

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 10 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 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 9 月 8 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, 2	3, 600, 000 2, 880, 000	一括	720, 000	56, 233	11, 830
1	3, 040, 000				
2	560, 000				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 八王子市中野上町一丁目 902 番地 68

建物の名称 芦川ウインド製作所ビル老号館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中野上町一丁目 902 番 68 の 10

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 39.14 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 八王子市中野上町一丁目 902 番 68

地 目 宅地

地 積 209.86 平方メートル

（仮換地指定地）

所 在 八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業

地 番 112 番街区 902-68

地 目 宅 地

地 積 211 m²

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 81501分の3914

所有者 A

2 所 在 八王子市中野上町一丁目

地 番 902番3

地 目 宅地

地 積 160.73平方メートル

共有者 A 持分81501分の3914

(仮換地指定地)

所 在 八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業

地 番 112番街区902-3

地 目 宅 地

地 積 157m²



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

転借人 B が占有している。株式会社レリーフコンサルティングの主張する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。

【物件番号 2】

本件所有者を含む共有者らが共同で占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

・土地区画整理で清算金の徴収の可能性がある。

【物件番号 1】

・管理費等の滞納あり。

【物件番号 2】

・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 八王子市中野上町一丁目 902 番地 68

建物の名称 芦川ウインド製作所ビル老号館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中野上町一丁目 902 番 68 の 10

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 39.14 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 八王子市中野上町一丁目 902 番 68

地 目 宅地

地 積 209.86 平方メートル

（仮換地指定地）

所 在 八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業

地 番 112 番街区 902-68

地 目 宅 地

地 積 211 m²

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 81501分の3914

所有者 A

2 所 在 八王子市中野上町一丁目

地 番 902番3

地 目 宅地

地 積 160.73平方メートル

共有者 A 持分81501分の3914

(仮換地指定地)

所 在 八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業

地 番 112番街区902-3

地 目 宅 地

地 積 157m²



令和 8 年 (ケ) 第 6 0 号
令和 8 年 5 月 1 4 日受理
令和 8 年 6 月 2 3 日提出
(評価人 猿 橋 正 和)

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 八王子市中野上町一丁目 902 番地 68

建物の名称 芦川ウインド製作所ビル売号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野上町一丁目 902 番 68 の 10

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 39.14 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 八王子市中野上町一丁目 902 番 68

地 目 宅地

地 積 209.86 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 81501 分の 3914

所有者 A

2 所 在 八王子市中野上町一丁目

地 番 902 番 3

(/ 枚付)

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 160.73平方メートル

共有者 A 持分81501分の3914

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上町1丁目2番8号 リライアンス中野上町Ⅱ502号		
建物	物件1		
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		
管理費等の状況	(月額) 管理費 11,103円 修繕積立金 4,312円	令和8年6月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計107,905円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金 円(年%)	
管理費等照会先	自主管理		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
形状	☒ 土地建物位置関係図 [仮換地後] のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
建物	物件		
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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	(月額) 管理費 修繕積立金	円 円 円 円	令和年月日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金
管理費等照会先			
その他の事項			
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 土地建物位置関係図〔仮換地後〕のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら 上記の者が本土を駐車場・駐輪場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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 土地建物位置関係図〔仮換地後〕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		■全部 ☐	
占有者		■株式会社レリーフコンサルティング	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期		令和 7年 4月 24日	
最初の契約等	契約日	令和 7年 3月 29日	
	期間	令和 7年 4月 24日から ☒ 令和 9年 4月 23日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ その他(株式会社レリーフコンサルティング)	
賃料・支払時期		毎金 円 (毎月 27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 転貸可 ☐	
その他		共益費月額8,000円	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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、私が居宅として使用しています。 2 占有権原は、提出した回答書及び提示した契約書等のとおりです。

(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 本件各物件の位置関係は、法務局備え付けの公図及び建物図面では「土地建物位置関係図〔公図・建物図面〕」のとおりとなり、物件2の土地は道路に供されていることになる。しかし、現場の状況を調査したところ、符号1の土地の北側駐車場に「リライアンス管理組合」の表示があり、建物管理組合が使用していることが確認できた。評価人に調査を依頼したところ、物件2の土地は仮換地により、「土地建物位置関係図〔仮換地後〕」のとおりとなっていることを確認した。符号1の土地は、位置関係及び形状が仮換地前と変更はないものと思われる。
- 3 物件2の土地は北側隣地とともに一体として駐車場として使用されていることに注意を要する。
- 4 本マンションの名称については、複数の名称が見られる。本報告書では、現場に表示された看板及び管理組合の回答書に従い「リライアンス中野上町Ⅱ」と表記している。
- 5 郵便受け及び表札の表示はない。
- 6 ライフライン調査の結果、契約者は「B」で、供給開始日は令和7年4月24日である。
- 7 関係人の陳述は前記のとおりである。
- 8 所有者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。また、原賃借人会社(株式会社レリーフコンサルティング)及び原賃借人代理会社(株式会社レリーフ不動産)に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 9 本件建物の占有状況については、上記資料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 5月14日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
8年 5月18日 9:31- 9:48	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 5月19日 : - :	当 庁	照会書送付(所有者)
8年 5月27日 11:41-12:01	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 5月27日 : - :	当 庁	照会書送付(株式会社レリーフ不動産)
8年 5月29日 : - :	当 庁	照会書送付(株式会社レリーフコンサルティング)
8年 6月 1日 10:48-10:59	物件所在地	管理組合調査, 管理費等調査照会書を管理組合理事長宅集合ポストに差し置き
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 8年 5月27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。

☐

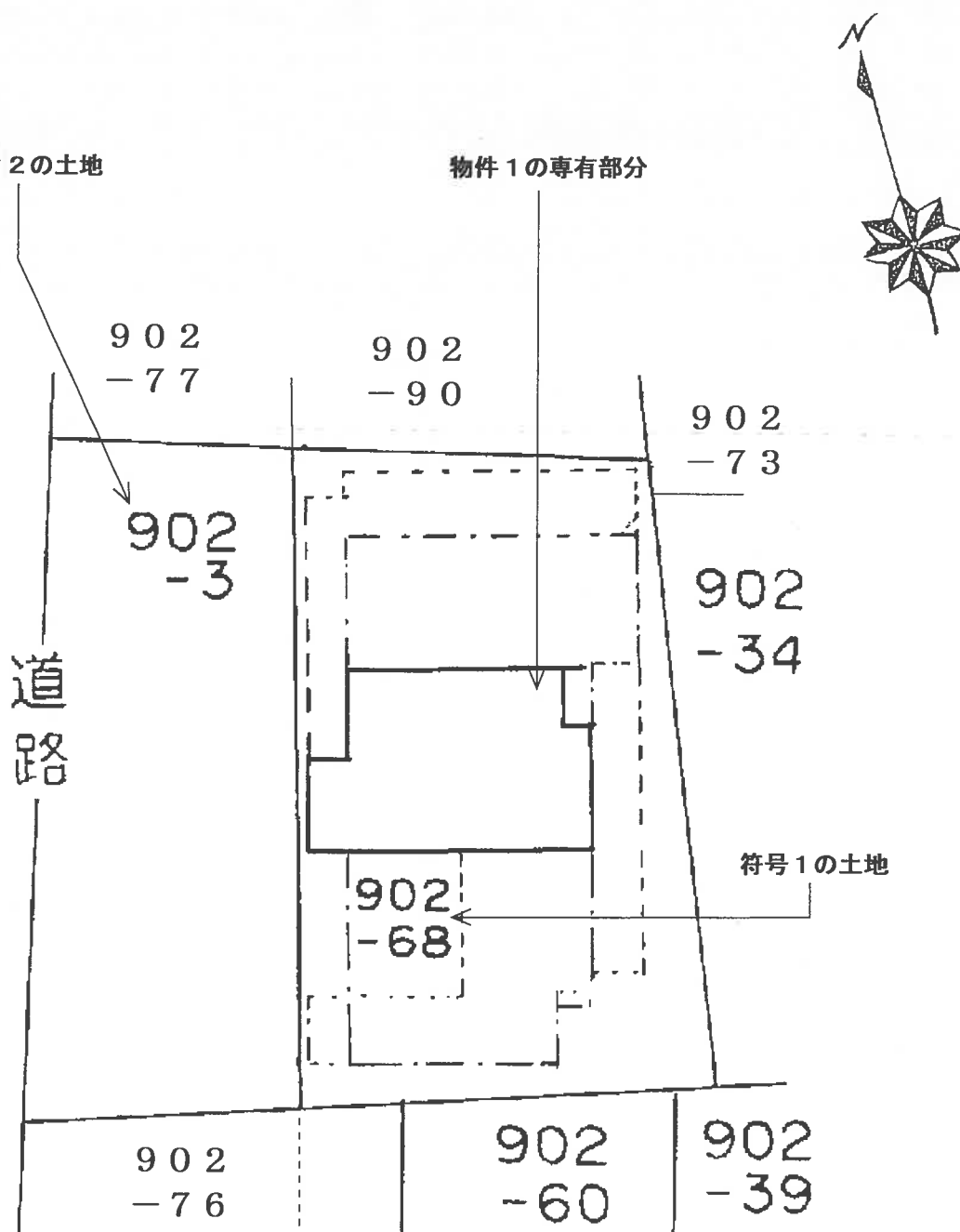
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)

[公図、建物図面]

物件2の土地

物件1の専有部分

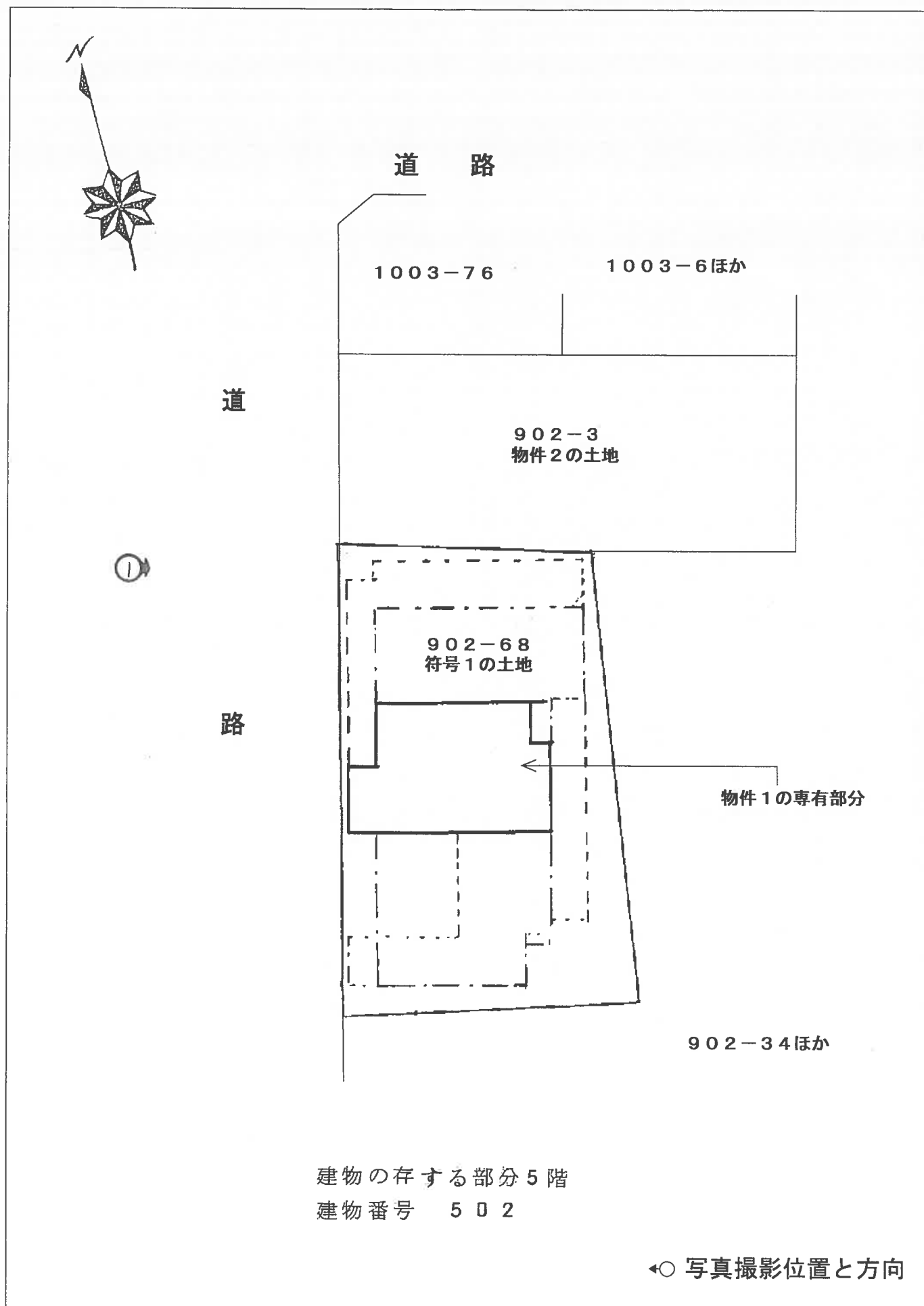


建物の存する部分5階

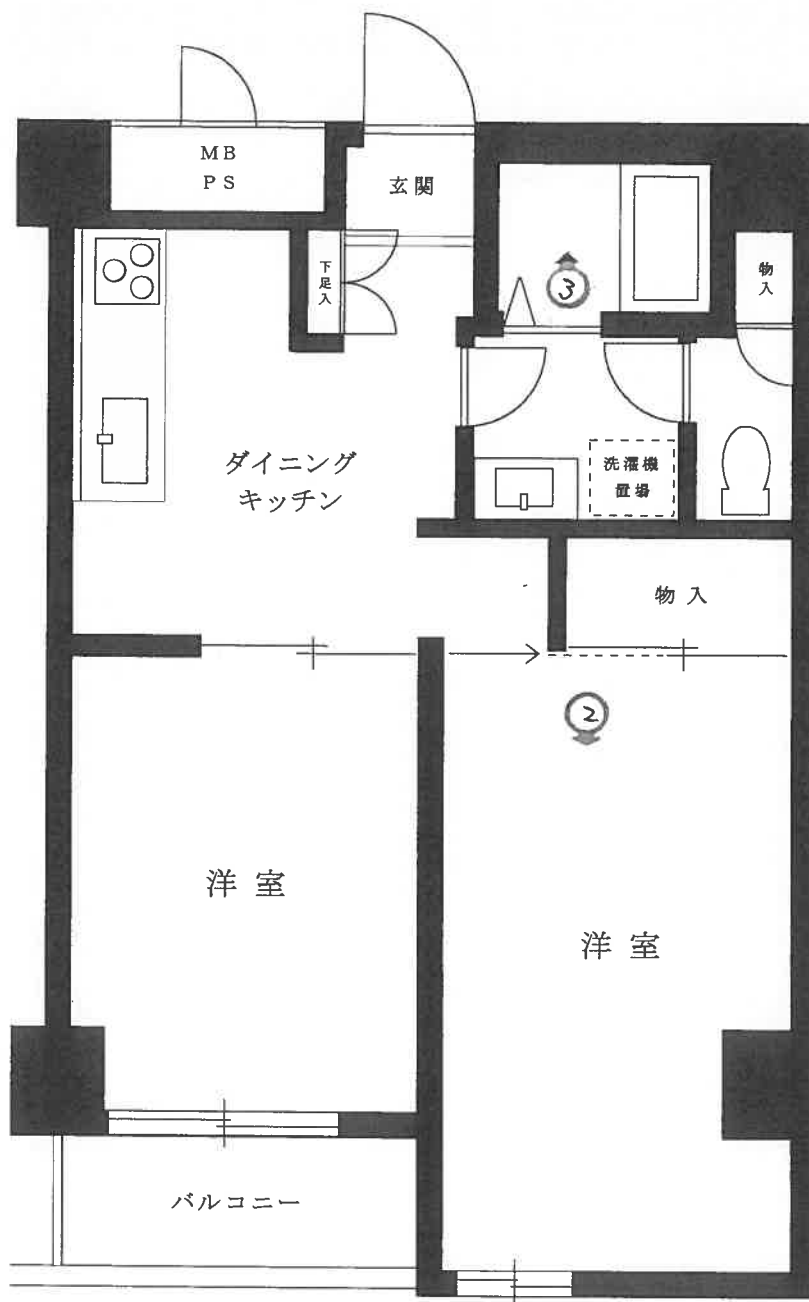
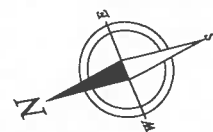
建物番号 502

◀○ 写真撮影位置と方向

(土地建物位置関係図) [仮換地後]



建物 5 0 2





NO. 1

[illegible]

NO. 2

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines, typical of notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NO. 2

令和 8 年（ケ）第 6 0 号
令和 8 年 5 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 1 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 猿 橋 正 和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (区分所有建物及びその敷地)	金 3,040,000 円
物件2 (土地・持分)	金 560,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2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2は、土地の持分価格である。

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の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		(一棟の建物の表示) 建物の名称：リライアンス中野上町Ⅱ (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：八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業 施行地区112街区902-68 仮換地地積：211㎡
2	次頁物件目録記載のとおり		所 在：八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業 施行地区112街区902-3 仮換地地積：157㎡
番 号	特 記 事 項		
1・2	物件1建物が存する一棟の建物の敷地である符号1土地、及び物件2土地は、八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業^(※1)施行地区内に存し、平成26年4月に仮換地の指定がなされていることから、仮換地を前提に評価を行った。 なお、符号1土地及び物件2土地は、従前地と仮換地の地積が概ね同じであることから、当該土地区画整理事業の減歩率(約17%)を勘案すると、換地処分後に清算金が徴収される可能性が高い。(現段階では具体的な金額等は不明) (※1) 八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業の概要は後記参照		

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 八王子市中野上町一丁目 902 番地 68

建物の名称 芦川ウインド製作所ビル壱号館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中野上町一丁目 902 番 68 の 10

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 39.14 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 八王子市中野上町一丁目 902 番 68

地 目 宅地

地 積 209.86 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 81501 分の 3914

所有者 A

2 所 在 八王子市中野上町一丁目

地 番 902 番 3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 160.73 平方メートル

共有者 A 持分 81501 分の 3914

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（符号 1 土地及び物件 2 土地）

位置・交通	J R 中央線「八王子」駅の北西方道路距離約2k m、最寄りバス停から約150m（徒歩約2分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	近隣は浅川の北方、川口川の南方で、低層店舗、中層店舗共同住宅、中層共同住宅、有料老人ホーム等が混在する国道16号沿いの地域である。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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 近隣商業地域 80％ 300％ 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域 八王子市景観計画区域 八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業（※1） 施行地区	（※1）八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業の概要 ○都市計画決定：平成10年2月3日 ○事業計画決定公告：平成11年3月30日 ○施行者：八王子市 ○施行面積：54.6ヘクタール ○施行期間：事業計画決定公告日～令和12年3月31日 （期間延長の可能性はある） ○減歩率：約17％ ○仮換地指定率：令和4年度末 約4.3％ 等 （詳細については八王子市役所拠点整備部区画整理課で確認を要す）
画地の状況	符号1土地		
	地形 間口・奥行 地 その他	積状 形状 行勢 他	211㎡（仮換地） 台形 間口約18.9m・奥行約10.4～11.8m 地域的には緩傾斜しているが、符号1土地は概ね平坦。東側隣接地は約0.5～1m低い。 仮換地明細図があり、形状は従前地と概ね同じ。

	物件 2 土地		
	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 略 長 方 形 間 口 約 7.8m ・ 奥 行 約 18.7m 地 域 的 に は 緩 傾 斜 し て い る が 、 物 件 2 土 地 は 概 ね 平 坦 。 東 側 隣 接 地 は 約 1m 低 い 。 仮 換 地 明 細 図 が あ る 。	
接面道路の状況等	符号 1 土地及び物件 2 土地は、西側が幅員約 25m の舗装国道（建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号に該当）に概ね等高に接面する。		
土地の利用状況等	符号 1 土地は、物件 1 建物が存する一棟の建物の敷地として利用されている。 物件 2 土地は、北側隣接地（目的外土地）と一体で、駐車場及び駐輪場として利用されている。 〔建物の配置は現況調査報告書「（土地建物位置関係図）[仮換地後]」参照〕		
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	（符号 1 土地） 有 り 有 り 有 り	（物件 2 土地） 物件 2 土地には、現状いずれも引き込みがないものと思われるが、それぞれ引き込みは可能
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和 54 年及び同 62 年当時は戸建住宅等として利用されていたことが確認された。 八王子市役所等で確認した結果、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。東京都環境確保条例に基づく工場の廃止届（昭和 49 年 6 月）が岩佐製作所（中野上町 1-2、詳細な地番は不明）からなされているほか、符号 1 土地及び物件 2 土地ではないものと思われるが、中野上町 1-2 等では複数の工場の廃止届が確認された。また、所在地は異なるが建物の名称が類似する共立リライアンス中野上町（中野上町 1-10-5）から、東京都環境確保条例に基づく指定作業場の届出が確認された。 水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。		

特 記 事 項

- 前記のとおり、符号 1 土地及び物件 2 土地は清算金が徴収される可能性が高いが、現段階では具体的な金額等は不明。
- 物件 2 土地の北側上空を高圧線（八王子線、66,000V）が東西に走っている。送電線の高さは約 12m と低く、送電線からの離隔距離は原則 3.6 m であるため、物件 2 土地は建築制限等を受ける。（詳細については株式会社タワーラインソリューション〔東京電力関連会社〕に確認を要す）
- 国道 16 号に接面するため、騒音・振動等が認められる。
- 八王子市の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は 1～3m の区域に該当する。

2 建物の概況（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リライアンス中野上町Ⅱ		
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数13戸）		
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	平成元年7月14日新築 約37年 約13年	
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 1階141.10㎡ 2階133.93㎡ 3階140.00㎡ 4階124.29㎡ 5階122.02㎡ 6階99.79㎡ 7階94.93㎡ 地下1階161.06㎡ 延床面積1,017.12㎡		
仕様	外壁 その他	石貼、吹付等 特になし	
設備等	エレベーター 駐車場 その他	有り 符号1土地にはないが、物件2土地等に有り オートロック、集合郵便受	
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	有り 自主管理 － －	
管理の状況	普通		
特記事項	○1階、2階及び地下1階は店舗である。「芦川ビル」の看板も確認されたが、マンションのエントランス付近に掲示されていた「リライアンス中野上町Ⅱ」をマンション名とした。 ○建築確認済証は交付（昭和63年2月24日）されているが、検査済証は発行されていない。不交付の理由は不明。敷地面積は361.62㎡となっていることから、詳細はわからないが、物件2土地を含んで建物敷地として申請している可能性がある。符号1土地のみでは指定容積率を超過している。 ○建築当初は普通建物であったが、平成元年9月に区分登記がなされた建物である。		

(2) 専有部分の概要

建 物 の 名 称	5 0 2	
構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	5 階の中央部に位置する中間住戸 (採光及び開口部は、西側)	
床 面 積	専有面積 39.14㎡ (登記記載)	
間 取 り	2 D K D K、洋室 (2)、洗面所、浴室、トイレ等	
バルコニー等	西側にバルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 水廻り等 特になし
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 <u>修繕積立金</u> 合 計	月 額 11,103 円 月 額 4,312 円 月 額 15,415 円
	滞 納 額 備 考	合計 107,905 円 (令和 8 年 6 月 2 日 現 在) 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	現況調査報告書のとおり ○本件においては、明渡猶予が認められる可能性が高いが、 賃借権が買受人に引受けとはならないものとして評価を行なった。	
特 記 事 項	○荷物等が散乱していたほか、クロスの汚れ・変色等が見られたが、居住者 (転借人) に確認したところ「雨漏り等の緊急に修繕を要する大きな不具合はない」とのことであった。	

第5 評価額算出の過程

物件1は、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後記のとおり決定した。

物件2は、土地価格を求めこれに競売市場修正等を施して、後記のとおり評価額を決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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 = ア × イ × ウ
360,000	× 39.14	× 0.25	= 3,520,000

※ 総額（円）については、万円未満四捨五入とした。（以下同じ）

ア 再調達原価：再調達原価は一棟の建物の平均単価であり共用部分を含む。

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査定した。

- ・経過年数約37年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率20%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・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。

$$\text{現価率} : \begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + (1-0.05) \times \frac{13}{(37+13)} & \times (1-0.20) = 0.25 \end{array}$$

(小数第3位を四捨五入)

- ・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一致するものではない。

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 (㎡)	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				
ウ	エ	オ	カ	キ	ク=ア×イ×ウ×エ×オ
193,000	× 1.05	× 211	× 1.0	× 3,914/81,501	= 2,050,000

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。

【 地価公示地 八王子5-6 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公 示 価 格)} & & \text{(時 点 修 正)} & & \text{(標 準 化 補 正)} & & \text{(地 域 格 差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 186,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 193,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 地価公示地の個別的要因はない。

地 域 格 差 : 地価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以下のとおり査定した。

・ 間口が広い +5% (1.05)

ウ 地 積 : 仮換地地積による。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物との適応状態等を考慮した結果、要しないものと判定した。
詳細は不明であるが、物件2土地を含んだ建物敷地である可能性を有すること等は、後記価格補正で一括で補正した。

オ 敷地権の割合 : 登記記載による。

③ 土地価格（物件2土地）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積 (㎡)	共有持分	土地価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
		ウ	エ	オ＝ア×イ×ウ×エ
193,000	× 0.80	× 157	× 3,914/81,501	＝ 1,160,000

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。

【 地価公示地 八王子5-6 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公 示 価 格)} & & \text{(時 点 修 正)} & & \text{(標 準 化 補 正)} & & \text{(地 域 格 差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 186,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 193,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因はない。

地 域 格 差：地価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以下のとおり査定した。

・ 高圧線に近接し建築制限等がある －20% (0.80)

ウ 地 積：仮換地地積による。

エ 共 有 持 分：登記記載の持分割合による。

2 積算価格の判定（物件1：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=ア+イ)×ウ×エ×オ
3,520,000	2,050,000	× 0.90	× 1.03	× 1.0	= 5,160,000

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：当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正。
 なお、詳細は不明であるが、物件2土地を含んだ建物敷地である可能性を有すること等も考慮した。(0.90)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 1.03（5階） ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.00（中間住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.00（特になし）

相乗積：1.03 × 1.00 × 1.00 = 1.03（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（物件１：DCF法による）

物件１建物は賃貸借に供されている建物であり、賃料等は概ね標準的なものであることから、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

物件１建物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有効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もので、必ずしも現行の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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の正味純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ × オ	
1,147,331 (22.5%)	489,500	9.3%	5,105,538	0.7722	3,942,496 (77.5%)	5,089,827 = 5,090,000 (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

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

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

物件1建物については、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は概ね近似したが、物件1建物の評価においては、周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も考慮し、一棟の建物の敷地の状況等も勘案した結果、収益価格をやや重視し積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	5,160,000円
② 収 益 価 格	5,090,000円
③ 調 整 後 の 価 格	5,100,000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。

物件	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=ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,100,000	× 0.8	× 0.8	× 0.93		3,040,000
2	1,160,000	× 0.6	× 0.8			560,000
合 計						3,600,000

ア 調整後の価格：物件1は、積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。
物件2は、前記 I 1 ③ オ

イ 市場性修正：物件1は、清算金について現段階では具体的な金額等は不明であるが、当該土地区画整理事業の状況、減歩率のほか、従前地と仮換地が概ね同じである現位置換地であること等を総合的に検討のうえ、その他のリスク要因並びに市場性の減退も考慮して－20%の修正を行った。(0.8)
物件2は、上記精算金のほか、売却対象が共有持分であるほか、共有持分の市場性、権利の不安定性、その他リスク要因等を考慮して－40%の修正を行った。(0.6)

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。(0.8)

エ 滞納管理費等：物件1は、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相当額の減価額を考慮した修正を行った。(0.93)

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
(敷金等) 本件の場合はない。

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 5-6」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市暁町1丁目795番4 「暁町1-21-9」
1 m ² 当 た り の 価 格	186,000円/m ²
地 積	122m ²
前 面 道 路 の 状 況	西25m 国道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「八王子」駅 2.3km
法 令 上 の 制 限	近商（80、300）、準防火
周辺の土地の利用の現況	低層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

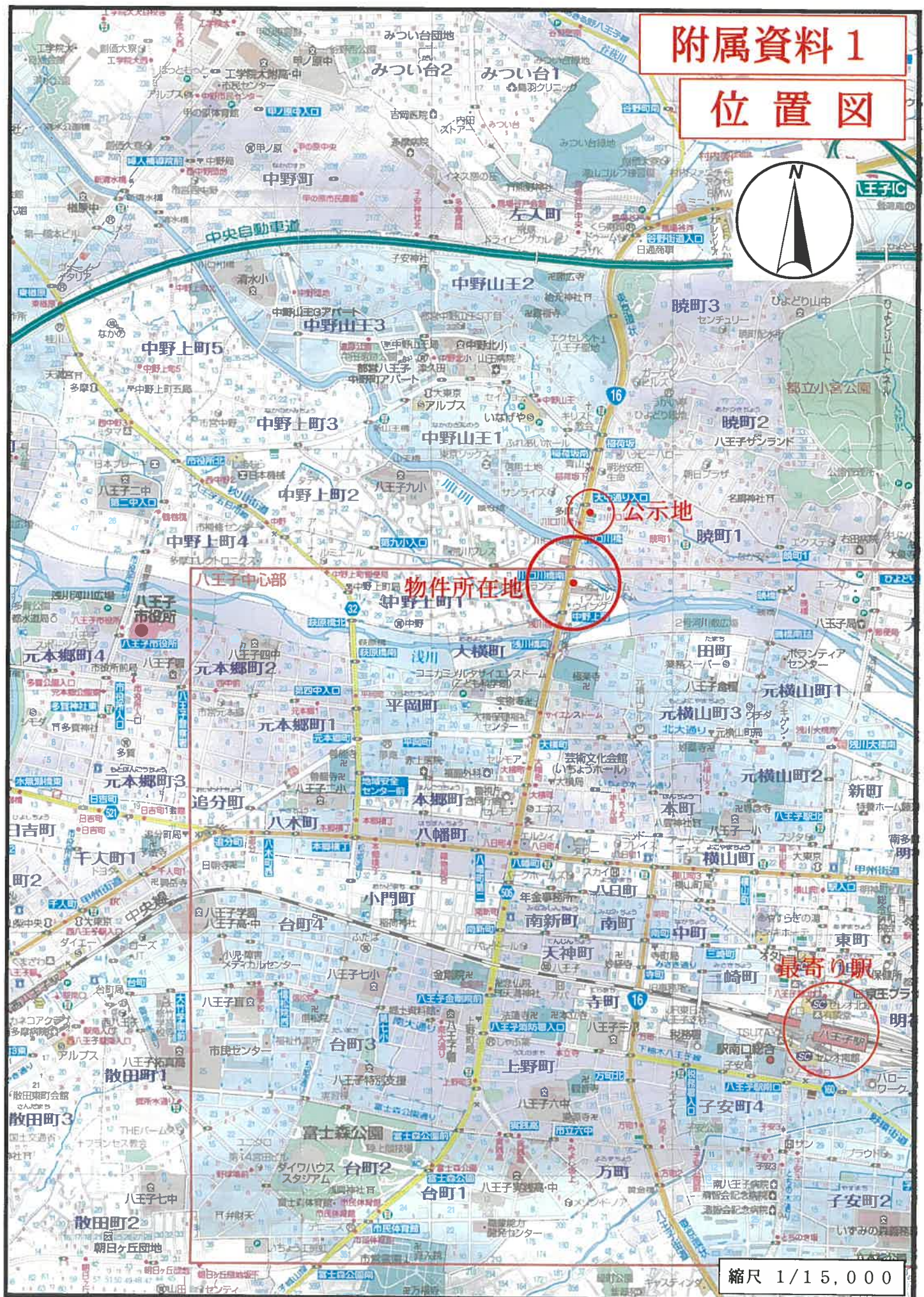
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写（従前地）
- 3 地積測量図写（従前地）
- 4 仮換地指定証明書写
- 5 仮換地明細図写
- 6 建物図面・各階平面図写（従前地）

以 上

附属資料 1

位置図

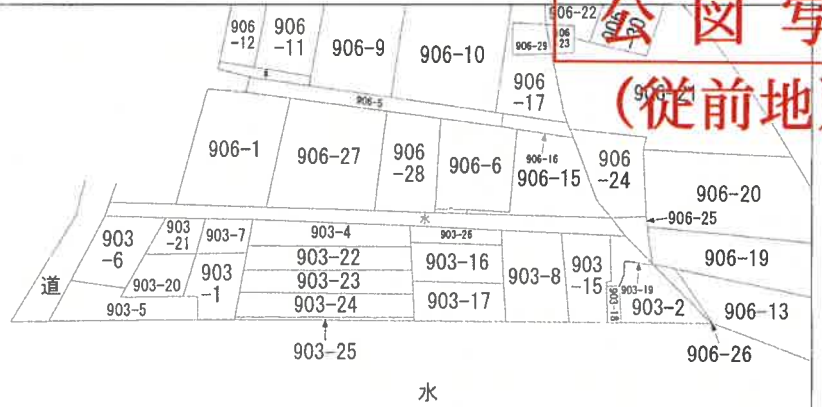


縮尺 1/15,000

附属資料 2

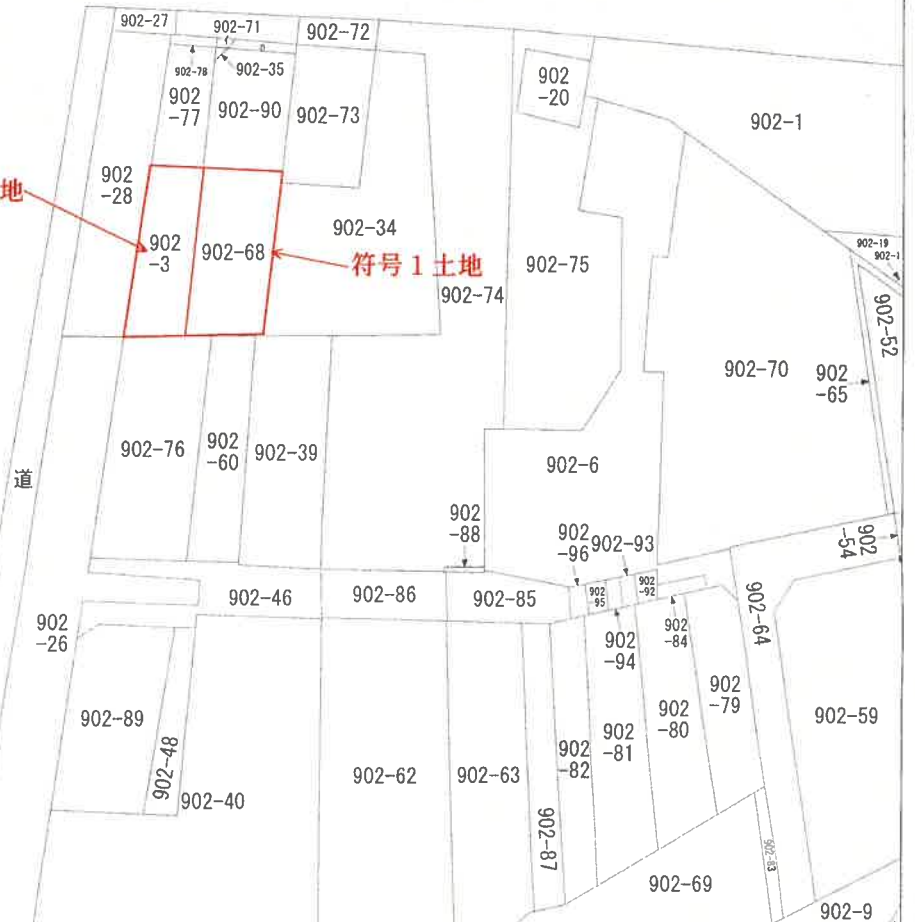
公図写 (従前地)

イ 902-36
ロ 902-55
エ 902-91
オ 906-14
カ 906-8
キ 水

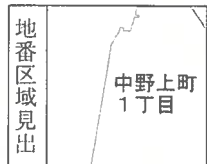


物件 2 土地

符号 1 土地



(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	八王子市中野上町一丁目				地番	902番68		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	方位不明	

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5月15日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

登記年月日：平成1年8月25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。
(東京法務局八王子支局管轄)
令和8年5月15日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

前 902-3

地積測量図

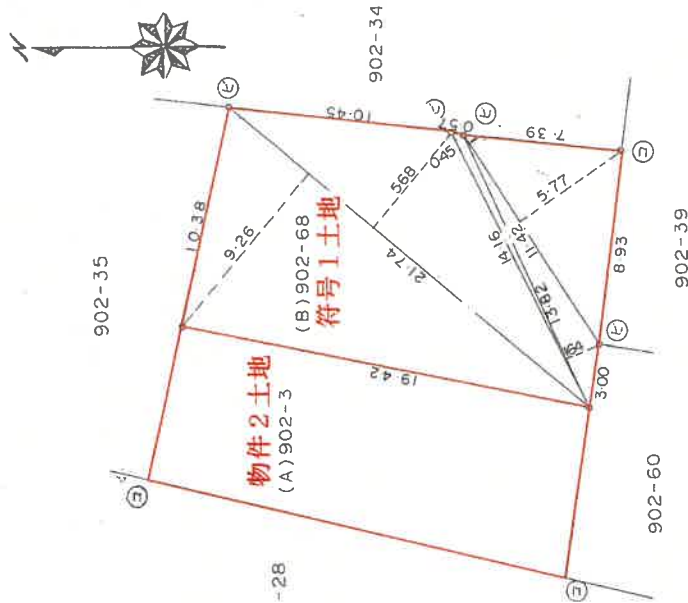
地番 902-68, -3

土地の所在 八王子市中野上町1丁目

面積計算表

(B) 902-68
 $21.74 \times 9.26 = 201.3124$
 $21.74 \times 5.68 = 123.4832$
 $14.16 \times 0.45 = 6.3720$
 $13.82 \times 1.64 = 22.6648$
 $11.42 \times 5.77 = 65.8934$
合計 4項 9,725.8
1/2 209,862.9
面積 209,866㎡

(A) 902-3
 $370.60 - 209,862.9 = 160,737.1$
面積 160,737㎡



附属資料 3

地積測量図写

(従前地)

境界線の種類
① コンクリート
② コンクリート

619727

※物件2土地は残地計算によるものである。

作製者

元 年 8 月 24 日 (複製)

申請人

縮尺

假換地指定證明書

八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業施行に伴い、下記のとおり仮換地したことを証明する。

八王子市長

110

従前				土地			仮換			地		土地所有者 (借地権者)	指定年月日 (使用収益開始日)
町名	地番	地目	登記地積 (基準地積) m ²	借地権等		街区 番号	符 号	地 積 m ²	借 地 権 等				
				符号	申告地積 (基準権利地積) m ²				借 地 権	借地地積 m ²			
中野上町 一丁目	902-68	宅地	209.86 (209.86)	—	—	112	902-68	211	—	—	有限会社 芦川ウイ ンド製作所 外11名	平成26年4月17日 (平成26年4月23日)	
中野上町 一丁目	902-3	宅地	160.73 (169.20)	—	—	112	902-3	157	—	—	有限会社 芦川ウイ ンド製作所 外11名	平成26年4月17日 (平成26年4月23日)	
					以	下	空 欄						

仮換地指定証明書

附属資料

附属資料 4

仮換地指定証明書

八王子都市計画事業中野西土地区画整理事業

圖 明 地 換 反



凡		例
……●……	地区	
(街)	街区番号	
1-1	取地・仮設地 借地権等	符号
(1)	自用地	符号
(Δ)		
10.1	刃渡(メー)	トル

1 : 500

0 10 20 30 40 50m

A 3をA 4に縮小

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5月15日

東京法務局町田出張所

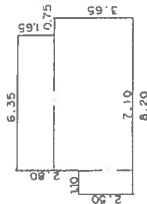
登記官

各階平面図

家屋番号 902-68-10

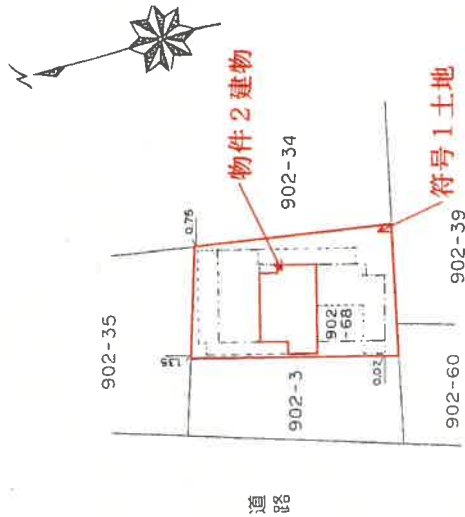
建物図面

建物の所在 八王子市中野上町1丁目902番地68



(J) 面積計算表

$1.65 \times 6.35 = 10.4775$
 $2.50 \times 1.10 = 2.7500$
 $3.65 \times 7.10 = 25.9150$
合計 39.1425
床面積 39.14㎡



建物の存する部分 5階
建物番号 502

附属資料 6

建物図面・各階平面図写

(従前地)

2086

縮尺

申請人

1/250

縮尺

元簿 甲 28 (製作)

作製者

A3をA4に縮小