

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 28 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 11 月 12 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 10 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 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 9 月 29 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	25,060,000 20,048,000		5,012,000	96,112	20,352



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西東京市東町二丁目 4 4 3 番地 1

建物の名称 サンクレイドル保谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町二丁目 4 4 3 番 1 の 2 1 3

建物の名称 2 1 3

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 59.07 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 西東京市東町二丁目 4 4 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2834.20 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 416261 分の 6334



物 件 明 細 書

令和 7年 8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 大久保 圭 二

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

【物件番号1】

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、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 西東京市東町二丁目 4 4 3 番地 1

建物の名称 サンクレイドル保谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町二丁目 4 4 3 番 1 の 2 1 3

建物の名称 2 1 3

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 5 9 . 0 7 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 西東京市東町二丁目 4 4 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 3 4 . 2 0 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 4 1 6 2 6 1 分の 6 3 3 4



令和7年(ケ)第78号
令和7年6月13日受理
令和7年7月15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 西東京市東町二丁目443番地1

建物の名称 サンクレイドル保谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町二丁目443番1の213

建物の名称 213

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 59.07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 西東京市東町二丁目443番1

地 目 宅地

地 積 2834.20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 416261分の6334



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二丁目8-17-213 サンクレイドル保谷		
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 1万1340円 修繕積立金 月額 1万9350円	令和7年6月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年6月分～R7年7月分 計 215万3889円 ☒ 他に遅延損害金 422456円 (年15%)	
管理費等照会先	サンクレイドル保谷管理組合 (代理人)		
その他の事項	滞納額には、違約金 70万4019円を含む		
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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号	
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)

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	1 本件建物に居住している。 2 給湯器の出力が弱いのか、湯が出るまでに時間がかかる。 3 入居したころに比べ、浴槽の排水に時間がかかるようになった気がする。 (令和7年7月8日面接聴取)

(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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及びライフライン照会結果から、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 7 年 6 月 13 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 6 月 18 日 14:20-14:45	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
令和 7 年 6 月 24 日 : - :	当庁	債権者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 7 月 8 日 10:55-11:25	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 : - :		

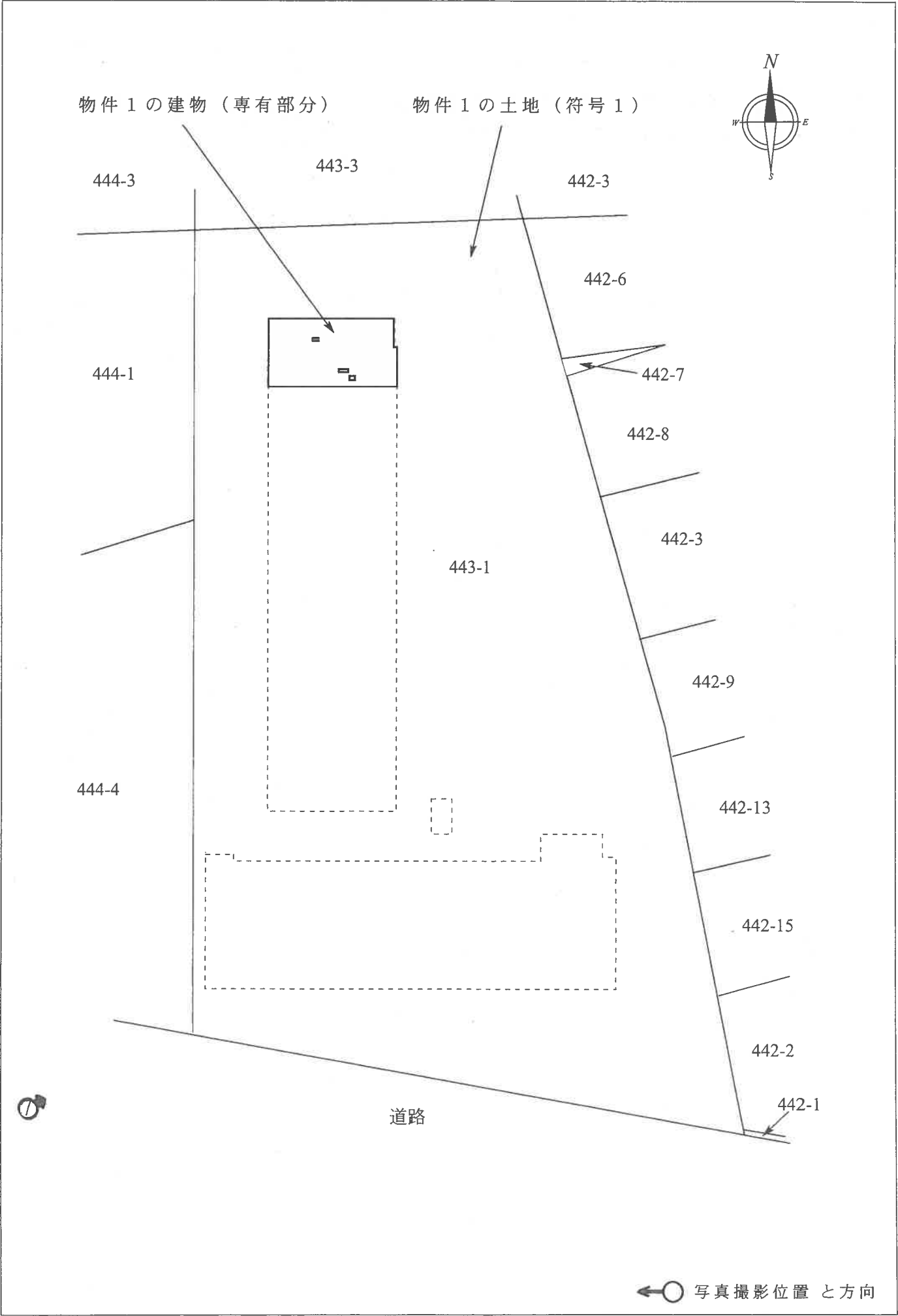
(特記事項)

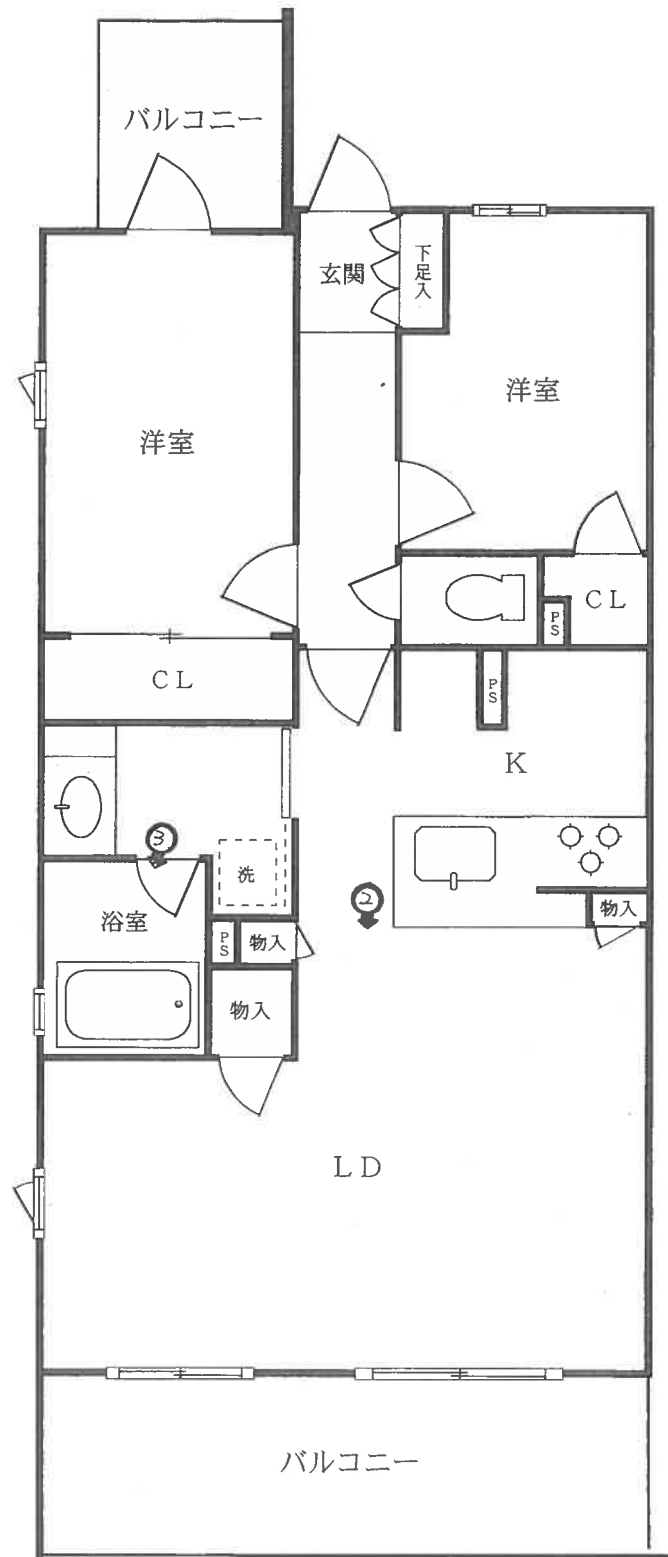
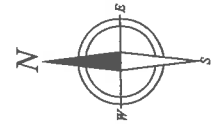
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7 年 7 月 8 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
(5 枚目)





←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第78号
令和7年7月8日現地調査
令和7年7月22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 25,060,000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、民事執行法第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		ほぼ同左
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 西東京市東町二丁目443番地1

建物の名称 サンクレイドル保谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町二丁目443番1の213

建物の名称 213

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 59.07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 西東京市東町二丁目443番1

地 目 宅地

地 積 2834.20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 416261分の6334



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土地)

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「保谷」駅の西方約650m（道路距離）、徒歩約8分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	西武池袋線の南側に位置し、マンション、アパート、戸建住宅の外に空地等も見られる住宅地域である。 小・中学校、診療所、郵便局、図書館、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 50% 150% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例（一般地域） 西東京市人にやさしいまちづくり条例(以下、まちづくり条例)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1土地： 2,834.20㎡ （登記地積） ※ 法務局備付の地積測量図あり ほぼ台形 間口約49m、奥行約68～80m ほぼ平坦。 敷地北側が西武池袋線の線路敷に隣接する。
接面道路の状況等	南側で現況幅員約5～6mの舗装道路（注）とほぼ等高に接面する中間画地である。 （注）・建築基準法第42条2項、及び一部建築基準法第42条1項2号 - 一部、市道1125号線で、認定幅員は3.64～4.82m。現況は、符号1土地側が道路中心から3m後退している（まちづくり条例）ほか、対面側の一部は、都市計画法第29条の開発行為により、道路中心から3m後退している。西東京市都市計画課によると、符号1土地の後退部分は、本件マンションが建設された当時の規定により、道路として一体整備がなされているが、現在は、42条2項によるセットバック以外の後退部分は、公開空地として整備するよう規定が改定されているとのことである。 - 本件マンションの建築確認における敷地面積は、登記地積と同じである。建築基準法第42条2項による道路後退部分も含まれているとみられるが、当時の経緯については不明である。	

土地の利用状況等	・ 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。 ・ 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、機械式駐車場、平置駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場等が存する。	
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	昭和53年版、平成5年版の住宅地図によると、符号1土地は、ゴルフ練習場の敷地として利用されていたものと推察される。 全部事項証明書、閉鎖登記簿による地歴調査では、個人が所有していた土地を平成24年に本件マンションの分譲会社が取得し、平成25年に本件マンションが竣工し、現在に至る。	
特記事項	「西東京市浸水ハザードマップ」によると、符号1土地の一部が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、同市へ報告された記録は無い。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクレイドル保谷		
建物の用途	居宅（総戸数63戸、管理人室を除く）		
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25年8月12日新築 約12年 約38年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階859.68 m² 2階865.02 m² 3階865.02 m² 4階865.02 m² 5階801.68 m² 延床面積4,256.42 m²		
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り、吹付タイル等 －	
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり（1基） 機械式駐車場（9台）、平置式駐車場（12台：うち1台は来客用） オートロック、防犯カメラ、集合郵便受、宅配ボックス、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、ペット足洗い場等	
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 伏見管理サービス株式会社 管理人室あり	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	① 建物の検査済証の交付記録がある。 ② 規約共用部分としてゴミ置場、共用部分としてエントランスホール、共用廊下、共用階段、管理人室等がある。また、屋上にソーラーパネルが設置されており、発電した電気は管理組合の収入としている。		

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 管理会社によると、令和4年に屋上防水トップコートの塗替工事を行っているが、全体の大規模修繕工事については現在、検討中であり、再来年頃を予定しているとのことである。 ④ 本件マンションはペット飼育可である（但し、ペット飼育細則による制限あり）。
------------------------------	---

(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階部分に位置する角住戸 (採光は西側、東側、北側)	
床 面 積	専 有 面 積	59.07㎡(登記記載)
間 取 り	2LDK (洋室2、LDK、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	西側、及び東側の一部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 フローリング等 クロス貼り、一部タイル張り等 台所、浴室、洗面室、トイレ、床暖房(リビングダイニング)等 ※設備の動作確認は行っていない。 －
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 【合計】 滞 納 額	月額 11,340 円 月額 19,350 円 月額 30,690 円 2,153,889 円 (令和7年6月28日現在) 上記は令和3年6月分～令和7年7月分迄の合計額 ・ 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422,456円(年利15%)が付加 される。 ・ 滞納額には、違約金704,019円が含まれる。
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。 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	室内は、家財道具のほかに、衣類や私物が散在しており、目視で確認できた範囲は限られるが、床には塵や埃等による汚れが見受けられ、全体的に清掃が行き届いていないものと見受けられた。 建物所有者からは、給湯器のお湯が出るまでに時間がかかること、入居時と比べ浴槽の排水に時間がかかるようになった気がする以外は、建物や設備の不具合、雨漏り等は特にないとの陳述があった。	

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
380,000円/㎡	× 59.07㎡	× 0.72	= 16,160,000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（内部の汚れ等が認められる）、建物の保守管理の状況、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12年
経済的残存耐用年数	約38年
観察減価率	10%

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{耐用年数に基づく方法} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{38\text{年}}{12\text{年} + 38\text{年}} \times (1 - 0.10) & = 0.72 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

② 敷地権価格（符号 1 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 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				
356,000円/㎡	× 0.86	× 2,834.20㎡	× 1.00	× $\frac{6334}{416261}$	= 13,200,000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 （西東京－22） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 335,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{95} & = & 356,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(北東) +1.0% ※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。

- ・形状 －2%
- ・規模 －10%
- ・鉄道隣接 －2%

$$\text{相乗積} (0.98 \times 0.90 \times 0.98 \rightleftharpoons 0.86)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} \quad 0.86}}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：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。

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
16,160,000円	13,200,000円	× 1.30	× 0.95	× 1.00	= 36,260,000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 ： 0.95

$\left[\begin{array}{l} \text{角住戸/西・東・北} \quad +3 \\ \text{同一階層における位置} \quad -8 \end{array} \right]$

※基準住戸：中間住戸/西向き

そ の 他 補 正 ： 1.00 （ 必要なし ）

相 乗 積 ： 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.95

（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	
3,415,100円 (15.7%)	1,262,660円	5.7%	21,487,372円	0.854	18,350,216円 (84.3%)	21,765,316円 =21,770,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.054)^3} = 0.854 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	36,260,000 円
② 収 益 価 格	21,770,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	34,800,000 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
34,800,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.90		= 25,060,000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：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：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 (西東京-22) 】

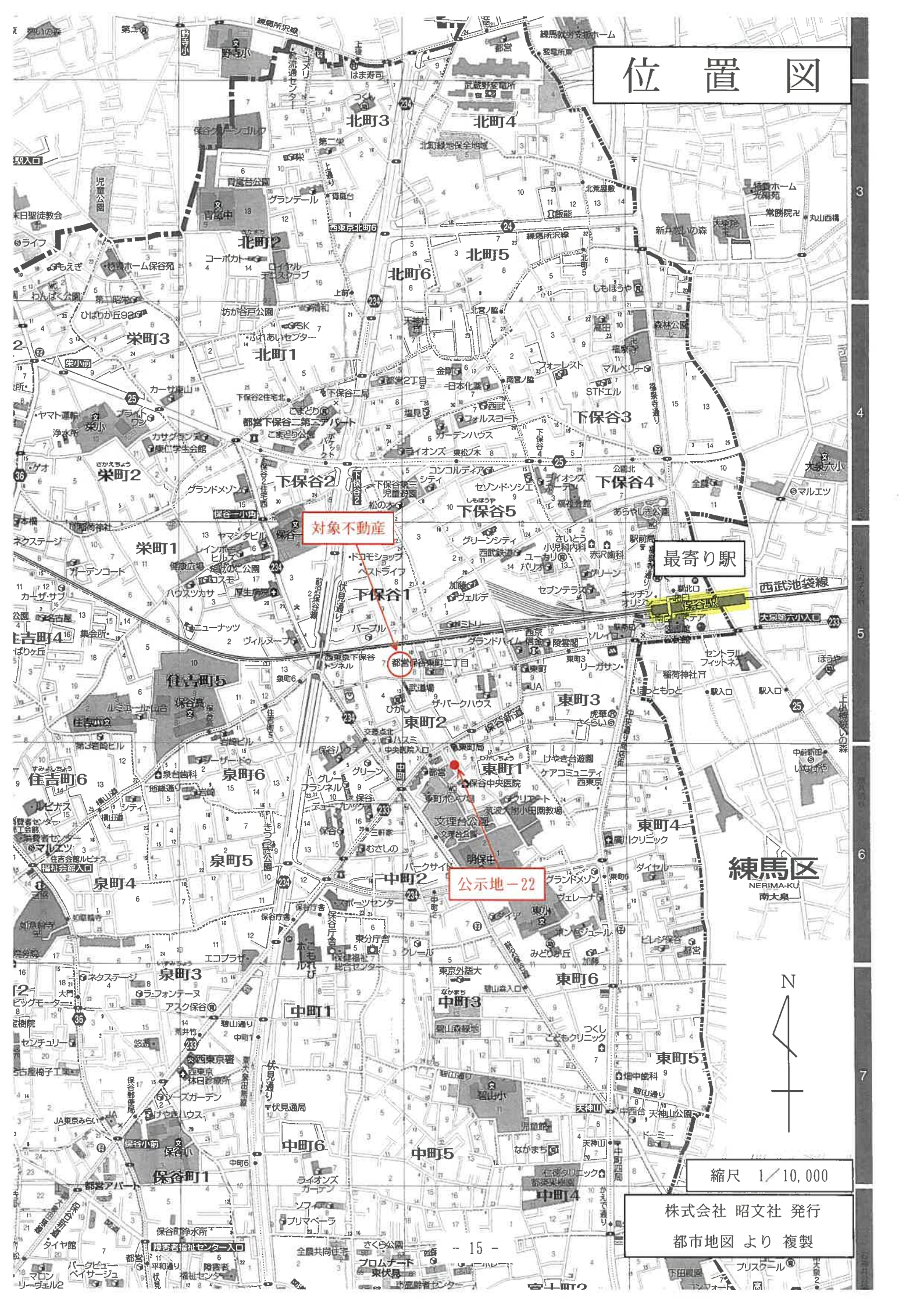
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	西東京市東町1丁目192番31 「東町1-5-10」
1 m ² 当たりの 価 格	335,000円/m ²
地 積	173m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北東4.5m私道
交通施設との接近状況	「保谷」駅 750m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

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

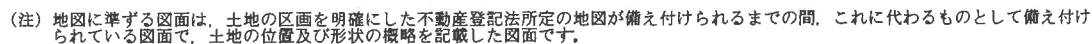
位置図



練馬区
NERIMA-KU
南大泉

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製



東町2丁目

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。

- 16 -

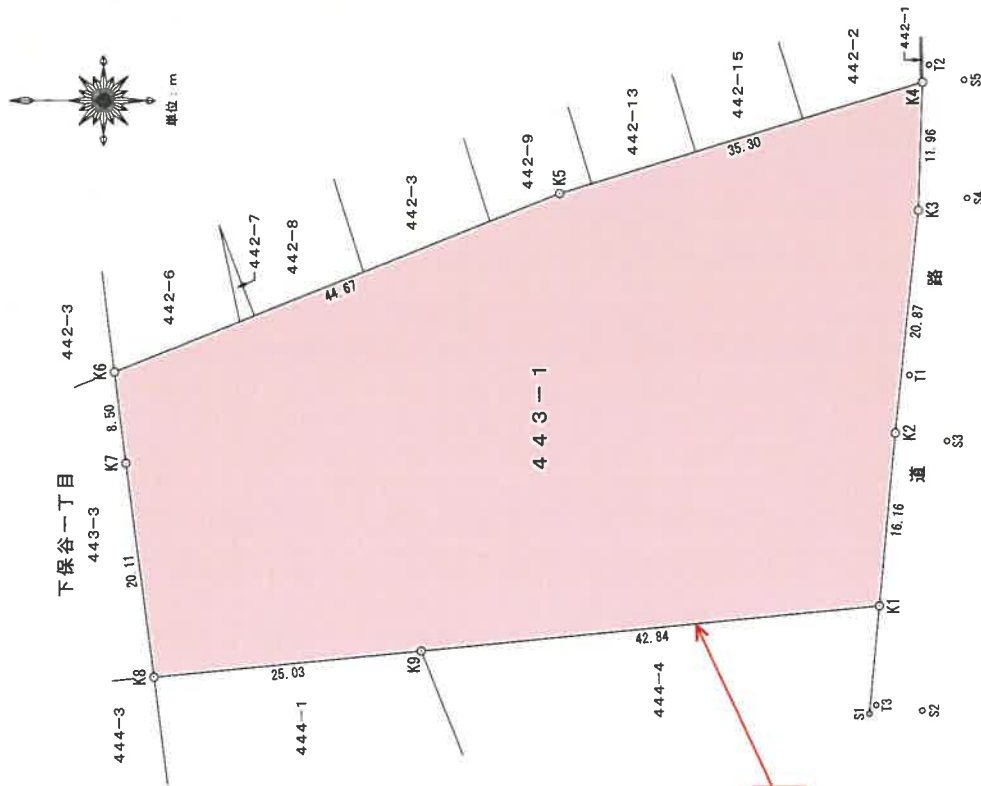
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月23日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 443番1

土地の所在 西東京市東町二丁目



求積表

地番	443番1	X _n	Y _n	V _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
No					
K1	全図紙	-28053.268	-24683.578	20.062	-562804.662616
K2	全図紙	-28054.798	-24667.482	36.852	-1033575.415696
K3	全図紙	-28056.086	-24646.726	32.712	-917800.126032
K4	全図紙	-28057.392	-24634.770	1.750	-49100.456000
K5	全図紙	-28023.592	-24644.976	-26.700	748229.906000
K6	全図紙	-27982.078	-24661.470	-24.936	697761.097008
K7	全図紙	-27983.109	-24669.912	-28.392	794496.430728
K8	全図紙	-27985.677	-24689.862	-17.632	493443.456864
K9	全図紙	-28010.609	-24687.544	6.284	-176618.66656
	合計				-5668.416500
	合計面積				2834.20 m ²

境界点・参照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
S1	-28052.311	-24693.653	測印
S2	-28057.191	-24693.423	市コンクリート杭
S3	-28059.666	-24668.286	市コンクリート杭
S4	-28061.494	-24646.667	市コンクリート杭
S5	-28061.220	-24634.657	市コンクリート杭
T1	-28066.082	-24692.173	トラバース金目杭
T2	-28057.954	-24693.231	トラバース金目杭
T3	-28052.920	-24692.885	トラバース金目杭

符号1土地(敷地権)

測量地番	任意座標系
測量年月日	平成24年5月9日

作成者

(平成25年7月22日作成)

申請人

縮尺 1/500

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6月23日 東京法務局田無出張所

東京法務局田無出張所

A 3をA 4に縮小

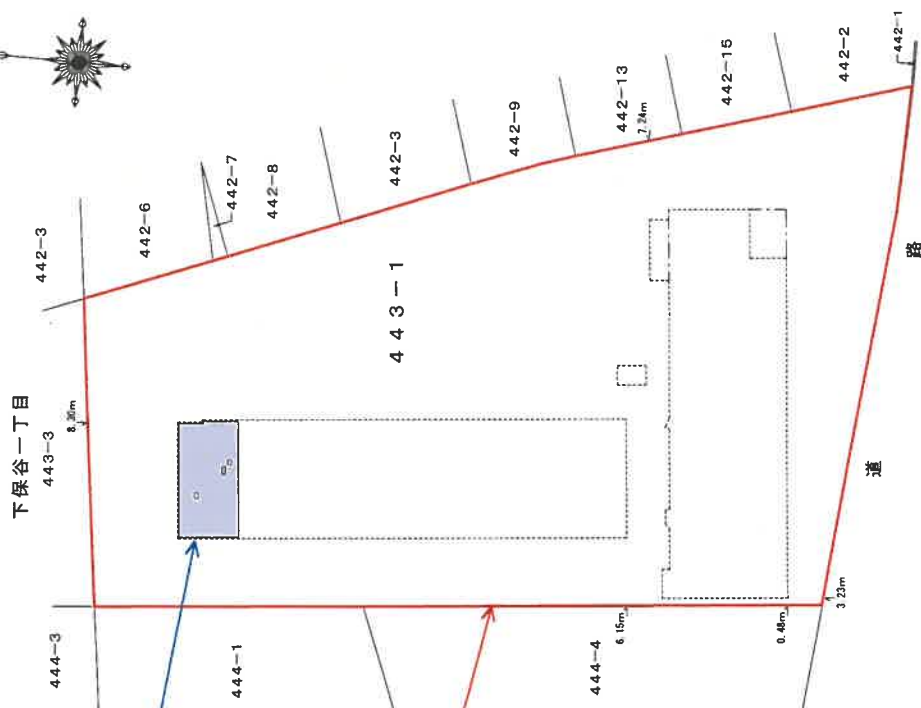
各階平面図

面
圖
物
建

家屋番号

東町二丁目
443番1の213

建築物の所在
西東京市東町二丁目44番地1



物件 1 專有部分建物

符号 1 土地 (敷地権)



收
票
人

10.550	2.290	= 24.159500
10.750	3.290	= 35.367500
0.480	0.295	= 0.141600
0.712	0.275	= 0.195800
0.388	0.295	= 0.114450
合 計		59.075140
床面積		59.07 m ²

建築物の存在する部分の2階

作者

(平成25年8月17日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺	1/500
----	-------