

## 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 東村山市栄町三丁目1番地28

建物の名称 久米川マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目1番28の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 47.49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 東村山市栄町三丁目1番28

地 目 宅地

地 積 1944.64平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東村山市栄町三丁目1番30

地 目 宅地

地 積 53.01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 395346分の5130

物 件 目 録

共有者 A 持分 2分の1  
共有者 B 持分 2分の1



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 東村山市栄町三丁目1番地28

建物の名称 久米川マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目1番28の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 47.49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 東村山市栄町三丁目1番28

地 目 宅地

地 積 1944.64平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東村山市栄町三丁目1番30

地 目 宅地

地 積 53.01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 395346分の5130

## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第291号  
令和8年2月16日受理  
令和8年2月24日提出  
(評価人 原 寛 人)

## 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 東村山市栄町三丁目1番地28

建物の名称 久米川マンション

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目1番28の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 47.49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 東村山市栄町三丁目1番28

地 目 宅地

地 積 1944.64平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東村山市栄町三丁目1番30

地 目 宅地

地 積 53.01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 395346分の5130

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(1枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東村山市栄町三丁目1番地28 久米川マンション103 (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が異なる ( <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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類:  構造:  床面積: </div>	
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 11,500円 修繕積立金 11,900円 自転車置場使用料 300円	令和8年2月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計47,400円 令和7年12月分から令和8年1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	ホームライフ管理株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <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、2) <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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号  保管開始日 令和 年 月 日 </div>	
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
A (建物共有者)	1 建物共有者ら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2月20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  
( 3 枚目)

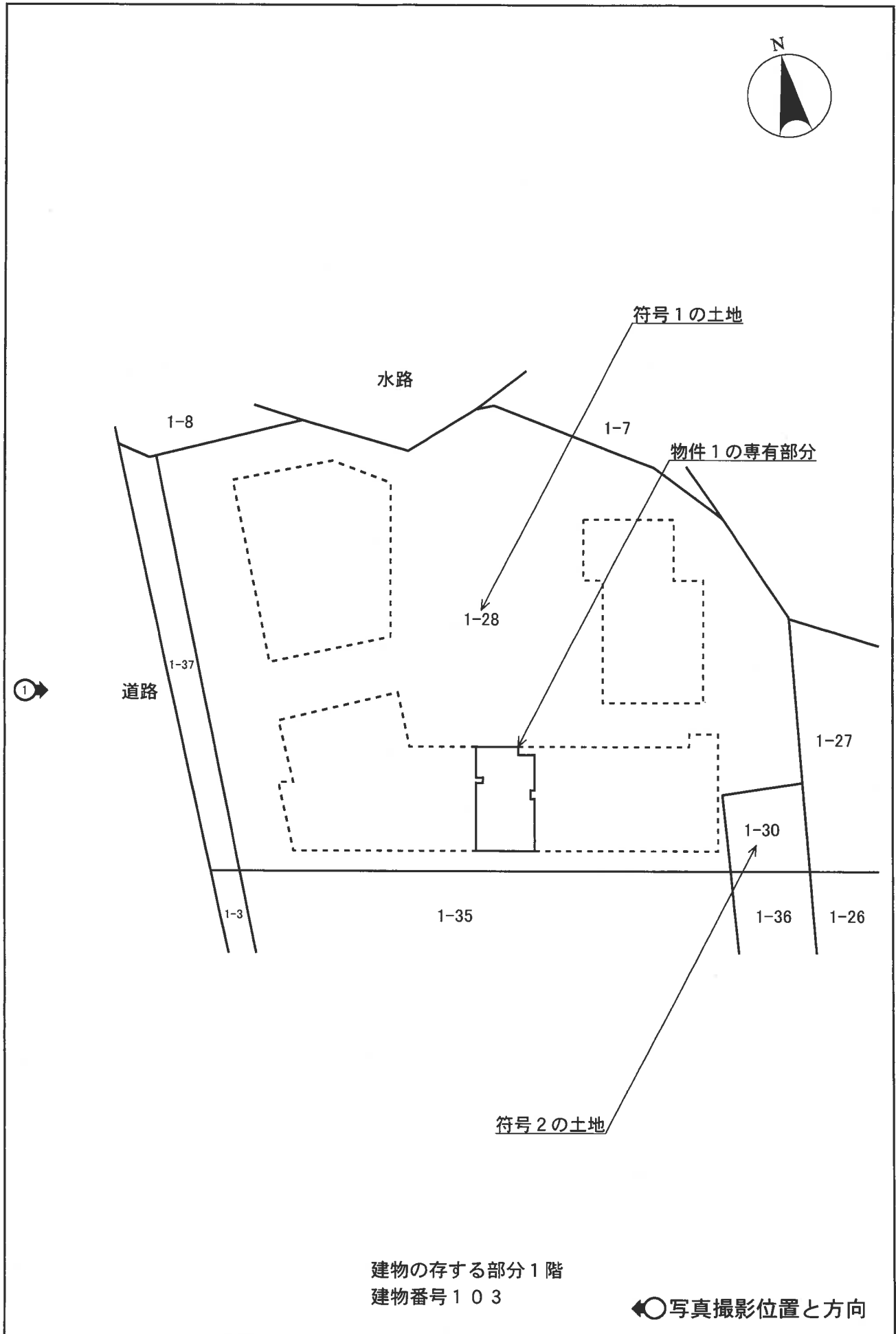
## 執行官の意見

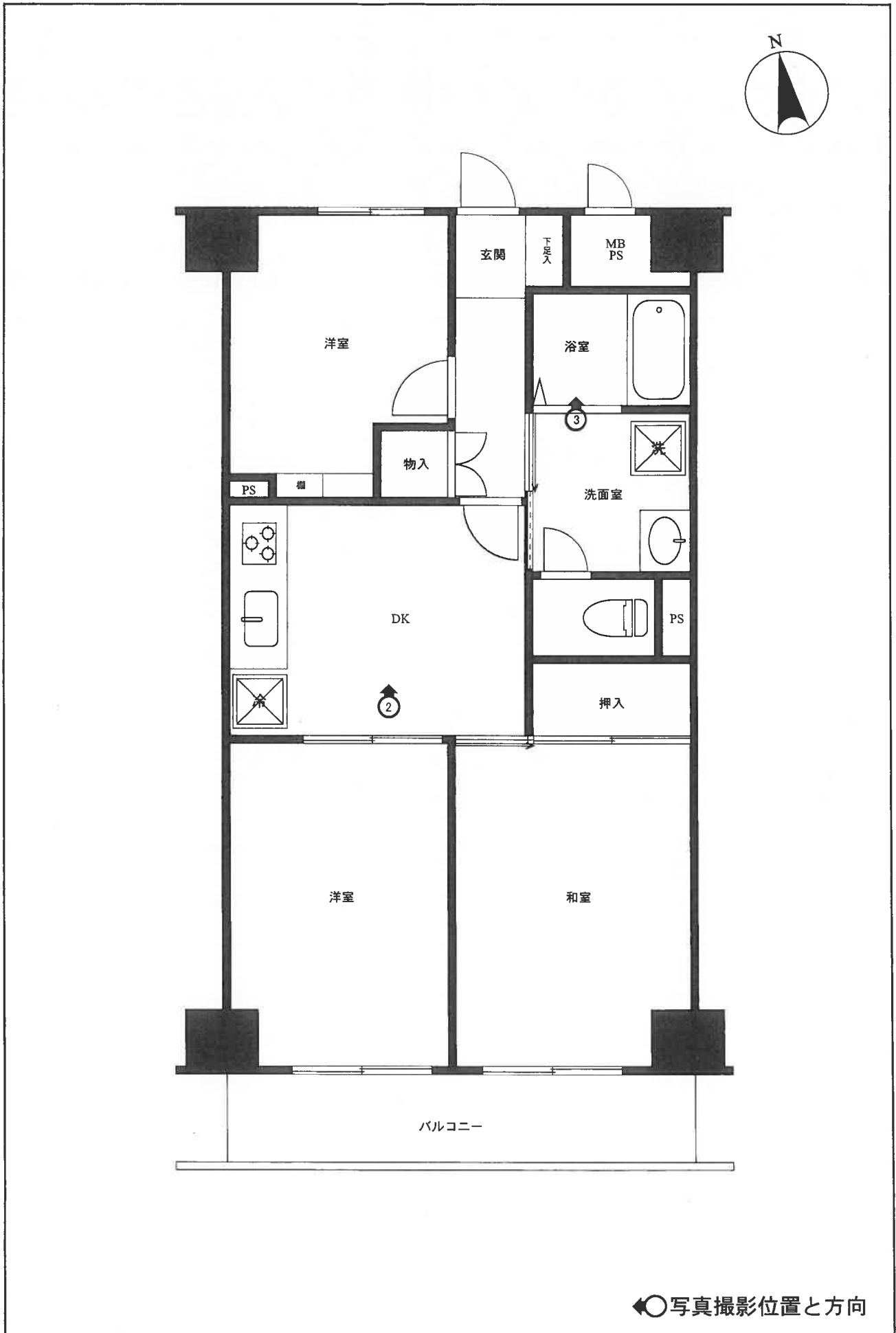
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札には建物共有者らの姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、建物共有者 A が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 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8年2月16日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年2月16日 18:10-18:20	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 照会書差置
令和8年2月18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2月20日 10:35-11:00	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、建物共有者 A 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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、建物共有者 A が在室していた。</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  
( 5 枚目)





001



002



003



(8枚目)

令和7年(ケ)第291号  
令和8年2月20日現地調査  
令和8年3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 原 寛人

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 11,960,000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 東村山市栄町三丁目1番地28

建物の名称 久米川マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目1番28の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 47.49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 東村山市栄町三丁目1番28

地 目 宅地

地 積 1944.64平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東村山市栄町三丁目1番30

地 目 宅地

地 積 53.01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 395346分の5130

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2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	西武新宿線「久米川」駅の北西方約550m(道路距離:以下同様、徒歩約7分)、西武多摩湖線「八坂」駅の北方約720m(徒歩約9分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	<p>近隣は、地勢は概ね平坦であり、府中街道沿いに、店舗、マンション等が混在する地域として利用されている。</p> <p>現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。</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項目)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 日影規制 高度規制 その他	<西側都道道路端より20m内> 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 有り(4-2.5h 4m) 第2種高度地区 ・本マンション敷地は、上記2用途に跨っている。	<西側都道道路端よりより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 有り(3-2h 4m) 第2種高度地区
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	<b>【符号1及び符号2一体の土地】</b> 符号1土地:1,944.64㎡ 符号2土地53.01㎡ 計1,997.65㎡ (登記簿面積合計) ほぼ台形 間口: 約38m 奥行: 約50m(西→東) ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	西側で幅員約22m舗装都道(建築基準法第42条1項1号)に、南側で幅員約3m河川管理用通路(建築基準法上の道路に該当しない)に、各々ほぼ等高に接面する画地。 また、本マンションのエントランスホールは、西側街路面より約0.8m低い。		
土地の利用状況等	* 物件1専有部分の建物が存する一棟の建物の敷地利用権は、所有権敷地権である。 * 物件1を含む一棟の建物の建物敷地等として利用されている。また、南側には「一級河川(空堀川)」が存し、北側～北東側には東京都管理の「旧空堀川」が存し水は流れていない。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。		

<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)</p>	<p>上水道 有り 都市ガス 有り 公共下水 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>* ①本マンション敷地は、過去の住宅地図による調査から、昭和54年版・昭和59年版は「自動車部品関連法人の工場」として利用され、その後本マンションが建築されたものと推定される。 ②本マンション敷地について、調査時点において、「土壌汚染対策法の要措置区域等の指定」及び「水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)」の届出は無い。</p>
<p>特記事項</p>	<p>* 本マンション敷地は、東村山市浸水ハザードマップによると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。</p>

## 2 建物の概況

### (1)一棟の建物の概要

マンション名	久米川マンション	
建物の用途	店舗・住居 (総戸数75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	昭和61年3月26日新築 約40年 約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 742.59 m <sup>2</sup> 2階 714.08 m <sup>2</sup> 3階 714.08 m <sup>2</sup> 4階 674.63 m <sup>2</sup> 5階 579.94 m <sup>2</sup> 6階 424.13 m <sup>2</sup> 7階 272.03 m <sup>2</sup> <hr/> 延床面積 4,121.48 m <sup>2</sup>	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り、吹付けタイル等 なし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り 集合郵便受、管理室、集会室、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 会 社 管 理 形 態	有り ホームライフ管理株式会社 委託管理
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	*本マンションは、新築時の建築確認の検査済証の交付を受けている。	

## (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	1階、103号室：1階に位置する中間住戸 (南側のバルコニーから主たる採光可能とする住戸)	
床 面 積	専有面積47.49㎡ (登記記載)	
間 取 り	居宅 3DK (洋室×2、和室×1)	
バルコニー等	南側にバルコニー有り	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、目透かし天井等 フローリング、カーペット、畳、塩ビシート等 ビニールクロス等 トイレ、キッチン、浴室・洗面室等 ・バルコニーは有るが、専用庭は無し
保守管理の 状 態	やや劣る	
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	月額 11,500 円 月額 11,900 円 月額 300 円 月額 23,700 円 金 47,400円 (令和8年2月17日現在) * 今後も滞納が続くものと予測される。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	* 本住戸は、建物共有者らが、居宅として使用し占有している。したがって、本建物に利 用権減価が無いものとして評価を進める。	
特 記 事 項	* ①全体的に経年相応の汚損や破損箇所が多く見られた。 ②北西側洋室には、荷物が大量に置かれ、室内に入ることができなかった。また、廊 下より室内の床レベルが約5センチ低かった。	

## 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、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/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	エ
370,000	× 47.49	× 0.20	= 3,510,000

\* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

##### ア 再調達原価

・再調達原価は共用部分を含む。

##### イ 床面積

・登記記載面積を採用

##### ウ 現価率

・経過年数約40年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、室内の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、住戸内の管理の状況、中古建物の市場性等を考慮)20%

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & ( 1 - 0.05 ) \times 10 / ( 40 + 10 ) & \times & ( 1 - 0.20 ) & = & 0.20 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

##### エ 建物価格

・1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## ② 敷地権価格

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。

土地 の 符号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1・2	280,000	× 1.02	×計 1,997.65	× 1.00	× 5,130 / 395,346	= 7,400,000

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-21

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\
 256,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 104 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 95 & = & 280,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(補正無し:±0)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

・形状(マンション適地)±0 ・日照及び通風に優れる+2  
**【相乗積】**  $(1 \pm 0.00) \times (1 + 0.02) = 1.02$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物との関連性を考慮して、建付減価率を判定。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の判定 (敷地権付建物の価格)

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
3,510,000	+ 7,400,000	× 1.50	× 0.97	× 1.00	= 15,870,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.50 (周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した)

エ 個別格差の内訳

階層別補正：0.97 (1階・2階標準住戸)

位置別補正：1.00 (南向き中間住戸・標準住戸は南向き中間住戸)

その他補正：1.00 (要しない)

【相乗積】： $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

(小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：1.00 (要しない)

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## 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ため、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。

(別表)DCF法の価格査定表(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

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	
1,643,505円 (17.0%)	751,895円	7.4%	9,855,921円	0.8140	8,022,720円 (83.0%)	= 9,670,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.071)^3} = 0.8140 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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あり、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、居住の快適性を重視すべきファミリータイプマンションであることから、類似する取引事例からの価格も考慮した積算価格を重視して、収益価格を参酌の上、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積算価格	15,870,000 円
② 収益価格	9,670,000 円
③ 調整後の価格	15,250,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
15,250,000	× 1.0	× 0.80	× 0.98		= 11,960,000

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：必要無し。

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を考慮した。

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。本件の場合無し。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## 第6 参考価格資料

■ 地価公示地 (価格時点: 令和7年1月1日)

番 号	東村山 -21
所在・地番(住居表示)	東村山市栄町3丁目2番2
価 格	256,000円/m <sup>2</sup>
地 積	2,637m <sup>2</sup>
交通施設との接近状況	久米川駅 450m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接 面 街 路	北側6m 市道
法令上の制限	第一種中高層住居専用地域(60% 200%) 準防火地域
周辺土地の利用状況	中高層マンション、住宅、倉庫等が混在する地域

## 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



対象不動産

公示地  
東村山-21

1 36-39  
 2 36-40

△ 36-8

1000

N



37-3

37-77

37-4

37-79

37-90

37-80

37-41

37-8

36-1

36-53

36-2

36-10

36-45

36-4

36-33

36-37

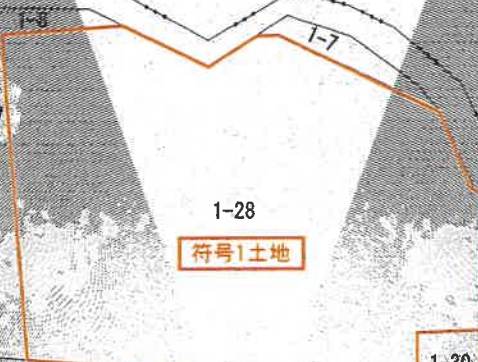
36-36

36-44

36-54

36-43

36-48



符号1土地

符号2土地

1-35

1-29

1-36

1-11

1-31

1-32

2-6

2-4

2-2

2-1

(注) 地籍に準ずる図面中、土地の区画を明確にした不動産登記簿等及び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た図面等、当該の位置及び形状の地籍を記載した図面です。



備考	所在	東村山市栄町三丁目		地番	1番28
縮尺	1/600	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備考	備考	備考	備考

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した図面である。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和8年2月19日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：25-4

(1/1)

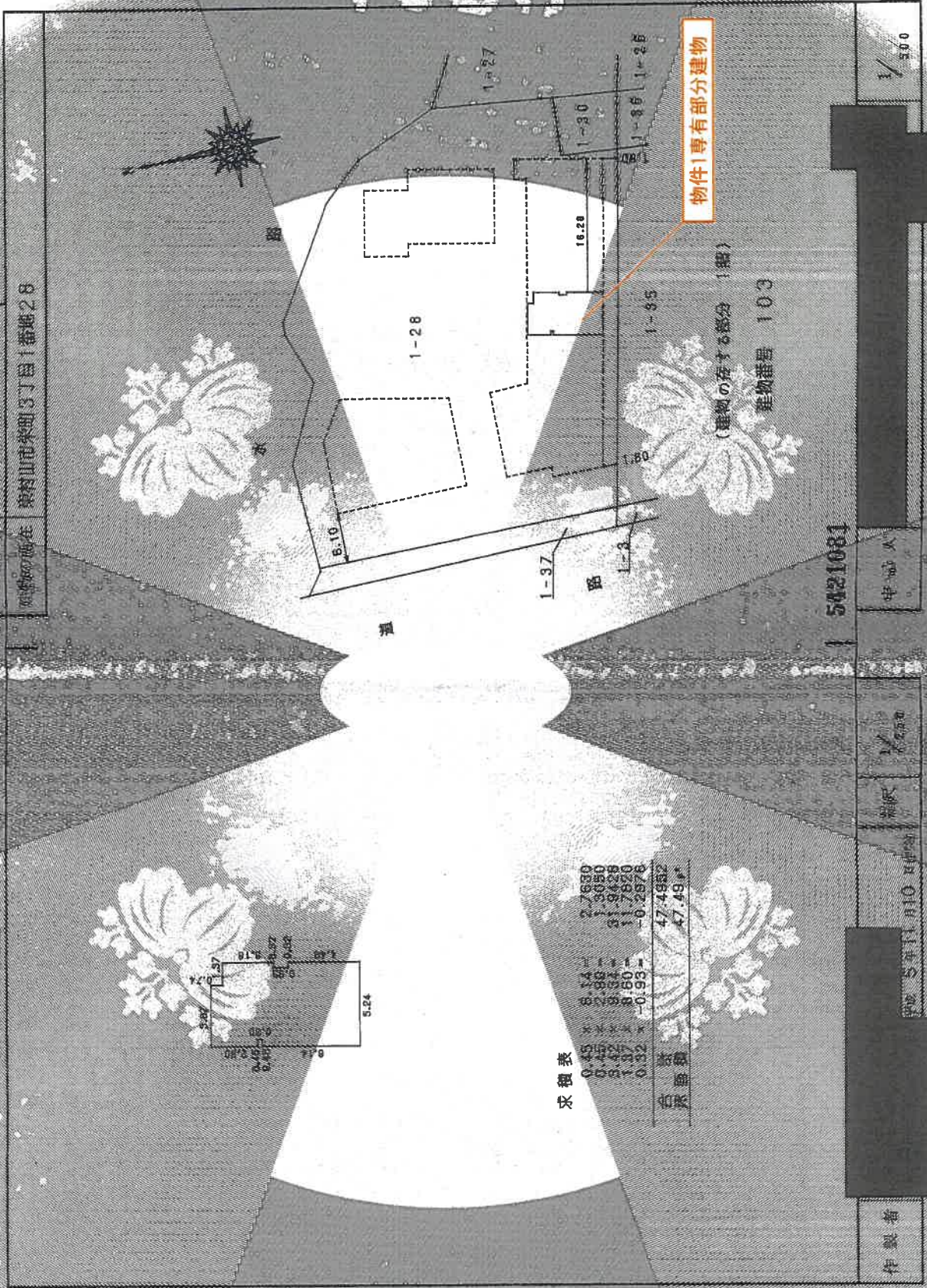
登記年月日：平成5年11月29日

これは図面に記載されて、  
(東京法務局田無出張所管轄)  
令和8年2月19日 東京法務局府中支局

各階平面図

建物図面

所在地  
東京都目黒区28-109  
東京都目黒区28-1番地28



平成五年繪式九日

請求番号：25-9

A3をA4に縮小