

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	17, 720, 000 14, 176, 000		3, 544, 000	61, 221	12, 088



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 立川市錦町六丁目 3 2 番地 1

建物の名称 ハイホーム立川錦町式番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 錦町六丁目 3 2 番 1 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 5 1 . 7 9 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 立川市錦町六丁目 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 3 8 . 0 1 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 2 7 5 3 4 分の 5 5 9 9



物 件 明 細 書

令和 8年 9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 蘆 澤 里英子

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】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社トラスト・インベストメ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

【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



11

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 立川市錦町六丁目 3 2 番地 1

建物の名称 ハイホーム立川錦町貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町六丁目 3 2 番 1 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 5 1 . 7 9 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 立川市錦町六丁目 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 3 8 . 0 1 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 2 7 5 3 4 分の 5 5 9 9



令和 8 年 (ケ) 第 102 号
令和 8 年 5 月 26 日受理
令和 年 8 月 27 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 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 立川市錦町六丁目 3 2 番地 1

建物の名称 ハイホーム立川錦町貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町六丁目 3 2 番 1 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 5 1 . 7 9 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 立川市錦町六丁目 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 3 8 . 0 1 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 2 7 5 3 4 分の 5 5 9 9



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6丁目5番7号 ハイホーム立川錦町貳番館205号		
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 6,300円 修繕積立金 16,800円	令和8年6月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計161,700円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金	円(年%)
管理費等照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項	遅延損害金は、総会決議を経て買受人に請求できる(請求するか未定)		
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 保管開始日 [支部 令和 年() 第 号 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、「☒

(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(転貸) □	■全部 □
占有者		株式会社トラスト・インベストメント	B
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(D(原賃借人会社社員)) ■文書(回答書, 契約書写し)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		平成31年 2月26日	令和 4年 6月 1日
最初の 契約等	契約日	令和 2年 8月10日	令和 4年 5月27日
	期間	平成31年 2月26日から ■令和 4年 2月25日まで □期間の定めなし	令和 4年 6月 1日から ■令和 6年 5月31日まで □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	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	令和 8年 2月25日から ■令和10年 2月24日まで □期間の定めなし	令和 8年 6月 1日から ■令和10年 5月31日まで □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他()	■その他(株式会社トラスト・インベストメント)
	借主	■その他(株式会社トラスト・インベストメント)	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月金98,500円 (毎月20日限り当月分払) □前払() □相殺()	毎月金97,000円 (毎月27日限り翌月分払) □前払() □相殺()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等		■転貸可 □	□転貸可 □
その他			共益費月20,000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	
		最初の契約で契約日が遅れていることについて、担当者は当時の詳細を把握していない	

(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
D (原賃借人会社社員)	1 本件建物は、株式会社トラスト・インベストメントが所有者から賃借して、Bさんに転貸しています。 2 執行官からの照会を待って回答します。なお、転借人からも代理の回答を依頼されているので、当社から転借人の回答も送付します。

(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 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 所有者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果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
8年 6月 9日 13:30-13:43	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 照会書差し置き
8年 6月 9日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX 照会書送付(所有者) ライフライン調査照会書郵送
8年 6月23日 : - :	当 庁	Dから電話聴取 照会書送付(株式会社トラスト・インベストメント)
8年 6月24日 8:45- 8:58	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 占有者の妻Cが立会, 評価人同行
8年 7月21日 : - :	当 庁	株式会社トラスト・インベストメントから回答書提出
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 8年 6月24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。

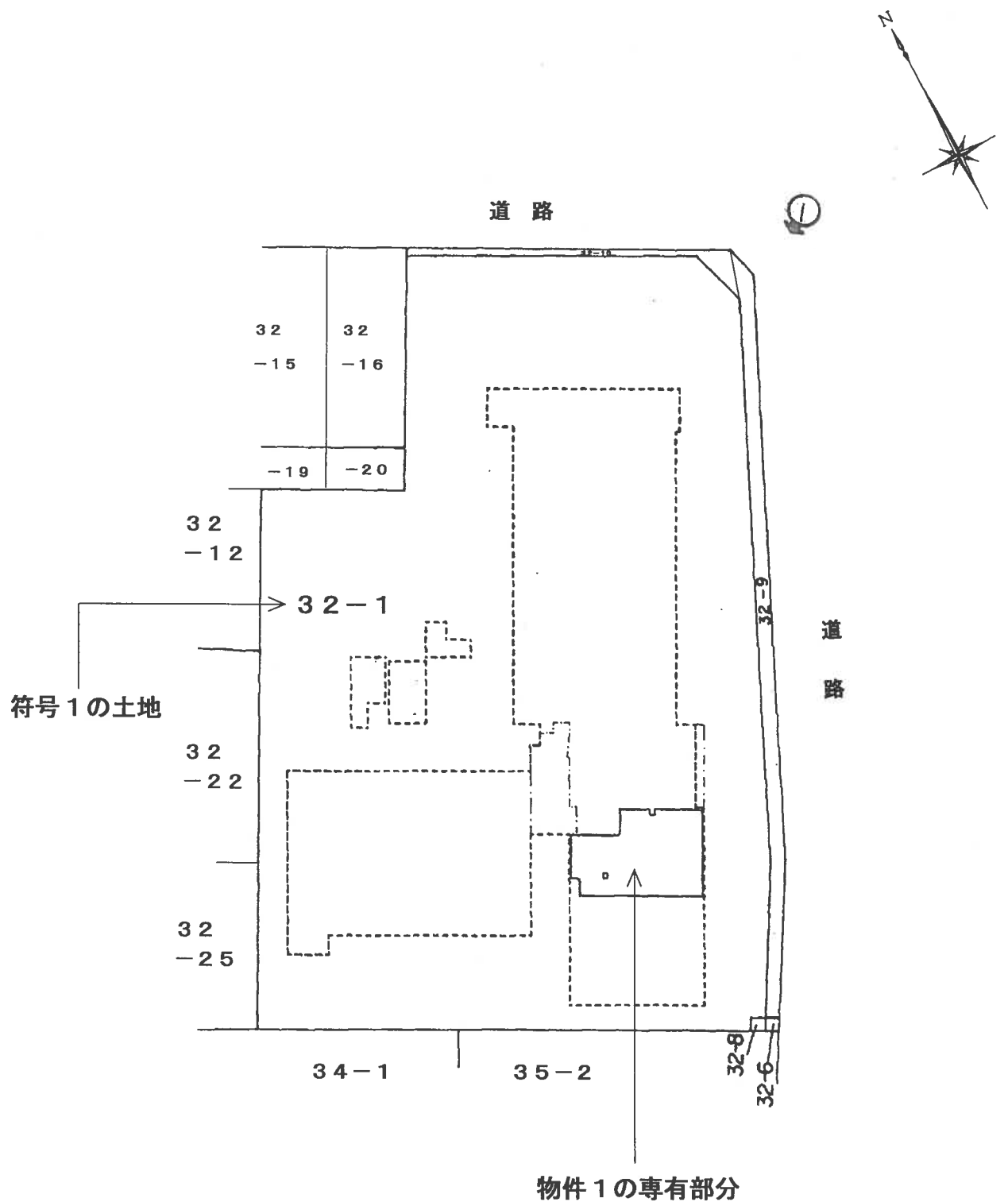
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

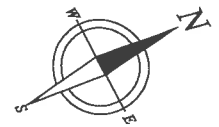
(土地建物位置関係図)



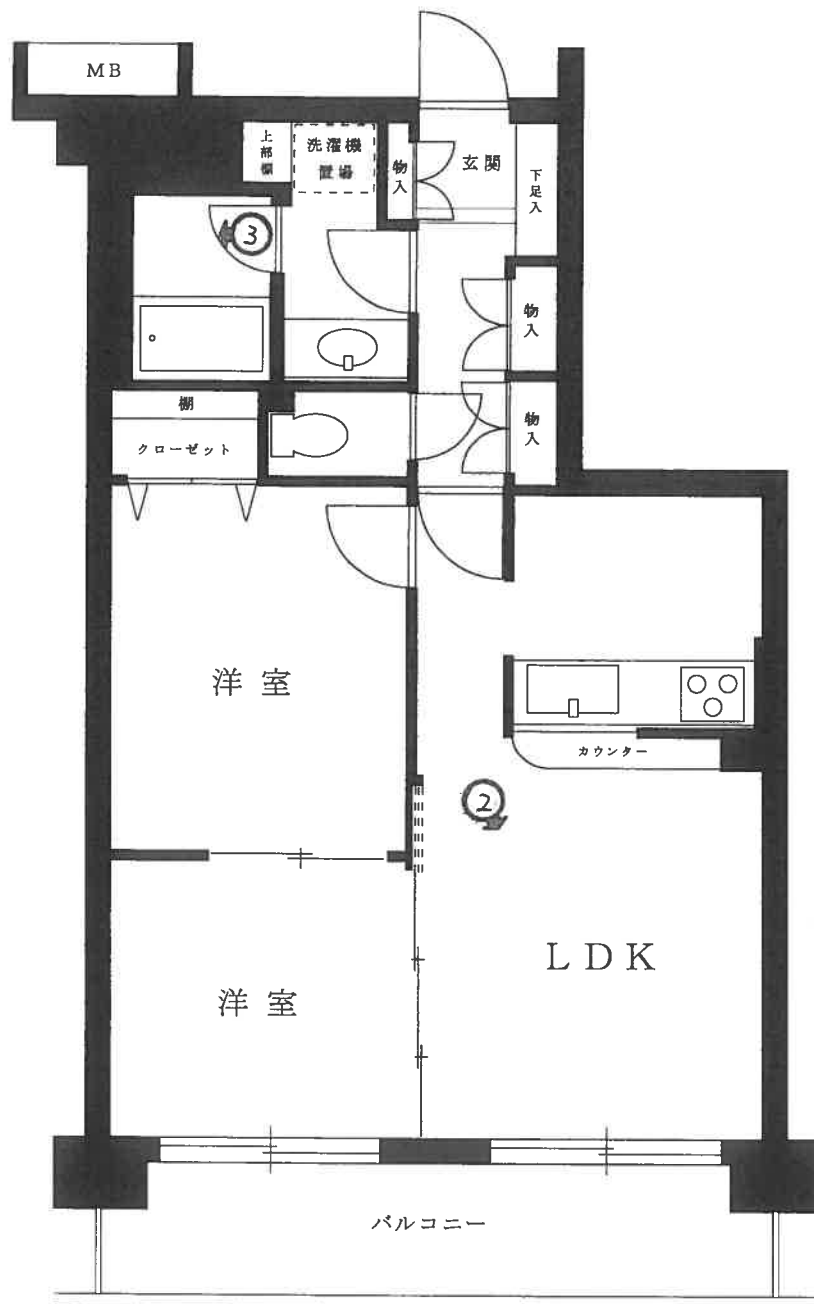
建物の存する部分 2 階

建物番号 205

◀○ 写真撮影位置と方向



建物 205



令和8年（ケ）第102号
令和8年6月24日現地調査
令和8年7月31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 17,720,000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 立川市錦町六丁目32番地1

建物の名称 ハイホーム立川錦町貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町六丁目32番1の205

建物の名称 205

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 51.79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 立川市錦町六丁目32番1

地 目 宅地

地 積 1838.01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 327534分の5599

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南武線「西国立」駅の南西方約620m（徒歩約8分）、ＪＲ中央線・青梅線・南武線「立川」駅の南東方約1.7km（徒歩約21分）、多摩モノレール「柴崎体育館」駅の東方約1.3km（徒歩約16分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、分譲マンション、アパート、戸建住宅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、金融機関、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 第1種住居地域 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	1,838.01㎡ やや不整形 南東側間口約52m・奥行約25～37m。北東側間口約21.5m・奥行約56m。隅切り部分の間口約4m。 概ね平坦 ① 北西部分に高圧線下地を含む。 送電線の電圧は66,000ボルト、保安離隔距離は3.6m、送電線の最低地上高は地盤面から約15m。高圧線下地の主な行為制限の内容は、送電線の最下垂時における電線から3.6mの範囲内に建造物の築造が禁止される等があるとのこと。地役権の設定はなく、債権契約であり、管理組合に線下補償料を支払っているとのこと。なお、詳細は東京電力パワーグリッド(株)多摩総支社送電保守グループ等（委託会社を含む）に問い合わせを要する。 ② 北東側道路沿いの一部に都市計画道路予定地を含む。 立川市備付けの都市計画道路線形平面図、建築計画概要書、開発登録簿を参考に机上概算したところ、本件土地の北東側道路沿いの部分（全体面積の約1割前後）が都市計画道路予定地内に存すると考えられる。但し、都市計画道路予定地の位置・面積等については専門家による測量を行わなければ正確なことは分らない。

画地の状況	その他	③ 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。なお、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条による建築制限等がある。
接面道路の状況等	南東側が現況幅員約5.4m舗装市道、北東側が幅員約6m舗装市道にそれぞれほぼ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。 ※ 立川市道路課と国立市道路交通課で調査したところ、南東側道路は道路法の市道として両市により市道の重複認定がされており、本件土地は立川市側の道路に接している。	
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53年の住宅地図によれば、本件土地は、社員寮・アパート・複数の個人住宅の敷地であったと推察される。平成9年の住宅地図によれば、アパート等の敷地と空地であったと推察される。その後、平成11年に本件マンションが建築され、現在に至る。	
特記事項	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、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ので、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できるかどうかは分からない。 ② 立川市水害ハザードマップによれば、本件土地は想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定最大規模降雨時に想定される浸水深が公表されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ハイホーム立川錦町貳番館		
建物の用途	居宅（総戸数 47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11年1月23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 5 階建 1 階745.71㎡ 2 階699.91㎡ 3 階699.91㎡ 4 階638.24㎡ 5 階626.09㎡ 延床面積3,409.86㎡		
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 有り（機械式駐車場、平置駐車場） 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 株式会社大京アステージ	
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、駐車場設備等がある。 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	2階部分に位置する中間住戸 (採光は南東側の一面)	
床 面 積	専 有 面 積	51.79㎡ (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、カーペット、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 ※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	月額 6,300円 月額 16,800円 月額 23,100円 滞納額合計 161,700円 (令和8年6月10日現在) 上記は令和7年12月分からの合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 ※ 管理会社からの「管理費等に関する回答書」によれば、滞納が発生した場合には買受人に請求すること。また、遅延損害金の請求については未定であるが、総会の決議を経て買受人に請求できることが管理規約に定められているとのこと。

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、居宅として使用し、占有している。 ・ 原賃借人の占有権原は賃借権。本件においては、買受人には賃借権の引受けがないことを前提に評価を進める。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8年2月25日～令和10年2月24日までの2年間 月額支払賃料：98,500円 敷金：無し 月額共益費：無し 特約：転貸することができる。 （転借人） 契約期間：令和8年6月1日～令和10年5月31日までの2年間 月額支払賃料：97,000円 敷金：無し 月額共益費：20,000円 更新料：新賃料の1ヶ月分
特記事項	臨場時に在室していた転借人の関係人の陳述によれば、建物及び設備等には直ちに修繕等を要する不具合は無いとのこと。

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
380,000円/㎡	× 51.79㎡	× 0.46	= 9,050,000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態、間取りの種類、設備関係の旧式化、建築後約28年を経過した中古マンションの市場性、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28年
経済的残存耐用年数	約22年
観察減価率	10%

$$\text{現価率} = 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{(28\text{年} + 22\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.46$$

(小数第3位を四捨五入)

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				
337,000円/㎡	× 0.97	×1,838.01㎡	× 1.00	× $\frac{5,599}{327,534}$	= 10,270,000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。

【 地価公示（立川－26）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 340,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{103} = 337,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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。

- ・角地 +3%
- ・形状 -2%
- ・高圧線下地を含む -3%
- ・都市計画道路予定地を含む -1%

相乗積 $(1.03 \times 0.98 \times 0.97 \times 0.99 \div 0.97)$

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
9,050,000円	10,270,000円	×1.20	×1.00	×1.00	= 23,180,000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 : 類似地域に存する同種の中古マンション等の売買事例、売希望価格等を参考とし、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 : 1.00 (2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 : $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$
(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 $エ \times オ$ カ	
2,004,516円 (15.51%)	876,100円	6.5%	13,074,108円	0.8349	10,915,573円 (84.49%)	12,920,089円 =12,920,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.062)^3} = 0.8349 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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44.3%）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、類似地域におけ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	23,180,000円
② 収 益 価 格	12,920,000円
③ 調整後の価格	22,600,000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 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 カ
22,600,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.98		= 17,720,000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。

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]

【 地価公示地 (立川－26) 】

価 格 時 点	令和8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	340,000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

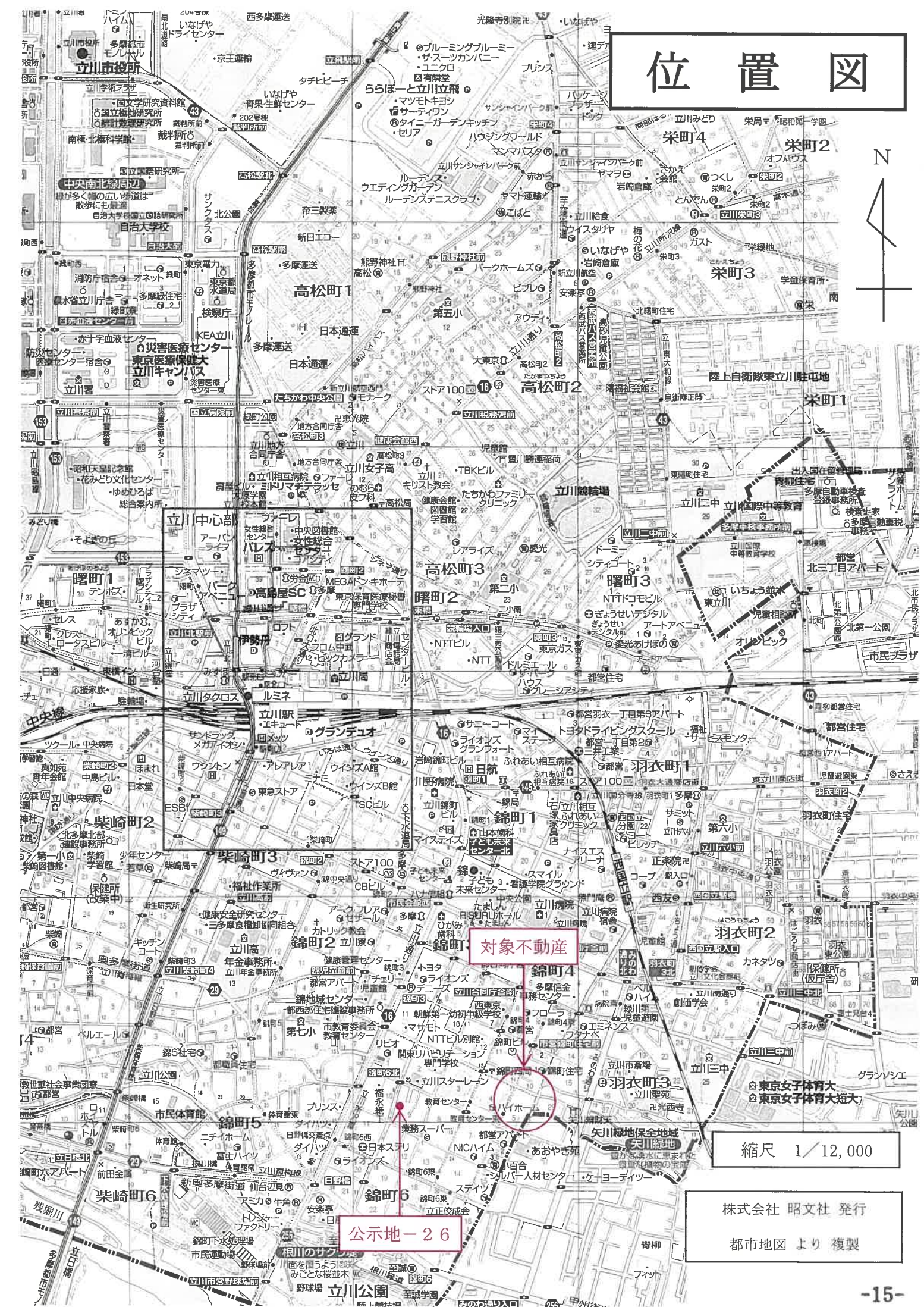
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 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

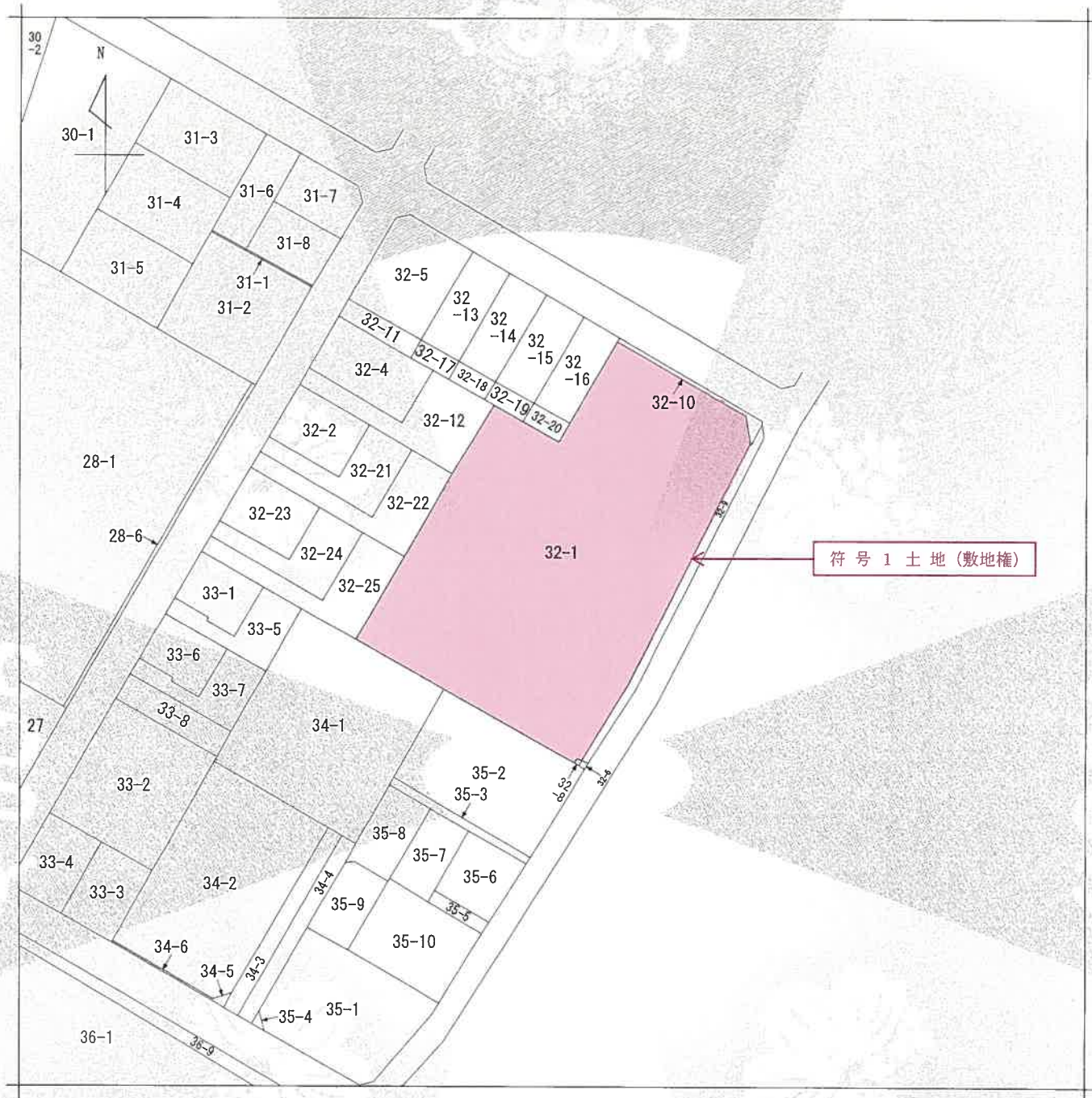


対象不動産

公示地-26

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	所在	立川市錦町六丁目				地番	32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。

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：3-1
(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小

登記年月日：平成11年1月11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。
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

地積測量図

地番 32-1.-9

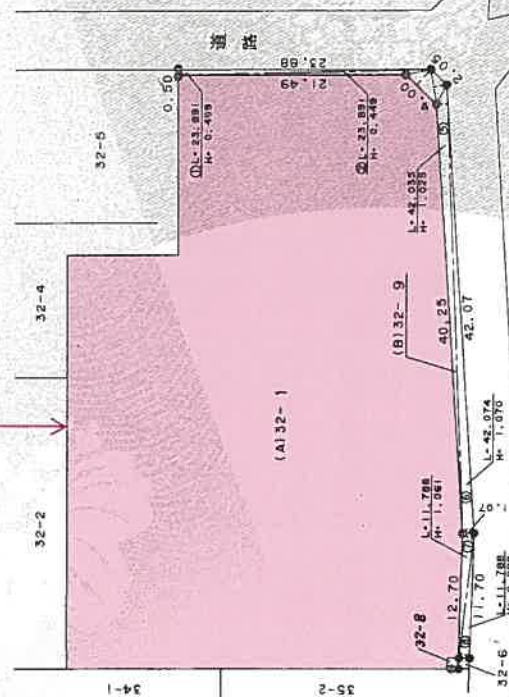
土地の所在 立川市錦町六丁目

符号 1 土地 (敷地権)

三斜求積表

地番	符号	底辺	高さ	積
(B)32-9	1	23.891	0.499	11.921609
	2	23.891	0.449	10.727059
	3	4.000	2.003	8.012000
	4	3.283	1.239	4.067637
	5	42.035	1.025	43.085675
	6	42.074	1.070	45.019180
	7	11.788	1.061	12.507068
	8	11.788	0.998	11.764424
	9	12.700	0.065	0.825500
	10	1.010	0.065	0.065650
合計				147.996002
面積				73.998001
地積				73.99 ㎡

地番	符号	底辺	高さ	積
(A)32-1	1	1912.01	0.000	73.998001
公簿				1839.012141
				1838.01 ㎡



凡例	依
●	コンクリート杭
○	鉄

408566

縮尺 1/500

申請人

年 12 月 21 日 作製

土地家屋調査士

作製者

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。
令和8年6月12日 東京法務局立川出張所

令和8年6月12日

東京法務局立川出張所

藥品部

A 3をA 4に縮小

請求番号：3-3

-18-

[illegible]