

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月16日 午前10時00分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 7日 午前11時00分 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12月17日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11月18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	22,430,000 17,944,000		4,486,000	98,868	21,208



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市北野町 5 8 2 番地 3

建物の名称 サンクレイドル八王子北野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町 5 8 2 番 3 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 7 6 . 0 7 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 八王子市北野町 5 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 9 8 8 . 2 7 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 1 9 1 0 6 4 分の 7 9 6 8



物 件 明 細 書

令和 7年10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 高 久 洋 輔

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、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 八王子市北野町 5 8 2 番地 3

建物の名称 サンクレイドル八王子北野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町 5 8 2 番 3 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 7 6 . 0 7 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 八王子市北野町 5 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 9 8 8 . 2 7 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 1 9 1 0 6 4 分の 7 9 6 8



令和 7年(ヌ)第 60号
令和 7年 6月 4日受理
令和 7年 7月 1日提出
(評価人 山崎俊治)

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 八王子市北野町 5 8 2 番地 3

建物の名称 サンクレイドル八王子北野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町 5 8 2 番 3 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 7 6 . 0 7 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 八王子市北野町 5 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 9 8 8 . 2 7 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 1 9 1 0 6 4 分の 7 9 6 8



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市北野町582番地3 サンクレイドル八王子北野205号 (住居表示未実施)		
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 14,130円 修繕積立金 23,720円 駐車場使用料 13,000円 サイクルポート使用料 200円	令和7年6月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計351,110円 ☐ 不明 ☒ 遅延損害金 13,735円(年15%)	
管理費等照会先	伏見管理サービス株式会社		
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			
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

(関係人の陳述等用)

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、私が家族とともに居宅として使用しています。法人等の使用はありません。

(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 本件建物の占有状況については、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。

(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 6月 5日 11:47-12:00	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 6月13日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年 6月25日 11:50-12:04	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 6月25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。

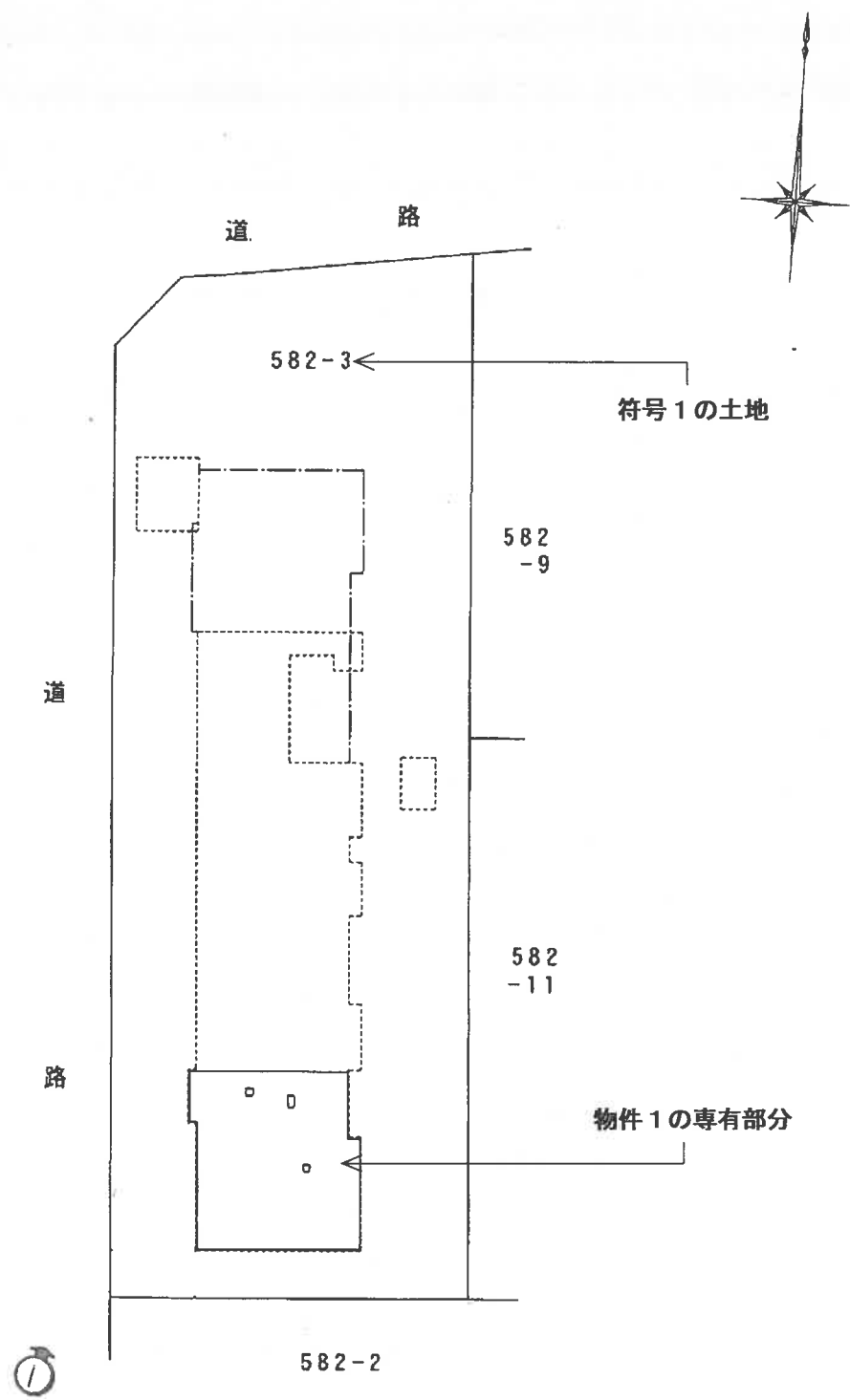
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 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

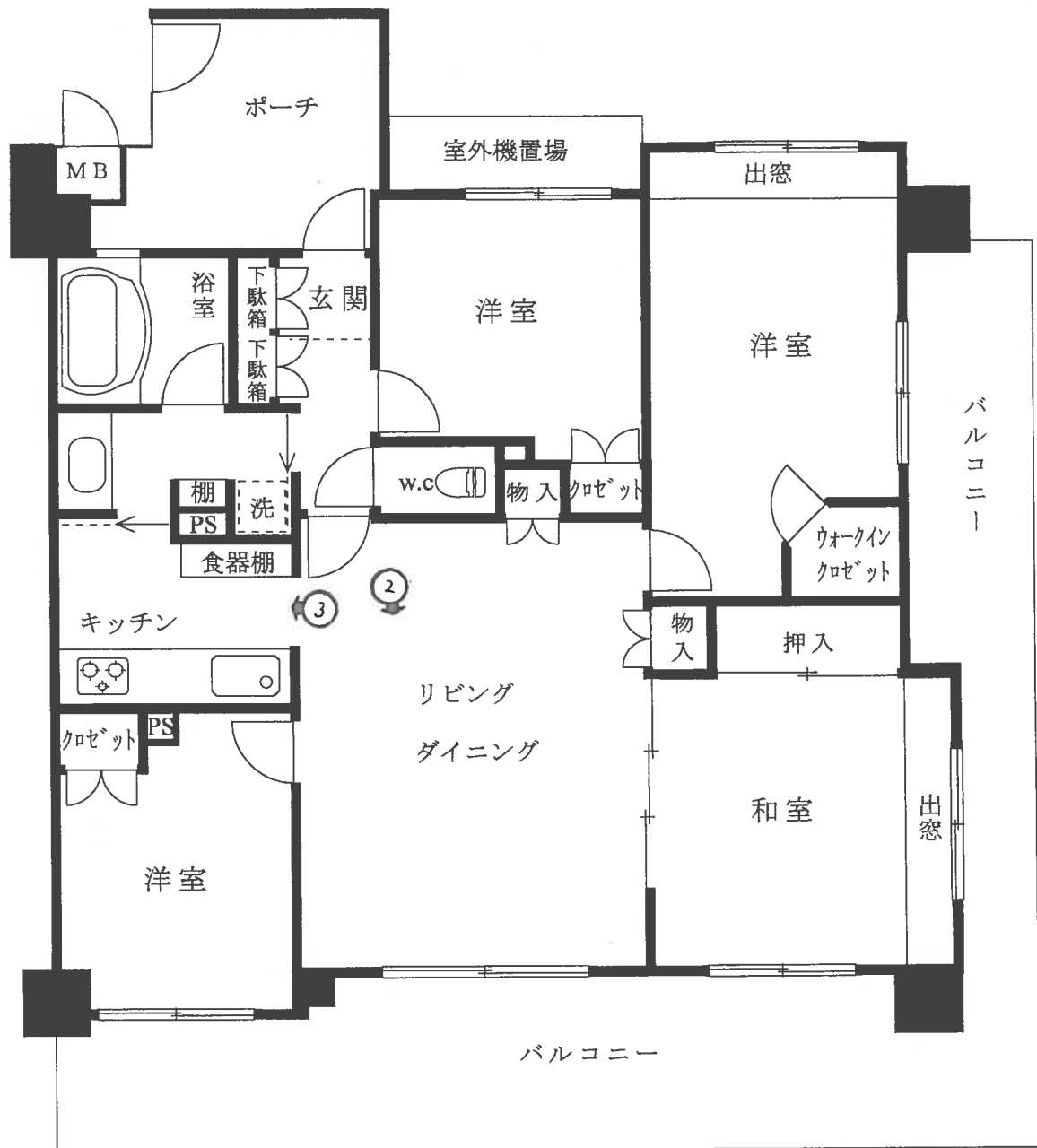
(土地建物位置関係図)



建物の名称 205

建物の存する部分 2階

◁○ 写真撮影位置と方向



◀○: 写真撮影位置と方向



令和 7 年 (ヌ) 第 6 0 号
令和 7 年 6 月 2 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 8 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 22,430,000 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
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 八王子市北野町 5 8 2 番地 3

建物の名称 サンクレイドル八王子北野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町 5 8 2 番 3 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 7 6 . 0 7 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 八王子市北野町 5 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 9 8 8 . 2 7 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 1 9 1 0 6 4 分の 7 9 6 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

位 置 ・ 交 通	京王線「北野」駅の略北方道路距離約720m(徒歩約9分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は八王子市中央部東寄り、国道16号(八王子バイパス)の東方、都道174号線の北側背後に位置する混在地域である。北野駅北側一面に広がる平坦な区画整理済みの地域の一角に位置し、共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ他、営業所、事業所等もみられる住・工混在地域が形成されている。	
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) 八王子市景観計画区域 (一般地区「東南部地域・緑との共生ゾーン外」) 八王子市立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	988.27㎡ 略長方形 西側接道距離約50m・奥行約19m 北側接道距離約15m・奥行最大約54m 北西側接道距離約5m(隅切り部分) ほぼ平坦 法務局備付の地積測量図(平成18年10月作製)が存する。
接面道路の状況等	西側が幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、北側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、それぞれほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	符号1土地は、物件1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	無し ※
	下 水 道	有り
※ 西側及び北側市道に都市ガスの本管が埋設されているものの、本件敷地への引き込み管は確認できなかった。敷地内にプロパンガス貯蔵施設があり、プロパンガスを使用している模様である。		

土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年頃は未利用地であり、昭和62年、平成5年及び平成17年頃は薬品会社の営業所の敷地として利用されていたことが確認された。
特記事項	① 八王子市ハザードマップによると、本件敷地は浸水した場合に想定される水深(ランク区分)のうち、0.5m未満の区域、または、0.5～1.0m未満の区域に該当する模様である。なお、八王子市生活安全部防災課によると近隣において道路冠水、床上浸水などの被害があったとの報告履歴が数件あるとのことであり、留意が必要である。(履歴の残っている平成2年以降の記録による) ② 北側近隣をJR中央線の線路が略東西に走っている。 ③ 本件敷地南西端に電柱が1本存する。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクレイドル八王子北野	
建物の用途	共同住宅（総戸数28戸）	
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19年9月4日新築 約18年 約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階 267.90 m ² 2階 344.31 m ² 3階 344.31 m ² 4階 344.31 m ² 5階 344.31 m ² 6階 344.31 m ² 延床面積 1,989.45 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付仕上げ等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、バイク置場、 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	有り 委託 伏見管理サービス株式会社 管理人室あり
管理の状況	普 通	
特記事項	一棟の建物の検査済証の交付記録(平成19年9月7日)がある。	

(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	2階の南端に位置する角部屋 (採光及び開口部は西側、南側及び東側)	
床 面 積	専有面積 76.07 m ² (登記記載)	
間 取 り	4LDK (LDK、洋室3、和室、浴室、洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南側及び西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 フローリング、畳等 クロス貼等 水廻り(台所、浴室、トイレ)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 駐車場使用料 サイクルポート 使 用 料 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 14,130円 月 額 23,720円 ※令和7年2月分までは、月額22,160円。 月 額 13,000円 月 額 200円 月 額 51,050円 滞納額合計 351,110円 (令和7年6月12日現在) 管理会社によると上記滞納額は令和6月11月分から令和7年5月分までの合計額とのこと。なお、上記の他に遅延損害金13,735円(年利15%)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建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	台所のフローリング表面に小さな傷が認められたものの、その他は特に目立った汚れ、摩耗、劣化、損傷等は認められず、室内全体としては経年に比して綺麗な状態であった。なお、建物所有者によると本件建物購入時よりリフォーム等は実施していないが、特に緊急に修繕を要する不具合はないとのこと。本件建物の全部事項証明書によると現所有者は平成28年に住宅再生事業を行う不動産業者より本件建物を購入している。経年に比して綺麗な状態であることから、なんらかのリフォームが実施された状態の建物を購入したものと予測されるが、詳細は不明。	

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

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＝ア×イ×ウ
340,000	× 76.07	× 0.62	= 16,040,000

※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：対象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、保守管理の状況、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。

残価率	10%
経過年数	約18年
経済的残存耐用年数	約32年
観察減価率	10%

(残価率) (耐用年数に基づく方法) (観察減価)

$$\text{現価率} : 0.10 + (1-0.10) \times \frac{\text{約32年}}{(\text{約18年} + \text{約32年})} \times (1-0.10) = 0.62$$

(小数第3位を四捨五入)

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 (円) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
199,000	× 1.05	× 988.27	× 1.00	× 7,968 / 191,064	= 8,610,000

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－ 6 8 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 188,000\text{円/㎡} & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 199,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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。

・角地・間口の広さ： + 5 %

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=(ア+イ)×ウ×エ×オ					
16,040,000	+	8,610,000	×	1.20	×	1.04	×	1.00	=	30,760,000

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 : 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した。

エ 個 別 格 差 : 階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正 : 1.00 (2 階) ※基 準 階 : 2 階
- ・位置別補正 : 1.04 (角 部 屋) ※基準部屋 : 中間部屋
- ・その他補正 : 1.00 (特になし)

相乗積 : 1.00 × 1.04 × 1.00 = 1.04 (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、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借条件等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 (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
2,089,661 (17.2%)	806,160	6.5%	12,030,388	0.8349	10,044,171 (82.8%)	12,133,832 = 12,130,000 (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

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

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。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、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タイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	30,760,000円
② 収 益 価 格	12,130,000円
③ 調整後の価格	28,900,000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=ア×イ×ウ×エ×オ
28,900,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		= 22,430,000

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：一般の市場における修正。本件の場合には必要なし。

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測滞納額を考慮した修正相当額の減価を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
(敷金等) 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 】

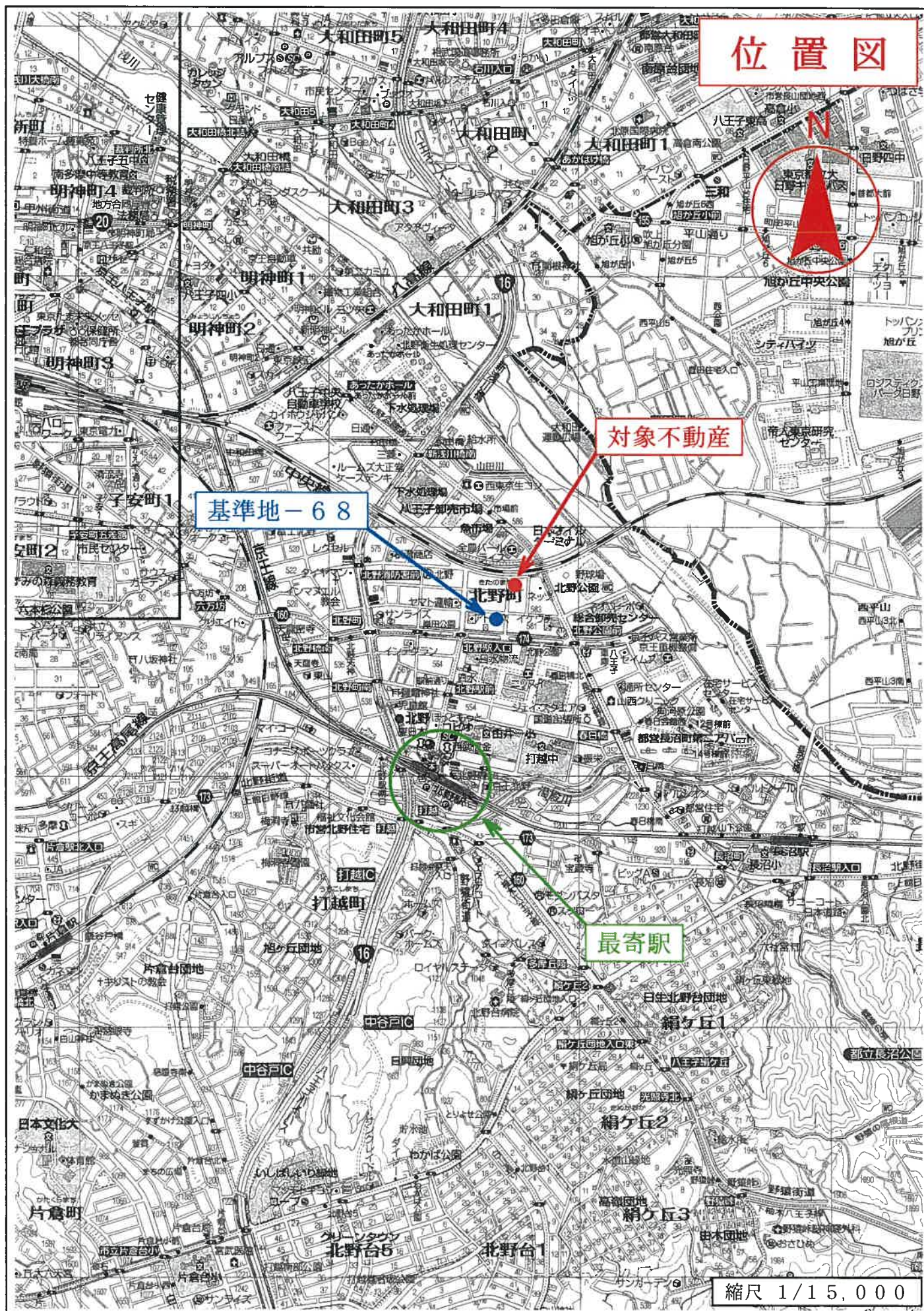
基準地「八王子－68」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市北野町580番13
1㎡当たりの価格	188,000円/㎡
地 積	194㎡
前 面 道 路 の 状 況	北6m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「北野」駅 620m
法 令 上 の 制 限	準工(60,200)、高度、準防火
周辺の土地の利用状況	一般住宅、マンション、倉庫等が混在する地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

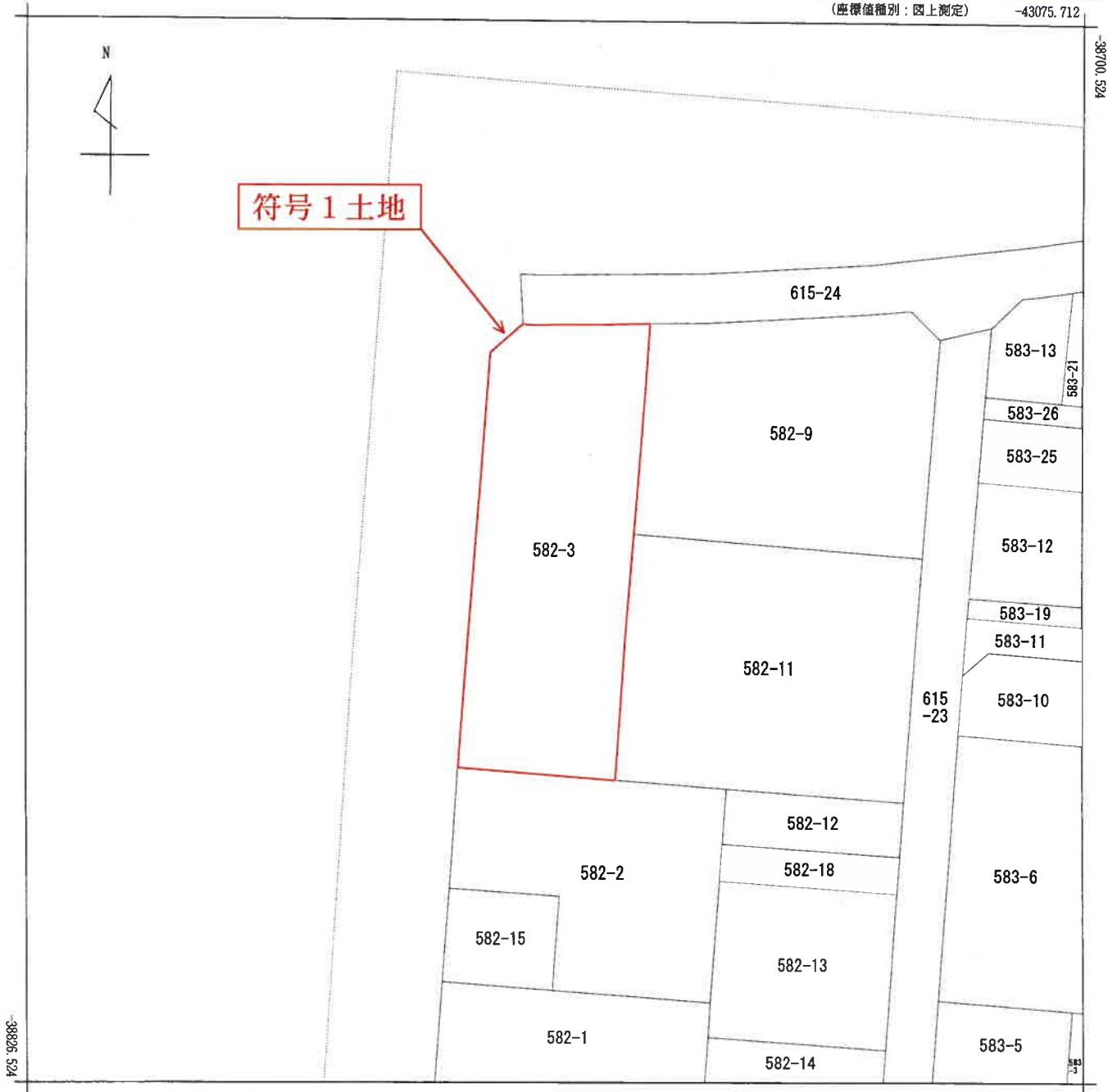
(座標値種別：図上測定)

-43075.712

-38700.524



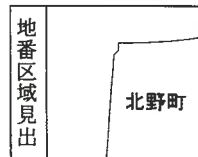
符号1土地



-43200.712 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	八王子市北野町				地番	582番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和7年6月5日
東京法務局八王子支局

請求番号：32-1
(1/1)

登記官

地積測量図写

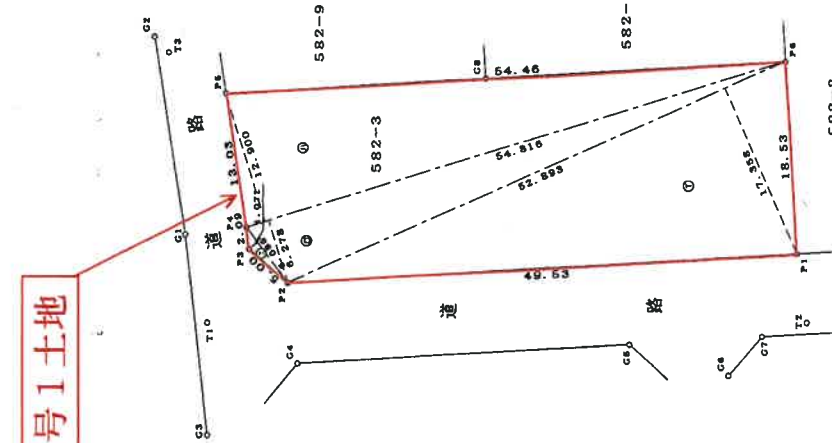
平成十八年四月二十五日登記

地積測量図

地番 582-3

土地の所在 八王子市北野町

符号1土地



505728

縮尺 1/500

申請人 (東京土地家屋調査士会館)

申請人

平成18年10月23日作製

作製者

三斜求積表

地番	582-3			
NO.	底	辺	高	さ
イ	底	52.893	17.358	倍
ロ		54.816	6.278	面積
ハ		54.816	12.900	918.116594
ニ		6.685	1.072	344.134848
			倍	707.125400
			面積	7.166320
			面積	1976.544262
			面積	988.272131
			面積	988.27
				Ⅲ

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
P1	500.956	506.815	506.815	市金庫	□
P2	550.409	504.008	504.008	市金庫	□
P3	554.208	507.262	507.262	市金庫	□
P4	554.436	509.344	509.344	市金庫	□
P5	556.375	522.239	522.239	市金庫	□
P6	502.000	525.322	525.322	金庫	□
G1	560.389	508.645	508.645	JRコンクリート	□
G2	563.252	527.764	527.764	JRコンクリート	□
G3	558.396	499.316	499.316	板	
G4	549.481	496.087	496.087	板	
G5	517.418	497.907	497.907	板	
G6	507.734	494.924	494.924	市金庫	□
G7	504.401	498.635	498.635	市金庫	□
G8	531.269	523.662	523.662	コンクリート	□
T1	558.297	500.003	500.003	板	
T2	500.002	500.003	500.003	板	
T3	561.863	526.197	526.197	板	

登記年月日：平成18年10月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年6月5日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：32-2

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

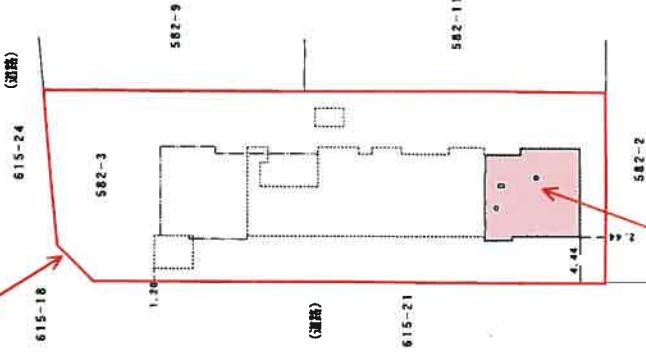
平成 19 年 9 月 4 日 登記

建物図面
各階平面図

家屋番号
北野町
582番3の205

建物の所在
八王子市北野町582番地3

符号1土地



建物の名称 205
建物の存する部分 2階

054985

物件1建物

縮尺 1/500

H19.9.13

申請人

縮尺 1/250

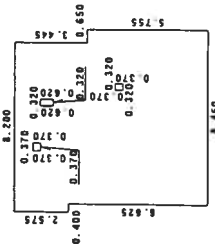
平成19年9月4日作成

作成者

求積表

8.450 × 5.755	=	48.629750
7.800 × 0.870	=	6.786000
8.200 × 2.575	=	21.115000
0.370 × 0.370	=	-0.136900
0.320 × 0.620	=	-0.198400
0.320 × 0.370	=	-0.118400

合計 76.077050
床面積 76.07 m²



登記年月日：平成19年9月13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6月5日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：32-3

A3をA4に縮小