

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

敷地権の割合 13757920分の30248



物件明細書

令和 8年 3月26日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 讚 井 健

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の符号2、4、5、6の敷地】

地上権

原因 昭和49年12月11日設定契約

目的 導水管設置

範囲 霊岸島量水標上122・32メートルから
129・32メートルの間

地上権者 東京都

存続期間 導水施設存続中

地代 無償

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。

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 青梅市新町九丁目2016番地12、2020番地9

建物の名称 ヴェレーナ青梅新町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町九丁目2016番12の719

建物の名称 719

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 71.87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 青梅市新町九丁目2016番12

地 目 宅地

地 積 13590.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市新町九丁目2020番9

地 目 宅地

地 積 244.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 青梅市新町九丁目2016番10

地 目 宅地

地 積 264.41平方メートル



物 件 目 録

敷地権の割合 13757920分の30248



令和7年(ケ)第299号
令和8年2月16日受理
令和8年3月3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 佐治 憲彦

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 青梅市新町九丁目2016番地12、2020番地9

建物の名称 ヴェレーナ青梅新町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町九丁目2016番12の719

建物の名称 719

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 71.87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 青梅市新町九丁目2016番12

地 目 宅地

地 積 13590.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市新町九丁目2020番9

地 目 宅地

地 積 244.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 青梅市新町九丁目2016番10

地 目 宅地

地 積 264.41平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 青梅市新町九丁目2020番15
地 目 宅地
地 積 11.33平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 青梅市新町九丁目2022番6
地 目 宅地
地 積 0.68平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 青梅市新町九丁目2035番4
地 目 宅地
地 積 19.56平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 青梅市新町九丁目2016番17
地 目 公衆用道路
地 積 494平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5・6
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 2751584分の7562
土地の符号 7
敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 13757920分の30248



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都青梅市新町9丁目2016番地の10ヴェレーナ青梅新町719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	<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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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 15,350円 修繕積立金 11,650円 駐車場使用料 500円 インターネット使用料 880円	令和8年2月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年5月分～令和8年2月分 計608,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納元本には年利3%の遅延損害金16367円が付加される
管理費等照会先	大和地所コミュニティライフ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～7	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～6) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(符号7) <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1～7) <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"/> あり <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"/> あり(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	

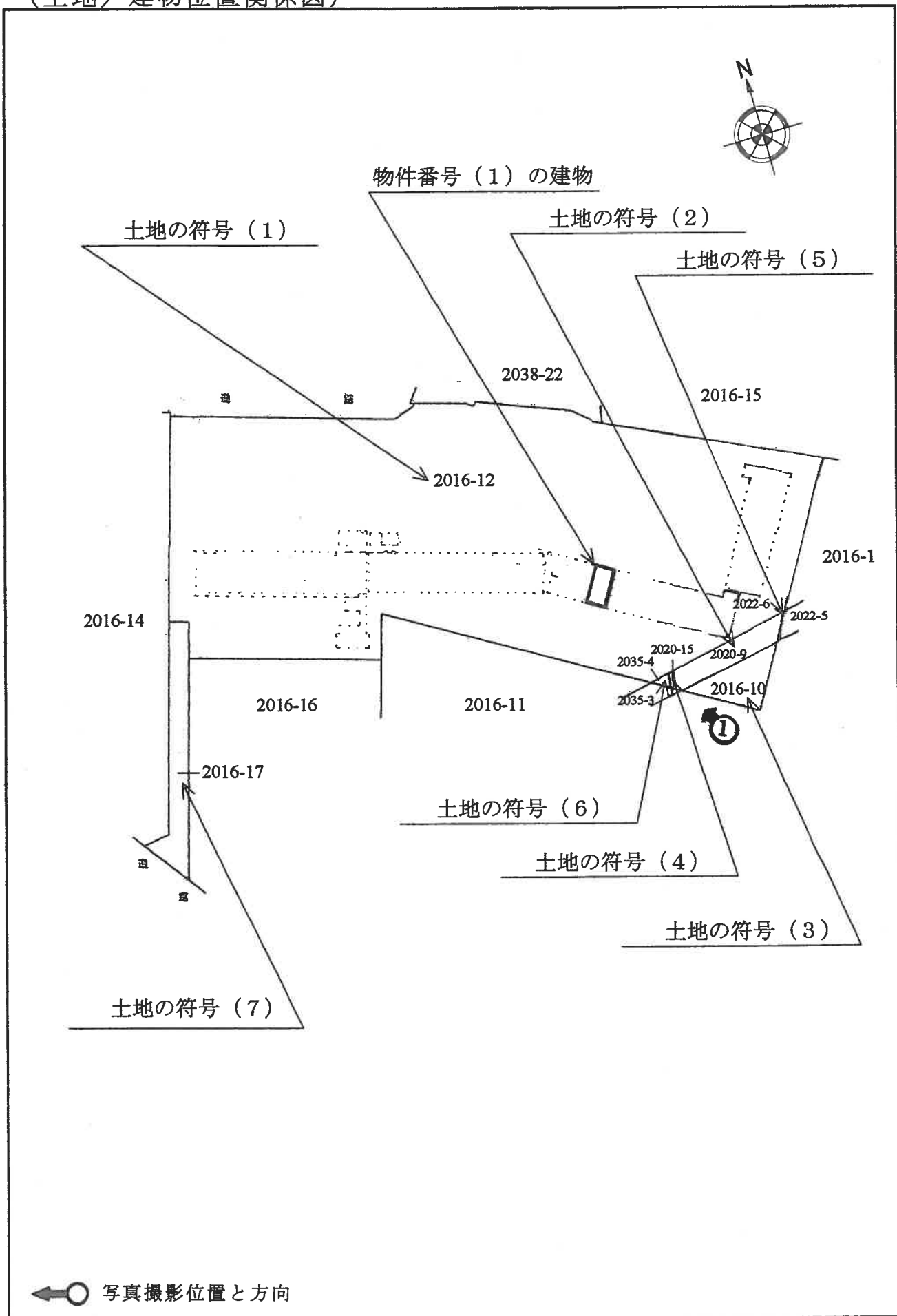
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

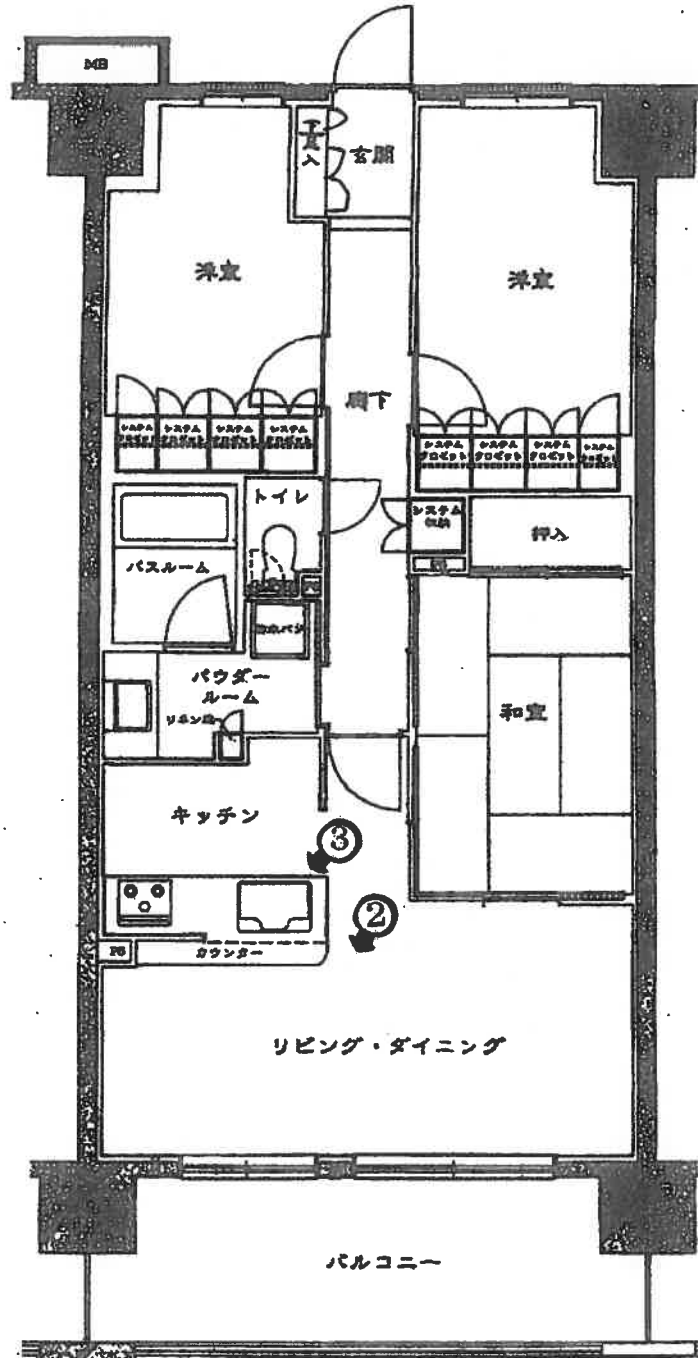
執行官の意見

- 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、郵便物の存在及び現場の使用状況から、2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8年2月18日 11:18-11:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和8年2月18日 : - :	当庁 (FAX)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査
令和8年2月27日 9:41-9:56	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、所有者から借り受けた合鍵を使用して建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 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



(9 枚目)

令和7年（ケ）第299号
令和8年2月27日現地調査
令和8年3月13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

物件番号	評価額
物件 1	金 13,010,000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
番号	特記事項		
1	特になし		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 青梅市新町九丁目2016番地12、2020番地9

建物の名称 ヴェレーナ青梅新町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町九丁目2016番12の719

建物の名称 719

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 71.87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 青梅市新町九丁目2016番12

地 目 宅地

地 積 13590.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市新町九丁目2020番9

地 目 宅地

地 積 244.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 青梅市新町九丁目2016番10

地 目 宅地

地 積 264.41平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 青梅市新町九丁目2020番15
地 目 宅地
地 積 11.33平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 青梅市新町九丁目2022番6
地 目 宅地
地 積 0.68平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 青梅市新町九丁目2035番4
地 目 宅地
地 積 19.56平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 青梅市新町九丁目2016番17
地 目 公衆用道路
地 積 494平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 2751584分の7562
土地の符号 7
敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 13757920分の30248

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「小作」駅の北東方約1.8km（徒歩約23分）、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）	
付近の状況	近隣は、マンション、工場、事業所、店舗、戸建住宅等が混在する地域である。スーパーに近接し、コンビニエンスストアは徒歩圏内に存するが、小・中学校、金融機関等の便益施設まではやや距離がある。	
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 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 工業地域 60% 200% 準防火地域 第1種特別工業地区、宅地造成等工事規制区域、航空法、青梅市の美しい風景を育む条例 ※ 航空法の準用がある地域であり、横田飛行場の円錐表面に位置する。
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	[符号1～6土地（宅地：マンションの敷地）] 14,130.90㎡（符号1～6土地の合計） やや不整形 南西側間口約17m・奥行約62～195m。北側間口約70m。 建物が存する宅盤面は概ね平坦。なお、マンションの敷地は北側道路及び通路より概ね1m前後高く、擁壁が存するため、現況は北側からは敷地内に進入できない。 ・符号2・4・5・6土地には、導水管設置を目的とする地上権の設定登記がある。 ・登記記載によれば、地上権の主な内容は次のとおりである。なお、符号2・4・5・6土地は全体敷地の南東端付近に位置する。 設定の原因：昭和49年12月11日設定 設定の目的：導水管設置 設定の範囲：霊岸島量水標上122.32mから129.32mの間 存続期間：導水施設存続中 地代：無償 地上権者：東京都 ※ 東京都青梅サービスステーションによれば、地下には水道の導水管が通過しているとのこと。

画地の状況	地積 形状 間口・奥行等 地勢 その他	[符号7土地(公衆用道路)] 494㎡ ほぼ帯状地 幅約6～16.7m・長さ約77m 概ね平坦 符号1～6土地の南西側に存する私道負担部分であり、本件マンションに進入するための道路である。なお、符号7土地は、本件マンションの敷地権の目的である土地に含まれる。
接面道路の状況等	符号1～6土地	南西側が幅員約6m舗装私道(建築基準法第42条1項2号)に等高に接面し、北側の一部が幅員約5～6m舗装市道(同法第42条1項1号)に高く接面する二方路地。 ※北側の一部に認定幅員1.82mの未舗装通路が存し、道路法の市道認定があるが、建築基準法上の道路ではない。
	符号7土地	符号1～6土地が南西側で接面する私道であり、南西側で市道に接続する。 ※建築基準法第42条1項2号の開発道路であり、公衆用道路に供されている。
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・符号1～6土地は、後記一棟の区分所有建物の敷地、駐車場の敷地等として利用されている。 ・符号7土地は、公衆用道路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。 	
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 都市ガス 下水道	有り 有り 有り
土地の履歴等	昭和48年の住宅地図によれば、本件土地は更地の状態であったと推察され、昭和62年・平成11年の住宅地図によれば、本件土地は複数の社員寮の敷地として利用されていたと推察される。その後、平成21年に開発行為により開発道路の敷設等が行われ、本件マンションが建築された。	
特記事項	① マンション建設に伴って、土地の開発行為の許可を受けており、開発行為に係る検査済証発行記録がある。(開発登録簿調書による) ② 青梅市防災マップによれば、本件土地の一部が想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定される最大浸水深についての公表がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェレーナ青梅新町										
建物の用途	居宅（総戸数 338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21年2月9日新築 約17年 約33年									
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">1 階</td> <td style="padding-right: 20px;">2,746.74㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2～11 階</td> <td>各 2,576.56㎡</td> <td>(合計 25,765.60㎡)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">延床面積</td> <td style="border-top: 1px solid black;">28,512.34㎡</td> </tr> </table>		1 階	2,746.74㎡		2～11 階	各 2,576.56㎡	(合計 25,765.60㎡)	延床面積		28,512.34㎡
1 階	2,746.74㎡										
2～11 階	各 2,576.56㎡	(合計 25,765.60㎡)									
延床面積		28,512.34㎡									
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付け等 なし									
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り（自走式立体駐車場、平置駐車場） オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、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	有り 委託 大和地所コミュニティライフ株式会社									
管理の状況	普通										
特 記 事 項	<p>① 共用部分として共用廊下、エントランスホール、管理人室、自走式立体駐車場等がある。</p> <p>② 建物の検査済証の交付記録あり。</p> <p>③ 現地臨場日現在、マンション全体の大規模修繕工事が行われていた。なお、大規模修繕工事に関する掲示によれば、工事期間は令和8年1月13日から令和8年9月30日とされている。</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	
位置	7階部分に位置する中間住戸 (主な採光は略南側、略北側の二面)	
床面積	専有面積	71.87㎡(登記記載)
間取り	3LDK (洋室:2、和室:1、居間・食事室、台所、浴室・洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	略南側に有り	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳、塩ビシート等 ビニールクロス貼等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ――
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 駐車場使用料 インターネット使用料 【合計】 滞納額 備考	月額 15,350円 月額 11,650円 月額 500円 月額 880円 月額 28,380円 滞納額合計 608,000円(令和8年2月19日現在) 上記は令和6年5月分からの合計額 ・今後も滞納が続くことが予測される。 上記のほかに遅延損害金16,367円が加算される。 (遅延損害金は年3.00%の割合による)
専有部分の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ・占有減価等の要因はない。 	
特記事項	<p>室内のうち家具や私物等が置かれていた部分については目視により内装の状態が確認できなかったが、全体的に特に目立つような汚れや損傷等は見当たらなかった。但し、所有者が不在であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。</p>	

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
370,000円/m ²	× 71.87m ²	× 0.63	= 16,750,000円

※総額(円)の端数処理については、1万円未満四捨五入を原則とするが、総額が1万円未満の場合は1万円に切り上げとする。(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、建物の経過年数、専有部分内部の状態、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類、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17年
経済的残存耐用年数	約33年
観察減価率	10%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{\text{耐用年数に基づく方法} + \text{観察減価}} \times (1 - 0.10) = 0.63$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号1～7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。

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 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1～6	124,000円/㎡	×0.76	×14,130.90㎡	×1.00	× $\frac{7,562}{2,751,584}$	= 3,660,000円
7	124,000円/㎡	×0.02	×494㎡		× $\frac{30,248}{13,757,920}$	= 10,000円
合計						3,670,000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。

【 基準地（羽村9-1）】

$$\begin{aligned}
 & \text{（基準地価格）} \quad \text{（時点修正）} \quad \text{（標準化補正）} \quad \text{（地域格差）} \quad \text{（規準価格）} \\
 & 124,000\text{円}/\text{m}^2 \quad \times \quad \frac{105}{100} \quad \times \quad \frac{100}{100} \quad \times \quad \frac{100}{105} \quad = \quad 124,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & \hspace{15em} \text{（上三桁未満四捨五入）}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7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：必要なし。

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査定した。

- 〈符号1～6土地〉
- ・道路との接面状況及び接面長 -5%
 - ・二方路地 +1%
 - ・規模及び形状 -20%
 - ・地上権設定地を含む -1%
- 相乗積 (0.95×1.01×0.80×0.99≒0.76)

〈符号7土地〉 現況道路敷であることを考慮し、価値率を2%と判定。

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）

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	
16,750,000円	+	3,670,000円	×0.85	×1.04	×1.00	= 18,050,000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：類似の地域に存する同種の中古マンション等の売買事例、売希望価格等を参考とし、中古マンション市場における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：1.04（7階） ※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：1.04 × 1.00 × 1.00 = 1.04
（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ため、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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
1,316,525円 (16.66%)	627,540円	7.5%	8,116,184円	0.8117	6,587,907円 (83.34%)	7,904,432円 =7,900,000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 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56.2%）に求められた。本件はファミリータイプの分譲マンションであり、当該地域の地域性を考慮すると取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にあることを考慮し、類似地域における同種の中古マンションの取引市場及び価格動向を勘案のうえ、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	18,050,000円
② 収益価格	7,900,000円
③ 調整後の価格	17,300,000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 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 カ
17,300,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.94		= 13,010,000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。

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。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 (羽村9-1) 】

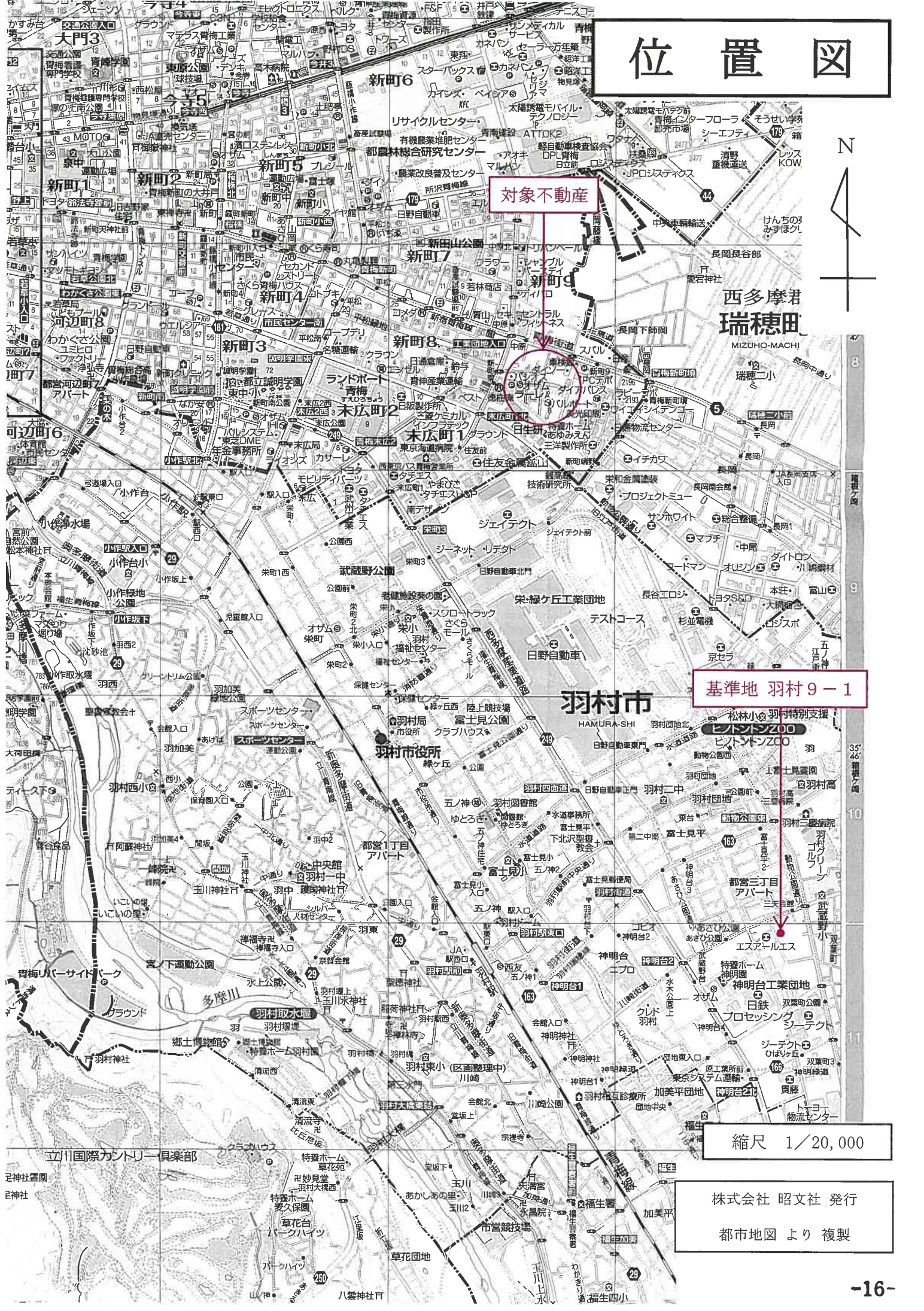
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	羽村市神明台四丁目4番16外
1 m ² 当たりの価格	124,000円/m ²
地 積	2,315 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西8m市道
交通施設との接近状況	「羽村」駅 1.8 km
法 令 上 の 制 限	準工(60,200)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	中規模工場のほかに住宅も見られる工業地域

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



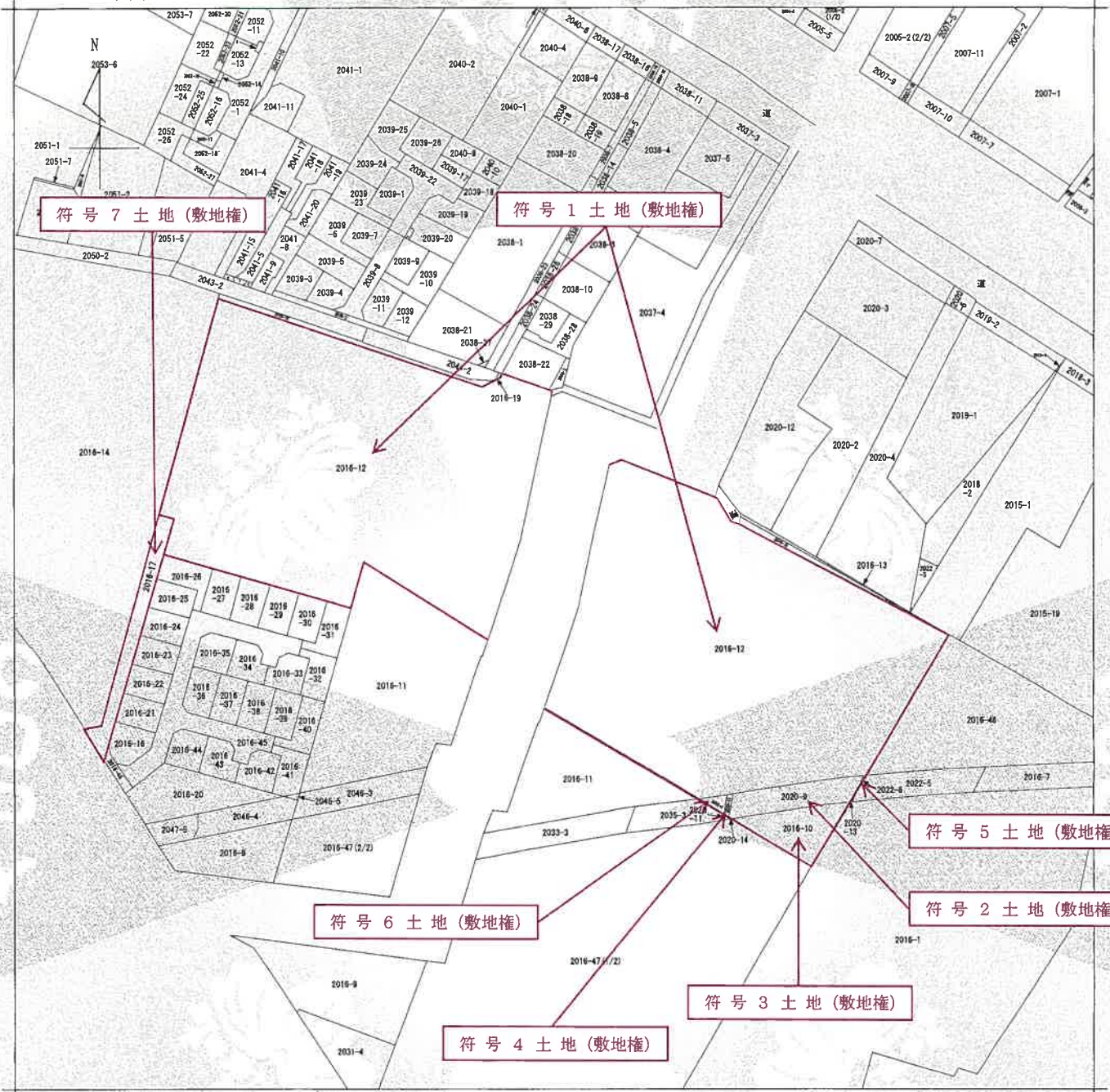
対象不動産

基準地 羽村 9-1

縮尺 1/20,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

イ 2004-2 ハ 2008-4 ホ 2052-12 ト 2041-12 2041-14
 ロ 2040-5 ニ 2040-7 ヘ 2039-21 チ 2041-13



(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	所在	青海市新町九丁目		地番	2016番12	
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	地図の縮尺は1/600ですが、1/1200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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年2月18日

東京法務局立川出張所

登記官



A3をA4に縮小

請求番号：9-1
(1/1)

登記年月日：平成21年3月17日

平成25年 参月 七日 登記

各階平面図

建物図面

家屋番号 新町九丁目2016番12の719

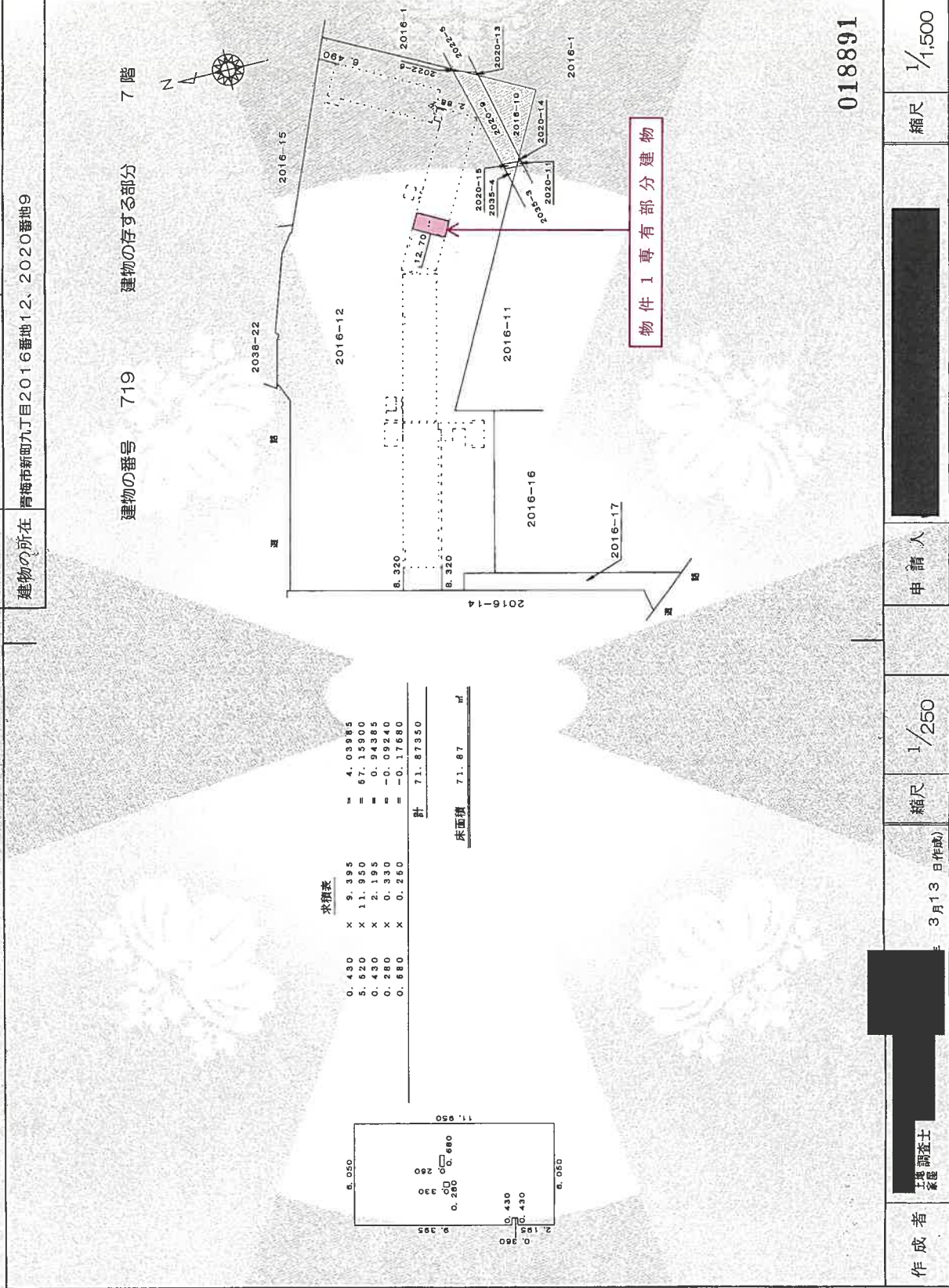
建物の所在 青梅市新町九丁目2016番地12、2020番地9

建物の番号 719 建物の存する部分 7階

求積表

0.430	X	9.395	=	4.03985
5.620	X	11.950	=	67.15900
0.430	X	2.195	=	0.94385
0.280	X	0.330	=	-0.09240
0.680	X	0.260	=	-0.17680
			計	71.87350

床面積 71.87 m²



018891

縮尺 1/1,500

申請人

縮尺 1/250

3月13日(作成)

作成者

土地調査士

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2月18日

東京法務局立川出張所

登記書

A3をA4に縮小