

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	37,490,000 29,992,000		7,498,000	77,003	29,700



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 国分寺市東戸倉二丁目 2 番地 1 0

建物の名称 ヴェレーナ国分寺恋ヶ窪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東戸倉二丁目 2 番 1 0 の 3 0 8

建物の名称 3 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 8 . 5 4 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 国分寺市東戸倉二丁目 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 5 7 4 . 4 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 国分寺市東戸倉二丁目 2 番 2 4

地 目 宅地

地 積 2 2 . 5 4 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 3 1 1 9 4 2 分の 7 1 9 6



物 件 明 細 書

令和 7年 9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 小 林 裕 子

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】符号2

地上権(設定登記昭和44年2月8日受付第4135号)

原 因 昭和43年11月20日設定

目 的 鉄道敷設

範 囲 東京湾平均海面上78・51m・71・23m間

(現地表面下約3・87m以下の土地)

地上権者 東京都渋谷区代々木二丁目2番2号 東日本旅客鉄道株式会社

存続期間 設定の日から鉄道構築物存続期間中

地 代 無料

特 約 東京湾平均海面の上78・51m以上の地表に木造居宅2階建以外の建物及び工作物並びに地下建物及び工作物を築造する場合はその設計工法等について土地所有者と日本鉄道建設公団、運転開始後は日本国有鉄道との間に協議がととのったものに限る。但し地下構築物にかかる工作物等の荷重は現地盤において1㎡につき2・5トン以下とする

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。



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 (一棟の建物の表示)

所 在 国分寺市東戸倉二丁目 2 番地 1 0

建物の名称 ヴェレーナ国分寺恋ヶ窪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東戸倉二丁目 2 番 1 0 の 3 0 8

建物の名称 3 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 8 . 5 4 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 国分寺市東戸倉二丁目 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 5 7 4 . 4 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 国分寺市東戸倉二丁目 2 番 2 4

地 目 宅地

地 積 2 2 . 5 4 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 3 1 1 9 4 2 分の 7 1 9 6



令和 7 年(ケ)第 146 号
令和 7 年 7 月 30 日受理
令和 ~~7~~ 年 9 月 3 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 (一棟の建物の表示)

所 在 国分寺市東戸倉二丁目2番地10

建物の名称 ヴェレーナ国分寺恋ヶ窪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東戸倉二丁目2番10の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.54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 国分寺市東戸倉二丁目2番10

地 目 宅地

地 積 1574.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 国分寺市東戸倉二丁目2番24

地 目 宅地

地 積 22.54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 311942分の7196

(1 枚目)



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示 等	東京都国分寺市東戸倉二丁目2番地10-308号 ヴェレーナ国分寺恋ヶ窪 (住居表示未実施)	
建 物	物件 1	
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が異なる (☐ 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使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 14,750円 修繕積立金 6,120円 インターネット使用料 1,650円 駐輪場使用料 300円 令和 7年 8月27日現在 ☒ 滞納がある R6年10月分～R7年8月分 計234,340円 ☒ その他に遅延損害金(金5,246円(年 利3%))が付加される	
管理費等照会先	大和地所コミュニティライフ株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号 1, 2	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号 1, 2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権(符号 1, 2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号2土地には地上権設定がなされている(内容は「その他の事項」欄記載のとおり)	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A (本建物所有者の妻) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3 年 8 月 日頃	
最初の契約等	契約日	令和 3 年 8 月 日頃	
	期間	令和 3 年 8 月 日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
A と建物所有者とは夫婦の間柄にあることから、黙示の使用借権が成立しているものと思料する			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

【符号2の地上権設定内容】

原因	昭和43年11月20日設定
目的	鉄道敷設
範囲	東京湾平均海面上78.51m・71.23m間（現地表面下約3.87m以下の土地）
存続期間	設定の日から鉄道構築物存続期間中
地代	無料
特約	東京湾平均海面の上78.51m以上の地表に木造居宅2階建以外の建物及び工作物並びに地下建物及び工作物を築造する場合はその設計工法等について土地所有者と日本鉄道建設公団、運転開始後は日本国有鉄道との間に協議がととのったものに限る。但し地下構築物にかかる工作物等の荷重は現地盤において1㎡につき2.5トン以下とする
地上権者	東京都渋谷区代々木二丁目2番2号 東日本旅客鉄道株式会社

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物所有者の妻)	(占有関係) 1 所有者である夫は、令和3年8月位から本建物から退去しており、現在、本建物には私と子供2人の計3人で居住しています。特に夫と本建物利用について、契約・金銭の授受等の取り決め等はありません。

(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 関係人の陳述及び本建物の状況から、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 8月19日 (火) 14:50-15:00	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 8月20日 (水) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
7年 8月26日 (火) 14:45-15:00	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 A (建物所有者の妻) から面談聴取・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

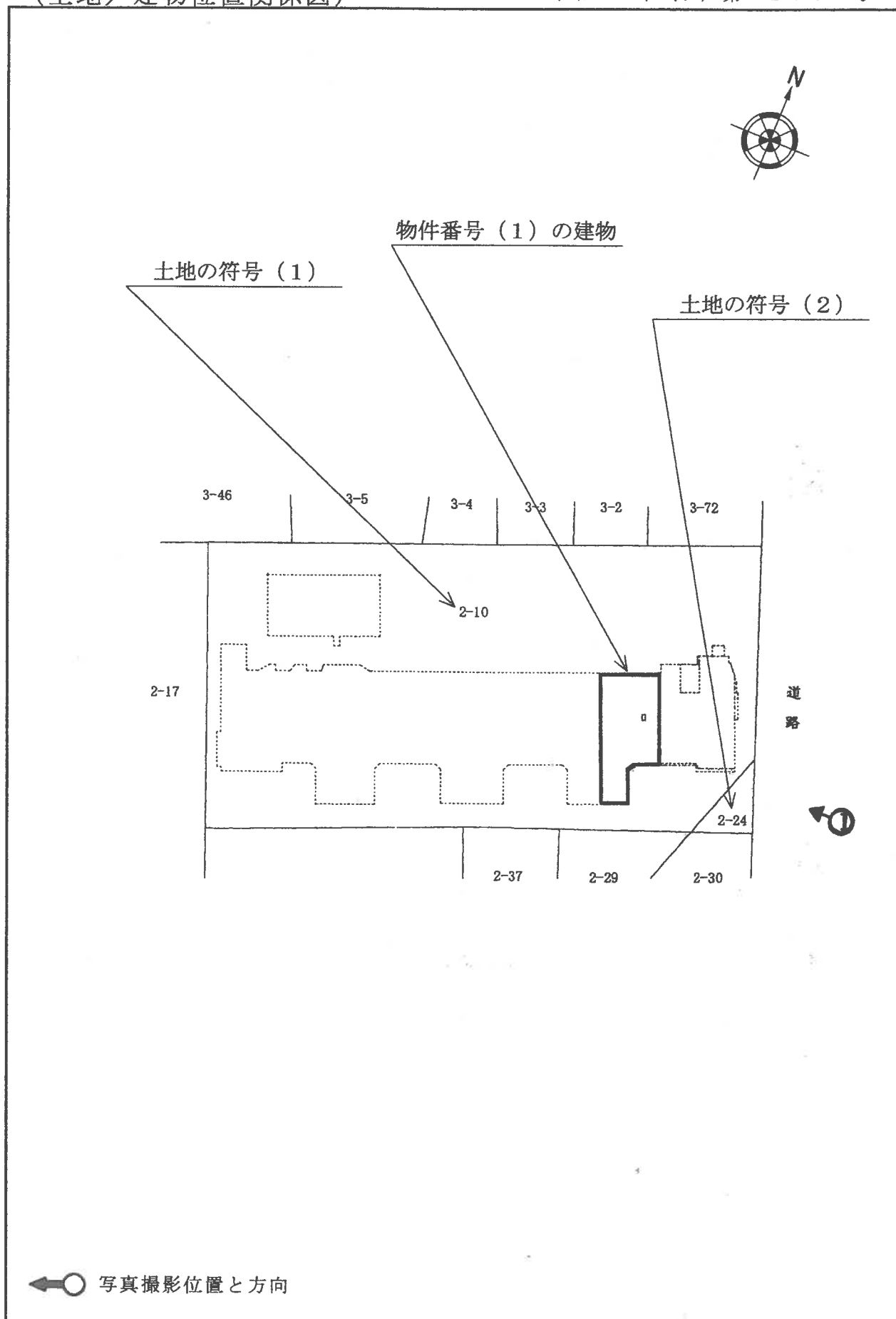
■ 令和 7年 8月26日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

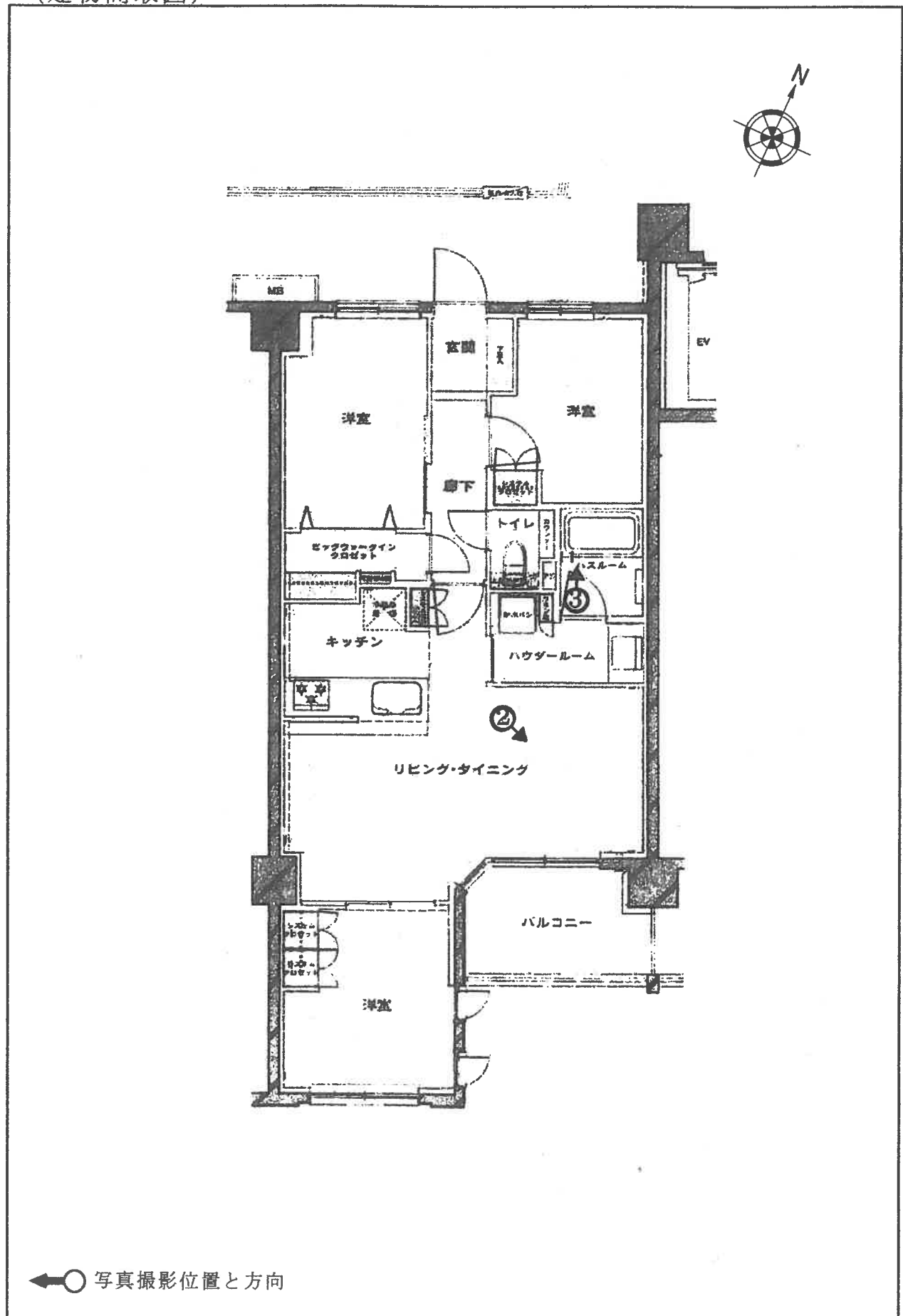
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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





1



2



3



令和 7 年(ケ)第 146 号
令和 7 年 8 月 26 日 現地調査
令和 7 年 9 月 4 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 37,490,000 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 国分寺市東戸倉二丁目2番地10

建物の名称 ヴェレーナ国分寺恋ヶ窪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東戸倉二丁目2番10の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.54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 国分寺市東戸倉二丁目2番10

地 目 宅地

地 積 1574.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 国分寺市東戸倉二丁目2番24

地 目 宅地

地 積 22.54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 311942分の7196

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1及び符号2）の概況及び利用状況等

位置・交通	西武国分寺線「恋ヶ窪」駅の北東方・道路距離約500m（徒歩約6分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、国分寺市北東部に位置し、府中街道の背後に一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。付近には公立中学校が見られる。	
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	<北東方の府中街道から20mまで> <北東方の府中街道から20m超> 市街化区域 市街化区域 近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域 80% 60% 200% 200% 準防火地域 準防火地域 第2種高度地区 第2種高度地区 日影規制 日影規制 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） 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	1,596.99m ² （符号1及び符号2の土地の合計） 長方形 間口約29m、奥行約56m ほぼ平坦 法務局で調査したところ、符号1の土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。
接面道路の状況等	北東側で幅員約8.3m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に接面する中間画地。 なお、北東側の道路は北西方へ向かう一方通行になっている。	
土地の利用状況等	◇ 符号1及び符号2の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、昭和39年以降の本件土地所有者は個人、平成31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鉄工所及び一般住宅の敷地、平成8年版の住宅地図では鉄工所及び共同住宅の敷地、平成29年版の住宅地図では用途不明の建物及び共同住宅の敷地であったことがわかった。
特 記 事 項	◇ 本物件は、以前は鉄工所の敷地として使用されていたことから、土壌環境の要因について、下記のとおり調査を行った。 (1) 東京都多摩環境事務所環境改善課で土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び同法規定の形質変更時要届出区域の指定がなされているか調査したところ、本物件については指定されていなかった。 (2) 東京都多摩環境事務所環境改善課で水質汚濁防止法に基づく届出工場・事業場名簿を閲覧したところ、本件土地について届出は確認できなかった。 (3) 国分寺市下水道課で下水道法に基づく特定施設の届出の有無について確認したところ、本件土地について届出は確認できなかった。 (4) 国分寺市環境対策課で東京都環境確保条例に基づく認可工場若しくは指定作業場の届出について照会を行ったところ、本物件は過去に業種を機械修理業とする工場の届出が出されていたが、すでに廃止の届け出が出されていたことが分かった。 以上調査の結果、本件土地は汚染リスクを考慮するための法令上の届出等は確認されているが、専門機関による調査を行わなければ汚染リスク等の詳細は分からない。 ◇ 符号1及び符号2の一体画地は、北東方の府中街道から20mまでは近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）、同街道から20m超は第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）に指定されており、本物件はこの2つの用途地域に跨っている。したがって、本物件の基準建蔽率及び基準容積率はそれぞれの用途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。 本件マンションの建築計画概要書によると、本物件の基準建蔽率は60.24%、基準容積率は200.00%となっている。

特 記 事 項	◇ 本物件及びその周辺の地下にはＪＲ武蔵野線が通っており、符号２の土地には地上権が設定登記されている。その内容は以下のとおりである。 原 因 昭和43年11月20日設定 目 的 鉄道敷設 範 囲 東京湾平均海面上から78.51m、71.23m間（現地表面下約3.87m以下の土地） 存続期間 設定の日から鉄道構築物存続期間中 地 代 無料 特 約 東京湾平均海面の上、78.51m以上の地表に木造居宅２階建以外の建物及び工作物並びに地下建物及び工作物を築造する場合はその設計工法等について土地所有者と日本鉄道建設公団、運転開始後は日本国有鉄道との間に協議がととのったものに限る。但し地下構築物にかかる工作物等の荷重は、現地盤において1㎡につき、2.5トン以下とする。 地上権者 東日本旅客鉄道株式会社（現在）
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェレーナ国分寺恋ヶ窪	
建物の用途	住居 (総戸数 42 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	令和3年4月19日新築 約4年 約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建 1階 655.63 m ² 2階 657.83 m ² 3階 657.83 m ² 4階 587.15 m ² 5階 586.34 m ² 6階 150.15 m ² 延床面積 3,294.93 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 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	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 委託 大和地所コミュニティライフ株式会社 管理人室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇一棟の建物については検査済証の発行記録がある。	

(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	3階に位置する中間部屋(採光は南東・北西の二面)		
床 面 積	専 有 面 積	68.54㎡(登記記載)	
間 取 り	3LDK+ウォークインクロゼット (LDK、洋室(3)、ウォークインクロゼット、洗面室、浴室、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	概ね普通		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	14,750 円
	修 繕 積 立 金	月 額	6,120 円
	インターネット使用料	月 額	1,650 円
	駐 輪 場 使 用 料	月 額	300 円
	合 計	月 額	22,820 円
	滞 納 額	滞納額合計 234,340円 (令和7年8月27日現在) 上記滞納額は令和6年10月分～令和7年8月分の合計	
	備 考	上記滞納額に遅延損害金5,246円(年利3%)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、所有者の妻が使用借権に基づき、家族とともに住 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	◇ 室内は、LDKの壁クロスに一部剥離箇所が見られたほかは、特段目 立った破損箇所や汚れ等はなく、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。 なお、居住者によると、緊急に修理や修繕を必要とする建物及び設備 の不具合は特にないとのことであった。		

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
376,000	× 68.54	× 0.89	= 22,940,000

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4年、経済的残存耐用年数約46年、観察減価率5%、残価率10%

$$\begin{array}{l} \text{〈残価率〉} \quad \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \quad \text{〈観察減価〉} \\ \text{現価率：} 0.1 + (1 - 0.1) \times 46 / (4 + 46) \times (1 - 0.05) = 0.89 \end{array}$$

（小数第3位を四捨五入）

② 敷地権価格（符号 1 及び符号 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。

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				
331,000	× 1.00	×1,596.99	×1.00	×7,196 / 311,942	= 12,190,000

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。

【 公示地 国分寺－ 1 3 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 301,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/104 \times 100/90 & = & 331,000 \text{ 円/㎡} & & & & \\
 & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & & &
 \end{array}$$

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： 公示地は方位で優る。 （北方位を標準とした）

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・街路条件等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。

個別格差は認められずほぼ標準的と判断した。

相乗積:1.00

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
22,940,000	+ 12,190,000	× 1.40	× 1.01	× 1.00	=49,670,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.40 （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： 1.01 （3階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （3階に位置する中間部屋（採光は南東・北西の二面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

相乗積： $1.01 \times 1 \times 1 = 1.01$
（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もので、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	
4,701,328円 (17.9%)	1,667,057円	6.3%	25,667,386円	0.8396	21,550,337円 (82.1%)	26,251,665円 = 26,250,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.06)^3} = 0.8396 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。対象不動産は所有者の妻が使用借権に基づき使用しており、自用のファミリータイプマンションと同等と認められることから、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	49,670,000円
② 収 益 価 格	26,250,000円
③ 調 整 後 の 価 格	47,330,000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
47,330,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99		= 37,490,000

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	国分寺 - 13
価 格 時 点	令和7年1月1日	
所 在 及 び 地 番	国分寺市東戸倉2丁目5番20	
1 m ² 当たりの価格	301,000円/m ²	
地 積	196m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	南西4m私道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	恋ヶ窪 500m	
法 令 上 の 制 限	1 中専 (60、200) 準防	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (符号2 土地)

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

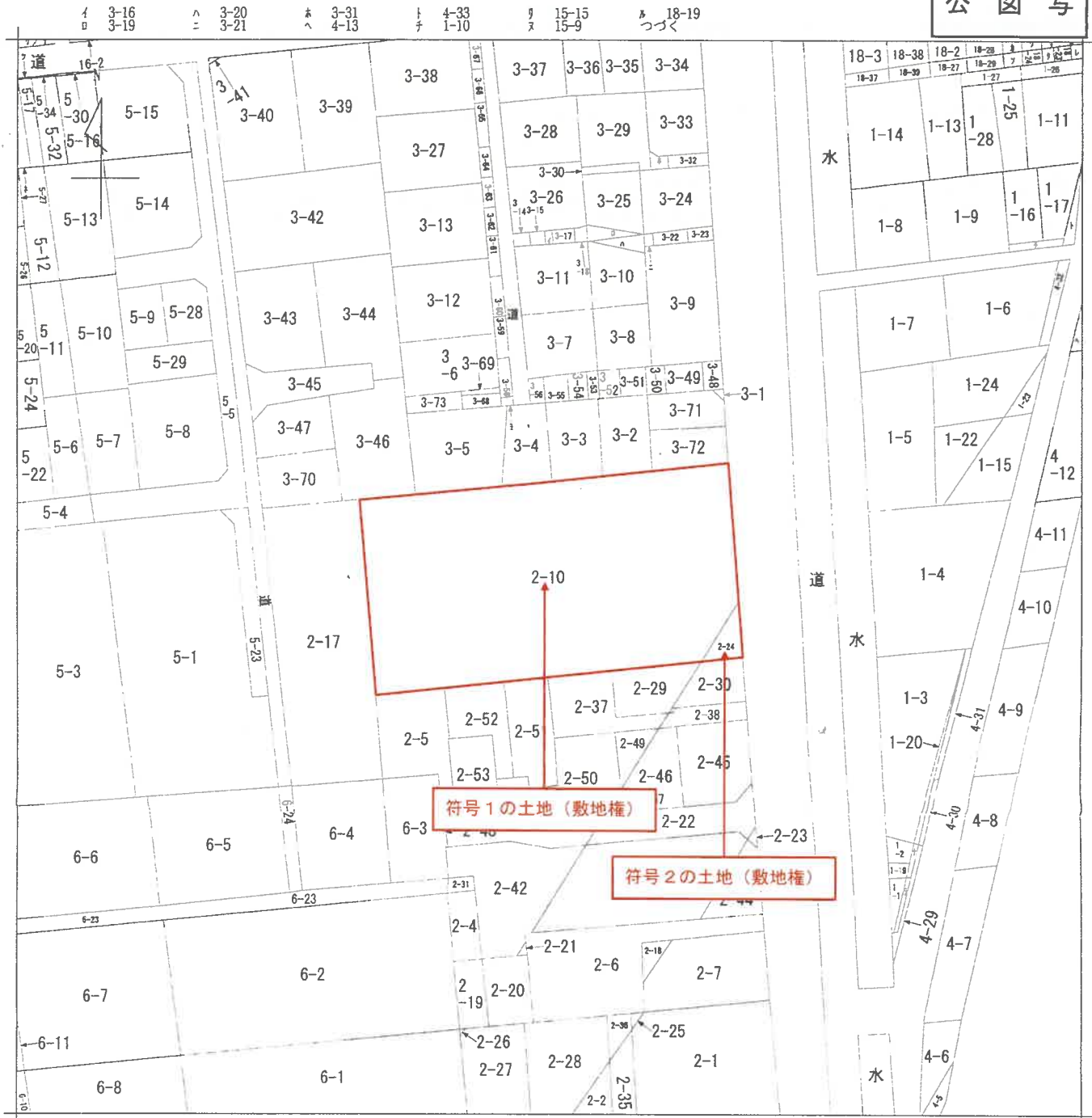


公示地
国分寺-13

対象不動産

国分寺市

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。

地番区域見出し
東戸倉
2丁目

請求部	所在	国分寺市東戸倉二丁目				地番	2番10			
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	昭和44年2月			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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年5月27日

福岡法務局

地図整理番号：M72466

登記官

ヲ 18-20
ヲ 18-25
ハ 18-30
ヨ 3-57
ヲ 18-1
ハ 18-22
ソ 18-31
ウ 5-31
ホ 5-33
ナ 1-18
ラ 1-21

登記年月日：令和3年5月11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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年5月27日

福岡法務局

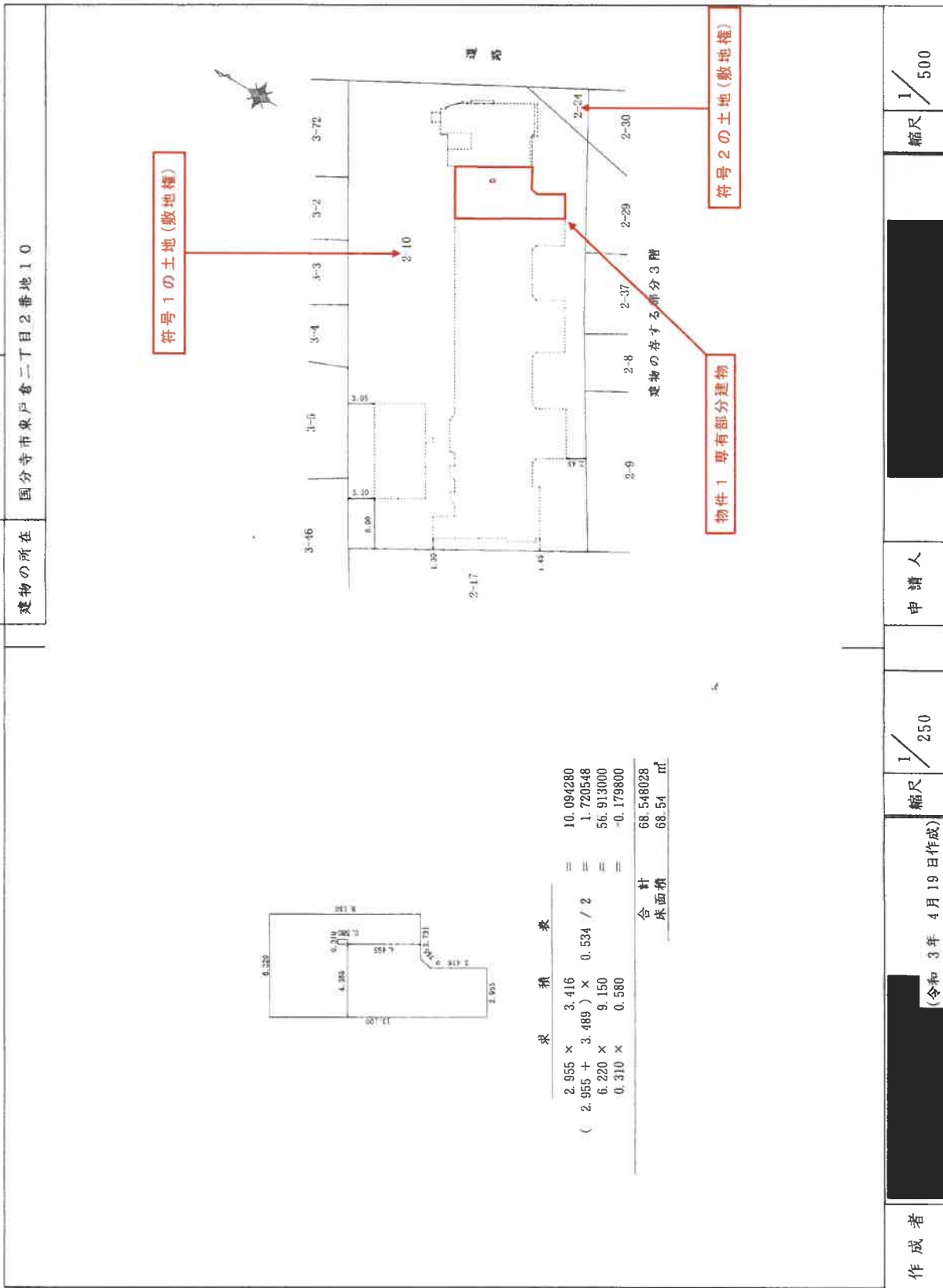
登記官

A3※A4に縮小

建物各階平面図

家屋番号	東戸倉二丁目 2-10-308
建物の所在	国分寺市東戸倉二丁目2番地110

各階平面図

	
作成者	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/500

床面積表

2.955×3.416	$=$	10.094280
$(2.955 + 3.489) \times 0.534 / 2$	$=$	1.720548
6.220×9.150	$=$	56.913000
0.310×0.580	$=$	-0.179800
合計		68.548028
床面積		68.54 m ²