

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 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 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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 6 月 4 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 5 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 4 月 21 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, 2	4,070,000 3,256,000	一括	814,000	67,108	16,428
1	1,450,000				
2	2,620,000				



物 件 目 録

1 所 在 八王子市寺田町
地 番 432番84
地 目 宅地
地 積 40201.04平方メートル
共有者 A 持分100000000分の41900

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市寺田町432番地84 89号棟
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建
床 面 積 1階 359.13平方メートル
2階 353.93平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺田町432番84の89の7
建物の名称 7
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建
床 面 積 1階部分 42.33平方メートル
2階部分 41.75平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 八王子市寺田町

地 番 432番84

地 目 宅地

地 積 40201.04平方メートル

共有者 A 持分100000000分の41900

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市寺田町432番地84 89号棟

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建

床 面 積 1階 359.13平方メートル

2階 353.93平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺田町432番84の89の7

建物の名称 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建

床 面 積 1階部分 42.33平方メートル

2階部分 41.75平方メートル

所有者 A



令和 6 年(ヌ)第 149 号
令和 6 年12月24日受理
令和 7 年 1 月 29 日提出
(評価人 松岡利喜雄)

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 所 在 八王子市寺田町

地 番 432番84

地 目 宅地

地 積 40201.04平方メートル

共有者 A 持分100000000分の41900

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市寺田町432番地84 89号棟

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建

床 面 積 1階 359.13平方メートル
2階 353.93平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺田町432番84の89の7

建物の名称 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建

床 面 積 1階部分 42.33平方メートル
2階部分 41.75平方メートル

所有者 A

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	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。法人等の使用はありません。 2 1階和室は子供が寝ているので、調査に配慮してください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
7年 1月 9日 9:30-10:17	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 1月 9日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年 1月22日 9:22- 9:40	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 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 1月22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。

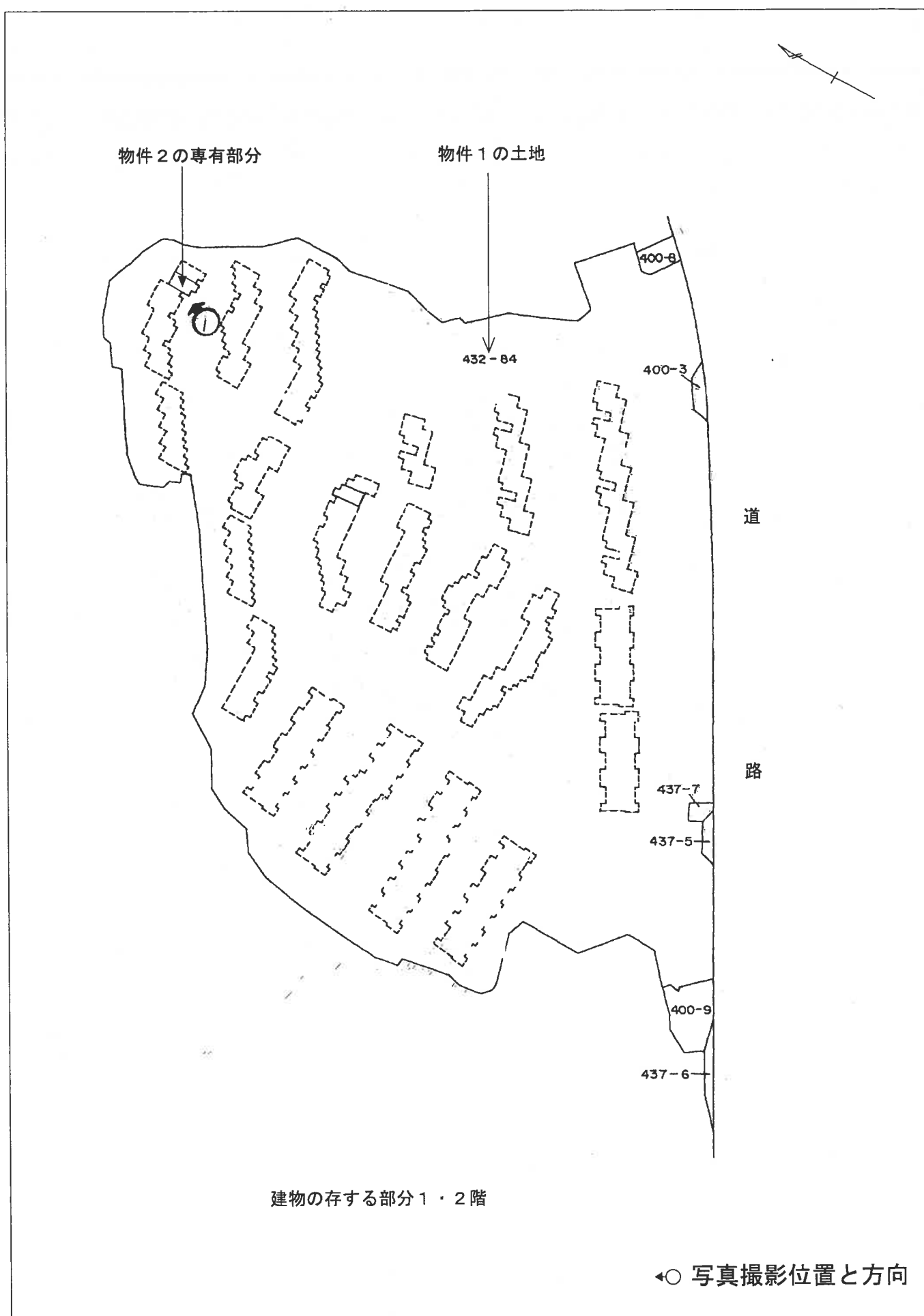
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

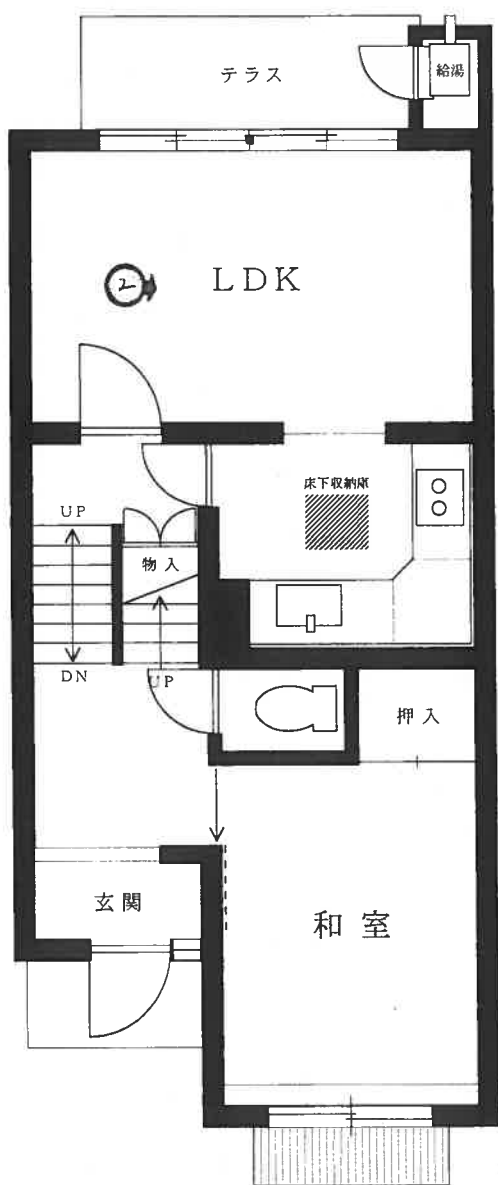
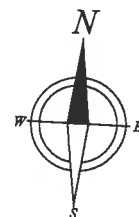
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

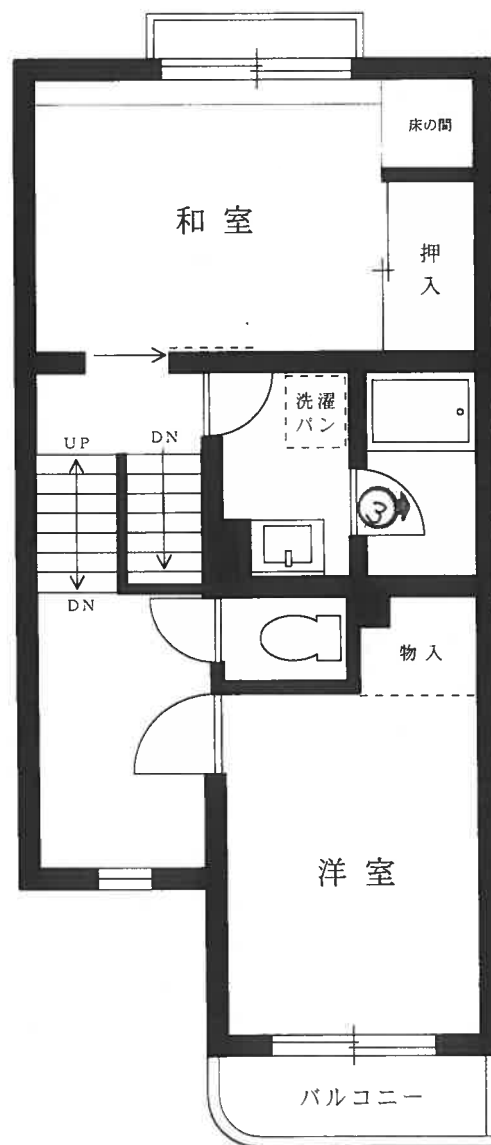
(土地建物位置関係図)



建物7号室



1階



2階



NO. 1

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

NO. 2

[illegible]

NO. 3

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper has a slightly textured appearance and is set against a dark background.

令和 6 年(ヌ)第 149 号
令和 7 年 1 月 22 日 現地調査
令和 7 年 2 月 4 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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 4,070,000円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	持分 41900/10000000	金 1,450,000円
物件 2 (建物)		金 2,620,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 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 の価格（持分価格）は、物件 2 の区分所有建物のための場所的利益相当額（土地利用権等価格）を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該建物に対応する場所的利益付区分所有建物としての価格である。

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
2	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 八王子市寺田町

地 番 432番84

地 目 宅地

地 積 40201.04平方メートル

共有者 A 持分100000000分の41900

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市寺田町432番地84 89号棟

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建

床 面 積 1階 359.13平方メートル
2階 353.93平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺田町432番84の89の7

建物の名称 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建

床 面 積 1階部分 42.33平方メートル
2階部分 41.75平方メートル

所有者 A

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（物件1）

位置・交通	京王高尾線「めじろ台」駅の南方・道路距離約2.6km、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、八王子市南部の寺田町に位置し、旧住宅・都市整備公団（現在のUR都市機構）によって丘陵地を大規模に開発された郊外の住宅団地（グリーンヒル寺田）の一角に存する住宅地域である。グリーンヒル寺田は、高層棟の賃貸住宅とタウンハウスや中層棟の分譲住宅から成り、付近には公園や公立小学校も見られる。	
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 50% 150% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制 地区計画区域、埋蔵文化財包蔵地 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域、景観計画区域（一般地区） 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	40,201.04㎡ 不整形 間口約250m、奥行約200m 敷地全体としては南東方に緩やかな下り傾斜となっているが、ほぼ平坦な部分と傾斜地になっている部分があり、敷地内には高低差が多く見られる。 法務局で調査したところ、物件1土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかったため登記地積を採用した。
接面道路の状況等	南東側で幅員約20mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に接面している中間画地。	
土地の利用状況等	◇ 物件1土地は、グリーンヒル寺田のうちグリーンヒル寺田第2住宅にあり、他の77号棟～88号棟及び90号棟～97号棟とともに後記一棟の区分所有建物（89号棟）の敷地として利用されているほか、公園や敷地内通路としても利用されている。 ◇ 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	あ り あ り あ り
土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和57年以降の所有者は本件マンションの区分所有者らであり、昭和55年版の住宅地図では山林、本件住宅団地が建築される以前の航空写真でも山林であったことがわかった。	
特 記 事 項	◇ 本物件は、グリーンヒル寺田団地地区地区計画区域「住宅地区C」内にあり、建築物に関する事項の主なものは以下のとおりであるが、詳細は八王子市まちなみ整備部建築指導課に確認する必要がある。 ①建築物等の用途の制限 ②建築物の容積率の最高限度：10分の5 ③壁面の位置の制限 ④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ◇ 東京都建設局ホームページの「土砂災害警戒区域等マップ」によると、物件1土地の東側の一部が若干土砂災害警戒区域（土砂災害防止法施行令第二条の基準に該当する区域）内にあるか、同区域に近接している。ただし、当該東側の一部は駐車場であり建物はないことから、団地内の建物には影響がないと考え減価しないものと判断した。 ◇ 八王子市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について対象地の一部が0.5m未満と0.5m～1.0mの浸水想定区域に該当している。 ◇ 八王子市生涯学習スポーツ部文化財課で調査したところ、本物件の西側の一部が「寺田遺跡群No.6 遺跡」に該当しているが、既に調査済みのため届出は不要とのことであった。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	グリーンヒル寺田第2住宅89号棟	
建物の用途	居宅（総戸数 8 戸）・・・公簿上の専有部分の合計	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年2月23日新築 約43年 約7年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造スレート葺 2階建 1階 359.13 m² 2階 353.93 m² 延床面積 713.06 m²	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付等 なし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	な し あ り ゴミ置場等
建物の品等	概ね普通	
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 日本総合住生活株式会社 別棟に管理事務所あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 本件建物については、検査済証の交付記録がある。 ◇ 団地規約共用部分として、以下の建物が登記されている。 ①家屋番号：432番84の1、種類：ポンプ室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：69.76m² ②家屋番号：432番84の2、種類：事務所、構造：鉄筋コンクリート造スレート葺平家建、床面積：24.75m² 附属建物 符号1 種類：集会所、構造：鉄筋コンクリート造スレート葺平家建、床面積：82.22m² 附属建物 符号2 種類：作業所、構造：鉄筋コンクリート造スレート葺平家建、床面積：16.50m²	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造スレート葺2階建・居宅		
位 置	1～2階に位置する中間部屋(採光は北・南の二面)		
床 面 積	専 有 面 積 (登記記載)	1 階部分 42.33㎡ 2 階部分 41.75㎡ 延床面積 84.08㎡	
間 取 り	3LDK（1階：LDK、和室、トイレ等 2階：洋室、和室、洗面室、浴室、トイレ等）		
バルコニー等	1階北側にテラス、2階南側にバルコニーがある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング・塩ビシート・畳等 クロス等 台所・洗面室・浴室・トイレ（2）等 建物の建築時期等を考慮すると、アスベスト等の使用の有無については、専門家による調査等を実施しなければ詳細は分からない。	
保守管理の 状態	やや劣る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 各 棟 修 繕 積 立 金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 4,500 円 月 額 3,200 円 月 額 13,300 円 月 額 21,000 円	滞納額合計 1,322,500円（令和7年1月27日現在） 上記滞納額は令和元年5月分～令和6年12月分の合計 上記滞納額に遅延損害金（令和5年6月分までは 年利3%、それ以降は年利14.60%）が加算される。 今後も滞納が続くことが予測される。
専有部分の 利用状況等	◇ 物件2 専有部分は、所有者とその家族が住居として使用し占有している。		
特 記 事 項	◇ 物件2 専有部分建物は、丘陵地を開発して作られたタウンハウスであり、北側の居室よりも南側の居室が高いスキップフロアとなっている。		

特 記 事 項	◇ 室内は、天井や壁クロスにたわみが見られたほか、2階和室は体重をかけると沈むなど、建物の老朽化が進んでいるのが窺われた。したがって、目視では確認できない不具合のおそれがあることに注意が必要である。 ◇ 所有者の要請により、所有者の家族が就寝中の1階和室には立ち入らなかったため、同室の維持管理の状態は不明である。
---------	---

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は社会的・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

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、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (m^2) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別格差 イ				
1	79,800	× 0.49	× 40,201.04	× 1.00	× 41,900 / 10,000,000	= 6,590,000

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 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。

【 公示価格 八王子ー94 】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\ 115,000 \text{ 円/}\text{m}^2 & \times 102/100 & \times 100/100 & \times 100/147 & = 79,800 \text{ 円/}\text{m}^2 \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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： 公示地は概ね標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、環境・交通接近条件等が優り、街路条件が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(不整形)(-10)、容積率(-5)、地勢等(-5)、規模大(敷地内通路や公園等の潰れ地による減価も含む)(-40)

相乗積： $0.9 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.6 \div 0.49$ (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 共有持分： 登記記載による。

② 建物価格（物件2）

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。

物件番号	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
2	270,000	× 84.08	× 0.16	= 3,630,000

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 : 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

- ・ 経過年数約43年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率20%、残価率5%

$$\text{現価率} : 0.05 + (1 - 0.05) \times 7 / (43 + 7) \times (1 - 0.2) = 0.16$$

(小数第3位を四捨五入)

2 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
2	6,590,000	× 0.50	場所的利益	= 3,300,000

ア 建付地価格 : 前記1①カ

イ 土地利用権等割合 : 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、区分所有建物の性質を考慮して判定した。

ウ 土地利用権等価格 : 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、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、さらに価格補正、個別格差等の修正を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(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	価格構成比 キ
1	6,590,000	－ 3,300,000	× 0.70	× 1.00		=2,300,000	32.2%
2	3,630,000	＋ 3,300,000	× 0.70	× 1.00	× 1.00	=4,850,000	67.8%
積 算 価 格 (合 計)						7,150,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 土地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：0.70 (当該マンション及び周辺類似地域に所在する同類型の中古マンションの売買事例や売り希望価格などを参考に、価格補正を行った。)

エ 個別格差

階層別補正：1.00 (1～2階) ※ 基準階：1～2階

位置別補正：1.00 (1～2階に位置する中間部屋(採光は北・南の二面))

その他補正：1.00 (必要なし)

相 乗 積：1 × 1 × 1 = 1 (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：1.00 (必要なし)

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価格構成比：各物件の価格割合(小数点第2位を四捨五入)

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、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、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	
1,257,412円 (21.6%)	607,464円	9.8%	6,012,654円	0.7617	4,579,839円 (78.4%)	5,837,251円 = 5,840,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 0.0950)^3} = 0.7617 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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。

本件においては、積算価格に対して収益価格がやや低位に求められた。対象不動産は自用のファミリータイプのタウンハウスであることから、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。よって、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	7,150,000円
② 収 益 価 格	5,840,000円
③ 調 整 後 の 価 格	7,020,000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。

物件 番号	調整後の 価格(円)	価格 構成比	市場性 修正	競売市 場修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	7,020,000	32.2%	× 0.8	× 0.8			=1,450,000
2		67.8%	× 0.8	× 0.8	× 0.86		=2,620,000
一 括 価 格 (合計)							4,070,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ３キ

ウ 市 場 性 修 正：建物が古く間取りや設備の旧式化が見られ、大幅なリフォームを要することや、最寄駅から遠い地域性を考慮すると、－20%の市場性修正を行うことが相当と判断した。

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 滞納管理費等相当額の減価：前記管理費等の滞納額及び滞納状況並びに申立債権が本件滞納管理費等であることを考慮した修正を行った。

カ その他控除（敷金等）：買受人の引き受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	八王子－94
価 格 時 点	令和6年1月1日	
所 在 及 び 地 番	八王子市寺田町259番5	
1 m ² 当たりの価格	115,000円/m ²	
地 積	125m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	住宅、店舗等が混在する街道沿いの住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	北東12m都道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	めじろ台1.5km	
法 令 上 の 制 限	2中専（60、200）準防	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

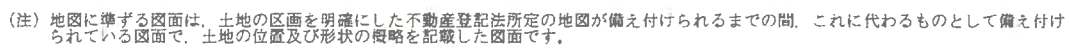
以 上

位置図

公示地
八王子-94

対象不動産

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



請 求 部	所 在	八王子市寺田町				地 番	432番84				
出 縮	力 尺	1/2000	精 区 度 分		座 標 系 又 番 号 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	平成2年7月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/2000に変更して出力しています		

(1/1)

登記年月日：昭和57年11月15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。
令和6年11月14日 東京法務局八王子支局

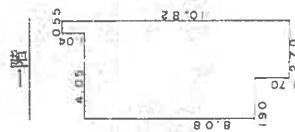
A3をA4に縮小

登記官

-17-

請求番号：42-2

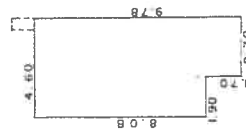
各階平面図



求積

$0.55 \times 1.04 = 0.5720$
 $4.80 \times 8.08 = 37.1680$
 $2.70 \times 1.70 = 4.5900$
合計 42.3300
床面積 42.33 m^2

二階



求積

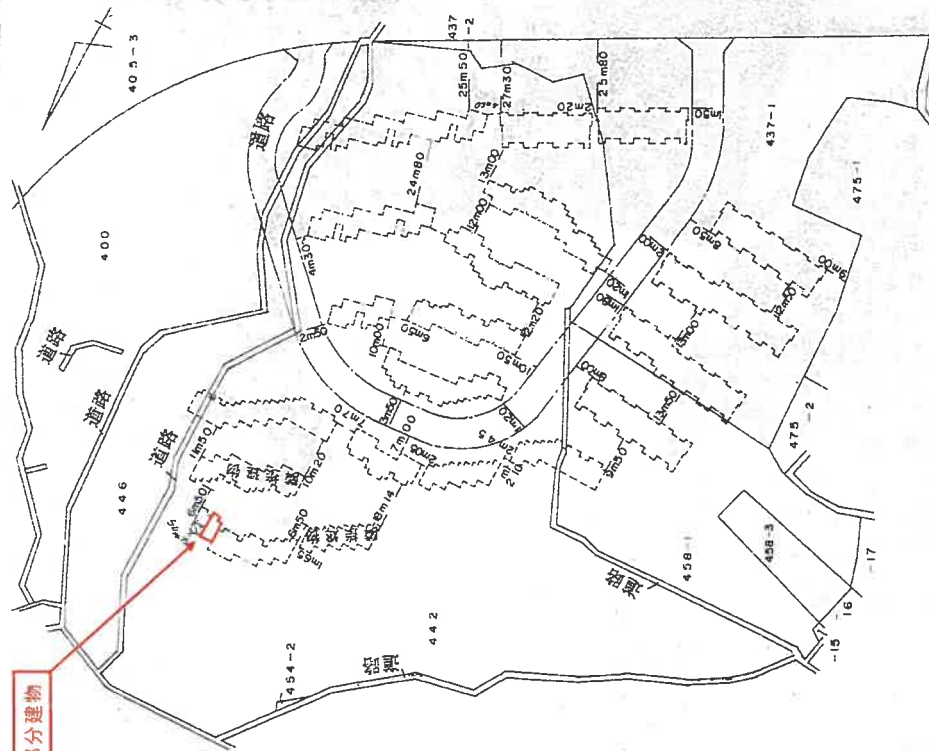
$4.80 \times 8.08 = 37.1680$
 $2.70 \times 1.70 = 4.5900$
合計 41.7580
床面積 41.75 m^2

寺田町432番84.089-7

家屋番号
寺田町442-135

建物の所在
八王子市寺田町432番地84

物件2 専有部分建物



204460

申請人

縮尺 1/250

57.10.12 日(作製)

作製者

縮尺 1/2000

57.11.5