

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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29日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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26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 八王子市新町11番地1

建物の名称 ステージグランデ八王子

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町11番1の102

建物の名称 102

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 18.96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 八王子市新町11番1

地 目 宅地

地 積 481.11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 123055分の2095



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5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 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社明和住販流通センター

期 限 令和20年11月30日まで

賃 料 月額60,750円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。  
転借人Bが占有している。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

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」にも掲載されています。



## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市新町11番地1

建物の名称 ステージグランデ八王子

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町11番1の102

建物の名称 102

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 18.96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 八王子市新町11番1

地 目 宅地

地 積 481.11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 123055分の2095



令和 8年(ケ)第 6号  
令和 8年 2月10日受理  
令和 8年 4月9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 八王子市新町11番地1

建物の名称 ステージグランデ八王子

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町11番1の102

建物の名称 102

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 18.96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 八王子市新町11番1

地 目 宅地

地 積 481.11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 123055分の2095



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都八王子市新町1番25号 ステージグランデ八王子102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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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 7,800円 修繕積立金 6,250円	令和8年2月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計28,100円 <input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金307円(年14%)
管理費等照会先	株式会社快適空間	
その他の事項		
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 { 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部(転貸) <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社明和住販流通センター	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(回答書, 契約書写し)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年11月 5日	
契約等	契約日	平成30年10月 1日
	期間	平成30年11月 5日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和20年11月30日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 2年 6月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 4年 6月19日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> その他(株式会社明和住販流通センター)
賃料・支払時期	毎月金60,750円 (毎月8日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎月金62,500円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [ 金62,500円
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	自動更新条項あり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	共益費月額5,000円 敷金は契約終了時に賃料1か月分を償却	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (占有者)	1 本件建物は、私が家族とともに居宅として使用しています。 2 占有権原の詳細は分かりません。執行官から、原賃借人提出の回答書及び転貸借契約書を見せてもらいましたが、この内容で間違いありません。

(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

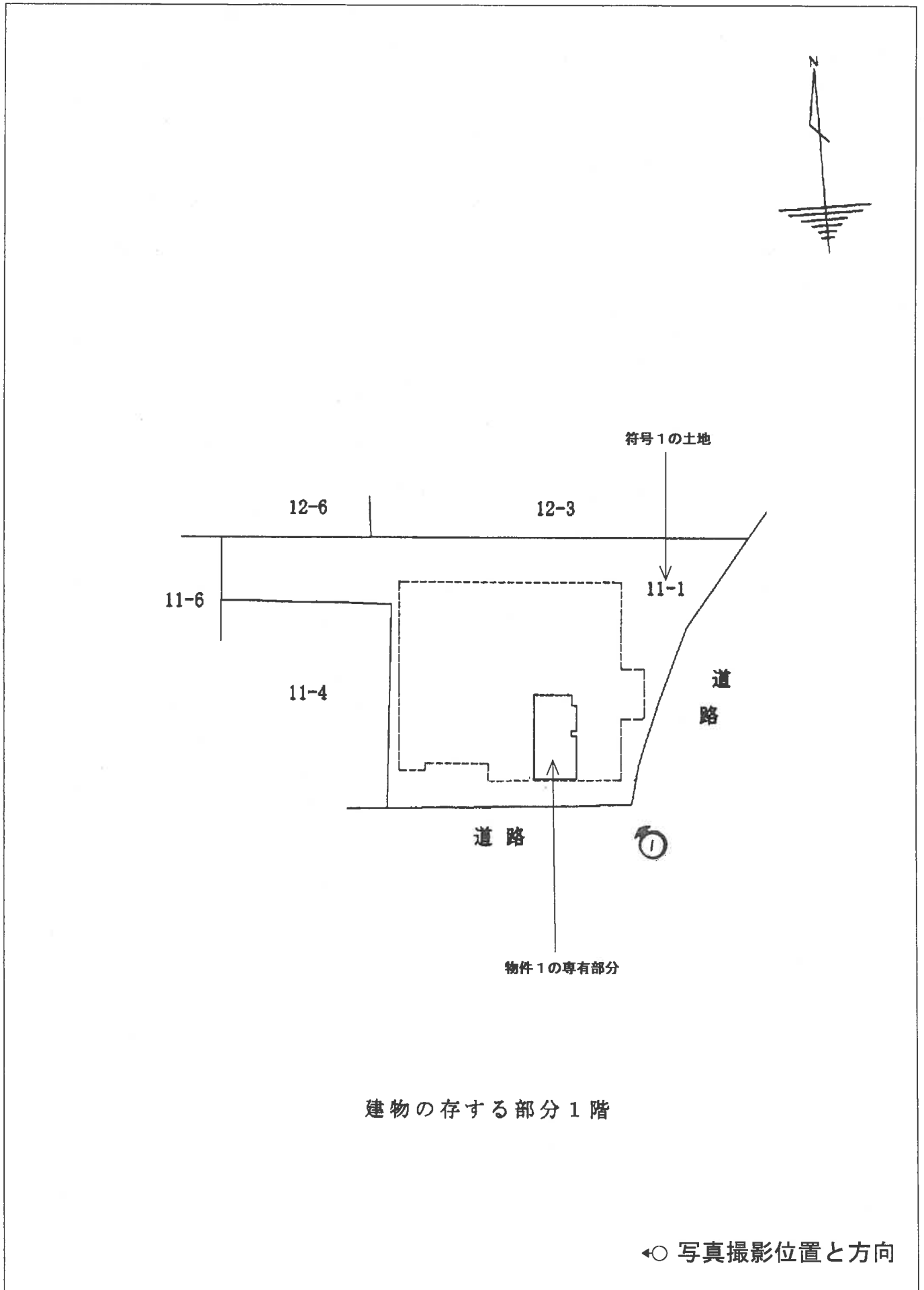
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 符号1の土地の東側の一部は道路敷になっているが、本マンションにおける過去の調査では、敷地全体が建築確認時の敷地面積に含まれることが確認されている。したがって、一部道路と認定しなかった。
- 3 所有者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 4 本件建物の占有状況については、ライフライン調査の結果、原賃借人に対する照会回答の結果、占有者の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 5 登記上の敷地前所有者は株式会社明和(株式会社明和住販流通センターの親会社)であり、建築主も同社であると思われる。

(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 2月12日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送 管理費等調査照会FAX 照会書送付(原賃借人)
8年 3月 4日 9:55-10:07	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
8年 3月 4日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者)
8年 3月26日 8:55-9:08	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 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月26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 type="checkbox"/> 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。</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>		

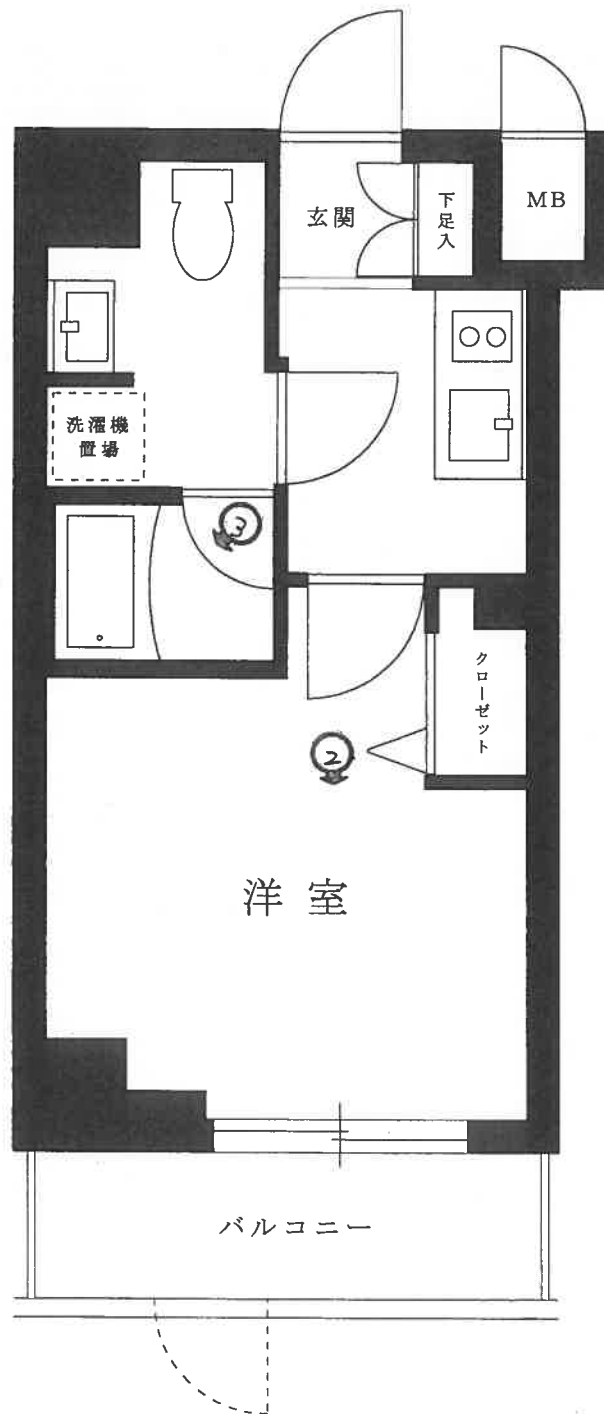
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)





建物 1 0 2





令和8年（ケ）第6号  
令和8年3月26日現地調査  
令和8年4月15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 9,800,000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 八王子市新町11番地1

建物の名称 ステージグランデ八王子

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町11番1の102

建物の名称 102

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 18.96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 八王子市新町11番1

地 目 宅地

地 積 481.11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 123055分の2095

## 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「京王八王子」駅の北西方約250m（徒歩約3分）、JR中央線・八高線・横浜線「八王子」駅の北方約640m（徒歩約8分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、マンション、戸建住宅、アパート等が混在する幹線道路背後の地域である。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）	<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>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>[甲州街道の道路端より20mを超える範囲] 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第3種高度地区、八王子市景観条例、航空法、宅地造成等工事規制区域、中心市街地環境整備区域（複合市街地ゾーン）</p> <p>[甲州街道の道路端より20mまでの範囲] 市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域 八王子市景観条例、航空法、宅地造成等工事規制区域、中心市街地環境整備区域（複合市街地ゾーン）</p>
<p>※ 本件土地の過半が属する用途地域は近隣商業地域。建築計画概要書には基準容積率306.31%との記載があり、近隣商業地域は全体面積の約89%強と考えられる。但し、正確なことは専門家による測量等の調査を行わなければ分からない。</p> <p>※ 本件土地は「八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱」により定められた中心市街地環境整備区域の複合市街地ゾーンに存し、建築物を建築する際には、壁面後退、建物用途、敷地面積に関する基準がある。詳細は八王子市開発指導課に確認を要する。</p>		

画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢  その他	481.11㎡ 不整形 南東側間口約21.6m・奥行約18～39m。南側間口約18m。 ・ 建物が存する宅盤面は概ね平坦部分がほとんどであるが、北東端部分には階段が設置されており、敷地内の一部に高低差がある。 ・ 南側接面道路沿いが道路に沿って東方へ傾斜しているため、本件土地の南側道路沿いの概ね半分前後と南東側道路沿いは道路より高い位置に建物の宅盤面が存する。 道路と高低差がある部分にはタイル貼りの土留め擁壁が存する。
接面道路の状況等	南東側が幅員約6m舗装市道に約1.6m高く接面し、南側が認定幅員約4m舗装市道にほぼ等高から約1.5m高く接面する角地。 ※ 上記道路は双方とも建築基準法第42条1項1号に該当。	
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62年・平成12年・平成23年の住宅地図によれば、本件土地は駐車場の一部であったと推察される。その後、平成30年に本件建物が建築され、現在に至る。	
特記事項	法務局で調査したが、本件土地の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。なお、建築計画概要書に記載された敷地面積は481.10㎡であり、登記地積と概ね一致している。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ステージグランデ八王子																			
建物の用途	居宅（総戸数 55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30年5月8日新築 約8年 約42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: 40px;"> <tr><td>1階</td><td>238.97㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>245.59㎡</td></tr> <tr><td>3階</td><td>245.59㎡</td></tr> <tr><td>4階</td><td>245.59㎡</td></tr> <tr><td>5階</td><td>237.67㎡</td></tr> <tr><td>6階</td><td>181.07㎡</td></tr> <tr><td>7階</td><td>83.51㎡</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,477.99㎡</td></tr> </table>		1階	238.97㎡	2階	245.59㎡	3階	245.59㎡	4階	245.59㎡	5階	237.67㎡	6階	181.07㎡	7階	83.51㎡	<hr/>		延床面積	1,477.99㎡
1階	238.97㎡																			
2階	245.59㎡																			
3階	245.59㎡																			
4階	245.59㎡																			
5階	237.67㎡																			
6階	181.07㎡																			
7階	83.51㎡																			
<hr/>																				
延床面積	1,477.99㎡																			
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	有り なし オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐輪場等																		
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 株式会社快適空間																		
管理の状況	普通																			
特記事項	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。 ② 建物の検査済証の交付記録あり。																			

## (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階部分に位置する中間住戸 (採光は南側の一面)	
床面積	専有面積	18.96㎡(登記記載)
間取り	1K ※バス・トイレ別 (洋室、台所、浴室、洗面室・トイレ等)	
バルコニー等	南側に有り	
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 ——
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  備考	月額 7,800円 月額 6,250円 月額 14,050円  滞納額合計 28,100円(令和8年2月13日現在) 上記は令和8年1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307円が加算される。 (遅延損害金は年14%の割合による)

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現況調査報告書のとおり、原賃借人（サブリースを行う法人）が本件建物を建物所有者から賃借し、転借人（個人）に転貸している。転借人は原賃借人から本件建物を転借し、居宅として使用し、占有している。</li> <li>・ 原賃借人の占有権原は賃借権。原賃借人の占有開始の時期（平成30年11月5日）と最先抵当権設定日等を考慮した結果、本件評価においては、買受人に賃借権の引受けが有ることを前提として評価を進める。</li> <li>・ 現行の賃貸条件等は次のとおりである。        (原賃借人)        契約期間：平成30年(2018年)11月5日～令和20年(2038年)11月30日まで        月額支払賃料：60,750円        敷金：無し        月額管理費：無し        特約：転貸することができる。        ※ 買受人に引受けとなる賃貸借契約は、いわゆるサブリース契約であり、契約期間は20年強の長期契約となっている。</li> <li>(転借人)        契約期間：令和6年6月20日～令和8年6月19日までの2年間        月額支払賃料：62,500円        敷金：62,500円（契約終了時に賃料の1カ月分を償却）        月額共益費：5,000円        ※ 原賃借人と転借人との間の賃貸借契約書によれば、更新料は新賃料の1カ月分。</li> </ul>
<p>特記事項</p>	<p>転借人の陳述によれば、建物及び設備等には特に不具合はないとのこと。</p>

## 第5 評価額算出の過程

本件は1Kタイプの区分所有建物であり、同種のマンションの取引市場を考慮すると、買受人が自用又は投資用不動産として保有することが社会的・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
480,000円/m <sup>2</sup>	× 18.96m <sup>2</sup>	× 0.83	= 7,550,000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、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8年
経済的残存耐用年数	約42年
観察減価率	3%

$$\text{現価率} : \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{\text{耐用年数} + \text{観察減価}} \times \text{観察減価}$$

$$: 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{42\text{年}}{(8\text{年} + 42\text{年})} \times (1 - 0.03) = 0.83$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号1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				
291,000円/m <sup>2</sup>	× 1.01	× 481.11m <sup>2</sup>	× 1.00	× $\frac{2,095}{123,055}$	= 2,410,000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。

【 地価公示（八王子5-12）】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 370,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{131} & = & 291,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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査定した。

- ・角地 +5%
- ・形状 -3%
- ・地勢等（敷地内及び道路との高低差等） -1%

相乗積（ $1.05 \times 0.97 \times 0.99 \doteq 1.01$ ）

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	
7,550,000円	+	2,410,000円	×1.70	×0.98	×1.00	= 16,590,000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：周辺類似地域に存する同類型の単身者向けの中古マンションの売買事例、売希望価格等を参考とし、単身者向けの中古マンション市場における価格動向を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） ※基準階：2階

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積：0.98 × 1.00 × 1.00 = 0.98  
（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、必ずしも現行の賃貸条件又は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	
1,305,304円 (12.70%)	494,800円	4.7%	10,211,830円	0.8788	8,974,156円 (87.30%)	10,279,460円 =10,280,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.044)^3} = 0.8788 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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。

積算価格と収益価格を試算した結果、両試算価格にはやや開差（開差約38%）が生じた。本物件は単身者向けの1Kタイプの中古マンションであり、取引市場においては賃貸用不動産として投資目的で所有されることが中心と考えられ、その他は自己使用目的で所有される場合も考えられる。本件では同種の単身者向けの中古マンションの取引市場、投資用賃貸マンションの市場動向及び最近の価格動向等を総合的に比較検討して、収益価格をやや重視し、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	16,590,000円
② 収益価格	10,280,000円
③ 調整後の価格	12,500,000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 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
12,500,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.98		= 9,800,000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 ]

【 地価公示地 ( 八王子5-12 ) 】

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市子安町1丁目536番33 「子安町1-32-16」
1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	370,000円/m <sup>2</sup>
地 積	165 m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北東7.2m都道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 520m
法 令 上 の 制 限	近商(80,300)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	店舗、共同住宅、事務所等が混在する商業地域

## 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

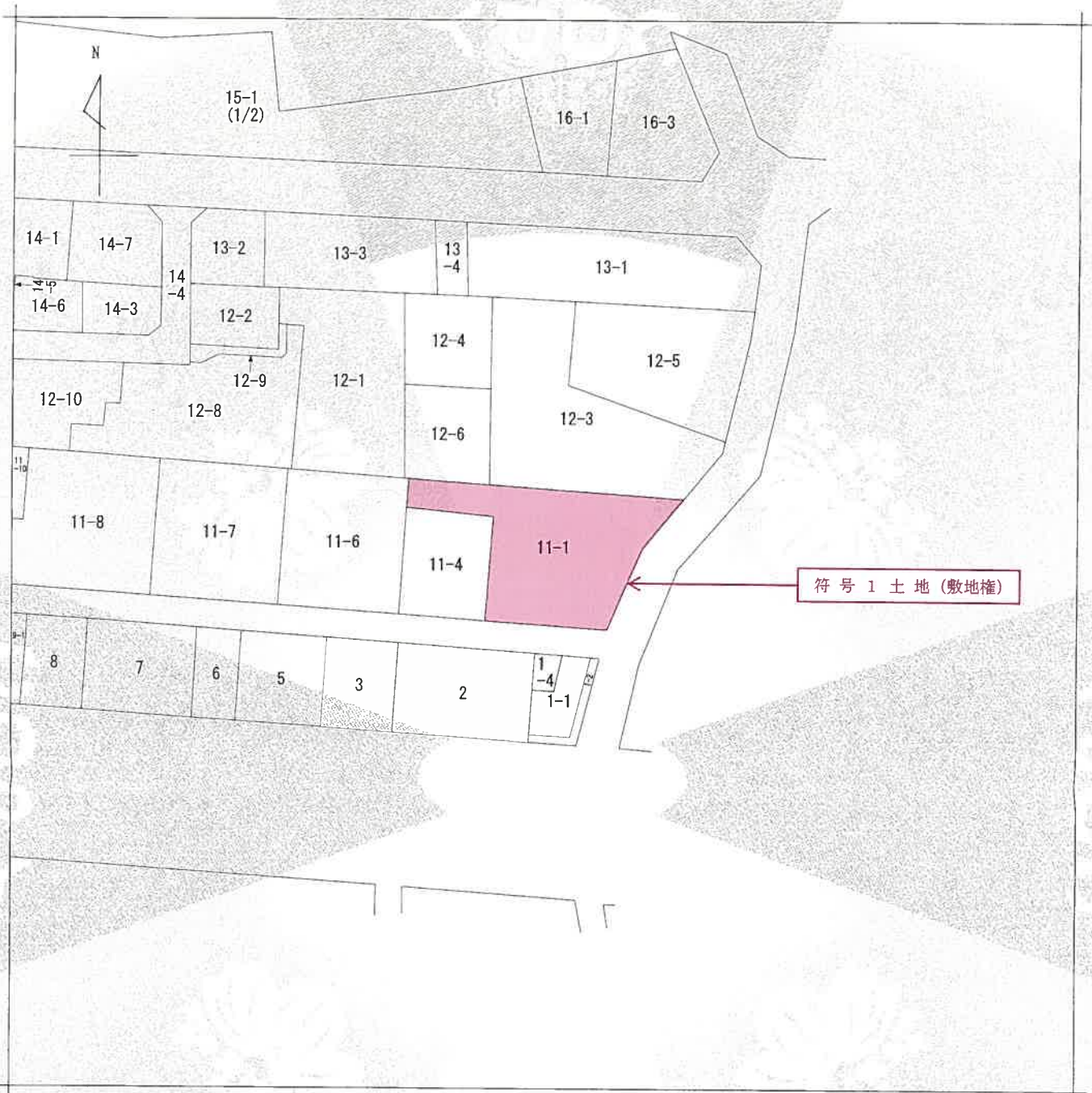


対象不動産

公示地 5-12

縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地区より複製



(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	八王子市新町			地番	11番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号	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8年2月18日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H15808-1

(1/1)



A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年5月11日

# 各階平面図

# 建物図面

A4

家屋番号 新町11番1の102  
 建物の所在 八王子市新町11番地1

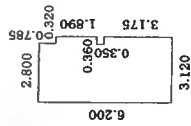
建物の番号 102

1階部分

建物の存する部分1階

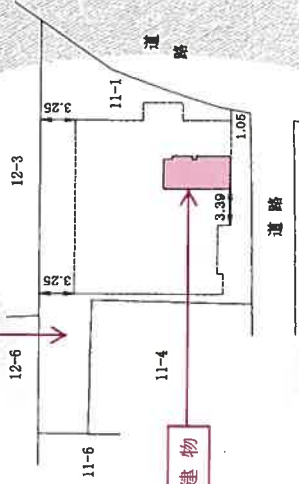
符号1土地(敷地権)

物件1専有部分建物



求積表

0.785 × 2.800 =	2.198000
1.890 × 3.120 =	5.896800
0.350 × 2.760 =	0.966000
3.175 × 3.120 =	9.906000
面積	18.966800
床面積	15.96㎡



単位・メートル

作成者

土地家屋調査士

平成30年5月8日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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8年2月18日

東京法務局 川出 義所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15808-2