

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 19 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	19,400,000 15,520,000		3,880,000	88,047	18,571



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市東浅川町 5 4 5 番地 1、5 4 5 番地 5

建物の名称 ダイアパレス高尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浅川町 5 4 5 番 1 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 7 . 6 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 八王子市東浅川町 5 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 7 2 . 7 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市東浅川町 5 4 5 番 5

地 目 宅地

地 積 5 3 1 . 2 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 . 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 8 8 7 3 0 分の 7 1 1 0



物 件 明 細 書

令和 8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 川 山 理 恵

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。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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 八王子市東浅川町 5 4 5 番地 1、5 4 5 番地 5

建物の名称 ダイアパレス高尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浅川町 5 4 5 番 1 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 7. 6 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 八王子市東浅川町 5 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 7 2. 7 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市東浅川町 5 4 5 番 5

地 目 宅地

地 積 5 3 1. 2 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1. 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 8 8 7 3 0 分の 7 1 1 0



令和 8 年 (ヌ) 第 7 5 号
令和 8 年 7 月 1 6 日受理
令和 年 ~~8.10.27~~ 8.27 日提出
(評価人 猿 橋 正 和)

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 八王子市東浅川町 5 4 5 番地 1、5 4 5 番地 5

建物の名称 ダイアパレス高尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浅川町 5 4 5 番 1 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 7 . 6 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 八王子市東浅川町 5 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 7 2 . 7 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市東浅川町 5 4 5 番 5

地 目 宅地

地 積 5 3 1 . 2 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 . 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 8 8 7 3 0 分の 7 1 1 0



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都八王子市東浅川町545番地の1 ダイアパレス高尾103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 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 11,620円 修繕積立金 16,920円 令和8年7月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計2,786,429円 ☐ 不明 ☒ 遅延損害金741,861円(年14%)		
管理費等照会先	管理組合代理人弁護士B		
その他の事項	上記の他、違約金としての弁護士費用等682,000円 管理会社は明和地所コミュニティ株式会社		
敷 地 権	符号1・2		
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1・2) ☐ 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・2) ☐ 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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

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 マンション名につき、住宅地図及び共用玄関口の銘板では「ダイアパレス高尾デュオパルク」と表示されている。これに対し登記では「ダイアパレス高尾」と表示されている。本マンションに対する別件調査で管理会社社員に確認したところ、管理組合名はダイアパレス高尾管理組合であり、マンション名は「ダイアパレス高尾」と認識しているとのことであった。
- 3 本件建物の占有状況については、郵便受け・表札の表示及び現場の状況から前記のとおり認定した。
- 4 なお、本件申立債権者はマンション管理組合である。
- 5 債権者代理人Bから電話聴取したところ、専用駐車場は所有者に貸していないとのことである。また、専用駐車場代は契約締結時の取り決めによるとのことで金額は不明である。

(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
8年 7月29日 9:05- 9:19	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
8年 7月29日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
8年 8月26日 10:20-10:42	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行
8年 8月26日 : - :	当 庁	Bから電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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。

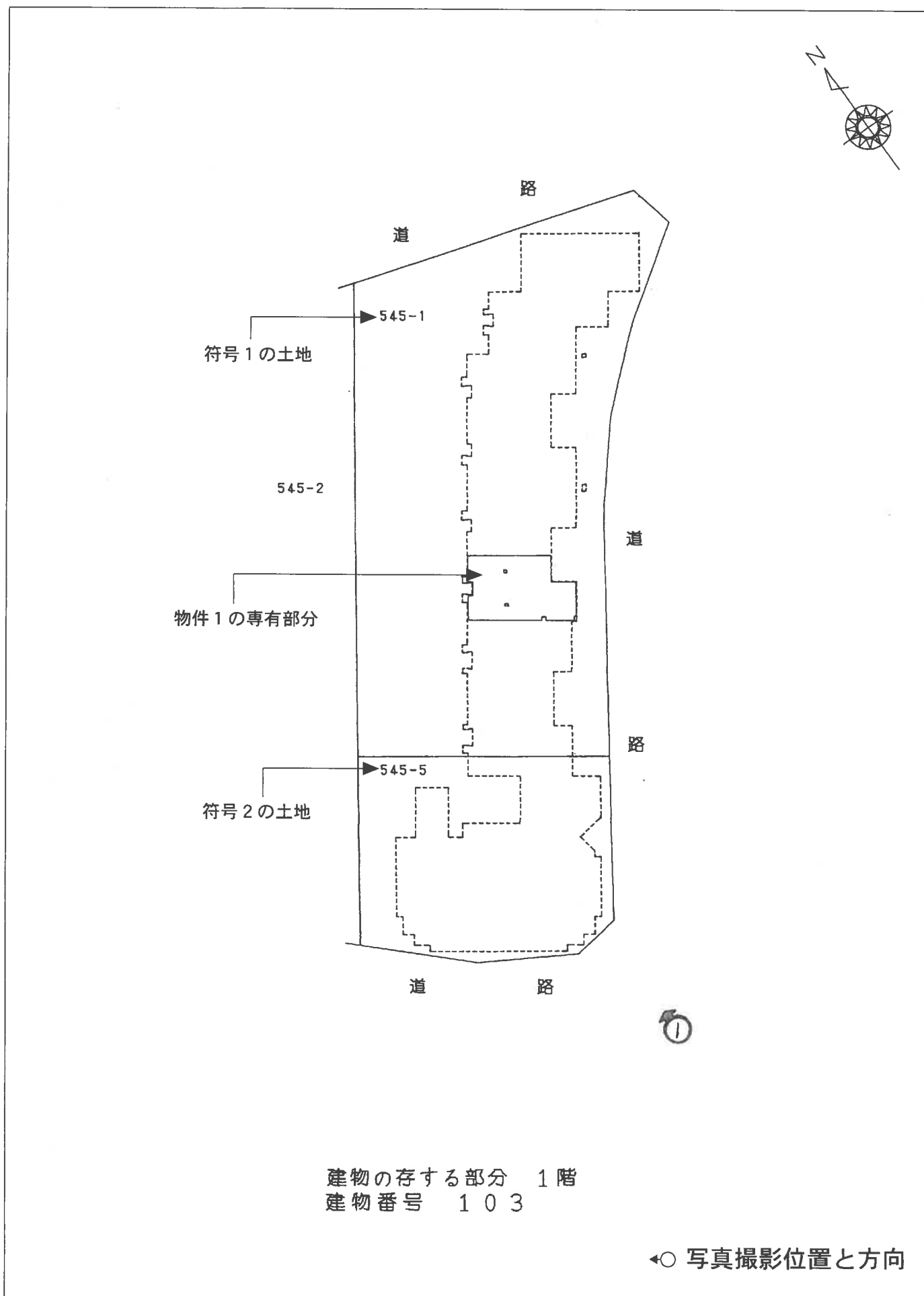
☒ 令和 8年 8月26日
目的物件は不在であったので, 立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。

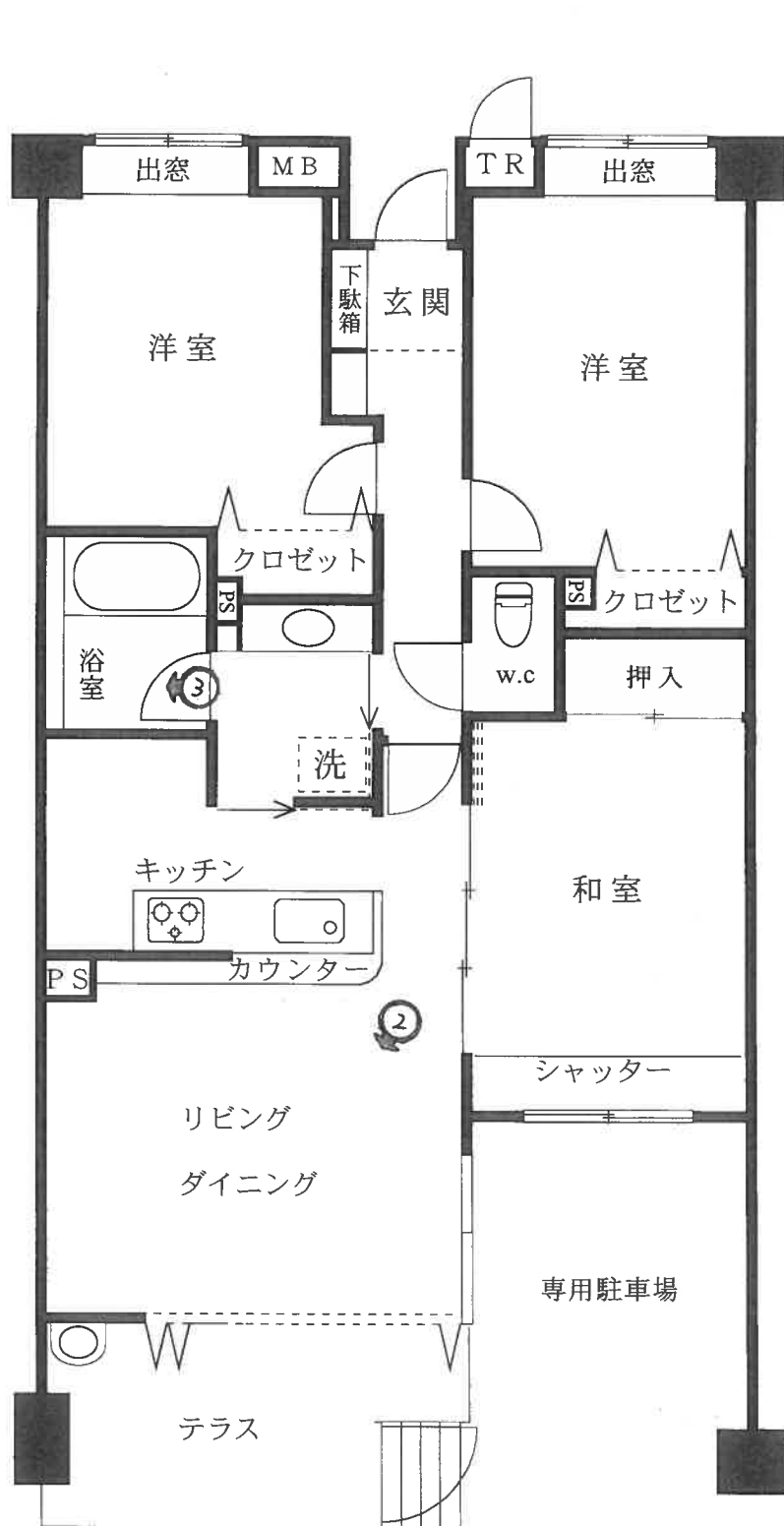
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)





◀○: 写真撮影位置と方向

令和 8 年（ヌ）第 7 5 号
令和 8 年 8 月 2 6 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 3 1 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 猿 橋 正 和

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 19,400,000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 八王子市東浅川町 5 4 5 番地 1、5 4 5 番地 5

建物の名称 ダイアパレス高尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浅川町 5 4 5 番 1 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 7 . 6 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 八王子市東浅川町 5 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 7 2 . 7 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市東浅川町 5 4 5 番 5

地 目 宅地

地 積 5 3 1 . 2 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 . 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 8 8 7 3 0 分の 7 1 1 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	京王高尾線「狭間」駅の西方道路距離約400m（徒歩約5分）、JR中央線及び京王高尾線「高尾」駅の南東方約800m（同約10分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は「町田街道」の東方で、京王高尾線（高架）の南側及び狭間公園の北西側に隣接し、中層共同住宅と戸建住宅等が混在する住宅地域である。周辺は土地区画整理事業により基盤整備された地域で、大型小売店舗が存する。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 八王子市景観計画区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 等 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	2,003.99㎡ （符号1：1,472.73㎡、符号2：531.26㎡） 略台形の三方路地 南東側：間口約73.5m・奥行約27～30m 南西側：間口約23m・奥行約69～80m 北東側：間口約30m・奥行約69～80m 北東端及び南端に辺長約5mの隅切りが存する。 一棟の建物が存する宅盤面は概ね平坦であるが、地域的には北方へ緩傾斜している。 符号1及び符号2の土地は法務局備付の地積測量図（昭和46年5月作製）が存するが、符号1土地は残地計算によるものである。
接面道路の状況等	南東側：幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。 南西側：幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。 北東側：幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。	

土地の利用状況等	符号 1 及び符号 2 の土地は、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。また、敷地内には駐車場等が存する。 (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	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和 54 年及び同 62 年当時は法人の社員寮等として利用されていたことが確認された。 八王子市役所等での調査の結果、東京都環境確保条例に基づく指定作業所として東浅川町 545 番 1 のダイアパレス狭間公園からの届出が確認された。なお、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。	
特記事項		
○ 八王子市洪水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は 0.5m 未満の区域に該当する。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス高尾														
建物の用途	共同住宅（総戸数50戸）														
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成13年3月27日新築 約25年 約25年													
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 <table><tr><td>1階</td><td>902.46㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>870.66㎡</td></tr><tr><td>3階</td><td>870.66㎡</td></tr><tr><td>4階</td><td>870.66㎡</td></tr><tr><td>5階</td><td>814.98㎡</td></tr><tr><td>延</td><td>4,329.42㎡</td></tr></table>			1階	902.46㎡	2階	870.66㎡	3階	870.66㎡	4階	870.66㎡	5階	814.98㎡	延	4,329.42㎡
1階	902.46㎡														
2階	870.66㎡														
3階	870.66㎡														
4階	870.66㎡														
5階	814.98㎡														
延	4,329.42㎡														
仕様	外壁 その他	タイル貼、吹付等 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、宅配ボックス、集合郵便受等													
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 明和地所コミュニティ株式会社 管理室がある。													
管理の状況	普通														
特記事項	○一棟の建物の検査済証の交付（平成13年3月30日）記録がある。														

(2) 専有部分の概要

建 物 の 名 称	1 0 3		
構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅		
位 置	1 階の中央部に位置する中間住戸 （採光及び開口部は、南東側・北西側）		
床 面 積	専有面積 67.66㎡（登記記載）		
間 取 り	3 L D K L D K、洋室 (2)、和室、洗面所、浴室、トイレ等		
バルコニー等	南東側にテラスがある。		
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 水廻り等 玄関脇にトランクルームがある。	
保守管理の状態	劣 る		
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 11,620円 月 額 16,920円 月 額 28,540円 合計 2,786,429円（令和 8 年 7 月 27 日 現在） 上記のほかに、遅延損害金 741,861円（年利 14％）がある。今後も滞納が続くことが予測される。 また、違約金としての弁護士費用等 682,000円が発生している。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。		
特 記 事 項	○クロスに破れ・汚れ・変色等が数多く見られたほか、洋室の北側にはカビによる変色等が目立った。 ○LD のフローリングには傷み等が、洗面所の床や壁面には変色等が見られた。また、北側洋室等の照明スイッチが壊れていた。 ○室内でウサギが飼われており、廊下等に糞が散在していた。 ○現況調査報告書のとおり「専用駐車場は所有者に貸していない」とのことである。		

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
380,000	× 67.66	× 0.41	= 10,540,000

※ 総額（円）については、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：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査定した。

- ・経過年数約25年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率25%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、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。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } 0.05 & + (1-0.05) \times \frac{25}{(25+25)} \times & (1-0.25) = 0.41 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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。

② 敷地権価格（符号1及び符号2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				
		ウ	エ	オ	カ=ア×イ×ウ×エ×オ
194,000	× 1.07	× 2,003.99	× 1.0	× 7,110/388,730	= 7,610,000

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。

【 地価公示地 八王子-59 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公 示 価 格)} & & \text{(時 点 修 正)} & & \text{(標 準 化 補 正)} & & \text{(地 域 格 差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 186,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & & \frac{100}{104} & & \frac{100}{97} & = & 194,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 地価公示地の個別的要因（方位）を考慮した。

地 域 格 差 : 地価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 : 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。

・三方路地（方位等を含む） +7% (1.07)

ウ 地 積 : 登記数量による。（符号1及び符号2の土地の合計）

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物との適応状態等を考慮した結果、要しないものと判定した。

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 (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
10,540,000	7,610,000	× 1.45	× 0.98	× 1.00	= 25,790,000

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。(1.45)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 0.97 (1階) ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.00 (中間住戸) ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.01 (テラスがある)

相乗積：0.97 × 1.00 × 1.01 = 0.98 (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、賃借権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もので、必ずしも現行の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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の正味純収益 (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	
2,402,486 (19.0%)	975,480	7.5%	12,616,208	0.8117	10,240,576 (81.0%)	12,643,062 = 12,640,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.072)^3} = 0.8117 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する３ＬＤＫのマンションであることから、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も考慮して、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	25,790,000円
② 収 益 価 格	12,640,000円
③ 調 整 後 の 価 格	24,500,000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
24,500,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99		19,400,000

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。本件の場合には必要なし。

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。（0.8）

エ 滞納管理費等相当額の減価：申立債権及び配当要求債権が本件滞納管理費等であること等を考慮した。（0.99）

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。本件の場合には必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「八王子－59」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市東浅川町557番12
1 m ² 当 た り の 価 格	186,000円/m ²
地 積	121m ²
前 面 道 路 の 状 況	南西6m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「高尾」駅 1.4 k m
法 令 上 の 制 限	準工（60、200）、準防火
周辺の土地の利用の現況	一般住宅、共同住宅、事業所等の混在する地域

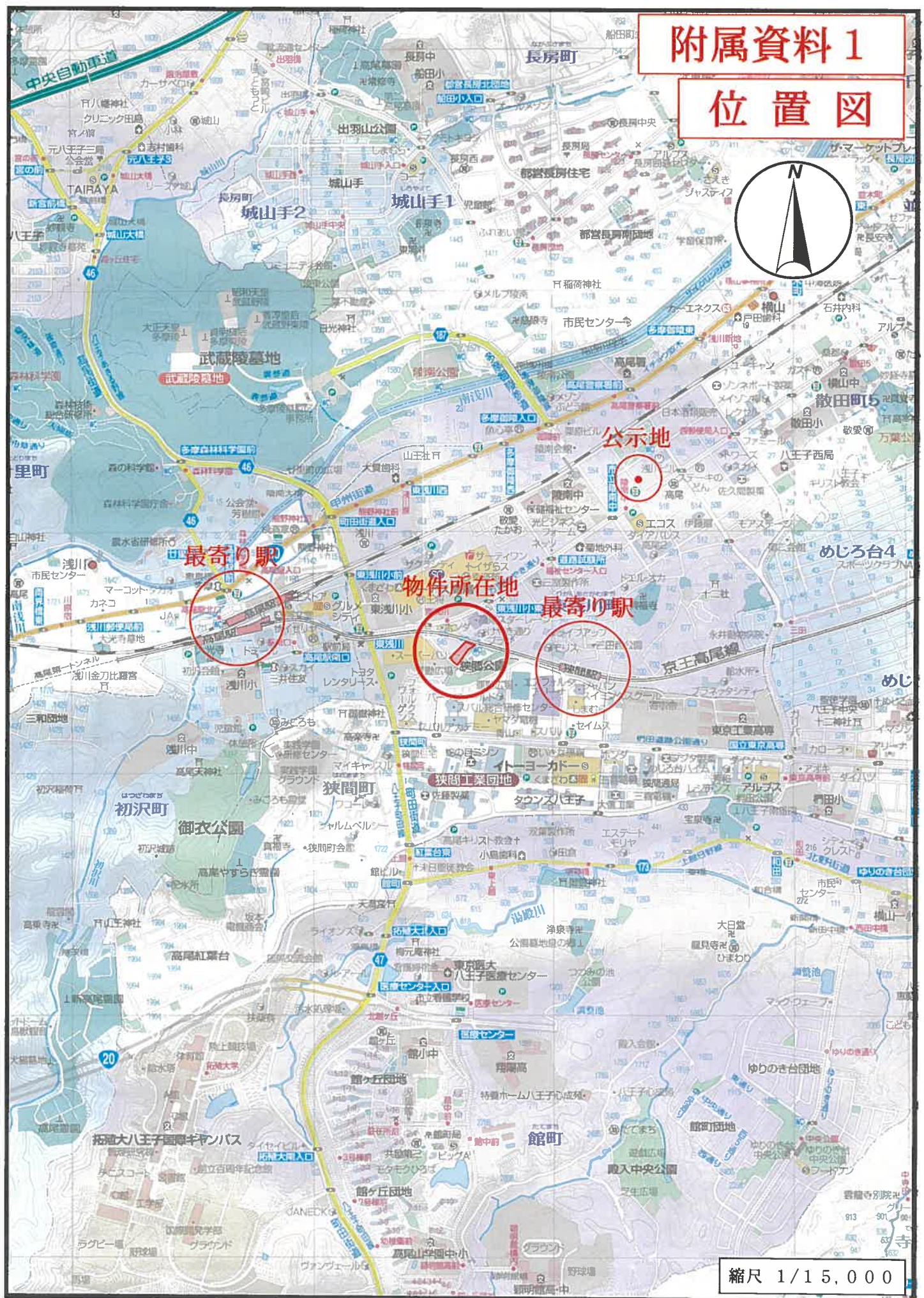
第7 附属資料

- 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

附属資料 1

位置図



附属資料 2

(座標値補正：図上測定)

-49193.360

公 図 写
541-1 600-26



(座標値補正：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域
見出

東浅川町

請 求 部 分	所 在	八王子市東浅川町				地 番	545番5			
出 力 縮 小	1/500	精 度 区 分		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 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8年7月17日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

登記年月日：昭和46年6月10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庁管轄)
令和8年7月17日 東京法務局町田出張所

登記官

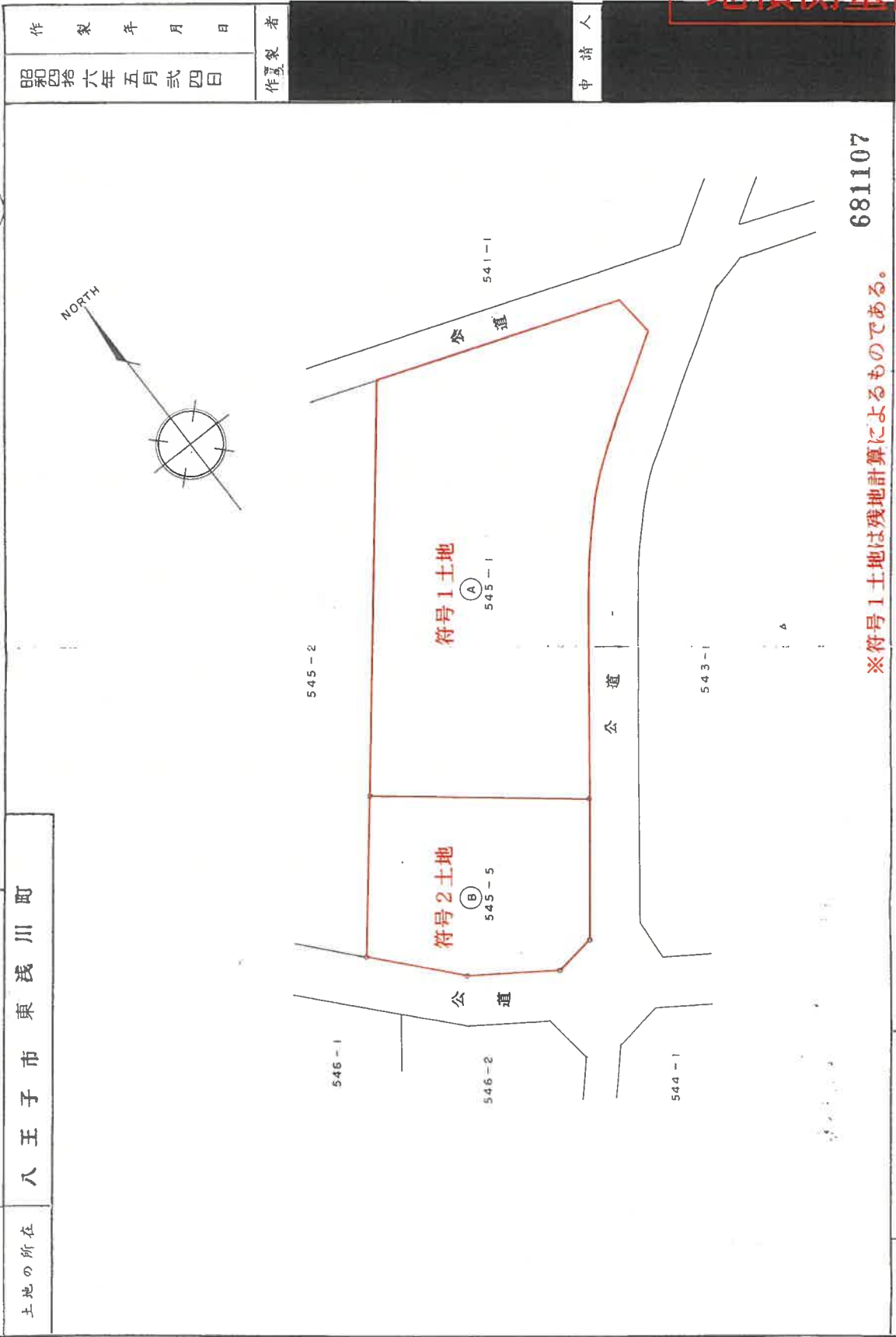
A3をA4に縮小

請求番号：13-2

1/2

地積測量図

地番	545-1, 545-5
土地の所在	八王子市東浅川町



※符号1土地は残地計算によるものである。

土地家屋調査士小林敬朗事務所用紙

(1/2)

登記年月日：昭和46年6月10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8年7月17日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：13-2

(2/2)

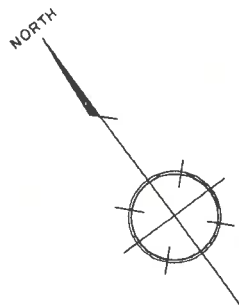
地番	545-5
土地の所在	八王子市 東浅川町

地積測量図

作製年月日
昭和四十六年五月十四日

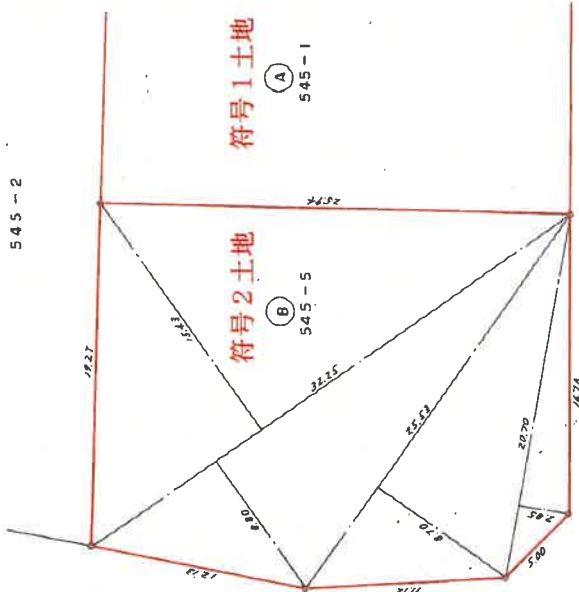
作製者

申請人



⑤ 545-5 求積

m	m	m ²
32.25	X 15.43	= 497.6175
32.25	X 8.80	= 283.8000
25.53	X 8.70	= 222.1110
20.70	X 2.85	= 58.9950
TOTAL		-----1062.5235
1/2		-----531.2617 m ²



土地家屋調査士小林敬朗事務所用紙

縮尺 1:300

681108

543-1

公道

符号1土地

符号2土地

⑤ 545-1

⑤ 545-5

546-6-10

登記年月日：平成13年4月9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店管轄)

令和8年7月17日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：13-3

建物図面
各階平面図

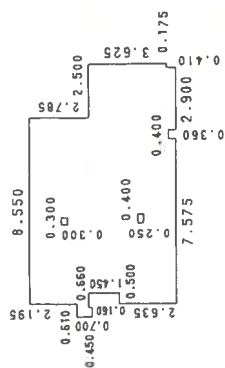
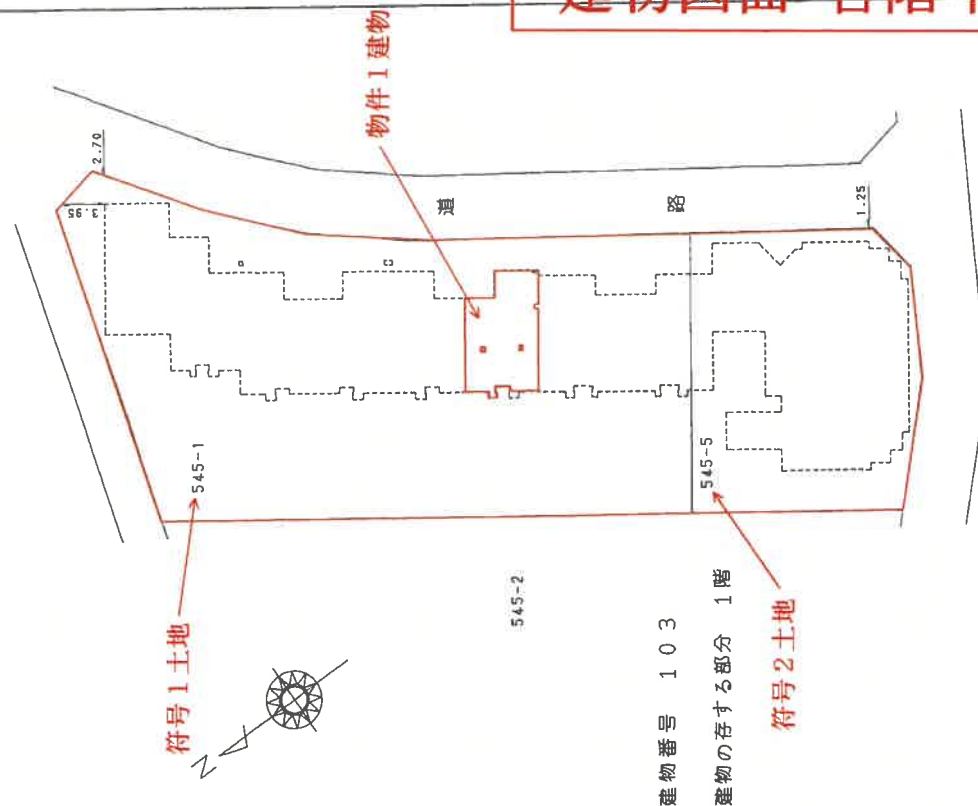
東浅川町545番
1の103

八王子市東浅川町545番地1・545番地5

各階平面図

家屋番号

建物の所在



8.550 × 2.195	=	18.767250
9.160 × 0.540	=	4.946400
0.450 × 0.160	=	0.072000
8.050 × 0.050	=	0.402500
10.550 × 1.400	=	14.770000
11.050 × 2.225	=	24.586250
7.575 × 0.360	=	2.727000
10.875 × 0.050	=	0.543750
2.900 × 0.360	=	1.044000
0.300 × 0.300	=	-0.090000
0.400 × 0.250	=	-0.100000
合計		67.669150
床面積		67.66㎡

申請人

縮尺 1/250

平成13年3月29日作製

作製者