令和　８年（ケ）第　　１０６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１１時００分 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１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１３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, 2	25, 200, 000 20, 160, 000	一括	5, 040, 000	383, 821	65, 798
1	7, 010, 000				
2	18, 190, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１０６号

物　件　目　録

１　所　　在　　福生市大字福生字奈賀

　　地　　番　　８７５番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３９．２２平方メートル

２　所　　在　　福生市大字福生字奈賀　８７５番地１９

　　家屋　番号　　８７５番１９

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２０７．９４平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約２３９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１０６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　６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２】
・　南側店舗部分につき、株式会社ＣＧＳが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
・　その余の部分を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」にも登載されています。

令和　8年（ケ）第　　１０６号

物　件　目　録

１　所　　在　　福生市大字福生字奈賀

　　地　　番　　８７５番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３９．２２平方メートル

２　所　　在　　福生市大字福生字奈賀　８７５番地１９

　　家屋　番号　　８７５番１９

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２０７．９４平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約２３９平方メートル

令和８年（ケ）第１０６号
令和８年６月２２日受理
令和　　年8. 8月31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

令和　8年（ケ）第　　１０６号

物　件　目　録

１　所　　在　　福生市大字福生字奈賀

　　地　　番　　８７５番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３９．２２平方メートル

２　所　　在　　福生市大字福生字奈賀　８７５番地１９

　　家屋　番号　　８７５番１９

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２０７．９４平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都福生市大字福生字奈賀８７５番地１９（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）　□　　（物件　）
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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □　「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：　約２３９㎡
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　店舗　として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 □ある ― 保管開始日　　令和　　年　　月　　日
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２関係）

占有範囲	□全部　■北側元店舗
占有者	□債務者　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗（空室）　□倉庫　□

□関係人（□　（　）□　（　））の陳述／□提示文書（　）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■所有権
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
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　）
	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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲		□全部　■南側店舗（アローズⅡA）	□全部　■南側店舗（アローズⅡB）
占有者		□債務者　■株式会社ＣＧＳ	□債務者　■株式会社ＣＧＳ
占有状況		□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■Ｃ（占有者代表者）） ■文書（■事業用賃貸借契約書）	■陳述（■Ｃ（占有者代表者）） ■文書（■事業用賃貸借契約書）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	■賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		令和元年１０月１日	令和６年１月１日
最初の契約等	契約日	令和元年９月２５日	令和５年１２月２５日
	期間	令和元年１０月１日から ■令和１１年１０月１日まで □期間の定めなし	令和６年１月１日から ■令和１６年１月１日まで □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新	■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和７年１０月１日から ■令和１７年１０月１日まで１０年間 □期間の定めなし	令和７年１０月１日から ■令和１７年１０月１日まで１０年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	■所有者　□その他（　　）
	借主	□占有者　■その他（b）	□占有者　■その他（b）
賃料・支払時期		毎月金３００,０００円（ⅡB賃料含む） （毎月１０日限り翌月分支払） □前払（　　） □相殺（　　）	左記賃料と合算 （毎月１０日限り翌月分支払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		■ない □ある　□敷金　□保証金 金　　円	■ない □ある　□敷金　□保証金 金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
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 占有者は、原賃借人ｂとの間で令和７年９月２５日付け事業譲渡契約を締結して、賃借人の地位を承継している	■上記のとおり　■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり 占有者は、原賃借人ｂとの間で令和７年９月２５日付け事業譲渡契約を締結して、賃借人の地位を承継している

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■C （占有者代表者）	1　私は、本件ビルの南側店舗を所有者Aから賃借している株式会社CGSの代表者です。 2　本件建物は、当初個人で私の母bが賃借していたところ、当社が営業譲渡を受けて所有者から改めて賃借している店舗です。 3　当社が賃借している店舗は元々二部屋に分かれていた部屋をbがAの承諾を得て、隔壁の除去工事を行って現在まで、一部屋として一体利用しています。 4　本件建物は、令和2年2月10日に火災が発生しました。復旧工事はbがしました。 （令和8年7月31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　本件建物は「アローズⅡビル」と呼称される飲食店舗が入居するビルである。
3　本件建物は南側店舗と北側店舗の二つの店舗から成り、南側店舗は従前ＡとＢの２室であったものが、隔壁が除去され、現在は、南側部分で一部屋として使用されている。北側の店舗については立入調査の結果、空室であることが判明した。
4　南側店舗は、「ＥＬ‘ｓ　ＲＥＳＴＡＵＲＡＮＴ」の屋号で株式会社ＣＧＳが経営する多国籍料理の飲食店舗として使用されている。北側の元店舗については、内部に相当量の残置動産が存在したが、占有者の存在を裏付ける徴表は存在しなかった。
5　本件建物の占有状況については、店舗看板、ライフライン調査結果、関係人の陳述及び現場の使用状況から２枚目のとおり報告する。

以　上

（調査経過用）

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６月２２日 ：－：	当庁（郵送）	■ライフライン調査（水道）
令和８年７月８日 7：55－8：05	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７月８日 ：　－　：	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７月２９日 9：28－9：45	東京法務局西多摩支局	■不動産全部事項証明書、履歴事項全部証明書取得
令和８年７月３１日 14：35－15：32	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 ■Ｃに面接
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

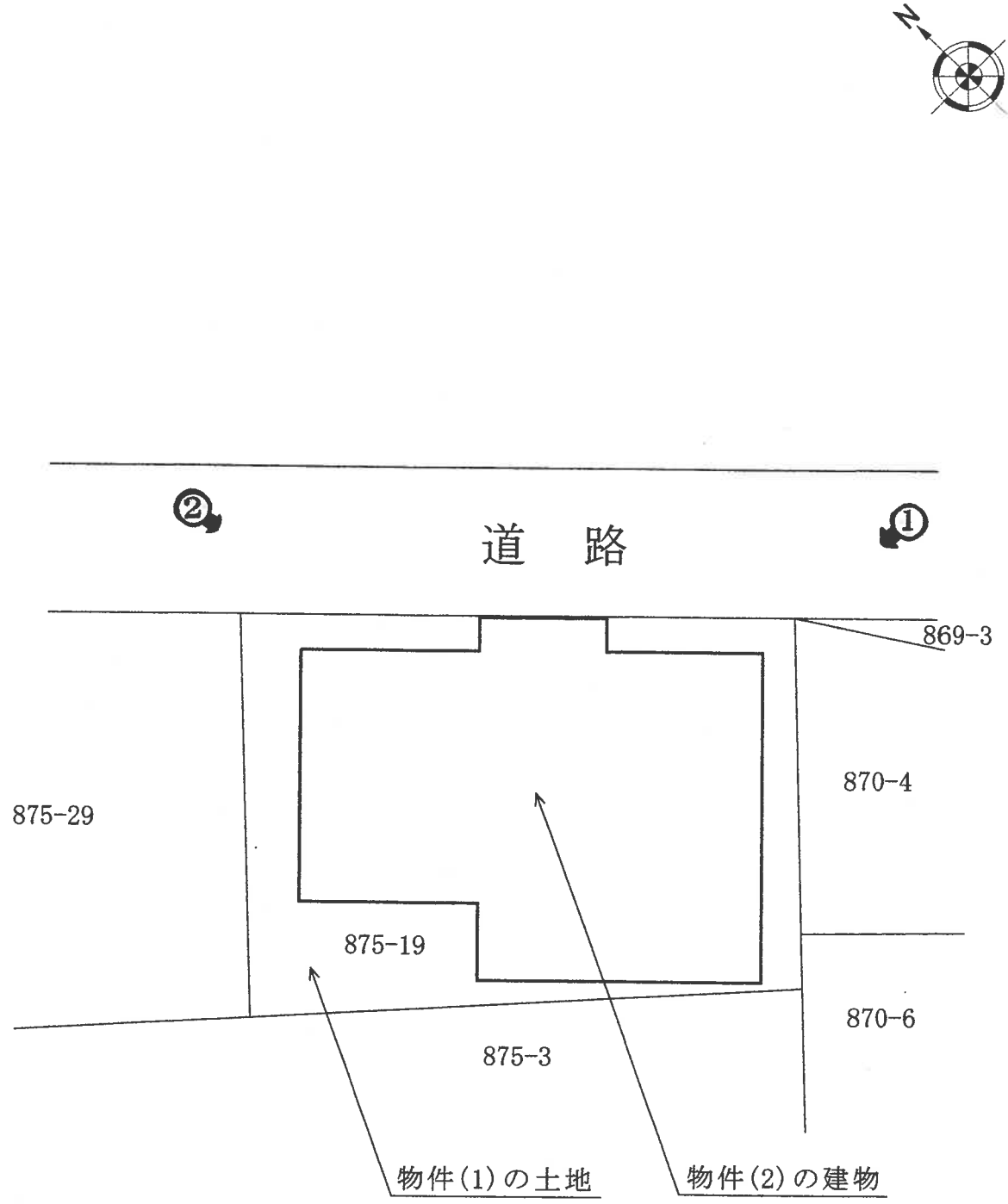
■　令和８年７月３１日
　目的物件２南側部分は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年７月３１日
　目的物件２北側部分は不在であったので、建物内に立ち入った。（立会人及び解錠技術者同行）

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　写真６枚添付

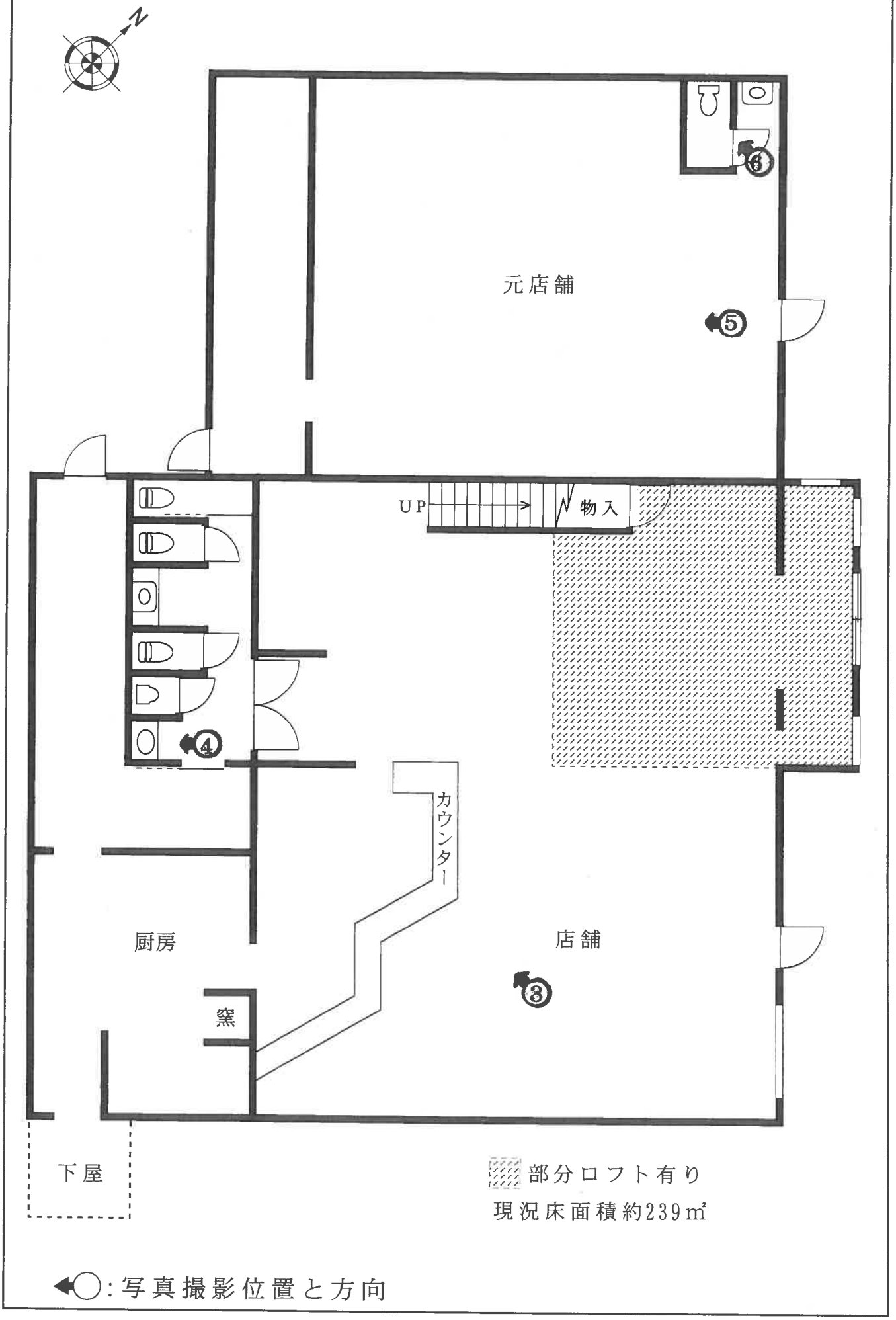
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



◀○:写真撮影位置と方向

（建物間取図）

令和８年(ケ) 106号



（ 9 枚目）

1



2



3



（10 枚目）

4



5



6



令和８年（ケ）第１０６号
令和８年７月３１日　現地調査
令和８年９月２９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

一　括　価　格	
金　２５，２００，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　７，０１０，０００　円
物件２（建物）	金　１８，１９０，０００　円

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

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１の内訳価格は、物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
2	次頁物件目録記載のとおり		床面積：約２３９㎡
番号	特記事項		
2	令和2年2月に火災が発生した建物で、南側店舗はテナント側で復旧工事が行われ現在営業されているが、北側元店舗は荷物等が山積みされており、補修やリフォーム等を行わないと利用できない状況である。		

令和　８年（ケ）第　　１０６号

物　件　目　録

１　所　　在　　福生市大字福生字奈賀

　　地　　番　　８７５番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３９．２２平方メートル

２　所　　在　　福生市大字福生字奈賀　８７５番地１９

　　家屋　番号　　８７５番１９

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２０７．９４平方メートル

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（物件１）

位置・交通	ＪＲ青梅線「福生」駅の東方道路距離約450ｍ（徒歩約6分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は「富士見通り」の南側背後に位置し、大聖病院の東側に近接するスナック･バー等の低層店舗、ソシアルビルが建ち並ぶほか、中層共同住宅も見られる地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80％
	容積率	400％
	防火規制	防火地域
	その他の規制	富士見通り地区地区計画〔商業地区（Ｂ）〕（※1） 宅地造成等工事規制区域 福生市まちづくり景観条例 東京都景観条例 重要土地調査法（特別注視区域） 航空法（横田飛行場の水平表面の制限区域）
画地の状況	地積	339.22㎡
	形状	略長方形
	間口・奥行	間口約22.5m･奥行約14.6～15.8m
	地勢	概ね平坦
	その他	法務局備付の地積測量図（昭和60年10月作製）が存する。

（※1）富士見通り地区地区計画〔商業地区（Ｂ）〕の概要

1　壁面後退
　富士見通りに直接面する100㎡を超える敷地では、建物1階部分の外壁面を富士見通り側から50ｃｍ後退するよう努めてください。

2　敷地の分割
　敷地を分割する際は敷地面積を100㎡以上とするよう努めてください。

3　防犯性の向上
　市道第1060号線周辺では店舗等の出入口のライティングや防犯カメラの設置など、防犯性の向上に努めてください。

4　道路沿いの緑化
　戸建て住宅や共同住宅では道路沿いを緑化するよう努めてください。

等

接面道路の状況等	北東側が幅員約6ｍの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件１土地は、物件２建物の敷地として利用されている。 （建物の配置は現況調査報告書「土地･建物位置関係図」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	無い（前面道路に低圧管が埋設されているが、プロパンガスを使用している）
	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50年及び同62年当時は物件２建物が確認された。 福生市役所等で調査した結果、土壌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。 厳密に土壌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		
○ 物件１土地の北方80ｍ付近を東西に走る「富士見通り」は、福生都市計画道路３･４･７号富士見通り線（計画幅員16ｍ、平成28年3月事業認可）で、令和11年3月31日を完成目標に現在事業が行われている。 ○ 物件１土地の北東端及び南東端付近の市道上には電柱（2本）が存する。		

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主である建物	
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	昭和37年7月20日新築、年月日不詳増築 新築時より約64年 約3年
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	コンクリートブロック造平家建 亜鉛メッキ鋼板等 吹付等 クロス貼、ペイント、吹付等 クロス貼、ボード、吹付等 Ｐタイル、塩ビシート、フローリング、コンクリート等 水廻り等 貸室の内装･設備等はテナント側が施工しており、スケルトン貸しの可能性が高い。 当初は、Ａ･Ｂ･Ｃの３区画に分かれていたようであるが、現況は、Ａ･Ｂ区画の間仕切り壁が撤去され店舗として利用されている南側店舗と、空室である北側元店舗の２室に分かれている。
現況概測床面積	約239㎡	
現況用途等	現況用途 間取り等	店舗（２室） 南側店舗（A･B区画）：店舗、厨房、トイレ、ロフト等 北側元店舗（Ｃ区画）：元店舗、トイレ等
品　　等	下　位	
保守管理の状況	劣　る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○南側店舗（Ａ･Ｂ区画）については、明渡猶予が認められる可能性が高いが、賃借権が買受人に引受けとはならないものとして評価を行った。	

特記事項	○東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課で調査したところ、建築確認及び検査済証に関する資料等は確認できなかった。 ○南側店舗（A・B区画）の占有者（C）によると「令和2年2月10日に火災が発生したが、南側店舗（A・B区画）の復旧工事はテナント側で行い、内装工事やロフト等もテナント側で施工した。北側元店舗（C区画）は空室」とのことであった。 ○北側元店舗（C区画）は、北側の窓ガラスがかなり割れており、内部は荷物等が山積みされ、暫く利用されていない模様。トイレ等の水回りは使用できない状況で、補修やリフォーム等が必要と思われる。また、西側の外壁には火災の跡のススと思われる黒い部分が見られたほか、かなり老朽化が認められた。 ○昭和56年の新耐震基準以前の建物で、建築時期を考慮すると、建物にアスベストを含有する建築資材等を使用している可能性が否定できない。使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。また、建物がコンクリートブロック造であることや火災があったことから、建物本体が構造上の耐力を十分に有しているかも不明。

第５　評価額算出の過程

本件は賃貸用不動産であることから、土地（建付地）価格に建物価格を加えた積算価格のほかに収益価格を試算し、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決定した。

Ⅰ　積算価格の試算

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格		地　積（㎡）	建付減価	建付地価格（円）
	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ＝ア×イ×ウ×エ
1	192,000	× 0.95	× 339.22	× 0.90	＝ 55,690,000

※総額（円）については、万円未満四捨五入とした。（以下同じ）

ア　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。

【 基準地　福生5－2 】

（基準地価格）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

$$213,000円/㎡ \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{111} = 192,000円/㎡$$

（上三桁未満四捨五入）

時　点　修　正　：令和8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。

・規模が大きい（総額が嵩む）　－10％（0.90）
・間口が広い　＋5％（1.05）

相乗積：0.90 × 1.05 ＝ 0.95　（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　：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態、公法上の規制等を考慮した結果、－10％と査定した。（0.90）

② 物件２（建物）

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、次のとおり建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円/㎡）ア	現況床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物価格（円）エ＝ア×イ×ウ
2	270,000	× 約239	× 0.07	＝ 4,520,000

ア 再調達原価 ：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況床面積 ：現況概測数量による。

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64年、経済的残存耐用年数約3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、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。

（残価率）　（耐用年数に基づく方法）　（観察減価）

$$\text{現価率：}\quad 0.05 + (1-0.05) \times \frac{3}{(64+3)} \times (1-0.50) = 0.07$$

（小数第3位を四捨五入）

・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　積算価格の判定

前記により求めた価格に、物件１土地については土地利用権等価格を控除し、物件２建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ＝ア×イ
1	55,690,000	× 0.70	法定地上権	＝ 38,980,000

ア 建付地価格：前記１ ① オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

②　積算価格

物件番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） イ	占有減価修正 ウ	積算価格（円） エ ＝（ア±イ）×ウ	価格構成比 オ
1	55,690,000	－ 38,980,000		＝ 16,710,000	27.8%
2	4,520,000	＋ 38,980,000	×1.0	＝ 43,500,000	72.2%
合　計				60,210,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記Ⅰ 1

イ 土地利用権等価格：上記Ⅰ 2 ① ウ

ウ 占有減価修正：本件においては必要なし。

オ 価格構成比：各物件の積算価格に対する割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ　収益価格の試算（直接還元法による）

物件２建物は賃貸用不動産であることから、現行の賃貸借条件を基に、標準的な賃貸借契約条件を想定して収益還元法を試算した。

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

但し、本件対象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、下記の表の金額、数値は確定値ではなく、かつ、保証するものでもないことに留意を要する。

有効総収益 （円） ア	総費用 （円） イ	純収益 （円） ウ＝ア－イ	還元利回り エ	収益価格 （円） オ＝ウ÷エ
3,001,000	925,000	2,076,000	11.8%	＝ 17,590,000

ア　有効総収益：南側店舗（A・B区画）については、現行の月額支払賃料を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。
北側元店舗（C区画）については、建物本体の状況のほか、リフォーム等の費用が嵩むこと、費用対効果、経済合理性、市場性等を総合的に考慮すると賃貸を想定することが現実的ではないものと判断したことから、賃貸想定を行わなかった。

イ　総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ　純収益：有効総収益から総費用を控除して純収益を求めた。この場合の純収益は建物の減価償却費を控除しない償却前の純収益である。

エ　還元利回り：還元利回りは純収益を資本還元して元本価格を求めるための利回りで、償却前の純収益に対応するものである。競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して還元利回りを決定した。

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。

積算価格は土地（建付地）価格と建物価格を合計したものであり、原価性に着目した供給者価格的性格を有するものである。

収益価格は現行の賃貸借条件に基づく純収益を基に試算したもので、想定要素を含むものの理論的な性格を有する価格である。

本件では対象物件の性格のほか、建物の状況、建物を取り壊すこと等も総合的に勘案して、収益価格をやや重視し、積算価格を比較考量して調整後の価格を求めた。

①積　算　価　格	60,210,000円
②収　益　価　格	17,590,000円
③調整後の価格	35,000,000円

調整後の価格に価格構成比を乗じて案分後の価格を以下のとおり査定した。

物件番号	調整後の価格（円）ア	価格構成比 イ	案分後の価格（円）ウ＝ア×イ
1	35,000,000	×27.8%	＝　9,730,000
2		×72.2%	＝　25,270,000
合　計			＝　35,000,000

ア　調整後の価格　：上記Ⅲ　1　③

イ　価格構成比　：前記Ⅰ　2　②　オ

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

物件番号	案分後の価格（円）ア	市場性修正イ	競売市場修正ウ	引受債務相当額エ	評価額（円）オ＝ア×イ×ウ×エ
1	9,730,000	×0.9	×0.8		＝ 7,010,000
2	25,270,000	×0.9	×0.8	×1.0	＝ 18,190,000
一括価格（合計）					＝ 25,200,000

ア　案分後の価格　：前記Ⅲ　1　ウ

イ　市場性修正　：建物の状況のほか、ソシアルビル等が建ち並ぶ地域性から、有効需要の減退等が認められるため、市場性修正の減価を行った。(0.9)

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　引受債務相当額　：買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除
本件においては必要なし。

第６　参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

基準地「福生5－2」

価格時点	令和8年7月1日
所在及び地番	福生市志茂202番6
１㎡当たりの価格	213,000円/㎡
地積	206㎡
前面道路の状況	北東6m 市道
供給処理施設の状況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「福生」駅 500m
法令上の制限	商業（80、400）、防火
周辺の土地の利用の現況	小規模の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

第７　附属資料

1　位置図

2　公図写

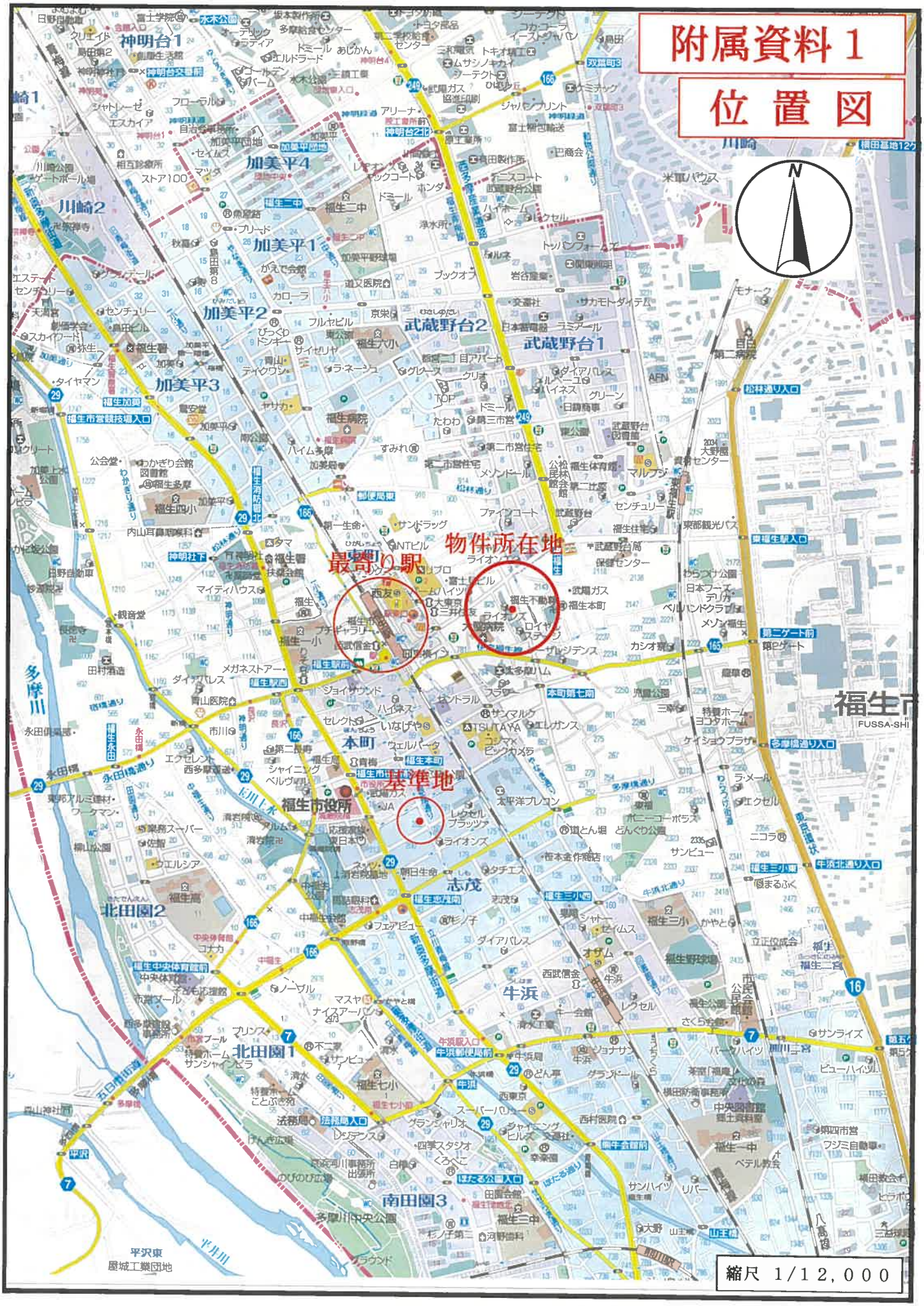
3　地積測量図写

4　建物図面・各階平面図写

以　上

附属資料１

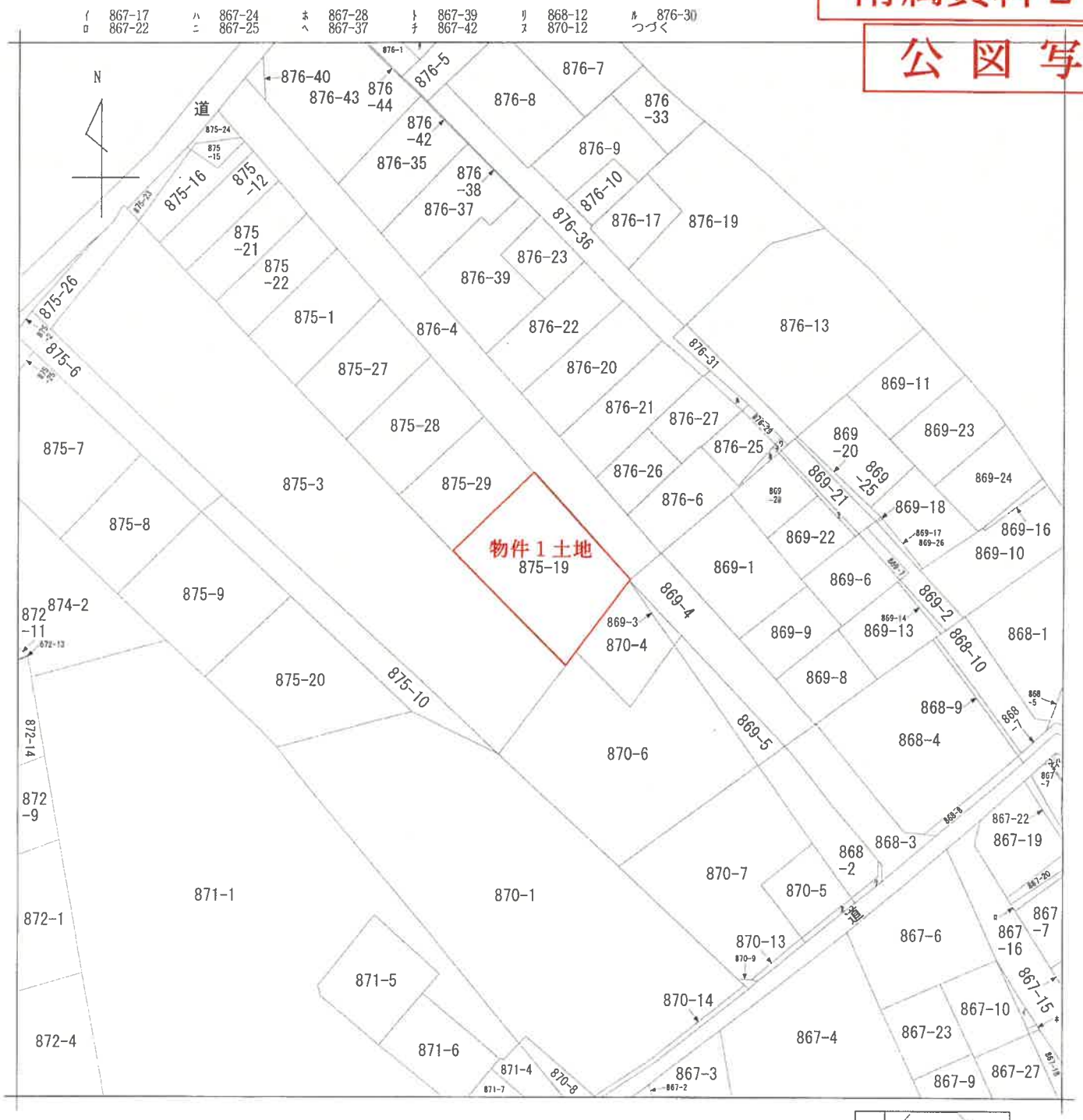
位置図



株式会社昭文社発行　都市地図より　複製

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	大字福生

請求部分	所在	福生市大字福生字奈賀				地番	875番19		
出力縮尺	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6月22日

東京法務局町田出張所

登記官 [redacted]

請求番号：13-1

(1/2)

A３をA４に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

ヲ　876-34
ワ　876-28
カ　876-24
ヨ　869-27
タ　876-12

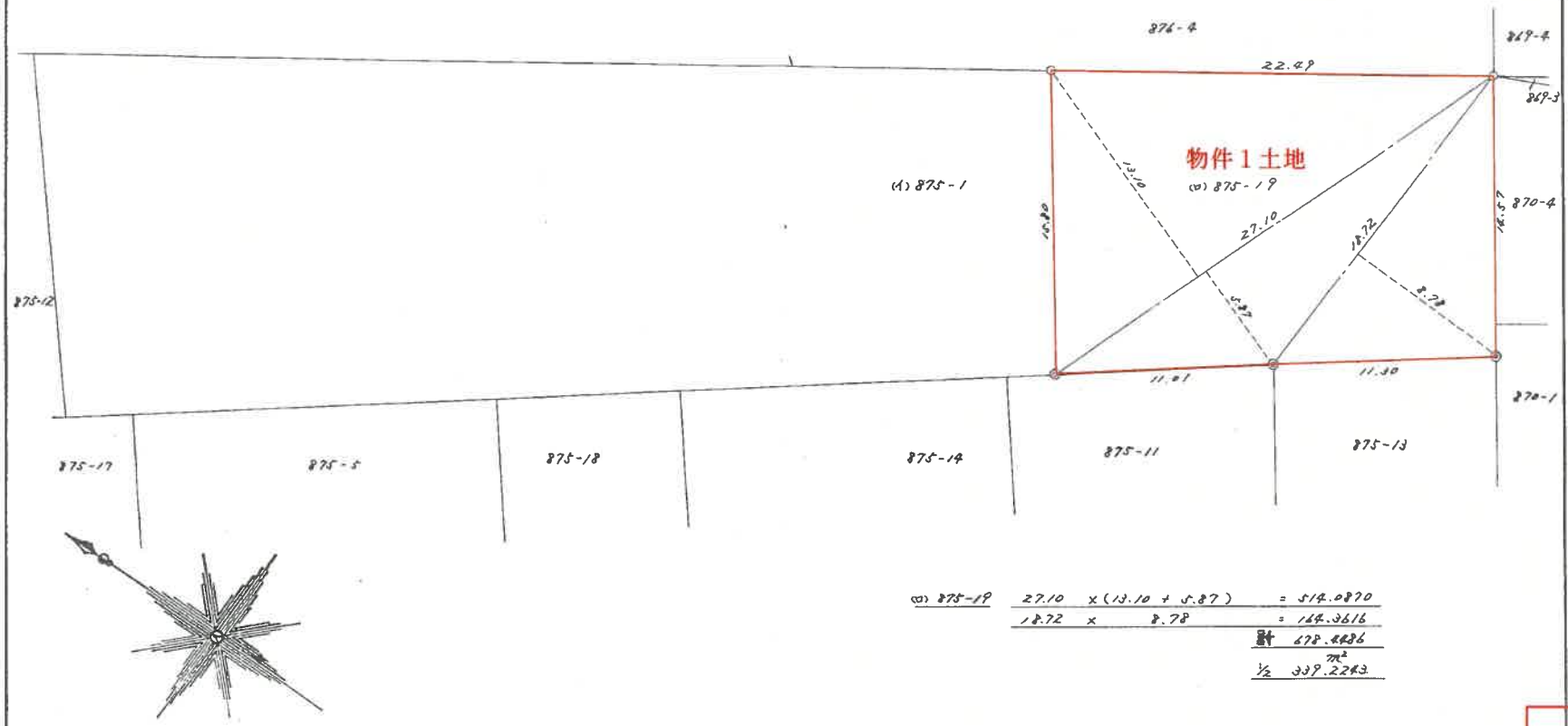
Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：昭和60年10月22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。
（東京法務局西多摩支局管轄）
令和8年6月22日　東京法務局町田出張所
登記官

地積測量図

地番	(物)875-1 875-19
土地の所在	福生市大字福生字奈賀



(ロ) 875-19　27.10 × (13.10 + 5.87) = 514.0870
18.72 × 8.78 = 164.3616
計 678.4486 ㎡
½ 339.2243

凡例
◎ 境石
○ 鋲
⊗ 刻

428033

作製者	[redacted]（昭和60年 10月 21日作製）
申請人	[redacted]
申請人	[redacted]
縮尺	1/250

（東京土地家屋調査士会用紙）

S 60. 10. 22

附属資料3
地積測量図写

[redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：13-2

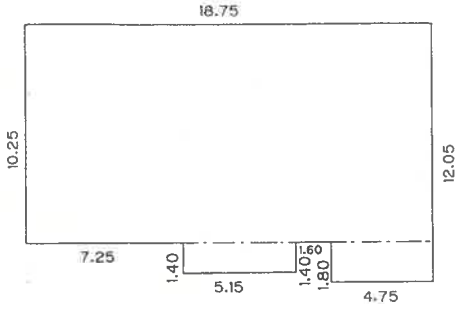
登記年月日：平成4年7月21日

各階平面図

建物図面

家屋番号	875番19
建物の所在	福生市大字福生字奈賀875番地19

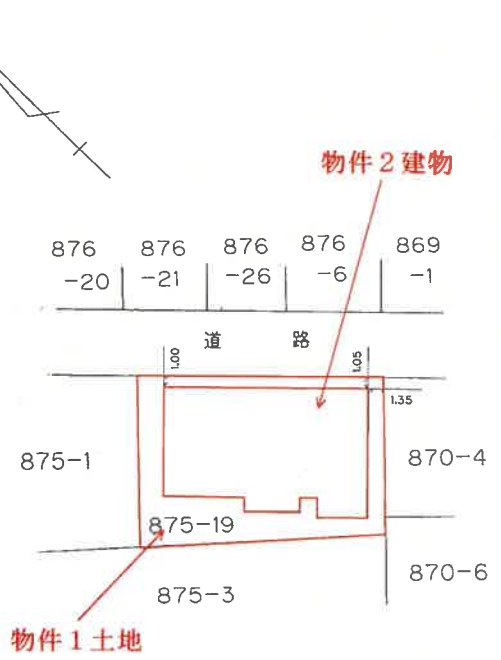
平成四年七月謄本日



床面積計算表

18.75	× 10.25	=	192.1875
4.75	× 1.80	=	8.5500
5.15	× 1.40	=	7.2100
			207.9475

床面積　207.94 m²



※未登記増築部分がある。

580469

作製者	[redacted] (平成 4 年 7 月 14 日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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6月22日　東京法務局町田出張所
登記官 [redacted]

A3をA4に縮小

附属資料４
建物図面・各階平面図写

請求番号：13-3