

期間入札の公告

令和 6年 4月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 合田 みちる

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月22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 町田市中町四丁目331番地

建物の名称 ベルジュール町田中町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町四丁目331番の405

建物の名称 405

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 56.65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 町田市中町四丁目331番

地 目 宅地

地 積 987.63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 194434分の6012



物件明細書

令和 6年 3月12日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 田路 裕二郎

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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社L I F I Xの賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 》

- 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。）。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 町田市中町四丁目331番地

建物の名称 ベルジュール町田中町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町四丁目331番の405

建物の名称 405

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 56.65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 町田市中町四丁目331番

地 目 宅地

地 積 987.63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 194434分の6012



令和 5年(ケ)第 224号
令和 5年12月20日受理
令和 6年 2月3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 町田市中町四丁目331番地

建物の名称 ベルジュール町田中町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町四丁目331番の405

建物の名称 405

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 56.65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 町田市中町四丁目331番

地 目 宅地

地 積 987.63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 194434分の6012



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	東京都町田市中町四丁目3番7-405号 ベルジュール町田中町	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり 管理費 8,300円 修繕積立金 4,210円 駐輪場代 100円	令和 6年 1月26日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年12月分～R6年2月分 計37,830円 <input type="checkbox"/>
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー八王子支店	
その他の事項		
敷 地 権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> (株) L I F I X	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> 原賃借人会社社員) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (賃貸借契約書等)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 3 年 10 月 14 日	
最初の契約等	契約日	令和 3 年 10 月 11 日
	期間	令和 3 年 10 月 14 日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5 年 10 月 13 日まで 2 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5 年 10 月 14 日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 10 月 13 日まで 2 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (株) L I F I X
賃料・支払時期	毎月 金 136,000 円 (毎月 10 日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金 170,200 円 (毎月 27 日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金 170,200 円
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡・ <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	別途管理費月額 9,800 円	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	管財人は令和 5 年 12 月 14 日付で契約解除通知を発送済みであるが、原賃借人は争っている	

(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
■ A (転借人)	(占有関係) 1 本建物を(株)L I F I Xから転借して友人と2人で居住しています。転貸借契約の内容は提示した賃貸借契約書等記載のとおりです。
■ 破産管財人	(占有関係) 1 本建物は破産者が(株)L I F I Xとサブリース契約を締結していましたが、任意売却をするため、令和5年12月14日付で契約解除通知書を発送しています。 2 当初は原賃借人は任意売却に協力するとのことでしたので、解除の件は一時棚上げになっていました。令和6年1月中旬頃、原賃借人代理人弁護士から原賃借人が任意売却への協力は難しいと主張し始めたとのこと、代理人弁護士に原賃借人の説得を依頼しているところです。
■ 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第三者に転貸しています。賃貸借並びに転貸借契約の内容は、後日送付する契約書等記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

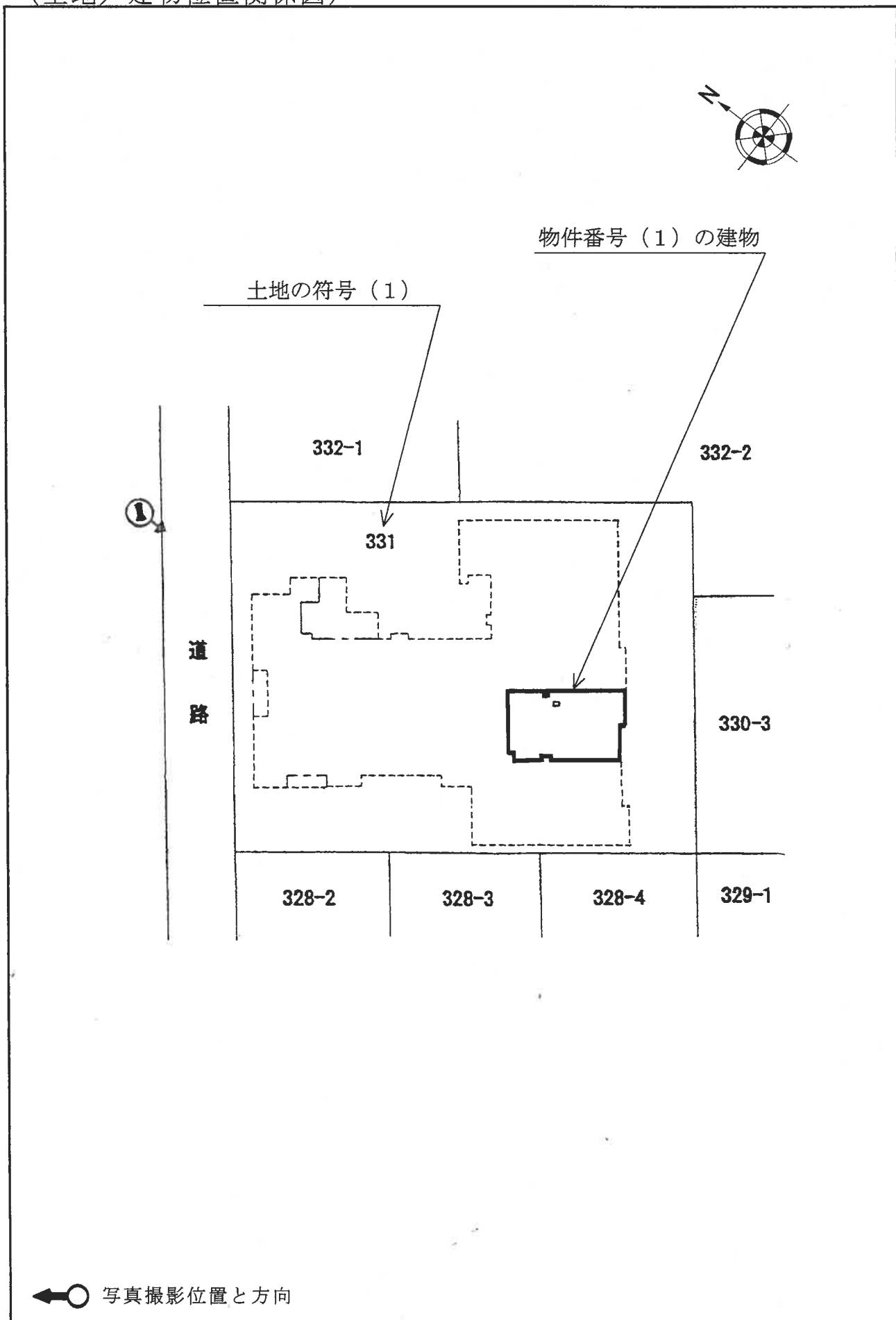
執行官の意見

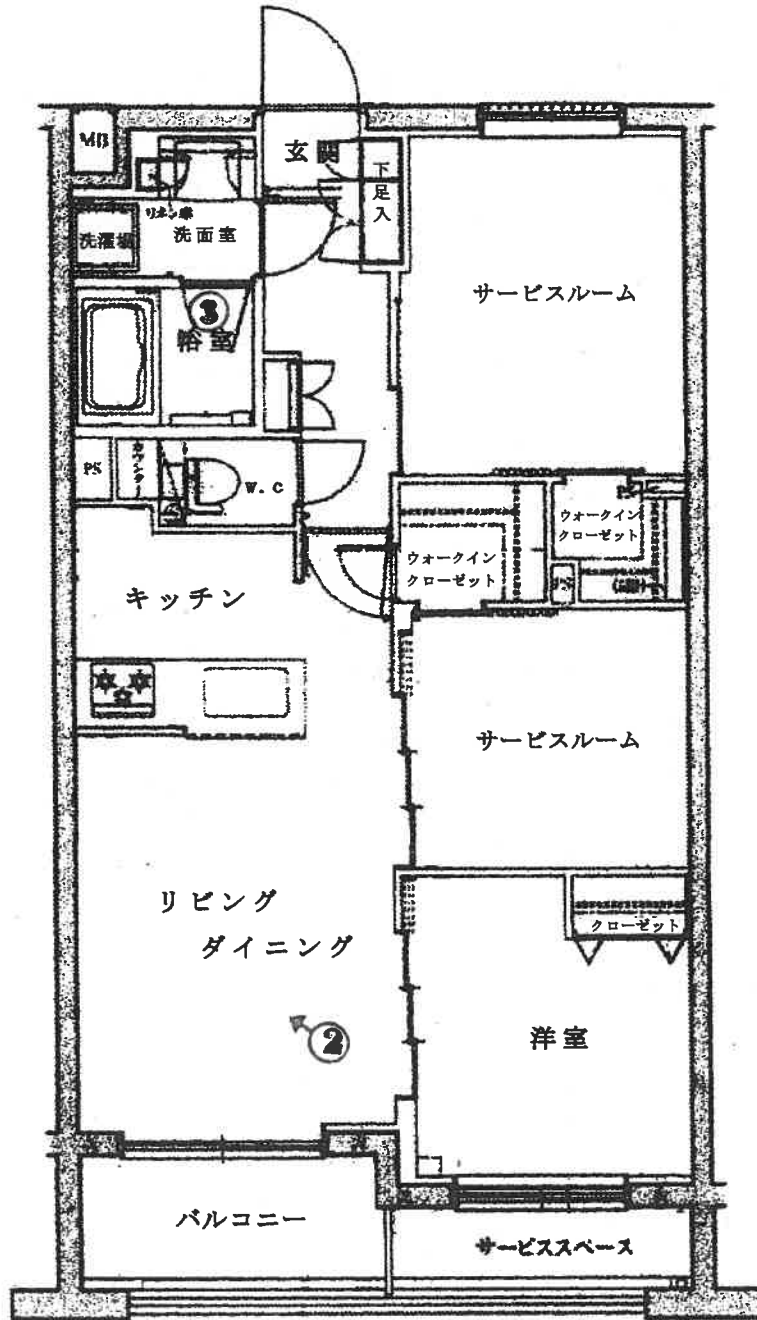
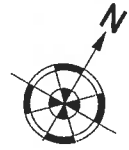
- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

(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
6年 1月24日 (水) 10:35-10:45	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
6年 1月26日 (金) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
6年 1月30日 (火) 12:00-12:15	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 転借人から面談聴取・評価人同行
6年 1月31日 (水) : - :	当庁執行官室	破産管財人から電話聴取及び照会書をFAX送信
6年 2月 1日 (木) : - :	当庁執行官室	原賃借人会社社員から電話聴取及び照会書をFAX送信
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 6年 1月30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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3枚添付)</p>		

(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5年（ケ）第224号
令和6年1月30日現地調査
令和6年2月16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 29,620,000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 町田市中町四丁目331番地

建物の名称 ベルジュール町田中町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町四丁目331番の405

建物の名称 405

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 56.65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 町田市中町四丁目331番

地 目 宅地

地 積 987.63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 194434分の6012

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1.15km（徒歩約14分）、JR横浜線「町田」駅の北方約1.4km（徒歩約18分）、最寄バス停から徒歩約3分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、分譲マンション、アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域である。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 第2種中高層住居専用地域 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、町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	987.63㎡ 長方形 間口約27.2m・奥行約36.2m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側が認定幅員約5.46m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・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50年・平成21年の住宅地図によれば、符号1土地は共同住宅用途の建物の敷地であったと推察される。その後、令和1年に本件マンションが建設され、現在に至る。	

特 記 事 項	<p>北西側の接面道路は「町田市市街地道路の拡幅整備に関する要綱」により、計画幅員9.5mの拡幅計画路線に指定されている。町田市土地利用調整課に問い合わせたところ、将来の建物建替えの際には同要綱に基づき道路整備に関する事前協議が必要となるが、当該要綱は道路の拡幅整備を推進するための協力要請であり、法的な強制力はないとのこと。なお、建築計画概要書を見る限りでは、本件マンションの建築の際に道路提供はなされず、道路からの後退用地として幅約2mの空地が確保されているが、当該空地部分は容積算入が可能な敷地面積に含まれている。同要綱に関する詳細については同課に確認を要する。</p>
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルジュール町田中町															
建物の用途	居宅（総戸数 32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	令和1年8月21日新築 約4年 約46年														
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1階</td><td>490.17㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>473.32㎡</td></tr> <tr><td>3階</td><td>473.32㎡</td></tr> <tr><td>4階</td><td>418.12㎡</td></tr> <tr><td>5階</td><td>294.97㎡</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,149.90㎡</td></tr> </table>		1階	490.17㎡	2階	473.32㎡	3階	473.32㎡	4階	418.12㎡	5階	294.97㎡	<hr/>		延床面積	2,149.90㎡
1階	490.17㎡															
2階	473.32㎡															
3階	473.32㎡															
4階	418.12㎡															
5階	294.97㎡															
<hr/>																
延床面積	2,149.90㎡															
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2台） 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 株式会社東急コミュニティー 八王子支店														
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階部分に位置する中間部屋 (主な採光は南東側の一面)	
床面積	専有面積	56.65㎡(登記記載)
間取り	1LDK+2S (洋室:1、サービスルーム:2、居間・食事室、台所、浴室・洗面室、トイレ等) ※ サービスルーム(2室)の採光等が建築基準法上の居室の基準を満たしていないと思われるので、間取りのタイプは上記とした。なお、分譲パンフレットには2SLDKとの記載がある。	
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、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	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 駐輪場代 【合計】 滞納額等	月額 8,300円 月額 4,210円 月額 100円 月額 12,610円 滞納額合計 37,830円(令和6年1月26日現在) 上記は令和5年12月分からの合計額 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況調査報告書のとおり、原賃借人が本件建物を建物所有者から賃借し、転借人に転貸している。転借人は原賃借人から本件建物を転借し、住居として使用し、占有している。 ・ 原賃借人の占有権原は賃借権。原賃借人の占有開始の時期は最先抵当権設定後であるため、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。 	

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の賃貸条件等は次のとおりである。 <p>(原賃借人)</p> <p>現在の契約期間：令和5年10月14日～令和7年10月13日までの2年間 月額支払賃料：136,000円 敷金：無し 月額管理費：無し</p> <p>(転借人)</p> <p>現在の契約期間：令和4年12月9日～令和6年12月8日までの2年間 月額支払賃料：170,200円 敷金：170,200円 月額管理費：9,800円</p>
<p>特記事項</p>	<p>占有者（転借人）の陳述によれば、建物及び設備等には特に不具合はないとのこと。</p>

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
375,000円/m ²	× 56.65m ²	× 0.89	= 18,910,000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、中古建物の市場性、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4年
経済的残存耐用年数	約46年
観察減価率	5%

$$\text{現価率} : 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{(4\text{年} + 46\text{年})} \times \text{観察減価} (1 - 0.05) = 0.89$$

(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				
320,000円/㎡	× 1.00	× 987.63㎡	× 1.00	× $\frac{6,012}{194,434}$	= 9,770,000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－40） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 314,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} = 320,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和5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：方位 +1% ※基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）

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：必要なし。

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	
18,910,000円	+	9,770,000円	×1.30	×1.02	×1.00	= 38,030,000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：周辺類似地域に存する同類型の築浅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等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：1.00（中間部屋）

その他補正：0.98（間取り） ※採光が劣るサービスルームが2室ある

相乗積：1.04 × 1.00 × 0.98 = 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ため、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	
4,029,516円 (16.06%)	1,538,280円	6.0%	24,868,860円	0.8468	21,058,951円 (83.94%)	25,088,467円 =25,090,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.057)^3} = 0.8468 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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34%）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築浅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	38,030,000円
② 収益価格	25,090,000円
③ 調整後の価格	37,400,000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
37,400,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.99		= 29,620,000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]

【 基準地 (町田-40) 】

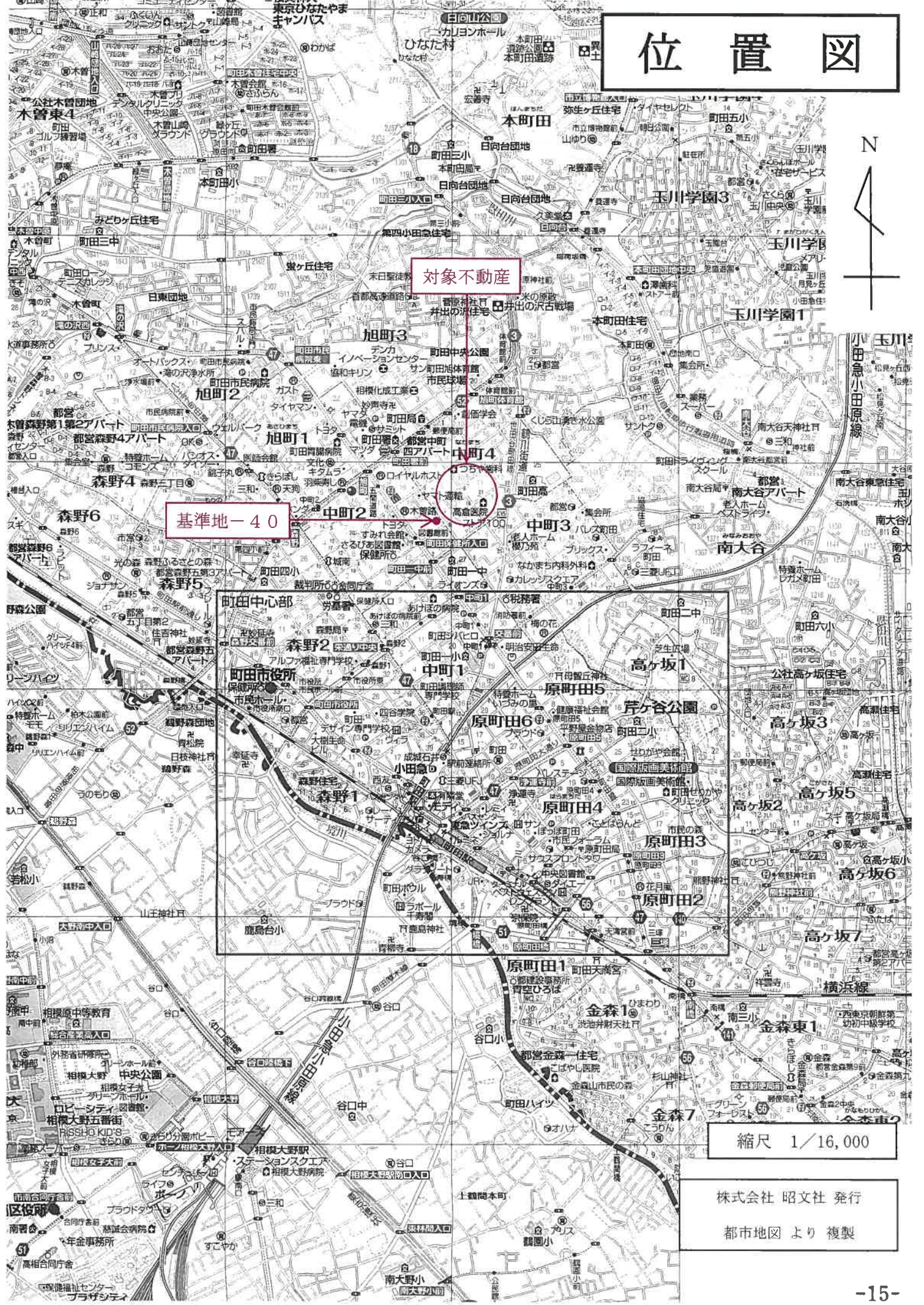
価 格 時 点	令和5年7月1日
所 在 ・ 地 番	町田市中町二丁目549番5外 「中町2-20-15」
1 m ² 当たりの価格	314,000円/m ²
地 積	209m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北東5.5m市道
交通施設との接近状況	「小田急町田」駅 1.1km
法 令 上 の 制 限	2中専(60,200)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅の中にアパート等のある住宅地域

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

以上

位置図

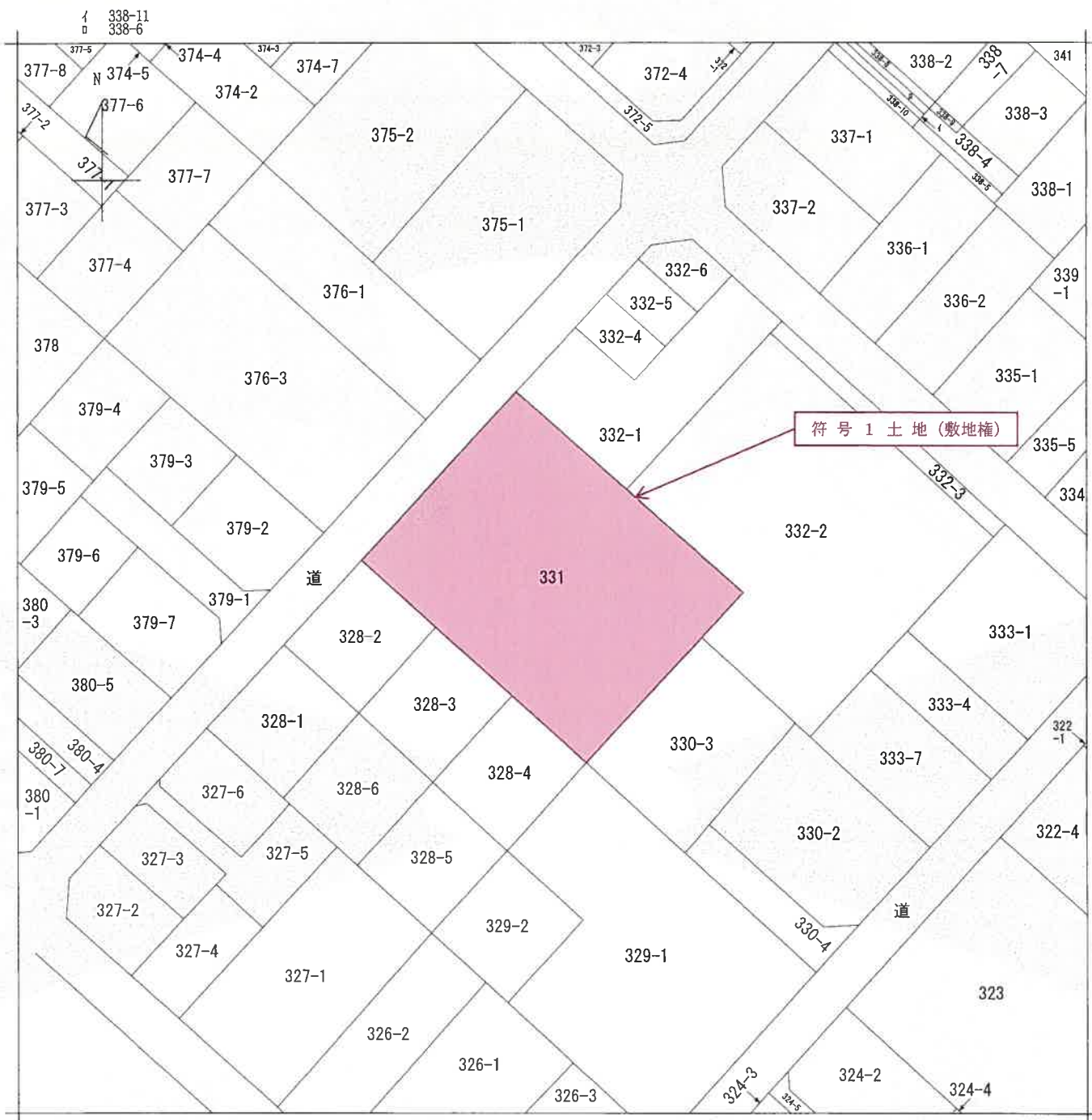


対象不動産

基準地-40

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。

地番区域見出し
中町4丁目

請求部	所在	町田市中町四丁目			地番	331番		
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5年12月22日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H14538-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年5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5年12月22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 331
 土地の所在 町田市中町四丁目

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
K1	-49513.721	-35104.264			プレート
K2	-49528.432	-35093.688			コンクリート杭
K3	-49543.162	-35083.045			コンクリート杭
K4	-49547.382	-35088.905			コンクリート杭
K5	-49559.042	-35105.201			コンクリート杭
K6	-49529.670	-35126.370			プレート
K7	-49529.964	-35126.779			市プレート
K8	-49545.827	-35148.489			市コンクリート杭
K9	-49540.915	-35151.283			市プレート
K10	-49536.076	-35144.576			市プレート
K11	-49530.382	-35136.642			市プレート
K12	-49525.538	-35129.989			市プレート
K13	-49507.540	-35105.023			市プレート
K14	-49495.264	-35088.006			市プレート
K15	-49494.909	-35087.514			市板
K16	-49499.351	-35094.346			計算点
K17	-49511.961	-35101.824			市プレート
T.1	-49566.436	-35172.580			金属標 (10816)
T.2	-49684.558	-35082.661			金属標 (10817)
T.3	-49542.207	-35151.604			板
T.4	-49529.075	-35127.351			板
T.5	-49513.043	-35105.455			板
T.6	-49490.505	-35081.053			板
T.7	-49462.096	-35033.976			金属標 (E2 7)
T.8	-49426.148	-34992.907			金属標 (E2 7)
T.9	-49350.162	-35041.816			金属標 (10811)

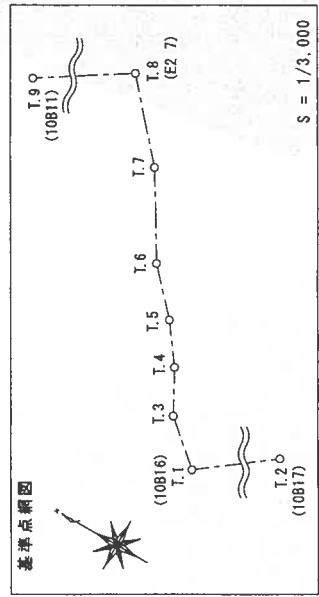
(平成30年5月17日 測量 世界測地系 2011)

本件測量に使用した公共基準点等は、管理者(町田市)のパラメーター変換の公表成果によるものである。



三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
331	①	32.705	15.089	493.812795
	②	45.377	10.899	494.563923
	③	41.432	5.752	261.008504
	④	41.432	17.520	725.888640
			倍面積	1975.273862
			面積	987.6369310
			地積	987.63



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

土地家屋調査士 (平成30年5月20日作成)

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：令和1年9月5日

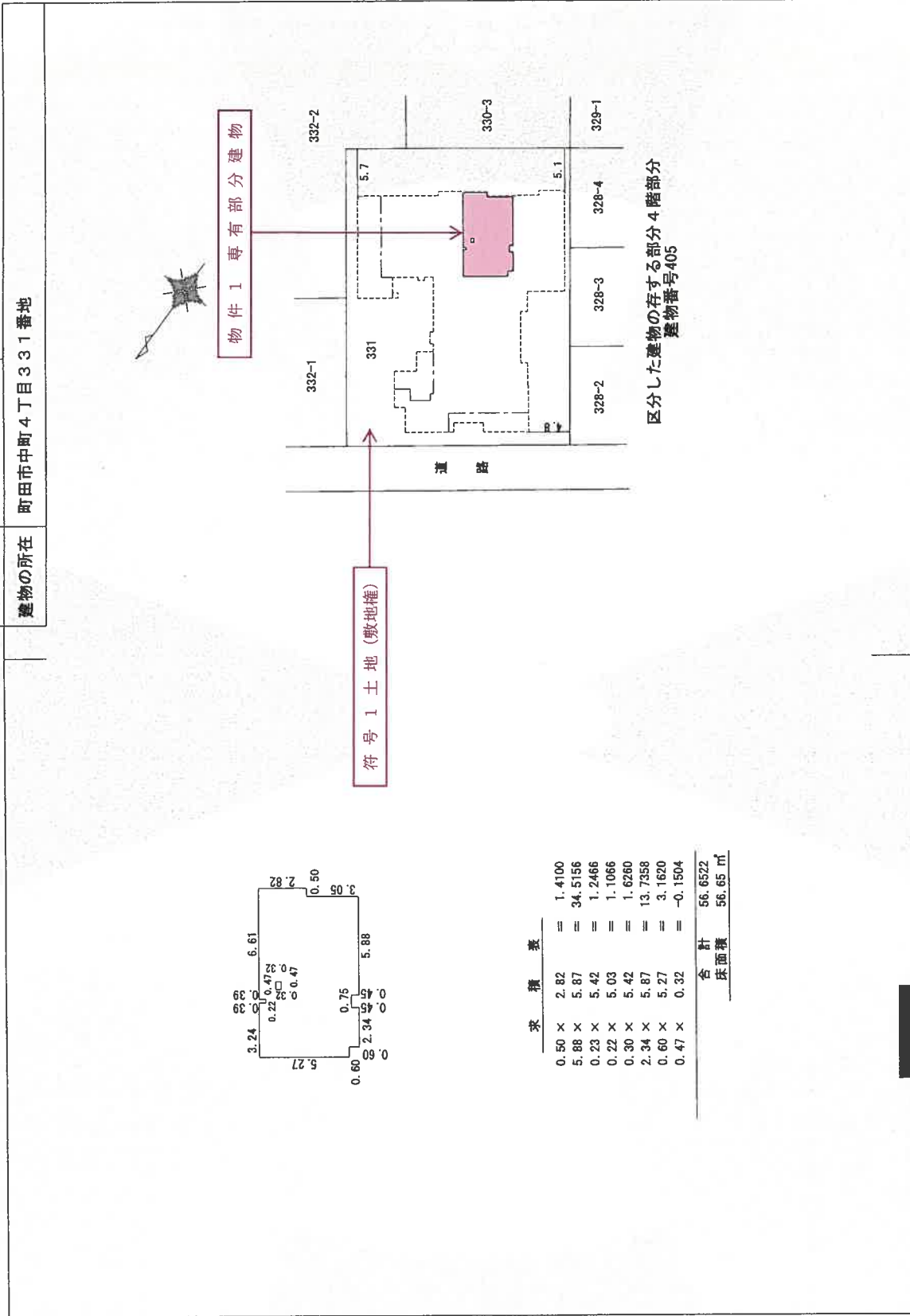
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (東京法務局町田出張所管轄)
 令和5年12月22日 東京法務局立川出張所

各階平面図

家屋番号 中町4丁目331番の405

建物の所在 町田市町中町4丁目331番地

建物図面



物件1 専有部分建物

符号1 土地(敷地権)

区分した建物の存する部分4階部分
 建物番号405

求積表

0.50 x 2.82	=	1.4100
5.88 x 5.87	=	34.5156
0.23 x 5.42	=	1.2466
0.22 x 5.03	=	1.1066
0.30 x 5.42	=	1.6260
2.34 x 5.87	=	13.7358
0.60 x 5.27	=	3.1620
0.47 x 0.32	=	-0.1504
合計		56.6522
床面積		56.65 m ²

作成者

令和元年9月2日作成

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印紙)

A3をA4に縮小

登記官