

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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 6月24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12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 八王子市暁町二丁目490番地1

建物の名称 センチュリー八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 暁町二丁目490番1の401

建物の名称 401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 55.91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 八王子市暁町二丁目490番1

地 目 宅地

地 積 496.04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 86011分の5940



物 件 明 細 書

令和 8年 3月24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Bが占有している。審尋の結果、原賃借人株式会社Oliverhood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

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」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市暁町二丁目490番地1
建物の名称 センチュリー八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 暁町二丁目490番1の401
建物の名称 401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 55.91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 八王子市暁町二丁目490番1
地 目 宅地
地 積 496.04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 86011分の5940



令和 7年(ケ)第 275号
令和 7年12月19日受理
令和 ~~8年~~ 2月10日提出
(評価人 原 寛 人)

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 八王子市暁町二丁目490番地1
建物の名称 センチュリー八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 暁町二丁目490番1の401
建物の名称 401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 55.91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 八王子市暁町二丁目490番1
地 目 宅地
地 積 496.04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 86011分の5940



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市暁町2丁目28番20号 センチュリー八王子401号室		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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 10,100円 修繕積立金 12,800円 住民協力金 1,500円	令和8年1月6日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円(年%)	
管理費等照会先	株式会社ウイツコミュニティ		
その他の事項	今後、滞納金等が発生した場合は買受人に請求する		
敷地権	符号1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部(転貸)	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社Oliverhood	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 文書(の回答書及び契約書写し)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成31年 2月 8日	
最初の契約等	契約日	平成31年 2月 8日
	期間	平成31年 2月 8日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 3年 2月 7日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	令和 7年 2月 8日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 2月 7日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> その他(株式会社Oliverhood)
賃料・支払時期	毎月金76,000円 (毎月2日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	共益費月額3,000円 スムービングサービス料月額1,100円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (占有者同居人)	1 本件建物の転借人はBです。私は同居人になります。 2 本件建物の転借を開始したのは、令和6年4月です。 3 執行官の調査期日は、仕事で不在にしています。回答書などは建物内に置いておきます。
D (原賃借人社員)	1 当社のマスターリース契約日と所有者の所有権取得登記日が同日であることから、執行官から契約に至る経緯等について質問を受けました。 2 当時のことを知っている者が、もう社内にはいないため、経緯については分かりません。

(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

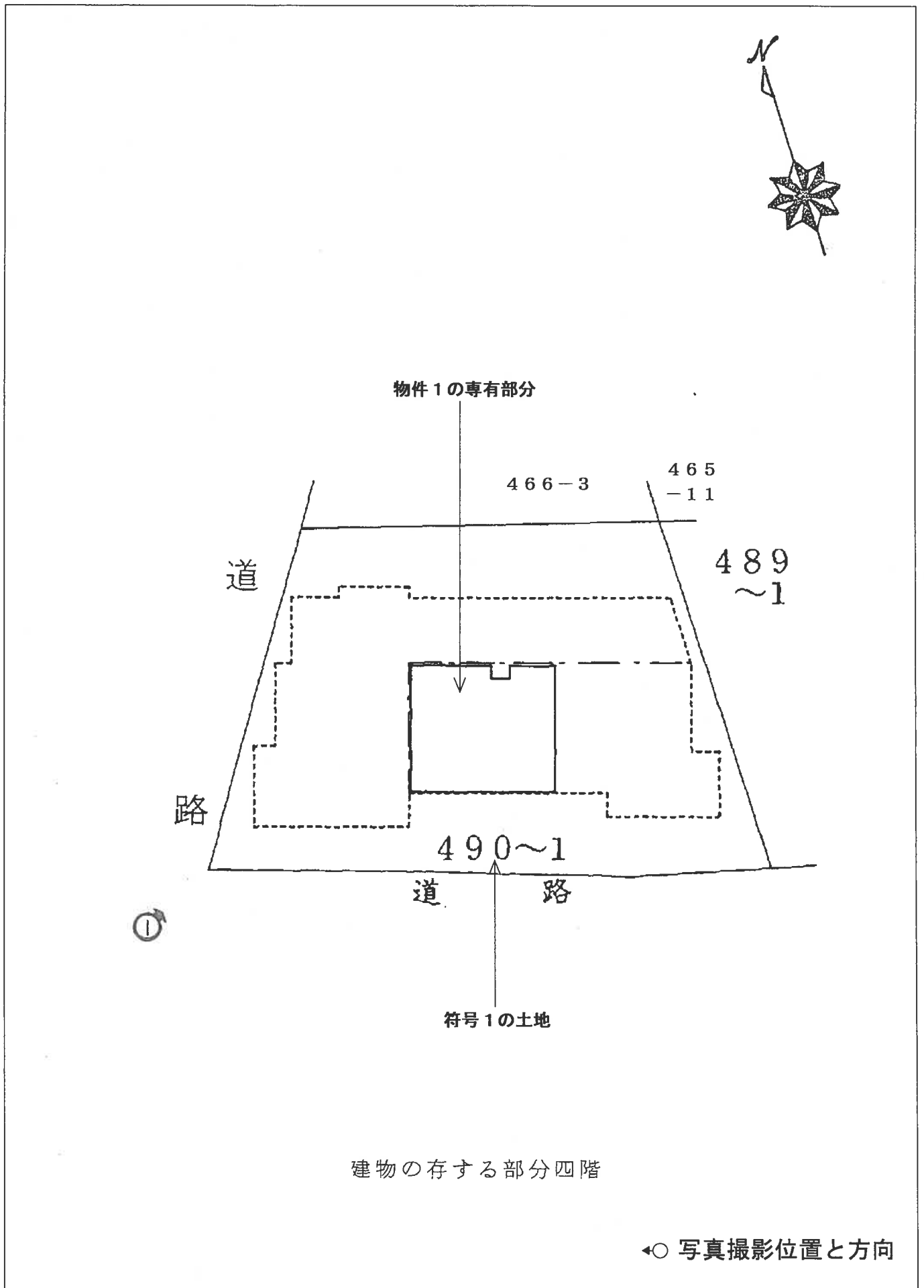
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 所有者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果、照会回答の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

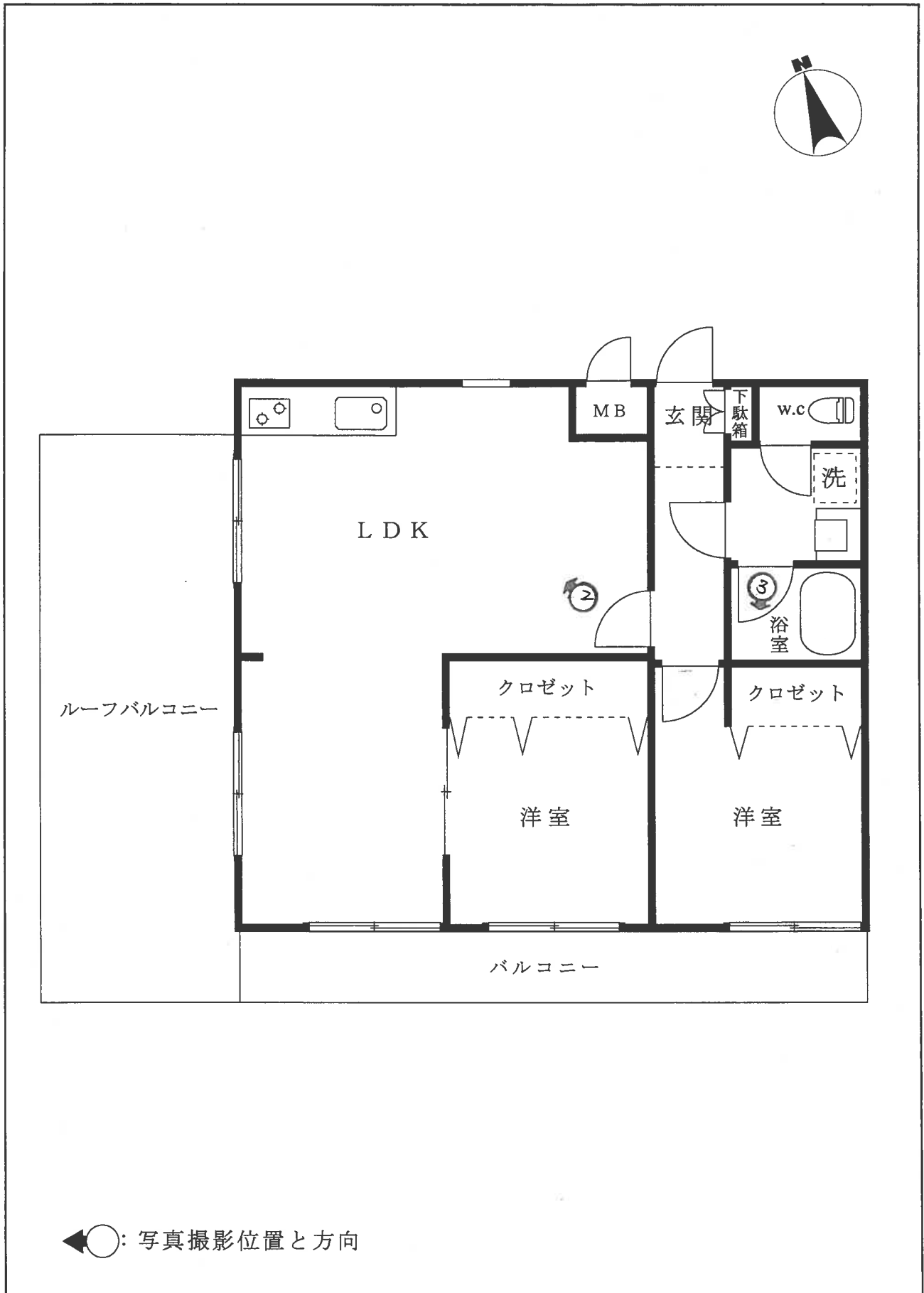
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月19日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
8年 1月13日 7:54- 8:10	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
8年 1月14日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX 照会書送付(所有者)
8年 1月15日 : - :	当 庁	Cから電話聴取
8年 1月21日 9:02- 9:22	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 1月26日 : - :	当 庁	照会書送付(株式会社Oliverhood)
8年 2月 5日 : - :	当 庁	回答書提出(株式会社Oliverhood)
8年 2月 9日 : - :	当 庁	Dから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月21日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Eを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)







NO. 1

Lined writing area for NO. 1.



NO. 2

Lined writing area for NO. 2.



NO. 3

Lined writing area for NO. 3.

令和7年(ケ)第275号
令和8年1月21日現地調査
令和8年2月10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 原 寛人

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 7,800,000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 八王子市暁町二丁目490番地1

建物の名称 センチュリー八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 暁町二丁目490番1の401

建物の名称 401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 55.91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 八王子市暁町二丁目490番1

地 目 宅地

地 積 496.04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 86011分の5940



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「八王子」駅の略北方・道路距離約2.3km、最寄バス停まで徒歩約9分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	<p>近隣は、一般住宅が建ち並ぶほか共同住宅、雑木林等が見られる高台の住宅地域として利用されている。</p> <p>現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。</p>	
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項目)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 日影規制 高度規制 その他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 有り(3-2h 4m) 第2種高度地区 特に無し
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢	496.04㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り) ほぼ台形 間口 約19.6m(北西側) 奥行 約19m～約31m(北西→南東) ほぼ平坦
接面道路の状況等	* 北西側で現況幅員約6m～約6.7m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に、南東側で現況幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に、各々等高乃至約1.5m高く接面する角地。	
土地の利用状況等	* 物件1専有部分の建物が存する一棟の建物の敷地利用権は、所有権敷地権である。 * 物件1を含む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・各階平面図のとおり。	

<p>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)</p>	<p>上水道 有り</p> <p>都市ガス 無し (前面道路にガス本管が埋設されているが、敷地内への引き込みが無く、現況はプロパンガス使用)</p> <p>公共下水 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>* ①本マンション敷地は、過去の住宅地図による調査から、昭和55年版・昭和62年版は「雑種地」として利用され、その後本マンションが建築されたものと推定される。</p> <p>②本マンション敷地について、調査時点において、「土壤汚染対策法の要措置区域等の指定」及び「水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)」の届出は無い。</p>
<p>特記事項</p>	<p>* 特に無し</p>

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	センチュリー八王子											
建物の用途	住居 (総戸数14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	昭和63年9月14日新築 約37年 約13年										
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>279.22 m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>258.38 m²</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>235.69 m²</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>124.31 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>897.60 m²</td> </tr> </table>		1階	279.22 m ²	2階	258.38 m ²	3階	235.69 m ²	4階	124.31 m ²	延床面積	897.60 m ²
1階	279.22 m ²											
2階	258.38 m ²											
3階	235.69 m ²											
4階	124.31 m ²											
延床面積	897.60 m ²											
仕様	外の壁 その他	タイル貼り、吹付けタイル等 なし										
設備等	エレベーター 駐車場 その他	無し 無し 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 管理会社 管理形態	有り 株式会社ウイツコミュニティ 委託管理										
管理の状況	普通											
特記事項	*本マンションは、建築確認の検査済証の交付を受けていた。											

(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、401号室：4階に位置する角住戸 (北西側のルーフバルコニー、南西側のバルコニー、北東側の窓から採光可能とする住戸)		
床面積	専有面積55.91㎡(登記記載)		
間取り	居宅 2LDK(洋室×2)		
バルコニー等	北西側にルーフバルコニー、南西側にバルコニー有り		
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス等 トイレ、キッチン、浴室、洗面室等 ・特に無し	
保守管理の 状態	比較的良好		
管理費等	管理費	月額	10,100 円
	修繕積立金	月額	12,800 円
	住民協力金	月額	1,500 円
	合計	月額	24,400 円
	滞納額	滞納は無し (令和8年1月6日現在)	
専有部分の 利用状況等	* 本住戸は、建物転借人が居宅として使用し占有している。建物賃借権(原賃貸借、転賃貸借)の内容については、現況調査報告書記載のとおりである。占有減価等の要因は無い。また、本件は、買受人に原賃借人の賃借権の引受けが無いものとして評価を進めるものとする。		
特記事項	* ①浴室、キッチン、トイレ、各居室は、数年前に改装が行われたものと思われる。 ②室内に、目立つ汚損や破損箇所は見受けられなかった。		

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、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
380,000	× 55.91	× 0.30	= 6,370,000

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

ア 再調達原価

- ・再調達原価は共用部分を含む。

イ 床面積

- ・登記記載面積を採用

ウ 現価率

- ・経過年数約37年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、室内の状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)0%
- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 13 / (37 + 13) & \times & (1 - 0.00) & = & 0.30 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

エ 建物価格

- ・1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

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。

土地 の 符号	更地価格		地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ				
1	123,000	× 1.05	× 496.04	× 1.00	× 5,940 / 86,011	= 4,420,000

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) - 17

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} & \\ 118,000\text{円/m}^2 & \times 102 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 96 & = 123,000\text{円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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：基準地の個別的要因(方位:東+2)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：基準地の所在する地域と対象不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

・規模及び形状(マンション適地)±0 ・角地+5

【相乗積】 $(1 \pm 0.00) \times (1 + 0.05) = 1.05$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物との関連性を考慮して、建付減価率を判定。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の判定 (敷地権付建物の価格)

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
6,370,000	+ 4,420,000	× 1.00	× 0.94	× 1.00	= 10,140,000

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 (要しない)

エ 個別格差の内訳

階層別補正：0.90(エレベーターの無い4階/エレベーターの無い2階の標準住戸)

位置別補正：1.02(南西・北西向きの角住戸/標準住戸は南西向きの中間住戸)

その他補正：1.02(ルーフバルコニー有り)

【相乗積】： $0.90 \times 1.02 \times 1.02 = 0.94$

(小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：1.00 (要しない)

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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。

(別表)DCF法の価格査定表(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

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	
1,335,680円 (21.4%)	536,447円	8.4%	6,194,686円	0.7916	4,903,713円 (78.6%)	= 6,240,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.081)^3} = 0.7916 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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あり、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、居住の快適性を重視すべきファミリータイプマンションであることから、類似する取引事例からの価格も考慮した積算価格を重視して、収益価格を参酌の上、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積算価格	10,140,000 円
② 収益価格	6,240,000 円
③ 調整後の価格	9,750,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
9,750,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	— 0	= 7,800,000

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：必要無し。

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。本件の場合無し。

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。本件の場合無し。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

■ 東京都基準地 (価格時点: 令和7年7月1日)

番	号	八王子(都) - 17
所在・地番(住居表示)		八王子市暁町2丁目465番44 「暁町2-31-29」
価	格	118,000円/m ²
地	積	135m ²
交通施設との接近状況		八王子駅 2,300m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		東側 5m 道路
法令上の制限		第1種中高層住居専用地域 (60% 200%) 高度地区 準防火地域
周辺土地の利用状況		一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以 上

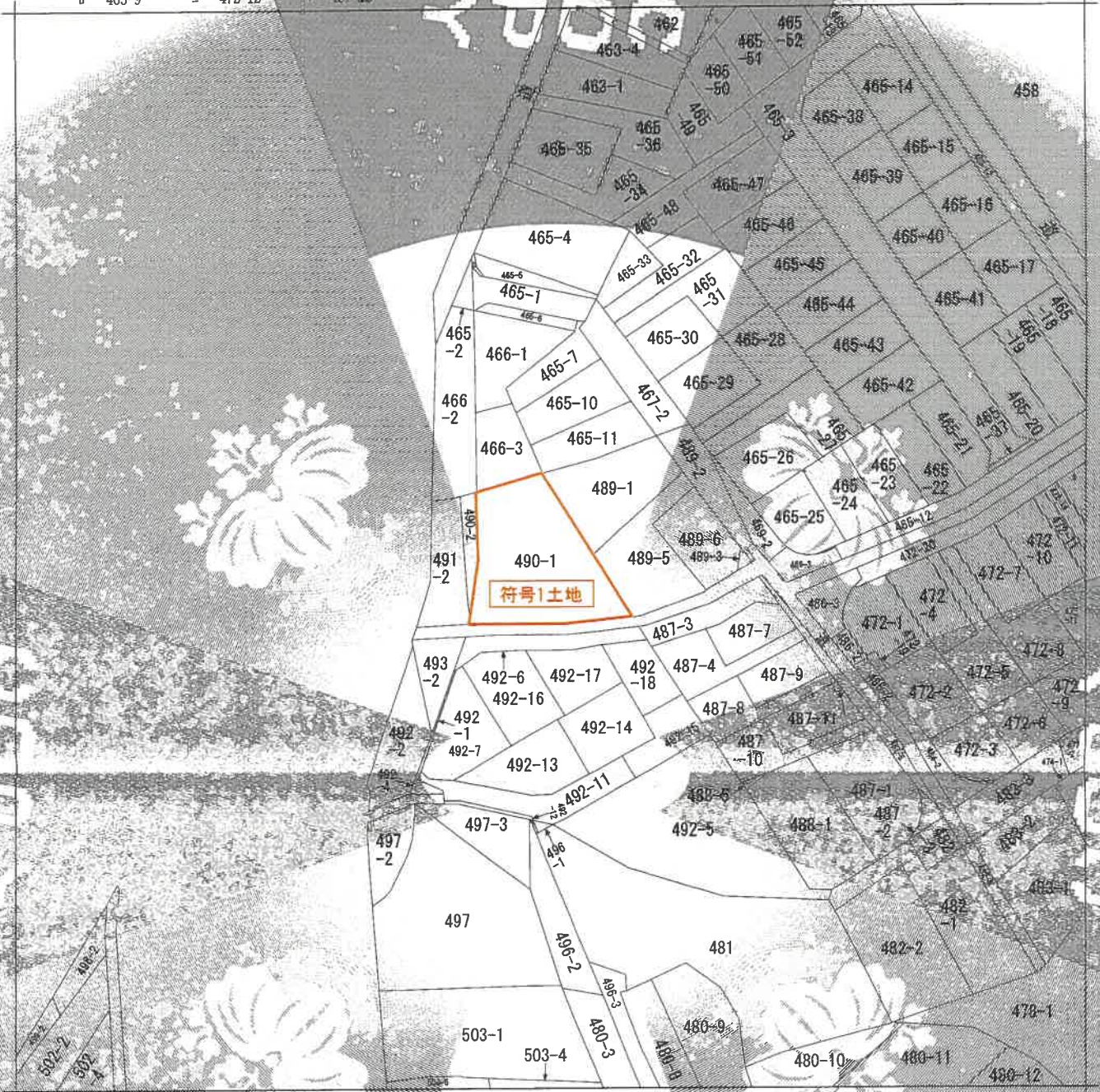
位置図



地図使用承認(C)マッフル第7-145号

©2025 MAPPLE, Inc.

1 463-2 △ 459-2 ☆ 472-13 × 496-4
 □ 465-9 ○ 472-12 ● 487-18



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記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。



4 符号2丁目

請求部	所在	八王子市曉町二丁目		地番	490番1
出力縮尺	1/600	精度区分		分類	地図に準ずる図面
作成年月日		簿記番号		種類	旧土地台帳附属地図
		備考		備考	方位不明

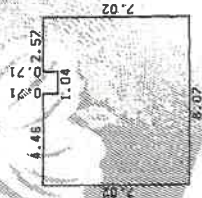
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した図面である。

(東京法務局八王子支局管轄)
 令和7年12月25日
 東京法務局府中支局
 書記官

請求番号：13-1
 (1/1)

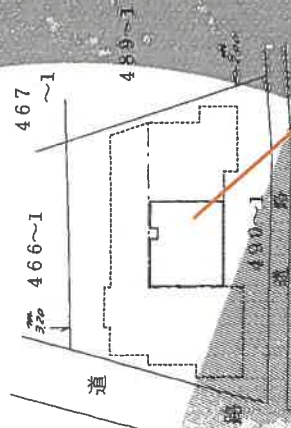
登記年月日：昭和66年10月11日

各階平面図



建物図面

所属番号 [Redacted]
 時期：丁目
 490番1の401
 建築物所在
 八王子市藤町二丁目490番地1



求積表

2.57 X	0.71 =	1.8247
4.46 X	0.21 =	3.1666
6.07 X	6.31 =	50.9217
合計		55.9130
床面積		55.91 m ²

建物の存する部分の図

002053

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

昭和66年10月24日提出

伊製希

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を正確に表現した図面です。

(東京法務局八王子支庁管理)

令和7年12月25日

東京法務局府中支庁

請求番号：13-3