

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 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 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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 1 月 7 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 12 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 11 月 18 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	34,210,000 27,368,000		6,842,000	84,624	16,473

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市曙町一丁目27番地14

建物の名称 グラント立川昭和記念公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曙町一丁目27番14の302

建物の名称 302号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.41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 立川市曙町一丁目27番14

地 目 宅地

地 積 2398.58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 855014分の6050



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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】

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。ただし、本件配当要求債権はその一部である。

《 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 立川市曙町一丁目27番地14

建物の名称 グラント立川昭和記念公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曙町一丁目27番14の302

建物の名称 302号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.41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 立川市曙町一丁目27番14

地 目 宅地

地 積 2398.58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 855014分の6050



令和 7 年 (ケ) 第 1 7 7 号
令和 7 年 8 月 1 2 日受理
令和 年 7. 9 月 2 日提出
(評 価 人 : 内 田 憲 一)

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 立川市曙町一丁目27番地14

建物の名称 グラント立川昭和記念公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曙町一丁目27番14の302

建物の名称 302号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.41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 立川市曙町一丁目27番14

地 目 宅地

地 積 2398.58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 855014分の6050



(区分所有建物用 1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示 等		東京都立川市曙町一丁目22番27-302号 グランツ立川昭和記念公園 (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 6,500円 修繕積立金 19,200円 令和 7年 8月26日現在 ☒滞納がある R 3年1月分～R 7年8月分 計3,320,700円※ ☒その他に遅延損害金(金688,067円 (年利18%))が付加される		
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項	※滞納額には違約金(弁護士費用)1,870,000円が含まれている		
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

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1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 本建物はオール電化の建物で、リビングダイニングには床暖房が設置されています。

(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) 13:45-13:50	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) 13:45-13:55	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 8月20日 (水) : - :	当庁執行官室	管理会社宛照会書を郵送
7年 8月26日 (火) 13:50-14:10	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 () : - :		

(特記事項)

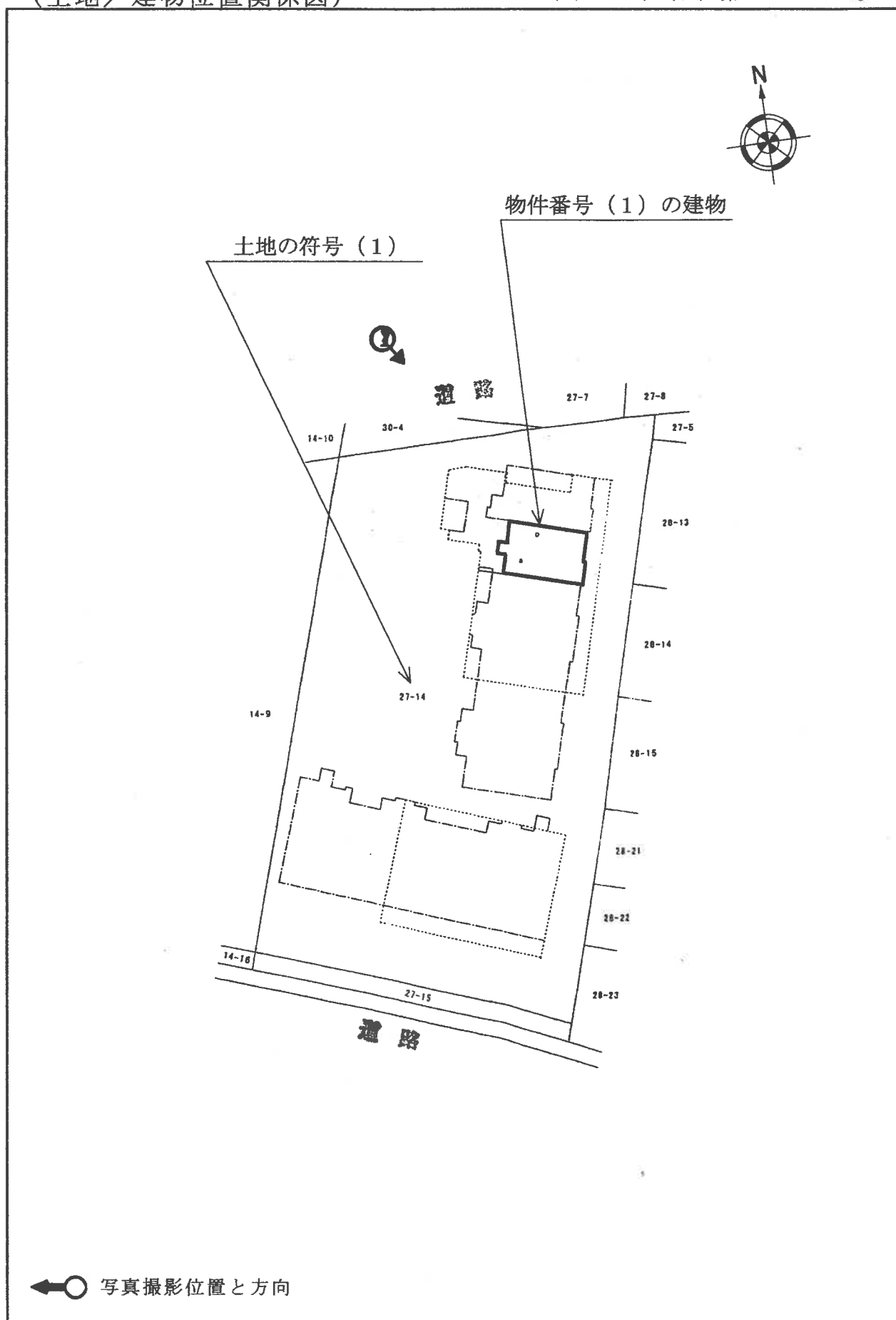
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

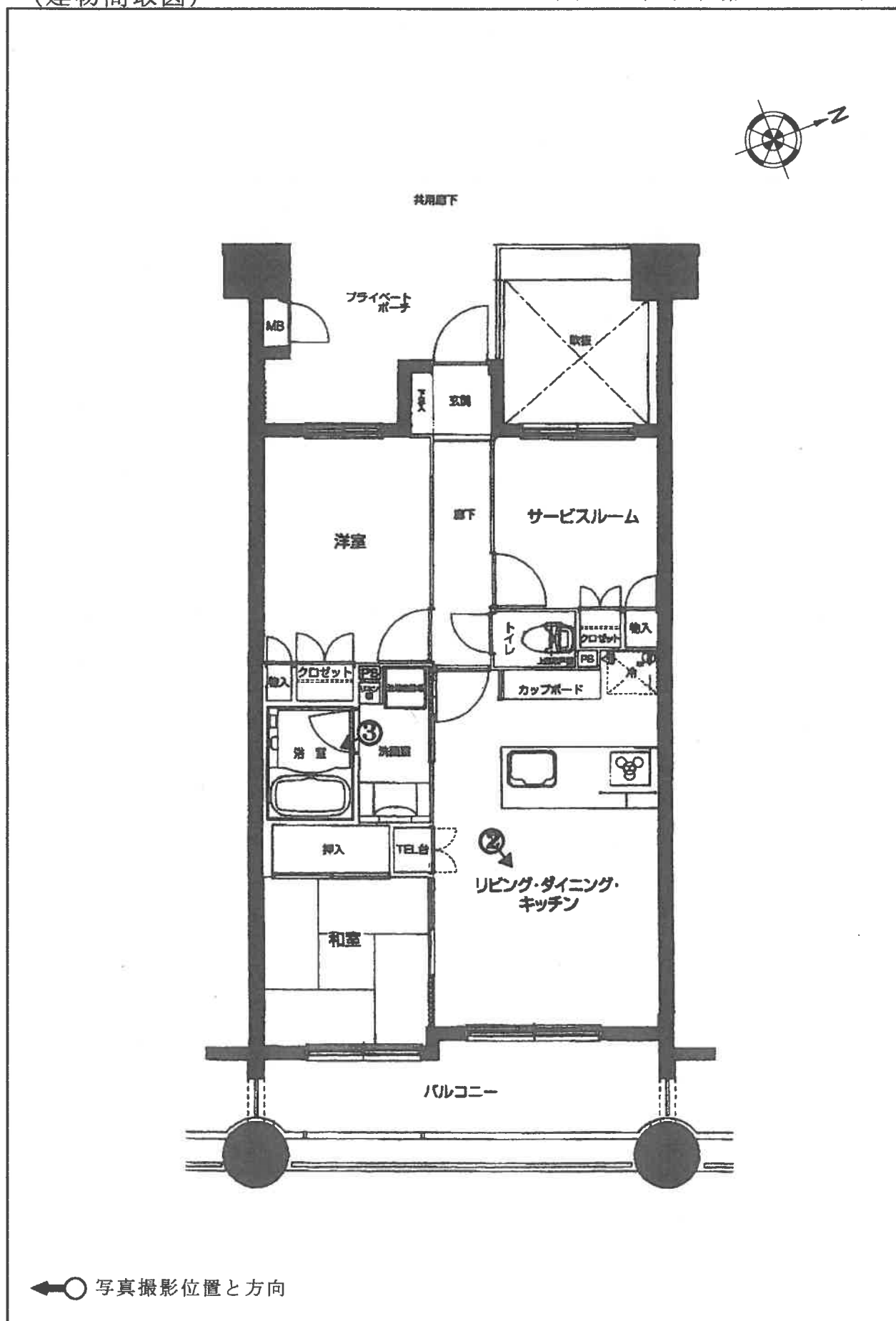
☒ 令和 7年 8月26日
目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠を試みさせたところ、在宅していた。

☐ 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177号
令和7年8月26日現地調査
令和7年9月8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 内 田 憲 一

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 34,210,000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 立川市曙町一丁目27番地14

建物の名称 グラント立川昭和記念公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曙町一丁目27番14の302

建物の名称 302号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.41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 立川市曙町一丁目27番14

地 目 宅地

地 積 2398.58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 855014分の6050

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 中央線・青梅線・南武線「立川」駅の北西方約600m（徒歩約8分）、多摩モノレール「立川北」駅の西方約450m（徒歩約6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、事務所ビル、店舗、事業所等が混在する通称緑川通り沿いの地域である。小学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、郵便局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	[北側現道側線から20mまでの範囲] 市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 駐車場整備地区、立川市宅地開発等まちづくり指導要綱、立川市景観条例、航空法
	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	[北側現道側線から20mを超える範囲] 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第3種高度地区、日影規制、駐車場整備地区、航空法、立川市宅地開発等まちづくり指導要綱、立川市景観条例
	※ 「立川飛行場における航空法第49条（物件の制限）に関わる高さ制限区域」のうち転移表面に位置し、高さ制限は約35～45m。 ※ 地積測量図及び建築計画概要書の配置図を参考に机上概算したところ、全体敷地のうち概ね30%強が商業地域、残りの部分が近隣商業地域の範囲に存すると見受けられる。但し、専門家による測量等を実施しなければ正確なことは分からない。 ※ 本件マンションの建築当時は、北側市道は幅員20mに道路拡幅（立川都市計画道路3・2・10号）が行われる予定であったが、都市計画の変更により、本件土地の前面の都市計画道路の幅員は現況幅員15mに変更されたため、幅員15m現道側線から20mの範囲に上記の用途地域の境界線が変更された。建築確認当時と比較すると、都市計画道路内に存する部分の建築制限等（都市計画法第53条等）は無くなったが、商業地域・容積率500%の範囲の面積が減ることになり、基準容積率が若干減少した経緯がある。詳細については、立川市都市計画課に確認を要する。	

画地の状況	地形 間口・奥行 地勢 その他	2,398.58㎡ ほぼ台形 北側間口約37.3m・奥行約58～71m 概ね平坦 前記のとおり、北側市道の都市計画道路の計画幅員が変更になったため、本件土地のうち都市計画道路予定地であった部分は道路状に舗装されている。
接面道路の状況等	北側が幅員約15m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接面する。なお、略南側の建築基準法上の道路との関係は下記のとおり。 ※ 略南側は、本件土地と市道の間に本件マンションを分譲したマンション分譲業者所有の土地（27番15、マンションの敷地権に含まれない道路状空地）が介在する。現況はマンション敷地からの出入りが可能であるが、建築基準法第42条2項のセットバックラインより本件土地側に27番15の土地が残っているため、現状においてマンション敷地権の目的である土地（27番14）は、略南側では建築基準法上の道路（道路とみなされるセットバックライン）に直接接面していないことになる。 ※ 27番15の土地を介した略南側舗装市道の認定幅員は1.82m（建築基準法第42条2項）であり、市道とセットバック部分及び道路状空地を合計した部分の現況幅員は約4～5m。	
土地の利用状況等	・ 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	有り 無し（但し、引き込み可） 有り
土地の履歴等	昭和50年・平成元年・平成17年の住宅地図によれば、本件土地はガラス等の卸売会社の事務所、社員寮、個人住宅の建物の敷地であったと推察される。その後、平成19年に本件マンションが建設され、現在に至る。なお、水質汚濁防止法に基づく届出事業者名簿を過去に遡って調査したが、届出があった記録は見当たらなかった。また、過去に本件土地に関連する旧東京都公害防止条例（現在は東京都環境確保条例）に基づく認可等の記録は見当たらなかった。	
特記事項	① 前記のとおり、本件マンションの敷地権の目的である土地と略南側市道の間には、マンション業者所有の土地が介在することに留意を要する。 ② 立川市水害ハザードマップによれば、本件土地は想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定最大規模降雨時に想定される浸水深が公表されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランツ立川昭和記念公園																				
建物の用途	居宅（総戸数 121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19年1月12日新築 約19年 約31年																			
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 3 階建 <table><tr><td>1 階</td><td>654. 25㎡</td><td></td></tr><tr><td>2 ～ 5 階</td><td>各801. 56㎡</td><td>（合計 3, 206. 24㎡ ）</td></tr><tr><td>6 ～ 1 1 階</td><td>各721. 01㎡</td><td>（合計 4, 326. 06㎡ ）</td></tr><tr><td>1 2 階</td><td>648. 90㎡</td><td></td></tr><tr><td>1 3 階</td><td>578. 78㎡</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">延床面積</td><td>9, 414. 23㎡</td></tr></table>			1 階	654. 25㎡		2 ～ 5 階	各801. 56㎡	（合計 3, 206. 24㎡ ）	6 ～ 1 1 階	各721. 01㎡	（合計 4, 326. 06㎡ ）	1 2 階	648. 90㎡		1 3 階	578. 78㎡		延床面積		9, 414. 23㎡
1 階	654. 25㎡																				
2 ～ 5 階	各801. 56㎡	（合計 3, 206. 24㎡ ）																			
6 ～ 1 1 階	各721. 01㎡	（合計 4, 326. 06㎡ ）																			
1 2 階	648. 90㎡																				
1 3 階	578. 78㎡																				
延床面積		9, 414. 23㎡																			
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	有り 有り（機械式駐車場、平置駐車場、屋内駐車場） オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐輪場等																			
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	有り 委託 大和ライフネクスト株式会社																			
管 理 の 状 況	普通																				

特 記 事 項	① 共用部分として共用廊下、エントランスホール、管理人室、駐車場設備等がある。 ② 建物の検査済証の交付記録あり。 ③ 前記の土地の概況及び利用状況等の「主な公法上の規制等」の欄のとおり、都市計画道路の計画幅員の変更に伴って用途地域の境界線の位置が北側に変更されたことにより基準容積率が減少した事情があるため、変更前に建築確認を受けた本件マンションは許容される容積率を若干オーバーしている可能性が考えられる。但し、専門家による測量等を実施して、現在の基準容積率を確定しなければ正確なことは分らない。
---------	--

(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	3 階部分に位置する中間部屋 (採光は東側、西側の二面)	
床 面 積	専 有 面 積	57.41㎡ (登記記載)
間 取 り	2LDK+S (洋室、和室、サービスルーム(洋室)、居間・食事室、台所、浴室・洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	東側に有り	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 IHクッキングヒーター、床暖房リモコン ※ オール電化仕様である。
保守管理の状態	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 【合計】 滞 納 額 備 考	月 額 6,500円 月 額 19,200円 月 額 25,700円 滞納額合計 3,320,700円 (令和7年8月26日現在) 上記は令和3年1月分からの合計額 ・ 上記の滞納額合計には、管理費等の滞納額のほかに違約金(弁護士費用)1,870,000円が含まれている。 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 上記のほかに遅延損害金688,067円が加算される。 (遅延損害金は年18%の割合による)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 建物所有者が、本建物を住居として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	① 経年使用に伴う内装等の汚れ・変色・損傷等が認められた。 ② 所有者の陳述によれば、建物及び設備等には直ちに修繕等を要する不具合はないとのこと。	

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
430,000円/㎡	× 57.41㎡	× 0.63	= 15,550,000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 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、専有部分内部の状態、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類、中古建物の市場性、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19年
経済的残存耐用年数	約31年
観察減価率	5%

$$\begin{array}{lcl}
 \text{現価率} & : & \begin{array}{l} \text{残価率} \qquad \qquad \qquad \text{耐用年数に基づく方法} \qquad \qquad \text{観察減価} \\ 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{31\text{年}}{(19\text{年} + 31\text{年})} \times (1 - 0.05) = 0.63 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}
 \end{array}$$

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				
884,000円/㎡	× 0.91	× 2,398.58㎡	× 1.00	× $\frac{6,050}{855,014}$	= 13,650,000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。

【 地価公示（立川5-2）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 900,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 884,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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。

・二方路地に準ずる +1%

・基準容積率等 -10%

※ 商業80/500を標準とした場合

相乗積 $(1.01 \times 0.90 \div 0.91)$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、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
15,550,000円	13,650,000円	×1.50	×1.02	×1.00	= 44,680,000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 : 周辺類似地域に所在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 : 1.02 (3階) ※基準階2階

位置別補正 : 1.00 (中間部屋)

その他補正 : 1.00 (必要なし)

相 乗 積 : $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$
(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、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
2,598,850円 (14.25%)	1,187,500円	6.2%	18,578,629円	0.8420	15,643,206円 (85.75%)	18,242,056円 =18,240,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.059)^3} = 0.8420 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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。

積算価格に対して収益価格は低位（開差約59.2％）に求められた。本件はファミリータイプの分譲マンションであり、当該地域の地域性を考慮すると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ことを考慮し、類似地域における同種の中古マンションの取引市場及び価格動向を勘案のうえ、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	44,680,000円
② 収 益 価 格	18,240,000円
③ 調整後の価格	43,200,000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
43,200,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.99		= 34,210,000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 滞納管理費等相当額の減価：配当債権が本件滞納管理費等であることを考慮した。

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。
本件の場合なし。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 地価公示地 (立川5-2) 】

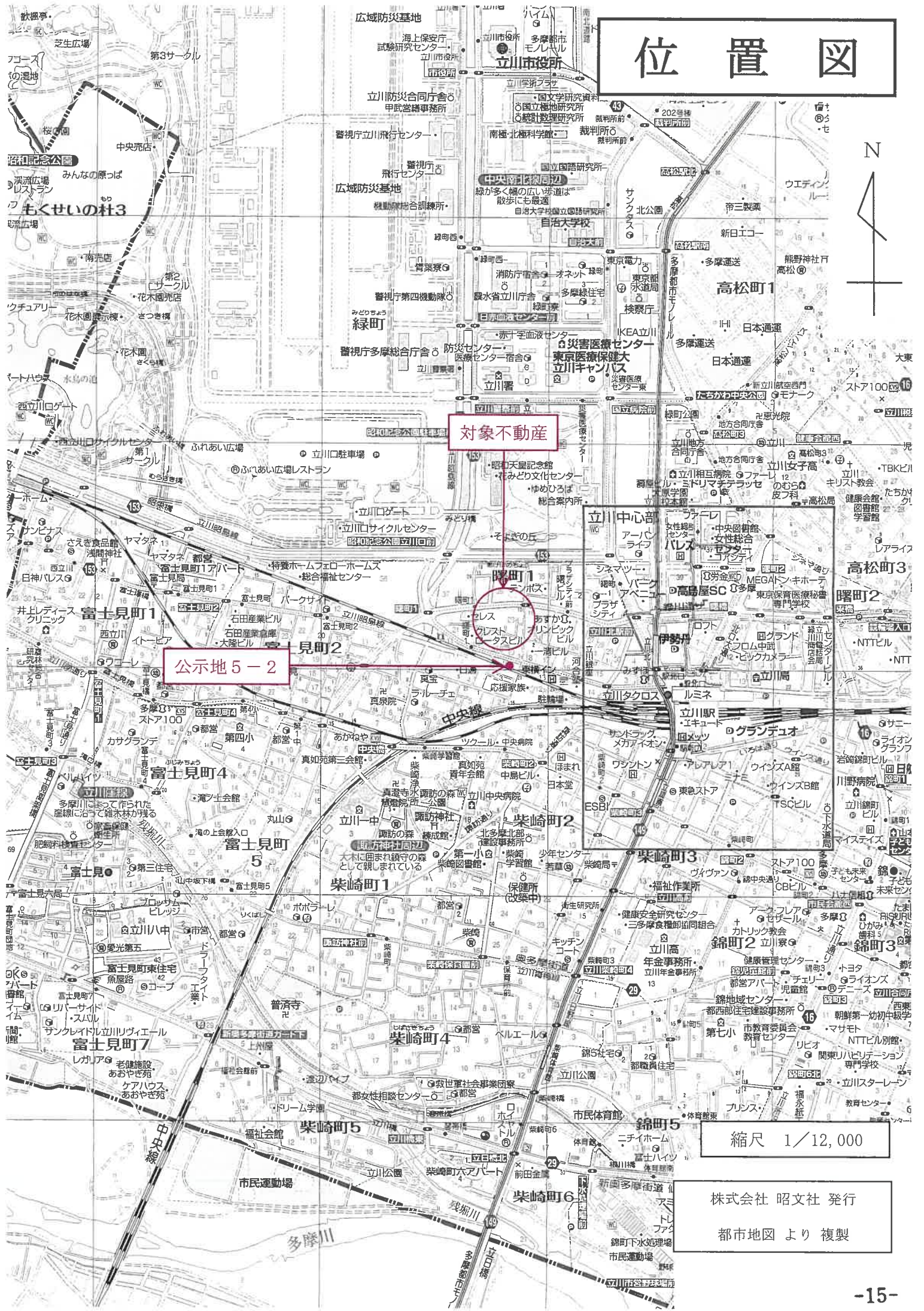
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	立川市曙町1丁目35番2外 「曙町1-12-23」
1㎡当たりの価格	900,000円/㎡
地 積	382㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北11m市道
交通施設との接近状況	「立川」駅 500m
法 令 上 の 制 限	商業(80,500)、防火地域
周辺土地の利用の現況	店舗、事務所ビル等が混在する商業地域

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

位置図

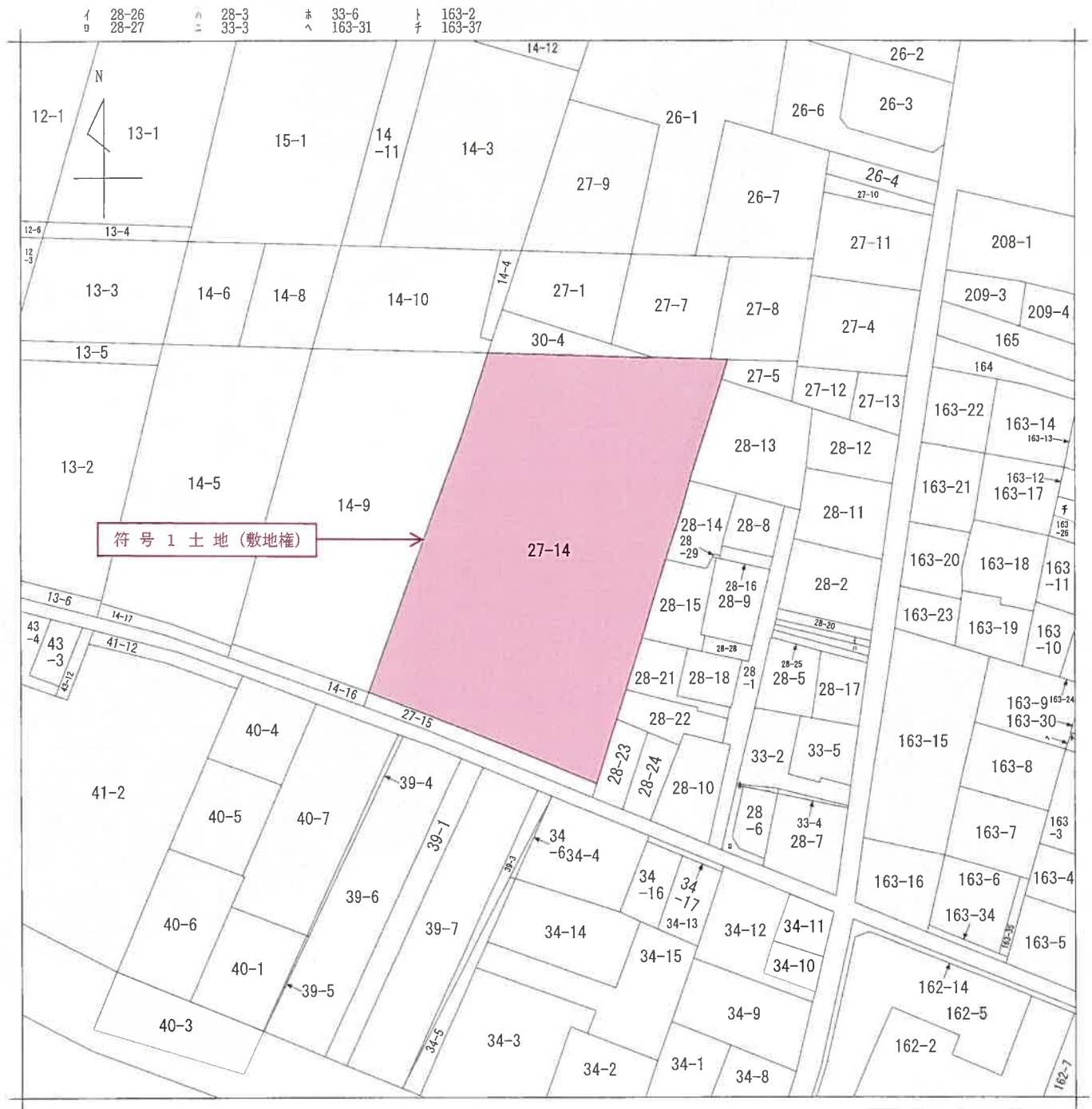


対象不動産

公示地 5-2

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製



(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。

地番
区域見出
曙町1丁目

請 求 部 分	所 在				立川市曙町一丁目		地 番	27番14			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

令和7年8月26日
東京法務局立川出張所
登記官

請求番号: 36-1
(1/1)

A3をA4に縮小

A3をA4に縮小

地積測量図

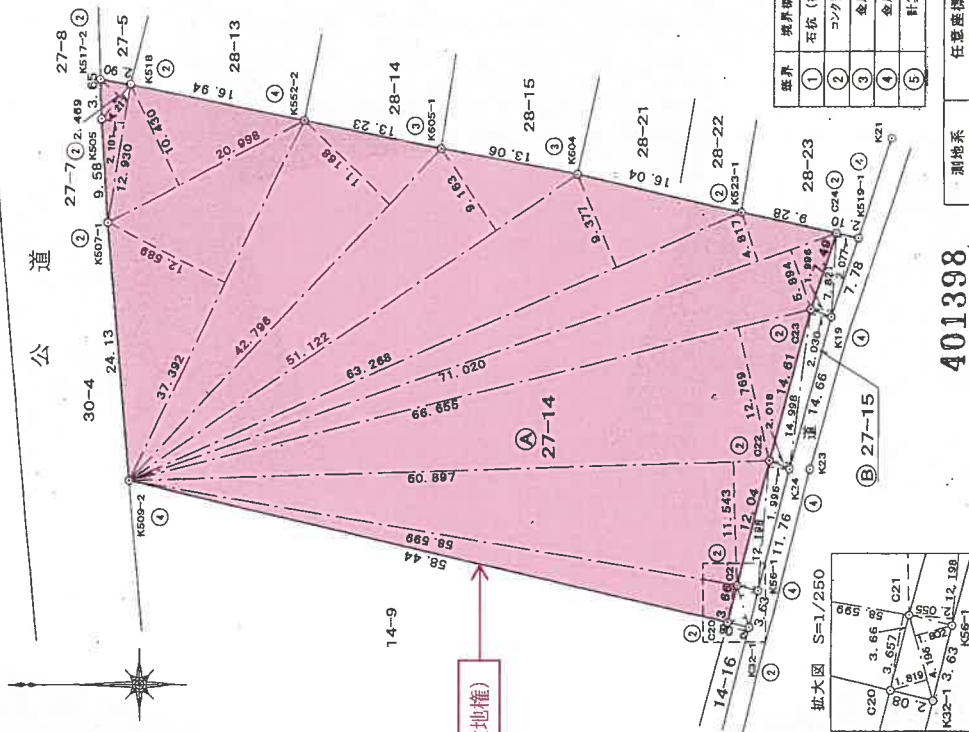
地番 27-14、-15
土地の所在 立川市曙町一丁目

地積① 27-14			
符号	長さ	面積	面積
58.598	3.657	214.296543	
60.897	11.543	702.934071	
66.655	12.769	851.117695	
71.020	5.894	418.591880	
71.020	4.817	342.103340	
63.268	9.377	593.264036	
51.122	9.163	468.430886	
42.796	11.168	477.945728	
37.392	12.589	470.727688	
20.998	10.430	218.008140	
12.930	2.181	28.329630	
4.217	2.469	10.411773	
計		4797.162610	
1/2		2398.5813050	
地積		2398.58 m	

地積② 27-15			
符号	長さ	面積	面積
4.196	1.819	7.632524	
4.196	1.802	7.561192	
12.198	2.055	25.066890	
12.198	1.996	24.347208	
14.998	2.018	30.265964	
14.998	2.030	30.445940	
7.821	1.996	15.610716	
7.851	2.077	16.244217	
計		157.174651	
1/2		78.5873255	
地積		78.58 m	

点	X	Y
K509-2	430.107	297.463
K507-1	432.196	321.504
K505	432.810	331.066
K517-2	432.917	334.718
K518	430.051	334.256
K552-2	413.434	330.932
K605-1	400.454	328.321
K604	387.514	325.084
K623-1	371.958	322.394
C24	362.891	320.398
K519-1	360.839	319.946
K19	363.414	312.594
K24	367.301	298.452
K56-1	370.327	287.081
K32-1	371.202	283.553
C20	373.229	284.032
C21	372.345	287.592
C22	369.235	295.230
C23	365.366	313.326

引張点座標一覧			
点	X座標	Y座標	地積の種別
K21	357.506	329.236	市役界石
K23	365.376	298.439	市役界石



平成18年9月26日登記

境界	境界線の種別
①	石佐 (御影石)
②	コンクリート杭
③	金属板
④	金属板
⑤	計算点

測地系	任意座標系
測量年月日	平成18年9月13日

401398

縮尺 1/500

申請人

作成者 土地家屋調査士 (平成18年9月19日作成)

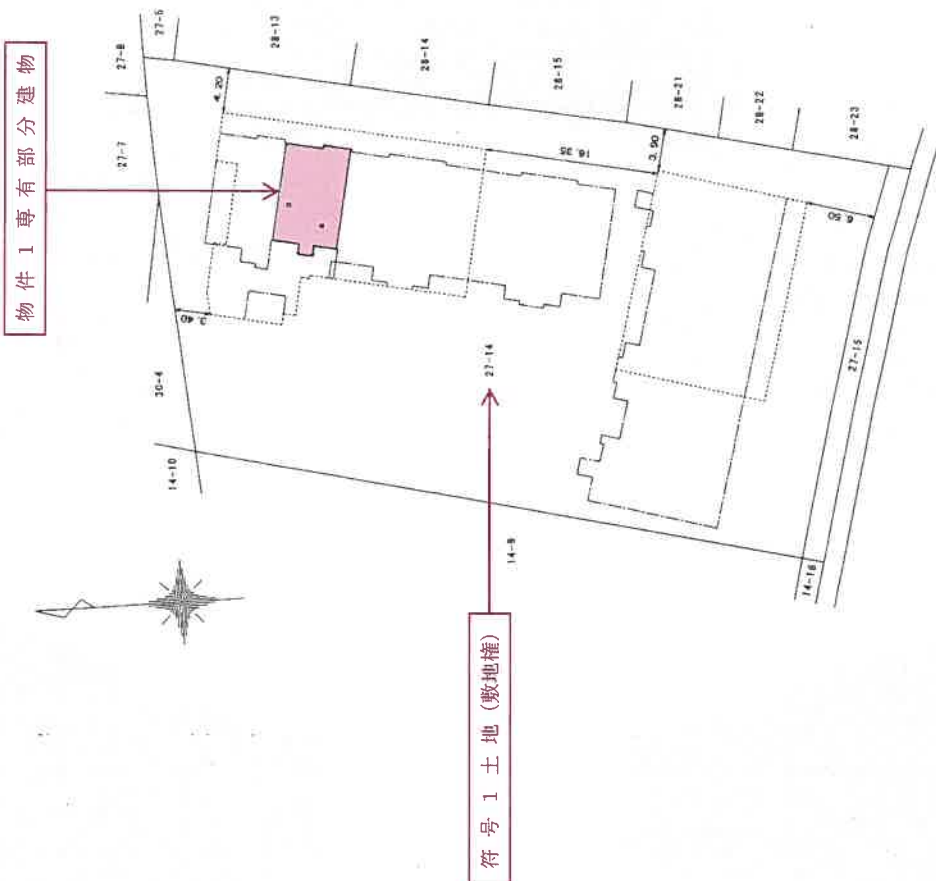
土地家屋調査士

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成九年舊月舊九日 癸巳

各階平面圖

家屋番号	曙町一丁目 27番14の302
建物の所在	立川市曙町一丁目27番地



求 招 募	
$0.99 \times 1.36 =$	1.3464
$9.10 \times 6.10 =$	55.5100
$0.30 \times 2.53 =$	0.7590
$0.30 \times 0.37 =$	-0.1110
$0.25 \times 0.35 =$	-0.0875
合 計	57.4169
床面積	57.41 m ²

建物の存する部分3階
建物番号 302

003636

$$\frac{1}{500} \text{ 縮尺}$$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

14

14
1913年1月1日(作威)

土地調查士

作者

(東京土地家屋調査士会用品)

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8月26日 東京法務局立川出張所

例如

A 3をA 4に縮小

請求番号: 36-3