

## 期間入札の公告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 3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 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市南町4番地20、4番地3、4番地4、4番地7、4番地19

建物の名称 センチュリー八王子南町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町4番20の205

建物の名称 205

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 65.19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 八王子市南町4番20

地 目 宅地

地 積 142.32平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市南町4番3

地 目 宅地

地 積 102.57平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八王子市南町4番4

地 目 宅地



## 物件目録

地積 179.27平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八王子市南町4番7

地目 宅地

地積 82.74平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八王子市南町4番19

地目 宅地

地積 81.68平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八王子市南町4番8

地目 宅地

地積 5.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 152266分の6769



## 物件明細書

令和 8年 1月14日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

- 
- 
- 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 八王子市南町4番地20、4番地3、4番地4、4番地7、4番地19

建物の名称 センチュリー八王子南町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町4番20の205

建物の名称 205

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 65.19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 八王子市南町4番20

地 目 宅地

地 積 142.32平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市南町4番3

地 目 宅地

地 積 102.57平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八王子市南町4番4

地 目 宅地



\*11\*

物 件 目 録

地 積 179.27平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八王子市南町4番7

地 目 宅地

地 積 82.74平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八王子市南町4番19

地 目 宅地

地 積 81.68平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八王子市南町4番8

地 目 宅地

地 積 5.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 152266分の6769



令和 7年(ケ)第 249号  
令和 7年11月 4日受理  
令和 7年 12月 3日提出  
(評価人 猿橋正和)

## 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 八王子市南町4番地20、4番地3、4番地4、4番地7、4番地19

建物の名称 センチュリー八王子南町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町4番20の205

建物の名称 205

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 65.19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 八王子市南町4番20

地 目 宅地

地 積 142.32平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市南町4番3

地 目 宅地

地 積 102.57平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八王子市南町4番4

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 179.27平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八王子市南町4番7

地 目 宅地

地 積 82.74平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八王子市南町4番19

地 目 宅地

地 積 81.68平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八王子市南町4番8

地 目 宅地

地 積 5.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 152266分の6769



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市南町1番12号 センチュリー八王子南町205号		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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 9,950円 修繕積立金 21,150円	令和7年11月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計342,100円 <input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金18,864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1~6		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1~6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1~6) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## 執行官の意見

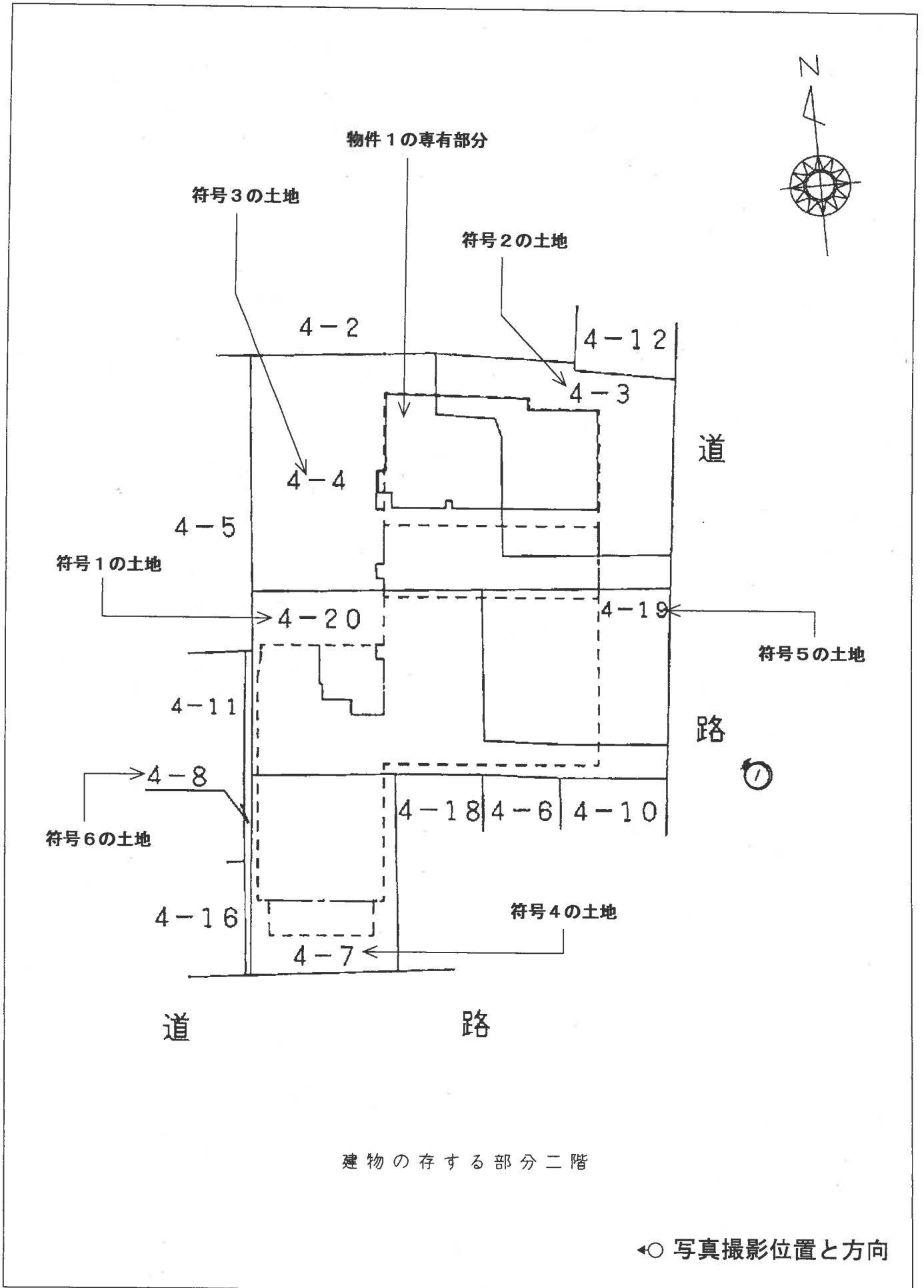
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けの表示は所有者の姓である。表札の表示はない。郵便受けは郵便物等で詰まっている。
- 3 ライフラインはすべて停止している。
- 4 所有者の住所は本物件であり照会書を送付できなかった。
- 5 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

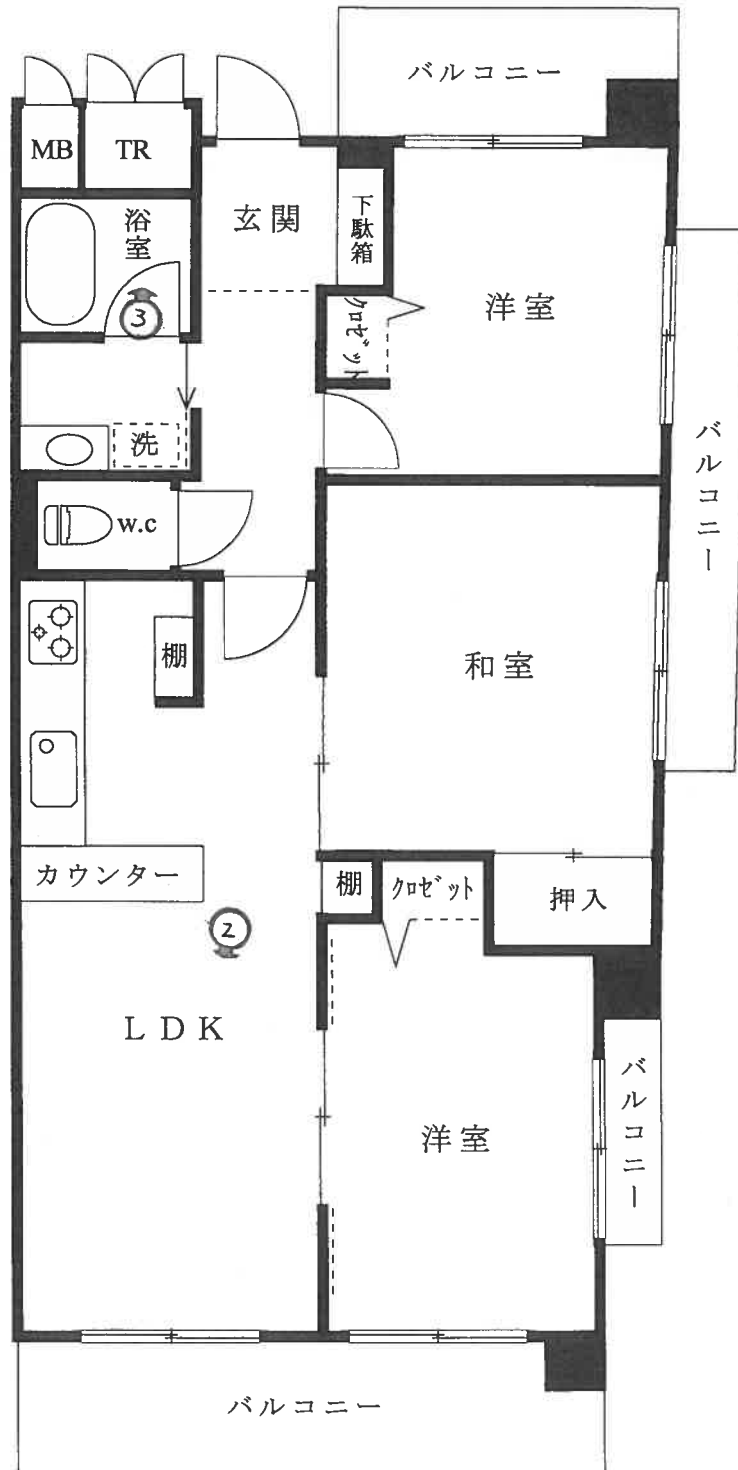
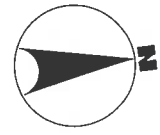
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 7日 12:35-12:50	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11月 7日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年11月19日 11:35-11:58	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 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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



令和7年(ケ)第249号  
令和7年11月19日 現地調査  
令和7年12月1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 猿橋 正和

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 21,340,000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 八王子市南町4番地20、4番地3、4番地4、4番地7、4番地19

建物の名称 センチュリー八王子南町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町4番20の205

建物の名称 205

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 65.19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 八王子市南町4番20

地 目 宅地

地 積 142.32平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市南町4番3

地 目 宅地

地 積 102.57平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八王子市南町4番4

地 目 宅地



## 物件目録

地積 179.27平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八王子市南町4番7

地目 宅地

地積 82.74平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八王子市南町4番19

地目 宅地

地積 81.68平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八王子市南町4番8

地目 宅地

地積 5.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 152266分の6769



## 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「八王子」駅の北西方道路距離約550m（徒歩約7分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣はJR中央線の北側、「甲州街道」の南側、国道16号の東側に位置する中層店舗付共同住宅、中・低層店舗、駐車場等が混在する「富士見通り」沿いの地域である。	
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）	「富士見通り」から20mまでの部分  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 商業地域 80% 600% 防火地域 宅地造成等工事規制区域 八王子市景観計画区域 駐車場整備地区 中心市街地環境整備区域 （複合商業・業務ゾーン） <sup>(※1)</sup>  <sup>(※1)</sup> 中心市街地環境整備区域（複合商業・業務ゾーン）の概要  ○壁面後退 (1)壁面後退の基準 壁面（外壁面、柱面及びひさし等の建築物の他、附属する門若しくは塀などの工作物を含む。）の位置については、地盤面から高さ2.5mの範囲において、前面道路と敷地の境界から、指定路線に応じ、以下のとおり後退すること。 ア 1.5m路線：1.5メートル以上 イ 上記以外：1.0メートル以上 (2)オープンスペースの整備と利活用 上記(1)で定める敷地の境界からの壁面後退部分については、原則として接道部分との段差をなくし、一般の人の通行の用に供するオープンスペースとして整備すること。 (3)オープンスペースの面積集約 関連法令による制約等を理由に、やむを得ず上記(1)の基準の遵守ができない場合において、本基準で定める壁面後退により生ずる部分の一部を付替えし、集約することができる。ただし、そのような場合であっても、壁面後退部分を0.5メートル以上確保し、集約箇所は、前面道路に面して設けるものとする。

		<p>○建物用途 建物の低層部には、商業、業務、文化交流、生活支援、産業支援のいずれかの用途を配置すること。</p> <p>○敷地面積 権利者2人以上による共同化等により 500 平方メートル以上の規模に集約すること。</p> <p style="text-align: right;">等</p>
	20mを超える部分	
<p>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</p>	<p>市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 第2種高度地区 宅地造成等工事規制区域 八王子市景観計画区域 駐車場整備地区 中心市街地環境整備区域 (複合商業・業務ゾーン) (*1)  (*1) 前記のとおり</p>	
画地の状況	(符号1乃至符号6の土地一体としての画地)	
<p>地積  形状等 間口・奥行  地勢 その他</p>	<p>594.00㎡ 〔符号1:142.32㎡、符号2:102.57㎡〕 〔符号3:179.27㎡、符号4:82.74㎡〕 〔符号5:81.68㎡、符号6:5.42㎡〕</p> <p>南東側が欠けた不整形の二方路地 南側:間口約8m・奥行約33m 東側:間口約21m・奥行約22m</p> <p>概ね平坦</p> <p>符号1及び符号5の土地は法務局備付の地積測量図(昭和62年5月作製)が存する。 符号6土地は法務局備付の地積測量図(昭和43年5月作製)が存するが、残地計算によるものである。 符号2乃至符号4の土地は、法務局に地積測量図は備え付けられていない。</p>	

<p>接面道路の状況等</p>	<p>南側：幅員約12m<sup>(※2)</sup>の舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面。 東側：幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面。</p> <p>(※2) 現況幅員は約11mであるが、道路区域としては12m。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<p>符号1乃至符号6の土地は、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。また、敷地内には駐車場等が存する。 (建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)</p>	
<p>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)</p>	<p>上水道</p>	<p>有り</p>
	<p>都市ガス</p>	<p>有り</p>
	<p>下水道</p>	<p>有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和54年当時は小規模な低層店舗、駐車場等として、同62年当時は小規模な低層店舗、事務所ビル等として利用されていたことが確認された。 八王子市役所等への調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。</p>	
<p>特記事項</p>		
<p>○ 南西端に電柱1本が存する。 ○ 八王子市ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は0.5m未満の区域に該当する。</p>		

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	センチュリー八王子南町																			
建物の用途	共同住宅（25戸）、店舗（1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	平成13年2月22日新築 約25年 約25年																		
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>281.48㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>305.67㎡</td></tr> <tr><td>3階</td><td>303.33㎡</td></tr> <tr><td>4階</td><td>277.31㎡</td></tr> <tr><td>5階</td><td>237.35㎡</td></tr> <tr><td>6階</td><td>181.84㎡</td></tr> <tr><td>7階</td><td>181.84㎡</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延</td><td>1,768.82㎡</td></tr> </table>		1階	281.48㎡	2階	305.67㎡	3階	303.33㎡	4階	277.31㎡	5階	237.35㎡	6階	181.84㎡	7階	181.84㎡	<hr/>		延	1,768.82㎡
1階	281.48㎡																			
2階	305.67㎡																			
3階	303.33㎡																			
4階	277.31㎡																			
5階	237.35㎡																			
6階	181.84㎡																			
7階	181.84㎡																			
<hr/>																				
延	1,768.82㎡																			
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付等 特になし																		
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り 集合郵便受、オートロック、宅配ボックス等																		
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 管理員室がある。																		
管理の状況	普通																			
特 記 事 項	○検査済証の交付（平成13年2月26日）記録がある。																			

## (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階の北端に位置する角住戸 (採光及び開口部は東側・西側・北側)	
床面積	専有面積65.19㎡(登記記載)	
間取り	3LDK LDK、洋室(2)、和室、浴室、洗面所、トイレ等	
バルコニー等	東側・西側・北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 水廻り等 特にない
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 合計  滞納額等 備考	月額 9,950円 月額 21,150円 月額 31,100円  合計342,100円(令和7年11月10日現在) 上記のほかに遅延損害金18,864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 ○占有減価の要因はない。	
特記事項	○クロスに変色等が見られたほか、衣類等が散乱しており、 床には埃が溜まっていた。	

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
360,000	× 65.19	× 0.43	= 10,090,000

※ 総額（円）については、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査定した。

- ・経過年数約25年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率20%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、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。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{25}{(25+25)} \times (1-0.20) \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{matrix} = 0.43$$

- ・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。

② 敷地権価格（符号1乃至符号6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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
522,000	× 0.78	× 594.00	× 1.0	× 6,769/152,266	= 10,750,000

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〔商業地域（80%、600%）〕を想定した。

【地価公示地 八王子5-9】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 444,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 522,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因はない。

地域格差：地価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。

- ・二方路地 +2% (1.02)
- ・不整形（背後地を含む） -15% (0.85)
- ・基準容積率が劣る -10% (0.90)

$$\text{相乗積：} 1.02 \times 0.85 \times 0.90 = 0.78 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：登記数量による。（符号1乃至符号6の合計数量）

エ 建付減価：敷地と建物との適応状態等を考慮した結果、要しないものと判定した。

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 (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
10,090,000	+ 10,750,000	× 1.35	× 1.03	× 1.0	= 28,980,000

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。(1.35)

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： 1.03 (角住戸) ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.00 (特になし)

相乗積：1.00 × 1.03 × 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、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もので、必ずしも現行の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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) キ=ア+カ
	4年目の正味純収益 (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	
2,781,406 (17.4%)	1,061,210	6.5%	15,836,518	0.8349	13,221,909 (82.6%)	16,003,315 = 16,000,000 (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

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

- 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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する3LDKのマンションであることから、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も考慮して、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	28,980,000円
② 収益価格	16,000,000円
③ 調整後の価格	27,500,000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)	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=ア×イ×ウ×エ×オ
27,500,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		21,340,000

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。(0.8)

エ 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測滞納相当額を考慮した修正を行った。(0.97)

オ 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。本件の場合には必要なし。

## 第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「八王子5-9」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市三崎町19番4 「三崎町5-10」
1 m <sup>2</sup> 当 た り の 価 格	444,000円/m <sup>2</sup>
地 積	107m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	西7.5m 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 の 状 況	「八王子」駅 440m
法 令 上 の 制 限	商業（80、600）、防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	中規模店舗が密集する既成商業地域

## 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

# 附属資料 1

## 位置図



物件所在地

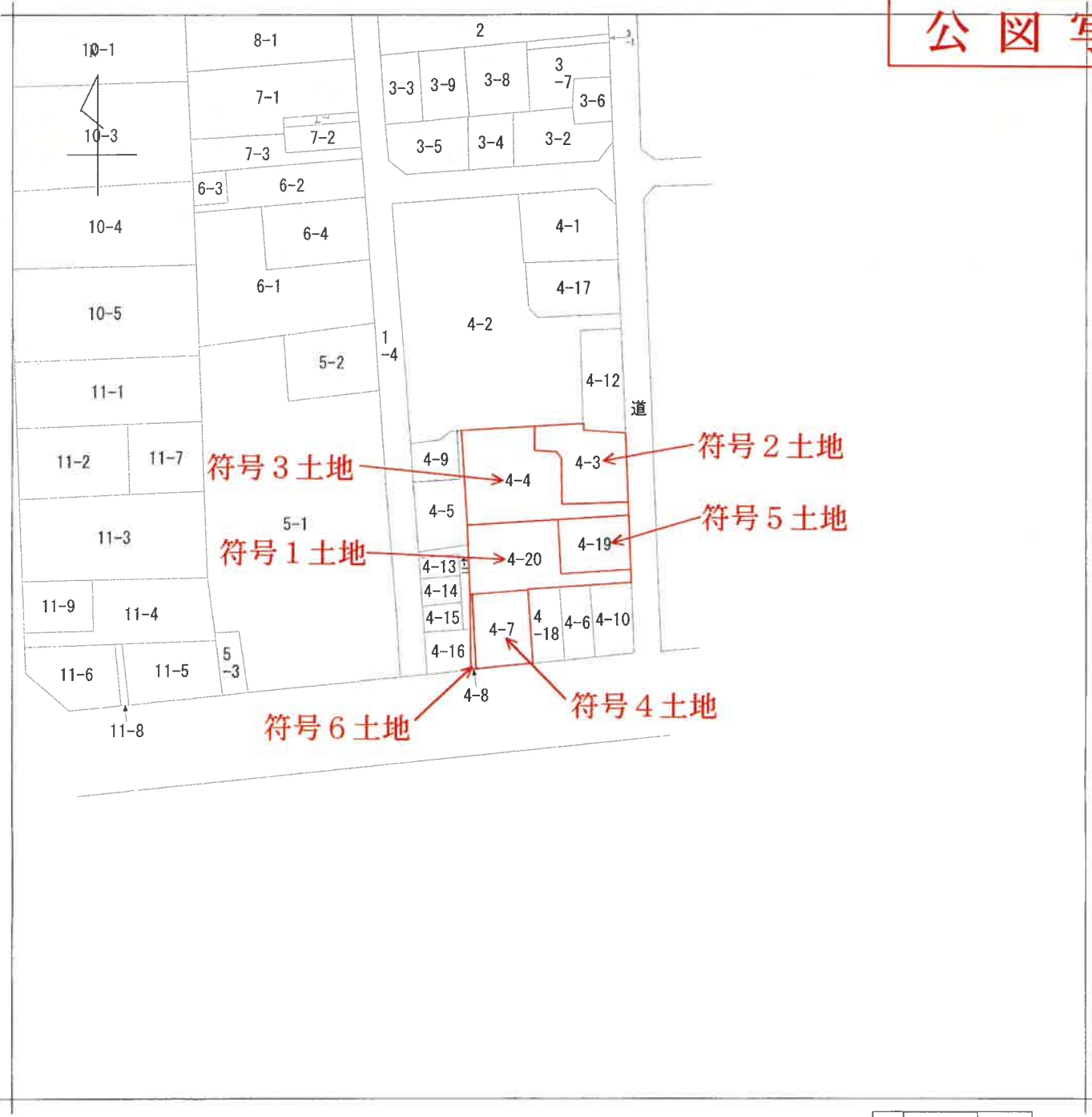
公示地

最寄り駅

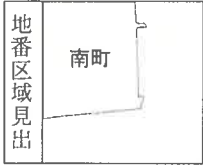
八王子駅 旭町

縮尺 1/8,000

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。



請求部分	所在	八王子市南町		地番	4番20		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は座番は記号	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11月6日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和62年5月15日

附属資料 3

地積測量図写

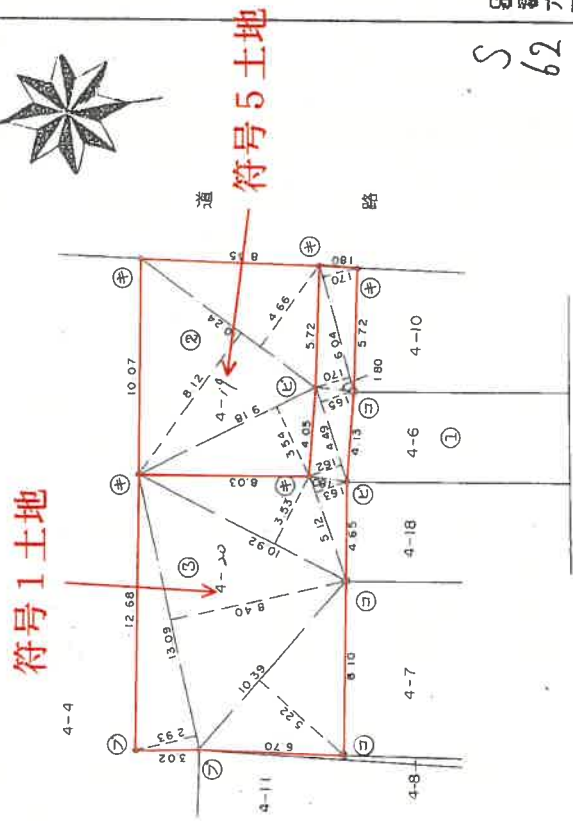
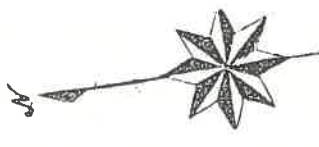
昭和六十二年五月  
S 62.5.15

前 4-6  
地番 4番-19 4番-20  
土地の所在 八王子市南町

地積測量図

面積計算表

符号	地番	底辺	高さ	乗積	面積	地積
②	4-19	9.18	3.54	32.4972	m <sup>2</sup> 81.6822	m <sup>2</sup> 81.68
		10.24	4.56	46.6944		
		計		163.3644		
③	4-20	6.04	1.70	10.2680	m <sup>2</sup> 142.3285	m <sup>2</sup> 142.32
		4.49	1.62	7.2738		
		5.12	1.63	8.3456		
		10.92	3.53	38.5476		
		計		148.3097		
④		10.39	5.22	54.2358		
①	4-6	262.28 = (81.6822 + 142.3285)		38.2693	m <sup>2</sup>	



- 境界線の種類
- (⊕) 刻ミ
  - (⊙) 鋸
  - (⊖) コンクリート杭
  - (⊗) プリック角

717012

縮尺 1/250

申請人

作製者

昭和62年5月12日作製

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簿巻)  
 令和7年11月6日 東京法務局町田出張所

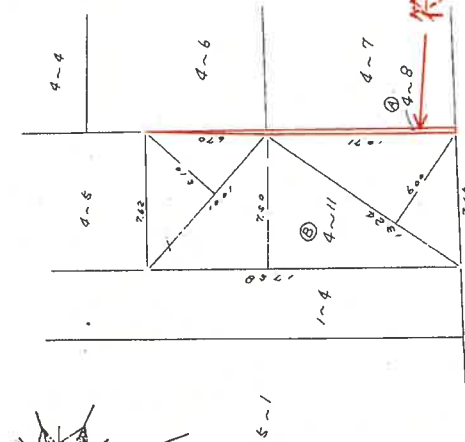
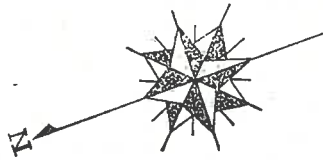
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和43年5月23日

前 4-8

地番	4-8 4-8
土地の所在	八王子市南町



求積

④ 4~11  
 $10.01 \times 5.10 = 51.0510$   
 $13.24 \times 6.00 = 79.4400$   
 $17.58 \times 7.50 = 131.8500$   
 262.3410  
 合 131.1705 ㎡

符号6土地

道

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

717007

※4番8は残地計算によるものである。

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

(東京法務局八王子支局管轄)

令和7年11月6日

東京法務局南町田出張所

登記簿

A3をA4に縮小

請求番号：14-4

