

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 3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 8年 2月18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 8年 2月 4日 午前10時00分から 令和 8年 2月 6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 8年 1月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	8,380,000 6,704,000		1,676,000	88,399	16,932
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市砂川町八丁目5番地3

建物の名称 ビーグルマンション砂川町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 砂川町八丁目5番3の102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 77.94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 立川市砂川町八丁目5番3

地 目 宅地

地 積 549.12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 97616分の7794



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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】

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 立川市砂川町八丁目5番地3

建物の名称 ビーグルマンション砂川町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 砂川町八丁目5番3の102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 77.94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 立川市砂川町八丁目5番3

地 目 宅地

地 積 549.12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 97616分の7794



令和 7 年 (ケ) 第 2 2 2 号
令和 7 年 1 0 月 9 日受理
令和 7 年 1 0 月 2 7 日提出
(評価人 山 崎 俊 治)

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所立川支部

執行官 中 田 健 一

(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 立川市砂川町八丁目5番地3

建物の名称 ビーグルマンション砂川町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 砂川町八丁目5番3の102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 77.94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 立川市砂川町八丁目5番3

地 目 宅地

地 積 549.12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 97616分の7794



(区分所有建物用1)

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	東京都立川市砂川町8丁目5番地の3　ビーグルマンション砂川町１０２号 （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 { 種　類： ☐ ある { 構　造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を居宅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) 管　理　費 13,000円 修繕積立金 26,680円			令和7年10月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある　計778,640円 ☐ 不明 ☒ 遅延損害金　106,616円(年14%)		
	管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ				
その他の事項						
敷地権	符号1					
現況地目	☒ 宅地（符号1　） ☐ 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　　　） ☐ 地上権（符号　　　） ☐ 賃借権（符号　　　） ☐ （符号　　　）					
その他の事項						
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	1 本件建物は、私が家族とともに居宅として使用しています。法人等の使用はありません。

(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 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 本件建物の占有状況については、郵便受け・表札の表示、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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10月15日 15:04-15:17	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
7年10月16日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年10月22日 8:45- 8:52	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に 面接聴取, 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10月22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。

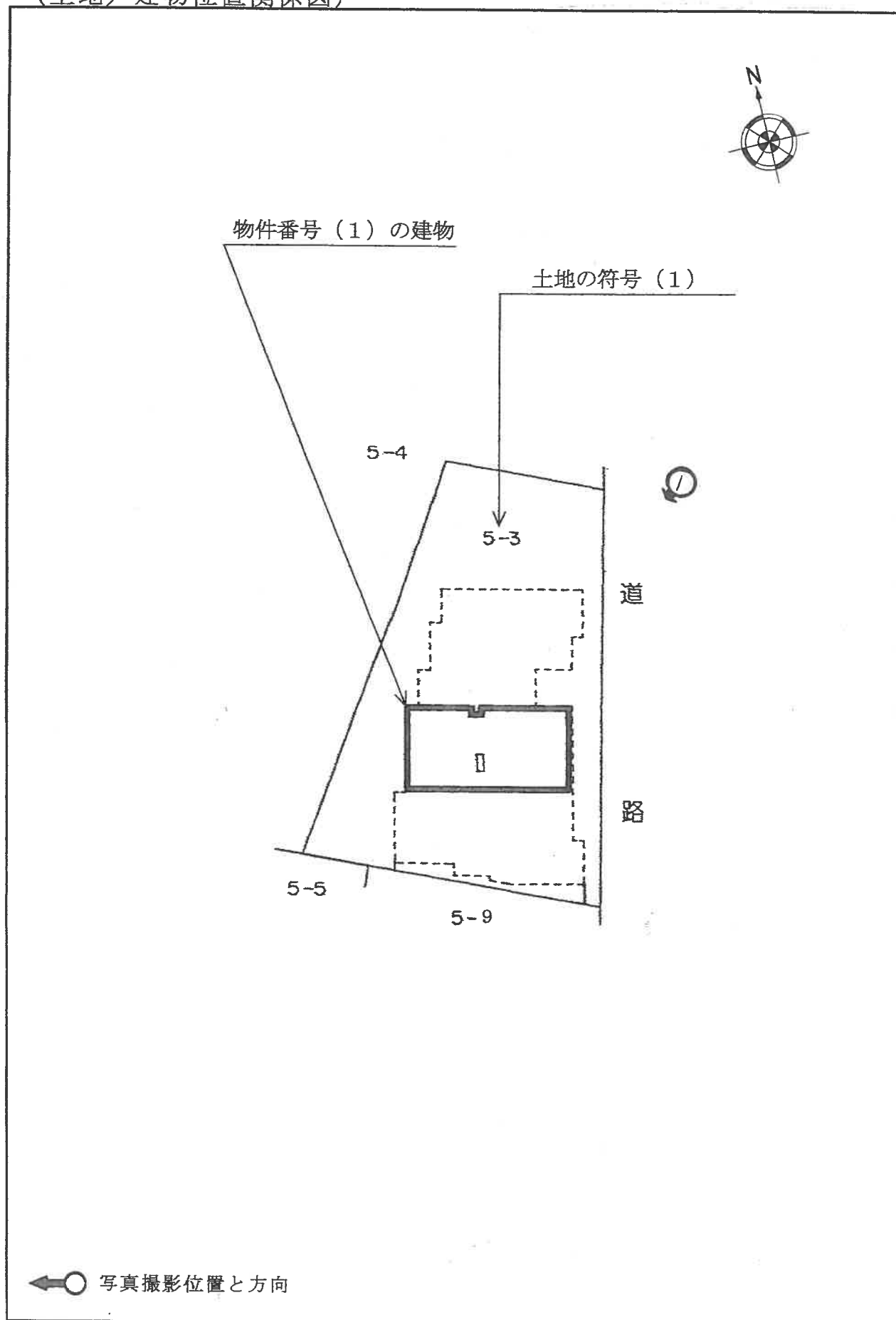
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

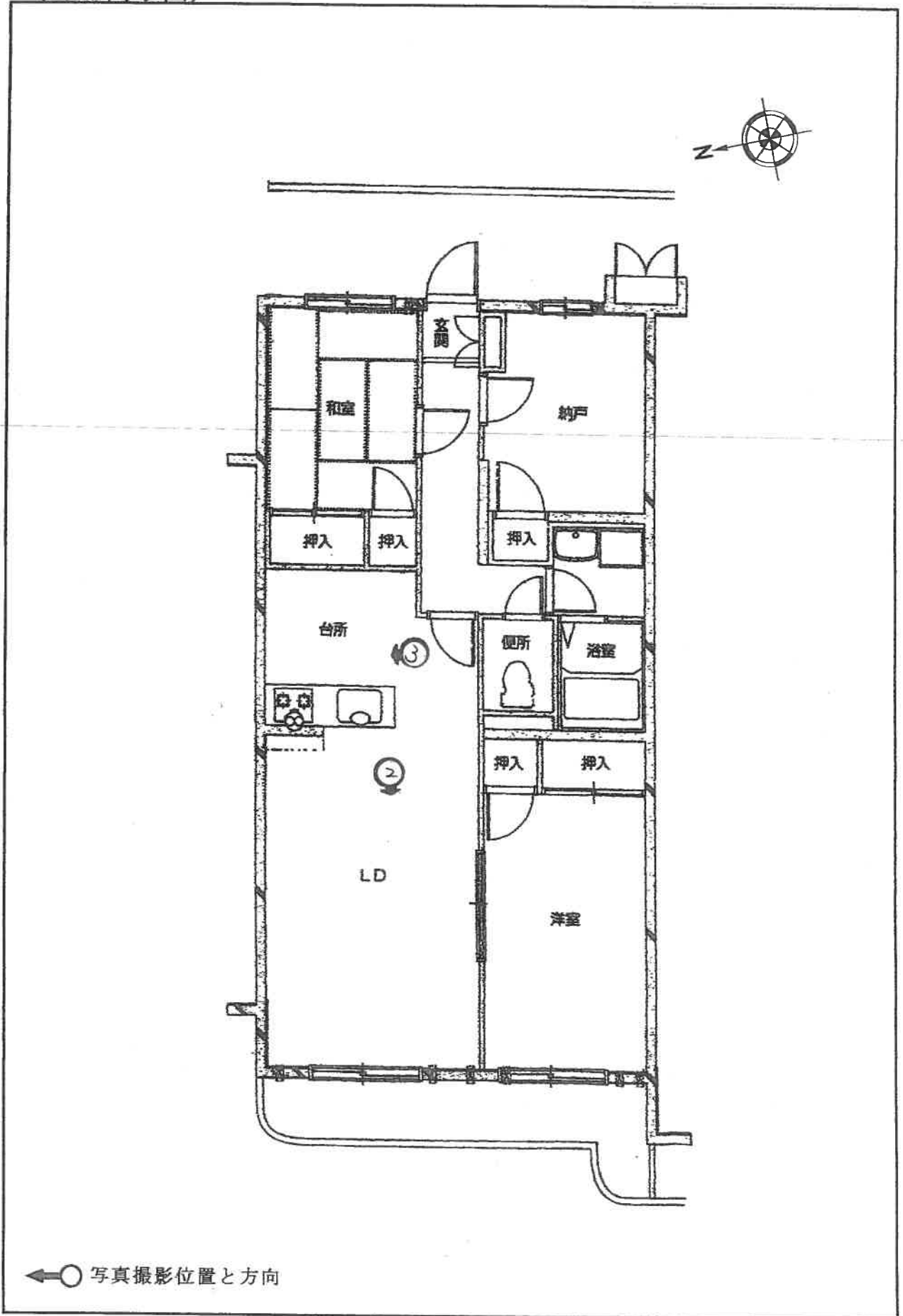
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地／建物位置関係図)



(建物間取図)



←○ 写真撮影位置と方向



令和 7 年 (ケ) 第 2 2 2 号
令和 7 年 1 0 月 2 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 0 月 2 9 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 8,380,000 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 立川市砂川町八丁目5番地3

建物の名称 ビーグルマンション砂川町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 砂川町八丁目5番3の102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 77.94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 立川市砂川町八丁目5番3

地 目 宅地

地 積 549.12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 97616分の7794

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	西武拝島線「武蔵砂川」駅の北東方道路距離約1.2km(徒歩約15分)、西武拝島線及び多摩都市モノレールの「玉川上水」駅の西方道路距離約1.7km、ＪＲ中央線「立川」駅方面行きの最寄バス停から徒歩約8分に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	近隣は、立川市の北部中央、武蔵村山市との市境付近の東航通り沿いに位置する住宅地域である。一帯は平坦な地勢が広がる地域で、東航通り沿いには中低層の共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域が形成されており、背後地には低層戸建住宅を中心とした住宅地域が広がっている。		
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	東側市道道路端より20m内	東側市道道路端より20m超
		市街化区域 第１種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 日影規制(一) 25m第２種高度地区	市街化区域 第１種低層住居専用地域 ※ 40％ 80％ なし 日影規制(一) 第１種高度地区 高さの最高限度：10m
	立川市景観計画区域(一般地域「砂川地域」) 航空法(立川飛行場の北側進入表面及び横田飛行場のゾーンGに該当) ※ 符号１土地の南西端の一部が１低専(40％, 80％)に該当。		
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	549.12㎡ 台形 間口約32m・奥行約12～23m ほぼ平坦 法務局備付の地積測量図(平成9年6月作製)が存する。	
接面道路の状況等	東側が幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)にほぼ等高に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	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。(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	有り	
	都 市 ガ ス	無し	
	下 水 道	有り	

土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和53年頃は未利用地であり、昭和63年、平成3年及び平成9年頃は農地として利用されていたことが確認された。
特記事項	立川市防災課での調査によると、砂川町8丁目において、昭和57年9月に台風18号による内水氾濫、平成22年7月には集中豪雨による床上浸水が1件、同8月にも集中豪雨で床下浸水が7件、床上浸水が2件(それぞれ砂川町7丁目との合計数)あり、平成28年8月には台風9号で床下浸水が3件あった記録が残っているが、詳細な場所は不明とのことである。(履歴に残っている昭和52年以降の記録による。)

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビーグルマンション砂川町	
建物の用途	共同住宅（総戸数12戸）	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年1月22日新築 約28年 約22年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 261.03 m ² 2階 261.03 m ² 3階 261.03 m ² 4階 261.03 m ² 延床面積 1,044.12 m ²	
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	無し 有り オートロック、集合郵便受、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	有り 一部委託 株式会社レーベンコミュニティ 特になし
管理の状況	やや劣る	
特 記 事 項	◇ 一棟の建物の検査済証の交付記録(平成10年5月14日)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	1階のほぼ中央に位置する中間部屋 (採光及び開口部は東側及び西側)	
床 面 積	専有面積 77.94 m ² (登記記載)	
間 取 り	2LDK+S (LDK、洋室、和室、納戸、浴室、洗面所、トイレ等)	
バルコニー等	西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、畳等 クロス貼等 水廻り(台所、浴室、トイレ)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 備 考	月 額 13,000円 月 額 26,680円 月 額 39,680円 滞納額合計 778,640円 (令和7年10月17日現在) 管理会社によると上記滞納額は令和5年9月分から令和7年10月分までの合計額とのこと。なお、上記の他に遅延損害金106,616円(年利14%)があり、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	現況調査報告書のとおり建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 建物の内装については、経年に伴う汚れ、劣化、摩耗、機能的陳腐化等が認められた。なお、建物所有者によると、今までリフォーム等を実施したことはないが、特に緊急に修繕を要する大きな不具合はないとのこと。 ② 室内で犬が一匹飼われていた。	

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＝ア×イ×ウ
300,000	× 77.94	× 0.42	= 9,820,000

※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：対象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、現価率を求めた。

- ・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。
- ・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、保守管理の状況、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。

残価率	10%
経過年数	約28年
経済的残存耐用年数	約22年
観察減価率	20%

$$\begin{aligned}
 & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率：} & 0.10 & + (1-0.10) \times \frac{\text{約22年}}{(\text{約28年} + \text{約22年})} & \times (1-0.20) = 0.42 \\
 & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
200,000	× 1.00	× 549.12	× 1.00	× 7,794 / 97,616	= 8,770,000

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 立川－16 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 190,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{96} & = & 200,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位（東）を考慮した。

地 域 格 差：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。

- ・ 方位（東）----- + 2 %
- ・ 形状等----- - 2 % ※ 1 低専を含むことも考慮

$$\text{相乗積} : 1.02 \times 0.98 = 1.00 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：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 = (ア + イ) × ウ × エ × オ
9,820,000	8,770,000	× 0.70	× 0.97	× 1.00	= 12,620,000

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した。

エ 個 別 格 差 : 階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正 : 0.97 (1 階) ※基 準 階 : 2 階
- ・位置別補正 : 1.00 (中間部屋) ※基準部屋 : 中間部屋
- ・その他補正 : 1.00 (特になし)

相乗積 : $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$ (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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、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もので、必ずしも想定した賃貸借条件等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)	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円)
	4年目の有効純収益 (円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (円) ※ 1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※ 2	正味復帰価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ = エ × オ	キ = ア + カ
1,068,026 (20.9%)	501,220	9.3%	5,227,778	0.7722	4,036,890 (79.1%)	5,104,916 = 5,100,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.090)^3} = 0.7722 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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有効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年目の有効純収益 : 保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り : 4年目の有効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。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリータイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	12,620,000円
② 収 益 価 格	5,100,000円
③ 調整後の価格	11,900,000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=ア×イ×ウ×エ×オ
11,900,000	× 1.0	× 0.8	× 0.88		= 8,380,000

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。

エ 滞納管理費等：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額を考慮した修正相当額の減価を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
(敷金等) 本件の場合には必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

公示地「立川－16」

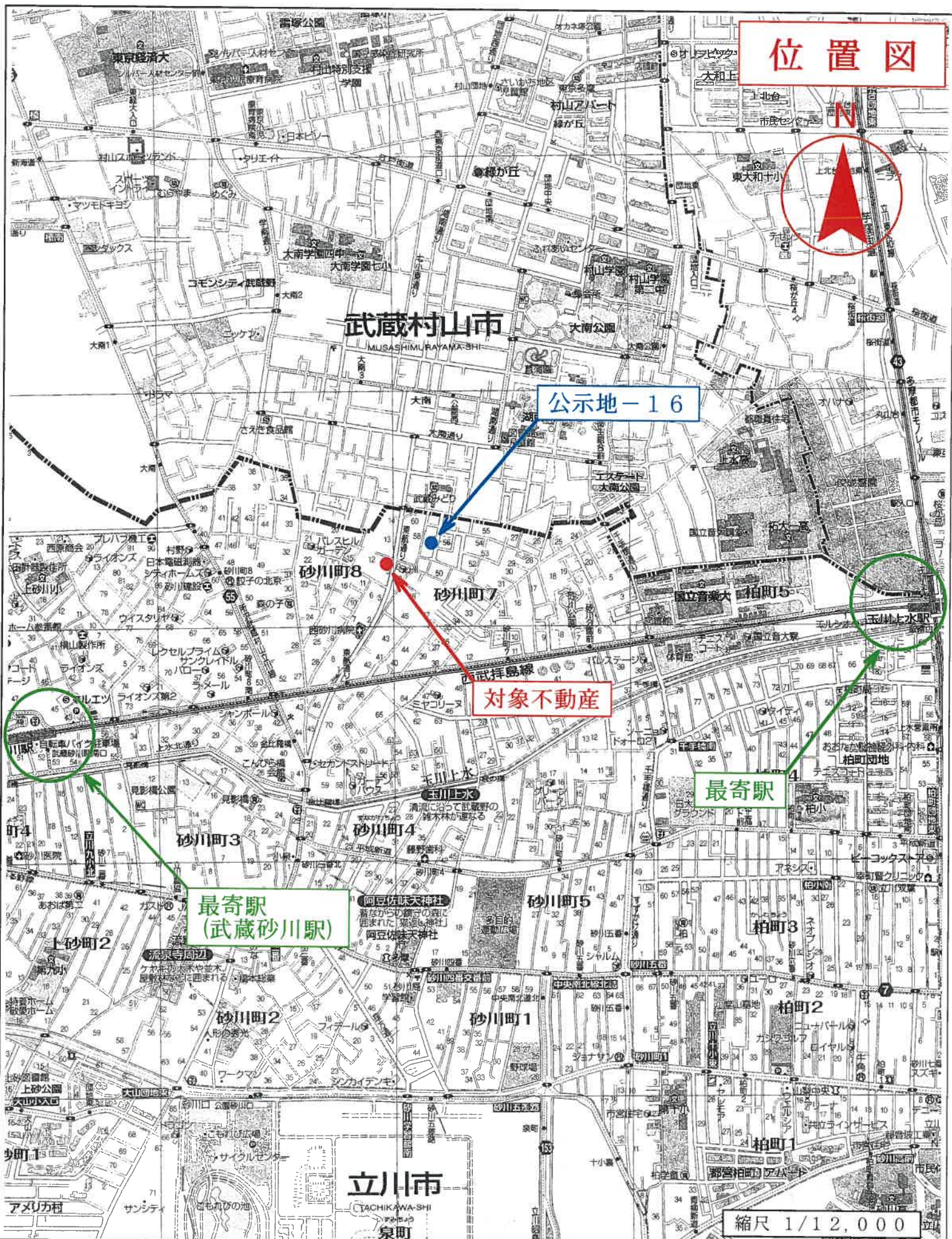
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	立川市砂川町7丁目56番69外
1 m ² 当たりの 価 格	190,000円/m ²
地 積	130m ²
前 面 道 路 の 状 況	東6m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「玉川上水」駅 1.6km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺の土地の利用状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

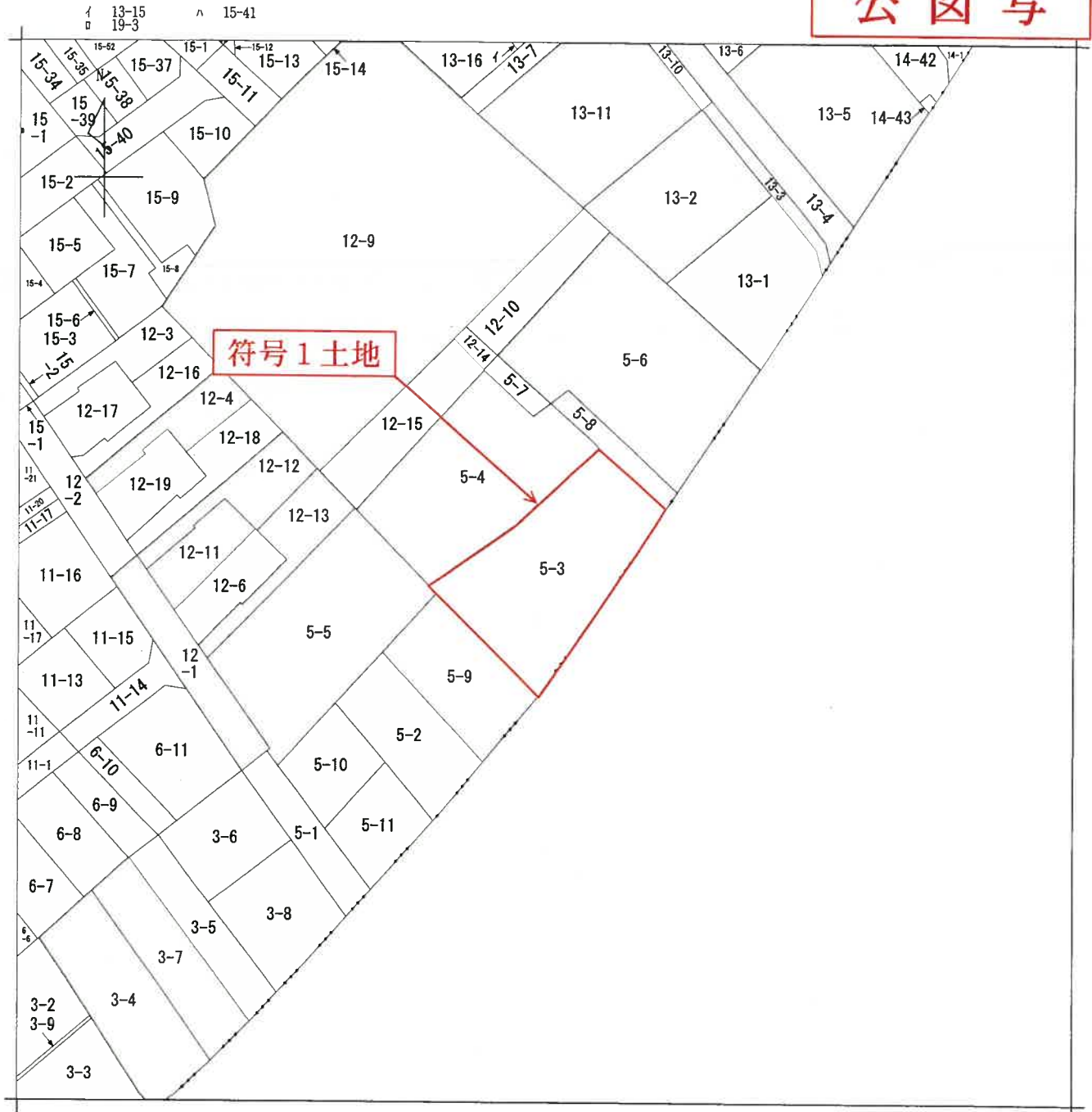
以 上

位置図



株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

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
砂川町
8丁目

請求部	所在	立川市砂川町八丁目				地番	5番3			
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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年10月14日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

A3を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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年10月14日

東京法務局八王子支局

雜記

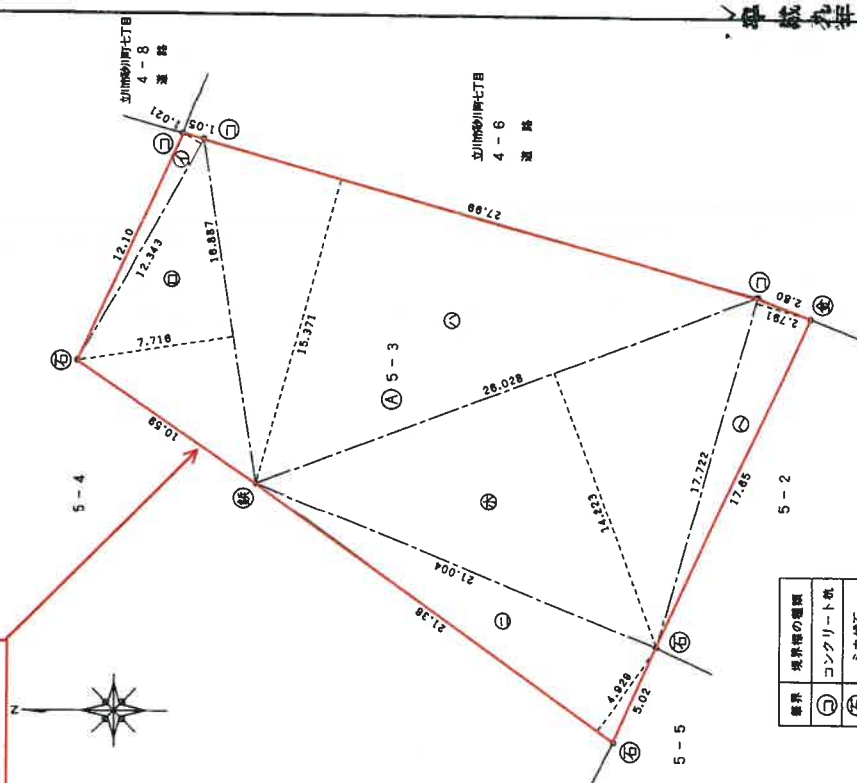
請求番号：26-2

地積測量図写

地積測量圖

地番	5番3
土地の所在	立川市砂川町八丁目

符号 1 土地



地番	区	延口	高	坪
イ	12.343	1.021	12.602203	坪
ロ	16.887	7.716	130.300289	坪
ハ	27.999	15.371	430.372629	坪
ニ	21.366	4.929	105.313014	坪
ホ	26.028	14.323	370.198244	坪
ヘ	17.722	2.791	49.482102	坪
			1098.246284	坪
			549.1231420	坪
			549.1	坪

境界	境界種の種類
①	コンクリート杭
②	ミカザ石
③	金属棒
④	金属板

〈単位：メートル〉

(単位:メートル)

426048

者製作者

平成 9 年 6 月 23 日作製)

人請申

縮尺

05

(東京士.地家窪桐查士会用紙)

A 3をA 4に縮小

建物図面・各階平面図写

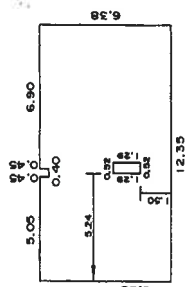
平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記

建物図面

家屋番号
砂川町八丁目
5番3の102

建物の所在
立川市砂川町八丁目5番地3

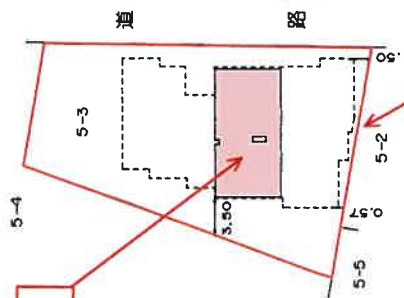
各階平面図



求積表

0.45 x 6.90 =	3.1050
0.45 x 5.05 =	2.2725
5.93 x 12.35 =	73.2355
1.29 x 0.52 =	-0.6708
合計	77.9422
床面積	77.94 m ²

物件1建物



符号1土地

建物の存する部分1階
建物の番号102号

041525

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成10年1月2日作製)

作製者

(東京土地家屋調査士会)

登記年月日：平成10年1月30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。
(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年10月14日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：20-3