

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 所 在 立川市錦町六丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 763.63平方メートル
共有者 A 持分105362分の5478

2 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市錦町六丁目7番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 242.19平方メートル
2階 242.19平方メートル
3階 242.19平方メートル
4階 242.19平方メートル
5階 211.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町六丁目7番の17
建物の名称 501号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 50.01平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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】

aが占有している。同人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。

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 立川市錦町六丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 763.63平方メートル
共有者 A 持分105362分の5478

2 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市錦町六丁目7番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 242.19平方メートル
2階 242.19平方メートル
3階 242.19平方メートル
4階 242.19平方メートル
5階 211.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町六丁目7番の17
建物の名称 501号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 50.01平方メートル
所有者 A

令和 7年(ケ)第 243号
令和 7年11月 6日受理
令和 7年 12月 1日提出
(評価人：内田憲一)

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 立川市錦町六丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 763.63平方メートル
共有者 A 持分105362分の5478

2 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市錦町六丁目7番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 242.19平方メートル
2階 242.19平方メートル
3階 242.19平方メートル
4階 242.19平方メートル
5階 211.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町六丁目7番の17
建物の名称 501号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 50.01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	東京都立川市錦町六丁目2番地3-501号 トーカン立川マンション	
建物	物件 2	
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 { 種類: 構造: 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住居として所有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり 管理費 8,000円 修繕積立金 13,000円	令和 7年11月 7日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R 7年11月分 計21,000円 <input checked="" type="checkbox"/> その他に遅延損害金として金92円(年利14.6%)が付加される
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社立川支店	
その他の事項		
土地	物件 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>	
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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■ a	
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(■ a (占有者) ■賃貸管理会社社員)の陳述／■提示文書(回答書・賃貸借契約書等)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	令和 7年 3月 22日	
最初の契約等	契約日	令和 7年 3月 3日
	期間	令和 7年 3月 22日から ■令和 9年 3月 21日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 83,000円 (毎月27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 83,000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	別途管理費月額10,000円	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ a (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提示した賃貸借契約書記載のとおりです。
■ 賃貸管理会社社員	(占有関係) 1 所有者が本建物を a さんに賃貸しています。賃貸借契約の内容は送付する回答書及び賃貸借契約書等記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

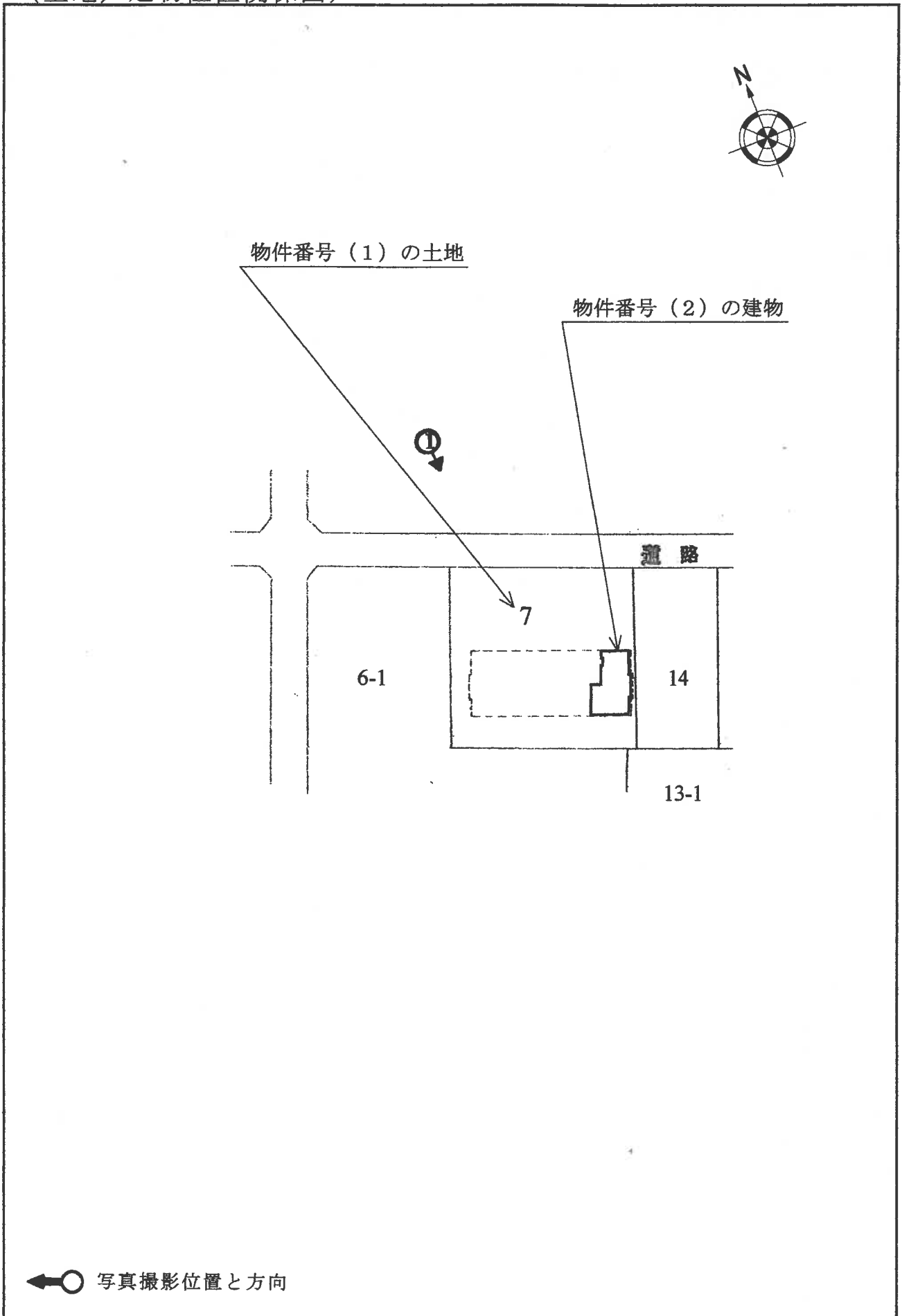
執行官の意見

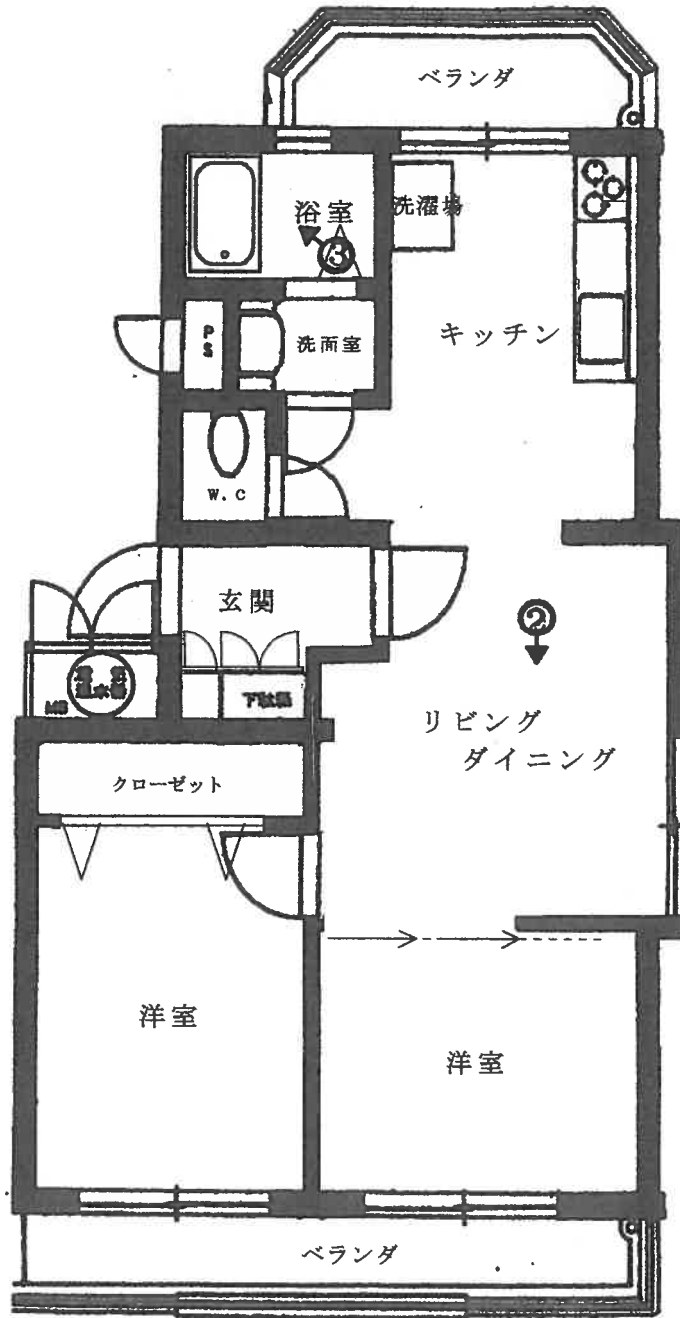
- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

(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11月12日(水) 14:00-14:10	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年11月13日(木) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
7年11月18日(火) 14:00-14:20	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 a(賃借人)から面談聴取・評価人同行
7年11月21日(金) : - :	当庁執行官室	賃貸管理会社社員から電話聴取並びに照会書をFAX送信
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月18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。</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> <p>(写真3枚添付)</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





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第243号
令和7年11月18日現地調査
令和7年12月5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 内 田 憲 一

第1 評価額

一括価格		
金 11,620,000円		
内訳価格		
物件1 (土地)	持分5478/105362	金 4,510,000円
物件2 (建物)		金 7,110,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法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（敷地利用権等価格）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き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58条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 立川市錦町六丁目
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 763.63平方メートル
共有者 A 持分105362分の5478

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 立川市錦町六丁目7番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 242.19平方メートル
2階 242.19平方メートル
3階 242.19平方メートル
4階 242.19平方メートル
5階 211.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 錦町六丁目7番の17
建物の名称 501号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 50.01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

位置・交通	JR中央線・青梅線・南武線「立川」駅の南東方約1.3km（徒歩約16分）、JR南武線「西国立」駅の南西方約900m（徒歩約11分）、多摩モノレール「柴崎体育館」駅の東方約1km（徒歩約13分）、最寄バス停から徒歩約3分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、マンション、戸建住宅、事業所等が混在する地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 25m第2種高度地区、日影規制、立川市景観条例、航空法
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	763.63㎡ ほぼ正方形 間口約27.7m・奥行約27.6m 概ね平坦 立川市備え付けの都市計画道路線形図を参考に机上概算したところ、本件土地のうち北東側道路から概ね10.5mの位置（本件土地の全体面積の概ね38%前後）までの範囲が都市計画道路予定地内に存する。但し、都市計画道路予定地の面積については専門家による測量を実施しなければ正確なことは分からない。 [都市計画道路の計画概要等について] 名称は「立3・4・2号線」、計画幅員は16m。都市計画決定済みであるが、前面区間は第四次事業化計画の優先整備路線ではなく、事業認可の時期は未定。 ※ 都市計画道路予定地内については、都市計画法第53条及び54条による制限等がある。
接面道路の状況等	北東側が幅員約5.5～6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	

<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)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>有り 有り 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>昭和50年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は建物が建ち並ぶ地域が既に形成されており、本件土地は林業関係の営業所等の複数の建物の敷地であったと推察される。その後、昭和54年に本件マンションが建設され、現在に至る。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>① 前記のとおり、本件土地の一部に都市計画道路予定地を含み、都市計画法第53条及び54条により土地利用上の制限がある。将来、都市計画道路用地として本件土地の一部が買収された場合には、適正な価格で損失補償が行われると考えられるが、マンションの敷地面積が減少することになるため、道路用地買収後にマンションの建替えが行われる場合には、現在と同規模の建物の建築が出来ない可能性があることに留意を要する。</p> <p>② 法務局で調査したが、本件土地の地積測量図は見当たらなかったため、本件評価では登記地積を採用した。なお、建築台帳記載事項証明書によれば敷地面積763.63㎡との記載があり、登記地積と一致している。</p> <p>③ 立川市水害ハザードマップによれば、想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定される最大浸水深についての公表がある。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	トーカー立川マンション ※ 登記には建物名の記載はないが、敷地内に「トーカー立川マンション」と記された看板がある。															
建 物 の 用 途	居宅（総戸数 19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	昭和54年8月28日新築 約46年 約10年														
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1階</td><td>242.19㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>242.19㎡</td></tr> <tr><td>3階</td><td>242.19㎡</td></tr> <tr><td>4階</td><td>242.19㎡</td></tr> <tr><td>5階</td><td>211.90㎡</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,180.66㎡</td></tr> </table> ※ 建築確認の際の建築基準法上の階数は地上5階・地下1階であり、登記上の階数と異なっている。		1階	242.19㎡	2階	242.19㎡	3階	242.19㎡	4階	242.19㎡	5階	211.90㎡	<hr/>		延床面積	1,180.66㎡
1階	242.19㎡															
2階	242.19㎡															
3階	242.19㎡															
4階	242.19㎡															
5階	211.90㎡															
<hr/>																
延床面積	1,180.66㎡															
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付け等 なし														
	※ 建築時期から判断すると、対象建物にはアスベストを含有する建築材料等が使用されている可能性を完全に否定できないが、アスベスト等の使用の有無については専門調査会社による調査を実施しなければ分からない。															
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	なし 有り（平置駐車場） 集合郵便受、駐輪場等 ※ マンションには防犯カメラ、オートロック等のセキュリティー設備はない。														
建 物 の 品 等	中位の下															
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社	有り 委託 三菱地所コミュニティ株式会社														
管 理 の 状 況	普通	※管理形態は巡回方式と見受けられる。														

特 記 事 項	<p>① 共用部分として共用階段等が存する。</p> <p>② 建物の検査済証の交付記録あり。</p> <p>③ 一棟全体の建物は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前のいわゆる旧耐震基準の時期に設計されて建築確認を受けた建物である。建物の耐震性等については専門家による調査を実施しなければ詳細は分からない。</p>
---------	---

(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	5階部分に位置する角部屋 (採光は南西側、南東側、北東側の三面)	
床面積	専有面積	50.01㎡(登記記載)
間取り	2LDK (洋室:2、居間・食事室、台所、浴室・洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南西側、北東側に有り	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 浴室、洗面台、トイレ、電気温水器等 ――
保守管理の状態	普通 ※但し、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 8,000円 月額 13,000円 月額 21,000円 滞納額合計 21,000円(令和7年11月7日現在) 上記は令和7年11月分の合計額 ・今後も滞納が続くことが予測される。 上記のほかに遅延損害金92円が加算される。 (遅延損害金は年14.6%の割合による)
専有部分の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃借人が建物所有者から本建物を賃借し、住居として使用し、占有している。 ・ 占有権原は賃借権。賃借人の占有開始の時期は最先抵当権設定後であるため、買受人には賃借権の引受けはない。占有減価等の要因はない。 ・ 現行の賃貸条件等は次のとおりである。 契約期間：令和7年3月22日～令和9年3月21日までの2年間 月額支払賃料：83,000円、月額管理費：10,000円、敷金：83,000円 更新料 新規賃料の1カ月分(賃貸借契約書による) 	

特 記 事 項	<p>① 賃借人の陳述によれば、建物及び設備等には直ちに修繕等が必要な不具合はないとのこと。</p> <p>② ベランダの手摺りに錆びが認められた。</p> <p>③ 内装や設備関係の外観から、過去に室内のリフォームが行われたと見受けられるが、詳細については不明である。</p>
---------	---

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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	332,000円/㎡	× 0.96	× 763.63㎡	× 0.95	× $\frac{5,478}{105,362}$	= 12,020,000円

※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：下記の規準価格を中心に、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－26）】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 295,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{95} & = & 332,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 +2% ※地価公示の標準化補正を考慮（北方位を標準）

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査定した。

- ・ 都市計画道路予定地を含む -4%

※ 敷地面積に対する都市計画道路予定地の割合、土地利用上の制約等を考慮。
個別格差率 (1.00 - 0.04 = 0.96)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、-5%と判定した。

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	300,000円/㎡	× 50.01㎡	× 0.25	= 3,750,000円

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 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は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、間取りの種類、旧耐震基準以前に設計・施工された築年の古い区分所有建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	10%
経過年数	約46年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価率	5%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{(46\text{年} + 10\text{年})} \times \text{観察減価} (1 - 0.05) = 0.25$$

(小数第3位を四捨五入)

2 敷地利用権等価格

前記で査定した建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ
1	12,020,000円	× 0.50	場所的利益	= 6,010,000円

ア 建付地価格：前記1.①.カ

イ 敷地利用権等割合：区分所有建物の性質を考慮し、敷地利用権等割合(場所的利益)を50%と判定した。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算した後、所要の修正を行ったうえ、敷地利用権等付建物の積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格 ア	敷地利用権 等価格の控 除及び加算 イ	価格補正 ウ	個別 格差 エ	占有 減価 修正 オ	敷地利用権等付 建物の積算価格 カ	価格 構成比 キ
1	12,020,000円	－ 6,010,000円	×1.00	×0.97		= 5,830,000円	38.1%
2	3,750,000円	＋ 6,010,000円	×1.00	×0.97	×1.00	= 9,470,000円	61.9%
積算価格(合計)						15,300,000円	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1.①.カ及び②.エ

イ 敷地利用権等価格：前記2.ウ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：

階層別補正 … 0.95 (5階：エレベーターなし) ※基準階：2階

位置別補正 … 1.02 (角部屋)

その他補正 … 1.00 (必要なし)

相乗積 … $0.95 \times 1.02 \times 1.00 = 0.97$
(小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし。

キ 価格構成比：各物件の価格割合

II 収益価格の試算（DCF法による）

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、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もので、必ずしも現行の賃貸条件又は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	
1,845,071円 (21.02%)	758,400円	8.4%	8,757,714円	0.7916	6,932,606円 (78.98%)	8,777,677円 =8,780,000円 (100%)

※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

$$\frac{1}{(1 + 0.081)^3} = 0.7916 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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。

積算価格に対して収益価格は低位（開差約42.6%）に求められた。本件はファミリータイプの分譲マンションであり、当該地域の地域性を考慮すると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ことを考慮し、類似地域に存する同種の中古マンションの取引市場及び価格動向を勘案のうえ、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	15,300,000円
② 収益価格	8,780,000円
③ 調整後の価格	14,800,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じ、競売市場修正、その他の所要の修正等を行って、下記のとおり評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 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 キ
1	14,800,000円	×38.1%	×1.00	×0.8			= 4,510,000円
2		×61.9%	×1.00	×0.8	×0.97		= 7,110,000円
一括価格（合計）							11,620,000円

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I.3.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た修正を行った。

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想滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ 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。
本件の場合なし。

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-26) 】

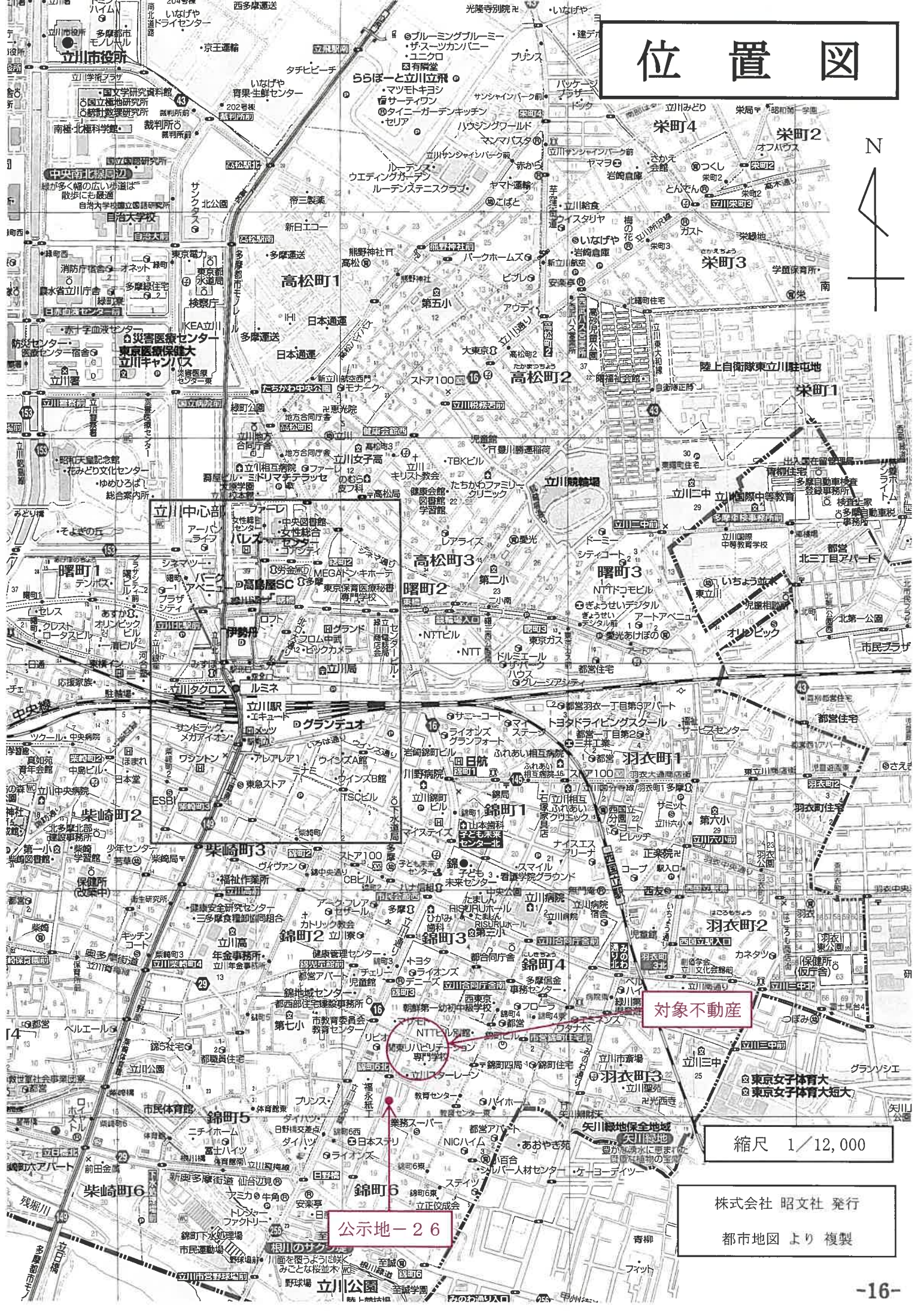
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	立川市錦町6丁目58番 「錦町6-9-23」
1 m ² 当たりの価格	295,000円/m ²
地 積	489 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西5.5m市道
交通施設との接近状況	「立川」駅 1.5 km
法 令 上 の 制 限	準工(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	マンション、倉庫、工場等が混在する住宅地域

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

位置図

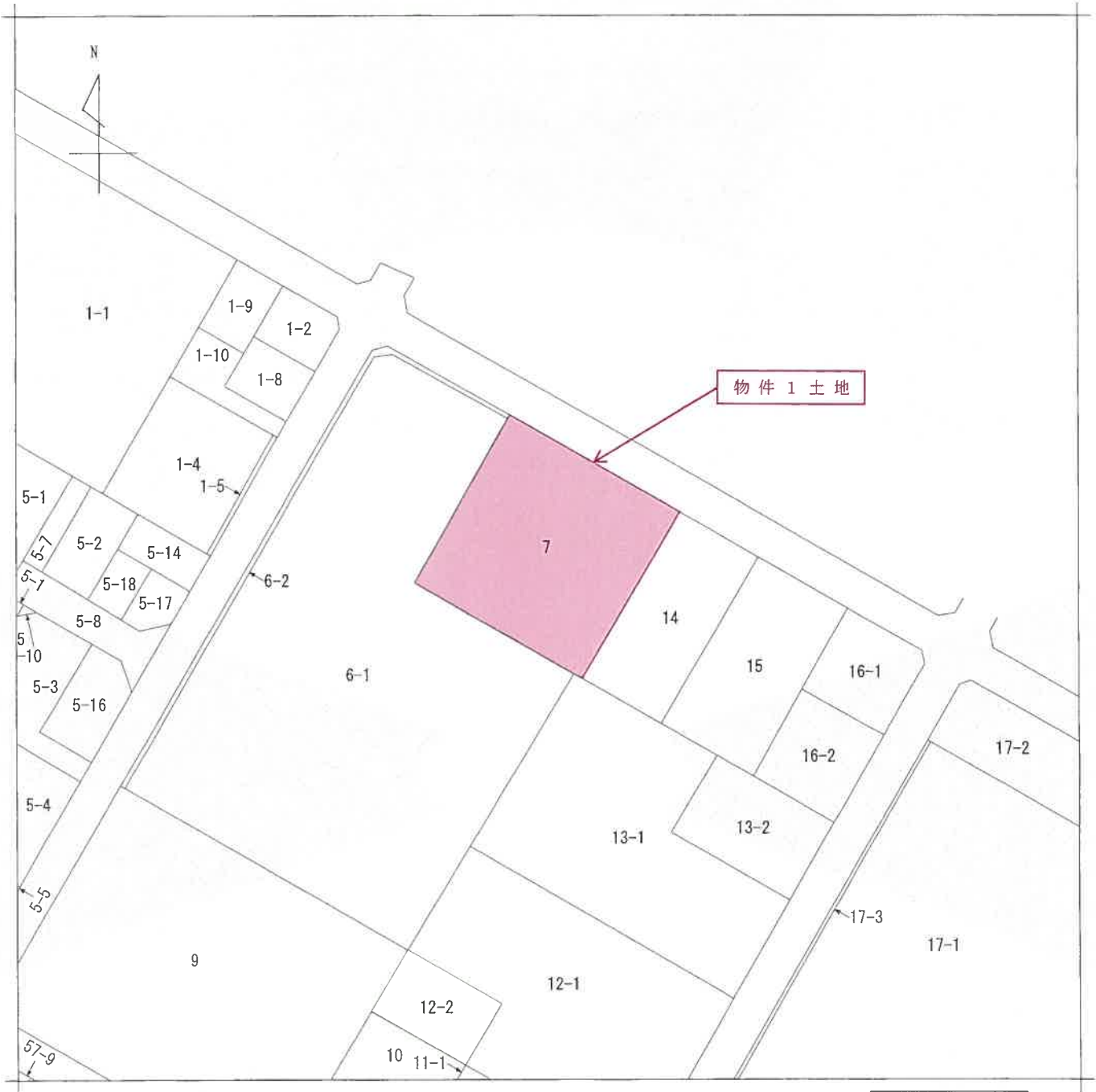


縮尺 1/12,000

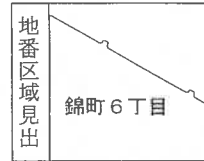
株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

公示地-26

対象不動産



(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	立川市錦町六丁目			地番	7番		
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。

令和7年11月12日
東京法務局立川出張所

整理番号：H15643-1
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小

