

令和7年（ケ）第170号―①

注 意 書

本件事件では、物件1～3に関し、1通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手續においては、①物件1－1、物件2と、②物件1－2、物件3の2つの売却単位で個別に売却します。

本件3点セットは物件1－1、物件2に関するもので、現況調査報告書についても物件1－1、物件2に関する記載を参照して下さい。

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 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）
1-1, 2	4,060,000 3,248,000	一括	812,000	50,201	11,889
1-1	1,420,000				
2	2,640,000				



物 件 目 録

1-1 所 在 八王子市台町二丁目
地 番 1037番1
地 目 宅地
地 積 224.78平方メートル
共有者 B 持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市台町二丁目1037番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 132.11平方メートル
2階 132.11平方メートル
3階 132.11平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台町二丁目1037番1の2
建物の名称 102号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 58.01平方メートル
所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年12月11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1-1, 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1-1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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

1-1 所 在 八王子市台町二丁目
 地 番 1037番1
 地 目 宅地
 地 積 224.78平方メートル

共有者 B 持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市台町二丁目1037番地1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 132.11平方メートル
 2階 132.11平方メートル
 3階 132.11平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台町二丁目1037番1の2
 建物の名称 102号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 58.01平方メートル

所有者 B

現況調査補充書

提出日

令和7年12月2日

東京地方裁判所
立川支部執行官

中 田 健 一

補充 する 事項	管理費月額の訂正		
	調 査 の 日 時	調 査 の 場 所	調 査 の 方 法
	令和7年12月2日	当 庁	Bから電話聴取
調査 の 結果	Bの陳述 物件2と物件3の管理費は月額7500円です。以前の陳述を訂正します。		
執行 官 の 意見	上記のとおり		

令和 7年(ケ)第 170号
令和 7年 8月2-9日受理
令和 7年 10月2日提出
(評価人 内 田 憲 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 所 在 八王子市台町二丁目
地 番 1037番1
地 目 宅地
地 積 224.78平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市台町二丁目1037番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 132.11平方メートル
2階 132.11平方メートル
3階 132.11平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台町二丁目1037番1の2
建物の名称 102号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 58.01平方メートル
所有者 B

3 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市台町二丁目1037番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 132.11平方メートル
 2階 132.11平方メートル
 3階 132.11平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台町二丁目1037番1の5

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.34平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都八王子市台町2丁目23番18号 パークサイドハイツ102号室		
建 物	物件2		
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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅・物置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 10,000円	令和7年9月18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	自主管理		
その他の事項			
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■C		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 物置		
■関係人B(建物所有者)の陳述／■提示文書(B作成の回答書)の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人D(占有者)の陳述／■提示文書(A及びD作成の各回答書, 契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年 6月 1日	
最初の	契約日	令和 5年 5月22日	
契約等	期間	令和 5年 6月 1日から ■令和 7年 5月31日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 7年 6月 1日から ■令和 9年 5月31日まで ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金80,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金160,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
B (物件2所有者・物件3所有者の妻)	1 以前は、物件3に私と夫のAが居住していました。また、息子であるCが家族とともに物件2に居住していましたが、Cが家建てて、平成27年に私たち夫婦とともに新居へ転出しました。物件2は、現在は誰も使用していませんが、Cは転出後も荷物を置いたままにしています。Cからは賃料の支払いは受けていません。 2 現在、Cがどこで暮らしているのか知りません。もしかしたら、時々、物件2を訪れることがあるのかもしれない。 3 本一棟の建物は、区分建物所有者らによる自主管理となっています。元々は、Aが一棟の建物を所有して、順次各区分所有建物を売却しており、Aが各区分所有建物につき月額1万円の管理費を定めました。ただ、Aは不動産管理の知識がなかったので修繕積立金の定めはしていません。物件2及び3とも管理費の滞納はありません。
D (物件3占有者)	1 物件3は、私が家族とともに居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書のとおりです。

(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

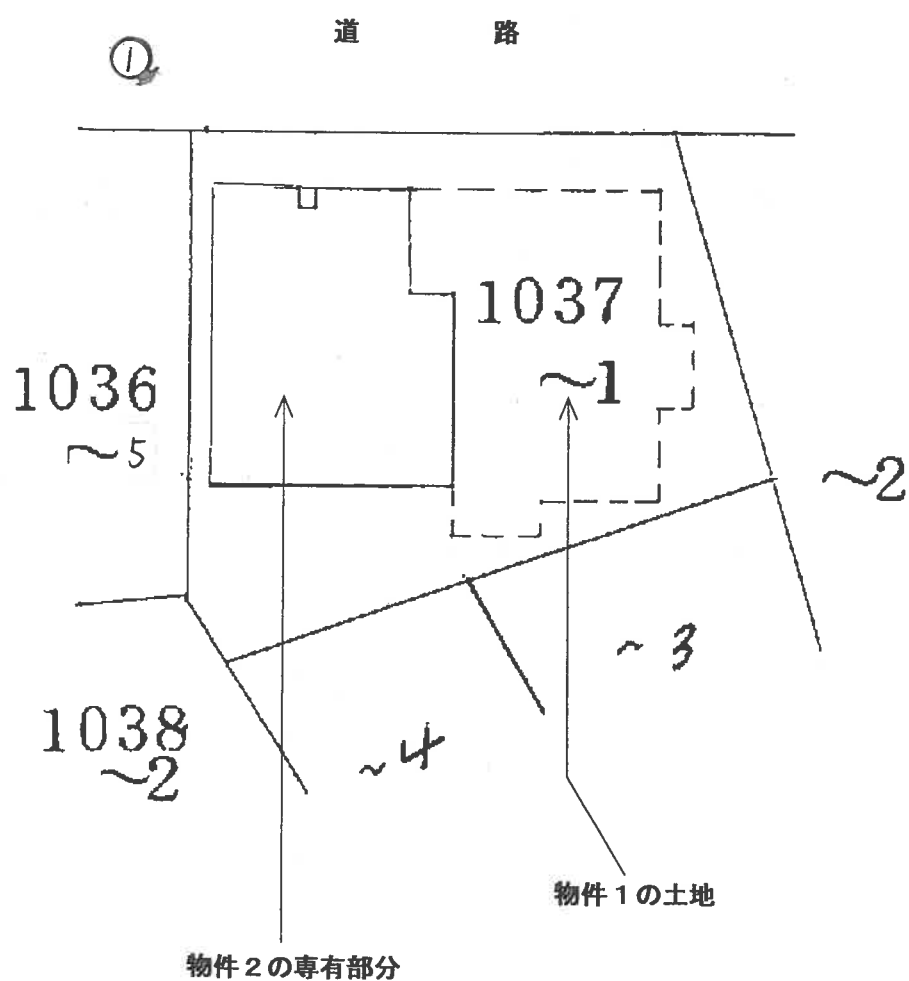
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述は前記のとおりである。
- 3 Cは所在不明で照会できなかった。
- 4 物件2にはC以外の徴表が存在するが、ライフラインが停止していること、関係人の陳述及び現場の状況から、これらの者の独立した占有は認められない。
- 5 本件建物の占有状況については、上記資料、照会回答の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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 8月29日 : — :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年 9月 3日 13:54—14:11	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 9月 4日 : — :	当 庁	照会書送付(各所有者)
7年 9月18日 : — :	当 庁	Bから電話聴取
7年 9月24日 11:25—12:03	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, Dに面接聴取, 評価人同行
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 9月24日 物件2は不在で施錠されていたので, 立会人Eを立ち合わせ, 所有者が提出した合鍵を用いて解錠し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

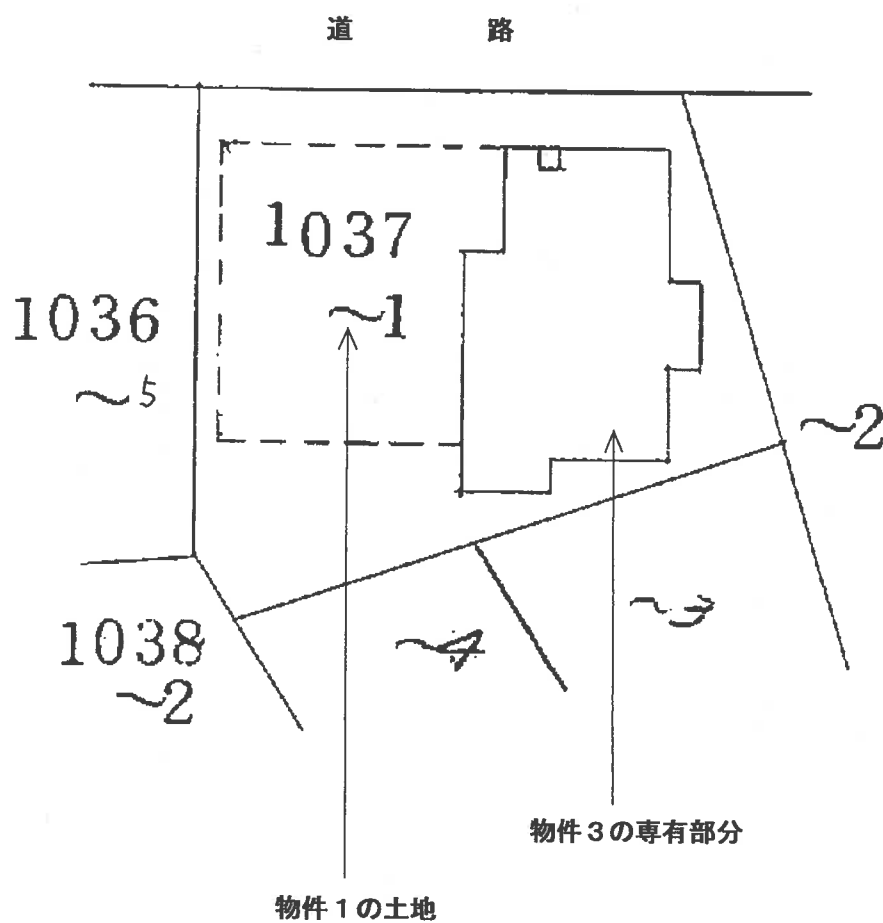
(土地建物位置関係図)



建物の存する部分 1階

◀○ 写真撮影位置と方向

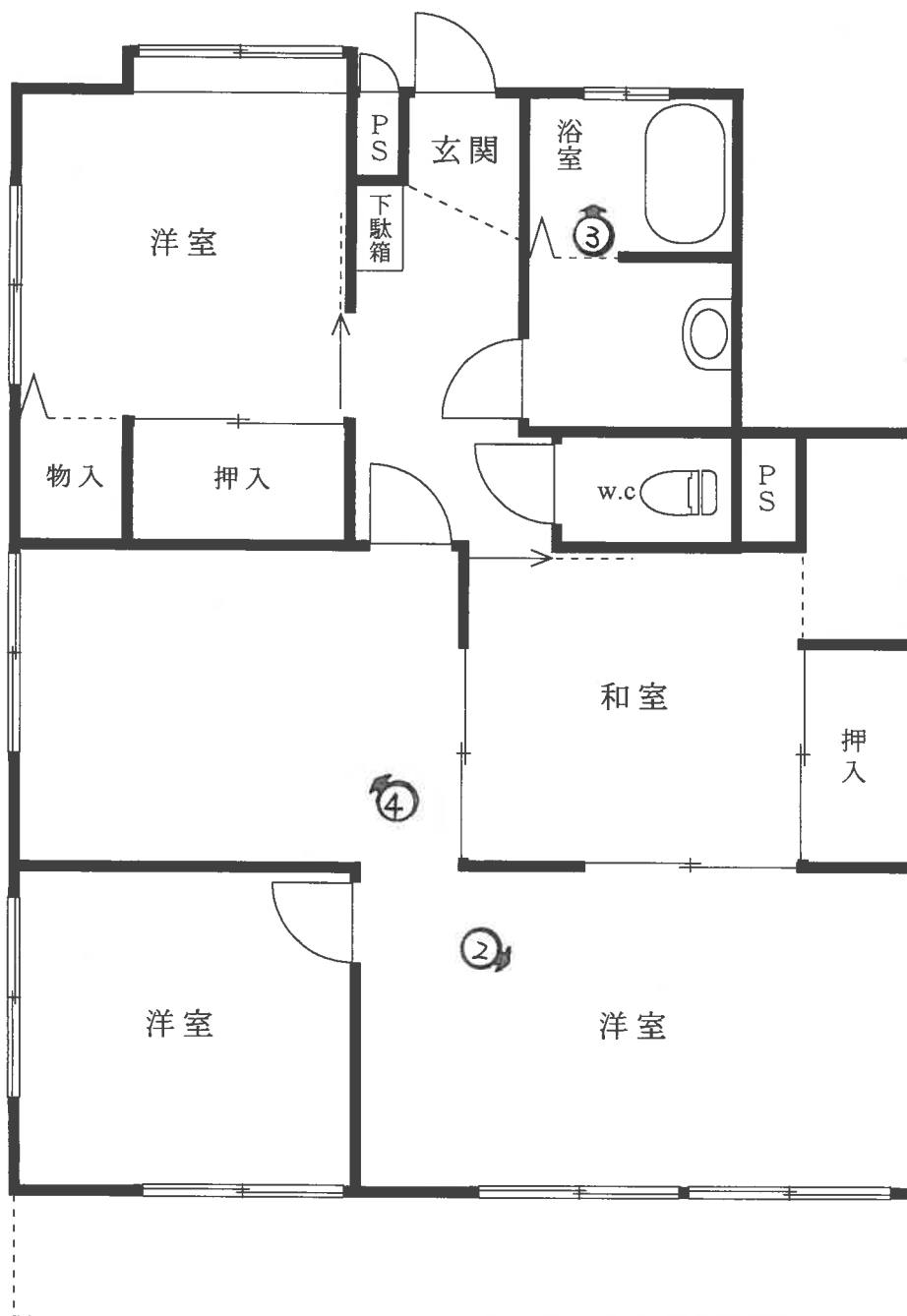
(土地建物位置関係図)



建物の存する部分 3階

◀○ 写真撮影位置と方向

物件2 (102号室)

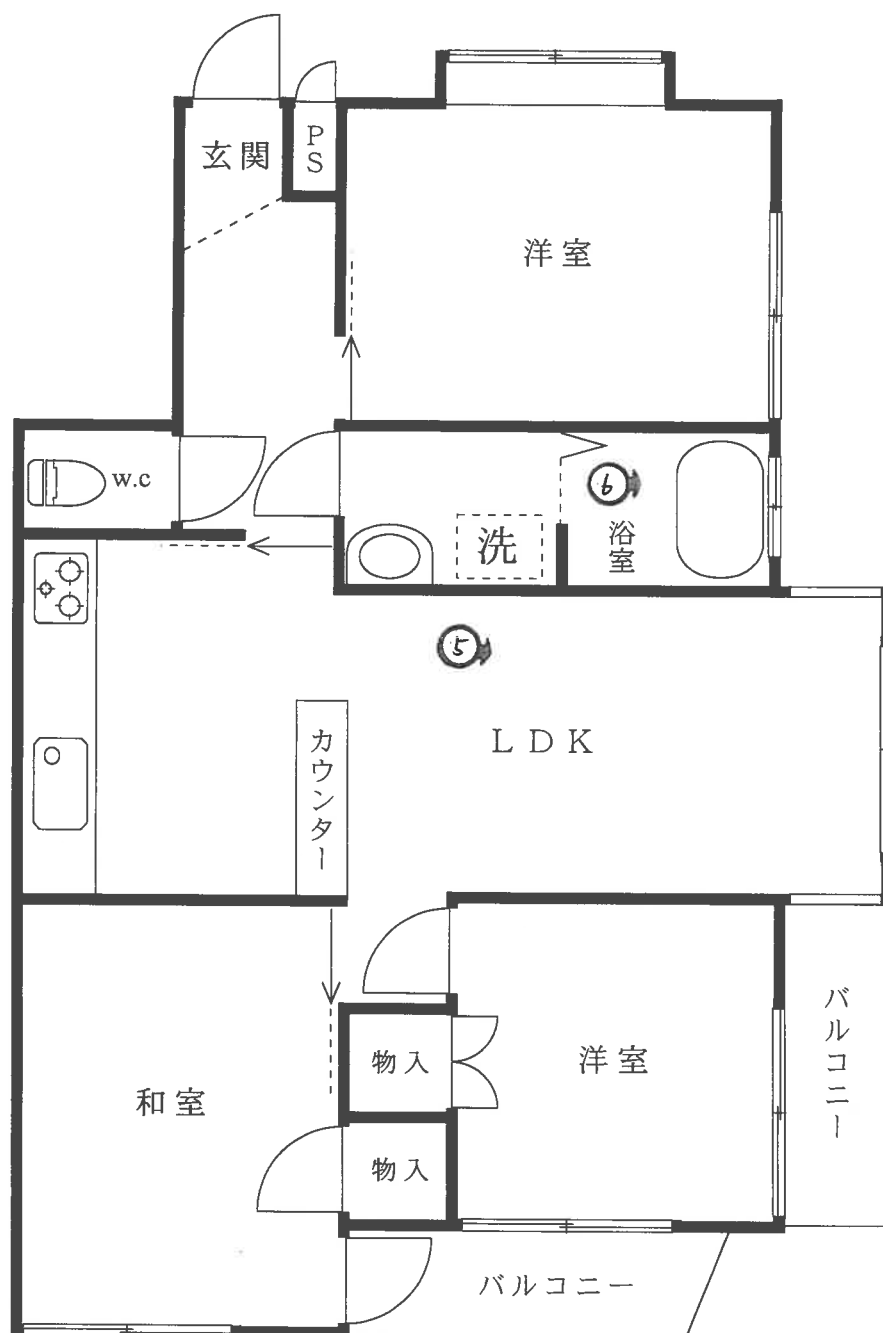


◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第170号

物件3(301号室)



◀○: 写真撮影位置と方向



NO. 4

流し台が撤去されている



NO. 5

物件3 (301号室)



NO. 6

令和7年（ケ）第170号(物件1,2)
令和7年9月24日現地調査
令和7年10月20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

(物件1,2)

評価人 内 田 憲 一

第1 評価額

一括価格		
金 4,060,000円		
内訳価格		
物件1（土地）	持分1/6	金 1,420,000円
物件2（建物）		金 2,640,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法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1の価格（持分価格）は物件2の区分所有建物のための場所的利益相当額（敷地利用権等価格）を控除した価格であり、物件2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		同 左
2	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 所 在 八王子市台町二丁目
地 番 1037 番 1
地 目 宅地
地 積 224.78 平方メートル
共有者 B 持分 6 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市台町二丁目 1037 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 132.11 平方メートル
2 階 132.11 平方メートル
3 階 132.11 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台町二丁目 1037 番 1 の 2
建物の名称 102 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 58.01 平方メートル
所有者 B

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	ＪＲ中央線「西八王子」駅の南東方約880m（徒歩約11分）、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、戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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 第2種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 第2種高度地区、日影規制、八王子市景観条例、航空法
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	224.78㎡ ほぼ台形 間口約14.5m・奥行約10～16m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	北側が幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 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、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
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	有り 有り 有り
土 地 の 履 歴 等	昭和54年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は住宅が建ち並ぶ地域が既に形成されており、本件土地は建物（タイル関係の会社）の敷地であったと推察される。その後、昭和55年に本件建物が建設され、現在に至る。	

特 記 事 項	① 法務局で調査したが、本件土地を直接測量した地積測量図は見当たらなかったため、本件評価では登記地積を採用したが、専門家による測量を実施しなければ正確な地積は分からないことに留意を要する。なお、建物の建築台帳記載事項証明書に記載された敷地面積は226.15㎡であり、登記地積との開差は少ない。 ② 八王子市ハザードマップによれば、本件土地は浸水想定区域内に存し、想定最大規模降雨時に想定される浸水深が公表されている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	パークサイドハイツ ※ 登記には建物名の記載は無いが、接面道路側の塀に「パークサイドハイツ」と表記された看板が存する。												
建 物 の 用 途	居宅（総戸数 6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	昭和55年2月20日新築 約46年 約10年											
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 <table><tr><td>1 階</td><td>132.11㎡</td></tr><tr><td>2 階</td><td>132.11㎡</td></tr><tr><td>3 階</td><td>132.11㎡</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>延床面積</td><td>396.33㎡</td></tr></table>			1 階	132.11㎡	2 階	132.11㎡	3 階	132.11㎡			延床面積	396.33㎡
1 階	132.11㎡												
2 階	132.11㎡												
3 階	132.11㎡												
延床面積	396.33㎡												
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付け等 なし											
	※ 建築時期から判断すると、対象建物にはアスベストを含有する建築材料等 が使用されている可能性を完全に否定できないが、アスベスト等の使用の 有無については専門調査会社による調査を実施しなければ分からない。												
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	なし なし 集合郵便受等、屋上、屋上までの外階段 ※ マンションには防犯カメラ、オートロック等のセキュリ ティー設備はない。											
建 物 の 品 等	中位の下												
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社	なし 自主管理 なし ※ 所有者の陳述によれば、一棟全体の建物（全6戸）は区分 所有者らによる自主管理であるが、管理形態や建物メンテ ナンス等に関する詳細については不明である。											

管 理 の 状 況	やや劣る ※ 共用部分の階段や廊下等には埃や汚れが認められた。共用部分の清掃等の頻度については不明である。 ※ 102号室（物件2）の所有者の陳述によれば、本件マンションは、元々、301号室（物件3）の所有者が一棟の建物を所有していたが、順次各区分所有建物を売却したとのことである。101・201・202・302号室は過去に売却され、現在は301号室の所有者以外の者の所有になっている。
特 記 事 項	① 八王子市建築指導課で調査したが、本件建物の建築確認を受けた記録はあるが検査済証の交付記録は見当たらなかった。建築基準法に不適合と思われる。 ② 一棟全体の建物は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前のいわゆる旧耐震基準の時期に設計されて建築確認を受けた建物である。建物の耐震性や構造上の安全性等については専門家による調査を実施しなければ詳細は分からない。 ③ 本件マンションの管理形態等を考慮すると、マンション全体の管理や修繕等がどのように行われているか不明であり、今後、マンションの共用部分等の大規模修繕等のメンテナンスを行うことになった場合には、修繕積立金の積立が無い場合、各区分所有者に多額の費用負担が求められる可能性があることに注意が必要である。 ④ 共用部分として共用廊下、階段等が存する。

(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	1階部分に位置する角部屋 (採光は南側、西側、北側の三面)	
床 面 積	専 有 面 積	58.01m ² (登記記載)
間 取 り	洋室:3、和室:1、浴室・洗面室、トイレ等 ※ ダイニングキッチンであったと思われるスペースには、キッチンや換気扇等の設備が設置されていない。	
バルコニー等	――	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼、ボード張等 フローリング、畳、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 浴室、洗面台、トイレ等 ―― ※ 現況はキッチン（食器洗いができるシンク、調理のためのガス台等）の設置が無く、水廻り関係の設備に不備がある。水道・ガス・排水の配管と思われるものが壁付近に残っていたため、キッチンが取り外されていると思われる。
保守管理の状態	劣る ※特記事項に留意を要する。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 7,500円 ※ 修繕積立金の定めは無い。
	滞 納 額	滞納は無い (令和7年9月18日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 建物所有者の関係人（息子）が、本建物を居宅兼物置として使用し、占有している。建物所有者と関係人の間には建物使用についての取り決めは無く、無償で使用している。占有権原は使用借権。 ・ 占有減価等の要因はないものとして評価を進める。	

特 記 事 項	① 経年使用に伴う内装の汚れ・変色・損傷・劣化、設備関係等の旧式化・陳腐化・劣化等が認められた。洗面室・トイレのドアは、老朽化による建付不良が認められ、洗面室や和室の床には体重をかけると撓みが生じる部分が認められた。 ② 一部の洋室には私物が高く積まれており、内装等の状態を目視により確認できない部分が多数存した。 ③ 室内の一部の洋室の壁については、クロスの上から塗料を塗ったような跡が存した。 ④ キッチンが無い場合、居宅として生活するための一般的な使用にあたっては、キッチンの設置等を含むリフォームが必要であり、多額の費用負担が生じると考えられることに注意を要する。なお、キッチンが取り外されている理由は不明である。 ⑤ 占有者が不在であったため、キッチン関係の設置が無いことを除いて、建物及び設備等の不具合の有無については不明である。
----------------	--

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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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1）

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 ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	206,000円/㎡	× 0.95	× 224.78㎡	× 1.00	× $\frac{1}{6}$	= 7,330,000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 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。

【 基準地 （ 八王子－16 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 212,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{100} = 206,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位 +4% ※基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）

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査定した。

・ 規模及び形状 -5%

個別格差率（1.00－0.05＝0.95）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、不要と判定した。

オ 共 有 持 分：登記記載による。

② 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て下記のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	270,000円/㎡	× 58.01㎡	× 0.20	= 3,130,000円

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 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（内装の汚れ・損傷等、設備関係の旧式化・老朽化等）、建物の保守管理の状況、間取りの種類、旧耐震基準以前に設計・施工された検査済証の交付記録が無い築年の古い区分所有建物の市場性、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。なお、キッチン等の設備が無く、リフォームが必要なことによる減価要因は、後記の積算価格の個別格差で考慮する。

残価率	10%
経過年数	約46年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価率	40%

$$\begin{array}{lcl}
 \text{現価率} & : & \begin{array}{l} \text{残価率} \qquad \qquad \qquad \text{耐用年数に基づく方法} \qquad \qquad \text{観察減価} \\ 0.10 \quad + \quad (1 - 0.10) \times \frac{10\text{年}}{(46\text{年} + 10\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.20 \\ \hspace{15em} \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}
 \end{array}$$

2 敷地利用権等価格

前記で査定した建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ
1	7,330,000円	× 0.50	場所的利益	= 3,670,000円

ア 建付地価格：前記1.①.カ

イ 敷地利用権等割合：区分所有建物の性質を考慮し、敷地利用権等割合(場所的利益)を50%と判定した。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算した後、所要の修正を行ったうえ、敷地利用権等付建物の積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格 ア	敷地利用権 等価格の控 除及び加算 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	敷地利用権等付 建物の積算価格 カ	価格構成比 キ
1	7,330,000円	－ 3,670,000円	×0.80	×0.69		= 2,020,000円	35.0%
2	3,130,000円	＋ 3,670,000円	×0.80	×0.69	×1.00	= 3,750,000円	65.0%
積算価格(合計)						5,770,000円	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1.①.カ及び②.エ

イ 敷地利用権等価格：前記2.ウ

ウ 価格補正：周辺類似地域に存する同類型の中古マンションの売買事例、売希望価格等を参考とし、さらに、本件の場合は管理組合が無い自主管理のマンションであり、修繕積立金が無いことにより将来の建物修繕等に関するリスク要因があることによる市場性の減退、同種の管理形態の中古マンションの市場性等を総合的に考慮して価格補正を行った。

エ 個別格差：

階層別補正・・・0.98（1階：エレベーターなし） ※基準階：2階

位置別補正・・・1.00（必要なし） ※建物内の部屋は角部屋が標準

その他補正・・・0.70（キッチンが無く、リフォームを要する）

相乗積・・・0.98 × 1.00 × 0.70 = 0.69

(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：各物件の価格割合

II 収益価格の試算（DCF法による）

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、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
-816,383円 (-17.09%)	742,000円	9.8%	7,344,286円	0.7617	5,594,143円 (117.09%)	4,777,760円 =4,780,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.095)^3} = 0.7617 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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

積算価格と収益価格を試算した結果、両試算価格にはやや開差（17.2％）が生じた。本件はファミリータイプの区分所有建物であるが、建物品等と築年数及び管理形態等を考慮すると、取引市場においては自己使用目的で取得する需要者と賃貸用不動産として収益目的で取得する需要者の双方が考えられる。本件では同種の中古区分所有建物の取引市場における需要者層、投資用区分所有建物の市場動向等を勘案のうえ、収益価格を重視し、積算価格を関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	5,770,000円
② 収 益 価 格	4,780,000円
③ 調整後の価格	5,080,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じ、競売市場修正、その他の所要の修正等を行って、下記のとおり評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 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 額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) カ	評 価 額 キ
1	5,080,000円	×35.0%	×1.00	×0.8			= 1,420,000円
2		×65.0%	×1.00	×0.8	×1.00		= 2,640,000円
一括価格（合計）							4,060,000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 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た修正を行った。

オ 滞納管理費等相当額の減価：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。本件の場合なし。

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－16) 】

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市台町二丁目99番19 「台町2－20－4」
1 m ² 当 た り の 価 格	212,000円/m ²
地 積	165 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西6m市道
交通施設との接近状況	「西八王子」駅 900m
法 令 上 の 制 限	2中専(60,200)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 ※但し、物件1土地を直接測量したものではない残地としての地積。
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

N



対象不動産

基準地-16

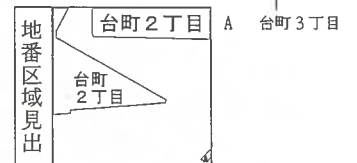
縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製



(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	八王子市台町二丁目				地番	1037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		

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9月3日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H15512-1

(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小

登記年月日：昭和54年7月6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9月3日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15512-2

地積測量図

前 1037-1

地番 1037-1-3

土地の所在 八王子市台町二丁目

② 地積計算

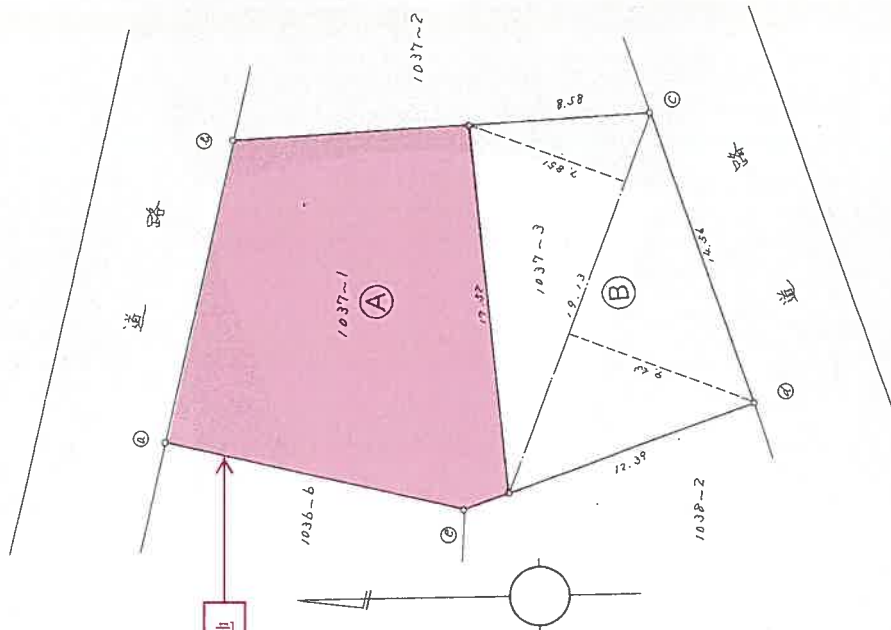
19.13	×	7.831	=	150.18963
19.13	×	9.43	=	180.3959
				330.5855
				1/2
				165.2927 m ²

① 地積計算

390.08 - 165.2927 = 224.7873 m²

② ④ ⑤ ⑥ コンフリット製杭ヲ示ス。

物件 1 土地



(日調連)

568365

作製者

土地家屋調査士

(昭和54年6月30日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/250

昭和五十四年七月六日
(登録)

登記年月日：昭和55年3月6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。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和7年9月3日

東京法務局立川出張所

登記官

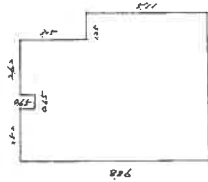
A3をA4に縮小

建物図面 各階平面図

家屋番号
台町2丁目1037-1-2

建物の所在
八王子市台町2丁目1037番地1

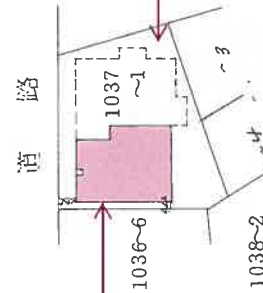
各階平面図



床面積

$2.52 \times 8.86 = 22.3272$
 $0.65 \times 8.21 = 5.3365$
 $2.62 \times 8.86 = 23.2132$
 $1.25 \times 5.71 = 7.1375$
58.0144
58.01 m^2

建物の存する部分を略



144392

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

和55年2月20日作製)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

整理番号：H15512-3