

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 7 年 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 17 日 午前 11 時 00 分 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 9 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 5 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）
1～3	16,800,000 13,440,000	一括	3,360,000	126,264	26,327
1	4,530,000				
2	50,000				
3	12,220,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 立川市錦町一丁目
 地 番 108番6
 地 目 宅地
 地 積 65.42平方メートル

- 2 所 在 立川市錦町一丁目
 地 番 108番54
 地 目 宅地
 地 積 9.25平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 立川市錦町一丁目108番地6
 家屋 番号 108番6
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積
 1階 54.32平方メートル
 2階 54.32平方メートル
 3階 47.72平方メートル
 4階 37.07平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6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 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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、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 所 在 立川市錦町一丁目
 地 番 108番6
 地 目 宅地
 地 積 65.42平方メートル

- 2 所 在 立川市錦町一丁目
 地 番 108番54
 地 目 宅地
 地 積 9.25平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 立川市錦町一丁目108番地6
 家屋 番号 108番6
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積
 1階 54.32平方メートル
 2階 54.32平方メートル
 3階 47.72平方メートル
 4階 37.07平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 4 4 号
令和 7 年 4 月 2 1 日受理
令和 7 年 6 月 3 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 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 所 在 立川市錦町一丁目
 地 番 108 番 6
 地 目 宅地
 地 積 65.42 平方メートル

- 2 所 在 立川市錦町一丁目
 地 番 108 番 54
 地 目 宅地
 地 積 9.25 平方メートル

- 3 所 在 立川市錦町一丁目 108 番地 6
 家屋 番号 108 番 6
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積
 1 階 54.32 平方メートル
 2 階 54.32 平方メートル
 3 階 47.72 平方メートル
 4 階 37.07 平方メートル



22

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	東京都立川市錦町一丁目14番16号			
土 地	物件 1, 2			
現 況 地 目	■宅地（物件 1） ■公衆用道路（物件 2） □			
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 ☐			
占・有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件1）上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項	物件2は道路として使用されている			
建 物	物件 3			
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住居として所有し、占有している（空家） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上 記 以 外 の 敷 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）			
そ の 他 の 事 項	共同住宅仕様で全戸10戸の建物である			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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

執 行 官 の 意 見

- 1 室内にはリフォーム用の建築資材が残置されており、リフォームの途中で放置されたものと思われる、そのままの状態では、住居としての使用は不可能な状況である。また、本建物にはその他第三者占有の徴表は視えないことから、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 所有者宛照会書を郵送したが、報告書提出時点で回答はなかった。

(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
7年 5月14日 (水) 11:50-12:00	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 5月14日 (水) : - :	当庁執行官室	所有者宛照会書を郵送
7年 5月21日 (水) 13:35-14:20	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

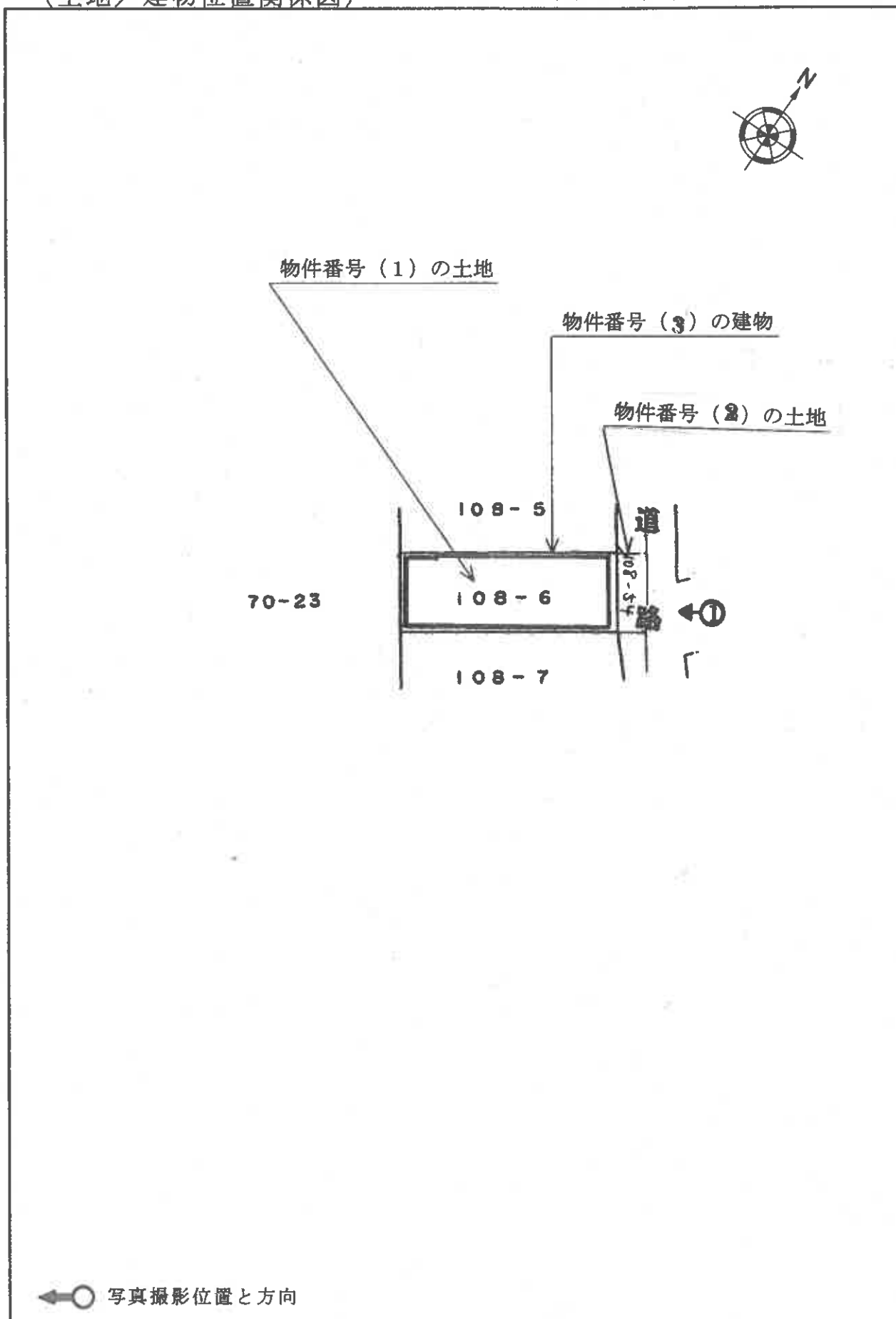
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

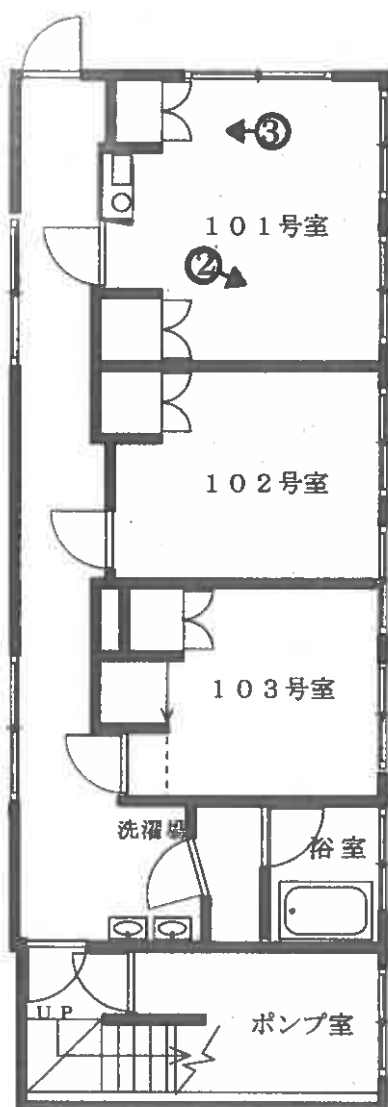
☒ 令和 7年 5月21日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

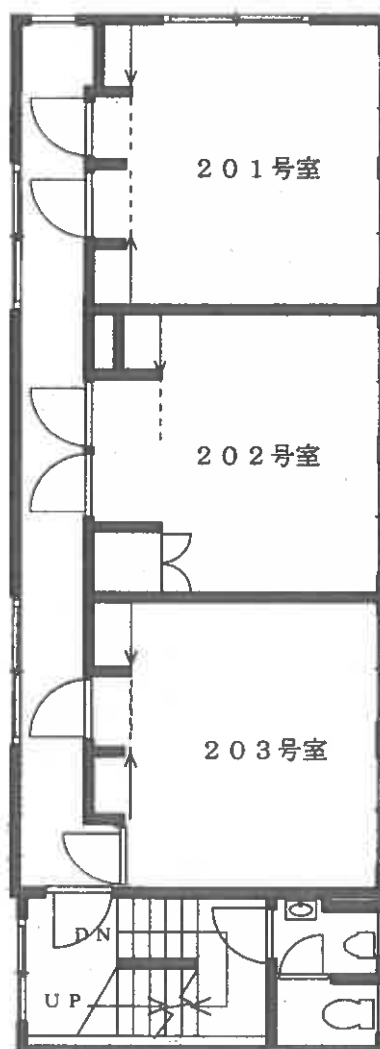
(写真5枚添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



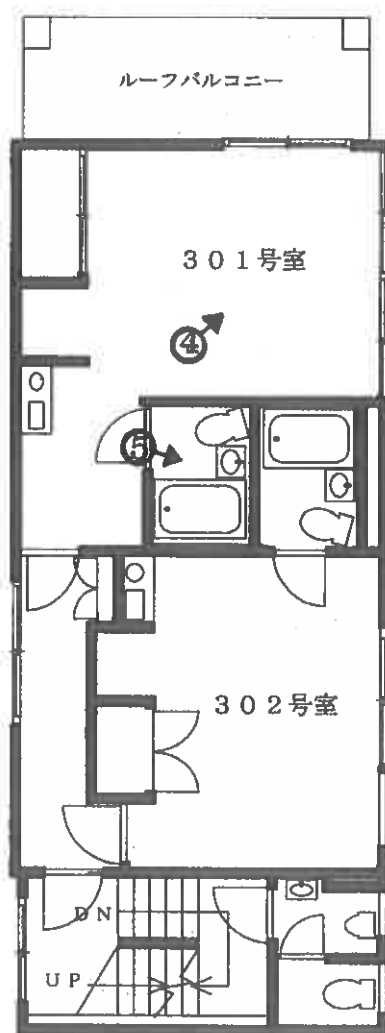
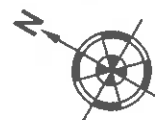


1 階平面図

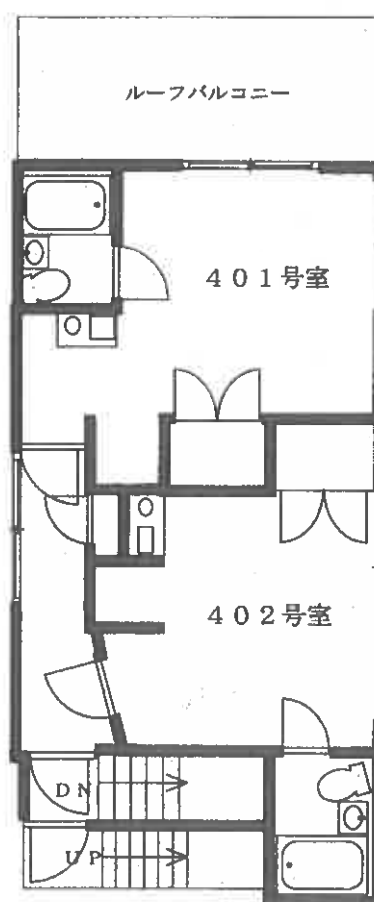


2 階平面図

←○写真撮影位置と方向



3階平面図



4階平面図

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和7年（ケ）第44号
令和7年5月21日現地調査
令和7年6月18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

一 括 価 格	
金 16,800,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,530,000円
物件 2 (土地)	金 50,000円
物件 3 (建物)	金 12,220,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 物件 2 の土地価格は、公衆用道路の価格である。

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
2	次頁物件目録記載のとおり		地 目 : 公衆用道路
3	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 | 所 在 | 立川市錦町一丁目 |
| | 地 番 | 108番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 立川市錦町一丁目 |
| | 地 番 | 108番54 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.25平方メートル |
| 3 | 所 在 | 立川市錦町一丁目108番地6 |
| | 家屋 番号 | 108番6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.32平方メートル
2階 54.32平方メートル
3階 47.72平方メートル
4階 37.07平方メートル |

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・青梅線・南武線「立川」駅の略東方約780m（徒歩約10分）、J R 南武線「西国立」駅の北西方約640m（徒歩約8分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、戸建住宅、共同住宅が混在し、店舗併用住宅等も介在する住宅用途が多い地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、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 商業地域 80％ 400％ 防火地域 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	[物件1（宅地）] 65.42㎡ 長方形 間口約5m・奥行約13m 概ね平坦 ・ 北西側隣地の建築計画概要書、同一路沿いの土地の地積測量図、建築基準法第42条2項の指定道路調書等を参考にすると、同法第42条2項に該当する私道については、元道の幅員が4m未満である。 ・ 北西側隣地の建築計画概要書によれば、建築基準法第42条2項に該当する道路の元道の幅員を3.64mとして、0.18mのセットバックを前提に建築確認申請を行っているようであり、隣接する本件土地についても、同法第42条2項に該当する道路側については、セットバックが必要となる。但し、元道の幅員とセットバックの面積等については専門家による測量を実施しなければ正確なことは分からない。
	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	[物件2（現況公衆用道路）] 9.25㎡ 帯状地 幅約1.8～2m・長さ約5m 概ね平坦 物件1土地が北東側で接面する公衆用道路（建築基準法上の道路、私道）の一部である。

接面道路の状況等	物件 1 土地	北東側が現況幅員約3.7～4m舗装私道（建築基準法第42条2項、同法第42条1項5号）にほぼ等高に接面する中間画地。 ※ 上記道路は建築基準法第42条2項に該当する部分と同法第42条1項5号（位置指定道路）に該当する部分があり、本件土地は双方の道路種別の部分に接面している。 ※ 同法第42条2項に該当する道路部分の現況幅員は約3.7～3.8m前後。同法第42条1項5号に該当する部分の現況幅員は約4m。
	物件 2 土地	物件 1 土地が接面する私道の一部である。
土地の状況等	・ 物件 1 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。 ・ 物件 2 土地は公衆用道路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50年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は既に建物が建ち並ぶ地域が形成されており、物件 1 土地は個人住宅の建物の敷地であったと推察され、物件 2 土地は私道の一部であったと推察される。その後、昭和63年に本件建物が寄宿舍（社員寮）として建築され、現在に至る。	
特記事項	① 法務局で調査したが、本件土地を測量した地積測量図は見当たらなかったため、本件では登記地積を採用したが、正確な地積については専門家による測量を行わなければ分からない。なお、建築台帳記載事項証明書の敷地面積は62.49㎡であり、物件 1 土地の登記面積より少ないことに留意を要する。 ② 立川市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、想定される最大浸水深についての公表がある。	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物			
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		昭和63年4月14日新築 約37年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。	
	※ 保守管理等の状況が著しく劣り、修繕費用等が多額となることを考慮して、取引市場においては経済的残存耐用年数を経過していると判定した。			
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造4階建 陸屋根 ALCパネル、吹付け等 クロス貼等 クロス貼等 カーペット、塩ビシート等 ミニキッチン、電気コンロ、非常ベル（動作の有無は不明） 3点ユニットバス（浴槽・トイレ・洗面器）、共同トイレ・風呂 ルーフバルコニー（301・401号室）、内廊下、内階段等 ※ 建物にはエレベーターはない。 ※ 建物にはオートロック等のセキュリティー設備はない。 ※ 新築時の登記上の種類は寄宿舍（平成24年に共同住宅に用途変更）であり、過去に寮として使用されていたと思われる。		
床面積（現況）	1 階 2 階	54.32 m ² 54.32 m ²	3 階 4 階 延	47.72 m ² 37.07 m ² 193.43 m ² ※ 本件建物には内廊下があり、その他、共同トイレ・風呂等の共用スペースが多いため、建物の有効率は低めである。
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1 階：101号室（1R：洋室、ミニキッチン ※トイレ無し） 102・103号室（1R：洋室 ※トイレ、水道無し） 2 階：201・202・203号室（1R：洋室 ※トイレ、水道無し） 3 階：301・302号室（1R：洋室、ミニキッチン、3点ユニットバス） 4 階：401・402号室（1R：洋室、ミニキッチン、3点ユニットバス） ※ 部屋数は10室あり、間取りの詳細は現況調査報告書の建物間取図のとおりである。共同トイレ、共同の風呂・洗濯場・流し台が存し、1～2階の各部屋（101号室には水道のみ有り）にはトイレ・ミニキッチン等の水廻り関係の設備がない。 ※ 1階に共同洗濯場、共同風呂、中2階と中3階に共同トイレが存する。		

品 等	下位
保守管理の状況	著しく劣る ※ 全室が空家であり、特記事項に留意を要する。
建物の利用状況	・ 建物所有者が、一棟全体の建物を居宅（全て空室の共同住宅）として所有し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。
特 記 事 項	① 建物の建築確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録はない。その理由は不明であり、建築基準法に不適合の可能性がある。また、建築確認申請の際の主要用途は事務所であり、新築登記の際の寄宿舍、その後の用途変更後の共同住宅と異なっている。 ② 本件建物の現況は、許容される容積率を超過しており、建築基準法に不適合の可能性がある。建物の建替えの際には、同規模の建物の建築はできないと考えられる。詳細は立川市建築指導課に相談が必要である。 ③ 建物の外壁は蔦に覆われた部分が広範囲に存する。 ④ 建物全体の保守管理の状態が著しく劣り、特に1階の廊下と1階の各部屋にはカビが広範囲で発生している部分が多数あり、内装には汚れ・変色・損傷等が多数見られ、クロスの剥離箇所が多数認められ、カビの匂いが感じられた。2階～4階についても内装等の汚れ・変色・損傷等が認められた。その他、階段の天井が腐食して鉄骨が剥き出しになっている部分が認められた。 ⑤ 建物の保守管理の状態等を考慮すると、現況の状態のままでは共同住宅として使用することは困難と見受けられ、建物使用が可能な状態にするために建物修繕費用や改装費用等の多額の費用負担が生じると思われることに注意を要する。なお、101号室内にはリフォームのための建築資材等が残置されていた。 ⑥ 廊下には「平成29年資源とごみの収集カレンダー」が貼られたままであることを考慮すると、長期間空室の状態であったと推察される。建物の保守管理の状態が著しく劣るため、設備関係については正常に動作するか否かは分からない。また、建築基準法や消防法等の関連法令との適合性については専門家による調査を実施しなければ分からないことに留意を要する。 ⑦ 空家の状態であったため、建物全体及び各部屋の不具合の有無、設備関係等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格等 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	412,000円/㎡	× 1.00	× 65.42㎡	× 0.85	= 22,910,000円
2	412,000円/㎡	× 0.02	× 9.25㎡		= 80,000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）

※物件2土地は道路敷であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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。

【 基準地 （ 立川－8 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 435,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{113} = 412,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位 +1% ※基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）

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査定した。

〈物件1土地〉 ・ 接道の方位 +1% ※北方位を標準
 ・ 一部にセットバックを要する -1%
 相乗積 (1.01×0.99≒1.00)

〈物件2土地〉 現況道路敷であることを考慮し、価値率を2%と判定。

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、-15%と判定した。
 物件2土地は道路敷であるので、必要なし。

② 物件 3（建物）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	260,000円/㎡	× 193.43㎡	× 0.05	= 2,510,000円

ア 再 調 達 原 価 ： 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 ： 登記数量による。

ウ 現 価 率 ： 建築後約37年を経過した鉄骨造の建物であり、建物の構造上の物理的耐用年数は残っているが、建物の保守管理等の状況が著しく劣り、建物の老朽化のほか、汚れ・変色・損傷等の物理的要因による減価が大きいこと、設備や間取りの旧式化等のほか、1～2階の各部屋にはトイレや水道が無く（101号室を除く）、共同トイレ・共同風呂を使用する必要がある建物であるため賃貸住宅としての機能的要因による減価が大きいこと、大規模な修繕や改装等が必要であり多額の費用負担（買受人の初期投資）を要する建物である等のリスク要因があることによる市場性の減退等の経済的要因による減価等を考慮した結果、取引市場においては経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。よって、残価率相当である5%をもって建物の現価率と判定した。

- ・ 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。

残価率	5%
経過年数	約37年
経済的残存耐用年数	——
観察減価率	——

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、所要の修正を行って、下記のとおり積算価格を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	22,910,000円	× 0.7	法定地上権	= 16,040,000円

ア 建付地価格：前記1.①.オ

イ 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	積算価格 エ	価 格 構成比 オ
1	22,910,000円	－ 16,040,000円		= 6,870,000円	26.94%
2	80,000円			= 80,000円	0.31%
3	2,510,000円	＋ 16,040,000円	×1.0	= 18,550,000円	72.75%
積算価格（合計）				25,500,000円	100.00%

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2.①.ウ

ウ 占有減価修正：収益還元法を併用しているため、必要なし。

Ⅱ 収益価格

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで資本還元して求めた。

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。

有効総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
2,511,000円	－ 637,000円	= 1,874,000円	÷ 12.5%	= 14,990,000円

ア 有効総収益：類似地域における同種・同用途の建物の月額支払賃料水準及び賃貸条件等を考慮のうえ、満室状態を仮定した賃料等を基に、標準的な空室損を控除して、有効総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純収益：「有効総収益－総費用」

エ 還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引された収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・建物の建築後の経過年数・同種の用途の収益物件の賃貸需要及び賃料の将来の変動状況等の個別リスクを総合的に比較検討して採用還元利回りを査定した。なお、建物全体の修繕等に多額の費用負担が想定されるが、本件では還元利回りで考慮した。

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。

積算価格は、不動産の原価性に着目して、土地価格と建物価格を合算して求めたもので、供給者サイドの価格としての性格を有する。収益価格は、類似地域における賃料水準等を考慮のうえ、標準的な賃貸借契約が安定的に続く状態を想定した賃料等を基礎として、対象不動産の状況・賃料の動向・賃貸市場における対象不動産の市場性等について総合的に比較検討し、さらに対象不動産についての個別リスク等を総合的に考慮のうえ還元利回り等を個別に査定し、収益価格を求めたものであり、収益性に着目した価格である。

対象不動産の主な需要者層としては、建物の大規模な修繕・改装等を行って賃貸可能な状態にしたうえで収益物件として収益を得ることを目的とする需要者、建物を改装して自社の寮として使用する需要者、建物を取り壊して建て替えることを目的とする需要者等が想定されるので、当該地域における地価水準、対象不動産の賃貸需要、築年が古い収益物件の市場性、想定される需要者の属性及び行動等を総合的に比較検討した結果、本件では積算価格と収益価格を相互に関連づけて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

① 積 算 価 格	25,500,000円
② 収 益 価 格	14,990,000円
③ 調整後の価格	21,000,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、積算価格の価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除（敷金等）に関する補正を行って評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 ア	価 格 構 成 比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の控除 (敷金等) オ	評 価 額
1	21,000,000円	×26.94%	×1.0	×0.8		= 4,530,000円
2		× 0.31%	×1.0	×0.8		= 50,000円
3		×72.75%	×1.0	×0.8		= 12,220,000円
一括価格（合計）						16,800,000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 価格構成比：前記Ⅰ.2.②.オ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

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－8) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	立川市曙町三丁目5番7 「曙町3－2－10」
1 m ² 当たりの価格	435,000円/m ²
地 積	152 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北東6.5 m市道
交通施設との接近状況	「立川」駅 600 m
法 令 上 の 制 限	準工(60,200)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	一般住宅、共同住宅等が混在する地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

N

基準地-8

対象不動産

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製

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。
令和7年4月25日 東京法務局立川発着所

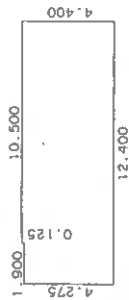
登記簿

A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号	108～6
建物の所在	立川市錦町1丁目108番地6

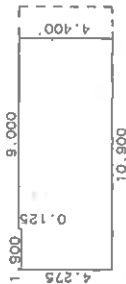
1・2階同型



求積表

4.275 X 1.900	=	8.122500
4.400 X 10.500	=	46.200000
合計		54.322500
床面積		54.32 m ²

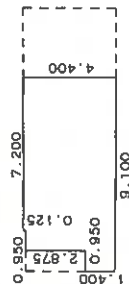
3階



求積表

4.275 X 1.900	=	8.122500
4.400 X 9.000	=	39.600000
合計		47.722500
床面積		47.72 m ²

4階

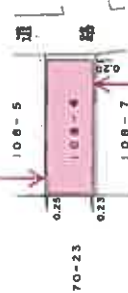


求積表

1.400 X 0.950	=	1.330000
4.275 X 0.950	=	4.061250
4.400 X 7.200	=	31.680000
合計		37.071250
床面積		37.07 m ²



物件1土地



物件3建物

014601

作製者	士地調査士	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

(東京土地家屋調査士会印)

昭和六十六年六月九日