

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	27,280,000 21,824,000		5,456,000	84,900	17,655
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西東京市谷戸町二丁目3020番地51

建物の名称 マイキャッスルひばりヶ丘式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷戸町二丁目3020番51の203

建物の名称 203

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 60.02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 西東京市谷戸町二丁目3020番51

地 目 宅地

地 積 1510.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西東京市谷戸町二丁目3020番117

地 目 宅地

地 積 13.33平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 296238分の6364



物件明細書

令和 7年 2月 7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

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

なし

《 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 西東京市谷戸町二丁目3020番地51

建物の名称 マイキャッスルひばりヶ丘式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷戸町二丁目3020番51の203

建物の名称 203

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 60.02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 西東京市谷戸町二丁目3020番51

地 目 宅地

地 積 1510.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西東京市谷戸町二丁目3020番117

地 目 宅地

地 積 13.33平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 296238分の6364



令和6年(ケ)第307号
令和6年12月20日受理
令和7年1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 西東京市谷戸町二丁目3020番地51

建物の名称 マイキャッスルひばりヶ丘式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷戸町二丁目3020番51の203

建物の名称 203

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 60.02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 西東京市谷戸町二丁目3020番51

地 目 宅地

地 積 1510.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西東京市谷戸町二丁目3020番117

地 目 宅地

地 積 13.33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 296238分の6364



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都西東京市谷戸町二丁目4-5-203 マイキャッスルひばりヶ丘式番館	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <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 11100 円 修繕積立金 月額 18460 円 駐輪場使用料月額 800 円	令和6年12月24日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社エム・シー・サービス	
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） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（符号2） <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 <ul style="list-style-type: none"> 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）	<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
所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物に家族とともに居住している。2 水道供給契約が夫名義となっていることは認識がなかった。3 とくに建物の不具合は感じない。 <p>(令和7年1月20日面接聴取)</p>

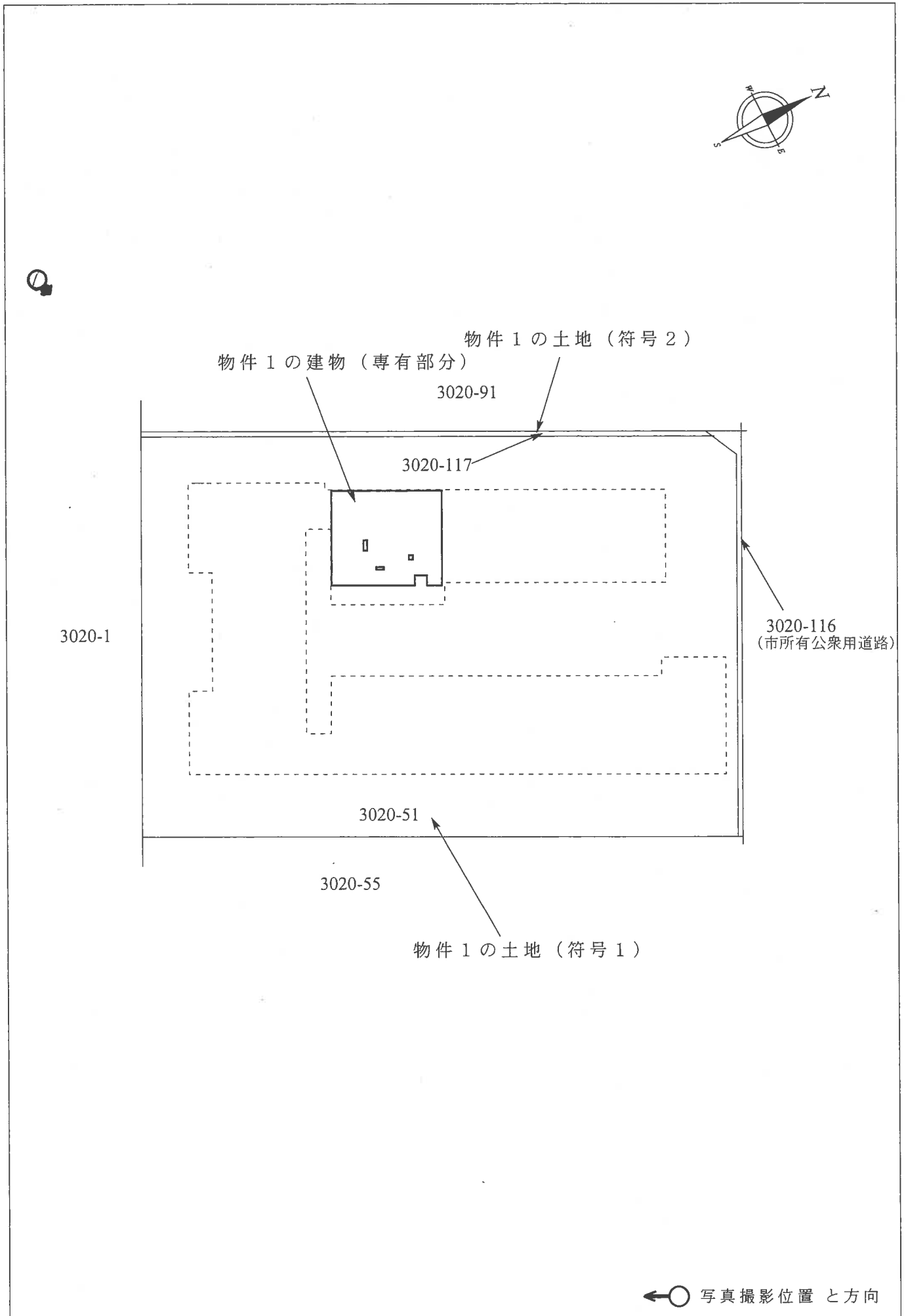
執行官の意見

- 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 関係人の陳述並びに郵便受け及び表札の表示から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。

以上

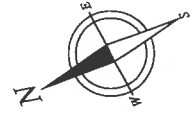
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月20日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送，不動産登記情報取得
令和6年12月20日 12:45-13:05	物件所在地	物件特定，物件概況調査，外観写真撮影，臨場日時通知書差置
令和6年12月24日 ： - ：	当庁	管理会社に対し管理費等に関する照会書ファクシミリ送信
令和7年1月20日 9:45-10:00	物件所在地	物件調査，立入(全室)調査，占有調査，写真撮影，図面作成，評価人同行，関係人から陳述聴取
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <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7年1月20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6年(ケ)第307号



←○ 写真撮影位置と方向

(7 枚目)

1



2



3



令和6年(ケ)第307号
令和7年1月20日現地調査
令和7年1月28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

物件番号	評価額
物件 1	金 27,280,000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		土地の符号2 地目：公衆用道路
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 西東京市谷戸町二丁目3020番地51
建物の名称 マイキャスルひばりヶ丘式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷戸町二丁目3020番51の203
建物の名称 203
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 60.02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 西東京市谷戸町二丁目3020番51
地 目 宅地
地 積 1510.45平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 西東京市谷戸町二丁目3020番117
地 目 宅地
地 積 13.33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 296238分の6364



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	西武池袋線「ひばりヶ丘」駅の南西方約900m（道路距離）、徒歩約11分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地域である。小・中学校、病院、コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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 工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域 西東京市人にやさしいまちづくり条例 東京都景観条例（一般地域）
画地の状況	地積形状 間口・奥行	〔符号1土地：宅地〕 1,510.45㎡（登記地積）…地積測量図が存する。 ほぼ長方形 北東側間口約30.8m・奥行約46.2m 北西側間口約44.4m・奥行約33.1m 隅切り部分の間口約2.8m
	地勢 その他	ほぼ平坦 特になし
	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	〔符号2土地：私道（公衆用道路）〕 13.33㎡（登記地積）…地積測量図が存する。 不整形（帯状） 北西側間口約44.1m・奥行約0.3m ほぼ平坦 私道（公衆用道路）の一部であり、課税上も公衆用道路として非課税である。
注）上記のとおり、符号2土地の現況は道路であるが、本件マンションの建築時は、符号1及び2土地を一体で建物敷地としており（建築確認における敷地面積：1,523.79㎡）、これに基づき、建蔽率・容積率等の算定がなされた模様である。		

<p>接面道路の状況等</p>	<p>符号1土地は、下記道路に接面する現況角地である。なお、建築基準法第53条3項2号の角地緩和については、西東京市建築指導課によると、当該私道が恒久的に道路として管理される等の要件に該当しなければ、緩和が適用される可能性は低いとの見解である。</p> <p>〔北東側〕 認定幅員6m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。対面側に設置されている歩道は、北側マンションの敷地の一部（自主管理歩道）である。</p> <p>〔北西側〕 現況幅員約5.5mの舗装私道（建築基準法非適用）にほぼ等高に接面する。当該私道は北西側マンションの敷地内通路と符号2土地から構成されているが、現状は、第三者も通行している。</p> <p>なお、符号1土地は、南西側でも隣接マンションの敷地内通路（幅員約7.5m）に面しているが、符号1土地への出入りは、上記の北東側市道からのみである。</p> <p>符号2土地は、それ自体が私道（建築基準法非適用）である。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 符号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。 ・ 符号2土地は、私道として公共の用に供されている。 ・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。 ・ 敷地内には、駐車場、駐輪場・ミニバイク置場、ゴミ置場等がある。 	
<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</p> <p>都市ガス</p> <p>下水道</p>	<p>あり</p> <p>あり</p> <p>あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>昭和52年版、平成5年版の住宅地図によると、いずれの年代も、符号1及び2土地には食品工場が存したものと推察される。また、国土地理院の航空写真（昭和22年、昭和36年、昭和46年）によると、いずれの年代も建物等が存したことが確認できるが、建物の種類までは判別できなかった。</p> <p>閉鎖登記簿等による地歴調査では、不動産会社、個人等の所有を経て、上記の食品工場に係る法人が昭和41年に所有権を取得、その後、平成11年に本件マンション建設会社に所有権が移転、平成12年10月に本件マンションが建築され、現在に至る。</p> <p>土壤汚染に関連する法令等による調査では、符号1、2土地は、土壤汚染対策法における要措置区域等には指定されておらず、水質汚濁防止法並びに下水道法における特定施設としての届出もない。また、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（略称：環境確保条例）」に係る工場・指定作業所についても届出の記録はない。</p> <p>但し、符号1及び2土地における過去の土地利用状況が土壤環境に与えた影響については、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を実施しなければ正確なことは分からない。</p>	

特 記 事 項	符号1及び2土地の一部は、『西東京市浸水ハザードマップ』における「浸水予想区域」に指定されている。浸水履歴については、西東京市に記録が残る平成11年8月以降、同市への報告は無い。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マイキャッスルひばりヶ丘式番館													
建物の用途	居宅（総戸数44戸）※管理室を除く													
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	平成12年10月24日新築 約24年 約26年												
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>663.19 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>677.03 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>677.03 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>614.53 m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>485.39 m²</td></tr> <tr><td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">延床面積 3,117.17 m²</td></tr> </table>		1階	663.19 m ²	2階	677.03 m ²	3階	677.03 m ²	4階	614.53 m ²	5階	485.39 m ²	延床面積 3,117.17 m ²	
1階	663.19 m ²													
2階	677.03 m ²													
3階	677.03 m ²													
4階	614.53 m ²													
5階	485.39 m ²													
延床面積 3,117.17 m ²														
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り、吹付けタイル等 特にない												
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり（1基） あり（屋内平面式3台、屋外平面式3台） ※ マンション管理会社によると、現在、空き区画はないとのこと。 オートロック、集合郵便受、宅配BOX、駐輪場、ミニバイク置場、ゴミ置場等												
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	あり 委託 株式会社エム・シー・サービス 管理室あり												
管理の状況	普通													

特 記 事 項	<p>① 一棟の建物は、検査済証の発行記録がある。</p> <p>② 1階駐車場が規約共用部分として登記されている。 ※家屋番号3020番51の2、床面積52.59㎡ 敷地権の割合296238分の0</p> <p>③ 管理会社によると、大規模修繕工事は平成26年に実施しており、2回目の大規模修繕工事について現在検討中とのこと。 一棟の建物は、外壁の一部に汚れの付着やタイル目地の白華等が認められたが、目視できる範囲では、大きな損傷箇所は見受けられなかった。</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	2階部分に位置する中間住戸 (採光は北西側、南東側)	
床面積	専有面積	60.02㎡(登記記載)
間取り	3LDK (洋室(3)、リビングダイニング、台所、浴室、洗面室、トイレ等) ※ 室内は改装されており、分譲当時の間取図と比較すると、南西側の部屋が和室から洋室に変更されている。	
バルコニー等	北西側にバルコニー、共用廊下側にトランクルームがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス貼り等 フローリング、フロアタイル等 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	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 駐輪場使用料 【合計】 滞納額	月額 11,100 円 月額 18,460 円 月額 800 円 (2台分) 月額 30,360 円 滞納はない(令和6年12月24日現在)
専有部分の 利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者が本建物を居宅として使用している。 ・占有減価の要因はない。 	
特記事項	<p>室内は部屋の仕様に加え、室内ドア、水廻り等も改装されているように見受けられた。建物所有者によると、改装された物件を購入したとのことである。</p> <p>使用状況は、台所や浴室等の水廻りには日常使用に伴う汚れや水垢等が認められたが、その他は目立った汚れや損傷箇所等は見受けられず、概ね丁寧に使用されているものと見受けられた。但し、家財道具等が存する箇所やクロゼット内部等については状態を確認できなかったため留意を要する。</p> <p>建物所有者によると、建物及び設備の不具合、雨漏り等は特にないとのことである。</p>	

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
360,000円/㎡	× 60.02㎡	× 0.54	= 11,670,000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、建物の経過年数、専有部分内部の状態、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類による市場性、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24年
経済的残存耐用年数	約26年
観察減価率	5%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{24年 + 26年} \times (1 - 0.05) = 0.54$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号1及び2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。

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 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	323,000円/㎡	× 1.02	× 1,510.45㎡	× 1.00	× $\frac{6364}{296238}$	= 10,690,000円
2	323,000円/㎡	× 0.20	× 13.33㎡		× $\frac{6364}{296238}$	= 20,000円
(合計)						= 10,710,000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 (西東京5-2) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 329,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{106} & = & 323,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 必要なし

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土地〕 ・現況角地、及び南西側で通路に面する +2%

※ 符号1土地への出入りは北東側市道からのみであるが、現況角地であり、南西側では通路に面するため日照・通風等が比較的良好である。

個別格差 : 1.02

〔符号2土地〕 ・現況は私道(公衆用道路)の一部であり、道路としての性質等をふまえ、価値率を標準画地価格の20%と判断した。

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 符号1土地は、敷地と建物との適応状態等を考慮した結果、不要と判定した。符号2土地は、現況道路であるので、必要なし。

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 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
11,670,000円	+ 10,710,000円	× 1.60	× 1.00	× 1.00	= 35,810,000円

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：当該マンション、及び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： 1.00 （2階） ※基準階：2階
 位置別補正： 1.00 （中間住戸/北西向き） ※基準住戸：中間住戸/北西向き
 その他補正： 1.00 （必要なし）
 相乗積： 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00
 （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、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	
3,179,829円 (17.0%)	1,131,110円	6.0%	18,286,278円	0.8468	15,484,820円 (83.0%)	18,664,649円 =18,660,000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参酌しつつ調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	35,810,000 円
② 収益価格	18,660,000 円
③ 調整後の価格	34,100,000 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 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
34,100,000円	× 1.00	× 0.8			= 27,280,000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。本件の場合なし。

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。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (西東京5-2) 】

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 ・ 地 番 「住居表示」	西東京市谷戸町3丁目3051番34外 「谷戸町3-9-4」
1㎡当たりの価格	329,000円/㎡
地 積	290㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前面道路の状況	西12m都道
交通施設との接近状況	「ひばりヶ丘」駅 840m
法令上の制限	近隣商業地域(80, 400) 防火地域
周辺土地の利用の現況	店舗、事務所のほか住宅等が混在する商業地域

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

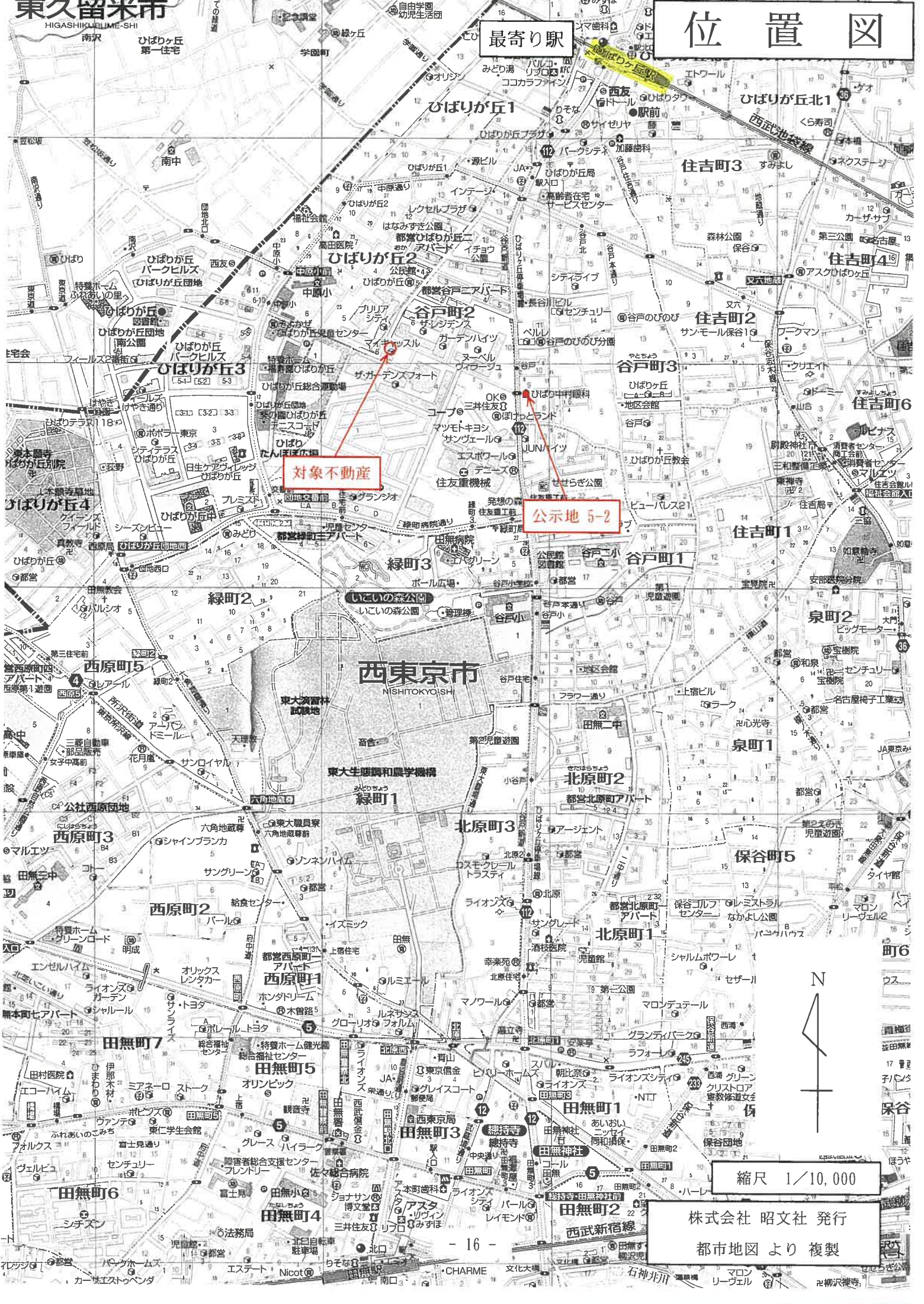
最寄り駅

対象不動産

公示地 5-2

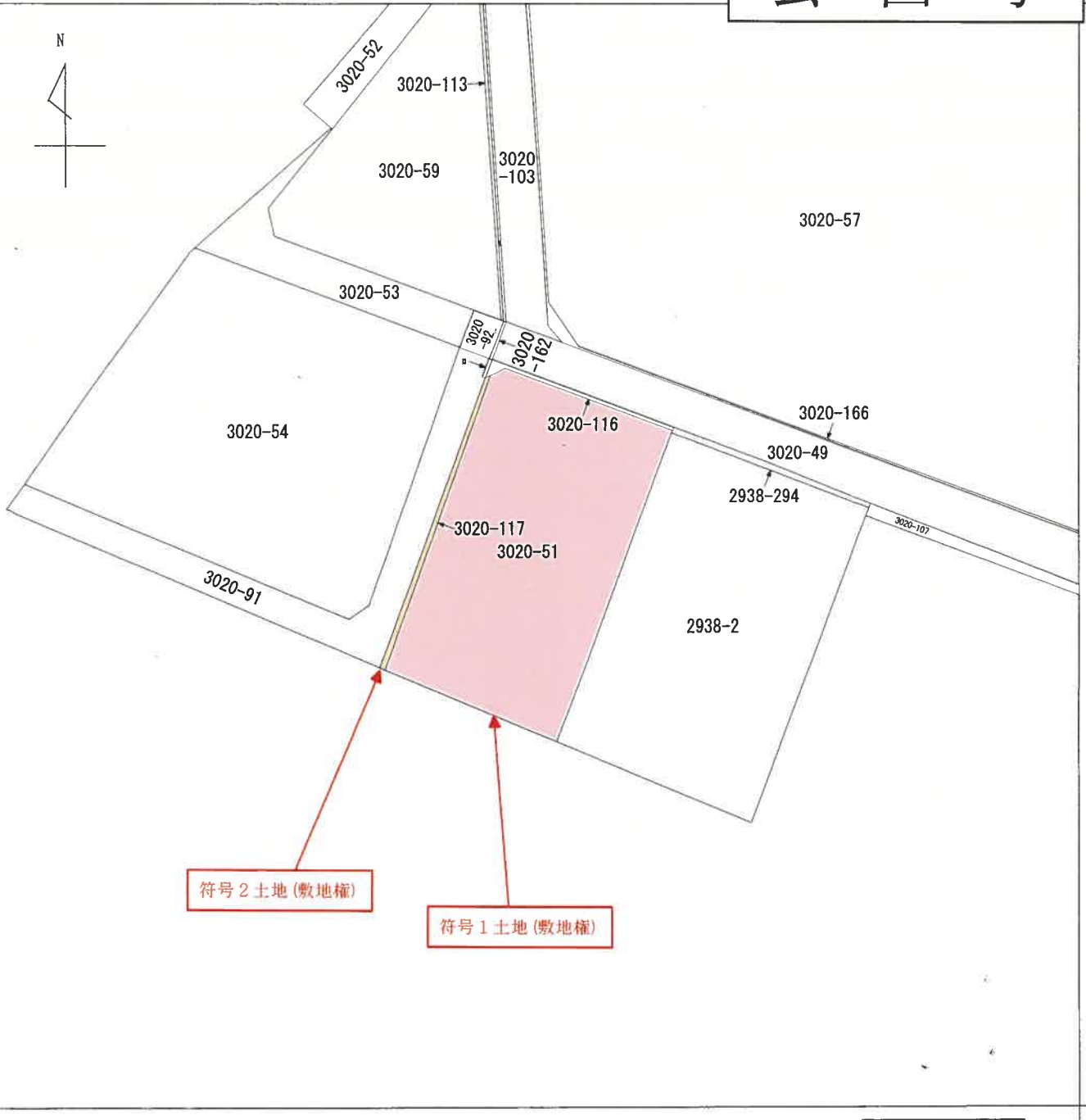
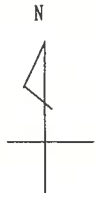
縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

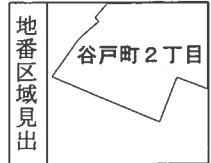


公 図 写

イ 3020-164
ロ 3020-161



(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	西東京市谷戸町二丁目			地番	3020番51		
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。

令和7年1月6日
東京法務局田無出張所
登記官

A 3 を A 4 に縮小

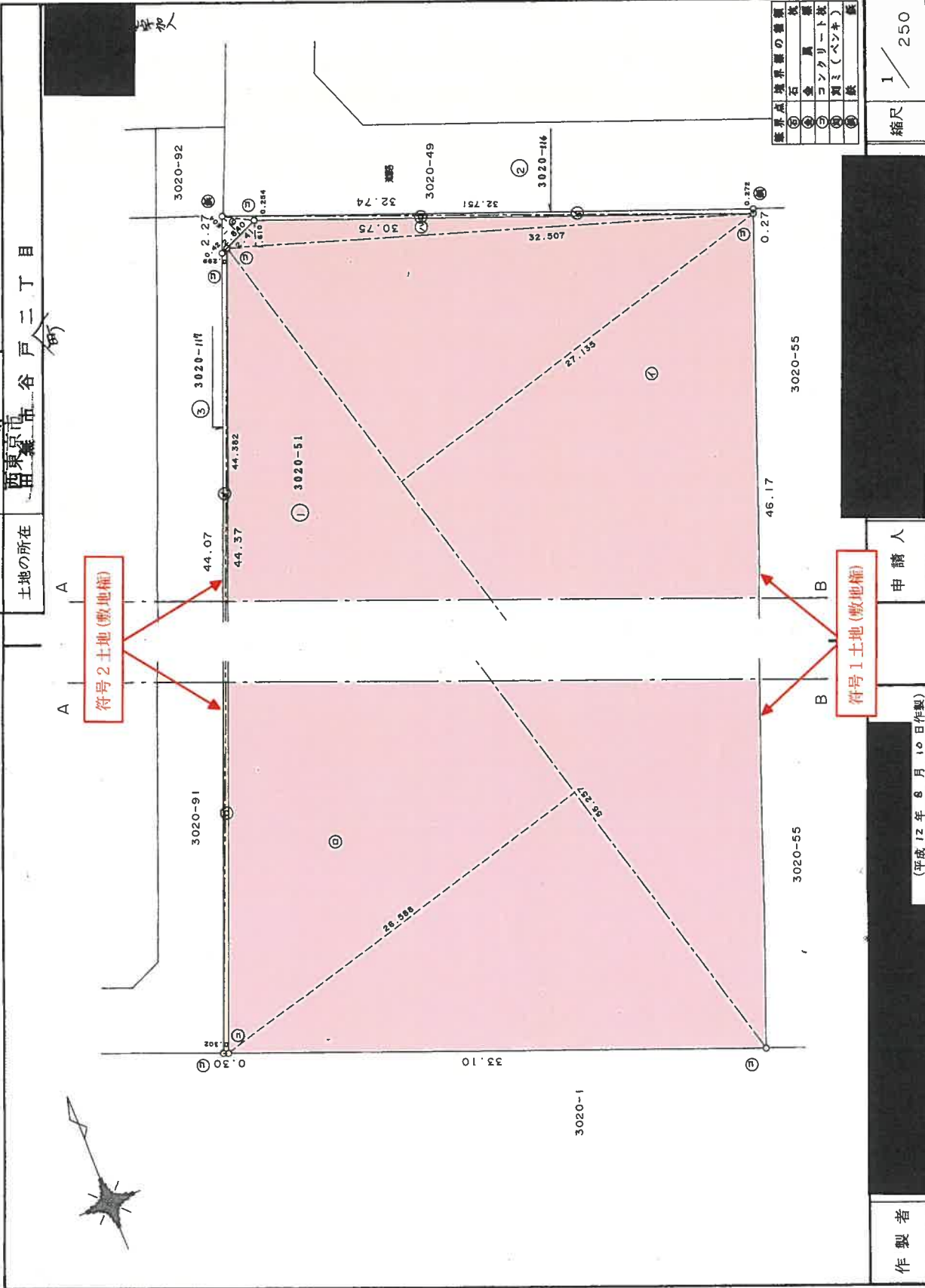
登記年月日：平成12年8月21日

平成拾貳年八月拾壹日

地積測量図

地番 前 3020-51.-116

土地の所在 東京都西田原市谷戸二丁目



符号2土地(敷地権)

符号1土地(敷地権)

作製者

申請人

(平成12年8月10日作製)

1030667

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

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1月6日

東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 前 3020-51.-116
土地の所在 西東京市 田代町 谷戸二丁目

土地の所在 西東京市 田代町 谷戸二丁目

三斜求積表

地番	① 3020-51 (符号1土地)			
NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ	55.257	27.135		1499.398695
ロ	55.257	26.588		1469.173116
ハ	32.507	1.610		52.336270
		倍面積		3020.908081
		面積		1510.4540405
		地積		1510.45 m ²

地番	② 3020-116			
NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ	32.751	0.272		8.908272
ロ	32.751	0.254		8.318754
ハ	2.840	1.604		4.555360
		倍面積		21.782386
		面積		10.8911930
		地積		10.89 m ²

地番	③ 3020-119 (符号2土地)			
NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ	44.382	0.299		13.270218
ロ	44.382	0.302		13.403364
		倍面積		26.673582
		面積		13.3367910
		地積		13.33 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/

(平成 年 月 日作製)

1030668

(東京土地家屋調査士会用品)

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1月6日 東京法務局田代無出張所

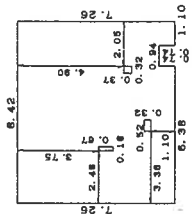
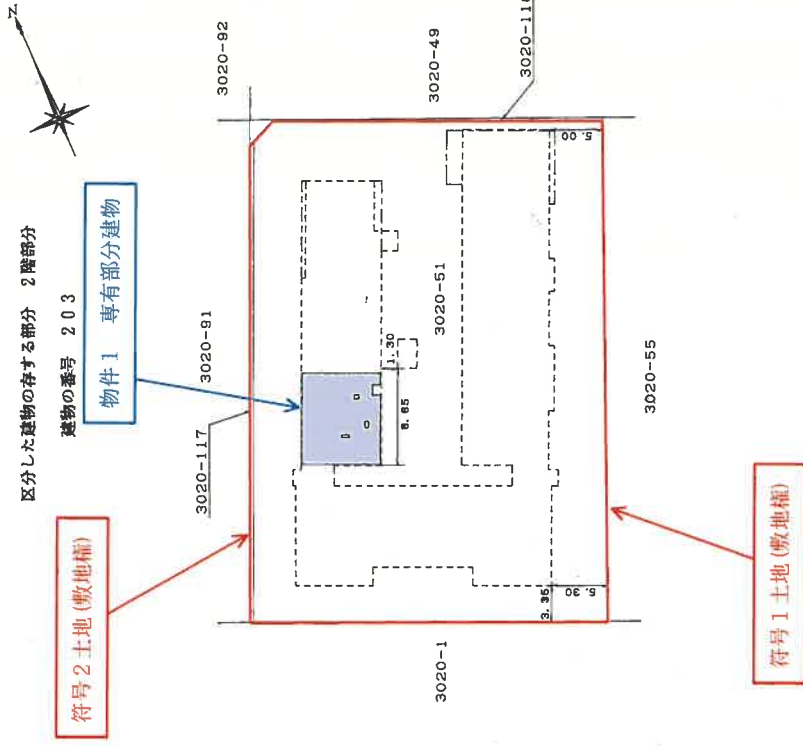
A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年11月1日

建物図面
各階平面図

家屋番号 谷戸町二丁目 3020番51の203
 建物の所在 西東京市 田無市谷戸町二丁目3020番地51

各階平面図



求積表

-0.18 x 0.67 =	-0.1206
-0.32 x 0.37 =	-0.1184
-0.52 x 0.32 =	-0.1664
6.38 x 7.26 =	46.3188
2.04 x 6.52 =	13.3008
1.10 x 0.74 =	0.8140
合計	60.0282
床面積	60.02㎡

5048935

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者 土地調査士 家屋 [Redacted]

(平成12年10月23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。
 令和7年1月6日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

請求番号：2-3