

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 10 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 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 9 月 8 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	22,400,000 17,920,000		4,480,000	78,835	13,529



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市八幡町二丁目 27 番地 36、27 番地 32

建物の名称 ウインドシティ東府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町二丁目 27 番 36 の 202

建物の名称 202

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 42.86 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 府中市八幡町二丁目 27 番 32

地 目 宅地

地 積 89.13 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 府中市八幡町二丁目 27 番 36

地 目 宅地

地 積 260.16 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83139分の4637



物件明細書

令和 8 年 7 月 3 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

- ## 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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社B、D、Mの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ## 5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 府中市八幡町二丁目 27 番地 36、27 番地 32

建物の名称 ウインドシティ東府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町二丁目 27 番 36 の 202

建物の名称 202

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 42.86 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 府中市八幡町二丁目 27 番 32

地 目 宅地

地 積 89.13 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 府中市八幡町二丁目 27 番 36

地 目 宅地

地 積 260.16 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83139分の4637



令和 8 年 (ケ) 第 37 号
令和 8 年 4 月 6 日受理
令和 8 年 6 月 17 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 府中市八幡町二丁目 27 番地 36、27 番地 32

建物の名称 ウインドシティ東府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八幡町二丁目 27 番 36 の 202

建物の名称 202

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 42.86 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 府中市八幡町二丁目 27 番 32

地 目 宅地

地 積 89.13 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 府中市八幡町二丁目 27 番 36

地 目 宅地

地 積 260.16 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83139 分の 4637



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都府中市八幡町二丁目27番地の32 ウインドシティ東府中202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	管理費等の月額下記のとおり 管理費 12,300円 修繕積立金 11,200円 円 円	令和 8年 5月11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	ロイヤル・ビル管理株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1. 2	
現況地目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (符号1. 2) ☐ 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. 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
(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B. D. M	☐ 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 (■A (占有者)) ■文書 (■回答書)	■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29年 7月11日	令和3年 6月30日
最初の契約等	契約日	平成29年 7月11日	令和3年 6月26日
	期間	平成29年 7月11日から ■令和4年7月10日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年 6月30日から ■令和5年6月29日まで 2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7年 6月29日から ■令和9年6月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年 6月30日から ■令和9年6月29日まで 2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B. D. M)
当事者	借主	■その他 (株式会社B. D. M)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 120,000 円 (毎月5日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 115,000 円 (毎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 230,000 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理費：月額5,000円 退去時。敷金2ヶ月分償却
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

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、私が家族とともに住居として使用しています。 本件建物の更新契約については、書面では交わしていませんが、更新料は、その都度支払っています。 本件建物の貸主については、最初は株式会社 enlux というところでしたが、途中から株式会社 B. D. M に変わりました。 その通知は来ていましたので提示します。 本件建物に不具合等はありません。 本件建物では、猫を1匹飼っています。 (令和8年5月15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) 建物所有者から提出された回答書
 - (2) 建物占有者Aから提出及び提示された回答書及び契約書等
 - (3) ライフライン調査の結果なお、本件建物は、当初株式会社 enlux に対し賃貸していたものの、建物占有者Aから提示された「令和5年12月5日付け貸主変更及び新管理会社のお知らせ」と題する書面によれば、貸主が株式会社 enlux から株式会社B. D. Mに変更されており、建物所有者から提出された回答書でも借主は株式会社B. D. Mという記載されている。上記書面には、当初の契約内容は新貸主に継承されるという記載があることから、株式会社B. D. Mに対し占有権原に関する照会書を何度も送付したが回答がないことから、本報告書の「占有者及び占有権原」には建物所有者から返送されてきた回答書をもとに記載したが、詳しい内容については不明である。
- 3 以上の調査結果から、2枚目、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 16 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
8 年 5 月 8 日 9 : 30 - 9 : 40	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 5 月 11 日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
8 年 5 月 15 日 7 : 30 - 8 : 00	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 5 月 18 日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社 B. D. M に対し占有権原に関する照会書送付
8 年 6 月 1 日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社 B. D. M に対し占有権原に関する照会書を再度送付
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 8 年 5 月 15 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。

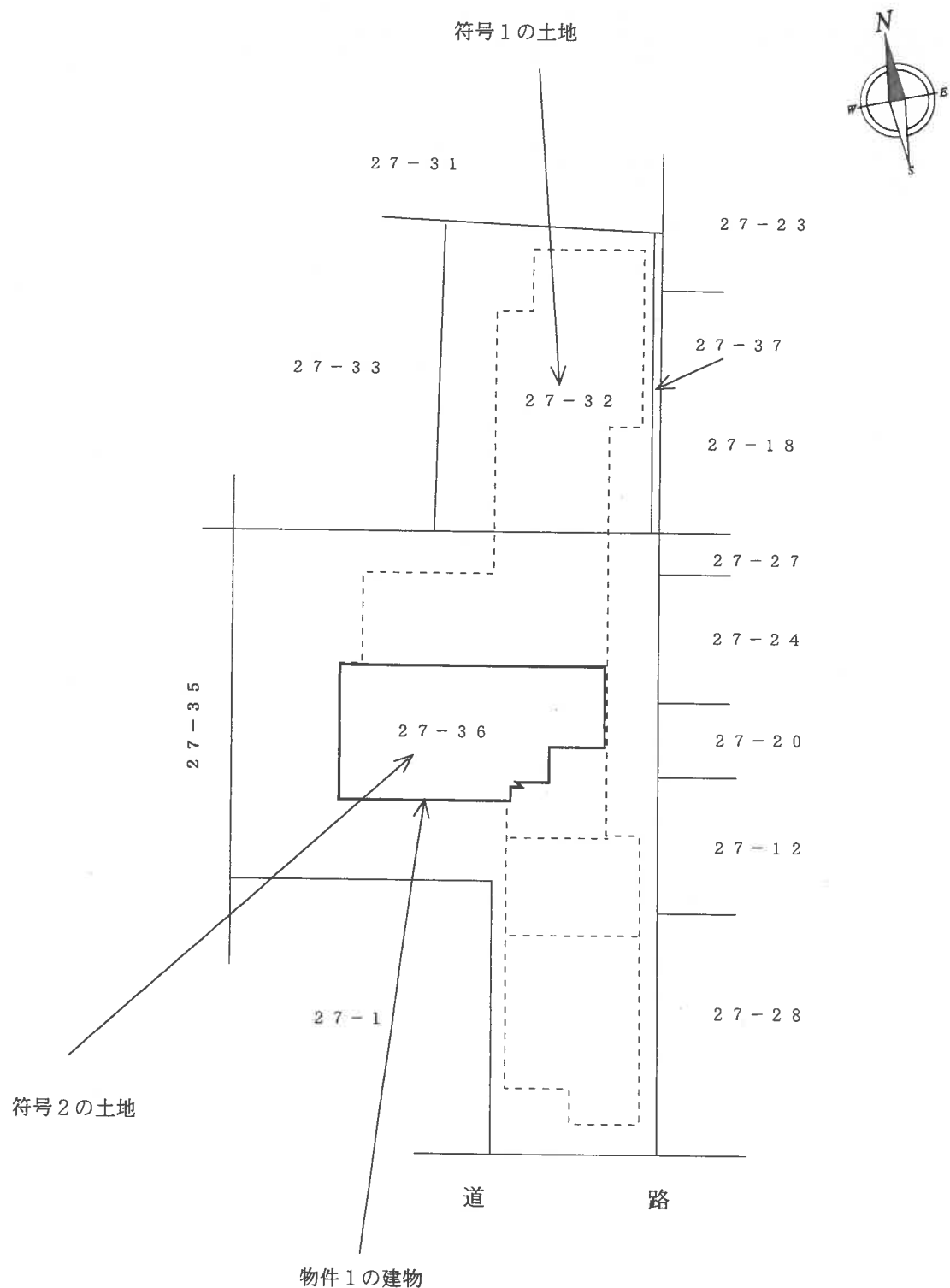
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真 3 葉添付)

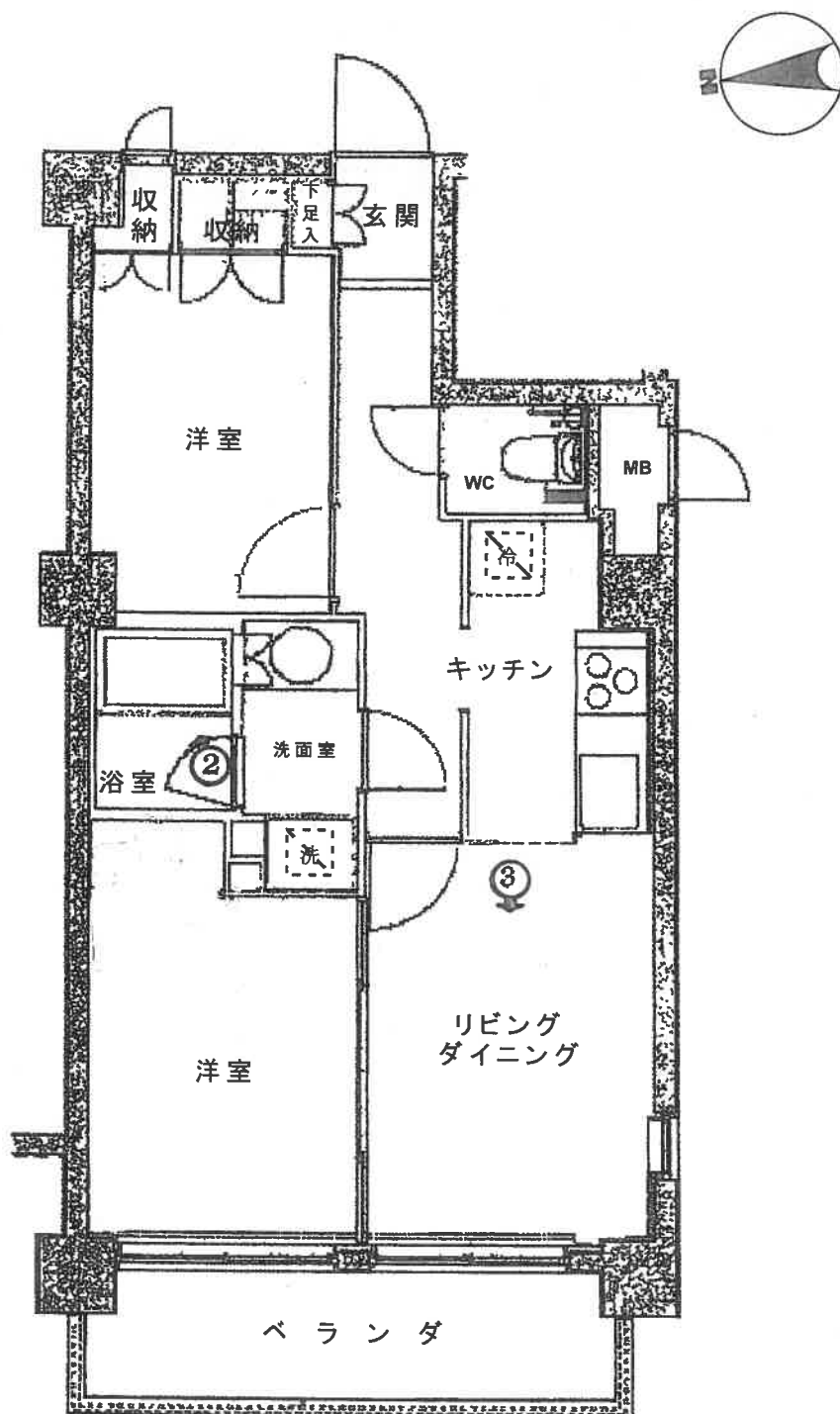
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和8年(ケ)第37号



← 写真撮影位置と方向



(202号)

←○写真撮影位置と方向



1



2



3

(9 枚目)

令和 8 年（ケ）第 3 7 号
令和 8 年 5 月 1 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 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 22,400,000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		（敷地権の目的である土地の表示） 土地の符号：2 地 目：宅地 一部公衆用道路
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 府中市八幡町二丁目 27 番地 36、27 番地 32

建物の名称 ウインドシティ東府中

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 八幡町二丁目 27 番 36 の 202

建物の名称 202

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 42.86 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 府中市八幡町二丁目 27 番 32

地 目 宅地

地 積 89.13 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 府中市八幡町二丁目 27 番 36

地 目 宅地

地 積 260.16 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83139 分の 4637



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」駅の南東方道路距離約1km（徒歩約13分）、同線「東府中」駅の西方約500m（同約6分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は京王線の南方、京王競馬場線の北方に位置し、中層共同住宅のほか、戸建住宅、低層店舗等が混在する「旧甲州街道」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)	「旧甲州街道」から30mまでの部分	
	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% 400% 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
	「旧甲州街道」から30mを超える部分	
	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制(一) 宅地造成等工事規制区域 府中市景観計画区域 周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 の 状 況	地 積 形 状 等 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	349.29㎡ (符号1:89.13㎡、符号2:260.16㎡) 不整形な二方路地 南側:間口約5.9m・奥行約34m 西側:間口約13m・奥行約15.5m 概ね平坦 符号1土地は法務局備付の地積測量図(平成13年2月作製)が存するが残地計算によるものである。 符号2土地は法務局備付の地積測量図(平成12年10月作製)が存する。

接面道路の状況等	南側：幅員約9mの舗装都道（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。 西側：現況幅員約3～4mの舗装私道（一部未舗装、建築基準法第42条第2項に該当）に概ね等高に接面する。 なお、符号2土地のうち、西側私道に接する幅約1.1mはセットバック部分である。	
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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	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年当時は店舗及び戸建住宅等が、平成2年当時は戸建住宅が確認された。府中市役所等で確認した結果、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		
特にない		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウインドシティ東府中	
建物の用途	共同住宅（総戸数17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18年1月15日新築 約20年 約30年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階 154.29㎡ 2階 180.38㎡ 3階 155.18㎡ 4階 155.18㎡ 5階 116.42㎡ 6階 116.42㎡ 延 877.87㎡	
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 なし オートロック、集合郵便受、宅配ボックス等
建 物 の 品 等	中 位	
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 ロイヤル・ビル管理株式会社 管理事務室がある。
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17年12月1日）記録がある。	

(2) 専有部分の概要

建 物 の 名 称	2 0 2	
構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	2 階の中央部に位置する中間住戸 (採光及び開口部は西側)	
床 面 積	専有面積42.86㎡ (登記記載)	
間 取 り	2 L D K L D K、洋室 (2)、洗面室、浴室、トイレ等	
バルコニー等	西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 合 計	月 額 12,300円 月 額 11,200円 月 額 23,500円
	滞 納 額 備 考	ない (令和8年5月11日現在) 特になし
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、明渡猶予が認められる可能性が高いが、 賃借権が買受人に引受けとはならないものとして評価を行った。	
特 記 事 項	○東側の洋室は窓がなく採光が確保できないことから、パンフレット等にはサービスルームと記載されている。 ○クロスの汚れ等が認められた。 ○居住者 (転借人) に確認したところ「室内で猫1匹を飼っており、雨漏り等の緊急に修繕を要する大きな不具合はない。また、西側の洋室は防音室となっている」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
400,000	× 42.86	× 0.56	= 9,600,000

※ 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20年、経済的残存耐用年数約30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。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{30}{(20+30)} \times (1-0.10) \\ & & = 0.56 \end{matrix}$$

(小数第3位を四捨五入)

- ・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数と一致するものではない。

② 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 (㎡)	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
798,000	× 0.77	× 349.29	× 1.0	× 4,637/83,139	= 11,970,000

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（商業地域、建蔽率80%、容積率400%）を想定した。

【地価公示地 府中5-10】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 760,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 798,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因はない。

地 域 格 差：地価公示地の所在地域と対象不動産の所在地域を比較して、交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等を総合的に考量して判定した。

イ 個 別 格 差：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。

- ・二方路地 +2% (1.02)
- ・形状が劣る（間口と奥行の関係を含む） -20% (0.80)
- ・基準容積率が劣る -2% (0.98)
- ・セットバック部分を含む -4% (0.96)

$$\text{相乗積：} 1.02 \times 0.80 \times 0.98 \times 0.96 = 0.77 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：登記数量による。（符号１及び符号２の土地合計）

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
9,600,000	11,970,000	× 1.35	× 1.01	× 1.0	= 29,410,000

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。(1.35)

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（中間住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.01（防音室がある）

相乗積：1.00 × 1.00 × 1.01 = 1.01（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るが、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	
2,776,646 (18.3%)	995,400	6.5%	14,854,431	0.8349	12,401,964 (81.7%)	15,178,610 = 15,180,000 (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。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する2LDKのマンションであることから、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て、積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	29,410,000円
② 収 益 価 格	15,180,000円
③ 調 整 後 の 価 格	28,000,000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
28,000,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0		22,400,000

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：本件の場合には必要なし。
相当額の減価

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） 本件の場合はない。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「府中5-10」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	府中市八幡町2丁目21番9外
1 m ² 当 た り の 価 格	760,000円/m ²
地 積	198m ²
前 面 道 路 の 状 況	南8.5m 都道
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	「府中」駅 850m
法 令 上 の 制 限	商業（80、400）、防火
周辺の土地の利用の現況	店舗兼共同住宅、店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域

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

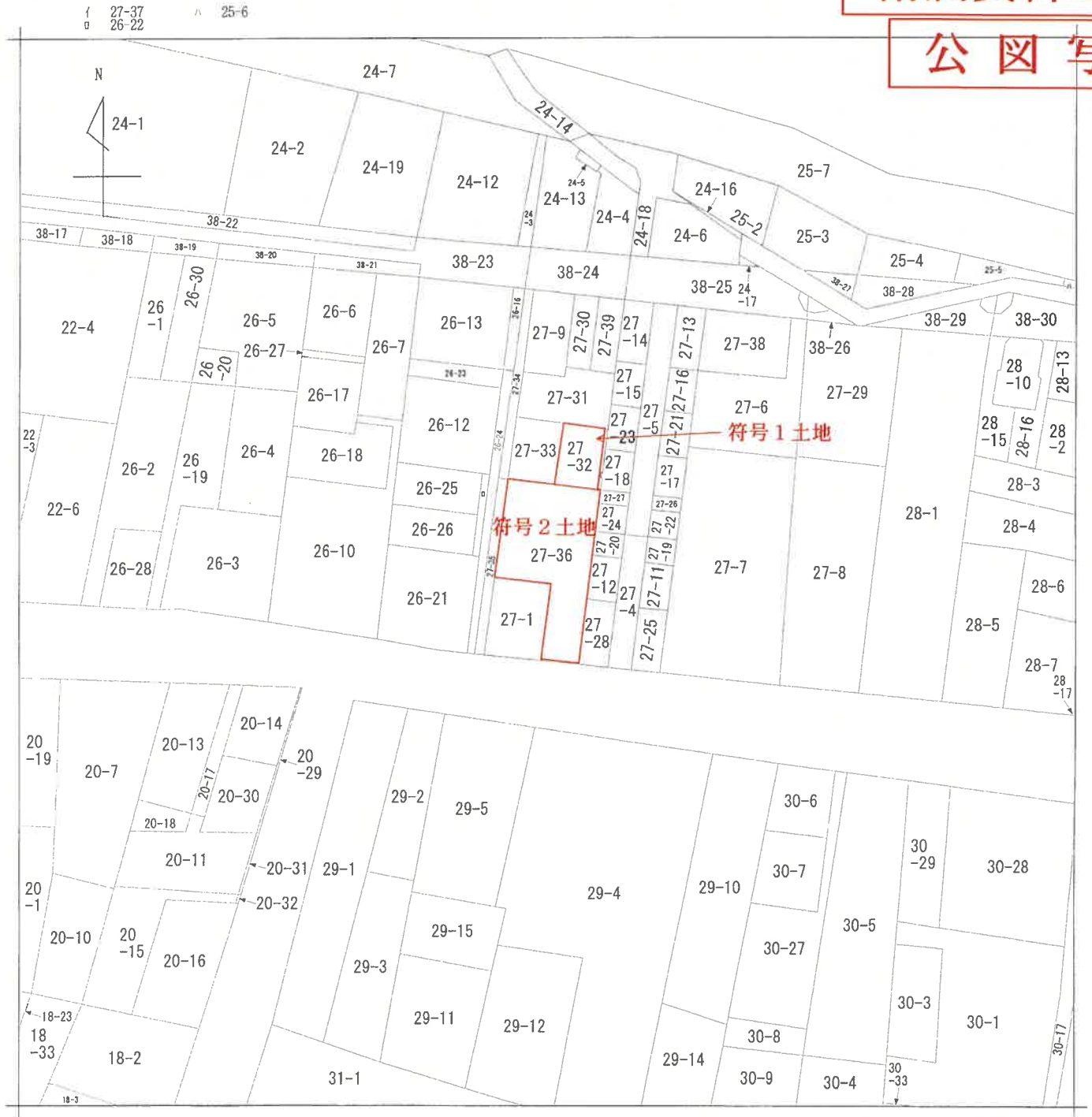
以 上

附属資料 1

位置図



縮尺 1/10,000



(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
八幡町 2 丁目

請 求 部 分	所 在 府中市八幡町二丁目				地 番	27番36			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分	座 標 系 又 座 番 号 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4月6日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

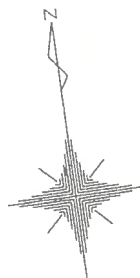
※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

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4月6日 東京法務局町田出張所

登記官

地積測量図

地番	27-32
土地の所在	府中市八幡町二丁目

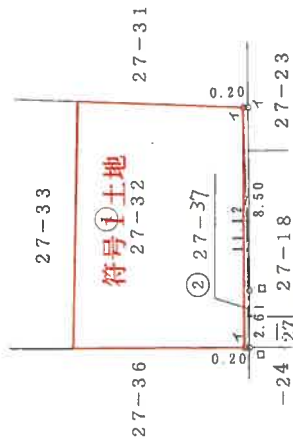


求積表

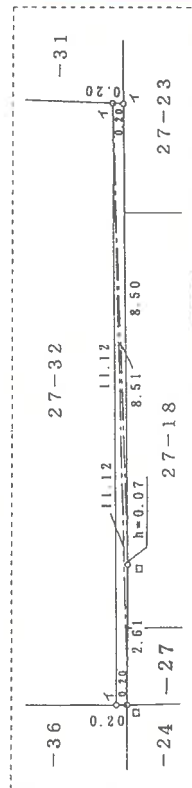
地番	②27-37	高さ	倍	面積
底辺	1112	0.20		2.2240
	1112	0.07		0.7784
851	0.20			1.7020
	倍面積			4.7044
	面積			2.35220
	地積			2.35 m ²

地番	①27-32	面積
公積		91.4895
合計面積		2.35220
残地		89.13730
地積		89.13 m ²

筆界	境界線の種類
イ	コンクリート杭
ロ	金属標



拡大図 S = 1 / 100



※符号1土地は残地計算によるものである。

32900

作製者

申請人

縮尺

1 / 250

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成13年2月19日作製

附属資料3

地積測量図写

登記年月日：平成12年11月1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4月6日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

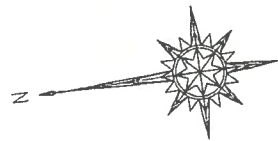
請求番号：30-2

⑧ 27-1

地 積 測 量 図

地 番 27-1, -36

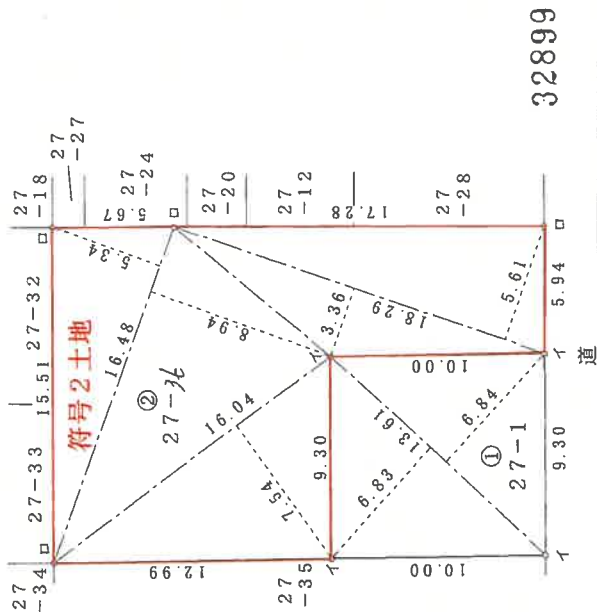
府中市八幡町二丁目



求 積 表

地 番	① 27-1	高 さ	倍 面 積
底 辺	13.61	6.83	92.9563
	13.61	6.84	93.0924
		倍 面 積	186.0487
		倍 面 積	93.02435
		地 積	93.02 m ²

地 番	② 27-36	高 さ	倍 面 積
底 辺	16.04	7.54	120.9416
	16.48	8.94	147.3312
	16.48	5.34	88.0032
	18.29	3.36	61.4544
	18.29	5.61	102.6069
		倍 面 積	520.3373
		倍 面 積	260.16865
		地 積	260.16 m ²



32899

登 界	境界線の種類
イ	コンクリート杭
ロ	金 風 標

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

平成12年10月30日作製

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物図面・各階平面図写

505083

縮尺 $\frac{1}{500}$

建築物の存する部分2階
建築物の番号202

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

(平成18年1月12日作成)

作者

请求番号: 30-4

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年1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4月6日

東京法務局町田出張所

藥品部

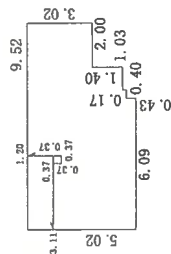
建 物 面 圖

八幡町二丁目
27番36の202

家屋番号

府中市八幡町二丁目27番地36・27番地32

各階平面圖



	求	積	表	
	$3.02 \times$	2.00	$=$	6.0400
	$4.42 \times$	1.03	$=$	4.5526
	$4.59 \times$	0.40	$=$	1.8360
	$5.02 \times$	2.61	$=$	13.1022
	$3.45 \times$	0.37	$=$	1.2765
	$1.20 \times$	0.37	$=$	0.4440
	$5.02 \times$	3.11	$=$	15.6122
	合 計			42.8635
	床面積			42.86 ㎡

