

## 本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

## 期間入札の公告

令和 8年 5月12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27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12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 小金井市緑町五丁目1975番地3

建物の名称 アトラス小金井

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町五丁目1975番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 76.40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 小金井市緑町五丁目1975番3

地 目 宅地

地 積 1567.65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 253191分の8142

共有者 A 持分5分の1

## 物件明細書

令和 8年 3月 9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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するB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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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、B I Tシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファ



イル・競売手続説明書」にも掲載されています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 小金井市緑町五丁目1975番地3  
建物の名称 アトラス小金井

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町五丁目1975番3の402  
建物の名称 402  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 76.40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 小金井市緑町五丁目1975番3  
地 目 宅地  
地 積 1567.65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 253191分の8142  
共有者 A 持分5分の1

令和7年(又)第132号  
令和7年12月19日受理  
令和8年1月21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 小金井市緑町五丁目1975番地3

建物の名称 アトラス小金井

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町五丁目1975番3の402

建物の名称 402

種類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 76.40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 小金井市緑町五丁目1975番3

地目 宅地

地積 1567.65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 253191分の8142

共有者 A 持分5分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都小金井市緑町五丁目2番25-402号 アトラス小金井	
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 style="margin-left: 10px;">種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <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 15,500円 修繕積立金 17,900円 自転車置場使用料 600円	令和7年12月26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 type="checkbox"/> 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	旭化成不動産コミュニティ株式会社	
その他の事項	競落人には管理規約の定めにより滞納金、遅延損害金等を請求する	
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"/> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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

( 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
C (在室者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 建物共有者らは本件建物を家族と居宅としてのみ使用しています。私は建物共有者らの子になります。</li><li>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。</li><li>3 北東側の洋室には体調不良のため祖母が休んでいます。立入調査は差し控えてください。建物間取図に記載のとおり間違いありません。</li><li>4 本件建物内で第三者が使用している部分はありません。</li></ol> <p style="text-align: right;">(令和8年1月16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  
( 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 郵便受けには建物共有者らの氏名が表示され、表札にはBの氏名が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、C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。北東側の洋室はCの陳述から立入調査を差し控えた。本件建物内には衣類等の大量の荷物があり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。

(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)

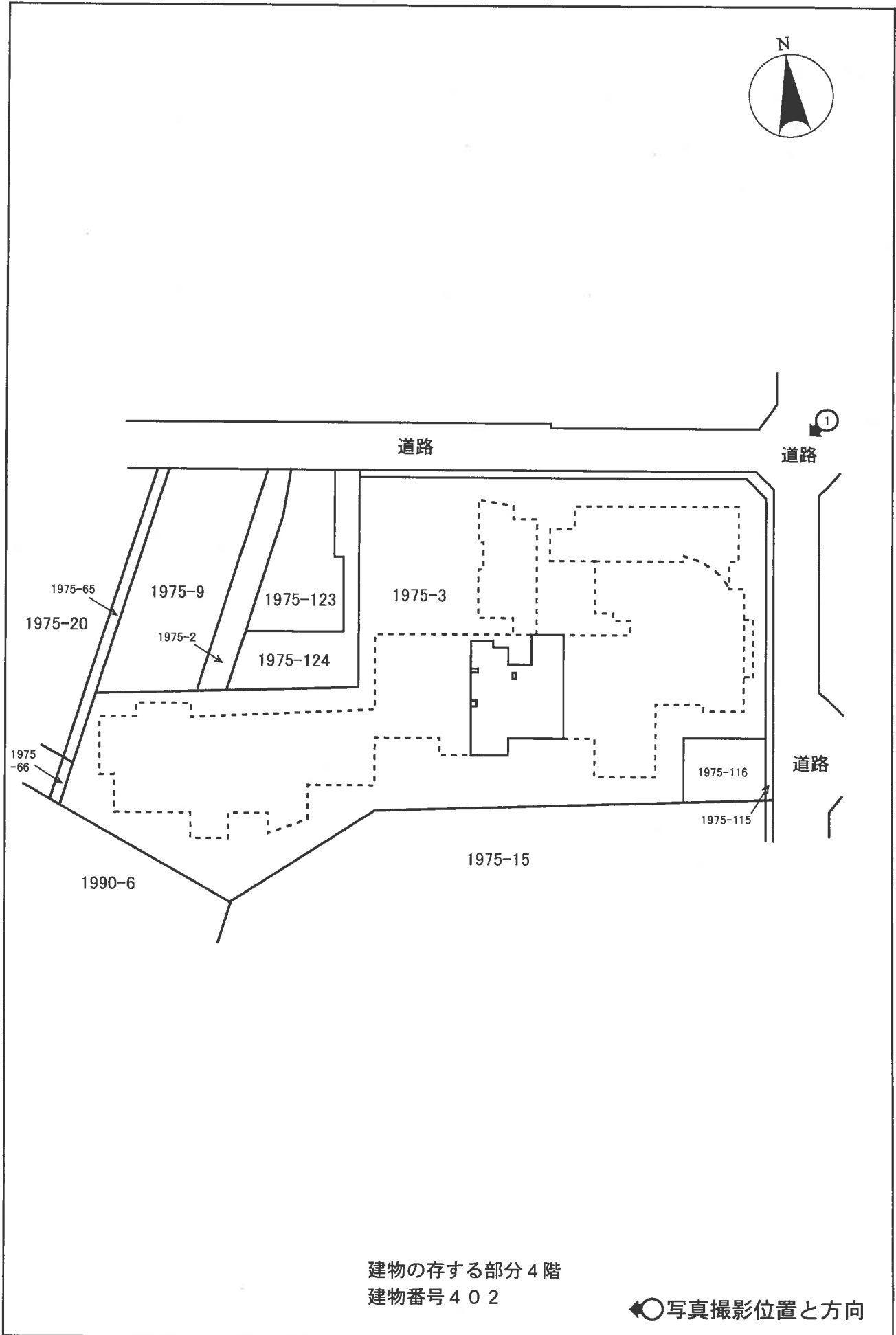
## 調査の経過

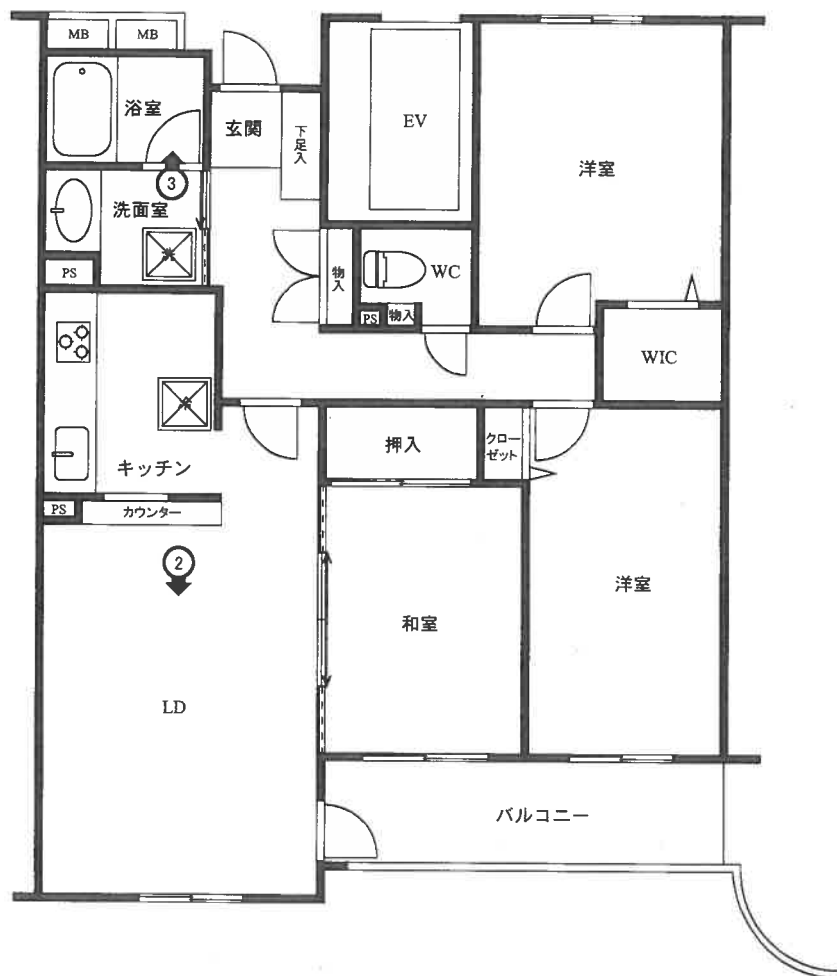
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月19日 15:40-15:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影
令和7年12月23日 : - :	当庁	管理費等調査照会 FAX
令和7年12月26日 : - :	当庁	照会書送付(建物共有者A)
令和8年1月7日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和8年1月16日 11:05-11:22	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、在室者に面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

## (特記事項)

- 令和8年1月16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(又)第132号  
令和8年1月16日現地調査  
令和8年1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 大和田 公一

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額	
物 件 1	持分5分の1	金 6,580,000円

- 1 物件1は、持分5分の1が売却対象である。

## 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 小金井市緑町五丁目1975番地3  
建物の名称 アトラス小金井

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町五丁目1975番3の402  
建物の名称 402  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 76.40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 小金井市緑町五丁目1975番3  
地 目 宅地  
地 積 1567.65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 253191分の8142  
共有者 A 持分5分の1

#### 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中央線「東小金井」駅の西方約850m、徒歩約11分、同「武蔵小金井」駅の東方約1km（道路距離）、徒歩約13分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	<p>近隣は、中層マンション、アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域である。</p> <p>小・中学校、図書館、郵便局、診療所、コンビニエンスストア、スーパーストア、金融機関等の便益施設は徒歩圏内に存する。</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1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 小金井市まちづくり条例
画地の状況	地積  形状 間口・奥行  地勢 その他	<p>符号1土地：1,567.65㎡（登記地積）</p> <p>※ 法務局で調査したところ、符号1土地を直接求積した地積測量図は存しなかったため、本件評価では登記地積を採用した。</p> <p>なお、符号1土地は過去に合分筆が行われているが、従前の土地の地積測量図より計算した地積は上記登記地積と概ね一致する。但し、正確な地積については、専門家による測量を実施しなければ分からない。</p> <p>不整形 北側間口約37m・奥行最大約40m 東側間口約22m・奥行最大約63m 隅切り部分約3m</p> <p>概ね平坦 特になし</p>
接面道路の状況等	北側で幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、東側で幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、いずれもほぼ等高に接面する角地である。	

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</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> <li>・ 敷地内には、機械式駐車場が存する。</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	<p>閉鎖登記簿等によると、法人が所有していた土地を、平成7年に本物件の売主が購入し、その後、平成9年に本件マンションが建設されている。従前の法人については、土地の閉鎖登記簿に記載された住所と、商業登記簿の住所が一致する法人が港区内にあり、商業登記簿の目的欄には、「自動活字鑄造機等の製造販売、オフセット印刷機械関連機器の製造販売」等、その他の記載がある。</p> <p>過去の住宅地図（平成3年版、昭和63年版、昭和53年版）でも同社の建物の記載があるほか、国土地理院の航空写真（昭和54年、昭和50年）でも住宅地図と同様の建物が確認できる。</p> <p>一方、土壌汚染に関連する法令等による調査では、符号1土地は、土壌汚染対策法における要措置区域等には指定されていない。東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（略称：環境確保条例）」における工場・指定作業所についても、旧公害防止条例の時代を含め、上記法人に係る届出の記録は見当たらなかった。また、水質汚濁防止法、下水道法についても、特定施設としての届出の記録は見当たらなかった。但し、符号1土地上に存した過去の建物による土地利用が、土壌環境に与えた影響については、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施しなければ正確なことは分からないため留意を要する。</p>	
特記事項	<p>符号1土地は、「小金井市浸水予想区域図」における浸水予想区域に指定されている。過去の浸水履歴については、小金井市に記録が残る平成元年1月以降、同市への報告は無い。</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	アトラス小金井																	
建物の用途	居宅（総戸数33戸 ※管理員室、集会室を含む）																	
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9年3月10日新築 約29年 約21年																
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>803.12 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>2階</td><td>755.28 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>3階</td><td>503.72 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>4階</td><td>420.72 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>5階</td><td>258.05 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>地下1階</td><td>25.21 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延べ</td><td>2,766.10 m<sup>2</sup></td></tr> </table>		1階	803.12 m <sup>2</sup>	2階	755.28 m <sup>2</sup>	3階	503.72 m <sup>2</sup>	4階	420.72 m <sup>2</sup>	5階	258.05 m <sup>2</sup>	地下1階	25.21 m <sup>2</sup>	<hr/>		延べ	2,766.10 m <sup>2</sup>
1階	803.12 m <sup>2</sup>																	
2階	755.28 m <sup>2</sup>																	
3階	503.72 m <sup>2</sup>																	
4階	420.72 m <sup>2</sup>																	
5階	258.05 m <sup>2</sup>																	
地下1階	25.21 m <sup>2</sup>																	
<hr/>																		
延べ	2,766.10 m <sup>2</sup>																	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り、一部コンクリート打放し等 －																
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり（1基） あり（機械式） ※空き状況については、管理会社へ確認を要する。 オートロック、集合郵便受、宅配BOX、自転車置場、 ゴミ置場等																
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 委託 旭化成不動産コミュニティ株式会社 管理員室あり																
管理の状況	普通																	

特 記 事 項	<p>① 建物の検査済証の発行記録がある。</p> <p>② 共用部分としてエントランスホール、管理員室、エレベーター、共用廊下、共用階段等が、規約共用部分として駐輪場（自転車置場）、塵芥室（ゴミ置場）、倉庫、集会室がある。</p> <p>③ 建物外壁には汚れや一部に軽微なクラックが観察された。また、マンション玄関の庇には塗装の剥がれが認められた。</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	4階部分に位置する中間住戸 (採光は南側、北側の二面)	
床面積	専有面積	76.40㎡(登記記載)
間取り	3LDK+WIC (和室1、洋室2、LDK、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南側にバルコニーがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼り、化粧石膏ボード等 フローリング、畳、ビニールシート貼り等 ビニールクロス貼り等 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	劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 自転車置場使用料 【合計】 滞納額 備考	月額 15,500 円 月額 17,900 円 月額 600 円 月額 34,000 円 滞納はない(令和7年12月26日現在) 滞納が生じた場合には、買受人には管理規約の定め に則り、遅延損害金等が請求される。
専有部分の 利用状況等	建物共有者ら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	<p>室内には大量の衣類や私物が存し、和室は天井付近までこれらで埋め尽くされていた。家財道具も存するため、床や内装の状態を詳細に観察できなかった部分も多い。また、北東側の洋室は、家族が体調不良で休んでいるとの理由で立入りを拒まれたため、内部の確認ができなかった。</p> <p>確認できた範囲では、居室については、壁や天井クロスに汚れの付着や剥離が認められたほか、玄関の天井付近のクロスには顕著なカビ汚れが観察された。台所は水垢や油等による汚れ、洗面台、浴室、トイレについても水垢やカビの付着が観察された。</p> <p>在室したCによると、建物及び設備等の不具合、雨漏りはないとのことであるが、上記のとおり、内部の確認ができなかった部屋や、詳細の観察ができなかったことから、買受後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。</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
370,000円/㎡	× 76.40㎡	× 0.40	= 11,310,000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（内部の汚れ、劣化等が認められる）、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検討して判定した。

残価率	10%
経過年数	約29年
経済的残存耐用年数	約21年
観察減価率	20%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{29年 + 21年} \times (1 - 0.20) = 0.40$$

(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				
381,000円/㎡	× 0.93	× 1,567.65㎡	× 1.00	× $\frac{8142}{253191}$	= 17,860,000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 （ 小金井－17 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 374,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{100} & = & 381,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(東) +2.0% ※公示地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

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。

- ・不整形 -10%
- ・角地 +3%

※ 符号1土地は面大地であるため、道路方位による補正は不要である。

$$\text{相乗積} ( 0.90 \times 1.03 \approx 0.93 )$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} \quad 0.93}}$$

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、不要と判定した。

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
11,310,000円	+ 17,860,000円	× 1.60	× 1.04	× 1.00	= 48,540,000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：当該マンション、及び周辺類似地域に存する同類型の中古マンションの売買事例、売希望事例等を参考とし、中古マンション市場における価格動向を考慮して価格補正を行った。

エ 個別格差：

階層別補正： 1.04 （4階） ※基準階：2階  
 位置別補正： 1.00 （中間住戸/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： 1.04 × 1.00 × 1.00 = 1.04  
 （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	
2,767,805円 (14.1%)	1,330,990円	6.4%	20,172,817円	0.8372	16,888,682円 (85.9%)	19,656,487円 ≒19,660,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.061)^3} = 0.8372 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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との間に乖離が生じたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリー型のマンションであることから、最近における同種のマンションの需給状態等を考慮のうえ、積算価格を標準に、収益価格を斟酌し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	48,540,000 円
② 収益価格	19,660,000 円
③ 調整後の価格	45,700,000 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	持分 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) カ	評価額 キ
45,700,000円	× 1/5	× 0.90	× 0.80			= 6,580,000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 持 分：本件で売却対象となる共有持分。

ウ 市場性修正：売却対象は共有持分5分の1（共有者は2名）であり、買受人取得後の権利関係に不安定要因があることを考慮し、上記のとおり市場性修正を行った。

エ 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。

オ 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。

カ 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 (小金井-17) 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「住居表示」	小金井市緑町5丁目2443番23外 「緑町5-17-2」
1㎡当たりの価格	374,000円/㎡
地 積	225㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前面道路の状況	東4.3m私道
交通施設との接近状況	「武蔵小金井」駅 1,100m
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	アパートのほか一般住宅も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 (※残地計測につき参考資料)
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

# 位置図

公示地-17

対象不動産

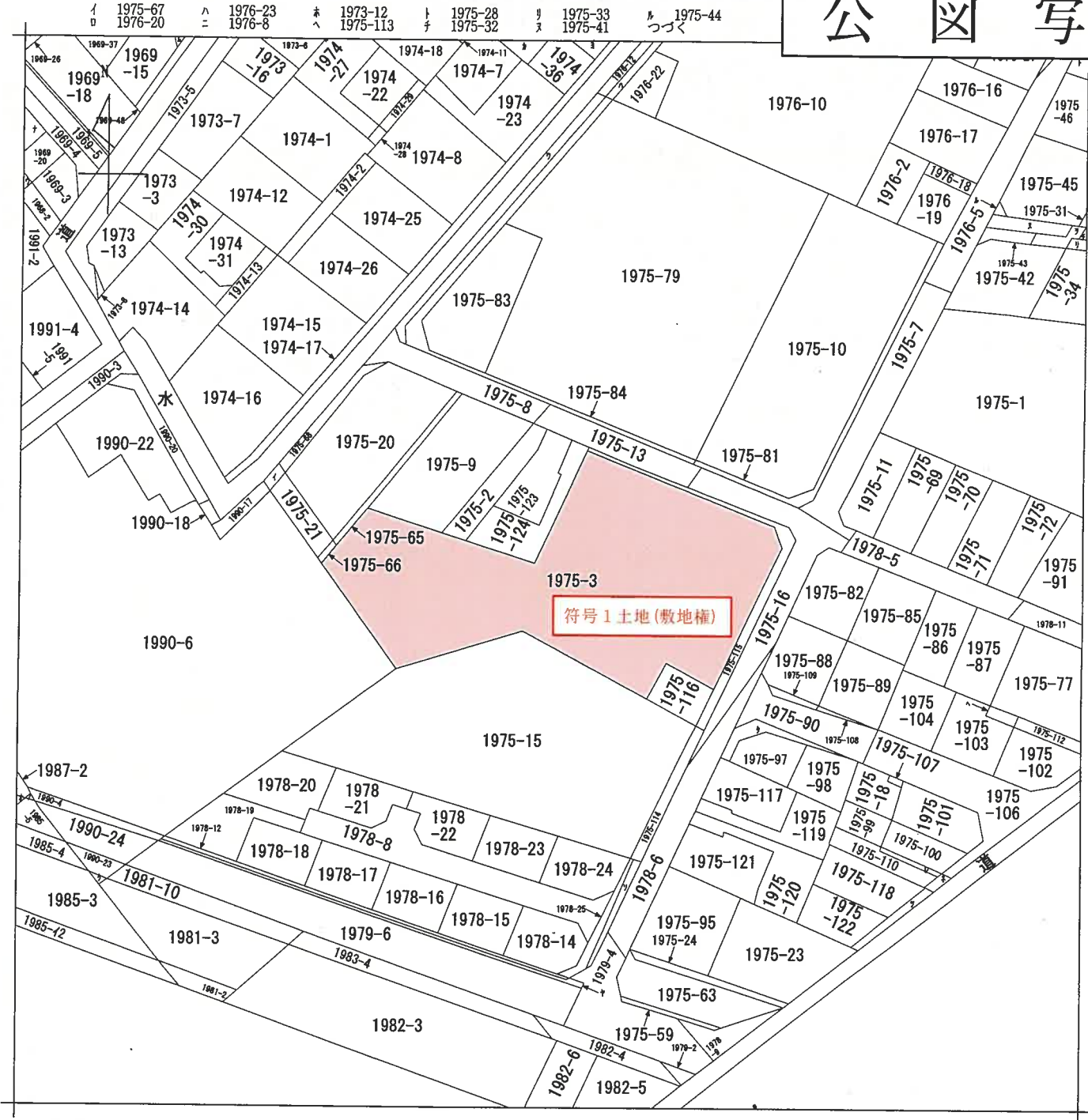
最寄り駅



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



(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。

地番  
区域見出  
緑町5丁目

請求部	所在	小金井市緑町五丁目			地番	1975番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

令和7年12月24日  
東京法務局府中支局  
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：17-4  
(1/2)

ヲ 1975-58  
リ 1975-64  
カ 1974-35  
ヨ 1974-37  
ク 1975-105  
レ 1975-111  
ソ 1978-13  
ツ 1975-22  
ネ 1975-93  
ナ 1968-3  
ラ 1969-25  
ム 1969-47  
ウ 1968-9  
ノ 1985-2  
オ 1987-5  
ク 1990-2  
ヤ 1979-5

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成9年3月6日

平成九年三月六日

地積測量図

1975-3  
1975-3-28-116  
小金井市鎌町五丁目

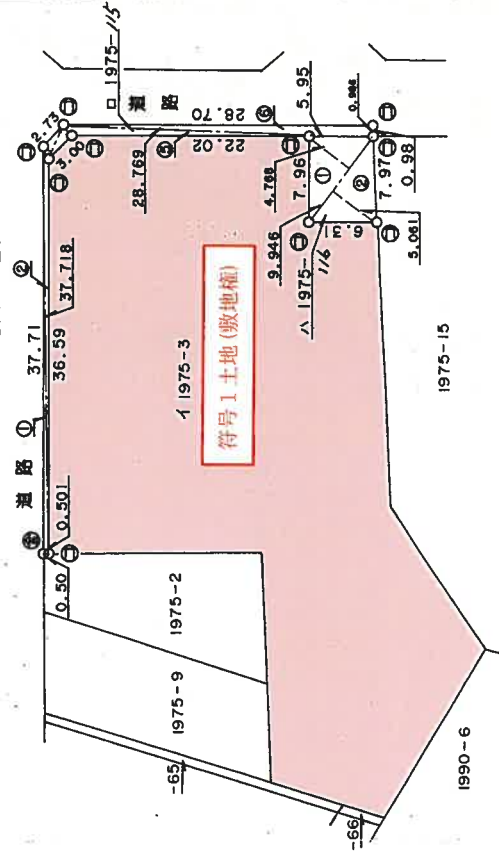
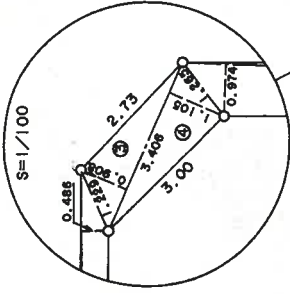
三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
1	37.718	0.501		18.896718	
2	37.718	0.486		18.330948	
3	3.406	0.908		3.092648	
4	3.406	1.105		3.763630	
5	28.769	0.974		28.021006	
6	28.769	0.986		28.366234	
			倍面積	100.471184	
			面積積	50.2355920	
			地積	50.23	m <sup>2</sup>

地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
1	9.946	4.768		47.422528	
2	9.946	5.061		50.336706	
			倍面積	97.759234	
			面積積	48.8796170	
			地積	48.87	m <sup>2</sup>

残地番	イ 1975-3 (符号1土地)	總計	面積積	地積	m <sup>2</sup>
公簿	1666.765277		99.1152090	1567.6500680	
				1567.65	m <sup>2</sup>

種類	境界線の種類
①	石
②	土
③	コンクリート杭
④	鋼
⑤	木
⑥	鉄
⑦	プラスチック板



242273

縮尺 1/500

申請人

平成9年2月21日(作製)

土地家屋調査士

(東京土地家屋調査士会用品)

令和7年12月24日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年3月24日

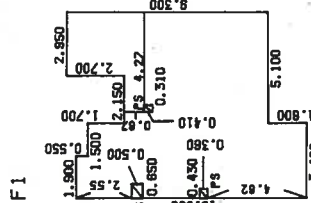
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年12月24日 東京法務局府中支局

各階平面図

402

建物図面

家屋番号 東京都目1975第3号  
 建物の所在 小金井市豊町五丁目1975番地3

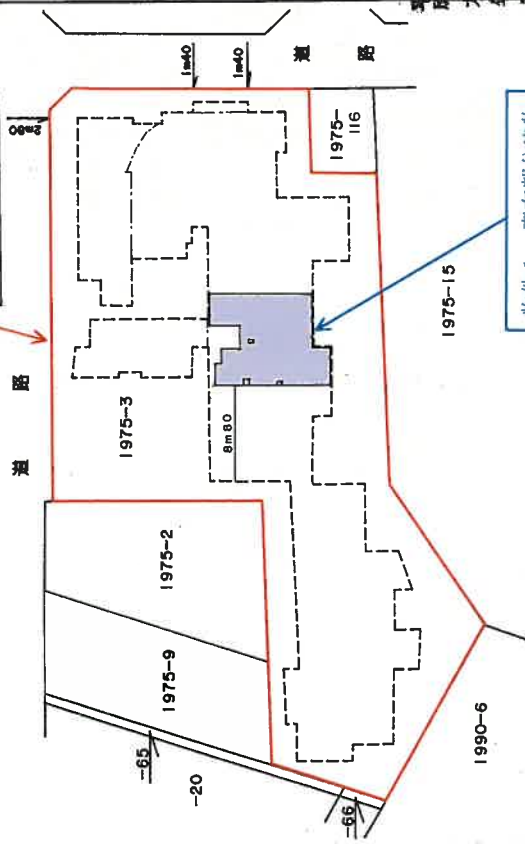


求積表

2.950 X	2.700	=	7.965000
1.900 X	0.550	=	1.045000
3.400 X	1.700	=	5.780000
8.500 X	6.800	=	56.100000
3.400 X	1.800	=	6.120000
-0.430 X	0.360	=	-0.154800
-0.650 X	0.500	=	-0.325000
-0.310 X	0.410	=	-0.127100
合計			76.403100
床面積			76.40 m <sup>2</sup>



符号1土地(敷地権)



物件1 専有部分建物

(建物の存する部分 4階)  
 建物番号 - 402

055610

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

19年2月28日(作製)

作製者

A3をA4に縮小