

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 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 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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 6 月 4 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 5 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 4 月 21 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	23,540,000 18,832,000		4,708,000	89,038	18,599



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西東京市東町三丁目387番地20

建物の名称 クレストコート保谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町三丁目387番20の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.21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 西東京市東町三丁目387番20

地 目 宅地

地 積 796.72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 318521分の6957



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 塩 塚 浩 司

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額12万7000円

賃料前払 なし

敷 金 12万7000円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 西東京市東町三丁目387番地20

建物の名称 クレストコート保谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町三丁目387番20の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.21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 西東京市東町三丁目387番20

地 目 宅地

地 積 796.72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 318521分の6957



令和6年(ヌ)第137号
令和7年1月17日受理
令和7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 西東京市東町三丁目387番地20

建物の名称 クレストコート保谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町三丁目387番20の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.21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 西東京市東町三丁目387番20

地 目 宅地

地 積 796.72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 318521分の6957



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都西東京市東町三丁目13-21-501 クレストコート保谷	
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 1万 7900 円 修繕積立金 月額 1万 2200 円 弁護士費用 60万 8485 円	令和 7 年 2 月 4 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R 元年 10 月分～R7 年 2 月分 計 256 万 4985 円 ☒ 他に遅延損害金 948429 円 (年 18%)
管理費等照会先	クレストコート保谷管理組合	
その他の事項	滞納額は管理費、修繕積立金及び弁護士費用の合算額	
敷 地 権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 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) ☐ 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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 23 年 1 月 17 日	
最初の 契約等	契約日	平成 22 年 12 月 25 日	
	期間	平成 23 年 1 月 17 日から ■平成 25 年 1 月 16 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の 契約等	期間	平成 31 年 1 月 17 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約者 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 12 万 7000 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 12 万 7000 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3 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
B (占有者)	1 臨場日時通知書を見て連絡した。 2 本件建物は、夫Aが借主となって、家族で居住している。 3 賃貸借契約書は、立ち入り調査の際に、提示できるよう準備する。1月17日が更新時期になるが、契約書に押印して仲介業者に渡してあるものの、貸主欄に押印されたものを受け取っていない。その前の更新時も同様であった。 4 立ち入り調査当日は、夫が仕事で差し支えるので、私が立ち会う予定でいる。 (令和7年2月5日電話聴取) 5 賃貸借契約の借主が私になっていることに気づかなかった。未だに完成した更新契約書は受け取っていない。 6 玄関扉の開閉が円滑でない。ウォシュレットは修理での対応は困難で、交換するしかないと言われた。玄関側のクローゼットに雨漏りしたことがある。キッチン収納の扉も壊れており、レンジの一部は点火しない。 (令和7年2月18日面接聴取)

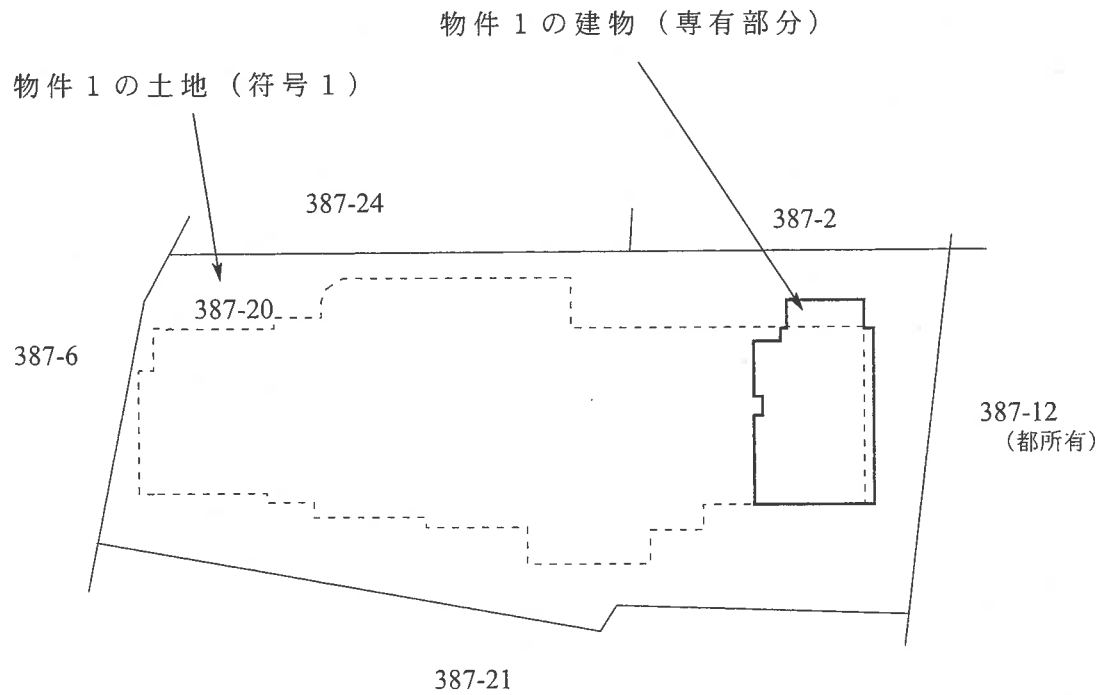
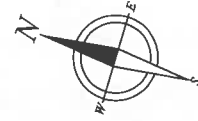
執行官の意見

- 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。なお、世帯主として A を主たる占有者とする余地もあるが、賃貸借契約書の記載内容を重視して、B を主たる占有者として報告する。
 - (1) 表札及び郵便受けに、A 及び B の氏が表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、A 名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
 - (3) 在室した関係人は、賃貸借契約書を提示した。
 - (4) 所有者に照会書を郵送したが、期限を経過するも回答がない。
- 3 関係人陳述のとおり、玄関扉の開閉は円滑なものではなかった。

以上

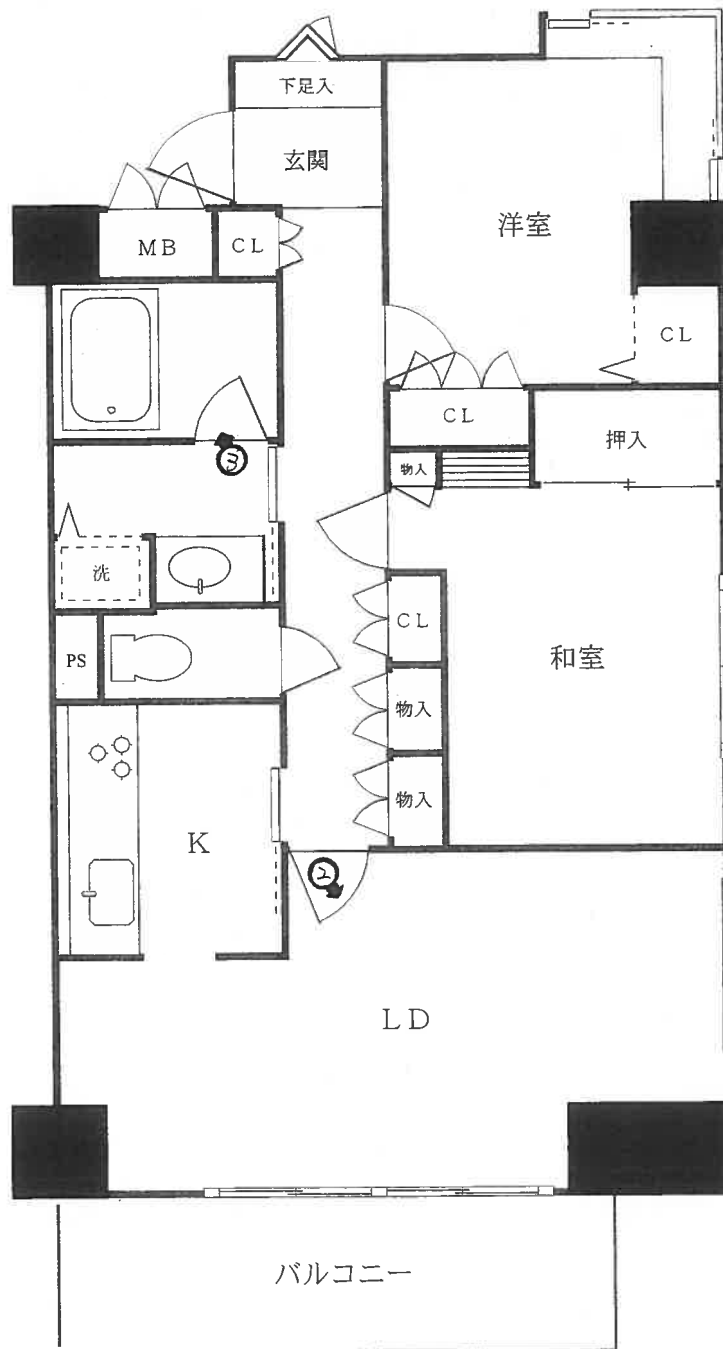
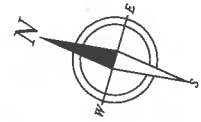
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 1 月 17 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和 7 年 1 月 23 日 13:45-14:00	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置
令和 7 年 1 月 24 日 : - :	当庁	管理組合代理人に対し管理費等に関する照会書ファクシミリ送信
令和 7 年 2 月 19 日 : - :	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和 7 年 2 月 18 日 9:50-10:15	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 7 年 2 月 18 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。 ☐ 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
(6 枚目)



(問取図)

令和6年(又)第137号



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(ヌ)第137号
令和7年2月18日現地調査
令和7年3月5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 23,540,000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 西東京市東町三丁目387番地20

建物の名称 クレストコート保谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町三丁目387番20の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 65.21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 西東京市東町三丁目387番20

地 目 宅地

地 積 796.72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 318521分の6957



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「保谷」駅の南西方約180m(道路距離、徒歩約3分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、西東京市の北東部に位置し、地勢は平坦であり、店舗、マンション等が建ち並び駅に近い商業地域として利用されている。 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。	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 無し 無し ・ 特に無し
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	796.72㎡(登記簿面積) やや不整形 間 口 約20.2m 奥 行 約43m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	* 南側で幅員約6.7 m舗装都道(建築基準法第42条1項1号道路 該当)に、ほぼ等高に接面する中間画地。	
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敷地として利用されている。西武線線路敷沿いに存し、電車騒音・振動等により住居環境はやや劣る。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。	

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)	上水道 有り 都市ガス 有り 公共下水 有り
土地の履歴等	* 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53年版、昭和62年版からは「材木店」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。本マンション敷地について、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)」の届出は無い。
特記事項	* 本マンション敷地の符号1土地は、法務局備付の地積測量図は無い。ただし、登記面積796.72㎡に対して、建築確認申請上の敷地面積及び分譲時の募集用パンフレット記載の敷地面積が822.33㎡であり、登記簿面積に対して約103%($\div$ 822.33㎡ / 796.72㎡)と近似して確保されているため、登記面積を現況面積として評価を進めるものとする。なお、正確な地積は、専門家による測量が必要となる。 * 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5年11月改訂版)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。

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	クレストコート保谷																																			
建物の用途	店舗・住居（総戸数38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3年3月12日新築 約34年 約16年																																		
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 <table><tr><td>1階</td><td>406.87</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>146.79</td><td>m²</td></tr><tr><td>3階</td><td>460.97</td><td>m²</td></tr><tr><td>4階</td><td>389.72</td><td>m²</td></tr><tr><td>5階</td><td>389.72</td><td>m²</td></tr><tr><td>6階</td><td>388.36</td><td>m²</td></tr><tr><td>7階</td><td>346.40</td><td>m²</td></tr><tr><td>8階</td><td>338.32</td><td>m²</td></tr><tr><td>9階</td><td>246.16</td><td>m²</td></tr><tr><td>地下1階</td><td>533.05</td><td>m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>3,646.36</td><td>m²</td></tr></table>			1階	406.87	m ²	2階	146.79	m ²	3階	460.97	m ²	4階	389.72	m ²	5階	389.72	m ²	6階	388.36	m ²	7階	346.40	m ²	8階	338.32	m ²	9階	246.16	m ²	地下1階	533.05	m ²	延床面積	3,646.36	m ²
1階	406.87	m ²																																		
2階	146.79	m ²																																		
3階	460.97	m ²																																		
4階	389.72	m ²																																		
5階	389.72	m ²																																		
6階	388.36	m ²																																		
7階	346.40	m ²																																		
8階	338.32	m ²																																		
9階	246.16	m ²																																		
地下1階	533.05	m ²																																		
延床面積	3,646.36	m ²																																		
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（地階に分譲された駐車場が存するが、共用部分としての駐車場は無し） 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																																		
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 エム・エフ・リビングサポート株式会社 委託管理																																		
管理の状況	普 通																																			
特 記 事 項	* 売主：常磐興産(株) 施工：大成建設(株)、佐藤工業(株) 共同企業体（分譲時の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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	5階、501号室 :5階に位置する角住戸 (西側のバルコニー、南側、東側の窓から採光可能とする住戸)		
床 面 積	専有面積65.21㎡ (登記記載)		
間 取 り	居宅 2LDK (洋室×1+和室×1)		
バルコニー等	西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、カーペット、畳、コルクタイル等 ビニールクロス等 トイレ、キッチン、浴室・洗面室等 ・ 無し	
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・経年相応の汚損(LDKの床の黒ずみ等)や小破損が幾つか見られた。		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	17,900 円
	修 繕 積 立 金	月 額	12,200 円
	合 計	月 額	30,100 円
	滞 納 額	金 2,564,985円	(令和7年2月4日現在) * 上記滞納額には、弁護士費用608,485円が含まれており、滞納額を元本とする遅延損害金948,429円(年利18%)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、建物賃借人が家族と共に居宅として使用し占有している。建物賃借権の内容については、現況調査報告書記載のとおりである。占有減価等の要因は無い。また、本件は、買受人に建物賃借権の引受けがあることを前提として評価を進めるものとする。		
特 記 事 項	* 建物賃借人によると、①玄関扉の開閉がスムーズでない②東側の洋室の通気口、玄関脇のクローゼットに、以前雨漏りがあったが、現在は収まっている③キッチンのコンロに不具合が有る④約14年間賃借しているが、その期間に住戸内でのリフォームは無いとのことである。		

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、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
380,000	× 65.21	× 0.32	= 7,930,000

* 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34年、経済的残存耐用年数約16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、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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 16 / (34 + 16) & \times & (1 - 0.10) & = & 0.32 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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	579,000	× 0.96	× 796.72	× 1.00	× 6,957 / 318,521	= 9,670,000

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 西東京5-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 540,000\text{円/㎡} & \times & 105 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 98 & = & 579,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(補正無し)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 ▲4

【相乗積】 $(1 \pm 0.00) \times (1 - 0.04) = 0.96$

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
7,930,000	+ 9,670,000	× 1.70	× 1.08	× 1.00	= 32,310,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.70（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：1.03(5階/2階標準住戸)

位 置 別 補 正：1.05(西向き・南向き・東向き角住戸/標準住戸は西向き中間住戸)

そ の 他 補 正：1.00(要しない)

【 相 乗 積 】：1.03×1.05×1.00 = 1.08

(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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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ので、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	
2,427,892円 (17.0%)	983,733円	6.7%	14,242,105円	0.8302	11,823,796円 (83.0%)	= 14,250,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.064)^3} = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	32,310,000 円
② 収益価格	14,250,000 円
③ 調整後の価格	30,500,000 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)(円)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
30,500,000	× 1.0	× 0.80	× 0.97	－ 127,000	= 23,540,000

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 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：申立債権が本件滞納管理費等であること等を考慮した。(▲3%)

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。

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6年1月1日)

番 号	西東京5-4
所在・地番(住居表示)	西東京市東町3丁目294番19 「東町3-14-25」
価 格	540,000円/m ²
地 積	92m ²
交通施設との接近状況	保谷駅 180m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接 面 街 路	南側6.6m 都道
法令上の制限	商業地域(80% 400%) 防火地域
周辺土地の利用状況	飲食店、小売店舗等が多い駅前の商業地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

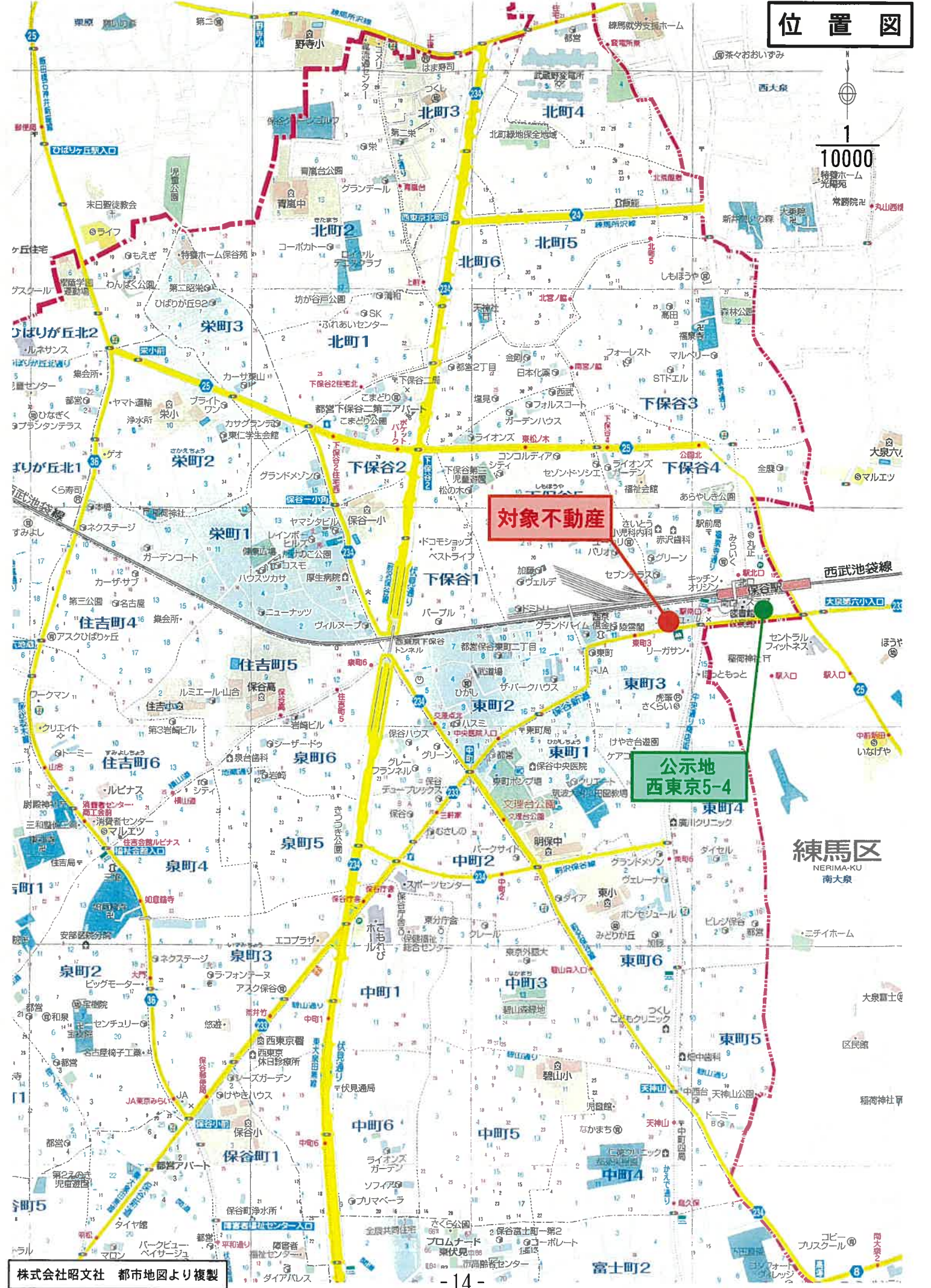
建物図面・各階平面図写

以 上

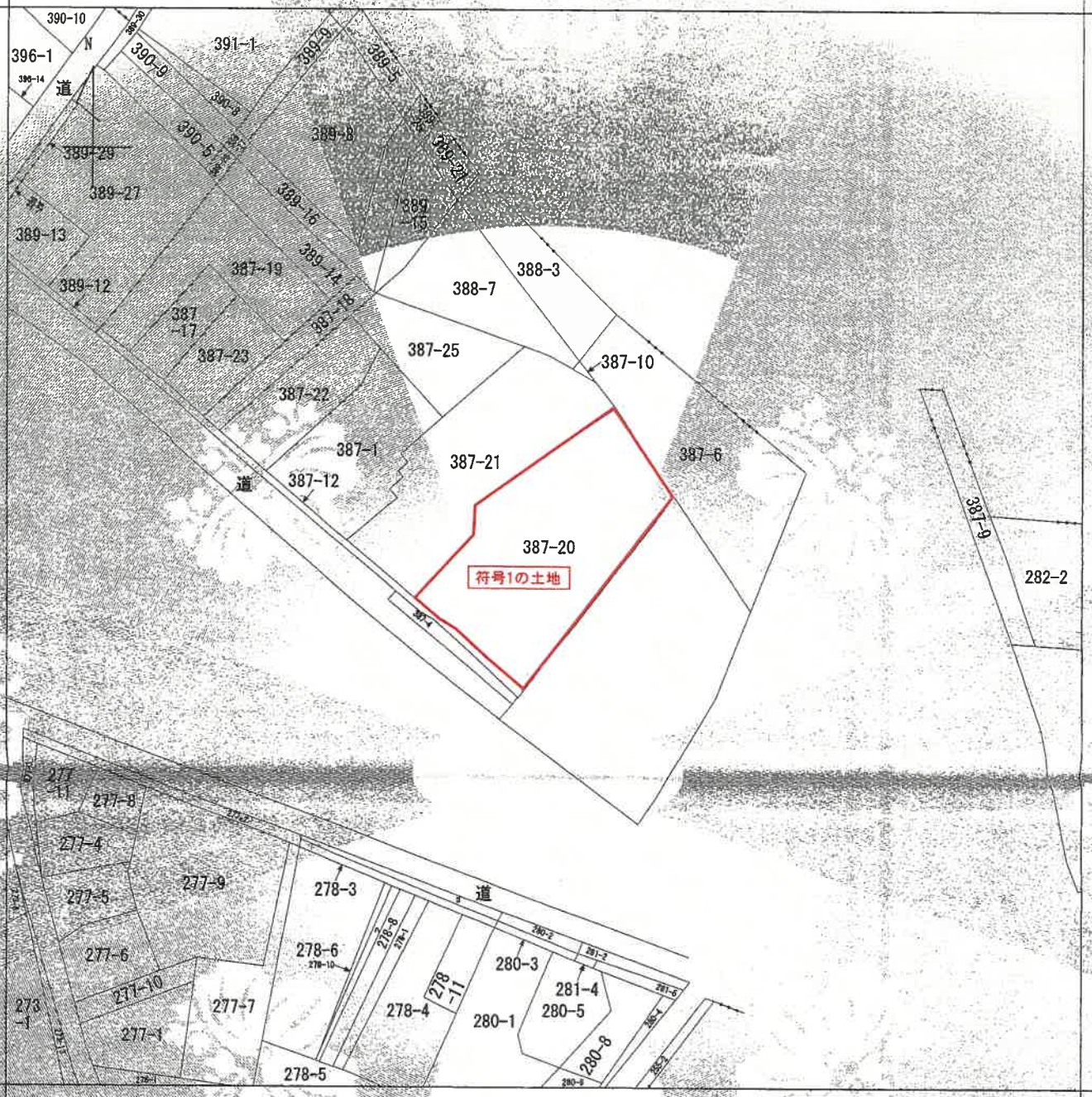
位置図



1
10000



イ 391-6
278-2 ハ 278-9
273-14



(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。



A 東町3丁目

請求部分	所 在				西東京市東町三丁目					地 番		387番20		
出力	1/600		精 度		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7年1月23日

東京法務局府中支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)



これは図面に記録されている内容を証明した写面である
(東京法務局田無出張所管轄)
令和7年1月23日 東京法務局府中之島

東京法務局府中支局

請求番号: 22-2

(嘉慶二十五年閏五月)

[illegible]

- 16 -

A3をA4に縮小