

令和 5 年(ㄨ)第 8 0 号

注 意 書

この物件については、民事執行法 6 3 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 6 3 Ⅱ①の申出額（7 1 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 6年 4月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合田 みちる

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月22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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	490,000 392,000 710,000		98,000	14,083	2,716
			(法63Ⅱ①申出額)		
備考	敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明				



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八王子市北野町560番地11
建物の名称 メゾン・ド・ノア「バーム八王子」

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町560番11の18
建物の名称 210
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 14.00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 八王子市北野町560番11
地 目 宅地
地 積 452.93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 75978分の1600



物 件 明 細 書

令和 6年 3月15日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 松 本 徳 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】

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 八王子市北野町560番地11

建物の名称 メゾン・ド・ノア「バーム八王子」

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町560番11の18

建物の名称 210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 14.00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 八王子市北野町560番11

地 目 宅地

地 積 452.93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 75978分の1600



令和 5年(ヌ)第 80号
令和 5年10月10日受理
令和 5年11月8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 八王子市北野町560番地11
建物の名称 メゾン・ド・ノア「バーム八王子」

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町560番11の18
建物の名称 210
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 14.00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 八王子市北野町560番11
地 目 宅地
地 積 452.93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 75978分の1600



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都八王子市北野町560番地11 メゾン・ド・ノアバーム八王子210号 (住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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 6,500円 修繕積立金 4,000円 HEATS・水道基本料金 3,500円 (個別) 弁護士費用・督促手数料 62,637円	令和5年10月12日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計715,277円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 146,948円 (管理費・修繕積立金 年利14%) (その他 年利3%)
管理費等照会先	債権者(マンション管理組合)代理人弁護士 B	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
A (所有者)	<p>1 本件建物は、私と同居者の2名で居宅として使用しています。法人等の使用はありません。</p> <p>2 本件建物は、雨漏りが10年くらいありました。昨年にマンションの修繕がされて雨漏りが止まりました。</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

執行官の意見

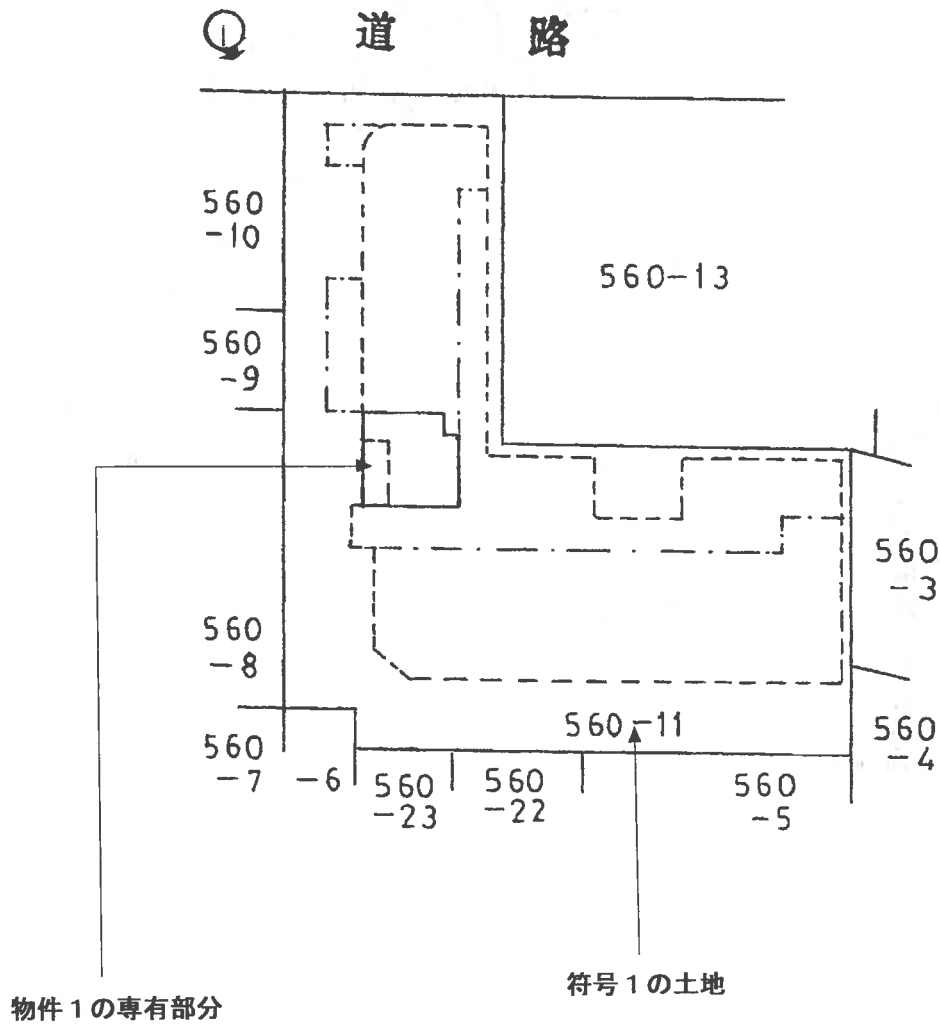
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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
5年10月10日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送 管理費等調査照会FAX
5年10月11日 11:46-11:59	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
5年10月25日 9:40-9:52	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 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年10月25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>		

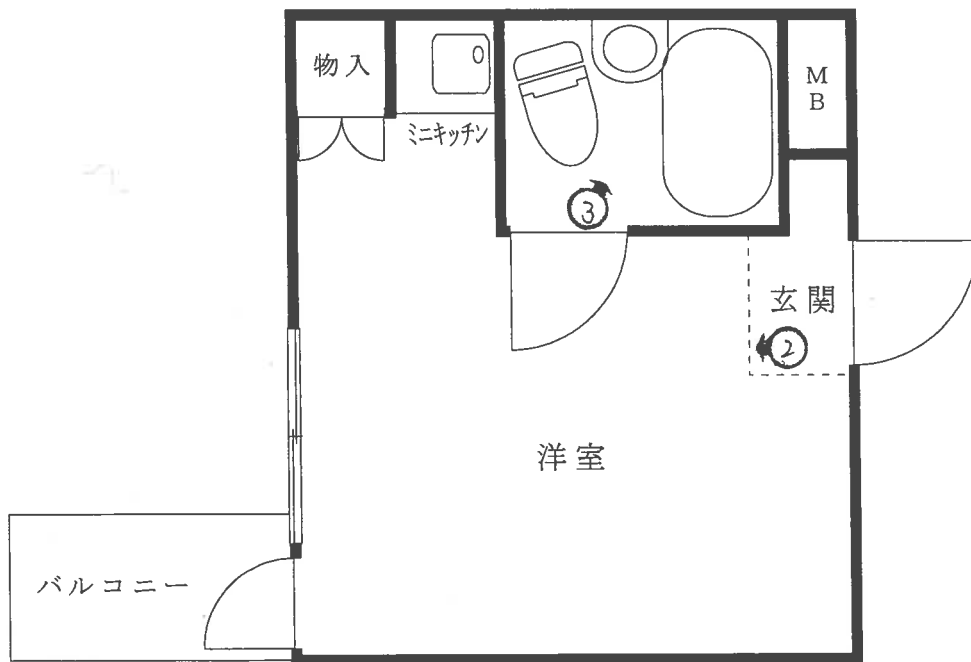
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)



建物の存する部分 2 階

◀○ 写真撮影位置と方向



◀○: 写真撮影位置と方向

令和5年(ヌ)第80号
令和5年10月25日 現地調査
令和5年11月7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	金 490,000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 八王子市北野町560番地11
建物の名称 メゾン・ド・ノア「バーム八王子」

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野町560番11の18
建物の名称 210
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 14.00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 八王子市北野町560番11
地 目 宅地
地 積 452.93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 75978分の1600



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	京王線「北野」駅の北方道路距離約400m（徒歩約5分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は京王線の北東方、「八王子バイパス」の東側背後に位置する土地区画整理事業（昭和56年換地処分）により基盤整備された地域で、戸建住宅のほか、共同住宅、事業所、小規模工場等が混在する。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制（一） 八王子市景観計画区域
画地の状況	地形 間口・奥行 地積 積状 地勢	452.93㎡ 北東側が欠けた不整形地 間口約9m・奥行約28m 概ね平坦
	その他	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。
接面道路の状況等	北側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面。	
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。 （建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」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	有り 無し（プロパンガスを使用） 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年の住宅地図ではアマノ電気商会の事業所等が、同62年の住宅地図では当該対象マンションが確認された。</p> <p>八王子市役所等での調査の結果、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	
<p>○ 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0.5 m未満の区域に該当する。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・ノア「バーム八王子」	
建物の用途	共同住宅（総戸数43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59年1月27日新築 約40年 約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 256.34㎡ 2階 194.24㎡ 3階 194.24㎡ 4階 177.60㎡ <hr/> 延 822.42㎡	
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	なし なし 集合郵便受等
建物の品等	中位の下	
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 株式会社サニーライフ 管理事務室がある。
管理の状況	やや劣る	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ○一棟の建物の検査済証の交付（昭和59年2月16日）記録がある。 ○外壁の汚れ、1階の床タイルの欠損等、全体的に老朽化が目立った。 ○1階に共同の洗濯室がある。 ○債権者代理人弁護士（B）に確認したところ「令和3年4月頃に屋上防水工事等を行っている」とのことであった。 	

(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	西棟の2階南側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14.00㎡(登記記載)	
間取り	1R [洋室、ミニキッチン、UB(3点ユニット)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 クッションフロア等 クロス貼等 水廻り等 特にない
保守管理の状態	かなり劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 HEATS・水道 基本料金 合計 滞納額等 備考	月額 6,500円 月額 4,000円 月額 3,500円 ----- 月額 14,000円 715,277円(令和5年10月12日現在) 滞納期間:令和元年11月~令和5年10月分 上記には弁護士費用等(62,637円)が含まれる。 そのほか遅延損害金146,948円(管理費・修繕積立金:年利14%、その他:年利3%)があり、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 ○占有減価の要因はない。	
特記事項	○1Rにベッドが2つと荷物等が置かれていたため、床についてはあまり調査・確認できなかった。 ○クロスは汚れ・変色等が目立ったほか、壁・天井がかなり剥がれていた。所有者(A)によると「雨漏りがあったが、修繕してもらったため今は雨漏りはない」とのことであった。しかし、壁の下地等が腐食しているように見えた。 ○玄関ドアの仕上げがかなり削れていた。室内はリフォーム等を要する。	

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/m ²) ア	床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
330,000	× 14.00	× 0.15	= 690,000

※ 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40年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率50%、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。

$$\text{現価率} : \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{10}{(40+10)} \times (1-0.50) = 0.15 \end{matrix}$$

(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				
187,000	× 0.90	× 452.93	× 1.0	× 1,600/75,978	= 1,610,000

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-75】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 192,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{100} & = & 187,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和5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。

・不整形地 -10% (0.90)

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。(1.0)

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)×ウ×エ×オ
690,000	+ 1,610,000	× 1.0	× 0.90	× 1.0	= 2,070,000

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(1.0)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 1.00 (2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： 0.90 (リフォーム等を要す)

相乗積：1.00 × 1.00 × 0.90 = 0.90 (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし(1.0)

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に、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 $\frac{1}{1+0.07} \times (1-0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ × オ	
97,665 (8.7%)	108,310	8.2%	1,281,228	0.7960	1,019,857 (91.3%)	1,117,522 = 1,120,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.079)^3} = 0.7960 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- 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。

収益価格がやや低位に求められた。本件はワンルームマンションであるが、周辺の売買事例、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た結果、積算価格と収益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	2,070,000円
② 収益価格	1,120,000円
③ 調整後の価格	1,800,000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=ア×イ×ウ×エ×オ
1,800,000	× 1.0	× 0.8	× 0.34		490,000

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：一般の市場における修正。本件の場合には必要なし。

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。(0.8)

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。(0.34)

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-75」

価 格 時 点	令和5年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市北野町535番26
1 m ² 当 た り の 価 格	192,000円/m ²
地 積	121m ²
前 面 道 路 の 状 況	南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	「北野」駅 410m
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	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

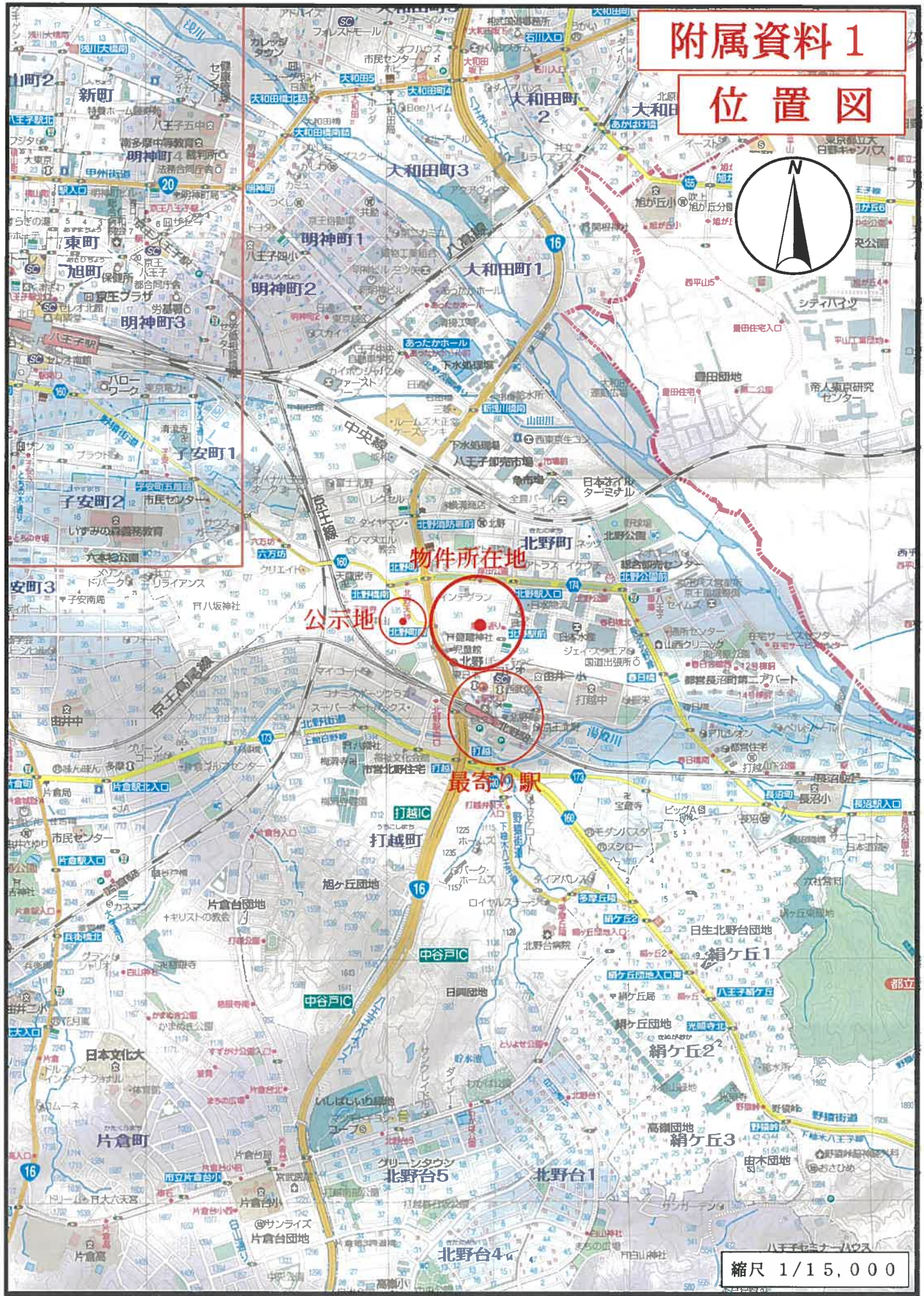
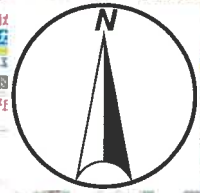
第7 附属資料

- 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



-43461.886 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	北野町
--------	-----

請求部	所在	八王子市北野町		地番	560番11				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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5年10月12日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

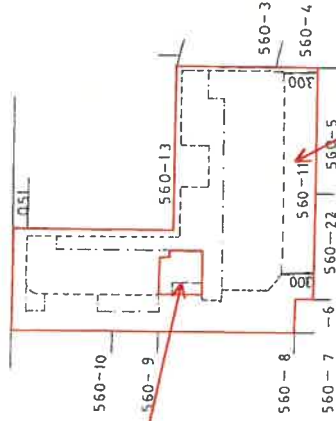
建物図面

家屋番号 北野町560番11-18

建物の所在 八王子市北野町560番地11



道 路



物件1建物

符号1土地

建物の存する部分 2階

054439

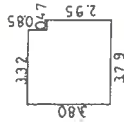
2/2

縮尺 1/500

単位はメートル

申請人

各階平面図



求積

$$3.32 \times 0.85 = 2.8220$$

$$3.79 \times 2.95 = 11.1805$$

$$14.0025$$

床面積 14,002[㎡]

縮尺 1/250

(昭和59年10月12日作成)

作製者

登記年月日：昭和59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5年10月12日

東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：17-2