

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 10 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 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 9 月 8 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	13,600,000 10,880,000		2,720,000	73,905	16,397



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 日野市多摩平六丁目 2 4 番地 2

建物の名称 レヂオンス日野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 多摩平六丁目 2 4 番 2 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3 号

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 5 5 . 7 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 日野市多摩平六丁目 2 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 0 6 . 7 7 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 1 0 3 2 5 0 分の 5 9 0 0



物件明細書

令和 8年 5月27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】

転借人帝人株式会社が占有している。原賃借人株式会社リロケーション・ジャパン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 その他買受への参考となる事項

なし

《 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 日野市多摩平六丁目 24 番地 2

建物の名称 レヂオンス日野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩平六丁目 24 番 2 の 403

建物の名称 403 号

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 55.76 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 日野市多摩平六丁目 24 番 2

地 目 宅地

地 積 506.77 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 103250 分の 5900



令和 8 年 (ケ) 第 27 号
令和 8 年 3 月 23 日受理
令和 8 年 4 月 27 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 平 良 栄 一 郎

(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 日野市多摩平六丁目 2 4 番地 2

建物の名称 レヂオンス日野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩平六丁目 2 4 番 2 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3 号

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 5 5 . 7 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 日野市多摩平六丁目 2 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 0 6 . 7 7 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 1 0 3 2 5 0 分の 5 9 0 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都日野市多摩平六丁目24番地の2 レヂオンス日野403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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 18,290円 修繕積立金 30,270円 円 円	令和 8年 3月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明		
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table> ☐ ある		{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■(株)リロケーション・ジャパン	■帝人株式会社
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 (■(株)リロケーション・ジャパン担当者) ■文書 (■契約書等)	■陳述 (■A (建物使用者)) □文書 (□)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	□賃借 ☐ 使用借 ■転借 (業務委託)
占有開始時期		令和 5年 6月29日	令和 5年 6月29日
最初の契約等	契約日	令和 5年 6月29日	令和 5年 6月29日
	期間	令和 5年 6月29日から ■令和7年6月28日まで 2年間 □期間の定めなし	令和 5年 6月29日から ■令和7年6月28日まで 2年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年 6月29日から ■令和9年6月28日まで 2年間 □期間の定めなし	令和7年 6月29日から ■令和9年6月28日まで 2年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者□その他 ()	■その他 ((株)リロケーション・ジャパン)
当事者	借主	■その他 ((株)リロケーション・ジャパン)	■占有者□その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 100,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金 100,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない ☐ ■敷金 □保証金 ■ある ☐ 金 100,000 円	□ない ☐ ■敷金 □保証金 ■ある ☐ 金 100,000 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		共益費：月額5,000円	共益費：月額5,000円 社員A居住
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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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
株式会社リロケーション・ジャパン担当者	私どもは、企業との間で締結されている住宅支援業務委託契約に基づいて本件建物を借り受け、同企業の社員が社宅として使用しています。 したがって、当社とその企業との間に個別の賃貸借契約等はありません。 照会書の回答については、当社から送付させていただきます。 (令和8年4月14日電話聴取)
A (本件建物の使用者)	本件建物は、帝人株式会社の社宅として、私が使用しています。 本件建物の不具合については、給湯器の火がつきにくいことがあります。 (令和8年4月17日面接聴取)
株式会社リロケーション・ジャパン担当者	本件建物の更新契約については、現在、事務所に保管されておらず、送付することが出来ないのですが、昨年一度更新契約をしており、合意更新ということになります。 内容については、最初の契約書のとおりです。 (令和8年4月20日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件対象物件の状況は、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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、株式会社リロケーション・ジャパンと帝人株式会社との間の社宅斡旋契約により、帝人株式会社が占有し、同社の社員Aが使用していると認められる。
 - (1) 株式会社リロケーション・ジャパンから提出された契約書等
 - (2) ライフライン調査の結果なお、本件建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも期限までに回答を得ることができなかった。
- 3 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月8日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年4月10日 9:30-9:40	当庁 (郵便) 物件所在地	■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
8年4月14日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
8年4月14日 : - :	当庁 (電話)	■株式会社リロケーション・ジャパン担当者より電話聴取
8年4月17日 8:10-8:30	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■Aから面接聴取
8年4月20日 : - :	当庁 (電話)	■株式会社リロケーション・ジャパン担当者より電話聴取
年 月 日 : - :		

(特記事項)

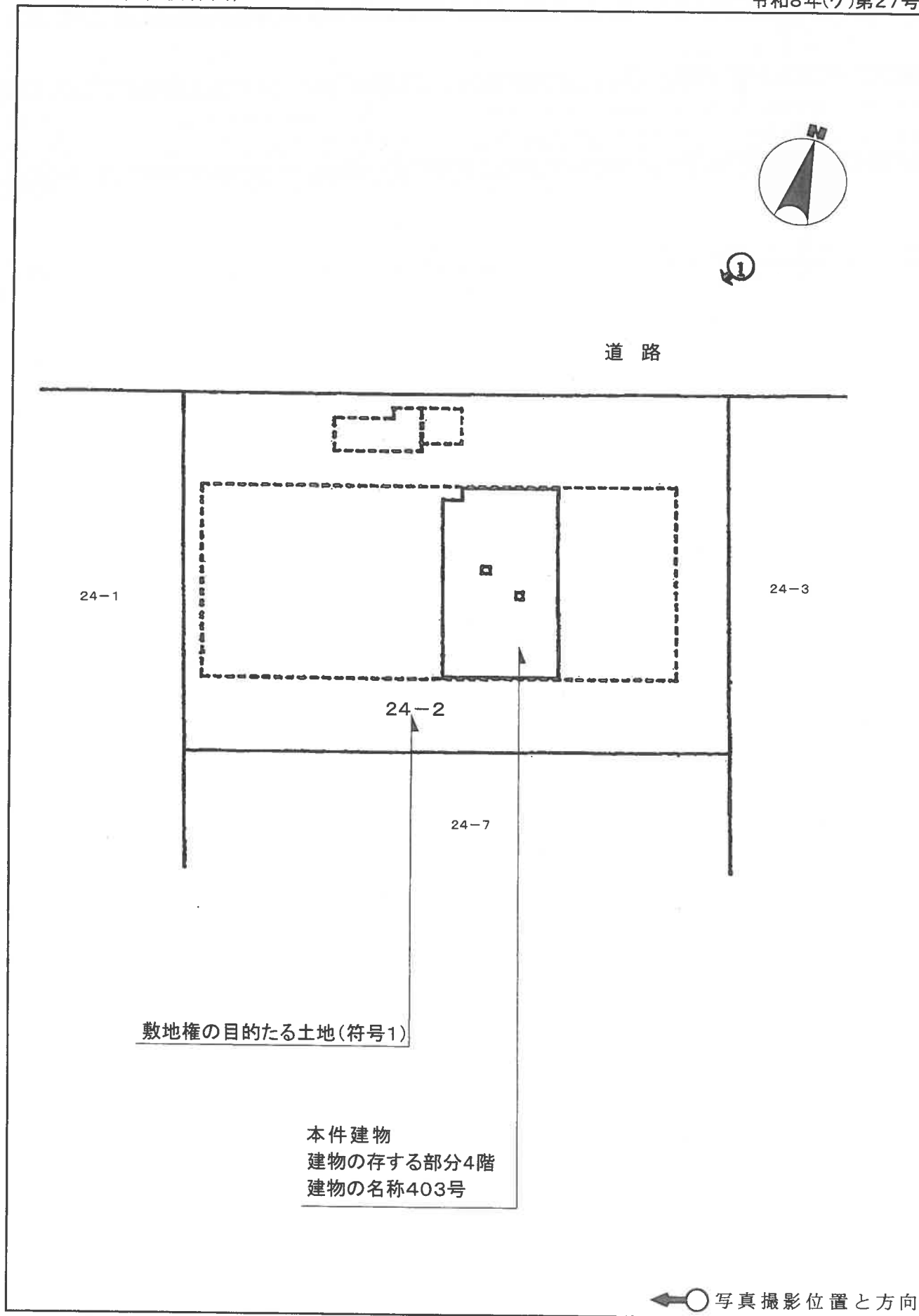
■ 令和 8年 4月17日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

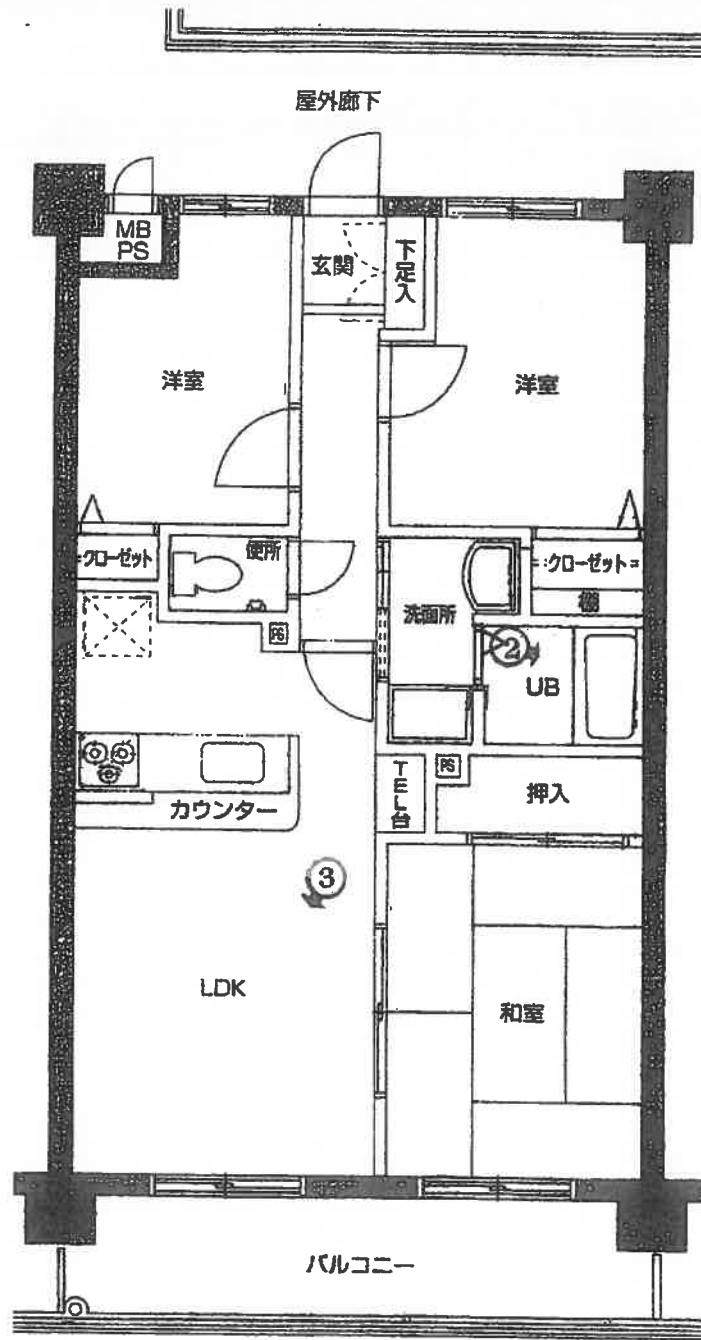
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)





403号

←○写真撮影位置と方向



1



2



3

令和8年（ケ）第27号
令和8年4月17日現地調査
令和8年5月8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 13,600,000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 日野市多摩平六丁目 2 4 番地 2

建物の名称 レヂオンス日野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 多摩平六丁目 2 4 番 2 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3 号

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 5 5 . 7 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 日野市多摩平六丁目 2 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 0 6 . 7 7 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 1 0 3 2 5 0 分の 5 9 0 0

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	ＪＲ中央線「日野」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、店舗、事業所、駐車場等が混在する幹線道路（通称甲州街道）沿いの地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、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、航空法
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	506.77㎡ 長方形 間口約27.3m・奥行約18.6m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側が幅員約16m舗装都道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地。	
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50年・平成元年の住宅地図によれば、本件土地は営業所用途の建物の敷地であったと推察される。その後、平成10年に本件建物が建築され、現在に至る。	
特 記 事 項	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、登記原因の欄には「土地区画整理法による換地処分」との記載があるが、建築確認申請による敷地面積と僅かな相違があるので、専門家による測量を実施しなければ正確な地積は分からない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レヂオンス日野		
建 物 の 用 途	居宅（総戸数 16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10年1月28日新築 約28年 約22年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 1 階249.80㎡ 2 階241.79㎡ 3 階241.79㎡ 4 階241.79㎡ 5 階181.79㎡ ※ 建築確認の際の建築基準法上の階数は地上 5 階・地下 1 階であり、登記上の階数と異なっている。 延床面積1,156.96㎡		
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（屋内平置駐車場） 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 日本ハウズイング株式会社	
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、管理人室等がある。 ② 建物の検査済証の発行記録あり。		

(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階部分に位置する中間住戸 (採光は南東側、北西側の二面)	
床 面 積	専 有 面 積	55.76㎡ (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	南東側に有り	
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 床暖房 (但し、故障中)
保守管理の状態	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 【合計】 滞 納 額	月 額 18,290円 月 額 30,270円 月 額 48,560円 滞納は無い (令和8年3月31日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 現況調査報告書のとおり、原賃借人 (株式会社リロケーション・ジャパン) が本件建物を建物所有者から賃借し、転借人 (法人) に転貸している。転借人 (法人) は原賃借人から本件建物を転借し、社宅として社員に使用させている。 ・ 原賃借人の占有権原は賃借権。原賃借人の占有開始の時期は最先抵当権設定後であるため、買受人には賃借権の引受けはない。占有減価等の要因はない。	

専有部分の 利用状況等	・ 現行の賃貸条件等は次のとおりである。 (所有者と原賃借人の間の賃貸条件) 契約期間：令和7年6月29日～令和9年6月28日まで 2年間 月額支払賃料：100,000円 敷金：100,000円 月額共益費：5,000円 (原賃借人と転借人の間の賃貸条件) 契約期間：令和7年6月29日～令和9年6月28日まで 2年間 月額支払賃料：100,000円 敷金：100,000円 月額共益費：5,000円
特記事項	① 本件建物使用者の陳述によれば、居間・食事室に床暖房があるが、故障しているため、現在使用できないとのこと。また、給湯器に不具合があり、1カ月に1回位の頻度で給湯器がすぐに作動しないことがあり、その際には20分位待たないとお湯が使えないとのこと。 ② 本件建物使用者の陳述によれば、上記①の設備関係の不具合のほかには、建物及び設備等には直ちに修繕等を要する不具合はないとのこと。

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				
284,000円/㎡	× 1.00	× 506.77㎡	× 1.00	× $\frac{5,900}{103,250}$	= 8,220,000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。

【 地価公示 （ 日野－ 9 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 270,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} = 284,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和8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：必要なし。

地 域 格 差：公示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：必要なし。

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
9,360,000円	8,220,000円	×1.00	×1.03	×1.00	= 18,110,000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 ： 必要なし。

エ 個 別 格 差 ：

階層別補正 : 1.03 (4階) ※基準階: 2階

位置別補正 : 1.00 (中間住戸)

その他補正 : 1.00 (必要なし)

相 乗 積 : $1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$
(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、必ずしも現行の賃貸条件又は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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
916,379円 (13.60%)	527,780円	7.2%	7,110,369円	0.8186	5,820,548円 (86.40%)	6,736,927円 =6,740,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.069)^3} = 0.8186 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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62.8%）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	18,110,000円
② 収 益 価 格	6,740,000円
③ 調整後の価格	17,000,000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 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
17,000,000円	× 1.00	× 0.8	× 1.00		= 13,600,000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。本件の場合なし。

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]

【 地価公示地 (日野-9) 】

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	日野市多摩平7丁目12番12
1 m ² 当たりの 価 格	270,000円/m ²
地 積	223 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南22m国道
交通施設との接近状況	「豊田」駅 1.3 km
法 令 上 の 制 限	2中専(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	戸建住宅、店舗等が混在する国道沿いの住宅地域

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

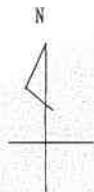


対象不動産

公示地-9

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製



符号 1 土地 (敷地権)

96

24-2

24-3

95

25-2

25-1

70

24-1

24-7

68

24-8

24-6

24-5

24-4

25-30

75

26-4

26-27

70

24-9

24-10

69

23-5

23-20

23-15

23-2

23-7

68

23-17

23-21

23-18

23-19

23-16

23-8

(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

多摩平
6丁目

請 求 部 分	所 在					地 番		24番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

令和8年4月2日
東京法務局立川出張所
登記官

請求番号：12-7
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年2月19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8年4月2日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

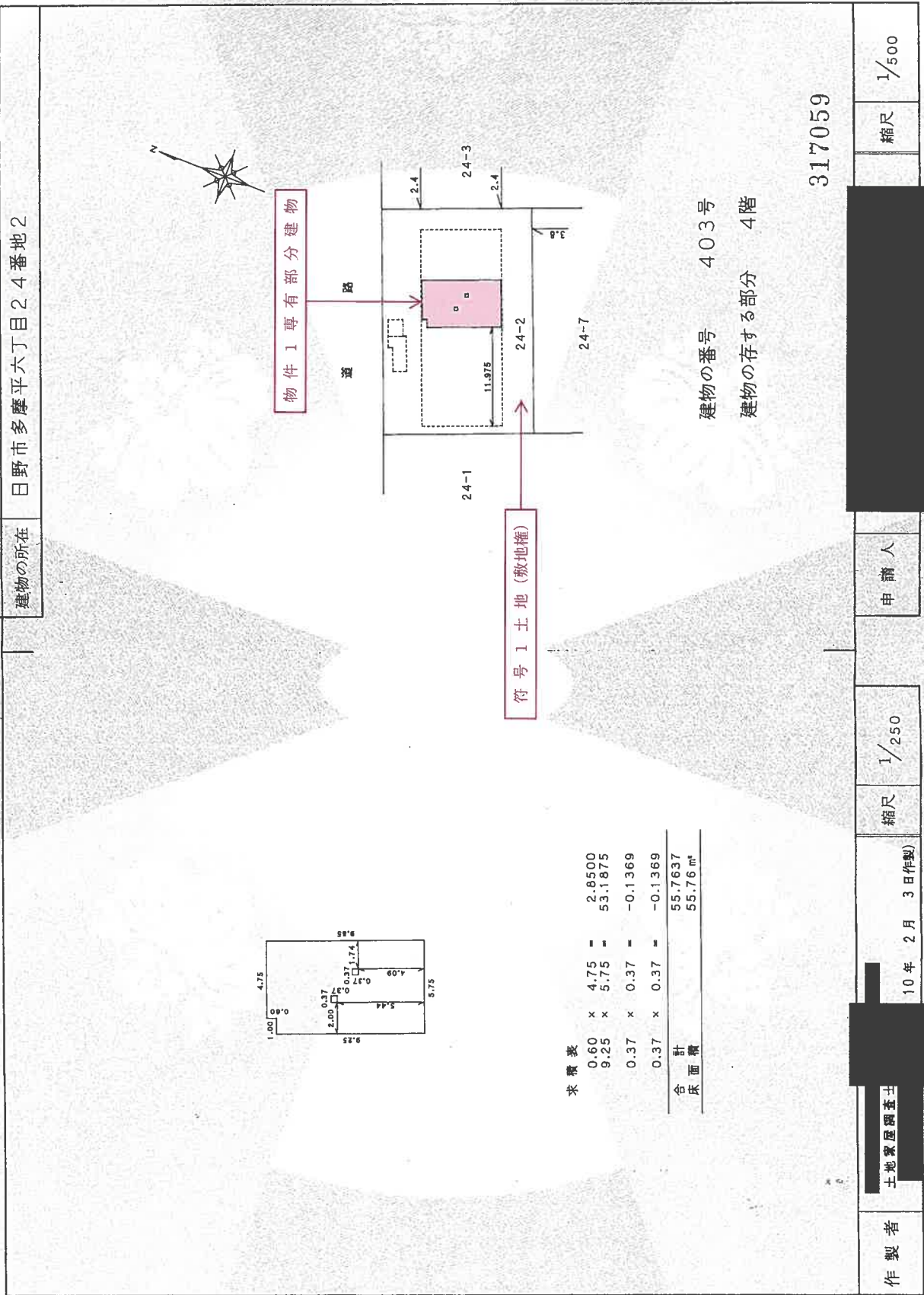
請求番号：12-8

建物図面

各階平面図

家屋番号 多摩平六丁目24番2の403

建物の所在 日野市多摩平六丁目24番地2



平成10年2月9日登記