

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	89, 870, 000 71, 896, 000		17, 974, 000	154, 545, 304	22, 077, 899



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市宮町一丁目41番地

建物の名称 フオレストサイドビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮町一丁目41番の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下3階
付10階建

床 面 積	1階部分	5672.21	平方メートル
	2階部分	5556.23	平方メートル
	3階部分	5870.25	平方メートル
	4階部分	4302.41	平方メートル
	5階部分	4200.60	平方メートル
	6階部分	4221.91	平方メートル
	7階部分	4065.29	平方メートル
	8階部分	4169.09	平方メートル
	9階部分	4071.16	平方メートル
	10階部分	238.20	平方メートル
	地下1階部分	7084.70	平方メートル
	地下2階部分	1798.42	平方メートル
地下3階部分	81.09	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 府中市宮町一丁目41番

地 目 宅地

地 積 9541.68平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

(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 100 万分の 804369

共有者 A 持分 1000000 分の 11858



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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 株式会社フォルマ

期 限 令和22年8月31日まで

賃 料 月額72,000,000円(税別)

賃料前払 なし

敷 金 不明

保証金 不明

特 約 転貸可及び再転貸可

- ・ 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。
- ・ 上記賃借権にかかる賃貸人は、府中第二地区共有者組合であり、本件共有者Aは同組合の組合員である。
- ・ 現況調査において認定された別紙フロアマップ記載の各占有部分を転借人もしくは転々借人らがそれぞれ占有している。

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】



- ・ 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。
- ・ 府中第二地区共有者組合定款に基づき、共有持分を譲渡する場合、組合の理事会の承認を得た場合を除き、組合の指定する者に譲渡しなければならない旨の主張がなされている。
- ・ 本件建物につき、令和6年（ケ）第109号担保不動産収益執行事件が係属している。
- ・ 審尋の結果、本件共有者が返還義務を負う敷金額及び保証金額については不明であると認定した。売却基準価額は、上記敷金等額が不明であることを考慮して定めた。

《 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 府中市宮町一丁目 41 番地

建物の名称 フオレストサイドビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮町一丁目 41 番の 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下 3 階
付 10 階建

床 面 積	1 階部分	5672.21 平方メートル
	2 階部分	5556.23 平方メートル
	3 階部分	5870.25 平方メートル
	4 階部分	4302.41 平方メートル
	5 階部分	4200.60 平方メートル
	6 階部分	4221.91 平方メートル
	7 階部分	4065.29 平方メートル
	8 階部分	4169.09 平方メートル
	9 階部分	4071.16 平方メートル
	10 階部分	238.20 平方メートル
	地下 1 階部分	7084.70 平方メートル
	地下 2 階部分	1798.42 平方メートル
	地下 3 階部分	81.09 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 府中市宮町一丁目 41 番

地 目 宅地

地 積 9541.68 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

(敷地権の表示)

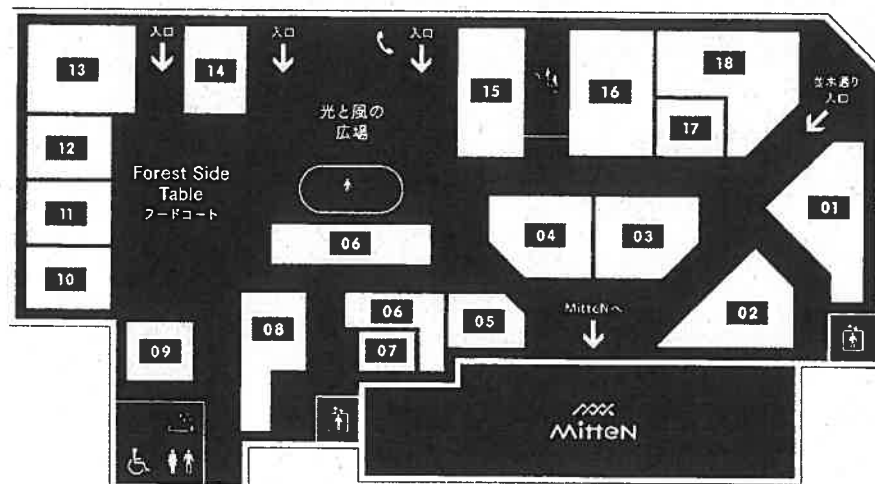
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の804369

共有者 A 持分1000000分の11858

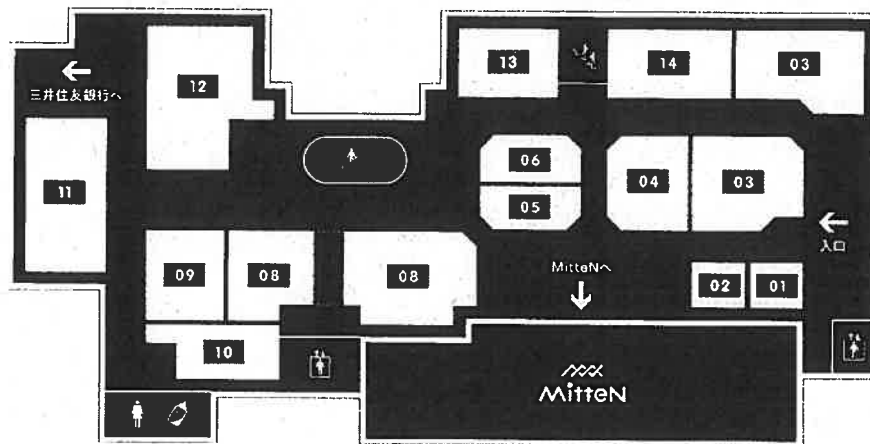




- | | |
|--------------------|------------------|
| 01:ピアードババ | 11:ドトルコーヒー |
| 02:青木屋 | 12:モスバーガー |
| 03:空 | 13:ケンタッキーフライドチキン |
| 04:カチャロ | 14:ミスタードーナツ |
| 05:ザ・クロックハウスエクスプレス | 15:中万 |
| 06:カルディコーヒーファーム | 16:カメラのキタムラ |
| 07:リベアショップ シャルム | 17:白土陶舎 |
| 08:金子園 | 18:サンジェルマン |
| 09:はなまるうどん | |
| 10:つばめ | |



フォーリス2F

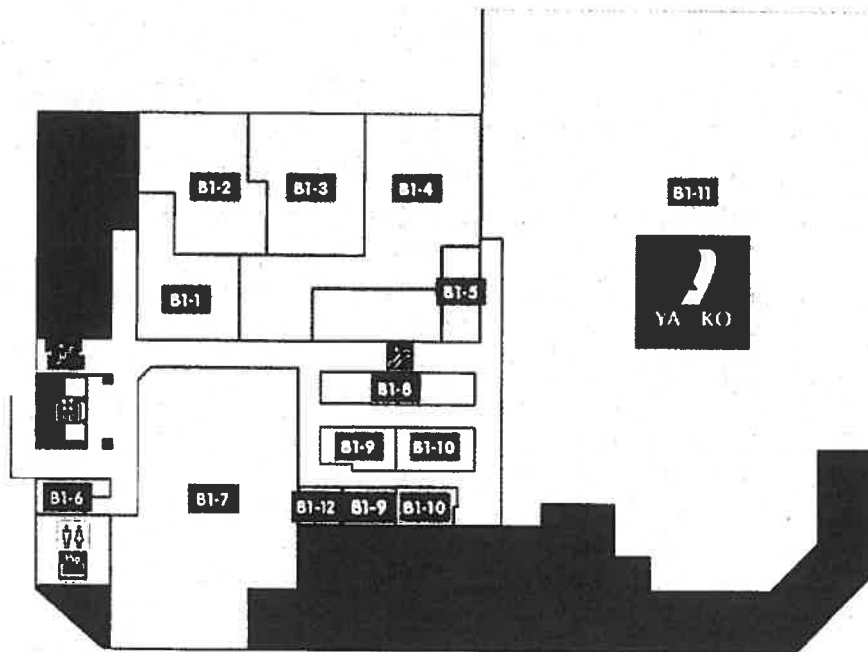


- | | |
|--------------|-----------------|
| 01: ママのリフォーム | 11: ほけんの窓口 |
| 02: ミルクキス | 12: ワンズテラス |
| 03: アインズ&トルペ | 13: ブルブル |
| 04: DHC | 14: グリーンパークス サラ |
| 05: ソフ | |
| 06: 靴下屋 | |
| 08: ハニーズ | |
| 09: ジュエリーイシイ | |
| 10: ラフィネ | |



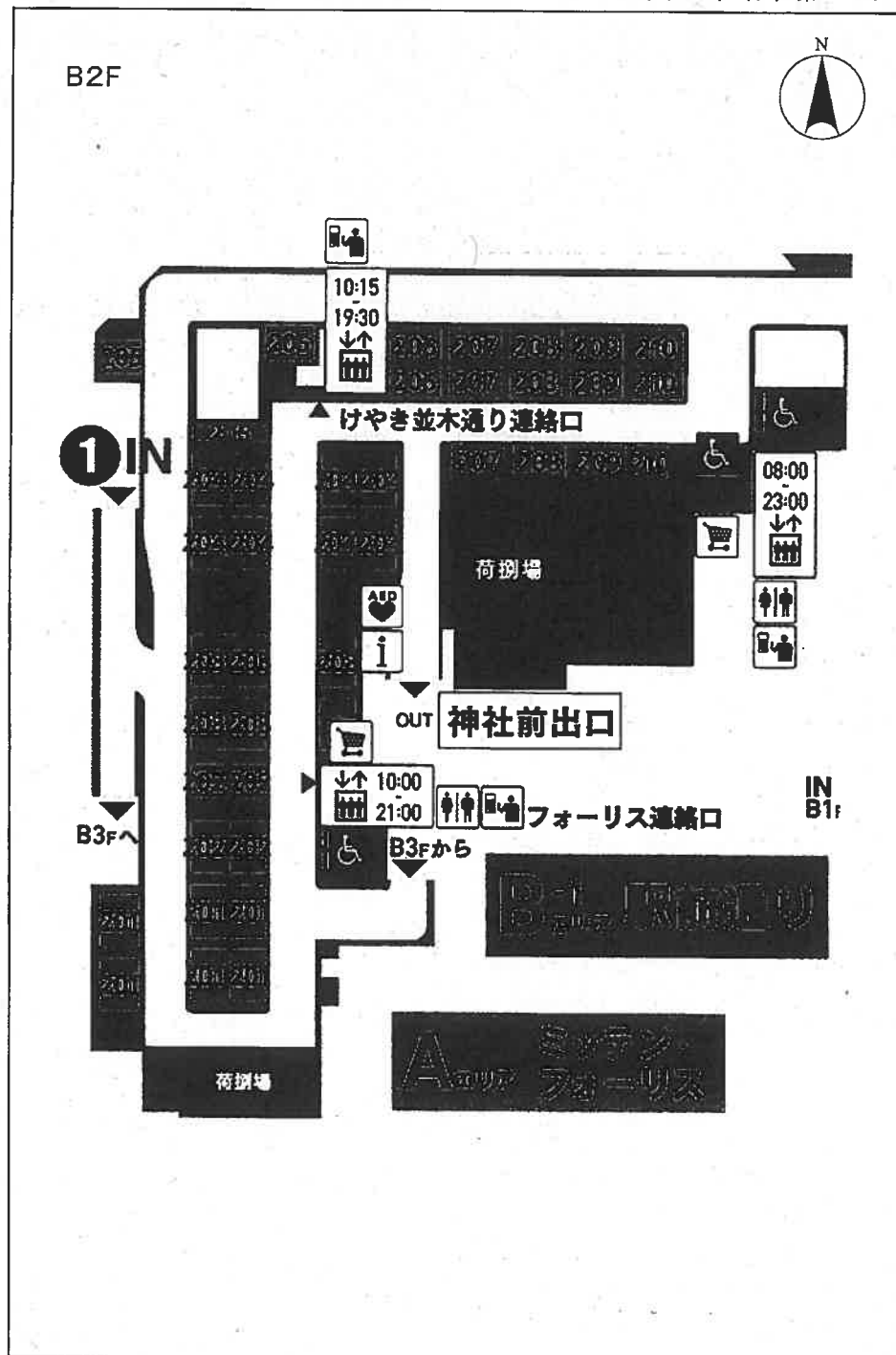


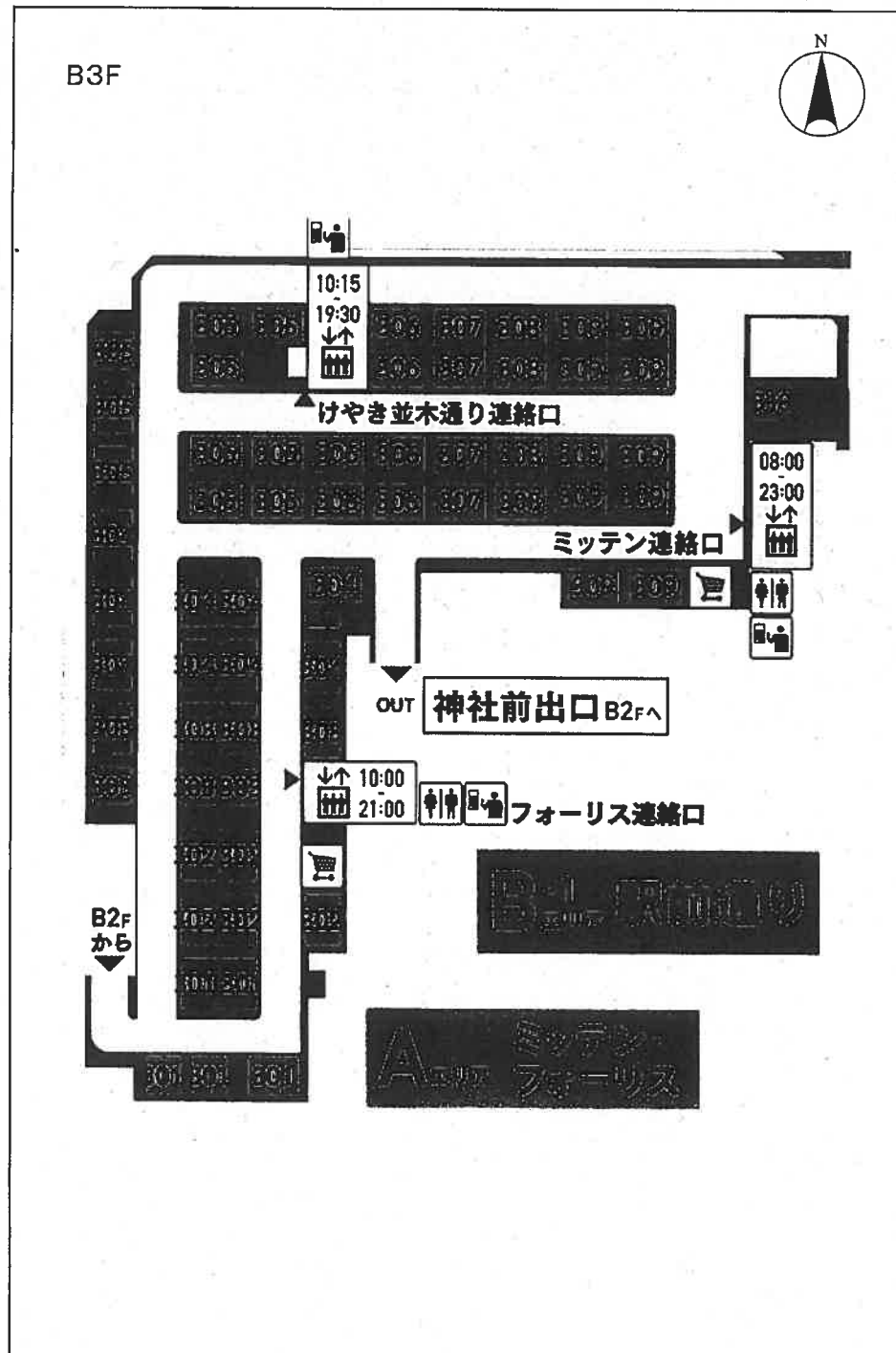
フォーリス B1F
ミッテン B1F



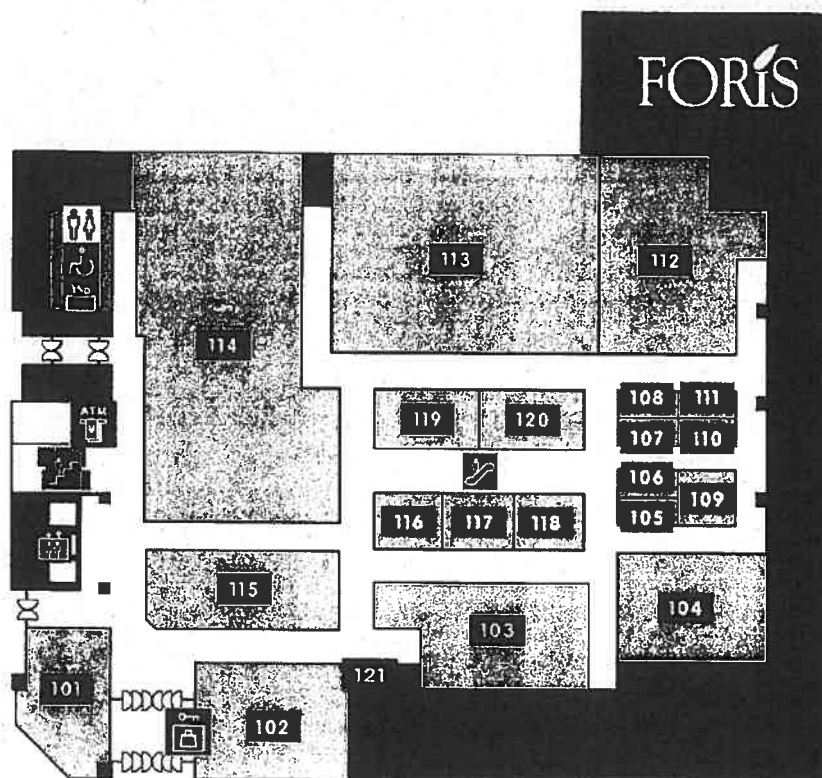
- | | |
|-----------------|----------------------|
| B1-01:九州屋 | B1-08:健康咲かせる手作り総菜 咲菜 |
| B1-02:肉処 老丁田 | B1-09:富澤商店 |
| B1-03:魚力 | B1-10:沖縄宝島Byしなまつり |
| B1-04:北野エース | B1-12:売るナビ |
| B1-06:ポニークリーニング | ミッテンフレッシュマーケット |
| B1-07:ウエルシア | B1-11:ヤオコー |





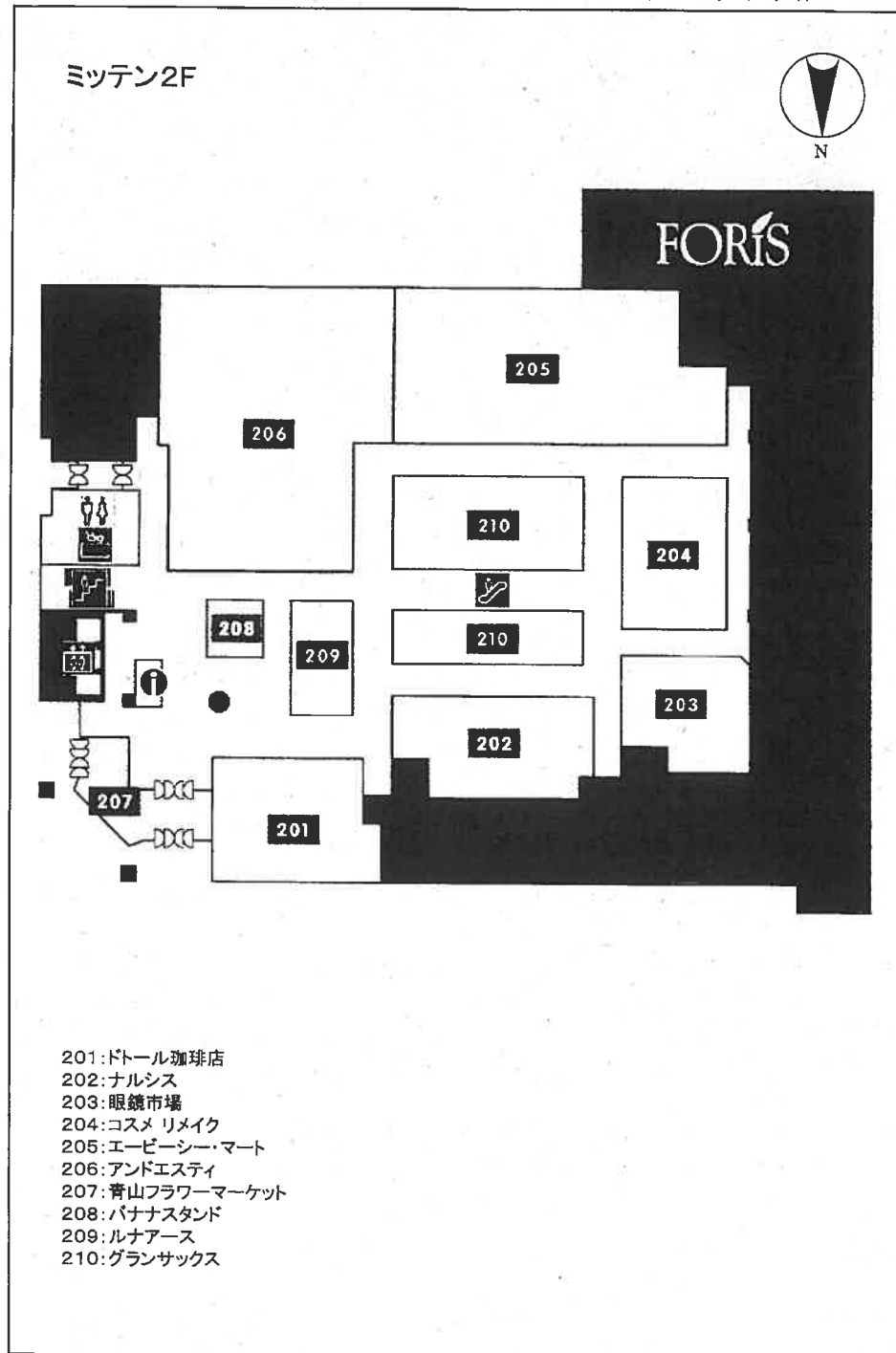


ミッテン1F

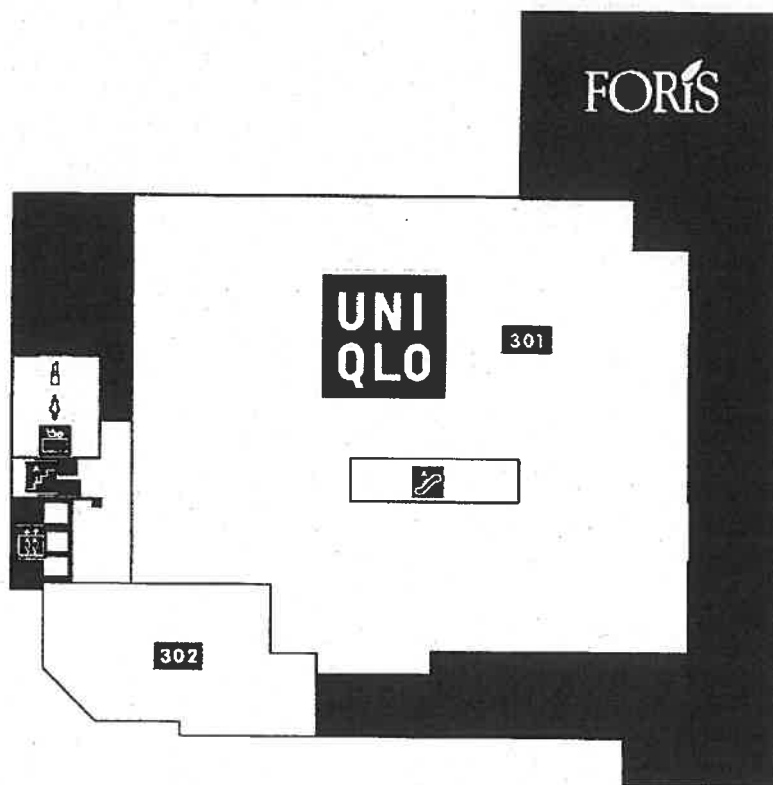


- | | |
|------------------------------|---------------------|
| 101: バレード | 112: スタディオクリップ |
| 102: オアシス アヴェダ | 113: ラコレ |
| 103: 空 | 114: コカ |
| 104: 久世福商店 | 115: パンカン |
| 105: モナムール | 116: 国立フォルテ |
| 106: しーくんのサンドイッチ屋さん | 117: いちごー会 |
| 107: りんごとバター。 | 118: フロプレスレージュ |
| 108: 馬渡養蜂場 | 119: エヌブラッツ バイ ナイガイ |
| 109: ステラおばさんのクッキー | 120: ひとあし |
| 110: トップス | 121: ユースタイルング |
| 111: あこ天然酵母のパンと生シフォンケーキ コボコボ | |





ミッテン3F

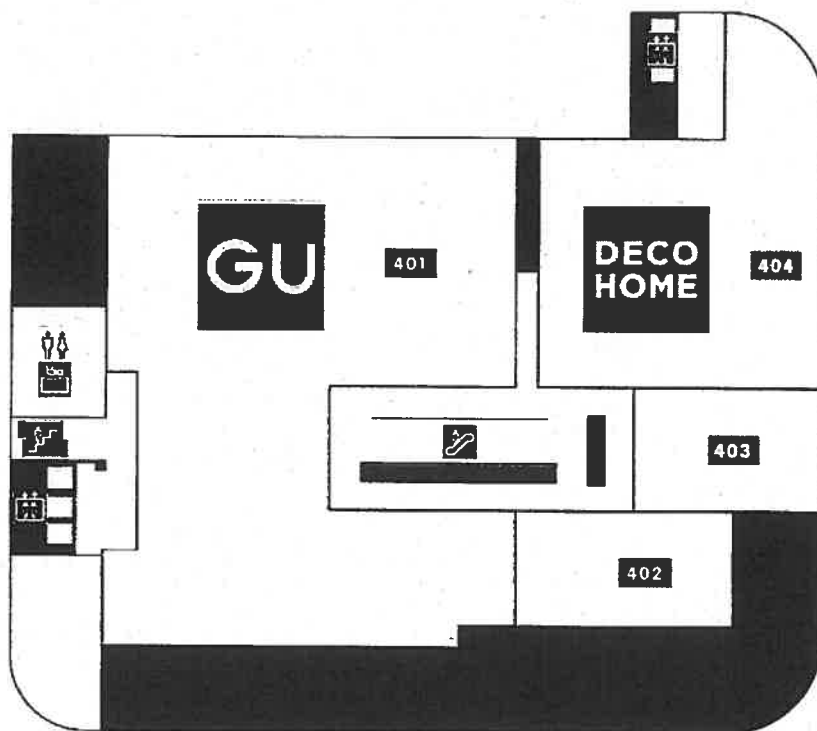


301:ユニクロ

302:ノースリンク コーヒーアンドティー コワークプラス

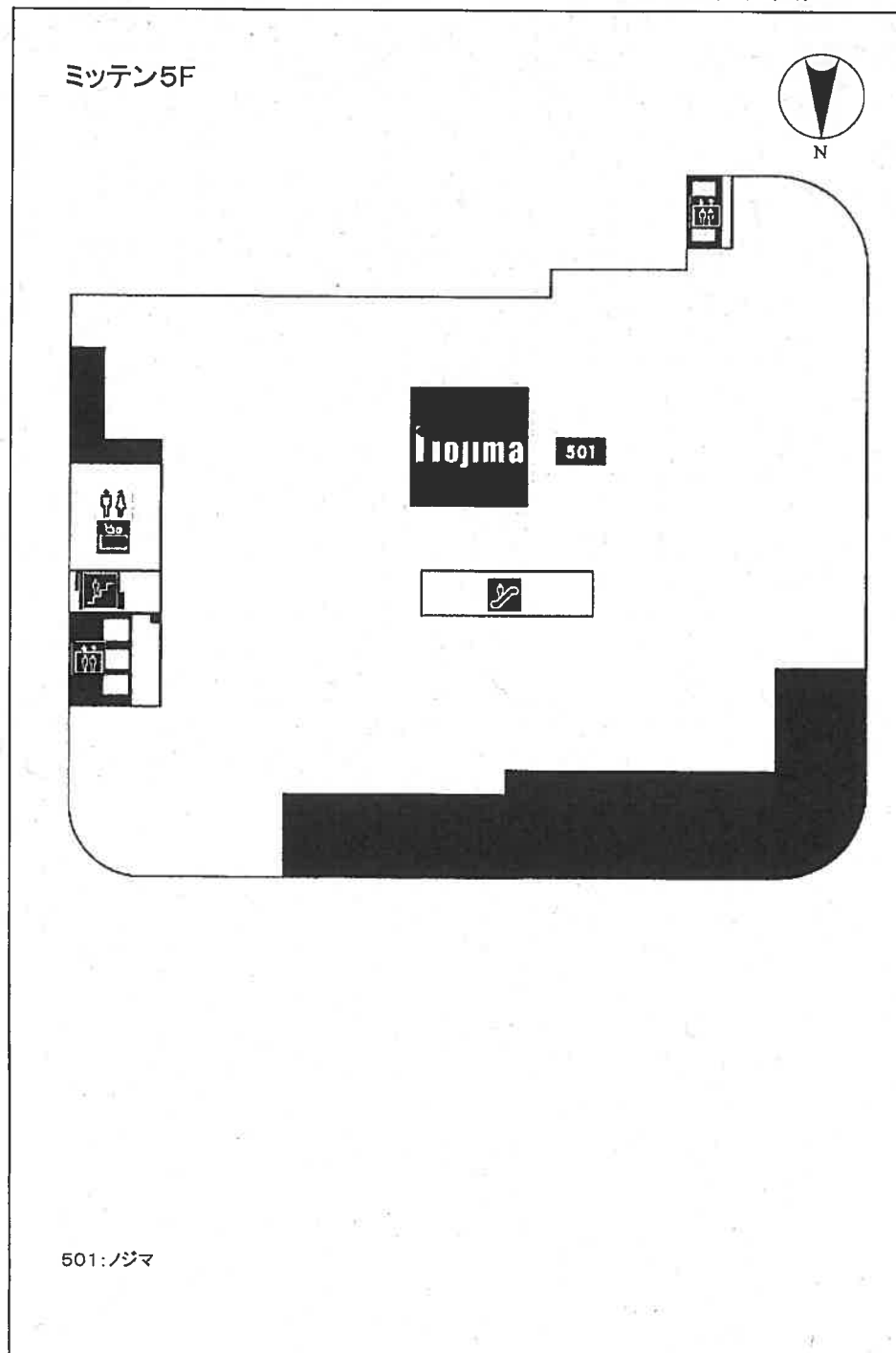


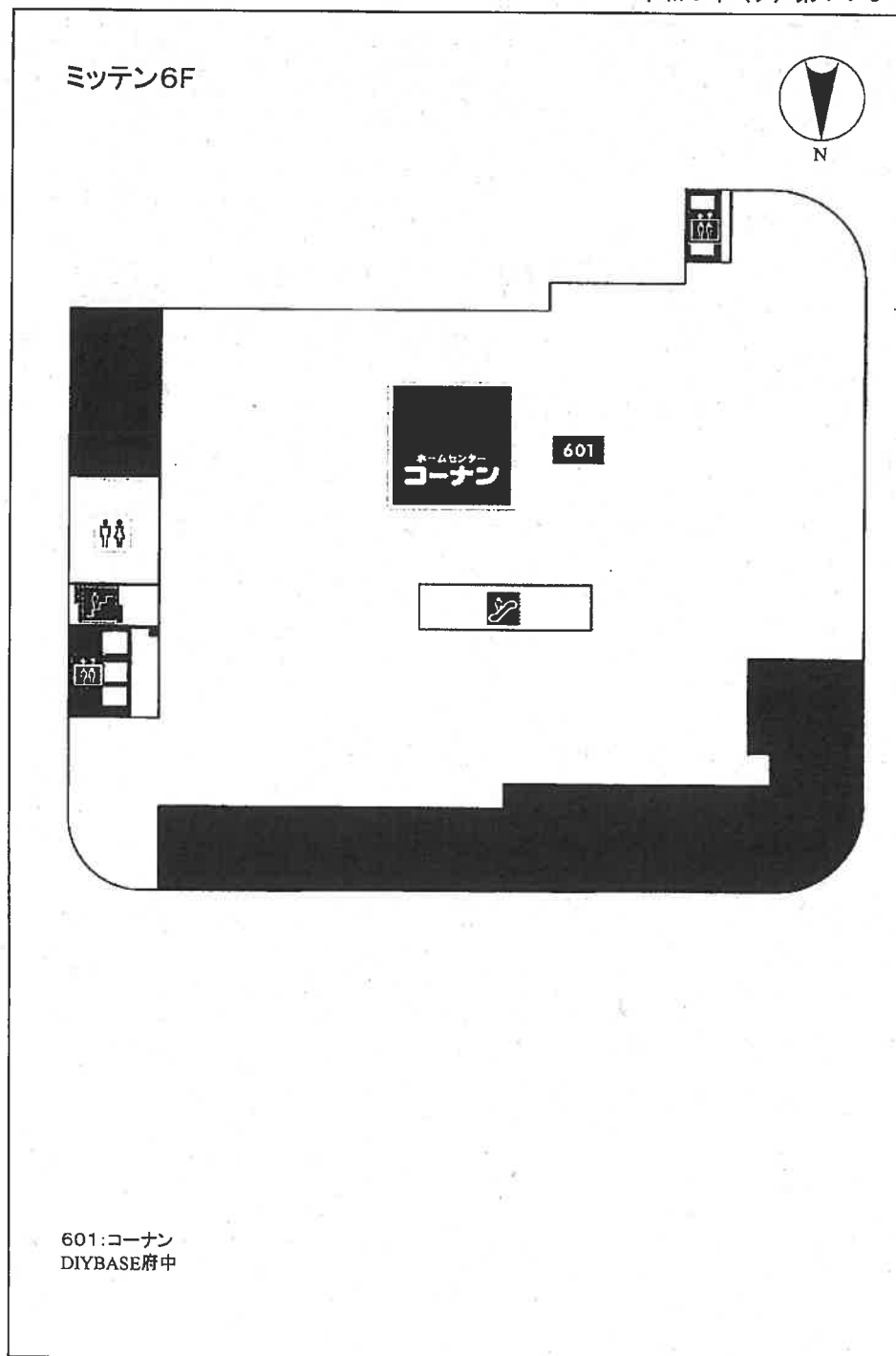
ミッテン4F

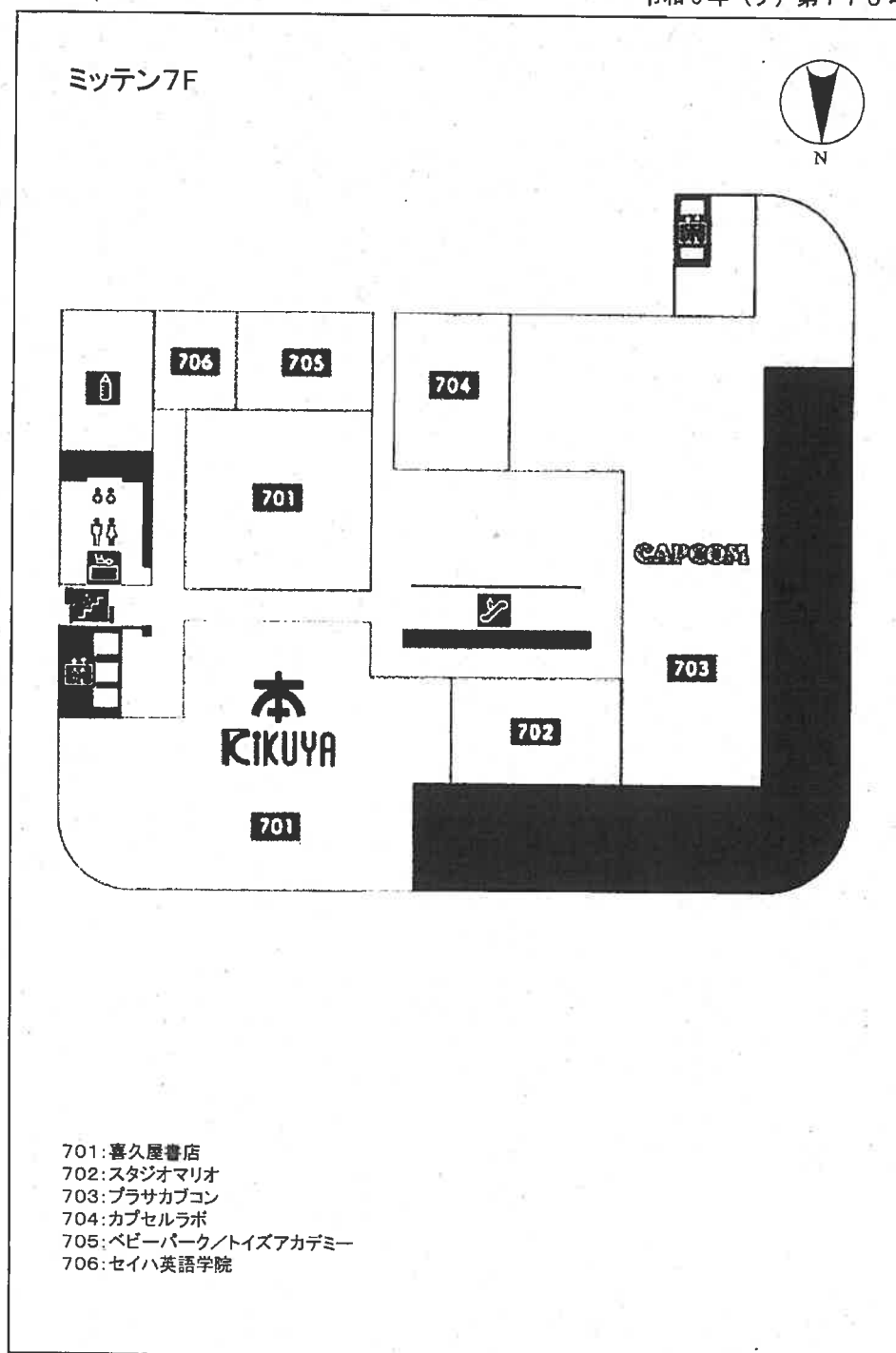


- 401: ジュー
- 402: スーツスクエア
- 403: 手芸の丸十
- 404: ニトリ デコホーム

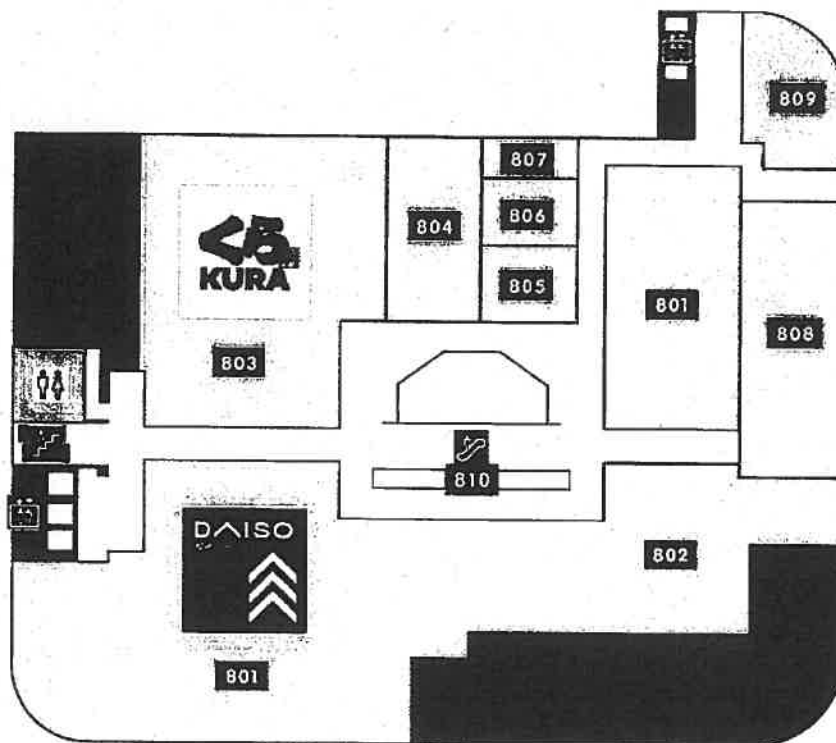








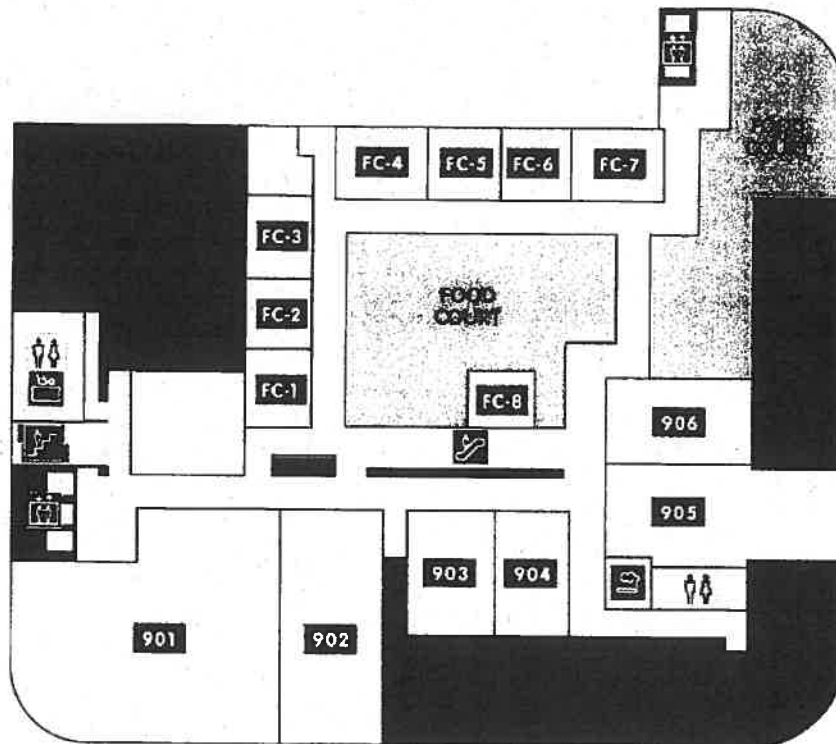
ミッテン8F



- 801:ダイソー
- 802:ダイソー
- 803:くら寿司
- 804:ネイス体操教室
- 805:ほけん百花
- 806:カットファクトリー
- 807:小学館の幼児教室 ドラキッズ
- 808:ステップゴルフプラス
- 809:ブランドクリニック府中
- 810:スーモカウンター



ミッテン9F

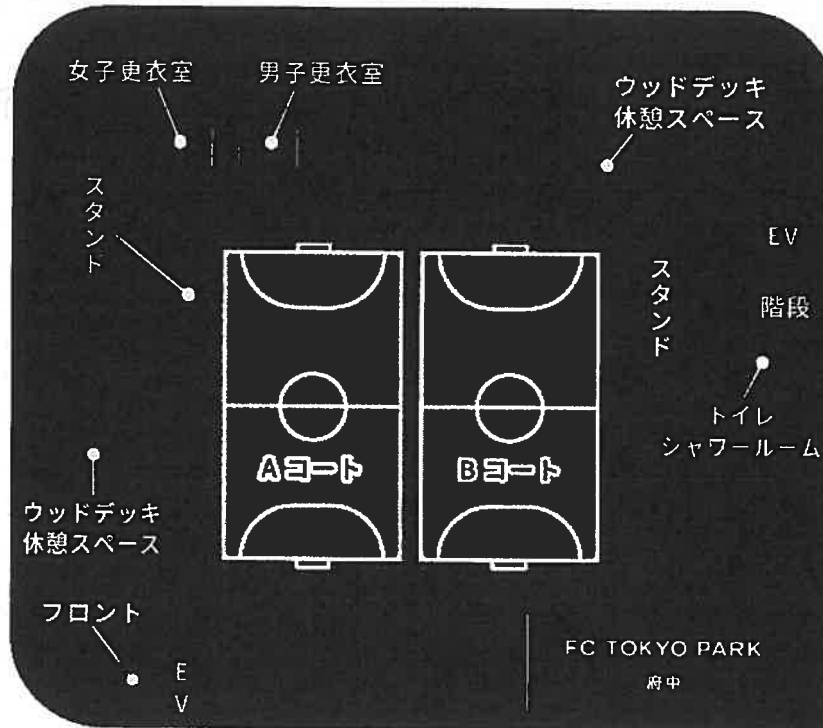


FC1: 野菜日和 じげもんちゃんぽん
 FC2: あずまや
 FC3: 大阪焼肉 ふたごや
 FC4: 韓国家庭料理 オカンオトン
 FC5: モンスターグリル
 FC6: 国産鶏料理 鳥八
 FC7: Good luck curry グッドラックカレー
 FC7: 拉麺屋 辰之助
 FC8: 台北茶房

901: 叙々苑
 902: ヒューマンアカデミーミッテン府中校
 903: 餃子の王様 龍吟
 904: アジアンダイニング ダリマ
 905: 生麺専門 鎌倉パスタ
 906: 牛カツと和定食 京都勝牛



10F(屋上)



1001: FCTOKYOPARK府中



令和6年（ケ）第170号
令和6年8月7日受理
令和7年11月17日提出
（評価人 山崎俊治）

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 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市宮町一丁目 4 1 番地

建物の名称 フオレストサイドビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮町一丁目 4 1 番の 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下 3 階
付 10 階建

床 面 積	1 階部分	5 6 7 2.	2 1 平方メートル
	2 階部分	5 5 5 6.	2 3 平方メートル
	3 階部分	5 8 7 0.	2 5 平方メートル
	4 階部分	4 3 0 2.	4 1 平方メートル
	5 階部分	4 2 0 0.	6 0 平方メートル
	6 階部分	4 2 2 1.	9 1 平方メートル
	7 階部分	4 0 6 5.	2 9 平方メートル
	8 階部分	4 1 6 9.	0 9 平方メートル
	9 階部分	4 0 7 1.	1 6 平方メートル
	10 階部分	2 3 8.	2 0 平方メートル
地下 1 階部分	7 0 8 4.	7 0 平方メートル	
地下 2 階部分	1 7 9 8.	4 2 平方メートル	
地下 3 階部分	8 1.	0 9 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 府中市宮町一丁目 4 1 番

地 目 宅地

地 積 9 5 4 1. 6 8 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

(1 枚目)

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の804369

共有者 A 持分100万分の11858

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都府中市宮町一丁目41番地の1 フォレストサイドビル (同41番地の1「専門店街フォーリス」、同41番地の2「ミッテン府中」 (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「店舗」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 (月額)	保険料 8,111円 長期修繕積立金 239,982円 固定資産税 177,700円 敷金返還 79,093円	令和7年10月25日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分から令和 年 月分まで ☐ 遅延損害金 円 年利 パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社フォルマ	
その他の事項	共有持分賃料収入から月々控除されているため滞納はない	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (符号1) ☐ 公衆用道路 (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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

(3 枚目)

(占有關係用　　〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社フォルマ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗（転貸） ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（☒C、D、E、F（占有者代表者、担当者、代理人）の陳述／☒提示文書（回答書等）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成8年2月1日	
最初の契約等	契約日	平成8年2月1日	
	期間	平成8年2月1日から ☒ 平成28年1月31日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和4年4月1日から ☒ 令和22年8月31日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	契約等	貸主 ☐ 所有者 ☒ その他の者（府中第二地区共有者組合）	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
	賃料・支払時期等	毎月 金72,000,000円（毎月5日限り当月分支払） ☐ 前払（ ）分 円） ☐ 相殺（ ）分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金2,162,475,840円 ☐ 保証金 ）円）	
特約等		☒ 転貸を認める ☐	
その他		貸主は、本件共有者Aを含む共有床の共有持分を有する78名で構成される組合である	
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	

(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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有・範囲		☐ 全部 ☒ ミッテン府中部分 (12769.53坪)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ノジマ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 (5階を除き転々貸) ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C、D、E、F (管理会社代表者、代理人等)) の陳述／■提示文書 (回答書等) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 転借権	
占有開始時期		令和2年9月1日	
最初の契約等	契約日	令和2年5月26日	
	期間	令和2年9月1日から ☒ 令和22年8月31日まで 20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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (株式会社フォルマ)	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金65,000,000円 (毎月末限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金800,000,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☒ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		定期建物賃貸借契約	
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	

(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)

占有者及び占有権原(物件番号1(フォーリス分))

番号	フロア	占有 範囲	占有者	占有権原 (転借権)	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃 料 敷金等	更新種別 特約 等
1	1F	01	株式会社DAY TO LIFE	定期建物賃貸借	令和6年3月1日	令和6年3月1日	令和11年2月28日	非開示	
2	1F	02	株式会社青木屋	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和5年2月1日	令和8年1月31日	非開示	自動更新
3	1F	03	空(株式会社フォルマ)						
4	1F	04	株式会社千代鶴本店	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和5年2月7日	令和8年2月6日	非開示	自動更新
5	1F	05	株式会社ザ・クロックハウス	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和5年3月22日	令和8年3月21日	非開示	自動更新
6	1F	06	株式会社キャメル珈琲	定期建物賃貸借	令和5年10月1日	令和5年10月1日	令和8年9月30日	非開示	
7	1F	07	株式会社シャルム	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和5年3月22日	令和8年3月21日	非開示	自動更新
8	1F	08	株式会社金子園	定期建物賃貸借	令和3年5月10日	令和3年5月10日	令和13年5月31日	非開示	
9	1F	09	株式会社はなまる	定期建物賃貸借	平成31年2月20日	平成31年2月20日	令和7年2月28日	非開示	
10	1F	10	有限会社らいおんフーズ	定期建物賃貸借	令和5年9月1日	令和5年9月1日	令和7年8月31日	非開示	
11	1F	11	株式会社ドトールコーヒー	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和4年8月1日	令和7年7月31日	非開示	自動更新
12	1F	12	株式会社モスフードサービス	定期建物賃貸借	平成30年11月29日	平成30年11月29日	令和9年2月28日	非開示	
13	1F	13	日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和5年3月22日	令和8年3月21日	非開示	自動更新
14	1F	14	株式会社太陽エンタープライズ	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和5年3月22日	令和8年3月21日	非開示	自動更新

No.1乃至14については占有状況:店舗、貸主:株式会社フォルマ(No.3を除く)

占有者及び占有権原(物件番号1(フォーリス分))

番号	フロア	占有 範囲	占有者	占有権原 (転借権)	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃 料 敷金等	更新種別 特約 等
15	1F	15	株式会社中万本店	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和5年3月22日	令和8年3月21日	非開示	自動更新
16	1F	16	株式会社キタムラ	定期建物賃貸借	令和5年5月1日	令和5年5月1日	令和8年4月30日	非開示	
17	1F	17	株式会社白土舎	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和5年3月22日	令和8年3月21日	非開示	自動更新
18	1F	18	株式会社サンジェルマン	定期建物賃貸借	平成29年12月1日	平成29年12月1日	令和7年2月28日	非開示	
19	2F	01	株式会社ツヅキ	定期建物賃貸借	令和4年3月1日	令和4年3月1日	令和9年3月31日	非開示	
20	2F	02	有限会社ロビンソン	定期建物賃貸借	令和4年4月1日	令和4年4月1日	令和7年5月31日	非開示	
21	2F	03	株式会社 アインファーマシーズ	定期建物賃貸借	令和6年2月1日	令和6年2月1日	令和9年1月31日	非開示	
22	2F	04	株式会社ディーエイチシー	定期建物賃貸借	令和6年3月1日	令和6年3月1日	令和8年2月28日	非開示	
23	2F	05	株式会社ゾフ	定期建物賃貸借	令和5年3月1日	令和5年3月1日	令和8年2月28日	非開示	
24	2F	06	株式会社クク	定期建物賃貸借	令和5年3月1日	令和5年3月1日	令和8年2月28日	非開示	
25	2F	08	株式会社ハニーズホール ディングス	定期建物賃貸借	令和4年11月1日	令和4年11月1日	令和10年2月28日	非開示	
26	2F	09	有限会社石井時計店	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和5年3月22日	令和8年3月21日	非開示	自動更新
27	2F	10	株式会社ボディワーク	定期建物賃貸借	令和5年3月1日	令和5年3月1日	令和8年2月28日	非開示	
28	2F	11	ほけんの窓口グループ 株式会社	定期建物賃貸借	令和6年7月1日	令和6年7月1日	令和9年6月30日	非開示	

No.15乃至28については占有状況:店舗、貸主:株式会社フォルマ

占有者及び占有権原(物件番号1(フォーリス分))

番号	フロア	占有 範囲	占有者	占有権原 (転借権)	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃料 敷金等	更新種別 特約 等
29	2F	12	株式会社 ライフスタイルイノベーション	定期建物賃貸借	令和5年3月1日	令和5年3月1日	令和8年2月28日	非開示	
30	2F	13	株式会社シュベール	定期建物賃貸借	令和6年5月24日	令和6年5月24日	令和6年11月30日	非開示	
31	2F	14	株式会社 ストライプインターナショナル	定期建物賃貸借	令和5年3月1日	令和5年3月1日	令和8年2月28日	非開示	
32	3F	01	府中市	定期建物賃貸借	令和4年1月1日	令和4年1月1日	令和23年12月31 日	非開示	
33	3F	02	株式会社クレイン	定期建物賃貸借	令和3年7月1日	令和3年7月1日	令和7年6月30日	非開示	
34	3F	03	株式会社エム・ワイ・ケー	定期建物賃貸借	令和3年2月10日	令和3年2月10日	令和8年2月28日	非開示	
35	3F	04	株式会社 イクコイメージインターナショナル	定期建物賃貸借	令和5年3月1日	令和5年3月1日	令和8年2月28日	非開示	
36	3F	05	HOYA株式会社	定期建物賃貸借	令和5年3月1日	令和5年3月1日	令和10年2月28日	非開示	
37	3F	06	G	定期建物賃貸借	令和5年3月1日	令和5年3月1日	令和10年2月28日	非開示	
38	3F	07	医療法人社団Sunny	定期建物賃貸借	令和6年5月1日	令和6年5月1日	令和14年4月30日	非開示	
39	3F	08	株式会社フォルマン	定期建物賃貸借	令和6年5月1日	令和6年5月1日	令和14年4月30日	非開示	
40	3F	厨房	株式会社太陽エンタープライズ	普通建物賃貸借	平成8年3月22日	令和5年3月22日	令和8年3月21日	非開示	自動更新
41	B1F	11	株式会社ヤオコー	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和32年5月24日	非開示	

No.29乃至41については占有状況:店舗、貸主:株式会社フォルマ

占有者及び占有権原(物件番号1(ミッテン府中分))

番号	フロア	占有 範囲	占有者	占有権原 (転々借権)	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃 料 敷金等	更新種別 特約 等
1	1F	101	株式会社ワシントン靴店	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
2	1F	102	株式会社レモンアンドコー	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和10年5月31日	非開示	
3	1F	103	空(株式会社ノジマ)						
4	1F	104	株式会社ベルーフ	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
5	1F	105	有限会社 モナムール清風堂本店	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和11年5月31日	非開示	
6	1F	106	クリスフードサービス 合同会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和7年5月31日	非開示	
7	1F	107	株式会社風美庵	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和11年5月31日	非開示	
8	1F	108	株式会社馬渡養蜂園	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
9	1F	109	株式会社アントステラ	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和11年5月31日	非開示	
10	1F	110	株式会社トップス	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
11	1F	111	株式会社コボコボ	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年9月30日	非開示	
12	1F	112	株式会社アダストリア	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
13	1F	113	株式会社アダストリア	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
14	1F	114	株式会社 adapt retailing	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	

No.1乃至14については占有状況:店舗、貸主:株式会社ノジマ(No.3を除く)

占有者及び占有権原(物件番号1(ミッテン府中分))

番号	フロア	占有 範囲	占有者	占有権原 (転々借権)	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃 料 敷金等	更新種別 特約 等
15	1F	115	株式会社 BANKANわものや	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
16	1F	116	有限会社フォルツアート	催事契約	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和7年6月30日	非開示	催事
17	1F	117	株式会社いちご一会	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和7年5月31日	非開示	
18	1F	118	株式会社フロジャポン	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
19	1F	119/120	株式会社ナイガイ	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
20	1F	121	株式会社You-Styling	催事契約	令和6年8月1日	令和7年2月1日	令和7年9月30日	非開示	催事
21	2F	201	株式会社ドートルコーヒー	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和13年5月31日	非開示	
22	2F	202	ウエルシア薬局 株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和13年5月25日	非開示	
23	2F	203	株式会社メガネトップ	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
24	2F	204	株式会社韓国高麗人蔘社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
25	2F	205	株式会社 エービーシー・マート	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
26	2F	206	株式会社アダストリア	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
27	2F	207	株式会社パーク・コーポレー ション	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
28	2F	208	東京焼き麺スタンド 株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	

No.15乃至28については占有状況:店舗、貸主:株式会社ノジマ

占有者及び占有権原(物件番号1(ミッテン府中分))

番号	フロア	占有 範囲	占有者	占有権原 (転々借権)	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃 料 敷金等	更新種別 特約 等
29	2F	209	株式会社エンドレス	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
30	2F	210	株式会社東京デリカ	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
31	3F	301	株式会社ユニクロ	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和13年5月31日	非開示	
32	3F	302	神戸ふわり株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
33	4F	401	株式会社ジーユー	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和13年5月31日	非開示	
34	4F	402	青山商事株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
35	4F	403	株式会社手芸の丸十	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
36	4F	404	株式会社ニトリ	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
37	5F	501	株式会社ノジマ	定期建物賃貸借	令和3年5月20日	令和3年5月20日	令和22年8月31日	非開示	
38	6F	601	コーナン商事株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和13年5月31日	非開示	
39	7F	701	キクヤ図書販売株式会社	定期建物賃貸借	令和3年8月6日	令和3年8月6日	令和9年8月31日	非開示	
40	7F	702	株式会社キタムラ	定期建物賃貸借	令和3年6月7日	令和3年6月7日	令和9年5月31日	非開示	
41	7F	703	株式会社カプコン	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
42	7F	704	株式会社カプコン	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	

No.29乃至42については占有状況:店舗、貸主:株式会社ノジマ(No.37を除く)

占有者及び占有権原(物件番号1(ミッテン府中分))

番号	フロア	占有 範囲	占有者	占有権原 (転々借権)	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃 料 敷金等	更新種別 特約 等
43	7F	705	株式会社TOEZ	定期建物賃貸借	令和3年12月21日	令和3年12月21日	令和8年11月30日	非開示	
44	7F	706	セイハネットワーク 株式会社	定期建物賃貸借	令和3年12月1日	令和3年12月1日	令和9年9月30日	非開示	
45	8F	801/802	株式会社大創産業	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和13年5月31日	非開示	
46	8F	803	くら寿司株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和13年5月31日	非開示	
47	8F	804	ネイス株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
48	8F	805	いずみライフデザイナーズ 株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
49	8F	806	アドバンスコーポレーショ ン株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
50	8F	807	株式会社小学館 集英社プロダクション	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年3月31日	非開示	
51	8F	808	ステップゴルフ株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
52	8F	809	H	定期建物賃貸借	令和3年9月1日	令和3年9月1日	令和22年8月31日	非開示	
53	8F	810	株式会社リクルート	定期建物賃貸借	令和6年8月9日	令和6年8月9日	令和12年7月31日	非開示	
54	9F	901	株式会社叙々苑	定期建物賃貸借	令和3年9月29日	令和3年9月29日	令和10年5月31日	非開示	
55	9F	902	ヒューマンアカデミー 株式会社	定期建物賃貸借	令和6年6月30日	令和6年6月30日	令和12年3月31日	非開示	
56	9F	903	有限会社華星	定期建物賃貸借	令和3年9月29日	令和3年9月29日	令和9年9月30日	非開示	

No.43乃至56については占有状況:店舗、貸主:株式会社ノジマ

占有者及び占有権原(物件番号1(ミッテン府中分))

番号	フロア	占有 範囲	占有者	占有権原 (転々借権)	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃 料 敷金等	更新種別 特約 等
57	9F	904	U. P. Niure株式会社	定期建物賃貸借	令和6年7月17日	令和6年7月17日	令和12年6月30日	非開示	
58	9F	905	株式会社鎌倉パスタ	定期建物賃貸借	令和3年12月1日	令和3年12月1日	令和13年11月30日	非開示	
59	9F	906	株式会社ゴリッブ	定期建物賃貸借	令和4年4月20日	令和4年4月20日	令和10年3月31日	非開示	
60	9F	FC1	株式会社ワイバン	定期建物賃貸借	令和4年6月15日	令和4年6月15日	令和10年3月31日	非開示	
61	9F	FC2	株式会社フロムイースト	定期建物賃貸借	令和4年9月16日	令和4年9月16日	令和10年4月30日	非開示	
62	9F	FC4	株式会社FTGフーズ	定期建物賃貸借	令和5年10月6日	令和5年10月6日	令和11年6月30日	非開示	
63	9F	FC5	株式会社リロードエッジ	定期建物賃貸借	令和3年9月29日	令和3年9月29日	令和10年5月31日	非開示	
64	9F	FC6	株式会社松本鶏園	定期建物賃貸借	令和3年9月29日	令和3年9月29日	令和10年5月31日	非開示	
65	9F	FC7	株式会社Varmen	定期建物賃貸借	令和4年9月16日	令和4年9月16日	令和10年4月30日	非開示	
66	9F	FC8	合同会社明聖	定期建物賃貸借	令和3年9月29日	令和3年9月29日	令和9年9月30日	非開示	
67	B1F	1	株式会社九州屋	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
68	B1F	2	明治屋産業株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
69	B1F	3	株式会社魚力	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
70	B1F	4	株式会社エース	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	

No.57乃至70については占有状況:店舗、貸主:株式会社ノジマ

占有者及び占有権原(物件番号1(ミッテン府中分))

番号	フロア	占有 範囲	占有者	占有権原 (転々借権)	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃 料 敷金等	更新種別 特約 等
71	B1F	5	株式会社ベルーフ	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	催事
72	B1F	6	穂高株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
73	B1F	7	ウエルシア薬局 株式会社	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和13年5月25日	非開示	
74	B1F	8	株式会社千惣	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和8年5月31日	非開示	
75	B1F	9	株式会社富澤商店	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
76	B1F	10	株式会社ベルーフ	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和9年5月31日	非開示	
77	B1F	12	株式会社MTC	定期建物賃貸借	令和6年6月3日	令和6年6月3日	令和12年5月31日	非開示	
78	B1F	11	株式会社フォルマ (株式会社ヤオコー分)	定期建物賃貸借	令和3年5月25日	令和3年5月25日	令和22年8月31日	非開示	
79	RF	1001	東京フットボール クラブ株式会社	施設使用契約	平成26年2月20日	令和7年2月20日	令和8年2月19日	非開示	自動更新

No.71乃至77については占有状況:店舗、貸主:株式会社ノジマ

No.78及びNo.79については占有状況:店舗、貸主等は執行官の意見のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (管理会社代表者) D (管理会社担当) E (管理会社担当) F (同代理人弁護士)	1 当社株式会社フォルマは本件建物である「フォレストサイドビル」の土地建物の維持管理運営業務を受託しています。 2 本件建物は「ミッテン府中」と「専門店街フォーリス」から構成されており、そのうち、本件共有者 A は 100 万分の 11858 の持分を有していることになります。 3 府中第二地区共有者組合は共有床の共有持分を有する 78 名で構成され、当社との間で共有床の賃貸借及びプロパティマネジメント業務委託契約が締結されています。 4 従って、「専門店街フォーリス」については、上記組合から当社が賃借（原賃貸借）し、エンドユーザーである各テナントに転貸していることとなります。同様に「ミッテン府中」については、上記組合から当社が賃借（原賃貸借）し、さらに株式会社ノジマに転貸（転貸借）し、株式会社ノジマからエンドユーザーである各テナントに転々貸（転々貸借）していることとなります。 地下 1 階のテナント「ヤオコー」については一部リースバックしている部分があります。 5 共有者については、共有持分に応じて諸経費（管理会社手数料、損害保険料、修繕積立金、固定資産税、敷金返還額等）を差し引いた賃料収入が支払われています。賃料については売上連動契約でされているものもあり、毎年 3 月の時点で過不足を調整しています。 6 過去には敷金を含め収益として共有者らに給付していたことがありましたが、管理会社の体制を一新したことにより、支払われた敷金を共有者らから返還されることになりました。本件共有者 A については分割で返還することになったため「敷金分割返還に関する覚書」（共有者 A については同人が代表者を務める本件債務者である株式会社台星商事名義）が作成されています。 7 長期修繕計工事についても計画されており、提出した回答書、一覧表等に記載のとおり間違いありません。 (令和 6 年 8 月 28 日面接聴取)
D (管理会社担当) E (管理会社担当)	1 「専門店街フォーリス」については 1 階 03 区画が空、「ミッテン府中」については 1 階 103 区画が空になっています。 2 法務局備え付けの建物図面の 3 階部分については、当社管理会社事務室の位置が相違しています。 3 本件建物については共有持分を対象としているため、組合員にならない限り買い受けることはできません。 4 府中第二地区共有者組合定款にあるとおり、買受人（競落人）については組合の加入と組合理事会の承認が必要になります。 (令和 7 年 1 月 17 日及び同年 2 月 7 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

(15 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、フロアマップ、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物である「フォレストサイドビル」は、府中駅南口の再開発事業により、平成8年に竣工した。所有者は府中第二地区共有者組合（組合員数78名）、株式会社三井住友銀行（本件対象外）、府中市（本件対象外）の三者になる。株式会社三井住友銀行（本件対象外）とキーテナント「ミッテン府中」と「専門店街フォーリス」から構成され、府中駅から大國魂神社に向かって集合する大規模商業施設となっている。
- 3 立入調査を実施したところ、多数の顧客が来店し、従業員が接客等をしており
 - (1) 「専門店街フォーリス」には、店舗看板及び設備一式が存在し、1階乃至3階、地下1階はそれぞれ店舗として営業され、各階バックヤード部分が存在した。
 - (2) 「ミッテン府中」には、店舗看板及び設備一式が存在し、1階乃至10階、屋上、地下1階はそれぞれ店舗として営業され、各階バックヤード部分が存在した。
 - (3) 地下2階及び地下3階については、荷捌場や市営駐車場として使用されていたが、本件建物については、その対象部分は地下2階については荷捌場及びエレベーター等、地下3階についてはエレベーター部分が対象となっている。
 - (4) 各テナントの使用部分については、隔壁が存在しないことから建物の構造上の独立性及び利用上の独立性がなくケース貸しに近い状態であると思われた。
- 4 (1) 「フォレストサイドビル」は、府中第二地区共有者組合（共有床の共有持分を有する78名で構成）から株式会社フォルマに賃貸（原賃貸借）され、
 - (2) 「専門店街フォーリス」については、株式会社フォルマからエンドユーザーである各テナントに転貸（転貸借）している。
 - (3) 「ミッテン府中」については、株式会社フォルマから株式会社ノジマに転貸（転貸借）し、株式会社ノジマからエンドユーザーである各テナントに転々貸（転々貸借）されている。
- 5 (1) 地下1階株式会社ヤオコーの使用部分については、株式会社フォルマが株式会社ヤオコーの全店舗面積を単独で賃貸しているが、株式会社フォルマが株式会社ノジマへ賃貸している部分のうち株式会社ヤオコーが使用している部分を株式会社フォルマが株式会社ノジマから賃借している。株式会社フォルマが株式会社ノジマに賃貸している地下1階の一部を株式会社フォルマが株式会社ノジマから賃借している状態である。
 - (2) 「ミッテン府中」屋上はビル所有者（府中第二地区共有者組合、株式会社三井住友銀行、府中市）の全体共用部分のため、契約者をビル管理者の株式会社フォルマとして東京フットボールクラブ株式会社との間で施設使用契約が締結されている。
- 6 敷金の返還については、令和3年9月29日付け敷金分割返還に関する覚書が株式会社台星商事（当時の代表者代表取締役 A）と株式会社フォルマとの間で作成されているが、敷金返還債務については、民法上の敷金か金銭債務か明確ではない。本件と同時並行し、当庁令和6年（執口）第10001号（基本事件令和6年（ケ）第109号）担保不動産収益執行事件が係属し、従前は本件共有者 A 宛の月家賃収入から、保険料、長期修繕積立金、固定資産税、敷金返還分が控除されていたが、同収益執行事件係属後は敷金返還分については返戻されている。
- 7 府中第二地区共有者組合定款第8条には持分の譲渡等として、4項には、「共有持分を譲渡する場合、組合の理事会の承認を得た場合を除き、組合の指定する者に譲渡しなければならない」と規定されている。また、同定款第13条には利益等の配分等として、共有床の共有持分の使用権から生ずる収入金及び組合の事業から生ずる利益を共有床の共有持分に応じて取得すると規定されている。
- 8 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

(16 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6年8月7日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和6年8月21日 13：40－15：40	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
令和6年8月28日 13：40－15：40	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 関係人に面接聴取
令和7年1月17日 13：10－17：10	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、関係人に面接聴取
令和7年2月7日 9：40－11：50	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、関係人に面接聴取
令和7年2月21日 ： ー ：	当 庁	照会書送信（管理会社代理人弁護士 F）
令和7年9月21日 ： ー ：	当 庁	照会書 FAX（A 代理人弁護士 B）
令和7年9月10日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	履歴事項全部証明書交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年9月26日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和7年9月30日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和7年10月7日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和7年10月9日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	履歴事項全部証明書交付申請

(特記事項)

☒ 令和7年1月17日及び令和7年2月7日

目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

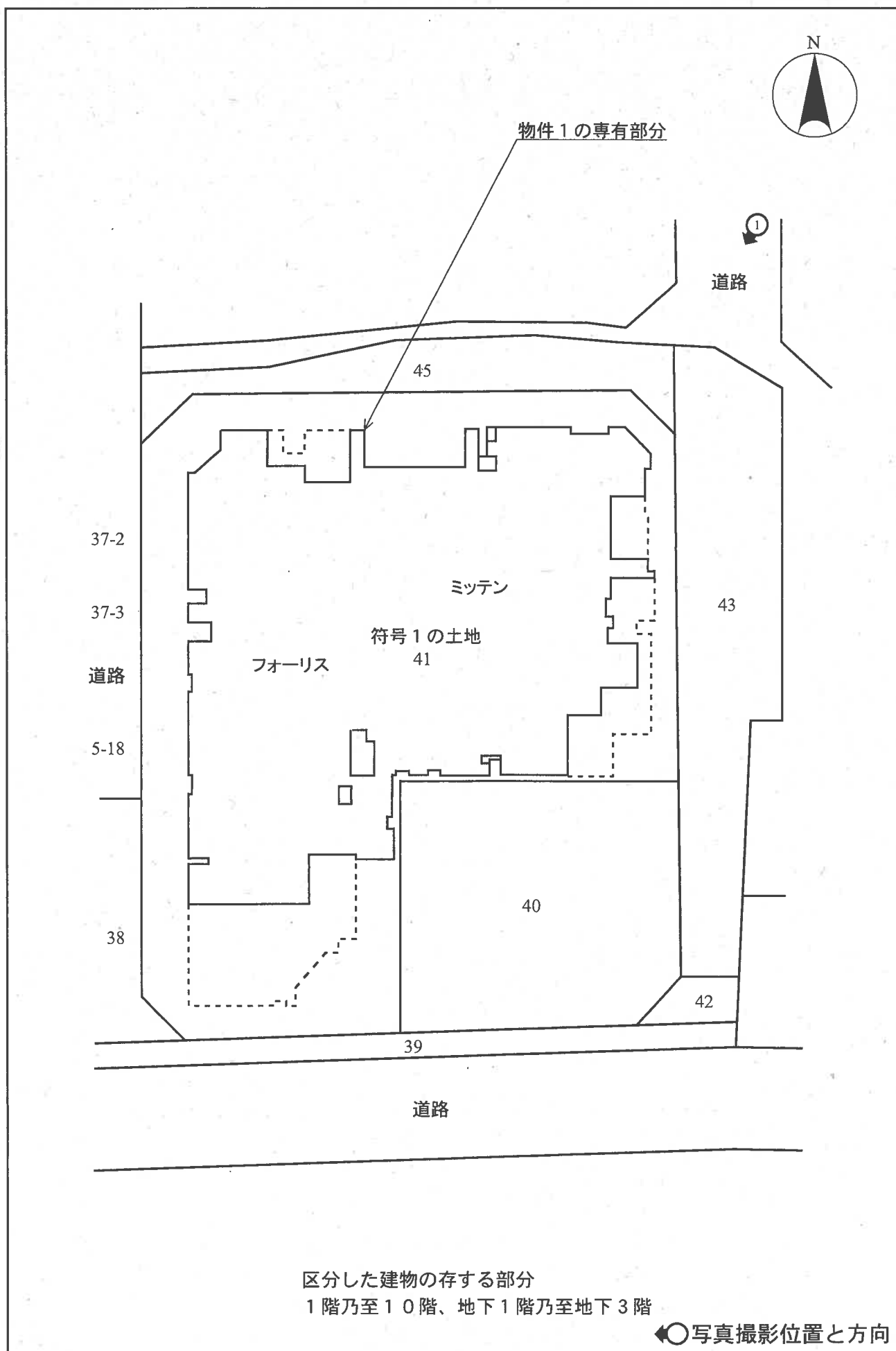
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

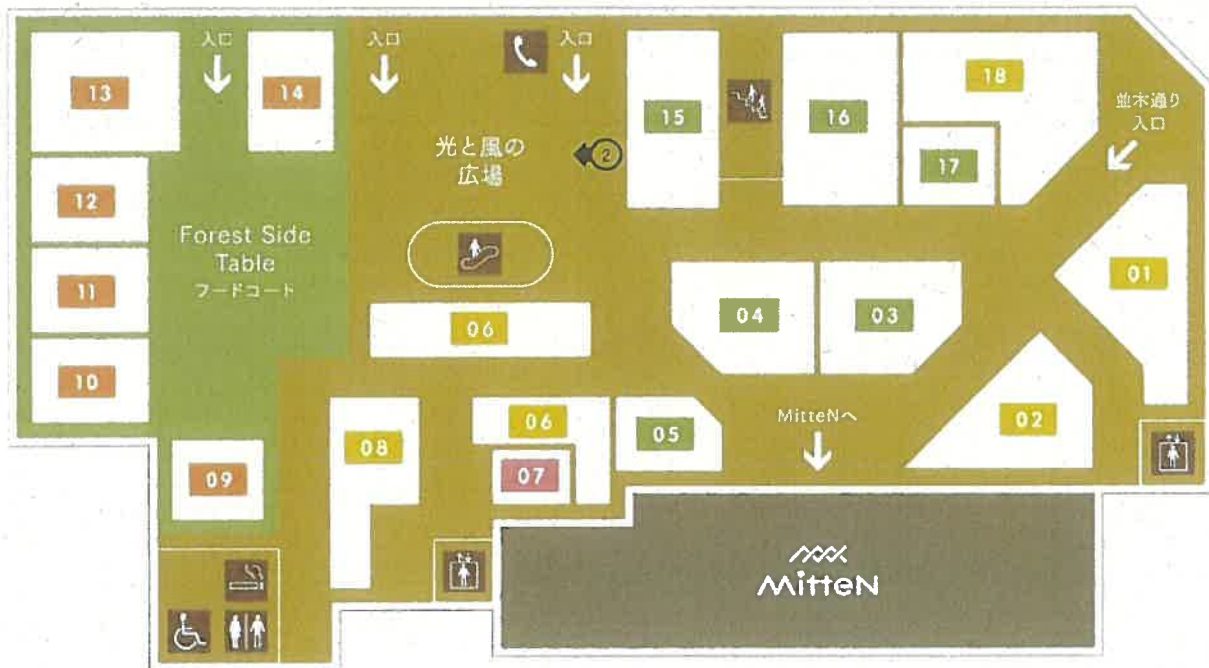
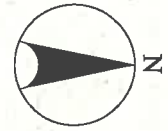
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(17 枚目)



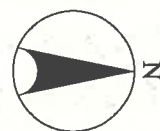
フォーリス1F



- | | |
|---------------------|-------------------|
| 01: ビアードパパ | 11: ドトールコーヒー |
| 02: 青木屋 | 12: モスバーガー |
| 03: 空 | 13: ケンタッキーフライドチキン |
| 04: カチャロ | 14: ミスタードーナツ |
| 05: ザ・クロックハウスエクスプレス | 15: 中万 |
| 06: カルディコーヒーファーム | 16: カメラのキタムラ |
| 07: リペアショップ シャルム | 17: 白土陶舎 |
| 08: 金子園 | 18: サンジェルマン |
| 09: はなまるうどん | |
| 10: つばめ | |

◀○写真撮影位置と方向

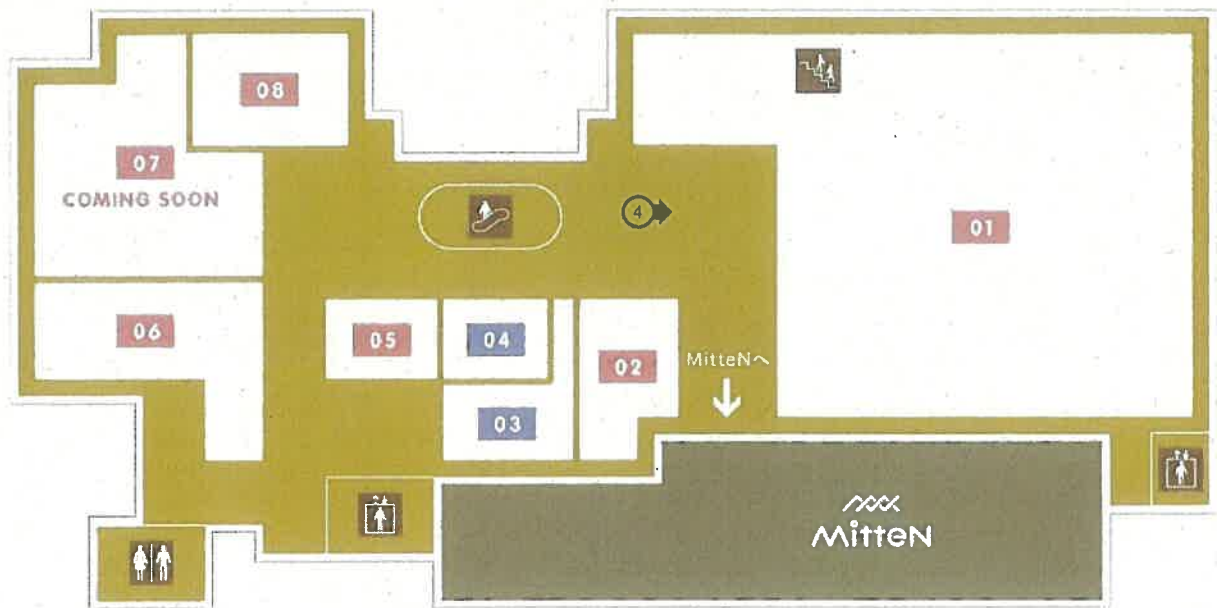
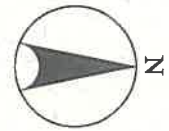
フォーリス2F



- | | |
|--------------|-----------------|
| 01: ママのリフォーム | 11: ほけんの窓口 |
| 02: ミルクキス | 12: ワンズテラス |
| 03: アインズ&トルペ | 13: サブウェイ |
| 04: DHC | 14: グリーンパークス サラ |
| 05: ソフ | |
| 06: 靴下屋 | |
| 08: ハニーズ | |
| 09: ジュエリーイシイ | |
| 10: ラフィネ | |

◀○写真撮影位置と方向

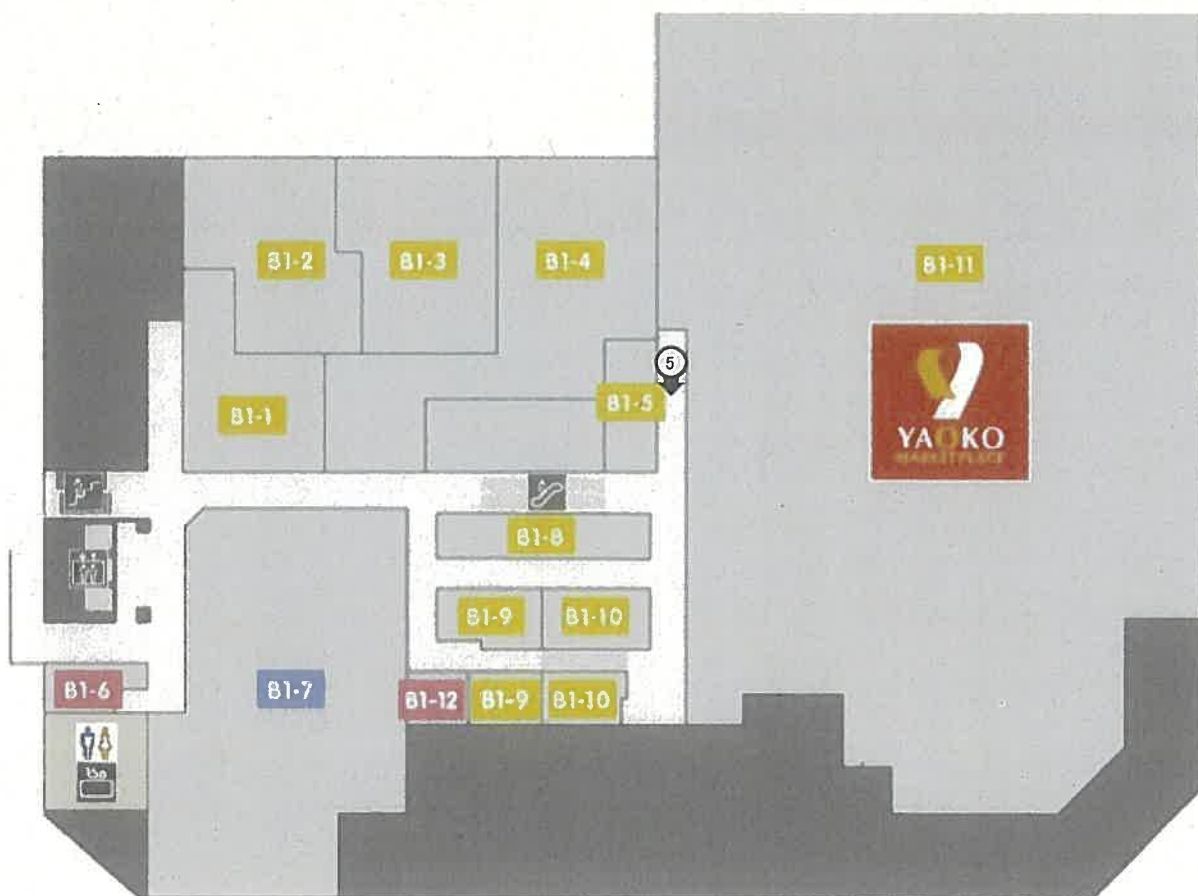
フォーリス3F



- 01: 府中市子育て世代 包括支援センターみらい
- 02: ジュエルカフェ
- 03: 美容室 イレブンカット
- 04: イクコ
- 05: コンタクトのアイシティ
- 06: おやけ眼科
- 07: サニーキッズクリニック
- 08: ひだまり薬局

◀○写真撮影位置と方向

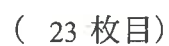
フォーリス B1F
ミッテン B1F



B1-1:九州屋
B1-2:肉処 壺丁田
B1-3:魚力
B1-4:北野エース
B1-6:ポニークリーニング
B1-7:ウエルシア

B1-8:健康咲かせる手作り総菜 咲菜
B1-9:富澤商店
B1-10:沖縄宝島Byしなまつり
B1-12:売るナビ
ミッテンフレッシュマーケット
B1-11:ヤオコー

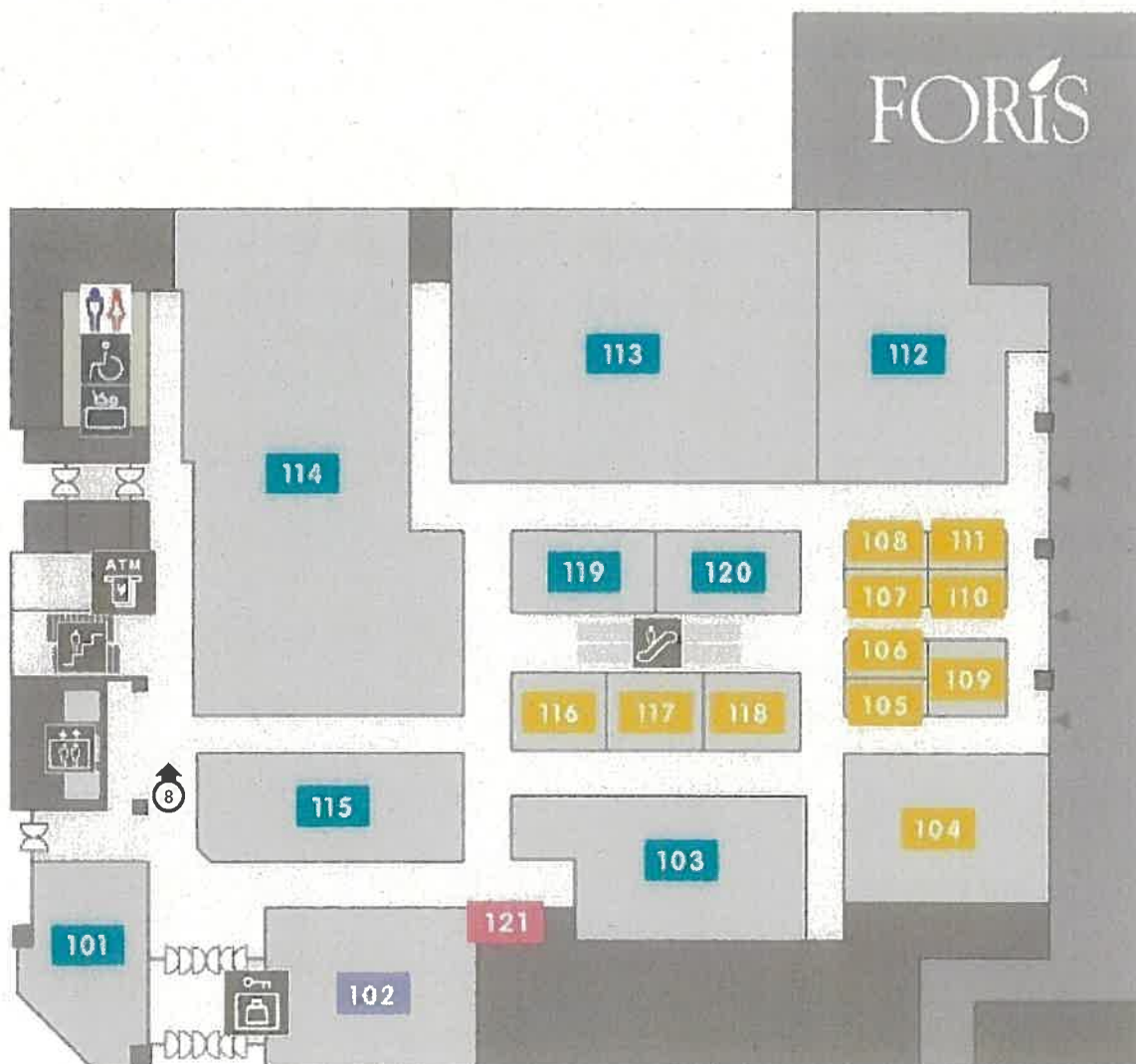
◀○写真撮影位置と方向



[illegible]

◀ 写真撮影位置と方向

ミッテン1F

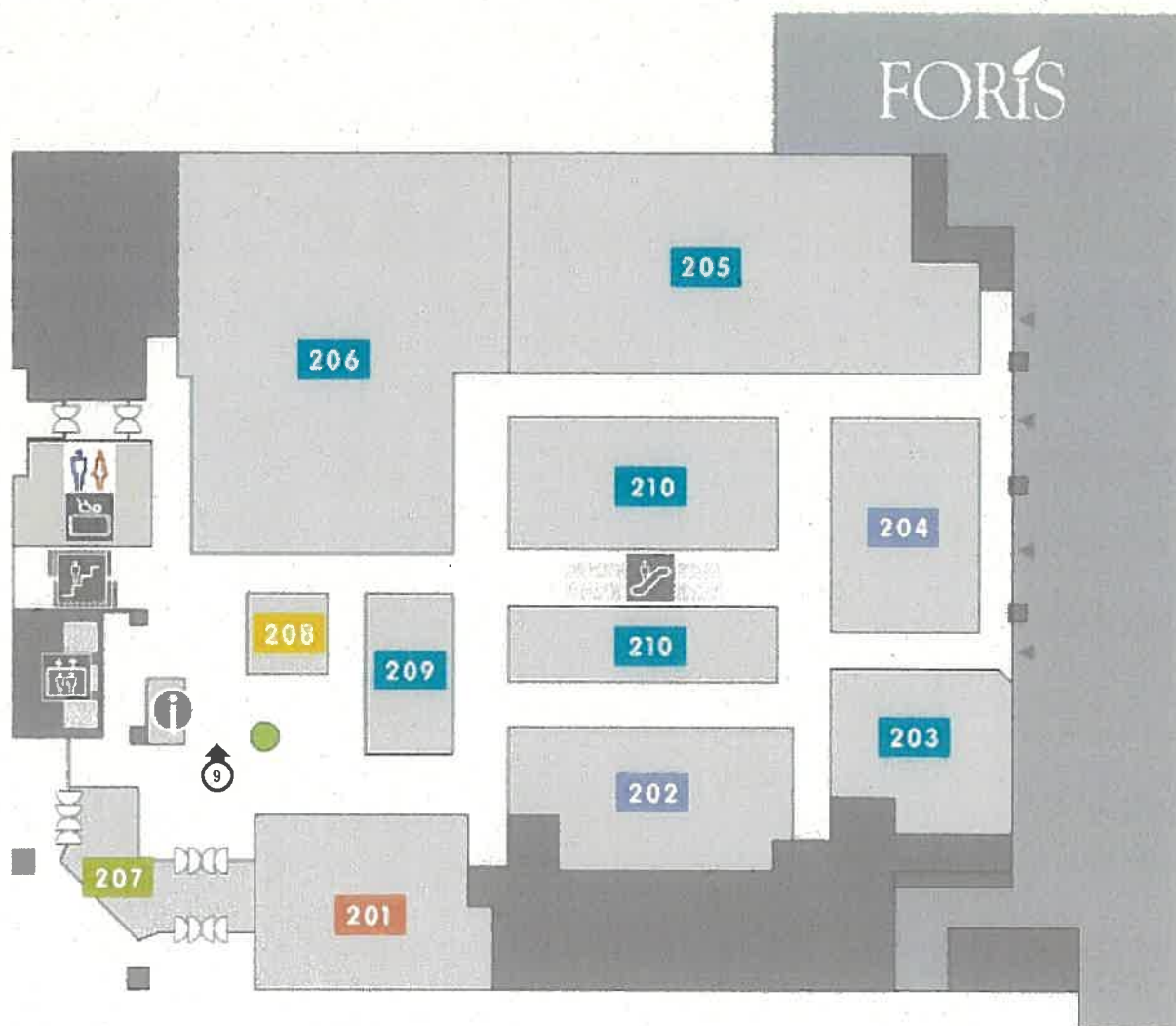


- 101: パレード
 102: オアシス アヴェダ
 103: 空
 104: 久世福商店
 105: モナムール
 106: しーくんのサンドイッチ屋さん
 107: りんごとバター。
 108: 馬渡養蜂場
 109: ステラおばさんのクッキー
 110: トップス
 111: あこ天然酵母のパンと生シフォンケーキ コボコボ

- 112: スタジオクリップ
 113: ラコレ
 114: コカ
 115: バンカン
 116: 国立フォルテ
 117: いちご会
 118: フロプレスレージュ
 119: エヌブラッツ バイ ナイガイ
 120: ひとあし
 121: ユースタイルング

◀○写真撮影位置と方向

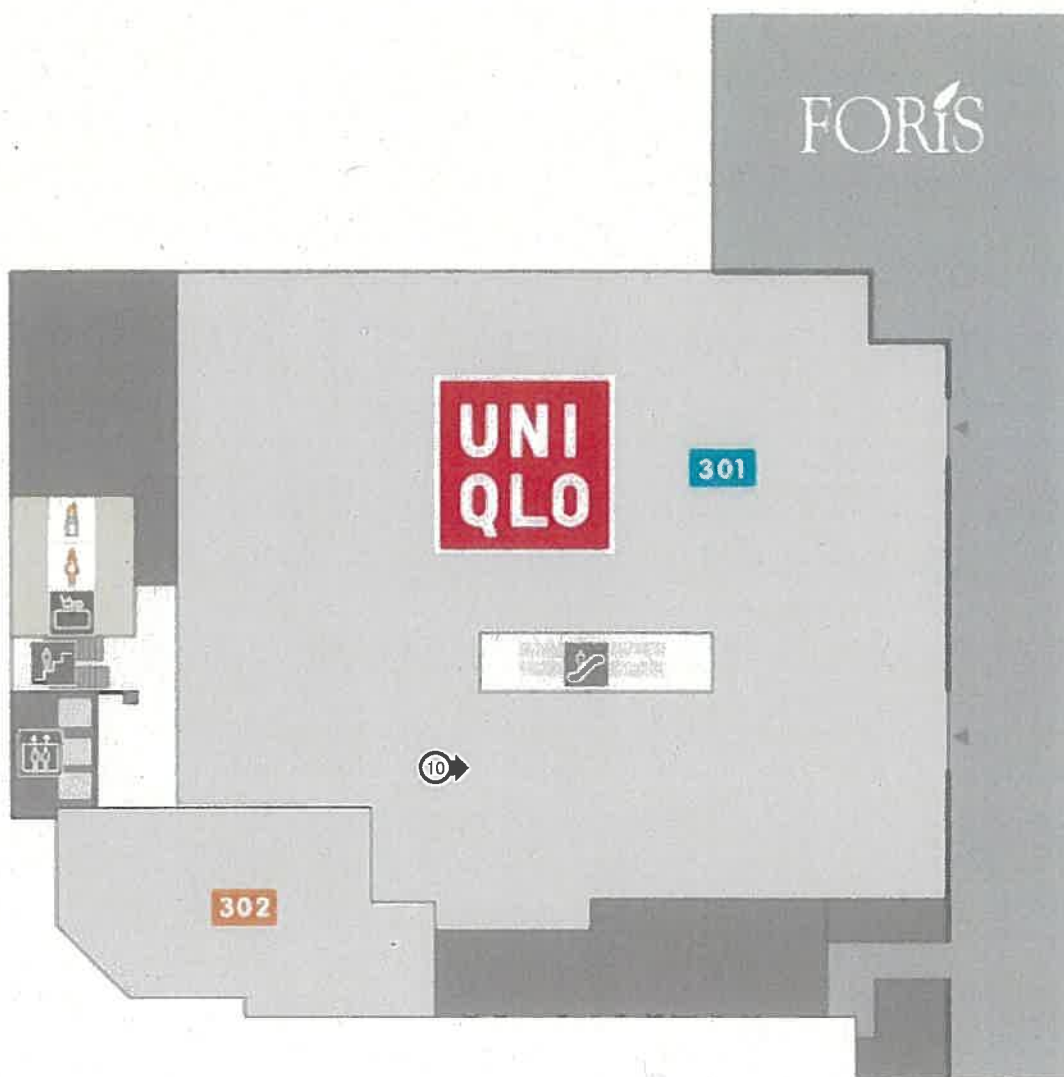
ミッテン2F



- 201:ドトール珈琲店
- 202:ナルシス
- 203:眼鏡市場
- 204:コスメ リメイク
- 205:エービーシー・マート
- 206:アンドエスティ
- 207:青山フラワーマーケット
- 208:バナナスタンド
- 209:ルナアース
- 210:グランサックス

◀○写真撮影位置と方向

ミッテン3F

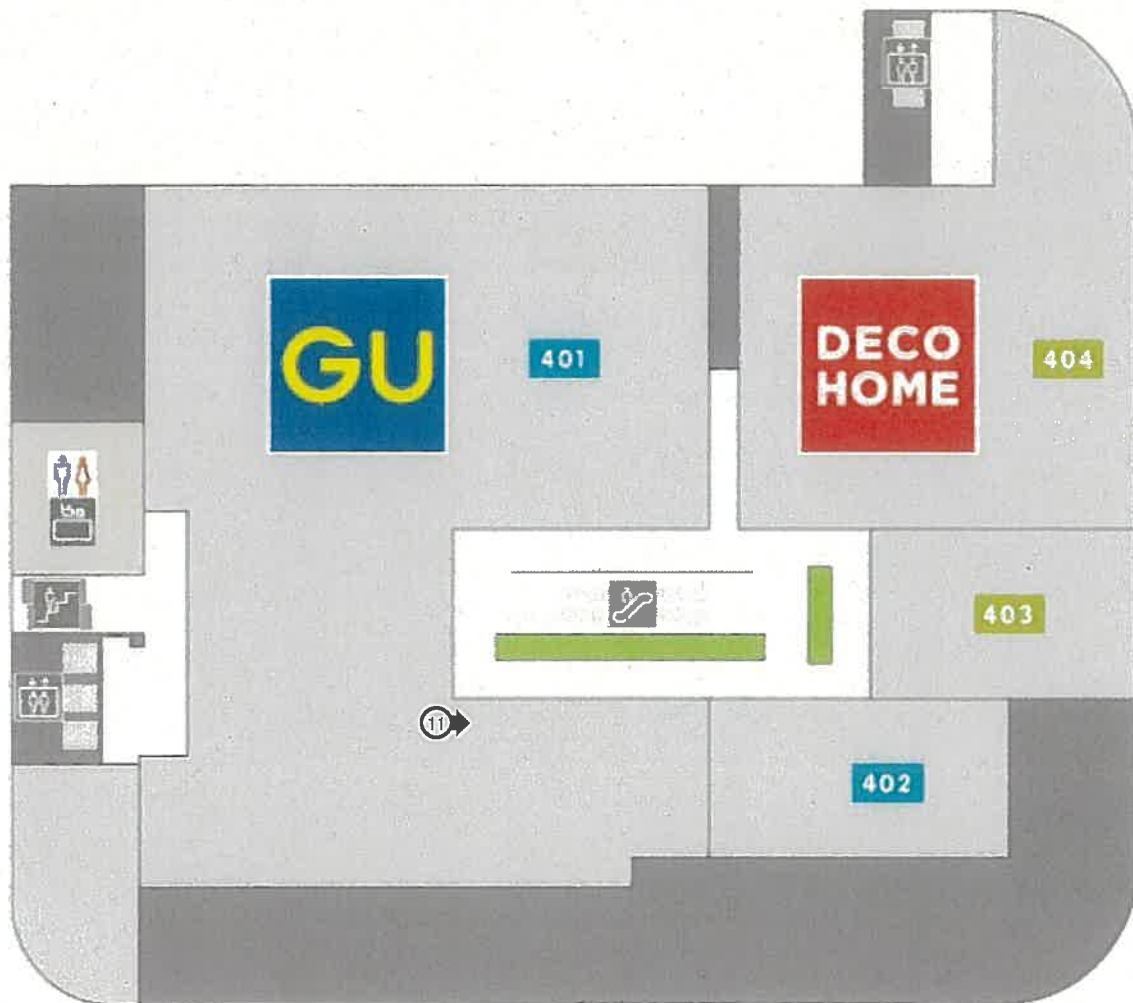


301:ユニクロ

302:ノースリンク コーヒーアンドティー コワークプラス

◀○写真撮影位置と方向

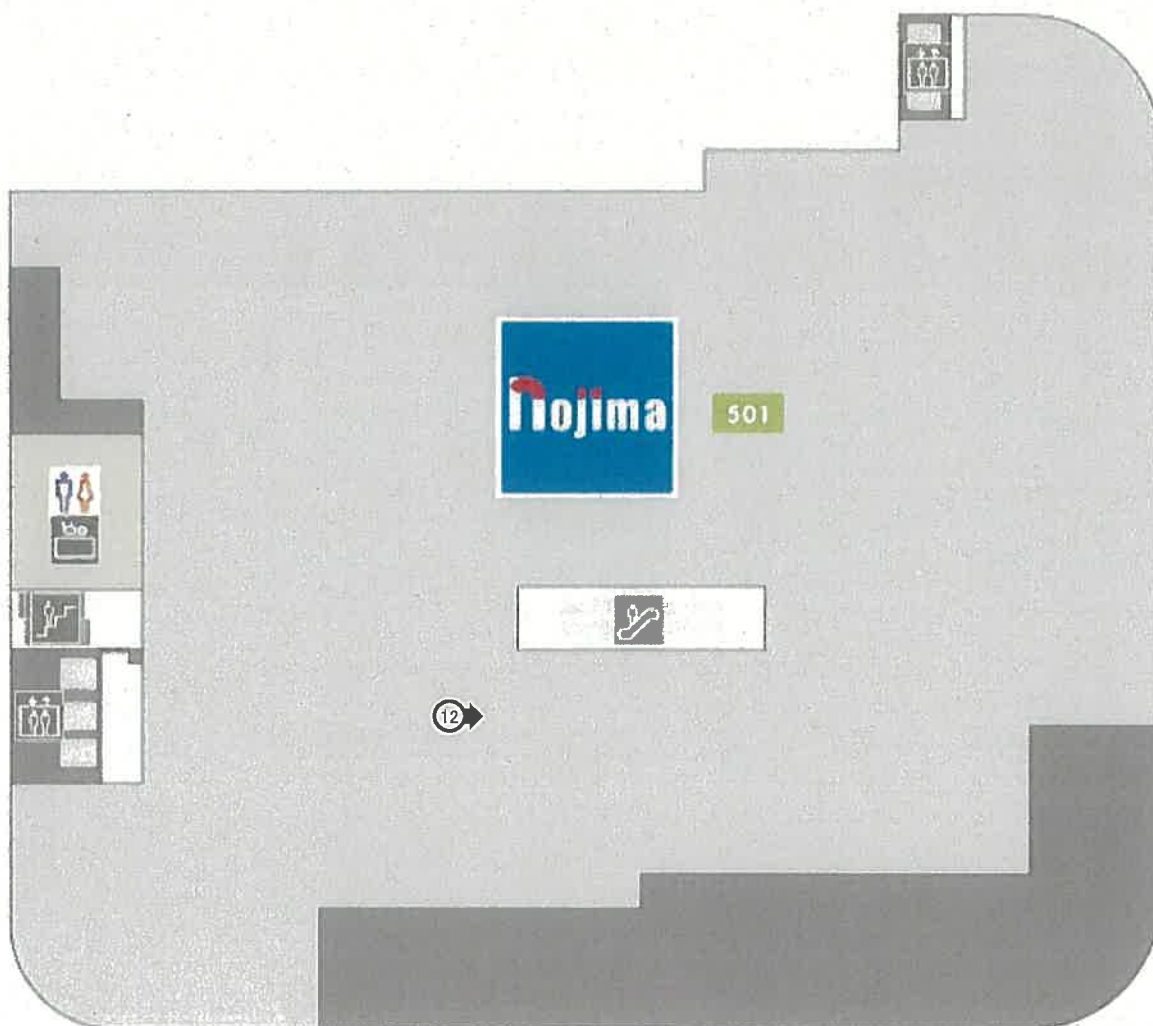
ミッテン4F



- 401: ジーユー
- 402: スーツスクエア
- 403: 手芸の丸十
- 404: ニトリ デコホーム

←○写真撮影位置と方向

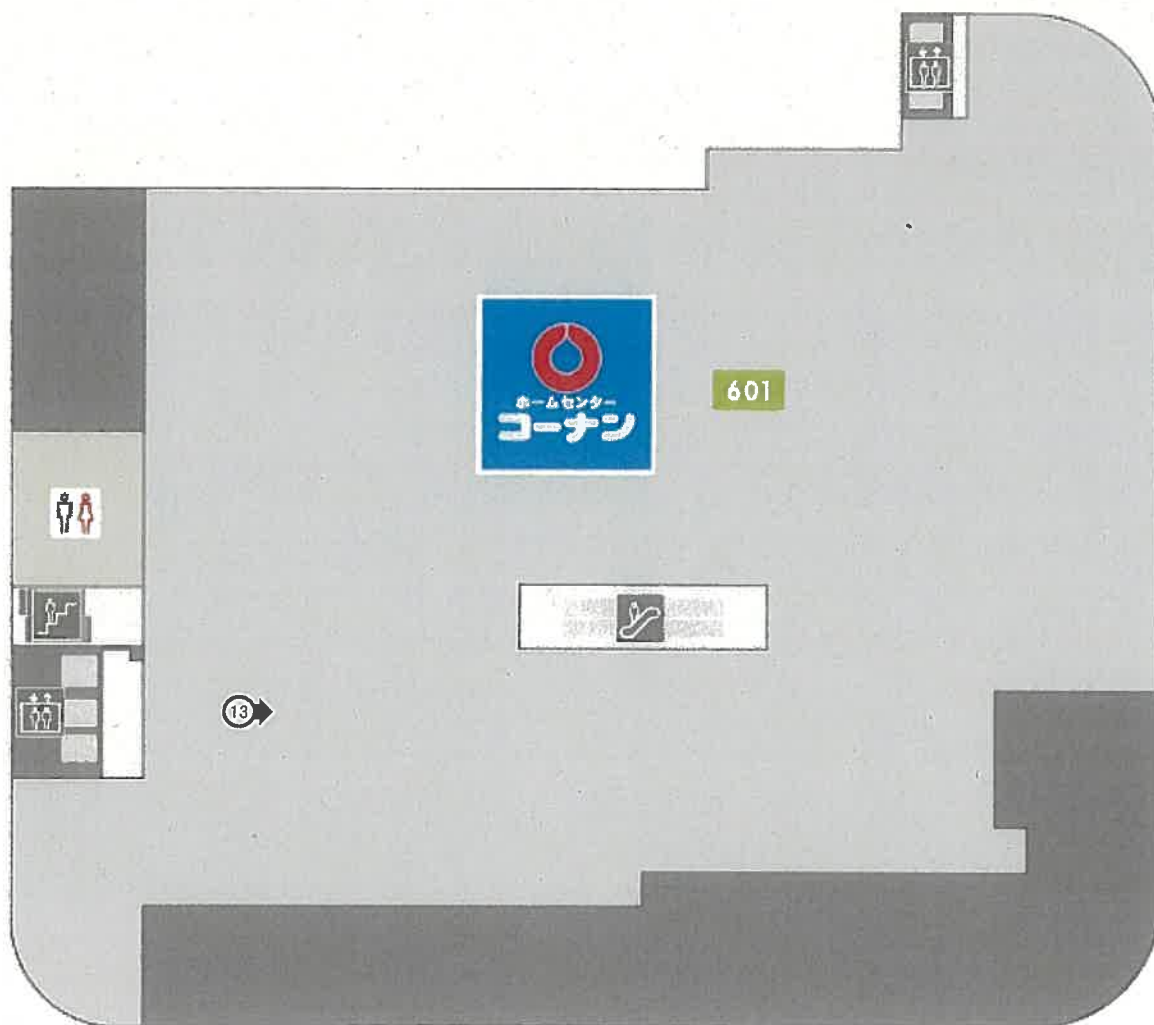
ミッテン5F



501:ノジマ

←○写真撮影位置と方向

ミッテン6F



601:コーナン
DIYBASE府中

◀○写真撮影位置と方向

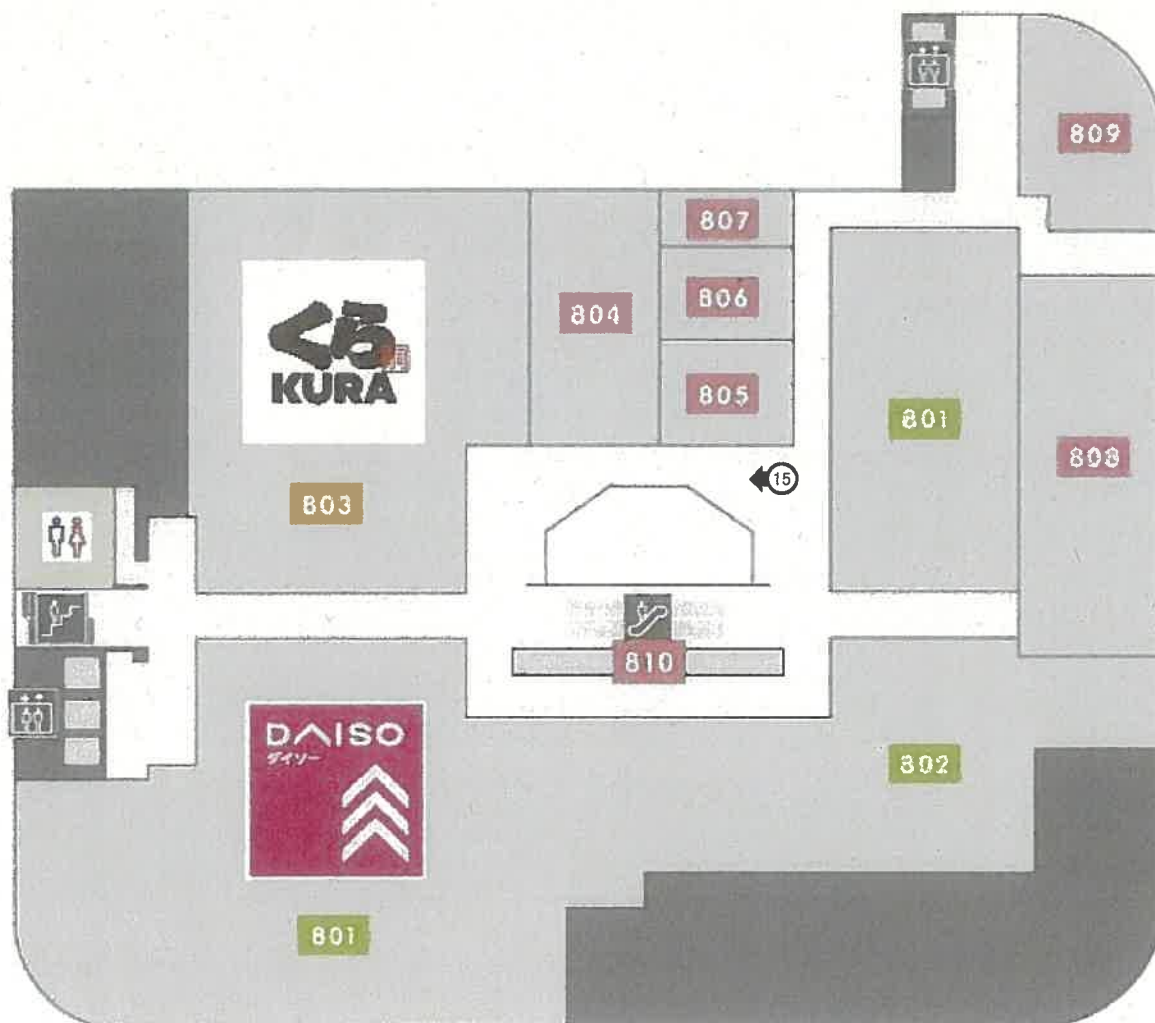
ミッテン7F



- 701:喜久屋書店
- 702:スタジオマリオ
- 703:プラサカブコン
- 704:カプセルラボ
- 705:ベビーパーク/トイズアカデミー
- 706:セイハ英語学院

◀○写真撮影位置と方向

ミッテン8F



- 801:ダイソー
- 802:ダイソー
- 803:くら寿司
- 804:ネイス体操教室
- 805:ほけん百花
- 806:カットファクトリー
- 807:小学館の幼児教室 ドラキッズ
- 808:ステップゴルフプラス
- 809:プランデントクリニック府中
- 810:スーモカウンター

◀○写真撮影位置と方向

ミッテン9F

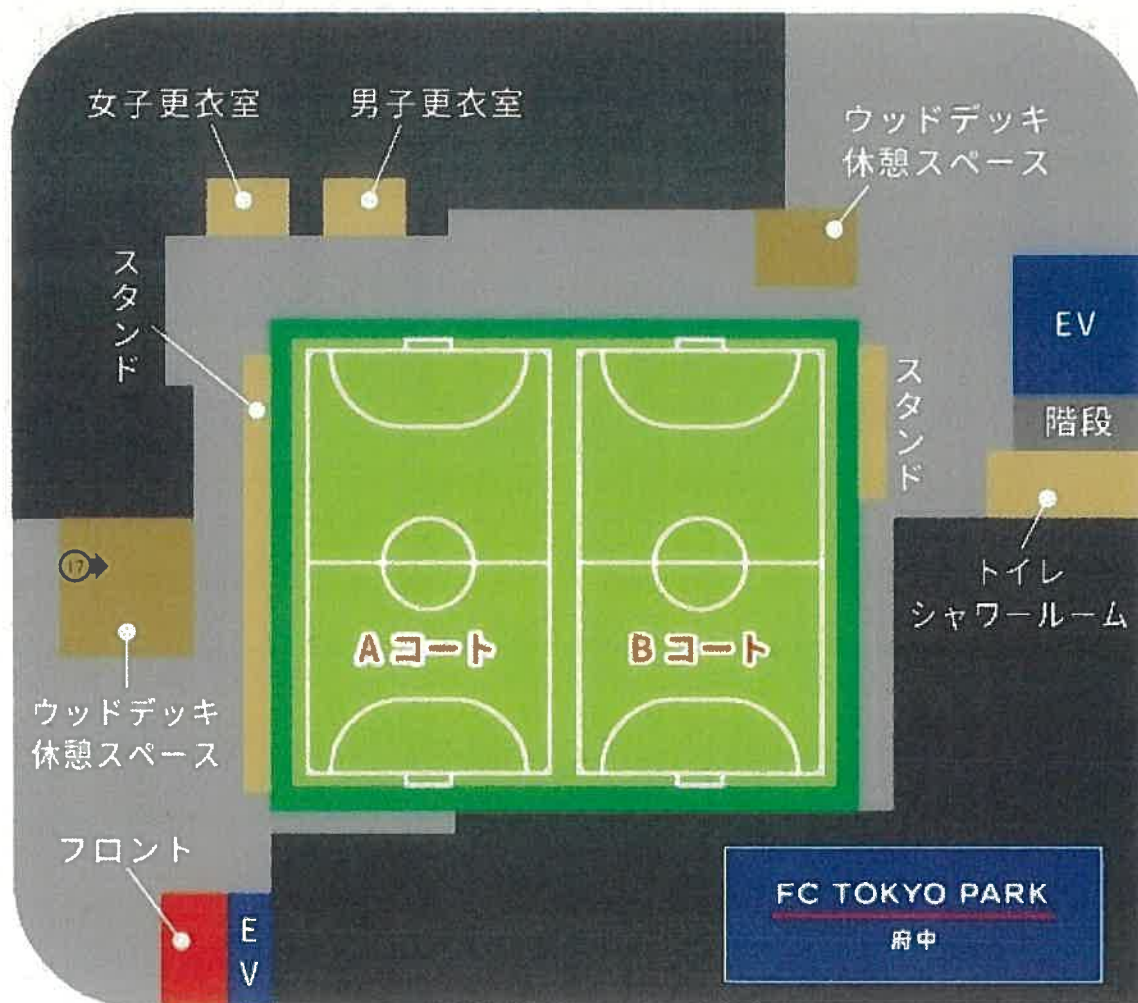


FC1: 野菜日和 じげもんちゃんぽん
 FC2: あずまや
 FC4: 韓国家庭料理 オカンオトン
 FC4: 大阪焼肉 ふたごや
 FC5: モンスターグリル
 FC6: 国産鶏料理 鳥八
 FC7: 拉麺屋 辰之助
 FC7: Good luck curry グッドラックカレー
 FC8: 台北茶房

901: 叙々苑
 902: ヒューマンアカデミーミッテン府中校
 903: 餃子の王様 龍吟
 904: アジアンダイニング ダリマ
 905: 生麺専門 鎌倉パスタ
 906: 牛カツと和定食 京都勝牛

◀○写真撮影位置と方向

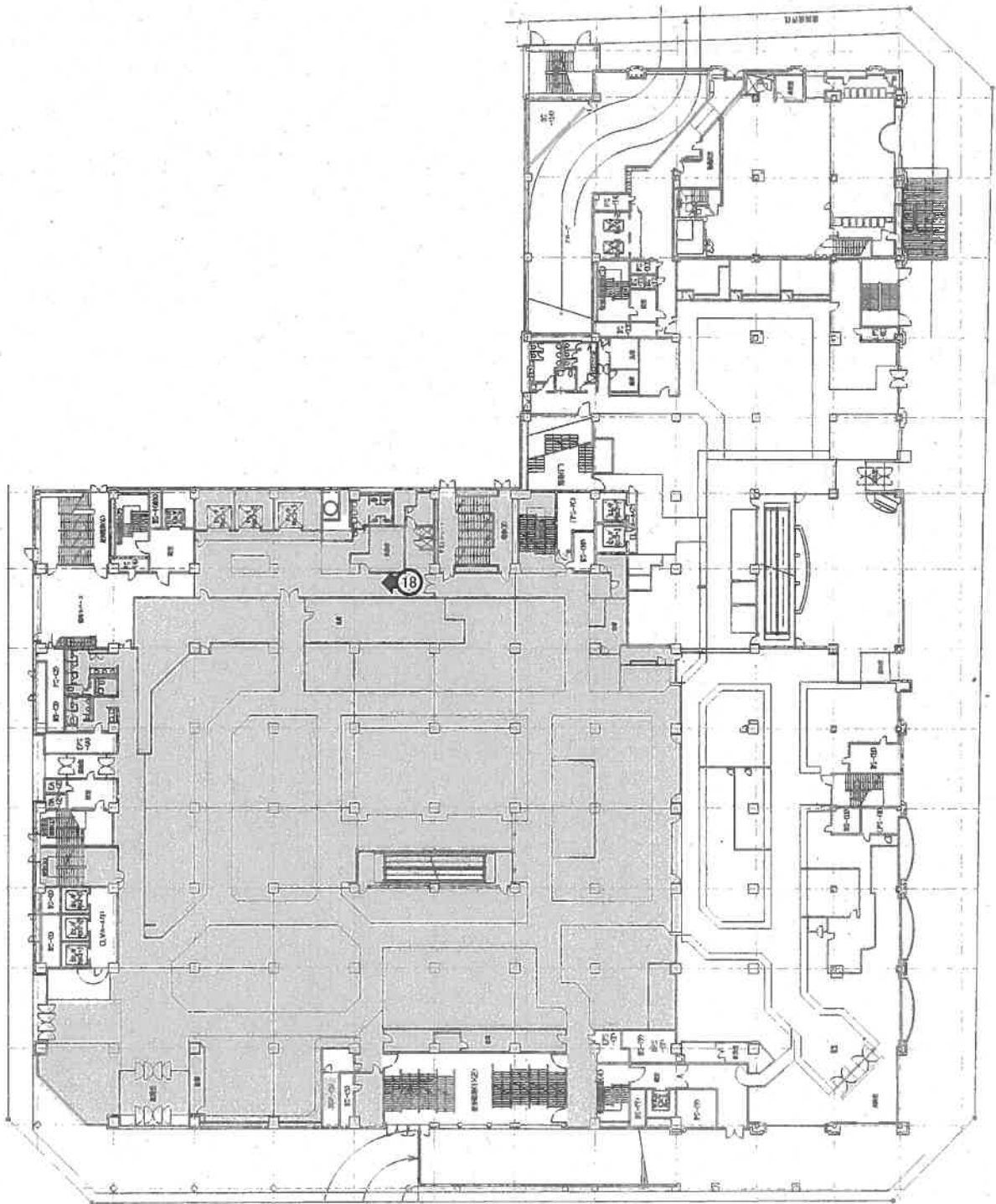
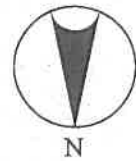
10F(屋上)



1001: FCTOKYOPARK府中

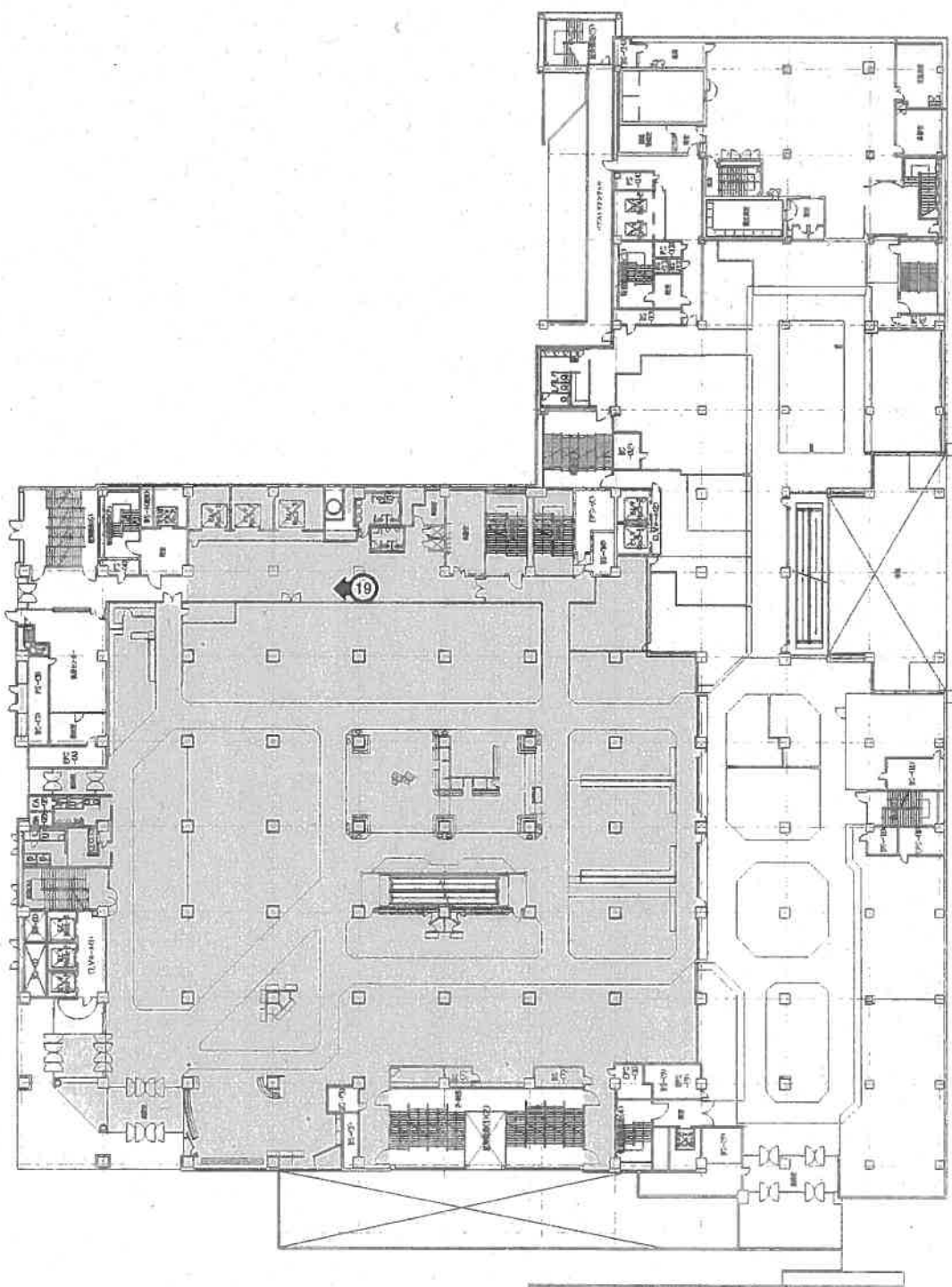
◀○写真撮影位置と方向

1F(バックヤード)



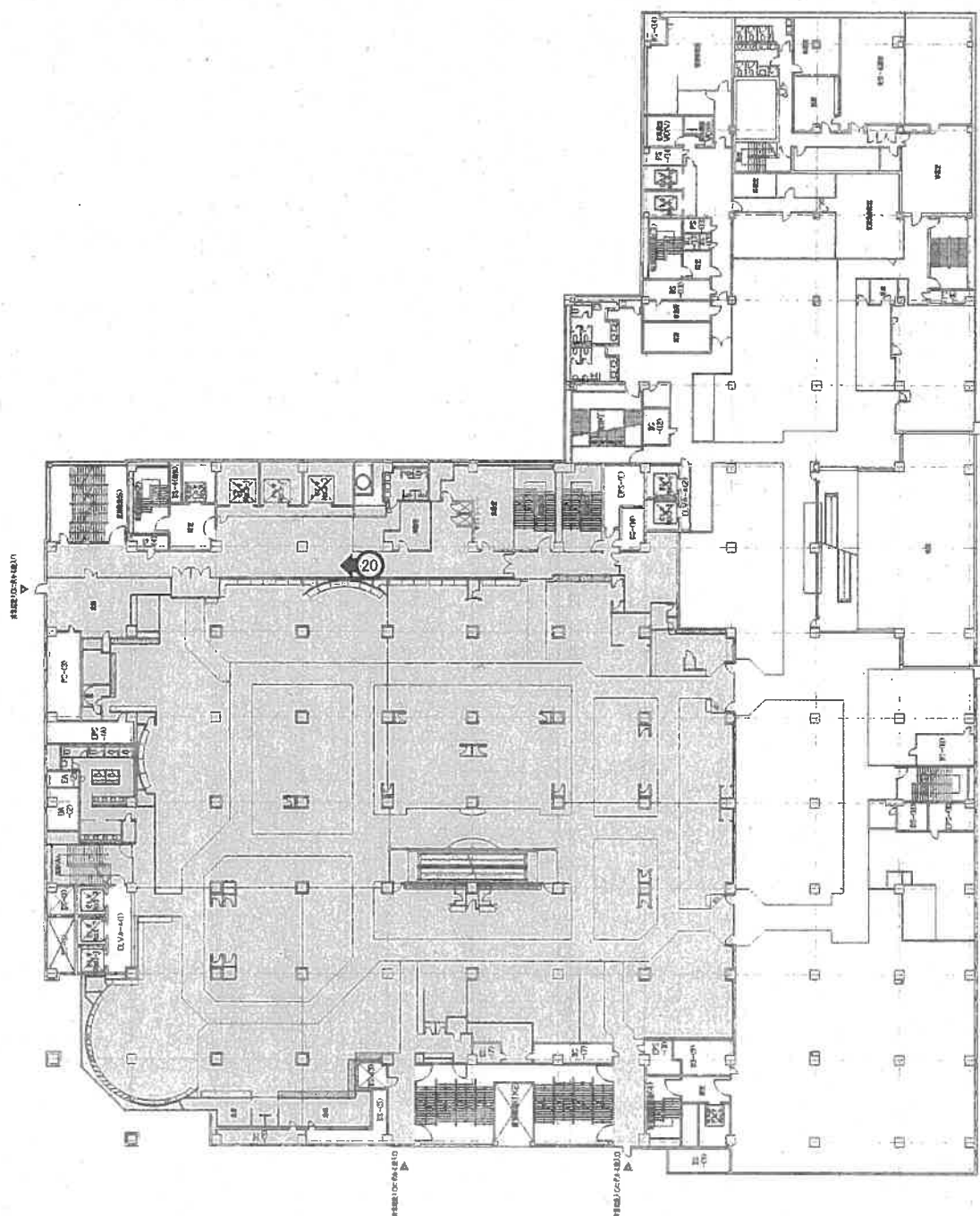
◀○写真撮影位置と方向

2F(バックヤード)



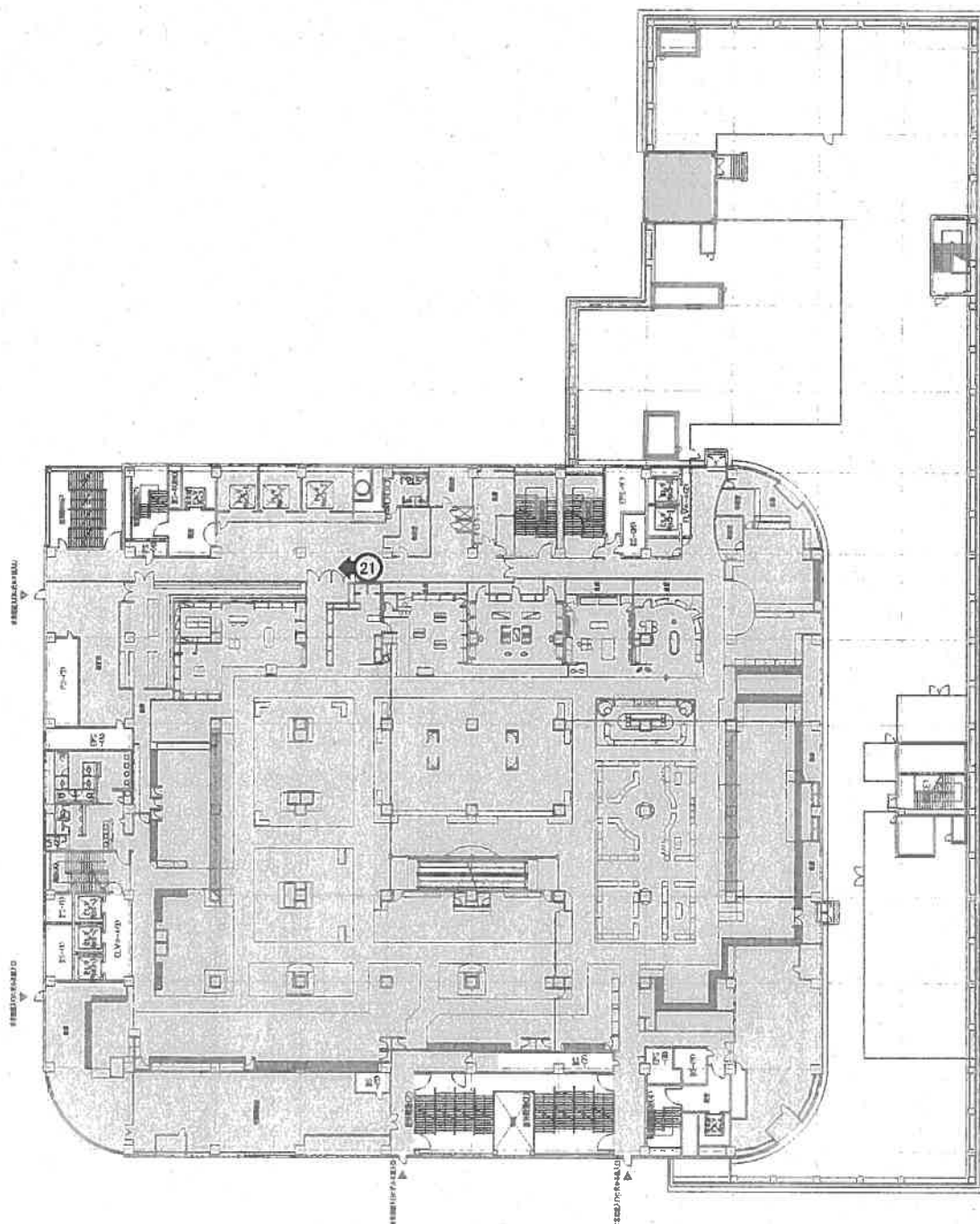
◀○写真撮影位置と方向

3F(バックヤード)



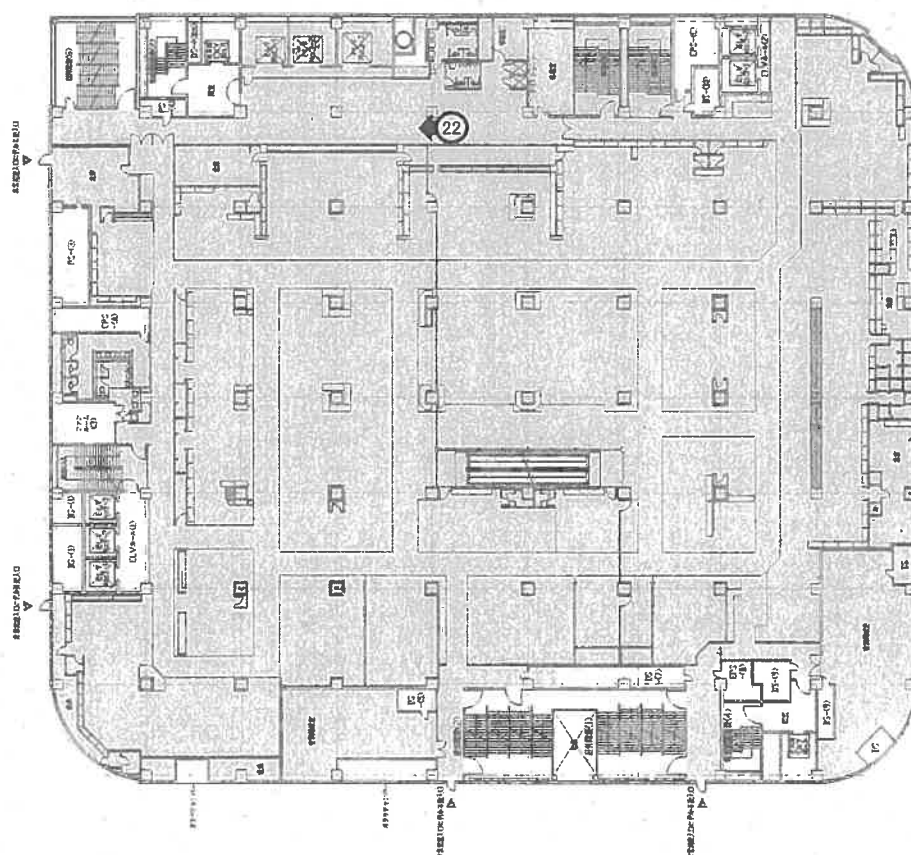
←○写真撮影位置と方向

4F(バックヤード)



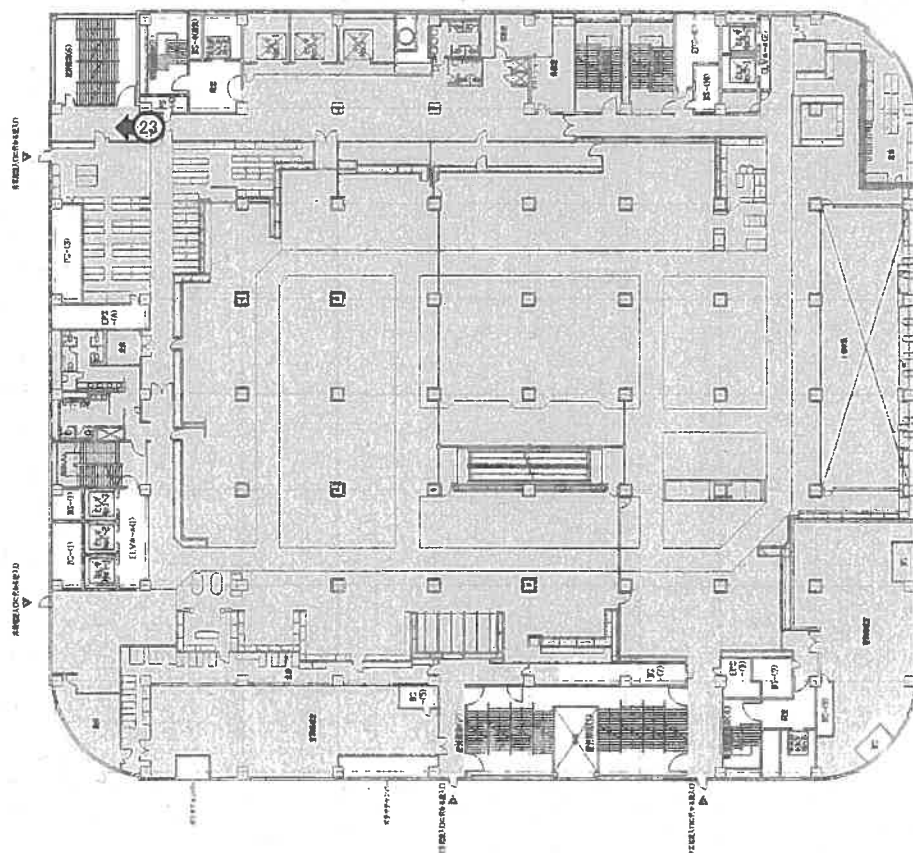
◀○写真撮影位置と方向

5F(バックヤード)



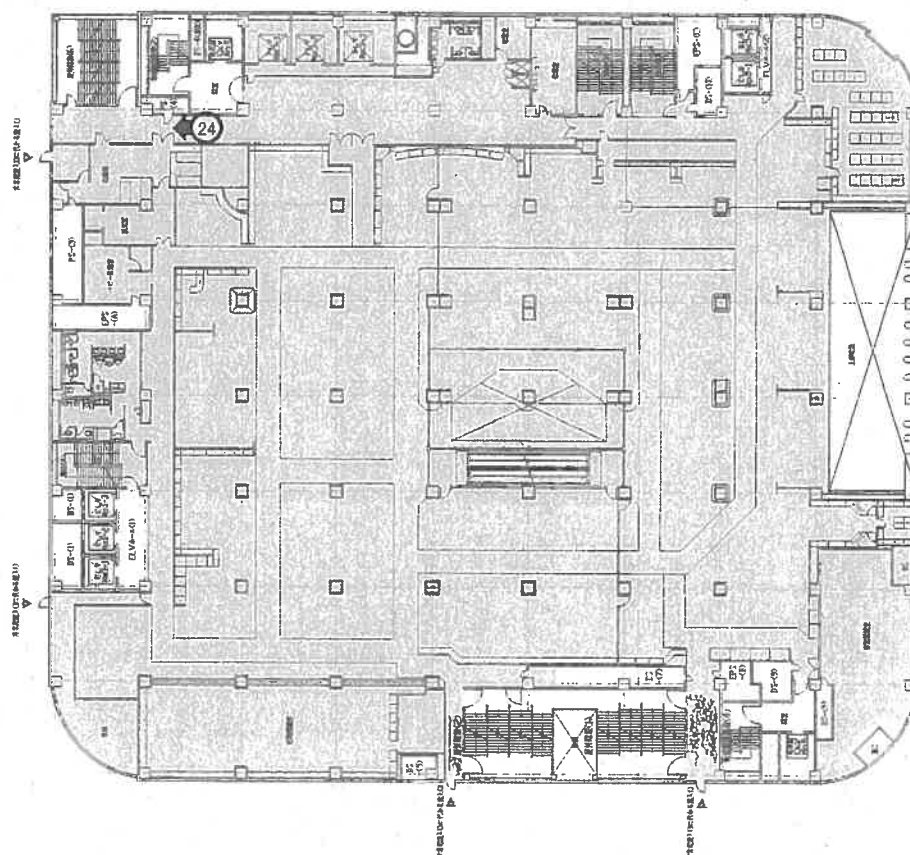
◀○写真撮影位置と方向

6F(バックヤード)



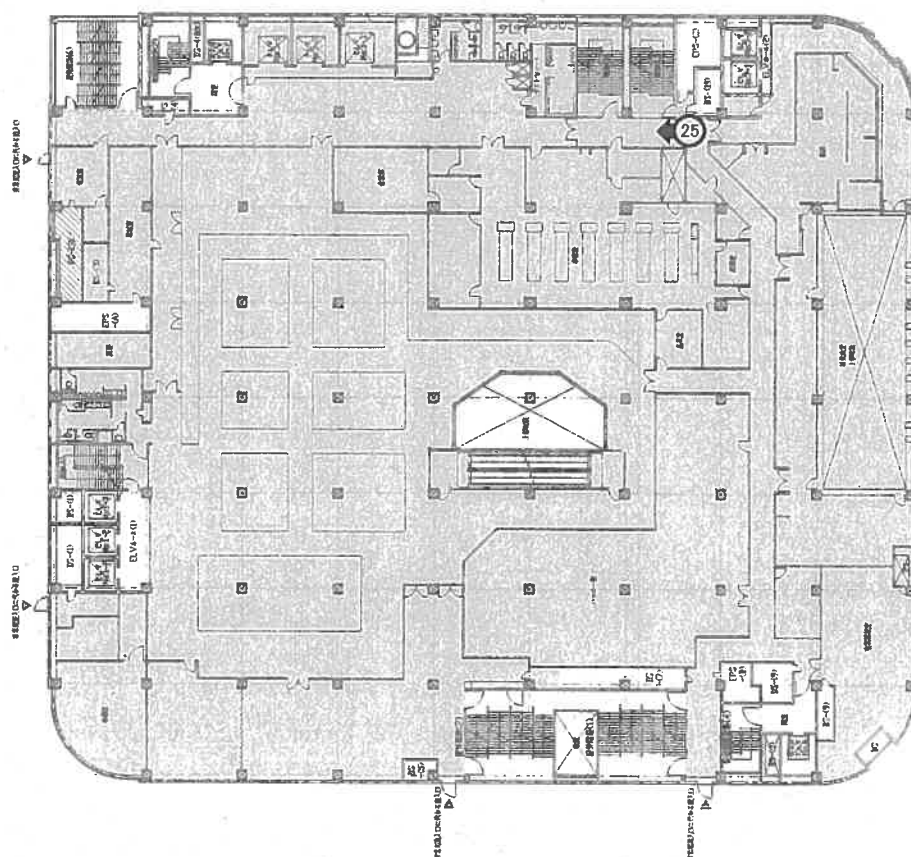
←○写真撮影位置と方向

7F(バックヤード)



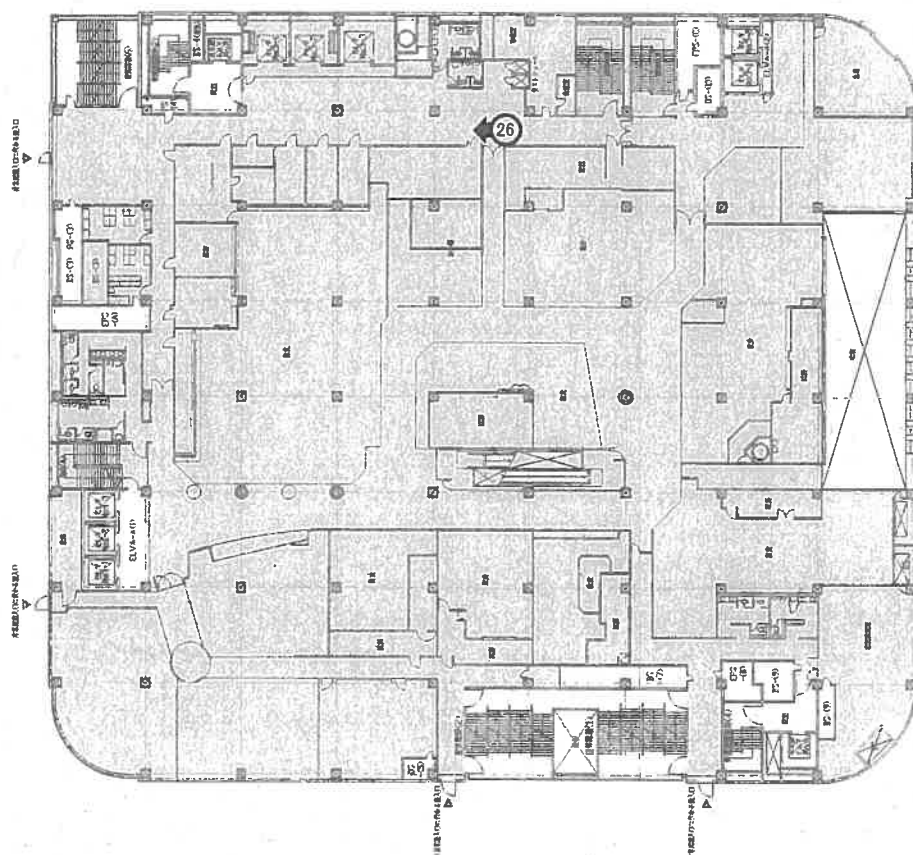
◀○写真撮影位置と方向

8F(バックヤード)



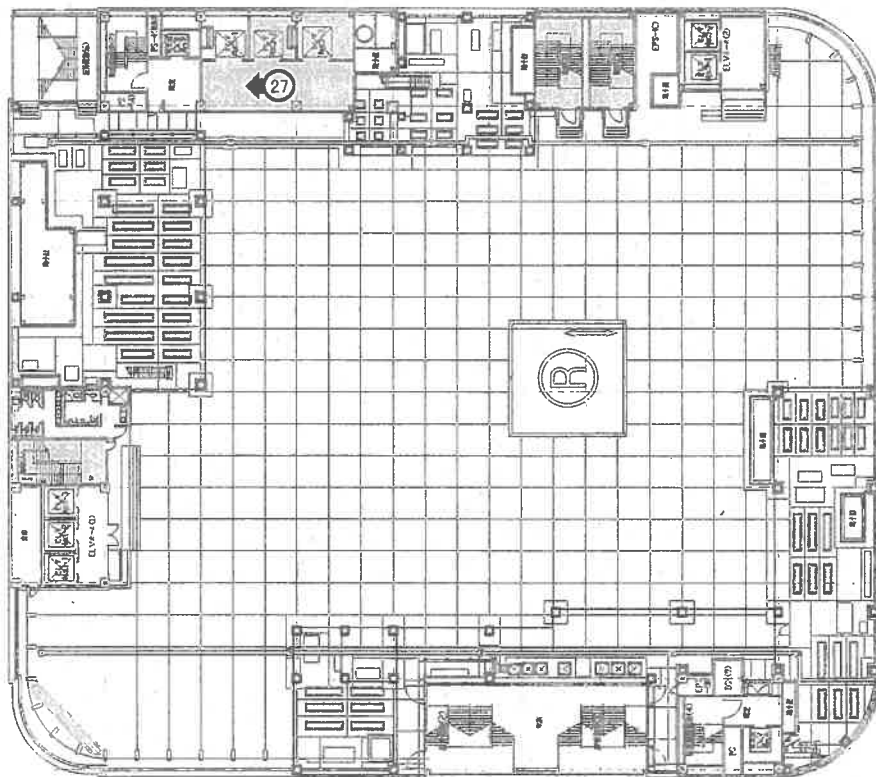
◀○写真撮影位置と方向

9F(バックヤード)



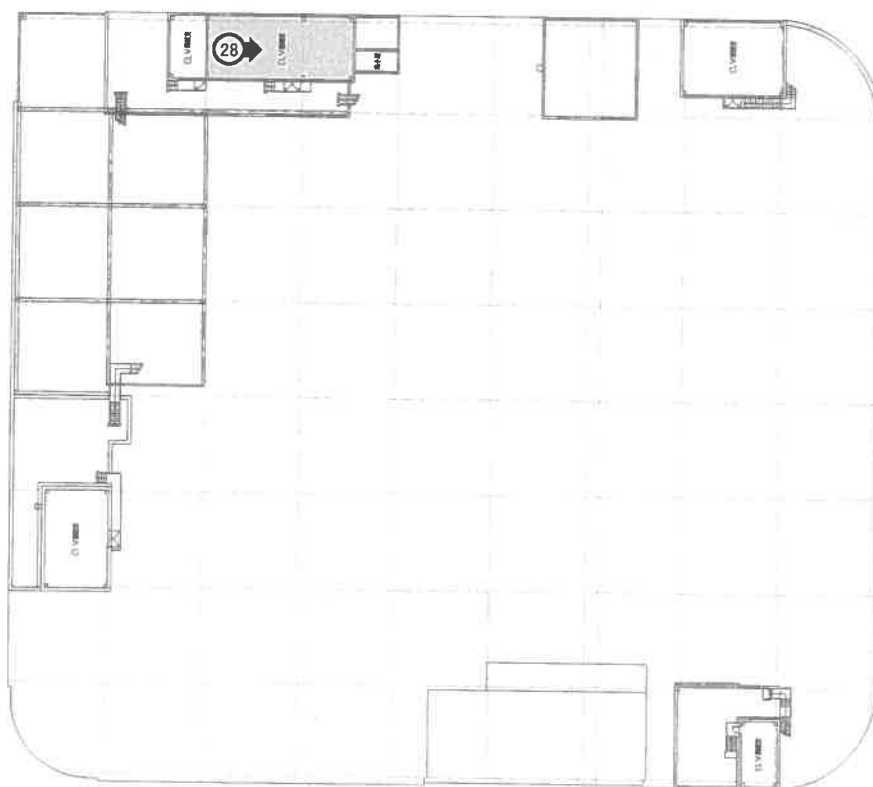
◀○写真撮影位置と方向

10F(屋上・バックヤード)



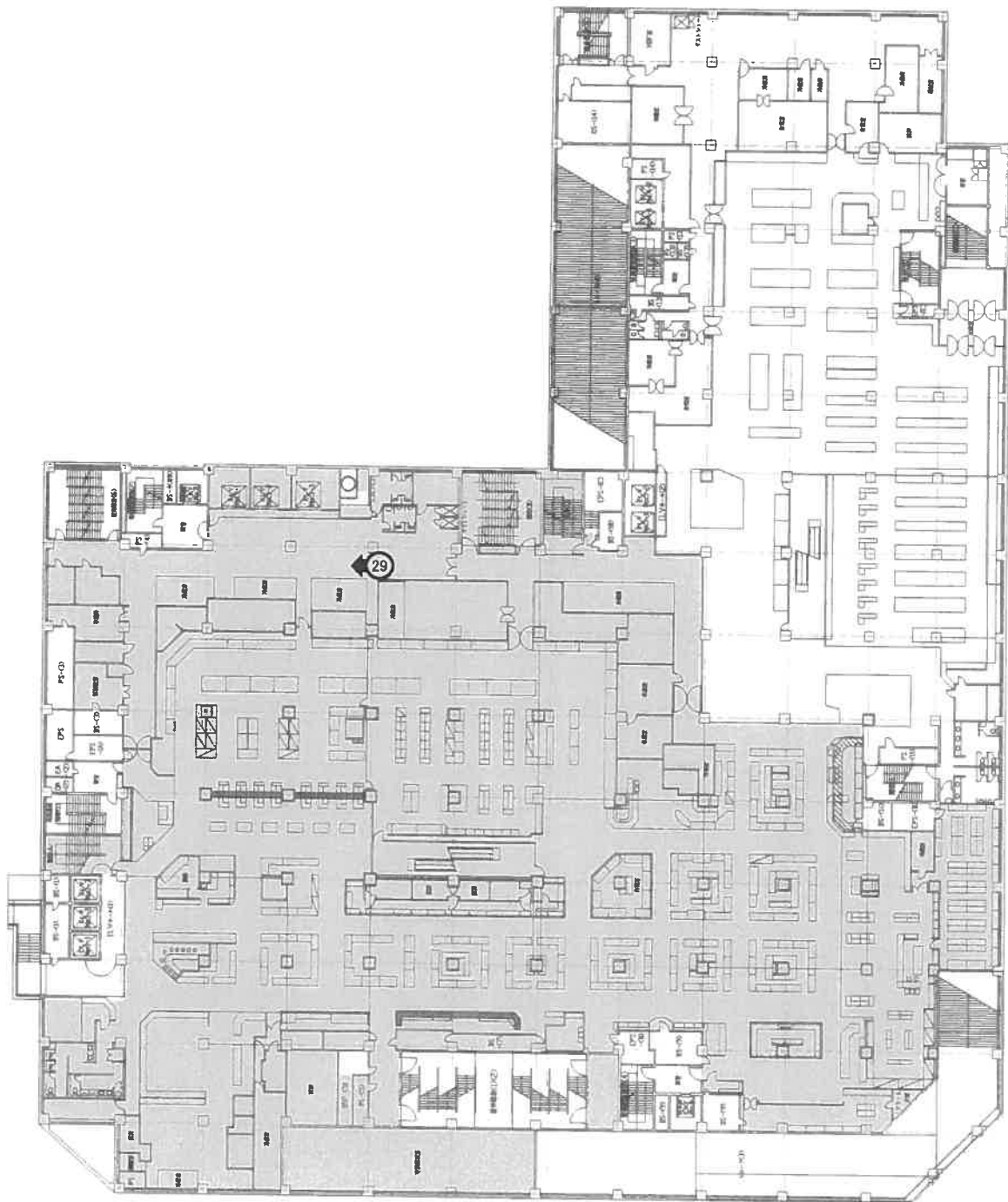
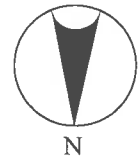
←○写真撮影位置と方向

PH(屋上・バックヤード)



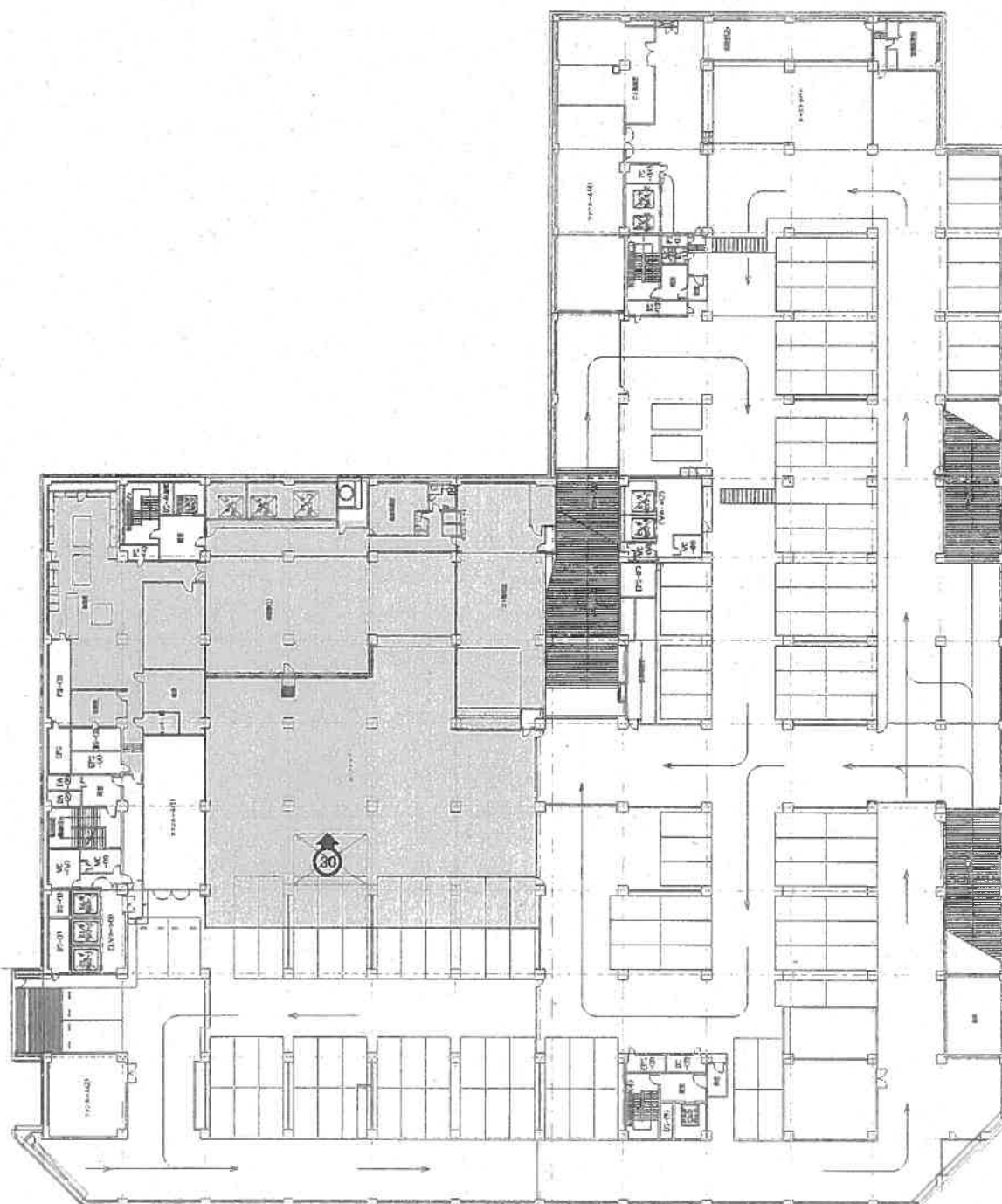
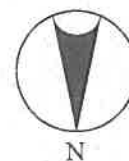
◀○写真撮影位置と方向

B1F(バックヤード)



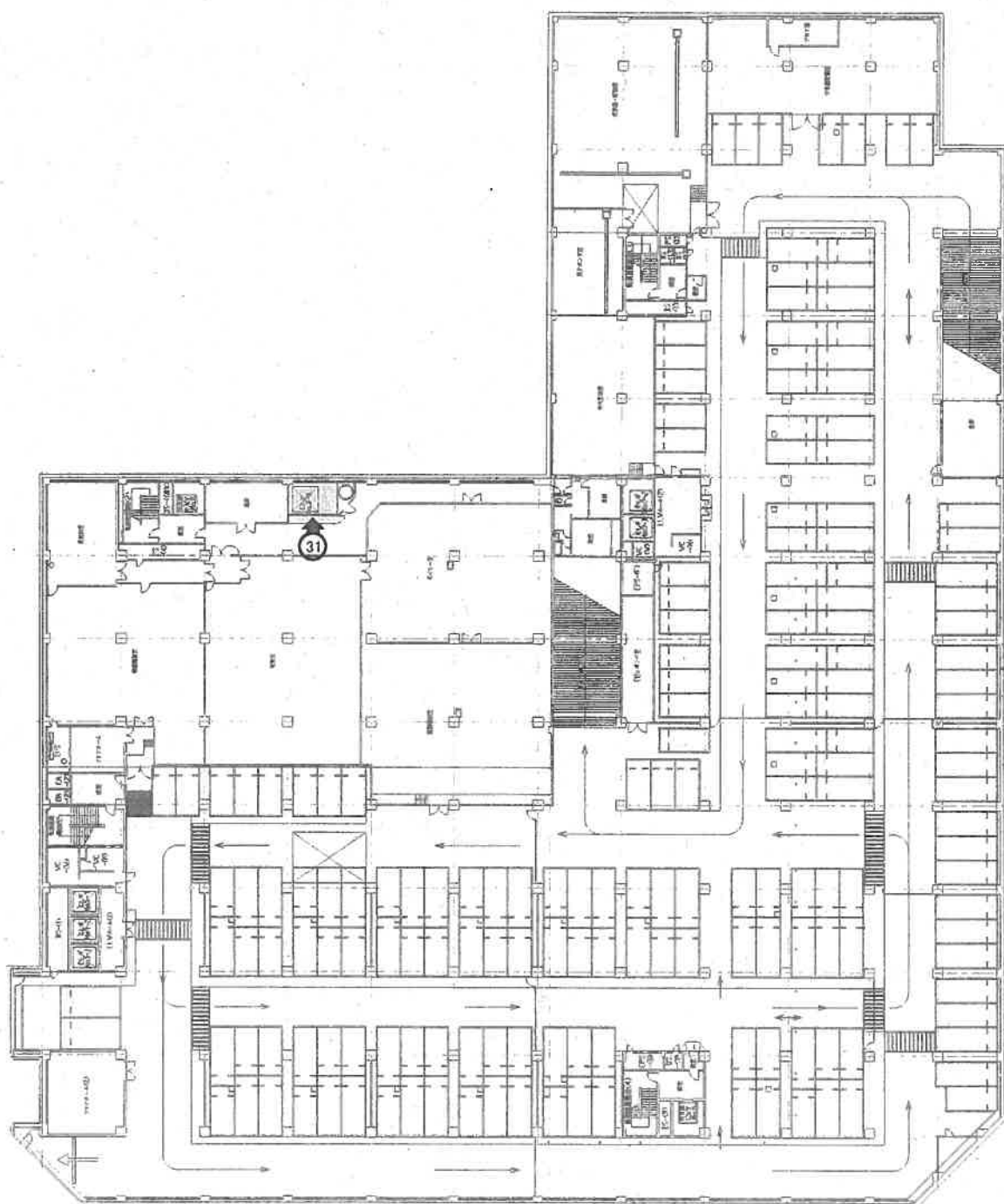
◀○写真撮影位置と方向

B2F(バックヤード)



◀○写真撮影位置と方向

B3F(バックヤード)



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



004



005



006



007



008



009



010



011



012



013



014



015



016



017



018



019



020



021



022



023



024



025



026



027



028



029



030



031



令和 6 年 (ケ) 第 1 7 0 号
令和 7 年 1 月 1 7 日 現 地 調 査
及び同年 2 月 7 日
令和 8 年 5 月 2 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 89,870,000 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 府中市宮町一丁目41番地

建物の名称 フオレストサイドビル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宮町一丁目41番の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下3階
付10階建

床 面 積	1階部分	5672.21平方メートル
	2階部分	5556.23平方メートル
	3階部分	5870.25平方メートル
	4階部分	4302.41平方メートル
	5階部分	4200.60平方メートル
	6階部分	4221.91平方メートル
	7階部分	4065.29平方メートル
	8階部分	4169.09平方メートル
	9階部分	4071.16平方メートル
	10階部分	238.20平方メートル
	地下1階部分	7084.70平方メートル
	地下2階部分	1798.42平方メートル
地下3階部分	81.09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 府中市宮町一丁目41番

地 目 宅地

地 積 9541.68平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100 万分の 804369

共有者 A 持分 100 万分の 11858

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」駅の南方、道路距離約120～320m(徒歩約2～4分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、府中駅南口駅前に形成された高度商業地域の一角に位置しており、高層の店舗ビル、店舗・事務所付共同住宅等が建ち並んでいる。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	600%
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	高度利用地区(府中駅南口地区)(※) 市街地再開発促進区域 (府中駅南口地区市街地再開発促進区域) 市街地再開発事業区域 (府中駅南口地区第一種市街地再開発事業) 府中市景観計画 (景観形成推進地区(大國魂神社・けやき並木周辺)) けやき並木景観整備基本計画区域内 周知の埋蔵文化財包蔵地(武蔵国府関連遺跡、府中宿)
	(※) 高度利用地区(府中駅南口地区)の概要 建ぺい率の最高限度：90% 容積率の最高限度：650% 容積率の最低限度：300% 建築面積の最低限度：300㎡	
画 地 の 状 況	地 積	9,541.68㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	西側間口約120m、奥行約50～100m 北側間口約100m、奥行約70～120m 東側間口約70m、奥行約100m 南側間口約50m、奥行約120m
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	法務局備付の地積測量図(平成8年3月作製)が存する。
接面道路の状況等	西側が幅員約26mの舗装市道に、北側が幅員約12mの舗装市道に、東側が幅員約20mの舗装市道に、南側が幅員約20mの舗装都道にそれぞれほぼ等高に接面する。(上記道路は全て建築基準法第42条1項1号に該当。) なお、北側及び東側市道上には府中駅改札へ繋がるペデストリアンデッキが整備されている。	

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	有り
	都 市 ガ ス	有り
	下 水 道	有り
土地の履歴等	本件敷地は古くは中小の商店等が集積する土地であったが、市街地再開発事業によって整備され、本件建物の敷地として利用されるに至った土地である。	
特 記 事 項	本件敷地の一部(本件 1 棟の建物の壁面後退した部分及び本件敷地上のペDESTリアンデッキ部分)が不特定多数の人の通行の用に供されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 の 名 称	フオレストサイドビル	
建 物 の 用 途	店舗、銀行、駐車場	
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8年3月26日新築 約30年 約30年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建 1階 6,843.45 m² 2階 6,760.03 m² 3階 6,798.60 m² 4階 4,673.96 m² 5階 4,545.52 m² 6階 4,545.66 m² 7階 4,389.40 m² 8階 4,494.05 m² 9階 4,396.17 m² 10階 507.47 m² 地下1階 8,056.70 m² 地下2階 8,714.73 m² 地下3階 8,676.89 m² 延床面積 73,402.63 m²	
仕 様	外 壁 そ の 他	磁器タイル打込P C板等 特になし
設 備 等	昇降機設備、電気設備、給排水設備、空調設備、駐車場等	
建 物 の 品 等	普 通	
管 理 の 形 態 等	株式会社フォルマによる委託管理(特記事項欄③を参照)	
管 理 の 状 況	普 通	
特 記 事 項	① 一棟の建物の検査済証の交付記録(平成8年3月19日)がある。 ② 府中駅改札に直結するペDESTリアンデッキが、本件1棟の建物の北側及び東側等に整備されており、建物の2階部分への出入りが可能な仕様となっている。	

特 記 事 項	③ 専有部分は店舗(物件1建物、延床面積51,331.56㎡)、銀行(件外建物、1～3階及び地下2階の南西側に位置し、延床面積は1,407.79㎡)、駐車場(件外建物、地下2～3階の一部に位置し、延床面積は9,834.35㎡)の3つで構成されている。 店舗部分は再開発事業で権利変換した地権者による共有で、銀行部分は株式会社三井住友銀行の所有、駐車場部分は府中市の所有である。 フォレストサイドビルの管理については、株式会社フォルマ(※1)が府中第二地区共有者組合(※2)、株式会社三井住友銀行、府中市の区分所有者3者の団体であるフォレストサイドビル管理会より委託を受け、フォレストサイドビルの土地、建物の共用部分の維持管理運営を行っている。 (※1) 府中駅南口第二地区再開発事業組合から法人化し、フォレストサイドビルの運営管理を目的に設立。 (※2) 再開発事業で権利変換した地権者を構成者として設立。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下3階付10階建	
床 面 積	専有面積 51,331.56 m ² (登記記載) 1階 5,672.21 m ² 2階 5,556.23 m ² 3階 5,870.25 m ² 4階 4,302.41 m ² 5階 4,200.60 m ² 6階 4,221.91 m ² 7階 4,065.29 m ² 8階 4,169.09 m ² 9階 4,071.16 m ² 10階 238.20 m ² 地下1階 7,084.70 m ² 地下2階 1,798.42 m ² 地下3階 81.09 m ² 延床面積 51,331.56 m ²	
現 況 用 途	店舗	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	化粧石膏ボード、塗装仕上げ等 タイル、塩ビシート等 塗装仕上げ、ボード等 エレベーター、エスカレーター、トイレ等 特になし
保守管理の状態	普通	

専有部分の利用状況等	現況調査報告書のとおりであり、本件においては賃借権の引き受けがあるものとして評価を行った。 【現在の賃貸借契約の概要等】 府中第二地区共有者組合と株式会社フォルマが本件一棟の建物の商業棟部分(物件1建物専用部分と共用部分)について、賃貸借及びプロパティマネジメント業務委託契約を結んでおり、その概要は以下の通り。 契約期間：令和4年4月1日から令和22年8月31日まで。その後は3年ごとの更新。 賃料：① 年度ごとの本件一棟の建物の商業棟部分より発生する賃料収入等から本物件運営における必要諸経費等を差し引いた金額が年間支払賃料となる。 ② 賃料の支払いは、月額基準賃料72,000,000円(本件共有者Aの持分に対応する賃料は853,776円)を毎月支払う。また、年度末に上記①の年間支払賃料を確定させ、月額基準賃料12ヶ月分に対して超過した額を次年度5月分の月額基準賃料支払時に支払うこととする。 敷金：不 明 ※ 裁判所による株式会社フォルマに対する審尋の結果、令和6年8月5日時点において、共有者Aが株式会社フォルマに対し返還を要する敷金の残高が、19,273,945円あるとのことであるが、評価時点において共有者Aが負うべき敷金残高は不明であり、また、当該敷金を買受人の引受けとなるものであるかについても不明である。 したがって、本件評価においては、当該敷金返還債務が買受人の引受けとなるリスク要因を考慮し、評価を行うこととする。
特記事項	① 管理会社担当D、Eの陳述によると「本件建物については共有持分を対象としているため、組合員にならない限り買い受けることはできず、買受人については組合の加入と組合理事会の承認が必要となる」とのことであり、留意が必要である。なお、府中第二地区共有者組合定款の第8条4項には「組合員は、共有床の共有持分を譲渡する場合、組合の理事会の承認を得た場合を除き、組合の指定する者に譲渡しなければならない。」、同条5項には「前項の場合、組合の理事会は、正当な事由がなければ承認を拒むことができない。」との記載あり。 ② 令和6年3月の総会決議により、毎月負担すべき長期修繕積立金が令和6年4月より倍額の239,982円に増額されているとのことであり、留意が必要である。 ③ 法務局備付の建物図面の3階部分(各階平面図)については、管理会社事務室(3階の各階平面図の㊶、㊷、㊸)の位置が、実際とは相違している。

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸に供されている不動産であり、買受人が投資用不動産として保有することが社会的・経済的観点から合理性を有すると判断されるため、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
500,000	× 51,331.56	× 0.29	= 7,443,080,000

※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 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：対象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(定率法)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、保守管理の状況、汎用性の程度、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。

残価率	10%
経過年数	約30年
経済的残存耐用年数	約30年
観察減価率	25%

$$\begin{aligned} & \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(定率法による率)} \quad \text{(観察減価)} \\ \text{現価率：} & 0.10 + (1-0.10) \times \text{約28\%} \times (1-0.25) = 0.29 \\ & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

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 (㎡)	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
2,540,000	× 0.72	×9,541.68	× 1.00	×804,369 / 1,000,000	= 14,036,100,000

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 府中 5－1 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 2,350,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{107} & \times & \frac{100}{90} & = & 2,540,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：三方路、形状を考慮した。

地 域 格 差：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：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。

- ・ 四方路 ----- +10 %
- ・ 規模、形状 ----- -35 %

$$\text{相乗積} : 1.10 \times 0.65 = 0.72 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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 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	占有減価 修正 ウ	持 分 割 合 エ	積 算 価 格 (円) オ＝(ア＋イ)×ウ×エ
7,443,080,000	14,036,100,000	× 1.00	× 11,858 / 1,000,000	= 254,700,000

ア 建 物 価 格 ： 前記1 ① エ

イ 敷 地 権 価 格 ： 前記1 ② カ

ウ 占有減価修正 ： 必要なし。

エ 持 分 割 合 ： 登記割合による。

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、賃借権の引き受けがあることから、現行の賃貸条件を標準として収益還元法を適用する。

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、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、必ずしも想定した賃貸借条件等に符合する内容が実現するものではない。

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
11,166,412	5,111,900	6,054,512	4.9%	= 123,560,000

ア 有効総収益：現在収受している月額支払賃料、類似地域における同種・同用途の建物の月額支払賃料水準等を考慮のうえ、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、不動産の原価性に着目して土地価格と建物価格を合算して求めたもので、供給者サイドの価格としての性格を有する。収益価格は、現行の賃貸借条件を標準とする純収益を基に試算したもので、想定要素を含むものの、不動産の収益性を表す理論的な性格を有する価格である。

本件評価においては積算価格に比べて収益価格が低位に求められた。積算価格は近年の地価、建築費の高騰が反映されたため、高く求められたものと思料される。一方で収益価格は賃料固有の性質(遅効性・粘着性)により低く求められたものと考えられる。また、本件ビルは再開発事業によって建築されたビルであり、その所有形態や管理運営形態が特殊であることも、2価格に大きな差が出た要因と思料される。

対象不動産は賃借権の引き受けのある賃貸用店舗ビルの約1%の持分であり、主な需要者は賃料収入を得ることを目的とする投資法人等であり、この場合、収益価格が説得力を有する。

よって、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、さらに同種の投資用不動産の取引市場の動向、同種の不動産の賃貸需要の動向、本件建物の性格・状況等を勘案の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	254,700,000円
② 収 益 価 格	123,560,000円
③ 調 整 後 の 価 格	137,000,000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、さらに本件共有者Aの敷金返還債務が買受人の引受けとなるリスク要因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	敷金返還債務に 係るリスク減価 エ	評 価 額 (円) カ=ア×イ×ウ×エ
137,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.82	= 89,870,000

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 敷金返還債務に係るリスク減価 : 本件共有者Aの敷金返還債務が買受人の引受けとなるリスク要因を考慮した修正を行った。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

公示地「府中5-1」

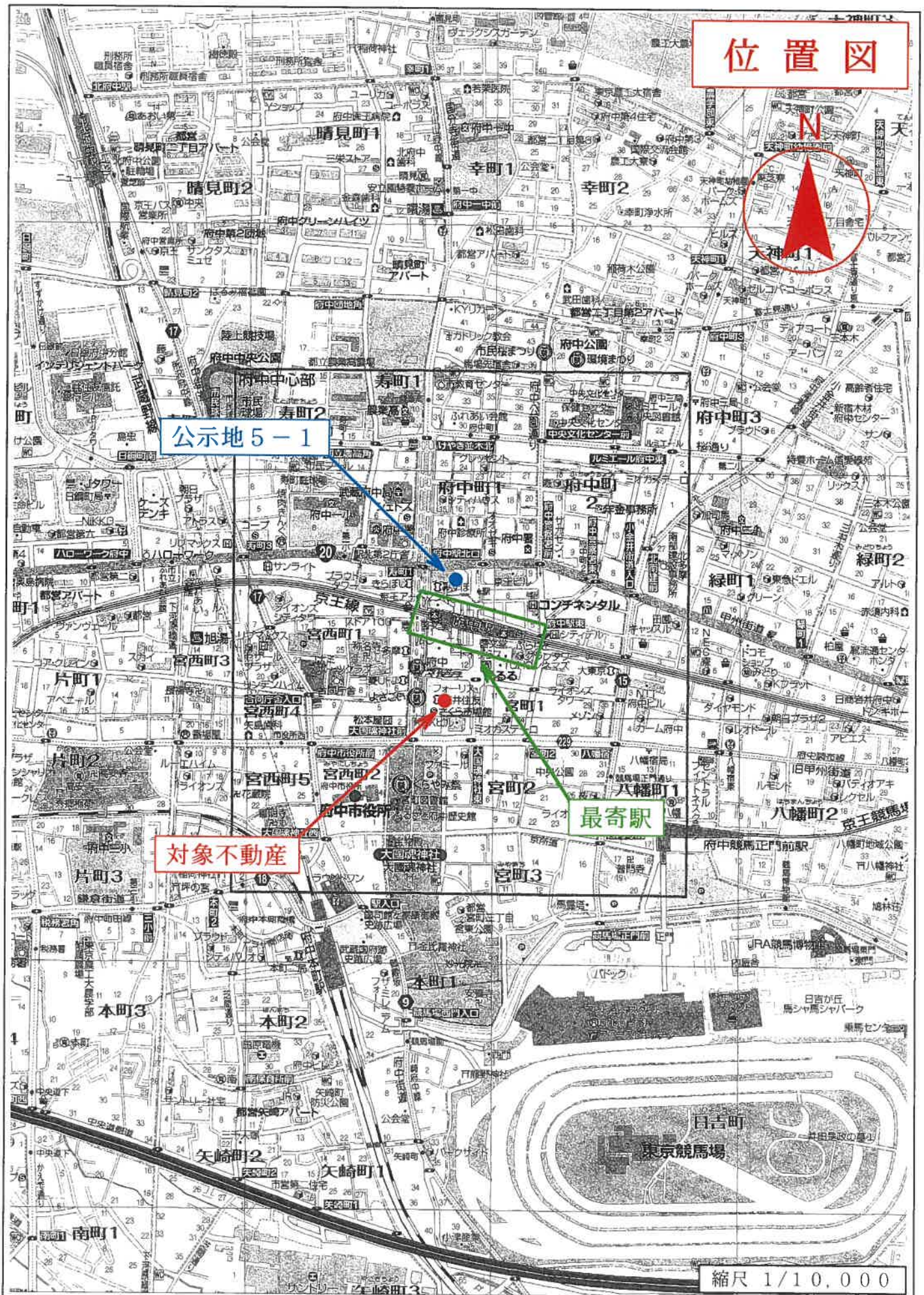
価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	府中市府中町1丁目1番5外
1 m ² 当たりの 価 格	2,350,000円/m ²
地 積	938m ²
前 面 道 路 の 状 況	南 駅前広場 市道
そ の 他 の 接 面 道 路	三方路
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「府中」駅 駅前広場接面
法 令 上 の 制 限	商業(80,500)、防火
周辺の土地の利用状況	中高層店舗ビル等が並ぶ駅前の商業地域

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

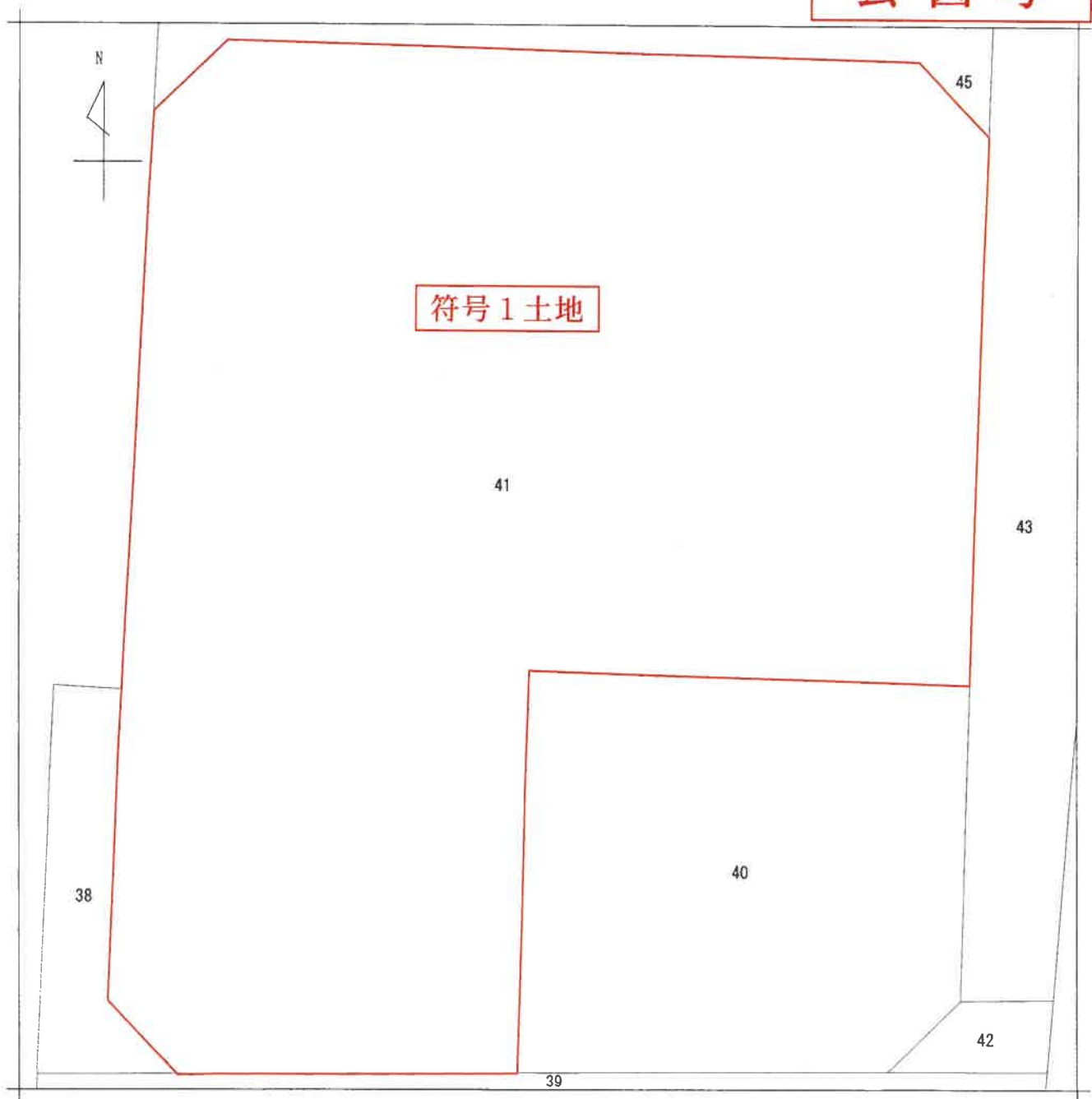
以 上

位置図



株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

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。

地番区域見出し
宮町1丁目

請求部	所在	府中市宮町一丁目				地番	41番			
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項		

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5月12日

東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

地積測量図写

登記年月日：平成8年3月29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5月12日 東京法務局西多摩支局

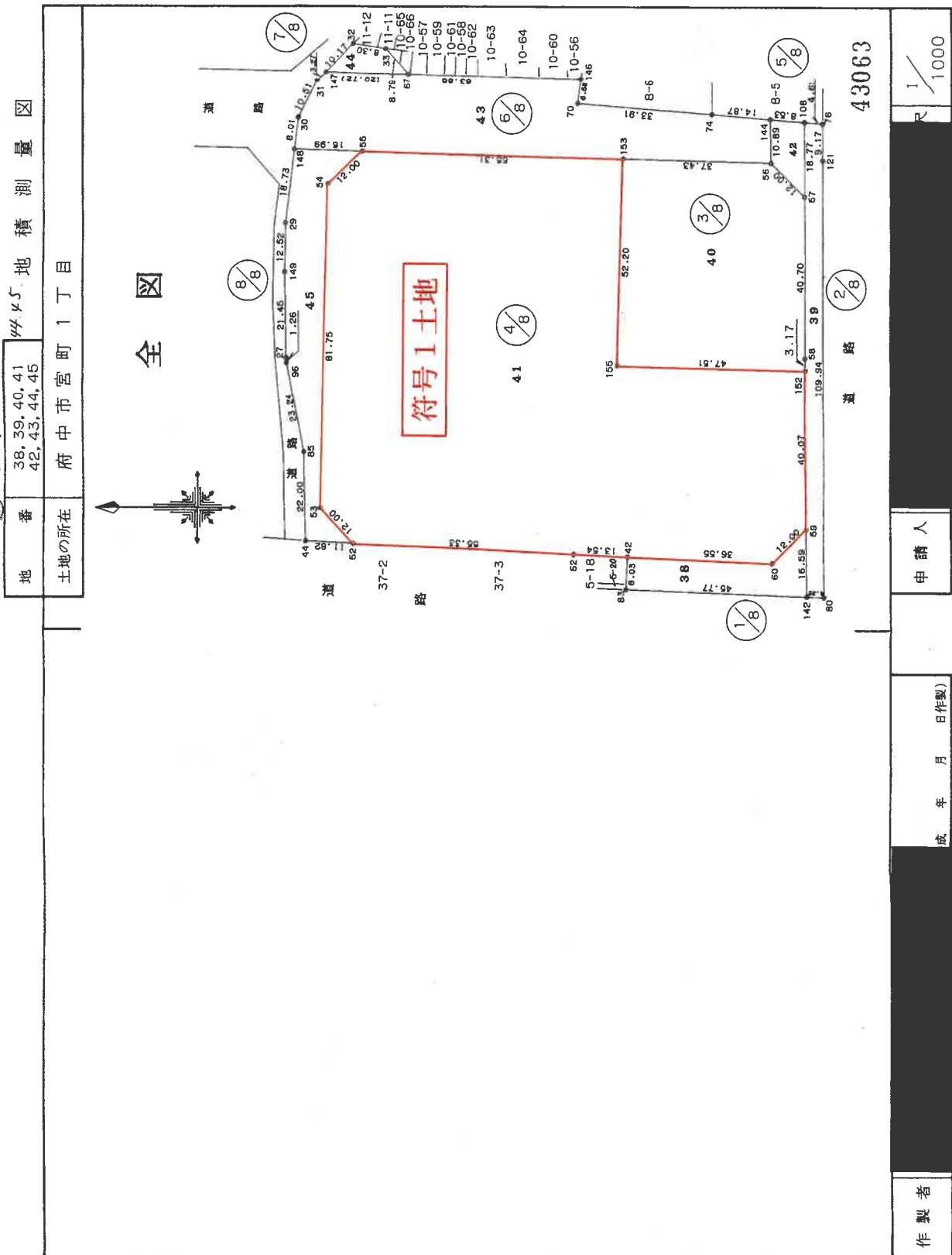
令和8年5月12日 東京法務局西多摩支局

အိမ်ထောင်ရေး

- 18 -

請求番号: 17-2

A 3をA 4に縮小



登記年月日：平成8年3月29日

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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和8年5月12日

東京法務局西多摩支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：17-2

(3/3)

製作者

平成8年3月27日作製

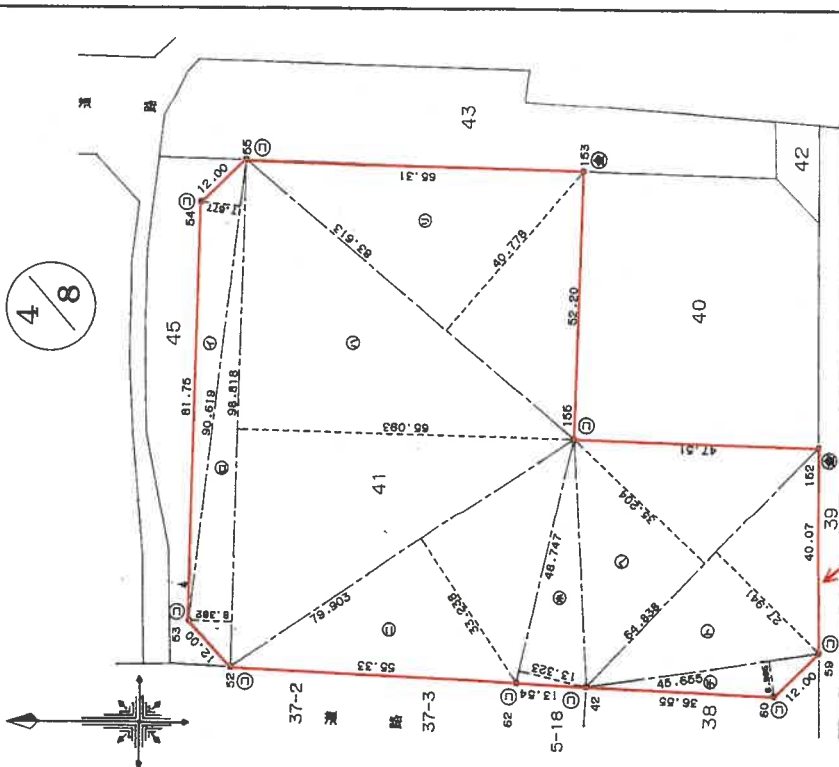
申請人

縮尺 1/1000

地積測量図

41番

府中市宮町1丁目



43067

符号1土地

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭

求積表

地番	41番	底辺	高さ	積面積
イ	90.619	7.677	695.682063	
ロ	98.818	8.382	828.292476	
ハ	98.818	65.093	6432.360074	
ニ	79.903	33.236	2655.815914	
ホ	48.747	13.323	649.456281	
ヘ	64.838	35.204	2282.556952	
ト	64.838	27.941	1811.638558	
チ	45.655	6.965	317.967075	
リ	83.613	40.778	3409.570914	
合計			19083.360307	
合計面積			3541.6801535	m ²
地積			9541.68	m ²
坪数			2886.35	

座標一覧表

点番	X座標	Y座標
42	-36853.219	-31764.488
52	-36784.421	-31761.145
53	-36776.244	-31752.362
54	-36778.058	-31670.624
55	-36786.753	-31662.354
59	-36888.374	-31757.753
60	-36889.736	-31766.083
62	-36839.693	-31763.867
152	-36898.082	-31717.677
153	-36852.046	-31664.174
155	-36850.590	-31716.354

登記年月日：平成8年5月31日

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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和8年5月12日

東京法務局西多摩支局

登記簿

A3をA4に縮小

請求番号：17-3

(1/13)

各階平面図

家屋番号

宮町一丁目41番の1

建物図面
各階平面図
1/3

建物の所在

府中市宮町一丁目41番地

区分した建物の存する部分

1階、2階、3階、4階、5階、6階、7階、8階

9階、10階、地下1階、地下2階、地下3階

符号1土地



物件1建物

平成八年五月参覧日登記

520189

作製者

5月2日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/2000

(東京工務局建築課工芸所製)

登記年月日：平成8年5月31日

(東京法務局府中支局管轄)

令和8年5月12日

東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：17-3 (2/13)

A 3をA 4に縮小

- 21 -

~~建築物平面圖~~

各階平面図

宮町一丁目41番の1

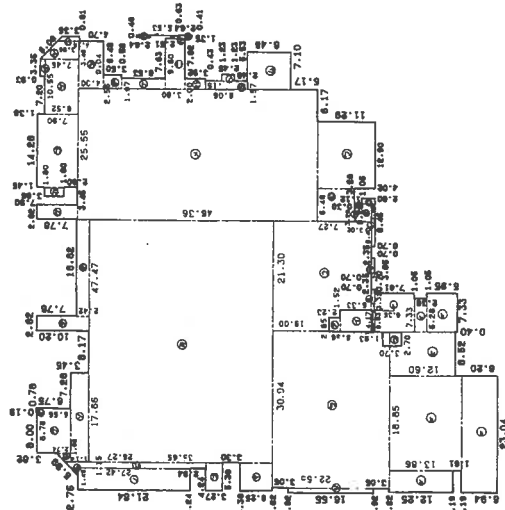
府中市宮町一丁目4番地

建物の所在

求積表

隨
1

(区分した建物の存する部分 1階)



520190

作者

昭和六年五月二日作製)

縮尺 1/

人請申

$$\frac{1}{1000}$$

東京土地区画整理公団

登記年月日：平成8年5月31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5月12日 東京法務局西多摩支局

登記官

建物図面 3/13
各階平面図

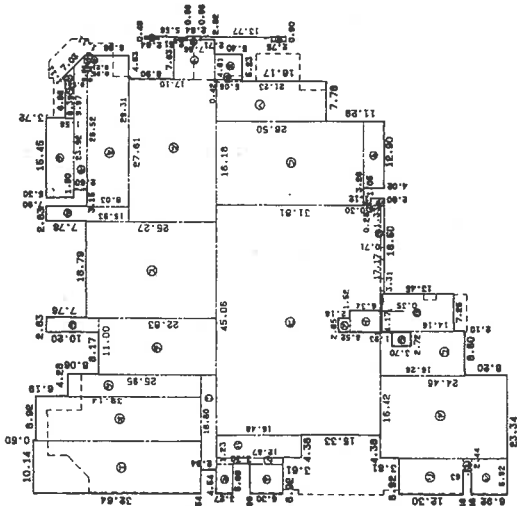
家屋番号 宮町一丁目41番の1

建物の所在 府中市宮町一丁目41番地

2 階
(区分した建物の存する部分 2階)

求積表

①	18	5.7770	
②	174	26.4378	
③	32.64	10.0840	
④	32.14	350.6888	
⑤	15.303	28.8860	
⑥	15.303	45.0819	
⑦	15.303	81.8850	
⑧	15.303	0.4437	
⑨	15.303	14.5044	
⑩	15.303	11.0660	
⑪	15.303	65.5720	
⑫	15.303	474.8333	
⑬	15.303	235.3593	
⑭	15.303	0.0987	
⑮	15.303	0.2155	
⑯	15.303	251.1100	
⑰	15.303	472.1310	
⑱	15.303	1.2672	
⑲	15.303	59.9184	
⑳	15.303	55.2740	
㉑	15.303	15.8663	
㉒	15.303	73.8801	
㉓	15.303	13.5566	
㉔	15.303	461.3904	
㉕	15.303	185.1252	
㉖	15.303	35.6470	
㉗	15.303	51.8590	
㉘	15.303	0.1336	
㉙	15.303	401.6332	
㊱	15.303	139.8360	
㊲	15.303	102.6600	
㊳	15.303	12.1907	
㊴	15.303	85.1160	
㊵	15.303	3.9772	
㊶	15.303	47.8864	
㊷	15.303	計5556.2329	
㊸	15.303	床面積5556.23㎡	



520191

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

平成8年5月2日作製

作製者

(東京土地家屋調査士会印)

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5月12日 東京法務局西多摩支局

令和8年5月12日

東京法務局西多摩支局

產品部

請求番号：17-3

(4/13)

A 3をA 4に縮小

圖面階各

~~建築物平面圖~~

宮町一丁目41番の1

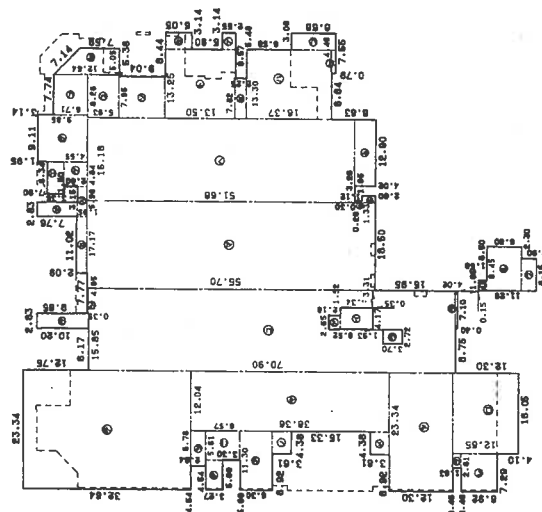
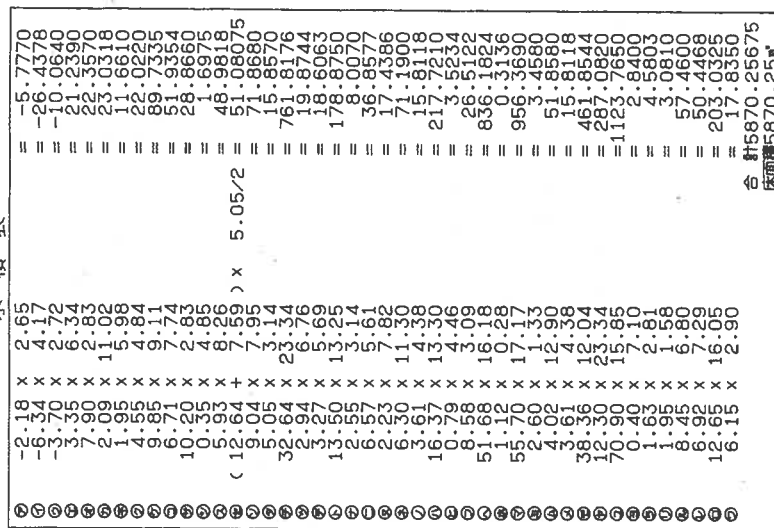
府中市宮町一丁目41番地

建物の所在

求積表

階3

(区分した建物の存する部分 3階)

~~一九八二年重要新聞摘要~~

520192

作者

平成8年5月2日作製)

縮尺 1/

人畜中

$$\frac{1}{R} \bigg/ 1000$$

(東京土地家屋調査士会用紙)

5/13
~~建 物 面 図~~
各階平面図

室町一丁目41番の1

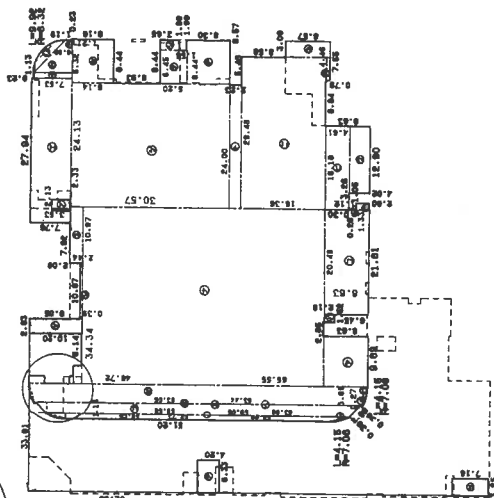
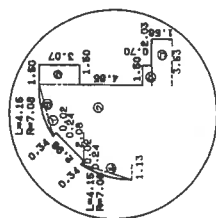
府中市宮町一丁目41番地

各階平面圖

扩大图 $S=1/400$

隨
4

(区分した建物の存する部分 4階)



520193

縮尺 $\frac{1}{1000}$

人請申

縮尺

中華民國五十五年五月二日作製)

作者

請求番号: 17-3 (5/13)

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5月12日

東京法務局西多摩支局

產品包

A 3をA 4に縮小

6/13
建各階平面圖

家屋番号

府中市宮町一丁目41番地

各階平面図

求積表

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---

放大图 $S=1/400$

520194

作者

平成8年5月2日作製)

縮尺

人請日

縮尺

(東京土地家屋調査士会用紙)

(東京法務局府中支局管轄)

令和8年5月12日

東京法務局西多摩支局

登記官

(6/13)

請求番号：17-3

A 3をA 4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5月12日 東京法務局西多摩支局

令和8年5月12日

東京法務局西多摩支局

登記官

- 26 -

請求番号: 17-3 (7/13)

(7/13)

圖面階各

宮町一丁目41番の！

府中市宮町一丁目41番地

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面

 $\frac{7}{3}$

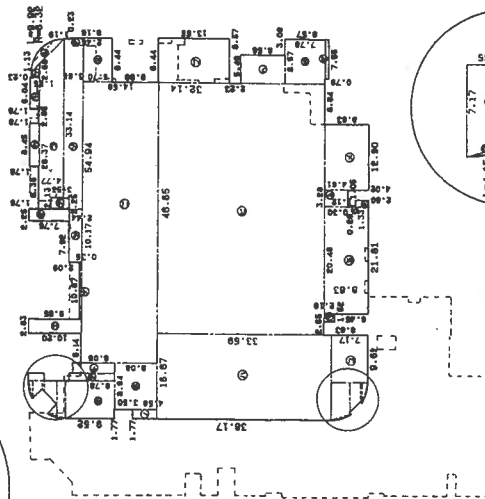
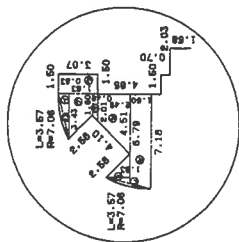
表
積
求

[illegible]

扩大图 $S=1/400$

9 附

(区分した建物の存する部分 6階)



放大图 $S=1/400$

520195

作者

2008年9月15日(作製)

縮尺

人譜

馬

$$\begin{array}{r} 1000 \\ \hline \end{array}$$

(東京土地家屋調査士全用紙)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成8年5月31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5月12日 東京法務局西多摩支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：17-3

(8/13)

各階平面図

家屋番号 宮町一丁目41番の1

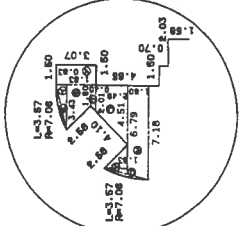
建物平面図 8/3

建物の所在 府中市宮町一丁目41番地

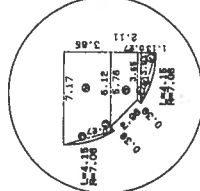
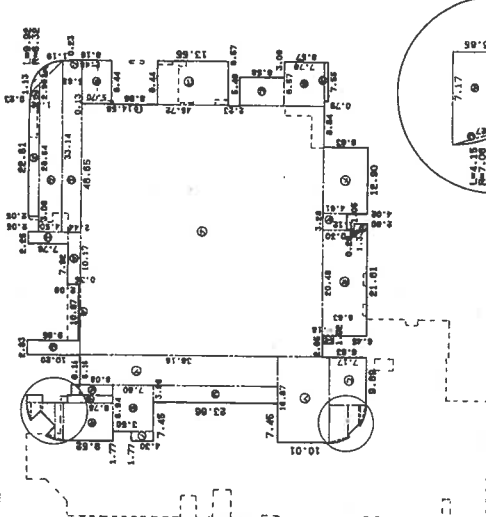
求積表

①	50	3.07	$3.07 \times 3.07 \times 2.11/2$	4.6050
②	43	10.20	$10.20 \times 10.20 \times 2.11/2$	1.42345
③	25	2.76	$2.76 \times 2.76 \times 2.11/2$	28.8660
④	13	2.95	$2.95 \times 2.95 \times 2.11/2$	17.4600
⑤	1	1.82/2	$1.82/2 \times 1.82/2 \times 2.11/2$	46.3505
⑥	1	1.83/2	$1.83/2 \times 1.83/2 \times 2.11/2$	3.7128
⑦	3	4.50/2	$4.50/2 \times 4.50/2 \times 2.11/2$	4.60245
⑧	2	4.40/2	$4.40/2 \times 4.40/2 \times 2.11/2$	139.0050
⑨	2	2.49/2	$2.49/2 \times 2.49/2 \times 2.11/2$	0.7720
⑩	1	1.60/2	$1.60/2 \times 1.60/2 \times 2.11/2$	8.1174
⑪	3	7.18	$7.18 \times 7.18 \times 2.11/2$	2.07705
⑫	7	1.65	$1.65 \times 1.65 \times 2.11/2$	11.1760
⑬	1	2.47	$2.47 \times 2.47 \times 2.11/2$	128.5510
⑭	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	68.5536
⑮	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	24.6148
⑯	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	13.1700
⑰	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	16.4024
⑱	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	3.8045
⑲	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	235.0656
⑳	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	2272.9280
㉑	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	1.8954
㉒	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	48.1080
㉓	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	69.7320
㉔	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	77.6110
㉕	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	77.7836
㉖	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	116.1235
㉗	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	147.0184
㉘	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	168.8687
㉙	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	66.6746
㉚	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	3.3136
㉛	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	176.7424
㉜	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	111.1208
㉝	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	111.3270
㉞	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	24.2545
㉟	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	68.7132
㊱	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	9.32755
㊲	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	0.04725
㊳	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	12.60626
㊴	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	-12.07726
㊵	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	11.39946
㊶	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	-12.60826
㊷	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	-12.07726
㊸	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	-14.67314
㊹	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	-13.84920
㊺	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	3.4580
㊻	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	1.0233
㊼	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	2.22045
㊽	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	14.67314
㊾	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	-13.84920
㊿	1	1.50	$1.50 \times 1.50 \times 2.11/2$	-13.84920
合計				4065.29789
床面積				4065.29㎡

拡大図 S=1/400



7 階
(区分した建物の存する部分 7階)



拡大図 S=1/400

520196

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

平成8年5月2日作製

製作者

(東京土地家屋調査士会印)

平成8年5月参観日記

各階平面圖

圖面階各

家屋番号
宮町一丁目41番の1

建物の所在
府中市宮町一丁目41番地

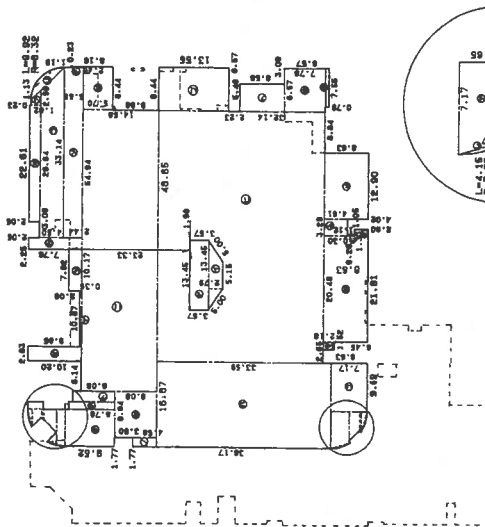
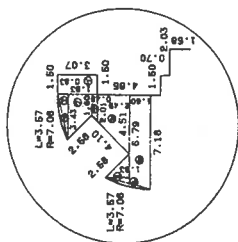
表積求

-13.45	x	3.57	x	2.79/2	-48.0165
-13.50	x	3.07			-25.5470
-13.53	x	3.07			4.0350
-13.58	x	10.20			1.42345
-13.63	x	2.75			28.8660
-13.66	x	2.75			17.4600
-13.68	x	2.95			46.3505
-13.73	x	2.95			3.7128
-13.74	x	1.82/2			4.60245
-13.77	x	1.83/2			139.0050
-13.84	x	4.50/2			0.7220
-13.86	x	0.40/2			8.1174
-13.87	x	2.49/2			2.07705
-13.88	x	1.83/2			120.9610
-13.90	x	1.60/2			120.9610
-13.92	x	3.65			68.5558
-13.93	x	5.26			24.8148
-13.94	x	4.46			13.1700
-13.95	x	2.78			16.4024
-13.96	x	0.95			3.8045
-13.97	x	0.58			801.0252
-13.98	x	14.70			49.1082
-13.99	x	14.70			72.3352
-14.00	x	14.70			566.6635
-14.01	x	14.70			1563.6110
-14.02	x	14.70			116.1235
-14.03	x	14.70			47.0184
-14.04	x	14.70			69.9746
-14.05	x	14.70			3.3136
-14.06	x	14.70			176.7424
-14.07	x	14.70			15.1208
-14.08	x	14.70			111.3270
-14.09	x	14.70			11.59645
-14.10	x	14.70			24.25435
-14.11	x	14.70			69.4773
-14.12	x	14.70			0.3136
-14.13	x	14.70			12.60836
-14.14	x	14.70			-12.07726
-14.15	x	14.70			-11.39946
-14.16	x	14.70			-12.60836
-14.17	x	14.70			-12.07726
-14.18	x	14.70			-11.39946
-14.19	x	14.70			-12.60836
-14.20	x	14.70			-11.39946
-14.21	x	14.70			-12.07726
-14.22	x	14.70			-11.39946
-14.23	x	14.70			-12.60836
-14.24	x	14.70			-11.39946
-14.25	x	14.70			-12.07726
-14.26	x	14.70			-11.39946
-14.27	x	14.70			-12.60836
-14.28	x	14.70			-11.39946
-14.29	x	14.70			-12.07726
-14.30	x	14.70			-11.39946
-14.31	x	14.70			-12.60836
-14.32	x	14.70			-11.39946
-14.33	x	14.70			-12.07726
-14.34	x	14.70			-11.39946
-14.35	x	14.70			-12.60836
-14.36	x	14.70			-11.39946
-14.37	x	14.70			-12.07726
-14.38	x	14.70			-11.39946
-14.39	x	14.70			-12.60836
-14.40	x	14.70			-11.39946
-14.41	x	14.70			-12.07726
-14.42	x	14.70			-11.39946
-14.43	x	14.70			-12.60836
-14.44	x	14.70			-11.39946
-14.45	x	14.70			-12.07726
-14.46	x	14.70			-11.39946
-14.47	x	14.70			-12.60836
-14.48	x	14.70			-11.39946
-14.49	x	14.70			-12.07726
-14.50	x	14.70			-11.39946
-14.51	x	14.70			-12.60836
-14.52	x	14.70			-11.39946
-14.53	x	14.70			-12.07726
-14.54	x	14.70			-11.39946
-14.55	x	14.70			-12.60836
-14.56	x	14.70			-11.39946
-14.57	x	14.70			-12.07726
-14.58	x	14.70			-11.39946
-14.59	x	14.70			-12.60836
-14.60	x	14.70			-11.39946
-14.61	x	14.70			-12.07726
-14.62	x	14.70			-11.39946
-14.63	x	14.70			-12.60836
-14.64	x	14.70			-11.39946
-14.65	x	14.70			-12.07726
-14.66	x	14.70			-11.39946
-14.67	x	14.70			-12.60836
-14.68	x	14.70			-11.39946
-14.69	x	14.70			-12.07726
-14.70	x	14.70			-11.39946
-14.71	x	14.70			-12.60836
-14.72	x	14.70			-11.39946
-14.73	x	14.70			-12.07726
-14.74	x	14.70			-11.39946
-14.75	x	14.70			-12.60836
-14.76	x	14.70			-11.39946
-14.77	x	14.70			-12.07726
-14.78	x	14.70			-11.39946
-14.79	x	14.70			-12.60836
-14.80	x	14.70			-11.39946
-14.81	x	14.70			-12.07726
-14.82	x	14.70			-11.39946
-14.83	x	14.70			-12.60836
-14.84	x	14.70			-11.39946
-14.85	x	14.70			-12.07726
-14.86	x	14.70			-11.39946
-14.87	x	14.70			-12.60836
-14.88	x	14.70			-11.39946
-14.89	x	14.70			-12.07726
-14.90	x	14.70			-11.39946
-14.91	x	14.70			-12.60836
-14.92	x	14.70			-11.39946
-14.93	x	14.70			-12.07726
-14.94	x	14.70			-11.39946
-14.95	x	14.70			-12.60836
-14.96	x	14.70			-11.39946
-14.97	x	14.70			-12.07726
-14.98	x	14.70			-11.39946
-14.99	x	14.70			-12.60836
-15.00	x	14.70			-11.39946
-15.01	x	14.70			-12.07726
-15.02	x	14.70			-11.39946
-15.03	x	14.70			-12.60836
-15.04	x	14.70			-11.39946
-15.05	x	14.70			-12.07726
-15.06	x	14.70			-11.39946
-15.07	x	14.70			-12.60836
-15.08	x	14.70			-11.39946
-15.09	x	14.70			-12.07726
-15.10	x	14.70			-11.39946
-15.11	x	14.70			-12.60836
-15.12	x	14.70			-11.39946
-15.13	x	14.70			-12.07726
-15.14	x	14.70			-11.39946
-15.15	x	14.70			-12.60836
-15.16	x	14.70			-11.39946
-15.17	x	14.70			-12.07726
-15.18	x	14.70			-11.39946
-15.19	x	14.70			-12.60836
-15.20	x	14.70			-11.39946
-15.21	x	14.70			-12.07726
-15.22	x	14.70			-11.39946
-15.23	x	14.70			-12.60836
-15.24	x	14.70			-11.39946
-15.25	x	14.70			-12.07726
-15.26	x	14.70			-11.39946
-15.27	x	14.70			-12.60836
-15.28	x	14.70			-11.39946
-15.29	x	14.70			-12.07726
-15.30	x	14.70			-11.39946
-15.31	x	14.70			-12.60836
-15.32	x	14.70			-11.39946
-15.33	x	14.70			-12.07726
-15.34	x	14.70			-11.39946
-15.35	x	14.70			-12.60836
-15.36	x	14.70			-11.39946
-15.37	x	14.70			-12.07726
-15.38	x	14.70			-11.39946
-15.39	x	14.70			-12.60836
-15.40	x	14.70			-11.39946
-15.41	x	14.70			-12.07726
-15.42	x	14.70			-11.39946
-15.43	x	14.70			-12.60836
-15.44	x	14.70			-11.39946
-15.45	x	14.70			-12.07726
-15.46	x	14.70			-11.39946
-15.47	x	14.70			-12.60836
-15.48	x	14.70			-11.39946
-15.49	x	14.70			-12.07726
-15.50	x	14.70			-11.39946
-15.51	x	14.70			-12.60836
-15.52	x	14.70			-11.39946
-15.53	x	14.70			-12.07726
-15.54	x	14.70			-11.39946
-15.55	x	14.70			-12.60836
-15.56	x	14.70			-11.39946
-15.57	x	14.70			-12.07726
-15.58	x	14.70			-11.39946
-15.59	x	14.70			-12.60836
-15.60	x	14.70			-11.39946
-15.61	x	14.70			-12.07726
-15.62	x	14.70			-11.39946
-15.63	x	14.70			-12.60836
-15.64	x	14.70			-11.39946
-15.65	x	14.70			-12.07726
-15.66	x	14.70			-11.39946
-15.67	x	14.70			-12.60836
-15.68	x	14.70			-11.39946
-15.69	x	14.70			-12.07726
-15.70	x	14.70			-11.39946
-15.71	x	14.70			-12.60836
-15.72	x	14.70			-11.39946
-15.73	x	14.70			-12.07726
-15.74	x	14.70			-11.39946
-15.75	x	14.70			-12.60836
-15.76	x	14.70			-11.39946
-15.77	x	14.70			-12.07726
-15.78	x	14.70			-11.39946
-15.79	x	14.70			-12.60836
-15.80	x	14.70			-11.39946
-15.81	x	14.70			-12.07726
-15.82	x	14.70			-11.39946
-15.83	x	14.70			-12.60836
-15.84	x	14.70			-11.39946
-15.85	x	14.70			-12.07726
-15.86	x	14.70			-11.39946
-15.87	x	14.70			-12.60836
-15.88	x	14.70			-11.39946
-15.89	x	14.70			-12.07726
-15.90	x	14.70			-11.39946
-15.91	x	14.70			-12.60836
-15.92	x	14.70			-11.39946
-15.93	x	14.70			-12.07726
-15.94	x	14.70			-11.39946
-15.95	x	14.70			-12.60836
-15.96	x	14.70			-11.39946
-15.97	x	14.70			-12.07726
-15.98	x	14.70			-11.39946
-15.99	x	14.70			-12.60836
-16.00	x	14.70			-11.39946
-16.01	x	14.70			-12.07726
-16.02	x	14.70			-11.39946
-16.03	x	14.70			-12.60836
-16.04	x	14.70			-11.39946
-16.05	x	14.70			-12.07726
-16.06	x	14.70			-11.39946
-16.07	x	14.70			-12.60836
-16.08	x	14.70			-11.39946
-16.09	x	14.70			-12.07726
-16.10	x	14.70			-11.39946
-16.11	x	14.70			-12.60836
-16.12	x	14.70			-11.39946
-16.13	x	14.70			-12.07726
-16.14	x	14.70			-11.39946
-16.15	x	14.70			-12.60836
-16.16	x	14.70			-11.39946
-16.17	x	14.70			-12.07726
-16.18	x	14.70			-11.39946
-16.19	x	14.70			-12.60836
-16.20	x	14.70			-11.39946
-16.21	x	14.70			-12.07726
-16.22	x	14.70			-11.39946
-16.23	x	14.70			-12.60836
-16.24	x	14.70			-11.39946
-16.25					

扩大图 $S=1/400$

83

(区分した建物の存する部分 8階)



放大图 $S=1/400$

520197

作者

2015年5月2日(作製)

箱尺

人
類
學

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(東京土地家屋調査士会 用紙)

請求番号: 17-3 (9/13)

請求番号: 17-3

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成8年5月31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電報)

令和8年5月12日

東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：17-3

各階平面図

建物図面図 1/3

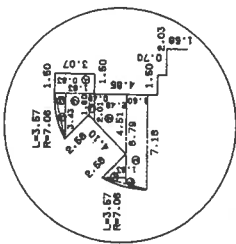
家屋番号 宮町一丁目41番の1

建物の所在 府中市宮町一丁目41番地

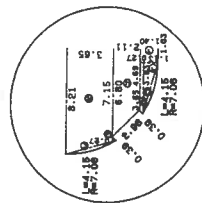
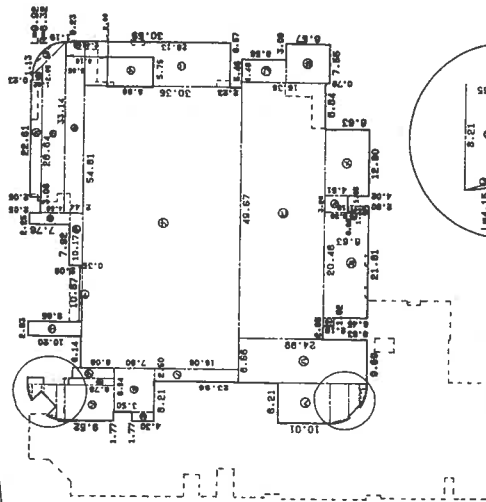
求積表

①	-5.750	x	8.88	=	-51.0600
②	1.502	x	0.07	=	4.6050
③	1.432	x	10.20	=	14.6124
④	2.265	x	19.75	=	44.8660
⑤	2.265	x	2.70	=	6.1215
⑥	1.153	x	2.95	=	3.3913
⑦	1.153	x	1.60	=	1.8428
⑧	28.640	x	3.10	=	88.9640
⑨	1.602	x	2.01	=	3.2202
⑩	2.201	x	4.51	=	9.9266
⑪	2.201	x	1.83	=	4.0278
⑫	3.719	x	1.83	=	6.8045
⑬	7.185	x	3.65	=	26.2258
⑭	7.185	x	2.46	=	17.6751
⑮	10.233	x	2.46	=	25.1732
⑯	1.503	x	8.08	=	12.1224
⑰	10.871	x	0.35	=	3.7449
⑱	14.579	x	3.36	=	48.9854
⑲	8.897	x	7.70	=	68.5186
⑳	1.506	x	1.50	=	2.2590
㉑	4.416	x	1.50	=	6.6240
㉒	7.552	x	1.50	=	11.3280
㉓	1.522	x	10.57	=	16.0721
㉔	12.290	x	4.61	=	56.6559
㉕	8.221	x	9.15	=	75.2092
㉖	0.280	x	4.69	=	1.3132
㉗	0.336	x	7.06	=	2.3608
㉘	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㉙	3.14159	x	6.32	=	19.8501
㉚	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㉛	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㉜	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㉝	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㉞	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㉟	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊱	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊲	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊳	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊴	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊵	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊶	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊷	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊸	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊹	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊺	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊻	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊼	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊽	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊾	3.14159	x	7.06	=	22.1933
㊿	3.14159	x	7.06	=	22.1933
合計				=	4071.1671
床面積				=	4071.16㎡

拡大図 S=1/400



9 階
(区分した建物の存する部分 9階)



拡大図 S=1/400

520198

作製者

平成8年5月2日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1000

登記年月日：平成8年5月31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5月12日

東京法務局西多摩支局

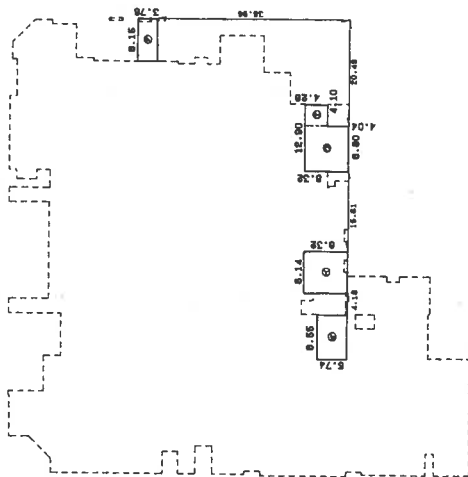
登記官

建築物図面
各階平面図 11/13

家屋番号 宮町一丁目41番の1

建築物の所在 府中市宮町一丁目41番地

10 階
(区分した建築物の存する部分 10階)



求積表

②	8.15 x	3.76=	30.6440
③	8.14 x	8.32=	67.7248
④	8.80 x	8.32=	73.2160
⑤	4.10 x	4.28=	17.5480
⑥	8.55 x	5.74=	49.0770
		合計	238.2098
		床面積	238.20㎡

520199

製作者

作成日 平成8年5月2日(作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1000

平成8年5月参覧目録

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5月12日 東京法務局西多摩支局

令和8年5月12日

東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：17-3

(12/13)

A 3をA 4に縮小

- 31 -

平成八年五月参書日登記

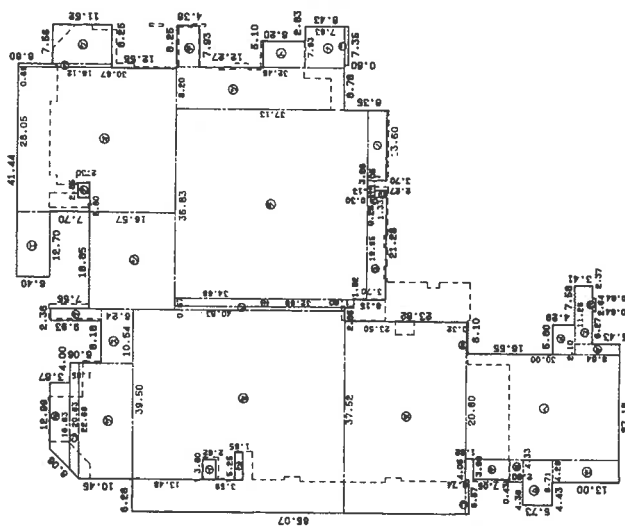
建各階平面圖

各階平面圖

家屋番号 宮町一丁目41番の1

府中市宮町一丁目41番地

地下 1階
(区分した建物の存する部分 地下1階)

[illegible]

520200

作者

平成18年5月2日作製)

籍貫

人
體
由

品

1000

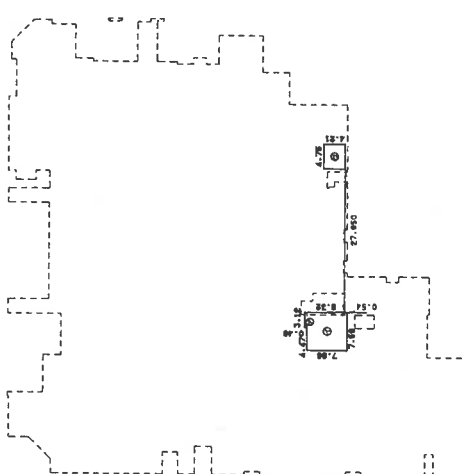
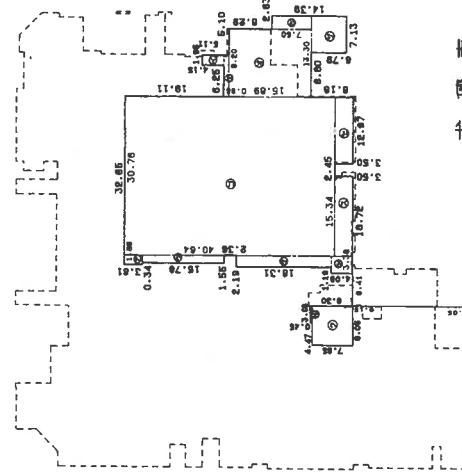
(東京土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成8年5月31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5月12日 東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：17-3 (13/13)

各階平面図		建物各階平面図 13/13																																																							
家屋番号	宮町一丁目41番の1	建物番号	府中市宮町一丁目41番地																																																						
地下3階 (区分した建物の存する部分 地下3階)		地下2階 (区分した建物の存する部分 地下2階)																																																							
																																																									
求積表 <table border="1"><tr><td>②</td><td>3.13 x 0.46 =</td><td>1.4352</td></tr><tr><td>③</td><td>7.86 x 7.86 =</td><td>59.6574</td></tr><tr><td>④</td><td>4.75 x 4.21 =</td><td>19.9975</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>81.0901</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>床面積 81.09㎡</td></tr></table>		②	3.13 x 0.46 =	1.4352	③	7.86 x 7.86 =	59.6574	④	4.75 x 4.21 =	19.9975	合計		81.0901			床面積 81.09㎡	求積表 <table border="1"><tr><td>②</td><td>3.61 x 1.89 =</td><td>6.8229</td></tr><tr><td>③</td><td>15.78 x 1.95 =</td><td>30.7710</td></tr><tr><td>④</td><td>15.89 x 1.35 =</td><td>21.3525</td></tr><tr><td>⑤</td><td>7.58 x 12.63 =</td><td>95.7639</td></tr><tr><td>⑥</td><td>3.31 x 0.45 =</td><td>1.4895</td></tr><tr><td>⑦</td><td>18.31 x 2.19 =</td><td>40.0989</td></tr><tr><td>⑧</td><td>40.64 x 3.76 =</td><td>152.8064</td></tr><tr><td>⑨</td><td>6.08 x 7.13 =</td><td>43.1504</td></tr><tr><td>⑩</td><td>3.50 x 3.38 =</td><td>11.7350</td></tr><tr><td>⑪</td><td>3.50 x 15.97 =</td><td>55.6950</td></tr><tr><td>⑫</td><td>2.65 x 1.35 =</td><td>3.5775</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>1798.4258</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>床面積 1798.42㎡</td></tr></table>		②	3.61 x 1.89 =	6.8229	③	15.78 x 1.95 =	30.7710	④	15.89 x 1.35 =	21.3525	⑤	7.58 x 12.63 =	95.7639	⑥	3.31 x 0.45 =	1.4895	⑦	18.31 x 2.19 =	40.0989	⑧	40.64 x 3.76 =	152.8064	⑨	6.08 x 7.13 =	43.1504	⑩	3.50 x 3.38 =	11.7350	⑪	3.50 x 15.97 =	55.6950	⑫	2.65 x 1.35 =	3.5775	合計		1798.4258			床面積 1798.42㎡
②	3.13 x 0.46 =	1.4352																																																							
③	7.86 x 7.86 =	59.6574																																																							
④	4.75 x 4.21 =	19.9975																																																							
合計		81.0901																																																							
		床面積 81.09㎡																																																							
②	3.61 x 1.89 =	6.8229																																																							
③	15.78 x 1.95 =	30.7710																																																							
④	15.89 x 1.35 =	21.3525																																																							
⑤	7.58 x 12.63 =	95.7639																																																							
⑥	3.31 x 0.45 =	1.4895																																																							
⑦	18.31 x 2.19 =	40.0989																																																							
⑧	40.64 x 3.76 =	152.8064																																																							
⑨	6.08 x 7.13 =	43.1504																																																							
⑩	3.50 x 3.38 =	11.7350																																																							
⑪	3.50 x 15.97 =	55.6950																																																							
⑫	2.65 x 1.35 =	3.5775																																																							
合計		1798.4258																																																							
		床面積 1798.42㎡																																																							
520201		520201																																																							
縮尺	1/1000	縮尺	1/1000																																																						
申請人		申請人																																																							
製作者		製作者																																																							
平成8年5月2日作製		平成8年5月2日作製																																																							

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成8年5月参査日登記