

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 8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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 6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10月21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 7日 午前10時00分から 令和 8年10月 9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 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,870,000 7,896,000		1,974,000	67,858	13,169



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市柳窪二丁目 2 3 3 番地 1、2 3 4 番地 2

建物の名称 ロイヤルステージ小平

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳窪二丁目 2 3 3 番 1 の 3 1 0

建物の名称 3 1 0 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 7 . 6 5 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 東久留米市柳窪二丁目 2 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 0 8 . 6 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東久留米市柳窪二丁目 2 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 8 1 4 . 5 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 0 7 7 1 9 分の 5 7 6 5



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 14 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 川 山 理 恵

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	A
期 限	令和 10 年 3 月 15 日まで
賃 料	月額 85,000 円
賃料前払	なし
敷 金	85,000 円
保証金	なし
特 約	なし

占有者 A の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。転貸人株式会社 ECRAS の原賃借権の存否は不明であるが、占有者 A は、株式会社 ECRAS と転貸借契約を締結する前から前々所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

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、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。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 東久留米市柳窪二丁目 2 3 3 番地 1、2 3 4 番地 2

建物の名称 ロイヤルステージ小平

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 柳窪二丁目 2 3 3 番 1 の 3 1 0

建物の名称 3 1 0 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 7 . 6 5 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 東久留米市柳窪二丁目 2 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 0 8 . 6 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東久留米市柳窪二丁目 2 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 8 1 4 . 5 9 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1、2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 0 7 7 1 9 分の 5 7 6 5



令和8年（ケ）第62号
令和8年4月30日受理
令和8年6月12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 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 東久留米市柳窪二丁目233番地1、234番地2

建物の名称 ロイヤルステージ小平

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳窪二丁目233番1の310

建物の名称 310号

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 57.65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 東久留米市柳窪二丁目233番1

地 目 宅地

地 積 1008.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東久留米市柳窪二丁目234番2

地 目 宅地

地 積 814.59平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307719分の5765



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東久留米市柳窪二丁目13-34-310 ロイヤルステージ小平	
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	管理費 月額 9700 円 修繕積立金 月額 1 万 0010 円	令和 8 年 5 月 11 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R8 年 2 月分～R8 年 5 月分 計 7 万 8840 円 ☒ 他に遅延損害金 2297 円 (年 14%)
管理費等照会先	株式会社国土信和	
その他の事項		
敷地権	符号 1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 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 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
1	☒ 全部 ☐ 株式会社 ECRAS	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3.7.29 自 R3.7.29 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 6万6000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	転貸人
1	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26.3.16 自 R8.3.16 至 R10.3.15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8万5000円 ☒ 敷 ☐ 保 8万5000円	占有開始時は元所有者が貸主 管理費月額5000円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 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

(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
A (占有者)	1 裁判所の手続きには関心がない。法律の規定がどうであれ、立ち入り調査に協力するつもりはない。どうしても実施するというなら、管理会社を通じて連絡をもらいたい。 2 本件建物には10年くらい居住している。 (令和8年5月13日面接聴取)
株式会社国土信和(管理会社)担当者	1 当社は、共用部分の管理を担当しているだけであり、居住者の言う管理会社とは、株式会社ECRASのことだと思う。
株式会社ECRAS(転貸人)担当者	1 居住者には、裁判所の法的手続きであり、立ち入り調査は拒めないことを説明した。臨場予定の時刻が決まったら、当社に連絡をもらいたい。居住者には、当社から知らせる。 (令和8年5月14日電話聴取)
A (占有者)	1 以前、玄関付近に、上階からの漏水があったが、これは修理された。 2 手元に保管してある賃貸借契約書を提示する。最初のものは見当たらない。株式会社ECRASは、最初に賃借した当時は関与していない。 (令和8年5月25日面接聴取)
株式会社ECRAS(転貸人)担当者	1 現所有者との間では、契約書を作成していない。 2 回答書の記載に誤りがあった。所有者に支払っている賃料は月額6万6000円であり、契約期間は定めていない。 3 当社は、現所有者になってから、本件不動産の転貸人となった。前所有者から、本件不動産を売却することになるとの話があり、関与することとなった。 (令和8年6月11日電話聴取)

(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)

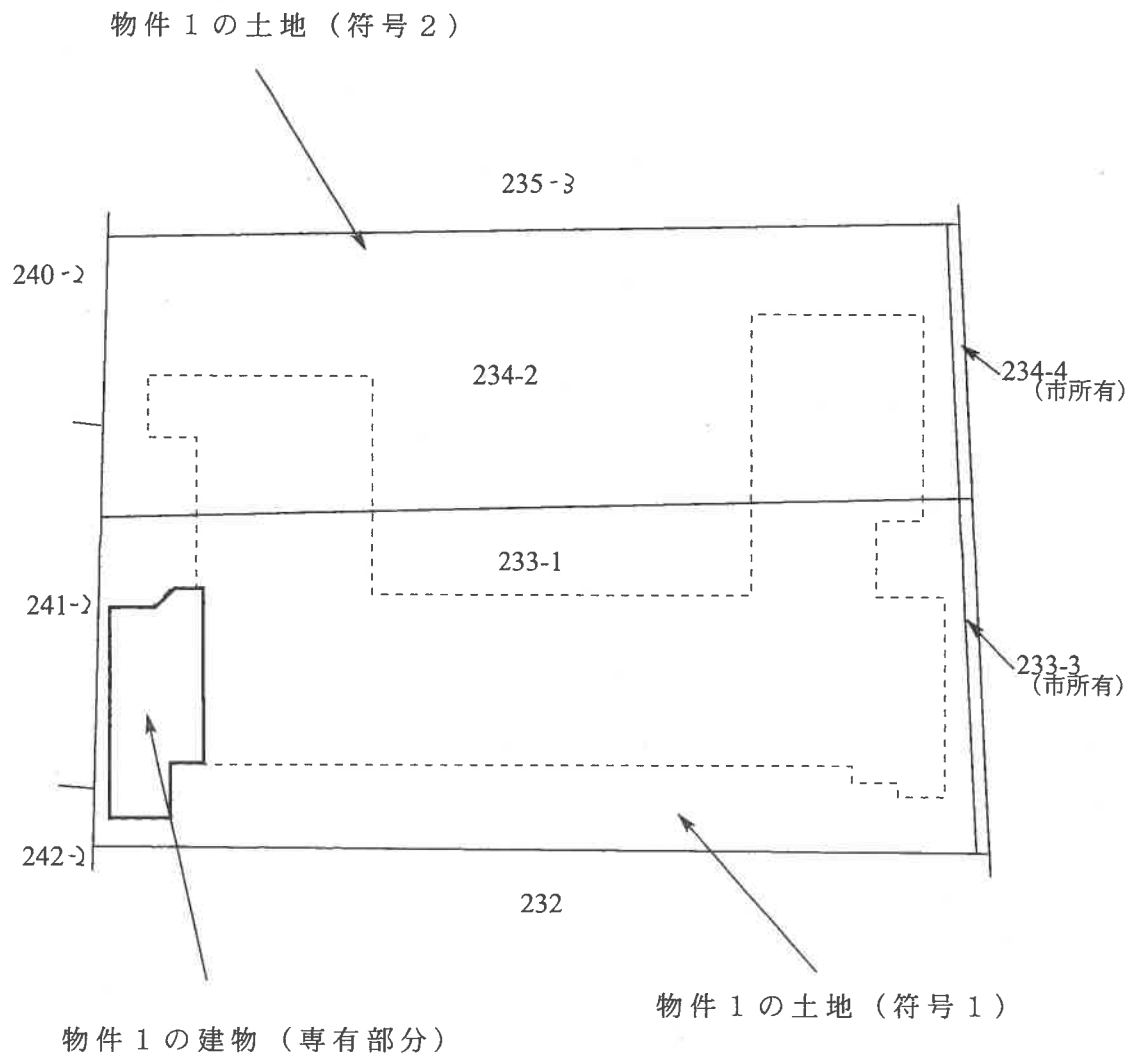
執行官の意見

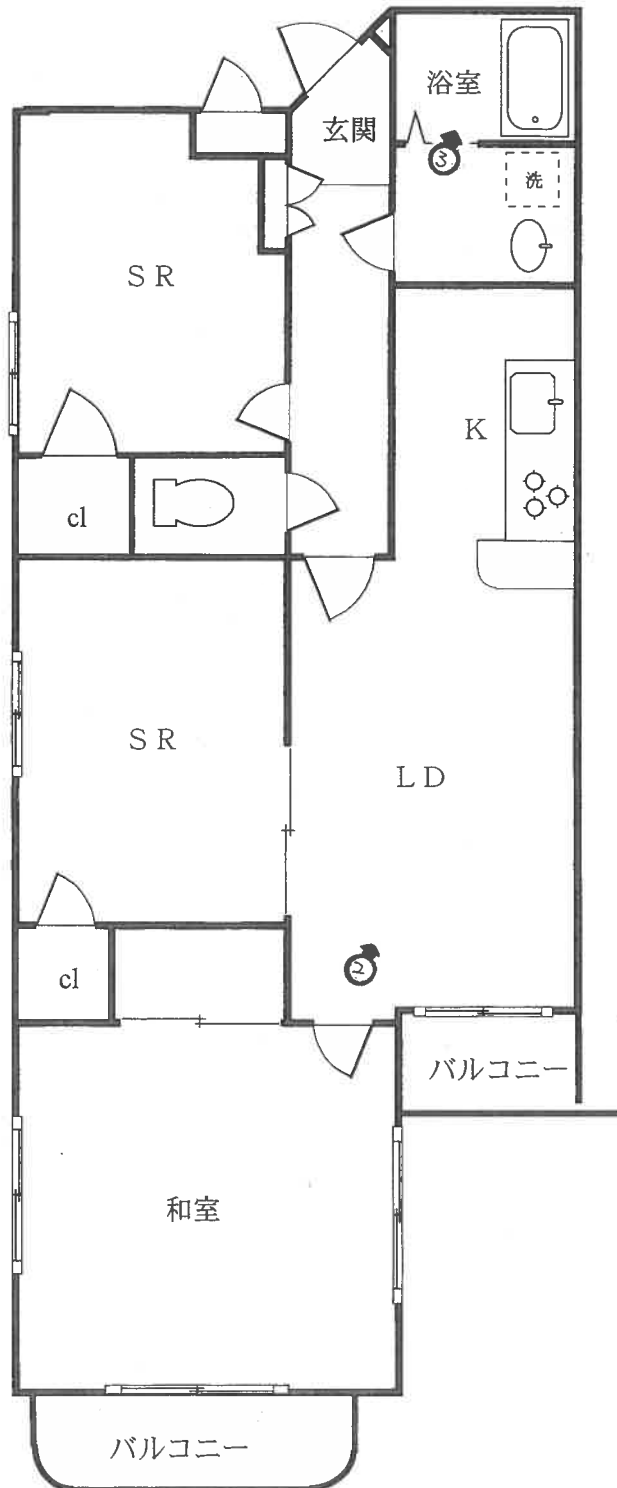
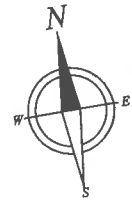
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述、ライフライン照会結果、回答書及び契約関係書類から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 居住者が提示した契約書は、平成 28 年以降のものしかなかった。この契約期間の始期が平成 28 年 3 月 16 日であり、その 2 年前が水道供給契約の開始日と一致する。
- 4 株式会社 ECRAS の占有開始日が資料から明確ではないが、前所有者からの関係から関与したとの陳述があったことから、不動産登記情報における現所有者の所有権取得日として報告する。
- 5 所有者からの回答書には、令和 8 年 6 月以降は、別会社に管理を移行する旨の記載があった。

以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8 年 5 月 12 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和 8 年 5 月 13 日 9:25-9:50	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
令和 8 年 5 月 13 日 : - :	当庁	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 8 年 5 月 14 日 : - :	当庁	関係人から電話聴取
令和 8 年 5 月 25 日 14:30-14:55	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 8 年 5 月 26 日 : - :	当庁	法人登記情報取得, 所有者及び転貸人に対し照会書郵送
令和 8 年 6 月 11 日 : - :	当庁	関係人から電話聴取
(特記事項) ☐ 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 8 年 5 月 25 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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

1



2



3



令和8年（ケ）第62号
令和8年5月25日現地調査
令和8年6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	金 9,870,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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		ほぼ同左
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 東久留米市柳窪二丁目233番地1、234番地2

建物の名称 ロイヤルステージ小平

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳窪二丁目233番1の310

建物の名称 310号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.65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 東久留米市柳窪二丁目233番1

地 目 宅地

地 積 1008.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東久留米市柳窪二丁目234番2

地 目 宅地

地 積 814.59平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 307719分の5765



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	西武新宿線・西武拝島線「小平」駅の北東方約1.6km（道路距離）、徒歩約20分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、マンション、寮、工場、戸建住宅、駐車場等が混在する地域である。 小・中学校、郵便局、診療所、コンビニエンスストア、スーパーストア等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2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 航空法
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,823.21㎡ （符号1及び2土地の登記地積合計） ※ 地積測量図は存しない（特記事項①参照）。 ほぼ長方形 間口約37m・奥行約50m ほぼ平坦。なお、南側隣接地は約0.8m高く位置する。 なし
接面道路の状況等	東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号、及び一部、第42条1項2号が重複）とほぼ等高に接面する中間画地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 符号1及び2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。 ・ 敷地内には、駐車場（機械式）、ゴミ置場、プロパンガス収納庫等が存する。	
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 なし （集中プロパンガスの利用） あり
	※ 都市ガスは、前面市道沿いに埋設されているが本物件への引き込みはなく、プロパンガスを利用している。	

土 地 の 履 歴 等	旧住宅地図によると、符号1及び2土地は、本件マンション建設前の平成5年版では資材置場、昭和50年版では芝生と記載されている。また、国土地理院の過去の航空写真では、昭和49年頃は資材置場等、昭和41年頃は農地等と見受けられる。 全部事項証明書によると、本件マンションの分譲会社を取得する以前は、符号2土地について、砂利・砂・碎石等の建材を取り扱う法人が所有していた経緯が確認できる。 土壤汚染に関連する法令等による調査では、符号1及び2土地は『土壤汚染対策法』における「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」には指定されておらず、『水質汚濁防止法』並びに『下水道法』における「特定施設」としての届出もない。また、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」としての届出の記録もない。 符号1及び2土地の過去の土地利用状況による土壤環境への影響については、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を実施しないと正確なことは分からないが、現状はマンションの敷地として利用されていることをふまえ、以上の報告に留める。
特 記 事 項	① 法務局で調査したところ、符号1及び2土地を直接求積した地積測量図は存しなかった。 建築確認における敷地面積は1,850.71㎡であり、登記地積より27.5㎡（約1.5%）ほど面積が大きい。 地積測量図や実測図による確認ができないため、本件評価では登記地積を採用したが、正確な地積や境界については専門家による測量の実施を要する。 ② 『東久留米市洪水ハザードマップ』によると、符号1及び2土地は「浸水想定区域」に指定されている。なお、東京都の水害リスク情報システムの浸水実績図によると、符号1及び2土地における過去の浸水履歴はない。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルステージ小平	
建物の用途	共同住宅（総戸数53戸）	
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8年4月20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5階建 1階 798.52 m² 2階 786.22 m² 3階 786.22 m² 4階 723.85 m² 5階 524.05 m² 延べ 3,618.86 m²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り、一部吹付タイル等 －
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり (1基) あり (機械式) ※ 空き状況等の詳細は、管理会社へ確認を要する。 オートロック、防犯カメラ、集合郵便受、宅配BOX、 自転車置場、バイク置場、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 株式会社国土信和 管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	① 建物の検査済証の発行記録がある。 ② 規約共用部分として駐輪場が登記されており、共用部分としてエントランスホール、エレベーター、共用廊下、共用階段等がある。	

(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	3階部分に位置する角住戸 (採光は主に南側及び西側で、和室は東側にも窓あり)	
床 面 積	専 有 面 積	57.65㎡(登記記載)
間 取 り	1LDK+2S (和室(1)、LDK、サービスルーム(2)、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、木目化粧ボード等 フローリング、畳、CFシート等 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。 なし
保守管理の状態	概ね普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 【合計】 滞 納 額	月額 9,700 円 月額 10,010 円 月額 19,710 円 78,840 円 (令和8年5月11日現在) ・ 上記は令和8年2月分～令和8年5月分迄の合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。上記滞納額には、遅延損害金2,297円(年利14%)が付加される。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	株式会社ECRAS(転貸人)から転借した個人Aが本建物を居宅として使用している。 原契約は、前々所有者とAの賃貸借契約であったが、前所有者(不動産会社)に所有権が移転した際に、株式会社ECRASが新管理会社兼賃貸人(転貸人)として関与している。その後、所有権は現所有者(債務者)に移転している。 詳細は、現況調査報告書3～5枚目のとおり。 本件では、買受人にAの転借権の引受けがあるものとして評価を行った。	

特 記 事 項	① 建物占有者（A）からは、以前、玄関付近に上階からの漏水があったが、これは修理されたとの陳述があった。但し、玄関の天井付近には、顕著なカビ汚れが観察された。 ② 室内は、経年使用に伴うクロスの汚れ、フローリングの傷、畳の色褪せ等のほか、水廻りは水垢や台所の油汚れ等が観察された。 なお、家財道具や私物が多く、床や内装の状態を詳細に観察できなかった部分があり、買受後に不測の費用負担が生ずる可能性もあるため留意を要する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

本件は、現に賃貸借に供されている区分所有建物であることから、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/㎡	× 57.65㎡	× 0.41	= 8,750,000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の特性の推移・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（汚れや劣化が認められる）、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30年
経済的残存耐用年数	約20年
観察減価率	15%

$$\begin{array}{lcl} \text{残価率} & \text{耐用年数に基づく方法} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{20\text{年}}{30\text{年} + 20\text{年}} \times (1 - 0.15) \div & 0.41 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

② 敷地権価格（符号 1 及び 2 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				
191,000円/㎡	× 0.94	× 1,823.21㎡	× 0.98	× $\frac{5765}{307719}$	= 6,010,000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 （ 東久留米－ 1 2 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 189,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 191,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位（北） ±0.0% ※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。

- ・規模大 －5%
- ・南側隣地との高低差 －1%

※ 符号 1 及び 2 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。

$$\text{相乗積} (0.95 \times 0.99 \doteq 0.94)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} \quad 0.94}}$$

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、－2%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
8,750,000円	6,010,000円	× 1.30	× 1.04	× 1.00	= 19,960,000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 ： 1.01 （ 3階 ） ※基準階：2階

位 置 別 補 正 ： 1.03 （ 角住戸/南・西・東向き ） ※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 ： $1.01 \times 1.03 \times 1.00 \div 1.04$
（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あり、その賃貸状況を検討した結果、当該契約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 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	
1,772,640円 (18.6%)	668,730円	6.9%	9,400,987円	0.8255	7,760,515円 (81.4%)	9,533,155円 =9,530,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.066)^3} = 0.8255 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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ところ、積算価格と収益価格との間に乖離が生じた。本件はファミリー型のマンションであるが、投資用物件として賃貸に供されていることから、最近における同種のマンションの需給動向や利回りの動向等も考慮のうえ、収益価格をやや重視し、積算価格を関連付けて調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	19,960,000 円
② 収 益 価 格	9,530,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	12,700,000 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	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 カ
12,700,000円	× 1.00	× 0.80	× 0.98	- 85,000円	= 9,870,000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 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た修正を行った。

エ 滞納管理費等：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮相当額の減価した修正を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
(敷 金 等) 引受けとなる転借権の敷金相当額を控除した。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (東久留米-12) 】

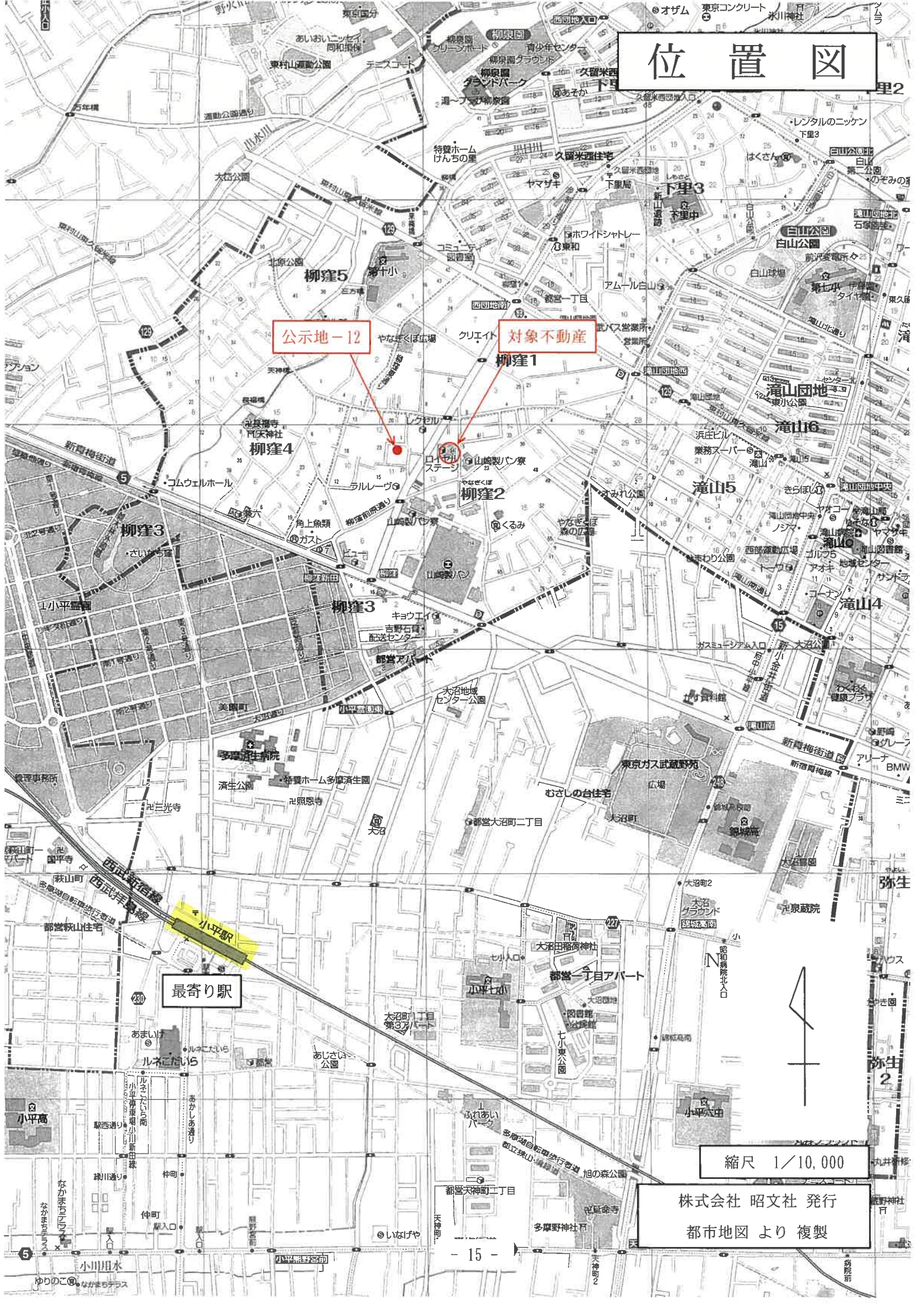
価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	東久留米市柳窪2丁目245番4 「柳窪2-11-23」
1 m ² 当たりの 価 格	189,000円/m ²
地 積	110m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北5m私道
交通施設との接近状況	「小平」駅 1,500m
法 令 上 の 制 限	第2種中高層住居専用地域(60,200) 準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 (参考: 残地計測)
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

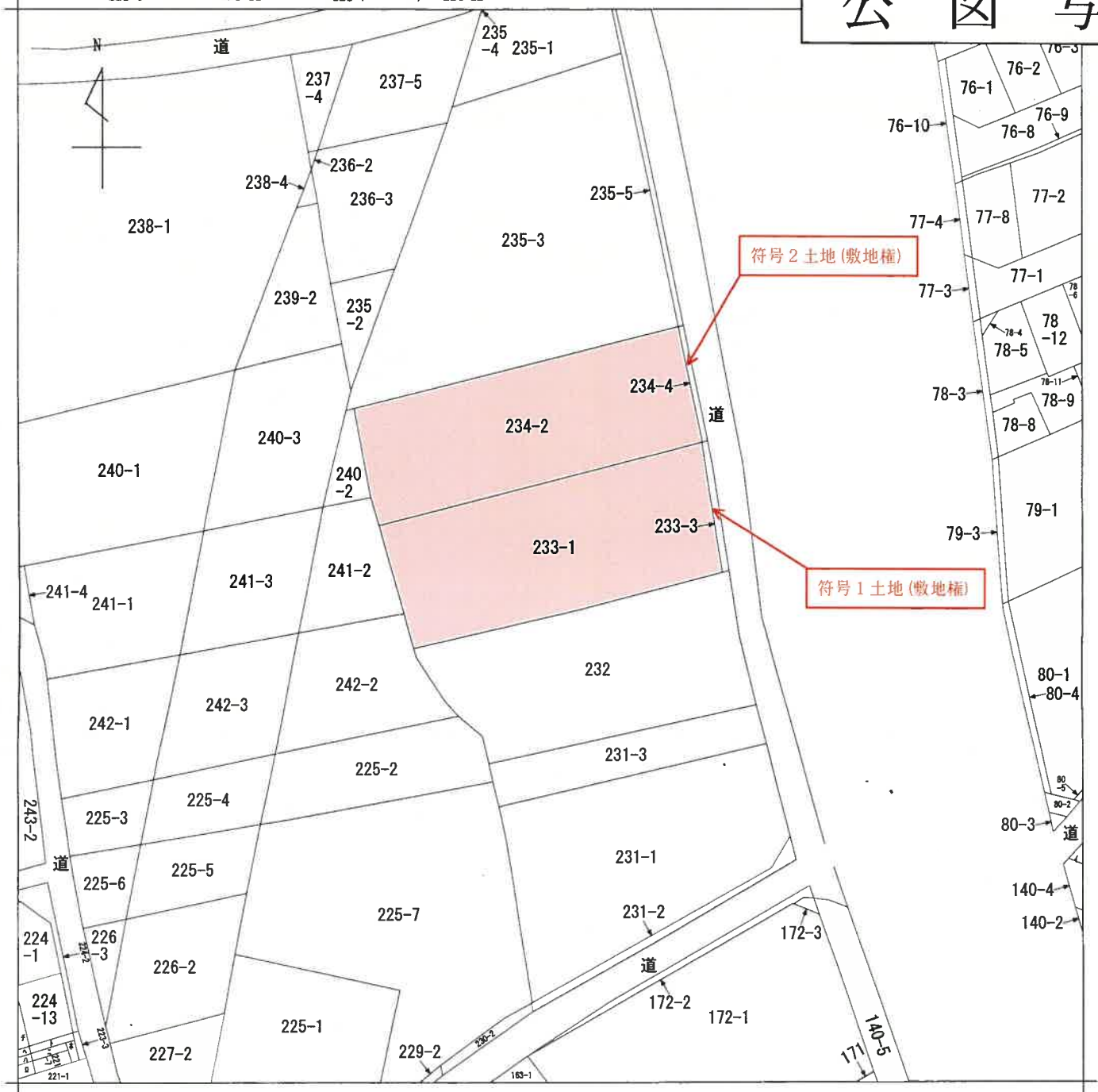


縮尺 1/10,000

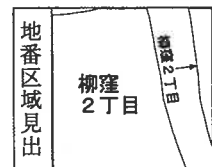
株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

イ 140-3 ハ 223-10 ホ 223-4 ト 223-8
 Ⅱ 221-6 ニ 223-11 ヘ 223-7 チ 224-12

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。



請求部	所在	東久留米市柳窪二丁目				地番	233番1			
出力縮尺	1/600	精度区	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	昭和44年9月			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8年5月21日
 東京法務局田無出張所
 登記官

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：3-2
 (1/1)

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8年5月21日 東京法務局田無出張所

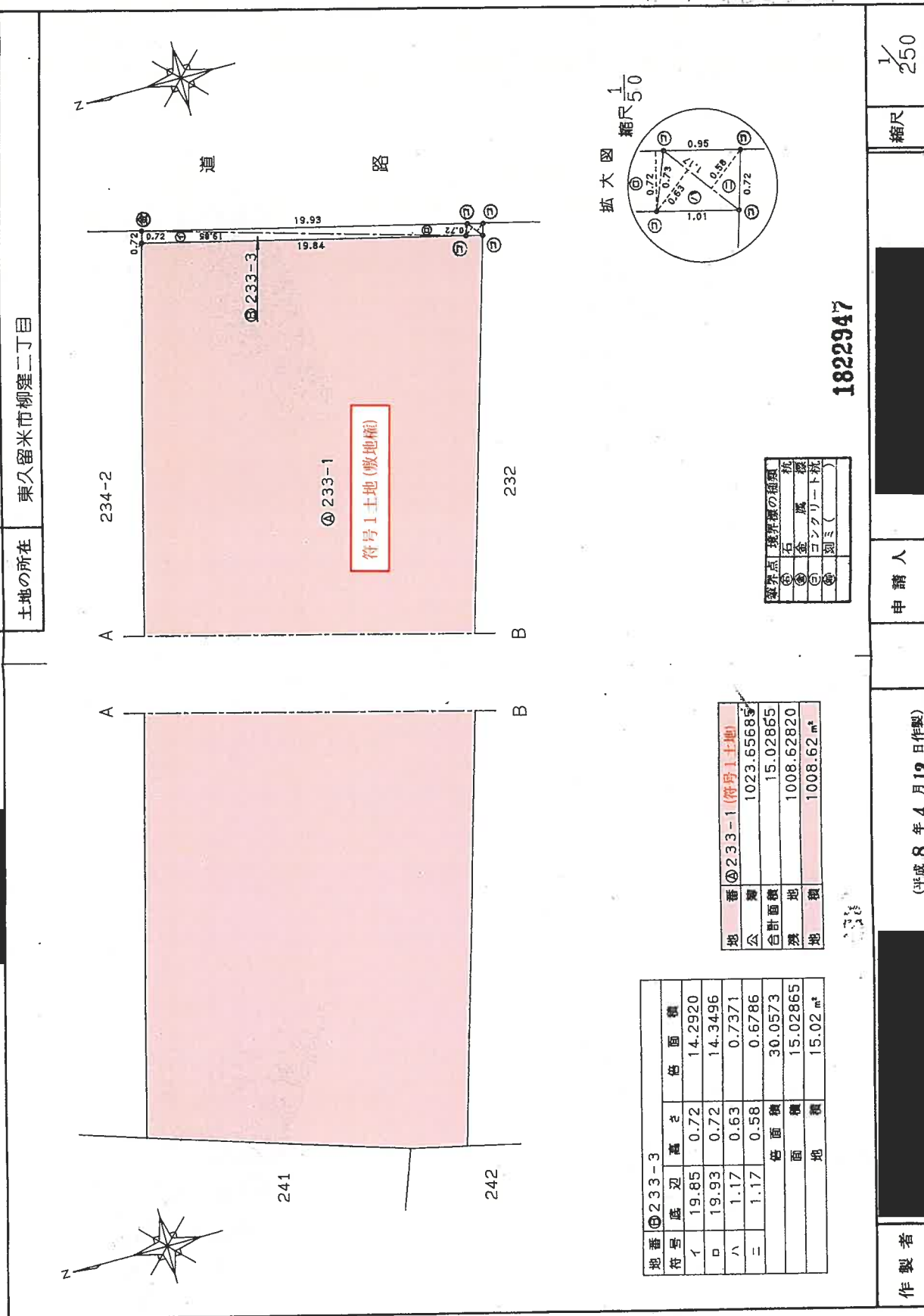
令和8年5月21日

東京法務局田無出張所

A 3 を A 4 に縮小

地積測量図 (参考：残地計測)

地番	233番1 233番3
土地の所在	東久留米市柳窪二二



(東京) 土產會社 土產部

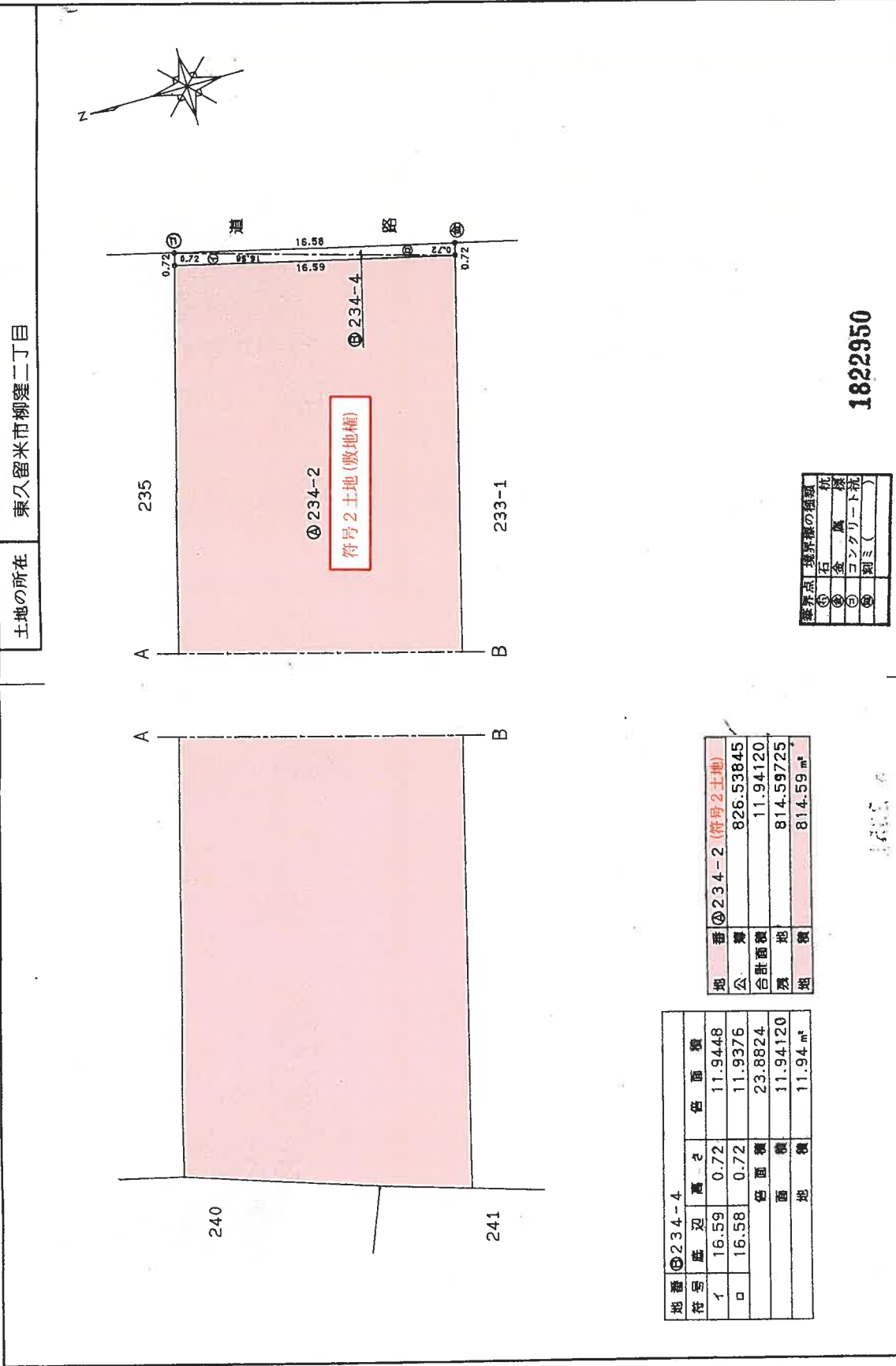
登記年月日：平成8年4月16日

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8年5月21日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

地積測量図(参考：残地計測)

地番	234番2 234番4
土地の所在	東久留米市柳窪二丁目



地番②234-4			
符号	辺長	高さ	延面積
イ	16.59	0.72	11.9448
ロ	16.58	0.72	11.9376
		延面積	23.8824
		面積	11.94120
		地積	11.94 m²

地番②234-2 (符号2土地)	公算
	826.53845
合計面積	11.94120
残地	814.59725
地積	814.59 m²

境界点・境界線の種類	
①	石
②	金
③	金
④	コンクリート杭
⑤	銅ミ

1822950

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成八年四月廿六日

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8年5月21日 東京法務局田無出張所

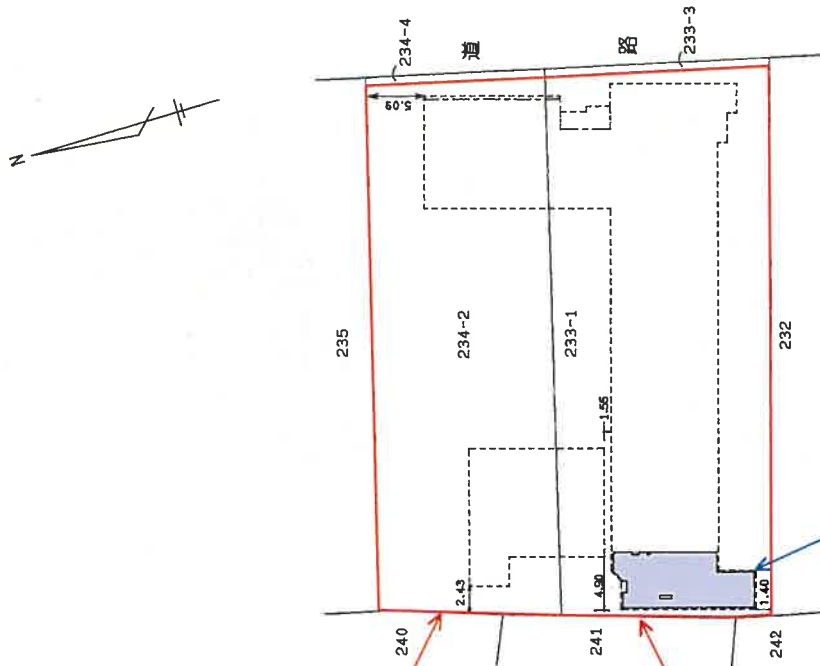
A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
柳建二丁目
233番1の310

建物の所在
東久留米市柳建二丁目233番地1・234番地2



平成八年五月九日

求積表	
$1.45 \times 12.28 =$	17.8060
$1.05 \times 11.91 =$	12.5055
$(12.29 + 13.10)$	
$(9.56 + 9.62)$	10.02905
$1.80 \times 0.05 / 2 =$	0.4795
$0.22 \times 9.62 =$	17.3160
$0.21 \times -0.19 =$	-0.0418
$0.21 \times -0.66 =$	-0.1386
$0.28 \times 1.07 =$	-0.2996
計	57.65605
床面積	57.65 m ²

5832092

建物の存する部分 3 階
建物の番号 310 号

物件 1 専有部分建物

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)

平成8年4月23日(作製)