

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、

☒適法な買受けの申出がなく、

不動産の状況、利用状況、手続の経

☐買受人が代金を納付せず、

過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約30パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,490,000 2,792,000		698,000	46,035	10,865



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405

建物の名称 405

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 47.05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4705



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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、B I T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 4 4 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 4 4 番 6 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 4 7 . 0 5 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 4 4 番 6

地 目 宅地

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



令和7年(ヌ)第22号
令和7年4月1日受理
令和7年4月18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 東村山市青葉町二丁目 4 4 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 4 4 番 6 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 47.05 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 4 4 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 4705



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405 (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		
管理費等の状況 (月額)	管理費 11,000円 修繕積立金 9,510円	令和7年4月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計624,820円 令和4年9月分から令和7年4月分まで ☒ 遅延損害金 112,860円 年利14.6パーセントの定めあり	
管理費等照会先	サンライズマンション青葉町管理組合 代理人弁護士C		
その他の事項	上記以外に現時点で弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用823,575円が発生しており、これを買受人に請求する予定である		
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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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)

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、室内には日常使用される動産一式と元建物所有者 B 宛の郵便物等が存在した。本件建物内には天井まで荷物等が詰め込まれ、歩行することが困難な状況で室内や床面を詳細に確認することができなかった。集合郵便受け及び室内の各状況から本件建物は長期間出入りされていないと思われた。
- 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 4 月 1 日 18 : 10 - 18 : 20	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 4 月 2 日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX 照会書送付 (建物所有者) (期限までに回答なし)
令和 7 年 4 月 3 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 7 年 4 月 1 1 日 10 : 45 - 11 : 20	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 : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和 7 年 4 月 1 1 日

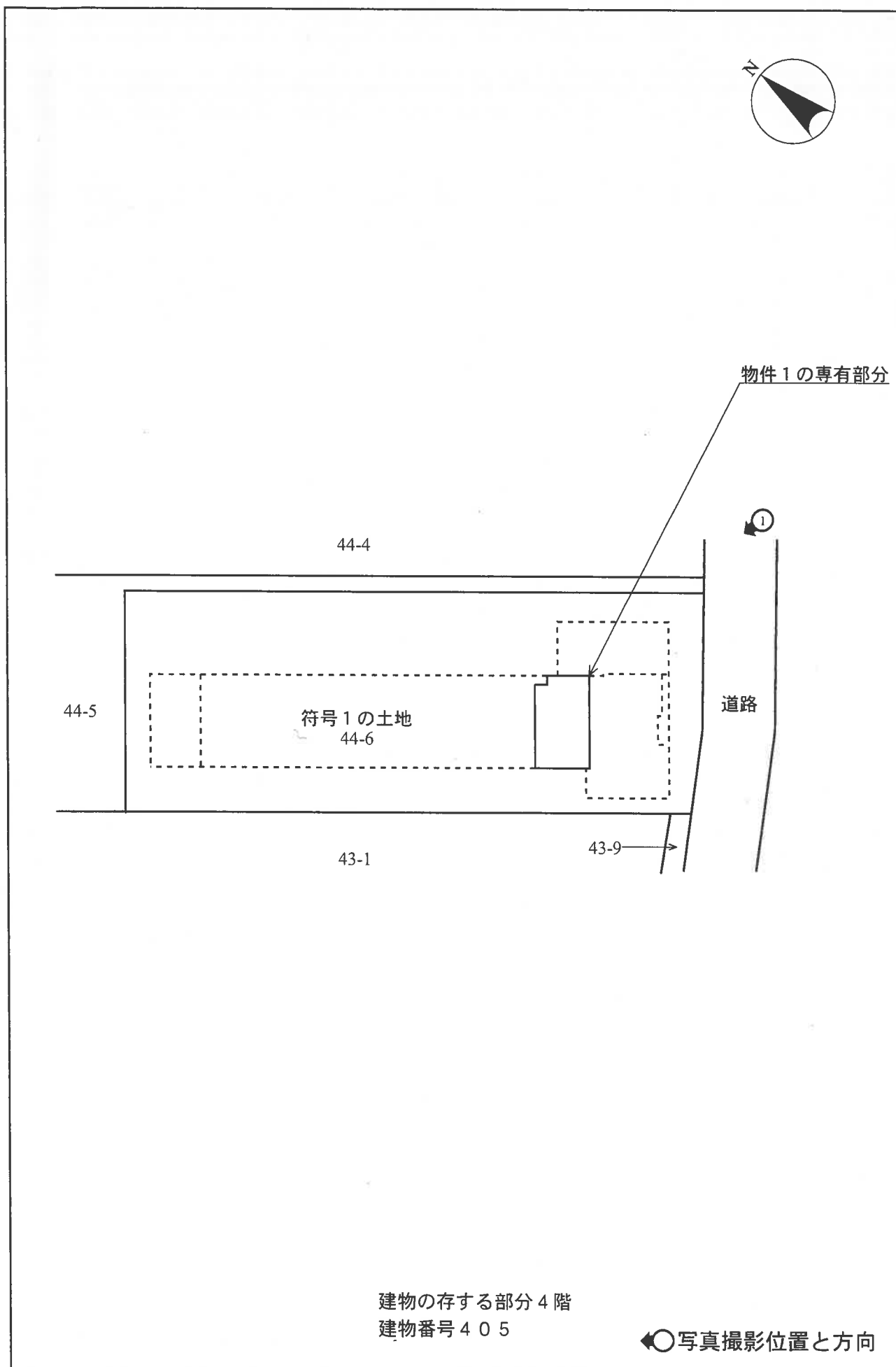
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

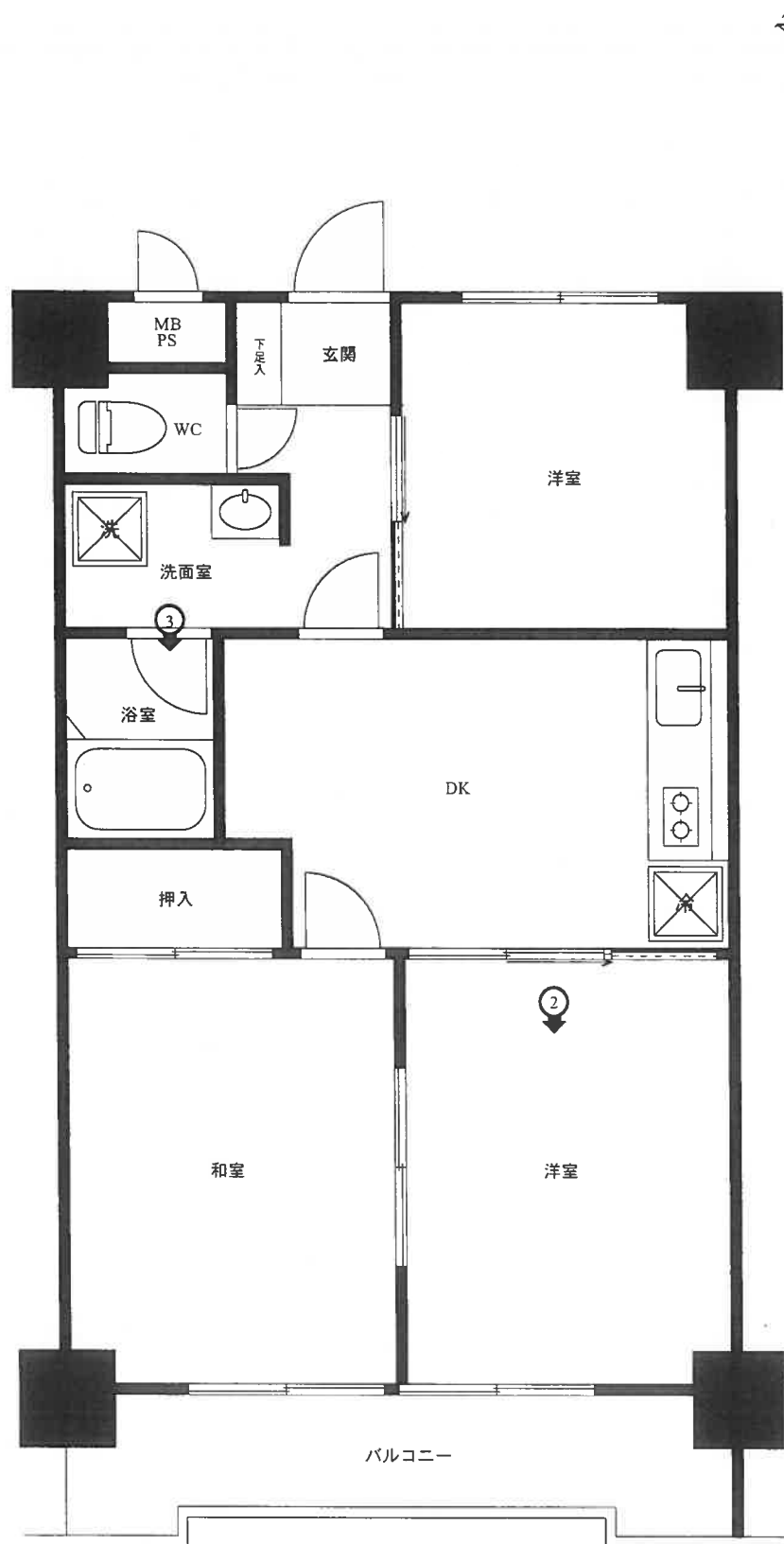
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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7年（ヌ）第22号
令和7年4月11日現地調査
令和7年4月23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

物件番号	評価額
1	金 4,980,000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 4 4 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 4 4 番 6 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 47.05 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 4 4 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 4705



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」駅の南方約2.1km(道路距離、以下同様)、西武池袋線「秋津」駅の南方約2.2km、及び西武新宿線「久米川」駅の北東方約2.6km、最寄バス停まで徒歩約1分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、都道東村山清瀬線沿いに、マンション、一般住宅のほか工場、事業所等が混在する地域として利用されている。周辺に、医療機関、療養施設等が画地を占めている。 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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 有り(4-2.5h/4m) 第2種高度地区 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地(No163)に属し、建替え等に際し、届出等の一定の手続きを要する。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,256.23㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り) ほぼ長方形 間 口 約22m 奥 行 約55m～約57m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	*南東側で幅員約11m舗装都道(両側歩道付き、建築基準法第42条1項1号道路)に、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等として利用されている。また、北東側及び北西側隣接地は工場として利用されており、南西側隣接地には畑の中に送電線の鉄塔が存する。 *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51年版及び昭和60年版からは「縫製工場の敷地」として利用され、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、「土壌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	* 本マンション敷地の南西方約10m付近に、東京電力パワーグリッド(株)の送電線の鉄塔「中富線No33」が存し、本マンション敷地とほぼ平行に上空を送電線が走っている。 ○送電線の概要 名称：中富線 電圧：15万4千ボルト 高さ：地上高約36m付近 離隔距離：建築物と4.8m以上隔離の制限有り
特記事項	* 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	サンライズマンション青葉町																			
建物の用途	住居（総戸数49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61年7月1日 約39年 約11年																		
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 <table> <tr><td>1階</td><td>552.30</td><td>m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>543.36</td><td>m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>543.36</td><td>m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>450.36</td><td>m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>439.61</td><td>m²</td></tr> <tr><td colspan="2">延床面積</td><td>2,528.99 m²</td></tr> </table>		1階	552.30	m ²	2階	543.36	m ²	3階	543.36	m ²	4階	450.36	m ²	5階	439.61	m ²	延床面積		2,528.99 m ²
1階	552.30	m ²																		
2階	543.36	m ²																		
3階	543.36	m ²																		
4階	450.36	m ²																		
5階	439.61	m ²																		
延床面積		2,528.99 m ²																		
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り、吹付けタイル等 なし																		
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り（一時使用の為に、1台分の駐車スペース有り） 集合郵便受、宅配ボックス、管理室、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 会 社 管 理 形 態	有り ホームライフ管理株式会社 委託管理																		
管 理 の 状 況	普 通																			
特 記 事 項	＊売主：㈱三信建設、㈱福田建築事務所 設計：㈱木嶋隆建築設計事務所 施工：泰洋建設 ㈱ （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。 ＊マンション管理会社によると、平成29年に第2回目の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

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	4階、405号室 :4階に位置する中間住戸 (南西側のバルコニーから主たる採光可能とする住戸)		
床 面 積	専有面積47.05㎡（登記記載）		
間 取 り	居宅 3DK（洋室×2 + 和室×1）		
バルコニー等	南西側にバルコニー有り		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、カーペット、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 ・ 特に無し	
保 守 管 理 の 状 態	劣 る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金	月 額	11,000 円
	合 計	月 額	9,510 円
	滞 納 額	月 額	20,510 円
		金 624,820円（令和7年4月1日現在） * 管理組合(申立債権者)は、上記滞納額のほかに、遅延損害金112,860円(年利14.6%)と弁護士費用、督促、徴収の諸費用823,575円を加算した計1,561,255円を買受人に請求する旨を主張している。 なお、今後も滞納が続くものと予測される。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	* 本住戸は、建物所有者が居宅として使用し占有している。 したがって、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	* ダイニングキッチン、居室には、生活用具類が多く置かれ、特に和室は部屋に入れないほど物が溢れ立入り確認が出来なかった。 * キッチン、居室の床や壁等は、酷い汚れ、変色等が多く見られた。		

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、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
290,000	× 47.05	× 0.18	= 2,460,000

* 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39年、経済的残存耐用年数約11年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、室内の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)40%
- ・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。

$$\begin{array}{llll} \text{〈残価率〉} & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & \text{〈観察減価〉} & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 + (1 - 0.05) \times 11 / (39 + 11) \times (1 - 0.40) & = & 0.18 & \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} & \end{array}$$

(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 敷地権価格

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。

土地 の 符号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	184,000	× 0.95	× 1,256.23	× 1.00	× 4,705 / 221,078	= 4,670,000

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 5-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 191,000\text{円/㎡} & \times 101 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 105 & = 184,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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(補正無し±0)を考慮して補正を施した。

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)
・隣地の状況(送電線、鉄塔及び工場が存する) ▲5

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物との関連性を考慮して、建付減価率を判定。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の判定 (敷地権付建物の価格)

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価 格 補 正	個 別 格 差	占 有 減 価 修 正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
2,460,000	+ 4,670,000	× 0.90	× 1.02	× 1.00	= 6,550,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：0.90(周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した)

エ 個別格差の内訳

階 層 別 補 正：1.02(4階・2階標準住戸)

位 置 別 補 正：1.00(南西向き中間住戸・標準住戸は南西向き中間住戸)

そ の 他 補 正：1.00(要しない)

【 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：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。

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	
766,503円 (14.7%)	501,750円	8.6%	5,659,273円	0.7873	4,455,546円 (85.3%)	= 5,220,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.083)^3} = 0.7873 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	6,550,000 円
② 収益価格	5,220,000 円
③ 調整後の価格	6,420,000 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)	市場性 修正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
6,420,000	× 1.0	× 0.80	× 0.97		= 4,980,000

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：必要無し。

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 滞納管理費等相当額の減価：申立債権及び配当要求債権が本件滞納管理費等であること等を考慮した。

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。本件の場合無し。

カ 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 5-6
所在・地番(住居表示)	東村山市秋津町2丁目25番2
価 格	191,000円/㎡
地 積	369㎡
交通施設との接近状況	新秋津駅 1,300m
供給処理施設	水道 下水
接面街路	南西側 11m 都道
法令上の制限	準工業地域(60% 200%) 準防火地域
周辺土地の利用状況	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

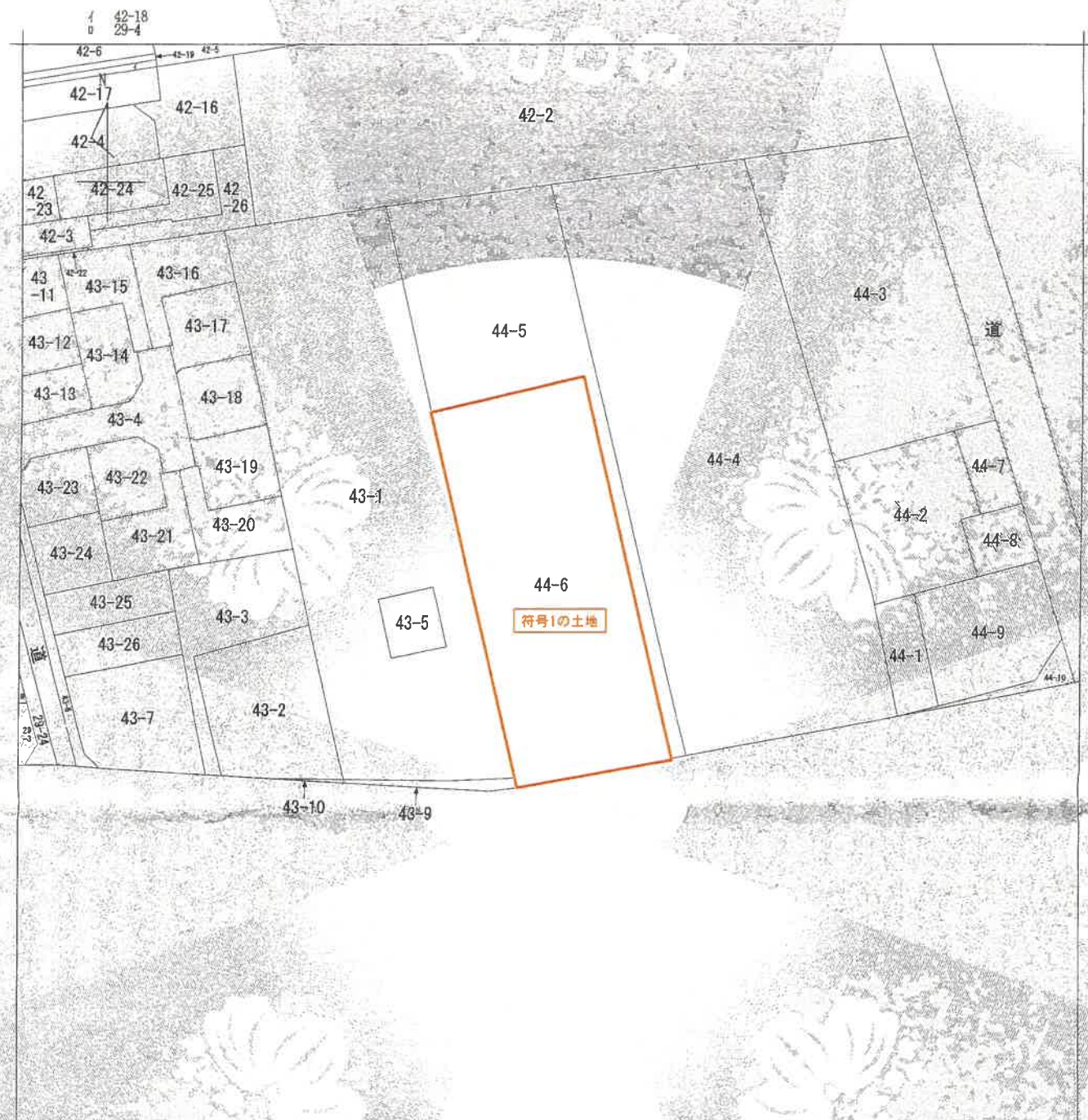
公図写

地積測量図写

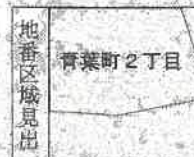
建物図面・各階平面図写

以 上





(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。



請求部分	所在地	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項		

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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年4月7日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号: 7-1

(1/1)

登記年月日：昭和60年5月30日

これは図面に記載されている内容と証明し、図面である。
(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年4月7日

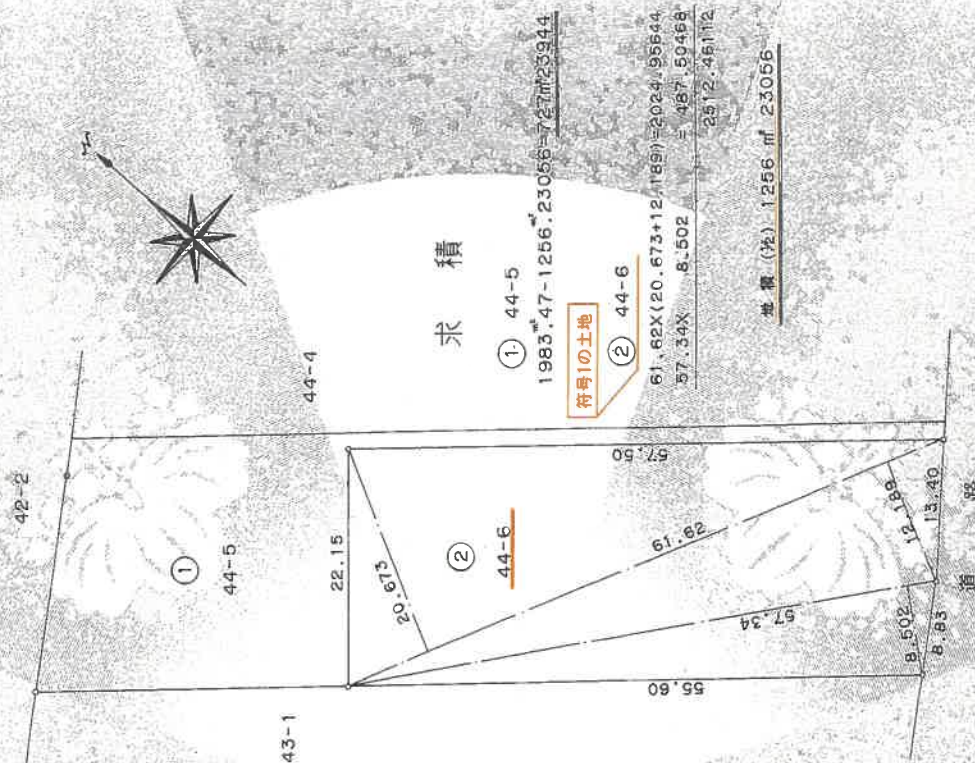
東京法務局八王子支局

登記官

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



作製者
土地家屋調査士

昭和60年5月27日作成

申請人

縮尺
1/500

1401526

(東京土地家屋調査士会印) 60.5.30

請求番号：7-2

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確認した書面である。
(東京法務局田無出張所管轄)

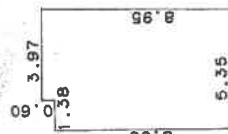
令和7年4月7日

東京法務局八王子支局

登記官

各階平面図

建物番号 405



求積

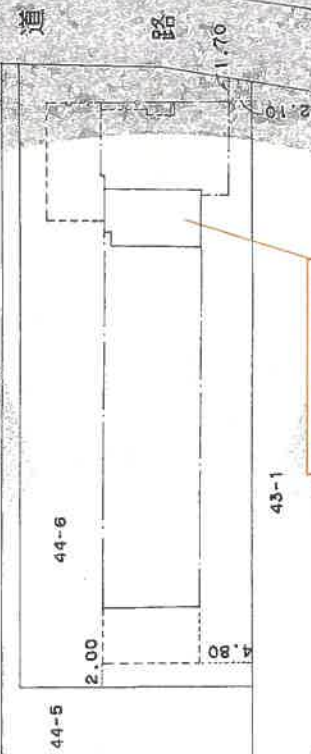
$$\begin{aligned} 8.35 \times 5.35 &= 44.6725 \\ 3.97 \times 0.60 &= 2.3820 \\ \hline &47.0545 \end{aligned}$$

床面積 47 m² 05

建物平面図

家屋番号
青葉町2丁目
44番60405

建物の所在
東村山市青葉町2丁目44番地6



物件番号1専有部分建物

建物の存する部分 4階

5402134

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

63.8.2.1

(東京法務局田無出張所管轄)

請求番号：7-3