

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 6 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 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 3 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 8 年 2 月 18 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 8 年 2 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 6 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 8 年 1 月 6 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	19,800,000 15,840,000		3,960,000	95,035	21,351



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市栄町三丁目 9 番地 3

建物の名称 グーディッシュ久米川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目 9 番 3 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 63.32 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 東村山市栄町三丁目 9 番 3

地 目 宅地

地 積 1106.82 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 305555 分の 6622



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

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 東村山市栄町三丁目9番地3

建物の名称 グーディッシュ久米川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目9番3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.32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 東村山市栄町三丁目9番3

地 目 宅地

地 積 1106.82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 305555分の6622



令和7年(ケ)第227号
令和7年10月21日受理
令和7年11月11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 東村山市栄町三丁目 9 番地 3

建物の名称 グーディッシュ久米川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目 9 番 3 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 63.32 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 東村山市栄町三丁目 9 番 3

地 目 宅地

地 積 1106.82 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 305555 分の 6622



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	東京都東村山市栄町三丁目9番地3 グーディッシュ久米川501 (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)	管理費 12,580円 修繕積立金 13,380円	令和7年10月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計311,520円 令和6年11月分から令和7年10月分まで ☐ 遅延損害金 円 年利 パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	管理規約第60条に基づき、理事会の決議により過怠金を請求することができる。滞納金を買受人(競落人)に請求する。	
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 ☐ 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 (建物所有者)	1 私は本件建物を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。建物取得時からリホームした部分はありません。 3 キッチンとトイレの水回りに不具合があります。キッチンの水道は使用できない状態で、トイレは水が出ず流すことができません。また、多少の結露があります。 4 本件建物内には大量の荷物がありますが、建物間取図に記載のとおり間違いありません。 5 本件建物内で第三者が使用している部分はありません。 (令和7年11月7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、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が、入居者案内板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、建物所有者が在室し、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。本件建物内には大量の荷物が存在し、各室内の詳細な確認ができない状態であった。
- 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10月22日 ： ー ：	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和7年10月24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10月24日 14：35－14：45	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11月7日 10：08－10：25	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、建物所有者に面接聴取
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

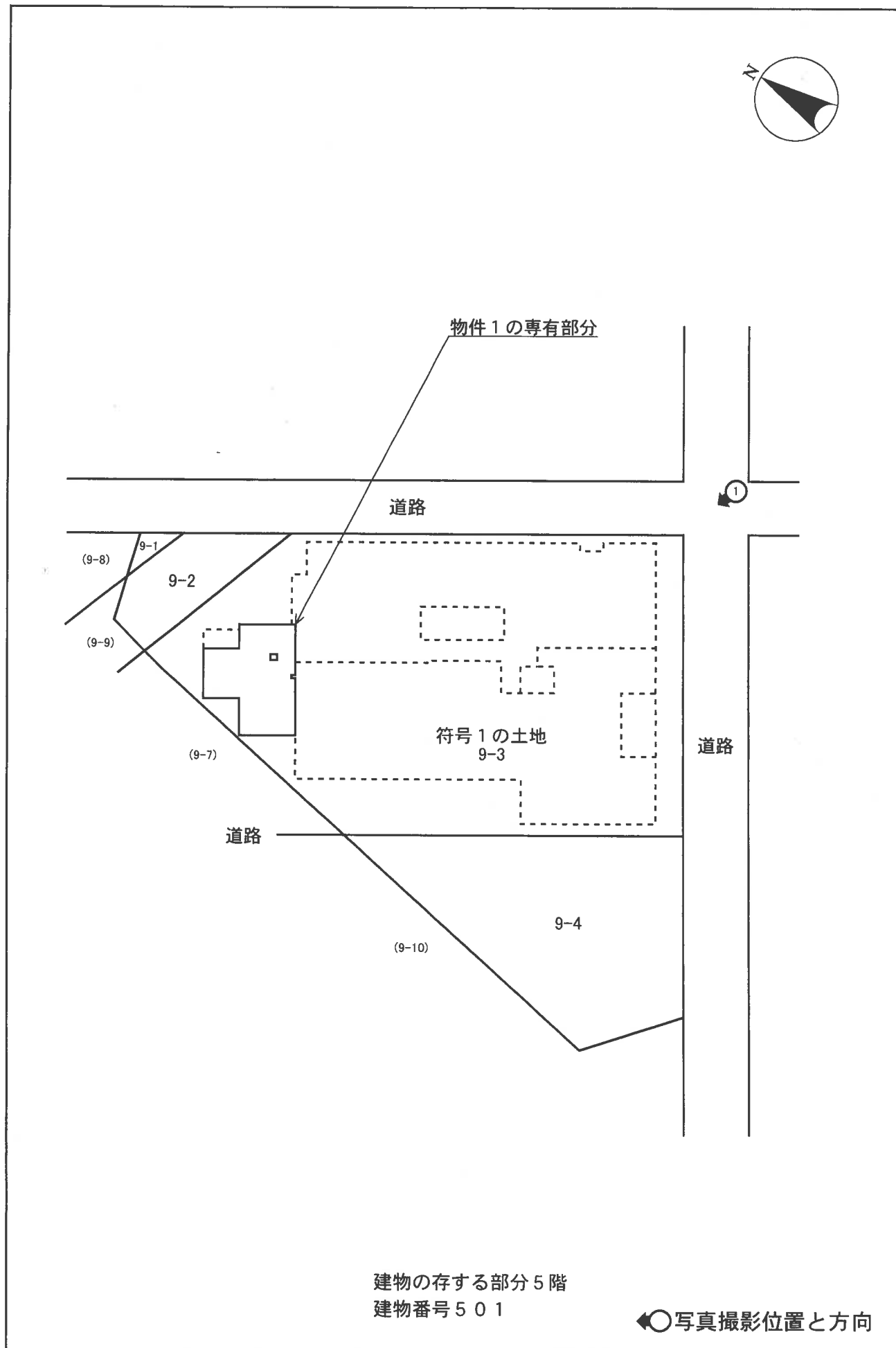
(特記事項)

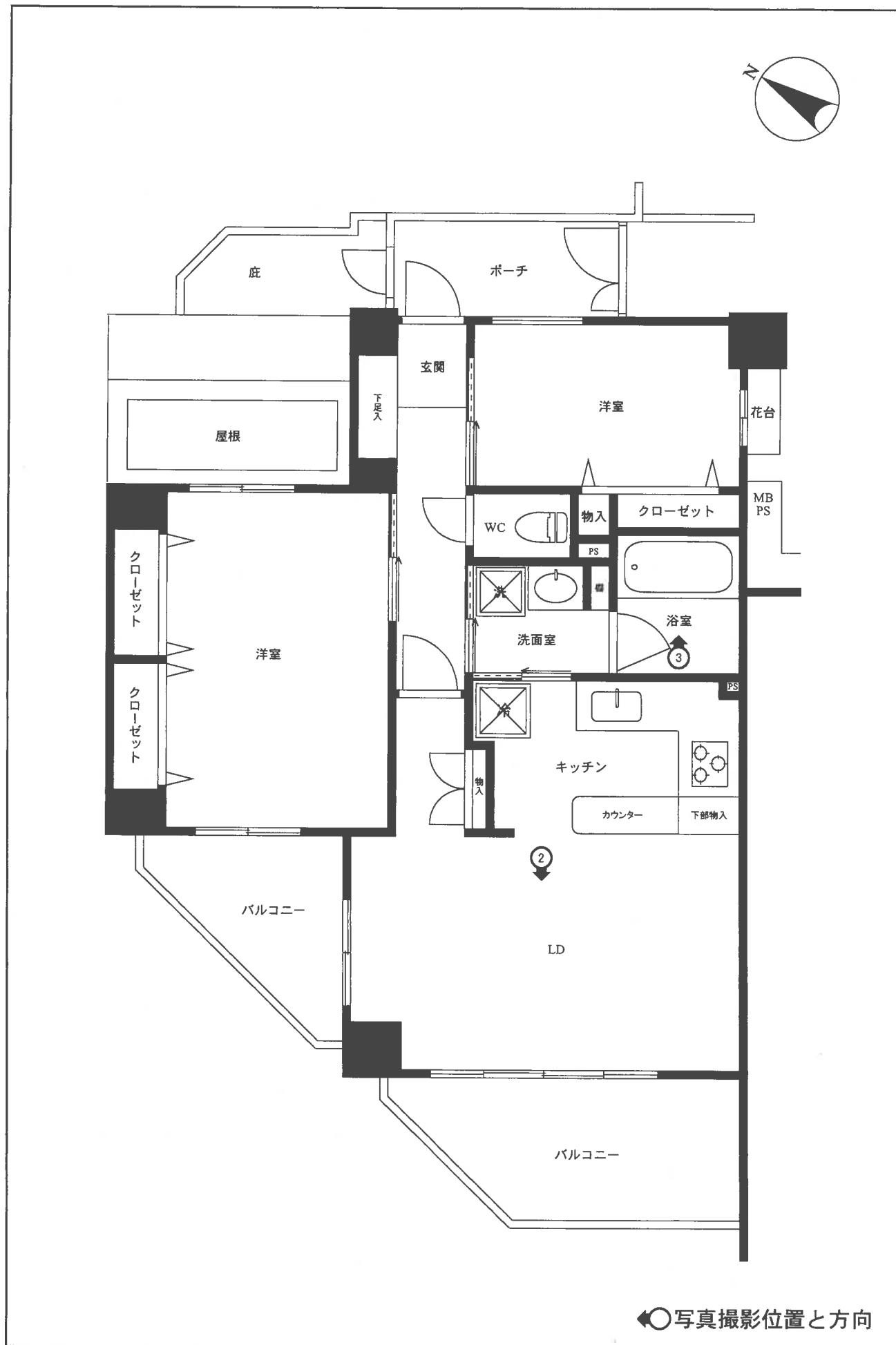
☒ 令和7年11月7日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
(5 枚目)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 7 年 (ケ) 第 227 号
令和 7 年 11 月 7 日 現地調査
令和 7 年 11 月 15 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 19,800,000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 東村山市栄町三丁目9番地3

建物の名称 グーディッシュ久米川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目9番3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.32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 東村山市栄町三丁目9番3

地 目 宅地

地 積 1106.82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 305555分の6622



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	西武多摩湖線「八坂」駅の北方約250m(道路距離:以下同様、徒歩約4分)、西武新宿線「久米川」駅の南西方約600m(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、地勢は概ね平坦であり、府中街道及びその背後に、共同住宅、一般住宅のほか事業所、作業所等が混在する地域として利用されている。 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 近隣商業地域 80% 400% 防火地域 規制なし 第3種高度地区 無し
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,106.82㎡ (登記簿面積) 不整形 間 口 (西側) 約24.5m 奥 行 約16m～約40m(西→東) ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	* 西側で幅員約22m舗装都道(府中街道、建築基準法第42条1項1号道路)に、北東側及び南東側で幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に、各々ほぼ等高に接面する三方路の画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	* 物件1専有部分の建物が存する一棟の建物の敷地利用権は、所有権敷地権である。 * 物件1を含む一棟の建物の敷地、駐車場等として利用されている。また、本マンション敷地の道路を介して北東側に、「生コンクリート工場」が操業している。 * 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51年版・昭和62年版・平成6年版は「事業所、倉庫等」として、平成14年版は「駐車場」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。また土地登記簿より物件1土地は平成16年8月に「山林」から「宅地」に地目変更されている。 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	* 本マンション敷地は、東村山市浸水ハザードマップによると、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	グーディッシュ久米川																							
建物の用途	住居（総戸数50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16年8月17日新築 約21年 約29年																						
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 <table><tr><td>1階</td><td>767.28</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>752.87</td><td>m²</td></tr><tr><td>3階</td><td>752.87</td><td>m²</td></tr><tr><td>4階</td><td>610.52</td><td>m²</td></tr><tr><td>5階</td><td>463.32</td><td>m²</td></tr><tr><td>6階</td><td>298.35</td><td>m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>3,645.21</td><td>m²</td></tr></table>			1階	767.28	m ²	2階	752.87	m ²	3階	752.87	m ²	4階	610.52	m ²	5階	463.32	m ²	6階	298.35	m ²	延床面積	3,645.21	m ²
1階	767.28	m ²																						
2階	752.87	m ²																						
3階	752.87	m ²																						
4階	610.52	m ²																						
5階	463.32	m ²																						
6階	298.35	m ²																						
延床面積	3,645.21	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 駐車の その他	有り 有り オートロックシステム、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 株式会社大京アステージ 委託管理																						
管理の状況	普通																							
特記事項	* 売主：(株)グーディッシュ 設計・監理：(有)AUS都市・住宅設計研究所 施工：(株)土屋組 東京支社 （分譲時の募集用パンフレットによる） * 本マンションは、新築時の建築確認の検査済証の交付を受けている。																							

(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	5階、501号室 :5階に位置する角住戸 (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63.32㎡ (登記記載)		
間 取 り	居宅 2LDK (洋室×2)		
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、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 ・ キッチンからLDと洗面室に出入りできる「ツーウェイキッチン」である。 ・ 玄関ポーチ有り。	
保 守 管 理 の 態 状	やや劣る		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	12,580 円
	修 繕 積 立 金	月 額	13,380 円
	合 計	月 額	25,960 円
	滞 納 額	金 311,520円	(令和7年10月23日現在) * 管理組合からは「①管理規約に基づき、理事会の決議により過怠金を請求することができる。②滞納金を本件買受人(競落人)に請求する。」旨の主張がある。 また、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	* ①北側の洋室には、荷物が多く置かれており、中に入ることが出来ず、床及び壁の状態を一切確認できなかった。 ②トイレの床が酷く汚れており、張替を要する。 ③所有者によると、㊦平成17年に購入後、リフォームを施した箇所は無いとのこと。④キッチンの水漏れとトイレが流れない不具合があるとのこと。㊦北側の洋室に結露があるとのこと。		

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
410,000	× 63.32	× 0.55	= 14,280,000

* 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21年、経済的残存耐用年数約29年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、目視不能部分の損傷可能性、住戸内の管理の状況、中古建物の市場性等を考慮)10%

・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 29 / (21 + 29) & \times & (1 - 0.10) & = & 0.55 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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	279,000	× 1.03	× 1,106.82	× 1.00	× 6,622 / 305,555	= 6,890,000

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 5-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 311,000\text{円/㎡} & \times & 103 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 115 & = & 279,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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)
・規模(マンション適地)±0 ・三方路+6 ・形状が不整形▲3

$$\text{【相乗積】 } (1 \pm 0.00) \times (1 + 0.06) \times (1 - 0.03) = 1.03$$

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
14,280,000	+ 6,890,000	× 1.20	× 1.05	× 1.00	= 26,670,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.20 (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：1.03 (5階・2階標準住戸)

位 置 別 補 正：1.02 (南西向き・北東向き角住戸・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 】：1.03 × 1.02 × 1.00 = 1.05

(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ため、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
2,671,666円 (17.6%)	1,112,814円	7.1%	15,203,234円	0.8209	12,480,335円 (82.4%)	= 15,150,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.068)^3} = 0.8209 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	26,670,000 円
② 収益価格	15,150,000 円
③ 調整後の価格	25,520,000 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
25,520,000	× 1.0	× 0.80	× 0.97		= 19,800,000

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：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。

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 5-4
所在・地番(住居表示)	東村山市栄町3丁目10番18外
価 格	311,000円/㎡
地 積	108㎡
交通施設との接近状況	八坂駅 120m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接面街路	南東側 8m 市道
法令上の制限	近隣商業地域(80% 400%) 防火地域
周辺土地の利用状況	小売店舗、マンション等が混在する既成商業地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

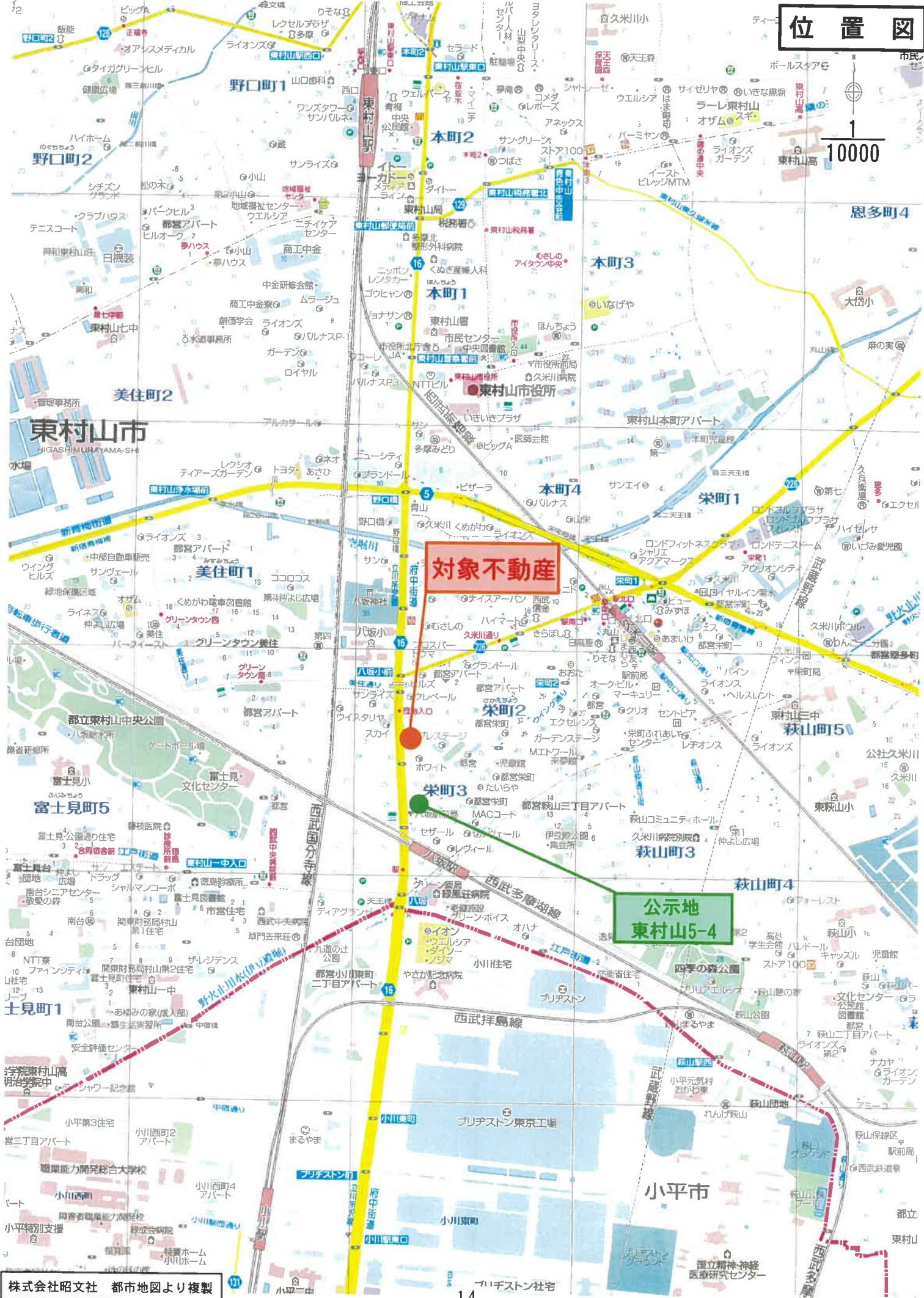
地積測量図写(残地求積のため参考)

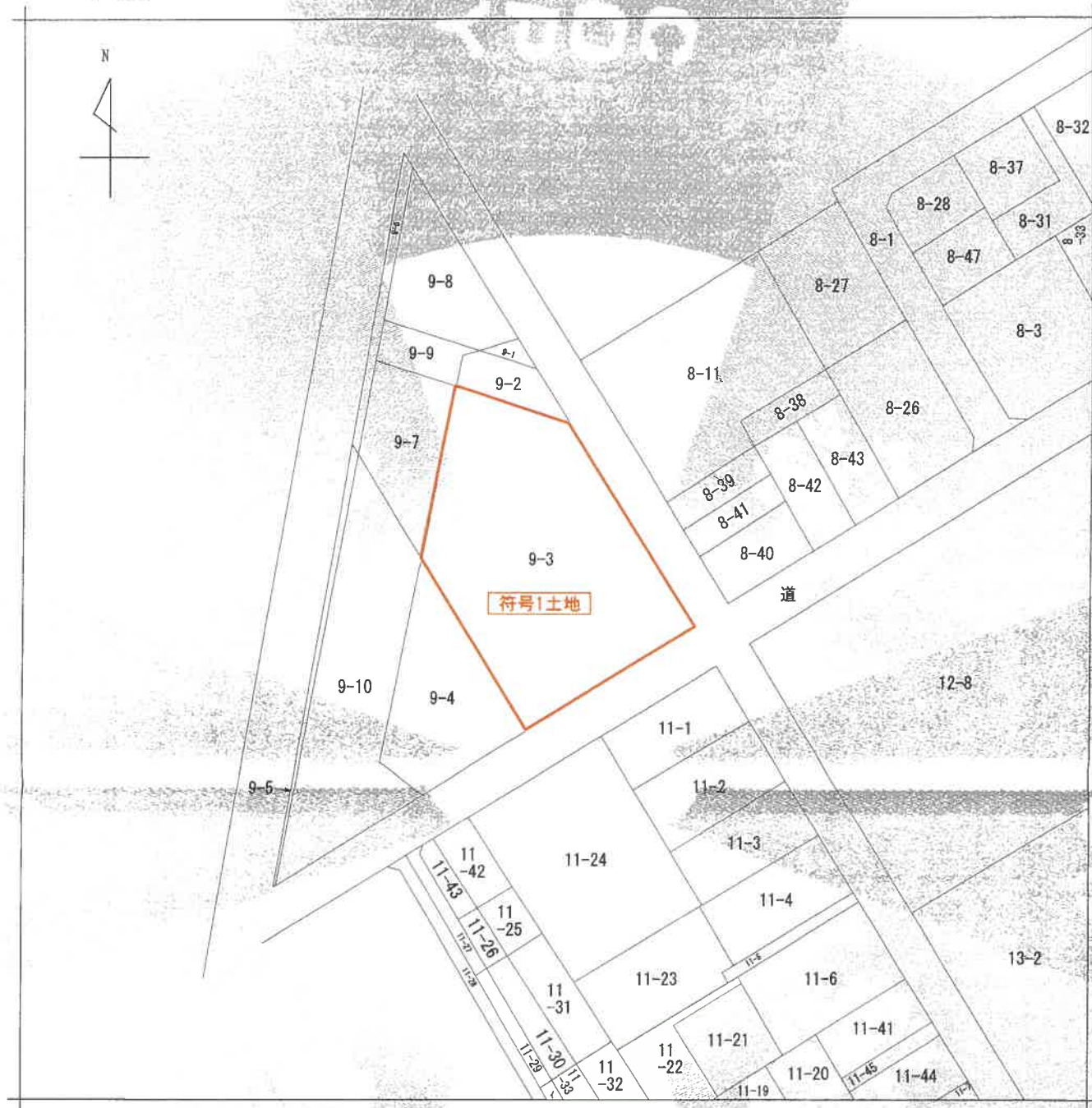
建物図面・各階平面図写

以 上

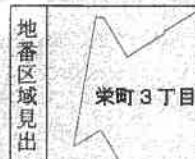
位置図

1
10000





(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	所在	東村山市栄町三丁目				地番	9番3			
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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年10月30日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

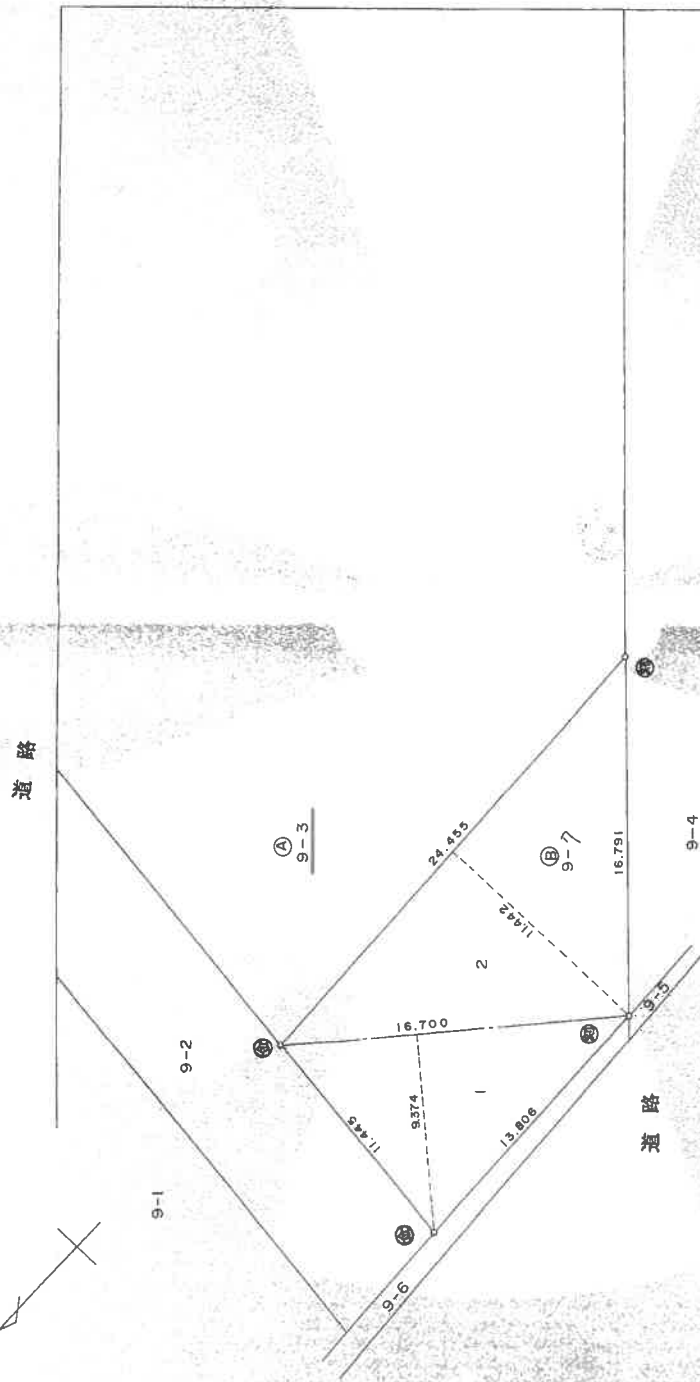
登記年月日：平成4年1月8日

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10月30日 東京法務局府中支局

登記官

地積測量図

地番 ⑨ 9-3 ⑩ 9-7
土地の所在 東村山市栄町三丁目



平成四年正月八日

⑨ 地番 ⑨ 9-3 ⑩ 9-7 三斜求積表			
地番	NO	長さ	面積
1	16.700	9.374	156.545800
2	24.455	11.442	279.814110
		合計	436.359910
		面積	218.1799550
			218.17

⑨ 9-3 1325 - 218.179955 = 1106.820045

境界線の種類			
⑨	⑩	⑪	⑫
石	金	銅	鉄
⑨	⑩	⑪	⑫
⑨	⑩	⑪	⑫
⑨	⑩	⑪	⑫
⑨	⑩	⑪	⑫

1416900

縮尺 1/250

申請人

(昭和63年3月3日附)

作製者

符号1土地

請求番号：12-2

登記年月日：平成16年9月17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10月30日

東京法務局府中支局

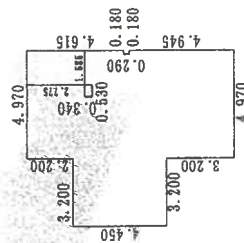
登記官

請求番号：12-3

A3をA4に縮小

-17-

各階平面図



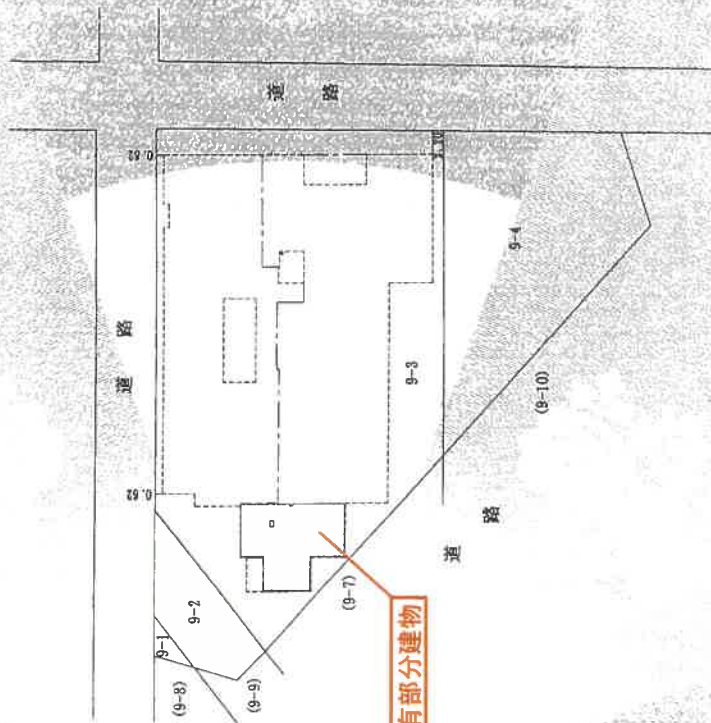
求 積 表

4.945 × 4.970	=	24.576650
4.515 × 4.970	=	22.936550
0.290 × 4.790	=	1.389100
4.450 × 3.200	=	14.240000
0.340 × 0.530	=	0.180200
合 計		63.322500
床 面 積		63.32 ㎡

建物各階平面図

家屋番号 栄町三丁目
9番3の501

建物の所在 東村山市栄町三丁目9番地3



建物の存する部分5階部分
建物番号501

5422386

作製者

(平成16年9月17日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成16年9月17日登記