

期 間 入 札 の 公 告

令和 8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 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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月 8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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月24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 調布市国領町一丁目31番地10

建物の名称 MAXIV調布国領

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 国領町一丁目31番10の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.31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 調布市国領町一丁目31番10

地 目 宅地

地 積 265.61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 72282分の2581



物件明細書

令和 8年 1月 7日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 岩田 洋一

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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	株式会社MAXIV
期限	令和9年3月30日まで
賃料	月額8万3700円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
転借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 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。）。
- 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 調布市国領町一丁目31番地10

建物の名称 MAXIV調布国領

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 国領町一丁目31番10の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.31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 調布市国領町一丁目31番10

地 目 宅地

地 積 265.61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 72282分の2581



令和7年（ケ）第211号
令和7年10月8日受理
令和7年11月10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 調布市国領町一丁目31番地10

建物の名称 MAXIV調布国領

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 国領町一丁目31番10の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.31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 調布市国領町一丁目31番10

地 目 宅地

地 積 265.61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 72282分の2581



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都調布市国領町一丁目31-10-503 MAXIV調布国領 (住居表示未実施)	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： </div>	
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 7140 円 修繕積立金 月額 1300 円	令和7年10月14日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社CMCコミュニティ	
その他の事項	管理費等に滞納があったとき、年14.6%の割合で遅延損害金を請求できる旨の管理規約あり	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>	
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"/> 株式会社 MAXIV (転貸人)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 (()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 回答書, 契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	R4年3月31日	
最初の契約等	契約日	R4年3月20日
	期間	R4年3月31日から <input checked="" type="checkbox"/> R9年3月30日まで5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
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"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 上記占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月金 8万 3700 円 (毎月 20 日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	回答書には、「債権者(株)ジャックスに賃料を送金中」との記載あり 鍵の引渡日は R4年3月20日	
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 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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物に居住している。2 賃貸借関係の契約書類写しを提出する。3 建物の不具合は感じない。 <p>(令和7年10月28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)

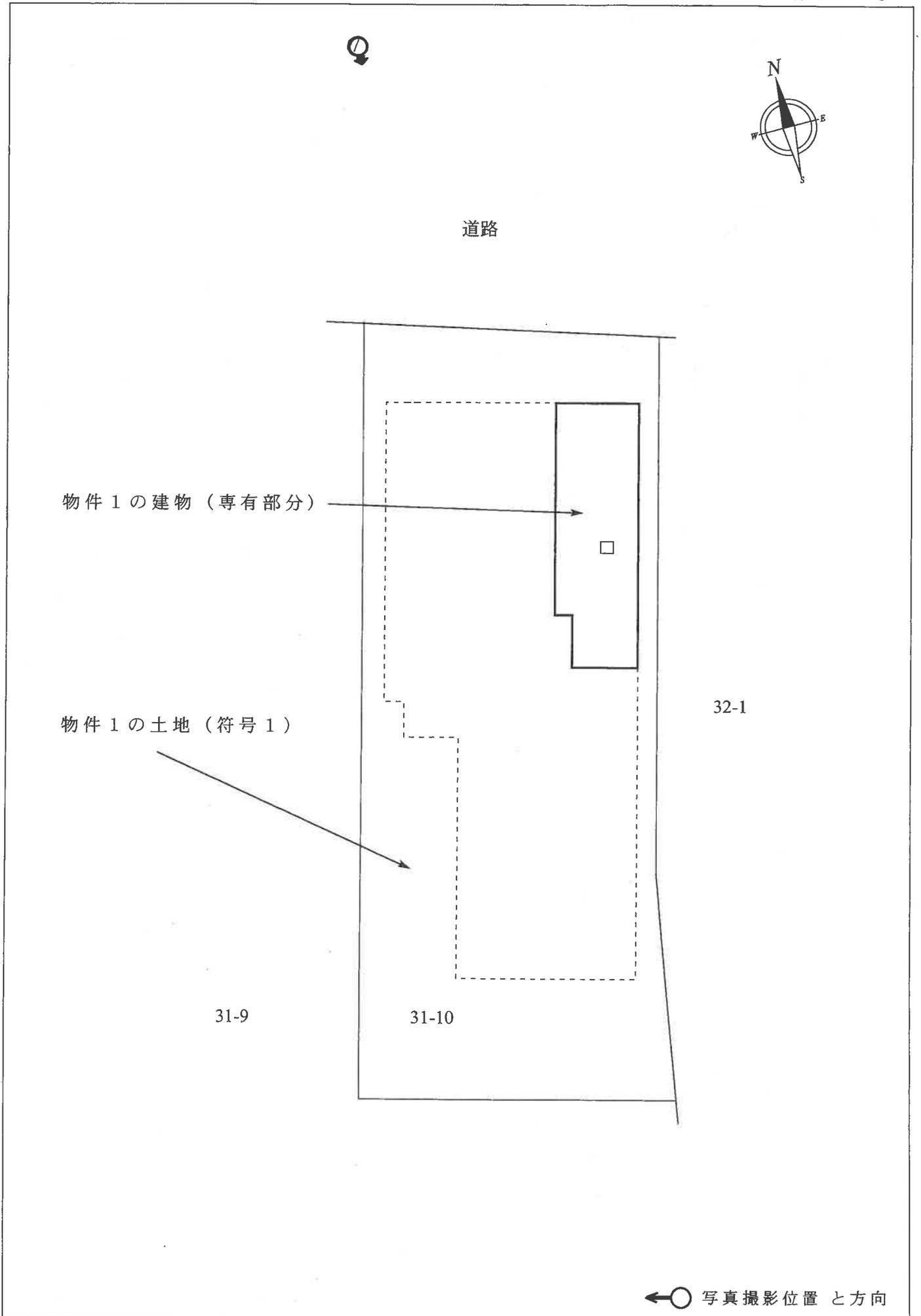
執行官の意見

- 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) 郵便受け内には、A宛の郵便物が存在した。
 - (2) ライフライン照会の結果、A名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
 - (3) 在室者Aは、賃貸借関係書類の写し（賃貸人は株式会社MAXIV）を提出した。
 - (4) 所有者に対し、照会書を郵送したところ、株式会社MAXIVとの間でサブリース契約を締結している旨の回答があった。
 - (5) 株式会社MAXIVに対し、照会書を郵送したところ、所有者から借り受け、Aに対し転貸している旨の回答があった。
- 3 本件マンションのエレベータは、チップ付きの鍵または居室内からの操作がないと使用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8日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送
令和7年10月9日 12:10-12:25	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10日 ： - ：	当庁	所有者に対し照会書郵送, 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28日 13:05-13:30	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
令和7年10月29日 ： - ：	当庁	法人登記情報取得, 転貸人に対し照会書郵送
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月28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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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)



503



← 写真撮影位置 と方向

(8 枚目)

1



2



3



令和7年(ケ)第211号
令和7年10月28日現地調査
令和7年11月21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 15,140,000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 調布市国領町一丁目31番地10

建物の名称 MAXIV調布国領

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 国領町一丁目31番10の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.31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 調布市国領町一丁目31番10

地 目 宅地

地 積 265.61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 72282分の2581



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	京王線「国領」駅の西方約380m(道路距離:以下同様、徒歩約5分)、同線「布田」駅の北東方約380m(徒歩約5分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	<p>近隣は、都道(旧甲州街道)沿いに、店舗兼共同住宅、事業所等が混在する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	〈旧甲州街道端から20m内〉 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。	〈旧甲州街道端から20m超〉 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 有り(4-2.5h 4m) 25m第2種高度地区
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢	265.61㎡(登記簿面積、建築確認申請敷地面積と同一) ほぼ長方形 間口 約10.1m 奥行 約26m ほぼ平坦	
接面道路の状況等	*ほぼ北側で幅員約10.2m舗装都道(両側歩道付き、建築基準法第42条第1項第1号道路)に、ほぼ等高に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	*物件1専有部分の建物が存する1棟の建物の敷地利用権は、所有権敷地権である。 *物件1を含む一棟の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54年版、昭和63年版、平成6年版からは「共同住宅」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、「土壤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	* 本マンション敷地は、調布市浸水ハザードマップの浸水予想区域図によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV調布国領											
建物の用途	住居 (総戸数28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	令和4年3月7日新築 約4年 約46年										
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>107.84 m²</td> </tr> <tr> <td>2階～5階</td> <td>各147.99 m²</td> </tr> <tr> <td>6階</td> <td>120.95 m²</td> </tr> <tr> <td>7階</td> <td>94.91 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>915.66 m²</td> </tr> </table>		1階	107.84 m ²	2階～5階	各147.99 m ²	6階	120.95 m ²	7階	94.91 m ²	延床面積	915.66 m ²
1階	107.84 m ²											
2階～5階	各147.99 m ²											
6階	120.95 m ²											
7階	94.91 m ²											
延床面積	915.66 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 無し オートロックシステム、集合郵便受、宅配ボックス、管理室、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 株式会社CMCコミュニティ 委託管理										
管理の状況	普 通											
特 記 事 項	*売主：(株)MAXIV 施工：(株)CMC (分譲時の募集用パンフレットによる) *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	5階、503号室 :5階に位置する角住戸 (北側のバルコニー及び東側の窓から採光可能とする住戸)		
床面積	専有面積23.31㎡ (登記記載)		
間取り	居宅 1K (洋室×1)		
バルコニー等	北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、CFシート等 ビニールクロス等 トイレ・洗面台、浴室、キッチン等 ・ 玄関前アルコープ有り
保守管理の 状態	比較的に良好		
管理費等	管理費	月額	7,140 円
	修繕積立金	月額	1,300 円
	合計	月額	8,440 円
	滞納額	滞納は無し (令和7年10月14日現在)	
	* 管理組合からは「管理規約に基づき、管理費等に滞納が有った時に、その滞納額に加えて、年14.6%の割合で遅延損害金を本件買受人に請求できる」旨の主張がある。		
専有部分の 利用状況等	* 本住戸は、建物転借人が居宅として使用し占有している。建物賃借権(原賃貸借、転賃貸借)の内容については、現況調査報告書記載のとおりである。占有減価等の要因は無い。また、本件は、買受人に原賃借人の賃借権の引受けが有るものとして評価を進めるものとする。		
特記事項	* ①室内は、築年数が浅く、特に目立つ汚損や破損箇所は見受けられない。 ②転借人(居住者)によると、室内で特に不具合は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/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	エ
460,000	× 23.31	× 0.88	= 9,440,000

* 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4年、経済的残存耐用年数約46年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、室内の管理状況、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及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 46 / (4 + 46) & \times & (1 - 0.05) & = & 0.88 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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 (m ²) 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/m ²) ア	個別格差 イ				
1	564,000	× 0.95	× 265.61	× 1.00	× 2,581 / 72,282	= 5,080,000

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 調布 5-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} & \\ 564,000\text{円/m}^2 & \times 106 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 104 & = & 564,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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:±0)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)

- ・間口と奥行の関係▲4
- ・用途跨りによる基準容積率▲1

【相乗積】 $(1-0.04) \times (1-0.01) = 0.95$

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
9,440,000	+ 5,080,000	× 1.50	× 1.05	× 1.00	= 22,870,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.50 (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：1.03(5階/2階標準住戸)

位置別補正：1.02(北向き・東向き角住戸/標準住戸は北向き中間住戸)

その他補正：1.00(要しない)

【相乗積】： $1.03 \times 1.02 \times 1.00 = 1.05$
(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ので、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	
2,158,421円 (14.4%)	810,091円	5.3%	14,826,194円	0.8638	12,806,866円 (85.6%)	= 14,970,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.050)^3} = 0.8638 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	22,870,000 円
② 収益価格	14,970,000 円
③ 調整後の価格	18,920,000 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
18,920,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	－ 0	= 15,140,000

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。本件の場合無し。

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	調布 5-6
所在・地番(住居表示)	調布市国領町1丁目11番20
価 格	553,000円/m ²
地 積	134m ²
交通施設との接近状況	布田駅 200m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接面街路	北側 10.3m 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	中小規模店舗兼共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料の表示

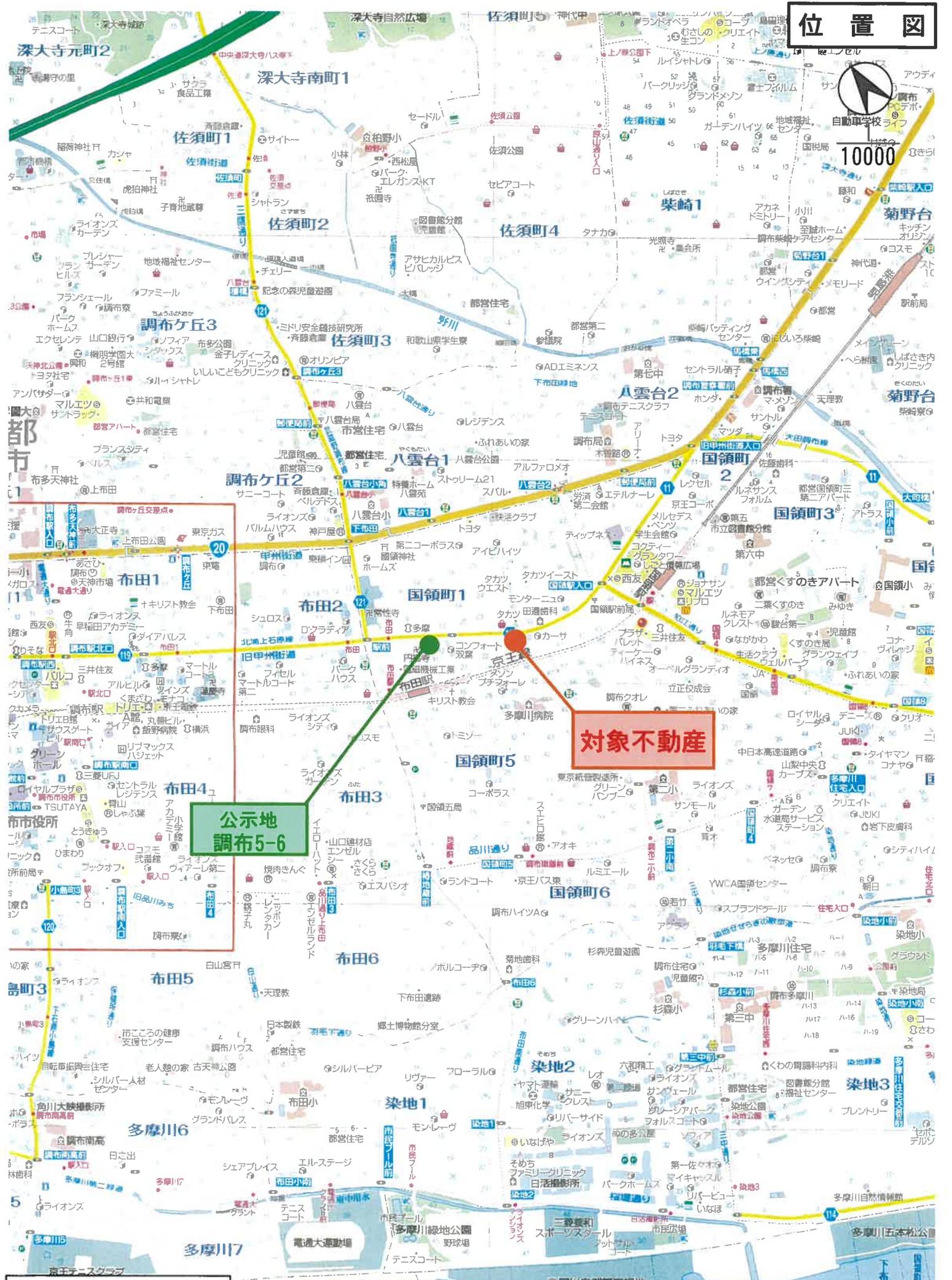
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

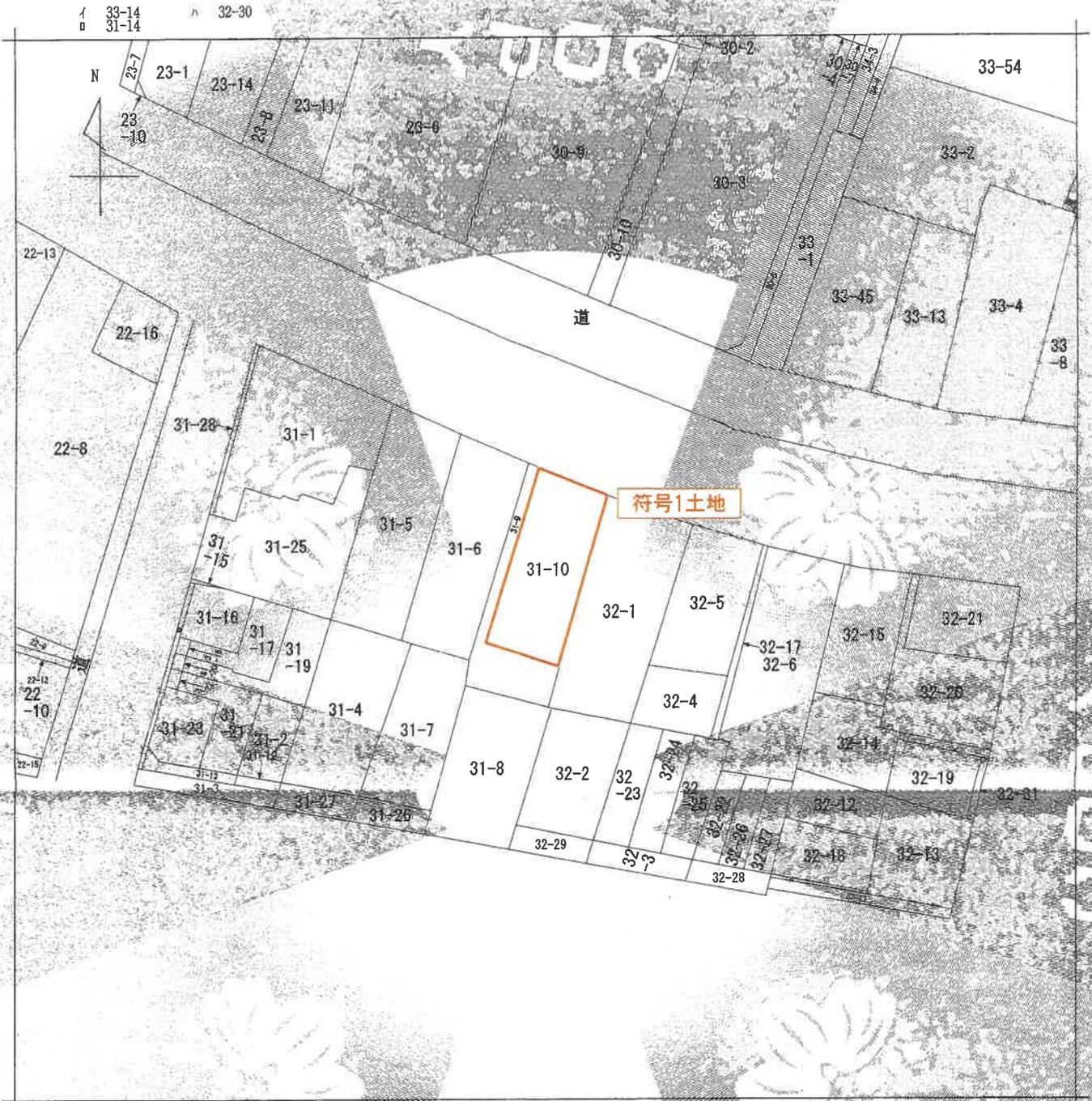
以 上

位置図



対象不動産

公示地
調布5-6



(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。



請求部	所在	調布市国領町一丁目		地番	31番10	
出力縮尺	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	
作成年月日			備考 年月日 (原簿)		備考 事項	種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した旨の図面である。

令和7年10月20日
東京法務局府中支局
登記官

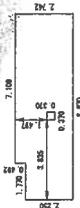
請求番号：32-1
(1/1)

登記年月日：令和4年3月9日

各階平面図

建物図面

家屋番号 国領町一丁目31番1009503
 建物の所在 国領町国領町一丁目31番地10



求積表

1.770 x 2.250	=	3.982500
7.100 x 2.742	=	19.468200
0.370 x 0.370	=	-0.136900
計		23.31380000
床面積		23.31㎡

物件1専有部分建物

建物の存する部分 5階

作成者

申請人

縮尺

500

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
 令和7年10月20日 東京法務局庶務支局

登記簿

請求番号：32-2