

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 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 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 30 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 28 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,020,000 11,216,000		2,804,000	62,435	12,635



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市横山町95番地2

建物の名称 エステムコート東京八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横山町95番2の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 22.95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 八王子市横山町95番2

地 目 宅地

地 積 593.54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 344521分の2565



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 29 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】

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 株式会社エステムプランニング

期 限 令和 10 年 1 月 31 日まで

賃 料 月額 7 万 4 千 100 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、B I T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 八王子市横山町 9 5 番地 2

建物の名称 エステムコート東京八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横山町 9 5 番 2 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 2 . 9 5 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 八王子市横山町 9 5 番 2

地 目 宅地

地 積 5 9 3 . 5 4 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 3 4 4 5 2 1 分の 2 5 6 5



令和 8 年(ケ)第 87 号
令和 8 年 5 月 25 日受理
令和 年 **8.7.1** 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 八王子市横山町 9 5 番地 2

建物の名称 エステムコート東京八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横山町 9 5 番 2 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 22.95 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 八王子市横山町 9 5 番 2

地 目 宅地

地 積 593.54 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 344521 分の 2565



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市横山町13番4号 エステムコート東京八王子402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 7,610円 修繕積立金 2,820円	令和8年6月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計62,580円 ☐ 不明 ☐ 遅延損害金	円(年%)
管理費等照会先	株式会社エステム管理サービス		
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	☐ 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 ☐		
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 ☐ 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)	☒ 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

(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 (転貸) ☐ ☐ 全部 ☐	
占有者		☒ 株式会社エステムプランニング ☐ B	
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 (回答書, 契約書写し)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 2年 1月18日	
最初の契約等	契約日	令和 2年 1月18日	
	期間	令和 2年 1月18日から ☒ 令和 4年 1月31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 ☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 8年 2月 1日から ☒ 令和 10年 1月31日まで ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 () ☒ その他 (株式会社エステムプランニング)	
	借主	☒ その他 (株式会社エステムプランニング) ☐ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月金 74, 100円 (毎月15日限り当月分払) ☐ 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 ☐ ☐ 転貸可 ☐	
その他		管理費月額 7, 610円 当初の賃貸人: 株式会社東京日商エステム (建築時の土地所有者) エステム安心クラブ月会費 880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 本室は、私が単身で居宅として使用しています。 2 占有権原は提出した契約書写しのとおりです。契約書を探したのですが見つかりません。

(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 所有者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述、照会回答の結果、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 5月25日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
8年 6月 8日 9:31 - 9:46	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 6月 8日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX 照会書送付(所有者, 原賃借人)
8年 6月24日 9:22 - 9:40	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 : - :		

(特記事項)

■ 令和 8年 6月24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。

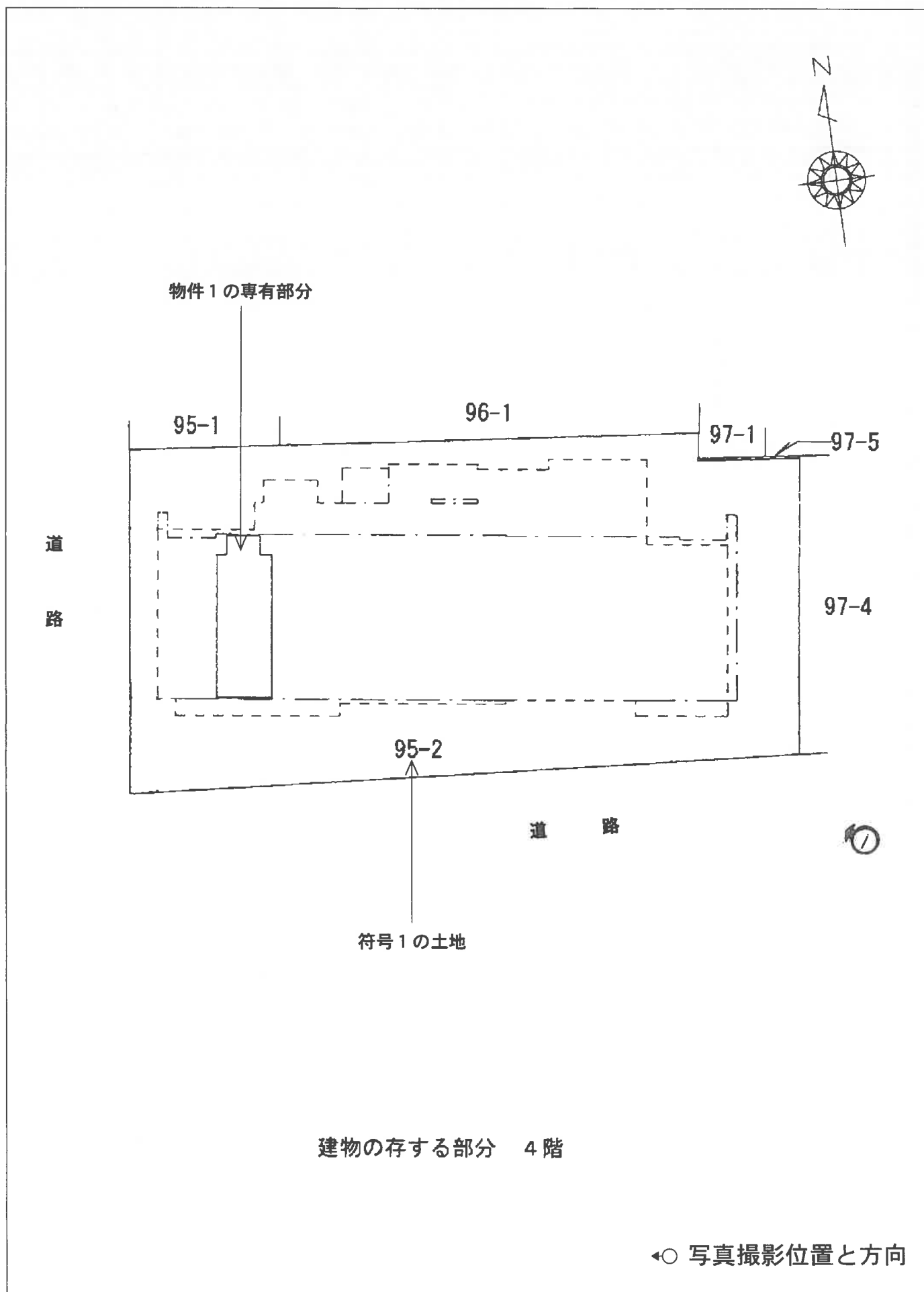
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

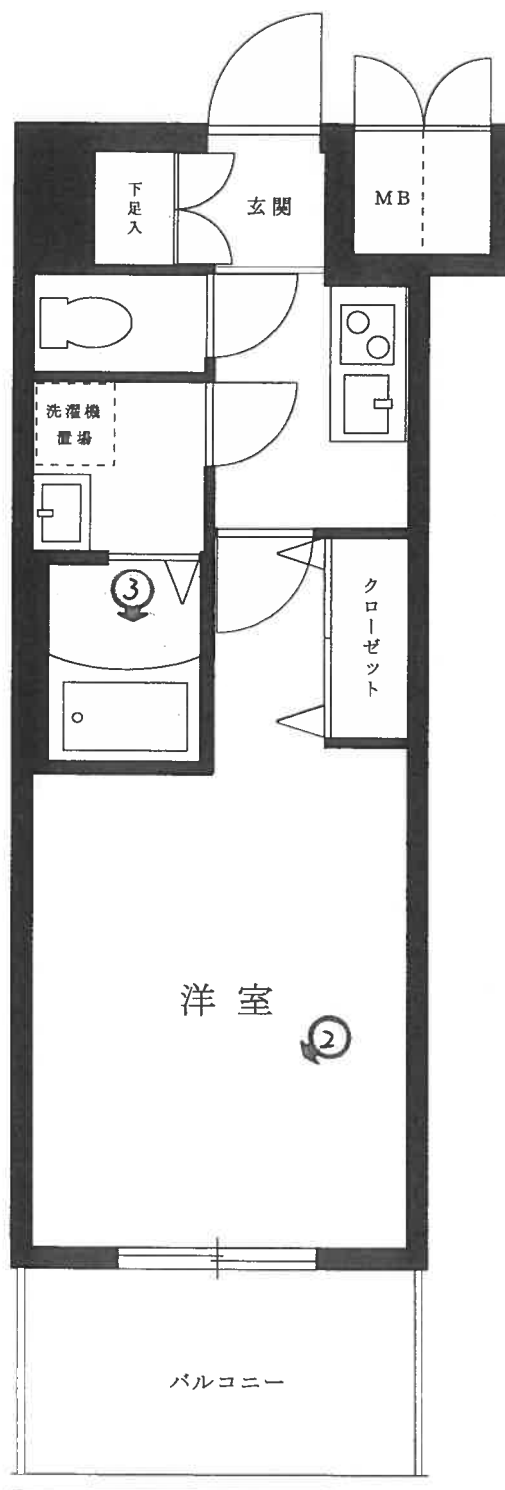
☐

(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)



建物 4 0 2



令和8年（ケ）第87号
令和8年6月24日現地調査
令和8年7月9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 14,020,000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 八王子市横山町 9 5 番地 2

建物の名称 エステムコート東京八王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横山町 9 5 番 2 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 2 . 9 5 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 八王子市横山町 9 5 番 2

地 目 宅地

地 積 5 9 3 . 5 4 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 3 4 4 5 2 1 分の 2 5 6 5

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	J R 中央線・八高線・横浜線「八王子」駅の北西方約680m（徒歩約9分）、京王線「京王八王子」駅の略西方約900m（徒歩約11分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、店舗付共同住宅、店舗付事務所ビル、店舗等が見られる商業地域である。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）	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 商業地域 80% 600% 防火地域 駐車場整備地区、八王子市景観条例、航空法、 中心市街地環境整備区域（複合商業・業務ゾーン）
	※ 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商業・業務ゾーンに存し、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。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	593.54㎡ ほぼ長方形 西側間口約17.8m・奥行約34.7m、南側間口約34.7m。 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約20m舗装国道、南側が幅員約7.5m舗装市道にそれぞれほぼ等高に接面する角地。 ※ 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55年・平成5年・平成23年の住宅地図によれば、本件土地は飲食店等の商業用途の店舗ビルであったと推察される。その後、令和1年に本件建物が建築され、現在に至る。
特記事項	八王子市ハザードマップによれば、本件土地は浸水想定区域内に存し、想定最大規模降雨時に想定される浸水深が公表されている。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エステムコート東京八王子																			
建物の用途	居宅（総戸数 134戸） ※ 2～15階に存する居宅のほかに、1階に店舗が存する。																			
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	令和1年11月22日新築 約7年 約43年																		
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建 <table> <tr> <td>1階</td><td>332.84㎡</td><td></td></tr> <tr> <td>2～7階</td><td>各260.89㎡</td><td>（合計 1,565.34㎡）</td></tr> <tr> <td>8階</td><td>265.21㎡</td><td></td></tr> <tr> <td>9～14階</td><td>各260.89㎡</td><td>（合計 1,565.34㎡）</td></tr> <tr> <td>15階</td><td>158.72㎡</td><td></td></tr> <tr> <td>延床面積</td><td>3,887.45㎡</td><td></td></tr> </table>		1階	332.84㎡		2～7階	各260.89㎡	（合計 1,565.34㎡）	8階	265.21㎡		9～14階	各260.89㎡	（合計 1,565.34㎡）	15階	158.72㎡		延床面積	3,887.45㎡	
1階	332.84㎡																			
2～7階	各260.89㎡	（合計 1,565.34㎡）																		
8階	265.21㎡																			
9～14階	各260.89㎡	（合計 1,565.34㎡）																		
15階	158.72㎡																			
延床面積	3,887.45㎡																			
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 有り（機械式駐車場、平置駐車場） 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 株式会社エステム管理サービス																		
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、駐車場設備等がある。 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	4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	22.95㎡ (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 ※但し、特記事項に留意を要する。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 【合計】 滞 納 額	月 額 7,610円 月 額 2,820円 月 額 10,430円 滞納額合計 62,580円 (令和8年6月12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。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 現況調査報告書のとおり、原賃借人（サブリース会社）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。 ・ 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は最先抵当権に先行するので、賃借権は買受人に引受けとなる。	

専有部分の 利用状況等	・ 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：令和8年2月1日～令和10年1月31日までの2年間 月額支払賃料：74,100円 敷金：無し 月額管理費：7,610円 特約：転貸することができる。 ※ 原賃借人（サブリース会社）から提出された「転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約書」には、月額支払賃料のほかに月額管理費の記載があったので、同社社員に確認したところ管理費は契約書記載のとおりであるとの陳述を得た。 (転借人) 契約期間：令和8年2月1日～令和10年1月31日までの2年間 月額支払賃料：78,000円 敷金：無し 月額管理費：7,610円
特記事項	① サブリース契約に関する留意事項等（空室時の家賃について） a. 賃貸人（所有者）と原賃借人（サブリース会社）との間の契約内容については、「転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約書」の第1条で「空室時の家賃は支払わないものとする。」との記載が存在することに留意を要する。 b. 原賃借人（サブリース会社）の社員に確認したところ、空室時の家賃の授受については、契約書記載のとおりであり、前所有者である当初の賃貸人と原賃借人との間で締結していた契約を現在の所有者にも引き継いでいるとのこと。 ② 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。

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				
535,000円/㎡	× 1.05	× 593.54㎡	× 1.00	× $\frac{2,565}{344,521}$	= 2,480,000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5-11） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 520,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} = 535,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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%

個別格差率（1.00+0.05=1.05）

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
10,600,000円	2,480,000円	×1.50	×1.04	×1.00	= 20,400,000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で築浅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 : 1.04 (4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 : $1.04 \times 1.00 \times 1.00 = 1.04$
(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もので、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。

《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	
2,030,013円 (12.41%)	732,910円	4.4%	16,157,334円	0.8864	14,321,861円 (87.59%)	16,351,874円 =16,350,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.041)^3} = 0.8864 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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19.9%）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。同種の単身者向けの中古マンションの取引市場及び中心的な需要者の取引行動、投資用賃貸マンションの市場動向と最近の価格動向等を総合的に考慮のうえ、本件においては、収益価格を重視し、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	20,400,000円
② 収 益 価 格	16,350,000円
③ 調整後の価格	17,700,000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
17,700,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.99		= 14,020,000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5-11) 】

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	八王子市横山町119番2 「横山町9-13」
1 m ² 当 た り の 価 格	520,000円/m ²
地 積	118m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北22m国道
交通施設との接近状況	「八王子」駅 580m
法 令 上 の 制 限	商業(80,600)、防火地域
周辺土地の利用の現況	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

N

公示地 5-11

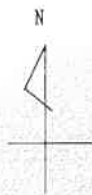
対象不動産

縮尺 1/15,000

株式会社 昭文社 発行

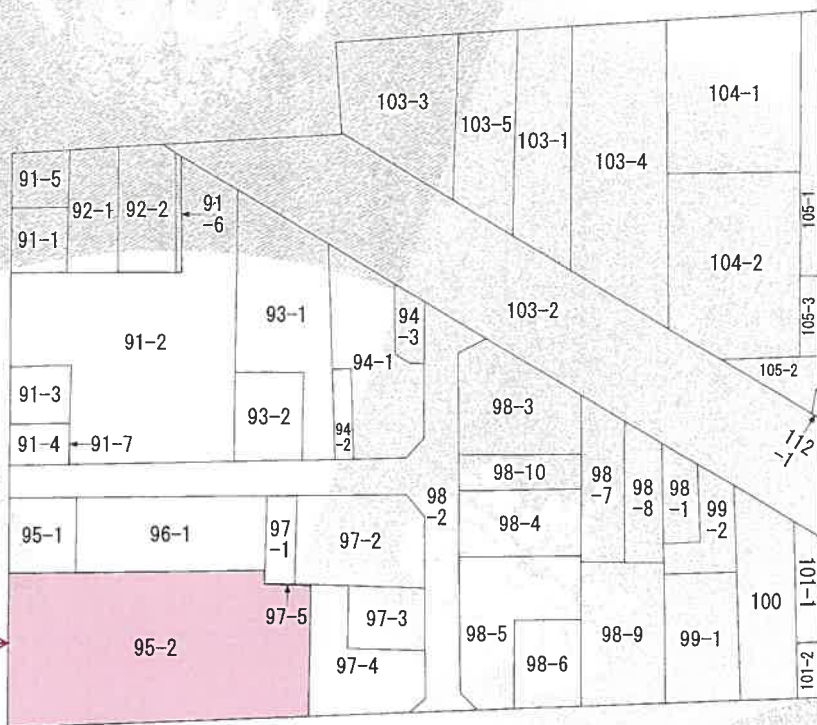
都市地図より複製

八王子市



道

符号 1 土地 (敷地権)



(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。

地番
区域見出

横山町

請 求 部 分	所 在				八王子市横山町		地 番	95番2				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 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		

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26日

東京法務局立川出張所

整理番号: H15964-1

登記官

(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小

登記年月日：平成30年5月1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26日

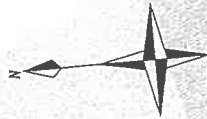
東京法務局立川出張所

登記官

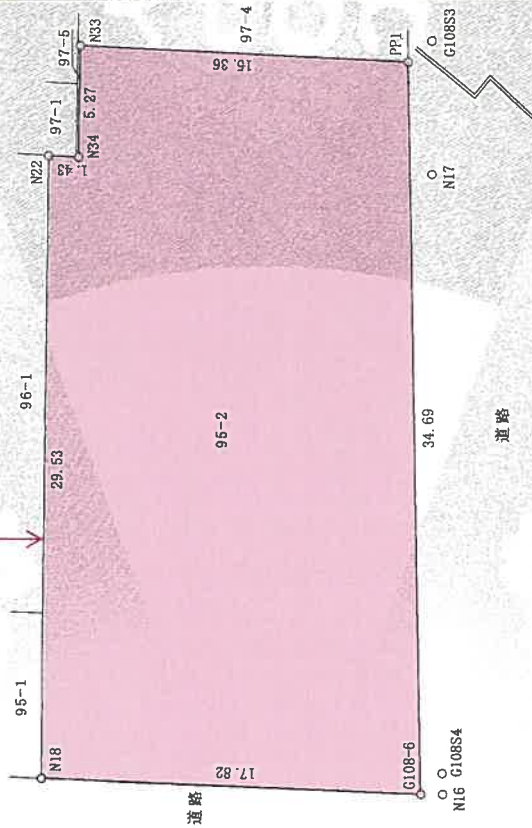
A3をA4に縮小

図面所在地
土地積算

地番	95-2
土地の所在	八王子市横山町



符号 1 土地 (敷地権)



面積計算

地番	境界線種	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
95-2							
測点名	境界線種	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
G108-6	国道金属プレート	-37700.309	-45248.038	-20.199	913965.119562		
PP1	金属プレート	-37702.838	-45213.434	12.684	-573487.196856		
N33	金属プレート	-37687.625	-45211.278	15.771	-713027.065338		
N34	計算点	-37687.067	-45216.520	1.979	-89483.493080		
N22	民コンクリート杭	-37685.646	-45216.314	4.428	-200217.838392		
N18	金属プレート	-37682.639	-45245.691	-14.663	663437.567133		
估面積					1187.093029		
面積					593.5465145		
地積					593.546 m ²		

面積一覧表

地番名	面積
95-2	593.5465145 m ²
合計	593.5465145 m ²

境界点・引照点	種類	X座標	Y座標
G108S3	鉄杭 (準観点)	-37704.923	-45198.618
G108S4	市金属板 (準観点)	-37701.379	-45247.114
N16	金属板	-37701.306	-45248.110
N17	金属板	-37703.446	-45218.821

この図面に使用した基本三角点等は、八王子市が管理する基準点成果を使用したものである。縮尺系数0.999924J

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

250

(平成30年4月16日作成)

登記年月日：令和2年1月23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26日

東京法務局立川出張所

登記簿

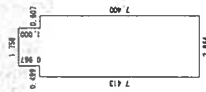
A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 横山町95番地の402

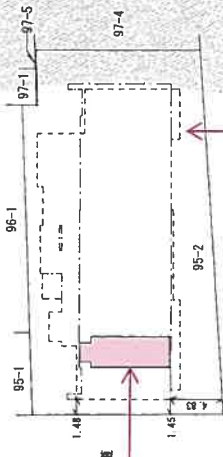
建物の所在 八王子市横山町95番地2



求積表

1.758 × 0.987	=	1.7351460
2.257 × 0.013	=	0.0293410
2.864 × 7.400	=	21.1936000
計		22.9580870

床面積 22.95 m²



物件1 専有部分建物

建物の存する部分 4階

符号1 土地(敷地権)

作成者

土地家屋調査士

(令和1年12月19日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500