

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、
買受人が代金を納付せず、
不動産の状況、利用状況、手続の経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 5月12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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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 6月24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,150,000 920,000		230,000	17,916	3,434
備考	規則 30 条の 3 に基づく変更				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福生市武蔵野台二丁目12番地6

建物の名称 クリオ福生ファースト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台二丁目12番6の505

建物の名称 505

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 15.72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 福生市武蔵野台二丁目12番6

地 目 宅地

地 積 686.00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 121503分の1775



物件明細書

令和 7年11月17日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

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】

(1)賃借権

範囲	全部
賃借人	株式会社U. S. Griffin
期限	令和8年10月31日まで
賃料	月額9,900円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	10,000円
特約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2)賃借権

範囲	全部
賃借人	富士貴建装-ユナイトコーポレーション特定建設工事共同企業体 (JV) 富士貴建装株式会社、ユナイトコーポレーション株式会社
期限	令和9年1月27日まで
賃料	月額9,900円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	10,000円
特約	なし



上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(3)賃借権

範囲	全部
賃借人	C
期限	令和9年3月16日まで
賃料	月額9,900円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福生市武蔵野台二丁目12番地6

建物の名称 クリオ福生ファースト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台二丁目12番6の505

建物の名称 505

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 15.72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 福生市武蔵野台二丁目12番6

地 目 宅地

地 積 686.00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 121503分の1775



令和7年(又)第51号
令和7年6月4日受理
令和7年7月15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 福生市武蔵野台二丁目12番地6
建物の名称 クリオ福生ファースト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台二丁目12番6の505
建物の名称 505
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 15.72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 福生市武蔵野台二丁目12番6
地 目 宅地
地 積 686.00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 121503分の1775



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都福生市武蔵野台二丁目12番地6クリオ福生ファースト505号室(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類: <li style="margin-left: 10px;">├ 構造: <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 事務所 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は以下のとおり 管理費 7,100円 修繕積立金 3,550円	令和7年6月4日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月 分 ~ 年 月 分 計 円 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納が生じた場合、管理規約上に年14%の割合による遅延損害金の定めがある
管理費等照会先	明和地所コミュニティ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">└ 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社U.S.Griffin
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者代表者)) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (借家契約等に関する回答書、建物賃貸借契約書写し) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年11月1日
最初の契約日	令和4年11月1日
契約等期間	令和4年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金9,900円 (消費税込) (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金10,000円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■ A	1、私は、Bの依頼で本日の調査に立ち会うために本件建物に来ています。 2、本件建物の賃貸借契約の内容は、事前に貴殿宛に送付した契約書のとおりです。
■ B	1 私は、本件建物をAから賃借している株式会社 U. S. Griffin の代表者です。 2 賃貸借契約の内容は、貴殿宛に送付した契約書のとおりです。本件建物はシェアオフィスとして各社が共同で事務所として使用しています。 (令和7年6月20日面接聴取)
■ C	1 私は、令和7年3月から本件建物を事務所として賃借しています。 2 貴殿宛に提出した建物賃貸借契約書の契約期間が「令和5年3月17日より2年間」と記載されているとのことですが「令和7年3月17日から2年間」の誤記です。 (令和7年6月23日電話聴取)

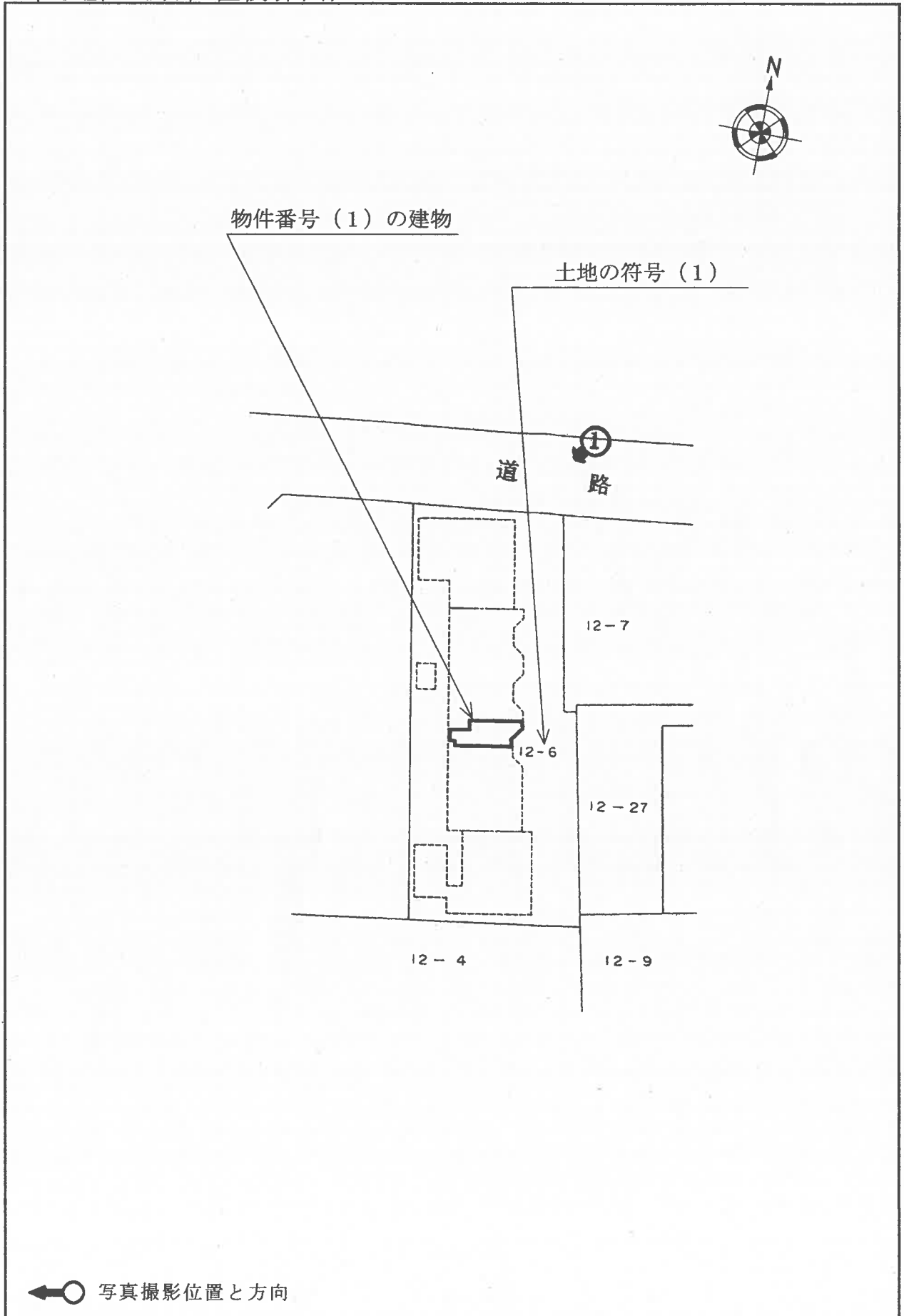
執行官の意見

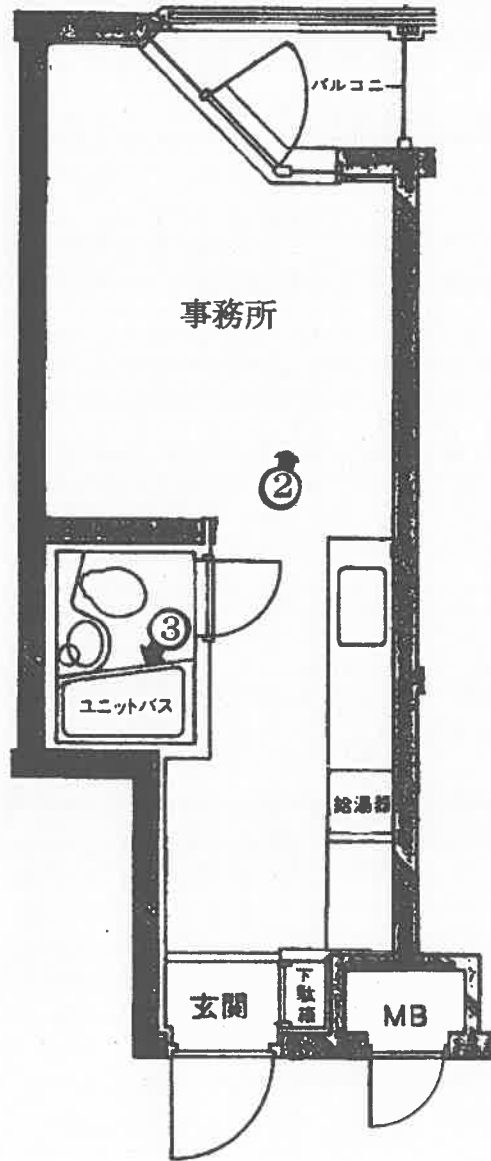
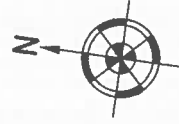
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物は、令和7年6月20日の調査期日において、室内に立ち入ったところ、事務所として使用されていた。在室していた所有者及び占有者は、関係人の陳述等記載のとおり申し述べた。
- 3 本件建物は、各占有者が、独立した占有部分を有しておらず、水回りを含めて共同で使用するワンルーム仕様のマンションであることから、賃借人らの共同占有と認定した。
- 4 本件建物の占有状況については、郵便受け表示、ライフライン調査結果、関係人の陳述、提示文書及び現場の使用状況から、2乃至3枚目のとおり認めた。

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7年6月4日 ：－：	当庁（FAX） 当庁（郵便）	■管理費等に関する調査 ■ライフライン調査（水道）
令和7年6月10日 13：20－13：33	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・占有権原に関する照会書差置
令和7年6月10日 ：－：	当庁（郵便）	■所有者に対し、占有権原に関する照会書送付
令和7年6月11日 15：47－16：02	東京法務局立川出張所	■履歴事項全部証明書申請、受領
令和7年6月20日 13：25－13：40	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 ■A、B、Cに面接
令和7年6月23日 ：－：	当庁	■Cから電話聴取
令和7年6月24日 11：58－12：16	東京法務局立川出張所	■履歴事項全部証明書申請、受領
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年6月20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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 写真3枚添付</p>		

(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



(11 枚目)

令和7年(又)第51号
令和7年6月20日現地調査
令和7年10月27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 1,640,000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		
	専有部分は、事務所（シェアオフィス）として賃貸されている。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福生市武蔵野台二丁目12番地6

建物の名称 クリオ福生ファースト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台二丁目12番6の505

建物の名称 505

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 15.72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 福生市武蔵野台二丁目12番6

地 目 宅地

地 積 686.00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 121503分の1775



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 (符号1土地)

位置・交通	<p>J R青梅線「福生」駅の北東方約900m（道路距離、以下同じ）、徒歩約11分強、及びJ R八高線「東福生」駅の北西方約800m、徒歩約10分に位置する（附属資料「位置図」参照）。</p>	
付近の状況	<p>近隣は、都道249号線（通称：西多摩産業道路）の西側背後に位置し、マンション、市営住宅、都営住宅、戸建住宅等が混在する住宅地域である。</p> <p>コンビニエンスストア、スーパーストア、病院、郵便局、図書館等の便益施設は徒歩圏内に存する。</p>	
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	<p>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1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（一般地域） 航空法（横田基地、ゾーンE：水平表面）</p>
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	<p>符号1土地：686.00㎡（登記地積） ※ 法務局で調査したところ、符号1土地を直接求積した地積測量図はなかった。分譲当時のパンフレット、及び台帳記載事項証明に記載されている敷地面積は、686.13㎡である。</p> <p>近隣は、武蔵野台土地区画整理事業により整備され、昭和45年に換地処分が行われた地域であるが、当時の測量精度等をふまえると、専門家による再測量が行われた場合、登記地積と差異が生じる可能性もあるため留意を要する。</p> <p>ほぼ整形 間口約15.4m、奥行約42m ほぼ平坦 特になし</p>
接面道路の状況等	<p>北側で認定幅員8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と等高に接面する中間画地である。</p>	

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、自転車置場等が存する。 	
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 ※特記事項②参照 あり
土地の履歴等	<p>昭和54年版、昭和62年版の住宅地図によると、いずれの年代も、符号1土地には建物が存しておらず、農地又は更地等であったものと推察される。昭和49年、昭和54年の航空写真では、農地等と見受けられる。</p> <p>閉鎖登記簿謄本における調査でも、過去に土壌汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。</p>	
特記事項	<p>① 航空法による建築物等の高さ制限があるほか、航空機等の離着陸時には騒音が認められる。</p> <p>建築物等の高さ制限については、制限表面（186m）から横田飛行場の基準標高（141m）を差し引いた45mが基準となる。詳細については、横田防衛事務所・横田基地等の関係機関に確認を要する。</p> <p>② 武陽ガス株式会社によると、前面道路に都市ガス本管の埋設があるが、敷地内への引込みはないとのこと。</p> <p>③ 符号1土地は、福生市の「多摩川洪水ハザードマップ」、「福生市内水ハザードマップ」における浸水想定区域には指定されていない。実際の浸水履歴については、福生市に記録が残る昭和58年以降、同市への浸水の通報記録はない。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ福生ファースト																		
建物の用途	住居（総戸数63戸、管理人室を除く）																		
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63年6月15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5階建 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">1階</td> <td style="text-align: center;">324.60 m²</td> <td style="text-align: center;">4階</td> <td style="text-align: center;">214.90 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2階</td> <td style="text-align: center;">312.16 m²</td> <td style="text-align: center;">5階</td> <td style="text-align: center;">159.60 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3階</td> <td style="text-align: center;">288.36 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">延床面積</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">1,299.62 m²</td> </tr> </table>			1階	324.60 m ²	4階	214.90 m ²	2階	312.16 m ²	5階	159.60 m ²	3階	288.36 m ²			延床面積			1,299.62 m ²
1階	324.60 m ²	4階	214.90 m ²																
2階	312.16 m ²	5階	159.60 m ²																
3階	288.36 m ²																		
延床面積			1,299.62 m ²																
仕 様	外 壁	タイル張り、一部吹付タイル等																	
	そ の 他	-																	
※ 建築時期から判断すると、本件マンションは、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性を完全に否定することはできない。但し、アスベストの有無や詳細については専門調査会社による調査を行わなければ詳細が分からないため留意を要する。																			
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり（1基） なし 集合郵便受、自転車置場、ゴミ置場、防犯カメラ等 ※オートロック設備はない。																	
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	あり 委託 明和地所コミュニティ株式会社 管理人室あり																	
管理の状況	普通																		
特記事項	<p>① 建物の検査済証の発行記録がある。</p> <p>② 共用部分としてエントランスホール、共用廊下、共用階段等がある。</p> <p>③ 大規模修繕について管理会社に聴聞したところ、前回は平成24年に実施しているが、次回については、費用等の関係から協議中とのこと。</p>																		

(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※ ※事務所として使用している。		
位置	5階部分に位置する中間住戸 (採光は東側の一面)		
床面積	専有面積	15.72㎡(登記記載)	
間取り	1K(洋室、台所、三点式ユニットバス(浴槽、洗面、トイレ)等)		
バルコニー等	東側にバルコニーがある。		
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼等 CFシート等 ビニールクロス貼等 台所、三点式ユニットバス(浴槽、洗面、トイレ)等 屋内型電気温水器の設備が存する。	
保守管理の状態	普通		
管理費等	管理費 修繕積立金 【合計】 滞納額	月額 月額 月額	7,100円 3,550円 10,650円 0円(令和7年6月4日現在)
専有部分の利用状況等	現況調査報告書のとおり、所有者と各占有者が建物賃貸借契約を結び、本建物を事務所(シェアオフィス)として使用している。なお、各占有者は独立した占有部分を有しておらず、室内及び水廻りを共同で使用している。 本件は、買受人に賃借権の引受けがあることを前提に評価を行った。		
特記事項	① 所有者の陳述によると、水道は使用できるが、排水管が壊れていて水漏れするため、台所、浴室、トイレとも排水を流さないようにしているとのこと。なお、管理会社へ確認したところ、本物件に関する排水管の不具合についての報告は寄せられておらず、漏水に関する下階からの連絡も特にないため、詳細を把握していないとのことである。 ② 所有者からは、室内を改装しているとの陳述があった。 ③ 管理規約には、専有部分の用途について「専ら住宅として使用するもの」と定められており、事務所としての使用は、規約上は認められていない。		

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
420,000円/㎡	× 15.72㎡	× 0.29	= 1,910,000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（漏水があるとの所有者の陳述）、建物の保守管理の状況、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勘案して判定した。

残価率	10%
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%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{\text{耐用年数に基づく方法} + \text{観察減価}} \times (1 - 0.20) = 0.29$$

(小数第3位を四捨五入)

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 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				
173,000円/㎡	× 0.98	× 686.00㎡	× 1.00	× $\frac{1775}{121503}$	= 1,700,000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。

【 公示地 （福生-9） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 180,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{103} & = & 173,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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(東) +2.0% ※公示地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。

・間口と奥行の関係 -2%

個別格差 0.98

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
1,910,000円	+ 1,700,000円	× 1.00	× 1.03	× 1.00	= 3,720,000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：1.03（5階）

※基準階：2階

位置別補正：1.00（中間住戸/東向き）

※基準住戸：中間住戸/東向き

その他補正：1.00（必要なし）

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：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あり、その賃貸状況を検討した結果、当該契約の賃貸条件を参考として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	
370,096円 (19.9%)	142,170円	7.5%	1,838,732円	0.8117	1,492,499円 (80.1%)	1,862,595円 =1,860,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.072)^3} = 0.8117 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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が、両価格間には乖離が生じた。

本件は、単身者向けの中古分譲マンションであり、引受けとなる賃貸借に供されており、取引市場においては賃貸用不動産として投資目的で取引されることが中心となるものと考えられる。したがって、収益価格をより重視するが、本件では、本物件の賃料と市場賃料との開差の程度、占有状況、同一マンション内における取引価格、売り希望価格に加え、同種の単身者向けの中古マンションにおける取引動向・投資用物件の取引利回り・賃貸市場の動向等も考慮のうえ積算価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	3,720,000 円
② 収益価格	1,860,000 円
③ 調整後の価格	2,600,000 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	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
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
2,600,000円	× 0.8	× 0.8		- 20,000円	= 1,640,000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：排水管の漏水について詳細が不明であり、買受後に不測の費用負担が生じるリスク、シェアオフィスとして利用されており複数の賃借人が存するリスク、その他のリスク要因を考慮すると、市場性の減退が認められるものと判定し、上記のとおり市場性修正を行った。

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。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かり金の控除。本件の場合、授受されている保証金の額を控除した。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (福生-9) 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	福生市武蔵野台2丁目8番9
1 m ² 当たりの 価 格	180,000円/m ²
地 積	135m 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	「福生」駅 750m
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
周辺土地の利用の現況	一般住宅、共同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 換地図写 (参考資料)
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

位置図

対象不動産

公示地-9

最寄り駅

福生市
FUSSA-SHI

縮尺 1/12,000

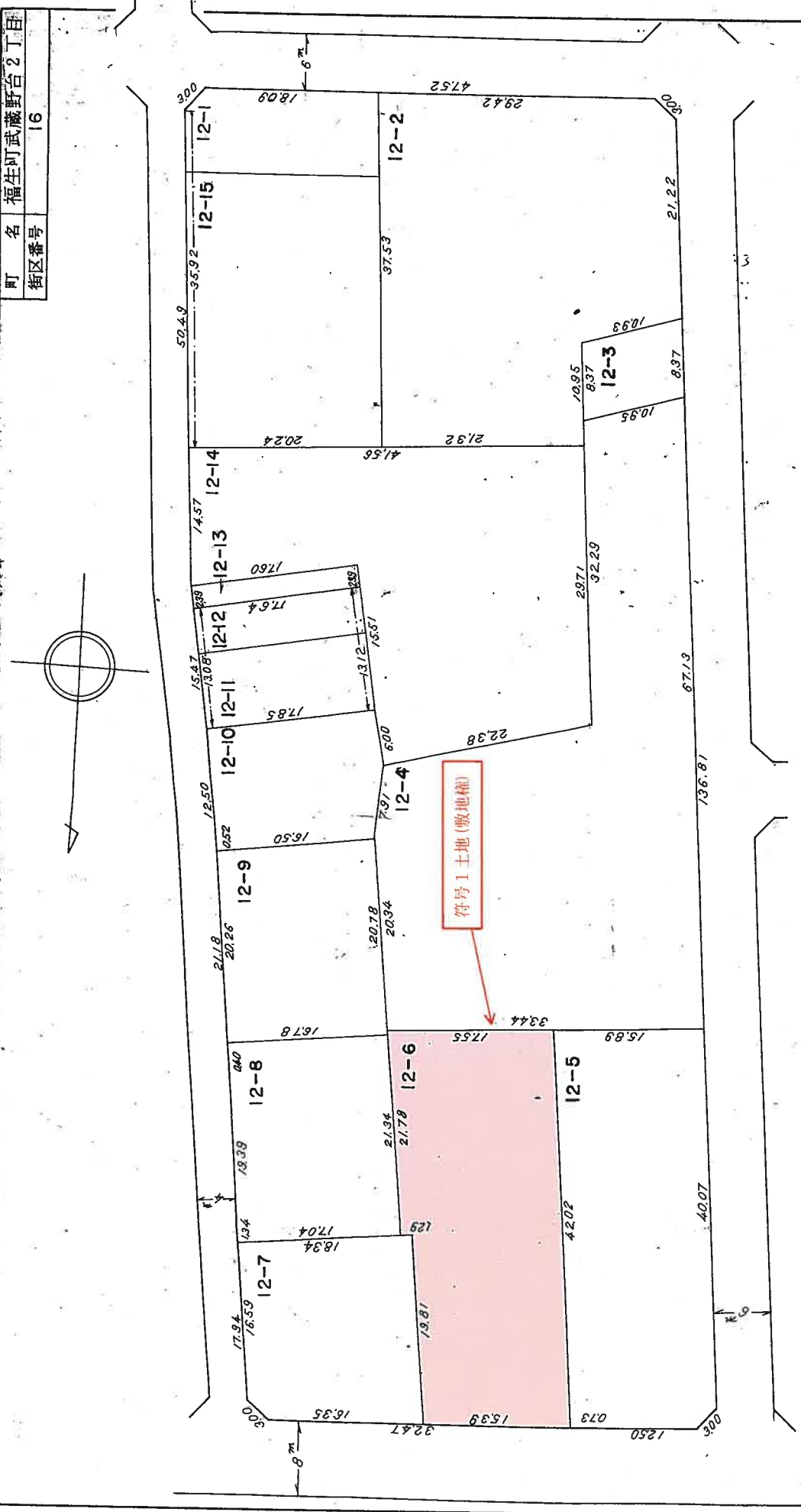
株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

福生都市計画福生武蔵野台土地区画整理事業

換地地図

S = 1 : 500

町名	福生町武蔵野台2丁目
街区番号	16



B4をA4に縮小

凡例	
地区界	▲
地番境	□
筆	○

宅地辺長の単位は米

登記年月日：昭和63年8月11日

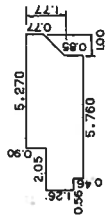
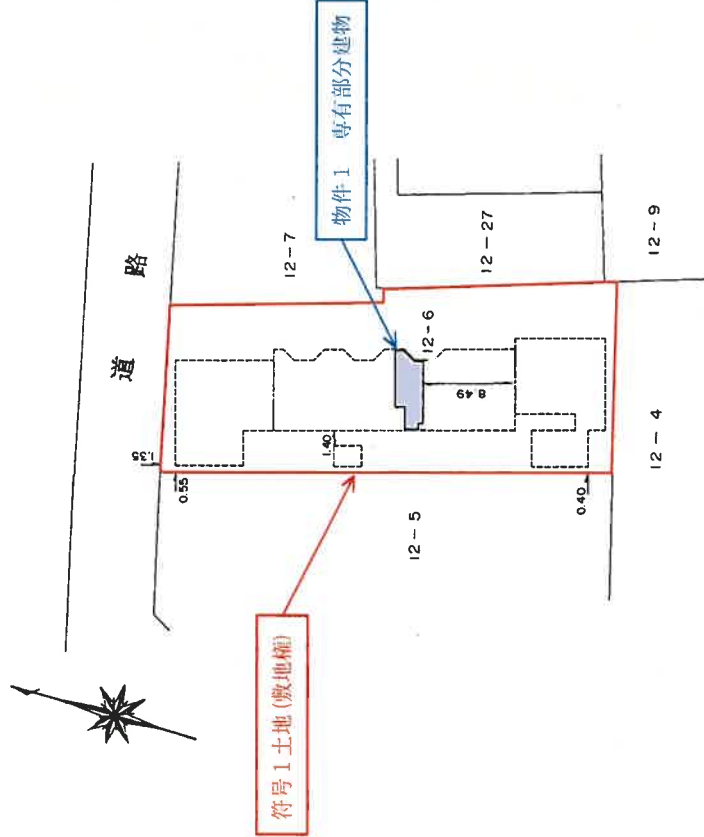
これは図面に記載されている内容を証明した複面である。
令和7年6月20日 東京法務局西多摩支局

建物図面 各階平面図

家屋番号
武蔵野台2丁目
12番6の505

建物の所在
東京都福生市武蔵野台2丁目12番地6

各階平面図



求積表

0.560 x 1.260	=	0.705600
1.490 x 1.720	=	2.562800
4.270 x 2.620	=	11.187400
(1.770 + 0.770) x 1.000 / 2	=	1.270000
合計		15.725800
床面積		15.72

建物の存する部分 5階部分

586768

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

家屋調査士 (昭和63年8月5日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連12)

A3をA4に縮小

563.8(11)
(日加納)