

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月 7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 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月25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 所 在 小平市小川西町三丁目
地 番 2191番175
地 目 宅地
地 積 943.20平方メートル
共有者 A 持分94320分の4109

2 (一棟の建物の表示)

所 在 小平市小川西町三丁目2191番地175
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 389.57平方メートル
2階 389.57平方メートル
3階 389.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小川西町三丁目2191番175の17
建物の名称 B302
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 45.29平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 7年 2月 4日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高久洋輔

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。審尋の結果、同人の賃借権の存否（占有権原の存否，占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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」にも掲載されています。



物件目録

1 所 在 小平市小川西町三丁目
地 番 2191番175
地 目 宅地
地 積 943.20平方メートル
共有者 A 持分94320分の4109

2 (一棟の建物の表示)

所 在 小平市小川西町三丁目2191番地175
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 389.57平方メートル
2階 389.57平方メートル
3階 389.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小川西町三丁目2191番175の17
建物の名称 B302
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 45.29平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第264号
令和6年11月20日受理
令和6年12月24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 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 所 在 小平市小川西町三丁目
地 番 2191番175
地 目 宅地
地 積 943.20平方メートル
共有者 A 持分9万4320分の4109

2 (一棟の建物の表示)

所 在 小平市小川西町三丁目2191番地175
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 389.57平方メートル
2階 389.57平方メートル
3階 389.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小川西町三丁目2191番175の17
建物の名称 B302
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 45.29平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都小平市小川西町三丁目24番23-302号 ウイスタリヤマンション小川	
建物	物件2	
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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況(月額)	管理費 7,500円 修繕積立金 12,500円	令和6年11月25日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計20,000円 令和6年11月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円 年 パーセントの定めあり
管理費等照会先	有限会社サンコアー・ホームビルサービス	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日	
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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人 (□ (占有者) □ ()) の陳述/□提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和2年4月1日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
建物所有者及び占有者から回答書等の提出がないため占有権原は不明である。 占有開始時期は住民票から記載した。	

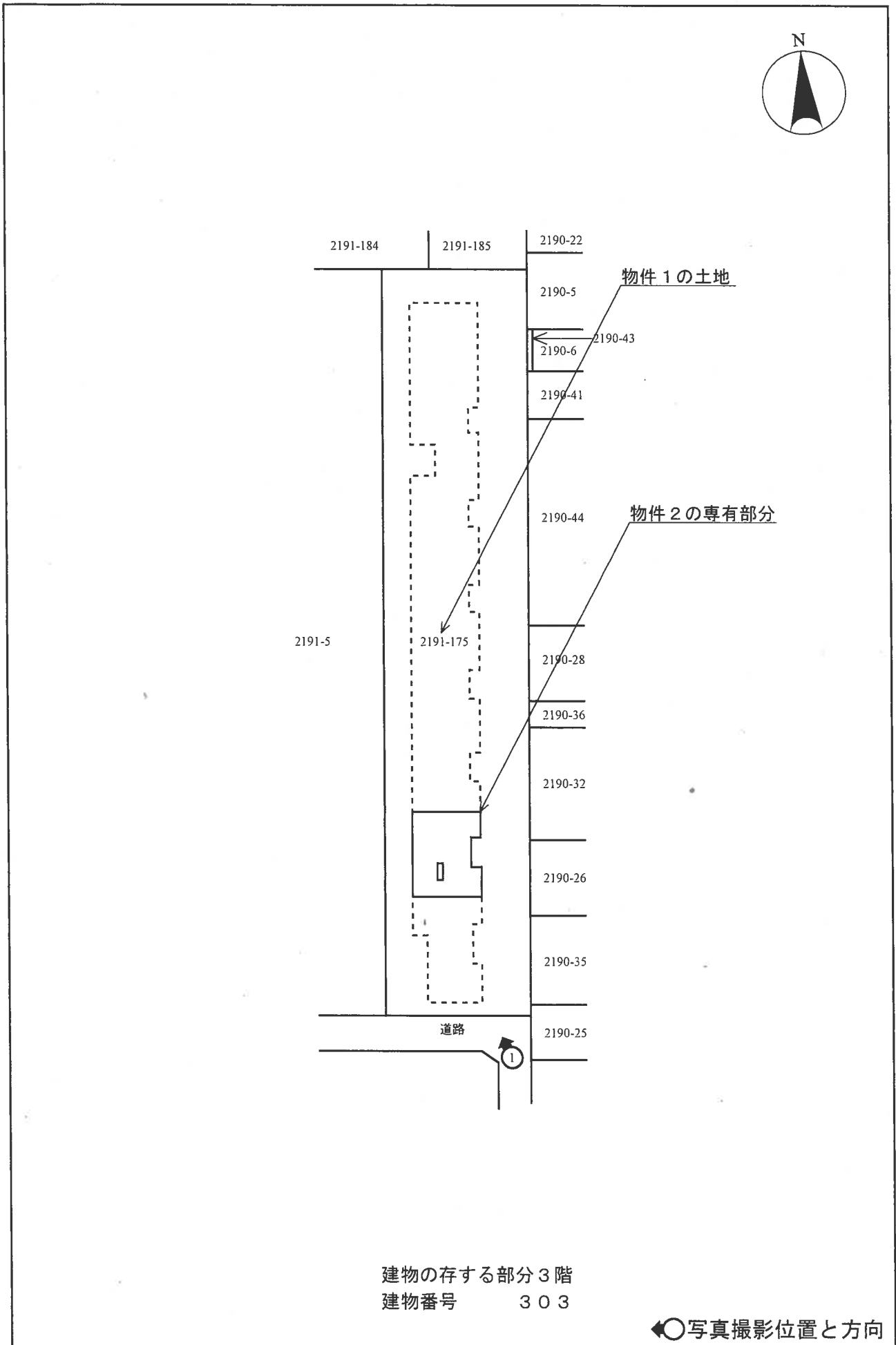
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

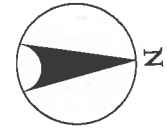
執行官の意見

- 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表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内は居宅として使用されていたようであるが、段ボール箱、荷物や衣類等が詰め込まれたビニール袋等が複数存在し、引越作業中のようであった。室内に存在した郵便物等及び立入調査の結果から B を占有者と認定した。
本件建物の南側壁面には雨漏りの跡が見られた。
- 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。

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11月20日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和6年11月22日 10:45-11:05	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6年11月25日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX 照会書送付 (建物所有者) (期限までに回答なし)
令和6年12月6日 9:00-9:30	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
令和6年12月10日 : - :	当 庁	住民票交付申請 (小平市役所) ライフライン調査照会書送付 (水道)
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6年12月6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。</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)





←○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和6年(ケ)第264号
令和6年12月6日現地調査
令和7年1月23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 10,510,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	持分4109 /94320	金 3,990,000円
物件2 (建物)		金 6,520,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2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 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の価格（持分価格）は、物件2の区分所有建物のための場所的利益相当額（敷地利用権等価格）を控除した価格であり、物件2の価格は、当該建物に対応する場所的利益付区分所有建物としての価格である。

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		同左
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 小平市小川西町三丁目

地 番 2191番175

地 目 宅地

地 積 943.20平方メートル

共有者 A 持分9万4320分の4109

2 (一棟の建物の表示)

所 在 小平市小川西町三丁目2191番地175

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 389.57平方メートル

2階 389.57平方メートル

3階 389.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小川西町三丁目2191番175の17

建物の名称 B302

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 45.29平方メートル

所有者 A

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	西武拝島線・西武国分寺線「小川」駅の北方約550m（道路距離、以下同じ）、徒歩約7分、西武多摩湖線「八坂」駅の南西方約650m、徒歩約8分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	<p>近隣は、中小規模の戸建住宅が建ち並ぶなかに、マンション、アパート、駐車場等が介在する住宅地域である。</p> <p>小・中学校、病院、郵便局、コンビニエンスストア、スーパーストア、金融機関等の便益施設は徒歩圏内に存する。</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）	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	<p>市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区、日影規制（一）、航空法 宅地造成等工事規制区域、東京都景観条例（一般地域） 小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例</p>
画地の状況	地積 地積の留意点 形状 間口・奥行 地勢 その他	<p>943.20㎡（登記地積）…地積測量図が存する。</p> <p>法務局備付の地積測量図が存するが、作成された年代や当時の測量精度等をふまえると、専門家による再測量が行われた場合、登記地積と差異が生じる可能性もあるため留意を要する。</p> <p>ほぼ長方形 間口約13m・奥行約72m 概ね平坦であるが、敷地北側の自転車置場付近は宅盤面より若干低い地勢である。 敷地内の南側に電柱が介在する。</p>
接面道路の状況等	<p>南側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地である。</p> <p>なお、当該市道のうち物件1土地の南東側付近から南方にかけては、現況幅員が一部約1.8m～2m（認定幅員3m、建築基準法第42条2項）と狭く、車の通り抜けは困難である。</p>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1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。 	

<p>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)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり あり あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>昭和47年版、昭和55年版の住宅地図によると、物件1土地の大部分は空地又は駐車場等とみられるが、一部、東側の隣接建物が越境しているような記載がある。古い地図のため記載に齟齬が生じている可能性もあるが、東側隣接地には製綿工場及びふとん店、工具製作所、米店等が存していた。</p> <p>国土地理院の昭和49年、昭和54年の航空写真では駐車場又は資材置き場等と見受けられるが、越境の有無を含め、詳細は判別できなかった。</p> <p>閉鎖登記簿による地歴調査では、物件1土地が分筆される以前の元番の土地（地番2191番5）について、昭和30年頃まで法人が所有していた経緯があり、その後、個人に所有権が移転されているが、土壌汚染の疑いのある所有者等の記録はみられない。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>「小平市ハザードマップ・浸水予想区域図」によると、物件1土地は浸水想定区域には含まれていない。また、物件1土地の浸水履歴については、小平市に記録が残る平成16年以降、同市への浸水報告はない。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウイスタリヤマンション小川 ※ 登記にはマンション名の記載はないが、マンションの建物壁面に「ウイスタリヤマンション小川」と表示された館銘板が据付けられている。	
建物の用途	住居（総戸数23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	昭和58年10月13日新築 約41年 約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 389.57 m ² 2階 389.57 m ² 3階 389.57 m ² <hr/> 延床面積 1,168.71 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り、吹付け等 特になし
	※ 建築時期から判断すると、本件マンションは、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することはできない。但し、アスベストの有無や詳細については専門調査会社による調査を行わ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 なし 集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場等 ※ マンションエントランスには、防犯カメラ、オートロック等のセキュリティ設備は見当たらなかった。
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 一部委託 有限会社サンコアー・ホームビルサービス 管理人室なし

管 理 の 状 況	<p>普通</p> <p>※ 管理会社に聴聞したところ、平成30年頃に玄関ドアの交換、令和4年に大規模修繕工事を実施しているとのことである。</p> <p>なお、建築後約41年が経過した建物のため、今後、修繕等で不測の費用負担が発生する可能性もあるため留意を要する。</p>
特 記 事 項	<p>① 本件一棟の建物については、確認済証・検査済証の交付記録がある。</p> <p>② 共用部分として、共用廊下、共用階段、ゴミ置場等がある。</p>

(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階部分に位置する中間住戸 (採光は東側、西側の二面)	
床面積	専有面積	45.29㎡(登記記載)
間取り	2LDK (洋室、和室、LDK、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	東側にバルコニーがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス貼り等 CFシート、畳等 クロス貼り等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 特にない
保守管理の状態	やや劣る	
管理費等	管理費	月額 7,500円
	修繕積立金	月額 12,500円
	【合計】	月額 20,000円
	滞納額	20,000円 (令和6年11月25日現在) 上記は令和6年11月分迄の合計額
	※ 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	占有者Bが居宅として使用している。現況調査報告書のとおり占有権原は不明である。 本件は、占有権原が買受人の引受けとならないことを前提に評価を行った。	
特記事項	専有部分内部は、2LDKに改装されている。 室内の状態は、窓ガラスのヒビ割れのほか、台所や浴室等の水廻りに汚れが観察された。また、南側洋室の天井から内壁にかけて雨染み跡が観察されたほか、同室押入の扉の開閉に不具合が認められた。管理会社によると、過去に3階の他室でも雨漏りが発生し、大規模修繕工事後には改善した経緯があるとのことで、本物件も同様の可能性はあるが、建物所有者、占有者Bとも不在であったため、現状の雨漏りの有無については確認できなかった。また、リフォームの実施時期、建物や給排水設備等の不具合等についても聴聞できず不明である。	

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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	建付地価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	231,000円/m ²	× 0.90	× 943.20m ²	× 1.00	× $\frac{4109}{94320}$	= 8,540,000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 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-20） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 233,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{105} & \times \frac{100}{99} & = & 231,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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(南) +5.0% ※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。

・規模が大きい奥行長大地 -10%

※面大地のため、物件1土地の道路方位による補正は要しない。

個別格差：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た結果、不要と判定した。

オ 共有持分割合：登記記載による。

② 建物価格（物件2）

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	再調達原価 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	270,000円/m ²	× 45.29m ²	× 0.24	= 2,930,000円

ア 再調達原価 再調達原価は、共用部分等を含む。

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、建物の経過年数、リフォーム済みである専有部分内部の状態、専有部分の保守管理の状況（内部の汚れ、一部に損傷等が認められる）、間取りの種類、建築後約41年が経過した築年の古い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比較考量して判定した。

残価率	10%
経過年数	約41年
経済的残存耐用年数	約9年
観察減価率	15%

$$\text{現価率} : \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{\text{耐用年数に基づく方法} + \text{観察減価}} \times (1 - \text{観察減価}) = 0.24$$

(小数第3位を四捨五入)

2 敷地利用権等価格

前記1で査定した建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件番号	建付地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ
1	8,540,000円	× 0.5	場所的利益	= 4,270,000円

ア 建付地価格：前記1.①.カ

イ 敷地利用権等割合：区分所有建物の性質を考慮し、敷地利用権等割合（場所的利益）を50%と判定した。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算した後、所要の補正を行ったうえ、敷地利用権等付建物の積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格 ア	敷地利用権等価格の控除及び加算 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	敷地利用権等付建物の積算価格 カ	価格構成比 キ
1	8,540,000円	－ 4,270,000円	×1.20	×1.02	/	= 5,230,000円	37.25%
2	2,930,000円	＋ 4,270,000円	×1.20	×1.02	×1.0	= 8,810,000円	62.75%
一括価格（合計）						14,040,000円	100.00%

ア 基礎となる価格：前記1.①.カ、及び1.②.エ

イ 敷地利用権等価格：上記2.ウ

ウ 価格補正：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… 1.02（3階） ※基準階：2階
 位置別補正… 1.00（中間住戸/東向き） ※基準住戸：中間住戸/東向き
 その他補正… 1.00（必要なし）
 相乗積… 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02
 （小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：必要なし。

キ 価格構成比：各物件の価格割合

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件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ため、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	
1,564,210円 (19.5%)	565,270円	7.0%	7,833,027円	0.8232	6,448,148円 (80.5%)	8,012,358円 =8,010,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.067)^3} = 0.8232 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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。

積算価格と収益価格との間に乖離を生じたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリー型のマンションであることから、最近における同種のマンションの需給状態等を考慮のうえ、積算価格を標準に収益価格を斟酌し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	14,040,000 円
② 収益価格	8,010,000 円
③ 調整後の価格	13,400,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に積算価格の価格構成比を乗じ、これ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。

物件番号	調整後の価格 ア	価格構成比 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 キ
1	13,400,000円	×37.25%	×1.00	×0.80	/	/	= 3,990,000円
2		×62.75%	×1.00	×0.80	×0.97	/	= 6,520,000円
一括価格							= 10,510,000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 価格構成比 : 前記 I. 3.キ

ウ 市場性修正 : 必要なし。

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 : 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。

カ 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) 本件の場合なし。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (小平-20) 】

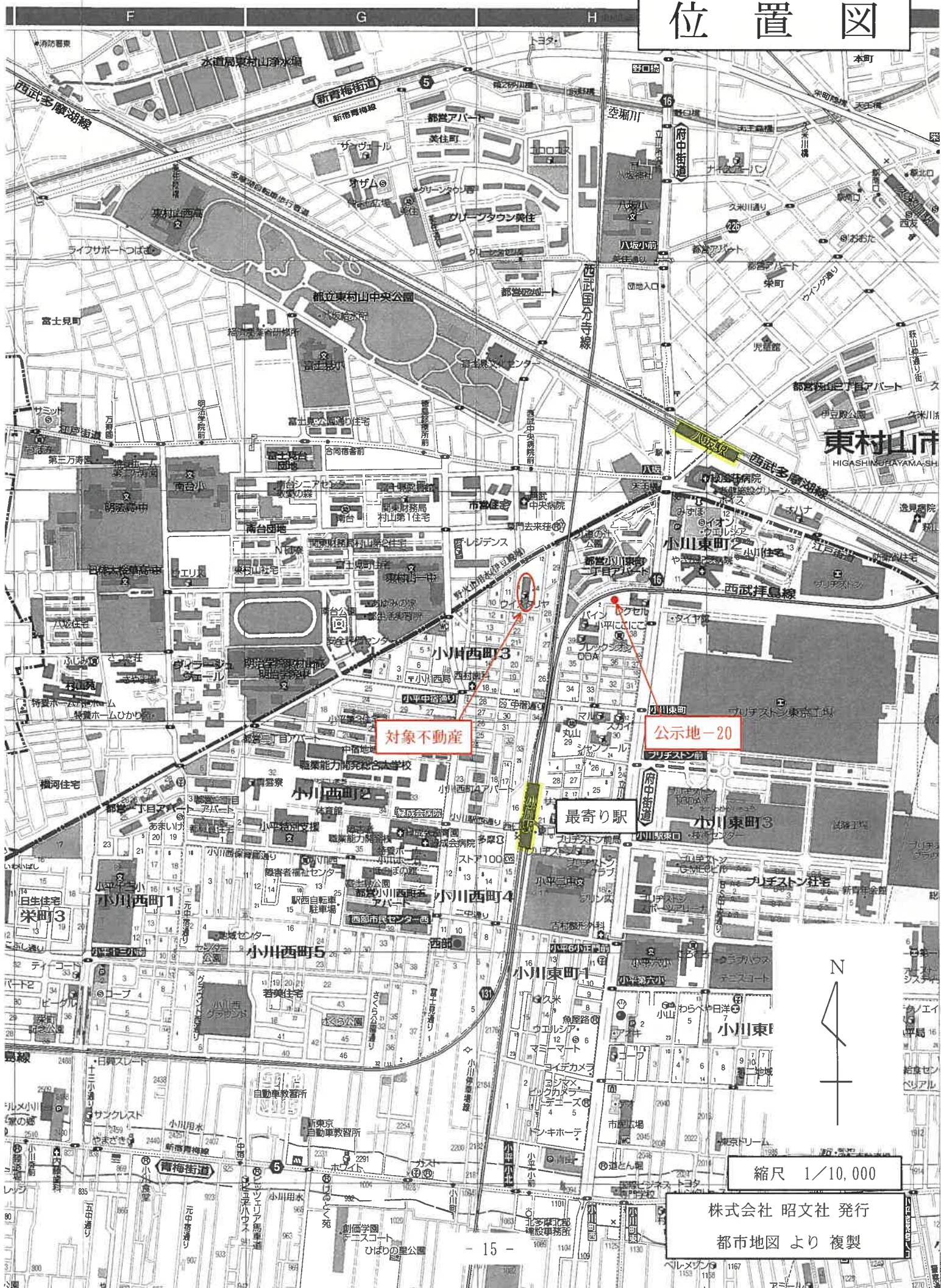
価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	小平市小川東町1丁目2105番30 「小川東町1-40-10」
1 m ² 当たりの 価 格	233,000円/m ²
地 積	142m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南4m私道
交通施設との接近状況	「小川」駅 650m
法 令 上 の 制 限	第1種中高層住居専用地域(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

位置図



対象不動産

公示地-20

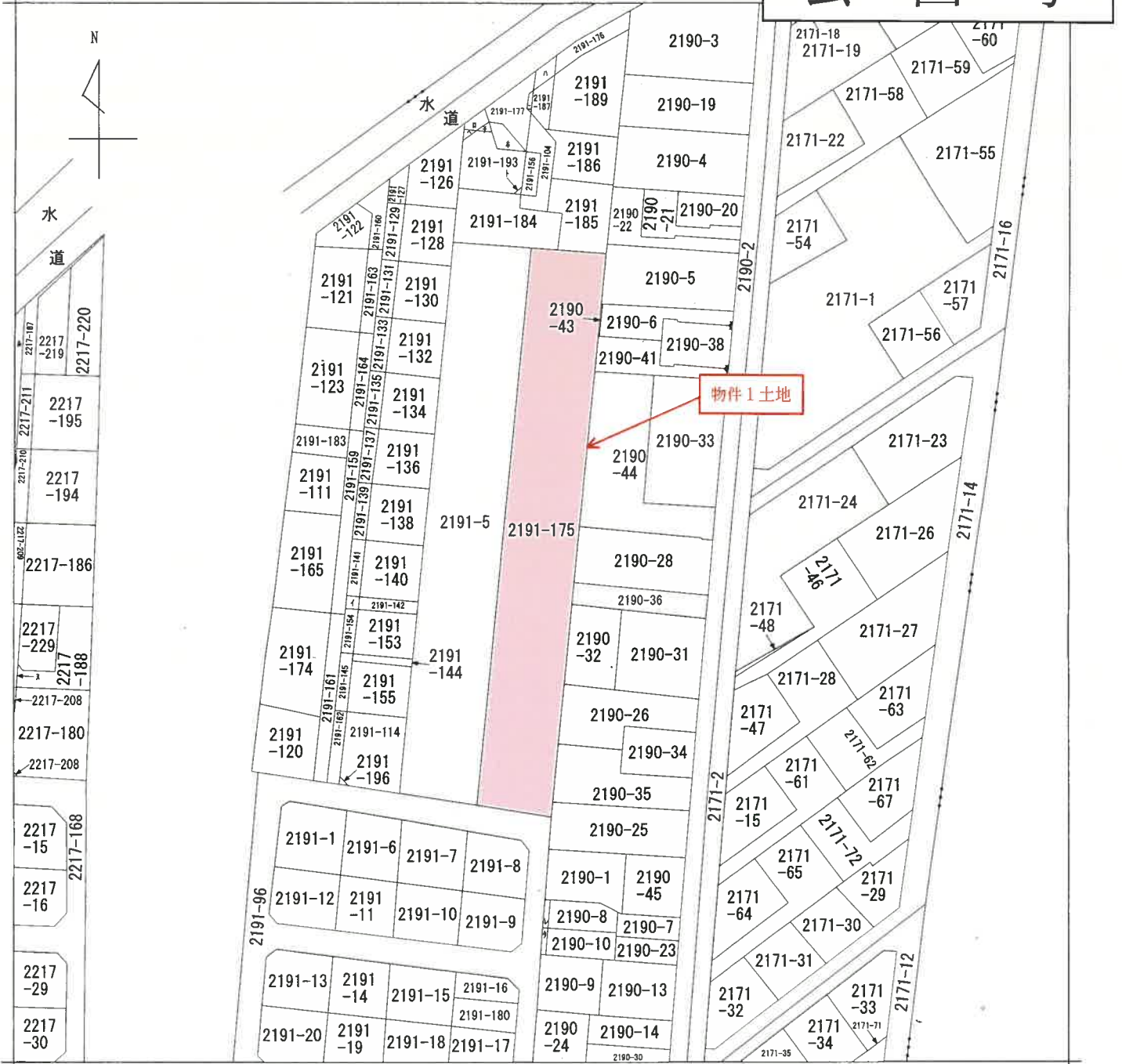
最寄り駅

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

イ 2191-143 ハ 2191-188 ホ 2191-191 ト 2191-194 リ 2217-203 ル 2217-213
 オ 2191-157 ニ 2191-190 ヘ 2191-192 チ 2191-195 ヌ 2217-212 ッ 2217-213

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	小平市小川西町三丁目		地番	2191番175	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類 旧土地台帳附属地図

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6年11月26日
 東京法務局田無出張所
 登記官

A3をA4に縮小

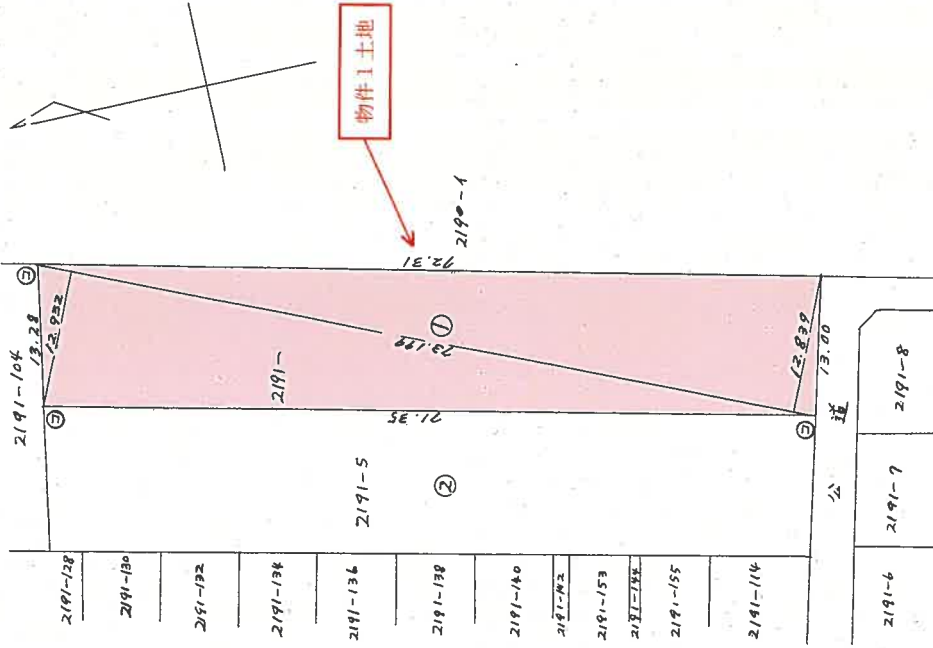
登記年月日：昭和56年12月21日

令和6年11月26日 東京法務局田無出張所

地積測量図

地番 2191-5
2191-195

土地の所在 小平市小川西町 小川西町3丁目



境界線の種類	
①	石
②	金
③	鉄
④	コンクリート杭
⑤	刻ミ

符号	地番	地積
①	2191-195 (物件1土地)	943.207
②	2191-5	943.200
計		1886.4171 = 943.207 + 943.207

申請人

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

1608833

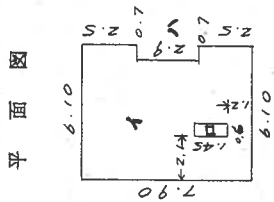
昭和56年12月12日(作製)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年2月22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6年11月26日 東京法務局田無出張所

B 302 各階平面図



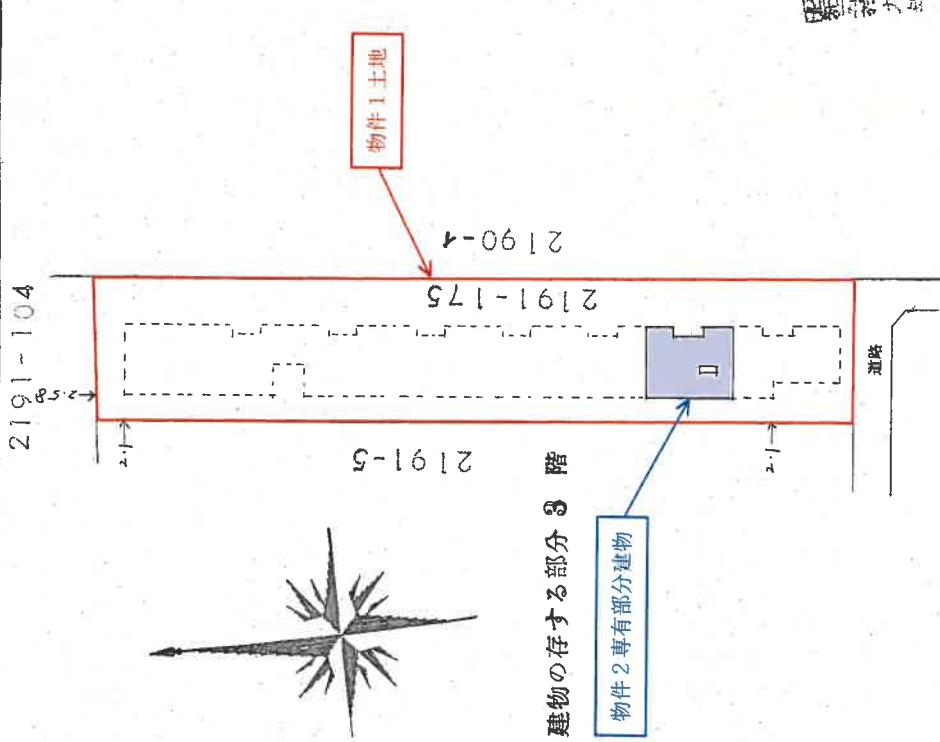
床面積
 $1 \quad 6.10 \times 7.90 = 48.19$
 $2 \quad 0.60 \times 1.45 = 0.87$
 $3 \quad 0.70 \times 2.90 = 2.03$
 45.29 m^2

家屋番号
 小川西町
 2191-175-17

建物の所在
 小平市小川西町2191番地175

小川西町建物各階平面図 B 302

2191-104



建物の存する部分 3階

物件2専有部分建物

物件1土地

(単位:メートル)

5611352

(単位:メートル)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和59年10月14日作製

(東京土地家屋調査士会用品紙)

59 2 22

A3をA4に縮小