

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 8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 9月 24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 6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10月 21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10月 7日 午前10時00分から 令和 8年10月 9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 9月 8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	23,280,000 18,624,000		4,656,000	104,124	21,404



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102

建物の名称 102

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 63.99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6748



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24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】

転借人あいおいニッセイ同和損害保険株式会社が占有している。原賃借人株式会社LIFIXGROUPの賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 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102

建物の名称 102

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 63.99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6748



令和 7年(ケ)第 310号
令和 8年 4月14日受理
令和 8年 6月17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102

建物の名称 102

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 63.99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6748



(2 枚目)

(占有關係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)

占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■(株)LIFIXGROUP	□債務者 ■あいおいニッセイ同和損害保険(株)
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(原賃借人会社社員) ■文書(■回答書)	■陳述(転借人会社社員) ■文書(■賃貸借契約書等)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		平成31年 2月 3日	令和 7年 5月29日
最初の 契約等	契約日	平成31年 2月 3日	令和 7年 5月29日
	期間	平成31年 2月 3日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和 7年 5月29日から ■令和 9年 5月28日まで2年間 □期間の定めなし
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	不明	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 ■その他(株)LIFIXGROUP)
	借主	□占有者 ■その他(株)LIFIXGROUP)	■占有者 □
賃料・支払時期		毎月 金122,400円 (毎月 日限り 月分支払) □前払() □相殺()	毎月 金159,000円 (毎月末日限り翌月分支払) □前払() □相殺()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	□ない [■敷金 □保証金 ■ある [金159,000円
特約等		■譲渡・ <u>転貸</u> 可 □	□譲渡・転貸可 □
その他			・別途管理費月額9,000円 ・社員であるAが居住中
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
■(株)LIFIXGROUP (原賃借人会社) 社員	(占有関係) 1 当社が本建物を所有者から賃借して、あいおいニッセイ同和損害保険(株)に転貸しています。原賃貸借契約並びに転貸借契約の内容は、後日提出する回答書及び賃貸借契約等記載のとおりです。
■A (転借人会社社員)	(占有関係) 1 本建物は私が勤務するあいおいニッセイ同和損害保険(株)の社宅です。賃貸借契約については、社宅事務代行会社に照会してください。念のため、契約時のPDFファイルのデータを印刷してお渡しします。
■日本社宅サービス(株) 社員	1 当社は社宅事務代行会社です。当社が社宅事務代行契約を締結したあいおいニッセイ同和損害保険(株)の社員であるAさんが本建物を借上社宅として使用しています。賃貸借契約等の契約内容については、当社から回答します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

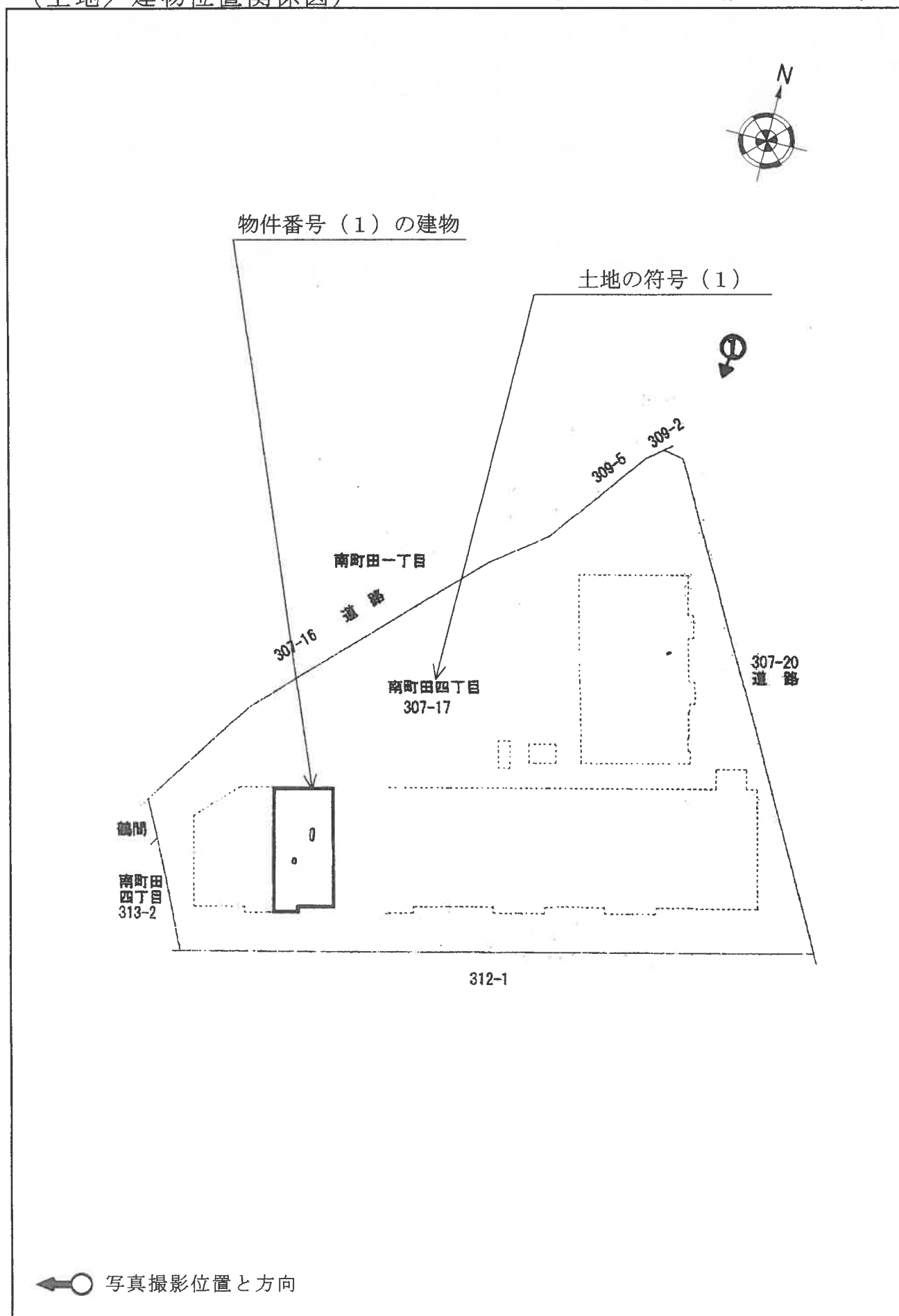
執 行 官 の 意 見

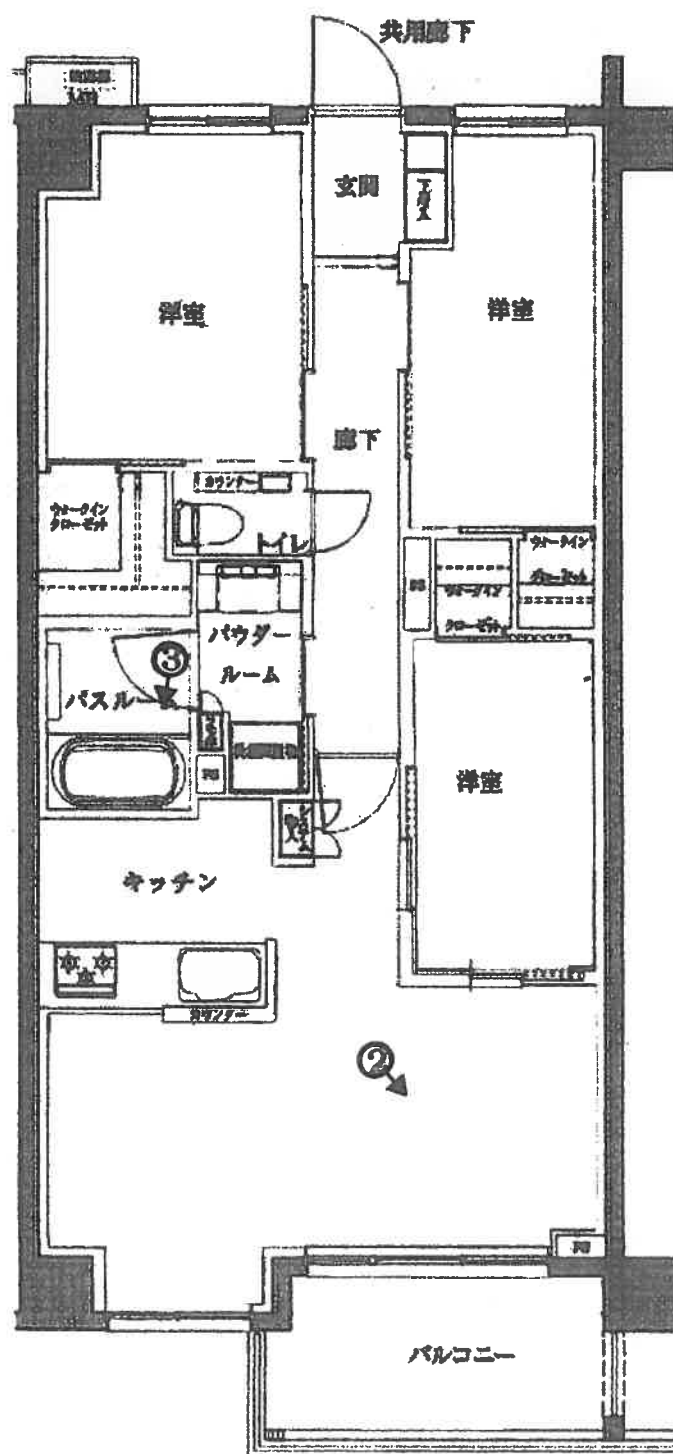
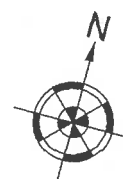
- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

(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
8年 5月20日 (水) 9:25 - 9:35	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 5月21日 (木) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
8年 5月22日 (金) : - :	当庁執行官室	所有者宛照会書を郵送 原賃借人会社宛照会書をFAX送信
8年 5月28日 (木) 9:00 - 9:10	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 A (転借人会社社員) から面談聴取・評価人同行
8年 6月 2日 (火) : - :	当庁執行官室	社宅事務代行会社宛照会書をFAX送信
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 5月28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 を立ち合わせ、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





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 3 1 0 号
令和 8 年 5 月 2 8 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 1 8 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 23,280,000 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 102

建物の名称 102

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 63.99 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 6748



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）、最寄りバス停から約150m（同約2分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、東急田園都市線及び国道16号の北方、神奈川県大和市との市境に位置する中層共同住宅、低層店舗のほか、農地等も目立つ境川に近接する地域である。	
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） 宅地造成等工事規制区域 町田市景観計画区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 等 地 勢 そ の 他	1,954.28㎡ 略台形 北東側：間口約49m・最大奥行約61m 北西側：間口約2m(1.972m)・最大奥行約50m 北端に辺長約2mの隅切りがある。 物件1建物が存する一棟の建物の宅盤面は概ね平坦ではあるが、周辺は若干傾斜を有する。 法務局備付の地積測量図（平成28年7月作成）が存する。 符号1土地の北西側の一部には、雨水幹線施設の占用を目的とする地役権の設定登記がなされている。地役権の概要は以下とおり。 （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一丁目307番16の土地

		町田市役所下水道部下水道管理課で確認したところ「北西側都道と符号1土地の間の土地（307番16）に町田市の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（ボックスカルバート）が越境していたため、符号1土地の一部を承役地、南町田一丁目307番16を要役地として地役権を設定した」とのことであった。
接面道路の状況等	北東側が幅員約5.7mの舗装市道（建築基準法第42条第2項及び第42条第1項第2号に該当）に概ね等高に接面する。 北西側約2m（1.972m）が幅員約16mの舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に約0～0.5m低く接面するが、現況フェンスが設置されており、当該都道側からの出入りはできない。なお、接道部分が2mを充足していないこと等から、角地の緩和規定は適用されない。 また、南西側が幅約4mの河川管理用通路（建築基準法上の道路には該当しない）に約0～0.5m低く接面するが、当該通路からの出入りもできない。 よって、符号1土地は、実質的には中間画地と同等である。	
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。また、敷地内には駐車場等が存する。 （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	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、世田谷電線株式会社の建物が確認された。 町田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。 東京都環境確保条例に基づく指定作業場として「自動車駐車場」の届出があるほか、過去に工場として金属製品製造を行う工場の記録が確認されたが、工場の廃止届が提出された記録は見当たらなかった。また、木材加工の工場の記録も確認されたが、平成29年に廃止の届出がなされている。 なお、水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設等の届出はなされていない。 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。	

特 記 事 項
○ 符号 1 土地は、新日本建設株式会社により開発された土地で、検査済証の交付（平成 28 年 8 月 16 日）記録がある。 ○ 町田市洪水・土砂災害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が 5～10m 未満の区域に該当し、浸水実績区域にも該当する。また、符号 1 土地の南西部（河川に近い部分）は、家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されている。

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㎡ 2階 833.86㎡ 3階 833.86㎡ 4階 833.86㎡ 5階 617.06㎡ 延床面積 3,945.31㎡	
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、宅配ボックス、集合郵便受、自転車置場等
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 管理員室がある。
管理の状況	普通	
特記事項	○一棟の建物の検査済証の交付（平成28年8月17日）記録がある。 ○規約設定共用部分として「集会場・物置（家屋番号：南町田四丁目307番17の1）」等の登記がある。	

(2) 専有部分の概要

建 物 の 名 称	1 0 2	
構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	南側の棟の 1 階西側に位置する中間住戸 (採光及び開口部は南側・北側)	
床 面 積	専有面積 63.99㎡ (登記記載)	
間 取 り	3 L D K L D K、洋室 (3)、浴室、洗面室、トイレ等	
バルコニー等	南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 LD に床暖房が設置されている。
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 12,900 円 月 額 9,800 円 月 額 22,700 円 合計 453,368 円 (令和 8 年 5 月 22 日 現 在) 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 ○本件においては、明渡猶予が認められる可能性が高いが、賃借権が買受人に引受けとはならないものとして評価を行った。	
特 記 事 項	○クロスの汚れ・変色のほか、フローリングの傷み等が見られた。 ○居住者 (転借人会社社員) に確認したところ「LD に床暖房が設置されており、雨漏り等の緊急に修繕を要する大きな不具合はない」とのことであった。	

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/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
380,000	× 63.99	× 0.73	= 17,750,000

※ 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10年、経済的残存耐用年数約40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。

$$\text{現価率} : \begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + (1 - 0.05) \times \frac{40}{(10 + 40)} & \times (1 - 0.10) = 0.73 \end{array}$$

（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				
		ウ	エ	オ	カ=ア×イ×ウ×エ×オ
228,000	× 0.99	× 1,954.28	× 1.0	× 6,748/379,092	= 7,850,000

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－1 】

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

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 : 地価公示地の個別的要因（角地等）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 : ・形状 －1% (0.99)

※ 北西側の一部に地役権が設定されているが、地役権の設定部分の位置、面積割合等を検討した結果、影響は僅少であること等から、減価要因とはならないものと判断した。

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。

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
17,750,000	7,850,000	× 1.25	× 0.97	× 1.00	= 31,040,000

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。(1.25)

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： 1.00（中間住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 1.00（特になし）

相乗積：0.97 × 1.00 × 1.00 = 0.97（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あるが、その賃貸状況が本来の収益性からやや乖離しており、標準的水準へと補正すべきと考えられるため、一部補正を行って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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格の現価 (円) カ = エ × オ	
3,484,440 (20.2%)	1,307,850	7.5%	16,914,860	0.8117	13,729,792 (79.8%)	17,214,232 = 17,210,000 (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	31,040,000円
② 収 益 価 格	17,210,000円
③ 調 整 後 の 価 格	30,000,000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
30,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		23,280,000

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。（0.97）

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－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 m ² 当 た り の 価 格	185,000円/m ²
地 積	117m ²
前 面 道 路 の 状 況	西7m市道、南側道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「南町田グランベリーパーク」駅 1.4 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (40、80)
周辺の土地の利用の現況	一般住宅のほかに農家住宅も見られる住宅地域

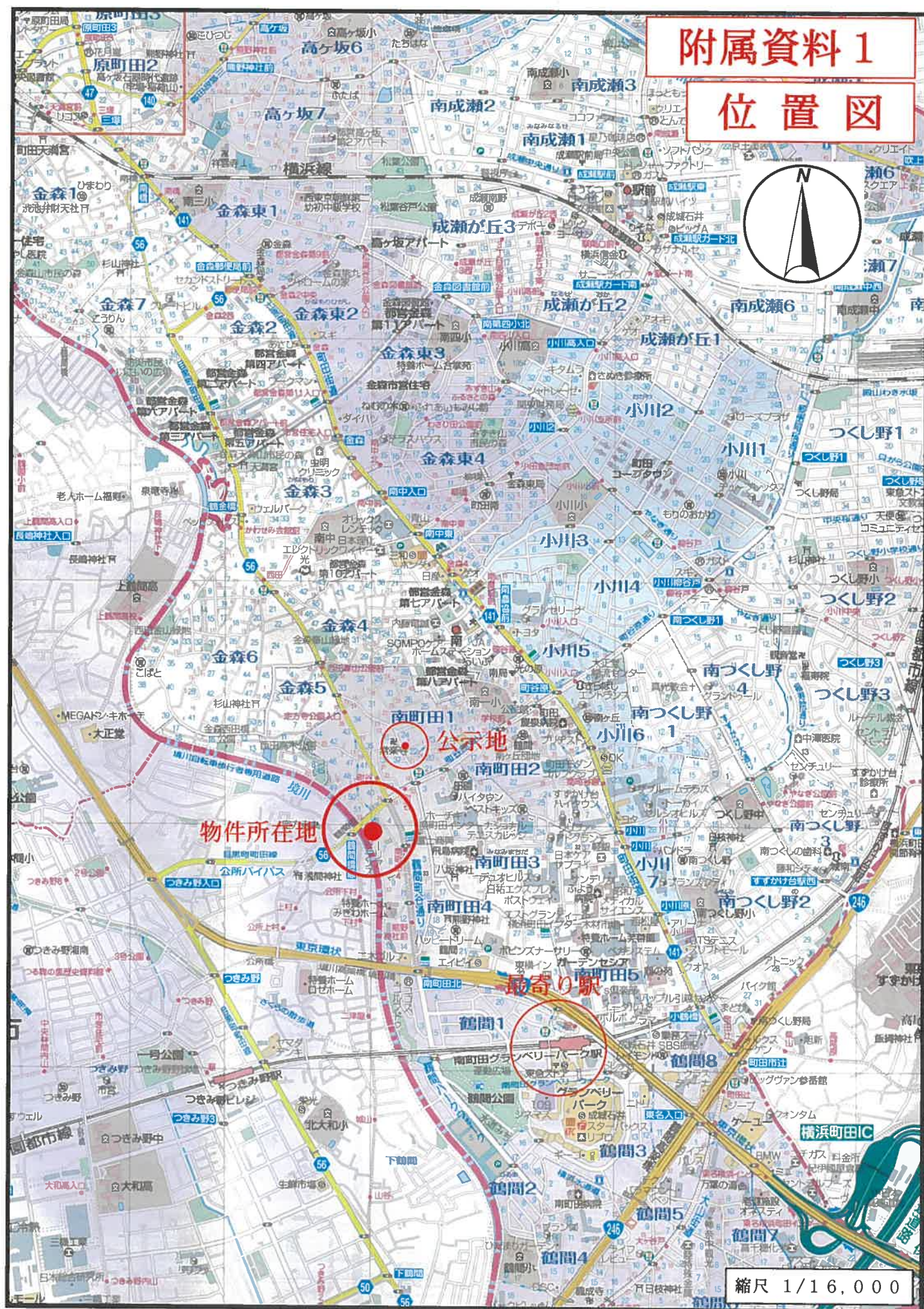
第7 附属資料

- 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

附属資料 1

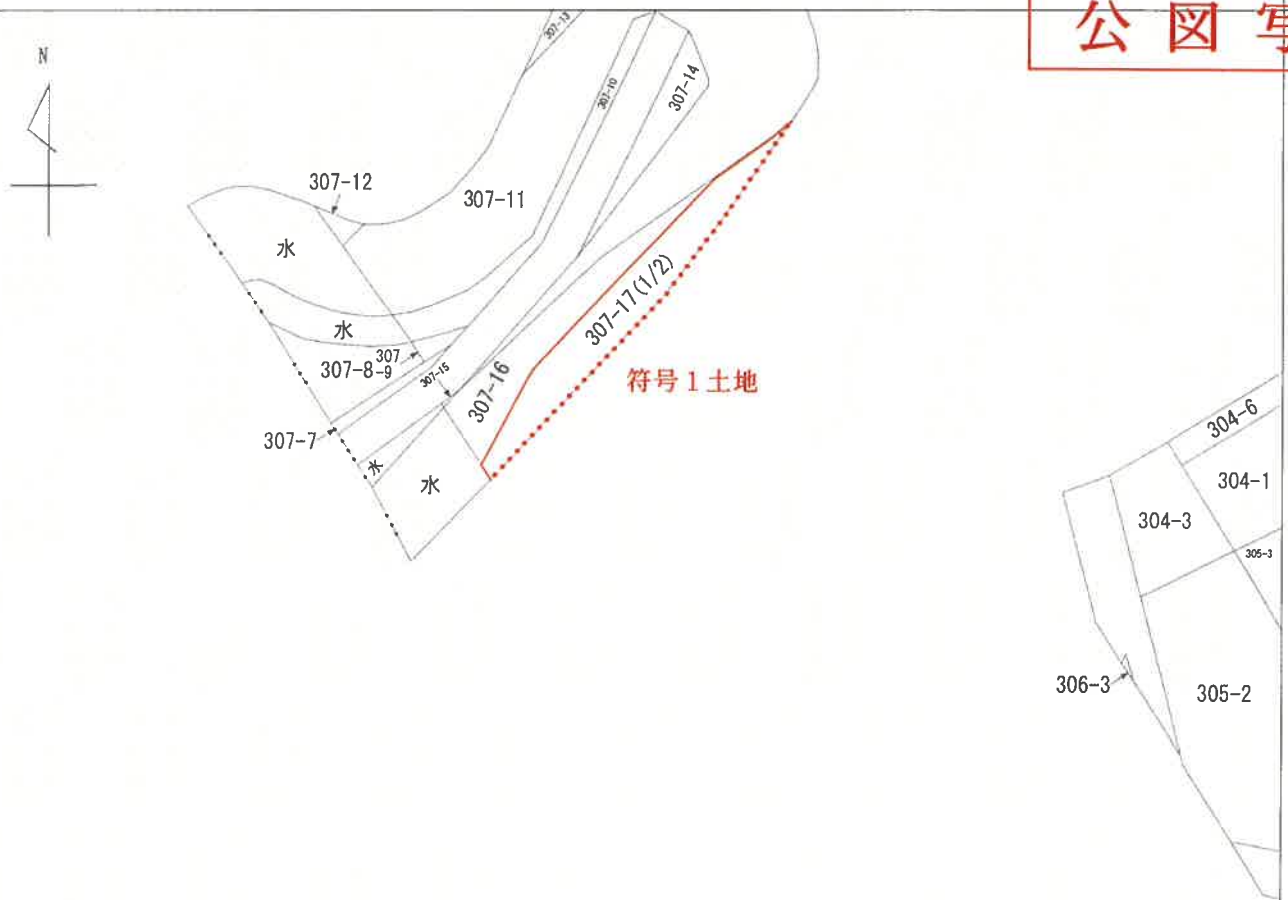
位置図



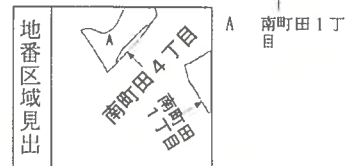
縮尺 1/16,000

附属資料 2

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。



請 求 部 分	所 在	町田市南町田四丁目				地 番	307番17			
出 力 縮 小	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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		

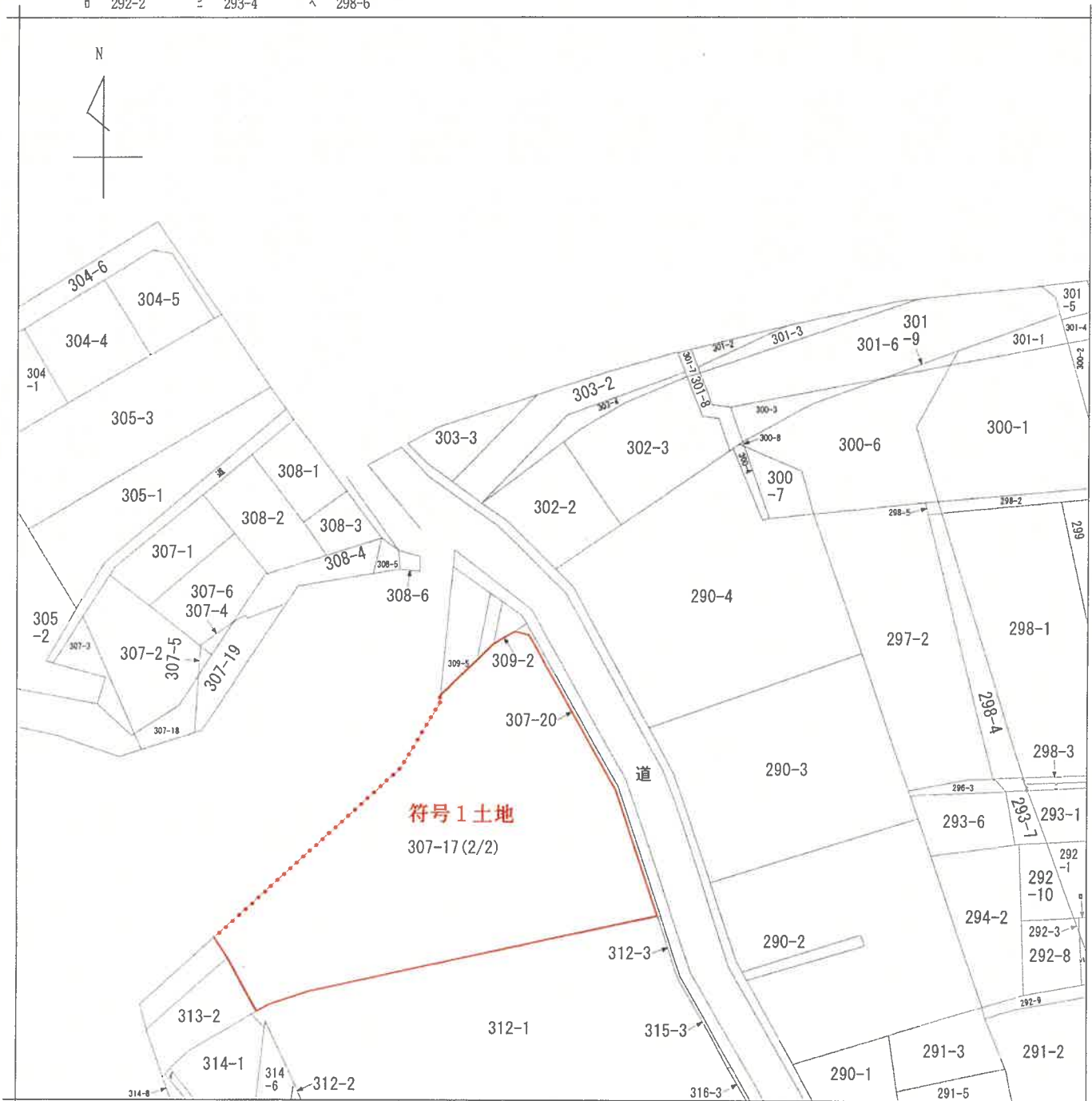
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月13日
東京法務局町田出張所
登記官

請求番号：16-1
(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）



地番区域見出

南町田
1丁目

南町田
4丁目

A 南町田1丁目
B 南町田1丁目

請 求 部 分	所 在		町田市南町田四丁目				地 番	307番17			
出 力 尺 寸	1/600		精 度 区 分		座 標 系 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		

令和8年4月13日
東京法務局町田出張所
登記官

A 3をA 4に縮小

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4月13日 東京法務局 町田出張所

登記官

附属資料 3

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

座標求積表

地番	測点	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _n (ΔX _n)	Y _n	X _{n+1} - X _n (ΔX _n)	Y _n
307-17	AP.6	539.829	467.204	-517.194828			
	AK6	538.417	465.768	-501.045728			
	AK8	528.233	459.129	-6843.137501			
	AK9	524.008	454.320	-11134.020240			
	AK10	503.726	436.872	-13858.453584			
	AK11	492.286	430.291	-6309.356933			
	AK12	489.063	432.323	-5524.655617			
	AK15	479.507	437.785	4105.109945			
	AP.4	498.440	495.565	29772.058505			
	AP.5	539.544	469.189	19419.263521			
			倍面積	3908.567540			
			地積	1954.28			

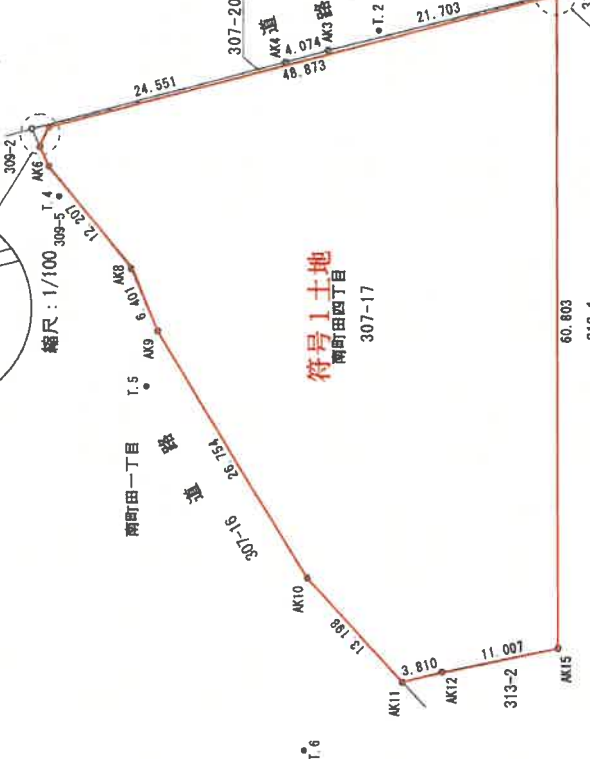
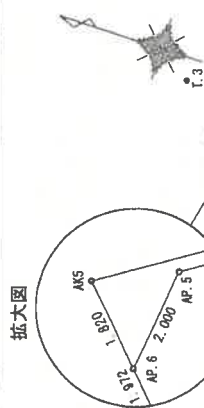
地番	測点	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _n (ΔX _n)	Y _n	X _{n+1} - X _n (ΔX _n)	Y _n
307-20	AP.6	539.829	467.204	-697.535572			
	AP.5	539.544	469.189	-19419.263521			
	AP.4	498.440	495.565	-20351.367855			
	AK1	498.517	495.800	131.882800			
	AK2	498.706	495.686	9182.087464			
	AK3	517.041	484.074	10518.443946			
	AK4	520.435	481.821	11581.049556			
	AK5	541.077	468.529	9086.651426			
			倍面積	31.948244			
			地積	15.97			
			合計	1970.2576920			

座標一覧表

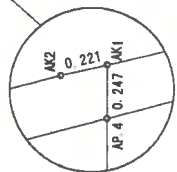
測点名	X	Y	座標	備考
AK1	498.517	495.800	座標市金融庫	
AK2	498.706	495.686	計費庫	
AK3	517.041	484.074	新設庫	
AK4	520.435	481.821	新設庫	
AK5	541.077	468.529	新設市金融庫	
AK6	538.417	465.768	新設市金融庫	
AK8	528.233	459.129	新設市金融庫	
AK9	524.008	454.320	新設市金融庫	
AK10	503.726	436.872	新設市金融庫	
AK11	492.286	430.291	新設市金融庫	
AK12	489.063	432.323	新設市金融庫	
AK15	479.507	437.785	新設市金融庫	
AP.4	498.440	495.565	市金融庫	
AP.5	539.544	469.189	市金融庫	
AP.6	539.829	467.204	市金融庫	

座標一覧表

測点名	X	Y	座標	備考
T.1	500.000	500.000	座	
T.2	513.112	487.250	座	
T.3	546.974	471.424	座	
T.4	536.882	463.355	座	
T.5	523.418	449.090	座	
T.6	489.058	421.384	座	



拡大図



測量年月日 平成28年7月11日
測量地番 任意座標

申請人

作成者

(平成28年7月1日作成)

(千歳県土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小

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4月16日 東京法務局町田出張所

令和8年4月16日

東京法務局町田出張所

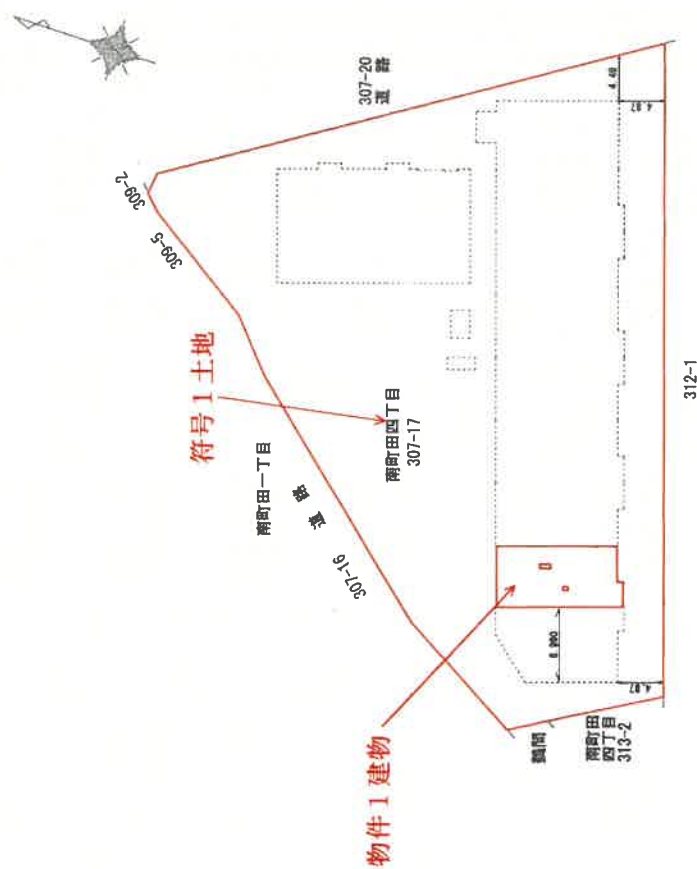
藥品部

請求番号: 18-1

面圖
圖面
物階
建各

家屋番号	南町田四丁目 307番1の102
建物の所在	町田市南町田

圖面階各



求 積 表	
2.310×0.550	$= 1.270500$
5.620×11.250	$= 63.225000$
0.350×0.482	$= -0.168700$
0.340×0.990	$= -0.336600$
合 計	63.990200
床面積	63.99 m^2

建物の存する部分 1階

建物 102

312-1

作者 戚者

(平成28年8月10日作成)

縮尺

250

人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

A3をA4に縮小

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4月13日 東京法務局町田出張所

登記官

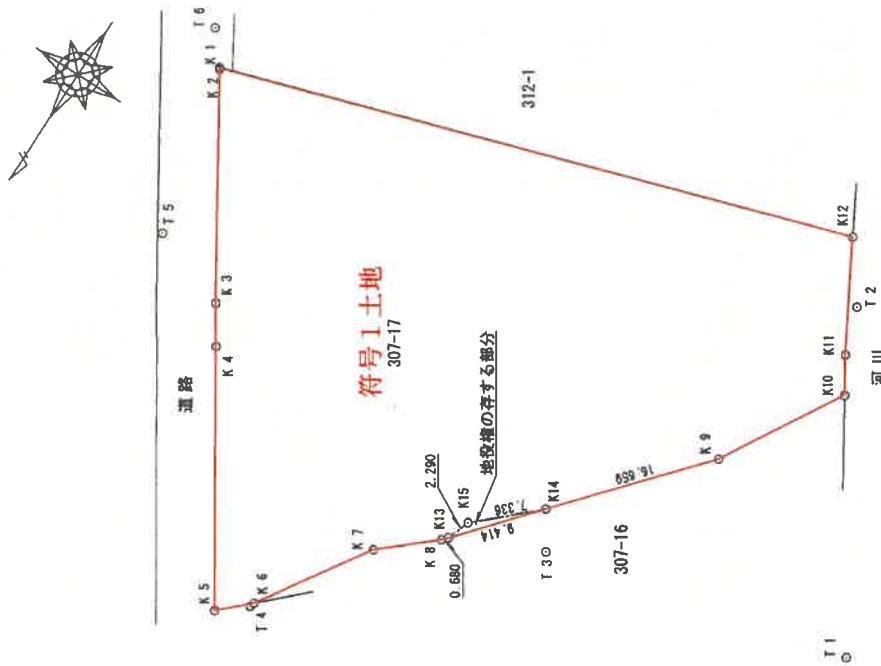
A3をA4に縮小

承役地番	307-17	地役権図面
承役地所在	町田市鶴間字三号	

測点名	境界種類	地役権の存する部分			
		X座標	Y座標	X(n+1)-X(n-1)	Y(n+1)-Y(n-1)
K13	計算点	-53758.961	-33229.503	-4.850	164486.038850
K14	計算点	-53766.074	-33235.671	-2.183	71888.756373
K15	計算点	-53761.124	-33230.256	7.113	-236366.810928
		総面積		7.985295	
		地積		3.9926475	
		地積		3.99 m ²	

地積一覽	地積
地役権の存する部分	3.99 m ²

境界点・引照点		
測点	種類	座標
T1	鉄	X座標 -53769.711 Y座標 -33266.647
T2	鉄	X座標 -53797.663 Y座標 -33249.693
T3	鉄	X座標 -53762.801 Y座標 -33237.715
T4	鉄	X座標 -53743.582 Y座標 -33217.386
T5	鉄	X座標 -53768.256 Y座標 -33191.630
T6	鉄	X座標 -53786.970 Y座標 -33185.307
K8	コンクリート杭	X座標 -53758.447 Y座標 -33225.057
K9	コンクリート杭	X座標 -53778.660 Y座標 -33246.585



測地系	任意座標系
座標系	(JIS)
縮尺係数	0.999914
測量年月日	平成26年9月5日

「震災前の基本三角点等の成果に基づき測量（日本測地系）」

縮尺	1/500
----	-------

申請人

(平成27年6月12日作成)

地役権者

附属資料5 地役権図面写

- (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。

A 3をA 4に縮小