

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福生市武蔵野台一丁目17番地6、17番地36

建物の名称 ファイנקレスト福生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台一丁目17番6の102

建物の名称 102

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 52.53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 福生市武蔵野台一丁目17番6

地 目 宅地

地 積 555.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目17番36

地 目 宅地

地 積 509.37平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目17番37

地 目 宅地

地 積 105.17平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221244分の5593

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221244分の5593



物件明細書

令和 8年 3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 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 土地の符号2】

地役権

原因 昭和63年8月22日設定

- 目的
- 1、送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止
 - 2、爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止
 - 3、送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止
 - 4、送電線路の架設及びその架設保守等の為の土地立入並びに送電線路に支障となる工作物及び竹木の撤去又は伐採ができる

範囲 全部

要役地 昭島市美堀町五丁目3901番4

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Bが占有している。審尋の結果、原賃借人株式会社ケーズプロパティの賃借権は、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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 福生市武蔵野台一丁目17番地6、17番地36

建物の名称 ファインクレスト福生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台一丁目17番6の102

建物の名称 102

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 52.53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 福生市武蔵野台一丁目17番6

地 目 宅地

地 積 555.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目17番36

地 目 宅地

地 積 509.37平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目17番37

地 目 宅地

地 積 105.17平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221244 分の 5593

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221244 分の 5593



令和7年(ケ)第156号
令和7年8月15日受理
令和7年9月26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 佐治憲彦

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福生市武蔵野台一丁目17番地6、17番地36

建物の名称 ファインクレスト福生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台一丁目17番6の102

建物の名称 102

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 52.53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 福生市武蔵野台一丁目17番6

地 目 宅地

地 積 555.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目17番36

地 目 宅地

地 積 509.37平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目17番37

地 目 宅地

地 積 105.17平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221244分の5593

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221244分の5593



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一丁目17番地6ファインクレスト福生102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が異なる (<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 居宅 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 9,700円 修繕積立金 13,420円 専用庭使用料 200円 CATV利用料 320円	令和7年7月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年4月分～令和7年7月分 計94,560円 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納元本には年利14%の遅延損害金1,650円が付加される
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1・2・3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1・2・3) <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・2・3) <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"/> 株式会社ケーズプロパティ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 貸家契約等に関する回答書, 建物賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和6年11月21日	
最初の契約等	契約日	令和6年11月21日
	期間	令和6年11月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年11月20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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金73,800円 (毎月10日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 右欄の占有者Bに転貸している	
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 checked="" 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
■B (占有者)	1 私は、本物件を令和6年12月から賃借して居住しています。 2 本件建物について賃貸借契約の詳細は、貸主の株式会社ケースプロパティが貴殿宛に提出した契約書面のとおりです。 (令和7年8月29日面接聴取)
■A (所有者)	1 私は、令和6年11月21日に賃料収入を目的とした収益物件として本件建物を購入しました。 2 私は、本件建物に居住したことがありません。本件建物の賃貸管理は株式会社ケースプロパティに任せています。本件建物の鍵も株式会社ケースプロパティが所持しています。 (令和7年9月25日電話聴取)

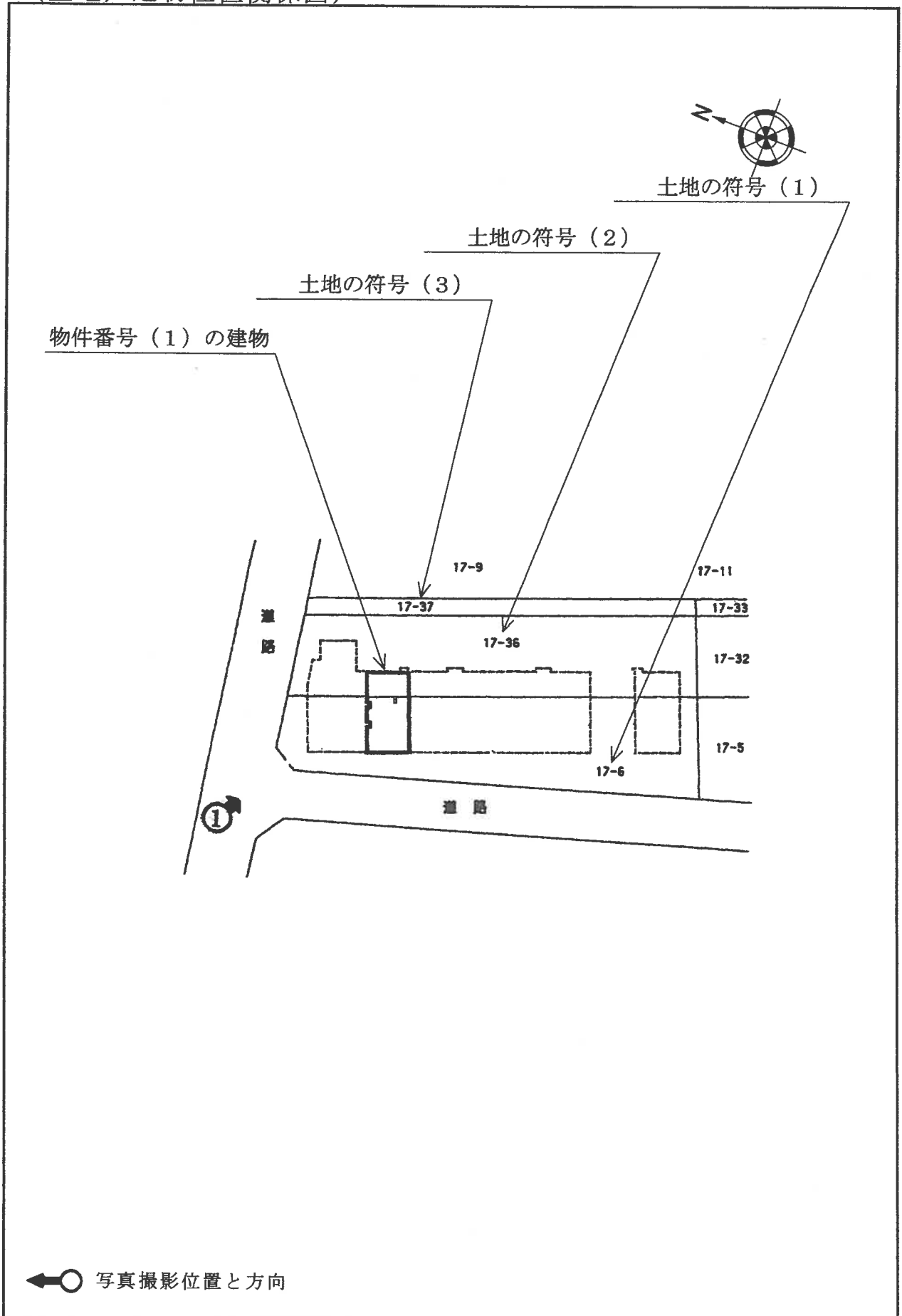
執行官の意見

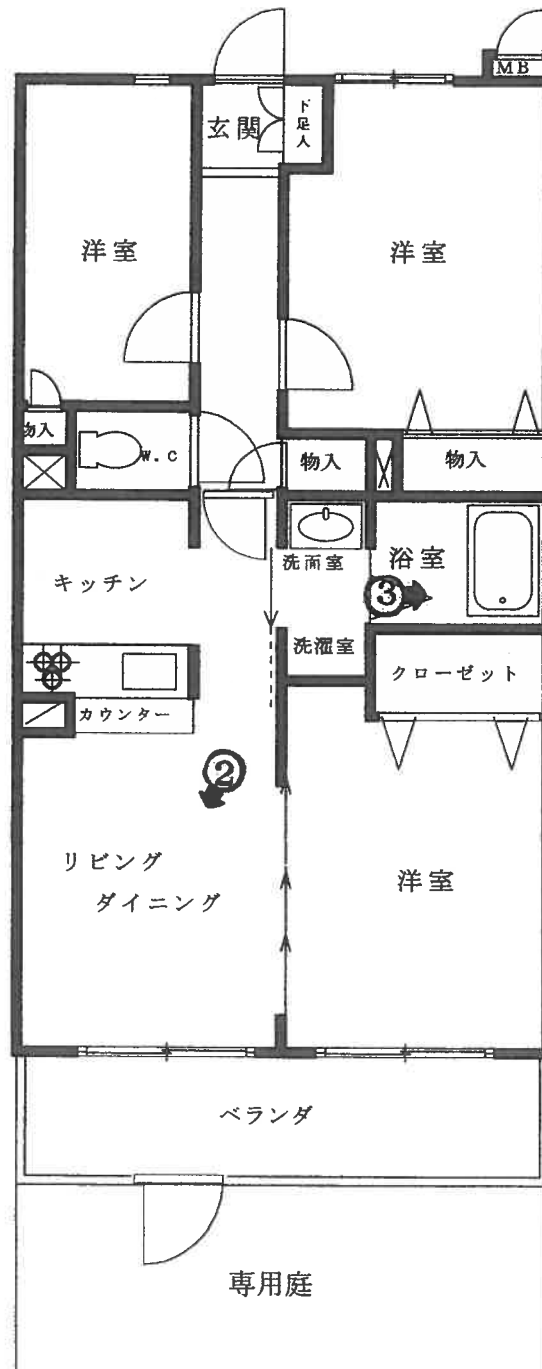
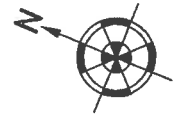
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 所有者Aは、令和6年11月21日売買によって本件建物の所有権を取得して、前同日本件抵当権設定登記を完了し、同日株式会社ケースプロパティとの間で転貸を目的とする賃貸借契約を締結した。
- 3 占有者Bは、令和6年12月7日本件建物について原賃借人株式会社ケースプロパティとの間で期間2年の賃貸借契約を締結して、現在に至るまで継続して居住している。
- 4 本件建物の占有状況については、ライフライン調査結果、関係人の陳述、提示文書及び現場の使用状況から、3乃至4枚目のとおり認めた。

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8月18日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査(水道)
令和7年8月19日 12:20-12:28	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7年8月19日 : - :	当庁(郵便)	■所有者Aに対し、占有権原照会書送付
令和7年8月19日 : - :	当庁(FAX)	■管理費等に関する調査
令和7年8月29日 10:12-10:25	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
令和7年9月4日 9:15-9:31	東京法務局立川出張所	■履歴事項全部証明書取得
令和7年9月25日 : - :	当庁	■Aから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年8月29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



(10 枚目)

令和7年(ケ)第156号
令和7年8月29日現地調査
令和7年10月25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 9,210,000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
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 福生市武蔵野台一丁目17番地6、17番地36

建物の名称 ファインクレスト福生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野台一丁目17番6の102

建物の名称 102

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 52.53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 福生市武蔵野台一丁目17番6

地 目 宅地

地 積 555.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目17番36

地 目 宅地

地 積 509.37平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福生市武蔵野台一丁目17番37

地 目 宅地

地 積 105.17平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221244分の5593

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 221244分の5593



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八高線「東福生」駅の北西方約650m(道路距離、徒歩約9分)、JR青梅線「福生」駅の北東方約1km(道路距離、徒歩約13分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	<p>近隣は、福生市の北部に位置し、西多摩産業道路の東側背後に、マンション、一般住宅のほか事業所等が混在する地域として利用されている。</p> <p>現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 有り(4-2.5h 4m) 第2種高度地区 ・航空法
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢	1,169.96㎡ (符号1乃至3土地の登記簿面積の合計) (建築確認申請上の敷地面積:1,170.85㎡) ほぼ台形 間口 約19m(北側) 隅切り約3m 奥行 約50m(北→南) ほぼ平坦
接面道路等の状況	符号1乃至3土地の一体地は、北側で幅員約8m舗装市道(武蔵野台14号線、建築基準法第42条1項1号道路 該当)に、南西側で幅員約6m舗装市道(武蔵野台7号線、建築基準法第42条1項1号)に、各々ほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> * 物件1専有部分の建物が存する1棟の建物の敷地利用権は、所有権敷地権である。 * 物件1を含む一棟の建物の建物敷地、駐車場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。 	

<p>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)</p>	<p>上水道 有り 都市ガス 有り 公共下水 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>* 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・昭和62年版・平成4年版は「事業所、倉庫等の敷地」であり、その後本マンションが建築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、「土壤汚染対策法の要措置区域等の指定」及び「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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>* 符号2土地(地番17番36,地積509.37㎡)には、下記の地役権が設定登記されている。 ◎地役権設定 (受付年月日)昭和63年10月21日 原因:昭和63年8月22日設定 目的:1、送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止 2、爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止 3、送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 4、送電線路の架設及びその架設保守等の為の土地立入並びに送電線路に支障となる工作物及び竹木の撤去又は伐採ができる 範囲:全部 要役地:昭島市美堀町5丁目3901番4 ◎なお、符号2土地の上空約19m付近に、東京電力の送電線(電圧6万6千ボルト)が南北方向に走っている</p>

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	ファインクレスト福生																	
建物の用途	住居 (総戸数40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8年2月29日 約30年 約20年																
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>433.30 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>456.41 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>456.41 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>456.41 m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>456.41 m²</td></tr> <tr><td>6階</td><td>80.40 m²</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,339.34 m²</td></tr> </table>		1階	433.30 m ²	2階	456.41 m ²	3階	456.41 m ²	4階	456.41 m ²	5階	456.41 m ²	6階	80.40 m ²	<hr/>		延床面積	2,339.34 m ²
1階	433.30 m ²																	
2階	456.41 m ²																	
3階	456.41 m ²																	
4階	456.41 m ²																	
5階	456.41 m ²																	
6階	80.40 m ²																	
<hr/>																		
延床面積	2,339.34 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 オートロックシステム、集合郵便受、宅配ボックス、管理室、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	有り 委託 日本ハウズイング株式会社																
管理の状況	普 通																	
特 記 事 項	*本マンションは、建築確認の検査済証の交付を受けていた。 *管理会社によると、令和6年2月に大規模修繕工事を完了したとのことである。																	

(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、102号室：1階に位置する中間住戸 (南西側のベランダから主たる採光可能とする住戸)	
床面積	専有面積52.53㎡ (登記記載)	
間取り	居宅 3LDK (洋室×3)	
バルコニー等	南西側にベランダ・専用庭有り	
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、塩ビシート等 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 ・ 特に無し
保守管理の 状態	比較的良好である。	
管理費等	管理費 修繕積立金 専用庭使用料 CATV利用料 合計 滞納額	月額 9,700 円 月額 13,420 円 月額 200 円 月額 320 円 月額 23,640 円 金 94,560円 (令和7年7月31日現在) * 上記滞納額に対し、遅延損害金 金1,650円(年利14%) が存する。また、今後も滞納が続くものと予測される。
専有部分の 利用状況等	* 本住戸は、建物転借人が居宅として使用し占有している。建物賃借権(原賃貸借、 転賃貸借)の内容については、現況調査報告書記載のとおりである。占有減価等の 要因は無い。また、本件は、買受人に原賃借人の賃借権の引受けが無いものとして 評価を進めるものとする。	
特記事項	* 住戸内は、近年に水廻り、内装等に関して、一定のリフォームが施されていたと思わ れる。 * 占有者によると、リビングのベランダ側のサッシュから隙間風を感じるとのことである。	

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
360,000	× 52.53	× 0.41	= 7,750,000

*総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 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30年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、維持管理の状況、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。

$$\langle \text{残価率} \rangle \quad \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle \quad \langle \text{観察減価} \rangle \quad \langle \text{現価率} \rangle$$

$$0.05 + (1 - 0.05) \times 20 / (30 + 20) \times (1 - 0.05) = 0.41$$

(小数第3位を四捨五入)

(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・2・3	162,000	× 0.98	× 1,169.96	× 1.00	× 5,593 / 221,244	= 4,700,000

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 福生 - 9

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} & \\
 180,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 110 & = 162,000\text{円}/\text{m}^2 & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(東方位+2)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)

- ・規模及び形状(マンション適地)±0 ・角地+3
- ・送電線下地減価(符号2土地の地役権減価を含む)▲5

$$\text{【相乗積】 } (1 \pm 0.00) \times (1 + 0.03) \times (1 - 0.05) = 0.98$$

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
7,750,000	+ 4,700,000	× 1.00	× 0.98	× 1.00	= 12,200,000

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：0.97(1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：1.01(専用庭有り)

【相乗積】：0.97×1.00×1.01 = 0.98

(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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行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ため、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	
1,704,066円 (19.2%)	672,198円	7.4%	8,811,244円	0.8140	7,172,353円 (80.8%)	= 8,880,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.071)^3} = 0.8140 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	12,200,000 円
② 収益価格	8,880,000 円
③ 調整後の価格	11,870,000 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
11,870,000	× 1.0	× 0.80	× 0.97		= 9,210,000

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。

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7年1月1日)

番 号	福生-9
所在・地番(住居表示)	福生市武蔵野台2丁目8番9
価 格	180,000円/m ²
地 積	135m ²
交通施設との接近状況	福生 750m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接面街路	東 6.0m 市道
法令上の制限	第一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、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上

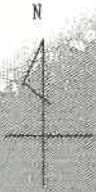
位置図

1
12000

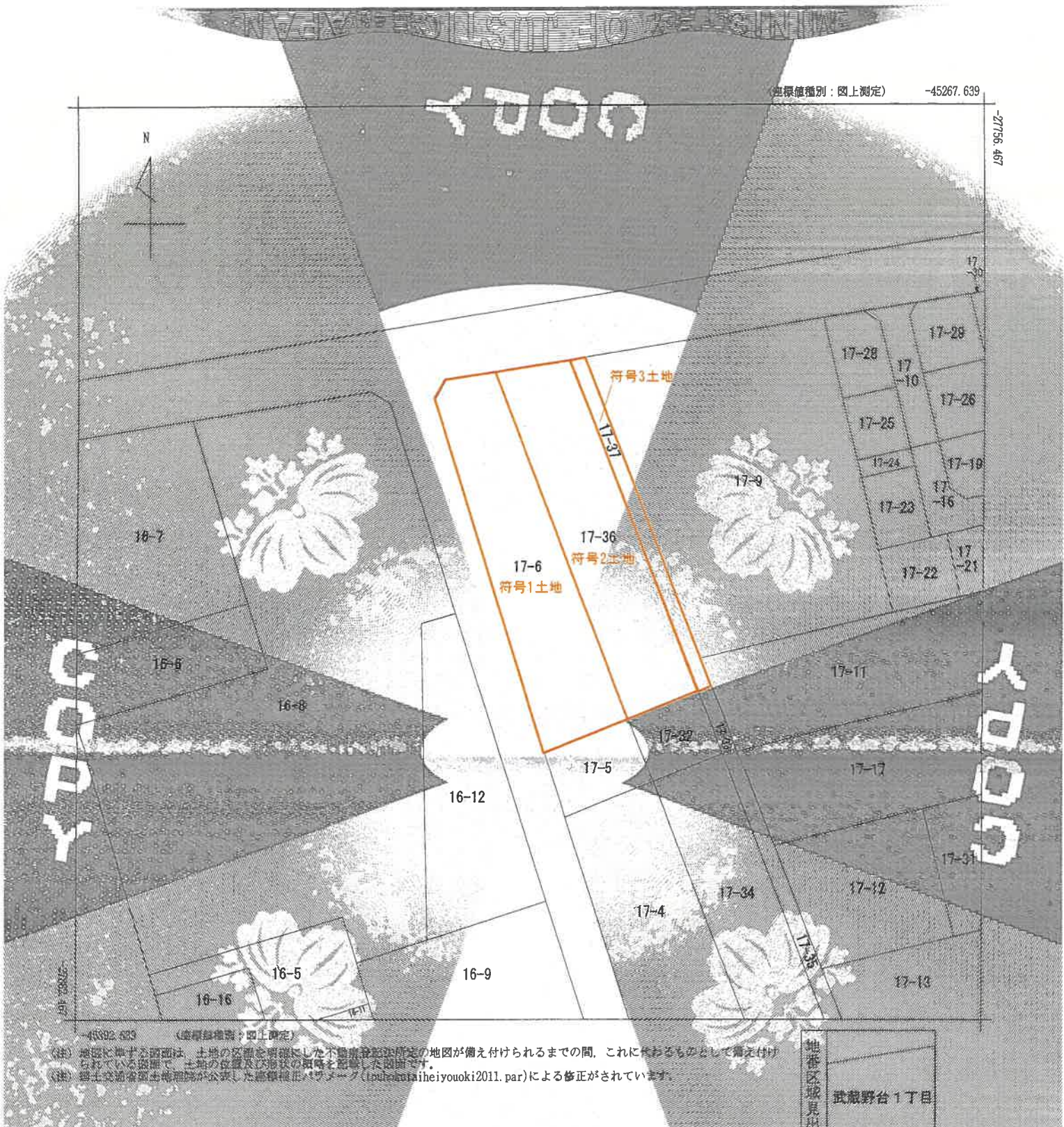


対象不動産

公示地
福生-9



0000



COPY

COPY

-45267.639 (地標値種別：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相対性を認めます。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した地標値種別「ワメーブ」(landmarkaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

武蔵野台1丁目

縮尺	所在	福生市武蔵野台一丁目		地番	17番6
出力	1/500	精度	区	座標系	図面に準ずる図面 (街区成果B)
作成	年月日	平成21年3月23日	備考	備考	街区基本調査成果図
			備考	備考	

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7年8月21日

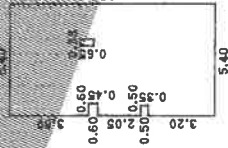
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

登記年月日：平成29年3月27日

各階平面図

建築物番号 10-2
1階部分



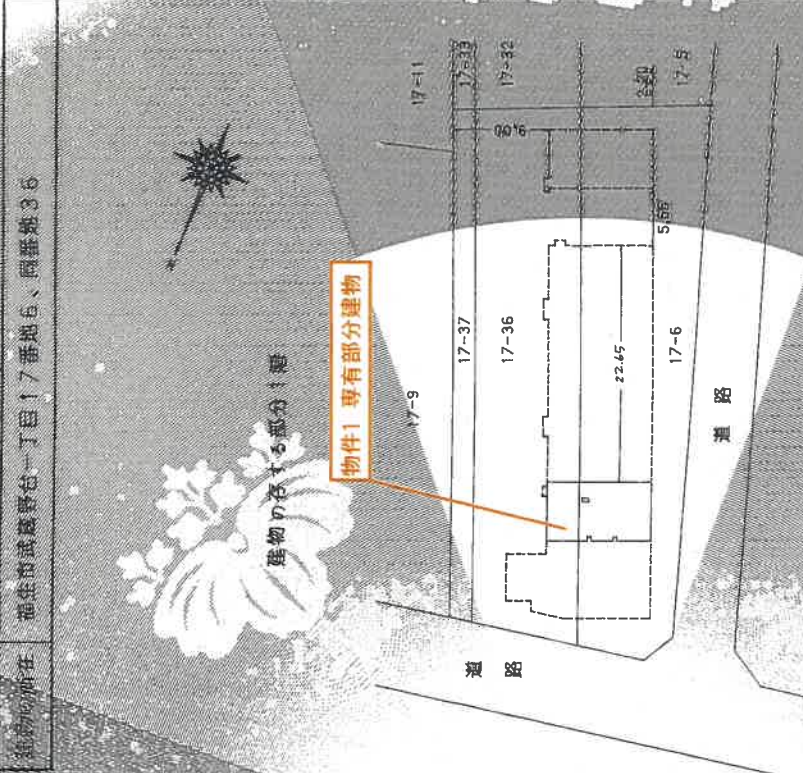
求積表

3.80 x 5.40 =	20.5200
0.45 x 4.80 =	2.1600
2.05 x 5.40 =	11.0700
0.35 x 4.90 =	1.7150
3.20 x 5.40 =	17.2800
積算合計	52.7450
調整率	-0.214%
総面積	52.5305
床面積	52.5305

床面積 52.5305

建築物図面

武蔵野台一丁目
17番60102
福生市武蔵野台一丁目17番地6、図番地36



平成 27 年 8 月 3 日

単位：メートル

585539

相尺 1/500

中

3月22日

作製者

これは図面に記録されている内容を正確に表現する
(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年8月21日

東京法務局府中支局

法務省

請求番号：10-5