

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 4 日 午前 1 1 時 0 0 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 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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	5,880,000 4,704,000		1,176,000	37,257	6,653
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 清瀬市野塩一丁目157番地1

建物の名称 野塩テラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野塩一丁目157番1の101

建物の名称 101

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 49.86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 清瀬市野塩一丁目157番地1

地 目 宅地

地 積 441.03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 60576分の4986



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 22 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

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 A

期 限 令和 9 年 3 月 31 日まで

賃 料 ・ 月額 7 万 7 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 7 万 7 0 0 0 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。期限後の更新は買受人に対抗できる。

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

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 清瀬市野塩一丁目 1 5 7 番地 1

建物の名称 野塩テラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野塩一丁目 1 5 7 番 1 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 4 9 . 8 6 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 清瀬市野塩一丁目 1 5 7 番地 1

地 目 宅地

地 積 4 4 1 . 0 3 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 6 0 5 7 6 分の 4 9 8 6



令和7年（ヌ）第62号
令和7年7月16日受理
令和7年9月12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 清瀬市野塩一丁目 1 5 7 番地 1

建物の名称 野塩テラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野塩一丁目 1 5 7 番 1 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 4 9 . 8 6 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 清瀬市野塩一丁目 1 5 7 番地 1

地 目 宅地

地 積 4 4 1 . 0 3 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 6 0 5 7 6 分の 4 9 8 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都清瀬市野塩一丁目157-1-101 野塩テラス (住居表示未実施)	
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 0 円 修繕積立金 月額 0 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	所有者代表者	
その他の事項		
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 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■所有者代表者■C（占有補助者））の陳述／■提示文書（回答書・契約書）の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年4月1日	
最初の契約等	契約日	令和3年3月31日	
	期間	令和3年4月1日から ■令和5年3月31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	令和7年4月1日から ■令和9年3月31日まで2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7万7000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7万7000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
有限会社基商事不動産部 (所有者) 担当者	1 本件マンションの管理費・修繕積立金などの情報は、代表者以外に把握している者はない。照会書をファクシミリで送信してもらえば、同人に渡しておく。 (令和7年8月4日電話聴取)
有限会社基商事不動産部 (所有者) 代表者	1 本件マンションは、いわゆる自主管理となっており、管理費や修繕積立金の定期的徴収はない。 2 本件建物は、賃貸している。 (令和7年8月8日電話聴取)
C (占有補助者)	1 本件建物に、Aとともに居住している。郵便受けや表札にはBの氏名も表示されているが、同人は死亡した。 2 賃貸借契約書は、手元にないので、賃貸人に確認してもらいたい。契約上、賃借人がAとBのどちらになっているかわからない。賃料は月額7万円で、翌月分を毎月末日までに支払うこととなっている。賃料支払いを遅滞したことはない。契約は2年ごとに更新している。 3 浴槽のフロントパネルが外れて固定できない状態となっている。他に不具合はないと思う。 (令和7年9月1日面接聴取)
有限会社基商事不動産部 (所有者) 代表者	1 郵送された照会書は受け取っている。速やかに契約書写しを添付して回答する。 (令和7年9月3日電話聴取)

(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) 郵便受け及び表札には、A、B及びCの氏名が表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、令和3年3月14日からB名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
 - (3) 所有者から、Aとの賃貸借契約に関する回答書が提出された。添付された契約書写しは、現在の契約に関するものだけであったが、余白に「更新」のゴム印が認められた。

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 7 月 17 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送
令和 7 年 7 月 18 日 13:15-13:25	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 7 月 28 日 : - :	当庁	不動産登記情報取得
令和 7 年 8 月 4 日 : - :	当庁	関係人から電話聴取, 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 8 月 8 日 : - :	当庁	関係人から電話聴取
令和 7 年 8 月 25 日 : - :	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和 7 年 9 月 1 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
令和 7 年 9 月 3 日 : - :	当庁	関係人から電話聴取

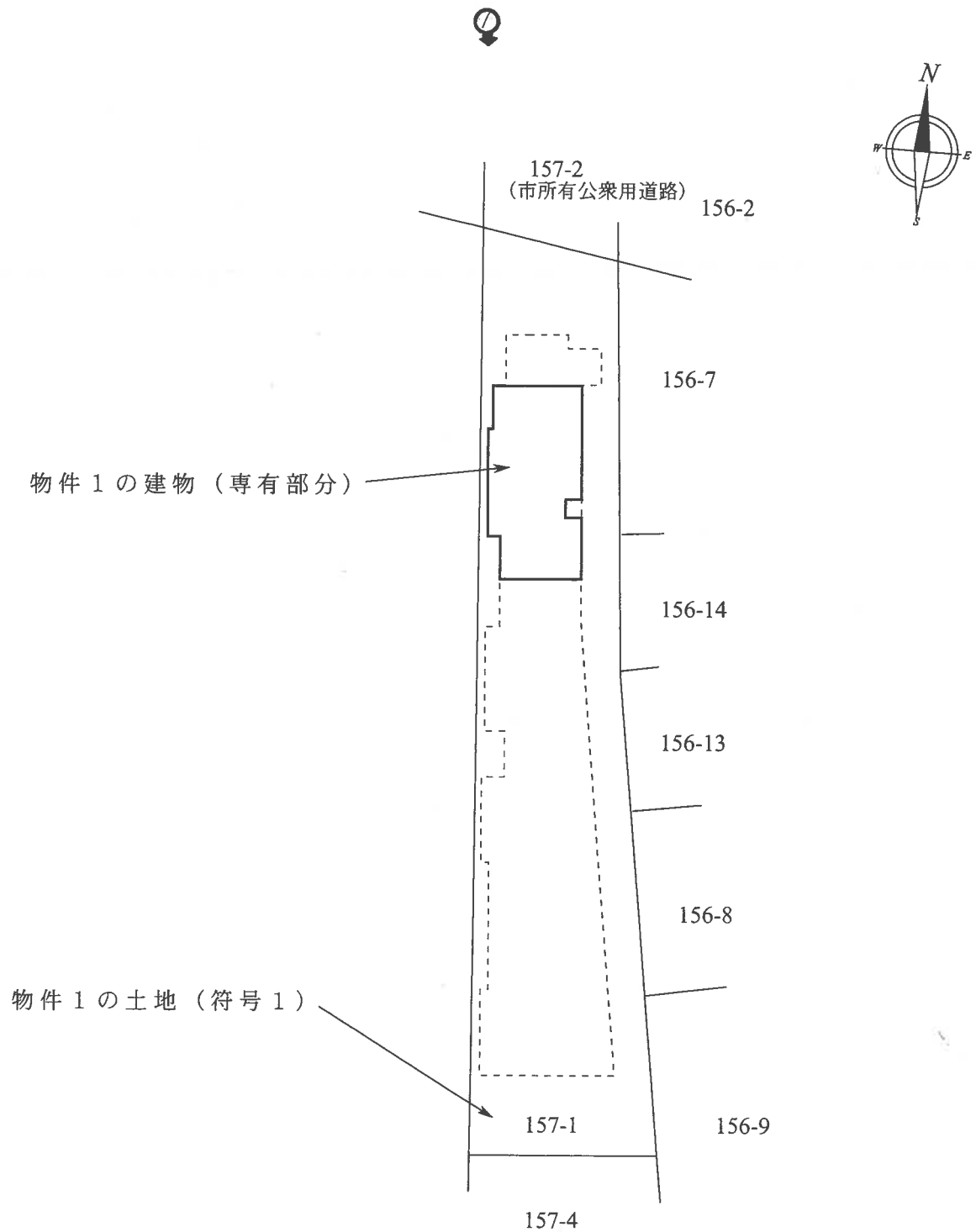
(特記事項)

☐ 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。

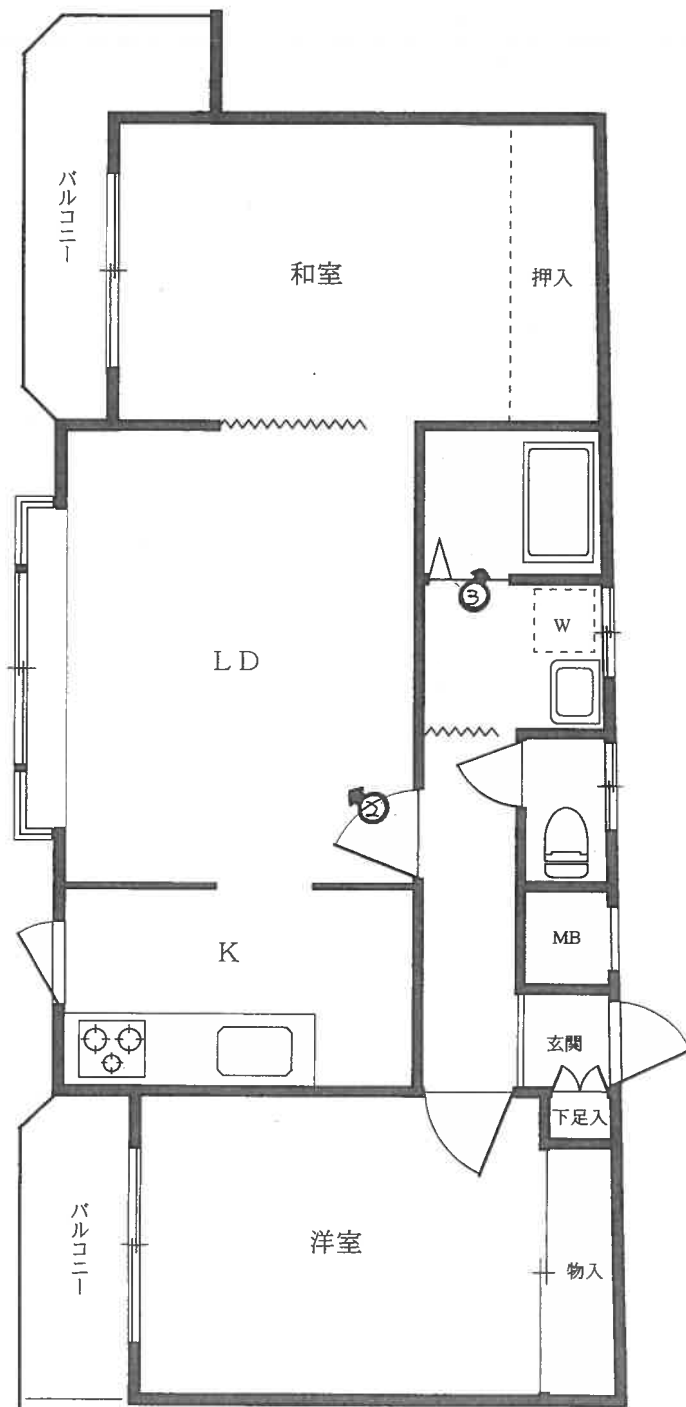
☒ 令和 7 年 9 月 1 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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)



101



←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和7年（ヌ）第62号
令和7年9月1日現地調査
令和7年10月10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 5,880,000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 清瀬市野塩一丁目 1 5 7 番地 1

建物の名称 野塩テラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野塩一丁目 1 5 7 番 1 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 4 9 . 8 6 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 清瀬市野塩一丁目 1 5 7 番地 1

地 目 宅地

地 積 4 4 1 . 0 3 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 6 0 5 7 6 分の 4 9 8 6



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「秋津」駅のほぼ東方約900m（道路距離:以下同様、徒歩約12分）、JR武蔵野線「新秋津」駅のほぼ東方約1.3km（徒歩約17分）、最寄バス停まで徒歩約2分に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	近隣は、一級河川(空堀川)沿いに、中小規模の一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域として利用されている。北方には、「明治薬科大学」が大画地を占めている。		
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 の 規 制 備 考	〈柳瀬川通り端から20m内〉 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 有り(3-2h 4m) 第2種高度地区 ・ 本マンション敷地は、上記2用途に跨っている。	〈柳瀬川通り端から20m超〉 市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 有り(4-2.5h 1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 ・ 最低敷地面積120㎡以上
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	441.03㎡（登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り） ほぼ台形 間 口 約8.1m 奥 行 約57m～約75m 地勢はほぼ平坦	
接 面 道 路 の 状 況 等	* 北側で幅員約7.1m舗装市道(101号線 建築基準法第42条第1項第1号道路 該当)に、ほぼ等高に接面する中間画地。 なお、西側で公図上の水路に面するが、現況は幅約4mの流水の無い雑種地である。		
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。 * 符号1土地は、物件1を含む一棟の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	* ①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50年版、昭和63年版からは「畑」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。 土地登記簿によると、平成2年10月に「畑」から「宅地」に、地目変更されている。 ②本マンション敷地について、調査時点において、「土壌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	* ①本マンションの建築確認申請上の敷地は、符号1土地(157番1)及び南側隣地(地番:157番4、地積:160.06㎡、地目:宅地、登記名義人:本件所有者)の一体地であった。 ②本マンションが平成2年10月27日に完成し、平成2年11月28日に、157番1から157番4を分筆し、その後平成2年12月3日に、157番1の土地のみが敷地権設定されている。 ③157番4の土地は現況更地であり、本件所有者に確認したところ、本マンションの規約敷地設定はされておらず、本マンションとは、特に関係が無いとのことである。 * 本マンション敷地は、清瀬市浸水ハザードマップの浸水予想区域図によると、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	野塩テラス	
建物の用途	住居（総戸数12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2年10月27日新築 約35年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 231.31 m² 2階 226.75 m² 3階 226.75 m² 延床面積 684.81 m²	
仕様	外壁その他	吹付けタイル、一部タイル貼り等 なし
設備等	エレベーター 駐車場の その他	無し 無し 集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	無し 無し 自主管理
管理の状況	やや劣る ・外壁に汚損、亀裂等が複数見られた。	
特記事項	＊本マンションは、前記5頁のとおり建築確認申請上の敷地部分の一部を敷地範囲としており、更に建築確認の検査済証の交付が無い。また、基準容積率超過の可能性も有する。 以上から、遵法性に問題があることに注意を要する。 ＊所有者代表者に、以下の内容を聴取した。 ①本マンションには、管理組合及び管理規約が無い。 ②本マンションの共用部の清掃は、本件所有者が行っている。 ③本マンションの竣工後、大規模修繕工事は行っていない。	

(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、101号室：1階に位置する中間住戸 (西側のバルコニー、窓から主たる採光可能とする住戸)	
床 面 積	専有面積49.86㎡（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、目透かし天井等 フローリング、畳、カーペット、塩ビシート等 ビニールクロス等 トイレ、キッチン、浴室、洗面室等 ・ 特に無し
保 守 管 理 の 状 態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 遅 延 損 害 金 } 無し	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	* 本住戸は、建物賃借人が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	* 室内の廊下の床レベルより、LD及び洋室の床レベルが、7～8センチ低く段差が見られた。 * 浴槽のエプロン部分が固定されておらず、外れやすくなっていた。 * LDK及び居室には、タイルカーペットやクッションフロアーが敷かれており、床の状態を確認することができなかった。	

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、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
320,000	× 49.86	× 0.25	= 3,990,000

*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35年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、遵法性に問題があること、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)30%
- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 15 / (35 + 15) & \times & (1 - 0.30) & = & 0.25 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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	216,000	× 0.78	× 441.03	× 0.95	× 4,986 / 60,576	= 5,810,000

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 清瀬(都)－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 208,000\text{円/㎡} & \times 100.5 & / 100 & \times 100 & / 102 & \times 100 & / 95 & = & 216,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：基準地の個別的要因(方位:西+2)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：基準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(間口と奥行の関係等考慮)▲20
- ・用途跨りによる基準容積率▲3

$$\text{【相乗積】} (1 \pm 0.00) \times (1 - 0.20) \times (1 - 0.03) = 0.78$$

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
3,990,000	＋ 5,810,000	× 0.85	× 0.98	× 1.00	= 8,160,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：0.85（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：0.98(1階・エレベーターの無い2階標準住戸)

位 置 別 補 正：1.00(西向き中間住戸・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 】：0.98×1.00×1.00 = 0.98

(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	
1,885,604円 (22.1%)	823,793円	9.3%	8,592,250円	0.7722	6,634,935円 (77.9%)	= 8,520,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.090)^3} = 0.7722 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	8,160,000 円
② 収益価格	8,520,000 円
③ 調整後の価格	8,270,000 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
8,270,000	× 0.90	× 0.80	× 1.00	－ 77,000	= 5,880,000

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：管理組合が無く、機能していないことによる市場性の減退を考慮して減価を行った。

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を考慮した。本件は無し。

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

■ 東京都基準地 （価格時点： 令和7年7月1日）

番	号	清瀬(都) - 1
所在・地番(住居表示)		清瀬市野塩1丁目168番13
価	格	208,000円/㎡
地	積	211㎡
交通施設との接近状況		秋津駅 700m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		西側 4m 市道
法令上の制限		第1種低層住居専用地域 (50% 100%) 高度地区 準防火地域
周辺土地の利用状況		中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上



位置図

15000
本郷

登記年月日：平成2年11月28日

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。
(東京法務局田無出張所管轄)
令和7年7月24日 東京法務局府中支局 登記官

地積測量図

地	157-1-157-4
土地の所在	清瀬市野塩1丁目

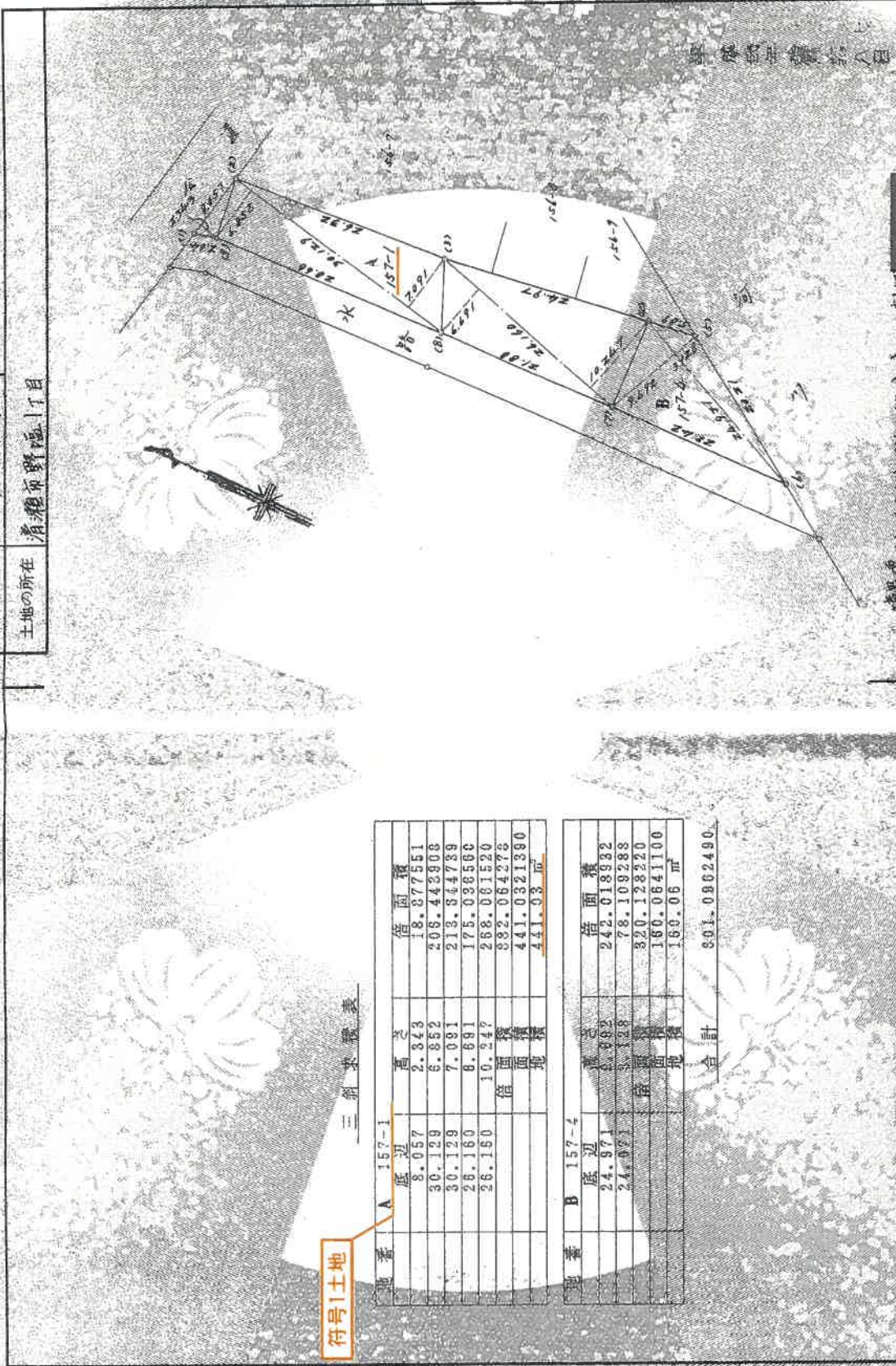
符号1土地

三斜求積表

地番 A 157-1			
底辺	高さ	倍面積	
8.057	2.343	18.877551	
30.129	6.852	206.443908	
30.129	7.091	213.34739	
26.160	8.891	175.035500	
26.160	10.249	268.081520	
倍面積		882.084273	
倍面積		441.0321390	
地積		441.03 ㎡	

地番 B 157-4			
底辺	高さ	倍面積	
24.871	3.892	242.018932	
24.871	4.128	78.109288	
倍面積		320.128220	
地積		160.0641100	
地積		160.06 ㎡	

合計 801.0862490



作製者	土地家屋調査士	申請人	1212109	縮尺	1/500
-----	---------	-----	---------	----	-------

請求番号：20-2

