

## 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 調布市仙川町二丁目7番地12

建物の名称 バロンハイツ仙川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙川町二丁目7番12の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 52.32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 調布市仙川町二丁目7番12

地 目 宅地

地 積 595.41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 117606分の5597



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5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

- 
- 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 調布市仙川町二丁目7番地12

建物の名称 バロンハイツ仙川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙川町二丁目7番12の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面・積 3階部分 52.32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 調布市仙川町二丁目7番12

地 目 宅地

地 積 595.41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 117606分の5597



令和8年(ケ)第42号  
令和8年4月6日受理  
令和8年5月15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 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 調布市仙川町二丁目7番地12

建物の名称 バロンハイツ仙川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙川町二丁目7番12の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 52.32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 調布市仙川町二丁目7番12

地 目 宅地

地 積 595.41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 117606分の5597



\*22\*

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都調布市仙川町二丁目7-12-305 パロンハイツ仙川 (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;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類：  構造：  床面積： </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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1万9530円 修繕積立金月額7290円 光回線維持費月額750円 トランクルーム使用料月額500円 駐輪場使用料月額200円	令和8年4月8日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年2月分～R8年4月分 計33万5830円 <input checked="" type="checkbox"/> 他に遅延損害金3万0150円(年18%)
管理費等照会先	クラシテ株式会社	
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;"> <span style="font-size: 2em;">[</span> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	1 本件建物に居住している。 2 キッチンの排水に支障がある。 <p style="text-align: right;">(令和8年4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  
( 3 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) 郵便受けに所有者の氏が表示されていた。
  - (2) ライフライン照会の結果、同人名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 キッチンシンクの排水口が詰まっている状況となっており、浴室には天井部分を含めカビが発生していた。

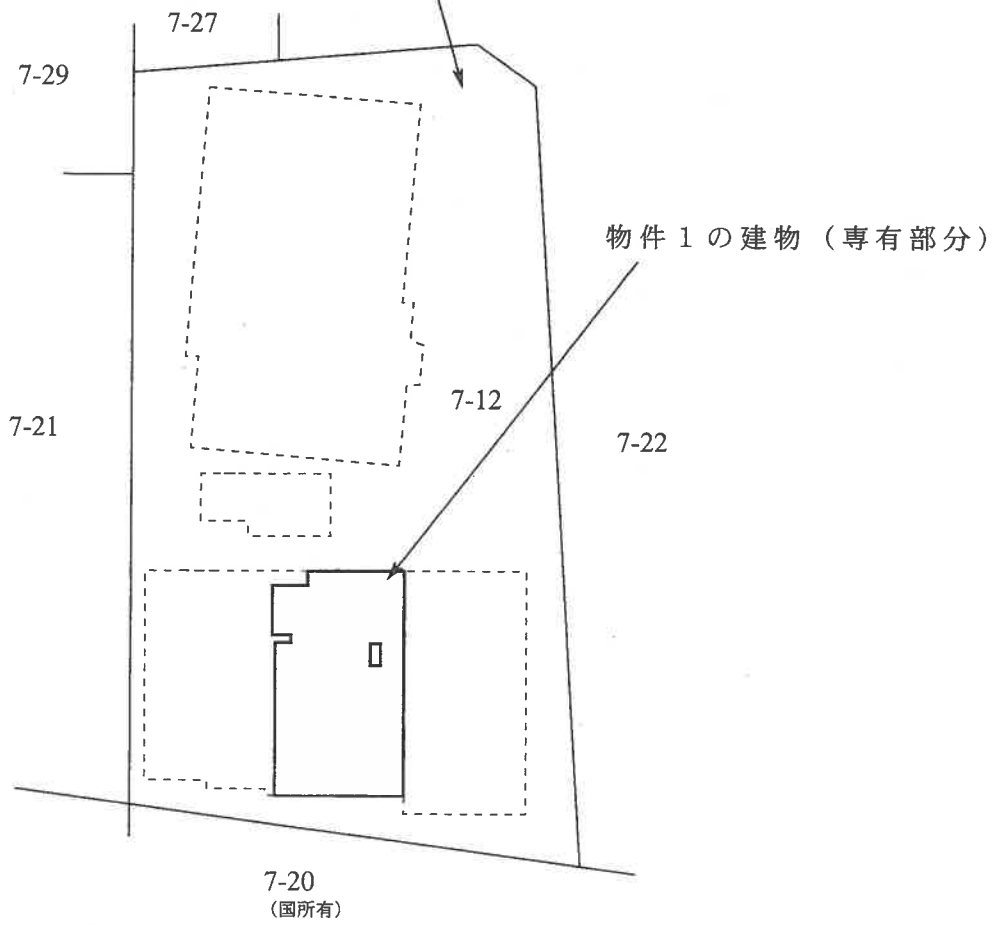
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月6日 14:10-14:30	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8年4月7日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得, 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4月28日 12:50-13:00	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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8年4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>		

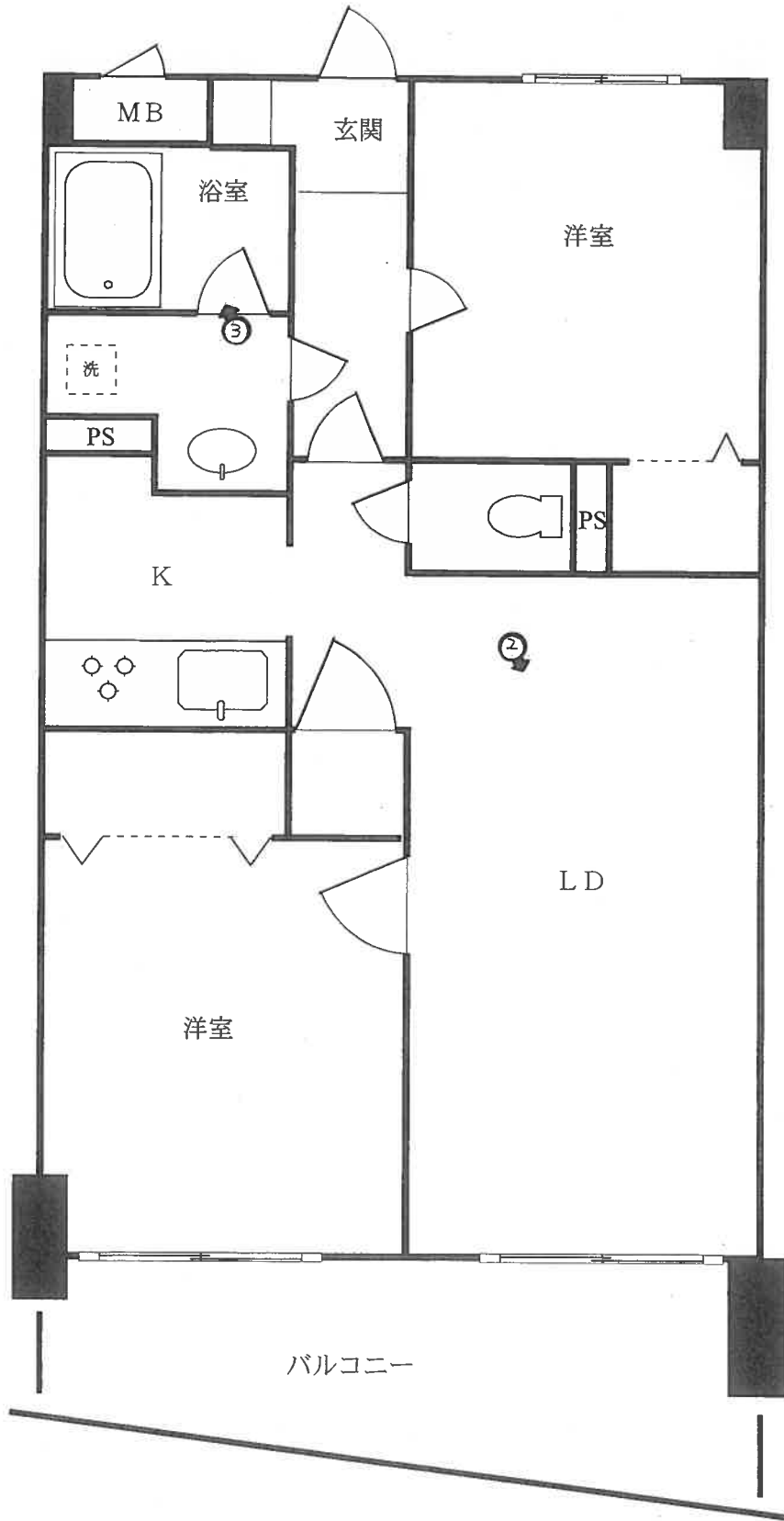
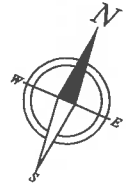
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)



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42号  
令和8年4月28日現地調査  
令和8年5月18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 31,670,000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、民事執行法第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		
	符号1土地の現況地積は、専門家による測量を実施しないと正確なことは分からない。		

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 調布市仙川町二丁目7番地12

建物の名称 バロンハイツ仙川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙川町二丁目7番12の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 52.32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 調布市仙川町二丁目7番12

地 目 宅地

地 積 595.41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 117606分の5597



## 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「仙川」駅の西方約500m（道路距離、以下同じ）、徒歩約6分、同線「つつじヶ丘」駅の北東方約850m、徒歩約11分に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付近の状況	<p>近隣は、国道20号（甲州街道）沿いに、マンション、事業所、戸建住宅、駐車場等が見られる混在地域である。</p> <p>小・中学校、市役所出張所、図書館、診療所、郵便局、コンビニエンスストア、スーパーストア、金融機関等の便益施設は、概ね徒歩圏内に存する。</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）	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	甲州街道の道路境界から 30m以内の区域	甲州街道の道路境界から 30mを超える区域
		市街化区域 準住居地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区 日影規制（一） 調布市景観計画区域（道の 景観形成促進地区）	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区 日影規制（一） 調布市景観計画区域（一般 地域）
		宅地造成等工事規制区域 建築物再生可能エネルギー利用促進区域 立地適正化計画（居住誘導区域）	
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	<p>符号1土地： 595.41㎡ （登記地積）</p> <p>※ 法務局備付の地積測量図はない（特記事項①参照）。</p> <p>ほぼ台形 間口約20m・奥行約35m エントランス付近はほぼ平坦、駐車場等は道路よりやや低く、出入口にはスロープが設けられている。</p> <p>特になし</p>	
接面道路の状況等	南東側で幅員約18mの舗装国道（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。		
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。</li> </ul>		

<p>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)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり あり あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図（平成6年版、昭和54年版）によると、符号1土地の従前は、住宅及び事務所等の敷地として利用されていたものと推察される。 また、閉鎖登記簿による地歴調査でも、過去に、土壤汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>① 分譲当時のパンフレットには、敷地面積642.95㎡（実測面積／建築確認対象面積）との記載がある。また、建築許可確認申請受理台帳に記載の敷地面積も642.95㎡である。 分譲当時の敷地配置図、及び建築計画概要書の図面に基づき概測した地積は上記と概ね一致しており、符号1土地は縄延びが生じているとみられるが、地積測量図や実測図による確認ができず、正確な地積や境界は専門家による測量を実施しなければ分からない点に留意を要する。</p> <p>② 符号1土地は、「調布市洪水・内水ハザードマップ」における浸水想定区域には指定されていない。過去の浸水履歴については、調布市に記録が残る昭和47年7月以降、同市への報告は無い。 なお、東京都の水害リスク情報システム上は、前面道路部分が浸水予想（想定）区域に指定されている。</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	バロンハイツ仙川																	
建物の用途	居宅（総戸数21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8年11月21日新築 約29年 約21年																
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺地下1階付5階建  <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>262.47 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>2階</td><td>340.20 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>3階</td><td>318.62 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>4階</td><td>257.28 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>5階</td><td>122.61 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>地下1階</td><td>118.68 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延べ</td><td>1,419.86 m<sup>2</sup></td></tr> </table>		1階	262.47 m <sup>2</sup>	2階	340.20 m <sup>2</sup>	3階	318.62 m <sup>2</sup>	4階	257.28 m <sup>2</sup>	5階	122.61 m <sup>2</sup>	地下1階	118.68 m <sup>2</sup>	<hr/>		延べ	1,419.86 m <sup>2</sup>
1階	262.47 m <sup>2</sup>																	
2階	340.20 m <sup>2</sup>																	
3階	318.62 m <sup>2</sup>																	
4階	257.28 m <sup>2</sup>																	
5階	122.61 m <sup>2</sup>																	
地下1階	118.68 m <sup>2</sup>																	
<hr/>																		
延べ	1,419.86 m <sup>2</sup>																	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り等 -																
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8台分) オートロック、防犯カメラ、集合郵便受、宅配BOX、 トランクルーム、駐輪場、ゴミ置場等																
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 そ の 他	あり 委託 クラシテ株式会社 管理人室あり																
管理の状況	普通																	
特記事項	<p>① 建物の検査済証の交付記録がある。</p> <p>② 規約共用部分として物置・駐輪場、駐車場、塵芥室が登記されている。また、共用部分としてエントランスホール、管理人室、エレベーター、共用廊下、共用階段等がある。</p> <p>③ 駐車場、トランクルームの空き状況については管理会社に確認を要する。</p>																	

## (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	3階部分に位置する中間住戸 (採光は南東側、北西側の二面)	
床面積	専有面積	52.32㎡(登記記載)
間取り	2LDK (洋室(2)、LDK、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南東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 フローリング等 ビニールクロス貼り等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ※ 設備の動作確認は行っていない。 特になし
保守管理の状態	かなり劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 光回線維持費 トランクルーム使用料 駐輪場使用料 【合計】 滞納額	月額 19,530 円 月額 7,290 円 月額 750 円 月額 500 円 月額 200 円 月額 28,270 円 335,830 円 (令和8年4月8日現在) 上記は令和7年2月分～令和8年4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30,150円(年利18%)が付加される。
専有部分の利用状況等	建物所有者が本建物を居宅として使用している。 占有減価の要因はない。	
特記事項	① 室内は、大量の私物や食品の空き箱等で埋め尽くされており、家財道具も存するため、床や内装の状態を詳細に観察できなかった部分が多い。 確認できた範囲では、クロスの黄ばみ、フローリングの傷や汚れが認められた。水廻りについては特に汚れが顕著であり、台所のシンクはたばこの吸い殻等で埋め尽くされており詰まった状態であった。また、洗面台、浴室、トイレも顕著な汚れやカビの付着が観察された。	

<p>特記事項 (前頁からの続き)</p>	<p>② 建物所有者によると、キッチンの排水に支障がある以外は、建物及び設備等の不具合、雨漏りや上階からの水漏れはないとのことであるが、管理状況がかなり劣るため、買受後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため留意を要する。</p> <p>③ バルコニーについては、室内からの確認が困難であった。</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
380,000円/m <sup>2</sup>	× 52.32m <sup>2</sup>	× 0.36	= 7,160,000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、専有部分内部の状態（内部の顕著な汚れ、劣化等が認められる）、建物の保守管理の状況、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29年
経済的残存耐用年数	約21年
観察減価率	30%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{\frac{21\text{年}}{29\text{年} + 21\text{年}}} \times (1 - 0.30) \doteq 0.36$$

(小数第3位を四捨五入)

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	地 積 調整率 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					
579,000円/㎡	× 0.99	× 595.41㎡	× 1.08	× 1.00	× $\frac{5597}{117606}$	= 17,540,000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。

【 基準地 （ 調布5-5 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 437,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{77} & = & 579,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：角地 +2.0% 側道セットバック -1.0% ※基準地の標準化補正を考慮。

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査定した。

・形状 -1%

※ 符号1土地は面大地であるため、道路方位による補正は不要である。

個別格差 0.99

ウ 地 積：登記数量による。

ウ' 地 積 調 整 率：縄延びの可能性を考慮し、縄延びの程度と採用資料の精度等をふまえ、上記のとおり地積の調整を行った。

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
7,160,000円	+ 17,540,000円	× 1.70	× 1.02	× 1.00	= 42,830,000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： 1.02 （3階） ※基準階：2階  
 位置別補正： 1.00 （中間住戸/南東向き） ※基準住戸：中間住戸/南東向き  
 その他補正： 1.00 （必要なし）  
 相乗積： 1.02 × 1.00 × 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、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ため、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	
1,820,394円 (9.8%)	1,148,400円	5.7%	19,542,947円	0.854	16,689,677円 (90.2%)	18,510,071円 ≒18,510,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.054)^3} = 0.854 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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	42,830,000 円
② 収益価格	18,510,000 円
③ 調整後の価格	40,400,000 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
40,400,000円	× 1.00	× 0.80	× 0.98		= 31,670,000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（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。  
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 ]

【 基準地 (調布5-5) 】

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	調布市柴崎一丁目6番1外
1 m <sup>2</sup> 当たりの 価 格	437,000円/m <sup>2</sup>
地 積	446m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南東18m国道、南西側道
交通施設との接近状況	「柴崎」駅 370m
法 令 上 の 制 限	準住居地域(60,200)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	店舗兼共同住宅、営業所が混在する路線商業地域

## 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

対象不動産

最寄り駅

基準地5-5

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地図より複製

