

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月29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10月15日 午前 9時00分から 令和 7年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11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 7年10月29日 午前10時00分から 令和 7年10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 7年 9月29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	24,440,000 19,552,000		4,888,000	119,390	18,900
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市栄町三丁目16番地14

建物の名称 レクセルマンション西国分寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目16番14の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 71.86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 府中市栄町三丁目16番14

地 目 宅地

地 積 2474.00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 579553分の7703



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。
- 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 府中市栄町三丁目16番地14

建物の名称 レクセルマンション西国分寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目16番14の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 71.86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 府中市栄町三丁目16番14

地 目 宅地

地 積 2474.00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 579553分の7703



令和7年（ケ）第102号
令和7年6月26日受理
令和7年8月1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 塚田

正

（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 府中市栄町三丁目16番地14

建物の名称 レクセルマンション西国分寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目16番14の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 71.86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 府中市栄町三丁目16番14

地 目 宅地

地 積 2474.00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 579553分の7703



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都府中市栄町三丁目16番地の14 レクセルマンション西国分寺1203 (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)	管理費 13,200円 修繕積立金 29,120円	令和7年7月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計338,560円 令和6年12月分から令和7年7月分まで ☐ 遅延損害金 円 年利 パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項	管理規約第60条に基づき、総会の決議を経て遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる		
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 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 年 () 第 号 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (回答書、契約書等) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年4月19日	
最初の契約等	契約日	令和7年4月5日	
	期間	令和7年4月19日から ■令和9年4月18日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐	
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	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 133,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		管理費月12,000円別途 最初の貸主：株式会社プレニーズ (当時のサブリース会社) 現在の貸主：建物所有者	
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	
元サブリース会社である株式会社プレニーズからは以下の内容が記載された回答書及び解約届が提出された。 1 差押・競売の登記がされたことにより所有者と当社間のサブリース契約は令和7年6月末日を以て解除となった。 2 所有者が転借人との貸主の地位を承継している。			

(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
B (占有者)	1 私は本件建物を家族と居宅としてのみ使用しています。 2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 3 回答書及び契約書に記載のとおり間違いありません。 4 入居して間もないことから継続居住を希望します。 (令和7年7月11日面接聴取)
C (管理会社担当)	1 管理費及び修繕積立金の滞納額については令和6年12月分から令和7年7月分になります。 (令和7年7月29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

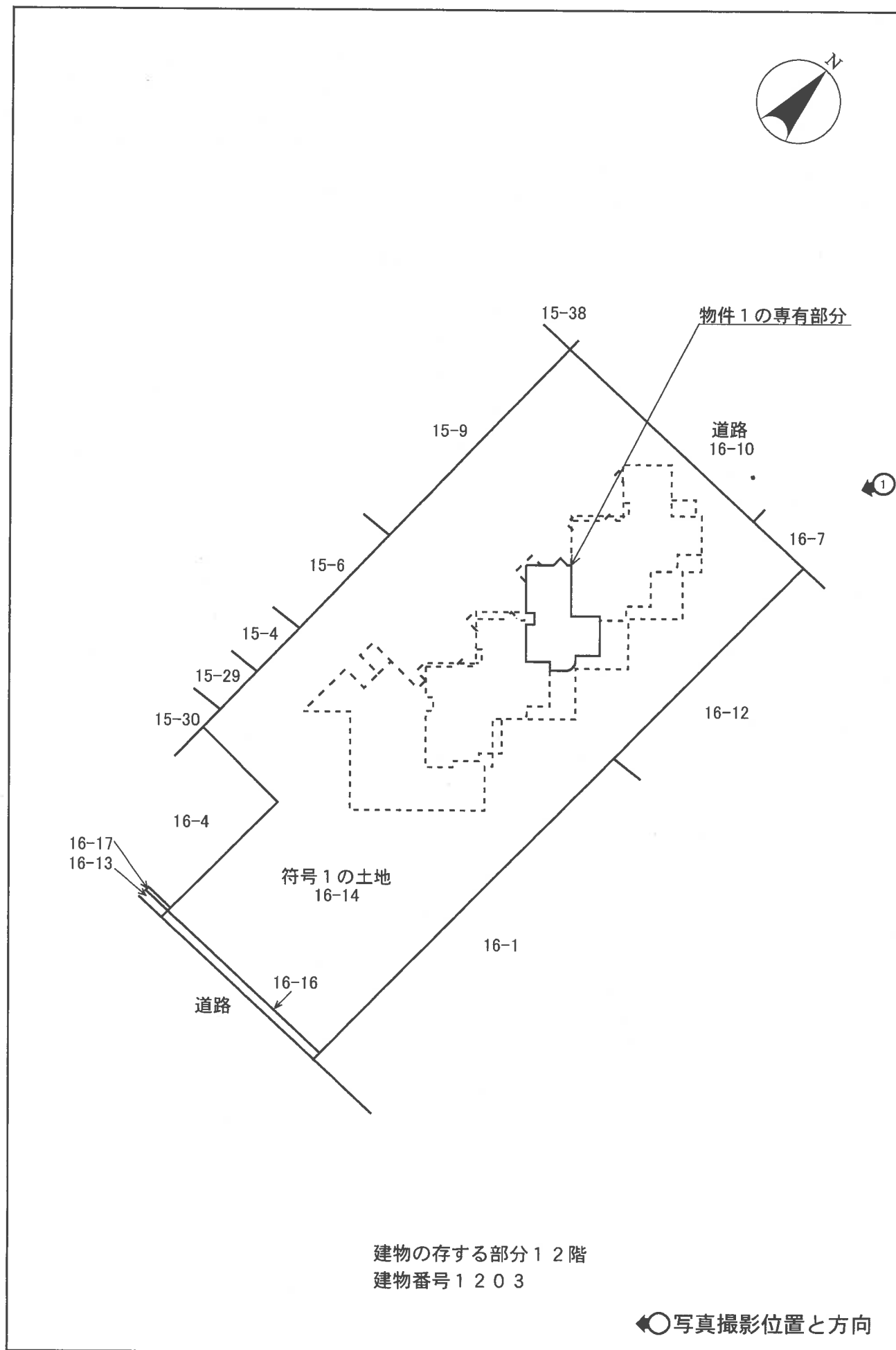
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けには B の姓が表示されていたが、表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、B が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

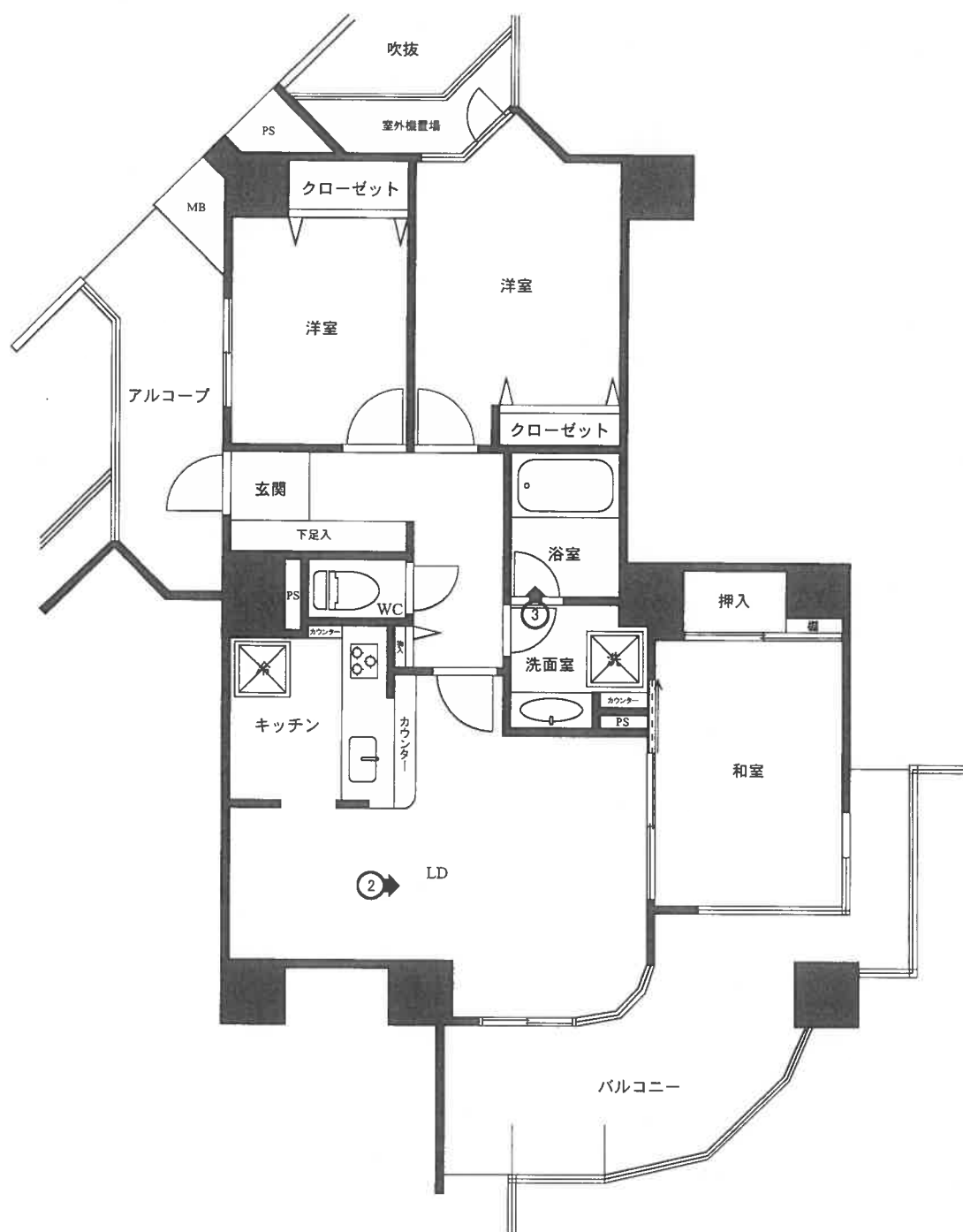
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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6月27日 12:38-12:48	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和7年7月1日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和7年7月2日 : - :	当 庁	照会書送付 (建物所有者)
令和7年7月4日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年7月11日 10:15-10:40	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、Bに面接聴取
令和7年7月25日 : - :	府中市役所	住民票交付申請
令和7年7月28日 : - :	当 庁	照会書 FAX (元サプリース会社)
令和7年7月29日 17:35-17:38	当 庁	管理会社担当 C から電話聴取
(特記事項) ☒ 令和7年7月11日 目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

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





◐◑写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 7 年 (ケ) 第 102 号
令和 7 年 7 月 11 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 8 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 24,440,000 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 府中市栄町三丁目16番地14

建物の名称 レクセルマンション西国分寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町三丁目16番14の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 71.86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 府中市栄町三丁目16番14

地 目 宅地

地 積 2474.00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 579553分の7703

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武蔵野線「北府中」駅の略北方道路距離約850m（徒歩約11分）、ＪＲ中央線「西国分寺」駅の南東方道路距離約1.6km（徒歩約20分）に位置する。バス便については、京王線「府中」駅方面及びＪＲ中央線「国立」駅方面行きの最寄りバス停が、徒歩約2分の距離に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	近隣は、府中市の北部、国分寺市との市境付近の東八道路（都道14号線）沿いに位置する混在地域である。東八道路沿いは準住居地域に指定されており、ホテルや店舗、事務所等が一部みられるものの、大部分は共同住宅、戸建住宅等の住宅利用であり、商業的繁華性は乏しい。なお、背後地は低層戸建住宅等が建ち並ぶ他、農地も残る住宅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	北側都道道路端より30m内	北側都道道路端より30m超
		市街化区域 準住居地域 60％ 300％ ^{（※）}	市街化区域 第１種中高層住居専用地域 60％ 200％ ^{（※）}
		防火地域 第３種高度地区 日影規制（二）	準防火地域 第２種高度地区 日影規制（一）
	周知の埋蔵文化財包蔵地（No.1：武蔵国分寺跡関連遺跡）		
	（※） 本件建物の建築計画概要書には、「敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値：242.99％」、「敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値：60.0％」との記載あり。		
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2,474.00㎡ やや不整形 北側間口約36m・奥行約59～76m 南側間口約23m・奥行約76m ほぼ平坦 本件土地を直接測量した地積測量図は存しない。	
接面道路の状況等	北側：幅員約40.5m（直接接面する側道部分の幅員は歩道部分を合わせて約12m）の舗装都道（建築基準法第42条1項1号に該当）と等高に接面する。 南側：幅員約2.8～5mの舗装市道（建築基準法第42条2項に該当）と等高に接面する。本件敷地前面部分はセットバック済で約5mの幅員が確保されているものの、市道全体としては狭隘道路であり、車のスムーズな通行には難がある。		

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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	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、過去の住宅地図で調査したところ、昭和52年頃は未利用地であり、昭和63年頃及び平成3年頃は農地として利用されていたことが確認された。	
特記事項	「画地の状況」欄記載のとおり、符号 1 土地を直接測量した地積測量図は法務局に備え付けられていなかった。本件評価においては登記地積を採用するが、正確な地積については専門家による測量を行わなければ分からないことに留意する必要がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レクセルマンション西国分寺			
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数75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)	平成15年3月4日新築		
	経 過 年 数	約22年		
	経済的残存耐用年数	約33年		
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			
	1階	621.82 m ²	8階	554.56 m ²
	2階	554.56 m ²	9階	479.50 m ²
	3階	554.56 m ²	10階	408.44 m ²
	4階	554.56 m ²	11階	386.86 m ²
	5階	554.56 m ²	12階	386.86 m ²
	6階	554.56 m ²	13階	386.86 m ²
	7階	554.56 m ²	延床面積 6,552.26 m ²	
	仕 様	外 壁	タイル貼、吹付仕上げ等	
そ の 他		特になし		
設 備 等	エレベーター	有り		
	駐 車 場 そ の 他	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	有り		
	管理方式	委託		
	管理会社	株式会社大京アステージ		
	そ の 他	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15年3月5日)がある。			

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	1 2 階の略中央に位置する中間部屋 (採光及び開口部は略東側及び南西側、北西側)	
床 面 積	専有面積 71.86 m ² (登記記載)	
間 取 り	3LDK (LDK、洋室2、和室、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	略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	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 13,200円 月 額 29,120円 月 額 42,320円 滞納額合計 338,560円 (令和7年7月29日現在) 管理会社によると上記滞納額は令和6年12月分から令和7年7月分まで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。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおりであり、占有者に居宅として賃貸されている。 ◇ 賃借権の引き受けがないものとして評価を行った。	
特 記 事 項	特に目立った汚れ、劣化、損傷等は認められず、経年相応の劣化、摩耗等が認められる程度であり、保守管理の状態に問題はない。	

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
420,000	× 71.86	× 0.56	= 16,900,000

※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22年
経済的残存耐用年数	約33年
観察減価率	15%

$$\begin{array}{l} \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \qquad \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } 0.10 + (1-0.10) \times \frac{\text{約33年}}{(\text{約22年} + \text{約33年})} \times (1-0.15) = 0.56 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	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				
347,000	× 0.91	× 2,474.00	× 1.00	× 7,703 / 579,553	= 10,380,000

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 府中－19】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 280,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{83} & = & 347,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位（南）を考慮した。

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。

- ・二方路 ----- + 2 %
- ・規模・形状等 ----- - 5 %
- ・用途跨り ----- - 6 % （1中高(60%, 200%)を含む）

$$\text{相乗積} : 1.02 \times 0.95 \times 0.94 = 0.91 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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 = (ア + イ) × ウ × エ × オ
16,900,000	10,380,000	× 1.15	× 1.06	× 1.00	= 33,250,000

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 : 1.06 (1 2 階) ※基 準 階 : 2 階
- ・位置別補正 : 1.00 (中 間 部 屋) ※基準部屋 : 中間部屋
- ・その他補正 : 1.00 (特 になし)

相乗積 : 1.06 × 1.00 × 1.00 = 1.06 (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あるため、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ため、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 イ÷ウ×(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
2,598,283 (16.7%)	1,004,460	6.3%	15,465,495	0.8396	12,984,830 (83.3%)	15,583,113 = 15,580,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.060)^3} = 0.8396 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	33,250,000円
② 収 益 価 格	15,580,000円
③ 調整後の価格	31,500,000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
31,500,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		= 24,440,000

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。本件の場合には必要なし。

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) 本件の場合には必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

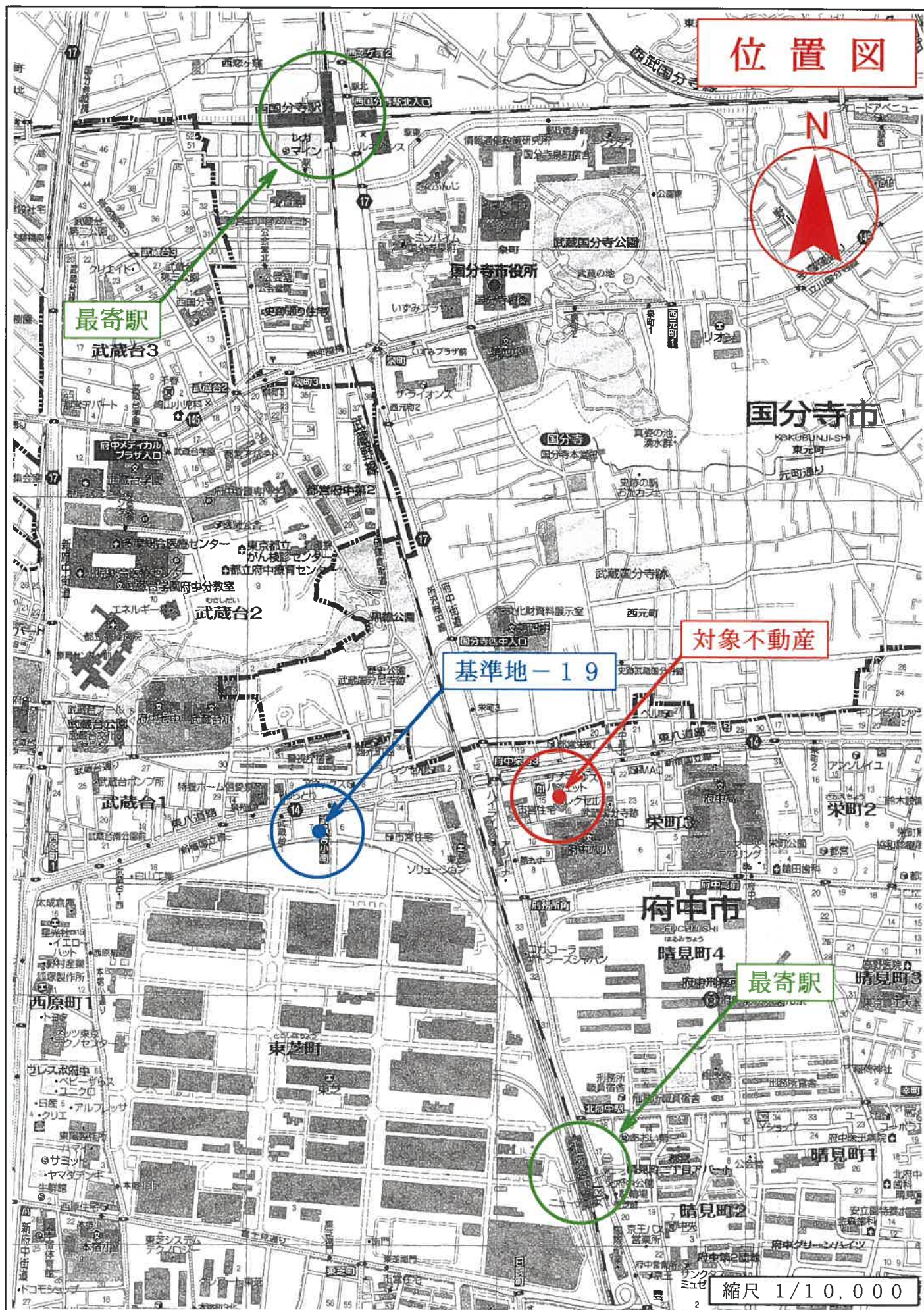
基準地「府中－１９」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	府中市武蔵台一丁目6番6
1 m ² 当たりの価格	280,000円/m ²
地 積	224m ²
前 面 道 路 の 状 況	南10.1m市道
供給処理施設の状況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「北府中」駅 1km
法 令 上 の 制 限	準工(60,200)、高度、準防火
周辺の土地の利用状況	一般住宅、小規模工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

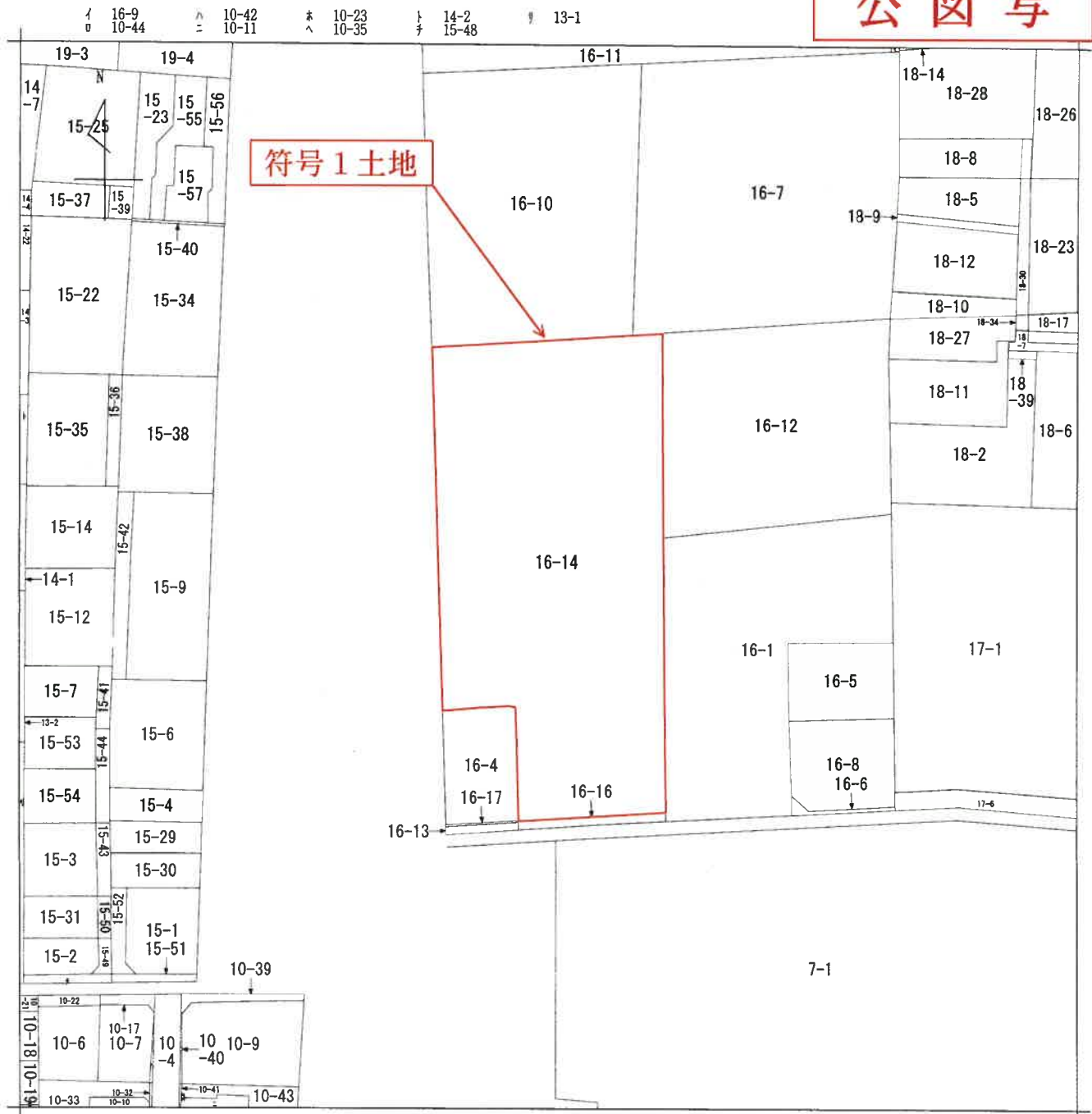
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写



(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
栄町3丁目
栄町3丁目

請求部	所在	府中市栄町三丁目				地番	16番14			
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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和7年7月1日

東京法務局八王子支局

請求番号：32-1

登記官

(1/1)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

登記年月日：平成15年1月23日

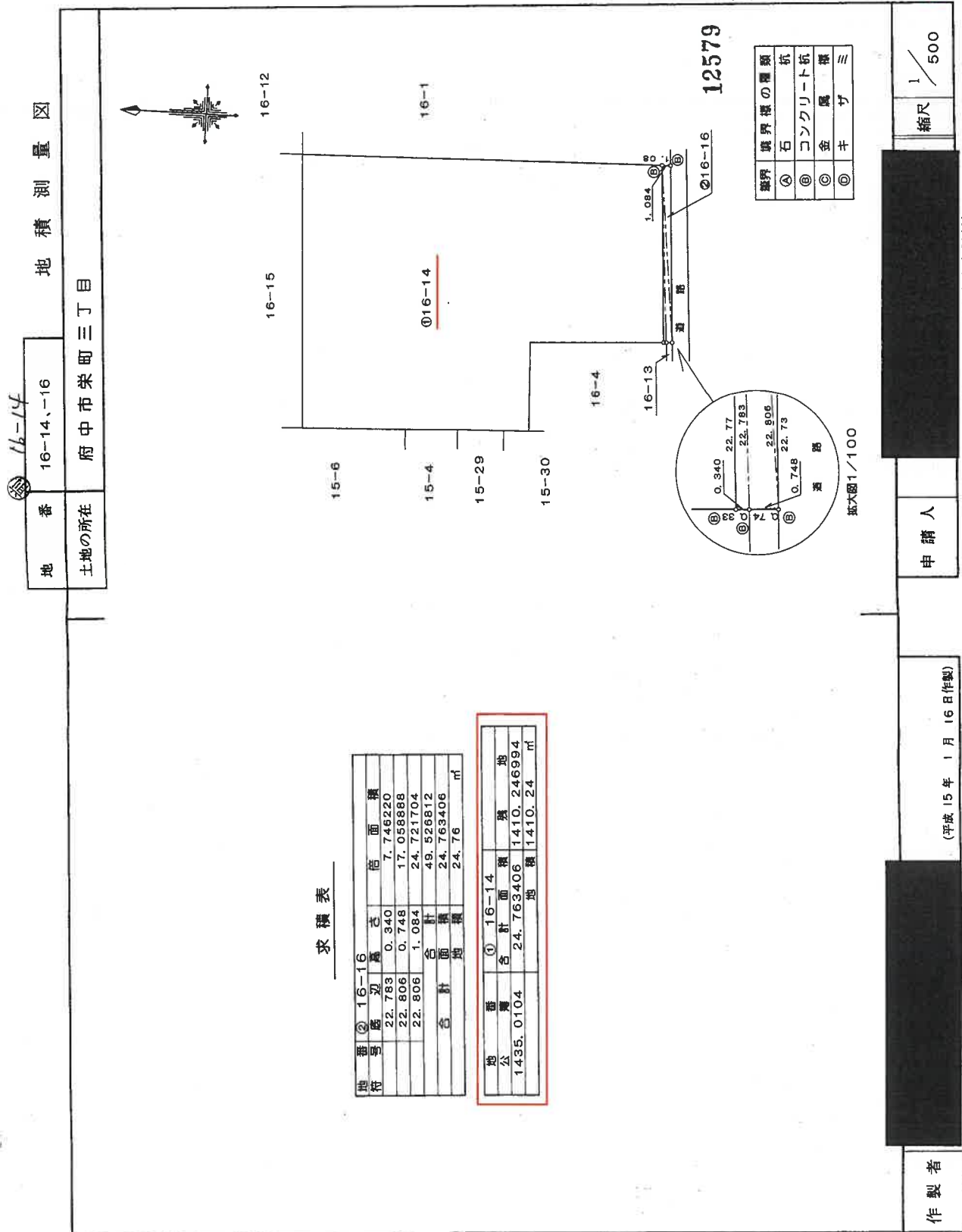
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局府中支局管轄)

令和7年7月3日 東京法務局八王子支局

登記官

地積測量図写

平成十五年一月廿三日 参考



建物図面・各階平面図写

面圖
面圖
物階
建各

家屋番号
柴町三丁目
16番14の1203

府中市栄町三丁目16番地14

符号 1 土地

物件1建物

早歲 拾五年參月廿四日

211085

建築物の存する部分12階

縮尺 $\frac{1}{500}$

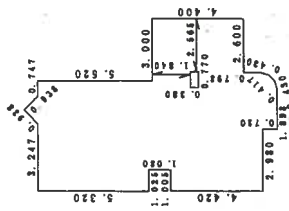
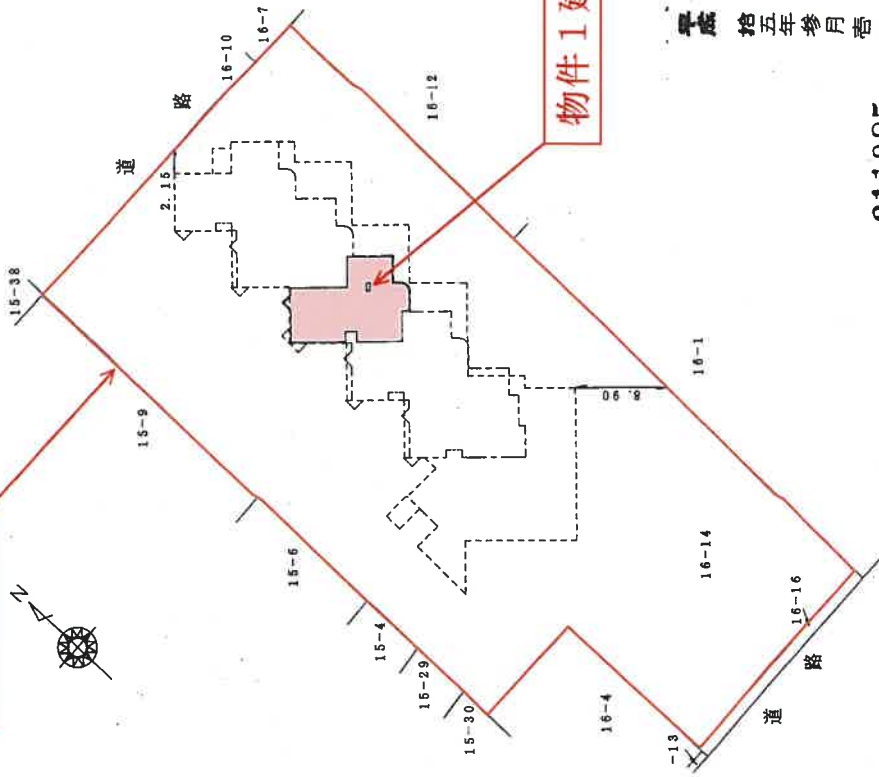
申請人

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

(昭和二十一年作製)

作者



求積表

[illegible]

合計	71.8637525
床面積	71.86 m ²

登記年月日：平成15年3月14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。
(東京法務局府中支局管轄)

令和7年7月1日

東京法務局八王子支局

製品名

請求番号: 32-2

A 3をA 4に縮小