

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 9 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 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 23 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 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 7 年 6 月 9 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	27,630,000 22,104,000		5,526,000	不明	不明



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409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 74.46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7847



物 件 明 細 書

令和 7年 4月28日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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の土地の符号1】

地役権(設定登記平成27年9月24日受付第21647号)

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 地役権図面第1号

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

aが占有している。同人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、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409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 74.46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7847



令和 6年(ケ)第 343号
令和 7年 2月19日受理
令和 7年 4月8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 409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 74.46 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 7847



(区分所有建物用1)

不動産の表示		『物件目録』のとおり	
住居表示等		東京都町田市南町田四丁目5番1-409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 14,900円 修繕積立金 11,400円 令和 7年 3月19日現在 ☒ 滞納がある 計 1,479,053円※ ☒ 遅延損害金は請求していない		
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	※滞納金額には、管理準備金として、14,900円、及び、修繕積立基金として、589,000円(毎月発生しない)が含まれる他、現所有者が本建物を取得した際の前所有者の滞納分未精算分も含まれている		
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		
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

(占有関係用(2占))

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■(株)L I F I X	
占有状況		□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(■賃貸借契約書等)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		令和 元年 7月17日	
最初の契約等	契約日	令和 元年 7月17日	
	期間	令和 元年 7月17日から ■令和 3年 7月16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	
現在の契約等	期間	令和 5年 7月17日から ■令和 7年 7月16日まで2年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
契約等当事者	借主	□占有者 ■その他(株)L I F I X	
	借主	■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月 金146,700円 (毎月10日限り当月分支払) □前払() □相殺()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等		■譲渡・ <u>転貸</u> 可 □	
その他		・別途管理費月額18,000円 ・退去時敷金償却:1ヶ月	
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	
		令和7年2月28日付で原契約は合意解約されているため、現在は転借人との直接契約に切り替わっている	

(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
■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aに転貸していました。原賃貸借契約並びに転貸借契約の内容は、提出する回答書及び賃貸借契約等記載のとおりです。ただし、令和7年2月28日付で所有者とは合意解約しています。
■a(賃借人)の妻	(占有関係) 1 本建物を私の夫であるaが(株)L I F I Xから賃借して私たち家族で居住しています。賃貸借契約の内容は送付した回答書及び賃貸借契約書等記載のとおりです。 (本建物について) 1 リビング・ダイニングには床暖房が設置されています。

(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
7年 3月18日 (火) 9:20 - 9:35	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 3月19日 (水) : - :	当庁執行官室	・管理会社社員から電話聴取及び照会書をFAX送信 ・所有者宛照会書を郵送
7年 3月25日 (火) 9:15 - 9:30	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 aの妻から面談聴取・評価人同行
7年 3月26日 (水) 16:05 - 16:10	東京法務局府中支局	全部事項証明書等申請
7年 3月31日 (月) : - :	当庁執行官室	原賃借人会社社員から電話聴取並びに照会書をFAX送信
7年 4月 4日 (金) : - :	当庁執行官室	原賃借人会社社員から電話聴取
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

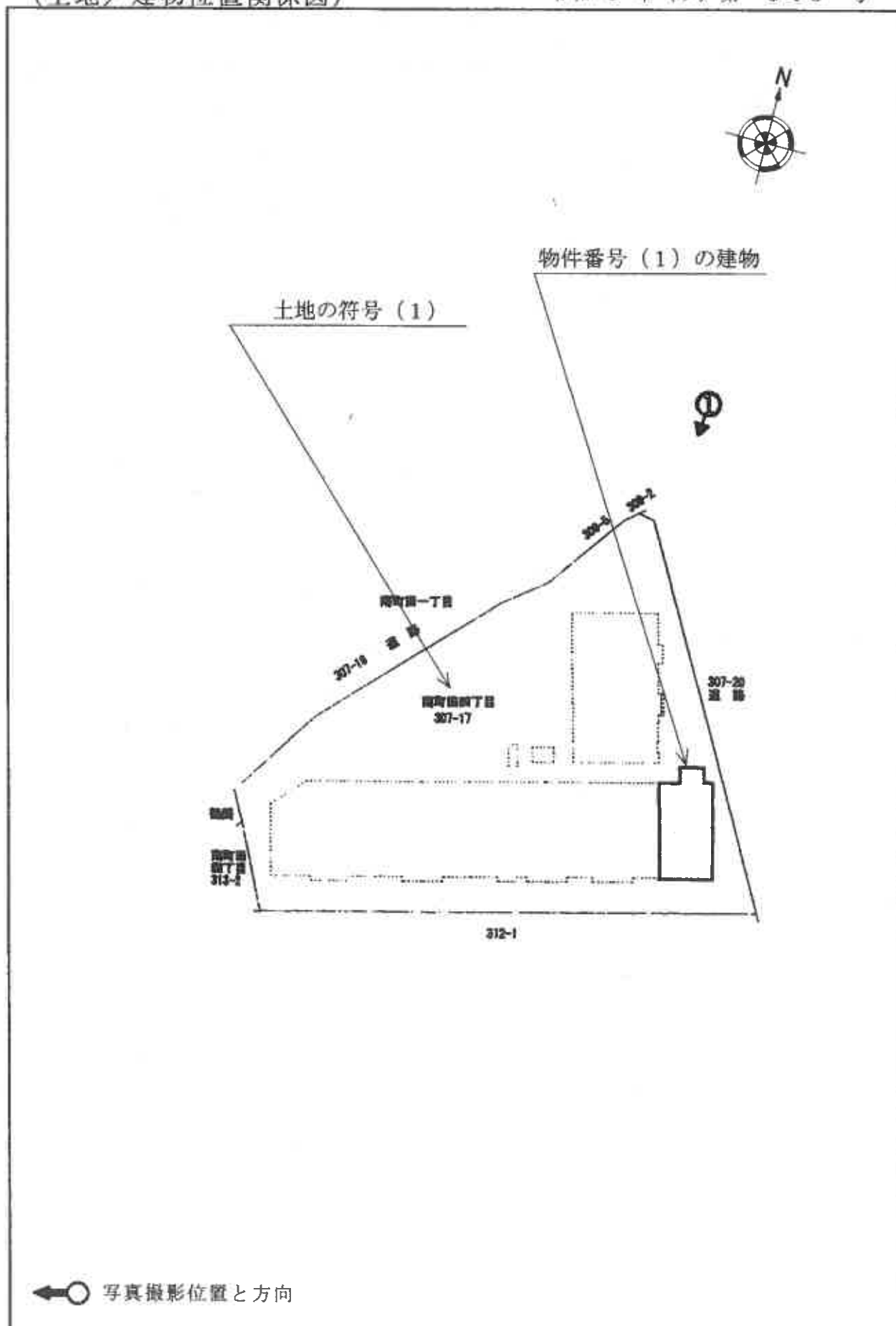
☒ 令和 7年 3月25日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ケ）第343号
令和7年3月25日現地調査
令和7年4月11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 27,630,000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 409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 74.46 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 7847

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」駅の北西方約1.2km（徒歩約15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、マンション等の住宅用途が多く、周囲には事業所、戸建住宅、駐車場が見られ、畑も残る地域である。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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 31m第2種高度地区、日影規制、町田市景観条例
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,954.28㎡ ほぼ台形 北東側間口約49m、北西側間口約2m、北東側からの奥行約59m。 概ね平坦 ・ 南西側で河川区域（境川）に隣接し、宅盤面は南西側の河川管理用通路より高い。 ・ 本件土地の一部には、雨水幹線施設の占用を目的とする地役権の設定登記があり、地役権の設定された位置は附属資料5の地役権図面写のとおりである。 ・ 登記記載によれば、地役権の主な内容は次のとおりである。 設定の原因：平成27年9月7日設定 設定の目的：雨水幹線施設の占用 設定の範囲：承役地の内、北側の三角地に係る土地（3.99㎡） ※ 町田市下水道管理課によれば、北西側の都道と本件土地の間に存する南町田一丁目307番16の土地に町田市下水道管が存するが、本件土地に一部の下水道管が越境している部分があったため、本件土地の一部を承役地、南町田一丁目307番16を要役地として上記の地役権を設定した経緯があるとのこと。

接面道路の状況等	北東側が幅員約5.75m舗装市道（建築基準法第42条2項、かつ、同法第42条1項2号）、北西側の一部（接面長約2m）が幅員約16m舗装都道（同法第42条1項1号）にそれぞれほぼ等高に接面する。 ※ 本件土地の南西側は河川管理用通路（河川区域内の通路）に接面するが、当該通路は建築基準法上の道路ではない。なお、現況は当該河川管理用通路から本件土地に出入りができない状態である。 ※ 本件土地と北西側の都道との間には町田市所有の下水道用地（南町田一丁目307番16）が介在し、北西側都道との接面長は約2m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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り
土地の履歴等	・ 昭和50年・平成元年の住宅地図によれば、本件土地には工場等の建物が存したものと推察される。平成21年の住宅地図によれば、本件土地は北端部分が建物の敷地、その他は更地の状態であったと推察される。その後、平成28年に本件マンションが建設された。 ・ 町田市環境共生課で調査したところ、本件土地には過去に金属製品製造（電線加工）を行う工場が存した記録があり、工場認可はあるが、工場の廃止届が提出された記録は見当たらなかった。なお、本件土地には東京都環境確保条例及び土壤汚染対策法の施行後に本件マンションが建設されており、要措置区域等の指定はない。	
特記事項	① 本件マンションの建設にあたって造成を伴う工事が行われており、開発行為の許可、検査済証交付記録がある。 ② 町田市洪水ハザードマップによれば、本件土地は境川流域の洪水浸水想定区域内に存し、想定最大規模降雨時に想定される浸水深は5～10m未満と公表されている。また、本件土地のうち南西部分（河川に近い部分）は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に存する。	

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	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28年8月4日新築 約9年 約41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 株式会社新日本コミュニティー	
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	4階部分に位置する角部屋 (採光は南東側、北東側、北西側の三面)	
床 面 積	専 有 面 積	74.46㎡ (登記記載)
間 取 り	4LDK (洋室:4、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 フローリング等 ビニールクロス貼等 台所、浴室、洗面台、トイレ等 門付きの専用玄関ポーチ、床暖房リモコン (居間・食事室)
保守管理の状態	普通 ※但し、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 備 考	月額 14,900円 月額 11,400円 月額 26,300円 滞納額合計 603,900円 (令和7年3月19日現在) ・ 滞納額合計には、管理準備金14,900円と修繕積立基金589,000円 (それぞれ毎月発生しない) が含まれるほか、現所有者が本建物を取得した際の前所有者の滞納分未精算分も含まれており、買受人に請求するとのこと。 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 「管理費等に関する回答書」によれば、現時点では遅延損害金は請求していない。但し、今後の扱いについては分からないことに留意を要する。

専有部分の 利用状況等	・ 賃借人が建物所有者から本建物を賃借し、居宅として使用し、占有している。占有権原は賃借権。 ・ 現況調査報告書に記載のとおり、令和7年2月28日までの賃貸借契約当事者は、賃貸人（所有者）、原賃借人（法人）、転借人（個人）の三者が存在し、本件建物を所有者から原賃借人が賃借のうえ、転借人に転貸し、転借人が本件建物を住居として使用し、占有していたが、令和7年2月28日付で原賃貸借契約は終了（合意解約による）し、令和7年3月1日以降の賃貸借契約は所有者と現在の賃借人（令和7年2月28日までは転借人、以下同じ）との間の直接契約に切り替わっている。よって、原賃借人は令和7年2月28日までの契約関係から離脱し、現在の賃借人が本件建物を所有者から直接賃借し、住居として使用し、占有している。 ・ 以上の経緯から、占有開始の時期が最先抵当権設定日後であるため、買受人には賃借権の引受けはない。占有減価等の要因はない。 ・ 現行の賃貸条件等は次のとおりである。 契約期間：令和5年6月23日～令和7年6月22日までの2年間 月額支払賃料：159,800円 敷金：319,600円 月額管理費：18,000円 ※ 令和7年2月28日までの原賃貸借契約に基づく所有者と原賃借人との間の賃貸条件等は現況調査報告書のとおり。
特記事項	① 賃借人の陳述によれば、建物及び設備等に直ちに修繕を要する不具合はないとのこと。但し、廊下のスイッチを押してからライトが付くタイミングがやや遅いと感じるとのこと。 ② 室内でネコを1匹飼っており、ネコの引っかきキズ防止用に壁のクロスにシートを貼っているとのこと。

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
370,000円/㎡	× 74.46㎡	× 0.76	= 20,940,000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、専有部分の保守管理の状況、間取りの種類、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9年
経済的残存耐用年数	約41年
觀察減価率	10%

	残価率	耐用年数に基づく方法	観察減価
現価率	0.10	$\frac{41\text{年}}{(9\text{年} + 41\text{年})}$	$(1 - 0.10) = 0.90$
：	+	$\times$	$\times (1 - 0.10) = 0.76$
			(小数第3位を四捨五入)

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				
203,000円/㎡	× 0.98	× 1,954.28㎡	× 1.00	× $\frac{7,847}{379,092}$	= 8,050,000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 5－15）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 183,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{99} & \times & \frac{100}{92} = 203,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：形状 －1% ※地価公示の標準化補正を考慮

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。

・形状 －2%

個別格差率（1.00－0.02＝0.98）

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
20,940,000円	8,050,000円	×1.20	×1.07	×1.00	= 37,220,000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 : 周辺類似地域に所在する同類型の中古マンションの売買事例、売希望事例等を参考とし、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 : 1.04 (4階) ※基準階: 2階

位置別補正 : 1.03 (角部屋)

その他補正 : 1.00 (必要なし)

相 乗 積 : $1.04 \times 1.03 \times 1.00 = 1.07$
(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、必ずしも現行の賃貸条件又は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×オ カ	
3,734,382円 (18.57%)	1,559,900円	7.5%	20,174,707円	0.8117	16,375,810円 (81.43%)	20,110,192円 =20,110,000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

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

- 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%）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	37,220,000円
② 収 益 価 格	20,110,000円
③ 調整後の価格	35,600,000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 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
35,600,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.97		= 27,630,000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 5－15 ） 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	町田市鶴間5丁目1702番1外 「鶴間5－3－1」
1 m ² 当 た り の 価 格	183,000円/m ²
地 積	1,456 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南東12m市道
交通施設との接近状況	「南町田グランベリーパーク」駅 850m
法 令 上 の 制 限	準工（60,200）、準防火地域
周辺土地の利用の現況	営業所の中にマンションが見られる路線商業地域

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
- 5 地役権図面写

以 上

位置図

N



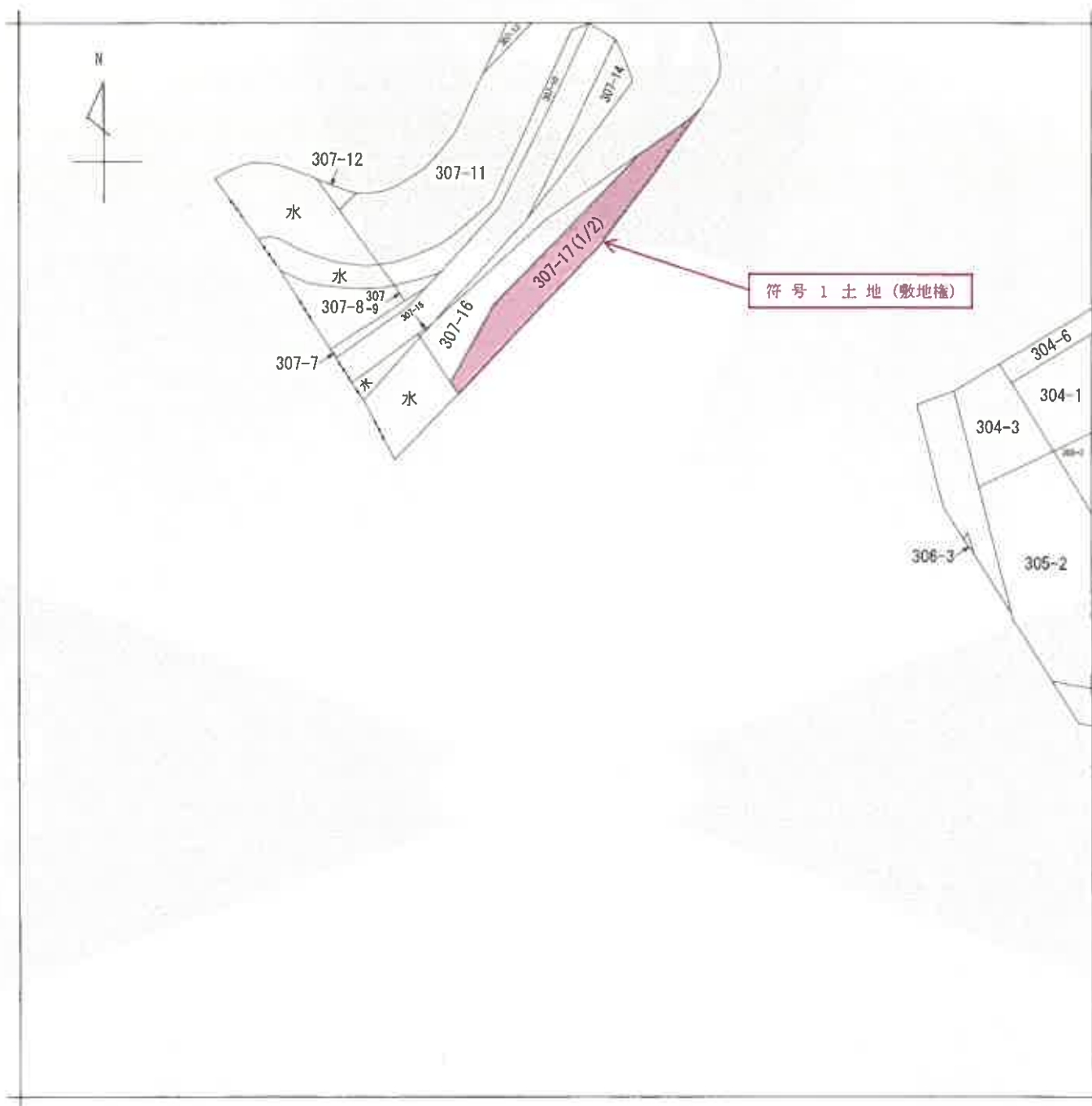
対象不動産

公示地 5-15

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	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)

令和7年2月25日

東京法務局立川出張所

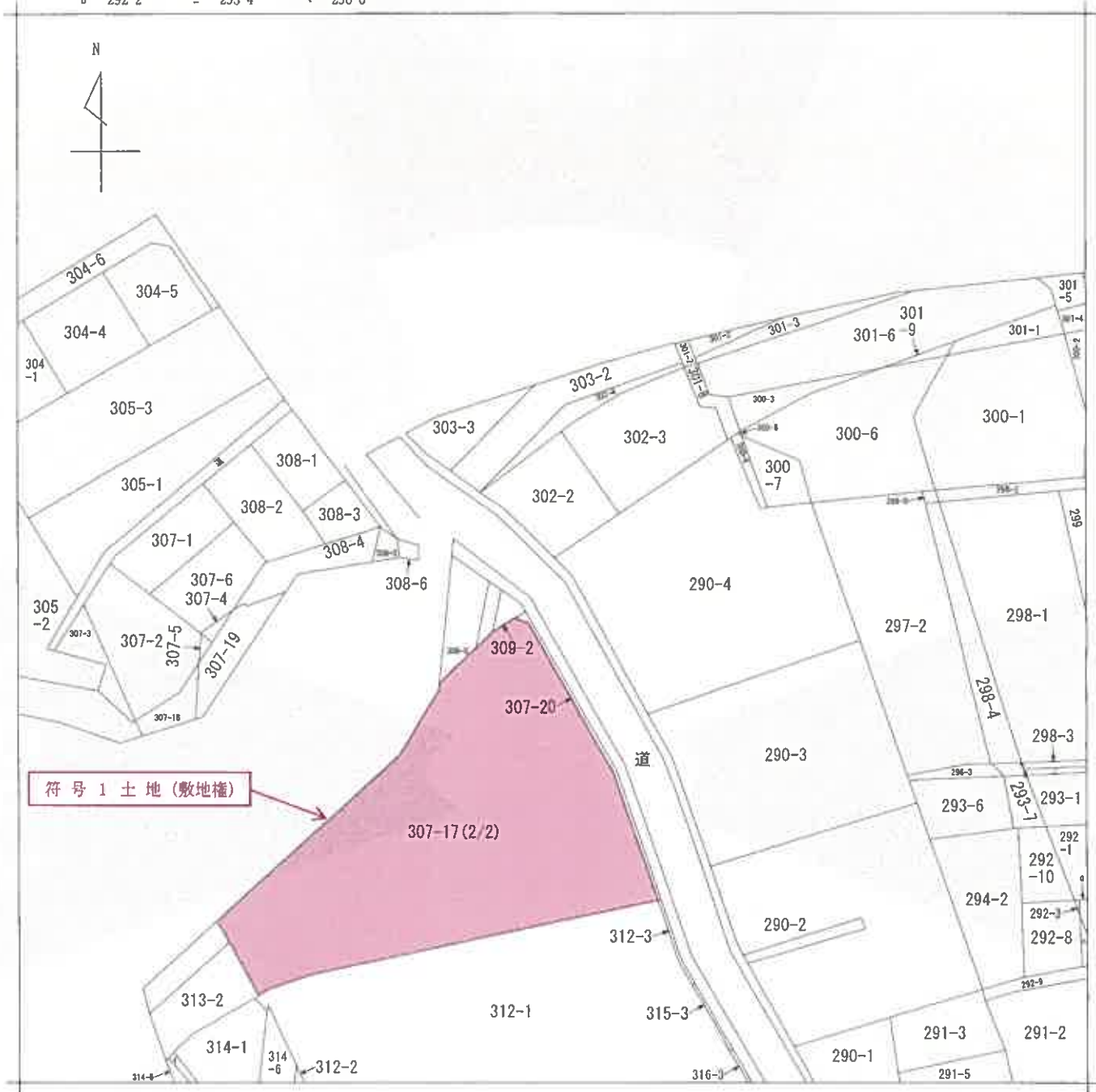
登記官

整理番号：H15210-1

(1/2)

A 3 を A 4 に 縮 小

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



符号 1 土地 (敷地権)

(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 1丁目
B 南町田 1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7年2月25日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号: H15210-1

(2/2)

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。
 (東京法務局町田出張所管轄)
 令和7年2月25日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

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

測点	Xn	Yn	$\sum (X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
AP 6	539,829	467,204	-517,144.27
AK6	531,477	465,718	-5481,045.71
AK8	528,233	458,129	-6643,137.01
AK9	524,008	454,720	-11114,120.43
AK11	501,728	436,872	-12342,455.84
AK12	489,643	430,281	-6309,356.93
AK15	478,507	417,741	-224,455.61
AP 4	488,440	418,111	41,817.04
AP 5	539,829	469,189	29772,044.50
合 計			19419,265.21
		平均値	3908,474.40
		標準偏差	1264,331.70
		面積	194,201.00

測点	Xn	Yn	$\sum (X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
AP 6	539,829	467,204	-697,535.72
AP 5	539,584	469,189	-19419,265.21
AP 4	488,440	418,111	-20351,367.95
AK11	488,517	495,800	131,862.90
AK2	488,706	495,686	9182,087.48
AK3	517,041	484,074	10518,443.94
AK4	520,435	481,821	11581,049.55
AK5	541,077	469,529	9086,651.42
		平均値	31,948.24
		標準偏差	15,974.22
		面積	15,971.20
合 計			1970,257.92

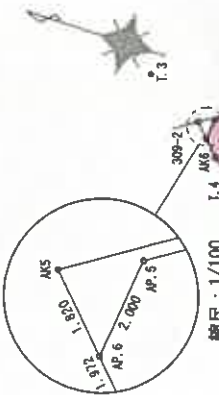
座標一覽表

測点名	X	Y	備 考
AK1	488,517	495,800	建設省測量所
AK2	488,706	495,686	建設省測量所
AK3	517,041	484,074	建設省測量所
AK4	520,435	481,821	建設省測量所
AK5	541,077	469,529	建設省測量所
AK6	531,477	465,718	建設省測量所
AK8	528,233	458,129	建設省測量所
AK9	524,008	454,720	建設省測量所
AK10	501,728	436,872	建設省測量所
AK11	489,643	430,281	建設省測量所
AK12	478,507	417,741	建設省測量所
AP 4	488,440	418,111	建設省測量所
AP 5	539,584	469,189	建設省測量所
AP 6	539,829	467,204	建設省測量所

座標一覽表

測点名	X	Y	備 考
AP 1	500,000	500,000	概
AP 2	512,112	487,250	概
AP 3	546,824	471,424	概
AP 4	536,682	463,355	概
AP 5	523,116	449,090	概
AP 6	499,058	421,384	概

拡大図



縮尺：1/100

南町田一丁目

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

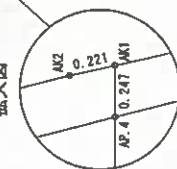
AK 道

AK 道

AK 道

AK 道

拡大図



縮尺：1/25

符号 1 土地 (敷地権)

測量年月日	平成28年7月11日
測量地番	任意

縮尺 1/500

申請人

作成者

(平成28年7月19日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(東京法務局町田支店第409番)

令和7年2月25日

東京法務局立川出張所

調査書

A3をA4に縮小

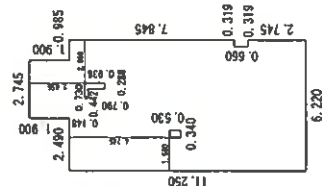
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
南町田四丁目
307番11の409

建物の所在

町田市南町田四丁目307番地17



求積表

0.319 × 2.745	=	0.875655
0.319 × 7.845	=	2.502555
0.666 × 11.250	=	7.492500
2.745 × 13.150	=	36.096750
2.490 × 11.250	=	28.012500
0.340 × 0.530	=	-0.180200
0.288 × 0.938	=	-0.270144
0.442 × 0.148	=	-0.065416

合計 74.46200
床面積 74.46 m²

符号1土地(敷地権)

南町田一丁目

南町田四丁目
307-17

南町田
四丁目
313-2

312-1

建物の存する部分 4階

建物の名称 409

物件1専有部分建物

作成者

土地家屋
調査士
代表社員

(平成28年8月10日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(全図紙)

(東京法務局町田出張所管轄)

東京法務局立川出張所

登記簿

A 3をA 4に縮小

307-17

我
必
美

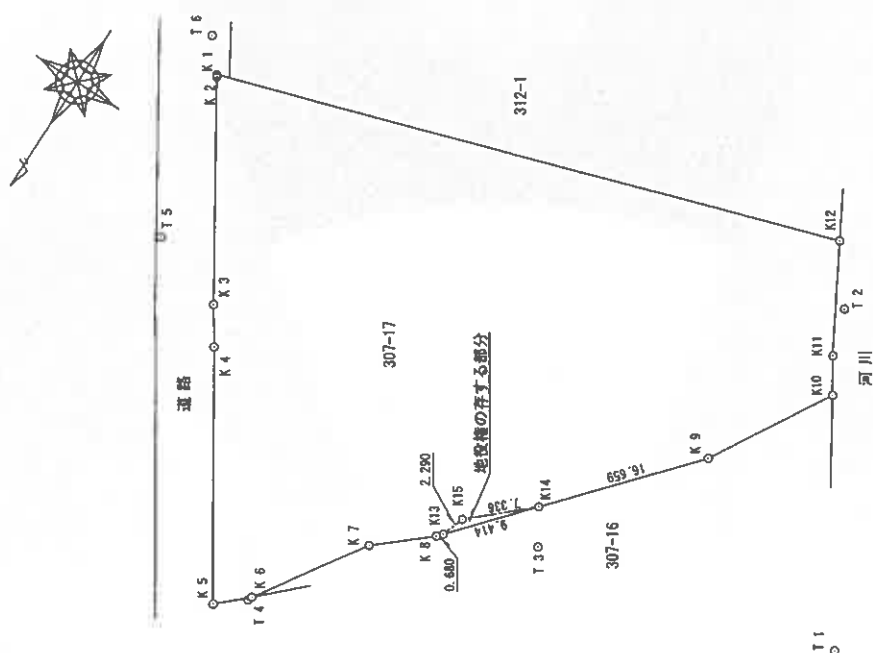
宇 川 野 間 橋 本 田 町

我
这
天

地 帯	地 税 収 権 の 存 在 部 分			
測 点 名	Y 座標	X	Y	
K13	境界線	-33229.503	-4.950	1644486.039850
K14	計算点	-53766.074	-33235.671	71888.756373
K15	計算点	-53761.124	-33230.256	7.113
			倍面積	-236366.810928
			面積	7.965295
			面積	3.9926675
			地 積	3.99 m ²

地積一覽	
地番	地積
地役権の存する部分	3.99㎡

境界点・引当点		
測点	種類	Y座標
T1	鉄	-33768.711
T2	鉄	-33766.647
T3	鉄	-33246.693
T4	鉄	-33223.715
T5	鉄	-33221.386
T6	鉄	-33191.630
K8	コンクリート堤	-33185.307
K9	コンクリート堤	-33226.447
K9	コンクリート堤	-33246.585



測地系	任意座標
座標系	(WGS)
緯度係數	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）」

(平成27年6月12日作成)

申請人

繪尺 500

- (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。

A3をA4に縮小