

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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 7月29日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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 6月26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 調布市多摩川五丁目10番地3

建物の名称 グランドコンシェルジュ南調布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩川五丁目10番3の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 22.87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 調布市多摩川五丁目10番3

地 目 宅地

地 積 304.16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 113391分の2520



物 件 明 細 書

令和 8年 4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 板 垣 正 之

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	株式会社明和住販流通センター
期 限	令和25年1月31日まで
賃 料	月額71,100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

【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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 調布市多摩川五丁目10番地3

建物の名称 グランドコンシェルジュ南調布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩川五丁目10番3の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 22.87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 調布市多摩川五丁目10番3

地 目 宅地

地 積 304.16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 113391分の2520



令和8年(ケ)第5号
令和8年3月3日受理
令和8年4月1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 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 調布市多摩川五丁目10番地3

建物の名称 グランドコンシェルジュ南調布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩川五丁目10番3の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 22.87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 調布市多摩川五丁目10番3

地 目 宅地

地 積 304.16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 113391分の2520



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都調布市多摩川五丁目10-3-604 グランドコンシェルジュ南調布 (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 7630 円 修繕積立金 月額 7800 円	令和8年3月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R8年2月分～R8年3月分 計 3万0860 円 <input checked="" type="checkbox"/> 他に遅延損害金 284 円 (年 14%)
管理費等照会先	株式会社快適空間	
その他の事項		
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"/> 株式会社明和住販流通センター(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 checked="" type="checkbox"/> 陳述(株式会社明和住販流通センター(転貸人)担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(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	H22年1月12日	
最初の契約等	契約日	H21年12月26日
	期間	H22年1月12日から <input checked="" type="checkbox"/> H27年1月31日まで約5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新(前所有者) <input type="checkbox"/>	
現在の契約等	期間	R5年1月16日から <input checked="" type="checkbox"/> R25年1月31日まで約20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(前所有者)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 上記占有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(左欄借主(転貸人))
	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7万1100円(毎月8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 <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
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	
	共益費月額5000円	

(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 立入調査までに、賃貸借契約書を提示できるようにしておく。 (令和8年3月9日面接聴取)3 賃貸借契約の関係書類を提示する。4 とくに建物の不具合は感じない。 (令和8年3月31日面接聴取)
明和住販流通センター (転貸人) 担当者	<ol style="list-style-type: none">1 回答書の記載に誤りがあった。居住者からの賃料は、翌月分支払いが正しい内容となる。契約書の文言では、毎月末日限りとの内容になっているが、実際には毎月27日に引き落としとなっている。居住者も引落日は理解している。また、現所有者との契約に関しても、改定賃料の期間を現在の契約期間と記載してしまった。2 当社は、本件不動産の前所有者との間でも契約している。契約内容の書類を追加する。 (令和8年4月10日電話聴取)

(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、ライフライン照会結果、回答書及び契約関係書類から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。なお、所有者に対しても照会書を郵送したが、期限を経過するも回答はなかった。

以上

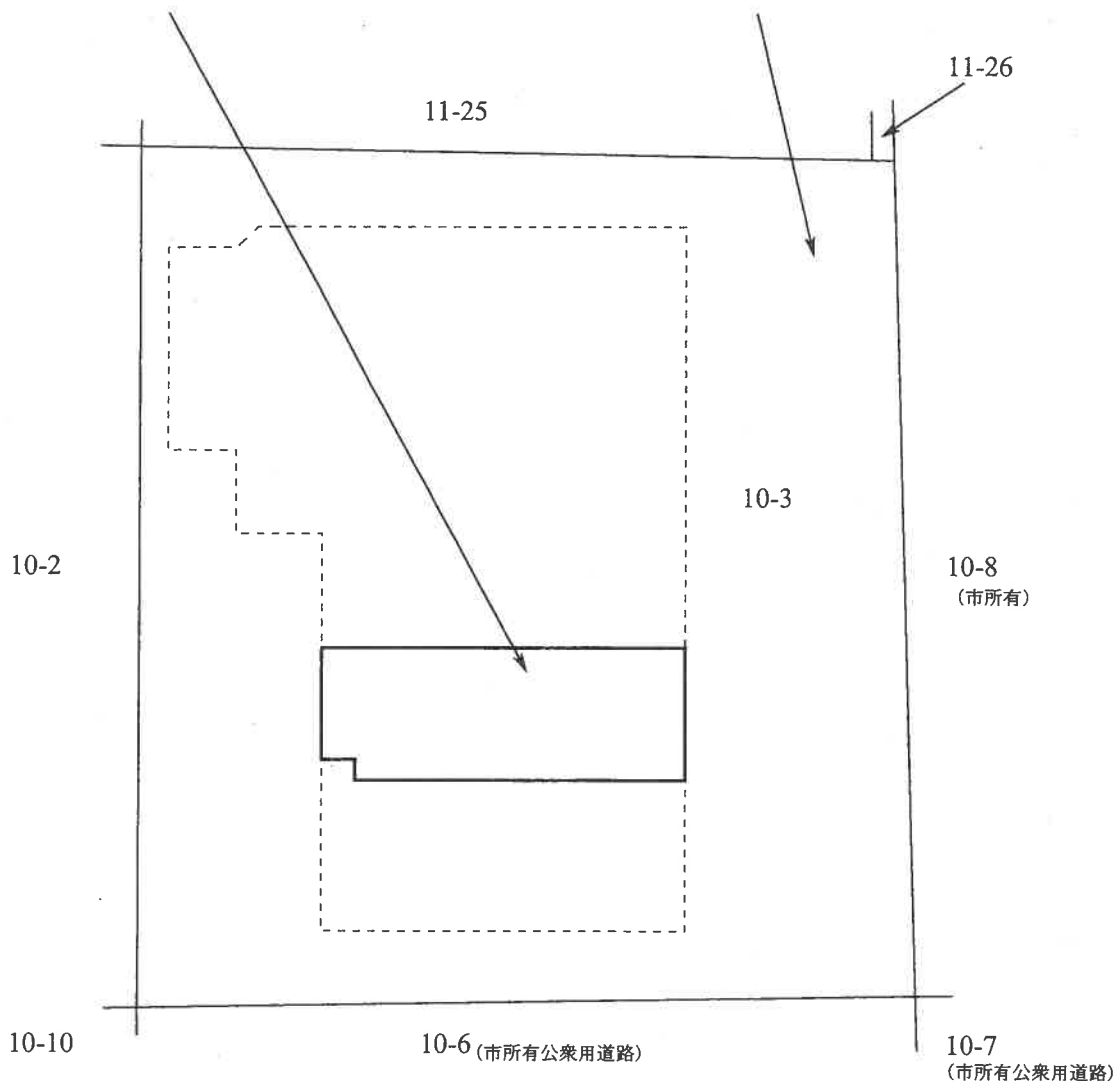
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月4日 ： - ：	当庁	不動産登記情報取得
令和8年3月5日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送
令和8年3月9日 12:50-13:05	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 関係人から面接聴取, 臨場日時通知書手交
令和8年3月10日 ： - ：	当庁	管理会社に対し管理費等に関する照会書ファクシミリ送信
令和8年3月11日 ： - ：	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和8年3月31日 12:10-12:30	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
令和8年4月1日 ： - ：	当庁	法人登記情報取得, 転貸人に対し照会書郵送
令和8年4月10日 ： - ：	当庁	関係人から電話聴取
<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8年3月31日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 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)

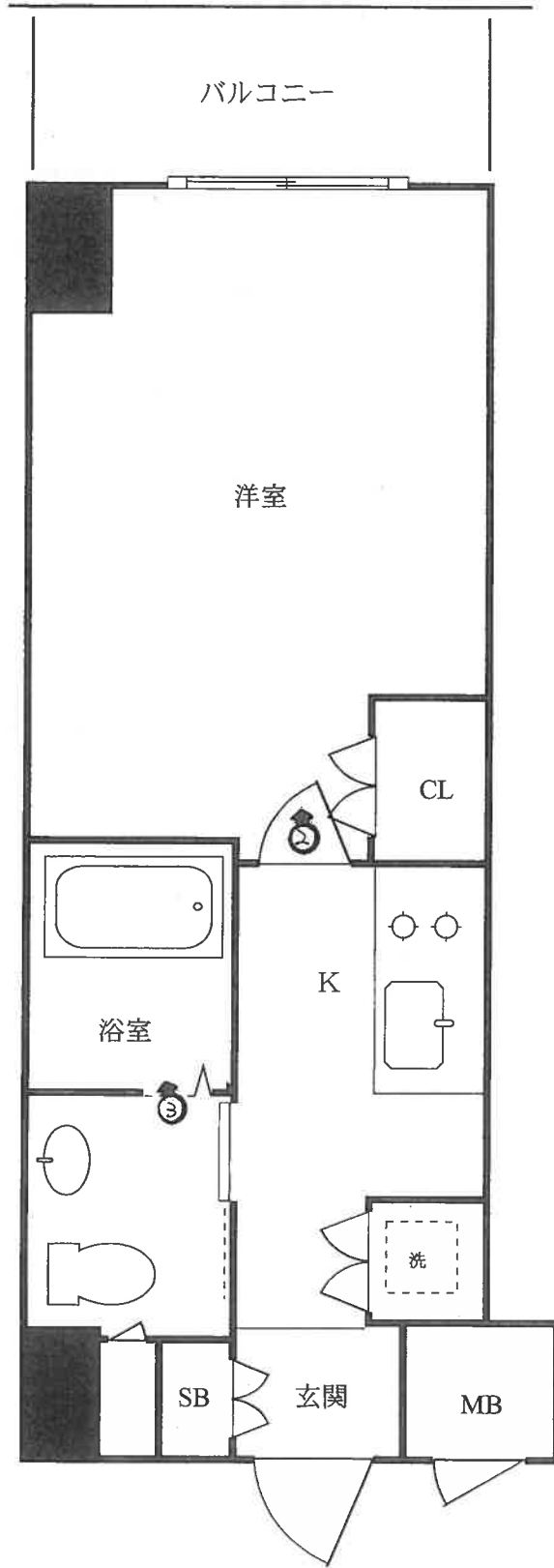
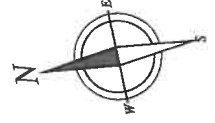


物件1の建物(専有部分)

物件1の土地(符号1)



← 写真撮影位置と方向



←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和8年(ケ)第 5 号
令和8年3月31日現地調査
令和8年4月17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 9,850,000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 調布市多摩川五丁目10番地3

建物の名称 グランドコンシェルジュ南調布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩川五丁目10番3の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 22.87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 調布市多摩川五丁目10番3

地 目 宅地

地 積 304.16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 113391分の2520

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	京王相模原線「京王多摩川」駅の南東方・道路距離約250m（徒歩約3分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	近隣は、調布市南西部に位置し、中高層のマンションや店舗付マンションが建ち並ぶ商業地域である。	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 地区計画区域 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 立地適正化計画（居住誘導区域・都市機能誘導区域）
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	304.16m ほぼ正方形 間口約17.8m、奥行約17.2m (上記間口、奥行は南東側道路からの概測による) ほぼ平坦
接面道路の状況等	南東側で幅員約7.3m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、南西側で幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、それぞれ接面する角地。	
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	<p>◇ 土地閉鎖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・法人・不動産会社、平成19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54年版及び平成17年版の住宅地図ではいずれも一般住宅及び共同住宅の敷地であったことがわかった。</p>
特記事項	<p>◇ 地区計画区域：京王多摩川駅周辺地区 調布市まちづくり推進課で調査したところ、本物件は上記地区計画区域内にあるが、地区整備計画が定められていないため、地区計画においては建築物等に関する制限は特にないとのことであった。</p> <p>◇ 本物件は、調布市景観条例に基づく景観計画区域（「駅」の景観形成推進地区）内に存するため、建築物の新築・増改築、工作物の新設・増改築、開発行為等で一定規模以上のものは、調布市への届出を要する。</p> <p>◇ 調布市洪水ハザードマップによると、多摩川が氾濫した際の浸水想定区域について、対象地は3.0m～5.0m未満の区域に該当している。</p> <p>◇ 本物件に直接の影響はないと思われるが、北東方約35mの位置に、都市計画道路「調3・4・4」（計画幅員16m）の計画がある。現在のところ計画決定の段階であるが、調布市まちづくり推進課で本物件との位置関係などの詳細を確認することが望ましい。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドコンシェルジュ南調布	
建物の用途	住居 (総戸数 45 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 21 年 2 月 17 日 新築 約 17 年 約 33 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建 1階 75.46 m ² 2階 140.77 m ² 3階 140.77 m ² 4階 140.77 m ² 5階 140.77 m ² 6階 140.77 m ² 7階 140.77 m ² 8階 140.77 m ² 9階 140.77 m ² 10階 140.77 m ² <hr/> 延床面積 1,342.39 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 株式会社快適空間 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、検査済証の交付記録がある。	

(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	6階に位置する中間部屋(採光は南東の一面)		
床面積	専有面積	22.87㎡(登記記載)	
間取り	1K(洋室)		
バルコニー等	南東側にバルコニーがある。		
仕様	天井	クロス等	
	床	フローリング等	
	内壁	クロス等	
	設備	キッチン・洗面所・浴室・トイレ等	
	その他		
保守管理の 状態	概ね普通		
管理費等	管理費	月額	7,630円
	修繕積立金	月額	7,800円
	合計	月額	15,430円
	滞納額	滞納額合計 30,860円 (令和8年3月10日現在) 上記滞納額は令和8年2月分～令和8年3月分の合計	
備考	上記滞納額に遅延損害金284円(年利14%)が加算される。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	<p>◇ 物件1 専有部分はサブリース物件であり、サブリース会社が所有者から賃借し、転借人に転貸して転借人が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)。</p> <p>◇ 本件は、買受人に賃借人の賃借権の引受があることを前提に評価を行う。</p>		
特記事項	<p>◇ 室内については、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。</p> <p>なお、居住者によると緊急に修理や修繕を必要とする建物及び設備の不具合は特にないとのことであった。</p>		

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は社会的・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
436,000	× 22.87	× 0.66	= 6,580,000

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17年、経済的残存耐用年数約33年、観察減価率5%、残価率10%

$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 33 / (17 + 33) \times (1 - 0.05) = 0.66$$

(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				
499,000	× 1.05	×304.16	×1.00	×2,520 / 113,391	= 3,540,000

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5-4 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 538,000 \text{ 円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/100 & \times 100/110 & = & 499,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和8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： 公示地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、環境・交通接近条件等が優り、街路・行政的条件等が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

角地(+5)
 相乗積:1.05

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
6,580,000	+ 3,540,000	× 1.50	× 1.04	× 1.00	=15,790,000

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 （当該マンション及び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や売り希望価格などを参考に、価格補正を行った。）

エ 個別格差

階層別補正： 1.04 （6階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （6階に位置する中間部屋（採光は南東の一面））

その他補正： 1.00

相乗積： $1.04 \times 1 \times 1 = 1.04$

（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （本物件は、床面積及び利用状況等から収益物件と判断できるため、占有は引受との関係で物件の価値を低下させることはなく、減価要因には当たらない。）

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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	
1,518,628円 (13.6%)	571,965円	5.0%	11,096,121円	0.8713	9,668,050円 (86.4%)	11,186,678円 = 11,190,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.0470)^3} = 0.8713 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、対象不動産が収益目的のワンルーム型のマンションであることを考慮して、収益価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	15,790,000円
② 収益価格	11,190,000円
③ 調整後の価格	12,570,000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
12,570,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	－ 0	=9,850,000

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：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相当額を考慮した修正を行った。

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

【指標とした公示価格】

	公示価格	調布 5-4
価格時点	令和8年1月1日	
所在及び地番	調布市多摩川5丁目6番2	
1㎡当たりの価格	538,000円/㎡	
地積	88㎡	
周辺の土地の利用の現況	小規模店舗、併用共同住宅等が混在する商業地域	
前面道路の状況	北東6m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	京王多摩川近接	
法令上の制限	商業(80、400)防火	

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

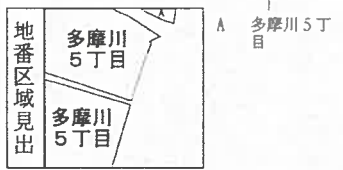


株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



符号1の土地(敷地権)

(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。



請求部分	所在 調布市多摩川五丁目		地番	10番3	
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
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	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証明した書面である。
 (東京法務局府中支局管轄)

令和7年12月18日
 東京法務局品川出張所
 登記官

地図整理番号: M86379
 (1/2)

A3をA4に縮小

7 17-19
7 17-20
6 11-31
3 7-25

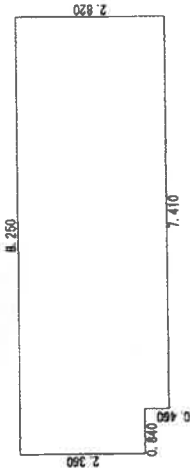
登記年月日：平成21年2月18日

建物図面

多摩川五丁目
10番3の604

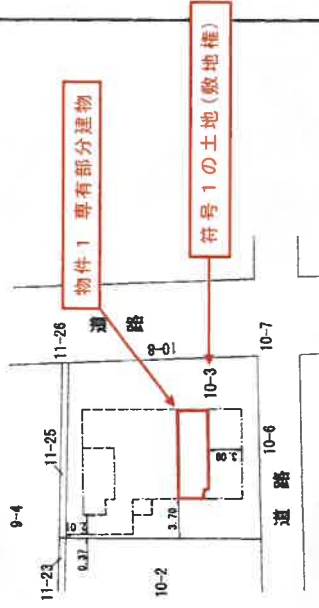
建物の所在
調布市多摩川五丁目10番地3

各階平面図



求積表

7.410 × 2.820	=	20.896200
0.840 × 2.360	=	1.982400
合計		22.878600
床面積		22.87 m ²



建物の存する部分 6階部分
建物の名称 604

(単位：m)

作成者

縮尺 1/100

申請人

縮尺 1/500

21年2月2日作成

調査士会用紙

A3※A4に縮小

登記官