

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 21 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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 20 日 午前 10 時 00 分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 4 日 午前 11 時 00 分 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 5 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 4 月 21 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	11,520,000 9,216,000		2,304,000	100,726	21,042
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 町田市忠生二丁目 16 番地 5

建物の名称 ライフレビュー町田ヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 忠生二丁目 16 番 5 の 306

建物の名称 306

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 65.01 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 町田市忠生二丁目 16 番 5

地 目 宅地

地 積 2310.00 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 447063 分の 7258



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

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】

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 町田市忠生二丁目 16 番地 5

建物の名称 ライフレビュー町田ヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 忠生二丁目 16 番 5 の 306

建物の名称 306

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 65.01 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 町田市忠生二丁目 16 番 5

地 目 宅地

地 積 2310.00 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 447063 分の 7258



令和 6年(ケ)第 251号
令和 6年12月20日受理
令和 **7**年 **2**月**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 町田市忠生二丁目 16 番地 5

建物の名称 ライフレビュー町田ヒルズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 忠生二丁目 16 番 5 の 306

建物の名称 306

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 65.01 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 町田市忠生二丁目 16 番 5

地 目 宅地

地 積 2310.00 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 447063 分の 7258



(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		東京都町田市忠生二丁目16番地5-306号 ライフレビュー町田ヒルズ (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所有し、占有している(空家) ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
管理費等の状況	<table border="0"><tr><td>☒月額は次のとおり 管 理 費 13,800円 修繕積立金 13,100円 駐車場使用料 12,850円 駐輪場使用料 300円 バイク置場使用料 3,000円</td><td>令和 7年 1月 5日現在 ☒滞納がある H28年4月分～R7年1月分まで 4,213,974円 ☒その他に遅延損害金(金1,178,299円(年利14.6%))が付加される</td></tr></table>			☒ 月額は次のとおり 管 理 費 13,800円 修繕積立金 13,100円 駐車場使用料 12,850円 駐輪場使用料 300円 バイク置場使用料 3,000円	令和 7年 1月 5日現在 ☒ 滞納がある H28年4月分～R7年1月分まで 4,213,974円 ☒ その他に遅延損害金(金1,178,299円(年利14.6%))が付加される
☒ 月額は次のとおり 管 理 費 13,800円 修繕積立金 13,100円 駐車場使用料 12,850円 駐輪場使用料 300円 バイク置場使用料 3,000円	令和 7年 1月 5日現在 ☒ 滞納がある H28年4月分～R7年1月分まで 4,213,974円 ☒ その他に遅延損害金(金1,178,299円(年利14.6%))が付加される				
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ				
その他の事項	回答書には「駐車場使用料(解約済)」、「バイク置場使用料(解約済)」と記載がある				
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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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)	☒ 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 水道供給が停止していることに加え、室内には家財道具等は存在していないこと、及び、その他第三者占有の徴表は覘えないことから、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
7年 1月21日 (火) 11:50-12:05	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 1月22日 (水) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
7年 1月22日 (水) 14:50-14:55	東京法務局府中支局	全部事項証明書等申請
7年 1月28日 (火) 12:50-13:20	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 () : - :		

(特記事項)

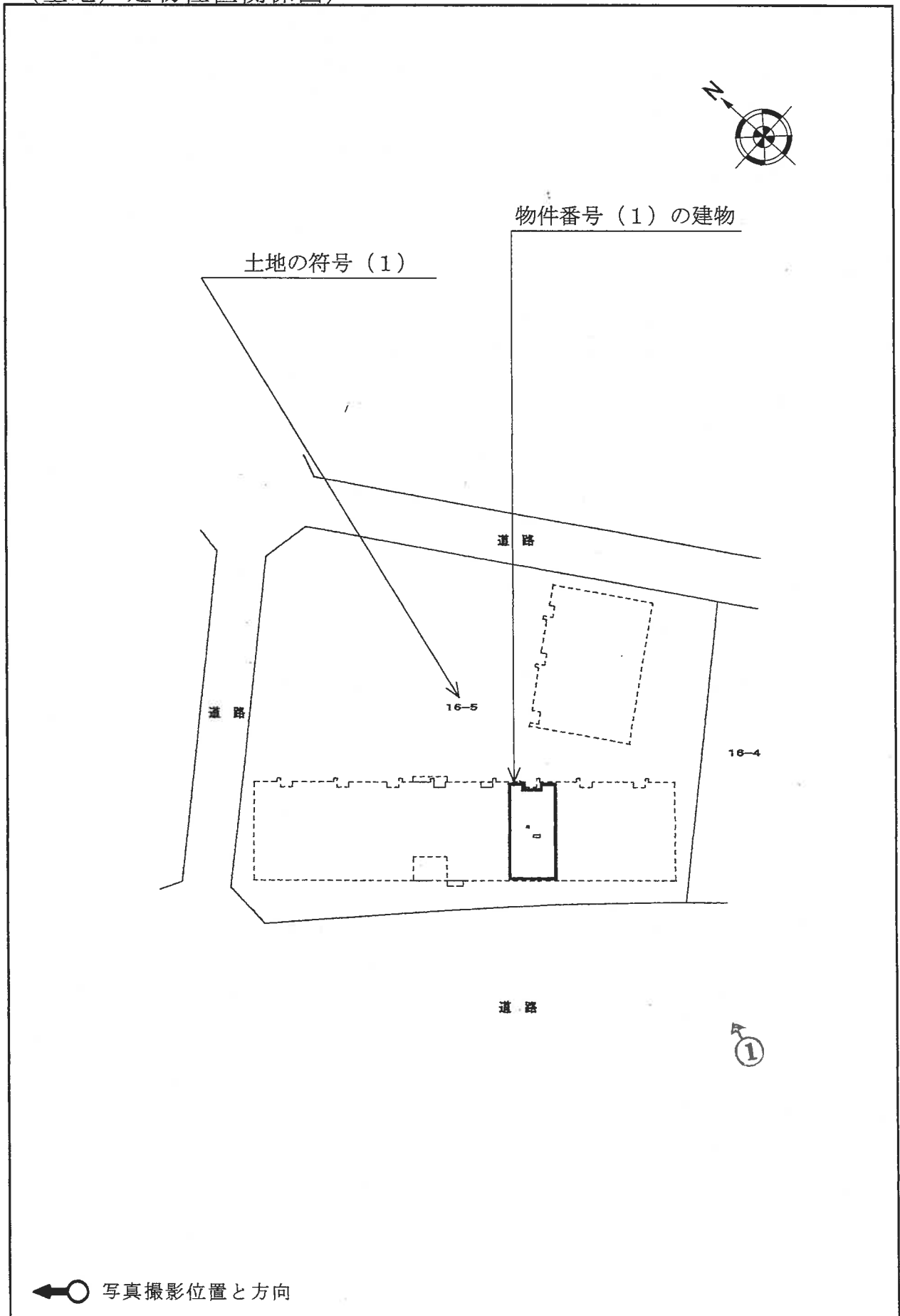
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

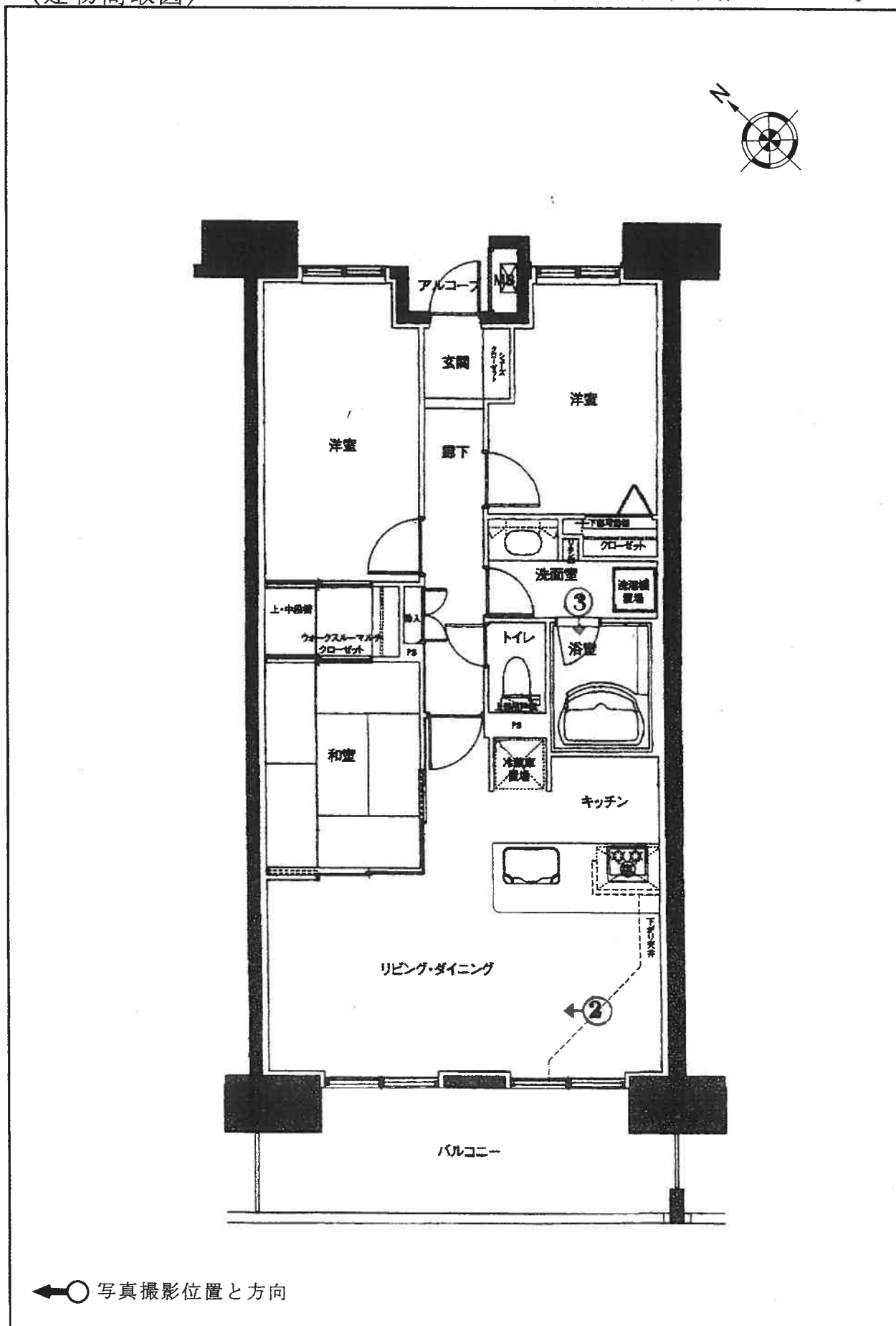
☒ 令和 7年 1月28日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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





1



2



3



令和6年（ケ）第251号
令和7年1月28日現地調査
令和7年2月5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 11,520,000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 町田市忠生二丁目16番地5

建物の名称 ライフレビュー町田ヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 忠生二丁目16番5の306

建物の名称 306

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 65.01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 町田市忠生二丁目16番5

地 目 宅地

地 積 2310.00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 447063分の7258

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「古淵」駅の北方約2.9km、同線「淵野辺」駅の北東方約3.2km、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、事業所、店舗付共同住宅、店舗のほか、戸建住宅、共同住宅も見られる通称新町田街道沿いの地域である。小・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 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、宅地造成等工事規制区域、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	2,310.00㎡ ほぼ台形 南西側間口約51m・奥行約36～47m。北西側間口約40m、北東側間口約51m、隅切り部分の間口はそれぞれ約6m。 本件土地の周囲の地勢は北西側道路に沿って概ね北東方に、北東側道路に沿って概ね南東方にそれぞれ傾斜しており、建物が存する宅盤面と道路（南西側道路は除く）との間には高低差があり、本件土地全体は平坦部分、高低差のある部分、傾斜部分が存する。また、南東側隣地より高い。 敷地内には法地と擁壁が存する。
接面道路の状況等	南西側が幅員約25m舗装市道にほぼ等高に接面し、北西側が幅員約6m舗装市道にほぼ等高から高く接面し、北東側が幅員約6m舗装市道にほぼ等高から高く接面する三方路地。 ※ 上記道路はいずれも建築基準法第42条1項1号に該当。	
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50年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は土地区画整理事業（昭和53年6月に換地処分）に伴い街区整備中であり、本件土地は山林等の傾斜地であったと推察され、平成元年の住宅地図によれば、本件土地は更地の状態であったと推察される。その後、平成19年に本件マンションが建設され、現在に至る。 ※ 町田市環境共生課で調査したところ、本件土地は過去に環境確保条例の工場（自動車会社の店舗・修理工場、条例上の業種は自動車修理）の届出があったが、平成18年に廃止届が提出されている。なお、水質汚濁防止法の届出に関する過去の記録はない。
特記事項	① 法務局で調査したが、本件土地の地積測量図は見当たらなかったため、本件評価では登記地積を採用した。なお、本件土地は土地区画整理法による換地処分が行われた土地である。 ② 本件土地に築造されている擁壁に関する工作物の建築確認と検査済証の交付記録がある。築造計画概要書によれば、種類は擁壁、高さは0.6～3.7m、構造は鉄筋コンクリート、工事種別は新築。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライフレビュー町田ヒルズ		
建物の用途	居宅（総戸数 61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19年10月31日新築 約17年 約33年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 1 階 797.47㎡ 2 階 803.87㎡ 3 階 803.87㎡ 4 階 597.14㎡ 5 階 514.68㎡ 6 階 436.35㎡ 7 階 371.59㎡ 8 階 300.34㎡ 延床面積 4,625.31㎡		
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） 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 株式会社リビングコミュニティ	
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、集会室、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	3階部分に位置する中間部屋 (採光は南西側、北東側の二面)		
床 面 積	専 有 面 積	65.01㎡ (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) ※ 分譲パンフレットの間取りは、「3LDK+WMC」と記載されている。なお、WMCはウォークスルーマルチクローゼットの略記号。		
バルコニー等	南西側に有り		
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 駐 輪 場 使 用 料 【合計】 滞 納 額 備 考	月額 13,800円 月額 13,100円 月額 300円 月額 27,200円 滞納額合計 4,213,974円 (令和7年1月5日現在) 上記は平成28年4月分からの合計額 ・ 「管理費等に関する回答書」によれば、上記滞納額合計には、既に解約済みの駐車場使用料滞納額838,467円、バイク置場使用料滞納額162,660円、違約金等1,533,569円も含まれている。 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 滞納額のほかに遅延損害金1,178,299円が加算される。 (遅延損害金は年14.6%の割合による)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 建物所有者が、本建物を住居（空家）として所有し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。		

特 記 事 項	① 経年使用に伴う室内の内装の汚れ・老朽化・損傷等が認められた。特に居間・食事室のフローリングの表面の剥離や損傷等が目立つ部分があり、壁のクロスの剥離や汚れが目立つ部分も認められた。台所のガスレンジの横のクロスと耐熱シートが広範囲で剥がれて壁の下地が露出している状態であった。その他、和室の畳が劣化していた。 ② 空家の状態であったため、上記の損傷箇所等のほかは、建物及び設備等の不具合等の有無については不明であることに留意を要する。
---------	---

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/㎡	× 65.01㎡	× 0.63	= 15,150,000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17年
経済的残存耐用年数	約33年
観察減価率	10%

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \qquad \qquad \qquad \text{耐用年数に基づく方法} \qquad \qquad \text{観察減価} \\ \text{現価率} : \quad 0.10 + (1 - 0.10) \times \frac{33\text{年}}{(17\text{年} + 33\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.63 \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

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				
141,000円/㎡	× 1.00	× 2,310.00㎡	× 1.00	$\times \frac{7,258}{447,063}$	= 5,290,000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 5－16）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 141,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} = 141,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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。

- ・ 三方路地 ＋5%
 - ・ 地勢等（道路及び隣地との高低差、擁壁等）－5%
- 相乗積（ $1.05 \times 0.95 \div 1.00$ ）

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
15,150,000円	5,290,000円	×1.10	×1.02	×1.00	= 22,930,000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中古マンションの売買事例、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 : 1.02 (3階) ※基準階2階

位置別補正 : 1.00 (中間部屋)

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。

《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	
1,254,561円 (15.09%)	727,400円	8.0%	8,819,725円	0.8005	7,060,190円 (84.91%)	8,314,751円 =8,310,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.077)^3} = 0.8005 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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63.8%）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	22,930,000円
② 収 益 価 格	8,310,000円
③ 調整後の価格	21,500,000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
21,500,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.67		= 11,520,000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5－16 ） 】

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 ・ 地 番	町田市忠生2丁目28番5
1 m ² 当たりの 価 格	141,000円/m ²
地 積	485 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西25m市道
交通施設との接近状況	「淵野辺」駅 3.1 km
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、店舗、配送センター等が混在する地域

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

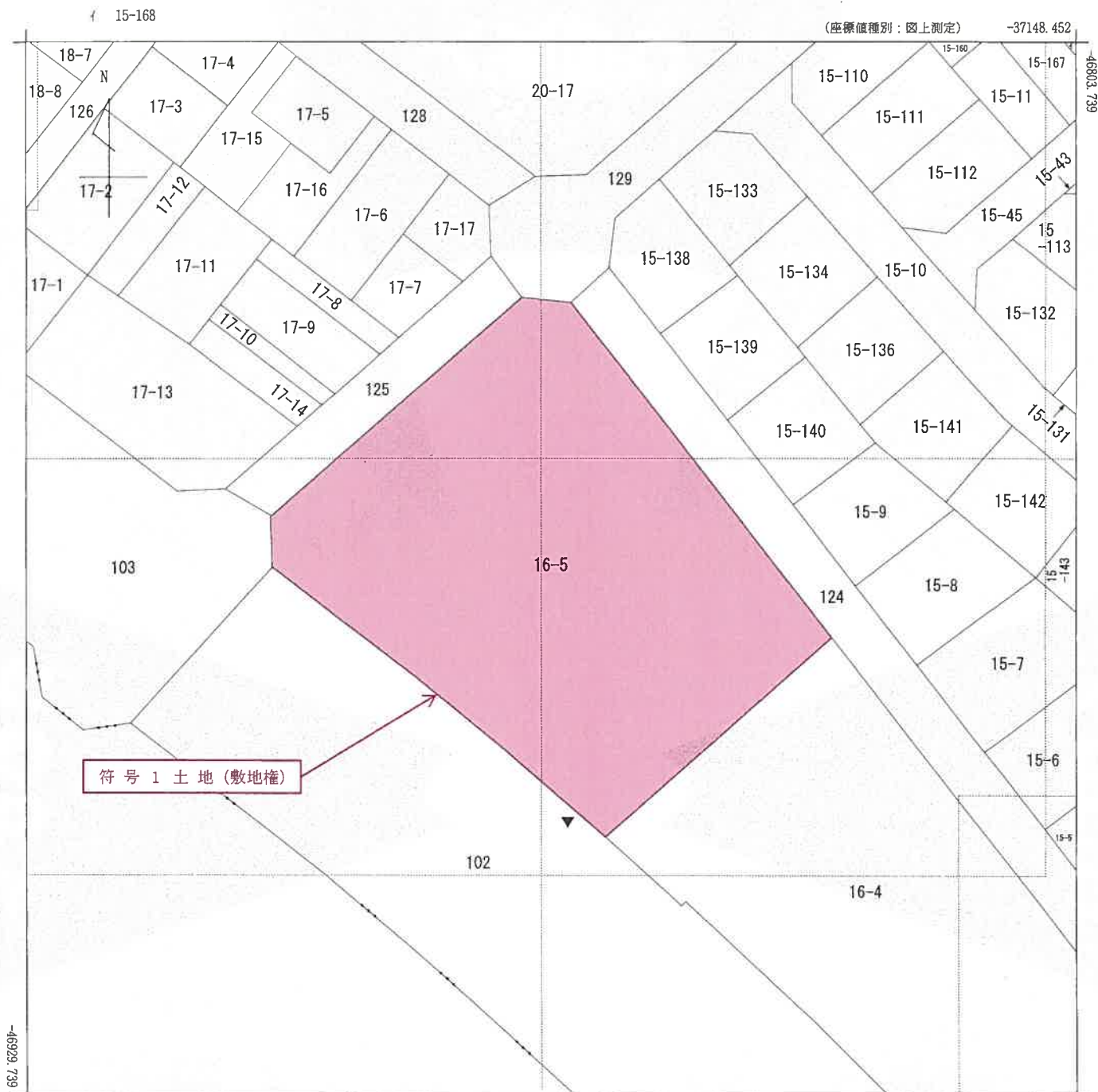
公示地 5-16

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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
忠生2丁目

請 求 部 分	所 在 町田市忠生二丁目					地 番	16番5			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系又は 番号又は 記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和53年6月9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1月15日

東京法務局立川出張所
登記官

請求番号: 21-9
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年11月20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7年1月15日

東京法務局立川出張所

登記官

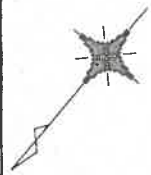
A3をA4に縮小

各階平面図

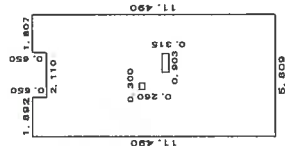
建物図面

家屋番号
総生二丁目
16番5の306

建物の所在
町田市総生二丁目16番地5



建物の存する部分3階



符号1土地(敷地権)

求積表

11.490 x 1.807	=	21.739080
10.840 x 2.110	=	22.872400
11.490 x 1.807	=	20.765430
0.260 x 0.300	=	0.078000
0.315 x 0.903	=	0.284445

合計 65.011465
床面積 65.01 m²

道路

道路

物件1専有部分建物

縮尺 1/500

申請人



(東京土地家屋調査士会用紙)

593889

縮尺 1/250

作成者

土地調査士
家屋調査士

平成19年11月1日作成

請求番号：21-10