

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

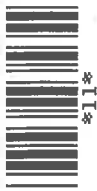
裁判所書記官 小 林 裕 子

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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 16 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 9 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 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 8 月 4 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	26,070,000 20,856,000		5,214,000	114,263	23,484



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 町田市南町田四丁目 307 番地 1.7

建物の名称 アーリアレジデンス南町田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町田四丁目 307 番 17 の 101

建物の名称 101

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 70.25 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 町田市南町田四丁目 307 番 17

地 目 宅地

地 積 1954.28 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 379092 分の 7376



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 5 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 川 山 理 恵

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 の符号 1】

地役権

原 因 平成 27 年 9 月 7 日設定

目 的 雨水幹線施設の占用

範 囲 承役地の内、北側の三角地に係る土地 (3・99 平方メートル)

要役地 東京都町田市南町田一丁目 307 番 16 の土地

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 町田市南町田四丁目 307 番地 17

建物の名称 アーリアレジデンス南町田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町田四丁目 307 番 17 の 101

建物の名称 101

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 70.25 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 町田市南町田四丁目 307 番 17

地 目 宅地

地 積 1954.28 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 379092 分の 7376



令和 8 年(ケ)第 25 号
令和 8 年 3 月 31 日受理
令和 ~~8~~ 年 **4**月**27** 日提出
(評 価 人 : 山 崎 俊 治)

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 町田市南町田四丁目 307 番地 17

建物の名称 アーリアレジデンス南町田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町田四丁目 307 番 17 の 101

建物の名称 101

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 70.25 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 町田市南町田四丁目 307 番 17

地 目 宅地

地 積 1954.28 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 379092 分の 7376



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	東京都町田市南町田四丁目5番1-101号 アーリアレジデンス南町田	
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住居として所有し、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 14,000円 修繕積立金 10,700円	令和 8年 4月16日現在 ☒ 滞納がある H29年1月分～H31年1月分 計495,484円 ☒ 遅延損害金は請求予定である (ただし、現時点で利率が未定である)
管理費等照会先	株式会社新日本コミュニティー	
その他の事項		
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	【地役権設定】あり 原因 平成27年9月7日設定 目的 雨水幹線施設の占有 範囲 承役地の内、北側の三角地に係る土地 (3・99平方メートル) 要役地 東京都町田市南町田一丁目307番16の土地	
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
■仲介不動産会社社員	(占有関係) 1 元々、本建物はサブリースを利用した物件でしたが、その後、所有者との直接契約に切り替えた後、入居者が退去しましたので、現在は空家の状態です。任意売却中のため、当社が鍵を保管しています。 (本建物について) 1 浴室の排水の具合が悪く、臭いが排水管から上がってくるようです。

(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 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
8年 4月14日 (火) 9:00 - 9:10	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) 9:30 - 9:40	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 仲介不動産会社社員から面談聴取・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

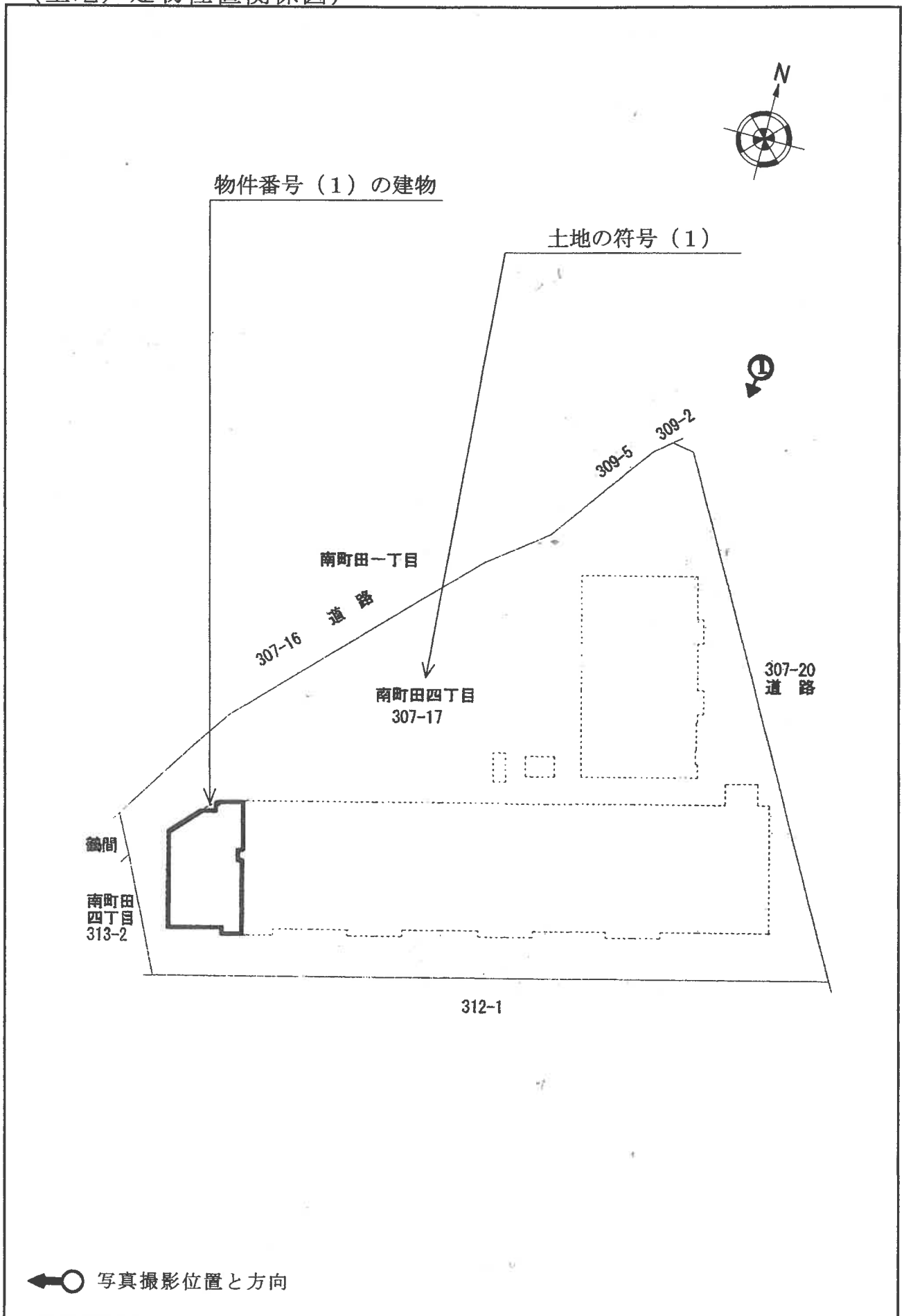
■ 令和 8年 4月21日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

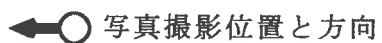
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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





1



2



3



令和 8 年 (ケ) 第 2 5 号
令和 8 年 4 月 2 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 2 0 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 山 崎 俊 治

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 26,070,000 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 町田市南町田四丁目 307 番地 17

建物の名称 アーリアレジデンス南町田

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南町田四丁目 307 番 17 の 101

建物の名称 101

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 70.25 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 町田市南町田四丁目 307 番 17

地 目 宅地

地 積 1954.28 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 379092 分の 7376

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	東急田園都市線「南町田グランベリーパーク」駅の北西方道路距離約1.2km(徒歩約15分)、最寄バス停から徒歩約2分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は町田市南部、東急田園都市線の北方、町田街道の西方に位置する住宅地域である。都道56号線南側の境川沿いには中層の共同住宅が建ち並んでおり、その周囲は農地が残る中に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域が形成されているが、東方には中小規模の工場、作業所等もみられる。	
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 31m第2種高度地区 日影規制(一) 町田市景観計画(景観形成ゾーン「住まい共生ゾーン」) 町田市立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,954.28㎡ 略台形 北東側間口約49m・奥行約59m 北西側間口約2m 概ね平坦 ①符号1土地の一部に地役権設定登記がなされている。 詳細は特記事項欄③参照。 ②法務局備付の地積測量図(平成28年7月作成)が存する。
接面道路の状況等	北東側：幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項2号及び同法第42条2項に該当)にほぼ等高に接面する。 北西側：幅員約16mの舗装都道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する。 ※ 符号1土地と北西側都道との間に町田市所有の下水道用地(南町田1丁目307番16土地)が介在するため、北西側都道とは北端付近で約2m接面するのみであり、角地緩和の適用はない。なお、都道との間にはフェンスがあり、出入りはできない。 略西側：河川区域内の河川管理用通路(幅約4m)に約0～0.5m低く接面するが、当該通路は建築基準法上の道路ではなく、また、通路との間にはフェンスがあり、出入りもできない。	

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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和63年頃は工場等の敷地として利用され、平成11年頃及び平成19年頃は事務所とみられる建物の敷地等として利用されていた模様である。 ◆ 本件土地は、工場の敷地として利用されていたとみられることから、土壌環境の要因について、町田市役所等で調査を行ったが、結果は下記の通りである。 ① 土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しなかった。 ② 水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出はなされていなかった。 ③ 下水道法に基づく特定施設等設置事業者としての届出はなされていなかった。 ④ 東京都環境保護条例に基づく認可工場としての記録が確認された。台帳によると業種は電線(昭和35年認可)、金属製品製造(昭和48年認可)で、工場の廃止届が提出された記録はなかった。また、同条例に基づく指定作業場(自動車駐車場、平成27年認可)としての記録も確認されたが、廃止届が提出された記録はなかった。 以上、土壌環境の要因について調査したところ、東京都環境保護条例に基づく認可工場及び指定作業場としての届出がなされていたことが確認されたが、有害物質使用の形跡は明確には認められなかった。 なお、土壌汚染に関する調査は、評価人による限られた範囲の独自調査であり、土壌汚染が無いことを保証するものではない。 厳密に土壌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。	
特記事項	① 符号1土地は民間業者が開発許可を受けて開発した土地であり、検査済証の交付記録(平成28年8月16日)がある。 ② 町田市洪水・土砂災害ハザードマップ(令和8年3月発行)によると、符号1土地を含む境川沿い一帯が、浸水した場合に想定される水深が5.0m～10.0m未満の区域に該当し、境川沿いの符号1土地南西側一部が、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)に該当する。なお、符号1土地を含む境川沿い一帯は、浸水実績区域(昭和41年と昭和51年の台風による豪雨で一方または両方で浸水があった区域)に該当する。	

特 記 事 項	③ 符号 1 土地北西側中央部の一部に雨水幹線施設の占用を目的とする地役権設定登記がなされており、その概要は下記の通りである。 (地役権の設定位置・範囲については附属資料「地役権図面写」参照) 原 因：平成27年9月7日設定 目 的：雨水幹線施設の占用 範 囲：承役地の内、北側の三角地に係る土地 (3.99㎡) 要役地：東京都町田市南町田1丁目307番16の土地 ※ 町田市下水道管理課に確認したところ、符号 1 土地と北西側都道との間の南町田1丁目307番16土地 (町田市所有の下水道用地) に下水道管が埋設されているが、符号 1 土地の一部にも下水道管が越境していたため、符号 1 土地の一部を承役地、南町田1丁目307番16土地を要役地とする上記地役権を設定したとのことであった。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーリアレジデンス南町田	
建物の用途	共同住宅（総戸数55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28年8月4日新築 約10年 約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 826.67 m ² 2階 833.86 m ² 3階 833.86 m ² 4階 833.86 m ² 5階 617.06 m ² 延床面積 3,945.31 m ²	
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 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、バイク置場、 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	有り 委託 株式会社新日本コミュニティー 管理員室あり
管 理 の 状 況	普 通	
特 記 事 項	① 一棟の建物の検査済証の交付記録(平成28年8月17日)がある。 ② 規約共用部分として「集会場・物置」「ゴミ置場」が存する。	

(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	1 階の略南向き棟の西端に位置する角部屋 (採光及び開口部は略南側、略西側及び北西側)	
床 面 積	専有面積 70.25 m ² (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	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(台所、浴室、トイレ)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 備 考	月 額 14,000円 月 額 10,700円 月 額 24,700円 滞納額合計 495,484円 (令和8年4月16日現在) 管理会社によると上記滞納額は平成29年1月分から平成31年1月分までの合計額とのこと。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり建物所有者が居宅(空家)として使用し、占有しており、占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 室内は経年に比して綺麗な状況であり、特に目立った汚れ、劣化等は認められなかった。なお、仲介不動産会社社員の陳述によると浴室の排水の具合が悪く、排水時にボコボコと音がなり、臭いが感じられるとのこと。それ以外は特に緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。 ② 空家であり、室内に残置物は見当たらなかった。	

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
380,000	× 70.25	× 0.75	= 20,020,000

※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 : 対象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、保守管理の状況、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。

残価率	10%
経過年数	約10年
経済的残存耐用年数	約40年
観察減価率	10%

$$\begin{aligned} & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } & 0.10 & + (1-0.10) \times \frac{\text{約40年}}{(\text{約10年} + \text{約40年})} & \times (1-0.10) = 0.75 \\ & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

② 敷地権価格（符号１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) カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
228,000	× 0.99	× 1,954.28	× 1.00	× 7,376 / 379,092	= 8,580,000

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。

【 公示地 町田－１ 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 185,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{106.1} & \times & \frac{100}{78} & = & 228,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(南)及び角地を考慮した。

地 域 格 差：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。

・形状：－１％

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 = (ア + イ) × ウ × エ × オ					
20,020,000	+	8,580,000	×	1.25	×	0.99	×	1.00	=	35,390,000

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した。

エ 個 別 格 差 : 階層別、位置別格差等の補正。

- ・階層別補正 : 0.97 (1 階) ※基 準 階 : 2 階
- ・位置別補正 : 1.02 (角 部 屋) ※基 準 部 屋 : 中 間 部 屋
- ・その他補正 : 1.00 (特になし)

相乗積 : $0.97 \times 1.02 \times 1.00 = 0.99$ (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ので、必ずしも想定した賃貸借条件等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)	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円)
	4年目の有効純収益 (円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (円) ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2	正味復帰価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ = エ × オ	キ = ア + カ
3,451,336 (19.4%)	1,362,780	7.5%	17,625,288	0.8117	14,306,446 (80.6%)	17,757,782 = 17,760,000 (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

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

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有効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年目の有効純収益 : 保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り : 4年目の有効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。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、本件は収益性よりも居住の快適性が重視されるファミリータイプのマンションであることから、近年における同種のマンションの市場動向等を考慮のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	35,390,000円
② 収 益 価 格	17,760,000円
③ 調整後の価格	33,600,000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
33,600,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		= 26,070,000

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。

エ 滞納管理費等：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額を考慮した修正相当額の減価を行った。

オ その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。
(敷金等) 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 】

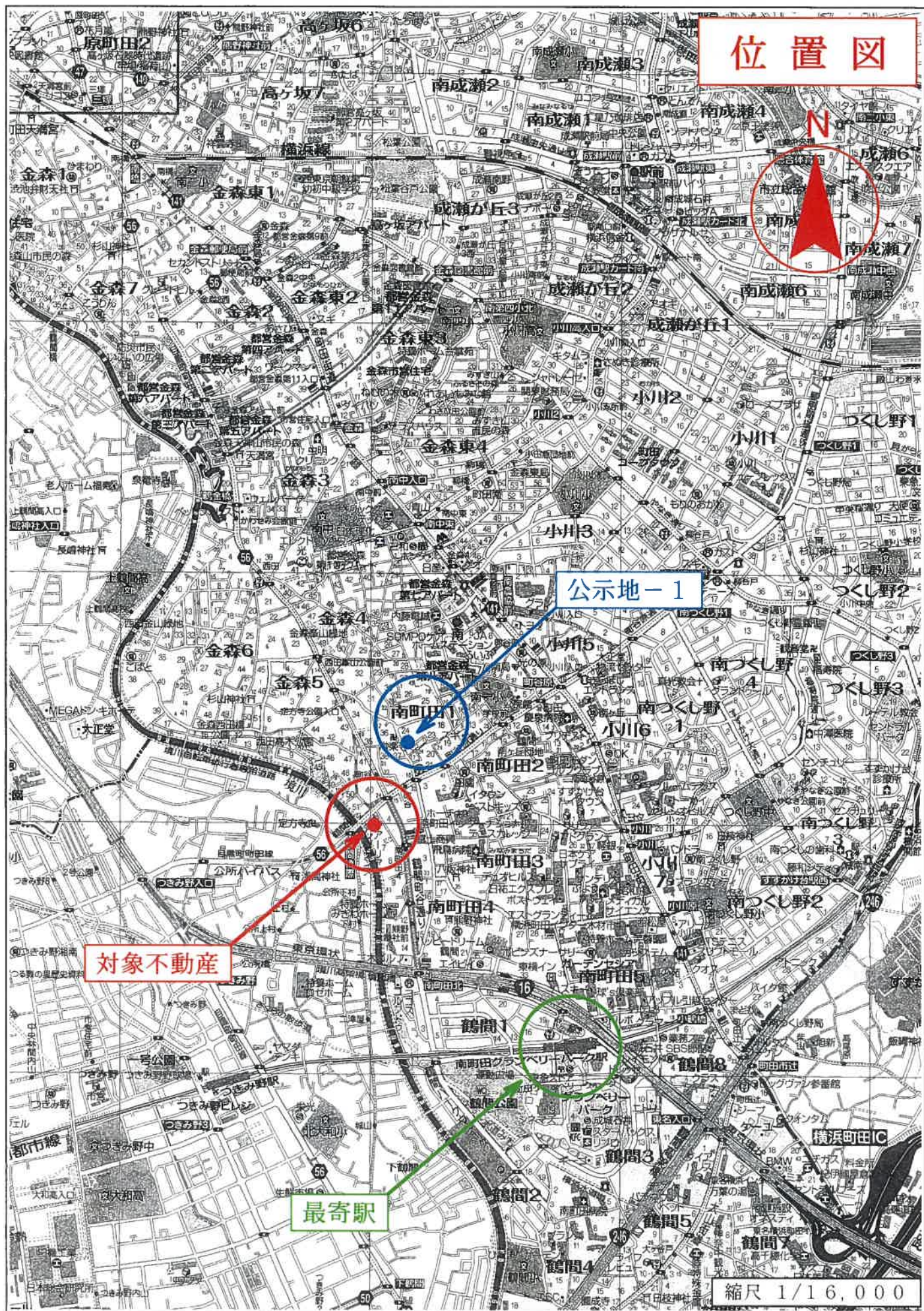
公示地「町田－1」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	町田市南町田1丁目119番5 「南町田1－23－14」
1㎡当たりの価格	185,000円/㎡
地 積	117㎡
前 面 道 路 の 状 況	西7m市道
そ の 他 の 接 面 道 路	南側道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「南町田グランベリーパーク」駅 1.4km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺の土地の利用状況	一般住宅のほかに農家住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

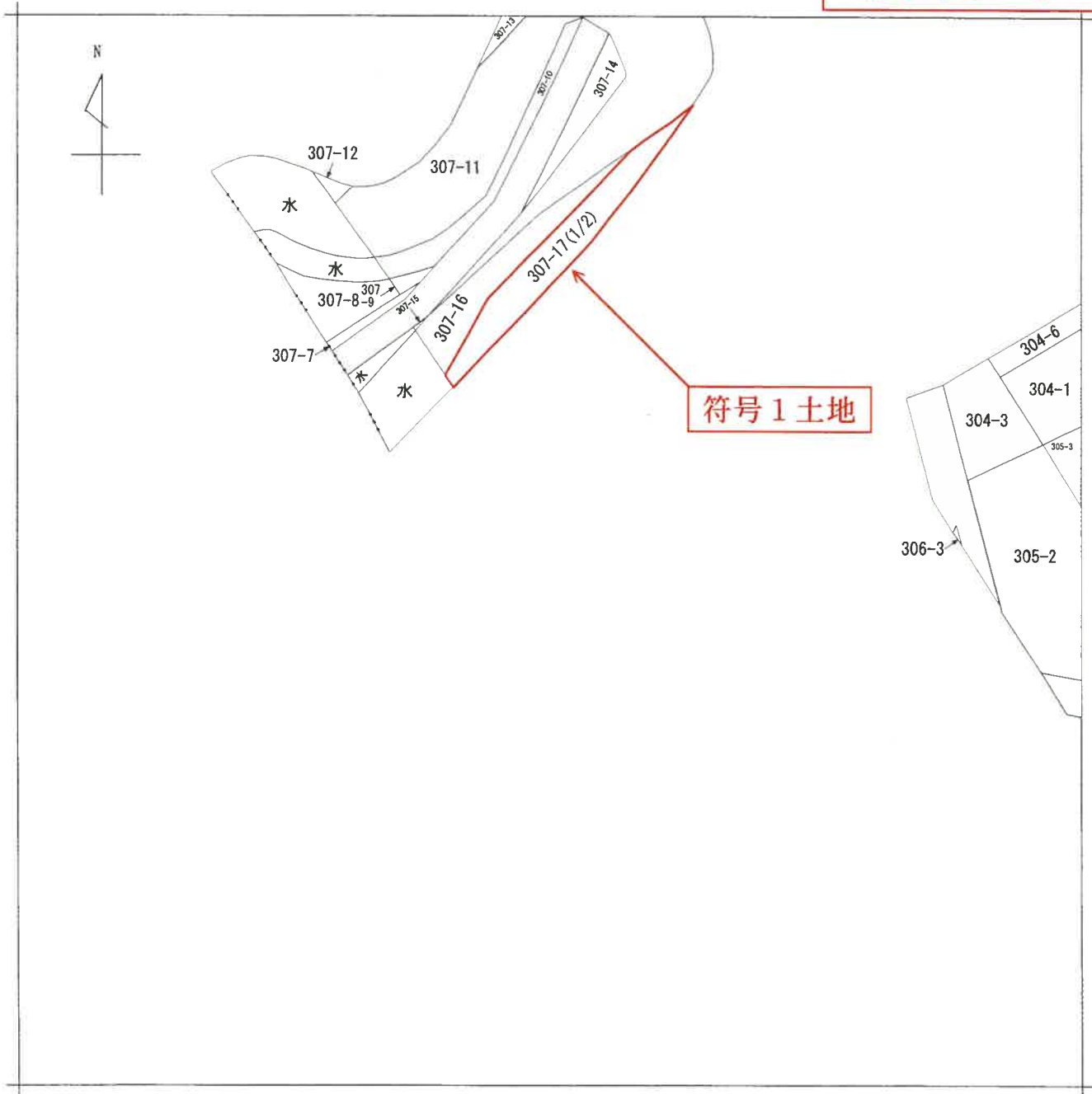
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 地役権図面写

以 上

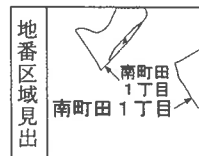


株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写



(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。



A 南町田 4丁目

請求部	所在	町田市南町田四丁目				地番	307番17			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年1月15日			備付年月日(原図)	昭和60年2月1日			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。
(東京法務局町田出張所管轄)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

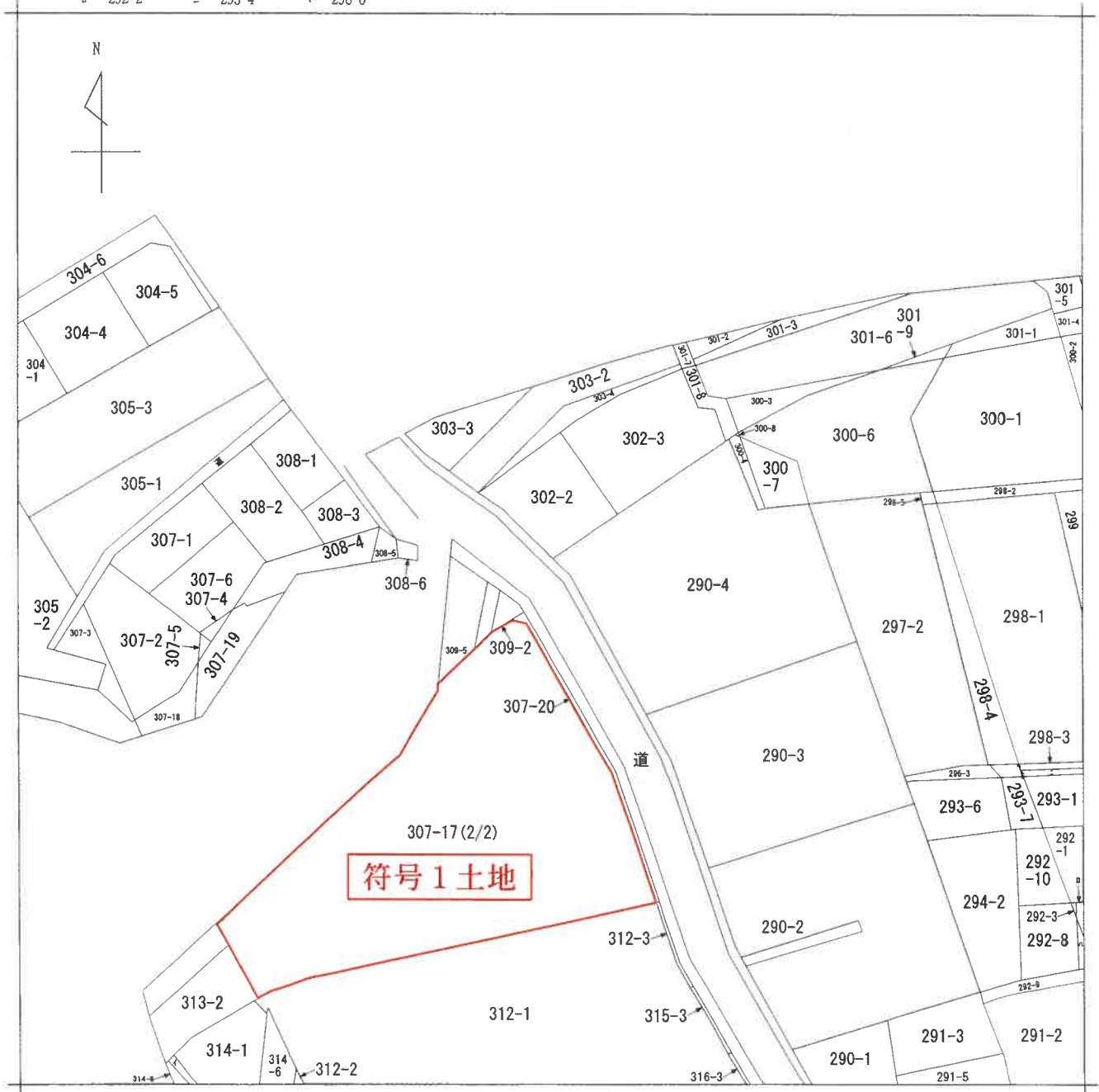
令和8年4月2日

東京法務局八王子支局

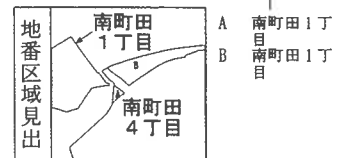
登記官

請求番号: 16-1
(1/2)

イ 314-7 292-7 293-8
ロ 292-2 ニ 293-4 ハ 298-6



(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	町田市南町田四丁目				地番	307番17			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和56年11月30日			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。

(東京法務局町田出張所管轄)

令和8年4月2日

東京法務局八王子支局

請求番号: 16-1

登記官

(2/2)

地積測量図写

地積測量図

地番 307-17, 307-20

土地の所在 町田市南町田四丁目

座標求算表

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) ² Y _n
307-17	AP 6	539.829	467.204	-517.194828
	AK6	538.477	465.768	-5401.045728
	AK8	528.233	455.129	-6643.137501
	AK9	524.008	454.320	-11134.020240
	AK10	503.726	436.872	-13858.453584
	AK11	492.285	430.291	-6309.356833
	AK12	489.063	432.323	-5524.655617
	AK15	479.507	437.785	4105.109845
	AP 4	488.440	495.565	2972.068805
	AP 5	539.584	468.189	19419.263521
	倍面積			3906.567540
	地積			1954.28 m ²

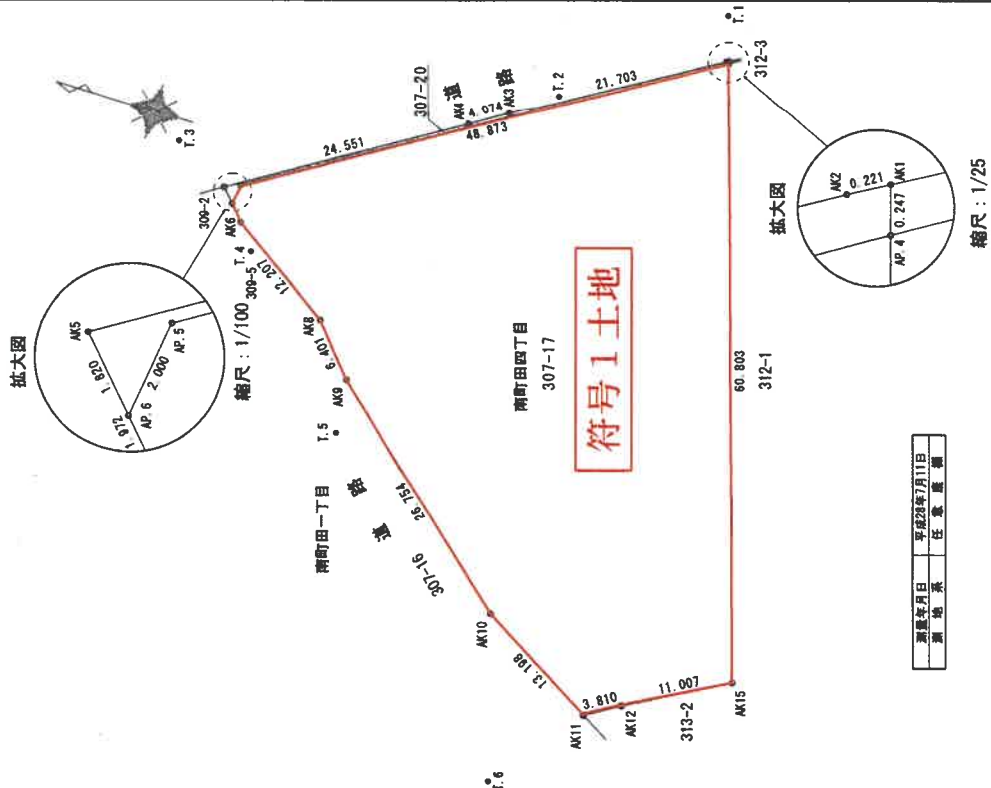
地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) ² Y _n
307-20	AP 6	539.829	467.204	-697.535572
	AP 5	539.584	468.189	-19419.263521
	AP 4	488.440	495.565	-20351.367855
	AK1	498.517	495.800	131.882800
	AK2	498.706	495.696	9182.087464
	AK3	517.041	484.074	10518.443946
	AK4	520.435	481.821	11581.049556
	AK5	541.077	468.529	9086.651426
	倍面積			31.848244
	地積			15.97 m ²
	合計			1970.2578820

座標一覧表

測点名	X	Y	備考
AK1	488.517	495.800	旧区市界線
AK2	498.706	495.696	計量点
AK3	517.041	484.074	旧区界線
AK4	520.435	481.821	旧区界線
AK5	541.077	468.529	旧区界線
AK6	538.477	465.768	旧区界線
AK8	528.233	455.129	旧区界線
AK9	524.008	454.320	旧区界線
AK10	503.726	436.872	旧区界線
AK11	492.285	430.291	旧区界線
AK12	489.063	432.323	旧区界線
AK15	479.507	437.785	旧区界線
AP 4	488.440	495.565	旧区界線
AP 5	539.584	468.189	旧区界線
AP 6	539.829	467.204	旧区界線

座標一覧表

測点名	X	Y	備考
Y 1	500.000	500.000	旧区界線
Y 2	513.112	487.250	旧区界線
Y 3	546.874	471.424	旧区界線
Y 4	538.892	463.355	旧区界線
Y 5	523.416	448.090	旧区界線
Y 6	489.058	421.384	旧区界線



符号1土地

測量年月日	平成28年7月11日
測量系	任意測量

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

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8年4月2日 東京法務局八王子支局

登記官

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

(以類推)

面圖
圖面
物平
階
建各

南町田四丁目
307番17の101

号
番
屋
家

町田市南町田四丁目307番地17

各階平面図

物件 1 建物

符号 1 土地

	求	積	要
	1.935 ×	0.550	=
	6.735 ×	6.105	=
	2.530 ×	4.099	=
	2.230 ×	0.083	=
	3.094 ×	0.860	=
	0.940 ×	3.555	=
(	2.530 +	2.365) ×	0.103 / 2
(	4.469 +	2.428) ×	3.265 / 2
			=
			1.064250
			41.117175
			10.370470
			0.185090
			2.660840
			3.341700
			0.2520925
			11.2593525
		合計	70.2509700
		底面積	70.25 m ²

建物の名称 101

作者

(平成28年8月10日作成)

$$\frac{1}{250}$$
縮尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成28年8月10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8年4月2日

東京法務局八王子支局

交際用品

請求番号：16-3

A 3をA 4に縮小

地役権図面写

[illegible]

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8年4月2日

東京法務局八王子支局

登記官

 $(1/2)$

請求番号: 17-1

A 3をA 4に縮小

- (1) 平成28年7月19日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。