

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月27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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月25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12月10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11月26日 午前10時00分から 令和 7年11月28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10月27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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	33,480,000 26,784,000		6,696,000	111,630	22,485



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 2 9 3 8 番地 1 5

建物の名称 コスモひばりが丘ザ・ガーデンズフォートブリリアン
トヒル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 谷戸町二丁目 2 9 3 8 番 1 5 の 3 2 7

建物の名称 3 2 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 1 . 6 9 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 2 9 3 8 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 4 0 7 0 . 1 0 平方メートル

（現況）

地 目 宅地、一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 西東京市ひばりが丘三丁目 1 6 1 8 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 9 9 . 3 7 平方メートル

（敷地権の表示）



物 件 目 録

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 6 3 8 7 3 6 分の 7 5 8 6

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 6 3 8 7 3 6 分の 7 5 8 6



物 件 明 細 書

令和 7年 8月26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」にも掲載されています。



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2938番地15

建物の名称 コスモひばりが丘ザ・ガーデンズフォートブリリアントヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷戸町二丁目2938番15の327

建物の名称 327号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.69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2938番15

地 目 宅地

地 積 24070.10平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 西東京市ひばりが丘三丁目1618番18

地 目 宅地

地 積 399.37平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4638736分の7586

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4638736分の7586



令和7年（ケ）第87号
令和7年6月24日受理
令和7年7月17日提出
（評価人 松岡利喜雄）

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2938番地15

建物の名称 コスモひばりが丘ザ・ガーデンズフォートブリリアントヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷戸町二丁目2938番15の327

建物の名称 327号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.69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2938番15

地 目 宅地

地 積 24070.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西東京市ひばりが丘三丁目1618番18

地 目 宅地

地 積 399.37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



物 件 目 録

敷地権の割合 4638736分の7586

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4638736分の7586



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1-75-327 コスモひばりが丘ザ・ガーデンズフォートブリリアントヒル	
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 1万4500円 修繕積立金 月額 1万5100円 駐車場使用料月額 9600円 駐輪場使用料月額 200円	令和7年6月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年6月分～R7年6月分 計 49万3300円 ☒ 他に遅延損害金 3万9374円 (年14.6%)
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号2) ☒ 宅地・一部公衆用道路 (符号1) ☐ (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, 2) ☐ 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

(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
所有者	1 本件建物に居住している。 2 床暖房やデイスポーターの設備がある。 3 犬を一匹飼育している。 4 とくに建物の不具合は感じない。 (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
(4 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) 表札に、所有者の氏が表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、所有者名義で水道供給契約がある旨の回答があった。

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 6 月 24 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 25 日 16:10-16:50	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 26 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 7 月 8 日 10:15-10:45	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。

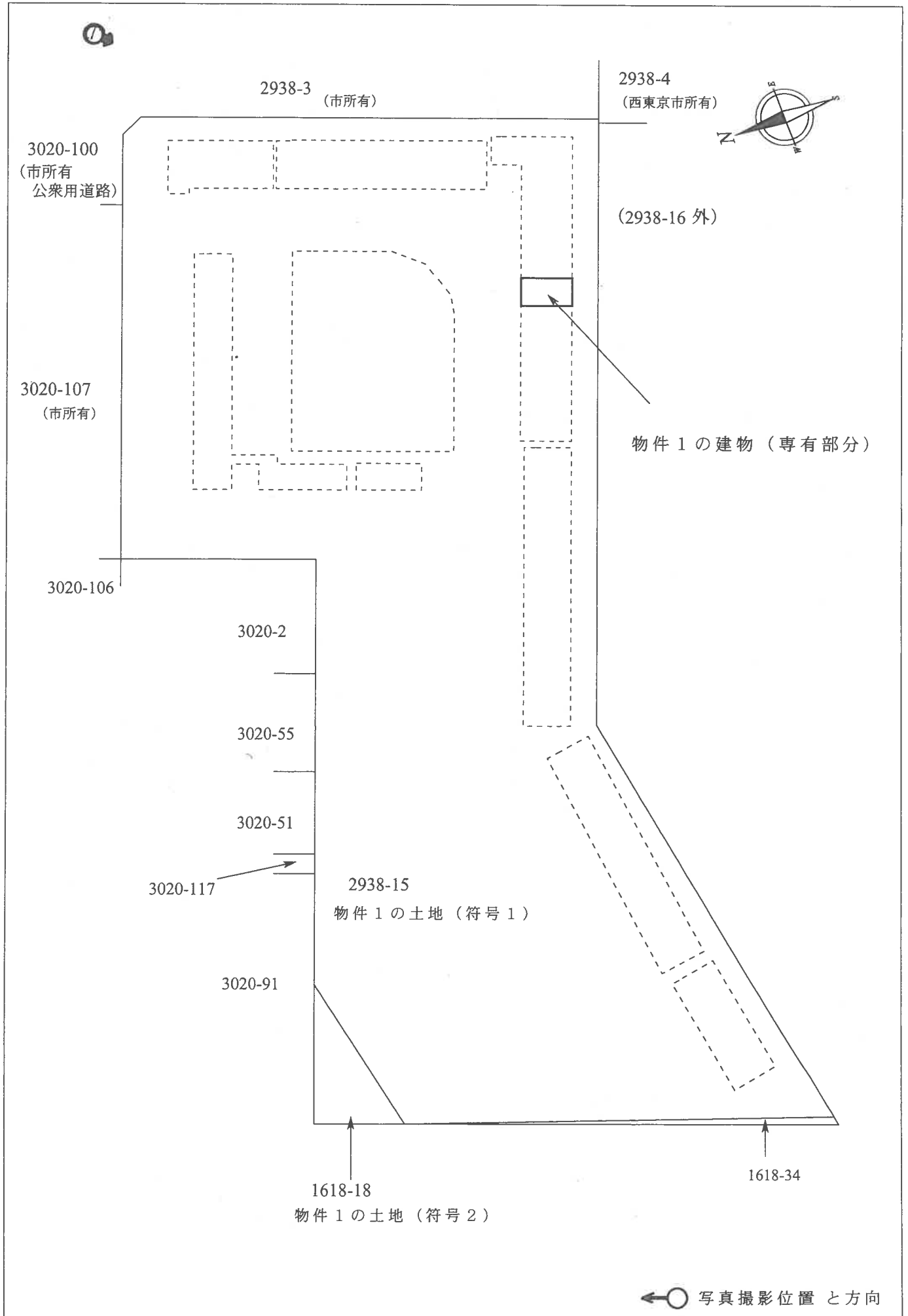
☒ 令和 7 年 7 月 8 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

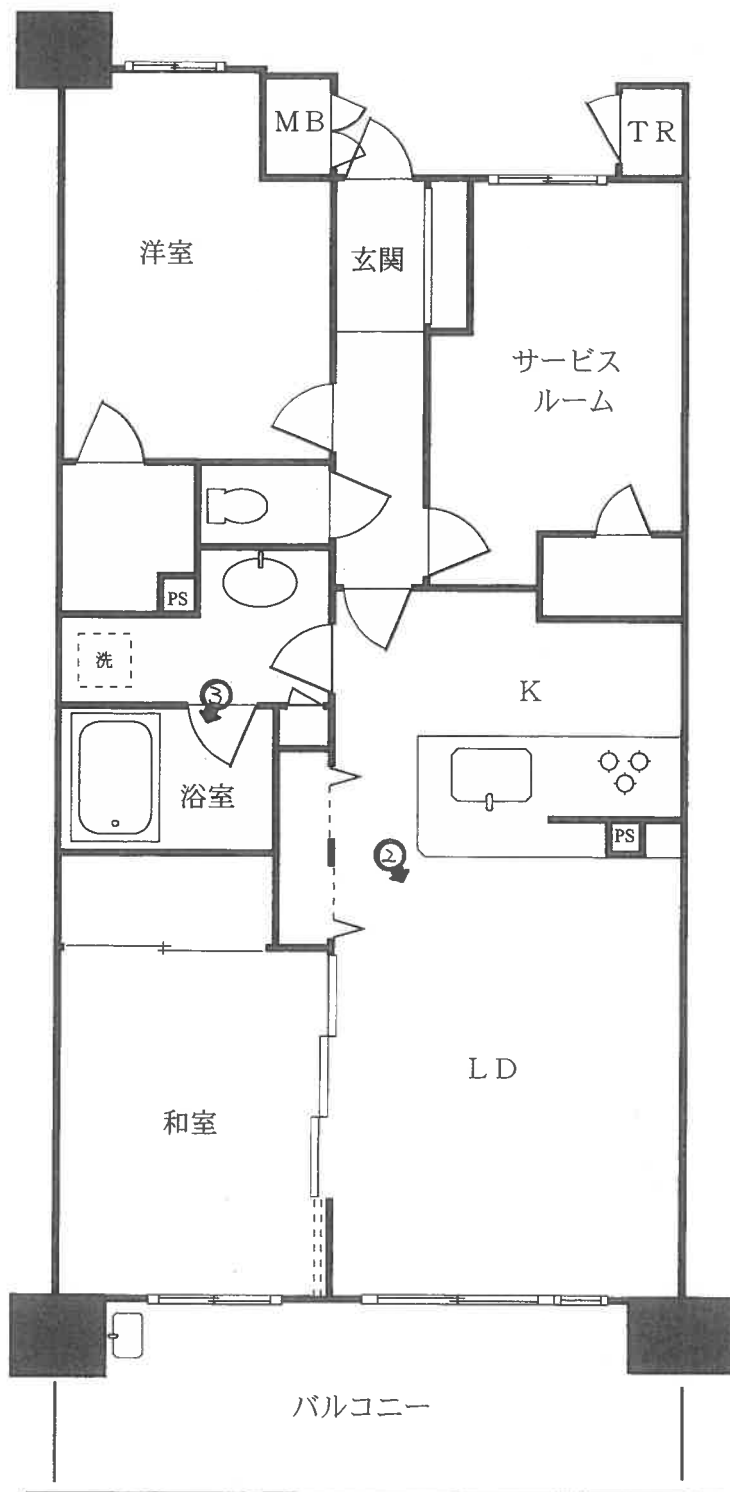
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第87号





←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年(ケ)第 87 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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 33,480,000 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、民事執行法第 58 条第 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		(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 地目：宅地、一部公衆用道路
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2938番地15

建物の名称 コスモひばりが丘ザ・ガーデンズフォートブリリアントヒル

。(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷戸町二丁目2938番15の327

建物の名称 327号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.69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2938番15

地 目 宅地

地 積 24070.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西東京市ひばりが丘三丁目1618番18

地 目 宅地

地 積 399.37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

物 件 目 録

敷地権の割合 4 6 3 8 7 3 6分の7 5 8 6

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 6 3 8 7 3 6分の7 5 8 6

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1及び2）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・道路距離約1.1km（徒歩約14分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、西東京市北西部に位置し、中高層のマンションや一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域である。本物件の南東側にはスーパーマーケットが見られる。	
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）	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 景観計画区域（一般地域） 立地適正化計画（居住誘導区域・都市機能誘導区域）
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	24,469.47㎡（符号1及び2土地の合計） 不整形 間口約111.7m、奥行約238m （上記間口、奥行は南東側道路からの概測による） ほぼ平坦 法務局で調査したところ、符号2土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。
接面道路の状況等	①南東側で認定幅員約10m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、②北東側で認定幅員約7.2m～約7.7m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、③北東側で認定幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高にそれぞれ接面する三方路画地。 ※③北東側道路は符号2土地が接面する部分のみが建築基準法第42条第1項第1号に指定されており、それ以外の部分は建築基準法上の道路ではない。 ※②北東側道路から③北東側道路に接続するアスファルト舗装された通路があるが、この通路は本件マンションの立体駐車場に出入りする誘導路であり、市道ではなく建築基準法上の道路でもない。	

土地の利用 状況等	◇ 符号1及び2の土地は、後記一棟の区分所有建物（ブリリアントヒル）や別棟のマンション棟（コンフォートヒル、オーセントヒル）及び別棟の管理事務所とともに、立体駐車場等関連施設の敷地として利用されているほか、敷地内通路としても利用されている。 ◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あ り あ り あ り
土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和24年以降の本件土地所有者は金属工業会社や重機械工業会社、平成16年からは本件マンションの区分所有者であり、昭和52年版の住宅地図では金属工業会社の大規模工場の敷地、平成5年版及び平成13年版の住宅地図ではいずれも重機械工業会社の大規模工場の敷地であったことがわかった。	
特 記 事 項	◇ 符号1及び2土地は、マンションが建設される以前は上記大規模工場の敷地として利用されていたことから、土壤環境の要因について下記のとおり調査を行った。 （1）東京都環境事務所環境改善課で土壤汚染対策法に規定する要措置区域及び同法規定の形質変更時要届出区域の指定がなされているか調査したところ、本物件については指定されていなかった。 （2）東京都多摩環境事務所環境改善課で水質汚濁防止法に基づく届出工場・事業場名簿を閲覧したところ、過去において工場として届出がなされていたことが確認された。 （3）西東京市環境政策課で東京都環境確保条例に基づく認可工場若しくは指定作業場の届出について照会を行ったところ、本件土地は過去において指定工場・指定作業場として台帳に記載されており、工場については平成20年3月に廃止届が出されていた。 （4）西東京市下水道課で下水道法に基づく特定施設の届出の有無について確認したところ、本件土地は過去において設置届出書と使用届書が出されていた。 以上調査の結果、本件土地は汚染リスクを考慮するための法令上の届出等は確認されているが、専門機関による調査を行わなければ汚染リスク等の詳細は分からない。	

特 記 事 項	◇「西東京市浸水ハザードマップ」によると、浸水した場合に想定される水深について、対象地東側の一部が0.1m～0.5m未満の浸水予想区域に該当している。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモひばりが丘ザ・ガーデンズフォートブリリアントヒル			
建 物 の 用 途	住居 (総戸数 327 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 16 年 8 月 20 日 新築 約 21 年 約 29 年	
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 18階建			
	1階	1,785.50 m ²	10階	1,808.08 m ²
	2階	1,808.08 m ²	11階	1,808.08 m ²
	3階	1,808.08 m ²	12階	1,808.08 m ²
	4階	1,808.08 m ²	13階	1,808.08 m ²
	5階	1,808.08 m ²	14階	1,807.94 m ²
	6階	1,808.08 m ²	15階	1,286.98 m ²
	7階	1,808.08 m ²	16階	971.32 m ²
	8階	1,808.08 m ²	17階	969.11 m ²
	9階	1,808.08 m ²	18階	382.47 m ²
			延床面積	28,900.28 m ²
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし		
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あ り あ り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス 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 方 式 管 理 会 社 そ の 他	あり 委託 大和ライフネクスト株式会社 別棟に管理事務所あり		
管 理 の 状 況	普通			
特 記 事 項	◇ 本件建物については、検査済証の交付記録がある。			

特 記 事 項	◇ コスモひばりが丘ザ・ガーデンズフォートブリリアントヒル、オーセントヒル及びコンフォートヒルの団地規約共用部分として、以下の建物が登記されている。 ①家屋番号：2938番15の1、種類：ゴミ置場・郵便收受室、 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：154.32㎡ ②家屋番号：2938番15の2、種類：集会所・ゴミ置場・機械室・管理事務室・倉庫・郵便收受室、 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建、 床面積：1階807.18㎡ 2階325.87㎡ ③家屋番号：2938番15の3、種類：駐輪場、 構造：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：1708.19㎡
---------	--

(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	3階に位置する中間部屋(採光は南西・北東の二面)		
床 面 積	専 有 面 積	71.69㎡(登記記載)	
間 取 り	2LDK+サービスルーム (LDK、洋室、和室、洗面室、浴室、トイレ、サービスルーム等)		
バルコニー等	南西側にバルコニーがある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング・畳等 クロス等 台所・洗面室・浴室・トイレ等 リビングダイニングに床暖房あり・キッチンにディス ポージャーあり・玄関ポーチ脇にトランクルームあり	
保守管理の 状態	概ね普通		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	14,500 円
	修 繕 積 立 金	月 額	15,100 円
	駐 車 場 使 用 料	月 額	9,600 円
	駐 輪 場 使 用 料	月 額	200 円
	合 計	月 額	39,400 円
	滞 納 額	滞納額合計 493,300円 (令和7年6月27日現在)	
	備 考	上記滞納額に遅延損害金39,374円(年利14.6%) が加算される。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	◇ 物件1 専有部分は、所有者が住居として使用し、占有している。		
特 記 事 項	◇ リビングダイニングの床は体重をかけると床が少し沈むほかは、特段 目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね 経年相応であるものと認められた。なお、所有者によると、緊急に修 理や修繕を必要とする建物及び設備の不具合は特にないとのことであ った。 ◇ 室内で小型犬1頭を飼っていたが、調査時にはペット臭は特に感じられ なかった。		

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

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
399,000	× 71.69	× 0.57	= 16,300,000

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 ： 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

- ・ 経過年数約21年、経済的残存耐用年数約29年、観察減価率10%、残価率10%

$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 29 / (21 + 29) \times (1 - 0.1) = 0.57$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号 1 及び 2 の土地）

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
334,000	× 1.02	× 24,469.47	× 1.00	× 7,586 / 4,638,736	= 13,630,000

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。

【 基準地 西東京(都)－ 1 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 281,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/102 \times 100/85 & = & 334,000 \text{ 円/㎡} & & & & \\
 & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & & &
 \end{array}$$

時点修正： 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：基準地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差： 基準地の所在する地域は対象地域に比較して街路・行政的条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

三方路(+5)、形状(不整形)(-3)

相乗積： $1.05 \times 0.97 \div 1.02$ (小数第3位を四捨五入)

ウ 地 積：登記数量による（符号 1 及び 2 土地の合計）。

エ 建付減価：敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

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(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価 修正 オ	積算価格(円) カ
16,300,000	+ 13,630,000	× 1.50	× 1.01	× 1.00	=45,340,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.50 （当該マンション及び周辺類似地域に所在する同類型の中古マンションの売買事例や売り希望価格などを参考に、価格補正を行った。）

エ 個別格差

階層別補正： 1.01 （3階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （3階に位置する中間部屋（採光は南西・北東の二面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

相乗積： $1.01 \times 1 \times 1 = 1.01$
（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （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、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もので、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 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	
4,023,264円 (17.2%)	1,413,685円	6.0%	22,854,574円	0.8468	19,353,253円 (82.8%)	23,376,517円 = 23,380,000円 (100.0%)

※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。

※： 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、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、積算価格に対して収益価格が低位に求められた。対象不動産は自用のファミリータイプマンションであることから、取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にある。よって、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	45,340,000円
② 収 益 価 格	23,380,000円
③ 調 整 後 の 価 格	43,140,000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	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 (円) カ
43,140,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		=33,480,000

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て修正を行った。

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他控除
(敷金等)：買受人の引き受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

【指標とした基準地価格】

	基準地価格	西東京(都) - 1
価 格 時 点	令和6年7月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	西東京市谷戸町3丁目2877番33 「谷戸町3-4-14」	
1 m ² 当たりの価格	281,000円/m ²	
地 積	132m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	東4m私道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	ひばりヶ丘 1.2km	
法 令 上 の 制 限	1 低専(40, 80) 高度	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (符号1 土地)

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

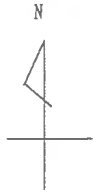


対象不動産

基準地
西東京(都)-1

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

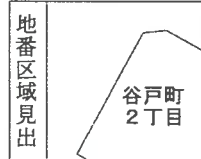
イ 2938-113 ハ 2938-138 ホ 2938-224 ト 2938-282 ニ 2938-114 ニ 2938-217 ヘ 2938-24 テ 2938-283 2938-287



符号 1 の土地 (敷地権)

2938-15 (1/2)

(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	2938番15			
出 力 縮 小 尺 寸	1/1000	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7年4月14日

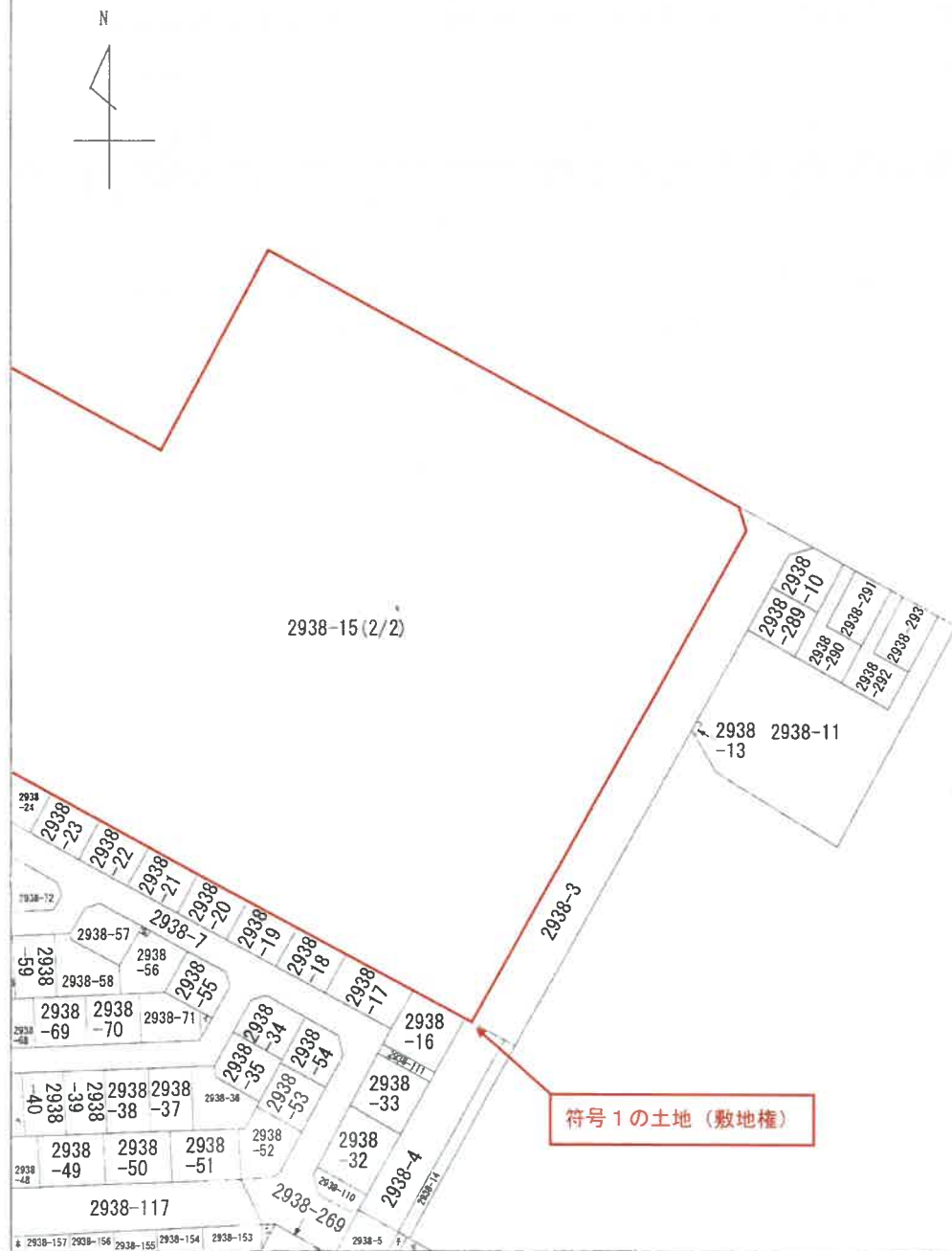
東京法務局中野出張所

登記官

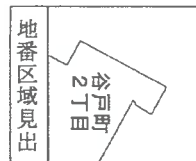
請求番号：16-1

(1/2)

イ 2938-112 ハ 2938-273 ホ 2938-158 ト 2938-60)
 ロ 2938-115 ニ 2938-274 ヘ 2938-41 チ 2932-7(1/2 2932-1(1/2)



〔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	西東京市谷戸町二丁目			地番	2938番15		
出力縮	1/1000	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7年4月14日

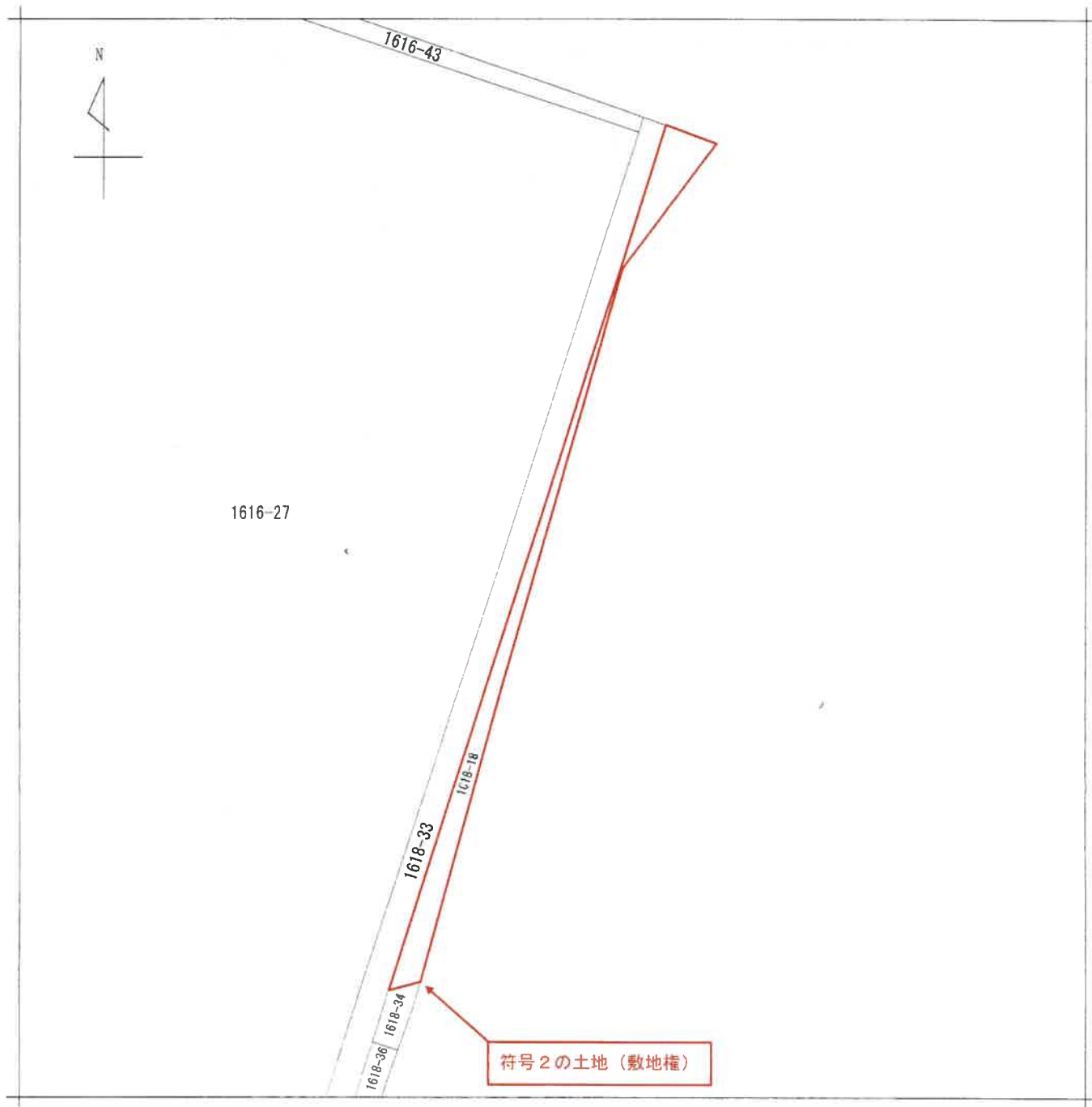
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 16-1

(2/2)

A3をA4に縮小



(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。

ひばりが丘
3丁目
地番区域見出

請求部	所在	西東京市ひばりが丘三丁目				地番	1618番18			
出力縮	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7年4月14日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：16-2

(1/1)

登記年月日：平成14年12月5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7年6月30日 東京法務局田無出張所

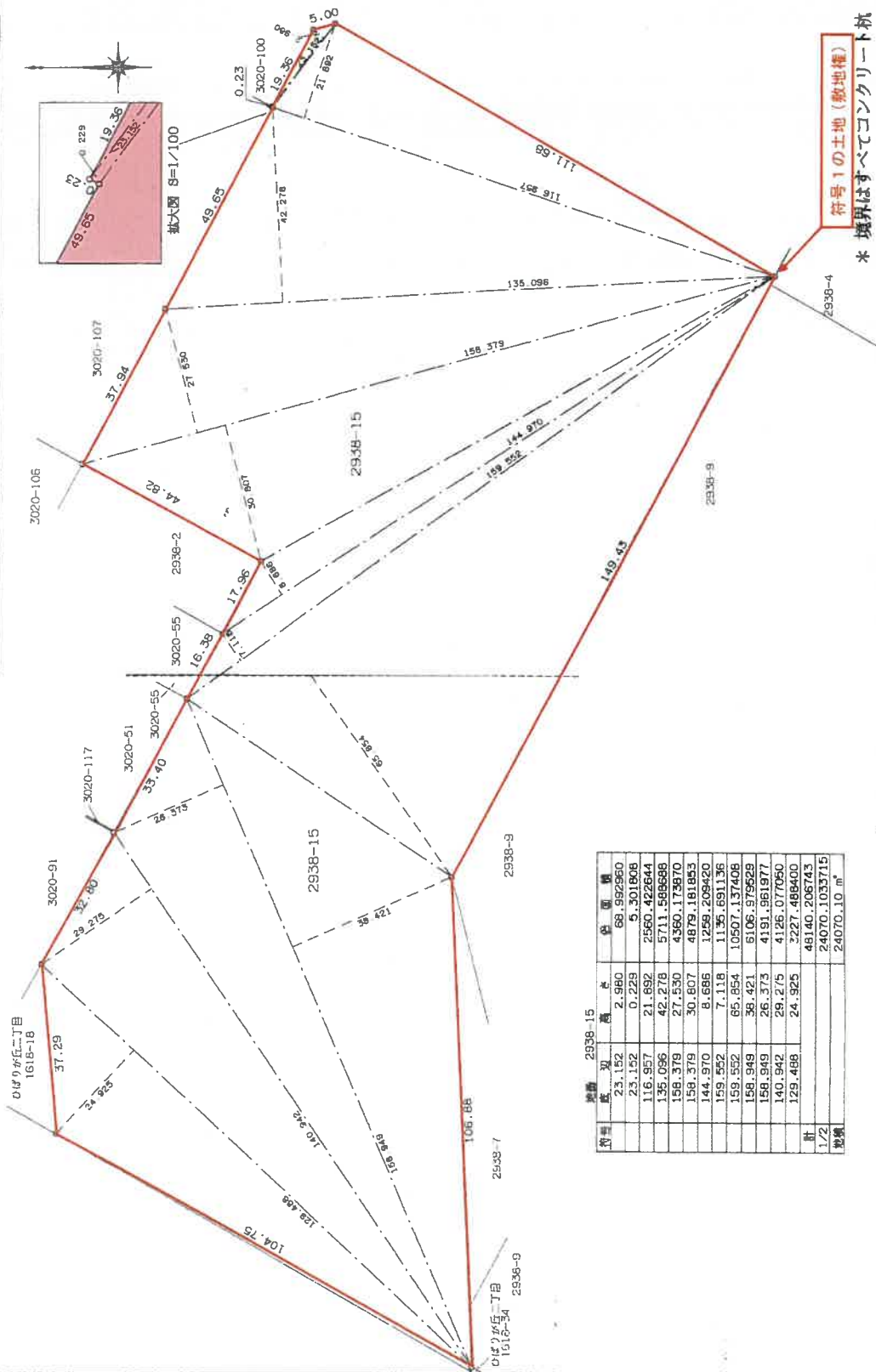
A3をA4に縮小

地積測量図

地番 2938-15

土地の所在 西東京市谷戸町二丁目

33



1030598

申請人

(平成16年6月10日作製)

作製者

縮尺 1/1000

請求番号：13-3

(3/3)

原紙を合成

登記年月日：平成16年9月27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。
(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年4月14日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：16-3

(1/2)

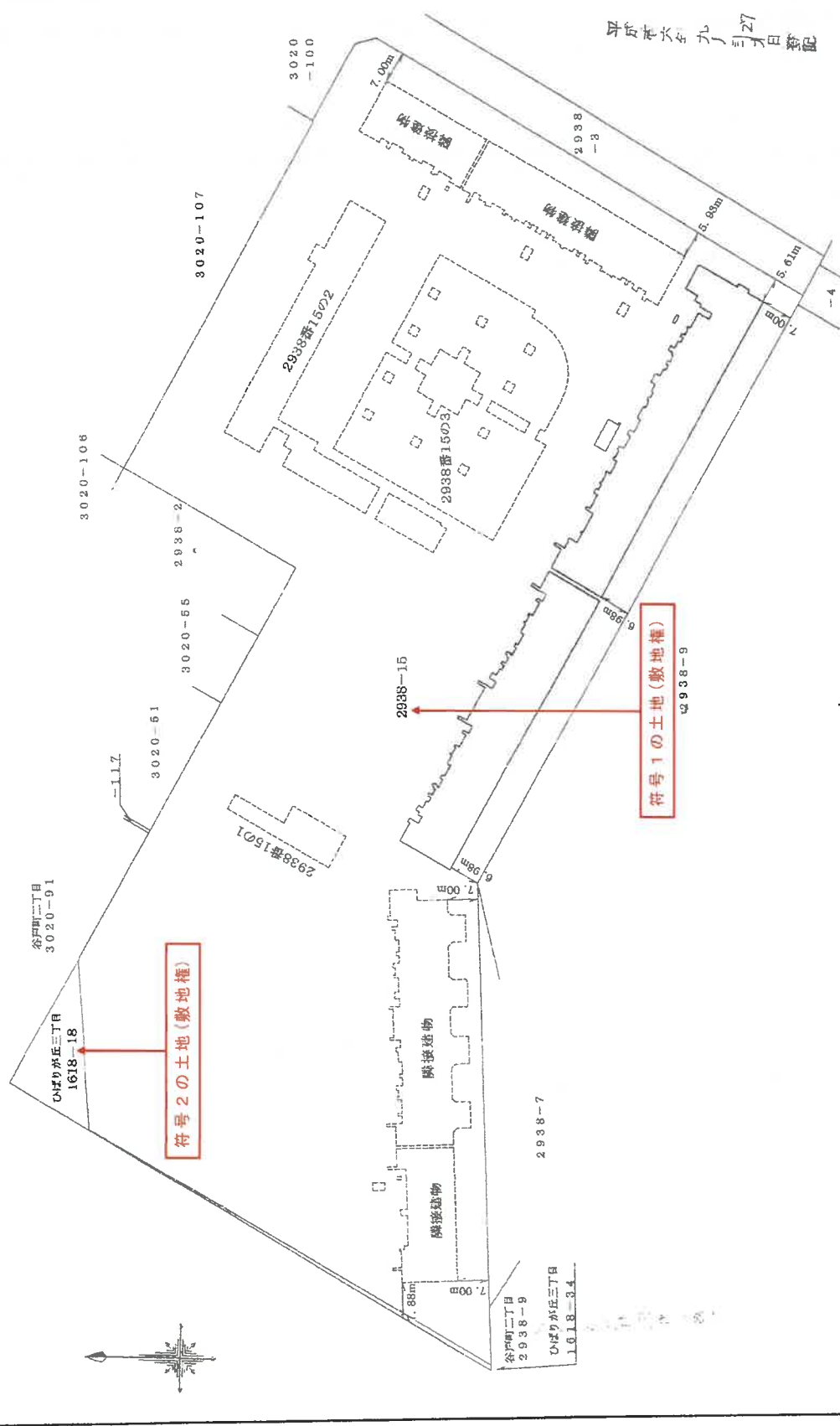
建築物図面

2938-15

家屋番号

建築物の所在
西東京市谷戸町二丁目2938番地15

各階平面図



5049268

作製者

年9月6日(製)

縮尺

1/1000

申請人

縮尺
1/1000

A3とA4に縮小

登記年月日：平成16年9月27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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年4月14日

東京法務局中野出張所

登記官

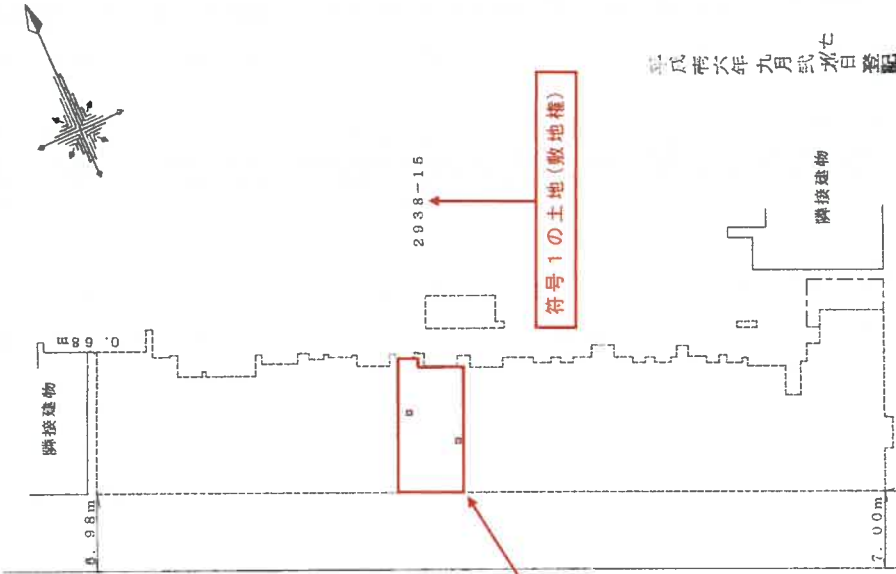
A3※A4に縮小

建物図面

家屋番号 谷戸町二丁目2938番15の327

建物の所在 西東京市谷戸町二丁目2938番地15

各階平面図



物件1 専有部分建物

求積表

11.460	×	6.170	=	70.708200
0.708	×	1.890	=	1.338120
0.420	×	0.420	=	0.176400
0.420	×	0.420	=	0.176400
				計 71.693520

床面積 71.69 ㎡

2938-4

2938-3

建物の存する部分 3階
建物の番号 327号

5049325

作製者

年9月6日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500