令和　８年（ケ）第　　１３６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１１時００分 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１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	26,380,000 21,104,000		5,276,000	115,310	25,980
備考					

令和　8年（ケ）第　　１３６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　稲城市大字矢野口字小沢峰４０１７番地２

建物の名称　　ダイアパレス京王よみうりランド

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　矢野口４０１７番２の２０２

建物の名称　　２０２

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　７１．７６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　稲城市大字矢野口字小沢峰４０１７番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１０７５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　２０８４２３分の７５０１

令和　８年（ケ）第　　１３６号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１０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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
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。

令和　８年（ケ）第　　１３６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　稲城市大字矢野口字小沢峰４０１７番地２

建物の名称　　ダイアパレス京王よみうりランド

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　矢野口４０１７番２の２０２

建物の名称　　２０２

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　７１．７６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　稲城市大字矢野口字小沢峰４０１７番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１０７５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　２０８４２３分の７５０１

令和　8年(ケ)第　136号
令和　8年　7月24日受理
令和　　年　8.9.-3　日提出
（評価人：猿橋正和）

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官　久　保　完　二

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　１３６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　稲城市大字矢野口字小沢峰４０１７番地２

建物の名称　　ダイアパレス京王よみうりランド

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　矢野口４０１７番２の２０２

建物の名称　　２０２

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　７１．７６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　稲城市大字矢野口字小沢峰４０１７番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１０７５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　２０８４２３分の７５０１

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示等	東京都稲城市矢野口４０１７番地の２－２０２号室 ダイアパレス京王よみうりランド　（住居表示未実施）
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住居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	■月額は次のとおり 管　理　費　　１４，８８０円 修繕積立金　　２３，７４０円 令和　８年　８月２６日現在 ■滞納がある Ｒ７年６月分～Ｒ８年７月分 計５０２，６６０円※ ■その他に遅延損害金（金４９，８２３円（年利１４％））が付加される
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー八王子支店
その他の事項	※管理費等の滞納額については，以前の滞納分として駐輪場使用料６００円が含まれている
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

関 係 人 の 陳 述 等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳 述 内 容 等
■建物所有者	（占有関係） 1　本建物には，私１人で居住しています。 　他人に貸したりしていません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■１　関係人の陳述及び本建物の状況から，占有関係については２枚目記載のとおり認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 8月20日（木） 9：05－ 9：15	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 8月24日（月） ：　－　：	当庁執行官室	管理会社に照会書をＦＡＸ送信
8年 8月27日（木） 8：40－ 8：50	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・評価人同行
8年 8月31日（月） ：　－　：	当庁執行官室	管理会社社員から電話聴取（回答書の補足）
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■　令和　８年　８月２７日
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。

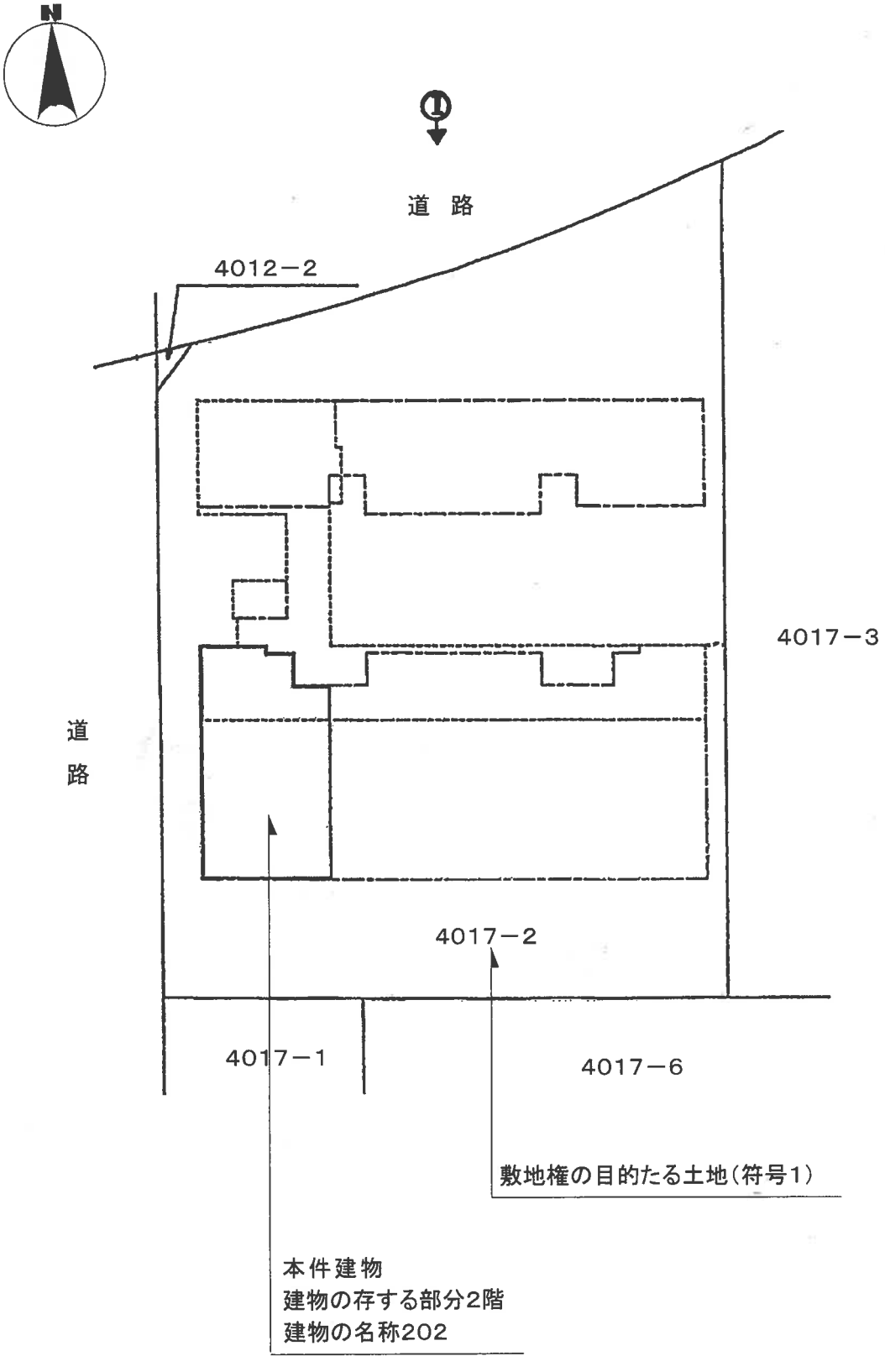
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（写真３枚添付）

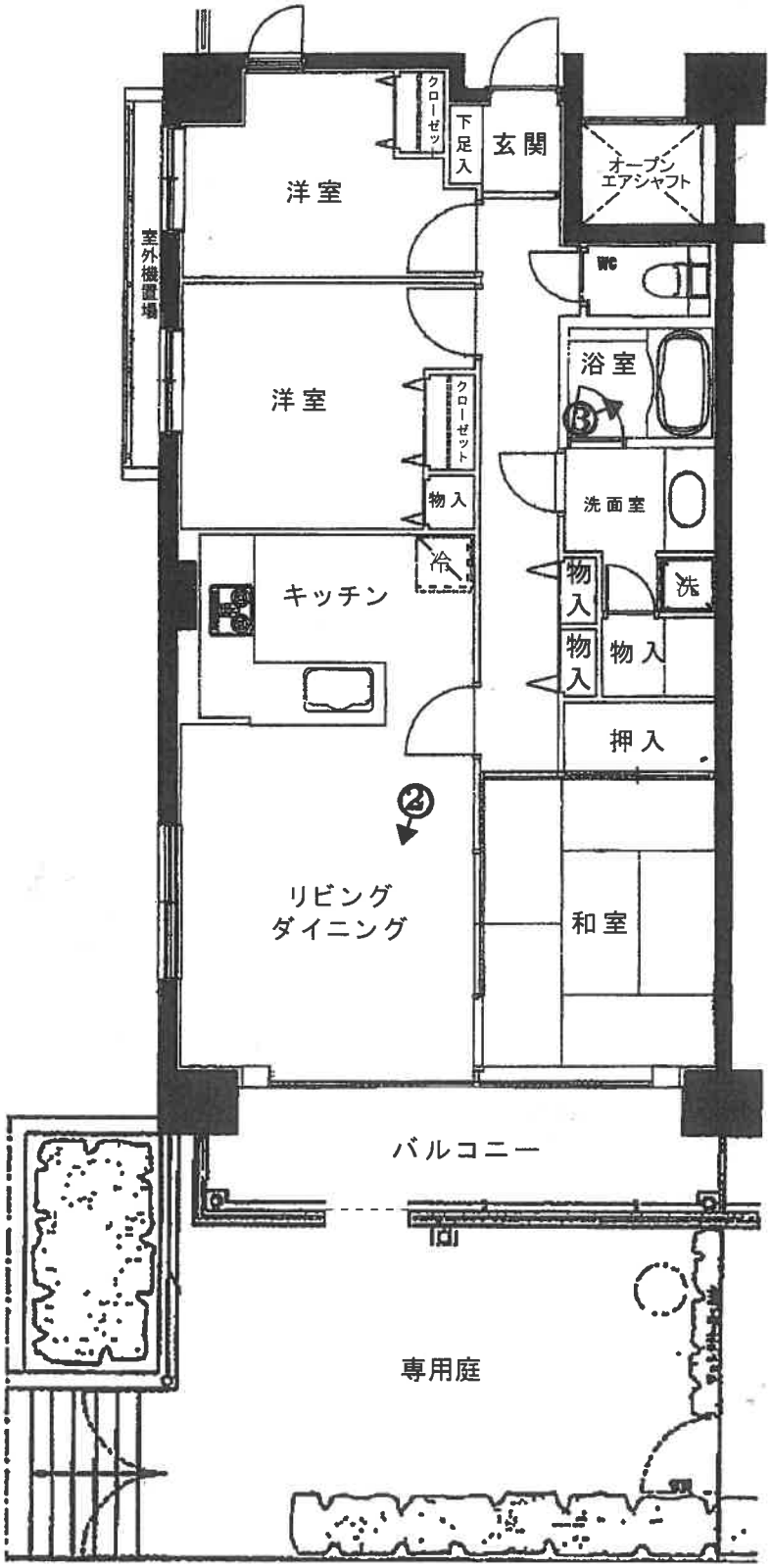
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（土地建物位置関係図）　　令和8年(ケ)第136号



（建物間取図）

令和8年(ケ)第136号



202号

写真撮影位置と方向

1



2



3



令和８年（ケ）第１３６号
令和８年８月２７日　現地調査
令和８年９月４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　猿橋　正和

第１　評価額

物件番号	評　価　額
1	金 ２６，３８０，０００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の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		

令和　８年（ケ）第　　１３６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　稲城市大字矢野口字小沢峰４０１７番地２

建物の名称　　ダイアパレス京王よみうりランド

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　矢野口４０１７番２の２０２

建物の名称　　２０２

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　７１．７６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　稲城市大字矢野口字小沢峰４０１７番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１０７５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　２０８４２３分の７５０１

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	京王相模原線「京王よみうりランド」駅の南西方道路距離約150m（徒歩約2分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は「よみうりランド通り」の東方に位置し、京王相模原線「京王よみうりランド」駅に近接する中層共同住宅、中層事務所、駐車場等が混在する地域である。周辺には生産緑地に指定されている土地も目立つ。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80％
	容積率	200％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第２種高度地区 日影規制（一） 京王よみうりランド駅南地区地区計画（駅前地区）（※1） 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例

（※1）京王よみうりランド駅南地区地区計画（駅前地区）の概要

○建築物等の用途の制限
次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1) 学校（専修学校及び各種学校を除く。）
(2) 畜舎
(3) 自動車教習所
(4) 倉庫業を営む倉庫
(5) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw以下のものに限る。）を除く。）
(6) 危険物の規制に関する政令第3条に定める給油取扱所

○建築物の敷地面積の最低限度：原則110㎡

		○壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げるとおりとする。 (1) 計画図に示す1号壁面線の道路境界線までの距離は、原則3.0m以上とする。 (2) 計画図に示す2号壁面線の道路境界線までの距離は、原則1.0m以上とする。 (3) その他の道路境界線までの距離は、原則0.5m以上とする。 (4) 隣地境界線までの距離は、原則0.5m以上とする。 ○建築物等の高さの最高限度：20m 等
画地の状況	地積 形状等 間口・奥行等 地勢 その他	1,075.00㎡ 略台形の角地 北側：間口約28m・奥行約31～43m 西側：間口約31m・奥行約29m 北西端に辺長約3mの隅切りが存する。 符号1土地は北西方へ傾斜しており、敷地内には最大約4mの高低差が存する。 法務局に地積測量図は備え付けられていないが、土地区画整理事業により基盤整備（昭和55年換地処分）された土地である。
接面道路の状況等	北側：幅員約16mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。 西側：幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に約0～1.5m高く接面する。 なお、北側市道は西方へ、西側市道は北方へ緩傾斜している。	
土地の利用状況等	符号1土地は、物件1建物が存する一棟の建物の敷地として利用されている。また、敷地内には駐車場等が存する。 （建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り

土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年当時は砂利置場等として、平成元年当時は駐車場等として利用されていたことが確認された。 稲城市役所等で確認した結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。
特　記　事　項	
○ 符号1土地の西方約100mを南北に走る都市計画道路「多3・4・12号（計画幅員16～18m、昭和41年12月24日都市計画決定）」は、令和14年3月31日を目標に現在事業が行われている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス京王よみうりランド	
建物の用途	共同住宅（総戸数29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17年8月27日新築 約21年 約29年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階 162.83㎡ 2階 432.92㎡ 3階 432.92㎡ 4階 432.92㎡ 5階 432.92㎡ 6階 378.95㎡ 延 2,273.46㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼、コンクリート打放し等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 その他	有り 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス等
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	有り 委託 株式会社東急コミュニティー 管理人室がある。
管理の状況	普通	
特記事項	○一棟の建物の検査済証の交付（平成17年8月31日）記録がある。 ○規約設定共用部分として「便所（家屋番号：4017番2の101）」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	２階の南西端に位置する角住戸 （採光及び開口部は南側・西側・北側）	
床面積	専有面積71.76㎡（登記記載）	
間取り	３ＬＤＫ ＬＤＫ、洋室(2)、和室、洗面室、浴室、トイレ等	
バルコニー等	南側にはバルコニーのほか、専用庭がある。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 水廻り等 特にない
保守管理の状態	やや劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 合計 滞納額等 備考	月額　14,880円 月額　23,740円 月額　38,620円 合計502,660円（令和8年8月26日現在） 上記のほかに遅延損害金49,823円（年利14％）があり、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	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特記事項	○北側の洋室は荷物等が堆積していたため、室内に立ち入り調査することができなかった。また、キッチンの一部とバルコニーにはゴミ等が山積みされていた。 ○クロスには汚れ・変色等が数多く見られたほか、ＬＤのフローリングには傷み等が認められた。 ○符号１土地は敷地内高低差があるため、物件１建物は２階に存するものの専用庭がある。専用庭と西側市道との間には開閉可能なフェンスが設置されていたが、自由に出入りできるかはわからない。 ○所有者に確認したところ「雨漏り等の緊急に修繕を要する大きな不具合はない」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＝ア×イ×ウ
390,000	× 71.76	× 0.49	＝ 13,710,000

※ 総額（円）については、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査定した。

・経過年数約21年、経済的残存耐用年数約29年、観察減価率20％、残価率5％
・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

（残価率）　（耐用年数に基づく方法）　（観察減価）

$$\text{現価率：}\quad 0.05 + (1-0.05) \times \frac{29}{(21+29)} \times (1-0.20) = 0.49$$

（小数第3位を四捨五入）

・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一致するものではない。

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円／㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ=ア×イ×ウ×エ×オ
337,000	× 1.00	× 1,075.00	× 1.0	× 7,501／208,423	＝ 13,040,000

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。

【 地価公示地 稲城5－1 】

（公示価格）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

$$327,000円/㎡ \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{101} = 337,000円/㎡$$

（上三桁未満四捨五入）

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 ： 地価公示地の個別的要因はない。
地 域 格 差 ： 地価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以下のとおり査定した。

・角地　＋3%（1.03）
・地勢（敷地内高低差）　－3%（0.97）

相乗積：1.03 × 0.97 ＝ 1.00（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等を考慮した結果、要しないものと判定した。

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 （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=(ア+イ)×ウ×エ×オ
13,710,000	＋ 13,040,000	× 1.30	× 1.04	× 1.0	＝ 36,170,000

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：当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正。(1.30)

エ　個別格差：階層別、位置別格差等の補正

階層別補正：　1.00（２階）　※基準階：２階
位置別補正：　1.03（角住戸）　※基準住戸：中間住戸
その他補正：　1.01（専用庭がある）

相乗積：1.00 × 1.03 × 1.01 ＝ 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、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ので、必ずしも現行の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（円） ア	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格（円） キ＝ア＋カ
	４年目の正味純収益（円） イ	最終還元利回り ウ	３年目期末復帰価格（円）※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価（円） カ＝エ×オ	
3,022,542 （17.3％）	1,162,350	6.5％	17,345,838	0.8349	14,482,040 （82.7％）	17,504,582 ＝17,500,000 （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

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

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。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する３ＬＤＫのマンションであることから、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も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	36,170,000円
②収　益　価　格	17,500,000円
③調整後の価格	34,000,000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=ア×イ×ウ×エ×オ
34,000,000	×1.0	×0.8	×0.97		26,380,000

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：一般の市場における修正。本件の場合は必要なし。

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。(0.8)

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。(0.97)

オ　その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合は必要なし。

第６　参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「稲城5－1」

価格時点	令和8年1月1日
所在及び地番	稲城市大字矢野口字宿691番6外
１㎡当たりの価格	327,000円/㎡
地積	132㎡
前面道路の状況	南東7.5m 都道
供給処理施設の状況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「矢野口」駅 200m
法令上の制限	近商（80、200）、準防火
周辺の土地の利用の現況	小規模な店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

第７　附属資料

1　位置図

2　公図写

3　建物図面・各階平面図写

以　上

附属資料１

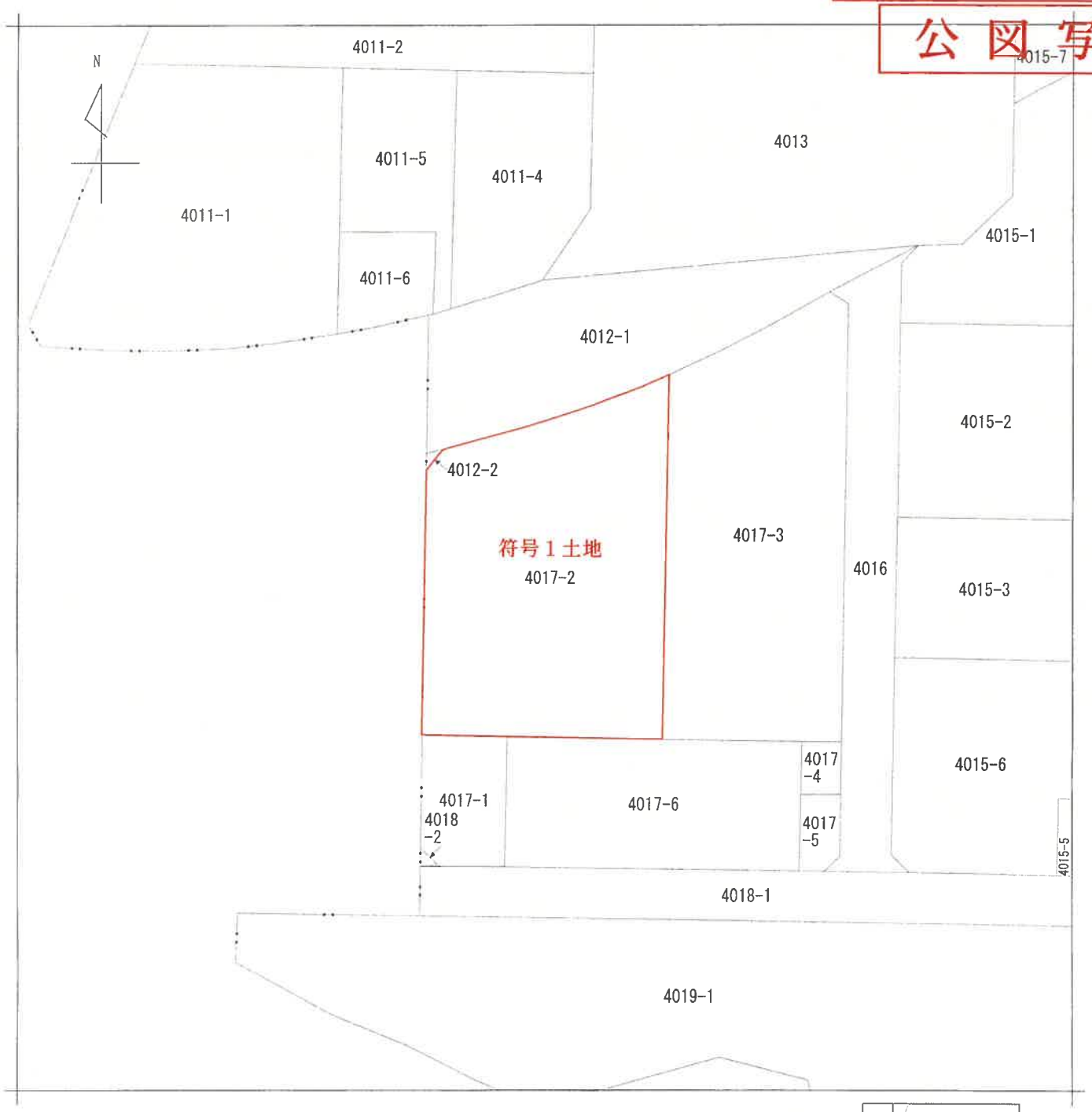
位置図



株式会社昭文社発行　都市地図より　複製

附属資料２

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。



請求部分	所在	稲城市大字矢野口字小沢峰				地番	4017番2		
出力縮尺	1/500	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	昭和55年4月1日			備付年月日（原図）	昭和55年4月1日			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。

（東京法務局府中支局管轄）

令和8年7月28日

東京法務局町田出張所

登記官 [redacted]

請求番号：11-1

(1/1)

A３をA４に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

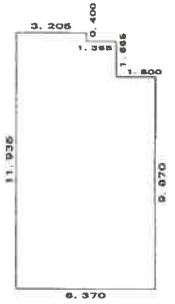
登記年月日：平成17年9月7日

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。
（東京法務局府中支局管轄）
令和8年7月28日　東京法務局町田出張所
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	矢野口 ４０１７番２の２０２
建物の所在	稲城市大字矢野口字小沢峰４０１７番地２

各階平面図

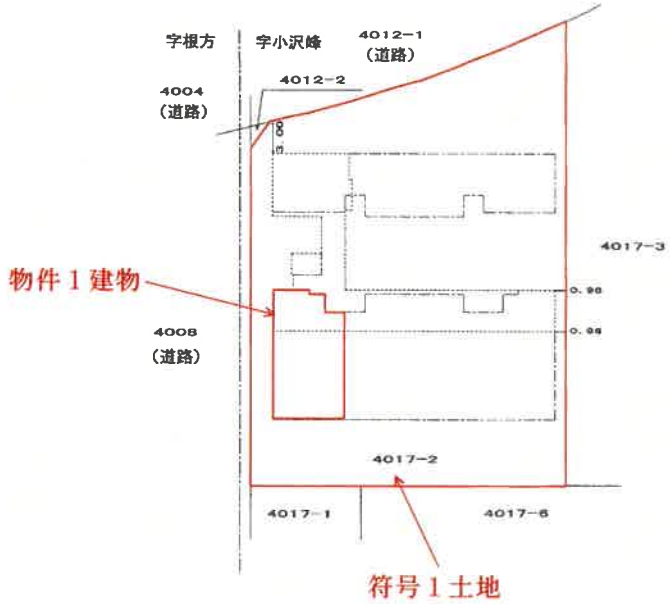


求積表

11.935	× 3.205	=	38.251675
11.535	× 1.365	=	15.745275
9.870	× 1.800	=	17.766000
合計			71.762950
床面積			71.76 ㎡

建物の存する部分２階

建物番号　２０２



520367

作製者	[redacted]（平成17年[redacted]作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

附属資料３
建物図面（各階平面図）写

A３をA４に縮小

請求番号：11-2