

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6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 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 3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 2月18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 2月 4日 午前10時00分から 令和 8年 2月 6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 1月 6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 府中市東芝町1番地64

建物の名称 エフユニバース

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東芝町1番64の239

建物の名称 239

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 90.73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 府中市東芝町1番64

地 目 宅地

地 積 27223.64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 5234508分の9505



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

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。
- 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 府中市東芝町1番地64

建物の名称 エフユニバース

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東芝町1番64の239

建物の名称 239

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 90.73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 府中市東芝町1番64

地 目 宅地

地 積 27223.64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 5234508分の9505



令和7年（ケ）第127号
令和7年8月12日受理
令和7年9月18日提出
（評価人 猿 橋 正 和）

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 府中市東芝町1番地64

建物の名称 エフユニバース

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東芝町1番64の239

建物の名称 239

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 90.73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 府中市東芝町1番64

地 目 宅地

地 積 27223.64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 5234508分の9505



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	東京都府中市東芝町1番地の64 エフユニバース239 (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 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 16,160円 修繕積立金 23,760円 駐車場使用料 6,825円 インターネット使用料 825円 クラブ会費 300円	令和7年8月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計47,870円 令和7年8月分 ☐ 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	大成有楽不動産株式会社	
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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
(2 枚目)

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、和解調書写し) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年9月19日	
最初の 契約等	契約日	平成29年9月19日ころ	
	期間	平成29年9月19日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■代物弁済による所有権移転まで	
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	年 月 日から ☐ 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 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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		東京高等裁判所令和4年(ネ)第5217号(原判決当庁令和2年(ワ)第2847号)和解調書第9項において、AはBに対し、令和28年6月末日まで、ないし、本件建物の所有権がBに移転されるまで、Bが本件建物が無償使用する権限があることを認め、Bは令和5年4月1日以降、無償使用の間、管理費、修繕積立金、その他の費用及び固定資産税相当額を負担し、Bが直接、管理組合等に支払うことが定められている。	
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
(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。洗面所の扉に緩み、トイレの扉に不具合（鍵の不調）があります。また、給湯器の調子が良くありません。 3 前所有者が室内で犬を飼育していたためか、床やクロスに損傷があります。 4 本件建物内で第三者が使用している部分はありません。 5 回答書等に記載のとおり間違いありません。 (令和7年9月12日面接聴取)

(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 郵便受け及び表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者 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

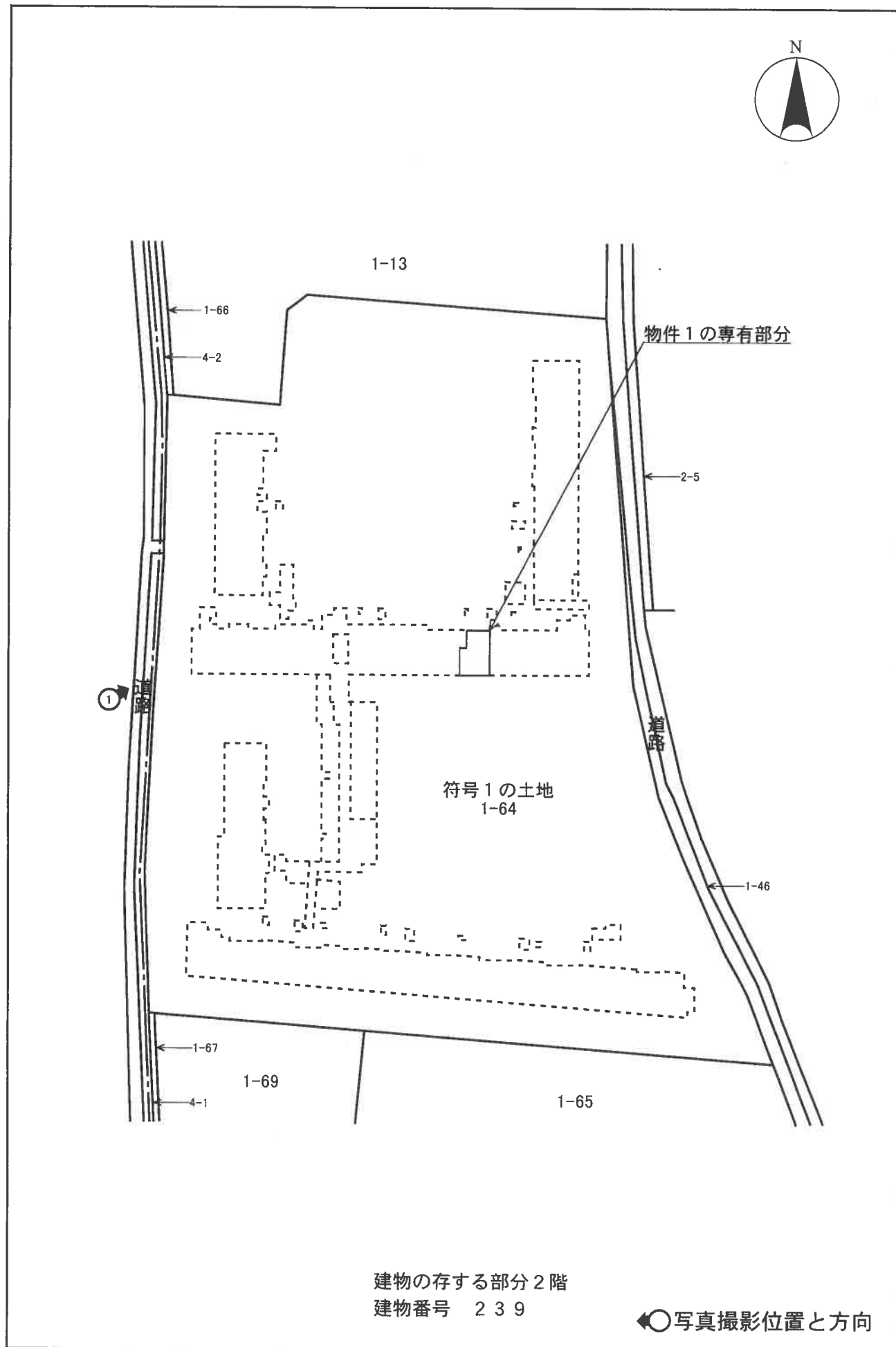
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月12日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年8月13日 18：05－18：30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和7年8月15日 ： ー ：	府中市役所	住民票交付申請
令和7年8月19日 ： ー ：	当 庁	照会書送付（建物所有者）（受取拒絶により返戻） 照会書送付（占有者）
令和7年9月12日 15：20－16：11	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、Bに面接聴取
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

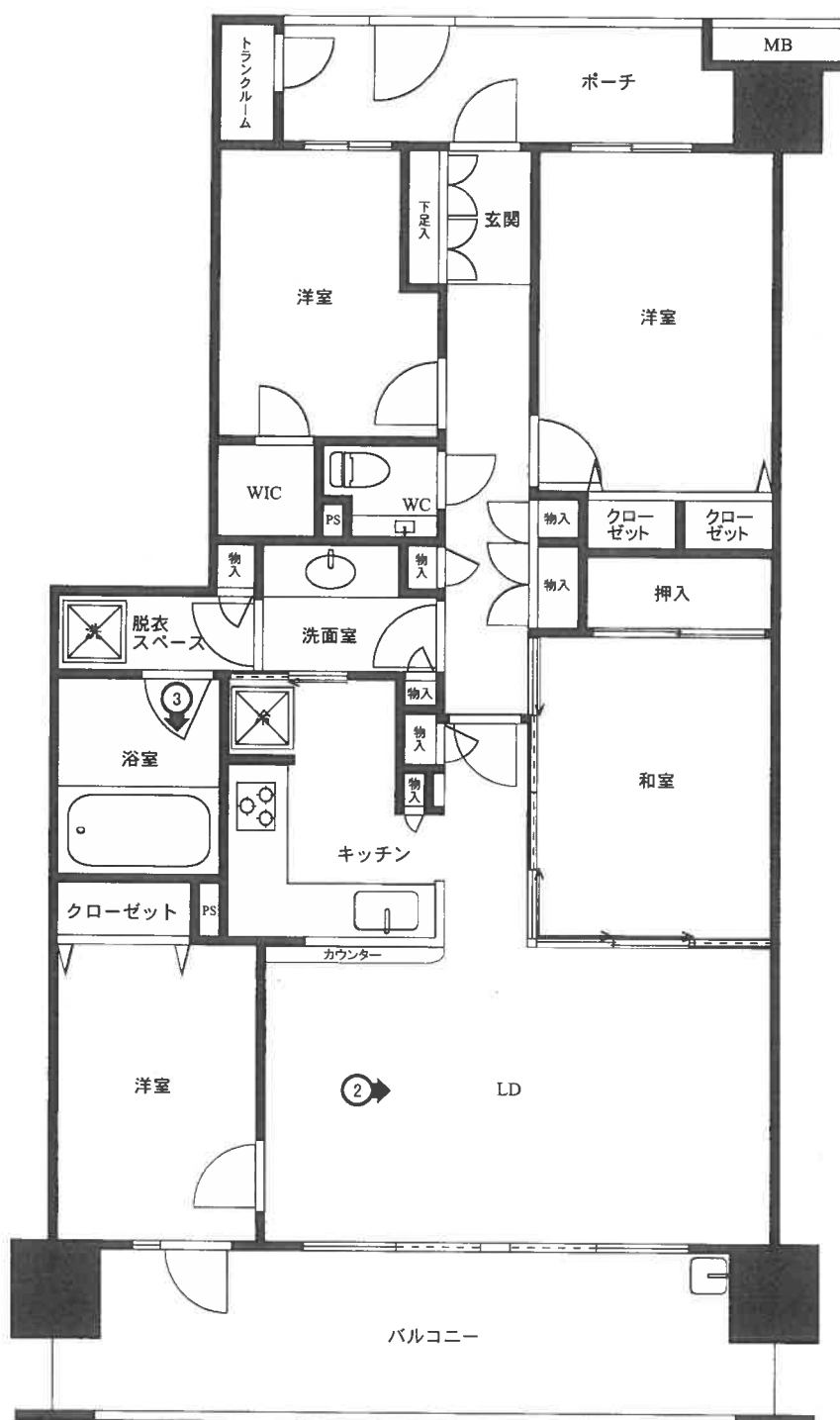
(特記事項)

- ☒ 令和7年9月12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。

(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 1 2 7 号
令和 7 年 9 月 1 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 0 月 1 0 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 猿 橋 正 和

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 29,790,000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 府中市東芝町1番地64

建物の名称 エフユニバース

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東芝町1番64の239

建物の名称 239

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 90.73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 府中市東芝町1番64

地 目 宅地

地 積 27223.64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 5234508分の9505



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「西府」駅の北東方道路距離約1.1k m（徒歩約14分）、J R 武蔵野線「北府中」駅の南西方約1.4k m（約18分）、京王線及びJ R 南武線「分倍河原」駅の北西方約1.5k m（約19分）、最寄りバス停至近に位置する。 （附属資料「位置図」参照） ※ 物件1建物が存する一棟の建物からの距離	
付近の状況	近隣は国道20号の北方、J R 武蔵野線の西方、東芝府中の南方、市立本宿小学校の南東方に位置する大型の中・高層共同住宅のほか、戸建住宅、事業所等が混在する地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	25m第2種高度地区
		日影規制（一）
		府中市地域まちづくり条例
		府中市景観計画区域
	南方に位置するマンション「プラウド府中東芝町」の南側が接面する市道（5-50号）の道路端から155mを超える部分（北側）	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区
		日影規制（一）
		府中市地域まちづくり条例
		府中市景観計画区域
画地の状況	地積	27,223.64㎡
	形状等	北西側が若干欠けた略台形状の二方路地
	間口・奥行	東側：間口約216m・奥行約88～172m
	地勢	西側：間口約173m・奥行約120～172m
		概ね平坦

	そ の 他	法務局備付の地積測量図（平成13年8月作製）が存する。
接面道路の状況等	東側：幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に等高に接面。 西側：幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に等高に接面。 （※）現況の幅員は符号1土地の一部を含むため、上記幅員より広がっている。（下記「特記事項」参照）	
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。なお、符号1土地にはA～E棟の住居棟のほか、駐車場棟等が存する。 （建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照） （※）管理会社に確認したところ「A～E棟がある」とのことであったが、建築計画概要書にはA～G棟と記載されている。	
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	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年及び平成2年の住宅地図では、北側が東芝グランド、南側が東芝堀込寮等であったことが確認された。 府中市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。 東京都環境確保条例に基づく指定作業場として、当該マンションから自動車駐車場の届出がなされているが、東京都環境確保条例に基づく工場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌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		
○ 令和6年4月26日に用途地域の境界が前記のとおり変更された。以前は当該マンションが建築される前の東芝グランドが存していた部分（北側）とその南側という区分で不明瞭であった。 ○ 符号1土地の道路沿いの一部は、現況公衆用道路及び歩道等に供されているが、当該部分に対する容積率が一棟の建物として使用・消化されていることから、当該部分についての減価等は行わなかった。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エフユニバース	
建物の用途	共同住居（総戸数587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	平成15年11月13日新築 約22年 約28年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 1階 6,228.33㎡ 2階 5,427.87㎡ 3階 5,131.19㎡ 4階 5,035.42㎡ 5階 4,865.13㎡ 6階 4,596.39㎡ 7階 4,350.50㎡ 8階 4,098.38㎡ 9階 3,824.73㎡ 10階 2,901.46㎡ 11階 2,201.42㎡ 12階 2,120.91㎡ 13階 1,985.23㎡ 14階 1,558.18㎡ 15階 1,391.13㎡ 延床面積 55,716.27㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り 集合郵便受、オートロック、宅配ボックス等
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 大成有楽不動産株式会社 防災センター（管理事務室）のほか、コンシェルジュサービスがある。また、規約設定共用部分としてポンプ室（家屋番号：1番64の1）がある。
管理の状況	比較的良好	
特記事項	○一棟の建物の検査済証の交付記録がある。（新築：平成15年11月27日交付、増築：平成26年3月31日交付）	

(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	2 階の概ね中央部に位置する中間住戸 (採光及び開口部は南側・北側)	
床 面 積	専有面積 90.73m ² (登記記載)	
間 取 り	4 L D K L D K、洋室 (3)、和室、浴室、洗面室、トイレ等	
バルコニー等	南側にバルコニーが、北側に玄関ポーチがある。	
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 水廻り等 玄関ポーチ横にトランクルームがある。
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 インターネット 使用料 クラブ会費 合 計 滞 納 額 等 備 考	月 額 16,160 円 月 額 23,760 円 月 額 6,825 円 月 額 825 円 月 額 300 円 月 額 47,870 円 47,870 円 (令和 7 年 8 月 22 日 現 在) 滞納額に遅延損害金と弁護士費用等を加算して 請求できることが管理規約に記載されている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○占有者 (B) によると「LD に床暖房が設置されている が使用していない。給湯器の調子が悪いほか、トイレの 扉に不具合 (鍵の不調) がある」とのことであった。 ○クロスには変色・汚れ・亀裂等のほか、フローリングの傷 み等も複数確認された。また、廊下の壁には穴を塞いだ 補修跡が見られた。	

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	× 90.73	× 0.48	= 18,290,000

※ 総額（円）については、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査定した。

- ・経過年数約22年、経済的残存耐用年数約28年、観察減価率20%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、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。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{28}{(22+28)} \times (1-0.20) \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{matrix} = 0.48$$

- ・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。

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)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
		ウ	エ	オ	カ=ア×イ×ウ×エ×オ
353,000	× 1.03	× 27,223.64	× 1.0	× 9,505/5,234,508	= 17,970,000

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－12】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 360,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{101} & = & 353,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 基準地の個別的要因（方位）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。

- ・二方路地 +1% (1.01)
- ・方位 +2% (1.02)

$$\text{相乗積} : 1.01 \times 1.02 = 1.03 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

※ 北西側が若干欠けているが、規模が大きく最有効使用を阻害する程度の不整形であるとは認められないこと等から、本件においては減価要因とはしなかった。

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等を考慮した結果、要しないものと判定した。

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 (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
18,290,000	+ 17,970,000	× 1.10	× 1.00	× 1.00	= 39,890,000

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。(1.10)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 1.00（2階） ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.00（中間住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.00（特になし）

相乗積：1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00（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、必ずしも現行の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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の正味純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ × オ	
3,614,803 (19.1%)	1,389,770	7.2%	18,723,290	0.8186	15,326,885 (80.9%)	18,941,688 = 18,940,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.069)^3} = 0.8186 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する4LDKのマンションであることから、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も考慮して積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	39,890,000円
② 収 益 価 格	18,940,000円
③ 調 整 後 の 価 格	38,000,000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
38,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98		29,790,000

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。(0.8)

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。(0.98)

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－12」（地価公示地「府中－10」と同一地点）

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	府中市美好町2丁目45番7
1 m ² 当 た り の 価 格	360,000円/m ²
地 積	165m ²
前 面 道 路 の 状 況	西6m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「分倍河原」駅 1.2 k m
法 令 上 の 制 限	1 低専（60、150）、準防火、高度
周辺の土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

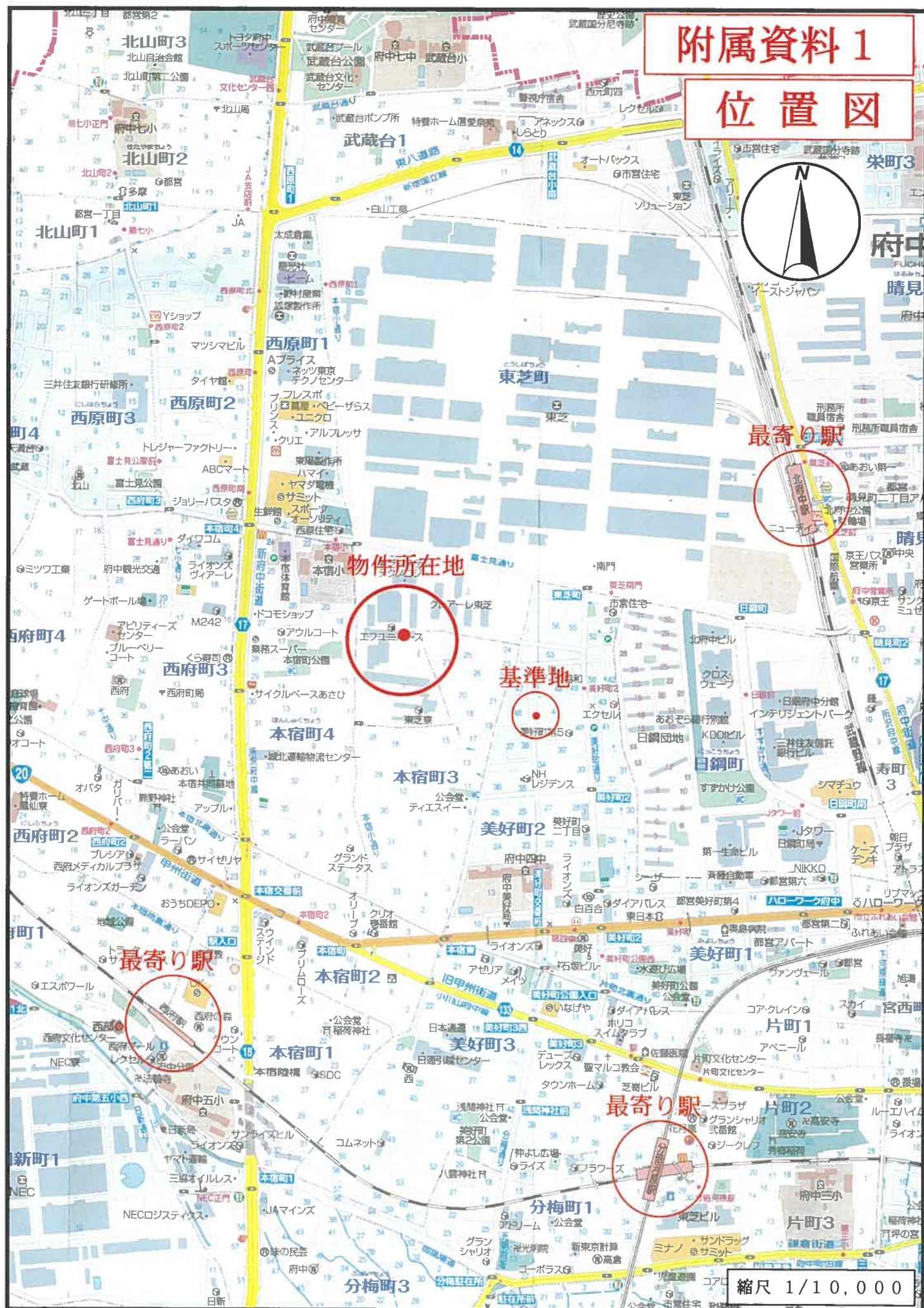
第7 附属資料

- 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

附属資料 1

位置図

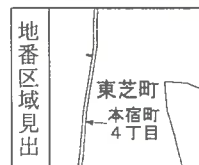


附属資料 2

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。



請求部	所在	府中市東芝町				地番	1番64			
出力尺	1/1200	精度区分		座標系又は番号		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8月13日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成13年8月16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8月13日 東京法務局府中出張所

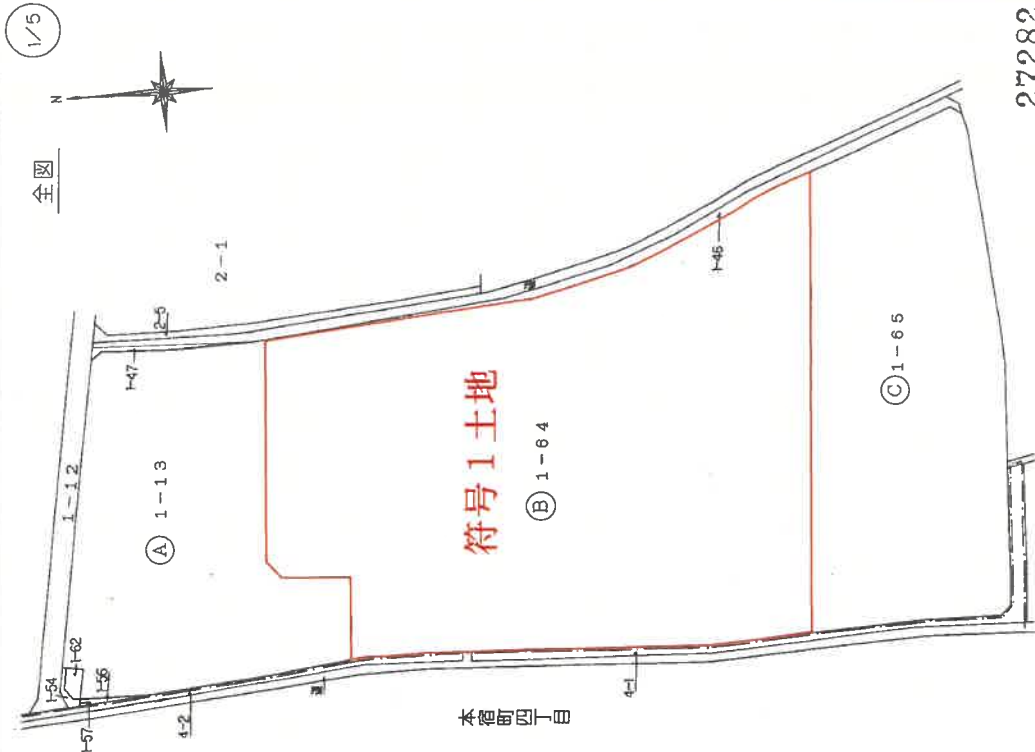
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：6-2

地積測量図

地番	1-13, -64, -65
土地の所在	府中市東芝町



作製者	申請人	縮尺	1/2000
(平成13年8月4日作製)			

(1/5)

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8月13日

東京法務局府中支局管轄

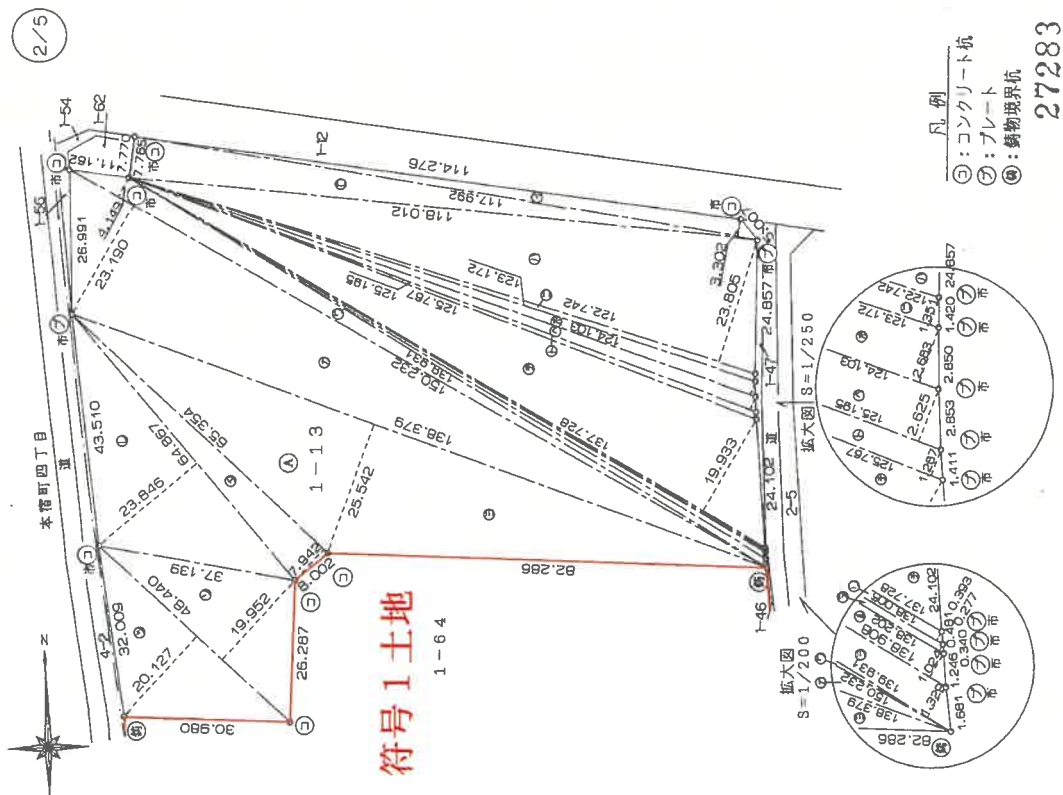
登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 ① 1-13

土地の所在 府中市東芝町



求積表

地番	符号	①1-13	底 面 積	高 さ	積 面 積
イ	1	117.992	3.302	389.609584	
ロ	1	118.012	7.765	916.363180	
ハ	1	122.742	23.805	2921.873310	
ニ	1	123.172	1.351	166.406372	
ホ	1	124.103	2.683	332.968349	
ヘ	1	125.195	2.625	328.636675	
ト	1	125.767	1.287	161.862129	
チ	1	137.728	19.933	2745.332224	
リ	1	138.005	0.393	54.235965	
ヌ	1	138.202	0.277	38.281954	
ル	1	138.908	1.024	142.241792	
レ	1	139.931	1.329	185.968299	
ヲ	1	150.232	4.149	623.312568	
カ	1	150.232	23.190	3483.880080	
キ	1	138.379	25.542	3534.476418	
ク	1	65.354	7.942	519.041468	
ケ	1	64.867	23.846	1546.818482	
コ	1	48.440	19.952	966.474880	
サ	1	48.440	20.127	974.951680	
シ	1		積 面 積	20032.734809	
ス	1		面 積	10016.3674045	
セ	1		地 坪 数	10016.36 m ²	
ソ	1			3029.95 m ²	

作製者

(平成13年8月4日作製)

申請人

縮尺 1/1000

27283

凡例
①：コンクリート杭
②：プレート
③：鋼物境界杭

登記年月日：平成13年8月16日

これは図面に記録されている内容を証明した母面である。

(東京法務局府中支局管轄)

令和7年8月13日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

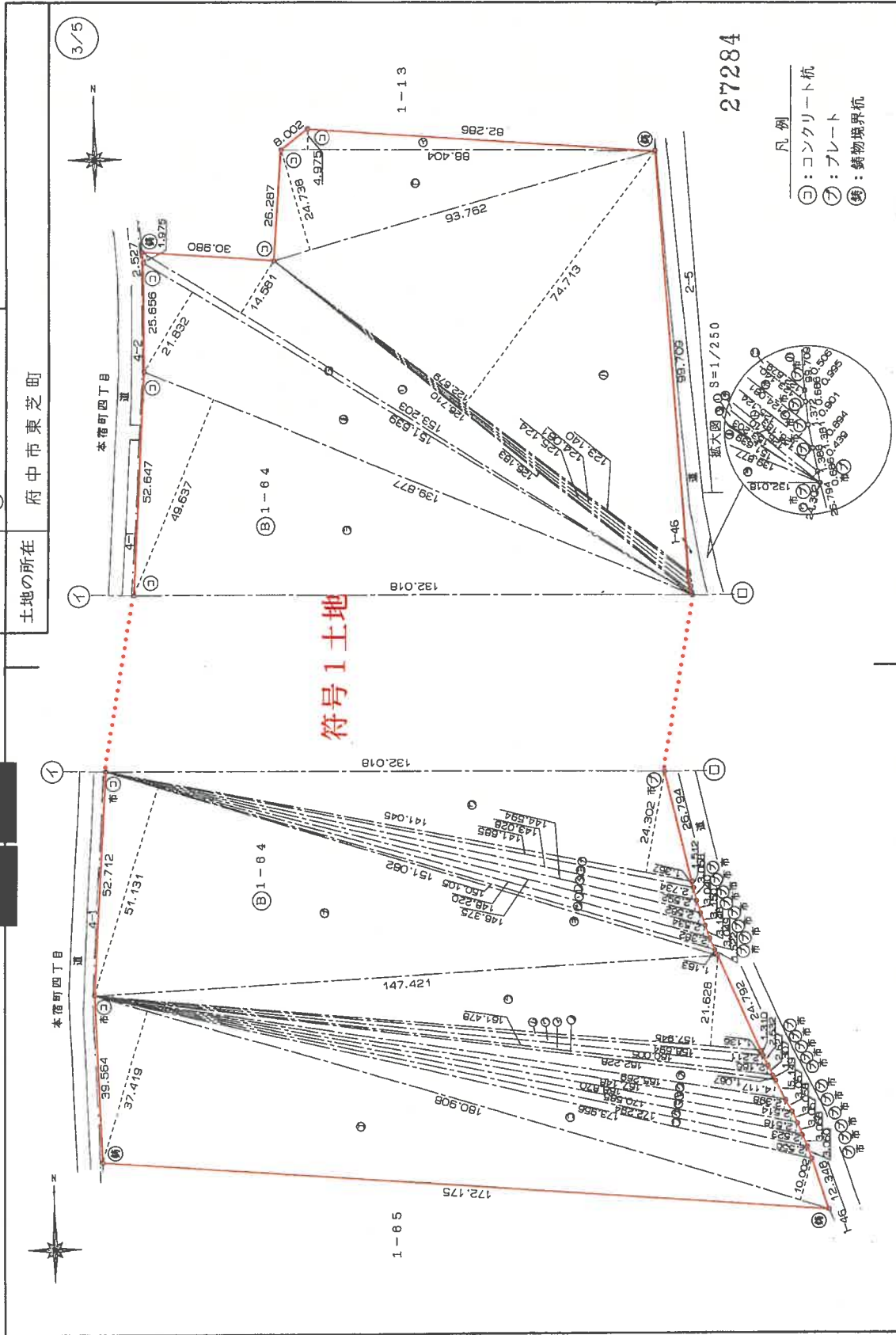
請求番号：6-2

(3/5)

地積測量図

地番 ① 1-13

土地の所在 府中市東芝町



作製者

平成13年8月4日作製

申請人

縮尺 1/1000

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8月13日 東京法務局府中支局出張所

登記官

A3をA4に縮小

1-13

地番

① 1-64

地積測量図

土地の所在
府中市東芝町

求積表

4/5

地番	① 1-64	延 辺	高 さ	倍 面 積
イ	88.404	4.975	439.809900	
ロ	93.762	24.738	2319.484356	
ハ	122.679	74.713	9165.716127	
ニ	123.140	0.506	62.308840	
ホ	124.081	0.995	123.460595	
ヘ	125.124	0.901	112.736724	
ト	126.183	0.894	112.807602	
チ	126.710	0.439	55.625690	
リ	153.203	14.581	2233.852943	
ヌ	153.203	1.975	302.575925	
ル	151.639	21.832	3310.582648	
ヲ	139.877	49.637	6943.074649	
カ	141.045	24.302	3427.675590	
キ	141.685	1.367	193.683395	
コ	143.028	2.734	391.038552	
セ	144.594	2.592	374.787648	
レ	146.375	2.582	377.940250	
ヨ	148.220	2.534	375.589480	
ユ	150.105	2.382	357.550110	
フ	151.082	1.163	175.708366	
テ	151.082	51.131	7724.973742	
タ	157.945	21.628	3416.034460	
タ	156.594	1.136	180.162784	
ツ	160.005	2.211	353.771055	
フ	161.478	2.166	349.761348	
リ	162.228	1.067	173.097276	
テ	165.269	4.117	680.412473	
リ	167.148	2.398	400.820904	
ワ	168.870	2.514	424.539180	
マ	170.585	2.518	429.533030	
ケ	172.294	2.523	434.697762	
リ	173.956	2.556	444.631536	
コ	180.908	10.002	1809.441816	
エ	180.908	37.419	6769.396452	
倍 面 積	54447.283208			
面 積	27223.6416040			
地 坪	27223.64	坪	8235.15	

27285

作製者

申請人

縮尺

1/

(平成13年8月4日作製)

登記年月日：平成13年8月16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8月13日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：6-2

(5/5)

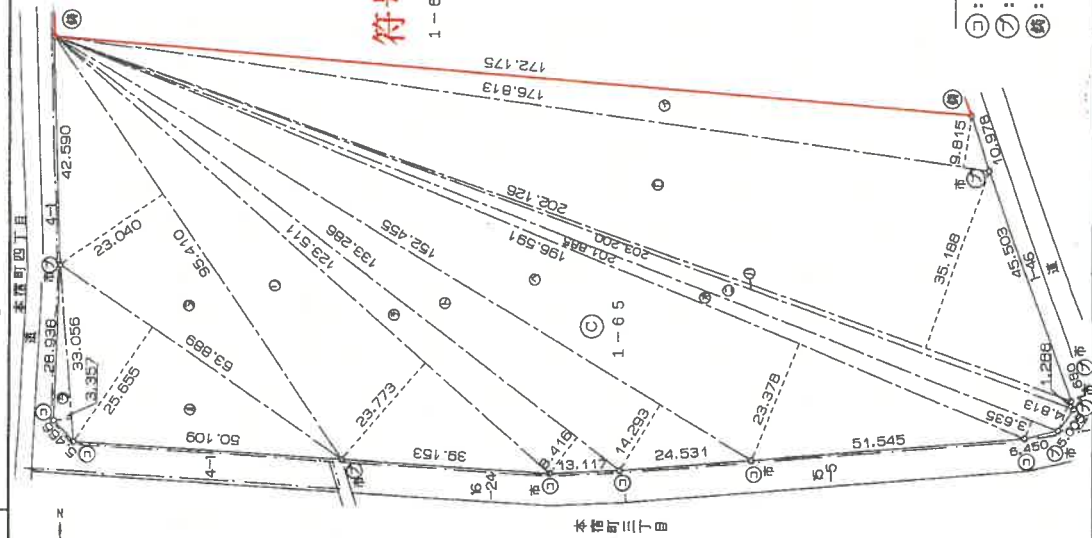


1-13

地積測量図

地番 1-65

土地の所在 府中市東芝町



求積表

地番	1-65	延べ	高さ	積面積
イ	176.813	9.815	1735.419595	
ロ	202.126	35.188	7112.409688	
ハ	203.200	1.288	261.721600	
ニ	203.200	4.813	978.001600	
ホ	201.885	3.635	733.851975	
ヘ	196.591	23.378	4595.904398	
ト	152.455	14.293	2179.039315	
チ	133.286	8.416	1121.734976	
リ	123.511	23.773	2936.227003	
ヌ	95.410	23.040	2198.246400	
ル	63.889	25.655	1639.072295	
ヲ	33.056	3.357	110.968992	
計			25602.597837	
延べ			12801.29 m ²	
坪			3872.39	

① 1-13
② 1-64
③ 1-65

合計 50041.307927m²

27286

凡例
①:コンクリート杭
②:プレート
③:鉄物境界杭

作製者

申請人

(平成13年8月4日作製)

縮尺 1/1000

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8月13日 東京法務局府中支局出賃所

登記官

建物図面各階平面図写

建物図面
各階平面図

家屋番号	東芝町 1-64-239
建物の所在	府中市東芝町1番地64



本宿町四丁目

求積表

0.50	×	1.40	=	0.7000
6.20	×	5.10	=	31.6200
8.00	×	7.35	=	58.8000
0.35	×	0.65	=	-0.2275
0.35	×	0.45	=	-0.1575

計 90.7350

床面積 90.73㎡

建物の存する部分 2 階

253093

申請人

縮尺 1/250

15年11月1日作製

作製者

A3をA4に縮小