

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 8年 7月15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 8年 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 8年 6月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西東京市西原町一丁目309番地3

建物の名称 AZEST田無

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西原町一丁目309番3の210

建物の名称 210

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 23.10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 西東京市西原町一丁目309番3

地 目 宅地

地 積 742.23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 214974分の2550



物件明細書

令和 8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 近藤 敏幸

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】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 西東京市西原町一丁目309番地3

建物の名称 AZEST田無

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西原町一丁目309番3の210

建物の名称 210

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 23.10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 西東京市西原町一丁目309番3

地 目 宅地

地 積 742.23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 214974分の2550



212

令和7年(ケ)第212号
令和7年10月20日受理
令和8年1月23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 西東京市西原町一丁目309番地3

建物の名称 AZEST田無

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西原町一丁目309番3の210

建物の名称 210

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 23.10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 西東京市西原町一丁目309番3

地 目 宅地

地 積 742.23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 214974分の2550



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都西東京市西原町一丁目1-11-210 AZEST田無	
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"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 5120 円 修繕積立金 月額 5100 円 インターネット使用料月額 750 円	令和7年11月4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年12月分～R7年10月分 計 19万9610円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	AZEST Community株式会社	
その他の事項	修繕積立金の月額額はR7.4分までは2000円、R8.1分から管理費等を改定予定である旨の回答あり	
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"> 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)	<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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	R2年6月22日	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約者 当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	不明	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
A (占有者)	<p>1 本件建物に居住している。</p> <p>2 日程調整を要請する書類は見たような気もするが、放置していた。</p> <p>3 臨場日時通知書記載の日は在宅する。賃貸借契約書は、提示できるよう準備しておく。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月19日面接聴取)</p> <p>4 賃貸借契約書は、実家においてあり、手元にない。回答書と契約書写しを1月20日までに送付する。</p> <p>5 本件建物には、平成31年から居住していると思う。当初は、ライフラインの契約を母名義でして、途中から自分名義に変更したかもしれない。本件建物の賃貸借契約は、現在も母名義でしてあると思う。</p> <p>6 建物の不具合はないと思う。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月6日面接聴取)</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)

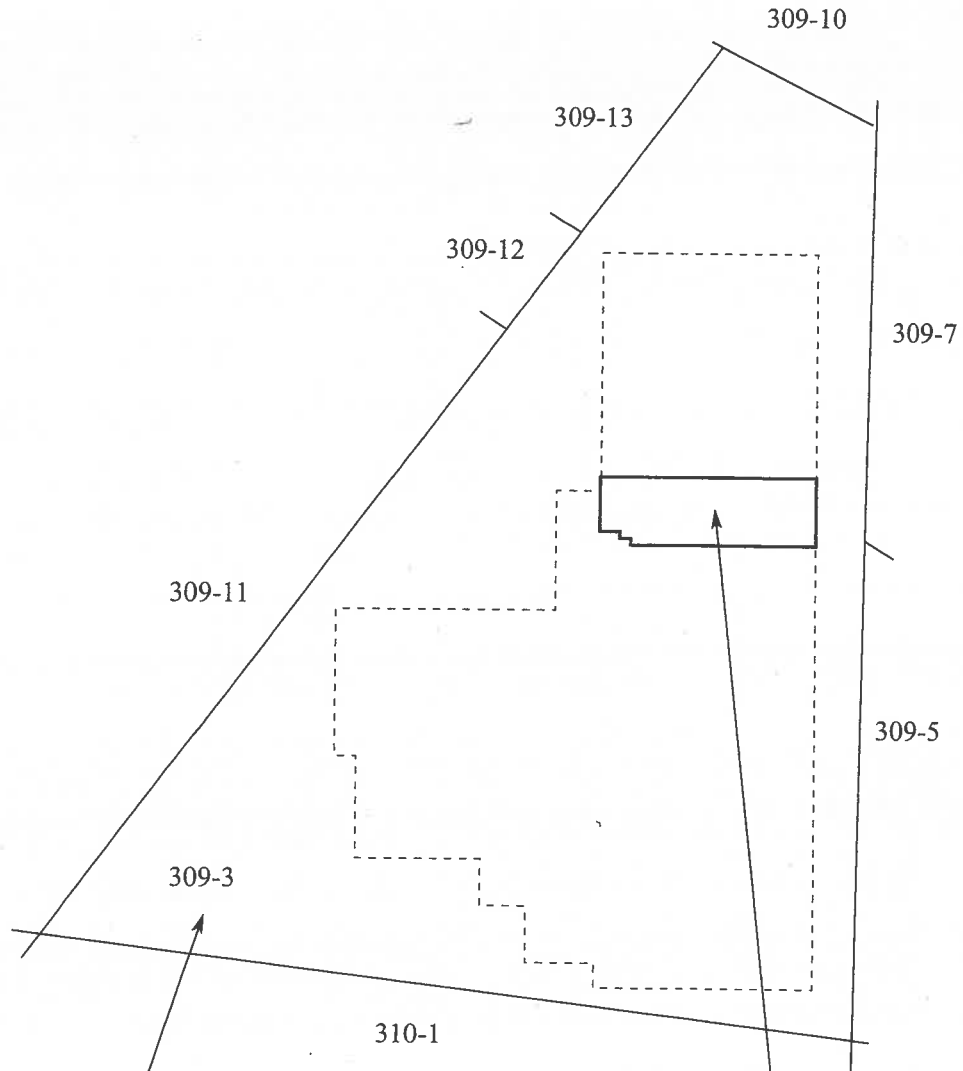
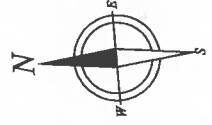
執行官の意見

- 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) 郵便受けには、A宛の郵便物が存在した。
 - (2) ライフライン照会の結果、A名義で令和2年6月22日から水道供給契約がある旨の回答があった。
 - (3) 所有者に対し、照会書を郵送したところ、あて所に尋ねあたらずとの理由で、返送された。
 - (4) 照会書を居住者に手交する際、回答内容は、居住者の権利を保護するための重要な書類になると説明したが、期限を経過するも回答はない。ライフライン回答書記載の居住者電話番号に連絡を試みたが、呼出音がるものの応答がない。
- 3 居住者は、占有開始時期及び契約上の借主に関して陳述したものの、客観的資料がないことから、ライフライン照会結果を重視した。
- 4 占有権原に関しても、客観的資料がなく、賃借権と報告するには、やや躊躇がある。
- 5 本件建物のエレベータは、鍵を携帯するか、居室からの操作がなければ、上階に移動できない仕様となっていた。

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10月22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10月23日 11：00－11：20	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10月23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10月24日 ： - ：	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和7年12月2日 11：35－12：55	物件所在地	物件調査，評価人同行，事務連絡（日程調整）を差置き
令和7年12月19日 12：45－12：55	物件所在地	関係人から陳述聴取，臨場日時通知書手交
令和8年1月6日 14：55－15：10	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
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月2日 目的物件は施錠されていたので，立会人Bを立ち合わせ，技術者に着手させたが，解錠できず，建物内に立ち入ることができなかった。</p> <p>■ 令和8年1月6日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

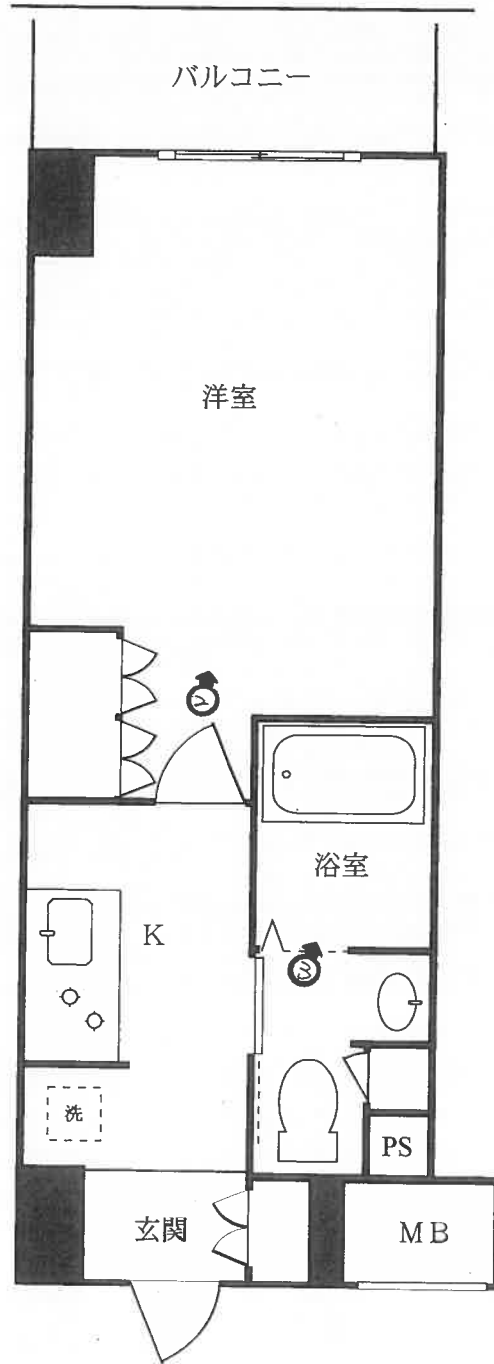
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



物件1の土地(符号1)

物件1の建物(専有部分)

←○ 写真撮影位置と方向



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第212号
令和8年1月6日現地調査
令和8年1月29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 12,370,000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 西東京市西原町一丁目309番地3

建物の名称 AZEST田無

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西原町一丁目309番3の210

建物の名称 210

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 23.10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 西東京市西原町一丁目309番3

地 目 宅地

地 積 742.23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 214974分の2550



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	西武新宿線「田無」駅のほぼ北方約600m(道路距離、徒歩約8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	<p>近隣は、地勢は概ね平坦であり、新青梅街道と所沢街道との交差付近に位置し、共同住宅、ロードサイド店舗、一般住宅等が混在する沿道地域として利用されている。</p> <p>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。</p>		
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	〈西方の市道の路端から20m超〉 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 有り(5-3h 4m) 第3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。	〈西方の市道の路端から20m以内〉 市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 — —
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢	742.23㎡(登記簿面積) 不整形(ほぼ三角地) 間口 約37m(南側) 奥行 約6m～約32m(南→北) 地勢はほぼ平坦	
接面道路等の状況	*南側で幅員約18m舗装都道(新青梅街道、建築基準法第42条1項1号道路)に、北東側で幅員約11m舗装都道(所沢街道、建築基準法第42条1項1号道路)に、何れも両側歩道付きであり、ほぼ等高に接面する角地。		
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 *物件1を含む一棟の建物の敷地、駐車場等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52年版、平成5年版からは「ガソリンスタンド」として、平成23年版からは「ロードサイド型飲食店」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。 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	* 符号1土地は、法務局備付きの地積測量図が存しない。ただし、本マンションの建築計画概要書記載の敷地面積は「734.31㎡」であり、登記面積に対して約99%と近似しているため、登記面積を現況面積として評価を進めるものとする。

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	AZEST田無													
建物の用途	住居 (総戸数84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27年8月26日新築 約10年 約40年												
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>376.76 m²</td> </tr> <tr> <td>2階～5階</td> <td>各337.20 m²</td> </tr> <tr> <td>6階</td> <td>261.90 m²</td> </tr> <tr> <td>7階</td> <td>210.42 m²</td> </tr> <tr> <td>8階</td> <td>211.07 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>2,408.95 m²</td> </tr> </table>		1階	376.76 m ²	2階～5階	各337.20 m ²	6階	261.90 m ²	7階	210.42 m ²	8階	211.07 m ²	延床面積	2,408.95 m ²
1階	376.76 m ²													
2階～5階	各337.20 m ²													
6階	261.90 m ²													
7階	210.42 m ²													
8階	211.07 m ²													
延床面積	2,408.95 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 オートロックシステム、集合郵便受、宅配ボックス、管理員室、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 AZEST Community株式会社 委託管理												
管理の状況	普通													
特記事項	*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	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	2階、210号室 :2階に位置する中間住戸 (南側のバルコニーから主たる採光可能とする住戸)	
床 面 積	専有面積23.10㎡ (登記記載)	
間 取 り	居宅 1K (洋室×1)	
バルコニー等	南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 フローリング等 ビニールクロス等 ミニキッチン、浴室・トイレ・洗面室 ・ 特に無し
保 守 管 理 の 態 状	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 インターネット使用料 合 計	月 額 5,120 円 月 額 5,100 円 月 額 750 円 月 額 10,970 円
	滞 納 額	金 199,610円 (令和7年11月4日現在) * 管理会社からの回答によると、令和8年1月分より、修繕積立金の額を改定予定とのことである。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	* 本住戸は、建物賃借権を主張する者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。 また、本件は、買受人に本建物賃借権の引受けが無いものとして評価を進める。	
特 記 事 項	* ①室内は、日常使用による汚れ等がある程度で、特に目立つ汚損や破損箇所は見受けられなかった。 ②占有者によると、室内に不具合は特に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/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
460,000	× 23.10	× 0.77	= 8,180,000

* 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10年、経済的残存耐用年数約40年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)5%
・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 40 / (10 + 40) & \times & (1 - 0.05) & = & 0.77 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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	372,000	× 0.88	× 742.23	× 1.00	× 2,550 / 214,974	= 2,880,000

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 5-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} & \\ 365,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 105 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 103 & = & 372,000\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：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)
・角地+3 ・形状▲15

$$\text{【相乗積】} (1+0.03) \times (1-0.15) = 0.88$$

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
8,180,000	+ 2,880,000	× 1.70	× 1.00	× 1.00	= 18,800,000

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：1.00 (2階・2階標準住戸)

位置別補正：1.00 (南向き中間住戸・標準住戸は南向き中間住戸)

その他補正：1.00 (要しない)

【相乗積】： $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

(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ため、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	
2,001,595円 (15.3%)	746,297円	5.6%	12,926,930円	0.8565	11,071,916円 (84.7%)	= 13,070,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.053)^3} = 0.8565 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、投資需要が強い1Kタイプのマンションであることから、収益性に着目した収益価格と類似する取引事例からの価格も考慮した積算価格を関連付けて、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積算価格	18,800,000 円
② 収益価格	13,070,000 円
③ 調整後の価格	15,940,000 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)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
15,940,000	× 1.0	× 0.80	× 0.97		= 12,370,000

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：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。

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。本件の場合無し。

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7年1月1日)

番 号	西東京 5-3
所在・地番(住居表示)	西東京市田無町1丁目2728番7 「田無町1-2-29」
価 格	365,000円/㎡
地 積	497㎡
交通施設との接近状況	田無駅 700m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接 面 街 路	南西側 25m 都道
法令上の制限	近隣商業地域(80% 300%) 準防火地域
周辺土地の利用状況	事務所、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

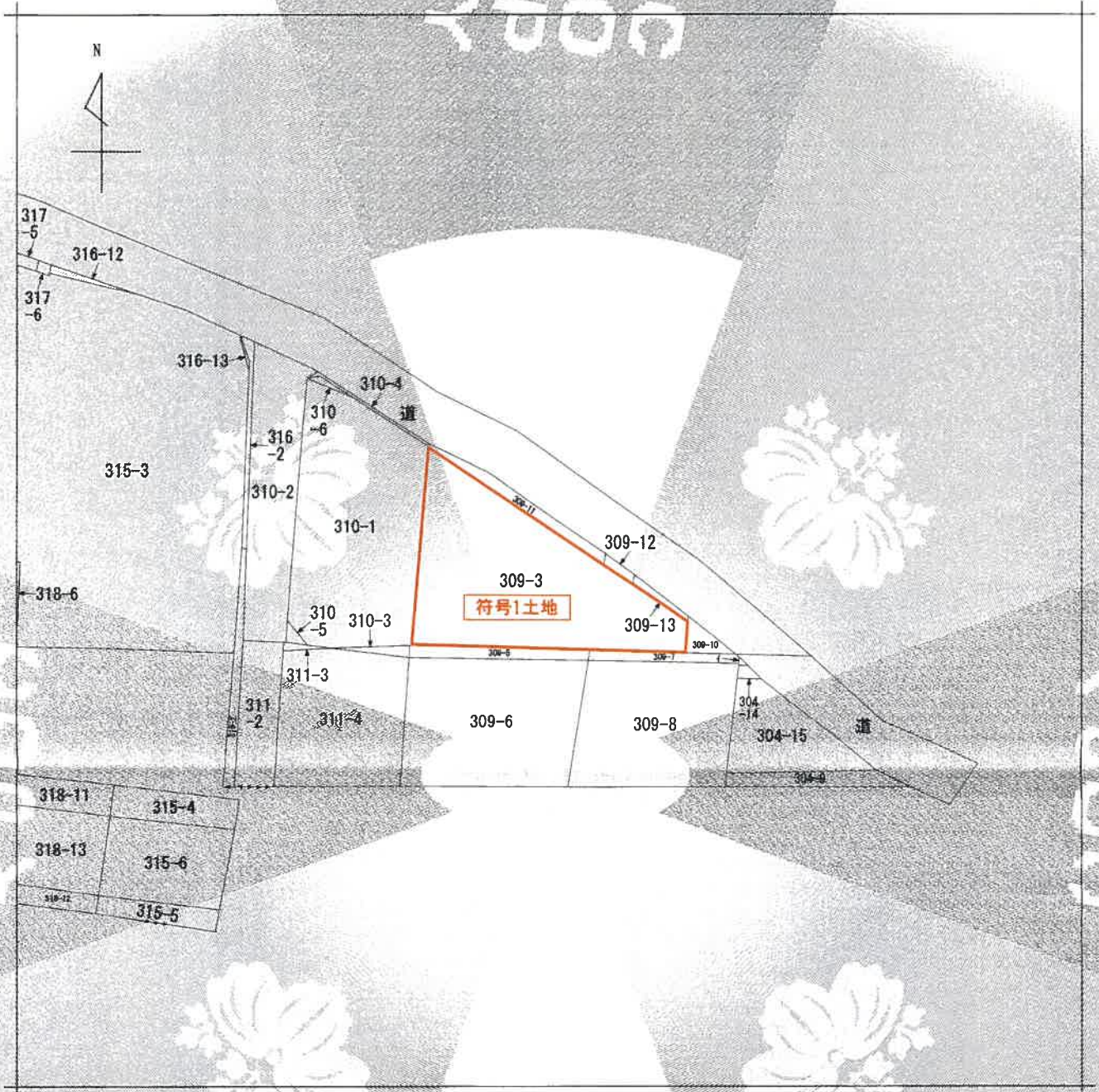
建物図面・各階平面図写

以 上



対象不動産

公示地
西東京5-3



(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増減を記載した図面です。



請求部	所在	西東京市西原町一丁目			地番	309番3		
出力尺	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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年11月6日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号: 16-4

(1/1)

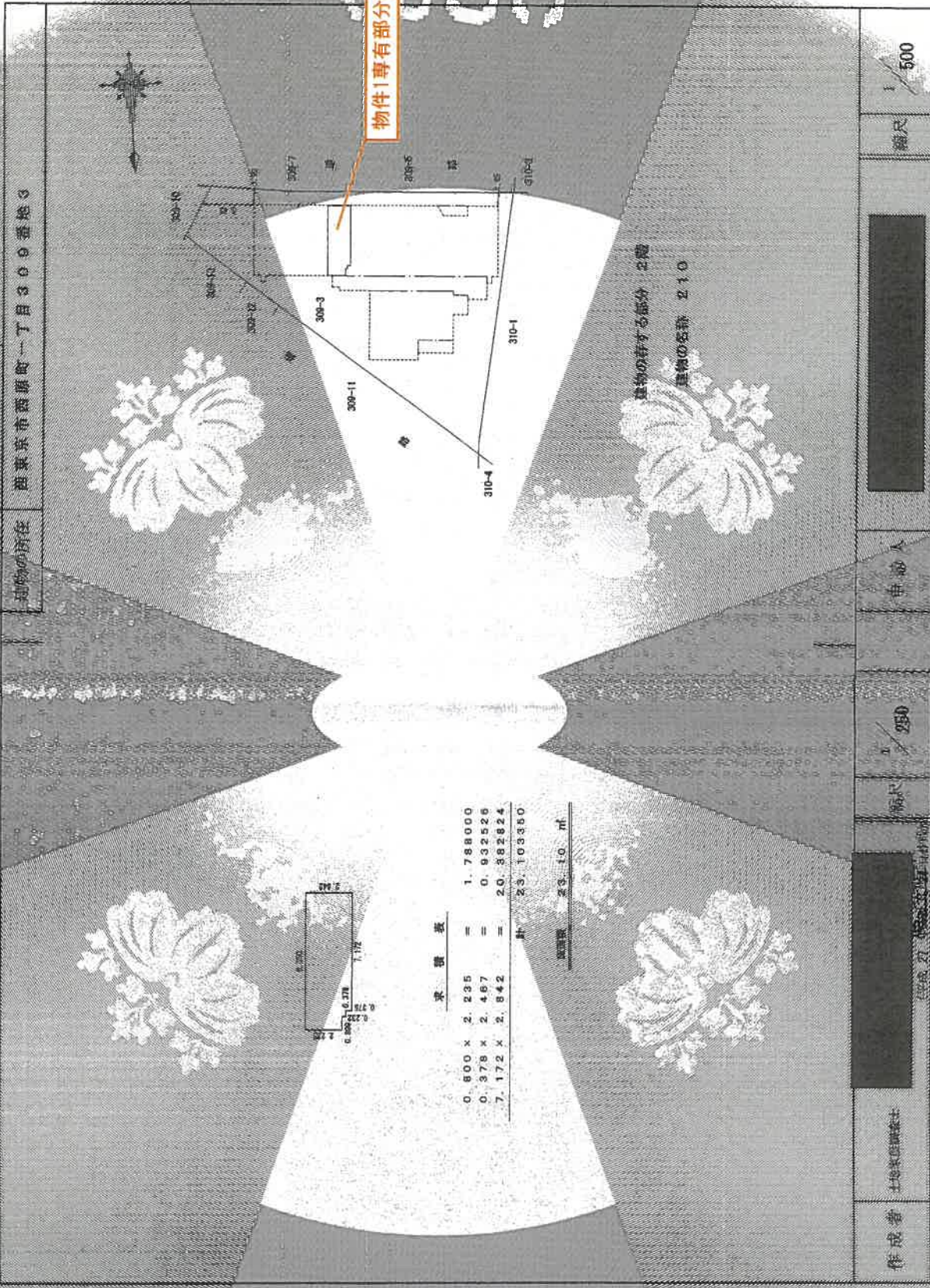
登記年月日：平成27年9月10日

これは図面に記録された内容の複製した図面である
(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年11月6日 東京法務局府中支局

建物平面図

家屋番号
地積図一丁目
300番3の210
地物の所在
西京市西原町一丁目309番地3



各階平面図



求積表

0.600 x 2.235	=	1.788000
0.378 x 2.467	=	0.932526
7.172 x 2.842	=	20.382824
計		23.103350

面積 23.10 m²

作成者 士地家産株式会社

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：16-6