

令和7年（ヌ）第110号②

売却単位について

令和7年（ヌ）第110号事件は、売却対象が

- ① 物件1
- ② 物件2, 3

の2単位に分かれております。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

入札金額について

この物件については、民事執行法63条2項の買受申出の保証があるので、入札金額が期間入札の公告書記載の「法63Ⅱ①の申出額（170万円）」以上の額でなければ、物件を買い受けることができません。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

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

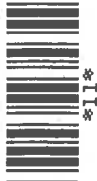
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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)
2, 3	70,000 56,000	一括	14,000	12,149	2,873
2	10,000				
3	60,000				
	1,700,000		(法63Ⅱ①申出額)		
備考	法63条2項1号の申出保証あり、1,700,000円以上の額でなければ物件を買い受けることはできません。				
固定資産税及び都市計画税は、物件全体（持分部分ではない）についての課税額である。					



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市大塚466番地5

建物の名称 シティーフファミリー大塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塚466番5の7

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 4階部分 15.40平方メートル

共有者 株式会社N-Nine 持分70分の12

3 所 在 八王子市大塚

地 番 466番5

地 目 宅地

地 積 165.81平方メートル

共有者 株式会社N-Nine 持分1633170分の18480



物件明細書

令和 8年 4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 讃 井 健

1 不動産の表示

【物件番号2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する者が占有している(空家)。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

本件建物, 土地は共有持分についての売却であり, 買受人は, 当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2】

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市大塚466番地5

建物の名称 シテイーファミリー大塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塚466番5の7

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 4階部分 15.40平方メートル

共有者 株式会社N-Nine 持分70分の12

3 所 在 八王子市大塚

地 番 466番5

地 目 宅地

地 積 165.81平方メートル

共有者 株式会社N-Nine 持分1633170分の18480



令和 7年(又)第110号-2
令和 7年10月20日受理
令和 7年 11月21日提出
(評価人 猿橋正和)

現況調査報告書

(物件2, 3)

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市大塚466番地5

建物の名称 シティーフファミリー大塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塚466番5の7

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 4階部分 15.40平方メートル

共有者 株式会社N-Nine 持分70分の12

3 所 在 八王子市大塚

地 番 466番5

地 目 宅地

地 積 165.81平方メートル

共有者 株式会社N-Nine 持分1633170分の1848
0



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市大塚466番地5 シティーファミリー大塚401号 (住居表示未実施)		
建 物	物件2		
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を居宅(空室)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		
下記以外の敷地(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)		
管理費等の状況	(月額)		令和7年11月30日現在
	管理費	5,205円	<input type="checkbox"/> 滞納はない
	修繕積立金	5,205円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計167,300円
			<input type="checkbox"/> 不明
			<input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 16,665円(年14%)
管理費等照会先	株式会社リザーブトラスト		
その他の事項			
土 地	物件3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
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"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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		
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

執行官の意見

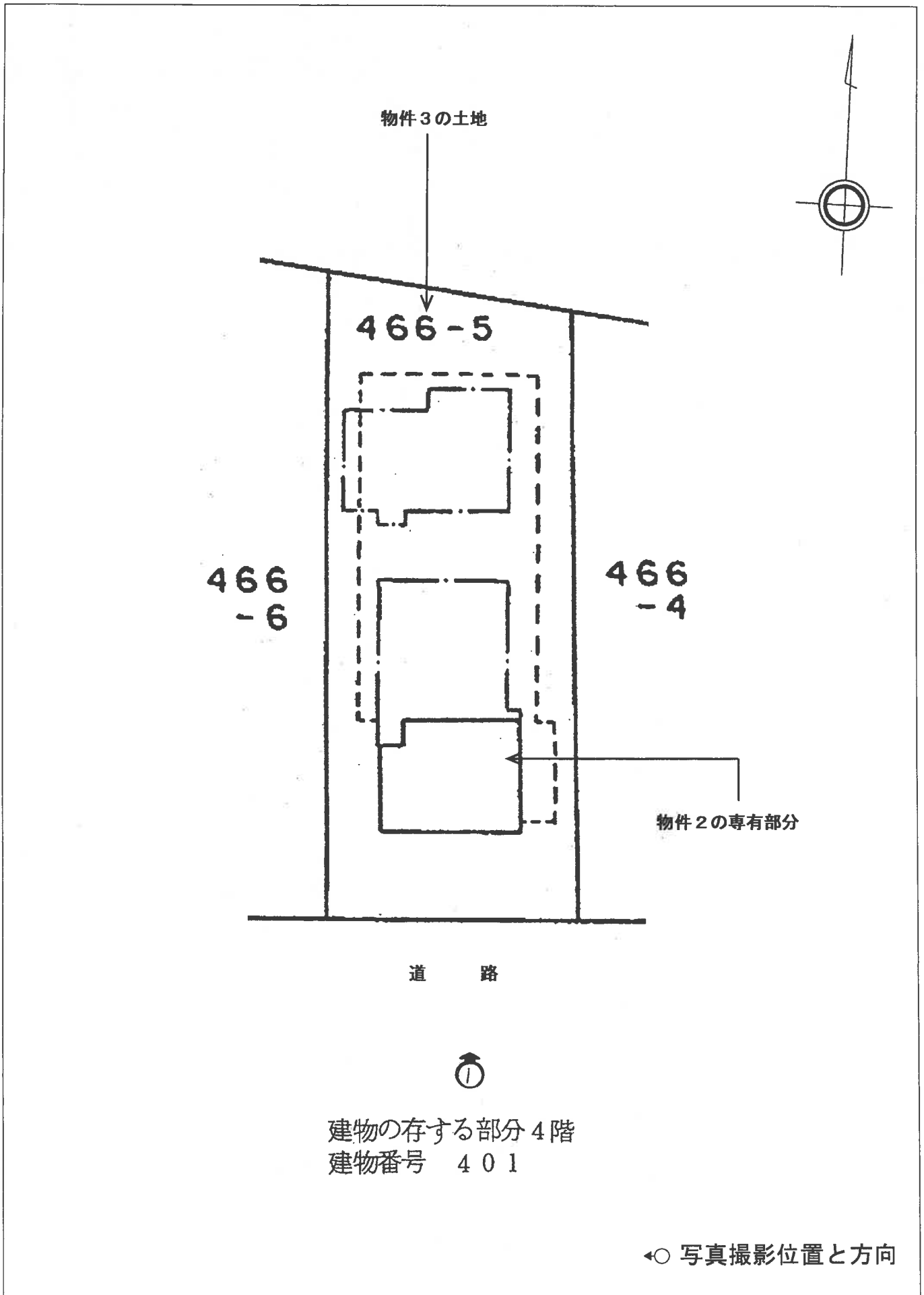
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札の表示はない。郵便受けは郵便物などで詰まっている。
- 3 ライフラインはすべて停止している。供給停止日は令和5年12月11日である。
- 4 建物内には何らの動産も存在しない。
- 5 所有者に照会書を送付したが、未だ回答がない。
- 6 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

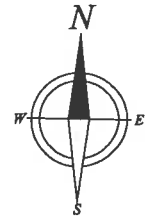
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月20日 ： - ：	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年11月 5日 11：55-12：07	物件所在地	物件確認，外観写真撮影，物件調査，占有調査
7年11月 5日 ： - ：	当 庁	管理費等調査照会FAX 照会書送付(債務者)(不送達)
7年11月14日 ： - ：	当 庁	照会書送付(債務者代表者)
7年11月19日 13：39-13：51	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
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<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 7年11月19日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人A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> <p><input type="checkbox"/></p>		

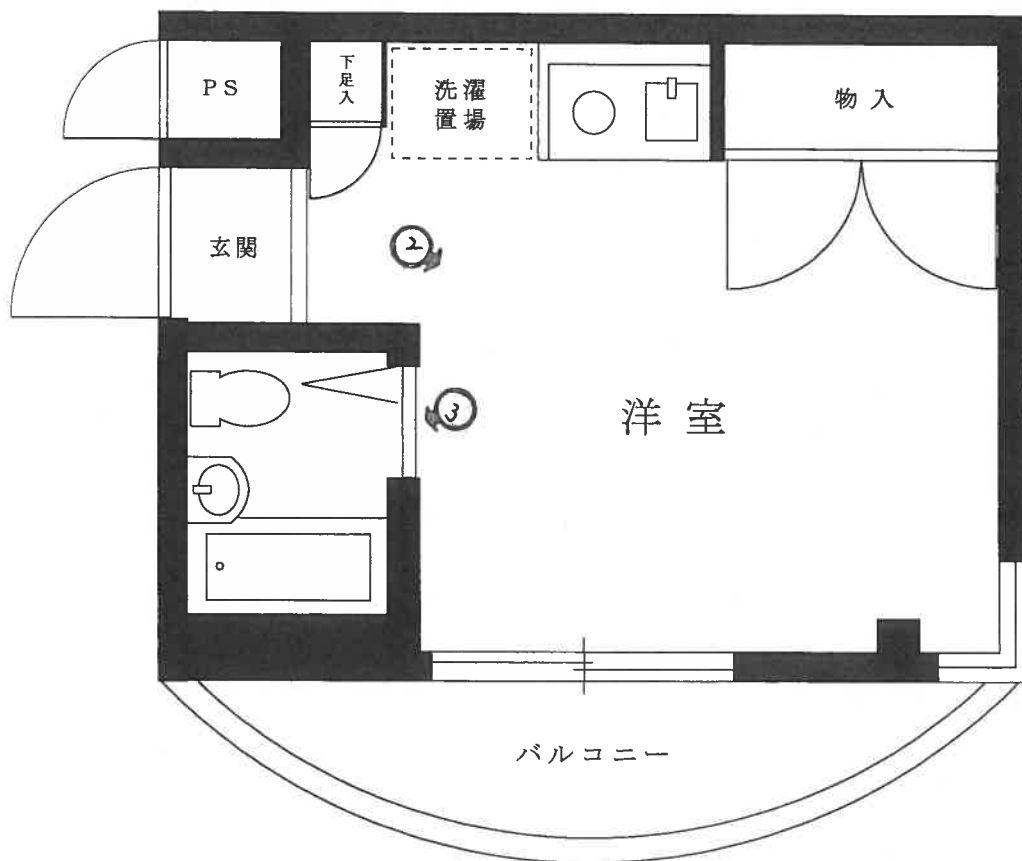
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)





建物 4 0 1



令和7年（ヌ）第110号

〔物件2及び物件3〕

令和7年11月19日 現地調査

令和7年12月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

一 括 価 格	
金 70,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (区分所有建物・持分)	金 10,000 円
物件3 (土地・持分)	金 60,000 円

- 1 一括価格は、物件2及び物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該土地利用権等付区分所有建物としての価格である。
- 4 物件2及び物件3は、持分価格である。

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
2	次頁物件目録記載のとおり		同左
3	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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市大塚466番地5

建物の名称 シテーフファミリー大塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塚466番5の7

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 4階部分 15.40平方メートル

共有者 株式会社N-Nine 持分70分の12

3 所 在 八王子市大塚

地 番 466番5

地 目 宅地

地 積 165.81平方メートル

共有者 株式会社N-Nine 持分1633170分の18480



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（物件3）

位置・交通	多摩都市モノレール「大塚・帝京大学」駅の東方道路距離約800m（徒歩約10分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は八王子市の東端、多摩市との市境に位置し、帝京大学の南方、「野猿街道」の北側背後で、戸建住宅、3階建程度の店舗付共同住宅、駐車場等が混在する地域である。	
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)	接面する市道から20mまでの部分	
	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 準住居地域 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 周知の埋蔵文化財包蔵地 八王子市景観計画区域
	20mを超える部分	
	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1種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区 日影規制（一） 建築物の高さの最高限度10m 大塚日向地区地区計画（住宅地区）（※1） 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地 八王子市景観計画区域

	その他の規制	<p>(※1) 大塚日向地区地区計画(住宅地区)の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物の容積率の最高限度 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地(同条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造したものを除く。)における建築物の容積率の最高限度は、10分の6とする。 ○建築物の建蔽率の最高限度 法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地(同条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造したものを除く。)における建築物の建蔽率の最高限度は、10分の3とする。 ○建築物の敷地面積の最低限度 120㎡ ○壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、幅員4.5m未満の道路の境界線までの距離は、原則0.75m以上とし、幅員4.5m以上の道路の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、原則0.5m以上としなければならない。 <p style="text-align: right;">等</p>
画地の状況	地形積 間口・奥行状 地勢 その他	165.81㎡ 略長方形 間口約8m・奥行約20～22m 物件2建物の1階部分は接面道路より約1～1.5m高く、敷地内高低差がある。物件3土地の北部にはドライエリアがあり、北側隣接地は現況約1.5～4.5m高い。 法務局に地積測量図は備え付けられていない。
接面道路の状況等	南側が幅員約9～11mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に接面する。	
土地の利用状況等	物件3土地は物件2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	<p>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、戸建住宅等として利用されていたことが確認された。</p> <p>八王子市役所等で確認した結果、土壌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・指定作業場、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。</p> <p>厳密に土壌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。</p>	
特 記 事 項		
特にない		

2 建物の概況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シテイーフアミリー大塚	
建物の用途	店舗、共同住宅（総戸数9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3年6月12日新築 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄骨造陸屋根4階建 1階 83.60㎡ 2階 62.56㎡ 3階 57.94㎡ 4階 54.92㎡ <hr/> 延床面積 259.02㎡	
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	なし なし 集合郵便受
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 株式会社リザーブトラスト 特になし
管理の状況	普通	
特記事項	○検査済証の交付（平成3年7月5日）記録がある。 ○エントランスホールや管理人室等はなく、上階へは建物西側の外階段を利用。	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨造1階建・居宅	
位置	4階の南端に位置する角住戸 (採光及び開口部は、南側)	
床面積	専有面積15.40㎡(登記記載)	
間取り	1R ミニキッチン、洋室、3点ユニット等	
バルコニー等	南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 プリント合板等 クロス貼等 水廻り等 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 合計	月額 5,205円 月額 5,205円 月額 10,410円
	滞納額 備考	合計167,300円(令和7年11月30日現在) 上記のほかに、遅延損害金16,665円(年利14%) 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 ○占有減価の要因はない。	
特記事項	○空室であったが、下水によるものと思われる異臭が感じられた。 ○クロスの剥がれや、玄関周辺の天井にはサビや亀裂等が見られた。	

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

土地共有型の区分所有建物であることから、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件2）

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、401号室全体に対応する建物価格を査定し、これに共有持分を乗じて本件対象物件の建物価格を求めた。

再調達原価 (円/m ²) ア	床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格 (円) オ = ア × イ × ウ × エ
360,000	× 15.40	× 0.29	× 12/70	= 280,000

※ 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34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率20%、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。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{16}{(34+16)} \times (1-0.20) \\ & & = 0.29 \end{matrix}$$

（小数第3位を四捨五入）

- ・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。

エ 共有持分：登記記載による。

② 建付地価格（物件3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ				
180,000	× 0.89	× 165.81	× 1.0	× 18,480/1,633,170	= 300,000

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〔準住居地域（60%、200%）〕を想定した。

【基準地 八王子 5-13】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 226,000 \text{円/m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{128} & = & 180,000 \text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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はない。

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。

- ・敷地内高低差等がある -10% (0.90)
- ・基準容積率が劣る -1% (0.99)

相乗積：0.90 × 0.99 = 0.89（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等を考慮した結果、要しないものと判定した。

オ 共 有 持 分：登記記載による。

2 積算価格の判定

前記1により求めた価格を基に、物件3土地については土地利用権等価格を控除し、物件2建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格（物件3）

建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ = ア × イ
300,000	× 0.50	場所的利益	= 150,000

ア 建付地価格：前記1 ② カ

イ 土地利用権等割合：敷地権登記がなされていない分離型の区分所有建物及びその敷地であることから場所的利益を考慮する。
場所的利益の割合は、借地権の取引慣行、区分所有建物としての利用形態、建物の構造・性質、建物取去の困難性等を総合的に勘案して50%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（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	価格構成比（%） キ
2	280,000	+ 150,000	× 0.85	× 0.95	× 1.0	= 350,000	74.5
3	300,000	- 150,000	× 0.85	× 0.95		= 120,000	25.5
合計						470,000	100.0

ア 基礎となる価格：物件2は、前記1 ① オ
物件3は、前記1 ② カ

イ 土地利用権等価格：上記2 ① ウ

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。(0.85)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 0.93（階段利用の4階） ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.02（角住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.00（特になし）

相乗積：0.93 × 1.02 × 1.00 = 0.95（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：必要なし

キ 価格構成比：積算価格の構成比率（小数第2位を四捨五入）

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ため、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。

なお、本件においては積算価格との対比を行うことから、401号室全体に対応するDCF法による価格を下記のとおり査定し、物件2建物の共有持分70分の12を乗じて、本件対象物件の収益価格を390,000円（2,250,000円×12/70）と求めた。

《DCF法による価格査定表》… 下記は401号室全体に対応する額

3年間の有効純収益現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円)
	4年目の有効純収益 (円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (円) ※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2	正味復帰価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ = エ × オ	キ = ア + カ
436,737 (19.4%)	186,470	8.0%	2,260,949	0.8005	1,809,890 (80.6%)	2,246,627 = 2,250,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.077)^3} = 0.8005 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- 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。

本件は1Rのマンションであるが、収益価格がやや低位に求められた。本件評価においては、周辺マンションの売買事例、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、収益価格をやや重視し積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	470,000円
② 収益価格	390,000円
③ 調整後の価格	410,000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。

物件番号	調整後の価格 (円) ア	価格構成比 (%) イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額 (円) オ	その他の控除 (敷金等) カ	評価額 (円) キ =ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	410,000	74.5	× 0.7	× 0.8	× 0.0	× 1.0	= 10,000
3		25.5	× 0.7	× 0.8			= 60,000
一括価格（合計）							= 70,000

※ 最低価格を10,000円とした。

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ 2 ② キ

ウ 市場性修正：売却対象の共有持分割合のほか、共有持分の市場性、権利の不安定性、その他リスク要因等を考慮して修正を行った。(0.7)

エ 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)

オ 滞納管理費等相当額の減価：本件においては滞納管理費等相当額が、物件2の価格を上回っていることから、上記のように判定した。(0.0)

カ 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 】

基準地「八王子 5-13」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市堀之内二丁目10番4
1 m ² 当 た り の 価 格	226,000円/m ²
地 積	225m ²
前 面 道 路 の 状 況	北西36m 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 の 状 況	「京王堀之内」 駅 550m
法 令 上 の 制 限	準住居 (60、200)、準防火、高度
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

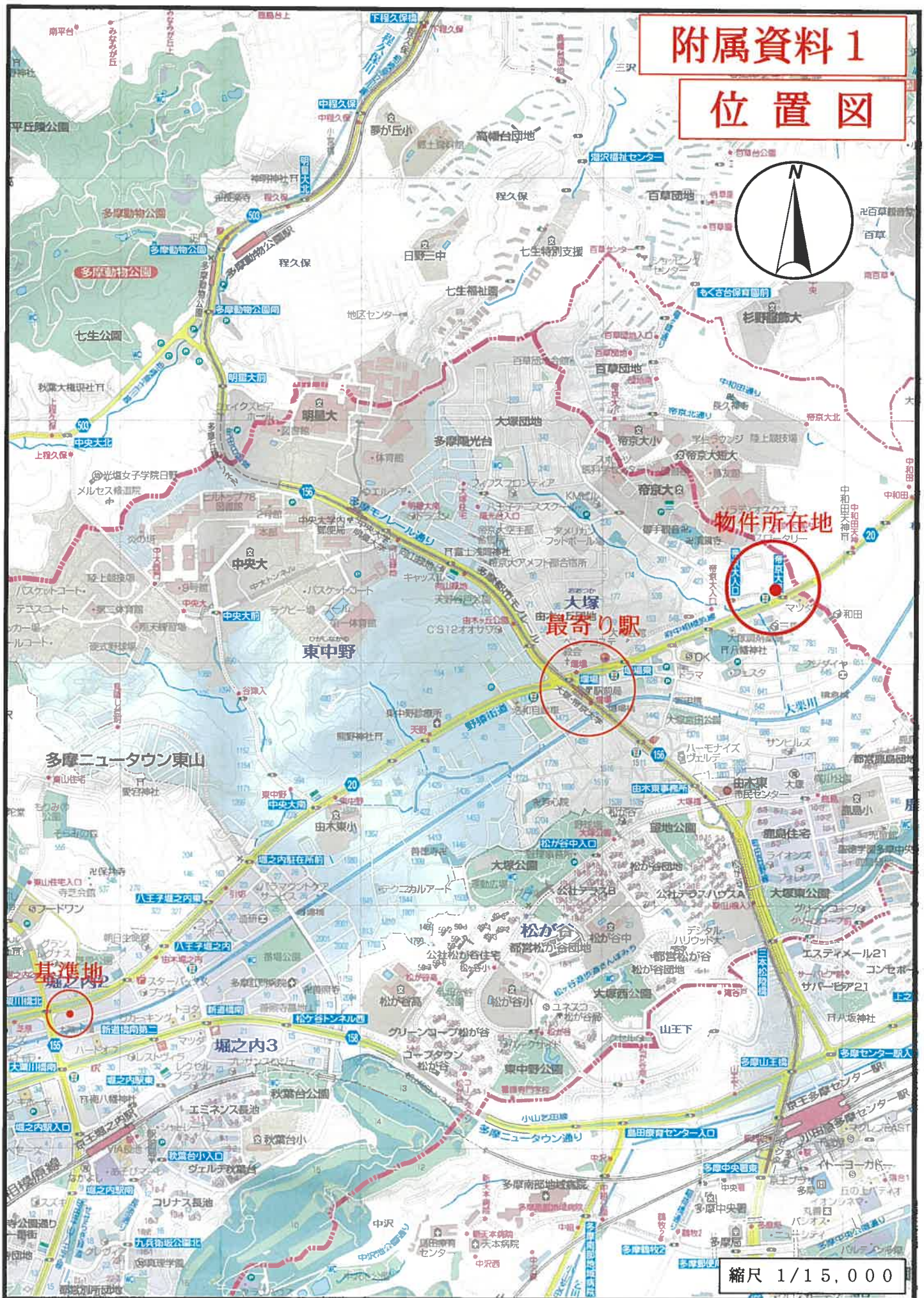
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

附属資料 1

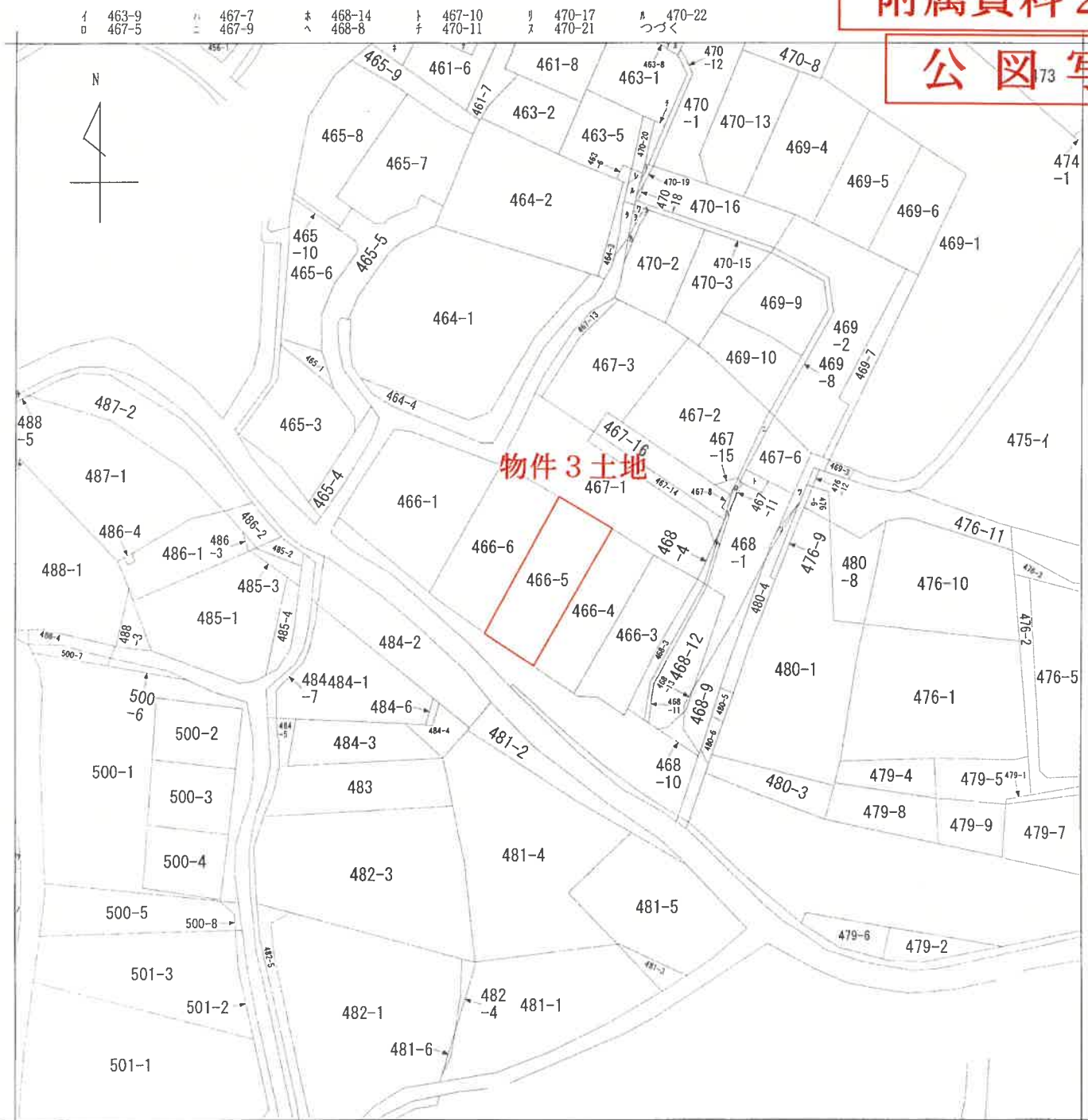
位置図



株式会社昭文社発行 都市地図より 複製

附属資料 2

公 図 写



(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	八王子市大塚		地番	466番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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7年10月21日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：3-5

(1/2)

A 3をA 4に縮小

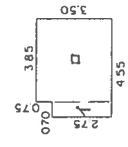
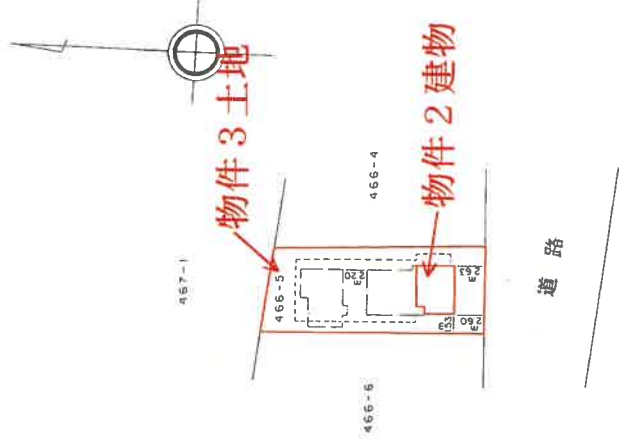
ヲ 470-23
ワ 470-24
カ 470-27
ヨ 470-28
ク 470-29
レ 470-5
ゾ 480-7
ツ 467-12
ネ 461-4
ナ 461-5
ラ 488-6
ム 488-2
ケ 499-2
ノ 499-1

建物図面 各階平面図写

建物図面
各階平面図

家屋番号 大塚466番5の7
建物の所在 東京都八王子市大塚466番地5

各階平面図



求積

$$1.275 \times 0.70 = 1.9250$$

$$3.50 \times 3.85 = 13.4750$$

$$\text{合計} \quad 15.4000$$

床面積

$$15.40 \text{ m}^2$$

建物の存する部分 4階
建物番号 401

019660

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

縮尺

平成30年11月17日作製

作製者

(東京土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成30年8月11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7年10月21日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：3-6