

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。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市館町736番地

建物の名称 ル・アール高尾エグザフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 館町736番の109

建物の名称 109

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 90.83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 八王子市館町736番

地 目 宅地

地 積 2429.97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 434038分の9781

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

物件明細書

令和 7年 1月15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

-
-
- 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】
本件共有者A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」にも掲載されています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市館町736番地

建物の名称 ル・アール高尾エグザフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 館町736番の109

建物の名称 109

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 90.83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 八王子市館町736番

地 目 宅地

地 積 2429.97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 434038分の9781

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

令和 6年(ケ)第 215号
令和 6年11月14日受理
令和 ~~6年~~12月20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 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 八王子市館町736番地

建物の名称 ル・アール高尾エグザフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 館町736番の109

建物の名称 109

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 90.83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 八王子市館町736番

地 目 宅地

地 積 2429.97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 434038分の9781

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都八王子市館町736番地 ル・アール高尾エグザフォート109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	<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"/> 建物共有者A 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 13,300円 修繕積立金 13,970円	令和6年12月6日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円(年%)
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ	
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 [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (共有者)	1 本件建物は、私が家族とともに居宅として使用しています。共有者Bの使用はありません。また、法人等の使用はありません。

(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

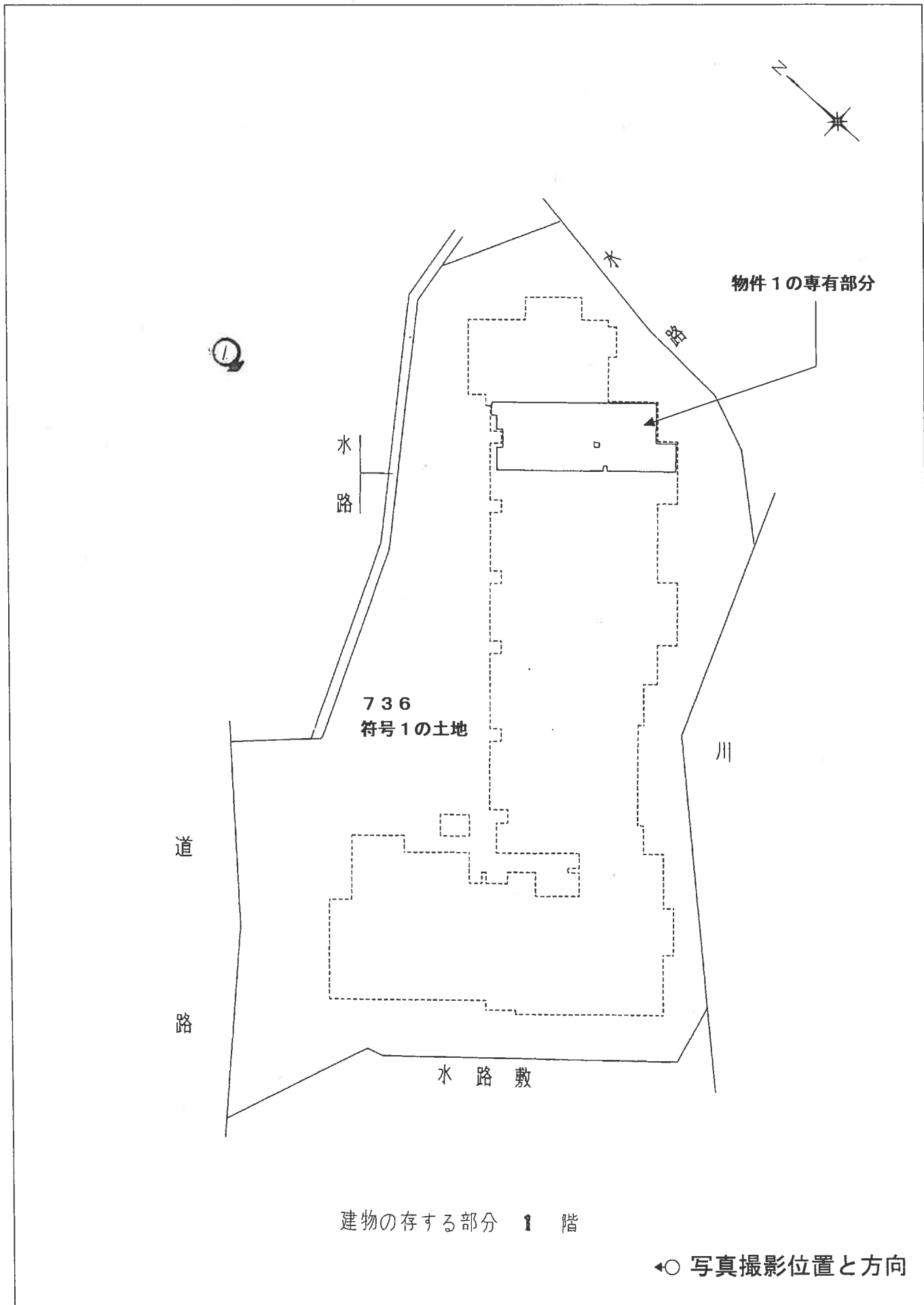
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

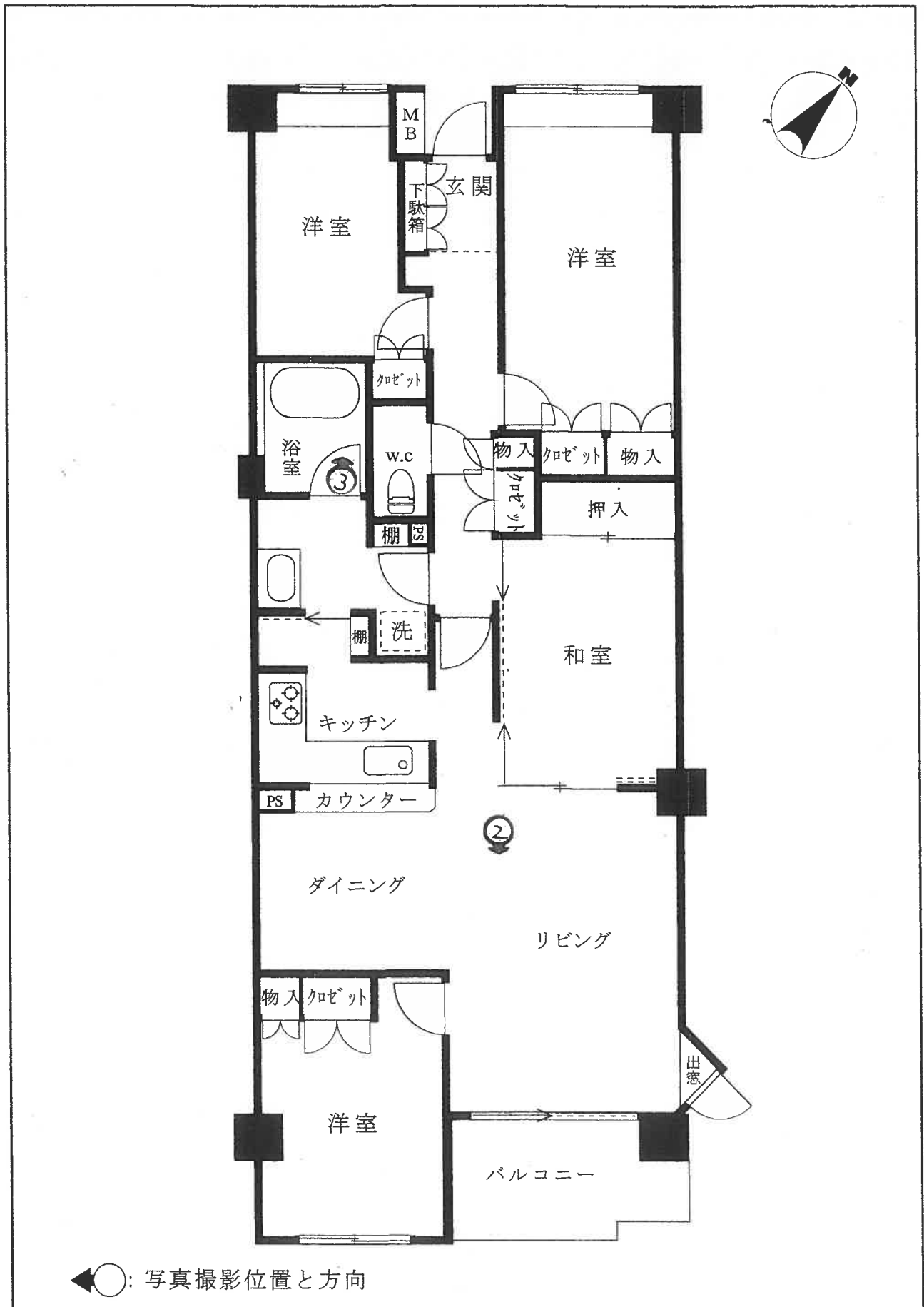
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月 5日 9:08- 9:30	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 関係人に面接聴取
6年12月 6日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
6年12月18日 13:05-13:16	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 : - :		
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)







NO. 1

Lined area for notes corresponding to NO. 1.



NO. 2

Lined area for notes corresponding to NO. 2.



NO. 3

Lined area for notes corresponding to NO. 3.

令和6年（ケ）第215号
令和6年12月18日現地調査
令和6年12月24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

物件番号	評価額
物件1	金 10,080,000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 八王子市館町736番地

建物の名称 ル・アール高尾エグザフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 館町736番の109

建物の名称 109

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 90.83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 八王子市館町736番

地 目 宅地

地 積 2429.97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 434038分の9781

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

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	京王高尾線「高尾」駅の南方約1.5km（徒歩約19分）、JR中央線「高尾」駅の南方約1.6km（徒歩約20分）、京王高尾線「狭間」駅の南西方約1.6km（徒歩約20分）、最寄バス停から徒歩約4分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、マンション、アパート、戸建住宅のほか、駐車場等の空地も見られる地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、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 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、東京都建築安全条例、宅地造成等工事規制区域、八王子市景観条例、航空法、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	2,429.97㎡ 不整形 間口約33.6m・奥行約40m <ul style="list-style-type: none"> ・南東側及び南西側で河川区域（湯殿川）に隣接する。 ・地域全体の地勢は北西側道路から南東側の河川に向かって傾斜しており、本件マンションの建物の宅盤面は北西側道路よりも低い位置に存するが、開発行為によりマンション敷地として造成された土地であり、敷地内には平坦部分のほかに高低差のある部分が存する。 ・本件土地内の北西端の一部と南東端の一部に急傾斜地の崩壊の危険があるとされる土砂災害特別警戒区域（通称レッドゾーン）の指定があり、本件土地の概ね全体に土砂災害警戒区域（通称イエローゾーン）の指定がある。 ・道路より約3～5m低く、高低差があるため、敷地内には擁壁、法地が存する。 ・南東方から東方には、本件土地より20m前後は高いと思われる傾斜地（崖地）が存する。 ・南側で国道20号八王子南バイパスの高架橋に近接する。
接面道路の状況等	北西側が幅員約8.8～10m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高から低く接面する中間画地。	

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 後記一棟の区分所有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	<p>昭和54年・昭和62年の住宅地図によれば、符号1土地は河川に隣接する谷戸状の地形の低地に存する農地(登記地目は田)であったと推察される。その後、平成2～3年に開発行為による造成工事と本件マンションの建設が行われて、現在に至る。</p>	
特記事項	<p>① マンション建設に伴って開発行為の許可を受けており、開発行為に係る検査済証発行記録がある。(開発登録簿調書による)</p> <p>② 法務局で調査したが、符号1土地の地積測量図は見当たらなかったため、本件評価では登記地積を採用した。なお、建築台帳記載事項証明書によれば、敷地面積2,429.96㎡との記載があり、登記地積と概ね同じである。</p> <p>③ 八王子市ハザードマップによれば、符号1土地の一部が想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定最大規模降雨時に想定される浸水深の公表がある。なお、開発登録簿によれば、本件マンションの敷地内には調整池(地下式ボックスカルバート)が設置されているようである。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ル・アール高尾エグザフォート																	
建物の用途	居宅（総戸数 44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3年10月22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 6階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>1,081.01㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>1,110.18㎡</td></tr> <tr><td>3階</td><td>1,082.02㎡</td></tr> <tr><td>4階</td><td>577.52㎡</td></tr> <tr><td>5階</td><td>496.07㎡</td></tr> <tr><td>6階</td><td>233.35㎡</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>4,580.15㎡</td></tr> </table>		1階	1,081.01㎡	2階	1,110.18㎡	3階	1,082.02㎡	4階	577.52㎡	5階	496.07㎡	6階	233.35㎡	<hr/>		延床面積	4,580.15㎡
1階	1,081.01㎡																	
2階	1,110.18㎡																	
3階	1,082.02㎡																	
4階	577.52㎡																	
5階	496.07㎡																	
6階	233.35㎡																	
<hr/>																		
延床面積	4,580.15㎡																	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし																
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り（機械式駐車場、平置駐車場） オートロック、集合郵便受、駐輪場等																
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	有り 委託 株式会社レーベンコミュニティ																
管理の状況	普通																	
特 記 事 項	<p>① 共用部分として共用廊下、エントランスホール、管理人室、駐車場設備等がある。</p> <p>② エントランスは道路より階段を下がった低い位置にある。宅盤面に高低差があるため、エントランスホールはマンションの2階部分に存する。</p> <p>③ 建物の検査済証の交付記録あり。</p> <p>④ 一棟全体の建物が存する位置に土砂災害警戒区域の指定がある。</p>																	

(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階部分に位置する中間部屋 (採光は南東側、北西側の二面) ※ 本件マンションは道路よりも低い宅盤面に建築されているため、マンションのエントランスは2階に存し、専有部分が存する1階はエントランスより1階層分低い位置に存する。	
床面積	専有面積	90.83㎡ (登記記載)
間取り	4LDK (洋室:3、和室:1、居間・食事室、台所、浴室・洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南東側に有り	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼、ボード張等 フローリング、畳、クッションフロアシート等 ビニールクロス貼等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 居間・食事室に湿気対策の壁掛型除湿器が設置されている。
保守管理の状態	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。	
管理費等	管理費 修繕積立金 【合計】 滞納額	月額 13,300円 月額 13,970円 月額 27,270円 滞納は無い (令和6年12月6日現在)
専有部分の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 持分3/5を有する共有者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。 	

特 記 事 項	<p>① 経年使用に伴う室内の内装の汚れ・変色・老朽化・損傷等のほか、一部の壁等のクロスの剥離が認められ、洋室のクローゼットの扉にヒビ割れが認められた。その他、南に存する洋室の壁のクロスにはカビにより変色した部分が複数箇所認められた。結露が原因と見受けられた。</p> <p>② 専有部分の東～南東方（河川を介した眺望等に影響がある位置）に立木が生い茂る自然の傾斜地（崖地）が存する。</p> <p>③ 持分3/5を有する共有者の陳述によれば、洗面台の蛇口が外れやすくなっているが、その他は建物及び設備等には直ちに修繕等が必要な不具合はないとのこと。</p>
---------	---

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
370,000円/㎡	× 90.83㎡	× 0.36	= 12,100,000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 再調達原価は共用部分等を含む。

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（内装等の汚れ・変色・老朽化・損傷、結露によるクロスの変色等）、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類、建築後約33年を経過した中古建物の市場性の減退、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33年
経済的残存耐用年数	約17年
観察減価率	15%

$$\text{現価率} : \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{\text{耐用年数に基づく方法} + \text{観察減価}} \times \text{観察減価} = 0.36$$

(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 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				
110,000円/㎡	× 0.65	× 2,429.97㎡	× 1.00	× $\frac{9,781}{434,038}$	= 3,920,000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。

【 基準地（八王子-23）】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 127,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{117} & = & 110,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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。

- ・形状及び規模 -10%
 - ・地勢等（道路及び隣地との高低差、敷地内の高低差等） -20%
 - ・土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に存する -10%
- 相乗積 $(0.90 \times 0.80 \times 0.90 \doteq 0.65)$

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、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	
12,100,000円	+	3,920,000円	×0.90	×0.96	×1.00	= 13,840,000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：周辺類似地域に所在する築30年を超える同類型の中古マンションの売買事例、売希望価格等を参考とし、中古マンション市場における価格動向を考慮して価格補正を行った。

エ 個別格差：

階層別補正：0.96（1階） ※基準階2階

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積：0.96 × 1.00 × 1.00 = 0.96
（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正味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もので、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。

《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年目の正味純収益 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	
1,443,122円 (17.54%)	808,560円	9.0%	8,714,480円	0.7786	6,785,094円 (82.46%)	8,228,216円 =8,230,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.087)^3} = 0.7786 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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。

積算価格に対して収益価格は低位（開差約40.5%）に求められた。本件はファミリータイプの分譲マンションであり、当該地域の地域性を考慮すると取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にあることを考慮し、類似地域における同等の立地条件を有する同種の中古マンションの取引市場及び価格動向を勘案のうえ、積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	13,840,000円
② 収益価格	8,230,000円
③ 調整後の価格	12,600,000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
12,600,000円	× 1.00	× 0.8	× 1.00		= 10,080,000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を考慮した修正を行った。本件の場合なし。

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。
本件の場合なし。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 (八王子-23) 】

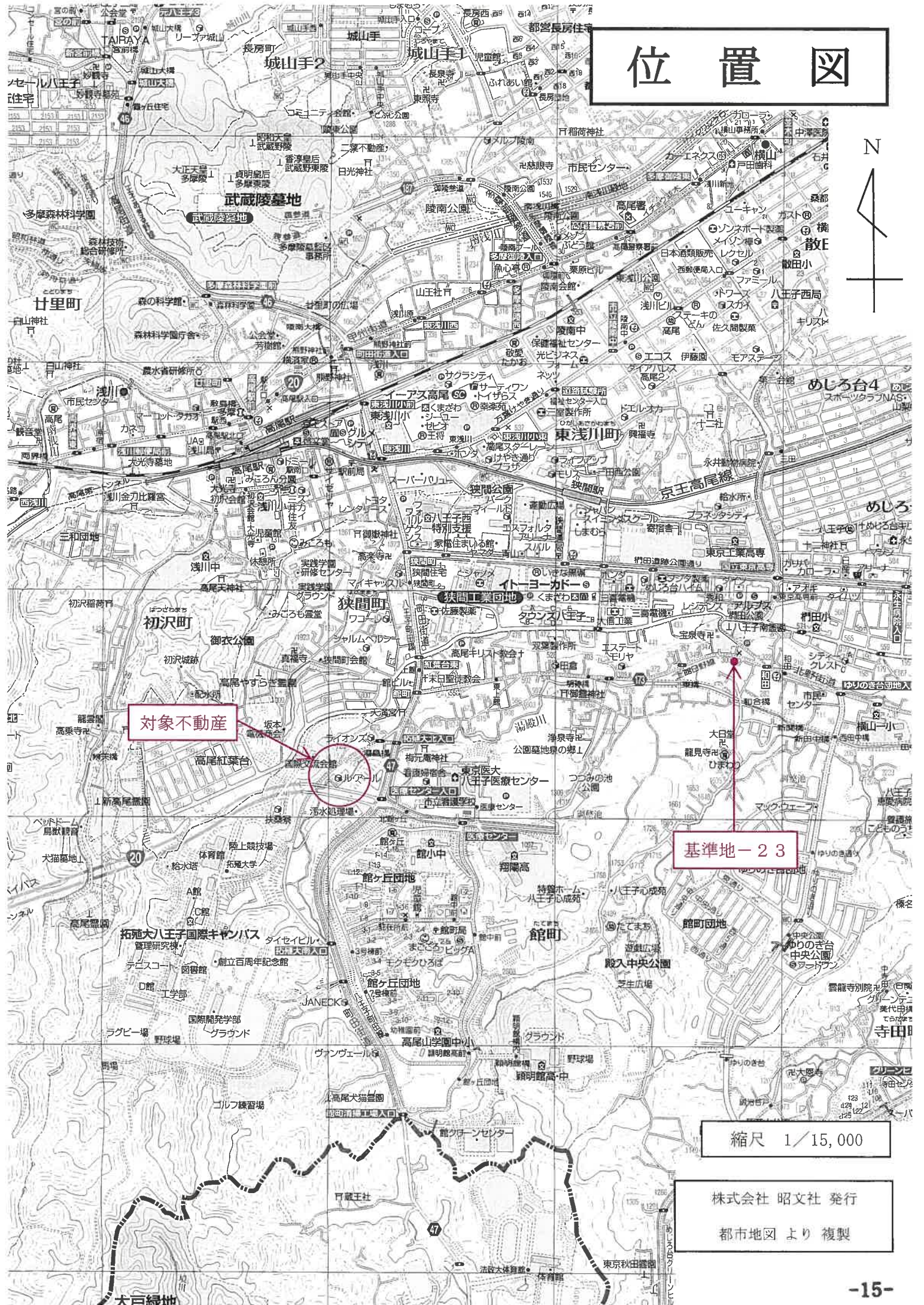
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市館町298番8
1 m ² 当たりの価格	127,000円/m ²
地 積	132m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北10m都道
交通施設との接近状況	「狭間」駅 1km
法 令 上 の 制 限	2中専(60,200)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	住宅のほか店舗等も見られる都道沿いの住宅地域

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

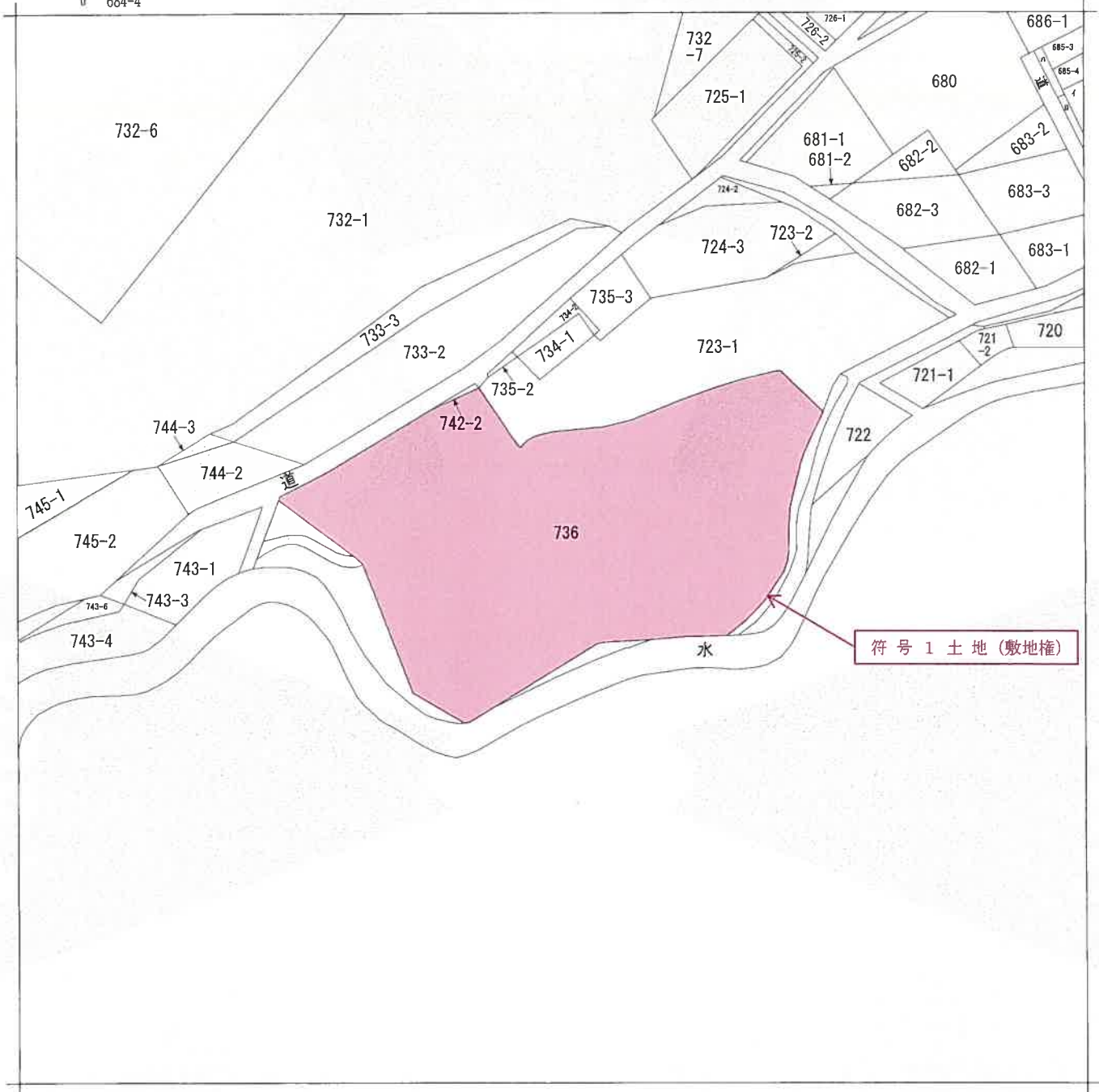


対象不動産

基準地-23

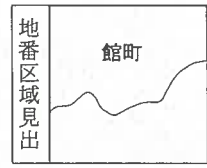
縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製



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	八王子市館町				地番	736番		
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	方位不明		

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。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和6年11月19日

東京法務局立川出張所

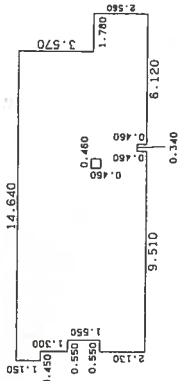
登記官



A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年12月26日

各階平面図

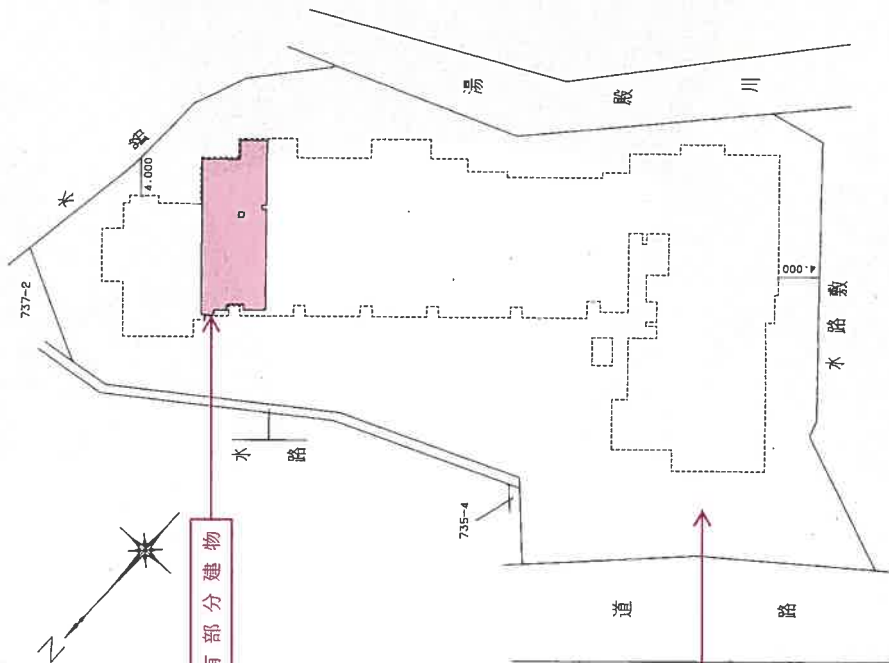


求積表

1.150 x 14.640	=	16.836000
1.300 x 14.190	=	18.447000
1.120 x 13.640	=	15.276800
0.430 x 15.420	=	6.630600
1.670 x 15.970	=	26.668900
0.460 x 6.120	=	2.815200
0.460 x 9.510	=	4.374600
- (0.460 x 0.460)	=	-0.211600
合計		90.838500
床面積		90.83

建築物図面

家屋番号 館町736番の109
 建築物の所在 八王子市館町736番地



符号1土地(敷地権)

建築物の存する部分 1階 150127

製作者 土地調査士 家屋	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人		

これは図面に記載されている内容を証明した場面である。
 (東京法務局八王子支店管轄)
 令和6年11月19日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小