

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月27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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月25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12月10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11月26日 午前10時00分から 令和 7年11月28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10月27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	8,740,000 6,992,000		1,748,000	77,715	14,616



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 青梅市千ヶ瀬町一丁目7番地1

建物の名称 ライオンズガーデン河辺リバーサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千ヶ瀬町一丁目7番1の905

建物の名称 905号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 60.11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 青梅市千ヶ瀬町一丁目7番1

地 目 宅地

地 積 4202.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市千ヶ瀬町一丁目10番15

地 目 宅地

地 積 31.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 843476分の6365



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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 青梅市千ヶ瀬町一丁目7番地1

建物の名称 ライオンズガーデン河辺リバーサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千ヶ瀬町一丁目7番1の905

建物の名称 905号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 60.11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 青梅市千ヶ瀬町一丁目7番1

地 目 宅地

地 積 4202.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市千ヶ瀬町一丁目10番15

地 目 宅地

地 積 31.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 843476分の6365



令和7年(ケ)第113号
令和7年7月23日受理
令和7年9月11日提出
(評価人：猿橋正和)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 青梅市千ヶ瀬町一丁目7番地1

建物の名称 ライオンズガーデン河辺リバーサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千ヶ瀬町一丁目7番1の905

建物の名称 905号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 60.11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 青梅市千ヶ瀬町一丁目7番1

地 目 宅地

地 積 4202.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市千ヶ瀬町一丁目10番15

地 目 宅地

地 積 31.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 843476分の6365



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一丁目7番地の1ライオンズガーデン河辺リバーサイド 905（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		
管理費等の状況	☒ 月額以下のとおり 管 理 費 10,820円 修繕積立金 10,820円 令和7年7月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年6月分の一部～令和7年7月分 計301,000円 ☒ 滞納元本には総会決議を経て遅延損害金 の請求が可能な管理規約の定めあり		
管理費等照会先	株式会社大京アステージ西東京支店		
その他の事項			
敷 地 権		符号1・2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1・2） ☐ 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・2） ☐ 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

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 本件建物の占有状況については、エントランス内インフォメーション表示、公共料金関係書類の存在及び現場の使用状況から、2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7年7月28日 ：－：	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年7月30日 11：50－12：05	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7年7月30日 ：－：	当庁（郵便）	■所有者に対し占有権原照会書送付
令和7年8月29日 12：35－13：02	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
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		

（特記事項）

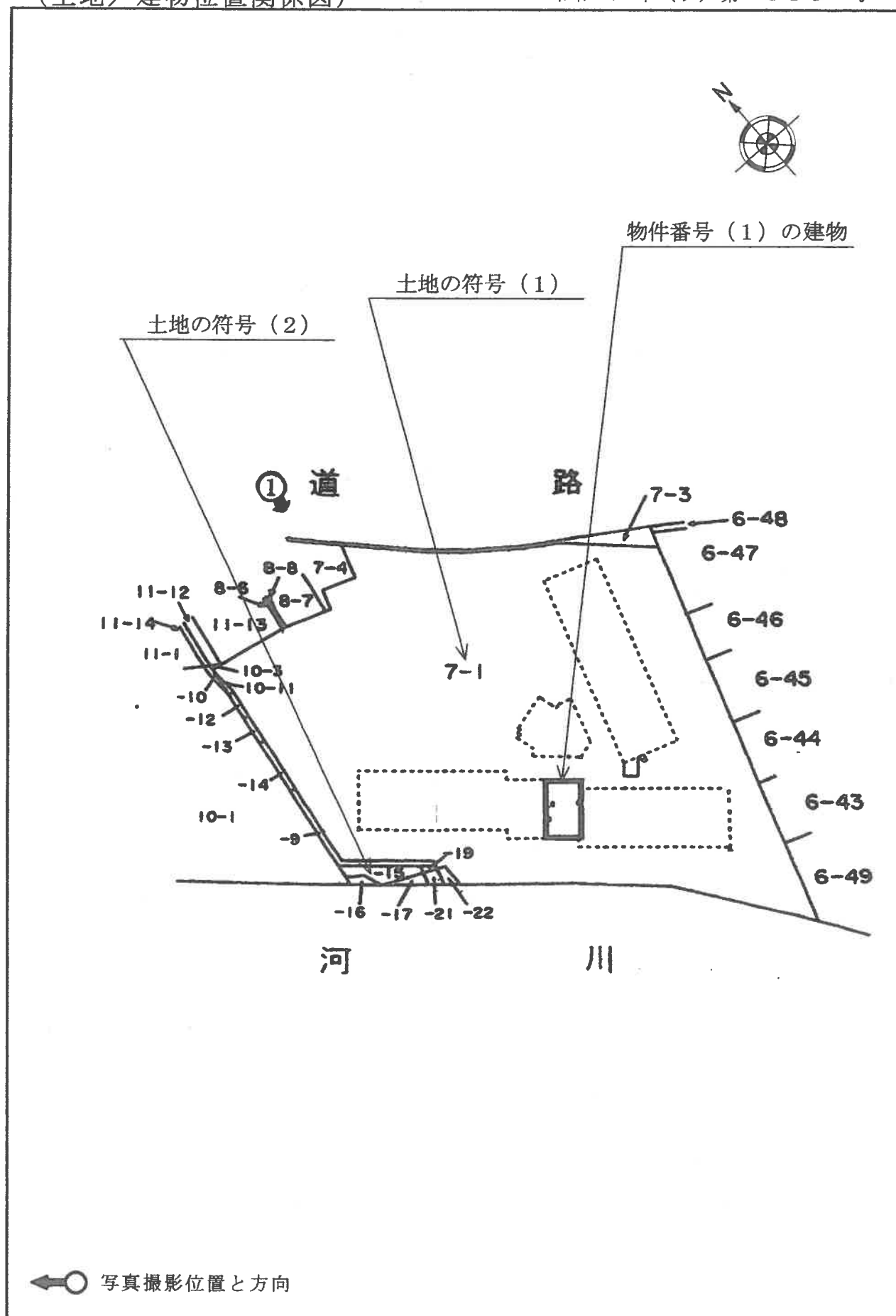
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

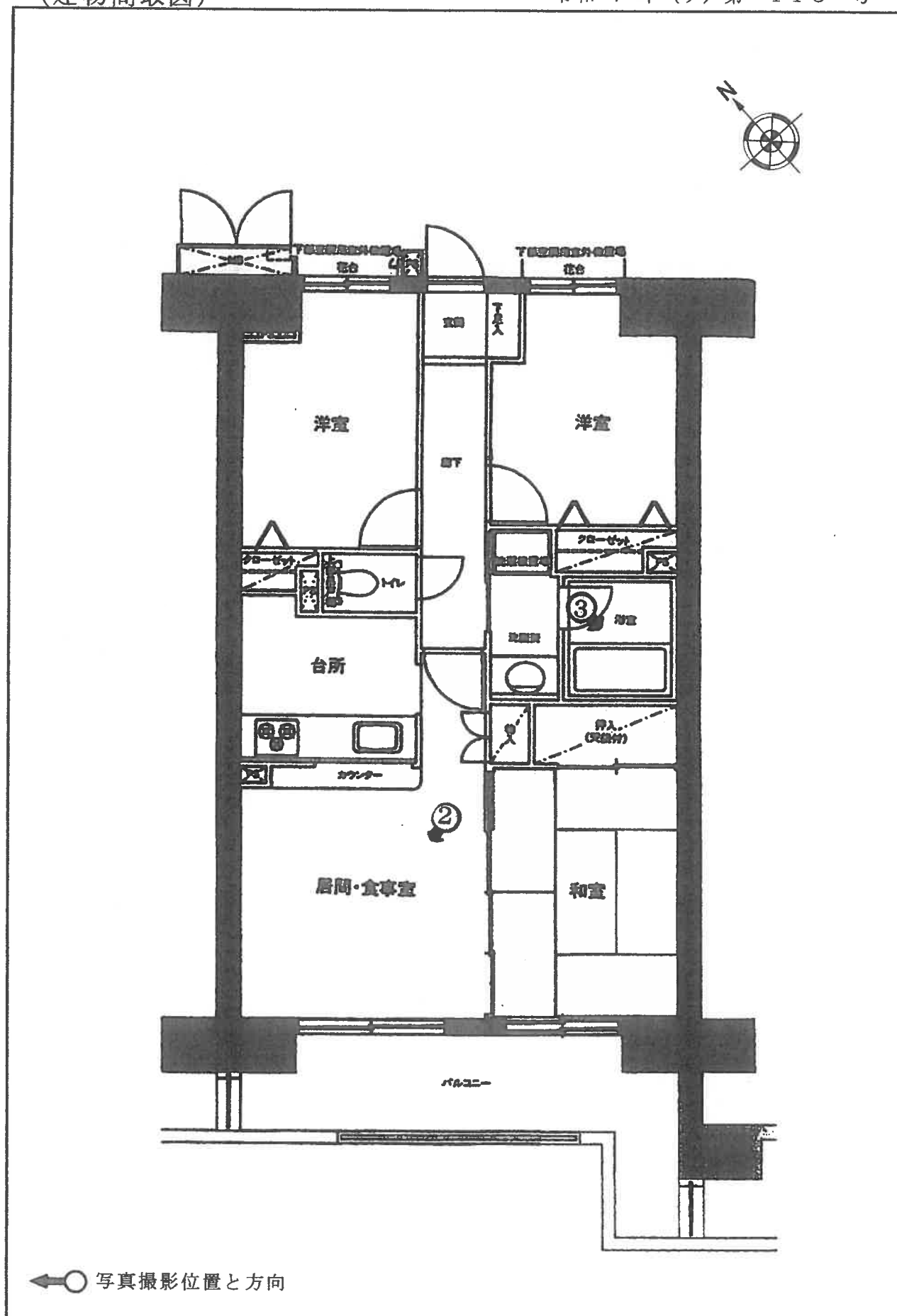
■ 令和7年8月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(7 枚目)

令和 7 年（ケ）第 1 1 3 号
令和 7 年 8 月 2 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 1 0 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 猿 橋 正 和

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8,740,000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の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、民事執行法第58条第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 青梅市千ヶ瀬町一丁目7番地1

建物の名称 ライオンズガーデン河辺リバーサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千ヶ瀬町一丁目7番1の905

建物の名称 905号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 60.11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 青梅市千ヶ瀬町一丁目7番1

地 目 宅地

地 積 4202.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 青梅市千ヶ瀬町一丁目10番15

地 目 宅地

地 積 31.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 843476分の6365



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	J R 青 梅 線「河 辺」駅 の 南 西 方 道 路 距 離 約 950m（ 徒 歩 約 12分 ） に 位 置 す る 。 （ 附 属 資 料 「 位 置 図 」 参 照 ）	
付 近 の 状 況	J R 青 梅 線 及 び 「 奥 多 摩 街 道 」 の 南 方 、 多 摩 川 の 北 方 に 位 置 す る 戸 建 住 宅 、 中 層 共 同 住 宅 の ほ か 、 駐 車 場 等 も 見 ら れ る 「 千 ヶ 瀬 河 辺 下 通 り 」 沿 い の 住 宅 地 域 で あ る 。 周 辺 は 、 狭 隘 な 屈 曲 し た 道 路 が 目 立 つ 。	
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 第 1 種 住 居 地 域 60 % 200 % 準 防 火 地 域 第 2 種 高 度 地 区 日 影 規 制 （ 一 ） 青 梅 市 の 美 し い 風 景 を 育 む 条 例 宅 地 造 成 等 工 事 規 制 区 域 周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 東 京 都 建 築 安 全 条 例
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	4,234.27㎡ 〔 符 号 1 : 4,202.94㎡、 符 号 2 : 31.33㎡ 〕 北 西 側 が 欠 け た や や 不 整 形 間 口 約 55m・ 最 大 奥 行 約 72m 物 件 1 建 物 が 存 す る 一 棟 の 建 物 の 宅 盤 面 は 概 ね 平 坦 で あ る が 、 多 摩 川 沿 い の 段 丘 に 位 置 す る た め 、 南 側 の 多 摩 川 に 向 か っ て 若 干 傾 斜 し て い る 。 符 号 1 土 地 を 直 接 求 積 し た 地 積 測 量 図 は 法 務 局 に 備 え 付 け ら れ て い な い が 、 開 発 登 録 簿 の 辺 長 と 現 況 は 概 ね 一 致 し て い る 。 符 号 2 土 地 は 法 務 局 備 付 の 地 積 測 量 図 （ 平 成 6 年 11月 作 製 ） が 存 す る が 、 残 地 計 算 に よ る も の で あ る 。
接 面 道 路 の 状 況 等	北 東 側 が 幅 員 約 6m の 舗 装 市 道 （ 建 築 基 準 法 第 42条 第 1項 第 1号 に 該 当 ） に 概 ね 等 高 に 接 面 す る 。 な お 、 符 号 1 土 地 の 一 部 と 、 対 面 側 の 敷 地 の 一 部 が 歩 道 状 に 整 備 さ れ て い る た め 、 現 況 の 最 大 幅 員 は 約 9m と な っ て い る 。 符 号 1 土 地 と 符 号 2 土 地 の 間 に 水 路 が 介 在 し て い る が 、 青 梅 市 役 所 都 市 整 備 部 管 理 課 で 調 査 し た と こ ろ 、 「 現 在 は 水 路 の 占 用 使 用 の 許 可 を 取 得 し て い る 形 跡 は 見 当 た ら な い 」 と の こ と で あ っ た 。	

土地の利用状況等	符号 1 土地は、物件 1 建物が存する一棟の建物の敷地として利用されている。また、敷地内には駐車場等が存する。 符号 2 土地は、屋外清掃用物置等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」参照)	
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
	下水道	有り
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和48年及び同62年の住宅地図では法人の寮、戸建住宅等が確認された。 青梅市役所等で確認した結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。	
特記事項		
○ 符号 1 及び符号 2 の土地は、株式会社大京により開発された土地である。開発面積は約4,774㎡、予定建築物の用途は共同住宅で、検査済証は平成8年2月19日に発行されている。北西端に存する公園は開発区域に含まれていたが、開発後青梅市に寄付されている。 ○ 符号 1 土地が北東側で接面する青梅市道は、都市計画道路「青3・4・19(計画幅員16m)」である。現在は都市計画決定(昭和36年10月)のみの段階で、優先整備路線に該当しておらず事業認可等の実施時期は未定。開発登録簿によると、符号 1 土地は都市計画道路予定地を外しており、都市計画道路予定地を含んでいないものと思われる。 ○ 符号 1 及び符号 2 の土地の南西側は、土砂災害警戒区域に該当する。また、その南西側には土砂災害特別警戒区域が近接する。 ○ 国土交通省関東地方整備局京浜河川事務所多摩川上流出張所で調査したところ、符号 1 及び符号 2 の土地は南西側で河川区域に隣接する。河川区域の境は、国有地と民有地との境界で、上記出張所によると、令和2年度及び3年度に河川区域の崖の状態の確認調査を行っており、倒木・崩落土砂の堆積等が確認されている。この崖の状態が符号 1 及び符号 2 の土地の地盤へ及ぼす影響等については不明であるため注意を要する。 ○ 青梅市役所市民安全部防災課で確認したところ、千ヶ瀬町1-7-1で、平成30年10月1日に台風24号による倒木の被害履歴が確認された。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズガーデン河辺リバーサイド	
建物の用途	共同住宅（総戸数134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8年2月26日新築 約30年 約20年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 1階 1,115.55㎡ 2階 1,029.59㎡ 3階 1,029.59㎡ 4階 1,029.59㎡ 5階 963.09㎡ 6階 904.51㎡ 7階 786.89㎡ 8階 663.11㎡ 9階 530.74㎡ 10階 477.91㎡ 11階 465.54㎡ 延床面積 8,996.11㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス等
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	有り 委託 株式会社大京アステージ 管理事務室がある。
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	○一棟の建物の検査済証の交付（平成29年4月27日）記録がある。	

(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	9 階の中央部に位置する中間住戸 (採光及び開口部は、南西側及び北東側)	
床 面 積	専有面積 60.11m ² (登記記載)	
間 取 り	3 L D K L D K、洋室 (2)、和室、洗面所、浴室、トイレ等	
バルコニー等	南西側にバルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳、長尺塩ビシート等 クロス貼等 水廻り等 特になし
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 10,820 円 月 額 10,820 円 月 額 21,640 円 合計 301,000 円 (令和 7 年 7 月 29 日 現 在) 上記のほか、損害遅延金を競落人に請求するか 未定であるが、管理規約に総会の決議を経て請 求できる旨の定めがある。 今後も滞納が続くことが予測される。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり ○占有減価はない。	
特 記 事 項	○北側の洋室については、荷物等が山積していたため、室内に立ち入り調査することができなかったが、クロスにカビの様な黒い変色が見られた。また、和室のクロスが破れていたほか、フローリングの傷み、汚れ等も確認された。 ○廊下と洗面所等には段差があり、バリアフリーの住戸となっていない。	

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

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/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
370,000	× 60.11	× 0.35	= 7,780,000

※ 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査定した。

- ・経過年数約30年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率20%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・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。

$$\begin{array}{l} \text{(残価率)} \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \qquad \qquad \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{20}{(30+20)} \times (1-0.20) = 0.35 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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一致するものではない。

② 敷地権価格（符号1及び符号2の土地）

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
		ウ	エ	オ	カ=ア×イ×ウ×エ×オ
118,000	× 0.93	× 4,234.27	× 1.0	× 6,365/843,476	= 3,510,000

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。

【基準地 青梅-1】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 127,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & & \frac{100}{101} & & \frac{100}{108} & = & 118,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：基準地の個別的要因（方位）を考慮した。

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：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を以下のとおり査定した。

- ・形状 -2% (0.98)
- ・地勢、土砂災害警戒区域等を含む -5% (0.95)

$$\text{相乗積} : 0.98 \times 0.95 = 0.93 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：登記数量による。（符号1及び符号2の土地合計）

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態等を考慮した結果、要しないものと判定した。

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 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 (円) カ=ア+イ)×ウ×エ×オ
7,780,000	3,510,000	×	×	×	=

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、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 1.10（9階） ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.00（中間住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.00（特になし）

相乗積：1.10 × 1.00 × 1.00 = 1.10（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、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。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の正味純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) ※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 (円) カ = エ × オ	
1,389,887 (20.4%)	557,540	8.0%	6,760,173	0.8005	5,411,518 (79.6%)	6,801,405 = 6,800,000 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1+0.077)^3} = 0.8005 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する3LDKのマンションであることから、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も考慮して積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	12,420,000円
② 収 益 価 格	6,800,000円
③ 調 整 後 の 価 格	11,500,000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） 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 （円） カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
11,500,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95	× 1.0	8,740,000

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：一般の市場における修正。本件の場合には必要なし。

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。（0.8）

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。（0.95）

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。
本件の場合はない。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

基準地「青梅－1」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	青梅市河辺町一丁目824番10
1 m ² 当 た り の 価 格	127,000円/m ²
地 積	100m ²
前 面 道 路 の 状 況	北西4m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「河辺」駅 1.3 k m
法 令 上 の 制 限	準工（60、200）、準防火、高度
周辺の土地の利用の現況	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域

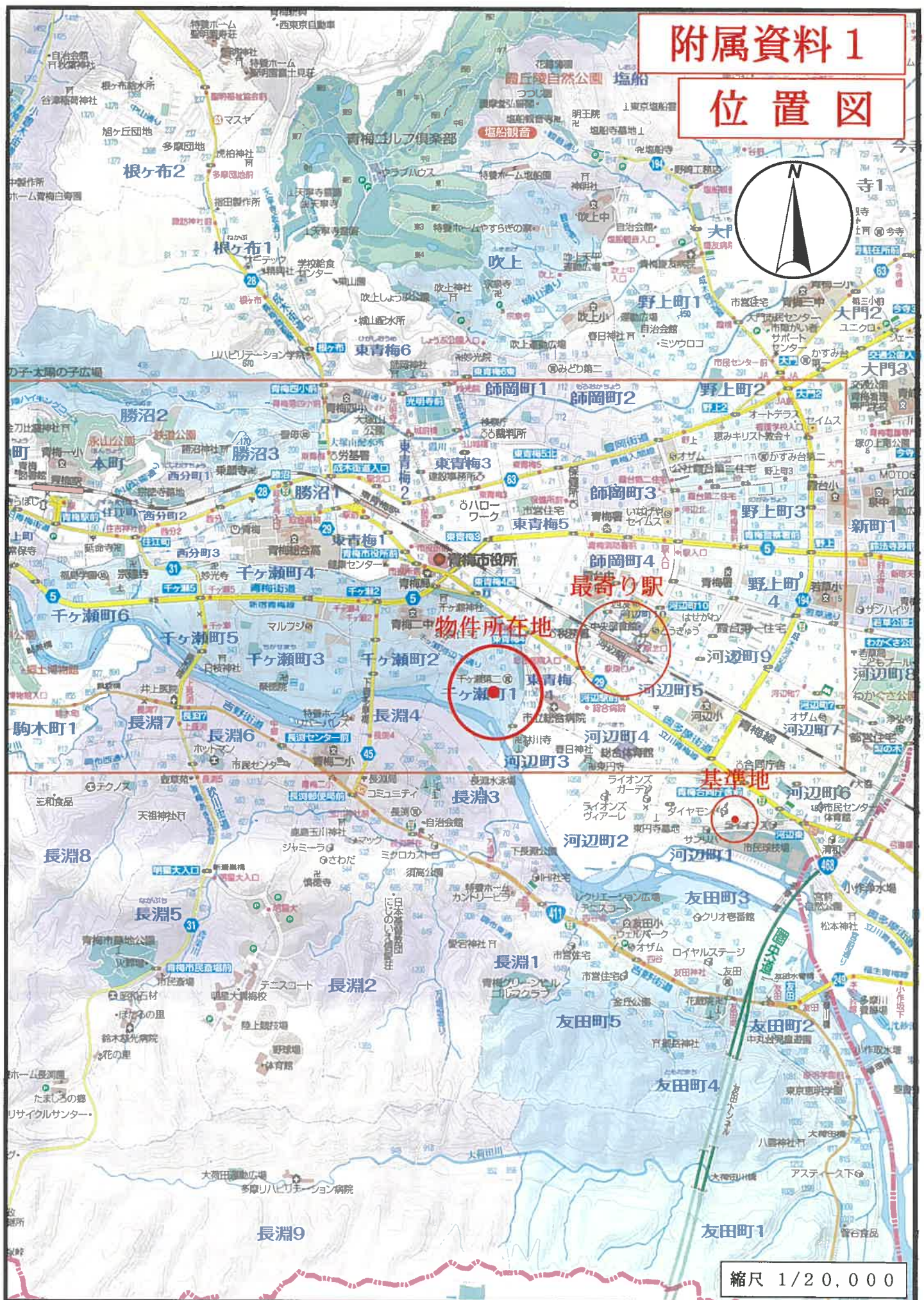
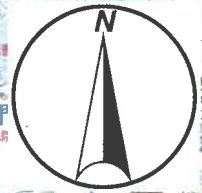
第7 附属資料

- 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

附属資料 1

位置図

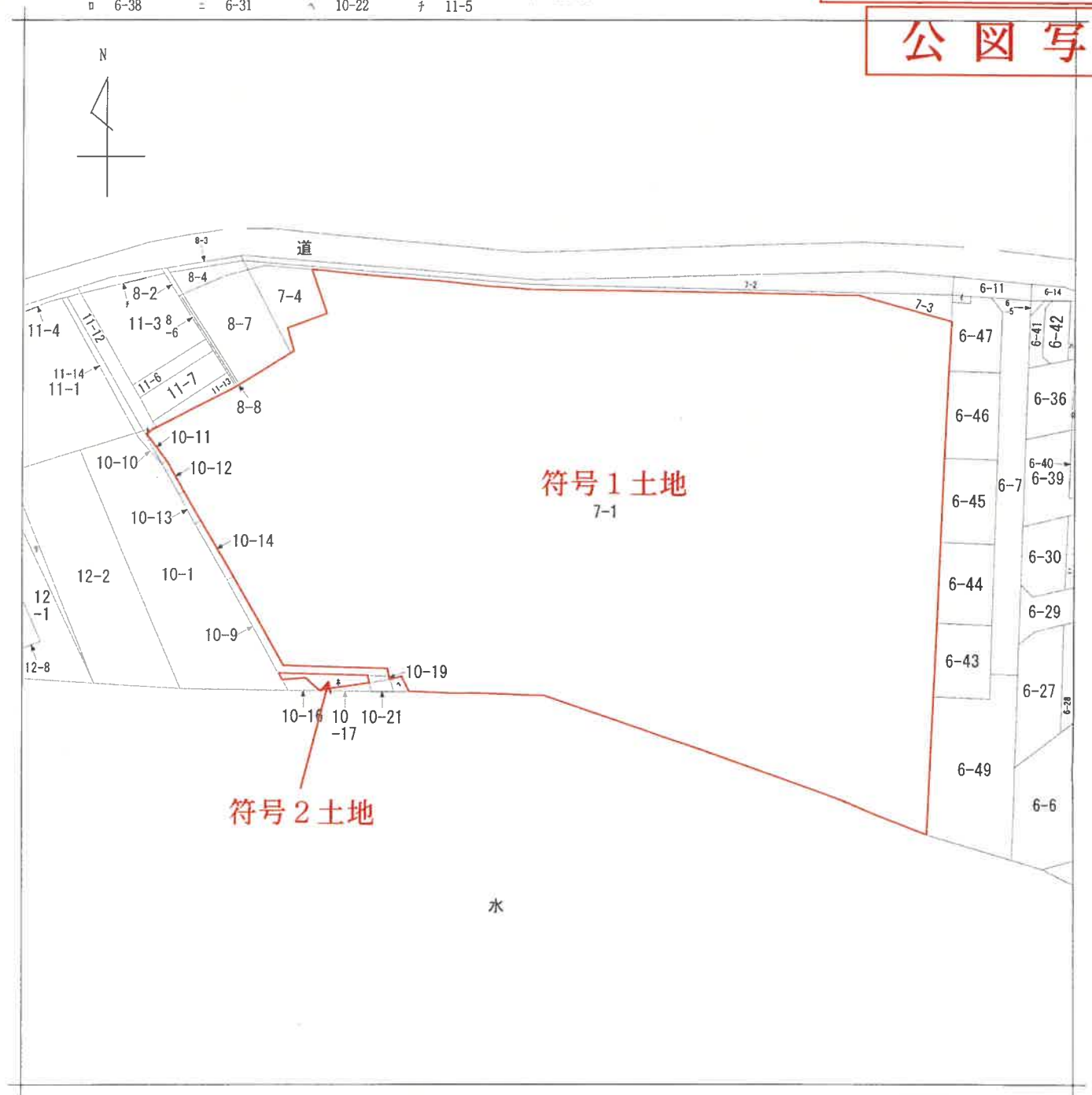


縮尺 1/20,000

附属資料 2

公 図 写

イ 6-48 ハ 6-37 ニ 10-15 ト 10-3 セ 12-10
ロ 6-38 ヒ 6-31 ヘ 10-22 テ 11-5



(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	千ヶ瀬町1丁目
------------	---------

請 求 部 分	所 在	青梅市千ヶ瀬町一丁目					地 番	7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					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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年7月28日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

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7年7月28日

東京法務局町田出張所

改訂品(再)

請求番号: 2-3

A 3をA 4に縮小

平成六年 四月六日 登記

(日語通9)

7-1 地積測量圖

10-19; -20

町一丁目

土地の所在

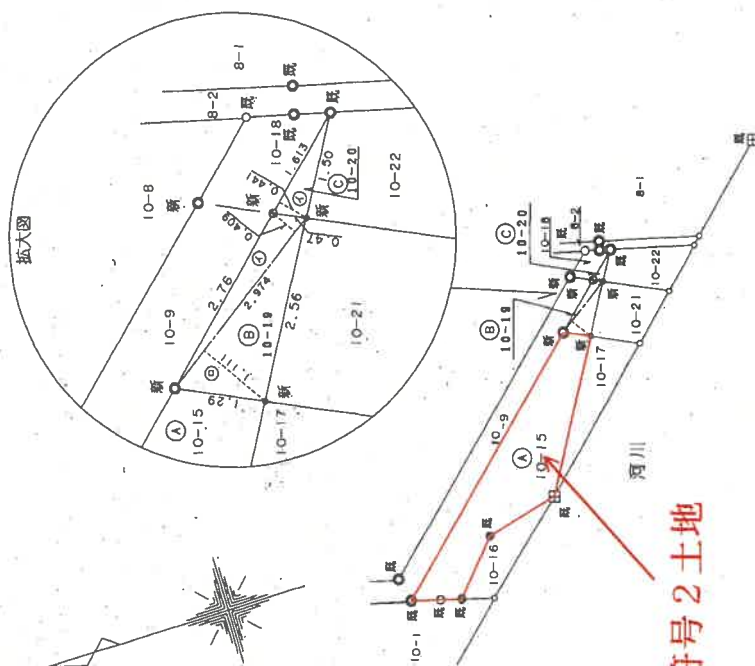
喪
祖
銘
三

地番	④ 10-19	高	さ	格	面	積
NO. 1	2.974		0.409		1.216366	
□	2.974		1.111		3.304114	
			格	面	積	
			2.2602400		4.520480	
			地	積		
					2.26	m ²

地番	① 10-20	底辺	高さ	倍面	積
NO. 1		1.613	0.441	0.711333	
			倍面	0.711333	
			倍面	0.3556665	
			地積	0.35	m ²

荒地	④ 10-15			
公地	33.9540	地	計	2.6159065
		地	地	31.3380935
		地	地	31.33 m

田	建設省コンクリート杭	境 界 標 の 種 類
③	市コンクリート杭	
○	民コンクリート杭	
●	プラスチック杭	
●	鉄 條	
●	計 量 点	



符号2土地

157262

人請申

平成 6 年 11 月 29 日(作製)

作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※符号2土地は残地計算によるものである。

附属資料 3

地積測量図写

登記年月日：平成8年3月13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7年7月28日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：2-2

各階平面図

家屋番号

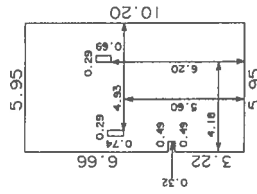
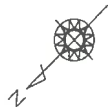
千ヶ瀬町一丁目
7番1の905

建物図面

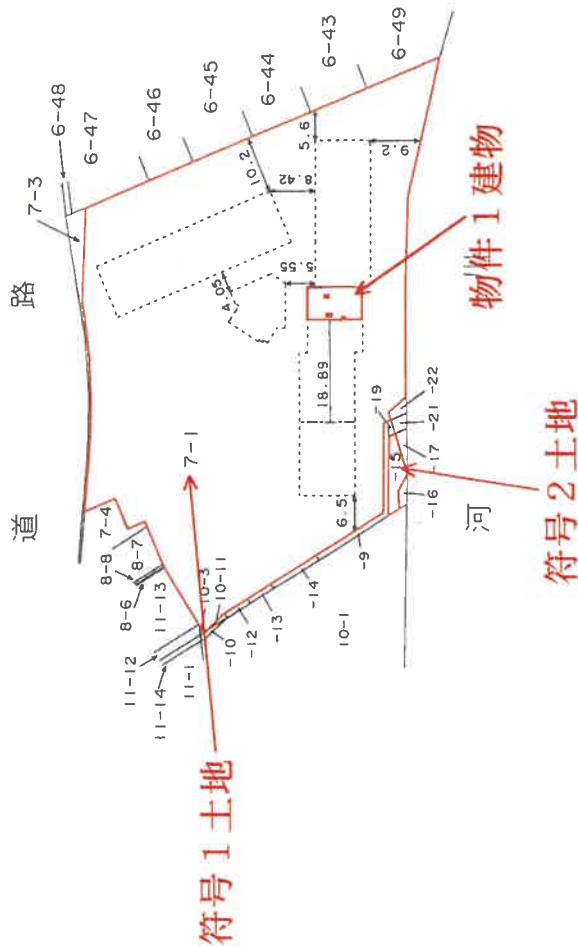
建物の所在

青梅市千ヶ瀬町一丁目7番地1

建物の存する部分 9 階
建物番号 905 号



3.22 x 0.49	=	1.5778
6.66 x 0.49	=	3.2634
10.20 x 5.46	=	55.6920
-0.74 x 0.29	=	-0.2146
-0.69 x 0.29	=	-0.2001
合計		60.1185
床面積		60.11m ²



021667

作製者

平成8年3月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物図面・各階平面図写

附属資料 4