

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

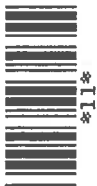
裁判所書記官 小 林 裕 子

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, 2	21, 410, 000 17, 128, 000	一括	4, 282, 000	96, 505	15, 959
1	19, 890, 000				
2	1, 520, 000				
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市美好町二丁目 8 番地 20

建物の名称 クレール府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美好町二丁目 8 番 20 の 306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 58.22 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 府中市美好町二丁目 8 番 20

地 目 宅地

地 積 1092.73 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 295860 分の 5822

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市美好町二丁目 8 番地 20

物 件 目 録

建物の名称 クレール府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美好町二丁目 8 番 20 の 101

建物の名称 101

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 386.34 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 府中市美好町二丁目 8 番 20

地 目 宅地

地 積 1092.73 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 295860 分の 38634

共有者 A 持分 210530 分の 11730

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 14 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

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。

【物件番号 2】

本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有し、駐車場として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号 2】

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。

《 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 府中市美好町二丁目8番地20

建物の名称 クレール府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美好町二丁目8番20の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.22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 府中市美好町二丁目8番20

地 目 宅地

地 積 1092.73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 295860分の5822

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市美好町二丁目8番地20

物 件 目 録

建物の名称 クレール府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美好町二丁目 8 番 20 の 101

建物の名称 101

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 386.34 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 府中市美好町二丁目 8 番 20

地 目 宅地

地 積 1092.73 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 295860 分の 38634

共有者 A 持分 210530 分の 11730

令和 8 年 (ケ) 第 43 号
令和 8 年 4 月 20 日受理
令和 8 年 6. 18 日提出
(評価人 内田憲一)

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 府中市美好町二丁目 8 番地 20

建物の名称 クレール府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美好町二丁目 8 番 20 の 306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 58.22 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 府中市美好町二丁目 8 番 20

地 目 宅地

地 積 1092.73 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 295860 分の 5822

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市美好町二丁目 8 番地 20

(1 枚目)

物 件 目 録

建物の名称 クレール府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美好町二丁目 8 番 20 の 101

建物の名称 101

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 386.34 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 府中市美好町二丁目 8 番 20

地 目 宅地

地 積 1092.73 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 295860 分の 38634

共有者 A 持分 210530 分の 11730

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都府中市美好町二丁目8番地の20 (住居表示未実施)	
建物	物件2	
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を駐車場として使用し、本建物所有者Aは区画16番を専属使用している	
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 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		
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
株式会社東京建物アメニティサポート担当者	本件建物に付随している駐車場は、物件2の建物のうち、区画番号16になります。 (令和8年6月11日電話聴取)
建物所有者・債務者	本件建物は、私が住居として使用しています。 物件2の駐車場は区画番号が16の部分が、本件建物についている駐車場になり、現在、停まっている自動車は私の自動車です。 本件建物では犬を2匹飼っています。 (令和8年6月12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
(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本対象物件の状況は、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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、物件1の建物については住居として、物件2の建物については区画16番を駐車場として建物所有者が使用し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
- 3 以上の調査結果から、3枚目、4枚目記載のとおり報告する。

以 上

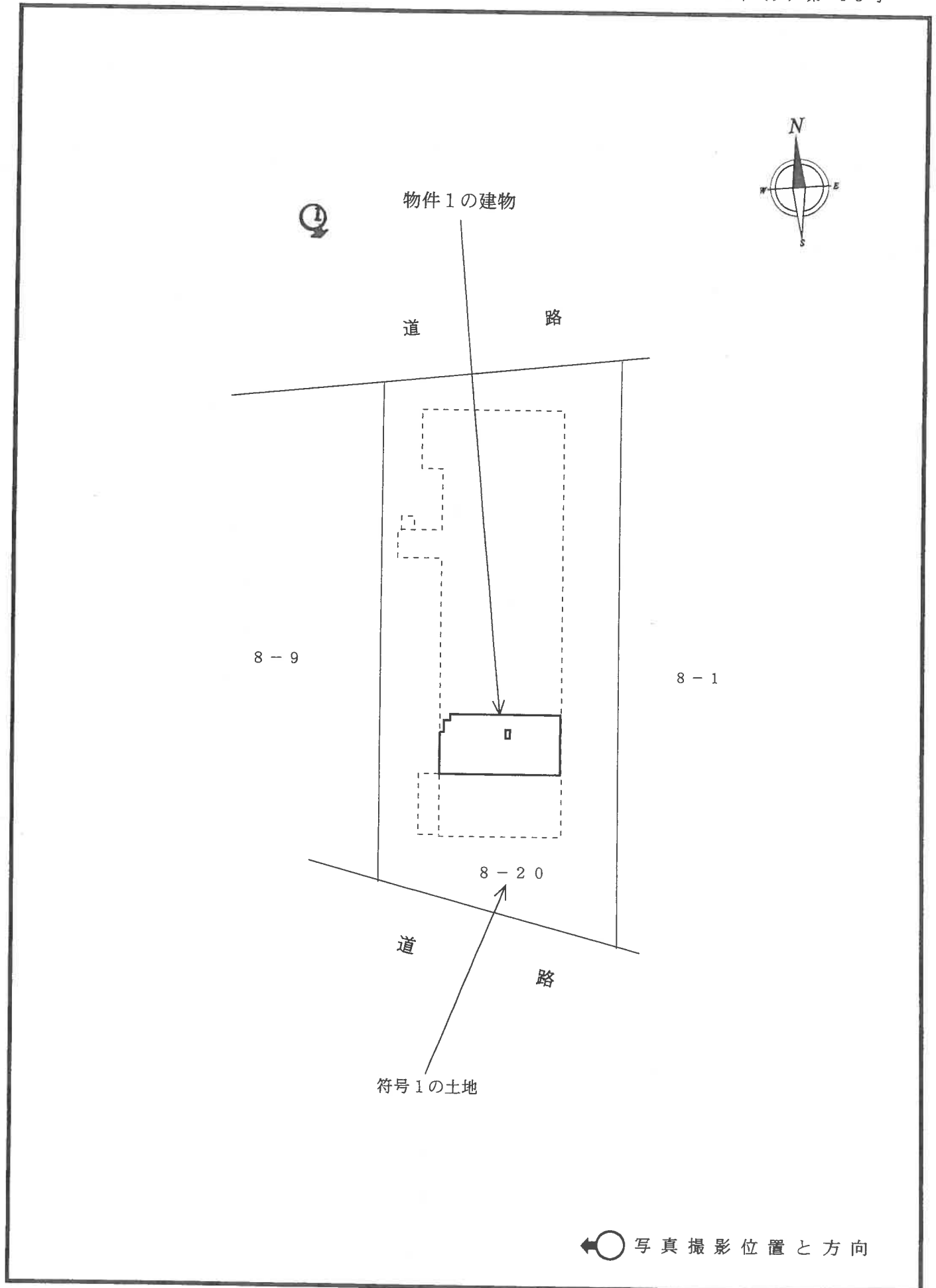
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月22日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
8年5月22日 14:00-14:10	物件所在地	■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差置
8年5月25日 : - :	当庁(電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
8年6月11日 : - :	当庁(電話)	■株式会社東京建物アメニティサポート担当者から電話聴取
8年6月12日 11:00-11:40	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 ■建物所有者から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 8年 6月12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4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
(7 枚目)

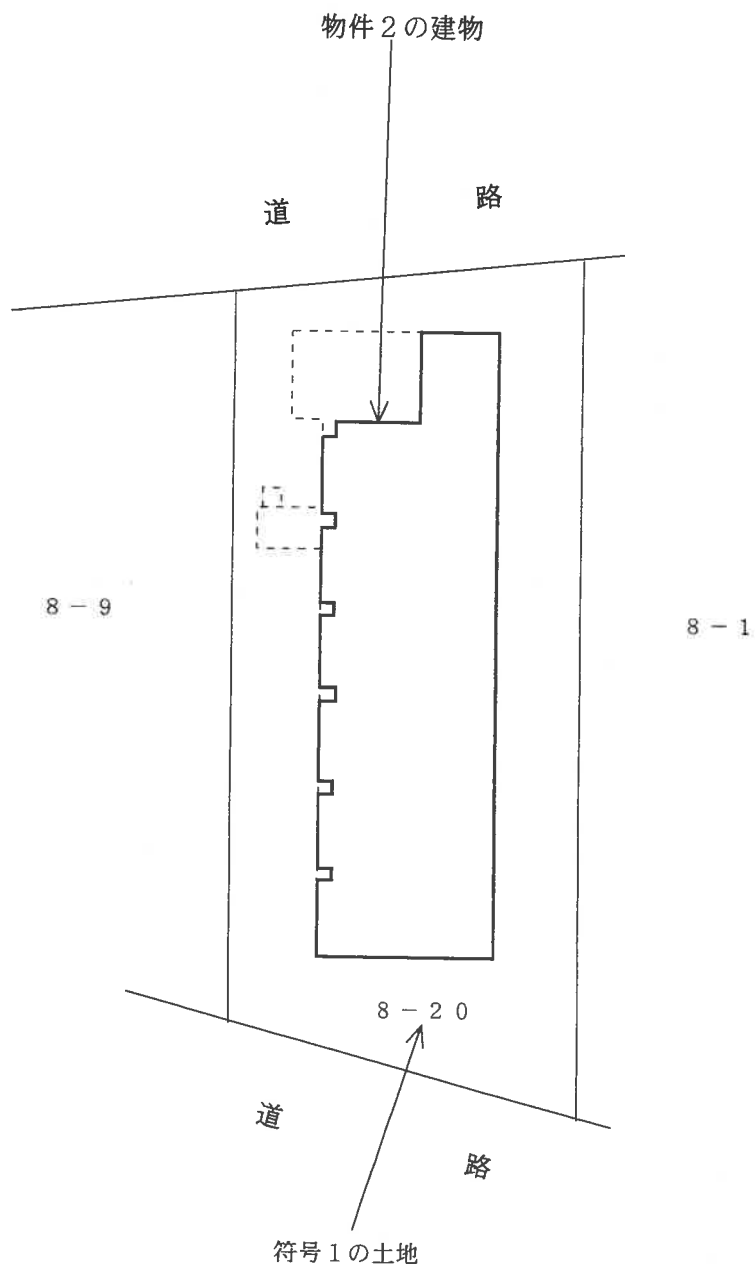
(土地建物位置関係図)

令和 8 年 (ケ) 第 4 3 号



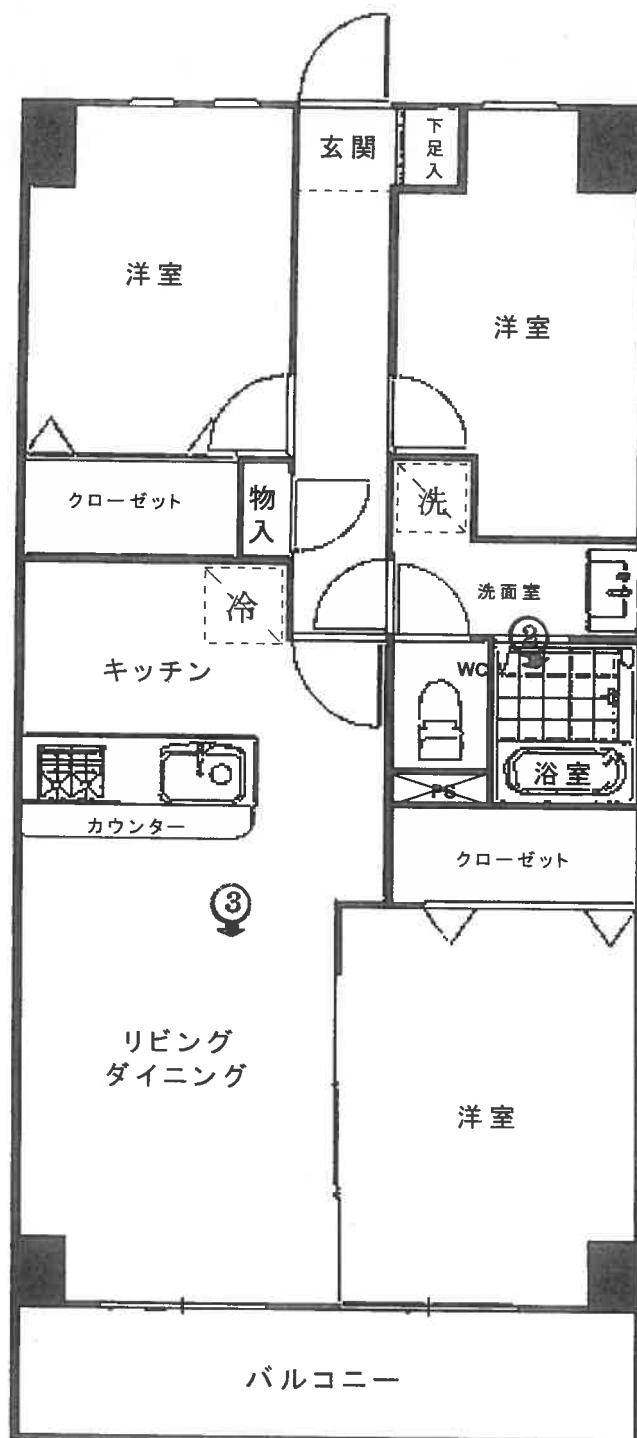
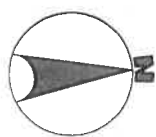
(土地建物位置関係図)

令和 8 年 (ケ) 第 4 3 号

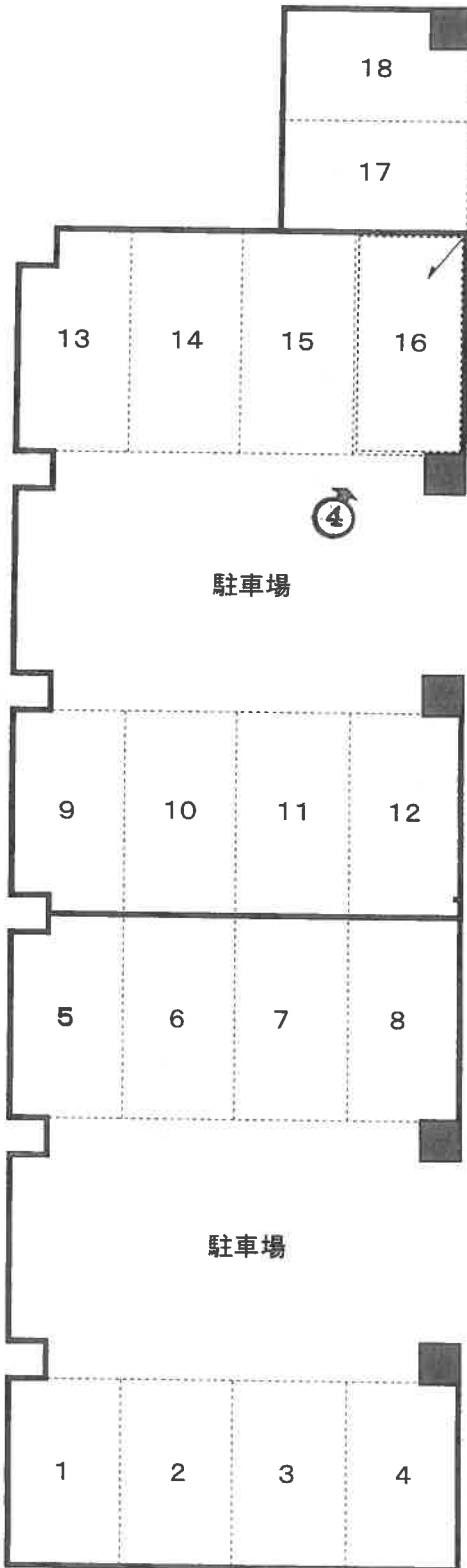


←○写真撮影位置と方向

物件(1)の建物
306号



写真撮影位置と方向



物件(2)の建物(使用部分)



駐車場

駐車場

1F

←○写真撮影位置と方向



1



2



3

（ 12枚目）



4

令和8年（ケ）第43号
令和8年6月12日現地調査
令和8年6月25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 内 田 憲 一

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 21,410,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 19,890,000円
物件 2	金 1,520,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 2 は持分 11730/210530 が売却対象である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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 58 条 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
2	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 府中市美好町二丁目8番地20

建物の名称 クレール府中

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 美好町二丁目8番20の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.22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 府中市美好町二丁目8番20

地 目 宅地

地 積 1092.73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 295860分の5822

所有者 A

2（一棟の建物の表示）

所 在 府中市美好町二丁目8番地20

物 件 目 録

建物の名称 クレール府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美好町二丁目 8 番 20 の 101

建物の名称 101

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 386.34 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 府中市美好町二丁目 8 番 20

地 目 宅地

地 積 1092.73 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 295860 分の 38634

共有者 A 持分 210530 分の 11730

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・JR南武線「分倍河原」駅の北西方約680m（徒歩約9分）、最寄バス停の至近に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、マンション、店舗付共同住宅のほか、店舗、事務所ビルが見られる国道20号沿いの地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	[北側国道の道路端から30mまでの範囲] 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 第3種高度地区、日影規制、府中市景観条例
	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	[北側国道の道路端から30mを超える範囲] 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制、府中市景観条例
	※ 地積測量図等の資料を参考に机上概算したところ、本件土地のうち過半（概ね6割程度）が近隣商業地域・容積率300%の範囲に存し、残りの部分が第1種中高層住居専用地域・容積率200%の範囲に存すると見受けられる。但し、入手できた前記の資料等を参考に机上概算したものにすぎないので、専門家による測量等を実施しなければ正確なことは分らない。 ※ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（No.2：武蔵国府関連遺跡）内に存する。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,092.73㎡ 台形 北側間口約22m・奥行約45.7～54m、南西側間口約22.7m。 概ね平坦 特になし

接面道路の状況等	北側が幅員約18m舗装国道、南西側が幅員約6m舗装市道にそれぞれほぼ等高に接面する二方路地。 ※ 上記道路は双方とも建築基準法第42条1項1号に該当。	
土地の利用状況等	・ 後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。 ・ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り
土地の履歴等	昭和55年の住宅地図によれば、本件土地は更地の状態であったと推察され、平成3年の住宅地図によれば、建設会社の社宅（建設中）の敷地として利用されていたと推察される。その後、平成16年に同じ建物が区分所有建物として分譲され、現在に至る。	
特記事項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレール府中																				
建物の用途	居宅（総戸数 42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）	平成3年11月21日新築																			
	経過年数	約35年																			
	経済的残存耐用年数	約15年																			
	※ 建築年月日は閉鎖事項証明書による。																				
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 <table><tr><td>1 階</td><td>452.71m²</td></tr><tr><td>2 階</td><td>461.92m²</td></tr><tr><td>3 階</td><td>461.92m²</td></tr><tr><td>4 階</td><td>461.92m²</td></tr><tr><td>5 階</td><td>461.92m²</td></tr><tr><td>6 階</td><td>461.92m²</td></tr><tr><td>7 階</td><td>461.92m²</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>延床面積</td><td>3,224.23m²</td></tr></table>			1 階	452.71m ²	2 階	461.92m ²	3 階	461.92m ²	4 階	461.92m ²	5 階	461.92m ²	6 階	461.92m ²	7 階	461.92m ²			延床面積	3,224.23m ²
1 階	452.71m ²																				
2 階	461.92m ²																				
3 階	461.92m ²																				
4 階	461.92m ²																				
5 階	461.92m ²																				
6 階	461.92m ²																				
7 階	461.92m ²																				
延床面積	3,224.23m ²																				
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし																			
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り（屋内平置駐車場、一部は屋外平置駐車場） オートロック、集合郵便受、駐輪場等																			
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	有り 委託 株式会社東京建物アメニティサポート																			
管理の状況	普通																				

特 記 事 項	① 共用部分として共用廊下、エントランスホール、管理人室等がある。 ② 建物の検査済証の発行記録あり。 ③ 本件マンションは、平成3年11月に建設会社の社宅として建設され、法人が一棟の建物を所有していたが、その後、平成16年6月に各住戸が区分所有建物として登記され、分譲マンションとして分譲されたものと見受けられる。なお、閉鎖事項証明書の情報と現在の登記情報によれば、平成3年11月の登記上の建物の種類は「共同住宅・駐車場」であるが、平成16年6月の区分所有建物の登記後は「居宅・駐車場」となっている。 ④ 本件マンションの分譲に際しては、1階の屋内駐車場が専有部分として登記され、持分の分譲がされている。ただ、駐車場台数はマンション全体の区分所有建物の住戸数よりも少なく、駐車場の持分付きで分譲された住戸、駐車場の持分がない住戸が存する。登記情報によれば、全住戸の42戸のうち、駐車場の持分がある住戸は18戸である。
---------	---

(2) 専有部分の概要

① 物件1の専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	3階部分に位置する中間住戸 (採光は東側、西側の二面)	
床 面 積	専 有 面 積	58.22㎡ (登記記載)
間 取 り	3LDK (洋室:3、居間・食事室、台所、浴室・洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	東側に有り	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ――
保守管理の状態	やや劣る ※特記事項に留意を要する。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 【合計】 滞 納 額 備 考	月額 10,790円 月額 12,400円 月額 23,190円 滞納額合計 466,190円 (令和8年5月26日現在) 上記は令和6年3月分からの合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 上記のほかに遅延損害金70,728円が加算される。 (遅延損害金は年14.6%の割合による) ・ 物件1・2を合計した遅延損害金は77,420円であるが、各物件の金額の内訳が不明であったため、管理会社に問い合わせたところ、各物件の遅延損害金を個別に計算すると、物件1が70,698円、物件2が6,689円で、合計額は77,387円となり、計算上の誤差(33円)が生じるため物件1・2を合計した遅延損害金と一致しないとのことであった。本件では、便宜上、物件1・2を合計した遅延損害金に物件ごとの遅延損害金の回答額の割合を乗じて内訳を求めることとした。なお、物件2も同じ計算方法とした。

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 建物所有者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。																
特 記 事 項	① 経年使用に伴う内装等の汚れ・損傷等が多く認められ、特に、居間・食事室等の床のフローリングの損傷（表面の剥離）が目立つ部分が認められた。 ② 室内の各部屋の床には大量の私物が積まれていたため、床や壁の下部の状態を目視で確認できない部分がほとんどであったことに留意を要する。また、バルコニーの状態についても目視による確認が困難であった。 ③ 所有者の陳述によれば、居間・食事室の窓に建付け不良があるが、その他は建物及び設備等には直ちに修繕等を要する不具合はないとのこと。 ④ 室内で小型犬を2匹飼っているとのこと。 ⑤ 物件1・2の管理費等、滞納額、遅延損害金の合計について 管理会社からの「管理費等に関する回答書」による管理費・修繕積立金・滞納額・遅延損害金は次のとおりであり、遅延損害金の内訳はない。 <table><tr><td>管 理 費</td><td>（物件1）</td><td>月額</td><td>10,790円</td></tr><tr><td>修 繕 積 立 金</td><td>（物件1）</td><td>月額</td><td>12,400円</td></tr><tr><td>駐車場管理費</td><td>（物件2）</td><td>月額</td><td>1,500円</td></tr><tr><td colspan="2">【合計】</td><td>月額</td><td>24,690円</td></tr></table> 物件1・2の滞納額の合計 506,690円 物件1・2の遅延損害金の合計 77,420円 ⑥ 所有者の陳述によれば、物件1の専有部分（居宅）を購入する際には、駐車場付きの住戸との説明を受けて、購入したとのこと。	管 理 費	（物件1）	月額	10,790円	修 繕 積 立 金	（物件1）	月額	12,400円	駐車場管理費	（物件2）	月額	1,500円	【合計】		月額	24,690円
管 理 費	（物件1）	月額	10,790円														
修 繕 積 立 金	（物件1）	月額	12,400円														
駐車場管理費	（物件2）	月額	1,500円														
【合計】		月額	24,690円														

② 物件2の専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・駐車場		
位 置	1階部分に位置する ※ 専有部分のうち、物件1の所有者は区画番号16を使用している。		
床 面 積	専 有 面 積	386.34㎡（登記記載） ※ 専有面積のうち、使用部分は共有持分に基づく一区画。	
間 取 り 等	専有部分全体は、8台分の屋内駐車場部分が2カ所、2台分の屋内駐車場部分が1カ所あり、それぞれ台数分の白線と番号が記されている。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	吹付け等 コンクリート等 コンクリート等 照明（蛍光灯）等 屋内駐車場としての仕様	
保守管理の状態	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。		
管 理 費 等	駐 車 場 管 理 費 滞 納 額 備 考	月 額 1,500円 滞納額合計 40,500円（令和8年5月26日現在） 上記は令和6年3月分からの合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 上記のほかに遅延損害金6,692円が加算される。 （遅延損害金は年14.6%の割合による） ・ 物件1と同様の計算方法で、物件2の遅延損害金の内訳を求めた。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 建物所有者が、本建物（駐車場）のうち、区画番号16を使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。		

特 記 事 項	① 物件２の駐車場は共有であるが、物件１の所有者の陳述によれば、購入した時から、１階の駐車場の１８区画のうち、使用できる駐車場の位置は区画番号１６に決まっていたとのこと。 ② 物件１の所有者の陳述によれば、専有部分を購入する際には、駐車場付きの居宅との説明を受けて、購入したとのことであり、物件１（居宅）を物件２（駐車場の持分）と分離して売却はできないと思うとのこと。 ③ 床には複数箇所のクラックが認められた。 ④ 物件２については、用途が駐車場であり、固定資産税の軽減措置等が適用されないと考えられるため、物件１（居宅）と比べて、固定資産税の単価が割高となっていると思われることに留意を要する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、物件1については、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。

なお、物件2建物（駐車場）の評価にあたっては、建物全体の再調達原価により建物価格を求め、積算価格（敷地権付建物の価格）を求める際に、駐車場用途としての建物の仕様・設備等・市場性による効用差を個別格差で考慮した。

物件	再調達原価 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
1	370,000円/㎡	× 58.22㎡	× 0.33	= 7,110,000円
2	370,000円/㎡	× 386.34㎡	× 0.34	= 48,600,000円

※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 再調達原価は共用部分等を含む。

イ 床面積 登記記載面積を採用。

ウ 現価率 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は一致するものではない。
- ・ 物件1（居宅）の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（内装等の汚れ・損傷等、フローリングの表面の剥離が認められる）、建物の保守管理の状態、間取りの種類や設備関係等の旧式化、建築後約35年を経過した中古マンションの市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。
- ・ 物件2（駐車場）の観察減価については、建物の経過年数、駐車場用途の専有部分内部の状態、建物の保守管理の状態、中古マンションの駐車場部分の建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

	物件 1	物件 2
残価率	10%	10%
経過年数	約35年	約35年
経済的残存耐用年数	約15年	約15年
観察減価率	15%	10%

	残価率	耐用年数に基づく方法	観察減価	現価率
物件 1	:	$0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{15\text{年}}{(35\text{年} + 15\text{年})} \times (1 - 0.15) = 0.33$		
物件 2	:	$0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{15\text{年}}{(35\text{年} + 15\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.34$		

(小数第 3 位を四捨五入)

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。

物件	更地価格		地 積 ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	506,000円/㎡	×0.97	×1,092.73㎡	×1.00	$\times \frac{5,822}{295,860}$	=10,550,000円
2	506,000円/㎡	×0.97	×1,092.73㎡	×1.00	$\times \frac{38,634}{295,860}$	=70,040,000円

ア 標準画地価格：下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【 基準地 （ 府中5－5 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 520,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 506,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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査定した。

- ・ 二方路地 +2%
- ・ 形状（間口と奥行の関係等） -3%
- ・ 基準容積率等が劣る -2%

※近商80/300を標準とした場合

相乗積 $(1.02 \times 0.97 \times 0.98 \div 0.97)$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、不要と判定した。

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）

物件	建物価格 ア	敷地権価格 イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占有減価 修 正 オ	積算価格 カ
1	7,110,000円 + 10,550,000円		×1.50	×1.02	×1.00	= 27,020,000円
2	48,600,000円 + 70,040,000円		×1.00	×0.30	×1.00	= 35,590,000円

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 : 物件1については、周辺類似地域に所在する同類型の中古マンションの
売買事例、売希望事例等を参考とし、中古マンション市場における価格
動向を考慮して価格補正を行った。

エ 個 別 格 差 :

[物件1の個別格差：居宅]

階層別補正 : 1.02 (3階) ※基準階：2階
位置別補正 : 1.00 (中間住戸)
その他補正 : 1.00 (必要なし)
相 乗 積 : $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$
(小数第3位を四捨五入。下記も同様)

[物件2の個別格差：駐車場]

階層別補正 : 1.00 (必要なし)
位置別補正 : 1.00 (必要なし)
その他補正 : 0.30 (駐車場用途としての建物仕様・設備等、市場性)
相 乗 積 : $1.00 \times 1.00 \times 0.30 = 0.30$

オ 占有減価修正 : 必要なし。

Ⅱ 物件1の収益価格の試算（DCF法による）

目的物件（物件1）を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さら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条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 ア+カ=キ キ
	4年目の正味純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 $エ \times オ$ カ	
2,421,982円 (14.85%)	1,155,720円	6.7%	16,732,066円	0.8302	13,890,961円 (85.15%)	16,312,943円 =16,310,000円 (100%)

※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

$$\frac{1}{(1 + 0.064)^3} = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目の正味純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格の現価：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 物件1の評価額の判定

① 物件1の試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格に対して収益価格は低位（開差約39.6%）に求められた。本件はファミリータイプの分譲マンションであり、当該地域の地域性を考慮すると取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にあることを考慮し、類似地域における同種の中古マンションの取引市場及び価格動向を勘案のうえ、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	27,020,000円
② 収 益 価 格	16,310,000円
③ 調整後の価格	25,900,000円

② 物件1の評価額の判定

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 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	物件1の評価額
25,900,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.96		= 19,890,000円

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：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 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

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

2 物件2の評価額の判定

前記のとおり求めた物件2の積算価格に、持分を乗じ、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。

なお、物件2は、駐車場の持分であり、物件1（居宅）が物件2の駐車場付きで取引された経緯があり、賃貸目的で所有されるものではないと考えられる。本件では、物件2（駐車場の共有持分）を単独で賃貸して収益を得る目的の買い手を想定することは現実的ではないと考えられるので、収益還元法は適用しなかった。

物件2の 積算価格 ア	持分	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	物件2の評価額
35,590,000円	$\times \frac{11,730}{210,530}$	$\times 1.00$	$\times 0.8$	$\times 0.96$		= 1,520,000円

ア 物件2の積算価格

イ 市場性修正：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 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

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

3 物件1と物件2の合計価格（一括価格）

物件1の評価額	物件2の評価額	一括価格
19,890,000円	+ 1,520,000円	= 21,410,000円

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 (府中5-5) 】

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	府中市美好町一丁目30番3
1 m ² 当たりの 価 格	520,000円/m ²
地 積	165 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北18m国道
交通施設との接近状況	「分倍河原」駅 650m
法 令 上 の 制 限	近商(80,300)、防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	中小規模店舗兼共同住宅等からなる路線商業地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

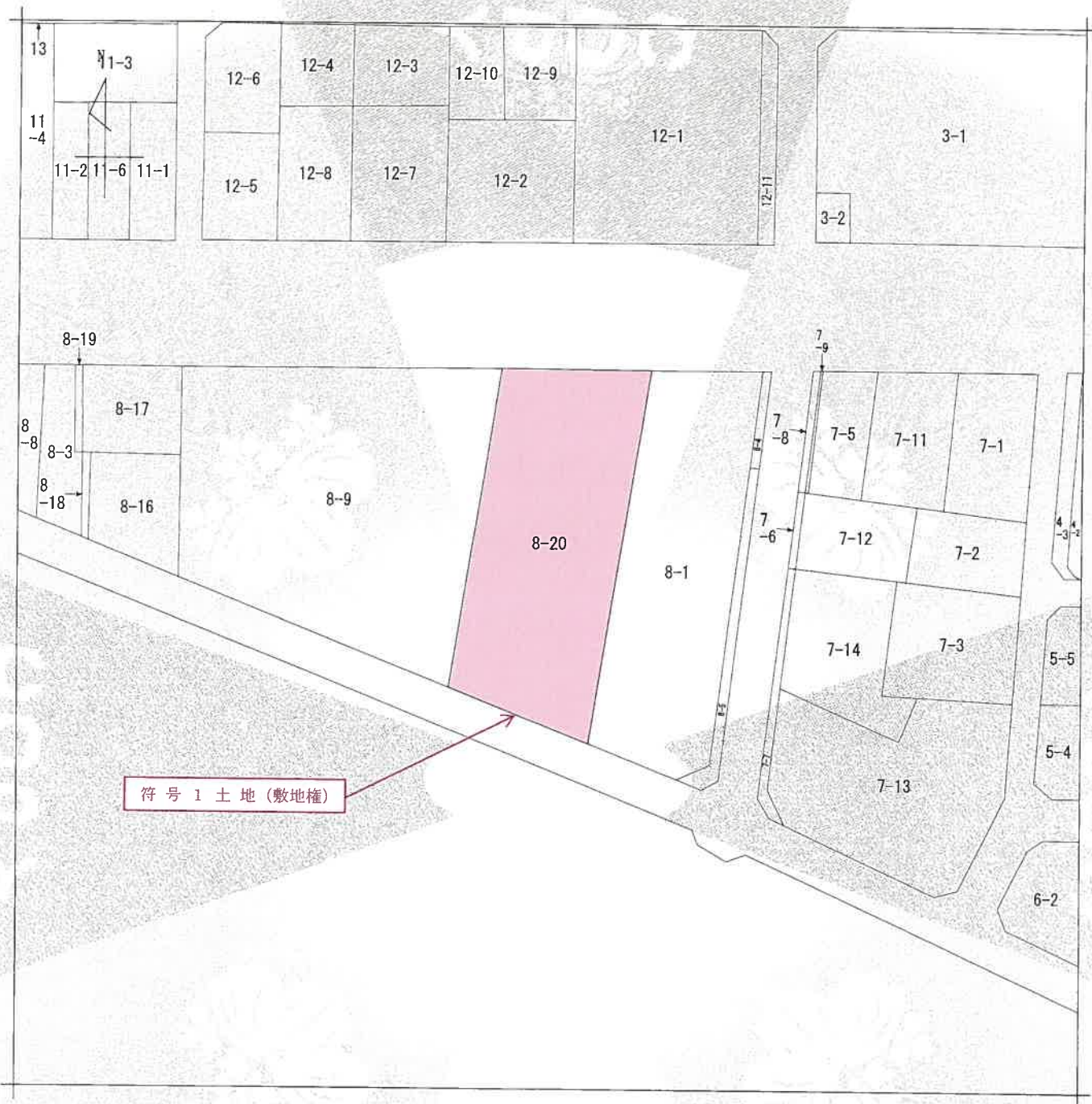


基準地 5-5 町

対象不動産

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
美好町2丁目

請求部	所在	府中市美好町二丁目				地番	8番20			
出力縮	1/600	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局府中支局管轄)

令和8年5月12日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H15936-1

(1/1)

A3をA4に縮小

製品名

整理番号：H15937-1

地積測量図

地番 8-20・8-21

土地の所在

符号号1土地(敷地権)

道

43512.

二……跌

縮尺 $\frac{1}{500}$

人請申

平成元年 7月 10日(作製)

作製者

(東京土地家屋調査士会用紙)

합계 1513.4270805

地番 : (A) 8-1
2495 - 1513.4270805

地積 = $981 \cdot 5729195$
 981 m^2

地積

地積

地積

登記年月日：平成16年6月11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 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15937-2

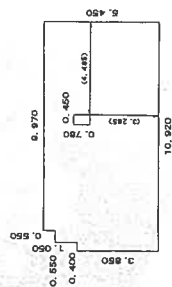
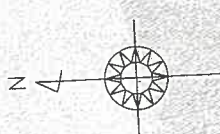
平成拾六年六月番番日

建物図面
各階平面図

家屋番号	美好町二丁目 8番20の306
建物の所在	府中市美好町二丁目8番地20

各階平面図

建物の存する部分3階
建物番号 306



求積表

3.850 x 0.400 = 1.540000
4.900 x 0.550 = 2.695000
5.450 x 9.970 = 54.336500
0.780 x 0.450 = -0.351000

合計 58.220500
床面積 58.22 m²

道路

道路

道路

物件1専有部分建物

符号1土地(敷地権)

522201

作製者

土地調査士
家建

16年5月20日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成16年6月11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 東京法務局立川出張所

登記簿

A3をA4に縮小

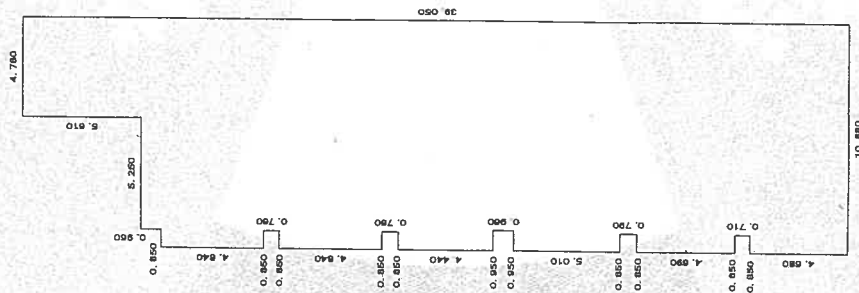
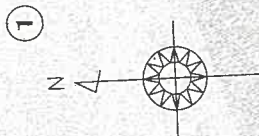
整理番号：H15937-3

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号	美好町二丁目 8番200101
建物の所在	府中市美好町二丁目8番地20

建物の存する部分1階
建物番号 101



物件2専有部分建物

求積表

5.610 x 4.780 =	26.815800
0.960 x 10.030 =	9.628800
4.840 x 10.880 =	52.659200
0.760 x 10.030 =	7.622800
4.840 x 10.880 =	52.659200
0.760 x 10.030 =	7.622800
4.440 x 10.880 =	48.307200
0.960 x 9.930 =	9.532800
5.010 x 10.880 =	54.508800
0.790 x 10.030 =	7.923700
4.690 x 10.880 =	51.027200
0.710 x 10.030 =	7.121300
4.680 x 10.880 =	50.918400

合計	386.348000
床面積	386.34 m

符号1土地(敷地権)

522188

製作者
土地調査士
家園

16年5月20日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会館)