

評 価 書 に つ い て

令和 8 年（ケ）第 2 1 号事件の評価書は、「補充評価書」により内容が一部変更されています。

入札の際には、評価書だけでなく、補充評価書も必ずご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 16 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 9 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 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 8 月 4 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	12, 510, 000 10, 008, 000		2, 502, 000	57, 474	9, 366
			</		



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 府中市寿町三丁目 3 番地 1

建物の名称 マーロ府中レジデンス # R

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 寿町三丁目 3 番 1 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2 7 . 7 5 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 府中市寿町三丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 0 . 0 7 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 1 1 3 6 9 4 分の 3 0 7 5



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 4 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 川 山 理 恵

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社トラストアドバイザーズ

期 限 令和 8 年 9 月 1 日まで

賃 料 月額 88,270 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人 A が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 府中市寿町三丁目 3 番地 1

建物の名称 マーロ府中レジデンス # R

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寿町三丁目 3 番 1 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 27.75 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 府中市寿町三丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 320.07 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 113694 分の 3075



令和 8 年 (ケ) 第 21 号
令和 8 年 3 月 23 日受理
令和 8 年 5 月 7 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 平 良 栄 一 郎

(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 府中市寿町三丁目 3 番地 1

建物の名称 マーロ府中レジデンス # R

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寿町三丁目 3 番 1 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2 7 . 7 5 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 府中市寿町三丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 0 . 0 7 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 1 1 3 6 9 4 分の 3 0 7 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都府中市寿町三丁目3番地1 マーロ府中レジデンス#R501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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 不明 修繕積立金 不明 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☒ 不明	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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) ☐ 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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		■株式会社トラストアドバイザーズ	□債務者 ■A
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		□陳述 (□ ()) ■文書 (■回答書及び契約書)	■陳述 (■A (占有者)) ■文書 (■回答書及び契約書)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		平成28年 9月30日	平成29年11月 5日
最初の 契約等	契約日	不明	平成29年11月 5日
	期間	平成28年 9月30日から ■令和3年9月 1日まで □期間の定めなし	平成29年11月 5日から ■平成30年11月4日まで1年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	令和3年 9月 2日から ■令和8年9月 1日まで 5年間 □期間の定めなし	令和7年11月 5日から ■令和8年11月4日まで1年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者□その他 ()	■その他 (株式会社トラストアドバイザーズ)
当事者	借主	■その他 (株式会社トラストアドバイザーズ)	■占有者□その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 88,270 円 (毎月15日限り 当月分支払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金 79,000 円 (毎月27日限り 翌月分支払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円
特約等		■転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			管理費：月額10,000円
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「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)

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)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物の賃貸借契約については、最初の契約書は紙ではありますが、それ以降は、ネットでの更新契約をしており、紙での更新契約書はありません。 契約期間が1年間ですので、毎年更新をしています。 本件建物の不具合としては、ベランダの隣の部屋に抜ける仕切りが外れてしまっています。 (令和8年4月17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
(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件対象物件の状況は、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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、建物占有者Aが本件建物を使用し占有していると認定した。占有権原については、「占有者及び占有権原」（3枚目）記載のとおり、転借権に基づくものと思われる。
 - (1) 建物占有者から提出された回答書及び契約書
 - (2) 株式会社トラストアドバイザーズから提出された回答書及び契約書なお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付したが、期限までに回答を得ることができなかった。
- 3 建物管理会社に対し、管理費等について何度か照会をしたが期限までに回答がないため、本件建物の管理費及び滞納管理費等の有無については不明と言わざるを得ない。
- 4 以上の調査結果から、3枚目4枚目記載のとおり報告する。

以 上

(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)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8 年 4 月 7 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
8 年 4 月 10 日 11:40-11:50	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
8 年 4 月 14 日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
8 年 4 月 16 日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社トラストアドバイザーズに対し占有権原に関する照会書送付
8 年 4 月 17 日 10:00-10:20	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 ■ Aから面接聴取
8 年 4 月 27 日 : - :	当庁 (電話)	■ 管理会社に対し管理費等の回答書の督促
年 月 日 : - :		

(特記事項)

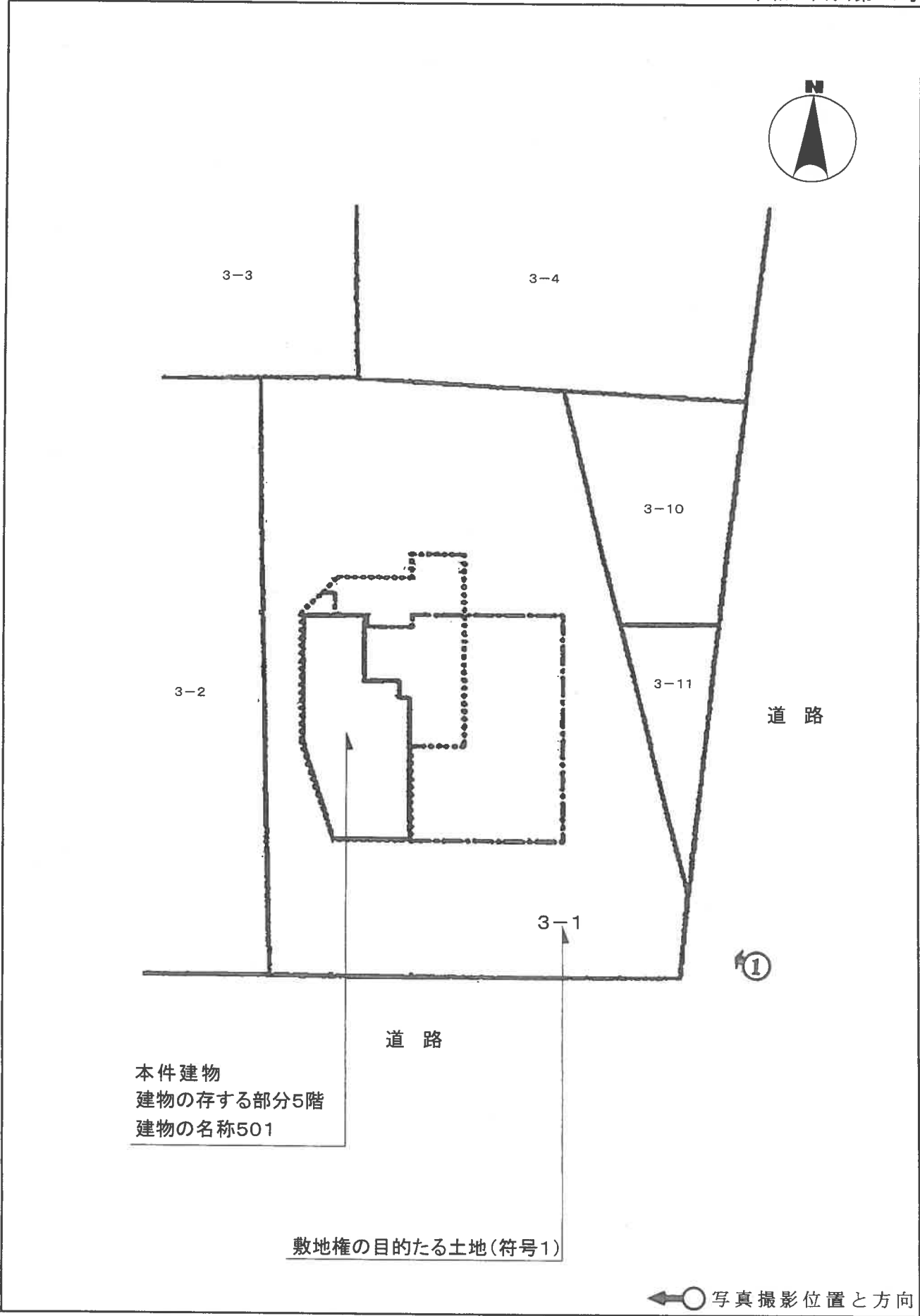
■ 令和 8 年 4 月 17 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

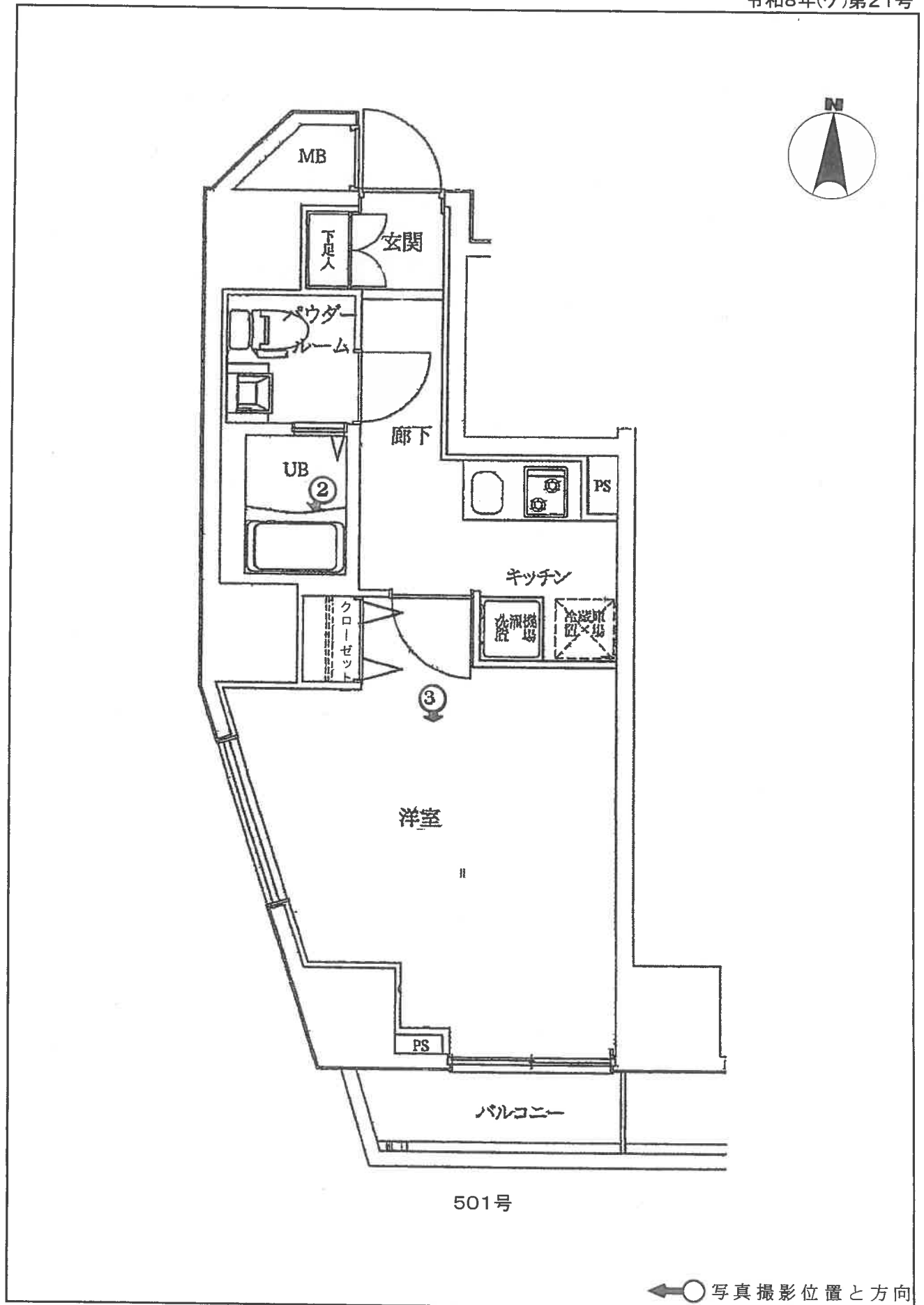
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

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





501号



1



2



3

令和 8 年（ケ）第 21 号
令和 8 年 5 月 22 日 評 価
令和 8 年 6 月 1 日 補充評価

東京地方裁判所立川支部
民事第 4 部不動産執行係 御中

補 充 評 価 書

〔既提出の評価書について、下記事項を考慮した補充評価書〕

評価書提出後に「管理費等に関する回答書」が提出されたこと

評 価 人 猿 橋 正 和

第1 補充評価額 [既提出の評価書1頁]

物件番号	補 充 評 価 額
1	金 12,510,000 円

第2 評価の条件

既提出の評価書と同じ

第3 目的物件

既提出の評価書と同じ

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

既提出の評価書と同じ

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

既提出の評価書と同じ

(2) 専有部分の概要 [既提出の評価書6頁]

管 理 費 等	管 理 費	月 額 12,300円
	修繕積立金	月 額 11,400円
	合 計	月 額 23,700円
	滞 納 額 備 考	合計834,360円（令和8年4月30日現在） 遅延損害金を請求するかは未定（総会決議を経て請求できることが管理規約に定められている） 今後も滞納が続くことが予測される。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格 ①建物価格、②敷地権価格

既提出の評価書と同じ

2 積算価格の判定（敷地権付建物の価格）

既提出の評価書と同じ

II 収益価格の試算（DCF法による）〔既提出の評価書10頁〕

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 （円） ア	正味復帰価格の現価					DCF法に よる価格 （円） キ = ア + カ
	4年目の 正味純収益 （円） イ	最終 還元 利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 （円）※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰価格 の現価 （円） カ = エ × オ	
1,736,861 （17.6％）	652,195	6.5％	9,732,756	0.8349	8,125,878 （82.4％）	9,862,739 = 9,860,000 （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

$$\frac{1}{(1+0.062)^3} = 0.8349 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

III 評価額の判定 〔既提出の評価書11頁〕

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。

収益価格がやや低位に求められた。本件は1Kのマンションであるが、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も考慮した結果、積算価格と収益価格を関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	21,630,000円
②収益価格	9,860,000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 （円） 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 （円） カ=ア×イ×ウ×エ×オ
17,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.92	× 1.0	12,510,000

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：一般の市場における修正。本件の場合には必要なし。

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 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測滞納相当額を考慮した修正を行った。(0.92)

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
（敷金等） 本件の場合には必要なし。

第6 参考価格資料

既提出の評価書と同じ

第7 附属資料

既提出の評価書と同じ

以 上

令和 8 年（ケ）第 2 1 号
令和 8 年 4 月 1 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 2 2 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

物件番号	評 価 額
1	金 14,000,000 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
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 府中市寿町三丁目3番地1

建物の名称 マーロ府中レジデンス#R

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 寿町三丁目3番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 27.75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 府中市寿町三丁目3番1

地 目 宅地

地 積 320.07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 113694分の3075



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	京王線「府中」駅の西方道路距離約700m（徒歩約9分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は「府中街道」の西方、京王線の北方に位置し、中層共同住宅、駐車場、事務所等が混在する「甲州街道」沿いの地域である。	
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 商業地域 80% 500% 防火地域 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
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	320.07㎡ 台形 南側：間口約15.7m・奥行約22.9m 東側：間口約3.2m・奥行約15.7m 概ね平坦 符号1土地を直接求積した地積測量図は法務局に備え付けられていない。
接面道路の状況等	南側：幅員約18mの舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。 東側：幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	符号1土地は、物件1建物が存する一棟の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 有り 有り

土地の履歴等	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年当時は戸建住宅等として利用されていたことが確認された。 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。 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。
特 記 事 項	
○ 南側の「甲州街道」は、都市計画道路「府3・4・1甲州街道線（計画幅員26m、当初告示昭和37年7月26日）」で、都市計画決定のみの段階で事業認可等の時期は未定である。建築計画概要書によると、都市計画道路予定線は、現況の道路境界線から北方へ約4.1mの位置にあり、一棟の建物は当該予定線より北側に建築されている。なお、周辺は計画幅員までは完成していないものの現況が一定の幅員を満たしている概成区域に該当する。 ○ 詳細な位置等はわからないが、符号1土地の東側の地下をJR武蔵野線が南北に走っているものと推測される。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マーロ府中レジデンス # R	
建物の用途	共同住宅（総戸数42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28年4月27日新築 約10年 約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 1階 54.02㎡ 2階 84.63㎡ 3階 84.63㎡ 4階 84.63㎡ 5階 84.63㎡ 6階 84.63㎡ 7階 84.63㎡ 8階 84.63㎡ 9階 84.63㎡ 10階 84.63㎡ 11階 84.63㎡ 12階 84.63㎡ 13階 84.63㎡ 14階 84.63㎡ 15階 84.63㎡ 延 1,238.84㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り（1台） オートロック、宅配ボックス、集合郵便受等
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	有り 委託 株式会社大京アステージ 管理室がある。
管理の状況	普通	
特 記 事 項	○一棟の建物の検査済証の交付（平成28年5月19日）記録がある。	

(2) 専有部分の概要

建 物 の 名 称	5 0 1	
構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階 建・居 宅	
位 置	5 階の西側に位置する角住戸 (採光及び開口部は南側・南西側)	
床 面 積	専有面積 27.75㎡ (登記記載)	
間 取 り	1 K K、洋室、パウダールーム (トイレ・洗面)、U B 等	
バルコニー等	南側にバルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 水廻り等 特になし
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額 備 考	不 明 不 明 不 明 遅延損害金についても不明
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり ○本件においては、賃借権が買受人に引受けとなるものとして評価を行った。	
特 記 事 項	○経年相応のクロスの汚れ等が認められた。 ○占有者 (A) に確認したところ「ベランダの隔て板が壊れている」とのことであった。	

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

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 = ア × イ × ウ
420,000	× 27.75	× 0.73	= 8,510,000

※ 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。(以下同じ)

ア 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査定した。

- ・経過年数約10年、経済的残存耐用年数約40年、観察減価率10%、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、中古物件による市場性、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。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{(残価率)} & & \text{(耐用年数に基づく方法)} & & \text{(観察減価)} & \\ \text{現価率：} & 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{40}{(10+40)} & \times & (1-0.10) & = 0.73 \\ & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} & \end{array}$$

- ・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 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。

更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
		ウ	エ	オ	カ=ア×イ×ウ×エ×オ
848,000	× 0.98	× 320.07	× 1.0	× 3,075/113,694	= 7,190,000

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 府中5-5】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 520,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{65} & = & 848,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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はない。

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以下のとおり査定した。

・形状（台形） －2%（0.98）

※ 角地による効用増は僅少であることから、本件においては増価要因とはしなかった。また、都市計画道路予定地を含むが、一棟の建物が当該予定地を外して建築されていること、事業実施時には当該予定地は正常価格で補償がなされること等から、本件においては減価要因とはしなかった。

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、要しないものと判定した。

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 (円) ア	敷地権価格 (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=ア+イ)×ウ×エ×オ
8,510,000	7,190,000	× 1.30	× 1.06	× 1.00	= 21,630,000

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：当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正。(1.30)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正：1.03（5階） ※基準階：2階
- ・位置別補正：1.03（角住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正：1.00（特になし）

相乗積：1.03 × 1.03 × 1.00 = 1.06（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、賃料等は概ね標準的なものであることから、現行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、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。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の正味純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ × オ	
1,914,542 (17.6%)	718,915	6.5%	10,728,424	0.8349	8,957,161 (82.4%)	10,871,703 = 10,870,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.062)^3} = 0.8349 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

収益価格がやや低位に求められた。本件は1Kのマンションであるが、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も考慮した結果、積算価格と収益価格を関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	21,630,000円
② 収 益 価 格	10,870,000円
③ 調 整 後 の 価 格	17,500,000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） 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 （円） カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
17,500,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0		14,000,000

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：一般の市場における修正。本件の場合には必要なし。

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 滞納管理費等：滞納額等が不明であり、金額が不確定であることから本件では減価を行わなかった。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
（敷金等） 本件の場合には必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

基準地「府中5-5」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	府中市美好町1丁目30番3
1 m ² 当 た り の 価 格	520,000円/m ²
地 積	165m ²
前 面 道 路 の 状 況	北18m 国道
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	「分倍河原」駅 650m
法 令 上 の 制 限	近商（80、300）、防火、高度
周辺の土地の利用の現況	中小規模店舗兼共同住宅等からなる路線商業地域

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

附属資料 1

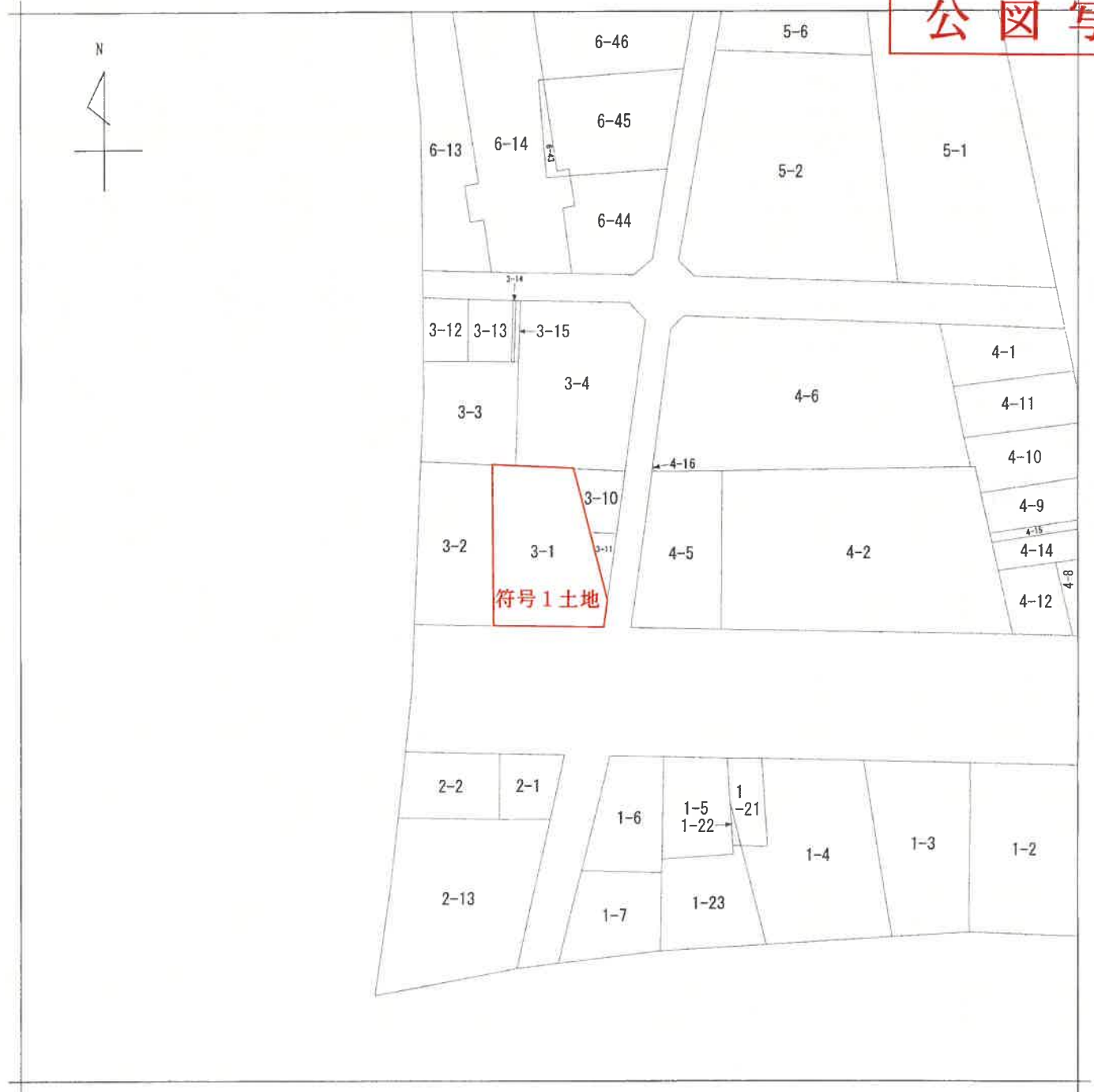
位置図



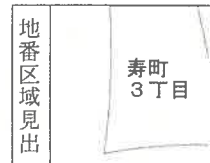
縮尺 1/10,000

附属資料 2

公 図 写



(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 府中市寿町三丁目					地 番	3番1			
出 力 縮 小	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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3月24日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

登記年月日：平成28年5月25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。
(東京法務局府中支局管轄)
令和8年3月24日 東京法務局野田出張所

登記官

附属資料 3

建物図面・各階平面図写

家屋番号		寿町三丁目 3番1の501		建物図面	
建物の所在		府中市寿町三丁目 3番地1			

2.280

4.917

3.799

2.908

5.395

4.370

0.655

4.370

5.000

求積表

$2.280 \times 2.500 = 5.700000$

$3.650 \times 0.655 = 2.390750$

$4.020 \times 1.762 = 7.083240$

$(4.020 + 2.908) \times 3.633 \div 2 = 12.584712$

計 27.758702

床面積 27.75 m²

3-3

3-4

3-10

3-11

3-1

3-2

1.36

60.5

60.5

5.00

道路

道路

符号1土地

物件1建物

建物の存する部分 5階

A3をA4に縮小