

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 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 8 年 2 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 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 月 23 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,190,000 9,752,000		2,438,000	69,198	15,493
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市別所一丁目15番地23

建物の名称 リ・アーリア京王堀之内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所一丁目15番23の302

建物の名称 302

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 60.65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 八王子市別所一丁目15番23

地 目 宅地

地 積 864.18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 121143分の6065



物 件 明 細 書

令和 7年10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 蘆 澤 里英子

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】

転借人株式会社プロデュニックが占有している。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、B I T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 八王子市別所一丁目15番地23

建物の名称 リ・アーリア京王堀之内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所一丁目15番23の302

建物の名称 302

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 60.65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 八王子市別所一丁目15番23

地 目 宅地

地 積 864.18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 121143分の6065



令和 7年(ケ)第 175号
令和 7年 8月 8日受理
令和 7年 9月 9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 八王子市別所一丁目15番地23

建物の名称 リ・アーリア京王堀之内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所一丁目15番23の302

建物の名称 302

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 60.65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 八王子市別所一丁目15番23

地 目 宅地

地 積 864.18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 121143分の6065



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市別所1丁目15番地24 リ・アーリア京王堀之内302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 ☐ 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 12,100円 修繕積立金 7,300円 CATV視聴料 1,000円	令和7年8月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計408,000円 ☐ 不明 ☒ 遅延損害金47,878円(年14%)	
管理費等照会先	株式会社翔家		
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 (転貸)	■全部 □
占有者		■株式会社ステージプランナー	■株式会社プロデュニック
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		□陳述 (□ ()) ■文書 (所有者の回答書)	■陳述 (B (占有者代表者)) ■文書 (占有者の回答書)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		平成29年 7月18日	令和 3年10月10日
最初の 契約等	契約日	平成29年 7月18日	令和 3年10月 4日
	期間	不詳 (所有者の回答に必要情報がない)	令和 3年10月10日から ■令和 5年10月 9日まで □期間の定めなし
更新の種別		不詳	□合意更新 ■自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	令和 7年 8月 1日から ■不詳 (直近の契約 令和5年8月1日から令和7年7月31日まで)	令和 5年10月10日から ■令和 7年10月 9日まで □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他 ()	■その他 (株式会社ステージプランナー)
	借主	■その他 (株式会社ステージプランナー)	■占有者 □その他 ()
賃料・支払時期		不詳 (直近の契約 毎月金83,300円) (支払期日不詳)	毎月金85,000円 (毎月27限り翌月分払)
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	□ない □敷金 □保証金 ■ある 金85,000円
特約等		■不詳 (転貸可と思われる)	□転貸可 □
その他		更新契約書に自動更新条項あり	社宅として使用している C及びDが居住中である 管理費 月額10,000円
執行官の意見		□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
		原賃借人から回答を得られなかった。また、所有者が電話に出ないため補充回答を得られなかった。	原賃借人から回答を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者代表者)	1 本件建物は、株式会社プロデュニックが社宅として使用しています。 2 当初は、私が社宅として使用していたのですが、私は退去し、本年8月8日から社員であるC及びDが社宅として使用しています。現在は入居準備中です。ここには、同人らの私物の他に当社が用意した備品もあります。 3 C及びDからは賃料を徴収していません。 4 更新契約書は作成していません。

(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、所有者及び転借人の照会回答、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。

(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 8月 8日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年 8月 15日 10:50-11:02	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 8月 15日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者)
7年 8月 18日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年 8月 27日 12:10-12:40	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
7年 8月 28日 : - :	当 庁	照会書送付(株式会社ステージプランナー)
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 8月 27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。

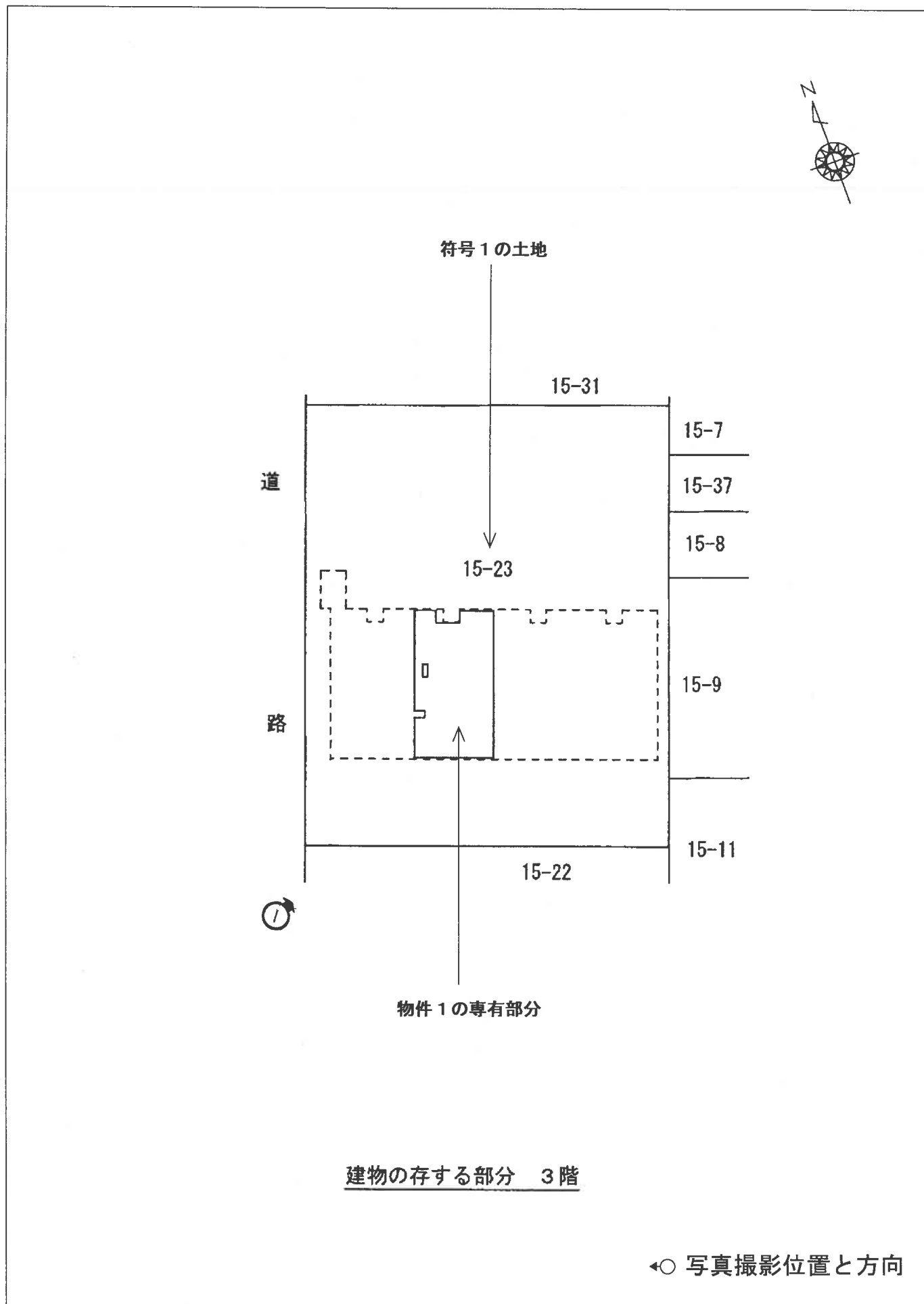
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

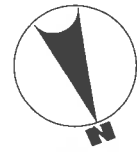
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)



建物間取図

令和7年(ケ)第175号



◀○: 写真撮影位置と方向

(8 枚目)

令和 7 年(ケ)第 175 号
令和 7 年 8 月 27 日 現地調査
令和 7 年 9 月 17 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

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 12,190,000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
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 八王子市別所一丁目15番地23

建物の名称 リ・アーリア京王堀之内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所一丁目15番23の302

建物の名称 302

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 60.65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 八王子市別所一丁目15番23

地 目 宅地

地 積 864.18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 121143分の6065

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	京王相模原線「京王堀之内」駅の南西方・道路距離約600m（徒歩約8分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、八王子市南東部の多摩ニュータウン地域に存し、共同住宅や一般住宅のほかにロードサイド店舗、事業所等も見られる都道沿いの地域である。周辺には府中カントリークラブや蓮生寺公園等が見られる。	
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2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 地区計画区域 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画（居住誘導区域） 景観計画区域（一般地区）
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	864.18㎡ 長方形 間口約32.4m、奥行約26.7m 地盤面はほぼ平坦であるが、前面道路沿いが北東方へ緩やかな下り傾斜となっているため、当該道路とは一部高低差が見られる。 法務局で調査したところ、符号1の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	北西側で幅員約28m舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号）と約0m～約1m高く接面する中間画地。	
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	◇ 土地登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、対象不動産は平成8年に土地区画整理法の換地処分がなされており、平成8年以降の本件土地所有者は金融機関、不動産会社、平成26年からは本件マンションの分譲会社及び区分所有者である。また、昭和52年版の住宅地図では田、平成3年版では区画整理済みの空地（本件マンションの予定地）であったことがわかった。	
特 記 事 項	◇ 符号1 土地は、由木中央地区地区計画区域「一般市街地区」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建築物の敷地面積の最低限度：150㎡ ②壁面の位置の制限 ③垣又はさくの構造の制限 ◇ 本物件の北端上空を東京電力の高圧送電線が東西に通過している。そこで、（株）タワーライン・ソリューションに問い合わせたところ、「通過している電線の電圧は66,000ボルト、本物件付近の地上からの送電線の高さは約33m、建築物を建築する場合の離隔距離は送電線から3.6m以上確保する必要がある」とのことであった。したがって、再建築等を考慮する際は実際の規制がかかる範囲や制限内容の詳細について、上記担当部署に十分確認する必要がある。 ◇ 八王子市ハザードマップによると、対象地の西端及び南東端が0.5m未満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	リ・アーリア京王堀之内	
建物の用途	住居 (総戸数 20 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5年2月24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 5階建 1階 264.48 m ² 2階 264.48 m ² 3階 264.48 m ² 4階 264.48 m ² 5階 264.48 m ² 延床面積 1,322.40 m ²	
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	あ り あ り (但し、台数に限りあり) 集合郵便受、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 株式会社翔家
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。 ◇ 建物閉鎖登記簿によると、本件建物は平成5年2月24日に共同住宅(家屋番号15番23)として建築され、その後平成26年10月29日に区分されて区分所有建物になっている。	

(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	3階に位置する中間部屋(採光は南西・北東の二面)		
床 面 積	専 有 面 積	60.65㎡(登記記載)	
間 取 り	3LDK (LDK、洋室2、和室、洗面室、浴室、トイレ等)		
バルコニー等	南西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 台所・洗面室・浴室・トイレ等	
保守管理の 状態	概ね普通		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	12,100 円
	修 繕 積 立 金	月 額	7,300 円
	C A T V 視 聴 料	月 額	1,000 円
	合 計	月 額	20,400 円
	滞 納 額	滞納額合計 408,000円 (令和7年8月18日現在)	
	備 考	上記滞納額に遅延損害金47,878円(年14%)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1 専有部分は、法人が転借権に基づき社宅として使用し占有して いる(原賃貸借契約及び転貸借契約の内容については、「現況調査報 告書」参照)。		
特 記 事 項	◇ 室内は、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、北西側洋室のドアの建付けが悪いほかは、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（円／㎡） ア	床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
300,000	× 60.65	× 0.39	= 7,100,000

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33年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率5%、残価率10%

$$\begin{array}{l} \text{〈残価率〉} \quad \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \quad \text{〈観察減価〉} \\ \text{現価率：} 0.1 + (1 - 0.1) \times 17 / (33 + 17) \times (1 - 0.05) = 0.39 \end{array}$$

（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				
219,000	× 0.99	×864.18	×1.00	×6,065 / 121,143	= 9,380,000

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 - 6 2 】

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 200,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/94 = 219,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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地域に比較して環境・交通接近条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

一部高圧線下地(-1)

相乗積:0.99

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
7,100,000	+ 9,380,000	× 1.00	× 1.01	× 1.00	=16,640,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.00 （必要なし）

エ 個別格差

階層別補正： 1.01 （3階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （3階に位置する中間部屋（採光は南西・北東の二面））

その他補正： 1.00

相乗積： $1.01 \times 1 \times 1 = 1.01$

（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （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	
2,079,577円 (19.5%)	749,009円	7.0%	10,379,125円	0.8232	8,544,096円 (80.5%)	10,623,673円 = 10,620,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.067)^3} = 0.8232 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、対象不動産が現在賃貸借に供されているものの、本来はファミリータイプマンションであることを考慮して、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	16,640,000円
② 収 益 価 格	10,620,000円
③ 調 整 後 の 価 格	16,040,000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
16,040,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95	－ 0	=12,190,000

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－62
価 格 時 点	令和7年1月1日	
所 在 及 び 地 番	八王子市別所1丁目18番3	
1 m ² 当たりの価格	200,000円/m ²	
地 積	177m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	共同住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	南東28m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	京王堀之内 700m	
法 令 上 の 制 限	2 中専(60、200) 準防	

第7 附属資料の表示

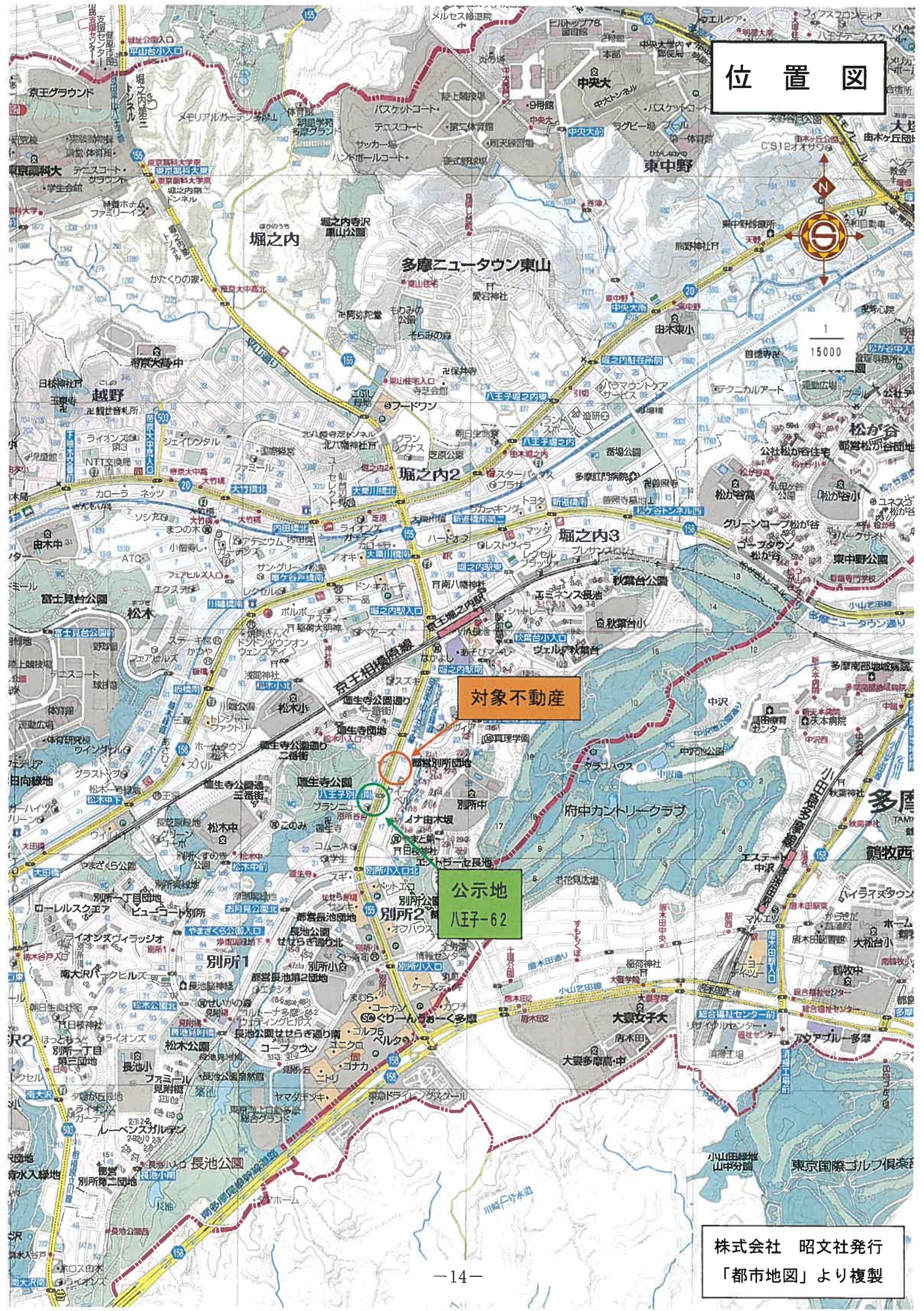
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

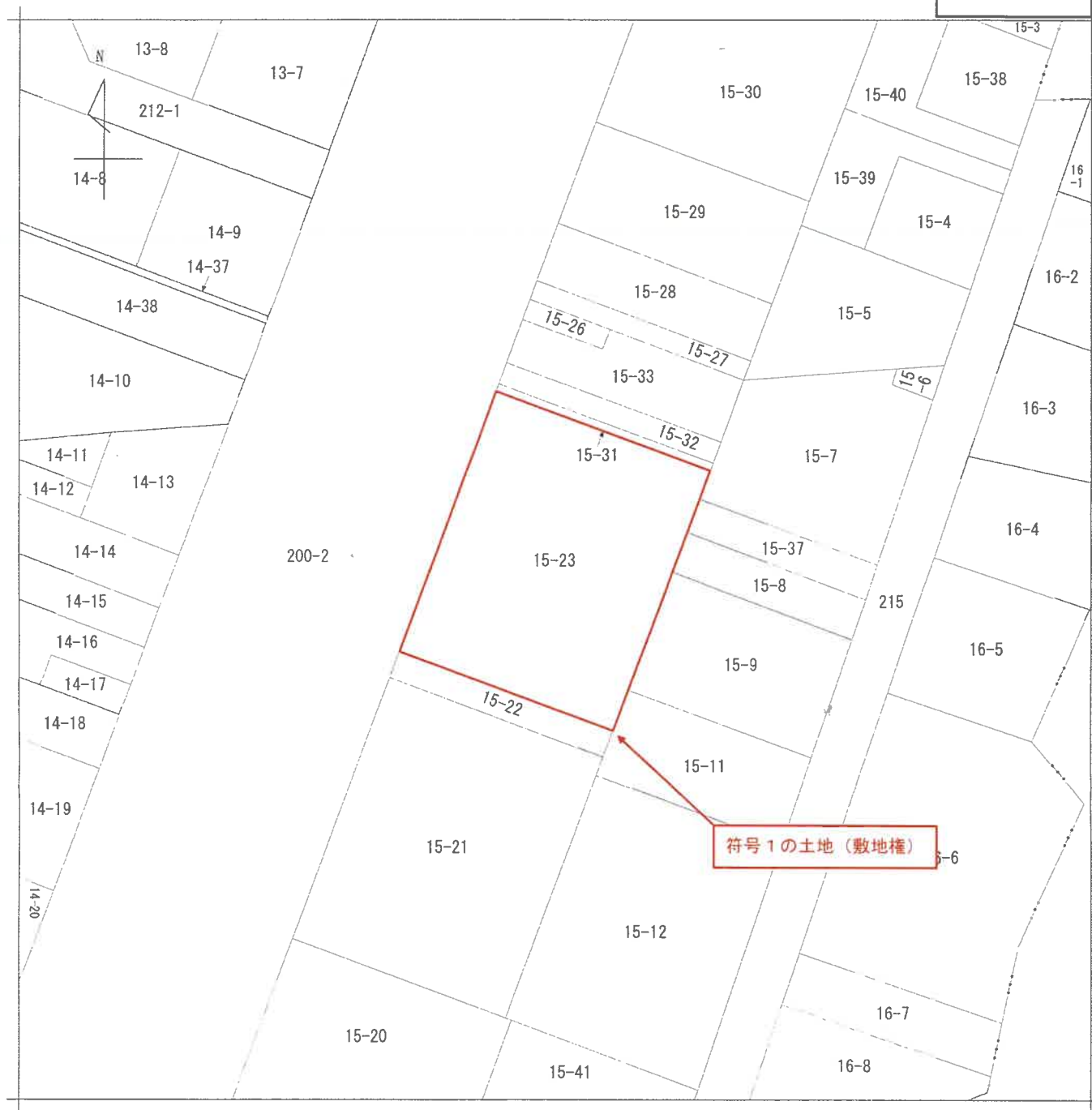
位置図



対象不動産

公示地
八王子-62

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。

地番区域見出
別所 1 丁目

請 求 部 分	所 在	八王子市別所一丁目					地 番	15番23		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面（国調法１９－５指定）		種 類	土地地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成8年6月15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。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和7年6月18日

東京法務局

地図整理番号: M88986

登記官

登記年月日：平成26年10月29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。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和7年6月18日

東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 15番23の302

建物の所在 八王子市別所一丁目15番地23

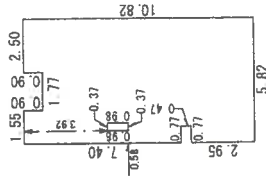
各階平面図

建物の名称 302

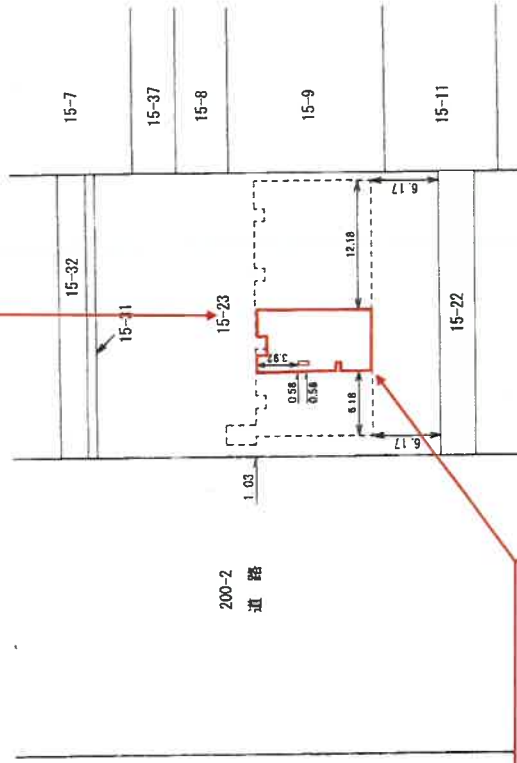
求積算

1. 55 x 0.90	= 1. 3950
2. 50 x 0.90	= 2. 2500
0. 77 x 6.50	= 5. 0050
5. 05 x 9.92	= 50. 0960
0. 77 x 2.95	= 2. 2715
0. 37 x 0.98	= -0. 3626
計	60. 6549

床面積 60.65㎡



符号1の土地(敷地権)



物件1専有部分建物

建物の存する部分 3階

作成者

年10月2日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500