

売却単位について

令和7年（ケ）第230号事件は、物件2、3、4、5のみの売却となります。

現況調査報告書及び評価書（物件1、3～5）記載の物件1の建物は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

評価書（物件1、3～5）及び評価書（物件2）は、「評価補充書（物件2乃至5）」により内容が変更されていますので、必ずご確認ください。

入札の際には、再度物件番号をご確認ください。

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 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の206
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 64.79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 東久留米市本町一丁目4番22
地 目 宅地
地 積 1431.00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2136

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の10
建物の名称 10
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 1.00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 東久留米市本町一丁目4番22
地 目 宅地
地 積 1431.00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20

4 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の11
建物の名称 11



物 件 目 録

種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 0.99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 東久留米市本町一丁目4番22
地 目 宅地
地 積 1431.00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19

5 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の12
建物の名称 12
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 0.95平方メートル



物 件 目 録

(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 東久留米市本町一丁目4番22

地 目 宅地

地 積 1431.00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18



物件明細書

令和 8年 2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 高久洋輔

1 不動産の表示

【物件番号2～5】

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2】

賃借権

範囲	全部
賃借人	B及びC
期限	令和9年4月21日まで
賃料	月額115,000円
賃料前払	なし
敷金	230,000円
保証金	なし
特約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～5】

株式会社齊藤物産が占有している。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

なし

《 注 意 書 》

- 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。）。
- 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。



11

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の10
建物の名称 10
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 1.00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 東久留米市本町一丁目4番22
地 目 宅地
地 積 1431.00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20

4 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の11
建物の名称 11



物 件 目 録

種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 0.99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 東久留米市本町一丁目4番22
地 目 宅地
地 積 1431.00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19

5 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の12
建物の名称 12
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 0.95平方メートル



物 件 目 録

(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 東久留米市本町一丁目4番22

地 目 宅地

地 積 1431.00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18



令和7年(ケ)第230号
令和7年10月28日受理
令和7年12月1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 林崎雄彦 (印)

(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 東久留米市本町一丁目4番地22

建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の101

建物の名称 101

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 161.37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 東久留米市本町一丁目4番22

地 目 宅地

地 積 1431.00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5236

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22

建物の名称 藤和シティホームズ東久留米



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の206
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 64.79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 東久留米市本町一丁目4番22
地 目 宅地
地 積 1431.00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2136

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の10
建物の名称 10



物 件 目 録

種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 1.00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 東久留米市本町一丁目4番22

地 目 宅地
地 積 1431.00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20

4 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の11
建物の名称 11
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 0.99平方メートル



物 件 目 録

(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 東久留米市本町一丁目4番22
地 目 宅地
地 積 1431.00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19

5 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の12
建物の名称 12
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 0.95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 東久留米市本町一丁目4番22



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1431.00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18



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東久留米市本町老丁目4-43-101 藤和シティホームズ東久留米	
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;"> { 種類： 構造： 床面積： </div>	
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事務所・作業所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	管理費 月額 2万4000円 修繕積立金 月額 3万4820円 駐車場使用料月額 2万8000円	令和7年11月11日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	滞納があったとき年14%の割合による遅延損害金の回答あり	
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;"> { 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
(6 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東久留米市本町壹丁目4-43-206 藤和シティホームズ東久留米	
建物	物件2	
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"> 種類： 構造： 床面積： 	
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	管理費 月額 9800 円 修繕積立金 月額 1万 4210 円	令和 7 年 11 月 11 日 現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	滞納があったとき年 14%の割合による遅延損害金の回答あり	
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"> 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)	<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
(7 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東久留米市本町壹丁目4-43-(トランクルーム10番) 藤和シティホームズ東久留米	
建物	物件3	
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;"> { 種類: 構造: 床面積: } </div>	
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物置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	管理費 月額 0円 修繕積立金 月額 0円 電気使用料 月額 300円	令和7年11月11日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	滞納があったとき年14%の割合による遅延損害金の回答あり	
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;"> { 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
(〆 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東久留米市本町壱丁目4-43-(トランクルーム11番) 藤和シティホームズ東久留米	
建物	物件4	
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;"> { 種類： 構造： 床面積： } </div>	
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物置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	管理費 月額 0円 修繕積立金 月額 0円 電気使用料 月額 300円	令和7年11月11日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	滞納があったとき年14%の割合による遅延損害金の回答あり	
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;"> { 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

(9 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東久留米市本町壱丁目4-43-(トランクルーム12番) 藤和シティホームズ東久留米	
建 物	物件5	
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 style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
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物置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	管理費 月額 0円 修繕積立金 月額 0円 電気使用料 月額 300円	令和7年11月11日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	滞納があったとき年14%の割合による遅延損害金の回答あり	
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 style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日 	
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

(10 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲		関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社 Happy Life Bio	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.2.1 自 R6.2.1 至 R11.1.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 44万円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 220万円	共同占有
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> アンエイジソカ製 薬合同会社	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.2.1 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共同占有 貸主は上欄の占有者
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社 Alpha-IT System	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.2.1 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共同占有 貸主は最上欄の占有者
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社 Truffle Universe	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.2.1 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共同占有 貸主は最上欄の占有者
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社恒善 護院	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.2.1 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共同占有 貸主は最上欄の占有者
2	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> B・C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3.4.22 自 R7.4.22 至 R9.4.21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 11万5000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 23万円	左記兩名の共同占有

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(// 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
	株式会社齊藤 物産		自 . . 至 . .				□敷 □保 円	
4	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
	株式会社齊藤 物産		自 . . 至 . .				□敷 □保 円	
5	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
	株式会社齊藤 物産		自 . . 至 . .				□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
			自 . . 至 . .				□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
			自 . . 至 . .				□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
			自 . . 至 . .				□敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (物件1在室者)	<p>1 物件1は、株式会社HappyLifeBio, アンチエイジング製薬合同会社, 株式会社Alpha-IT System, 株式会社TruffleUniverse, 株式会社恒善護院が共同して事務所として使用している。ただし、株式会社Alpha-IT Systemは、郵便物を受け取るだけの場所として使用している。</p> <p>2 賃借しているのは、株式会社HappyLifeBioであり、他社は、賃料負担をしているわけではないと思う。代表者は、たまに顔を出す程度である。</p> <p>3 立入調査の必要性は理解した。できれば、午前中に調査してもらいたい。</p> <p>4 物件3ないし5のトランクルームを誰が使用しているかはわからない。 (令和7年11月6日面接聴取)</p> <p>5 とくに建物の不具合は感じない。</p> <p>6 賃貸借契約書の写しを提出する。</p>
B・C (物件2占有者)	<p>1 本件建物(物件2)に居住している。</p> <p>2 とくに不具合は感じない。室内で猫を二匹飼育している。</p> <p>3 賃貸借契約関係の書類を提示する。</p>
株式会社齊藤物産代表者	<p>1 Bから、連絡があり、管理会社として臨場した。</p> <p>2 物件3ないし5を物置として当社が使用している。所有者に賃料を支払っているわけではない。 (令和7年12月2日面接聴取)</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
(/ 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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 物件1の入口扉には、株式会社HappyLifeBio、アンチエイジング製薬合同会社、株式会社Alpha-IT System、株式会社TruffleUniverse、株式会社恒善護院の表示が存在した。各社の法人登記情報を取得したところ、株式会社TruffleUniverse、株式会社恒善護院は、物件1の所在を本店としており、株式会社恒善護院を除く法人は、同一の代表者となっていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、物件1は株式会社HappyLifeBio名義で、物件2はB名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
 - (3) 物件4には、株式会社斉藤物産を表示したノボリが存在した。物件3にはパイプ椅子のみが存在し、物件5には段ボールが積み上げられていた。
 - (4) 物件1に在室したAは賃貸借契約書の写しを提出し、物件2に在室したBは賃貸借契約関係書類を提示した。
 - (5) 所有者に対し、照会書を郵送したが、期限を経過するも回答はなかった。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(14 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10月29日 ： - ：	当庁	不動産登記情報取得
令和7年11月4日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送
令和7年11月6日 9：05-9：35	物件所在地	物件特定，物件概況調査，外観写真撮影，関係人から陳述聴取，臨場日時通知書手交（物件1）・差置（物件2）
令和7年11月6日 ： - ：	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和7年11月7日 14：55-15：00	物件所在地	管理会社連絡先を確認
令和7年11月10日 ： - ：	当庁	法人登記情報取得，管理会社に対し管理費等に関する照会書ファクシミリ送信
令和7年12月2日 8：35-9：40	物件所在地	物件調査，立入(全室)調査，占有調査，写真撮影，図面作成，評価人同行，関係人から陳述聴取
令和7年12月8日 ： - ：	当庁	法人登記情報取得
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月2日 (物件4，5) 目的物件は施錠されていたので，立会人Dを立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 (その余) 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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

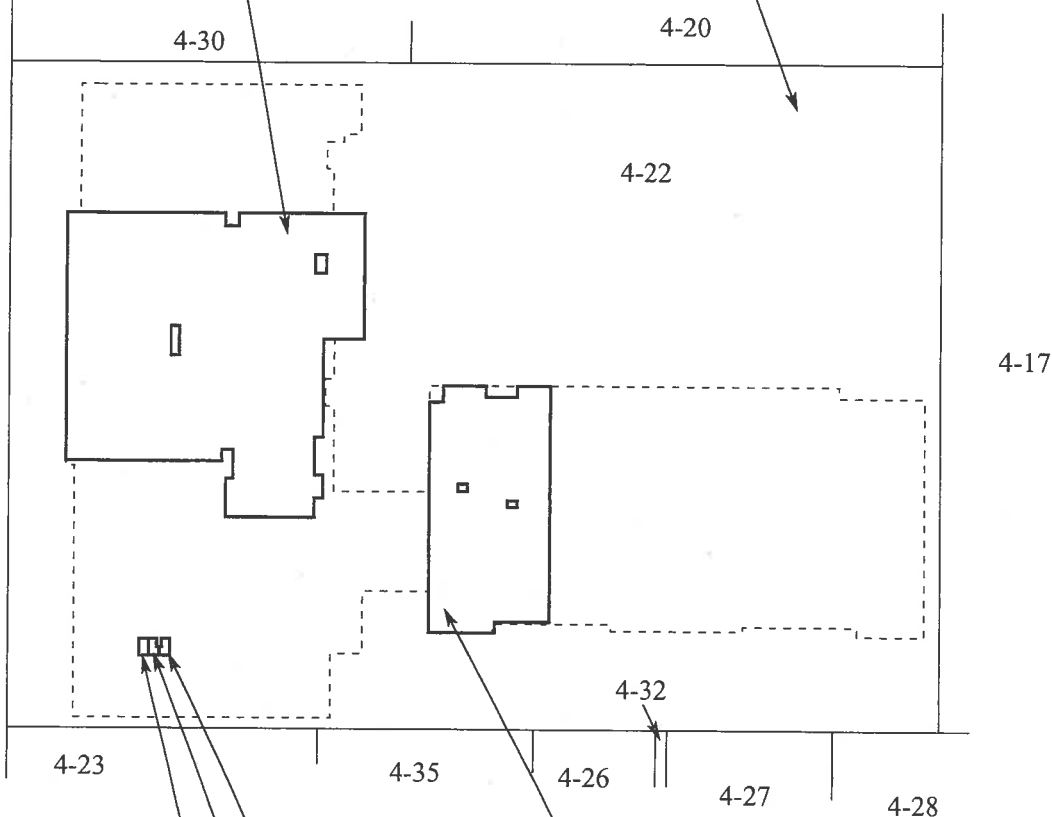
(注) チェック項目中の調査結果は，「」の箇所の記載のとおり
(15 枚目)



物件1の建物(専有部分)

物件1~5の土地(符号1)

100-6
(市所有公衆用道路)



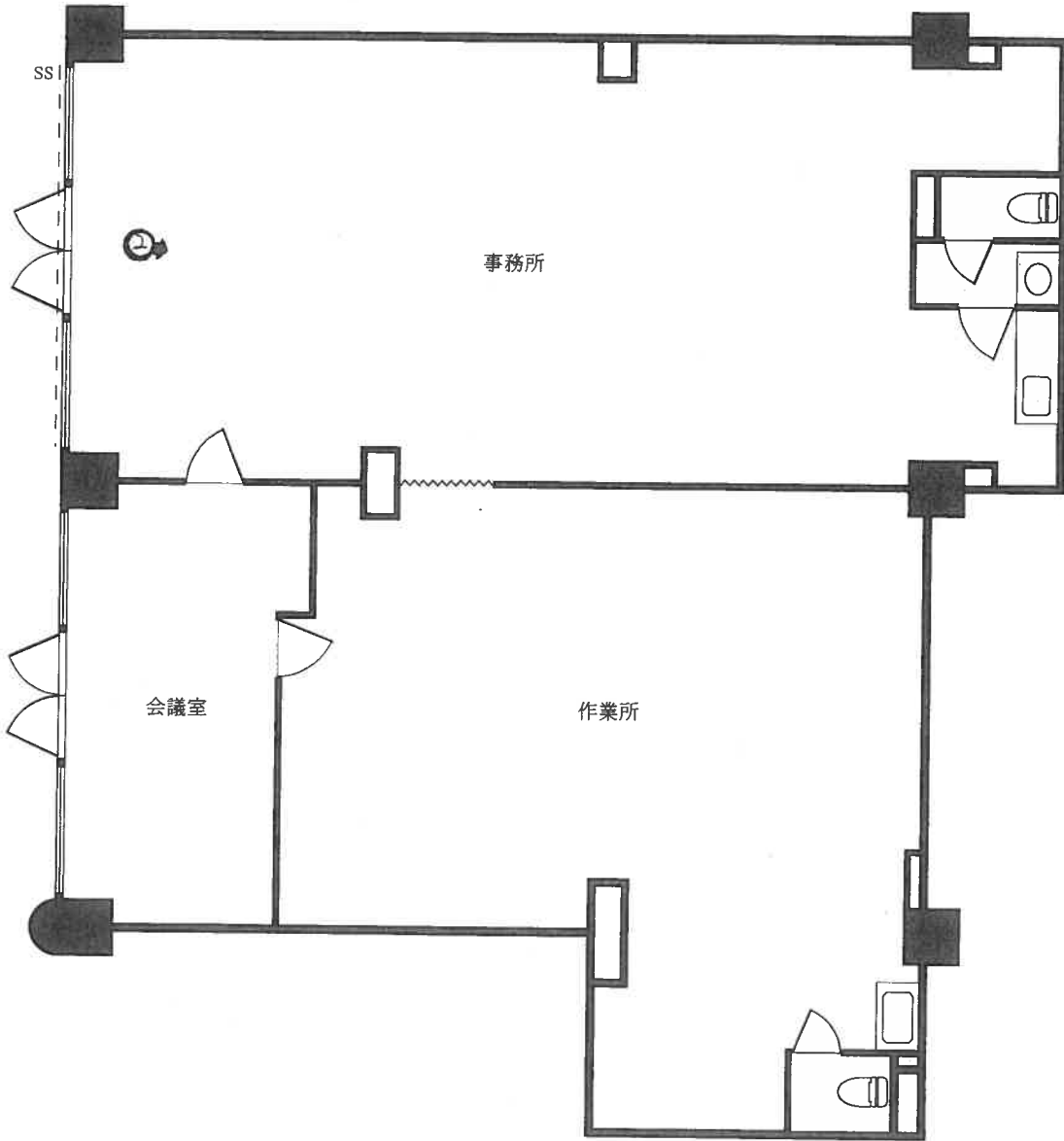
物件3の建物(専有部分)
 物件4の建物(専有部分)
 物件5の建物(専有部分)

物件2の建物(専有部分)



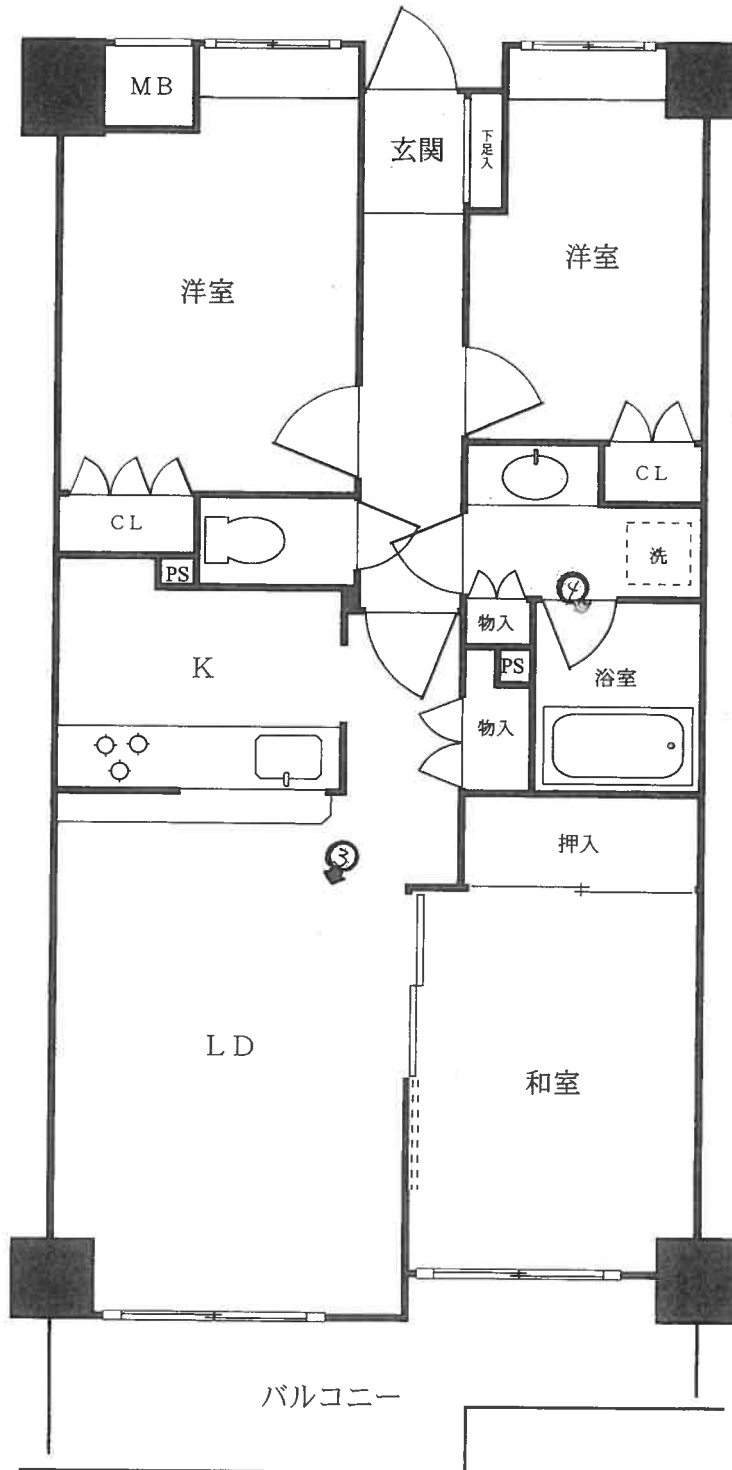
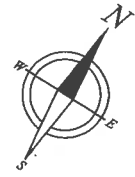
← 写真撮影位置と方向

物件1

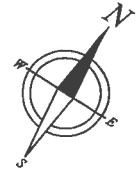


←○ 写真撮影位置と方向

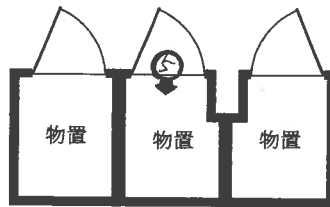
物件2



←○ 写真撮影位置 と方向



物件3 物件4 物件5
(10) (11) (12)



←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



4



5



令和7年(ケ)第230号
令和8年2月13日提出

東京地方裁判所立川支部
民事第4部 不動産執行係 御中

評価補充書 (物件2乃至5)

令和7年(ケ)第230号不動産競売事件の不動産につきまして、次のとおり
評価補充しましたのでご報告いたします。

評価人 松岡 利喜雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,210,000円	
内 訳 価 格	
物 件 2	金 24,600,000円
物 件 3	金 210,000円
物 件 4	金 210,000円
物 件 5	金 190,000円

- 1 一括価格は、物件2乃至5の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第2 理由

物件1について評価書提出後に取り下げられたので、物件2乃至5の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことにつき、以下のとおり評価補充する。

第3 評価額算出の過程

I 評価額の判定

1 試算価格の調整（物件2）

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した（二試算価格算出の過程については、既提出の評価書（物件2）を参照）。

本件においては、対象不動産が現在賃貸借に供されているものの、本来はファミリータイプマンションであることを考慮して、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	32,660,000円
② 収益価格	16,440,000円
③ 調整後の価格	31,040,000円

2 評価額の判定

調整後の価格又は積算価格に、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。

物件番号	調整後の価格又は積算価格(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
2	31,040,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 230,000	=24,600,000
3	260,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		=210,000
4	260,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		=210,000
5	240,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		=190,000
一 括 価 格 (合計)						=25,210,000

ア 調整後の価格（物件2）：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

積算価格（物件3乃至5）：既提出の評価書（物件1、3～5）の18頁を参照

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：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：必要なし。

オ その他控除：物件2については、買受人の引き受けとなる敷金等の預り金を控除した。
(敷金等)

以 上

令和7年(ケ)第 230 号
令和7年12月2日現地調査
令和7年12月24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
(物件 1、3～5)

評価人 松岡 利喜雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 58,910,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 58,300,000円
物 件 3	金 210,000円
物 件 4	金 210,000円
物 件 5	金 190,000円

- 1 一括価格は、物件1、3乃至5の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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（以降）物件目録記載のとおり		同 左
3	次頁（以降）物件目録記載のとおり		同 左
4	次頁（以降）物件目録記載のとおり		同 左
5	次頁（以降）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 東久留米市本町一丁目4番地22

建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の101

建物の名称 101

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 161.37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 東久留米市本町一丁目4番22

地 目 宅地

地 積 1431.00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5236

~~2 (一棟の建物の表示)~~

~~所 在 東久留米市本町一丁目4番地22~~

~~建物の名称 藤和シティホームズ東久留米~~

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の206
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 64.79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 東久留米市本町一丁目4番22
地 目 宅地
地 積 1431.00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2136

3 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の10
建物の名称 10

物 件 目 録

種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 1.00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 東久留米市本町一丁目4番22

地 目 宅地
地 積 1431.00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20

4 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の11
建物の名称 11
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 0.99平方メートル

物 件 目 録

(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 東久留米市本町一丁目4番22
地 目 宅地
地 積 1431.00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19

5 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の12
建物の名称 12
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 0.95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 東久留米市本町一丁目4番22

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1431.00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18

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	西武池袋線「東久留米」駅の南西方・道路距離約300m（徒歩約4分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	近隣は、東久留米市のほぼ中心部に位置し、中高層の店舗付マンションやスーパーマーケット、駐車場等が見られる東久留米駅近くの近隣商業地域である。周辺には市役所や自動車教習所も見られる。	
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)	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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第3種高度地区 日影規制 地区計画区域 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	1,431.00㎡ 長方形 間口約33m、奥行約43.5m ほぼ平坦 法務局で調査したところ、符号1の土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。
接面道路の状況等	南西側で幅員約8m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	<p>◇ 土地登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、本物件は平成6年に土地区画整理法による換地処分がなされており、それ以降の本件土地所有者は個人や不動産会社、平成8年8月19日には本件マンションの敷地権としての登記がされており、昭和50年版の住宅地図では空地、平成5年版の住宅地図では畑であったことがわかった。</p>
特記事項	<p>◇ 地区計画区域：東久留米駅西口地区地区計画（商業・業務地区）</p> <p>建築物に関する事項の主なものは以下のとおりであるが、詳細は東久留米市都市計画課に確認する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①建築物の用途の制限 ②建築物の敷地面積の最低限度：200㎡ ③建築物の壁面の位置の制限 ④建築物の高さの最低限度 ⑤形態若しくは意匠の制限

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和シティホームズ東久留米																			
建物の用途	店舗付住居 (総戸数 43 戸 (管理室は除く))																			
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8年6月21日新築 約30年 約20年																		
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>588.45 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>650.99 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>650.99 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>588.46 m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>512.13 m²</td></tr> <tr><td>6階</td><td>436.33 m²</td></tr> <tr><td>7階</td><td>259.89 m²</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>3,687.24 m²</td></tr> </table>		1階	588.45 m ²	2階	650.99 m ²	3階	650.99 m ²	4階	588.46 m ²	5階	512.13 m ²	6階	436.33 m ²	7階	259.89 m ²	<hr/>		延床面積	3,687.24 m ²
1階	588.45 m ²																			
2階	650.99 m ²																			
3階	650.99 m ²																			
4階	588.46 m ²																			
5階	512.13 m ²																			
6階	436.33 m ²																			
7階	259.89 m ²																			
<hr/>																				
延床面積	3,687.24 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 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 三菱地所コミュニティ株式会社 管理人室あり																		
管理の状況	普通																			
特 記 事 項	◇ 本件建物については検査済証の発行記録がある。																			

<p>特 記 事 項</p>	<p>◇規約共用部分として、以下の建物が登記されている。</p> <p>①家屋番号：4番22の13、種類：電気室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：10.26㎡</p> <p>②家屋番号：本町一丁目4番22の102、種類：車庫、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分184.60㎡</p> <p>③家屋番号：本町一丁目4番22の103、種類：自転車置場、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分61.82㎡</p> <p>④家屋番号：本町一丁目4番22の104、種類：物置、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分1.47㎡</p> <p>⑤家屋番号：本町一丁目4番22の105、種類：塵芥室、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分4.45㎡</p>
----------------	---

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・店舗	
位置	1階に位置する独立部屋(採光は南西の一面)	
床面積	専有面積	161.37㎡(登記記載)
間取り	事務所、作業所、会議室等	
バルコニー等	無し	
仕様	天井 床 内設 その他	クロス等 フローリング・コンクリート等 クロス等 水廻り等
保守管理の 状態	概ね普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 駐車場使用料 合計 滞納額 備考	月額 24,000円 月額 34,820円 月額 28,000円 月額 86,820円 滞納はない。(令和7年11月11日現在) 滞納があった場合は、年14%の割合による遅延 損害金が発生する。
専有部分の 利用状況等	◇物件1専有部分は、賃借会社が賃借権に基づき事務所等として使用し 占有している(賃貸借契約の内容については、「現況調査報告書」参 照)。 ◇本件は、買受人に賃借権の引受があることを前提に評価を行う。	
特記事項	◇室内は、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管 理状況は概ね経年相応であるものと認められた。 なお、本物件の利用者の話では、緊急に修理や修繕を必要とする建物 及び設備の不具合は特にないとのことであった。	

(3) 専有部分の概要 (物件3)

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・物置		
位置	1階に位置する中間戸		
床面積	専有面積	1.00㎡(登記記載)	
間取り	物置		
バルコニー等	無し		
仕様	天井 床 内 設 そ の 他	井 壁 備 他	ビニールペイント塗装仕上げ等 合成樹脂長尺床等 コンクリートブロック等 電灯
保守管理の 状態	概ね普通		
管理費等	管 理 費	月 額	0 円
	修 繕 積 立 金	月 額	0 円
	電 気 使 用 料	月 額	300 円
	合 計	月 額	300 円
	滞 納 額 備 考	滞納はない。(令和7年11月11日現在) 滞納があった場合は、年14%の割合による遅延 損害金が発生する。	
専有部分の 利用状況等	◇ 物件3専有部分は、法人が使用借権に基づき倉庫(物置)として使用し占有している(詳細については、「現況調査報告書」参照)。		
特 記 事 項	◇ 室内は、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。		

(4) 専有部分の概要 (物件4)

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・物置		
位置	1階に位置する中間戸		
床面積	専有面積	0.99㎡(登記記載)	
間取り	物置		
バルコニー等	無し		
仕様	天井 床 内 設 そ の 他	井 壁 備 他	ビニールペイント塗装仕上げ等 合成樹脂長尺床等 コンクリートブロック等 電灯
保守管理の 状態	概ね普通		
管理費等	管 理 費	月 額	0 円
	修 繕 積 立 金	月 額	0 円
	電 気 使 用 料	月 額	300 円
	合 計	月 額	300 円
	滞 納 額 備 考	滞納はない。 (令和7年11月11日現在) 滞納があった場合は、年14%の割合による遅延 損害金が発生する。	
専有部分の 利用状況等	◇物件4専有部分は、法人が使用借権に基づき倉庫(物置)として使用し占有している(詳細については、「現況調査報告書」参照)。		
特 記 事 項	◇室内は、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。		

(5) 専有部分の概要 (物件5)

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・物置		
位置	1階に位置する角戸		
床面積	専有面積	0.95㎡(登記記載)	
間取り	物置		
バルコニー等	無し		
仕様	天井 床 内 設 そ の 他	壁 備 他	ビニールペイント塗装仕上げ等 合成樹脂長尺床等 コンクリートブロック等 電灯
保守管理の 状態	概ね普通		
管理費等	管 理 費	月 額	0 円
	修 繕 積 立 金	月 額	0 円
	電 気 使 用 料	月 額	300 円
	合 計	月 額	300 円
	滞 納 額 備 考	滞納はない。 (令和7年11月11日現在) 滞納があった場合は、年14%の割合による遅延 損害金が発生する。	
専有部分の 利用状況等	◇ 物件5専有部分は、法人が使用借権に基づき倉庫(物置)として使用し占有している(詳細については、「現況調査報告書」参照)。		
特 記 事 項	◇ 室内は、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。		

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物であり、物件1については買受人が投資用不動産として保有することは社会的・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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
1	375,000	× 161.37	× 0.42	= 25,420,000
3	375,000	× 1.00	× 0.42	= 160,000
4	375,000	× 0.99	× 0.42	= 160,000
5	375,000	× 0.95	× 0.42	= 150,000

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30年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率10%、残価率10%

$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 20 / (30 + 20) \times (1 - 0.1) = 0.42$$

(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。

物件 番号	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	358,000	× 1.00	×1,431.00	×1.00	×5,236 /100,000	= 26,820,000
3	358,000	× 1.00	×1,431.00	×1.00	×20 /100,000	= 100,000
4	358,000	× 1.00	×1,431.00	×1.00	×19 /100,000	= 100,000
5	358,000	× 1.00	×1,431.00	×1.00	×18 /100,000	= 90,000

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 東久留米5-3 】

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 376,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/106 \times 100/103 = 358,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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： 公示地は角地で優る。

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、街路条件が優り、交通接近条件が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

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）

物件 番号	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
1	25,420,000	+ 26,820,000	× 1.50	× 1.05	× 1.00	=82,280,000
3	160,000	+ 100,000	× 1.00	× 1.00	× 1.00	=260,000
4	160,000	+ 100,000	× 1.00	× 1.00	× 1.00	=260,000
5	150,000	+ 90,000	× 1.00	× 1.00	× 1.00	=240,000

《物件1》

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.50 （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： 1.00 （1階） ※ 基準階：1階

位置別補正： 1.05 （1階に位置する独立部屋(採光は南西の一面)）

その他補正： 1.00 （必要なし）

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

オ 占有減価修正： 1.00 （必要なし）

《物件3乃至5》

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 （必要なし）

エ 個別格差

階層別補正： 1.00 （1階） ※ 基準階：1階

位置別補正： 1.00 （物件3、4：1階に位置する中間戸 物件5：1階に位置する角戸）

その他補正： 1.00

相乗積： $1 \times 1 \times 1 = 1$
（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）・・・物件1

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
11,697,588円 (16.1%)	4,031,299円	5.5%	71,097,455円	0.8589	61,065,604円 (83.9%)	72,763,192円 = 72,760,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.052)^3} = 0.8589 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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（物件1）

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、対象不動産が収益用区分所有建物として利用されていることを考慮して、収益価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	82,280,000円
② 収益価格	72,760,000円
③ 調整後の価格	75,620,000円

2 評価額の判定

調整後の価格又は積算価格に、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。

物件番号	調整後の価格又は積算価格(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
1	75,620,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 2,200,000	=58,300,000
3	260,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		=210,000
4	260,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		=210,000
5	240,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		=190,000
一括価格(合計)						=58,910,000

ア 調整後の価格（物件1）：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

積算価格（物件3乃至5）：前記 I 2 カ

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：必要なし。

オ その他控除：物件1については、買受人の引き受けとなる敷金等の預り金を控除した。（敷金等）

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	東久留米 5-3
価格時点	令和7年1月1日	
所在及び地番 「住居表示」	東久留米市本町3丁目8番1外 「本町3-8-11」	
1㎡当たりの価格	376,000円/㎡	
地積	980㎡	
周辺の土地の 利用の現況	店舗、中高層マンション等が混在する商業地域	
前面道路の状況	南東16m都道、北東側道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	東久留米 450m	
法令上の制限	近商 (80、300) 準防	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

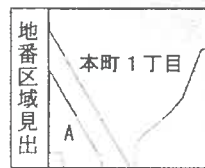
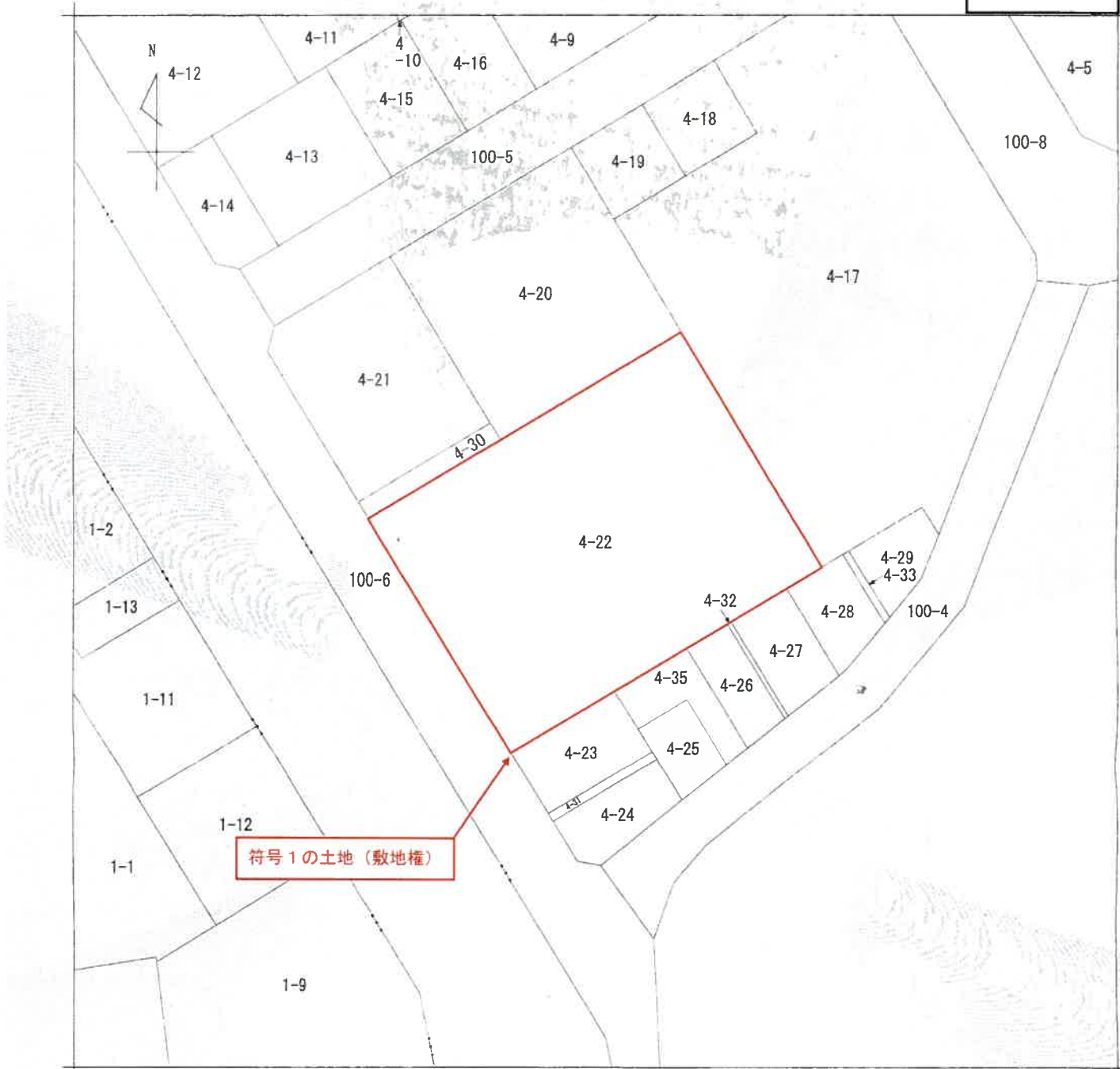
建物図面・各階平面図

以 上

位置図



株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



A 本町3丁目

請 求 部 分	所 在	東久留米市本町一丁目			地 番	4番22		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成6年10月29日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 項 事		

これは地図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9月1日

東京法務局板橋出張所

登記官

地図整理番号: M22823

登記年月日：平成8年7月22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。
(東京生務局印無出券所管轄)

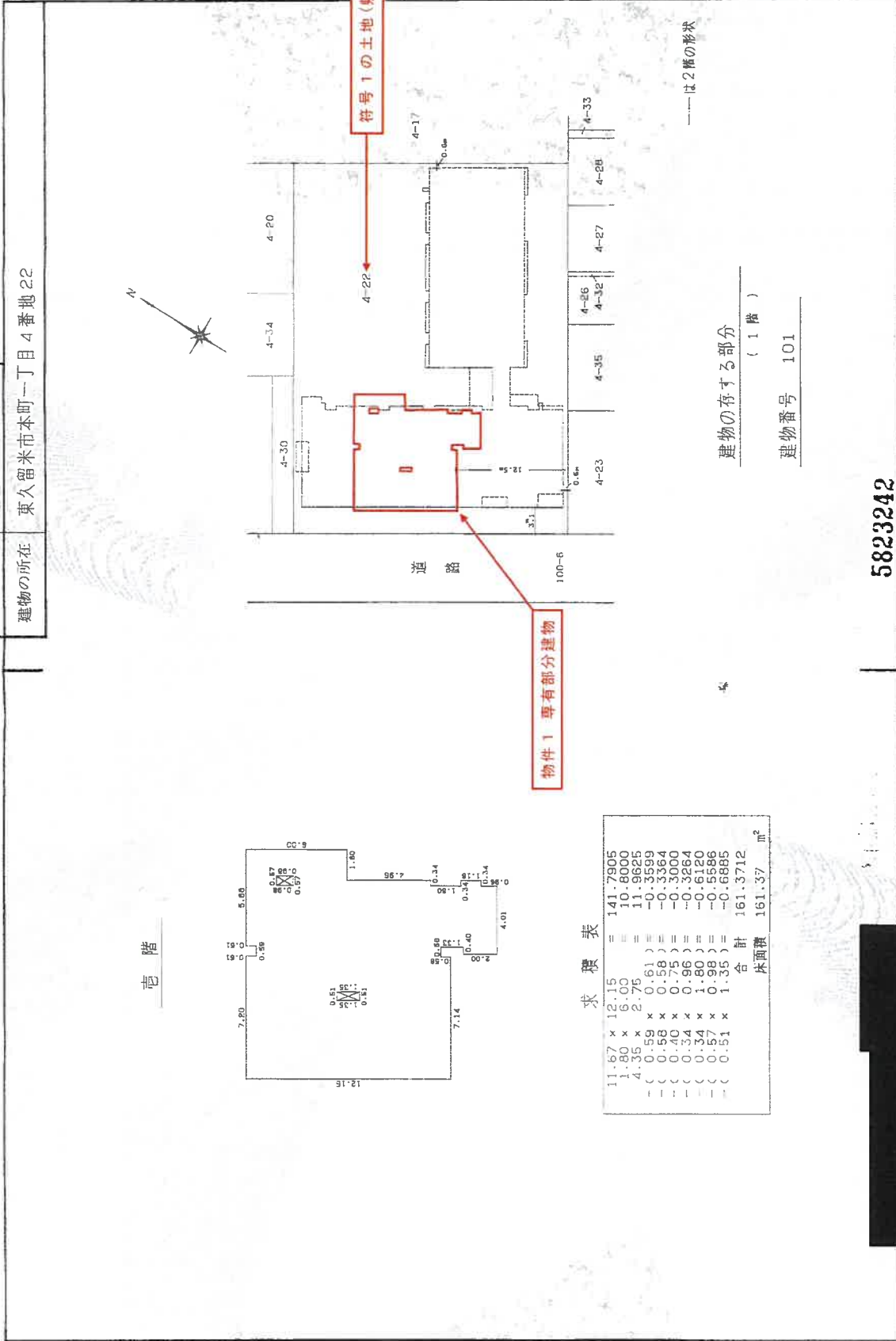
令和7年9月1日 東京生務局板橋出張所

登記台

A3/A4に縮小

建物階平面図

家屋番号 本町一丁目 4-22-101
建物の所在 東久留米市本町一丁目4番地22



物件1 専有部分建物

符号1の土地(敷地権)

---は2階の形状

建物の存する部分

(1階)

建物番号 101

求積表

11.67 x 12.15	=	141.7905
1.87 x 2.0	=	10.8000
4.35 x 2.75	=	11.9625
(0.59 x 0.61)	=	-0.3594
(0.58 x 0.78)	=	-0.3924
(0.70 x 0.66)	=	-0.4620
(0.74 x 1.80)	=	-1.3320
(0.57 x 1.80)	=	-1.0260
(0.51 x 1.33)	=	-0.6783
合計		161.3712
床面積		161.37 m ²

5823242

製者

縮尺 1/250
(平成8年6月28日作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年7月22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簿籍)

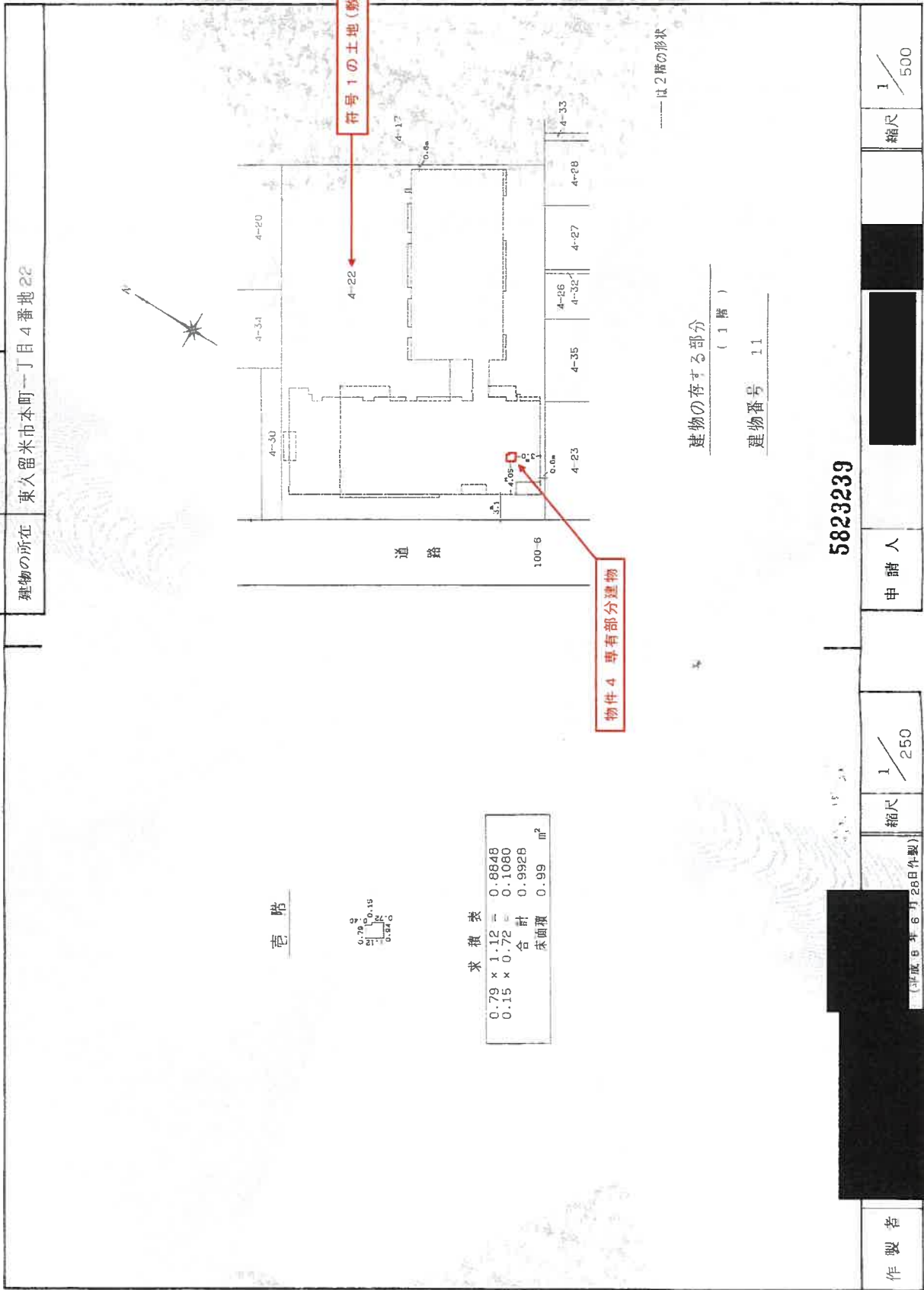
令和7年9月1日 東京法務局板橋出張所

登記官

A3/A4に縮小

建物各階平面図

家屋番号 本町一丁目 4-22-11
建物の所在 東久留米市本町一丁目4番地22



-----は2階の形状

建物の存する部分
(1階)

建物番号 11

5823239

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

(平成8年6月28日作製)

(東京土地家屋調査士会所属)

平成八年七月貳貳日

令和7年(ケ)第230号
令和7年12月2日現地調査
令和7年12月24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
(物 件 2)

評価人 松岡利喜雄

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 2	金 24,600,000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
2	次頁（以降）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 東久留米市本町一丁目4番地22

建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の101

建物の名称 101

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 161.37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 東久留米市本町一丁目4番22

地 目 宅地

地 積 1431.00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5236

2 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22

建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の206
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 64.79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 東久留米市本町一丁目4番22
地 目 宅地
地 積 1431.00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2136

~~3 (一棟の建物の表示)~~

~~所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
建物の名称 藤和シティホームズ東久留米~~

(専有部分の建物の表示)

~~家屋 番号 本町一丁目4番22の10
建物の名称 10~~

物 件 目 録

種 類 物置
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 1.00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 東久留米市本町一丁目4番22
 地 目 宅地
 地 積 1431.00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20

4 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22
 建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の11
 建物の名称 11
 種 類 物置
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 0.99平方メートル

物 件 目 録

(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 東久留米市本町一丁目4番22

地 目 宅地

地 積 1431.00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19

5 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市本町一丁目4番地22

建物の名称 藤和シティホームズ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番22の12

建物の名称 12

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 0.95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 東久留米市本町一丁目4番22

物 件 目 録

~~地 目 宅地
地 積 1431.00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18~~

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	西武池袋線「東久留米」駅の南西方・道路距離約300m（徒歩約4分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	近隣は、東久留米市のほぼ中心部に位置し、中高層の店舗付マンションやスーパーマーケット、駐車場等が見られる東久留米駅近くの近隣商業地域である。周辺には市役所や自動車教習所も見られる。	
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)	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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第3種高度地区 日影規制 地区計画区域 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	1,431.00㎡ 長方形 間口約33m、奥行約43.5m ほぼ平坦 法務局で調査したところ、符号1の土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。
接面道路の状況等	南西側で幅員約8m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	<p>◇ 土地登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、本物件は平成6年に土地区画整理法による換地処分がなされており、それ以降の本件土地所有者は個人や不動産会社、平成8年8月19日には本件マンションの敷地権としての登記がされており、昭和50年版の住宅地図では空地、平成5年版の住宅地図では畑であったことがわかった。</p>
特記事項	<p>◇ 地区計画区域：東久留米駅西口地区地区計画（商業・業務地区）</p> <p>建築物に関する事項の主なものは以下のとおりであるが、詳細は東久留米市都市計画課に確認する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①建築物の用途の制限 ②建築物の敷地面積の最低限度：200㎡ ③建築物の壁面の位置の制限 ④建築物の高さの最低限度 ⑤形態若しくは意匠の制限

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和シティホームズ東久留米																			
建物の用途	店舗付住居 (総戸数 43 戸 (管理室は除く))																			
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8年6月21日新築 約30年 約20年																		
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>588.45 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>650.99 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>650.99 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>588.46 m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>512.13 m²</td></tr> <tr><td>6階</td><td>436.33 m²</td></tr> <tr><td>7階</td><td>259.89 m²</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>3,687.24 m²</td></tr> </table>		1階	588.45 m ²	2階	650.99 m ²	3階	650.99 m ²	4階	588.46 m ²	5階	512.13 m ²	6階	436.33 m ²	7階	259.89 m ²	<hr/>		延床面積	3,687.24 m ²
1階	588.45 m ²																			
2階	650.99 m ²																			
3階	650.99 m ²																			
4階	588.46 m ²																			
5階	512.13 m ²																			
6階	436.33 m ²																			
7階	259.89 m ²																			
<hr/>																				
延床面積	3,687.24 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 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 三菱地所コミュニティ株式会社 管理人室あり																		
管理の状況	普通																			
特 記 事 項	◇ 本件建物については検査済証の発行記録がある。																			

特 記 事 項	<p>◇規約共用部分として、以下の建物が登記されている。</p> <p>①家屋番号：4番22の13、種類：電気室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：10.26㎡</p> <p>②家屋番号：本町一丁目4番22の102、種類：車庫、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分184.60㎡</p> <p>③家屋番号：本町一丁目4番22の103、種類：自転車置場、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分61.82㎡</p> <p>④家屋番号：本町一丁目4番22の104、種類：物置、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分1.47㎡</p> <p>⑤家屋番号：本町一丁目4番22の105、種類：塵芥室、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分4.45㎡</p>
---------	---

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	2階端部に位置する角部屋(採光は南東・北西の二面)		
床 面 積	専 有 面 積	64.79㎡(登記記載)	
間 取 り	3LDK (LDK、洋室2、和室、浴室、洗面室、トイレ等)		
バルコニー等	南東側にバルコニーがある。		
仕 様	天 井	クロス・合板等	
	床	フローリング・畳等	
	内 壁	クロス等	
	設 備	台所・洗面室・浴室・トイレ等	
	そ の 他		
保守管理の 状態	概ね普通		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	9,800 円
	修 繕 積 立 金	月 額	14,210 円
	合 計	月 額	24,010 円
	滞 納 額	滞納はない。(令和7年11月11日現在)	
備 考	滞納があった場合は、年14%の割合による遅延損害金が発生する。		
専有部分の 利用状況等	<p>◇ 物件1専有部分は、個人が賃借権に基づき住居として使用し占有している(賃貸借契約の内容については、「現況調査報告書」参照)。</p> <p>◇ 本件は、買受人に賃借人の賃借権の引受があることを前提に評価を行う。</p>		
特 記 事 項	<p>◇ 室内は、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。</p> <p>なお、居住者によると緊急に修理や修繕を必要とする建物及び設備の不具合は特にないとのことであったが、室内で猫を2匹飼っており、調査時にはペット臭が少し感じられた。</p>		

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は社会的・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
375,000	× 64.79	× 0.42	= 10,200,000

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30年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率10%、残価率10%

$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 20 / (30 + 20) \times (1 - 0.1) = 0.42$$

(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) 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/m ²) ア	個別格差 イ				
358,000	× 1.00	×1,431.00	×1.00	×2,136 / 100,000	= 10,940,000

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 東久留米5-3 】

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 376,000 \text{ 円/m}^2 \times 104/100 \times 100/106 \times 100/103 = 358,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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： 公示地は角地で優る。

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、街路条件が優り、交通接近条件が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

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
10,200,000	+ 10,940,000	× 1.50	× 1.03	× 1.00	=32,660,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.50 （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： 1.00 （2階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.03 （2階端部に位置する角部屋（採光は南東・北西の二面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

相乗積： $1 \times 1.03 \times 1 = 1.03$
（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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
2,611,062円 (15.9%)	912,955円	5.5%	16,101,206円	0.8589	13,829,326円 (84.1%)	16,440,388円 = 16,440,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.052)^3} = 0.8589 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、対象不動産が現在賃貸借に供されているものの、本来はファミリータイプマンションであることを考慮して、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	32,660,000円
② 収益価格	16,440,000円
③ 調整後の価格	31,040,000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
31,040,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	－ 230,000	=24,600,000

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：必要なし。

オ その他控除： 買受人の引き受けとなる敷金等の預り金を控除した。
(敷金等)

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	東久留米 5-3
価格時点	令和7年1月1日	
所在及び地番 「住居表示」	東久留米市本町3丁目8番1外 「本町3-8-11」	
1㎡当たりの価格	376,000円/㎡	
地積	980㎡	
周辺の土地の 利用の現況	店舗、中高層マンション等が混在する商業地域	
前面道路の状況	南東16m都道、北東側道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	東久留米 450m	
法令上の制限	近商 (80、300) 準防	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図

以 上

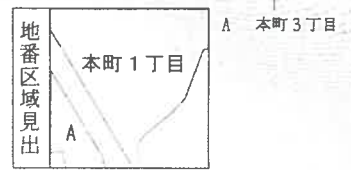
位置図



公示地
東久留米5-3

対象不動産

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



請 求 分	所 在	東久留米市本町一丁目		地 番	4番22			
出 力 縮	1/500	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成6年10月29日		備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項		

これは地図に記載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9月1日

東京法務局板橋出張所

登記官

地図整理番号：M22823

