

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市本町一丁目17番地3

建物の名称 ダイアパレス東村山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目17番3の606

建物の名称 606号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 80.08平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東村山市本町一丁目17番3

地 目 宅地

地 積 2884.99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 504043分の8384



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市本町一丁目17番地3

建物の名称 ダイアパレス東村山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目17番3の606

建物の名称 606号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 80.08平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東村山市本町一丁目17番3

地 目 宅地

地 積 2884.99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 504043分の8384



令和7年(ケ)第298号
令和8年2月9日受理
令和8年2月24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 東村山市本町一丁目17番地3
建物の名称 ダイアパレス東村山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目17番3の606
建物の名称 606号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 80.08平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 東村山市本町一丁目17番3
地 目 宅地
地 積 2884.99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 504043分の8384



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東村山市本町一丁目17番地3 ダイアパレス東村山606 (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 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 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 (月額)	管理費 14,000円 修繕積立金 27,630円 自転車置場使用料 年900円	令和8年2月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計292,310円 令和7年8月分から令和8年2月分まで <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 9,162円 年利14パーセントの定めあり
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 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、「

(2 枚目)

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"/>
■関係人 (■B (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 (黙示) <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	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
更新の種別	<input 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 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 type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input 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 type="checkbox"/>
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
(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
B (占有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は本件建物を家族と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。4 建物所有者とは婚姻関係にありますが、10年位前に本件建物から出て行きました。本件建物内に建物所有者の荷物等はありませんし、帰ってくることもありません。5 公共料金も名義は建物所有者になっていますが、全て私が支払っています。本件建物を使用するに際し、建物所有者との間では何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 <p style="text-align: right;">(令和8年2月20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
(4 枚目)

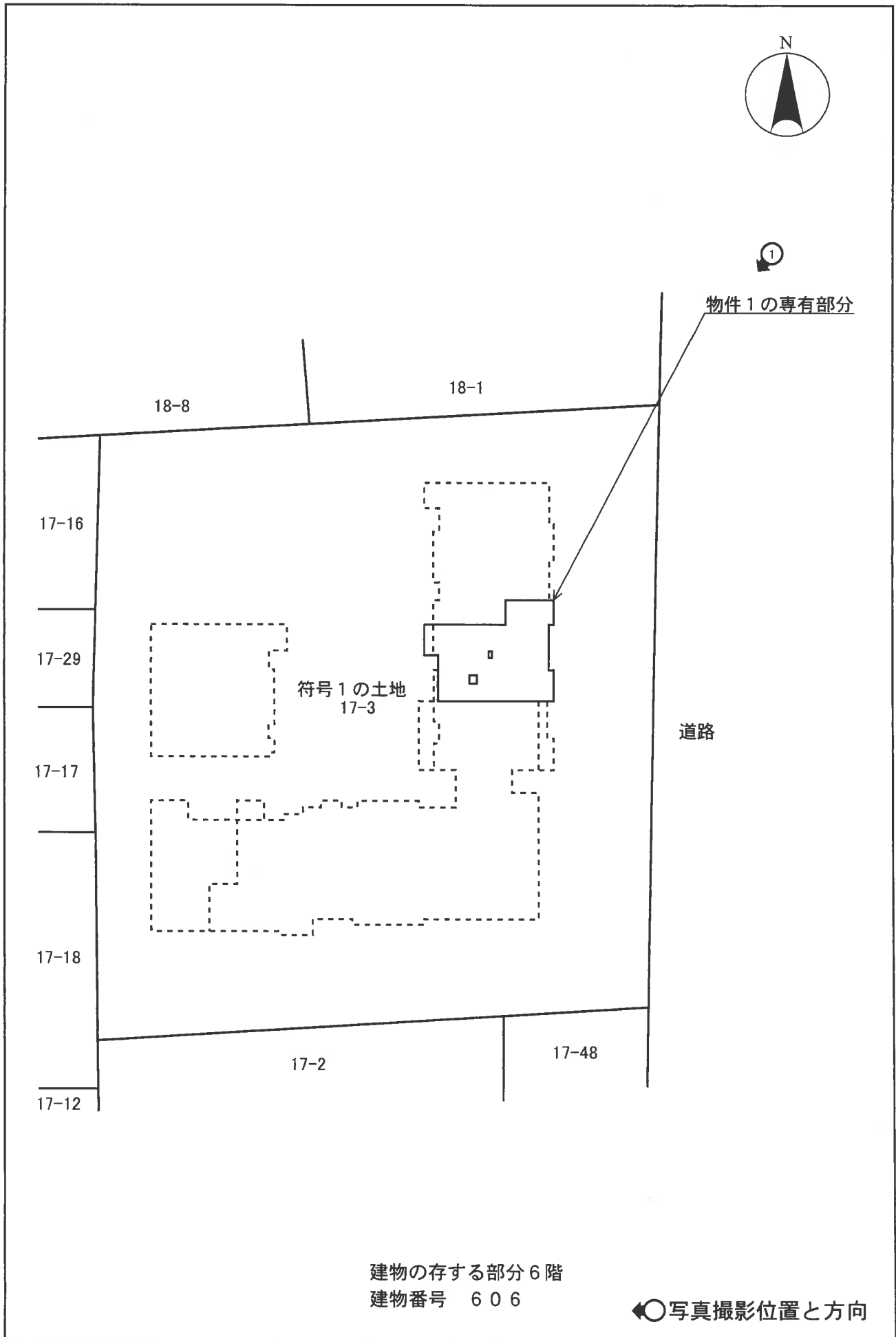
執行官の意見

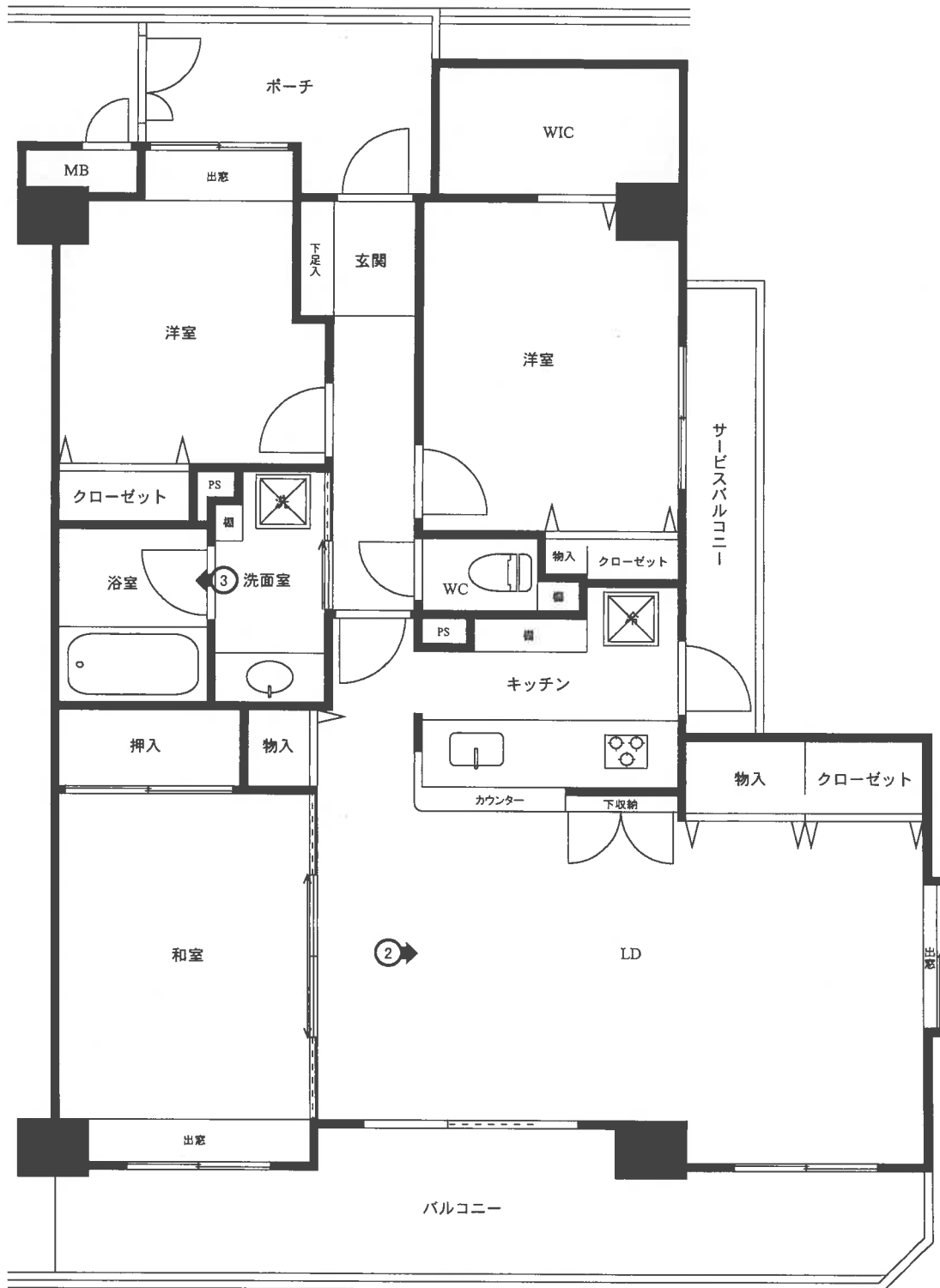
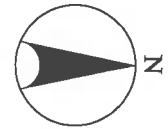
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けには占有者の姓が表示されていたが、表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月9日 18:00-18:10	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8年2月10日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年2月12日 : - :	当 庁	照会書送付(建物所有者)(期限までに回答なし) 照会書送付(占有者)
令和8年2月20日 9:52-10:27	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、占有者に面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月20日 目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

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





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年(ケ)第298号
令和8年2月20日現地調査
令和8年3月19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 26,160,000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 東村山市本町一丁目17番地3

建物の名称 ダイアパレス東村山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目17番3の606

建物の名称 606号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 80.08平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東村山市本町一丁目17番3

地 目 宅地

地 積 2884.99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 504043分の8384

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、西武国分寺線及び西武西武園線「東村山」駅の南方・道路距離約600m（徒歩約8分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付近の状況	近隣は、東村山市のほぼ中央部に位置し、府中街道沿いに店舗、営業所のほかに一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ地域である。付近には警察署や市役所が見られる。		
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	<p><府中街道の都市計画道路計画線から20mまで></p> <p>市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地域） 都市計画道路（特記事項参照）</p>	<p><府中街道の都市計画道路計画線から20m超></p> <p>市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地域）</p>
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	<p>2,884.99㎡ ほぼ整形 間口約56.5m、奥行約52m 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。</p>	
接面道路の状況等	東側で幅員約10m舗装都道（建築基準法第42条第1項第4号）とほぼ等高に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	<p>◇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。</p> <p>◇建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</p>		
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	<p>あり あり あり</p>	

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、昭和20年以降の本件土地所有者は個人、平成8年からは本件マンションの建設会社及び区分所有者であり、昭和51年版の住宅地図では信用金庫の敷地及び駐車場、平成6年版の住宅地図では駐車場であったことがわかった。</p>
特記事項	<p>◇ 符号1土地の前面道路である府中街道は、都市計画道路事業(計画幅員22~24m)として道路の拡幅が計画されている。そこで、東京都北多摩北部建設事務所で調査したところ、「現在事業中であり、用地の取得等を順次進めている状況である。事業期間は令和8年度末までであるが、今後の用地の取得状況などに応じて適宜事業期間の延伸の可能性はある」とのことであった。</p> <p>当該事務所備付けの事業地を表示した図面では、符号1土地の東側の一部が事業地内に入っているものの、本件一棟の建物自体は事業地として収容される部分には入っていないものと見られ、担当者も入っていないと思われるとの回答であった。</p> <p>以上、当該都市計画道路は現在事業中であるため、位置関係や補償内容等、詳細は上記担当部署に確認する必要がある。</p> <p>◇ 「東村山市洪水ハザードマップ」によると、河川が氾濫した際に想定される浸水予想区域について、対象地の一部が0.1m~0.5m未満の区域に該当している。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス東村山																			
建物の用途	居宅 (総戸数 68 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9年9月5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 9階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>827.80 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>825.59 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>825.59 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>766.38 m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>643.77 m²</td></tr> <tr><td>6階</td><td>487.98 m²</td></tr> <tr><td>7階</td><td>419.34 m²</td></tr> <tr><td>8階</td><td>321.43 m²</td></tr> <tr><td>9階</td><td>250.86 m²</td></tr> </table> <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> 延床面積 5,368.74 m ²		1階	827.80 m ²	2階	825.59 m ²	3階	825.59 m ²	4階	766.38 m ²	5階	643.77 m ²	6階	487.98 m ²	7階	419.34 m ²	8階	321.43 m ²	9階	250.86 m ²
1階	827.80 m ²																			
2階	825.59 m ²																			
3階	825.59 m ²																			
4階	766.38 m ²																			
5階	643.77 m ²																			
6階	487.98 m ²																			
7階	419.34 m ²																			
8階	321.43 m ²																			
9階	250.86 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 (株)東急コミュニティー 管理人室あり																		
管理の状況	普通																			
特記事項	◇規約共用部分として、ゴミ置場(鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積:10.99m ²)が登記されている。																			

(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	6階端部に位置する角部屋(採光は東・北・西の三面)		
床面積	専有面積	80.08㎡(登記記載)	
間取り	3LDK+WIC (LDK、洋室(2)、和室、洗面室、浴室、トイレ、WIC等)		
バルコニー等	東側にバルコニー、北側にサービスバルコニーがある。		
仕様	天井	クロス・ボード等	
	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	リビングダイニングに床暖房あり	
保守管理の状態	概ね普通		
管理費等	管理費	月額	14,000円
	修繕積立金	月額	27,630円
	駐輪場使用料	月額	75円(年額900円)
	合計	月額	41,705円
	滞納額	滞納額合計 292,310円(令和8年2月12日現在) 上記滞納額は令和7年8月分～令和8年2月分の合計	
備考	上記滞納額に遅延損害金9,162円(年利14%)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、所有者の妻が使用借権(黙示)に基づき、家族とともに住居として使用し、占有している(詳細は「現況調査報告書」参照)。		
特記事項	◇室内は、LDKの天井クロスに一部シミが見られたほかは、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、「このシミは上の階がルーフバルコニーであることが原因と思われるが、雨漏りはしていない」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
379,000	× 80.08	× 0.44	= 13,350,000

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及び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29年、経済的残存耐用年数約21年、観察減価率10%、残価率10%

$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 21 / (29 + 21) \times (1 - 0.1) = 0.44$$

(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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
296,000	× 0.95	× 2,884.99	× 1.00	× 8,384 / 504,043	= 13,490,000

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 東村山5-7 】

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 255,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/87 = 296,000 \text{ 円/㎡} \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正： 令和8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： 公示地は二方路で優れ、容積率で劣り、総合で格差はない。

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、環境・交通接近条件等が劣ることを考慮して、総合では劣ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

都市計画道路(-5)

相乗積:0.95

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
13,350,000	+ 13,490,000	× 1.20	× 1.10	× 1.00	=35,430,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.20 （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： 1.04 （6階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.04 （6階端部に位置する角部屋（採光は東・北・西の三面））

その他補正： 1.02 （専用ポーチあり）

相乗積： $1.04 \times 1.04 \times 1.02 = 1.1$

（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）

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、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	
3,339,342円 (18.3%)	1,193,823円	6.5%	17,815,512円	0.8349	14,874,171円 (81.7%)	18,213,513円 = 18,210,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.062)^3} = 0.8349 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、積算価格に対して収益価格が低位に求められた。対象不動産は所有者の妻が使用借権に基づき使用しており、自用のファミリータイプマンションと同等と認められることから、取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にある。よって、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	35,430,000円
② 収益価格	18,210,000円
③ 調整後の価格	33,710,000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
33,710,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		= 26,160,000

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：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予測滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他控除： 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。
(敷金等)

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	東村山 5 - 7
価 格 時 点	令和8年1月1日	
所 在 及 び 地 番	東村山市久米川町3丁目2番15外	
1 m ² 当たりの価格	255,000円/m ²	
地 積	1,307m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	店舗のほか農地等が混在する路線商業地域	
前 面 道 路 の 状 況	南20m市道、背面道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	東村山 860m	
法 令 上 の 制 限	1住居 (60、200) 準防	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

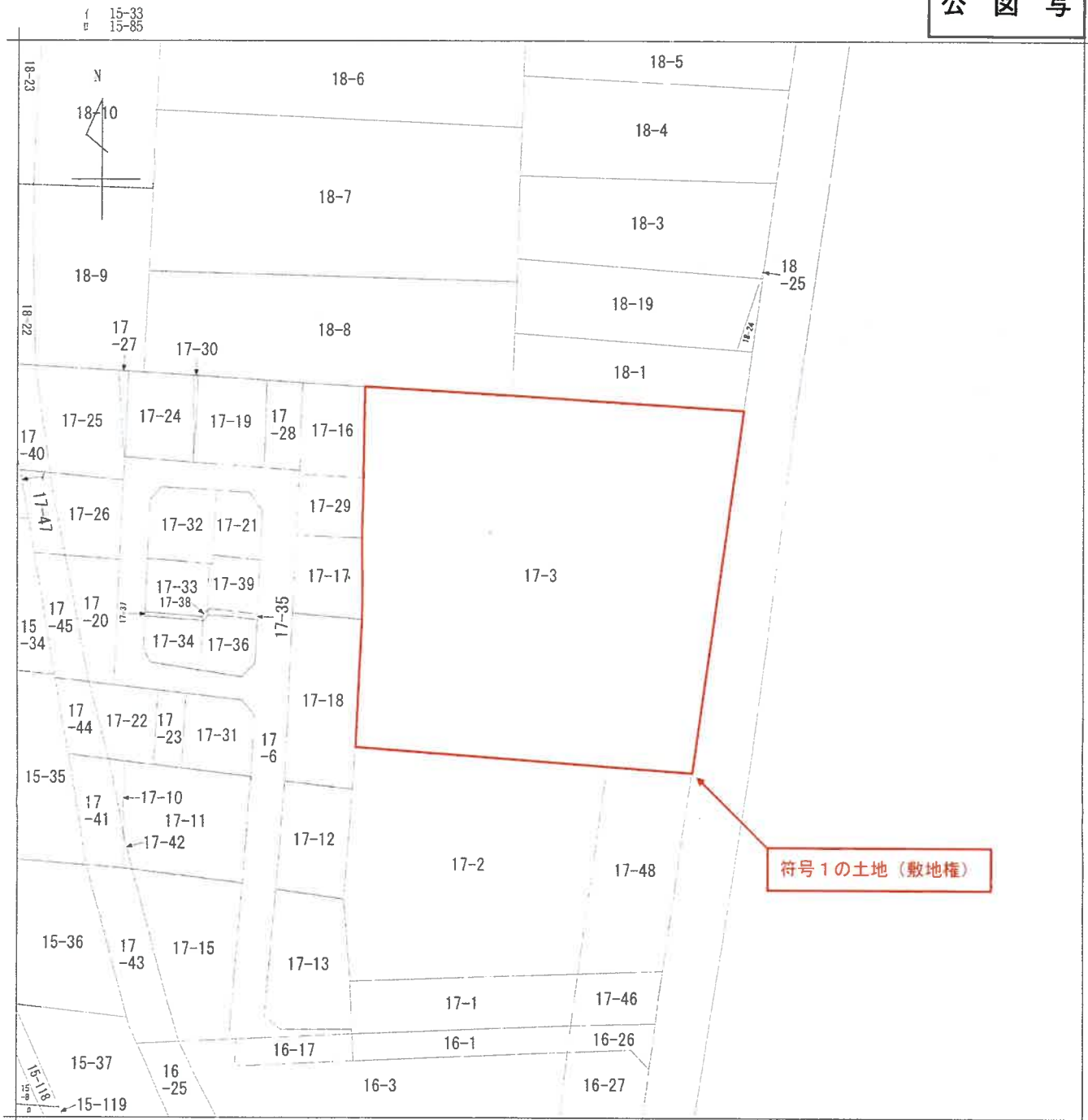
位置図



公示地
東村山5-7

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。

地番区域見出
本町1丁目

請求部分	所在	東村山市本町一丁目		地番	17番3				
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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年11月26日
東京法務局

A3/A4に縮小

令和7年11月26日 東京法務局

(東京法務局田無出張所管轄)

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。

各階平面図

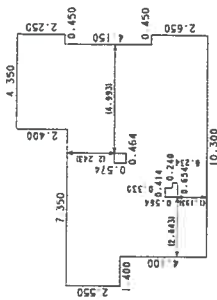
家屋番号

本町一丁目
17番3の606

建物図面

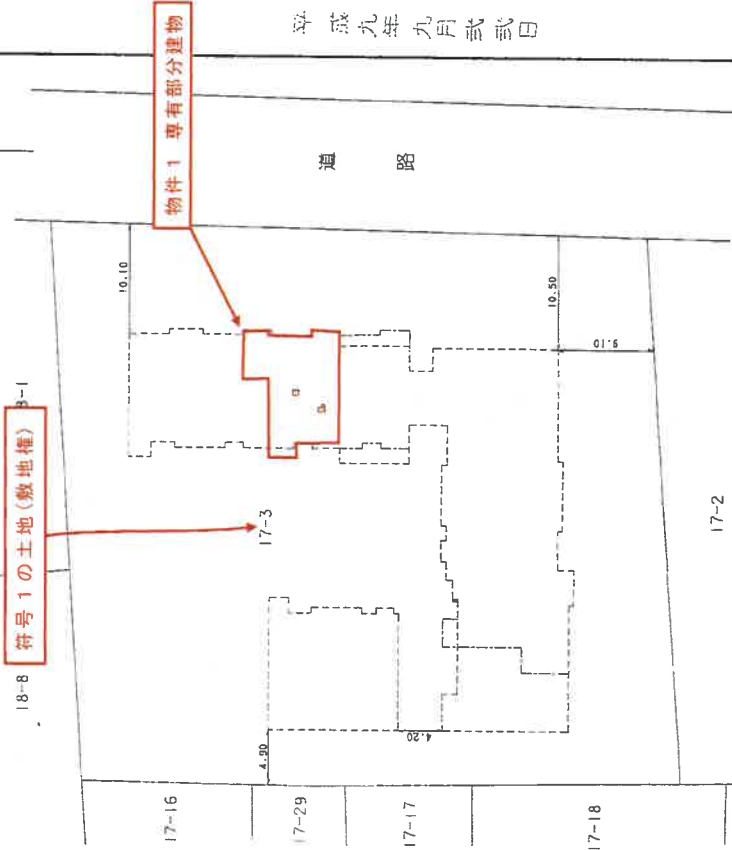
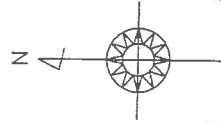
建物の所在
東村山市本町一丁目17番地3

建物の存する部分6階
建物番号 606号



求積表

2.550 x 1.400	=	3.570000
6.650 x 5.950	=	39.567500
9.050 x 3.900	=	35.295000
2.650 x 0.450	=	1.192500
2.250 x 0.450	=	1.012500
0.574 x 0.464	=	-0.266336
0.564 x 0.414	=	-0.233496
0.234 x 0.240	=	-0.056160
合計		80.081508
床面積		80.08 m²



平成九年九月貳貳日

5436506

作製者

9年 9月 5日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記官