

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 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 7 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 29 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 8 月 13 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 7 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 7 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 八王子市子安町二丁目557番地11、557番地10

建物の名称 パレ・ドール八王子Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 子安町二丁目557番11の320

建物の名称 320

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 14.14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 八王子市子安町二丁目557番11

地 目 宅地

地 積 601.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市子安町二丁目557番10

地 目 宅地

地 積 326.64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



物 件 目 録

敷地権の割合 156123分の1612



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社ティーエムシープロパティ

期 限 定めなし

賃 料 月額33,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。

転借人Bが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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、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 八王子市子安町二丁目557番地11、557番地10

建物の名称 パレ・ドール八王子Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 子安町二丁目557番11の320

建物の名称 320

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 14.14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 八王子市子安町二丁目557番11

地 目 宅地

地 積 601.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市子安町二丁目557番10

地 目 宅地

地 積 326.64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



物 件 目 録

敷地権の割合 156123分の1612



令和 6 年(ケ)第 326 号
令和 7 年 1 月 15 日受理
令和 7 年 3 月 12 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 八王子市子安町二丁目557番地11、557番地10

建物の名称 パレ・ドール八王子Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 子安町二丁目557番11の320

建物の名称 320

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 14.14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 八王子市子安町二丁目557番11

地 目 宅地

地 積 601.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市子安町二丁目557番10

地 目 宅地

地 積 326.64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



物 件 目 録

敷地権の割合 156123分の1612



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市子安町2丁目13番19号 パレ・ドール八王子Ⅱ 320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 7,371円 修繕積立金 4,030円	令和7年2月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計136,812円 ☐ 不明 ☒ 遅延損害金11,352円(年18%)	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項			
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 ☐ 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 関係)					
占有範囲		■全部 (転貸)		■全部	
占有者		■株式会社ティーエムシープロパティ		■B	
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		■文書 (所有者債務整理代理人作成の回答書, 契約書写し)		■陳述 (B (占有者)) ■文書 (回答書, 契約書写し)	
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 6月21日		令和 6年 3月21日	
最初の契約等	契約日	平成29年 6月21日		令和 6年 1月18日	
	期間	契約始期不詳から ☒ 契約終期不詳まで ☐ 期間の定めなし		令和 6年 1月23日から ☒ 令和 8年 1月22日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 令和 年 月 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 (株式会社ティーエムシープロパティ)	
	借主	■その他 (株式会社ティーエムシープロパティ)		■占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月金33,000円 (毎月15日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月金30,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
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 円	
特約等		■転貸可 ☐		☐ 転貸可 ☐	
その他		契約期間について契約書は空白である		共益費月額5,000円 暮らしサポート費用月額1,500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	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

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)	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写しのとおりです。

(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 原賃借人に照会書を送付したが、回答を得られなかった。なお、契約の始期は不明だが、原賃貸借契約日は所有権移転登記日に先行している。
- 3 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述、照会回答の結果、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 1月15日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年 2月12日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者債務整理代理人)
7年 2月14日 13:25-13:38	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 2月21日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年 2月26日 9:40-10:06	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 2月27日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者債務整理代理人)
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 2月26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。

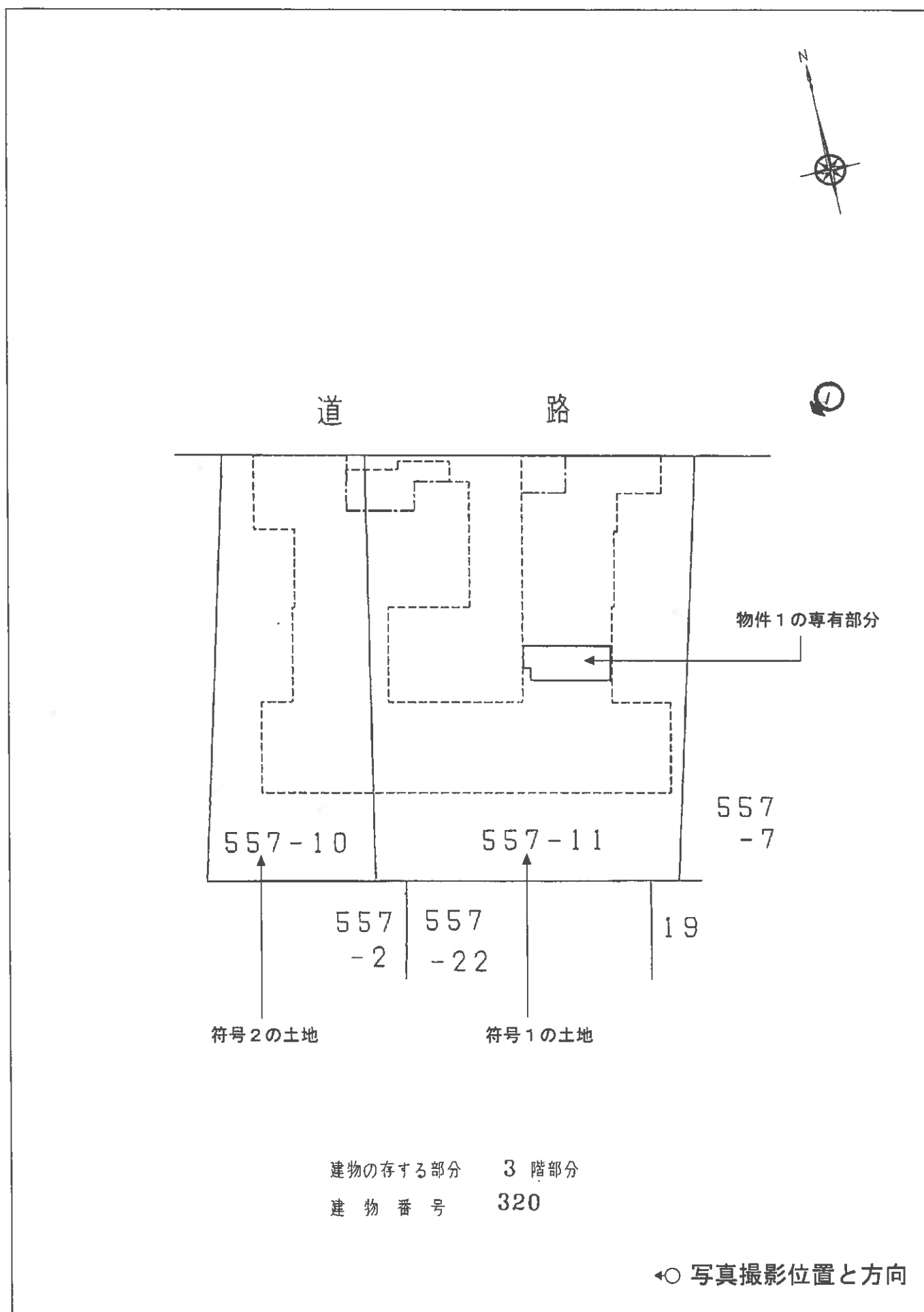
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

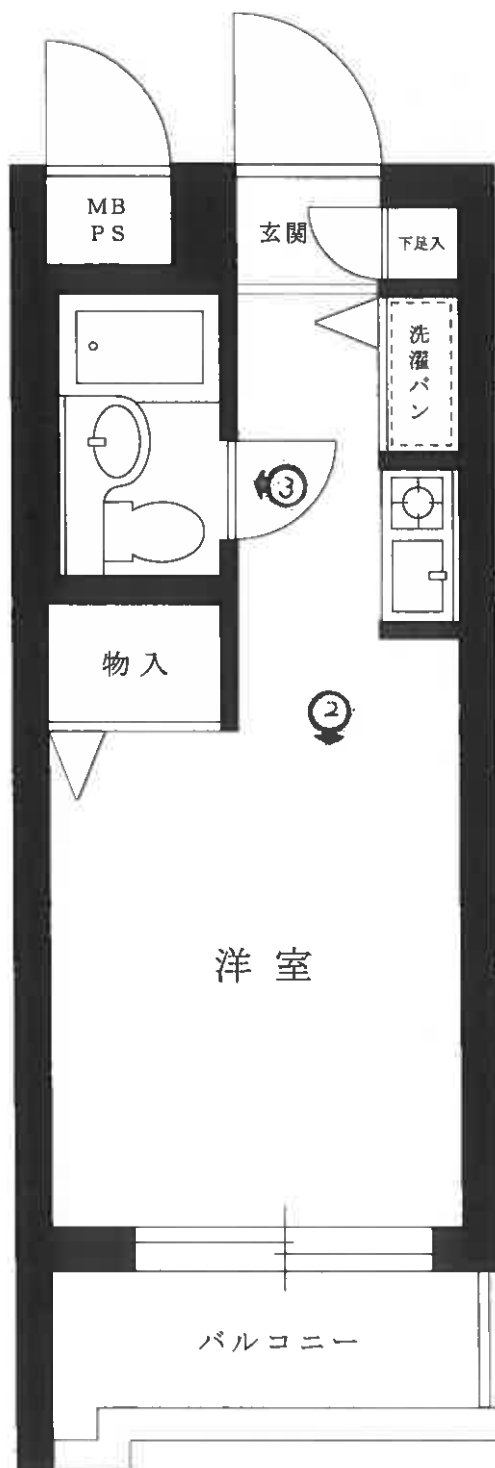
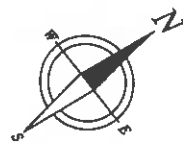
□

(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 3 2 0





令和 6 年(ケ)第 326 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 3 月 26 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 2,390,000 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 八王子市子安町二丁目 557 番地 11、557 番地 10

建物の名称 パレ・ドール八王子Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 子安町二丁目 557 番 11 の 320

建物の名称 320

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 14.14 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 八王子市子安町二丁目 557 番 11

地 目 宅地

地 積 601.38 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市子安町二丁目 557 番 10

地 目 宅地

地 積 326.64 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

物 件 目 録

敷地権の割合 156123分の1612

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1及び2）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR中央線「八王子」駅の南方・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、八王子市中心部の南方に位置し、共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。道路を隔てて北側には公園が見られる。	
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 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	928.02㎡（符号1及び2土地の合計） ほぼ長方形 間口約32m、奥行約29m 地盤面は概ね平坦であるが、対象地は南側隣地より低くなっている。 法務局で調査したところ、符号1及び2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）とほぼ等高に接面する中間画地。 なお、本件マンションのエントランスは、上記道路より0.2m～0.3m低い位置にある。	
土地の利用状況等	◇ 符号1及び2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27年以降の本件土地所有者は個人・法人・不動産会社、昭和61年からは本件マンションの建築会社・所有者会社及び区分所有者であり、昭和52年版の住宅地図では店舗の敷地、昭和60年版の住宅地図では一般住宅の敷地であったことがわかった。
特 記 事 項	◇ 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、対象地は道路沿いの部分が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	パレ・ドール八王子Ⅱ		
建物の用途	居宅 (総戸数 95 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	昭 和 62 年 6 月 15 日 新築 約 38 年 約 12 年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建 1階 470.53 m ² 2階 445.29 m ² 3階 445.29 m ² 4階 428.00 m ² 延床面積 1,789.11 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 な し 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 株式会社東急コミュニティー 管理人室あり	
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、本件建物は昭和62年6月15日に共同住宅(家屋番号557番11)として建築され、その後昭和62年7月21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(採光は東の一面)		
床 面 積	専 有 面 積	14.14㎡(登記記載)	
間 取 り	ワンルーム (洋室、3点ユニットバス、ミニキッチン等)		
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	クロス等 フローリング等 クロス等 水廻り等	
保守管理の 状態	概ね普通		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 月 額 月 額 滞納額合計 上記滞納額に遅延損害金11,352円(年利18%)が 加算される。今後も滞納が続くことが予測され る。	7,371 円 4,030 円 11,401 円 136,812円(令和7年2月27日現在) 上記滞納額は令和6年4月分～令和7年3月分の合計
専有部分の 利用状況等	◇ 物件1 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(賃貸借契約及び転貸借契約等の詳細は現況調査報告書参照)。 ◇ 本件は、買受人に原賃借人の賃借権の引受があることを前提に評価を行う。		
特 記 事 項	◇ 室内については、天井の壁クロスに若干たわみが見られたほかは、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。		

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
343,000	× 14.14	× 0.26	= 1,260,000

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38年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率10%、残価率5%

$$\text{現価率} : 0.05 + (1 - 0.05) \times 12 / (38 + 12) \times (1 - 0.1) = 0.26$$

（小数第3位を四捨五入）

② 敷地権価格（符号 1 及び 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				
297,000	× 1.00	× 928.02	× 1.00	× 1,612 / 156,123	= 2,850,000

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 八王子(都)－6】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 291,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/102 \times 100/100 = & 297,000 \text{ 円/㎡} & & & & \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & & &
 \end{array}$$

時点修正： 令和6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：基準地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差： 基準地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、街路・交通接近条件等が優り、環境条件が劣ることを考慮して、総合では概ね同等と判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

個別格差は認められずほぼ標準的と判断した。

相乗積:1.00

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
1,260,000	+ 2,850,000	× 0.90	× 1.01	× 1.00	=3,740,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 0.90 （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： 1.01 （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（採光は東の一面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

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 （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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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	
529,452円 (16.5%)	216,489円	6.5%	3,230,682円	0.8349	2,697,296円 (83.5%)	3,226,748円 = 3,230,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.062)^3} = 0.8349 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	3,740,000円
② 収 益 価 格	3,230,000円
③ 調 整 後 の 価 格	3,280,000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
3,280,000	× 1.0	× 0.8	× 0.91		=2,390,000

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： 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。
(敷金等)

第6 参考価格資料

【指標とした基準地価格】

	基準地価格	八王子(都) - 6
価 格 時 点	令和6年7月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市子安町3丁目576番12 「子安町3-8-7」	
1 m ² 当たりの価格	291,000円/m ²	
地 積	109m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	西6.5m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 480m	
法 令 上 の 制 限	2中専 (60, 200) 準防 高度	

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

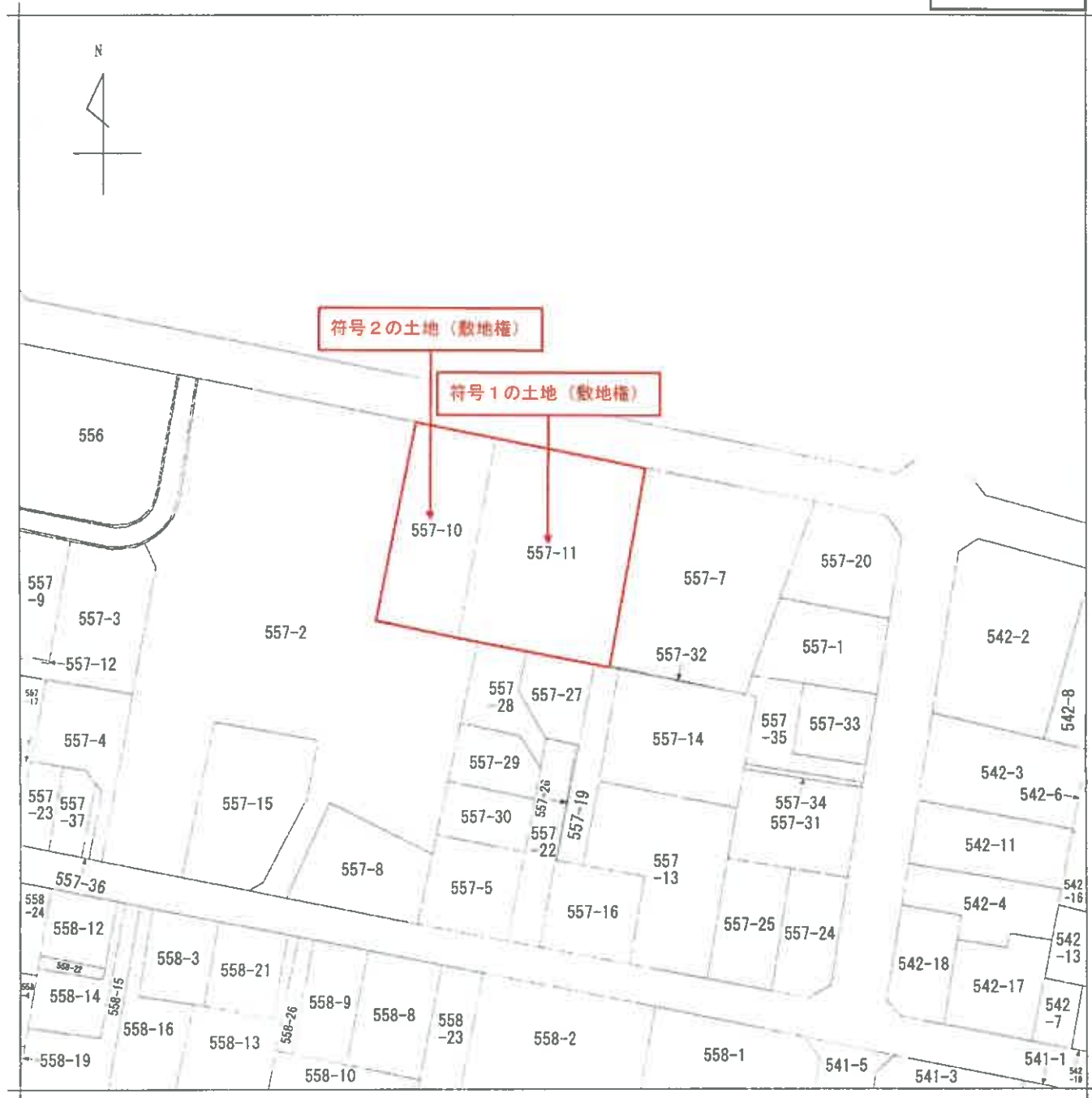
以 上

位置図

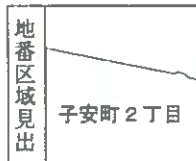
対象不動産

基準地
八王子(都)-6

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。



請求部	所在	八王子市子安町二丁目				地番	557番11			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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6年11月15日

宇都宮地方法務局

地図整理番号: M53790

登記官

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。
 (東京法務局八土支局管轄)
 令和6年11月15日 宇都宮地方法務局

宇都宮地方事務局

地圖整理番号: M53788

— 17 —

建物の所在
八王子市子安町二丁目557番地11・同番地10

建物の存する部分	3 階部分
建物番号	320



實

◆

物建分部有專 1 件物



求積表

0.51×1.59	$= 0.8109$
5.51×2.42	$= 13.3342$
合計	14.1451
床面積	14.14

單位：個

117592

5,62.7.16.

申請人

 $\frac{1}{250}$

尺 縮

27

作製者

地圖整理番号: M53788