

期 間 入 札 の 公 告

令和 7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 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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月22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 5月 7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 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 3月25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 | 5,380,000 4,304,000 | | 1,076,000 | 40,407 | 9,536 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市青葉町二丁目44番地6

建物の名称 サンライズマンション青葉町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉町二丁目44番6の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 41.30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 東村山市青葉町二丁目44番6

地 目 宅地

地 積 1256.23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 221078分の4130



物件明細書

令和 6年12月13日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高久洋輔

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

【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 東村山市青葉町二丁目44番地6

建物の名称 サンライズマンション青葉町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉町二丁目44番6の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 41.30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 東村山市青葉町二丁目44番6

地 目 宅地

地 積 1256.23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 221078分の4130



令和6年（ケ）第244号
令和6年10月23日受理
令和6年11月26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 塚 田

正

（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 東村山市青葉町二丁目44番地6

建物の名称 サンライズマンション青葉町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉町二丁目44番6の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 41.30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 東村山市青葉町二丁目44番6

地 目 宅地

地 積 1256.23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 221078分の4130



| | | |
|-----------------|---|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 東京都東村山市青葉町二丁目44番地6 サンライズ青葉町301 (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"> 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(月額) | 管理費 9,600円 修繕積立金 8,270円 | 令和6年10月21日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計107,220円 令和6年5月分から令和6年10月分まで <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 2,214円 年利14.6パーセントの定めあり |
| 管理費等照会先 | ホームライフ管理株式会社 | |
| 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"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 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

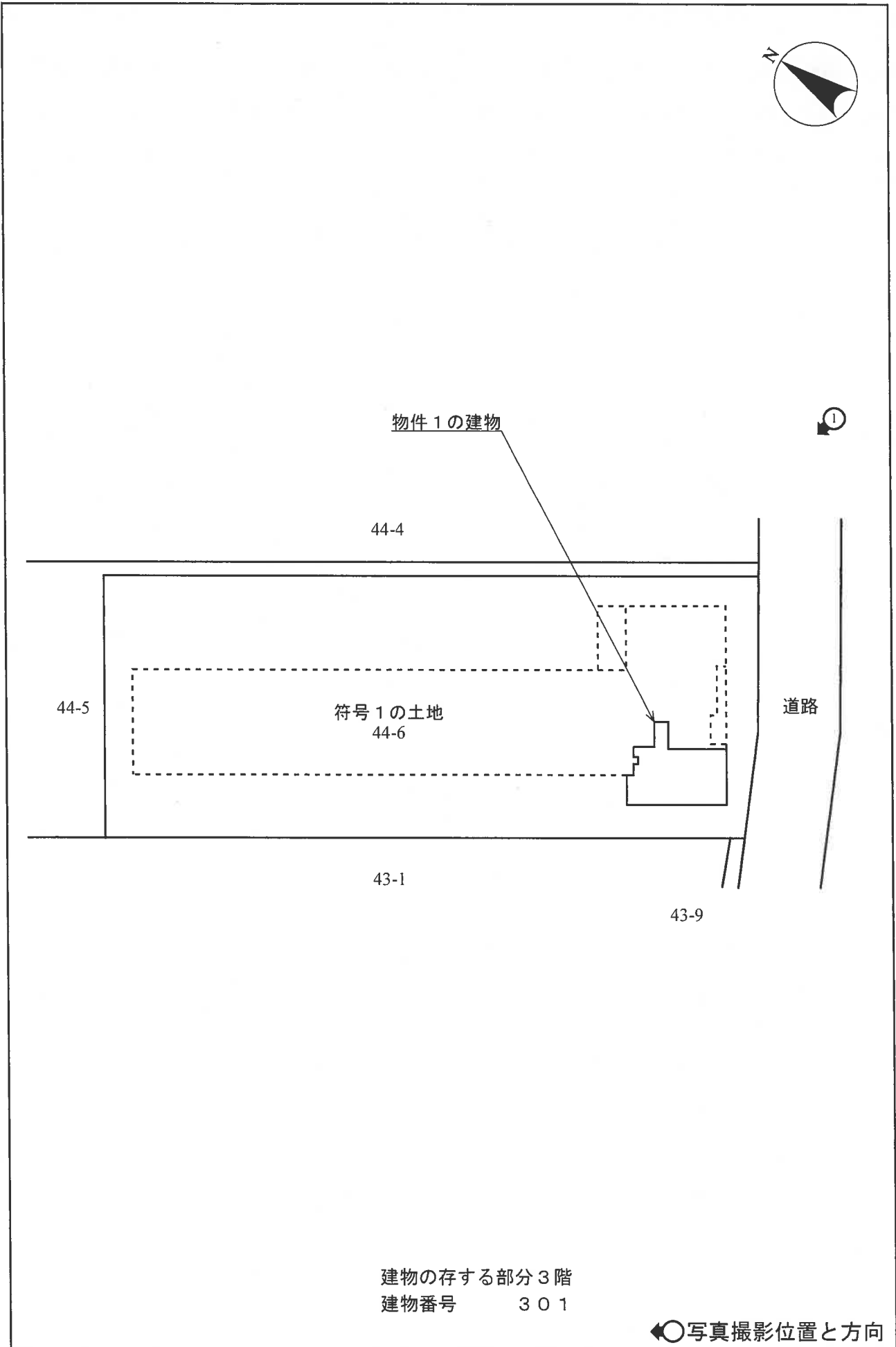
(2枚目)

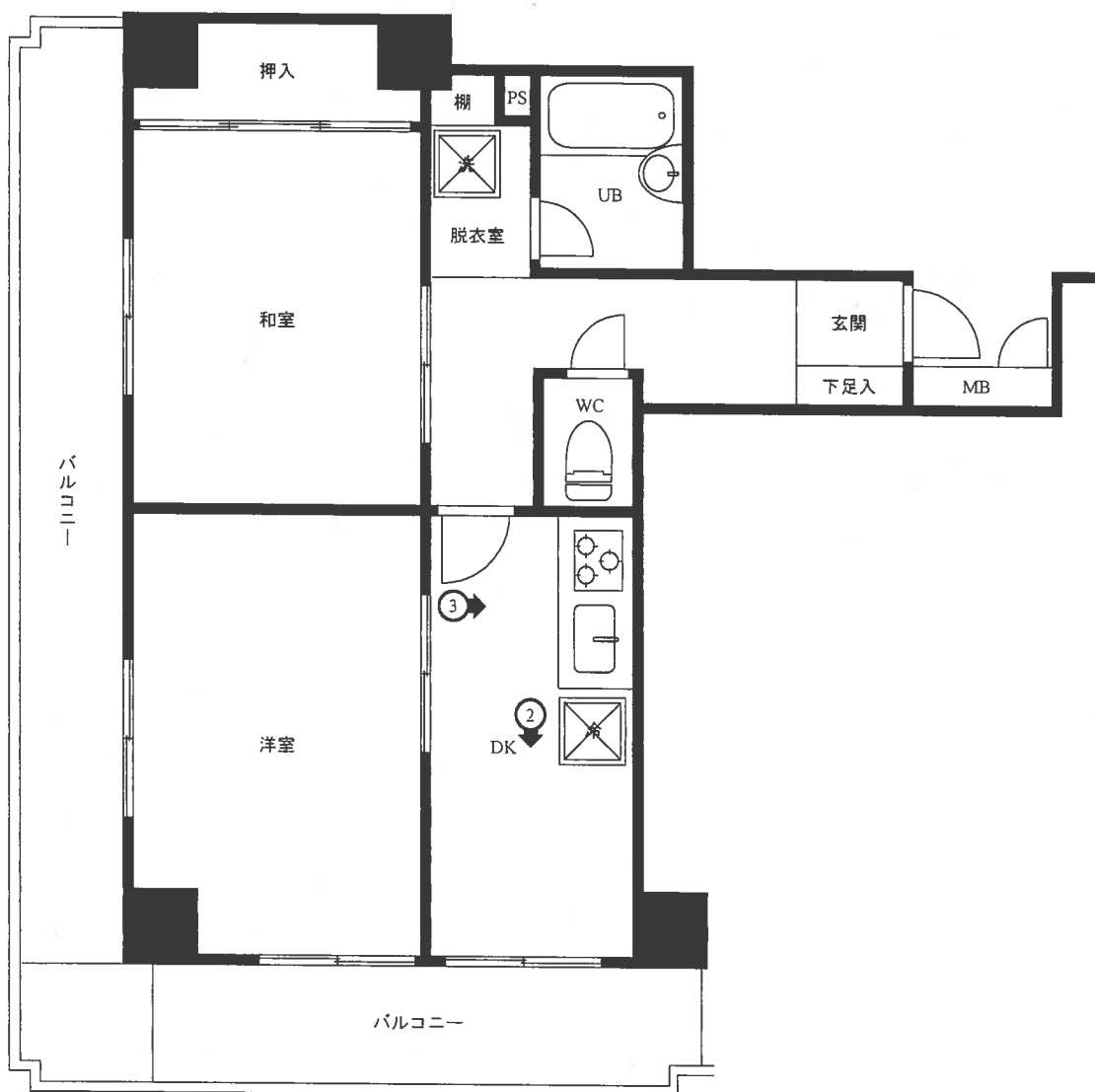
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 郵便受け及び表札には建物所有者の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には大量のペットボトル、ビニール袋に入れられた衣類、荷物が詰め込まれた段ボール箱等が複数存在し、引越作業中のようであった。室内の窓ガラスには亀裂のあるものが見られた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

| 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23日 ： - ： | 東京法務局立川出張所 | 登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請 |
| 令和6年10月25日 10：15-10：30 | 物件所在地 | 物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置 |
| 令和6年10月28日 ： - ： | 当 庁 | 管理費等調査照会 FAX |
| 令和6年11月15日 10：32-11：05 | 物件所在地 | 物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評 価人同行 |
| 令和 年 月 日 ： - ： | | |
| 令和 年 月 日 ： - ： | | |
| 令和 年 月 日 ： - ： | | |
| 令和 年 月 日 ： - ： | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(4 枚目)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和6年(ケ)第244号
令和6年11月15日現地調査
令和6年11月28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 5,380,000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 東村山市青葉町二丁目44番地6

建物の名称 サンライズマンション青葉町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉町二丁目44番6の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 41.30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 東村山市青葉町二丁目44番6

地 目 宅地

地 積 1256.23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 221078分の4130



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武蔵野線「新秋津」駅の略南方約2.1km（道路距離、以下同じ）、西武池袋線「秋津」駅の略南方約2.2km、並びに西武新宿線「久米川」駅の北東方約2.5km、最寄りバス停まで徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。 | |
| 付近の状況 | マンション、事業所、工場、戸建住宅等が混在する地域である。保育園、小・中学校、病院、郵便局、コンビニエンスストア、スーパー等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。 | |
| 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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制（一） 航空法、東京都景観条例（一般地域） 周知の埋蔵文化財包蔵地（東村山市No163遺跡） |
| 画地の状況 | 地積 形状 間口・奥行 地勢 その他 | 符号1土地：1,256.23㎡（登記地積） ※ 法務局備付の地積測量図あり ほぼ長方形 間口約22m、奥行約57m 宅盤面はほぼ平坦。接面道路よりやや高く位置する。 南西側の隣接地（地番43番1外）上に、東京電力パワーグリッド株式会社の高圧送電線と鉄塔があり、これに近接している。 |
| 接面道路の状況等 | 南東側で幅員約11mの舗装都道（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である。 | |
| 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、ゴミ集積所等が存する。 | |
| 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 あり あり |

| | |
|---------------|---|
| <p>土地の履歴等</p> | <p>昭和47年版、昭和55年版の住宅地図によると、符号1土地は、いずれの年代も縫製工場の敷地として利用されていたものと推察される。</p> <p>閉鎖登記簿による地歴調査では、上記、縫製工場に係る法人が所有していた土地を建設会社が取得、その後、符号1土地に本件マンションが建設されている。</p> <p>符号1土地における過去の土地利用状況が土壌環境に与える影響については、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施しなければ正確なことは分からない。</p> |
| <p>特記事項</p> | <p>① 南西側の隣接地（地番43番1外）上の高圧送電線の内容は下記の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 名 称 : 中富線 ・ 使用電圧 : 154,000ボルト ・ 送電線の高さ : 約35m ・ 建築物等との離隔距離 : 4.8m <p>なお、東京電力パワーグリッド株式会社によると、南西側隣接地と北西側隣接地（地番44番5）は送電線下に入るが、符号1土地については線下にはないとのことである。</p> <p>② 敷地の北側一部が周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれており、建築等で土木工事を行う場合には文化財保護法等に基づく届出を要する。</p> <p>③ 符号1土地の一部が「東村山市洪水ハザードマップ」における浸水予想区域（0.1m～0.5m未満）に指定されている。過去の浸水履歴については、東村山市に記録が残る平成12年4月以降、青葉町2丁目44街区における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 | サンライズマンション青葉町 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物の用途 | 居宅（総戸数49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61年7月1日新築 約38年 約12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: right;">552.30 m²</td> <td style="text-align: center;">4階</td> <td style="text-align: right;">450.36 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2階</td> <td style="text-align: right;">543.36 m²</td> <td style="text-align: center;">5階</td> <td style="text-align: right;">439.61 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3階</td> <td style="text-align: right;">543.36 m²</td> <td></td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">延床面積</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,528.99 m²</td> </tr> </table> | | | 1階 | 552.30 m ² | 4階 | 450.36 m ² | 2階 | 543.36 m ² | 5階 | 439.61 m ² | 3階 | 543.36 m ² | | m ² | 延床面積 | | | 2,528.99 m ² |
| 1階 | 552.30 m ² | 4階 | 450.36 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2階 | 543.36 m ² | 5階 | 439.61 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3階 | 543.36 m ² | | m ² | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 延床面積 | | | 2,528.99 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 仕 様 | 外 壁 そ の 他 | タイル張り、一部吹付タイル - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設 備 等 | エレベーター 駐 車 場 そ の 他 | あり（1基） あり（1台） ※ 但し、一時使用の場合のみ利用可能で、居住者及び来客者は原則として使用できない。 集合郵便受、宅配ボックス、自転車置場、ゴミ集積所等 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物の品等 | 中位の下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 ホームライフ管理株式会社 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、管理人室等がある。</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29年に実施しているとのこと。今後については、修繕積立金の不足が見込まれており、長期修繕計画の見直しも検討しているとのことである。なお、調査時においては、埋設排水管の更新工事が行われていた。</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 | 3階部分に位置する角住戸 (採光は略南西側、略南東側) | |
| 床面積 | 専有面積 | 41.30㎡(登記記載) |
| 間取り | 2DK (洋室、和室、ダイニングキッチン、浴室、脱衣室、トイレ等) | |
| バルコニー等 | 略南西側及び略南東側にバルコニーがある。 | |
| 仕様 | 天井 床 内壁 設備 その他 | クロス貼り、木目ボード等 フローリング、畳、フロアタイル等 クロス貼り、タイル張り等 台所、浴室(ユニットバス)、トイレ等 - |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 管理費等 | 管理費 修繕積立金 【合計】 滞納額 | 月額 9,600円 月額 8,270円 月額 17,870円 107,220円 (令和6年10月21日現在) 上記は令和6年5月分～令和6年10月分迄の合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。上記滞納額には遅延損害金2,214円(年利14.6%)が付加される。 |
| 専有部分の利用状況等 | 建物所有者が本建物を居宅として使用している。 占有減価の要因はない。 | |
| 特記事項 | <p>専有部分内部は、過去に一部改装が行われたものと見受けられるが、管理の状態が劣り、汚・破損箇所が多く認められる。確認できた範囲では、サッシのガラスのヒビ割れ箇所が複数あるほか、フローリングの傷、ダイニングキッチンのフロアタイルの剥離、台所・浴室・トイレ等の水廻りの汚れが目立つ状態であった。また、室内には大量のペットボトルやビニール袋に入れられた衣類、荷物が詰め込まれた段ボール箱、建設用の工具等が複数存しており、床や内装の状態を確認できなかった部分がある。</p> <p>なお、建物所有者が不在であったため、雨漏りや上階からの水漏れ、設備の不具合等について聴聞することができず、買受後に不測の費用を要する可能性もあるため留意を要する。</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、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 |
|------------|----------|----------|--------------|
| 280,000円/㎡ | × 41.30㎡ | × 0.27 | = 3,120,000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、専有部分の保守管理の状況(内部の汚・破損が多く認められる)、間取りの種類による市場性、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38年 |
| 経済的残存耐用年数 | 約12年 |
| 観察減価率 | 20% |

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{12\text{年}}{38\text{年} + 12\text{年}} \times (1 - 0.20) = 0.27$$

(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 | | | | |
| 180,000円/㎡ | × 0.95 | × 1,256.23㎡ | × 0.97 | × $\frac{4130}{221078}$ | = 3,890,000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 （ 東村山5-6 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 185,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 180,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：必要なし

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%
- ・南西側で高圧送電線と鉄塔に近接 -3%

相乗積（ $0.98 \times 0.97 \doteq 0.95$ ）

個別格差 0.95

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、-3%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 |
|------------|--------------|-----------|-----------|-------------|--------------|
| 3,120,000円 | + 3,890,000円 | × 1.00 | × 1.05 | × 1.00 | = 7,360,000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： 1.02 （3階） ※基準階：2階
 位置別補正： 1.03 （角住戸/略南西・略南東向き） ※基準住戸：中間住戸/略南西向き
 その他補正： 1.00 （必要なし）
 相乗積： 1.02 × 1.03 × 1.00 = 1.05
 （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 | |
| 739,586円 (19.5%) | 339,540円 | 8.5% | 3,874,751円 | 0.7894 | 3,058,728円 (80.5%) | 3,798,314円 =3,800,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.082)^3} = 0.7894 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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。

積算価格と収益価格との間に乖離を生じたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリー型のマンションであることから、最近における同種のマンションの需給状態等を考慮のうえ、積算価格を標準に収益価格を参酌しつつ調整後の価格を下記のとおり求めた。

| | |
|----------|-------------|
| ① 積算価格 | 7,360,000 円 |
| ② 収益価格 | 3,800,000 円 |
| ③ 調整後の価格 | 7,000,000 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 |
|-------------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| 7,000,000円 | × 1.00 | × 0.8 | × 0.96 | | = 5,380,000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：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：買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
(敷金等) 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]

【 公示地 (東村山5-6) 】

| | |
|---------------|---------------------|
| 価 格 時 点 | 令和6年1月1日 |
| 所 在 ・ 地 番 | 東村山市秋津町2丁目25番2 |
| 1㎡当たりの価格 | 185,000円/㎡ |
| 地 積 | 369㎡ |
| 供 給 処 理 施 設 | 水道、下水 |
| 前 面 道 路 の 状 況 | 南西11m都道 |
| 交通施設との接近状況 | 「新秋津」駅 1,300m |
| 法 令 上 の 制 限 | 準工業地域(60,200)、準防火地域 |
| 周辺土地の利用の現況 | 店舗の中に工場等が混在する路線商業地域 |

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

位置図

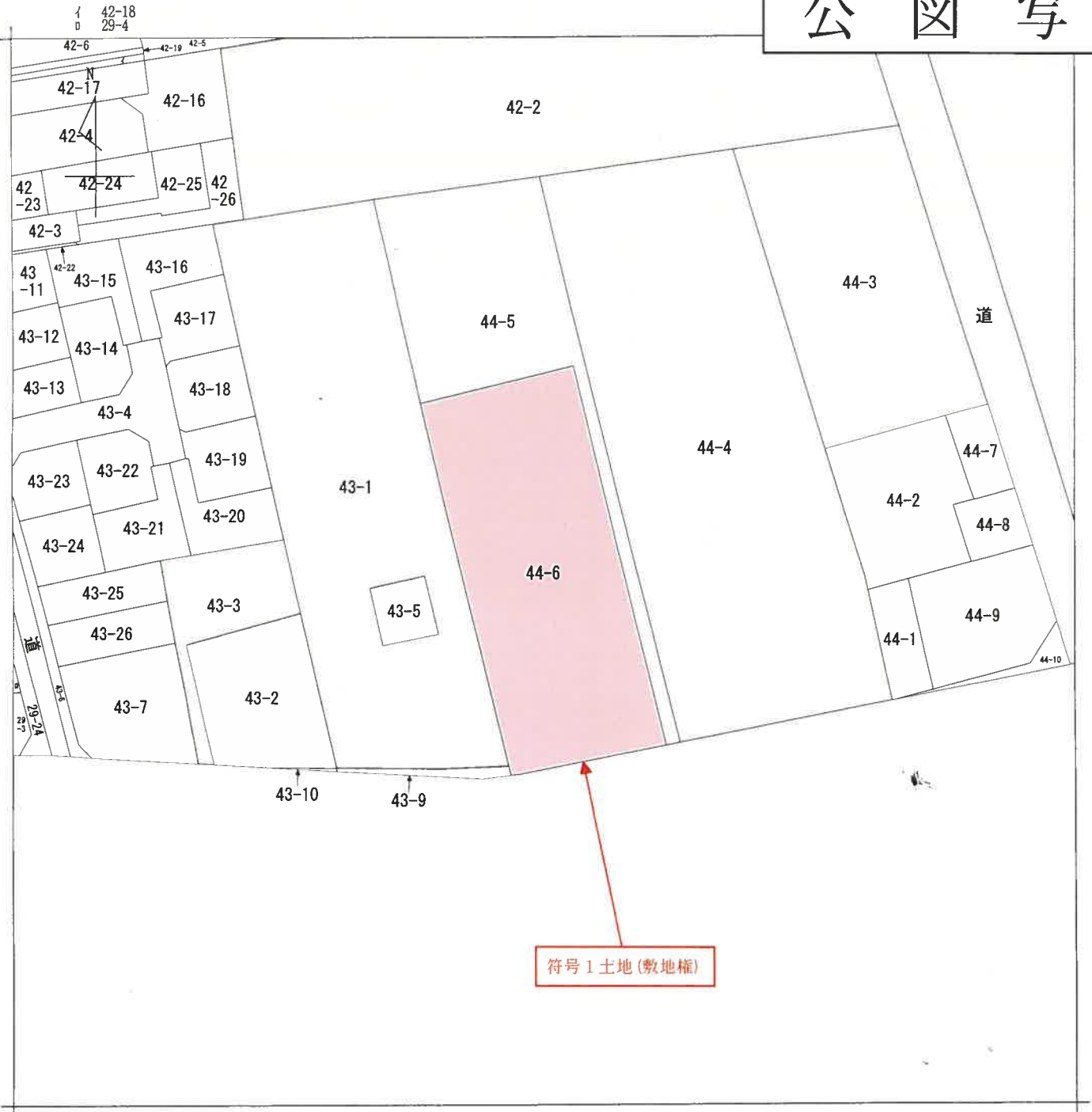


A3をA4に縮小

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

公 図 写



符号1土地(敷地権)

(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。

地番区域見出
青葉町2丁目

| | | | | | | |
|-------|-------|------------|-----------|----|----------|--|
| 請求部 | 所在 | 東村山市青葉町二丁目 | | 地番 | 44番6 | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 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 | |
| | | | | | | |

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。

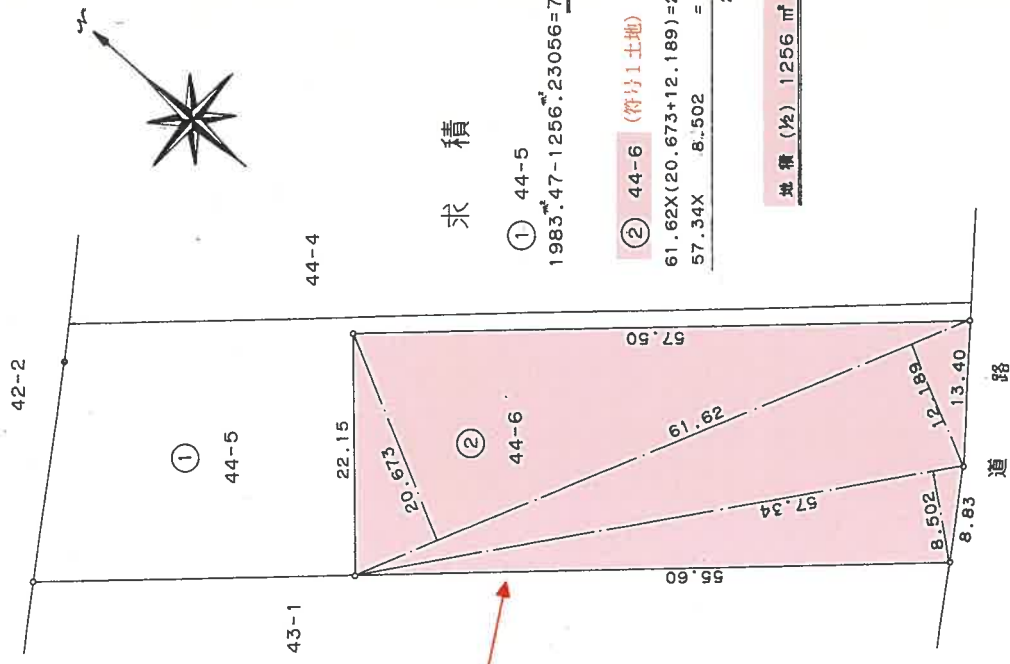
令和6年11月8日
東京法務局田無出張所
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和60年5月30日

地積測量図

| | |
|-------|------------|
| 地番 | 44-5, 44-6 |
| 土地の所在 | 東村山市青葉町2丁目 |



符号1土地(敷地権)

求積

- ① 44-5
1983.47-1256.23056=727m²23944
- ② 44-6 (符号1土地)
61.62X(20.673+12.189)=2024.95644
57.34X 8.502 = 487.50468
2512.46112

地積(%) 1256 m² 23056

道路

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。
令和6年11月8日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

製作者

昭和60年5月27日作製

申請人

縮尺 1/500

1401526

(東京土地家屋調査士会用紙) 60.5.30

登記年月日：昭和63年8月2日

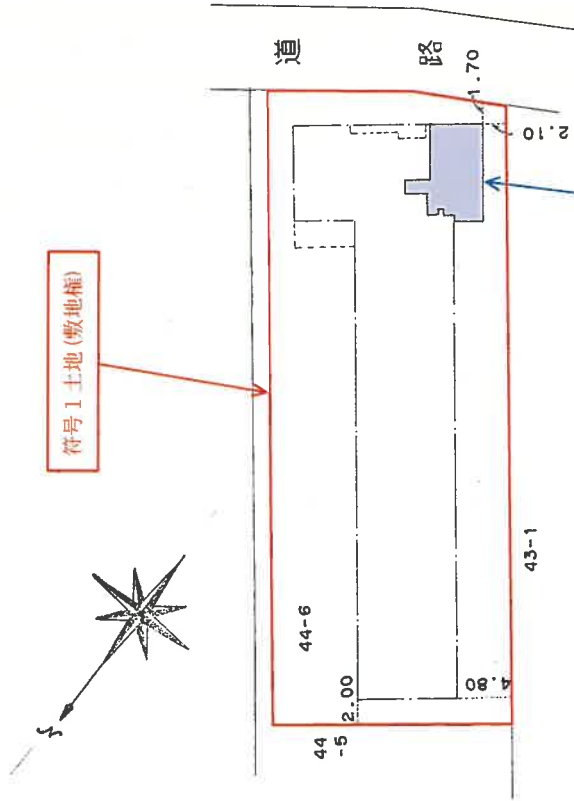
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

各階平面図
建物各階平面図

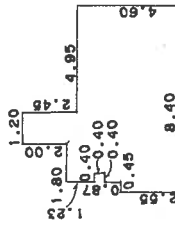
家屋番号
青葉町2丁目
44番6の301

建物の所在
東村山市青葉町2丁目44番地6



建物の存する部分 3階

建物番号 301



求積

- 2.00 X 1.20 = 2.4000
- 3.00 X 5.05 = 15.1500
- 2.55 X 0.45 = 1.1475
- 4.95 X 4.60 = 22.7700
- (-) 0.40 X 0.40 = 0.1600
- 41.3075

床面積 41 m² 30

5402121

作製者

和61年7月7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品紙)

63.8.2