

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月22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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月22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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	13,060,000 10,448,000		2,612,000	79,663	12,894
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 多摩市諏訪三丁目14番地2

建物の名称 ネオハイツ多摩永山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 諏訪三丁目14番2の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.70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 多摩市諏訪三丁目14番2

地 目 宅地

地 積 1023.44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 176582分の6428



物 件 明 細 書

令和 6年 3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 田 路 裕二郎

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」にも登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 多摩市諏訪三丁目14番地2

建物の名称 ネオハイツ多摩永山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 諏訪三丁目14番2の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.70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 多摩市諏訪三丁目14番2

地 目 宅地

地 積 1023.44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 176582分の6428



令和 5年(ケ)第 261号
令和 6年 1月23日受理
令和 6年 2月3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 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 多摩市諏訪三丁目14番地2

建物の名称 ネオハイツ多摩永山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 諏訪三丁目14番2の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.70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 多摩市諏訪三丁目14番2

地 目 宅地

地 積 1023.44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 176582分の6428



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	東京都多摩市諏訪三丁目14番地の2-105号 ネオハイツ多摩永山 (住居表示未実施)	
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 { 種類: 構造: 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住居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"/> 月額は次のとおり 管理費 12,670円 修繕積立金 17,360円 CATV使用料 1,067円 専用庭使用料 520円	令和 6年 1月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R 5年6月分～R 6年1月分 計 252,936円 <input type="checkbox"/>
管理費等照会先	株式会社サニーライフ	
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"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

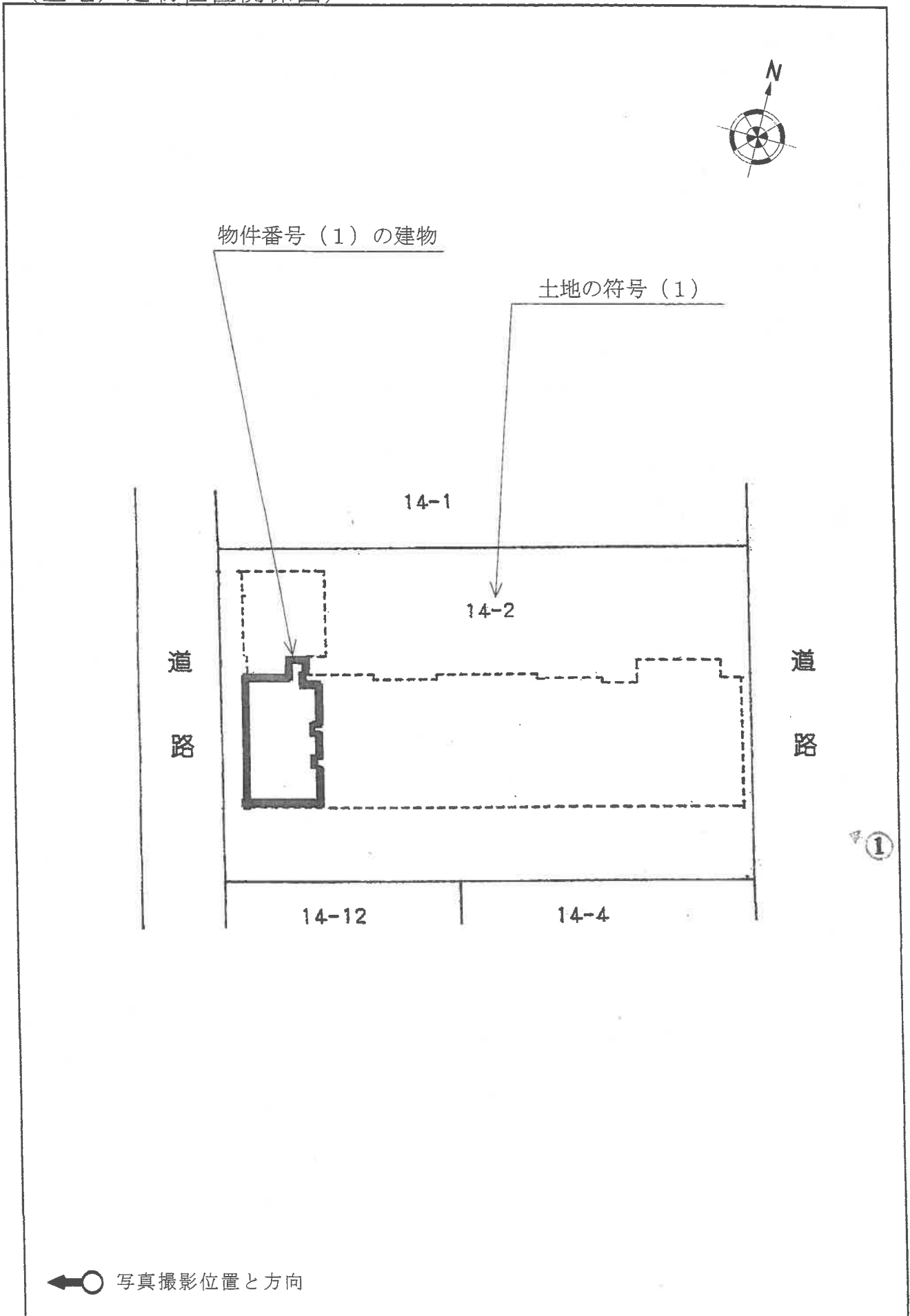
執行官の意見

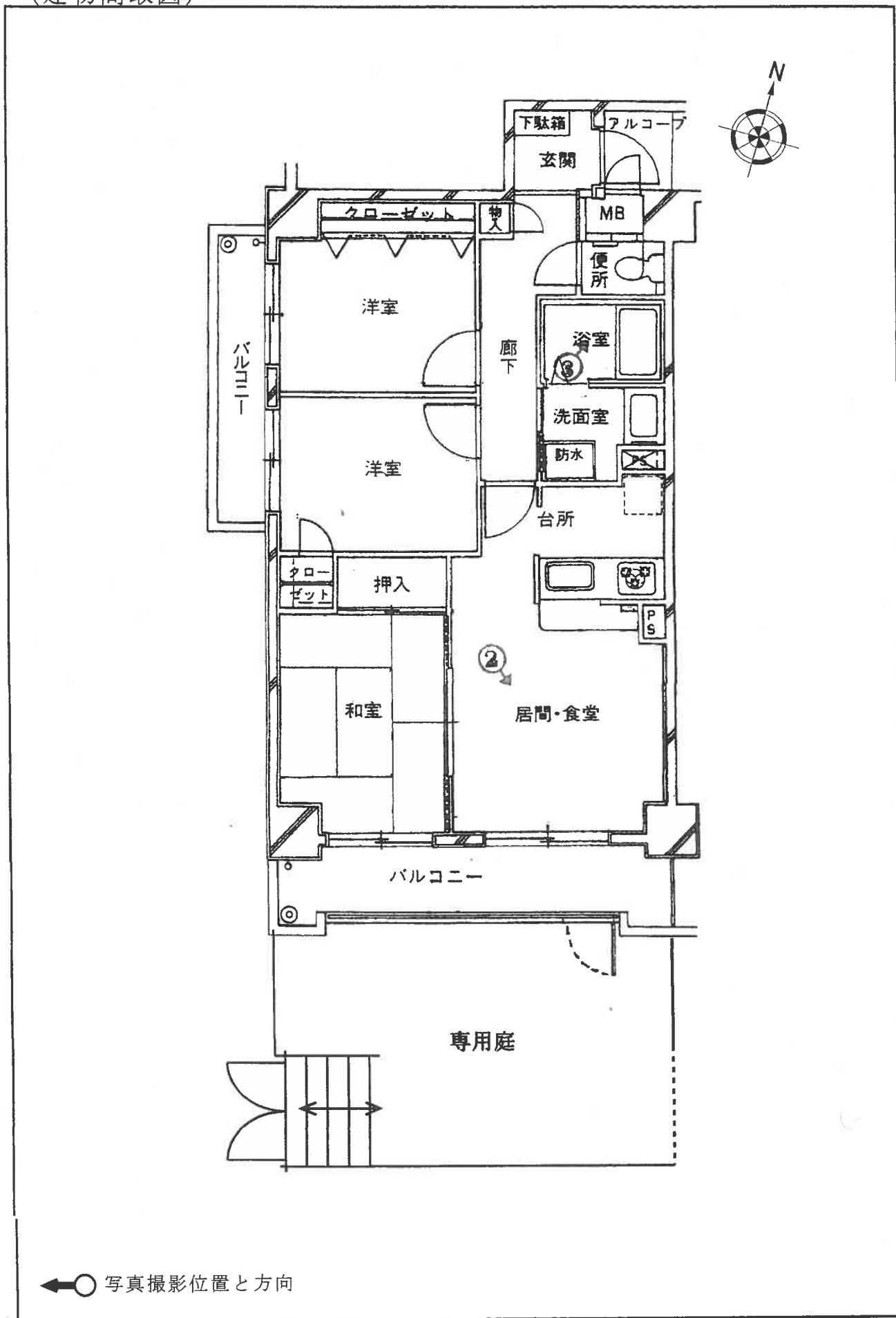
- 1 集合郵便受け及び表札の表示は所有者の姓名及び姓が各々記載されていること、また、室内に存在したガス会社・水道局からの書類には所有者名が記載されていたこと、及び、その他第三者占有の徴表は覗えないことから、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- ただし、所有者の住民票上の住所は別住所であり、室内の状況も考慮すると、実際に居住しているかどうかは判然としない。

(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 1月24日 (水) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
6年 1月26日 (金) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
6年 1月30日 (火) 11:05-11:30	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 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月30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。</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>(写真3枚添付)</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





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和5年（ケ）第261号
令和6年1月30日 現地調査
令和6年2月14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 13,060,000 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 多摩市諏訪三丁目14番地2

建物の名称 ネオハイツ多摩永山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 諏訪三丁目14番2の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.70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 多摩市諏訪三丁目14番2

地 目 宅地

地 積 1023.44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 176582分の6428

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	京王相模原線「京王永山」駅・小田急多摩線「小田急永山」駅の略東方、道路距離約900m(徒歩約11分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、多摩市の中央部、都道18号線沿いの混在地域である。北向き緩傾斜の都道18号線沿いにおいて中低層の共同住宅、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ混在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 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2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 23m第2種高度地区 日影規制(一) 宅地造成工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地 東京都景観条例(丘陵地景観基本軸)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,023.44㎡ 長方形 東側間口約26m・西側間口約26m・奥行約40mの二方路地 地域全体としては緩やかな北向きの傾斜地であるが、本件土地の宅盤面は概ね平坦である。 合筆後の現在の14番2土地の地積測量図は法務局に備え付けられていないが、土地区画整理事業(平成2年換地処分)により基盤整備された土地であり、合筆前の14番2土地、同番3土地及び同番13土地の換地図が東京都都市整備局市街地整備部多摩ニュータウン整備事務所に存する。
接面道路の状況等	東側：幅員約21mの舗装都道(建築基準法第42条1項1号に該当)に等高に接面する。 西側：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1m低く接面する。	
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 都市ガス 下水道	有り 有り 有り

<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図で調査したところ、符号1土地を含む周辺一帯は昭和55年版の住宅地図によると丘陵地帯の山林が多い中で、既存の道路沿いに住宅等が建ち並ぶ地域であった模様であり、その後、区画整理事業(平成2年完了)によって基盤整備され、本件建物の敷地として利用されるに至ったことが確認された。</p> <p>これらの資料及び現地調査からは、土壤汚染発生の可能性があるとは断定できる状態は確認されないため、現段階では土壤汚染が価格形成に影響を与えるとは認められないと推定する。なお、土壤汚染に関する調査は、評価人による限られた範囲の独自調査であり、土壤汚染が無いことを保証するものではない。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となる。</p>
<p>特記事項</p>	<p>◇ 周知の埋蔵文化財包蔵地について</p> <p>多摩市教育振興課文化財係で確認したところ、本件土地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地(No.323 多摩ニュータウンNo.861遺跡)に該当するとみられ、新たな土木・建築工事等を実施するにあたっては届出が必要となるとのこと。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオハイツ多摩永山															
建物の用途	共同住宅（総戸数28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8年2月26日新築 約28年 約22年														
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1階</td><td>436.48 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>435.94 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>424.16 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>390.88 m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>270.60 m²</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,958.06 m²</td></tr> </table>		1階	436.48 m ²	2階	435.94 m ²	3階	424.16 m ²	4階	390.88 m ²	5階	270.60 m ²	<hr/>		延床面積	1,958.06 m ²
1階	436.48 m ²															
2階	435.94 m ²															
3階	424.16 m ²															
4階	390.88 m ²															
5階	270.60 m ²															
<hr/>																
延床面積	1,958.06 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 株式会社サニーライフ 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8年3月4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	1階の西側に位置する角部屋 (採光及び開口部は南側及び西側で玄関は北側)	
床面積	専有面積 60.70 m ² (登記記載)	
間取り	3LDK (LDK、洋室2、和室、浴室、洗面所、トイレ等)	
バルコニー等	西側にバルコニーがあり、南側にはバルコニー及び専用庭がある。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス貼、板張等 フローリング、カーペット、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	劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 CATV使用料 専用庭使用料 合計 滞納額 備考	月額 12,670円 月額 17,360円 月額 1,067円 月額 520円 月額 31,617円 滞納額合計 252,936円 (令和6年1月31日現在) 管理会社によると上記滞納額は令和5年6月分から令和6年1月分までの合計額とのこと。
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	◇ 室内はカビ臭く、クロスのヤニ、汚れ等が目立ち、経年使用以上の劣化等が認められる状況であり、保守管理の状態は劣る。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/m ²) ア	床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ=ア×イ×ウ
350,000	× 60.70	× 0.36	= 7,650,000

※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28年
経済的残存耐用年数	約22年
観察減価率	35%

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(残価率)} \\ 0.10 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{(耐用年数に基づく方法)} \\ (1-0.10) \times \frac{\text{約22年}}{(\text{約28年} + \text{約22年})} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(観察減価)} \\ (1-0.35) \end{matrix} = 0.36$$

(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 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ				
189,000	× 1.05	× 1,023.44	× 1.00	× 6,428 / 176,582	= 7,390,000

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 多摩-2 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 189,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{100} & = & 189,000\text{円/m}^2
 \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和5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： + 5 %

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
7,650,000	+ 7,390,000	× 1.20	× 0.99	× 1.00	= 17,870,000

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： 0.96 （ 1 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： 1.02 （専用庭あり）

相乗積：0.96 × 1.01 × 1.02 = 0.99（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ため、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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ×オ	
1,320,423 (14.4%)	666,521	6.8%	9,507,726	0.8278	7,870,496 (85.6%)	9,190,919 = 9,190,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.065)^3} = 0.8278 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	17,870,000円
② 収益価格	9,190,000円
③ 調整後の価格	17,000,000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×エーオ
17,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96		= 13,060,000

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 】

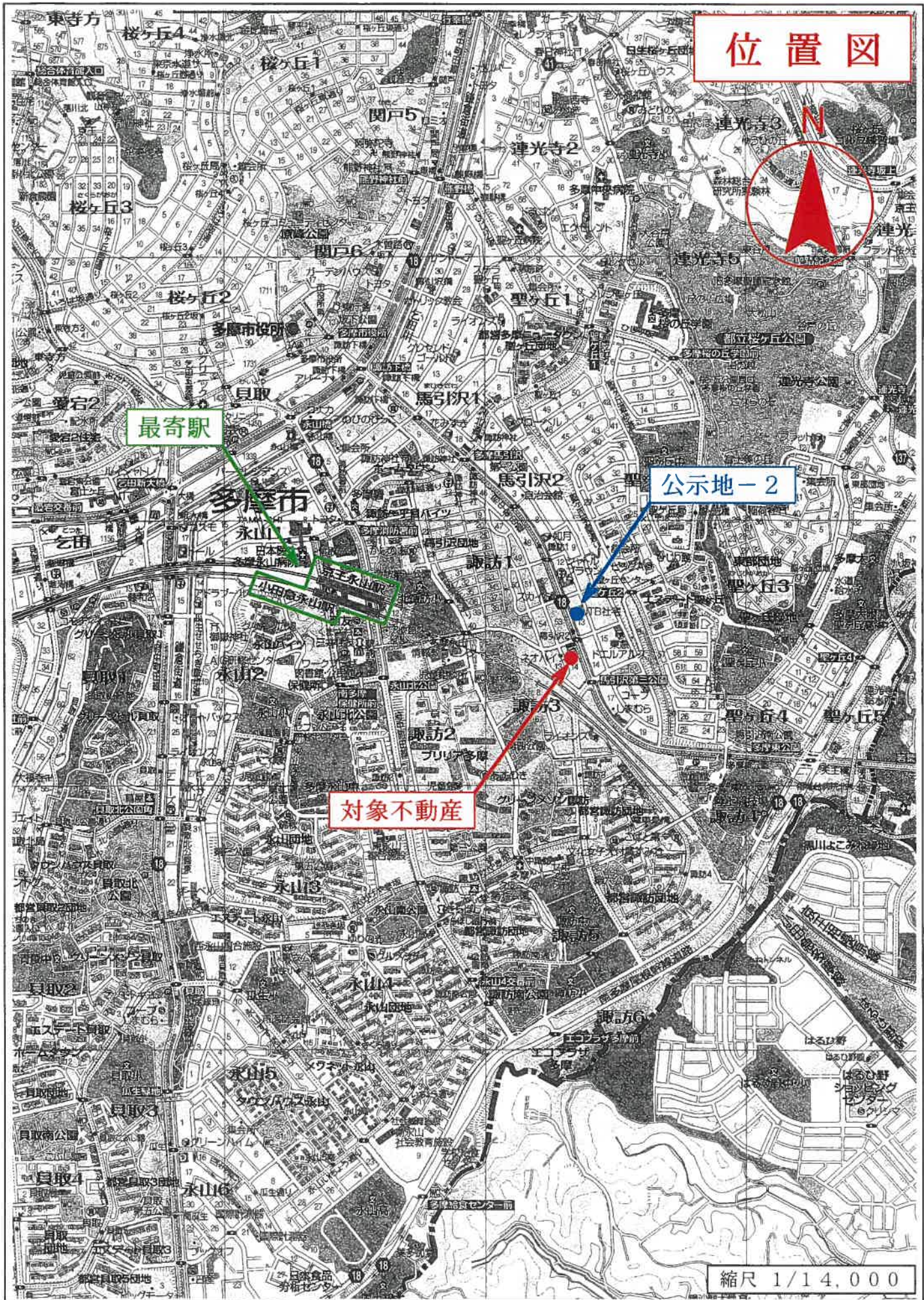
公示地「多摩-2」

価 格 時 点	令和5年1月1日
所 在 及 び 地 番	多摩市馬引沢2丁目13番15
1 m ² 当たりの価格	189,000円/m ²
地 積	299m ²
前 面 道 路 の 状 況	西21m都道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交 通 施 設 と の 接 近 状 況	「京王永山」駅 950m
法 令 上 の 制 限	2中専(60,200)、準防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	中層マンション、店舗等が混在する住宅地域

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

最寄駅

公示地-2

対象不動産

縮尺 1/14,000

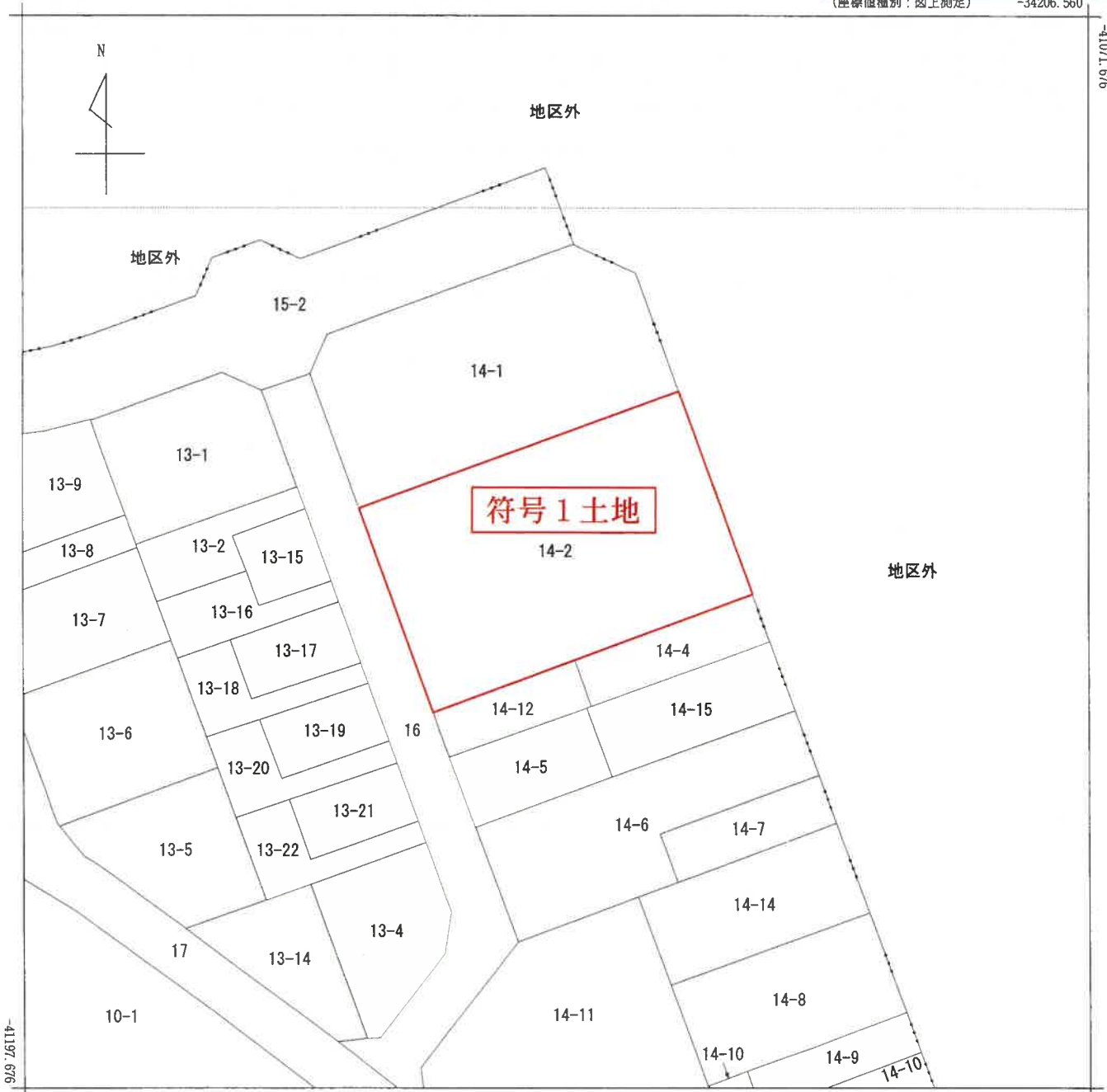
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

(座標値種別：図上測定)

-34206.560

41071.676



-34331.560 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	多摩市諏訪三丁目			地番	14番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年1月26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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和6年1月26日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

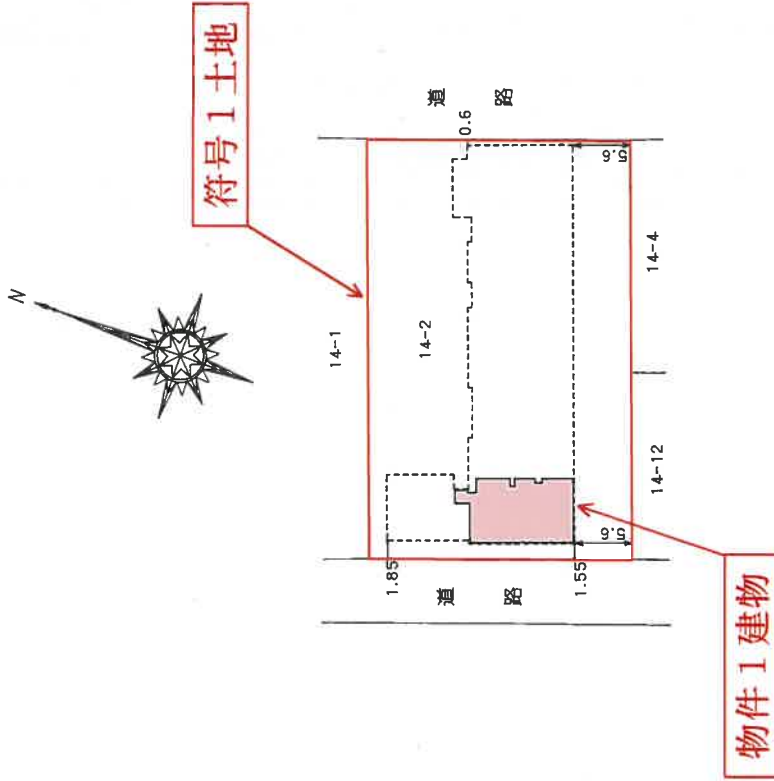
※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

建物図面・各階平面図写

平成八年 参月 壹貳日 登記

建物図面

家屋番号 105
 14番2の3丁目
 多摩市諏訪3丁目14番地2
 建物の所在

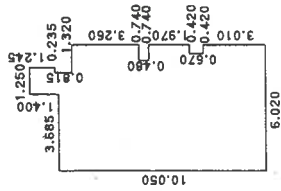


(建物の存する部分 1階)

418095

縮尺 1/500

各階平面図



求積表

1)	3.685 x 10.050 =	37.034250
ロ)	1.015 x 11.450 =	11.621750
ハ)	1.320 x 9.390 =	12.394800
ニ)	0.740 x -0.480 =	-0.355200
ホ)	0.420 x -0.670 =	-0.281400
ヘ)	0.235 x 1.245 =	0.292575
計		60.706775
床面積		60.70 m ²

申請人

縮尺 1/250

平成八年 三月 四日 作製

作製者

登記年月日：平成8年3月12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。
 (東京法務局府中支局管轄)
 令和6年1月26日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：21-2