

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	3,940,000 3,152,000		788,000	34,519	6,150



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 武蔵野市関前四丁目 1110 番地 27、1111 番地
6

建物の名称 ヴェルト武蔵野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関前四丁目 1110 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 17.17 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 武蔵野市関前四丁目 1110 番 27

地 目 宅地

地 積 165.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 武蔵野市関前四丁目 1111 番 6

地 目 宅地

地 積 148.03 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 武蔵野市関前四丁目 1110 番 7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 57.92 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40722 分の 1918



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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】

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、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 武蔵野市関前四丁目 1110 番地 27、1111 番地
6

建物の名称 ヴェルト武蔵野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関前四丁目 1110 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 17.17 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 武蔵野市関前四丁目 1110 番 27

地 目 宅地

地 積 165.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 武蔵野市関前四丁目 1111 番 6

地 目 宅地

地 積 148.03 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 武蔵野市関前四丁目 1110 番 7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 57.92 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40722 分の 1918



令和7年（ケ）第203号
令和7年10月14日受理
令和7年10月31日提出
（評価人 原寛人）

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 武蔵野市関前四丁目1110番地27、1111番地
6

建物の名称 ヴェルト武蔵野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関前四丁目1110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 17.17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 武蔵野市関前四丁目1110番27

地 目 宅地

地 積 165.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 武蔵野市関前四丁目1111番6

地 目 宅地

地 積 148.03平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 武蔵野市関前四丁目1110番7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5.7.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40722分の1918



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都武蔵野市関前四丁目9-7-206 ヴェルト武蔵野		
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占有している (空室) ☐ 「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 9365 円 修繕積立金 月額 4200 円	令和7年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H25年12月分～R7年9月分 計 181 万 4230 円 ☒ 他に遅延損害金 144 万 2466 円 (年 14%)	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項			
敷 地 権	符号1～3		
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☒ 公衆用道路 (符号3) ☐ (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1～3) ☐ 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
(3 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 次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 郵便受けに粘着テープが貼付され、それが一部剥離された状態となっていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、水道供給契約がない旨の回答があった。
 - (3) 室内に、めばしい動産が存在しなかった。
 - (4) 玄関部分に「ハウスクリーニング完了済み」の表示が存在した。
 - (5) 所有者に対し照会書を郵送したが、期限を経過するも回答がなかった。

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 10 月 14 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 10 月 14 日 15:30-15:50	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 10 月 15 日 : - :	当庁	所有者に対し照会書郵送, 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 10 月 28 日 10:45-11:15	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

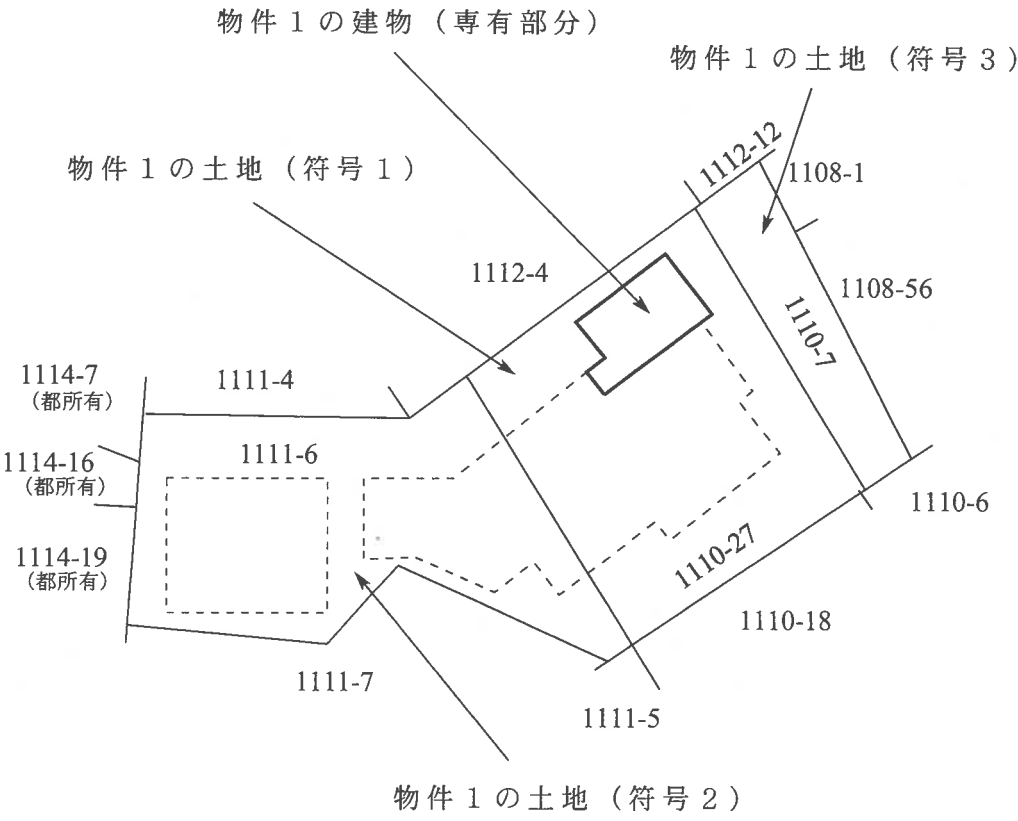
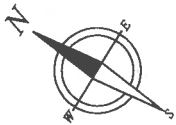
(特記事項)

☒ 令和 7 年 10 月 28 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。

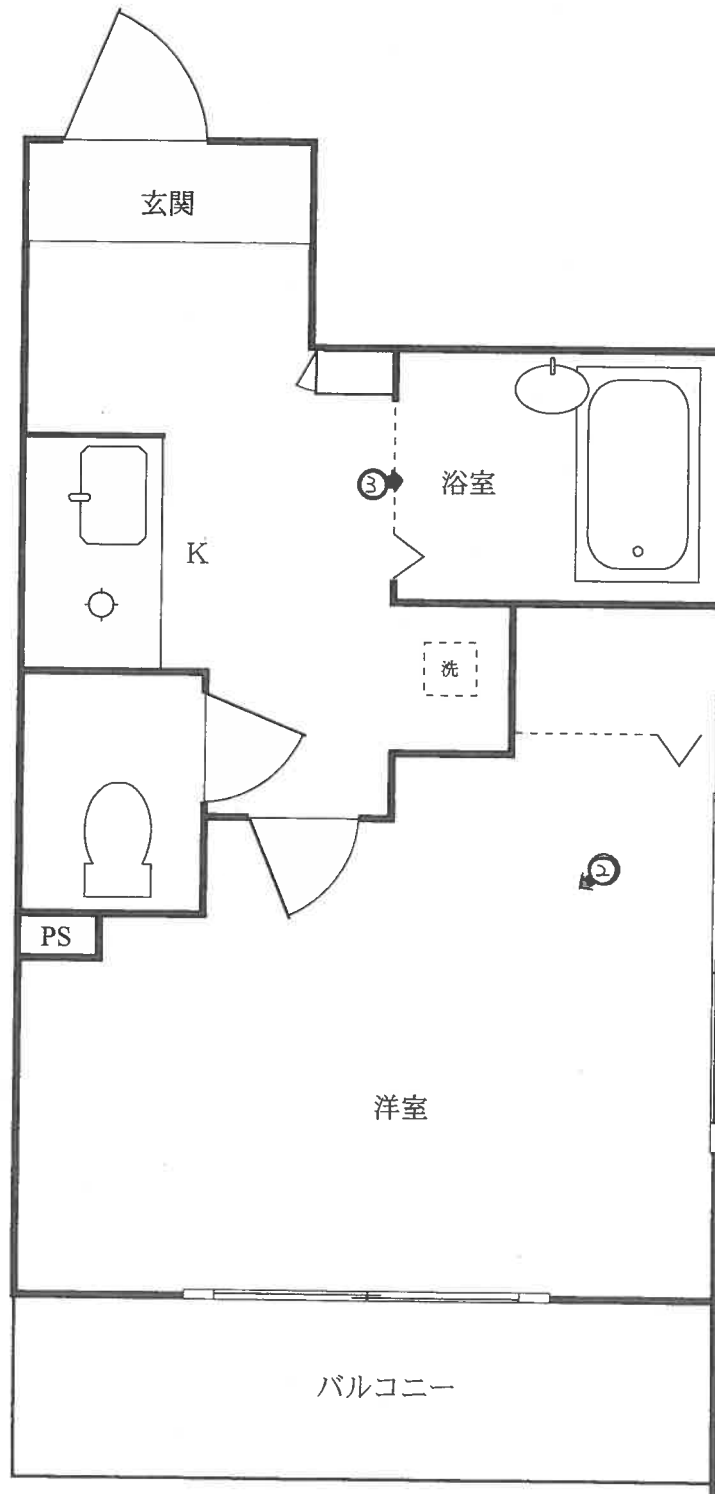
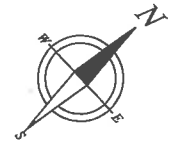
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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
(5 枚目)



←○ 写真撮影位置と方向



←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第203号
令和7年10月28日現地調査
令和7年11月5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 原 寛人

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 3,940,000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		土地の符号 3 地 目 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 武蔵野市関前四丁目1110番地27、1111番地
6

建物の名称 ヴェルト武蔵野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関前四丁目1110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 17.17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 武蔵野市関前四丁目1110番27

地 目 宅地

地 積 165.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 武蔵野市関前四丁目1111番6

地 目 宅地

地 積 148.03平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 武蔵野市関前四丁目1110番7

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 57.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40722分の1918



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中央線「武蔵境」駅のほぼ北方約1.4km(道路距離:以下同様、徒歩約18分)、西武新宿線「田無」駅のほぼ南方約1.7km、最寄バス停まで徒歩約1分に位置する。(附属資料「位置図」参照)			
付近の状況	近隣は、西東京市との市境付近に位置し、五日市街道沿いに一般住宅、店舗兼共同住宅等が混在する住宅地域である。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。			
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項目)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 日影規制 高度規制 その他規制	武蔵境通りから20mまでの区域(敷地内西側の一部) 市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 有り 23m 第3種高度地区	五日市街道から20mまでの区域 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 有り 23m 第2種高度地区 最低敷地面積100㎡以上	左記以南の区域 市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 建築基準法第22条区域 有り 10m 第1種高度地区 最低敷地面積120㎡以上
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 地積 形状 間口・奥行 地勢	【符号1・2一体の土地、宅地】 符号1土地:165.40㎡ 符号2土地148.03㎡ 計313.43㎡(登記簿面積合計) ◎建築確認申請上の敷地面積「313.43㎡」と一致する。 不整形 間口(都道側) 約8.5m 奥行 約22m～約30m ほぼ平坦 【符号3土地、私道】 57.92㎡(登記簿面積) ほぼ帯状地 幅 約2.4m～約3.3m 長さ 約14m ほぼ平坦		
接面道路等の状況	*符号1・2一体の土地は、北西側で幅員約40m舗装都道(歩道付き、建築基準法第42条1項1号道路に該当)に、南東側で現況幅員約3m～約4m簡易舗装私道(符号3の土地を含む、建築基準法第42条1項5号道路に該当)に、各々等高に接面する二方路の画地。 *南東側私道は、指定幅員4mの位置指定道路であるが、現況幅員は4mより狭い部分が残っており、南東側の隣地側の復元が完了していない。また、通り抜けもできていない状態にある。			

土地の利用状況等	* 物件1専有部分の建物が存する1棟の建物の敷地利用権は、所有権敷地権である。 * 符号1・2一体の土地は、後記一棟の区分所有建物の建物敷地等として利用されている。 * 符号3土地は、現況公衆用道路(位置指定道路)の一部である。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。
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 有り 都市ガス 有り 公共下水 有り
土地の履歴等	* ①本マンション敷地は、過去の住宅地図による調査から、昭和51年版は「更地」として、平成15年版からは「一般住宅」として利用され、その後本マンションが建設されたものと推定される。 ②本マンション敷地について、調査時点において、「土壤汚染対策法の要措置区域等の指定」及び「水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)」の届出は無い。
特記事項	* 特に無し

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルト武蔵野														
建物の用途	住居（総戸数21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17年11月15日新築 約20年 約30年													
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 <table><tr><td>1階</td><td>159.46</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>159.46</td><td>m²</td></tr><tr><td>3階</td><td>98.34</td><td>m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>417.26</td><td>m²</td></tr></table>			1階	159.46	m ²	2階	159.46	m ²	3階	98.34	m ²	延床面積	417.26	m ²
1階	159.46	m ²													
2階	159.46	m ²													
3階	98.34	m ²													
延床面積	417.26	m ²													
仕様	外壁その他	タイル貼り、吹付けタイル等 なし													
設備等	エレベーター 駐車場 その他	無し 無し オートロックシステム、集合郵便受、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	有り 委託 日本ハウズイング株式会社													
管理の状況	普通														
特記事項	* 本マンションは、建築確認の検査済証の交付を受けていた。 * 事業主：(株)ジー・ゲート 施工：(株)矢澤材木店（分譲時の募集用パンフレットによる）														

(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、206号室 :2階に位置する角住戸 (南東側のバルコニー・北東側の窓から採光可能とする角住戸)		
床 面 積	専有面積17.17㎡ (登記記載)		
間 取 り	居宅 1K (洋室×1)		
バルコニー等	南東側にバルコニー有り		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス等 トイレ、ミニキッチン、2点ユニットバス(浴槽、洗面台)等 ・ 特に無し	
保 守 管 理 の 状 態	普 通		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	9,365 円
	修 繕 積 立 金	月 額	4,200 円
	合 計	月 額	13,565 円
	滞 納 額	金1,814,230円 (令和7年9月30日現在) * 上記の滞納額に対し、遅延損害金 金1,442,466円(年利14%)が存する。 また、今後も滞納が続くものと予測される。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	* 本住戸は、家財道具類は無く、所有者が空家状態で、居宅として使用し占有している。したがって、本件建物について利用権減価は無いものと判断し評価を進める。		
特 記 事 項	* ①室内は特に目立つ汚損や破損箇所は見受けられない。 ②業者による室内クリーニングが行われていた。		

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、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
380,000	× 17.17	× 0.56	= 3,650,000

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

ア 再調達原価

- ・再調達原価は共用部分を含む。

イ 床面積

- ・登記記載面積を採用

ウ 現価率

- ・経過年数約20年、経済的残存耐用年数約30年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、維持管理の状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%
- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 30 / (20 + 30) & \times & (1 - 0.10) & = & 0.56 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

エ 建物価格

- ・1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

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。

土地 の 符号	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
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	515,000	× 0.79	× 165.40	× 1.00	× 1,918 / 40,722	= 3,170,000
2	515,000	× 0.79	× 148.03	× 1.00	× 1,918 / 40,722	= 2,840,000
3	515,000	× 0.03	× 57.92	× 1.00	× 1,918 / 40,722	= 40,000
			計 371.35			計 = 6,050,000

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 武蔵野(都)5-5

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 535,000\text{円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & = & 515,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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(補正無し±0)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：基準地の所在する地域と対象不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

【土地の符号1・2】

- ・規模(マンション適地)±0 ・形状▲20 ・二方路+1
 - ・1低専(容積率80%)に跨る▲2
- (相乗積) $(1 \pm 0.00) \times (1 - 0.20) \times (1 + 0.01) \times (1 - 0.02) = 0.79$

【土地の符号3】

- ・建築基準法第42条1項5号該当道路に指定されていることから、標準的な宅地価格の3%の市場価値と判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の判定 (敷地権付建物の価格)

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価 格 補 正	個 別 格 差	占 有 減 価 修 正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
3,650,000	+ 6,050,000	× 1.00	× 1.02	× 1.00	= 9,890,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.00 (要しない)

エ 個別格差の内訳

階 層 別 補 正：1.00 (エレベータ無い2階/エレベータ無い2階の標準住戸)

位 置 別 補 正：1.02 (南東向き・北東向き角住戸/標準住戸は南東向き中間住戸)

そ の 他 補 正：1.00 (要しない)

【 相 乗 積 】：1.00×1.02×1.00 = 1.02

(小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：1.00 (要しない)

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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。

(別表)DCF法の価格査定表(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

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×オ カ	
1,523,164円 (18.3%)	576,401円	6.8%	8,222,191円	0.8278	6,806,330円 (81.7%)	= 8,330,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.065)^3} = 0.8278 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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あり、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、投資需要が強い1Kタイプのマンションであることから、収益性に着目した収益価格と類似する取引事例からの価格も考慮した積算価格を関連付けて、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積算価格	9,890,000 円
② 収益価格	8,330,000 円
③ 調整後の価格	9,110,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
9,110,000	× 1.0	× 0.80	× 0.54		= 3,940,000

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：必要無し。

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。(▲46%)

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。本件の場合無し。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

■ 東京都基準地 （価格時点：令和7年7月1日）

番 所在・地番(住居表示)	号 武蔵野(都)5-5 武蔵野市関前3丁目526番口外 「関前3-41-14」
価 地	格 535,000円/㎡ 積 253㎡
交通施設との接近状況	三鷹 2.1km
供給処理施設	ガス 水道 下水
接面街路	北東 11m 都道
法令上の制限	近隣商業地域(80% 200%) 高度地区 準防火地域
周辺土地の利用状況	店舗、共同住宅、工場等が混在する路線商業地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

1
12000

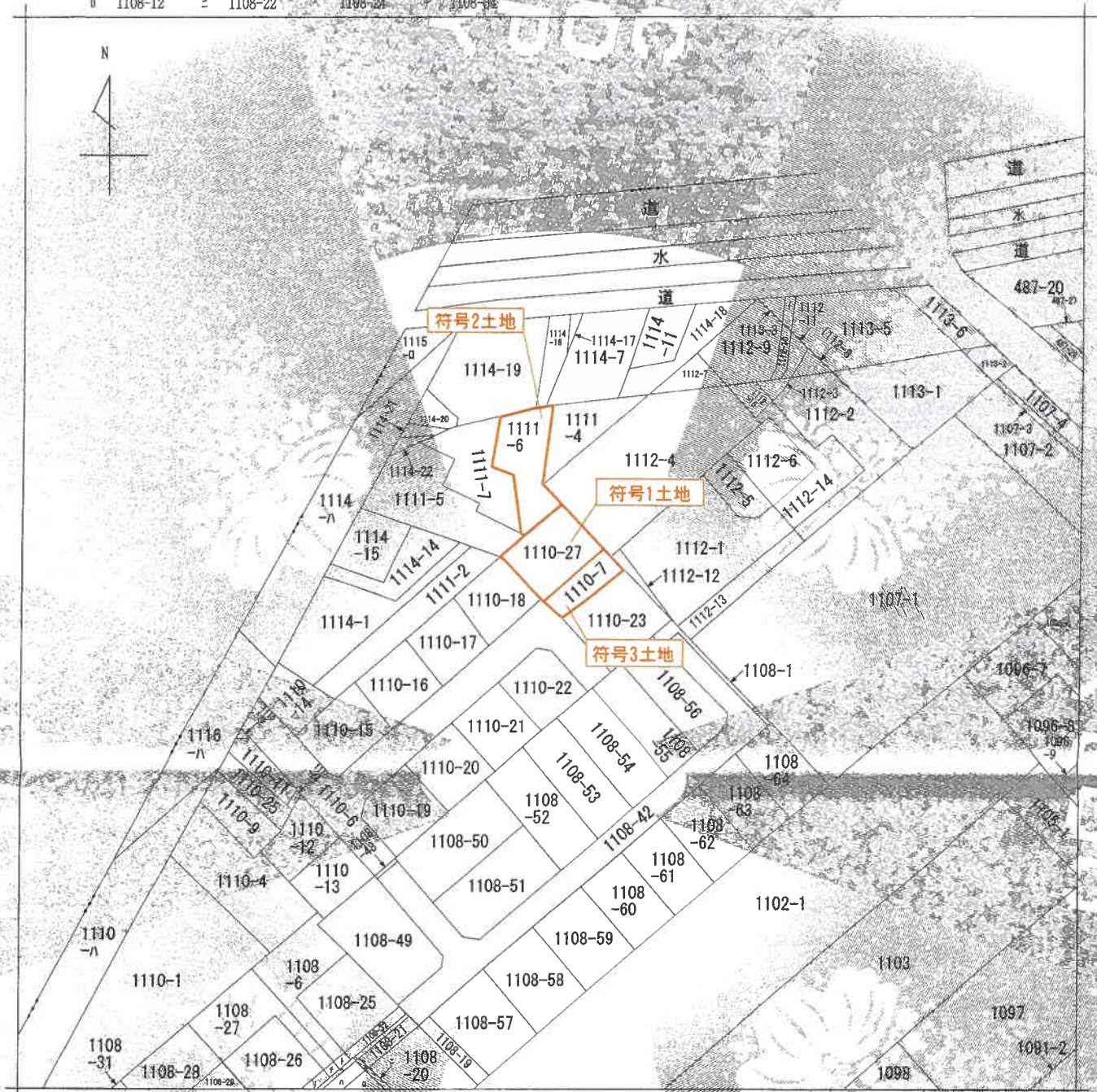
西東京市
NISHITOKYO-SHI

基準地
武蔵野(都)5-5

対象不動産



イ 1113-4 ハ 1108-13 ニ 1108-22 ホ 1108-23 ヘ 1108-24 ニ 1108-25 ホ 1108-26 ヘ 1108-27 ニ 1108-28 ホ 1108-29 ヘ 1108-30 ニ 1108-31 ホ 1108-32 ヘ 1108-33 ニ 1108-34 ホ 1108-35



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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 武蔵野市関前四丁目				地 番 1110番27		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号又 は記号	分 類	地区に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 日 年 月 日 (原図)	備 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。

令和7年10月20日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号: 32-3
(1/1)

登記年月日：平成17年3月31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10月20日 東京法務局府中支局

登記官

⑧ 1110-7 地積測量図

地番 1110-27, -7
土地の所在 武蔵野市関前四丁目

符号1土地 面積計算

② 1110-27
 $17.453 \times 9.312 = 162.522336$
 $17.453 \times 9.342 = 162.861826$
計 = 330.804162
 $1/2 = 165.402081$

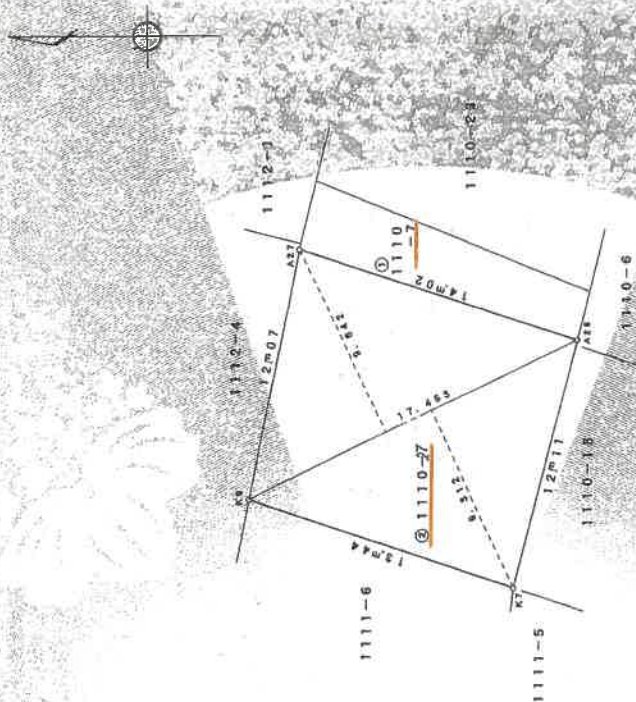
符号3土地

① 1110-7
 $223.33 - ② = 57.927919$

地積

① 1110-7 57.92
② 1110- 165.40

境界線の種類	境界点名
金属杭	K6, K7, A27
釘	A26



314229

作製者

申請人

縮尺

250

登記年月日：平成13年11月26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10月20日 東京法務局府中支局 登記官

面積計算

① 1111-4
13.173 X 5.861 = 102.695623
11.609 X 5.054 = 58.671885
計 = 161.367509
1/2 = 80.6837545

符号2土地

② 1111-6
14.194 X 6.355 = 90.770630
14.194 X 5.679 = 79.188326
9.803 X 1.715 = 16.812145
13.403 X 4.414 = 59.187326
13.143 X 3.010 = 40.881920
10.838 X 0.897 = 9.219712
計 = 296.060059
1/2 = 148.0300295

③ 1111-
6.207 X 3.687 = 22.885209
9.169 X 5.193 = 47.614617
9.130 X 6.752 = 61.645760
10.552 X 4.529 = 47.790008
10.562 X 4.259 = 44.940968
10.116 X 3.558 = 35.992728
10.116 X 7.942 = 80.341272
8.965 X 0.885 = 7.934025
計 = 349.144587
1/2 = 174.5722935

面積
① 1111-4 80.68
② 1111-6 148.03
③ 1111-7 174.57

境界線の種類	境界点名
全面積	K3, K5, K6, K7, K8, K13, K14, K15, K16
コナリ土地	K3, K8, K9, K10, K11, K12
留印	K2

作成者
[Redacted]
平成13年11月26日

作製者
[Redacted]

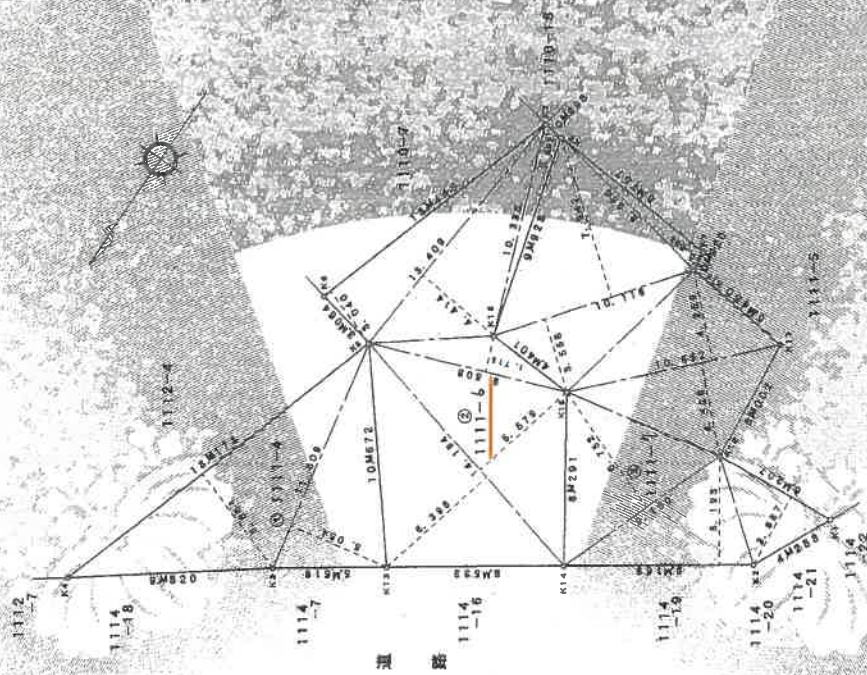
請求番号：32-6

前 田 川 4

地積測量図

地 番 1111-4, -6, -7

土地の所在 武蔵野市関前四丁目



314231

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会館蔵)

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10月20日 東京法務局府中支局

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：32-5

各階平面圖

家屋番号
四前四丁目
1110番27の206

武蔵野市関前四丁目1番地27、1111番地6

建各階平面圖

建築物の存する部分の階

建物番号 206

物件1專有建物部分

求積表

$$\begin{array}{r} 1.260 \times 1.100 = 1.386000 \\ 3.360 \times 2.838 = 9.535680 \\ 3.030 \times 0.215 = 0.651450 \\ 3.360 \times 1.667 = 5.601120 \end{array}$$

合計	17. 174250
連頭税	17. 17 円

010196

卷之五

11

1992

電話

子宮以十條雙圓套士安用紙)