

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月 7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 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月25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 立川市富士見町四丁目203番地9
建物の名称 エスト・グランディール立川ヴェールブラン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町四丁目203番9の404
建物の名称 404
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 57.59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 立川市富士見町四丁目203番9
地 目 宅地
地 積 963.95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 178492分の6112



物件明細書

令和 7年 1月 8日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高久洋輔

-
-
- 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」にも掲載されています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市富士見町四丁目203番地9

建物の名称 エスト・グランディール立川ヴェールブラン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町四丁目203番9の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.59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 立川市富士見町四丁目203番9

地 目 宅地

地 積 963.95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 178492分の6112



令和6年(ケ)第255号
令和6年11月13日受理
令和6年12月12日提出
(評価人：山崎俊治)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 佐治 憲彦

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市富士見町四丁目203番地9

建物の名称 エスト・グランディール立川ヴェールブラン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町四丁目203番9の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.59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 立川市富士見町四丁目203番9

地 目 宅地

地 積 963.95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 178492分の6112



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都立川市富士見町四丁目2番1号エスト・グランディール立川ヴェールプラン404号	
建 物	物件1	
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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は以下のとおり 管理費 14,668円 修繕積立金 22,675円	令和6年11月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年9月分～令和6年11月分 計856,511円 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納元本には年利14%の遅延損害金118,957円が付加される
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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)	
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

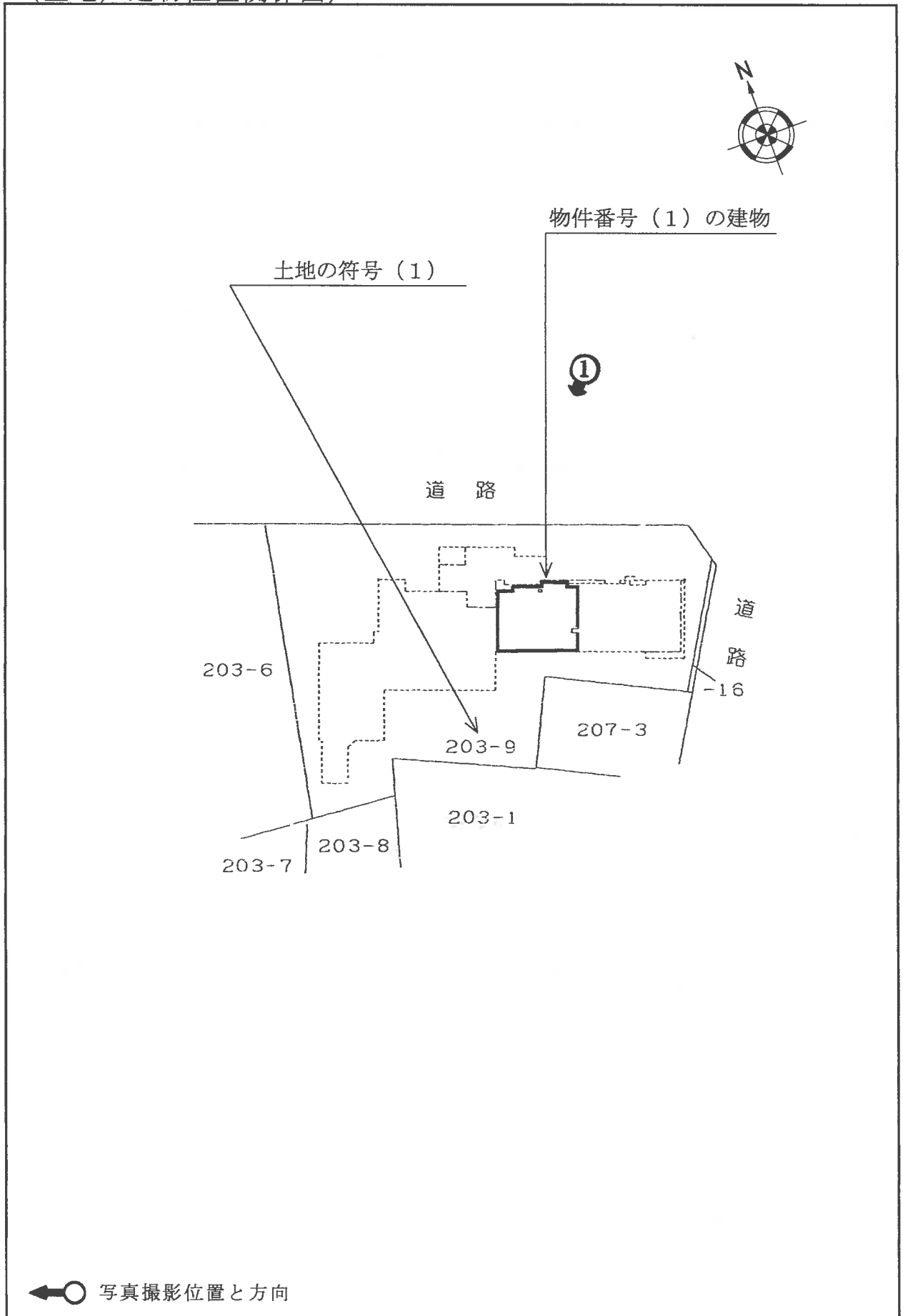
執行官の意見

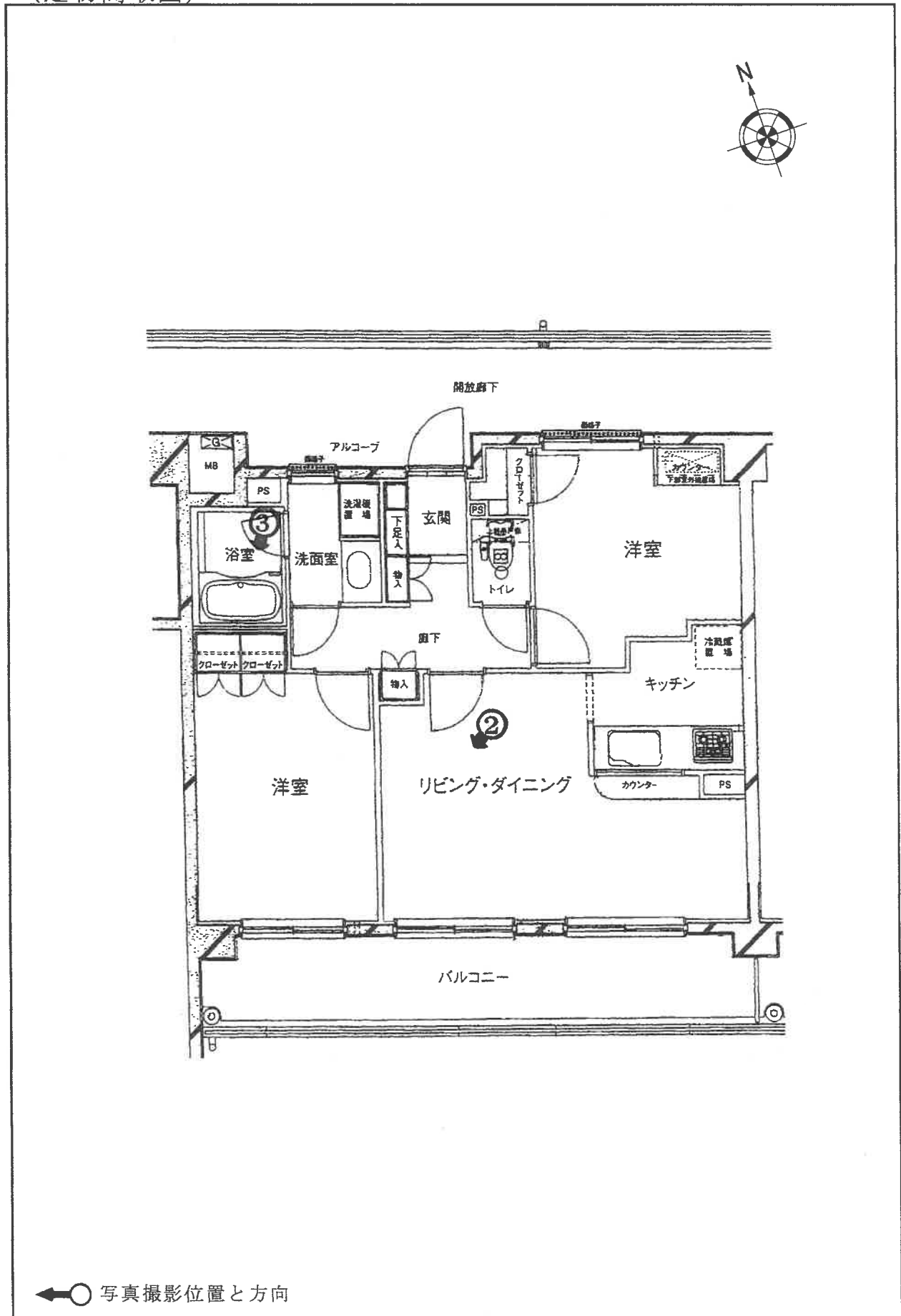
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 令和6年11月29日の調査期日において、本件建物の郵便受けは、投函口から内容物が溢れんばかりの状態になっていた。
- 3 室内に立ち入ったところ、居宅として使用され^るおり、日常生活に必要な家具、家電、什器備品等は、存在するものの、生活感が感じられず、長期不在の状況と推察された。
- 4 本件建物の占有状況については、公共料金関係書類の存在及び上記現場の使用状況から、2枚目のとおり報告する。

以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月14日 12:40-12:57	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書交付・差置
令和6年11月14日 : - :	当庁 (FAX)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査
令和6年11月19日 8:30-8:40	東京法務局立川出張所	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産全部事項証明書取得
令和6年11月29日 15:38-16:02	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 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





1



2



3



(7 枚目)

令和6年（ケ）第255号
令和6年11月29日 現地調査
令和6年12月13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 山崎 俊治

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 21,660,000 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 立川市富士見町四丁目203番地9

建物の名称 エスト・グランディール立川ヴェールブラン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町四丁目203番9の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.59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 立川市富士見町四丁目203番9

地 目 宅地

地 積 963.95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 178492分の6112

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「立川」駅の西方道路距離約1.2km(徒歩約15分)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	近隣は立川市南部、立川駅西方の立川南通り沿いに位置する住・商混在地域である。立川駅南方を東西に走る立川南通り沿いにおいて、共同住宅、店舗付共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ住・商混在地域が形成されているが、商業的繁華性は乏しい地域である。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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	北側市道道路端より20m内	北側市道道路端より20m超
		市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 日影規制(一) 25m第2種高度地区	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) 25m第2種高度地区
		立川市景観計画区域(一般地域「一般市街地地域」) 航空法(立川飛行場の南側進入表面及び横田飛行場の外側水平表面(ゾーンG)に該当)	
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	963.95㎡ 不整形 北側間口約47m・奥行約16~30m 東側間口約17m・奥行約47m ほぼ平坦 法務局備付の地積測量図(平成14年12月作製)が存する。	
接面道路の状況等	北側が幅員約15mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、東側が幅員約6~6.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、それぞれほぼ等高に接面する角地。		
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	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図(昭和53年頃、昭和63年頃、平成3年頃、平成9年頃)で調査したところ、医薬品会社の営業所として利用されていたことが確認された。
特記事項	—

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エスト・グランディール立川ヴェールブラン	
建物の用途	共同住宅（総戸数27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15年1月6日新築 約22年 約28年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 390.48 m ² 2階 343.49 m ² 3階 343.49 m ² 4階 343.49 m ² 5階 343.49 m ² 6階 127.86 m ² 7階 127.86 m ² 延床面積 2,020.16 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 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、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	有り 委託 日本ハウズイング株式会社 管理事務室あり
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	◇ 一棟の建物の検査済証の交付記録(平成14年12月26日)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	4階の略中央に位置する中間部屋 (採光及び開口部は南側及び北側)	
床面積	専有面積 57.59 m ² (登記記載)	
間取り	2LDK (LDK、洋室2、浴室、洗面室、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、カーペット等 クロス貼等 水廻り(台所、浴室、トイレ)等 特になし
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 備考	月額 14,668円 月額 22,675円 月額 37,343円 滞納額合計 856,511円 (令和6年11月18日現在) 管理会社によると上記滞納額は令和4年9月分から令和6年11月分までの合計額とのこと。なお、上記の他に遅延損害金118,957円(年利14%)があり、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、建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特記事項	① 室内には日常生活に必要な家具、家電や私物等が存するものの、しばらく人の出入りが無い様子であった。 ② 建物の内装については、特に目立った汚れ、損傷等は認められず、概ね経年相応の汚れ、劣化、摩耗等が認められる程度である。なお、所有者が不在であり、建物及び設備の不具合の有無については不明。	

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/m ²) ア	床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ=ア×イ×ウ
330,000	× 57.59	× 0.53	= 10,070,000

※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：対象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、保守管理の状況、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。

残価率	10%
経過年数	約22年
経済的残存耐用年数	約28年
観察減価率	15%

$$\text{現価率} = \underbrace{0.10}_{\text{(残価率)}} + \underbrace{(1-0.10)}_{\text{(耐用年数に基づく方法)}} \times \frac{\text{約28年}}{\text{(約22年+約28年)}} \times \underbrace{(1-0.15)}_{\text{(観察減価)}} = 0.53$$

(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 (㎡)	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				
369,000	× 0.93	× 963.95	× 1.00	× 6,112 / 178,492	= 11,330,000

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 立川5-3 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 390,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 369,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：令和6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：必要なし。

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以下のとおり査定した。

- ・角地 ----- + 3 %
- ・形状等 ----- -10 %
- ・用途跨り(1中高含む) ----- ±0 %

$$\text{相乗積} : 1.03 \times 0.90 \times 1.00 = 0.93 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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 = (ア+イ) × ウ × エ × オ
10,070,000	+ 11,330,000	× 1.40	× 1.02	× 1.00	= 30,560,000

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した。

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正： 1.02 （ 4 階 ） ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.00 （中間部屋） ※基準部屋：中間部屋
- ・その他補正： 1.00 （特になし）

相乗積：1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02（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、必ずしも想定した賃貸借条件等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年目の有効純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) ※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 (円) カ = エ × オ	
2,192,258 (17.0%)	858,914	6.5%	12,817,640	0.8349	10,701,448 (83.0%)	12,893,706 = 12,890,000 (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

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

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有効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年目の有効純収益 : 保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り : 4年目の有効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。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリータイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、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	30,560,000円
② 収益価格	12,890,000円
③ 調整後の価格	28,800,000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
28,800,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94		= 21,660,000

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。

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額を考慮した修正相当額の減価を行った。

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 】

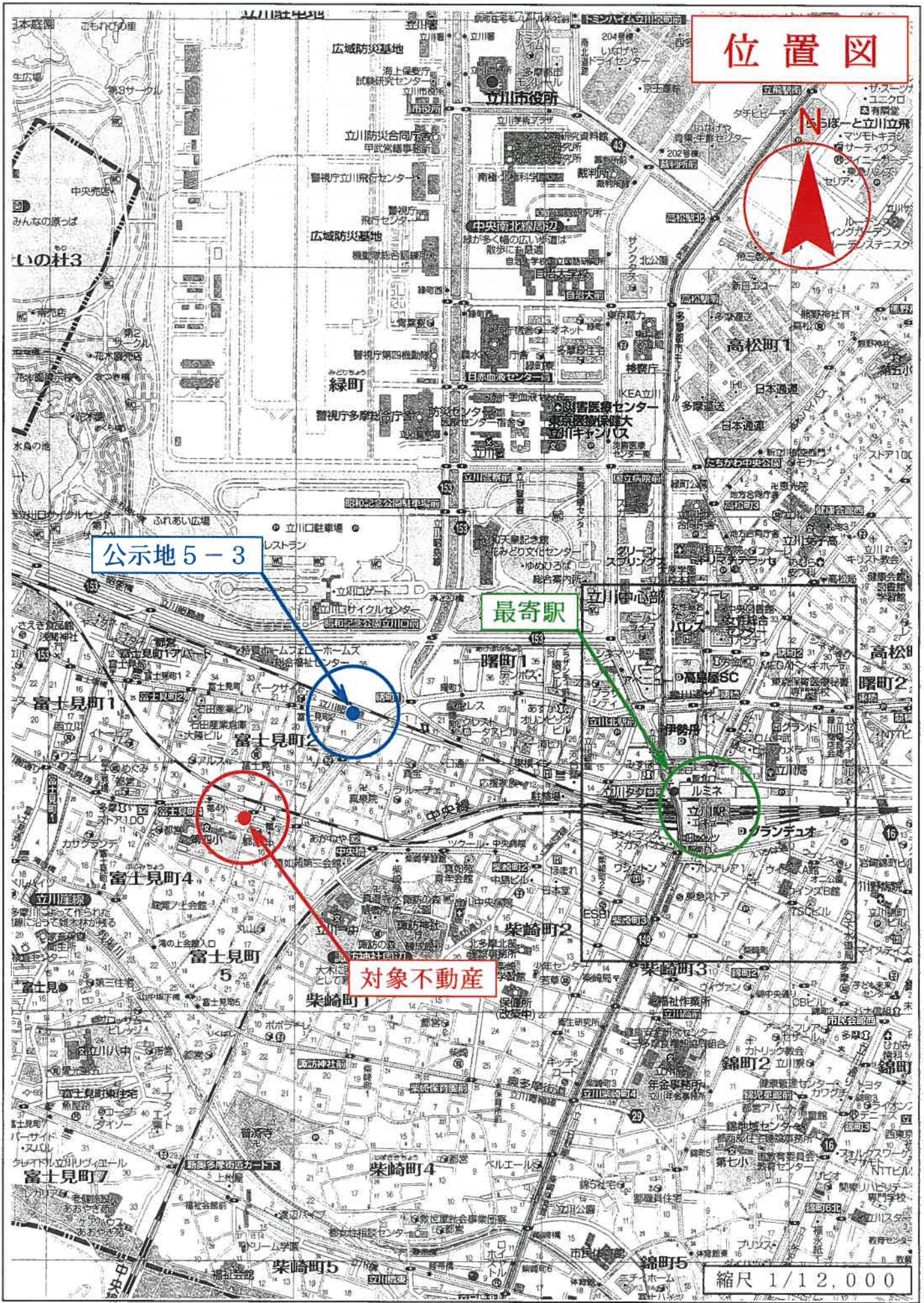
公示地「立川5-3」

価 格 時 点	令和6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㎡当たりの価格	390,000円/㎡
地 積	99㎡
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 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 状 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



位置図

公示地 5-3

最寄駅

対象不動産

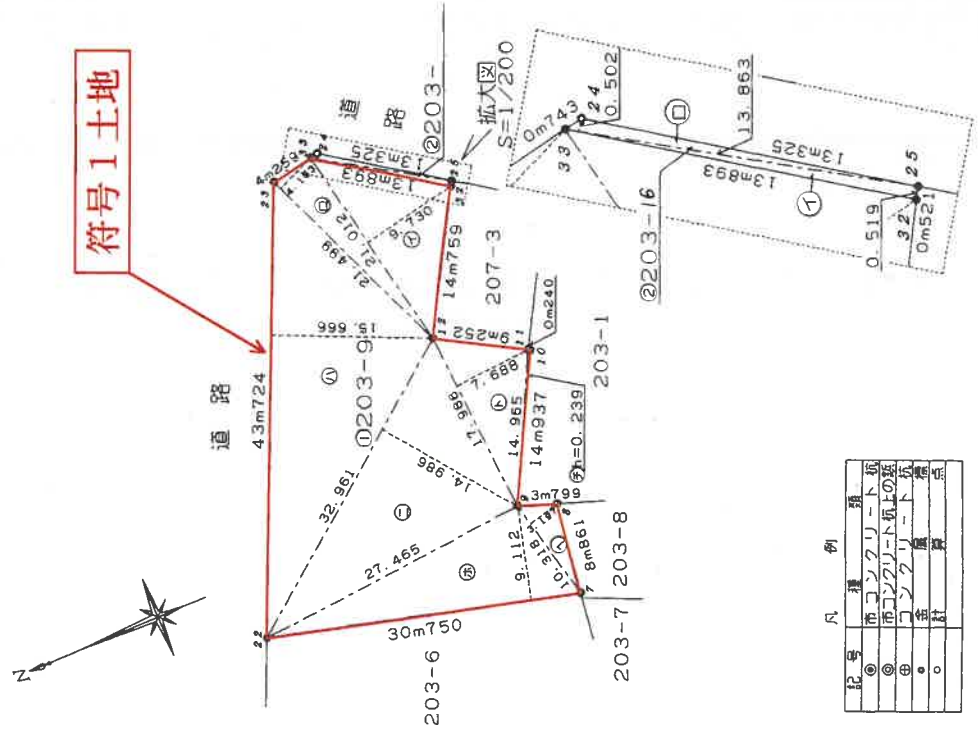
縮尺 1/12,000

地積測量図写

平成十四年一月九日現在

地積測量図

地番 ① 203-9 ② 203-16
土地の所在 立川市富士見町四丁目



凡例

記号	種類
○	市コンクリート路
◎	市コンクリート路上の基
⊙	市コンクリート路
。	基
。	基
。	基

410622

縮尺 1/500

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
①203-9	1	21.012 x	9.730 =	204.446760	
	2	21.499 x	4.163 =	89.500337	
	3	43.724 x	15.666 =	684.860184	
	4	32.761 x	14.966 =	493.953546	
	5	30.750 x	9.102 =	280.994000	
②203-16	6	17.988 x	7.239 =	130.578358	
	7	14.965 x	0.239 =	3.571735	
	合計			927.917472	963.95 ㎡
面積					963.9572380 ㎡
②203-16	1	13.893 x	0.519 =	7.210467	
	2	13.863 x	0.502 =	6.959226	
	3	13.863 x	0.502 =	6.959226	
	合計			14.169993	7.08 ㎡
面積					14.169993 ㎡
合計					971.0420845 ㎡
面積					971.04 ㎡

申請人

平成14年12月9日作製

作製者

(東京土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成14年12月13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。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和6年11月14日 東京法務局八王子支局 登記官

請求番号：23-2

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

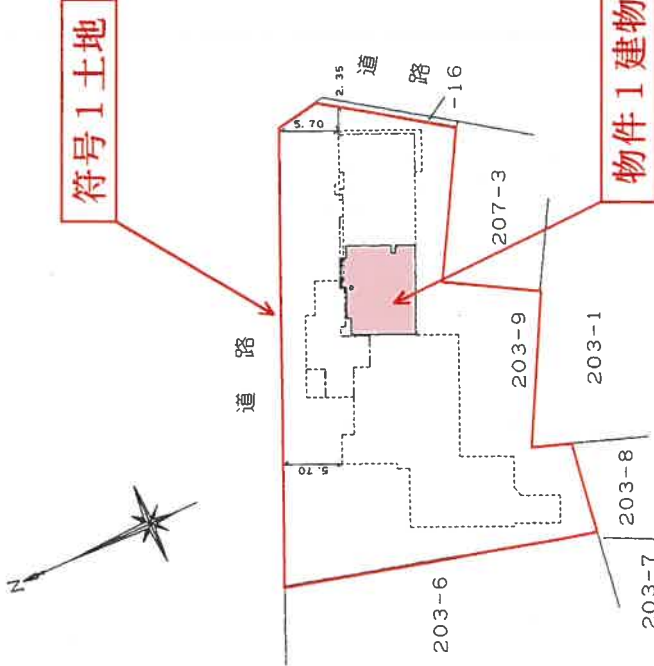
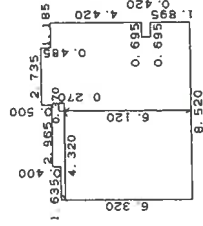
平成十五年一月十七日登記

建物図面

家屋番号
富士見町四丁目
203番9の404
建物の所在
立川市富士見町四丁目203番地9

各階平面図

建物の番号 404



区分した建物の存する部分 4階部分

求積表

-0.370 x	0.270 =	-0.099900
2.735 x	0.900 =	2.461500
1.185 x	0.415 =	0.491775
2.965 x	0.400 =	1.186000
7.825 x	6.320 =	49.454000
0.695 x	4.005 =	2.783475
0.695 x	1.895 =	1.317025
合計		57.593875
	床面積	57.59㎡

022148

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(東京土地家屋調査士会用品)

(平成15年1月6日作成)

登記年月日：平成15年1月17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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和6年11月14日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：23-3

A3をA4に縮小