

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 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 9 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20,000 16,000	一括	4,000	43,188	9,473
1	10,000				
2	10,000				
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市中野山王一丁目 1470 番地 1
(換地 同所予定地番 18 街区 1470-1 画地)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 231.71 平方メートル
2 階 231.71 平方メートル
3 階 231.71 平方メートル
4 階 112.83 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野山王一丁目 1470 番 1 の 8

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 49.63 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市中野山王一丁目

地 番 1470 番 1

地 目 雑種地

地 積 256 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 10000 分の 658

物 件 目 録

（仮換地指定地）

所 在 八王子都市計画事業中野中央土地区画整理事業区域内

街区番号 18

符 号 1470-1

地 積 約447平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6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, 2】

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, 2】

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。

【物件番号2】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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 八王子市中野山王一丁目 1 4 7 0 番地 1
(換地 同所予定地番 1 8 街区 1 4 7 0 - 1 画地)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 2 3 1 . 7 1 平方メートル
2 階 2 3 1 . 7 1 平方メートル
3 階 2 3 1 . 7 1 平方メートル
4 階 1 1 2 . 8 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野山王一丁目 1 4 7 0 番 1 の 8

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 9 . 6 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市中野山王一丁目

地 番 1 4 7 0 番 1

地 目 雑種地

地 積 2 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 6 5 8

物 件 目 録

（仮換地指定地）

所 在 八王子都市計画事業中野中央土地地区画整理事業区域内

街区番号 18

符 号 1470-1

地 積 約447平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 65 号
令和 7 年 4 月 30 日受理
令和 7 年 6 月 4 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 八王子市中野山王一丁目1470番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 231.71平方メートル
2階 231.71平方メートル
3階 231.71平方メートル
4階 112.83平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野山王一丁目1470番1の8

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市中野山王一丁目

地 番 1470番1

地 目 雑種地

地 積 256平方メートル

共有者 A 持分1万分の658

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市中野山王1丁目14番16号 エル山王201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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	(月額) 管理費 12,000円 修繕積立金 6,000円 違約金(弁護士費用等) 1,571,046円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計4,374,046円 ☐ 不明 ☒ 遅延損害金2,637,164円(年14.6%)	
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ		
その他の事項	管理会社は大成企業株式会社 滞納額には違約金を含む(管理規約及び区分建物所有法8条)		
土 地	物件2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	仮換地 18街区1470-1 現況面積447㎡		
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		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	1 本件建物は、私が単身で居宅として使用しています。法人等の使用はありません。 2 本件建物は、平成11年に私が入居する時にリフォームしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 現況の土地形状が公図及び建物図面と異なる。評価人が取得した仮換地指定証明書により、その位置及び形状を特定した。
- 3 本件建物の占有状況については、郵便受け・表札の表示、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 4 本件の申立債権者は建物管理組合である。

(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
7年 5月 1日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年 5月 2日 12:56-13:23	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 5月 28日 9:28- 9:50	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 5月28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。

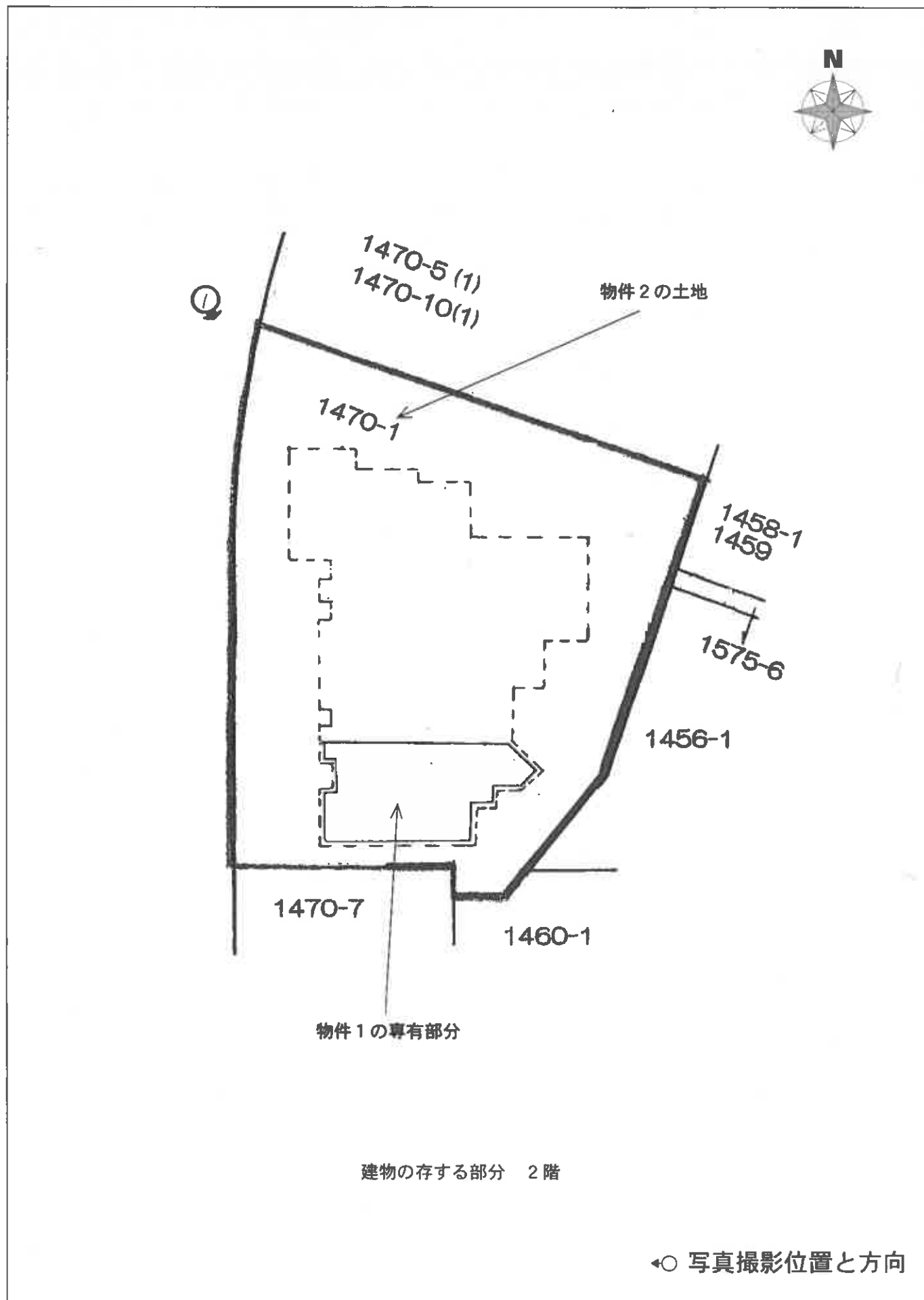
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

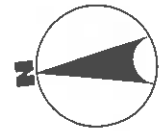
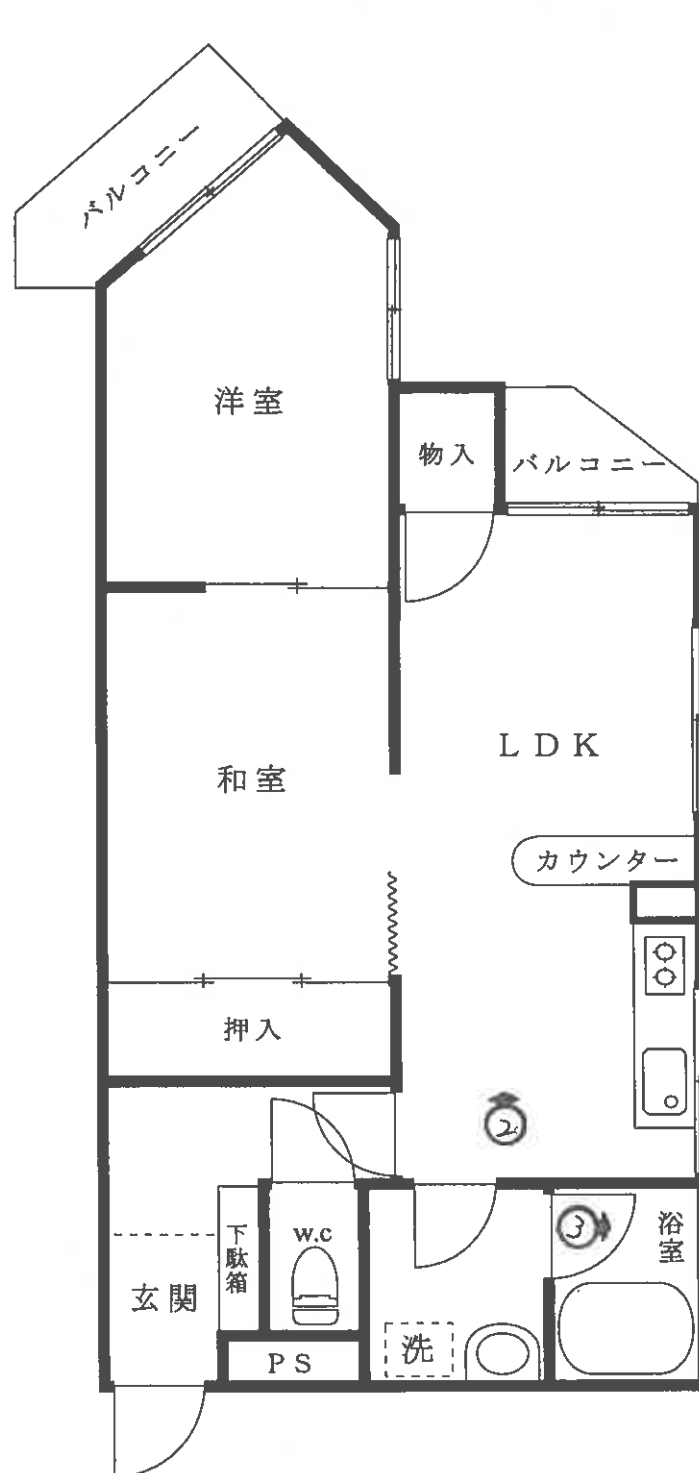
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)





◀○: 写真撮影位置と方向



NO. 1

[illegible]

NO. 2

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings visible.

NO. 3

令和 7 年(ケ)第 65 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 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

一 括 価 格		
金 20,000円		
内 訳 価 格		
物件 1 (建物)		金 10,000円
物件 2 (土地)	持分 658/10000	金 10,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 2 の価格（持分価格）は、物件 1 の区分所有建物のための場所的利益相当額（土地利用権等価格）を控除した価格であり、物件 1 の価格は当該建物に対応する場所的利益付区分所有建物としての価格である。

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 5 8 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
2	次頁物件目録記載のとおり		物件2土地の仮換地指定状況 〔仮換地〕 街区番号：18 符 号：1470-1 地 積：約447㎡（仮換地地積） 地 目：宅 地
番号	特 記 事 項		
	物件2土地は中野中央土地区画整理事業の施行区域内に存しており、平成29年12月7日付で仮換地指定、平成29年12月18日付で使用収益の開始がなされている。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市中野山王一丁目 1 4 7 0 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 2 3 1 . 7 1 平方メートル
 2 階 2 3 1 . 7 1 平方メートル
 3 階 2 3 1 . 7 1 平方メートル
 4 階 1 1 2 . 8 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野山王一丁目 1 4 7 0 番 1 の 8

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 9 . 6 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市中野山王一丁目

地 番 1 4 7 0 番 1

地 目 雑種地

地 積 2 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 万分の 6 5 8

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2）

位置・交通	JR中央線「八王子」駅の北西方・道路距離約2.7km及び京王線「京王八王子」駅の北西方・道路距離約2.8km、最寄バス停から徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、八王子市中心部からやや北西方に位置し、中野中央通りの背後に中小規模の一般住宅のほか、マンションや店舗等も見られる住宅地域である。周辺にはスーパーマーケットや郵便局、病院も見られる。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制 土地区画整理事業区域 埋蔵文化財包蔵地 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画（居住誘導区域） 景観計画区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	約447㎡（仮換地地積） やや不整形 間口約25.5m、奥行約23m 地盤面は概ね平坦であるが、対象地は東側隣地より約1m以上高くなっている。 法務局で調査したところ、物件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	西側で幅員約4.5m～約4.8m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。	
土地の利用状況等	◇ 物件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、現況調査報告書土地建物位置関係図を参照。	

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 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37年以降の本件土地所有者は個人・法人、昭和57年からは本件マンションの区分所有者であり、昭和47年版の住宅地図では空地であったことがわかった。	
特 記 事 項	◇ 物件2土地は八王子市都市計画事業中野中央土地区画整理事業の区域内に存し、その事業概要は以下のとおりである。 1. 土地区画整理事業についての都市計画決定 当初決定：平成4年12月24日 変更決定：平成15年11月28日 2. 事業計画において定める設計の概要の認可 平成5年7月15日 3. 事業期間（認可期間） 平成5年度～令和19年度（ただし、事業の進捗状況により延伸する可能性があるとのこと） 4. 施行地区の区域及び面積 施行地区の区域：中野山王1丁目、2丁目、3丁目の各一部 施行地区の面積：約18.4ha 5. 事業進捗状況（令和5年3月31日現在） 仮換地指定率：47.6%、建物移転率47.7% 本物件は既に仮換地指定が行われており、八王子市区画整理課で確認したところ、「①土地区画整理法第76条による申請は必要となるが、現在と同じ鉄筋コンクリート造4階建の建物を建築することは可能である。②現在の仮換地からの移動はないが、清算金は徴収される見通しである（ただし、金額は未定）」とのことであった。詳細は上記担当部署に確認する必要がある。 ◇ 公図上は本物件の東側に水路があるが、現況は確認されなかった。この点について、八王子市区画整理課に確認したところ、「現在は仮換地明細図のとおりなくなっている。公図は換地処分が行われる際に仮換地明細図のとおり修正される」とのことであった。 ◇ 八王子市生涯学習スポーツ部文化財課で調査したところ、本物件は「山王林遺跡」に該当しているが、北側及び南側隣地が試掘調査の結果出土しなかったため、届出は不要とのことであった。	

2 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	エル山王 (登記上、マンション名の記載はないが、本件建物の入口の壁に「エル山王」の表札がある。)		
建物の用途	店舗付住居 (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56年10月27日新築 約44年 約6年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建 1階 231.71 m² 2階 231.71 m² 3階 231.71 m² 4階 112.83 m² 延床面積 807.96 m²		
仕様	外壁 その他	吹付等 なし	
設備等	エレベーター 駐車場 その他	なし なし オートロック、集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場等	
建物の品等	やや劣る		
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 大成企業株式会社 管理人室なし	
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。 ◇ 本件建物は、建築確認年月日が昭和55年9月18日であり、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前であるため、耐震性については専門家の調査を行わなければ詳細は分からない。		

(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	2階端部に位置する角部屋(採光は北東・東・南の三面)		
床 面 積	専 有 面 積	49.63㎡(登記記載)	
間 取 り	2LDK (LDK、洋室、和室、洗面室、浴室、トイレ等)		
バルコニー等	北東側及び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・カーペット・畳等 クロス等 台所・洗面所・浴室・トイレ等 建物の建築時期等を考慮すると、アスベスト等の使用の有無については、専門家による調査等を実施しなければ詳細は分からない。	
保守管理の 状態	やや劣る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 12,000 円 月 額 6,000 円 月 額 18,000 円 滞納額合計 4,374,046円 (令和7年4月30日現在) 上記滞納額は平成24年5月分～令和7年5月分の合計 上記滞納額には違約金としての弁護士費用等 1,571,046円が含まれているほか、遅延損害金 2,637,164円(年利14.6%)が加算される。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	◇ 物件1 専有部分は、所有者が住居として使用し、占有している。		
特 記 事 項	◇ 室内は、全体的に経年による壁クロスや天井クロスに汚れ・黄ばみが見られたほか、LDKの床は体重をかけるとやや沈むのが確認された。 なお、所有者によると、平成11年の購入時にリフォームしたが、現在は給湯器が故障しておりお湯が出ないとのことであった。		

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 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2	131,000	× 0.98	× 約447	× 1.00	× 658 / 10,000	= 3,780,000

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 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。

【 公示地 八王子ー79 】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\ 109,000 \text{ 円/㎡} & \times 101/100 & \times 100/105 & \times 100/80 & = 131,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正： 令和7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： 公示地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差： 公示地の所在する地域は対象地域に比較して環境・交通接近条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(やや不整形)(-2)

相乗積:0.98

ウ 地 積：仮換地の地積を採用した。

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 共有持分：登記記載による。

② 建物価格（物件1）

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。

物件番号	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
1	305,000	× 49.63	× 0.14	= 2,120,000

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44年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率20%、残価率5%

$$\begin{aligned} & \text{〈残価率〉} \quad \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \quad \text{〈観察減価〉} \\ \text{現価率} : & 0.05 + (1 - 0.05) \times 6 / (44 + 6) \times (1 - 0.2) = 0.14 \\ & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

2 土地利用権等価格

物件番号	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
2	3,780,000	× 0.50	場所的利益	= 1,890,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 土地利用権等割合 : 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、区分所有建物の性質を考慮して判定した。

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、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、さらに価格補正、個別格差等の修正を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

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	価格構成比 キ
1	2,120,000	+ 1,890,000	× 1.00	× 1.02	× 1.00	=4,090,000	67.9%
2	3,780,000	- 1,890,000	× 1.00	× 1.02		=1,930,000	32.1%
積 算 価 格 (合 計)						6,020,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 土地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：1.00（必要なし）

エ 個別格差

階層別補正：0.97（2階）※ 基準階：1階（但し、エレベーターが無いことを考慮した）

位置別補正：1.05（2階端部に位置する角部屋（採光は北東・東・南の三面））

その他補正：1.00（必要なし）

相 乗 積：0.97 × 1.05 × 1 = 1.02（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：1.00（必要なし）

カ 積 算 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価 格 構 成 比：各物件の価格割合（小数点第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、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	
877,896円 (19.0%)	405,339円	8.3%	4,737,094円	0.7938	3,760,305円 (81.0%)	4,638,201円 = 4,640,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.0800)^3} = 0.7938 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、積算価格に対して収益価格がやや低位に求められた。対象不動産は自用のファミリータイプマンションであることから、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。よって、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	6,020,000円
② 収 益 価 格	4,640,000円
③ 調 整 後 の 価 格	5,880,000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)	価格 構成比	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	キ
1	5,880,000	67.9%	× 1.0	× 0.8	× 0.00		=10,000
2		32.1%	× 1.0	× 0.8	× 0.00		=10,000
一 括 価 格 (合計)							20,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ 3 キ

ウ 市場性修正：必要なし。

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て修正を行った。

オ 滞納管理費等相当額の減価：前記管理費等の滞納額及び滞納状況並びに申立債権が本件滞納管理費等であることを考慮した修正を行った。なお、本件においては、滞納管理費等相当額が、調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を乗じた金額を上回ることから上記のとおり判定した。

カ その他控除（敷金等）：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。

キ 評価額：滞納管理費等相当額の減価を行った場合、各物件の価格はマイナスとなると判断されることから、最低価格の1万円とした。

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格】

	公示価格	八王子－79
価 格 時 点	令和7年1月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市中野山王2丁目2034番8 「中野山王2-21-6」	
1 m ² 当たりの価格	109,000円/m ²	
地 積	154m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅のほかアパートもある住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	南4.6m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3.1km	
法 令 上 の 制 限	1住居（60、200）準防	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（従前の土地）

仮換地明細図

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

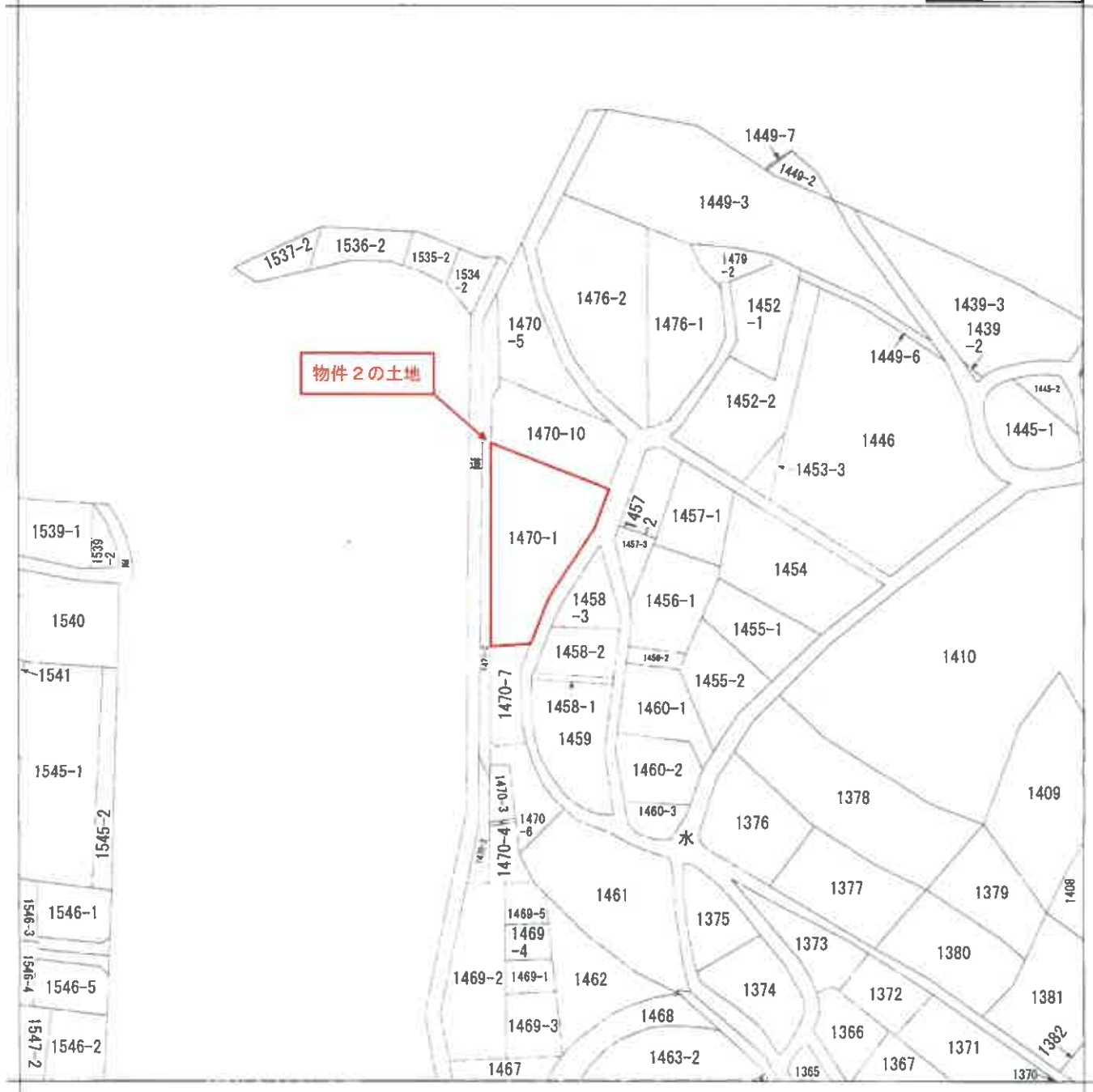


公示地
八王子-79

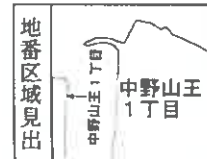
対象不動産

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

1415-2
1463-1 1470-9



(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	八王子市中野山王一丁目				地番	1470番1			
出力縮尺	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	方位不明	

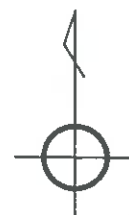
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月11日
東京法務局八王子支局
登記官

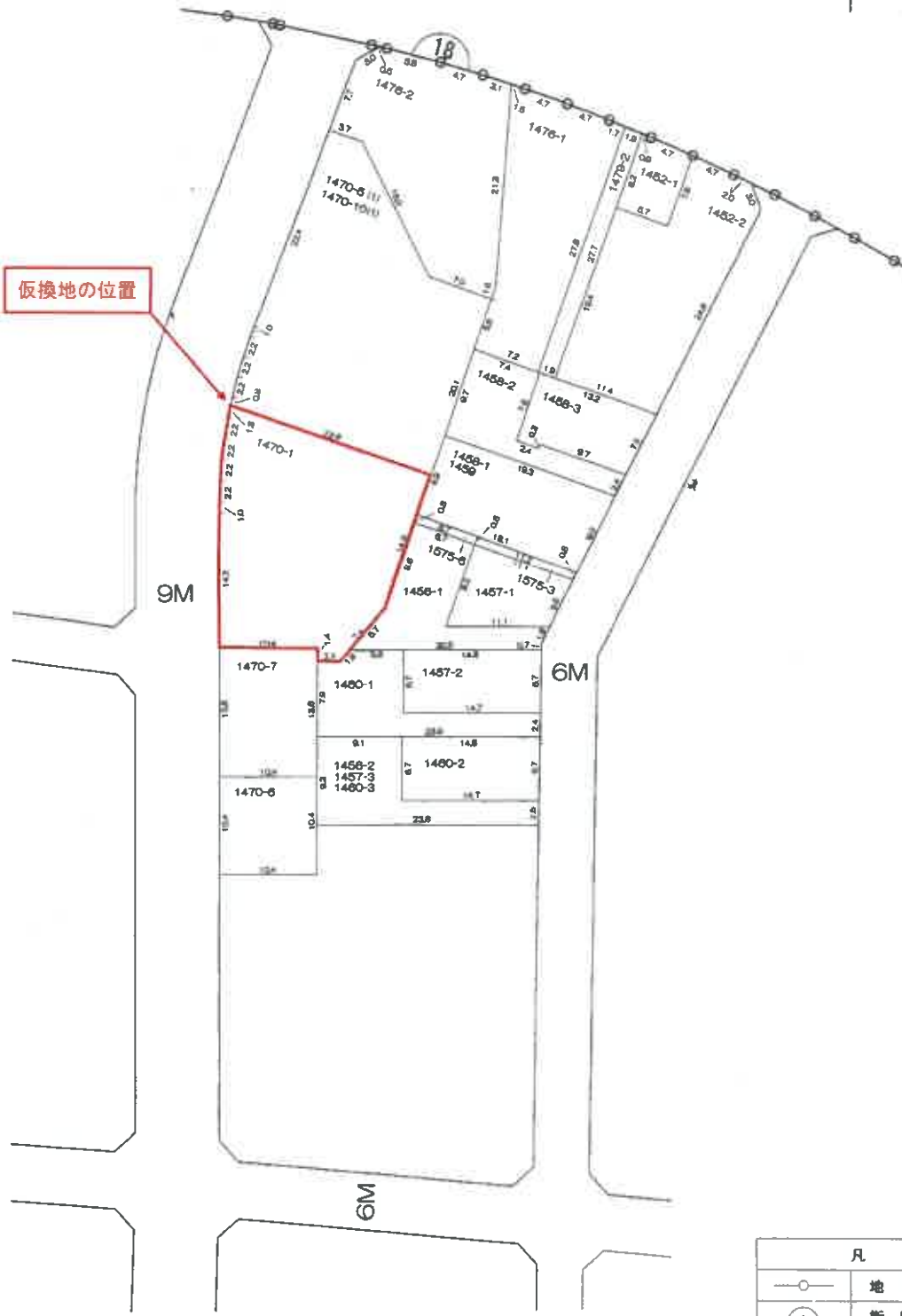
地図整理番号：M24800

八王子都市計画事業中野中央土地区画整理事業

仮換地明細図



仮換地の位置



1:500

凡 例	
	地 区 界
	街 区 番 号
	仮換地・仮換地符号
	借地権等・符号
	自用地符号
	辺長(メートル)

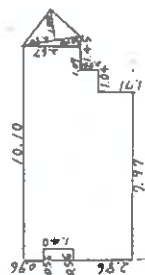
登記年月日：昭和57年10月19日

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7年3月1日 東京法務局八王子支局

A3をA4に縮小

登記官

各階平面図



床面積

$2.50 \times 1.40 \times \frac{1}{2} = 1.7500$
$2.50 \times 0.40 \times \frac{1}{2} = 0.5000$
$7.04 \times 2.67 = 29.103$
$7.04 \times 3.51 = 36.504$
$7.41 \times 5.22 = 38.6802$
$0.56 \times 2.86 = 1.6016$
$0.56 \times 0.96 = 0.5376$
49.6301 m^2

建物各階平面図 201号

中野山王町1丁目
1470番1の8

建物の所在
八王子市中野山王町1丁目1470番地1



昭和五十七年四月九日登記

212729

申請人

1/550

作製者

縮尺 1/500