

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 1 0 月 1 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 1 1 日 午前 1 1 時 0 0 分 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 1 0 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 3 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 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	9,960,000 7,968,000		1,992,000	34,700	5,721



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市幸町一丁目 12 番地 18

建物の名称 LINX LEGAMI

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目 12 番 18 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 18.13 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 府中市幸町一丁目 12 番 18

地 目 宅地

地 積 337.52 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 95487 分の 2088



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 川 山 理 恵

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

転々借人Aが占有している。原賃借人N I T O H管理株式会社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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、BITシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも登載されています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 府中市幸町一丁目 12 番地 18

建物の名称 LINX LEGAMI

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 幸町一丁目 12 番 18 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 18.13 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 府中市幸町一丁目 12 番 18

地 目 宅地

地 積 337.52 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 95487 分の 2088



令和 8 年（ケ）第 53 号
令和 8 年 4 月 22 日受理
令和 年 ~~8. 7~~ 月 9 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 府中市幸町一丁目 12 番地 18

建物の名称 LINX LEGAMI

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目 12 番 18 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 18.13 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 府中市幸町一丁目 12 番 18

地 目 宅地

地 積 337.52 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 95487 分の 2088



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都府中市幸町一丁目12番地18 LINX LEGAMI602号 (住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び 占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 10,440円 修繕積立金 10,600円 円 円	令和 8年 5月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 298,540円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ NITOH 管理(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・4・1 ----- 自 R8・4・1 至 R13・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,266 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	
1	☒ 全部 ☐ (株)アンビショ ンDXホールデ イングス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・9・20 ----- 自 R7・9・20 至 R9・9・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,700 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	
1	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・10・27 ----- 自 R7・10・27 至 R9・10・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,500 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	占有権原：転々借 貸主：(株)アンビショ ンDXホールディングス 共益費：月額 15,000 円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 送付した、借家契約等に関する回答書の契約期間について、「9年」と記載しましたが、これは「令和9年」までという意味で記載しました。 契約期間については、2年間で間違いありません。 また、賃借人のところに名前の記載がありませんが、私が本件建物の賃借人で間違いありません。 (令和8年5月28日電話聴取)
株式会社アンビションDXホールディングス担当者	当社から、建物占有者Aに対し直接貸していることは間違いありません。 回答書に現在の貸主は建物所有者ではないと記載しましたが、一時は建物所有者からの賃貸でしたが、数年ほど前からは貸主はN I T O H株式会社に変わっています。現在は、資料がないので詳しくは分かりません。 建物所有者とN I T O H株式会社の間の賃貸借関係については、分かりません。 (令和8年6月11日電話聴取)
A (建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和8年6月12日面接聴取)
N I T O H株式会社担当者	本件建物について、照会書が送られてきましたが、当社では本件建物を管理していません。 本件建物は、N I T O H管理株式会社が管理しておりますので、そちらに照会書を送っていただきたい。 (令和8年6月22日電話聴取)

(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。
 - (1) 建物占有者Aから提出された回答書及び契約書
 - (2) N I T O H管理株式会社から提出された回答書及び契約書
 - (3) 株式会社アンビションD Xホールディングスから提出された回答書及び契約書
 - (4) ライフライン調査の結果
- 3 本件建物のマスターリース関係については、当初は建物所有者からイー・コネクション株式会社に賃借していたと思われるが、平成28年にはイー・コネクション株式会社から建物所有者に貸主が変更になり、その後、同年3月には建物所有者はN I T O H管理株式会社（株式会社日本投資マネジメント）に賃借し、マスターリース関係は転々移転している。株式会社アンビションD Xホールディングスは、提出された契約書関係から、最初のイー・コネクション株式会社の時から本件建物を借り受けているものと認められるが、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも、「あて所尋ねあたらず」で返送されてきており、最初の建物所有者からイー・コネクション株式会社に対する契約関係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、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月27日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
8年5月22日 13:15-13:25	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25日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
8年5月28日 : - :	当庁 (電話) 当庁 (郵便)	■ Aから電話聴取 ■ 株式会社アンビションDXホールディングスに対し占有権原に関する照会書送付
8年6月11日 : - :	当庁 (電話) 当庁 (郵便)	■ 株式会社アンビションDXホールディングス担当者から電話聴取 ■ NITOH株式会社に対し占有権原に関する照会書送付
8年6月12日 10:40-11:00	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6月22日 : - :	当庁 (電話) 当庁 (郵便)	■ NITOH株式会社担当者より電話聴取 ■ NITOH管理株式会社に占有権原に関する照会書送付

(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

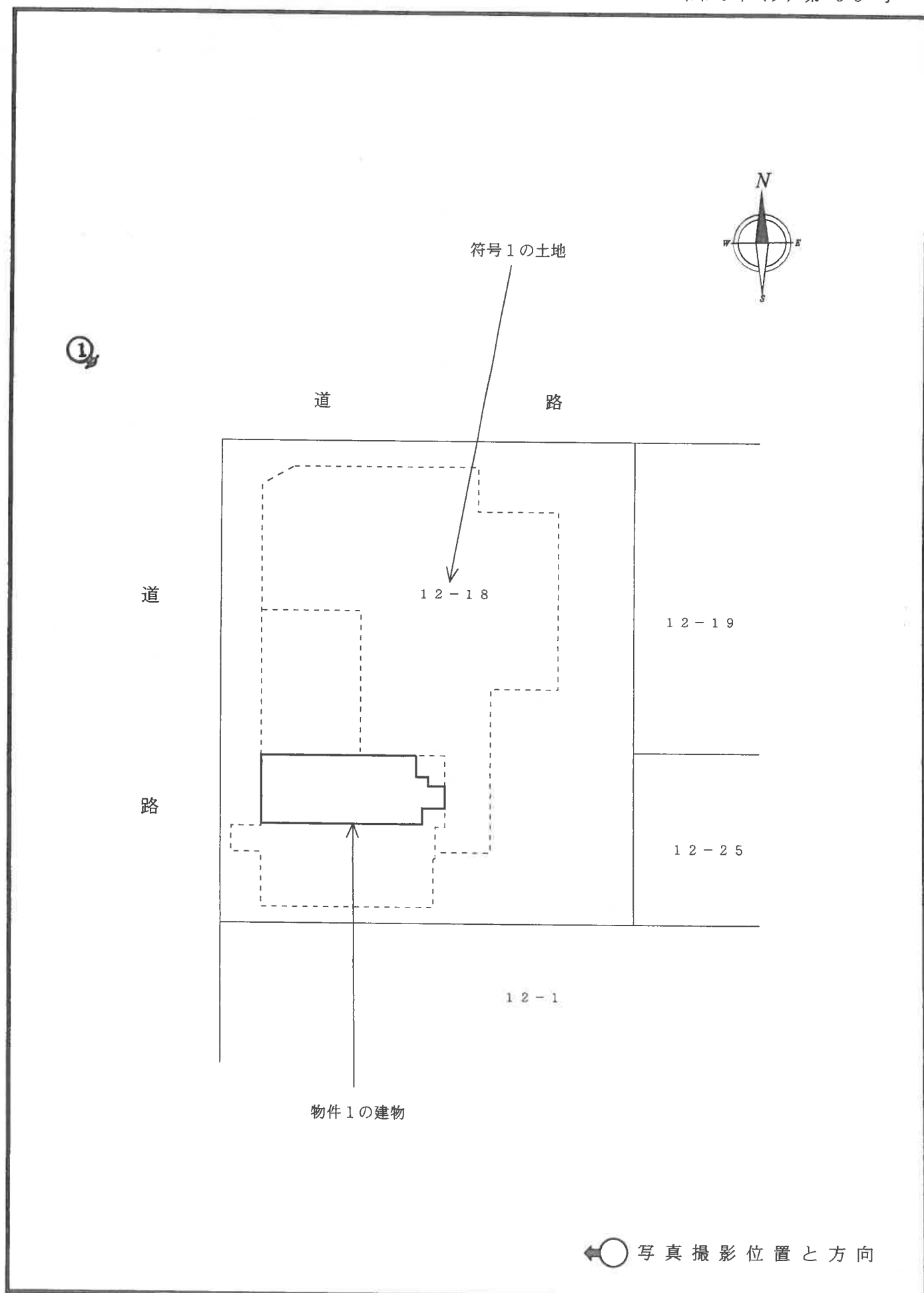
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

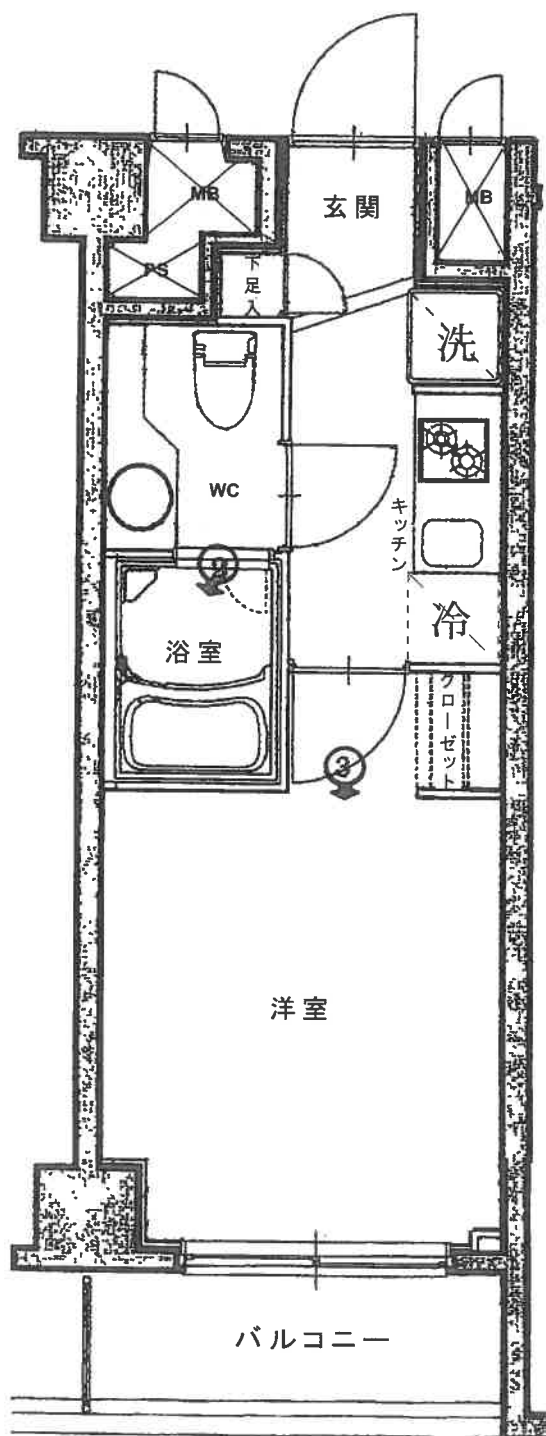
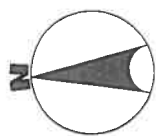
(写真3葉添付)

(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53号





602号

←○写真撮影位置と方向



1



2



3

(9 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 5 3 号
令和 8 年 6 月 1 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 9 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 9,960,000 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 府中市幸町一丁目 12 番地 18

建物の名称 LINX LEGAMI

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町一丁目 12 番 18 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 18.13 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 府中市幸町一丁目 12 番 18

地 目 宅地

地 積 337.52 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 95487 分の 2088

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」駅の北方道路距離約900m(徒歩約11分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、JR武蔵野線「北府中」駅の東方、東京農工大学の南方の国分寺街道沿いにおいて、中低層の共同住宅、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ住・商混在地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般的 な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 第3種高度地区 日影規制(二) 府中市景観計画(一般地域・幹線道路沿道)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	337.52㎡ 長方形 西側間口約20m・奥行約17m 北側間口約17m・奥行約20m ほぼ平坦 法務局備付の地積測量図(平成17年11月作製)が存する。
接面道路の状況等	西側が幅員約16mの舗装都道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、北側が幅員約7mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、それぞれほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	符号1土地は、物件1建物が存する一棟の建物の敷地として利用されている。 (建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設 (基本的には敷地 内への引き込みの 有無を基準として いる)	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	有り 有り 有り
土 地 の 履 歴 等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和52年頃は未利用地であり、昭和63年頃は駐車場として利用されており、平成3年頃及び平成16年頃は社員寮として利用されていたことが確認された。	
特 記 事 項	—	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	L I N X L E G A M I	
建 物 の 用 途	共 同 住 宅 （総戸数42戸）	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成19年2月23日新築 約19年 約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階 172.98 m² 2階 236.89 m² 3階 236.89 m² 4階 236.89 m² 5階 189.44 m² 6階 70.61 m² 延床面積 1,143.70 m²	
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 無し 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 株式会社穴吹ハウジングサービス 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(平成19年2月27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	6階の南寄りに位置する中間部屋 (採光及び開口部は西側及び東側)	
床 面 積	専有面積 18.13 m ² (登記記載)	
間 取 り	1K (洋室、台所、浴室、トイレ等)	
バルコニー等	バルコニーあり。	
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(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 10,440円 月 額 10,600円 月 額 21,040円 滞納額合計 298,540円 (令和8年5月25日現在) 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である。 ◇ 本件においては、賃借権が買受人に引受けとならないものとして評価を行った。	
特 記 事 項	① 定期的にクロスの張替え等が行われてきた模様であり、経年以上の目立った汚れ、劣化、摩耗等は認められなかった。なお、占有者によると特に緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。 ② エアコンは古い型のものが設置されていた。	

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
450,000	× 18.13	× 0.57	= 4,650,000

※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19年
経済的残存耐用年数	約31年
観察減価率	15%

$$\begin{array}{c}
 \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \qquad \qquad \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率: } 0.10 + (1-0.10) \times \frac{\text{約31年}}{(\text{約19年} + \text{約31年})} \times (1-0.15) = 0.57 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
627,000	× 1.05	× 337.52	× 1.00	× 2,088 / 95,487	= 4,860,000

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－30 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 590,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 627,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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。

・角地：+5%

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					
4,650,000	+	4,860,000	×	1.60	×	1.04	×	1.00	=	15,820,000

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 : 1.04 (6 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 : $1.04 \times 1.00 \times 1.00 = 1.04$ (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ため、現行の賃貸条件等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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※ 2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ × オ	
1,561,405 (13.8%)	576,470	5.0%	11,183,518	0.8713	9,744,199 (86.2%)	11,305,604 = 11,310,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.047)^3} = 0.8713 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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が、積算価格に比べて収益価格が低く求められた。本物件は単身者向けの1Kタイプの中古マンションであり、取引市場においては投資目的で取引されることが中心と考えられることから、本件評価においては、収益価格をやや重視し、同種のマンションの売買事例、売り希望価格等も考慮した積算価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	15,820,000円
② 収 益 価 格	11,310,000円
③ 調整後の価格	13,100,000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
13,100,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95		= 9,960,000

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 】

公示地「府中－30」

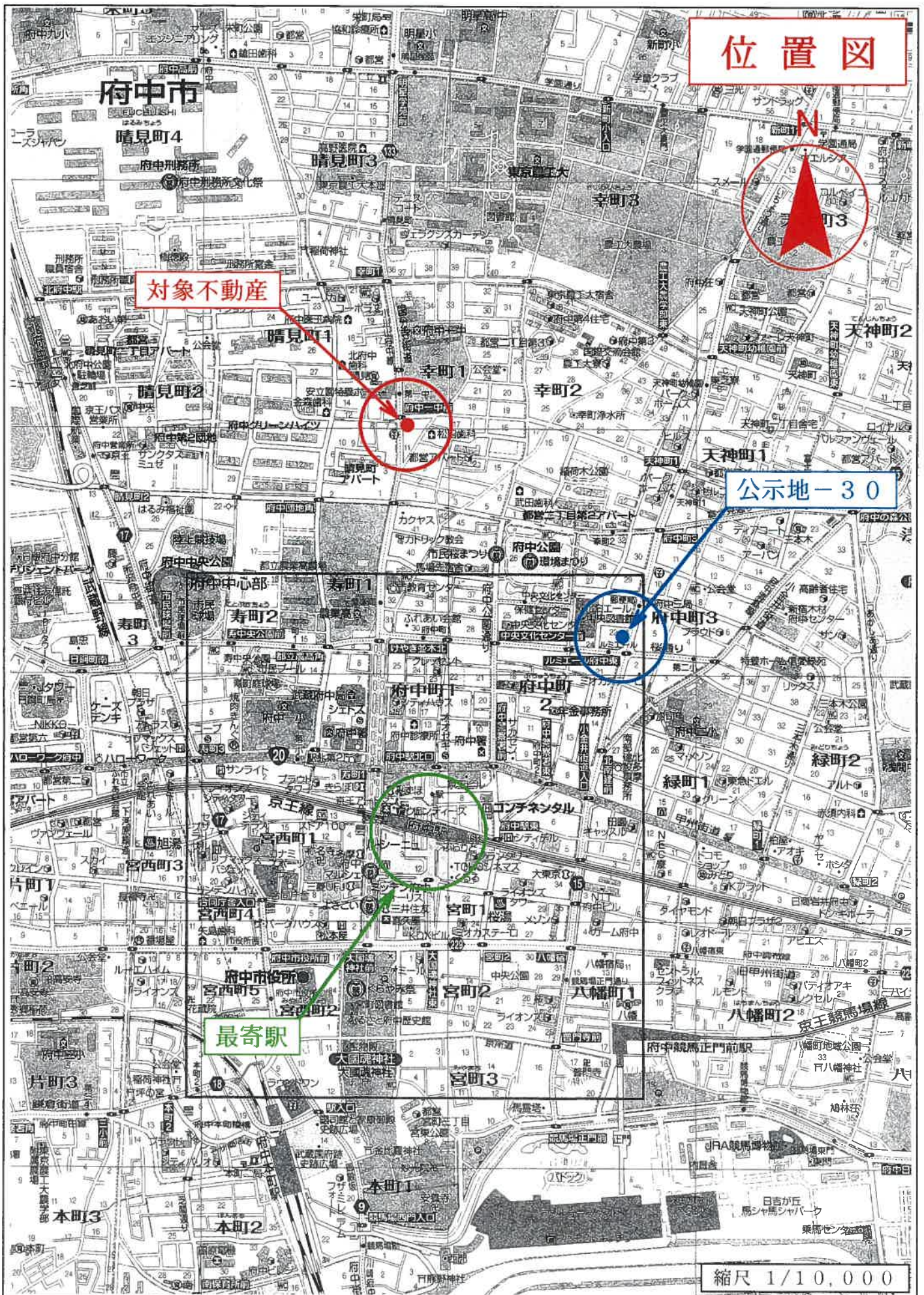
価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	府中市府中町2丁目22番4外
1㎡当たりの価格	590,000円/㎡
地 積	360㎡
前 面 道 路 の 状 況	東16m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「府中」駅 700m
法 令 上 の 制 限	1中高(60,200)、準防火
周辺の土地の利用状況	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域

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

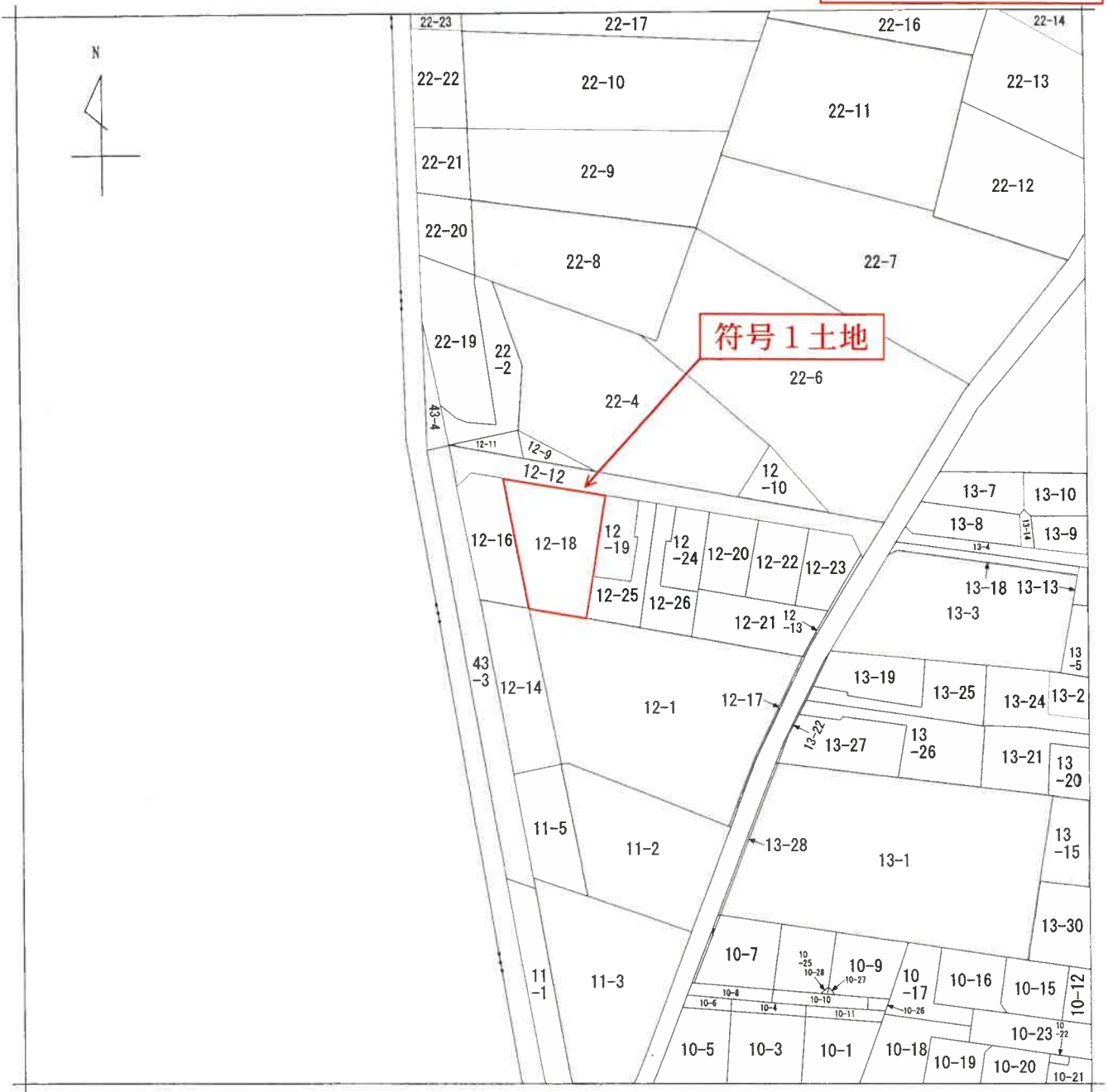


縮尺 1/10,000

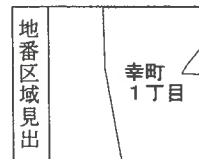
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

4 10-29



(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	府中市幸町一丁目				地番	12番18			
出 力 縮 尺	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 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24日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：31-1

(1/1)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

登記年月日：平成17年12月5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解題)

令和8年4月24日

東京法務局八王子支局

登記官

地積測量図写

平成17年12月5日

地積測量図

12-13

12-13・12-18
12-19・12-20

府中市幸町一丁目

符号1土地

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
12-13	K10	207.724	273.551	-9.835	-2042.965540
	K7	196.565	253.742	-14.572	-2854.345180
	K5	189.247	238.979	-4.558	-862.587826
	K6	189.255	259.184	4.899	927.160245
	K8	196.402	283.878	14.393	2827.677566
	K9	207.496	273.577	9.673	2007.108808
				合計	-7.951927
				合計面積	3.9759635
					m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
12-18	K14	207.813	232.681	-17.984	-3737.308992
	K15	207.074	215.542	-16.454	-3407.195596
	K11	187.525	216.227	17.984	3372.449600
	K2	188.222	233.526	16.454	3097.004788
				合計	-675.050200
				合計面積	337.5251000
					m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
12-19	K13	208.557	249.936	-18.101	-3775.090257
	K14	207.813	232.681	-16.410	-3410.211330
	K2	188.222	233.526	18.101	3407.006422
	K3	188.917	250.782	16.410	3100.127970
				合計	-678.167195
				合計面積	339.0835975
					m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
12-20	K13	208.557	249.936	-22.556	-4704.211692
	K3	188.917	250.782	9.043	1708.376431
	K5	189.247	238.979	12.960	2452.641120
	K7	196.565	253.742	14.572	2864.345180
	K10	207.724	273.551	9.596	1993.195004
	K11	209.565	273.338	-23.615	-4948.877475
				合計	-634.406932
				合計面積	317.2034660
					m ²

点名	文座標	Y座標	備考
K1	187.525	216.227	コンクリート板
K2	188.222	233.526	金属板
K3	188.917	250.782	金属板
K4	189.094	255.198	コンクリート板
K5	189.247	258.979	金属板
K6	189.255	259.184	コンクリート板
K7	196.565	263.742	コンクリート板
K8	204.807	276.073	コンクリート板
K9	207.496	273.577	コンクリート板
K10	207.724	273.551	金属板
K11	209.565	273.338	コンクリート板
K12	208.758	254.611	コンクリート板
K13	208.557	249.936	コンクリート板
K14	207.813	232.681	コンクリート板
K15	207.074	215.542	コンクリート板

(任意座標)

11260

作製者

申請人

(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

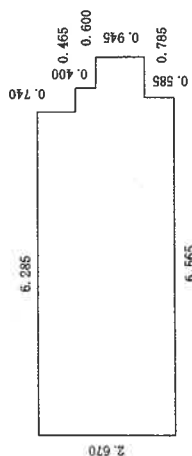
登記年月日：平成19年2月27日

各階平面図

家屋番号 幸町一丁目12番18
の602

建物図面

建物の所在 府中市幸町一丁目12番地18



求積表

6.285 × 2.670	=	16.780950
0.280 × 1.930	=	0.540400
0.785 × 0.945	=	0.741825
0.185 × 0.400	=	0.074000
合計		18.137175
床面積		18.13 ㎡

符号1土地



物件1建物

建物の存する部分 6階

建物の名称 602

208708

作成者

縮尺 1/100
(平成19年12月16日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

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理)

令和8年4月24日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：31-3