

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月22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 青梅市千ヶ瀬町二丁目213番地2

建物の名称 ドミール東青梅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千ヶ瀬町二丁目213番2の201

建物の名称 201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.19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 青梅市千ヶ瀬町二丁目213番2

地 目 宅地

地 積 1111.80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 1920分の55



物件明細書

令和 6年 3月25日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 田路 裕二朗

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】

なし

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

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 青梅市千ヶ瀬町二丁目213番地2

建物の名称 ドミール東青梅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千ヶ瀬町二丁目213番2の201

建物の名称 201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.19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 青梅市千ヶ瀬町二丁目213番2

地 目 宅地

地 積 1111.80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 1920分の55



令和 5年(ケ)第 236号
令和 6年 1月18日受理
令和 **6**年 **3**月**1**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 永 田 芳 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 青梅市千ヶ瀬町二丁目213番地2

建物の名称 ドミール東青梅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千ヶ瀬町二丁目213番2の201

建物の名称 201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.19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 青梅市千ヶ瀬町二丁目213番2

地 目 宅地

地 積 1111.80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 1920分の55



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都青梅市千ヶ瀬町二丁目213番地の2 ドミール東青梅201 (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 { 種類： 構造： 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、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	以下は月額である 管理費 13,700円 修繕積立金 15,400円	令和 6年 2月 9日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納は無い <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分から 年 月分まで計 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金は年利14%である。
管理費等照会先	株式会社五光建設	
その他の事項	管理規約の提出は無い。	
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"/>	
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)	
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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
(2枚目)

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)	1 本件建物は私が所有し、居住しています。 2 北側和室で、結露による壁の染みがあります。他は不具合はありません。 (令和6年2月8日面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図、添付写真のとおりである
- 2 ライフライン調査、関係人の陳述及び現場の状況から、本件建物は、Aが居宅として使用し、所有権に基づき占有していると認めた。
- 3 上記調査に基づき、2枚目記載のとおり報告する。

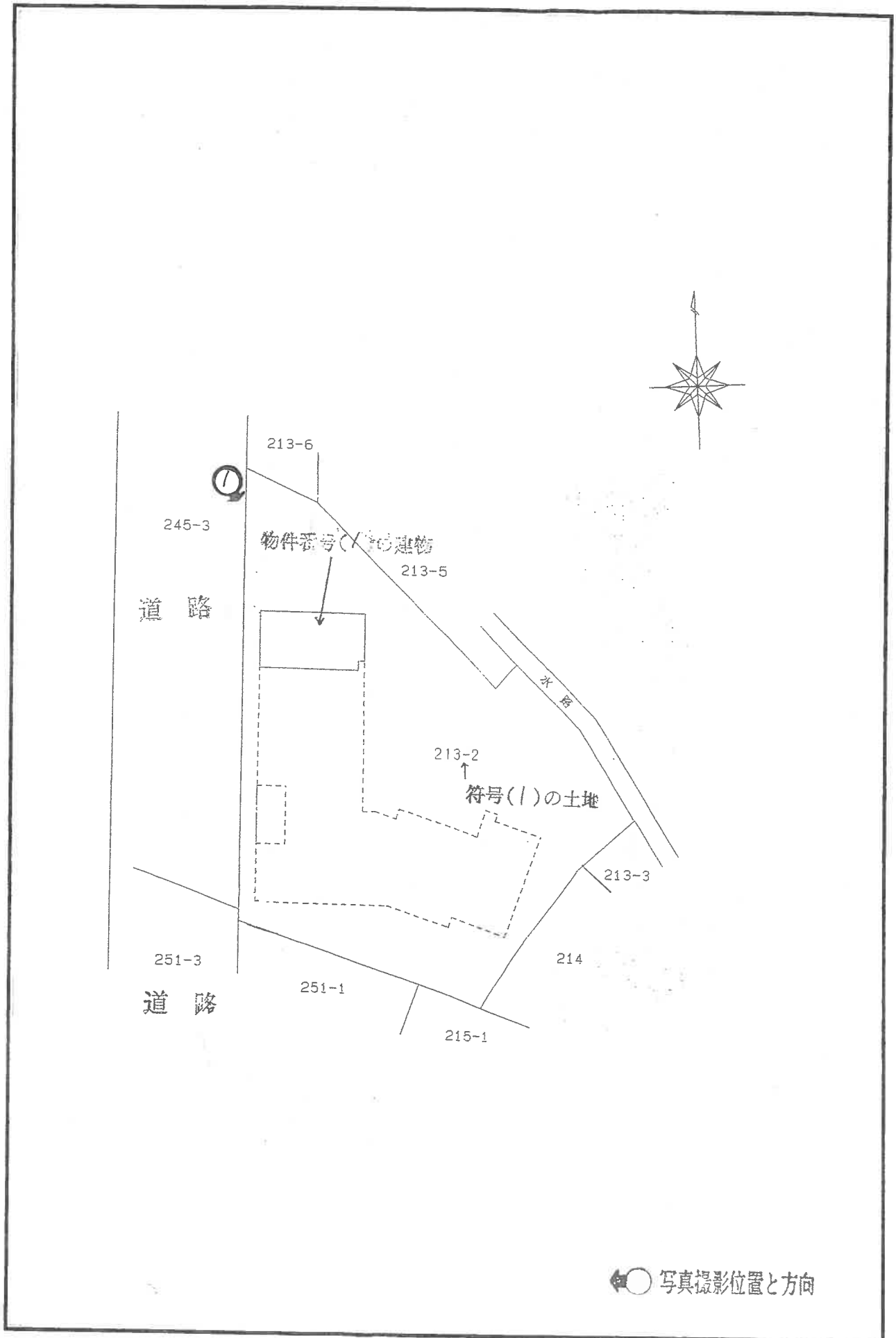
以上

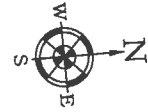
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月1日(木) 14:02-14:10	当庁 物件所在地	ライフライン調査(郵送) 現地確認、占有調査、写真撮影、臨場通知書・照会書の差置き
令和6年2月2日(金)	当庁	管理費等の照会(FAX)
令和6年2月8日(木) 12:26-12:38	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行 所有者Aの面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 8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 type="checkbox"/> 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 を立ち会わせて、技術者に解錠させて建物に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(土地建物位置関係図)





(201)



←○ 写真撮影位置方向

(7 枚目)

1



2



3



令和5年(ケ)第236号
令和6年2月8日現地調査
令和6年2月14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 8,810,000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 青梅市千ヶ瀬町二丁目213番地2

建物の名称 ドミール東青梅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千ヶ瀬町二丁目213番2の201

建物の名称 201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.19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 青梅市千ヶ瀬町二丁目213番2

地 目 宅地

地 積 1111.80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 1920分の55



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「東青梅」駅のほぼ南方約700m(道路距離、徒歩約9分)、最寄バス停までは至近に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	<p>近隣は、地勢は概ね平坦であり、幹線沿いに、中層のマンションのほか低層店舗兼住宅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的な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 建ぺい率 容積率 防火規制 日影規制 高度規制 その他	〈市道幹21号線道路端より20m内〉 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 ・ 第2種特別工業地区 ・ 青梅市の美しい風景を育む条例(一般地区)	〈市道幹21号線道路端より20m超〉 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 有り(4-2.5h 4m) 第2種高度地区
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢	1,111.80㎡ (登記簿面積、法務局備付き地積測量図有り) ほぼ台形 間口 約42.6m 奥行 約23m～約37m ほぼ平坦	
接面道路の状況等	西側で幅員約12m舗装市道(幹21号線、両側歩道付き、建築基準法第42条1項1号道路 該当)に、ほぼ等高に接面する中間画地。 北東側で暗渠水路に一部面する。		
土地の利用状況等	* 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>* 対象地は、過去の住宅地図による調査から、昭和48年版からは「空地」、昭和62年度版及び平成5年版からは「駐車場等」として利用され、その後本マンションが建築されたものと推定される。</p> <p>対象地は、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(有害物質使用特定施設含む)」の届出は無し。</p>
<p>特記事項</p>	<p>* 特に無し</p>

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	ドミール東青梅																						
建物の用途	住居 (総戸数35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7年2月16日新築 約29年 約21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>403.80</td><td>m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>418.65</td><td>m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>418.65</td><td>m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>418.65</td><td>m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>363.65</td><td>m²</td></tr> <tr><td>6階</td><td>143.95</td><td>m²</td></tr> <tr><td colspan="2">延床面積</td><td>2,167.35 m²</td></tr> </table>		1階	403.80	m ²	2階	418.65	m ²	3階	418.65	m ²	4階	418.65	m ²	5階	363.65	m ²	6階	143.95	m ²	延床面積		2,167.35 m ²
1階	403.80	m ²																					
2階	418.65	m ²																					
3階	418.65	m ²																					
4階	418.65	m ²																					
5階	363.65	m ²																					
6階	143.95	m ²																					
延床面積		2,167.35 m ²																					
仕様	外の壁 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 集合郵便受、管理員室、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 管理会社 管理形態	有り (株)五光建設 委託管理																					
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。																						

(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	2階、201号室 :2階に位置する角住戸 (西側・東側のバルコニーと北側の窓から採光可能とする住戸)		
床面積	専有面積52.19㎡ (登記記載)		
間取り	居宅 3DK (洋室×2+和室×1)		
バルコニー等	西側・東側にバルコニー有り		
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、畳等 ビニールクロス等 トイレ、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	<p>劣る部分も見られた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北東側の洋室の壁材に、結露によると思われる黒カビが見られた。 ・和室に、結露又はサッシの雨仕舞の不具合等によると思われる壁材の剥がれが広く見られた。 ・北西側の洋室の天井材や壁材が広く黄色に変色していた。 ・設備の動作確認は行っていない。 		
管理費等	管 理 費 修 繕 積 立 金 合 計 滞 納 額	月 額 13,700 円 月 額 15,400 円 月 額 29,100 円	滞納は無い。(令和6年2月9日現在)
専有部分の 利用状況等	* 本住戸は、所有者が居宅として使用し占有している。したがって、本件建物について利用権減価は無いものと判断し評価を進める。		
特記事項	* 特に無し		

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/m ²) ア	床面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
370,000	× 52.19	× 0.39	= 7,530,000

* 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29年、経済的残存耐用年数約21年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)15%
- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 21 / (29 + 21) & \times & (1 - 0.15) & = & 0.39 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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	121,000	× 0.95	× 1,111.80	× 1.00	× 55 / 1,920	= 3,660,000

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 青梅-10

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 110,000\text{円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 93 & = & 121,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和5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(補正無し)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(マンション適地)±0 ・形状 ▲5

【相乗積】 $(1 \pm 0.00) \times (1 - 0.05) = 0.95$

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
7,530,000	+ 3,660,000	× 1.00	× 1.03	× 1.00	= 11,530,000

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：1.00(2階・2階標準住戸)

位置別補正：1.03(西・東・北向き角住戸・標準住戸は西向き中間住戸)

その他補正：1.00(要しない)

【相乗積】：1.00×1.03×1.00 = 1.03

(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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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	
1,238,480円 (19.6%)	548,401円	8.3%	6,409,024円	0.7938	5,087,483円 (80.4%)	= 6,330,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.080)^3} = 0.7938 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	11,530,000 円
② 収益価格	6,330,000 円
③ 調整後の価格	11,010,000 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
11,010,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 8,810,000

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。本件の場合無し。

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5年1月1日)

番	号	青梅-10
所在・地番(住居表示)		青梅市千ヶ瀬町4丁目372番8
価	格	110,000円/m ²
地	積	119m ²
交通施設との接近状況		東青梅 790m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		北 6m 市道
法令上の制限		第一種住居地域(60% 200%) 準防火地域
周辺土地の利用状況		一般住宅のほかに駐車場等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

1
20000



登記年月日...平成6年12月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

(東京法務局四多摩支庁管轄)

令和6年1月25日

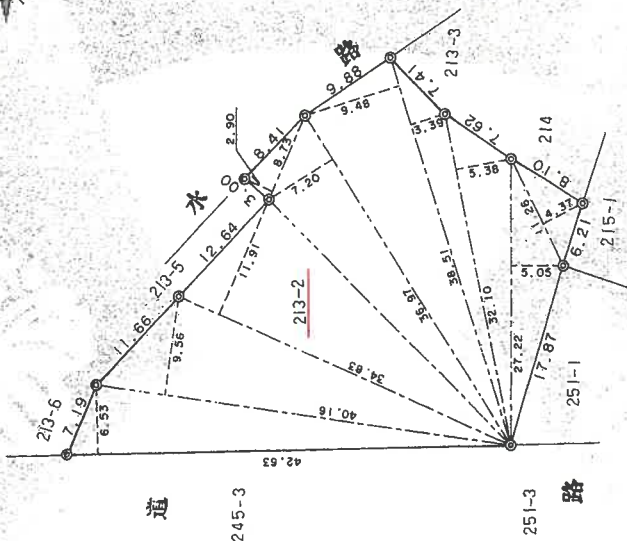
東京法務局府中支庁

登記官

請求番号: 16-2

地積測量図

地番 213-2
土地の所在 高崎市千代田町二丁目



凡例

- ◎ コンクリート杭
- 金属標

157752

縮尺 1/500

H6.12.5

(東京土地家屋調査士会用紙)

符号1の土地

NO.	底辺	高さ	倍率	面積	積
	11.26	4.37		49.2062	
	27.22	5.05		137.4610	
	32.10	5.38		172.6980	
	38.51	3.39		130.5489	
	38.51	9.48		365.0748	
	36.97	7.20		266.1840	
	8.73	2.90		25.3170	
	34.83	11.91		414.8253	
	40.16	9.56		383.9296	
	42.63	6.53		278.3739	
		倍面積		2223.6187	
		面積積		1111.80935	
		地積		1111.80	m ²

平成6年12月5日 登記

申請人

平成6年11月24日作成

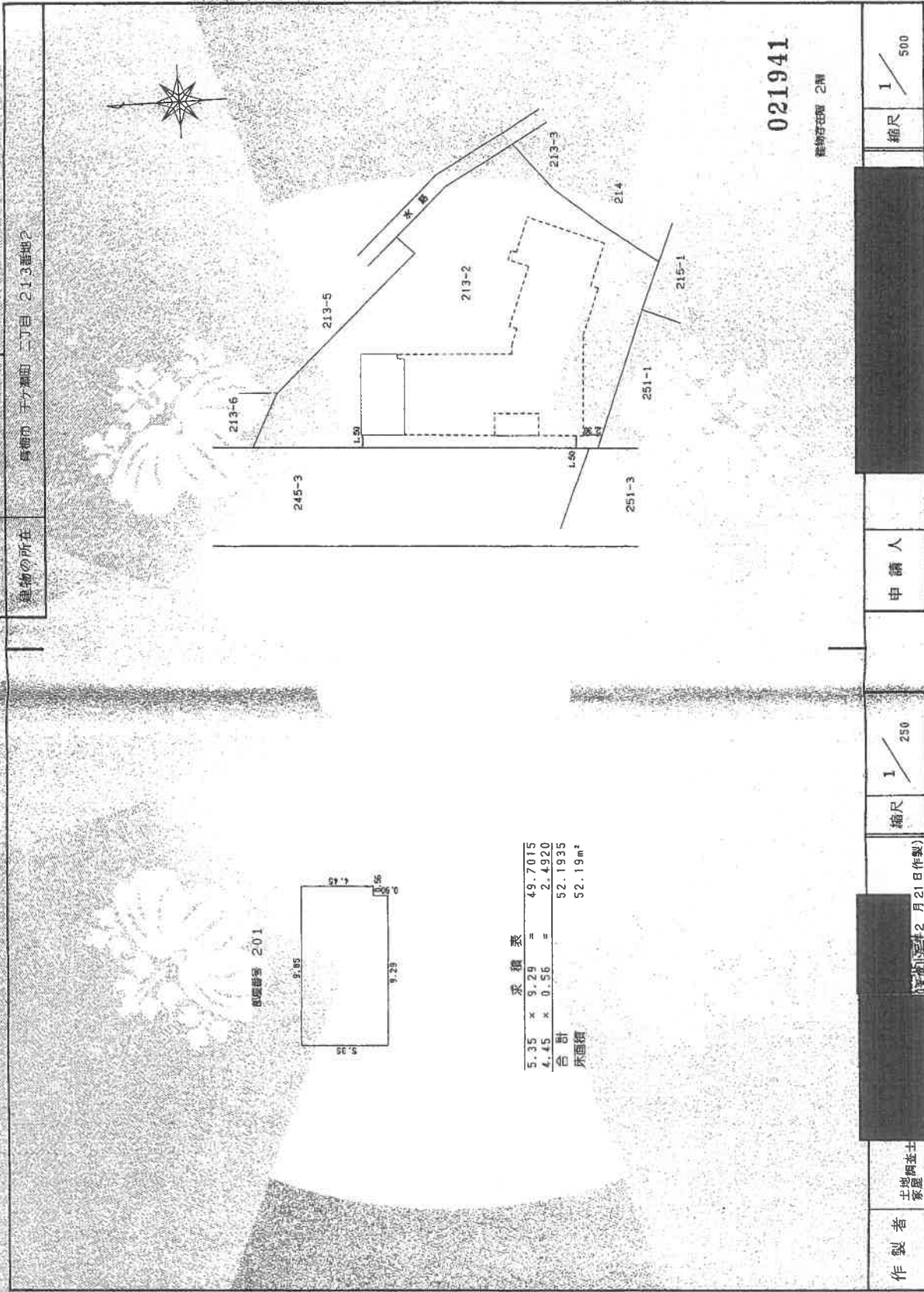
作製者
土地家屋調査士

登記年月日：平成7年3月2日

建築物各階平面図

家屋番号
213番 20201
建築物の所在
東京都千代田区千代田 213番地2

各階平面図



平成七年三月二日

021941

建築物在階 2階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者
家屋調査士
株式会社

(東京土地家屋調査士会印)

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庁官署)

令和6年1月25日

東京法務局府中支庁

登記官

請求番号：16-3