

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

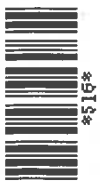
東京地方裁判所立川支部民事第4部

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	21,340,000 17,072,000		4,268,000	100,074	20,447
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 立川市錦町三丁目28番地11

建物の名称 リーベスト立川錦町Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町三丁目28番11の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 56.16平方メートル  
地下1階部分 19.69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28番11

地 目 宅地

地 積 958.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 立川市錦町三丁目28番1

地 目 公衆用道路

地 積 29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



物 件 目 録

敷地権の割合 258874分の8008

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 258874分の8008



## 物件明細書

令和 7年 1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 加藤 修

---

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

---

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28番地11

建物の名称 リーベスト立川錦町Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町三丁目28番11の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 56.16平方メートル  
地下1階部分 19.69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28番11

地 目 宅地

地 積 958.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 立川市錦町三丁目28番1

地 目 公衆用道路

地 積 29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



物 件 目 録

敷地権の割合 258874分の8008

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 258874分の8008





令和 6年(ケ)第 240号  
令和 6年11月13日受理  
令和 6年12月24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 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 立川市錦町三丁目28番地11

建物の名称 リーベスト立川錦町Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町三丁目28番11の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 56.16平方メートル  
地下1階部分 19.69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28番11

地 目 宅地

地 積 958.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 立川市錦町三丁目28番1

地 目 公衆用道路

地 積 29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



\*223\*

物 件 目 録

敷地権の割合 258874分の8008

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 258874分の8008



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3丁目6番11号 リーベスト立川錦町Ⅱ 106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	<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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	(月額) 管理費 19,100円 修繕積立金 28,700円 協力金 1,000円	令和6年12月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計1,094,400円 <input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金362,462円(年14%)	
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1・2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(符号2) <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・2) <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"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 <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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者の妻))の陳述/■提示文書(回答書, 契約書)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年 6月12日
最初の契約日	平成30年 6月 9日
契約等期間	平成30年 6月12日から ■令和 2年 6月11日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 6年 6月12日から ■令和 8年 6月11日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金135,000円(毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金135,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 (円))
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
C (占有者の妻)	1 本件建物は、占有者と家族で居宅として使用しています。法人等の使用はありません。 2 占有権原は、本日提出した回答書及び提示した契約書のとおりです。

(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 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 間取図に「トップライト」と表示した部分は、法務局備え付けの建物図面における対象物件の範囲外であり、室内からも出入りができない。この部分は、間取図の地下1階のカウンター部分上部の明かり取りとして設けられているものと思われる。現況は荷物置き場として使用されており、1階床の採光部分が塞がれており、地下に光が届いていない。
- 3 本件建物の占有状況については、郵便受け・表札の表示、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果、照会回答の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

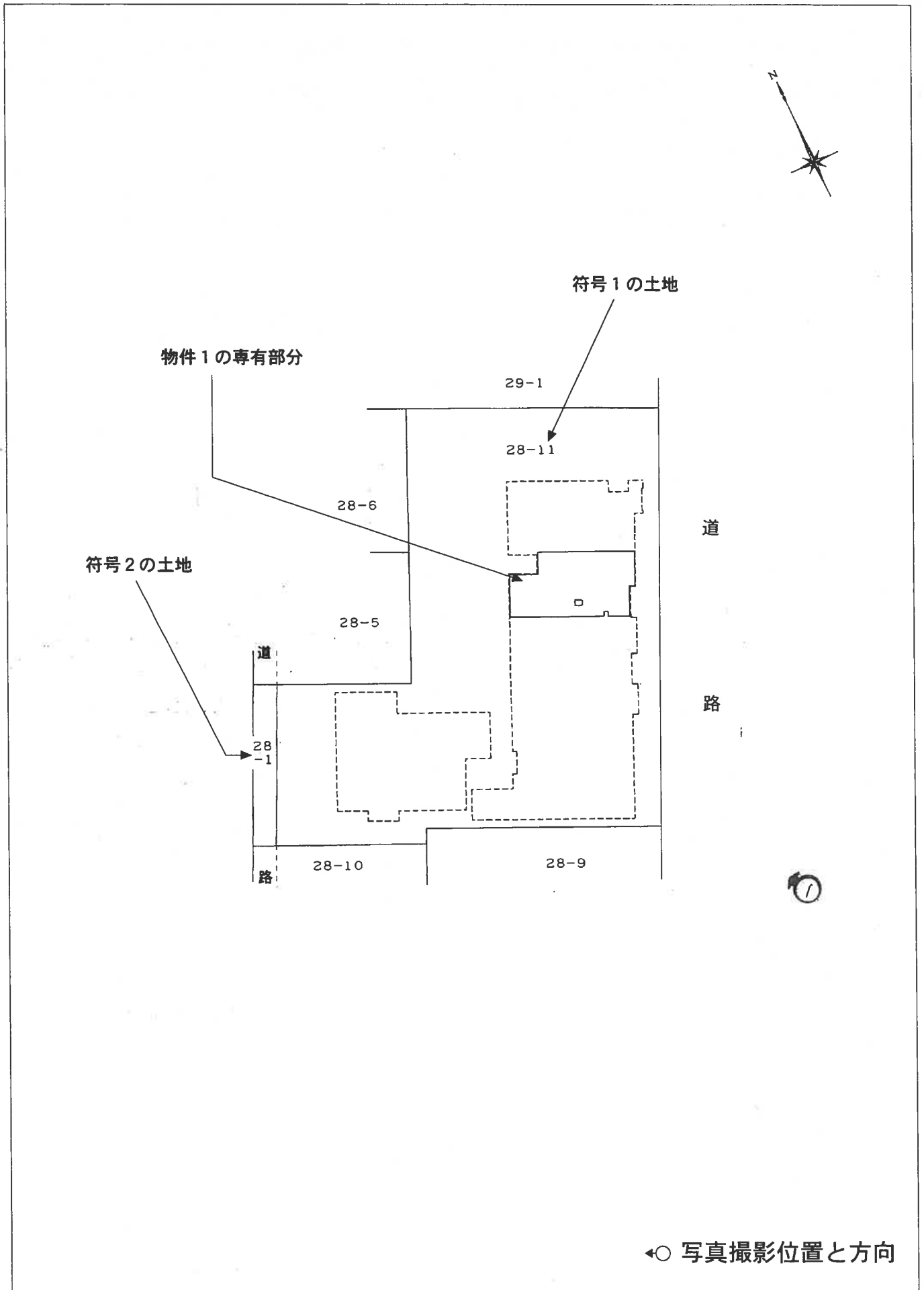
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月13日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
6年12月 4日 14:20-14:39	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
6年12月 6日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX 照会書送付(所有者)
6年12月18日 8:00- 8:22	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に面接聴取, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月18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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

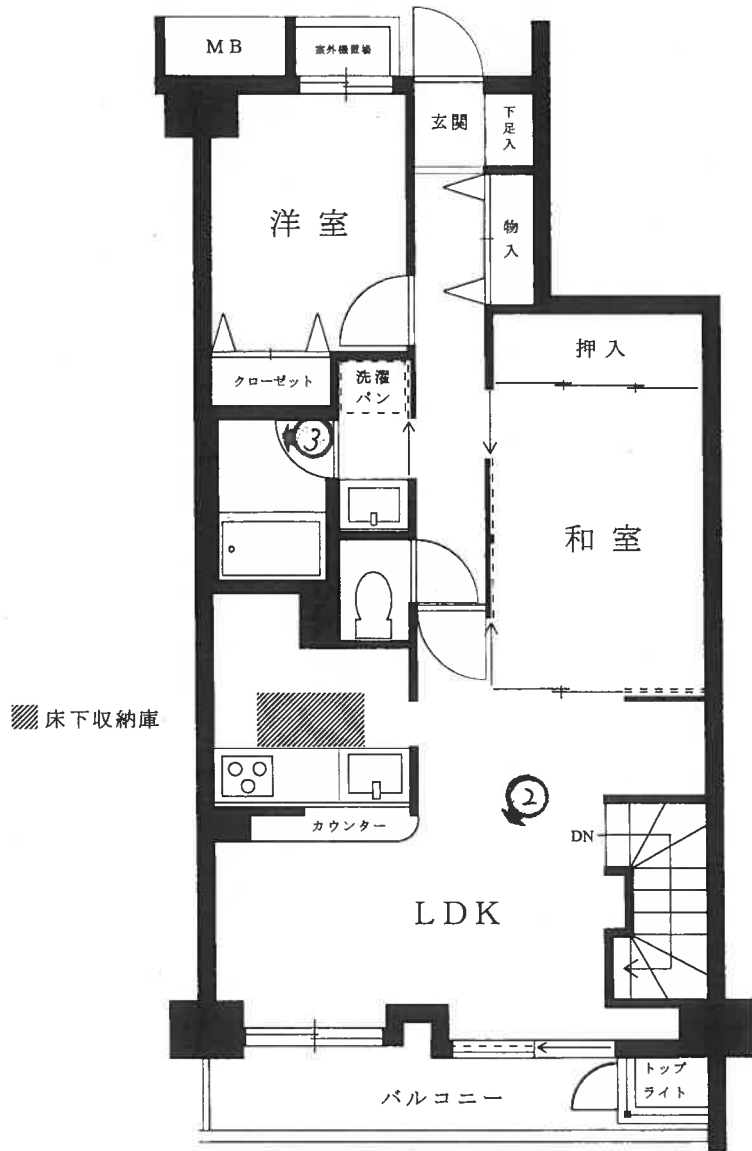
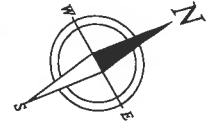
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



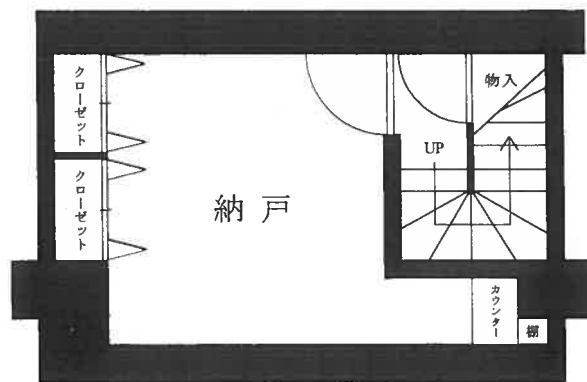
# (土地建物位置関係図)



建物 1 0 6



地下一階





NO. 1

---

Lined writing area for NO. 1.



NO. 2

---

Lined writing area for NO. 2.



NO. 3

---

Lined writing area for NO. 3.

令和6年(ケ)第240号  
令和6年12月18日 現地調査  
令和7年1月6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 21,340,000 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 立川市錦町三丁目28番地11

建物の名称 リーベスト立川錦町Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町三丁目28番11の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 56.16平方メートル  
地下1階部分 19.69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28番11

地 目 宅地

地 積 958.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 立川市錦町三丁目28番1

地 目 公衆用道路

地 積 29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



物 件 目 録

敷地権の割合 258874分の8008

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 258874分の8008



## 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」駅の南東方道路距離約900m（徒歩約11分）、J R 南武線「西国立」駅の西方約750m（同約9分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は「立川南通り」の南方に位置し、中層共同住宅、中層事務所、中層店舗付事務所等が混在する「立川通り」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な規制を考慮しない一般的な規制）	「立川通り」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 駐車場整備地区 宅地造成等工事規制区域 立川市景観条例 航空法（横田飛行場の外側水平表面の制限区域）
	20mを越える部分	
	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 第2種高度地区 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 立川市景観条例 航空法（横田飛行場の外側水平表面の制限区域）
画地の状況	符号1土地（宅地）	
	地形 間口・奥行 地勢 その他	958.94㎡ やや不整形な二方路地 南東側：間口約37m・最大奥行約33m 北西側：間口約14.5m・最大奥行約33m 概ね平坦 符号1土地は法務局備付の地積測量図（作製日不詳、平成12年12月25日登記）が存するが、残地計算によるものである。



	符号 2 土地（公衆用道路）	
	地 形 幅 地 そ の 延 長 勢 他	積 状 29㎡ 帯 状 幅 約 2m・延 長 約 14.5m 概 ね 平 坦 符号 2 土地は法務局備付の地積測量図（平成 8 年 3 月 作 製）が 存 する。
接面道路の状況等	符号 1 土地（宅地）	
	南 東 側：幅員約 20m の舗装都道（建築基準法第 42 条 第 1 項 第 1 号に該当）に概ね等高に接面する。 北 西 側：符号 2 土地の一部が構成している現況幅員約 2.3～3 m の舗装私道（建築基準法第 42 条 第 2 項に該当）に概ね等高に接面する。	
	符号 2 土地（公衆用道路）	
	上記現況幅員約 2.3～3m の舗装私道（建築基準法第 42 条 第 2 項に該当）の一部を構成している。立川市役所まちづくり部建築指導課の「指定道路調書」では延長 37.25m、幅員 4m となっているが、現況は道路と駐車場部分のアスファルトが一体となっており、道路と駐車場部分との境界は不分明である。	
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。また、敷地内には駐車場等が存する。 （建物の配置は「現況調査報告書・土地建物位置関係図」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 年及び平成元年の住宅地図では自動車販売店舗等の建物が確認された。立川市役所等への調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。東京都環境確保条例に基づく工場として、ホンダクリオ新東京立川店から自動車整備の届出がなされ昭和 49 年 2 月 5 日に認可されているが、平成 6 年 1 月 19 日に廃止届が出されている。 東京都環境確保条例に基づく指定作業場、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。 厳密に土壌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

- 符号1土地の南東側隣接地（28番13：宅地・163.60㎡・東京都所有）は、物件1建物が存する一棟の建物が建築された後に、都市計画道路として買収（平成12年12月15日売買）されている。
- 符号1土地の南西側隣接地（28番9、28番10）との境界線が公図上は直線となっているが、現地、地積測量図及び建物図面では若干屈曲している。
- 立川市内水・土砂災害ハザードマップによると、最大浸水深は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	リーバスト立川錦町Ⅱ																			
建物の用途	共同住宅（総戸数38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8年3月6日新築 約29年 約21年																		
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付7階建 <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1階</td><td>448.97 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>2階</td><td>527.13 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>3階</td><td>490.54 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>4階</td><td>447.99 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>5階</td><td>391.20 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>6階</td><td>186.48 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>7階</td><td>121.55 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>地下1階</td><td>97.17 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,711.03 m<sup>2</sup></td></tr> </table>		1階	448.97 m <sup>2</sup>	2階	527.13 m <sup>2</sup>	3階	490.54 m <sup>2</sup>	4階	447.99 m <sup>2</sup>	5階	391.20 m <sup>2</sup>	6階	186.48 m <sup>2</sup>	7階	121.55 m <sup>2</sup>	地下1階	97.17 m <sup>2</sup>	延床面積	2,711.03 m <sup>2</sup>
1階	448.97 m <sup>2</sup>																			
2階	527.13 m <sup>2</sup>																			
3階	490.54 m <sup>2</sup>																			
4階	447.99 m <sup>2</sup>																			
5階	391.20 m <sup>2</sup>																			
6階	186.48 m <sup>2</sup>																			
7階	121.55 m <sup>2</sup>																			
地下1階	97.17 m <sup>2</sup>																			
延床面積	2,711.03 m <sup>2</sup>																			
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、集合郵便受、宅配ボックス等																		
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 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 管理員室がある。																		
管理の状況	普 通																			
特 記 事 項	○一棟の建物の新築及び増築の検査済証の交付（平成8年3月19日）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2階建・居宅	
位置	南東側の概ね中央に位置する中間住戸、玄関は1階 (採光及び開口部は南東側及び北西側)	
床面積 (登記記載)	専有面積 1階部分: 56.16㎡ 地下1階部分: 19.69㎡ 延 75.85㎡	
間取り	2LDK+納戸(フリースペース) 1階部分: LDK、洋室、和室、浴室、洗面所、トイレ等 地下1階部分: 納戸(フリースペース)	
バルコニー等	1階の南東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、カーペット等 クロス貼等 水廻り等 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 協力金 合計 滞納額 備考	月額 19,100円 月額 28,700円 月額 1,000円 月額 48,800円 滞納額合計1,094,400円(令和6年12月12日現在) 上記のほかに遅延損害金362,462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 ○本件においては、明渡猶予が認められる可能性が高いが、 賃借権が買受人に引受けとはならないものとして評価を 行った。	
特記事項	○地下1階部分は小さなトップライトが設けられているもの の採光基準が充足されていないため、納戸(フリース ペース)で、室内には階段がある。 ○クロスの割れのほか、カーペットに汚れ等が確認された。 ○占有者の妻(C)に確認したところ「雨漏り等の緊急を 要する大きな不具合はないが、洗面所のボールが割れて いるほか、換気扇の音が気になる」とのことであった。 ○廊下と洗面所等の間には段差があり、バリアフリーの住 戸にはなっていない。 ○南東側が「立川通り」であり、西側に消防署が存するこ とから、騒音等が気になる可能性がある。	

## 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 <sup>2</sup> ) ア	床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
370,000	× 75.85	× 0.37	= 10,380,000

※ 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29年、経済的残存耐用年数約21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。

$$\text{現価率} : \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + (1-0.05) \times \frac{21}{(29+21)} \times & (1-0.20) = 0.37 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{matrix}$$

- ・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（符号1及び符号2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。

符号 番号	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				
1	707,000	× 0.94	× 958.94	× 1.0	× 8,008/258,874	= 19,710,000
2		× 0.03	× 29		× 8,008/258,874	= 20,000
合 計						= 19,730,000

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〔商業地域（80%、400%）〕を想定した。

【基準地 立川 5-3】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 625,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & & \frac{100}{100} & & \frac{100}{92} & = & 707,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：基準地の個別的要因はない。

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以下のとおり査定した。

〔符号1土地〕

- ・二方路地 +1% (1.01)
- ・形状（背後地を含む） -3% (0.97)
- ・基準容積率が劣る -4% (0.96)

相乗積：1.01×0.97×0.96 = 0.94（小数第3位を四捨五入）

〔符号2土地〕

- ・建築基準法第42条第2項に該当する公衆用道路であること等を勘案して、標準画地の3%と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 符号1土地は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
10,380,000	+ 19,730,000	× 1.10	× 0.92	× 1.00	= 30,470,000

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。(1.10)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 0.95（1階・地下1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： 0.97（専有面積に含まれる室内階段がある）

相乗積：0.95 × 1.00 × 0.97 = 0.92（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あり、賃料等は概ね標準的なものであるため、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ため、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ × オ	
2,216,159 (17.9%)	833,520	6.6%	12,250,218	0.8325	10,198,306 (82.1%)	12,414,465 = 12,410,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.063)^3} = 0.8325 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- 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ファミリー向け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、マンションの需給動向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	30,470,000円
② 収益価格	12,410,000円
③ 調整後の価格	29,000,000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
29,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.92		21,340,000

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。(0.92)

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。  
本件の場合には必要なし。

## 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6年7月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	立川市錦町一丁目121番21外 「錦町1-17-15」
1 m <sup>2</sup> 当 た り の 価 格	625,000円/m <sup>2</sup>
地 積	353m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	南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 850m
法 令 上 の 制 限	商業 (80、400)、防火
周 辺 の 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

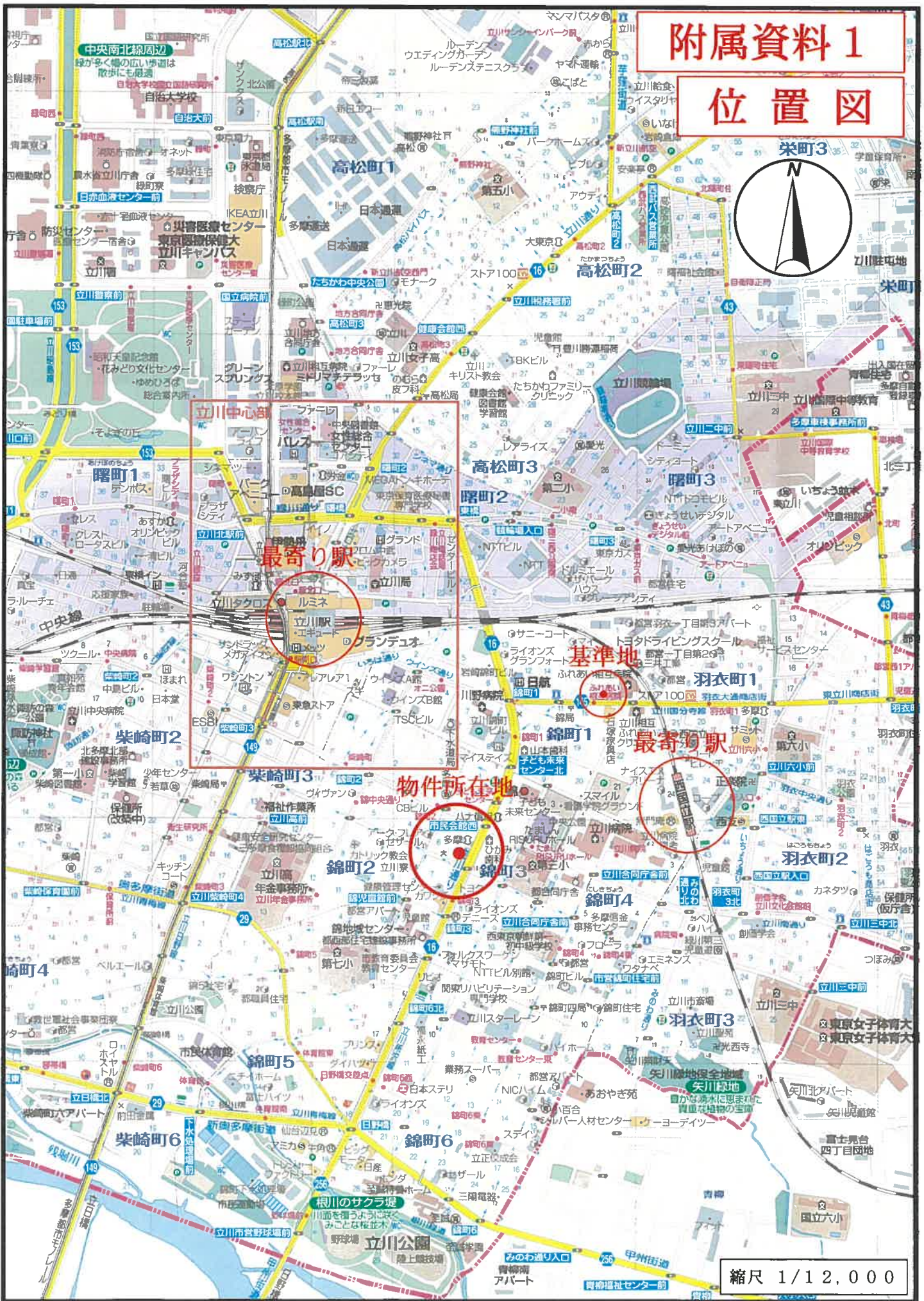
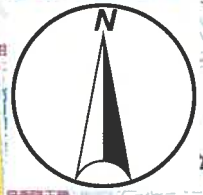
## 第7 附属資料

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

以 上

# 附属資料 1

## 位置図



縮尺 1/12,000

株式会社昭文社発行 都市地図より 複製

# 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。

地番区域見出  
錦町3丁目

請求部	所在	立川市錦町三丁目			地番	28番11		
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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和6年11月14日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年12月25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

東京法務局町田出張所

登記官

地積測量図

三丁目

地番 28-11

土地の所在 立川

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	37.273	4.388	163.553924
2	37.273	4.391	163.665743
合計			327.219667
合計面積			163.6098335
合計地積			163.60

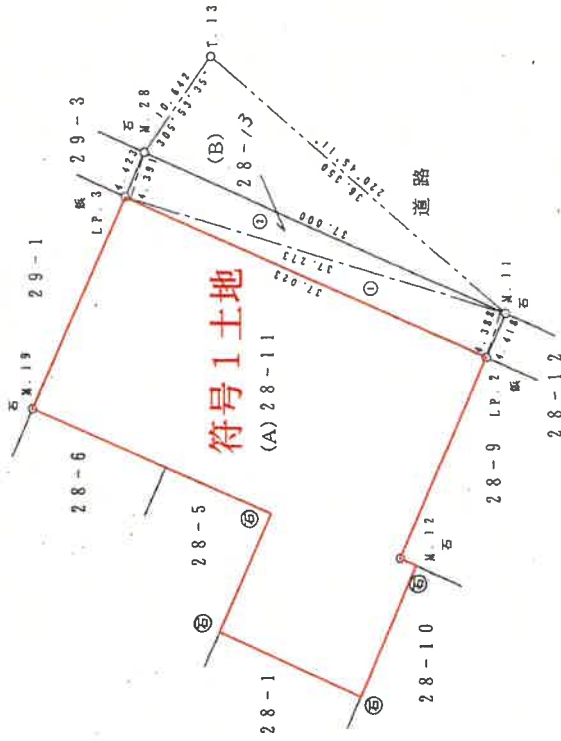
地番 公簿	28-11 合計面積	残地 地積
1122.5520	163.6098335	958.9421665
		958.94

境界標の種類及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
M.11	-34378.715	-37296.732	民 石
M.12	-34368.806	-37319.074	民 石
M.19	-34334.380	-37305.088	民 石
M.28	-34344.940	-37281.624	民 石
LP.2	-34376.924	-37300.771	民 紙
LP.3	-34343.125	-37285.658	民 紙

基準点座標値

点名	X座標	Y座標
B.2	-34391.636	-37300.567
T.12	-34306.002	-37253.065
T.13	-34351.179	-37273.003



境界点	境界標の種類
石	民
金	民
コ	コンクリート杭
フ	プラスチック杭
紙	民
紙	紙
刺	民
み	み

407633

1/500

申請人

平成 年 月 日(作製)

作製者

A3をA4に縮小

※符号1土地は残地計算によるものである。

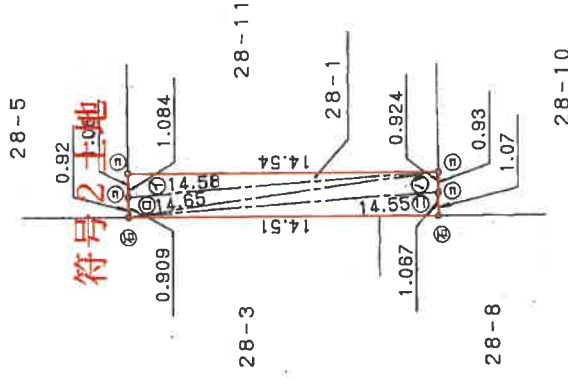
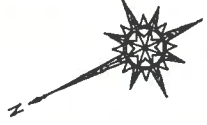
登記年月日：平成8年3月6日

平成八年三月六日

地積測

地番 28-1.

土地の所在 立川市錦町三丁目



符号の土地

境界点	境界標の種類
㊦	石杭
㊧	コンクリート杭

407630

縮尺 1/250

地番 28-1.		
符号	底辺	高さ
イ	14.58	1.084
ロ	14.65	0.909
ハ	14.65	0.924
ニ	14.55	1.067
		倍面積
		58.18302
		倍面積
		29.091510
		地積
		29.09 m <sup>2</sup>

申請人

作製者

平成8年3月2日 (製作)

(東京土地家屋調査士会用品)

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

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

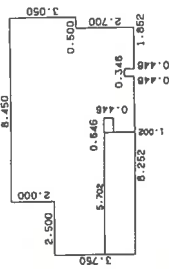
建物図面・各階平面図写

建物各階平面図

家屋番号  
錦町三丁目  
28番11の106

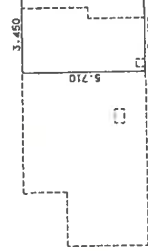
建物の所在  
立川市錦町三丁目28番地11

各階平面図



求積表

2.000 x 8.450	=	16.900000
1.050 x 10.950	=	11.497500
2.252 x 10.450	=	23.533400
0.448 x 1.852	=	0.829696
0.448 x 8.252	=	3.696896
0.448 x 0.546	=	-0.288116
合計	=	56.169376
床面積	=	56.16 m <sup>2</sup>



地下1階

求積表

5.710 x 3.450	=	19.699500
合計	=	19.699500
床面積	=	19.69 m <sup>2</sup>

符号1土地

物件1建物

符号2土地

建物の存する部分 1階, 地下1階

※符号1土地は分筆前のものである。  
0169372

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成8年3月5日作成

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

A3をA4に縮小