

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 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 7 月 1 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 月 1 3 日 午前 1 1 時 0 0 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 7 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 1 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 月 1 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	12,960,000 10,368,000	一括	2,592,000	79,497	21,482
1	8,550,000				
2	4,410,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市多摩湖町三丁目 1 5 番地 5 6

建物の名称 C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩湖町三丁目 1 5 番 5 6 の 4

建物の名称 C-101

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 9 1. 4 1 平方メートル

所有者 株式会社オーシャンスクエア

2 所 在 東村山市多摩湖町三丁目

地 番 1 5 番 5 6

地 目 宅地

地 積 2 8 7 3. 4 6 平方メートル

共有者 株式会社オーシャンスクエア 持分 3 0 0 0 0 分の 1 2 4
7

物 件 明 細 書

令和 7年 5月30日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 岩 田 洋 一

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1】

Bが占有している。同人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

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 東村山市多摩湖町三丁目 1 5 番地 5 6

建物の名称 C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩湖町三丁目 1 5 番 5 6 の 4

建物の名称 C-101

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 91.41 平方メートル

所有者 株式会社オーシャンスクエア

2 所 在 東村山市多摩湖町三丁目

地 番 1 5 番 5 6

地 目 宅地

地 積 2873.46 平方メートル

共有者 株式会社オーシャンスクエア 持分 3 万分の 1247



令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 3 月 7 日 受理
令和 7 年 4 月 4 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 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 東村山市多摩湖町三丁目 1 5 番地 5 6

建物の名称 C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩湖町三丁目 1 5 番 5 6 の 4

建物の名称 C-101

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 91.41 平方メートル

所有者 株式会社オーシャンスクエア

2 所 在 東村山市多摩湖町三丁目

地 番 1 5 番 5 6

地 目 宅地

地 積 2873.46 平方メートル

共有者 株式会社オーシャンスクエア 持分 3 万分の 1247

(区分所有建物用2)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおりの					
住 居 表 示		東京都東村山市多摩湖町三丁目１５番地５６ 多摩湖グリーンハイツ Ｃ－１０１（住居表示未実施）					
建 物		物件１					
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が異なる（ ☐ 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 居宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおりの						
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」のとおりの）						
管理費等の状況（月額）	管 理 費	17,400円					令和7年3月1日現在
	修繕積立金	11,300円					☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～令和 年 月分 ☐ 遅延損害金 円 年 パーセントの定めあり
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社の						
その他の事項							
土 地		物件２					
現況地目	☒ 宅地（物件２） ☐ 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 ☐ その他の者の 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」のとおりの						
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」のとおりの）						
その他の事項							
執行官保管の仮処分の	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 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
(2 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ■A (建物所有者代表者)) の陳述／■提示文書 (回答書等) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年10月ころ	
最初の契約等	契約日	令和5年10月ころ	
	期間	令和 年 月 日 ☐ 令和 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	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金70,000円から80,000円 (☐ 毎 限り 分支払 ■不明) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	
建物所有者とその代表者の元配偶者との間の賃借権 現在は上記賃料についての授受はなく、B は管理費及び修繕積立金のみを負担し、本件建物を使用していることから、使用借権に近い状態であると思われる			

(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)

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 私は本件建物を家族と居宅としてのみ使用しています。 2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。洗面室の床に緩んでいる部分があります。 3 私は建物所有者の代表者である A の元配偶者です。令和 5 年 10 月ころ建物所有者との間で賃貸借契約書を作成しようとしたが、未完成の状態で行き止まりました。管理費及び修繕積立金のみ私が負担しています。 (令和 7 年 3 月 11 日及び同 4 月 2 日電話聴取、同 3 月 28 日面接聴取)
A (建物所有者代表者)	1 私は、B の元配偶者であるとともに、建物所有者の代表者を務めています。 2 本件建物は、建物所有者から B に令和 5 年 10 月ころから期間の定めなく、賃料月 7 万円から 8 万円、敷金・保証金なしで賃貸しています。 3 現在は、B が上記賃料を支払うことが難しいため、管理費及び修繕積立金月 28,700 円のみを負担し、本件建物を使用しています。 (令和 7 年 4 月 3 日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者 B が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 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。

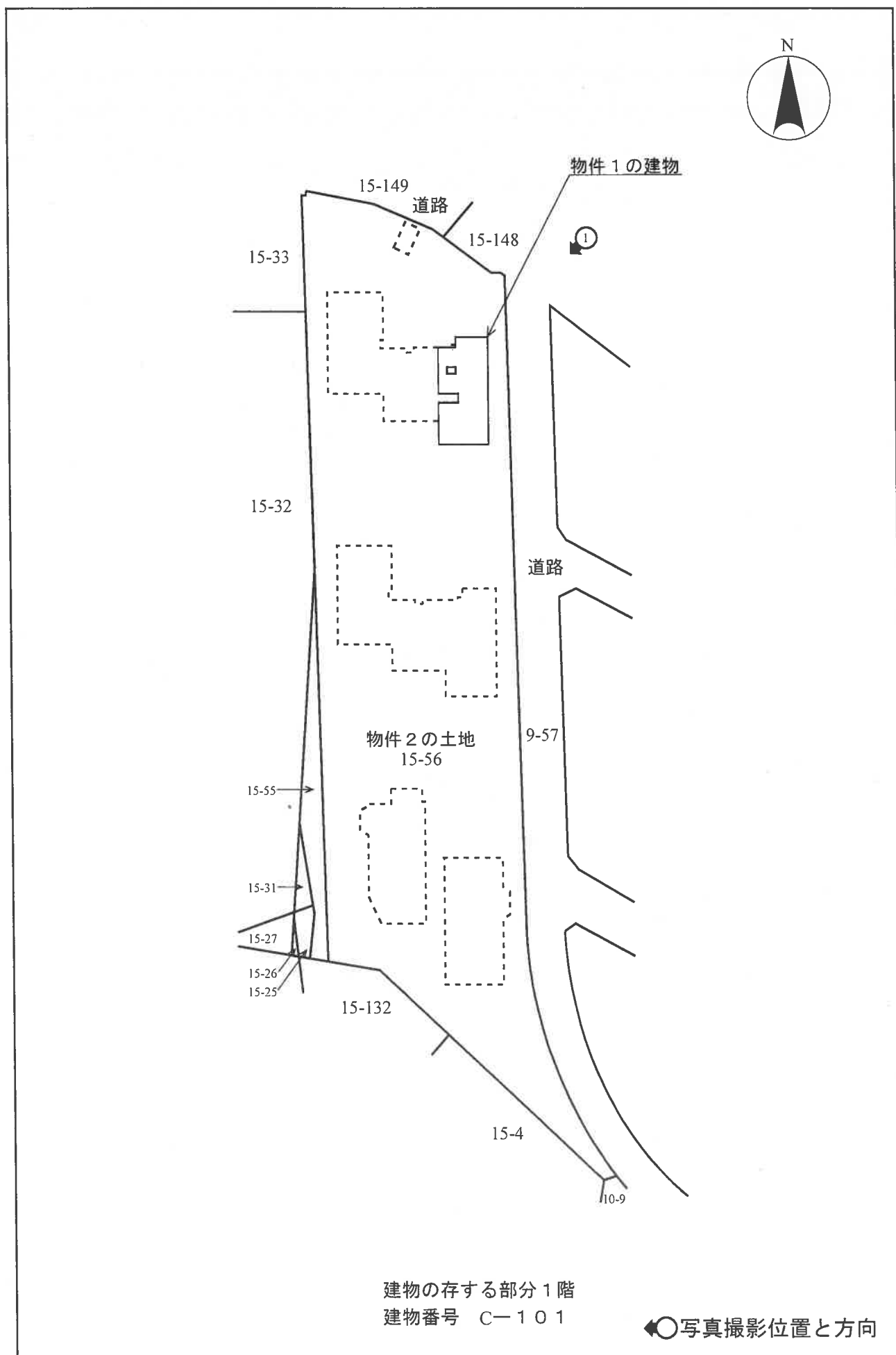
調 査 の 経 過

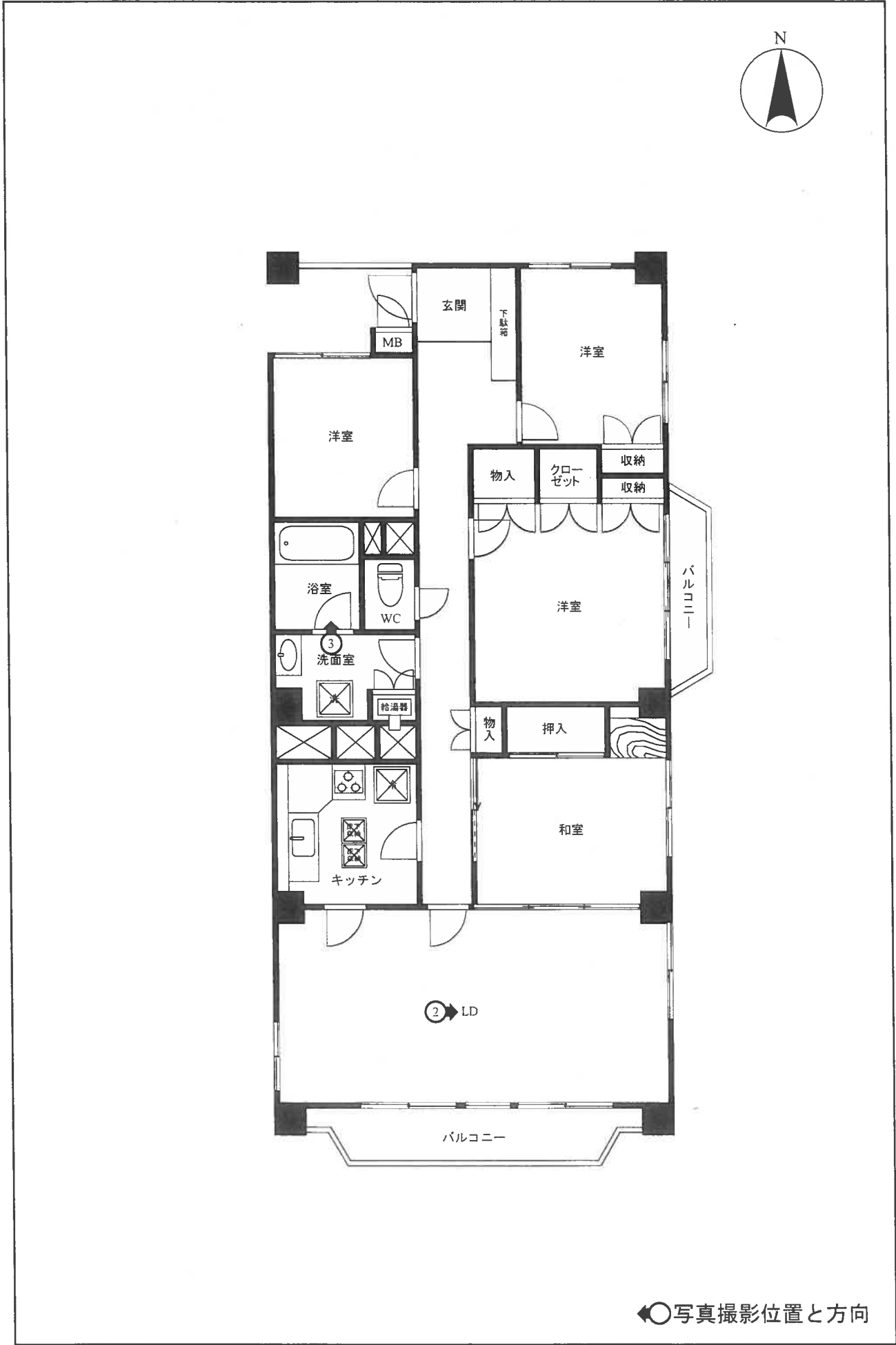
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 3 月 8 日 13 : 55 - 14 : 10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和 7 年 3 月 1 0 日 : - :	当 庁	照会書送付 (管理組合) 照会書送付 (建物所有者)
令和 7 年 3 月 1 1 日 12 : 30 - 12 : 40	当 庁	占有者 B に電話聴取
令和 7 年 3 月 1 1 日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請 履歴事項全部証明書交付
令和 7 年 3 月 2 8 日 10 : 20 - 10 : 49	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、占有者 B に面接聴取
令和 7 年 4 月 2 日 12 : 50 - 12 : 55	当 庁	占有者 B に電話聴取
令和 7 年 4 月 3 日 14 : 00 - 14 : 05	当 庁	建物所有者代表者 A に電話聴取
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☒ 令和 7 年 3 月 2 8 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。
- ☐ 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。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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





001



002



003



令和7年（ケ）第5号
令和7年3月28日現地調査
令和7年4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

一括価格	
金 12,960,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金 8,550,000円
物件2(土地)	金 4,410,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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り、物件2の価格(持分価格)は、物件1の区分所有建物のための場所的利益相当額(土地利用権等価格)を控除した価格である。

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の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 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市多摩湖町三丁目 1 5 番地 5 6

建物の名称 C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩湖町三丁目 1 5 番 5 6 の 4

建物の名称 C-101

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 91.41 平方メートル

所有者 株式会社オーシャンスクエア

2 所 在 東村山市多摩湖町三丁目

地 番 1 5 番 5 6

地 目 宅地

地 積 2873.46 平方メートル

共有者 株式会社オーシャンスクエア 持分 3 万分の 1247

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（物件2）

位 置 ・ 交 通	西武多摩湖線「多摩湖」駅の北東方約100m(道路距離:以下同様、徒歩約2分)、西武西武園線「西武園」駅の南西方約620m(徒歩約8分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、「西武園遊園地」、「狭山公園」に近接するエリアであり、中規模一般住宅のほかマンションが見られる駅に近接する住宅地域である。 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。	
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 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 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 有り(4-2.5h/1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 ・ 特に無し
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,873.46㎡ (登記簿面積) ほぼ台形 間 口 約120m(東側) 奥 行 最大約26.5m(東→西) 南向きヒナ段であり、西側隣地(西武鉄道用地)よりコンクリート擁壁を介して約1m～約5m高い。
接 面 道 路 の 状 況 等	* 東側で幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高乃至約1m高く接面し、北側で幅員約3m舗装私道(歩行者専用通路、建築基準法上の道路に該当しない)に約1m低く接面する。 * 東側市道は、北方で車止めポールにより、行止りとなっている。 また、北側で接面する歩行者専用通路は、西方で「多摩湖」駅改札口への階段通路に通じている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	* 物件2土地は、物件1を含むC棟のほかA棟及びB棟の建物敷地、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。	

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 有り 都市ガス 有り 公共下水 有り
土地の履歴等	* 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47年版は「西武鉄道所有の未利用地」の状況にあり、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。
特記事項	* 物件2土地は、法務局備え付けの地積測量図は無いが、昭和50年5月29日合筆前の元地番15番56、15番57、15番58の地積測量図が備え付けられており、その三筆の地積の合計が、物件2土地の登記簿地積2,873.46㎡と一致する。(附属資料に参考として「合筆前の地積測量図」を添付) これら資料を基に、現地概測した結果、物件2土地の登記簿面積を現況面積として、評価を進めるものとする。 * 本マンション敷地は、東村山市浸水ハザードマップの浸水予想区域図(令和2年5月改訂版)によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	多摩湖グリーンハイツ C棟	
建 物 の 用 途	住居 (総戸数9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	昭和49年11月1日 新築 約50年 約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 2階 3階 延床面積 264.22 m² 264.22 m² 264.22 m² 792.66 m²	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 なし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	無し 有り 集合郵便受、駐輪場、管理員室、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 日本ハウズイング株式会社 委託管理
管 理 の 状 況	普 通	
特 記 事 項	* 売主(登記簿上の所有者): 西武鉄道(株) 設計・監理: 西武不動産 (株) 施工: 大成建設 (株) (分譲時の募集用パンフレットによる) * 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。 * 本マンションは、昭和49年11月に新築されており、建築基準法の耐震基準の改正施行日(昭和56年6月1日)より前であるため、本マンションが旧耐震基準に適合の可能性はある。 * 管理会社によると、令和4年2月に大規模修繕工事を行ったとのことである。	

(2)専有部分の概要 (物件1)

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅				
位 置	1階、101号室 :1階に位置する角住戸 (南側、東側、北側からの採光を可能とする住戸)				
床 面 積	専有面積91.41㎡ (登記記載)				
間 取 り	居宅 4LDK (洋室×3 + 和室×1)				
バルコニー等	南側及び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、目透かし天井等 フローリング、畳、塩ビシート等 ビニールクロス等 トイレ、キッチン、浴室、洗面室等 ・ 無し			
保 守 管 理 の 状 態	比較的良好 目立つ汚損や破損箇所は、見受けられなかった。				
管 理 費 等	管 理 費	月 額	17,400 円		
	修 繕 積 立 金	月 額	11,300 円		
	合 計	月 額	28,700 円		
	滞 納 額	滞納は無し (令和7年3月1日現在)			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	* 本住戸は、所有者会社の代表者の元妻が、家族と共に居宅として使用し占有している。占有者の占有権原については、現況調査報告書3枚目、4枚目のとおりであり、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。				
特 記 事 項	* 外観からは、キッチン、浴室等の水廻りのほか居室全体に、リフォームが施されていた。(リフォーム時期は不明)				

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

土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土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。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
1	300,000	× 91.41	× 0.20	= 5,480,000

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

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50年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、室内の管理状況、最終の大規模修繕工事時期、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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 10 / (50 + 10) & \times & (1 - 0.05) & = & 0.20 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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 建付地価格

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	共有持分割合 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2	172,000	× 0.60	× 2,873.46	× 0.95	× 1,247 / 30,000	= 11,710,000

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 東村山 - 19

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 175,000\text{円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 & = & 172,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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(接道方位:北±0)を考慮した。

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▲20 ・角地+1 ・形状▲5 ・前面街路の系統▲3
- ・地勢(ヒナ壇状)▲5 ・高さ約1m～約5m擁壁部分を含む▲15

$$\begin{aligned} \text{【相乗積】} & (1-0.20) \times (1+0.01) \times (1-0.05) \times (1-0.03) \times (1-0.05) \\ & \times (1-0.15) = 0.60 \end{aligned}$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

オ 共有持分の割合：登記記載による。

2 敷地利用権等価格

前記1により求めた建付地価格に、土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を下記のとおり求めた。

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
2	11,710,000	× 0.50	場所的利益	= 5,860,000

ア 建付地価格：前記1②カ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立せず、場所的利益を考慮する。土地利用権等割合(場所的利益)は、区分所有建物の性質を考慮して判定した。

3 積算価格の判定（土地利用権付建物の価格）

前記1により求めた基礎となる価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算した後に、所要の修正を行ったうえ下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価 格の控除及び 加算(円) イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占有減価 修正 オ	土地利用権等付建物 の積算価格(円) カ	価格 構成比 キ
1	5,480,000	+ 5,860,000	× 1.00	× 0.98	× 1.00	= 11,110,000	65.97%
2	11,710,000	- 5,860,000	× 1.00	× 0.98		= 5,730,000	34.03%
積算価格(合計)						= 16,840,000	100.00%

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：1.00（要しない）

エ 個別格差の内訳

階層別補正：0.98(1階/エレベーターの無い2階標準住戸)

位置別補正：1.00(南・東・北向き角住戸/標準住戸は南・東・北向き角住戸)

その他補正：1.00（要しない）

【相乗積】：0.98×1.00×1.00 = 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。

キ 価格構成比：各物件の積算価格の合計に対する割合

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ので、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	
2,551,868円 (24.5%)	1,044,141円	9.8%	10,334,865円	0.7617	7,872,067円 (75.5%)	= 10,420,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.095)^3} = 0.7617 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	16,840,000 円
② 収益価格	10,420,000 円
③ 調整後の価格	16,200,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、積算価格の価格構成比を乗じ、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。

物件 番号	調整後の 価格(円) 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 控除 カ	評 価 額 (円) キ
1	16,200,000	× 65.97%	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 8,550,000
2		× 34.03%	× 1.00	× 0.80			= 4,410,000
一括価格(合計)							= 12,960,000

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 価格構成比：前記 I 3 キ

ウ 市場性修正：必要無し。

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。本件の場合無し。

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。本件の場合無し。

キ 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	東村山-19
所在・地番（住居表示）		東村山市多摩湖町3丁目4番10
価	格	175,000円/㎡
地	積	235㎡
交通施設との接近状況		多摩湖駅 300m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		北側 4m 市道
法令上の制限		第1種低層住居専用地域（50％ 100％）準防火地域
周辺土地の利用状況		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

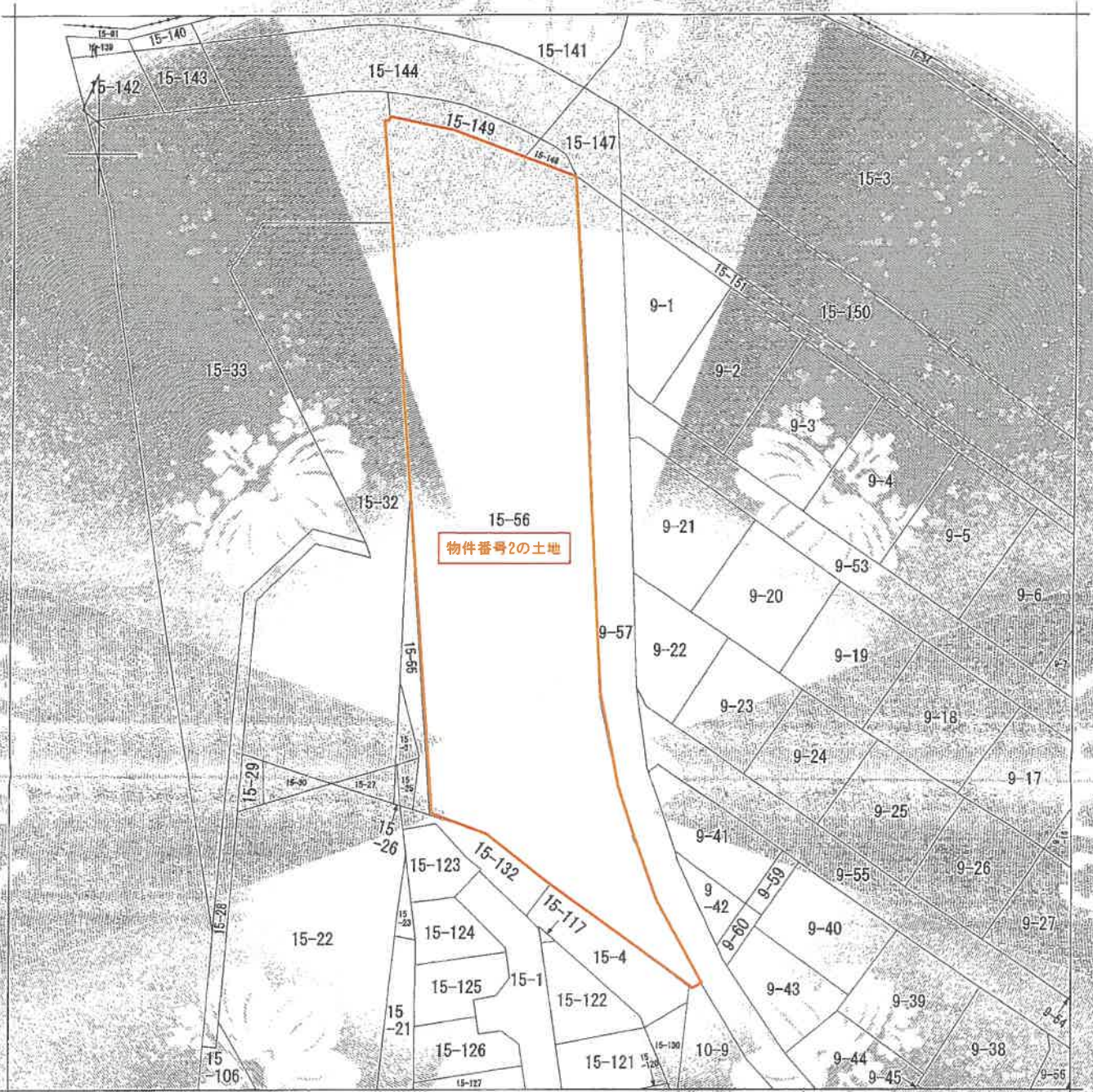
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
(参考:合筆前の)地積測量図

以 上

位置図





(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。

地番区域見出し
多摩湖町
3丁目

請求部	所在	東村山市多摩湖町三丁目			地番	15番56		
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	旧土地台帳附属地図		

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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年3月13日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：18-4

(1/1)

登記年月日：昭和50年7月9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。

(東京法務局田無出張所管理)

令和7年3月13日

東京法務局府中支局

登記簿

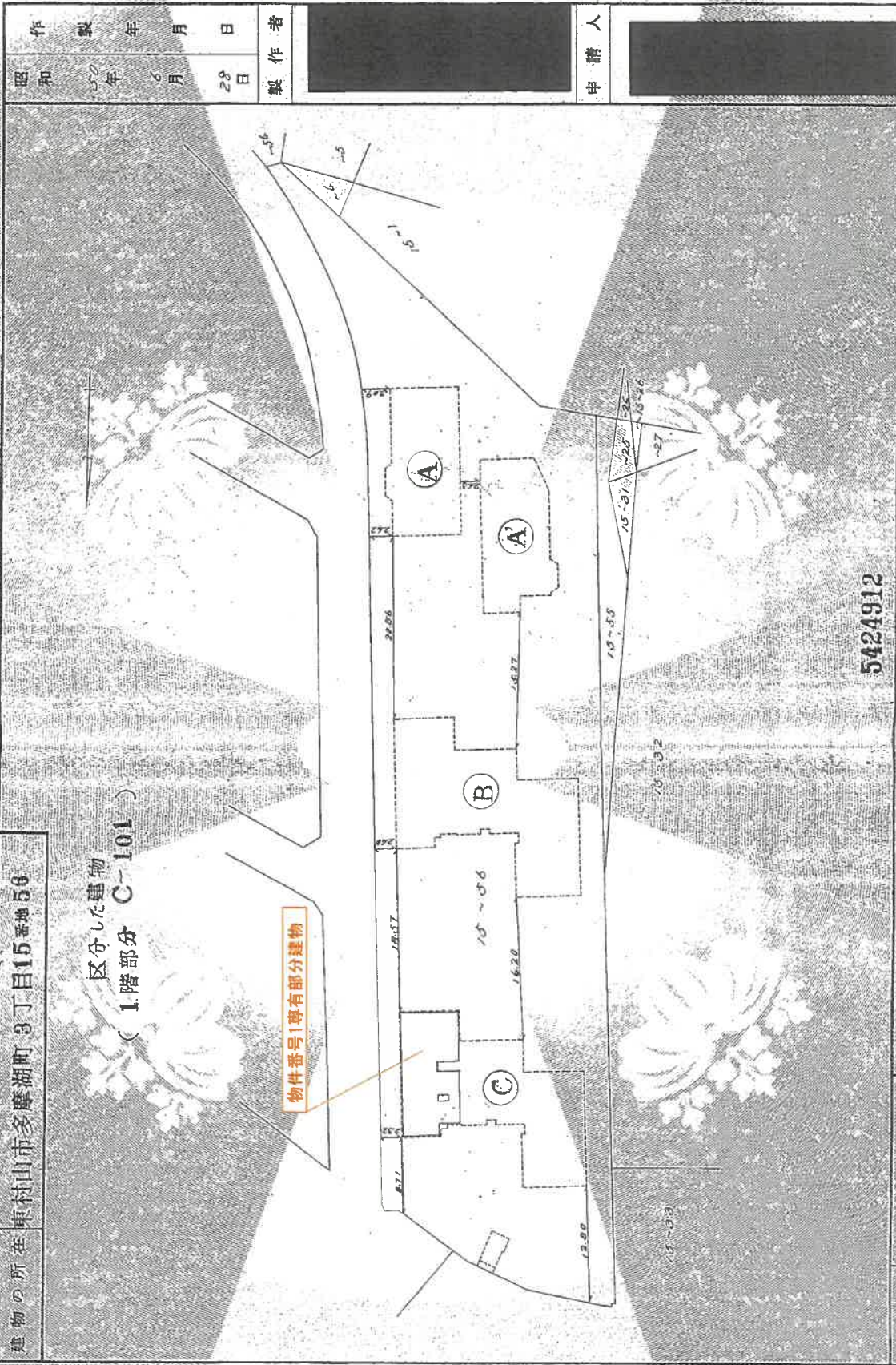
建物図面図

家屋番号 多摩湖町3丁目15番地56-4

建物の所在 東村山市多摩湖町3丁目15番地56

区分した建物
(1階部分 C-101)

物件番号1専有部分建物



5424912

縮尺 1/500

製作年月日 昭和50年6月28日	製作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------

昭和50年七月九日

50 17.9

(1/2)

請求番号：18-5

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年7月9日

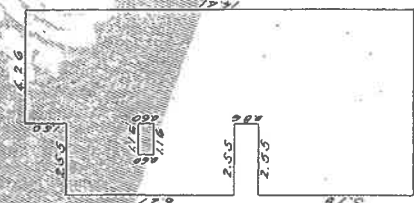
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局田無出張所管轄)
令和7年3月13日 東京法務局府中支局

登記証

建物平面図

家屋番号 多摩湖町3丁目15-56-4

建物の所在 東村山市多摩湖町3丁目15番地56



床面積

16.61 X 6.27 = 104.1221
2.55 X 2.55 = 6.5025
0.90 X 0.90 = 0.81
2.55 X 0.90 = 2.295
H 6.7150
104.1221 = 671.50-91.4181

床面積 9/13 m²

縮尺 1/200

5424913

(2/2)

請求番号：18-5

2/3

登記年月日：昭和50年4月2日

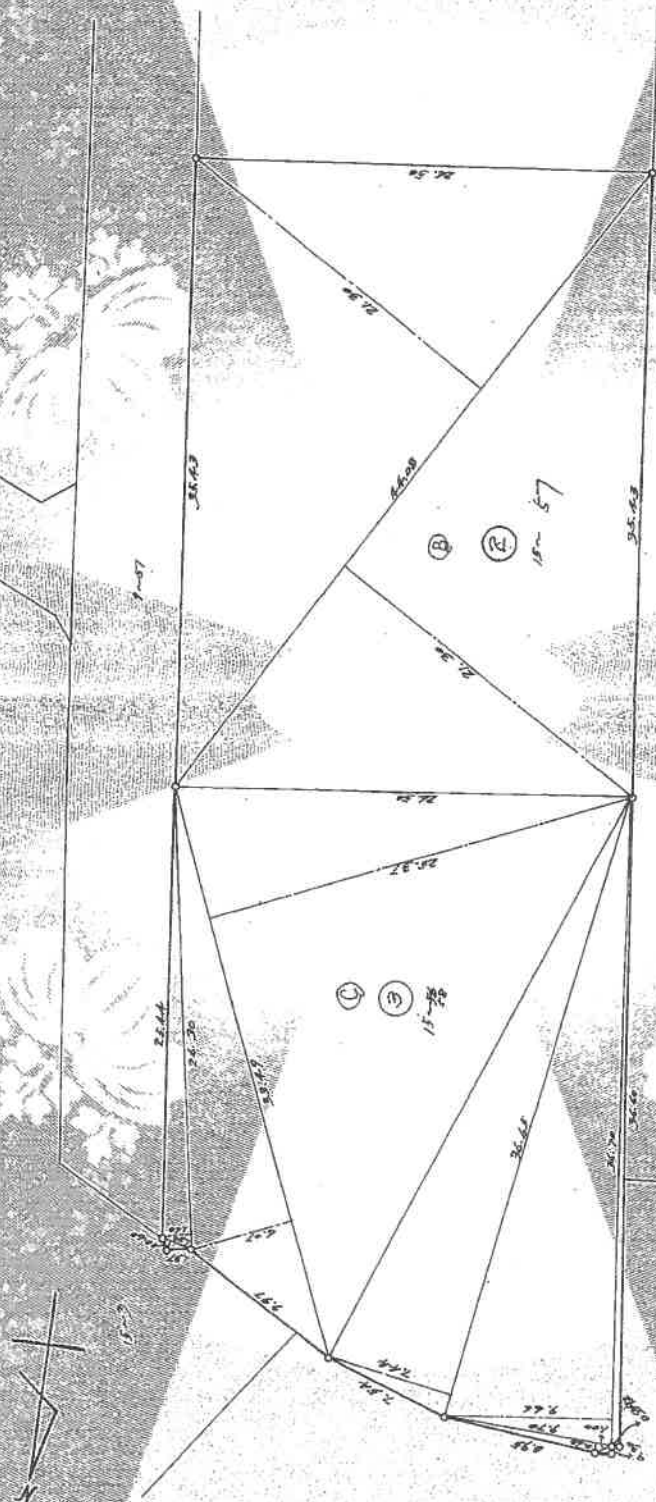
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局田無出張所管轄)
令和7年3月13日 東京法務局田無中支局 登記官

地積測量図

地番	15-57-58
土地の所在	東村山市 多摩湖町 三丁目

作製年月日	昭和50年3月28日
作製者	

申請人



1419986

縮尺 1/300

(2/3)

請求番号：21-1

登記年月日：昭和50年4月7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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年3月13日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：21-1

参考

3/3

地積測量図

地番	15-57-58
土地の所在	東村山市 多摩湖町 三丁目

作製年月日
昭和50年3月28日

作製者

申請人

計算式

①
280 X 160 = 44800
560 X 400 = 224000
860 X 400 = 344000
4051 X 360 = 1458360
3290 X 140 = 460600
3030 X 180 = 545400
2770 X 180 = 498600
2540 X 230 = 584200
2340 X 240 = 561600
2180 X 300 = 654000
2080 X 290 = 603200
2020 X 290 = 585800
2080 X 240 = 499200
3912 X 141 = 551632
3912 X 1953 = 7640136
21253464
106267 m²

②
4408 X 2130 = 9389040
4408 X 2130 = 9389040
18778080
9389040 m²

③
15-56
3670 X 932 = 3423240
3670 X 966 = 3545220
970 X 800 = 776000
100 X 744 = 74400
3665 X 180 = 659700
2650 X 207 = 548550
3349 X 2537 = 8496413
3349 X 17437900 = 58496413
87189 m²

1419987

縮尺

(3/3)