

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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29日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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26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 武蔵野市緑町二丁目
地 番 763番11
地 目 宅地
地 積 330.50平方メートル
共有者 A 持分10000分の229

2 所 在 武蔵野市緑町二丁目
地 番 763番13
地 目 宅地
地 積 661.16平方メートル
共有者 A 持分10000分の229

3 (一棟の建物の表示)

所 在 武蔵野市緑町二丁目763番地13、763番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
床 面 積
1階 453.62平方メートル
2階 453.62平方メートル
3階 388.04平方メートル
4階 388.04平方メートル
5階 249.51平方メートル
地下1階 34.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町二丁目763番13の28
建物の名称 305
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 35.40平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 5月 27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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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 武蔵野市緑町二丁目
地 番 763番11
地 目 宅地
地 積 330.50平方メートル
共有者 A 持分10000分の229

2 所 在 武蔵野市緑町二丁目
地 番 763番13
地 目 宅地
地 積 661.16平方メートル
共有者 A 持分10000分の229

3 (一棟の建物の表示)

所 在 武蔵野市緑町二丁目763番地13、763番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
床 面 積
1階 453.62平方メートル
2階 453.62平方メートル
3階 388.04平方メートル
4階 388.04平方メートル
5階 249.51平方メートル
地下1階 34.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町二丁目763番13の28
建物の名称 305
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 35.40平方メートル

所有者 A

令和8年(ケ)第57号
令和8年4月6日受理
令和8年5月15日提出
(評価人 松岡利喜雄)

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 所 在 武蔵野市緑町二丁目
地 番 763番11
地 目 宅地
地 積 330.50平方メートル
共有者 A 持分10000分の229

2 所 在 武蔵野市緑町二丁目
地 番 763番13
地 目 宅地
地 積 661.16平方メートル
共有者 A 持分10000分の229

3 (一棟の建物の表示)

所 在 武蔵野市緑町二丁目763番地13、763番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
床 面 積
1階 453.62平方メートル
2階 453.62平方メートル
3階 388.04平方メートル
4階 388.04平方メートル
5階 249.51平方メートル
地下1階 34.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町二丁目763番13の28
建物の名称 305
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 35.40平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都武蔵野市緑町二丁目1-5-305 三鷹緑町ハイツ	
建 物	物件3	
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 { 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 type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	管理費 月額1万1840円 修繕積立金 月額1万1000円	令和8年4月8日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年12月分～R8年4月分 計38万8280円 <input checked="" type="checkbox"/> 他に遅延損害金5万4359円(年14%)
管理費等照会先	栄和建物管理株式会社	
その他の事項		
土 地	物件1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(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		
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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
(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) 表札に建物所有者の氏が表示されていた。
 - (2) 室内に、建物所有者宛ての郵便物（公共料金関係書類含む）が存在した。
 - (3) 管理会社からの回答に、建物所有者居住の内容が含まれていた。
 - (4) ライフライン照会の結果、建物所有者名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 室内には、廃棄することが相当と思われる動産が大量に堆積しており、とくに浴室を含む水回りの施設には立ち入りが困難であった。このため、十分な観察がかなわなかった。

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8年4月6日 14:50-15:05	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8年4月7日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得, 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8年4月28日 8:50-9:15	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 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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 type="checkbox"/> 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。</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
(5 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和8年(ケ)第57号



物件1の土地

物件2の土地

物件3の建物(専有部分)

725-2

763-1

763-12

763-11

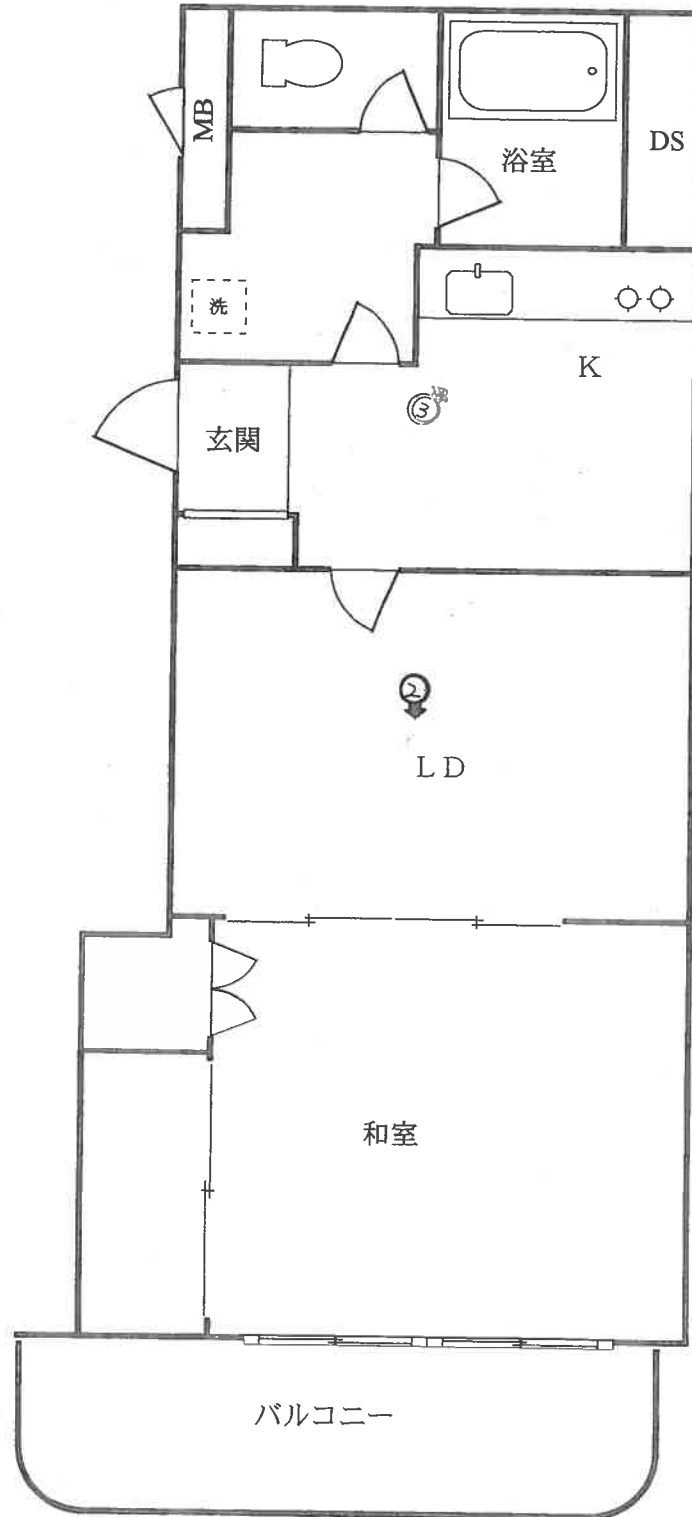
763-13

763-8
(市所有)

764-3
(市所有)



←○ 写真撮影位置と方向



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和8年(ケ)第 57 号
令和8年4月28日現地調査
令和8年5月18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 松岡 利喜雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 5,210,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	持分 229 /10000	金 900,000円
物件2(土地)	持分 229 /10000	金 1,800,000円
物件3(建物)		金 2,510,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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及び2の価格（持分価格）は、物件3の区分所有建物のための場所的利益相当額（土地利用権等価格）を控除した価格であり、物件3の価格は当該建物に対応する場所的利益付区分所有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（以降）物件目録記載のとおり	同左	
2	次頁（以降）物件目録記載のとおり	同左	
3	次頁（以降）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 武蔵野市緑町二丁目
 地 番 763番11
 地 目 宅地
 地 積 330.50平方メートル
 共有者 A 持分10000分の229

2 所 在 武蔵野市緑町二丁目
 地 番 763番13
 地 目 宅地
 地 積 661.16平方メートル
 共有者 A 持分10000分の229

3 (一棟の建物の表示)

所 在 武蔵野市緑町二丁目763番地13、763番地11
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
 床 面 積
 1階 453.62平方メートル
 2階 453.62平方メートル
 3階 388.04平方メートル
 4階 388.04平方メートル
 5階 249.51平方メートル
 地下1階 34.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町二丁目763番13の28
 建物の名称 305
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 35.40平方メートル

所有者 A

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及び2）

位置・交通	JR中央線「三鷹」駅の北方・道路距離約1.6km、最寄バス停から徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、武蔵野市北部に位置し、中層のマンションや小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。西側には私立小学校があるほか、南方にはスーパーマーケット、北方には武蔵野市役所が存する。	
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 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 23m第2種高度地区 日影規制 敷地面積の最低限度：100㎡ 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地域） 武蔵野市まちづくり条例(特記事項参照)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	991.66㎡（物件1及び2土地の合計） 長方形 間口約33m、奥行約30m ほぼ平坦
接面道路の状況等	南東側で幅員約5m舗装道路(建築基準法第42条第1項第2号)とほぼ等高に接面する中間画地。なお、前面道路は武蔵野市が所有管理しているが、市道には認定されていない。	
土地の利用状況等	◇物件1及び2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 都市ガス 下水道	あり あり あり

<p>土地の履歴等</p>	<p>◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、大正2年以降の本件土地所有者は個人であり、昭和53年からは本件マンションの区分所有者である。また、昭和51年版の住宅地図では未利用地であったことがわかった。</p>
<p>特記事項</p>	<p>◇ 武蔵野市において開発や建築物の建築などを行う際に、その土地の規模や建物の高さ、戸数などが「武蔵野市まちづくり条例」の要件に該当する場合には、同条例の規定により種々の手続きが必要となるので、同条例の詳細については、武蔵野市まちづくり推進課等担当窓口で十分確認する必要がある。</p>

2 建物の概況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	三鷹緑町ハイツ (登記上、マンション名の記載はないが、 出入口付近の壁には「三鷹緑町ハイツ」の 表札がある。)	
建物の用途	住居 (総戸数 30 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53年4月7日新築 約48年 約2年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 1階 453.62 m ² 2階 453.62 m ² 3階 388.04 m ² 4階 388.04 m ² 5階 249.51 m ² 地下1階 34.80 m ² <hr/> 延床面積 1,967.63 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼・吹付等 なし
設備等	エレベーター 駐車場 その他	あり なし(ただし来客用の駐車スペースあり) 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 その他	あり 委託 栄和建物管理株式会社 管理人室あり
管理の状況	概ね普通	
特記事項	◇本件建物については、検査済証の交付記録がある。	

特 記 事 項	<p>◇ 本件建物は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前に設計・施工された建物であるため、耐震性については専門家の調査を行わなければ詳細は分からない。</p> <p>◇ 建築時期や構造から判断すると、対象建物については吹付アスベスト等が使用されている可能性を否定できないが、アスベスト等の使用の有無については専門調査機関による調査を行わなければ詳細は分からない。</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	3階に位置する中間部屋(採光は南東の一面)		
床面積	専有面積	35.40m ² (登記記載)	
間取り	1LDK (LDK、和室、洗面室、浴室、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	クロス・板張り等	
	床	不明	
	内壁	クロス等	
	設備	台所・洗面室・浴室・トイレ等	
	その他		
保守管理の状態	相当に劣る		
管理費等	管理費	月額	11,840円
	修繕積立金	月額	11,000円
		月額	円
	合計	月額	22,840円
	滞納額	滞納額合計 388,280円 (令和8年4月8日現在)	
	備考	上記滞納額に遅延損害金54,359円(年利14%)が加算される。今後も滞納が続くことが予測される。	
専有部分の利用状況等	◇ 物件3専有部分は、所有者が住居として使用し占有している。		
特記事項	◇ 本件専有部分は玄関入口から全室内に至るまで、ペットボトルのほか、段ボール、ビニール袋、衣類等大量の動産類が散乱・山積みになっていたため、内部を十分に観察することはできず、洗面室やその奥にある浴室及びトイレには立ち入れなかった。このような室内の状況から、床は全く確認できず、壁についての仕様も目視できる範囲に限られ、設備等の不具合の有無を含め保守管理の状況も不明である。		

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

土地については土地利用権等価格を控除し、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 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1及び2）

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	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	598,000	× 1.00	× 330.50	× 1.00	× 229 / 10,000	= 4,530,000
2	598,000	× 1.00	× 661.16	× 1.00	× 229 / 10,000	= 9,050,000

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 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 武蔵野-16 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} & \\
 640,000 \text{ 円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/104 & \times 100/105 & = & 598,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

時点修正： 令和8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： 公示地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、環境・交通接近条件等が優り、街路条件が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

個別格差は認められずほぼ標準的と判断した。

相乗積：1.00

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を考慮して、必要なしと判断した。

オ 共有持分： 登記記載による。

② 建物価格（物件3）

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	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
3	300,000	× 35.40	× 0.09	= 960,000

ア再調達原価：再調達原価は共用部分等を含む。

イ床面積：登記記載面積を採用。

ウ現価率：対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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。
ただし、本件では専有部分全体にわたる修繕を要すると認められることから、専有部分内部の状態、建物の保守管理の状況、観察不能部分に伴う不測の減価等を含む観察減価については、後記3エの個別格差（その他補正）において考慮することとした。

- ・ 経過年数約48年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率0%、残価率5%

$$\begin{aligned} & \langle \text{残価率} \rangle \quad \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle \quad \langle \text{観察減価} \rangle \\ \text{現価率} & : 0.05 + (1 - 0.05) \times 2 / (48 + 2) \times (1 - 0) = 0.09 \\ & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

2 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
1	4,530,000	× 0.50	場所的利益	= 2,270,000
2	9,050,000	× 0.50	場所的利益	= 4,530,000
合 計				= 6,800,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差等の修正を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

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	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格(円) カ	価格構成比 キ
1	4,530,000	- 2,270,000	× 0.80	× 0.71		=1,280,000	15.5%
2	9,050,000	- 4,530,000	× 0.80	× 0.71		=2,570,000	31.1%
3	960,000	+ 6,800,000	× 0.80	× 0.71	× 1.00	=4,410,000	53.4%
積算価格(合計)						8,260,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 土地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：0.80 (当該マンション及び周辺類似地域に所在する同類型の中古マンションの売買事例や売り希望価格などを参考に、価格補正を行った。)

エ 個別格差：

階層別補正：1.01 (3階) ※ 基準階：2階

位置別補正：1.00 (3階に位置する中間部屋(採光は南東の一面))

その他補正：0.70 (専有部分内部の保守管理の状態が著しく劣るため、多額の修繕が必要となることを考慮した)

相乗積： $1.01 \times 1 \times 0.7 = 0.71$

(小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：1.00 (必要なし)

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価格構成比：各物件の価格割合(小数点第2位を四捨五入)

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、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	
778,227円 (12.5%)	603,964円	8.5%	6,892,295円	0.7894	5,440,778円 (87.5%)	6,219,005円 = 6,220,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 0.082)^3} = 0.7894 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、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、対象不動産が通常ファミリータイプのマンションより専有面積が小さく収益物件としても利用可能なコンパクトタイプのマンションであることから、取引市場においては居住の快適性のほか収益性も考慮される傾向にある。よって、積算価格と収益価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	8,260,000円
② 収益価格	6,220,000円
③ 調整後の価格	7,240,000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	価格構成比 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	7,240,000	15.5%	× 1.0	× 0.8	/	/	=900,000
2		31.1%	× 1.0	× 0.8	/	/	=1,800,000
3		53.4%	× 1.0	× 0.8	× 0.81	- 0	=2,510,000
一括価格(合計)							=5,210,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記 I 3 キ

ウ 市場性修正：必要なし。

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て修正を行った。

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ その他控除（敷金等）：買受人の引き受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

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

【指標とした公示価格】

	公示価格	武蔵野 - 1 6
価 格 時 点	令和8年1月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	武蔵野市西久保3丁目331番15 「西久保3-19-12」	
1 m ² 当たりの価格	640,000円/m ²	
地 積	287m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅とアパート等が見られる住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	南東4.5m市道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	三鷹1.2km	
法 令 上 の 制 限	準工 (60、200) 準防	

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

練馬区

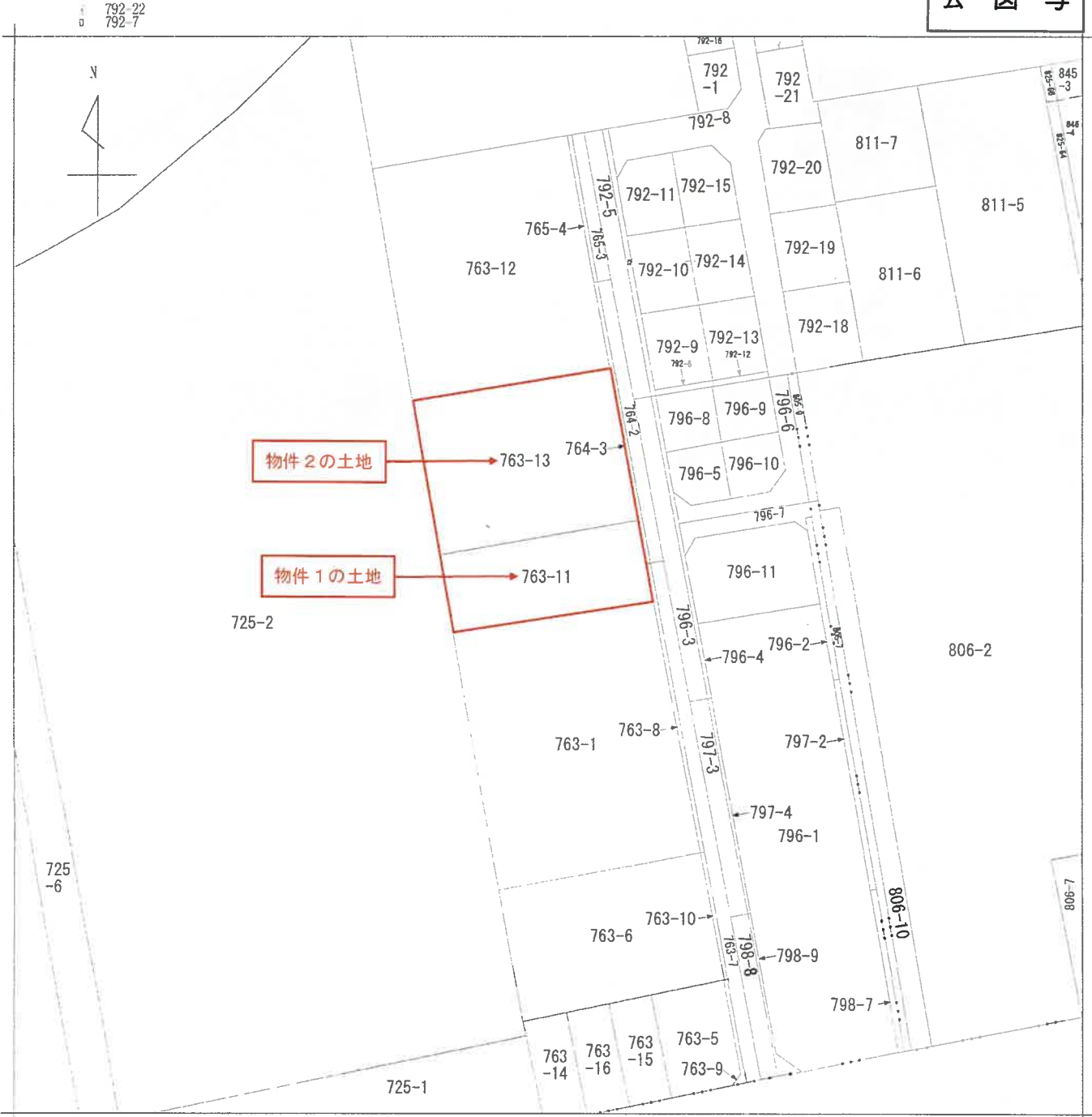
NE MA-KU
前町北



対象不動産

公示地
武蔵野-16

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



(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。



請求部分	所在		武蔵野市緑町二丁目		地番	763番11		
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。
 (東京法務局府中支局管轄)

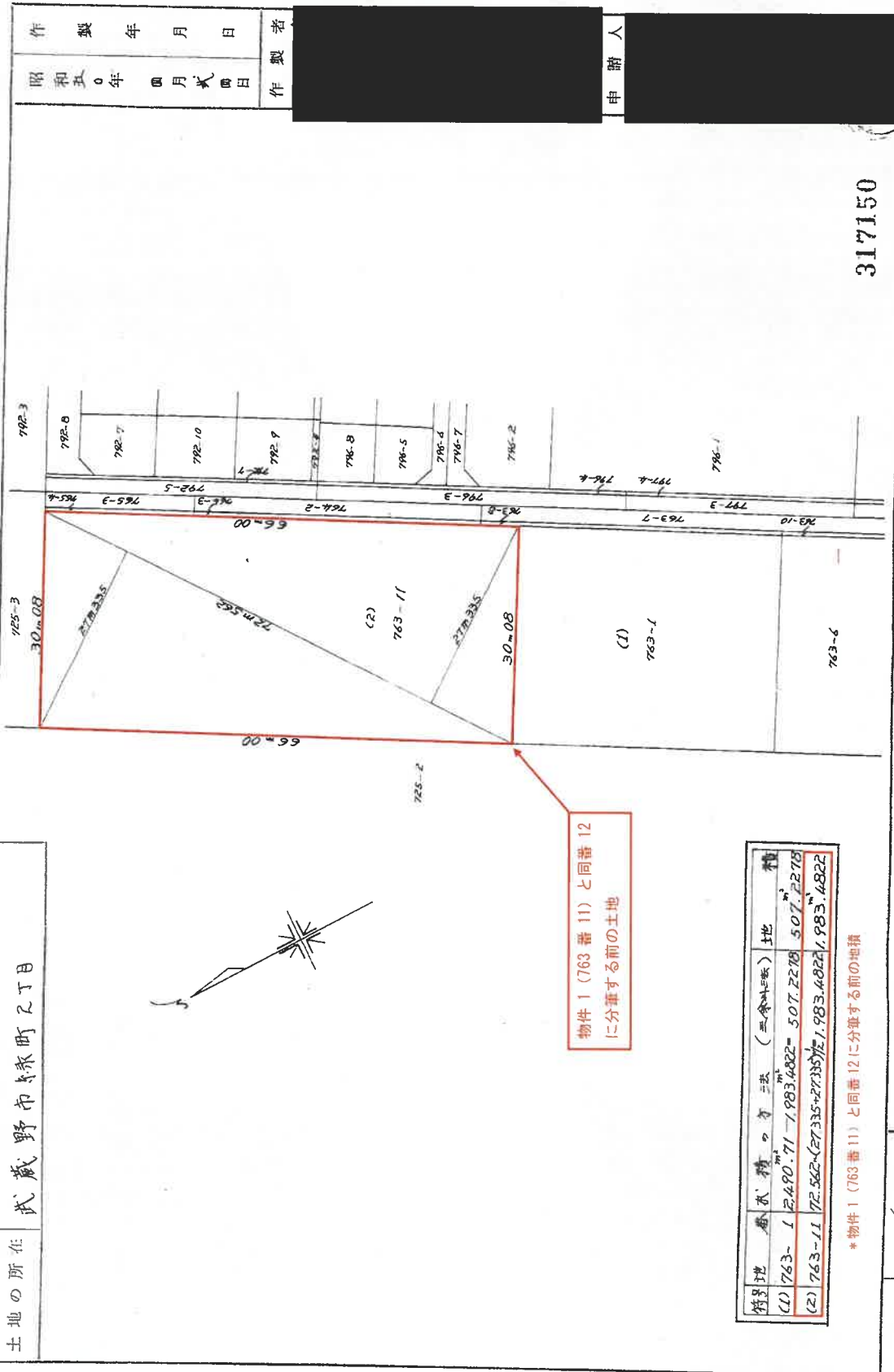
令和8年2月24日
 福岡法務局

登記年月日：昭和50年6月7日

763-1

地番 763番-1.-11
 土地の所在 武蔵野市赤町2丁目

地積測量図



物件1 (763番11) と同番12
 に分筆する前の土地

積算地番	積算の方式 (三合地等)	土地
(1) 763-1	12,490.71 - 1,983,482.2	507.2270
(2) 763-11	72.562 - (27,335.2735) = 1,983,482.2	983.4822

*物件1 (763番11) と同番12に分筆する前の地積

縮尺 1 / 600

317150

(東京土地家屋調査士会 用紙)

50.6.7

昭和50年 0 月 0 日
 作製年 月 日

作製者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

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。

東京地務局の中支店管轄

令和8年4月10日

東京地務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年6月25日

763-11

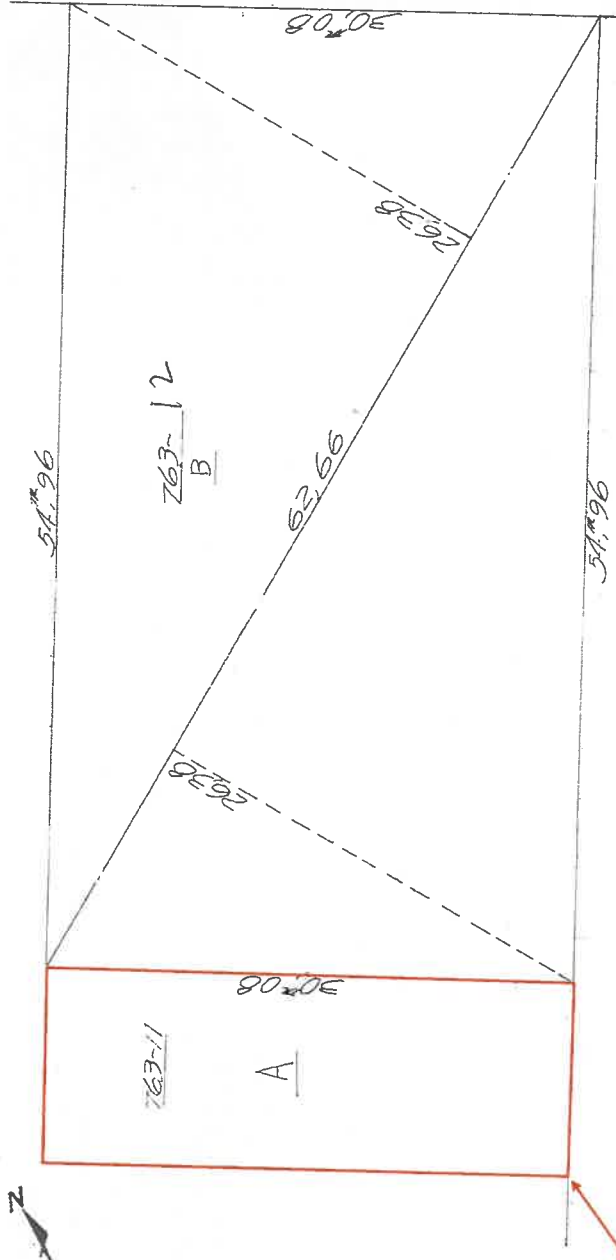
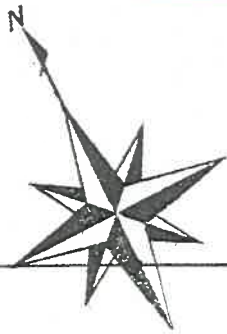
地積測量図

763-12, -11
武蔵野市緑町2丁目

昭和五十年六月二十五日
製作年月日

製作者

申請人



*物件1の土地(分筆後の現在の地積)

分筆前の763番11の面積：1,983.4822㎡

分筆後の763番12の面積：1,652.9708㎡

分筆後の763番11の面積：330.5114㎡

分筆後の現在の地積：330.51㎡

*但し、登記には330.50㎡と記載されている

面積表
B $62.66 \times (26.38 + 26.38) \div 2 = 330.5114$
 $\frac{1}{2} \times 1652.9708 \text{ ㎡}$

317151

(東京土地家屋調査士会用紙) 50,06,25

縮尺 1/500

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8年4月9日 東京法務局府中支局 登記官

A3をA4に縮小

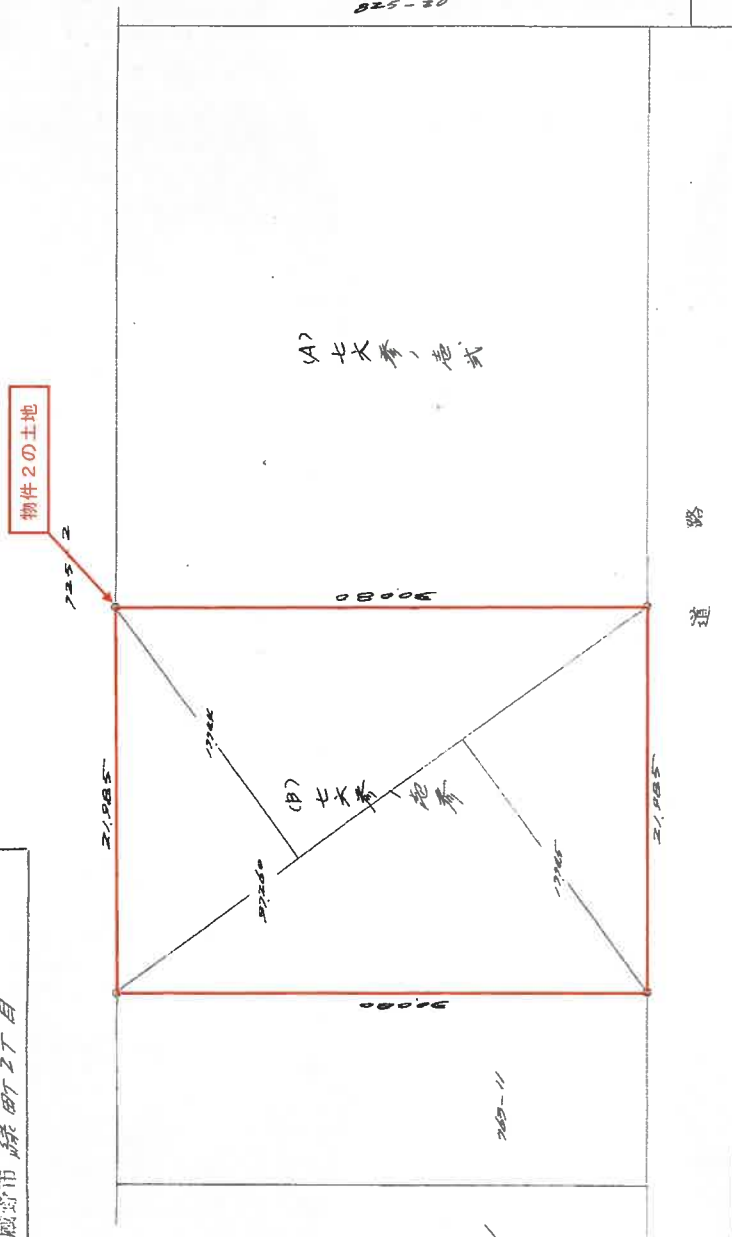
登記年月日：昭和51年12月1日

763-12

地積測量図

番 763-13, -12
土地の所在 武蔵野市 緑町2丁目

作製年月日 昭和51年11月25日
作製者
申請人



面積計算表

号地	番	符号	底辺	高さ	サ倍	積算面積(㎡)
B	763-13	54	27.260	17.764	17764	481.100
					17764	481.100

317152

51.12.1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

長瀬 勉

A3をA4に縮小

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8年4月9日 東京法務局府中支局 登記官

A3をA4に縮小

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

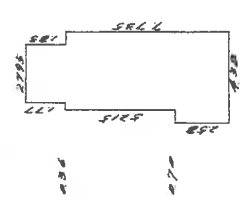
令和8年2月24日 福岡法務局

登記官

各階平面図

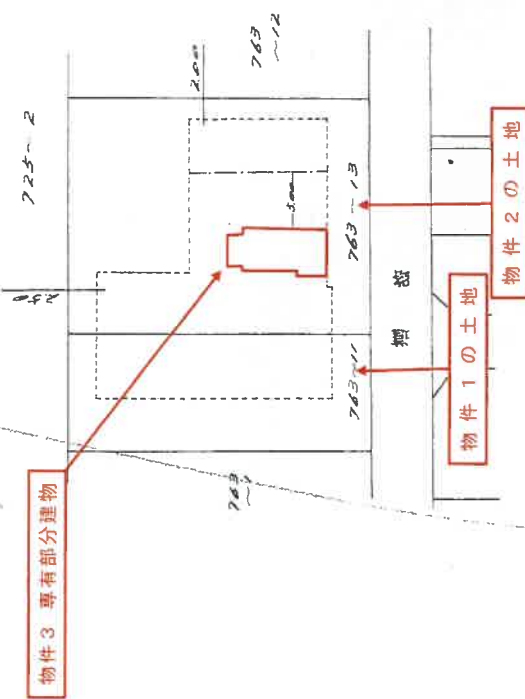
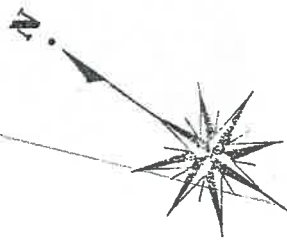
家屋番号
緑町2丁目
763番13-28

建物の所在
武蔵野市緑町2丁目763番地13-11



床面積

2.58	x	0.70	=	1.806
7.795	x	0.36	=	2.8062
9.565	x	2.795	=	26.734175
7.735	x	0.525	=	4.060875
				35.40725 ㎡



建物の存する部分
建物番号
3階
305

359540

作製者

縮尺 1/250
(昭和53年2月29日作製)

申請人

縮尺 1/500

(目録連12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(係属)

昭和53年7月11日

53.7.1