

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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 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10月15日 午前 9時00分から 令和 7年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月28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11月12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10月29日 午前10時00分から 令和 7年10月31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 9月29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	16,230,000 12,984,000		3,246,000	102,299	21,002
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 町田市小山ヶ丘三丁目28番地

建物の名称 アパガーデンパレス多摩境

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山ヶ丘三丁目28番の1の10

建物の名称 10

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 二階部分 69.45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 町田市小山ヶ丘三丁目28番

地 目 宅地

地 積 6903.37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 2370448分の7250



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 讃 井 健

-
- 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、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 町田市小山ヶ丘三丁目 28 番地

建物の名称 アパガーデンパレス多摩境

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山ヶ丘三丁目 28 番の 1 の 10

建物の名称 10

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 二階部分 69.45 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 町田市小山ヶ丘三丁目 28 番

地 目 宅地

地 積 6903.37 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 2370448 分の 7250



令和 7年(ケ)第 25号
令和 7年 4月 4日受理
令和 7年 5月 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 久保 完二

(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 町田市小山ヶ丘三丁目 28 番地

建物の名称 アパガーデンパレス多摩境

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山ヶ丘三丁目 28 番の 1 の 10

建物の名称 10

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 二階部分 69.45 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 町田市小山ヶ丘三丁目 28 番

地 目 宅地

地 積 6903.37 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 2370448 分の 7250



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示 等		東京都町田市小山ヶ丘三丁目２８番地 アパガーデンパレス多摩境１０番 (住居表示未実施)	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗として所有し、占有している (空家) ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管 理 費 １１,２００円 修繕積立金 １７,９００円 駐車場使用料 １１,０００円 自治会費 ５００円 令和 ７年 ３月 ２７日現在 ☒ 滞納がある H ３ １ 年 ３ 月 分 ～ R ７ 年 ４ 月 分 計 ３, ８ ８ ８, ４ ２ ２ 円 ※ ☒ その他に遅延損害金 (金 ８ ８ ２, ６ ４ ７ 円 ・ 年 利 １ ４ %) が付加される		
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ		
その他の事項	※滞納額には違約金 (弁護士費用) として １, １ ６ ４, ５ ６ ３ 円が含まれている ・ 理容店の備品・設備等が残置されている		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	(占有関係) 1 所有者会社は「CUT OFF $\boxed{+}$ (プラス)」の屋号で理容店を経営していましたが、少なくとも1年以上前に閉店しています。

(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 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

(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 4月 9日 (水) 13:40-14:05	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影・マンション管理人から面談聴取
7年 4月10日 (木) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
7年 4月16日 (水) 13:15-13:45	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
7年 4月21日 (月) 11:45-11:50	東京法務局府中支局	全部事項証明書等申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

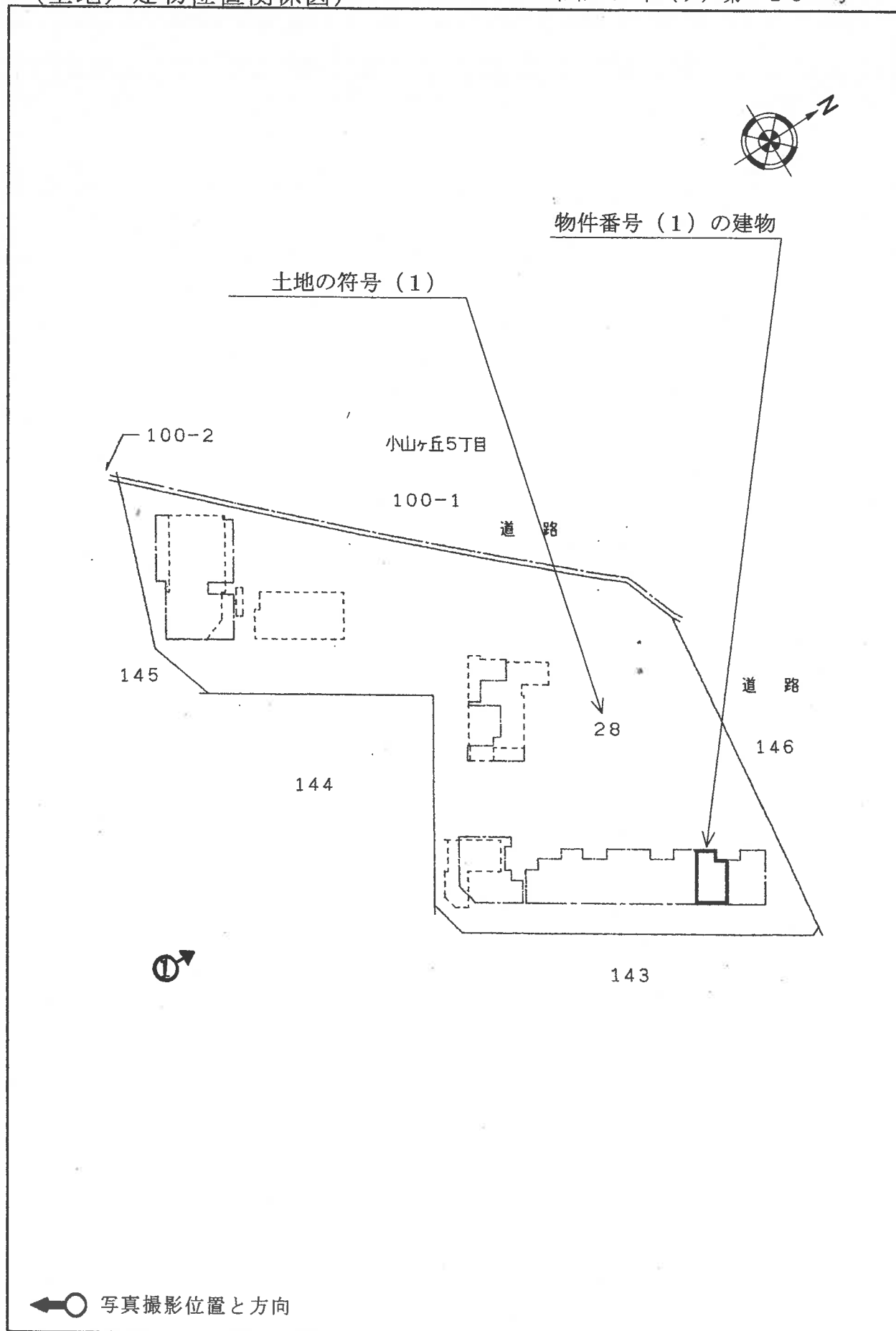
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

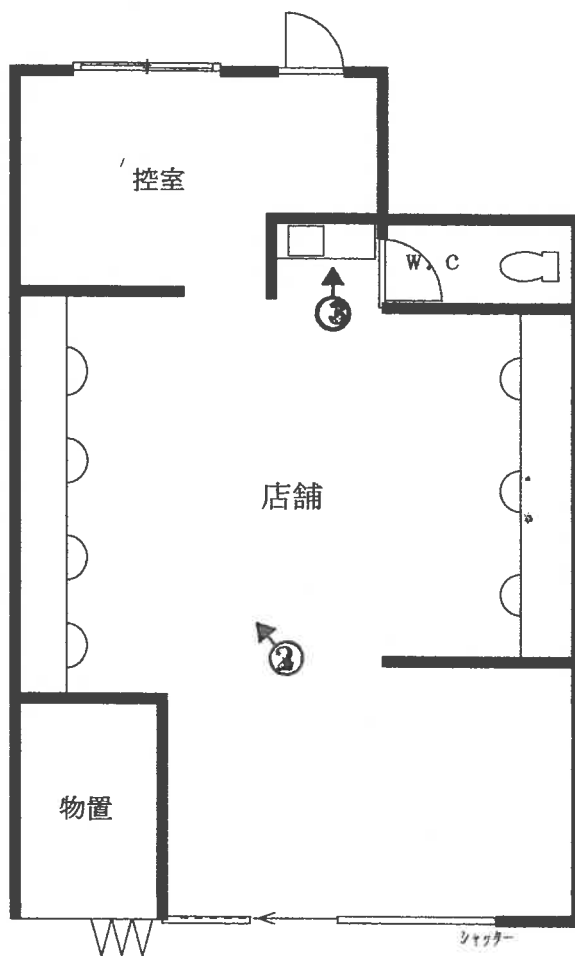
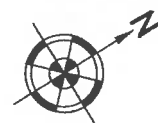
■ 令和 7年 4月16日
目的物件の内、物置部分は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。また、その余の部分は不在であったので、立会人 A を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3枚添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第25号
令和7年4月16日現地調査
令和7年5月22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 16,230,000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 町田市小山ヶ丘三丁目28番地

建物の名称 アパガーデンパレス多摩境

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山ヶ丘三丁目28番の1の10

建物の名称 10

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 二階部分 69.45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 町田市小山ヶ丘三丁目28番

地 目 宅地

地 積 6903.37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 2370448分の7250

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	京王相模原線「多摩境」駅の北西方約100m（徒歩約1分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照） ※ 上記の最寄駅までの距離は、専有部分（店舗）からの距離。	
付 近 の 状 況	近隣は、マンション、店舗付マンションが見られる多摩境駅に近接する幹線道路沿いの地域である。小学校、コンビニエンスストア、スーパー、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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第3種高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域、 多摩境駅前地区地区計画（駅前地区）、町田市景観条例、 東京都建築安全条例、航空法
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	6,903.37㎡ 不整形 北西側間口約110m、北側間口約75m、南東側間口約75m、略南側間口約35m。南側の駅前広場に接面している部分の間口は約90m。南側駅前広場からの奥行約30～80m。 建物の宅盤面は概ね平坦であるが、敷地内のうち建物の宅盤面が存する北西側接面道路と南東側・南西側・北側接面道路の間には概ね2～3m前後の高低差がある。 ・ マンション全体は駅前ロータリー、駅前地下広場に接する位置に存する。 ・ 敷地内には擁壁が存する。
接面道路の状況等	北西側が幅員約25m舗装都道、北側が幅員約18m舗装市道、駅前広場を含む略南側が幅員約20～78m舗装市道、南東側が幅員約4m舗装市道にそれぞれほぼ等高から低く接面する四方路地。 ※ 上記道路はすべて建築基準法第42条1項1号に該当。 ※ 略南側道路（駅前ロータリー）は人工地盤により2段構造になっており、上部は車両通行可能な道路、下部は歩行者専用の地下広場になっている。	

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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り
土地の履歴等	昭和50年・平成元年の住宅地図によれば、本件土地付近は造成前の状態であり、道路及び個人住宅等の敷地として利用されていたと推察される。その後、土地区画整理事業により周囲の道路と街区等が整備され、本件土地については、開発行為による宅地造成工事とマンション建設が行われ、現在に至る。	
特記事項	① マンション建設に伴って開発行為の許可があり、検査済証の発行記録がある。(開発登録簿調書による) ② 町田市洪水ハザードマップによれば、本件土地の一部が浸水想定区域内に存し、敷地内には想定最大規模降雨時に想定される浸水深の公表がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アパガーデンパレス多摩境																																						
建 物 の 用 途	居宅・店舗（総戸数 229戸：うち住宅220戸、店舗9戸）																																						
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	平成16年8月26日新築 約21年 約29年																																					
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺陸屋根地下1階付14階建 <table><tr><td>1階</td><td>831.59㎡</td><td>8階</td><td>1,740.64㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>1,191.81㎡</td><td>9階</td><td>1,625.07㎡</td></tr><tr><td>3階</td><td>1,969.42㎡</td><td>10階</td><td>1,427.31㎡</td></tr><tr><td>4階</td><td>1,969.42㎡</td><td>11階</td><td>1,427.31㎡</td></tr><tr><td>5階</td><td>1,891.32㎡</td><td>12階</td><td>1,391.52㎡</td></tr><tr><td>6階</td><td>1,878.36㎡</td><td>13階</td><td>1,015.03㎡</td></tr><tr><td>7階</td><td>1,878.36㎡</td><td>14階</td><td>850.84㎡</td></tr><tr><td></td><td></td><td>地下1階</td><td>1,206.53㎡</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>延床面積</td><td>22,294.53㎡</td></tr></table>			1階	831.59㎡	8階	1,740.64㎡	2階	1,191.81㎡	9階	1,625.07㎡	3階	1,969.42㎡	10階	1,427.31㎡	4階	1,969.42㎡	11階	1,427.31㎡	5階	1,891.32㎡	12階	1,391.52㎡	6階	1,878.36㎡	13階	1,015.03㎡	7階	1,878.36㎡	14階	850.84㎡			地下1階	1,206.53㎡			延床面積	22,294.53㎡
1階	831.59㎡	8階	1,740.64㎡																																				
2階	1,191.81㎡	9階	1,625.07㎡																																				
3階	1,969.42㎡	10階	1,427.31㎡																																				
4階	1,969.42㎡	11階	1,427.31㎡																																				
5階	1,891.32㎡	12階	1,391.52㎡																																				
6階	1,878.36㎡	13階	1,015.03㎡																																				
7階	1,878.36㎡	14階	850.84㎡																																				
		地下1階	1,206.53㎡																																				
		延床面積	22,294.53㎡																																				
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付等 なし																																					
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り 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 管理組合名	有り 委託 アパガーデンパレス多摩境管理組合																																					
管 理 の 状 況	普通																																						
特 記 事 項	① 建物の検査済証の交付記録あり。 ② 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。 ③ 建物の1・2階に店舗が存し、3階より上層階は住居が存する。 ④ 建物の2階の店舗等は、駅前広場及び南東側市道から出入りできる高さに存する。																																						

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・店舗	
位 置	2 階部分に位置する中間部屋 (採光は南東側、北西側の二面) ※ 専有部分は、南東側市道（現況歩行者専用道路）から出入りができる位置に存する。	
床 面 積	専 有 面 積	69.45㎡（登記記載）
間 取 り	店舗 (店舗、控室、トイレ、物置等) ※ 物置は店舗部分とは別の入口があり、店舗内から直接往来ができない。	
バルコニー等	——	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼等 P タイル、木目調フロアタイル等 ビニールクロス貼等 ミニキッチン、トイレ、シャンプー台（7 台）等 シャッター ※ 現況は理容店仕様の内装と設備が存する。
保守管理の状態	劣る ※特記事項に留意を要する。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 自 治 会 費 【合計】 滞 納 額 備 考	月額 11,200円 月額 17,900円 月額 11,000円 月額 500円 月額 40,600円 滞納額合計 3,888,422円（令和7年3月27日現在） 上記は平成31年3月分からの合計額 ・ 上記の滞納額合計には、管理費等の滞納額のほかに 違約金1,164,563円が含まれている。 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 上記のほかに遅延損害金882,647円が加算される。 （遅延損害金は年14%の割合による）

専有部分の 利用状況等	・ 建物所有者が、本建物を店舗（現況理容店（空家））として所有し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。
特記事項	① 室内の壁や床等の内装の汚れや損傷等が多数認められ、一部の電気コンセントが破損していた。 ② 理容店の内装と設備が存し、シャンプー台・鏡等（計7面）が設置されており、椅子等の理容店の備品、家電・机・棚等の動産類、ゴミ等が残置されている状態であった。他業種の用途で使用する場合には内装・設備関係等の解体、備品の処分が必要となり、多額の費用負担が生じるものと考えられる。 ③ 店舗の外側（マンションの外壁）には理容店の看板・サインポール・照明等が残置されていた。マンションの共用部分の外壁であると思われるため、撤去が必要と考えられる。 ④ 空家の状態であったため、建物及び設備等の不具合等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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
430,000円/㎡	× 69.45㎡	× 0.52	= 15,530,000円

※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 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、現価率を求めた。

- ・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は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（内装の汚れ・損傷等が多数あり、他の用途の店舗利用のために現況の内装・設備等の解体が必要となる可能性が高いことを考慮）、専有部分の保守管理の状況、用途・間取りの種類による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	10%
経過年数	約21年
経済的残存耐用年数	約29年
観察減価率	20%

$$\begin{array}{lcl} \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} \\ \text{現価率} : & 0.10 & + (1 - 0.10) \times \frac{29\text{年}}{(21\text{年} + 29\text{年})} \times (1 - 0.20) = & 0.52 & \\ & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

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				
286,000円/㎡	× 1.00	× 6,903.37㎡	× 1.00	$\times \frac{7,250}{2,370,448}$	= 6,040,000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。

【 基準地 （ 多摩 5－3 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 242,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} = 286,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地 域 格 差：基準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。

- ・ 四方路地 +7%
 - ・ 駅前ロータリー・地下広場に接続 +3%
 - ・ 不整形地 -7%
 - ・ 地勢等（敷地内の高低差、道路との高低差等） -2%
- 相乗積 $(1.07 \times 1.03 \times 0.93 \times 0.98 \div 1.00)$

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
15,530,000円	6,040,000円	×1.25	×1.00	×1.00	= 26,960,000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 ： 類似の地域に存する同種の中古区分所有建物等の売買事例、売希望価格等を参考とし、中古区分所有建物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 ： 1.00 （2階） ※基準階：2階

位置別補正 ： 1.00 （中間部屋）

その他補正 ： 1.00 （必要なし）

相 乗 積 ： $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$
（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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格の現価 $エ \times オ$ カ	
2,808,035円 (10.62%)	2,036,200円	6.9%	28,624,841円	0.8255	23,629,806円 (89.38%)	26,437,841円 =26,440,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.066)^3} = 0.8255 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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。

試算した積算価格と収益価格の開差（約1.9%）は少なく概ね近似値となった。本件は分譲マンションの下層階に存する店舗用途の区分所有建物であり、当該地域の地域性を考慮すると店舗としての収益性に着目して不動産投資を行う需要者のほか、自用の店舗として自ら使用する需要者の双方が想定できるので、本件では、積算価格と収益価格を相互に関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	26,960,000円
② 収 益 価 格	26,440,000円
③ 調整後の価格	26,700,000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 カ
26,700,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.76		= 16,230,000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]

【 基準地 (多摩5-3) 】

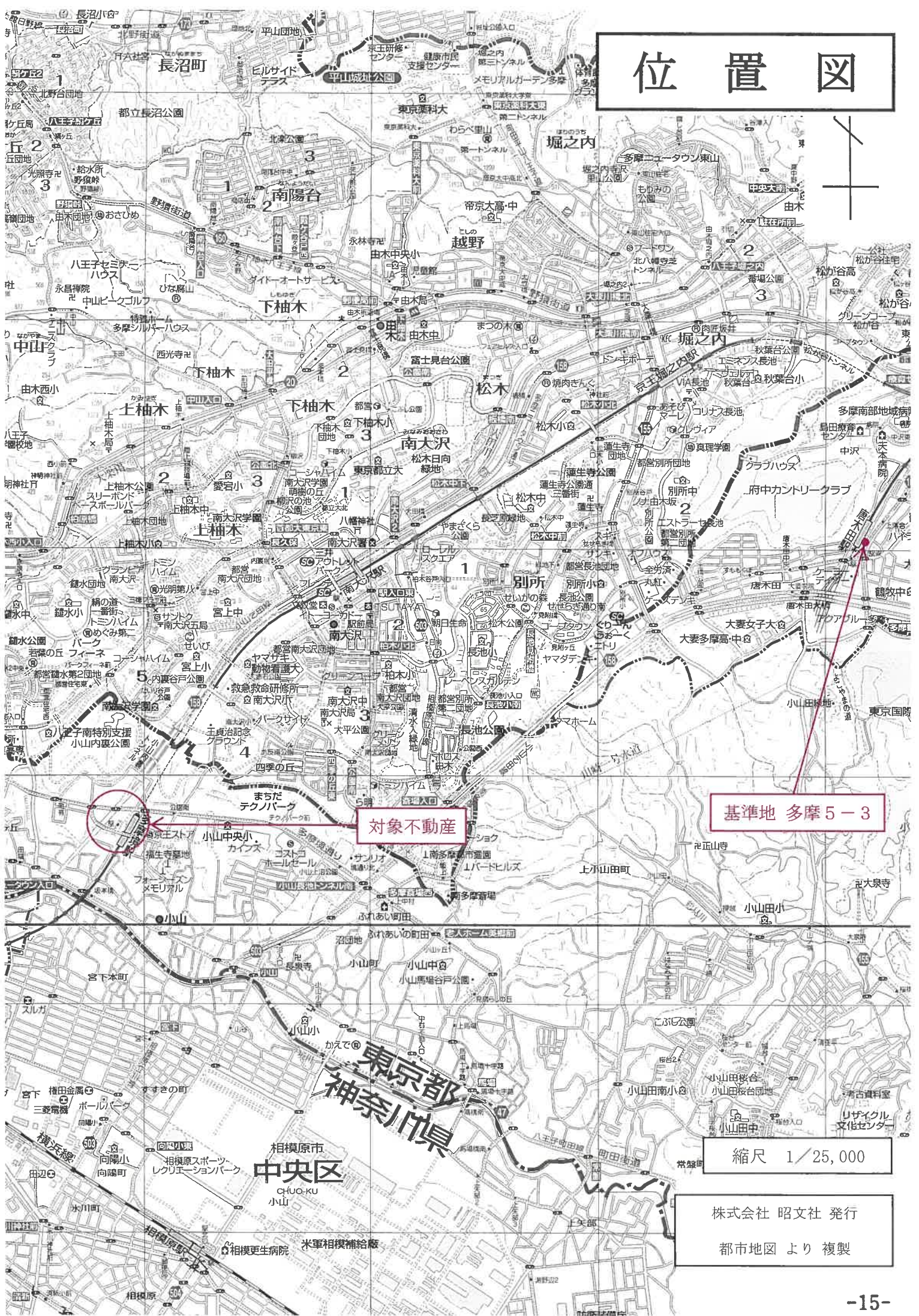
価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	多摩市唐木田一丁目1番2
1 m ² 当たりの価格	242,000円/m ²
地 積	192m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	東20m都道
交通施設との接近状況	「唐木田」駅 160m
法 令 上 の 制 限	近商(80,300)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	店舗兼共同住宅、駐車場等が混在する商業地域

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

位置図



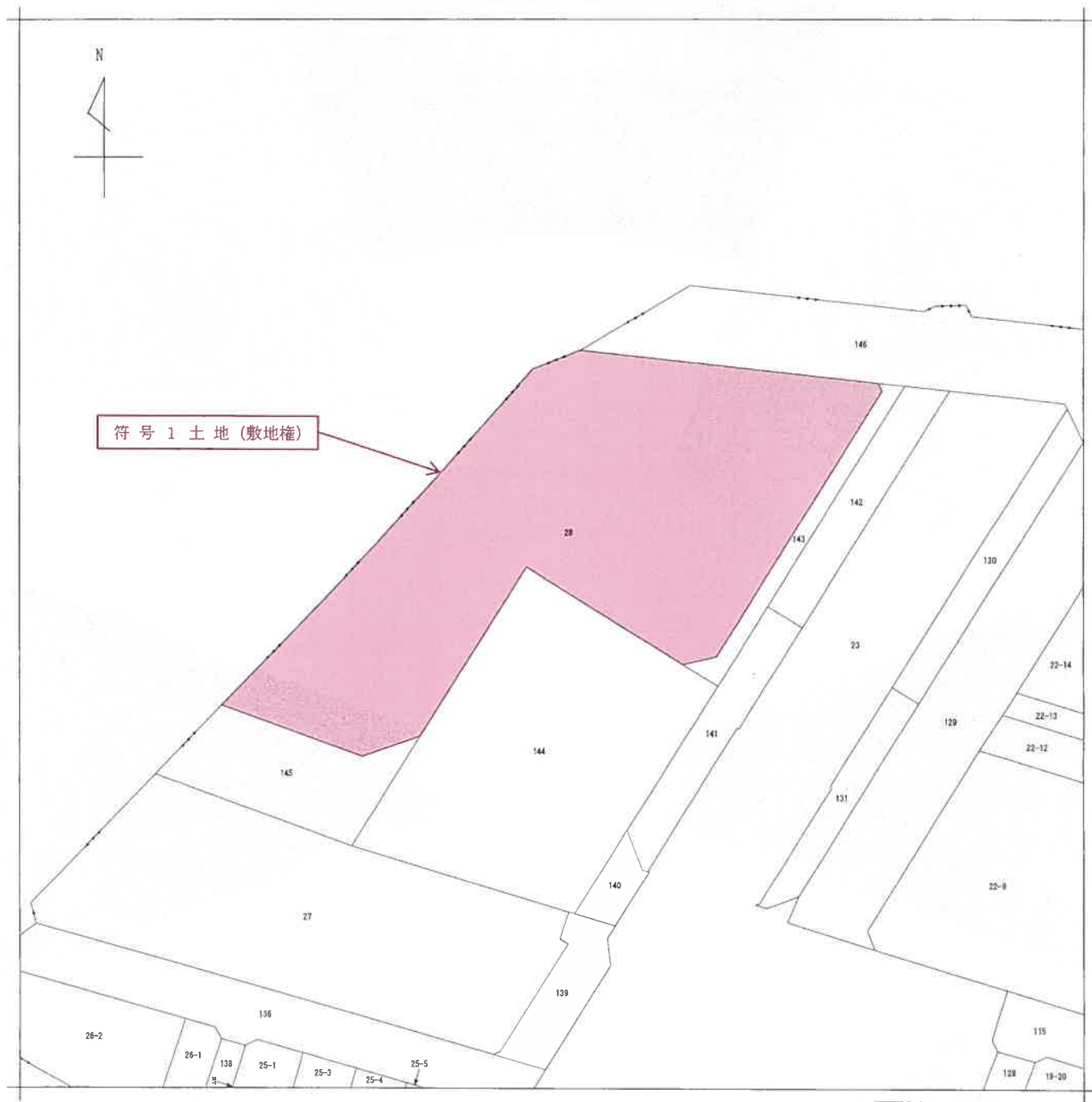
対象不動産

基準地 多摩5-3

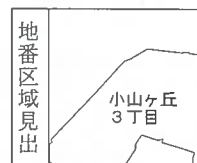
縮尺 1/25,000

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	所在	町田市小山ヶ丘三丁目				地番	28番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成16年3月31日				備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています		

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。

(東京法務局町田出張所管轄)

令和7年4月8日

東京法務局立川出張所
登記官

請求番号：28-1

(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小

登記年月日：平成16年10月20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。

(東京法務局町田出張所管轄)

令和7年4月8日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：28-2

各階平面図

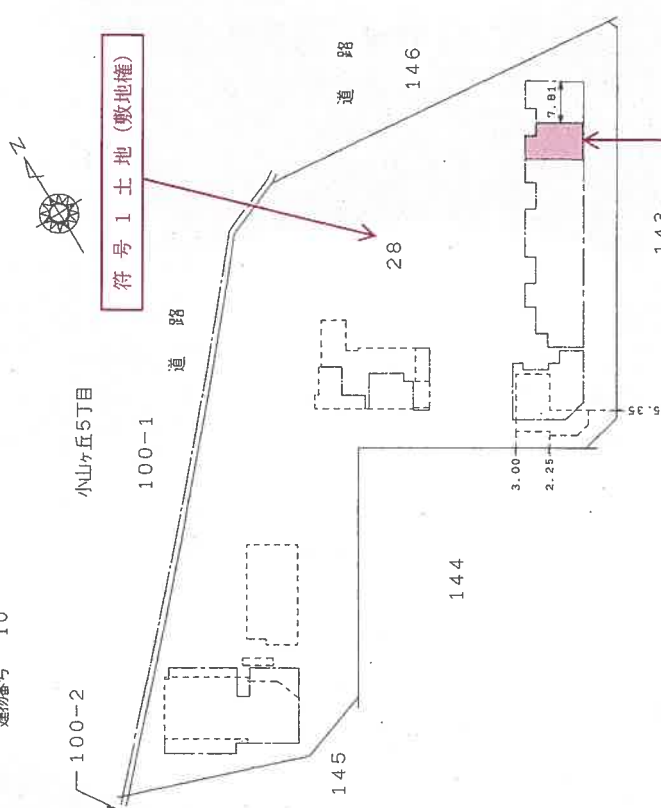
建物図面

家屋番号
小山ヶ丘三丁目28番
の10

建物の所在
町田市小山ヶ丘三丁目28番地

建物の存する部分 2階

建物番号 10



面積

イ	4.33	×	8.83	=	38.2339
ロ	2.48	×	6.75	=	16.7400
ハ	6.83	×	2.12	=	14.4796
合計					69.4535

床面積 69.45 m²

16.10.20

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

(平成16年 9月30日作成)

申請人

530803

縮尺 1/1000