

期間入札の公告

令和 6年 4月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月22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5年度 | |
|------|---|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1 | 12,540,000 10,032,000 | | 2,508,000 | 108,739 | 22,148 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 固定資産税及び都市計画税は物件全体（持分部分ではない）についての課税額である。 | | | | |



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西東京市南町六丁目1402番地1

建物の名称 ルネサンスフォート田無南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町六丁目1402番1の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 67.45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 西東京市南町六丁目1402番1

地 目 宅地

地 積 4034.94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 769580分の7123

共有者 A 持分3分の2

物件明細書

令和 6年 3月21日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 田路 裕二郎

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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するB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。

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 西東京市南町六丁目1402番地1

建物の名称 ルネサンスフォート田無南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町六丁目1402番1の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 67.45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 西東京市南町六丁目1402番1

地 目 宅地

地 積 4034.94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 769580分の7123

共有者 A 持分3分の2

令和5年(ヌ)第122号
令和6年2月7日受理
令和6年2月27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 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 西東京市南町六丁目1402番地1

建物の名称 ルネサンスフォート田無南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町六丁目1402番1の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 67.45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 西東京市南町六丁目1402番1

地 目 宅地

地 積 4034.94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 769580分の7123

共有者 A 持分3分の2

| | | |
|-----------------|--|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 東京都西東京市南町六丁目8-15-408 ルネサンスフォート田無南町 | |
| 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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： } </div> | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（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 | 管理費 月額 1万 1100 円 修繕積立金 月額 1万 7800 円 インターネット使用料月額 1680 円 | 令和 6 年 2 月 8 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5 年 12 月分～R6 年 2 月分 計 9 万 1740 円 <input checked="" type="checkbox"/> 他に遅延損害金 1443 円（年 14%） |
| 管理費等照会先 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | |
| その他の事項 | 損害金の計算に誤りがある可能性がある | |
| 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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 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 |
| 債務者(共有者) | 1 本件建物に居住している。 2 本件不動産の相共有者は、母にあたる。同人も本件建物に居住している。 (令和6年2月14日面接聴取) |

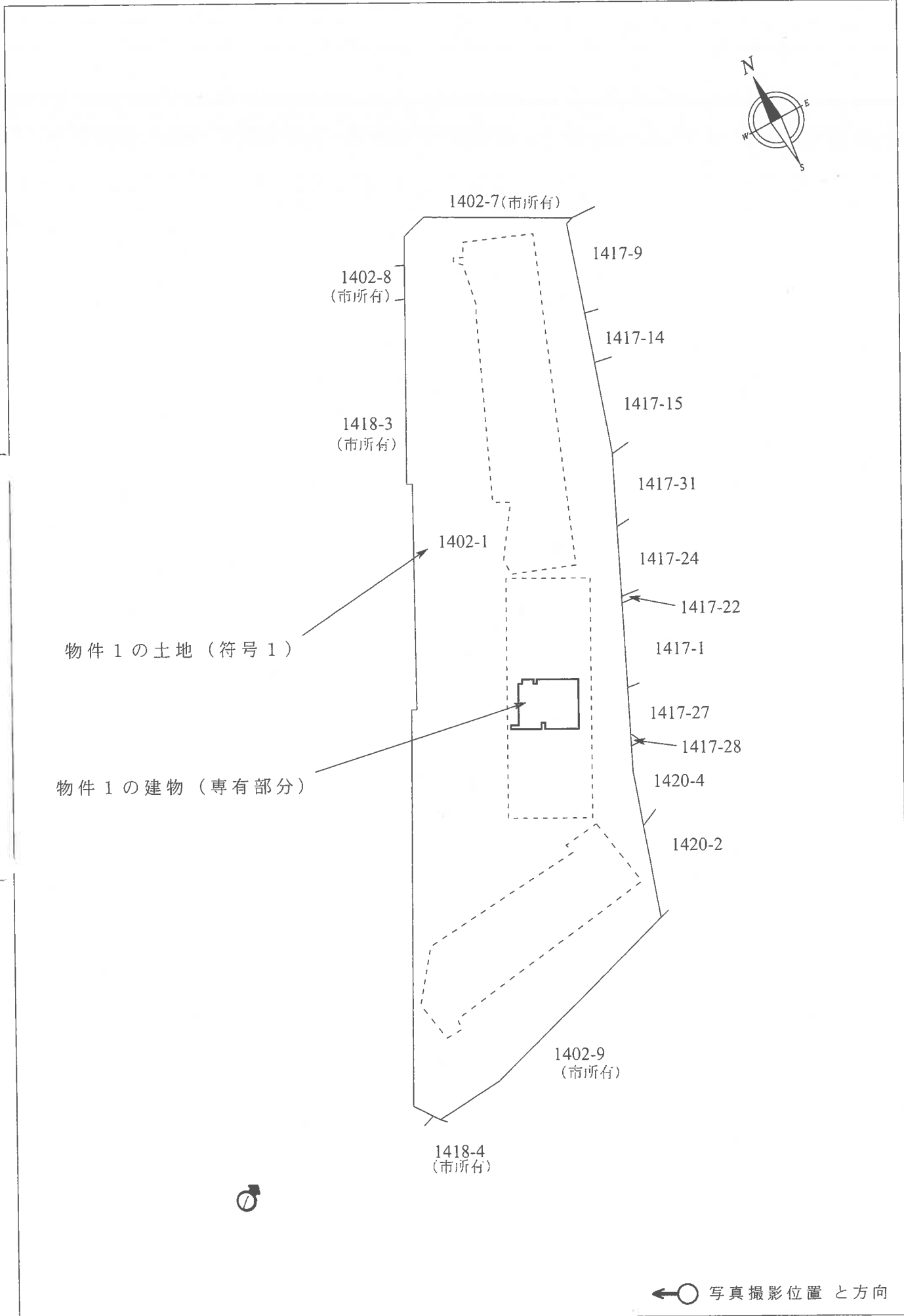
執行官の意見

- 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。
 - (1) 郵便受け及び表札に共有者らの氏が表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、債務者名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
 - (3) 不動産登記情報によれば、共有者らはいずれも本件不動産の所在を住所としている。

以上

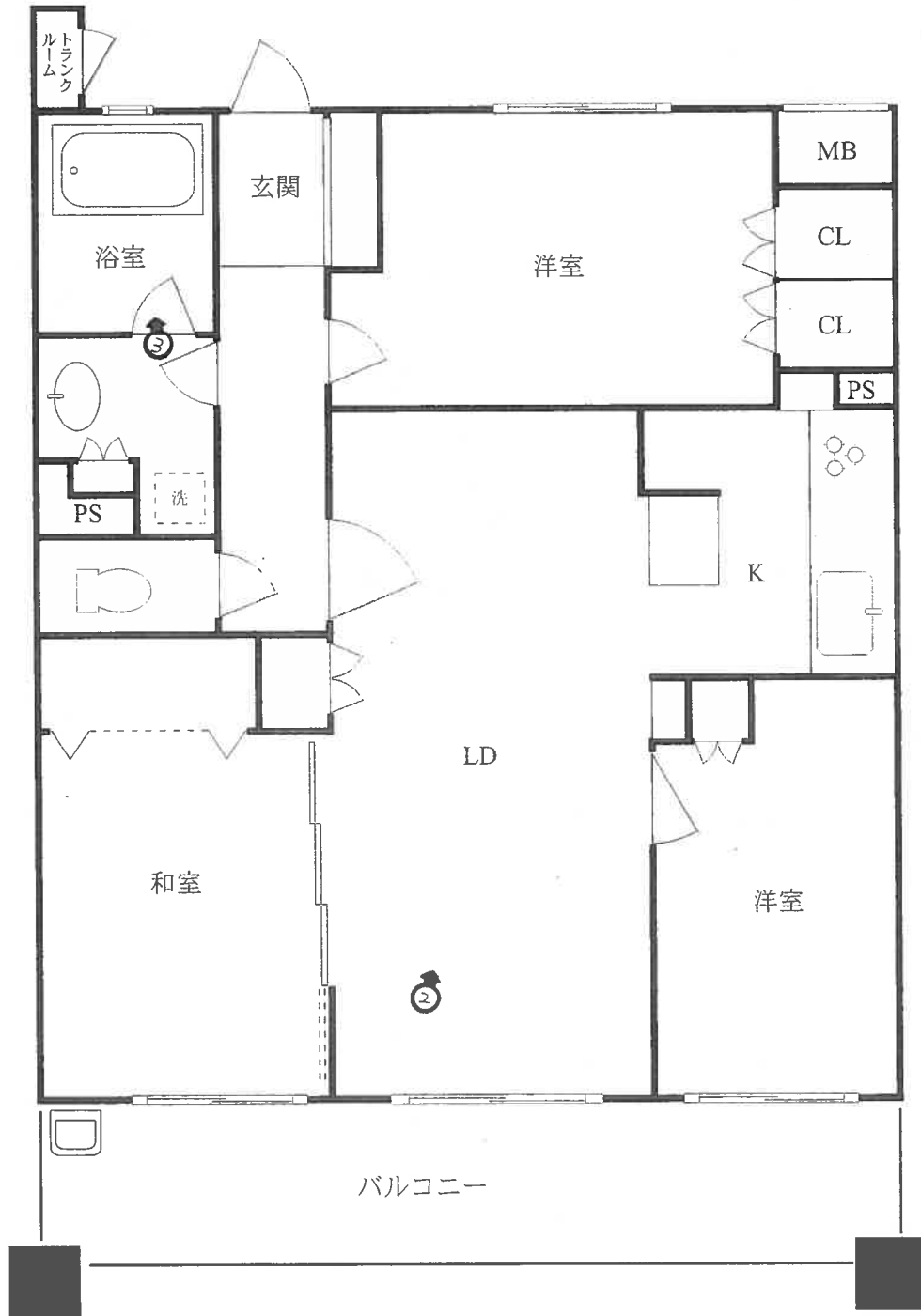
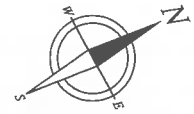
| 調査の経過 | | |
|--|--------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和6年2月7日 : - : | 当庁 | ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得 |
| 令和6年2月7日 14:45-15:05 | 物件所在地 | 物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置 |
| 令和6年2月8日 : - : | 当庁 | 管理会社に対し管理費等に関する照会書ファクシミリ送信 |
| 令和6年2月14日 13:35-13:50 | 物件所在地 | 物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取 |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| <p>(特記事項)</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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月14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。</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)



(間取図)

令和5年(ヌ)第122号



←○ 写真撮影位置と方向

(7 枚目)

1



2



3



令和5年(又)第122号
令和6年2月14日現地調査
令和6年2月26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 12,540,000円 (持分) |

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 西東京市南町六丁目1402番地1

建物の名称 ルネサンスフォート田無南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町六丁目1402番1の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 67.45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 西東京市南町六丁目1402番1

地 目 宅地

地 積 4034.94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 769580分の7123

共有者 A 持分3分の2

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「田無」駅の南西方約1.1km(道路距離、徒歩約14分)、最寄バス停まで徒歩約4分に位置する。(附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 近隣は、地勢は概ね南向き緩傾斜であり、新青梅街道沿いに、一般住宅、マンションのほかスーパーマーケット、工場等が混在する地域として利用されている。 | |
| 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 | 市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 有り(4-2.5h 4m) 第2種高度地区 ・ 符号1土地のうち南側の一部で、都市計画道路(西3・3・3号線、計画幅員28m、計画決定段階、東京都第四次事業化計画における優先整備路線に該当する)に抵触している。 |
| 画地の状況 | 地形 間口・奥行 地勢 | 4,034.94㎡(登記簿面積) ほぼ台形 間口 約130m(接道方位:北西側) * 北東側間口は約22m、南西側間口は約46m 奥行 約25m～約37m(北西→南東) 地勢はほぼ平坦であり、南東側隣地より約1.5m高い。 |
| 接面道路等の状況 | 北西側で幅員約7.5m舗装市道(第123号線、両側歩道付き、建築基準法第42条1項1号)に、北東側で幅員約6m舗装市道(第2422号線、建築基準法第42条1項1号)に、南側で幅員約3.8m～約4m舗装市道(建築基準法第42条2項、対象地側は道路後退済み)に、各々接面する三方路の画地。 北西側市道と等高乃至コンクリート擁壁を介して約2m～約4m低く接面する。 | |
| 土地の利用状況等 | * 物件1専有部分の建物が存する1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、駐車場、公園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</p> <p>都市ガス 有り</p> <p>公共下水 有り</p> |
| <p>土地の履歴等</p> | <p>* 対象地は、過去の住宅地図による調査から、昭和54年版、昭和62年版及び平成14年版からは「社員寮」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。</p> <p>対象地について、調査時点において、「土壤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)」の届出は無し。</p> |
| <p>特記事項</p> | <p>* 本マンション敷地は、西東京市浸水ハザードマップの浸水予想区域図(令和3年10月版)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 | ルネサンスフォート田無南町 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物の用途 | 住居 (総戸数106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2月25日新築 約19年 約31年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構造・延床面積 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>782.50 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>1,280.37 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>1,245.15 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>1,245.15 m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>1,179.17 m²</td></tr> <tr><td>6階</td><td>1,093.69 m²</td></tr> <tr><td>7階</td><td>949.01 m²</td></tr> <tr><td>8階</td><td>776.28 m²</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>8,551.32 m²</td></tr> </table> | | 1階 | 782.50 m ² | 2階 | 1,280.37 m ² | 3階 | 1,245.15 m ² | 4階 | 1,245.15 m ² | 5階 | 1,179.17 m ² | 6階 | 1,093.69 m ² | 7階 | 949.01 m ² | 8階 | 776.28 m ² | <hr/> | | 延床面積 | 8,551.32 m ² |
| 1階 | 782.50 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2階 | 1,280.37 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3階 | 1,245.15 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4階 | 1,245.15 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5階 | 1,179.17 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6階 | 1,093.69 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7階 | 949.01 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8階 | 776.28 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <hr/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 延床面積 | 8,551.32 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 仕様 | 外の壁 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 オートロックシステム、集合郵便受、宅配ボックス、管理室、駐輪場、ゴミ置場等 * メインエントランスが南側道路側に、サブエントランスが北西側道路側に、各々位置する。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 伊藤忠アーバンコミュニティ(株) 委託管理 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 管理の状況 | 普通 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特記事項 | *・売主：(株)新日本建物 ・設計・監理：(株)IAO竹田設計、(株)景観設計研究所 ・施工：(株)イチケン (分譲時の募集パンフレットによる) *本マンションは、建築確認の検査済証の交付を受けていた。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(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 | 4階、408号室：4階に位置する中間住戸 (南東側のバルコニー、北西側の窓から採光可能とする住戸) | |
| 床面積 | 専有面積67.45㎡(登記記載) | |
| 間取り | 居宅 3LDK (洋室×2+和室×1) + トランクルーム | |
| バルコニー等 | 南東側にバルコニー有り | |
| 仕様 | 天井 床 内壁 設備 その他 | ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート、畳等 ビニールクロス等 トイレ、キッチン、ユニットバス・洗面室等 ・アルコープ有り |
| 保守管理の 状態 | 普通 ・西側の洋室には、荷物が多く積まれていたため、壁及び床の状態を確認することができなかった。 ・設備の動作確認は行っていない。 | |
| 管理費等 | 管理費 修繕積立金 インターネット使用料 合計 滞納額 | 月額 11,100 円 月額 17,800 円 月額 1,680 円 月額 30,580 円 金 91,740円 (令和6年2月8日現在) * 上記滞納額に対し、遅延損害金 金1,443円(年利14%) が存する。 また、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、共有者Aが母親(相共有者B)と共に居宅として使用し占有している。したがって、本件建物について利用権減価は無いものと判断し評価を進める。 | |
| 特記事項 | * 特になし | |

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/㎡) ア | 床面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格(円) エ |
|-----------------|-------------|----------|--------------|
| 400,000 | × 67.45 | × 0.58 | = 15,650,000 |

* 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19年、経済的残存耐用年数約31年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%

・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 31 / (19 + 31) & \times & (1 - 0.10) & = & 0.58 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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 | 312,000 | × 0.90 | × 4,034.94 | × 1.00 | × 7,123 / 769,580 | = 10,490,000 |

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 西東京-24

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} & \\ 281,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 102 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 90 & = 312,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時 点 修 正：令和5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(接面方位:西+2)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)

- ・規模(マンション適地)±0
- ・形状 ▲10
- ・三方路+6
- ・北西側市道との高低差▲5
- ・一部都市計画道路に抵触▲1

【相乗積】 $(1 \pm 0.00) \times (1 - 0.10) \times (1 + 0.06) \times (1 - 0.05) \times (1 - 0.01) = 0.90$

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 |
| 15,650,000 | + 10,490,000 | × 1.20 | × 1.02 | × 1.00 | = 32,000,000 |

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 (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：1.02(4階・2階標準住戸)

位置別補正：1.00(南東側中間住戸・標準住戸は南東側中間住戸)

その他補正：1.00(要しない)

【相乗積】： $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

(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 | |
| 2,407,720円 (16.0%) | 926,503円 | 6.0% | 14,978,465円 | 0.8468 | 12,683,764円 (84.0%) | = 15,090,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.057)^3} = 0.8468 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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 | 32,000,000 円 |
| ② 収益価格 | 15,090,000 円 |
| ③ 調整後の価格 | 30,310,000 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 | 共有持分 イ | 市場性 修正 ウ | 競売市場 修正 エ | 滞納管理費等 相当額の減価 オ | その他の控除 (敷金等) カ | 評価額(円) キ |
|--------------------|-----------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| 30,310,000 | × 2 / 3 | × 0.80 | × 0.80 | × 0.97 | | = 12,540,000 |

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 共有持分：登記記載の持分割合。

ウ 市場性修正：本件は、共有持分の売却であることによる市場流通性が劣ることを考慮して、一般の不動産市場修正▲20%を施した。

エ 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。

オ 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。

カ 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。

キ 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

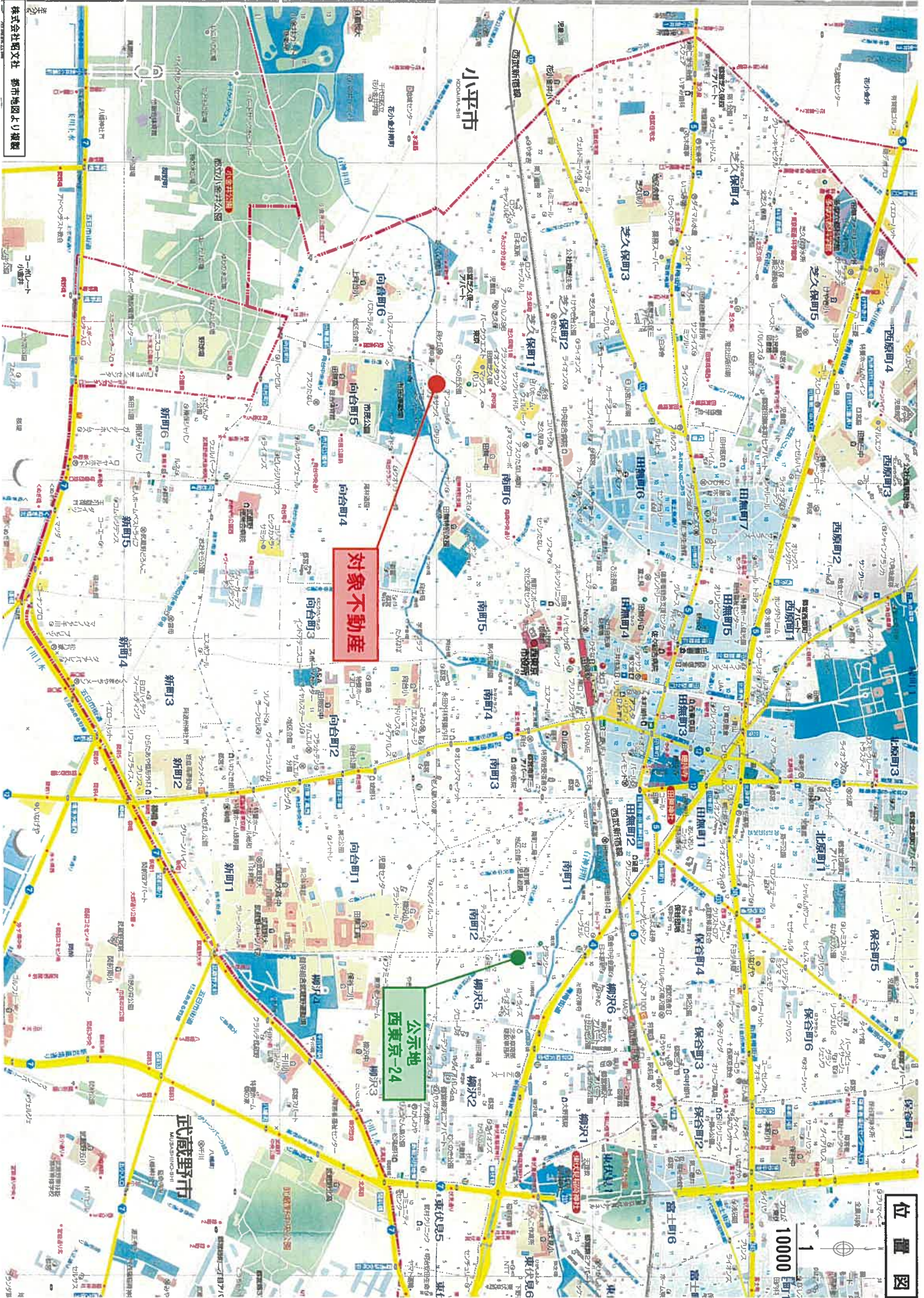
■ 地価公示地 (価格時点: 令和5年1月1日)

| | |
|-------------|-------------------------------|
| 番 号 | 西東京-24 |
| 所在・地番(住居表示) | 西東京市柳沢5丁目59番15 「柳沢5-13-20」 |
| 価 格 | 281,000円/m ² |
| 地 積 | 198m ² |
| 交通施設との接近状況 | 西武柳沢 850m |
| 供給処理施設 | ガス 水道 下水 |
| 接 面 街 路 | 西 5.3m 市道 |
| 法令上の制限 | 準工業地域(60% 200%) 準防火地域 |
| 周辺土地の利用状況 | 一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域 |

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写(残地測量図)
建物図面・各階平面図写

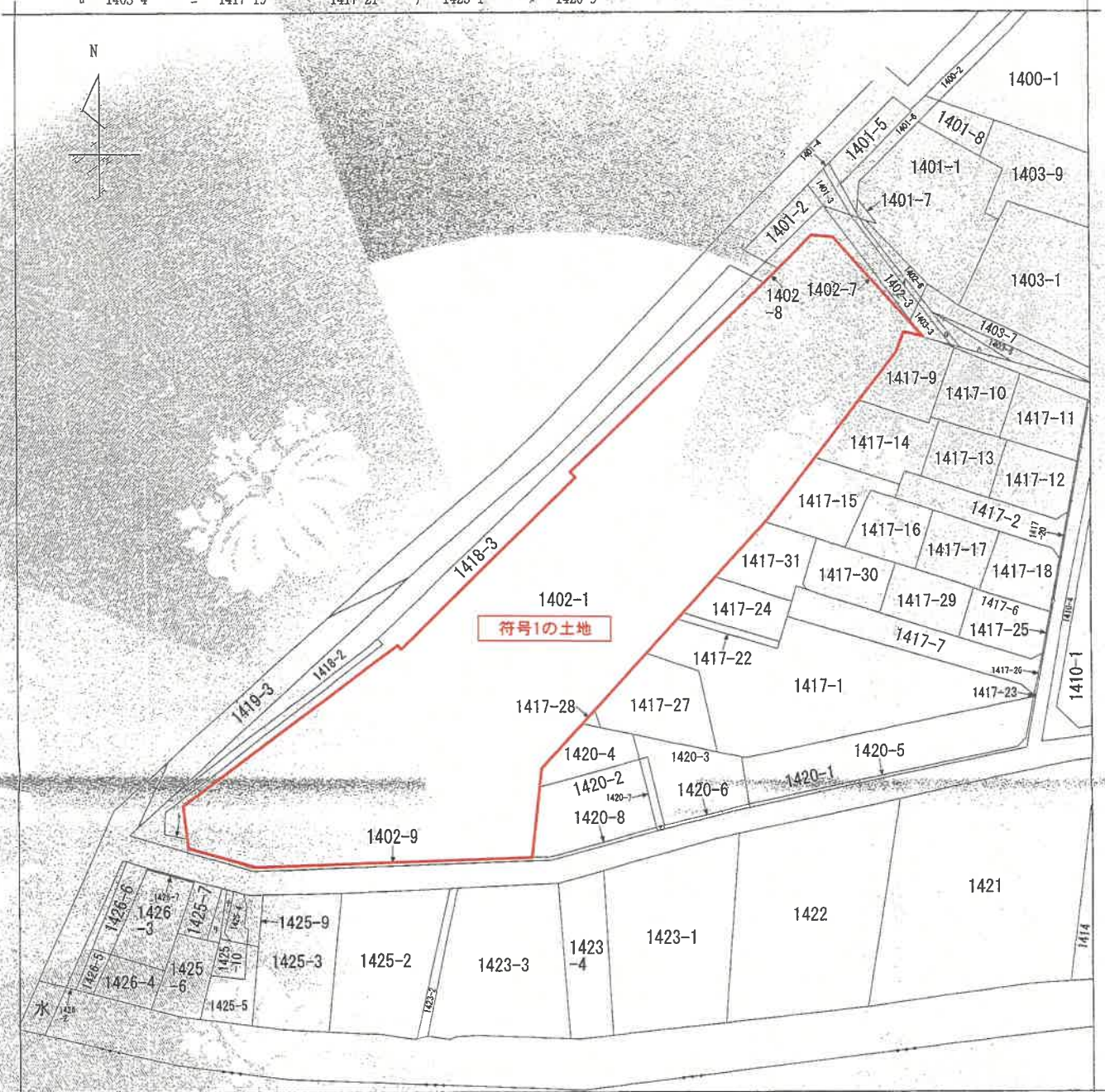
以 上



位置図

A3をA4に縮小

イ 1402-4 ハ 1403-5 ホ 1417-8 ト 1418-4 リ 1425-8
 □ 1403-4 ニ 1417-19 ヘ 1417-21 チ 1425-1 ル 1420-9



(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 | 西東京市南町六丁目 | | 地番 | 1402番1 | | | | |
| 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。
 (東京法務局田無出張所管轄)
 令和6年2月16日

東京法務局府中支局
 登記官

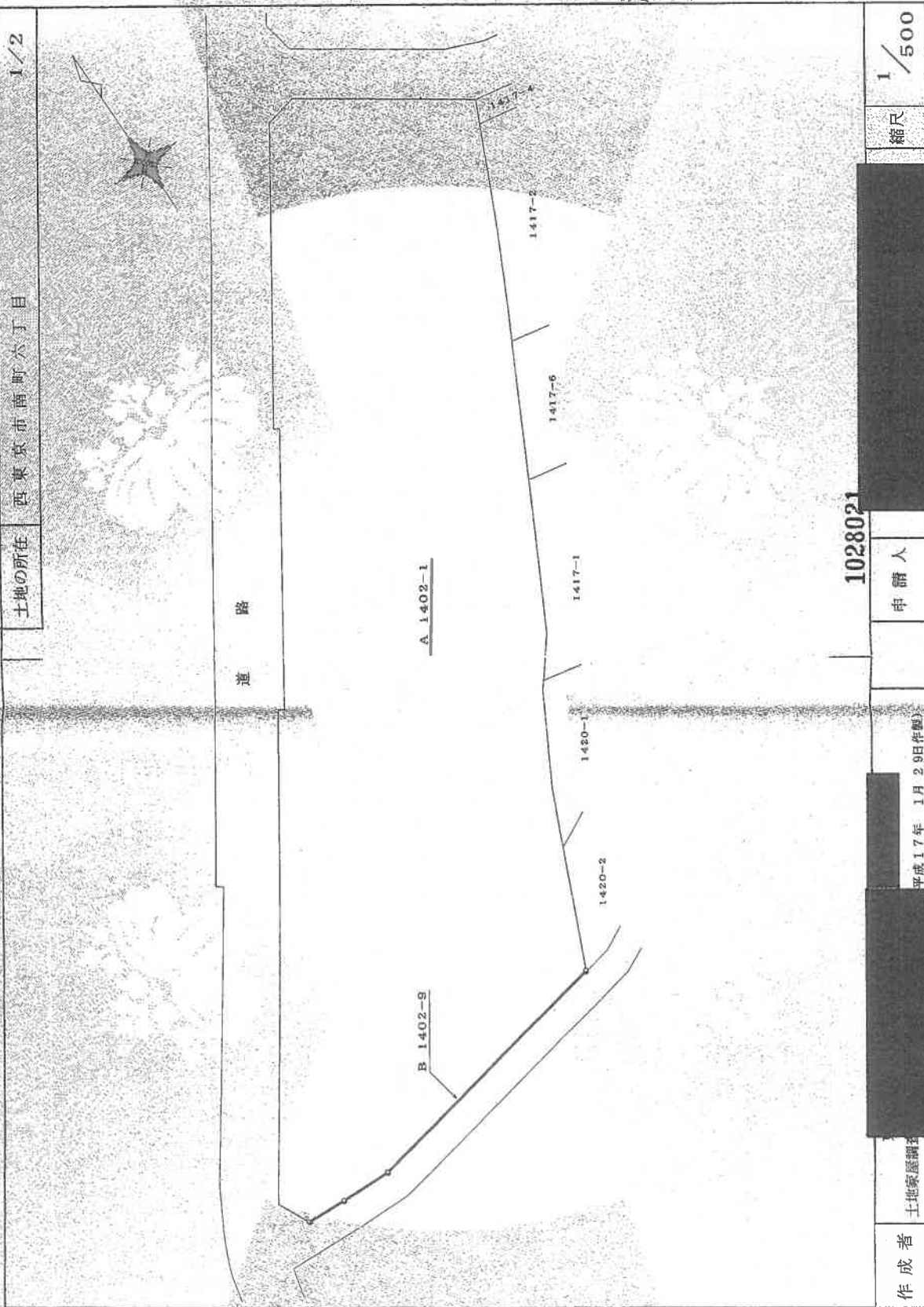
請求番号：22-1
 (1/1)

登記年月日：平成17年2月10日

地積測量図 1/2

| | |
|-------|-----------|
| 地番 | 1402-1.-9 |
| 土地の所在 | 西東京市南町六丁目 |

1/2



平成17年2月10日登記

1028021

| | |
|-----|--------------------|
| 作成者 | 土地家屋調査士 [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] |
| 縮尺 | 1/500 |

平成17年 1月 2 8日(作製)

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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和6年2月16日

東京法務局府中支局

登記官



請求番号：22-2 (1/2)

登記年月日：平成17年2月10日

これは図面に記録されている内容を証明し、複製する。
(東京法務局田無出張所管理)
令和6年2月16日 東京法務局田無出張所

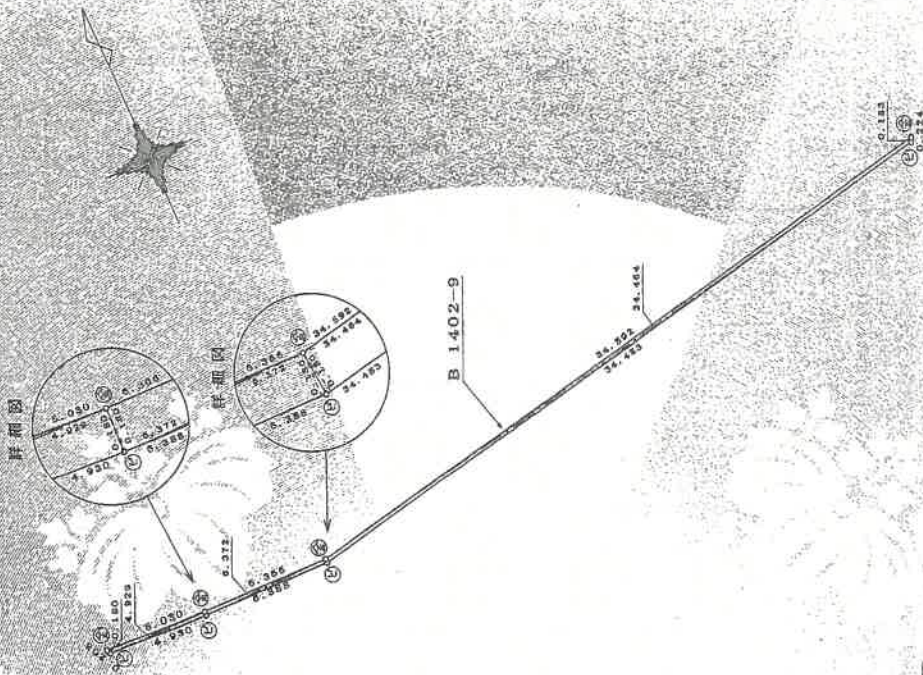
登記号

地積測量図

地番 1402-1-9

土地の所在 西栗京市南町六丁目

2/2



三線求積表

| 地番 | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
|----------|--------------|-------|------------------------|
| B 1402-9 | 5.030 | 0.180 | 0.905400 |
| | 4.930 | 0.180 | 0.887400 |
| | 6.372 | 0.180 | 1.146960 |
| | 6.388 | 0.180 | 1.149840 |
| | 34.433 | 0.180 | 6.206940 |
| | 34.592 | 0.183 | 6.330336 |
| 倍面積 | | | 16.626876 |
| 面積 | | | 8.3134380 |
| 地積 | | | 8.31 m ² |
| 地番 | A 1402-1 | | |
| 公簿 | 4043.2514691 | 総計 | 8.3134380 |
| | | 残地 | 4034.9480311 |
| | | 地積 | 4034.94 m ² |

符号1の土地

| | | |
|---|--------|---|
| ① | コンクリート | ㎡ |
| ② | 石 | ㎡ |
| ③ | 土 | ㎡ |
| ④ | 金 | ㎡ |
| ⑤ | 木 | ㎡ |
| ⑥ | その他 | ㎡ |

作成者 土地家屋調査士

申請人

1028022

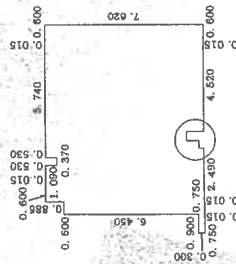
平成17年1月29日作成

縮尺 1/250

請求番号：22-2 (2/2)

登記年月日：平成17年3月23日

各階平面図



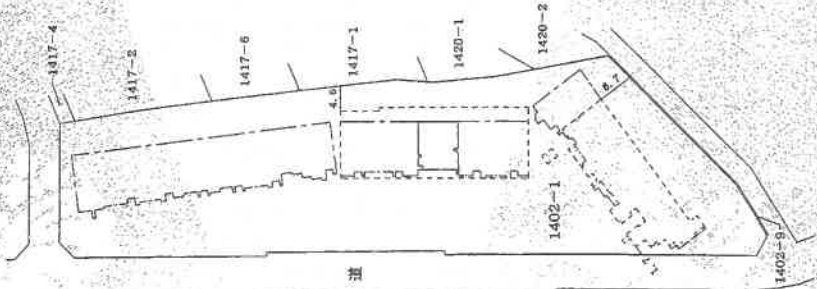
| 求積率 | | | |
|----------|---|----------------|---|
| 0.750 | × | 0.300 | = |
| 0.150 | × | 0.285 | = |
| 0.600 | × | 6.735 | = |
| 0.600 | × | 7.605 | = |
| 1.090 | × | 7.590 | = |
| 0.370 | × | 7.060 | = |
| 0.430 | × | 7.590 | = |
| 0.360 | × | 7.360 | = |
| 0.430 | × | 6.760 | = |
| 4.520 | × | 7.590 | = |
| 0.600 | × | 7.620 | = |
| 計 | | 67.4560 | |

床面積 67.45 m²

家屋番号 南町六丁目 1402番1の408
建物の所在 西東京市南町六丁目1402番地1

建物図面

建物の存する部分 4 階
建物番号 408



5042158

作製者

縮尺 1/250
平成17年 2月22日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

平成十七年三月十五日登記

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。

(東京法務局田無出張所発給)

令和6年2月16日

東京法務局田無中支局

登記官