

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 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 2 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 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 3 月 18 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 3 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 6 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 2 月 2 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）
1	20,080,000 16,064,000		4,016,000	103,873	23,261



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市別所二丁目 3 番地

建物の名称 エミネンス長池 2-3・11 第 3-6 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所二丁目 3 番の 6 の 404

建物の名称 404

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 108.55 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 八王子市別所二丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 34673.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市別所二丁目 11 番

地 目 宅地

地 積 7644.67 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4245962 分の 10855



物 件 明 細 書

令和 7年12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 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】

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】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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、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 八王子市別所二丁目 3 番地

建物の名称 エミネンス長池 2－3・11 第 3－6 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 別所二丁目 3 番の 6 の 404

建物の名称 404

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 108.55 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 八王子市別所二丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 34673.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市別所二丁目 11 番

地 目 宅地

地 積 7644.67 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4245962 分の 10855



令和 7年(ケ)第 209号
令和 7年11月 7日受理
令和 ~~7~~年 12月 2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 八王子市別所二丁目3番地

建物の名称 エミネンス長池2-3・11第3-6号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 別所二丁目3番の6の404

建物の名称 404

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 108.55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 八王子市別所二丁目3番

地 目 宅地

地 積 34673.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市別所二丁目11番

地 目 宅地

地 積 7644.67平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4245962分の10855



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市別所2丁目3番地 エミネンス長池2-3街区6号棟404号室 (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 7,700円 修繕積立金 1,500円 駐車場代 7,000円 CATV使用料 693円 棟別修繕積立金 18,600円	令和7年10月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金 円(年 %)	
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1・2		
現況地目	☒ 宅地(符号1・2) ☐ 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・2) ☐ 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
A (所有者)	1 本件建物は、現在は誰も使用していません。ただ、若干の家財は残っています。

(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 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。

(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11月13日 16:39-17:15	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14日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年11月17日 : - :	当 庁	関係人から電話聴取
7年11月19日 11:40-11:57	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 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 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。

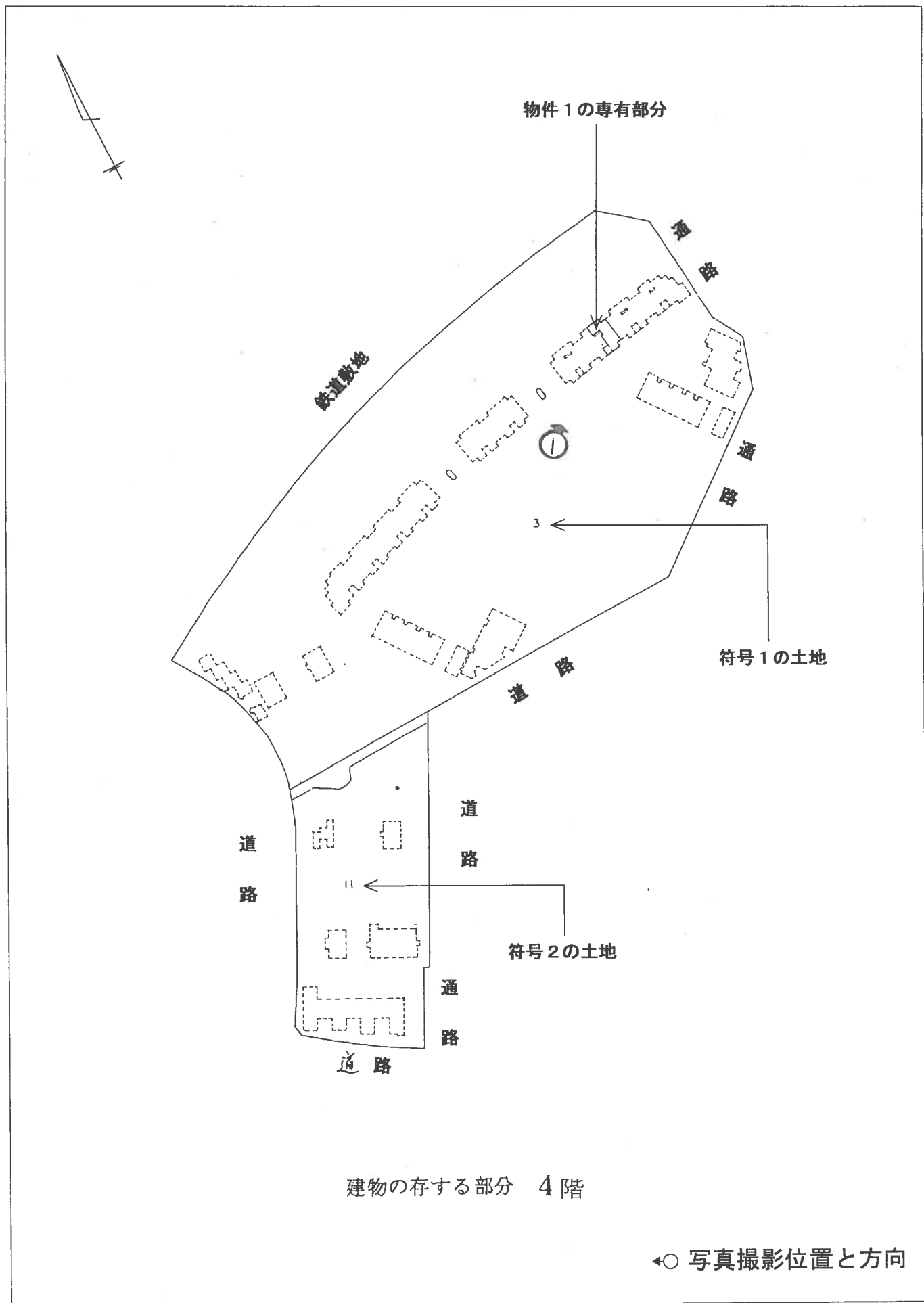
☒ 令和 7年11月19日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

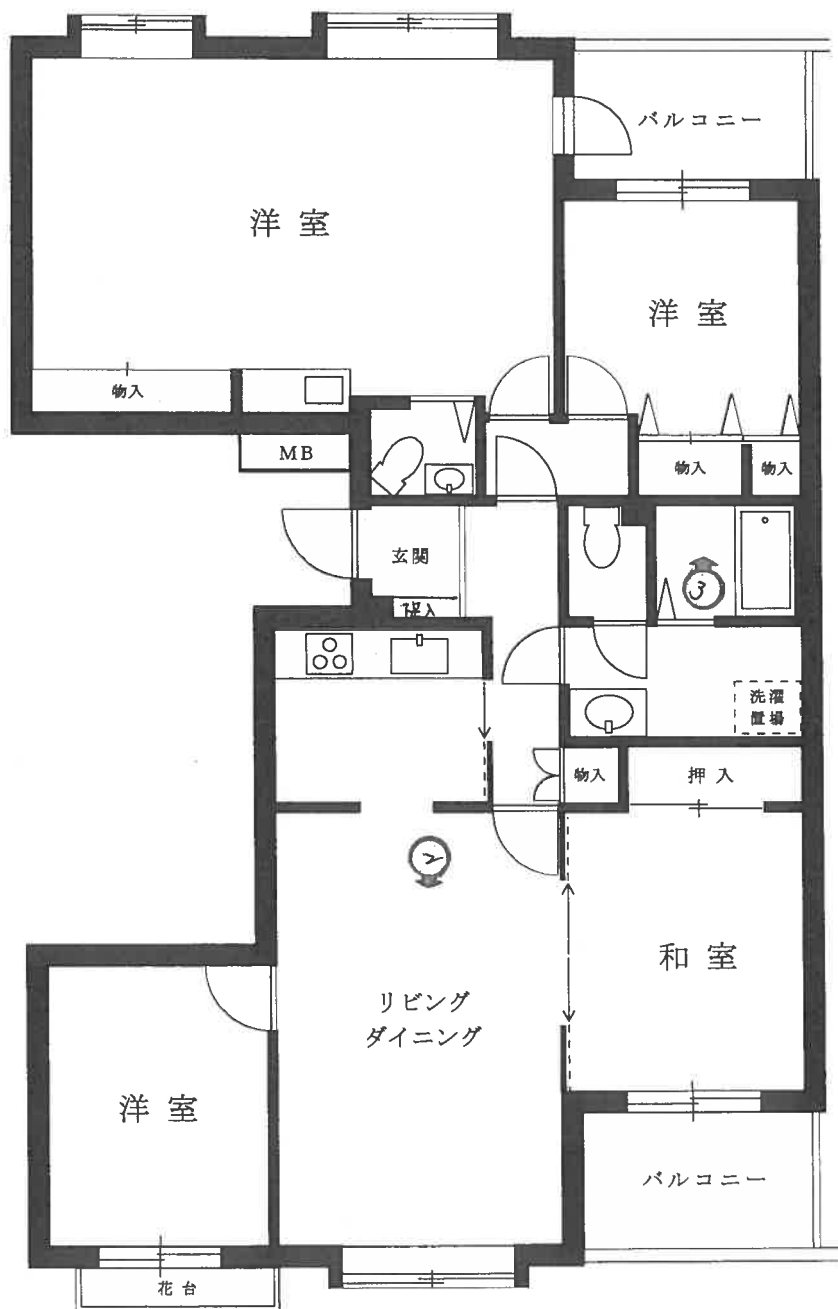
☐

(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 4 0 4



令和 7 年 (ケ) 第 2 0 9 号
令和 7 年 1 1 月 1 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 1 月 3 0 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 20,080,000 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 八王子市別所二丁目3番地

建物の名称 エミネンス長池2-3・11第3-6号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 別所二丁目3番の6の404

建物の名称 404

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 108.55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 八王子市別所二丁目3番

地 目 宅地

地 積 34673.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市別所二丁目11番

地 目 宅地

地 積 7644.67平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4245962分の10855

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	京王相模原線「京王堀之内」駅の略東方道路距離約500m(徒歩約6分)に位置する。(附属資料「位置図」参照) ※ 上記は物件1が存する第3－6号棟付近までの距離である。	
付 近 の 状 況	近隣は、八王子市の南東部、都道155号線の東方、都道158号線の南方の丘陵地に位置する住宅地域である。一帯は、旧住宅・都市整備公団によって大規模開発された住宅団地であり、分譲マンション等が建ち並ぶ住宅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 第1種中高層住居専用地域 50% 150% 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 八王子市景観計画区域 (一般地区「東部地域・緑との共生ゾーン内」) 八王子市立地適正化計画(居住誘導区域) 周知の埋蔵文化財包蔵地(特記事項欄①を参照)
画 地 の 状 況	符号1及び符号2の土地一体としての画地	
	地 積	42,318.65㎡(符号1:34,673.98㎡、符号2:7,644.67㎡) ※ 符号1土地と符号2土地の間には市道が介在し、分断されているが、団地内の各建物の「敷地権の目的である土地」は2筆全体の敷地である。なお、専有部分が存する一棟の建物は、符号1土地上に所在する。
	形 状 間 口 ・ 奥 行	不整形 東西最大約330m・南北最大約300mの一団の敷地 (符号1と符号2土地の間に介在する市道を含む。)
	地 勢	大半が概ね平坦ではあるものの、地域的には北西向きの傾斜地であるため、敷地内には傾斜地や高低差のある部分も多い。符号1土地北側は略北方に向かって下る傾斜地で、符号1及び2土地西側は略西方に向かって下る傾斜地で、符号2土地南側は略南方に向かって下る傾斜地であり、各傾斜地の高低差は15～20m前後ある。
	そ の 他	符号1及び2土地共に平成2年に登記された際の地積測量図が法務局に備え付けられているが、作製年月日は不明。

接面道路の状況等	【一団の敷地としての接面道路状況】 ① 符号1及び2土地の略西側で幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に接面する。 ② 符号1土地と符号2土地の間に幅員約4～4.8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)が存する。なお、一部が歩道橋となっている。 ③ 符号1土地中央部分の南側で幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)と略等高に接面する。 ④ 符号2土地の南東側で幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)及び幅員約4mの舗装市道(建築基準法上の道路に該当しない)に接面する。なお、幅員約4mの舗装市道の一部は歩道橋となっている。 ⑤ 符号2土地の南西側で幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に接面する。 ⑥ 符号1土地東側部分が南東側で幅員約6mの舗装市道に、東側で幅員約4mの舗装市道に、それぞれ概ね等高に接面するが、当該市道は建築基準法上の道路に該当しない。 なお、この他に符号1及び2土地内に舗装通路が存するが、これらは建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	符号1及び2の土地は物件1建物が存する一棟の区分所有建物を含む22棟の建物等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	過去の住宅地図で調査したところ、昭和55～62年頃は本件敷地を含む周辺一帯は雑木林の広がる丘陵地であったが、その後、旧住宅・都市整備公団によって住宅団地へと大規模開発されている。	
特記事項	① 八王子市生涯学習スポーツ部文化財課で確認したところ、本件敷地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するが、既に発掘調査済みで、土木工事等を実施する場合の届出は不要とのこと。 ② 符号1及び2土地を含む周辺一帯は、宅地造成等規制法による宅地造成に関する同意(昭和63年7月18日)、検査済証の交付(昭和63年10月7日)を受けているとのこと。 ③ 本件敷地一部が、急傾斜地の崩壊及び土石流の危険があるとされる土砂災害警戒区域(通称イエローゾーン)に該当しており、留意が必要である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エミネンス長池2-3・11第3-6号棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数32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2年3月25日新築 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 897.19 m ² 2階 931.91 m ² 3階 931.91 m ² 4階 931.91 m ² 延床面積 3,692.92 m ²	
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	無し 有り 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 管理方式 管理会社	有り 一部委託 日本総合住生活株式会社
管 理 の 状 況	普 通	
特 記 事 項	物件1建物が存する一棟の建物(第3-6号棟)を含む建物のものとみられる検査済証の交付記録(平成3年6月19日及び平成3年6月28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	4階の略中央に位置する中間部屋 (採光及び開口部は南東側及び北西側)	
床 面 積	専有面積 108.55 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	バルコニーがある。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼、板張り等 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	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐 車 場 代 CATV使用料 棟別修繕費積立金 合 計 滞 納 額	月 額 7,700円 月 額 1,500円 月 額 7,000円 月 額 693円 月 額 18,600円 月 額 35,493円 なし (令和7年10月31日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	室内は若干の動産が残置されている空家の状態で、各部屋のエアコン、照明(シーリング)は取り外されていた。北西側洋室のフローリングの傷みが目立った他、襖の傷み、クロスの汚れなど、経年に伴う汚れ、劣化、摩耗、損傷、機能的陳腐化等が認められた。なお、所有者が不在であり、建物及び設備の不具合の有無については確認できなかった。	

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
300,000	× 108.55	× 0.29	= 9,440,000

※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及び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36年
経済的残存耐用年数	約14年
観察減価率	25%

$$\begin{aligned} & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } & 0.10 & + & (1-0.10) \times \frac{\text{約14年}}{(\text{約36年} + \text{約14年})} \times (1-0.25) = 0.29 \\ & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

② 敷地権価格（符号 1 及び符号 2 の土地）

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				
187,000	× 0.63	× 42,318.65	× 1.00	× 10,855 / 4,245,962	= 12,750,000

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。

【 公示地 八王子－１１６ 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 200,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{110} & = & 187,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位（南東）を考慮した。

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以下のとおり査定した。

（符号 1 及び符号 2 の土地一体として）

- ・ 道路接面状況 ----- + 5 %
- ・ 規模、形状 ----- -20 %
- ・ 地勢等 ----- -25 % （法地、高低差、土砂災害警戒区域を含むこと等を考慮）

$$\text{相乗積} : 1.05 \times 0.80 \times 0.75 = 0.63 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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					
9,440,000	+	12,750,000	×	1.25	×	0.94	×	1.00	=	26,070,000

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 : 0.94 (4 階) ※基 準 階 : 2階、エレベーターなし。
- ・位置別補正 : 1.00 (中間 部屋) ※基準部屋 : 中間部屋
- ・その他補正 : 1.00 (特になし)

相乗積 : $0.94 \times 1.00 \times 1.00 = 0.94$ (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) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) ※ 1 イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	複利 現価率 ※ 2 オ	正味復帰価格 の 現 価 (円) カ = エ × オ	
3,102,017 (19.4%)	1,304,044	7.9%	16,011,679	0.8027	12,852,575 (80.6%)	15,954,592 = 15,950,000 (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

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

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	26,070,000円
② 収 益 価 格	15,950,000円
③ 調整後の価格	25,100,000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×エーオ
25,100,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 20,080,000

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：必要なし。
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 】

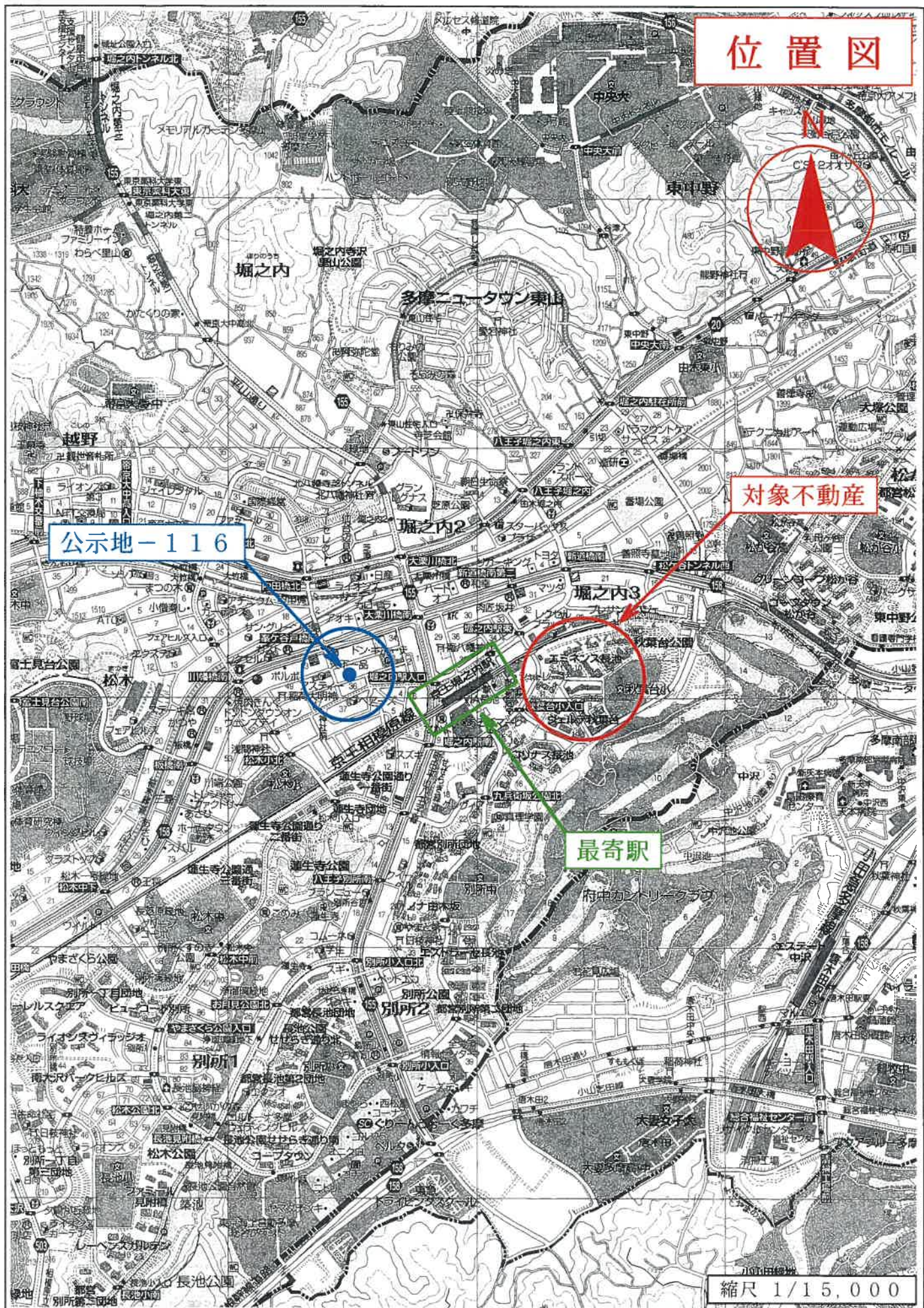
公示地「八王子－ 1 1 6」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市松木35番18
1 m ² 当 た り の 価 格	200,000円/m ²
地 積	281m ²
前 面 道 路 の 状 況	南東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	「京王堀之内」駅 450m
法 令 上 の 制 限	2中高(60,200)、準防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

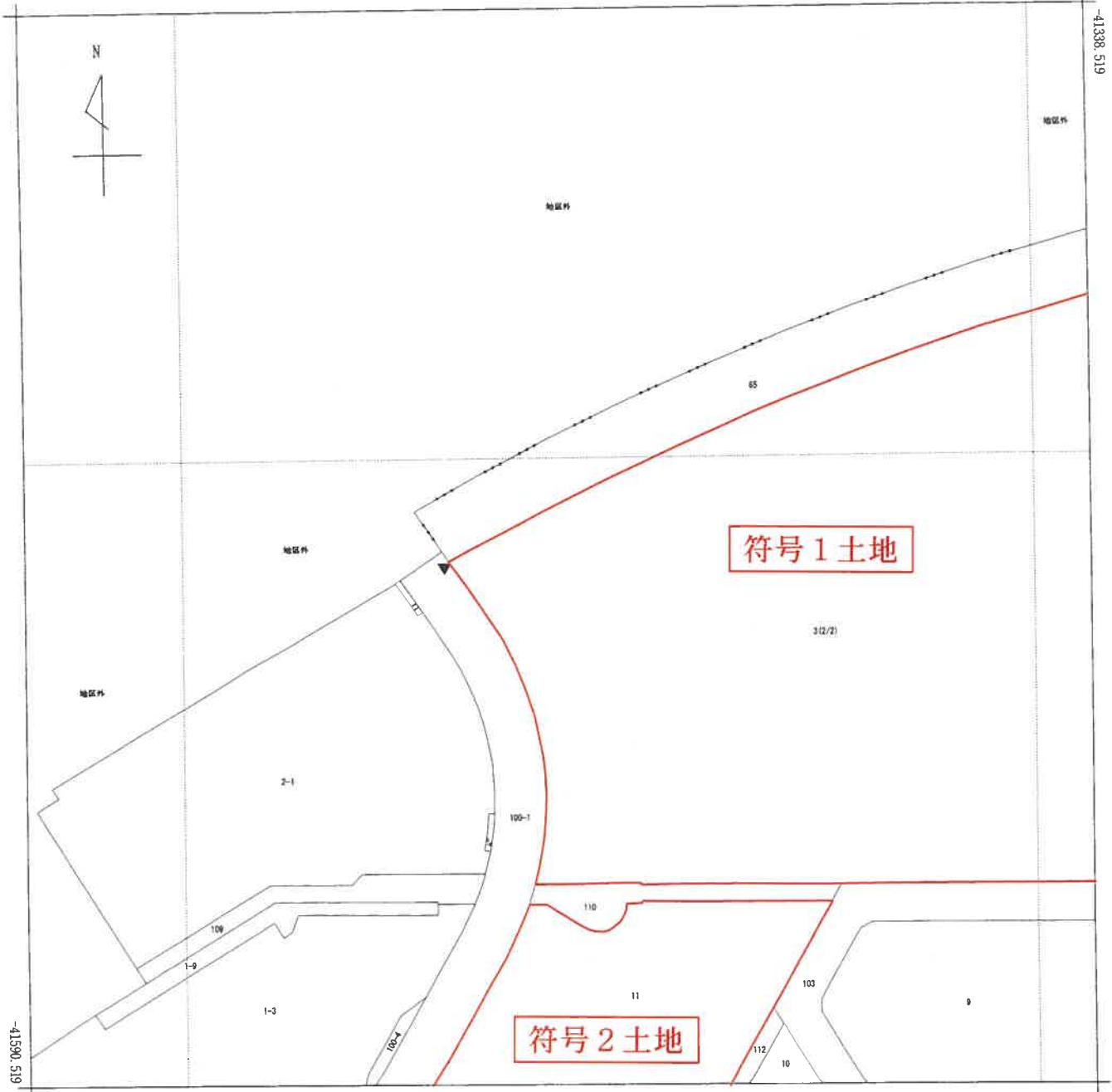
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



公 図 写

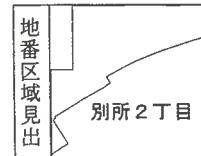
(座標値種別：図上測定) -38879.213



-39129.213 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

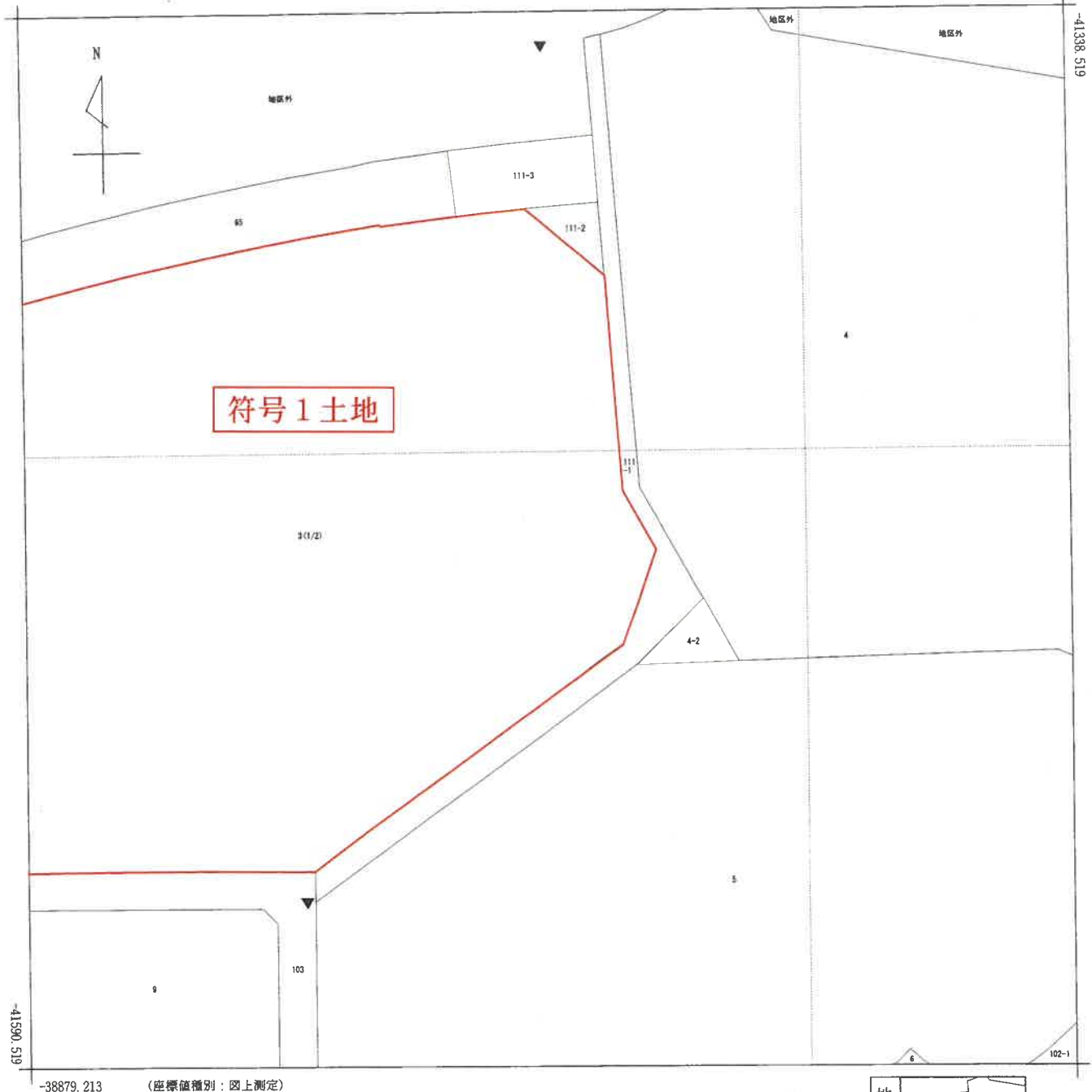


請求部	所在	八王子市別所二丁目				地番	3番			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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11月10日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号：31-4
(1/2)



地番区域見出
別所2丁目

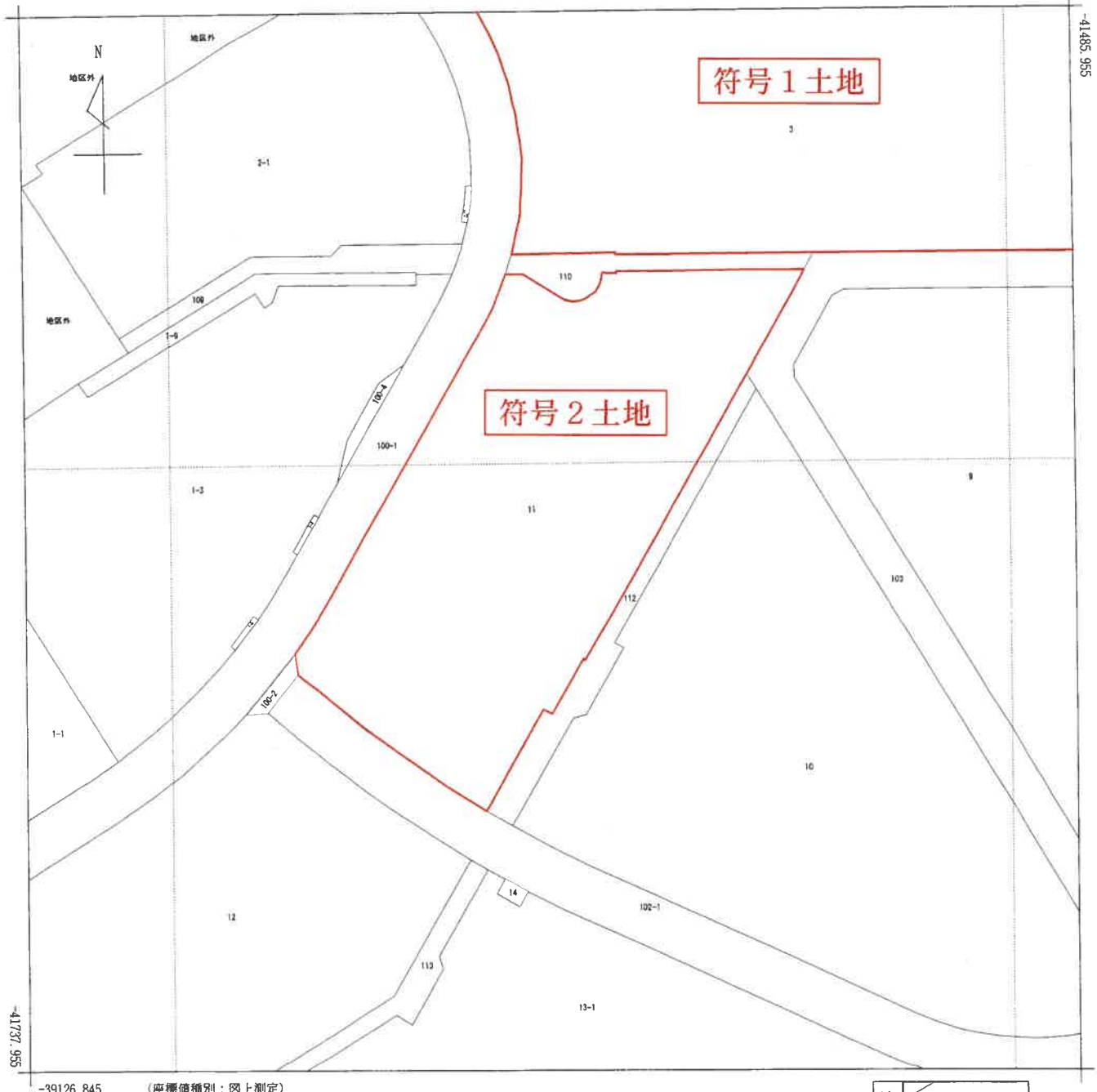
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	八王子市別所二丁目				地番	3番			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号	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	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています			

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。

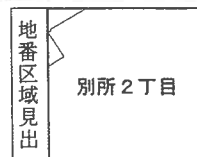
令和7年11月10日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号：31-4
(2/2)



(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	八王子市別所二丁目				地番	11番			
出力縮尺	1/1000	精度区分		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	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています		

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11月10日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号：31-7
(1/1)

登記年月日：平成2年10月19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11月10日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：31-5

(1/4)

A3をA4に縮小

地積測量図写

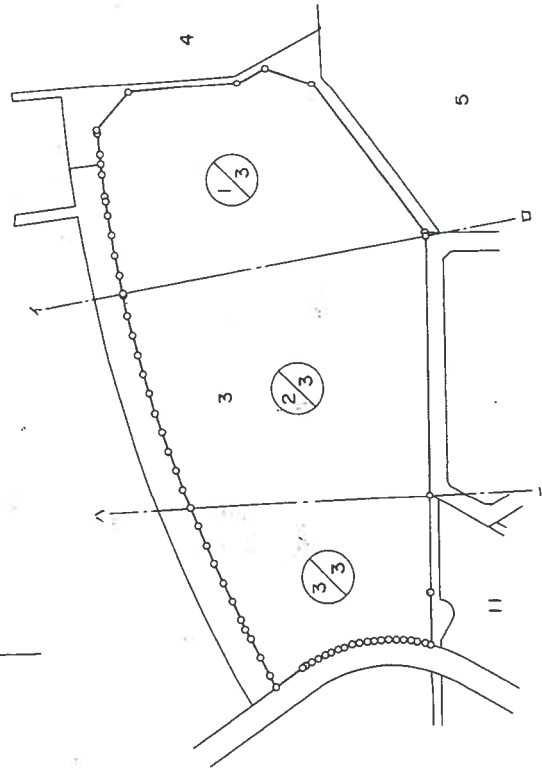
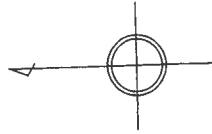
平成二年十月十九日登記

地番	③
土地の所在	八王子市別所二丁目

地積測量図

1/4

全図



702801

縮尺 1/2,500

H2.10.19

(東京土地家屋調査士会用紙)

申請人

年 月 日(作製)

作製者

登記年月日：平成2年10月19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11月10日 東京法務局八王子支局 登記官

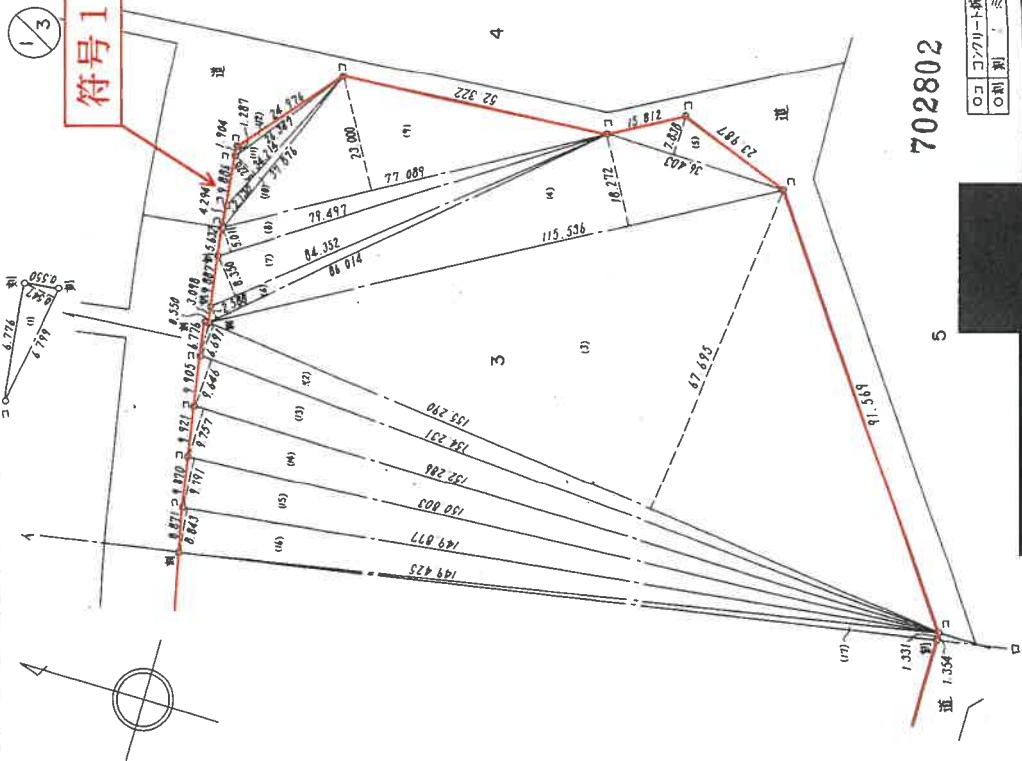
登記官

請求番号：31-5

(2/4)

地積測量図 2/4

地番	3
土地の所在	八王子市別所二丁目



求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
3	1	6.799	0.547	3.719053	
	2	155.290	6.691	1039.045390	
	3	155.290	67.695	10512.356550	
	4	115.536	18.272	2111.073792	
	5	36.403	7.838	285.326714	
	6	86.014	2.588	222.604232	
	7	84.352	8.350	704.339200	
	8	79.497	5.011	398.359467	
	9	77.089	23.000	1773.047000	
	10	37.876	2.130	80.675880	
	11	34.214	5.228	178.870792	
	12	26.347	1.287	33.908589	
	13	154.231	9.646	1487.712226	
	14	152.286	9.757	1485.854502	
	15	150.803	9.791	1476.512173	
	16	149.877	8.843	1325.362311	
	17	149.425	1.331	198.884675	
計				23317.652546	11658.8262130 m ²

$$\text{合計} \quad \frac{1}{3} + \frac{2}{5} + \frac{3}{3} = 34673.9885350 \text{ m}^2$$

作製者

年 月 日 (作製)

申請人

(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/1,000

○コ 3771-0 紙
○測 測 尺

702802

平成2年10月19日登記

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年10月19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11月10日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：31-5

(3/4)

3/4

地積測量図

3

八王子市別所二丁目

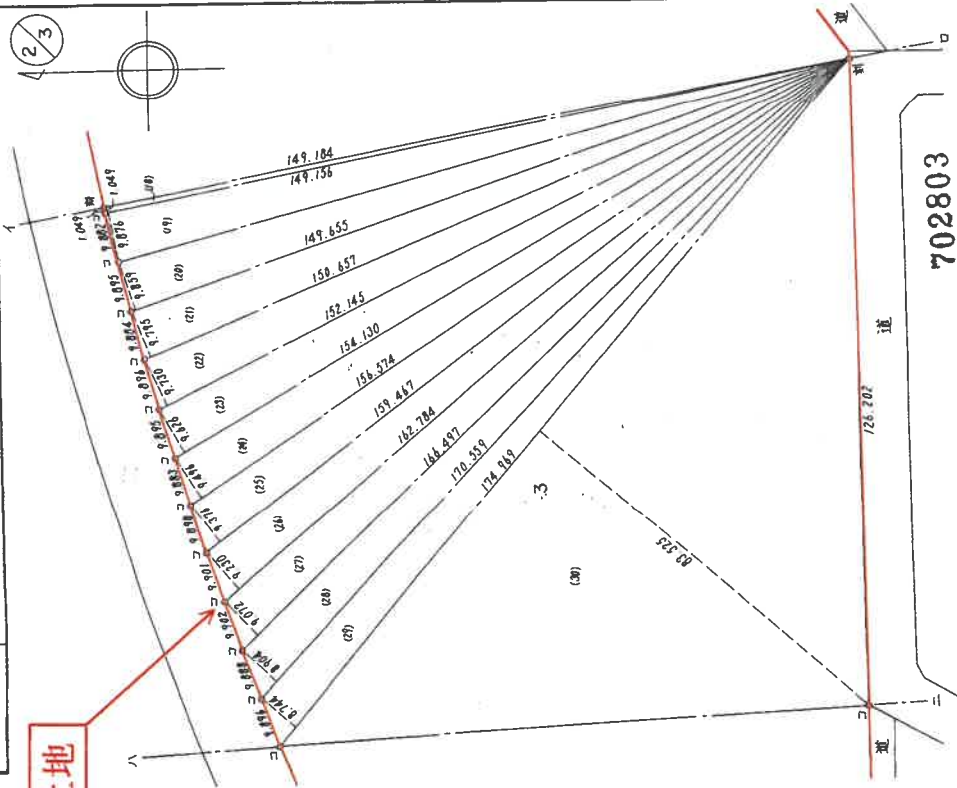
地番

土地の所在

符号1土地

求積表

地番	符号	底辺	辺高	倍面積	面積
3	18	149.184	1.049	156.494016	
	19	149.156	9.876	1473.064656	
	20	149.655	9.859	1475.448645	
	21	150.657	9.795	1475.685315	
	22	152.145	9.730	1480.370850	
	23	154.130	9.626	1483.655380	
	24	156.574	9.496	1486.826704	
	25	159.467	9.376	1495.162592	
	26	162.784	9.230	1502.496320	
	27	166.497	9.072	1510.460784	
	28	170.559	8.904	1518.657336	
	29	174.969	8.744	1529.928936	
	30	174.969	83.525	14614.285725	
計				31202.537259	15601.2686295 m ²



702803

〇コ コンクリート杭
〇割 杭

縮尺 1/1,000

申請人

年 月 日 (作製)

作製者

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年10月19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11月10日 東京法務局八王子支局 登記官

登記官

請求番号：31-5 (4/4)

地積測量図

3

八王子市別所二丁目

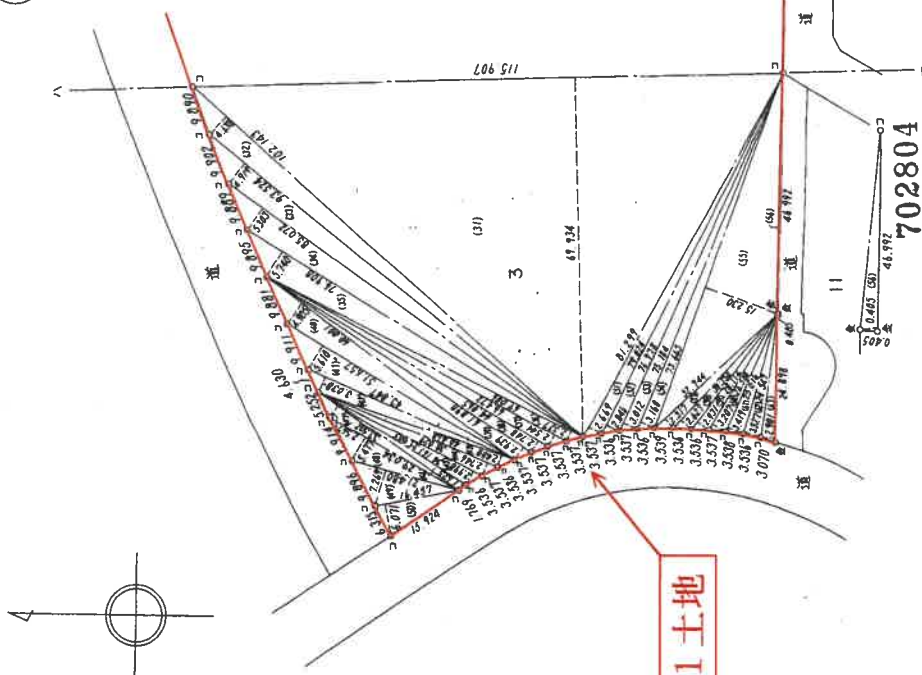
地番

土地の所在

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
3	31	115.907	69.934	8105.840138	
	32	102.143	4.638	473.739234	
	33	93.524	4.919	460.044556	
	34	85.072	5.303	451.136816	
	35	76.908	5.740	441.451920	
	36	69.086	2.337	161.453982	
	37	66.472	2.544	169.104768	
	38	64.065	2.748	176.050620	
	39	61.898	2.939	181.918222	
	40	60.001	4.905	294.304905	
	41	51.657	5.610	289.795770	
	42	43.847	3.038	133.207186	
	43	40.468	2.480	100.360640	
	44	38.029	2.746	104.427634	
	45	35.905	2.998	107.643190	
	46	34.161	1.625	55.511625	
	47	33.502	2.567	85.999634	
	48	29.034	5.477	159.019218	
	49	21.480	7.269	156.138120	
	50	16.457	6.071	99.910447	
	51	81.299	2.669	216.987031	
	52	79.024	2.846	224.902304	
	53	76.978	3.012	231.857136	
	54	75.184	3.160	237.581440	
	55	73.665	15.230	1121.917950	
	56	46.992	0.405	19.031760	
	57	32.944	2.317	76.331248	
	58	30.358	2.627	79.750466	
	59	28.114	2.931	82.402134	
	60	26.300	3.207	84.344100	
	61	25.016	3.419	85.529704	
	62	24.347	3.527	85.871869	
	63	24.898	2.981	74.220938	
	計			14827.787305	7413.893525

3/3



平成2年10月19日登記

〇コ ｺﾝｸﾘｰﾄ
○金 属 標

縮尺 1/1,000

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

年 月 日 (作製)

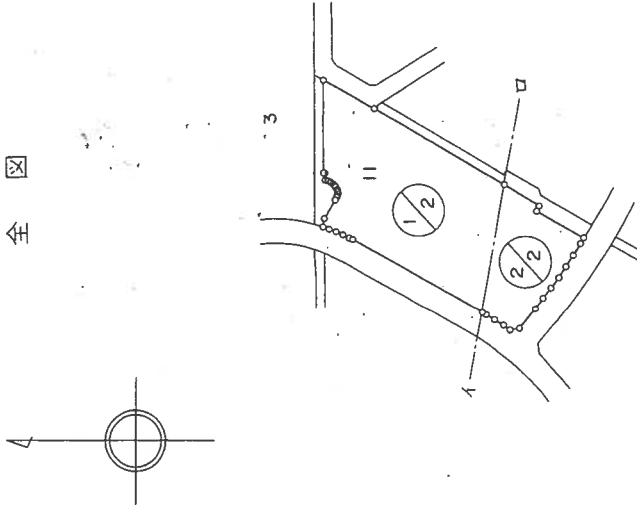
作製者

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年10月19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11月10日 東京法務局八王子支局

登記官

地番	⑧ 11	地積測量図	1/3
土地の所在	八王子市別所二丁目		
全図 			
年 月 日 (作製)		H2.10.19	

平成2年10月19日登記

登記年月日：平成2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11月10日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：31-8

(2/3)

地番	11
土地の所在	八王子市別所二丁目

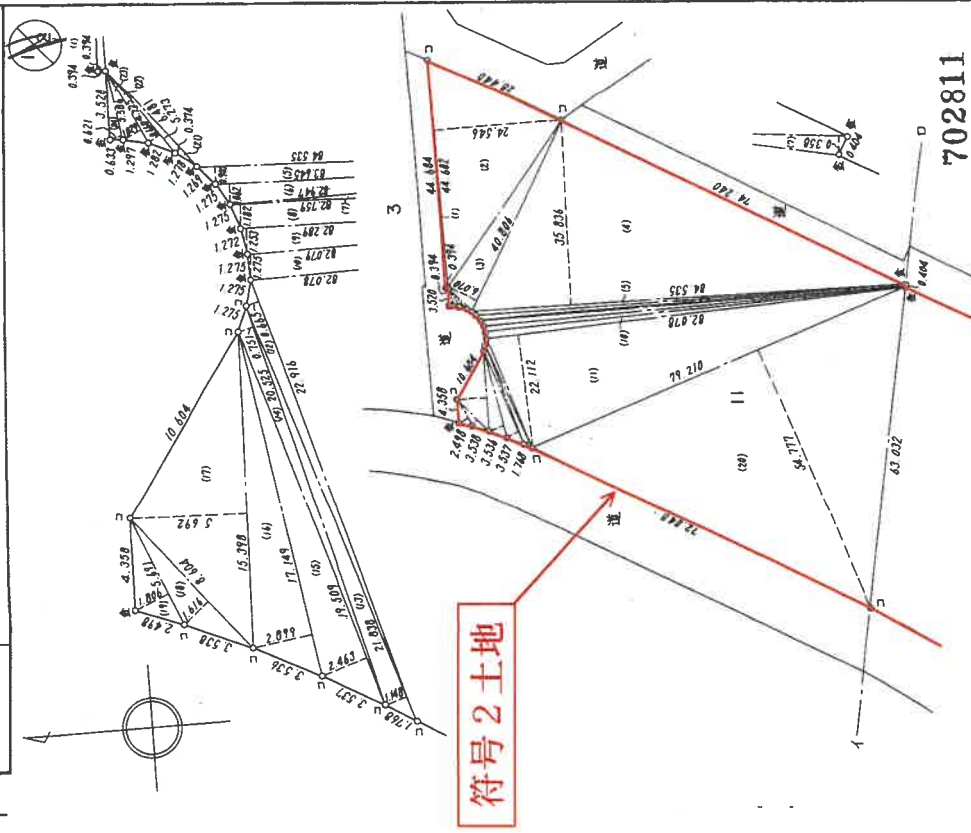
地積測量図

2/3

求積表

地番	符号	底辺	辺高	さ倍	面積	面積
11	1	44.684	0.394	17.605496		
	2	44.682	24.546	1096.764372		
	3	40.806	6.070	247.692420		
	4	84.535	35.836	3029.396260		
	5	84.535	0.900	76.081500		
	6	83.645	1.062	88.830990		
	7	82.947	0.358	29.695026		
	8	82.759	1.182	97.821138		
	9	82.289	1.253	103.108117		
	10	82.079	1.275	104.650723		
	11	82.078	22.112	1814.908736		
	12	22.916	0.665	15.239140		
	13	21.838	1.148	25.070024		
	14	20.525	0.751	15.414275		
	15	19.509	2.463	48.050667		
	16	17.149	2.899	49.714951		
	17	15.398	5.692	87.645416		
	18	8.604	1.616	13.904064		
	19	5.691	1.806	10.277946		
	20	79.210	54.777	4338.886170		
	21	6.481	0.374	2.423894		
	22	5.273	0.660	3.480180		
	23	4.225	1.029	4.347525		
	24	3.586	0.621	2.226906		
	計			11323.235938	5661.6179690	

合計 $\frac{1}{2} + \frac{2}{2} = 7644.6723465$



平成2年10月19日登記

コンクリート流
測量

縮尺	1/1,000
----	---------

申請人

作製者

年 月 日 (作製)

(東京土地家屋調査士会用紙)

H2、10、19

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年10月19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11月10日 東京法務局八王子支局

登記官

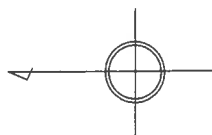
請求番号：31-8

(3/3)

地積測量図

11

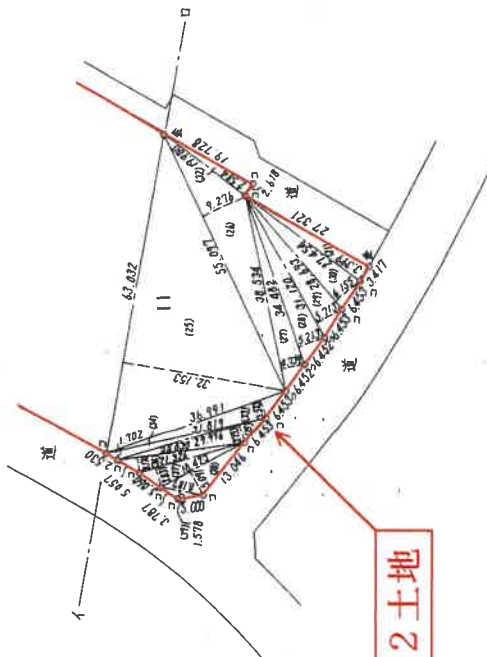
八王子市別所二丁目



求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
11	25	63.032	32.153	2026.667896	1983.0543775 ㎡
	26	35.097	9.276	511.079772	
	27	38.534	4.739	182.612626	
	28	34.482	5.213	179.754666	
	29	31.120	5.713	177.788560	
	30	28.693	6.155	176.605415	
	31	27.454	3.399	93.316146	
	32	19.980	2.584	51.628320	
	33	36.991	3.573	132.168843	
	34	31.819	1.702	54.155938	
	35	29.996	3.753	112.574988	
	36	25.030	3.170	79.345100	
	37	21.326	3.831	81.699906	
	38	18.423	5.091	93.791493	
	39	8.187	1.578	12.919086	
計				3966.108755	

符号2土地



702812

○コ ｺﾝｸﾘｰﾄ 敷
○金 金 屋 敷

縮尺 1/1,000

申請人

年 月 日 (作製)

作製者

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年12月5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11月10日 東京法務局八王子支局

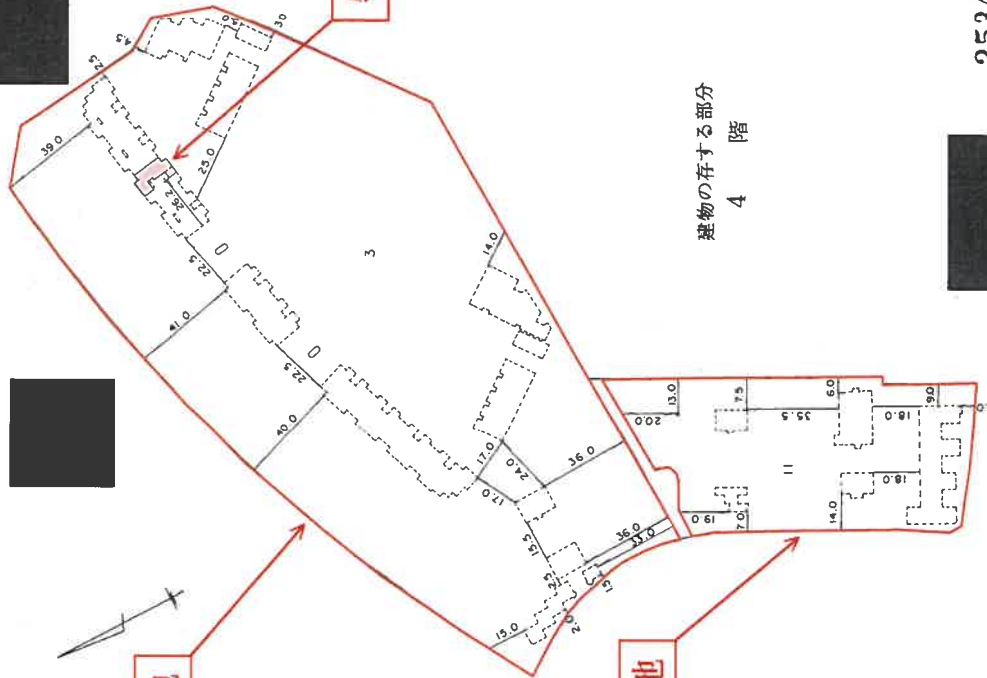
登記官

請求番号：31-6

各階平面図

家屋番号
別所2丁目 3番の
6 404
建物の所在
八王子市別所2丁目 3番地

建物図面



符号1土地

符号2土地

物件1建物

4階 404号

求積表

2.975 x 11.250	=	33.468750
2.170 x 14.850	=	32.224500
1.505 x 7.800	=	11.739000
2.900 x 3.650	=	10.585500
0.305 x 6.725	=	2.051125
4.100 x 4.550	=	18.655000
-(0.360 x 0.455)	=	-0.163800
合計		108.559575
床面積		108.55 m ²

253498

申請人

縮尺 1/250

作製者

(平成20年11月31日 日作製)

縮尺 1/2,000

2.12.-5