

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 10 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 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 9 月 8 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	11,930,000 9,544,000		2,386,000	58,009	12,865



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 国立市矢川三丁目2番地7

建物の名称 ロイヤルステージ国立Ⅰ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢川三丁目2番7の302

建物の名称 302号

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 49.29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 国立市矢川三丁目2番7

地 目 宅地

地 積 947.17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 120267分の5229



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 川 山 理 恵

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、B I T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 国立市矢川三丁目 2 番地 7

建物の名称 ロイヤルステージ国立 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢川三丁目 2 番 7 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2 号

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 4 9 . 2 9 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 国立市矢川三丁目 2 番 7

地 目 宅地

地 積 9 4 7 . 1 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 1 2 0 2 6 7 分の 5 2 2 9



令和 8年(ケ)第 98号
令和 8年 5月22日受理
令和 年8.7月6 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 国立市矢川三丁目 2 番地 7

建物の名称 ロイヤルステージ国立 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢川三丁目 2 番 7 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2 号

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 4 9 . 2 9 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 国立市矢川三丁目 2 番 7

地 目 宅地

地 積 9 4 7 . 1 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 1 2 0 2 6 7 分の 5 2 2 9



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	東京都国立市矢川三丁目2番地の7-302号室 ロイヤルステージ国立Ⅰ (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が異なる (☐ 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所有し、占有している (空家) ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額次は次のとおり 管理費 14,400円 修繕積立金 13,800円	令和 8 年 6 月 1 9 日現在 ☒ 滞納がある R 7 年 5 月 分 ~ R 8 年 6 月 分 計 3 9 4, 8 0 0 円 ☒ その他に遅延損害金 (金 3 3, 2 9 6 円 (年利 1 4 %)) が付加される
管理費等照会先	株式会社 東急コミュニティー武蔵野支店	
その他の事項		
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

執 行 官 の 意 見

- 1 室内には所有者宛の郵便物が存在しており、家財道具等は存在しなかったこと、及び、その他第三者占有の徴表は覗えないことから、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
8年 6月17日 (水) 12:05-12:15	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 6月18日 (木) : : :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
8年 6月25日 (木) 13:00-13:10	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

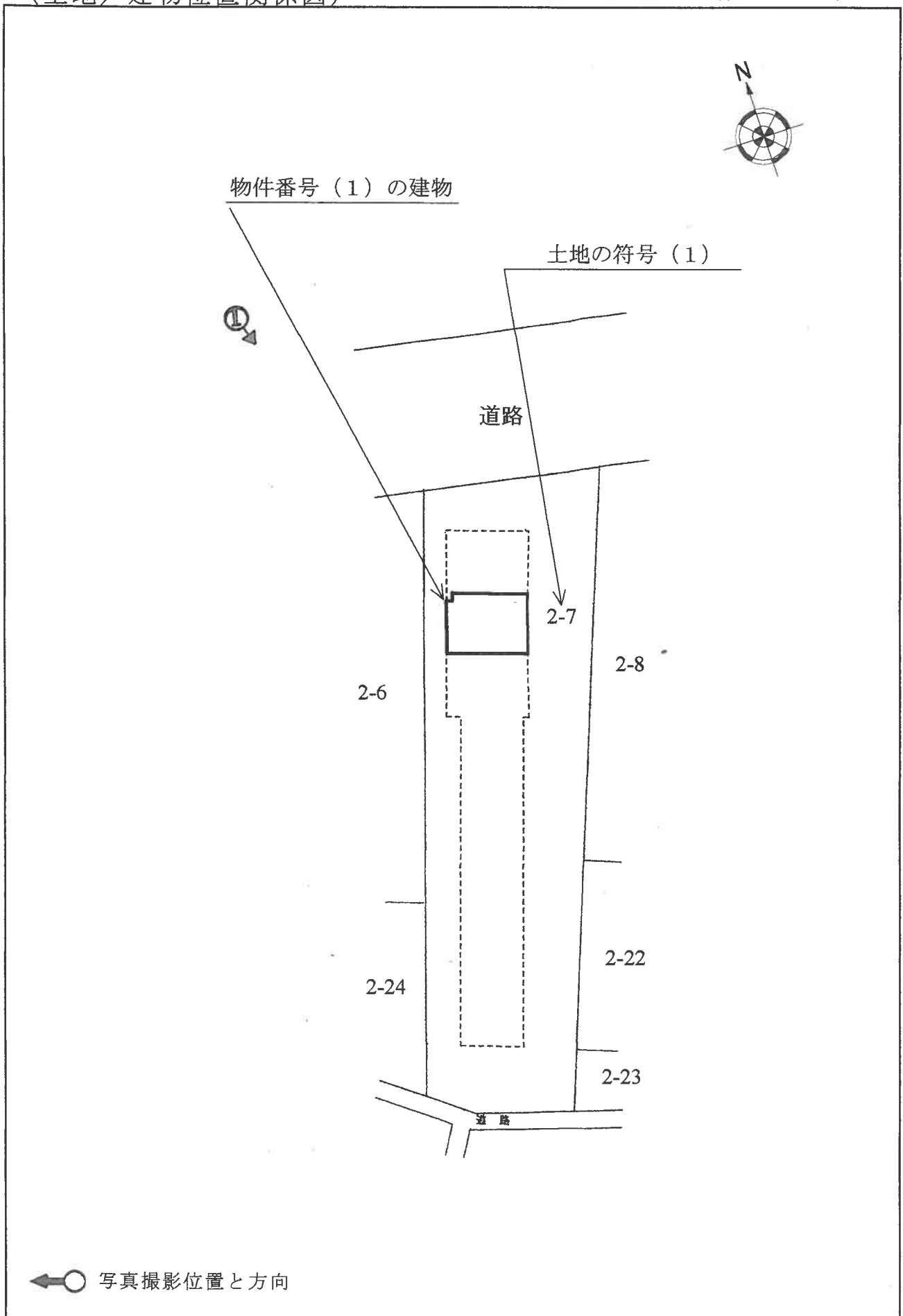
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

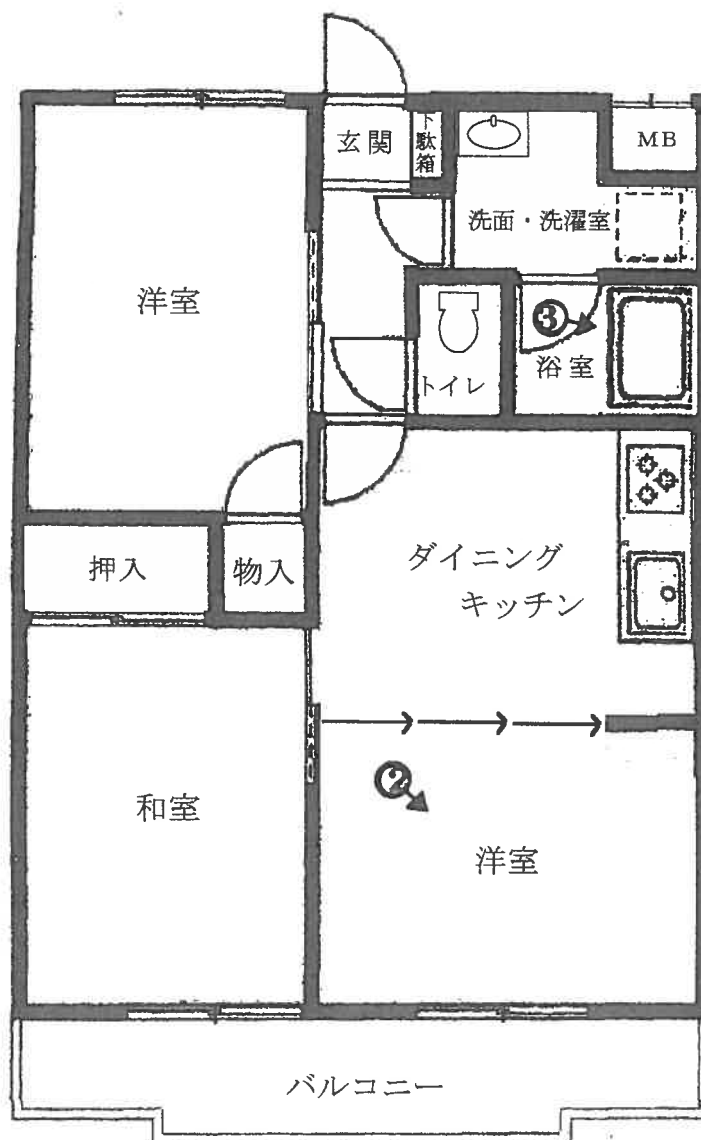
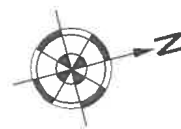
☒ 令和 8年 6月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和8年（ケ）第98号
令和8年6月25日現地調査
令和8年7月6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 11,930,000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 国立市矢川三丁目 2 番地 7

建物の名称 ロイヤルステージ国立 I

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 矢川三丁目 2 番 7 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2 号

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 4 9 . 2 9 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 国立市矢川三丁目 2 番 7

地 目 宅地

地 積 9 4 7 . 1 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 1 2 0 2 6 7 分の 5 2 2 9

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 南武線「矢川」駅の南西方約650m（徒歩約8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、事業所等が混在し、一般住宅も介在する甲州街道沿いの地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、金融機関、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	[略北側都道の都市計画道路計画線から20mまでの範囲] 市街化区域 第1種住居地域 60% 300% 準防火地域 第3種高度地区、日影規制、国立市都市景観形成条例、 四軒在家地区地区計画（沿道地区）、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	[略北側都道の都市計画道路計画線から20mを超える範囲] 市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし（建築基準法第22条による区域） 第1種高度地区、日影規制、国立市都市景観形成条例、 四軒在家地区地区計画（住宅地区C）、航空法
	※ 本件土地は上記地区計画のうち、沿道地区と住宅地区Cに存するが、該当する地区の建築物等に関する制限は地区整備計画では定められていない。詳細については国立市都市計画課に確認を要する。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	947.17㎡ ほぼ長方形 略北側間口約17.7m・奥行約61～65m。 南西側間口約14.8m。 概ね平坦

画 地 の 状 況	そ の 他	本件土地のうち略北側都道沿いには都市計画道路予定地を含む。国立市都市計画課によれば、略北側都道の現況道路の中心線から両側に8mの位置までが都市計画道路予定線とのこと。なお、現況道路幅員は約15mであるので、本件土地のうち当該都道から約0.5m程度の位置までが都市計画道路予定地と考えられるが、位置・面積等については専門家による測量を行わなければ正確なことは分からない。 [都市計画道路の計画概要等について] 名称は「国立3・4・1号線」、計画幅員は16m。都市計画決定済みであるが、前面区間は事業化計画の優先整備路線ではなく、事業認可の時期は未定。 ※ 都市計画道路予定地内については、都市計画法第53条及び54条による制限等がある。
接面道路の状況等	略北側が幅員約15m舗装都道（建築基準法第42条1項1号）、南西側が幅員約6m舗装市道（同法第42条2項、かつ、第42条1項1号）にそれぞれほぼ等高に接面する二方路地。 ※ 南西側市道の建築基準法上の扱いについての留意事項 - 南西側市道の現況幅員は6mであるが、幅員6mの範囲のうち、市道の北東部分（本件土地側）には建築基準法第42条2項に該当する幅員1.82mの赤道が残っているため、本件土地側は赤道の幅員1.82mの中心線から2mの位置までセットバックが必要となると考えられる。 - 現況は本件土地の塀が市道の境界よりも後退した位置にあり、市道からセットバックしていると見受けられる。なお、同一市道沿いで建築された建物の建築計画概要書の配置図を閲覧したところ、市道の北東側の土地は市道（幅員6m）のうち赤道（幅員1.82m）の中心から2mの位置までセットバックすることを前提に建築確認を受けており、配置図には現況の幅員6m市道から1.09mのセットバックの幅が記載されている。 - 当該幅員6m市道には赤道部分が含まれているが、公図上では赤道部分を判別できない。なお、赤道の境界図（公共用地境界図）は国立市道路交通課に保存されている。 - 当該市道に赤道部分が含まれていることについては国立市道路交通課に問い合わせが必要であり、建築基準法上の道路の扱いと建築基準法第42条2項の適用については東京都多摩建築指導事務所に問い合わせが必要である。	
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 ※プロパンガスを使用 有り
土地の履歴等	昭和50年・平成4年の住宅地図によれば、本件土地の周辺は一般住宅、共同住宅、事業所が見られる甲州街道沿いの地域で、本件土地は住宅の敷地であったと推察される。その後、平成6年に本件マンションが建設され、現在に至る。	
特記事項	① 前記のとおり、略北側都道沿いの一部に都市計画道路予定地を含み、将来、都市計画道路用地として本件土地の一部が買収された場合には、適正な価格で損失補償が行われると考えられるが、マンションの敷地面積が減少することになるので、マンションの建替えが行われる場合には、現在と同規模の建物の建築ができるかどうかは分からない。 ② 法務局で調査したが、本件土地の地積測量図は見当たらなかったもので、本件評価では登記地積を採用するが、専門家による測量を実施しなければ正確なことは分からないことに留意を要する。 ③ 国立市洪水ハザードマップによれば、本件土地は多摩川の想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定される最大浸水深についての公表がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルステージ国立 I		
建 物 の 用 途	居宅（総戸数 23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6年11月10日新築 約32年 約18年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1 階 366.03㎡ 2 階 366.03㎡ 3 階 366.03㎡ 4 階 104.58㎡ 延床面積 1,202.67㎡		
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	なし なし 集合郵便受、駐輪場等 ※ 居住者用の駐車スペースは無い。マンションの分譲資料には来客用の駐車スペースがあるが、現況は自転車が置かれており、駐車場としての利用はされていないように見えた。 ※ マンションのエントランス付近には防犯カメラの設置はあるが、オートロック設備はない。	
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 株式会社東急コミュニティー武蔵野支店	
管 理 の 状 況	普通		

特 記 事 項	① 共用部分として共用廊下、管理人室、ゴミ置場等がある。 ② 建物の検査済証の発行記録あり。 ③ 本件マンションは略北側にメインエントランスがあるが、南西側からもマンション内に入出りが可能である。 ④ 建物北側のゴミ置場の一部が都市計画道路予定地に存する。
---------	--

(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	3階部分に位置する中間住戸 (採光は略東側、略西側の二面)		
床 面 積	専 有 面 積	49.29㎡ (登記記載)	
間 取 り	3DK (洋室(2)、和室、食事室・台所、浴室・洗面室、トイレ等)		
バルコニー等	略東側に有り		
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、塩ビシート等 ビニールクロス貼等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ――	
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 14,400円 月 額 13,800円 月 額 28,200円 滞納額合計 394,800円 (令和8年6月19日現在) 上記は令和7年5月分からの合計額 ・ 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33,296円が加算される。 (遅延損害金は年14%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(空家)として所有し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。		
特 記 事 項	① 内装等の劣化・汚れ・変色等が多数認められた。建物内部はカビ臭く、洋室の壁や玄関付近の天井にはクロスの剥離と変色が認められ、洗面室はカビによる変色とクロスの剥離が目立つ状態であった。また、一部のドアには建付け不良箇所が認められた。 ② 空家の状態であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。		

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
350,000円/㎡	× 49.29㎡	× 0.36	= 6,210,000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（内装の汚れ・変色・損傷等が多数認められる）、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類、設備関係の老朽化・旧式化等、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32年
経済的残存耐用年数	約18年
観察減価率	20%

$$\text{現価率} = 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法} \quad \text{観察減価} \quad \text{18年}}{(32\text{年} + 18\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.36$$

(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	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				
289,000円/㎡	× 0.88	× 947.17㎡	× 1.00	× $\frac{5,229}{120,267}$	= 10,470,000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 （ 国立－5 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 294,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 289,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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査定した。

- ・ 二方路地 +2%
 - ・ 形状（奥行が長く裏地を含む） -5%
 - ・ セットバックを要する -1%
 - ・ 公法上の規制等 -8% ※ 1 住居60/300を標準とした場合
- 相乗積 $(1.02 \times 0.95 \times 0.99 \times 0.92 \div 0.88)$

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
6,210,000円	10,470,000円	×1.00	×0.98	×1.00	= 16,350,000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 : 必要なし。

エ 個 別 格 差 :

階層別補正 : 0.98 (3階:エレベーターなし) ※基準階:2階

位置別補正 : 1.00 (中間住戸)

その他補正 : 1.00 (必要なし)

相 乗 積 : $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$
(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 $エ \times オ$ カ	
1,259,095円 (13.35%)	679,800円	6.7%	9,841,881円	0.8302	8,170,730円 (86.65%)	9,429,825円 =9,430,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.064)^3} = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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42.3%）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	16,350,000円
② 収 益 価 格	9,430,000円
③ 調整後の価格	15,700,000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
15,700,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.95		= 11,930,000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：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 (国立－5) 】

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	国立市大字谷保字中峯下6906番1外
1 m ² 当たりの価格	294,000円/m ²
地 積	262 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西12m市道
交通施設との接近状況	「矢川」駅 180m
法 令 上 の 制 限	1住居(60,300)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	一般住宅、アパート、店舗等が混在する地域

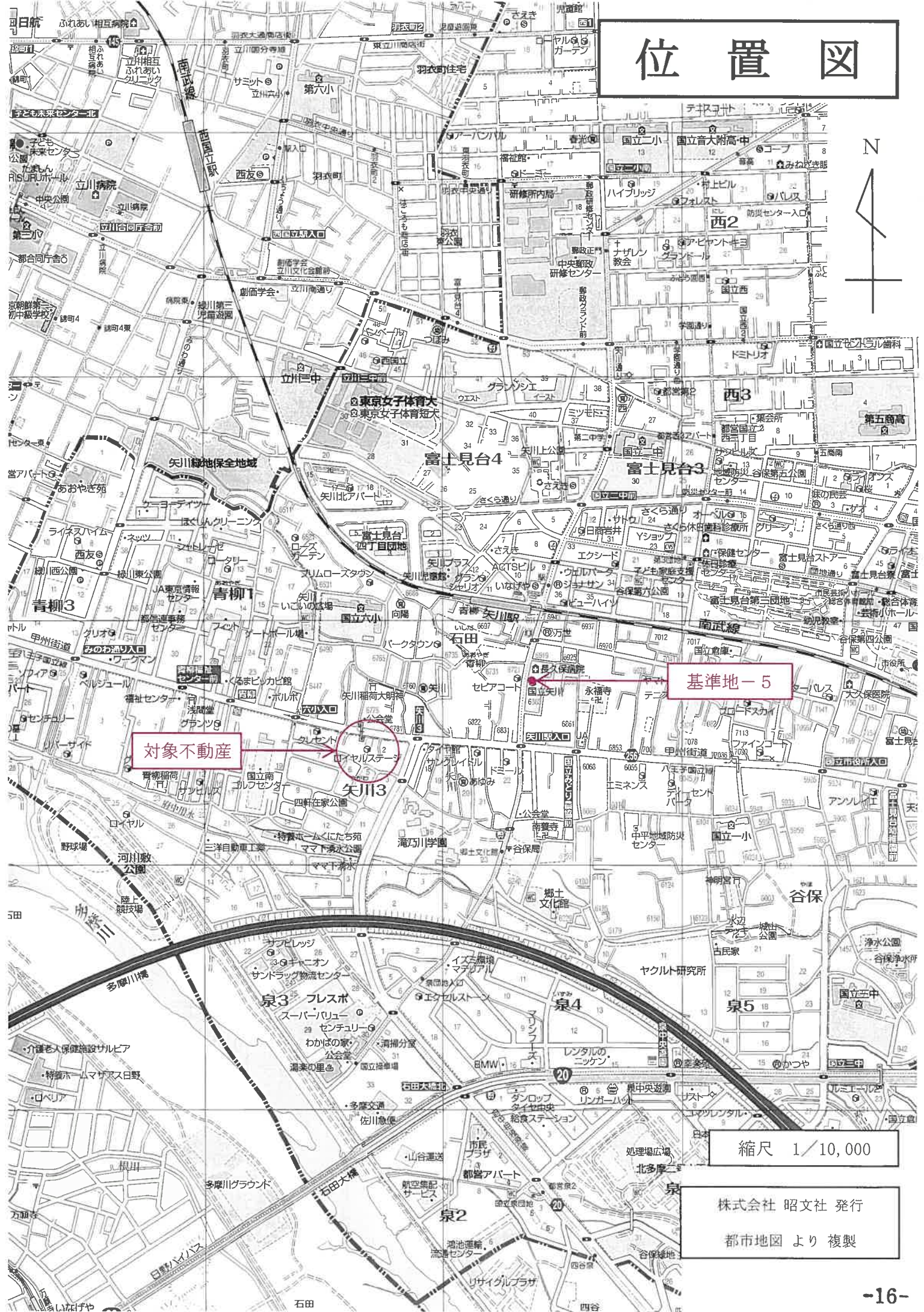
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

N



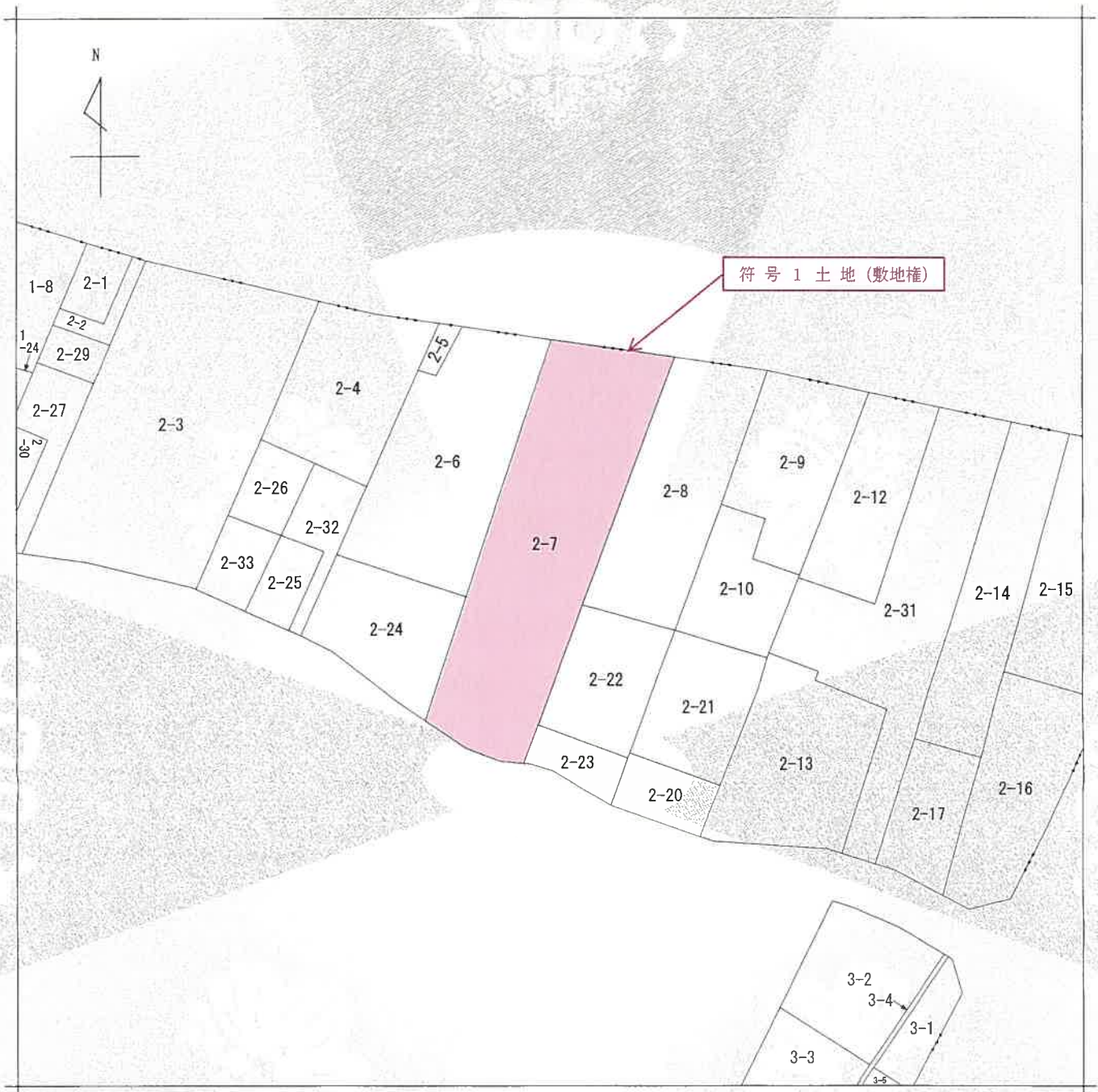
対象不動産

基準地-5

縮尺 1/10,000

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。



請 求 部 分	所 在 国 立 市 矢 川 三 丁 目				地 番 2 番 7			
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	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8年5月26日
東京法務局立川出張所
登記官

整理番号：H15962-1
(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小

登記年月日：平成6年11月28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。
令和8年5月26日 東京法務局立川出張所

登記証

A3をA4に縮小

整理番号：H15962-2

各階平面図 建物平面図

矢川三丁目 2-7-302

家屋番号

大子台保号 東京
6432番地の302

建物の所在

田立市 大子台保号 東京 6432番地1

矢川三丁目 2-7

敷地面積 302



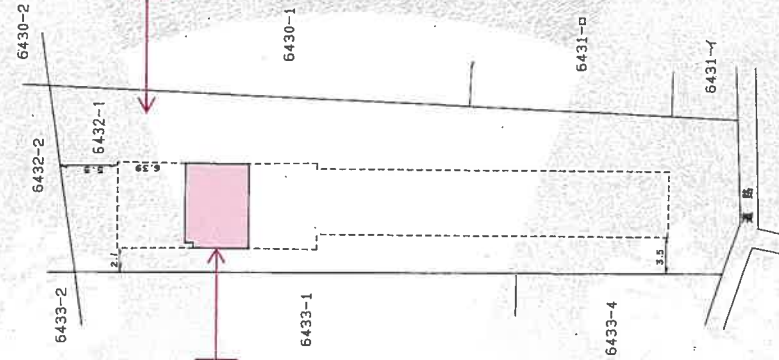
求積表

7.63 × 0.81	=	5.1803
8.12 × 5.31	=	43.1172
合計		49.2975
床面積		49.29m ²



符号 1 土地 (敷地権)

物件 1 専有部分建物



21447

建物の階数 3階

作製者

土地調査士
家屋

平成6年11月12日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

平成6年11月28日