

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2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 | 所 在 | 府中市武蔵台二丁目 |
| | 地 番 | 17番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 府中市武蔵台二丁目17番地33
建物の名称 プレシエア西国分寺 |
| | 家屋 番号 | 17番33の2 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.29平方メートル
2階 63.81平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月31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2】

別紙占有者目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 所 在 | 府中市武蔵台二丁目 |
| | 地 番 | 17番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 府中市武蔵台二丁目17番地33
建物の名称 プレシエア西国分寺 |
| | 家屋 番号 | 17番33の2 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.29平方メートル
2階 63.81平方メートル |



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	101号室	A	左記占有者（転借人）が占有している。原賃借人株式会社GGハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡し が猶予される。
2	102号室	B	左記占有者（転借人）が占有している。原賃借人株式会社GGハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡し が猶予される。
2	103号室	株式会社GGハウスマ ネジメン ト	左記占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡し が猶予される。
2	201号室	C	左記占有者（転借人）が占有している。原賃借人株式会社GGハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡し が猶予される。
2	202号室	D	左記占有者（転借人）が占有している。原賃借人株式会社GGハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡し が猶予される。
2	203号室	E	左記占有者（転借人）が占有している。原賃借人株式会社GGハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡し が猶予される。
2	204号室	F	左記占有者（転借人）が占有している。原賃借人株式会社GGハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡し が猶予される。
2	205号室	G	左記占有者（転借人）が占有している。原賃借人株式会社GGハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡し が猶予される。
2	206号室	H	左記占有者（転借人）が占有している。原賃借人株式会社GGハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡し が猶予される。
2	上記以外	上記占有者ら の共同占有	左記占有者（転借人）ら及び原賃借人株式会社GGハウスマネジメントが占有している。原賃借人株式会社GGハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡し が猶予される。

令和7年(ケ)第303号
令和8年1月27日受理
令和8年2月20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 | 所 在 | 府中市武蔵台二丁目 |
| | 地 番 | 17番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 府中市武蔵台二丁目17番地33
建物の名称 プレシエア西国分寺 |
| | 家屋 番号 | 17番33の2 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.29平方メートル
2階 63.81平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都府中市武蔵台二丁目17番地の33 プレシエア西国分寺（住居表示未実施）														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
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"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）														
その他の事項															
建物	物件2														
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が異なる（ <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 — <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積：</td> </tr> </table>			種類：	構造：	床面積：									
種類：															
構造：															
床面積：															
占有者及び占有状況	<input checked="" 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シェアハウス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														
上記以外の敷地（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）														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年（ ）</td> <td style="padding-left: 5px;">第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
地方裁判所	支部	令和	年（ ）	第	号										
保管開始日	令和	年	月	日											
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2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 GG ハウスマネジメント	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> シェアハウス (転貸) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■I (占有者担当) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書等) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成31年1月1日	
最初の契約等	契約日	平成30年12月12日
	期間	平成31年1月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和2年12月末日まで 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 type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和3年1月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社 GG ハウスマネジメント (原賃借人))
賃料・支払時期等	月額転貸賃料 (共益費を含む) の85パーセント (毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	転貸目的	
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	

(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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 7・4・7	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円	定期建物賃貸借 契約 共益費月 15,000 円、システム利 用料月 1,100円
	A	自令和7・4・7 至令和8・4・6	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 7・5・10	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円	定期建物賃貸借 契約 共益費月 15,000 円、システム利 用料月 1,100円
	B	自令和7・5・10 至令和8・5・9	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	原賃借人(空 室)	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 8・1・5	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円	定期建物賃貸借 契約 共益費月 15,000 円、システム利 用料月 1,500円
	C	自令和8・1・5 至令和9・1・4	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 6・3・25	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input checked="" type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円	定期建物賃貸借 契約 共益費月 15,000 円、システム利 用料月 1,100円
	D	自令和7・3・25 至令和8・3・24	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input checked="" type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし		
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 5・9・21	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input checked="" type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円	定期建物賃貸借 契約 共益費月 15,000 円、システム利 用料月 1,100円
	E	自令和7・9・21 至令和8・9・20	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input checked="" type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：シェアハウス
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 6・2・20	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input checked="" type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円	定期建物賃貸借契約 共益費月15,000 円、システム利用 料月1,100円
	F		自令和7・2・20 至令和8・2・19					
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 6・12・29	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input checked="" type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円	定期建物賃貸借契約 共益費月15,000 円、システム利用 料月1,100円
	G		自令和7・12・29 至令和8・12・28					
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 6・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input checked="" type="checkbox"/> 再	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円	定期建物賃貸借契約 共益費月15,000 円、システム利用 料月1,100円
	H		自令和7・3・31 至令和8・3・30					
2	<input checked="" type="checkbox"/> 上記以外	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	玄関、リビング、 キッチン、シャワ ー室、WC等の共 用部分 各占有権原等は上 記に同じ
	上記占有者ら の共同占有		自 . . 至 . .					
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自 . . 至 . .					
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自 . . 至 . .					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：シェアハウス
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
I (株式会社 GG ハウスマネジメント担当)	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社は、本件建物のサブリース会社です。 2 本件建物はシェアハウスとして使用されています。103号室のみ空室ですが、本年2月11日から入居予定になっています。 3 全室、契約期間1年間の定期建物賃貸借契約です。システム利用料とは当社のデータベースの利用料金です。また、入居者は全室退去時にルームクリーニング代15,000円を負担することが定められています。 4 建物所有者と当社との間の原賃貸借契約については、法定更新され現在に至っています。 5 本件建物は全室クラウドサインで処理されています。従って、202号室乃至206号室も現在の契約書及び説明書面について、書類の保存はしていません。206号室占有者からは現在の契約書が返信されましたが、それ以外の4室の占有者については反応がない状態です。 6 101号室及び102号室は令和7年12月22日、201号室は令和8年1月5日、202号室乃至204号室は令和7年11月23日、205号室は令和7年12月6日、206号室は令和8年2月12日に、それぞれ占有者に終了通知をメール送信しています。 7 回答書及び賃貸借契約書等に記載のとおり間違いありません。 (令和8年2月4日及び同年2月18日電話聴取)
A (101号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は101号室を住居として使用しています。 2 不具合な部分はありません。
B (102号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は102号室を住居として使用しています。 2 不具合な部分はありません。
C (201号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は201号室を住居として使用しています。 2 不具合な部分はありません。
G (205号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は205号室を住居として使用しています。 2 不具合な部分はありません。
H (206号室占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は206号室を住居として使用しています。 2 不具合な部分はありません。
J(株式会社 GG ハウスマネジメント担当)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本日の立入調査に際し、本件建物の鍵を持参しました。 2 本件建物内で不具合な部分はありません。 (令和8年2月6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
(6 枚目)

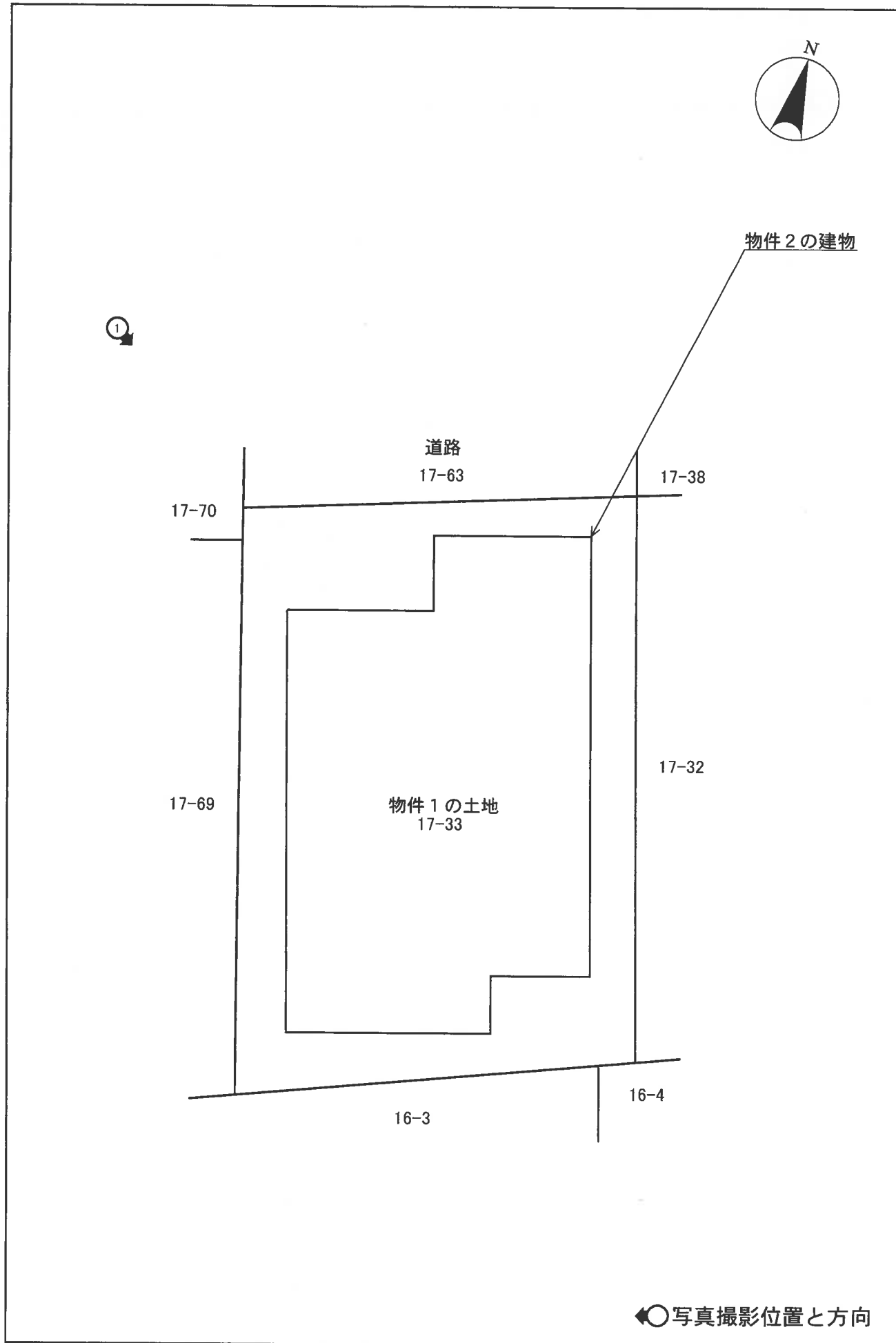
執行官の意見

- 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 全室集合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、
 - (1) 101号室、102号室、201号室、205号室及び206号室には、在室者がおり、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、住居として使用されていることが窺われた。205号室の床面にはシートが剥離している部分が存在した。
 - (2) 202号室、203号室及び204号室には、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と各占有者宛の郵便物等が存在した。
 - (3) 103号室には在室者はおらず、室内に設備はあったが、日常使用される動産は存在しなかった。
- 4 借地借家法の改正に伴い契約、説明書面等がオンラインで可能になったことから、同法第38条3項等の説明書面、同条6項の終了通知が明確に確認できないものもあり、関係人の陳述、回答書及び契約書等から占有権原等を記載した。
- 5 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。

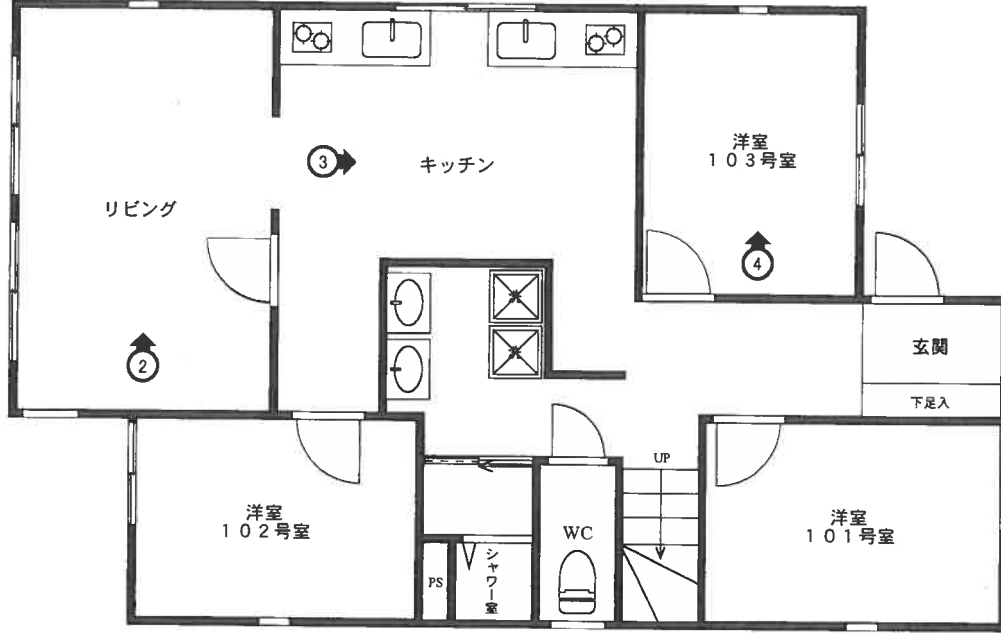
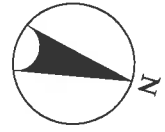
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月28日 18:10-18:20	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8年1月30日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 履歴事項全部証明書交付申請
令和8年1月30日 : - :	当 庁	照会書送付(建物所有者)(「宛所尋ね当たらず」で返戻) 照会書 FAX (サブリース会社)
令和8年2月4日 10:50-11:00	当 庁	サブリース会社担当 I に電話聴取
令和8年2月6日 10:10-11:11	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、在室者等に面接聴取
令和8年2月18日 10:45-10:51	当 庁	サブリース会社担当 I に電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月6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(101号室、102号室、201号室、205号室及び206号室)。</p> <p>■ 令和8年2月6日 103号室、203号室及び204号室は不在で施錠されていたので、立会人 K を立ち合わせ、サブリース会社担当が持参した鍵を使用し、建物内に立ち入った。 202号室は不在であったので、立会人 K を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

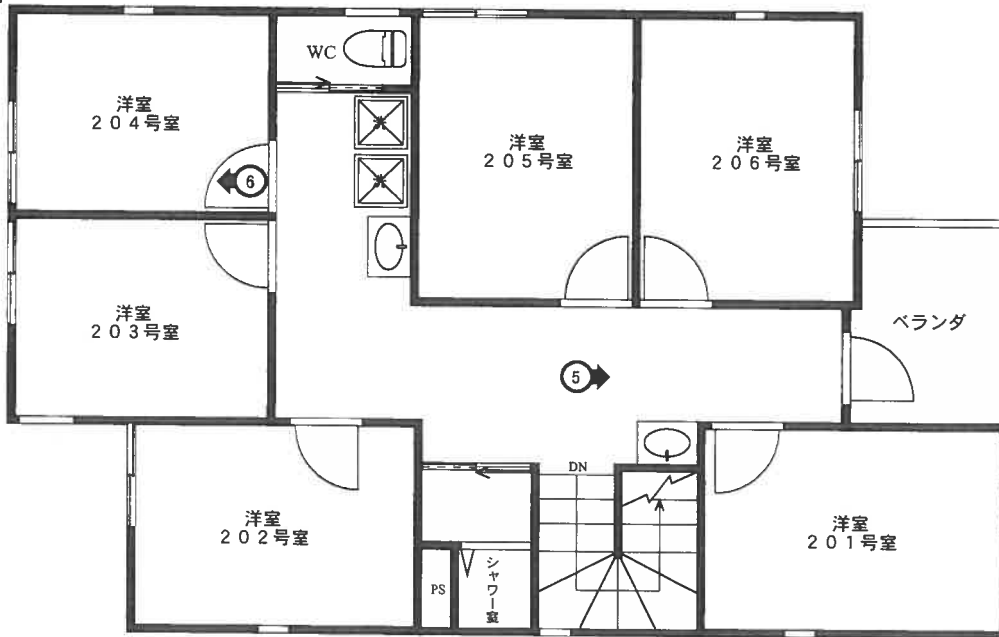
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)



1階



2階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



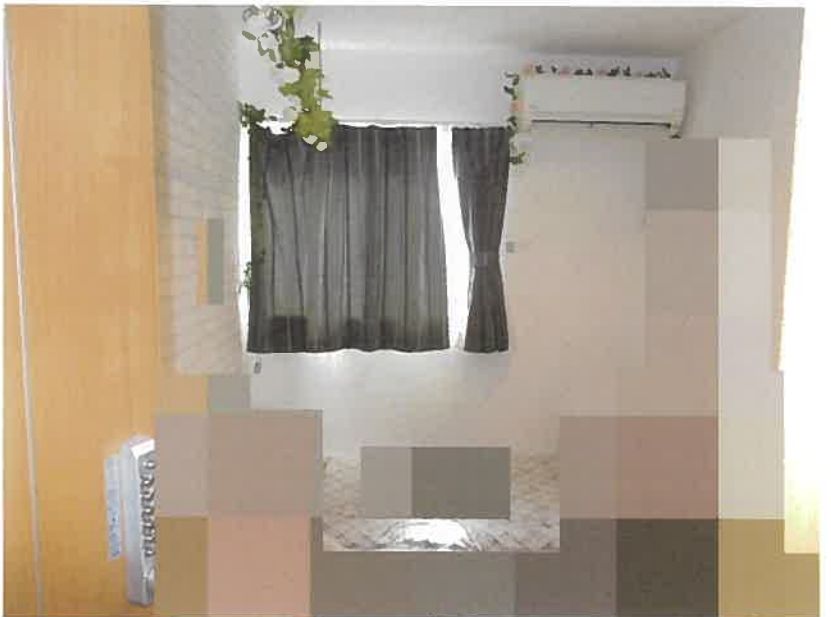
004



005



006



(12枚目)

令和7年(ケ)第303号
令和8年2月6日 現地調査
令和8年3月4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

一 括 価 格	
金 44,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,800,000 円
物件2 (建物)	金 35,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
2	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 | 所 在 | 府中市武蔵台二丁目 |
| | 地 番 | 17番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 府中市武蔵台二丁目17番地33
建物の名称 プレシエア西国分寺 |
| | 家屋 番号 | 17番33の2 |
| | 種 類 | 寄宿舎 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.29平方メートル
2階 63.81平方メートル |



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（物件1）

位置・交通	J R 中央線「西国分寺」駅の南西方道路距離約850m（徒歩約11分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、国立市及び国分寺市との市境付近、「多喜窪通り」の南側背後に位置する戸建住宅のほか、低層共同住宅、駐車場が見られる住宅地域である。狭隘な道路が目立ち、南西方には都立多摩総合医療センターが所在する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 府中市景観計画区域 周知の埋蔵文化財包蔵地（武蔵国分寺跡関連遺跡）
画地の状況	地形 間口・奥行 地勢 その他	113.21㎡ 長方形 間口約8.7m・奥行約12.5～13.1m 概ね平坦 法務局備付の地積測量図（昭和55年6月作製）が存する。 北東端付近の道路上には電柱が、北西端付近の道路上には電柱と支線が存する。
接面道路の状況等	北側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号、及び第42条第1項第5号に該当）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2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 都市ガス 下水道	有り 無し（プロパンガスを使用） 有り

<p>土地の履歴等</p>	<p>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年当時はクリーニング店（興生舎）であったことが確認された。</p> <p>府中市役所等での調査の結果、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、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。</p> <p>上記クリーニング店（興生舎）は取次店と推測されるが、詳細は不明。厳密に土壤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。</p>
<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	
<p>○ 物件 1 土地の南方約 50m には高圧線 (27万 5千 V) の鉄塔が存する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
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30年1月25日新築 約8年 17年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート等 サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、長尺シート等 水廻り等 2階にベランダがある。
現況床面積	1階：66.29㎡ 2階：63.81㎡ 延 130.10㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	寄宿舍（シェアハウス、9室） 1階：リビング、キッチン、洋室（3室）、洗面所・洗濯機置場、シャワー室、トイレ等 2階：洋室（6室）、洗面所・洗濯機置場、シャワー室、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	<p>物件2建物は9室（個室）と共用のキッチン、リビング、シャワー、トイレ等から構成されるシェアハウスである。現在、サブリース会社が管理し、転借人に転貸（定期借家）している。サブリース会社の担当者（J）によると「雨漏り等の修繕を要する大きな不具合はない」とのことであった。</p> <p>各部屋（洋室）の概況は以下のとおり</p> <p>101：クロスに汚れ等が見られたが、転借人（A）によると「大きな不具合はない」とのことであった。</p> <p>102：転借人（B）によると「大きな不具合はない」とのことであった。</p> <p>103：空室であったが、2月に新転借人が入居予定（3月2日にサブリース会社に確認したところ「2月に入居済」とのことであった。）</p>	

	<p>201：クロスに汚れ等が見られたが、転借人（C）によると「大きな不具合はない」とのことであった。</p> <p>202：不在であったが、経年相応の状況</p> <p>203：不在であったが、経年相応の状況</p> <p>204：不在であったが、経年相応の状況</p> <p>205：床材の損傷が見られたが、転借人（G）によると「大きな不具合はない」とのことであった。</p> <p>206：転借人（H）によると「大きな不具合はない」とのことであった。</p> <p>1階の共用キッチンにはIHクッキングヒーターが設置されている。キッチン周辺のクロスには汚れ・変色等が複数見られた。また、2階の洗濯機置場のクロスには埃や黒カビのようなものが多数確認された。</p>
建物の利用状況等	<p>物件2建物はシェアハウス（9室）として利用されている。占有状況、占有権原の内容、賃料等については「現況調査報告書」のとおり。</p> <p>103号室のみ空室であったが、サブリース会社に確認したところ、2月11日から入居しているとのことであった。</p> <p>○本件においては、明渡猶予が認められる可能性は高いが、賃借権が買受人に引き受けとはならないものとして評価を行った。</p>
特記事項	<p>○検査済証の交付（平成30年1月30日）記録がある。</p> <p>○シェアハウスとして利用されている。</p>

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸用不動産であることから、土地（建付地）価格に建物価格を加えた積算価格のほか
に収益価格を試算し、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決定
した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	372,000	× 1.0	× 113.21	× 0.95	= 40,010,000

※総額（円）については、万円未満四捨五入とした。（以下同じ）

ア 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。

【地価公示地 府中-4】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 372,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{100} & = & 372,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因（方位）を考慮した。

地 域 格 差：地価公示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：特になし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、
-5%と査定した。(0.95)

② 物件2（建物）

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、次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 = ア × イ × ウ
2	270,000	× 130.10	× 0.57	= 20,020,000

ア 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

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8年、経済的残存耐用年数約17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、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。

$$\text{現価率} : \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{17}{(8+17)} \times (1-0.20) = 0.57 \end{matrix}$$

(小数第3位を四捨五入)

- ・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 積算価格の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ = ア × イ
1	40,010,000	× 0.70	法定地上権	= 28,010,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	積算価格 (円) エ = (ア±イ) × ウ	価格構成比 オ
1	40,010,000	- 28,010,000		= 12,000,000	20.0%
2	20,020,000	+ 28,010,000	×1.0	= 48,030,000	80.0%
合 計				60,030,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記 I 1

イ 土地利用権等価格：上記 I 2 ① ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

オ 価格構成比：各物件の積算価格に対する割合（小数第2位を四捨五入）

II 収益価格の試算（直接還元法による）

物件2建物は賃貸用不動産（シェアハウス）であることから、現行の賃貸借条件を基に、標準的な賃貸借契約条件を想定して収益還元法を適用した。なお、現状はサブリースであるが、サブリースではない通常の賃貸借契約に基づく収益価格を試算した。

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

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ため、下記の表の金額、数値は確定値ではなく、かつ、保証するものでもないことに留意を要する。

有効総収益 （円） ア	総費用 （円） イ	純収益 （円） ウ = ア - イ	還元利回り エ	収益価格 （円） オ = ウ ÷ エ
5,150,000	927,000	4,223,000	8.1%	= 52,140,000

ア 有効総収益：現在収受している支払賃料、及び同一需給圏内に所在する類似する共同住宅の成約賃料等から標準的なものを想定し、満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純収益：有効総収益から総費用を控除して純収益を求めた。この場合の純収益は建物の減価償却費を控除しない償却前の純収益である。

エ 還元利回り：還元利回りは、純収益を資本還元して元本価格を求めるための利回りで、償却前の純収益に対応するものである。競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して還元利回りを決定した。

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。

積算価格は、土地（建付地）価格と建物価格を合計したものであり、原価性に着目した供給者価格的性格を有するものである。

収益価格は標準的な賃貸借条件に基づく純収益を基に試算したもので、想定要素を含むものの理論的な性格を有する価格である。

本件においては、賃貸用不動産であること等を勘案し、収益価格をやや重視し、積算価格を比較考量して調整後の価格を求めた。

① 積算価格	60,030,000円
② 収益価格	52,140,000円
③ 調整後の価格	55,000,000円

調整後の価格に、各々の価格構成比を乗じて案分後の価格を以下のとおり査定した。

物件番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 イ	案分後の価格 (円) ウ = ア × イ
1	55,000,000	× 20.0%	= 11,000,000
2		× 80.0%	= 44,000,000
合 計			= 55,000,000

ア 調整後の価格 : 上記Ⅲ 1 ③

イ 価格構成比 : 前記Ⅰ 2 ② オ

2 評価額の判定

前記により求めた価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	引受債務 相当額 エ	評価額 (円) オ=ア×イ×ウ×エ
1	11,000,000	× 1.0	× 0.8		= 8,800,000
2	44,000,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	= 35,200,000
一括価格 (合計)					= 44,000,000

ア 案分後の価格 : 前記Ⅲ 1 ウ

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。(0.8)

エ 引受債務相当額 : 買受人の引き受けとなる敷金等の預かり金の控除
本件においてはなし

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「府中-4」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	府中市武蔵台2丁目16番12外
1 m ² 当 た り の 価 格	372,000円/m ²
地 積	158m ²
前 面 道 路 の 状 況	南4m 道路
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	「西国分寺」駅 900m
法 令 上 の 制 限	1 中専 (60、200)、準防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域

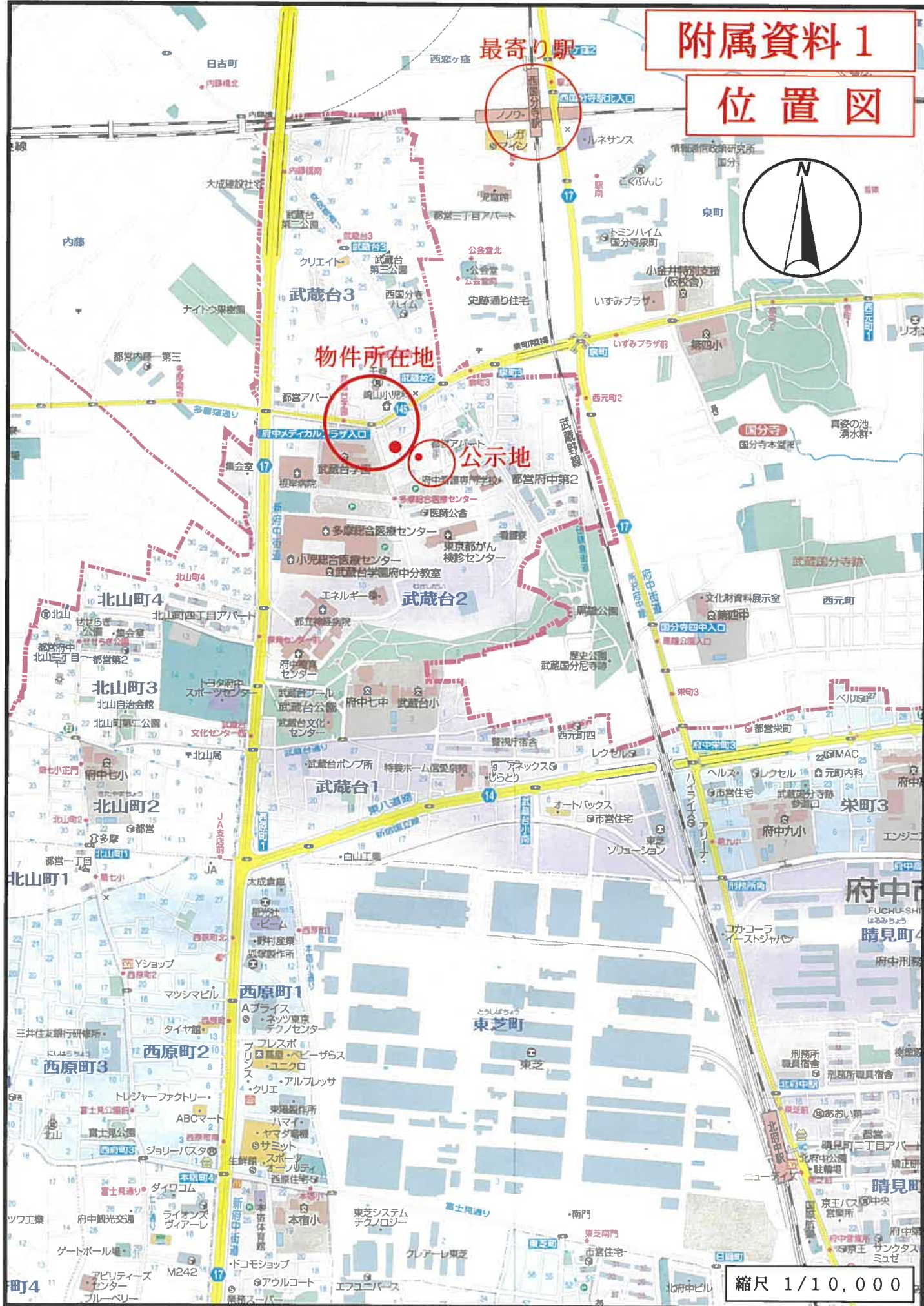
第7 附属資料

- 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

附属資料 1

位置図



縮尺 1/10,000

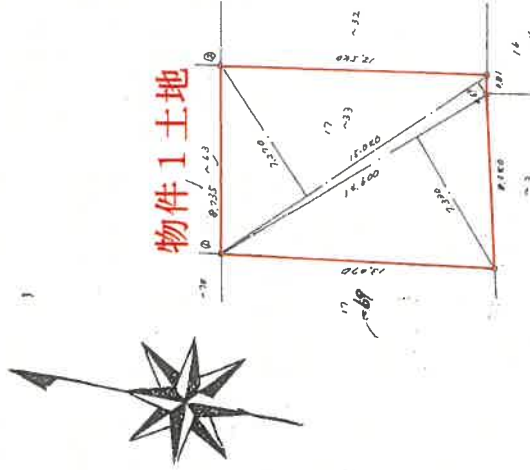
ヲ 17-48
ワ 17-52
カ 17-26
コ 17-72
タ 17-77
レ 15-30
ソ 16-33
ヅ 16-43
ネ 16-44

登記年月日：昭和55年11月18日

地積測量図

地番 17-33

土地の所在 府中市武蔵台2丁目B



面積計算表

$15.040 \times (7.370 + 0.670) \times \frac{1}{2}$
$+ 14.600 \times 7.330 \times \frac{1}{2}$
$= 113.217800$
113 m^2

45389

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	コンクリート杭

縮尺 1/250

申請人

昭和55年6月27日作製

作製者

(東京土地家屋調査士会用品)

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

令和8年1月29日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

