

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 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 10 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 30 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 9 月 28 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	22,080,000 17,664,000		4,416,000	91,828	18,021



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小平市鈴木町一丁目 47 番地 1

建物の名称 レクセルガーデン一橋学園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鈴木町一丁目 47 番 1 の 201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 69.06 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 小平市鈴木町一丁目 47 番 1

地 目 宅地

地 積 1760.58 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 341480 分の 7234



物 件 明 細 書

令和 8年 7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 川 山 理 恵

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】

転々借人株式会社リロケーション・ジャパンが占有している。原賃借人株式会社ネクストライフエージェント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

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 小平市鈴木町一丁目 4 7 番地 1

建物の名称 レクセルガーデン一橋学園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鈴木町一丁目 4 7 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 9 . 0 6 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 小平市鈴木町一丁目 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 6 0 . 5 8 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 3 4 1 4 8 0 分の 7 2 3 4



現況調査補充訂正報告書

東京地方裁判所立川支部民事第4部 御中

東京地方裁判所執行官 平 良 栄 一 郎

当庁令和8年（ケ）第70号事件について、現況調査報告書提出後に下記書類が提出されましたので送付します。

よって、現況調査報告書の3枚目（占有者及び占有権原）及び5枚目（執行官の意見）を別紙1，2のとおり修正して報告します。

記

提出者 株式会社ネクストライフエージェント

提出書類 貸家契約等に関する回答書及び契約書

以上

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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ (株)ネクスト ライフエー ジェント	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・31 ----- 自 R6・5・31 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 90,950 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	
1	☒ 全部 ☐ (株)キャスト ライト	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・6・29 ----- 自 R7・6・29 至 R11・6・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 107,100 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	貸主：(株)ネクスト ライフエージェント
1	☒ 全部 ☐ (株)リローケ ション・ジャ パン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・15 ----- 自 R7・4・15 至 R9・4・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 147,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 147,000 円	占有権原：転転借 貸主：(株)キャスト ライト 管理費：月額 10,000 円
1	☒ 全部 ☐ (株)ゼンリン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・15 ----- 自 R7・4・15 至 R9・4・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 147,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 147,000 円	占有権原：転転借（業務委 託） 貸主：(株)キャスト ライト 管理費：月額 10,000 円 社員 A 居住
	☐ 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	
	☐ 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

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、株式会社ゼンリンが占有し、同社の社員が社宅として使用していると認められる。
 - (1) 建物所有者から提出された回答書
 - (2) 株式会社キャストライトから提出された回答書及び契約書
 - (3) 株式会社ネクストライフエージェントから提出された回答書及び契約書
 - (4) ライフライン調査の結果
- 3 占有権原については、関係人の陳述及び提出された契約書等から、賃借権及び転借権に基づくものと思われ、株式会社リロケーション・ジャパンが株式会社ゼンリンの社宅（業務委託）として転貸していると思われるが、株式会社リロケーション・ジャパンに対し占有権原に関する照会書を何度も送付したが、期限までに回答を得ることができなかったため、詳しい契約の内容については不明であると言わざるを得ない。
- 4 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 70 号
令和 8 年 5 月 8 日受理
令和 年 ~~8. 7. 12~~ 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 平 良 栄 一 郎

(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 小平市鈴木町一丁目 4 7 番地 1

建物の名称 レクセルガーデン一橋学園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鈴木町一丁目 4 7 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 9 . 0 6 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 小平市鈴木町一丁目 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 6 0 . 5 8 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 3 4 1 4 8 0 分の 7 2 3 4



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都小平市鈴木町一丁目47番地の1 レクセルガーデン一橋学園201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 ☐ 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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 11,600円 修繕積立金 15,840円 円 円	令和 8年 5月26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	株式会社大京アステージ	
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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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
(2 枚目)

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				
1	☒ 全部 ☐ (株)ネクスト ライフエージェ ント	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・31 自 R3・5・31 至 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 90,950 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	
1	☒ 全部 ☐ (株)キャスト ライト	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・6・29 自 R7・6・29 至 R10・6・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 107,100 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	貸主：(株)ネクスト ライフエージェント
1	☒ 全部 ☐ (株)リローケー ション・ジャパ ン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・15 自 R7・4・15 至 R9・4・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 147,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 147,000 円	占有権原：転転借 貸主：(株)キャスト ライト 管理費：月額 10,000 円
1	☒ 全部 ☐ (株)ゼンリン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・15 自 R7・4・15 至 R9・4・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 147,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 147,000 円	占有権原：転転借（業務委 託） 貸主：(株)キャスト ライト 管理費：月額 10,000 円 社員 A 居住
	☐ 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	
	☐ 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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
株式会社キャストライト 担当者	本件建物は、私どもが、株式会社ネクストライフエージェントから 借り受け、それを株式会社リロケーション・ジャパンさんに転貸し、 株式会社リロケーション・ジャパンが株式会社ゼンリンの社宅として の借り受けている建物になります。
A (本件建物使用者)	本件建物は、私が株式会社ゼンリンの社宅として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (以上 令和8年6月12日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件対象物件の状況は、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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、株式会社ゼンリンが占有し、同社の社員が社宅として使用していると認められる。
 - (1) 建物所有者から提出された回答書
 - (2) 株式会社キャストライトから提出された回答書及び契約書
 - (3) ライフライン調査の結果
- 3 占有権原については、関係人の陳述及び提出された契約書等から、賃借権及び転借権に基づくものと思われ、株式会社リロケーション・ジャパンが株式会社ゼンリンの社宅（業務委託）として転貸していると思われるが、株式会社ネクストライフエージェント及び株式会社リロケーション・ジャパンに対し占有権原に関する照会書を何度も送付したが、期限までに回答を得ることができなかったため、詳しい契約の内容については不明であると言わざるを得ない。
- 4 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8 年 5 月 12 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
8 年 5 月 22 日 11 : 45 - 11 : 55	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
8 年 5 月 25 日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
8 年 6 月 1 日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社ネクストライフエージェント及び株式会社 リロケーション・ジャパンに対し占有権原に関する照 会書送付
8 年 6 月 12 日 9 : 45 - 10 : 10	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 図面作成 ■ 評価人同行 ■ Aから面接聴取
8 年 6 月 18 日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社ネクストライフエージェント及び株式会社 リロケーション・ジャパンに対し占有権原に関する照 会書を再度送付
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 8 年 6 月 12 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させて臨場した。

□ 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。

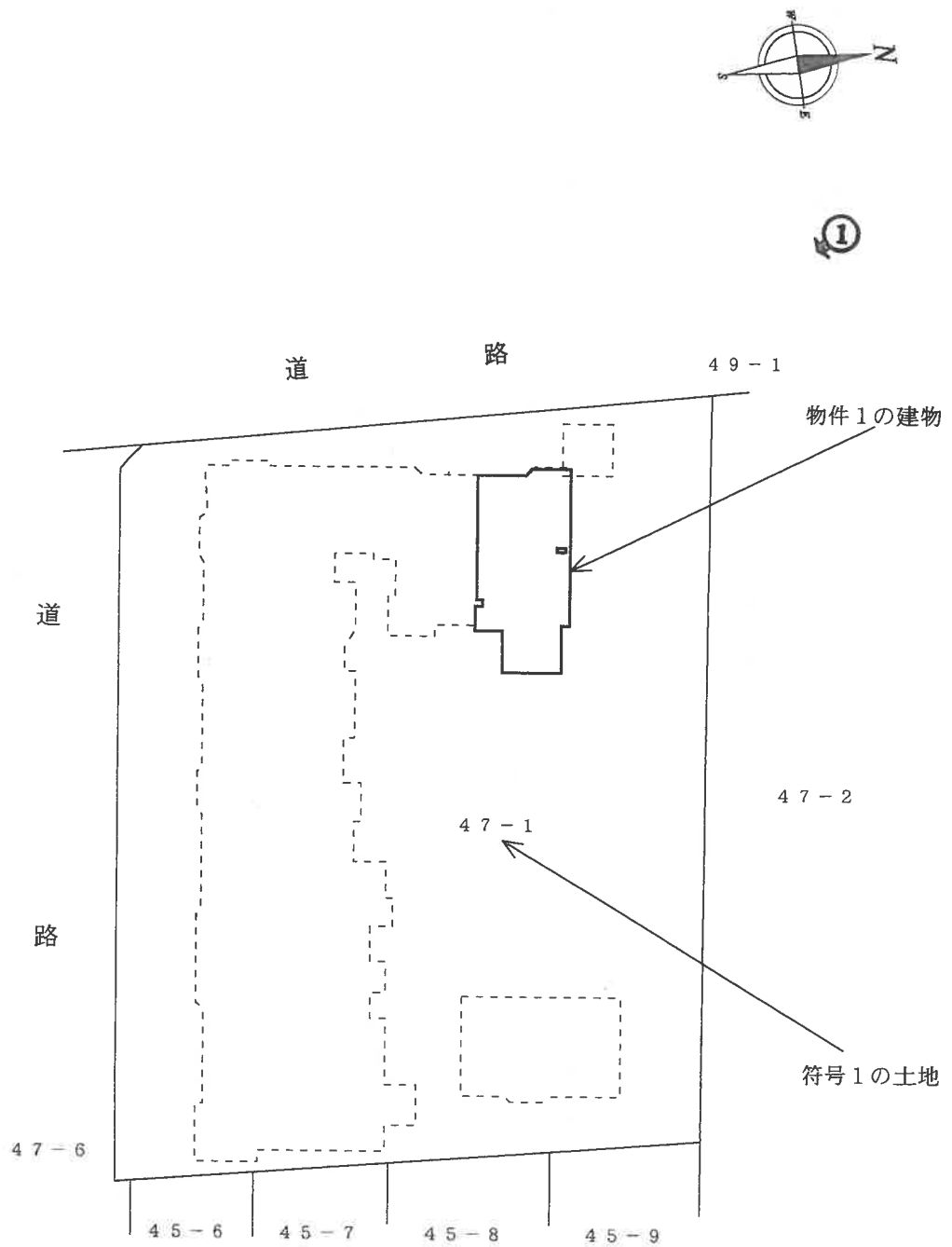
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真 3 葉添付)

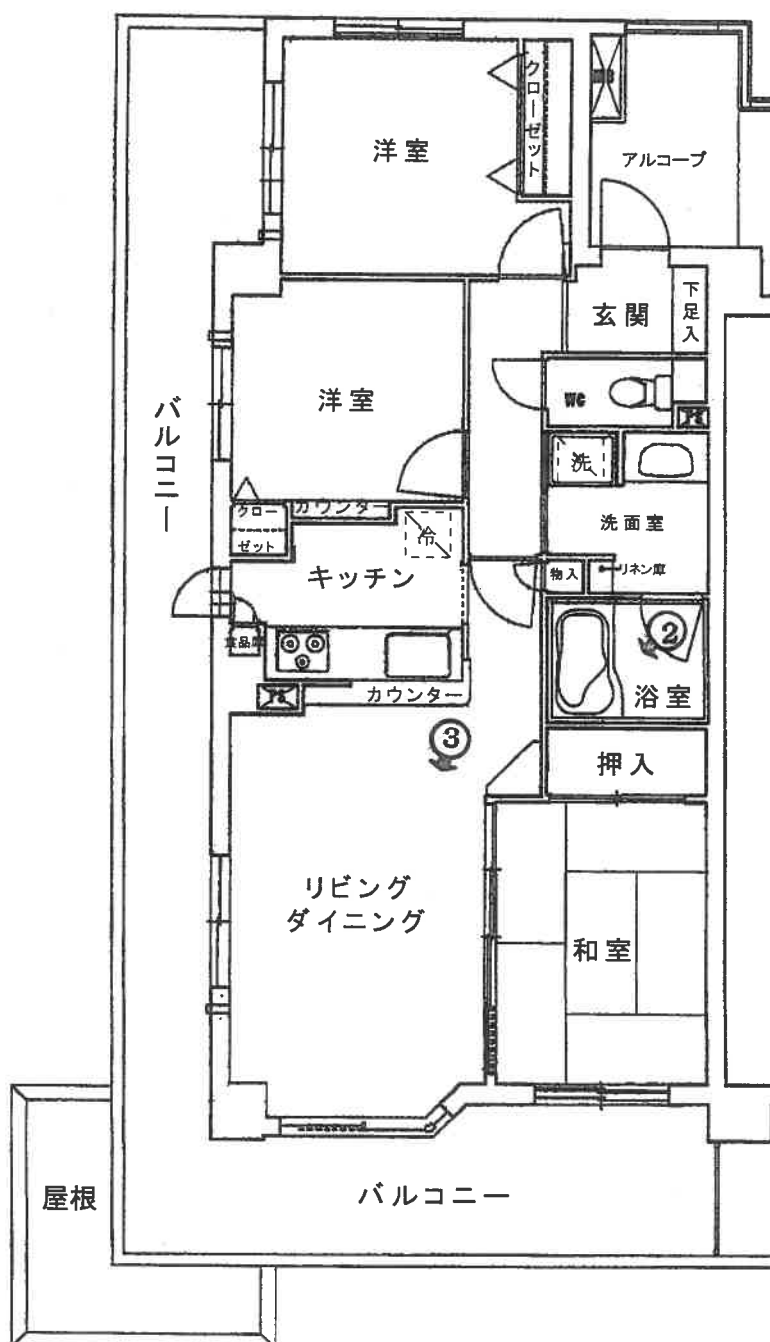
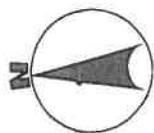
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和8年(ケ)第70号



写真撮影位置と方向



201号

←○写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 8 年(ケ)第 70 号
令和 8 年 6 月 12 日 現地調査
令和 8 年 7 月 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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 22,080,000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 小平市鈴木町一丁目47番地1

建物の名称 レクセルガーデン一橋学園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鈴木町一丁目47番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.06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 小平市鈴木町一丁目47番1

地 目 宅地

地 積 1760.58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 341480分の7234

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	西武多摩湖線「一橋学園」駅の東方・道路距離約1.2km及び西武新宿線「小平」駅の南方・道路距離約1.9km、最寄バス停から徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、小平市のやや東部に位置し、回田通り沿いにマンションや一般住宅のほか、店舗、駐車場等が混在する地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別적인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 宅地造成等工事規制区域 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	1,760.58㎡ ほぼ長方形 間口約35.7m、奥行約48m 地盤面はほぼ平坦であるが、北側隣地より0～約1.5m程度高くなっている。 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	西側で幅員約9m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、南側で幅員約3.8m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）とほぼ等高に、それぞれ接面する角地。 ※南側市道は建築基準法第42条第2項道路であるが、対象地側はセットバック済みである。	
土地の利用状況等	◇ 符号1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	◇ 土地登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和44年以降の本件土地所有者は電気工業株式会社、平成14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55年版及び平成13年版の住宅地図ではいずれも電気工業株式会社の工場の敷地であったことが分かった。	
特 記 事 項	◇ 符号1土地は、本件マンションが建築される以前は、電気工業株式会社の工場の敷地であったことから、土壤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壤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、届出は確認されなかった。 (3) 小平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) 小平市環境政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名簿を閲覧したところ、本件マンションについて指定作業場（自動車駐車場）としての届出がなされていることが確認された。 以上調査の結果、本物件は電気工業株式会社の工場の跡地に建築されたマンションであるが、汚染リスクは不明であり、専門機関による調査を行わなければ詳細は分からない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レクセルガーデン一橋学園	
建物の用途	住居 (総戸数 46 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	平成 15 年 12 月 2 日 新築 約 23 年 約 27 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建 1階 591.61 m ² 2階 660.01 m ² 3階 660.01 m ² 4階 596.29 m ² 5階 536.37 m ² 6階 470.88 m ² 延床面積 3,515.17 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 株式会社大京アステージ 管理人室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 本件建物については、検査済証の交付記録がある。	

(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	2階端部に位置する角部屋(採光は北・西・東の三面)		
床 面 積	専 有 面 積	69.06㎡(登記記載)	
間 取 り	3LDK (LDK、洋室(2)、和室、浴室、洗面室、トイレ等)		
バルコニー等	北側及び西側にバルコニーがある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング・畳等 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 修 繕 積 立 金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 11,600 円 月 額 15,840 円 月 額 27,440 円 滞納はない。 (令和8年5月26日現在)	
専有部分の 利用状況等	◇ 物件1 専有部分はサブリース物件であり、サブリース会社が所有者から賃借し、法人に転貸したのち、転借人の法人が他の法人に転々貸し、転々借人の法人が別の法人に転々貸(業務委託)し、その法人が社宅として使用し占有している(原賃貸借契約及び転貸借契約、転々貸借契約等の内容については、「現況調査報告書」等を参照)。		
特 記 事 項	◇ 室内は、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が、リビングのエアコンをつけると室外機への配管から水が漏れてくるとのことであった。		

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
363,000	× 69.06	× 0.54	= 13,540,000

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23年、経済的残存耐用年数約27年、観察減価率10%、残価率10%

$$\begin{array}{l} \text{〈残価率〉} \quad \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \quad \text{〈観察減価〉} \\ \text{現価率：} 0.1 + (1 - 0.1) \times 27 / (23 + 27) \times (1 - 0.1) = 0.54 \end{array}$$

（小数第3位を四捨五入）

② 敷地権価格（符号 1 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				
270,000	× 1.05	× 1,760.58	× 1.00	× 7,234 / 341,480	= 10,570,000

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 小平－３０ 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 251,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/102 & \times & 100/93 & = & 270,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和8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街路・交通接近条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個 別 格 個別格差率を以下のとおり査定した。

角地(+5)

相乗積:1.05

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
13,540,000	+ 10,570,000	× 1.20	× 1.08	× 1.00	=31,250,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.20 （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： 1.00 （2階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.05 （2階端部に位置する角部屋（採光は北・西・東の三面））

その他補正： 1.03 （バルコニー2面）

相乗積： $1 \times 1.05 \times 1.03 = 1.08$

（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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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	
3,730,663円 (19.6%)	1,344,871円	7.0%	18,636,070円	0.8232	15,341,213円 (80.4%)	19,071,876円 = 19,070,000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。

※ 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 0.067)^3} = 0.8232 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、対象不動産が現在賃貸借に供されているものの、本来はファミリータイプマンションであることを考慮して、積算価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	31,250,000円
② 収 益 価 格	19,070,000円
③ 調 整 後 の 価 格	27,600,000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
27,600,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	－ 0	=22,080,000

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：必要なし。

オ その他控除
(敷金等)： 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。

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	小平 - 30
価 格 時 点	令和8年1月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	小平市天神町4丁目146番2 「天神町4-3-11」	
1 m ² 当たりの価格	251,000円/m ²	
地 積	329m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	西6m市道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	小平 1.6km	
法 令 上 の 制 限	準工(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(ただし、符号1土地は残地としての地積であり、直接測量したものではない)

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

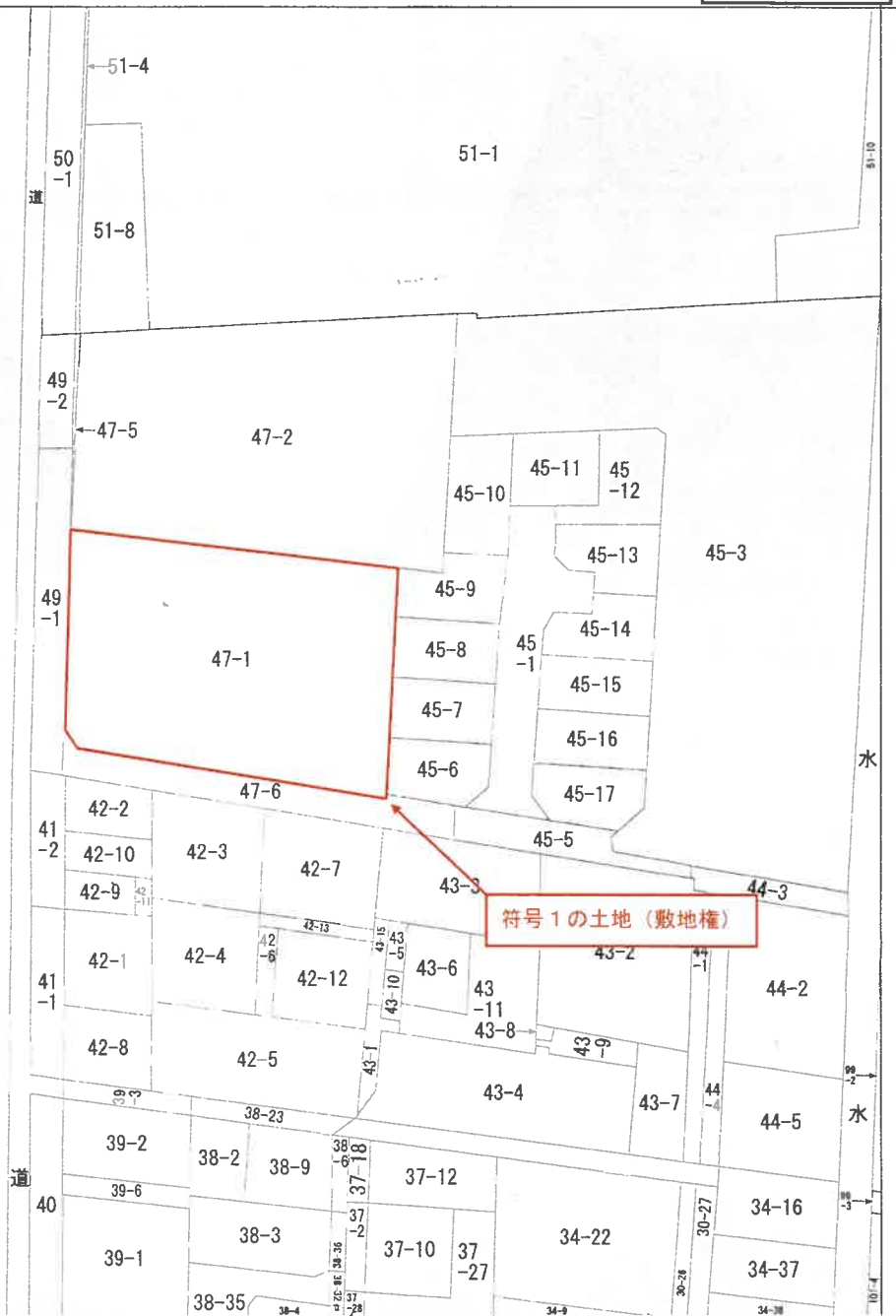
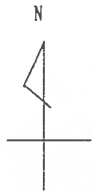


対象不動産

公示地
小平-30

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

1 37-30
0 38-30



(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
鈴木町
1丁目

請求部	所在	小平市鈴木町一丁目				地番	47番1			
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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和8年3月13日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号: 21-1

(1/1)

登記年月日：平成15年11月17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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和8年3月13日

東京法務局立川出張所

登記官

A3(※A4)に縮小

地積測量図

地番 47-1, -6

土地の所在 小平市鈴木町一丁目

三 斜 求 積 表

地番	底辺	高さ	倍	面積	面積	地積
(B) 47-6	6.188	1.341		6.957108		
	34.917	3.692		128.913564		
	34.917	3.795		132.510016		
	21.432	3.755		80.488592		
	21.432	2.149		46.057368		
	10.375	0.923		9.576125		
	10.375	4.160		43.160000	223.8363860	223.83 m ²
				447.672772		

残地番	(A) 47-1	総計	223.8363860
公庫		残地積	1760.689640
		地積	1760.68 m ²

符号1の土地(敷地権)

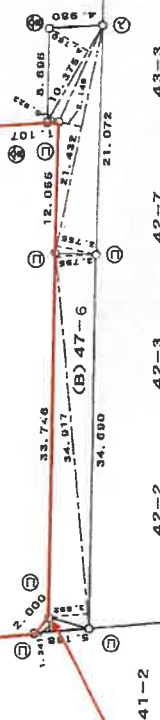


47-2

49-1

(A) 47-1

45-1



測量の単位	縮尺
(1) コンクリート杭	1/500
(2) 石杭	
(3) プラスチック杭	
(4) 金線測量	
(5) 鋼線測量	
(6) ベンチ	

単位：m

1618206

作製者

申請人

(東京土地家屋調査士会)

(平成15年11月12日作製)

縮尺 1/500

H 15.11.17

登記年月日：平成15年12月8日

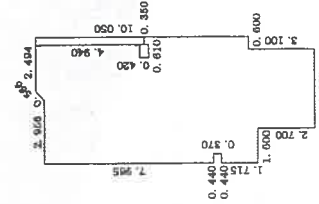
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局田無出張所管轄)
令和 8 年 3 月 13 日 東京法務局立川出張所 焼記官

A 3 を A 4 に縮小

各 階 平 面 図 建 物 図 面

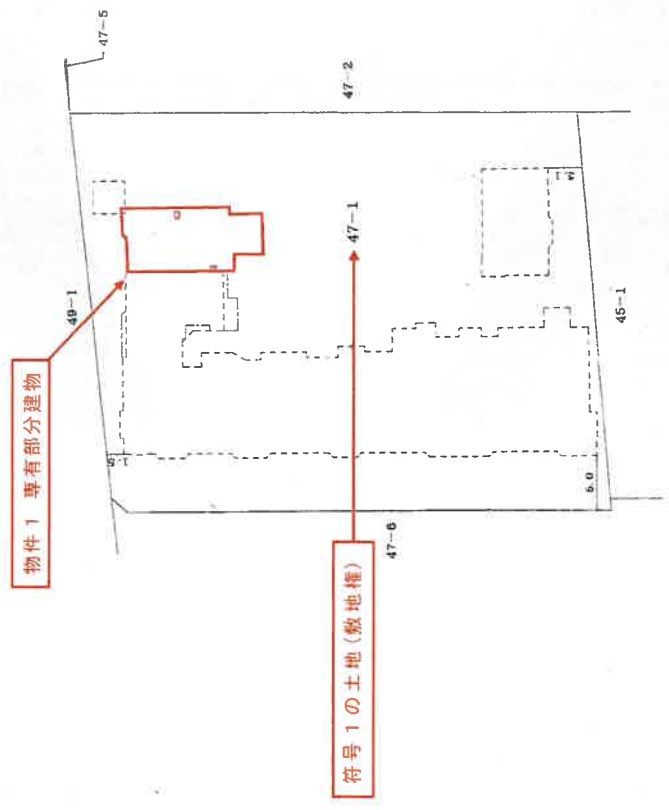
家屋番号	鈴木町一丁目47番1 の201
建物の所在	小平市鈴木町一丁目47番地1

建物の存する部分 2 階
建物番号 201



求積表

(2.494 + 2.894) × 0.400 / 2 =	1.07760
6.410 × 9.650 =	52.2065
0.440 × 7.965 =	3.5046
0.440 × 1.715 =	0.7546
4.810 × 0.400 =	1.9240
3.660 × 2.700 =	9.8550
0.610 × 0.420 =	-0.2562
計	69.06610
床面積	69.06 m ²



5627653

作製者	申請人	縮尺	1 / 250	縮尺	1 / 500
年 11 月 20 日 (作製)		平成 15 年 12 月 8 日			