

期間入札の公告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月 8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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月24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 八王子市北野町584番地13、584番地15、584番地5、584番地7、584番地14、584番地16、584番地17、584番地18、584番地2、584番地3

建物の名称 ネオコーポ八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町584番13の707

建物の名称 707

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.45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584番13

地 目 宅地

地 積 474.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市北野町584番15

地 目 宅地

地 積 354.82平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 八王子市北野町584番5

地 目 宅地

地 積 144.35平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八王子市北野町584番7

地 目 宅地

地 積 156.03平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八王子市北野町584番14

地 目 宅地

地 積 61.22平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八王子市北野町584番16

地 目 宅地

地 積 224.49平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 八王子市北野町584番17

地 目 宅地

地 積 141.13平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 八王子市北野町584番18

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 179.53平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 八王子市北野町584番2

地 目 宅地

地 積 37.49平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 八王子市北野町584番3

地 目 宅地

地 積 19.70平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 八王子市北野町584番1

地 目 宅地

地 積 75.03平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 八王子市北野町584番4

地 目 宅地

地 積 12.70平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 八王子市北野町584番6

地 目 宅地

地 積 76.87平方メートル

土地の符号 14



11

物 件 目 録

所在及び地番 八王子市北野町584番8

地 目 宅地

地 積 163.79平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 八王子市北野町584番9

地 目 宅地

地 積 166.21平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 八王子市北野町584番10

地 目 宅地

地 積 179.89平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 八王子市北野町584番11

地 目 宅地

地 積 310.11平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 八王子市北野町584番12

地 目 宅地

地 積 340.21平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 八王子市北野町584番19

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 61.83平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 八王子市北野町584番20

地 目 宅地

地 積 87.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526837分の5745



物件明細書

令和 8年 1月19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。

【物件番号1土地の符号16の一部、同17及び同18】

八王子総合卸売協同組合の駐車場として使用されている。

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 八王子市北野町584番地13、584番地15、584番地5、584番地7、584番地14、584番地16、584番地17、584番地18、584番地2、584番地3

建物の名称 ネオコーポ八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町584番13の707

建物の名称 707

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.45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584番13

地 目 宅地

地 積 474.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市北野町584番15

地 目 宅地

地 積 354.82平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 八王子市北野町584番5

地 目 宅地

地 積 144.35平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八王子市北野町584番7

地 目 宅地

地 積 156.03平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八王子市北野町584番14

地 目 宅地

地 積 61.22平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八王子市北野町584番16

地 目 宅地

地 積 224.49平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 八王子市北野町584番17

地 目 宅地

地 積 141.13平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 八王子市北野町584番18

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 179.53平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 八王子市北野町584番2

地 目 宅地

地 積 37.49平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 八王子市北野町584番3

地 目 宅地

地 積 19.70平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 八王子市北野町584番1

地 目 宅地

地 積 75.03平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 八王子市北野町584番4

地 目 宅地

地 積 12.70平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 八王子市北野町584番6

地 目 宅地

地 積 76.87平方メートル

土地の符号 14



物 件 目 録

所在及び地番 八王子市北野町584番8

地 目 宅地

地 積 163.79平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 八王子市北野町584番9

地 目 宅地

地 積 166.21平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 八王子市北野町584番10

地 目 宅地

地 積 179.89平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 八王子市北野町584番11

地 目 宅地

地 積 310.11平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 八王子市北野町584番12

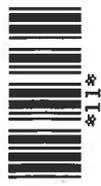
地 目 宅地

地 積 340.21平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 八王子市北野町584番19

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 61.83平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 八王子市北野町584番20

地 目 宅地

地 積 87.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526837分の5745



令和 7年(ケ)第 248号
令和 7年11月14日受理
令和 7年12月3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 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市北野町584番地13、584番地15、584番地5、584番地7、584番地14、584番地16、584番地17、584番地18、584番地2、584番地3

建物の名称 ネオコーポ八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町584番13の707

建物の名称 707

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.45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584番13

地 目 宅地

地 積 474.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市北野町584番15

地 目 宅地

地 積 354.82平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 八王子市北野町584番5

地 目 宅地

地 積 144.35平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八王子市北野町584番7

地 目 宅地

地 積 156.03平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八王子市北野町584番14

地 目 宅地

地 積 61.22平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八王子市北野町584番16

地 目 宅地

地 積 224.49平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 八王子市北野町584番17

地 目 宅地

地 積 141.13平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 八王子市北野町584番18

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 179.53平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 八王子市北野町584番2

地 目 宅地

地 積 37.49平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 八王子市北野町584番3

地 目 宅地

地 積 19.70平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 八王子市北野町584番1

地 目 宅地

地 積 75.03平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 八王子市北野町584番4

地 目 宅地

地 積 12.70平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 八王子市北野町584番6

地 目 宅地

地 積 76.87平方メートル

土地の符号 14



物 件 目 録

所在及び地番 八王子市北野町584番8

地 目 宅地

地 積 163.79平方メートル

土地の符号 15

所在及び地番 八王子市北野町584番9

地 目 宅地

地 積 166.21平方メートル

土地の符号 16

所在及び地番 八王子市北野町584番10

地 目 宅地

地 積 179.89平方メートル

土地の符号 17

所在及び地番 八王子市北野町584番11

地 目 宅地

地 積 310.11平方メートル

土地の符号 18

所在及び地番 八王子市北野町584番12

地 目 宅地

地 積 340.21平方メートル

土地の符号 19

所在及び地番 八王子市北野町584番19

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 61.83平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 八王子市北野町584番20

地 目 宅地

地 積 87.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526837分の5745



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584番地1 ネオコーポ八王子707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	<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 8,000円 修繕積立金 13,180円	令和7年12月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計360,060円 <input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金35,479円(年14.6%)
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1~20	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1~20) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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1~20) <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	符号17・18土地及び同16土地の一部は隣接する八王子綜合卸売協同組合の駐車場として使用されている。同組合の占有権原は賃貸借であり、貸主は本マンション管理組合である。(管理会社社員の陳述)	
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

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、私が弟と二人で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、公図、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

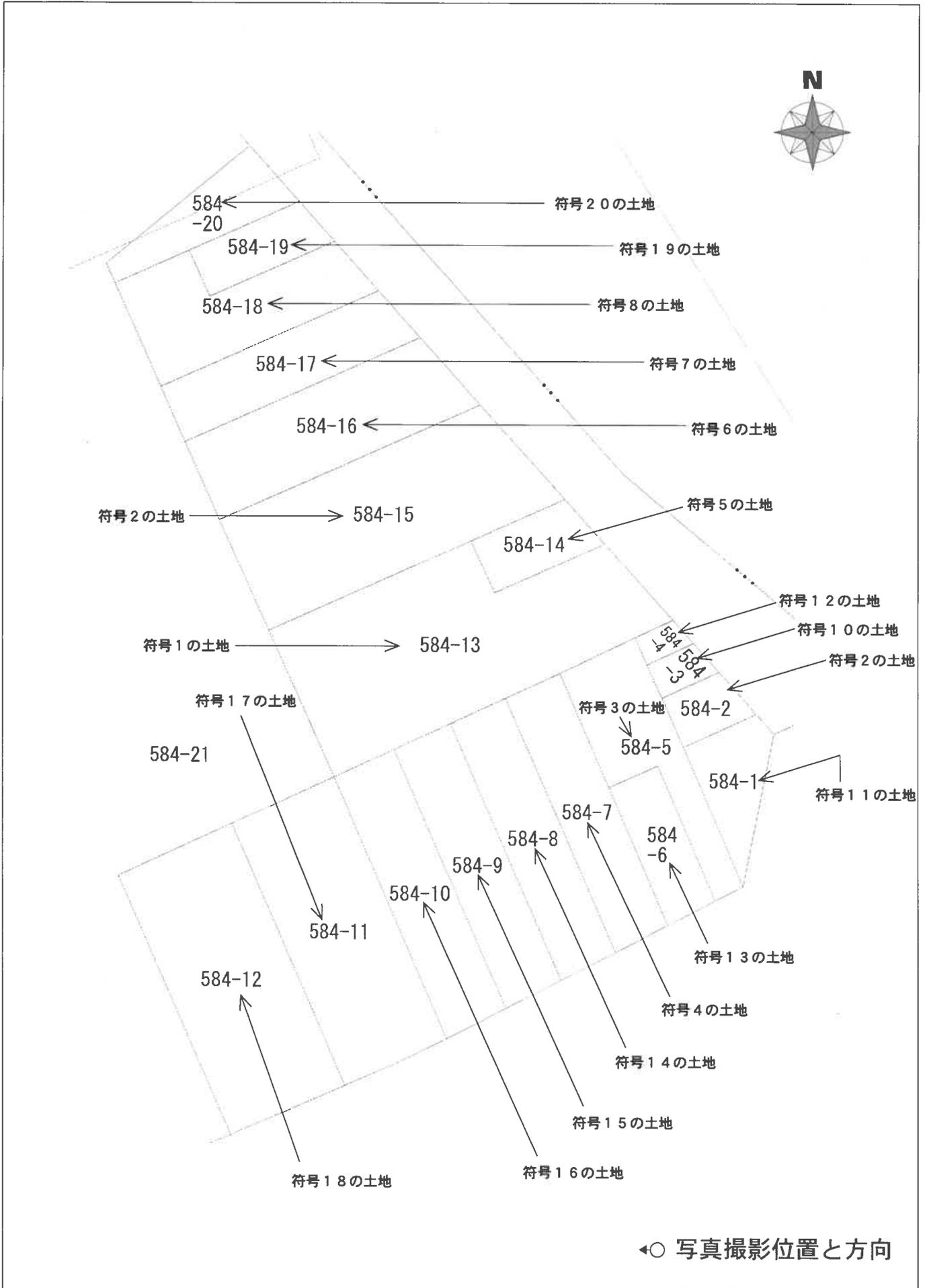
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月 2日 12:52-13:21	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
7年12月 4日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
7年12月17日 13:25-13:38	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に面接聴取, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

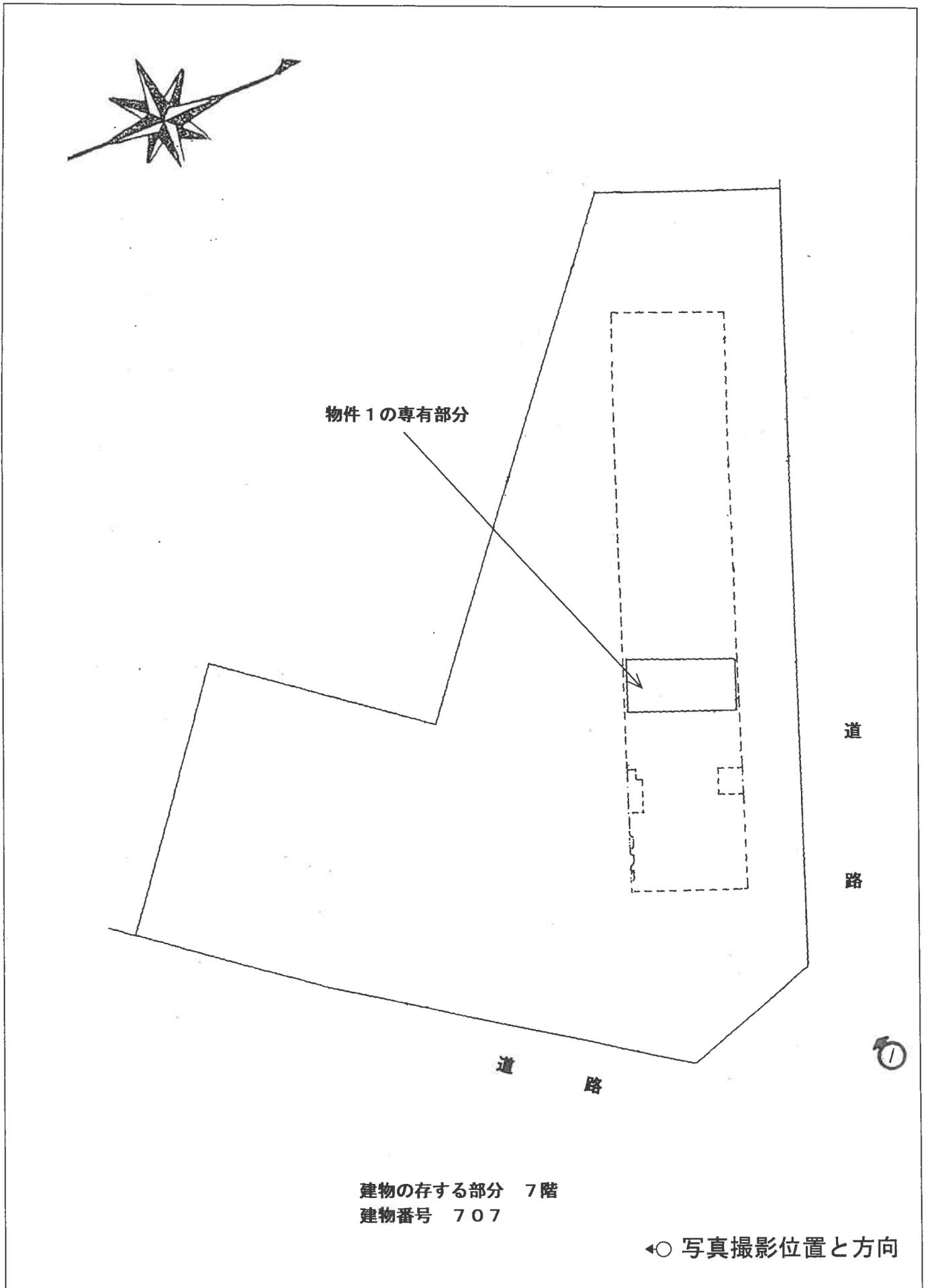
- 令和 7年12月17日
目的物件が施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

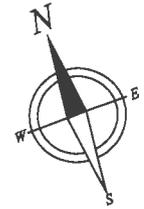
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(公 図)

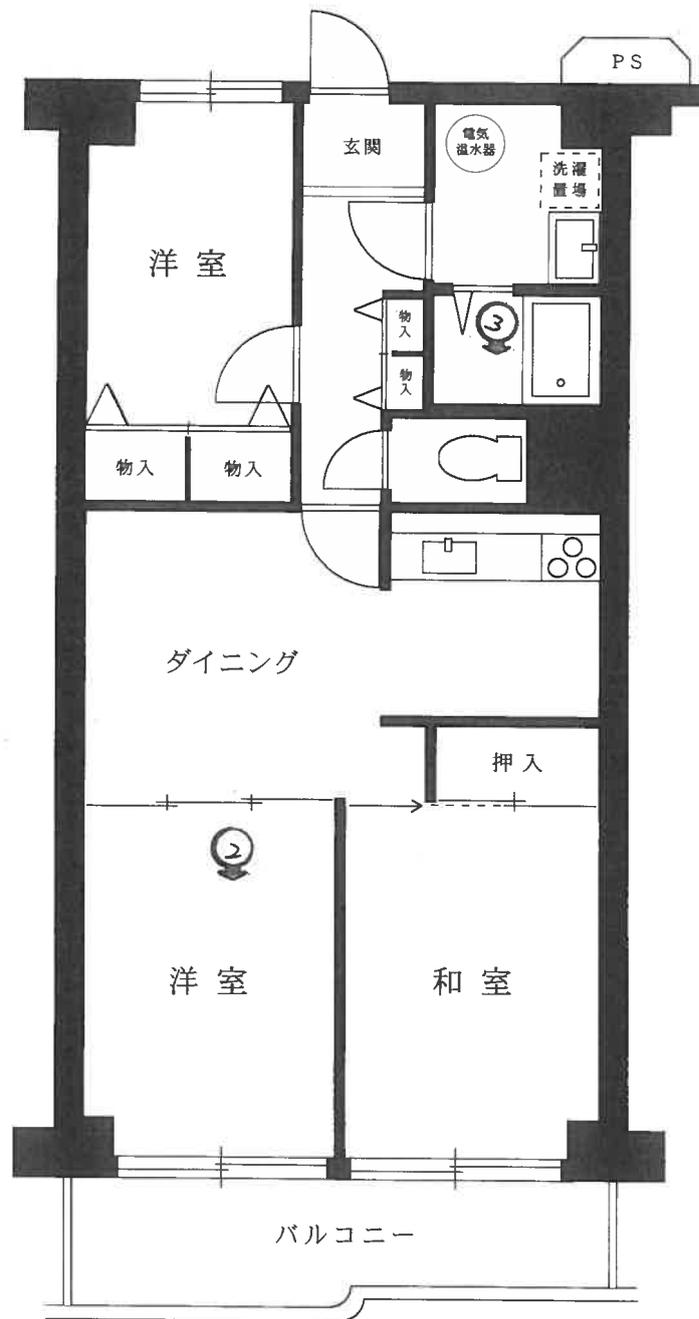


(土地建物位置関係図)





建物 7 0 7



令和7年（ケ）第248号
令和7年12月17日現地調査
令和8年1月6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 内 田 憲 一

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 7,590,000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
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584番地13、584番地15、584番地5、584番地7、584番地14、584番地16、584番地17、584番地18、584番地2、584番地3

建物の名称 ネオコーポ八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町584番13の707

建物の名称 707

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.45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584番13

地 目 宅地

地 積 474.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市北野町584番15

地 目 宅地

地 積 354.82平方メートル

土地の符号 3

物 件 目 録

所在及び地番 八王子市北野町584番5

地 目 宅地

地 積 144.35平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 八王子市北野町584番7

地 目 宅地

地 積 156.03平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八王子市北野町584番14

地 目 宅地

地 積 61.22平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 八王子市北野町584番16

地 目 宅地

地 積 224.49平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 八王子市北野町584番17

地 目 宅地

地 積 141.13平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 八王子市北野町584番18

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積	179.53平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	八王子市北野町584番2
地 目	宅地
地 積	37.49平方メートル
土地の符号	10
所在及び地番	八王子市北野町584番3
地 目	宅地
地 積	19.70平方メートル
土地の符号	11
所在及び地番	八王子市北野町584番1
地 目	宅地
地 積	75.03平方メートル
土地の符号	12
所在及び地番	八王子市北野町584番4
地 目	宅地
地 積	12.70平方メートル
土地の符号	13
所在及び地番	八王子市北野町584番6
地 目	宅地
地 積	76.87平方メートル
土地の符号	14

物 件 目 録

所在及び地番	八王子市北野町584番8
地 目	宅地
地 積	163.79平方メートル
土地の符号	15
所在及び地番	八王子市北野町584番9
地 目	宅地
地 積	166.21平方メートル
土地の符号	16
所在及び地番	八王子市北野町584番10
地 目	宅地
地 積	179.89平方メートル
土地の符号	17
所在及び地番	八王子市北野町584番11
地 目	宅地
地 積	310.11平方メートル
土地の符号	18
所在及び地番	八王子市北野町584番12
地 目	宅地
地 積	340.21平方メートル
土地の符号	19
所在及び地番	八王子市北野町584番19
地 目	宅地

物 件 目 録

地 積 61.83平方メートル

土地の符号 20

所在及び地番 八王子市北野町584番20

地 目 宅地

地 積 87.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14・15・16・17・18・19・
20

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 526837分の5745

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・京王高尾線「北野」駅の北東方約1,050m（徒歩約13分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、事業所、卸売市場及び倉庫、店舗、共同住宅等が見られる地域である。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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第1種特別工業地区、八王子市景観条例、河川保全区域、航空法の準用（横田飛行場の進入表面に位置する）
	<p>【河川保全区域の指定について】</p> <p>浅川の河川区域から18mまでの範囲が河川保全区域に指定されており、本件土地の北東部分が河川保全区域内に存するため、河川法第55条による行為制限等があり、河川保全区域において下記の行為を行う場合には、原則として、河川管理者の許可を受けなければならない。</p> <p>① 土地の掘削・盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為</p> <p>② 工作物（建築物等）の新築又は改築</p>	
画地の状況	地積形状	3,267.79㎡（符号1乃至20土地の合計） 不整形
	間口・奥行	南東側間口約56m・奥行約27.7～86.5m。北東側間口約77.7m、隅切り部分の間口約15m。
	地勢	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物が存する宅盤面は概ね平坦。但し、敷地内のうち南東側道路沿いの進入路部分には傾斜がある。 ・ 建物が存する宅盤面は南東側及び北東側道路より高い。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北東側で浅川河川敷（河川区域）に隣接する。 ・ 南東側及び北東側道路沿いにコンクリートブロック擁壁が存する。

画地の状況	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 八王子市備付けの都市計画図を参考に机上概算したところ、南東側道路からマンション敷地側に概ね10～12mの位置までの範囲（全体面積の概ね20%前後）が都市計画道路予定地内に存する。但し、国土交通省関東地方整備局相武国道事務所に問い合わせたところ、都市計画道路予定地の位置を示す線形図等の資料は現時点では公開できないとのことであったため、都市計画道路予定地の正確な位置は都市計画図による確認に限られた。都市計画道路予定地の正確な位置・面積等については、施行者からの情報開示を前提に専門家による測量を実施しなければ分からない。 <p>[都市計画道路の計画概要等について]</p> <p>名称は「八3・3・2号線」、計画幅員は34～60m。都市計画決定済みであるが、前面区間は第四次事業化計画の優先整備路線ではなく、事業認可の時期は未定。なお、都市計画道路予定地内においては、都市計画法第53条及び54条による制限等がある。</p>	
接面道路の状況等	<p>南東側が幅員約28～29m舗装市道にほぼ等高から概ね1.1m前後高く、北東側が幅員約6～10m舗装市道に概ね1.5m前後高く接面する角地。</p> <p>※ 上記道路は双方とも建築基準法第42条1項1号に該当。</p>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> 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。 符号16土地の一部と符号17・18土地は、隣接する八王子総合卸売協同組合の駐車場として使用されており、占有権原は賃借権。管理会社社員の陳述によれば、本件マンション管理組合と八王子総合卸売協同組合の間で駐車場としての使用を目的とする土地賃貸借契約があり、月額364,000円の賃料の授受があり、契約期間は2年で更新があるとのこと。なお、マンション敷地の一部を第三者に外部貸しすることにより、管理組合が収入を得てマンション全体の管理費や修繕積立金等の財源の一部にしているとのこと。 	
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 無し 有り
土地の履歴等	<p>昭和54年の住宅地図によれば、本件土地の周囲は土地区画整理事業による街区整備がほぼ終了しており、本件土地は八王子総合卸売協同組合の敷地の一部であり、概ね更地の状態であったと推察される。その後、昭和55年に本件マンションが建設され、現在に至る。</p>	

特 記 事 項	<p>① 法務局で調査したところ、本件土地を測量した地積測量図は見当たらなかったが、土地区画整理事業の換地図の地積と登記地積は一致している。なお、本件マンションの建築台帳記載事項証明書に記載された敷地面積は3,265.26㎡であり、登記地積と若干の相違がある。</p> <p>② 八王子市水害ハザードマップによれば、本件土地は想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、過去最大の降雨時に想定される浸水深が公表されている。</p>
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオコーポ八王子											
建物の用途	居宅（総戸数 86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3月12日新築 約46年 約10年										
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">1階</td> <td style="text-align: center;">621.29㎡</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">(合計 5,068.80㎡)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2～9階</td> <td style="text-align: center;">各633.60㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10階</td> <td style="text-align: center;">431.20㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">延床面積</td> <td style="text-align: center;">6,121.29㎡</td> <td></td> </tr> </table>		1階	621.29㎡	(合計 5,068.80㎡)	2～9階	各633.60㎡	10階	431.20㎡	延床面積	6,121.29㎡	
1階	621.29㎡	(合計 5,068.80㎡)										
2～9階	各633.60㎡											
10階	431.20㎡											
延床面積	6,121.29㎡											
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付け等 なし										
	※ 建築時期を考慮すると、対象建物にアスベスト含有の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	有り 有り（平置駐車場） 集合郵便受、宅配ボックス、駐輪場等 ※ マンションのエントランス付近には防犯カメラの設置はあるが、オートロック設備はない。										
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	有り 委託 大和ライフネクスト株式会社										
管理の状況	普通											

特 記 事 項	<p>① 共用部分として共用廊下、エントランスホール、管理人室等がある。</p> <p>② 建物の検査済証の交付記録あり。</p> <p>③ 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・施工された建物である。建物の耐震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。なお、管理人の陳述によれば、平成26年3月に耐震診断を行っているが、診断結果等の詳細については分からないとのこと。</p>
---------	---

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	7階部分に位置する中間部屋 (採光は南西側、北東側の二面)	
床面積	専有面積	57.45㎡(登記記載)
間取り	3DK (洋室:2、和室:1、食事室・台所、浴室・洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南西側に有り	
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、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 オール電化仕様、IHクッキングヒーター、電気温水器
保守管理の状態	やや劣る ※特記事項に留意を要する。	
管理費等	管理費 修繕積立金 【合計】 滞納額 備考	月額 8,000円 月額 13,180円 月額 21,180円 滞納額合計 360,060円(令和7年12月9日現在) 上記は令和6年8月分からの合計額 ・今後も滞納が続くことが予測される。 上記のほかに遅延損害金35,479円が加算される。 (遅延損害金は年14.6%の割合による)
専有部分の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ・占有減価等の要因はない。 	
特記事項	<p>① 室内は経年使用に伴う汚れ・傷等が認められ、南西側の窓のサッシの下部と浴室の扉の下部にはカビの発生によると思われる汚れが認められた。なお、床に私物が置かれていたため、床と壁の下部を目視により確認できない部分があった。</p> <p>② 所有者の陳述によれば、トイレと浴室の換気扇が壊れており、動かない状態であるとのこと。その他は、建物及び設備等には直ちに修繕等を要する不具合はないとのこと。</p>	

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
350,000円/m ²	× 57.45m ²	× 0.21	= 4,220,000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、建物の経過年数及び旧耐震基準のマンションの市場性、専有部分内部の状態、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類による市場性、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46年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価率	30%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{10\text{年}}{(46\text{年} + 10\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.21$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号1乃至20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				
183,000円/㎡	× 0.87	× 3,267.79㎡	× 1.00	× $\frac{5,745}{526,837}$	= 5,670,000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。

【 基準地 （ 八王子－68 ） 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 206,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 183,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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査定した。

- ・ 角地 +2%
- ・ 不整形地 -10%
- ・ 道路との高低差等 -3%
- ・ 河川保全区域内に存する -1%
- ・ 都市計画道路予定地を含む -1%

相乗積 $(1.02 \times 0.90 \times 0.97 \times 0.99 \times 0.99 \doteq 0.87)$

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 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	
4,220,000円	+	5,670,000円	×1.00	×1.07	×1.00	= 10,580,000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：1.07（7階） ※基準階：2階

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積：1.07 × 1.00 × 1.00 = 1.07
（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ため、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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 エ×オ カ	
962,040円 (14.58%)	699,640円	9.3%	7,297,320円	0.7722	5,634,991円 (85.42%)	6,597,031円 =6,600,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.090)^3} = 0.7722 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格に対して収益価格は低位（開差約37.6%）に求められた。本件はファミリータイプの分譲マンションであり、当該地域の地域性を考慮すると取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にあることを考慮し、類似地域における旧耐震基準の時期に建築された築年の古い同種の中古マンションの取引市場及び価格動向を勘案のうえ、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	10,580,000円
② 収益価格	6,600,000円
③ 調整後の価格	10,200,000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
10,200,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.93		= 7,590,000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。

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7年7月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市北野町580番13
1 m ² 当たりの価格	206,000円/m ²
地 積	194 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北6m市道
交通施設との接近状況	「北野」駅 620m
法 令 上 の 制 限	準工(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、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 建物図面・各階平面図写

以上

位置図



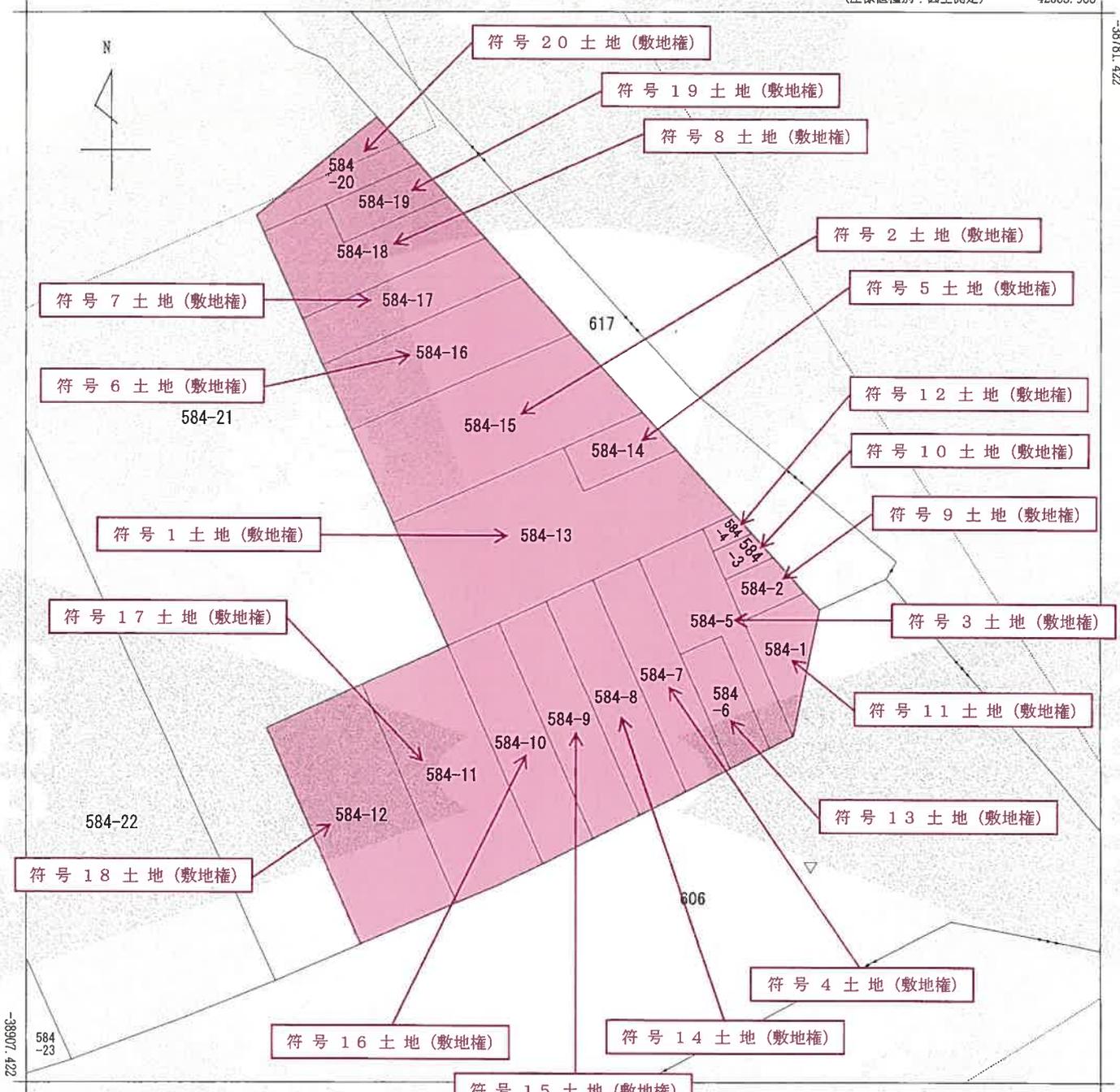
基準地-68

対象不動産

縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製



-42810.988 (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	八王子市北野町			地番	584番13	
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。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和7年12月4日

東京法務局立川出張所

整理番号：H15697-1

登記官

(1/1)



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和55年5月8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12月4日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

建物平面図

家屋番号 1490-1-207
長沼町

建物の所在
北野町長沼町1476番地1、1477番地1、1478番地1、1479番地1、1480番地1、1481番地1、1482番地1、1483番地1、1484番地1、1485番地1、1486番地1、1487番地1、1488番地1、1489番地1、1490番地1、1491番地1、1492番地1、1493番地1、1494番地1、1495番地1、1496番地1、1497番地1、1498番地1、1499番地1、1500番地1
(交換地手是地番 八王子市北野区西睦地区五丁目)

各階平面図

584-12-207

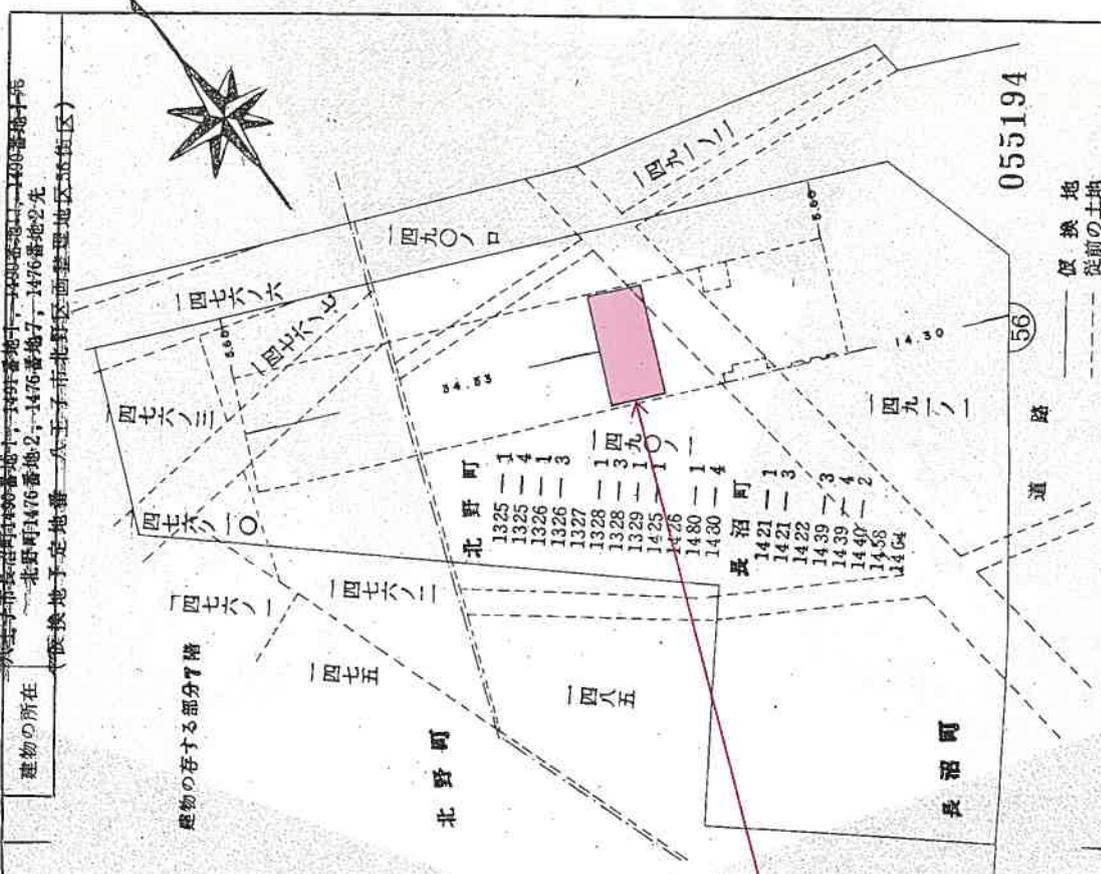
北野町 584番地12、584番地15、584番地16、584番地17、584番地18、584番地19、584番地20、584番地21、584番地22、584番地23、584番地24、584番地25、584番地26、584番地27、584番地28、584番地29、584番地30、584番地31、584番地32、584番地33、584番地34、584番地35、584番地36、584番地37、584番地38、584番地39、584番地40、584番地41、584番地42、584番地43、584番地44、584番地45、584番地46、584番地47、584番地48、584番地49、584番地50、584番地51、584番地52、584番地53、584番地54、584番地55、584番地56、584番地57、584番地58、584番地59、584番地60、584番地61、584番地62、584番地63、584番地64、584番地65、584番地66、584番地67、584番地68、584番地69、584番地70、584番地71、584番地72、584番地73、584番地74、584番地75、584番地76、584番地77、584番地78、584番地79、584番地80、584番地81、584番地82、584番地83、584番地84、584番地85、584番地86、584番地87、584番地88、584番地89、584番地90、584番地91、584番地92、584番地93、584番地94、584番地95、584番地96、584番地97、584番地98、584番地99、584番地100

7階部分
建物の番号707

10.78

床面積
10.78 x 5.33 = 57.4574

物件I専有部分建物



055194

交換地
従前の土地

道 路

作製者

3月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

55.58

整理番号：H15697-2