

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市富士見町二丁目 1 3 7 番地 1

建物の名称 カインドステージ立川富士見町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町二丁目 1 3 7 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 9 . 4 7 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 立川市富士見町二丁目 1 3 7 番 1

地 目 宅地

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



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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】

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、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 立川市富士見町二丁目137番地1

建物の名称 カインドステージ立川富士見町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町二丁目137番1の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 59.47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 立川市富士見町二丁目137番1

地 目 宅地

地 積 707.10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 202404分の6308



令和 8 年(ケ)第 146 号
令和 8 年 7 月 17 日受理
令和 年 8.9 月 3 日提出
(評 価 人 : 猿 橋 正 和)

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 立川市富士見町二丁目 1 3 7 番地 1

建物の名称 カインドステージ立川富士見町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町二丁目 1 3 7 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 9 . 4 7 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 立川市富士見町二丁目 1 3 7 番 1

地 目 宅地

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



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	東京都立川市富士見町二丁目20番17-602号 カインドステージ立川富士見町	
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	☒ 月額次のとおり 管理費 11,700円 修繕積立金 25,230円	令和 8 年 8 月 26 日現在 ☒ 滞納がある R 6 年 10 月分～R 8 年 8 月分 計 849,390 円※ ☒ その他に、総会決議を経て遅延損害金を請求できることが管理規約に定められている
管理費等照会先	株式会社大京アステージ西東京支店	
その他の事項	※上記滞納額その他に、自転車置場使用料（6,900円（月額300円））の滞納が発生している	
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、「☒」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
■建物所有者	(占有関係) 1 本建物には私1人で居住しています。 他人に貸したりしていません。 (本建物について) 1 浴室については、給湯器は使用できないため、追い炊き機能のみで対応しています。 2 台所の三口コンロについては、1つ点火しない箇所があります。

(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 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 室内には足の踏み場もない程の大量の動産類が存在している。

(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 8月20日 (水) 11:50-12:05	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 8月21日 (金) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
8年 8月27日 (木) 13:30-13:45	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

令和 8 年 8 月 27 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 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人
建物内に立ち入った。

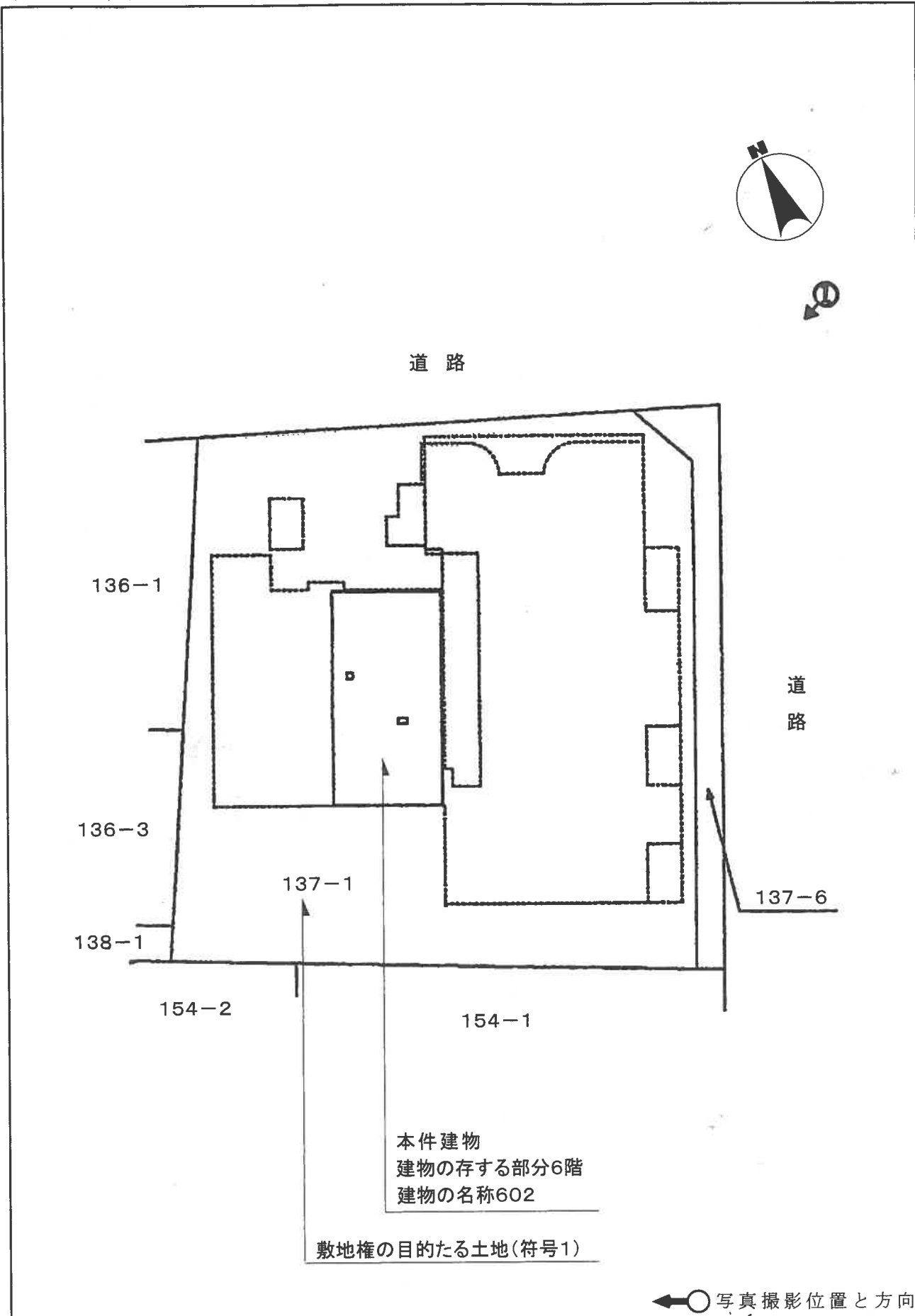
□ 令和 年 月 日

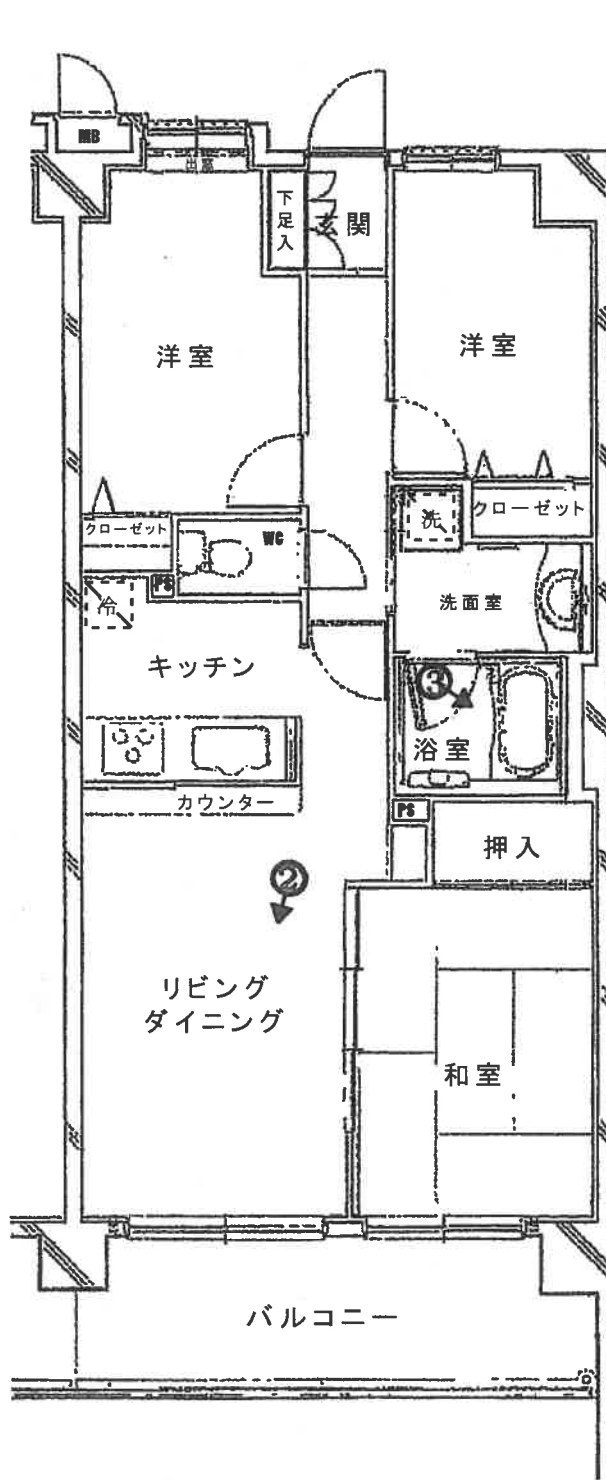
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

(5 枚目)





602号

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 8 年（ケ）第 1 4 6 号
令和 8 年 8 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 9 月 7 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 猿 橋 正 和

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 22,420,000 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 立川市富士見町二丁目137番地1

建物の名称 カインドステージ立川富士見町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 富士見町二丁目137番1の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 59.47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 立川市富士見町二丁目137番1

地 目 宅地

地 積 707.10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 202404分の6308



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「立川」駅の西方道路距離約1k m（徒歩約13分）に位置し、最寄りバス停に近接する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は昭和記念公園の南方で、J R 青梅線の南側背後に位置する中層共同住宅のほか、中層店舗付共同住宅、低層店舗、駐車場等が混在する都道沿いの地域である。	
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）	接面する都道から20mまでの部分	
	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 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域 立川市景観条例 航空法（立川飛行場の南側進入表面、横田飛行場の外側水平表面の制限区域に該当）
	接面する都道から20mを超える部分	
	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種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 日影規制（一） 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域 立川市景観条例 航空法（立川飛行場の南側進入表面、横田飛行場の外側水平表面の制限区域に該当）
画 地 の 状 況	地 形 積 状 等 間 口 ・ 奥 行 等 地 勢 そ の 他	707.10㎡ 略長方形の角地 北側：間口約21.8m・奥行約26.9m 東側：間口約25.9m・奥行約26.4m 北東側に辺長約4mの隅切りが存する。 平坦 法務局備付の地積測量図（平成13年9月28日作製）が存する。

接面道路の状況等	北側：幅員約12mの舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面。 東側：幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に概ね等高に接面。但し、符号1土地より南側は幅員約3.6mと狭くなっている。	
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	有り
	下水道	有り
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年及び平成元年当時は駐車場として利用されていたことが確認された。立川市役所等での調査の結果、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。	
特記事項		
○ 陸上自衛隊立川駐屯地に確認したところ「立川飛行場の南側進入表面に該当しており、当該マンションが約1.2m抵触していたため、その旨を立川市役所に確認したが、建築基準法の許可は既に下りた後であった」とのことであった。 ○ 立川市内水・土砂災害ハザードマップ等によると、最大浸水深が0.5m未満の区域に該当する。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	カインドステージ立川富士見町	
建物の用途	共同住宅（総戸数32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14年3月11日新築 約24年 約26年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階 415.55㎡ 2階 382.02㎡ 3階 382.02㎡ 4階 382.02㎡ 5階 382.02㎡ 6階 382.02㎡ 延 2,325.65㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り オートロック、宅配ボックス、集合郵便受等
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 そ の 他	有り 委託 株式会社大京アステージ 管理員室がある。
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	○一棟の建物の検査済証の交付（平成14年3月25日）記録がある。	

(2) 専有部分の概要

建 物 の 名 称	6 0 2	
構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	6 階の概ね中央部に位置する中間住戸 (採光及び開口部は南側・北側)	
床 面 積	専有面積 59.47㎡ (登記記載)	
間 取 り	3 L D K L D K、洋室 (2)、和室、洗面室、浴室、トイレ等	
バルコニー等	南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 水廻り等 特になし
保守管理の状態	劣 る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 11,700円 月 額 25,230円 月 額 36,930円 合計 849,390円 (令和 8 年 8 月 26 日 現 在) 上記のほか、総会決議を経て遅延損害金を請求 できることが管理規約に定められている。 また、上記滞納額のほかに、自転車置場使用料 の滞納 (6,900円) が発生している。 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 ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○室内には荷物、ゴミ等が山積みされていたため、各部屋 の内部にあまり立ち入ることができなかった。 ○クロスには汚れ・変色・亀裂等が複数確認された。また、 トイレの床には埃がかなり堆積していた。 ○所有者に確認したところ「浴室の給湯器が壊れており、 追い炊き機能のみで対応している。また、台所のガスコ ンロの 1 つが点火しない。」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 = ア × イ × ウ
390,000	× 59.47	× 0.45	= 10,440,000

※ 総額(円)については、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：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査定した。

- ・経過年数約24年、経済的残存耐用年数約26年、観察減価率20%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、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。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{(残価率)} & & \text{(耐用年数に基づく方法)} & & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率：} & 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{26}{(24+26)} \times & (1-0.20) = 0.45 \\ & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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。

② 敷地権価格

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				
		ウ	エ	オ	カ=ア×イ×ウ×エ×オ
478,000	× 0.96	× 707.10	× 1.0	× 6,308/202,404	= 10,110,000

ア 標準画地価格：下記標準価格を中心に、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〔商業地域（建蔽率80%、容積率400%）〕を想定した。

【 地価公示地 立川5-3 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 455,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 478,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因はない。

地 域 格 差：地価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。

- ・角地 +2% (1.02)
- ・容積率が劣る -6% (0.94)

$$\text{相乗積：} 1.02 \times 0.94 = 0.96 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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等を考慮した結果、要しないものと判定した。

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 (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
10,440,000	10,110,000	× 1.45	× 1.05	× 1.00	= 31,290,000

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。(1.45)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正：1.05（6階） ※基準階：2階
- ・位置別補正：1.00（中間住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正：1.00（特になし）

相乗積：1.05 × 1.00 × 1.00 = 1.05（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、必ずしも現行の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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の正味純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ × オ	
2,622,032 (19.2%)	1,053,400	7.5%	13,623,973	0.8117	11,058,579 (80.8%)	13,680,611 = 13,680,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.072)^3} = 0.8117 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- 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。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する３ＬＤＫのマンションであることから、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も考慮して積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	31,290,000円
② 収 益 価 格	13,680,000円
③ 調 整 後 の 価 格	29,500,000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
29,500,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95		22,420,000

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。(0.8)

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相当額を考慮した相当額の減価修正を行った。(0.95)

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 】

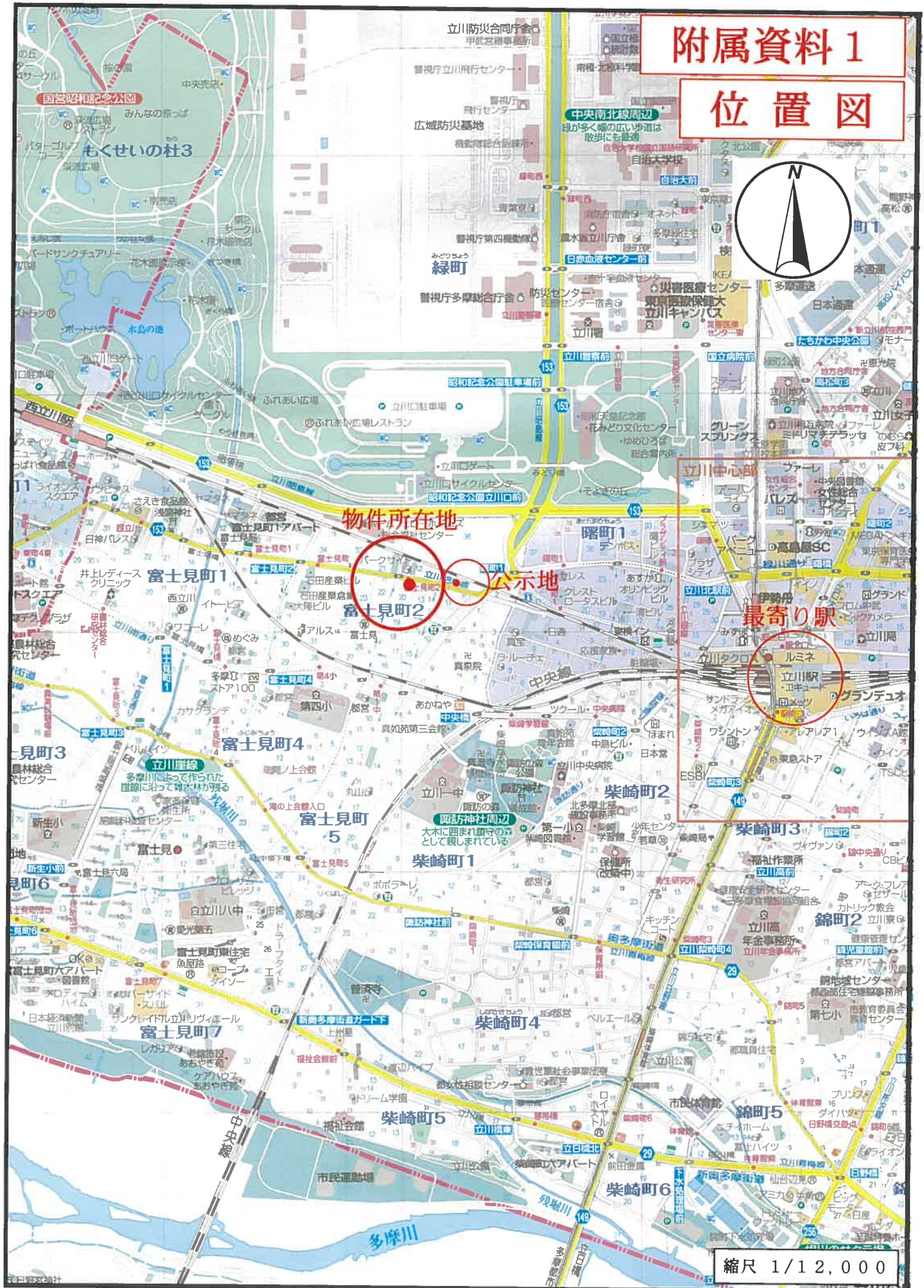
地価公示地「立川5-3」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	立川市富士見町2丁目126番2 「富士見町2-12-7」
1 m ² 当 た り の 価 格	455,000円/m ²
地 積	99m ²
前 面 道 路 の 状 況	南西12m 都道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「立川」駅 890m
法 令 上 の 制 限	商業（80、400）、防火
周辺の土地の利用の現況	中低層の店舗、共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



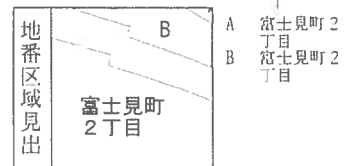
- 13 -

附属資料 2

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。



請求部	所在	立川市富士見町二丁目			地番	137番1		
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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和8年7月21日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：33-4

(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

イ 73-22
エ 73-4
カ 73-15
コ 77-18
ク 77-16
ケ 61-1
ク 61-2

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。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和8年7月21日 東京法務局町田出張所

登記官

附属資料 3
地積測量図写

地積測量図

地番 37-1, -6

土地の所在 立川市富士見町2丁目

三斜求積表

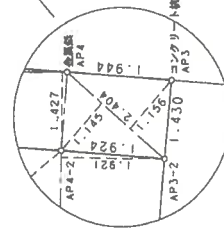
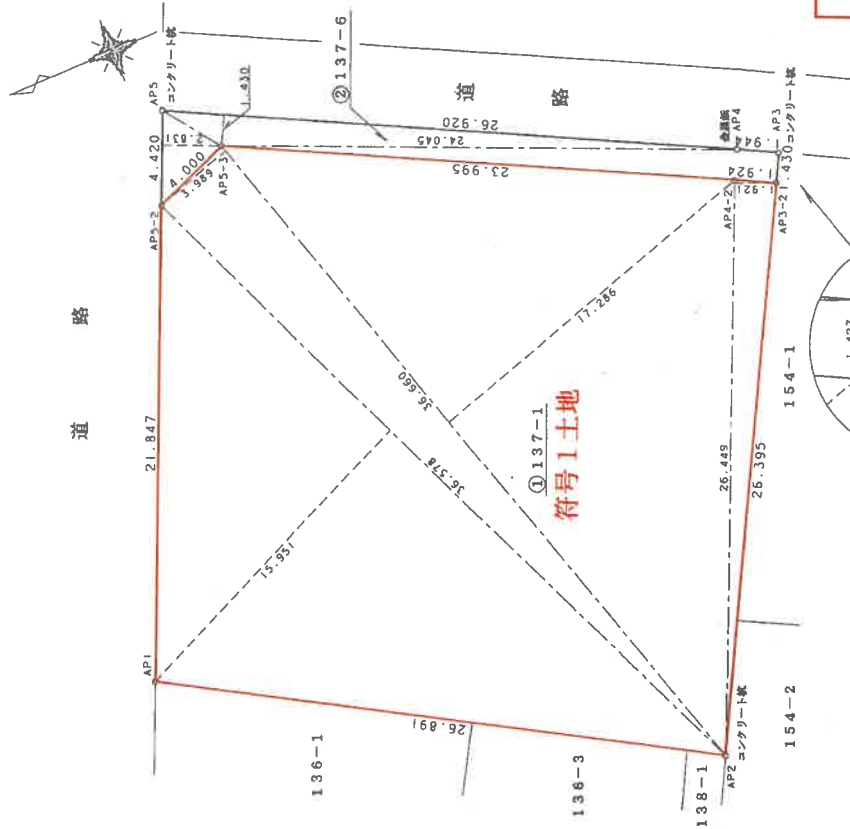
地番	NO.	底辺	高さ	底面積	積
37-1		36.578	15.951	583.455678	
		36.660	3.989	146.236740	
		36.660	17.286	633.704760	
		26.449	1.921	50.808529	
		他面積		1414.205707	
		面積和		707.1028535	
		地積		707.10	㎡

三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	底面積	積
137-6		2.404	1.156	2.779024	
		2.404	1.145	2.752580	
		24.045	1.427	34.312215	
		26.920	1.430	38.495600	
		4.420	2.831	12.513020	
		他面積		90.852439	
		面積和		45.4262195	
		地積		45.42	㎡

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
AP1	108.187		74.473	
AP2	84.876		61.067	
AP3	72.016		85.742	
AP3-2	72.677		84.474	
AP4	73.747		86.626	
AP4-2	74.391		85.349	
AP5	97.848		98.619	
AP5-2	99.588		94.556	
AP5-3	95.873		96.039	



409635

縮尺 1/250

申請人

(平成13年9月28日作製)

作製者

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年3月22日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和8年7月21日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：33-6

A3をA4に縮小

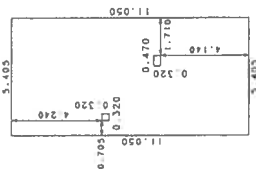
建物図面 各階平面図

家屋番号	富士見町二丁目 137番1の602
建物の所在	立川市富士見町二丁目137番地1

建物番号 602

物件1 建物

符号1 土地



求積表

11.050 × 5.405 =	59.725250
0.320 × 0.470 =	-0.150400
0.320 × 0.320 =	-0.102400

合計	59.472450
所通和	59.47 m ²

建物の存する部分6階

Q21117

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成14年3月13日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)