

## 期間入札の公告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 3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 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 4月17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 青梅市師岡町二丁目322番地1

建物の名称 ダイアパレス河辺第五

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 師岡町二丁目322番1の106

建物の名称 106

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 50.22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 青梅市師岡町二丁目322番1

地 目 宅地

地 積 1309.98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 249441分の5250





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 青梅市師岡町二丁目322番地1

建物の名称 ダイアパレス河辺第五

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 師岡町二丁目322番1の106

建物の名称 106

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 50.22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 青梅市師岡町二丁目322番1

地 目 宅地

地 積 1309.98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 249441分の5250



令和7年(ケ)第178号  
令和7年8月25日受理  
令和7年10月28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 佐治憲彦

## 物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 青梅市師岡町二丁目322番地1

建物の名称 ダイアパレス河辺第五

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 師岡町二丁目322番1の106

建物の名称 106

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 50.22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 青梅市師岡町二丁目322番1

地 目 宅地

地 積 1309.98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 249441分の5250



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都青梅市師岡町二丁目322番地の1ダイアパレス河辺第5 106号室 (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 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 種類:</li> <li><input type="checkbox"/> 構造:</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は以下のとおり 管理費 11,700円 修繕積立金 12,080円	令和7年9月8日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年5月分～令和7年9月分 計689,620円 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納元本には年利18%の割合による遅延損害金149,002円及び督促手続費用80,249円が付加される
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社リオパートナーズ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 ( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 貸家契約等に関する回答書, 建物賃貸借契約書 )	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年3月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年2月26日
	期間	令和5年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月27日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年2月28日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金59,500円 (毎月15日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 右欄の占有者に転貸している	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ( )) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (借家契約等に関する回答書、居住用建物賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 転々借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和6年10月5日	
最初の契約等	契約日	令和6年9月25日
	期間	令和6年10月5日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月4日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社ケースプロパティ)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 65,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input checked="" type="checkbox"/> 退去時クリーニング費用借主負担(総額73,700円)	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (占有者)	1 私は、本物件を令和6年10月株式会社ケーズプロパティから賃借して居住しています。 2 本件建物について賃貸借契約の詳細は、貴殿宛に先に送付した契約書面のとおりです。 <p style="text-align: right;">(令和7年9月26日面接聴取)</p>

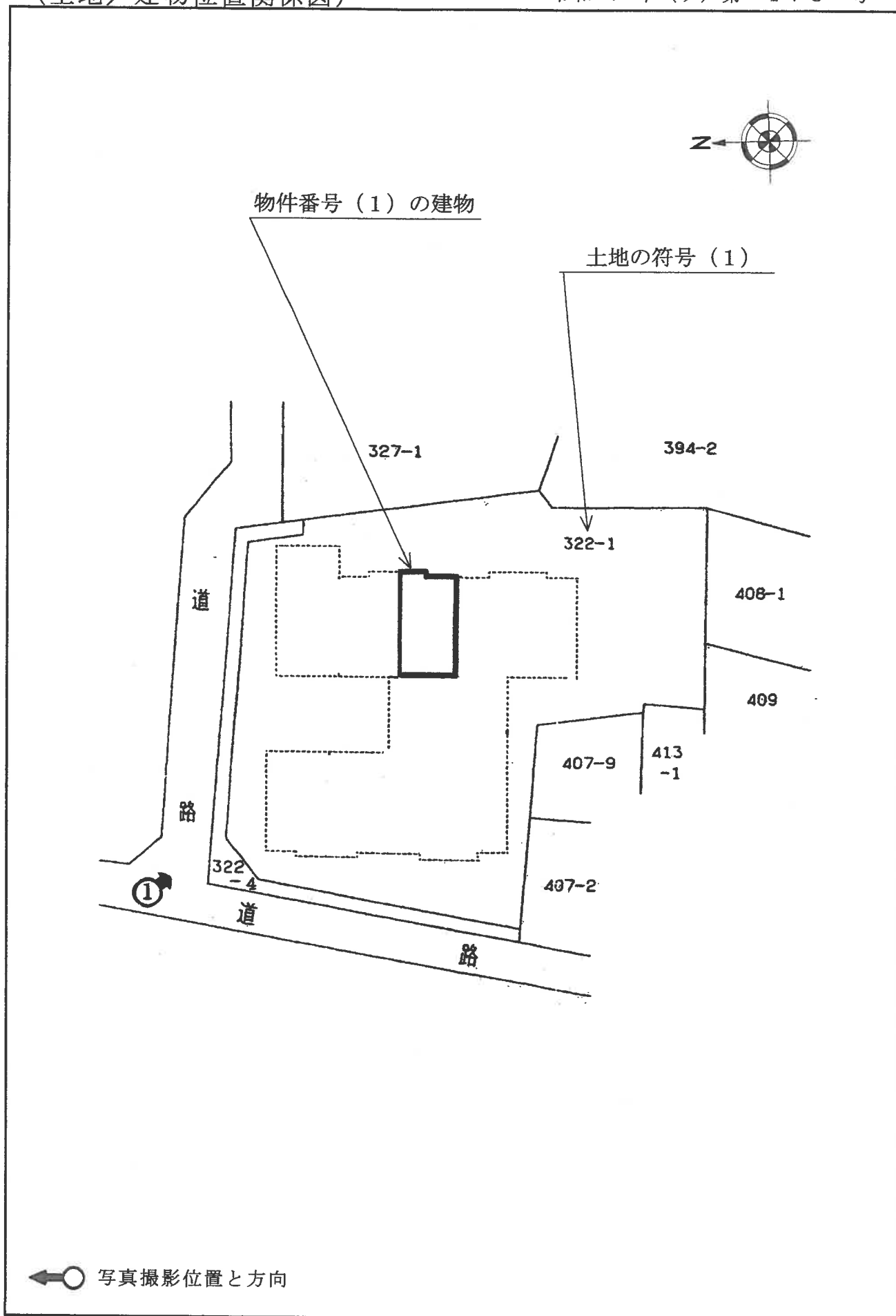
## 執行官の意見

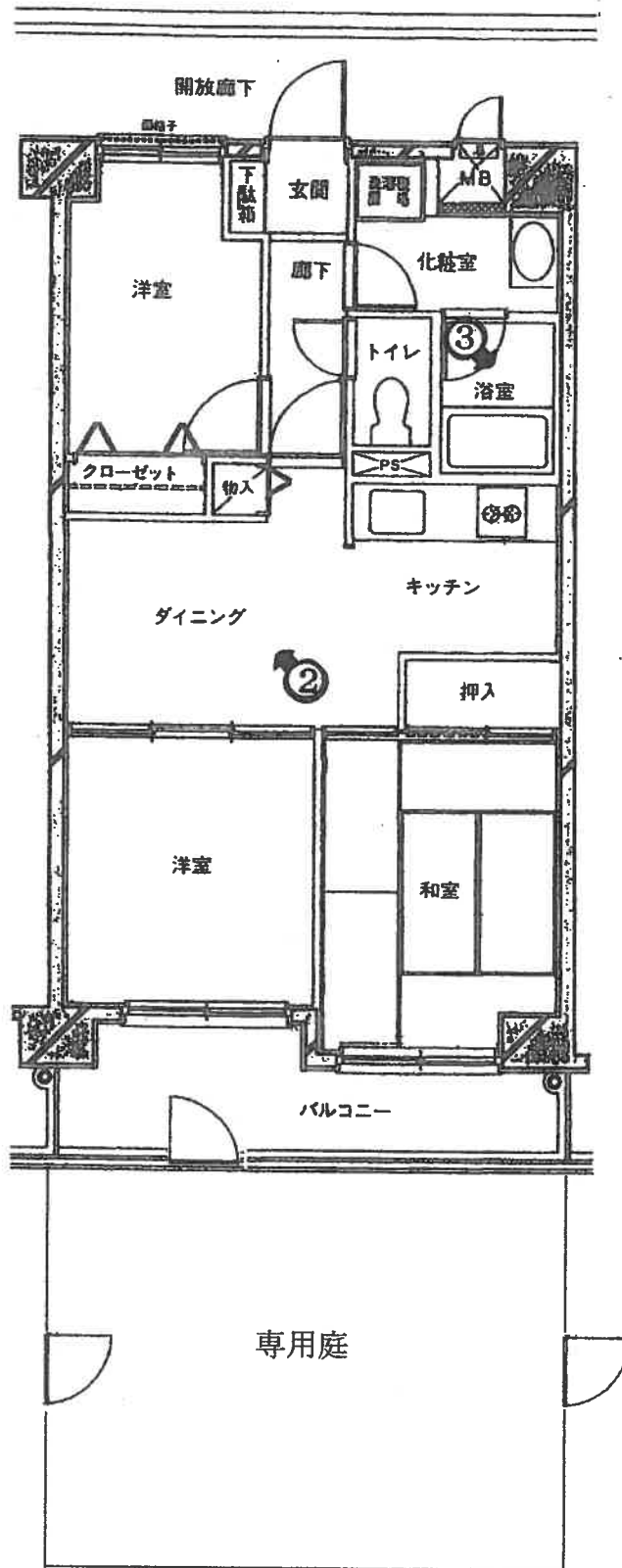
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 所有者Aは、令和4年12月16日売買によって本件建物の所有権を取得し、前同日本件抵当権設定登記を完了した。
- 3 所有者Aは、令和5年2月26日株式会社リオパートナーズ（以下「原賃借人」という。）との間で転賃を目的とする期間2年の賃貸借契約を締結した。
- 4 原賃借人は、所有者が本件建物の所有権を取得した令和4年12月16日付けで本件建物について株式会社ケースプロパティ（以下「転借人」という。）との間で転々賃を目的とする期間2年の賃貸借契約を締結した。
- 5 転借人は、令和6年9月25日本件建物占有者B（以下「転々借人」という。）との間で期間2年の賃貸借契約を締結して、転々借人は現在まで本件建物に継続して居住するものである。
- 6 本件建物の占有状況については、ライフライン調査結果、関係人の陳述、提示文書及び現場の使用状況から、前記のとおり報告する。

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9月4日 9:15-9:31	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
令和7年9月4日 13:30-13:40	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9月4日 : - :	当庁(郵便)	■所有者Aに対し、占有権原照会書送付 (期限内に回答書の提出がない)
令和7年9月5日 : - :	当庁(FAX)	■管理費等に関する調査
令和7年9月12日 : - :	当庁(郵便)	■原賃借人に占有権原照会書送付
令和7年9月26日 9:10-9:35	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 ■占有者Bに面接聴取
令和7年9月29日 : - :	当庁(郵便)	■賃貸管理会社に占有権原照会書送付
令和7年9月30日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査(水道)
令和7年10月16日 9:15-9:31	東京法務局西多摩支局	■履歴事項全部証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年9月26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。</p> <p>□ 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>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 写真 3枚添付</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





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 10 枚目 )

令和7年(ケ)第178号  
令和7年9月26日現地調査  
令和7年10月29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 6,140,000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 青梅市師岡町二丁目322番地1

建物の名称 ダイアパレス河辺第五

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 師岡町二丁目322番1の106

建物の名称 106

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 50.22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 青梅市師岡町二丁目322番1

地 目 宅地

地 積 1309.98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 249441分の5250



## 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青梅線「東青梅」駅の北東方約1.1km(道路距離:以下同様、徒歩約14分)、同線「河辺」駅のほぼ北方約1.2km(徒歩約15分)、最寄バス停まで徒歩約5分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	<p>近隣は、地勢は北下りの緩傾斜であり、一級河川(霞川)に近く、一般住宅、共同住宅等が混在する地域として利用されている。</p> <p>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。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 その他規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 有り(4-2.5h 4m) 第2種高度地区 ・ 特に無し
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢	1,309.98㎡(登記簿面積:国土調査による成果数量) 不整形 間口 約28m(北側) 隅切り約4m 奥行 約28m～約43m(北→南) 地勢はほぼ平坦であり、南側隣地より約2m低い。
接面道路等の状況	* 北側で幅員約6m舗装市道(青1328号線、建築基準法第42条1項2号道路)に、西側で幅員約6m舗装市道(幹3号線、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角地。	
土地の利用状況等	* 物件1専有部分の建物が存する1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建物敷地、駐車場等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55年版、平成元年版からは「一般住宅」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、青梅市浸水ハザードマップの浸水予想区域図によると、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	ダイアパレス河辺第五													
建物の用途	住居 (総戸数47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6年2月3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5階建  <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">1階</td> <td style="text-align: right;">570.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2階</td> <td style="text-align: right;">591.09 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">3階</td> <td style="text-align: right;">591.09 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">4階</td> <td style="text-align: right;">480.11 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">5階</td> <td style="text-align: right;">427.61 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">延床面積</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,660.07 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		1階	570.17 m <sup>2</sup>	2階	591.09 m <sup>2</sup>	3階	591.09 m <sup>2</sup>	4階	480.11 m <sup>2</sup>	5階	427.61 m <sup>2</sup>	延床面積	2,660.07 m <sup>2</sup>
1階	570.17 m <sup>2</sup>													
2階	591.09 m <sup>2</sup>													
3階	591.09 m <sup>2</sup>													
4階	480.11 m <sup>2</sup>													
5階	427.61 m <sup>2</sup>													
延床面積	2,660.07 m <sup>2</sup>													
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 無し (以前3台分のスペースを、現在は駐輪場スペースとして使用) 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 方 式 管 理 会 社	有り 委託 株式会社東急コミュニティー												
管理の状況	普 通													
特 記 事 項	* 売主 : ダイア建設 (株) 施工 : 浅野工事 (株) (分譲時の募集用パンフレット、台帳記載事項証明書による) * 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。													

## (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、106号室：1階に位置する中間住戸 (東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50.22㎡ (登記記載)	
間取り	居宅 3DK (洋室×2 + 和室×1)	
バルコニー等	東側にバルコニー・専用庭有り	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス、目透かし天井等 フローリング、畳、塩ビシート等 ビニールクロス等 トイレ、キッチン、浴室・化粧室等 ・ 特に無し
保守管理の 状態	普通	
管理費等	管理費	月額 11,700 円
	修繕積立金	月額 12,080 円
	合計	月額 23,780 円
	滞納額	金 689,620円 (令和7年9月8日現在) * 上記の滞納額に対し、遅延損害金 金149,002円(年利18%)及び督促手続費用80,249円が存する。 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、建物転借人が居宅として使用し占有している。建物賃借権(原賃貸借、転賃貸借)の内容については、現況調査報告書記載のとおりである。占有減価等の要因は無い。また、本件は、買受人に原賃借人の賃借権の引受けが無いものとして評価を進めるものとする。	
特記事項	* ①室内は特に目立つ汚損や破損箇所は見受けられない。 ②和室の床には、カーペットが敷かれており、畳の状況を確認できなかった。 ③1年前に、トイレの天井から水漏れがあったが、それ以後は収まっているとのことである。	

## 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(円/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	エ
350,000	× 50.22	× 0.36	= 6,330,000

\* 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32年、経済的残存耐用年数約18年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、維持管理の状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & ( 1 - 0.05 ) \times 18 / ( 32 + 18 ) & \times & ( 1 - 0.10 ) & = & 0.36 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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	129,000	× 0.94	× 1,309.98	× 1.00	× 5,250 / 249,441	= 3,340,000

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 青梅 - 25

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} & \\
 154,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 121 & = 129,000\text{円}/\text{m}^2 & \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 公示地の個別的要因(方位：北±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 ・角地+2 ・形状▲6 ・隣地との高低差▲2

$$\text{【相乗積】 } (1 \pm 0.00) \times (1 + 0.02) \times (1 - 0.06) \times (1 - 0.02) = 0.94$$

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

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
6,330,000	+ 3,340,000	× 1.00	× 0.98	× 1.00	= 9,480,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.00 (要しない)

エ 個別格差の内訳

階層別補正：0.97 (1階・2階標準住戸)

位置別補正：1.00 (東向き中間住戸・標準住戸は東向き中間住戸)

その他補正：1.01 (専用庭有り)

【相乗積】： $0.97 \times 1.00 \times 1.01 = 0.98$

(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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として、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	
925,929円 ( 18.8% )	387,527円	7.6%	4,946,068円	0.8095	4,003,842円 ( 81.2% )	= 4,930,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.073)^3} = 0.8095 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	9,480,000 円
② 収益価格	4,930,000 円
③ 調整後の価格	9,030,000 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
9,030,000	× 1.0	× 0.80	× 0.85		= 6,140,000

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	青梅 - 25
所在・地番(住居表示)		青梅市野上町3丁目20番33
価	格	154,000円/m <sup>2</sup>
地	積	114m <sup>2</sup>
交通施設との接近状況		河辺駅 1,000m
供給処理施設		水道 下水 ガス
接面街路		北側 6m 市道
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
周辺土地の利用状況		一般住宅の中に畑も残る区画整理済みの住宅地域

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図(法第14条第1項地図)写

建物図面・各階平面図写

以 上

# 位置図

1  
20000



対象不動産

公示地  
青梅-25

N

321-1 321-2 321-3 321-4

325-1 326-1

325-4

321-2

327-1

322-1

符号1土地

407-2

407-9

413-1

394-2

412-4

409

408-1

412-5

412-1

地番区域見出し

錦町2丁目

請求 区分	所在	青梅市錦町二丁目		地番	322番1
出尺 縮小	1/250	精度 区分	甲二	紙質系 符号文 は記号	区
作成 年月日	平成29年5月22日		施行 年月日 (原簿)	平成29年5月22日	
				種類	地籍図

これは地図に記載されている内容を転写した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年8月29日

東京法務局府中支局

登記簿

請求番号：10-1

(1/1)

登記年月日 平成26年2月24日

平成26年2月24日登記

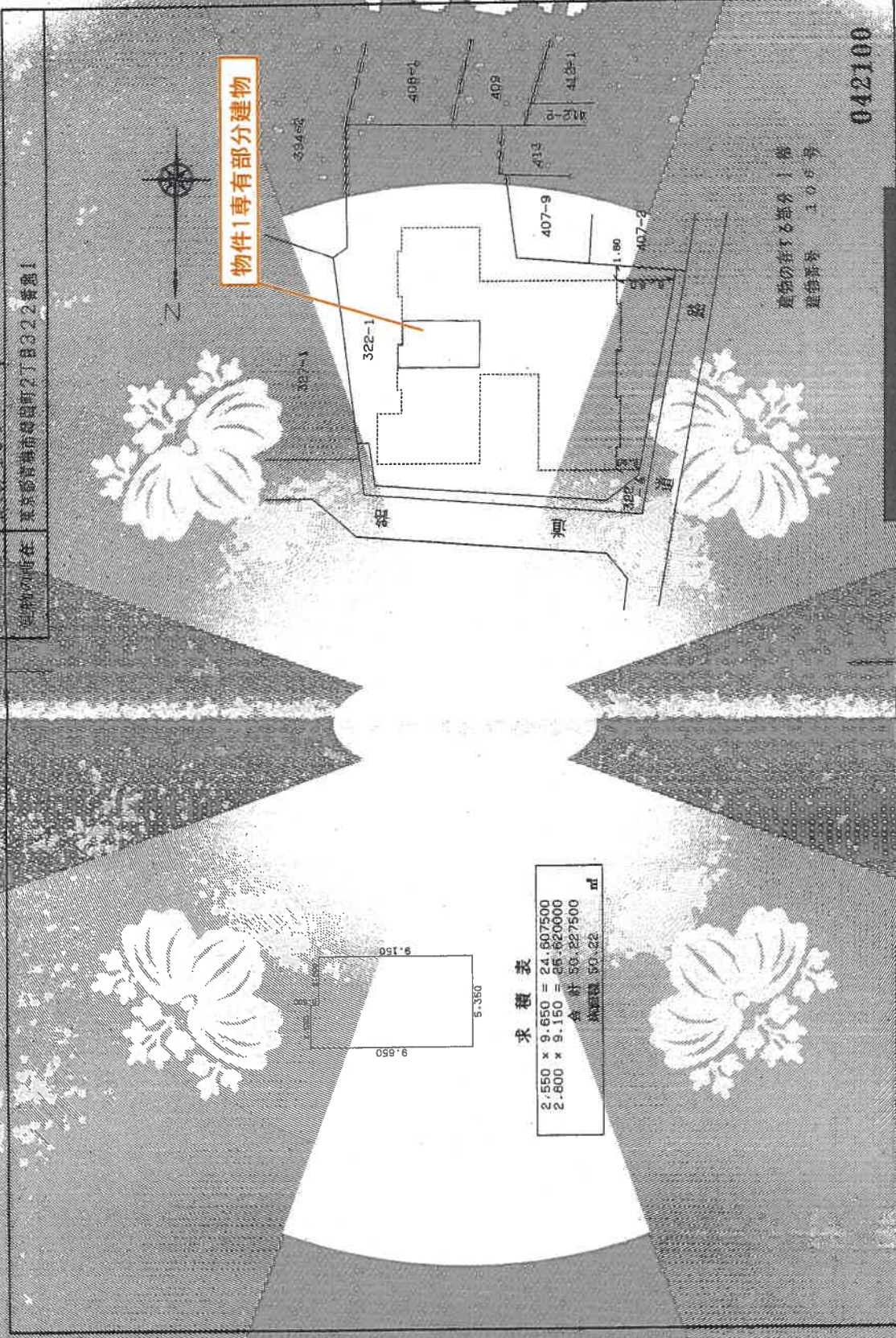
これは図面に記録された内容と異なる  
(東京法務局西多摩支庁管轄)  
令和7年8月29日 東京法務局府中支庁

各階平面図

建物図面図面図面-106

建物番号 2丁目322番101号

所在地 東京都葛飾区新小岩2丁目322番地1



物件専有部分建物

求積表

$2.550 \times 9.650 = 24.807500$   
 $2.800 \times 9.150 = 25.620000$   
 合計 50.427500 m<sup>2</sup>  
 林野課 第 33 号

真物の書ける部分1階  
建物番号 101号

042100

縮尺 1/500

甲種地

25.40

平成26年2月24日登記

作業者

(東京士地家業調査士会相報)

請求番号: 10-2