

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 19 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	26,770,000 21,416,000		5,354,000	109,572	24,538



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 町田市中町一丁目 4 1 2 番地 1

建物の名称 ザ・ウインベル町田中町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中町一丁目 4 1 2 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 0 . 7 5 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 町田市中町一丁目 4 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 7 6 . 0 9 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 1 0 0 0 0 分の 1 6 8

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

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 町田市中町一丁目 4 1 2 番地 1

建物の名称 ザ・ウインベル町田中町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中町一丁目 4 1 2 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 0 . 7 5 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 町田市中町一丁目 4 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 7 6 . 0 9 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 1 0 0 0 0 分の 1 6 8

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 8 年(ケ)第 117 号
令和 8 年 7 月 2 日受理
令和 年 8.8.-5 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 町田市中町一丁目412番地1

建物の名称 ザ・ウインベル町田中町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町一丁目412番1の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 60.75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 町田市中町一丁目412番1

地 目 宅地

地 積 1476.09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 10000分の168

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	東京都町田市中町一丁目3番12-701号室 ザ・ウインベル町田中町	
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	☒ 建物共有者 (A, B) ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 月額は次のとおり 管理費 13,900円 修繕積立金 18,049円	令和 8 年 7 月 31 日現在 ☒ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 567,144円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ西関東支店	
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		
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

執 行 官 の 意 見

- 1 室内にはA・B（共有者ら）への市役所からの書類やA宛のガス会社・水道局からの書類が存在したこと、及び、その他第三者占有の徴表は覗えないことから、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 7月15日 (水) 9:35 - 9:45	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 7月16日 (木) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
8年 7月23日 (木) 9:15 - 9:45	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

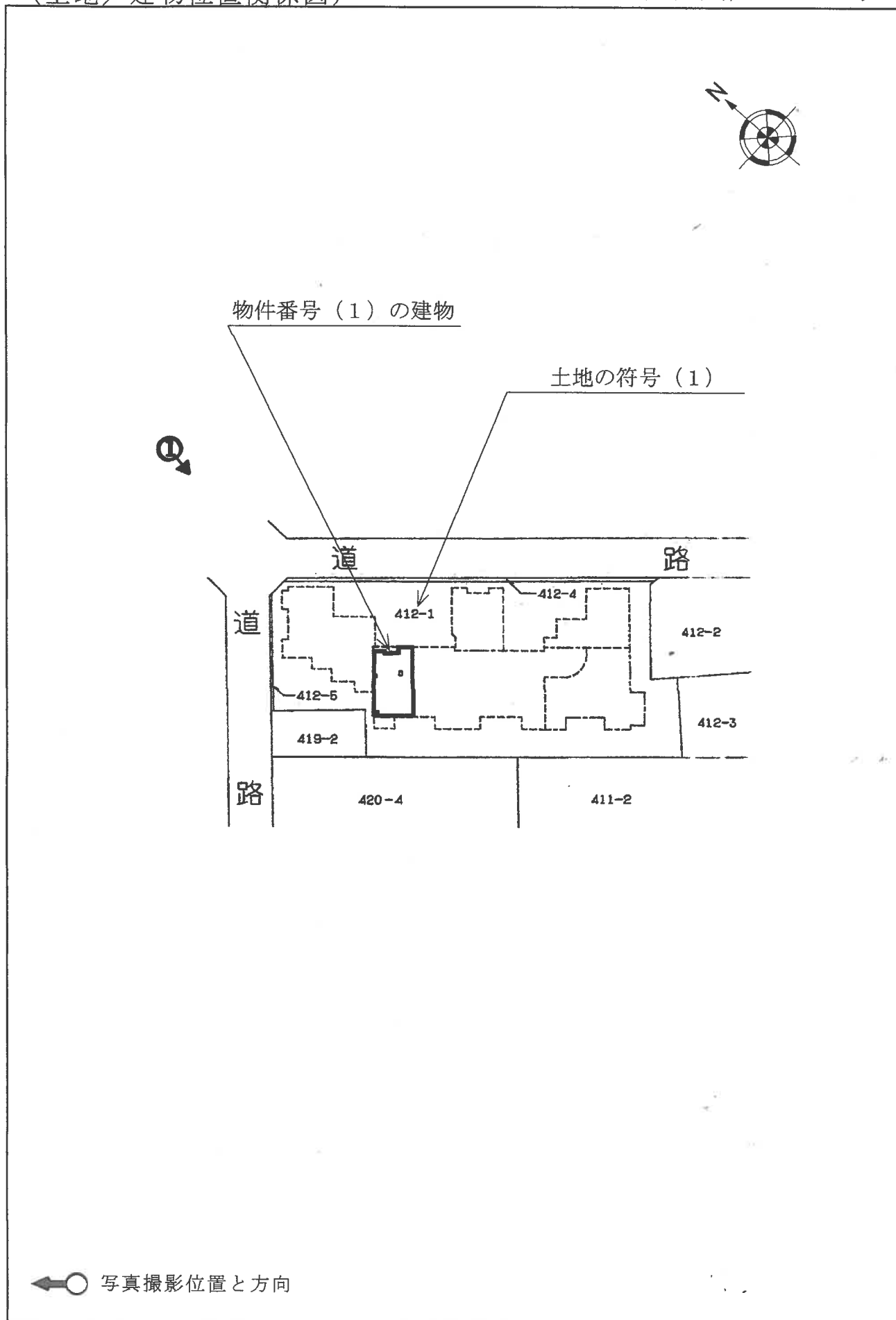
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

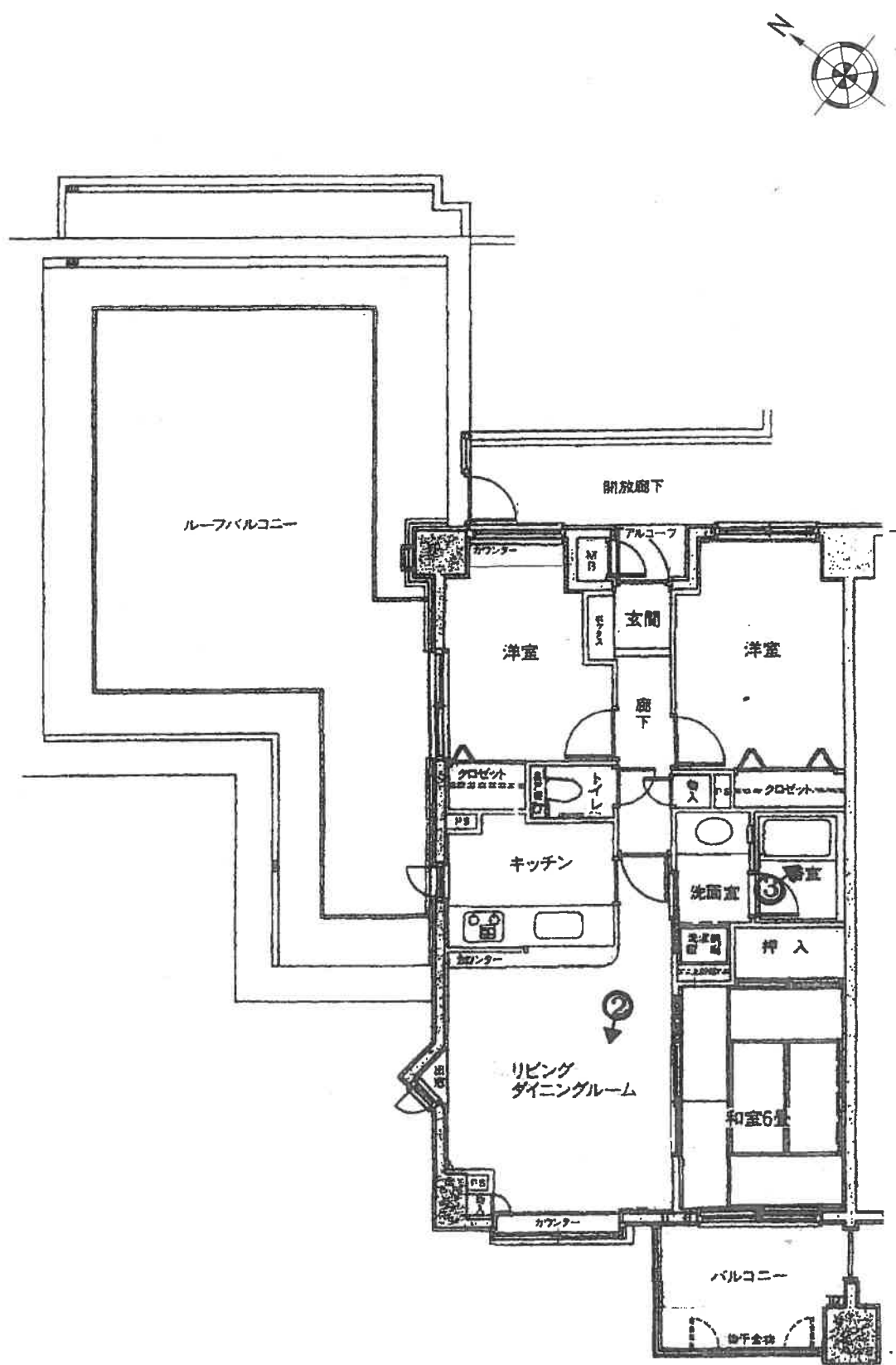
☒ 令和 8年 7月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和8年（ケ）第117号
令和8年7月23日現地調査
令和8年8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 内 田 憲 一

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 26,770,000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 町田市中町一丁目 4 1 2 番地 1

建物の名称 ザ・ウインベル町田中町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町一丁目 4 1 2 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 0 . 7 5 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 町田市中町一丁目 4 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 7 6 . 0 9 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 1 0 0 0 0 分の 1 6 8

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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	小田急小田原線「町田」駅の北方約400m（徒歩約5分）、J R横浜線「町田」駅の北方約700m（徒歩約9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、事務所ビル等が混在し、専門学校、戸建住宅、駐車場も見られる地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、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 商業地域 80% 400% 防火地域 栄通り地区地区計画（商業地区A）、駐車場整備地区、町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱
	【栄通り地区地区計画（商業地区A）の概要】 地区整備計画のうち建築物等に関する主な制限等は次のとおりである。 (1) 建築物等の用途の制限（建築ができない建築物に関する制限） (2) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 (3) 建築物等の形態若しくは意匠の制限 ※ 詳細は町田市土地利用調整課に確認を要する。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,476.09㎡ やや不整形 北東側間口約55m・奥行約19～27m、北西側間口約18m・奥行約56.5～60m、隅切り部分の間口約2.7m。 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側が幅員約6m舗装市道、北西側が幅員約5.7m舗装市道にそれぞれほぼ等高に接面する角地。 ※ 上記道路は双方とも建築基準法第42条1項1号、かつ、同法第42条1項5号に該当する。 ※ 北東側及び北西側道路は「町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱」による幅員6mの拡幅計画路線であり、本件マンション建築の際に同要綱により敷地後退して建築基準法第42条1項5号の道路の位置の指定を受けたため、道路種別は上記のとおりとなった。なお、412番4・同番5は平成8年8月26日に町田市に寄付され、町田市所有の道路用地となった経緯がある。	

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 有り
土地の履歴等	昭和54年・昭和62年の住宅地図によれば、本件土地は複数の建物（個人住宅、商店、商店の倉庫等）の敷地であったと推察される。その後、平成8年に本件建物が建築され、現在に至る。	
特記事項	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	ザ・ウインベル町田中町		
建 物 の 用 途	居 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8年7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地下1階付7階建 1階 609.02m² 2階 668.92m² 3階 668.92m² 4階 668.92m² 5階 627.95m² 6階 510.60m² 7階 442.46m² 地下1階 698.61m² 延床面積 4,895.40m²		
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（機械式駐車場、平置駐車場） 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 会 社	有り 委託 株式会社長谷工コミュニティ	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	① 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。 ② 建物の検査済証の交付記録あり。		

(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	7階部分に位置する角住戸 (採光は南西側、北西側、北東側の三面)	
床 面 積	専 有 面 積	60.75㎡ (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	南西側にバルコニー、北西側にルーフバルコニーが有る。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス貼、ボード張等 フローリング、カーペット、畳、クッションフロアシート等 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	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】 滞 納 額	月 額 13,900円 月 額 18,049円 月 額 31,949円 滞納額合計 567,144円 (令和8年7月21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	・ 建物共有者らが、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 内装等の汚れ・変色・損傷等が多数認められた。特に、台所・浴室等の水廻り付近の汚れや和室の障子の変色と損傷が目立つ状態であった。その他、居間の天井にある照明が破損していた。なお、室内のほぼ全体に私物等が散乱している状態であったため、床や壁の状態を目視で確認できない部分が多数存したことに留意を要する。 ② 共有者らが不在であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。 ③ ルーフバルコニーには動産物置が置かれていた。	

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 ア	床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
420,000円/㎡	× 60.75㎡	× 0.41	= 10,460,000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及び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（内装等の汚れ・変色・損傷等が多数認められる等）、建物の保守管理の状態、間取りの種類や設備関係等の旧式化、建築後約30年の中古マンションの市場性、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	15%

$$\begin{array}{lcl} \text{現価率} & : & \begin{array}{l} \text{残価率} \qquad \qquad \qquad \text{耐用年数に基づく方法} \qquad \qquad \text{観察減価} \\ 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{20\text{年}}{(30\text{年} + 20\text{年})} \times (1 - 0.15) = 0.41 \\ \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array} \end{array}$$

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				
549,000円/㎡	× 1.02	×1,476.09㎡	× 1.00	$\times \frac{168}{10,000}$	= 13,890,000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。

【 地価公示（町田 5－1 2）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 475,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} = 549,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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査定した。

・角地 ＋3%

・形状 －1%

相乗積 $(1.03 \times 0.99 \div 1.02)$

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
10,460,000円	13,890,000円	×1.30	×1.13	×1.00	= 35,770,000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 ： 類似地域に存する同種の中古マンション等の売買事例、売希望価格等を参考とし、中古マンション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 ： 1.08 （7階） ※基準階：2階

位置別補正 ： 1.04 （角住戸）

その他補正 ： 1.01 （ルーフバルコニー）

相 乗 積 ： $1.08 \times 1.04 \times 1.01 = 1.13$
(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	
2,667,016円 (13.98%)	1,317,212円	6.5%	19,656,856円	0.8349	16,411,509円 (86.02%)	19,078,525円 =19,080,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.062)^3} = 0.8349 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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低位（開差約46.7%）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	35,770,000円
② 収 益 価 格	19,080,000円
③ 調整後の価格	34,500,000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
34,500,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.97		= 26,770,000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]

【 地価公示地 （ 町田 5 - 1 2 ） 】

価 格 時 点	令和 8 年 1 月 1 日
所 在 ・ 地 番	町田市森野 1 丁目 1 3 2 1 番 2 「森野 1 - 2 5 - 5」
1 m ² 当たりの 価 格	4 7 5, 0 0 0 円/m ²
地 積	2 3 4 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西 5. 5 m 市道
交通施設との接近状況	「小田急町田」 駅 3 0 0 m
法 令 上 の 制 限	近商 (80, 300) 、準防火地域
周辺土地の利用の現況	店舗、各種学校や駐車場等の混在する商業地域

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

位置図

N

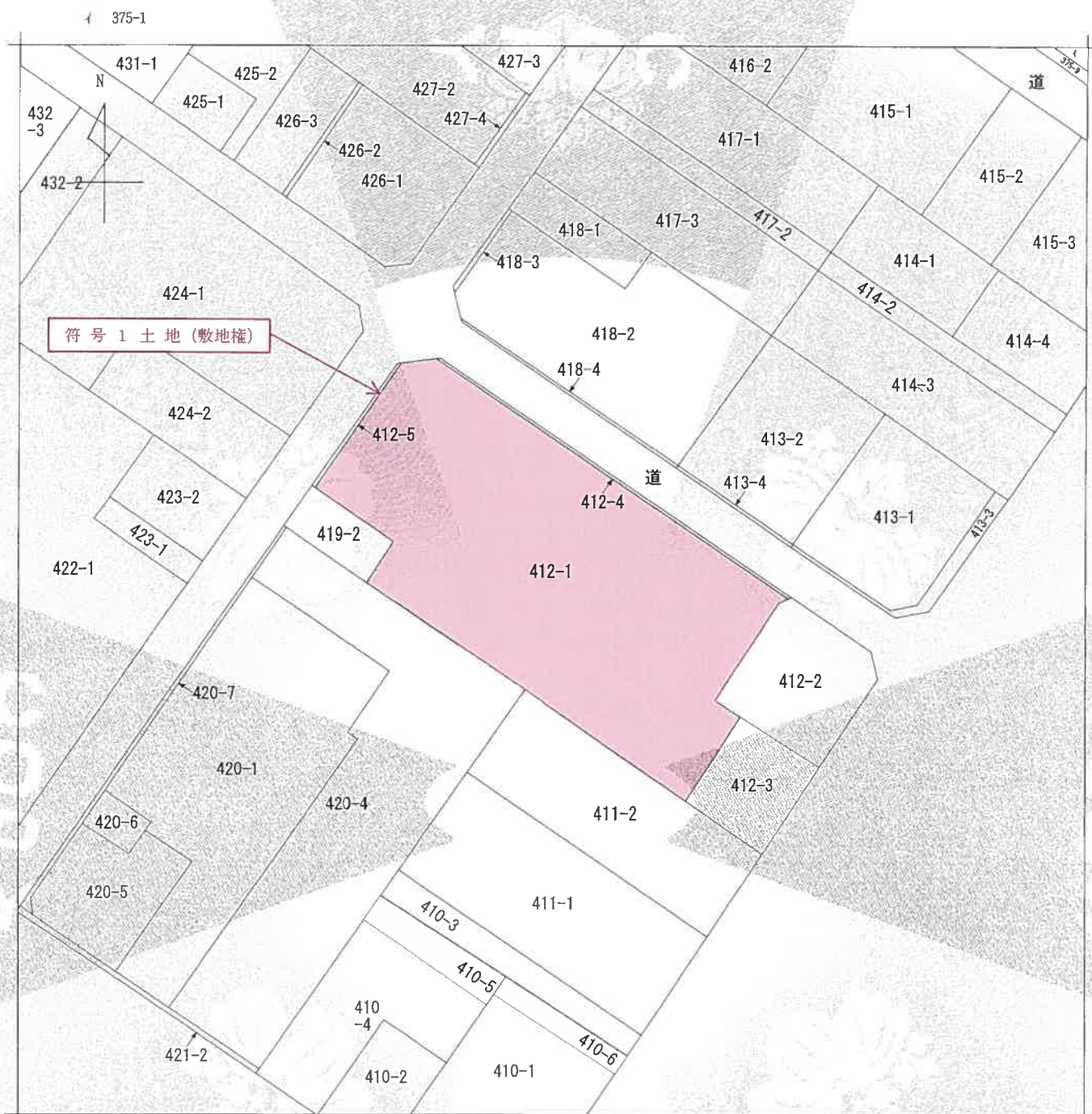
公示地 5-12

対象不動産

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。

地番
区域見出
中町 1 丁目

請求部	所在	町田市中町一丁目				地番	412番1			
出力縮	1/500	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7月10日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号 : H16035-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

平成八年七月十五日

地積測量図

412-1-4-5

町田市中町一丁目

番
地

土地の所在

縮尺 1/500

申請人

183393

8年7月1日(作製)

土地家屋調査士

作製者

三斜求積表

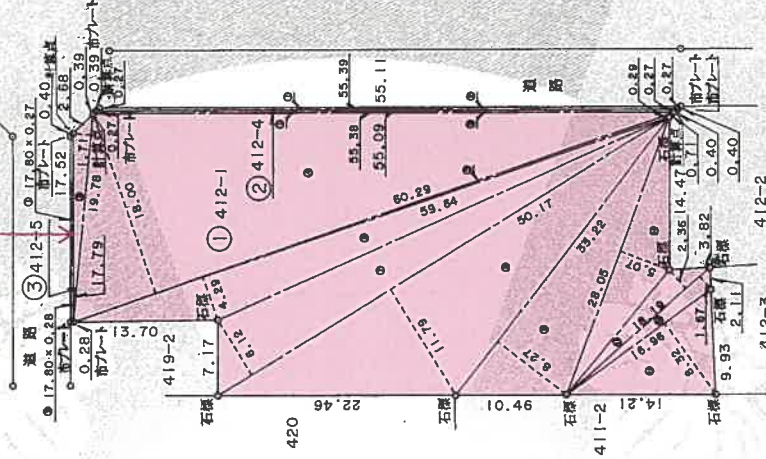
地番 NO.	① 底辺	② 高さ	③ 積算
1	55.38	0.27	14.9526
2	55.38	0.27	14.9526
3	19.78	1.71	33.8238
4	60.29	18.00	1085.2200
5	60.29	0.29	17.4841
6	59.64	4.29	255.8556
7	50.17	6.12	307.0404
8	50.17	11.79	591.5043
9	33.22	8.27	274.7294
10	28.05	5.07	142.2135
11	18.19	2.36	42.9284
12	18.19	1.67	30.3773
13	16.96	8.32	141.1072
		倍面積	2952.1892
		倍面積	1476.09460
		地積	1476.09 m ²

地番 NO.	② 底辺	③ 高さ	④ 積算
1	55.39	0.27	14.9553
2	55.39	0.27	14.9553
		倍面積	29.9106
		倍面積	14.95530
		地積	14.95 m ²

地番 NO.	③ 底辺	④ 高さ	⑤ 積算
1	17.80	0.27	4.8060
2	17.80	0.28	4.9840
		倍面積	9.7900
		倍面積	4.89500
		地積	4.89 m ²

総計 1495.94490

符号 1 土地 (敷地権)



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理)
令和8年7月10日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成8年9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7月10日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

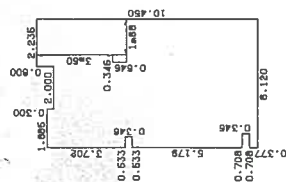
整理番号：H16032-2

建物図面

家屋番号
中町-丁目
412番1の701

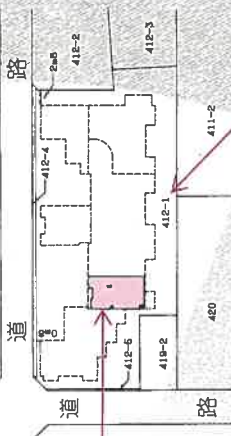
建物の所在
町田市中町-丁目412番地1

各階平面図



求積表

0.533 x 3.702	=	1.973166
0.533 x 5.179	=	2.760407
0.533 x 6.120	=	3.261960
0.533 x 3.702	=	1.973166
0.533 x 5.179	=	2.760407
0.533 x 6.120	=	3.261960
0.533 x 3.702	=	1.973166
0.533 x 5.179	=	2.760407
0.533 x 6.120	=	3.261960
0.533 x 3.702	=	1.973166
0.533 x 5.179	=	2.760407
0.533 x 6.120	=	3.261960
合計		60.75 m ²



物件1専有部分建物

符号1土地(敷地権)

建物の番号 701
建物の存する部分7階

平成8年九月拾日

作製者

土地家屋調査士

年7月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/1000

640596

(東京土地家屋調査士会所属)