

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 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 7 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 29 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 8 月 13 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 7 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 7 月 1 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	8,640,000 6,912,000		1,728,000	56,728	11,997

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 国立市青柳二丁目1番地23

建物の名称 リバーサイド国立

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青柳二丁目1番23の203

建物の名称 203

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 49.04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 国立市青柳二丁目1番23

地 目 宅地

地 積 988.97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 179278分の5280



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

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、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 国立市青柳二丁目 1 番地 2 3

建物の名称 リバーサイド国立

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青柳二丁目 1 番 2 3 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

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 4 9 . 0 4 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 国立市青柳二丁目 1 番 2 3

地 目 宅地

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



令和 7 年 (ケ) 第 41 号
令和 7 年 4 月 15 日受理
令和 7 年 4 月 28 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 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 国立市青柳二丁目 1 番地 2 3

建物の名称 リバーサイド国立

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青柳二丁目 1 番 2 3 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

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 4 9 . 0 4 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 国立市青柳二丁目 1 番 2 3

地 目 宅地

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



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都国立市青柳2丁目1番地23 リバーサイド国立203号 (住居表示未実施)		
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 上記の者が本建物を居宅(空室)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 13,300円 修繕積立金 6,970円	令和7年4月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計1,972,210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、違約金(弁護士費用、督促及び徴収費用)は総会の決議を経て所有者に請求できる		
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 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 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

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 郵便受けは封がされている。表札の表示は所有者の姓である。
- 3 電気及びガスは停止している。水道は、東京都水道局に令和7年4月15日に照会書を送付しているが、未だに回答がない。
- 4 建物内は、若干の小物が残置されている空室である。
- 5 本件建物には前件(令和6年(ヌ)第28号)があり、令和6年6月18日の立入調査時には、すでに空室となっている。
- 6 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

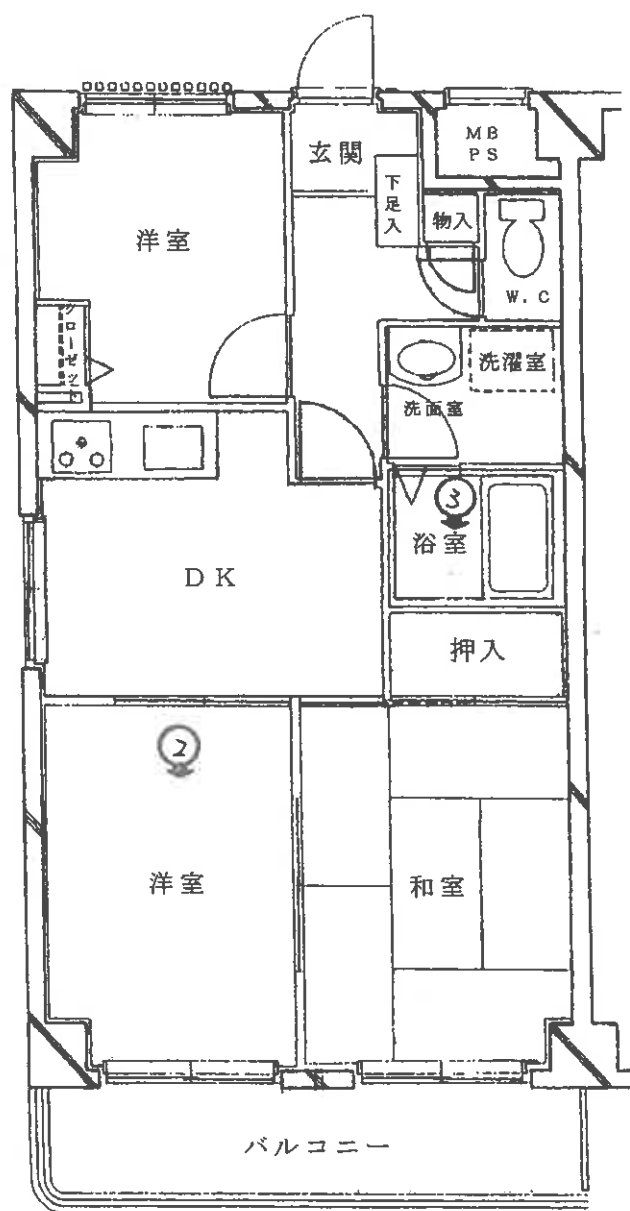
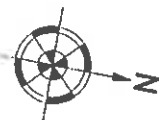
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月15日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年 4月17日 10:25-10:45	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
7年 4月17日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年 4月23日 10:01-10:13	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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 7年 4月23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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(建物間取図)



←○ 写真撮影位置と方向

(6 枚目)

令和7年（ケ）第41号
令和7年4月23日現地調査
令和7年5月1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 8,640,000 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 国立市青柳二丁目1番地23

建物の名称 リバーサイド国立

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青柳二丁目1番23の203

建物の名称 203

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 49.04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 国立市青柳二丁目1番23

地 目 宅地

地 積 988.97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 179278分の5280

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「矢川」駅の南西方道路距離約1.5km(徒歩約19分)、最寄バス停(コミュニティバス)から徒歩約1分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、国立市の南西部、都道20号線の西方、甲州街道の南側背後に位置する住宅地域である。多摩川左岸の平坦な地勢において、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ他、周囲には農地も多く残る住宅地域が形成されている。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第2種高度地区 日影規制(一) 第2種特別工業地区 東京都景観条例(一般地域) 国立市都市景観形成条例 国立市まちづくり条例(建築物の高さの基準：19m以下) 周知の埋蔵文化財包蔵地 河川保全区域(※)
	(※) 河川保全区域について 符号1土地の南西側が河川保全区域に該当する。河川保全区域において、工作物の新築・改築、土地の掘削盛土等、土地の形状変更を行う場合は、事前に河川管理者の許可が必要となるなどの河川法第55条の制限を受けるため留意が必要である。詳細は国土交通省京浜河川事務所多摩出張所への相談を要する。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	988.97㎡ 不整形 南側間口約24m・奥行最大約55m 北側間口約3.7m・奥行最大約55m ほぼ平坦 合筆後の本件土地を直接測量した地積測量図は存しない。なお、合筆前の各筆(295番1、同番9、296番8)の地積測量図が存するものの、一部(295番1、同番9)は残置計算によるものである。(附属資料「地積測量図写」参照)

接面道路の状況等	南側：幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に略等高に接面する。 北側：幅員約4.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号及び42条2項に該当)に略等高に接面する。なお、当該市道は東側で幅員約4.2mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号に該当)に接続する。 西側：幅員約0.9mの未舗装の市管理通路に略等高に接面する。当該通路は市道認定されておらず、建築基準法上の道路にも該当しない。	
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55年版、昭和63年版)で調査したところ、雑木林であったことが確認された。	
特記事項	①「画地の状況」欄記載のとおり、符号1土地を直接測量した地積測量図は法務局に備え付けられていなかった。本件評価においては登記地積を採用するが、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ことに留意する必要がある。 ②西方近距離に墓地が存する。 ③国立市洪水ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深(ランク区分)については大半が0.5m未満に該当するが、一部が0.5m～3.0m未満の区域に該当する模様である。また、符号1土地は該当しないとみられるが、南東側の多摩川沿いの一帯が家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)に該当しており、留意が必要である。なお、国立市防災安全課によると、符号1土地については浸水被害等の報告履歴はないとのこと。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバーサイド国立	
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	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成4年1月28日新築 約33年 約17年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 381.29 m² 2階 396.64 m² 3階 396.64 m² 4階 396.64 m² 5階 289.58 m² 延床面積 1,860.79 m²	
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 ※ 1台分。管理会社によると、現地調査を行った日 現在において空きはないとのこと。 オートロック、集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場等
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 そ の 他	有り 委託 株式会社大京アステージ 管理人室あり
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4年1月29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	東向き棟2階の南端に位置する角部屋で、採光及び開口部が西側、東側及び南側に存する。南側に隣接住戸のない角部屋で、南側に窓が存するものの、南方は南向き棟が存し、南方の眺望は望めない。なお、南側(南西側洋室の南側)でエレベーター室に隣接する。	
床 面 積	専有面積 49.04 m ² (登記記載)	
間 取 り	3DK (DK、洋室2、和室、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	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、板張り等 フローリング、畳等 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	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 13,300円 月 額 6,970円 月 額 20,270円 滞納額合計 1,972,210円 (令和7年4月17日現在) 管理会社によると上記滞納額は平成28年3月分から令和7年4月分までの合計額とのことであり、今後も滞納が続くことが予測される。なお、総会の決議を経て、遅延損害金と違約金(弁護士費用、督促及び徴収費用)を所有者に請求できる定めが管理規約にある。
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(空家)として使用し、占有しており、占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	室内には日常使用される動産はなく、空家状態であった。フローリングには傷み、浮きが、畳にはシミ、変色等が認められ、クロスは室内全体的に汚れ、黄ばみ、剥がれ等が認められた。建物内部は経年に伴う汚れ、劣化、摩耗、損傷、機能的陳腐化が認められる状態で維持管理の状態はやや劣る。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確認できなかった。	

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
340,000	× 49.04	× 0.34	= 5,670,000

※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33年
経済的残存耐用年数	約17年
観察減価率	20%

$$\begin{aligned} & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } & 0.10 & + & (1-0.10) \times \frac{\text{約17年}}{(\text{約33年} + \text{約17年})} \times (1-0.20) = 0.34 \\ & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

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				
206,000	× 0.99	× 988.97	× 1.00	× 5,280 / 179,278	カ = ア × イ × ウ × エ × オ = 5,940,000

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 国立－ 8 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 220,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{106} & = & 206,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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（西）を考慮した。

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。

- ・ 二方路 ----- + 2 %
- ・ 形状等 ----- - 2 %
- ・ 河川保全区域を含む ----- - 1 %

$$\text{相乗積} : 1.02 \times 0.98 \times 0.99 = 0.99 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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					
5,670,000	+	5,940,000	×	1.20	×	1.01	×	1.00	=	14,070,000

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 : 1.00 (2 階) ※基 準 階 : 2階
- ・位置別補正 : 1.01 (角 部 屋) ※基 準 部 屋 : 中間部屋
- ・その他補正 : 1.00 (特になし)

相乗積 : 1.00 × 1.01 × 1.00 = 1.01 (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)	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目の 有効純収益 (円)	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) ※ 1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※ 2	正味復帰価格 の現価 (円)	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ = エ × オ	キ = ア + カ
1,460,562 (17.5%)	602,290	7.0%	8,346,019	0.8232	6,870,443 (82.5%)	8,331,005 = 8,330,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.067)^3} = 0.8232 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	14,070,000円
② 収 益 価 格	8,330,000円
③ 調整後の価格	13,500,000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
13,500,000	× 1.0	× 0.8	× 0.80		= 8,640,000

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 】

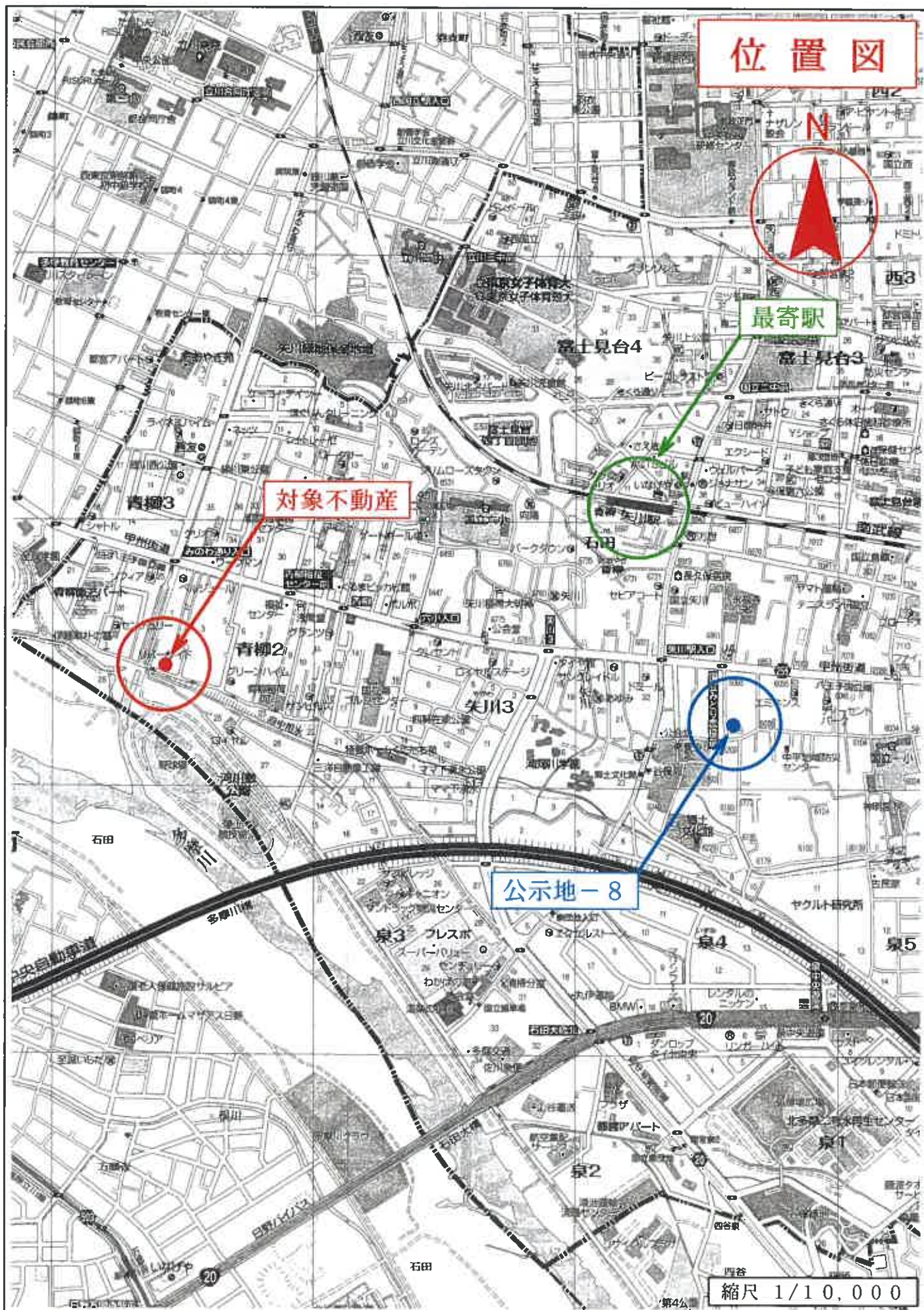
公示地「国立－8」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	国立市大字谷保字栗原6069番1
1㎡当たりの価格	220,000円/㎡
地 積	100㎡
前 面 道 路 の 状 況	西4m市道
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	「矢川」駅 560m
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺の土地の利用状況	一般住宅の他に農地等が見られる住宅地域

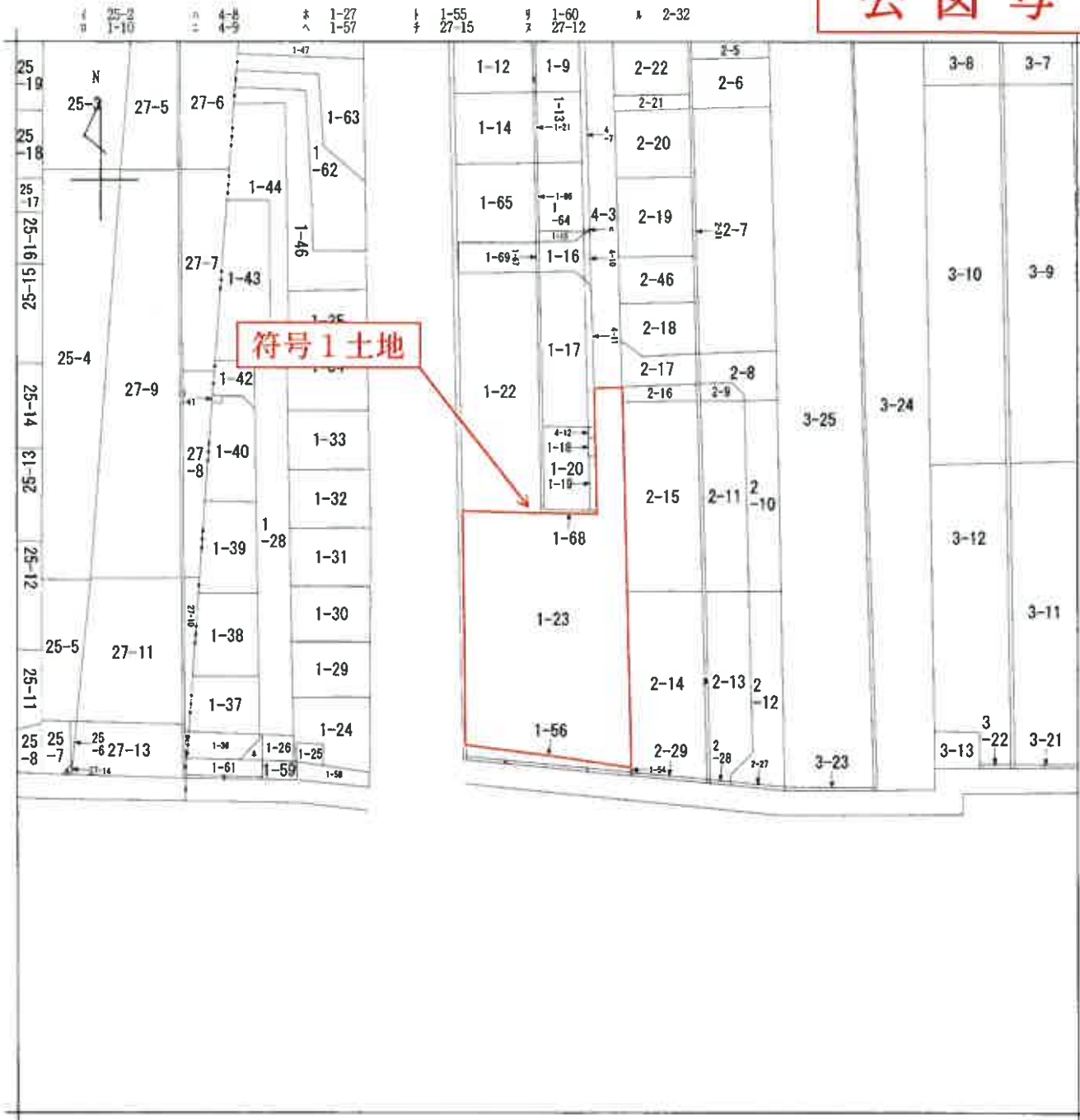
第7 附属資料

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

以 上



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
青柳
2丁目

請求部	所在	国立市青柳二丁目			地番	1番23		
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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和7年4月17日
東京法務局立川出張所
登記官

請求番号: 3-1
(1/1)

① 295-1

地積測量図

地番	295-1, -7
土地の所在	国立市青柳字甲州道中南

面積計算

② 295-7				
2.13	x	0.36	=	0.7668
11.01	x	0.44	=	4.8444
22.75	x	0.72	=	16.3800
11.79	x	0.68	=	7.4277
2.08	x	0.93	=	1.9344
		1/2		31.3533
				15.6766㎡

① 295-1

952.9497 - ② = 937.2731㎡
(平成2年2月地積測量図)

200230

2022年7月19日作製

申請人

縮尺 1/

作製者

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。
令和7年4月17日 東京法務局立川出張所

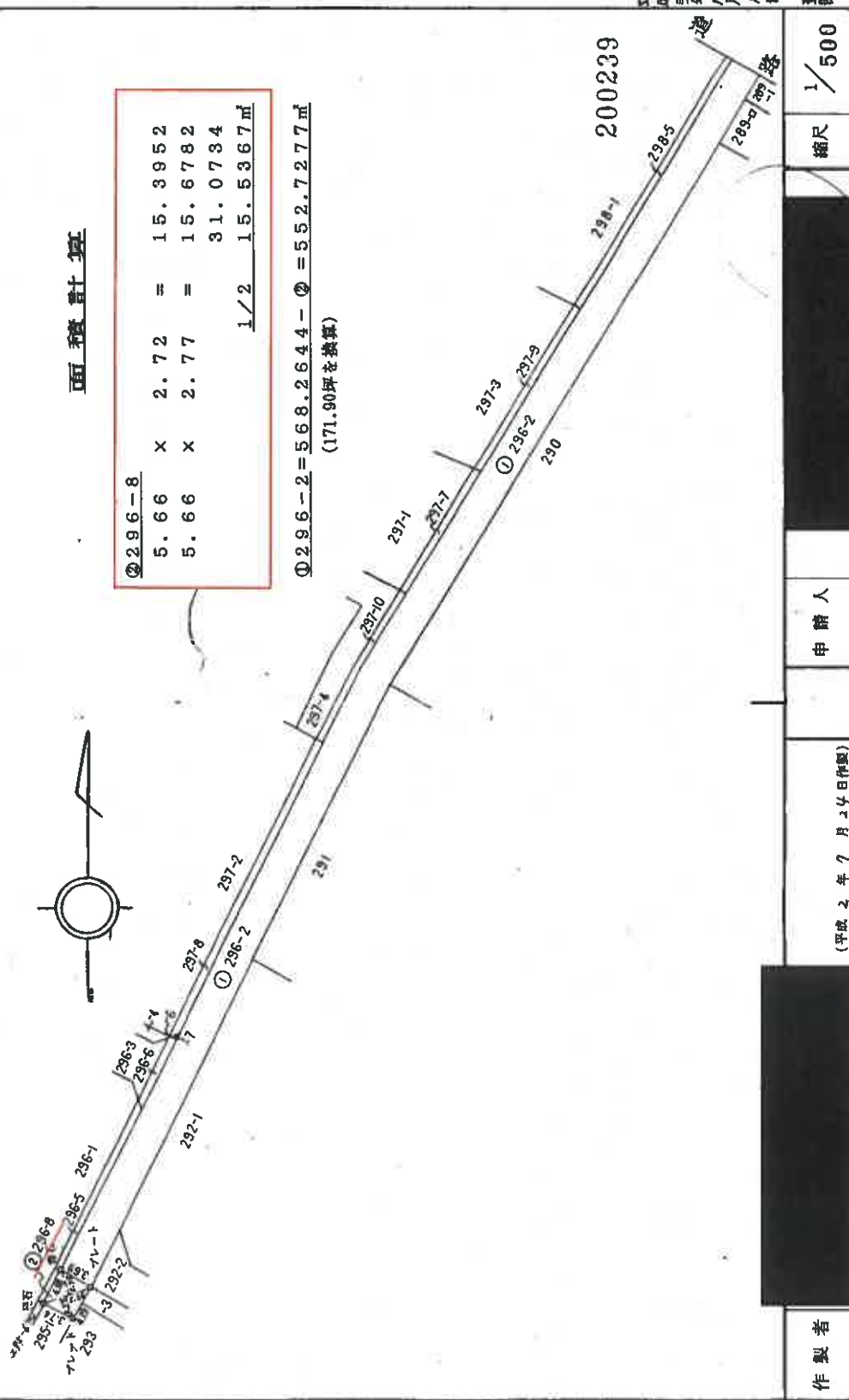
登記簿

登記年月日：平成2年8月8日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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7年4月17日 東京法務局立川出張所

前 296-2- 295-1
地 番 296-2, -8 地 積 測 量 図
土地の所在 国立市大字青柳字甲州道中南



※参考

請求番号：3-4 (1/2)

A3をA4に縮小

※参考

平 戌 二 拾 月 五 日

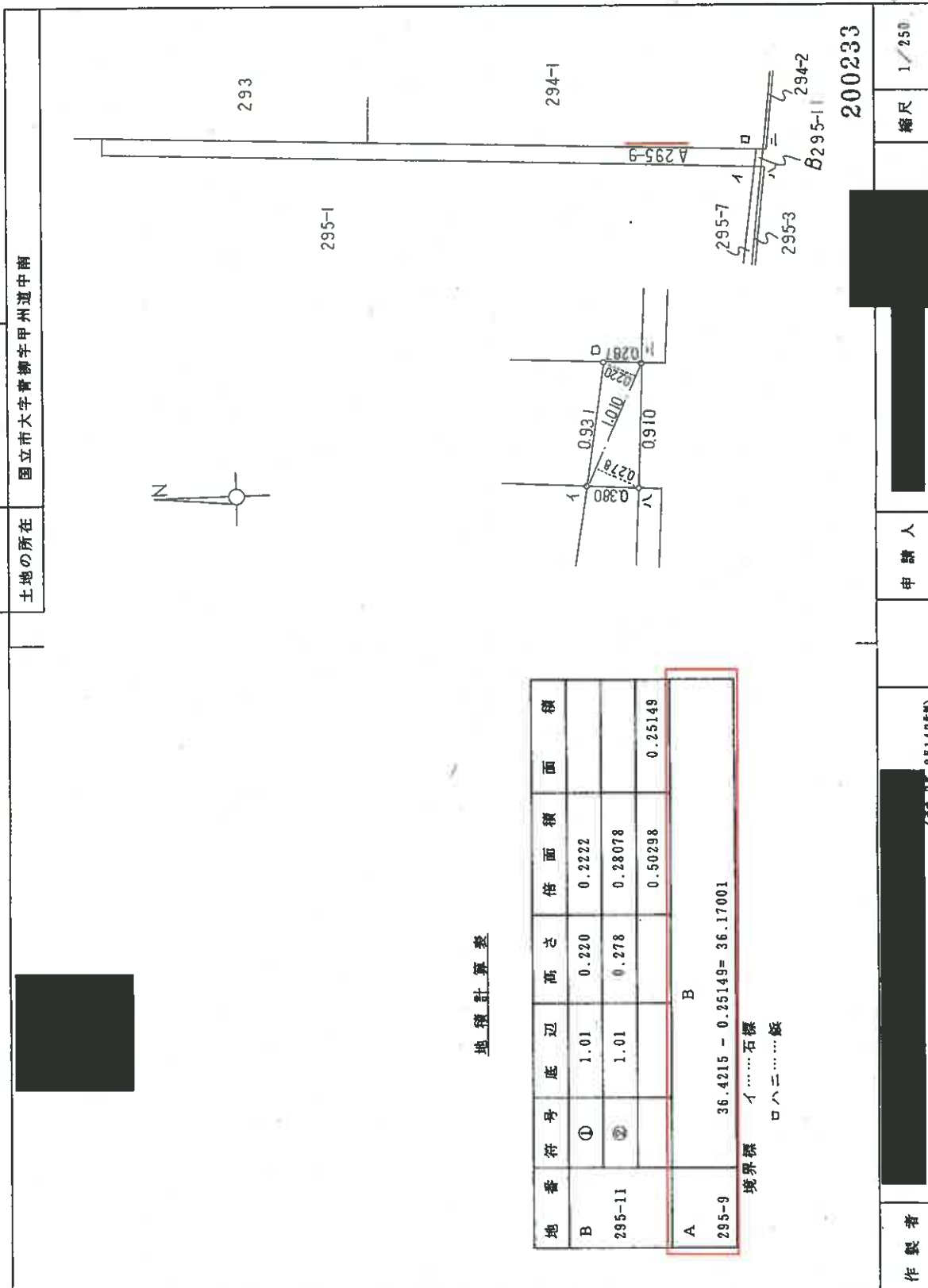
295-1

地積測量圖

前 295-9
295番11

295番1,1

國立市大字柳井甲子道中



地積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
B	①	1.01	0.220	0.2222	
295-11	②	1.01	0.278	0.28078	
				0.50298	0.25149
A	B				
295-9	36.4215 - 0.25149 = 36.17001				

境界標 イ……石標
ロハニ……飯

200233

人請申

縮尺 1/250

卷
紀
作

(平展) 3年 8月14日作製)

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7年4月17日 東京法務局立川出張所

令和7年4月17日

東京法務局立川出張所

10/11/2000

23 功 德 堂

(172)

A 3をA 4に縮小

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7年4月17日 東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：3-3

各階平面図

家屋番号	青柳285番1-203
建物の所在	国立市大字青柳字甲州道中南285番地1

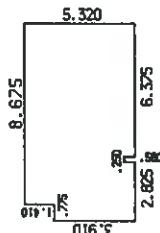
建物図面

建物番号 203

建物の存する部分 2階

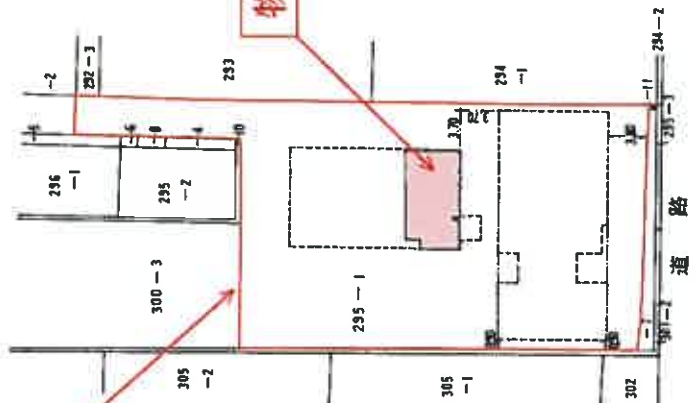
符号1土地

物件1建物



求積 $8.675 \times 5.320 + 0.775 \times 3.910$
- $0.250 \times 0.580 = 49.0412$

床面積 49.04 m²



360

作製者

令和4年2月28日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

平成四年三月六日登記

A3をA4に縮小

(1) 平成29年11月20日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は座標番号が変更された、
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。