

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6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21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 3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18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 2月 4日 午前10時00分から 令和 8年 2月 6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 8年 1月 6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	23,520,000 18,816,000		4,704,000	107,948	16,710



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 多摩市関戸五丁目30番地8

建物の名称 日神パレステージ聖蹟桜ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関戸五丁目30番8の604

建物の名称 604

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 60.36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 多摩市関戸五丁目30番8

地 目 宅地

地 積 1720.79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 264936分の6365



物 件 明 細 書

令和 7年11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 橋 本 輝 明

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、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 多摩市関戸五丁目 30 番地 8

建物の名称 日神パレステージ聖蹟桜ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋・番号 関戸五丁目 30 番 8 の 604

建物の名称 604

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 60.36 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 多摩市関戸五丁目 30 番 8

地 目 宅地

地 積 1720.79 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 264936 分の 6365



令和 7年(ケ)第 204号
令和 7年10月 2日受理
令和 7年 10月 8日提出
(評価人：山崎俊治)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 久保 完 二

(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 多摩市関戸五丁目30番地8

建物の名称 日神パレステージ聖蹟桜ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関戸五丁目30番8の604

建物の名称 604

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 60.36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 多摩市関戸五丁目30番8

地 目 宅地

地 積 1720.79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 264936分の6365



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	東京都多摩市関戸五丁目30番地の8-604号 日神パレステージ聖蹟桜ヶ丘 (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住居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	☒ 月額は次のとおり 管理費 8,600円 修繕積立金 21,140円 駐車場使用料 13,000円 CATV使用料 1,400円 自転車置場使用料 200円 町会費 100円	令和 7年10月16日現在 ☒ 滞納がある R7年8月分～R7年10月分 計125,640円 ☒ その他に遅延損害金(金2,413円 (年利14.6%))が付加される
管理費等照会先	日神管財株式会社収納管理課	
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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■建物所有者	(占有関係) 1 本建物には、私たち夫婦と子供2人の計4人で居住しています。 他人に貸したりしていません。 (本建物について) 1 外部の給湯器のタッチパネルは作動しますが、浴室内のタッチパネルが故障しています。

(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 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

(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10月15日 (水) 11:25-11:45	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年10月16日 (木) : : :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
7年10月21日 (火) 12:30-12:45	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・評価人同行
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		

(特記事項)

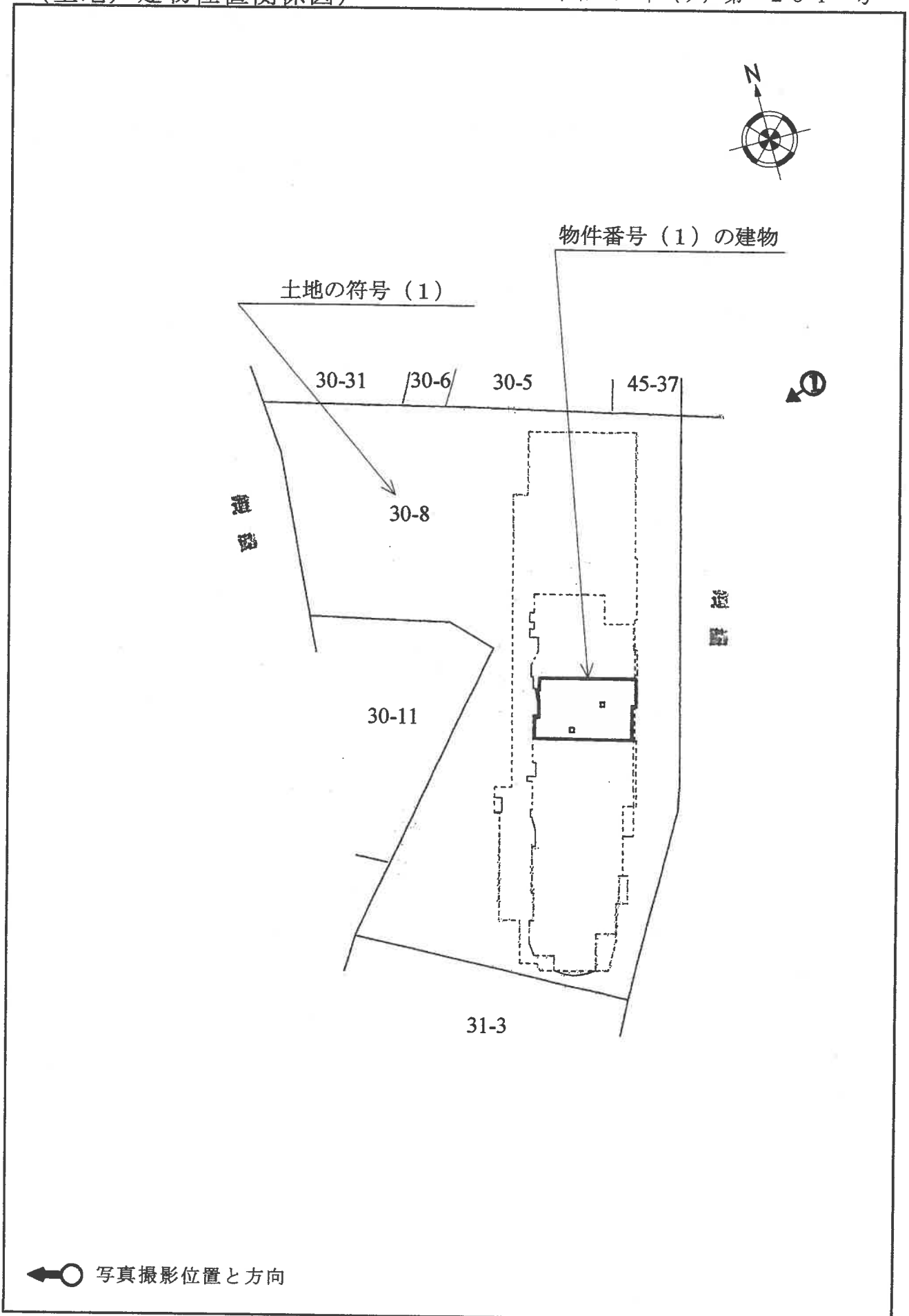
■ 令和 7年10月21日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

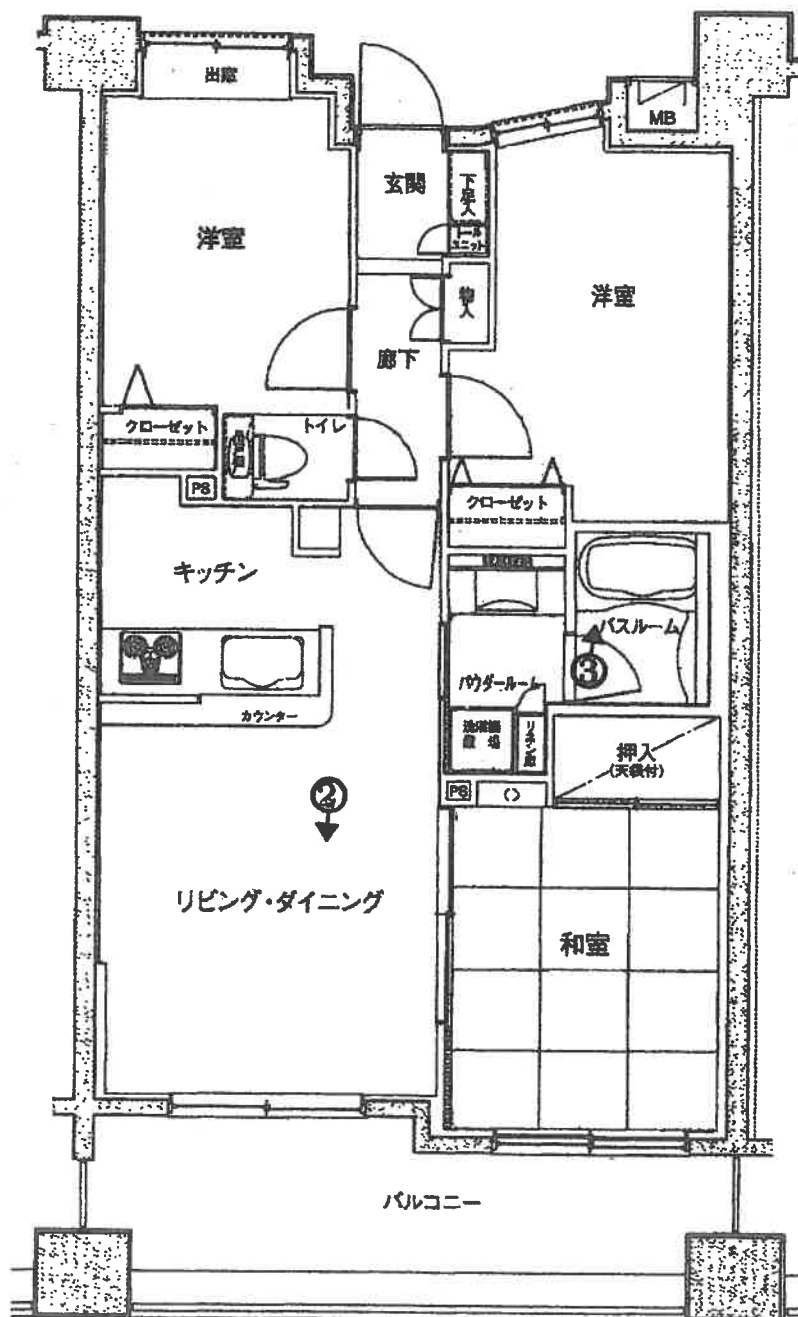
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3枚添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第204号
令和7年10月21日現地調査
令和7年11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 山崎 俊治

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 23,520,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付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の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 多摩市関戸五丁目30番地8

建物の名称 日神パレステージ聖蹟桜ヶ丘

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 関戸五丁目30番8の604

建物の名称 604

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 60.36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 多摩市関戸五丁目30番8

地 目 宅地

地 積 1720.79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 264936分の6365

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	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅の南東方道路距離約1.1km(徒歩約14分)、最寄バス停の至近に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	近隣は、多摩市の北部、川崎街道南方の旧鎌倉街道沿いに位置する住宅地域である。地域的には東方の乞田川に向かって下る丘陵地の麓に位置している。旧鎌倉街道沿いには戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域が形成されており、東方の鎌倉街道沿いには共同住宅、戸建住宅、沿道型店舗等が建ち並ぶ住・商混在地域が形成されており、西方の丘陵地には戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域が形成されている。		
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	東側都道道路境界線より20m内	東側都道道路境界線より20m超
		市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 200% } _(※) 準防火地域 日影規制(一) 23m第2種高度地区	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 80% } _(※) なし 日影規制(一) 第1種高度地区 高さの最高限度:10m
	宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例(丘陵地景観基本軸) 都立多摩丘陵自然公園(普通地域)		
(※) 本件建物の建築計画概要書には、「敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値:162.09%」との記載あり。			
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	1,720.79㎡ 不整形 東側間口(接道距離)約60m・奥行約19～42m 西側間口(接道距離)約22m・奥行約42m	
	地 勢	本件敷地の東側部分(宅盤面)は東側都道と概ね等高な平坦地であるものの、西側部分は東下りの傾斜地となっており、宅盤面との間には高さ数mのRC擁壁が築造されている。また、宅盤面は北側隣地より数m低く、隣地との間には高さ数mのRC擁壁が築造されている。本件敷地西側部分と西側市道との間には高さ約4mのRC擁壁が築造されている。	
そ の 他		法務局備付の地積測量図(平成17年7月作製)が存する。	

接面道路の状況等	東側：幅員約8～14mの舗装都道(建築基準法第42条1項1号に該当)にほぼ等高に接面する。 西側：幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項2号に該当)に約4m低く接面する。なお、市道との間には高低差がある上にガードレールも設置されており、西側市道からの出入りは出来ない状況。	
土地の利用状況等	符号1土地は、物件1建物が存する一棟の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」参照)	
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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年頃及び昭和63年頃は建設業関係の事務所の敷地等として利用されており、平成5年頃は事業所の敷地等として利用されており、平成16年頃は事業所の敷地や資材置場等として利用されていたことが確認された。	
特記事項	① 西側市道との間に築造されているRC擁壁は、西方一帯が都市計画法の開発許可を受けて宅地開発された際に築造されたものであり、検査済証の交付記録がある(令和6年3月19日)。 ② 宅盤面と本件敷地西側部分及び北側隣地との間に存するRC擁壁については、都市計画法、旧宅地造成等規制法及び建築基準法に基づく検査済証の確認はできなかった。本件建物についての建築確認済証及び検査済証の交付記録があるため、本件建物の一部としてRC擁壁が築造されたものと推測されるが詳細は不明。なお、本件敷地における建物の再建築にあたっては東京都建築安全条例第6条(がけ条例)による制限を受けるため留意が必要である。 ③ 本件敷地の南側の一部が、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)及び土砂災害特別警戒区域(通称レッドゾーン)に該当しているとみられることから、留意が必要である。 ④ 南西側で墓地に隣接する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日神パレスステージ聖蹟桜ヶ丘	
建物の用途	共同住宅（総戸数40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17年9月7日新築 約20年 約30年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 1階 655.18 m ² 2階 526.19 m ² 3階 526.19 m ² 4階 471.23 m ² 5階 404.24 m ² 6階 348.39 m ² 7階 270.26 m ² 8階 164.43 m ² 延床面積 3,366.11 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐輪場、 バイク置場、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	有り 委託 日神管財株式会社 管理人室あり
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	◇ 一棟の建物の検査済証の交付記録(平成17年9月26日)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	6階に位置する中間部屋 (採光及び開口部は西側及び東側)	
床 面 積	専有面積 60.36 m ² (登記記載)	
間 取 り	3LDK (LDK、洋室2、和室、浴室、トイレ等)	
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	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 水廻り(台所、浴室、洗面室、トイレ)等 特になし
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 CATV使用料 自転車置場使用料 町 会 費 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 8,600円 月 額 21,140円 月 額 13,000円 月 額 1,400円 月 額 200円 月 額 100円 月 額 44,440円 滞納額合計 125,640円 (令和7年10月16日現在) 管理会社によると上記滞納額は令和7年8月分から令和7年10月分までの合計額とのこと。なお、上記の他に遅延損害金2,413円(年利14.6%)があり、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	現況調査報告書のとおり建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 室内は全体的に荷物が多く、壁や床の状態等について十分な確認ができなかったが、目視可能な範囲においては浴室や壁紙の汚れが目立った他は概ね経年使用程度の汚れ、摩耗、劣化等が認められた。なお、建物所有者によると浴室内の給湯器のリモコンが作動しない他は特に不具合はないとのこと。 ② 室内で犬が1匹飼われていた。	

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＝ア×イ×ウ
430,000	× 60.36	× 0.56	= 14,530,000

※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 : 再調達原価は一棟の建物の平均単価であり、共用部分を含む。

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、保守管理の状況、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

残価率	10%
経過年数	約20年
経済的残存耐用年数	約30年
観察減価率	15%

$$\begin{array}{c} \text{(残価率)} \\ \text{現価率: } 0.10 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(耐用年数に基づく方法)} \\ \frac{\text{約30年}}{(\text{約20年} + \text{約30年})} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(観察減価)} \\ (1 - 0.15) \end{array} = 0.56$$

(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 (円) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
205,000	× 0.71	× 1,720.79	× 1.00	× 6,365 / 264,936	= 6,020,000

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。

【 基準地 多摩－13 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 213,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{102} & = & 205,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：方位（南東）を考慮した。

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以下のとおり査定した。

- ・形状・地勢等 ----- ー 25 %
- ・用途跨り ----- ー 4 % （1低専を含む）
- ・墓地隣接 ----- ー 1 %
- ・二方路 ----- ± 0 %

$$\text{相乗積} : 0.75 \times 0.96 \times 0.99 \times 1.00 = 0.71 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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 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=(ア+イ)×ウ×エ×オ					
14,530,000	+	6,020,000	×	1.50	×	1.03	×	1.00	=	31,750,000

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 : 当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正 : 1.03 (6 階) ※基 準 階 : 2 階
- ・位置別補正 : 1.00 (中間 部屋) ※基準部屋 : 中間部屋
- ・その他補正 : 1.00 (特になし)

相乗積 : 1.03 × 1.00 × 1.00 = 1.03 (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に、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有効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借条件等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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) ※ 1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※ 2 オ	正味復帰価格 の 現 価 (円) カ = エ × オ	
2,451,391 (17.0%)	980,990	6.6%	14,417,580	0.8325	12,002,635 (83.0%)	14,454,026 = 14,450,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.063)^3} = 0.8325 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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有効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年目の有効純収益 : 保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り : 4年目の有効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。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリータイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、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	31,750,000円
② 収 益 価 格	14,450,000円
③ 調 整 後 の 価 格	30,000,000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=ア×イ×ウ×エ×オ
30,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98		= 23,520,000

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：一般の市場における修正。本件の場合に必要なし。

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：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額を考慮した修正相当額の減価を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
(敷金等) 本件の場合に必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

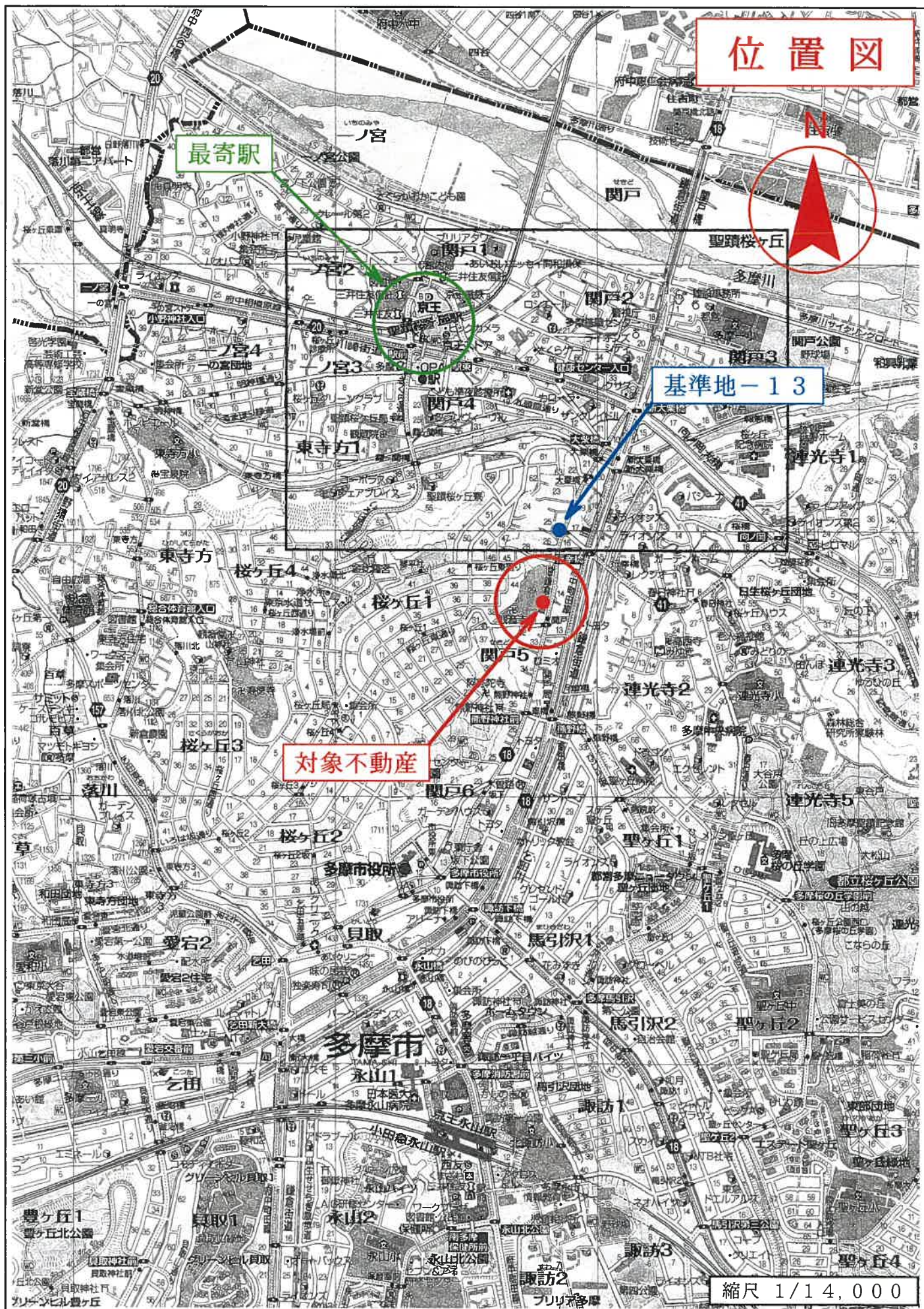
基準地「多摩－１３」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	多摩市関戸五丁目25番22
1㎡当たりの価格	213,000円/㎡
地 積	263㎡
前 面 道 路 の 状 況	南東10m都道
供給処理施設の状況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「聖蹟桜ヶ丘」駅 850m
法 令 上 の 制 限	2中高(60,200)、高度、準防火
周辺の土地の利用状況	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

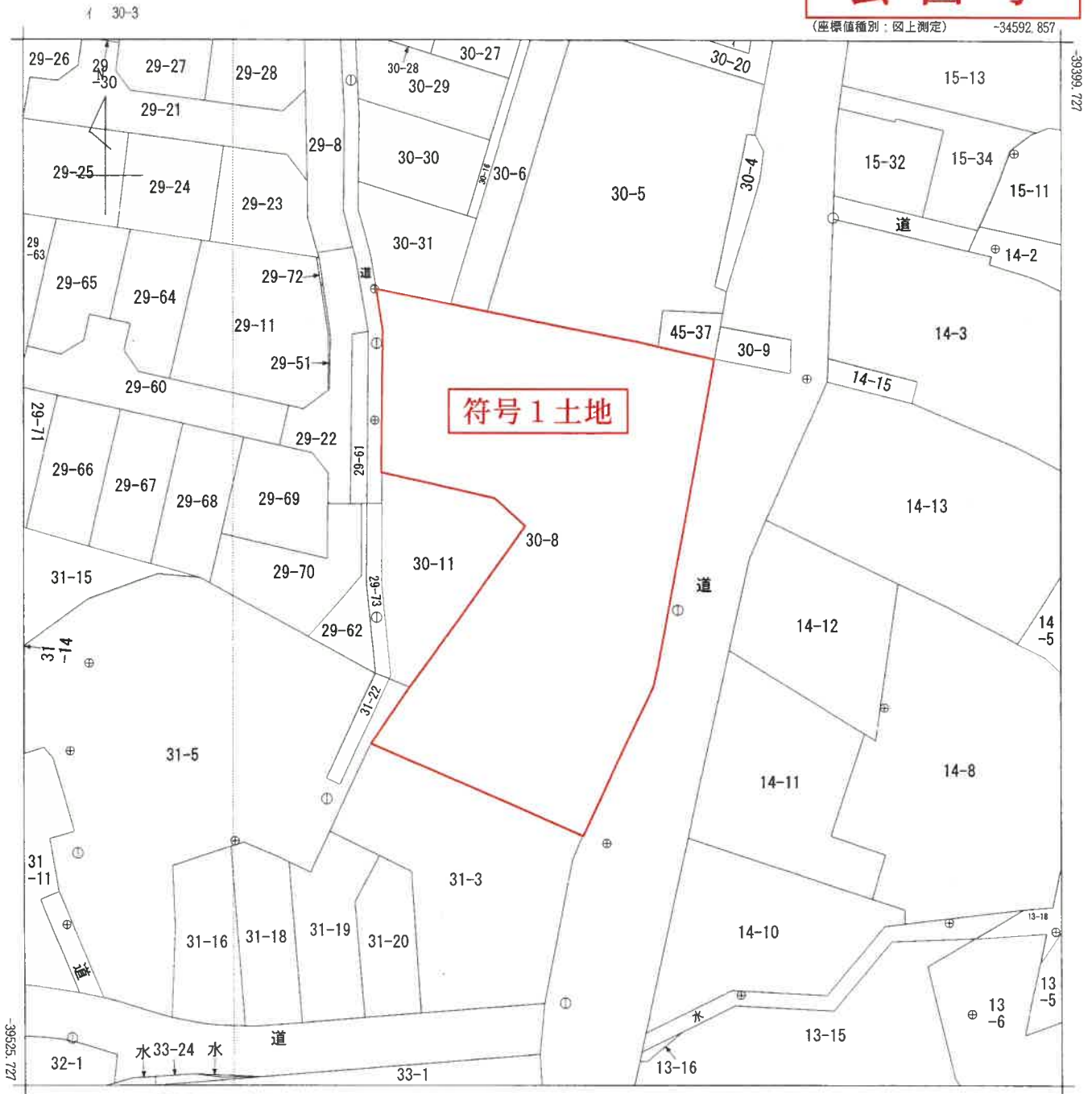


株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

(座標値種別：図上測定)

-34592.857



-34717.857

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

関戸5丁目

請求部	所在	多摩市関戸五丁目				地番	30番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和7年10月7日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

地積測量図写

平成七年七月七日 登記

地積測量図

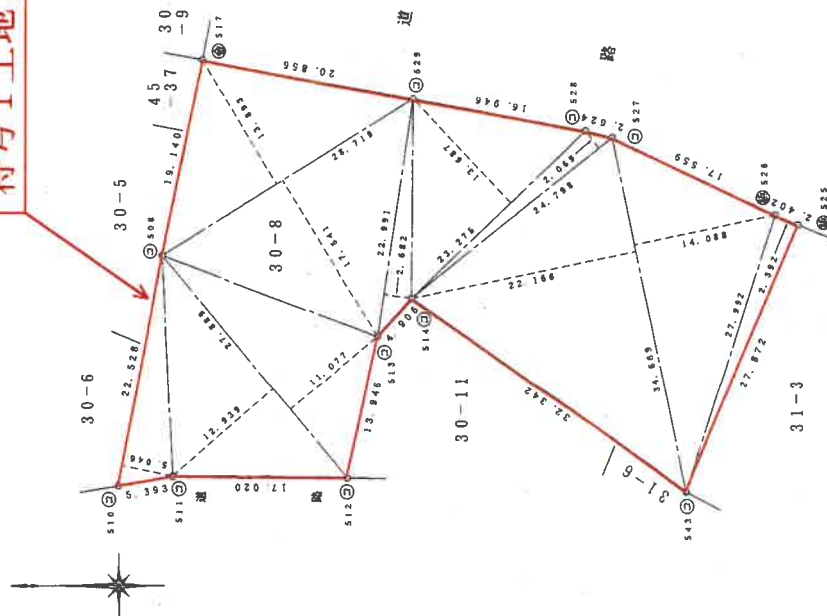
30-8

地番

多摩市関戸五丁目

土地の所在

符号1土地



境界点記号
②コンクリート石
③金目
④金目

101779

縮尺 1/500

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

(平成17年 7月 4日作製)

作製者

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	斜面積	地積
30-8	1	22.528	X	5.046	113.576288
	2	27.889	X	12.939	360.855771
	3	27.889	X	11.077	308.926453
	4	28.719	X	17.541	503.759979
	5	28.719	X	13.893	398.993067
	6	22.991	X	2.682	61.661862
	7	23.275	X	13.687	318.564925
	8	24.798	X	2.069	51.307062
	9	34.669	X	22.166	768.473054
	10	34.669	X	14.088	488.416872
	11	27.992	X	2.392	66.956864
合計		344.1	592.197		1720.79 m ²

座標リスト		X	Y
NO			
525		-39851.522	-34357.813
526		-39849.326	-34356.838
527		-39833.420	-34349.400
528		-39830.871	-34348.773
529		-39814.211	-34345.672
517		-39793.598	-34341.906
508		-39789.690	-34360.622
510		-39785.264	-34382.711
511		-39790.586	-34381.835
512		-39807.606	-34381.996
513		-39810.652	-34368.386
514		-39813.938	-34364.743
543		-39840.383	-34383.363

登記年月日：平成17年7月7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7年10月7日 東京法務局府中支局

登記官

建物図面・各階平面図写

平成27年10月3日 登録

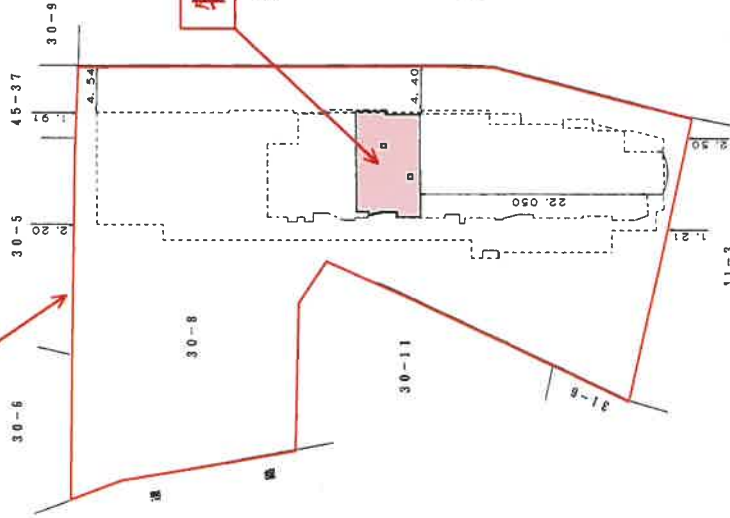
建物図面
各階平面図

家屋番号
関戸五丁目
30番8の604

建物の所在
多摩市関戸五丁目30番地8

符号1土地

物件1建物



建物の存する部分 6階部分

建物の名称 604

421500

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

3番11号

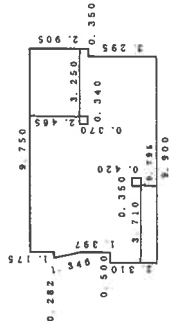
平成27年9月7日(作製)

作製者

(東京土地家屋調査士会用紙)

各階平面図

平面図



求積表

-0.420 x 0.350	=	-0.147000
-0.370 x 0.340	=	-0.125800
2.310 x 0.500	=	1.155000
1.317 x 0.282/2	=	0.185697
6.200 x 9.400	=	58.280000
2.905 x 0.350	=	1.016750
合計		60.364647
床面積		60.36㎡

登記年月日：平成17年10月3日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月7日 東京法務局府中支局

登記官

請求番号：12-3