

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 | 81,410,000 65,128,000 | | 16,282,000 | 156,154 | 25,022 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 武蔵野市中町一丁目3088番地1

建物の名称 武蔵野タワーズ スカイクロスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町一丁目3088番1の507

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 73.59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 武蔵野市中町一丁目3088番1

地 目 宅地

地 積 3666.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 武蔵野市中町一丁目3088番2

地 目 宅地

地 積 3699.39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 5110037分の7580



物件明細書

令和 7年 1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 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 武蔵野市中町一丁目3088番地1

建物の名称 武蔵野タワーズ スカイクロスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町一丁目3088番1の507

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 73.59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 武蔵野市中町一丁目3088番1

地 目 宅地

地 積 3666.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 武蔵野市中町一丁目3088番2

地 目 宅地

地 積 3699.39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 5110037分の7580



令和6年(ケ)第294号
令和6年11月22日受理
令和6年12月9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 武蔵野市中町一丁目3088番地1

建物の名称 武蔵野 Towers スカイクロスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町一丁目3088番1の507

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 73.59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 武蔵野市中町一丁目3088番1

地 目 宅地

地 積 3666.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 武蔵野市中町一丁目3088番2

地 目 宅地

地 積 3699.39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 5110037分の7580



| | | |
|-----------------|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 東京都武蔵野市中町一丁目11-16-507 武蔵野タワーズスカイクロスタワー | |
| 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が異なる（ <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 style="margin-left: 10px;">┌ 種類： <li style="margin-left: 10px;">├ 構造： <li style="margin-left: 10px;">└ 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として占有している（空室） <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 管理費等の状況 | 管理費 月額 2万 3467 円 団地修繕積立金月額 900 円 住宅全体修繕積立金月額 4200 円 棟別修繕積立金月額 7400 円 住宅修繕積立金月額 7200 円 | 令和 6 年 11 月 7 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4 年 8 月分～R6 年 11 月分 計 120 万 0676 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 24 万 8085 円（年 18%） |
| 管理費等照会先 | 三菱地所コミュニティ株式会社 | |
| その他の事項 | 令和 5 年 3 月分までの管理費は月額 2 万 2467 円 | |
| 敷 地 権 | 符号 1, 2 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号 1, 2） <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, 2） <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 | 本件区分所有建物を含む一棟の建物は、符号 1 の土地に所在する | |
| 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"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 <li style="margin-left: 10px;">└ 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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 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) エントランスのインターホンを操作したが、エラーメッセージが表示された。
 - (2) ライフライン照会の結果、水道供給契約が停止されている旨の回答があった。
 - (3) 所有者の破産管財人に照会したところ、本件建物は誰も使用していないこと、建物の鍵は破産管財人が所持していることへの回答があった。
 - (4) 室内にはめぼしい動産が存在しなかった。
- 3 本件建物は、鍵を所持していないと、上りエレベーターが使用できない設備となっていた。

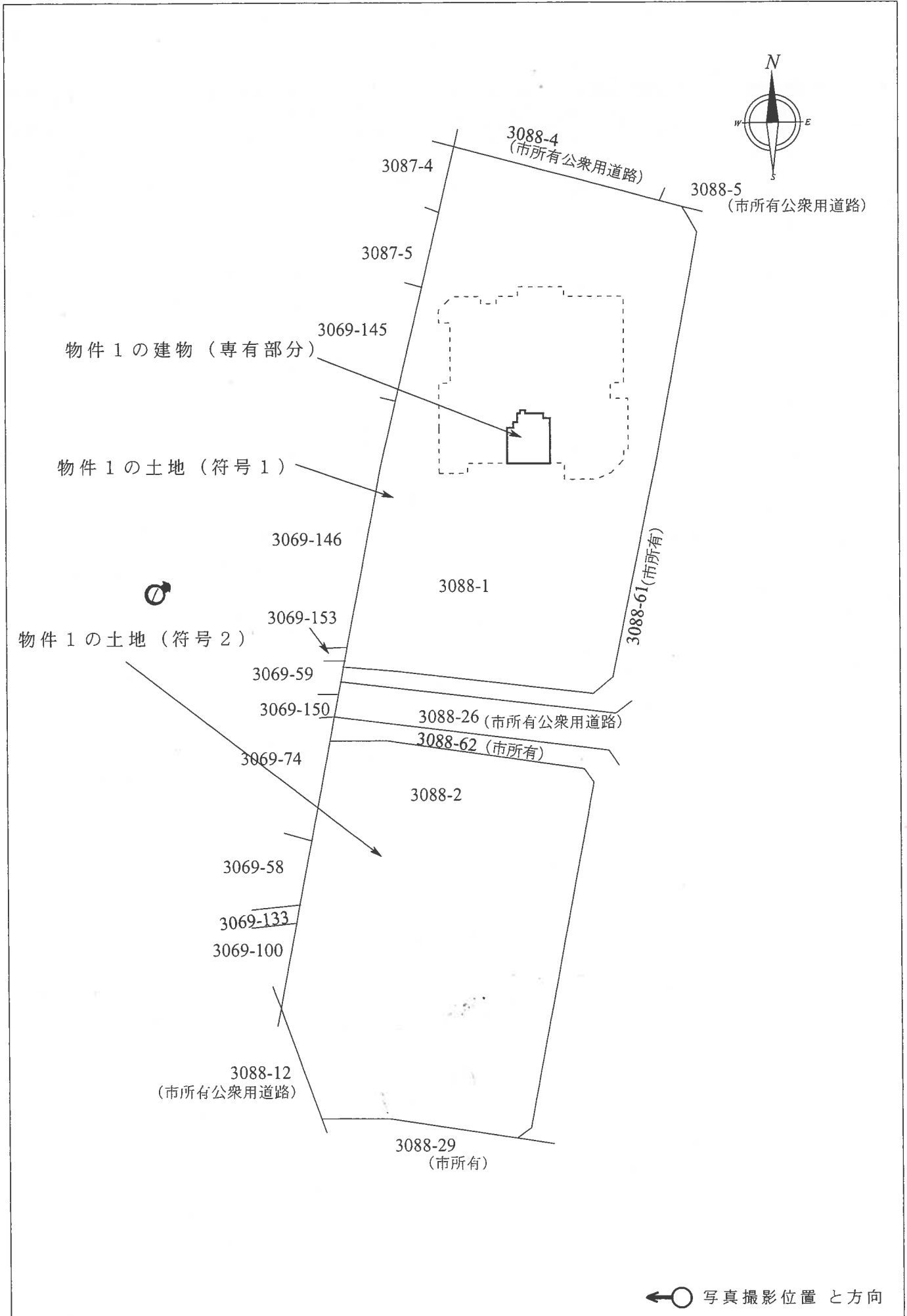
以上

| 調査の経過 | | |
|--|--------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和6年11月22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6年11月25日 15:15-16:25 | 物件所在地 | 物件特定，物件概況調査，外観写真撮影 |
| 令和6年11月26日 ： - ： | 当庁 | 破産管財人に照会書郵送，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 |
| 令和6年12月4日 14:00-14:20 | 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 |
| 令和6年12月5日 ： - ： | 当庁 | 破産管財人に鍵を返送 |
| 年 月 日 ： - ： | | |
| 年 月 日 ： - ： | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月4日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Aを立ち合わせ，破産管財人提供の鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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
(4 枚目)

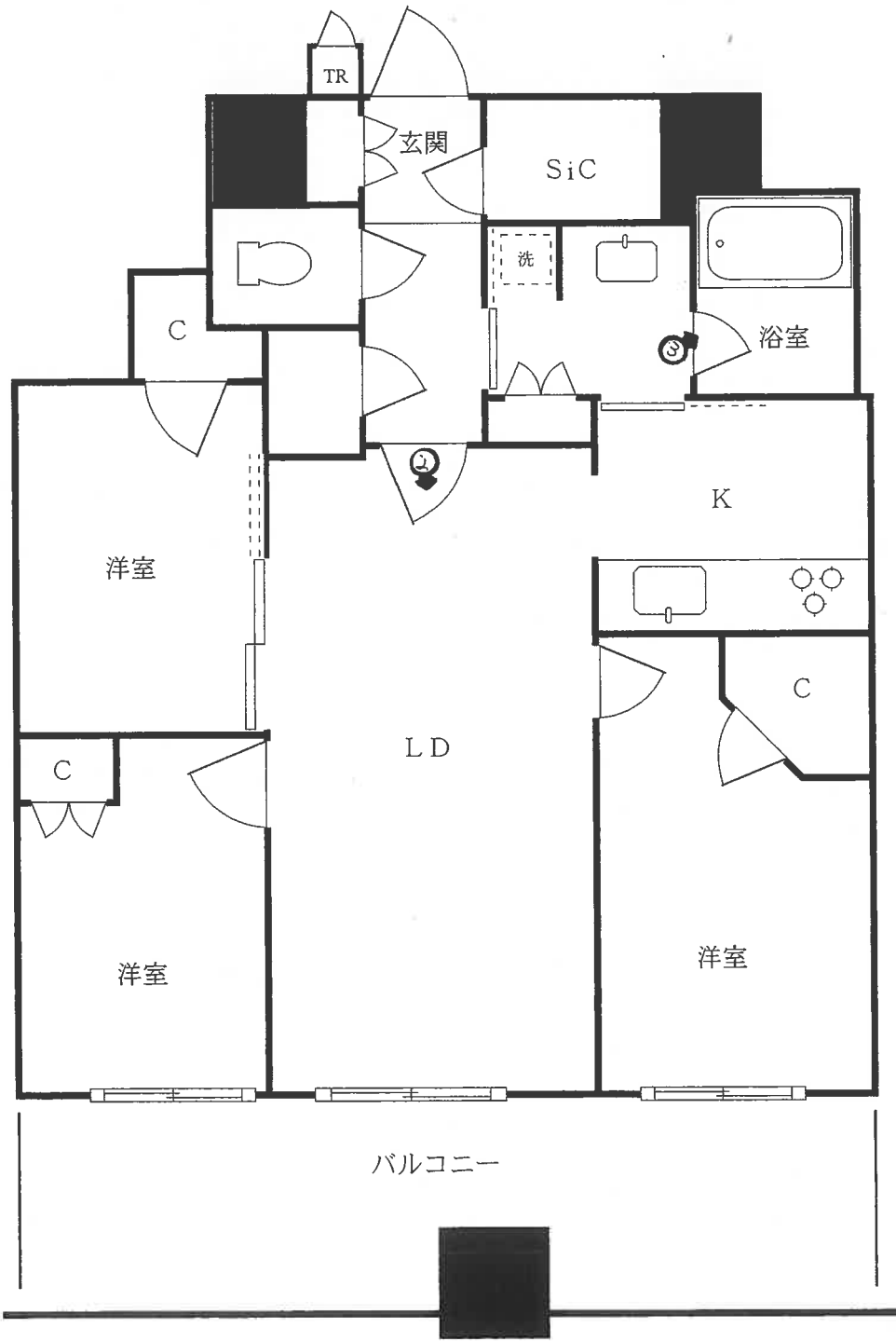
(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第294号



(間取図)

令和6年(ケ)第294号



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(ケ)第294号
令和6年12月4日現地調査
令和6年12月17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 | 金 81,410,000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 | | 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 武蔵野市中町一丁目3088番地1
建物の名称 武蔵野タワーズ スカイクロスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町一丁目3088番1の507
建物の名称 507
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 73.59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 武蔵野市中町一丁目3088番1
地 目 宅地
地 積 3666.25平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 武蔵野市中町一丁目3088番2
地 目 宅地
地 積 3699.39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 5110037分の7580

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1乃至2）の概況及び利用状況等

| | | |
|--|---|---|
| 位置・交通 | JR中央線「三鷹」駅の北方・道路距離約300m（徒歩約4分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。 | |
| 付近の状況 | 近隣は、武蔵野市南部に位置し、中高層の店舗事務所ビルや高層マンションが建ち並ぶ商業地域である。 | |
| 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 | <p><西方の中央大通りから20mまで> <西方の中央大通りから20m超></p> <p>市街化区域 市街化区域 商業地域 商業地域 80% 80% 600% 500% 防火地域 防火地域 50m高度地区 50m高度地区 宅地造成等工事規制区域 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地域）</p> |
| 画地の状況 | 地積 形状 間口・奥行 地勢 その他 | <p>（符号1の土地）</p> <p>3,666.25㎡ ほぼ長方形 間口約64m、奥行約50m （上記間口、奥行は南東側道路からの概測による）</p> <p>ほぼ平坦</p> |
| | 地積 形状 間口・奥行 地勢 その他 | <p>（符号2の土地）</p> <p>3,699.39㎡ やや不整形 間口約25.5m、奥行約52m （上記間口、奥行は西側道路からの概測による）</p> <p>ほぼ平坦</p> |
| 接面道路の状況等 | <p>（符号1の土地）</p> <p>南東側で幅員約10m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、南西側で幅員約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、北東側で幅員約7.3m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高にそれぞれ接面する三方路画地。</p> | |

| | | |
|--|---|-------------------------|
| <p>接面道路の状況等</p> | <p>(符号2の土地) 西側で幅員約22m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、南東側で幅員約10m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、北東側で幅員約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、南西側で幅員約5.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高にそれぞれ接面する四方路面地。</p> | |
| <p>土地の利用状況等</p> | <p>◇符号1及び2の土地は幅員約12mの道路によって分断されており、符号1土地は後記一棟の区分所有建物(武蔵野タワーズスカイクロスタワー)の敷地として、符号2土地は別棟の区分所有建物(武蔵野タワーズスカイゲートタワー)の敷地としてそれぞれ利用されている。 ◇建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</p> | |
| <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 都市ガス 下水道</p> | <p>あり あり あり</p> |
| <p>土地の履歴等</p> | <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、符号1土地の昭和22年以降の本件土地所有者は個人・法人・不動産会社、平成18年からは本件マンションの建設会社及び区分所有者であり、符号2土地の昭和31年以降の本件土地所有者は個人・法人・不動産会社、平成18年からは本件マンションの建設会社及び区分所有者であった。また、昭和51年版及び平成15年版の住宅地図では、符号1土地はいずれも農家住宅の敷地であり、符号2土地はいずれも農地であったことがわかった。</p> | |
| <p>特記事項</p> | <p>◇符号2土地は、西側道路(中央大通り)から20mまでは商業地域(建蔽率80%、容積率600%)、当該道路から20m超は商業地域(建蔽率80%、容積率500%)に指定されており、本物件は容積率の異なる2つの地域に跨っている。したがって、符号2土地の基準容積率はそれぞれの地域に属する面積割合で加重平均したものが適用されることになる。本件土地上の建物の建築計画概要書によると、加重平均した基準容積率は525.91%であるが、建築基準法に規定されている総合設計制度(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)の適用により、容積率が700.35%に緩和されている。 ◇「武蔵野市浸水ハザードマップ」によると、符号1土地の西側一部が0.1m~0.5mの浸水深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 | 武蔵野タワーズ スカイクロスタワー | | | |
| 建物の用途 | 店舗・公共施設付住居 (総戸数 327 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 22 年 1 月 20 日 新築 約 15 年 約 45 年 | | |
| 構造・延床面積 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 3 階付 3 1 階建 | | | |
| | 1 階 | 905.69 m ² | 1 8 階 | 973.05 m ² |
| | 2 階 | 835.57 m ² | 1 9 階 | 973.05 m ² |
| | 3 階 | 968.04 m ² | 2 0 階 | 973.05 m ² |
| | 4 階 | 968.04 m ² | 2 1 階 | 973.05 m ² |
| | 5 階 | 968.04 m ² | 2 2 階 | 973.05 m ² |
| | 6 階 | 968.04 m ² | 2 3 階 | 973.56 m ² |
| | 7 階 | 968.04 m ² | 2 4 階 | 973.56 m ² |
| | 8 階 | 968.04 m ² | 2 5 階 | 973.56 m ² |
| | 9 階 | 968.04 m ² | 2 6 階 | 973.56 m ² |
| | 1 0 階 | 968.04 m ² | 2 7 階 | 973.56 m ² |
| | 1 1 階 | 968.04 m ² | 2 8 階 | 973.56 m ² |
| | 1 2 階 | 968.04 m ² | 2 9 階 | 1,033.50 m ² |
| | 1 3 階 | 968.04 m ² | 3 0 階 | 980.61 m ² |
| | 1 4 階 | 978.90 m ² | 3 1 階 | 980.61 m ² |
| | 1 5 階 | 973.05 m ² | 地下 1 階 | 2,555.32 m ² |
| | 1 6 階 | 973.05 m ² | 地下 2 階 | 257.56 m ² |
| | 1 7 階 | 973.05 m ² | 地下 3 階 | 1,985.08 m ² |
| | | | 延床面積 | 34,787.04 m ² |
| 仕 様 | 外 壁 そ の 他 | タイル貼り等 なし | | |
| 設 備 等 | エレベーター 駐 車 場 そ の 他 | あり あり 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 | 優る | | | |

| | | |
|--------|--|--------------------------------------|
| 管理の形態等 | 管理組合 管理方式 管理会社 その他 | あり 委託 三菱地所コミュニティ株式会社 管理人室あり |
| 管理の状況 | 普通 <p style="text-align: right;">※現地調査時において、第1回大規模修繕工事が行われていた。</p> | |
| 特記事項 | <p>◇武蔵野タワーズは符号1土地上に存する本件建物（スカイクロスタワー）と符号2土地上に存する別棟の区分所有建物（スカイゲートタワー）の2棟で構成されており、いずれも建築基準法に規定されている総合設計制度（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例）の適用により建てられた建物である。</p> <p>本件建物の建築計画概要書によると、容積率が668.05%、高さが103.70mとなっており、都市計画による規制から緩和されている。</p> | |

(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 | 5階に位置する中間部屋(採光は南の一面) | | |
| 床面積 | 専有面積 | 73.59㎡(登記記載) | |
| 間取り | 3LDK (LDK、洋室(3)、浴室、洗面室、トイレ、S i C等) | | |
| バルコニー等 | 南側にバルコニーがある。 | | |
| 仕 様 | 天井 | クロス等 | |
| | 床 | フローリング等 | |
| | 内 壁 | クロス等 | |
| | 設 備 | 台所・洗面所・浴室・トイレ等 | |
| | そ の 他 | トランクルームあり | |
| 保守管理の 状態 | 概ね普通 ※但し、空室の状態であるため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。 | | |
| 管理費等 | 管 理 費 | 月 額 | 23,467 円 令和5年3月分までの管理費は月額22,467円 |
| | 団地修繕積立金 | 月 額 | 900 円 |
| | 住宅全体修繕積立金 | 月 額 | 4,200 円 |
| | 棟別修繕積立金 | 月 額 | 7,400 円 |
| | 住宅修繕積立金 | 月 額 | 7,200 円 |
| | 合 計 | 月 額 | 43,167 円 |
| | 滞 納 額 | 滞納額合計 1,200,676円 (令和6年11月7日現在) 上記滞納額は令和4年8月分～令和6年11月分の合計 | |
| | 備 考 | 上記滞納額に遅延損害金248,085円(年利18%) が加算される。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、所有者が空室の状態ですべて所有し、占有している。 | | |
| 特記事項 | ◇ 室内は、トイレの床に汚れが見られたが、そのほか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

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 |
|------------------|--------------|----------|---------------|
| 690,000 | × 73.59 | × 0.74 | = 37,580,000 |

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15年、経済的残存耐用年数約45年、観察減価率5%、残価率10%

$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 45 / (15 + 45) \times (1 - 0.05) = 0.74$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号1及び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。

| 土地の符号 | 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 | | | | |
| 1 | 1,580,000 | × 1.10 | × 3,666.25 | × 1.00 | 7,580 | = 9,450,000 |
| 2 | 2,160,000 | × 1.00 | × 3,699.39 | × 1.00 | 5,110,037 | = 11,850,000 |
| 合 計 | | | | | | = 21,300,000 |

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。

《符号1の土地》

【公示地 武蔵野5-10】

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 2,200,000 \text{ 円/㎡} \times 108/100 \times 100/100 \times 100/150 = 1,580,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和6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：公示地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比較して環境・行政的条件等が優れていることを考慮して判定した。

イ 個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。

三方路(+10)

相乗積:1.1

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。

《 符号 2 の土地 》

【 公示地 武蔵野 5 - 1 0 】

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 2,200,000 \text{ 円/㎡} \times 108/100 \times 100/100 \times 100/110 = 2,160,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正： 令和6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： 公示地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 対象地域に比較して環境・交通接近条件等が優れていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

四方路(+13)、形状(やや不整形)(-2)、西側道路の接道幅の関係(-3)、容積率(-7)
相乗積： $1.13 \times 0.98 \times 0.97 \times 0.93 \approx 1$ (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 |
|--------------|---------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|
| 37,580,000 | + 21,300,000 | × 1.80 | × 1.03 | × 1.00 | =109,160,000 |

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： 1.80 (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： 1.03 (5階) ※ 基準階： 2階

位置別補正： 1.00 (5階に位置する中間部屋(採光は南の一面))

その他補正： 1.00 (必要なし)

相乗積： $1.03 \times 1 \times 1 = 1.03$

(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はないが、その潜在的な収益力を把握するため、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 | |
| 7,940,928円 (11.9%) | 2,699,820円 | 4.0% | 65,470,635円 | 0.8967 | 58,707,518円 (88.1%) | 66,648,446円 = 66,650,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.037)^3} = 0.8967 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、積算価格に対して収益価格が低位に求められた。対象不動産は自用のファミリータイプマンションであることから、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。よって、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 | 109,160,000円 |
| ② 収益価格 | 66,650,000円 |
| ③ 調整後の価格 | 104,910,000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 |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| 104,910,000 | × 1.0 | × 0.8 | × 0.97 | | =81,410,000 |

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： 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て修正を行った。

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。

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

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

| | 公示価格 | 武蔵野 5-10 |
|------------------|---------------------------------|----------|
| 価格時点 | 令和6年1月1日 | |
| 所在及び地番 「住居表示」 | 武蔵野市中町1丁目3088番38外 「中町1-13-3」 | |
| 1㎡当たりの価格 | 2,200,000円/㎡ | |
| 地積 | 155㎡ | |
| 周辺の土地の 利用の現況 | 中高層の店舗兼事務所ビルが多い商業地域 | |
| 前面道路の状況 | 西22m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 | 三鷹210m | |
| 法令上の制限 | 商業(80、600) 防火 | |

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図

以 上

位置図

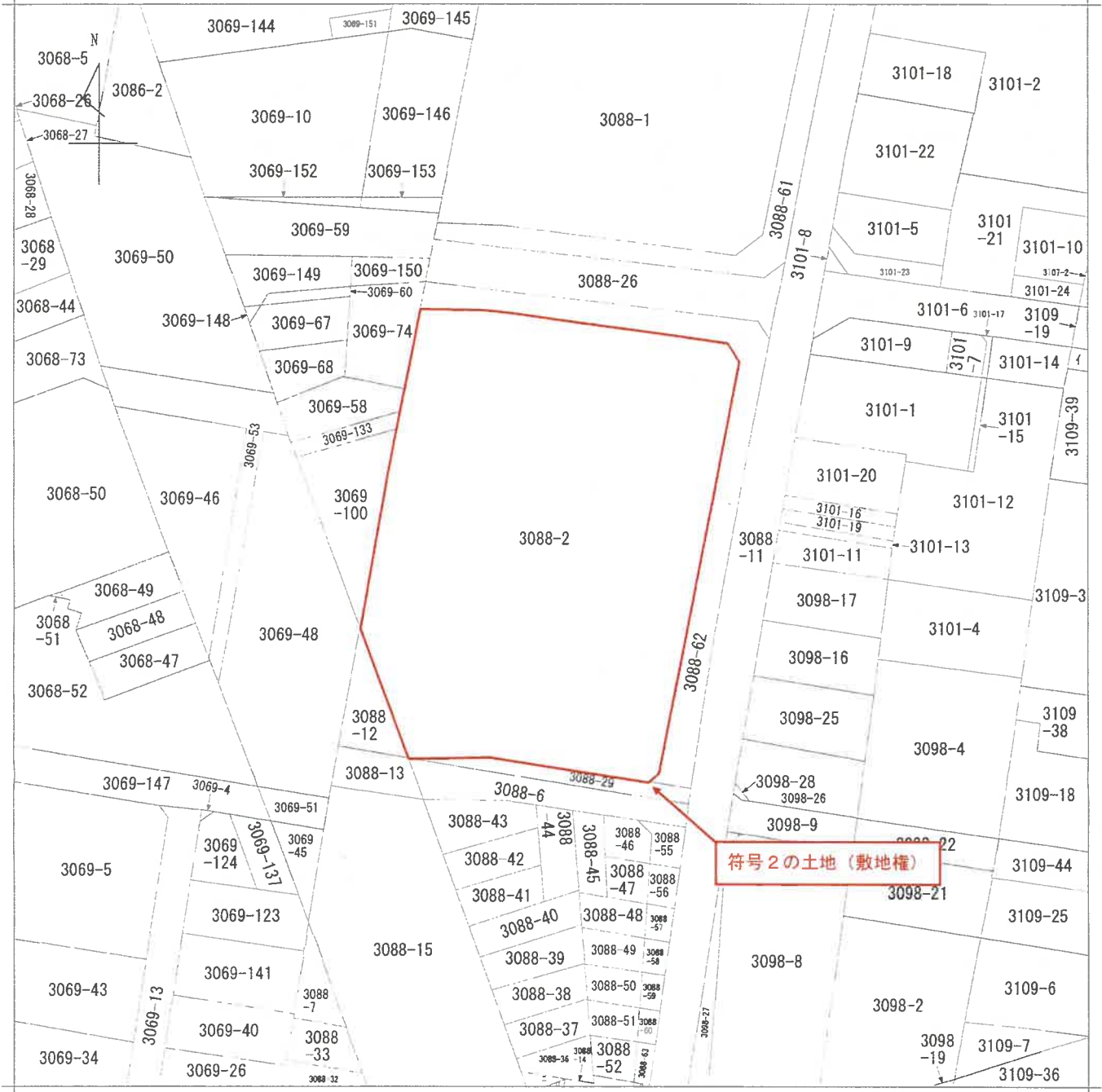


対象不動産

公示地
武蔵5-10

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

イ 3109-40 ハ 3088-64
 コ 3088-34 ニ 3088-35



〔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
 中町1丁目

| | | | | | |
|-------|---------------------|------|-----------|-------------|--------------|
| 請求部分 | 所在 武蔵野市中町一丁目 | | 地番 3088番2 | | |
| 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) 昭和55年8月4日 | | 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10月18日

東京法務局

請求番号：19-1

(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年10月4日

A3 併 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。
(東京法務局府中支局管轄)
令和6年10月18日 東京法務局

登記官

地積測量図

前 3088-1
地番 3088-1、-6、
土地の所在 武蔵野市中町一丁目

歴 權 一 覧 表

| 測点名 | X | Y | 歴 權 | 考 |
|------|---------|---------|----------|---|
| K5 | 573.716 | 534.221 | 仮 | |
| K6 | 578.342 | 532.329 | 仮 | |
| K7 | 596.367 | 483.802 | 段メタルプレート | |
| K9 | 601.776 | 486.425 | L形測測に封印 | |
| K10 | 583.665 | 535.246 | 仮 | |
| K11 | 585.616 | 539.851 | 仮 | |
| K12 | 650.170 | 570.222 | 仮 | |
| K13 | 671.569 | 520.268 | 御影石杭 | |
| K14 | 647.317 | 508.476 | 御影石杭 | |
| S15 | 572.119 | 539.508 | 仮 | |
| S16 | 573.589 | 544.290 | 仮 | |
| S20 | 590.446 | 548.169 | 御影石杭 | |
| S21 | 644.411 | 573.546 | 市コンクリート杭 | |
| S22 | 644.408 | 573.546 | 御影石杭 | |
| S23 | 646.092 | 578.255 | 市コンクリート杭 | |
| S24 | 646.090 | 578.254 | 御影石杭 | |
| S25 | 653.536 | 579.272 | 市コンクリート杭 | |
| S26 | 659.169 | 577.196 | 市コンクリート杭 | |
| S27 | 662.965 | 567.935 | 市コンクリート杭 | |
| S28 | 661.159 | 563.273 | 市コンクリート杭 | |
| 208 | 603.919 | 487.463 | 市コンクリート杭 | |
| 209 | 601.584 | 495.576 | 市コンクリート杭 | |
| 210 | 587.989 | 532.215 | 市コンクリート杭 | |
| 211 | 589.883 | 536.843 | 市コンクリート杭 | |
| 212 | 648.048 | 564.204 | 市コンクリート杭 | |
| 213 | 653.960 | 562.076 | 市コンクリート杭 | |
| T3 | 576.776 | 535.978 | 仮 | |
| T4 | 597.908 | 494.724 | 仮 | |
| T8 | 647.455 | 575.415 | 仮 | |
| T9 | 677.782 | 523.345 | 仮 | |
| T3-1 | 604.628 | 549.569 | 仮 | |

測測は任意箇所による。

314710

縮尺 1/

申請人

平成 19 年 9 月 27 日作成

作成者

(東京土地家屋調査士会用紙)

H19.10.08

2/2

登記年月日：平成19年10月14日

A3をA4に縮小

令和6年10月18日 東京法務局
 東京法務局府中支局管轄

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6年10月18日 東京法務局

登記告

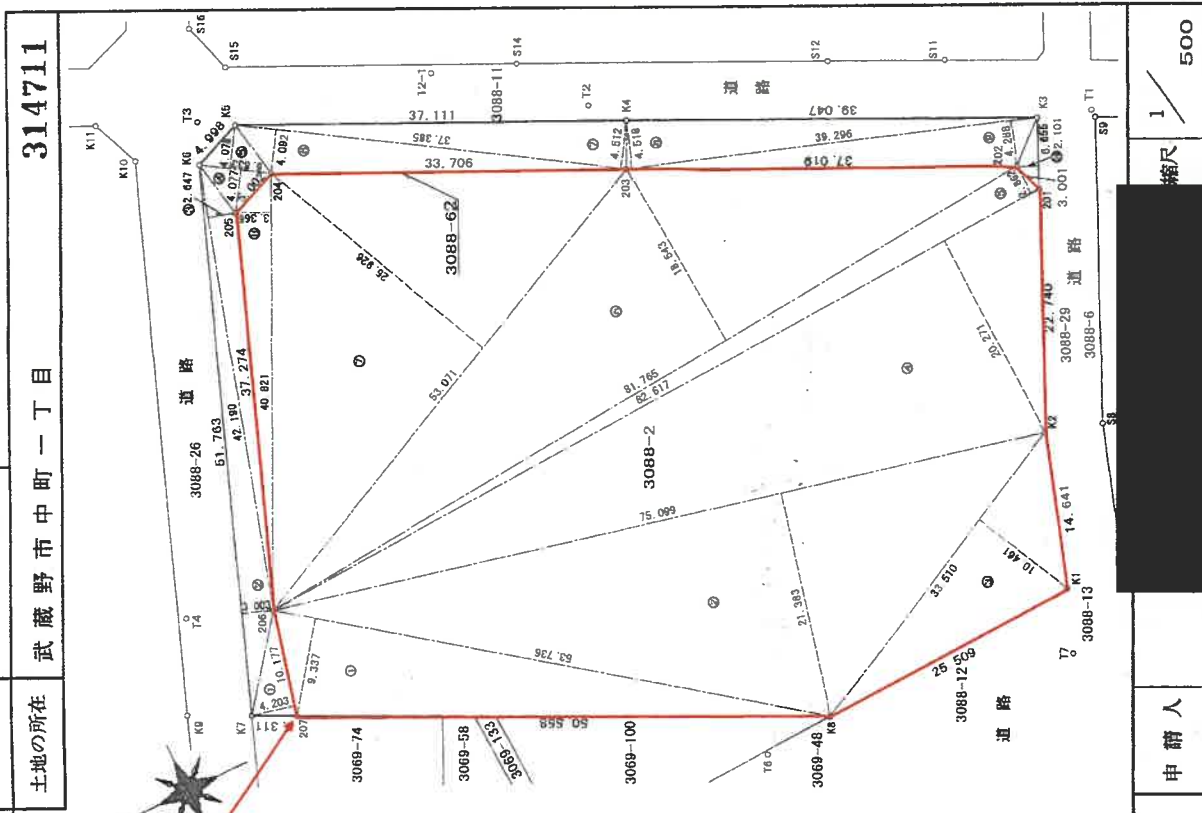
3088-2

地番 3088-2,-62

土地の所在 武蔵野市中町一丁目

314711

地積測量図



符号2の土地(敷地権)

三斜求積表

| 地番 | 3088-2 | 底辺 | 高さ | 倍面積 | 積 |
|----|--------|--------|-------------|-----|----------------|
| 1 | 53.736 | 9.337 | 501.733032 | | |
| 2 | 75.099 | 21.383 | 1605.841917 | | |
| 3 | 33.510 | 10.481 | 350.548110 | | |
| 4 | 82.617 | 20.271 | 1674.729207 | | |
| 5 | 81.765 | 18.543 | 1516.168395 | | |
| 6 | 53.071 | 25.926 | 1375.918746 | | |
| 7 | 40.821 | 3.368 | 137.403486 | | |
| 8 | | 倍面積 | 7398.792747 | | |
| | | 面積 | 3699.39 | | m ² |

| 地番 | 3088-62 | 底辺 | 高さ | 倍面積 | 積 |
|----|---------|-------|-------------|-----|----------------|
| 1 | 10.177 | 4.203 | 42.773931 | | |
| 2 | 51.763 | 3.003 | 155.444289 | | |
| 3 | 42.190 | 2.647 | 111.676930 | | |
| 4 | 6.833 | 4.077 | 27.858141 | | |
| 5 | 6.833 | 4.078 | 27.864974 | | |
| 6 | 37.385 | 4.092 | 152.979420 | | |
| 7 | 37.385 | 4.512 | 168.681120 | | |
| 8 | 39.296 | 4.288 | 168.501248 | | |
| 9 | 39.296 | 4.288 | 168.501248 | | |
| 10 | 6.855 | 2.101 | 13.982155 | | |
| | | 倍面積 | 1047.301536 | | |
| | | 面積 | 523.6507680 | | m ² |

底面積を三斜に換算。

作成者

平成19年9月27日(作成)

申請人

他4名別紙のとおり

縮尺 1/500

平成拾九年拾月四日

登記年月日：平成19年10月14日

A3時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。
(東京法務局府中支局管轄地)
令和6年10月18日 東京法務局

登記官

前 3088-2

地番 3088-2,-62

地積測量図

土地の所在 武蔵野市中町一丁目

座標一覧表

| 測点名 | X | 座標 | Y | 座標 | 備 | 考 |
|------|---------|---------|---------|---------|----------|---|
| K1 | 521.508 | 460.895 | 474.832 | 501.608 | 市コンクリート杭 | |
| K2 | 517.023 | 474.832 | 501.608 | 501.608 | L形銅測に銅印 | |
| K3 | 504.894 | 501.608 | 518.400 | 534.221 | 鉄 | |
| K4 | 540.146 | 518.400 | 534.221 | 532.329 | L形銅測に銅印 | |
| K5 | 573.716 | 534.221 | 483.802 | 459.845 | 鉄 | |
| K6 | 578.342 | 532.329 | 459.845 | 486.425 | 鉄 | |
| K7 | 596.357 | 483.802 | 486.425 | 535.246 | 鉄メタルプレート | |
| K8 | 546.995 | 459.845 | 486.425 | 539.851 | 鉄メタルプレート | |
| K9 | 601.776 | 486.425 | 535.246 | 539.851 | L形銅測に銅印 | |
| K10 | 583.665 | 535.246 | 539.851 | 461.137 | 鉄 | |
| K11 | 585.616 | 539.851 | 461.137 | 473.239 | 鉄 | |
| S6 | 515.703 | 461.137 | 473.239 | 499.247 | 御影石杭 | |
| S8 | 511.759 | 473.239 | 499.247 | 510.366 | 御影石杭 | |
| S9 | 499.970 | 499.247 | 510.366 | 515.119 | 底コンクリート杭 | |
| S11 | 510.515 | 510.366 | 515.119 | 527.746 | 底コンクリート杭 | |
| S12 | 520.573 | 515.119 | 527.746 | 539.508 | 底コンクリート杭 | |
| S14 | 547.157 | 527.746 | 539.508 | 544.290 | 鉄 | |
| S15 | 572.119 | 539.508 | 544.290 | 495.546 | 鉄 | |
| S16 | 573.589 | 544.290 | 495.546 | 498.365 | 市コンクリート杭 | |
| 201 | 507.640 | 495.546 | 498.365 | 514.289 | 市コンクリート杭 | |
| 202 | 508.669 | 498.365 | 514.289 | 528.605 | 市コンクリート杭 | |
| 203 | 542.088 | 514.289 | 528.605 | 526.778 | 市コンクリート杭 | |
| 204 | 572.574 | 528.605 | 526.778 | 491.832 | 市コンクリート杭 | |
| 205 | 577.206 | 526.778 | 491.832 | 481.920 | 市コンクリート杭 | |
| 206 | 590.173 | 491.832 | 481.920 | 500.000 | 鉄 | |
| 207 | 592.479 | 481.920 | 500.000 | 521.168 | 鉄 | |
| T1 | 500.000 | 500.000 | 521.168 | 535.978 | 鉄 | |
| T2 | 542.790 | 521.168 | 535.978 | 494.724 | 鉄 | |
| T3 | 576.776 | 535.978 | 494.724 | 459.199 | 鉄 | |
| T4 | 597.908 | 494.724 | 459.199 | 455.175 | 鉄 | |
| T6 | 553.925 | 459.199 | 455.175 | 530.482 | 市基準点真鍮線鉄 | |
| T7 | 523.670 | 455.175 | 530.482 | | | |
| T2-1 | 564.831 | 530.482 | | | | |

測量は注意座標に依る。

2/2

作成者

平成 19 年 9 月 27 日作成

申請人

H19-10-09 (東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/

314712

登記年月日：平成22年3月11日

A3時A4に縮小

各階平面図

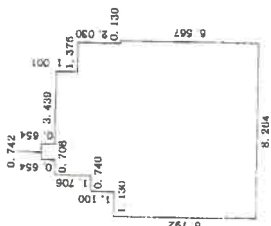
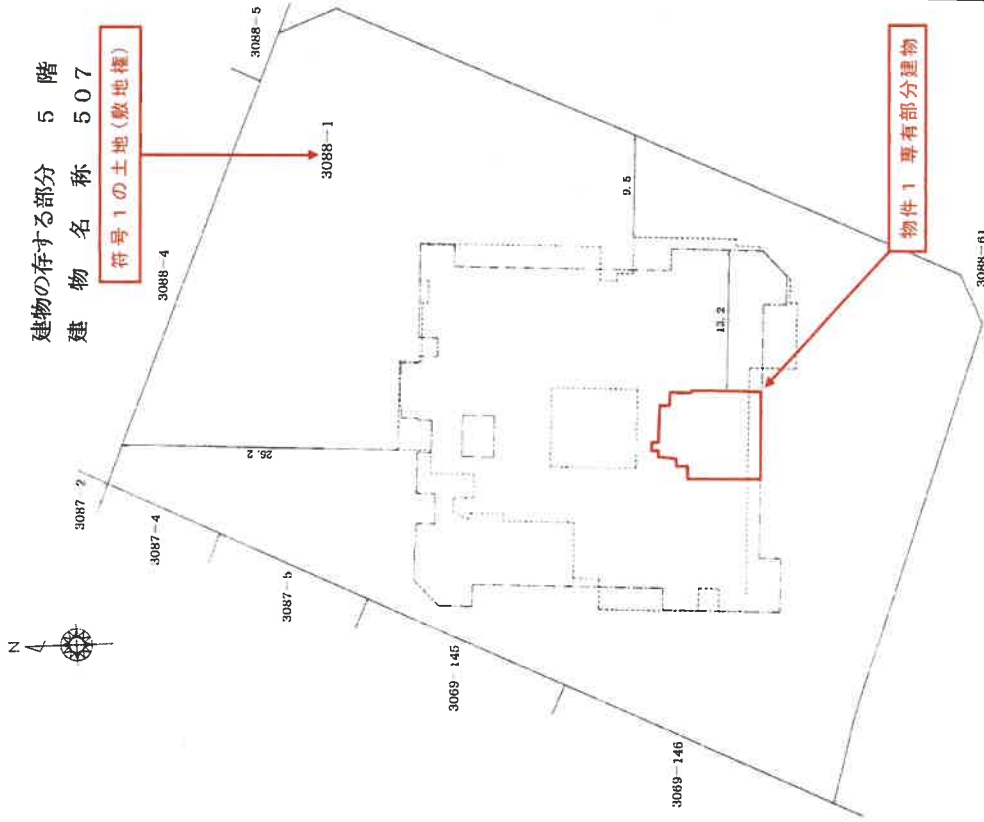
家屋番号 中町一丁目3088番1
の507

建物図面

建物の所在 武蔵野市中町一丁目3088番地1

建物の存する部分 5階
建物名称 507

符号1の土地(敷地種)



求積表

| | | | | |
|-------|---|-------|---|---------|
| 0.742 | X | 0.654 | = | 0.4853 |
| 4.889 | X | 1.001 | = | 4.8939 |
| 6.264 | X | 0.705 | = | 4.4161 |
| 7.004 | X | 1.100 | = | 7.7044 |
| 8.134 | X | 0.225 | = | 1.8302 |
| 8.264 | X | 6.567 | = | 54.2697 |
| 計 | | | | 73.5996 |

床面積 73.59 m²

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

年 2 月 8 日(作成)

これは図面に記録されている内容を証明した借面である。

(東京法務局の中支局管轄)

令和6年10月18日 東京法務局

登記官

請求番号：16-4