

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月29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10月15日 午前 9時00分から 令和 7年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月28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11月12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10月29日 午前10時00分から 令和 7年10月31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 9月29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	10,230,000 8,184,000		2,046,000	86,237	17,623



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市中野上町一丁目 1 0 0 3 番地 1 5

建物の名称 日興パレグランド八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野上町一丁目 1 0 0 3 番 1 5 の 4 1 8

建物の名称 4 1 8

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 7 2 . 0 2 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 八王子市中野上町一丁目 1 0 0 3 番 1 5

地 目 宅地

地 積 3 6 1 2 . 3 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

(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 6 5 4 9 7 1 分の 7 6 9 6



物件明細書

令和 7年 8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 橋 本 輝 明

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。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市中野上町一丁目1003番地15

建物の名称 日興パレグランド八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野上町一丁目1003番15の418

建物の名称 418

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 72.02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 八王子市中野上町一丁目1003番15

地 目 宅地

地 積 3612.39平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路

(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 654971分の7696



現況調査補充書

東京地方裁判所立川支部 執 行 官		中 田 健 一
補 充 事 項	管理費等の調査	
執 行 官 の 意 見	当職の現況調査報告書提出後に、管理会社から回答が提出されたので現況調査報告書 2 枚目を次葉のとおり訂正する。	

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上町1丁目10番4号 日興パレグランド八王子418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(空室)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 14,900円 修繕積立金 12,526円	令和7年6月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計56,926円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金 円(年%) ☐ 不明	
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☒ 公衆用道路(符号1) ☐ (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) ☐ 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

令和 7 年 (ケ) 第 6 4 号
令和 7 年 5 月 1 日受理
令和 7 年 6 月 1 0 日提出
(評価人 大和田 公 一)

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 八王子市中野上町一丁目 1 0 0 3 番地 1 5

建物の名称 日興パレグラデ八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野上町一丁目 1 0 0 3 番 1 5 の 4 1 8

建物の名称 4 1 8

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 7 2 . 0 2 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 八王子市中野上町一丁目 1 0 0 3 番 1 5

地 目 宅地

地 積 3 6 1 2 . 3 9 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 6 5 4 9 7 1 分の 7 6 9 6



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上町1丁目10番4号 日興パレグランド八王子418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 上記の者が本建物を居宅(空室)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	☒ 不明 (月額) 管理費 円 修繕積立金 円	令和年月日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金 円(年%) ☒ 不明	
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 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) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項	南側の一部を道路に供している		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	1 本件建物は、現在は誰も使用していません。私も転居しています。 2 私は、執行官からの照会書を郵便で受け取って、調査のことを知りました。 3 LDKの壁の下部(写真4)を剥がしていますが、サッシ周りから雨が吹き込んで雨漏りがしていました。現在は直っています。

(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 建物内には、まだ多くの動産が残っている。
- 3 本件建物の占有状況については、郵便受けの表示、前記関係人の陳述、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。
- 4 管理費等は建物管理会社担当者が多忙とのことで回答が得られない。6月6日に担当者に確認したところ、6月7日(土)には作成してFAX送信するとのことであったが、6月9日現在、回答は提出されていない。

(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	ライフライン調査照会書郵送
7年 5月 2日 12:26-12:47	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 5月12日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者)
7年 5月20日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年 5月28日 10:00-10:25	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 : - :		

(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。

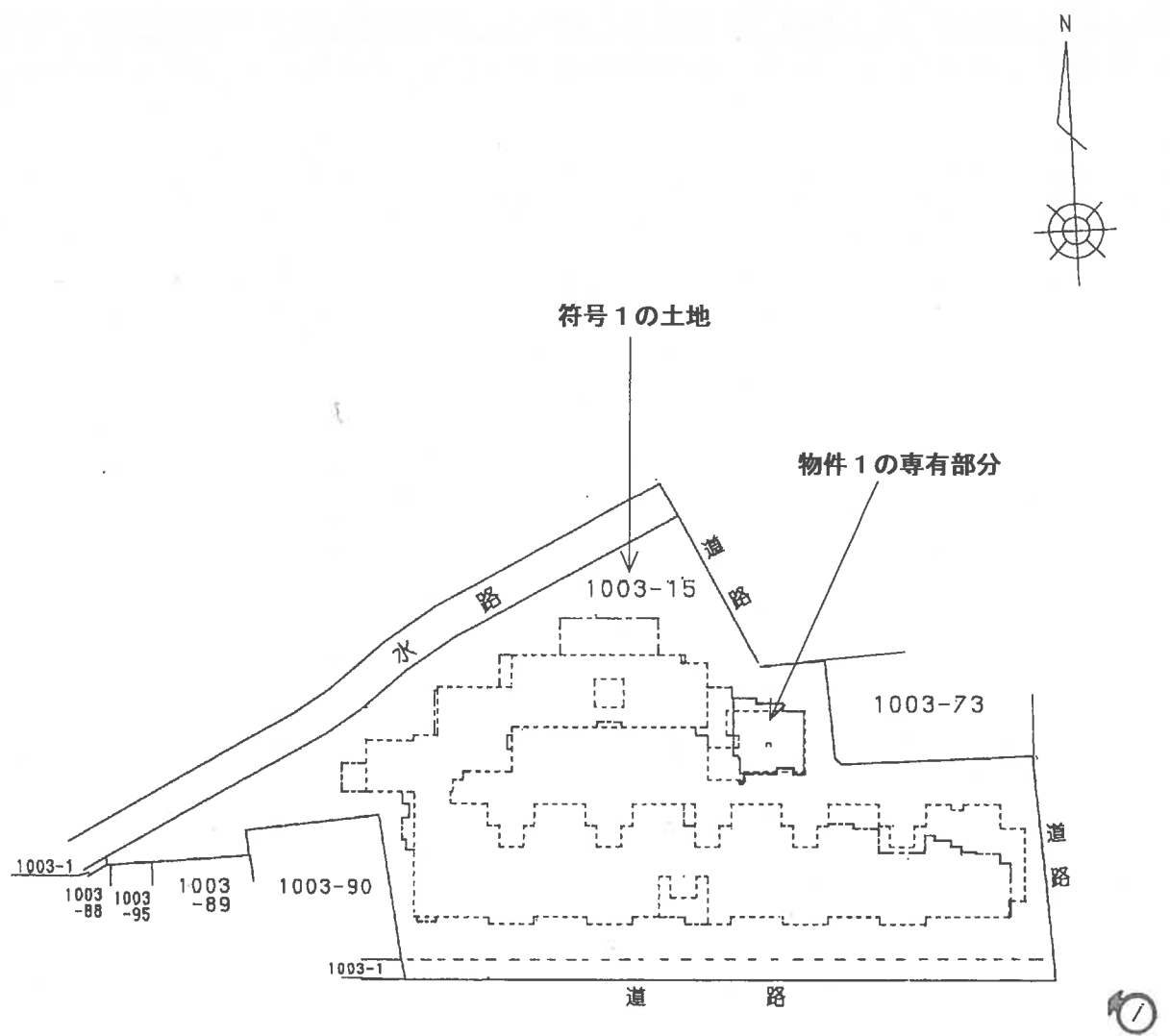
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

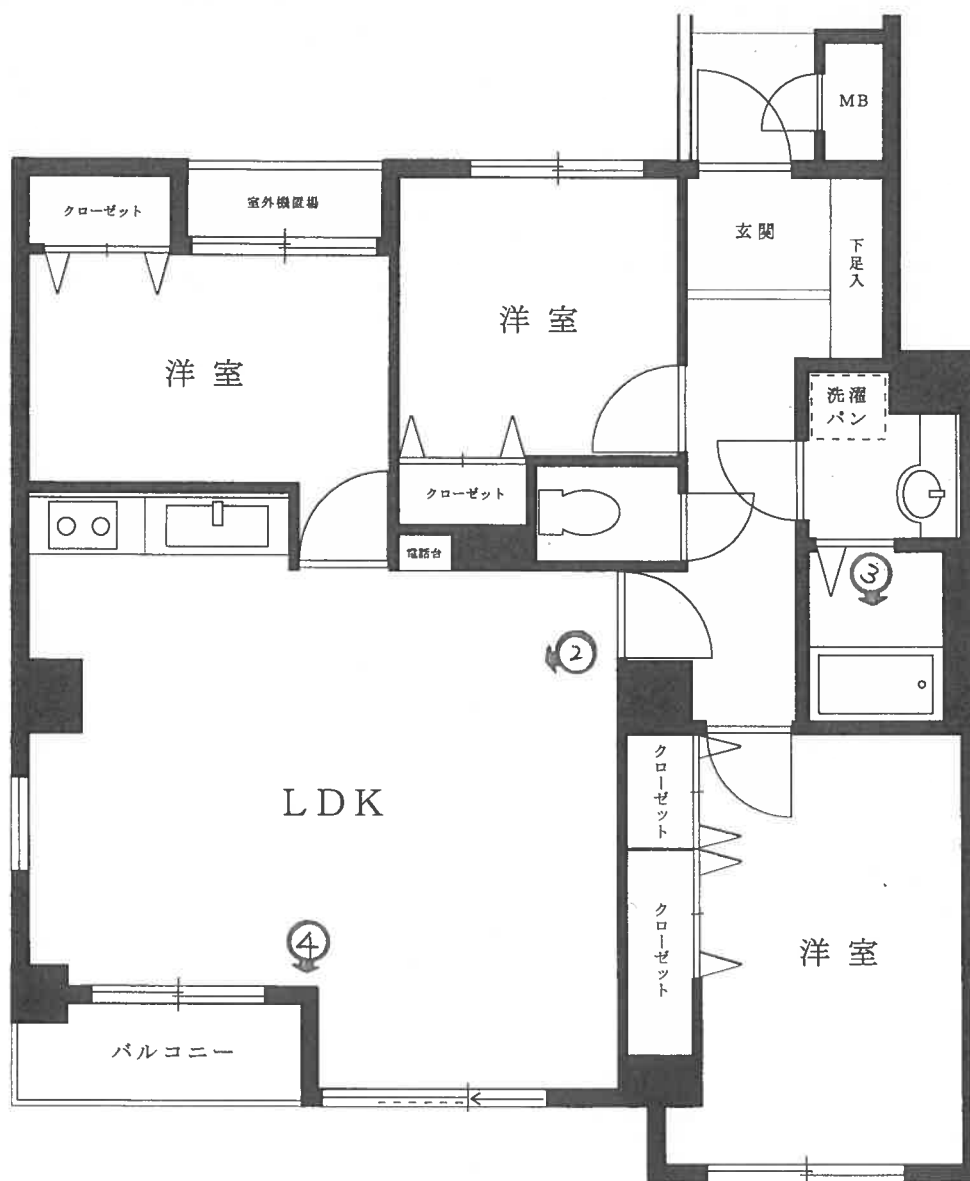
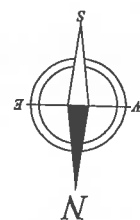
(土地建物位置関係図)



建物の存する部分 4階
建物番号 418

◀○ 写真撮影位置と方向

建物 4 1 8







NO. 4

余白

余白

令和7年（ケ）第64号
令和7年5月28日現地調査
令和7年6月17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 大 和 田 公 一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 10,230,000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き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		土地の符号1 地 目：宅地、一部公衆用道路
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 八王子市中野上町一丁目1003番地15

建物の名称 日興パレグランド八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野上町一丁目1003番15の418

建物の名称 418

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 72.02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 八王子市中野上町一丁目1003番15

地 目 宅地

地 積 3612.39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 654971分の7696



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 (符号1土地)

位 置 ・ 交 通	J R 中央線「八王子」駅の北西方約2.0km（道路距離）、最寄りバス停まで徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、国道16号の西側背後に位置し、戸建住宅、マンション、アパートの外に事業所、工場等も介在する地域である。地域の南方には浅川が流れる。 保育園、小・中学校、病院、郵便局、コンビニエンスストア、スーパーストア等の便益施設は概ね徒歩圏内に存する。	
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）、航空法 中野西土地区画整理事業区域（特記事項①参照） 八王子市景観計画区域（浅川沿川地区・背景保全区域） 立地適正化計画（居住誘導区域・身近な生活圏） 宅地造成等工事規制区域、東京都建築安全条例
画 地 の 状 況	地 積 地積の留意点 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	符号1土地：3,612.39㎡（登記地積） ※ 法務局で調査したところ、符号1土地を直接求積した地積測量図はなかった。 分譲当時のパンフレットには、実測数量3,602.40㎡（セットバック部分142.55㎡を含む）、建築確認対象面積3,459.855㎡と記載されており、建築台帳記載事項証明書における有効宅地部分の地積は3,459.85㎡である。 下記、道路部分を含む全体面積は登記地積より10㎡程度少ない可能性があるが、正確な地積や境界は専門家による測量を実施しなければ分からないため留意を要する。 不整形 南側間口約79m、奥行最大約58m ほぼ平坦 - 敷地の南側一部は、敷地民有地として道路に供されている。また、敷地の北東側と東側の一部は、セットバックにより道路に供されているものとみられる。 - 敷地の北西側は八王子市が管理する水路に面する。水路沿い付近の上空を東京電力の高圧送電線が走っており、符号1土地の北側一部は、当該送電線下にある。

接面道路の状況等	(南側) : 認定幅員4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に等高に接面する。 (注1) 現況幅員は約4.1～4.2m。道路境界未確定。符号1土地の一部は、敷地民有地として市道の一部に提供されているが、八王子市管理課には、符号1土地における道路部分の範囲や地積、土地使用に係る契約等に関する資料が存せず、敷地民有地に関する詳細を把握することができなかった。固定資産の課税上は、符号1土地は宅地課税されており、道路部分は非課税ではない。 なお、土地区画整理事業の設計図によると、符号1土地の南側の区画街路は幅員9mになる予定である。 (東側) : 東側約28mが、現況幅員約6～11mの舗装私道・一部区画街路（建築基準法第42条2項、及び第42条1項4号）にほぼ等高に接面する。 (注2) 地番1003番69の地積測量図等によると、元道の幅員は約2.7mとみられるが、境界が不明確である。符号1土地の一部は、建築基準法第42条2項により道路後退しているものとみられる。 なお、土地区画整理事業の設計図によると、符号1土地の東側の区画街路は幅員9mになる予定である。当該街路の東側の地域は土地区画整理事業による仮換地の指定が行われているが、符号1土地側の仮換地指定が未了のため、現況幅員は上記のとおりとなっている。 (北東側) : 北東側約29mが、現況幅員約3.4～4mの舗装私道（建築基準法第42条2項）にほぼ等高に接面する。 (注3) 地番1003番61の地積測量図等によると、元道の幅員は約2.7mとみられるが、境界が不明確である。符号1土地の一部は、建築基準法第42条2項により道路後退しているものとみられる。	
土地の利用状況等	・ 符号1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ほか、土地の一部は、接面する市道及び私道の一部として道路提供されている。 ・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。 ・ 敷地内には、平面駐車場、受水槽、ゴミ置場等が存する。	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引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	過去の住宅地図（昭和55年版、昭和62年版）によると、符号1土地は、いずれの年代も織物整染工場の敷地として利用されていたものと推察される。 閉鎖登記簿による地歴調査でも、過去に織物整染工場に係る法人が土地を所有していた経緯が確認できる。 土壤汚染に関連する法令等による調査では、符号1土地は、土壤汚染対策法における要措置区域等には指定されていない。東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（略称：環境確保条例）」に係る工場・指定作業所については、旧公害防止条例の時代を含め、上記工場に係る届出の記録は見当たらなかった。 水質汚濁防止法については、昭和61～62年の記録上、特定事業場として届出されていたことが確認できるが、特定有害物質の使用の有無については判明しなかった。下水道法については、特定施設としての届出の記録は見当たらなかった。 符号1土地における過去の土地利用状況が土壤環境に与える影響については、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を実施しなければ正確なことは分らない。																																							
特記事項	① 符号1土地は「八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業」の区域内に存する。事業期間は、平成10年度から令和11年度（2029年度）とされているが、令和5年3月時点における事業進捗率は、仮換地指定率4.3%、建物移転率4.9%であり、期間が延伸される可能性が高い。八王子市区画整理課によると、本件マンションの敷地は現位置での換地が見込まれるが、仮換地の指定時期、仮換地の数量等については現時点では未定であり、敷地面積が現行より少なくなる可能性もあるため留意を要する（詳細は、八王子市区画整理課に確認を要する）。 なお、敷地内において土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、若しくは建築物その他の工作物の新築・改築・増築等を行う場合は、土地区画整理法第76条による許可を要する。 ② 北西側で高圧送電線と鉄塔に近接し、敷地北側の一部が下記高圧送電線の線下にある。 <table><tr><td>・ 名</td><td>称</td><td>:</td><td>八王子線</td></tr><tr><td>・ 使</td><td>用</td><td>電</td><td>圧</td><td>:</td><td>66,000ボルト</td></tr><tr><td>・ 送</td><td>電</td><td>線</td><td>の</td><td>高</td><td>さ</td><td>:</td><td>約15m</td></tr><tr><td>・ 建</td><td>築</td><td>物</td><td>等</td><td>と</td><td>の</td><td>離</td><td>隔</td><td>距</td><td>離</td><td>:</td><td>3.6m</td></tr><tr><td>・ 建</td><td>築</td><td>可</td><td>能</td><td>な</td><td>高</td><td>さ</td><td>:</td><td>約11m</td></tr></table> 水平の離隔については測量が必要となるほか、建築行為等を行う場合は、施工打合せが必要となる。詳細は、株式会社タワーラインソリューション（東京電力関連会社）に確認を要する。	・ 名	称	:	八王子線	・ 使	用	電	圧	:	66,000ボルト	・ 送	電	線	の	高	さ	:	約15m	・ 建	築	物	等	と	の	離	隔	距	離	:	3.6m	・ 建	築	可	能	な	高	さ	:	約11m
・ 名	称	:	八王子線																																					
・ 使	用	電	圧	:	66,000ボルト																																			
・ 送	電	線	の	高	さ	:	約15m																																	
・ 建	築	物	等	と	の	離	隔	距	離	:	3.6m																													
・ 建	築	可	能	な	高	さ	:	約11m																																

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 符号1土地は「八王子市ハザードマップ」における浸水想定区域には指定されていない。過去の浸水履歴については、八王子市に記録が残る平成2年以降、同市への浸水の報告記録はない。
------------------------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日興パレグラデ八王子		
建物の用途	住居（総戸数82戸、管理員室、集会室を除く）		
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	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5月31日新築 約34年 約16年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 1階 1,372.92 m ² 2階 1,509.16 m ² 3階 1,492.21 m ² 4階 1,408.37 m ² 5階 1,166.78 m ² 延床面積 6,949.44 m ²		
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り、一部吹付タイル等 －	
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり（2基） あり ※空き状況等は管理会社に確認を要する オートロック、集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場等	
建物の品等	中位		
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 大成有楽不動産株式会社 管理員室あり	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	① 建物の検査済証の交付記録がある。 ② 共用部分としてエントランスホール、共用廊下、共用階段等、規約共用部分として管理員室、集会室、駐輪場等がある。 ③ 大規模修繕について管理会社に聴聞したところ、前回は平成28年に実施しているとのこと。		

(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階部分に位置する角住戸 (採光は北側、南側、東側の三面)	
床 面 積	専 有 面 積	72.02㎡(登記記載)
間 取 り	3LDK (洋室3、LDK、洗面室、浴室、トイレ等)	
バルコニー等	北側にバルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング、CFシート、塩ビシート等 ビニールクロス貼等 台所、洗面台、浴室、トイレ等 ー
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	月額 14,900 円 月額 12,526 円 月額 27,426 円 56,926 円 (令和7年6月13日現在) 上記は令和7年4月分～令和7年6月分迄の合計額 ・ 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	建物所有者が本建物を居宅(空室)として使用している。 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	室内は、衣類や私物、空き缶・ペットボトル等が散在しており、床面には埃等による汚れが認められた。また、クロスの汚れや煙草臭、水廻りは台所・洗面台・浴室・トイレのいずれも顕著な汚れが認められた。 リビングダイニングの壁が破損した状態であったため建物所有者に確認したところ、以前、サッシ周りから雨の吹き込みによる雨漏りがあった際に壁を剥がしたとのこと。その他、リビングダイニングの出入口ドアの破損が認められた。なお、家財道具や私物等が存するため、床面や内装の状態を目視で確認することができなかった部分もあり、買受後に修繕等で不測の費用負担が生じる可能性もあるので留意を要する。 建物所有者の陳述によると、浴室の給水がやや弱いと感じるが、それ以外には建物・設備等の利用上の不具合は感じ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、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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
370,000円/㎡	× 72.02㎡	× 0.33	= 8,790,000円

※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、現価率を求めた。

- ・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は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（内部の汚・破損が認められる）、建物の保守管理の状況、中古マンションの市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	10%
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%

$$\begin{array}{lcl} \text{残価率} & \text{耐用年数に基づく方法} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} : & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{16\text{年}}{34\text{年} + 16\text{年}} \times (1 - 0.20) & = 0.33 \\ & & (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{array}$$

② 敷地権価格（符号 1 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 ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
133,000円/㎡	× 0.86	× 3,612.39㎡	× 1.00	× $\frac{7696}{654971}$	= 4,850,000円

ア 標準画地価格：下記の規準価格を中心に、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－ 37 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 130,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{99} & = & 133,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(北) ±0.0% ※公示地の標準化補正を考慮（北方位を標準）。

地 域 格 差：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査定した。

- ・形状 －10%
- ・三方路 ＋5%
- ・道路、セットバック部分を含む －4%
- ・北西側で高圧送電線と鉄塔に近接し、敷地の一部が線下地 －2%
- ・土地区画整理事業区域内に存する －3%

$$\text{相乗積} (0.90 \times 1.05 \times 0.96 \times 0.98 \times 0.97 \div 0.86)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} \quad 0.86}}$$

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、不要と判定した。

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 ア	敷地権価格 イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占有減価 修 正 オ	積算価格 カ
8,790,000円	4,850,000円	× 1.00	× 1.03	× 1.00	= 14,050,000円

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 ： 必要なし。

エ 個 別 格 差 ：

階 層 別 補 正 ： 1.03 （ 4階 ）

※基準階：2階

位 置 別 補 正 ： 1.00 （ 角住戸/北向き ）

※基準住戸：中間住戸/南向き

そ の 他 補 正 ： 1.00 （ 必要なし ）

相 乗 積 ： 1.03 × 1.00 × 1.00 = 1.03

（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、さら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 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格の現価 $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
443,502円 (8.3%)	498,298円	7.9%	6,118,343円	0.8027	4,911,194円 (91.7%)	5,354,696円 =5,350,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.076)^3} = 0.8027 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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年目の有効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。

積算価格と収益価格との間に乖離を生じたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリー型のマンションであることから、最近における同種のマンションの需給状態等を考慮のうえ、積算価格を標準に収益価格を参酌しつつ調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	14,050,000 円
② 収 益 価 格	5,350,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	13,180,000 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 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 カ
13,180,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.97		= 10,230,000円

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た修正を行った。

エ 滞納管理費等：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修正を行った。
相当額の減価

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
(敷金等) 本件の場合なし。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 公示地 (八王子-37) 】

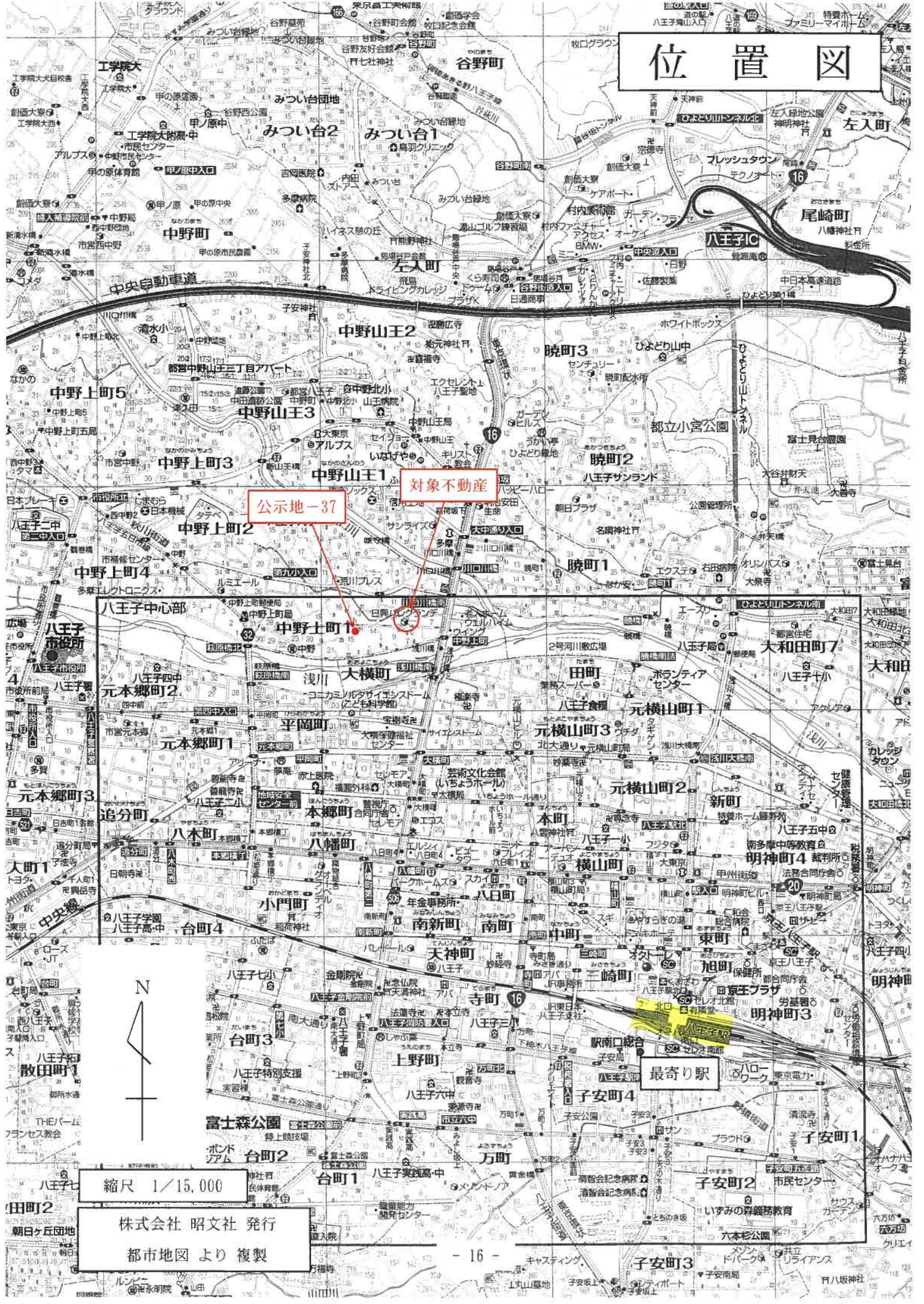
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市中野上町1丁目757番15 「中野上町1-15-18」
1 m ² 当たりの 価 格	130,000円/m ²
地 積	105m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北5.4m市道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 2,200m
法 令 上 の 制 限	準工業地域(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅、共同住宅、工場等の混在する住宅地域

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

位置図



公示地-37

対象不動産

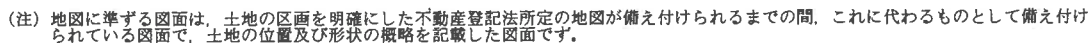
最寄り駅

縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製

イ	1003-104	ハ	1003-108	ホ	1003-60
ロ	1003-106	ニ	1003-116	ヘ	1003-27



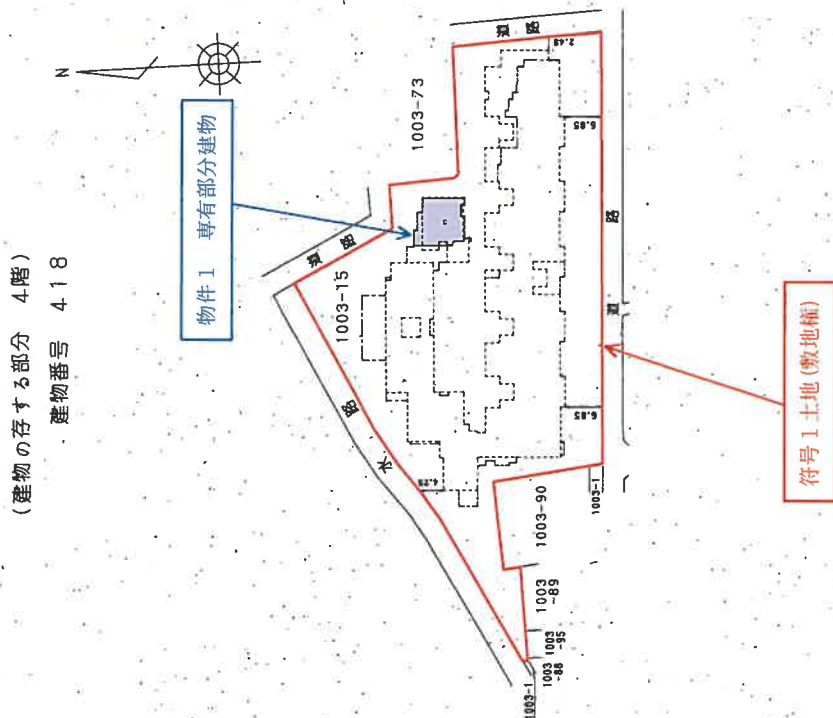
中野上町1丁目

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。

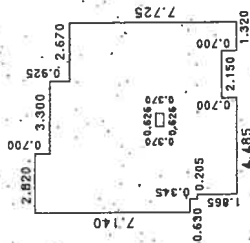
- 17 -

各階平面圖

・八王子市中野上町1丁目1003番地15



(建築物の存する部分 4階) 建物番号 418



求積表

0.630	x	7.140	=	4.498200
0.205	x	7.485	=	1.534455
1.985	x	7.350	=	14.559750
2.500	x	8.650	=	21.625000
0.800	x	7.950	=	6.360000
1.350	x	7.025	=	9.483750
1.320	x	7.725	=	10.197000
0.626	x	0.370	=	-0.231620

計	72.026505
面	72.02 m ²

209076

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

平成30年5月15日(製作)

作者製

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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5月13日 東京法務局八王子支局

令和7年5月13日

東京法務局八王子支局

A 3をA 4に縮小