

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, 2	20,690,000 16,552,000	一括	4,138,000	121,926	28,570
1	5,450,000				
2	15,240,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 立川市柏町四丁目
地 番 57番25
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 立川市柏町四丁目57番地25
家屋 番号 57番25の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 52.25平方メートル
2階 52.25平方メートル
3階 45.25平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 岩 田 洋 一

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2】

(1) 賃借権

範 囲 102号室

賃借人 B

期 限 令和8年4月15日

賃 料 月額38,000円

敷 金 76,000円

特 約 別途共益費月額1,500円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 賃借権

範 囲 303号室

賃借人 株式会社ワークス

期 限 令和9年5月12日

賃 料 月額32,083円

敷 金 31,500円

特 約 別途共益費月額1,527円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙占有者目録記載のとおり

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、B I T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 | 立川市柏町四丁目 |
| | 地 番 | 57番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 立川市柏町四丁目57番地25 |
| | 家屋 番号 | 57番25の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.25平方メートル
2階 52.25平方メートル
3階 45.25平方メートル |



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	
2	101	A	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
2	103	株式会社聖光建設	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
2	105	本件所有者	
2	201	本件所有者	
2	202	C	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
2	203	d	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
2	205	E	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
2	301	F	左記占有者の賃借権は、抵当権に後れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
2	302	本件所有者	

令和 7年(ケ)第 123号
令和 7年 7月 9日受理
令和 7年 8月14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 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 | 立川市柏町四丁目 |
| | 地 番 | 57番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 立川市柏町四丁目57番地25 |
| | 家屋 番号 | 57番25の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.25平方メートル
2階 52.25平方メートル
3階 45.25平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都立川市柏町四丁目５７番地２５		(住居表示未実施)
土地	物件 １		
現況地目	☒ 宅地（現況）一部公衆用道路（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（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			
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 上記の者ら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		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	建物名：D 1 柏町		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 2・6・5 ----- 自R 6・6・5 至R 8・6・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	別途共益費月額 3,000円
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 6・4・16 ----- 自R 6・4・16 至R 8・4・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 76,000円	別途共益費月額 1,500円
2	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- (株) 聖光建設	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・2・1 ----- 自R 6・2・1 至R 8・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	・ 別途共益費月額 3,000円 ・ 賃料・共益費共に 別途消費税
2	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 元・11・16 ----- 自R 5・11・16 至R 7・11・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 26,000円	別途共益費月額 2,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- d	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・11・25 ----- 自R 6・11・25 至R 8・11・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 23,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	・別途共益費月額 2,000円 ・別途安心入居サポ- ト月額1,100円
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・11・23 ----- 自R 5・11・23 至R 7・11・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	別途共益費月額 3,000円
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・ 6・16 ----- 自R 6・ 6・16 至R 8・ 6・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- (株)ワークス (旧借主：(株)はあとホーム)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・ 7・ 1 ----- 自R 7・ 5・13 至R 9・ 5・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,083円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 31,500円	・別途共益費月額 1,527円 ・賃料・共益費共に 別途消費税
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ 仲介管理会社社員	(占有関係) 1 当社が本建物の仲介管理業務を担当しています。全戸11室ありますが、105号室、302号室の2室は空部屋で、その他の9室は入居中です。 2 賃貸借契約の内容は別途送付する回答書及び賃貸借契約書等記載のとおりです
■ B (102号室賃借人)	(占有関係) 1 私が本建物を所有者から賃借して居住しています。賃貸借契約の内容は送付した回答書及び賃貸借契約書等記載のとおりです。 2 また、101号室については、令和3年12月以降、人の出入りはないようです。 3 201号室内で孤立死があったようで、特殊清掃が行われているのを見ました。 (本建物について) 1 本建物はオール電化で、ガス供給はありません。
■ (株)聖光建設(103号室賃借人会社)社員	(占有関係) 1 当社が本建物を所有者から賃借して事務所として使用しています。私は社員ですので、賃貸借契約の内容の詳細等はわかりません。
■ C (202号室賃借人)	(占有関係) 1 私が本建物を所有者から賃借して居住しています。賃貸借契約の内容は回答書及び賃貸借契約書等記載のとおりです。
■ F (301号室賃借人)	(占有関係) 1 私が本建物を所有者から賃借して居住しています。賃貸借契約の内容は送付した回答書及び賃貸借契約書等記載のとおりです。
■ (株)ワークス(303号室賃借人会社)代表者	(占有関係) 1 当社が本建物を所有者から賃借して事務所として使用しています。賃貸借契約書等が見当たりません。

(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。
なお、105号室・201号室・302号室については、家財道具等が存在しておらず、空家の状態であったため、所有者が占有しているものと認定した。
また、陳述の得られなかった部屋については、室内に存在した占有資料や仲介管理会社の提出した回答書等に基づき占有者及び占有権原を認定した。
- 2 評価人の調査によれば、本土地の一部は位置指定道路に認定されているとのことである

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月16日 (水) 13:10-13:25	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影・集合郵便受けに照会書を投函
7年 7月18日 (金) : : :	当庁執行官室	管理会社社員から電話聴取及び照会書をFAX送信
7年 7月23日 (水) 15:15-17:00	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・賃借人らから面談聴取・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 7月23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。
(102号室・103号室・202号室・301号室・303号室)

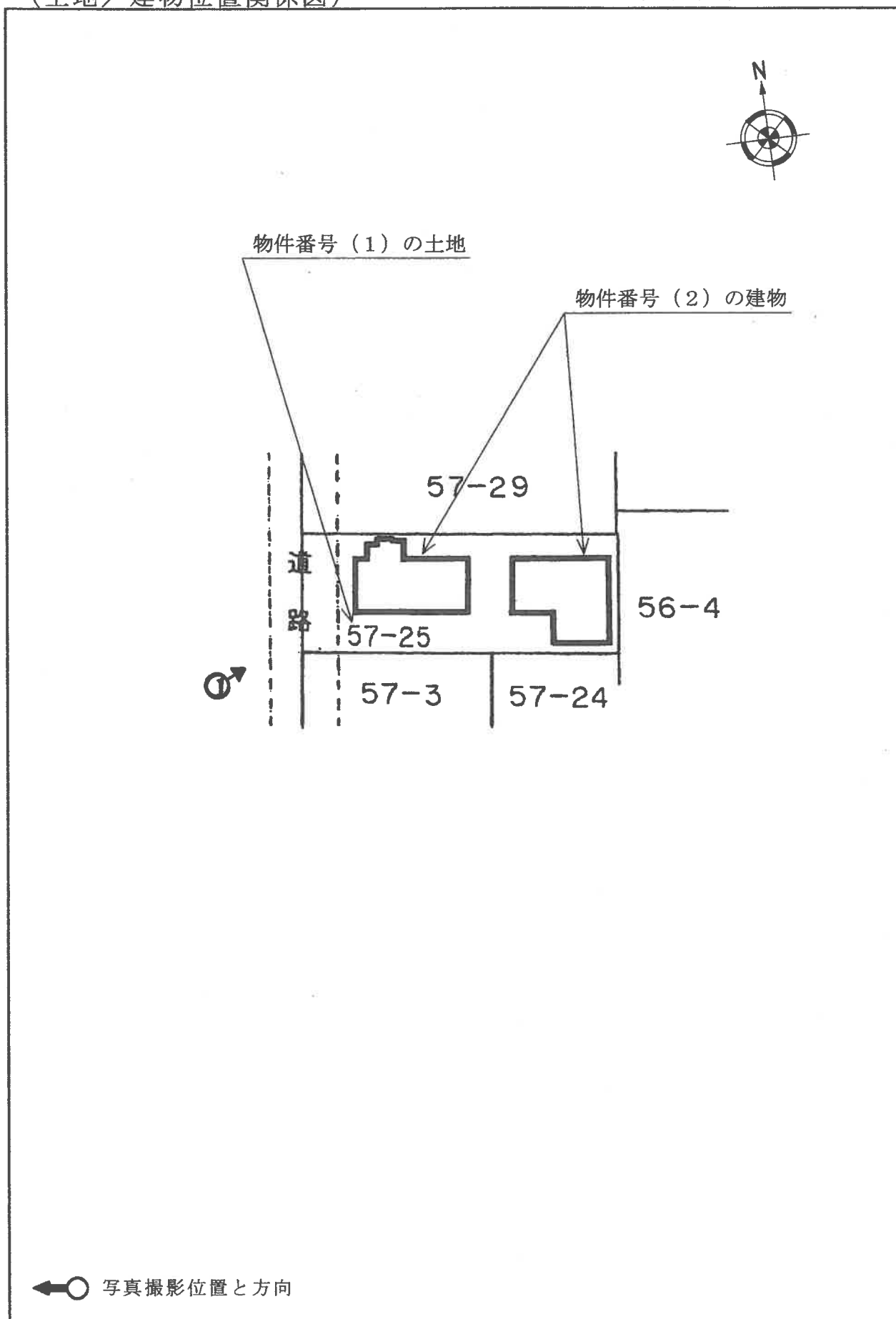
■ 令和 7年 7月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
(105号室・201号室・203号室・205号室・302号室)

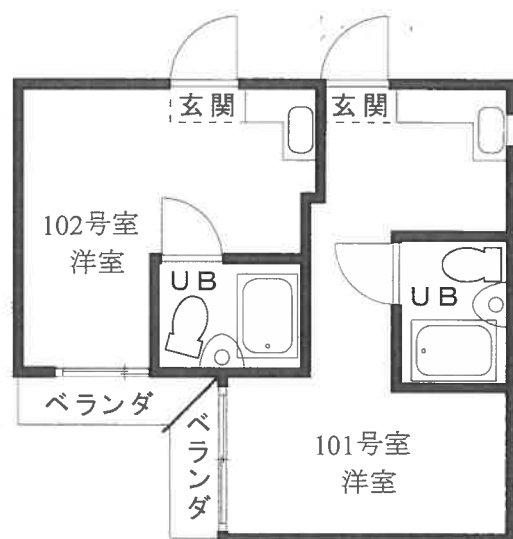
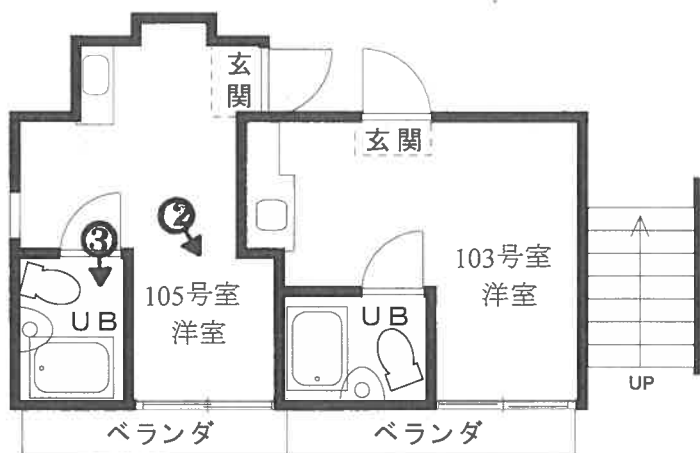
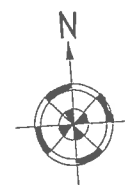
■ 令和 7年 7月23日
目的物件は不在であったので、立会人 G を立ち会わせ、建物内に立ち入った。
(101号室)

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

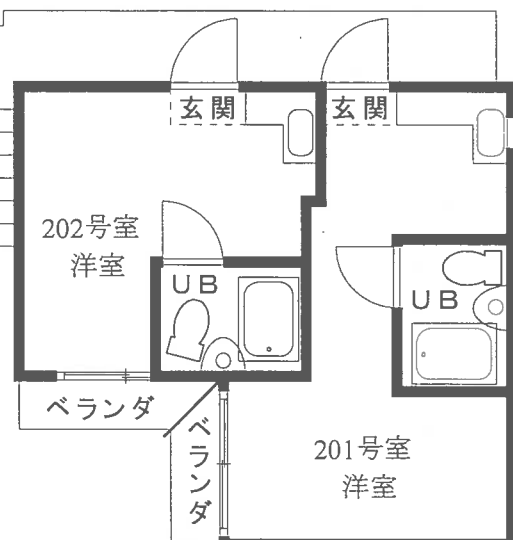
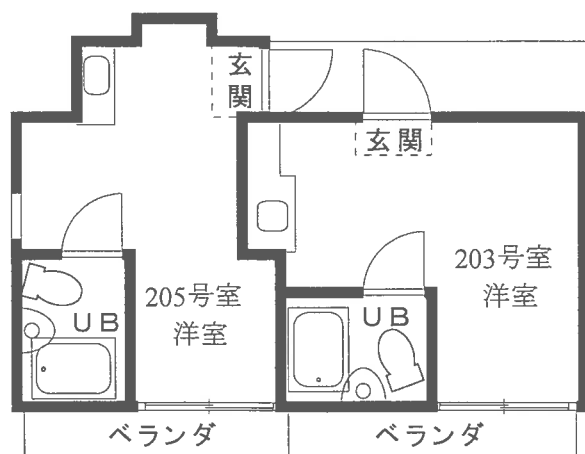
(写真5枚添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



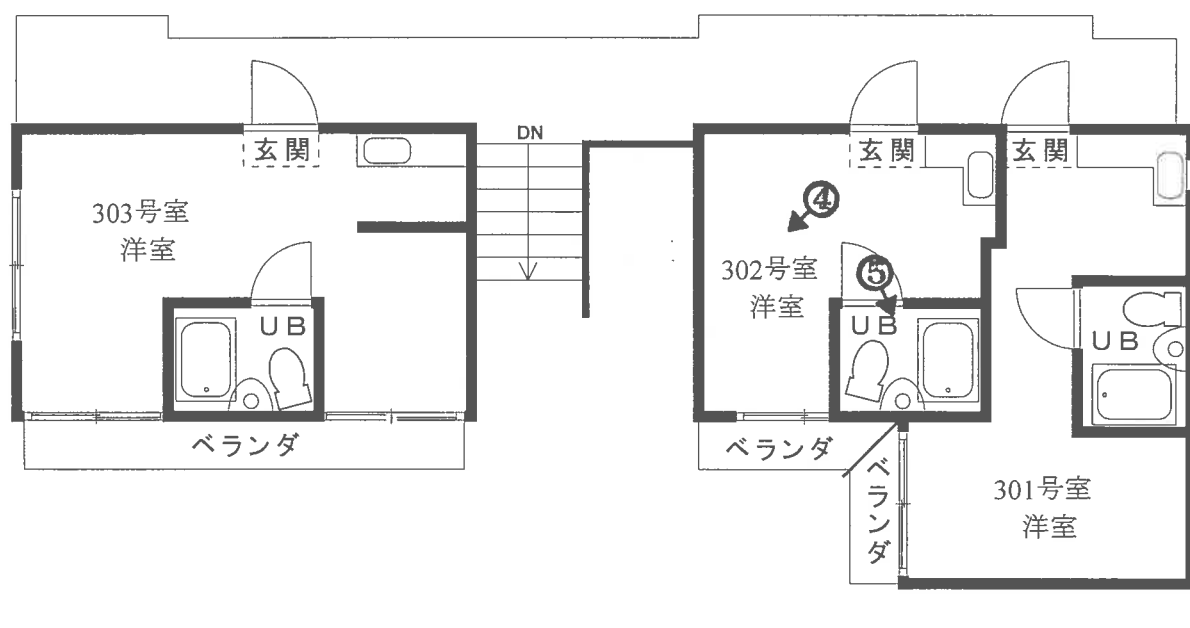
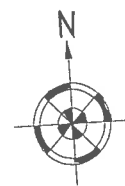


1 F



2 F

←○ 写真撮影位置と方向



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和 7 年（ケ）第 1 2 3 号
令和 7 年 7 月 2 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 2 2 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

一括価格	
金 20,690,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,450,000 円
物件2（建物）	金 15,240,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該土地利用権等付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		地 目：宅地 一部公衆用道路
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 | 立川市柏町四丁目 |
| | 地 番 | 57番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 立川市柏町四丁目57番地25 |
| | 家屋 番号 | 57番25の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.25平方メートル
2階 52.25平方メートル
3階 45.25平方メートル |



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	西武拝島線及び多摩都市モノレール「玉川上水」駅の南方約450m（徒歩約6分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は東大和市に近接し、西武拝島線及び玉川上水の南方、多摩都市モノレール及び「芋窪街道」の西側背後に位置する住宅地域で、3階建程度の共同住宅や戸建住宅等が混在する。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区 日影規制（一） 立川市景観条例 航空法（横田飛行場の外側水平表面の制限区域）
画地の状況	地形 間口・奥行 地勢 その他	132.23㎡ 長方形 間口約7m・奥行約19m（うち約2mを道路として提供） 概ね平坦 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	西側が幅員約4mの簡易舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当）に概ね等高に接面する。なお、物件1土地の西側約2mが当該私道の道路として提供されている。	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地して、また、西側約2mが公衆用道路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）	
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 引込可能（現状は簡易なオール電化の建物） 有り

土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年の住宅地図では戸建住宅が、平成元年の住宅地図では共同住宅が確認された。 立川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。
特 記 事 項	
○立川市内水・土砂災害ハザードマップによると、最大浸水深が0.5m未満の区域に該当する。 ○立川市役所危機管理対策室防災課で確認したところ、柏町4丁目（具体的な所在地番等は不明）において、昭和57年8月1日の台風10号による内水の浸水履歴が確認された。 ○物件1土地の南方約50mには計画幅員28mの都市計画道路「立3・3・3（昭和36年10月都市計画決定）」が東西に走る。当該都市計画道路は第四次優先整備路線に指定されているが、事業認可等の時期は未定。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
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1年11月2日新築 約36年 約4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造3階建 スレート等 パネル、吹付等 クロス貼等 クロス貼等 クッションフロア等 水廻り等 1階乃至3階の各住戸にはベランダがある。
現況床面積	1階： 52.25㎡ 2階： 52.25㎡ 3階： 45.25㎡ 延 149.75㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅（総戸数は11戸） 1階：共同住宅（1K）×4住戸 〔洋室、ミニキッチン、3点ユニット等〕 ×4住戸 2階：共同住宅（1K）×4住戸 〔洋室、ミニキッチン、3点ユニット等〕 ×4住戸 3階：共同住宅（1K）×3住戸 〔洋室、ミニキッチン、3点ユニット等〕 ×3住戸 ※ 各住戸の室内には電気温水器があり、ミニキッチンに簡易な電気調理器が設置されている。 なお、303号室は事務所として利用されているが、室内は他の住戸と同じ住宅仕様である。
品 等	中位の下	

保守管理の状況	建物は全体的に老朽化のほか、機能的陳腐化が認められる。各住戸の状況は以下のとおり。 101号室：室内はゴミ等が堆積しておりかなり汚れていた。 102号室：賃借人によると「換気扇が壊れている」とのことであった。トイレはカビで黒ずんでいたほか、クロスの捲れ等も確認された。また、玄関扉は老朽化しておりサビ等が見られた。室内で猫3匹が飼われている。 103号室：クロスの捲れ等が見られた。 105号室：現在空室、ハウスクリーニング済。 102号室の賃借人によると「105号室の室内で賃借人が亡くなったが、比較的早く発見された」とのことであったが、詳細については不明。 201号室：現在空室、ハウスクリーニング済。 102号室の賃借人によると「201号室の室内で孤独死があり、特殊清掃が行われた」とのことであったが、詳細については不明。 202号室：賃借人によると「ガスは無く、電気温水器は電気代が高いので使用していない」とのことであった。ベランダのサビ、塗装の剥がれ等が見られた。 203号室：不在であったが、経年相応の状態。 205号室：荷物・衣類、ゴミ等が室内に堆積していた。 301号室：洋室のクロスにカビがかなり付着していた。 302号室：現在空室、ハウスクリーニング済。 303号室：クロスの変色・汚れ等が数多く見られた。賃借人によると「トイレの水が上手く流れず壊れている」とのことであった。事務所として利用されている。
建物の利用状況等	○303号室は事務所として、その他の住戸は住居（一部空室）として利用されている。占有状況、占有権原の内容等については「現況調査報告書」のとおり。 ○102号室及び303号室の賃借権は、抵当権設定前からの占有であることから、賃借権が買受人に引受けとなるものとして、その他の住戸については、明渡猶予が認められる可能性は高いが、賃借権が買受人に引き受けとはならないものとして評価を行った。
特記事項	○建築確認済証は交付（昭和63年7月11日）されているが、検査済証は発行されていない模様。不交付の理由は不明。 ○外壁の亀裂、ベランダ及び階段のサビ、塗装の剥がれ等、建物はかなり老朽化が認められる。

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸用不動産であることから、土地（建付地）価格に建物価格を加えた積算価格のほかに収益価格を試算し、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決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	289,000	× 0.91	× 132.23	× 0.90	= 31,300,000

※総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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 立川－3】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 258,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{91} & = & 289,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因（方位）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。

- ・道路提供部分を含む －11% (0.89)
- ・方位 ＋2% (1.02)

$$\text{相乗積： } 0.89 \times 1.02 = 0.91 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、－10%と査定した。(0.90)

② 物件2（建物）

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、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
2	300,000	× 149.75	× 0.10	= 4,490,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

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36年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率50%、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、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。

$$\begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率：} & 0.05 + (1-0.05) \times \frac{4}{(36+4)} \times (1-0.50) & = 0.10 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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 積算価格の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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 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 = ア × イ
1	31,300,000	× 0.70	法定地上権	= 21,910,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 積算価格

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	占有減 価修正 ウ	積算価格 （円） エ =（ア±イ）×ウ	価格構成比 オ
1	31,300,000	－ 21,910,000		= 9,390,000	26.2%
2	4,490,000	＋ 21,910,000	× 1.0	= 26,400,000	73.8%
合 計				35,790,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記Ⅰ 1

イ 土地利用権等価格：上記Ⅰ 2 ① ウ

ウ 占有減価修正：本件においては必要なし

オ 価格構成比：各物件の積算価格に対する割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

物件２建物は、賃貸用不動産（共同住宅）であることから、現行の賃貸借条件を基準とし、空室部分については標準的な賃貸借契約条件を想定して収益還元法を適用した。

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さら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、下記の表の金額、数値は確定値ではなく、かつ、保証するものでもないことに留意を要する。

有効総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ = ア - イ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ = ウ ÷ エ
2,773,000	548,000	2,225,000	10.0%	= 22,250,000

ア 有効総収益：現在収受している月額支払賃料、及び同一需給圏内に所在する類似する共同住宅の成約賃料等から標準的なものを想定し、満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純収益：有効総収益から総費用を控除して純収益を求めた。この場合の純収益は建物の減価償却費を控除しない償却前の純収益である。

エ 還元利回り：還元利回りは、純収益を資本還元して元本価格を求めるための利回りで、償却前の純収益に対応するものである。競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して還元利回りを決定した。

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。

積算価格は、土地（建付地）価格と建物価格を合計したものであり、原価性に着目した供給者価格的性格を有するものである。

収益価格は、実際支払賃料と標準的な賃貸借条件に基づく純収益を基に試算したもので、想定要素を含むものの理論的な性格を有する価格である。

しかし、本件建物は、現在3住戸が空室なうえ老朽化が認められ、経済的残存耐用年数が短いことから、数年後に建物を取り壊すことも想定し得る。従って、建物の状況等を総合的に勘案した結果、本件においては、収益価格をやや重視し、積算価格を比較考量し、積算価格から解体費相当額等を控除した価格にも留意して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	35,790,000円
② 収 益 価 格	22,250,000円
③ 調 整 後 の 価 格	26,000,000円

調整後の価格に、各々の価格構成比を乗じて案分後の価格を以下のとおり査定した。

物 件 番 号	調 整 後 の 価 格 (円) ア	価 格 構 成 比 イ	案 分 後 の 価 格 (円) ウ = ア × イ
1	26,000,000	× 26.2%	= 6,810,000
2		× 73.8%	= 19,190,000
合 計			= 26,000,000

ア 調整後の価格 : 上記Ⅲ 1 ③

イ 価格構成比 : 前記Ⅰ 2 ② オ

2 評価額の判定

前記により求めた価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	引受債務 相当額(円) エ	評価額 (円) オ＝ア×イ×ウ－エ
1	6,810,000	× 1.0	× 0.8		= 5,450,000
2	19,190,000	× 1.0	× 0.8	107,500	= 15,240,000
一括価格(合計)					= 20,690,000

ア 案分後の価格：前記Ⅲ 1 ウ

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た修正を行った。(0.8)

エ 引受債務相当額：買受人の引き受けとなる敷金等の預かり金の控除。(107,500円)

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「立川－3」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	立川市幸町6丁目15番23
1 m ² 当 た り の 価 格	258,000円/m ²
地 積	100m ²
前 面 道 路 の 状 況	北西4m 私道
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	「玉川上水」駅 550m
法 令 上 の 制 限	1 低専（40、80）
周辺の土地の利用の現況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

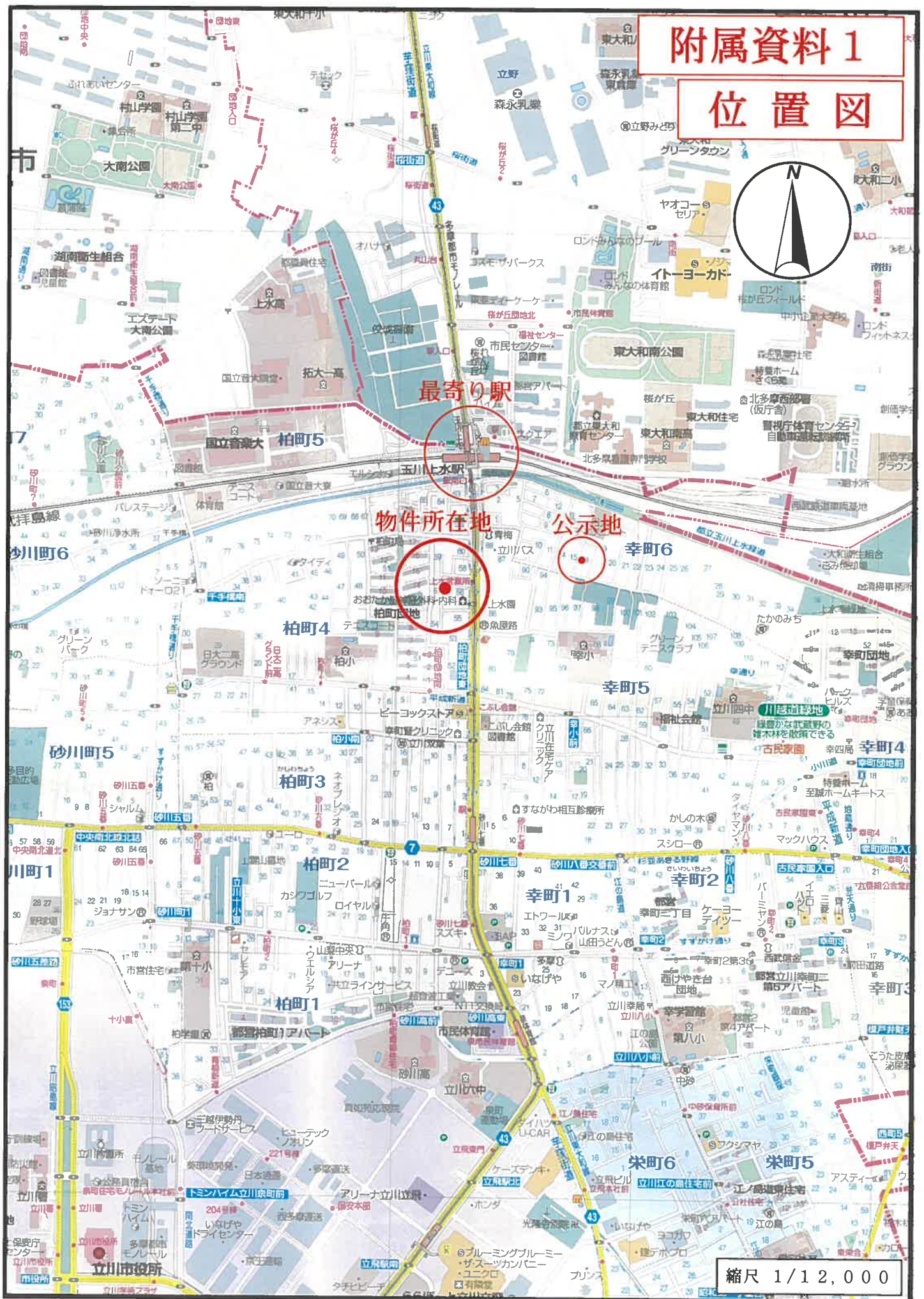
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

附属資料 1

位置図



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。

地番
区域見出
柏町4丁目

請 求 部 分	所 在	立川市柏町四丁目				地 番	57番25			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年7月11日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

A3をA4に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

登記年月日：平成1年11月16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7月11日 東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：4-2

附属資料 3

建物図面・各階平面図写

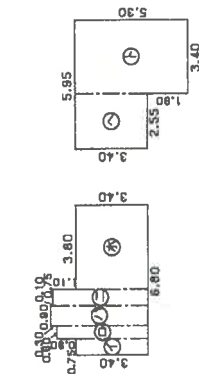
建物図面

家屋番号 57-25-2

建物の所在 東京都立川市柏町4丁目57番地25

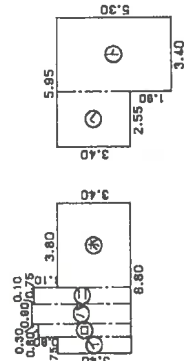
各階平面図

1階



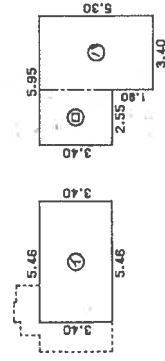
求積表				
1) 0.75 x 3.40 =	2.5500			
2) 0.60 x 4.30 =	2.5800			
3) 0.90 x 4.60 =	4.1400			
4) 0.75 x 4.50 =	3.3750			
5) 3.60 x 3.40 =	12.2400			
合計	8.6700			
床面積	52.2550			
合計	52.25 [㎡]			

2階



求積表				
1) 0.75 x 3.40 =	2.5500			
2) 0.60 x 4.30 =	2.5800			
3) 0.90 x 4.60 =	4.1400			
4) 0.75 x 4.50 =	3.3750			
5) 3.60 x 3.40 =	12.2400			
合計	8.6700			
床面積	52.2550			
合計	52.25 [㎡]			

3階



求積表				
1) 5.46 x 3.40 =	18.5640			
2) 2.55 x 3.40 =	8.6700			
3) 3.40 x 5.30 =	18.0200			
合計	45.2540			
床面積	45.25 [㎡]			
合計	45.25 [㎡]			

各階平面図

建物図面

035979

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小