

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月 8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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市美住町一丁目4番地11  
建物の名称 グリーンタウン美住2番街第2号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美住町一丁目4番11の2101  
建物の名称 101  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 1階部分 79.65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 東村山市美住町一丁目4番11  
地 目 宅地  
地 積 13226.04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 1200307分の7965



## 物件明細書

令和 8年 1月22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】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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 東村山市美住町一丁目4番地11

建物の名称 グリーンタウン美住2番街第2号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美住町一丁目4番11の2101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.65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 東村山市美住町一丁目4番11

地 目 宅地

地 積 13226.04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 1200307分の7965



令和7年(ケ)第241号  
令和7年12月3日受理  
令和7年12月23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 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 東村山市美住町一丁目4番地11

建物の名称 グリーンタウン美住2番街第2号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美住町一丁目4番11の2101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.65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 東村山市美住町一丁目4番11

地 目 宅地

地 積 13226.04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 1200307分の7965



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東村山市美住町一丁目4番地11 グリーントウン美住二番街2-101 (住居表示未実施)	
建 物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類:  構造:  床面積: </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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 13,500円 修繕積立金 2,000円 棟別修繕積立金 11,350円	令和7年11月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 令和 年 月分から令和 年 月分まで <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 年利14.6パーセントの定めあり
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号  保管開始日 令和 年 月 日 </div>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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。 3 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12月19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)

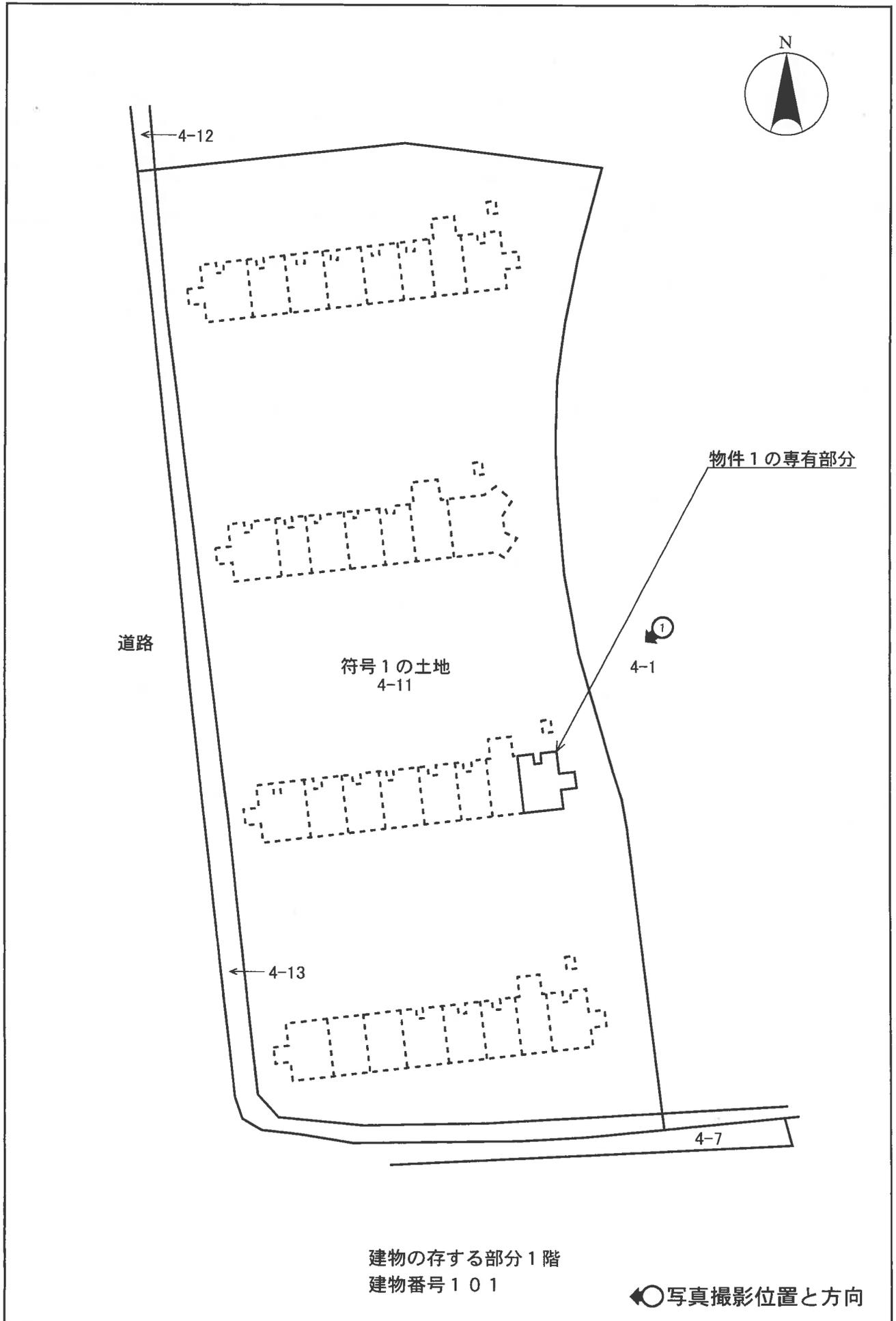
## 執行官の意見

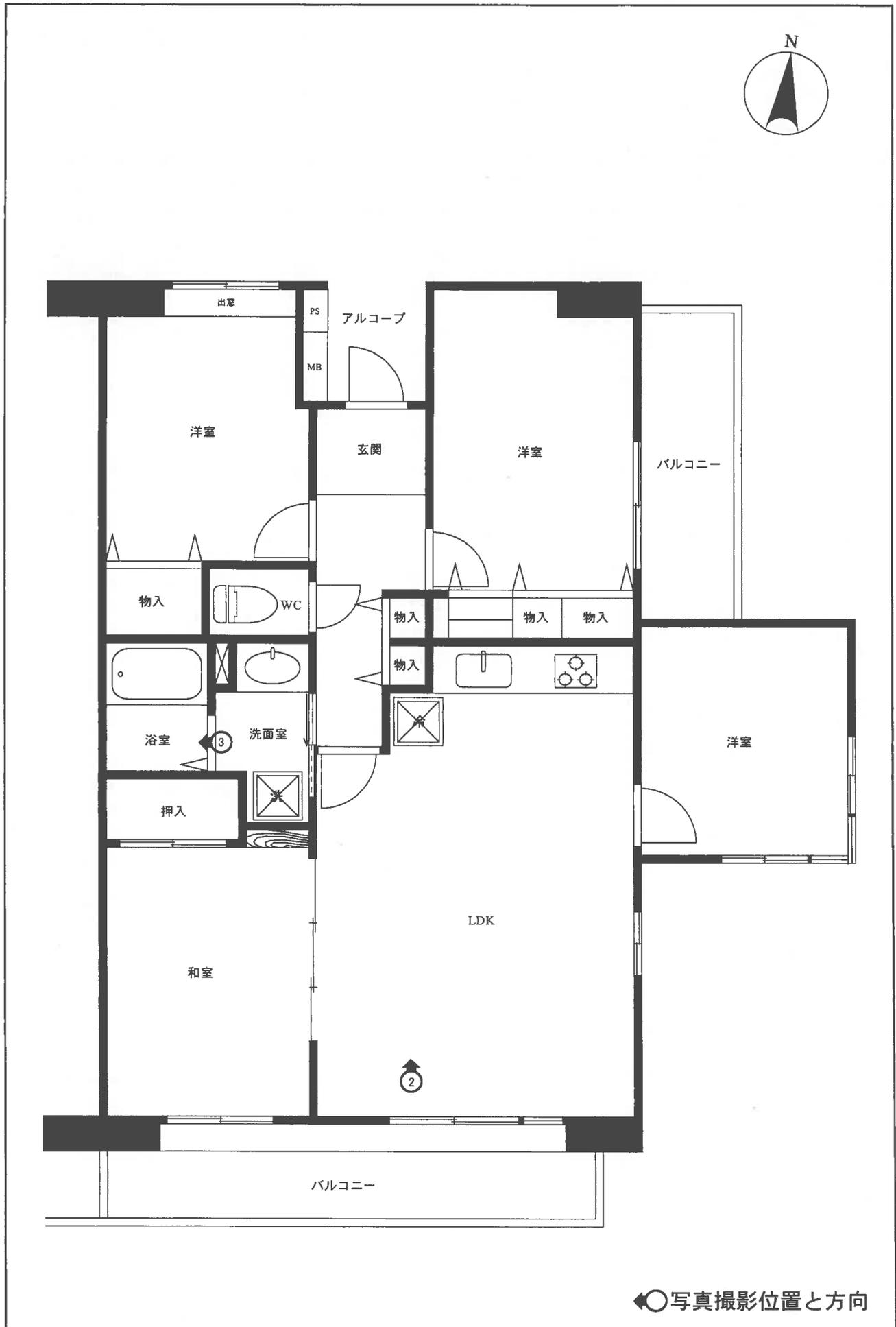
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札には建物所有者の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、建物所有者が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の登記記録の権利部(甲区)には、付記1号買戻特約登記が設定されているが、本件申立債権者が買戻権者を承継しており、同代理人弁護士Bから買戻権もしくは売買予約完結権を行使した事実はないこと、今後これらの権利を行使することもないこと、買戻権について訴訟係属がないこと、買受人の代金納付後に買戻登記抹消登記手続に応じること、ただし、抹消登記に係る登録免許税は買受人の負担となること等が記載された上申書が当庁に提出されている。
- 5 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。

(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)

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12月4日 ： - ：	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和7年12月5日 10：50-11：05	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12月16日 ： - ：	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年12月19日 9：03-9：15	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、A に面接聴取
令和 年 月 日 ： - ：		
令和 年 月 日 ： - ：		
令和 年 月 日 ： - ：		
令和 年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月19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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)





001



002



003



令和7年(ケ)第241号  
令和7年12月19日現地調査  
令和8年1月9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 18,400,000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 東村山市美住町一丁目4番地11  
建物の名称 グリーンタウン美住2番街第2号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美住町一丁目4番11の2101  
建物の名称 101  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 1階部分 79.65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 東村山市美住町一丁目4番11  
地 目 宅地  
地 積 13226.04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 1200307分の7965



\*22\*

## 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	<p>西武多摩湖線「八坂」駅の北西方約700m（道路距離、以下同じ）、徒歩約9分、西武新宿線「久米川」駅の西方約1.1km、徒歩約14分に位置する（附属資料「位置図」参照）。</p> <p>※ 上記は、専有部分が存する対象棟（グリーンタウン美住2番街第2号棟）までの距離。また、八坂駅からの道路距離は、多摩湖自転車歩行者道（遊歩道）を利用した場合の距離である。</p>	
付近の状況	<p>目的物件は、住宅・都市整備公団（現：独立行政法人都市再生機構）が開発した大規模住宅団地（グリーンタウン美住）のうち、西側に位置する2番街第2号棟内に存する。</p> <p>グリーンタウン美住は、賃貸用の区分所有建物15棟からなる1番街と、分譲用の区分所有建物4棟からなる2番街を主体とし、駐車場・公園・広場などの共用施設から構成されている。</p> <p>コンビニエンスストア、スーパーストア、小・中学校、病院、郵便局、市役所、図書館等の便益施設は、概ね徒歩圏内に存する。</p>	
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2種高度地区、日影規制（一） 東京都景観条例（一般地域） 宅地造成等工事規制区域、航空法
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1土地：13,226.04㎡（登記地積） ※ 法務局備付の地積測量図あり やや不整形 西側間口約175m・奥行約70～85m、南側間口約75m。 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	<p>下記、各市道に、いずれもほぼ等高に接面する角地である。</p> <p>略西側：幅員約10m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）。</p> <p>略南側：幅員約10m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）。</p> <p>なお、符号1土地の略東側で幅員約14mの団地内通路（美住通り）に面するほか、敷地内にも幅員約6mの団地内通路が存するが、いずれも建築基準法第42条非該当であり、敷地の一部が通路として整備されているものである。</p>	

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 符号1土地は、対象建物が存する後記一棟の区分所有建物（グリーンタウン美住2番街第2号棟）を含め、全4棟からなる中層共同住宅の敷地、団地内通路、駐車場、自転車置場、広場、緑地等として利用されている。</li> <li>・ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</li> </ul>	
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	国土地理院の航空写真によると、昭和22年頃の符号1土地は、農地や山林等であったものと見受けられる。昭和30年代初め頃に、日本住宅公団により「久米川団地」が建設され、その後の団地の建替え事業に伴い、現在のグリーンタウン美住が整備され、現在に至る。	
特記事項	符号1土地は、敷地の一部が「東村山市洪水ハザードマップ」における浸水想定区域に指定されている。符号1土地の実際の浸水履歴については、東村山市に記録が残る平成12年4月以降、同市への浸水の通報はない。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーントウン美住2番街第2号棟																	
建物の用途	居宅（総戸数174戸）※総戸数は第1～4号棟の合計。																	
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6年2月26日新築 約32年 約18年																
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>604.00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>2階</td><td>587.54 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>3階</td><td>587.54 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>4階</td><td>587.54 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>5階</td><td>587.54 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>6階</td><td>503.61 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延べ</td><td>3,457.77 m<sup>2</sup></td></tr> </table>		1階	604.00 m <sup>2</sup>	2階	587.54 m <sup>2</sup>	3階	587.54 m <sup>2</sup>	4階	587.54 m <sup>2</sup>	5階	587.54 m <sup>2</sup>	6階	503.61 m <sup>2</sup>	<hr/>		延べ	3,457.77 m <sup>2</sup>
1階	604.00 m <sup>2</sup>																	
2階	587.54 m <sup>2</sup>																	
3階	587.54 m <sup>2</sup>																	
4階	587.54 m <sup>2</sup>																	
5階	587.54 m <sup>2</sup>																	
6階	503.61 m <sup>2</sup>																	
<hr/>																		
延べ	3,457.77 m <sup>2</sup>																	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 -																
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり (1基) あり (団地内の平置駐車場) 防犯カメラ、集合郵便受、自転車置場、ゴミ置場等 ※ 第2号棟の共用部分としてエントランスホール、ピロティ、エレベーター、共用廊下、共用階段等がある。 また、団地規約共用部分として、電気室 (各棟)、ポンプ室 (第1号棟)、倉庫 (第1号棟)、事務所・集会所 (第3号棟) がある。																
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 一部委託 日本総合住生活株式会社 管理事務所あり																
管理の状況	普通																	

特 記 事 項	<p>① 台帳記載事項証明によると、本件住宅団地のものとみられる確認済証、検査済証の発行記録があるが、1番街を含めた複数棟で申請されているものと推察され、台帳記載証明の記載内容からは、対象不動産が存する2番街第2号棟の検査済証の発行記録について、特定ができなかった。</p> <p>② 大規模修繕について管理会社に聴聞したところ、前回は2017年（平成29年）に実施しており、次回計画は2031年を予定しているとのこと。</p>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## (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	1階部分の東側に位置する角住戸 (採光は南側、東側、北側の三面)	
床面積	専有面積	79.65㎡(登記記載)
間取り	4LDK (和室1、洋室3、LDK、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南側及び北東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、杉柾化粧ボード等 フローリング、畳、塩ビシート貼り等 クロス貼り等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ※ 設備の動作確認は行っていない。 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 棟別修繕積立金 【合計】 滞納額	月額 13,500 円 月額 2,000 円 月額 11,350 円 月額 26,850 円 滞納はない(令和7年11月30日現在)
専有部分の利用状況等	建物所有者が本建物を居宅として使用している。 占有減価等の要因はない。	
特記事項	室内は、クロスやフローリング・畳等の内装に、経年に伴う汚れや傷・劣化等が観察された。また水廻り設備の旧式化・陳腐化等も観察された。 建物所有者によると、雨漏りや上階からの水漏れ、設備等の不具合は特になしとのことである。	

## 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
270,000円/m <sup>2</sup>	× 79.65m <sup>2</sup>	× 0.33	= 7,100,000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（経年に伴う内装の汚れや劣化、設備の旧式化や陳腐化等が認められる）、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32年
経済的残存耐用年数	約18年
観察減価率	30%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{32\text{年} + 18\text{年}} \times \frac{18\text{年}}{32\text{年} + 18\text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.33$$

(小数第3位を四捨五入)

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				
232,000円/㎡	× 0.87	×13,226.04㎡	× 0.97	× $\frac{7965}{1200307}$	= 17,180,000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 （ 東村山-21 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 256,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 232,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 必要なし

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。

- ・角地 +2%
- ・規模大 -15%

相乗積 ( 1.02 × 0.85 ≒ 0.87 )

個別格差 0.87

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、-3%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
7,100,000円	+ 17,180,000円	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 24,280,000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：必要なし。

エ 個別格差：

階層別補正：0.98（1階）

※基準階：2階

位置別補正：1.02（角住戸/南向き）

※基準住戸：中間住戸/南向き

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積：0.98 × 1.02 × 1.00 ≒ 1.00

（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ため、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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
1,373,403円 (12.4%)	833,000円	6.9%	11,710,290円	0.8255	9,666,844円 (87.6%)	11,040,247円 =11,040,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.066)^3} = 0.8255 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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には乖離が生じた。本件は築30年を超えるファミリータイプの共同住宅（いわゆる公団住宅）であることを勘案し、類似地域のほか多摩地域における同種の中古マンションや公社・公団タイプの共同住宅の最近の需給動向、取引事例における価格動向等を考慮のうえ、積算価格を標準に、収益価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	24,280,000 円
② 収益価格	11,040,000 円
③ 調整後の価格	23,000,000 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
23,000,000円	× 1.00	× 0.80			= 18,400,000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  
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。  
本件の場合なし。

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かり金の控除。  
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 (東村山-21) 】

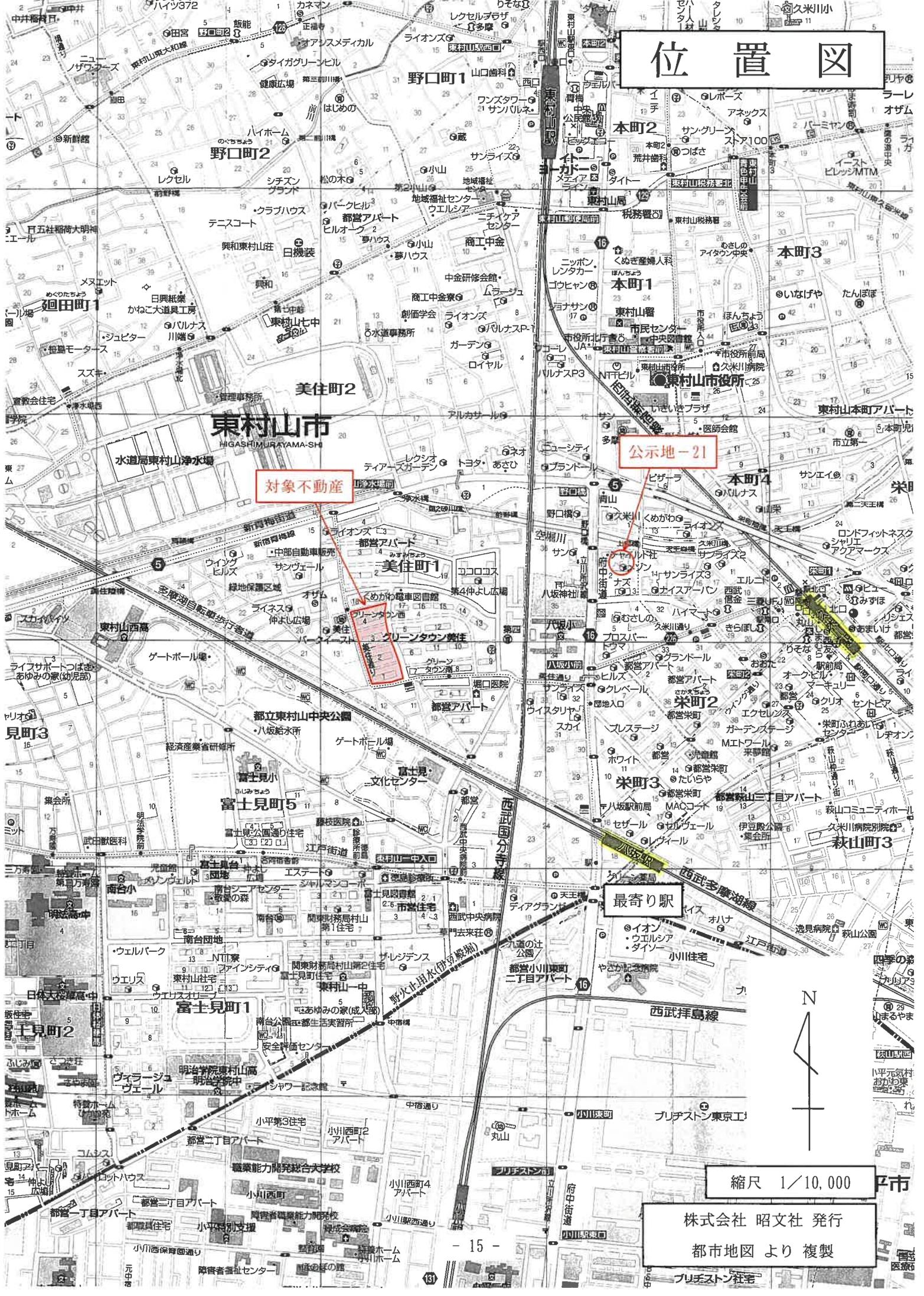
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	東村山市栄町3丁目2番2
1 m <sup>2</sup> 当たりの 価 格	256,000円/m <sup>2</sup>
地 積	2,637m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北6m市道
交通施設との接近状況	「久米川」駅 450m
法 令 上 の 制 限	第1種中高層住居専用地域(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	中高層マンション、住宅、倉庫等が混在する地域

## 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

# 位置図



対象不動産

公示地-21

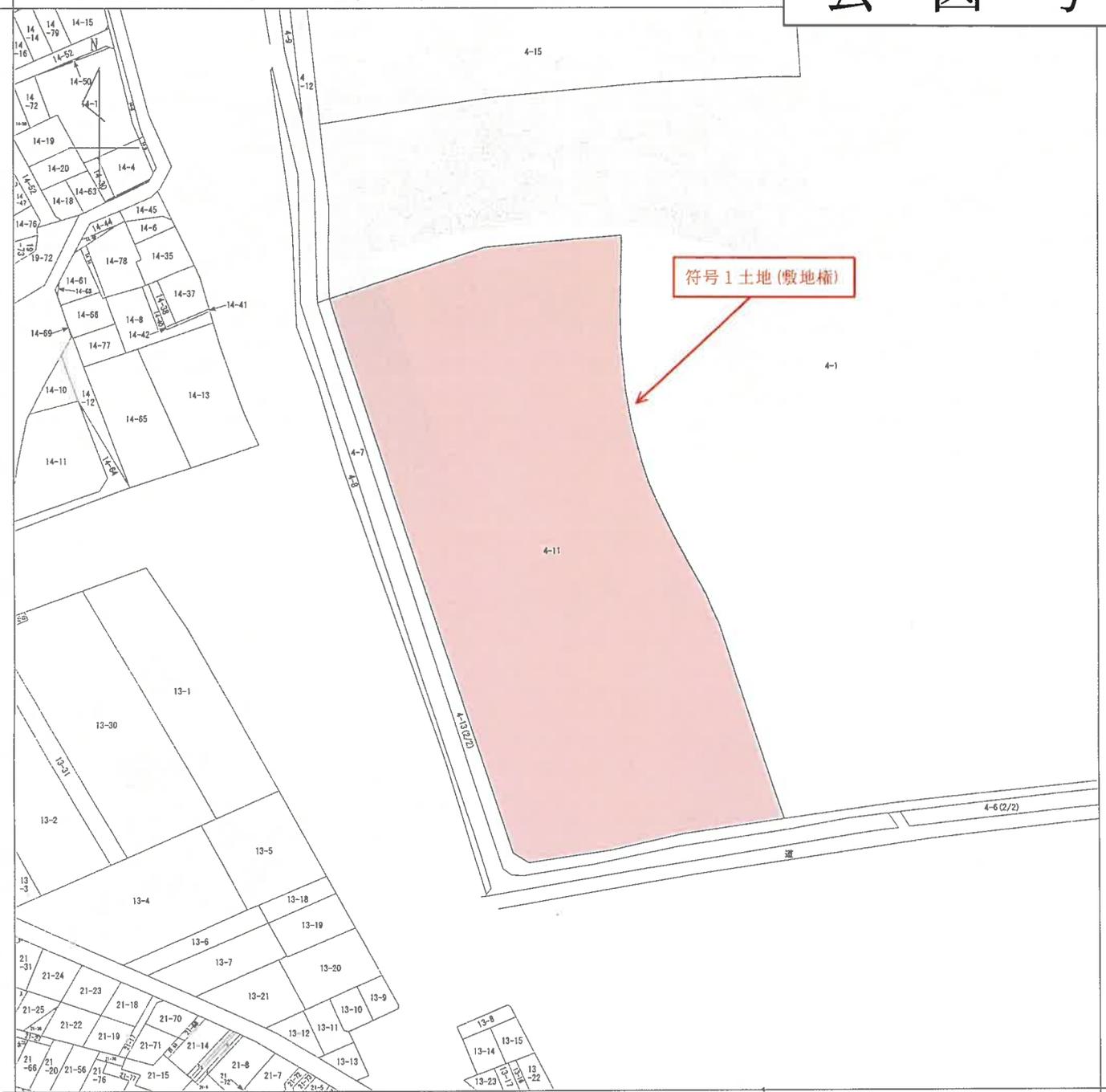
最寄り駅

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

イ 21-10    ハ 21-4    ホ 15-6    ト 14-53    リ 21-32    ル 21-12  
 ロ 21-11    ニ 14-48    ヘ 14-31    チ 14-49    ス 21-51    づく



(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 美住町1丁目
- B 美住町1丁目
- C 美住町1丁目

請求部分	所在	東村山市美住町一丁目		地番	4番11	
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	地図の縮尺は1/600ですが、1/1200に変更して出力しています

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12月11日  
 東京法務局田無出張所  
 登記官

A3をA4に縮小

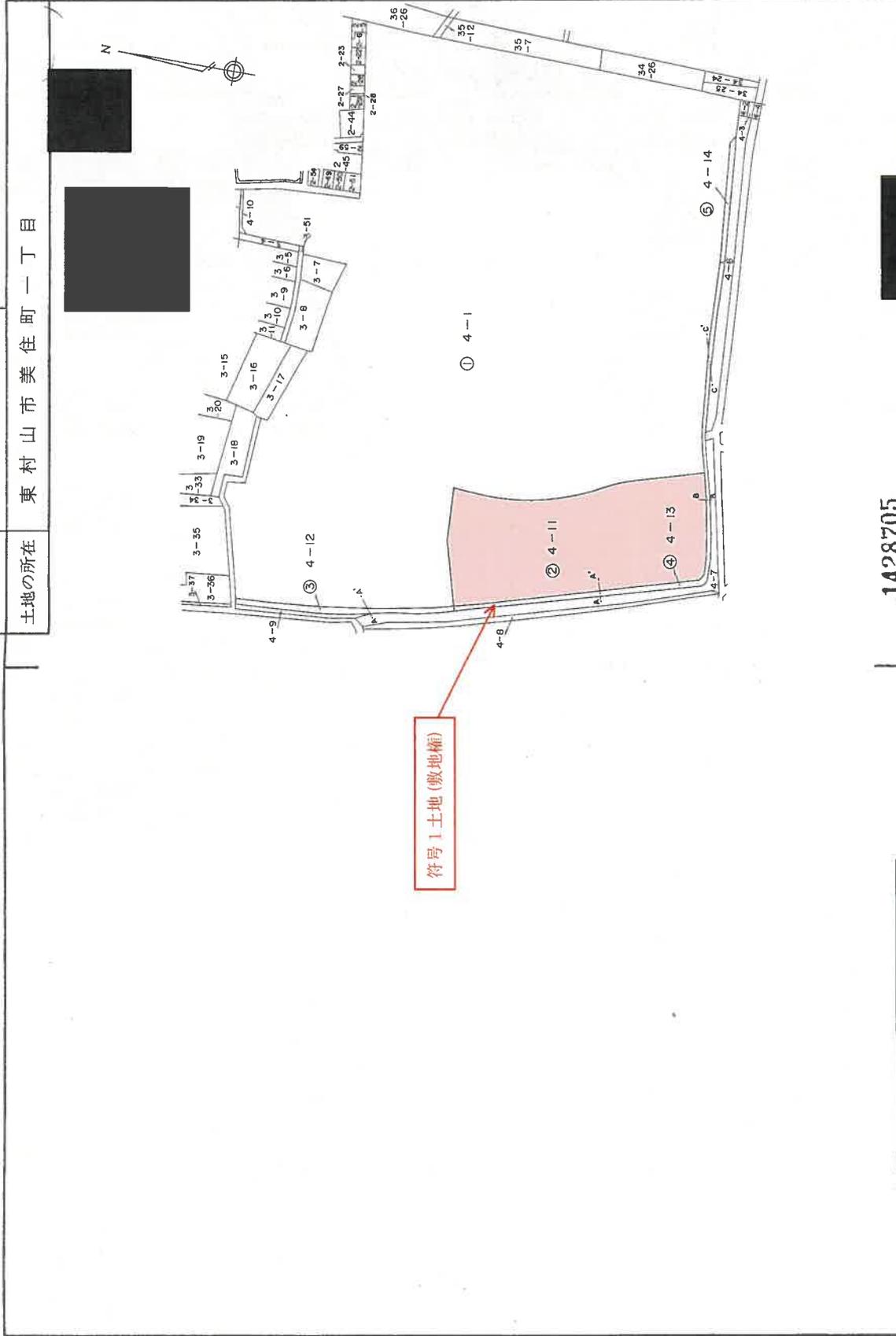
登記年月日：平成5年12月14日

前(4-1)後(4-11)~14  
4-1, 4-11~14

全

地積測量図 (1/7)

土地の所在 東村山市美住町一丁目



符号1土地(敷地権)

A3をA4に縮小

平成五年拾月四日

1428705

製作者 北地家屋調	申請人 [Redacted]	縮尺 1/3,000
--------------	-------------------	---------------

5年12月10日(再製)

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12月11日 東京法務局田無出張所

登記年月日：平成5年12月14日

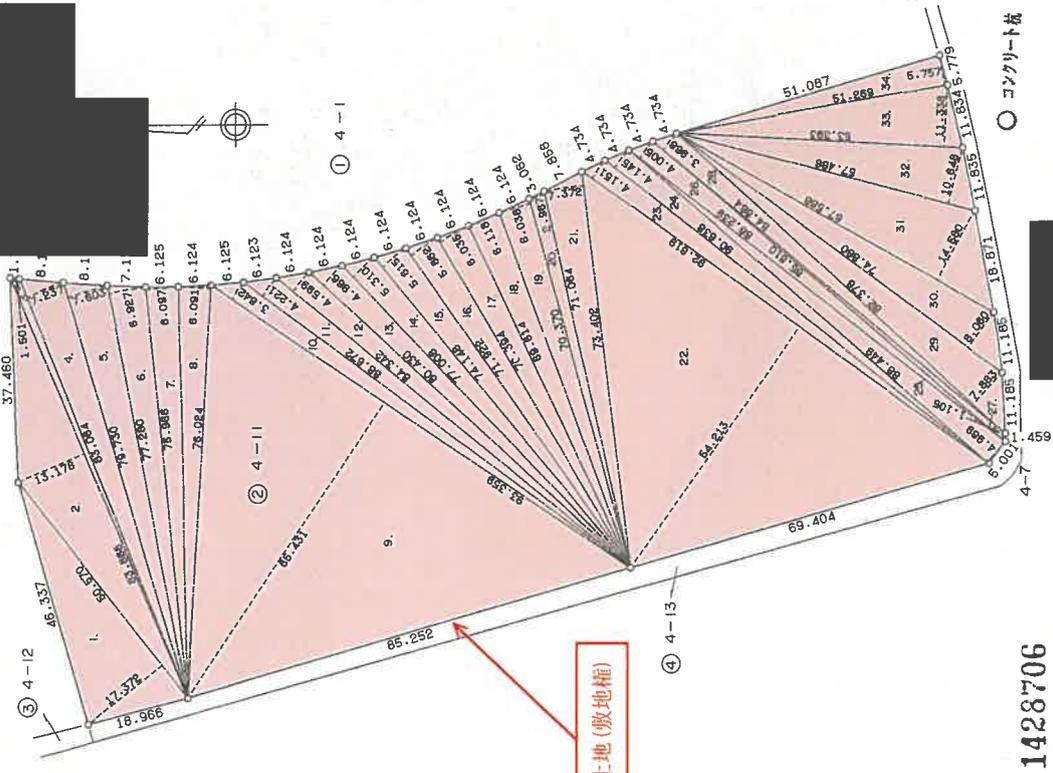
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年12月11日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

地積測量図 (27)

平成五年拾月四日

地番 4-1, 4-11  
 土地の所在 東村山市美住町一丁目



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
② 4-11	50.570	X 17.372	=	878.502040	
1	83.888	X 13.178	=	1105.476064	
2	83.888	X 1.501	=	125.915888	
3	83.064	X 7.237	=	601.134168	
4	79.730	X 7.603	=	606.187190	
5	77.280	X 6.927	=	535.318560	
6	75.966	X 6.097	=	463.164702	
7	76.024	X 6.091	=	463.062184	
8	93.359	X 65.431	=	6108.572729	
9	88.672	X 4.221	=	374.284512	
10	93.359	X 3.842	=	358.685278	
11	86.672	X 4.221	=	364.284512	
12	84.342	X 4.599	=	387.888858	
13	80.430	X 4.966	=	399.415380	
14	77.008	X 5.310	=	408.912480	
15	74.148	X 5.615	=	416.341020	
16	71.922	X 5.862	=	421.606764	
17	70.394	X 6.035	=	424.827790	
18	69.614	X 6.118	=	425.898452	
19	70.370	X 6.038	=	424.894060	
20	71.064	X 2.967	=	210.846888	
21	73.402	X 7.372	=	541.119544	
22	92.819	X 54.213	=	5031.996447	
23	92.819	X 4.151	=	385.291669	
24	90.638	X 4.145	=	375.694510	
25	88.449	X 4.989	=	441.272061	
26	88.239	X 4.005	=	353.397195	
27	85.810	X 1.105	=	94.820050	
28	84.864	X 3.968	=	336.740352	
29	82.378	X 7.883	=	649.385774	
30	74.860	X 8.060	=	603.371600	
31	67.588	X 14.580	=	985.433040	
32	57.486	X 10.648	=	612.110928	
33	53.393	X 11.338	=	605.369834	
34	51.269	X 5.757	=	295.155633	
合計		26452.093644			
合算		13226.0468220	m <sup>2</sup>		
		(符号1土地)			13226.04 m <sup>2</sup>

① 4-11  
 $115913.11 - (②+③+④+⑤) = 100389.660907$   
 $= 100389.66m^2$

1428706

申請人

縮尺 1/1,000

製作者 土地家屋簿

平成5年12月10日製

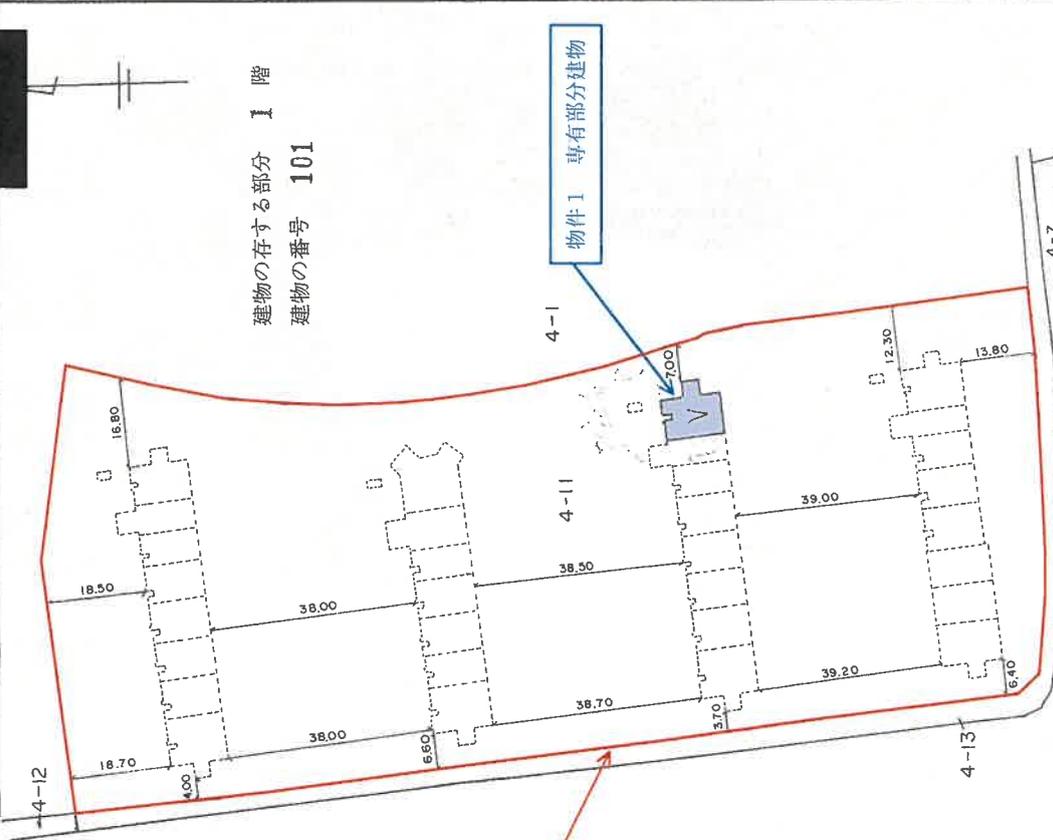
コンクリート杭

登記年月日：平成6年4月27日

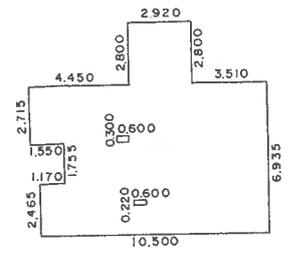
各階平面図

家屋番号  
美住町一丁目  
4-11-2101

建物の所在  
東村山市美住町一丁目



符号1 土地 (敷地権)



求積

9.330	x	6.935	=	64.703550
2.920	x	2.800	=	8.176000
1.550	x	2.715	=	4.208250
1.170	x	2.465	=	2.884050
1.600	x	0.300	=	-0.180000
-0.600	x	0.220	=	-0.132000
合計				79.659850
床面積				79.65㎡

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12月11日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

作製者	土地 家屋	縮尺	縮尺
		1/250	1/1000
申請人	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/1000
縮尺	縮尺	縮尺	縮尺
1/250	1/250	1/250	1/1000
縮尺	縮尺	縮尺	縮尺
1/250	1/250	1/250	1/1000

平成 6年4月27日

5439142

(埼玉土地家屋調査士会用紙)