

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月27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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月25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12月10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11月26日 午前10時00分から 令和 7年11月28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10月27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	24,740,000 19,792,000		4,948,000	112,019	21,746



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 昭島市武蔵野三丁目58番地2

建物の名称 ザ・バーデン昭島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野三丁目58番2の714

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 86.66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 昭島市武蔵野三丁目58番2

地 目 宅地

地 積 12593.37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 2436119分の9081



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18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】

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 昭島市武蔵野三丁目58番地2

建物の名称 ザ・バーデン昭島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野三丁目58番2の714

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 86.66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 昭島市武蔵野三丁目58番2

地 目 宅地

地 積 12593.37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 2436119分の9081



令和 7 年(ケ)第 150 号
令和 7 年 8 月 4 日受理
令和 7 年 9 月 8 日提出
(評 価 人 : 山 崎 俊 治)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 久 保 完 二

(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 昭島市武蔵野三丁目58番地2

建物の名称 ザ・バーデン昭島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野三丁目58番2の714

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 86.66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 昭島市武蔵野三丁目58番2

地 目 宅地

地 積 12593.37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 2436119分の9081



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	東京都昭島市武蔵野三丁目5番40-714号室 ザ・バーデン昭島	
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住居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	☒ 月額は次のとおり 管理費 10,990円 修繕積立金※ 17,710円 バイク置場使用料 1,500円 自治会費 200円	令和 7 年 9 月 6 日現在 ☒ 滞納がある R 5 年 6 月分～ 計 1,145,265 円※ ☒ その他に遅延損害金 (金 170,249 円 (年利 14.6%)) が付加される
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス東京西支店	
その他の事項	※滞納額には違約金 383,925 円が含まれており、修繕積立金の金額は令和 7 年 8 月分までは 14,980 円であった	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■建物所有者	(占有関係) 1 本建物には私の母と弟を含め、私たち家族4人で居住しています。 他人に貸したりしていません。 (本建物について) 1 当初4LDKであったものを、リフォームして間取りを3LDKに変更しています。

(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 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月18日 (月) 13:40-13:45	東京法務局府中支局	全部事項証明書等申請
7年 8月19日 (火) 12:40-13:05	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 8月26日 (火) 13:15-13:30	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

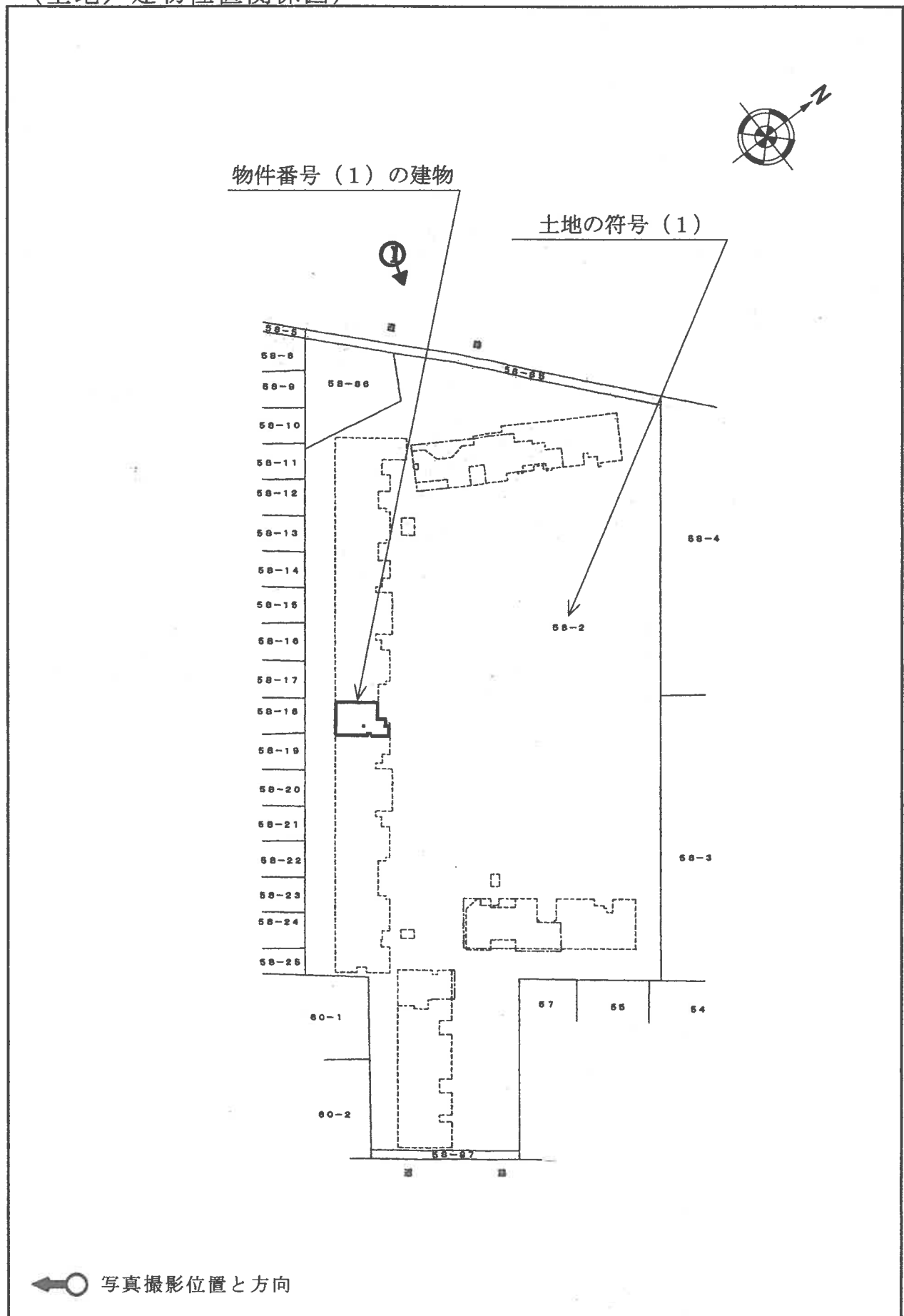
■ 令和 7年 8月26日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 150 号
令和 7 年 8 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 24,740,000 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の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 昭島市武蔵野三丁目 5 8 番地 2

建物の名称 ザ・バーデン昭島

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 武蔵野三丁目 5 8 番 2 の 7 1 4

建物の名称 7 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 8 6 . 6 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 昭島市武蔵野三丁目 5 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 5 9 3 . 3 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 4 3 6 1 1 9 分の 9 0 8 1

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	J R 青梅線「中神」駅の北方、道路距離約1.3km(徒歩約17分)に位置し、バス便はJ R 青梅線「中神」駅方面行きの最寄バス停から徒歩約4分、「昭島」駅方面行きの最寄バス停から徒歩約5分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、昭島市の北部、都道59号線の西方に位置する住・工混在地域である。平坦な地勢において、中小規模の事業所、工場、倉庫等が建ち並び、他、戸建住宅、共同住宅等が混在する住・工混在地域が形成されている。	
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)	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	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) 航空法(横田飛行場の円錐表面(ゾーンF))
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	12,593.37㎡ やや不整形 北西側間口約63m・奥行最大約183m 南東側間口約34m・奥行最大約185m ほぼ平坦 法務局備付の地積測量図(平成14年7月作製)が存する。
接面道路の状況等	北西側：幅員約8～10mの舗装道路(建築基準法第42条1項1号に該当)にはほぼ等高に接面する。本件敷地と直接接面する幅約2mの範囲(58番85土地)が市道にあたり、その北西側の幅約8mの範囲(305番土地)が都道にあたる。 南東側：幅員約8～10mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)にはほぼ等高に接面する。なお、本件敷地前面部分は約10mの幅員が確保されている。	
土地の利用状況等	符号1土地は、物件1建物が存する一棟の建物の敷地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・各階平面図写」参照)	
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	有り 有り 有り

土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図（昭和55年版、平成3年版、平成9年版）で調査したところ、繊維製品関連企業の工場の敷地等として利用されていたことが確認された。 ◆ 本件土地は、繊維製品関連企業の工場の敷地等として利用されていたことから、土壤環境の要因について、下記の通り調査を行った。 ① 東京都多摩環境事務所環境改善課での調査によると、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しなかった。 ② 東京都多摩環境事務所環境改善課での調査によると、水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなされていなかった。 ③ 昭島市環境部環境課環境保全係での調査によると、上記工場については東京都環境確保条例に基づく認可工場（業種：繊維工業）としての届出がなされていたが、平成11年12月17日に廃止されていた。過去に有害物質を取り扱った履歴があるか否かについては、記録が古いため確認できなかった。 ④ 昭島市都市整備部下水道課での調査によると、下水道法に基づく特定施設等設置事業者としての届出がなされていたが、平成13年3月31日に廃止されていた。 以上、過去に工場の敷地として利用されていた土地であるが、有害物質使用の形跡は明確には認められなかった。 なお、土壤汚染に関する調査は、評価人による限られた範囲の独自調査であり、土壤汚染が無いことを保証するものではない。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。
特記事項	—

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ザ・バーデン昭島	
建物の用途	共同住宅（総戸数306戸）	
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14年8月19日新築 約23年 約37年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺陸屋根11階建 1階 2,856.16 m² 2階 2,695.88 m² 3階 2,907.87 m² 4階 2,907.87 m² 5階 2,787.15 m² 6階 2,357.68 m² 7階 2,142.82 m² 8階 1,881.69 m² 9階 1,601.70 m² 10階 1,491.60 m² 11階 1,335.84 m² 延床面積 24,966.26 m²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 特になし
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、集合郵便受、宅配ボックス、バイク置場、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	有り 委託 株式会社穴吹ハウジングサービス 管理人室あり
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	◇ 一棟の建物の検査済証の交付記録(平成14年8月27日)がある。	

(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	7階、南西向き棟のほぼ中央に位置する中間部屋 (採光及び開口部は南西側及び北東側)	
床 面 積	専有面積 86.66 m ² (登記記載)	
間 取 り	3LDK (LDK、洋室3、浴室、トイレ等)	
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	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 水廻り(台所、浴室、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 バイク料 自治会費 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 10,990円 月 額 17,710円 (令和7年8月分まで月額14,980円) 月 額 1,500円 月 額 200円 月 額 30,400円 滞納額合計 1,145,265円 (令和7年9月6日現在) 管理会社によると上記滞納額は、令和5年6月分から令和7年8月分までの管理費等の滞納額と違約金383,925円との合計額とのこと。なお、上記の他に遅延損害金170,249円(年利14.6%)があり、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	現況調査報告書のとおり建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 建物所有者によると購入後(令和4年5月購入)にリフォームを実施したとのこと。(リビングダイニングと西側洋室が一室化されている他、南東側和室の床がフローリングに張り替えられ、洋室風の部屋に変更されている。) 築後約23年経過していることから、経年に伴う機能的陳腐化や劣化、摩耗等も一部認められるものの、リフォームを実施していることから、室内は比較的綺麗な状態である。なお、建物所有者によると緊急に修繕を要する不具合はないとのこと。 ② 室内で犬が1匹飼育されている。	

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＝ア×イ×ウ
420,000	× 86.66	× 0.57	= 20,750,000

※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 : 対象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、保守管理の状況、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

残価率	10%
経過年数	約23年
経済的残存耐用年数	約37年
観察減価率	15%

$$\begin{aligned} & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } & 0.10 & + (1-0.10) \times \frac{\text{約37年}}{(\text{約23年} + \text{約37年})} & \times (1-0.15) = 0.57 \\ & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

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 (円) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
198,000	× 0.89	× 12,593.37	× 1.00	× 9,081 / 2,436,119	= 8,270,000

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 9－1 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 166,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{89} & = & 198,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地 域 格 差：基準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以下のとおり査定した。

- ・ 二方路 ----- + 5 %
- ・ 規模・形状等 ----- -15 %

$$\text{相乗積} : 1.05 \times 0.85 = 0.89 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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 = (ア + イ) × ウ × エ × オ					
20,750,000	+	8,270,000	×	1.15	×	1.04	×	1.00	=	34,710,000

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 : 当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正 : 1.04 (7 階) ※基 準 階 : 2 階
- ・位置別補正 : 1.00 (中 間 部 屋) ※基 準 部 屋 : 中 間 部 屋
- ・その他補正 : 1.00 (特 にな し)

相乗積 : 1.04 × 1.00 × 1.00 = 1.04 (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に、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、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、必ずしも想定した賃貸借条件等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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) ※ 1 イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	複利 現価率 ※ 2 オ	正味復帰価格 の 現 価 (円) カ = エ × オ	
3,123,976 (18.3%)	1,223,550	7.0%	16,954,907	0.8232	13,957,279 (81.7%)	17,081,255 = 17,080,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.067)^3} = 0.8232 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、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タイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	34,710,000円
② 収 益 価 格	17,080,000円
③ 調整後の価格	32,900,000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=ア×イ×ウ×エ×オ
32,900,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94		= 24,740,000

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：一般の市場における修正。本件の場合には必要なし。

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測滞納額を考慮した修正相当額の減価を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
(敷金等) 本件の場合には必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

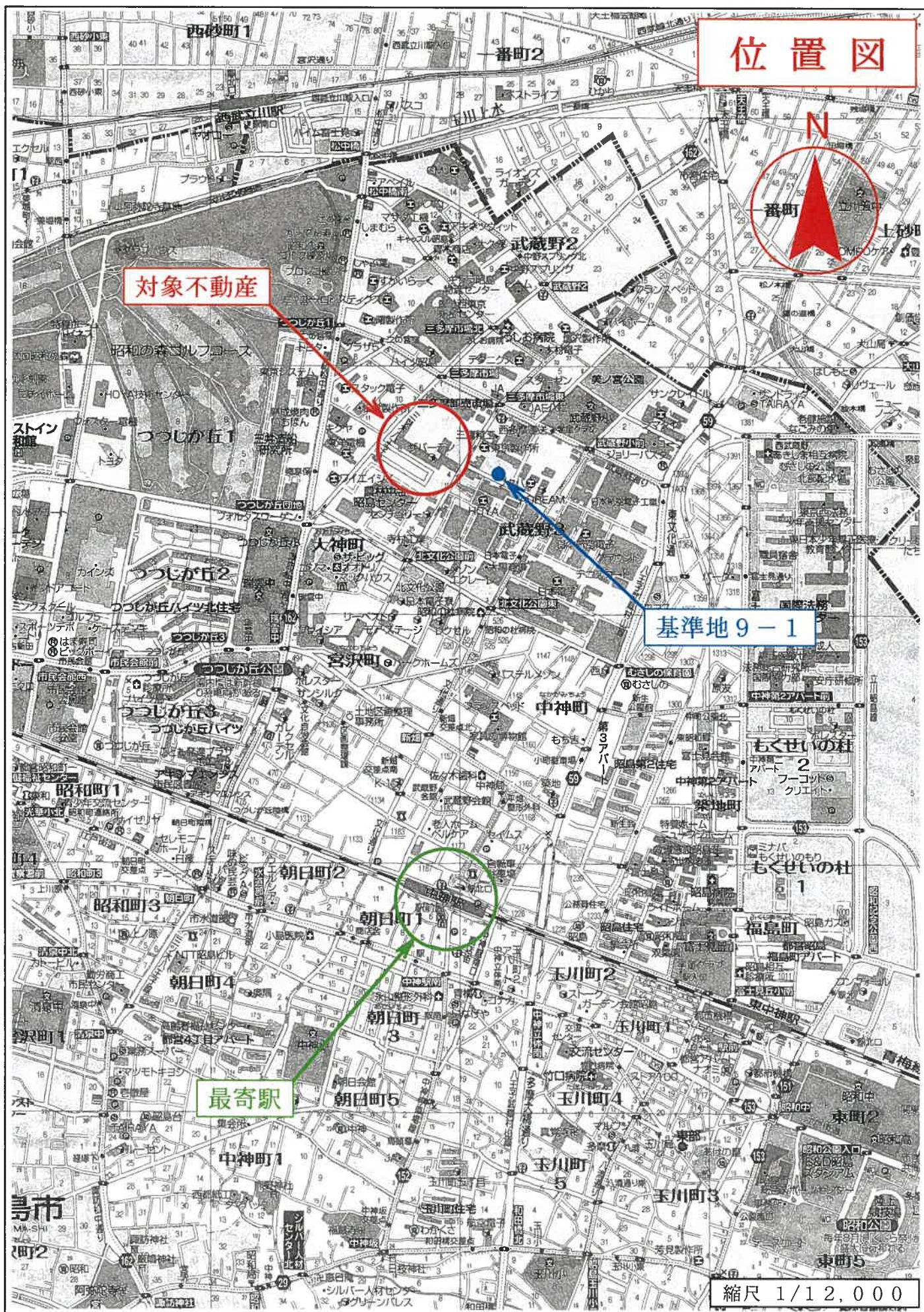
基準地「昭島9－1」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	昭島市武蔵野三丁目35番 「武蔵野3－2－20」
1㎡当たりの価格	166,000円/㎡
地 積	575㎡
前 面 道 路 の 状 況	南西6m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近状況	「中神」駅 1.3km
法 令 上 の 制 限	準工(60,200)、高度、準防火
周辺の土地の利用状況	大中規模工場、作業所等が建ち並ぶ工業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



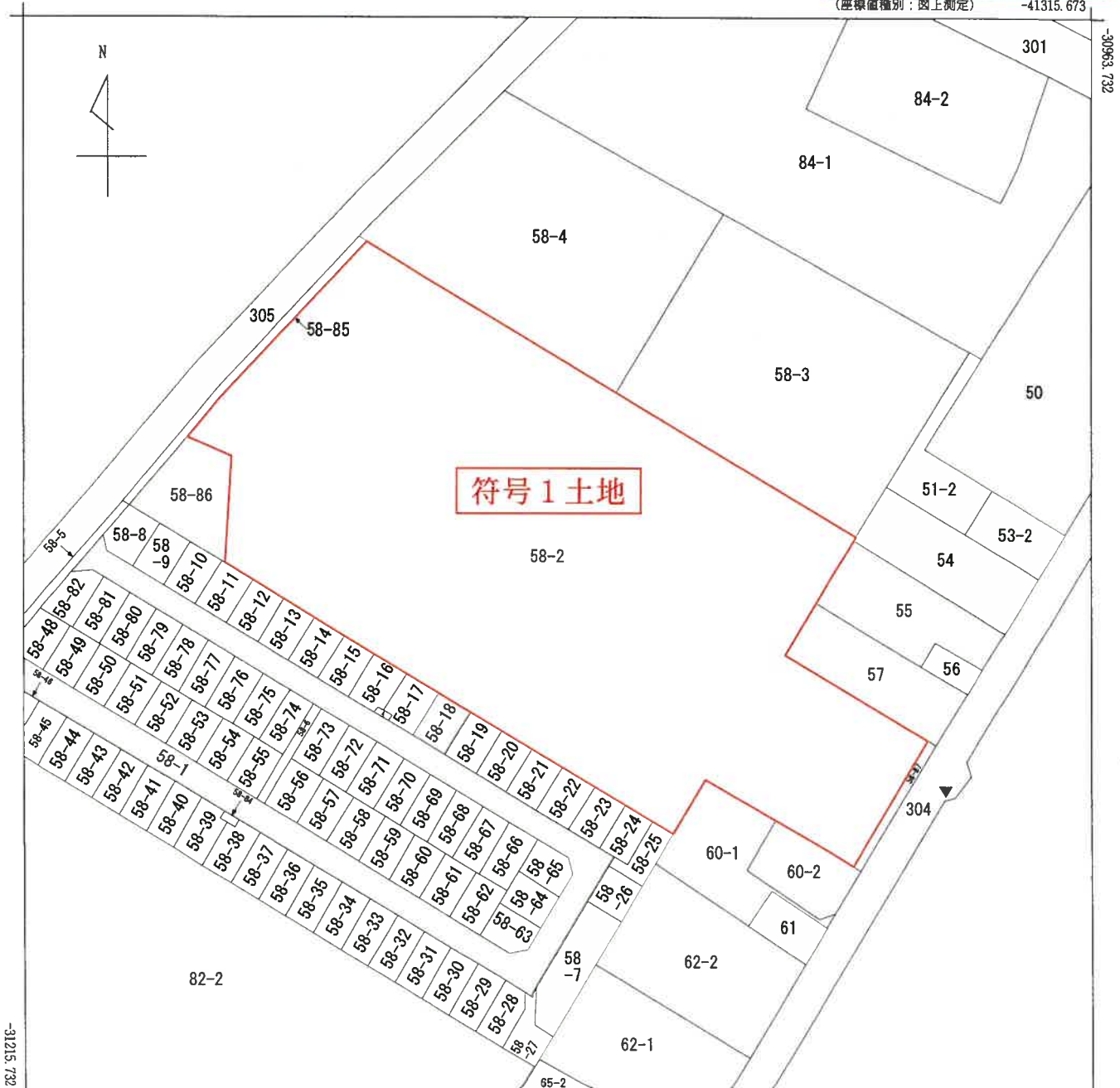
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

4 58-83

(座標値種別：図上測定)

-41315.673

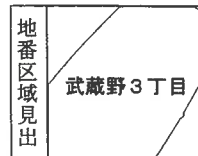


-41565.673

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 昭島市武蔵野三丁目				地 番 58番2	
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座標系又は記号 IX	分類 地図に準ずる図面（街区成果B）	種類 街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年8月5日

東京法務局八王子支局

請求番号：28-1

(1/1)

登記官

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

A3をA4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。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和7年8月5日 東京法務局八王子支局

令和7年8月5日 東京法務局八王子支局

產品價

請求番号：28-2

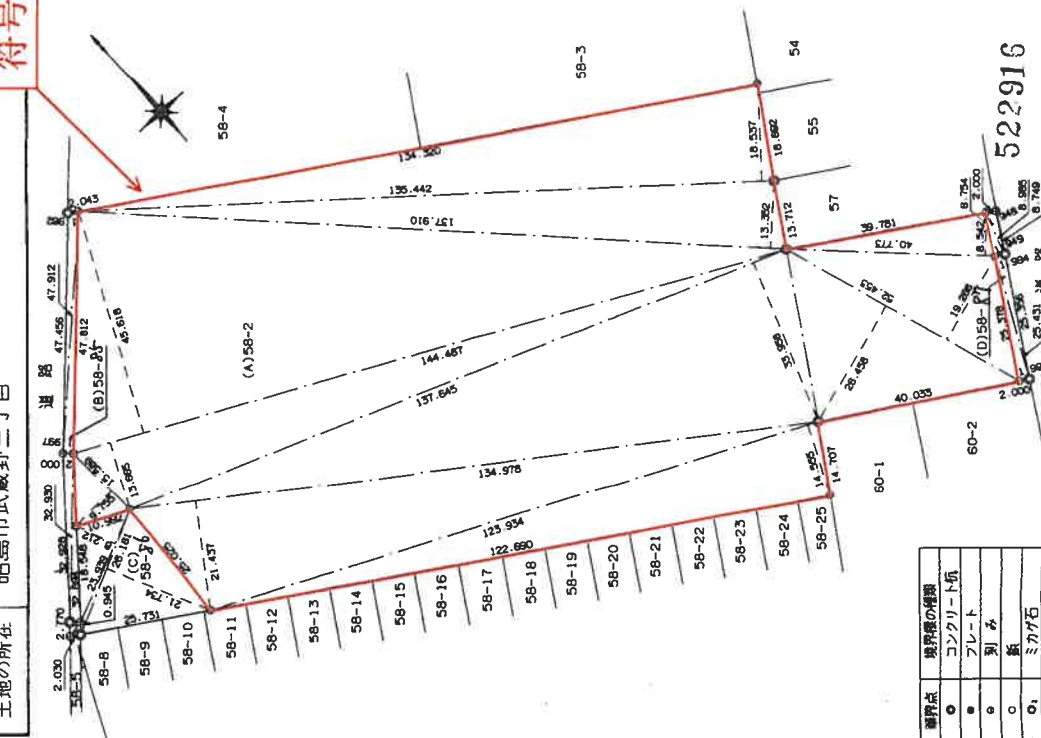
A 3をA 4に縮小

地積測量圖

番地

昭島市武蔵野三丁目

符号 1 土地


$$\frac{1}{1000}$$

縮尺

申請人

(平成14年7月25日作製)

(東京) 士利家 圖書會 紙用)

平成四年八月貳日 登記

522915

境界点	境界線の種類
○	コンクリート板
●	フレート
○	刻み
○	鉄
○	≡カグ石

地盤 符号	(A) 58-2		高 さ	他 の 構
	底 辺	高		
1	40.773	8.542	348.282966	
2	52.453	19.266	1010.559498	
3	52.453	26.458	1367.801474	
4	123.934	14.595	1803.869370	
5	134.978	21.437	2893.523386	
6	137.645	33.958	4674.148910	
7	15.589	9.755	152.070895	
8	144.467	13.665	1974.141595	
9	144.467	45.618	6590.295606	
10	137.910	13.352	1841.374320	
11	135.442	18.537	2510.688354	
		他 の 構	25166.746134	
		地 盤	12593.3730670	
			12593.37 m ²	

地帯	(日)58-	高	偶面積
底辺	47.912	1.982	94.961584
	47.912	1.997	95.680264
	32.930	2.000	65.860000
	32.930	1.998	65.794140
	3.436	1.613	5.542268
	3.436	1.427	4.903172
		偶面積	332.741428
		面積	166.3707140
		地積	166.37 m ²

地番 符号	(C) 58 - 26			高	面 積	備 面 積
	底	辺	高			
1	23.939		8.212		196.587068	
2	26.181		0.945		24.741045	
3	26.181		21.754		569.017854	
			備 面 積		790.345967	
			備 面 積		395.1729835	
			備 面 積		395.17	m ²

地番	(D) 58-89	高	さ	倍	面積
	底	8.985	1.948	17	502780
		8.985	1.949	17.511	765
		25.431	1.994	50.709	414
		25.431	1.997	50.785	707
			倍	面積	136.509
				面積	68.254
				面積	68.25
				面積	m ²

登記年月日：平成14年8月29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。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和7年8月5日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：28-3

建物図面

各階平面図

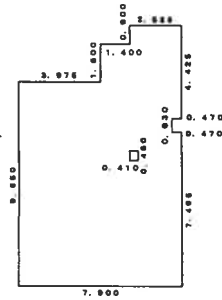
家屋番号	武蔵野三丁目 58番2の714
建物の所在	昭島市武蔵野三丁目58番地2

建物の番号 714

建物の存する部分 7階部分
建物の番号 714

符号1土地

物件1建物



求積表

2.525 x 0.900 =	2.272500
3.925 x 1.800 =	7.065000
7.900 x 1.725 =	13.627500
7.430 x 0.630 =	4.680900
7.900 x 7.495 =	59.210500
-0.410 x 0.460 =	-0.188600
合計	86.667900
床面積	86.66㎡

129888

作製者

8.19
年 月 日

縮尺

1/250

申請人

H14.08.29 (東京土地家屋調査士会所属)

縮尺

1/1000

建物図面・各階平面図写

平成十四年八月二十九日登記

A3をA4に縮小