

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月27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 7年11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月25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12月10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11月26日 午前10時00分から 令和 7年11月28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10月27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, 2	9,910,000 7,928,000	一括	1,982,000	50,277	11,542
1	3,880,000				
2	6,030,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 国分寺市戸倉一丁目
地 番 5 番 1 4
地 目 宅地
地 積 5 2 7. 5 2 平方メートル
共有者 A 持分 5 2 7 5 2 分の 1 8 2 2

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 国分寺市戸倉一丁目 5 番地 1 4
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積
1 階 3 0 7. 9 3 平方メートル
2 階 2 8 8. 4 6 平方メートル
3 階 2 5 7. 3 8 平方メートル
4 階 2 5 7. 3 8 平方メートル
5 階 2 5 7. 3 8 平方メートル
6 階 2 5 7. 3 8 平方メートル
7 階 2 4 8. 7 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 戸倉一丁目 5 番 1 4 の 8
建物の名称 4 0 1
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 5 0. 4 1 平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 木 元 庸 吉

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 所 在 国分寺市戸倉一丁目
地 番 5 番 1 4
地 目 宅地
地 積 5 2 7. 5 2 平方メートル
共有者 A 持分 5 2 7 5 2 分の 1 8 2 2

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 国分寺市戸倉一丁目 5 番地 1 4
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積
1 階 3 0 7. 9 3 平方メートル
2 階 2 8 8. 4 6 平方メートル
3 階 2 5 7. 3 8 平方メートル
4 階 2 5 7. 3 8 平方メートル
5 階 2 5 7. 3 8 平方メートル
6 階 2 5 7. 3 8 平方メートル
7 階 2 4 8. 7 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 戸倉一丁目 5 番 1 4 の 8
建物の名称 4 0 1
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 5 0. 4 1 平方メートル
所有者 A



令和 7年(ケ)第 76号
令和 7年 5月20日受理
令和 7年 7月 4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 久保 完 二

(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 所 在 国分寺市戸倉一丁目

地 番 5 番 1 4

地 目 宅地

地 積 5 2 7 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 2 7 5 2 分の 1 8 2 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 国分寺市戸倉一丁目 5 番地 1 4

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	3 0 7 . 9 3 平方メートル
	2 階	2 8 8 . 4 6 平方メートル
	3 階	2 5 7 . 3 8 平方メートル
	4 階	2 5 7 . 3 8 平方メートル
	5 階	2 5 7 . 3 8 平方メートル
	6 階	2 5 7 . 3 8 平方メートル
	7 階	2 4 8 . 7 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸倉一丁目 5 番 1 4 の 8

建物の名称 4 0 1

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 5 0 . 4 1 平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都国分寺市戸倉一丁目5番地14-401号 恋ヶ窪ローズハイツ		
建 物	物件 2		
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住居として所有し、占有している (空家) ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 13,000円 修繕積立金 17,140円 令和 7年 5月31日現在 ☒ 滞納がある R6年4月分～R7年5月分 計421,940円 ☒ その他に遅延損害金 (金31,924円 (年利14%)) が付加される		
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社立川支店		
その他の事項	家財道具等が残置されている		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者ら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		
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日		
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

執行官の意見

- 1 集合郵便受けには所有者の姓が記載されていたこと、及び、室内には所有者宛の水道局からの書類等が存在しており、その他第三者占有の徴表は視えないこと、また、住民票上の住所は本建物から転出していることも考慮し、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月11日 (水) 12:20-12:30	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 6月12日 (木) : : :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
7年 6月18日 (水) 13:45-15:50	物件所在地	解錠できず, 立入調査中止
7年 6月23日 (月) 15:00-17:00	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

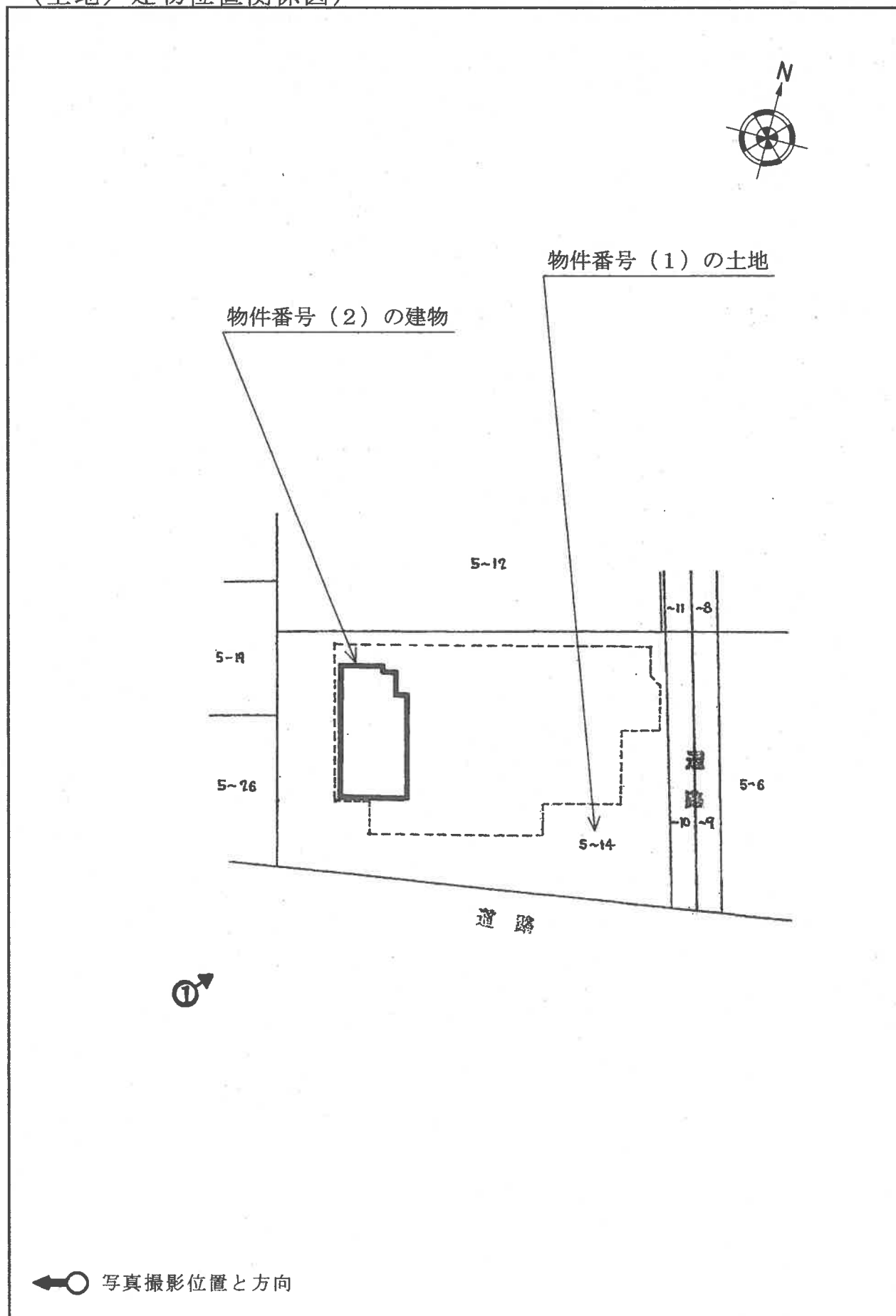
■ 令和 7年 6月18日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, 技術者に解錠を試みさせたが, 難錠のため, 解錠できなかった。

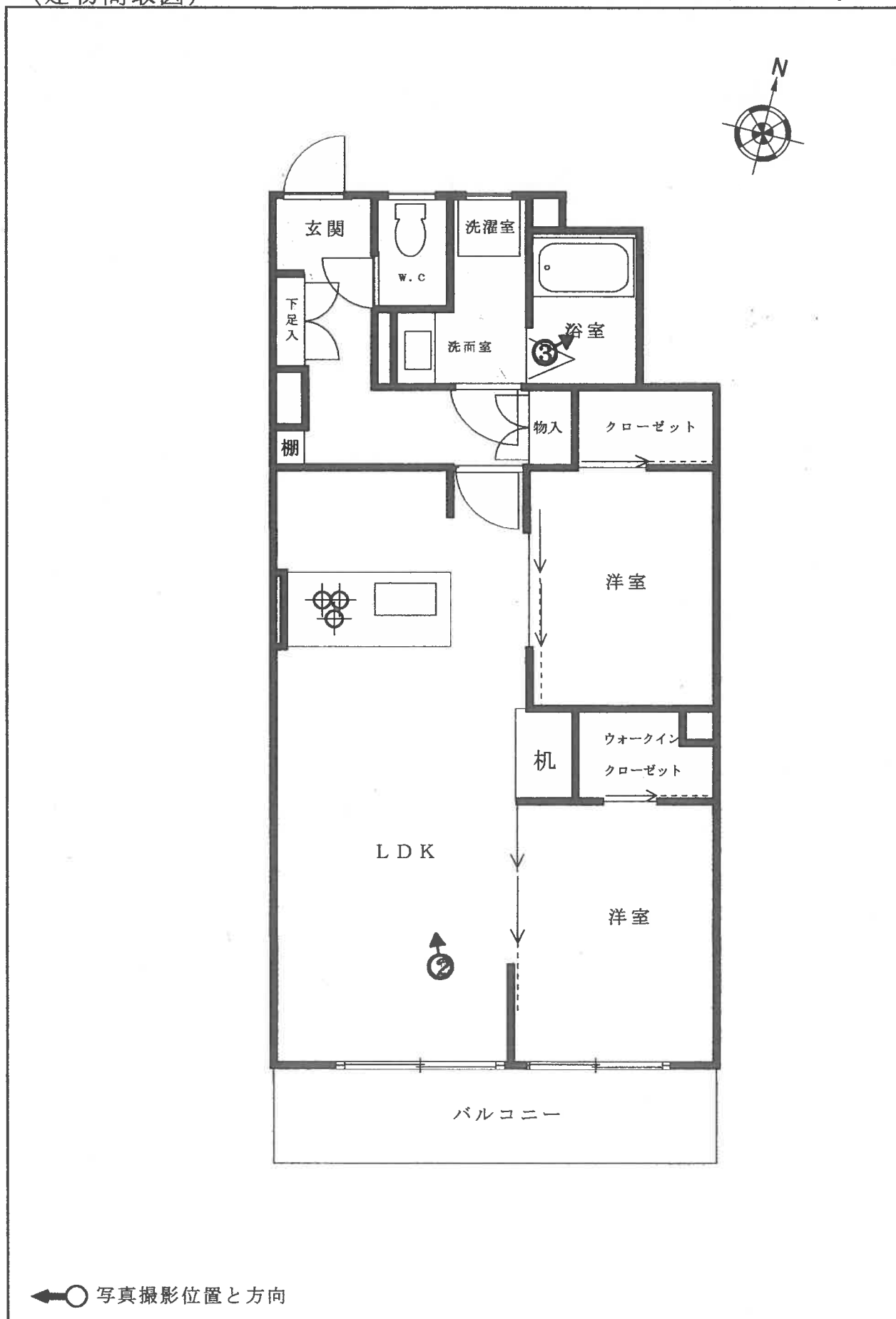
■ 令和 7年 6月23日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3枚添付)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年(ケ)第 76 号
令和 7 年 6 月 18 日 現地調査 (1 回目)
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査 (2 回目)
令和 7 年 7 月 7 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

一 括 価 格		
金 9,910,000円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	持分 1822/52752	金 3,880,000円
物件 2 (建物)		金 6,030,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の価格（持分価格）は、物件 2 の区分所有建物のための場所的利益相当額（土地利用権等価格）を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該建物に対応する場所的利益付区分所有建物としての価格である。

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		同 左
2	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 所 在 国分寺市戸倉一丁目

地 番 5 番 1 4

地 目 宅地

地 積 5 2 7 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 2 7 5 2 分の 1 8 2 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 国分寺市戸倉一丁目 5 番地 1 4

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	3 0 7 . 9 3 平方メートル
	2 階	2 8 8 . 4 6 平方メートル
	3 階	2 5 7 . 3 8 平方メートル
	4 階	2 5 7 . 3 8 平方メートル
	5 階	2 5 7 . 3 8 平方メートル
	6 階	2 5 7 . 3 8 平方メートル
	7 階	2 4 8 . 7 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸倉一丁目 5 番 1 4 の 8

建物の名称 4 0 1

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 5 0 . 4 1 平方メートル

所有者 A

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（物件1）

位置・交通	西武国分寺線「恋ヶ窪」駅の南西方・道路距離約200m（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、国分寺市のやや北部に位置し、都道（市役所通り）沿いに小規模店舗や店舗付共同住宅等が見られる近隣商業地域である。付近には国分寺郵便局が見られるほか、本物件の北東側にあった国分寺市役所庁舎が泉町へ移転され、現在は旧庁舎の解体工事が行われている。	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 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	527.52㎡ ほぼ長方形 間口約27.5m、奥行約18m （上記間口、奥行は南東側道路からの概測による。） ほぼ平坦
接面道路の状況等	南東側で幅員約9m舗装都道（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12.7m～13.2m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角地。	
土地の利用状況等	◇ 物件1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。 ◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
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	◇ 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、大正6年以降の本件土地所有者は個人、昭和48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、昭和50年版の住宅地図では駐車場であったことがわかった。
特 記 事 項	◇ 物件1土地の西方約80mの位置に都市計画道路「国3・2・8」（計画幅員36m）の計画がある。本物件は都市計画道路の事業地には入っていないが、現在事業中であるため、国分寺市まちづくり計画課で本物件との位置関係や事業の進捗状況などの詳細を確認することが望ましい。 ◇ 「国分寺市ハザードマップ」によると、浸水した場合に想定される水深について、対象地は0.5m～1.0m未満の浸水危険区域に該当している。

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	恋ヶ窪ローズハイツ (登記上、マンション名の記載はないが、本件マンションの出入口付近には「恋ヶ窪ローズハイツ」の表札がある)	
建物の用途	店舗付住居 (総戸数 23 戸)・・・住居部分	
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49年3月15日新築 約51年 約9年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 1階 307.93 m² 2階 288.46 m² 3階 257.38 m² 4階 257.38 m² 5階 257.38 m² 6階 257.38 m² 7階 248.79 m² 延床面積 1,874.70 m²	
仕 様	外 壁 そ の 他	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、駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	やや劣る	
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 日本ハウズイング株式会社
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 本件マンションは、1階店舗部分と2階以上の住居部分の入口は別々に分けられており、エレベーターも住居部分専用のエレベーターとなっている等、両者は分離されている構造となっている。	

特 記 事 項	◇ 一棟の建物の登記延床面積は1,874.70㎡であり、法令上許容される床面積の約1.8倍もあることから、国分寺市まちづくり計画課で調査したところ、「建築確認当時は都市計画で容積率の定めがなかったので建築出来たものと推測される」とのことであった。また、建築指導課で確認したところ、「一棟の建物は、建築確認及び検査済証が発行されているので、建築当時は適法に建てられたものと判断できるが、その後容積率が定められた結果、床面積が大幅に超過したことにより、本件建物はいわゆる既存不適格建築物となった可能性がある。したがって、将来同規模の建物を再建築することが出来ないおそれがある」とのことであった。 ◇ 本件建物は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前に設計・施工された建物であるため、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。 ◇ 建築時期や構造から判断すると、対象建物については吹付アスベスト等が使用されている可能性を否定できないが、アスベスト等の使用の有無については専門調査機関による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(採光は南東の一面)		
床 面 積	専 有 面 積	50.41㎡(登記記載)	
間 取 り	2LDK+ウオークインクローゼット (LDK、洋室(2)、浴室、洗面室、トイレ、ウオークインクローゼット等)		
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	クロス等 フローリング等 クロス等 台所・洗面室・浴室・トイレ等	
保守管理の 状態	やや劣る ※但し、空室の状態であるため、特記事項に留意を要する。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 13,000 円 月 額 17,140 円 月 額 30,140 円	滞納額合計 421,940円 (令和7年5月31日現在) 上記滞納額は令和6年4月分～令和7年5月分の合計 上記滞納額に遅延損害金31,924円 (年利14%) 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2 専有部分は、所有者が空室の状態で所有し占有している (詳細は「現況調査報告書」参照)。		
特 記 事 項	◇ 室内は、洗面室や浴室の床が汚れているのが確認された。また、室内には、テレビ・冷蔵庫・洗濯機などの電化製品のほか、ウォーターサーバー・テーブル・椅子・ベッド・ソファなどの動産が多数残置されていた。 ◇ 空室の状態であったため、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。		

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は社会的・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

土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	386,000	× 1.05	× 527.52	× 1.00	× 1,822 / 52,752	= 7,380,000

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 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。

【 公示価格 国分寺5-5 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 360,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/96 & = & 386,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和7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交通接近条件が劣っ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。

角地(+5)

相乗積:1.05

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 共有持分： 登記記載による。

② 建物価格（物件2）

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。

物件番号	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
2	331,000	× 50.41	× 0.16	= 2,670,000

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51年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率20%、残価率5%

$$\begin{array}{l} \text{〈残価率〉} \quad \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \quad \text{〈観察減価〉} \\ \text{現価率：} 0.05 + (1 - 0.05) \times 9 / (51 + 9) \times (1 - 0.2) = 0.16 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

2 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
2	7,380,000	× 0.50	場所的利益	= 3,690,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 土地利用権等割合 ： 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。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。

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差等の修正を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価 格の控除及び 加算(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	価格 構成比 キ
1	7,380,000	－ 3,690,000	× 1.30	× 1.05		=5,040,000	36.7%
2	2,670,000	＋ 3,690,000	× 1.30	× 1.05	× 1.00	=8,680,000	63.3%
積 算 価 格 (合 計)						13,720,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 土地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：1.30 (一棟の建物が法定容積率を超過している場合、法定容積率を超過していない一棟の建物と比較して区分所有建物の土地利用権の割合が小さくなるため、積算価格が低く求められる傾向にある。本件は前述のとおり法定容積率を大幅に超過しており、経済的残存耐用年数及び将来同規模の建替えの困難性等を考慮しても、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から考えて価格補正を行うことが相当と判断した。)

エ 個別格差

階層別補正：1.02 (4階) ※ 基準階：2階

位置別補正：1.03 (4階端部に位置する角部屋(採光は南東の一面))

その他補正：1.00 (必要なし)

相 乗 積：1.02 × 1.03 × 1 = 1.05 (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：1.00 (必要なし)

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価格構成比：各物件の価格割合(小数点第2位を四捨五入)

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ので、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	
1,774,034円 (20.3%)	663,501円	7.5%	8,581,280円	0.8117	6,965,425円 (79.7%)	8,739,459円 = 8,740,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.0720)^3} = 0.8117 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	13,720,000円
② 収 益 価 格	8,740,000円
③ 調 整 後 の 価 格	13,220,000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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	価格 構成比 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
1	13, 220, 000	36. 7%	× 1. 0	× 0. 8			=3, 880, 000
2		63. 3%	× 1. 0	× 0. 8	× 0. 90		=6, 030, 000
一 括 価 格 (合計)							9, 910, 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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ３キ

ウ 市場性修正：必要なし。

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の控除。本件の場合なし。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	国分寺 5－5
価 格 時 点	令和7年1月1日	
所 在 及 び 地 番	国分寺市富士本1丁目21番10外	
1 m ² 当たりの価格	360,000円/m ²	
地 積	165m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	低層店舗が多い都道沿いの既成商業地域	
前 面 道 路 の 状 況	南東9m都道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	国立600m	
法 令 上 の 制 限	近商（80、200）準防	

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・各階平面図写

以 上

位置図



株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



(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	国分寺市戸倉一丁目				地番	5番14			
出力縮	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7年3月27日
東京法務局立川出張所

地図整理番号 ; M57549

登記官

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和49年5月7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。
令和7年5月29日 東京法務局立川出張所

登記官

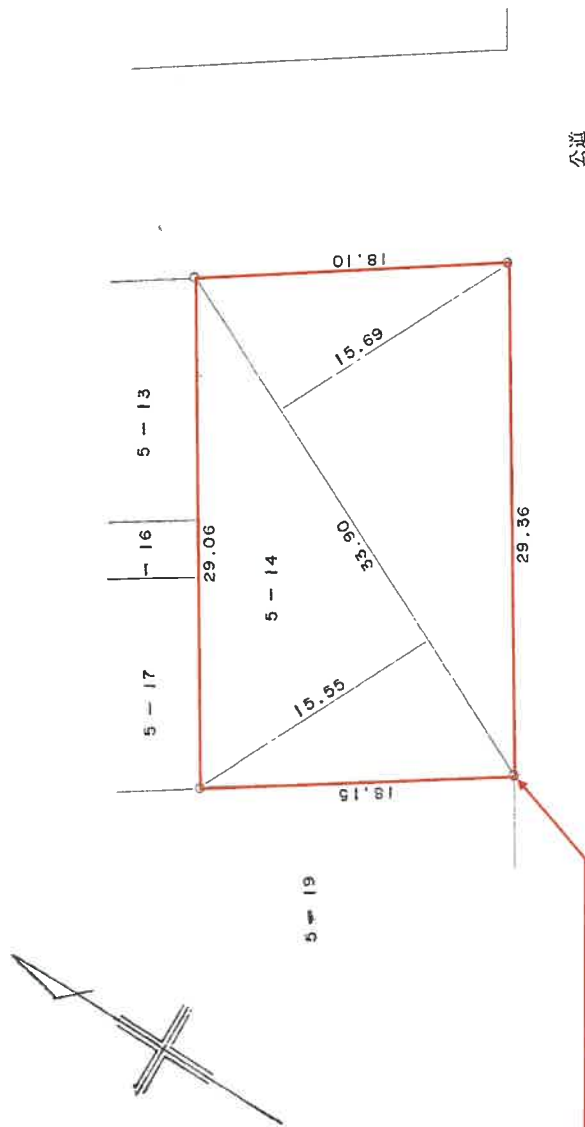
A3をA4に縮小

地 積 測 量 図

地 番	5-14
土地の所在	東京都国分寺市戸倉1丁目

作 製 年 月 日
昭和四十九年 参 月 九 日

作 製 者
申 請 人



物件1(5番14)と同番25に分筆する前の土地

面積計算

$$33.90 \times (15.55 + 15.69) = 1059.0360$$

529.5180 m²

* 物件1(5番14)と同番25に分筆する前の面積

093303

549 5/7

細 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和7年3月27日 千葉地方方法務局市原出張所

A 3 を A 4 に縮小

登記

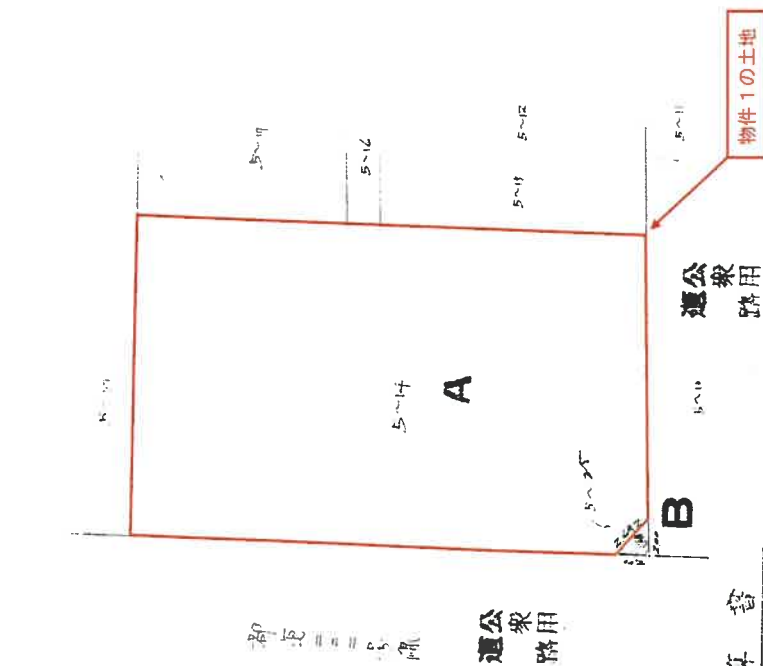
地圖整理番号: M13813

地積測量圖

地番	5-25, 5-14
土地の所在	東京都国分寺市 白金1丁目

実測図

縮尺の百分之率



面
積
計
算
總

地	春	時	面	積	計	算	面	積
6-25			2692	x	1.48	x	1/2	19920 ^{m²}
B								
6-14					-B	19920 ^{m²}	527,5260 ^{m³}	

縮に

1

093305

6/19

昭和四拾九年六月五日

作者

申請人

登記年月日：昭和50年7月7日

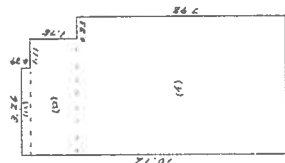
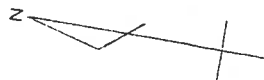
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月27日 東京法務局立川出張所

A3とA4に縮小

建物平面図

家屋番号	戸倉1丁目5-14-8
建物の所在	国分寺市戸倉1丁目5番地14

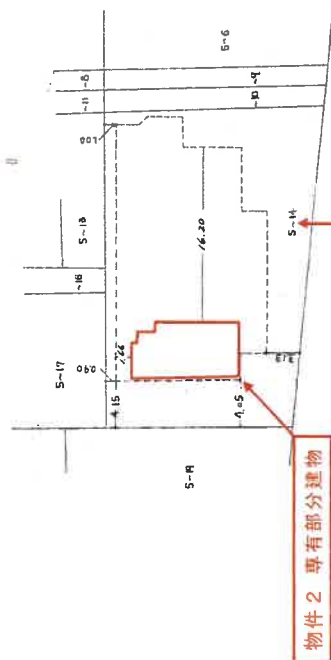
作製年月日	昭和50年7月4日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



求積

(a) $5.20 \times 7.98 = 41.4960$
(b) $4.37 \times 1.75 = 7.6475$
(c) $3.20 \times 0.39 = 1.2714$

計 50.4149
床面積 50.41㎡



物件2 専有部分建物

建物の存する部分 4 階

物件1の土地

71683

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

登記官