

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 町田市相原町字境147番地1、145番地、146番地、147番地4、148番地1

建物の名称 プレジャー・ガーデン橋本

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相原町字境147番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 64.61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 町田市相原町字境147番1

地 目 宅地

地 積 465.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 町田市相原町字境145番

地 目 宅地

地 積 145.98平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 町田市相原町字境146番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 195.04 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 町田市相原町字境 147 番 4

地 目 宅地

地 積 57.75 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 町田市相原町字境 148 番 1

地 目 宅地

地 積 70.54 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 160275 分の 6932



物 件 明 細 書

令和 8年 7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 小 林 裕 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】

審尋の結果、管理費等の滞納状況は不明であるが、売却基準価額は管理費等の滞納状況が不明であることを考慮して定められている。

《 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 町田市相原町字境 1 4 7 番地 1、1 4 5 番地、1 4 6 番地、1 4 7 番地 4、1 4 8 番地 1

建物の名称 プレジャー・ガーデン橋本

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相原町字境 1 4 7 番 1 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 4 . 6 1 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 町田市相原町字境 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 5 . 0 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 町田市相原町字境 1 4 5 番

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 9 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 町田市相原町字境 1 4 6 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 195.04 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 町田市相原町字境 147 番 4

地 目 宅地

地 積 57.75 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 町田市相原町字境 148 番 1

地 目 宅地

地 積 70.54 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 160275 分の 6932



令和 8 年(ケ)第 33 号
令和 8 年 3 月 30 日受理
令和 8 年 5 月 18 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 町田市相原町字境 1 4 7 番地 1、1 4 5 番地、1 4 6 番地、1 4 7 番地 4、1 4 8 番地 1

建物の名称 プレジャー・ガーデン橋本

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相原町字境 1 4 7 番 1 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 4 . 6 1 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 町田市相原町字境 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 5 . 0 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 町田市相原町字境 1 4 5 番

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 9 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 町田市相原町字境 1 4 6 番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 195.04 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 町田市相原町字境 147 番 4

地 目 宅地

地 積 57.75 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 町田市相原町字境 148 番 1

地 目 宅地

地 積 70.54 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 160275 分の 6932



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示 等	東京都町田市相原町148番地1-302号 プレジャーガーデン橋本 (住居表示未実施)	
建 物	物件 1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 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使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額下次のとおり 管理費※ 円 修繕積立金等 円 合 計 額 62,000円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある R 年 月分～R 年 月分 計 円 ☒ 不明
管理費等照会先	プレジャーガーデン橋本管理組合 (自主管理)	
その他の事項	※建物所有者の妻の陳述によれば、管理費等の月額は62,000円であり、管理費はその内の22,000円～23,000円とのことである	
敷 地 権	符号 1～5	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1～5) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 山林 (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 1～5) ☐ 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 平成 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
■建物所有者の妻	(占有関係) 1 本建物には私たち夫婦と子供2人の計4人で居住しています。 他人に貸したりしていません。 (管理費等について) 1 本マンションは自主管理です。 2 管理費等として毎月62,000円支払っており、明細はもらっていませんが、管理費はその内、22,000円～23,000円であったと思います。

(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3枚目記載のとおり認めた。
- 2 マンション管理組合宛照会書を郵送したが、報告書提出時点で回答は無かった。

(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) 12:45-13:00	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 4月20日 (月) : - :	当庁執行官室	管理組合に照会書を郵送
8年 4月21日 (火) 14:10-14:25	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者の妻から面談聴取・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

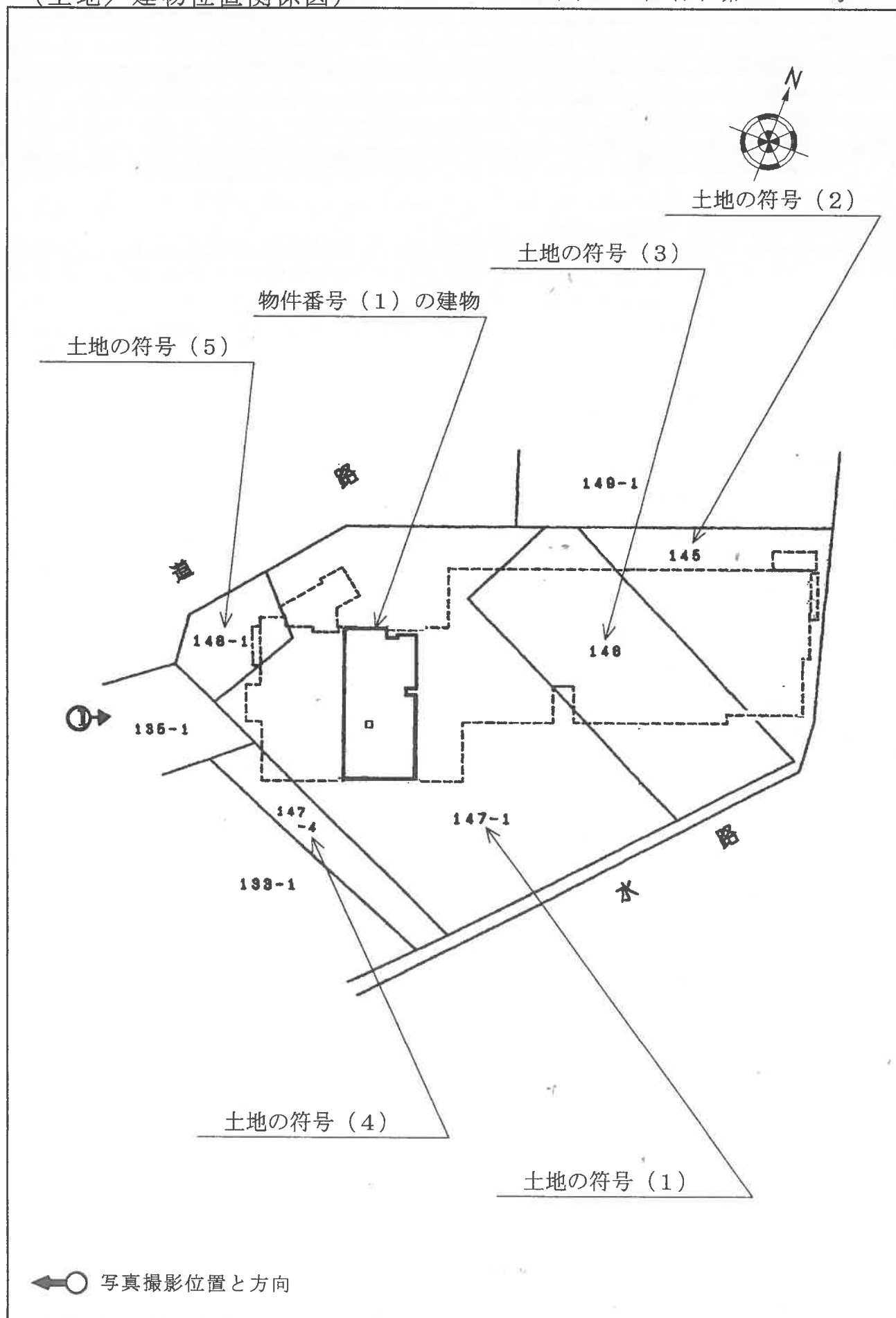
■ 令和 8年 4月21日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

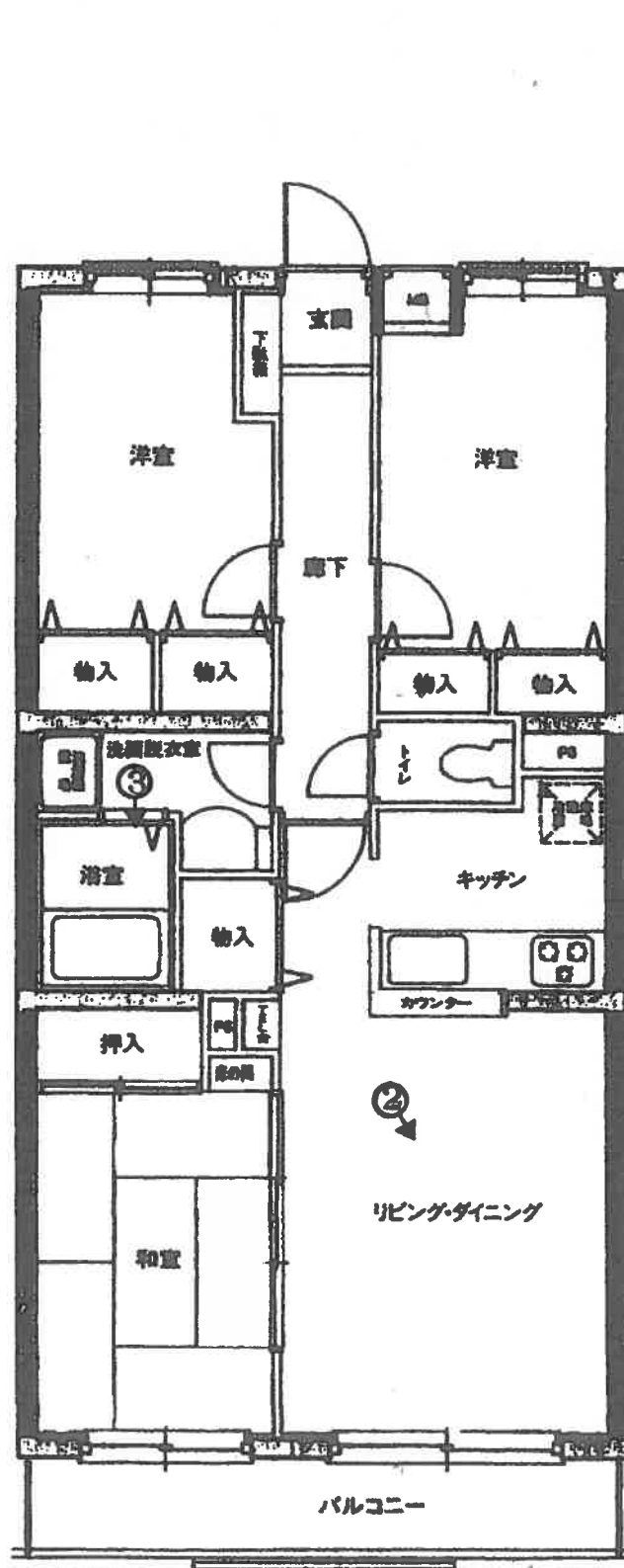
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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8年（ケ）第33号
令和8年4月21日現地調査
令和8年5月20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 8,280,000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 町田市相原町字境 1 4 7 番地 1、1 4 5 番地、1 4 6 番地、1 4 7 番地 4、1 4 8 番地 1

建物の名称 プレジャー・ガーデン橋本

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 相原町字境 1 4 7 番 1 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 4 . 6 1 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 町田市相原町字境 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 5 . 0 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 町田市相原町字境 1 4 5 番

地 目 宅地

地 積 1 4 5 . 9 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 町田市相原町字境 1 4 6 番

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 195.04 平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 町田市相原町字境 147 番 4
地 目 宅地
地 積 57.75 平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 町田市相原町字境 148 番 1
地 目 宅地
地 積 70.54 平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 160275 分の 6932

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	J R横浜線「相原」駅の東方約1.3km（徒歩約16分）、最寄バス停から徒歩約1分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、共同住宅、戸建住宅のほか、事業所等も介在する幹線道路沿いの地域である。中学校、コンビニエンスストア、スーパー、金融機関、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	[略西側の都市計画道路の計画線から20mまでの範囲]
	用途地域	市街化区域
	建 蔽 率	準住居地域
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	200%
	その他の規制	準防火地域
	都市計画区分	31m第2種高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域、東京都建築安全条例（第6条（がけ）等）、町田市景観条例
	用途地域	[略西側の都市計画道路の計画線から20mを超える範囲]
	建 蔽 率	市街化区域
	容 積 率	第1種低層住居専用地域
	防 火 規 制	40%
	その他の規制	80%
	都市計画区分	指定なし（建築基準法第22条による区域）
	用途地域	敷地面積の最低限度120㎡、高さ制限10m、日影規制、
	建 蔽 率	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、
	容 積 率	東京都建築安全条例（第6条（がけ）等）、町田市景観条例
	防 火 規 制	
	その他の規制	
※ 本件土地の過半が属する用途地域は準住居地域。建築計画概要書には基準容積率150.69%・基準建蔽率51.77%との記載があり、準住居地域は全体面積の概ね60%前後と考えられるが、正確なことは専門家による測量等の調査を行わなければ分からない。		

画 地 の 状 況	地 形 積 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	934.36㎡ ※符号1乃至5土地の合計（登記地積） 不整形 ※ 公図の形状は現況の形状とはやや異なっている。附属資料の建物図面・各階平面図の敷地の形状が、概ね現況の全体敷地の形状と見受けられる。 ※ 公図上の形状、建物図面の敷地の形状、建築計画概要書の配置図の形状を照合したところ、符号2土地のうち南側の公図上の細い部分が現況と一致していない可能性がある。但し、公図の形状が正しいか否かについては専門家による測量等を実施しなければ正確なことは分からない。 間口約17.6m・奥行約31m ※ 上記の間口は国道の道路区域と接する部分を合計した長さである。本件土地のうち国道の本線（車道がある部分）に接している部分は高低差が大きく、本線から直接本件土地には出入りできないため、本件土地への進入路は本線の南東下方に位置する幅員約3.3～3.6mの側道部分（国道の道路区域に含まれる）である。進入路として利用している側道に接する部分の現況間口は約3.3m。 ・ 建物が存する宅盤面は概ね平坦であるが、北西側の国道の本線との高低差は2.5m以上あり、北西側隣地から北東方の土地との高低差も大きい。 ・ 国道の本線側、北東側から南東側の水路側には擁壁があり、北西側隣地側には法地がある。 ・ 北東側から南東側で隣接した位置に水路が存する。現況は水路機能があり、管理は町田市下水道管理課。 ・ 北西側国道は都市計画道路であり、本件土地は都市計画道路沿いに存する。都市計画道路線形図（町田市備え付けの図面）を見る限りでは本件土地が僅かに都市計画道路予定地の範囲に含まれるようにも見えるが、正確なことは専門家による測量を実施しなければ分からない。 [都市計画道路の計画概要等について] 名称は「町3・3・10号線」、計画幅員は25m。都市計画決定済みであるが、前面区間は第四次事業化計画の優先整備路線ではなく、事業認可の時期は未定。
-----------	--	---

接面道路の状況等	略西側が幅員約16.5～18.5m舗装国道（建築基準法第42条1項1号）に接面する中間画地。当該国道の本線には約2.5m前後低く接面し、本線の下方に存する側道にはほぼ等高に接面する。 ※ 接面する道路に関する留意事項 a. 国土交通省関東地方整備局相武国道事務所で調査したところ、国道の道路区域は、本件土地への進入路である国道の本線の下方に位置する側道も含まれるとのこと。 b. 町田市建築開発審査課に問い合わせたところ、本件土地は国道の道路区域に接道しているが、国道の本線から直接敷地に入出入りができず、現況は本線の下方に存する現況幅員3.5m前後の側道からのみ敷地に入出入りが可能な状態で、側道との接面長が短い（約3.3m程度）ため、建物の建替えの際には、建築基準法及び東京都建築安全条例の制限に支障がないことについて事前に確認を行う必要があるとのこと。詳細は同課に相談が必要である。	
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 都市ガス 下水道	有り 有り 不明 ※ ※ 本件土地への進入路（国道の本線の下方に位置する側道）のうち本件マンションに近接する位置には、町田市の汚水と記載されたマンホールが存するが、町田市公共下水道施設平面図には下水の接続が記載されていない。町田市下水道管理課に問い合わせたところ、5年以上過去の資料については公開できるものはないとのことであった。 ※ 建物所有者の妻の陳述によれば、建物の南東側に浄化槽があり、浄化槽を使用していると認識しているとのこと。但し、詳細についてはよく分からないとのこと。 ※ 本件の場合、管理組合から管理費等の回答の協力も得られない状態（執行官が照会書を送付したが回答がない）であるため、浄化槽であるか、下水道に接続しているかについても回答を得られる状態ではなかった。
土地の履歴等	昭和50年の住宅地図によれば、本件土地は個人住宅の建物の敷地であったと推察され、昭和60年の住宅地図によれば、更地の状態であったと推察され、平成元年の住宅地図によれば、ボーイスカウト団体の倉庫等の敷地として利用されていたと推察される。その後、平成8年に本件マンションが建設され、現在に至る。	

特 記 事 項	法務局で調査したが、本件土地を測量した地積測量図は見当たらなかった。建物の建築計画概要書には敷地面積1,113.76㎡との記載があり、符号1～5土地の登記地積の合計よりも約19%多いことを考慮すると、縄伸びが生じている可能性が高いと考えられる。但し、公図の形状等が現況と異なる部分があり、正確な地積については専門家による測量を行わなければ分からない。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレジャー・ガーデン橋本		
建 物 の 用 途	居 宅 （総戸数 23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8年3月22日新築 約30年 約20年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1 階 507.18㎡ 2 階 491.00㎡ 3 階 490.55㎡ 4 階 220.28㎡ 延床面積 1,709.01㎡		
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし	
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り（平置駐車場） 集合郵便受、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 管理会社等	有り 自主管理 プレジャーガーデン橋本管理組合	
管 理 の 状 況	普通		

(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	3階部分に位置する中間住戸 (採光は南東側、北西側の二面)	
床 面 積	専 有 面 積	64.61㎡ (登記記載)
間 取 り	3LDK (洋室:2、和室:1、居間・食事室、台所、浴室・洗面室、トイレ等)	
バルコニー等	南東側に有り	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳、クッションフロア等 ビニールクロス貼等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 ――
保守管理の状態	やや劣る ※特記事項に留意を要する。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 【合計】	月額 内訳不明 月額 内訳不明 月額 62,000円 ※ 建物所有者の妻の陳述によれば、管理費及び修繕積立金等の合計は月額62,000円であり、そのうち管理費は22,000円～23,000円とのことである。なお、管理組合（自主管理）からの回答がないため、詳細は不明である。 ※ 管理組合から管理費等の額についての回答を得られなかったため、本件では管理費等は上記を採用したが、調査日現在で売物件となっている他の部屋の管理費の単価は252円/㎡、修繕積立金の単価は302円/㎡、合計の単価は554円/㎡であり、上記の管理費等の額は他の部屋よりもかなり高めと考えられる。他の費用が含まれているか否かは不明である。以上から、所有者の妻の陳述による管理費及び修繕積立金等の合計については正しい金額か否かについては分からないことに留意を要する。

管 理 費 等	滞 納 額	滞納額合計 不明 ※ 管理組合から回答が得られないため、管理費等の滞納の有無、仮に滞納がある場合の滞納額については、不明である。後日、仮に多額の滞納があることが判明した場合には、買受人に大きな費用負担が生じるリスクがあることに注意を要する。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 建物所有者が、本建物を住居として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	① 室内の内装等の汚れ・変色・損傷等が多数認められ、特に居間・食事室を中心として、壁や天井のクロスはタバコのヤニと思われる黄ばみが広範囲で認められた。また、一部のクロスには亀裂が認められ、和室の障子の骨組（組子）が一部破損していた。 ② 室内の床には、私物が置かれていたため、床や壁の下部の内装等の状態については、目視により把握することが困難な部分が多数存在したことに留意を要する。 ③ 所有者の妻の陳述によれば、トイレの給水にやや不具合があるが、使用はできる状態であるとのこと。その他は、建物及び設備等には直ちに修繕等を要する不具合はないとのこと。 ④ 室内で小型犬を1匹飼っているとのこと。	

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
350,000円/㎡	× 64.61㎡	× 0.37	= 8,370,000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（内装等の履汚れ・変色・損傷等、一部の設備の不具合）、専有部分の保守管理の状況、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30年
経済的残存耐用年数	約20年
観察減価率	25%

$$\begin{array}{lcl}
 \text{現価率} & : & \text{残価率} \quad \text{耐用年数に基づく方法} \quad \text{観察減価} \\
 & & 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{20\text{年}}{(30\text{年} + 20\text{年})} \times (1 - 0.25) = 0.37 \\
 & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

② 敷地権価格（符号 1 乃至 5 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	地積調整率 エ	建付減価 オ	敷地権の割合 カ	敷地権価格 キ
標準画地価格 ア	個別格差 イ					
108,000円/㎡	× 0.77	× 934.36㎡	× 1.10	× 1.00	× $\frac{6,932}{160,275}$	= 3,700,000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 （ 町田 5－2 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 128,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} = 108,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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。

- ・道路との接面状況等 －10%
 - ※ 国道の側道からのみ出入り可能、側道との接面長
 - ・形状 －8%
 - ・地勢等（道路及び隣地との高低差等） －5%
 - ・基準容積率等 －2%
 - ※ 準住居60/200を標準とした場合
- 相乗積 $(0.90 \times 0.92 \times 0.95 \times 0.98 \div 0.77)$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 地 積 調 整 率：建築計画概要書、都市計画道路線形図等を参考とした限られた資料の信頼性、測量を行った場合の費用性等を総合的に比較検討し、符号 1～5 土地一体の縄伸びの程度を推定のうえ、上記のとおり地積の調整を行った。

オ 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。

カ 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
8,370,000円	3,700,000円	×1.00	×1.02	×1.00	= 12,310,000円

ア 建 物 価 格 ： 前記1.①.エ

イ 敷 地 権 価 格 ： 前記1.②.キ

ウ 価 格 補 正 ： 必要なし。

エ 個 別 格 差 ：

階層別補正 : 1.02 (3階) ※基準階: 2階

位置別補正 : 1.00 (中間住戸)

その他補正 : 1.00 (必要なし)

相 乗 積 : $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$
(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。なお、対象不動産は賃料水準に対して管理費等が高額であり、内装や設備の修繕等の初期費用もやや大きいことが予想されるため、収益価格はかなり低く求められた。

《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	
-613,494円 (-164.22%)	106,400円	8.3%	1,243,470円	0.7938	987,066円 (264.22%)	373,572円 =370,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.080)^3} = 0.7938 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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。

積算価格に対して収益価格は管理費と賃料水準の関係から採算性が低いと考えられるためかなり低位（開差約97%）に求められた。本件はファミリータイプの分譲マンションであり、当該地域の地域性を考慮すると取引市場においては居住の快適性が重視される傾向にあることを考慮し、類似地域における築30年を経過した築年の古い同種の中古マンションの取引市場及び価格動向を勘案のうえ、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	12,310,000円
② 収 益 価 格	370,000円
③ 調整後の価格	11,500,000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 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
11,500,000円	× 0.90	× 0.8	× 1.00		= 8,280,000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：管理費等についての詳細が不明であること、管理費等の滞納額の有無やその額について不明であること等、費用面での不明事項のほか、買受人の費用負担リスクが残る物件であることによる、市場性の減退を考慮のうえ、上記のとおり市場性修正を行った。

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。本件の場合、管理費等の滞納の有無については不明であるため、リスク等についてはイの市場性修正で考慮した。

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 (町田5-2) 】

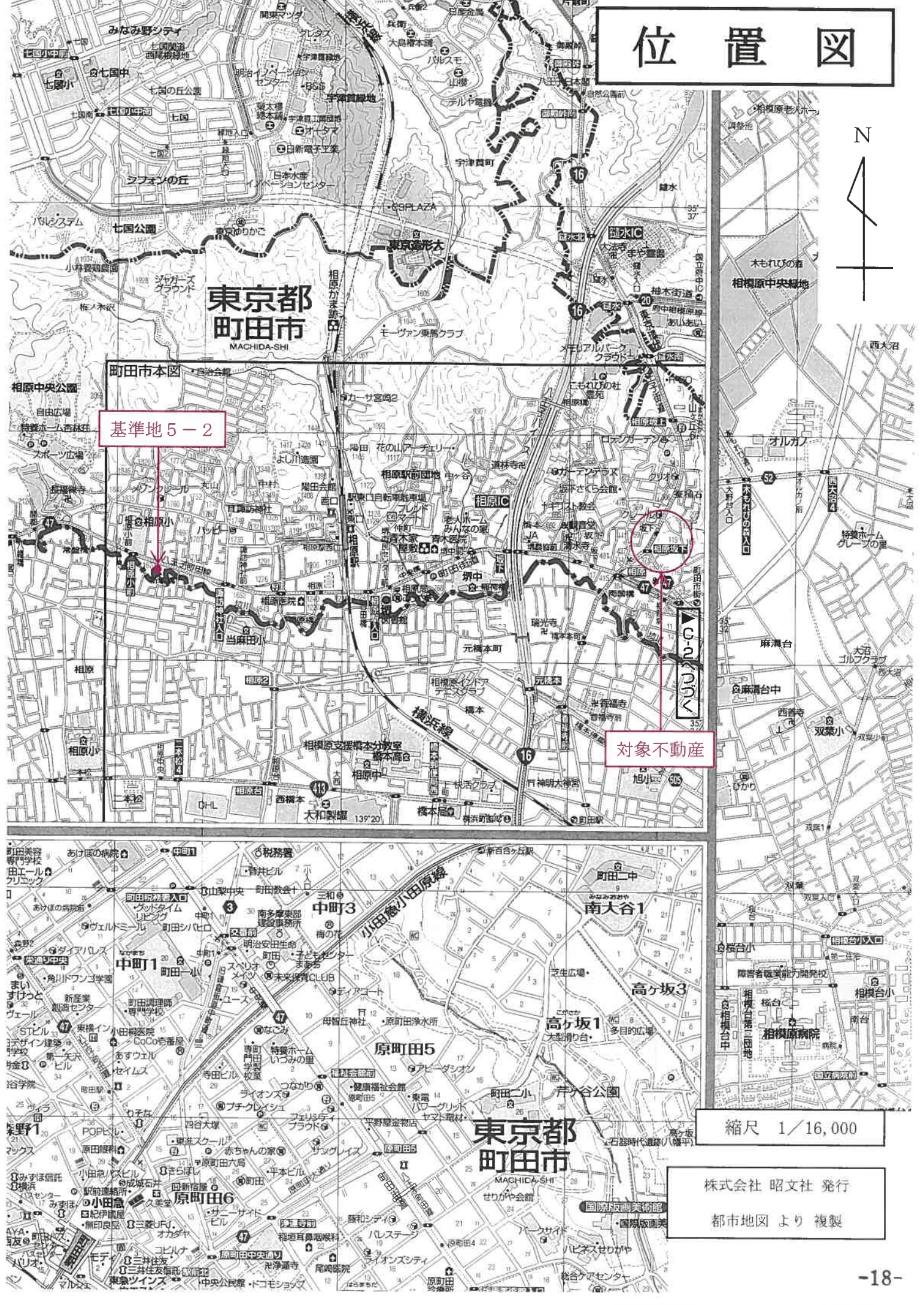
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	町田市相原町字丸山表1667番3
1㎡当たりの価格	128,000円/㎡
地 積	133㎡
供 給 処 理 施 設	水道
前 面 道 路 の 状 況	北東12m都道
交通施設との接近状況	「相原」駅 850m
法 令 上 の 制 限	2中専(60,200)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	店舗、一般住宅等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



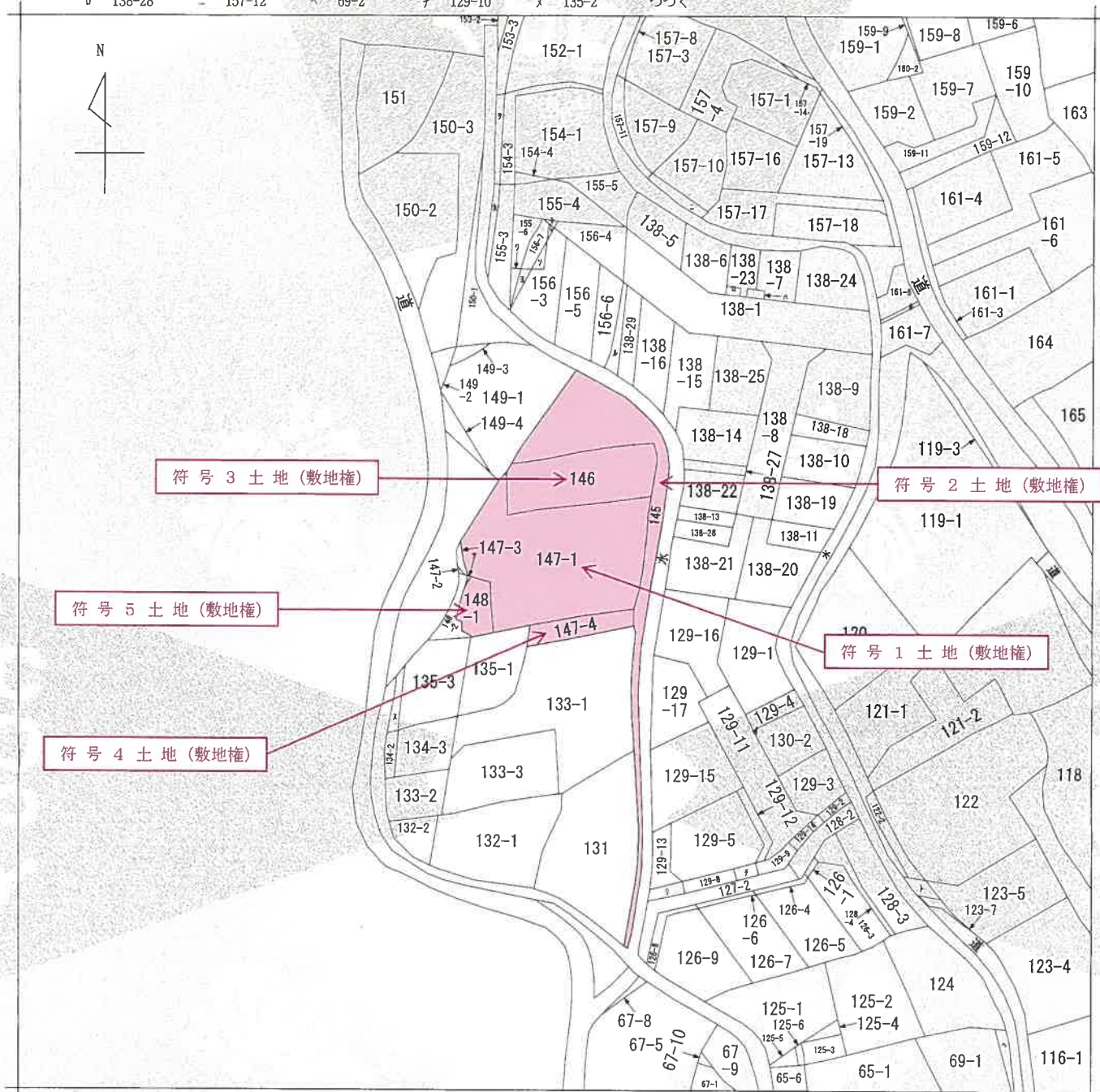
N

縮尺 1/16,000

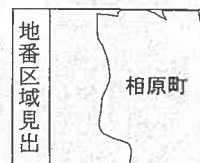
株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製

イ 130-4 ハ 138-4 ヘ 161-2 ト 123-6 リ 129-7 ル 138-17
 オ 138-28 ニ 157-12 ホ 69-2 テ 129-10 ス 135-2 ツ 138-17



(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	町田市相原町字境				地番	147番1			
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)			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

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/2)

A 3 を A 4 に 縮 小

登記年月日：平成8年3月29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 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：9-2

平成八年参月式九日

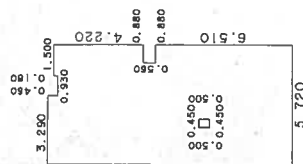
建築物図面

相原町字境147番1の302

家屋番号

建築物の所在
町田市相原町字境147番地1・145番地・146番地・147番地4・148番地1

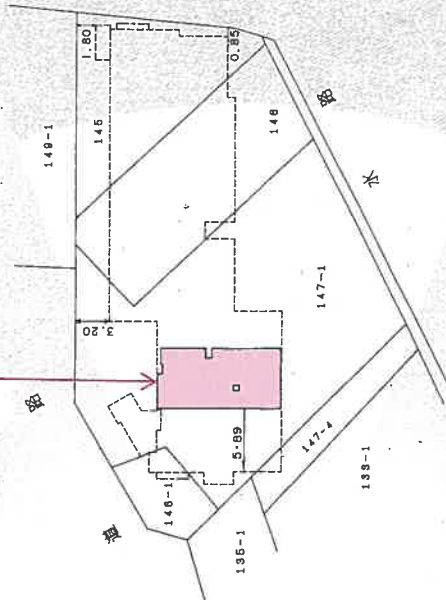
各階平面図



求積表

11.570	X	3.290	=	38.065300	
11.110	X	0.930	=	10.332300	
11.290	X	0.620	=	6.999800	
4.220	X	0.880	=	3.713600	
6.510	X	0.880	=	5.728800	
-	0.500	X	0.450	=	-0.225000
合 計				64.614800	
床 面 積				64.61㎡	

物件1 専有部分建物



建物の存する部分3階

500136

作製者

土地調査士
家屋

3月24日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)