

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 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 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 25 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 6 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 5 月 13 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	15,210,000 12,168,000		3,042,000	78,360	16,861



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市万町 1 2 5 番地 5

建物の名称 グランシティ八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 万町 1 2 5 番 5 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 5 8 . 1 6 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 八王子市万町 1 2 5 番 5

地 目 宅地

地 積 1 9 1 9 . 4 4 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 3 6 1 3 3 6 分の 6 1 8 4



物 件 明 細 書

令和 7年 4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 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 八王子市万町 1 2 5 番地 5

建物の名称 グランシティ八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 万町 1 2 5 番 5 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 5 8 . 1 6 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 八王子市万町 1 2 5 番 5

地 目 宅地

地 積 1 9 1 9 . 4 4 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 3 6 1 3 3 6 分の 6 1 8 4



令和 6年(ケ)第 345号
令和 7年 1月30日受理
令和 7年 3月 4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 八王子市万町125番地5

建物の名称 グランシティ八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 万町125番5の205

建物の名称 205

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 58.16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 八王子市万町125番5

地 目 宅地

地 積 1919.44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 361336分の6184



不動産の表示	「物件目録」のとおり																	
住居表示	東京都八王子市万町125番地5 グランシティ八王子205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 種類： ☐ ある 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	<table border="0"> <tr> <td>(月額)</td> <td></td> <td>令和7年1月31日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>13,600円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>10,640円</td> <td>☒ 滞納がある 計229,860円</td> </tr> <tr> <td>バイク置場代</td> <td>1,000円</td> <td>☐ 不明</td> </tr> <tr> <td>町会費</td> <td>300円</td> <td>☒ 遅延損害金 年14.6%</td> </tr> </table>			(月額)		令和7年1月31日現在	管理費	13,600円	☐ 滞納はない	修繕積立金	10,640円	☒ 滞納がある 計229,860円	バイク置場代	1,000円	☐ 不明	町会費	300円	☒ 遅延損害金 年14.6%
(月額)		令和7年1月31日現在																
管理費	13,600円	☐ 滞納はない																
修繕積立金	10,640円	☒ 滞納がある 計229,860円																
バイク置場代	1,000円	☐ 不明																
町会費	300円	☒ 遅延損害金 年14.6%																
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社																	
その他の事項																		
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。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 建物内は、雑品が大量に存在する。
- 3 本件建物の占有状況については、郵便受け・表札の表示、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 2月14日 13:00-13:18	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 2月19日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年 2月26日 10:12-10:32	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 2月26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。

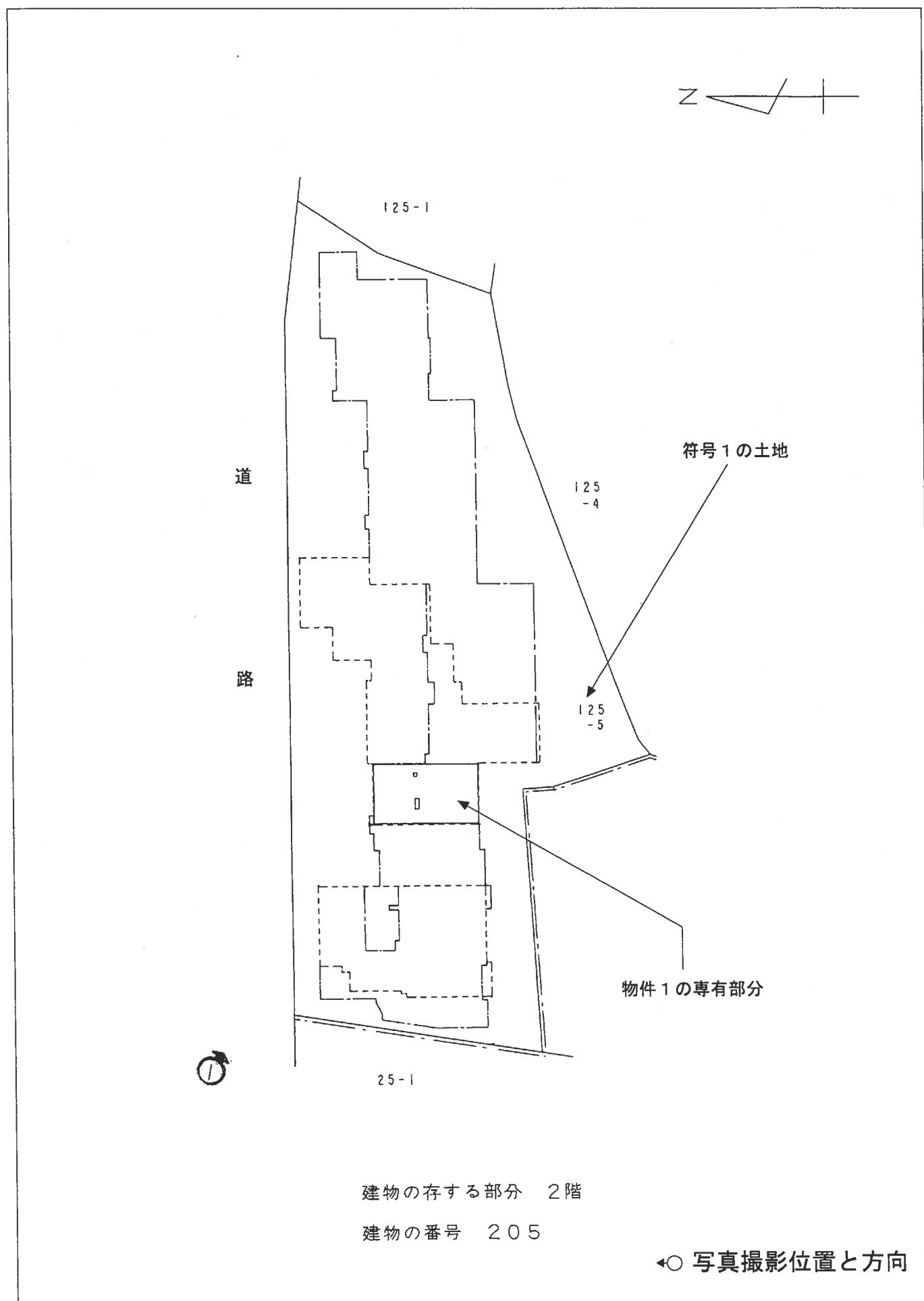
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

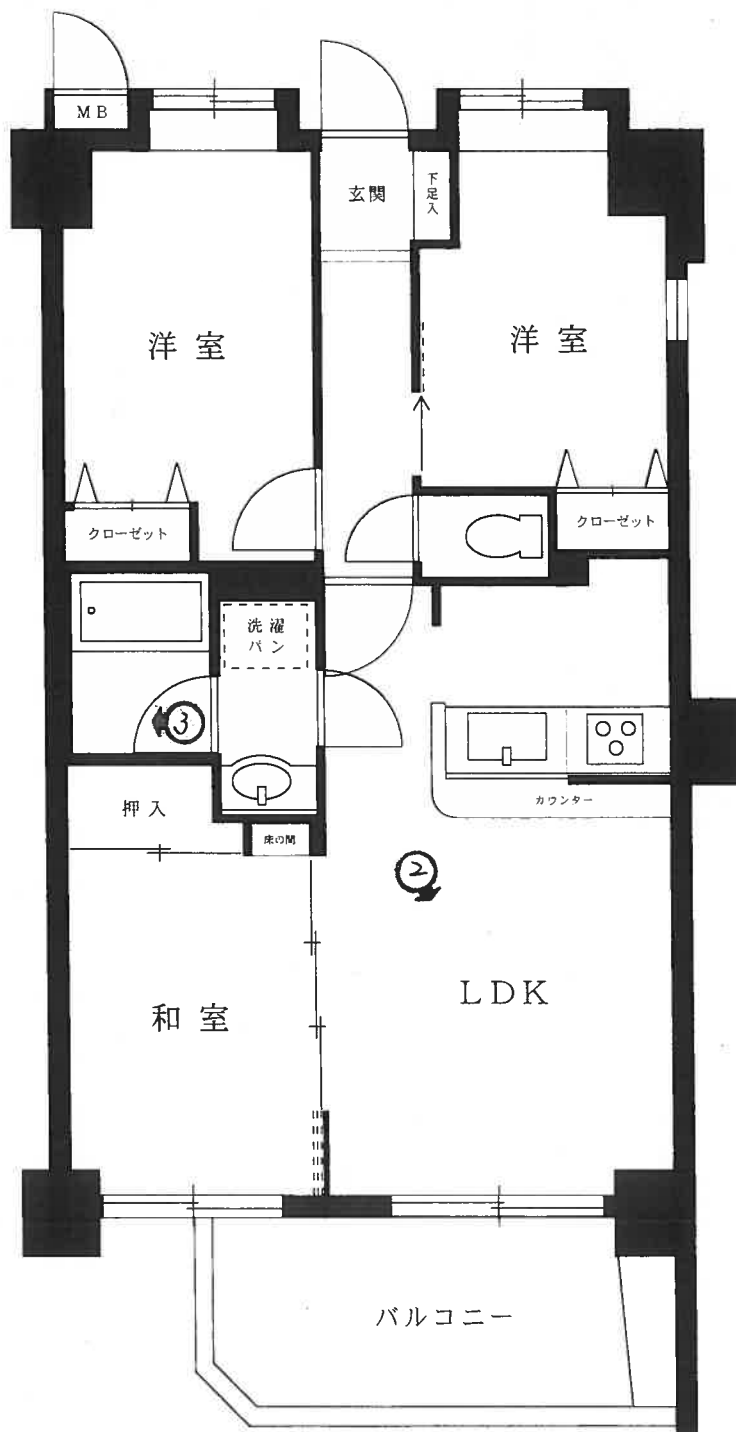
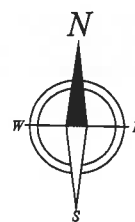
☐

(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 205





NO. 1



NO. 2



NO. 3

令和6年（ケ）第345号
令和7年2月26日現地調査
令和7年3月5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 15,210,000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 八王子市万町125番地5

建物の名称 グランシティ八王子

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 万町125番5の205

建物の名称 205

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 58.16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 八王子市万町125番5

地 目 宅地

地 積 1919.44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 361336分の6184

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	J R 中央線・八高線・横浜線「八王子」駅の略西方約930m（徒歩約12分）、京王線「京王八王子」駅の南西方約1.4km（徒歩約18分）、最寄バス停から徒歩約1分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、マンション、アパート、戸建住宅等が混在する地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、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 近隣商業地域 80% 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、 土砂災害警戒区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	1,919.44㎡ 不整形 間口約75m・奥行約20～35m ・ 本件土地付近の地域全体の地勢は概ね北方及び北西方に傾斜しており、建物が存する宅盤面には平坦部分のほか高低差のある部分が存し、道路及び隣地との高低差が大きい部分が多く見られる。 ・ 北側の道路側には間知ブロック擁壁、南側の隣地側にはRC擁壁と法面保護工が施された崖地（法地）が存する。 本件土地の西部分に「急傾斜地の崩壊」の危険があるとされる土砂災害警戒区域（通称イエローゾーン）の指定がある。
接面道路の状況等	北側が幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高から高く接面する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 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	昭和54年・昭和62年・平成6年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は住宅が建ち並ぶ地域が既に形成されており、本件土地はアパートの敷地と更地であったと推察される。その後、平成11年に本件マンションが建設され、現在に至る。	
特記事項	① 法務局で調査したが、本件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記載された敷地面積1,918.46㎡と登記地積の開差は少ない。 ② 本件土地の南方で近接する位置に墓地が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランシティ八王子		
建物の用途	居宅（総戸数 50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11年3月10日新築 約26年 約24年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺7階建 1階464.79㎡ 2階805.83㎡ 3階805.83㎡ 4階820.17㎡ 5階709.18㎡ 6階420.95㎡ 7階81.19㎡ 延床面積4,107.94㎡		
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） オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、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 大成有楽不動産株式会社	
管理の状況	普通		

特 記 事 項	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。 ② 建物の検査済証の交付記録あり。 ③ 一棟全体の建物の西部分は土砂災害警戒区域の指定範囲内に位置する。 ④ 本件マンションの建築確認申請当時は土砂災害警戒区域の指定はなかったため、崖地や擁壁等の扱い、建物の設計等に関しては東京都建築安全条例第6条（がけ）等の関係法令を考慮しているものと思われるが、詳細は不明。
---------	--

(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	2階部分に位置する中間部屋 (採光は南側、北側の二面) ※ 専有部分は南側隣地(中学校)の宅盤面より低い位置に存し、南側で崖地(法地)に近接する。	
床 面 積	専 有 面 積	58.16㎡(登記記載)
間 取 り	3LDK (洋室:2、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	南側に有り	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼等 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 ——
保守管理の状態	劣る ※特記事項に留意を要する。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 バイク置場代 町 会 費 【合計】 滞 納 額 備 考	月額 13,600円 月額 10,640円 月額 1,000円 月額 300円 月額 25,540円 滞納額合計 229,860円 (令和7年1月31日現在) 上記は令和6年6月分からの合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 上記の滞納額のほかに、年利14.6%の割合による遅延損害金が加算される。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 建物所有者が、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	① 内装等の汚れ・変色・損傷等が認められた。天井や壁のクロスには汚れやタバコのヤニ等によると思われる変色が広範囲で認められ、タバコ臭が感じられた。 ② 所有者の陳述によれば、居間・食事室のうち台所近くの壁に2箇所大きな穴が空いた部分（過去に警備会社と契約していた際にセキュリティ機器が取り付けられていた）が残っており、現在は板を貼って穴を塞いでいるとのこと。その他、玄関と廊下の間に室内ドアが取り付けられているとのこと。 ③ 室内のほぼ全ての床には箱や私物が大量に高く積まれていたため、目視により壁や床等の内装状態が確認できない部分が多く存した。なお、室内に積まれた箱や私物を撤去しなければバルコニー付近まで出られない状態であったため、バルコニーの現況の状態は確認できなかった。 ④ 専有部分の南方に近接する位置に崖地（法地）があり、南東側に本件マンションの隣接住戸が突出した状態で存するため、それぞれ日照・眺望等に影響があると考えられることに留意を要する。また、所有者の陳述によれば、南方には中学校のテニスコートがあるとのこと。 ⑤ 専有部分は土砂災害警戒区域が指定された範囲内の位置に存する。 ⑥ 所有者の陳述によれば、建物及び設備等には直ちに修繕等を要するような不具合はないとのこと。
---------	---

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
390,000円/㎡	× 58.16㎡	× 0.49	= 11,110,000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・変色等が多数見られる等）、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類、中古建物の市場性、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26年
経済的残存耐用年数	約24年
観察減価率	10%

	残価率	耐用年数に基づく方法	観察減価
現価率	0.10	$\frac{24\text{年}}{(26\text{年} + 24\text{年})}$	$(1 - 0.10)$
：	+	$\times$	$\times$
	$(1 - 0.10)$		
	$\times$		
			$= 0.49$
			(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				
238,000円/㎡	× 0.79	× 1,919.44㎡	× 1.00	× $\frac{6,184}{361,336}$	= 6,180,000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－ 6 4 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 201,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} = 238,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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。

- ・ 形状等 －5%
- ・ 地勢等(敷地内の高低差、道路及び隣地との高低差、擁壁等) －15%
- ※敷地の一部が土砂災害警戒区域に存することも考慮
- ・ 墓地に近接する －2%

相乗積 $(0.95 \times 0.85 \times 0.98 \div 0.79)$

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
11,110,000円	6,180,000円	×1.30	×0.90	×1.00	= 20,230,000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 : 周辺類似地域に存す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 : 0.97 (2階) ※基準階3階

位置別補正 : 0.93 (マンション内の位置、日照・眺望等(南側で法地に近接))

その他補正 : 1.00 (必要なし)

相 乗 積 : $0.97 \times 0.93 \times 1.00 = 0.90$
(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	
1,421,228円 (13.59%)	752,020円	6.7%	10,887,454円	0.8302	9,038,764円 (86.41%)	10,459,992円 =10,460,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.064)^3} = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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48.3%）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	20,230,000円
② 収 益 価 格	10,460,000円
③ 調整後の価格	19,600,000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
19,600,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.97		= 15,210,000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。

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－64) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市上野町99番10
1 m ² 当たりの 価 格	201,000円/m ²
地 積	198 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南11m市道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 1.2 km
法 令 上 の 制 限	1住居(60,200)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	一般住宅を中心とする準幹線道路沿いの住宅地域

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

N

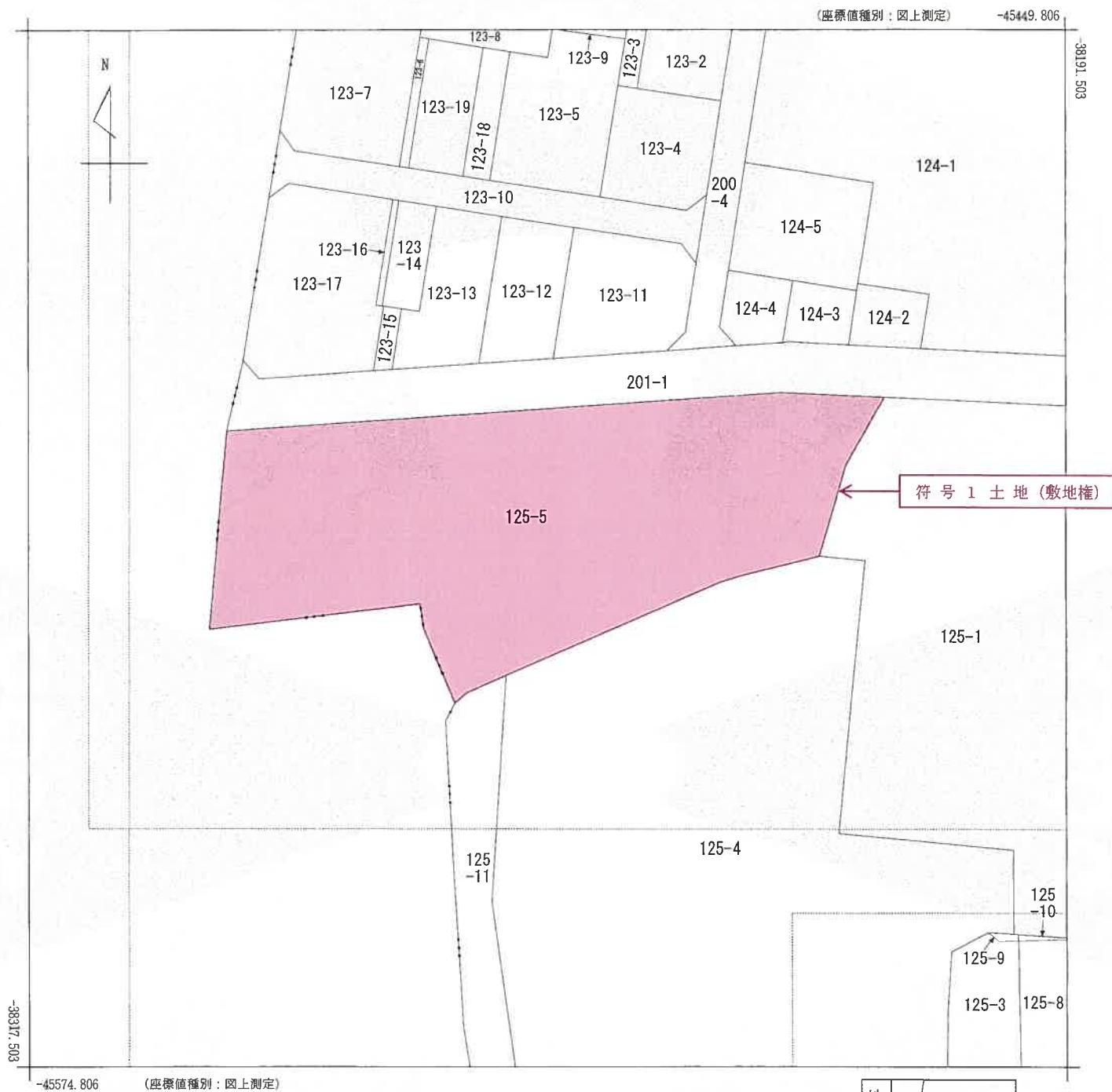
対象不動産

基準地-64

縮尺 1/15,000

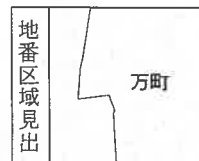
株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	八王子市万町				地番	125番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日 (原図)			補事項		

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。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和7年2月14日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小

建 物 面 面
各 階 平 圖

万町125番5の
205

八王子市万町125番地5

家屋番号

建物の所在

圖面平隨各



125-4

符号 1 土地 (敷地権)

物件 1 專有部分建物

356219

建物の存する部分 2階

205 吟睡の物語

(単位はメートル)

縮尺 $\frac{1}{500}$

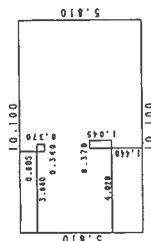
申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

平成11年3月8日作製)

製作者

(日調連12)



张发荣

10.100	x	5.810	=	58.6810
0.340	x	0.370	=	- 0.1258
0.370	x	1.045	=	- 0.3867
				58.1685

床面積	58.16㎡
-----	--------

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。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和7年2月14日

東京法務局立川出張所

2014年12月

A 3をA 4に縮小