

期 間 入 札 の 公 告

令和 7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 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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 5月20日 午前10時00分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 6月 4日 午前11時00分 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 5月21日 午前10時00分から 令和 7年 5月23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 4月21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	25,370,000 20,296,000		5,074,000	124,311	24,901



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 昭島市朝日町二丁目1099番地1

建物の名称 パレステージ中神

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日町二丁目1099番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 71.11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 昭島市朝日町二丁目1099番1

地 目 宅地

地 積 1132.67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 202948分の7492



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 加 藤 修

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

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、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 昭島市朝日町二丁目 1 0 9 9 番地 1

建物の名称 パレステージ中神

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日町二丁目 1 0 9 9 番 1 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 7 1 . 1 1 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 昭島市朝日町二丁目 1 0 9 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 3 2 . 6 7 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 2 0 2 9 4 8 分の 7 4 9 2



令和6年（ケ）第317号
令和7年1月30日受理
令和7年3月10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 佐治 憲彦

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 昭島市朝日町二丁目1099番地1

建物の名称 パレステージ中神

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日町二丁目1099番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 71.11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 昭島市朝日町二丁目1099番1

地 目 宅地

地 積 1132.67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 202948分の7492



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	東京都昭島市朝日町二丁目4番19-703号パレステージ中神	
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が異なる (☐ 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	☒ 月額は以下のとおり 管理費 11,900円 修繕積立金 15,140円 自転車置場使用料 400円 ファミリーコール24利用料 275円 町会費 300円	令和7年1月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円
管理費等照会先	日神管財株式会社	
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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者の夫)	1 本件建物は、私と妻と子供の3人が住居として使用しています。それ以外に使用している者はいません。 2 本件建物の玄関入って右側の洋室は、私の仕事上の機密情報を取り扱っているので立ち入り調査はご遠慮ください。 (令和7年2月21日面接聴取)

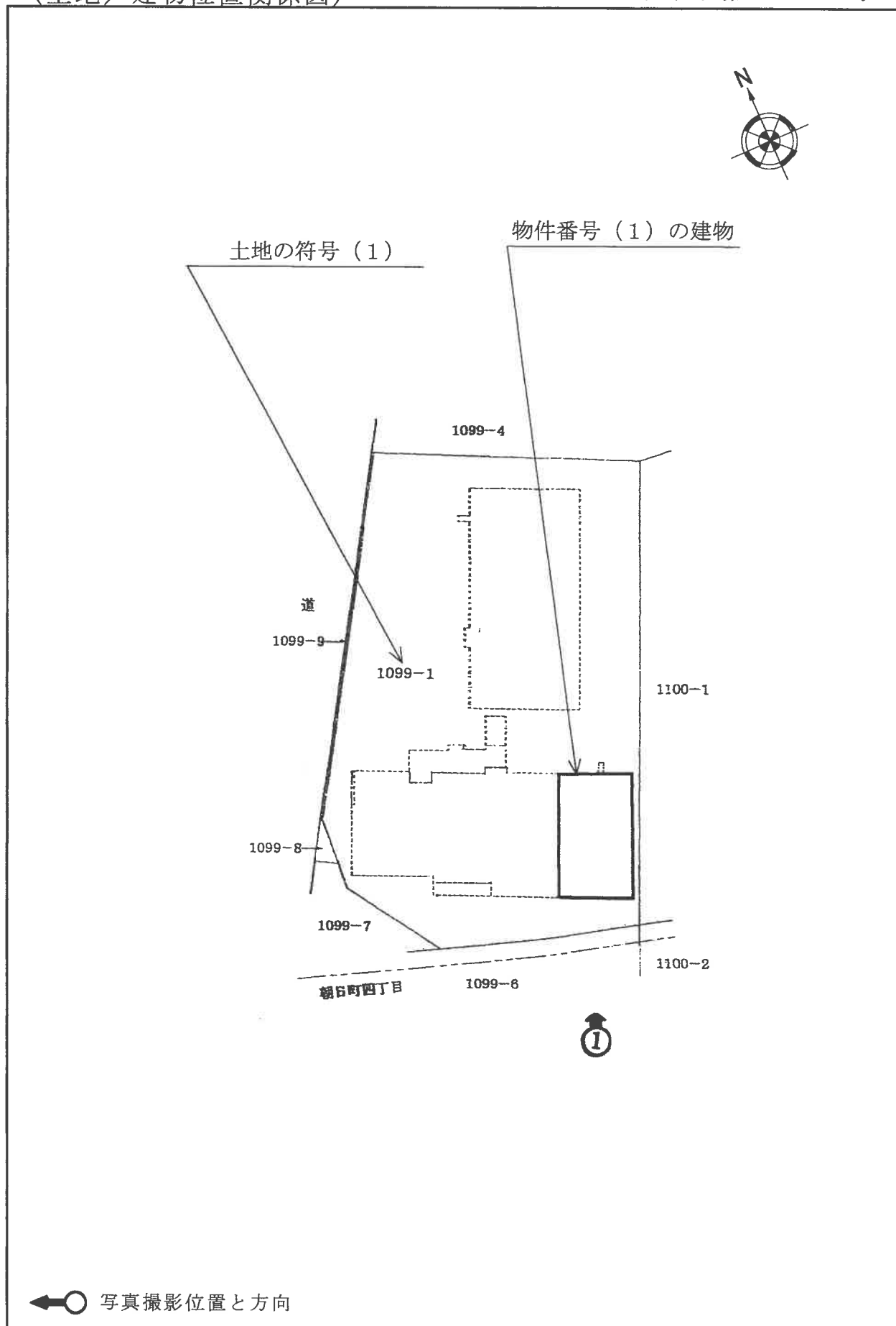
執行官の意見

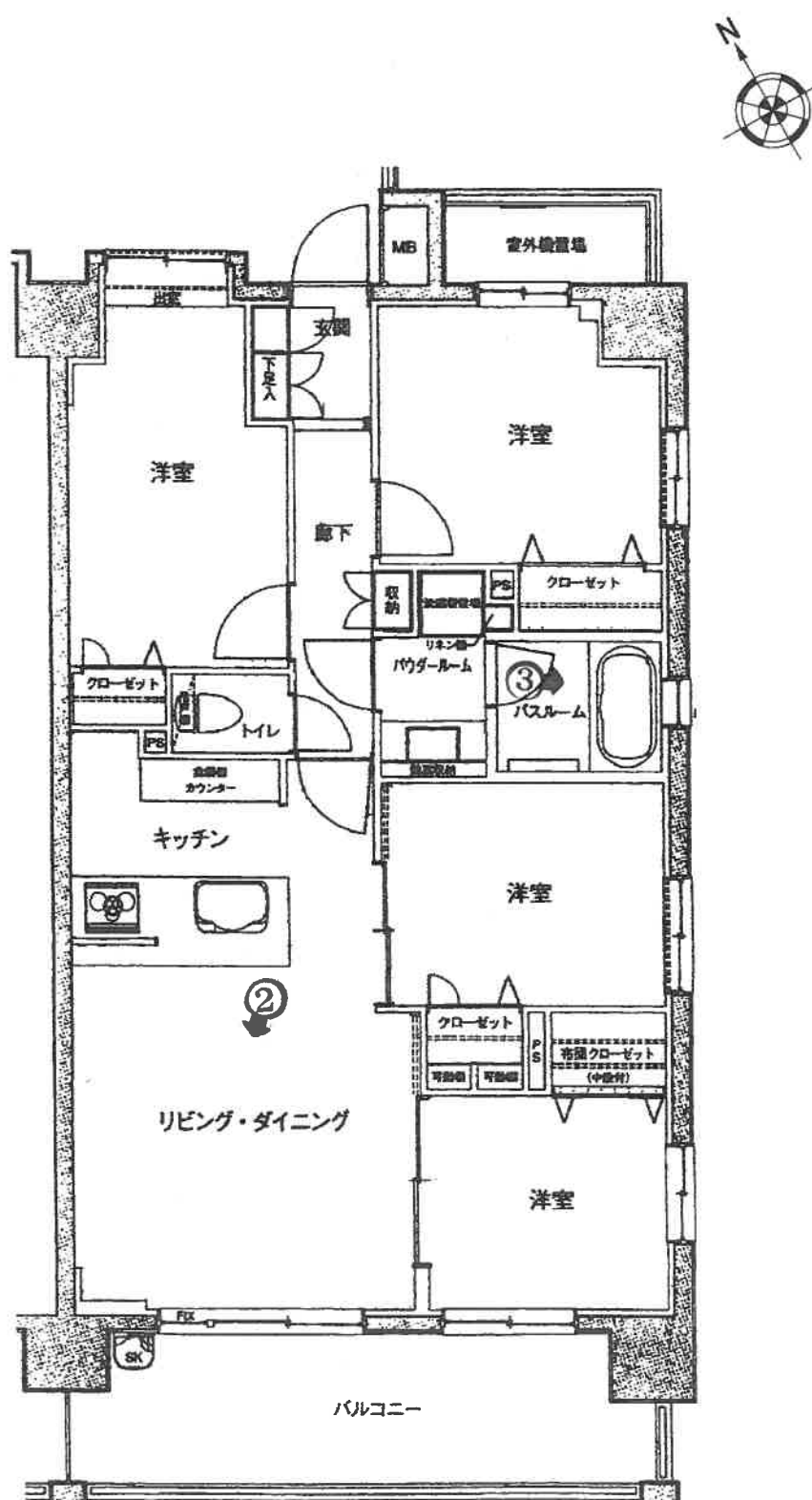
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、郵便受け表示、ライフライン調査の結果、関係人の陳述及び現場の使用状況から、2枚目のとおり認めた。

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1月31日 ：－：	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年2月10日 11：00－11：10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影 ☐ 立入調査 ☐ 図面作成 ☐ 写真撮影 ■居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和7年2月10日 11：12－11：15	昭島市水道部	■ライフライン調査（水道）
令和7年2月14日 15：30－15：51	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
令和7年2月21日 8：50－9：05	物件所在地	■立入調査 ■物件調査 ■占有調査、■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■A、Bに面接聴取
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
（特記事項） ■ 令和7年2月21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 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 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 写真3枚添付		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和 6 年(ケ)第 317 号
令和 7 年 2 月 21 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 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 25,370,000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 昭島市朝日町二丁目1099番地1

建物の名称 パレステージ中神

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日町二丁目1099番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 71.11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 昭島市朝日町二丁目1099番1

地 目 宅地

地 積 1132.67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 202948分の7492

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	J R 青梅線「中神」駅の西方・道路距離約650m及び同線「昭島」駅の南東方・道路距離約1km（徒歩約13分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付近の状況	近隣は、昭島市のほぼ中央部に位置し、江戸街道沿いにマンションやロードサイド店舗のほか事業所等が見られる路線商業地域である。南方には昭島市水道部が存する。		
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	〈南側の江戸街道から20mまで〉 市街化区域 近隣商業地域 80% 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） 航空法による高さ制限	〈南側の江戸街道から20m超及び西側の三ツ木八王子線から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） 航空法による高さ制限
	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	〈南側の江戸街道から20m超及び西側の三ツ木八王子線から20m超〉 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 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地域） 航空法による高さ制限	
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,132.67㎡ やや台形 間口約18.3m、奥行約41.4m （上記間口、奥行は南側道路からの概測による） ほぼ平坦	

接面道路の 状況等	符号 1 土地は、南側で幅員約16m～約19m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、北西側で幅員約3.6m舗装市道(建築基準法第42条第2項)とほぼ等高に、西側で幅員約23.5m舗装都道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高にそれぞれ接面している。 符号 1 土地は、上記三本の道路に面しているが、西側で接面している都道は接道の長さが短いため、当該土地は実質的には角地と判断される。 なお、北西側の道路は建築基準法第42条第2項道路であるが、本件マンションの敷地側はセットバック済と認められる。	
土地の利用 状況等	◇ 符号 1 の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	◇ 土地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24年からは本件マンションの建築会社及び区分所有者であり、昭和50年版、平成3年版及び平成20年版の住宅地図ではいずれも農家住宅の敷地であったことがわかった。	
特 記 事 項	◇ 符号 1 土地は、南側の江戸街道から20mまでは近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)、江戸街道から20m超及び西側の三ツ木八王子線から20mまでは第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)に指定されており、江戸街道から20m超及び三ツ木八王子線から20m超は第一種中高層住居専用地域(建蔽率50%、容積率150%)となっているため、本物件はこの3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。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66.36%、基準容積率は184.95%となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレステージ中神		
建物の用途	住居 (総戸数 30 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 25 年 2 月 22 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 7階建 1階 410.87 m ² 2階 474.31 m ² 3階 352.09 m ² 4階 275.08 m ² 5階 275.08 m ² 6階 275.08 m ² 7階 220.51 m ² 延床面積 2,283.02 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 (但し、台数に限りあり) 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 日神管財株式会社 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、検査済証の発行記録がある。		

特 記 事 項	◇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：朝日町二丁目1099番1の104、種類：ゴミ置場 構造：鉄筋コンクリート造 1 階建、床面積：1 階部分7.21㎡ ②家屋番号：朝日町二丁目1099番1の105、種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造 1 階建、床面積：1 階部分55.35㎡ ③家屋番号：朝日町二丁目1099番1の106、種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造 1 階建、床面積：1 階部分1.11㎡ ④家屋番号：朝日町二丁目1099番1の107、種類：駐車場 構造：鉄筋コンクリート造 1 階建、床面積：1 階部分60.04㎡
---------	--

(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	7階端部に位置する角部屋(採光は南・東・北の三面)		
床 面 積	専 有 面 積	71.11㎡(登記記載)	
間 取 り	4LDK (LDK、洋室(4)、浴室、洗面室、トイレ等)		
バルコニー等	南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 フローリング等 クロス等 台所、洗面室、浴室、トイレ等	
保守管理の 状態	概ね普通		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	11,900 円
	修 繕 積 立 金	月 額	15,140 円
	自 転 車 置 場 使 用 料	月 額	400 円
	ファミリーコール24利用料	月 額	275 円
	町 会 費	月 額	300 円
	合 計	月 額	28,015 円
	滞 納 額	滞納はない。(令和7年1月31日現在)	
	備 考		
専有部分の 利用状況等	◇ 物件1専有部分は、所有者が家族とともに住居として使用し、占有している(詳細は「現況調査報告書」参照)。		
特 記 事 項	◇ 居住者によると、小型犬一匹をペットとして飼っているとのことであるが、調査時はペット臭は特に感じられなかった。 ◇ キッチンにはIHクッキングヒーターが設置されている。 ◇ 北西側の洋室については、所有者の夫が立ち入りを拒否したため、同室内の維持管理の状態は不明である。		

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
396,000	× 71.11	× 0.70	= 19,710,000

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12年、経済的残存耐用年数約38年、観察減価率10%、残価率5%

$$\text{現価率} : 0.05 + (1 - 0.05) \times 38 / (12 + 38) \times (1 - 0.1) = 0.7$$

（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				
256,000	× 1.01	× 1,132.67	× 1.00	× 7,492 / 202,948	= 10,810,000

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 昭島(都) 5－2 】

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 268,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/108 = 256,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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： 基準地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 基準地の所在する地域は対象地域に比較して交通接近・行政的条件等が優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(やや台形)(-1)、容積率(-1)、角地(+3)

相乗積: $0.99 \times 0.99 \times 1.03 \div 1.01$ (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
19,710,000	+ 10,810,000	× 1.00	× 1.10	× 1.00	=33,570,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.00 （必要なし）

エ 個別格差

階層別補正： 1.07 （7階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.03 （7階端部に位置する角部屋（採光は南・東・北の三面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

相乗積： $1.07 \times 1.03 \times 1 = 1.1$
（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	
3,219,644円 (21.6%)	1,169,408円	7.8%	14,542,638円	0.8050	11,706,824円 (78.4%)	14,926,468円 = 14,930,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.075)^3} = 0.805 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	33,570,000円
② 収 益 価 格	14,930,000円
③ 調 整 後 の 価 格	31,710,000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
31,710,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		=25,370,000

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：必要なし。

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	昭島(都) 5-2
価 格 時 点	令和6年7月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	昭島市朝日町3丁目1037番6外 「朝日町3-7-18」	
1 m ² 当たりの価格	268,000円/m ²	
地 積	206m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	
前 面 道 路 の 状 況	北16m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	中神 300m	
法 令 上 の 制 限	近商(80, 300) 準防 高度	

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

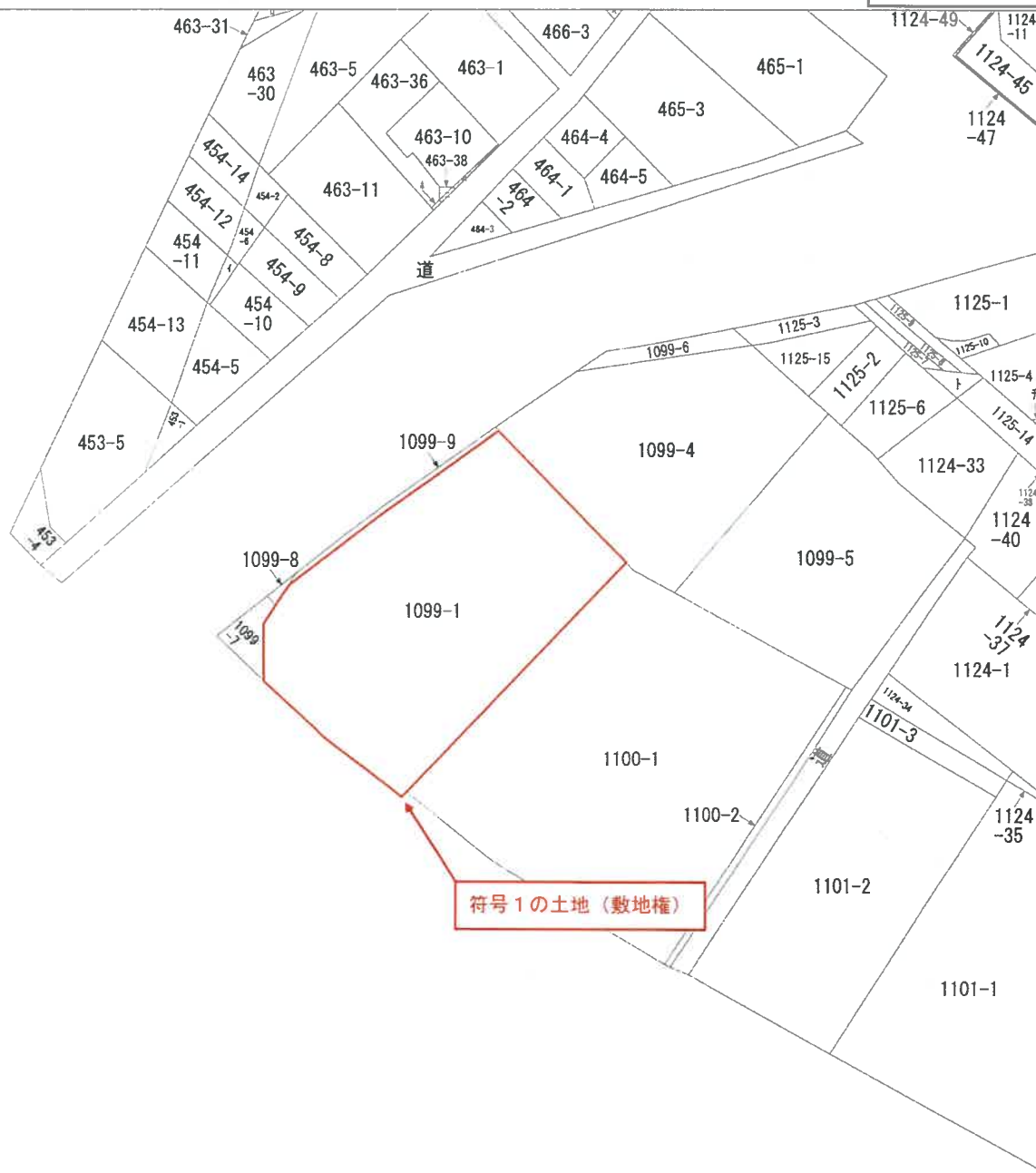
以 上

位置図

対象不動産

基準地
昭島(都)5-2

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



地番区域見出

A	朝日町 2丁
B	朝日町 2丁

請求部分	所在地 昭島市朝日町二丁目				地番 1099番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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				備考 付年月日 (原図)			補記事項	

令和6年11月6日
東京法務局立川出張所
5876 登記官

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2月4日 東京法務局立川出張所

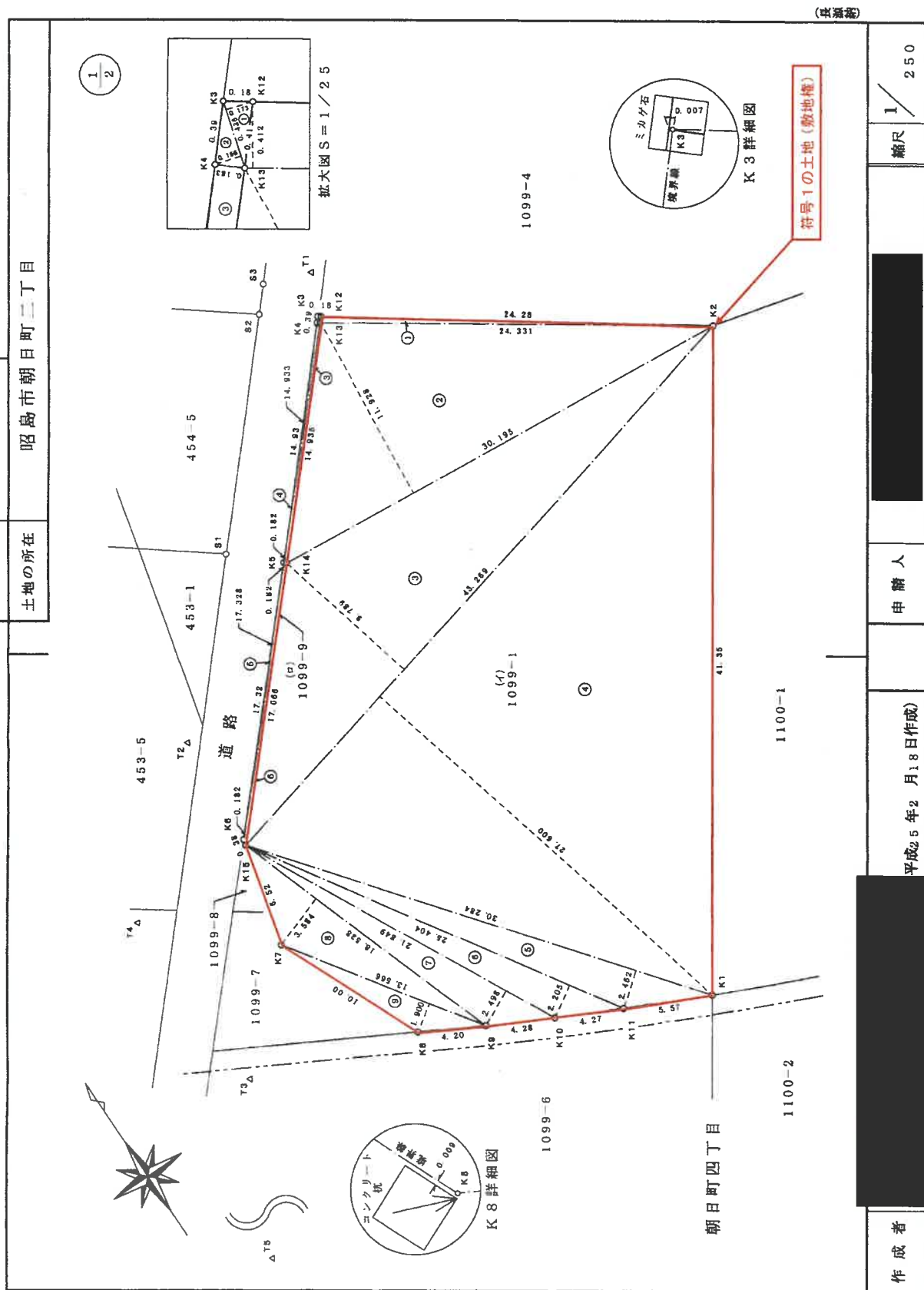
令和7年2月4日 東京法務局立川出張所

登記

請求番号: 12-1 (1/2)

地積測量図

昭島市朝日	1099-1、-9
土地の所在	番地



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2月4日 東京法務局立川出張所

A3とA4に縮小

地積測量図

地番 1099-1-9

昭島市朝日町二丁目

境界点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
K1	93.254	135.363	コンクリート杭
K2	133.264	124.883	金属プレート
K3	127.522	101.099	計算点
K4	127.129	101.151	計算点
K5	112.307	102.945	計算点
K6	95.090	104.898	コンクリート杭
K7	89.409	108.833	コンクリート杭
K8	86.383	118.387	計算点
K9	87.837	122.308	計算点
K10	89.403	126.296	コンクリート杭
K11	91.046	130.246	コンクリート杭
K12	127.565	101.277	コンクリート杭
K13	127.154	101.332	コンクリート杭
K14	112.327	103.126	計算点
K15	94.774	105.117	コンクリート杭

引照点・多角点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
S1	111.882	99.332	金属板
S2	126.878	97.542	コンクリート杭
S3	128.558	97.293	金属プレート
T1	130.035	100.000	トラバース板
T2	100.000	100.000	トラバース板
T3	80.932	109.052	トラバース板
T4	88.460	99.857	街区補助点 (3B246)
T5	67.055	114.600	街区補助点 (2A079)

公共座標値取付

測点名	X座標	Y座標
3B246	-32151.209	-41976.629
2A079	-32176.384	-41983.032

測地承認	任意座標
測量年月日	平成25年2月17日

作成者

平成5年2月18日作成

申請人

縮尺 1/

2/2

三斜求積表

地番	(イ) 1099-1			
NO.	底	辺	高	倍面積
①	24	331	0.412	10.024372
②	30	196	11.928	360.165960
③	43	269	9.789	423.560241
④	43	269	27.000	1194.224400
⑤	30	284	2.462	74.559208
⑥	25	404	2.205	56.015820
⑦	21	849	2.498	54.578802
⑧	18	638	3.584	66.440192
⑨	13	566	1.900	26.775400
			倍面積	2265.344396
			面積	1132.6721975
			地積	1132.67 m ²

地番	(ロ) 1099-9				
NO.	底	辺	高	倍	面積
①		0.436	0.173		0.075428
②		0.436	0.166		0.072370
③		14.935	0.183		2.733105
④		14.933	0.182		2.717806
⑤		17.328	0.182		3.153690
⑥		17.666	0.182		3.215212
			倍	面積	11.967623
				面積	6.9838116
				地積	5.98 m ²

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6年11月6日 東京法務局立川出張所

令和6年11月6日

東京法務局立川出張所

登記簿

A 3 を A 4 に縮小

— 19 —

地圖影印號：M55875

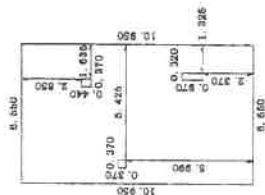
图 义 面 平 阶 各

家屋番号	朝日町二丁目 1099番1の703
建物の所在	昭島市朝日町二丁目1

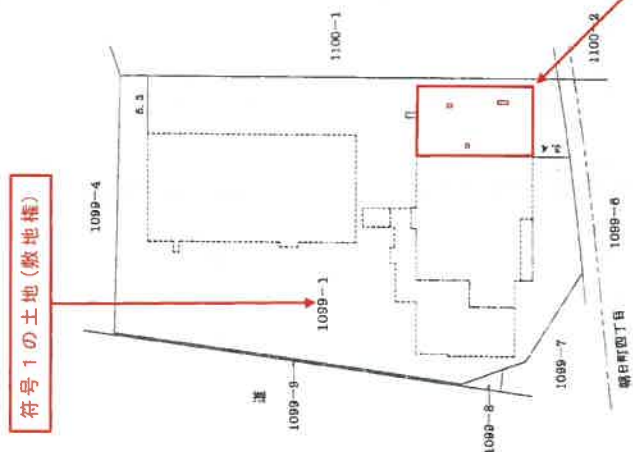
面
图
物
建

昭島市朝日町二丁目1099番地1

建物名称	7 階
建物名称	703



求積式	計	床面積
6.550×10.950	$=$	71.7225
0.370×0.440	$=$	-0.1628
0.370×0.370	$=$	-0.1369
0.320×0.970	$=$	-0.3104
		71.1124



物件 1 專有建物

[illegible]