地内に入りはできない。南側及び北西側市道沿いは、一部に敷地内に入りができる進入路があるが、道路との高低差が大きい部分が多く、法地部分がほとんどである。 本件土地の北西端の崖地部分（法地部分）と敷地内通路等の一部（僅かな部分）に、土砂災害警戒区域の指定があるが、建物が存する位置には当該指定はない。

接面道路の状況等	南東側から北東側が幅員約11m舗装市道に概ね等高に接面し、南側が幅員約9.5m舗装市道に概ね等高から高く接面し、西側が幅員約20m舗装市道に高く接面し、北西側が幅員約12m舗装市道に概ね等高から高く接面する準四方路地。 ※ 上記道路はすべて建築基準法第42条1項1号に該当。 ※ 団地内に存する敷地内通路は建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	・ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。 ・ 団地型の区分所有建物であり、本件土地は専有部分が存する後記一棟の区分所有建物（第5-1-3号棟）と、その他の区分所有建物（12棟）の敷地、集会所・事務所等の敷地として一体利用されている。 ・ 全体敷地内（団地内）には敷地内通路、駐車場等が存する。	
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
	下水道	有り
土地の履歴等	昭和50年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は多摩ニュータウンの造成中又は造成前の山林等の状態であったと推察される。その後、多摩ニュータウンの造成工事が完了し、団地内に複数棟の共同住宅等が建築され、現在に至る。	
特記事項	法務局で調査したが、本件土地を測量した地積測量図は見当たらなかったため、本件評価では登記地積を採用した。	

2 建物の概況

(1) 物件1建物の概要

① 一棟の建物の概要

建 物 の 名 称	多摩ニュータウン豊ヶ丘五丁目1番第5の1の3号棟																
建 物 の 用 途	居宅（第5－1－3号棟の総戸数30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	昭和51年3月1日新築 約51年 約5年															
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 <table><tr><td>1階</td><td>572.99㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>572.99㎡</td></tr><tr><td>3階</td><td>572.99㎡</td></tr><tr><td>4階</td><td>572.99㎡</td></tr><tr><td>5階</td><td>572.99㎡</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>延床面積</td><td>2,864.95㎡</td></tr></table>			1階	572.99㎡	2階	572.99㎡	3階	572.99㎡	4階	572.99㎡	5階	572.99㎡			延床面積	2,864.95㎡
1階	572.99㎡																
2階	572.99㎡																
3階	572.99㎡																
4階	572.99㎡																
5階	572.99㎡																
延床面積	2,864.95㎡																
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付け、一部タイル貼等 なし															
	※ 建築時期から判断すると、対象建物についてはアスベストを含有する建築材料等が使用されている可能性を否定できないが、アスベスト等使用の有無や詳細については専門調査会社による調査を要する。																
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	なし 有り（団地内の平置駐車場） 集合郵便受、駐輪場等															
建 物 の 品 等	中位																
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 日本総合住生活株式会社 別棟（物件2建物）に集会所、事務所等がある。															
管 理 の 状 況	普通																
特 記 事 項	新耐震基準以前（昭和56年6月以前）の設計、施工の建物である。																

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	1階部分に位置する中間住戸 (採光は南西側、北東側の二面)		
床 面 積	専 有 面 積	87.54㎡ (登記記載)	
間 取 り	3LDK (洋室：1、和室：2、居間、食事室・台所、浴室・洗面室・トイレ等)		
バルコニー等	南西側、北東側に有り		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	吹付け等 フローリング、畳、クッションフロア等 ビニールクロス貼、塗装等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ――	
保守管理の状態	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。		
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金(団地) 駐 車 場 使 用 料 修 繕 積 立 金 役員活動協力金 【合 計】 滞 納 額	月 額 6,100円 月 額 3,000円 月 額 5,000円 月 額 8,200円 月 額 2,000円 月 額 24,300円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 建物所有者が、本建物を住居として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。		
特 記 事 項	① 経年使用に伴う内装の汚れ・損傷等、設備等の旧式化・老朽化等が認められた。和室の畳が劣化により変色して著しく痛んでいる部分があり、交換が必要と見受けられる。 ② 所有者の陳述によれば、建物及び設備等には直ちに修繕等が必要な不具合はないとのこと。なお、入居した際に一部の床の張替えや台所のリフォームを行ったが、風呂とトイレは交換等を行っていないとのこと。		

(2) 物件 2 建物の概要

建 物 の 用 途	集会所 事務所 作業所	
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	昭和51年3月24日新築 約50年 約5年
構 造 ・ 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 132.60㎡ (登記記載)	
間 取 り	集会場、事務所、和室：2、控室、物置、トイレ等	
仕 様	外 壁 天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	吹付け等 ボード張等 塩ビシート、フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 給湯器、流し台、トイレ等 集会場に隣接する和室に存する掘りごたつには床暖房がある。
建 物 の 品 等	中位	
管 理 の 状 況	普通	
利 用 状 況 等	物件 1 建物が存する団地の管理事務所・集会所等の共用施設として区分所有者（共有者ら）らにより共有で利用されている。	
特 記 事 項	① 新耐震基準以前（昭和56年6月以前）の設計、施工の建物である。 ② 経年使用に伴う内装の汚れ・損傷等、設備等の旧式化・老朽化等が認められた。	

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) 物件1の建物価格

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
270,000円/㎡	× 87.54㎡	× 0.16	= 3,780,000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 再調達原価は共用部分等を含む。

イ 床面積 登記記載面積を採用。

ウ 現価率 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、建物の建築時期、経過年数、専有部分の状態及び保守管理の状況（内装等の汚れ・変色・損傷等）、設備関係の旧式化等、築年の古い団地型の中古住宅の市場性、間取りの種類による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	10%
経過年数	約51年
経済的残存耐用年数	約5年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{lcl}
 \text{現価率} & : & \begin{array}{l} \text{残価率} \qquad \qquad \qquad \text{耐用年数に基づく方法} \qquad \qquad \text{観察減価} \\ 0.10 \quad + \quad (1 - 0.10) \times \frac{5\text{年}}{(51\text{年} + 5\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.16 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}
 \end{array}$$

(2) 物件 2 の建物価格

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
220,000円/㎡	× 132.60㎡	× 0.17	= 4,960,000円

ア 再調達原価 再調達原価は構造・用途を考慮のうえ、上記のとおり査定。

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。
- ・ 団地の管理事務所・集会所等として使用されており、建物の建築時期、経過年数、保守管理の状態、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	10%
経過年数	約50年
経済的残存耐用年数	約5年
観察減価率	10%

$$\text{現価率} : \quad \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.10 \end{array} + \begin{array}{c} \text{耐用年数に基づく方法} \\ (1 - 0.10) \times \frac{5\text{年}}{(50\text{年} + 5\text{年})} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ (1 - 0.10) \end{array} = 0.17$$

(小数第3位を四捨五入)

(3) 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 ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
170,000円/㎡	× 0.40	×45,695.65㎡	× 1.00	$\times \frac{8,754}{2,189,880}$	= 12,420,000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。

【 地価公示（多摩－22） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 207,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{123} = 170,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位 +2% ※地価公示の標準化補正を考慮（北方位を標準）

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査定した。

- ・道路との接面状況 +1%
 - ・規模及び形状 -50%
 - ・地勢等（道路及び敷地内の高低差、法地等） -20%
- 相乗積（ $1.01 \times 0.50 \times 0.80 = 0.40$ ）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、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）

(1) 物件1の積算価格

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
3,780,000円	12,420,000円	×0.75	×1.01	×1.00	= 12,270,000円

ア 建物価格：前記1.(1).エ

イ 敷地権価格：前記1.(3).カ

ウ 価格補正：周辺類似地域に所在する建築後50年を超える築年の古い同種の団地型の中古共同住宅の売買事例、売希望事例等を参考とし、駅からバス便地域における団地型の中古共同住宅の価格動向を考慮して価格補正を行った。

エ 個別格差：

階層別補正：1.01（1階：エレベーターなし） ※基準階：2階

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積：1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.01
（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：必要なし。

(2) 物件2の持分価格

前記で求めた物件2の建物価格に持分を乗じて、物件2の持分価格を求めた。

物件2の建物価格 ア	持分 イ	物件2の持分価格 ウ
4,960,000円	× $\frac{8,754}{2,189,880}$	= 20,000円

ア 物件2の建物価格：前記1.(2).エ

イ 持 分：登記記載による。

Ⅱ 物件1の収益価格の試算（DCF法による）

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、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ので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 ア+カ=キ キ
	4年目の正味純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
645,545円 (10.29%)	727,200円	9.6%	7,347,750円	0.7658	5,626,907円 (89.71%)	6,272,452円 =6,270,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.093)^3} = 0.7658 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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 物件1の評価額の判定

(1) 物件1の試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格に対して収益価格は低位（開差約48.9%）に求められ開差が生じたが、本件はファミリータイプの分譲共同住宅であり、地域性を考慮すると取引市場では居住の快適性が重視される傾向にあることを考慮し、同類型の築年の古い団地型の中古共同住宅の価格動向及び市場性等も勘案のうえ、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	12,270,000円
② 収 益 価 格	6,270,000円
③ 調整後の価格	11,700,000円

(2) 物件1の評価額の判定

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	物件1の評価額 カ
11,700,000円	× 1.00	× 0.8	× 1.00		= 9,360,000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修正を行った。本件の場合なし。

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。
本件の場合なし。

2 物件2の評価額の判定

前記で求めた物件2の持分価格に競売市場修正、その他所要の修正等を行って、下記のとおり評価額を決定した。

物件2の持分価格 ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	物件2の評価額 エ
20,000円	× 1.00	× 0.8	= 20,000円

ア 物件2の持分価格：物件2の建物価格に持分を乗じた価格。

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。

3 物件1と物件2の合計価格（一括価額）

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{物件1の評価額} & & \text{物件2の評価額} & & \text{一括価額} \\
 9,360,000\text{円} & + & 20,000\text{円} & = & 9,380,000\text{円}
 \end{array}$$

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 地価公示地 （ 多摩－ 2 2 ） 】

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	多摩市落合3丁目11番11
1 m ² 当たりの 価 格	207,000円/m ²
地 積	183m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	東6m市道
交通施設との接近状況	「京王多摩センター」駅 1.3km
法 令 上 の 制 限	2中専(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

N

公示地-22

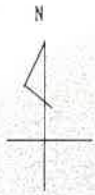
対象不動産

縮尺 1/14,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製

町田市
MACHIDA-SHI



符号 1 土地 (敷地権)

地区外

14

地区外

20

1(1/2)

11

地区外

31

地区外

-36304.311 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

豊ヶ丘
5丁目

請求部	所在	多摩市豊ヶ丘五丁目					地番	1番		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	IX	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51年				備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和8年7月22日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：4-1

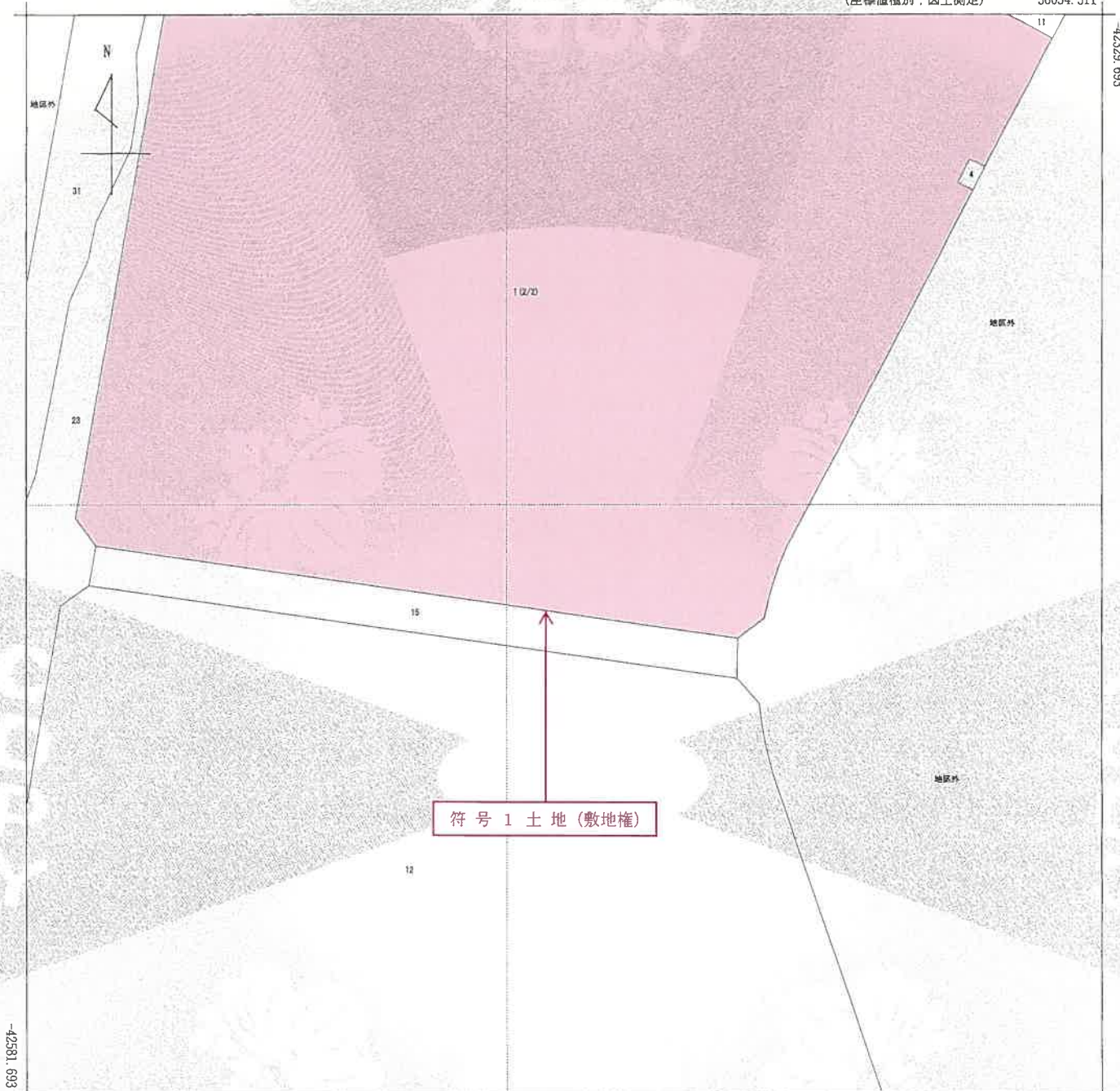
(1/2)

A 3 を A 4 に 縮 小

(座標値種別：図上測定)

-36054.311

42329.593



符号 1 土地 (敷地権)

-36304.311 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	多摩市豊ヶ丘五丁目				地番	1番			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	IX	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51年			備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和8年7月22日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：4-1

(2/2)

A 3 を A 4 に 縮 小

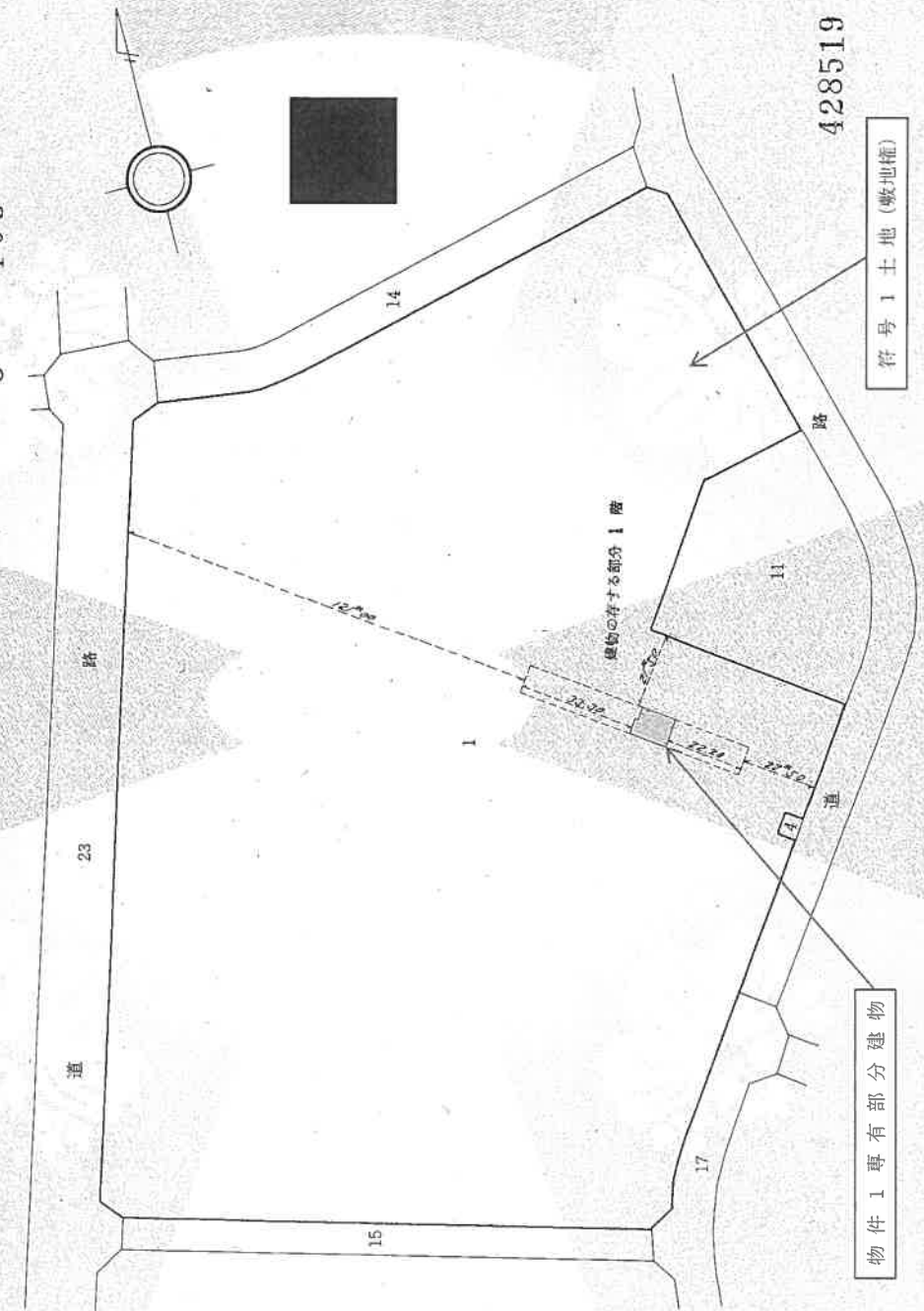
登記年月日：昭和51年9月7日

建物図面

家屋番号 豊ヶ丘5丁目1番の 43

建物の所在 東京都多摩市豊ヶ丘5丁目1番地

建物の番号 3 — 103



物件 1 専有部分建物

縮尺 1/1500

51年9月7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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和8年7月22日

東京法務局立川出張所

登記証

A3をA4に縮小

整理番号：H16050-1

(1/2)

登記年月日：昭和51年9月7日

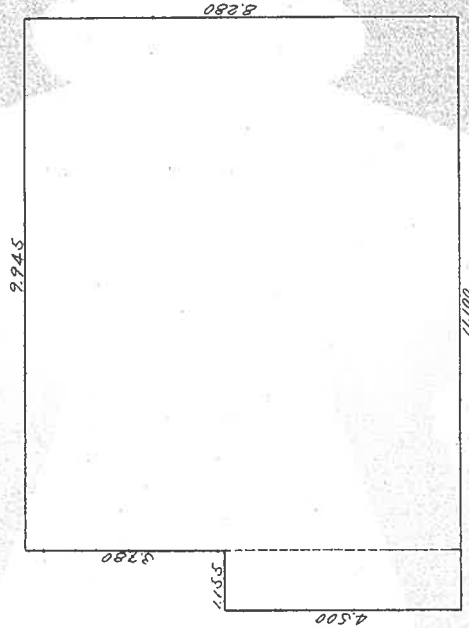
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局府中支局管轄)
令和8年7月22日 東京法務局立川出張所 登記官

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号	豊ヶ丘5丁目1番43
建物の所在	東京都多摩市豊ヶ丘5丁目1番地

建物の番号3 ——— 103



求積の方法(距離単位M)		
9245	x	8280
1155	x	4500
計		87542100

床面積 87.54

428518

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/100
----	-------

51年9月7日

登記年月日：昭和51年9月7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。
(東京法務局府中支局管轄)
令和8年7月22日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号	豊ヶ丘5丁目1番の 281
建物の所在	東京都多摩市豊ヶ丘5丁目1番地
建物の番号 集会所事務所作業所	
製作年月日 昭和五十年六月廿日	
作製者	土地家屋調査士
申請人	

物件 2 建物

符号 1 土地 (敷地権)

428994

道

路

11

14

15

17

23

23.00

23.00

1

縮尺 1/1500

51年9月7日

(1/2)

整理番号：H16050-2

登記年月日：昭和51年9月7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。
(東京法務局府中支局管轄)
令和8年7月22日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号	豊ヶ丘5丁目1番 281
建物の所在	東京都多摩市豊ヶ丘5丁目1番地

集会所、事務所、作業所

求積の方法(距離単位M)			
3.600	×	3.500	12.600000
10.000	×	8.000	80.000000
5.000	×	8.000	40.000000
計			132.600000

床面積 132.60

428995

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

51年9月7日