

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 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 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 6 月 25 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 6 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 5 月 13 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	10,280,000 8,224,000		2,056,000	57,393	11,125



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 昭島市郷地町三丁目715番地5

建物の名称 ダイアパレス西立川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 郷地町三丁目715番5の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.54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 昭島市郷地町三丁目715番5

地 目 宅地

地 積 919.44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 273917分の5989



物件明細書

令和 7年 3月24日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 瀧 井 健

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】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社レリーフ不動産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 昭島市郷地町三丁目715番地5

建物の名称 ダイアパレス西立川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 郷地町三丁目715番5の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.54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 昭島市郷地町三丁目715番5

地 目 宅地

地 積 919.44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 273917分の5989



令和 6 年 (ケ) 第 299 号
令和 7 年 1 月 17 日受理
令和 7 年 2 月 12 日提出
(評価人 大和田 公 一)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 中 田 健 一

(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 昭島市郷地町三丁目715番地5

建物の名称 ダイアパレス西立川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 郷地町三丁目715番5の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.54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 昭島市郷地町三丁目715番5

地 目 宅地

地 積 919.44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 273917分の5989



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都昭島市郷地町3丁目1番7-101号 ダイアパレス西立川		
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	(月額) 管理費 11,560円 修繕積立金 13,990円 令和7年2月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計868,700円 ☐ 不明 ☒ 遅延損害金171,035円(年14%)		
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項	上記のほか督促費用105,143円がある		
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部(転貸)	■全部 □
占有者		■株式会社レリーフ不動産	■B
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(D(原賃借人社員)) ■文書(契約書写し)	■陳述(B(占有者), D(原賃借人社員)) ■文書(契約書)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和 2年 2月20日	令和 5年 8月15日
最初の契約等	契約日	令和 2年 2月20日	令和 5年 8月 8日
	期間	令和 2年 2月20日から ■令和 4年 2月19日まで □期間の定めなし	令和 5年 8月15日から ■令和 7年 8月14日まで □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和 6年 2月20日から ■令和 7年 2月19日まで □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他()	■その他(株式会社レリーフコンサルティング)
	借主	■その他(株式会社レリーフ不動産)	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月金103,000円 (毎月15日限り当月分払) □前払() □相殺()	毎月金77,000円 (毎月27日限り翌月分払) □前払() □相殺()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	□ない [■敷金 □保証金 ■ある [金69,000円
特約等		■転貸可 □	□転貸可 □
その他			貸主代理 株式会社レリーフ不動産
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	□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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者) C (占有者の家族)	1 本件建物は、Bが賃借して、BとCが居宅として使用しています。 2 占有権原は、本日提示した契約書のとおりです。 3 Cの体調の関係で、私たちが転出するには、転出先の条件として1階玄関までスロープで入れることなどがあります。
D (原賃借人社員)	1 本件建物は、当社が所有者から賃借し、Bさんに転貸しています。 2 占有権原は、本日提出した原賃貸借契約書写し及びBさんが提示した転貸借契約書のとおりです。 3 原賃貸借契約書の借主は株式会社レリーフ不動産ですが、転貸借契約書の転貸人は株式会社レリーフコンサルティングとなっています。これは、レリーフグループの関連会社間で事務分配を変更したことによるものです。特に原賃借権を譲渡したり転貸したのではありません。所有者と連絡が取れなくなっているため、転貸人を株式会社レリーフコンサルティングとすることについては、所有者の同意を得ていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述は前記のとおりである。
- 3 所有者の住民票上の住所は本件建物である。所有者に原賃貸借契約書上の住所(住民票上の前住所)へ照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料、ライフライン調査の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 5 なお、原賃借人と転貸人が異なる法人となっている。両者は明示的な転貸借契約等を締結していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月27日 11:17-11:34	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 照会書差し置き
7年 1月27日 : - :	当 庁	管理費等調査書郵送 ライフライン調査照会書郵送
7年 1月31日 13:00-13:26	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に面接聴取, 評価人同行
7年 1月31日 : - :	当 庁	照会書郵送 (所有者)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

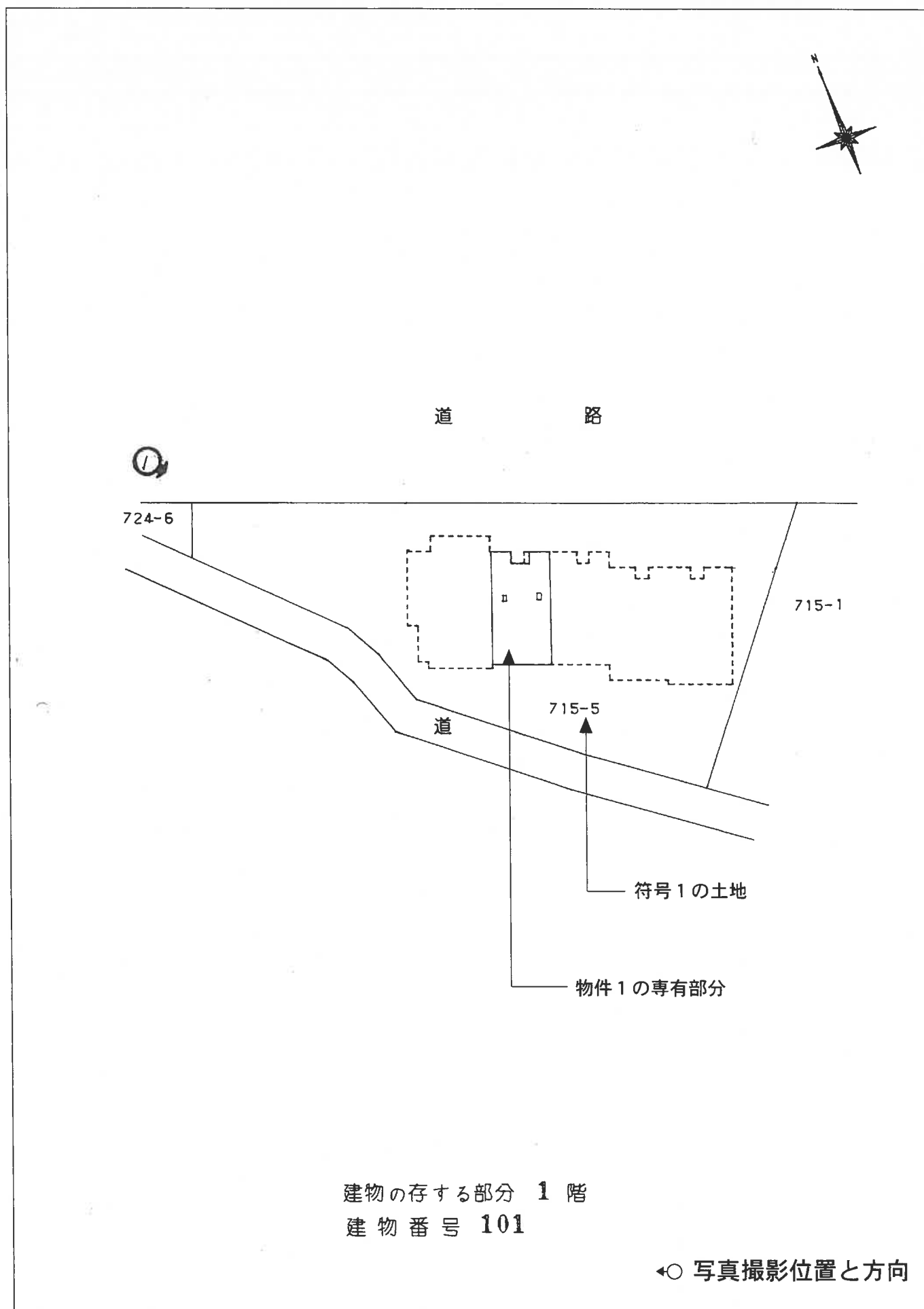
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

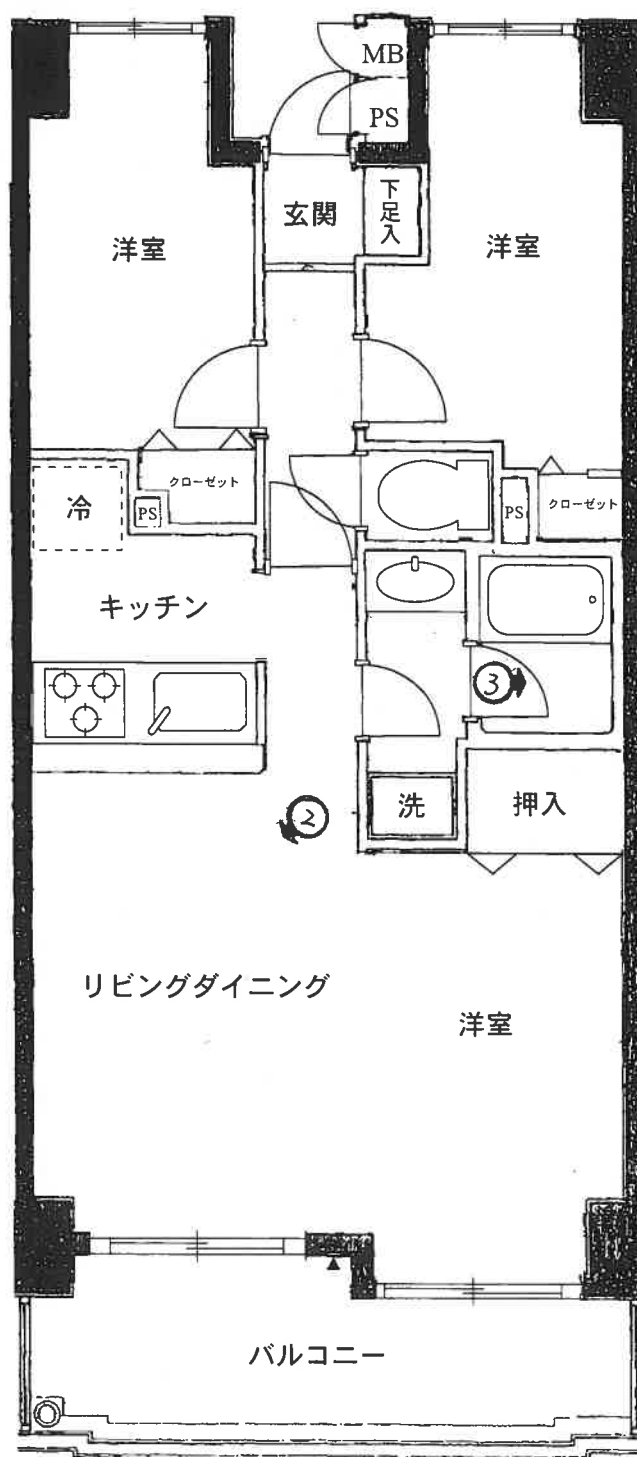
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)



(間取図)

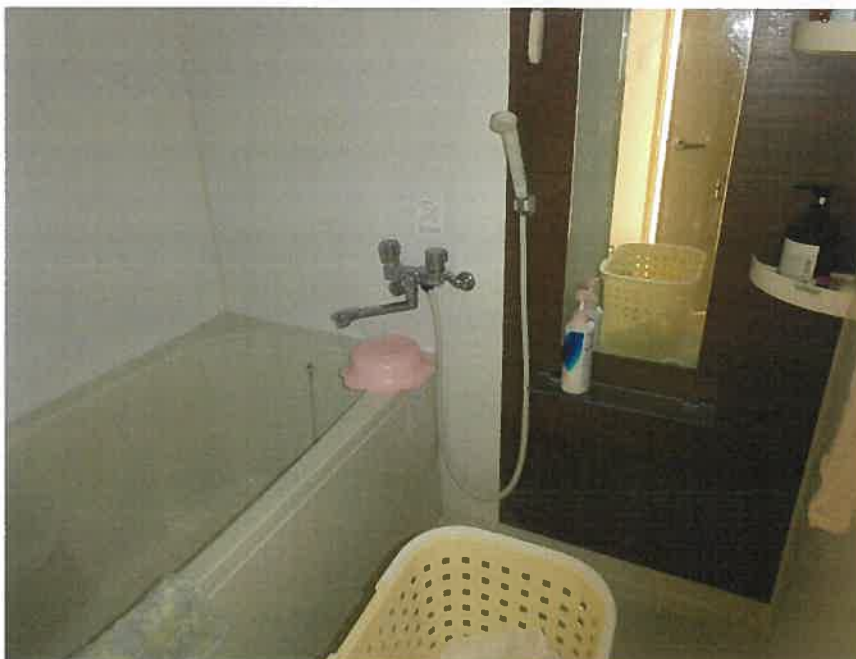




NO. 1

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page or a sheet of stationery designed for writing.

NO. 2

[illegible]

NO. 3

[illegible]

令和6年（ケ）第299号
令和7年1月31日現地調査
令和7年3月11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 大和田 公一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 10,280,000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き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 昭島市郷地町三丁目715番地5

建物の名称 ダイアパレス西立川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 郷地町三丁目715番5の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.54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 昭島市郷地町三丁目715番5

地 目 宅地

地 積 919.44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 273917分の5989



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	ＪＲ青梅線「西立川」駅の南西方約1.6km（道路距離）、徒歩約20分、最寄りバス停から徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付 近 の 状 況	近隣は、マンション、店舗、事業所、戸建住宅等が混在する新奥多摩街道沿いの地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、金融機関等の便益施設は徒歩圏内に存する。		
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	新奥多摩街道の道路境界 から20m以内の区域	新奥多摩街道の道路境界 から20mを超える区域
		市街化区域 準住居地域 60% 300% 準防火地域 第3種高度地区 日影規制（二）	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制（一）
		東京都景観条例（一般地域） 郷地・福島地区地区計画 ※ 地区計画における主な制限等は次のとおり。 ・建築物の用途の制限 ・かき又はさくの構造の制限 詳細は、昭島市地域開発課に確認を要する。 宅地造成等工事規制区域 航空法	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1土地：919.44㎡（登記地積） ※ 法務局で調査したところ、符号1土地を直接求積した地積測量図の備え付けはなかった。本件評価では登記地積を採用するが、正確な地積については専門家による測量を行わなければ分からない。 なお、建物の台帳記載事項証明によると、建築確認における敷地面積は1,021.91㎡である。 不整形 間口約58m、奥行約5.5～28m 概ね平坦 特になし	

接面道路の状況等	北東側で幅員約20mの舗装都道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に接面する中間画地である。 なお、南西側で幅員約3.6mの未舗装市道（一部簡易舗装あり）に面しているが、当該市道は建築基準法第42条の道路には該当しない。	
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。 ・ 敷地内には、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等が存する。	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引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 なし ※プロパンガスの利用 あり
土地の履歴等	昭和55年版、平成3年版の住宅地図によると、符号1土地は自動車販売・整備関連の建物の敷地として利用されていたものと推察される。 閉鎖登記簿による地歴調査では、過去に、個人及び自動車関連の法人が所有していた経緯が確認され、平成3年6月に本件マンションの分譲会社が所有権を取得、その後、平成5年7月に本件マンションが建築され、現在に至る。 土壤汚染に関連する法令等については、符号1土地は、土壤汚染対策法における要措置区域等には指定されておらず、水質汚濁防止法並びに下水道法における特定施設としての届出もない。また、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（略称：環境確保条例）」に係る工場・指定作業所についても届出の記録はない。 但し、符号1土地の過去の土地利用状況による土壤環境への影響については、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を実施しなければ正確なことは分からない。	
特記事項	符号1土地は『昭島市洪水・土砂災害ハザードマップ』における「浸水想定区域」及び「家屋倒壊等氾濫想定区域」、並びに『水害（内水）ハザードマップ』における浸水想定区域に指定されている。過去の浸水履歴については、昭島市に記録が残る平成11年4月以降、昭島市への浸水の通報記録はない。詳細については、昭島市防災課に確認を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス西立川			
建物の用途	居宅（総戸数43戸、集会室を除く）			
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数		平成5年7月2日新築 約32年 約18年	
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
	1階	345.64 m ²	6階	326.81 m ²
	2階	326.81 m ²	7階	326.81 m ²
	3階	326.81 m ²	8階	197.98 m ²
	4階	326.81 m ²	9階	197.98 m ²
	5階	326.81 m ²	10階	183.98 m ²
	延床面積			2,886.44 m ²
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り、一部吹付タイル等 なし		
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり（1基） あり（機械式駐車場） 集合郵便受、自転車置場、ゴミ置場等 ※ マンションのエントランスには、オートロック設備は 設置されてない。		
建物の品等	中位			
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 株式会社東急コミュニティ八王子支店 管理事務室あり		
管理の状況	普通			
特記事項	① 建物の検査済証の発行記録がある。 ② 共用部分として、エントランスホール、共用廊下、共用階段、管理事務室、集会室、駐車場設備等がある。 ③ 管理会社に聴聞したところ、大規模修繕は2019年に2回目の工事を実施しているとのこと。なお、現在、給水設備について改修を検討しているとのことである。			

(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	1階部分に位置する中間住戸 (採光は南西側、北東側の二面)	
床 面 積	専 有 面 積	56.54㎡(登記記載)
間 取 り	3LDK (洋室3、LDK、浴室、洗面室、トイレ等) ※ 室内は改装されており、南側の洋室はリビングダイニングと一体として利用されている。改装時期は不明である。原賃借人社員Dによると5年前には既に改装済みであったとのこと。	
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	ビニールクロス貼り等 フローリング、CFシート等 ビニールクロス貼り等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 特になし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 【合計】 滞 納 額	月額 11,560 円 月額 13,990 円 月額 25,550 円 868,700 円 (令和7年2月7日現在) 上記は令和4年5月分～令和7年2月分迄の合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。上記滞納額には遅延損害金171,035円(年利14%)が付加される。 ・ 上記のほか督促費用105,143円がある。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者から不動産会社(原賃借人)が本建物を賃借し、当該不動産会社の関連会社(転貸人)から転借した個人Bが本建物を居宅として使用し、占有している。賃貸借契約・転貸借契約の内容、原賃借人と転貸人の関係等の詳細は、現況調査報告書のとおり。 占有権原は賃借権。賃借人の占有開始時期は最先抵当権設定後であるため、買受人には賃借権の引受けはない。占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	室内は丁寧に使用されているものと見受けられた。転借人Bによると、雨漏りや上階からの水漏れ、設備の不具合等は特にないとのことである。	

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
360,000円/㎡	× 56.54㎡	× 0.41	= 8,350,000円

※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 再調達原価は一棟の建物の平均単価であり、共用部分を含む。

イ 床面積 登記記載面積を採用。

ウ 現価率 建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数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・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは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、過去に改装されている専有部分内部の状態、専有部分の保守管理の状況、建築後30年以上が経過した中古マンションの市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	10%
経過年数	約32年
経済的残存耐用年数	約18年
観察減価率	5%

$$\begin{array}{lcl} \text{残価率} & \text{耐用年数に基づく方法} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{18\text{年}}{32\text{年} + 18\text{年}} \times (1 - 0.05) & = 0.41 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

② 敷地権価格（符号1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 ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
202,000円/㎡	× 0.92	× 919.44㎡	× 1.00	× $\frac{5989}{273917}$	= 3,740,000円

ア 標準画地価格：下記の規準価格を中心に、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 （ 昭島5-2 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 253,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 202,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：必要なし

地 域 格 差：公示地の所在地域と対象不動産の所在地域を比較して、交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件等を総合的に考量して判定した。

イ 個 別 格 差：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を査定した。

- ・形状が劣る －7%
- ・公法規制（一部、準工60/200を含む） －1%
- ※ 南西側に未舗装市道が存するが、これによる増価はない。

$$\text{相乗積} (0.93 \times 0.99 \doteq 0.92)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} \quad 0.92}}$$

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等を考慮した結果、不要と判定した。

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 ア	敷地権価格 イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占有減価 修 正 オ	積算価格 カ
8,350,000円	3,740,000円	× 1.30	× 0.98	× 1.00	= 15,400,000円

ア 建 物 価 格 ： 前記1.①.エ

イ 敷 地 権 価 格 ： 前記1.②.カ

ウ 価 格 補 正 ： 当該マンション、及び周辺類似地域に存する同類型の中古マンションの売買事例、売希望事例等を参考とし、中古マンション市場における価格動向を考慮して価格補正を行った。

エ 個 別 格 差 ：

階層別補正： 0.98 （ 1階 ） ※基準階：2階
 位置別補正： 1.00 （ 中間住戸/南西向き ） ※基準住戸：中間住戸/南西向き
 その他補正： 1.00 （ 必要なし ）
 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 ： 必要なし。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

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有効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、さら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 有効純収益 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	
1,402,951円 (19.2%)	501,550円	6.8%	7,154,463円	0.8278	5,922,464円 (80.8%)	7,325,415円 =7,330,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.065)^3} = 0.8278 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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有効純収益を、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年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の有効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年目の有効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 正味復帰価格の現価：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る。

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。

積算価格と収益価格との間に乖離を生じたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリー型のマンションであることから、最近における同種のマンションの需給状態等を考慮のうえ、積算価格を標準に、収益価格を斟酌し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	15,400,000 円
② 収 益 価 格	7,330,000 円
③ 調整後の価格	14,600,000 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 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 カ
14,600,000円	× 1.0	× 0.8	× 0.88		= 10,280,000円

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た修正を行った。

エ 滞納管理費等：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修正を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
(敷金等) 本件の場合なし。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (昭島5-2) 】

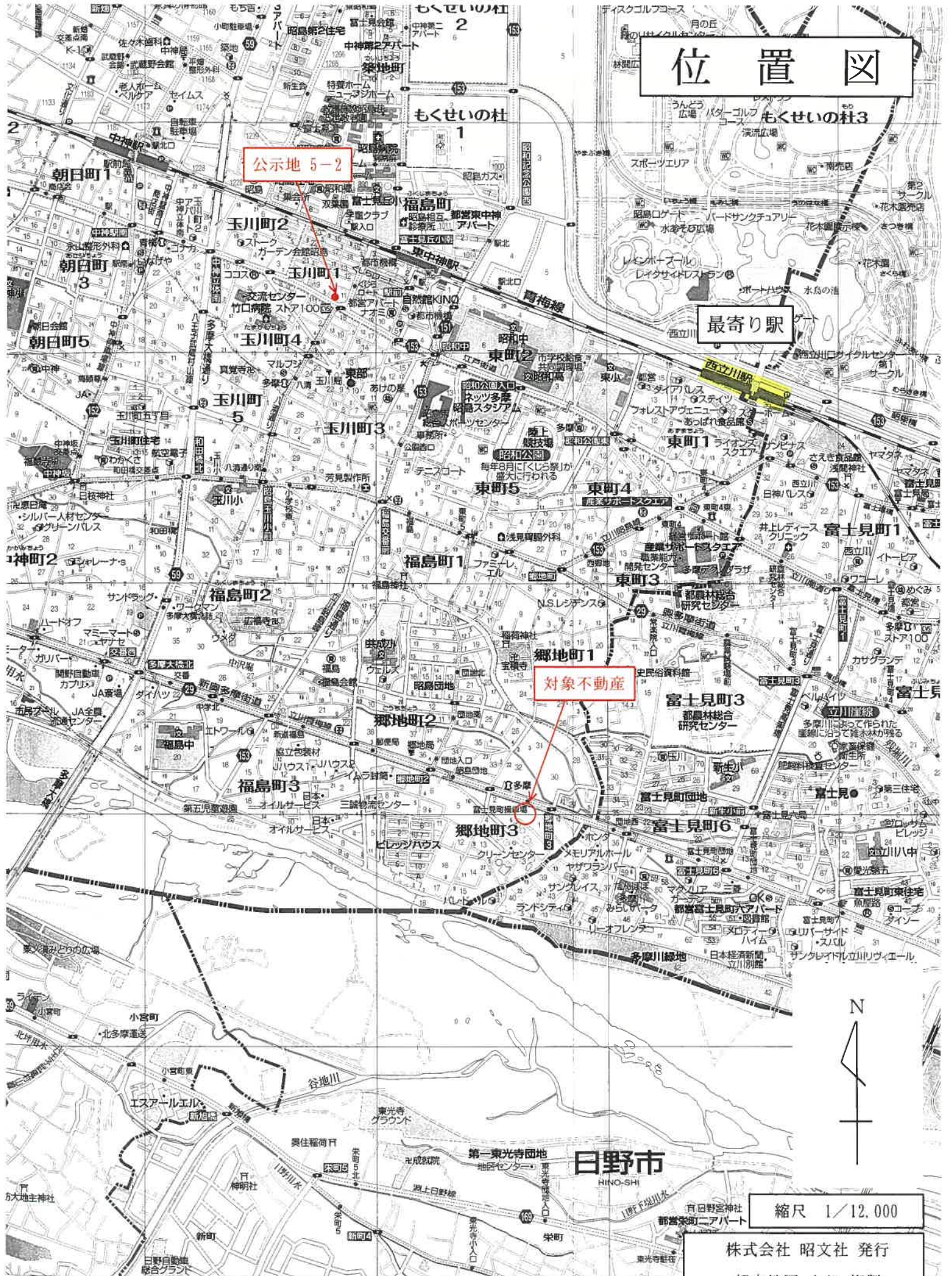
価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	昭島市玉川町1丁目861番1 「玉川町1-11-5」
1 m ² 当たりの 価 格	253,000円/m ²
地 積	464m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西16m都道
交通施設との接近状況	「東中神」駅 300m
法 令 上 の 制 限	近隣商業地域(80,300)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	中層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

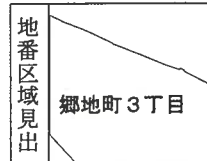
以 上

位置図



縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製



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2月13日
東京法務局立川出張所
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

A 3をA 4に縮小

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13日

東京法務局立川出張所

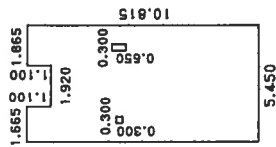
A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 郷地町三丁目 715番5の 101

建物の所在 昭島市郷地町三丁目715番地5

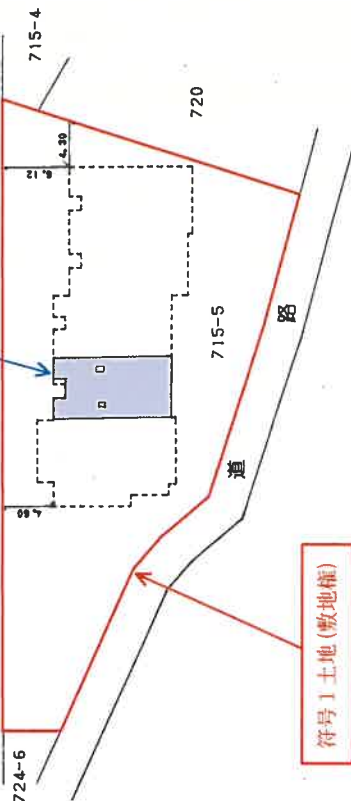
各階平面図



求積表					
9.715 ×	5.450	=	52.946750		
1.100 ×	1.665	=	1.831500		
1.100 ×	1.865	=	2.051500		
0.300 ×	0.300	=	-0.090000		
0.650 ×	0.300	=	-0.195000		
合計			56.544750		
床面積			56.54 m ²		

物件1 専有部分建物

道



符号1土地(敷地権)

建物番号 101

建物の存する部分 1階

111393

作製者

作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500