

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 9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 7年 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 8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 7年 7月23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 7年 7月 9日 午前10時00分から 令和 7年 7月11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 7年 6月 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,740,000 10,192,000		2,548,000	49,364	10,305
	</				



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市明神町四丁目 19 番地、18 番地 1

建物の名称 MAX I V 八王子 DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 明神町四丁目 19 番の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 19.22 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 八王子市明神町四丁目 19 番

地 目 宅地

地 積 218.90 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市明神町四丁目 18 番 1

地 目 宅地

地 積 512.56 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 189083 分の 2126



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 189083分の2126



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【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、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 八王子市明神町四丁目19番地、18番地1

建物の名称 MAXIV八王子DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 明神町四丁目19番の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.22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 八王子市明神町四丁目19番

地 目 宅地

地 積 218.90平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市明神町四丁目18番1

地 目 宅地

地 積 512.56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 189083分の2126



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 189083分の2126



令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 2 月 25 日受理
令和 7 年 4 月 9 日提出
(評価人 松岡利喜雄)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 中 田 健

(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 八王子市明神町四丁目19番地、18番地1

建物の名称 MAXIV八王子DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 明神町四丁目19番の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.22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 八王子市明神町四丁目19番

地 目 宅地

地 積 218.90平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市明神町四丁目18番1

地 目 宅地

地 積 512.56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 189083分の2126



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 189083分の2126



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市明神町4丁目26番1号 MAXIV八王子DUE506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(空室)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 4,300円 修繕積立金 1,100円 インターネット使用料 864円	令和7年3月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計6,264円 ☐ 不明 ☒ 遅延損害金102円(年14.6%)	
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス		
その他の事項			
敷地権	符号1・2		
現況地目	☒ 宅地(符号1・2) ☐ 公衆用道路(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・2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項	管理組合が符号2の土地の一部を賃貸し、コインパーキングとして使用されている		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (元賃貸借人社員)	1 私が提出した当社の回答書記載のとおり、本件建物は当社が所有者から賃貸借人として賃借・転貸していましたが、賃貸借契約書12条2項により競売を理由として2月28日に賃貸借契約を解除しました。現在、本件建物は空室です。

(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 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、電気及び水道は停止している。なお、2月28日の時点では転借人による水道の供給契約があったと思われる。
- 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、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、前記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。
- 7 なお、本件建物は、2月28日までは株式会社MAXIVが賃借しており、月額賃料は67,680円であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月25日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年 2月28日 : - :	当 庁	照会書送付(原賃借人)
7年 3月13日 : - :	当 庁	管理費等調査照会FAX 照会書送付(所有者)
7年 3月19日 12:50-13:05	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
7年 3月26日 8:56- 9:18	物件所在地	物件調査
7年 4月 1日 11:00-11:05 16:00-16:05	株式会社MAXIV (新宿区西新宿)	関係人に面接聴取, 合鍵借用 合鍵返却
7年 4月 1日 13:00-13:14	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 : - :		

(特記事項)

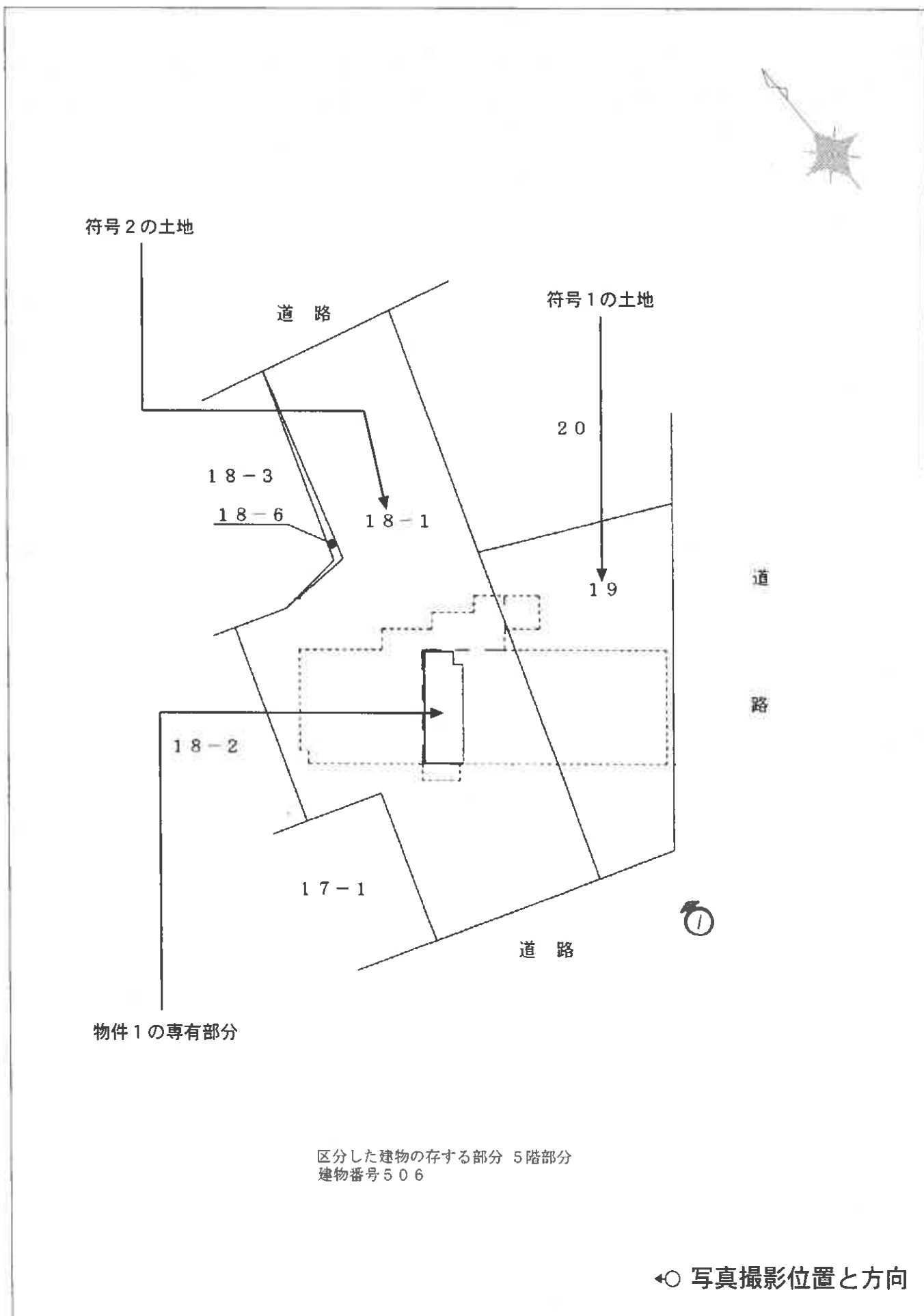
■ 令和 7年 3月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠着手させた。

■ 令和 7年 4月 1日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、株式会社MAXIVが提供した合鍵を用いて建物内に立ち入った。

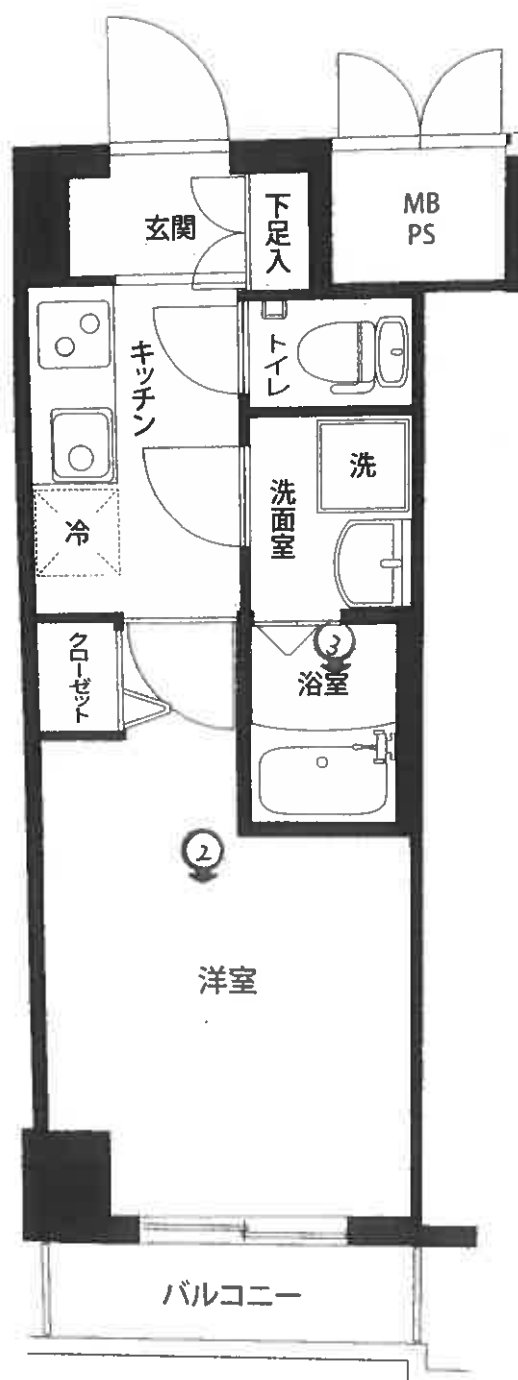
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



(間取図)



◀○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和 7 年(ケ)第 19 号
令和 7 年 3 月 26 日 現地調査 (1 回目)
令和 7 年 4 月 1 日 現地調査 (2 回目)
令和 7 年 4 月 11 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 松岡 利喜雄

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 12,740,000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 八王子市明神町四丁目19番地、18番地1

建物の名称 MAXIV八王子DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 明神町四丁目19番の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.22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 八王子市明神町四丁目19番

地 目 宅地

地 積 218.90平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八王子市明神町四丁目18番1

地 目 宅地

地 積 512.56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 189083分の2126

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 189083分の2126

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1及び2）の概況及び利用状況等

位置・交通	京王線「京王八王子」駅の北東方・道路距離約500m（徒歩約6分）及びJR中央線「八王子」駅の北東方・道路距離約950m（徒歩約12分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。		
付近の状況	近隣は、八王子市中心部よりやや北方に位置し、国道20号線沿いに中高層のマンションや店舗事務所付マンションのほかに店舗・事務所ビル等も見られる路線商業地域である。当地域の北方には浅川が流れている。		
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	<国道20号線から20mまで> 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 立地適正化計画(居住誘導区域)	<国道20号線から20m超> 市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 立地適正化計画(居住誘導区域)
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	731.46㎡（符号1及び2土地の合計） 不整形 間口約23m、奥行約23m （上記間口、奥行は南東側道路からの概測による。） ほぼ平坦 法務局で調査したところ、符号1土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかった。	
接面道路の状況等	南東側で幅員約22m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、南側で幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に、北側で幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条第2項)とほぼ等高にそれぞれ接面する三方路画地。 なお、北側の道路は建築基準法第42条第2項道路であるが、本件マンションの敷地側はセットバック済と認められる。		
土地の利用状況等	◇ 符号1及び2土地は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	あ り あ り あ り
土地の履歴等	◇ 土地登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、符号1土地の昭和48年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、平成27年からは本件マンションの建設会社及び区分所有者であり、符号2土地の昭和24年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、平成27年からは本件マンションの建設会社及び区分所有者であった。 また、昭和55年版の住宅地図では、符号1土地は一般住宅の敷地、符号2土地は空地であり、平成25年版の住宅地図では、符号1及び2土地ともに一般住宅の敷地であったことがわかった。	
特 記 事 項	◇ 本物件は、八王子市景観計画に基づく重点地区「浅川沿川地区（背景保全区域）」内に存するため、建築物の新築・増改築、工作物の新設・増改築、開発行為、木竹の伐採、土石等の採取・堆積等で一定規模以上のものは、八王子市に届け出る必要がある。 ◇ 本物件は、国道20号線から20mまでは近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)、国道20号線から20m超は第二種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)に指定されており、本物件はこの2つの用途地域に跨っている。本件マンションの建築計画概要書によると、全体の約74%が近隣商業地域内にあり、約26%が第二種住居地域内となっている。 ◇ 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について対象地は0.5m～1.0mの浸水想定区域に該当している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV八王子DUE			
建物の用途	居宅（総戸数 89 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29年10月11日新築 約8年 約42年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建			
	1階	218.79 m ²	8階	133.00 m ²
	2階	196.61 m ²	9階	133.00 m ²
	3階	196.10 m ²	10階	133.00 m ²
	4階	154.26 m ²	11階	133.00 m ²
	5階	133.00 m ²	12階	133.00 m ²
	6階	133.00 m ²	13階	133.00 m ²
	7階	133.00 m ²	14階	133.00 m ²
	延床面積			2,095.76 m ²
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	あ り あ り（但し、台数に限りあり） オートロック、集合郵便受、宅配ボックス 駐輪場、ゴミ置場等		
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	あり 委託 株式会社メイプルリビングサービス 管理人室あり		
管理の状況	普通			
特記事項	◇ 本件建物については検査済証の交付記録がある。			

(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	5階に位置する中間部屋(採光は南西の一面)		
床 面 積	専 有 面 積	19.22㎡(登記記載)	
間 取 り	1K (洋室、キッチン、洗面室、浴室、トイレ等)		
バルコニー等	南西側にバルコニーがある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 キッチン・洗面所・浴室・トイレ等	
保守管理の 状態	概ね普通 ※但し、空室の状態であるため、特記事項に留意を要する。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 インターネット利用料 合 計 滞 納 額 備 考	月 額 月 額 月 額 月 額 滞納額合計 上記滞納額に遅延損害金102円(年利14.6%)が 加算される。今後も滞納が続くことがありうる。	4,300 円 1,100 円 864 円 6,264 円 6,264円 (令和7年3月17日現在)
専有部分の 利用状況等	◇ 物件1専有部分は、所有者が空室の状態で所有し占有している(詳細は「現況調査報告書」参照)。		
特 記 事 項	◇ 室内は、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。 ただし、空室の状態であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。		

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／㎡） ア	床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
453,000	× 19.22	× 0.82	= 7,140,000

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 再 調 達 原 価 ： 再調達原価は共用部分等を含む。

イ 床 面 積 ： 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 ： 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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、専有部分内部の状態、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

- ・ 経過年数約8年、経済的残存耐用年数約42年、観察減価率5%、残価率10%

$$\text{現価率} : \text{〈残価率〉} + \text{〈耐用年数に基づく方法〉} \times \text{〈観察減価〉} \\ 0.1 + (1 - 0.1) \times 42 / (8 + 42) \times (1 - 0.05) = 0.82$$

(小数第3位を四捨五入)

② 敷地権価格（符号 1 及び 2 の土地）

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				
357,000	× 0.98	× 731.46	× 1.00	× 2,126 / 189,083	= 2,880,000

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。

【 基準地 八王子(都) 5－5 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 245,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/103 \times 100/70 & = & 357,000 \text{ 円/㎡} & & & & \\
 & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & & &
 \end{array}$$

時点修正： 令和6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： 基準地は角地で優る。

地域格差： 基準地の所在する地域は対象地域に比較して環境・交通接近条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

形状(不整形)(-5)、三方路(+6)、容積率(-3)

$$\text{相乗積: } 0.95 \times 1.06 \times 0.97 \div 0.98 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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を考慮して、必要なしと判断した。

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
7,140,000	+ 2,880,000	× 1.60	× 1.03	× 1.00	=16,510,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正： 1.60 （当該マンション及び周辺類似地域に所在する同類型の中古マンションの売買事例や売り希望価格などを参考に、価格補正を行った）

エ 個別格差

階層別補正： 1.03 （5階）※ 基準階：2階

位置別補正： 1.00 （5階に位置する中間部屋（採光は南西の一面））

その他補正： 1.00 （必要なし）

相乗積： $1.03 \times 1 \times 1 = 1.03$
（小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正： 1.00 （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はないが、その潜在的な収益力を把握するため、賃貸借を想定することにより、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、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。

《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	
2,312,244円 (14.6%)	803,163円	5.0%	15,581,362円	0.8713	13,576,041円 (85.4%)	15,888,285円 = 15,890,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 0.047)^3} = 0.8713 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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。

本件においては、対象不動産が収益目的のワンルーム型マンションであることを考慮して、収益価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	16,510,000円
② 収 益 価 格	15,890,000円
③ 調 整 後 の 価 格	16,080,000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 (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
16,080,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99		=12,740,000

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 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て修正を行った。

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他控除： 買受人の引き受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。
(敷金等)

第6 参考価格資料

【指標とした基準地価格】

	基準地価格	八王子(都) 5-5
価 格 時 点	令和6年7月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	八王子市元横山町3丁目361番27 「元横山町3-10-1」	
1 m ² 当たりの価格	245,000円/m ²	
地 積	389m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	店舗、事務所、共同住宅の混在する路線商業地域	
前 面 道 路 の 状 況	南18m市道 東側道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	八王子 1.2km	
法 令 上 の 制 限	近商 (80, 300) 準防 高度	

第7 附属資料の表示

位置図

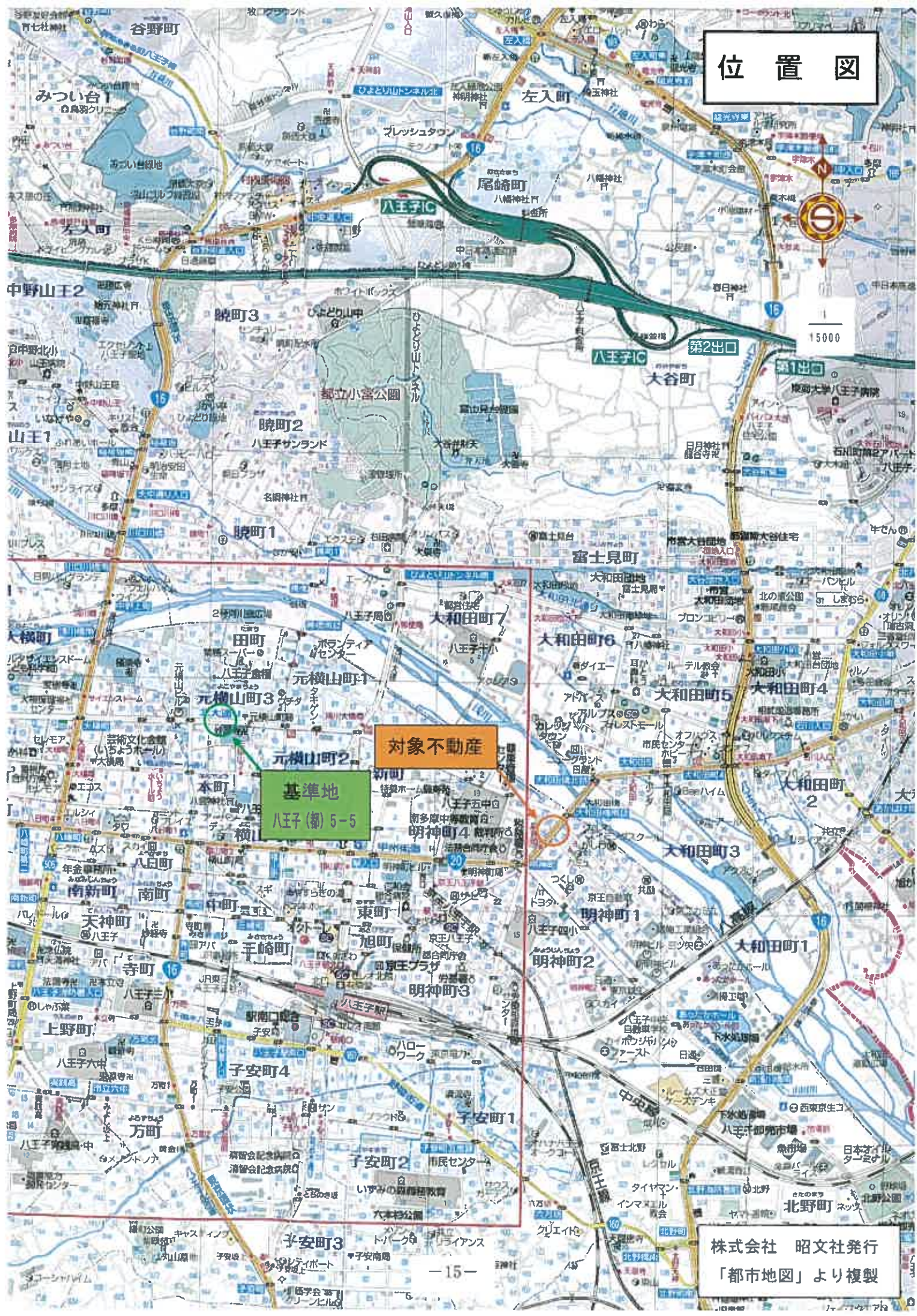
公図写

地積測量図写 (符号2土地)

建物図面・各階平面図写

以 上

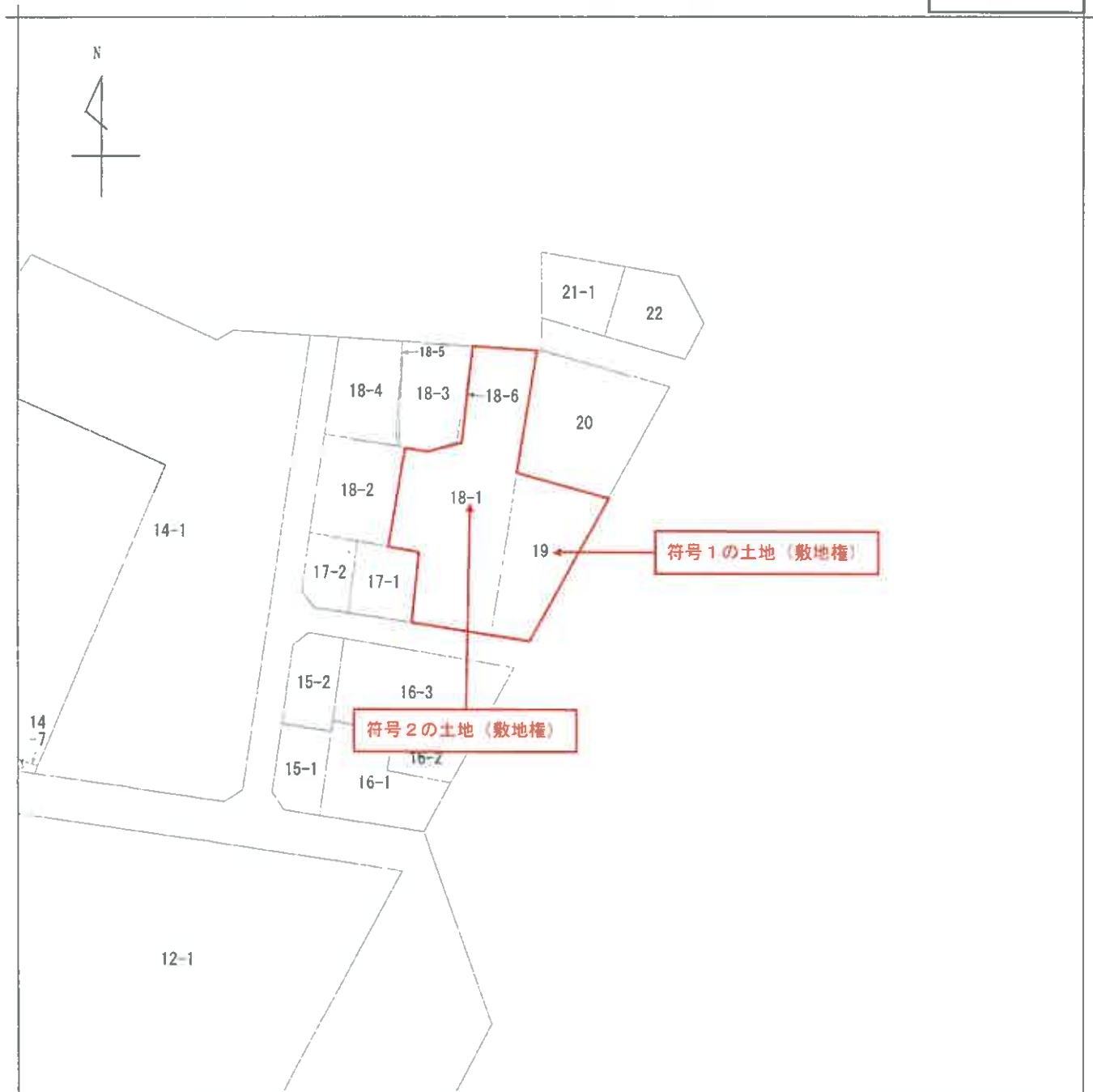
位置図



対象不動産

基準地
八王子(都)5-5

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



(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 分	所 在	八王子市明神町四丁目				地 番	19番			
出 力 縮 小	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	旧上地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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7年1月20日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：W83174

登記官

(1/1)

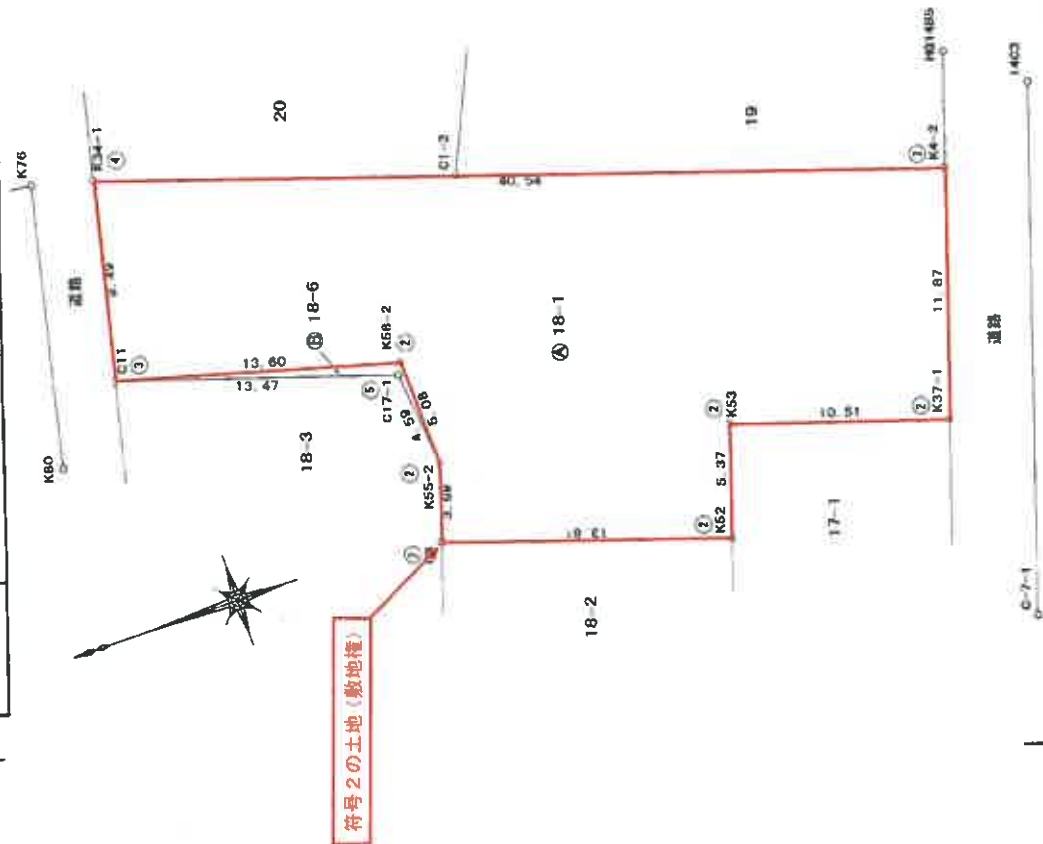
これは図面に記載されている内容を説明した地籍図である。
 令和7年3月7日 東京地籍部八王子支所

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 18-1-6

土地の所在 八王子市明神町四丁目



地番	X	Y	面積	符号
18-1	544.184	496.280	512.564565	512.56
G11	542.027	505.526	5432.777160	9.49
K34-1	503.526	492.811	-20553.676106	40.56
K4-2	507.268	481.538	-17134.545659	11.87
K37-1	517.270	484.750	6018.258272	10.61
K53	518.949	478.639	5687.212250	5.37
K52	532.048	484.026	7088.105142	13.81
G8	530.891	487.539	5780.226550	3.89
K55-2	531.080	492.624	-471.937752	5.08
K59-2			6548.450832	13.60
			1025.128313	
			512.564565	512.56

符号2の土地(敷地権)

地番	X	Y	面積	符号
18-6	544.184	496.280	512.564565	512.56
G11	542.027	505.526	5432.777160	9.49
K34-1	503.526	492.811	-20553.676106	40.56
K4-2	507.268	481.538	-17134.545659	11.87
K37-1	517.270	484.750	6018.258272	10.61
K53	518.949	478.639	5687.212250	5.37
K52	532.048	484.026	7088.105142	13.81
G8	530.891	487.539	5780.226550	3.89
K55-2	531.080	492.624	-471.937752	5.08
K59-2			6548.450832	13.60
			1025.128313	
			512.564565	512.56

引当点座標一覧

地番	X	Y	符号
K76	544.184	496.280	512.56
K90	547.895	493.221	143.424920
G1-3	525.695	500.122	-8548.450832
K81485	501.812	487.989	140.898771
14C3	498.481	495.321	6541.618230
C-7-1	506.395	471.417	9.358751

地番	境界線の種類
1	石積(御影石)
2	コンクリート
3	金属板
4	鉄
5	アスファルト

測量年月日	平成27年 2月17日
測量系	任意座標系

作成者

27年 3月 19日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成29年10月27日

これは図面に記載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1月20日 東京法務局品川出張所

A3をA4に縮小

登記簿

各階平面図 建物図面

家族番号
明神町四丁目
19番の506

建物の所在
八王子市明神町四丁目19番地、18番地1

