

## 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	3,030,000 2,424,000		606,000	25,372	4,893
備考	敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明。				



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市八木町5番地7

建物の名称 ライオンズマンション西八王子第参

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八木町5番7の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 16.35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 八王子市八木町5番7

地 目 宅地

地 積 513.34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 186362分の1898



## 物件明細書

令和 6年 3月19日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 佐藤 秀美

---

---

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】

賃借権

範囲 全部

賃借人 A

期限 定めなし

賃料 月額70,000円

賃料前払 なし

敷金 不明

特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 八王子市八木町5番地7

建物の名称 ライオンズマンション西八王子第参

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八木町5番7の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 16.35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 八王子市八木町5番7

地 目 宅地

地 積 513.34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 186362分の1898



令和 5年(ヌ)第 113号  
令和 6年 1月18日受理  
令和 6年 2月26日提出  
(評価人 大和田 公一)

# 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 八王子市八木町5番地7

建物の名称 ライオンズマンション西八王子第参

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八木町5番7の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 16.35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 八王子市八木町5番7

地 目 宅地

地 積 513.34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 186362分の1898





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都八王子市八木町3番15-401号 ライオンズマンション西八王子第3	
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 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 checked="" 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 4,700円 修繕積立金 2,010円	令和6年2月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計288,530円 <input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金42,635円
管理費等照会先	チームワン株式会社	
その他の事項	遅延損害金は令和5年3月27日までは年8%, それ以降は年15%である	
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 [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(□ ( ) )の陳述/■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年 4月 3日(ライフライン供給開始日)
最初の契約日	平成25年 6月 1日
契約等期間	平成25年 6月以下不詳から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年 5月以下不詳まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input checked="" type="checkbox"/> 不明(法定更新の可能性はある)
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金70,000円(毎月30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 checked="" type="checkbox"/> 不明(提示文書では敷金欄が空白であり、敷金はないものと思われる)
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

## 執行官の意見

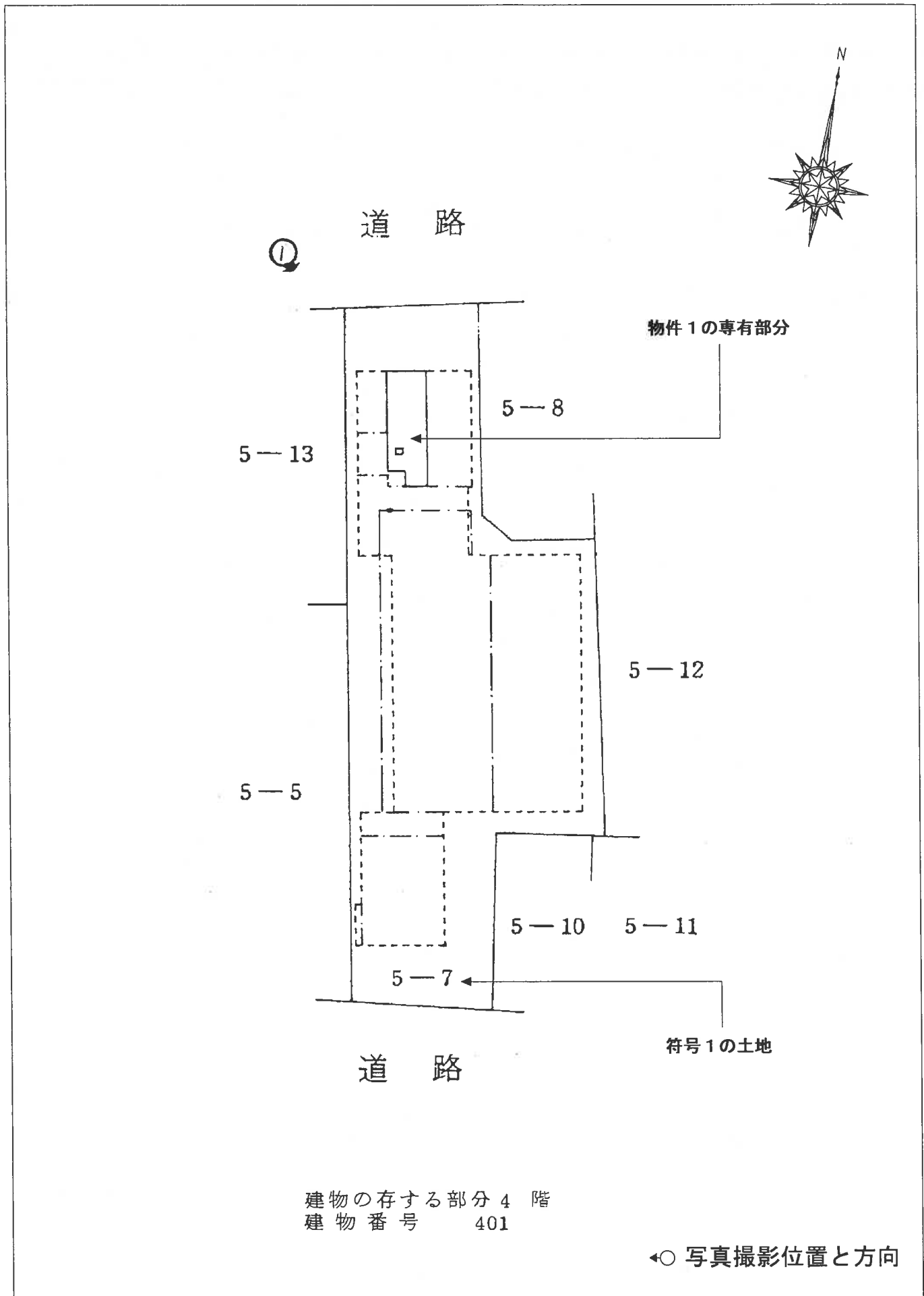
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札の表示はない。
- 3 ライフライン調査の結果、契約者は「A」で、供給開始日は平成25年4月3日である。
- 4 立ち入り調査したところ、建物内の机の上に建物賃貸借契約書が置かれていた。その内容は「占有者及び占有権原」に記載のとおりである。なお、前記契約書は市販のものであり、媒介業者の表示もないことから、所有者と占有者の直接契約であると思われる。占有者からは回答書による回答を得られなかった。
- 5 ライフライン照会結果と契約書記載の契約の始期が異なる。「占有者及び占有権原」では占有開始日が早く認定されるライフライン照会結果を記載している。
- 6 所有者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 7 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月26日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
6年 2月15日 14:10-14:27	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 2月20日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX 照会書送付(所有者)
6年 2月21日 8:10-8:30	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) <input type="checkbox"/> 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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月21日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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 type="checkbox"/>		

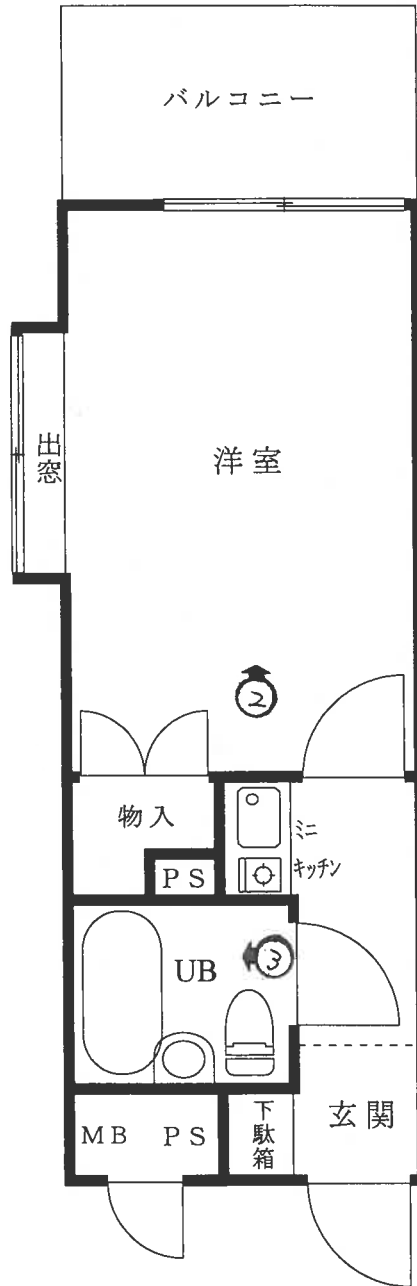
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)



建物間取図

令和5年(ヌ)第113号



◀○: 写真撮影位置と方向



令和5年(又)第113号  
令和6年2月21日現地調査  
令和6年3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 大和田 公一



## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 3,030,000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
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 八王子市八木町5番地7

建物の名称 ライオンズマンション西八王子第参

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八木町5番7の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 16.35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 八王子市八木町5番7

地 目 宅地

地 積 513.34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 186362分の1898



## 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（土地の符号1）

位置・交通	JR中央線「西八王子」駅の北東方約900m（道路距離、以下同じ）、徒歩約11分、同「八王子」駅の北西方約1.9km、最寄りバス停まで徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	マンション、店舗付住宅、事業所等が建ち並ぶ甲州街道沿いの商業地域である。コンビニエンスストア、スーパーストア、金融機関、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% 600% 防火地域 中心市街地環境整備区域（甲州街道沿道ゾーン） 八王子市景観計画区域（甲州街道沿道地区） 立地適正化計画（居住誘導区域・身近な生活圏） 航空法
画地の状況	地積  形状 間口・奥行 地勢 その他	513.34㎡（登記地積） ※ 法務局で調査したが、符号1土地を測量した地積測量図は無かった。本件評価で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ならない。なお、本件マンションの建築台帳記載事項証明書に記載の敷地面積は513.64㎡である。 不整形 北側間口約8m、奥行約44m。南側間口約8.6m。 宅盤面はほぼ平坦。 —
接面道路の状況等	北側で幅員約22mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ南側で幅員約7.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にいずれも等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。</li> <li>・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。</li> </ul>	
供給処理施設 （基本的には敷地内への引込みの有無を基準としている）	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり

土地の履歴等	<p>昭和47年、昭和61年の住宅地図によると、符号1土地は銭湯、商店等の敷地として利用されていたものと推察される。その後、平成2年に本件マンションが建設され、現在に至る。</p> <p>閉鎖登記簿による地歴調査からも、過去に土壌汚染の疑いのある所有者等は認められない。</p>
特記事項	<p>符号1土地の一部は、「八王子市ハザードマップ」における浸水想定区域に指定されている。実際の浸水履歴については、八王子市に記録が残る平成2年以降、同市への報告は無い。</p>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション西八王子第参																										
建物の用途	居宅、事務所（居宅91戸、事務所1戸、総戸数92戸）※管理室を除く																										
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2年1月31日新築 約34年 約16年																									
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">1階</td> <td style="width: 25%;">318.32 m<sup>2</sup></td> <td style="width: 25%;">6階</td> <td style="width: 25%;">209.88 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>209.88 m<sup>2</sup></td> <td>7階</td> <td>209.88 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>209.88 m<sup>2</sup></td> <td>8階</td> <td>173.48 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>209.88 m<sup>2</sup></td> <td>9階</td> <td>173.48 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>5階</td> <td>209.88 m<sup>2</sup></td> <td>10階</td> <td>173.48 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">登記延床面積(合計)</td> <td colspan="2">2,098.04 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>			1階	318.32 m <sup>2</sup>	6階	209.88 m <sup>2</sup>	2階	209.88 m <sup>2</sup>	7階	209.88 m <sup>2</sup>	3階	209.88 m <sup>2</sup>	8階	173.48 m <sup>2</sup>	4階	209.88 m <sup>2</sup>	9階	173.48 m <sup>2</sup>	5階	209.88 m <sup>2</sup>	10階	173.48 m <sup>2</sup>	登記延床面積(合計)		2,098.04 m <sup>2</sup>	
1階	318.32 m <sup>2</sup>	6階	209.88 m <sup>2</sup>																								
2階	209.88 m <sup>2</sup>	7階	209.88 m <sup>2</sup>																								
3階	209.88 m <sup>2</sup>	8階	173.48 m <sup>2</sup>																								
4階	209.88 m <sup>2</sup>	9階	173.48 m <sup>2</sup>																								
5階	209.88 m <sup>2</sup>	10階	173.48 m <sup>2</sup>																								
登記延床面積(合計)		2,098.04 m <sup>2</sup>																									
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り、一部吹付タイル -																									
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり（1基） あり ※但し、特記事項①参照 オートロック、集合郵便受、自転車置場、バイク置場等																									
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	あり 委託 チームワン株式会社 -																									
管理の状況	普通																										
特記事項	<p>① 規約共用部分として1階店舗(コインランドリー)・管理室・駐車場、共用部分としてエントランスホール・共用廊下・ゴミ置場等がある。          なお、駐車場については、マンション建設当初は事務所101号室の特定専用使用(賃貸)とされていたようであるが、現在は、自転車置場、バイク置場として使用されている。</p> <p>② 建物の検査済証の交付記録あり。</p> <p>③ 管理会社に確認したところ、前回の大規模修繕工事は平成27年に実施されているとのことである。</p>																										

## (2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	4階部分に位置する角住戸 (採光は北側、及び西側の二面)	
床面積	専有面積	16.35㎡(登記記載)
間取り	ワンルーム (洋室、ミニキッチン、浴室・トイレ・洗面(3点ユニットバス)等)	
バルコニー等	あり(北側)	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼等 カーペット敷等 ビニールクロス貼等 ミニキッチン、電気コンロ、3点ユニットバス等 -
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 4,700円 月額 2,010円 月額 6,710円 288,530円(令和6年2月28日現在) 上記は令和2年8月分からの合計額  今後も滞納が続くことが予測される。上記滞納額には遅延損害金42,635円が加算される。  遅延損害金は令和5年3月27日までは年8%、それ以降は年15%である。
専有部分の利用状況等	賃借人(占有者A)が居宅として使用している。現行の賃貸借契約の内容は現況調査報告書のとおり。但し、特記事項②に留意を要す。 本件は、買受人に賃借権の引受けがあることを前提に評価を行った。	
特記事項	<p>① 室内は、家財道具や私物等が散在しており、床や内装の状態など具体的に把握できなかった部分が多いが、ミニキッチンなど水廻りの汚れが目立つ状態であった。賃借人(占有者A)が不在であったため、建物及び設備等の不具合等については聴聞できず不明である。室内全体を目視で確認することができなかつたため、買受後に不測の費用を要する可能性もあるため留意を要する。</p> <p>② 提示された建物賃貸借契約書の賃料月額70,000円は、本件マンションにおける他室の賃料(管理費込みで、概ね3万円~4万円が多い)を大幅に上回っている。また、平成30年5月以降の更新の種別、並びに現在も上記賃料と同額かは不明で、買受人が買受後に上記賃料を得られるかは分からないため留意を要する。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

本件はワンルームタイプの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、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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
420,000円/m <sup>2</sup>	× 16.35m <sup>2</sup>	× 0.34	= 2,330,000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)。

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及び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は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、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	10%
経過年数	約34年
経済的残存耐用年数	約16年
観察減価率	15%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{16\text{年}}{34\text{年} + 16\text{年}} \times (1 - 0.15) = 0.34$$

(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 ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
265,000円/㎡	× 0.96	× 513.34㎡	× 1.0	× $\frac{1898}{186362}$	= 1,330,000円

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。

【 公示地 （ 八王子5-7 ） 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 270,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = 265,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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査定した。

- ・ 二方路地 +3%
  - ・ 不整形 -5%
  - ・ 間口：奥行 -2%
- 相乗積（ $1.03 \times 0.95 \times 0.98 \approx 0.96$ ）
- 個別格差：0.96

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等を考慮した結果、不要と判定した。

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 ア	敷地権価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ
2,330,000円	+ 1,330,000円	× 1.00	× 1.03	× 1.0	= 3,770,000円

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：必要なし。

エ 個別格差：

階層別補正： 1.03 （4階） ※基準階：2階  
 位置別補正： 1.00 （角住戸/北向き） ※基準住戸：中間住戸/東向き  
 その他補正： 1.00 （必要なし）  
 相乗積： 1.03 × 1.00 × 1.00 = 1.03  
 （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、その賃貸状況を検討した結果、当該契約の賃貸条件を参考に、市場賃料も考慮し、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、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ため、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。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 ア+カ=キ キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
745,299円 (18.5%)	282,650円	6.9%	3,973,486円	0.8255	3,280,113円 (81.5%)	4,025,412円 =4,030,000円 (100%)

※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

$$\frac{1}{(1 + 0.066)^3} = 0.8255 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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年目の有効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。

積算価格と収益価格との間にやや乖離が生じたが、本件は居住の快適性よりも収益性が重視されるワンルーム型のマンションであることから、最近における同種のマンションの需給状態等を考慮のうえ、収益価格を標準に積算価格を斟酌して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	3,770,000 円
② 収益価格	4,030,000 円
③ 調整後の価格	3,950,000 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 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 カ
3,950,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.96		= 3,030,000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 市場性修正：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  
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想滞納相当額。本件  
の場合、申立債権が本件滞納管理費等であること等を考慮した。

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かり金の控除。  
本件の場合なし。

## 第6 参考価格資料

[ 指標とした公示価格等 ]

【 公示地 (八王子5-7) 】

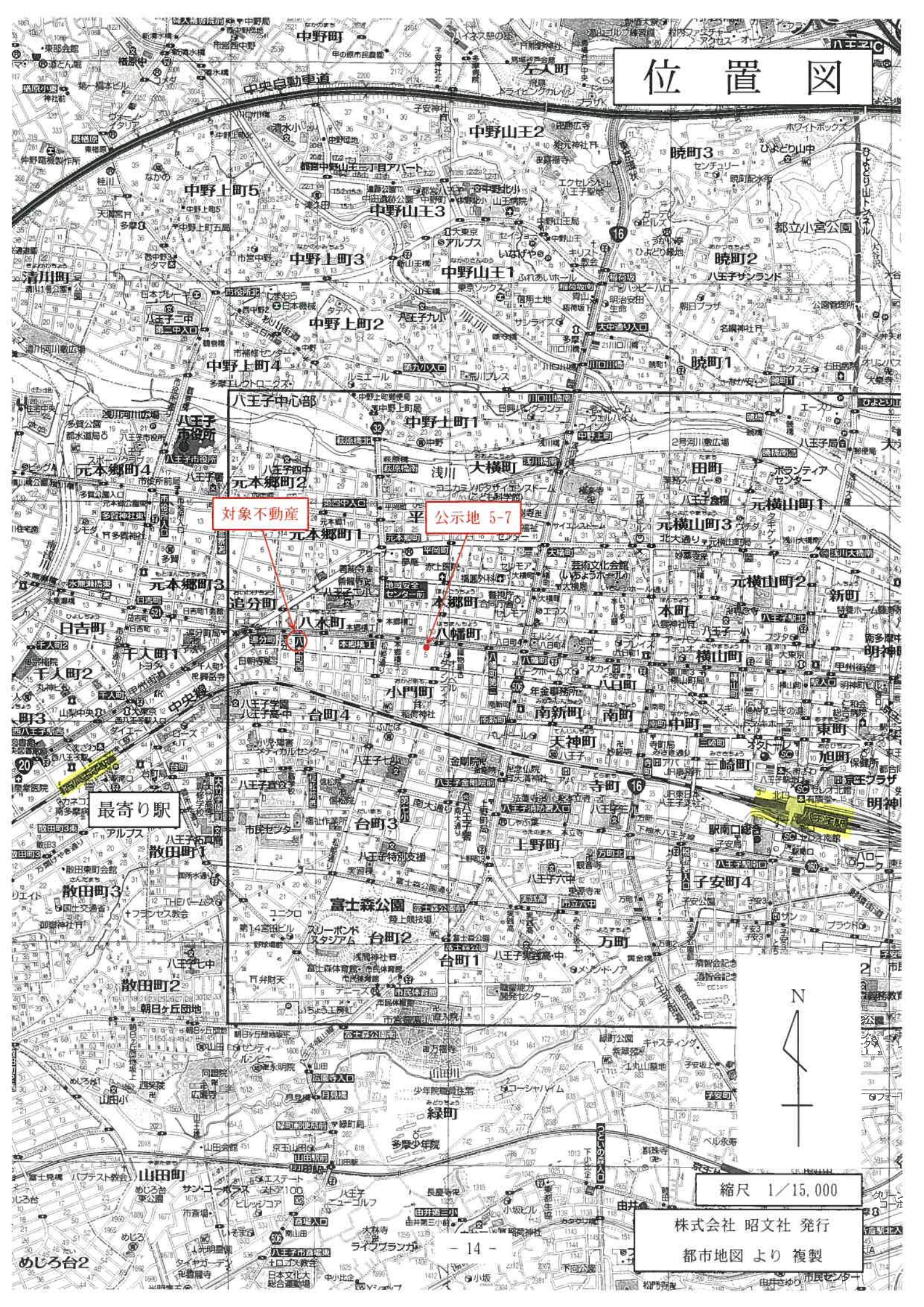
価 格 時 点	令和5年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市八幡町10番7 「八幡町5-11」
1㎡当たりの価格	270,000円/㎡
地 積	189㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北22m国道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 1,400m
法 令 上 の 制 限	商業地域(80,600)、防火地域
周辺土地の利用の現況	小規模店舗のほかマンションが見られる商業地域

## 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



対象不動産

公示地 5-7

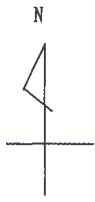
最寄り駅

縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地図より複製

# 写 図 公

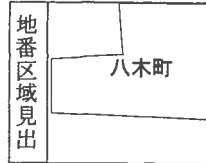
イ 4-1  
ロ 6-15



符号1土地(敷地権)



(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。



請求部	所在	八王子市八木町			地番	5番7		
出力縮尺	1/500	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	昭和42年9月4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。

令和6年2月16日  
東京法務局八王子支局  
登記官

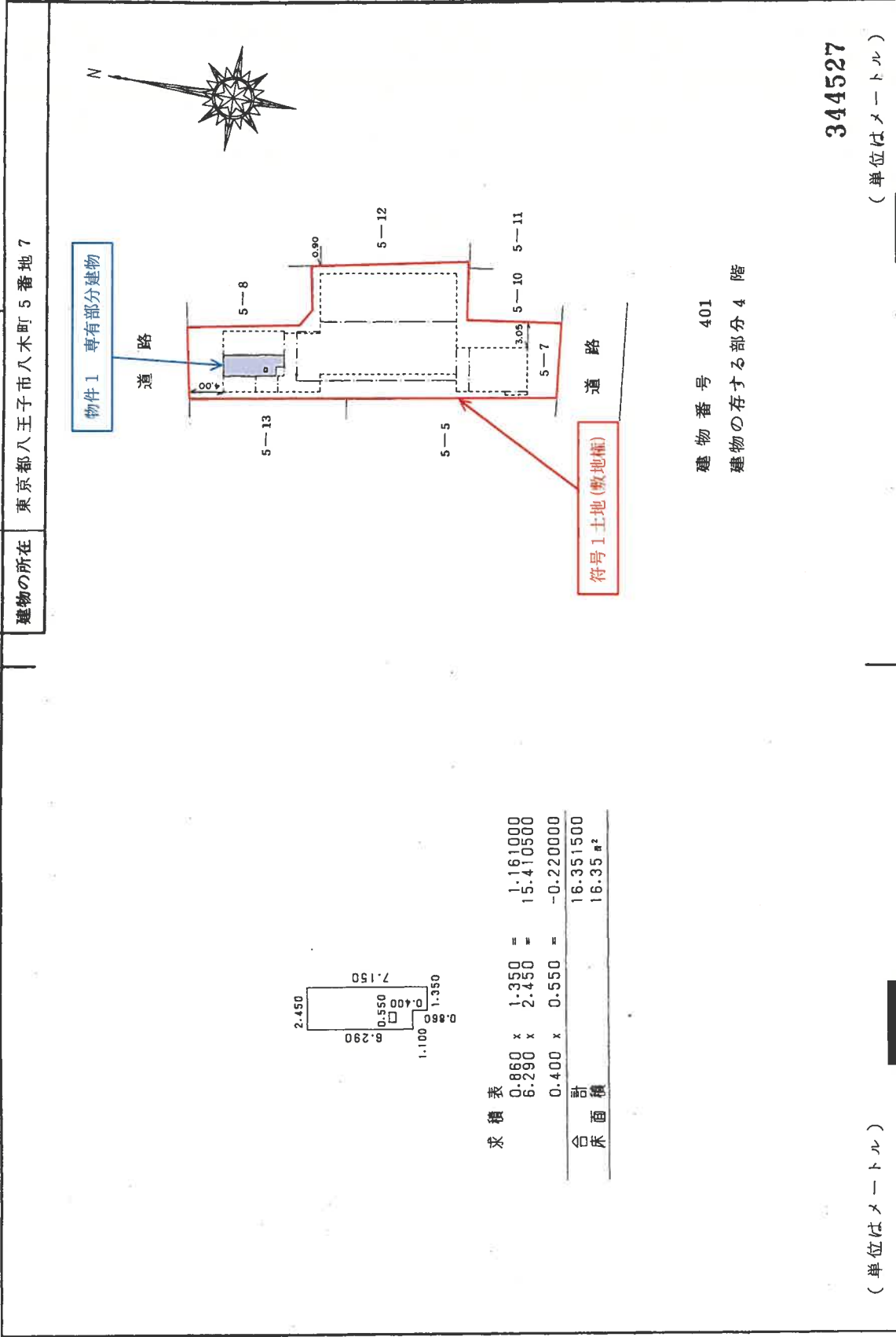
A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成2年2月27日

各階平面図

家屋番号 八木町5番7の401  
 建物の所在 東京都八王子市八木町5番地7

建物図面



(単位はメートル)

建物番号 401  
 建物の存する部分 4階

344527

(単位はメートル)

製作者

北島調査士  
 家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

2年2.27

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6年2月16日 東京法務局八王子支局

A3をA4に縮小