

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 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 10 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 30 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 9 月 28 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 小平市花小金井南町一丁目112番地8

建物の名称 コンフォール花小金井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花小金井南町一丁目112番8の413

建物の名称 413

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 17.81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 小平市花小金井南町一丁目112番8

地 目 宅地

地 積 1153.48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 10万分の986



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社明和住販流通センター

期 限 令和8年5月31日まで

賃 料 月額4万3200円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

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。

転借人Bが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、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」にも登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小平市花小金井南町一丁目112番地8

建物の名称 コンフォール花小金井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花小金井南町一丁目112番8の413

建物の名称 413

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 17.81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 小平市花小金井南町一丁目112番8

地 目 宅地

地 積 1153.48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 10万分の986



令和7年（ケ）第210号
令和7年12月22日受理
令和8年1月21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 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 小平市花小金井南町一丁目 112 番地 8

建物の名称 コンフォール花小金井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花小金井南町一丁目 112 番 8 の 413

建物の名称 413

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 17.81 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 小平市花小金井南町一丁目 112 番 8

地 目 宅地

地 積 1153.48 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 10 万分の 986



(区分所有建物用1)

（区分所有建物用）

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都小平市花小金井南町一丁目１２番２号 コンフォール花小金井４１３号室		
建 物	物件１		
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況（月額）	管 理 費 修繕積立金 給湯基本料 給湯積立金	6, 5 7 0 円 4, 4 1 0 円 1, 5 0 0 円 5 0 0 円	令和７年１２月２４日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 9 4 9 , 7 6 8 円 平成３１年３月分から 令和７年１２月分まで ☒ 遅延損害金 4 2 0 , 7 5 4 円 年利１８パーセントの定めあり
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ		
その他の事項	実費を含む違約金として金５７３，１８１円が加算される		
敷 地 権	符号１		
現 況 地 目	☒ 宅地（符号１） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号１） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社明和住販流通センター	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅(転貸) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■C (原賃借人担当)) ■文書 (■回答書、契約書等)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成20年6月ころ (鍵の受領日)	
最初の契約等	契約日	平成29年5月22日	令和4年6月23日
	期間	平成29年5月31日から ■平成30年5月31日まで ☐ 期間の定めなし	令和4年7月1日から ■令和6年6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年6月1日から ■令和8年5月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年7月1日から 令和8年6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ■その他 (原賃借人)
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他 (原賃借人)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金43,200円 (毎月8日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金43,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金43,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		転貸目的 鍵の受領日：平成20年6月ころ	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 原賃借人は本件建物の鍵を前々建物所有者から受領し、管理・所持している	

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
C (原賃借人担当)	1 当社は本件建物のサブリース会社です。 2 本件建物は収益物件として当社が平成20年6月ころから管理しています。従って、本件建物の鍵は、当社のグループ会社である前々建物所有者株式会社環境開発から受領し、その後、現在に至るまで管理・所持していることとなります。 (令和8年1月7日電話聴取)
B (占有者)	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8年1月16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

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者 B 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 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月22日 18:00-18:15	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、ライフライン調査照会書送付 照会書送付 (占有者) 照会書送付 (建物所有者) (宛所に尋ねあらずとして返戻)
令和7年12月26日 : - :	当 庁	照会書 FAX (原賃借人)
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 履歴事項全部証明書交付申請
令和8年1月7日 10:35-10:38	当 庁	原賃借人担当から電話聴取
令和8年1月8日 : - :	東京法務局立川出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和8年1月16日 14:07-14:30	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 : - :		

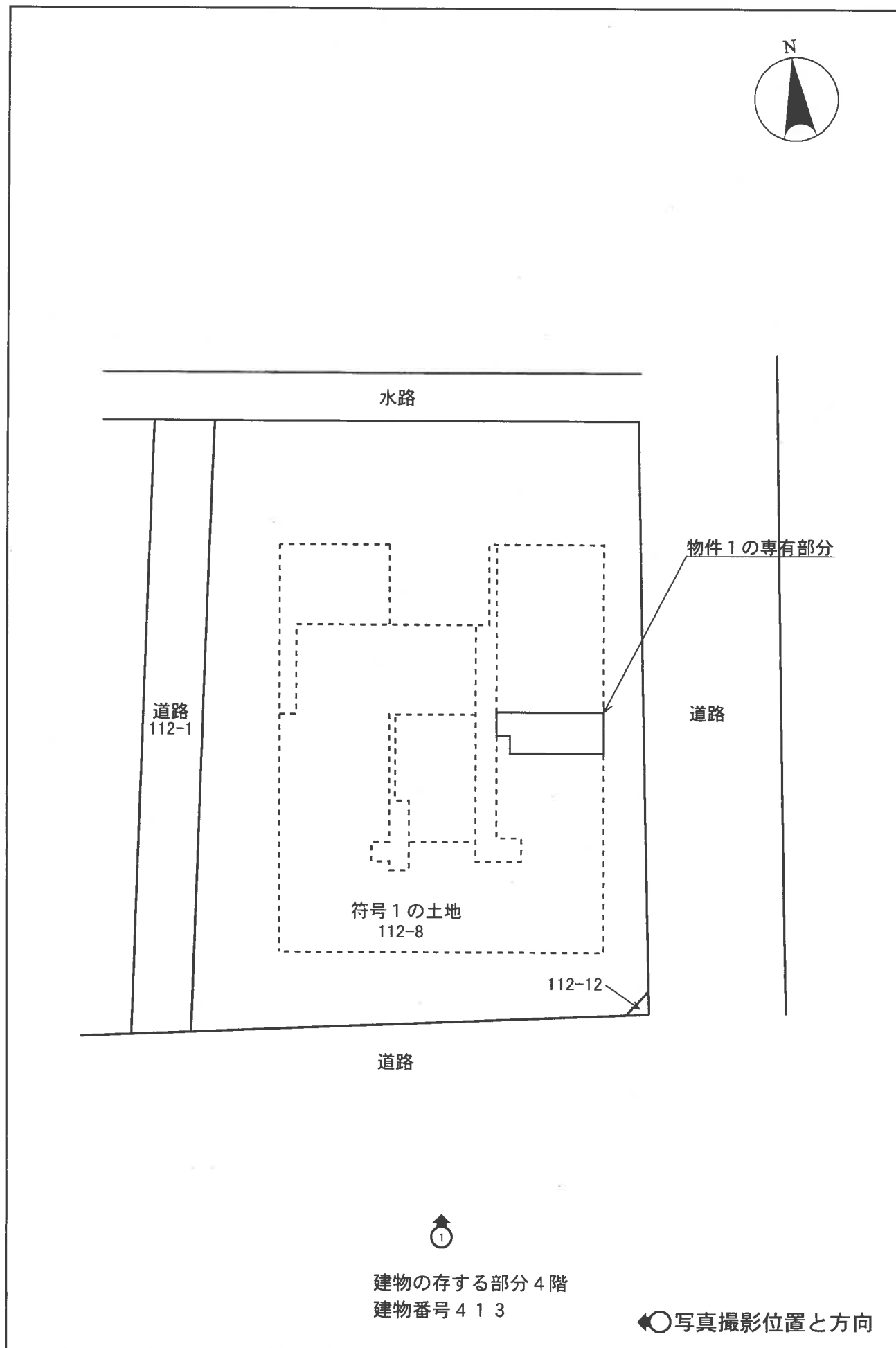
(特記事項)

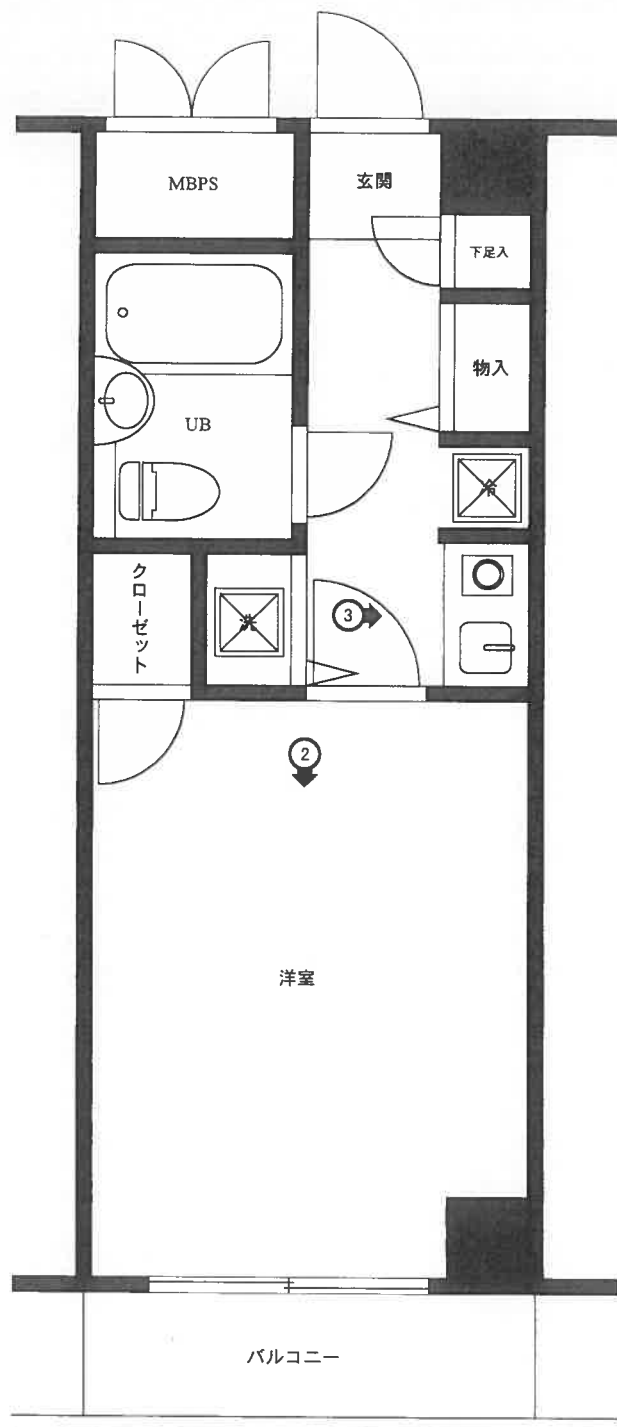
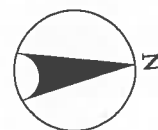
☒ 令和8年1月16日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、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
(6 枚目)





◐ 写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 7 年(ケ)第 210 号
令和 8 年 1 月 16 日 現地調査
令和 8 年 2 月 12 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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 2,620,000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
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 小平市花小金井南町一丁目112番地8

建物の名称 コンフォール花小金井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花小金井南町一丁目112番8の413

建物の名称 413

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 17.81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 小平市花小金井南町一丁目112番8

地 目 宅地

地 積 1153.48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 10万分の986

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	西武新宿線「花小金井」駅の南方・道路距離約450m（徒歩約6分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。		
付近の状況	近隣は、小平市東部に位置し、中高層の店舗付共同住宅が多く建ち並ぶ商業地域である。水路を挟んだ北側には墓地が見られる。		
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	〈東側のせいぶ通りから20mまで〉 市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域 都市計画道路 景観計画区域（一般地域） 風致地区	〈東側のせいぶ通りから20m超及び南側市道の都市計画道路の計画線から20mまで〉 市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 都市計画道路 景観計画区域（一般地域） 風致地区
		〈東側のせいぶ通りから20m超及び南側市道の都市計画道路の計画線から20m超〉 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区、日影規制 宅地造成等工事規制区域、都市計画道路 景観計画区域（一般地域）、風致地区	
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,153.48m² ほぼ長方形 間口約39m、奥行約30m (上記間口、奥行は東側道路からの概測による) ほぼ平坦	

接面道路の状況等	東側で幅員約9.1m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、南側で幅員約14.6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、西側で幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号)とほぼ等高にそれぞれ接面する三方路面地。 なお、北側は水路であり建築基準法上の道路ではないが、本件マンション側に歩行者が通り抜けできる通路が設けられている。	
土地の利用状況等	◇ 符号1の土地は、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	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和31年以降の本件土地所有者は個人、平成2年からは本件マンションの建築会社及び区分所有者等であり、昭和50年版及び昭和63年版の住宅地図ではいずれも複数棟の小規模店舗、一般住宅及びスーパーマーケットの敷地であったことがわかった。	
特記事項	◇ 小平市都市計画課で調査したところ、符号1土地の南側の一部が都市計画道路「小平3・4・6号線」(計画幅員16m)の計画線内に入っているのが確認された。この都市計画道路は、現在計画決定の段階で事業時期は未定であるが、都市計画道路予定地については、都市計画法による制限があるため、位置関係を含め詳細は小平市上記担当部署に確認する必要がある。 ◇ 符号1土地は風致地区に指定されており、一定の行為についてはあらかじめ小平市長の許可を受けなければならない。 建築物の新築、改築、増築又は移転についての主な制限は以下のとおりである。なお、建蔽率や壁面後退距離については、一定の条件のもとで緩和される場合がある。 1. 建蔽率：40%以下 2. 壁面後退距離：道路側は2m以上、その他は1.5m以上 3. 高さの最高限度：15m以下 他に宅地造成、木竹の伐採、土石類の採取等、建築以外の行為についても許可を要することから、詳細については小平市都市計画課に確認する必要がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コンフォール花小金井	
建物の用途	住居 (総戸数 62 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3年3月29日新築 約35年 約15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 1階 456.62 m ² 2階 463.63 m ² 3階 463.63 m ² 4階 463.63 m ² 5階 423.16 m ² 地下1階 125.94 m ² 延床面積 2,396.61 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 (但し、台数に限りあり) オートロック、集合郵便受、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 株式会社菱サ・ビルウェア 管理人室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 本件マンションのエントランスは、西側の道路沿いにある。 ◇ 本件建物については、検査済証の交付記録がある。	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	4階に位置する中間部屋(採光は東の一面)		
床 面 積	専 有 面 積	17.81㎡(登記記載)	
間 取 り	ワンルーム (洋室)		
バルコニー等	東側にバルコニーがある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 ミニキッチン・3点ユニットバス等	
保守管理の 状態	概ね普通		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	6,570 円
	修 繕 積 立 金	月 額	4,410 円
	給 湯 基 本 料	月 額	1,500 円
	給 湯 積 立 金	月 額	500 円
	合 計	月 額	12,980 円
	滞 納 額	滞納額合計 949,768円 (令和7年12月24日現在) 上記滞納額は平成31年3月分～令和7年12月分の合計	
	備 考	上記滞納額に違約金573,181円(実費を含む)及び遅延損害金420,754円(年利18%)が加算される。今後も滞納が続くことが予測される。	
専有部分の 利用状況等	◇ 物件1 専有部分はサブリース物件であり、サブリース会社が所有者から賃借し、転借人に転貸して転借人が住居として使用し占有している(詳細は現況調査報告書参照)。 ◇ 専有部分の床面積や利用状況等から、物件1 専有部分は収益物件と判断できるため、賃借権等の存在は減価要因とならない。		
特 記 事 項	◇ 室内については、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、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。		

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
416,000	× 17.81	× 0.34	= 2,520,000

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35年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率10%、残価率10%

$$\text{現価率} : \langle \text{残価率} \rangle + \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle \times \langle \text{観察減価} \rangle \\ = 0.1 + (1 - 0.1) \times 15 / (35 + 15) \times (1 - 0.1) = 0.34$$

(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)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別格差 イ				
380,000	× 1.00	× 1,153.48	× 1.00	× 986 / 100,000	= 4,320,000

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。

【基準地 小平(都) 5-1】

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 391,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/105 = 380,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正： 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 基準地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 基準地の所在する地域は対象地域に比較して環境・交通接近条件等が優っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

三方路(+7)、容積率(-7)

相乗積： $1.07 \times 0.93 \div 1$ (小数第3位を四捨五入)

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
2,520,000	+ 4,320,000	× 1.00	× 1.02	× 1.00	=6,980,000

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 （必要なし）

エ 個別格差

階層別補正： 1.02 （4階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （4階に位置する中間部屋（採光は東の一面））

その他補正： 1.00

相 乗 積： $1.02 \times 1 \times 1 = 1.02$

（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （本物件は、床面積及び利用状況等から収益物件と判断できるため、占有は引受との関係で物件の価値を低下させることはなく、減価要因には当たらない。）

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	
772,136円 (14.5%)	302,114円	5.5%	5,328,192円	0.8589	4,576,384円 (85.5%)	5,348,520円 = 5,350,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.0520)^3} = 0.8589 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、対象不動産が収益目的のワンルーム型のマンションであることを考慮して、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	6,980,000円
② 収 益 価 格	5,350,000円
③ 調 整 後 の 価 格	5,840,000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
5,840,000	× 1.0	× 0.8	× 0.56	－ 0	=2,620,000

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：前記管理費等の滞納額及び滞納状況並びに申立債権が本件滞納管理費等であることを考慮した修正を行った。

オ その他の控除

(敷金等)： 買受人の引き受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

【指標とした基準地価格】

	基準地価格	小平(都) 5-1
価 格 時 点	令和7年7月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	小平市花小金井南町1丁目106番9 「花小金井南町1-13-20」	
1 m ² 当たりの価格	391,000円/m ²	
地 積	84m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	店舗付共同住宅の多い駅南側の商業地域	
前 面 道 路 の 状 況	東9m市道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	花小金井 350m	
法 令 上 の 制 限	商業 (80,400) 防火 高度	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

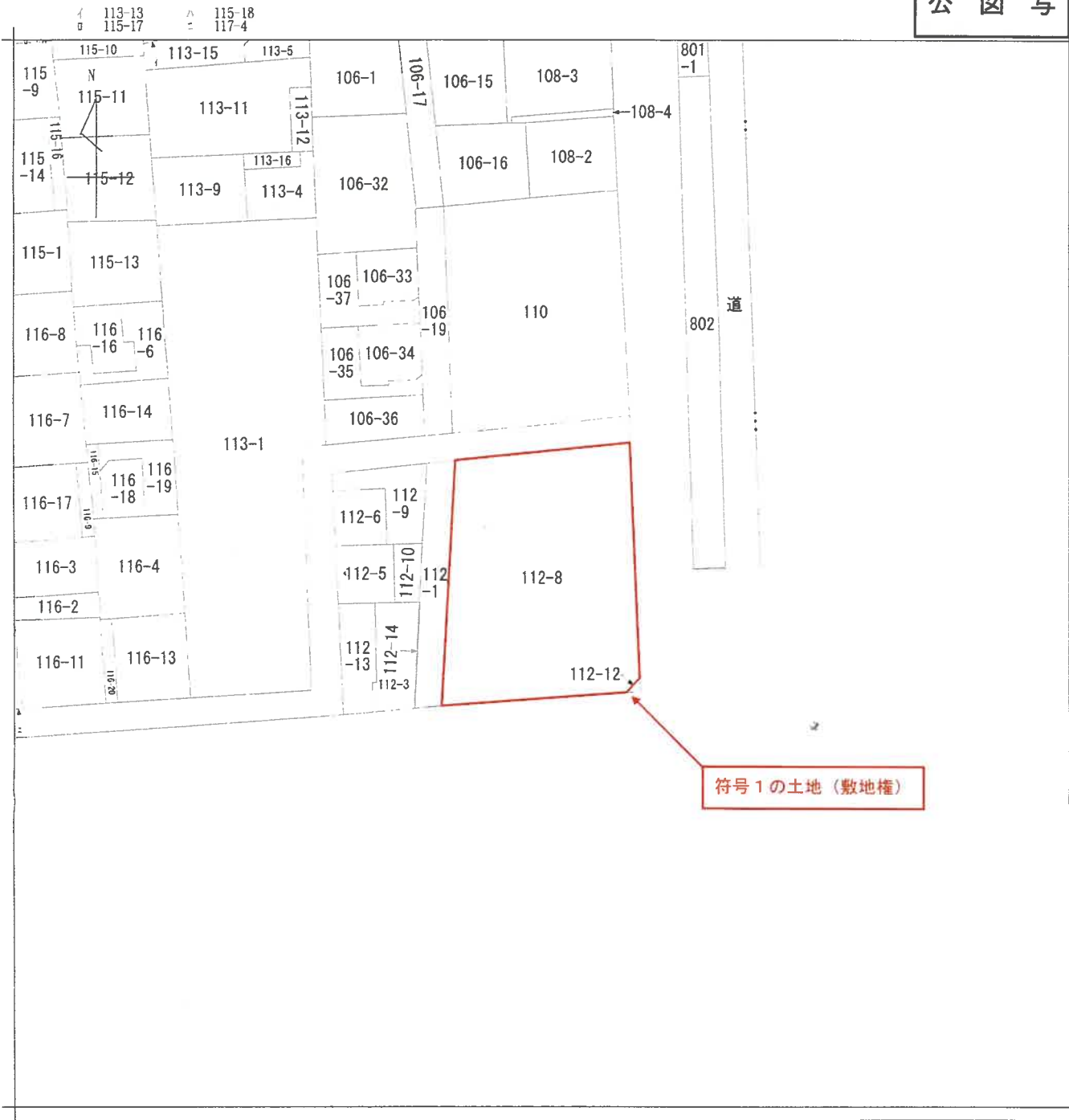
西東京市
NISHITOKYO-SHI



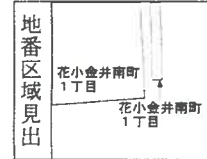
基準地
小(第)5-1

対象不動産

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	小平市花小金井南町一丁目				地番	112番8			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月4日
東京法務局田無出張所
登記官

登記年月日：昭和63年1月12日

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。
令和8年1月9日 東京法務局田無出張所

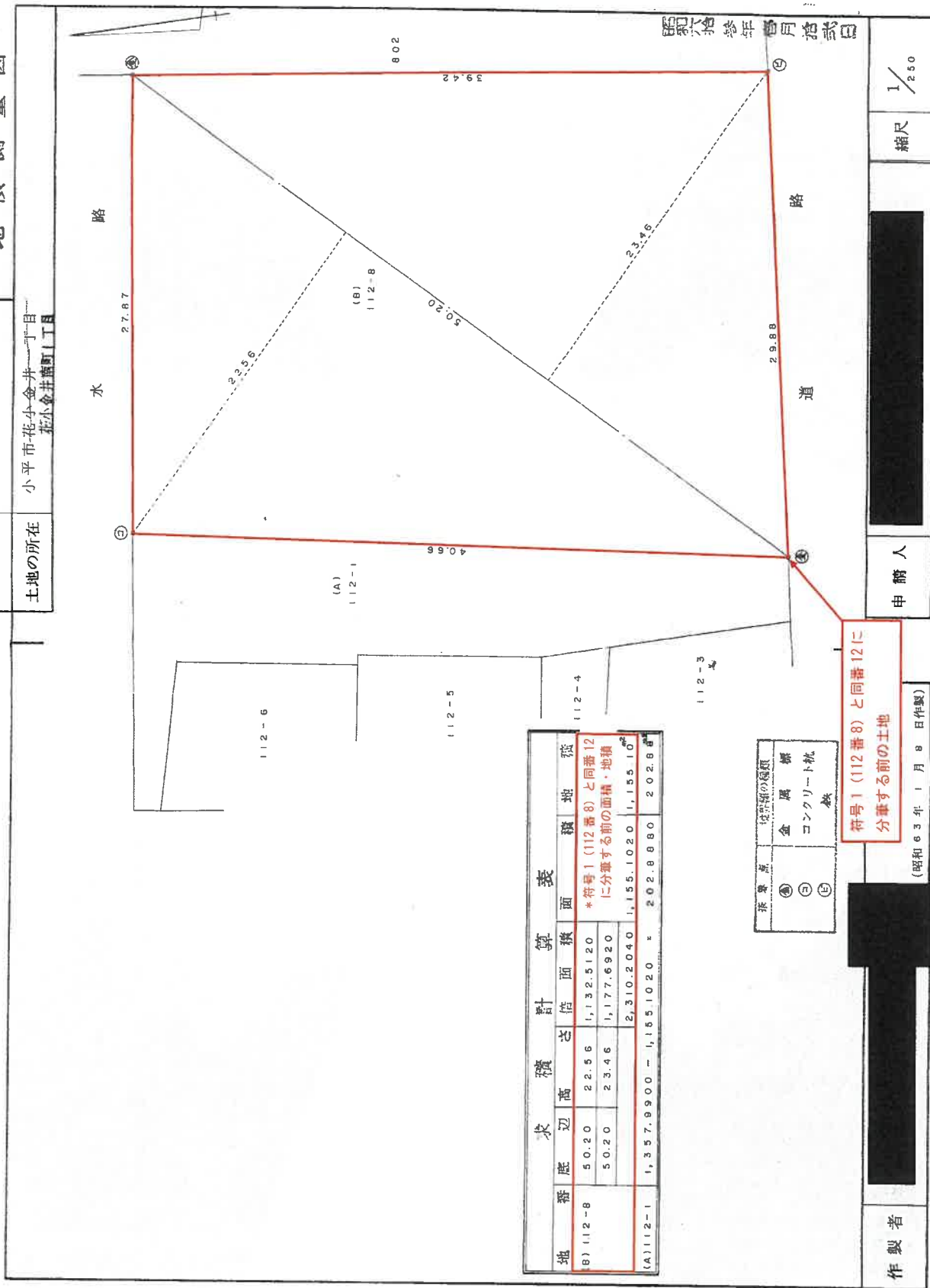
登記官

請求番号：9-2

A3をA4に縮小

地積測量図

地番	112-8
土地の所在	小平市花小金井一丁目 花小金井町1丁目



1627689

登記年月日：平成2年7月20日

平成2年七月二十日

地積測量図

第112-8

地番	112-12
土地の所在	小平市花小金井南町一丁目

求積計算表				
地番	底辺	高さ	倍面積	面積
(B)112-12	2.58	1.25	3.2250	1.6125
(A)112-8	1,155.1020	1.6125	=	1,153.4895
				1,153.4895

* 符号1の土地（分筆後の現在の地積）

分筆前の112番8の面積：1,155.1020 m²

分筆後の112番12の面積：1.6125 m²

分筆後の112番8の面積：1,153.4895 m²

分筆後の現在の地積：1,153.48 m²

水路

道路

(A)
112-8

112-1

802

(B)
112-12
1.60

符号1の土地（敷地権）

作製者

平成
(昭和2年7月4日作製)

申請人

縮尺
1/250

1627691

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年4月17日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年8月4日 東京法務局出無出張所

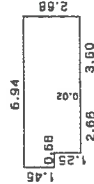
登記官

地図整理番号：M36878

A3をA4に縮小

各階平面図

建物番号 413



求積表	
0.68 x 1.45	= 0.9860
2.55 x 2.70	= 7.1820
3.80 x 2.68	= 9.6480
合計	17.8160
床面積	17.81 m²

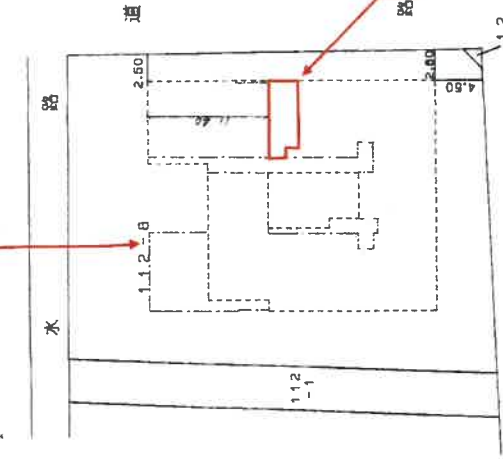
建物階平面図

家屋番号
花小金井南町
1丁目112番Bの413

建物の所在
小平市花小金井南町1丁目112番地B



符号1の土地(敷地権)



物件1 専有部分建物

道
道
(建物の存する部分 4階)

平成3年四月拾七日

5642407

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)