

## 期間入札の公告

令和 6年 4月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在	武蔵野市境南町二丁目857番地2、848番地3、 857番地1
構 造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積	1階 539.72平方メートル 2階 631.01平方メートル 3階 432.99平方メートル 4階 411.33平方メートル 5階 273.14平方メートル 6階 241.20平方メートル 7階 222.63平方メートル 8階 200.76平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号	境南町二丁目857番2の10
建物の名称	404
種 類	居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	4階部分 46.43平方メートル
共有者 A	持分2分の1



- 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」にも掲載されています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在	武蔵野市境南町二丁目857番地2、848番地3、 857番地1
構 造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積	1階 539.72平方メートル 2階 631.01平方メートル 3階 432.99平方メートル 4階 411.33平方メートル 5階 273.14平方メートル 6階 241.20平方メートル 7階 222.63平方メートル 8階 200.76平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号	境南町二丁目857番2の10
建物の名称	404
種 類	居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	4階部分 46.43平方メートル
共有者 A	持分2分の1

令和5年(ヌ)第103号  
令和5年12月18日受理  
令和6年2月6日提出  
(評価人 松岡利喜雄)

## 現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部  
執行官 林 崎 雄 彦 (印)

(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 武蔵野市境南町二丁目857番地2、848番地3、  
857番地1

構 造 鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積

1階	539.72	平方メートル
2階	631.01	平方メートル
3階	432.99	平方メートル
4階	411.33	平方メートル
5階	273.14	平方メートル
6階	241.20	平方メートル
7階	222.63	平方メートル
8階	200.76	平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 境南町二丁目857番2の10

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 46.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都武蔵野市境南町二丁目5-12-404 ファミネス武蔵境	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費 月額 9100 円 修繕積立金 月額 1 万円 地代 月額 8894 円	令和 6 年 1 月 22 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5 年 7 月分～R6 年 1 月分 計 19 万 5958 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ファミネス武蔵境管理組合法人 (自主管理)	
その他の事項		
土地	物件	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の返処	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / ■提示文書 (回答書・契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成25年11月18日	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成25年11月18日から ■平成27年11月17日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 令和5年11月18日から ■令和7年11月17日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約者	貸主 ■所有者 (共有者C) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
賃料・支払時期等	毎月金12万円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金12万円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
( 3 枚目)

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所 在	武蔵野市境南町二丁目	
地 番	848 番 18	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	774.05 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (観音院)	
そ の 他 の 事 項		
<input type="checkbox"/> 関係人 ( ) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (回答書) の要旨		
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原	
占 有 開 始 時 期	平成9年8月25日	
最初の契約日	年 月 日	
契約日 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契 約 等 当 事 者	貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )	
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「

( 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
B (占有者)	1 本件建物に居住している。 2 臨場日時通知書を見て連絡した。臨場予定日には、在宅したい。所有者から賃借しており、契約関係書類は提示できるよう準備しておく。
日本ハウズイング株式会社 担当者	1 管理費等に関する照会書を受け取ったが、本件建物は自主管理となっており、当社は管理費等の収支には関与していない。 (令和6年1月5日電話聴取)
B (占有者)	1 賃貸借契約書の写しを提出する。 2 とくに建物の不具合は感じない。 (令和6年1月17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

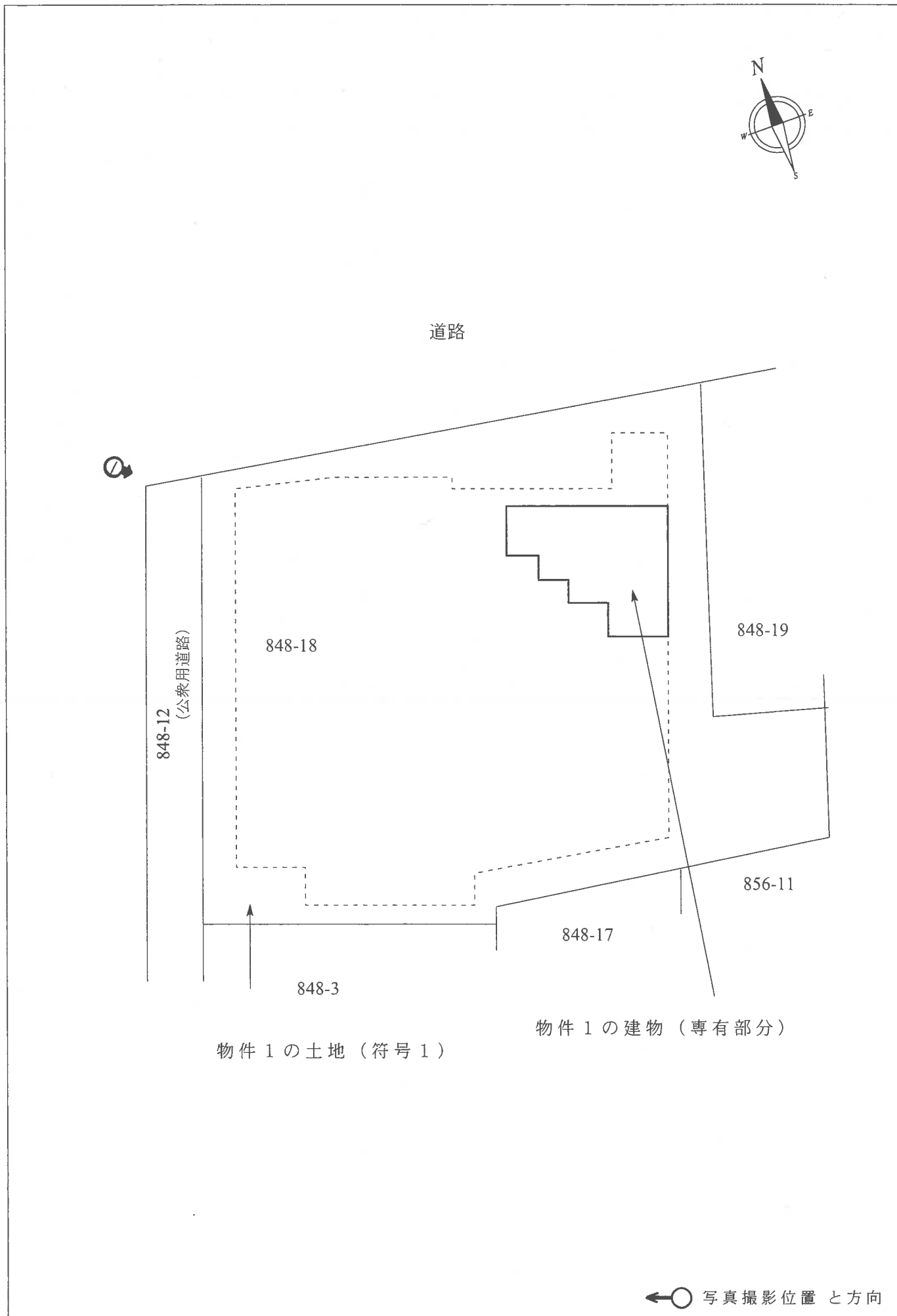
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
  - (1) 郵便受け及び表札に、占有者の氏が表示されていた。
  - (2) ライフライン照会の結果、同人名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
  - (3) 所有者（申立債権者代理人）に対し照会書を郵送したところ、回答書及び契約書類を送付してきた。
  - (4) 占有者は、賃貸借契約書の写しを提出した。
- 3 敷地利用権調査のため、土地所有者に対し照会書を郵送したところ、代理人名義で回答書が送付された。回答書には、以前、法人が敷地を一括で借り上げ、同法人が各区分所有者に転貸していたこと、その後、土地所有者が法人との契約を解除し、各区分所有者と直接賃貸借契約を締結するようにしたこと、本件区分所有者に対しても契約締結を働きかけたものの、現在も契約締結に至らない経緯が記載されていた。

以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月20日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送，不動産登記情報取得
令和5年12月28日 15:20-15:35	物件所在地	物件特定，物件概況調査，外観写真撮影，臨場日時通知書差置
令和6年1月5日 ： - ：	当庁	法人登記情報取得，管理会社に対し管理費等に関する照会書ファクシミリ送信，建物所有者（申立債権者）代理人・土地所有者に対し照会書郵送，関係人から電話聴取
令和6年1月15日 16:45-16:50	物件所在地	管理組合郵便受けに管理費等に関する照会書差置き
令和6年1月17日 10:00-10:25	物件所在地	物件調査，立入(全室)調査，占有調査，写真撮影，図面作成，評価人同行，関係人から陳述聴取
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月17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して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

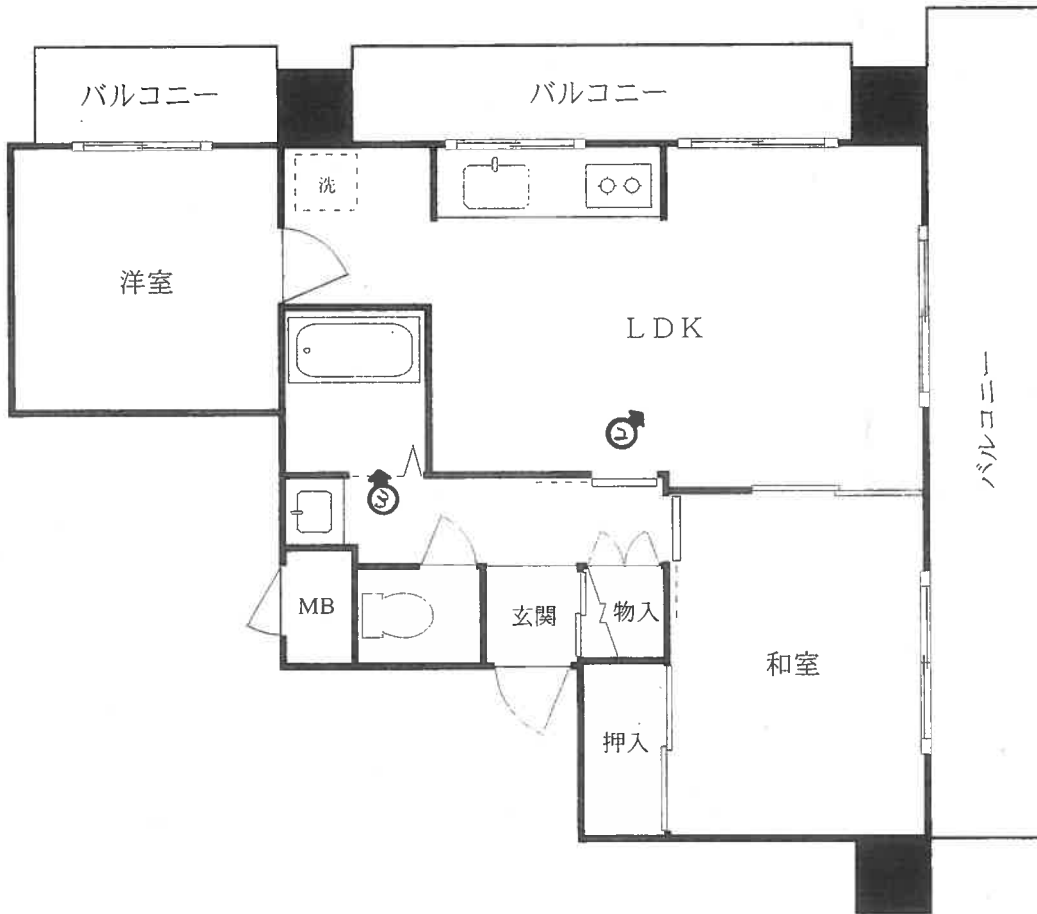


物件1の土地(符号1)

物件1の建物(専有部分)

(間取図)

令和5年(又)第103号



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3



令和5年(ヌ)第103号  
令和6年1月17日現地調査  
令和6年2月22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 松岡 利喜雄

## 第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1 (持分 1 / 2)	金 3,110,000円

物件 1 の価格は、目的外土地に係る土地利用権等価格（土地利用権のない場所的利益）を加算した当該土地利用権等付建物の持分の価格である。

## 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		一棟の建物の所在 武蔵野市境南町二丁目848番地 18
番号	特記事項		
	上記建物の敷地は下記目的外土地である。 所在 武蔵野市境南町二丁目 地番 848番18 地目 宅地 地積 774.05㎡		

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 武蔵野市境南町二丁目857番地2、848番地3、  
857番地1

構 造 鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積

1階	539.72	平方メートル
2階	631.01	平方メートル
3階	432.99	平方メートル
4階	411.33	平方メートル
5階	273.14	平方メートル
6階	241.20	平方メートル
7階	222.63	平方メートル
8階	200.76	平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 境南町二丁目857番2の10

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 46.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 目的外土地（一棟の区分所有建物の敷地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR中央線「武蔵境」駅の西方・道路距離約250m（徒歩約3分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	近隣は武蔵境駅周辺の商業地域に位置し、中高層の店舗付共同住宅のほか、小規模の飲食店舗等が見られる。	
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 商業地域 80% 500% 防火地域 50m高度地区 景観計画区域（一般地域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行  地勢 その他	774.05㎡ やや不整形 間口約24m、奥行約36m (上記間口、奥行は西側道路からの概測による) ほぼ平坦
接面道路の状況等	西側で幅員約12m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、北側で幅員約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、東側で幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条第2項)とほぼ等高に、それぞれ接面する三方路画地。	
土地の利用状況等	◇ 目的外土地は、後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されている(特記事項参照)。 ◇ 建物の配置は、現況調査報告書「土地建物位置関係図」を参照。なお、附属資料「建物図面・各階平面図写」における建物の配置は、合筆により敷地(目的外土地)が一筆になる以前の状態のものである。	
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	あり あり あり

土地の履歴等	<p>◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和31年以降の本件土地所有者は寺院であり、昭和51年版の住宅地図では金融機関の店舗の敷地及び駐車場であったことがわかった。</p>
特記事項	<p>◇ 本件一棟の区分所有建物は、目的外土地を敷地として利用しているが、物件1専有部分建物における土地利用権については以下のとおりである（詳細は「現況調査報告書」参照）。</p> <p>①以前は、法人が土地所有者から敷地を一括で借り上げ、同法人が各区分所有者に転貸していた。</p> <p>②その後土地所有者が地代の不払いを理由に法人との契約を解除し、直接賃貸借契約を希望する各区分所有者に対し一定の条件のもとで土地の賃貸借契約を締結している。</p> <p>③しかし、物件1専有部分建物の所有者とは、未だ土地所有者と直接の賃貸借契約の締結には至っておらず、そのため土地利用権はない無権原の状態になっている。</p> <p>◇ 「武蔵野市浸水ハザードマップ」によると、浸水した場合に想定される浸水の深さについて、目的外土地の一部が0.1m～0.5mの区域に該当している。</p>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミネス武蔵境 (登記上、マンション名の記載はないが、本件建物の壁に「ファミネス武蔵境」の表札がある。)																	
建物の用途	店舗・事務所付住居 (総戸数 34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	昭和57年3月18日新築 約42年 約8年																
構造・延床面積	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建  <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>539.72 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>2階</td><td>631.01 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>3階</td><td>432.99 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>4階</td><td>411.33 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>5階</td><td>273.14 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>6階</td><td>241.20 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>7階</td><td>222.63 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>8階</td><td>200.76 m<sup>2</sup></td></tr> </table> <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> 延床面積 2,952.78 m <sup>2</sup>		1階	539.72 m <sup>2</sup>	2階	631.01 m <sup>2</sup>	3階	432.99 m <sup>2</sup>	4階	411.33 m <sup>2</sup>	5階	273.14 m <sup>2</sup>	6階	241.20 m <sup>2</sup>	7階	222.63 m <sup>2</sup>	8階	200.76 m <sup>2</sup>
1階	539.72 m <sup>2</sup>																	
2階	631.01 m <sup>2</sup>																	
3階	432.99 m <sup>2</sup>																	
4階	411.33 m <sup>2</sup>																	
5階	273.14 m <sup>2</sup>																	
6階	241.20 m <sup>2</sup>																	
7階	222.63 m <sup>2</sup>																	
8階	200.76 m <sup>2</sup>																	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼・吹付等 なし																
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あ り な し 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	あ り 自主管理 ファミネス武蔵境管理組合法人 管理事務所あり																
管理の状況	普通																	
特 記 事 項	◇ 本件建物については、検査済証の交付記録がある。 ◇ 本件マンションは、建築確認年月日が昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前の昭和55年12月24日となっているため、耐震性については専門家の調査を行わなければ詳細は分からない。																	



(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位置	4階端部に位置する角部屋(採光は東・北の二面)		
床面積	専有面積	46.43㎡(登記記載)	
間取り	2LDK (LDK、洋室、和室、浴室、トイレ等)		
バルコニー等	東側及び北側にバルコニーがある。		
仕様	天井	クロス・目透かし天井等	
	床	フローリング・畳等	
	内壁	クロス等	
	設備	台所・洗面所・浴室・トイレ等	
	その他		
保守管理の状態	概ね普通		
管理費等	管理費	月額	9,100円
	修繕積立金	月額	10,000円
	地代	月額	8,894円
		月額	円
	合計	月額	27,994円
滞納額	滞納額合計 195,958円 (令和6年1月22日現在) 上記滞納額は令和5年7月分～令和6年1月分の合計		
備考	今後も滞納が続くことが予測される。		
専有部分の利用状況等	◇ 物件1 専有部分は、個人が賃借権に基づき、住居として使用し、占有している (詳細は「現況調査報告書」参照)。		
特記事項	◇ 室内については、浴室の床の一部にやや汚れが確認されたが、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。		

## 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（物件1）

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/m <sup>2</sup> ） ア	床面積（m <sup>2</sup> ） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
385,000	× 46.43	× 0.23	= 4,110,000

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：対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法及び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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

- ・経過年数約42年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率10%、残価率10%

$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 8 / (42 + 8) \times (1 - 0.1) = 0.23$$

（小数第3位を四捨五入）

② 土地価格（目的外土地）

物件1の敷地（目的外土地）の建付地価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	準共有持分割合 オ	建付地価格 (円) カ
標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ				
909,000	× 1.05	× 774.05	× 1.00	× 1,977 / 100,000	= 14,610,000

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 武蔵野(都)5-6 】

$$\begin{array}{cccccc} \text{(基準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 1,200,000 \text{ 円/m}^2 & \times 103/100 & \times 100/100 & \times 100/136 & = & 909,000 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正： 令和5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： 基準地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 基準地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、環境条件が優り、街路・交通接近条件等が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

三方路(+8)、形状(やや不整形)(-3)

相乗積:  $1.08 \times 0.97 \doteq 1.05$  (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 準共有持分割合： 現在、土地所有者と直接の賃貸借契約は締結されていないことから、以前法人が敷地を一括で借り上げ、本件区分所有者に転貸していた際の土地賃貸借契約証書による準共有持分を採用した。

## 2 積算価格の判定（土地利用権付建物の価格）

前記1により求めた価格を基に、物件1の建物価格に土地利用権等価格を加算して求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
目的外土地	14,610,000	× 0.20	場所的利益	= 2,920,000

ア 建付地価格：前記1②カ

イ 土地利用権等割合：土地利用権については、未だ土地所有者と直接の賃貸借契約の締結には至っていないため、土地利用権はない（無権原）と判定し、場所的利益を考慮した。  
場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

### ② 積算価格

建物価格(円) ア	土地利用権等価格(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
4,110,000	+ 2,920,000	× 1.50	× 1.07	× 1.00	=11,280,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 価格補正： 1.50 （当該マンション及び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や売り希望価格などを参考に、価格補正を行った。）

エ 個別格差

階層別補正： 1.02 （4階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.05 （4階端部に位置する角部屋（採光は東・北の二面））

その他補正： 1.00

相乗積：  $1.02 \times 1.05 \times 1 = 1.07$   
（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （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り、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、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、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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
2,617,545円 (23.1%)	968,984円	8.5%	11,057,817円	0.7894	8,729,041円 (76.9%)	11,346,586円 = 11,350,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 0.082)^3} = 0.7894 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

### 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。

本件においては、対象不動産が現在賃貸借に供されていることを考慮して、収益価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	11,280,000円
② 収益価格	11,350,000円
③ 調整後の価格	11,340,000円

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に持分割合を乗じ、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。

調整後の価格 (円) ア	持分 割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他 の控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
11,340,000	× 1/2	× 0.8	× 0.8	× 0.89	－ 120,000	＝3,110,000

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 持 分 割 合：登記記載の割合による。

ウ 市場性修正：本件は土地利用権のない無権原の状態になっていることや、物件1は持分取得となる場合であり、共有物件の持分のみの売却となる場合は市場性の減退が予測されることを考慮して、－20%の市場性修正を行った。

エ 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て修正を行った。

オ 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測滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ その他控除（敷金等）：買受人の引き受けとなる敷金等の預り金を控除した。

## 第6 参考価格資料

### 【指標とした基準地価格】

	基準地価格	武蔵野(都) 5-6
価格時点	令和5年7月1日	
所在及び地番 「住居表示」	武蔵野市境2丁目504番26 「境2-2-19」	
1㎡当たりの価格	1,200,000円/㎡	
地積	141㎡	
周辺の土地の 利用の現況	中層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	
前面道路の状況	東7.2m市道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	武蔵境 280m	
法令上の制限	商業(80, 500) 防火 高度	

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写(目的外土地)

地積測量図写(目的外土地)

建物図面・各階平面図写

以 上

# 位置図



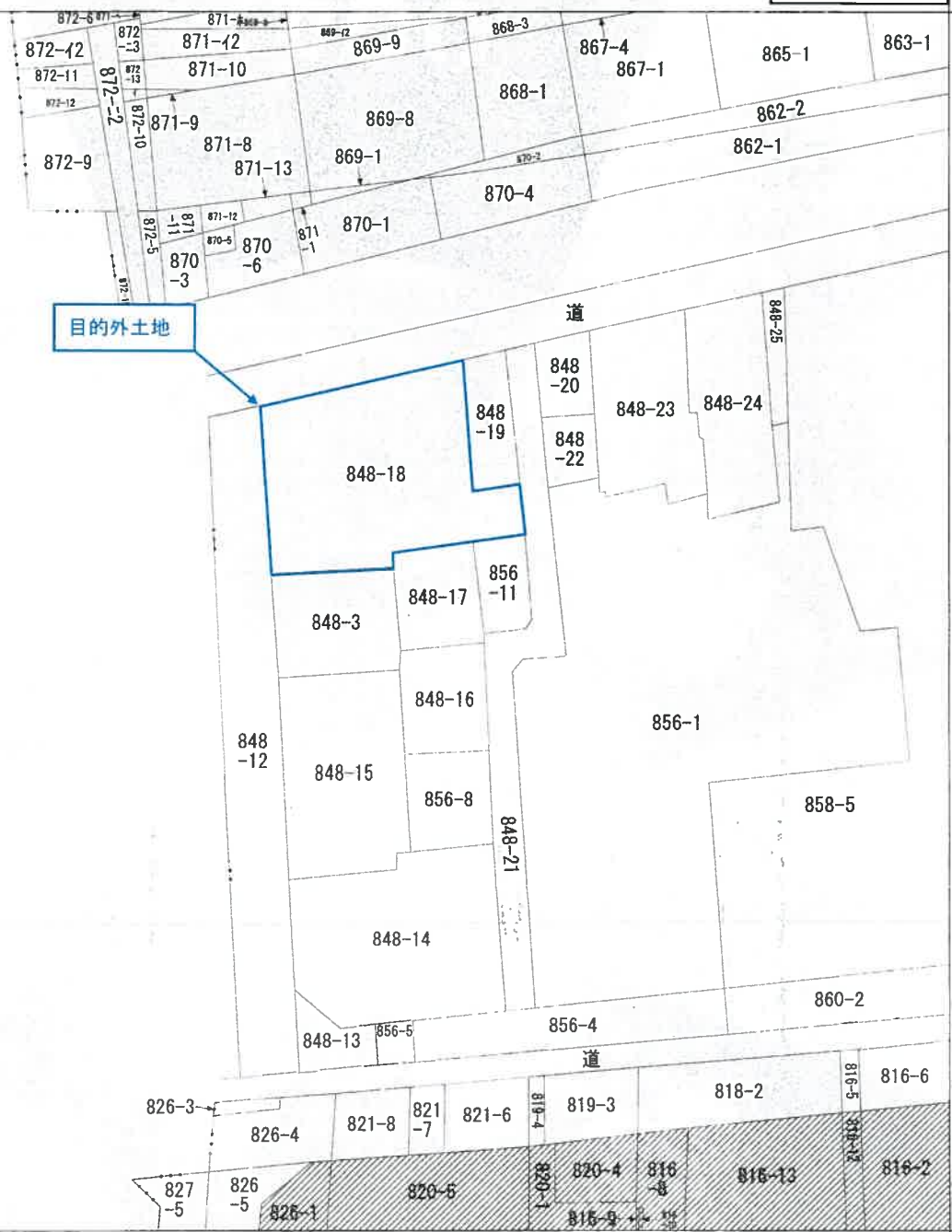
基準地  
武蔵野(都)5-6

対象不動産

株式会社 昭文社発行  
「都市地図」より複製



イ 872-14  
ロ 868-\*



(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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	武蔵野市境南町二丁目			地番	848番3		
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。

令和5年9月25日  
 東京法務局府中支局  
 登記官

請求番号：38-1  
 (1/1)

-15-

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年9月25日

A3をA4に縮小

前 848-18 地積測量図

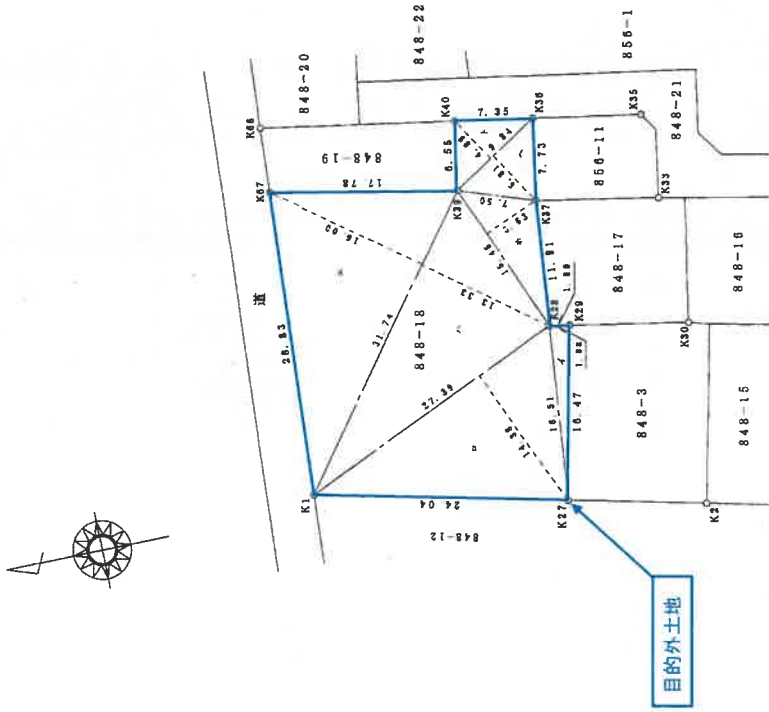
地番 848-18  
土地の所在 武蔵野市境南町二丁目

求積表

地番	辺長	高さ	倍面積
イ	16.51	1.88	31.0388
ロ	27.39	14.38	393.8682
ハ	31.74	13.33	423.0942
ニ	31.74	16.00	507.8400
ホ	15.45	5.63	86.9835
ヘ	9.84	5.81	57.1704
ト	9.84	4.89	48.1176
合計			1548.1127
合計面積			774.0563 ㎡

座標値

点名	X座標	Y座標	備考
K1	607.403	395.732	仮
K2	571.133	387.498	仮
K27	583.957	390.409	仮
K28	582.369	406.852	コンクリート杭
K29	580.505	406.516	コンクリート杭
K30	589.389	404.520	金属標
K33	589.781	416.533	コンクリート杭
K35	588.870	424.646	コンクリート杭
K36	579.995	426.356	金属標
K37	581.220	418.714	コンクリート杭
K39	588.330	421.114	コンクリート杭
K40	587.243	427.579	計算点
K66	605.439	430.652	仮
K67	605.784	424.626	仮



平成18年9月25日

測量系 任意座標系  
測量年月日 平成18年9月5日測量

308706

作成者

18年 9月 19日作成

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

18.9.25

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5年11月2日 東京法務局府中支局

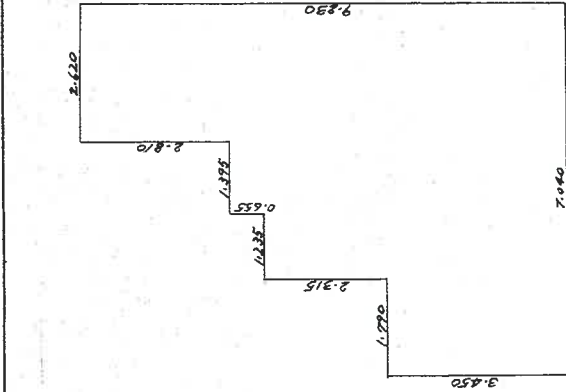
登記官

登記年月日：昭和57年4月6日

A3 対 A4 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。  
令和5年11月2日 東京法務局府中支局 登記官

各階平面図



求積

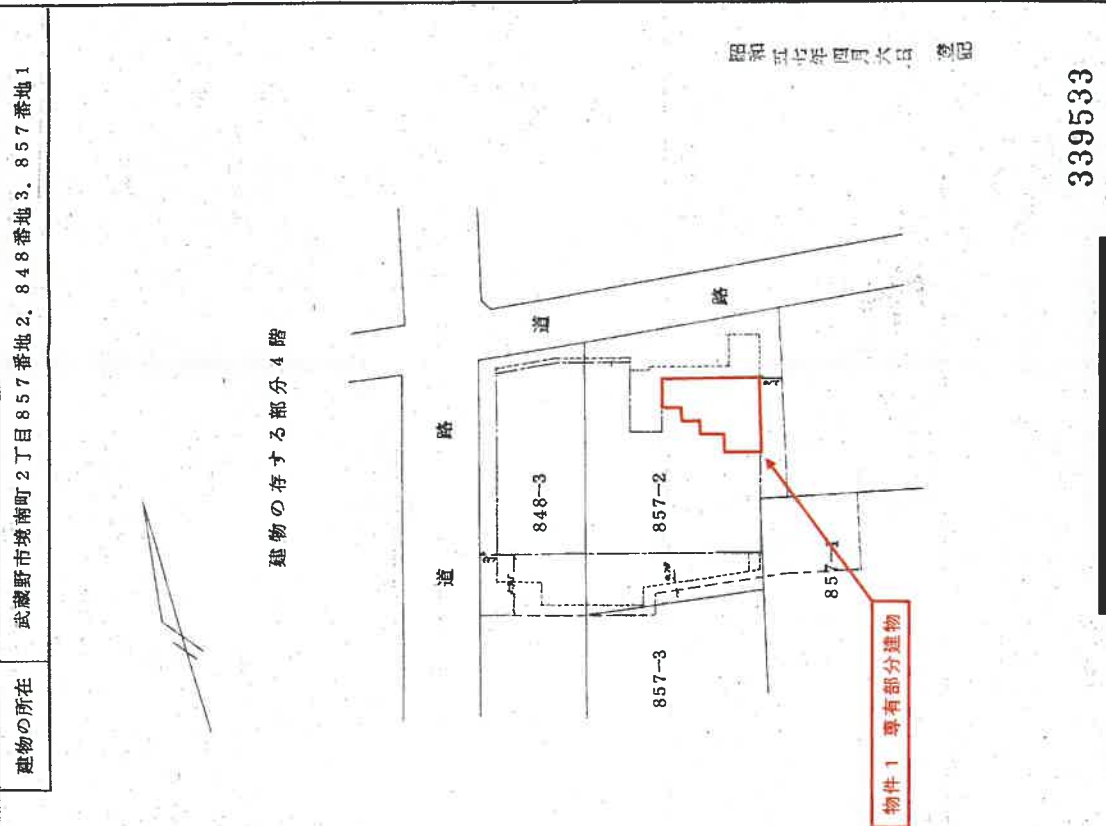
$2.620 \times 2.810 = 7.362200$   
 $0.655 \times 4.015 = 2.629825$   
 $2.315 \times 5.250 = 12.153750$   
 $3.450 \times 7.040 = 24.288000$   
 計 46.433775

床面積 46.43

建物平面図  
F Type  
404

857-2-10

857-2-10  
武蔵野市境南町2丁目857番地2、848番地3、857番地1



昭和五十七年四月六日 登記

339533

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

作製者

57.04.06

(東京土地家屋調査士会用品紙)