

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	9,920,000 7,936,000		1,984,000	58,989	9,882
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 府中市四谷六丁目14番地5

建物の名称 ビッグヴァン府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷六丁目14番5の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.26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 府中市四谷六丁目14番5

地 目 宅地

地 積 1084.38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 108438分の3206



物 件 明 細 書

令和 7年 1月16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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 C

期 限 令和4年9月1日から定めなし

賃 料 月額85,000円

賃料前払 なし

敷 金 85,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 府中市四谷六丁目14番地5

建物の名称 ビッグヴァン府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷六丁目14番5の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.26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 府中市四谷六丁目14番5

地 目 宅地

地 積 1084.38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 108438分の3206



補 充 書

令和6年12月18日

東京地方裁判所立川支部民事第4部 御中

東京地方裁判所立川支部 執行官 塚 田 正

令和6年(ケ)第269号事件について、現況調査報告書提出後に建物所有者からの回答書等が追加提出されましたので、以下のとおり補充・訂正します。

記

建物所有者提出の回答書記載の	賃料	月83,000円
	管理費と修繕費	月28,700円
	支払方法	毎月15日限り当月分支払

【提出書類】

回答書及び登記情報

令和6年(ケ)第269号
令和6年11月19日受理
令和6年12月17日提出
(評価人 猿橋正和)

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 府中市四谷六丁目14番地5

建物の名称 ビッグヴァン府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷六丁目14番5の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.26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 府中市四谷六丁目14番5

地 目 宅地

地 積 1084.38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 108438分の3206



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都府中市四谷六丁目14番地の5 ビッグヴァン府中407 (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"> <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 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	
管理費等の状況 (月額)	管理費 16,300円 修繕積立金 12,400円	令和6年10月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 令和 年 月分から令和 年 月分まで <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 円 年利14パーセントの定めあり
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
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"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)

(占有関係用 (単独))

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 ■C
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 (■D (占有者の子) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書等) 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20年9月1日
最初の契約等	契約日 平成20年8月19日
	期間 平成20年9月1日 ■平成22年8月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新
現在の契約等	期間 令和4年9月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者 <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85,000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85,000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	最初の貸主：前々建物共有者 E 最初の借主：B
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
D (占有者の子)	<ol style="list-style-type: none">1 Cは本件建物を家族と居宅としてのみ使用しています。2 B及びCは私の父母にあたります。現在はCを借主として賃貸借契約がされています。3 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。令和6年8月ころ7、8万円を支出し、エアコンを1台設置しました。もう1台あるエアコンは使用できない状態です。4 最初の賃貸借契約書が作成されてから2年毎に更新されてきましたが、現在の建物所有者が貸主になってからは、更新契約書は作成されていません。従って、法定更新されている状態になります。 (令和6年12月6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

(4 枚目)

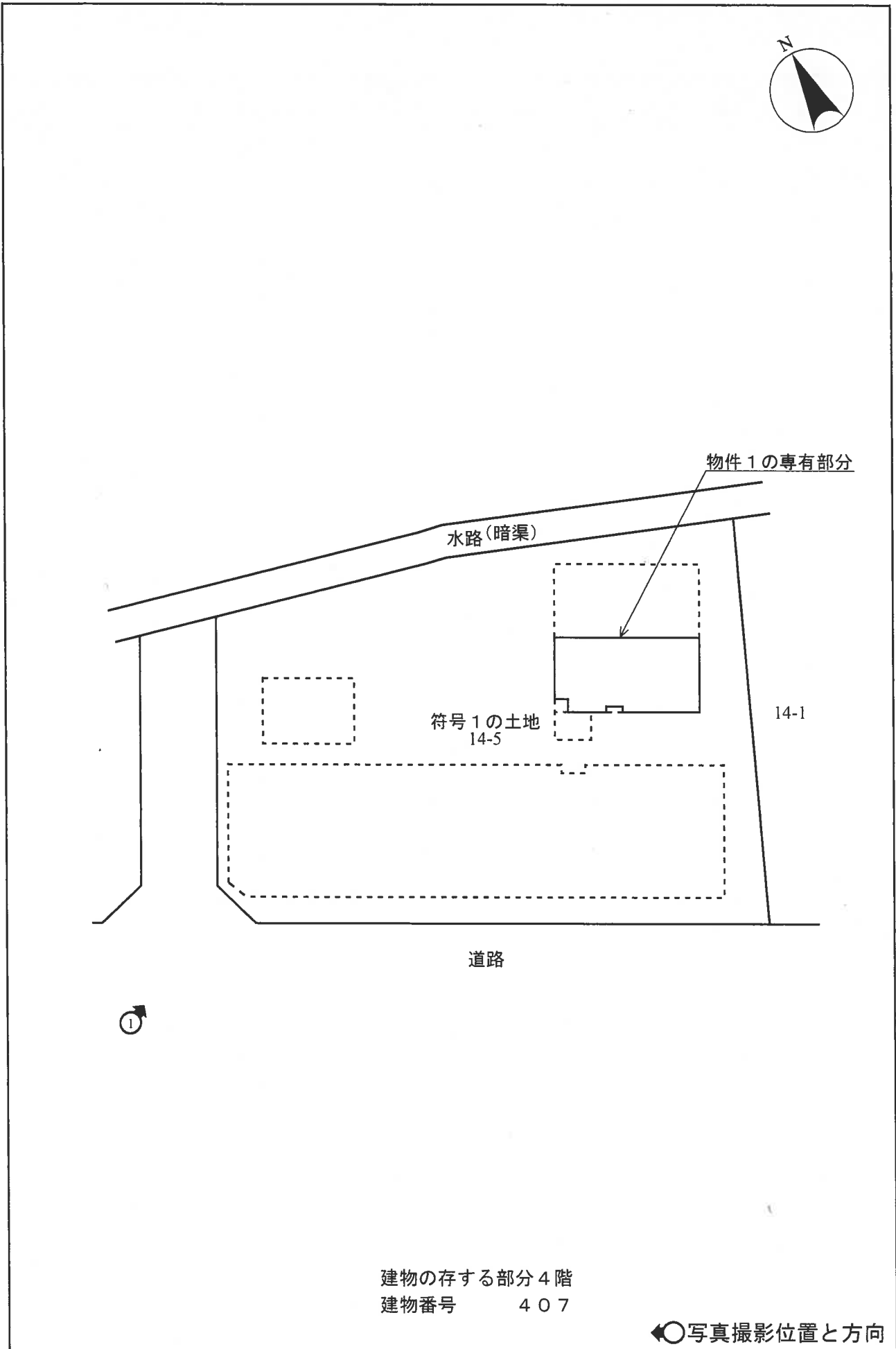
執行官の意見

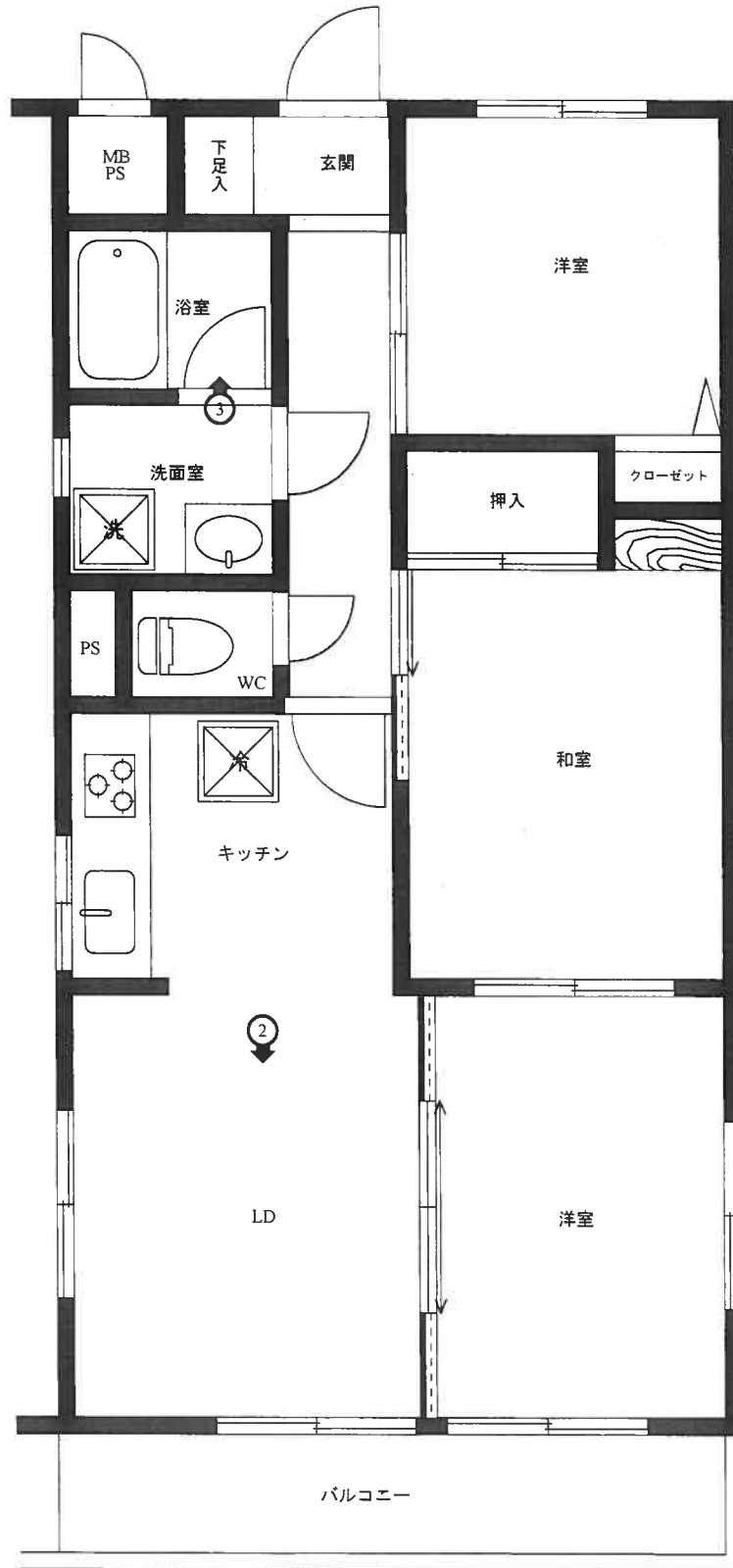
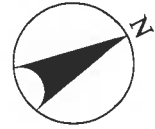
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けにはBの名前が表示されていたが、表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、Dが在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

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19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22日 14:15-14:25	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11月25日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX 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 14:25-14:50	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、Dに面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月6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 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 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

(6 枚目)





◐◑ 写真撮影位置と方向

001



002



003



(9枚目)

令和6年（ケ）第269号
令和6年12月6日 現地調査
令和7年1月10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 猿橋 正和

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 9,920,000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 府中市四谷六丁目14番地5

建物の名称 ビッグヴァン府中

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四谷六丁目14番5の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.26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 府中市四谷六丁目14番5

地 目 宅地

地 積 1084.38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 108438分の3206



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「中河原」駅の北西方道路距離約2.5km、最寄りバス停から約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	近隣は多摩川の北東方、都道20号府中相模原線の南西側背後に位置し、中層共同住宅のほか、戸建住宅、事業所、駐車場等が混在する地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 西部地区土地区画整理事業区域（※1） 府中市景観計画区域 （※1）西部地区土地区画整理事業区域の概要 昭和40年6月18日に都市計画決定がなされているが、事業認可等の実施時期は未定。
画地の状況	地形等 間口・奥行等 地勢 その他	1,084.38㎡ 台形状の角地 南西側：間口約38m・奥行約23～30.5m 北西側：間口約20m・奥行約39～41m 南西端に辺長約4mの隅切りが存する。 概ね平坦 法務局備付の地積測量図（平成2年9月作製）が存する。
接面道路の状況等	南西側：幅員約6.4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第2号に該当）に概ね等高に接面。 北西側：幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第2号に該当）に概ね等高に接面。 北側が府中市が管理する水路（暗渠）等に隣接するが、建築基準法上の道路には該当しない。また、現状当該水路（暗渠）等からの出入りはできない。	

土地の利用状況等	<p>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。また、敷地内には駐車場等が存する。 (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)	上水道 都市ガス 下水道	有り 有り 有り
土地の履歴等	<p>過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年の住宅地図では農地であり、平成2年の住宅地図では未利用地等であったことが確認された。 府中市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。</p>	
特記事項		
<p>○ 符号1土地を含む周辺は、飯田建設工業株式会社が平成1年4月12日に開発許可を受け開発した住宅地域である。開発面積は約2,981㎡で、検査済証は平成2年10月17日に発行されている。</p> <p>○ 府中市水害ハザードマップのうち、多摩川の洪水ハザードマップによると、多摩川が氾濫した場合に想定される浸水深は0.5～3.0m未満の区域に該当する。</p>		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビッグヴァン府中	
建物の用途	共同住宅（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	平成2年10月1日新築 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 522.51㎡ 2階 486.09㎡ 3階 425.59㎡ 4階 425.59㎡ 5階 243.45㎡ 延床面積 2,103.23㎡	
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 有り 集合郵便受等
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 日本ハウズイング株式会社 管理員室がある。
管理の状況	普通	
特記事項	○一棟の建物の検査済証の発行（平成2年10月17日）記録がある。	

(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	北東側に位置する棟の4階南側の角住戸 (採光及び開口部は南東側・南西側・北西側・北東側)	
床面積	専有面積56.26㎡(登記記載)	
間取り	3LDK LDK、洋室(2)、和室、浴室、洗面室、トイレ等	
バルコニー等	南東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、カーペット等 クロス貼等 水廻り等 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 滞納額等 備考	月額 16,300円 月額 12,400円 月額 28,700円 ない(令和6年10月31日現在) 特になし
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり ○本件においては、賃借権が買受人に引受けとなるものとして評価を行った。	
特記事項	○賃借期間が長いため、クロスの汚れや変色、フローリングの傷み等が複数確認された。 ○立会者(D)に確認したところ「昨年、エアコンを1台設置したが、もう1台あるエアコンは使用できない状況。細かな不具合はあるが、雨漏り等の大きな不具合はない」とのことであった。 ○北東側の居室の天井が一部傾斜し低くなっているほか、廊下とトイレ等には段差があり、バリアフリーの住戸となっていない。	

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
320,000	× 56.26	× 0.29	= 5,220,000

※ 総額 (円) については、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 : 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査定した。

- ・ 経過年数約34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率20%、残価率5%
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、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。
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{16}{(34+16)} \times (1-0.20) \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{matrix} = 0.29$$

- ・ 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。

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)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
214,000	× 1.02	× 1,084.38	× 1.0	× 3,206/108,438	= 7,000,000

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。

【地価公示地 府中9-1】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 197,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{99.9} & \times & \frac{100}{96} & = & 214,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因（角地、形状等）を考慮した。

地域格差：地価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 +2% (1.02)

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等を考慮した結果、要しないものと判定した。

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）

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	
5,220,000	+	7,000,000	× 1.30	× 1.04	× 1.0	= 16,520,000

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。(1.30)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 1.02 (4階) ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.02 (角住戸) ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.00 (特になし)

相乗積：1.02 × 1.02 × 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り、賃料等は概ね標準的なものであるので、現行の賃貸条件を基準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ので、必ずしも現行の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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の正味純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ×オ	
1,383,414 (21.3%)	534,880	8.1%	6,405,353	0.7983	5,113,393 (78.7%)	6,496,807 = 6,500,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.078)^3} = 0.7983 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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 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。

本件は居住の快適性を重視する3LDKのマンションであるため、収益価格が低位に求められた。本件評価においては、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給動向等も考慮した結果、積算価格をやや重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	16,520,000円
② 収益価格	6,500,000円
③ 調整後の価格	12,500,000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）	市場性 修正	競売 市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他 の控除 （敷金等）	評価額 （円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ=ア×イ×ウ×エーオ
12,500,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	- 85,000円	9,920,000

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。（0.8）

エ 滞納管理費等
相当額の減価：本件の場合はない。

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、敷金85,000円

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地 「府中9-1」

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 及 び 地 番	府中市四谷4丁目54番10外
1 m ² 当 た り の 価 格	197,000円/m ²
地 積	1,319m ²
前 面 道 路 の 状 況	南西6.8m市道、北西側道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	「中河原」駅 2.1k m
法 令 上 の 制 限	準工(60、200)、準防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	中小規模倉庫、一般住宅等が混在する工業地域

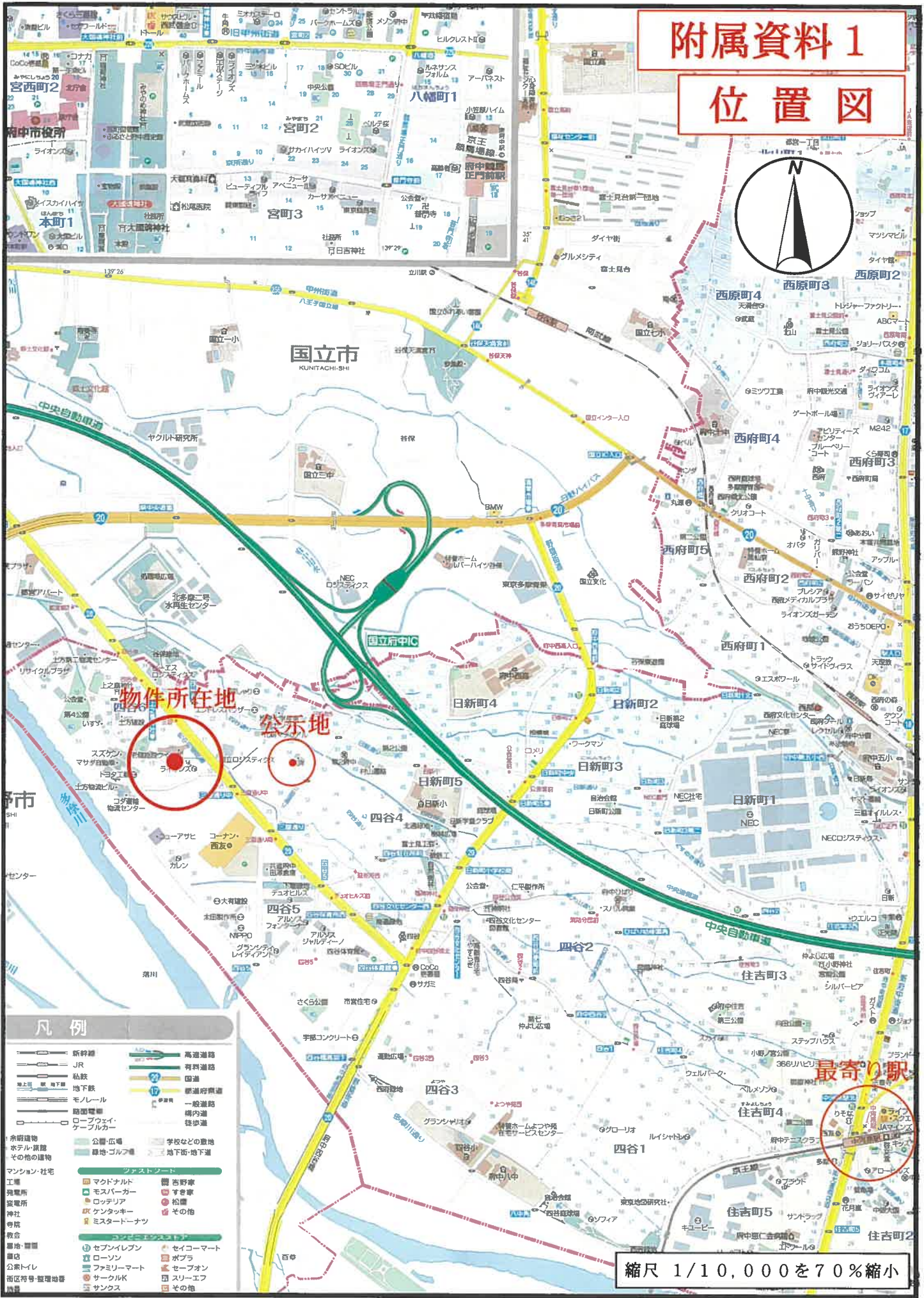
第7 附属資料

- 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

附属資料 1

位置図



縮尺 1/10,000を70%縮小

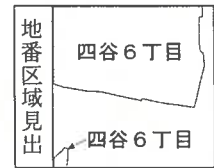
株式会社昭文社発行 都市地図より 複製

附属資料 2

公図写



(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	所在	府中市四谷六丁目			地番	14番5		
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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和6年11月21日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/2)

A3をA4に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

ヲ 15-17
ワ 17-17
カ 17-18
コ 17-27
ク 17-28
レ 17-33
ソ 17-39
ツ 17-53
ネ 17-55
ナ 14-14
ラ 道
ム 14-15
ウ 14-9
ノ 18-12
オ 18-35
ク 18-36
ヤ 18-32

登記年月日：平成29年9月20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6年11月21日 東京法務局町田出張所

登記官

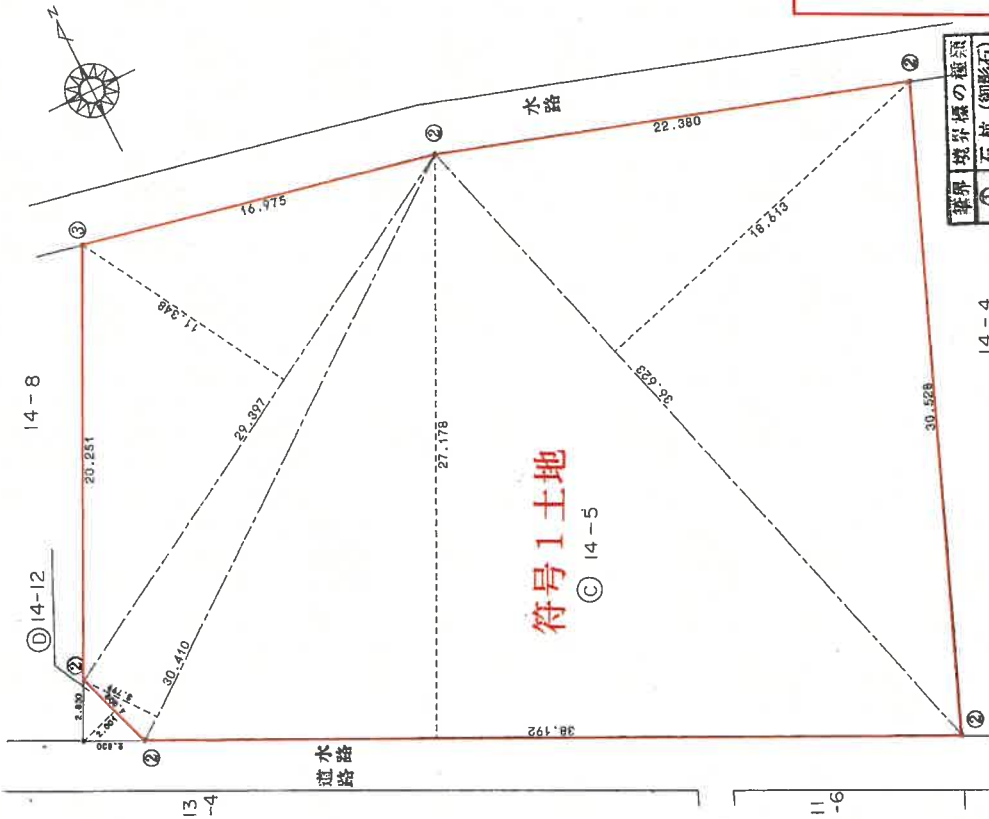
附属資料 3

地積測量図写

地積測量図 №2

14-5

地番	14-5, 14-12
土地の所在	府中市四谷6丁目



地番	区画	高さ	積面積
C 14-5	区画	11.348	353.57156
	区画	9.799	115.527590
	区画	27.178	1037.982176
	区画	18.613	681.663899
	区画	36.623	2168.770821
	地積		1084.38 m ²

地番	区画	高さ	積面積
C 14-12	区画	2.001	8.006002
	区画	4.003	8.006002
	区画		4.0040010
	区画		4.0040010

境界標の種類	境界標の種別	種別
①	石杭(御影石)	石杭
②	コンクリート杭	コンクリート杭
③	金	金

縮尺 1/250

52487

申請人

作製者

平成29年9月14日作製

(東京土地家屋調査士会用品)

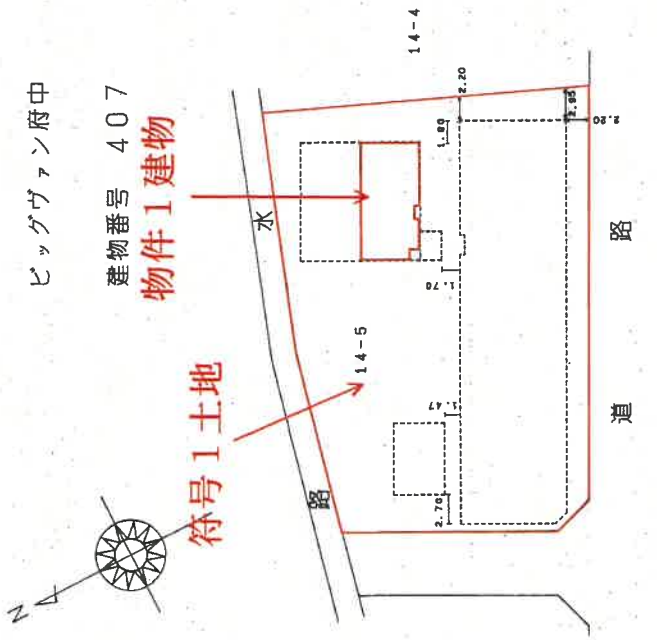
測量番号：4-2

A3をA4に縮小

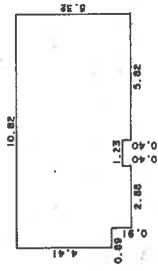
建物図面各階平面図写

建物図面各階平面図

家屋番号	四谷6丁目 14番5の407
建物の所在	府中市四谷6丁目14番地5



各階平面図



求積表

4.41	X	0.89	=	3.9249
5.32	X	2.88	=	15.3216
4.92	X	1.23	=	6.0516
5.32	X	5.82	=	30.9624
合計				56.2605
床面積				56.26 m ²

建物の存する部分4階

532074

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成21年11月1日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成2年11月2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6年11月21日

東京法務局町田出張所

登記簿

A3をA4に縮小

番付番号：4-3