

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 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 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 6 月 25 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 6 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 5 月 13 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	15,290,000 12,232,000		3,058,000	76,630	16,942



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 町田市玉川学園五丁目3960番地1

建物の名称 Yライフ・ハーモニー玉川学園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉川学園五丁目3960番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 54.72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 町田市玉川学園五丁目3960番1

地 目 宅地

地 積 813.89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 88430分の5754



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 1日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

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F G Gコーポレーションの賃借権は
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、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



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 町田市玉川学園五丁目 3 9 6 0 番地 1

建物の名称 Y ライフ・ハーモニー玉川学園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉川学園五丁目 3 9 6 0 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 4 . 7 2 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 町田市玉川学園五丁目 3 9 6 0 番 1

地 目 宅地

地 積 8 1 3 . 8 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 8 8 4 3 0 分の 5 7 5 4



令和 6年(ケ)第 311号
令和 6年12月24日受理
令和 7年2月21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 町田市玉川学園五丁目 3 9 6 0 番地 1

建物の名称 Y ライフ・ハーモニー玉川学園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉川学園五丁目 3 9 6 0 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 4 . 7 2 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 町田市玉川学園五丁目 3 9 6 0 番 1

地 目 宅地

地 積 8 1 3 . 8 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 8 8 4 3 0 分の 5 7 5 4



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示 等	東京都町田市玉川学園五丁目2番20-102号 Yライフ・ハーモニー玉川学園	
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	☒ 月額次のとおり 管理費 11,900円 修繕積立金 9,780円 専用庭使用料 510円	令和 7年 1月22日現在 ☒ 滞納がある R6年1月分～R7年1月分 計288,470円 ☒ その他に遅延損害金(金20,255円 (年利14.6%))が付加される
管理費等照会先	株式会社クローバーコミュニティ	
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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 令和 年()第 号	
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)FGGコーポレーション ☐ 債務者 ■A	
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 (■回答書及び賃貸借契約書等)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 4 年 8 月 2 9 日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 4 年 8 月 2 9 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 転賃借契約の終期まで	
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 6 年 8 月 2 9 日から ☒ 令和 8 年 8 月 2 8 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☐ 占有者 ■その他 (株)FGGコーポレーション	
賃料・支払時期		毎月 金 8 2, 6 0 0 円 (毎月 1 0 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・ ☒ 転賃可 ☐	
その他		別途管理費月額 1 0, 0 0 0 円	
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	

(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
■(株)F G Gコーポレーション (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に転貸しています。賃貸借契約及び転貸借契約の内容は、回答書及び賃貸借契約書等記載のとおりです。ただし、原賃貸借契約の契約期間は転貸借契約の期間終了までですので、現時点では未定です。
■A (転借人)	(占有関係) 1 私が本建物を(株)F G Gコーポレーションから転借して住居として使用しています。賃貸借契約書は手元にありませんので、(株)F G Gコーポレーションから入手してください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

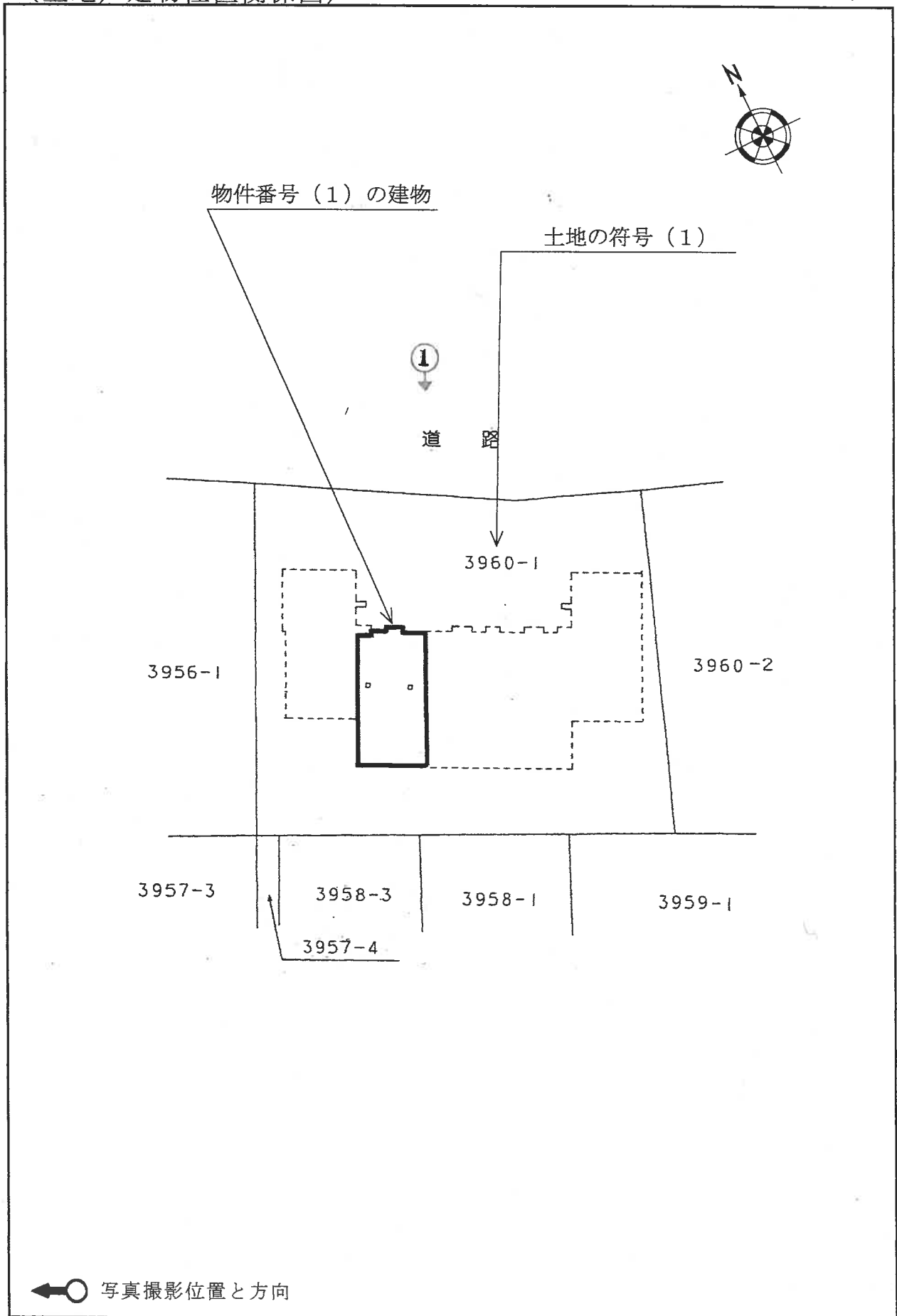
執 行 官 の 意 見

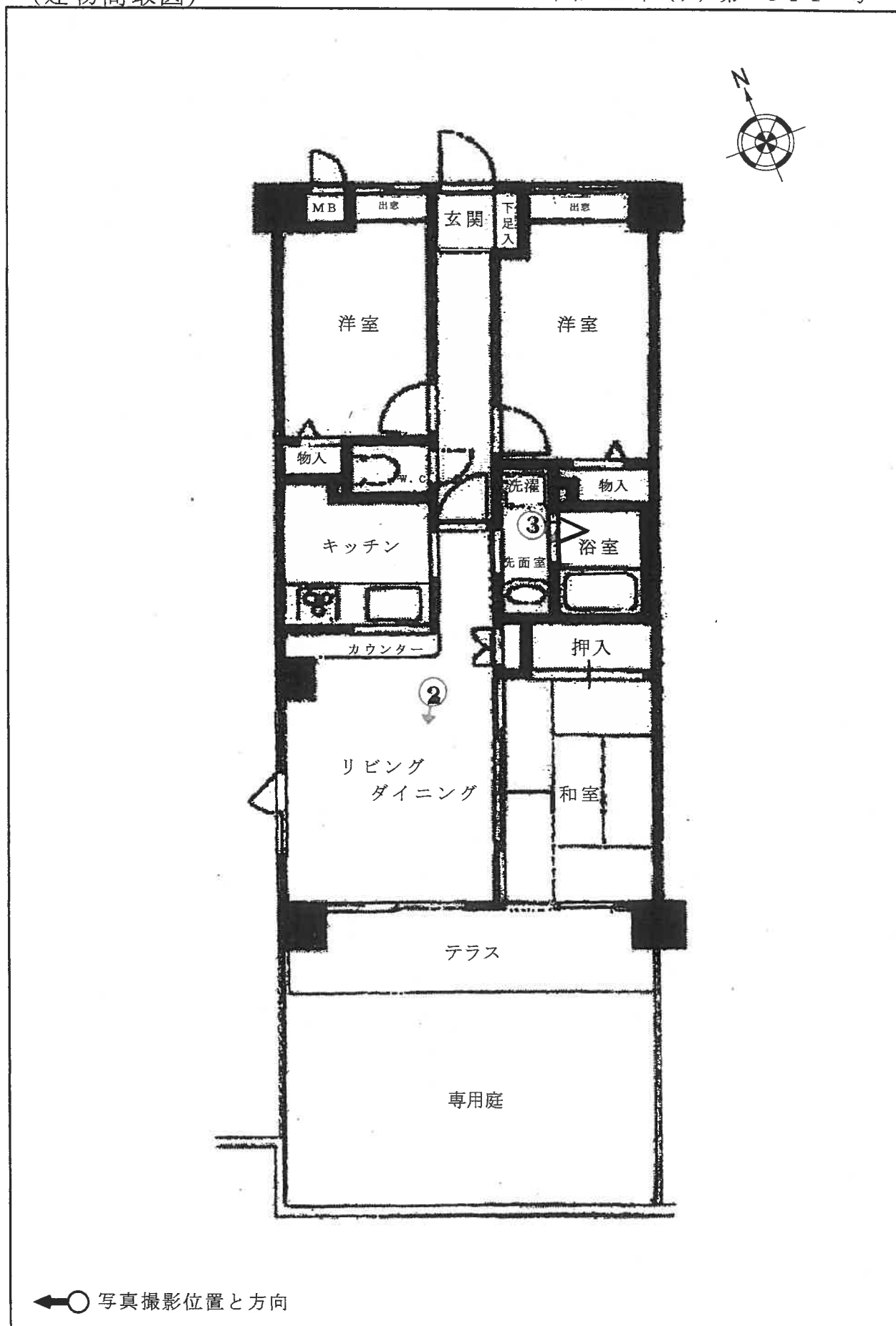
- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 所有者宛照会書を郵送したが、報告書提出時点で回答はなかった。

(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
7年 1月21日 (火) 10:40-10:50	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 所有者宛照会書を郵送
7年 1月28日 (火) 9:50-10:10	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 A(転借人)から面談聴取・評価人同行
7年 2月 3日 (月) : - :	当庁執行官室	原賃借人会社社員から電話聴取及び賃貸借契約書の提出を依頼
7年 2月13日 (木) : - :	当庁執行官室	原賃借人会社宛照会書をFAX送信
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 1月28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





1



2



3



令和6年（ケ）第311号
令和7年1月28日現地調査
令和7年3月3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 15,290,000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 町田市玉川学園五丁目3960番地1

建物の名称 Yライフ・ハーモニー玉川学園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉川学園五丁目3960番1の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 54.72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 町田市玉川学園五丁目3960番1

地 目 宅地

地 積 813.89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 88430分の5754

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「玉川学園前」駅の北西方約480m（徒歩約6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、戸建住宅、アパート等が見られる傾斜や起伏のある住宅地域である。小学校、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1種低層住居専用地域 40％ 80％ 指定なし（建築基準法第22条による区域） 第1種高度地区、日影規制、敷地面積の最低限度120㎡、高さ制限10m、東京都建築安全条例、第1種文教地区、町田市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例、宅地造成等工事規制区域、玉川学園地区建築協約
	※ 本件マンションは「町田市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例」が施行される前に建築された建物である。建物の建替えの際には同条例による制限があるが、既存不適格の斜面地建築物の建替えに関する特例等が定められているので、詳細については町田市建築開発審査課に相談が必要である。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢	813.89㎡ ほぼ長方形 間口約30m・奥行約26.5m ・ 敷地全体が概ね南方に傾斜しており、敷地内のうち南部分は北部分より低く、敷地内には概ね10m前後の高低差がある。なお、敷地内のうち北端の道路沿いには駐車場として利用されている平坦部分が存する。 ・ 本件土地の南側部分は崖地となっており、南側隣地との高低差は5m前後はありと見受けられる。南側崖地部分の現況は外観上は雑草や立木が見られる部分、玉石積み擁壁が存する部分がある。但し、専有部分のオープンテラス（専用庭）からの目視に限られたため、崖地の状態等の詳細は確認が困難であった。現時点における崖地部分の安全性や関連法令の適合性等の確認には専門家による調査が必要である。
	そ の 他	・ 建物の4階の位置（高さ）に接面道路がある。 ・ 敷地内の西側に階段がある。

接面道路の状況等	略北東側が幅員約5.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号、かつ、同法第42条1項2号）にほぼ等高から低く接面する中間画地。	
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年の住宅地図によれば、本件土地を含む周辺地域は傾斜地（山林）が多い中に住宅等が見られ、本件土地は複数の個人住宅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、本件土地は個人住宅の敷地であったと推察される。その後、平成10年に本件マンションが建設され、現在に至る。	
特記事項	本件土地は傾斜地にマンションが建築されており、敷地内の高低差が大きいが、開発行為の許可、工作物の建築確認申請の記録は見当たらなかった。建築の際には不要であったと思われるが詳細は不明。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	Yライフ・ハーモニー玉川学園													
建物の用途	居宅（総戸数 15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10年9月3日新築 約27年 約23年												
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 <table> <tr> <td>1階</td><td>300.79m²</td><td rowspan="4">※建築確認の際の建築基準法上の階数は地上3階・地下1階であり、登記上の階数と異なっている。</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>294.12m²</td></tr> <tr> <td>3階</td><td>182.32m²</td></tr> <tr> <td>4階</td><td>127.05m²</td></tr> <tr> <td colspan="2">延床面積</td><td>904.28m²</td></tr> </table>		1階	300.79m ²	※建築確認の際の建築基準法上の階数は地上3階・地下1階であり、登記上の階数と異なっている。	2階	294.12m ²	3階	182.32m ²	4階	127.05m ²	延床面積		904.28m ²
1階	300.79m ²	※建築確認の際の建築基準法上の階数は地上3階・地下1階であり、登記上の階数と異なっている。												
2階	294.12m ²													
3階	182.32m ²													
4階	127.05m ²													
延床面積		904.28m ²												
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	なし 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	有り 委託 株式会社クローバーコミュニティ												
管理の状況	普通													
特記事項	① 建物の検査済証の交付記録あり。 ② マンションのエントランスは、略北東側市道と等高の位置（一棟全体の建物のうち概ね4階の高さ）に存する。													

(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	1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	54.72㎡ (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	南西側にテラス・専用庭 (オープンテラス) 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	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 専 用 庭 使 用 料 【合計】 滞 納 額 備 考	月額 11,900円 月額 9,780円 月額 510円 月額 22,190円 滞納額合計 288,470円 (令和7年1月22日現在) 上記は令和6年1月分からの合計額 ・ 今後も滞納が続くことが予測される。 上記のほかに遅延損害金20,255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	・ 現況調査報告書のとおり、原賃借人（サブリースを行う法人）が本件建物を建物所有者から賃借し、転借人（個人）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。 ・ 現行の賃貸条件等は次のとおりである。 （原賃借人） 契約期間：令和4年8月22日～期間の定めなし 月額支払賃料：82,600円 敷金：無し 月額管理費：10,000円 特約：転貸することができる。 （転借人） 契約期間：令和6年8月29日～令和8年8月28日までの2年間 月額支払賃料：87,000円 敷金：87,000円 月額管理費：10,000円 ※ 原賃借人と転借人の間の賃貸借契約書によれば、更新料は新賃料の1ヶ月分。
特記事項	占有者（転借人）の陳述によれば、トイレの水廻りにやや不具合があり、過去にトイレの床に水が漏れたことがあるとのこと。その他、和室の襖に建付け不良がある。また、内壁の一部にこぶし大の凹みがあるが、入居前からのものであるとのこと。

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				
204,000円/㎡	× 0.70	×813.89㎡	× 1.00	× $\frac{5,754}{88,430}$	= 7,560,000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－24） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 184,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{93} = 204,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位 +1%
高低差 -2%
二方路 +2%
相乗積 $(1.01 \times 0.98 \times 1.02 \div 1.01)$

※ 上記は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。

・ 地勢等が劣る -30%

※敷地内の高低差、崖地を含む、道路及び隣地との高低差等を考慮
個別格差率 $(1.00 - 0.30 = 0.70)$

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
9,390,000円	7,560,000円	×1.25	×0.96	×1.00	= 20,340,000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 ： 類似の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 ： 0.95 （1階：エレベーターなし） ※基準階：3階

位置別補正 ： 1.00 （中間部屋）

その他補正 ： 1.01 （専用庭（オープンテラス））

相 乗 積 ： $0.95 \times 1.00 \times 1.01 = 0.96$
（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	
1,614,847円 (14.17%)	728,320円	6.1%	11,581,482円	0.8444	9,779,403円 (85.83%)	11,394,250円 =11,390,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.058)^3} = 0.8444 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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44%）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、収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	20,340,000円
② 収 益 価 格	11,390,000円
③ 調整後の価格	19,700,000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
19,700,000円	× 1.00	× 0.8	× 0.97		= 15,290,000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－24 ） 】

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 ・ 地 番	町田市玉川学園5丁目4014番8 「玉川学園5－20－45」
1㎡当たりの価格	184,000円/㎡
地 積	200㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北東4m市道、背面道
交通施設との接近状況	「玉川学園前」駅 460m
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い起伏のある住宅地域

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

N

公示地-24

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

登記年月日：平成9年6月24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

請求番号：21-7

3960-1

番

地

町田市玉川学園5丁目

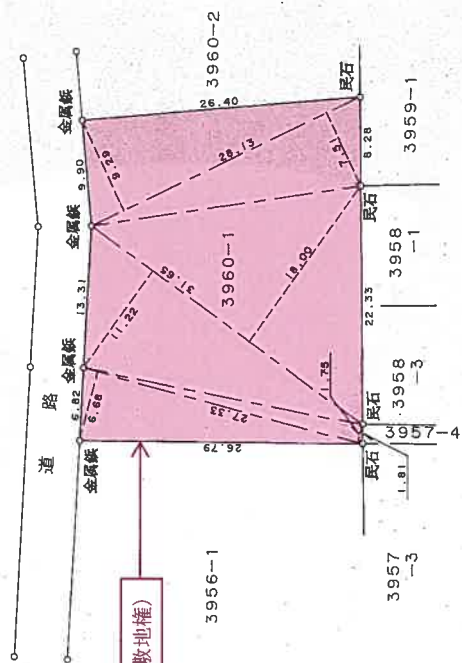
土地の所在

地積測量図

三斜求積表

地番 NO.	3960-1				倍 面 積
	底 辺	高	さ	倍	
	27.33	6.68		182.5644	
	27.33	1.75		47.8275	
	31.65	11.22		355.1130	
	31.65	18.00		569.7000	
	28.13	7.51		211.2563	
	28.13	9.29		261.3277	
		倍面 積		1627.7889	
		地面 積		813.8945	
		地積		813.89	m ²

符号 1 土地 (敷地権)



平成九年六月式四日 登記

(日加納)

(平成9年6月20日作製)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

152893

土地家屋調査士

作製者

登記年月日：平成10年9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

請求番号：21-8

各階平面図

家屋番号
玉川学園五丁目
3960番地の102

建物の所在
町田市玉川学園五丁目3960番地1

建物図面図

平成10年九月二十九日登記

