

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	3,360,000 2,688,000		672,000	13,692	2,640
備考	敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番地27、43番地8、
43番地26

建物の名称 パレ・ドール西国分寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西恋ヶ窪一丁目43番27の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 14.51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 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番27

地 目 宅地

地 積 177.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番8

地 目 宅地

地 積 166.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番26

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 184.82平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番31

地 目 宅地

地 積 3.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80339分の1647



物件明細書

令和 7年 3月21日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 加藤 修

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	BR TRUSTY株式会社
期限	令和8年12月7日まで
賃料	月額31,950円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸可

審尋の結果、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。転々借人株式会社アイ・ティ・エスが占有している。

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」にも登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番地27、43番地8、
43番地26

建物の名称 パレ・ドール西国分寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西恋ヶ窪一丁目43番27の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 14.51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 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番27

地 目 宅地

地 積 177.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番8

地 目 宅地

地 積 166.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番26

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 184.82平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番31

地 目 宅地

地 積 3.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80339分の1647



令和6年(ケ)第282号
令和6年12月27日受理
令和7年2月6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 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番地27、43番地8、
43番地26

建物の名称 パレ・ドール西国分寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西恋ヶ窪一丁目43番27の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 14.51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 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番27

地 目 宅地

地 積 177.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番8

地 目 宅地

地 積 166.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番26

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 184.82平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番31

地 目 宅地

地 積 3.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80339分の1647



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都国分寺市西恋ヶ窪一丁目43-8-206 パレ・ドール西国分寺 (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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類: <li style="margin-left: 10px;">構造: <li style="margin-left: 10px;">床面積: 	
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 5929 円 修繕積立金 月額 3920 円	令和7年1月13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	株式会社エヌティーコーポレーション	
その他の事項		
敷地権	符号1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2, 4) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路 (符号3) <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1～4) <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"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日	
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
(3 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> BR TRUS TY株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28.12.8 自 H28.12.8 至 R8.12.7	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3万 1950 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	R3.8分から賃料変更 転貸可の約定あり
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ユーアンドアール ホテルマネジメント株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2.11.10 自 R6.11.9 至 R8.11.8	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4万 0500 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 4万 0500 円	転貸可の約定あり 貸主は上欄の占有者
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社アイ・ ティ・エス	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7.1.7 自 R7.1.7 至 R7.4.25	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6万 3000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	定期借家契約 貸主はユーアンドアール ホテルマネジメント株式会社 共益費月額 1万 9200 円
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
ユーアンドオールホテルマネジメント株式会社(占有者)担当者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、当社がマンスリーマンションとして転貸している。居住者である転借人から、臨場日時通知書に関する連絡があった。2 照会書を郵送してもらえれば、回答する。3 立ち入り調査には、当社の社員が合鍵を持参して立ち会う。 (令和7年1月9日電話聴取)4 居住者から、建物の不具合を伝えられたことはない。 (令和7年1月20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
(5 枚目)

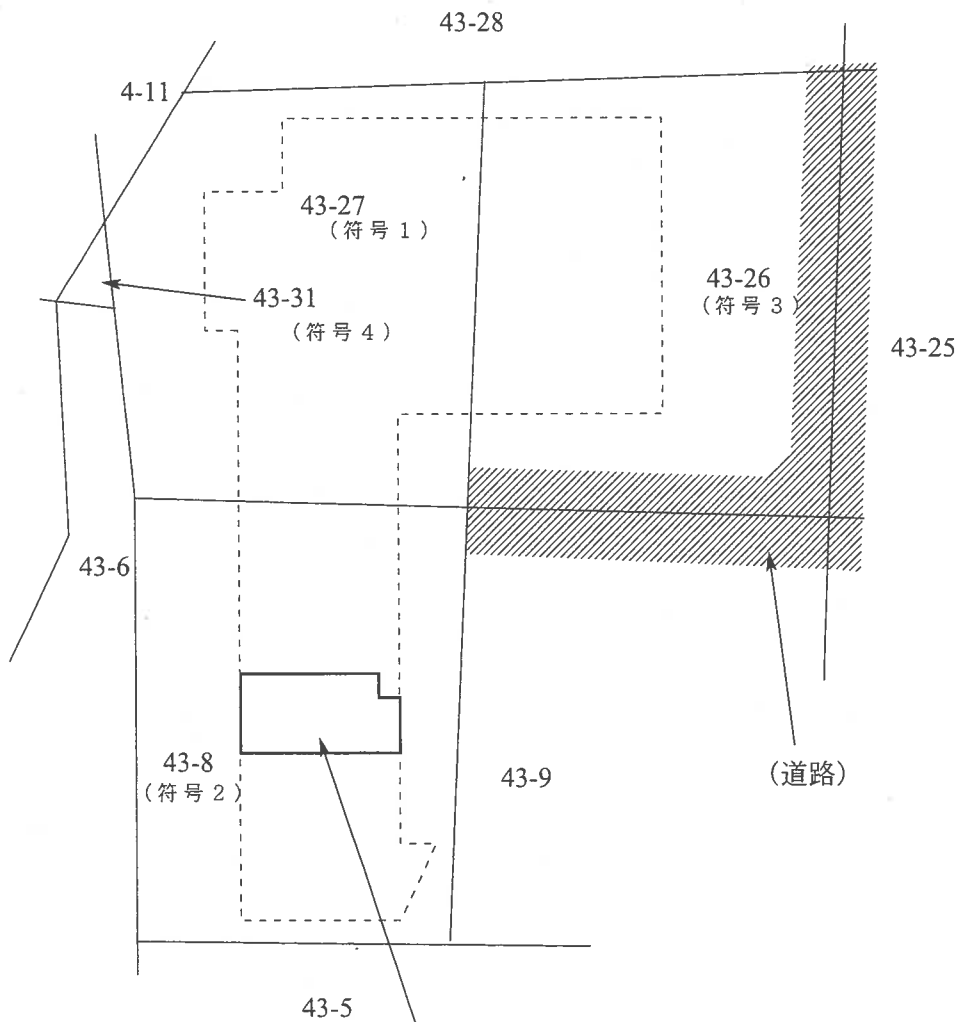
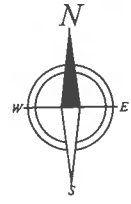
執行官の意見

- 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、照会に対する回答及びライフライン照会結果から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
- 3 本件建物は、転貸人ユーアンドアールホテルマネジメント株式会社が、いわゆるマンスリーマンションとして運営している。転借人株式会社アイ・ティ・エスは、定期借家契約に基づき、同社従業員を研修期間中の滞在先として使用させていた。

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1月6日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送，不動産登記情報取得
令和7年1月7日 13：30-13：45	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1月8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7年1月9日 ： - ：	当庁	関係人から電話聴取，法人登記情報取得
令和7年1月10日 ： - ：	当庁	転貸人に対し照会書郵送
令和7年1月20日 10：50-11：05	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1月21日 ： - ：	当庁	法人登記情報取得，関係人に対し照会書郵送
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1月20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
(> 枚目)



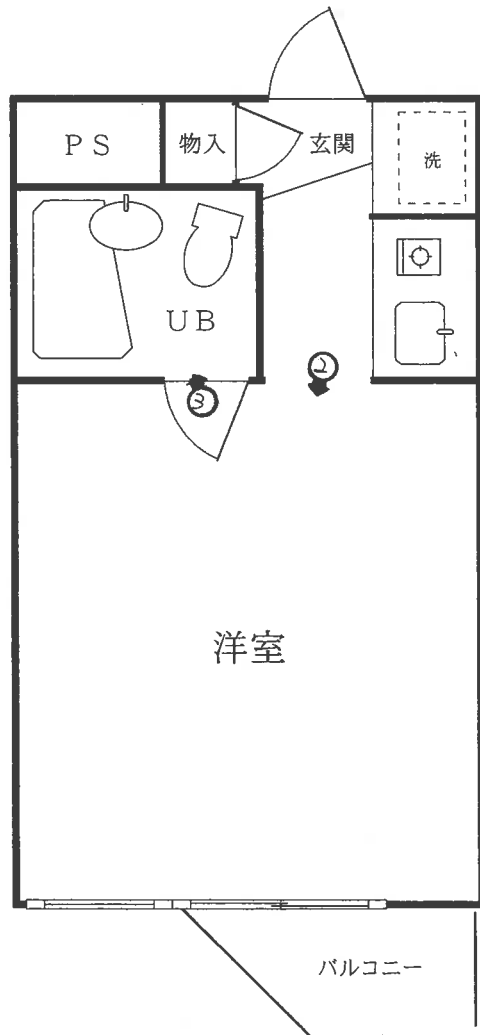
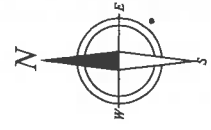
物件1の建物(専有部分)



←○ 写真撮影位置と方向

(間取図)

令和6年(ケ)第282号



←○ 写真撮影位置と方向

(9 枚目)

1



2



3



(10枚目)

令和6年(ケ)第282号
令和7年1月20日現地調査
令和7年2月25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 3,360,000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		(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号3 地目: 宅地、一部公衆用道路
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 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番地27、43番地8、
43番地26

建物の名称 パレ・ドール西国分寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西恋ヶ窪一丁目43番27の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 14.51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 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番27

地 目 宅地

地 積 177.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番8

地 目 宅地

地 積 166.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番26

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 184.82平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 国分寺市西恋ヶ窪一丁目43番31

地 目 宅地

地 積 3.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80339分の1647

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1乃至4）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R中央線「西国分寺」駅の北方・道路距離約500m（徒歩約6分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。		
付近の状況	近隣は、国分寺市やや東部に位置し、府中街道沿いに一般住宅や中高層のマンションを中心に店舗等も見られる住商混在地域である。当地域の西方にはJ R武蔵野線が通っている。		
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	<府中街道から20mまで> 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 日影規制、第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域(一般地域)	<府中街道から20m超> 市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し 日影規制、第1種高度地区 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域(一般地域)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	532.27㎡（符号1乃至4土地の合計） 不整形 間口約8m、奥行約23m 地盤面は概ね平坦であるが、周囲とは高低差があり、対象地は北西側道路より0m～約1.5m低く、東側及び南側道路より2.5m以上高く接しているほか、北側隣地より約1m高く、西側隣地より2m以上低くなっている。 法務局で調査したところ、符号1乃至4土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。	
接面道路の状況等	対象地は、北西側で幅員約17m～約18m舗装都道(建築基準法第42条第1項第1号)と0m～約1.5m低く、東側及び南側で幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号)と2.5m以上高く接面している。 また、公図及び現地の状況から符号3土地の東側と南側は、それぞれ約2m程度位置指定道路の一部に供されているものと認められる。 なお、本件マンションのエントランスは北西側道路に面しており、当該道路より約1.5m低い位置にある。		
土地の利用状況等	◇符号1乃至4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ほか、符号3土地の一部は、位置指定道路の一部に供されている。 ◇建物の配置は、現況調査報告書(土地建物位置関係図)を参照。		

<p>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)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり なし(プロパンガスを使用) あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<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31年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、昭和61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50年版の住宅地図では店舗の敷地、昭和58年版の住宅地図では空地であったことがわかった。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>◇符号3土地は東側及び南側私道(位置指定道路)より2.5m以上高くなっており、RC造の擁壁が築造されている。そこで、この擁壁について国分寺市建築指導課で調査したところ、本件マンションについては建築確認を受け検査済証も発行されているが、工作物の許可等を受けて設置した記録はなかった。担当者によると、「2mを超える高さの擁壁を築造する場合、確認申請が必要であるが、本件では確認申請がないと思われるので、本件マンションの検査済証があるとしても、擁壁についての構造上の安全性が確認されているとは断言できない」とのことであった。</p> <p>以上より、上記擁壁の構造上の安全性については専門家の調査によらなければ分からず、場合によっては構造上の安全性を確保するために補強工事が必要となったり、建て替えの際に取り壊し費用や建築費が割高になったりする等不測の費用を要することがあり得ることに十分注意する必要がある。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレ・ドール西国分寺	
建物の用途	居宅 (総戸数 35 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	昭和62年8月8日新築 約38年 約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建 1階 251.12 m ² 2階 239.91 m ² 3階 215.51 m ² 4階 184.03 m ² <hr/> 延床面積 890.57 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	なし なし 集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	概ね普通	
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 株式会社エヌティーコーポレーション 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発行記録がある。 ◇ 敷地の北西側に急坂のスロープが設けられており、その先に駐輪場がある。	

(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	2階に位置する中間部屋(採光は西の一面)		
床面積	専有面積	14.51㎡(登記記載)	
間取り	ワンルーム (洋室、3点ユニットバス、ミニキッチン等)		
バルコニー等	西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	水廻り等	
	その他		
保守管理の状態	概ね普通		
管理費等	管理費	月額	5,929円
	修繕積立金	月額	3,920円
	合計	月額	9,849円
	滞納額 備考	滞納はない。(令和7年1月13日現在)	
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、法人に転貸したのち、転借人の法人がマンスリーマンションとして他の法人に転々貸(借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約)し、転々借人の法人が社宅(従業員の一時的滞在用)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、買受人に原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	◇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。		

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
391,000	× 14.51	× 0.29	= 1,650,000

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38年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率10%、残価率10%

$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 12 / (38 + 12) \times (1 - 0.1) = 0.29$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号1乃至4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 (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				
392,000	× 0.80	×532.27	×1.00	×1,647 / 80,339	= 3,420,000

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 国分寺-8 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 385,000 \text{ 円/m}^2 & \times 107/100 & \times 100/105 & \times 100/100 & = & 392,000 \text{ 円/m}^2 & \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和6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： 公示地は方位で優る。（北方位を標準とした）

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、総合では概ね同等と判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(不整形)(-5)、間口狭小(-2)、一部私道敷(-10)、三方路(+1)、高低差(擁壁の維持管理等の要因も含む)(-5)

相乗積: $0.95 \times 0.98 \times 0.9 \times 1.01 \times 0.95 \approx 0.8$ (小数第3位を四捨五入)

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
1,650,000	+ 3,420,000	× 1.20	× 1.00	× 1.00	=6,080,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.20 （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： 1.00 （2階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （2階に位置する中間部屋（採光は西の一面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

相乗積： $1 \times 1 \times 1 = 1$

（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	
554,071円 (16.2%)	219,637円	6.3%	3,381,713円	0.8396	2,839,286円 (83.8%)	3,393,357円 = 3,390,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.06)^3} = 0.8396 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	6,080,000円
② 収益価格	3,390,000円
③ 調整後の価格	4,200,000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
4,200,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	－ 0	=3,360,000

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： 必要なし。

オ その他控除： 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。
(敷金等)

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	国分寺 - 8
価格時点	令和6年1月1日	
所在及び地番	国分寺市西恋ヶ窪2丁目9番28外	
1㎡当たりの価格	385,000円/㎡	
地積	208㎡	
周辺の土地の利用の現況	一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域	
前面道路の状況	南4m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	西国分寺 200m	
法令上の制限	1低専 (40、80)	

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



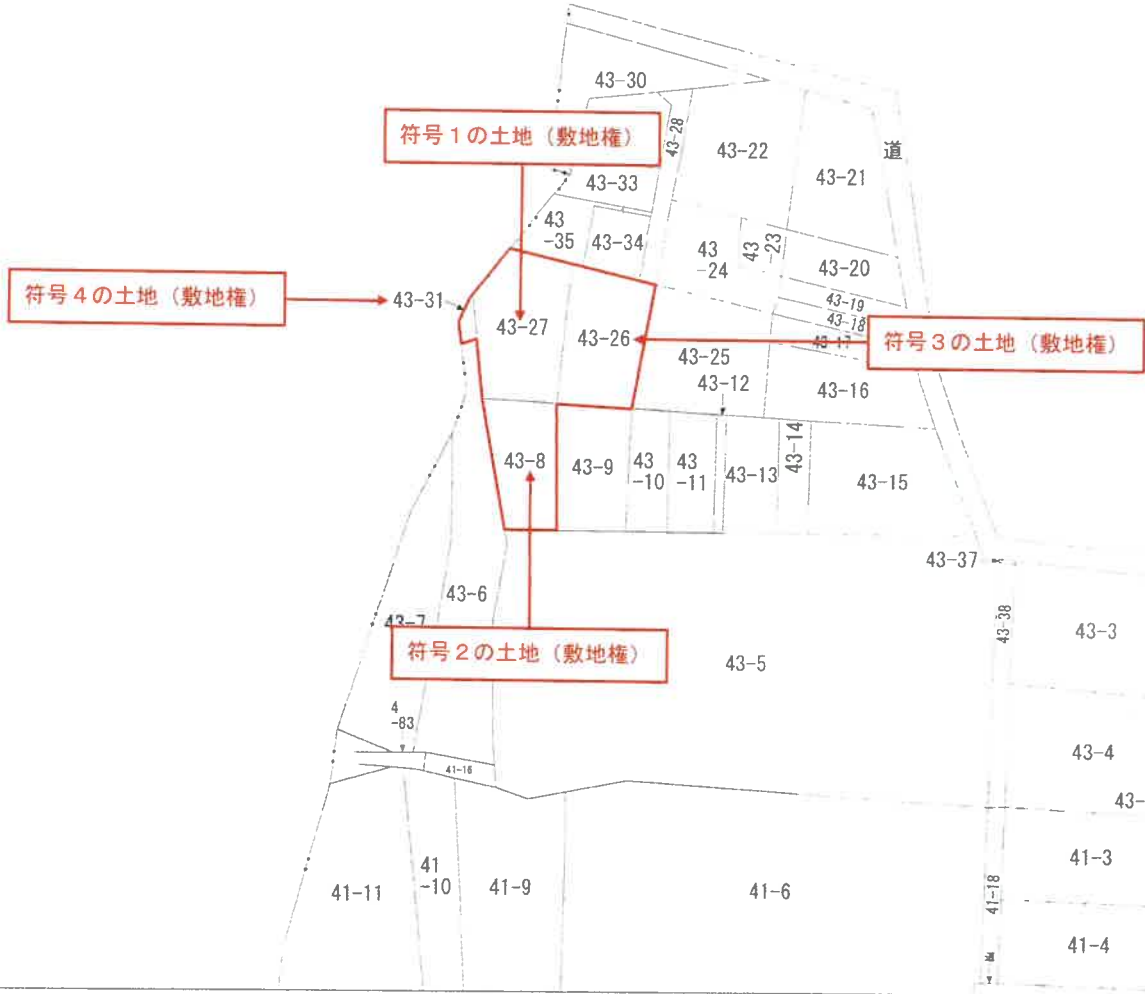
対象不動産

公示地
国分寺-8

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



—17—



(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。

地番区域見出し

A 西恋ヶ窪3丁目

西恋ヶ窪1丁目

請求部分	所在	国分寺市西恋ヶ窪1丁目		地番	43番27		
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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和56年9月		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。

(東京法務局立川出張所管轄)
令和6年10月2日
東京法務局

地図整理番号：M78804

登記官

A3をA4に縮小

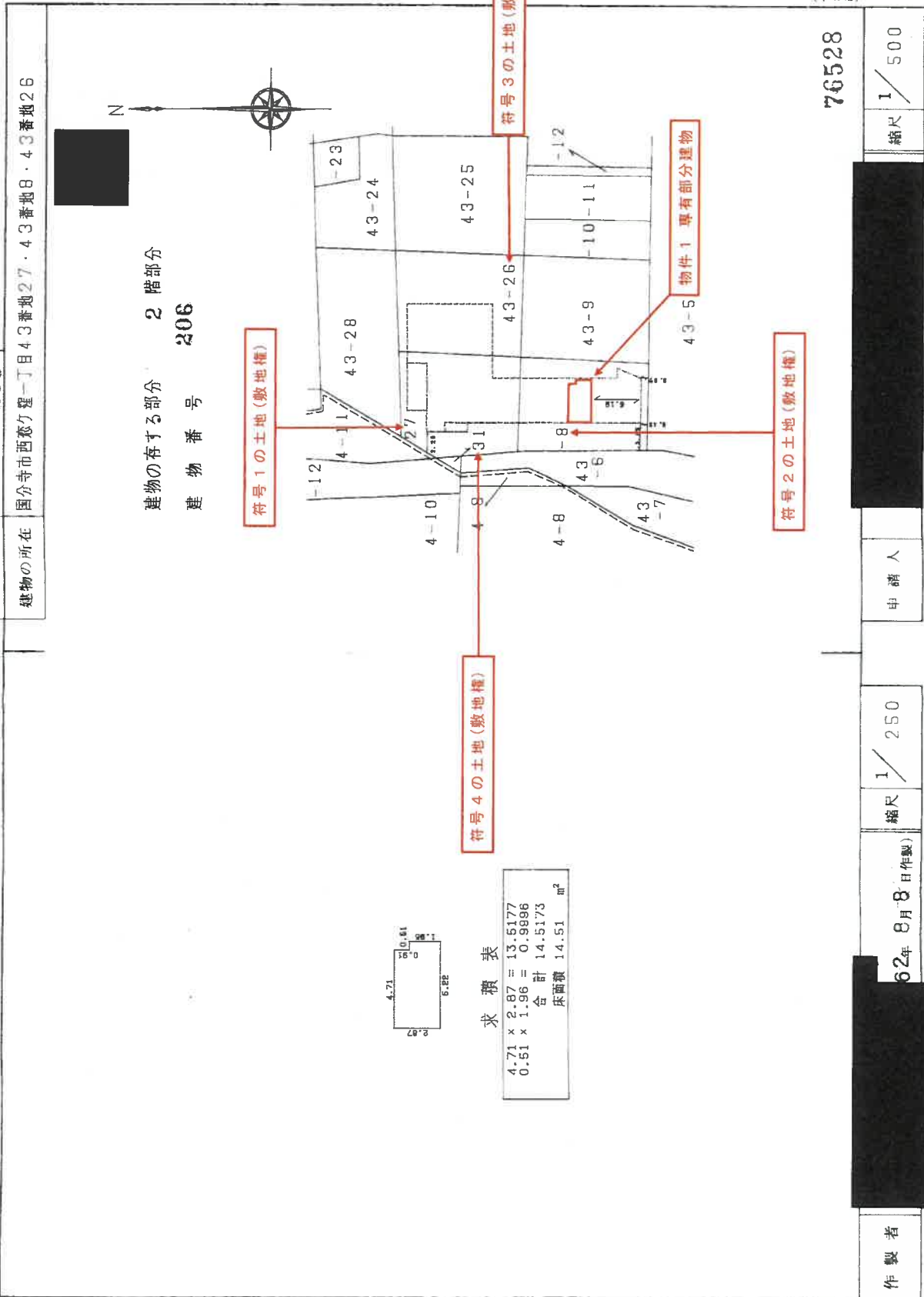
登記年月日：昭和62年8月21日

各階平面図

建物図面

家屋番号 西郷町第一丁目 43番27の206
建物の所在 国分寺市西郷町第一丁目43番地27・43番地8・43番地26

建物の存する部分 2階部分
建物番号 206



(調書 12)

製作者

62年8月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

76528

昭和六十二年八月三十一日

(原簿)

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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和6年10月2日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M78805

A3紙A4に縮小