

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 21 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 月 21 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, 2	5, 240, 000 4, 192, 000	一括	1, 048, 000	51, 138	9, 131
1	1, 780, 000				
2	3, 460, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 羽村市五ノ神一丁目
地 番 8 番 6
地 目 宅地
地 積 205.22 平方メートル
共有者 A 持分 51233 分の 4744

2 (一棟の建物の表示)

所 在 羽村市五ノ神一丁目 8 番地 6
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建
床 面 積 1 階 142.06 平方メートル
2 階 161.37 平方メートル
3 階 161.37 平方メートル
地下 1 階 134.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五ノ神一丁目 8 番 6 の 6
建物の名称 302
種 類 事務所
構 造 鉄骨造 1 階建
床 面 積 3 階部分 45.92 平方メートル
所有者 A

物件明細書

令和 7年 2月20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

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】

司総業株式会社及び司リニアル株式会社が占有している。

同人らの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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、B I T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 所 在 羽村市五ノ神一丁目
地 番 8番6
地 目 宅地
地 積 205.22平方メートル
共有者 A 持分51233分の4744

2 (一棟の建物の表示)

所 在 羽村市五ノ神一丁目8番地6
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
床 面 積 1階 142.06平方メートル
2階 161.37平方メートル
3階 161.37平方メートル
地下1階 134.85平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五ノ神一丁目8番6の6
建物の名称 302
種 類 事務所
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 3階部分 45.92平方メートル
所有者 A



令和6年（ケ）第180号
令和6年10月28日受理
令和6年12月13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 所 在 羽村市五ノ神一丁目

地 番 8 番 6

地 目 宅地

地 積 205.22 平方メートル

共有者 A 持分 51233 分の 4744

2（一棟の建物の表示）

所 在 羽村市五ノ神一丁目 8 番地 6

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建

床 面 積	1 階	142.06 平方メートル
	2 階	161.37 平方メートル
	3 階	161.37 平方メートル
	地下 1 階	134.85 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 五ノ神一丁目 8 番 6 の 6

建物の名称 302

種 類 事務所

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 3 階部分 45.92 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都羽村市五ノ神一丁目8番地の6エーケービル羽村302号(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:	
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 事務所 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 月額は以下のとおり 管理費 14,000円 修繕積立金 円	令和6年11月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年2月分～令和6年11月分 計644,000円
管理費等照会先	株式会社トラヤ	
その他の事項		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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	
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 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■司総業株式会社	☐ 債務者 ■司リニアル株式会社
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 (■A (所有者兼占有者代表者)) ☐ 文書 (☐)	■陳述 (■A (所有者兼占有者代表者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成27年8月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和3年9月 日	年 月 日
	期間	令和3年9月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	■所有者 ☐ その他 ()
契約等当事者	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎月金 100,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		右記占有者との共同占有	左記占有者との共同占有
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	■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者兼占有会社両名代表者)	1 私は、本物件の所有者です。 2 本件建物は、平成27年8月に前所有者秋多開発株式会社から私が賃借しました。 3 私は、秋多開発株式会社に対して300万円の債権を有していたところ、令和3年9月6日に代物弁済を受けた結果として本物件の所有権を取得しました。私が所有権を取得してから西側部分に隔壁板を設置する工事を行いました。 4 管理会社からは、私が所有権を取得する以前の秋多開発株式会社の滞納管理費についても請求を受けていますが、支払うつもりはありません。 5 本件建物は、私が代表者を務める司総業株式会社と司リニアル株式会社の二社が事務所として使用しています。 6 私と司総業株式会社との間では賃貸借契約を締結しています。契約書は作成していません。契約内容は貴殿宛に送付した回答書のとおりです。 7 賃料は、翌月分を前月末までに支払う約定です。敷金、保証金の定めはありません。 8 司リニアル株式会社も私が代表者を務める法人ですが、賃貸借契約は締結していません。無償使用を認めています。 (令和6年11月29日面接聴取)

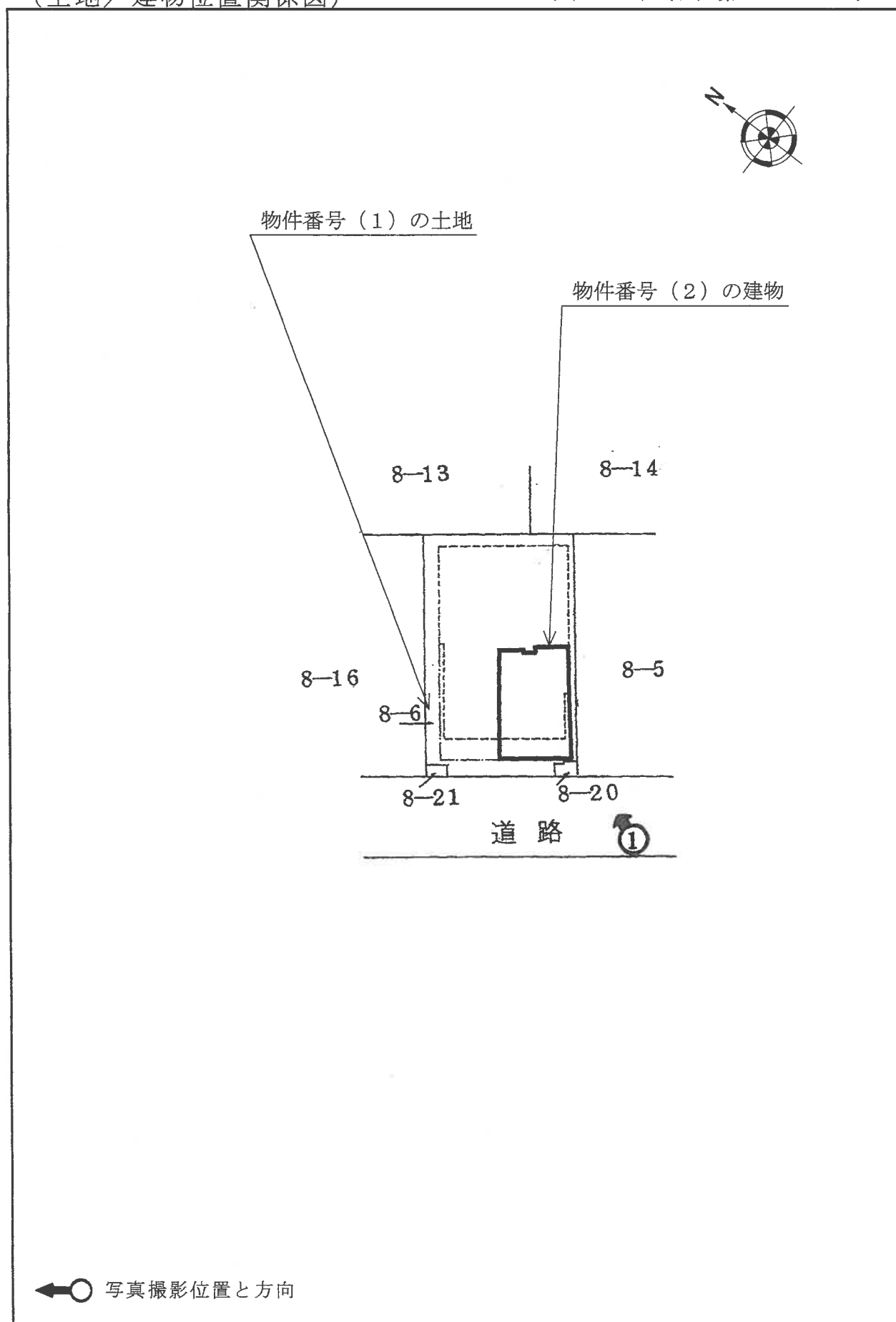
執行官の意見

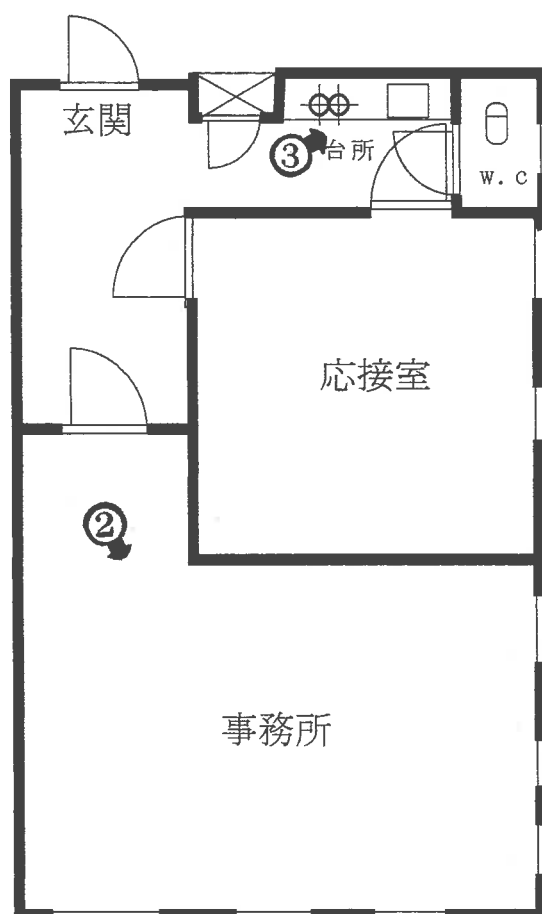
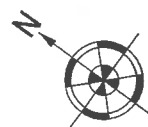
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 所有者は、自らが代表者を務める司総業株式会社の占有権原について、賃借権を主張するが、賃貸借契約書は作成されておらず、賃料授受を証する資料の提出もないことから、両者は、実質的に同一の占有主体であると思料する。
- 3 本件建物の占有状況については、表札、郵便物の存在、ライフライン調査の結果、関係人の陳述及び現場の使用状況から、2乃至3枚目のとおり認めた。

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6年10月29日 15:20-15:43	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
令和6年10月30日 12:02-12:16	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6年10月30日 :-:	当庁(郵便)	■ライフライン調査(水道) ■所有者に対し、占有権原に関する照会書送付 ■管理費等に関する調査(FAX)
令和6年11月5日 9:50-10:00	東京法務局西多摩支局	■履歴事項全部事項証明書取得
令和6年11月29日 12:02-12:25	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 ■所有者Aに面接聴取
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) ■ 令和6年11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。 □ 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





1



2



3



令和6年（ケ）第180号
令和6年11月29日現地調査
令和7年1月8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 格		
金 5,240,000円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	持分4744/51233	金 1,780,000円
物件 2 (建物)		金 3,460,000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 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 の価格（持分価格）は物件 2 の区分所有建物のための場所的利益相当額（敷地利用権等価格）を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該建物に対応する場所的利益付区分所有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 所 在 羽村市五ノ神一丁目

地 番 8番6

地 目 宅地

地 積 205.22平方メートル

共有者 A 持分51233分の4744

2 (一棟の建物の表示)

所 在 羽村市五ノ神一丁目8番地6

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	142.06平方メートル
	2階	161.37平方メートル
	3階	161.37平方メートル
	地下1階	134.85平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五ノ神一丁目8番6の6

建物の名称 302

種 類 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 3階部分 45.92平方メートル

所有者 A

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「羽村」駅の南東方約110m（徒歩約1分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、店舗ビル、店舗事務所ビル、駐車場等が見られる駅に近い商業地域である。コンビニエンスストア、スーパー、銀行、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 近隣商業地域 80％ 300％ 準防火地域 第3種高度地区、日影規制、東京都景観条例、 航空法（横田飛行場の円錐表面に存する）
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	205.22㎡ ほぼ長方形 間口約8m・奥行約18m 概ね平坦 ・ 道路を介した南西側にＪＲ青梅線の軌道敷が存する。 ・ 接面道路側の隣地（8番20）にダストボックス、同隣地（8番21）に消火栓が存し、いずれも所有者は羽村市。
接面道路の状況等	南西側が幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 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。	
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50年の住宅地図によれば、本件土地を含む周辺地域は土地区画整理事業（換地処分は昭和54年）による街区整備等が進行中であり、本件土地は更地の状態であったと推察される。その後、昭和57年に本件建物が建設され、現在に至る。	

特 記 事 項	① 法務局で調査したが、本件土地の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 横田飛行場の円錐表面に位置するため、上空を航空機が低空で通過する地域に存する。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	エーケービルはむら ※ 登記には建物名の記載は無いが、建物のエントランスに「エーケービルはむら」と記された看板がある。														
建 物 の 用 途	店舗・事務所（総戸数 9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57年1月12日新築 昭和57年8月8日増築 約43年 約7年													
構造・延床面積	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 <table><tr><td>1階</td><td>142.06㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>161.37㎡</td></tr><tr><td>3階</td><td>161.37㎡</td></tr><tr><td>地下1階</td><td>134.85㎡</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>延床面積</td><td>599.65㎡</td></tr></table> ※ 新築時の床面積：1階 142.06㎡、2階 161.37㎡、3階 161.37㎡、地下1階 133.83㎡（閉鎖登記簿謄本による） ※ 地下1階部分に1.02㎡の増築がある。			1階	142.06㎡	2階	161.37㎡	3階	161.37㎡	地下1階	134.85㎡			延床面積	599.65㎡
1階	142.06㎡														
2階	161.37㎡														
3階	161.37㎡														
地下1階	134.85㎡														
延床面積	599.65㎡														
仕 様	外 壁 そ の 他	ALC板吹付け、タイル貼（地下1階～地上1階の北西側）等 なし													
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	なし なし 集合郵便受等 ※ オートロック等のセキュリティー設備はない。													
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	有り 委託 株式会社トラヤ													
管 理 の 状 況	普通														

特 記 事 項	① 共用部分として共用廊下等が存する。 ② 新築時の建築確認済証の発行記録はあるが、検査済証の発行記録は見当たらなかった。また、増築に関する建築確認申請の記録も見当たらなかった。それぞれ理由は不明。建築基準法に不適合の可能性があることに留意を要する。 ③ 一棟全体の建物は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前のいわゆる旧耐震基準の時期に設計され、建築確認を受けた建物である。建物の耐震性等については専門家による診断を実施しなければ詳細は分からない。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨造 1 階建・事務所	
位 置	3 階部分に位置する角部屋 (採光は南西側、南東側の二面)	
床 面 積	専 有 面 積	45.92㎡ (登記記載)
間 取 り	事務室、応接室、台所、トイレ等	
バルコニー等	なし	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼等 塩ビシート、カーペット等 ビニールクロス貼、石膏ボード (下地材) 等 台所 (ミニキッチン)、トイレ (和式) 等 事務室にはエアコンの設置は無い。
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 滞 納 額	月 額 14,000円 滞納額合計 644,000円 (令和6年11月16日現在) 上記は令和3年2月分からの合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 ・ 滞納額には前所有者の滞納分も含まれる。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	① 現況調査報告書のとおり、建物所有者は、自らが代表を務める司総業株式会社の占有権原について、賃借権を主張しているが、賃貸借契約書等の書面の作成はない。また、司リニアル株式会社 (建物所有者が代表者) は、賃借権を主張する司総業株式会社とともに本件建物を実償で使用し、占有している。 ② 占有減価等の要因はない。 ③ 上記の賃借権を主張する占有者の建物賃貸条件等は現況調査報告書のとおりであるが、賃料の授受を証する資料の提出はない。	

特 記 事 項	① 経年使用に伴う壁・床等の内装の汚れや損傷等が認められた。 ② 事務室のうち北西側の壁の一部には、クロスが貼られていない石膏ボード下地材の状態の仕切り壁が存する。 ③ 建物所有者の陳述によれば、本件建物を取得する前までは、事務室と北西側隣室（本件とは別の区分所有建物）の間に石膏ボード下地材の仕切り壁は存在しなかったが、本件建物を取得した後に隣室との間に仕切り壁を設置したとのこと。仕切り壁の設置により、現時点では事務室にはエアコンが無い状態となっているとのこと。 ④ 南西方にＪＲ青梅線の軌道敷が存するため、電車が通過する際の騒音がある。
---------	---

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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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 ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	242,000円/㎡	× 1.00	× 205.22㎡	× 1.00	× $\frac{4,744}{51,233}$	= 4,600,000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 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5-1） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 187,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{78} = 242,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：必要なし。

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 共 有 持 分：登記記載による。

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	345,000円/㎡	× 45.92㎡	× 0.20	= 3,170,000円

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（内装の汚れ・損傷等、設備関係の旧式化・老朽化、事務室の一部の仕切り壁の状態、事務室にエアコンの設置が無い等）、建物の保守管理の状況、間取りの種類、旧耐震基準の時期に設計された検査済証発行記録のない築年の古い事務用途の区分所有建物の市場性、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43年
経済的残存耐用年数	約7年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{lcl}
 \text{現価率} & : & \begin{array}{l} \text{残価率} \qquad \qquad \qquad \text{耐用年数に基づく方法} \qquad \qquad \text{観察減価} \\ 0.10 \quad + \quad (1 - 0.10) \times \frac{7\text{年}}{(43\text{年} + 7\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.20 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}
 \end{array}$$

2 敷地利用権等価格

前記で査定した建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ
1	4,600,000円	× 0.50	場所的利益	= 2,300,000円

ア 建付地価格：前記1.①.カ

イ 敷地利用権等割合：区分所有建物の性質を考慮し、敷地利用権等割合(場所的利益)を50%と判定した。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算した後、所要の修正を行ったうえ、敷地利用権等付建物の積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格 ア	敷地利用権 等価格の控 除及び加算 イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占 有 減 価 修 正 オ	敷地利用権等付 建物の積算価格 カ	価 格 構 成 比 キ
1	4,600,000円	－ 2,300,000円	×1.00	×1.00		= 2,300,000円	29.6%
2	3,170,000円	＋ 2,300,000円	×1.00	×1.00	×1.00	= 5,470,000円	70.4%
積算価格(合計)						7,770,000円	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1.①.カ及び②.エ

イ 敷地利用権等価格：前記2.ウ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：

階層別補正 … 1.00 (3階：エレベーターなし) ※基準階：3階

位置別補正 … 1.00 (必要なし) ※建物内の部屋は角部屋が標準

その他補正 … 1.00 (必要なし)

相 乗 積 … 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

(小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし。

キ 価格構成比：各物件の価格割合

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もので、必ずしも現行の賃貸条件又は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	
1,557,355円 (21.09%)	793,100円	10.0%	7,693,070円	0.7575	5,827,501円 (78.91%)	7,384,856円 =7,380,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.097)^3} = 0.7575 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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やや低位（開差約5%）に求められた。本件は事務用途の区分所有建物であり、取引市場においては賃貸用不動産として投資目的で所有されることが中心と考えられるが、当該地域の地域性を考慮すると自社の事務所としての自己使用目的で所有される場合も考えられる。本件では同種の事務用途の需要、投資用賃貸事務所の市場動向等を勘案のうえ、収益価格をやや重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	7,770,000円
② 収 益 価 格	7,380,000円
③ 調整後の価格	7,500,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じ、競売市場修正、その他の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 番号	調整後の価格 ア	価 格 構 成 比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) カ	評 価 額 キ
1	7,500,000円	×29.6%	×1.00	×0.8			= 1,780,000円
2		×70.4%	×1.00	×0.8	×0.82		= 3,460,000円
一括価格（合計）							5,240,000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 価 格 構 成 比：積算価格の構成比。前記Ⅰ.3.キ

ウ 市 場 性 修 正：必要なし。

エ 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。

オ 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。

カ 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5-1) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	羽村市緑ヶ丘一丁目14番4
1 m ² 当たりの 価 格	187,000円/m ²
地 積	196 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西16m市道
交通施設との接近状況	「羽村」駅 650m
法 令 上 の 制 限	近商(80,300)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	店舗と事務所等が見られる街路沿いの商業地域

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



基準地 5-1

対象不動産

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製



(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				羽村市五ノ神一丁目				地 番	8番6					
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分	甲二		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 事 記 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6年10月30日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H15027-1

(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小

登記年月日：昭和57年11月26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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和6年10月30日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15027-2

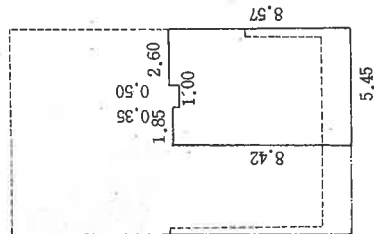
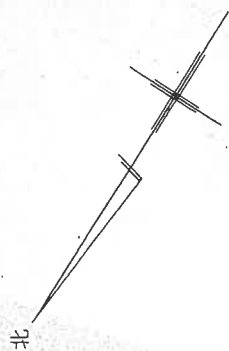
各階平面図

建物図面図

家屋番号	五ノ神1丁目 8番6の6
建物の所在	西多摩郡羽村町五ノ神1丁目8番地6

東京都羽村市

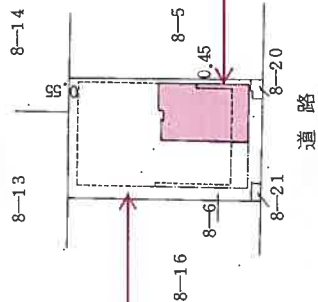
北



事務所

建物の存する部分 3階

$$\begin{aligned} 8.42 \times 1.85 &= 15.5770 \\ 8.07 \times 1.00 &= 8.0700 \\ 8.57 \times 2.60 &= 22.2820 \\ \hline &45.9290 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



物件1土地

物件2専有部分建物

842500

作製者	土地調査士 家屋調査士 士田國典 西條第3321号
縮尺	1/250
縮尺	1/500

申請人	
縮尺	1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)