

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 武蔵野市吉祥寺南町四丁目2472番地16
建物の名称 フェニックス吉祥寺アヴァンティーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉祥寺南町四丁目2472番16の106
建物の名称 106
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 21.94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 武蔵野市吉祥寺南町四丁目2472番16
地 目 宅地
地 積 760.33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 1525170分の24780



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 武蔵野市吉祥寺南町四丁目2472番地16

建物の名称 フェニックス吉祥寺アヴァンティーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉祥寺南町四丁目2472番16の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 21.94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 武蔵野市吉祥寺南町四丁目2472番16

地 目 宅地

地 積 760.33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 1525170分の24780



令和7年(ケ)第262号
令和7年11月27日受理
令和8年1月1日提出
(評価人 大和田公一)

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 武蔵野市吉祥寺南町四丁目2472番地16

建物の名称 フェニックス吉祥寺アヴァンティーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉祥寺南町四丁目2472番16の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 21.94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 武蔵野市吉祥寺南町四丁目2472番16

地 目 宅地

地 積 760.33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 1525170分の24780



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺南町四丁目24-14-106 フェニックス吉祥寺アヴァンティーク	
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"> 種類： 構造： 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 8000 円 修繕積立金 月額 6600 円	令和7年12月16日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年9月分～R7年12月分 計 5万8400円 <input checked="" type="checkbox"/> 他に遅延損害金 1964円 (年20%)
管理費等照会先	株式会社LENZ DX	
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"/> あり <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> あり (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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社 LENZ DX (転貸人)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> 上記占有者担当) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 回答書・契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	R5年7月31日	
最初の契約等	契約日	R5年7月31日
	期間	R5年7月31日から <input checked="" type="checkbox"/> R7年6月26日まで約2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	R7年6月27日から <input checked="" type="checkbox"/> R12年6月26日まで5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約者 当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 上記占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月金7万4700円 (毎月20日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [] 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	占有者の旧商号は株式会社トーシンコミュニティー	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	管理費月額7000円	

(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
A (占有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物に居住している。2 契約関係書類を提示する。3 エアコンの調子が悪く、冷房をつけたとき水漏れがあった。4 ウォシュレットの動作も良くない。 (令和8年1月6日面接聴取)
株式会社 LENZ DX (占有者) 担当者	<ol style="list-style-type: none">1 照会書を受け取った。当社は、所有者から本件建物を借り受け、居住者に転貸している。 (令和8年1月20日電話聴取)2 同封された返信用封筒に送付書類が入り切らず、大型の封筒に返信用封筒を貼り付けたが、郵便局から送付できないと言われた。 (令和8年1月26日電話聴取)3 前所有者からも当社が賃借し、現在の居住者に対し転貸していた。 (令和8年1月26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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) ライフライン照会の結果、A名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
 - (2) 占有者Aは、契約関係書類を提示した。
 - (3) 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はない。
 - (4) Aが提示した貸主に照会した結果、回答書及び契約関係書類が送付された。

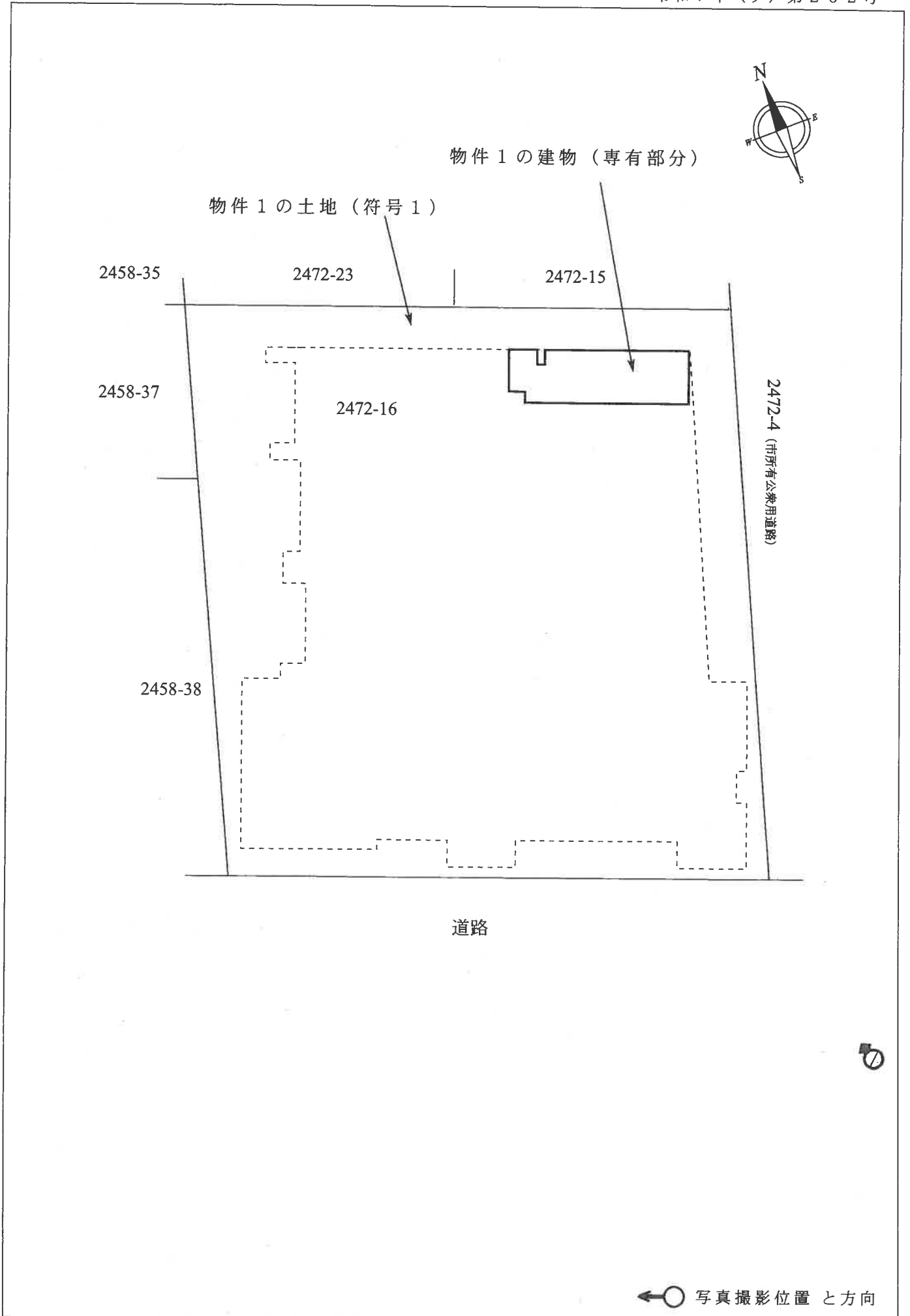
以上

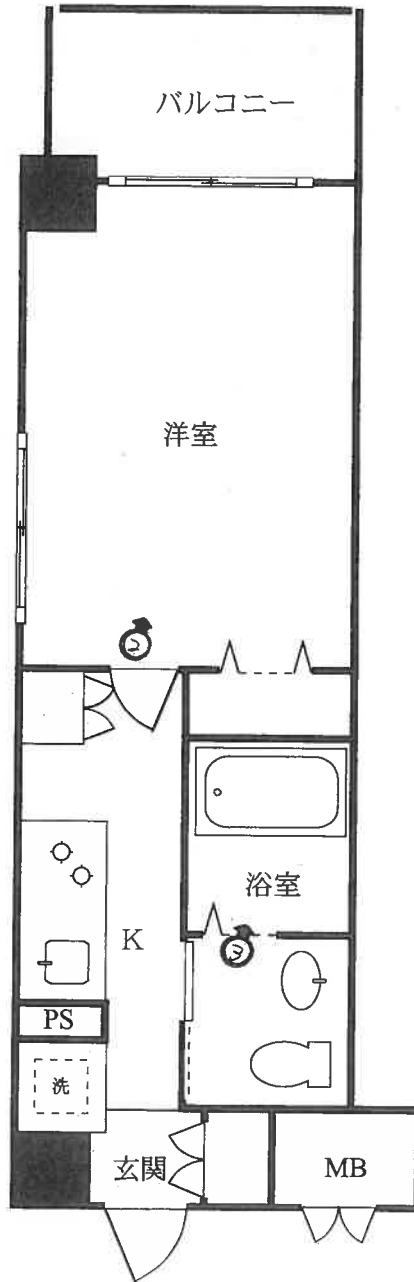
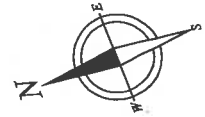
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月5日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送，不動産登記情報取得
令和7年12月10日 15：00-15：20	物件所在地	物件特定，物件概況調査，外観写真撮影，臨場日時通知書差置
令和7年12月16日 ： - ：	当庁	管理会社に対し管理費等に関する照会書ファクシミリ送信
令和7年12月22日 ： - ：	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和8年1月6日 9：25-9：40	物件所在地	物件調査，立入(全室)調査，占有調査，写真撮影，図面作成，評価人同行，関係人から陳述聴取
令和8年1月7日 ： - ：	当庁	法人登記情報取得，転貸人に対し照会書郵送
令和8年1月21日 ： - ：	当庁	転貸人に対し返信用封筒を送付
<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8年1月6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
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第262号





←○ 写真撮影位置 と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第262号
令和8年1月6日現地調査
令和8年2月6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 大和田 公一

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 13,330,000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き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 武蔵野市吉祥寺南町四丁目2472番地16

建物の名称 フェニックス吉祥寺アヴァンティーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉祥寺南町四丁目2472番16の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 21.94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 武蔵野市吉祥寺南町四丁目2472番16

地 目 宅地

地 積 760.33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 1525170分の24780



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 (符号1土地)

位置・交通	<p>J R中央線・京王井の頭線「吉祥寺」駅の南東方約1.2km（道路距離、以下同じ）、徒歩約15分、J R中央線「西荻窪」駅の南西方約1.2km、徒歩約15分、並びに京王井の頭線「三鷹台」駅の北方約800m、徒歩約10分に位置する（附属資料「位置図」参照）。</p>	
付近の状況	<p>近隣は、井ノ頭通り沿いに店舗、マンション、事業所等が混在する路線商業地域である。 コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、公園等の便益施設は徒歩圏内に存する。</p>	
<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）</p>	<p>都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 高度地区等</p> <p>都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 高度地区等</p>	<p>〔井ノ頭通りの道路端から20m以内〕 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 23m第2種高度地区、日影規制（一）</p> <p>〔井ノ頭通りの道路端から20mを超える部分〕 市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし（法第22条区域） 第1種高度地区、建築物の高さの制限10m、日影規制（一） 敷地面積の最低限度120㎡</p> <p>〔その他の規制、上記各地域共通〕 東京都景観条例（一般地域） 宅地造成等工事規制区域</p>
画地の状況	<p>地積</p> <p>形状</p> <p>間口・奥行</p> <p>地勢</p> <p>その他</p>	<p>符号1土地：760.33㎡（登記地積） ※ 法務局備付の地積測量図は存しない（特記事項①に留意）。</p> <p>ほぼ長方形 南西側間口約26m、奥行約29m（南東側間口約29m）。 南西側都道とは概ね等高であるが、画地の北東側付近は都道沿いより約0.5m程度低い地勢である。宅盤面はほぼ平坦。</p> <p>特になし</p>

<p>接面道路の状況等</p>	<p>南西側で幅員約14.5mの舗装都道※1（建築基準法第42条1項1号）に、南東側で幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、いずれもほぼ等高に接面する角地である。</p> <p>※1 南西側都道の都市計画道路事業は完了済み。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 符号1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。 ・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」とおり。 	
<p>供給処理施設 (基本的には敷地内への引込みの有無を基準としている)</p>	<p>上水道</p> <p>都市ガス</p> <p>下水道</p>	<p>あり</p> <p>あり</p> <p>あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図（平成5年版、昭和53年版）によると、符号1土地は、従前、自動車販売店とその整備工場等の敷地として利用されていたものと推察される。</p> <p>閉鎖登記簿による地歴調査でも、昭和41年12月から平成12年4月まで自動車販売に係る法人、その関連法人が所有していた経緯が確認できる。その後、本件マンションの分譲会社が符号1土地を取得し、平成13年に本件マンションが竣工し、現在に至る。</p> <p>土壌汚染に関連する法令等による調査では、符号1土地は、土壌汚染対策法における要措置区域等には指定されていない。東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（略称：環境確保条例）」における工場・指定作業所については、旧公害防止条例の時代の平成12年6月に工場（区分：自動車・自転車小売業）の廃止届出がなされている。水質汚濁防止法、下水道法については、特定施設としての届出の記録は見当たらなかった。</p> <p>なお、符号1土地上に存した工場の廃止は、上記、環境確保条例の施行前であり、同法第116条による汚染状況調査は行われていない。したがって、従前の工場による土地利用が土壌環境に与えた影響については、専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施しなければ正確なことは分からないため留意を要する。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>① 法務局備付けの地積測量図が存せず、また、実測図等、正確な地積や境界を確認する資料も得られなかった。なお、分譲時のパンフレットには敷地面積762.49㎡（実測）と記載されており、建築確認等台帳記載事項証明書の敷地面積と同じである。登記地積と上記地積が僅差であることから、本件評価では登記地積を採用したが、実測数量と開差がある可能性に留意を要する。</p> <p>② 符号1土地の東側の一部が、「武蔵野市浸水ハザードマップ」における浸水想定区域に指定されている。過去の浸水履歴については、武蔵野市に記録が残る平成17年9月以降、吉祥寺南町4丁目における浸水の報告はない。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フェニックス吉祥寺アヴァンティーク																			
建物の用途	居宅（総戸数54戸） ※管理室、シアタールームは含まない																			
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成13年5月7日新築 約25年 約25年																		
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造瓦葺陸屋根地下1階付6階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>540.84 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>535.85 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>450.68 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>291.59 m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>113.83 m²</td></tr> <tr><td>6階</td><td>32.83 m²</td></tr> <tr><td>地下1階</td><td>29.92 m²</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,995.54 m²</td></tr> </table>		1階	540.84 m ²	2階	535.85 m ²	3階	450.68 m ²	4階	291.59 m ²	5階	113.83 m ²	6階	32.83 m ²	地下1階	29.92 m ²	<hr/>		延床面積	1,995.54 m ²
1階	540.84 m ²																			
2階	535.85 m ²																			
3階	450.68 m ²																			
4階	291.59 m ²																			
5階	113.83 m ²																			
6階	32.83 m ²																			
地下1階	29.92 m ²																			
<hr/>																				
延床面積	1,995.54 m ²																			
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り、一部吹付タイル等 -																		
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり（1基） なし オートロック、防犯カメラ、集合郵便受、宅配ボックス、駐輪場、ゴミ置場等																		
建物の品等	中位																			
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LENZ DX 管理室あり																		
管理の状況	普通																			

特 記 事 項	<p>① 建物の検査済証の交付記録がある。</p> <p>② 共用部分としてエントランスホール、エレベーター、共用廊下、共用階段、管理室等が、規約共用部分として駐輪場、ゴミ置場、物置がある。</p> <p>③ 管理会社によると、大規模修繕工事は2015年（平成27年）に実施しており、次回の大規模修繕工事は、長期修繕計画では2030年に予定されているとのこと。</p> <p>④ 分譲時のパンフレットには1階にシアタールームが存するが、本マンションの分譲会社（但し、平成19年7月3日商号変更）が所有しており、現在、使用はされていないとのこと。 また、1階の駐車場も分譲会社の所有である。</p>
---------	--

(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	1階部分に位置する角住戸 (採光は南東側、北東側)	
床面積	専有面積	21.94㎡(登記記載)
間取り	1K (洋室1、台所、浴室、洗面所・トイレ等)	
バルコニー等	南東側にバルコニーがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼り等 フローリング、CFシート等 ビニールクロス貼り等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ※設備の動作確認は行っていない。 -
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	月額 8,000円 月額 6,600円 月額 14,600円 58,400円 (令和7年12月16日現在) 上記は令和7年9月分～令和7年12月分迄の合計額 ・今後も滞納が続くことが予測される。上記滞納額には遅延損害金1,964円(年利20%)が付加される。
専有部分の利用状況等	所有者から法人(現在の管理会社)が賃借し、同社(原賃借人・転貸人)から転借した個人が本建物を居宅として使用している。 本件は、買受人に原賃借人の賃借権の引受けがあることを前提に評価を行った。	
特記事項	室内は丁寧に使用されており、経年及び日常使用による劣化等が観察される程度で、目立った汚れや破損箇所は見られなかった。 占有者からは、エアコン、トイレのウォシュレットの調子が良くないこと以外は、建物・設備の不具合は特にないと思うとの陳述があった。	

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
480,000円/㎡	× 21.94㎡	× 0.53	= 5,580,000円

※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 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は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、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	10%
経過年数	約25年
経済的残存耐用年数	約25年
観察減価率	5%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{25年 + 25年} \times (1 - 0.05) = 0.53$$

(小数第3位を四捨五入)

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 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
875,000円/㎡	× 0.98	× 760.33㎡	× 1.00	× $\frac{24780}{1525170}$	= 10,590,000円

ア 標準画地価格：下記の規準価格を中心に、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5-1 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 926,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & 875,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし

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査定した。

・角地 +5%

・1低専部分を含む -7%

相乗積（ $1.05 \times 0.93 \approx 0.98$ ）

個別格差 0.98

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、不要と判定した。

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 ア	敷地権価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ
5,580,000円	+ 10,590,000円	× 1.30	× 1.00	× 1.00	= 21,020,000円

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：当該マンション、及び周辺類似地域に存する同類型の中古マンションの売買事例、売希望事例等を参考とし、中古マンション市場における価格動向を考慮して価格補正を行った。

エ 個別格差：

階層別補正：0.97（1階）

※基準階：2階

位置別補正：1.03（角住戸/南東・北東向き）

※基準住戸：中間住戸/南東向き

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積：0.97 × 1.03 × 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あり、その賃貸状況を検討した結果、当該契約の賃貸条件を参考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、さら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年目の有効純収益 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	
1,749,450円 (12.2%)	630,410円	4.3%	14,220,877円	0.889	12,642,360円 (87.8%)	14,391,810円 ≒14,390,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.04)^3} = 0.889 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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年目の有効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。

積算価格と収益価格との間に乖離が生じたが、本件は1Kタイプの単身向けマンションであり、投資用物件として賃貸に供されていることから、最近における同種のマンションの需給状態等も考慮のうえ、収益価格をやや重視し、積算価格を関連付けて調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	21,020,000 円
② 収益価格	14,390,000 円
③ 調整後の価格	17,000,000 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 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 カ
17,000,000円	× 1.00	× 0.80	× 0.98		= 13,330,000円

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想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
(敷金等) 本件の場合なし。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 (武蔵野5-1) 】

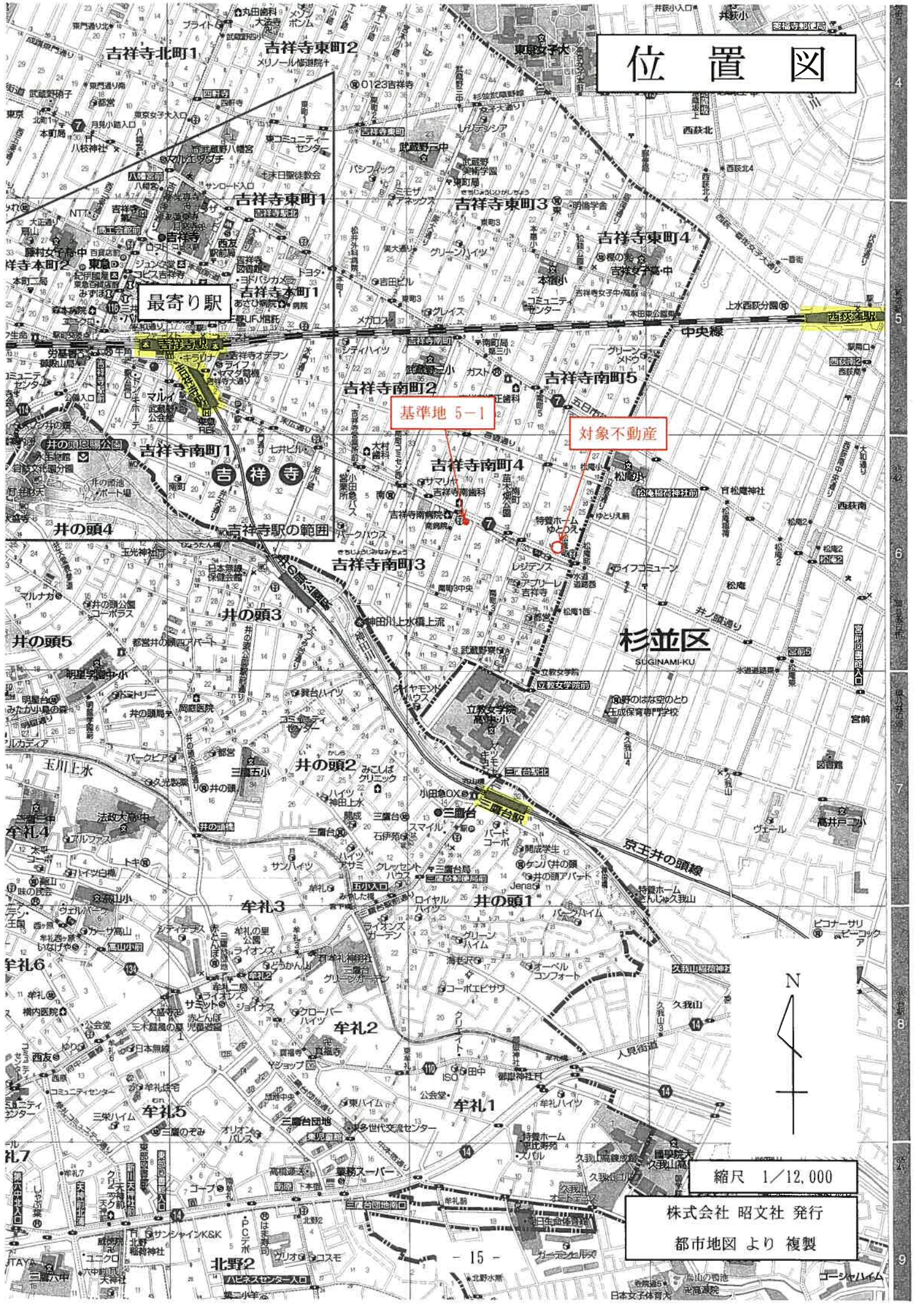
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	武蔵野市吉祥寺南町三丁目2546番4 「吉祥寺南町3-24-3」
1㎡当たりの価格	926,000円/㎡
地 積	212㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北東14.5m都道
交通施設との接近状況	「吉祥寺」駅 900m
法 令 上 の 制 限	近隣商業地域(80,300)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	店舗や店舗兼共同住宅等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以上

位置図



基準地 5-1

対象不動産

最寄り駅

吉祥寺東町1

吉祥寺東町3

吉祥寺東町4

吉祥寺南町2

吉祥寺南町5

吉祥寺南町1

吉祥寺南町4

吉祥寺南町3

杉並区
SUGINAMI-KU

井の頭3

井の頭2

井の頭1

井の頭5

井の頭4

井の頭

井の頭

井の頭

井の頭

井の頭

井の頭

井の頭

井の頭

井の頭

井の頭

井の頭

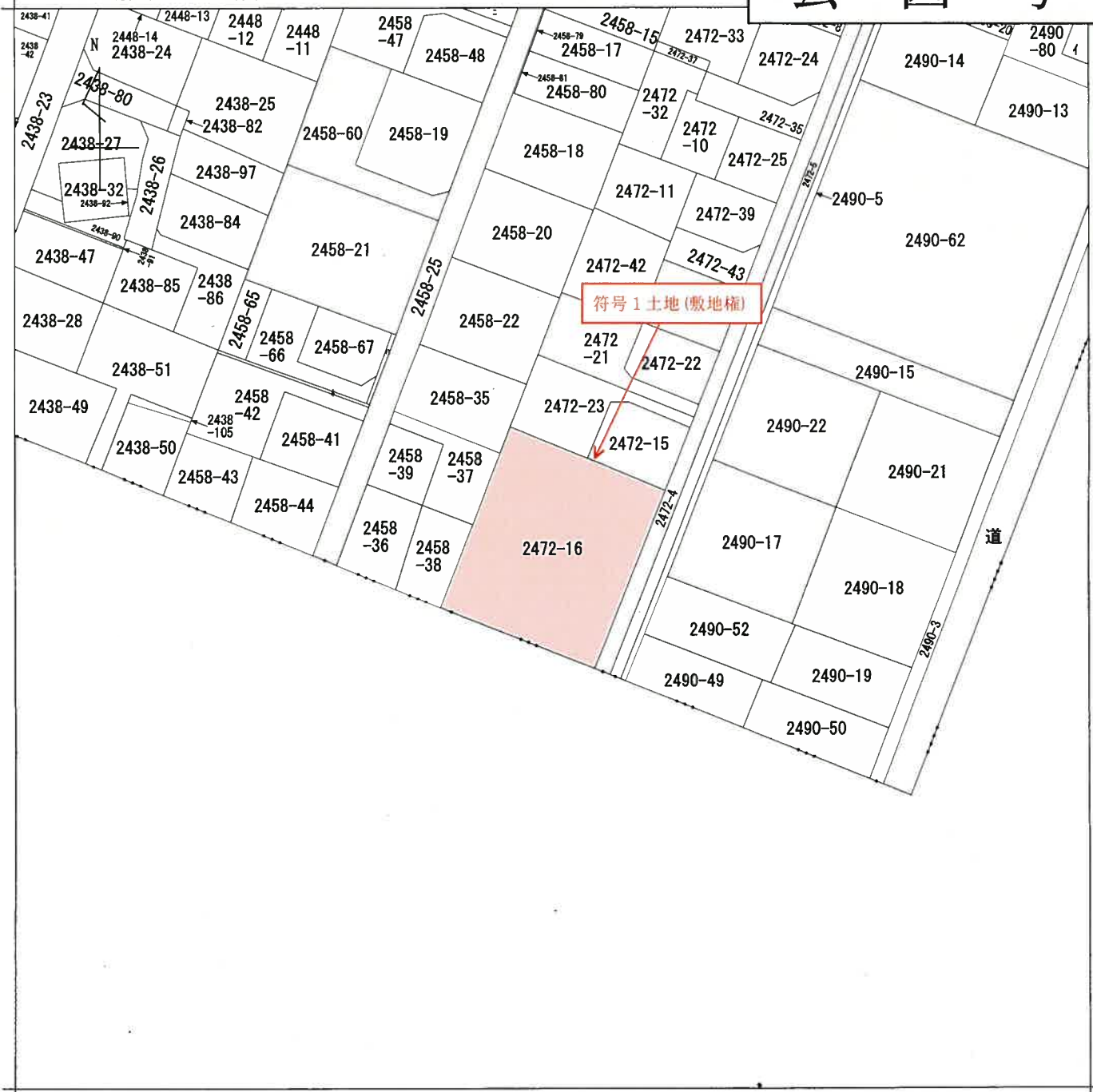
井の頭

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

公 図 写

イ 2490-79 ハ 2458-24 ホ 2458-62
 ロ 2438-15 ニ 2458-51 ヘ 2448-19



(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
 吉祥寺南町
 4丁目

請求部	所在	武蔵野市吉祥寺南町四丁目			地番	2472番16		
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。

令和7年12月1日
 東京法務局府中支局
 請求番号：52-1
 (1/1)

A3をA4に縮小

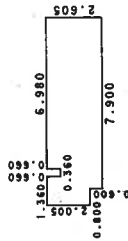
登記年月日：平成13年5月18日

建物平面図

家屋番号 吉祥寺南町四丁目
2472番16の106

建物の所在 武蔵野市吉祥寺南町四丁目2472番地16

各階平面図



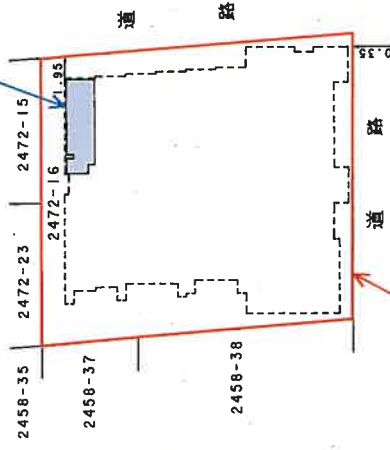
求積算

1.360 x 0.660 =	0.897600
1.720 x 1.345 =	2.313400
0.920 x 0.600 =	0.552000
6.980 x 2.605 =	18.182900
合計	21.945900

床面積 21.94㎡



物件1 専有部分建物



付号1 土地(敷地権)

建物の存する部分1階

平成13年5月8日

337697

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(日作製)

作製者 土地家屋調査士

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12月1日 東京法務局府中支局

A3をA4に縮小