

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	16,170,000 12,936,000		3,234,000	45,702	7,866
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市本町二丁目 31 番地 13、31 番地 43

建物の名称 府中ビレジⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目 31 番 13 の 216

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 44.72 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 府中市本町二丁目 31 番 13

地 目 宅地

地 積 4027.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 府中市本町二丁目 31 番 43

地 目 宅地

地 積 38.32 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 10000000 分の 63936



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000000分の63936



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 23 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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 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、B I T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 府中市本町二丁目 31 番地 13、31 番地 43

建物の名称 府中ビレジⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目 31 番 13 の 216

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 44.72 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 府中市本町二丁目 31 番 13

地 目 宅地

地 積 4027.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 府中市本町二丁目 31 番 43

地 目 宅地

地 積 38.32 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 100000000 分の 63936



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000000分の63936



現況調査補充訂正報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 平 良 栄一郎

令和8年5月7日に提出した現況調査報告書の「管理費等の状況」について、別紙のとおり管理会社担当者から管理費等に関する回答書の提出があった。

よって、現況調査報告書の3枚目の「管理費等の状況」を下記のとおり修正して報告します。

記

管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管 理 費 6,600円 修繕積立金 8,950円	令和8年6月16日現在 ■滞納がある 令和4年12月～令和8年6月分 計 910,350円 (上記滞納金の中には弁護士費用及び督促費用として246,150円が含まれている。)
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	遅延損害金については、年14.6パーセントの記載あり。	

令和 8 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 3 月 23 日受理
令和 ~~8~~ 年 5 月 ~~7~~ 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 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 府中市本町二丁目 31 番地 13、31 番地 43

建物の名称 府中ビレジⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目 31 番 13 の 216

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 44.72 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 府中市本町二丁目 31 番 13

地 目 宅地

地 積 4027.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 府中市本町二丁目 31 番 43

地 目 宅地

地 積 38.32 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 100000000 分の 63936



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000000分の63936



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都府中市本町二丁目31番地の13 東急ドエル府中ビレジⅡ216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（空家）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	管理費等の月額下記のとおり 管 理 費 不明 修繕積立金 不明 円 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	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項			
敷 地 権		符号1. 2	
現 況 地 目	■宅地（符号1. 2） □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. 2） □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
(3 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 令和8年4月17日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が居宅（空家）として占有しているものと認定した。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 室内に建物所有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
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、「あて所に尋ねあたりません」という理由で返送されてきている。
- 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枚目記載のとおり報告する。

以 上

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 8 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
8 年 4 月 10 日 10:50-11:05	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 17 日 9:00-9:15	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
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 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

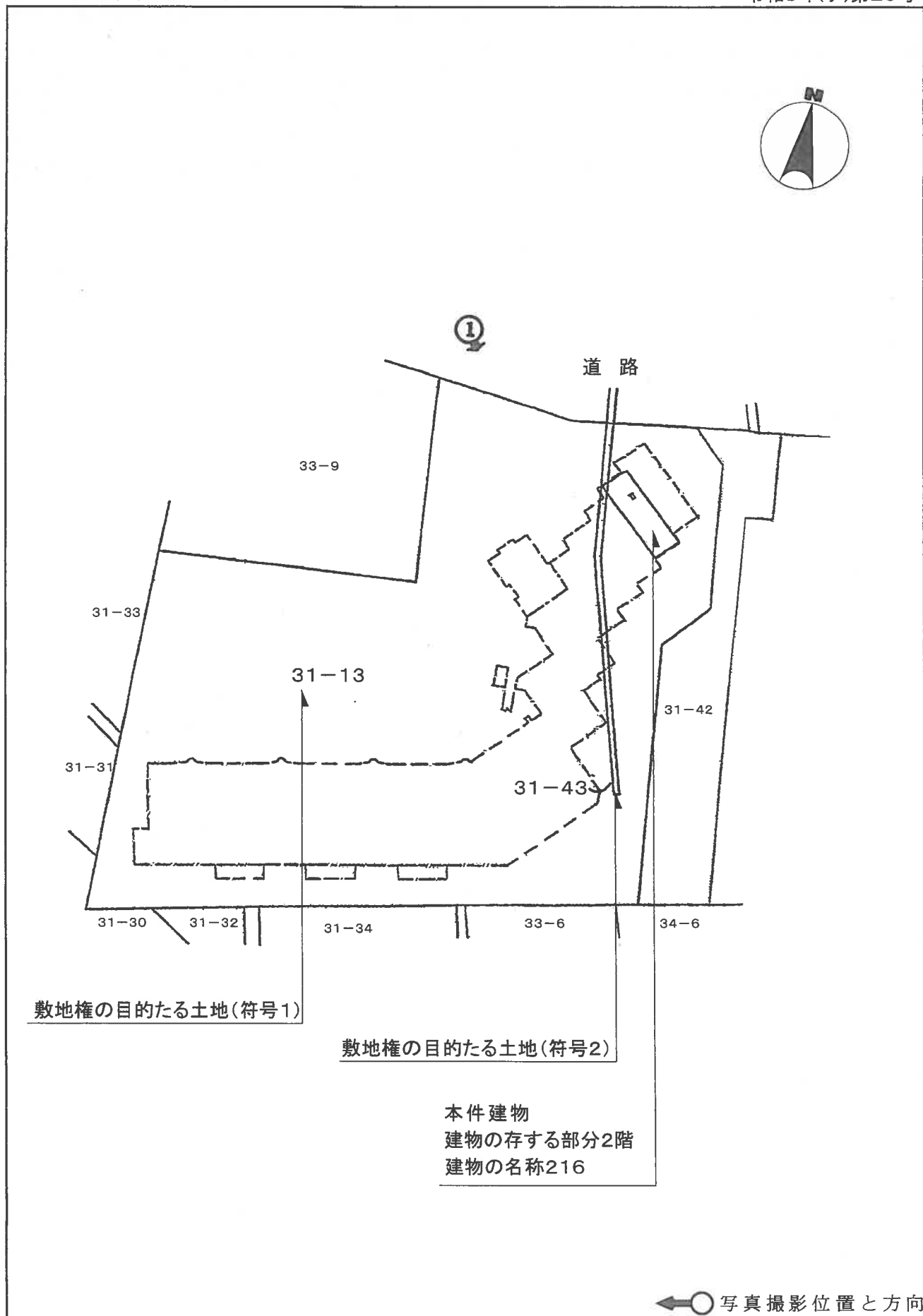
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

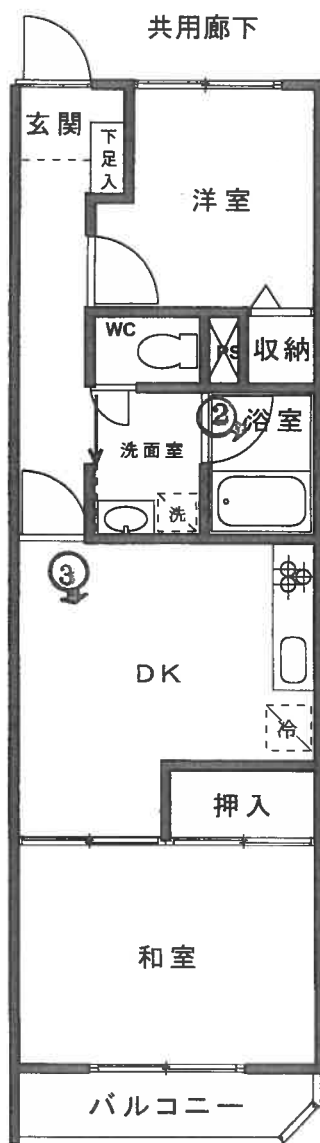
■ 令和 8 年 4 月 17 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(5 枚目)





216号

←○写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 8 年 (ケ) 第 2 6 号
令和 8 年 4 月 1 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 1 8 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 16,170,000 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 府中市本町二丁目 3 1 番地 1 3、3 1 番地 4 3

建物の名称 府中ビレジⅡ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 本町二丁目 3 1 番 1 3 の 2 1 6

建物の名称 2 1 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 4. 7 2 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 府中市本町二丁目 3 1 番 1 3

地 目 宅地

地 積 4 0 2 7. 9 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 府中市本町二丁目 3 1 番 4 3

地 目 宅地

地 積 3 8. 3 2 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 0 0 0 0 0 0 0 分の 6 3 9 3 6

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000000分の63936

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	J R 南武線・武蔵野線「府中本町」駅の南方道路距離約300m (徒歩約4分) に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、府中市の中央部、府中街道の西方、鎌倉街道の南方に位置する混在地域である。府中本町駅西口駅前商業地域の南側背後に広がる住宅地域の更に南側において、共同住宅、事業所等が混在する住・工混在地域が形成されている。	
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 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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区 日影規制(一) 府中市景観計画区域(※) ----- (※) 「東京競馬場線」より20m内が一般地域(幹線道路沿道)、 20m超が一般地域(その他(住宅地等))に該当する。
画 地 の 状 況	符号1及び符号2の土地一体としての画地	
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	4,066.30㎡ (符号1: 4,027.98㎡、符号2: 38.32㎡) 不整形 間口約35m・奥行最大約65m 概ね平坦 符号1土地は法務局に地積測量図は備え付けられていない。符号2土地は法務局備付の地積測量図(昭和60年9月及び昭和60年11月作製)が存する。
接面道路の状況等	北側が幅員約7～8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)にほぼ等高に接面する中間画地。なお、南側で建築基準法上の道路に該当しない緑道に接面する他、東側では公園に接面する。	
土地の利用状況等	符号1及び符号2の土地は、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	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について調査したところ、昭和52年版の住宅地図では東洋光学工業株式会社の建物の敷地等として利用されていた模様であり、その後、昭和59～60年に都市計画法の開発行為によって、本件敷地及び公園緑地へと開発されたことが確認された。 府中市役所等にて土壌汚染の可能性等について調査したところ、記録が古く、はっきりしたことは分からなかったが、土壌汚染が明確に認められる記録は見当たらなかった。なお、土壌汚染に関する調査は、評価人による限られた範囲の独自調査であり、土壌汚染が無いことを保証するものではない。厳密に土壌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となる。
特記事項	① 「画地の状況」欄記載のとおり、符号1土地を直接測量した地積測量図は法務局に備え付けられていなかった。本件評価においては登記地積を採用するが、正確な地積については専門家による測量を行わなければ分からないことに留意する必要がある。 ② 府中市水害ハザードマップ(令和8年3月改訂)で確認したところ、本件土地は、浸水した場合に想定される水深(ランク区分)において、0.5m～3.0m未満の区域に該当する。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	府中ビレジⅡ	
建物の用途	共同住宅（総戸数100戸）	
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	昭和60年8月30日新築 約41年 約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 1,318.92 m ² 2階 1,225.09 m ² 3階 1,177.09 m ² 4階 1,128.04 m ² 5階 979.54 m ² 6階 979.54 m ² 7階 979.54 m ² 延床面積 7,787.76 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、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	有り 委託 株式会社東急コミュニティー 管理人室あり
管理の状況	普 通	
特記事項	◇ 一棟の建物の検査済証の交付記録(昭和60年9月10日)がある。	

(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	南東向き棟の2階の北東寄りに位置する中間部屋 (採光及び開口部は南東側及び北西側)	
床 面 積	専有面積 44.72 m ² (登記記載)	
間 取 り	2DK (DK、洋室、和室、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	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、畳等 クロス貼等 水廻り(台所、浴室、トイレ)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 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 6,600円 月 額 8,950円 月 額 15,550円 滞納額合計 910,350円 (令和8年6月16日現在) 管理会社によると上記滞納額は令和4年12月分から令和8年6月分までの管理費及び修繕積立金の合計額と弁護士費用(237,299円)及び督促費用(8,851円)との合計額とのこと。なお、今後も滞納が続くことが予測されるため留意が必要である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり、建物所有者が居宅(空家)として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 室内は残置物が見当たらない空家の状態であった。経年に比して綺麗な状態であり、床の張替え、クロスの張替え等のリフォームが実施されている様に見受けられたが、所有者に確認できなかったため、詳細は不明。和室に比較的新しいエアコンが設置されていたが、その他の部屋には設置されていなかった。 ② 所有者に確認ができなかったため、建物及び設備の不具合の有無については確認できなかった。	

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
380,000	× 44.72	× 0.25	= 4,250,000

※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、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。

残価率	10%
経過年数	約41年
経済的残存耐用年数	約9年
観察減価率	10%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(残価率)} & & \text{(耐用年数に基づく方法)} & & \text{(観察減価)} & & \\ \text{現価率: } 0.10 & + & (1-0.10) & \times & \frac{\text{約9年}}{(\text{約41年} + \text{約9年})} & \times & (1-0.10) = 0.25 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

② 敷地権価格（符号 1 及び符号 2 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
455,000	× 1.00	×4,066.30	× 1.00	×63,936 / 10,000,000	= 11,830,000

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－ 7 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 417,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{90} & = & 455,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(南)を考慮した。

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。

(符号 1 及び符号 2 の土地一体として)

- ・緑道等に接面 ----- + 7 %
- ・形状等 ----- - 7 %

$$\text{相乗積} : 1.07 \times 0.93 = 1.00 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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	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					
4,250,000	+	11,830,000	×	1.40	×	1.00	×	1.00	=	22,510,000

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した。

エ 個 別 格 差 : 階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正 : 1.00 (2 階) ※基 準 階 : 2 階
- ・位置別補正 : 1.00 (中 間 部 屋) ※基 準 部 屋 : 中 間 部 屋
- ・その他補正 : 1.00 (特 に な し)

相乗積 : 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00 (小数第3位を四捨五入)

オ 占 有 減 価 修 正 : 必要なし。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、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ので、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。

《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 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) ※ 1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※ 2 オ	正味復帰価格 の 現 価 (円) カ = エ × オ	
2,215,152 (17.4%)	843,800	6.5%	12,592,092	0.8349	10,513,138 (82.6%)	12,728,290 = 12,730,000 (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

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

ア 3年間の有効純収益現価の合計 : 目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益 : 保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り : 4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格 : 4年目の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。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリータイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	22,510,000円
② 収 益 価 格	12,730,000円
③ 調整後の価格	21,500,000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
21,500,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94		= 16,170,000

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。

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額を考慮した修正相当額の減価を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
(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－7」

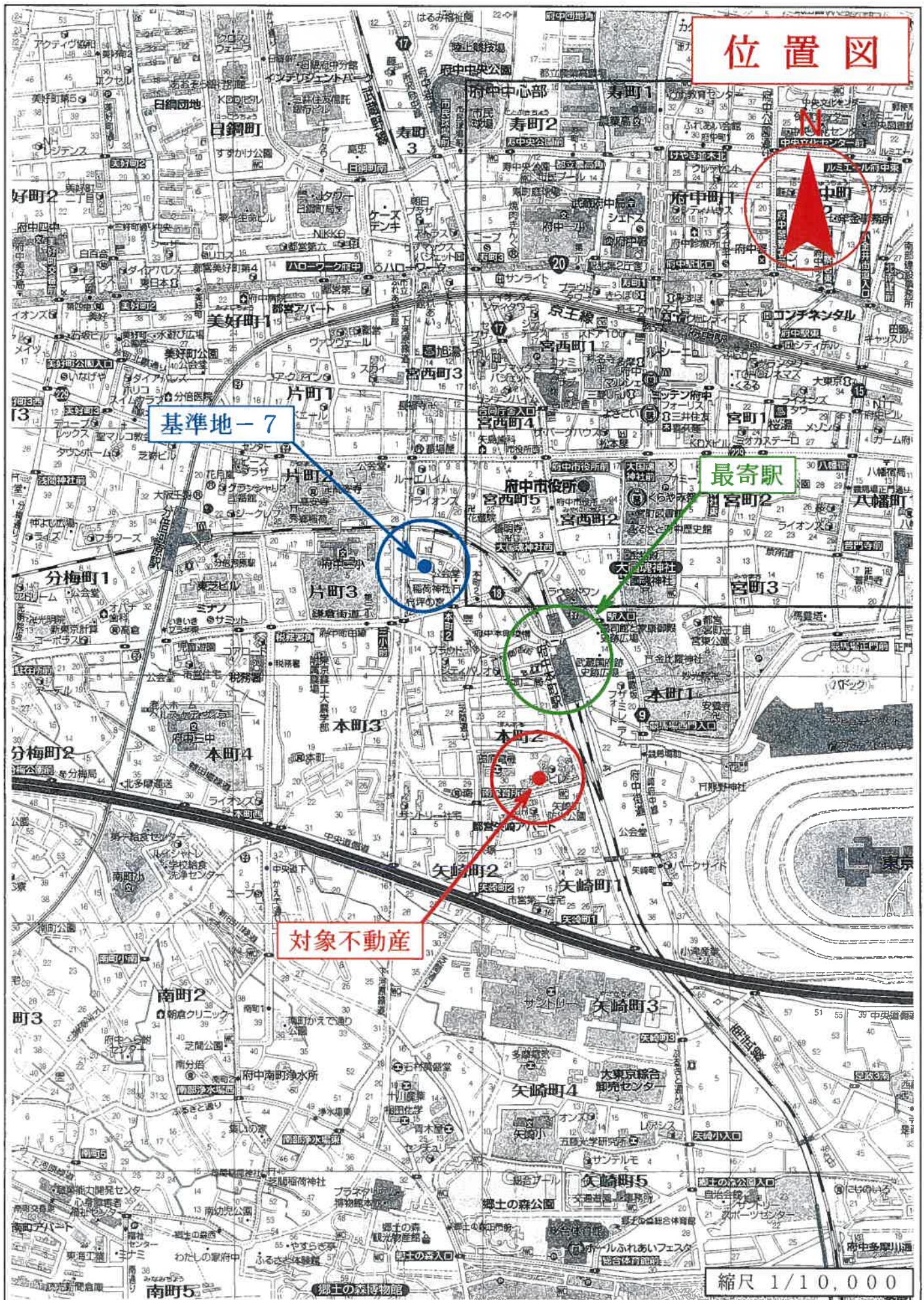
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	府中市本町二丁目10番24
1 m ² 当たりの価格	417,000円/m ²
地 積	109m ²
前 面 道 路 の 状 況	南4m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「府中本町」駅 400m
法 令 上 の 制 限	1中高(60,200)、準防火、高度
周辺の土地の利用状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

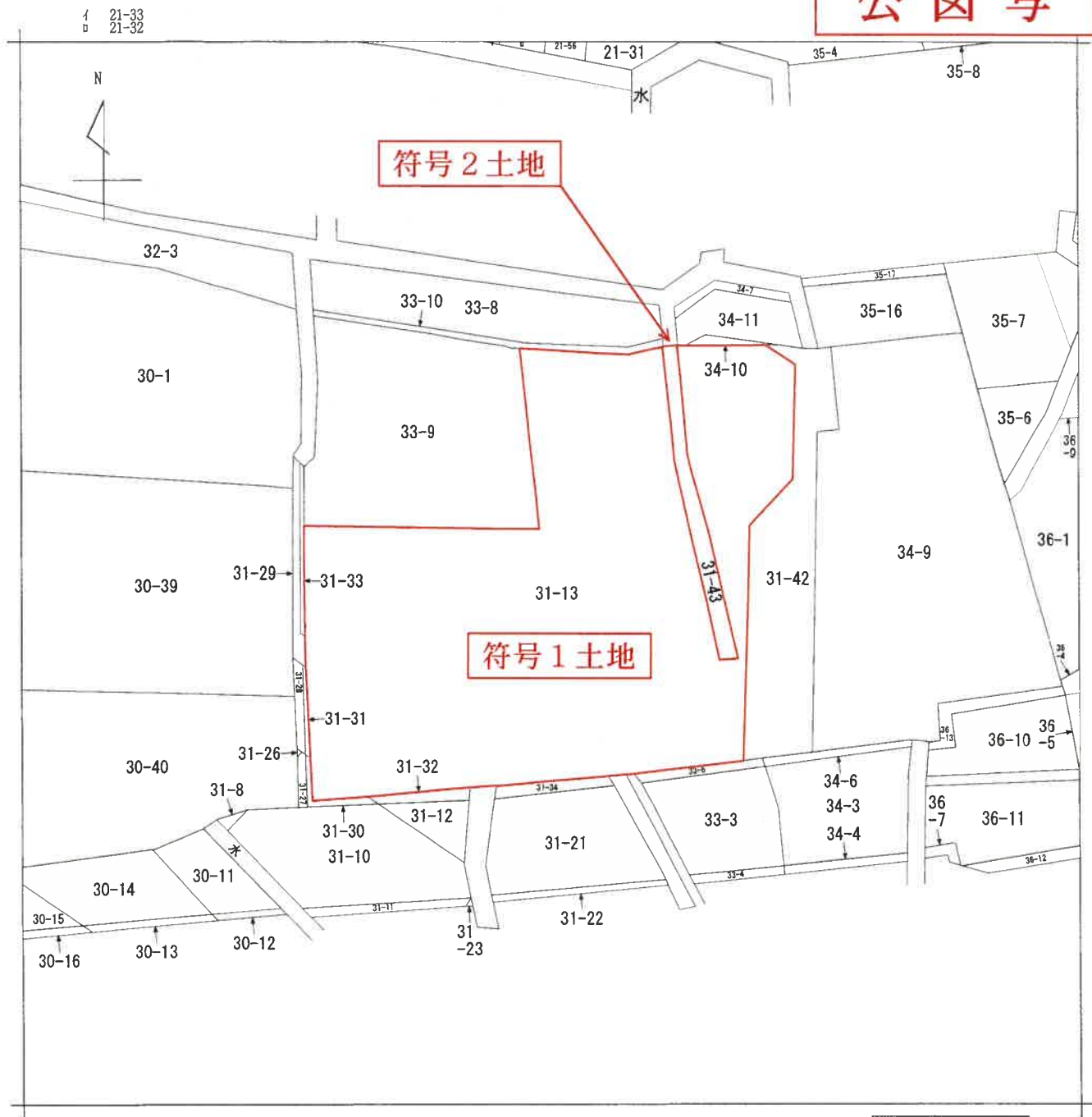
以 上

位置図

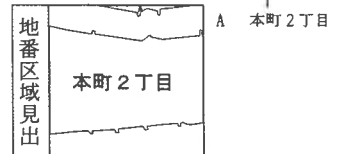


縮尺 1/10,000

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	府中市本町二丁目				地 番	31番13			
出 力 縮 小	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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

令和8年3月24日

東京法務局府中支局

請求番号：17-1

登記官

(1/1)

日曆九月拾年六和留

38619

官民境界査定済
単価はメートル

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

昭和 60 年 9 月 27 日作製)

作者

(東京土地家屋調査士会用品紙)

 $(1/3)$

請求番号：17-2

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和60年7月23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。
令和8年3月24日 東京法務局府中支局

食品加

- 16 -

求積表 (m^2)

底	辺高	さ	倍面積
17.24		0.76	13.1024
17.45		0.76	13.2620
33.32		0.75440755	50.2798
			766.442
			38.3721 m ²

符号2土地

圖量測積地

31-43

府中市本町2丁目

登記年月日：昭和60年7月23日

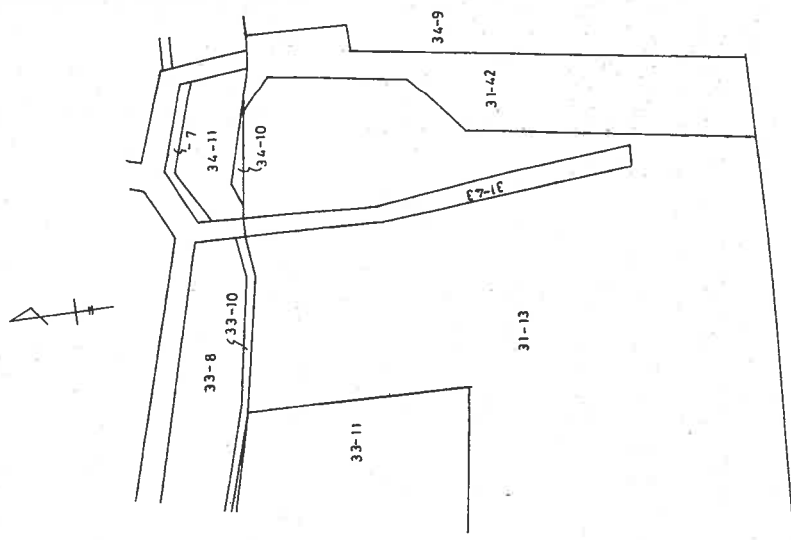
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年3月24日 東京法務局府中支局

登記官

3/4

土地所在図

地番	31-43
土地の所在	府中市本町2丁目



38620

作製者	申請人	縮尺	1/600
(昭和60年11月14日作製)		用紙	

登記年月日：昭和60年7月23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。
令和8年3月24日 東京法務局府中支局

登記官

請求番号：17-2

A3をA4に縮小

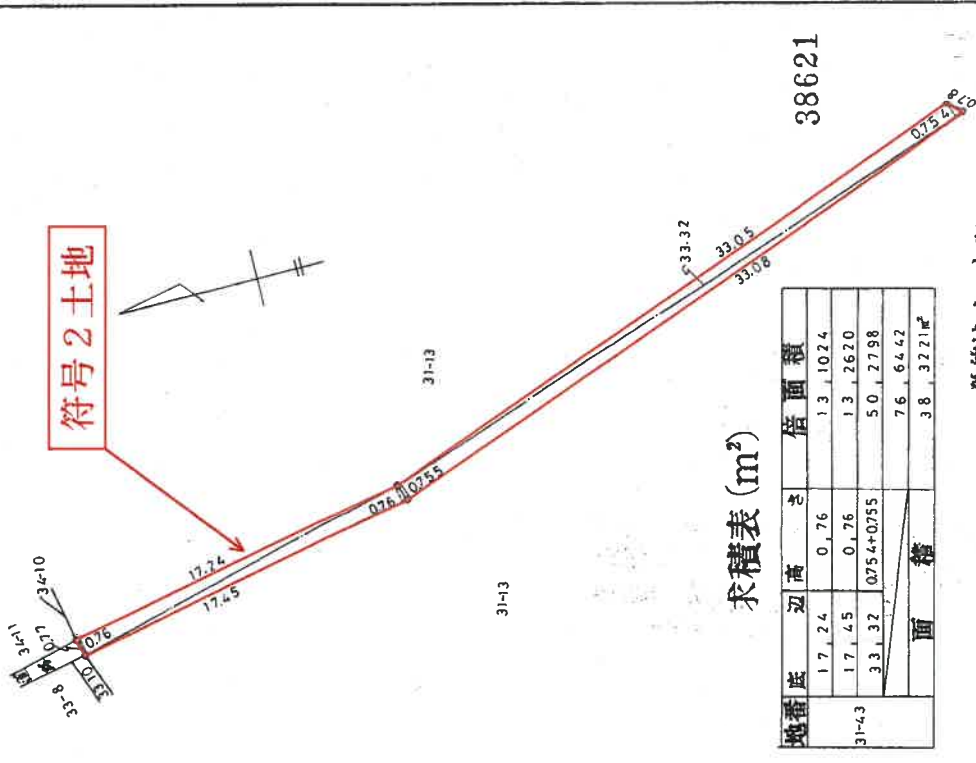
(3/3)

地積測量図

前) 31-43

地番 31-43

土地の所在 府中市本町2丁目



単位はメートル
官民境界査定済

縮尺 1/250

申請人

(昭和60年 11月 14日作製)

作製者

登記年月日：昭和60年9月24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。
令和8年3月24日 東京法務局府中支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：17-3

各階平面図

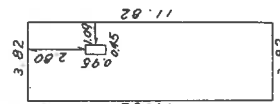
家屋番号	本町2丁目 31番13の216
建物の所在	府中市本町2丁目31番地13・31番13地先

建物図面

建物番号 216

2 階部分

建物番号 216



求積表

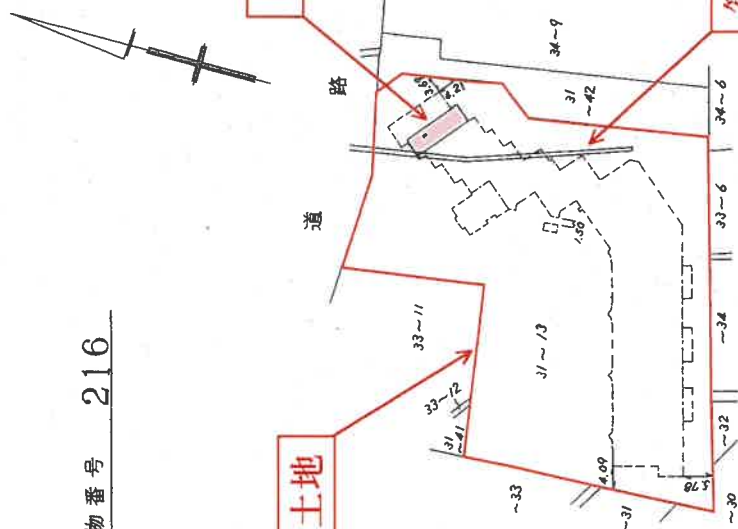
$$\begin{array}{r} 3.82 \times 11.82 = 45.1524 \\ - 0.45 \times 0.95 = - 0.4275 \\ \hline 44.7249 \end{array}$$

床面積 44㎡72

物件1建物

符号1土地

符号2土地



大 昭和 九月 貳拾日

建物の存する部分 2 階

513557

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者

(東京土地家屋調査士会紙)