

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 17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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 3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 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 4月 17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 国分寺市西町四丁目1番地

建物の名称 けやき台分譲団地第35号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町四丁目80番1の145

建物の名称 207

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 48.86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 国分寺市西町四丁目1番

地 目 宅地

地 積 35678.43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 350分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 国分寺市西町四丁目1番地

家屋 番号 80番1の351

物 件 目 録

種 類 管理事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 38.88平方メートル

(現況)

種 類 管理事務所

床 面 積 約42.88平方メートル

共有者 A 持分700分の1

物件明細書

令和 8年 2月19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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

【物件番号2】

けやき台分譲団地管理組合の管理事務所として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 国分寺市西町四丁目1番地

建物の名称 けやき台分譲団地第35号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町四丁目80番1の145

建物の名称 207

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 48.86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 国分寺市西町四丁目1番

地 目 宅地

地 積 35678.43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 350分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 国分寺市西町四丁目1番地

家屋 番号 80番1の351

物 件 目 録

種 類 管理事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 38.88平方メートル

(現況)

種 類 管理事務所

床 面 積 約42.88平方メートル

共有者 A 持分700分の1

令和7年(又)第117号
令和7年11月28日受理
令和8年1月16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 佐治憲彦

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 国分寺市西町四丁目1番地

建物の名称 けやき台分譲団地第35号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町四丁目80番1の145

建物の名称 207

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 48.86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 国分寺市西町四丁目1番

地 目 宅地

地 積 35678.43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 350分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 国分寺市西町四丁目1番地

家屋 番号 80番1の351

(1枚目)

物 件 目 録

種 類 管理事務所 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 38.88平方メートル
共有者 A 持分700分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都国分寺市西町四丁目1番地けやき台団地35号棟207号 (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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input 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 type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は以下のとおり 組 合 費 9,000円 修繕積立金 11,000円	令和7年12月15日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 滞納元金には年利 %の遅延損害金が付加される
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <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) <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"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <li style="margin-left: 10px;">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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都国分寺市西町四丁目1番地けやき台団地（住居表示未実施）
建 物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：管理事務所 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約42.88㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： </div>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を管理事務所に供している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	本件建物の南東部分に隣接する未登記目的外建物（集会所）と渡り廊下によって接合されており、内部で双方から往来可能な状態となっている。
敷 地 権	符号1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <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） <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"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (共有者)	<p>1 本件建物には、私が一人で居住しています。</p> <p>2 私が単独で本件建物に居住するにあたって、息子Aとの間で金銭の授受はありません。</p> <p>3 玄関表札に私の姓の隣に表示している姓は、私の母の姓です。本件建物に入居したとき、母宛の郵便物が届くことがあったので、表示しました。母が本件建物に居住していたことはありません。</p> <p>(令和7年12月26日電話聴取)</p>

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 物件1の建物は、令和7年12月26日の調査期日において、個人住居として使用されていた。在宅していた本件建物共有者Bは、関係人の陳述等記載のとおり申し述べ、同人名義の公共料金関係書類を提示した。
- 3 物件2の建物は、本物件共有者らを含む他の専有部分の区分共有者らが共有持分を有しており、管理規約に基づき、けやき台分譲団地管理組合によって運営管理されている。
- 4 本件建物の占有状況については、表札、関係人の陳述及び現場の使用状況から、3乃至4枚目のとおり報告する。

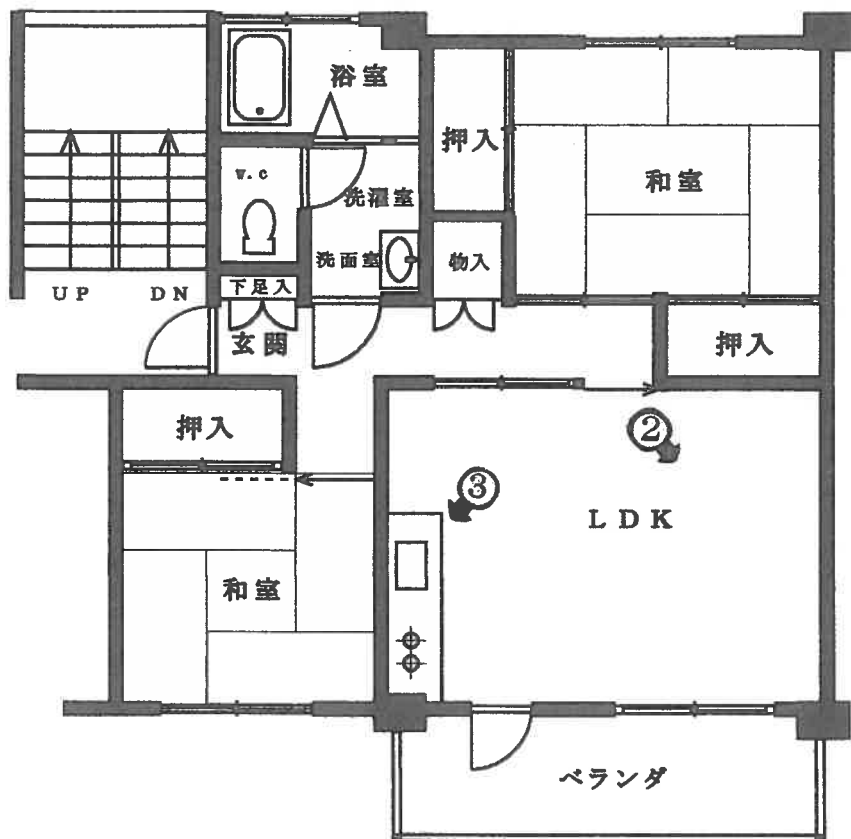
以上

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12月12日 11:28-11:50	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> に面接聴取 調査日時打合せ <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置
令和7年12月12日 : - :	当庁 (FAX)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査
令和7年12月26日 9:00-9:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> Bに面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月26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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 写真6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



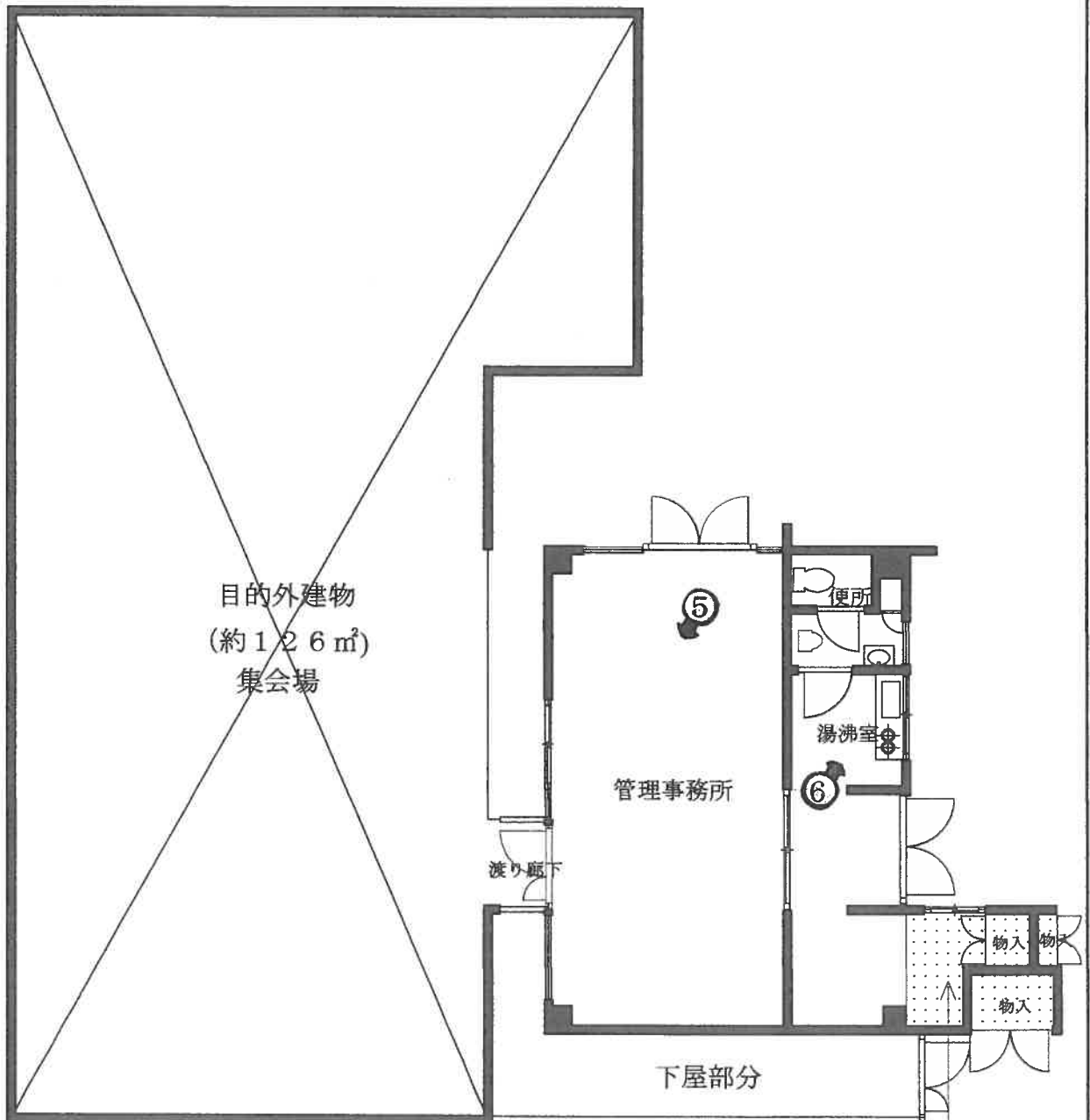
物件番号 (1) の建物



←○ 写真撮影位置と方向



物件番号 (2) の建物



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



(11 枚目)

4



5



6



(12枚目)

令和7年(又)第117号
令和7年12月26日現地調査
令和8年1月15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

一括価格	
金 2,680,000円	
内訳価格	
物件1	金 2,670,000円 (持分)
物件2	金 10,000円 (持分)

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、専有部分の建物価格であり、当該建物に対応する敷地権付区分所有権としての価格である。物件2の内訳価格は、建物自体に係る持分の価格である。

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		同 左
2	次頁物件目録記載のとおり		種 類：管理事務所 床面積：約42.88㎡
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 国分寺市西町四丁目1番地

建物の名称 けやき台分譲団地第35号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町四丁目80番1の145

建物の名称 207

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 48.86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 国分寺市西町四丁目1番

地 目 宅地

地 積 35678.43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 350分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 国分寺市西町四丁目1番地

家屋 番号 80番1の351

物 件 目 録

種 類 管理事務所 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 38.88平方メートル
共有者 A 持分700分の1

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「国立駅」の北西方約2.4km(道路距離)、最寄バス停まで徒歩約3分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	<p>近隣は、地勢はほぼ平坦であり、大規模住宅団地のほか一般住宅、店舗等も見られる住宅地域として利用されている。</p> <p>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。</p>	
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 建蔽率 容積率 防火規制 日影規制 高度規制 その他規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 有り 第2種高度地区 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画施設「一団の住宅施設(建蔽率20% 容積率60%等の規制)としての制限がある。 ・南側の市道沿いに都市計画道路 国3・4・10号線(計画決定段階 計画幅員20m)が存するが、対象地側は既に拡幅整備済みである。 ・国分寺市崖線区域内に存する。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢	35,678.43㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図無し) ほぼ台形 間口 約430m(北東側) 奥行 約55m～約130m(北東→南西) ほぼ平坦
接面道路等の状況	*北東側で幅員約10.8m～約13m舗装市道(両側歩道付き、建築基準法第42条1項1号)に、南側で幅員約13.3m～約14.4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に、北西側で幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に、各々ほぼ等高に接面する三方路の画地。	
土地の利用状況	*後記一棟の建物(第35号棟)、物件2建物及びその他の棟の敷地(第31号棟乃至第34号棟、第36号棟乃至第42号棟)、駐車場、公園、敷地内通路等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)	上下水 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、土地閉鎖登記簿によると、昭和39年7月に「山林」から「宅地」へ地目変更されている。 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	* 特になし

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	けやき台分譲団地第35号棟																			
建物の用途	住居 (総戸数40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40年11月17日新築 約60年 約5年																		
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>440.44</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>440.44</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>440.44</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>440.44</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>5階</td> <td>440.44</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">延床面積</td> <td style="border-top: 1px solid black;">2,202.20 m²</td> </tr> </table>		1階	440.44	m ²	2階	440.44	m ²	3階	440.44	m ²	4階	440.44	m ²	5階	440.44	m ²	延床面積		2,202.20 m ²
1階	440.44	m ²																		
2階	440.44	m ²																		
3階	440.44	m ²																		
4階	440.44	m ²																		
5階	440.44	m ²																		
延床面積		2,202.20 m ²																		
仕様	外壁その他	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 有り 集合郵便ポスト等																		
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 株式会社長谷工コミュニテイ																		
管理の状況	普通																			
特記事項	*昭和56年に建築基準法の耐震基準が改正されており、本件建物はそれ以前の旧耐震基準に適合の可能性が高いものと判断される。 管理会社に確認したところ、耐震改修工事は行っていないとのことである。																			

(2)専有部分の概要 (物件1)

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位置	2階、207号室 :2階に位置する中間住戸 (南側のバルコニー側から主な採光可能とする住戸)		
床面積	専有面積48.86㎡ (登記記載)		
間取り	居宅 2LDK (和室×2)		
バルコニー等	南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、畳、塩ビシート等 ビニールクロス等 トイレ、キッチン、浴室・洗面室等 ・ 特に無し	
保守管理の 状態	普通		
管理費等	組合費	月額	9,000 円
	修繕積立金	月額	11,000 円
	合計	月額	20,000 円
	滞納額	滞納は無し (令和7年12月15日現在)	
専有部分の 利用状況等	* 本住戸は、建物共有者Bが居宅として使用し占有している。 したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。		
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共有者Bによると、令和4年8月の購入時に、LD、キッチン及び浴室のリフォームを行なったとのことである。		

(3)集会所の概要 (物件2)

構造・種類	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建・管理事務所	
位置	敷地全体のうち北西方に位置する。	
床面積	現況専有面積約42.88㎡（登記面積38.88㎡に増築約4㎡を加算）	
間取り	管理事務所 トイレ、給湯室等	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	化粧ボード、ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 トイレ、給湯室等 ・ 特に無し
保守管理の 状態	普通	
専有部分の 利用状況等	* 本建物は、本件共有者らを含む一棟の区分所有者が、管理事務所に供し、管理組合が管理規約に基づき管理している。 したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。	
特記事項	* 物件2建物の南東部分で未登記の目的外建物(集会所)と渡り廊下によって接合され、内部で往来が可能な状態になっている。 * 国分寺市役所課税課固定資産税係にて聴取したところ、未登記の目的外建物の概要は以下のとおりである。 <目的外建物> 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 用途種類:集会所 建築年月:昭和63年5月 床面積:約126㎡	

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
1	270,000	× 48.86	× 0.12	= 1,580,000円
2	180,000	× 約 42.88	× 0.12	= 930,000円

*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

- ・物件1は登記記載面積を採用。物件2は登記記載面積を基に増築を考慮した現況床面積を採用。

ウ 現価率

- ・経過年数約60年、経済的残存耐用年数約5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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 5 / (60 + 5) & \times & (1 - 0.10) & = & 0.12 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(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。

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	252,000	× 0.44	× 35,678.43	× 0.95	× 1 / 350	= 10,740,000

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-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} & \\ 244,000\text{円/㎡} & \times 105 / 100 & \times 100 / 105 & \times 100 / 97 & = 252,000\text{円/㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：公示地の個別的要因(方位：南+5)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示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)

- ・規模▲50 ・形状▲10
- ・都市計画施設「一団の住宅施設(建ぺい率20% 容積率60%等の規制)としての制限がある。▲6
- ・三方路+5

$$\text{【相乗積】 } (1-0.50) \times (1-0.10) \times (1-0.06) \times (1+0.05) = 0.44$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物との関連性を考慮して、建付減価率を判定。

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 (物件1: 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
1,580,000	+ 10,740,000	× 0.70	× 1.00	× 1.00	= 8,620,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：0.70 (周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した)

エ 個別格差の内訳

階層別補正：1.00 (エレベータが無い2階・2階標準住戸)

位置別補正：1.00 (南側中間住戸・標準住戸は南側中間住戸)

その他補正：1.00 (要しない)

【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：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 ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
1,338,558円 (23.1%)	574,738円	9.6%	5,807,249円	0.7658	4,447,191円 (76.9%)	= 5,790,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.093)^3} = 0.7658 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

【物件1】

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、居住の快適性を重視すべきファミリータイプマンションであることから、類似する取引事例からの価格も考慮した積算価格を重視して、収益価格を参酌の上、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積算価格	8,620,000 円
② 収益価格	5,790,000 円
③ 調整後の価格	8,340,000 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。

物件番号	調整後の価格(円) ア	共有持分 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除(敷金等) カ	評価額(円) キ
1	8,340,000	× 1 / 2	× 0.80	× 0.80	× 1.00		= 2,670,000
2	930,000	× 1 / 700	× 1.00	× 0.80			= 10,000
一括価格(合計)							= 2,680,000

ア 調整後の価格：物件1については積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

物件2については前記 I 1①エ

イ 共有持分：登記記載の持分割合。

ウ 市場性修正：物件1については、共有持分の売却であることにより市場流通性が劣ることを考慮して、一般の不動産市場修正▲20%を施した。

エ 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。

オ 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。本件の場合無し。

カ 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。

キ 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

■ 地価公示地 (価格時点: 令和7年1月1日)

番	号	国分寺 - 4
所在・地番(住居表示)		国分寺市西町4丁目25番51
価	格	244,000円/㎡
地	積	121㎡
交通施設との接近状況		国立駅 2,500m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		南側 5.5m 市道
法令上の制限		第1種低層住居専用地域(40% 80%)
周辺土地の利用状況		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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



地図使用承認(C)マッフル第7-145号



4000

COPY

COPY

符号1土地

4-2

(注) 本図と地すの図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿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編入付
られている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 所在	臨分寺市西町四丁目		地番	1番			
面積 方尺	1/1200	精度 区分	座標系 等 は 別 等	分類	地籍に準ずる概画	種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和44年9月		備考 年月日 (原図)	補記 事項		他図の縮尺は1/800ですが、1/1200に変更 して出力しています	

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図面である。

(東京法務局立川出張所管轄)

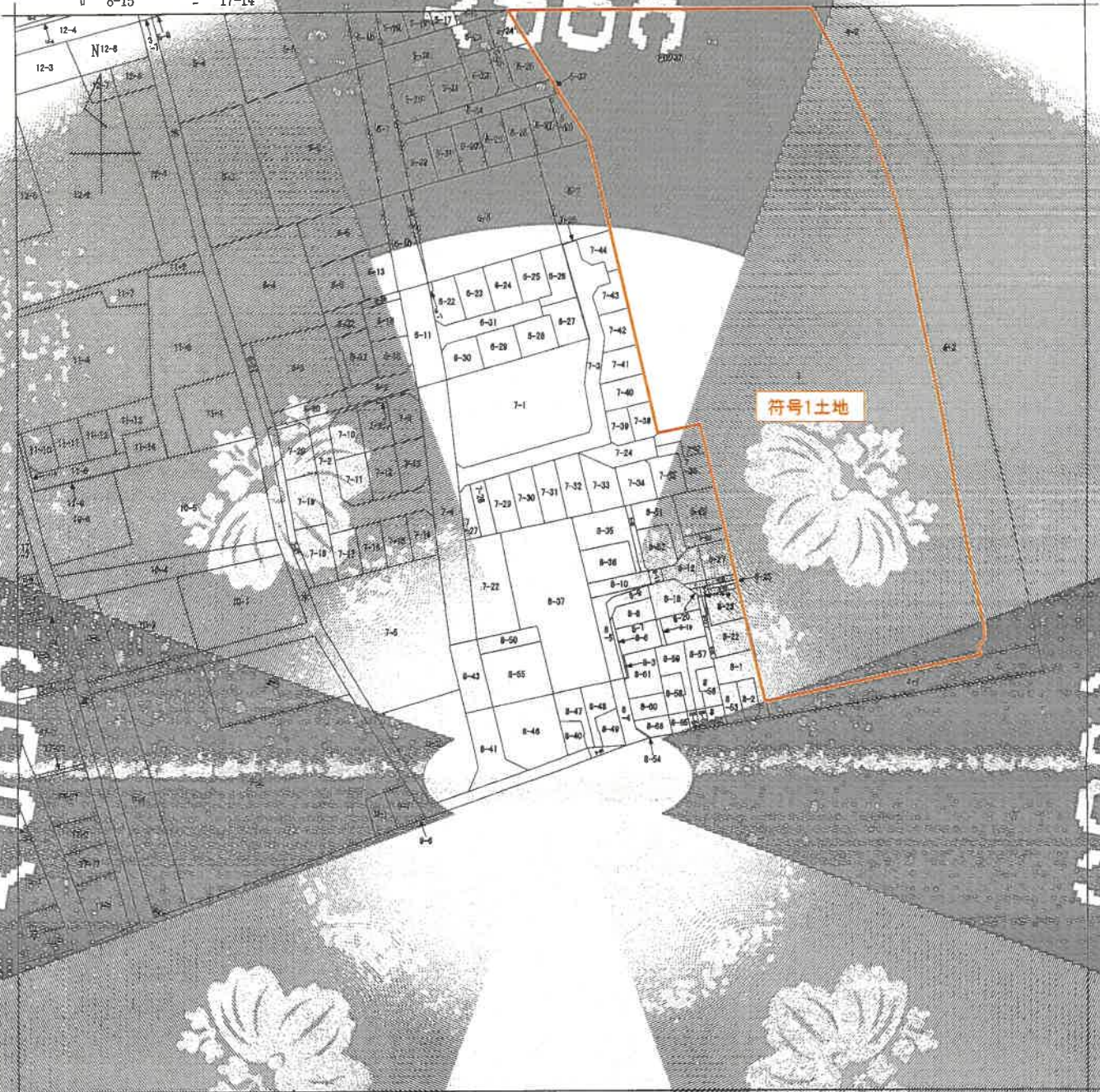
令和7年12月3日

東京法務局府中支局
登記官

請求番号：20-1
(1/2)

イ 8-13
ロ 8-15

ハ 5-15
ニ 17-14



(注) 地図に準ずる図面は、注述の区画を明確にした不動産登記法第55条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相違を記載した図面です。

地番区帳用紙
西町4丁目

4 西町4丁目

縮尺	所在	墨分寺市西町四丁目		地番	1番
1/1200	精度区分	図面番号又は図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和44年9月	備付年月日(原図)	備考	この図面の縮尺は1/600ですが、1/1200に変更して出力しています	

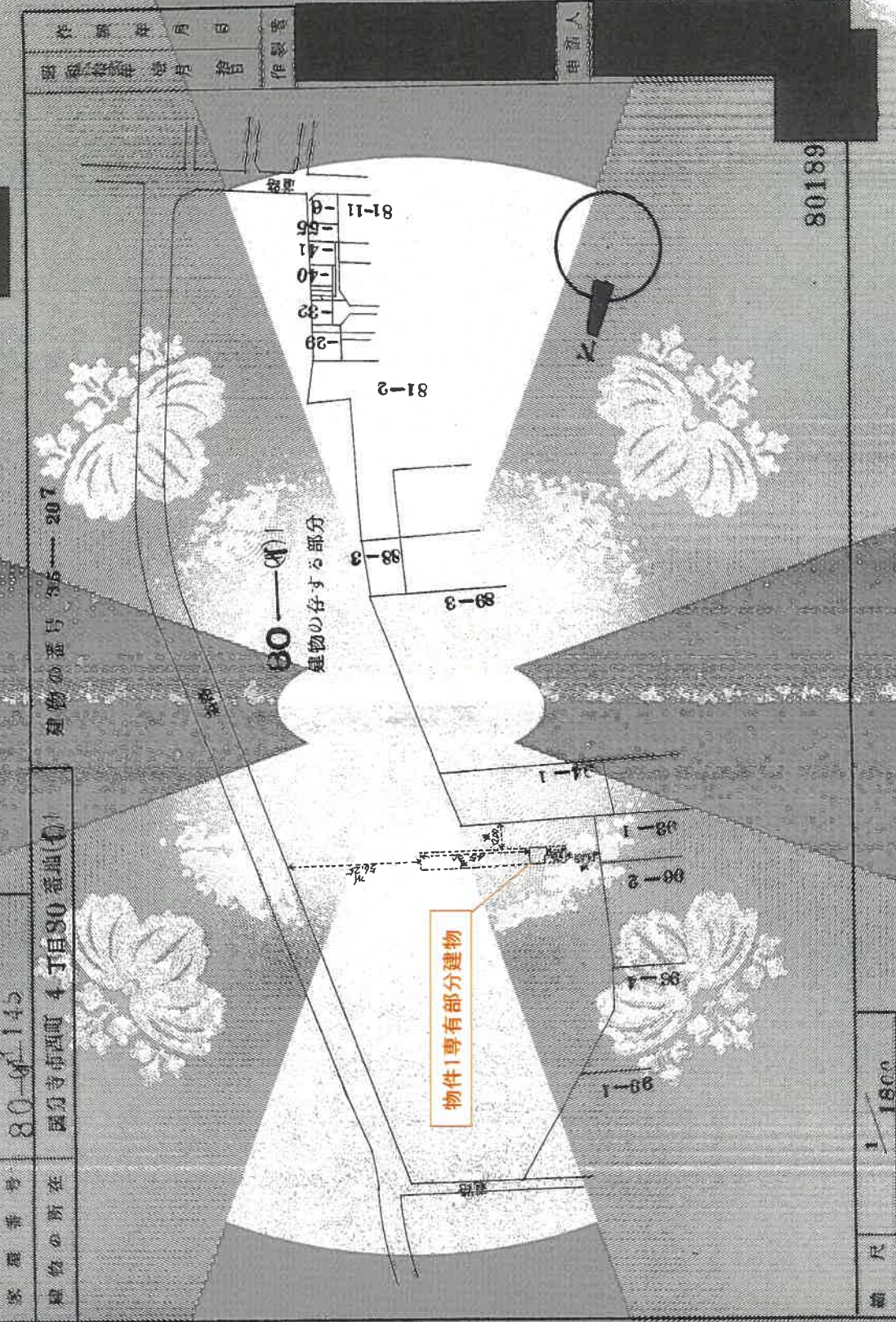
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局立川出張所管轄)
令和7年12月3日
東京法務局府中支局
登記官

請求番号：20-1
(2/2)

COPY

建物図面



COPY

東京法務局出書所

80189

物件1専有部分建物

縮尺 1/1600

登記年月日 昭和42年11月1日

家屋番号 80-91145

建物の所在 国分寺市西町4丁目80番地(物)

建物の番号 35-207

80-1(1)

建物の台する部分

これは図面に記載された内容と一致しない場合があります。
 (東京法務局立川出書所専轄)
 令和7年12月3日 東京法務局出書所

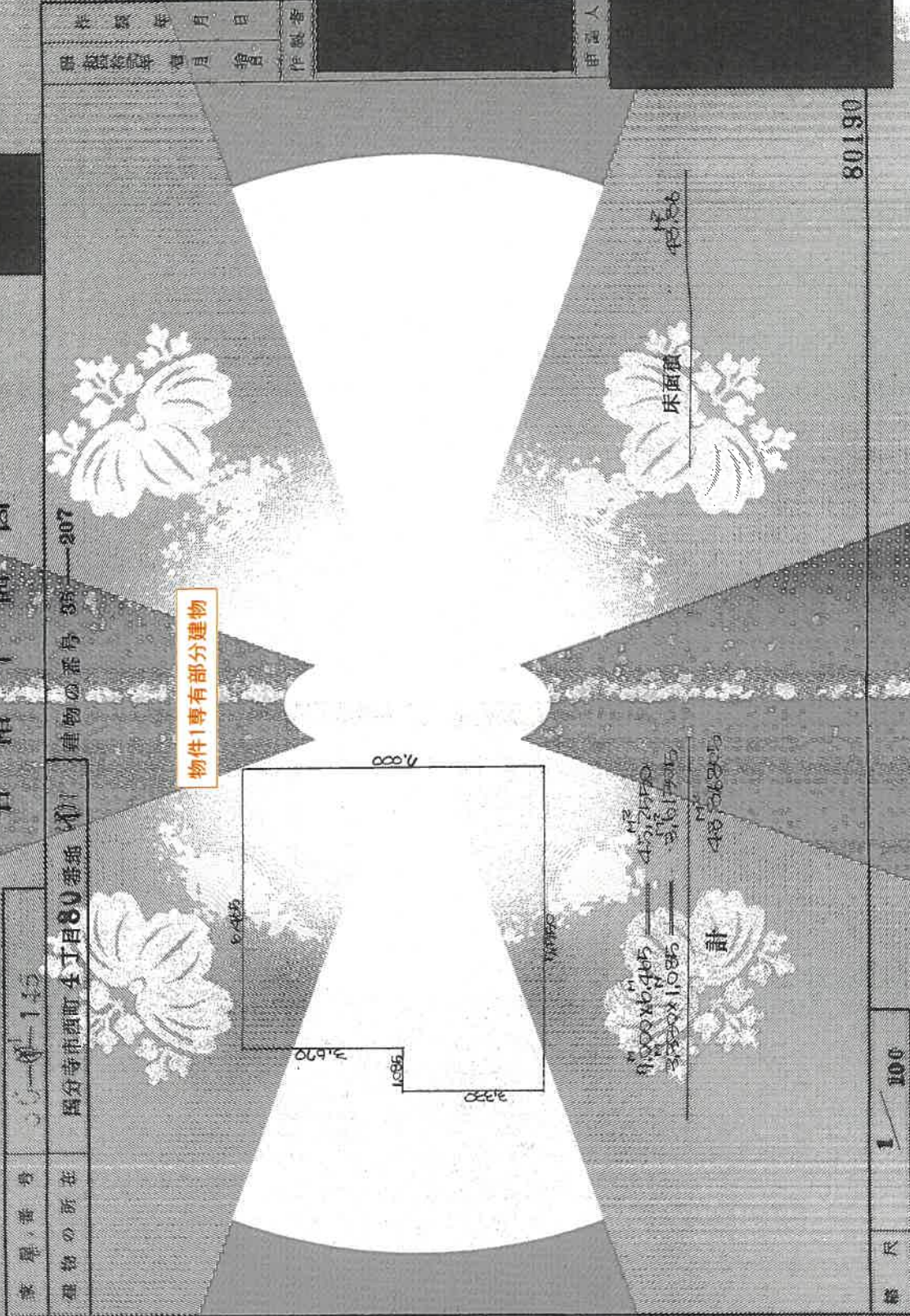
COPY

請求番号: 20-2

登記年月日：昭和62年2月1日

これは図面に記載された内容と必ずしも一致するものではない。
(東京法務局立川出張所管理)
令和7年12月3日 東京法務局府中支局 登記係

各階平面図



物件1専有部分建物

80190

請求番号：20-2

(2/2)

登記年月日 昭和42年2月1日

登記番号	80-1-351
建物の所在	国分寺市西町4丁目80番地

建物図面

作成年月日	
作成者	

申請人

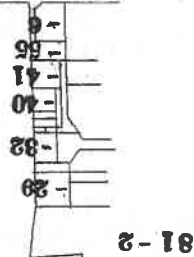
80-1-*

建物の存する部分

道路

道路

物件2建物



80601

縮尺 1/1800

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
 (東京法務局立川出張所管轄)
 令和7年12月3日 東京法務局南支店

請求番号: 20-3 (1/2)

登記年月日：昭和42年2月1日

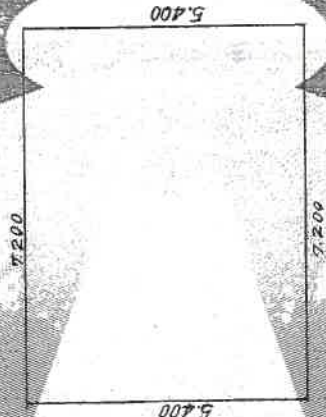
これは図面に記載されている内容と異なる場合がある。
(東京法務局立川出張所管理)
令和7年12月3日 東京法務局第五支署

各階平面図

家屋番号	80-4-351
建築物の所在	国分寺市西町4丁目80番地

物件2建物

作製年月日		作製者		申請人	
図面提出年月日					



床面積 38.88

80602

縮尺	1/100
----	-------

請求番号：20-3

COPY

此図は自由印非交符

右記は自由印非交符

COPY

COPY

COPY