

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 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 29 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 8 月 13 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 7 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 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	23,310,000 18,648,000		4,662,000	87,522	20,830



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小金井市緑町五丁目2035番地13

建物の名称 セザール第2武蔵小金井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町五丁目2035番13の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 55.70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 小金井市緑町五丁目2035番13

地 目 宅地

地 積 506.75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 100000分の5815



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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】

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

【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 小金井市緑町五丁目2035番地13

建物の名称 セザール第2武蔵小金井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町五丁目2035番13の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 55.70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 小金井市緑町五丁目2035番13

地 目 宅地

地 積 506.75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 100000分の5815



令和7年(ヌ)第11号
令和7年3月17日受理
令和7年4月10日提出
(評価人 松岡利喜雄)

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 小金井市緑町五丁目2035番地13

建物の名称 セザール第2武蔵小金井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町五丁目2035番13の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 55.70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 小金井市緑町五丁目2035番13

地 目 宅地

地 積 506.75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 100000分の5815



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都小金井市緑町五丁目４番１６－４０１号 セザール第二武蔵小金井	
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		
管理費等の状況（月額）	管 理 費 ２４，１４０円 修繕積立金 １９，１４０円 自転車置場使用料 ８００円	令和７年３月２１日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計１７０，８９２円 令和６年１２月分から令和７年３月分まで ☒ 遅延損害金 年利１４パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス		
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)

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 (■A (建物所有者) ■B (占有者)) の陳述／■提示文書 (登記記録、住民票) の要旨			
占有権原		■債権回収目的の賃借権 ■使用借権 (黙示)	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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		建物所有者の主張：占有者の建物所有者に対する債権額金3000万円の債権回収目的の賃借権 (平成9年3月18日ころから期間の定めなし、賃料月10万円相当を相殺、敷金・保証金なし) 占有者の主張：使用借権 (黙示)	
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 建物所有者と占有者の主張する占有権原が相違する。 関係人の陳述、登記記録及び住民票の住所移転の状況等を総合的に判断すると債権回収目的の賃借権には不自然な点があると思われた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
A (建物所有者)	1 本件建物はBと家族が居宅として使用しています。 2 私はBに借金が約3000万円あるため、本件建物はBが使用しています。 3 賃貸条件は、本件建物取得時である平成9年3月18日から期間の定めなし、賃料月10万円相当、敷金・保証金なし、債権回収を目的としたものであるため賃料は相殺しており、金銭の授受はありません。 4 また、私の住民票は本件建物所在地にありますが、別の場所に居住しており、年に2、3回は帰省しています。帰省の際は、本件建物所在地に宿泊するため荷物も置いています。 (令和7年3月26日及び同年4月8日電話聴取)
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 本件建物内で雨漏りした部分がありましたが修理済みです。浴室の換気扇が壊れています。中央線の電車の騒音が気になります。 3 私は本件建物取得時から建物所有者の同居者として本件建物内に居住していました。現在、建物所有者は別の場所に居住しています。 4 本件建物を使用するに際し、建物所有者との間で何らの取り決めや金銭等の授受はありません。なお、公共料金については私名義で供給契約がされています。 (令和7年3月28日面接聴取)

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と占有者 B 宛の公共料金関係書類（電気・ガス）、郵便物が提示され、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。

(調査経過用)

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17日 ： ー ：	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7年3月19日 18：00－18：10	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21日 ： ー ：	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和7年3月26日 15：30－15：35	当 庁	建物所有者 A に電話聴取
令和7年3月28日 11：46－12：05	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、占有者 B に面接聴取
令和7年4月8日 15：53－16：00	当 庁	建物所有者 A に電話聴取
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

☒ 令和7年3月28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)



道路

2035-8

物件1の専有部分

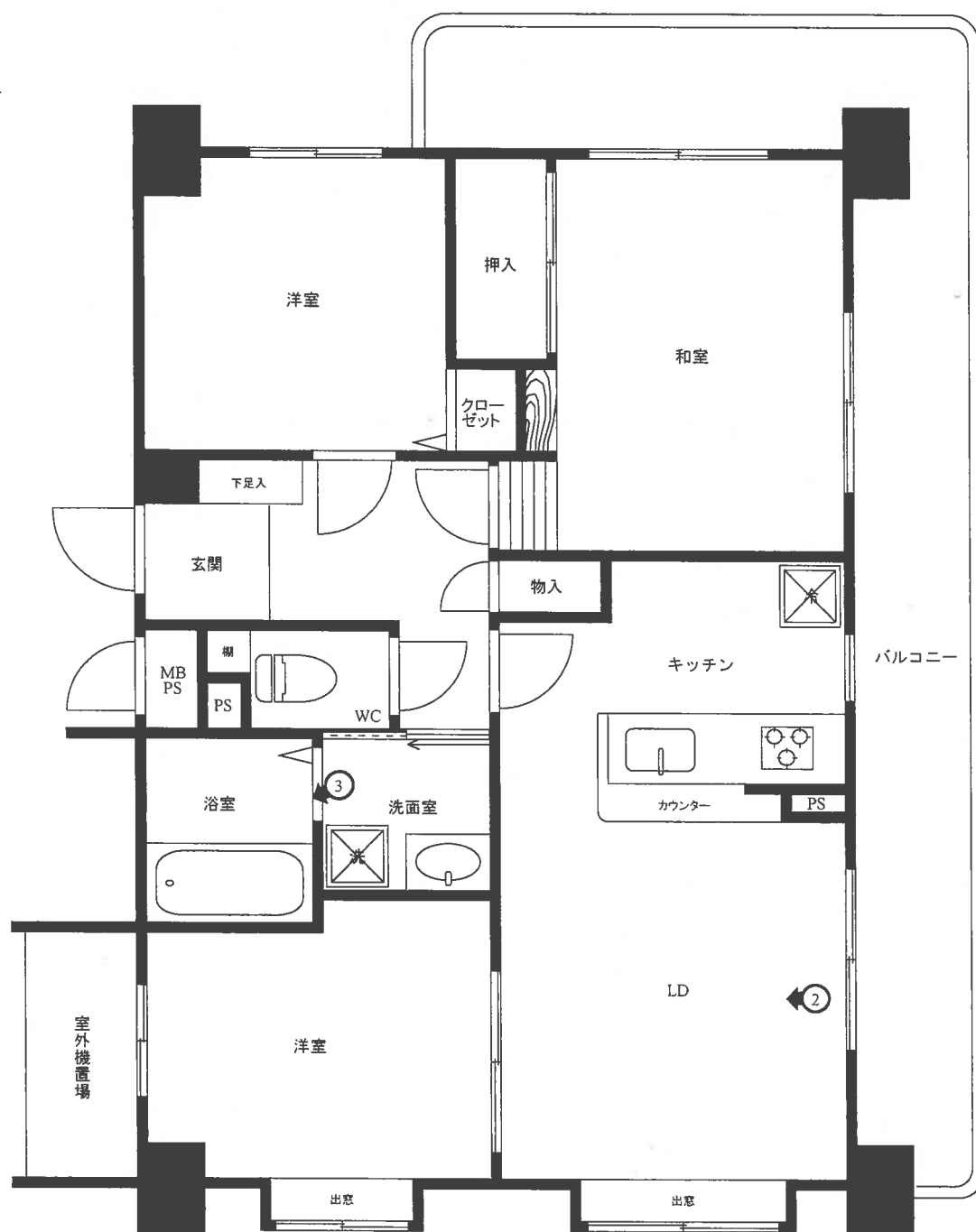
符号1の土地
2035-13

2035-12

鉄道用地

建物の存する部分4階
建物番号401

◀○写真撮影位置と方向



←○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 7 年(ヌ)第 11 号
令和 7 年 3 月 28 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 23,310,000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 小金井市緑町五丁目2035番地13

建物の名称 セザール第2武蔵小金井

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 緑町五丁目2035番13の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 55.70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 小金井市緑町五丁目2035番13

地 目 宅地

地 積 506.75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 100000分の5815

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 中央線「武蔵小金井」駅の東方・道路距離約400m（徒歩約5分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、小金井市のほぼ中央部に位置し、中層のマンションを中心として事業所や駐車場も見られる住宅地域である。南側にはJ R 中央線の高架鉄道が通っている。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第1種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	506.75㎡ 長方形 間口約26.6m、奥行約19.2m ほぼ平坦
接面道路の状況等	北側で幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に接面する中間画地。	
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。	
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 都市ガス 下水道	あり あり あり

土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和42年以降の本件土地所有者は個人、平成8年からは本件マンションの建設会社及び区分所有者であり、昭和53年版の住宅地図ではバッティングセンターの敷地、平成6年版の住宅地図では駐車場であったことがわかった。
特 記 事 項	◇ 本物件の南側に「都市高速鉄道東日本旅客鉄道中央本線」の計画がある。そこで、小金井市都市計画課に問い合わせたところ、「高架式は事業が終わっているが、地下式は計画決定の段階である」とのことであった。本物件は事業予定地に近接していることから、念のため上記担当部署で本物件との位置関係を確認することが望ましい。 ◇ 「小金井市浸水予想区域図」によると、浸水した場合に想定される水深について、対象地のうちの前面道路沿いが0.1m～0.5mの浸水予想区域に該当している。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール第2武蔵小金井	
建物の用途	住居 (総戸数 16 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9年2月18日新築 約28年 約22年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建 1階 257.86 m ² 2階 245.62 m ² 3階 245.62 m ² 4階 182.62 m ² 5階 125.62 m ² 延床面積 1,057.34 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あ り あ り (ただし、台数に限りあり) オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 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 方 式 管 理 会 社 そ の 他	あり 委託 株式会社穴吹ハウジングサービス 管理人室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物については検査済証の発行記録がある。	

(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	4階端部に位置する角部屋(採光は東・北・南の三面)		
床 面 積	専 有 面 積	55.70㎡(登記記載)	
間 取 り	3LDK (LDK、洋室(2)、和室、洗面室、浴室、トイレ等)		
バルコニー等	東側～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・目透かし天井等 カーペット・フローリング・畳等 クロス等 台所・洗面室・浴室・トイレ等	
保守管理の 状態	やや劣る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 自 転 車 置 場 使 用 料 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 月 額 月 額 月 額 滞納額合計 上記滞納額に遅延損害金(年利14%)が加算される。今後も滞納が続くことが予測される。	24,140 円 19,140 円 800 円 44,080 円 170,892円 (令和7年3月21日現在) 上記滞納額は令和6年12月分～令和7年3月分の合計
専有部分の 利用状況等	◇ 物件1 専有部分は、第三者が家族とともに住居として使用し、占有している。ただし、占有権原について所有者は債権回収目的の賃借権と主張し、占有者は使用借権(黙示)と主張しており、両者の主張する占有権原が異なっている(詳細は「現況調査報告書」参照)。		

特 記 事 項	◇室内は、和室とリビングダイニングの天井に雨漏り跡（クロスの剥離等）が見られたが、居住者によるとマンションの大規模修繕をしてからは雨漏りはしていないとのことであった。 ◇リビングダイニングの天井クロスに亀裂が確認されたが、現状ではこの現象について不明であることから、専門家による建物診断の結果によっては補修工事等不測の費用を要することがあり得ることに注意が必要である。 ◇居住者によると、浴室の換気扇が故障しているとのことであった。また、マンションのすぐ南側にＪＲ中央線の高架鉄道が通っているため、電車の通過音がうるさいとのことであった。
---------	--

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
354,000	× 55.70	× 0.42	= 8,280,000

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 ： 再調達原価は共用部分等を含む。

イ 床 面 積 ： 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 ： 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

- ・ 経過年数約28年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率20%、残価率10%

$$\text{現価率} : \text{〈残価率〉} \quad \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \quad \text{〈観察減価〉}$$
$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 22 / (28 + 22) \times (1 - 0.2) = 0.42$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号 1 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 (m^2)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別格差 イ				
496,000	× 1.00	× 506.75	× 1.00	× 5,815 / 100,000	= 14,620,000

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 小金井－ 9 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 441,000 \text{ 円/}\text{m}^2 & \times 102/100 & \times 100/102 & \times 100/89 & = & 496,000 \text{ 円/}\text{m}^2 & \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差： 公示地の所在する地域は対象地域に比較して環境・交通接近条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

個別格差は認められずほぼ標準的と判断した。

相乗積:1.00

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を考慮して、必要なしと判断した。

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
8,280,000	+ 14,620,000	× 1.30	× 1.07	× 1.00	=31,850,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.30 （当該マンション及び周辺類似地域に所在する同類型の中古マンションの売買事例や売り希望価格などを参考に、価格補正を行った）

エ 個別格差

階層別補正： 1.02 （4階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.05 （4階端部に位置する角部屋（採光は東・北・南の三面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

相乗積： $1.02 \times 1.05 \times 1 = 1.07$
（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （必要なし）

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は占有権原について所有者と占有者の主張に相違が見られ、賃貸借に供されている建物かどうか判然としないが、当該建物の収益力を把握するため、正常な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 $イ \div ウ \times (1-0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
1,977,024円 (18.6%)	732,288円	6.8%	10,445,873円	0.8278	8,647,094円 (81.4%)	10,624,118円 = 10,620,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 0.065)^3} = 0.8278 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、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、積算価格に対して収益価格が低位に求められた。対象不動産は占有権原について所有者と占有者の主張に相違が見られるが、専有面積や間取り等から自用のファミリータイプマンションと同様に、取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にあるものと判断される。よって、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	31,850,000円
② 収 益 価 格	10,620,000円
③ 調 整 後 の 価 格	29,730,000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
29,730,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98		= 23,310,000

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て修正を行った。

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他控除： 買受人の引き受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。
(敷金等)

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	小金井 - 9
価 格 時 点	令和7年1月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	小金井市本町2丁目2533番40 「本町2-14-8」	
1 m ² 当たりの価格	441,000円/m ²	
地 積	151m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	西4m道路	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	武蔵小金井 770m	
法 令 上 の 制 限	1 中専 (60、200) 準防	

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

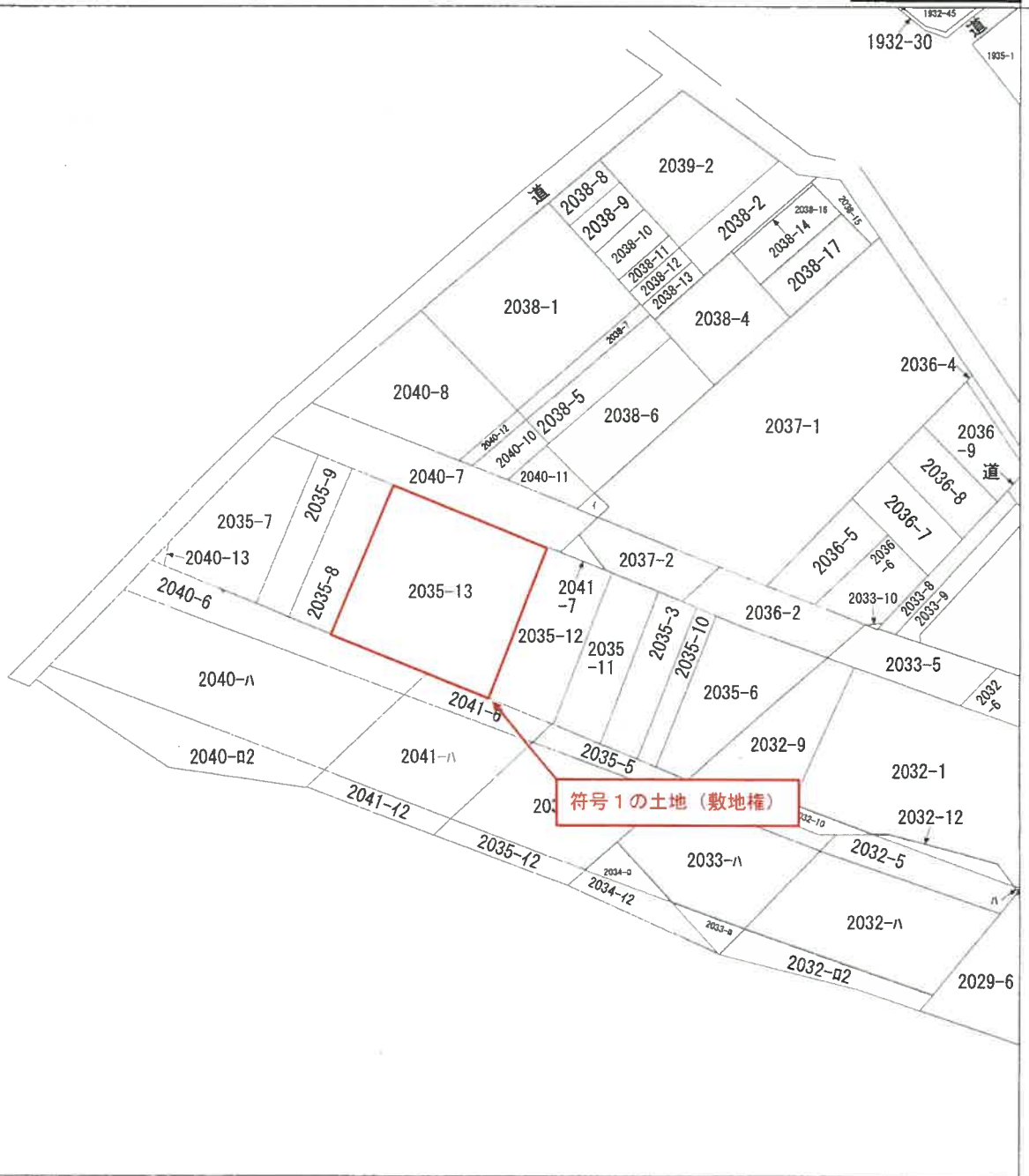
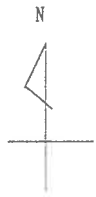


公示地
小金井-9

対象不動産

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

イ	2040-9	△	2032-11
ロ	1932-47	ニ	1945-8



(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。



A 緑町5丁目

請 部 求 分	所 在	小金井市緑町五丁目				地 番	2035番13			
出 縮	力 尺	1/600	精 区 度 分	座 番 は 記 号	系 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。

令和7年1月22日

東京法務局府中支局

地図整理番号：M59133

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
 令和7年1月22日 東京法務局府中支局 登記官

地積測量図

地番	2035-8-11-12-13
土地の所在	小金井市緑町五丁目

求積表

地番	地積	高さ	面積
2035-11			
い	20.460	6.619	135.424740
う	20.460	6.643	135.915780
合計			271.340520
合計面積			135.6702600
合計地積			135.67

地番	地積	高さ	面積
2035-12			
い	21.082	7.853	165.556946
う	21.082	7.919	166.948358
合計			332.505304
合計面積			166.2526520
合計地積			166.25

地番	地積	高さ	面積
2035-13			
い	19.461	2.962	57.643482
う	25.489	14.988	382.029132
え	25.489	17.770	452.939530
合計			120.906904
合計面積			1013.519048
合計地積			506.7595240
合計地積			506.75

A 2035-8
 $972.3548 - (B + C + D)$
 $= 972.3548 - (135.6702600 + 166.2526520 + 506.7595240)$
 $= 972.3548 - 808.6824360$
 $= 163.6723640$

地積

A 2035-8	163.67m ²
B 2035-11	135.67m ²
C 2035-12	166.25m ²
D 2035-13	506.75m ²

単位=m

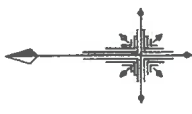
作製者

平成8年6月18日作製

申請人

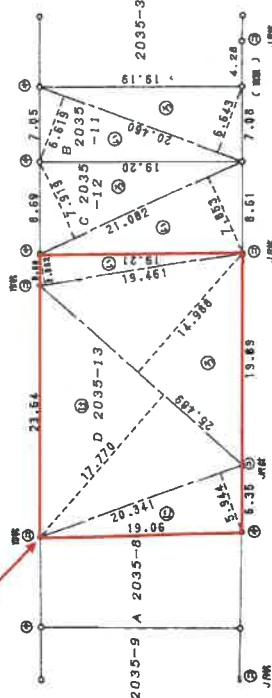
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)



小金井市道

符号1の土地(敷地権)



鉄道用地

境界点	境界線の種類
①	杭
②	石
③	金目線
④	コンクリート杭
⑤	印

242344 単位=m

登記年月日：平成9年2月27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7年1月22日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

登記官

建物平面図

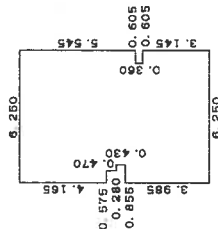
家屋番号 2035番13の401
緑田五丁目

建物の所在 小金井市緑田五丁目2035番地13

各階平面図

建物の番号 401

建物の存する部分 4階部分
建物の番号 401



符号1の土地(敷地権)



物件1 専有部分建物

求積表

6.250 X 4.165=	26.031250
5.575 X 0.470=	2.617250
6.250 X 0.430=	2.693750
6.250 X 0.360=	2.250000
5.645 X 0.145=	0.818525
6.250 X 3.145=	19.656250
合計	55.706800
床面積	55.70㎡

055874

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

2月1日作製)

作製者

平成九年貳月貳七日