

注 意 書

本件の売却対象物件は、物件番号 4です。

本件事件では、物件 1 ないし 6 に関し、1 通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手続においては、物件 1 ないし 6 を個別に売却します。

本件 3 点セットは物件 4 に関するものですので、現況調査報告書についても物件 4 に関する記載を参照して下さい。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 9 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 22 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 10 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 9 月 9 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	6,200,000 4,960,000		1,240,000	34,345	7,261



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市西片倉三丁目11番地6

建物の名称 R i s i n g p l a c e 八王子みなみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西片倉三丁目11番6の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 21.81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 八王子市西片倉三丁目11番6

地 目 宅地

地 積 1157.39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 245127分の2479



物 件 明 細 書

令和 7年 8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 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

転借人Hが占有している。原賃借人株式会社ステージプランナーの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

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

4 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市西片倉三丁目 11 番地 6

建物の名称 R i s i n g p l a c e 八王子みなみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西片倉三丁目 11 番 6 の 405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 21.81 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 八王子市西片倉三丁目 11 番 6

地 目 宅地

地 積 1157.39 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 245127 分の 2479



令和 7年(ケ)第 57号
令和 7年 4月23日受理
令和 7年 6.24 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 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市西片倉三丁目 11 番地 6

建物の名称 R i s i n g p l a c e 八王子みなみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西片倉三丁目 11 番 6 の 304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 21.81 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 八王子市西片倉三丁目 11 番 6

地 目 宅地

地 積 1157.39 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 245127 分の 2479

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市西片倉三丁目 11 番地 6

建物の名称 R i s i n g p l a c e 八王子みなみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西片倉三丁目 11 番 6 の 307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 21.81 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 八王子市西片倉三丁目 11 番 6

地 目 宅地

地 積 1157.39 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 245127 分の 2479

物 件 目 録

3（一棟の建物の表示）

所 在 八王子市西片倉三丁目11番地6

建物の名称 R i s i n g p l a c e 八王子みなみ野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西片倉三丁目11番6の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 21.81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 八王子市西片倉三丁目11番6

地 目 宅地

地 積 1157.39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 245127分の2479

物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市西片倉三丁目11番地6

建物の名称 R i s i n g p l a c e 八王子みなみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西片倉三丁目11番6の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 21.81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 八王子市西片倉三丁目11番6

地 目 宅地

地 積 1157.39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 245127分の2479

物 件 目 録

5（一棟の建物の表示）

所 在 八王子市西片倉三丁目11番地6

建物の名称 R i s i n g p l a c e 八王子みなみ野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西片倉三丁目11番6の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 21.87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 八王子市西片倉三丁目11番6

地 目 宅地

地 積 1157.39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 245127分の2479

物 件 目 録

6（一棟の建物の表示）

所 在 八王子市西片倉三丁目11番地6

建物の名称 R i s i n g p l a c e 八王子みなみ野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西片倉三丁目11番6の612

建物の名称 612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 22.01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 八王子市西片倉三丁目11番6

地 目 宅地

地 積 1157.39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 245127分の2472

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市西片倉3丁目11番14号 Rising Place八王子みなみ野304号		
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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積: {		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「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 4,470円 修繕積立金 4,470円	令和7年5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計111,750円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金	円(年%)
管理費等照会先	株式会社トラストコンサルジュ		
その他の事項			
剪文地権	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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号		
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		

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市西片倉3丁目11番14号 Rising Place八王子みなみ野307号		
建物	物件2		
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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積: {		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「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 4,470円 修繕積立金 4,470円	令和7年5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計111,750円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金 円(年%)	
管理費等照会先	株式会社トラストコンサルジュ		
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 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		

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市西片倉3丁目11番14号 Rising Place八王子みなみ野404号		
建物	物件3		
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が異なる (☐ 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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「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 4,470円 修繕積立金 4,470円	令和7年5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計111,750円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金 円(年 %)	
管理費等照会先	株式会社トラストコンサルジュ		
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		

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市西片倉3丁目11番14号 Rising Place八王子みなみ野405号		
建物	物件4		
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が異なる (☐ 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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積： {		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「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 4,470円 修繕積立金 4,470円	令和7年5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計178,800円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金 円(年%)	
管理費等照会先	株式会社トラストコンサルジュ		
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		

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市西片倉3丁目11番14号 Rising Place八王子みなみ野601号		
建物	物件5		
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空室)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	(月額) 管理費 4,470円 修繕積立金 4,470円	令和7年5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計178,800円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金 円(年 %)	
管理費等照会先	株式会社トラストコンサルジュ		
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		

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市西片倉3丁目11番14号 Rising Place八王子みなみ野612号		
建物	物件6		
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 ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「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 4,450円 修繕積立金 4,450円	令和7年5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計96,440円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金 円(年%)	
管理費等照会先	株式会社トラストコンサルジュ		
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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	債主 権原				賃主
1	☒ 全部 (304号室) ☐ 株式会社ステージプランナー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・3・25 自令 6・4・1 至令 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,100円 ☐ 敷 ☐ 保 円	次葉記載の転借人に転貸原賃貸借について「執行官の意見」欄に補足
2	☒ 全部 (307号室) ☐ 株式会社ステージプランナー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・3・25 自令 6・4・1 至令 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,100円 ☐ 敷 ☐ 保 円	次葉記載の転借人に転貸原賃貸借について「執行官の意見」欄に補足
3	☒ 全部 (404号室) ☐ 株式会社ステージプランナー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・3・25 自令 6・4・1 至令 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,100円 ☐ 敷 ☐ 保 円	次葉記載の転借人に転貸原賃貸借について「執行官の意見」欄に補足
4	☒ 全部 (405号室) ☐ 株式会社ステージプランナー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・3・25 自令 6・4・1 至令 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,100円 ☐ 敷 ☐ 保 円	次葉記載の転借人に転貸原賃貸借について「執行官の意見」欄に補足
6	☒ 全部 (612号室) ☐ 株式会社ステージプランナー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・3・25 自令 6・4・1 至令 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,600円 ☐ 敷 ☐ 保 円	次葉記載の転借人に転貸原賃貸借について「執行官の意見」欄に補足
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
賃主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (多占))

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 数金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☒ 全部 (304号室) ☐ ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 1・11・2 ----- 自令 5・11・2 至令 7・11・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額8,000円
2	☒ 全部 (307号室) ☐ ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6・1・29 ----- 自令 6・1・29 至令 8・1・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額8,000円 (入居者 F)
3	☒ 全部 (404号室) ☐ ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 2・3・20 ----- 自令 6・3・20 至令 8・3・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 55,000円	管理費月額8,000円
4	☒ 全部 (405号室) ☐ ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6・4・6 ----- 自令 6・4・6 至令 8・4・5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額8,000円
6	☒ 全部 (612号室) ☐ ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・10・22 ----- 自令 5・10・22 至令 7・10・21	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	管理費月額8,000円
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
B (所有者破産管財人)	1 各目的物件は株式会社ステージプランナーに賃貸していると聞いています。 2 当職の提出した各目的物件の最初の原賃貸借契約書の契約の始期が平成26年5月1日であるのに、当職の作成した回答書で原賃貸借契約の始期が平成26年3月25日と回答しています。それは、最初の転貸借契約の始期が平成26年3月25日の引渡しとなっているので、原賃貸借も平成26年3月25日から始まっている可能性があるかと推測して回答しました。原賃貸借契約の始期が平成26年3月25日であると判断すべき補足事実を承知しているわけではありません。
C (原賃借人社員)	1 各目的物件は当社がサブリースをしています。ただ、競売事件が係属したことが判明し、空室の物件5を転貸するわけにもいかなかったので、物件5の原賃貸借契約を解除しました。
D (物件1占有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は提出した回答書及び提示した契約書のとおりです。
G (物件3占有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 契約書は実家に置いてあります。契約内容は分かりません。
H (物件4占有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は提出した回答書及び契約書写しのとおりです。
I (物件6占有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は提出した回答書及び提示した契約書のとおりです。

(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

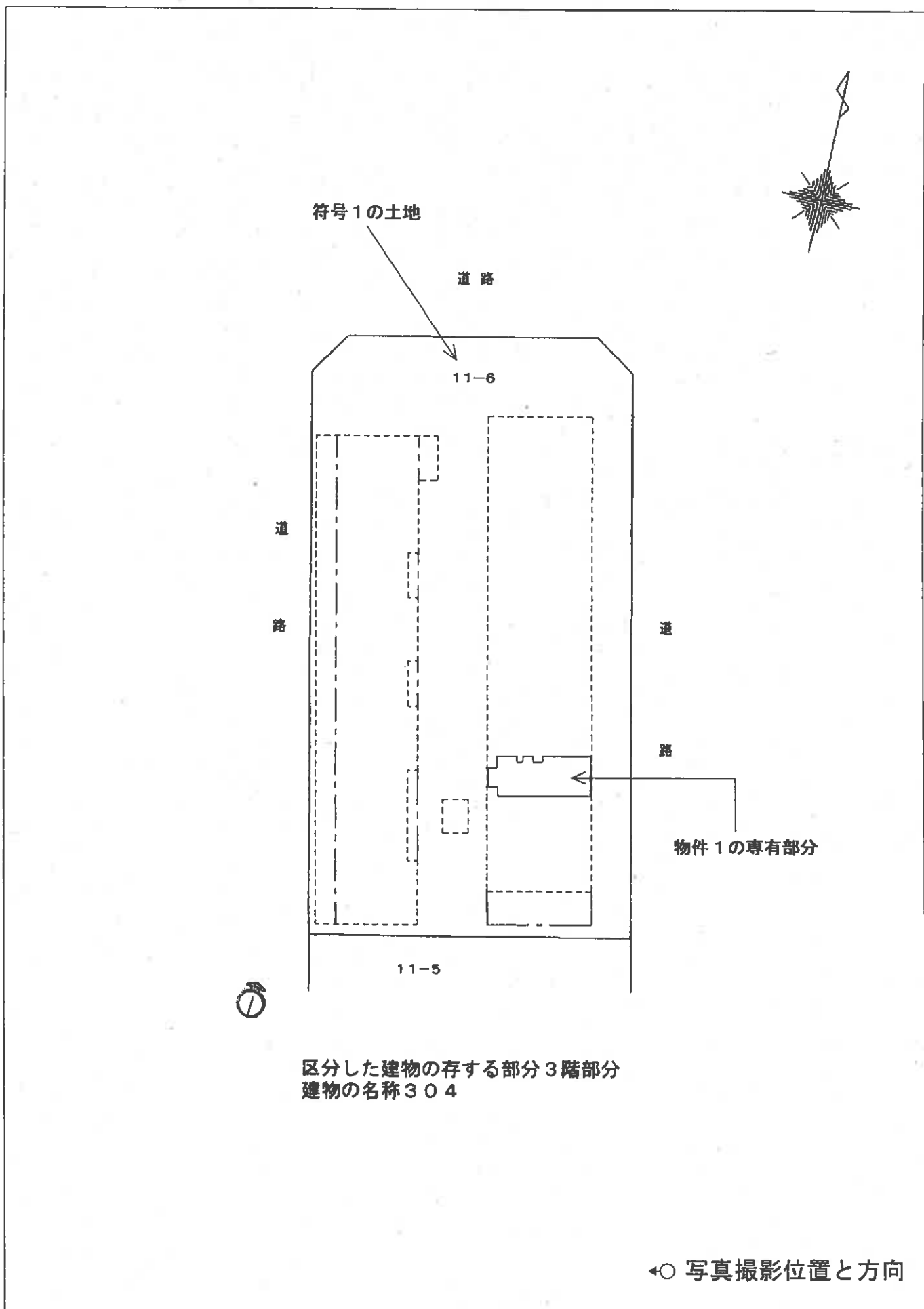
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、所有者破産管財人の照会回答、原賃借人の照会回答、各占有者の照会回答、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 3 原賃貸借について、提出された資料から補足する。本件所有者が各目的物件を所得した当初は、所有者は株式会社ディーリンクコーポレーションを原賃借人(旧原賃貸借)とし、株式会社ステージプランナーを転借人(旧転貸借)、各占有者を転々借人としていた。株式会社ディーリンクコーポレーションとの原賃貸借は令和6年5月31日に解約され、所有者と株式会社ステージプランナーとの原賃貸借契約(新原賃貸借)が締結されている。まず、新原賃貸借において、株式会社ステージプランナーが株式会社ディーリンクコーポレーションの地位を承継する趣旨なのかが判然としない。所有者破産管財人も株式会社ステージプランナー担当者も当時のことは把握していないものと思われる。また、所有者破産管財人は新旧原賃貸借を通した契約の始期を平成26年3月25日(所有者の各目的物件所有権移転登記日で抵当権設定登記日)としているが、旧原賃貸借契約書では契約の始期が平成26年5月1日であり、契約日は平成26年6月4日である。なお、旧転貸借契約は、契約の始期が平成26年3月25日であり、契約日は平成26年3月27日と旧原賃貸借に先行して締結されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

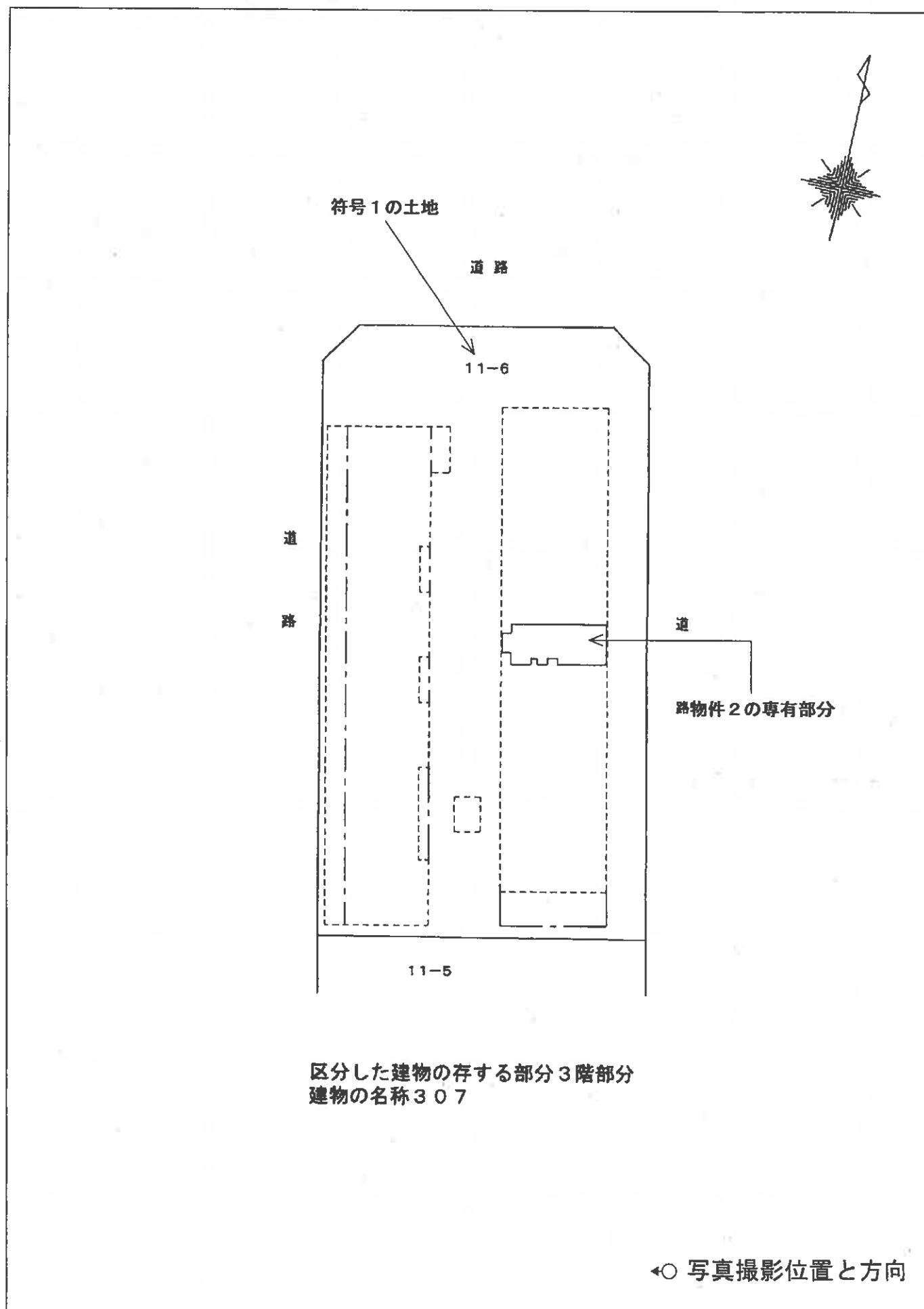
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月23日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年 5月 8日 : - :	当 庁	所有者破産管財人及び原賃借人社員から電話聴取 照会書送付(所有者破産管財人) 照会書送付(原賃借人)
7年 5月21日 10:47-11:06	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 照会 書差し置き
7年 5月21日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年 6月 5日 10:25-10:50	物件所在地	(物件4) 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に 面接聴取, 評価人同行
7年 6月12日 9:57-12:14	物件所在地	(物件4を除く全室) 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
7年 6月18日 : - :	当 庁	所有者破産管財人から電話聴取
(特記事項) ☐ 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。 ■ 令和 7年 6月12日 目的物件2及び5は不在で施錠されていたので, 立会人Jを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建 物内に立ち入った。また, 目的物件1は施錠されていたので, 立会人Jを立ち会わせ, 技術者に解 錠着手させたところ, Dが在室した。 ☐ 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

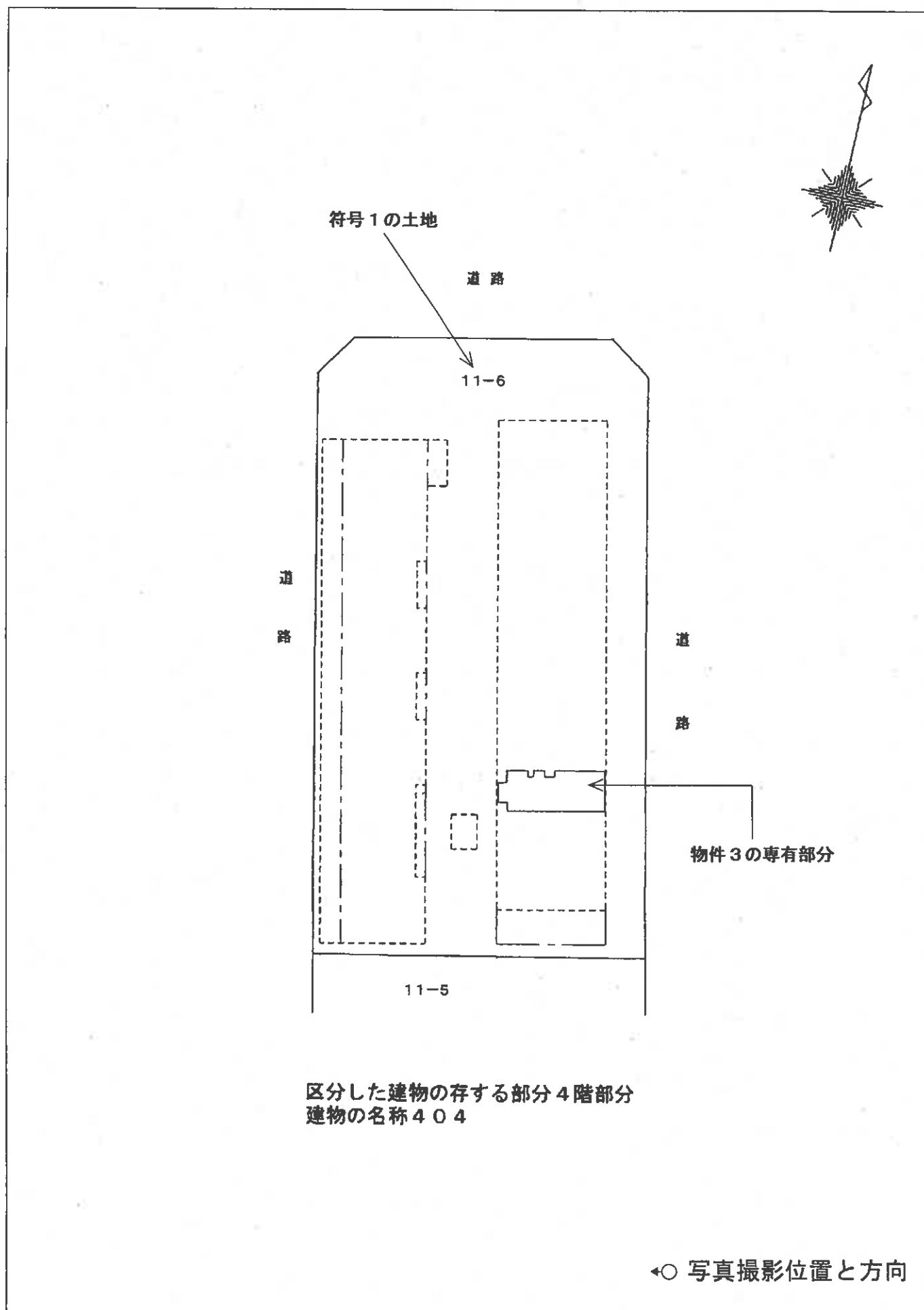
(土地建物位置関係図)



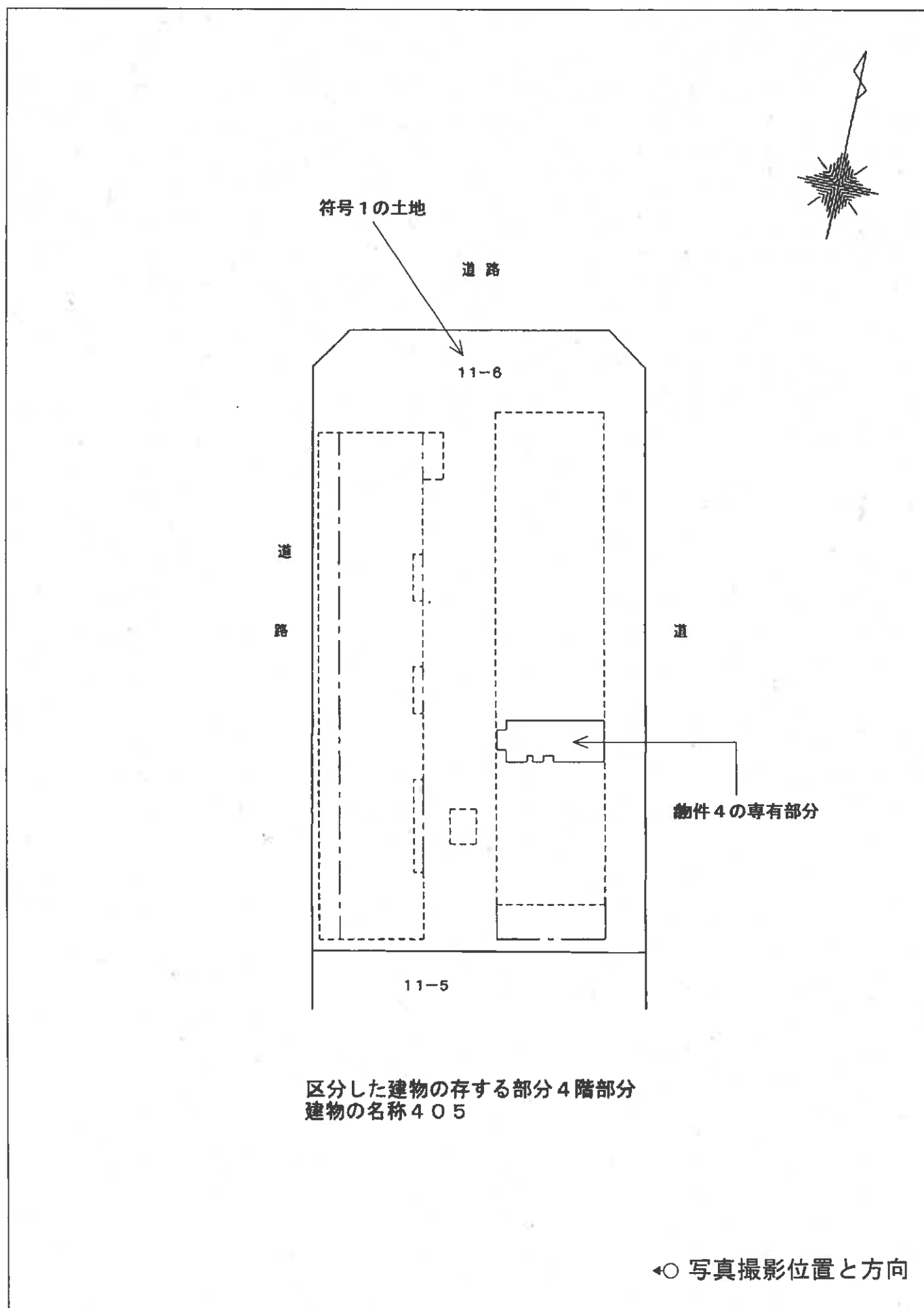
(土地建物位置関係図)



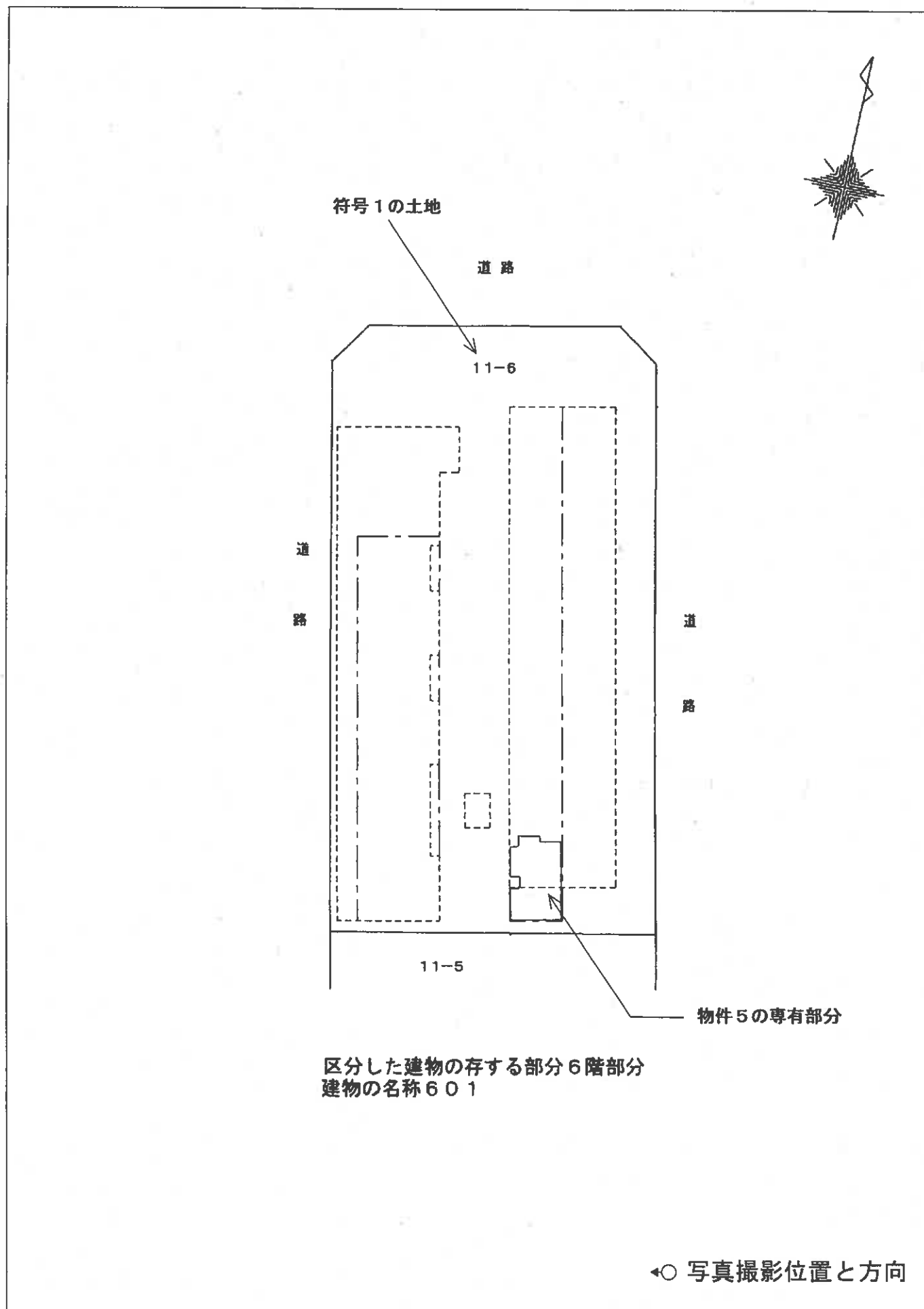
(土地建物位置関係図)



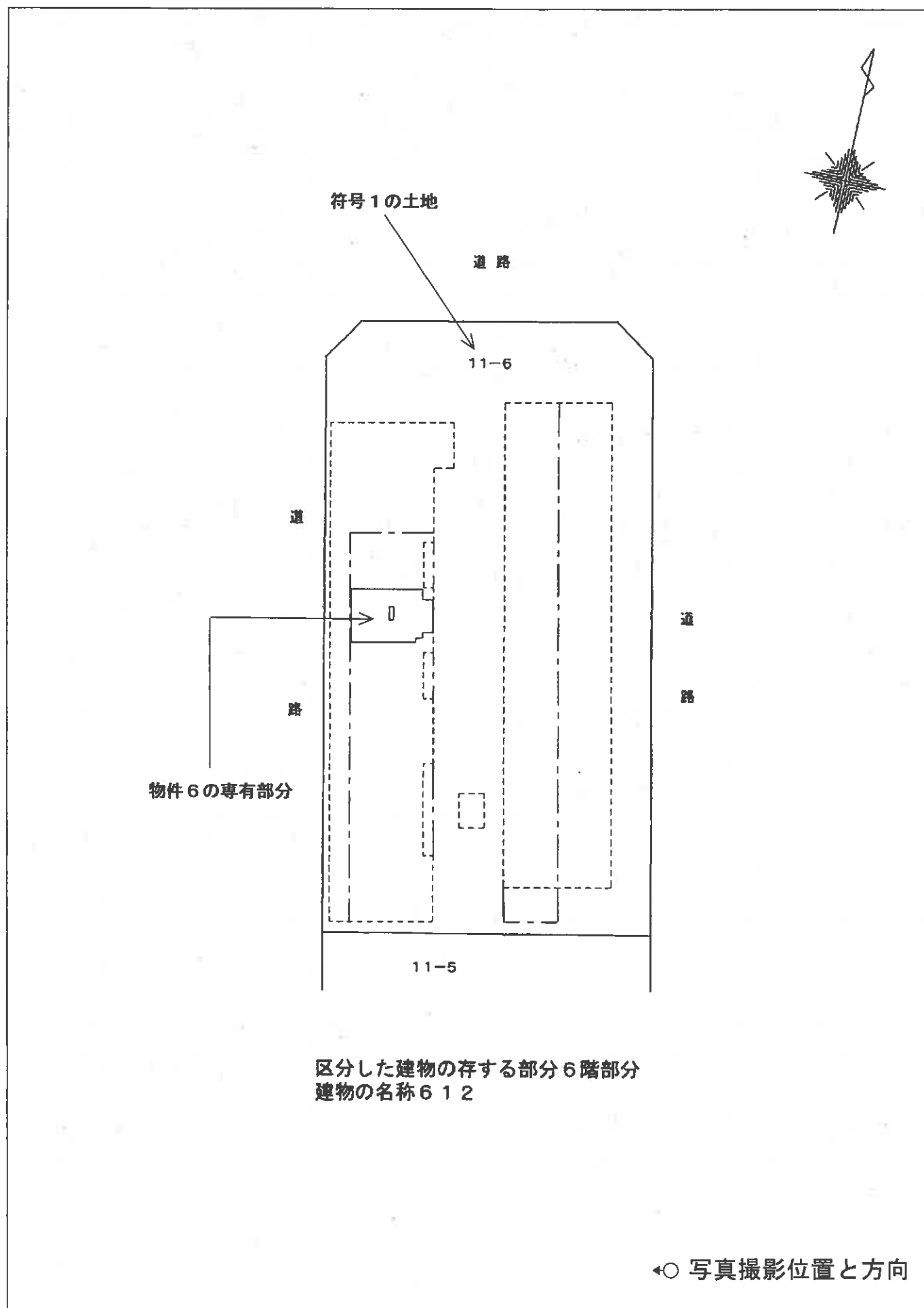
(土地建物位置関係図)



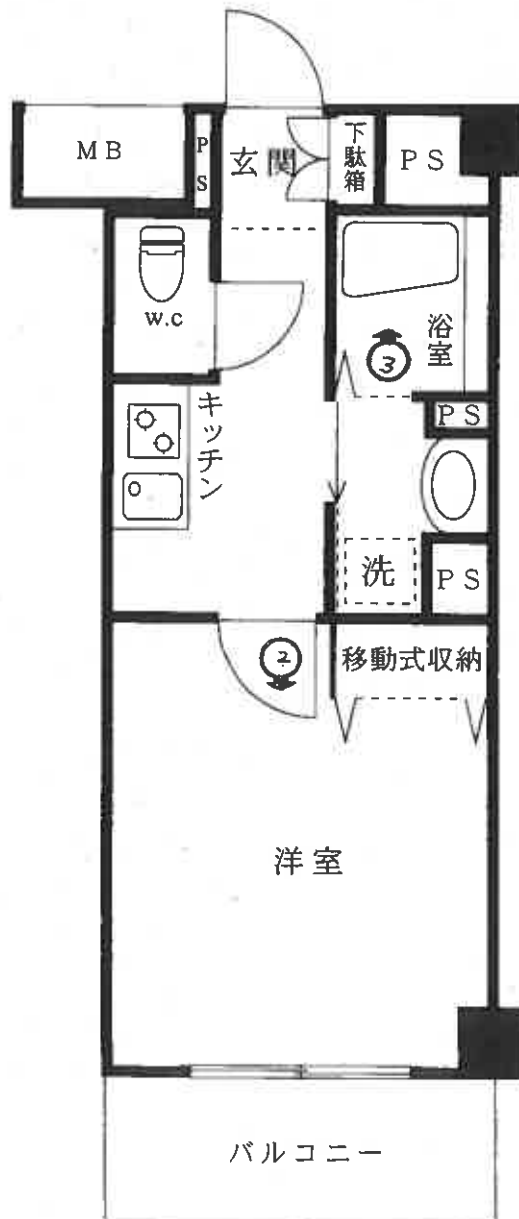
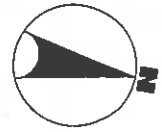
(土地建物位置関係図)



(土地建物位置関係図)

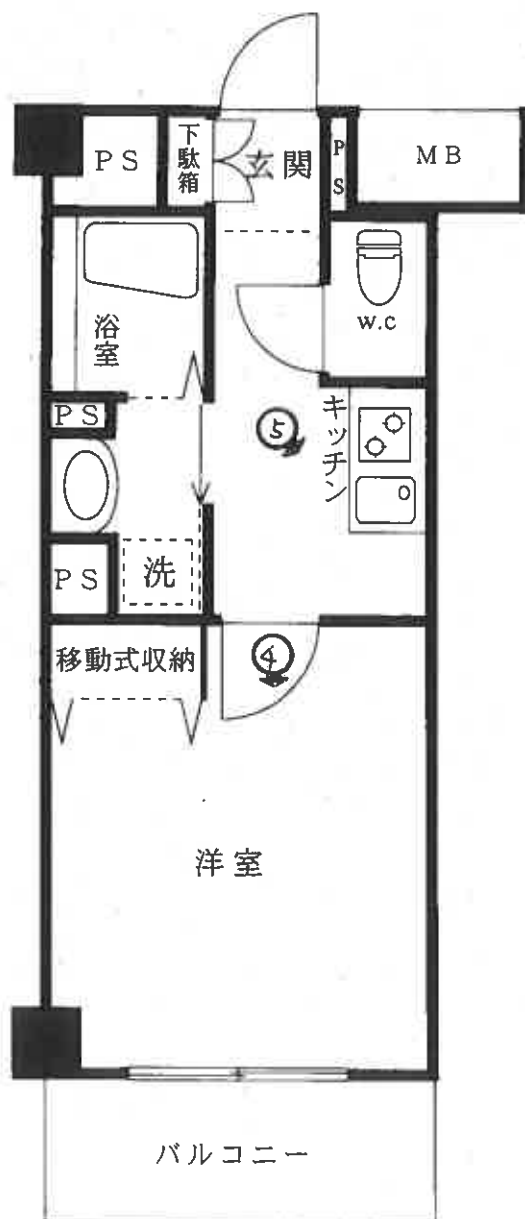
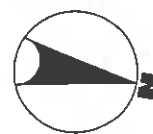


(304号室)



◀○: 写真撮影位置と方向

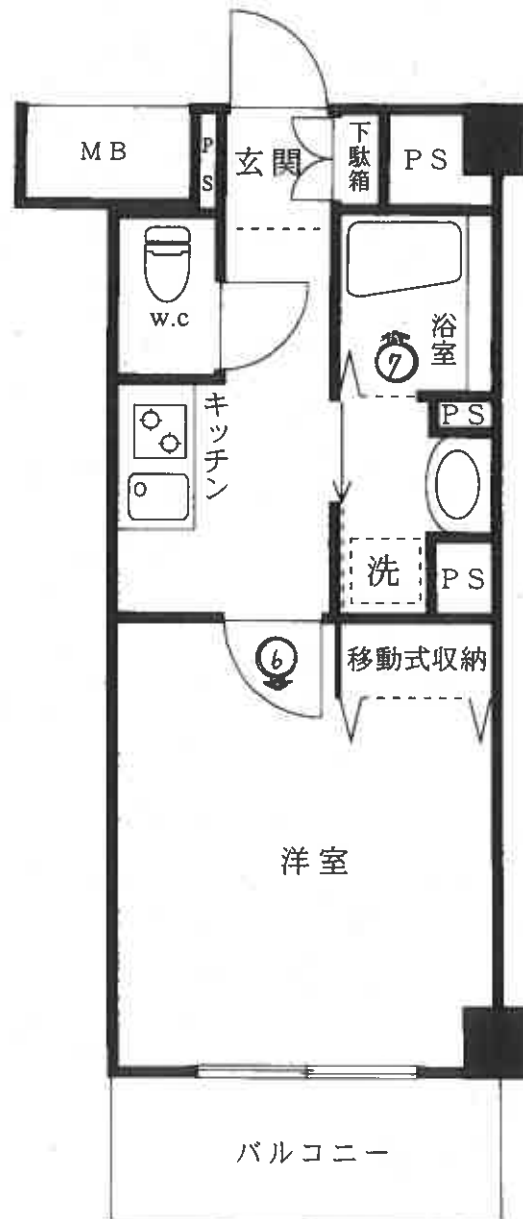
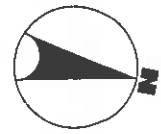
(307号室)



◀○: 写真撮影位置と方向

(25 枚目)

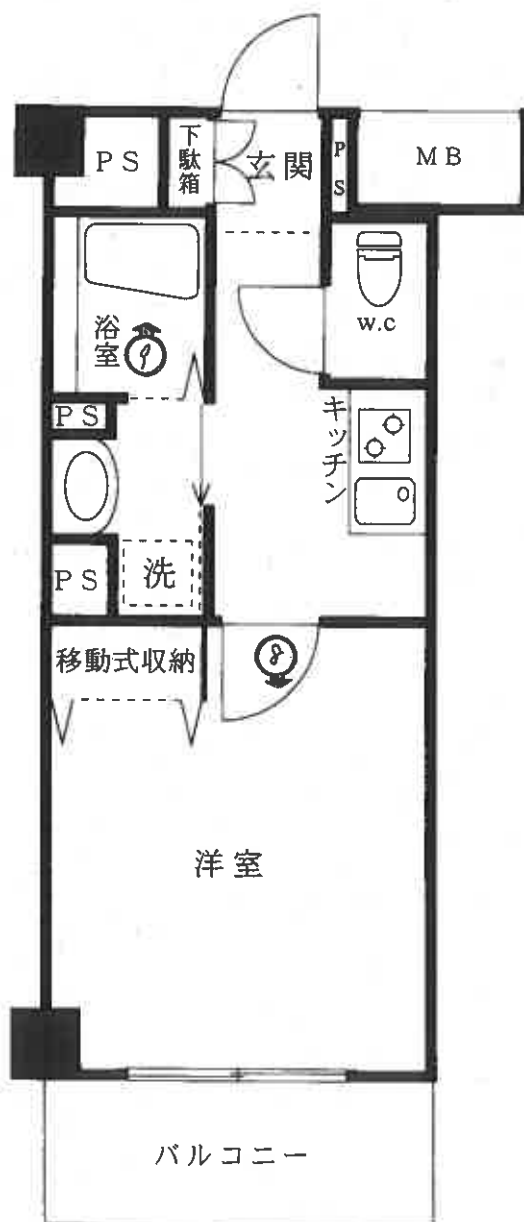
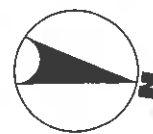
(404号室)



◀○: 写真撮影位置と方向

(26枚目)

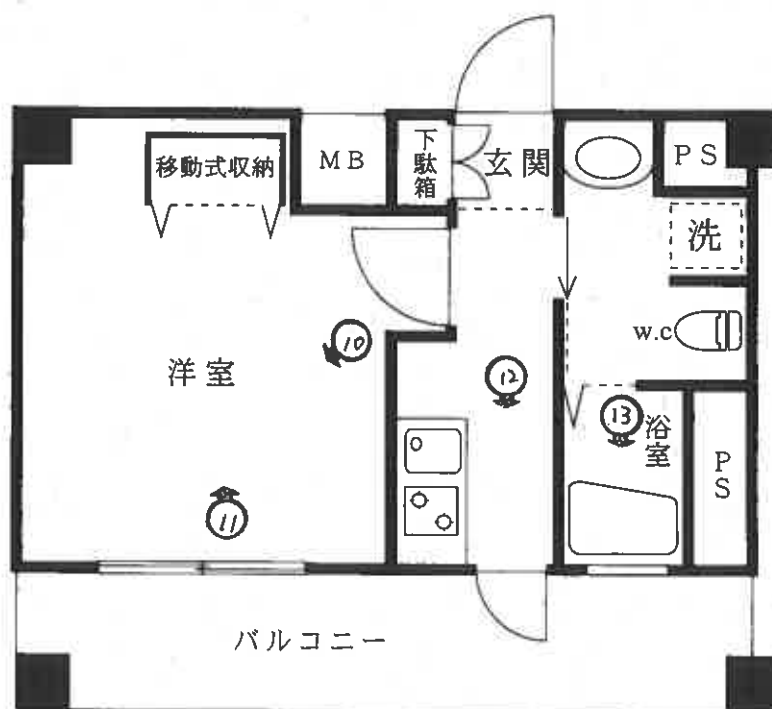
(405号室)



◀○: 写真撮影位置と方向

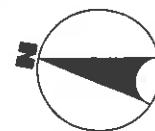
(27 枚目)

(601号室)



◀○: 写真撮影位置と方向

(612号室)



◀○: 写真撮影位置と方向

(29 枚目)



NO. 1



NO. 2

物件 1



NO. 3



NO. 4

物件 2



NO. 5



NO. 6

物件 3



NO. 7



NO. 8

物件 4



NO. 9



NO. 10

物件 5



NO. 11

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 appears slightly aged or off-white. There is no handwriting or printed text on the page.

NO. 12

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 no margins, text, or other markings on the paper.



NO. 13



NO. 14

物件 6



NO. 15

令和 7 年(ケ)第 57 号
令和 7 年 6 月 5 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 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
(物 件 4)

評 価 人 松 岡 利 喜 雄

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 4	金 6,200,000 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
4	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

4（一棟の建物の表示）

所 在 八王子市西片倉三丁目 11 番地 6

建物の名称 R i s i n g p l a c e 八王子みなみ野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西片倉三丁目 11 番 6 の 405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 21.81 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 八王子市西片倉三丁目 11 番 6

地 目 宅地

地 積 1157.39 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 245127 分の 2479

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR横浜線「八王子みなみ野」駅の北方・道路距離約700m（徒歩約9分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、八王子市南部に位置し、中高層のマンション、店舗付共同住宅のほかにロードサイド店舗等も見られる準幹線道路沿いの住商混在地域である。	
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種住居地域 60% 200% 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 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	1,157.39m ² ほぼ長方形 間口約43.8m、奥行約25m （上記間口、奥行は東側道路からの概測による） 地盤面はほぼ平坦であるが、全体的に東向きの緩やかな下り傾斜となっており、符号1土地は接面道路と一部高低差が見られる。 法務局で調査したところ、符号1土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。
接面道路の状況等	東側で幅員約25m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）と0m～約0.8m低く、北側で幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、西側で幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）と0m～約0.8m高くそれぞれ接面する三方路画地。 なお、本件マンションのエントランスは東側道路に面しており、当該道路より約0.8m低い位置にある。	

土地の利用 状況等	◇ 符号 1 の土地は、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	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32年以降の本件土地所有者は個人・法人、平成7年からは本件マンションの建築会社及び区分所有者等であり、昭和55年版及び平成5年版の住宅地図ではいずれも山林、平成16年版の住宅地図では月極駐車場であったことがわかった。	
特 記 事 項	◇ 本物件は、南八王子地区地区計画区域（沿道型住宅地区）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建築物の敷地面積の最低限度：165㎡ ③壁面の位置の制限 ④建築物等の高さの最高限度 ⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ⑥垣又はさくの構造の制限 ◇ 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、本物件の一部が「郷田原（南八王子地区No.12）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。 ◇ 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～1.0mと1.0m～3.0mの浸水想定区域に該当している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	R i s i n g p l a c e 八王子みなみ野	
建 物 の 用 途	住居 (総戸数 99 戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(閉鎖登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 19 年 4 月 9 日 新築 約 18 年 約 32 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 1 階 566.15 m² 2 階 535.14 m² 3 階 535.14 m² 4 階 535.14 m² 5 階 358.24 m² 6 階 333.03 m² 延床面積 2,862.84 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼・吹付等 なし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あ り あ り (但し、台数に限りあり) 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	あり 委託 株式会社トラストコンサルジュ 管理人室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 建物閉鎖登記簿によると、本件建物は平成19年4月9日に共同住宅(家屋番号3051番5、その後11番17から11番6へと順次変更)として建築され、その後平成25年12月6日に区分されて区分所有建物になっている。 ◇ 本件建物については、検査済証の交付記録がある。	

(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	4階に位置する中間部屋(採光は東の一面)		
床 面 積	専 有 面 積	21.81㎡(登記記載)	
間 取 り	1K(洋室)		
バルコニー等	東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 フローリング等 クロス等 キッチン・洗面所・浴室・トイレ等	
保守管理の 状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	4,470 円
	修 繕 積 立 金	月 額	4,470 円
	合 計	月 額	8,940 円
	滞 納 額	滞納額合計 178,800円 (令和7年5月28日現在) 上記滞納額は令和5年8月分～令和7年6月分の合計	
	備 考	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4 専有部分はサブリース物件であり、サブリース会社が所有者から賃借し、転借人に転貸して転借人が住居として使用し占有している(詳細は現況調査報告書参照)。 ◇ 専有部分の床面積や利用状況等から、物件4 専有部分は収益物件と判断できるため、賃借権等の存在は減価要因とならない。		
特 記 事 項	◇ 室内については、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。 なお、居住者によると緊急に修理や修繕を必要とする建物及び設備の不具合は特にないとのことであった。		

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

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／㎡） ア	床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
401,000	× 21.81	× 0.65	= 5,680,000

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18年、経済的残存耐用年数約32年、観察減価率5%、残価率10%

$$\begin{array}{l} \text{〈残価率〉} \quad \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \quad \text{〈観察減価〉} \\ \text{現価率：} 0.1 + (1 - 0.1) \times 32 / (18 + 32) \times (1 - 0.05) = 0.65 \end{array}$$

（小数第3位を四捨五入）

② 敷地権価格（符号 1 の土地）

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
229,000	× 1.07	× 1,157.39	× 1.00	× 2,479 / 245,127	= 2,870,000

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 八王子ー 2 0 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 202,000 \text{ 円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/100 & \times 100/90 & = & 229,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

時点修正： 令和7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、環境条件が優り、街路・行政的条件等が劣ることを考慮して、総合では劣ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

三方路(+7)

相乗積:1.07

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
5,680,000	+ 2,870,000	× 1.20	× 1.02	× 1.00	=10,470,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.20 （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： 1.02 （4階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （4階に位置する中間部屋（採光は東の一面））

その他補正： 1.00

相乗積： $1.02 \times 1 \times 1 = 1.02$

（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （本物件は、床面積及び利用状況等から収益物件と判断できるため、占有は引受との関係で物件の価値を低下させることはなく、減価要因には当たらない。）

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、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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	
1,191,371円 (16.9%)	452,764円	6.3%	6,971,128円	0.8396	5,852,959円 (83.1%)	7,044,330円 = 7,040,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.0600)^3} = 0.8396 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、対象不動産が収益目的のワンルーム型のマンションであることを考慮して、収益価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	10,470,000円
② 収 益 価 格	7,040,000円
③ 調 整 後 の 価 格	8,070,000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
8,070,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	＝ 0	＝6,200,000

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：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て修正を行った。

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ 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。

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	八王子ー20
価 格 時 点	令和7年1月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市みなみ野3丁目18番24 「みなみ野3ー18ー25」	
1 m ² 当たりの価格	202,000円/m ²	
地 積	179m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	北6m市道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	八王子みなみ野 750m	
法 令 上 の 制 限	1低専（50、100）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



対象不動産

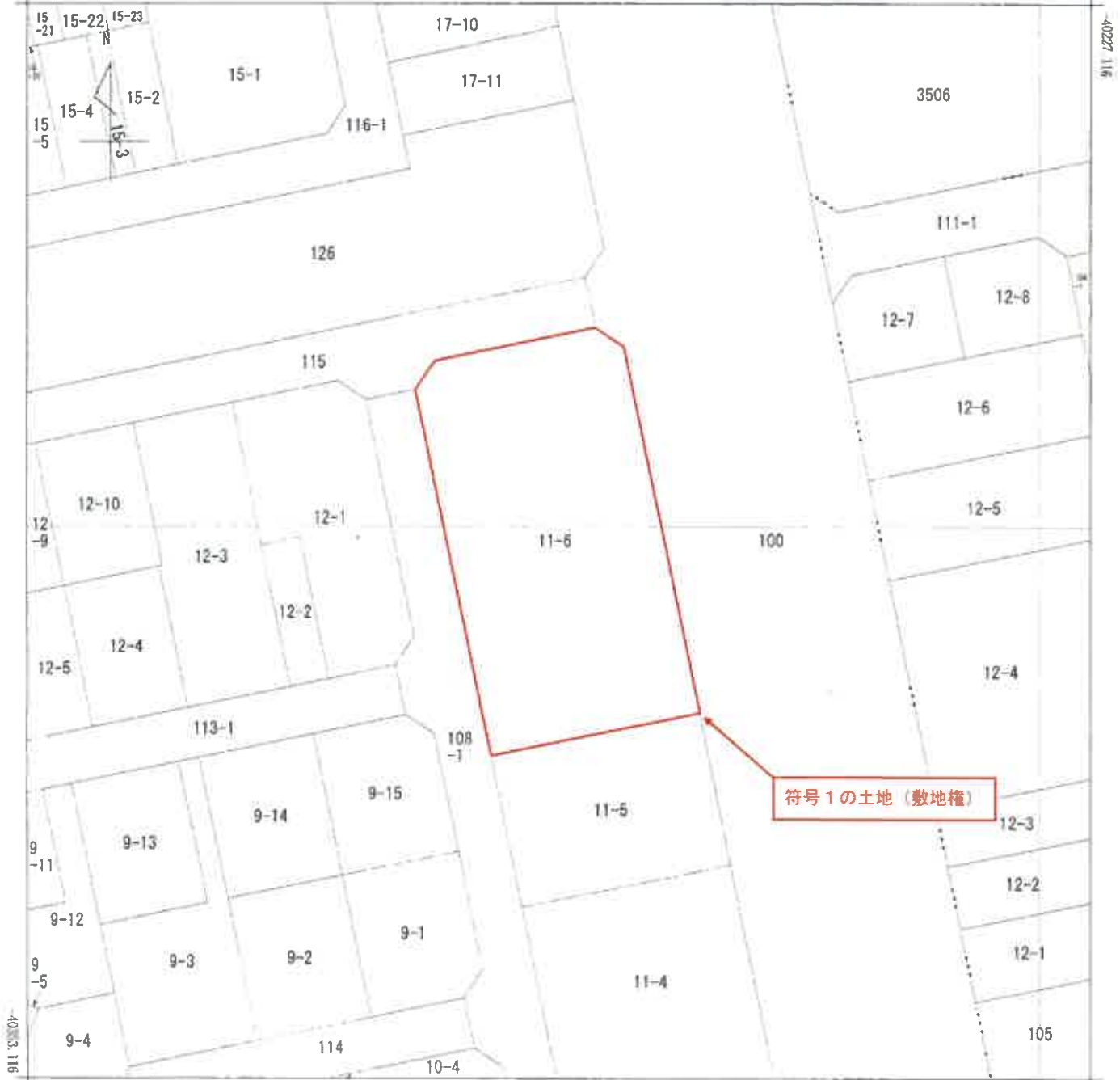
公示地
八王子-20

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

4 10-2

座標値種別 測量成果

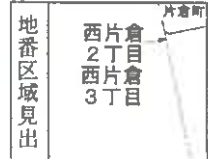
-45536.749



-45661.749

座標値種別 測量成果

(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(touhokuta/heiyououki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	八王子市西片倉三丁目				地 番	11番6			
出 力 縮 小	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は記号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成20年3月31日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月25日

東京法務局八王子支局

地図整理番号: M24686

登記官

(1/1)

登記年月日：平成25年12月6日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年2月25日 東京地裁四八五子支部

A3をA4に縮小

建物図面

各階平面図

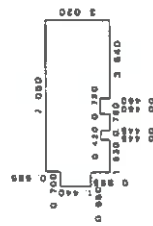
家屋番号 (61) 西片倉三丁目
11番6の405

建物の所在 八王子市西片倉三丁目11番地6

求積表

1 530 x 0 895	3 093 350
0 780 x 0 445	0 347 100
3 640 x 3 020	10 992 800
1 200 x 2 575	3 090 000
0 720 x 2 580	1 843 200
0 700 x 1 440	1 008 000
1 490 x 2 125	3 166 250
合計	21 816 700

床面積 21 81 m²



符号1の土地(敷地権)

物件4 専有部分建物

区分した建物の存する部分4階部分
建物の名称405

作成者

25年11月29日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500