

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 1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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月29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 7年 8月13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 7月30日 午前10時00分から 令和 7年 8月 1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 7月 1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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	19,050,000 15,240,000		3,810,000	114,244	22,007



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 昭島市武蔵野三丁目 5 0 番地

建物の名称 サンクレイドル昭島Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野三丁目 5 0 番の 3 1 5

建物の名称 3 1 5

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 7 2 . 2 1 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 昭島市武蔵野三丁目 5 0 番

地 目 宅地

地 積 3 5 0 0 . 3 5 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 6 8 0 2 6 8 分の 7 5 9 0



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 讃 井 健

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】

C及びDが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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。



11

- 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 昭島市武蔵野三丁目 5 0 番地

建物の名称 サンクレイドル昭島Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野三丁目 5 0 番の 3 1 5

建物の名称 3 1 5

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 7 2 . 2 1 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 昭島市武蔵野三丁目 5 0 番

地 目 宅地

地 積 3 5 0 0 . 3 5 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 6 8 0 2 6 8 分の 7 5 9 0



令和7年（ケ）第6号
令和7年3月6日受理
令和7年4月9日提出
（評価人：山崎俊治）

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 佐治 憲彦

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 昭島市武蔵野三丁目 50 番地

建物の名称 サンクレイドル昭島Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野三丁目 50 番の 315

建物の名称 315

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 72.21 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 昭島市武蔵野三丁目 50 番

地 目 宅地

地 積 3500.35 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 680268 分の 7590



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都昭島市武蔵野三丁目4番1－315号サンクレイドル昭島Ⅲ	
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 居宅 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	☒ 月額は以下のとおり 管 理 費 12,220円 修繕積立金 21,550円 駐車場使用料 1,800円 自転車置場使用料 500円 令和7年3月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年4月分～令和7年4月分 計776,820円 ☒ 上記滞納元本の他に違約金248,165円及び遅延損害金105,368円（年利15%）がある		
管理費等照会先	サンクレイドル昭島Ⅲ管理組合代理人弁護士E		
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

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐ 貸家契約等に関する回答書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期		平成 年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 円 (毎月 日限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		Dとの共同占有	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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

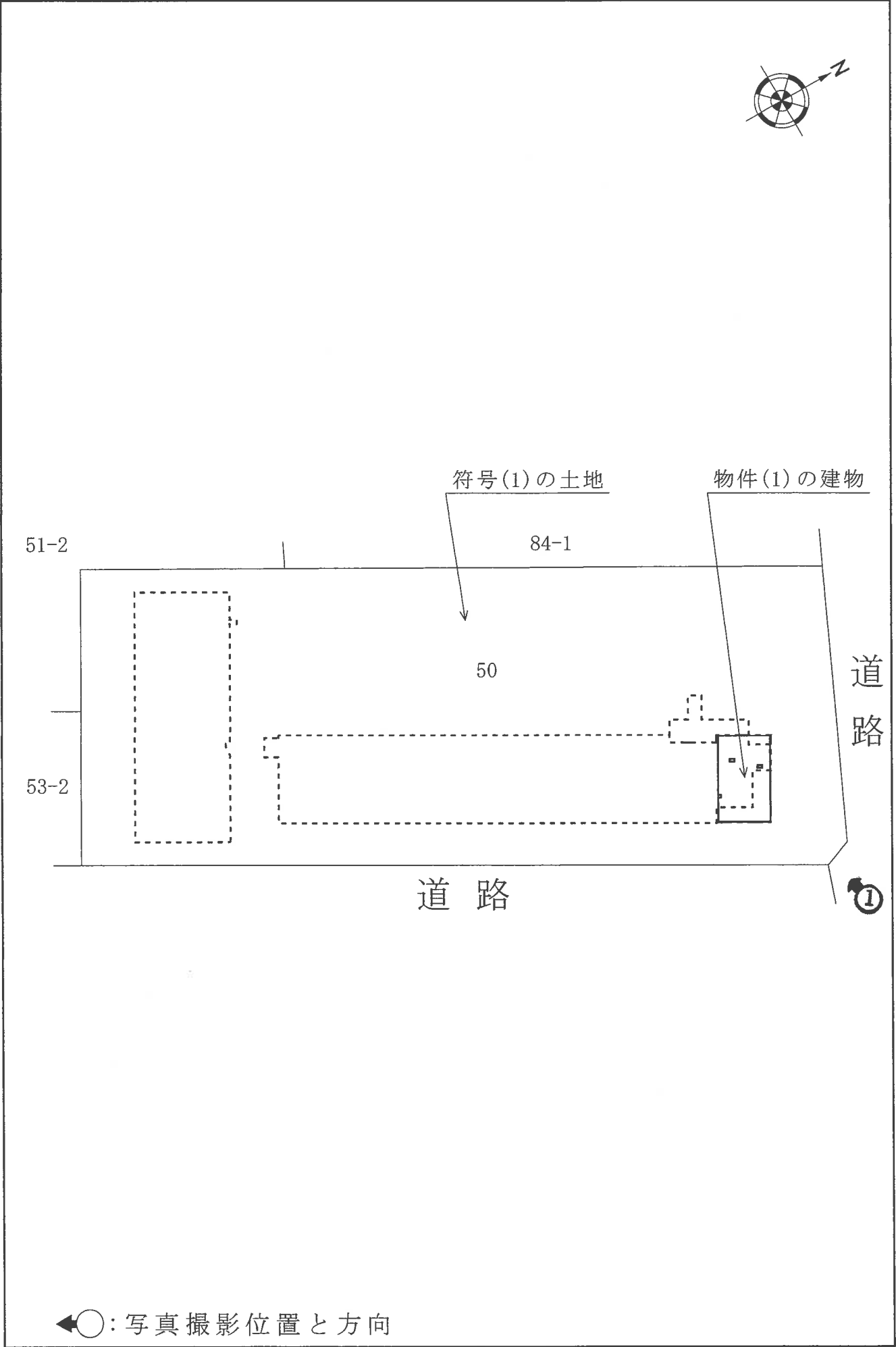
執行官の意見

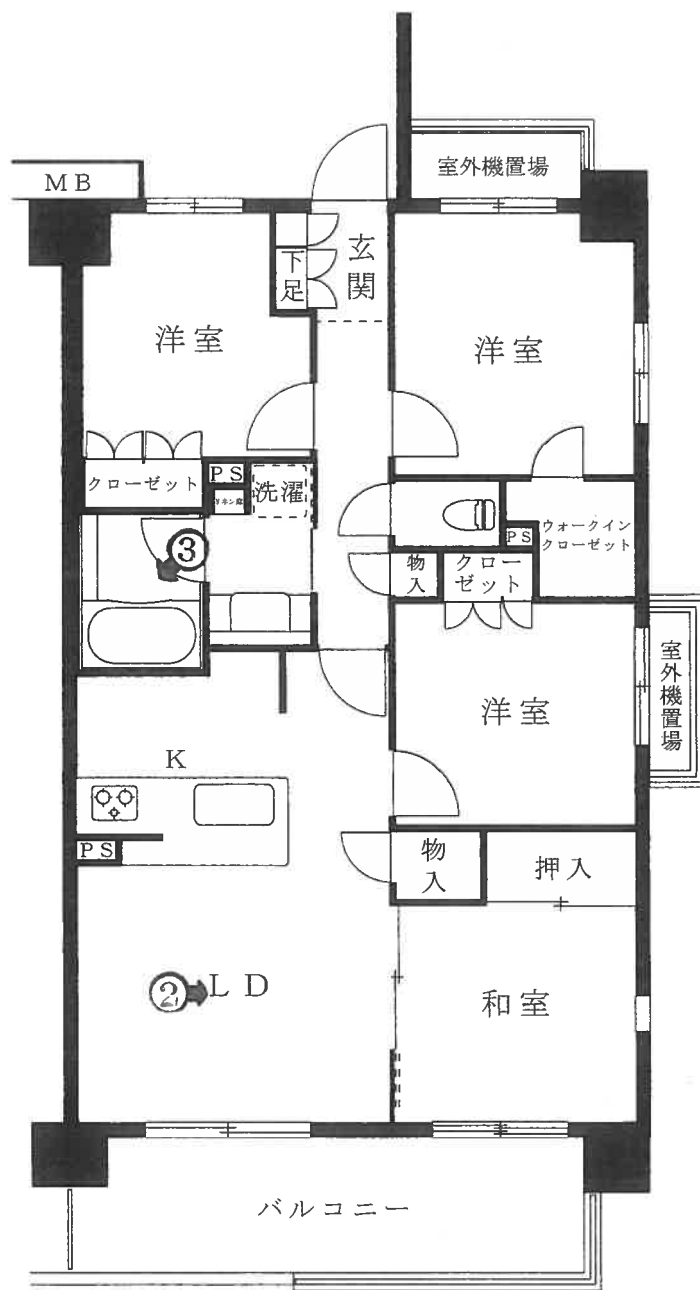
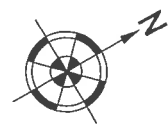
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物は、令和7年3月17日の調査期日において、室内に立ち入ったところ、居宅として使用されていた。
- 3 室内には、日常生活に必要な家具、家電類が存在しており、生活感が窺われ、占有者B,C,D（以下「占有者ら」という。）名義の郵便物や葉袋が複数箇所を確認できた。
- 4 昭島市役所において、占有者らの住民登録及び身分関係について調査したところ、所有者Aの元夫Bはすでに本件住所地から転出しており、Aの長男Cと二男Dが、本件住所地に住民登録を継続していることが判明した。
- 5 A及び占有者らが親族関係にあることから、占有者C,Dの占有権原は、使用借である可能性が極めて高いことが推認されるが、所有者及び占有者らからの回答書の提出がないので、C,Dの占有権原は不明として報告する。
- 6 上記のとおり本件建物の占有状況については、ライフライン調査結果、及び現場の使用状況から、2乃至3枚目のとおり認めた。

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3月10日 11:25-11:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 外観写真撮影 ☐ 立入調査 ☐ 図面作成 ☐ 写真撮影 ☒ 居住者に対し、臨場日時通知書・占有権原に関する照会書差置（期限内に回答書の提出がない）
令和7年3月10日 : - :	当庁（FAX） 当庁（郵便）	☒ 管理費等に関する調査 ☒ ライフライン調査（水道） ☒ 所有者に対し、占有権原に関する照会書送付（期限内に回答書の提出がない）
令和7年3月17日 8:45-9:16	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行
令和7年3月17日 : - :	当庁（郵便）	☒ 住民票送付嘱託書送付
令和7年3月28日 14:38-15:02	昭島市役所	☒ 住民票送付嘱託書提出、受領
令和7年4月7日 10:44-11:38	昭島市役所	☒ 戸籍謄本送付嘱託書提出、受領
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3月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 F 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 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 3 月 1 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 9 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 19,050,000 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の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 昭島市武蔵野三丁目 5 0 番地

建物の名称 サンクレイドル昭島Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武蔵野三丁目 5 0 番の 3 1 5

建物の名称 3 1 5

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 7 2 . 2 1 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 昭島市武蔵野三丁目 5 0 番

地 目 宅地

地 積 3 5 0 0 . 3 5 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 6 8 0 2 6 8 分の 7 5 9 0

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	ＪＲ青梅線「中神」駅の略北方道路距離約1.5km(徒歩約19分)、最寄バス停から徒歩約1～2分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、昭島市の北部、都道59号線の西方に位置する住・工混在地域である。平坦な地勢において、中小規模の事業所、工場、倉庫等が建ち並び、他、戸建住宅、共同住宅等が混在する住・工混在地域が形成されている。	
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 準工業地域 60％ 200％ 準防火地域 第2種高度地区 日影規制(一) 東京都景観条例(一般地域) 航空法(横田飛行場の円錐表面(ゾーンF))
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	3,500.35㎡ 略長方形 北東側間口約37m・奥行最大約96m 南東側間口約96m・奥行約37m 概ね平坦 合筆後の本件土地を直接測量した地積測量図は存しないが、合筆前の各土地を測量した地積測量図が存する。 (50番、52番及び91番：平成25年6月作成、51番1：平成23年11月作成、附属資料「地積測量図写」参照)
接面道路の状況等	北東側が幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、南東側が幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、それぞれほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	符号1土地は、物件1建物が存する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・各階平面図写」参照)	
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 有り 有り

土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図（昭和55年版、平成3年版、平成9年版、平成18年版、平成25年版）で調査したところ、研磨材・研磨フィルム加工関連企業の工場の敷地等として利用されていた模様であった。 ◆ 本件土地は、研磨材・研磨フィルム加工関連企業の工場の敷地等として利用されていたことから、土壤環境の要因について、下記の通り調査を行った。 ① 東京都多摩環境事務所環境改善課での調査によると、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しなかった。 ② 東京都多摩環境事務所環境改善課での調査によると、水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなされていなかった。 ③ 昭島市環境保全係での調査によると、上記工場については東京都環境確保条例に基づく認可工場（業種：非鉄金属）としての届出がなされていたが、平成25年12月13日に廃止されていた。工場廃止にあたっては、過去に有害物質を取り扱った経緯があることから、同条例第116条の土壤汚染状況調査が行われており、その結果、符号1土地該当部分においては土壤汚染は確認されなかったとのこと。 ④ 昭島市都市整備部下水道課での調査によると、下水道法に基づく特定施設等設置事業者としての届出はなされていなかった。 以上、過去に有害物質を取り扱った工場の敷地として利用されていた土地であるが、東京都環境確保条例第116条による土壤汚染状況調査によると、符号1土地該当部分において土壤汚染は認められなかった。なお、土壤汚染に関する調査は、評価人による限られた範囲の独自調査であり、土壤汚染が無いことを保証するものではない。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。
特記事項	—

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクレイドル昭島Ⅲ	
建物の用途	共同住宅（総戸数98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27年1月20日新築 約10年 約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 1,049.26 m ² 2階 1,051.65 m ² 3階 1,051.65 m ² 4階 1,051.65 m ² 5階 982.92 m ² 6階 912.12 m ² 7階 900.12 m ² 延床面積 6,999.37 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、バイク置場 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	有り 委託 伏見管理サービス株式会社 管理事務室あり
管理の状況	普 通	
特記事項	◇ 一棟の建物の検査済証の交付記録(平成27年1月27日)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	3階の南東向き棟の北東端に位置する角部屋 (採光及び開口部は南東側、北東側及び北西側)	
床 面 積	専有面積 72.21 m ² (登記記載)	
間 取 り	4LDK (LDK、洋室3、和室、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	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 水廻り(台所、浴室、トイレ)等 特になし
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 自 転 車 置 場 使 用 料	月 額 12,220円 月 額 21,550円 月 額 1,800円 ※現在は解約されている。 月 額 500円
	合 計	月 額 36,070円
	滞 納 額 備 考	滞納額合計 1,024,985円 (令和7年3月28日現在) 管理組合代理人弁護士によると上記滞納額は令和5年4月分から令和7年4月分までの管理費等(駐車場使用料は令和5年5月分から令和7年2月分まで)の滞納額及び違約金248,165円の合計額とのことであり、今後も滞納が続くことが予測される。 なお、上記の他に遅延損害金105,368円(年利15%、令和7年3月28日付)が加算される。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はないものとして評価を行った。	
特 記 事 項	室内は水回りの汚れ、クロス等の汚れ、カビ等が目立つ状況であった。和室の障子は破れており、西側洋室のフローリング表面には軽微な剥がれが認められた。占有者が不在であり、建物・設備の不具合の有無は確認できなかった。	

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 (円/㎡) ア	床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
330,000	× 72.21	× 0.68	= 16,200,000

※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 : 対象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、保守管理の状況、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

残価率	10%
経過年数	約10年
経済的残存耐用年数	約40年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{l} \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \qquad \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } 0.10 + (1-0.10) \times \frac{\text{約40年}}{(\text{約10年} + \text{約40年})} \times (1-0.20) = 0.68 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
188,000	× 1.03	× 3,500.35	× 1.00	× 7,590 / 680,268	= 7,560,000

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。

【基準地 昭島9－1】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 166,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 188,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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以下のとおり査定した。

・角地：＋3 %

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=(ア+イ)×ウ×エ×オ					
16,200,000	+	7,560,000	×	1.10	×	1.03	×	1.00	=	26,920,000

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 : 当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正 : 1.01 (3 階) ※基 準 階 : 2階
- ・位置別補正 : 1.02 (角 部 屋) ※基準部屋 : 中間部屋
- ・その他補正 : 1.00 (特になし)

相乗積 : 1.01 × 1.02 × 1.00 = 1.03 (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、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もので、必ずしも想定した賃貸借条件等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 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円)
	4年目の有効純収益 (円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (円) ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2	正味復帰価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ = エ × オ	キ = ア + カ
2,306,175 (16.5%)	937,360	6.5%	13,988,295	0.8349	11,678,827 (83.5%)	13,985,002 = 13,990,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.062)^3} = 0.8349 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、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タイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、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	26,920,000円
② 収 益 価 格	13,990,000円
③ 調 整 後 の 価 格	25,600,000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=ア×イ×ウ×エ×オ
25,600,000	× 1.0	× 0.8	× 0.93		= 19,050,000

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 : 一般の市場における修正。本件の場合は必要なし。

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測滞納額を考慮した修正相当額の減価を行った。

オ そ の 他 の 控 除 : 買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
(敷 金 等) 本件の場合は必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

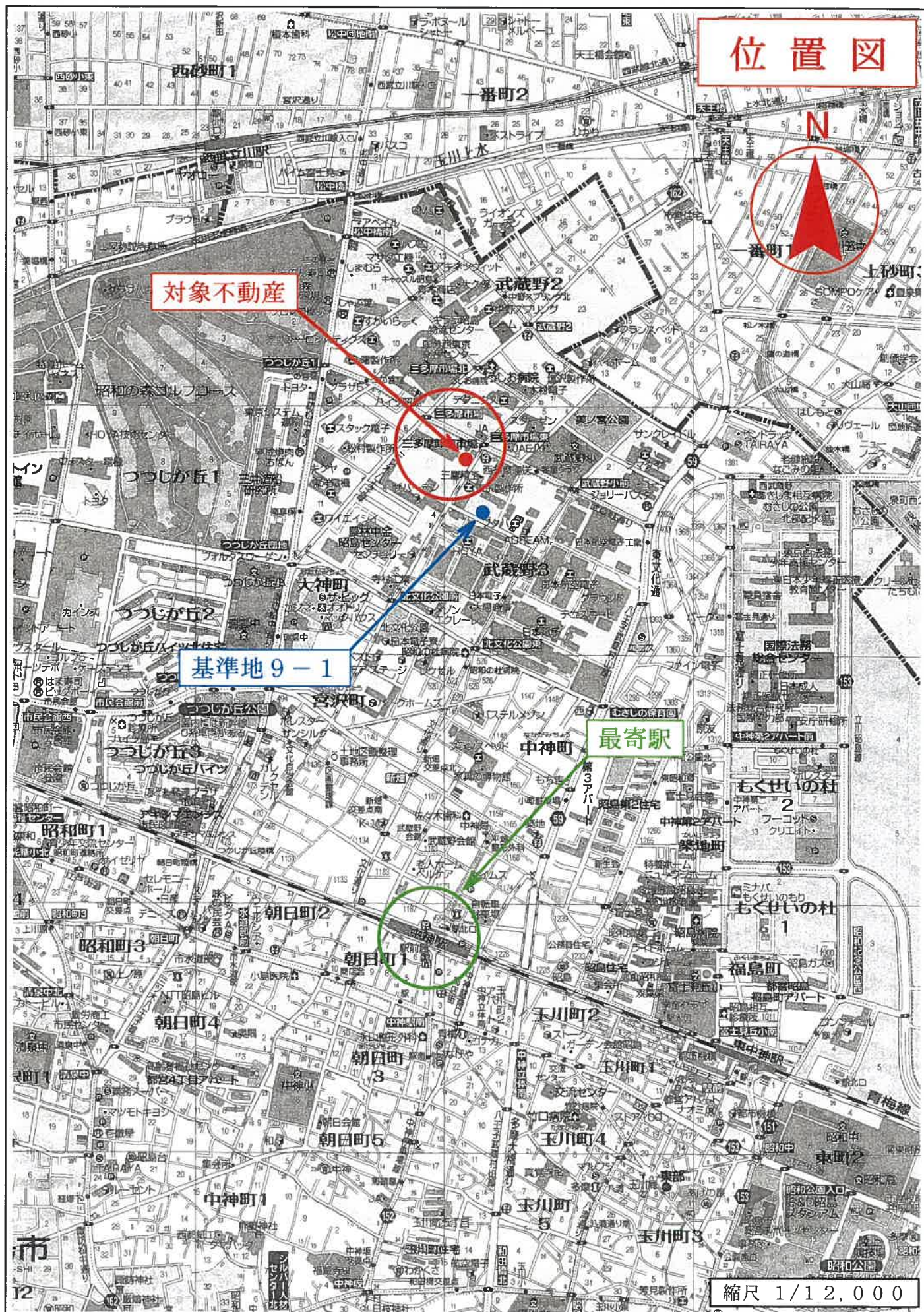
基準地「昭島9－1」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	昭島市武蔵野三丁目35番 「武蔵野3－2－20」
1㎡当たりの価格	166,000円/㎡
地 積	575㎡
前 面 道 路 の 状 況	南西6m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近状況	「中神」駅 1.3km
法 令 上 の 制 限	準工(60,200)、準防火、高度
周辺の土地の利用状況	大中規模工場、作業所等が建ち並ぶ工業地域

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

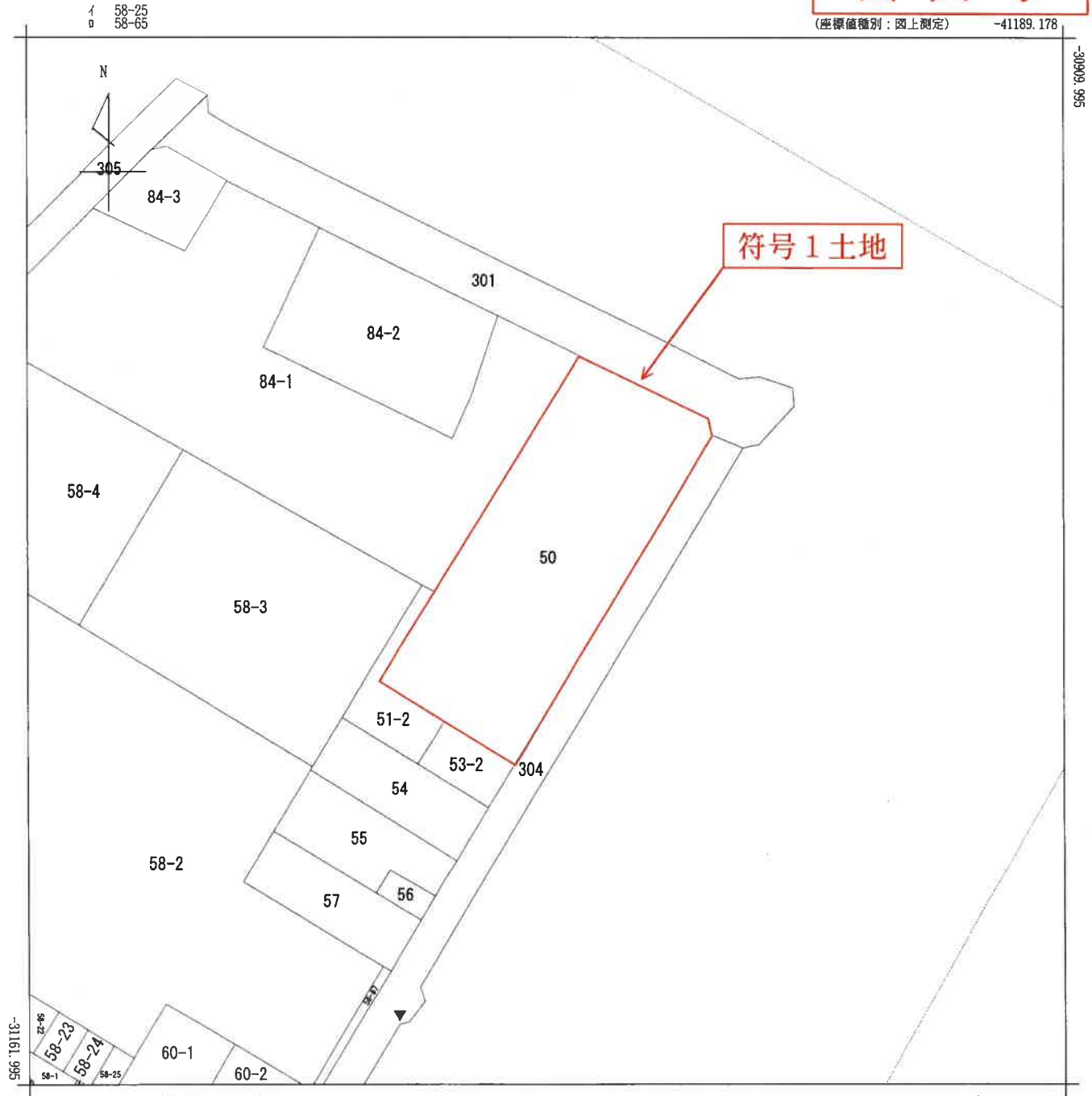
以 上



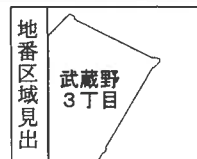
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公 図 写

(座標値種別：図上測定) -41189.178



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	昭島市武蔵野三丁目				地 番	50番			
出 力 尺	1/1000	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

令和7年3月11日
東京法務局立川出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

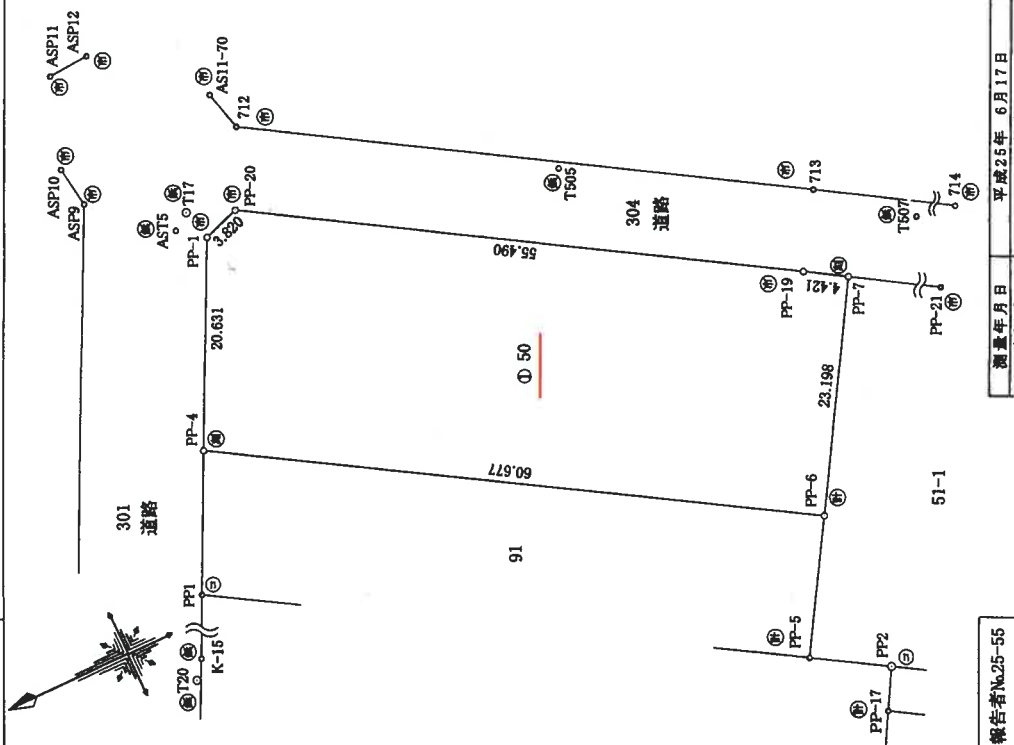
地積測量図写

※参考

地積測量図

地番 50

土地の所在 昭島市武蔵野三丁目



測量年月日 平成25年 6月17日
 図種系 任意

縮尺 1/500

報告者No.25-55

申請人

25年6月18日作成

作成者

求積表

地番	①50	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO		-31348.559	-41000.939	-49.645	1556299.211555
PP-4		-31400.648	-41032.060	-11.220	352315.270560
PP-6		-31412.569	-41012.159	22.209	-697641.740921
PP-19		-31408.798	-41009.851	30.949	-972070.889302
PP-20		-31361.270	-40981.210	27.438	-860427.803720
PP-1		-31367.644	-40982.415	-19.729	618654.959476
合計					-2870.997352
合計面積					1435.4966760
面積					1435.49 m ²

点名	X座標	Y座標	備考
T17	-31356.803	-40979.401	金属板
T20	-31351.626	-41034.512	金属板
AST5	-31355.149	-40980.552	金属板
T505	-31391.450	-40980.756	金属板
T507	-31421.060	-41009.709	金属板

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属板
③	プラスチック杭
④	金属板
⑤	市石
⑥	計算点

(3/6)

請求番号: 6-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年11月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月11日 東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：6-2

地積測量図

地番 51-1、-2

土地の所在 昭島市武蔵野三丁目

求積表

地番	⑤51-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
P 1	-31412.569	-41012.159	-21.367	671192.361823	
P 2	-31393.528	-41043.946	-35.944	1128408.970242	
P 3	-31400.486	-41048.103	-17.124	537701.922264	
K 1	-31422.190	-41061.070	1.674	-52600.746060	
K 2	-31430.966	-41046.429	18.992	-596938.908272	
P 7	-31423.660	-41042.078	21.317	-669858.160220	
P 8	-31433.819	-41025.112	19.499	-612928.036681	
P 9	-31429.593	-41022.579	12.953	-407107.518129	
合計			合計	-2128.112843	
合計面積			合計面積	1064.054215	
㎡			㎡		

地番	⑤51-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
P 3	-31400.486	-41048.103	9.231	-289857.886266	
P 4	-31398.352	-41051.839	-22.812	716259.205824	
P 5	-31430.282	-41070.915	-0.731	22975.536142	
P 6	-31441.278	-41052.570	24.486	-769871.133108	
K 2	-31430.966	-41046.429	-8.500	267163.211000	
K 1	-31422.190	-41061.070	-1.674	52500.746060	
			合計	-730.320348	
			合計面積	365.1601740	㎡
			面積	365.16	㎡

点名	X座標	Y座標	備考
P 1	-31412.569	-41012.159	計算点
P 2	-31393.528	-41043.946	計算点
P 3	-31400.486	-41048.103	市石積
P 4	-31398.352	-41051.839	計算点
P 5	-31430.282	-41070.915	市石積
P 6	-31441.278	-41052.570	計算点
P 7	-31423.660	-41042.078	計算点
P 8	-31433.819	-41025.112	計算点
P 9	-31429.593	-41022.579	市石積
K 1	-31422.190	-41061.070	計算点
K 2	-31430.966	-41046.429	計算点
S 1	-31408.798	-41009.851	市石積
S 2	-31413.051	-41003.087	市石積
S 3	-31434.087	-41015.942	市石積
S 4	-31462.770	-41033.194	市石積
S 5	-31439.769	-41028.678	計算点
S 6	-31441.121	-41029.487	計算点
S 7	-31451.416	-41035.657	市石積
S 8	-31478.871	-41052.110	計算点
S 9	-31441.583	-41077.887	計算点
S 10	-31430.766	-41071.215	市石積
S 11	-31365.243	-41109.810	市石積
S 12	-31342.438	-41013.422	市石積
S 13	-31348.559	-41000.939	計算点
S 14	-31400.648	-41032.060	計算点
S 15	-31429.617	-41045.626	計算点
T 1	-31421.060	-41009.709	市多角点板
T 2	-31391.450	-40990.756	市多角点板
T 3	-31387.961	-41054.604	市多角点板

作成者

平成23年11月17日作成

申請人

縮尺 1/500

報告書No.23-62

測量年月日 平成23年11月15日
監修者 任

※参考

A3をA4に縮小

登記年月日：平成25年6月21日

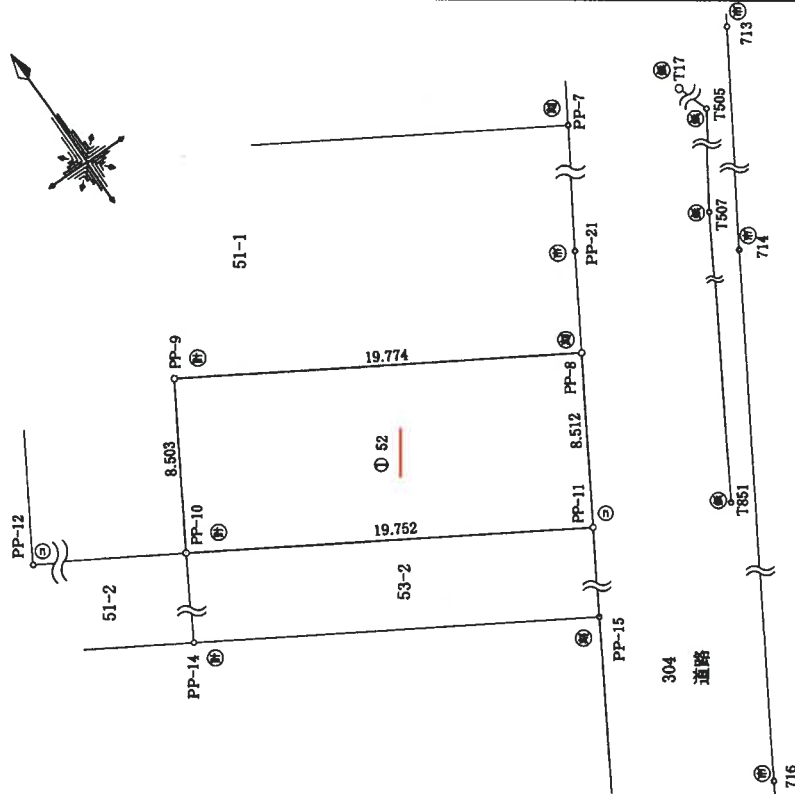
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月11日 東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：6-2 (4/6)

地積測量図

地番	52
土地の所在	昭島市武蔵野三丁目



求積表

地番	Q52	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
PP-8		-31433.819	-41025.112	-12.591	395783.215029
PP-9		-31423.660	-41042.078	-21.317	669858.160220
PP-10		-31430.966	-41046.429	12.591	-395747.292306
PP-11		-31441.121	-41029.487	21.317	-670230.376357
				合計	-336.234014
				合計面積	168.1470070
				㎡	168.14

点名	X座標	Y座標	備考
T17	-31356.803	-40979.401	金属板
T505	-31391.450	-40990.756	金属板
T507	-31421.060	-41009.709	金属板
T551	-31443.931	-41023.244	金属板

境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
金属板	金属板
プラスチック杭	プラスチック杭
金属板	金属板
市石	市石
計算点	計算点
測量点	測量点

測量年月日	平成25年6月17日
測量者	任意

報告書№25-55

作成者	申請人	縮尺	1/250
25年6月18日作成			

A3をA4に縮小

※参考

登記年月日：平成25年6月21日

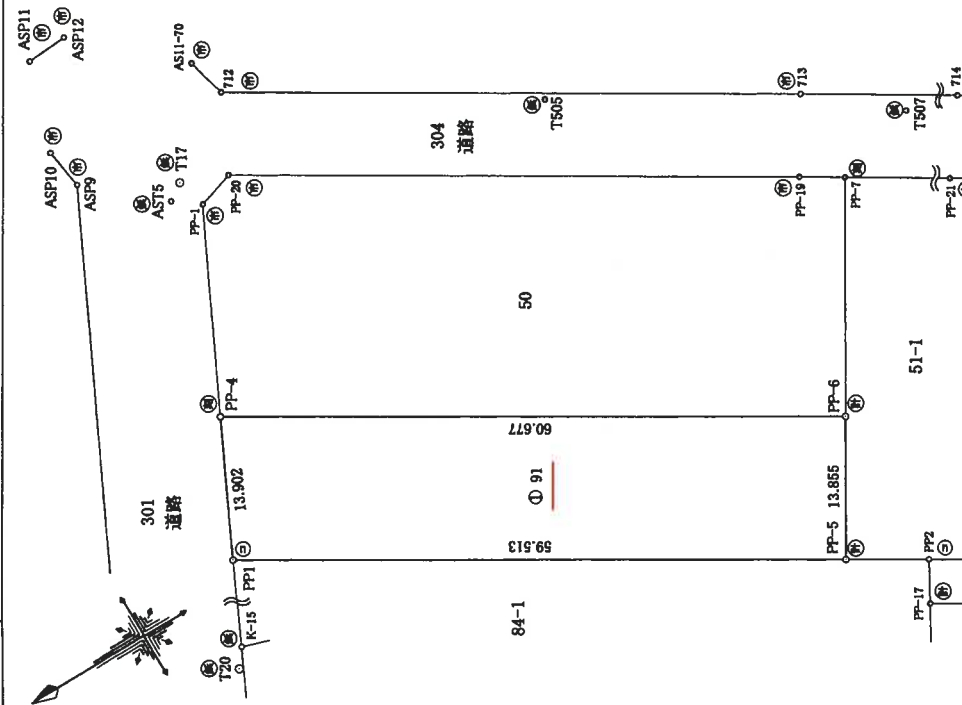
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月11日 東京法務局立川出張所 登記官

登記官

請求番号：6-2 (5/6)

地積測量図

地番	91
土地の所在	昭島市武蔵野三丁目



求積表

地番	①91				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
PP-4	-31348.559	-41000.939	18.638	-58427.442642	
PP-1	-31342.438	-41013.422	-43.007	134794.4231066	
PP-5	-31393.528	-41043.946	-18.638	585112.574864	
PP-6	-31400.648	-41032.060	43.007	-1356447.558536	
			合計	-1665.305248	
			合計面積	832.6526240	m ²
			面積	832.65	

点名	X座標	Y座標	備考
T17	-31356.803	-40879.401	金属板
T20	-31331.625	-41034.512	金属板
AST5	-31365.149	-40980.582	金属板
T505	-31391.450	-40990.755	金属板
T507	-31421.060	-41009.709	金属板

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属板
③	プラスチック杭
④	金属板
⑤	金属板
⑥	市石
⑦	計算点

報告者№25-55

測量年月日 平成25年6月17日
座標系 任意

作成者

25年6月18日作成)

申請人

縮尺 1/500

※参考

A3をA4に縮小

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3月11日 東京法務局立川出張所

製品部

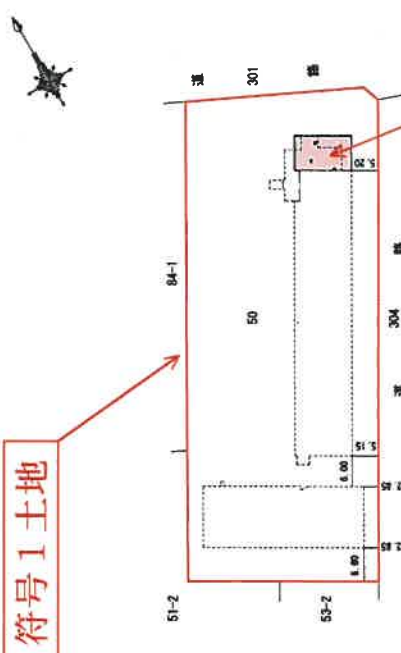
請求番号：6-4

建各階平面圖

圖面階各

家屋番号	武蔵野三丁目 50番の315
建物の所在	昭島市武蔵野三丁目

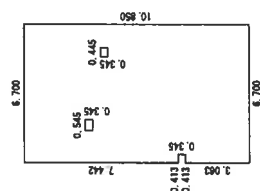
建物図面・各階平面図写



物件1建物

3階 建築物の存する部分

建物の名称 315



求 測 表	
0.413×7.442	$= 3.073516$
6.287×10.850	$= 68.213950$
0.413×3.063	$= 1.265019$
0.545×0.345	$= -0.188025$
0.445×0.345	$= -0.153525$
	計 72.210965

床面積 72.21 m² $\frac{1}{250}$
$$\frac{1}{1000}$$

申請人

縮尺

作者

(平成 27 年 2 月 11 日作成)

A 3をA 4に縮小