

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月 7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 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月25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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	39,590,000 31,672,000		7,918,000	89,619	14,089
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市宮西町一丁目18番地6

建物の名称 ライオンズステージ府中シティタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮西町一丁目18番6の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.48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 府中市宮西町一丁目18番6

地 目 宅地

地 積 2940.37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 1997226分の6097



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 7日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 加 藤 修

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」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市宮西町一丁目18番地6

建物の名称 ライオンズステージ府中シティタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮西町一丁目18番6の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.48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 府中市宮西町一丁目18番6

地 目 宅地

地 積 2940.37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 1997226分の6097



令和6年(ケ)第296号
令和6年11月28日受理
令和6年12月10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 塚田

正

(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 府中市宮西町一丁目18番地6

建物の名称 ライオンズステージ府中シティタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮西町一丁目18番6の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.48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 府中市宮西町一丁目18番6

地 目 宅地

地 積 2940.37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 1997226分の6097



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都府中市宮西町一丁目18番地の6 ライオンズステージ府中シティタワー1004 (住居表示未実施)	
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"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空室) 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	
管理費等の状況 (月額)	管理費 10,200円 修繕積立金 17,190円	令和6年11月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計328,680円 令和5年11月分から令和6年11月分まで <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円 年利 パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	管理規約第59条に基づき、総会の決議を経て遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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)

執行官の意見

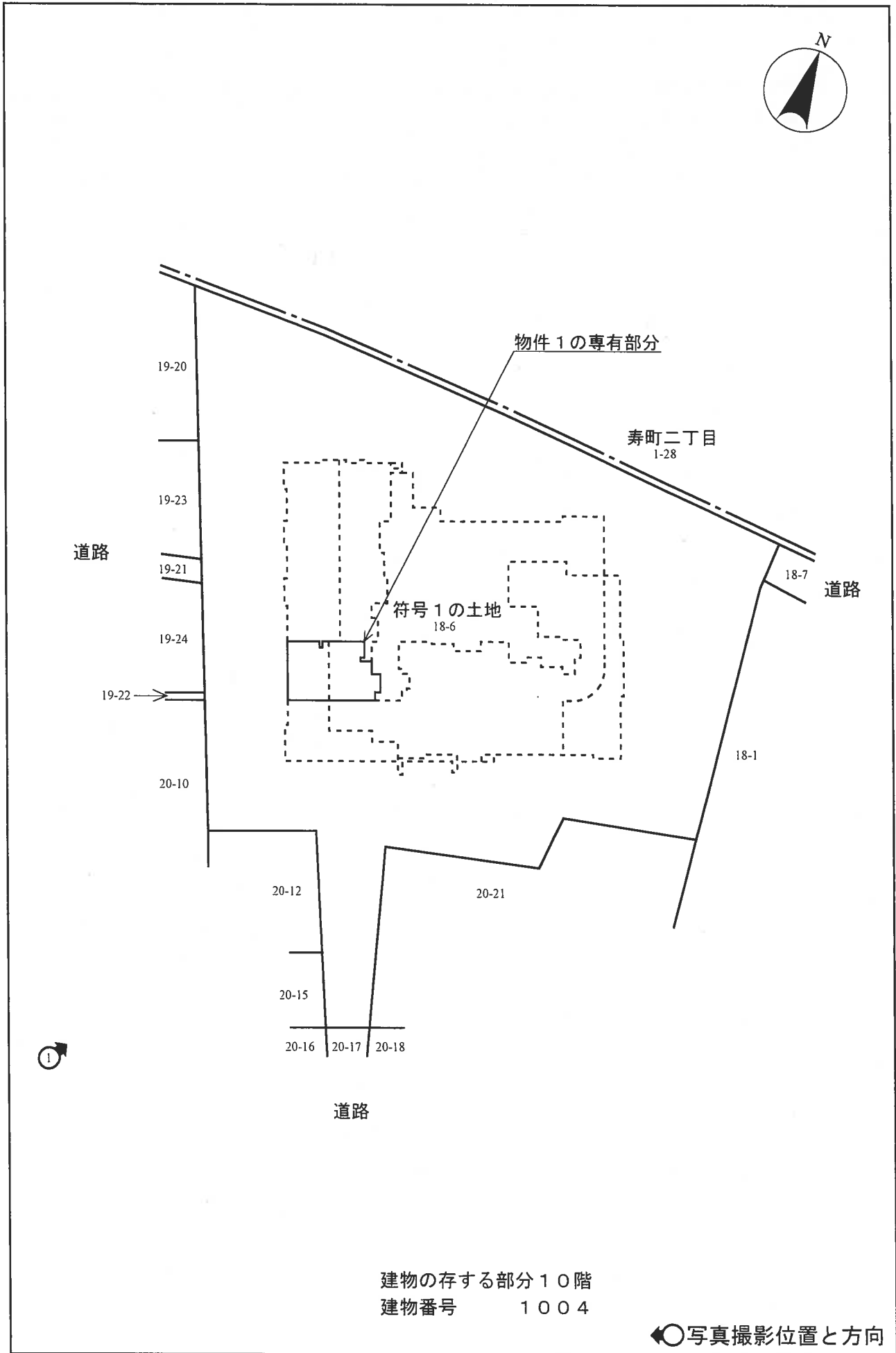
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産は存在しなかった。郵便受け、表札及び室内の各状況から本件建物は空室と認定した。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

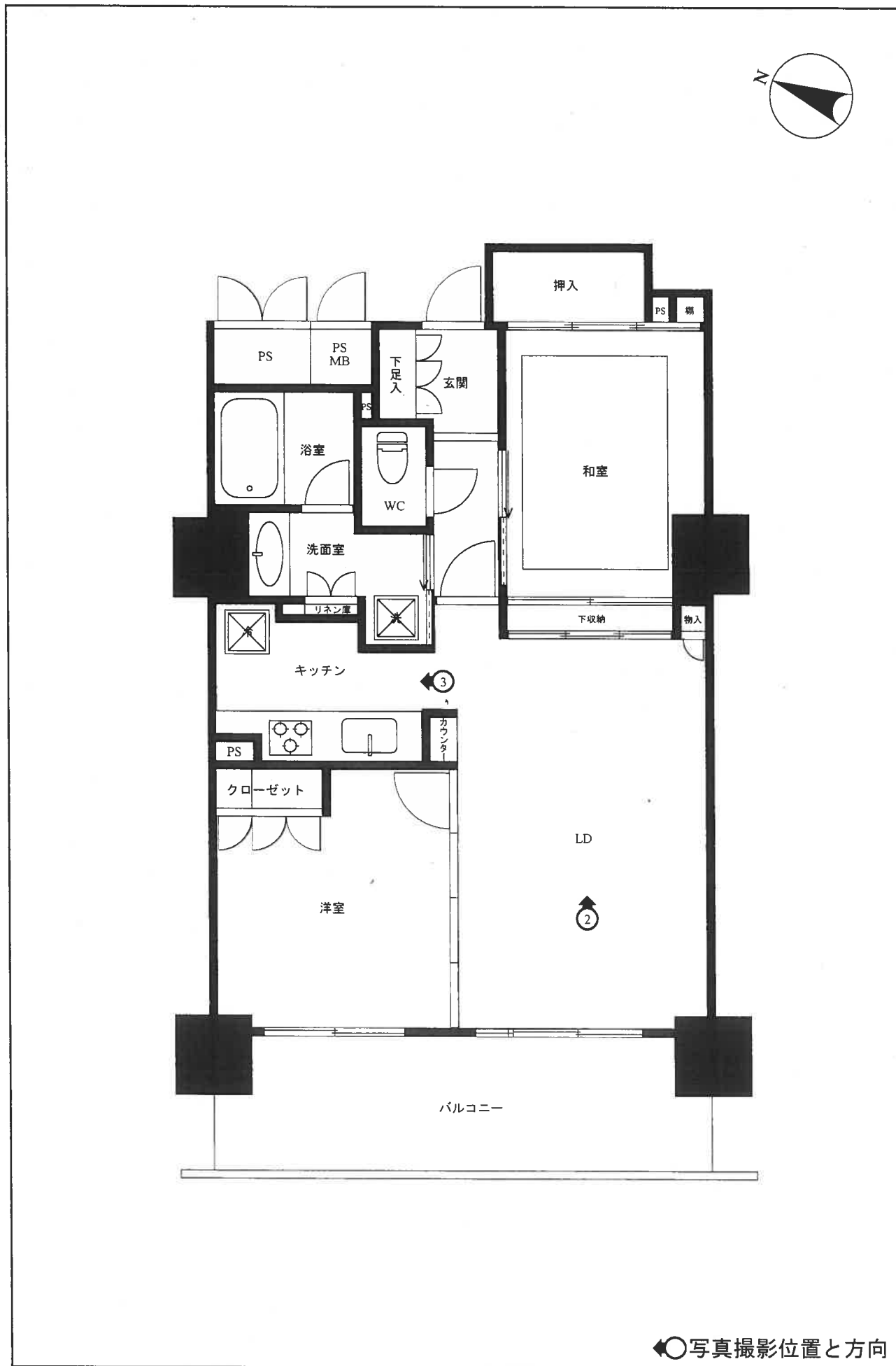
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月28日 ： - ：	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和6年11月28日 ： - ：	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和6年11月30日 15：50-16：05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影、照会書差置
令和6年12月2日 ： - ：	当 庁	照会書送付（建物所有者） （期限までに回答なし）
令和6年12月6日 11：20-11：45	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
令和 年 月 日 ： - ：		
令和 年 月 日 ： - ：		
令和 年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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 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

(4 枚目)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



(7枚目)

令和6年（ケ）第296号
令和6年12月6日現地調査
令和6年12月19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 39,590,000 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 府中市宮西町一丁目18番地6

建物の名称 ライオンズステージ府中シティタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮西町一丁目18番6の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.48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 府中市宮西町一丁目18番6

地 目 宅地

地 積 2940.37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 1997226分の6097

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」駅の西方道路距離約400m(徒歩約5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、府中駅西方の府中街道沿いに位置しており、高層マンション、店舗付共同住宅、店舗、事務所等が建ち並ぶ商業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 商業地域 80% 500% 防火地域 府中市景観計画 (景観形成推進地区(大國魂神社・けやき並木周辺)) 周知の埋蔵文化財包蔵地(No.2:武蔵国府関連遺跡)
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	2,940.37㎡ やや不整形 西側間口約60m・奥行最大約64m 南側市道との接道距離約5m 東側市道との接道距離約4.5m 符号1土地南側部分と私道との接道距離約38m ほぼ平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていない。
接面道路の状況等	西側：幅員約16mの舗装都道(建築基準法第42条1項1号に該当)にほぼ等高に接面する。 南側：幅員約10m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。 東側：符号1土地の北東側部分が東側で幅員約4.5m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。 東側・南側：符号1土地の南側部分が東側及び南側で幅員約4mの舗装私道(建築基準法第42条2項(※)に該当)にほぼ等高に接面する。 (※)既にセットバック済みである。	
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)	

<p>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)</p>	<p>上水道</p>	<p>有り</p>
	<p>都市ガス</p>	<p>有り</p>
	<p>下水道</p>	<p>有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>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(昭和52年版、昭和63年版、平成3年版)で調査したところ、数棟の戸建住宅及び宗教施設等の敷地として利用されていたことが確認された。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>① 符号1土地を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。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は3024.88㎡(登記地積は2940.37㎡)である。</p> <p>② 符号1土地は本件建物を建築するに際して、株式会社フジタが平成12年2月に開発許可を受けて開発した土地であり、平成15年7月に検査済証の発行を受け、平成15年8月に工事が完了している。</p> <p>③ 府中市建築指導課審査係で確認したところ、本マンションは建築基準法第59条の2(総合設計制度)の許可を受けて、約200%の割増容積率を加えた約700%の容積率制限を前提に建築されているとのこと。</p> <p>④ 符号1土地の北側を京王線の高架線路が東西に走っている。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズステージ府中シティタワー																			
建物の用途	共同住宅、店舗 (総戸数276戸：住居272戸・店舗1戸・スカイラウンジ等3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15年8月5日新築 約21年 約29年																		
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付30階建 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1階</td><td>799.87 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>655.09 m²</td></tr> <tr><td>3～19階</td><td>各 742.57 m²</td></tr> <tr><td>20階</td><td>742.71 m²</td></tr> <tr><td>21階</td><td>735.92 m²</td></tr> <tr><td>22階</td><td>736.57 m²</td></tr> <tr><td>23～30階</td><td>各 736.72 m²</td></tr> <tr><td>地下1階</td><td>2,219.35 m²</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>24,406.96 m²</td></tr> </table>		1階	799.87 m ²	2階	655.09 m ²	3～19階	各 742.57 m ²	20階	742.71 m ²	21階	735.92 m ²	22階	736.57 m ²	23～30階	各 736.72 m ²	地下1階	2,219.35 m ²	延床面積	24,406.96 m ²
1階	799.87 m ²																			
2階	655.09 m ²																			
3～19階	各 742.57 m ²																			
20階	742.71 m ²																			
21階	735.92 m ²																			
22階	736.57 m ²																			
23～30階	各 736.72 m ²																			
地下1階	2,219.35 m ²																			
延床面積	24,406.96 m ²																			
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付仕上げ等 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、バイク置場、ゴミ置場等																		
建物の品等	上 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 株式会社大京アステージ 管理事務室あり																		
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15年8月5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	10階の西向き棟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 58.48 m ² (登記記載)	
間取り	2LDK (LDK、洋室、和室、浴室、洗面室、トイレ等) ※LDと洋室の間の間仕切りは可動式であり、一室として利用可能。	
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、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	やや優る	
管理費等	管理費 修繕積立金 合計 滞納額 備考	月額 10,200円 月額 17,190円 月額 27,390円 滞納額合計 328,680円 (令和6年11月28日現在) 管理会社によると上記滞納額は令和5年11月分から令和6年11月分までの合計額とのこと。なお、総会の決議を経て遅延損害金及び違約金等を組合員に請求できる旨の規定が管理規約にある。
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	室内には日常使用される動産はなく、空家状態であった。建物の内装等については、経年に比して綺麗な状態であり、特に目立った汚れ、損傷、劣化等は認められなかった。なお、所有者が不在であり、建物及び設備の不具合の有無については不明。	

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/m ²) ア	床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ＝ア×イ×ウ
530,000	× 58.48	× 0.57	= 17,670,000

※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21年
経済的残存耐用年数	約29年
観察減価率	10%

$$\begin{aligned} & \text{(残価率)} && \text{(耐用年数に基づく方法)} && \text{(観察減価)} \\ \text{現価率} : & 0.10 & + & (1-0.10) \times \frac{\text{約29年}}{(\text{約21年} + \text{約29年})} & \times & (1-0.10) = 0.57 \\ & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

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 (m ²) 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/m ²) ア	個別格差 イ				
971,000	× 1.10	× 2,940.37	× 1.00	× 6,097 / 1,997,226	= 9,590,000

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5-4 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 726,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{80} & = & 971,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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以下のとおり査定した。

- ・道路接面状況 ----- + 5 %
- ・割増容積率あり ----- +10 % ※総合設計制度による割増容積率を考慮
- ・形状等 ----- - 5 % ※形状、線路隣接等を考慮

$$\text{相乗積} : 1.05 \times 1.10 \times 0.95 = 1.10 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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
17,670,000	+ 9,590,000	× 1.80	× 1.08	× 1.00	= 52,990,000

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： 1.08 （10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：1.08 × 1.00 × 1.00 = 1.08（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)	正味復帰価格の現価					DCF法による価格(円)
	4年目の有効純収益(円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格(円) ※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2	正味復帰価格の現価(円)	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ = エ × オ	キ = ア + カ
3,715,082 (13.4%)	1,389,950	4.9%	27,515,337	0.8738	24,042,901 (86.6%)	27,757,983 = 27,760,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.046)^3} = 0.8738 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	52,990,000円
② 収益価格	27,760,000円
③ 調整後の価格	50,500,000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
50,500,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98		= 39,590,000

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5-4」

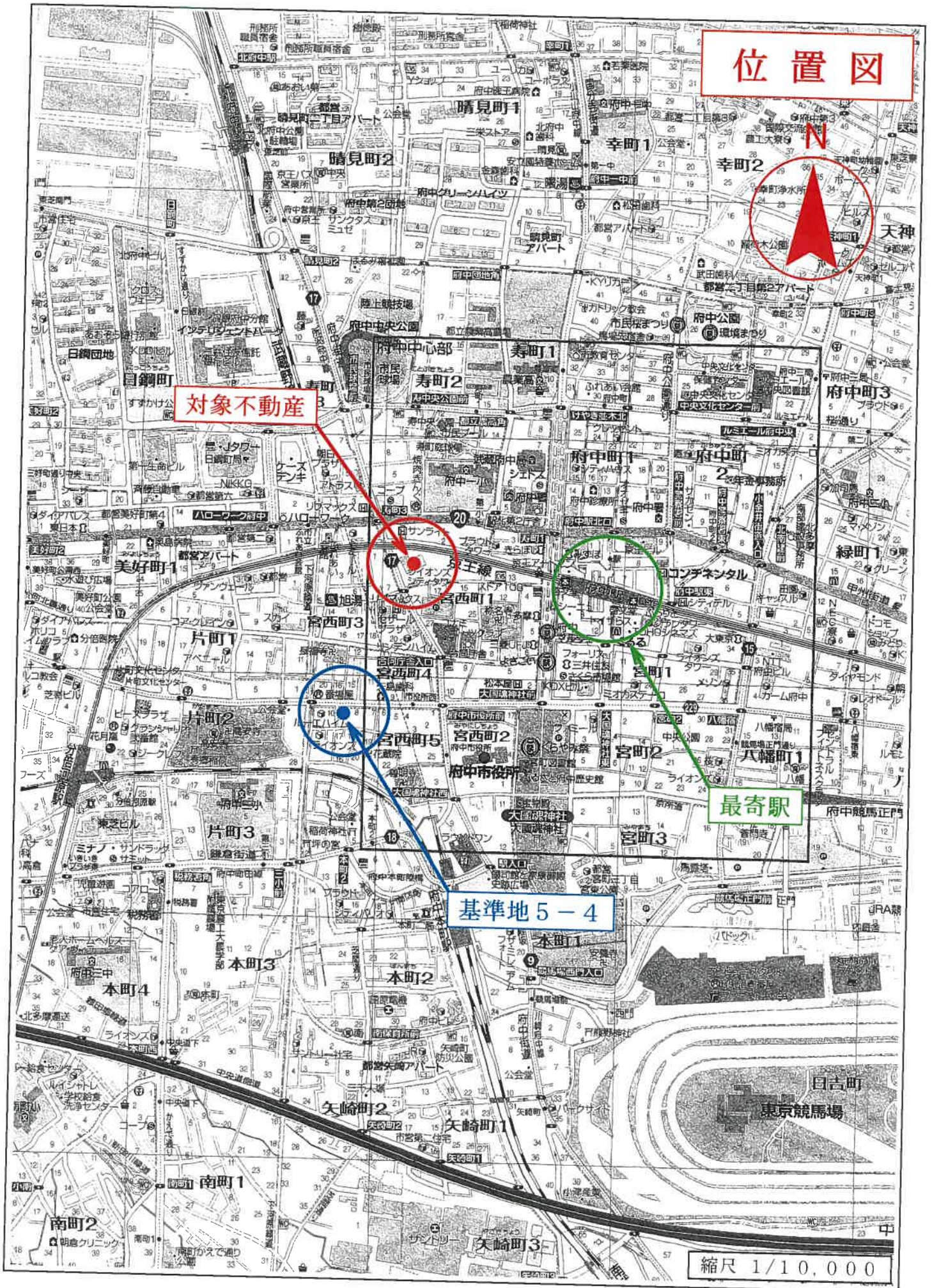
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	府中市宮西町五丁目9番4外
1 m ² 当たりの価格	726,000円/m ²
地 積	156m ²
前 面 道 路 の 状 況	北11m都道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交 通 施 設 と の 接 近 状 況	「府中」駅 760m
法 令 上 の 制 限	商業(80,500)、防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	店舗併用住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



対象不動産

基準地 5-4

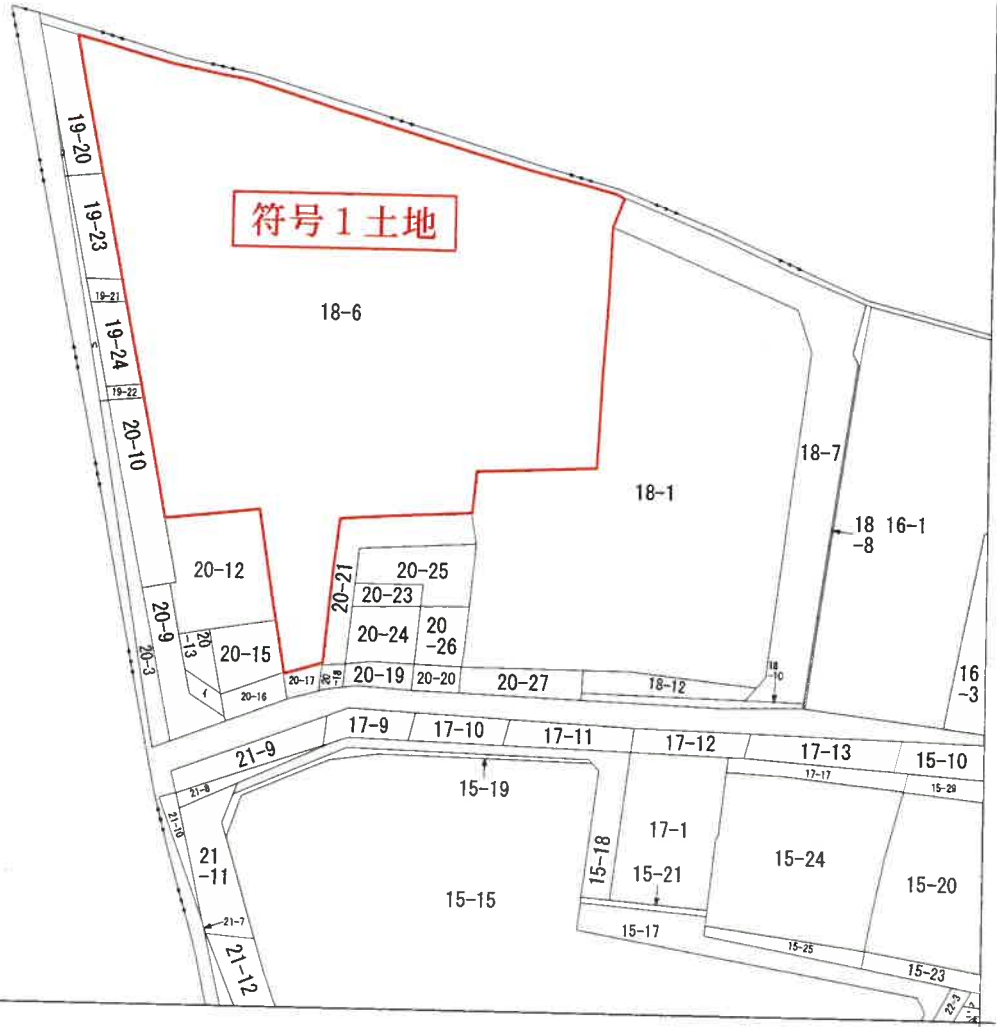
最寄駅

縮尺 1/10,000

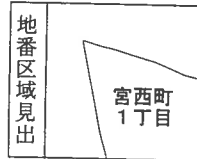
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

イ 20-14
ロ 19-16
ハ 19-9
ニ 24-8
ホ 24-7
ヘ 24-1



(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	府中市宮西町一丁目		地番	18番6				
出力縮尺	1/600	精度区分		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6年12月3日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

建物図面・各階平面図写

家屋番号
宮西町一丁目
18番6の1004

建物の所在
府中市宮西町一丁目18番地6

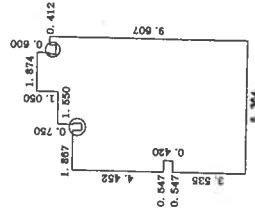
各階平面図

建物図面

建物の存する部分 10階
建物番号 1004

符号1土地

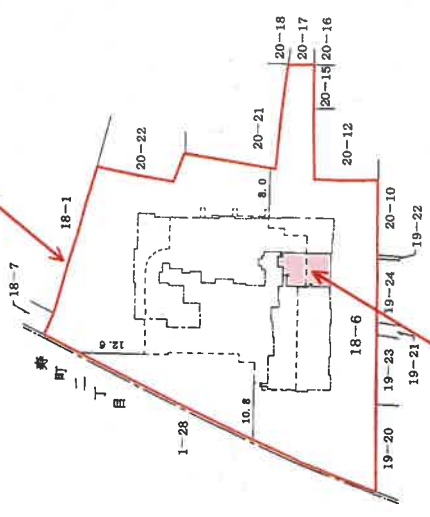
物件1建物



詳細図1/100

詳細図1/100

求積表				
0.061	×	0.600	=	0.0366
1.813	×	0.908	=	1.6462
0.412	×	0.308	=	0.1269
2.669	×	0.142	=	0.3790
0.055	×	0.750	=	0.0413
4.164	×	1.172	=	4.8802
1.867	×	0.422	=	0.7879
0.547	×	4.030	=	2.2044
5.817	×	7.955	=	46.4487
0.547	×	3.535	=	1.9336
計				58.4848
床面積				58.48 m ²



518213

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成15年9月18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。
(東京法務局府中支庁管轄)

令和6年12月3日 東京法務局八王子支庁

登記官

請求番号：2-2

A3をA4に縮小