

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5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 8月20日 午前 9時00分から 令和 7年 8月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 2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 9月17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 9月 3日 午前10時00分から 令和 7年 9月 5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 8月 5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	31,460,000 25,168,000		6,292,000	125,768	27,760
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 西東京市中町三丁目2067番地2

建物の名称 ヴェレーナ西東京碧山の森

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町三丁目2067番2の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 72.26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 西東京市中町三丁目2067番2

地 目 宅地

地 積 3080.76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 315926分の7601



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6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 小 重 彰 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

【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 西東京市中町三丁目2067番地2

建物の名称 ヴェレーナ西東京碧山の森

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町三丁目2067番2の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 72.26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 西東京市中町三丁目2067番2

地 目 宅地

地 積 3080.76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 315926分の7601



令和7年(ケ)第12号  
令和7年3月7日受理  
令和7年5月15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 西東京市中町三丁目2067番地2

建物の名称 ヴェレーナ西東京碧山の森

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町三丁目2067番2の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 72.26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 西東京市中町三丁目2067番2

地 目 宅地

地 積 3080.76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 315926分の7601



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都西東京市中町三丁目6-12-107 ヴェレーナ西東京碧山の森	
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"> <li style="margin-left: 10px;">種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積:</li> </ul>	
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1万5430円 修繕積立金 月額2万1280円 駐車場使用料月額1万3000円 プライベートガーデン使用料 月額590円 インターネット接続料月額1650円	令和7年3月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年6月分～R7年3月分 計44万2190円 <input checked="" type="checkbox"/> 他に遅延損害金4832円(年3%)
管理費等照会先	大和地所コミュニティライフ株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <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) <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"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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)



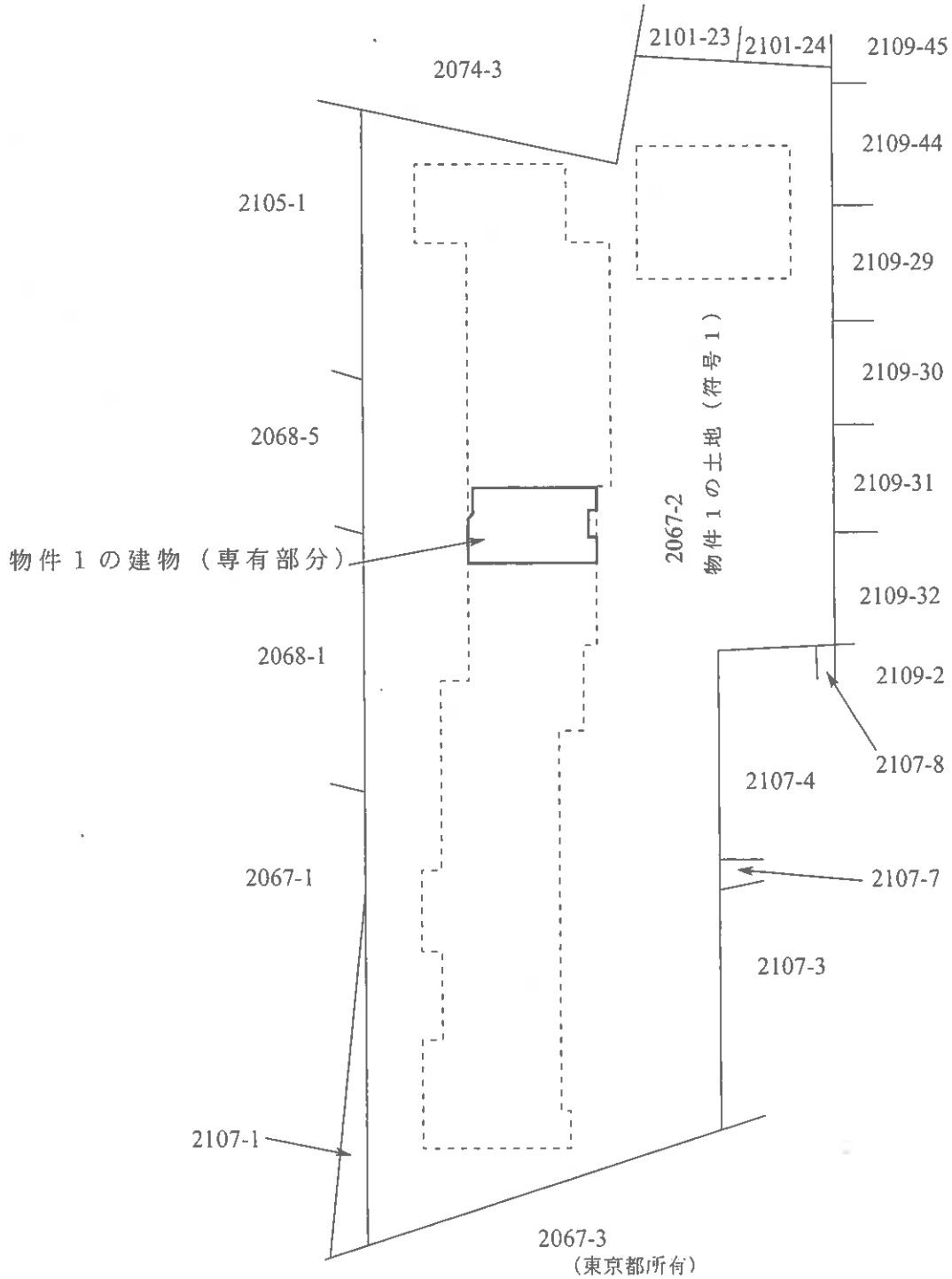
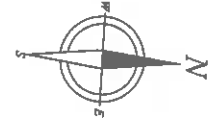
## 執行官の意見

- 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 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) 郵便受けが塞がれていた。
  - (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結ばれていたが、令和6年8月から供給契約が停止されている旨の回答があった。
  - (3) エントランスのインターホンを操作しても反応がなく、玄関横に設置された機器も消灯していることから、電気の供給も停止されているものと観察された。
  - (4) 遭遇した隣室の住民は、本件所有者をしばらく見ていない旨述べた。
  - (5) 解錠後に立ち上がった警察官は、本件建物に在室した男性が所有者である旨述べた。所有者が衰弱しているため、警察が手配した救急隊員が同人を搬送した。
- 3 二度目の臨場の際、駐車場に入るゲート付近に貼付物があり、入り口ゲートを工事する内容となっていた。三度目に臨場した際には、同工事は終了していたものと観察された。

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3月7日 ： - ：	当庁	不動産登記情報取得
令和7年3月10日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送
令和7年3月13日 10:40-11:10	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3月13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4月15日 10:50-11:50 14:40-16:20	物件所在地	物件調査，占有調査，写真撮影，図面作成，評価人同行 (室内立ち入り中止)
令和7年5月13日 12:15-13:35	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
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年4月15日 目的物件は施錠されていたので，立会人Aを立ち合わせ，技術者に着手させたが，解錠できず建物内に立ち入れなかった。</p> <p>■ 令和7年5月13日 目的物件は施錠されていたので，立会人Aを立ち合わせ，技術者に解錠させたが，内鍵がかかっていた。警察に通報し，警察官立会のうえ内鍵を解錠し建物内に立ち入ったところ，所有者が在室していた。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

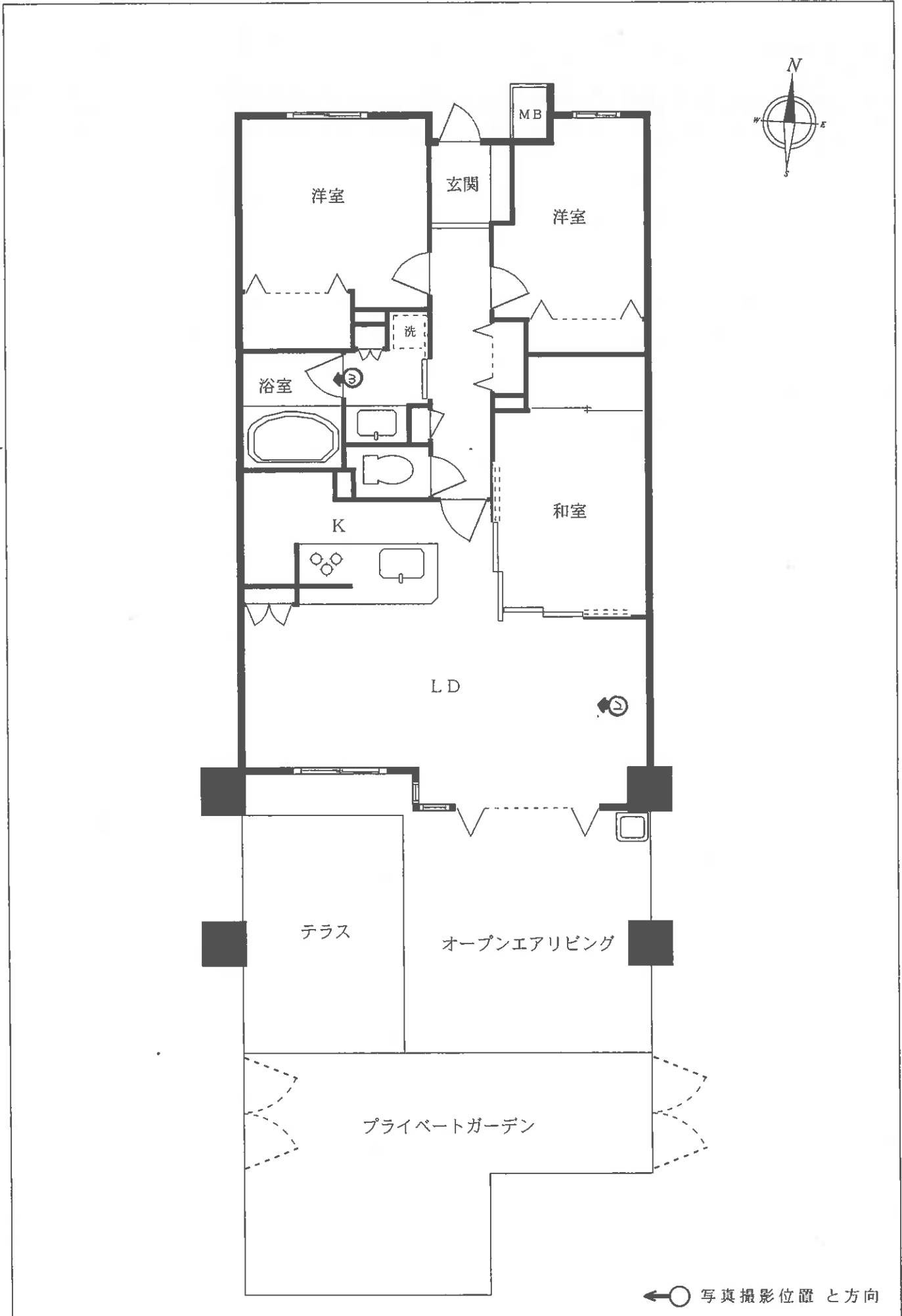
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)



←○ 写真撮影位置と方向

(間取図)

令和7年(ケ)第12号



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第 12 号  
令和7年4月15日現地調査(1回目)  
令和7年5月13日現地調査(2回目)  
令和7年5月21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 31,460,000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		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 西東京市中町三丁目2067番地2

建物の名称 ヴェレーナ西東京碧山の森

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町三丁目2067番2の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 72.26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 西東京市中町三丁目2067番2

地 目 宅地

地 積 3080.76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 315926分の7601

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地（符号1）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・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、西東京市のやや北部に位置し、中層のマンションや一般住宅等を中心とした都道沿いの住宅地域である。周囲には農園や緑地が見られる。		
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	<道路境界線から20mまで> 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域(一般地域)	<道路境界線から20m超> 市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し 第1種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域(一般地域)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	3,080.76㎡ 不整形 間口約31.4m、奥行約83.4m ほぼ平坦 法務局で調査したところ、符号1の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	北東側で幅員約9.5m舗装都道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に接面する中間画地。		
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。		
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	<p>◇ 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32年以降の本件土地所有者は個人、平成19年からは本件マンションの建設会社及び区分所有者であり、昭和50年版の住宅地図では未利用地、平成2年版及び平成16年版の住宅地図ではいずれも共同住宅の敷地であったことがわかった。</p>
特記事項	<p>◇ 符号1土地は、北東側都道の道路境界線から20mまでは第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、同都道の道路境界線から20m超は第一種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）に指定されており、本物件はこの2つの用途地域に跨っている。したがって、符号1土地の基準建蔽率及び基準容積率はそれぞれの用途地域に属する面積割合で加重平均したものが適用されることになる。</p> <p>本件マンションの建築計画概要書によると、符号1土地の基準建蔽率は44.07%、基準容積率は104.46%となっている。</p> <p>◇ 「西東京市浸水ハザードマップ」によると、対象地の北東側道路沿いの一部が0.1m～0.5m未満と0.5m～1.0m未満の浸水予想区域に該当している。</p>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェレーナ西東京碧山の森	
建物の用途	居宅 (総戸数 42 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20年2月15日新築 約17年 約33年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建  1階 1,076.01 m <sup>2</sup> 2階 1,060.77 m <sup>2</sup> 3階 990.07 m <sup>2</sup> 4階 135.22 m <sup>2</sup> <hr/> 延床面積 3,262.07 m <sup>2</sup>	
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 大和地所コミュニティライフ株式会社 管理人室あり
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。	

(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	1階に位置する中間部屋(採光は南・北の二面)		
床面積	専有面積	72.26㎡(登記記載)	
間取り	3LDK(LDK、洋室(2)、和室、浴室、洗面室、トイレ等)		
バルコニー等	南側にテラス・オープンエアリビング・プライベートガーデンがある。		
仕様	天井	クロス等	
	床	フローリング・畳等	
	内壁	クロス等	
	設備	台所・洗面室・浴室・トイレ等	
	その他		
保守管理の状態	劣る		
管理費等	管理費	月額	15,430円
	修繕積立金	月額	21,280円
	駐車場使用料	月額	13,000円
	プライベートガーデン使用料	月額	590円
	インターネット使用料	月額	1,650円
	合計	月額	51,950円
	滞納額	滞納額合計 442,190円 (令和7年3月17日現在)	
備考	上記滞納額は令和6年6月分～令和7年3月分の合計 上記滞納額に、遅延損害金4,832円(年利3%)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(詳細は「現況調査報告書」参照)。		
特記事項	◇建物内部については、各部屋に段ボール・ペットボトル・衣類・その他物品等が山積み及び散乱していた。このような室内の状況から、床の状態はほとんど確認できず、設備等の不具合の有無を含め保守管理の状況が不明な箇所が多数見られた。 ◇室内は全体的にカビ臭く、リビングの床にはカビの発生が複数認められた。また、プライベートガーデンには雑草が繁茂しており、手入れされていないものと見受けられた。		

## 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
352,000	× 72.26	× 0.55	= 13,990,000

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17年、経済的残存耐用年数約33年、観察減価率25%、残価率10%

$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 33 / (17 + 33) \times (1 - 0.25) = 0.55$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号1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				
335,000	× 0.92	× 3,080.76	× 1.00	× 7,601 / 315,926	= 22,840,000

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 西東京-19 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 284,000 \text{ 円/㎡} & \times 101/100 & \times 100/102 & \times 100/84 & = 335,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & 
 \end{array}$$

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： 公示地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差： 公示地の所在する地域は対象地域に比較して環境・街路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。

形状(不整形)(-5)、容積率(-3)

相乗積:  $0.95 \times 0.97 \approx 0.92$  (小数第3位を四捨五入)

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
13,990,000	+ 22,840,000	× 1.15	× 1.02	× 1.00	=43,200,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.15 （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： 0.99 （1階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （1階に位置する中間部屋（採光は南・北の二面））

その他補正： 1.03 （テラス・オープンエアリビング・プライベートガーデンあり）

相乗積：  $0.99 \times 1 \times 1.03 = 1.02$

（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	
2,482,812円 (14.9%)	1,032,072円	6.0%	16,685,164円	0.8468	14,128,997円 (85.1%)	16,611,809円 = 16,610,000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。

※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	43,200,000円
② 収益価格	16,610,000円
③ 調整後の価格	40,540,000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
40,540,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		=31,460,000

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

【指標とした公示価格】

	公示価格	西東京 - 19
価格時点	令和7年1月1日	
所在及び地番 「住居表示」	西東京市中町1丁目1872番6 「中町1-10-20」	
1㎡当たりの価格	284,000円/㎡	
地積	112㎡	
周辺の土地の 利用の現況	小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	
前面道路の状況	西4m市道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	保谷 1.5km	
法令上の制限	1低専 (50、100) 準防	

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図

以 上

# 位置図



公示地  
西東京-19

対象不動産

株式会社 昭文社発行  
「都市地図」より複製



(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。

地番区域見出し  
中町3丁目

請求部	所在	西東京市中町三丁目			地番	2067番2		
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8日  
東京法務局田無出張所  
登記官

地図整理番号: M35214  
(1/2)

A3をA4に縮小

3 2109-7  
7 2107-6

登記年月日：平成20年3月31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1月8日 東京法務局田無出張所 登記官

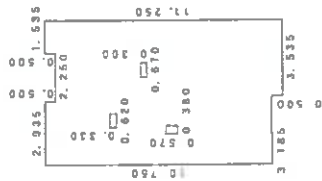
A3をA4に縮小

各階平面図  
 建物各階平面図

家屋番号  
 中町三丁目2067番地2の107

建物の所在  
 西東京市中町三丁目2067番地2

建物の存する部分 1階  
 建物の名称 107



求積表

2.935 X 0.500	=	1.4675
1.536 X 0.500	=	0.7675
6.720 X 10.250	=	68.8800
3.535 X 0.500	=	1.7675
0.620 X 0.330	=	-0.2046
0.670 X 0.300	=	-0.2010
0.380 X 0.570	=	-0.2166
<b>計</b>		<b>72.2603</b>

床面積 72.26 m<sup>2</sup>



平成20年3月31日登記 (床面積)

5022809

作成者

平成20年2月2日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

20.3.3