

## 令和7年（ヌ）第110号①

### 売却単位について

令和7年（ヌ）第110号事件は、売却対象が

- ① 物件1
- ② 物件2, 3

の2単位に分かれております。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

### 入札金額について

この物件については、民事執行法63条2項の買受申出の保証があるので、入札金額が期間入札の公告書記載の「法63Ⅱ①の申出額（170万円）」以上の額でなければ、物件を買い受けることができません。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

## 期間入札の公告

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 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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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 6月24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12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	440,000 352,000		88,000	18,380	3,916
	1,700,000		(法63Ⅱ①申出額)		
備考	法63条2項1号の申出保証あり、1,700,000円以上の額でなければ物件を買い受けることはできません。				
<p>固定資産税及び都市計画税は、物件全体（持分部分ではない）についての課税額である。</p>					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市中野山王二丁目1508番地

建物の名称 アートイン八王子

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野山王二丁目1508番の105

建物の名称 105

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 15.60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 八王子市中野山王二丁目1508番

地 目 宅地

地 積 617.85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 10000分の198

共有者 株式会社N-Nine 持分93分の50





## 《 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 八王子市中野山王二丁目1508番地

建物の名称 アートイン八王子

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野山王二丁目1508番の105

建物の名称 105

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 15.60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 八王子市中野山王二丁目1508番

地 目 宅地

地 積 617.85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 10000分の198

共有者 株式会社N-Nine 持分93分の50



令和 7年(又)第110号-1  
令和 7年10月20日受理  
令和 7年 12月12日提出  
(評価人 猿 橋 正 和)

# 現況調査報告書

(物件1)

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 八王子市中野山王二丁目1508番地

建物の名称 アートイン八王子

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野山王二丁目1508番の105

建物の名称 105

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 15.60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 八王子市中野山王二丁目1508番

地 目 宅地

地 積 617.85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 10000分の198

共有者 株式会社N-Nine 持分93分の50





占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■A	
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 <input type="checkbox"/>	
■関係人(A(占有者), B・C(関係人))の陳述/■提示文書(回答書, 契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 5年12月25日	
最初の契約日	令和 5年12月25日	
契約等期間	令和 5年12月25日から ■令和 7年12月24日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他の者(クレアステート株式会社)	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )	
賃料・支払時期等	毎月金53,700円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( )分( )円 <input type="checkbox"/> 相殺( )分( )円	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金( )円 <input type="checkbox"/> 保証金( )円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	管理費月額3,300円	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 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
A (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物は、私が居宅として使用しています。</li> <li>2 占有権原は提出した回答書及び提示した契約書のとおりです。私が賃貸借契約書を締結した時の貸主はクレスト株式会社（本件建物の前所有者）です。その後に所有者が変わったことは知りません。株式会社N-Nine（現所有者）からは何の通知もありません。</li> <li>3 私は生活保護受給中で、家賃は市役所から直接貸主に支払われています。</li> </ol>
B (八王子市役所職員)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の賃料は、現在もクレスト株式会社に振り込まれています。</li> <li>2 株式会社N-Nineからは何らの通知もなく、所有者の変更を知りませんでした。</li> </ol>
C (関係人)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、本件建物の前所有者であるクレスト株式会社の社員です。</li> <li>2 当社は、本件建物を株式会社N-Nineに売却し、賃貸人たる地位も同社に承継しました。当社と同社の間では、賃貸人たる地位を承継したことの通知や契約関係の更新、賃料振込先の変更手続きなどをすべて同社が行う約束になっていましたが、同社が何もしなかったため当社も困惑しています。Aさんとの賃貸借契約を当社が締結していることもあり、賃貸借をやめるわけにも行かず、賃料は預かり金として振込を受け付けています。</li> <li>3 当社も株式会社N-Nineに連絡を取ろうとしましたが、連絡が取れない状態です。</li> </ol>

(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

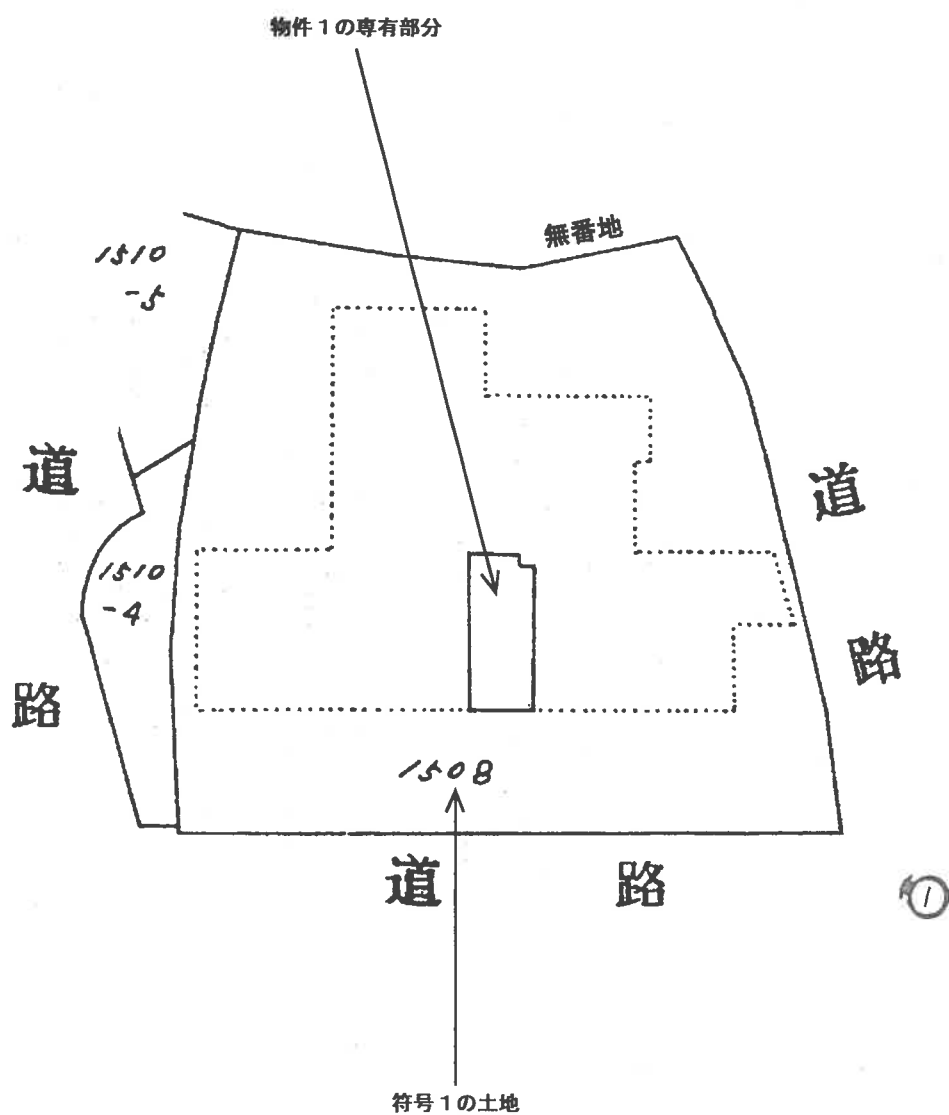
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札の表示はない。
- 3 ライフライン調査の結果、契約者は「A」で、供給開始日は令和5年12月26日である。
- 4 関係人の陳述は前記のとおりである。
- 5 所有者に照会書を送付したが、宛所尋ね当たらずで届かなかった。また、所有者代表者に照会書を送付したが、回答を得られなかった。
- 6 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 7 関係人の陳述を総合すると、賃貸人たる地位の承継は前所有者と現所有者の間で合意が成立しているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

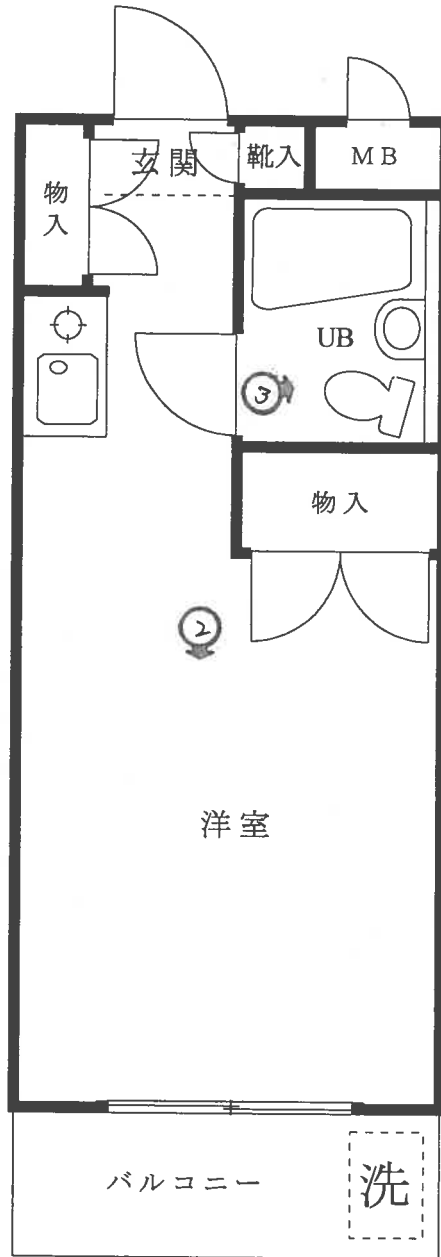
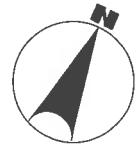
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月20日 ： - ：	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年10月29日 10：13-10：27	物件所在地	物件確認，外観写真撮影，物件調査，占有調査，照会書差し置き
7年10月29日 ： - ：	当 庁	管理費等調査照会FAX 照会書送付(所有者)
7年11月10日 ： - ：	当 庁	照会書送付(所有者代表者)
7年11月19日 10：11-10：27	物件所在地	物件調査，占有調査，写真撮影，図面作成，Aに面接聴取，評価人同行
7年11月20日 ： - ：	当 庁	Bから電話聴取
7年11月21日 ： - ：	当 庁	照会書送付(クレアステート株式会社)
7年12月 8日 ： - ：	当 庁	Cから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月19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)



←○ 写真撮影位置と方向



◀○: 写真撮影位置と方向



NO. 1

---

Lined writing area for NO. 1.



NO. 2

---

Lined writing area for NO. 2.



NO. 3

---

Lined writing area for NO. 3.

令和7年(ヌ)第110号

[物件1]

令和7年11月19日 現地調査

令和7年12月17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

物件番号	評価額
1 (持分)	金 440,000円

- 1 物件1は、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		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 八王子市中野山王二丁目1508番地

建物の名称 アートイン八王子

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野山王二丁目1508番の105

建物の名称 105

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 15.60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 八王子市中野山王二丁目1508番

地 目 宅地

地 積 617.85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 10000分の198

共有者 株式会社N-Nine 持分93分の50



## 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	<p>J R 中央線「八王子」駅の北西方道路距離約2.9km、最寄りバス停から約450m（徒歩約6分）に位置する。</p> <p>（附属資料「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>近隣は中央自動車道の南方、国道16号の西方に位置する戸建住宅のほか、中層共同住宅等も見られる住宅地域である。北側は緑地や墓地等が存する傾斜地で、周辺は入り組んだ狭隘な道路が目立つ。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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>市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 八王子市景観計画区域</p>
画地の状況	<p>地積 形状等 間口・奥行等</p> <p>地勢 その他</p>	<p>617.85㎡ 略台形状の角地 北東側：間口約26m・奥行約19～26m 南東側：間口約26m・奥行約26m 現状、東端に辺長約3mの隅切りが存するが、当該部分は符号1土地の一部である。 丘陵地に所在するが、符号1土地は概ね平坦。 符号1土地を直接求積した地積測量図は法務局に備え付けられていない。</p>
接面道路の状況等	<p>北東側：現況幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に約0～0.7m低く接面する。2項道路であるが符号1土地側はセットバック不要である。</p> <p>南東側：幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当）に概ね等高に接面する。当該私道の持分は有していないが、八王子市役所まちなみ整備部建築指導課で確認したところ、角地における建蔽率の緩和は適用されるとのことであった。</p>	
土地の利用状況等	<p>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。</p> <p>（建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）</p>	

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	有り
	下 水 道	有り
土地の履歴等	<p>過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和54年当時はアパート、倉庫等として、同62年当時はアパート等として利用されていたことが確認された。</p> <p>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。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、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。</p> <p>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。</p>	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 東端付近に電柱（1本）が存するほか、北側には墓地が近接する。</li> <li>○ 符号1土地は該当しないが、東方約20mは土砂災害警戒区域に、東方約30mは土砂災害特別警戒区域に指定されている。</li> <li>○ 八王子市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0.5m未満の区域に該当する。</li> </ul>		

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	アートイン八王子															
建物の用途	共同住宅（総戸数51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	昭和63年4月6日新築 約38年 約12年														
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>1階</td><td>248.02㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>213.12㎡</td></tr> <tr><td>3階</td><td>213.12㎡</td></tr> <tr><td>4階</td><td>181.91㎡</td></tr> <tr><td>5階</td><td>123.69㎡</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延</td><td>979.86㎡</td></tr> </table>		1階	248.02㎡	2階	213.12㎡	3階	213.12㎡	4階	181.91㎡	5階	123.69㎡	<hr/>		延	979.86㎡
1階	248.02㎡															
2階	213.12㎡															
3階	213.12㎡															
4階	181.91㎡															
5階	123.69㎡															
<hr/>																
延	979.86㎡															
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付等 特になし														
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り なし 集合郵便受														
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 そ の 他	有り 委託 クラシテ株式会社 管理員室がある。														
管理の状況	普 通															
特 記 事 項	○検査済証の交付（昭和63年4月8日）記録がある。 ○オートロックは設置されていない。															

## (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階の中央部に位置する中間住戸 (採光及び開口部は南側)	
床面積	専有面積15.60㎡(登記記載)	
間取り	1R ミニキッチン、洋室、3点ユニット、物入等	
バルコニー等	南側にバルコニーがあるが、南側の地盤面より低い。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス貼、ペイント等 カーペット、クッションフロア等 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 修繕積立金 合計 滞納額等 備考	月額 7,500円 月額 5,500円 月額 13,000円 合計221,000円(令和7年10月29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、賃借権が買受人に引受けとなるものとして評価を行った。  なお、現在の支払賃料53,700円は当該マンションの他住戸の支払賃料等と比較すると割高である。	
特記事項	○天井には以前取り付けられていたと思われる照明器具の跡(変色等)が見られた。 ○3点ユニットの入口には段差があり、バリアフリーの住戸となっていない。また、東側が下り天井となっている。	

## 第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物であり、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 (円/m <sup>2</sup> ) ア	床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
350,000	× 15.60	× 0.23	= 1,260,000

※ 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38年、経済的残存耐用年数約12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。

$$\text{現価率} : \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 + (1-0.05) \times \frac{12}{(38+12)} \times (1-0.20) = 0.23 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{matrix}$$

- ・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				
112,000	× 1.03	× 617.85	× 1.0	× 198/10,000	= 1,410,000

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-79】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 109,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{96} & = & 112,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7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（方位）を考慮した。

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。

- ・角地 +3% (1.03)
- ・道路より低い部分がある -2% (0.98)
- ・方位 +4% (1.04)
- ・墓地に近接する -2% (0.98)

※ 隅切りに供されている部分は、面積割合が僅少であることから減価要因とはしなかった。

$$\text{相乗積：} 1.03 \times 0.98 \times 1.04 \times 0.98 = 1.03 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地積：登記数量による。

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。

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 (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= $(ア+イ) \times ウ \times エ \times オ$
1,260,000	+ 1,410,000	× 1.0	× 0.95	× 1.0	= 2,540,000

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：必要なし

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 0.95（1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： $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$ （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）

目的物件は賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益性からやや乖離しており、標準的水準へと補正すべきと考えられるため、補正を行って収益還元法を適用する。

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ため、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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ×オ	
377,175 (23.7%)	148,740	9.2%	1,568,237	0.7743	1,214,286 (76.3%)	1,591,461 = 1,590,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.089)^3} = 0.7743 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

本件は1Rのマンションであるが、収益価格がやや低位に求められた。本件評価においては、周辺マンションの売買事例、売り希望価格、同種のマンションの需給状態等を勘案した結果、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	2,540,000円
② 収益価格	1,590,000円
③ 調整後の価格	2,000,000円

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に、共有持分、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 （円）	共有持分	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 （敷金等）	評価額 （円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ=ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2,000,000	× 50/93	× 0.7	× 0.8	× 0.73	× 1.0	440,000

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 共有持分：登記記載による。

ウ 市場性修正：売却対象の共有持分割合のほか、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修正を行った。(0.7)

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た修正を行った。(0.8)

オ 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測滞納相当額を考慮した修正を行った。(0.73)

カ 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。  
本件の場合には必要なし。

## 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-79」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市中野山王2丁目2034番8 「中野山王2-21-6」
1 m <sup>2</sup> 当 た り の 価 格	109,000円/m <sup>2</sup>
地 積	154m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	南4.6m 市道
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 3.1km
法 令 上 の 制 限	1住居(60、200)、準防火
周辺の土地の利用の現況	一般住宅のほかアパートもある住宅地域

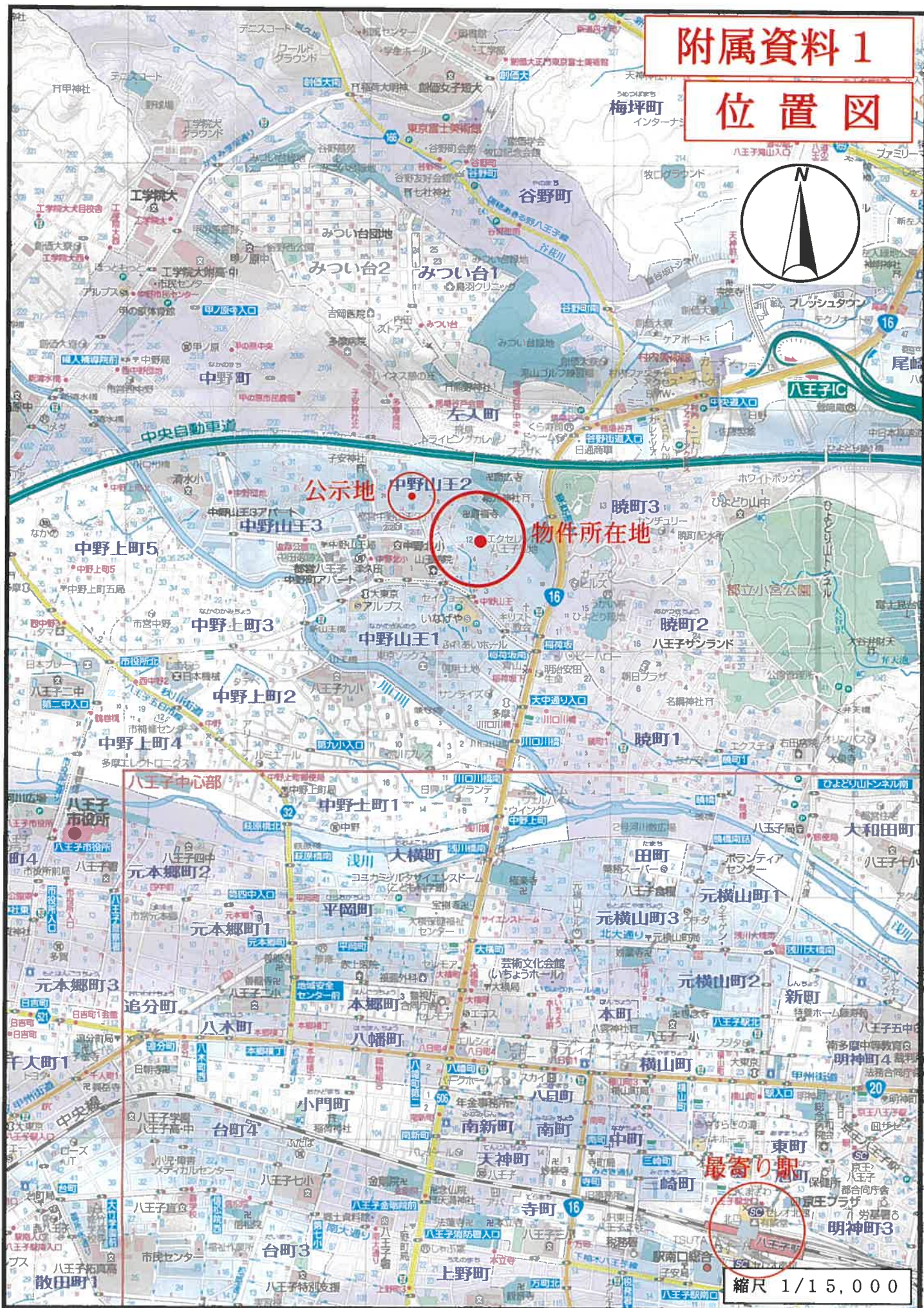
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

# 附属資料 1

## 位置図



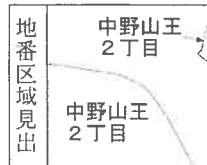
縮尺 1/15,000

株式会社昭文社発行 都市地図より 複製

イ 1500-2    ハ 1510-9    ホ 1501-5    ト 1531-8    テ 1486-18    ナ 1486-2  
 ロ 1502-8    ニ 1501-12    ヘ 1531-1    チ 1486-17    ネ 1486-19    につく



(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	八王子市中野山王二丁目		地番	1508番		
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7年10月21日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：3-3

(1/2)

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：昭和63年4月21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倉管轄)

令和7年10月21日 東京法務局町田出張所

登記官

# 附属資料 3

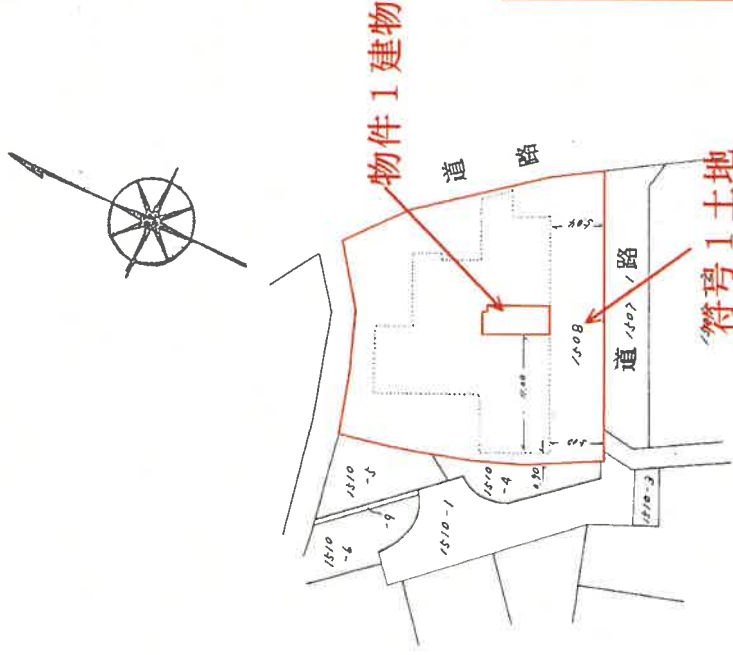
## 建物図面・各階平面図写

昭和拾参年四月貳拾日

### 建物図面

家屋番号  
中野山王2丁目  
1508番の105

建物の所在  
八王子市中野山王2丁目1508番地



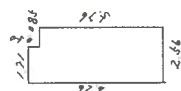
建物の存する部分 1階 105号

213400

縮尺 1/500

申請人

### 各階平面図



床面積

$$1.71 \times 0.40 = 0.6840$$

$$2.56 \times 0.76 = 1.9456$$

$$\underline{\quad\quad\quad} = 1.5^{\ast}6006$$

単位:メートル

縮尺 1/250

作製者

昭和63年 4月 16日(制作)

A3をA4に縮小