

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	16,310,000 13,048,000	一括	3,262,000	54,576	14,534
1	4,310,000				
2	30,000				
3	11,970,000				



物 件 目 録

1 所 在 八王子市中野町
 地 番 2 5 8 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 1 . 9 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市中野町
 地 番 2 5 8 4 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 1 分の 4 4

3 所 在 八王子市中野町 2 5 8 4 番地 5
 家屋 番号 2 5 8 4 番 5
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
 2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 23 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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】

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 》

- 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、関係者の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 所 在 八王子市中野町
 地 番 2 5 8 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 1 . 9 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市中野町
 地 番 2 5 8 4 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 1 分の 4 4

3 所 在 八王子市中野町 2 5 8 4 番地 5
 家屋 番号 2 5 8 4 番 5
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
 2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

所有者 A

令和 8 年 (ケ) 第 49 号
令和 8 年 4 月 6 日受理
令和 8 年 4 月 30 日提出
(評価人 原 寛 人)

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 八王子市中野町
地 番 2 5 8 4 番 5
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 9 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市中野町
地 番 2 5 8 4 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 2 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 1 分の 4 4

3 所 在 八王子市中野町 2 5 8 4 番地 5
家屋 番号 2 5 8 4 番 5
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市中野町2584番地5 ハイッ船木 (住居表示未実施)		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☒ 公衆用道路 (物件2) ☐ (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	☒ 土地所有者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 土地共有者らが物件2の土地を道路に供している		
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 上記の者が本建物を居宅 (空き家) 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B及びC (管理会社社員)	1 私たちは、本件建物の物件管理及び賃貸管理をしている武蔵コミュニティ株式会社の社員です。 2 本件建物の管理はAさんから依頼されています。当社は賃貸管理を委託されているだけです。当社は原賃借人ではありません。 3 本件建物は現在は誰も使用していませんし、賃借人の募集もしていません。

(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、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果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 4月 8日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
8年 4月13日 11:54-12:20	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 4月14日 : - :	当 庁	電話聴取 (B及びC)
8年 4月22日 11:00-11:37	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 : - :		

(特記事項)

☐ 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。

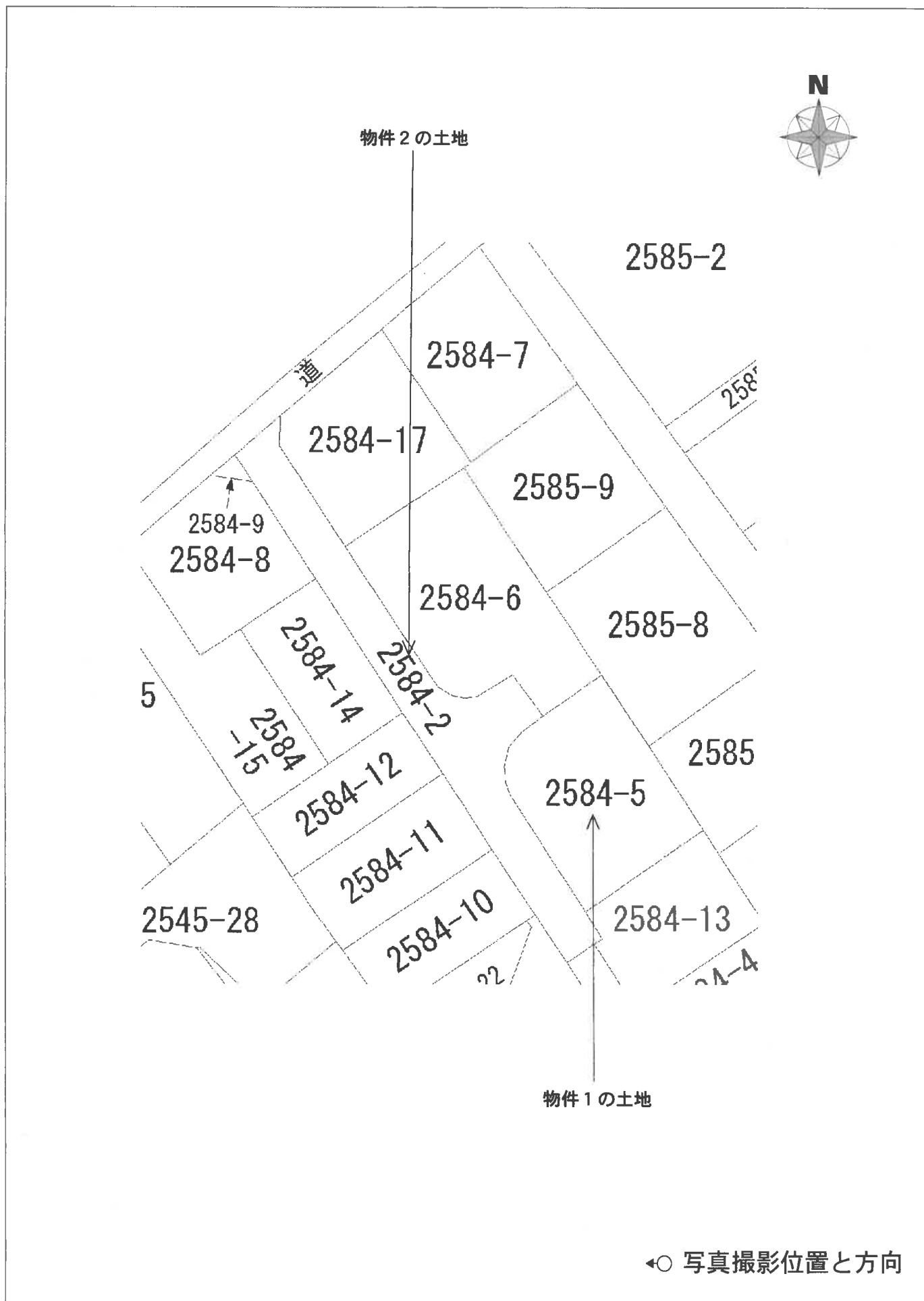
☒ 令和 8年 4月22日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

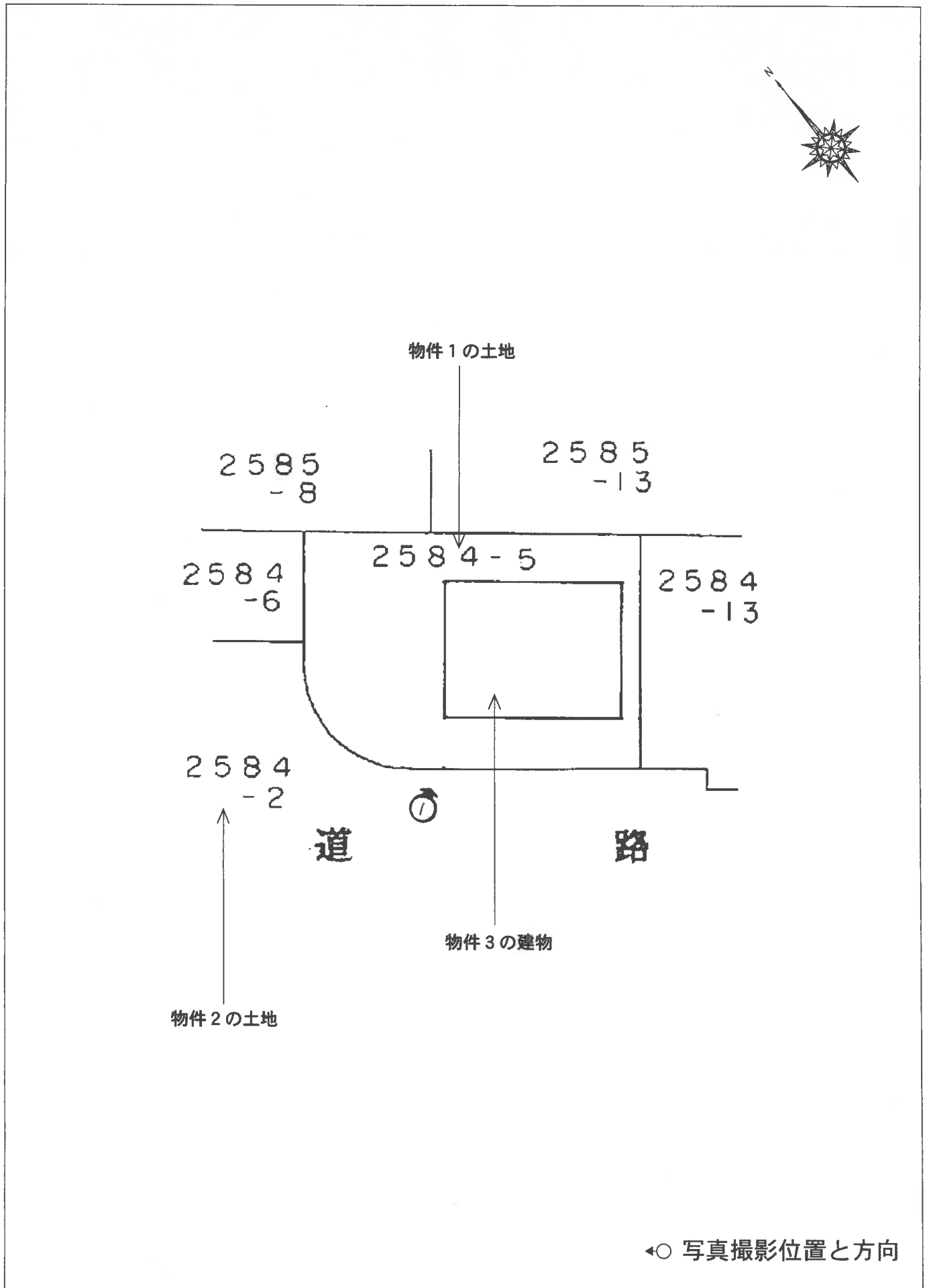
☐

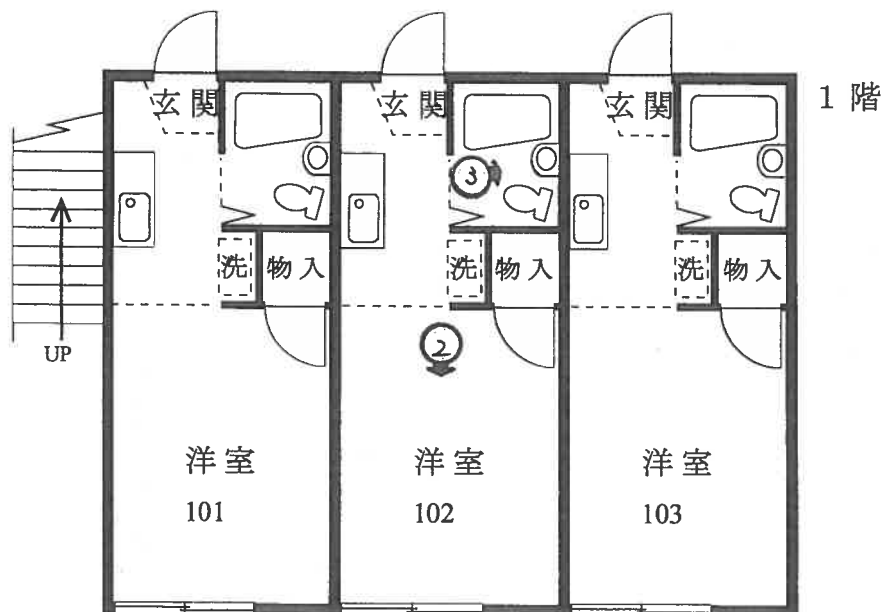
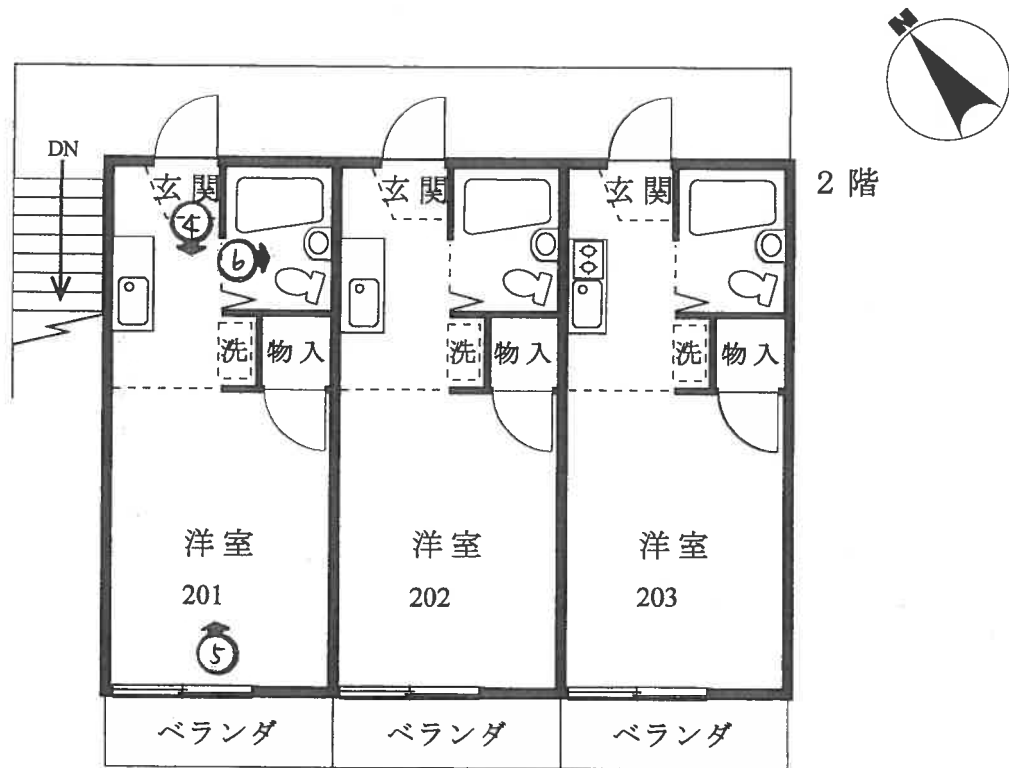
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(公 図)



(土地建物位置関係図)





◀○: 写真撮影位置と方向



NO. 1



NO. 2

102号室



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. At the top left, there is a large, bold, black number "3". Below the number, there is a thick horizontal black line. The rest of the page is filled with the ruled lines, providing a template for writing.



NO. 4

201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. There is no handwriting or other markings on the page.

NO. 5

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 set of legal pads. The edges of the paper are slightly irregular, suggesting it might be a scan of a physical document. There is no handwriting or other markings on the page.

NO. 6

[illegible]

令和8年（ケ）第49号
令和8年4月22日現地調査
令和8年6月12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 原 寛人

第1 評価額

一括価格	
金 16,310,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,310,000円
物件2(土地)	金 30,000円 (持分)
物件3(建物)	金 11,970,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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。
- 4 物件2は、私道としての持分価格である。

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の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
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 八王子市中野町

地 番 2 5 8 4 番 5

地 目 宅地

地 積 1 6 1 . 9 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市中野町

地 番 2 5 8 4 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 2 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 6 1 分の 4 4

3 所 在 八王子市中野町 2 5 8 4 番地 5

家屋 番号 2 5 8 4 番 5

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

所有者 A

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、2)

位 置 ・ 交 通	JR中央線・横浜線・八高線「八王子」駅の北西方・道路距離約4.2km、JR中央線「西八王子」駅の北東方・道路距離約3.1km、最寄バス停まで徒歩約5分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、地勢はほぼ平坦であり、一般住宅が建ち並ぶほかアパート等が見られるバス便の住宅地域として利用されている。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。	
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 日 影 規 制 高 度 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し(建築基準法第22条区域) 有り(3-2h 1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 八王子立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	(物件1土地、宅地) 161.98㎡ (登記簿面積) ほぼ長方形 間口約15m(南西側) 奥行約11m(南西→北東) ほぼ平坦 (物件2土地、私道) 261㎡ (登記簿面積) 帯状地 幅約4m 長さ約59m ほぼ平坦
接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1土地は、南西側で行止りの幅員約4m舗装私道(物件2土地、建築基準法第42条第1項第5号道路 該当)にほぼ等高に接面している中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況	* 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。なお、物件1土地のうち北西側に、2台分の駐車場スペース有り。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。 * 物件2土地は私道(建築基準法第42条第1項第5号道路 該当)として通行の用に供されている。	

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 有り 都市ガス配管 無し(前面道路に都市ガスの本管が埋設されているが、現況はプロパンガス使用) 公共下水道 有り
土地の履歴等	*①本件土地は、過去の住宅地図による調査から、昭和55年版・昭和62年版は「一般住宅」として利用され、その後本建物が建築されたものと推定される。 ②本件土地について、調査時点において、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。
特記事項	*【地積について】 ①物件1土地は、北東側及び南東側隣地との境界線付近にコンクリートブロック塀が設けられている。②物件1、2の土地は、法務局備え付けの地積測量図が無い。 公図、建物図面、申立債権者ご提出の現況測量図(物件1土地)、道路位置指定申請図(物件2土地)等の資料を基に現地概測した結果、公簿地積を現況地積として評価を進める。ただし、正確な土地の形状及び数量については、専門家による測量を実施しないと分からない。 * 本件土地は、八王子市浸水ハザードマップの浸水予想区域図によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域内に位置している。

2 建物の概況及び利用状況等（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5年7月14日新築 約33年 約10年									
仕 様	構造 屋根 外壁 天井 内 床 設 備 その 他	軽量鉄骨造 2階建 スレート葺 ALC板等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 ミニキッチン、三点ユニットバス(トイレ、手洗い、浴槽)等 外階段有り										
床面積（現況）	<table><tr><td>1階</td><td>52.17</td><td>m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>52.17</td><td>m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>104.34</td><td>m²</td></tr></table>			1階	52.17	m ²	2階	52.17	m ²	延床面積	104.34	m ²
1階	52.17	m ²										
2階	52.17	m ²										
延床面積	104.34	m ²										
現況用途等	種 類 間 取 り	共同住宅 1階：1R(洋室)×3戸 2階：1R(洋室)×3戸										
品 等	普 通											
保守管理の状態	普 通											
建物の利用状況	＊本建物は、賃貸物件(共同住宅6戸、全て空室)として使用されている。なお、買受人に引受けとなる建物賃借権は無いものとして評価を進める。											
特 記 事 項	＊本建物は、建築確認の検査済証が未交付であった。 ＊6戸共に、内部に目立つ汚損や破損箇所は、見受けられなかった。											

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産の現況は、賃貸用不動産である。買受人が、収益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性を有すると判断されるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1(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 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	86,200	× 0.99	× 161.98	× 0.96	= 13,270,000円

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

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 - 65

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 94,100\text{円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 106 & = & 86,200\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位：南東+4)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象不動産の属する地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件を総合的に比較考量して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

・接道方位:南西+4 ・形状(ほぼ台形)▲2 ・前面街路が行止り▲3

【相乗積】 $(1+0.04) \times (1-0.02) \times (1-0.03) = 0.99$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：最有効使用の障害の程度、敷地と建物の関連性等を総合的に考慮して、建付減価率を査定した。

② 物件2(土地)

目的土地の私道としての土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積(㎡) ウ	共有持分 エ	土地価格 オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
2	86,200	× 0.01	× 261	× 44 / 261	= 40,000円

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 - 65

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 94,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 106 & = & 86,200\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位：南東+4)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。

私道の価格を標準的な宅地価格の1%の市場価値と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記上の持分による。

③ 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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
3	250,000	× 104.34	× 0.26	= 6,780,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後の経過年数約33年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)5%
- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 10 / (33 + 10) & \times & (1 - 0.05) & = & 0.26 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

2 積算価格の判定

前記1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、建物についてはその土地利用権等価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	13,270,000	× 0.60	法定地上権	= 7,960,000円

ア 建付地価格：前記1①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、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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	積算価格(円) エ	価格 構成比 オ
1	13,270,000	－ 7,960,000		= 5,310,000円	26.43%
2	40,000	－ ———		= 40,000円	0.20%
3	6,780,000	＋ 7,960,000	× 1.0	= 14,740,000円	73.37%
積算価格(合計)				= 20,090,000円	100.00%

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要無し

オ 価格構成比：各物件の積算価格の合計に対する割合

Ⅱ 収益価格

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還元し、直接還元法による収益価格を以下のとおり求めた。

ただし、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、当事者間の契約行為によるものであるので、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。

また、下記の表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない。

有効総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	還元利回り	収益価格 (円)
2,191,000	－ 317,000	= 1,874,000	÷ 9.1%	= 20,590,000円

*有効総収益：現行の賃料及び周辺類似物件の賃料水準を参考として満室時総収入を求め、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

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

*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になっ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・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

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。

積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、対象不動産の原価性に着目した試算価格である。

一方収益価格は、対象不動産が生み出す収益に着目して求めたもので、標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものである。収益価格は、積算価格の実物価格に対し理論価格としての性格を有している。

本件では、対象不動産が、収益物件として活用されることが合理的と想定されるため、収益価格をやや重視して、積算価格を関連付けて、調整後の価格を求めた。

①積算価格	20,090,000 円
②収益価格	20,590,000 円
③調整後の価格	20,390,000 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、更に引受債務相当額を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格(円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務 相当額(円) オ	評価額(円)
1	20,390,000	26.43%	× 1.00	× 0.80		= 4,310,000円
2	20,390,000	0.20%	× 1.00	× 0.80		= 30,000円
3	20,390,000	73.37%	× 1.00	× 0.80	－ 0	= 11,970,000円
一括価格(合計)						= 16,310,000円

ア 調整後の合計価格：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：必要無し。

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 引受債務相当額：物件3について買受人に引受けとなる敷金等の控除。本件の場合無し。

第6 参考価格資料

■ 地価公示地 （価格時点：令和8年1月1日 ）

番	号	八王子 - 65
所在・地番（住居表示）		八王子市中野町2104番33
価	格	94,100円/㎡
地	積	144㎡
交通施設との接近状況		八王子駅 3,700m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		南東側 5m 市道
法令上の制限		第1種低層住居専用地域(40% 80%)
周辺土地の利用状況		一般住宅の多い郊外の閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



1 2586-3 2 2589-3 3 2580-8 4 2588-17 5 2549-18 6 2522-1
 11 2586-8 12 2589-4 13 2586-19 14 2588-16 15 2549-7 16 2522-1

2726-1 (1/2)

2726-2

2780-2

2590-7

2590-6

2590-3

2590-4

2590-5

2590-6

2590-7

2590-8

2590-9

2590-10

2590-11

2590-12

2590-13

2590-14

2590-15

2590-16

2590-17

2585-2

2584-7

2584-17

2584-9

2584-8

2584-2

2584-14

2584-12

2584-11

2584-10

2584-9

2585-9

2585-8

2585-7

2585-6

2585-5

2585-4

2585-3

2585-2

2585-1

2585-10

2585-11

2585-12

2585-13

2585-14

2585-15

2585-16

2585-17

2585-18

2585-19

2585-20

2585-21

2585-22

2585-23

2585-24

2584-5

2584-6

2584-7

2584-8

2584-9

2584-10

2584-11

2584-12

2584-13

2584-14

2584-15

2584-16

2584-17

2584-18

2584-19

2584-20

2584-21

2584-22

2584-23

2584-24

2584-25

2584-26

2584-27

2584-28

2584-29

2584-30

2584-31

2584-32

2584-33

2584-34

2584-35

2584-36

2584-37

2584-38

2584-39

2584-40

2584-41

2584-42

2584-43

2584-44

2584-45

2584-46

2584-47

2584-48

2584-49

2584-50

2584-51

2584-52

2584-53

2584-54

2584-55

2584-56

2584-57

2584-58

2584-59

2584-60

2584-61

2584-62

2584-63

2584-64

2584-65

2584-66

2584-67

2584-68

2584-69

2584-70

2584-71

2584-72

2584-73

2584-74

2584-75

2584-76

2584-77

2584-78

2584-79

2584-80

2584-81

2584-82

2584-83

2584-84

2584-85

2584-86

2584-87

2584-88

2584-89

2584-90

2584-91

2584-92

2584-93

2584-94

2584-95

2584-96

2584-97

2584-98

2584-99

(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所管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相対性を記載した図面です。

地番区域見出し
中野町
中野町

請求 部分	所在	八王子市中野町	地番	2584番2
出力 枚数	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分譲
作成 年月日				地図に準ずる図面
				種類
				同土地台帳附属地図
				備考
				方位不明

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を要約した書面である。

(東京法務局八王子支局管轄)

令和8年4月9日

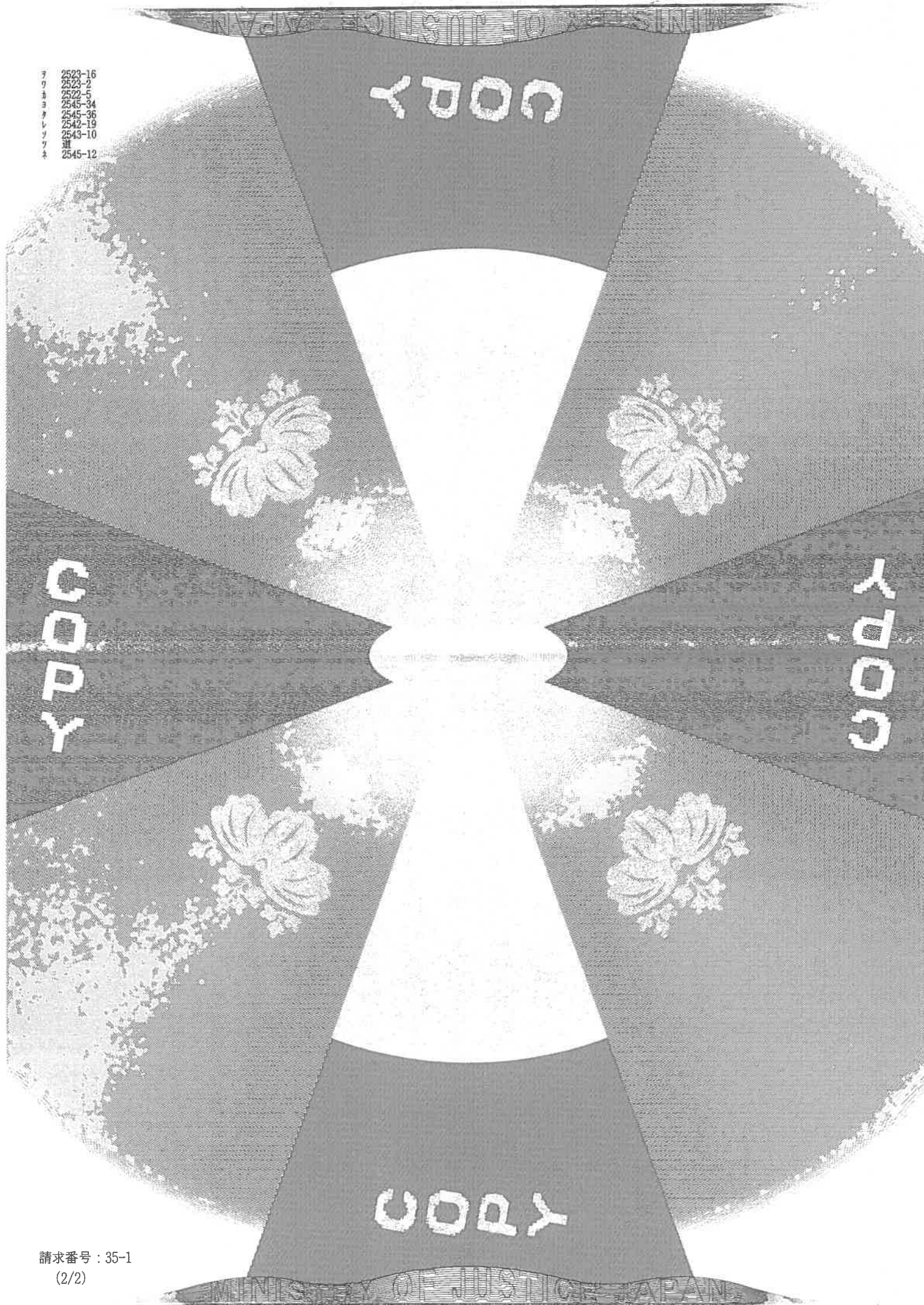
東京法務局府中支局

登記官

請求番号: 35-1

(1/2)

2523-16
2523-2
2522-5
2545-34
2545-36
2542-19
2543-10
道
2545-12



請求番号 : 35-1
(2/2)

登記年月日：平成35年7月23日

これは図面に記載されている土地の図面である。

(東京法務局八王子支庁管轄)

令和8年4月9日

東京法務局府中支商

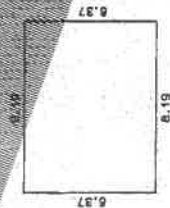
各階平面図

登記番号 2584-5

建物所在 八王子市中野町2584番地5

建物平面図

1階 2階 (各階別型)

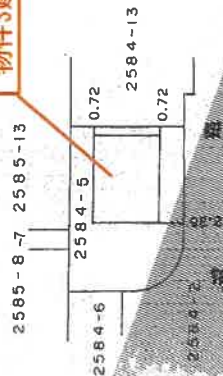


求積表

$$6.37 \times 8.19 = 52.1703$$

床面積 52.17㎡

物件3建物



単位：㎡

縮尺 1/250

作製者

申請人

単位：㎡

206920

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館誌)

請求番号：35-2