

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 19 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15, 120, 000 12, 096, 000		3, 024, 000	59, 847	10, 936



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 立川市錦町三丁目1番地54

建物の名称 メインステージ立川VI

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 錦町三丁目1番54の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 18.62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 立川市錦町三丁目1番54

地 目 宅地

地 積 260.06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 102600分の2052



物件明細書

令和 8 年 7 月 21 日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 板垣正之

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】

転借人 a が占有している。株式会社青山メインランドの原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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市錦町三丁目1番地54

建物の名称 メインステージ立川VI

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町三丁目1番54の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 18.62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 立川市錦町三丁目1番54

地 目 宅地

地 積 260.06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 102600分の2052



令和 8年(ケ)第 108号
令和 8年 6月 8日受理
令和 年 **8.7**月**10**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 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市錦町三丁目 1 番地 5 4

建物の名称 メインステージ立川VI

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町三丁目 1 番 5 4 の 1 0 0 4

建物の名称 1 0 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 1 8 . 6 2 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 立川市錦町三丁目 1 番 5 4

地 目 宅地

地 積 2 6 0 . 0 6 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 1 0 2 6 0 0 分の 2 0 5 2



(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 等		東京都立川市錦町三丁目１番１２－１００４号　メインステージ立川VI					
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： ├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 9,600円 修繕積立金 2,210円			令和　８年　６月１９日現在 ■滞納はない ☐ 滞納がある　 年　月分～　年　月分 計 円 ☐ 不明		
管理費等照会先		株式会社青山ハウジングサポート					
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■全部 ☐	
占有状況		■全部 ☐	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (原賃借人会社社員) ■文書 (■回答書・賃貸借契約書等)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 4 年 7 月 3 0 日	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 7 月 1 1 日	
	期間	令和 4 年 7 月 3 0 日から ■令和 6 年 7 月 2 9 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 7 月 3 0 日から ■令和 8 年 7 月 2 9 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他 (■(株)青山メインランド)	
	賃料・支払時期	毎月 金 7 7, 3 0 0 円 (毎月 1 0 日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ あり [金 円	
特約等		■譲渡・ <u>転貸</u> 可 ☐	
その他		別途管理費月額 1 5, 0 0 0 円	
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	

(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 (転借人)	(占有関係) 1 私が本建物を㈱青山メインランドから転借して居住しています。賃貸借契約書等は手元にありませんので、㈱青山メインランドに照会してください。
■ ㈱青山メインランド (原賃借人会社) 社員	(占有関係) 1 当社が本建物を所有者から賃借してaさんに転貸しています。賃貸借契約並びに転貸借契約の内容は送付する回答書及び賃貸借契約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。
- 2 所有者宛照会書を郵送したが、報告書提出時点で回答は無かった。

(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
8年 6月17日 (水) 12:50-13:00	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影・照会書を集合郵便受けに投函
8年 6月18日 (木) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
8年 6月19日 (金) : - :	当庁執行官室	所有者宛照会書を郵送
8年 6月25日 (木) 13:45-14:00	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 a (転借人) から面談聴取・評価人同行
8年 6月30日 (火) : - :	当庁執行官室	原賃借人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 () : - :		

(特記事項)

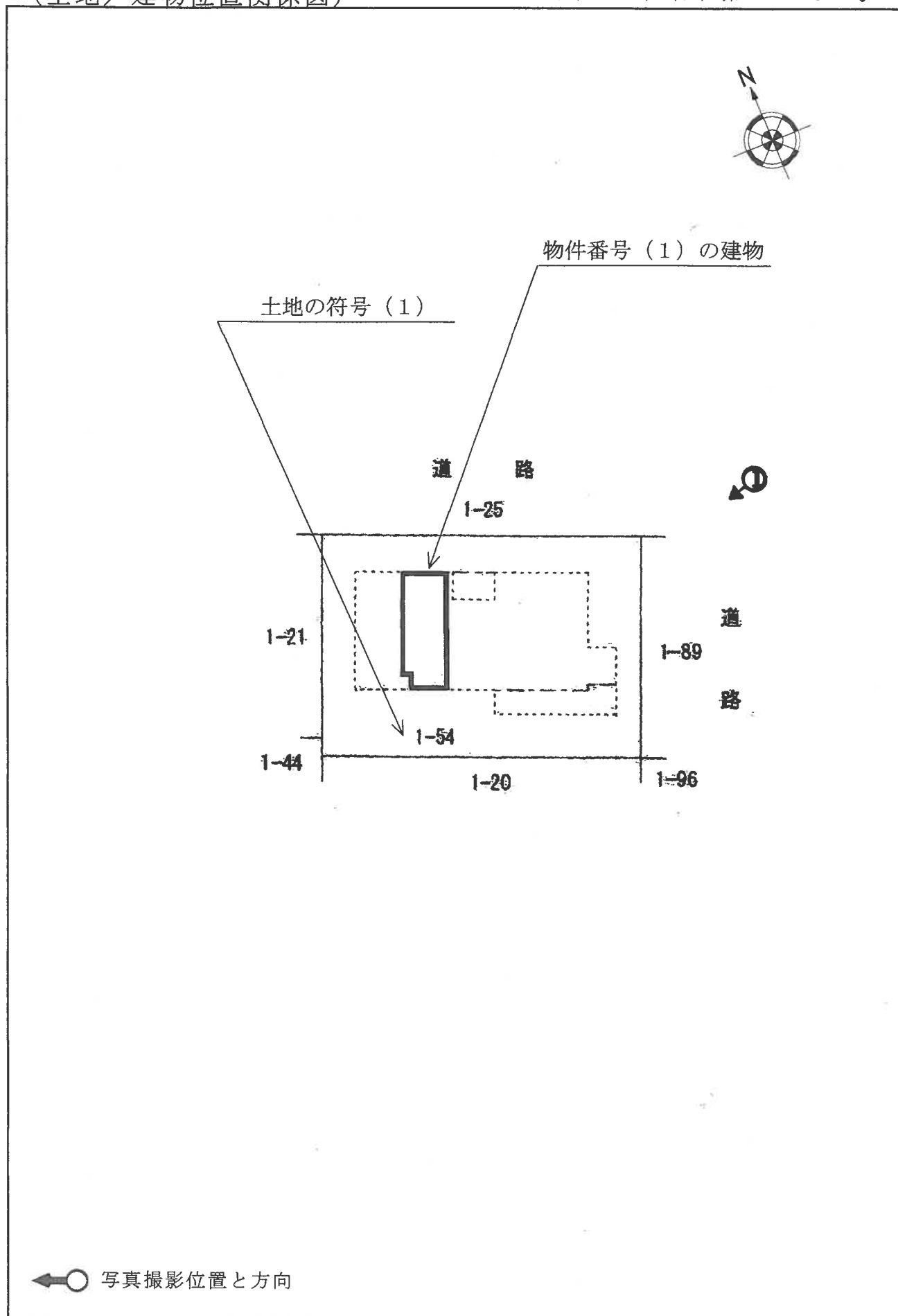
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

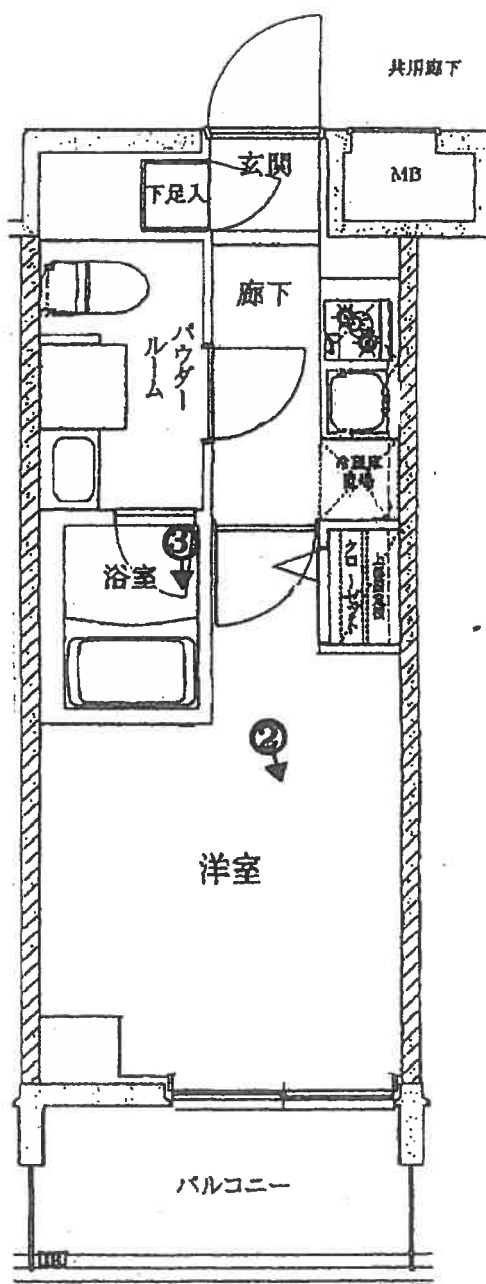
☒ 令和 8年 6月25日
目的物件のエントランス部分は施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させてマンション内に立ち入り、玄関で呼びかけたところ、在宅していた。

☐ 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8年（ケ）第108号
令和8年6月25日現地調査
令和8年7月15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

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 15,120,000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
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 立川市錦町三丁目1番地54

建物の名称 メインステージ立川VI

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 錦町三丁目1番54の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 18.62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 立川市錦町三丁目1番54

地 目 宅地

地 積 260.06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 102600分の2052

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	J R 中央線・青梅線・南武線「立川」駅の南東方約730m（徒歩約9分）、J R 南武線「西国立」駅の西方約640m（徒歩約8分）、多摩モノレール「立川南」駅の南東方約740m（徒歩約9分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、店舗付事務所、店舗付共同住宅、店舗、マンションが建ち並び通称立川通り沿いの地域である。コンビニエンスストアに隣接し、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 商業地域 80％ 400％ 防火地域 駐車場整備地区、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	260.06㎡ 長方形 南東側間口約13.4m・奥行約19.5m 北東側間口約19.5m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側が幅員約20m舗装都道、北東側が幅員約4m舗装市道にそれぞれ概ね等高に接面する角地。 ※ 上記道路は双方とも建築基準法第42条1項1号に該当。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 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	有り 有り 有り
土 地 の 履 歴 等	昭和50年・平成9年・平成17年の住宅地図によれば、本件土地は事務所ビルの敷地であったと推察される。その後、令和4年に本件建物が建築され、現在に至る。	

特 記 事 項	法務局で調査したが、本件土地を直接測量した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、建築計画概要書に記載された敷地面積は262.85㎡であり、登記地積と若干の相違がある。地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。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メインステージ立川VI		
建物の用途	居宅（総戸数 50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	令和4年6月15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 1 1 階建 1 階 113.95m² 2 階 106.65m² 3 階 106.65m² 4 階 106.65m² 5 階 106.65m² 6 階 106.65m² 7 階 106.65m² 8 階 106.65m² 9 階 106.65m² 10 階 106.65m² 11 階 106.65m² 延床面積 1,180.45m²		
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	有り 屋内平置駐車場（1 台）※但し、カーシェア専用駐車場 オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐輪場等	
建物の品等	中位		
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社	有り 委託 株式会社青山ハウジングサポート	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	① 共用部分として共用廊下、エントランスホール、管理人室等がある。 ② 建物の検査済証の交付記録あり。		

(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	10階部分に位置する中間住戸 (採光は北東側の一面)		
床 面 積	専 有 面 積	18.62㎡ (登記記載)	
間 取 り	1K ※バス・トイレ別 (洋室、台所、浴室・洗面室・トイレ等)		
バルコニー等	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 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ――	
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	月 額 9,600円 月 額 2,210円 月 額 11,810円 滞納は無い (令和8年6月19日現在)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 現況調査報告書のとおり、原賃借人（サブリース会社）が本件建物を建物所有者から賃借し、転借人（個人）に転貸している。転借人は原賃借人から本件建物を転借し、住居として使用し、占有している。 ・ 原賃借人の占有権原は賃借権。原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。 (原賃借人) 契約期間：令和6年7月30日～令和8年7月29日までの2年間 月額支払賃料：77,300円 敷金：無い 月額管理費：無い 特約：転貸することができる。		

専有部分の 利用状況等	(転借人) 契約期間：令和7年3月7日～令和9年3月6日までの2年間 月額支払賃料：79,000円 敷金：無い 月額管理費：15,000円
特記事項	転借人の陳述によれば、建物及び設備等には特に不具合はないとのこと。

第5 評価額算出の過程

本件は1Kタイプの区分所有建物であり、同種のマンションの取引市場を考慮すると、買受人が自用又は投資用不動産として保有することが社会的・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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
480,000円/㎡	× 18.62㎡	× 0.89	= 7,950,000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 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及び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、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類、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4年
経済的残存耐用年数	約46年
観察減価率	5%

$$\begin{array}{lcl} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} \quad \text{観察減価} \\ \text{現価率} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{46\text{年}}{(4\text{年} + 46\text{年})} \times (1 - 0.05) = & 0.89 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

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 ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
934,000円/㎡	× 1.04	× 260.06㎡	× 1.00	× $\frac{2,052}{102,600}$	= 5,050,000円

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。

【 基準地 （ 立川 5－3 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 703,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{82} = 934,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：必要なし。

地 域 格 差：基準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。

・ 角地 +4%

個別格差率（1.00+0.04=1.04）

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、不要と判定した。

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 ア	敷地権価格 イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占有減価 修 正 オ	積算価格 カ
7,950,000円	5,050,000円	×1.50	×1.06	×1.00	= 20,670,000円

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 ： 周辺類似地域に存する同種の単身者向けの中古マンションの売買事例、売希望価格等を参考とし、築浅の単身者向けの中古マンション市場における価格動向を考慮して価格補正を行った。

エ 個 別 格 差 ：

階層別補正 ： 1.06 （10階） ※基準階：2階

位置別補正 ： 1.00 （中間住戸）

その他補正 ： 1.00 （必要なし）

相 乗 積 ： $1.06 \times 1.00 \times 1.00 = 1.06$
（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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
2,130,745円 (11.62%)	808,180円	4.3%	18,231,037円	0.8890	16,207,392円 (88.38%)	18,338,137円 =18,340,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.040)^3} = 0.8890 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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。

積算価格と収益価格を試算した結果、両試算価格にはやや開差（開差約11.3%）が生じた。本物件は単身者向けの1Kタイプの中古マンションであり、取引市場においては賃貸用不動産として投資目的で所有されることが中心と考えられ、その他は自己使用目的で所有される場合も考えられる。同種の単身者向けの中古マンションの取引市場及び中心的な需要者の取引行動、投資用賃貸マンションの市場動向と最近の価格動向等を総合的に考慮のうえ、本件においては、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	20,670,000円
② 収 益 価 格	18,340,000円
③ 調整後の価格	18,900,000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 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
18,900,000円	× 1.00	× 0.8	× 1.00		= 15,120,000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 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。

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想滞納相当額を考慮した修正を行った。本件の場合なし。

オ 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]

【 基準地 (立川5-3) 】

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	立川市錦町一丁目121番21外 「錦町1-17-15」
1 m ² 当たりの 価 格	703,000円/m ²
地 積	353 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南12m都道
交通施設との接近状況	「立川」駅 850m
法 令 上 の 制 限	商業(80,400)、防火地域
周辺土地の利用の現況	店舗、事務所、マンションが混在する商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 ※但し、符号1土地を直接測量したものではない残地としての地積。
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

N

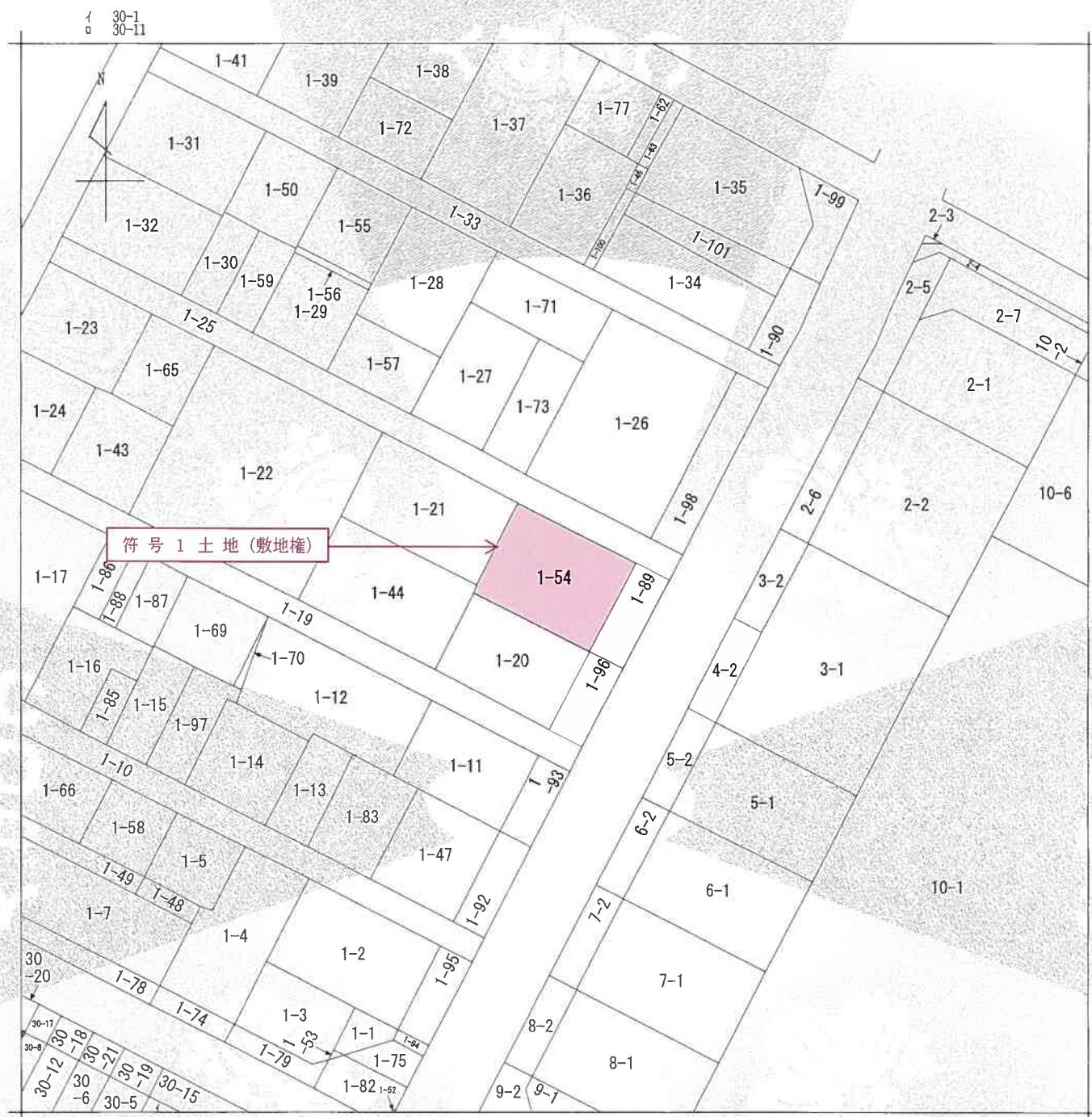
基準地 5-3

対象不動産

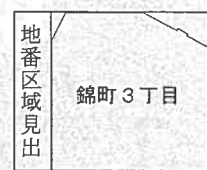
縮尺 1/12,000

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 分	所 在 立川市錦町三丁目					地 番	1番54		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 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8年6月12日
東京法務局立川出張所
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年3月20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8年6月12日 東京法務局立川出張所

登記官

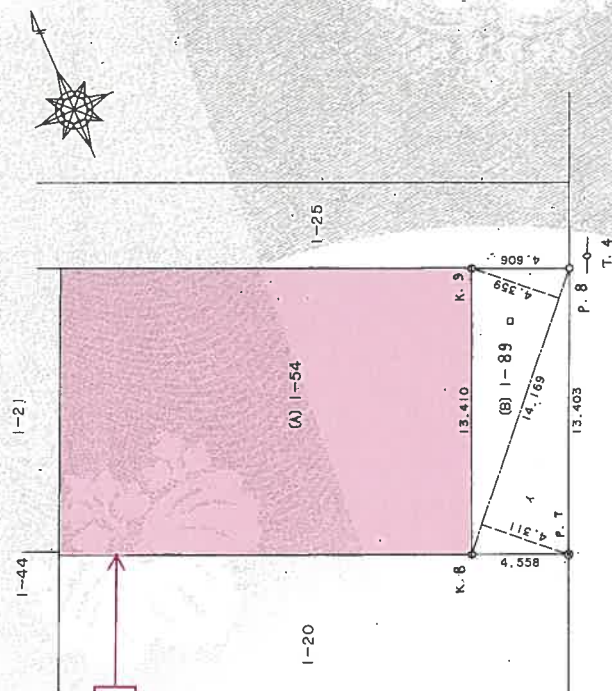
A3をA4に縮小

請求番号：4-2

地積測量図

地番 1-54 1-89

土地の所在 立川市錦町三丁目



符号 1 土地 (敷地権)

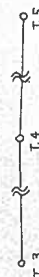
三斜求積表

地番	符号	底辺	高さ	面積
1-89	イ	14.169	4.311	61.082559
	ロ	14.169	4.359	61.762671
		合計		122.845230
		面積		61.422615
		地積		61.42 m²

地番	符号	公簿	面積
1-54		321.487603	61.422615
		合計	260.064988
		地積	260.06 m²

筆界	X座標	Y座標	境界線の種類
K.8	34212.199	-37227.302	刻み
K.9	34199.938	-37221.869	刻み
P.7	34214.049	-37223.136	コンクリート杭
P.8	34201.814	-37217.662	鉄

基点名	X座標	Y座標
T.3	-34229.547	-37229.126
T.4	-34201.664	-37216.695
T.5	-34171.217	-37202.428



筆界	境界線の種類	例
石	コンクリート杭	杭
鉄	コンクリート杭	杭
木	刻み	杭
鉄	刻み	杭

407549

申請人

作製者

(平成6年10月1日作製)

1/250

平成七年参月貳拾日

登記年月日：令和4年6月22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8年6月12日 東京法務局立川出張所

登記官

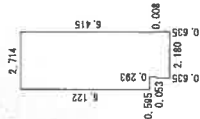
A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号
錦町三丁目
1番54の1004

建物の所在
立川市錦町三丁目1番地54

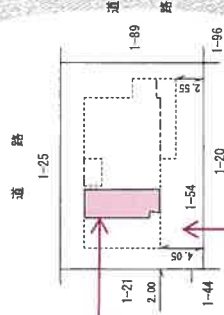
各階平面図



求積表

2.714 × 6.122	=	16.615108
2.119 × 0.293	=	0.620867
2.180 × 0.635	=	1.384300
計		18.620275

床面積 18.62 m²



物件1 専有部分建物

符号1 土地(敷地権)

建物の存する部分 10階

建物の名称 1004

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(令和4年6月15日作成)