

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月29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10月15日 午前 9時00分から 令和 7年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月28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11月12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10月29日 午前10時00分から 令和 7年10月31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 9月29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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,200,000 12,160,000		3,040,000	83,941	16,525



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 東久留米市前沢五丁目 1 4 5 2 番地 1

建物の名称 ダイアパレス花小金井

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前沢五丁目 1 4 5 2 番 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

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 6 3 . 3 8 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 東久留米市前沢五丁目 1 4 5 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 3 3 . 8 4 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 1 9 5 0 6 4 分の 6 6 8 7

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2

物件明細書

令和 7年 8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 大久保 圭 二

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】

本件共有者A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 東久留米市前沢五丁目 1 4 5 2 番地 1

建物の名称 ダイアパレス花小金井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前沢五丁目 1 4 5 2 番 1 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

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 6 3 . 3 8 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 東久留米市前沢五丁目 1 4 5 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 3 3 . 8 4 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 1 9 5 0 6 4 分の 6 6 8 7

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2

令和7年（ケ）第82号
令和7年6月18日受理
令和7年7月14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 林 崎 雄 彦 （印）

（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 東久留米市前沢五丁目1452番地1

建物の名称 ダイアパレス花小金井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前沢五丁目1452番1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 63.38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 東久留米市前沢五丁目1452番1

地 目 宅地

地 積 1233.84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 195064分の6687

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都東久留米市前沢五丁目7-13-301 ダイアパレス花小金井	
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（共有者）A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している（ほぼ空室） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管 理 費 月額1万3600円 修繕積立金 月額1万6820円	令和7年7月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年2月分～R7年6月分 計51万0580円 ☒ 他に遅延損害金5万4537円（年14%）	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (共有者)	1 本件建物に居住しているが、6月25日に転居する予定でいる。7月8日の立ち入り調査には協力する。転居先は、近隣であるので、その間、少しずつ荷物を整理するつもりでいる。 2 共有者Bは、息子にあたる。同人は、本件建物には居住していない。 3 バルコニーの雨水の排水が円滑でないことくらいで、とくに建物の不具合はないと思う。 (令和7年6月23日面接聴取) 4 キッチンで漏水したことがあるが、すでに修理を終えている。下の階の居住者とも解決済である。 5 屋上から、キッチンの辺りに雨漏りしたことがあるものの、これも修繕してある。 6 室内に床暖房が設置されてある。 7 トイレの便座は、転居先に持って行ってしまった。本件建物の分は、後で、取り付けるつもりでいる。 (令和7年7月8日面接聴取)

(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 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及びライフライン照会結果から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 室内には、ほぼ動産が存在しない状況と観察された。

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 7 年 6 月 18 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和 7 年 6 月 23 日 12:00-12:30	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 関係人から陳述聴取, 臨場日時通知書手交
令和 7 年 7 月 8 日 8:45-9:10	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

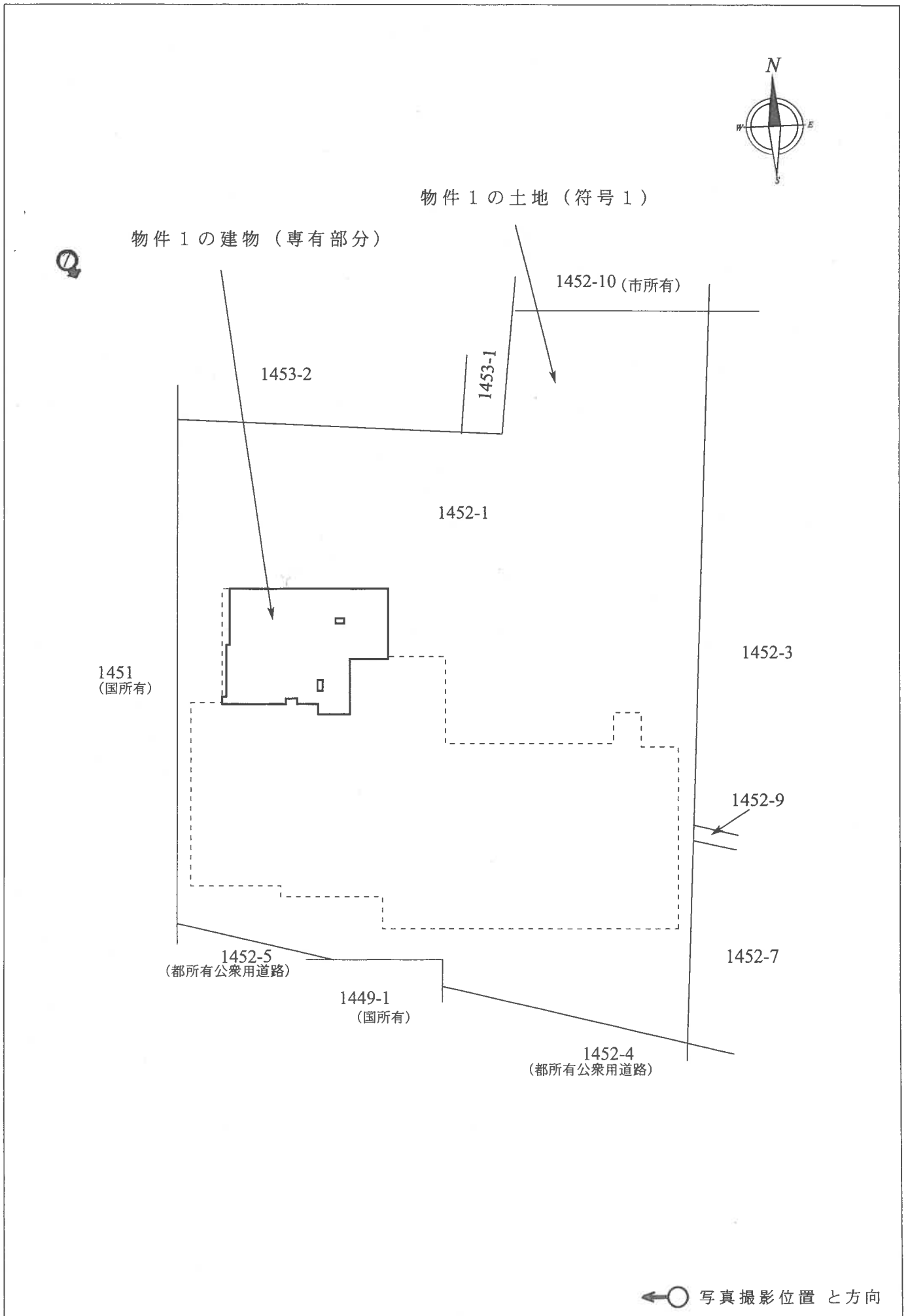
(特記事項)

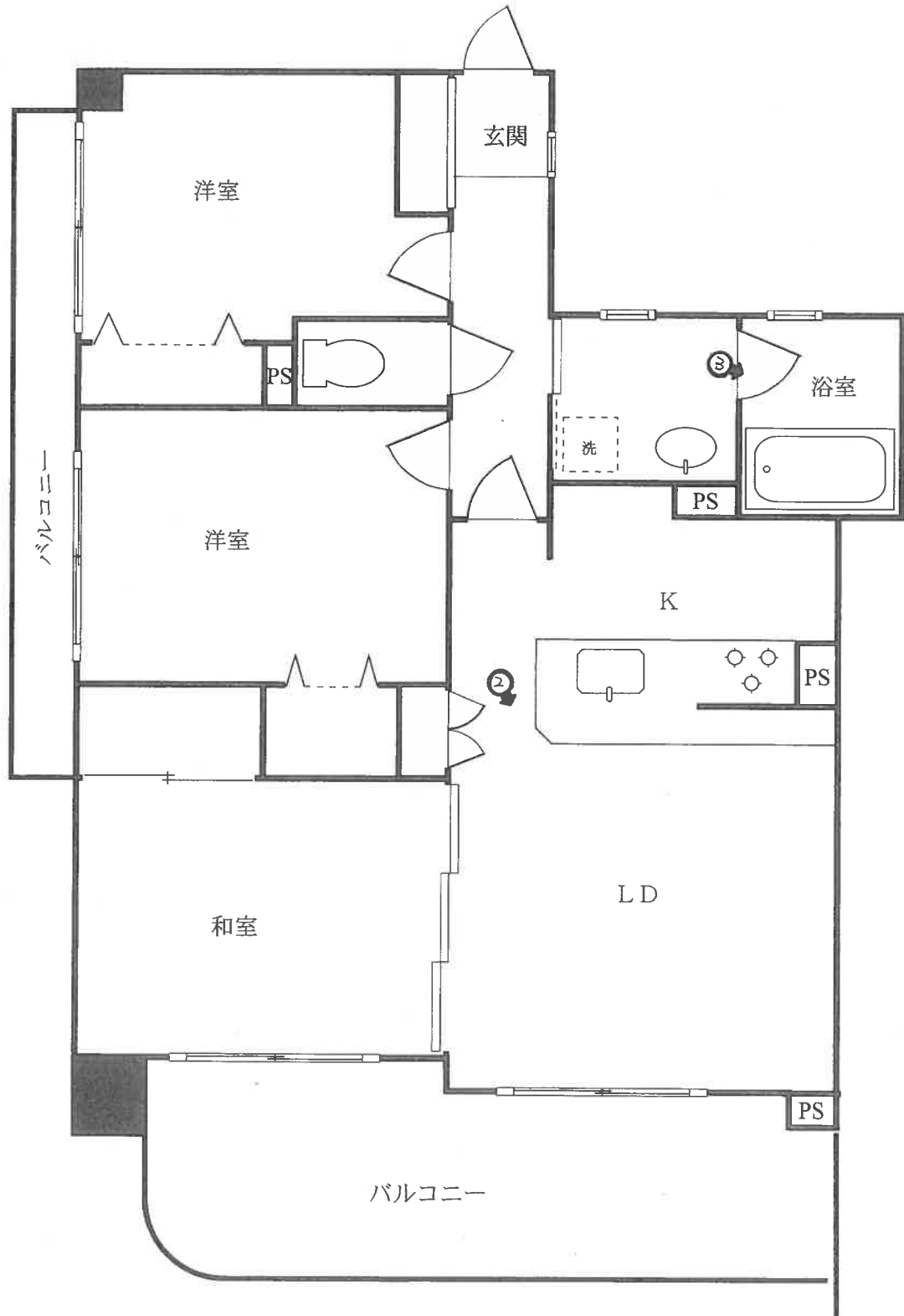
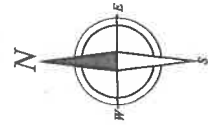
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7 年 7 月 8 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
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
(5 枚目)





←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第82号
令和7年7月8日現地調査
令和7年7月19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 15,200,000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、民事執行法第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 東久留米市前沢五丁目1452番地1

建物の名称 ダイアパレス花小金井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前沢五丁目1452番1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 63.38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 東久留米市前沢五丁目1452番1

地 目 宅地

地 積 1233.84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 195064分の6687

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

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 (符号1土地)

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「花小金井」駅の北西方約1.7km（道路距離）、徒歩約21分、最寄りバス停まで徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付 近 の 状 況	新青梅街道沿いに沿道型店舗、マンション、事業所等が混在する地域である。小学校、郵便局、コンビニエンスストア、スーパー等の便益施設は徒歩10分圏内に、中学校、病院、図書館等は徒歩15分圏前後に存する。		
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	新青梅街道の道路境界から 30m以内の区域	新青梅街道の道路境界から 30mを超える区域
		市街化区域 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制（一）	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 防火指定なし（法第22条区域） 第1種高度地区 建築物の高さの限度10m 日影規制（一）
		・宅地造成等工事規制区域 ・東京都景観条例（一般地域）	
画 地 の 状 況	地 積 地積の留意点 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1土地：1,233.84㎡（登記地積） ※ 法務局備付の地積測量図はない。 分譲当時のパンフレットには、敷地面積1,221.99㎡（建築確認対象敷地面積）と記載されており、台帳記載事項証明に記載の敷地面積と同じである。建築確認申請後に地番1452番10（地積7.73㎡）がセットバックにより分筆され、東久留米市に寄付されているが、これを除いても建築確認申請の面積とは一致しない。地積測量図がないため、正確な地積や境界は専門家による測量を実施しなければ分らない点に留意を要する。 やや不整形 ほぼ南側間口約32m、奥行約32～47m 西側間口約32m、北側間口約12m。 宅盤面はほぼ平坦。 西側近接地（地番1449番2外）上に、東京電力パワーグリッド株式会社の高圧送電線鉄塔があり、符号1土地の南西側一部は、この高圧送電線下にある。	

接面道路の状況等	ほぼ南側で幅員約18mの舗装都道（※1）にほぼ等高ないし若干高く、西側で幅員約5.3mの舗装市道（※2）とほぼ等高に、北側で幅員約4mの舗装道路（一部市道※3）とほぼ等高に接面する三方路面地である。 ※1 建築基準法第42条1項1号 ※2 建築基準法第42条1項1号 ※3 建築基準法第42条2項。元道の幅員は約2.7m、符号1土地はセットバック済みである	
土地の利用状況等	・ 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、機械式駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場等が存する。	
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
土地の履歴等	昭和50年版の住宅地図によると、符号1土地は、住宅、アパート、倉庫等、複数の建物の敷地として利用されていたものと推察される。 全部事項証明書、閉鎖登記簿による地歴調査では、個人が所有していた土地を平成9年に本件マンションの分譲会社が購入、平成10年に本件マンションが竣工し、現在に至る。	
特記事項	① 符号1土地の南西側上空を走る高圧送電線の内容は下記の通り。 ・ 名 称 : 中富線 ・ 使用電圧 : 154,000ボルト ・ 送電線の高さ : 約31m ・ 建築物等との離隔距離 : 4.8m ・ 建築可能な高さ : 約26m 水平の離隔については測量が必要となるほか、建築行為等を行う場合は、施工打合せが必要となる。詳細は、株式会社タワーラインソリューション（東京電力関連会社）に確認を要する。 ② 「東久留米市洪水ハザードマップ」によると、南側都道（新青梅街道）沿いが浸水想定区域に指定されている。過去の浸水履歴については、東京都の「水害リスク情報システム」上は符号1土地における浸水実績はない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイヤパレス花小金井			
建物の用途	居宅（総戸数28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10年3月30日新築 約27年 約23年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建			
	1階	428.57 m ²	4階	350.61 m ²
	2階	425.45 m ²	5階	290.82 m ²
	3階	425.45 m ²	6階	176.44 m ²
	延床面積			2,097.34 m ²
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り等 －		
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり（1基） 機械式駐車場 オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、バイク置 場、自転車置場、ゴミ置場等		
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 そ の 他	あり 委託 株式会社東急コミュニティー 管理人室あり		
管理の状況	普通			
特記事項	① 建物の検査済証の発行記録がある。 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。 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22年に 実施しており、次回については、現在、理事会で協議中とのことである。			

(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 (主な採光は西側、北側)	
床 面 積	専 有 面 積	63.38㎡(登記記載)
間 取 り	3LDK (洋室2、和室1、LDK、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	西側及び北側にバルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	クロス貼り等 フローリング、畳等 クロス貼り等 台所、浴室、洗面室、トイレ、床暖房(リビングダイニング)等 ※設備の動作確認は行っていない。 －
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 13,600 円 月額 16,820 円 月額 30,420 円 510,580 円 (令和7年7月3日現在) 上記は令和6年2月分～令和7年6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54,537円(年利14%)が付加さ れる。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者(共有者)Aが本建物を居宅として占有している(ほぼ空室)。 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	調査時点において、室内を片付け中であった。専有部分内部は、クロスの黄ばみや剥離・一部カビの付着、フローリングの傷・色褪せ、畳の色褪せ、水廻りの経年使用に伴う汚れや劣化が認められた。また、トイレの便座が取り外された状態であった。 建物所有者からは、西側のバルコニーの排水が良くないこと以外は、建物の不具合は特にないと思うとの陳述があった。なお、過去に台所において下階に漏水したこと、及び台所の天井に屋上から雨漏りしたことがあったが、いずれも修繕済みとのことである。	

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、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/㎡	× 63.38㎡	× 0.43	= 10,080,000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（内部の汚れ等が顕著である）、建物の保守管理の状況、中古マンションの市場性、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27年
経済的残存耐用年数	約23年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{lcl} \text{残価率} & \text{耐用年数に基づく方法} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{23\text{年}}{27\text{年} + 23\text{年}} \times (1 - 0.20) & = 0.43 \\ & & (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{array}$$

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				
227,000円/㎡	× 0.95	× 1,233.84㎡	× 1.00	× $\frac{6687}{195064}$	= 9,120,000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 （ 小平 5 - 6 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 229,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & = & 227,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：三方路 +2.0%、形状-1.0%、容積率-1.0% ※公示地の標準化補正を考慮。

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。

- ・形状 -2%
- ・三方路 +3%
- ・西側で高圧線鉄塔に近接し、敷地の一部が高圧線下地 -5%
- ・1低専を含む -1%

$$\text{相乗積} (0.98 \times 1.03 \times 0.95 \times 0.99 \approx 0.95)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} \quad 0.95}}$$

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、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
10,080,000円	9,120,000円	× 1.10	× 1.02	× 1.00	= 21,540,000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 ： 当該マンション、及び周辺類似地域に存する同類型の中古マンションの売買事例、売希望事例等を参考とし、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 ： 1.02 （ 3階 ） ※基準階：2階
 位 置 別 補 正 ： 1.00 （ 角住戸/西・北向き ） ※基準住戸：中間住戸/略南向き
 そ の 他 補 正 ： 1.00 （ 必要なし ）
 相 乗 積 ： 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02
 （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もので、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格の現価 エ×オ カ	
368,006円 (6.5%)	464,480円	7.0%	6,436,366円	0.8232	5,298,416円 (93.5%)	5,666,422円 =5,670,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.067)^3} = 0.8232 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	21,540,000 円
② 収 益 価 格	5,670,000 円
③ 調整後の価格	20,000,000 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
20,000,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.95		= 15,200,000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 (小平5-6) 】

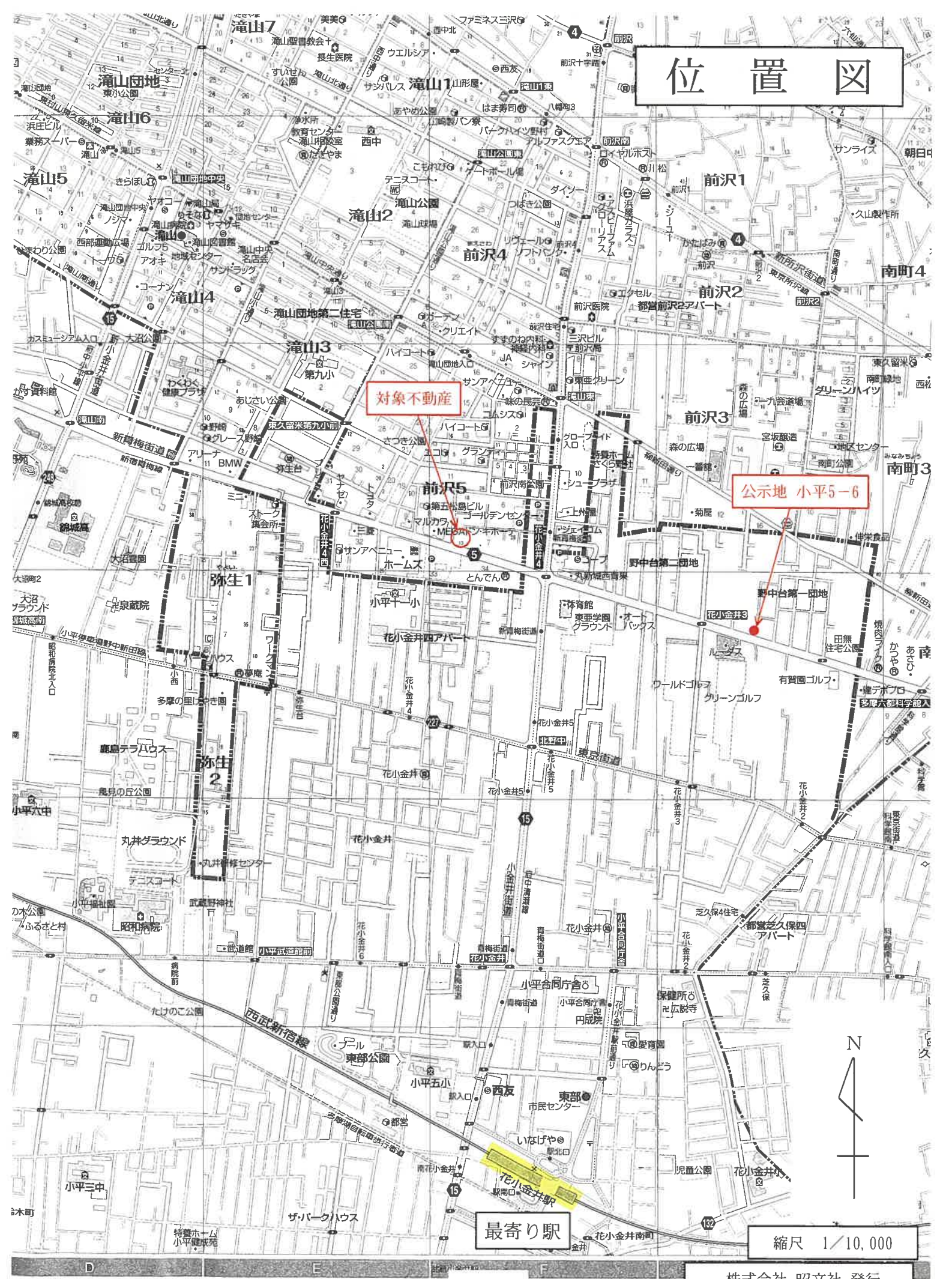
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	小平市花小金井3丁目15番6外 「花小金井3-34-26」
1 m ² 当たりの 価 格	229,000円/m ²
地 積	2,105m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南18m都道、三方路
交通施設との接近状況	「花小金井」駅 1,600m
法 令 上 の 制 限	準住居地域(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	営業所、店舗が多い都道沿いの商業地域

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

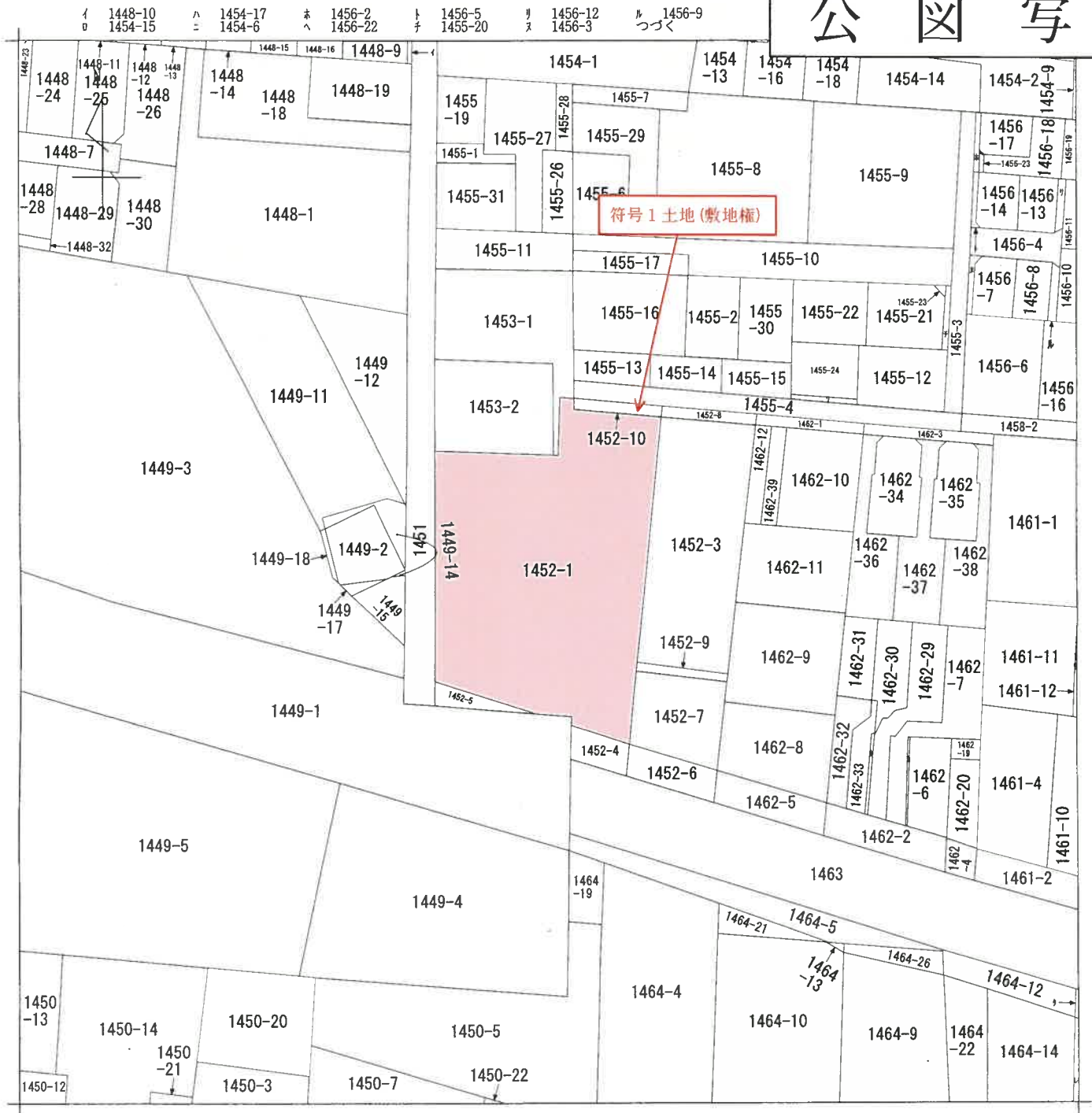
位置図



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



(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
前沢5丁目

請求部	所在	東久留米市前沢五丁目			地番	1452番1		
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年10月			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7年6月23日
東京法務局田無出張所
登記官

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：5-4
(1/2)

ヲ 1461-15
ワ 1461-16
カ 1462-22
コ 1462-23
ク 1464-11
レ 1464-2
リ 1455-25
ル 1447

A 3 を A 4 に縮小

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7年6月23日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

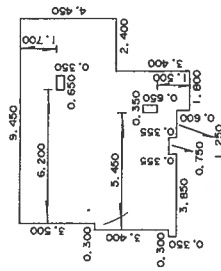
各階平面図

家屋番号
前沢五丁目
1452番1の301

建物各階平面図

建物の所在
東久留米市前沢五丁目1452番地1

平面図

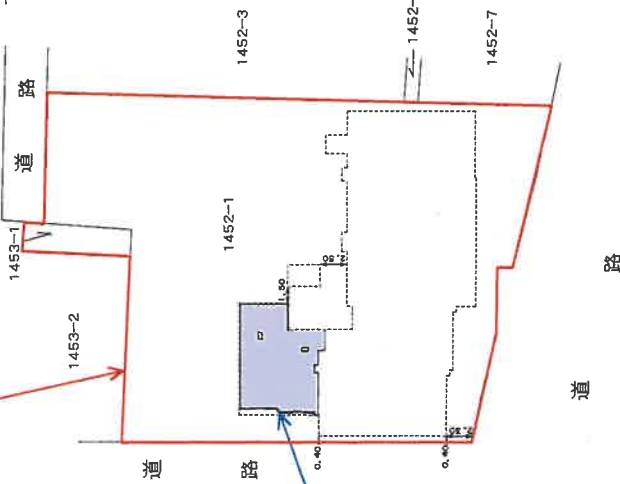


求積表

0.350 X 0.300 =	0.105000
3.750 X 0.300 =	1.125000
7.250 X 3.250 =	23.562500
6.895 X 0.750 =	5.171250
7.250 X 1.150 =	8.337500
0.900 X 0.100 =	0.090000
1.500 X 0.250 =	0.375000
7.850 X 0.700 =	5.495000
5.800 X 0.650 =	3.770000
7.850 X 0.200 =	1.570000
4.450 X 2.400 =	10.680000
1.700 X 0.650 =	1.105000
5.700 X 0.350 =	1.995000
合計	63.381250
床面積	63.38 m²



符号1土地(敷地権)



物件1 専有部分建物

建物の存する部分 3階

5827442

作製者

(平成10年4月8日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

平成拾年四月七日

(東京土地家屋調査士会印紙)