

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4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 8月19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 1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 9月16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 9月 2日 午前10時00分から 令和 8年 9月 4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 8月 4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）
1～3	138,720,000 110,976,000	一括	27,744,000	710,006	169,600
1	10,400,000				
2	15,760,000				
3	112,560,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八王子市北野町 |
| | 地 番 | 574番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市北野町 |
| | 地 番 | 574番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 358.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市北野町574番地11、574番地10 |
| | 家屋 番号 | 574番11の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 249.66平方メートル
2階 252.09平方メートル
3階 252.09平方メートル
4階 252.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ・ 101号室部分をAが、103号室部分を有限会社NSPが、105号室部分をCが、201号室部分を株式会社チルディーが、203号室部分をFが、205号室部分をHが、301号室部分をIが、302号室部分をJが、305号室部分をKが、401号室部分をMが、403号室部分をOが、405号室部分をPがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は全て抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 202号室部分を転借人株式会社ファーストフーズが占有している。三優エステート株式会社の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 上記以外の部分を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

なし

《 注 意 書 》



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八王子市北野町 |
| | 地 番 | 574 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.60 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市北野町 |
| | 地 番 | 574 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 358.49 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市北野町 574 番地 11、574 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 574 番 11 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 249.66 平方メートル
2 階 252.09 平方メートル
3 階 252.09 平方メートル
4 階 252.09 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 270 号
令和 8 年 1 月 19 日受理
令和 8 年 3 月 17 日提出
(評価人 大和田 公 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 | 八王子市北野町 |
| | 地 番 | 574番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市北野町 |
| | 地 番 | 574番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 358.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市北野町574番地11、574番地10 |
| | 家屋 番号 | 574番11の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 249.66平方メートル
2階 252.09平方メートル
3階 252.09平方メートル
4階 252.09平方メートル |



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574番地11 グランドフォーラム北野		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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	☒ 土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（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			
建物	物件3		
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が異なる（ ☐ 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）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

占有者及び占有権原

室番号	占有者	占有 状況	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	敷金	その他
101	A	居宅	R3.1.8	R7.1.8	R9.1.7	賃借	所有者	合意	67,000円	67,000円	共益費 3000円
102	所有者	居宅				所有					空室
103	(有)NSP	居宅	R1.6.27	R7.6.27	R9.6.26	賃借	所有者	合意	50,000円		社宅B居住 共益費 3000円
105	C	居宅	H29.6.12	R5.6.12	期間の定 めなし	賃借	所有者	法定	50,000円		共益費 3000円
201	(株)チルディー	居宅	R4.6.15	R6.6.15	R8.6.14	賃借	所有者	合意	90,000円		社宅社員4名居住 共益費 5000円
202	三優エステート(株)	居宅	R3.3.19	R7.3.19	R9.3.18	賃借	所有者	合意	79,000円	79,000円	共益費 3000円
202	(株)ファーストフーズ	居宅	R3.3.19	R6.3.19	R9.3.18	転借	三優エ ステート(株)	自動	103,000円	103,000円	社宅 社員3名居住
203	F	居宅	H25.6.30	R7.6.30	R9.6.29	賃借	所有者	合意	78,000円	156,000円	共益費 3000円
205	H	居宅	H29.5.1	R7.5.1	R9.4.30	賃借	所有者	合意	55,000円		
301	I	居宅	H29.4.1	R7.4.1	R9.3.31	賃借	所有者	合意	50,000円		
302	J	居宅	H18.7.1	R6.7.1	R8.6.30	賃借	所有者	合意	85,000円	200,000円	共益費 3000円 「執行官の意見」のとおり
303	所有者	居宅				所有					空室
305	K	居宅	H31.4.1	R7.4.1	R9.3.31	賃借	所有者	合意	77,000円		共益費 3000円
401	M	居宅	H30.3.15	R8.3.15	R10.3.14	賃借	所有者	合意	60,000円		
402	所有者	居宅				所有					空室
403	O	居宅	H24.2.28	R8.2.28	R10.2.27	賃借	所有者	合意	82,000円	246,000円	共益費 3000円
405	P	居宅	R4.10.28	R6.10.28	R8.10.27	賃借	所有者	合意	85,000円		共益費 3000円

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
Q (101号室占有者)	1 本室は、私の母Aが居宅として使用しています。私の部屋もありますが、私は本室に居住していません。 2 占有権原は提出(提示)した回答書・契約書のとおりです。 3 母は障害者認定を受けているので、退去はかなり難しいです。
B (103号室占有者社員)	1 本室は、有限会社NSPが社宅として賃借しており、私が居住しています。 2 占有権原は分かりません。 3 本室は、上階からの漏水で洗面所の天井から水が漏れてきます。
D (105号室占有者の妻)	1 本室は、Cが家族とともに居宅として使用しています。 2 回答書や契約書は夫から預かっていません。 3 本室は、上階からの漏水で和室の押入やトイレの壁にシミなどがあります。
氏名不詳の女性 (201号室占有者社員)	1 本室は、株式会社チルディーが社宅として賃借しており、私ほか2名が居住しています。(後日の回答では居住者4名) 2 占有権原は分かりません。
E (202号室占有者社員)	1 本室は、株式会社ファーストフーズが社宅として賃借しており、私ほか2名が居住しています。 2 占有権原は分かりません。 3 当社への照会は、今教えた担当者へお願いします。
G (203号室占有者の娘)	1 本室は、F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(提示)した回答書・契約書のとおりです。 3 本室は、上階からの漏水で壁にシミなどがあります。
H (205号室占有者)	1 本室は、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(提示)した回答書・契約書のとおりです。 3 本室は、上階からの漏水で壁にシミなどがあります。
I (301号室占有者)	1 本室は、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(提示)した回答書・契約書のとおりです。 3 本室は、上階からの漏水の影響はありません。
J (302号室占有者)	1 本室は、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(提示)した回答書・契約書のとおりです。 3 本室は、上階からの漏水で壁にシミなどがあります。
L (305号室占有者の息子)	1 本室は、K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(提示)した回答書・契約書のとおりです。 3 本室は、上階からの漏水の影響はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
N (401号室占有者の妻)	1 本室は、M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(提示)した回答書・契約書のとおりです。
O (403号室占有者)	1 本室は、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(提示)した回答書・契約書のとおりです。
P (405号室占有者)	1 本室は、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(提示)した回答書・契約書のとおりです。 3 最初の契約は見当たりません。敷金については預けたかどうか分かりません。
R (管理会社社員)	1 私は、武蔵コーポレーション株式会社の社員です。本件建物の物件管理・契約管理をしているのは当社傘下の武蔵コミュニティー株式会社であり、私は同社の事務も担当しています。執行官から照会書をお送りいただければ、所有者に代わって契約関係を回答します。 2 当社でも、居住者から漏水による被害の申告を受けており、修理のための調査・対策を検討しています。
S (202号室原賃借人社員)	1 私は、202号室の原賃借人三優エステート株式会社の社員です。当社は社宅代行会社です。執行官から転借人である株式会社ファーストフーズに照会書を送付されましたが、当社に照会書を送付いただければ当社が回答します。なお、同社に代わって回答するように依頼がありましたので、同社からの回答は省略させていただきます。

(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

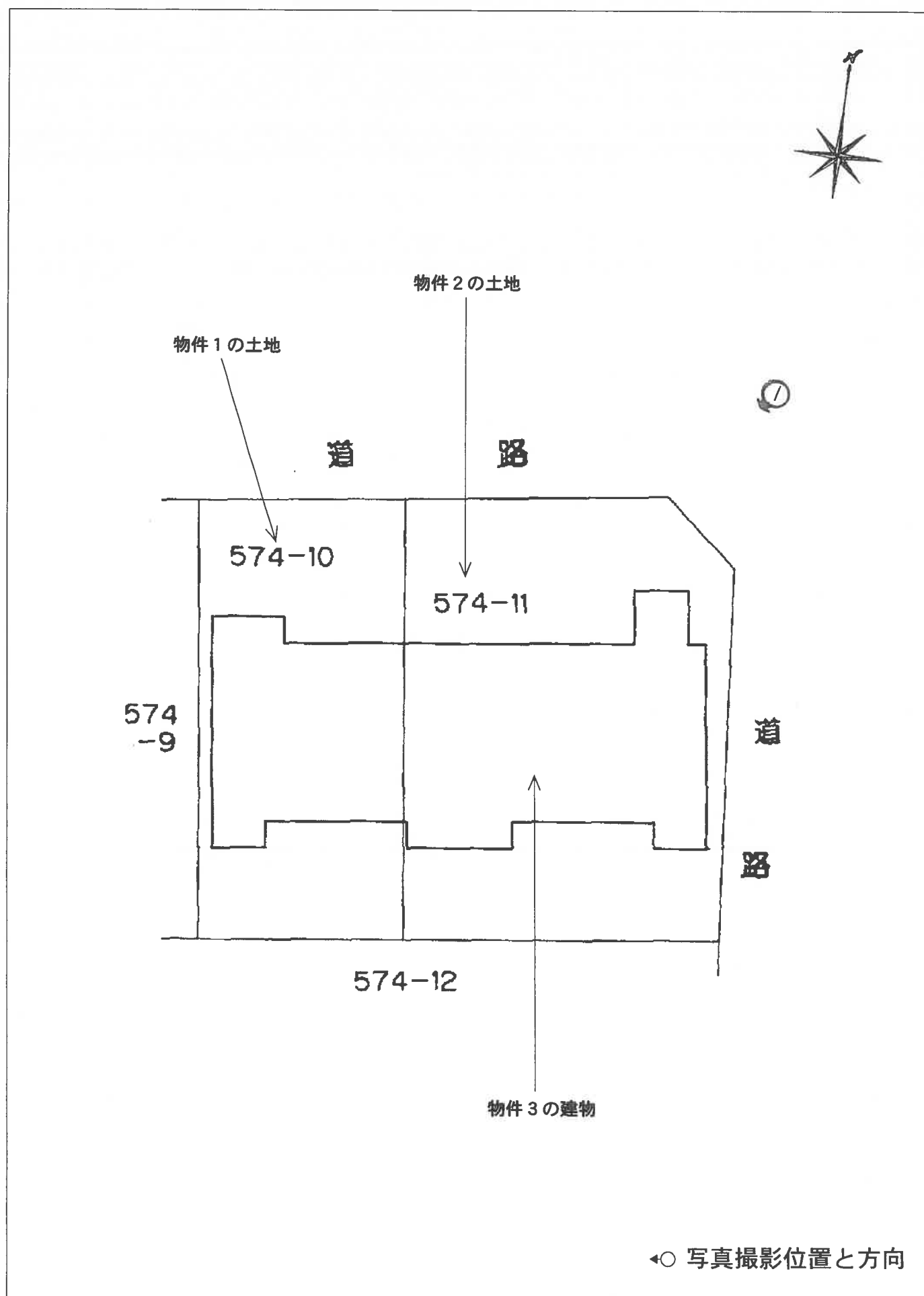
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述は前記のとおりである。
- 3 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果、照会回答の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 4 なお、302号室の占有者Jは、回答書において同室に平成10年7月1日から居住していると主張している。ただし、その内容は、平成10年7月1日から法人が賃借してJが居住しており、同社が廃業したので平成18年7月1日からJに名義変更したようであり、法人賃借時の契約内容などは不明としている。以上の主張では、平成10年7月1日から平成18年6月30日の間についてJが法人の占有補助者ではないとするだけの資料とはいえないものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

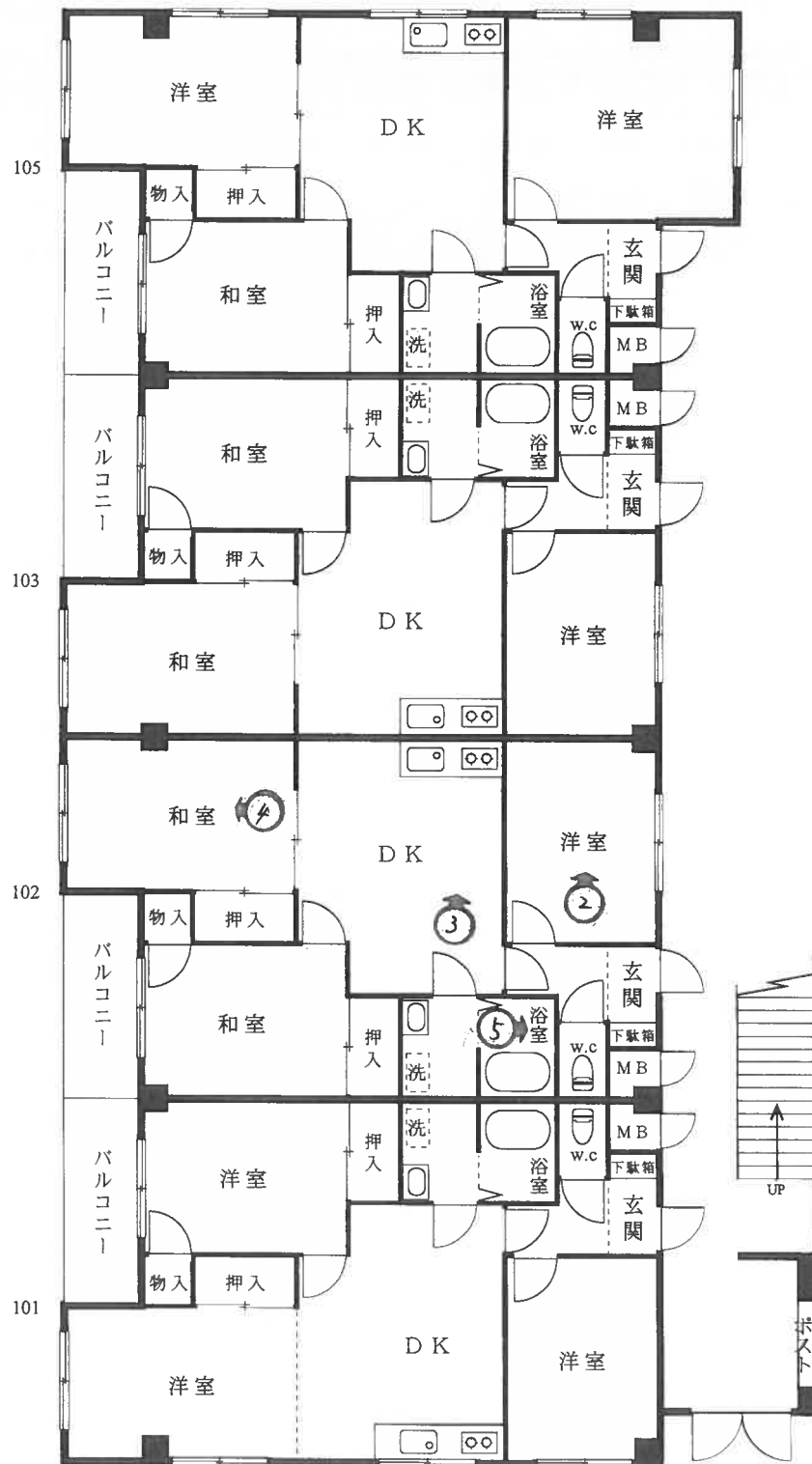
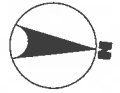
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 1月20日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
8年 1月22日 11:48-12:05	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
8年 2月 2日 12:37-12:56	物件所在地	物件調査, 占有調査, 通知書・照会書差し置き
8年 2月 2日 13:15-13:20	所有者宅	所有者の妻に照会書交付
8年 2月 6日 : - :	当 庁	Rから電話聴取 照会書送付(武蔵コーポレーション株式会社)
8年 2月13日 10:01-10:08	物件所在地	通知書差し置き
8年 2月18日 9:35-11:18	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
8年 2月19日 : - :	当 庁	照会書送付(株式会社ファーストフーズ)
8年 2月25日 : - :	当 庁	Sから電話聴取 照会書送付(三優エステート株式会社)
8年 3月 3日 : - :	当 庁	回答書提出(武蔵コーポレーション株式会社) Rから電話聴取 照会書送付(有限会社NSP・株式会社チルディー)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 8年 2月18日 102号室, 303号室, 402号室は不在で施錠されていたので, 立会人Tを立ち会わせ, 技 術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(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)

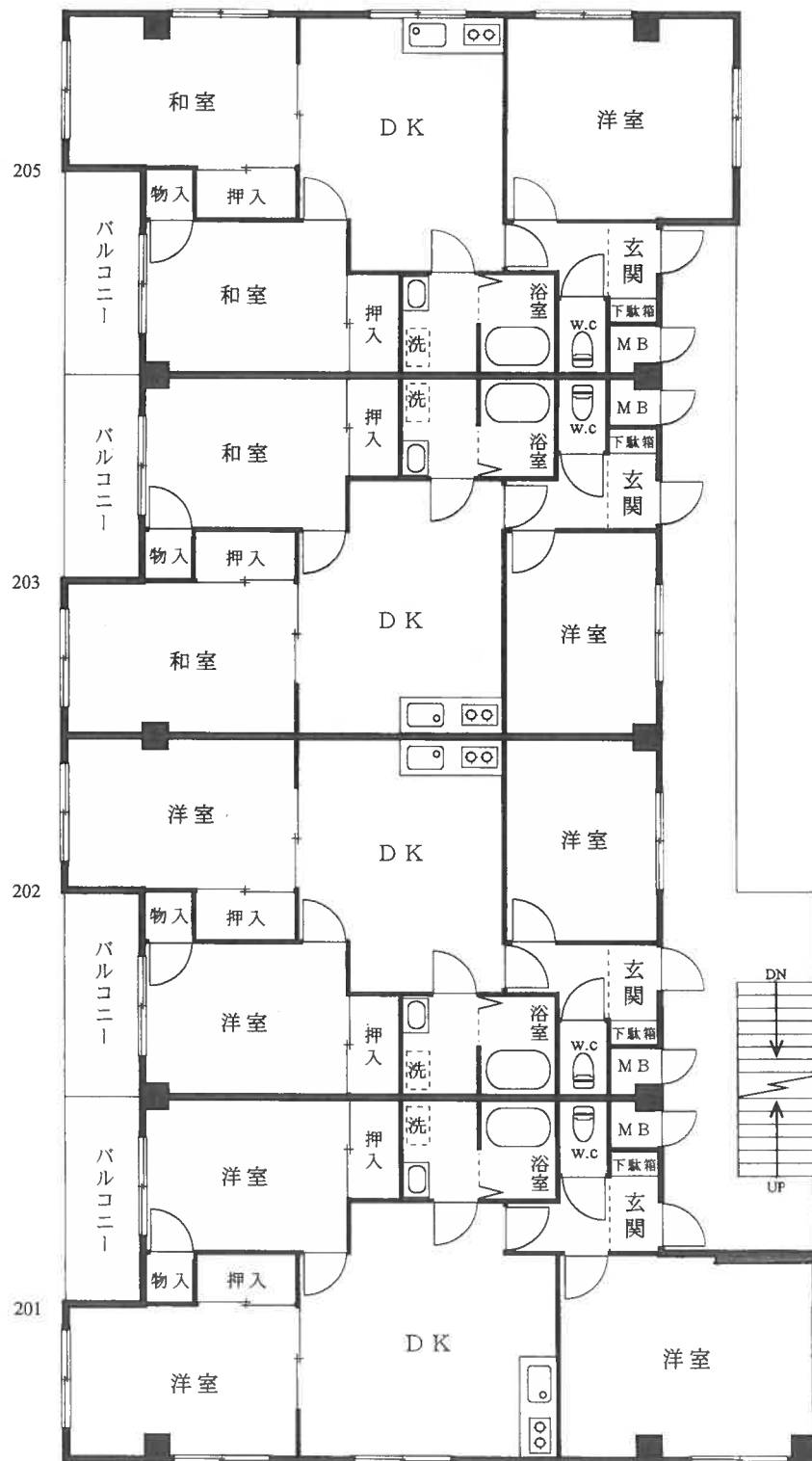
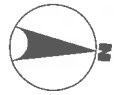


1階



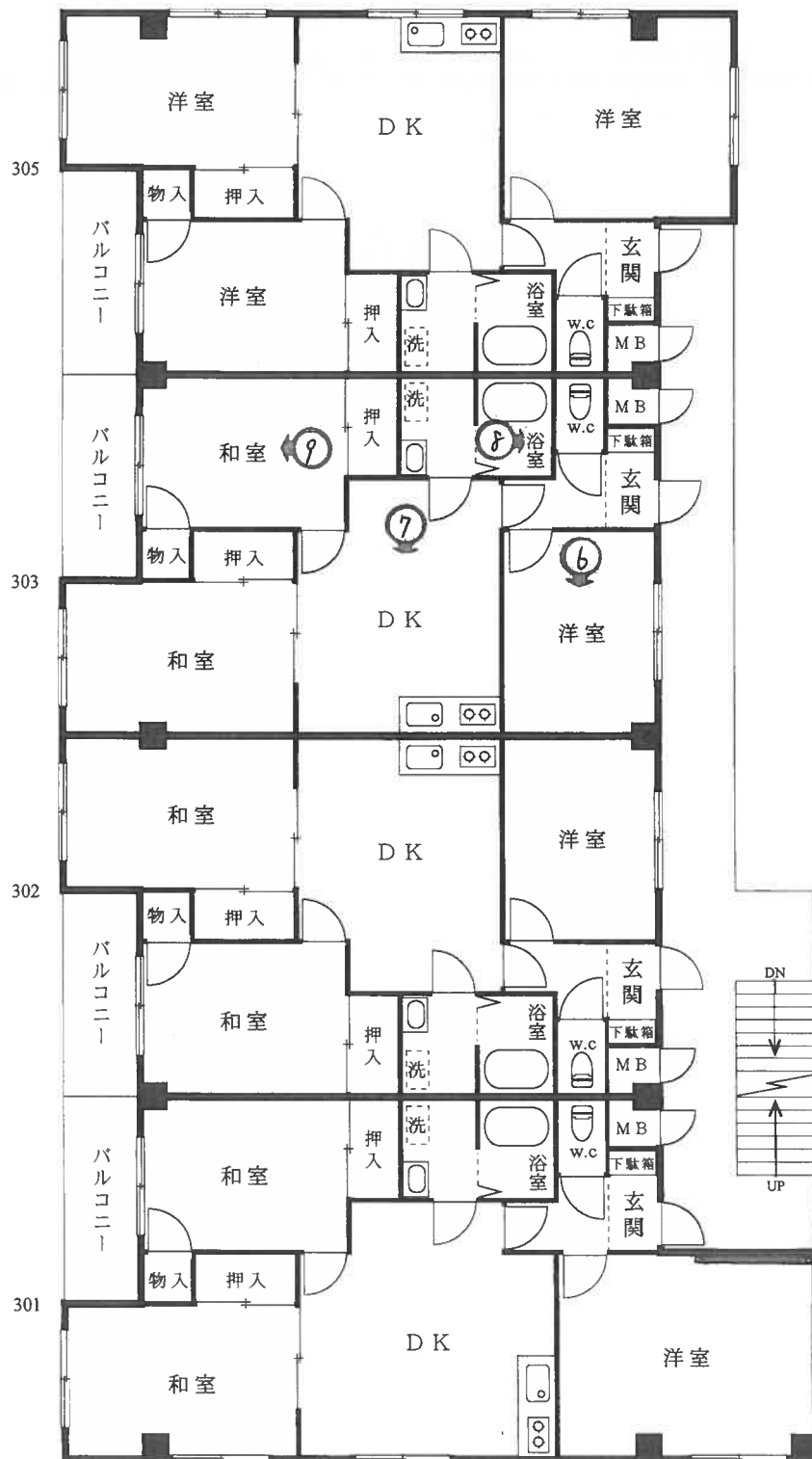
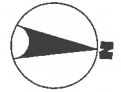
◀○: 写真撮影位置と方向

2階



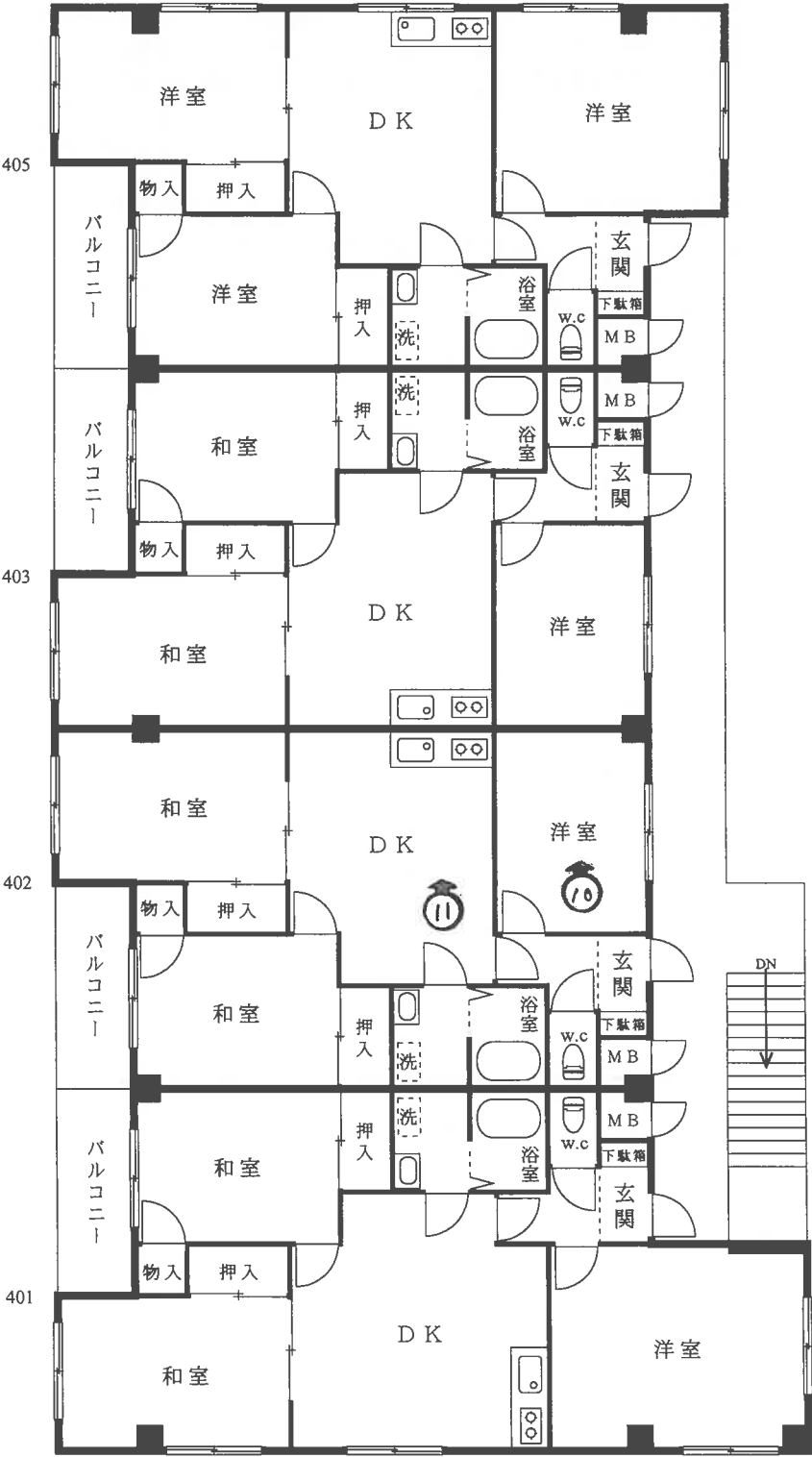
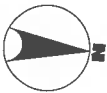
◀○: 写真撮影位置と方向

3階



◀○: 写真撮影位置と方向

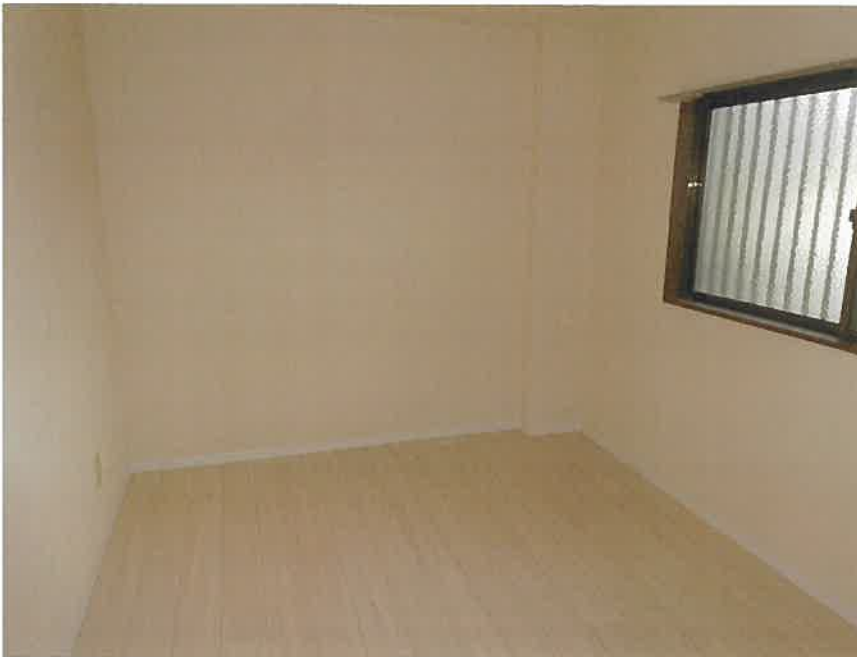
4階



◀○: 写真撮影位置と方向



NO. 1

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be from a notebook or a standard sheet of stationery. There is no handwriting or other markings on the page.

NO. 2

102号室

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be from a notebook or a standard sheet of stationery.

NO. 3

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper has a slightly textured appearance and some minor discoloration or shadows, suggesting it's a scan of a physical document. There is no handwriting or printed text on the page.



NO. 4

[illegible]

NO. 6

303号室

[illegible]

NO. 8

[illegible]



NO. 10

402号室



NO. 11



NO. 12

令和7年（ケ）第270号
令和8年2月18日現地調査
令和8年5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

評価人 大和田 公一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 138,720,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,400,000円
物件2（土地）	金 15,760,000円
物件3（建物）	金 112,560,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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及び2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は、当該土地利用権等付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、民事執行法第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
3	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 | 八王子市北野町 |
| | 地 番 | 574番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八王子市北野町 |
| | 地 番 | 574番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 358.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八王子市北野町574番地11、574番地10 |
| | 家屋 番号 | 574番11の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 249.66平方メートル
2階 252.09平方メートル
3階 252.09平方メートル
4階 252.09平方メートル |



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（物件1及び2）

位 置 ・ 交 通	京王線・京王高尾線「北野」駅の北西方約750m（道路距離）、徒歩約9分強に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	近隣は、マンション、アパート、戸建住宅、事業所、倉庫、農地等が見られる混在地域である。 小・中学校、市民センター、図書館、診療所、郵便局、公園、コンビニエンスストア、スーパーストア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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制（一） 八王子市景観計画区域（東南部地域・緑との共生ゾーン外） 立地適正化計画（居住誘導区域・身近な生活圏） 宅地造成等工事規制区域、航空法
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	〔物件1及び2土地〕 595.09㎡（登記地積） （物件1：236.60㎡、物件2：358.49㎡） ※ 法務局備付の地積測量図は存しない。土地区画整理法の換地処分（昭和56年5月）により現在の面積となっており、換地図が存する。 ほぼ長方形 北側間口約23.5m・奥行約22.7m 東側間口約19m・奥行約26.1m 隅切り部分約5m ほぼ平坦 敷地内には機械式立体駐車場が存するが、管理会社によると劣化しているため利用を制限しているとのこと。その他に、敷地北側に2台分、敷地南側に2台分の駐車スペースが存する。
接面道路の状況等	北側で幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と、東側で幅員約6mの舗装市道（同第42条1項1号）と、いずれもほぼ等高に接面する角地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件1及び2土地は、物件3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 なし ※LPGガス（プロパンガス）の利用 あり
	注) 北側市道に都市ガス本管が敷設されているが、本物件への引き込みはない。なお、敷地内にはプロパン庫が存する。	
土地の履歴等	物件1及び2土地は、北野土地区画整理事業により整備された地域内にあり、昭和56年5月に土地区画整理法の換地処分が行われている。過去の住宅地図によると、昭和62年版、昭和55年版とも、戸建住宅が複数存在したものと推察される。国土地理院の昭和49年の航空写真からも住宅地図と同様の状況が伺える。 また、閉鎖登記簿等によると、過去に土壌汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。	
特記事項	① 敷地内に存する樹木の枝が、東側市道及び西側隣接地に越境している。 ② 物件1及び2土地は「八王子市ハザードマップ」における浸水想定区域の指定がある。実際の浸水履歴については、八王子市に記録が残る平成2年以降、同市への浸水報告の記録は無い。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	主である建物	
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5年7月8日新築 約33年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造4階建 陸屋根 タイル張り等 ボード、クロス貼り等 ボード、クロス貼り、合板等 CFシート、畳等 各戸とも、台所、洗面室、浴室、トイレ等 ※ 設備の動作確認は行っていない。 クロスの張替え等、適宜、改装が行われた形跡が認められる。
床面積(現況)	1階 249.66 m ² 2階 252.09 m ² 3階 252.09 m ² 4階 252.09 m ² 延べ 1,005.93 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅(総戸数16戸) 各戸とも3DK(※1) [居室3(※2)、DK、洗面室、浴室、トイレ等]
		※1 角住戸と中間住戸では専有面積が異なる。 ※2 建築当初は和室2室、洋室1室であったものと推察するが、一部、和室を洋室に改装している住戸が存する。
品 等	中位	
保守管理の状況	やや劣る ※ 管理は、所有者及び武蔵コミュニティー株式会社が行っている。	
建物の利用状況	① 全16戸のうち、下記②、③以外の12戸については、所有者と賃借人が建物賃貸借契約を締結し、各賃借人が共同住宅(居宅)として使用、占有している。 占有権原は賃借権。買受人に賃借権の引受けはなく、占有減価等の要因はない。 ② 102号室、303号室、402号室は、建物所有者が共同住宅(空室)として占有している。占有権原は所有権。占有減価等の要因はない。	

建物の利用状況 (前頁からの続き)	③ 202号室は、所有者と三優エステート株式会社（原賃借人・転貸人）が転貸借を目的とした賃貸借契約を結び、転貸人から転借した法人の社員が居宅として使用し、占有している。占有権原は賃借権及び転借権。買受人に賃借権の引受けはなく、占有減価等の要因はない。 ※ 占有者、占有開始の時期、賃料、占有権原等の詳細については、現況調査報告書3枚目のとおり
特記事項	① 物件3建物は、確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録はなく、建物の遵法性は確認できなかった。 ② 建物の外観上は、タイル目地の劣化や、鉄部の錆・劣化等が観察された。過去の修繕履歴については不明であり、外壁タイルや屋上防水等の劣化の状態については専門家による調査を行う必要がある。 建築後約33年となる建物であることから、買受け後に不測の費用負担が生じる可能性もあるため、留意を要する。 ③ 機械式立体駐車場について管理会社に聴聞したところ、以前は別の管理会社の管理であったため詳しいことは分からないが、おそらく稼働（昇降）はできず、契約中の1区画以外は、現在、使用を制限しているとの陳述があった。 外観上も、昇降チェーンに錆が付着しており、暫く稼働していないものと見受けられた。撤去が必要となる場合には、買受け後に費用負担が生じるため留意を要する。 ④ 管理会社によると、403号室の給湯管の不具合（ピンホール）が原因で、103号室、203号室、303号室に水漏れ事故が発生したとのこと。 なお、現地調査時点では、105号室、205号室、302号室の占有者からも、水漏れについての陳述があった（下記、特記事項⑧を参照）。 ⑤ 103号室、105号室、205号室については、契約上D I Yの特約がある。管理会社によると、別の管理会社の時代から入居していた賃借人のため詳細は分からないが、所有者がD I Yについて許可した証拠があれば、当該賃借人の原状回復義務は生じないとのこと。 調査時において、105号室、205号室の賃借人より、内装をD I Yしたとの陳述があった。 なお、D I Y物件については、他室より賃料が低く設定されている。 ⑥ 上記のD I Y住戸以外にも、過去の改装により、内装や設備の仕様が変更された住戸が存する。 ⑦ 契約書に記載された賃貸面積（契約面積）が、実際の専有面積と一致していない住戸が存する。

特 記 事 項 (前頁からの続き)	⑧ 各室内の観察結果、及び建物及び設備の不具合について賃借人に聴聞した内容は下記のとおり。 (101号室) 日常生活に伴う内装や床面、水廻りの汚れ等が観察された。 在室したQからは壁が劣化しているとの陳述があった。 (102号室) 空室である。内装クロスは比較的きれいな状態であったが、水廻りはトイレの汚れ、浴室の水垢等が観察された。 また、床には虫の死骸が多数、観察された。 (103号室) 日常生活に伴う水廻り等の汚れのほかに、南西側の和室にはドアの落書き、畳の一部損傷、押入の壁のシミ等が観察された。 社宅として利用されており、占有者社員Bからは洗面所の天井から漏水があるとの陳述があった。 (105号室) 日常生活に伴う内装や水廻りの汚れのほかに、室内ドアガラスのヒビ割れや損傷、台所天井の漏水跡が観察された。 内壁の一部は、タイル張りや板張りに仕様が変更されている。占有者の妻Dによると、D I Y特約により占有者自身が改装したとのこと。また、上階からの漏水で、和室の押入やトイレの壁にシミがあるとの陳述があった。 (201号室) 社宅として4名が居住しており、日常生活に伴う内装や水廻りの汚れ等が観察された。 占有者社員に建物や設備の不具合について質問したが、分からないとのことであった。 (202号室) 社宅として3名が居住しており、日常生活に伴う水廻りの汚れ、台所の設備の老朽化等が観察された。 占有者社員Eに建物や設備の不具合について質問したが、分からないとのことであった。 (203号室) 日常生活に伴う内装や床面、水廻りの汚れ、壁のシミ跡等が観察された。 占有者の娘Gからは、壁のシミは上階からの漏水によるものとの陳述があった。 (205号室) 室内は概ね丁寧に利用されているが、壁の一部に猫による引っ掻き傷が観察された。現在、猫は飼育していない。 D I Y特約によりクロスの一部を占有者自身が改装しているとのこと。また、北側洋室の内壁はボロボロであり、水漏れがあったためシリコンを注入して防いだとの陳述があった。
------------------------------	--

特 記 事 項
(前頁からの続き)

- (301号室) 室内は概ね丁寧に利用されている。
占有者Iからは、上階からの漏水、建物・設備の不具合は特にないとの陳述があった。
- (302号室) 日常生活に伴う内装や床面、水廻りの汚れのほかに、玄関付近や洗面室、和室の天井に顕著なカビ汚れが観察された。
占有者Jからは、上階からの漏水で壁にシミがある。また、浴槽がきしみ、ヒビ割れそうであるとの陳述があった。
- (303号室) 空室である。天井ボードや壁の一部が外されており、漏水時に調査を行った形跡が残っていた。その他、床のCFシートの一部にめくれが生じていたほか、トイレの汚れ、浴室の水垢等が観察された。
- (305号室) 日常生活に伴う内装や床面、水廻りの汚れ等が観察された。ペットとしてミニブタ1匹、魚(水槽)等を飼育している。
占有者の息子Lからは、上階からの漏水、建物・設備の不具合は特にないとの陳述があった。なお、クロスや床材は他室とは異なる仕様であったが、入居時から変更は加えていないとのこと。
- (401号室) 日常生活に伴う内装や床面、水廻りの汚れに加え、複数の窓ガラス(網入りガラス)のヒビ割れ、北側洋室の内壁の顕著なカビ汚れ、ペットによる引っ掻き傷、和室の畳の劣化等が観察された。ペットとして、猫1匹、犬1匹、カメ1匹を飼育している。
占有者の妻Nからは、上記以外には、建物・設備の不具合はないとの陳述があった。
- (402号室) 空室である。クロスの汚れ、カビの付着、畳の劣化、和室の窓ガラス(網入りガラス)のヒビ割れ、洗面台の扉の破損、トイレの汚れ、浴室の水垢等が観察された。また、床には虫の死骸が多数、観察された。
- (403号室) 日常生活に伴う内装や床面、水廻りの汚れが認められ、クロスの黄ばみが顕著である。また、ペットによる引っ掻き傷が観察された。ペットとして、猫1匹、犬1匹を飼育している。
占有者Oからは、上記以外には、建物・設備の不具合はないとの陳述があった。

特 記 事 項 (前頁からの続き)	(405号室) 室内は概ね丁寧に利用されている。 占有者Pからは、電気のスイッチを自分で修理したが、その他には、建物・設備の不具合はないとの陳述があった。 なお、各戸とも、私物や家財道具等により、床面や内装等の状態について詳細に観察できなかった部分があり、修繕等で不測の費用を要する可能性もあるため留意を要する。 ⑨ 物件3建物は、建築時期からすると、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性を完全に否定することができない。但し、アスベストの有無や詳細については、専門調査会社による調査を行わなければ詳細が分からないため留意を要する。
------------------------------	---

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸用不動産（賃貸マンション）であり、投資物件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、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次のとおり決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

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	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	214,000円/㎡	× 0.94	× 236.60㎡	× 0.95	= 45,210,000円
2	214,000円/㎡	× 0.94	× 358.49㎡	× 0.95	= 68,510,000円
(計)					= 113,720,000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-68) 】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 206,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 214,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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 : 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 +5%
- ・規模大（総額が市場性に及ぼす影響）-10%
- ・消防署に近接する -1%

$$\text{相乗積} (1.05 \times 0.90 \times 0.99 \doteq 0.94)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差率} \quad 0.94}}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-5%と判定した。

② 物件3（建物）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	290,000円/㎡	× 1,005.93㎡	× 0.23	= 67,100,000円

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

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、建物の状態（劣化、及び水漏れ等による影響）、保守管理の状況、機械式立体駐車場の劣化等の物理的要因による減価、設備の旧式化・陳腐化等の機能的要因による減価、建築後約33年の遵法性が確認できない中古建物の市場性等の経済的要因による減価、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	5%
経過年数	約33年
経済的残存耐用年数	約12年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{12\text{年}}{33\text{年} + 12\text{年}} & \times & (1 - 0.30) \div 0.23 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	45,210,000円	× 0.7	法定地上権	= 31,650,000円
2	68,510,000円	× 0.7	法定地上権	= 47,960,000円
(計)				= 79,610,000円

ア 建 付 地 価 格 : 前記 I. 1. ①. オ

イ 土地利用権等割合 : 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の 控 除 及 び 加 算 イ	占有減 価修正 ウ	積算価格 エ	価 格 構 成 比 オ
1	45,210,000円	－ 31,650,000円		= 13,560,000円	7.50%
2	68,510,000円	－ 47,960,000円		= 20,550,000円	11.36%
3	67,100,000円	＋ 79,610,000円	×1.0	= 146,710,000円	81.14%
積算価格 (合計)				180,820,000円	100%

ア 基礎となる価格 : 前記 I. 1

イ 土地利用権等価格 : 上記 I. 2. ①. ウ

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

オ 価 格 構 成 比 : 各物件の積算価格割合 (少数第3位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで資本還元して求めた。

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ので、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。

有効総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
14,932,000円	－ 3,186,000円	= 11,746,000円	÷ 6.9%	= 170,230,000円

ア 有効総収益 : 現行の月額支払賃料等の賃貸条件、類似地域における同種・同用途の建物の月額支払賃料水準等を考慮のうえ、満室状態を仮定した賃料等を基に、標準的な空室損を控除して、有効総収益を求めた。

イ 総 費 用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純 収 益 : 「有効総収益－総費用」

エ 還元利回り : 競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引された収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・建物の建築後の経過年数、同種の用途の収益物件の賃貸需要及び賃料の将来の変動状況等の個別リスクを総合的に比較検討して採用還元利回りを査定した。

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。

積算価格は、不動産の原価性に着目して、土地価格と建物価格を合算して求めたもので、供給者サイドの価格としての性格を有する。

収益価格は、類似地域における賃料水準、現行の賃貸条件等を考慮のうえ、標準的な賃貸借契約が安定的に続く状態を想定した賃料等を基礎として、対象不動産の状況・賃料の動向・空室の状況・賃貸市場における対象不動産の市場性等について総合的に比較検討し、さらに対象不動産についての個別リスク等を総合的に考慮のうえ還元利回り等を個別に査定し、収益価格を求めたものであり、収益性に着目した価格である。

対象不動産は賃貸用不動産（賃貸マンション）であり、投資物件として収益を得るために所有されることが一般的と考えられるので、類似地域における一棟売り賃貸マンション等の収益用不動産の取引市場の動向、当該地域における同種の賃貸住宅の需要、類似の共同住宅の空室率及び本物件の空室率の状況、入居している賃借人の属性、収益物件としての市場性、近年の低金利下における収益物件に対する投資家の需要等を総合的に考量のうえ、収益価格を重視し、積算価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

① 積 算 価 格	180,820,000 円
② 収 益 価 格	170,230,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	173,400,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、積算価格の価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除（敷金等）に関する補正を行って評価額を決定した。

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	その他の控除 (敷金等) オ	評価額 カ
1	173,400,000円	7.50%	× 1.0	× 0.8		= 10,400,000円
2		11.36%	× 1.0	× 0.8		= 15,760,000円
3		81.14%	× 1.0	× 0.8		= 112,560,000円
一括価格（合計）						= 138,720,000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：前記Ⅰ.2.②.オ

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て
修正を行った。
- オ その他の控除 : 買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
(敷金等) 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]

【 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	194m 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	準工業地域(60,200)、高度地区、準防火地域
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 換地図（参考資料）
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

対象不動産

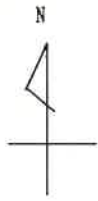
基準地-68

最寄り駅

縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製

公図写



3642.069

-36768.069



-43614.813 (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。

地番区域見出し

北野町

請 求 部	所 在					八王子市北野町		地 番	574番10		
出 力 縮	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。

令和8年1月23日
東京法務局八王子支局
登記官

A3をA4に縮小

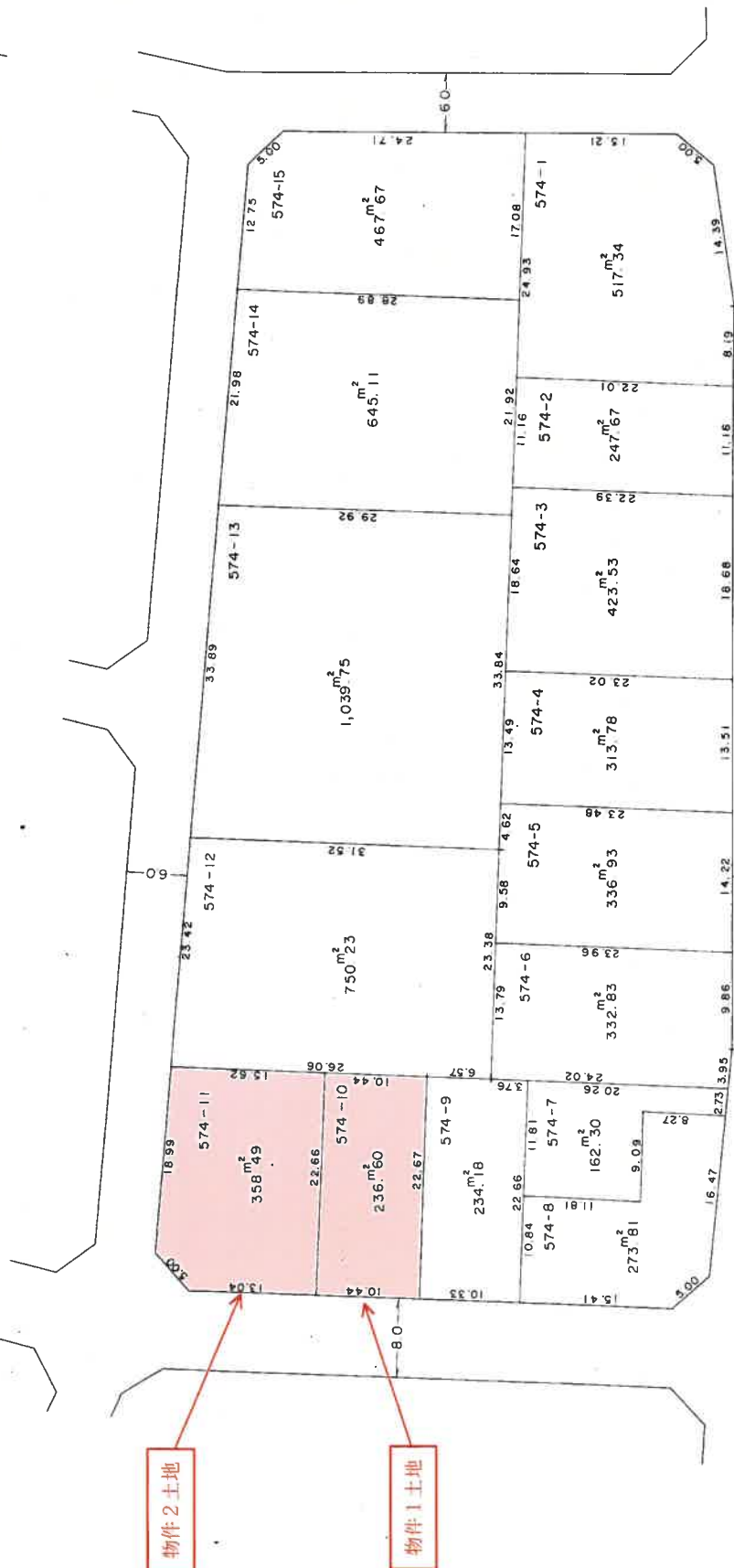
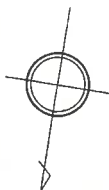
請求番号：36-1
(1/1)

八王子市計画北野土地区画整理事業

換地図

町名 北野町
街区番号 45

S=1:500



物件2土地

物件1土地

A3をA4に縮小

凡例	地区界
	地区界
	2-2地
	換地
	境界

宅地辺長の単位は m

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23日 東京法務局八王子支局

A3をA4に縮小

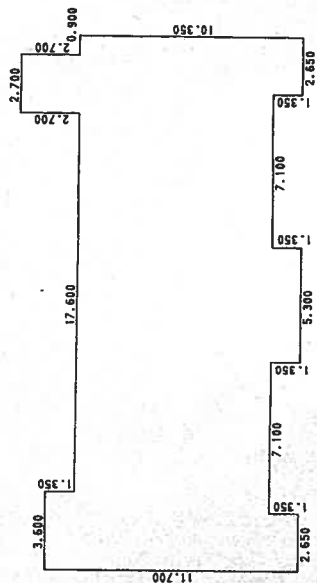
各階平面図

家屋番号
574-11-2

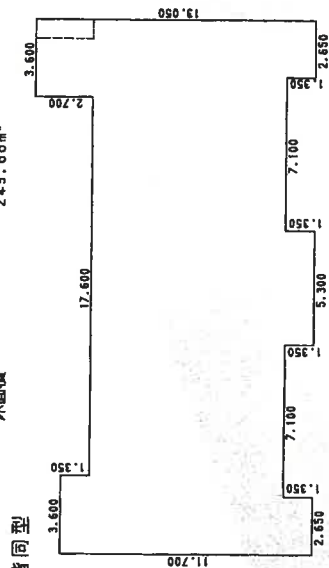
建物図面

建物の所在
八王子市北野町574番地11,574番地10

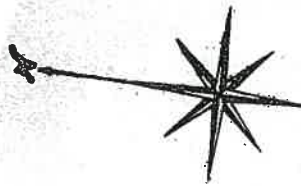
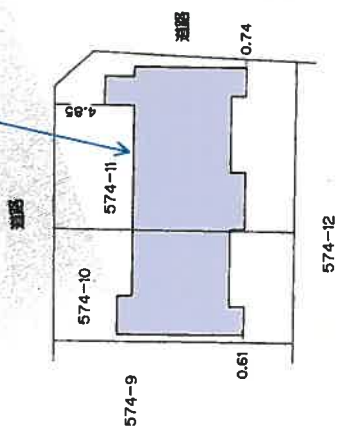
1 階



2階3階4階同型



物件3建物



054668

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500