

## 期間入札の公告

令和 8年 6月26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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8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 8年 7月29日 午前10時00分から 令和 8年 7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 8年 6月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 町田市小山ヶ丘六丁目5番地1

建物の名称 リーフィアレジデンス橋本

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山ヶ丘六丁目5番1の1138

建物の名称 1138

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 83.99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 町田市小山ヶ丘六丁目5番1

地 目 宅地

地 積 12331.83平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 町田市小山ヶ丘六丁目5番3

地 目 山林

地 積 9518平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3348133分の8779





## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 町田市小山ヶ丘六丁目5番地1

建物の名称 リーフィアレジデンス橋本

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山ヶ丘六丁目5番1の1138

建物の名称 1138

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 83.99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 町田市小山ヶ丘六丁目5番1

地 目 宅地

地 積 12331.83平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 町田市小山ヶ丘六丁目5番3

地 目 山林

地 積 9518平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3348133分の8779



令和 8年(又)第 6号  
令和 8年 3月24日受理  
令和 8年 4月27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 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 町田市小山ヶ丘六丁目5番地1

建物の名称 リーフィアレジデンス橋本

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山ヶ丘六丁目5番1の1138

建物の名称 1138

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 83.99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 町田市小山ヶ丘六丁目5番1

地 目 宅地

地 積 12331.83平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 町田市小山ヶ丘六丁目5番3

地 目 山林

地 積 9518平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3348133分の8779

( 1 枚目 )



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六丁目5番地1-1138号 リーフィアレジデンス橋本 (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が異なる ( <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として所有し、占有している (空家) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり 管理費 16,420円 修繕積立金 8,340円 インターネット使用料 550円 住民コミュニティサポート 300円	令和 8年 4月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年10月分～R8年4月分 計1,101,230円 <input checked="" type="checkbox"/> その他に遅延損害金 (金109,729円 (年利14.6%)) が付加される
管理費等照会先	株式会社小田急ハウジング 管理事業部マンションサポートグループ	
その他の事項		
敷 地 権	符号 1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (符号 2)	
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, 2) <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 平成 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

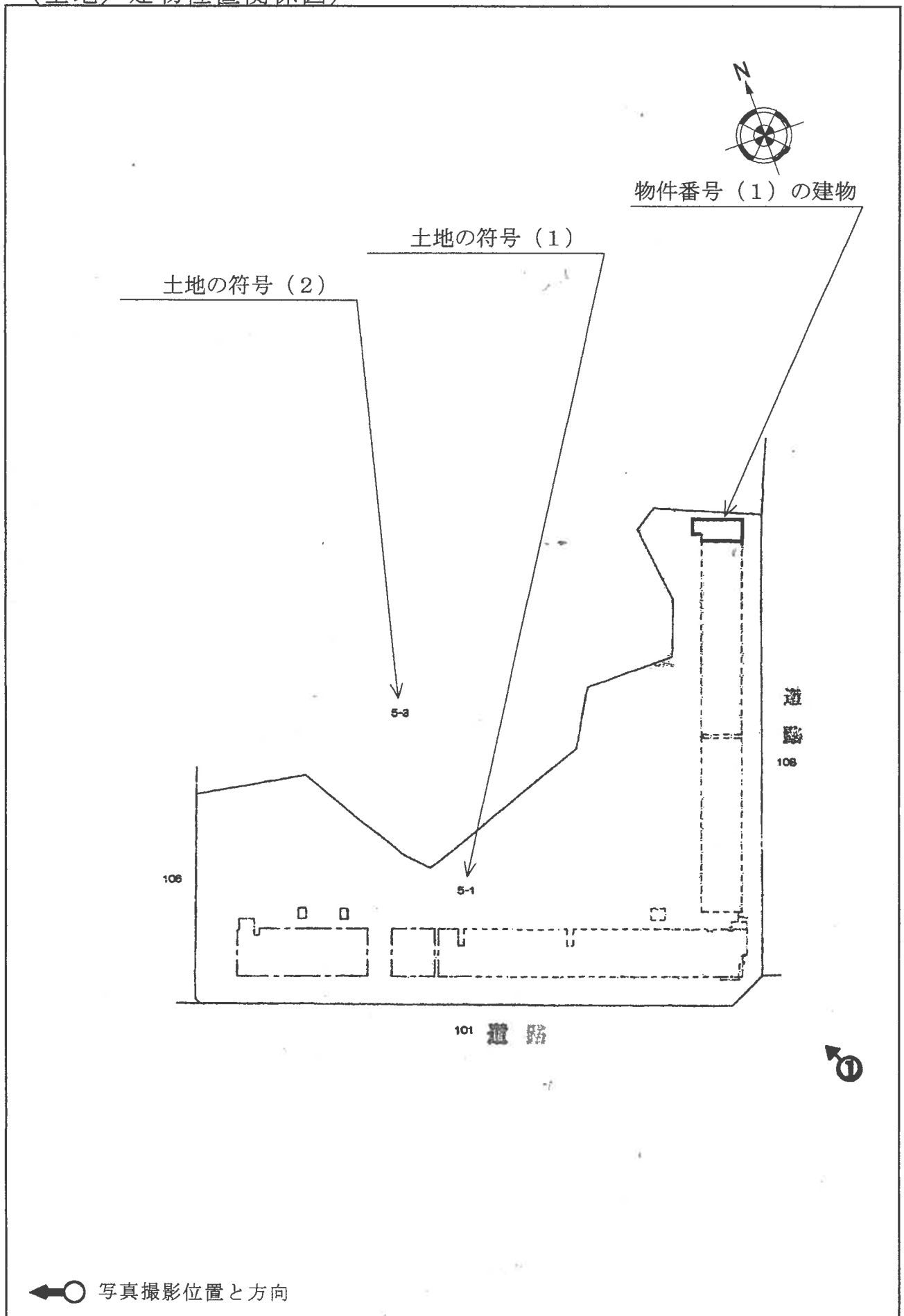
## 執行官の意見

- 1 水道供給は停止されていたこと、及び、室内には家財道具等は一切存在しておらず、その他第三者占有の徴表も覗えないことから、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
8年 4月14日 (火) 11:50-12:15	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 4月15日 (水) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
8年 4月21日 (火) 13:25-14:00	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・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 type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A 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>(写真3枚添付)</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





1



2



3



令和 8 年（又）第 6 号  
令和 8 年 4 月 2 1 日 現地調査  
令和 8 年 5 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 34,890,000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 町田市小山ヶ丘六丁目 5 番地 1

建物の名称 リーフィアレジデンス橋本

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小山ヶ丘六丁目 5 番 1 の 1 1 3 8

建物の名称 1 1 3 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 8 3 . 9 9 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 町田市小山ヶ丘六丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 3 3 1 . 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 町田市小山ヶ丘六丁目 5 番 3

地 目 山林

地 積 9 5 1 8 平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 3 4 8 1 3 3 分の 8 7 7 9



## 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 横浜線、及び京王相模原線「橋本」駅の北方道路距離約1.5km、京王相模原線「多摩境」駅の北西方約1.7km、最寄バス停から約100m（徒歩約1分）に位置する。</p> <p>※ 最寄り駅及びバス停までの距離は、マンション1階の南端に位置するサブエントランスからの距離</p> <p style="text-align: right;">（附属資料「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>近隣は「町田街道」の北方、八王子市との市境に位置し、多摩美術大学の南東側で、中層共同住宅、大型小売店舗、戸建住宅等が混在する「多摩境通り」沿いの地域である。</p>	
<p>主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別な規制を考慮しない一般的な規制）</p>	<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2種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m第2種高度地区 日影規制（一） 小山ヶ丘西地区地区計画（中低層住宅A地区）（※1） 宅地造成等工事規制区域 町田市景観計画区域 周知の埋蔵文化財包蔵地</p> <p>（※1） 小山ヶ丘西地区地区計画（中低層住宅A地区）の概要</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <p>○ 建築物等の用途の制限 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>○ 建築物の敷地面積の最低限度：150㎡</p> <p>○ 壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。ただし、都市計画道路町3・4・25号線の境界線までの距離は、2m以上でなければならない。</p> <p style="text-align: right;">等</p> </div>

画地の状況	<p>地積 形状等 間口・奥行等 地勢 その他</p>	<p>21,849.83㎡ (符号1:12,331.83㎡、符号2:9,518㎡) やや不整形な角地 南西側:間口約154m・奥行約62~175m 南東側:間口約168m・奥行約162m 南端に辺長約12mの隅切りが存する。 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、平坦な部分と南方へ緩傾斜している部分が存する。 符号2土地は民有緑地「さとやまの森」として利用され、最大約20mの高低差を有する傾斜地で、一部に擁壁等が存する。 符号1土地は法務局備付の地積測量図(平成30年11月作成)が存する。 符号2土地は法務局に地積測量図は備え付けられていない。 周辺は土地区画整理事業(平成16年換地処分)により基盤整備されている。</p>
接面道路の状況等		<p>南西側:幅員約18mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に接面する。 南東側:幅員約16mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に接面する。 接面道路とは等高な部分も存するが、地勢等により高低差を有する部分も認められる。 符号1及び符号2の土地の北西側に存する幅約2~3mの緑道(106番:公園・278㎡・東京都町田市所有)は、町田市役所公園緑地課が管理する緑地で、市道認定はされておらず、建築基準法上の道路には該当しない。</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。また、敷地内には駐車場等が存する。 符号2土地は、維持・保全が必要な民有緑地として利用されている。なお、建築計画概要書の敷地面積には当該民有緑地部分も含まれているため、物件1建物が存する一棟の建物は民有緑地部分に対する容積率を活かして建築されている。 (建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)</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)	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>有り 有り 有り</p>

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50年及び同60年当時は土地区画整理事業前の山林等であったことが確認された。</p> <p>町田市役所等で確認した結果、東京都環境確保条例に基づく指定作業場として当該マンションから自動車駐車場の届出がなされているが、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、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>○ 符号1及び符号2の土地は土地区画整理事業が完了した後、小田急不動産株式会社により開発された土地で、検査済証の交付（令和3年4月28日）記録がある。</li> <li>○ 符号2土地は地区計画により維持・保全が必要な民有緑地である。</li> <li>○ 町田市洪水・土砂災害ハザードマップによると、符号1土地の一部が浸水した場合に想定される水深0.3～0.5mの区域に該当する。</li> <li>○ 物件1建物が存する一棟の建物部分は該当しないものと思われるが、敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	リーフィアレジデンス橋本																													
建物の用途	共同住宅（総戸数425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	令和3年4月21日新築 約5年 約45年																												
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>1階</td><td>2,333.68㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>3,165.70㎡</td></tr> <tr><td>3階</td><td>3,186.81㎡</td></tr> <tr><td>4階</td><td>3,268.58㎡</td></tr> <tr><td>5階</td><td>3,268.58㎡</td></tr> <tr><td>6階</td><td>3,268.58㎡</td></tr> <tr><td>7階</td><td>3,268.58㎡</td></tr> <tr><td>8階</td><td>3,188.25㎡</td></tr> <tr><td>9階</td><td>3,175.46㎡</td></tr> <tr><td>10階</td><td>3,105.85㎡</td></tr> <tr><td>11階</td><td>3,023.44㎡</td></tr> <tr><td>12階</td><td>443.41㎡</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>34,696.92㎡</td></tr> </table>		1階	2,333.68㎡	2階	3,165.70㎡	3階	3,186.81㎡	4階	3,268.58㎡	5階	3,268.58㎡	6階	3,268.58㎡	7階	3,268.58㎡	8階	3,188.25㎡	9階	3,175.46㎡	10階	3,105.85㎡	11階	3,023.44㎡	12階	443.41㎡	<hr/>		延床面積	34,696.92㎡
1階	2,333.68㎡																													
2階	3,165.70㎡																													
3階	3,186.81㎡																													
4階	3,268.58㎡																													
5階	3,268.58㎡																													
6階	3,268.58㎡																													
7階	3,268.58㎡																													
8階	3,188.25㎡																													
9階	3,175.46㎡																													
10階	3,105.85㎡																													
11階	3,023.44㎡																													
12階	443.41㎡																													
<hr/>																														
延床面積	34,696.92㎡																													
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付等 メインエントランスは南西側道路沿いの建物の西側（2階）に、サブエントランスは建物の南端付近（1階）に存する。																												
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 そ の 他	有り 委託 株式会社小田急ハウジング 管理員室がある。																												
管理の状況	普 通																													
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地域的に南方へ緩傾斜しているため、サブエントランスは1階に、メインエントランスは2階に所在する。</li> <li>○ 一棟の建物の検査済証の交付（令和3年4月30日）記録がある。</li> <li>○ 規約設定共用部分として「集会室（家屋番号：小山ヶ丘六丁目5番1の234）」等がある。</li> </ul>																													

## (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	11階の北東端に位置する角住戸 (採光及び開口部は、南東側・北東側・北西側)	
床面積	専有面積83.99㎡(登記記載)	
間取り	3LDK LDK、洋室(3)、浴室、洗面室、トイレ等	
バルコニー等	南東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 フローリング等 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 インターネット 利用料 住民コミュニティ サポート 合計 滞納額 備考	月額 16,420円 月額 8,340円 月額 550円 月額 300円 月額 25,610円 合計1,101,230円(令和4年10月分～令和8年4月分、令和8年4月30日現在) 上記のほかに、遅延損害金109,729円(年利14.6%)が付加される。 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	○室内に家具等はなく空き家の状態で、ほとんど使用されていなかったように感じられた。 ○分譲時のパンフレットによると「LDに床暖房設置」の記載がある。	

## 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
400,000	× 83.99	× 0.82	= 27,550,000

※ 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及び観察減価法を併用して現価率を査定した。

- ・経過年数約5年、経済的残存耐用年数約45年、観察減価率10%、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及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{45}{(5+45)} \times (1-0.10) \\ & & = 0.82 \end{matrix}$$

(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及び符号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				
177,000	× 0.75	× 21,849.83	× 1.0	× 8,779/3,348,133	= 7,610,000

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 町田5-14】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 175,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \frac{100}{100} & \frac{100}{100} & = 177,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因を考慮した結果、特に補正はない。

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 +5% (1.05)
- ・形状（有効宅地部分の形状を含む） -5% (0.95)
- ・地勢等（高低差を有し、擁壁や民有緑地を含むほか、一部土砂災害警戒区域に指定されている） -25% (0.75)

$$\text{相乗積：} 1.05 \times 0.95 \times 0.75 = 0.75 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：登記数量による。（符号1及び符号2の土地の合計）

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)×ウ×エ×オ
27,550,000	+ 7,610,000	× 1.15	× 1.16	× 1.00	= 46,900,000

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：当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正。(1.15)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 1.10 (11階) ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.05 (角住戸) ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.00 (特になし)

相乗積：1.10 × 1.05 × 1.00 = 1.16 (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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃借権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 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	
5,064,003 (20.6%)	1,856,130	7.5%	24,005,948	0.8117	19,485,628 (79.4%)	24,549,631 = 24,550,000 (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

$$\frac{1}{(1+0.072)^3} = 0.8117 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- 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。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する3LDKのマンションであることから、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て、積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	46,900,000円
② 収益価格	24,550,000円
③ 調整後の価格	44,500,000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
44,500,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98		34,890,000

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：申立債権が本件滞納管理費等であること等を考慮した。(0.98)

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「町田5-14」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	町田市小山町字二十三号2613番4
1 m <sup>2</sup> 当 た り の 価 格	175,000円/m <sup>2</sup>
地 積	100m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	南西25m 都道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	「多摩境」駅 600m
法 令 上 の 制 限	準住居(60、200)、準防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	店舗、住宅等が混在する路線商業地域

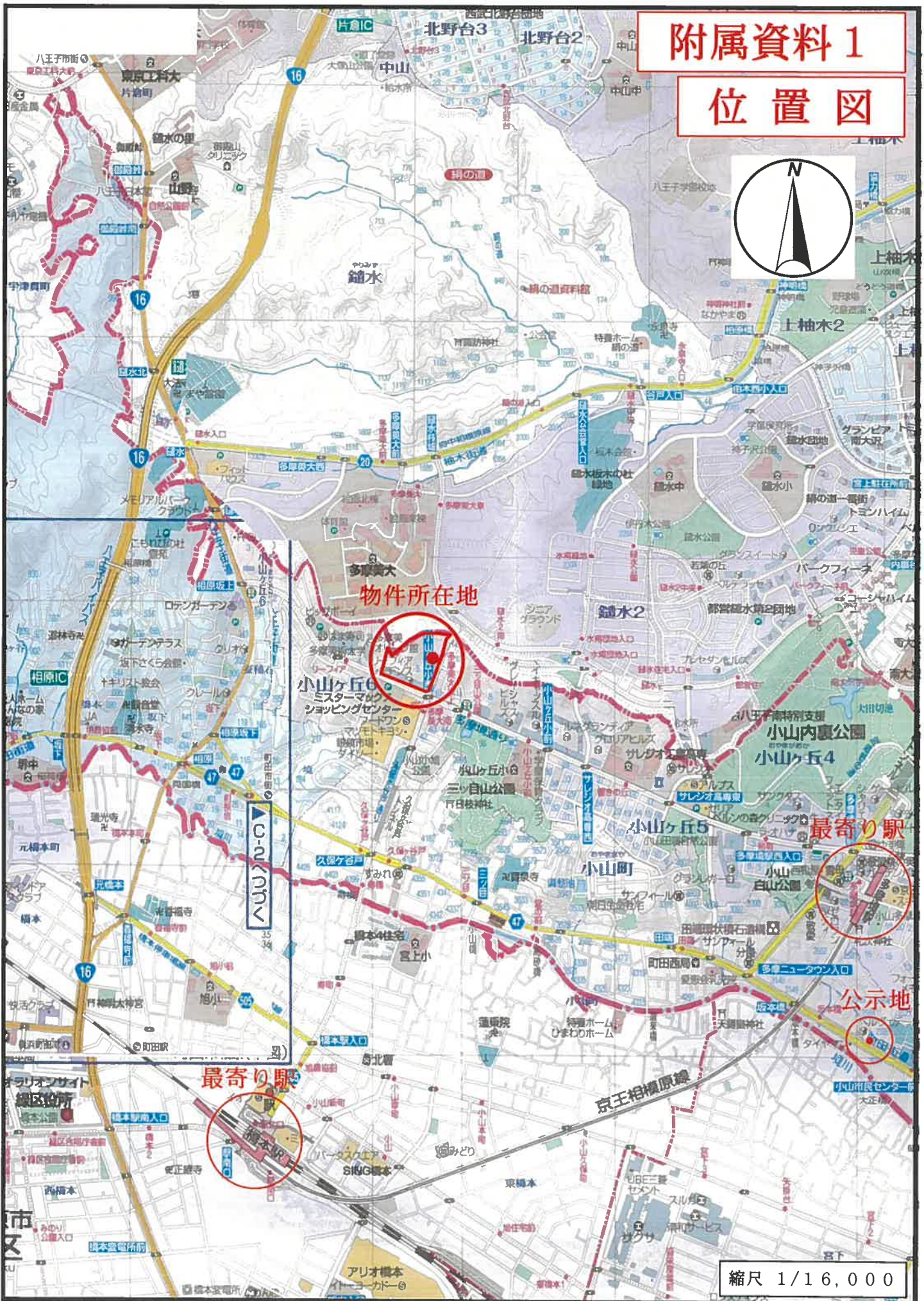
## 第7 附属資料

- 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

# 附属資料 1

## 位置図

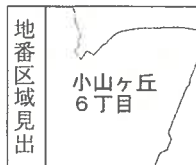


縮尺 1/16,000

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。



請求部分	所在 町田市小山ヶ丘六丁目				地番	5番1		
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。

令和8年3月26日  
東京法務局町田出張所  
登記官

請求番号：23-4  
(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

縮尺 1/1000

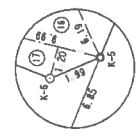
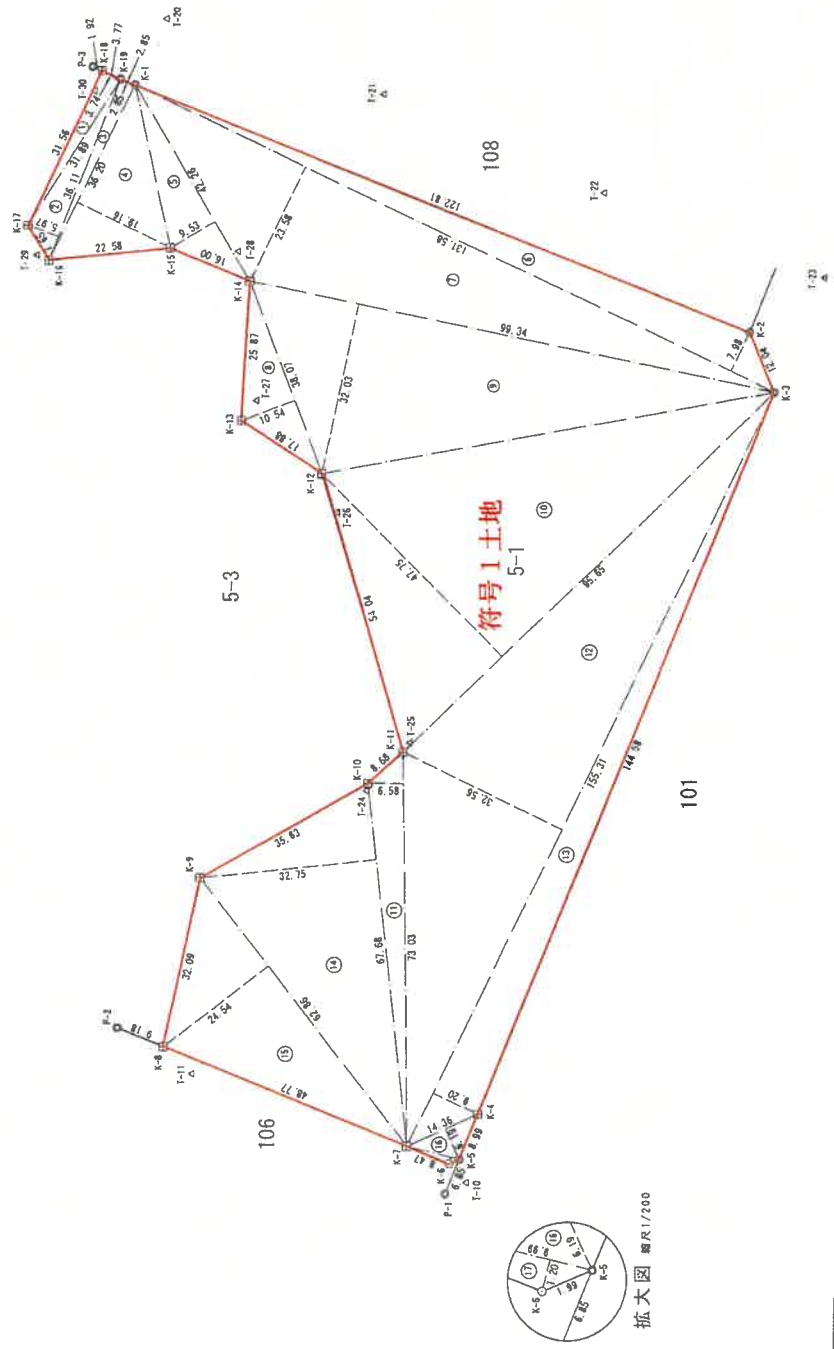
申請人

作成者  
(平成30年11月3日作成)

作成者

(町田市公衆の公共基準点成果を使用。)  
 座標系 測地成果2011 区系  
 測量年月日 平成30年9月25日

○	市石	旗
⊙	市プレート類	
⊗	区石	旗
⊕	区プレート類	
△	多	角
△	成	



拡大図 縮尺1/200

地積測量図

地番	5-1
土地の所在	町田市小山ヶ丘六丁目

1/3

登記年月日：平成30年11月9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。  
 令和8年3月26日 東京法務局町田出張所 登記官

(1/3)

図状番号：23-3

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年11月9日

2/3

地積測量図

5-1

地番

土地の所在 町田市小山ヶ丘六丁目

三斜求積表

地番	N	底辺	高さ	長さ	倍	面積
5-1	1	31.89	3.74	119.286600		
	2	36.11	5.97	215.576700		
	3	36.20	2.85	103.170000		
	4	36.20	19.16	693.592000		
	5	42.26	9.53	402.737800		
	6	131.58	7.98	1050.088400		
	7	131.58	23.58	3102.656400		
	8	38.07	10.54	401.257800		
	9	99.34	32.03	3181.860200		
	10	95.65	47.75	4567.287500		
	11	73.03	6.58	480.537400		
	12	155.31	32.56	5056.893600		
	13	155.31	9.20	1428.852000		
	14	67.68	32.75	2216.520000		
	15	62.86	24.54	1542.584400		
	16	14.36	6.19	88.888400		
	17	9.99	1.20	11.988000		
合計				24663.679200		
1/2				12331.8396000		
地積				12331.83		m <sup>2</sup>

境界点座標リスト (境界点)

点名	X	Y
K-1	-43347.730	-43664.493
K-2	-43461.583	-43710.550
K-3	-43466.246	-43721.658
K-4	-43411.693	-43855.553
K-5	-43408.299	-43863.883
K-6	-43406.458	-43864.661
K-7	-43398.608	-43861.463
K-8	-43353.434	-43843.059
K-9	-43360.213	-43811.693
K-10	-43391.246	-43794.184
K-11	-43397.765	-43788.441
K-12	-43382.551	-43736.581
K-13	-43367.578	-43726.797
K-14	-43369.080	-43700.969
K-15	-43354.361	-43694.679
K-16	-43331.906	-43697.054
K-17	-43328.092	-43690.421
K-18	-43341.628	-43661.905
K-19	-43345.081	-43663.428

引照点座標リスト (境界点)

点名	X	Y
P-1	-43405.720	-43870.227
P-2	-43344.924	-43839.592
P-3	-43339.863	-43661.126

(町田市公費の公共基準点成果を使用。)

座標系	測地成果2011 京系
測量年月日	平成30年9月25日

作成者

(平成30年11月3日作成)

申請人

縮尺 1/

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。  
令和8年3月26日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

記録番号：23-3

(2/3)

登記年月日：平成30年11月9日

3/3

地積測量図

5-1

町田市小山ヶ丘六丁目

地番

土地の所在

参照点座標リスト (多角点)

点名	X	Y	備考
IA794	-43293.291	-44240.095	街区基準点
10D41	-43358.050	-44261.216	街区基準点
T-1	-43226.878	-44245.947	多角点
T-2	-43174.243	-44258.537	多角点
T-3	-43168.180	-44209.012	多角点
T-4	-43196.805	-44149.498	多角点
T-5	-43245.101	-44117.695	多角点
T-6	-43296.025	-44084.363	多角点
T-7	-43331.272	-44048.459	多角点
T-8	-43362.227	-43980.853	多角点
T-9	-43386.114	-43926.046	多角点
T-10	-43409.624	-43868.012	多角点
T-11	-43358.891	-43848.013	多角点
T-12	-43353.274	-43815.517	多角点
T-13	-43325.200	-43793.284	多角点
T-14	-43311.047	-43765.099	多角点
T-15	-43306.376	-43741.848	多角点
T-16	-43303.672	-43707.556	多角点
T-17	-43302.287	-43681.157	多角点
T-18	-43304.214	-43665.563	多角点
T-19	-43313.577	-43630.533	多角点
T-20	-43353.612	-43652.317	多角点
T-21	-43393.892	-43666.262	多角点
T-22	-43434.488	-43684.531	多角点
T-23	-43475.492	-43700.407	多角点
T-24	-43391.039	-43795.509	多角点
T-25	-43399.069	-43786.723	多角点
T-26	-43385.414	-43743.775	多角点
T-27	-43370.352	-43723.114	多角点
T-28	-43366.996	-43695.404	多角点
T-29	-43329.747	-43696.040	多角点
T-30	-43340.336	-43665.628	多角点
K 103	-43486.296	-43719.450	町田市公共基準点
IA790	-43602.333	-43750.273	街区基準点



基準点網図 縮尺 1/4000

(町田市公費の公共基準点成果を使用。)

座標系	測地成果2011 区系
測量年月日	平成30年9月25日

作成者

申請人

縮尺

1/

(平成30年11月3日作成)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和3年6月16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。  
 令和8年3月26日 東京法務局町田出張所 登記官

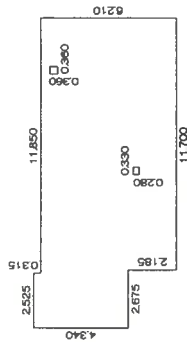
各階平面図

建物図面

家屋番号	小山ヶ丘六丁目5番1の1138
建物の所在	町田市小山ヶ丘六丁目5番地1

建物の名称 1138 建物の存する部分 11階

物件1建物

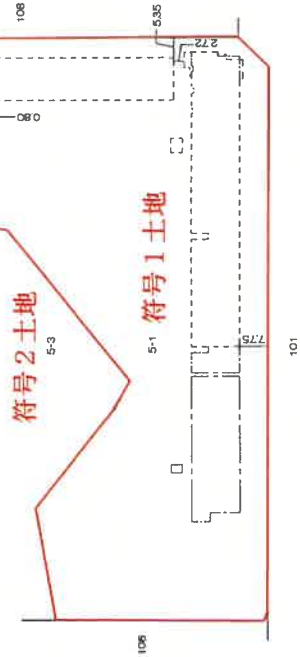


求積表

2.525 X 0.315 =	0.795375
14.375 X 4.025 =	57.859375
11.700 X 2.185 =	25.564500
0.330 X 0.280 =	-0.092400
0.330 X 0.360 =	-0.129600
計	83.997250
取面積	83.99㎡

符号2土地

符号1土地



建物図面・各階平面図写

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

令和3年5月24日作成

A3をA4に縮小