

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 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 7 年 7 月 1 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 8 月 1 3 日 午前 1 1 時 0 0 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 7 年 7 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 1 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 年 7 月 1 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,220,000 3,376,000	一括	844,000	34,497	8,859
1	4,180,000				
2	20,000				
3	20,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東久留米市滝山六丁目 4 番地 1

建物の名称 滝山団地 2 街区 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝山六丁目 4 番 1 の 4 4

建物の名称 第 1 0 4 号

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 53.01 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 東久留米市滝山六丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 26718.18 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 31361.44 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 29579.21 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目7番

地 目 宅地

地 積 30021.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7131340分の5301

所有者 A

2 所 在 東久留米市滝山六丁目5番地1

家屋 番号 5番1の341

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 90.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 48.28平方メートル

(現況)

床 面 積 約54.28平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分71313400分の53010

3 所 在 東久留米市滝山六丁目7番地

家屋 番号 7番360

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 90.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 48.28平方メートル

(現況)

床 面 積 約54.28平方メートル

共有者 A 持分71313400分の53010

物 件 明 細 書

令和 7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 蘆 澤 里英子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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。

【物件番号2, 3】

滝山住宅管理組合の集会所等として使用されている。

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。

【物件番号2, 3】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 東久留米市滝山六丁目 4 番地 1

建物の名称 滝山団地 2 街区 2 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 滝山六丁目 4 番 1 の 4 4

建物の名称 第 1 0 4 号

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 53.01 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 東久留米市滝山六丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 26718.18 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 31361.44 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 29579.21 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目7番

地 目 宅地

地 積 30021.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7131340分の5301

所有者 A

2 所 在 東久留米市滝山六丁目5番地1

家屋 番号 5番1の341

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 90.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 48.28平方メートル

(現況)

床 面 積 約54.28平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分71313400分の53010

3 所 在 東久留米市滝山六丁目7番地

家屋 番号 7番360

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 90.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 48.28平方メートル

(現況)

床 面 積 約54.28平方メートル

共有者 A 持分71313400分の53010

令和6年(ケ)第274号
令和7年2月17日受理
令和7年3月27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 東久留米市滝山六丁目 4 番地 1

建物の名称 滝山団地 2 街区 2 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 滝山六丁目 4 番 1 の 4 4

建物の名称 第 1 0 4 号

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 53.01 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 東久留米市滝山六丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 26718.18 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 31361.44 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 29579.21 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目 7 番

地 目 宅地

地 積 30021.15 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7131340 分の 5301

所有者 A

2 所 在 東久留米市滝山六丁目 5 番地 1

家屋 番号 5 番 1 の 341

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 90.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 48.28 平方メートル

共有者 A 持分 71313400 分の 53010

3 所 在 東久留米市滝山六丁目 7 番地

(2 枚目)

物 件 目 録

家屋 番号 7 番 3 6 0

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 9 0 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 4 8 . 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 7 1 3 1 3 4 0 0 分の 5 3 0 1 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東久留米市滝山六丁目2-2-104	
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	管理費 月額 3000 円 修繕積立金 月額 500 円 棟積立金 月額 1 万円 駐車場使用料月額 9800 円	令和7年3月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R2年10月分～R7年3月分 計 116 万 4473 円 ☒ 他に遅延損害金 4 万 1873 円（年 10%）
管理費等照会先	滝山住宅管理組合	
その他の事項	滞納額は、組合費延滞金を含み、預り金を控除したもの	
敷地権	符号1～4	
現況地目	☒ 宅地（符号1～4） ☐ 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1～4） ☐ 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
（ 4 枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東久留米市滝山六丁目2-17	
建物	物件2	
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：約 54.28 平方メートル	
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（共有者）ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所（附属建物を管理組合事務所）として共同使用している。 ☐ 「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 0 円 修繕積立金 月額 0 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	滝山住宅管理組合	
その他の事項		
敷地権		
現況地目	☐ 宅地（符号 ） ☐ 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 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（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
（ 5 枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都東久留米市滝山六丁目3-12 付近（住居表示なし）	
建物	物件3	
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：約 54.28 平方メートル	
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（共有者）ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所等として共同使用している。 ☐ 「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 0 円 修繕積立金 月額 0 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	滝山住宅管理組合	
その他の事項		
敷地権		
現況地目	☐ 宅地（符号 ） ☐ 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 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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
（ 6 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
管理事務所担当者	1 物件2は、主に居住者のための集会所及び管理事務所（附属建物）として使用している。物件3は、集会所と作業員の控室として使用している。 2 管理費等は、居宅の分を各区分所有者に負担してもらっているが、潜在的には、共用施設である物件2及び物件3の分も含まれていると思う。滞納状況に関しては、調べたうえで回答する。 3 物件2及び物件3の立ち入り調査は、利用者のない時間帯に実施してもらいたい。 4 物件1の所有者は、所在がわからない。 (令和7年2月28日面接聴取) 5 物件2及び物件3の増築時期は、わからない。 (令和7年3月7日面接聴取)

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、及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した（物件1）。
 - (1) 郵便受けには、所有者の氏が表示されていた。
 - (2) 玄関扉のドアポストが粘着テープで塞がれていた。
 - (3) ライフライン照会の結果、水道供給契約がない旨の回答があった。
 - (4) 差し置いた臨場日時通知書が、2回目臨場の際も、そのままの状態で放置されていた。
- 3 物件1の室内は、廃棄することが相当と思われる動産が堆積しており、床面など十分な観察ができなかった。
- 4 物件2及び3の建物は、物件1の敷地（物件2は符号2の土地、物件3は符号4の土地）上に存在するが、敷地に関する権利は登記上存在しない。同建物は、居宅部分の各区分所有者の共有となっており、共用施設であることから、敷地に関する権利は、各区分所有者の所有（共有）権に基づくものとする。

以上

(調査経過用)

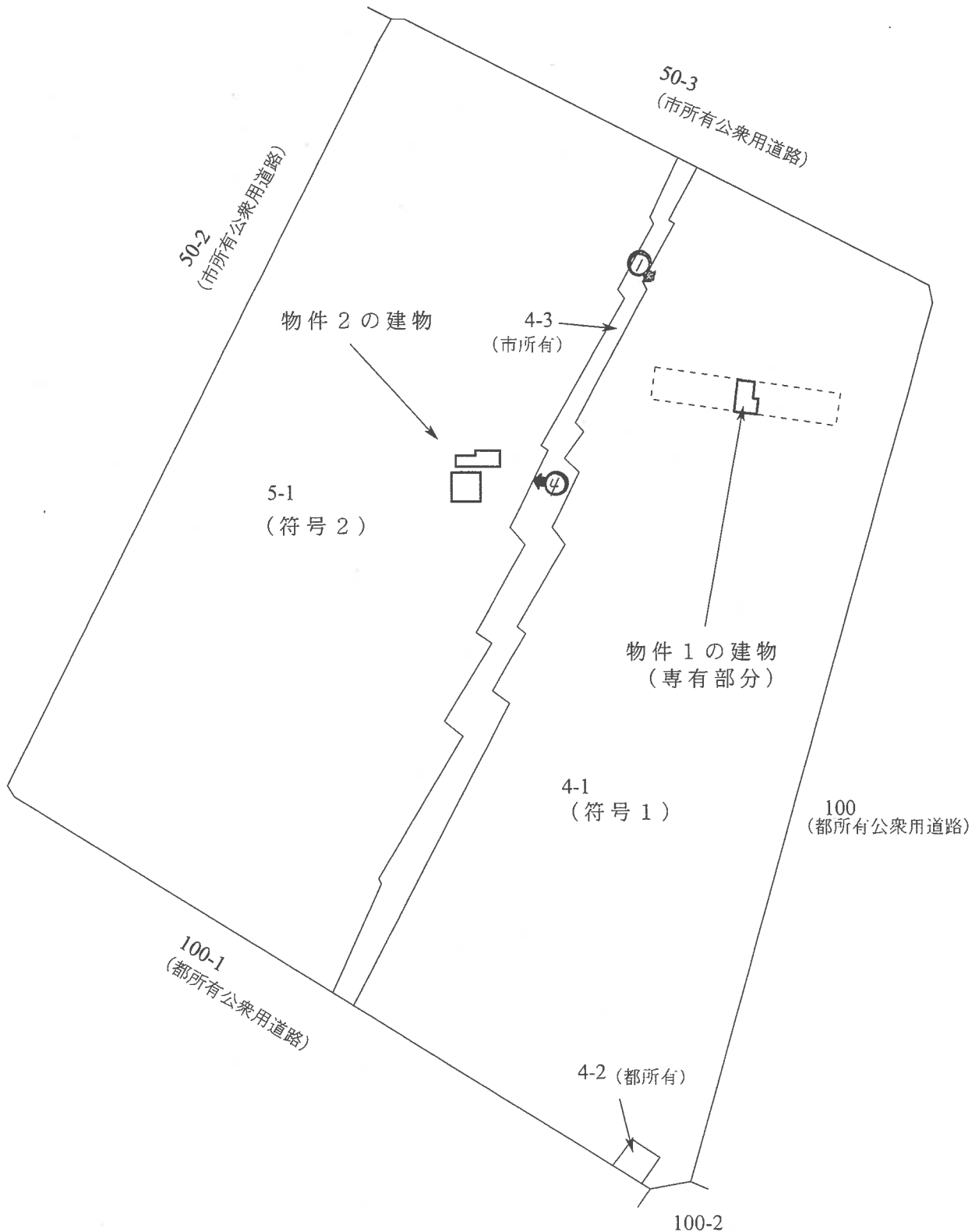
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 2 月 14 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和 7 年 2 月 28 日 14:45-15:45	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置, 関係人から陳述聴取
令和 7 年 3 月 7 日 8:50-9:20	物件所在地	物件 2 及び 3 調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
令和 7 年 3 月 19 日 8:35-9:10	物件所在地	物件 1 調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

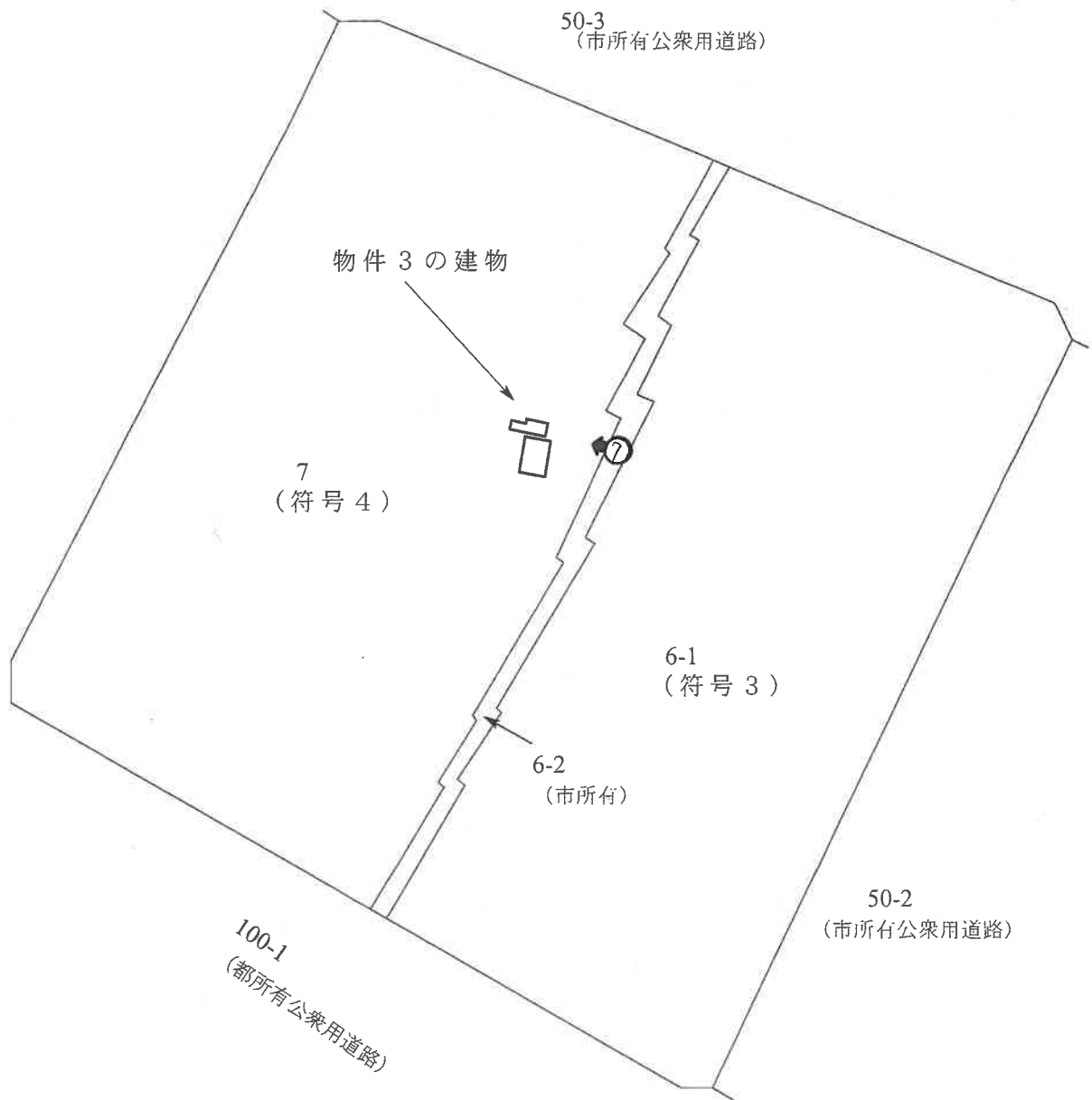
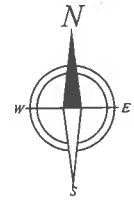
☒ 令和 7 年 3 月 19 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

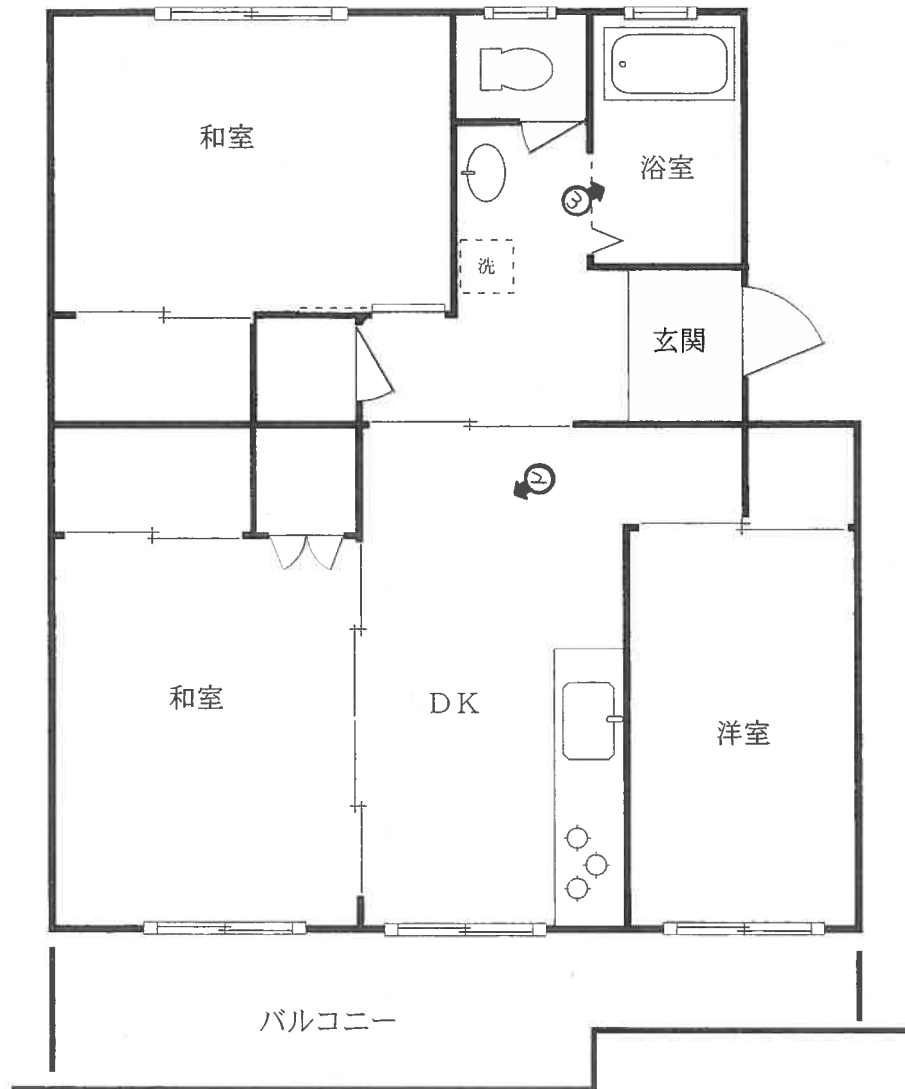


←○ 写真撮影位置と方向



←○ 写真撮影位置 と方向

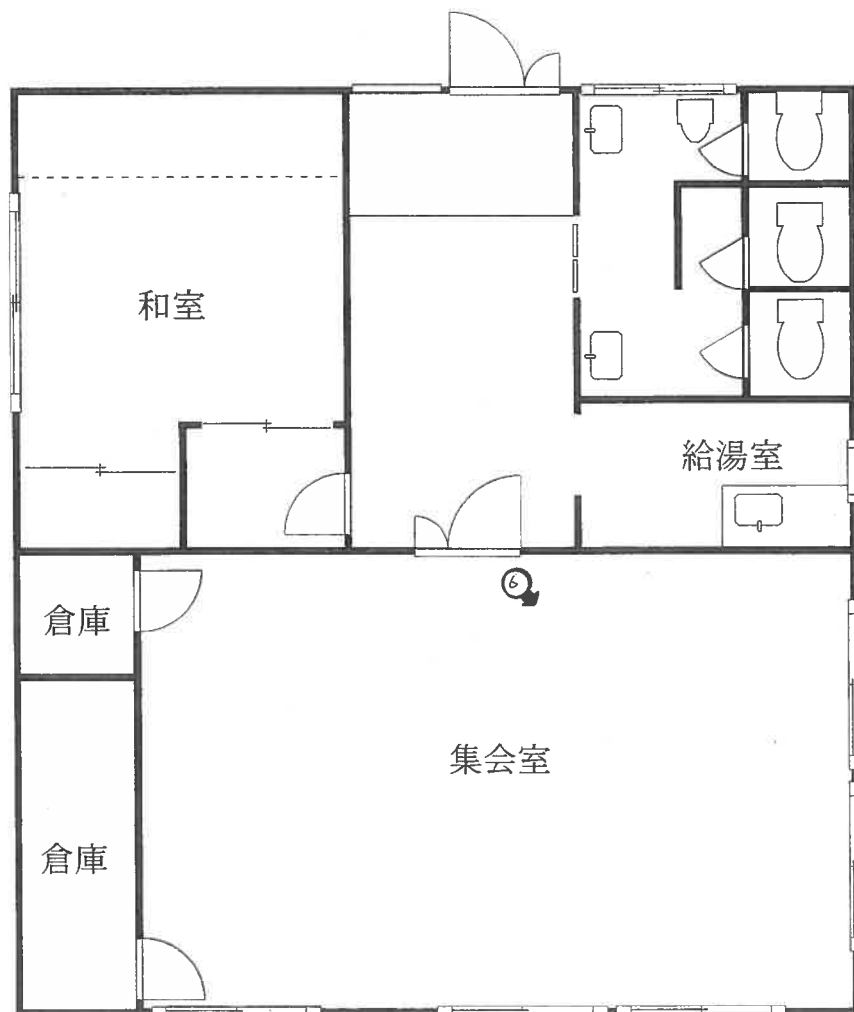
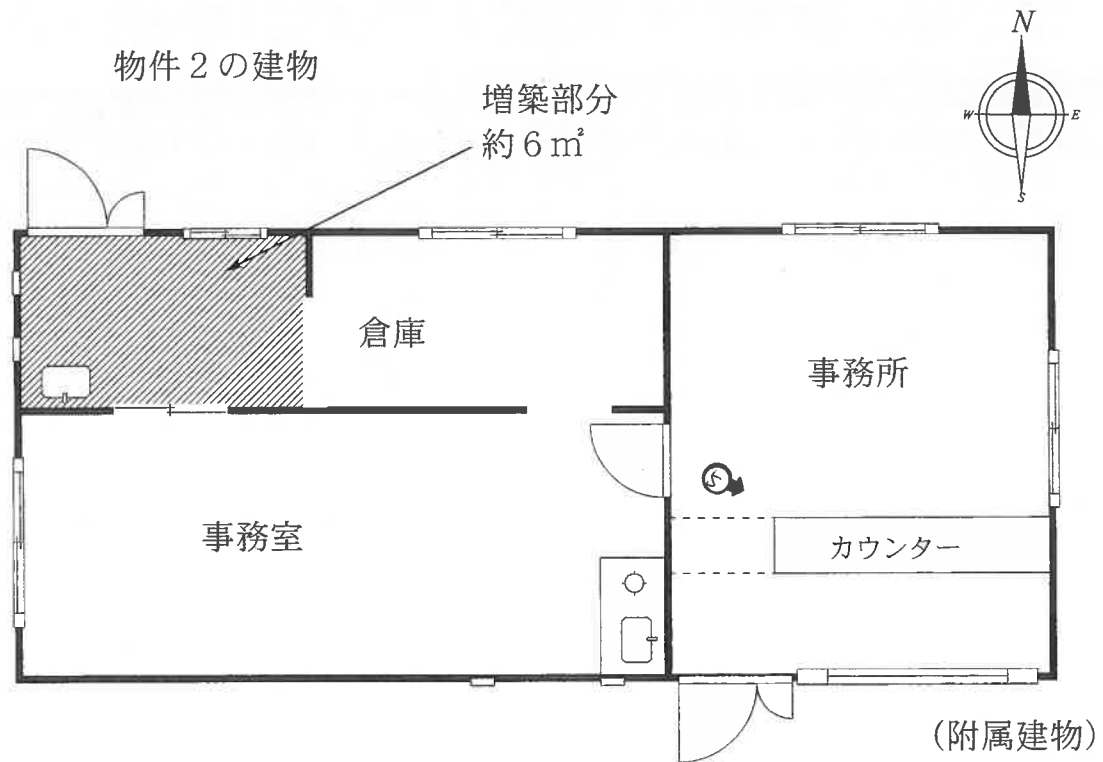
物件1の建物



←○写真撮影位置と方向

(間取図)

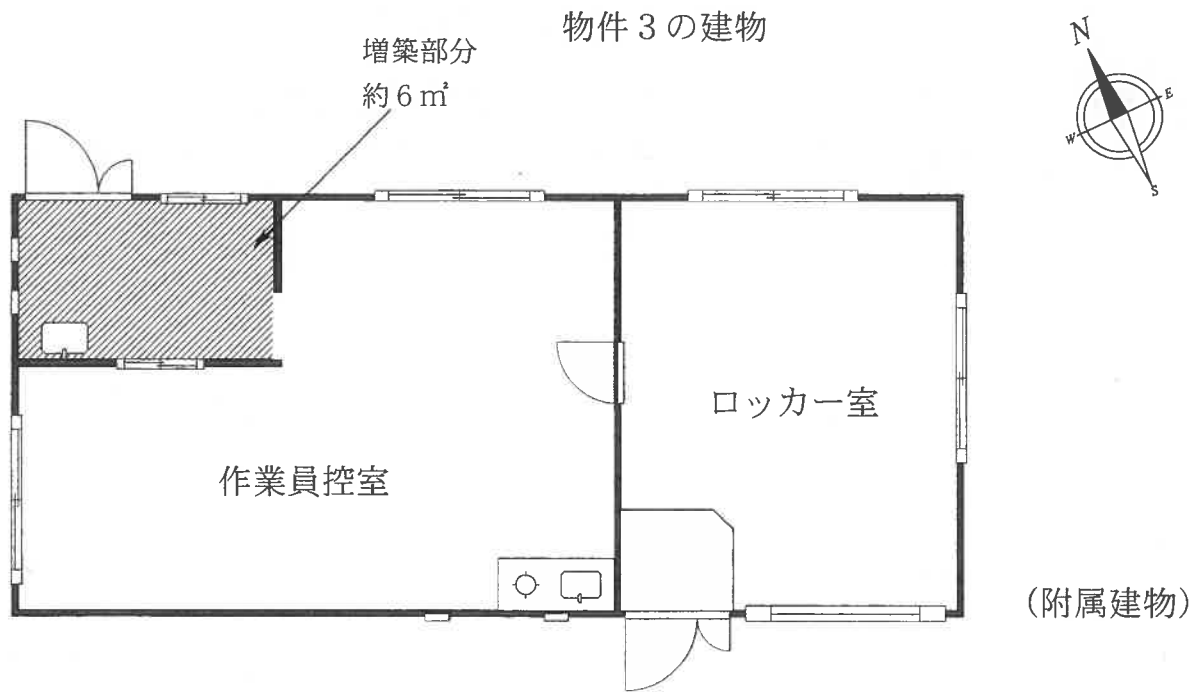
平成30年(ケ)第28号



←○写真撮影位置と方向

(間取図)

平成30年(ケ)第28号



←○写真撮影位置と方向

(14枚目)

1



2



3



4



5



6



7



8



令和6年（ケ）第274号
令和7年3月19日現地調査
令和7年5月2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

一 括 価 格	
金 4,220,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,180,000円
物件2	金 20,000円
物件3	金 20,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 物件2及び物件3は、共有建物の持分（各71313400分の53010）が売却対象である。

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
2	次頁物件目録記載のとおり		(附属建物) 床 面 積 : 約54.28㎡ ※増築部分約6㎡
3	次頁物件目録記載のとおり		(附属建物) 床 面 積 : 約54.28㎡ ※増築部分約6㎡
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 東久留米市滝山六丁目4番地1

建物の名称 滝山団地2街区2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝山六丁目4番1の44

建物の名称 第104号

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 53.01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 東久留米市滝山六丁目4番1

地 目 宅地

地 積 26718.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目5番1

地 目 宅地

地 積 31361.44平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目6番1

地 目 宅地

地 積 29579.21平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 東久留米市滝山六丁目7番

地 目 宅地

地 積 30021.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7131340分の5301

所有者 A

2 所 在 東久留米市滝山六丁目5番地1

家屋 番号 5番1の341

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 90.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 48.28平方メートル

共有者 A 持分71313400分の53010

3 所 在 東久留米市滝山六丁目7番地

物 件 目 録

家屋 番号 7番360

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 90.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 48.28平方メートル

共有者 A 持分71313400分の53010

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（符号1乃至4土地）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「小平」駅の北東方約2.5km（道路距離、以下同じ）、同線「花小金井」駅の北西方約3.2km、最寄りバス停まで徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。 ※ 上記は、物件1の専有部分が存する滝山団地2街区2号棟までの距離。	
付 近 の 状 況	目的物件は、久留米土地区画整理事業区域（昭和44年9月換地処分、全体計画面積155.8ha）のうち、日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）が都市計画法による一団地の住宅施設として大規模開発し、昭和44年頃に分譲した住宅団地（滝山団地、都市計画名称：久留米住宅、面積約20.7ha）内に存する。滝山団地は賃貸棟が存する1街区、分譲棟が存する2街区及び3街区からなり、物件1の専有部分は、2街区東側の2号棟内に存する。また、集会所・事務所等である物件2及び3建物は、それぞれ2街区・3街区の中央付近に位置する。 滝山団地は、広大な敷地に、中層共同住宅（分譲・賃貸）、集会所・管理事務所、道路、公園、駐車場等が一体的に配置され、良好な住環境が形成されている。一方、団地建設から50年以上が経過し、建物の老朽化や住民の高齢化が進んでいる。 近隣には、各種店舗、飲食店等が見られる商店街が存するほか、スーパーストア、コンビニエンスストア、家電量販店、ホームセンター、金融機関等の利便施設、小・中学校、図書館・西部地域センター、病院、郵便局等の公共公益施設も概ね徒歩圏内に存する。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% } ※建蔽率及び容積率については、下記のとおり一団地の住宅施設で定められた制限が適用される。 200% } 準防火地域 第2種高度地区、日影規制(一)、一団地の住宅施設 東京都景観条例（一般地域） 周知の埋蔵文化財包蔵地 符号1・2土地の一部 ⇒ 東久留米市No48遺跡 符号3・4土地の一部 ⇒ 東久留米市No137遺跡 宅地造成等工事規制区域 航空法（概ね符号4土地の南西側一部）

	【「一団地の住宅施設」で定められた建築制限（団地名：久留米住宅）】 建蔽率：20%以下 ※右記は「一団地の住宅施設」により定められた 容積率：70%以下 「団地面積に対する建築密度」に関する制限であ 住宅階高：5階建 り、建蔽率及び容積率の上限となる。 予定戸数：約2,560戸、等 ※ 詳細は東久留米市都市計画課に確認を要する。	
画 地 の 状 況	地 積 117,679.98㎡ （符号1乃至4土地の合計） ※ 団地内には複数の系統の市道が介在するため、符号1乃至4土地は地続きではないが、利用状況及び都市計画等による一体性等の点から一団地の土地を形成している。 形 状 略台形 間 口 ・ 奥 行 南東側間口約280m・奥行約470m（介在する市道を含む）、 南西側間口約480m（介在する市道を含む）・奥行約260m、 北西側間口約240m、北東側間口約430m（介在する市道を含む）。 地 勢 ほぼ平坦。 そ の 他 専有部分が存する一棟の建物は、符号1土地上に存する。	
接面道路の状況等	符号1乃至4の一団地の土地は、以下の道路に接面している。 〔東側から西側方向へ順に〕 a. 現況幅員約18m舗装都道「新小金井街道」 ⇒ 符号1土地の南東側が接面。 b. 認定幅員約4～4.5m舗装市道（自転車歩行者専用道路）。団地内通路の一部が市道認定されており、現況は幅員が広い部分がある（下記dも同じ）。⇒ 符号1・2土地の間に介在する。 c. 認定幅員約8m舗装市道 ⇒ 符号2・3土地の間に介在する。 d. 認定幅員約4～4.5m舗装市道（自転車歩行者専用道路） ⇒ 符号3・4地の間に介在する。 e. 認定幅員約12m舗装市道 ⇒ 符号4土地が北西側で接面。 〔北側から南側方向へ順に〕 f. 認定幅員約10m舗装市道 ⇒ 符号1乃至4の各土地が北東側で接面。 g. 現況幅員約16m（一部約21m）舗装都道 ⇒ 符号1乃至4の各土地が南西側で接面。 上記のうちa、c、e～gは、建築基準法第42条1項1号適用。 " b、dの自転車歩行者専用道路は、建築基準法非適用。 なお、上記以外にも団地内通路が介在するが、これらは建築基準法の道路には該当しない。	

土地の利用状況等	・ 符号1乃至4土地は、物件1が存する後記一棟の区分所有建物（滝山団地2街区2号棟）を含む全32棟からなる中層共同住宅の敷地、物件2及び3建物（集会所・管理事務所等）の敷地、団地内通路、駐車場、駐輪場、公園、緑地等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	国土地理院の航空写真によると、昭和22年、同36年当時の符号1乃至4土地は、農地や山林等であったものと推察される。その後、土地区画整理事業と同時に一団地の住宅施設として滝山団地（久留米住宅）の建設が行われ、現在に至る。	
特記事項	① 法務局で調査したところ、符号1乃至4土地の地積測量図の備付けはなかった。本件評価では登記地積を採用するが、正確な地積については専門家による測量を行わなければ分からない。 ② 符号1乃至4土地の一部は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、建替え工事等を行う場合には、文化財保護法に基づく届出が必要である（詳細は東久留米市生涯学習課文化財係に確認を要す）。 ③ 「東久留米市洪水ハザードマップ」によると、南東側都道（新小金井街道）沿い、2街区7号棟付近の一部、物件3建物付近から西側及び北側にかけての3街区の一部が浸水想定区域に指定されている。過去の浸水履歴については、東京都の「水害リスク情報システム」上は符号1乃至4土地における浸水実績はない。	

2 建物の概況

(1) 物件1の建物の概要

① 物件1が存する一棟の建物の概要

建 物 の 名 称	滝山団地2街区2号棟	
建 物 の 用 途	住居（総戸数40戸）※2街区2号棟の専有部分の総数（登記記載）	
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	昭和44年6月3日新築 約56年 約5年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 476.54 m ² 2階 476.54 m ² 3階 476.54 m ² 4階 476.54 m ² 5階 476.54 m ² 延床面積 2,382.70 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付け等 －
	※ 建築時期から判断すると、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性を完全に否定できないが、アスベスト等の使用の有無や詳細については専門調査会社による調査を実施しなければ詳細が分からないため留意を要する。	
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	なし あり（団地内の平置駐車場） 集合郵便受、駐輪場等
建 物 の 品 等	中位の下	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 そ の 他	あり（滝山住宅管理組合） 自主管理 － 別棟に集会所、管理事務所等がある。
管 理 の 状 況	普通 ※ 管理組合によると、2008年に前回の大規模修繕工事を行っており、現在、次回の大規模修繕工事に向けた協議が行われているとのことである。	

特 記 事 項	① 本件住宅団地に関連する建物の確認済証、検査済証の発行記録があるが、複数棟で申請されているものとみられ、物件1が存する一棟の建物の特定はできなかった。 ② 本件一棟の建物は、昭和56年施行の耐震基準以前の旧耐震基準よりもさらに古い基準であるいわゆる旧々耐震基準（昭和46年以前）の時代に建築された建物である。 管理組合によると、2街区2号棟については、これまで耐震診断は実施されていないとのことである。
---------	---

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	1階部分に位置する中間住戸 (採光は、ほぼ南側、ほぼ北側の二面)	
床 面 積	専 有 面 積	53.01㎡(登記記載)
間 取 り	3DK (和室(2)、洋室(1)、ダイニングキッチン、浴室、トイレ等) ※ 洋室については、元々の仕様は和室であったと思われるが、床面にフローリング材が確認できた。和室については、いずれの部屋も床面が確認できなかった。	
バルコニー等	あり(ほぼ南側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	塗装等 フローリング等 クロス貼等 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。 －
保守管理の状態	著しく劣る ※特記事項に留意を要する。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 棟 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 【合計】 滞 納 額	月額 3,000 円 月額 500 円 月額 10,000 円 月額 9,800 円 月額 23,300 円 1,164,473 円 (令和7年3月7日現在) 上記は令和2年10月分～令和7年3月分までの合計額 ・ 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41,873円(年利10%)が付加される。
	※管理組合によると、棟積立金は棟毎の規約で定められているとのこと。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本建物を居宅として使用している。 占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 室内は、家財道具や衣類等以外に、荷物や食品の空き箱、空き缶等が堆積しており、床面はほとんど確認することができず、内装も状態を確認できなかった部分が多い。確認できた範囲では、壁クロスが剥離しているほか、天井塗装の剥離・変色、フローリングの劣化、建具の損傷等が認められた。また、水廻りは、台所、浴室、洗面台、トイレのいずれも汚れが顕著で、設備の機能的な陳腐化や劣化が認められる。過去に改装された形跡があるが、現状は老朽化している。 ② 建物所有者が不在であったため、雨漏りや上階からの水漏れの有無、建物及び設備等の不具合の有無については聴聞できず不明である。
---------	---

(2) 物件2建物の概要

区 分	主である建物	
建 物 の 用 途	集会所	
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	昭和44年6月3日新築 約56年 約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 90.00 m ² (登記記載)	
間 取 り	集会室、和室、給湯室、倉庫、トイレ等	
仕 様	外 壁 天 井 床 内 壁 設 備	吹付け等 塗装、ボード張り、合板等 塩ビシート、畳等 塗装等 ミニキッチン、トイレ等
	※ 建築時期から判断すると、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性を完全に否定できないが、アスベスト等の使用の有無や詳細については専門調査会社による調査を実施しなければ詳細が分からないため留意を要する。	
建 物 の 品 等	中位の下	
管 理 の 状 況	普通	
利 用 状 況 等	物件1建物が所在する団地の集会所として管理組合が管理し、区分所有者らにより共同で利用されている。	
特 記 事 項	① 本件住宅団地に関連する建物の確認済証、検査済証の発行記録があるが、複数棟で申請されているものとみられ、物件2建物（主である建物）の特定はできなかった。 ② 物件2建物（主である建物）は、昭和56年施行の耐震基準以前の旧耐震基準よりもさらに古い基準であるいわゆる旧々耐震基準（昭和46年以前）の時代に建築された建物である。	

区 分	附属建物（符号1） ※ 物件2の主である建物の北側に位置する。	
建 物 の 用 途	事務所	
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	昭和44年6月3日新築 約56年 約5年
	※ 附属建物の建築年月日は登記記録に記載がないが、物件2の主である建物と同時期と思われるので、主である建物の建築年月日と同日とした。増築時期は不明。	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 約54.28 m ² (現況) ※増築部分約6m ²	
間 取 り	事務所、事務室、倉庫等	
仕 様	外 壁 天 井 床 内 壁 設 備	吹付け等 塗装、ボード張り等 塩ビシート等 塗装等 ミニキッチン、洗面台等
	※ 建築時期から判断すると、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性を完全に否定できないが、アスベスト等の使用の有無や詳細については専門調査会社による調査を実施しなければ詳細が分からないため留意を要する。	
建 物 の 品 等	中位の下	
管 理 の 状 況	普通	
利 用 状 況 等	物件1建物が所在する団地の管理事務所として管理組合が管理し、区分所有者らにより共同で利用されている。	
特 記 事 項	① 本件住宅団地に関連する建物の確認済証、検査済証の発行記録があるが、複数棟で申請されているものとみられ、物件2建物（附属建物）の特定はできなかった。 ② 物件2建物（附属建物）は、昭和56年施行の耐震基準以前の旧耐震基準よりもさらに古い基準であるいわゆる旧々耐震基準（昭和46年以前）の時代に建築された建物と思われる。	

(3) 物件3建物の概要

区 分	主である建物	
建 物 の 用 途	集会所	
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	昭和44年6月3日新築 約56年 約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 90.00 m ² (登記記載)	
間 取 り	集会室、和室、給湯室、倉庫、トイレ等	
仕 様	外 壁 天 井 床 内 壁 内 設 備	吹付け等 塗装、ボード張り、合板等 塩ビシート、畳等 塗装等 ミニキッチン、トイレ等
	※ 建築時期から判断すると、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性を完全に否定できないが、アスベスト等の使用の有無や詳細については専門調査会社による調査を実施しなければ詳細が分からないため留意を要する。	
建 物 の 品 等	中位の下	
管 理 の 状 況	普通	
利 用 状 況 等	物件1建物が所在する団地の集会所として管理組合が管理し、区分所有者らにより共同で利用されている。	
特 記 事 項	① 本件住宅団地に関連する建物の確認済証、検査済証の発行記録があるが、複数棟で申請されているものとみられ、物件3建物（主である建物）の特定はできなかった。 ② 物件3建物（主である建物）は、昭和56年施行の耐震基準以前の旧耐震基準よりもさらに古い基準であるいわゆる旧々耐震基準（昭和46年以前）の時代に建築された建物である。	

区 分	附属建物（符号1） ※ 物件3の主である建物の北側に位置する。	
建 物 の 用 途	事務所	
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	昭和44年6月3日新築 約56年 約5年
	※ 附属建物の建築年月日は登記記録に記載がないが、物件3の主である建物と同時期と思われるので、主である建物の建築年月日と同日とした。増築時期は不明。	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 約54.28 m ² (現況) ※増築部分約6m ²	
間 取 り	作業員控室、ロッカー室等	
仕 様	外 壁 天 井 床 内 壁 設 備	吹付け等 塗装、ボード張り等 塩ビシート等 塗装等 ミニキッチン、洗面台等
	※ 建築時期から判断すると、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性を完全に否定できないが、アスベスト等の使用の有無や詳細については専門調査会社による調査を実施しなければ詳細が分からないため留意を要する。	
建 物 の 品 等	中位の下	
管 理 の 状 況	普通	
利 用 状 況 等	物件1建物が所在する団地の事務所（現況は作業員控室、ロッカー室）として管理組合が管理し、共同で利用されている。	
特 記 事 項	① 本件住宅団地に関連する建物の確認済証、検査済証の発行記録があるが、複数棟で申請されているものとみられ、物件3建物（附属建物）の特定はできなかった。 ② 物件3建物（附属建物）は、昭和56年施行の耐震基準以前の旧耐震基準よりもさらに古い基準であるいわゆる旧々耐震基準（昭和46年以前）の時代に建築された建物と思われる。	

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) 物件1の建物価格

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
260,000円/㎡	× 53.01㎡	× 0.15	= 2,070,000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は一致するものではない。
- ・観察減価については、建物の建築時期、経過年数、一棟全体の建物及び専有部分の状態、一棟全体の建物及び専有部分の保守管理の状況、設備等の旧式化・陳腐化、建築後50年を超える旧々耐震基準の共同住宅の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

残価率	10%
経過年数	約56年
経済的残存耐用年数	約5年
観察減価率	30%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{56年 + 5年} \times (1 - 0.30) = 0.15$$

(小数第3位を四捨五入)

(2) 物件2の建物価格（主である建物、附属建物（符号1））

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。

物件 番号	区分	再調達原価 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	主である建物	210,000円/㎡	× 90.00㎡	× 0.16	= 3,020,000円
	附属建物（符号1）	210,000円/㎡	× 約54.28㎡	× 0.16	= 1,820,000円

ア 再 調 達 原 価 ： 再調達原価は構造・用途を考慮のうえ、上記のとおり査定。

イ 床 面 積 ： 主である建物 ……登記記載面積を採用。
附属建物（符号1） ……現況床面積を採用。

ウ 現 価 率 ： 物件2の主である建物及び附属建物（符号1）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。

- ・ 物件2の主である建物及び附属建物（符号1）の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は一致するものではない。
- ・ 物件2の主である建物及び附属建物（符号1）の観察減価については、建物の建築時期、経過年数、建物の状態、保守管理の状況、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

	主である建物	附属建物(符号1)
残価率	10%	10%
経過年数	約56年	約56年
経済的残存耐用年数	約5年	約5年
観察減価率	20%	20%

$$\begin{array}{lcl}
 \text{残価率} & \text{耐用年数に基づく方法} & \text{観察減価} \\
 \text{主である建物} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{5\text{年}}{56\text{年} + 5\text{年}} \times (1 - 0.20) = & 0.16 \\
 \text{附属建物(符号1)} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{5\text{年}}{56\text{年} + 5\text{年}} \times (1 - 0.20) = & 0.16 \\
 & & (\text{小数第3位を四捨五入})
 \end{array}$$

(3) 物件3の建物価格（主である建物、附属建物（符号1））

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。

物件 番号	区分	再調達原価 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	主である建物	210,000円/㎡	× 90.00㎡	× 0.16	= 3,020,000円
	附属建物（符号1）	210,000円/㎡	× 約54.28㎡	× 0.16	= 1,820,000円

ア 再 調 達 原 価 ： 再調達原価は構造・用途を考慮のうえ、上記のとおり査定。

イ 床 面 積 ： 主である建物 ……登記記載面積を採用。
附属建物（符号1） ……現況床面積を採用。

ウ 現 価 率 ： 物件3の主である建物及び附属建物（符号1）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。

- ・ 物件3の主である建物及び附属建物（符号1）の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は一致するものではない。
- ・ 物件3の主である建物及び附属建物（符号1）の観察減価については、建物の建築時期、経過年数、建物の状態、保守管理の状況、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

	主である建物	附属建物(符号1)
残価率	10%	10%
経過年数	約56年	約56年
経済的残存耐用年数	約5年	約5年
観察減価率	20%	20%

$$\begin{array}{lcl}
 \text{残価率} & \text{耐用年数に基づく方法} & \text{観察減価} \\
 \text{主である建物} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{5\text{年}}{56\text{年} + 5\text{年}} \times (1 - 0.20) = & 0.16 \\
 \text{附属建物(符号1)} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{5\text{年}}{56\text{年} + 5\text{年}} \times (1 - 0.20) = & 0.16 \\
 & & (\text{小数第3位を四捨五入})
 \end{array}$$

(4) 敷地権価格（符号 1 乃至 4 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
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
225,000円/㎡	× 0.44	× 117,679.98㎡	× 0.90	$\times \frac{5301}{7131340}$	= 7,790,000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 （ 小平 5 - 6 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 229,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 225,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：三方路 +2%、形状 -1%、容積率 -1% ※公示地の標準化補正を考慮

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。

（符号 1 乃至 4 土地を一団地とした個別格差）

- ・道路との接面状況 +5%
- ・一団地の住宅施設による制限（建蔽率・容積率の制限等）-40%
- ・規模等 -30%

$$\text{相乗積} (1.05 \times 0.60 \times 0.70 \div 0.44)$$

$$\text{個別格差} : 0.44$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-10%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）

(1) 物件1の積算価格

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
2,070,000円	7,790,000円	× 0.90	× 0.82	× 1.00	= 7,280,000円

ア 建 物 価 格 ： 前記1.(1).エ

イ 敷 地 権 価 格 ： 前記1.(4).カ

ウ 価 格 補 正 ： 当該団地内における売買事例、及び周辺類似地域に存する同種の団地型の中古共同住宅の売買事例、売希望価格等を参考とし、同種の中古共同住宅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 ： 1.03 （ 1階：エレベーターなし ） ※基準階：2 階

位 置 別 補 正 ： 1.00 （ 中間住戸/略南向き ） ※基準住戸：中間住戸/略南向き

そ の 他 補 正 ： 0.80 （ 建物内部及び設備の状態、保守管理の状況が著しく劣る ）

相 乗 積 ： 1.03 × 1.00 × 0.80 = 0.82

（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正 ： 必要なし。

(2) 物件 2 の持分価格

前記で求めた物件 2 の建物価格に持分を乗じて、物件 2 の持分価格を求めた。

区分	物件 2 の建物価格 ア	持分 イ	物件 2 の持分価格 ウ
主 である 建 物	3,020,000円	$\times \frac{53010}{71313400}$	= 10,000円
附属建物(符号 1)	1,820,000円	$\times \frac{53010}{71313400}$	= 10,000円
物件 2 の持分価格 (合計)			20,000円

※ 総額(円)については、1万円未満四捨五入であるが、評価額の最低単位は10,000円。
(以下同じ)

ア 建 物 価 格 : 前記 1. (2). エ

イ 持 分 : 登記記載による。

(3) 物件 3 の持分価格

前記で求めた物件 3 の建物価格に持分を乗じて、物件 3 の持分価格を求めた。

区分	物件 3 の建物価格 ア	持分 イ	物件 3 の持分価格 ウ
主 である 建 物	3,020,000円	$\times \frac{53010}{71313400}$	= 10,000円
附属建物(符号 1)	1,820,000円	$\times \frac{53010}{71313400}$	= 10,000円
物件 3 の持分価格 (合計)			20,000円

ア 建 物 価 格 : 前記 1. (3). エ

イ 持 分 : 登記記載による。

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、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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格の現価 $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
-109,921円 -(2.7%)	488,630円	8.8%	5,386,035円	0.7829	4,216,727円 (102.7%)	4,106,806円 =4,110,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.085)^3} = 0.7829 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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 物件1の評価額の判定

(1) 物件1の試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格に対して収益価格は低位に求められ開差が生じた。物件1は建築後50年を超えるファミリータイプの分譲共同住宅（いわゆる公団住宅）であることを考慮し、類似地域のほか多摩地域における築50年を超える築年の古い同種の中古マンションや公社・公団タイプの共同住宅の最近の需給動向、取引市場における価格動向等を勘案のうえ、積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	7,280,000 円
② 収 益 価 格	4,110,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	6,960,000 円

(2) 物件1の評価額の判定

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
6,960,000円	× 1.0	× 0.8	× 0.75		= 4,180,000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
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修正を行った。

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かり金の控除。
本件の場合なし。

2 物件2の評価額の判定

前記で求めた物件2の持分価格に市場性修正及び競売市場修正を行って評価額を決定した。

物件2持分価格 ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	物件2の評価額 エ
20,000円	× 1.0	× 0.8	= 20,000円

ア 物件2の持分価格：物件2の建物価格に持分を乗じた価格。

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。

3 物件3の評価額の判定

前記で求めた物件3の持分価格に市場性修正及び競売市場修正を行って評価額を決定した。

物件3持分価格 ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	物件3の評価額 エ
20,000円	× 1.0	× 0.8	= 20,000円

ア 物件3の持分価格：物件3の建物価格に持分を乗じた価格。

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。

4 物件1乃至物件3の合計価格（一括価格）

物件 1 の評価額		物件 2 の評価額		物件 3 の評価額		一括価格
4,180,000円	+	20,000円	+	20,000円	=	4,220,000円

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (小平5-6) 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	小平市花小金井3丁目15番6外 「花小金井3-34-26」
1 m ² 当たりの 価 格	229,000円/m ²
地 積	2,105m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況 等	南18m都道、三方路
交通施設との接近状況	「花小金井」駅 1,600m
法 令 上 の 制 限	準住居地域(60, 200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	営業所、店舗が多い都道沿いの商業地域

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

位置図



A3をA4に縮小

最寄り駅

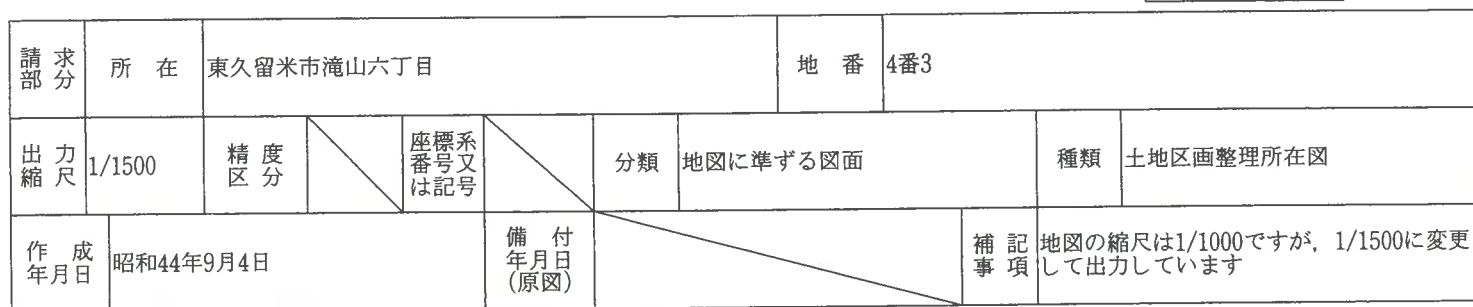
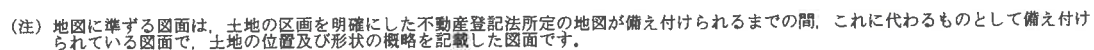
対象不動産

公小地 小平5-6

縮尺 1/10,000
株式会社 昭文社 発行
都市地図より 複製

東京都
市

イ	20-35	ハ	1-109	ホ	1-23	ト	1-24	リ	7	ル	13-14
ロ	1-108	ニ	1-110	ヘ	12-17	チ	7	ヌ	13-11	ツ	つづく



- 28 -

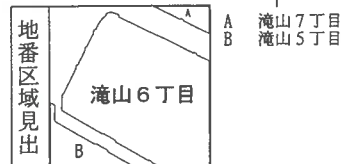
公 図 写

イ 50-8
ロ 28-36

ハ 28-6
ニ 28-4



(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	東久留米市滝山六丁目				地番	6番2			
出力縮尺	1/1500	精度区分		座標系又は番号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和44年9月4日				備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/1500に変更して出力しています		

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4月1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)

登記年月日：昭和44年8月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月14日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 1353番 3 4巻 1~44

建物の所在 北多摩郡久留米町大字下里字前原 1353 番地
(第45街区) 東久留米市滝山 6 丁目

北多摩郡久留米町滝山 6 丁目 々番地 /
建物の番号 6-2-2-104

物件 1 専有部分建物



縮尺 1/2000

5813671

44.8.28

登記年月日：昭和44年8月28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7年3月14日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 1353番 3 4番/～44

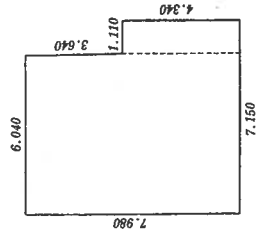
建物の所在 北多摩郡久留米町大字下里宇前原1353番地 北多摩郡久留米町滝山6丁目 各番地 /
(第45街区) 東久留米市滝山6丁目 建物の番号 6-2-2-104

作製年月日 昭和四十四年七月廿八日

作製者

申請人

求積の方法 (距離単位M)			
7.980	×	6.040	48 ^{M²} 19 ₉₂
4.340	×	1.110	4.81 ₇₄
計			53 ^{M²} 01 ₆₆



床面積 53^{M²}01

5813672

結尺 1/200

44.8.28

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月14日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 1373番

5巻/341

建物の所在 北多摩郡久留米町大字下里字前原1373番地

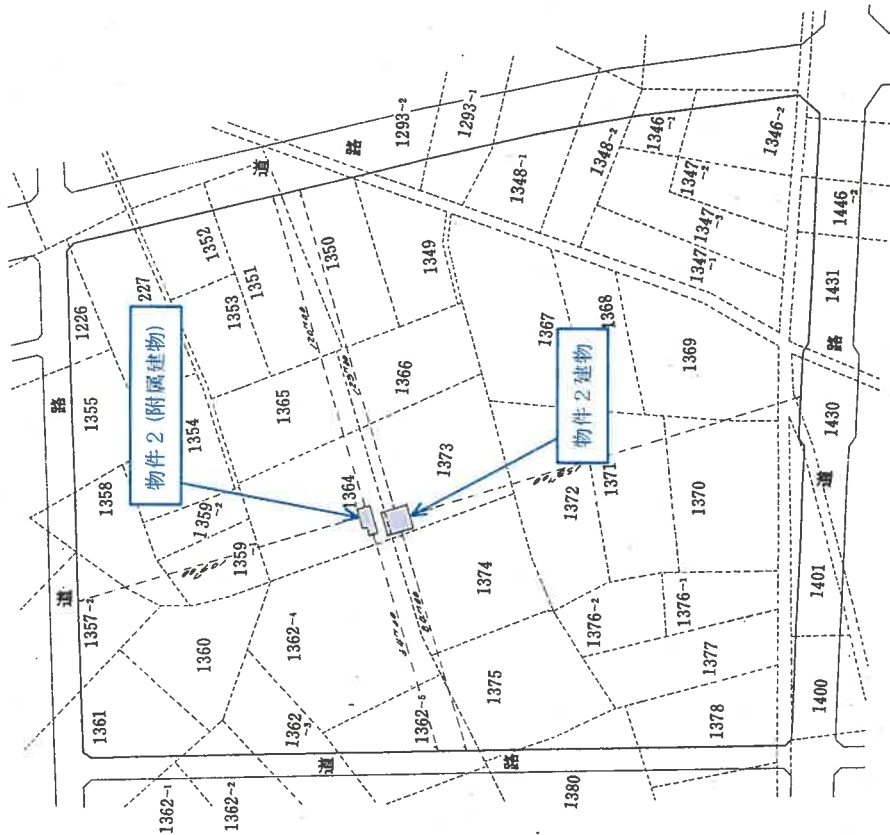
東久留米市滝山6丁目第45街区

北多摩郡久留米町滝山6丁目5番地 / 集会所及び事務所
建物の番号 6-2

製作年月日
昭和四四年七月廿八日

作製者

申請人



縮尺 1/2000

5814864

S 44. 8. 28

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7年3月14日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

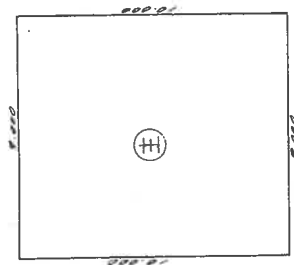
各階平面図

家屋番号 1373番 1 5巻 1~341

建物の所在 北多摩郡久留米町大字下里字前原1373番地

東久留米市滝山 6丁目

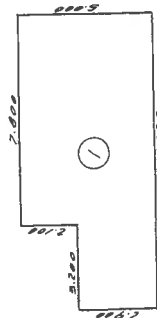
㊦ 集会所



求積の方法(距離単位M)	
9,000	× 10,000
計	
	90,000.00

床面積 90,000

① 事務所



求積の方法(距離単位M)	
7,000	× 5,000
3,200	× 2,000
計	
	40,000.00

床面積 40,000
※増築前(参考)

5814865

縮尺 1/200

44.8.28

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月14日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 804番 1 360 78 359

建物の所在 北多摩郡久留米町大字下里字白山前 804番地

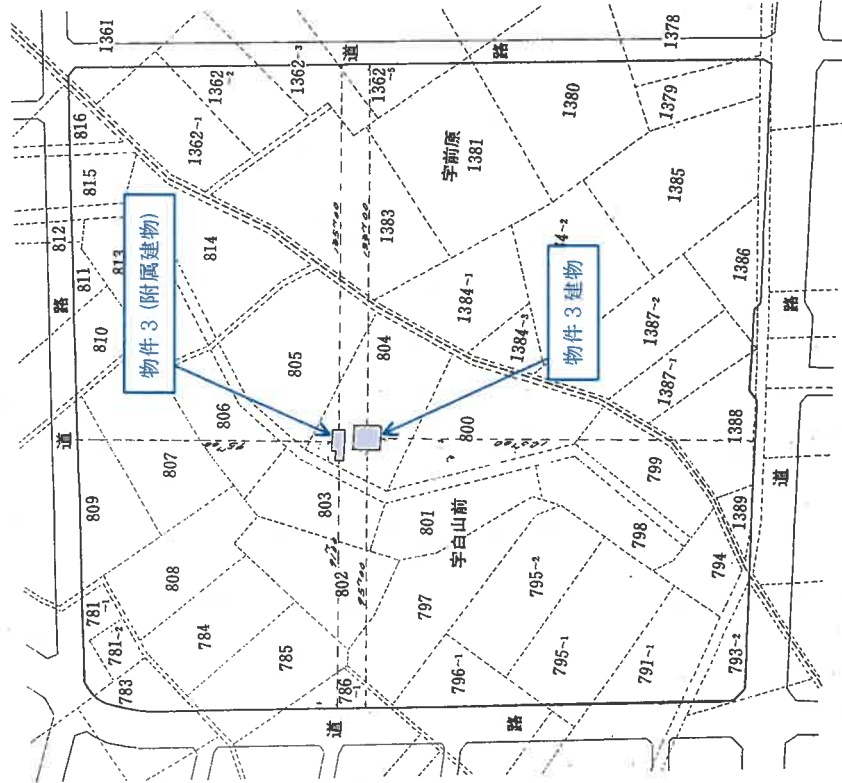
(第44街区) 東久留米町 5丁目

北多摩郡久留米町滝山6丁目 7番地
建物の番号 6-3 集会所及び事務所

製作年月日 昭和44年7月28日

作製者

申請人



縮尺 1/2000

5816384

S 44.8 28

令和7年3月14日 東京法務局田無出張所

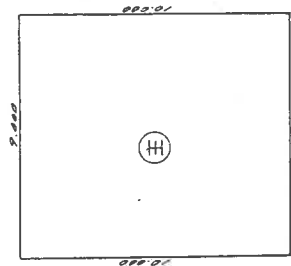
A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 8-04番 360 359 1-7巻

建物の所在 北多摩郡久留米町大字白山下前-804番地 東多摩郡久留米町大字白山下前-804番地 7番地 事務所及び集会所の番号 6-3-3 集会所及び事務所

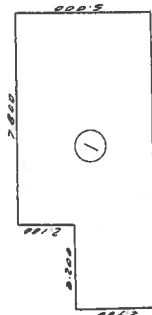
① 集会所



求積の方法(距離単位M)	
9,000 × 10,000	90,000.00
計	90,000.00

床面積 90㎡00

① 事務所



求積の方法(距離単位M)	
7,800 × 5,000	39,000.00
3,200 × 2,900	9,280.00
計	48,280.00

床面積 48㎡28 ※増築前(参考)

5816385

縮尺 1/200

S 44. 8. 28