

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市大和田町三丁目937番地4

建物の名称 ル・アール八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町三丁目937番4の210

建物の名称 210

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 82.41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 八王子市大和田町三丁目937番4

地 目 宅地

地 積 3020.94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 337922分の8653



物件明細書

令和 8年 4月16日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 川山理恵

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 八王子市大和田町三丁目937番地4
建物の名称 ル・アール八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町三丁目937番4の210
建物の名称 210
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 82.41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 八王子市大和田町三丁目937番4
地 目 宅地
地 積 3020.94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 337922分の8653



令和 8年(ケ)第 19号
令和 8年 2月19日受理
令和 8年 4月1日提出
(評価人 松岡利喜雄)

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 八王子市大和田町三丁目937番地4

建物の名称 ル・アール八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町三丁目937番4の210

建物の名称 210

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 82.41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 八王子市大和田町三丁目937番4

地 目 宅地

地 積 3020.94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 337922分の8653



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都八王子市大和田町3丁目17番42号 ル・アール八王子210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が異なる (<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 <ul style="list-style-type: none"> 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 10,000円 修繕積立金 19,900円 駐車場使用料 8,000円 自転車置場代 450円	令和8年3月5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計853,444円 <input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金67,666円(年14%)
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ	
その他の事項	滞納額は違約金(司法書士費用176,000円)を含む	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <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) <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<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
C (所有者の息子)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、所有者Aと私の2名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。2 Aは以前の氏名がBでしたが、母と離婚してAに戻りました。3 執行官から競売開始決定正本の送達報告書の写しを提示されましたが、同報告書に署名したのは私です。

(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

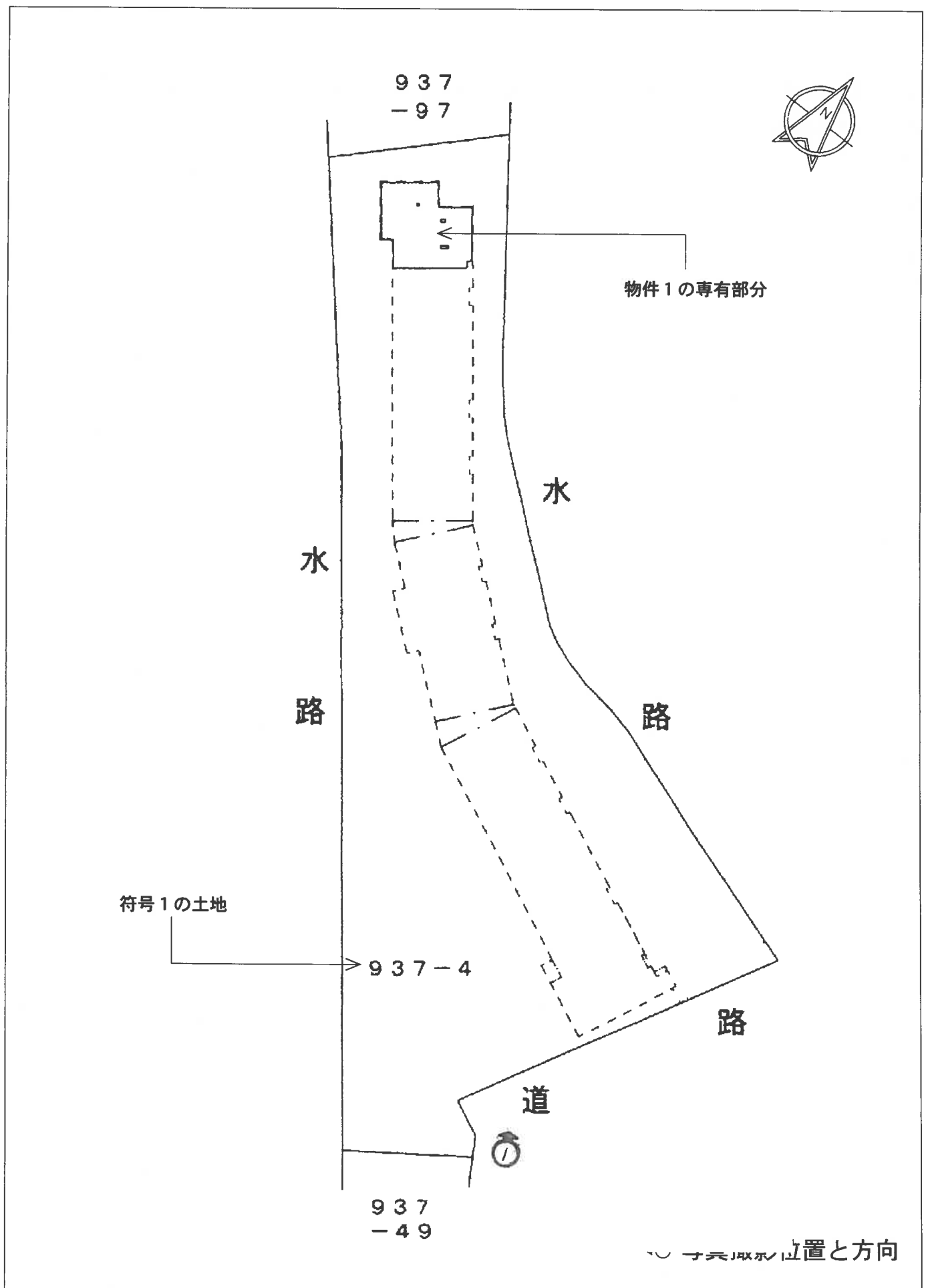
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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
8年 3月 4日 10:50-11:26	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
8年 3月 4日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX
8年 3月 26日 10:17-10:39	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) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月 26日 目的物件は施錠されており呼応しないので, 立会人Dを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお, 立ち入ったところCが在室した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

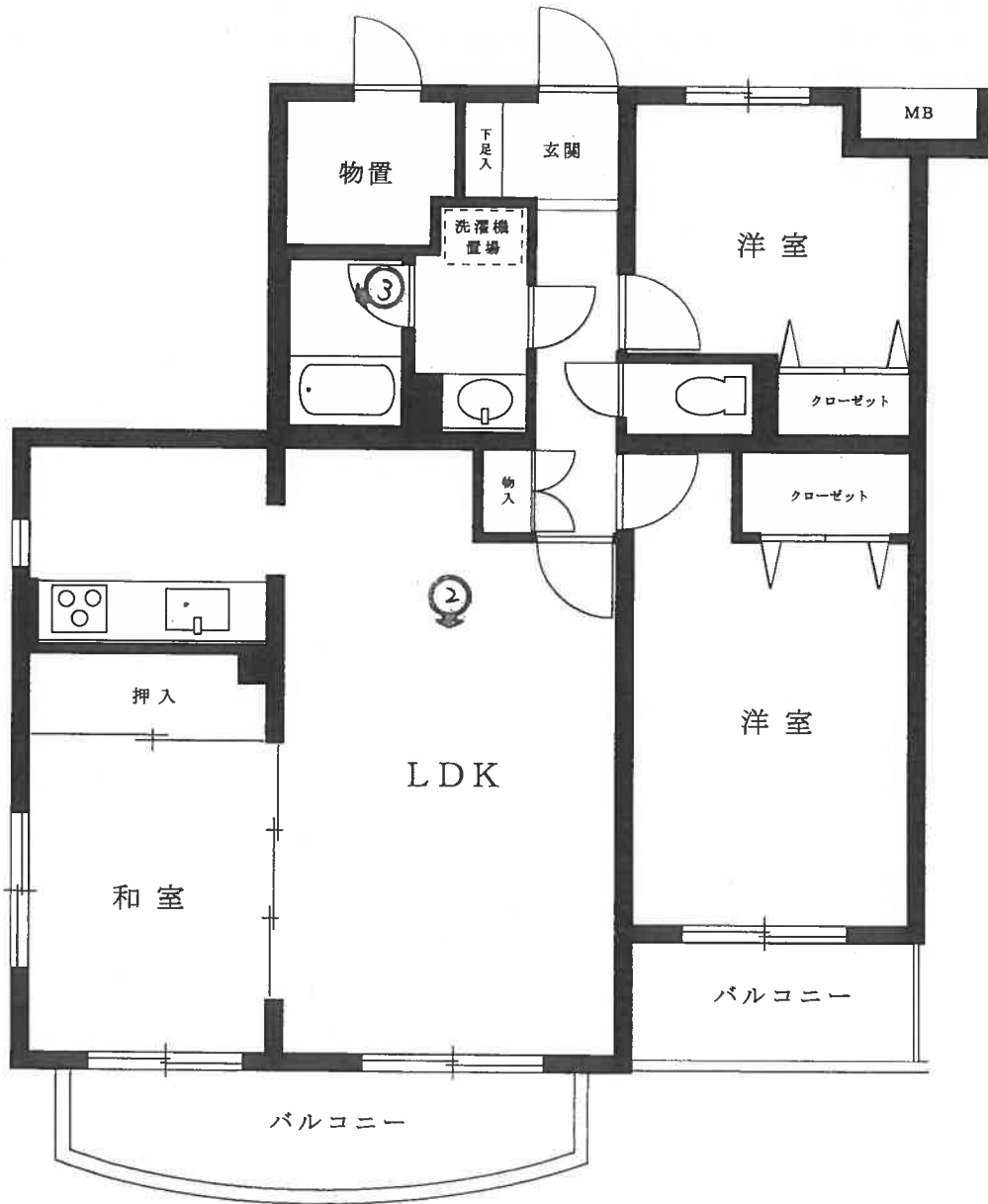
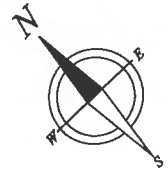
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)



○ 符号1の土地位置と方向

建物 2 1 0



令和8年(ケ)第 19 号
令和8年3月26日現地調査
令和8年4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 松岡 利喜雄

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 18,100,000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 八王子市大和田町三丁目937番地4

建物の名称 ル・アール八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町三丁目937番4の210

建物の名称 210

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 82.41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 八王子市大和田町三丁目937番4

地 目 宅地

地 積 3020.94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 337922分の8653

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	京王線「京王八王子」駅の北東方・道路距離約1.2km（徒歩約15分）及びJR中央線「八王子」駅の北東方・道路距離約1.6km（徒歩約20分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、八王子市中心部から北東方に位置し、八王子バイパス及び甲州街道の背後に中層のマンションのほか一般住宅や事業所等が混在する住宅地域である。地域の西方から南方にかけて浅川が流れている。	
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 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画（居住誘導区域） 景観計画区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	3,020.94㎡ 不整形 間口約40m、奥行約112m ほぼ平坦
接面道路の状況等	南東側で幅員約4.8m～約5.2m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	◇符号1の土地は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	あり あり あり

土地の履歴等	<p>◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和39年以降の本件土地所有者は不動産会社・精密機械の製造業の会社、平成2年からは本件マンションの建築会社・保険会社及び不動産会社を経て平成19年に敷地権の登記がなされている。また、昭和55年版及び昭和62年版の住宅地図では精密機械の製造工場の敷地であったことが分かった。</p>
特記事項	<p>◇ 符号1土地は、前記のとおり以前は精密機械の製造工場の敷地として利用されていたことから、土壤環境の要因について、下記のとおり調査を行った。</p> <p>(1) 東京都多摩環境事務所環境改善課で土壤汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定がなされているか調査したところ、本物件については指定されていなかった。</p> <p>(2) 東京都多摩環境事務所環境改善課で水質汚濁防止法に基づく届出工場・事業場名簿を閲覧したところ、届出は確認されなかった。</p> <p>(3) 八王子市環境保全課で東京都環境確保条例に基づく認可工場若しくは指定作業場の届出について照会を行ったところ、本件土地について届出は確認できなかった。</p> <p>(4) 八王子市下水道課で下水道法に基づく特定施設の届出の有無について確認したところ、本件土地について届出は確認できなかった。</p> <p>以上調査の結果、本件土地は汚染リスクを考慮するための法令上の届出等は確認されていないが、以前工場の敷地として利用されていたことから、専門機関による調査を行わなければ詳細は分からない。</p> <p>◇ 本物件の北東側と南西側は水路と隣接している。</p> <p>◇ 符号1土地は、八王子市景観計画に基づく重点地区「浅川沿川地区（背景保全区域）」内に存するため、建築物の新築・増改築、工作物の新設・増改築、開発行為、木竹の伐採、土石等の採取・堆積等で一定規模以上のものは、八王子市に届け出る必要がある。</p> <p>◇ 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について対象地は0.5m～1.0mと1.0～3.0mの浸水想定区域に該当している。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ル・アール八王子	
建物の用途	住居 (総戸数 39 戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(閉鎖登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成4年2月27日新築 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建 1階 921.15 m ² 2階 889.24 m ² 3階 889.24 m ² 4階 889.24 m ² <hr/> 延床面積 3,588.87 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり あり オートロック、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 そ の 他	あり 委託 株式会社レーベンコミュニティ 管理人室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 本件建物については、検査済証の交付記録がある。	

(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階端部に位置する角部屋(採光は南西・北西・北東の三面)		
床面積	専有面積	82.41㎡(登記記載)	
間取り	3LDK+トランクルーム(物置) (LDK、洋室(2)、和室、浴室、洗面室、トイレ等)		
バルコニー等	南西側にバルコニーが2箇所ある。		
仕様	天井	クロス等	
	床	フローリング・畳等	
	内壁	クロス等	
	設備	台所・洗面室・浴室・トイレ等	
	その他	トランクルーム(物置)あり	
保守管理の状態	概ね普通		
管理費等	管理費	月額	10,000円
	修繕積立金	月額	19,900円
	駐車場使用料	月額	8,000円
	自転車置場代	月額	450円
	合計	月額	38,350円
	滞納額	滞納額合計 853,444円 (令和8年3月5日現在)	
備考	上記滞納額には違約金(司法書士費用176,000円)が含まれるほか、遅延損害金67,666円(年利14%)が加算される。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	◇物件1専有部分は、所有者が家族とともに住居として使用し占有している(詳細は「現況調査報告書」参照)。		
特記事項	◇室内は、LDKの隣の洋室からタバコ臭がしたほかは、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。なお、居住者によると緊急に修理や修繕を必要とする建物及び設備の不具合は特にないとのことであった。		

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
370,000	× 82.41	× 0.36	= 10,980,000

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 : 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

- ・ 経過年数約34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率10%、残価率10%

$$\text{現価率} : 0.1 + (1 - 0.1) \times 16 / (34 + 16) \times (1 - 0.1) = 0.36$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号1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				
178,000	× 0.95	× 3,020.94	× 1.00	× 8,653 / 337,922	= 13,080,000

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-24 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 178,000 \text{ 円/㎡} \times & 102/100 \times & 100/102 \times & 100/100 = & 178,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

時点修正： 令和8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： 公示地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と概ね同等である。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(不整形)(-5)

相乗積:0.95

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
10,980,000	+ 13,080,000	× 1.00	× 1.04	× 1.00	=25,020,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.00 （必要なし）

エ 個別格差

階層別補正： 1.00 （2階） ※ 基準階：2階

位置別補正： 1.03 （2階端部に位置する角部屋（採光は南西・北西・北東の三面））

その他補正： 1.01 （トランクルームあり）

相乗積： $1 \times 1.03 \times 1.01 = 1.04$

（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （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、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、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	
2,964,543円 (19.1%)	1,065,439円	6.8%	15,198,174円	0.8278	12,581,048円 (80.9%)	15,545,591円 = 15,550,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 0.065)^3} = 0.8278 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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。

本件においては、積算価格に対して収益価格が低位に求められた。対象不動産は自用のファミリータイプマンションであることから、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。よって、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	25,020,000円
② 収益価格	15,550,000円
③ 調整後の価格	24,070,000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
24,070,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94		=18,100,000

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：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て修正を行った。

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他控除

(敷金等)：買受人の引き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】

	公示価格	八王子 - 24
価格時点	令和8年1月1日	
所在及び地番 「住居表示」	八王子市大和田町3丁目937番166 「大和田町3-12-9」	
1㎡当たりの価格	178,000円/㎡	
地積	123㎡	
周辺の土地の 利用の現況	一般住宅、共同住宅、小工場が混在する住宅地域	
前面道路の状況	西4.2m市道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	京王八王子 1.2km	
法令上の制限	準工(60、200)準防	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



対象不動産

公示地
八王子-24

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

登記年月日：平成18年12月26日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年1月5日 東京法務局八王子支局 登記官

A3をA4に縮小

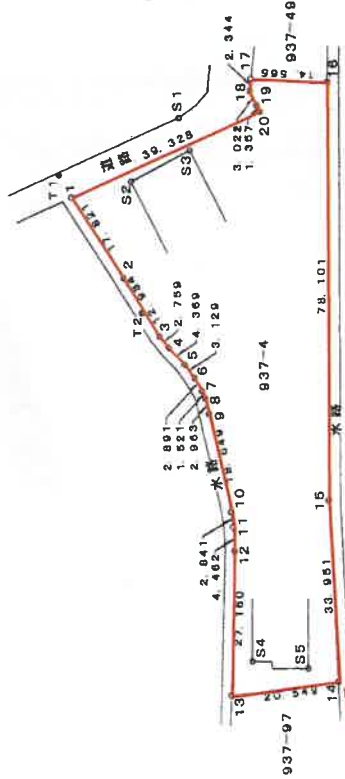
地積測量図

地番 前 937-4

土地の所在 八王子市大和田町三丁目

求積表

地番	937-4	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
1	5001.690	4995.519	1.343	6717.266670					
2	5007.258	4978.500	-29.177	-145095.785843					
3	5011.588	4966.342	-14.939	-74867.629291					
4	5012.181	4963.651	-7.020	-35185.510420					
5	5012.774	4958.322	-7.348	-38859.876126					
6	5013.594	4955.302	-5.713	-28642.522822					
7	5014.646	4953.600	-4.032	-20219.062872					
8	5015.366	4952.270	-3.662	-18350.272616					
9	5017.208	4948.947	-16.872	-84650.333378					
10	5026.875	4935.398	-16.625	-83604.046878					
11	5030.816	4933.322	-5.004	-25174.188260					
12	5034.183	4930.394	-19.183	-95621.074318					
13	5068.035	4914.129	-30.920	-154812.729700					
14	5041.230	4899.774	7.978	40203.809250					
15	5015.656	4922.104	70.884	355376.219370					
16	4954.456	4970.828	60.328	298892.421588					
17	4962.900	4982.432	10.376	52488.582240					
18	4964.987	4981.204	-3.959	-18550.303533					
19	4966.282	4978.473	-3.857	-18551.677874					
20	4966.884	4977.247	17.046	84065.163744					
合計									3020.94 m ²



符号1の土地(敷地権)

443479

測量年 平成18年12月5日
測量係 任意測量係

申請人 [Redacted] 縮尺 1/1000

作成者 [Redacted] 平成18年12月22日作成

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成18年12月26日登記

登記年月日：平成19年1月30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8年1月5日 東京法務局八王子支局

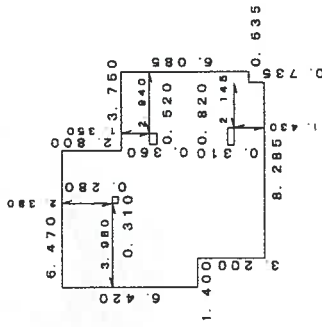
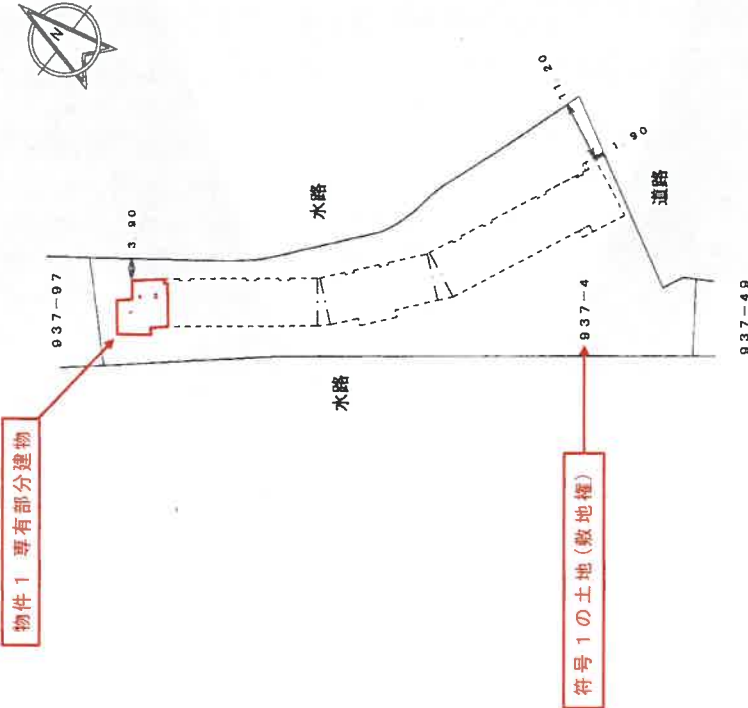
A3をA4に縮小

登記官

建築物平面図 A-210

家屋番号 大和田町三丁目
937番地の210
建築物の所在 八王子市大和田町三丁目937番地4

各階平面図



床面積

1.400	x	6.420	=	8.988000
6.070	x	9.620	=	58.773400
3.215	x	6.820	=	21.926300
0.535	x	6.085	=	3.255475
0.310	x	0.280	=	0.086800
0.820	x	0.310	=	0.254200
0.520	x	0.360	=	0.187200
計				82.414875

床面積 82.41㎡

建築物の存する部分 2階

026636

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

9年1月22日作成

作成者

(東京土地家屋調査士会用品)