

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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 9月 24日 午前 9時00分から 令和 7年 10月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 10月 7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 10月 22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 10月 8日 午前 10時00分から 令和 7年 10月 10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 9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	7,480,000 5,984,000		1,496,000	112,025	24,233
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 町田市三輪緑山三丁目 2 1 1 2 番地 1 2

建物の名称 藤和ライブタウン緑山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三輪緑山三丁目 2 1 1 2 番 1 2 の 2 8

建物の名称 2 8

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 77.13 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 町田市三輪緑山三丁目 2 1 1 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 8800.47 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 10 万分の 1157



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4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】

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 町田市三輪緑山三丁目2112番地12

建物の名称 藤和ライブタウン緑山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三輪緑山三丁目2112番12の28

建物の名称 28

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 77.13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 町田市三輪緑山三丁目2112番12

地 目 宅地

地 積 8800.47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 10万分の1157



令和 7年(ケ)第 60号
令和 7年 5月23日受理
令和 ~~7~~年 6月25日提出
(評価人：猿橋正和)

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 町田市三輪緑山三丁目2112番地12

建物の名称 藤和ライブタウン緑山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三輪緑山三丁目2112番12の28

建物の名称 28

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 77.13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 町田市三輪緑山三丁目2112番12

地 目 宅地

地 積 8800.47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 10万分の1157



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示等	東京都町田市三輪緑山三丁目2112番地12-306号 藤和ライブタウン荏番館 (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 15,900円 修繕積立金 15,110円 駐車場使用料 7,000円 バイク置場使用料 2,000円 令和 7年 5月31日現在 ☒ 滞納がある H28年3月分～R7年5月分 計3,590,904円 ☒ その他に遅延損害金(金2,268,837円(年利14%))が付加される		
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ組合会計2部組合会計1課		
その他の事項	修繕積立金はR4年3月分以降現在の金額に改訂されている (従前の金額は12,100円)		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■建物所有者	(占有関係) 1 本建物には私1人で居住しています。 他人に貸したりしていません。

(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 建物の使用状況は全般的に不良で、玄関付近で黒カビのようなものが発生している他、浴室の扉に損傷している箇所が見受けられた。

(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 6月11日 (水) 9:20 - 9:40	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 6月12日 (木) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
7年 6月18日 (水) 9:10 - 9:25	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

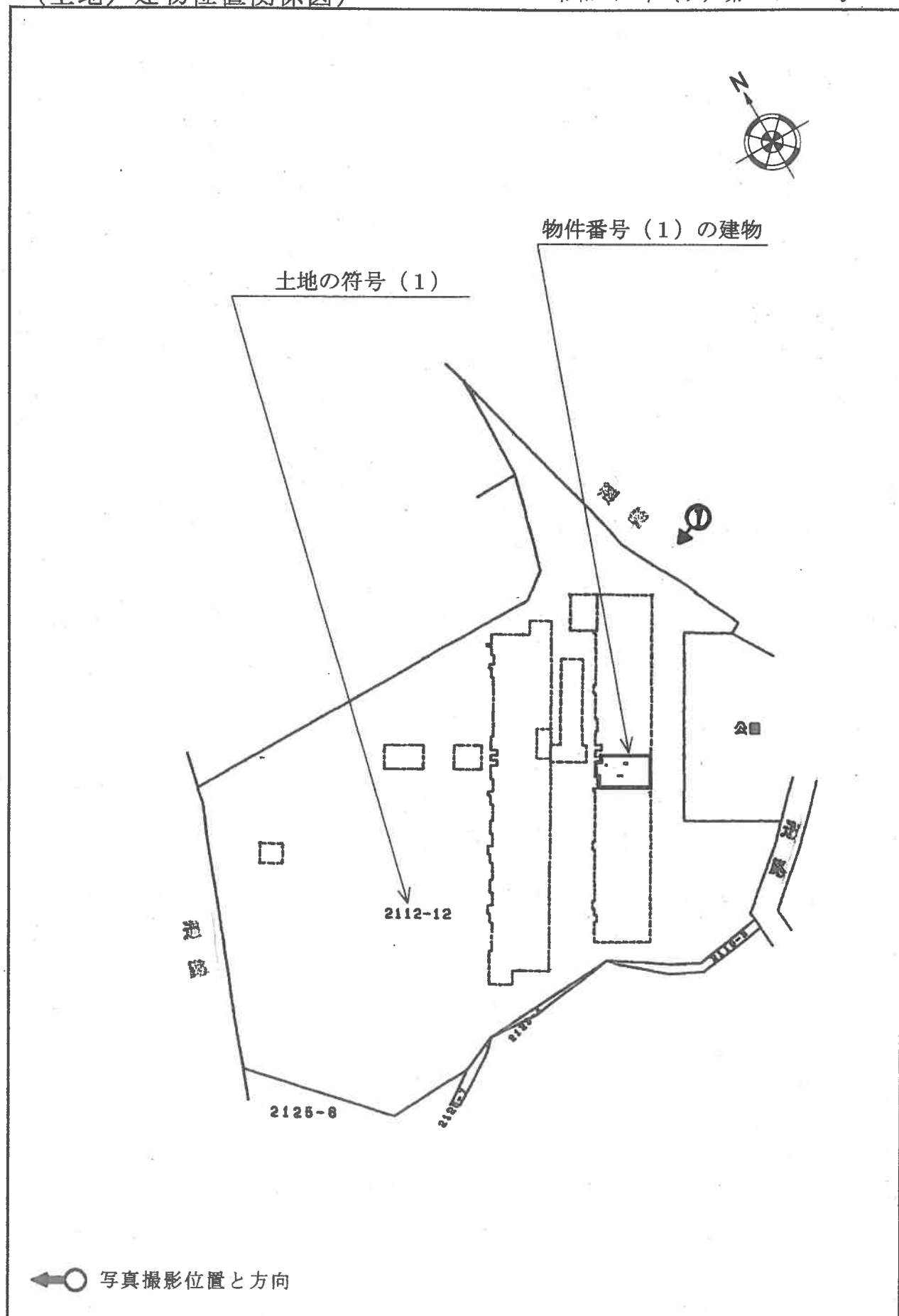
■ 令和 7年 6月18日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

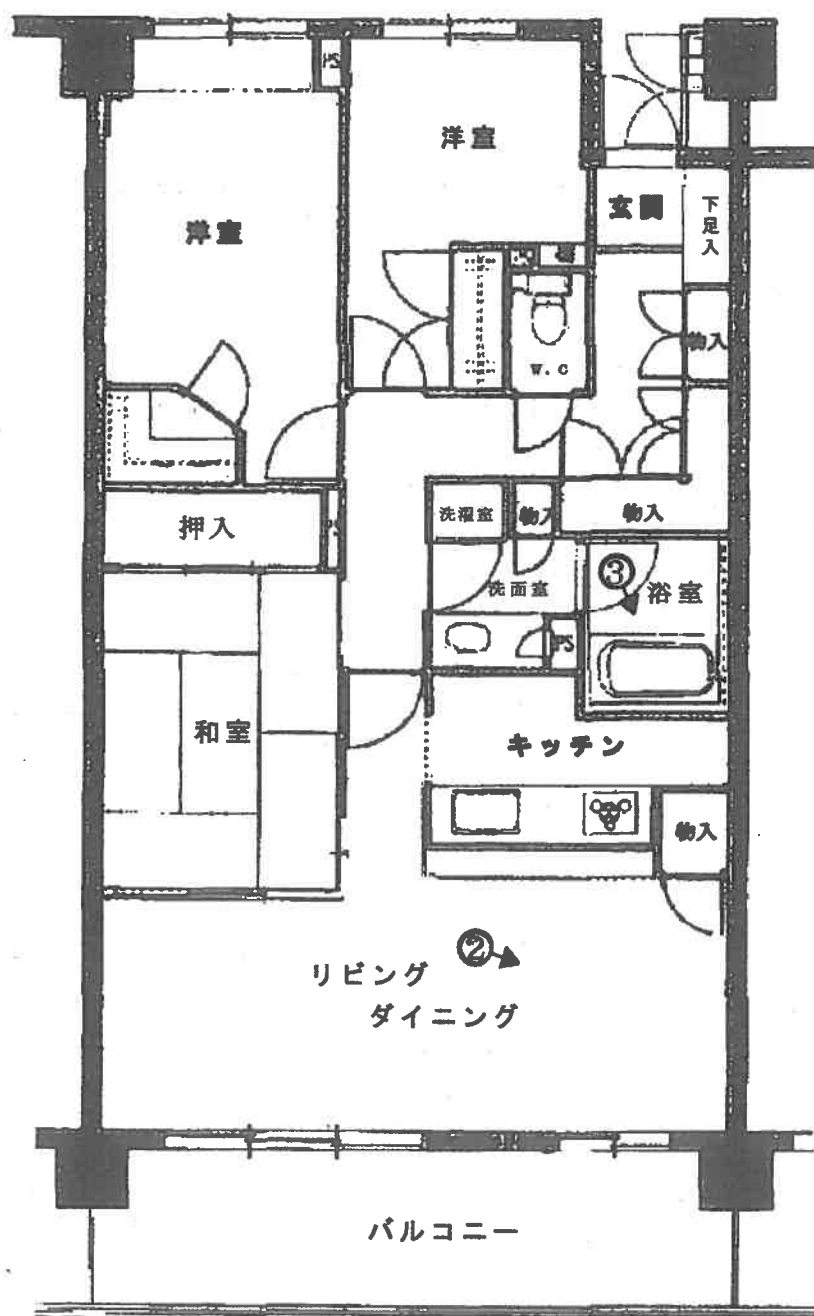
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 7 年（ケ）第 60 号
令和 7 年 6 月 18 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 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 猿橋 正和

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 7,480,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付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の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、民事執行法第58条第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 町田市三輪緑山三丁目 2 1 1 2 番地 1 2

建物の名称 藤和ライブタウン緑山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三輪緑山三丁目 2 1 1 2 番 1 2 の 2 8

建物の名称 2 8

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 77.13 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 町田市三輪緑山三丁目 2 1 1 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 8800.47 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 10 万分の 1157



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	小田急線「鶴川」駅の南方道路距離約1.6km、最寄りバス停留所から約50m（徒歩約1分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は小田急線の南方、神奈川県との県境の丘陵地に位置する戸建住宅のほか、マンションが介在する住宅地域である。東側背後には閑静な住宅地域である三輪緑山の戸建住宅が広がるが、符号1土地が接面する神奈川県道の西側は市街化調整区域であるため、資材置場等が目立つ。	
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% なし 第1種高度地区 日影規制（一） 建築物の高さの最高限度10m 敷地面積の最低限度120㎡ 宅地造成等工事規制区域 町田市景観計画区域
画 地 の 状 況	地 形 状 等 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	8,800.47㎡ 不整形の三方路地 西 側：間口約60m・奥行約120m 東 側：間口約77m・奥行約135m 南東側：間口約20m・奥行約120m 県道側から参番館、式番館、壺番館の建物が建っており、全体的には東方に向かって傾斜している。西側県道と接面する部分が一番高く、敷地内高低差は約19mを有する。敷地内には要所で擁壁が築造されており、南東端には調整池が存する。 符号1土地を直接求積した地積測量図は法務局に備え付けられていないが、開発登録簿の辺長と現況は概ね一致している。

接面道路の状況等	西側：幅員約9.5mの舗装神奈川県道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接面する。当該県道は北方に傾斜している。 東側：幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接面する。当該市道は南方に傾斜しており、南方は階段となっている。 南東側：幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接面する。当該市道は北東方に傾斜しており、南方は階段となっている。	
土地の利用状況等	符号1土地は、物件1建物が存する一棟の建物の敷地として利用されている。敷地内には駐車場や調整池等が存する。 （建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
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	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年及び同60年の住宅地図ではテニスコート等であったことが確認された。 町田市役所等で確認した結果、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。	

特 記 事 項

- 符号1土地が西側で接面する神奈川県道は、都市計画道路「川崎3・4・22（計画幅員16m）」である。現在は都市計画決定（昭和39年9月1日）のみの段階で、事業認可等の実施時期は未定。開発登録簿によると符号1土地の約4～5mが都市計画道路予定地となっている。
本件評価においては、一棟の建物が都市計画道路予定地を外して建築されていること、事業実施時には正常価格で補償がされること等から、特に減価要因とはしなかった。
（詳細については川崎市役所まちづくり局都市計画課等で確認を要す）
- 符号1土地は、藤和不動産株式会社により開発された土地である。開発面積は9,790.19㎡、予定建築物の用途は共同住宅で、検査済証は平成11年2月18日に発行されている。また、(旧)宅地造成等規制法の併願申請も平成10年6月26日にされており、敷地内には開発による擁壁が築造されている。なお、東端に存する公園は開発区域に含まれていたが、開発後町田市に寄付されている。
- 符号1土地の北側隣接地は、株式会社ダイナシティにより開発された土地である。開発面積は約7,699㎡、予定建築物の用途は戸建住宅で、検査済証は平成17年6月7日に発行されている。また、符号1土地の南側隣接地は、株式会社鎌倉倶楽部により開発された土地である。開発面積は約4,682㎡、予定建築物の用途は戸建住宅で、検査済証は平成28年7月22日に交付されている。
- 一棟の建物は登記上7階建であるが、平成17年12月に施行された「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」により、絶対高さの制限が10mの第1種低層住居専用地域の斜面地では、建築物の階数は4層までに制限される。
- 東京都建築安全条例第6条（がけ）等の規制を受ける。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和ライプタウン緑山	
建物の用途	共同住宅（壹番館・貳番館・参番館の総戸数92戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成11年2月25日新築 約26年 約24年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 1,050.70㎡ 2階 1,049.77㎡ 3階 1,069.02㎡ 4階 999.71㎡ 5階 1,751.62㎡ 6階 1,723.29㎡ 7階 658.45㎡ 延 8,302.56㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付等 特になし
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	有り 有り オートロック、集合郵便受、宅配ボックス等
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 そ の 他	有り 委託 株式会社長谷工コミュニティ 参番館に管理室がある。
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	○一棟の建物の検査済証の交付（平成11年3月4日）記録がある。 ○一棟の建物は登記上7階建であるが、建築確認記載事項証明書及び建築計画概要書では、地上3階地下1階となっている。 ○規約設定共用部分として「集会室（家屋番号：三輪緑山三丁目2112番12の98）」等がある。 ○一棟の建物は県道側から参番館、貳番館、壹番館となっており、それぞれエントランスがあり、渡り廊下等で繋がっている。なお、メインエントランスは参番館の2階に設置されている。	

(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	老番館 3 階の中央部に位置する中間住戸 (採光及び開口部は南東側及び北西側)	
床 面 積	専有面積 77.13m ² (登記記載)	
間 取 り	3 L D K L D K、洋室 (2)、和室、洗面室、浴室、トイレ等	
バルコニー等	南東側にバルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 水廻り等 特にない
保守管理の状態	かなり劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 バイク置場 使用料 合 計 滞 納 額 等 備 考	月 額 15,900円 月 額 15,110円 月 額 7,000円 月 額 2,000円 月 額 40,010円 合計 3,590,904円 (令和 7 年 5 月 31 日 現 在) 上記のほかに遅延損害金 2,268,837円 (年利 14%) があり、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	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○足の踏み場もないほどの大量の荷物、ごみ等が山積して いたため、洋室等には立ち入り調査することができな かった。 ○クロス等は汚れやカビで黒ずんでおり、浴室の扉には破 損している部分が確認された。 ○キッチン、洗面所等の水廻りもごみ等が堆積しており、 カビや汚れでかなり黒ずんでいたため、全面的なリフォ ーム等を要するものと思われる。	

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 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
380,000	× 77.13	× 0.28	= 8,210,000

※ 総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 再調達原価：再調達原価は一棟の建物の平均単価であり共用部分を含む。

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査定した。

- ・経過年数約26年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率50%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{(残価率)} & & \text{(耐用年数に基づく方法)} & & \text{(観察減価)} & \\ \text{現価率：} & 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{24}{(26+24)} & \times & (1-0.50) & = 0.28 \\ & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} & \end{array}$$

- ・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一致するものではない。

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
ウ	エ	オ	カ	キ	ク=ア×イ×ウ×エ×オ
138,000	× 0.49	× 8,800.47	× 1.0	× 1,157/100,000	= 6,890,000

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、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。

【 地価公示地 町田－65 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公 示 価 格)} & & \text{(時 点 修 正)} & & \text{(標 準 化 補 正)} & & \text{(地 域 格 差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 148,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 138,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因を考慮した結果、特に補正はない。

地 域 格 差：地価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以下のとおり査定した。

- ・三方路地　＋1%（1.01）
- ・規模が大きな不整形地　－30%（0.70）
- ・地勢（敷地内高低差、擁壁等を含む）　－30%（0.70）

$$\text{相乗積：} 1.01 \times 0.70 \times 0.70 = 0.49 \text{（小数第3位を四捨五入）}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態等を考慮した結果、要しないものと判定した。

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 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減 価修正 オ	積算価格 (円) カ=ア+イ)×ウ×エ×オ
8,210,000	6,890,000	× 1.20	× 0.99	× 1.0	= 17,940,000

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：当該対象マンション及び周辺マンションの売買事例、売り希望価格等を参考に市場性の観点から補正。(1.20)

エ 個別格差：階層別、位置別格差等の補正

- ・階層別補正： 1.01（3階） ※基準階：2階
- ・位置別補正： 1.00（中間住戸） ※基準住戸：中間住戸
- ・その他補正： 0.98（メインエントランスからの距離）

相乗積：1.01 × 1.00 × 0.98 = 0.99（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）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

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有効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、更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ので、必ずしも現行の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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法に よる価格 (円) キ = ア + カ
	4年目の 正味純収益 (円) イ	最終 還元利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰価格 の現価 (円) カ = エ × オ	
1,291,097 (15.0%)	811,170	8.5%	9,256,881	0.7894	7,307,382 (85.0%)	8,598,479 = 8,600,000 (100.0%)

※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

$$\frac{1}{(1+0.082)^3} = 0.7894 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

収益価格が低位に求められたが、本件が収益性よりも居住の快適性を重視する３ＬＤＫのマンションであることから、周辺の売買事例、売り希望価格等を勘案し、同種のマンションの需給状態等も考慮して、積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	17,940,000円
② 収 益 価 格	8,600,000円
③ 調 整 後 の 価 格	17,000,000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 （円） 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 （円） カ＝ア×イ×ウ×エ×オ
17,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.55		7,480,000

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：一般の市場における修正。本件の場合には必要なし。

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。(0.8)

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測滞納相当額を考慮した修正を行った。(0.55)

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。
本件の場合には必要なし。

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－65」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	町田市三輪緑山2丁目4番8
1 m ² 当 た り の 価 格	148,000円/m ²
地 積	189m ²
前 面 道 路 の 状 況	北6m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「鶴川」駅 2.1 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (40、80)
周辺の土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

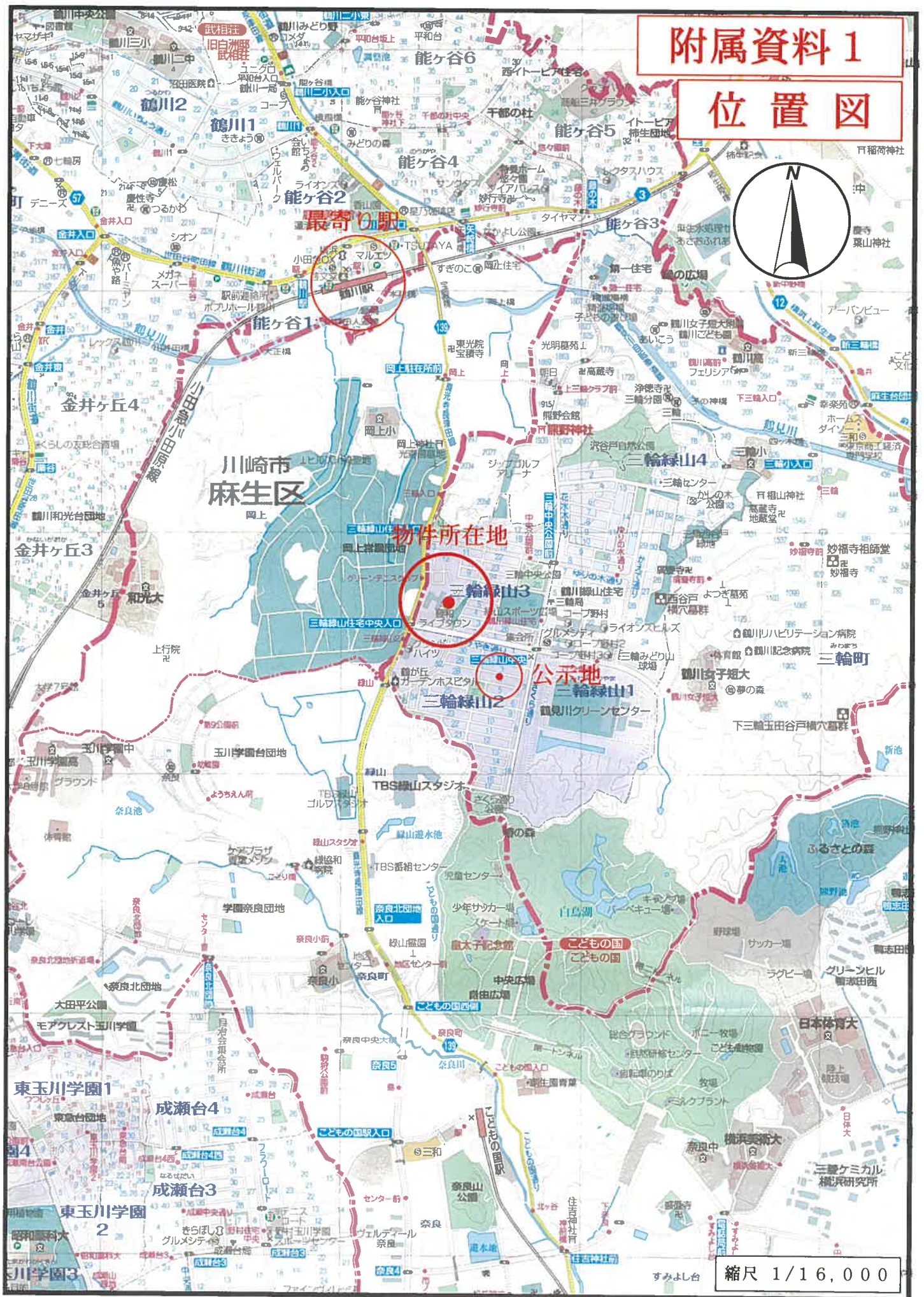
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

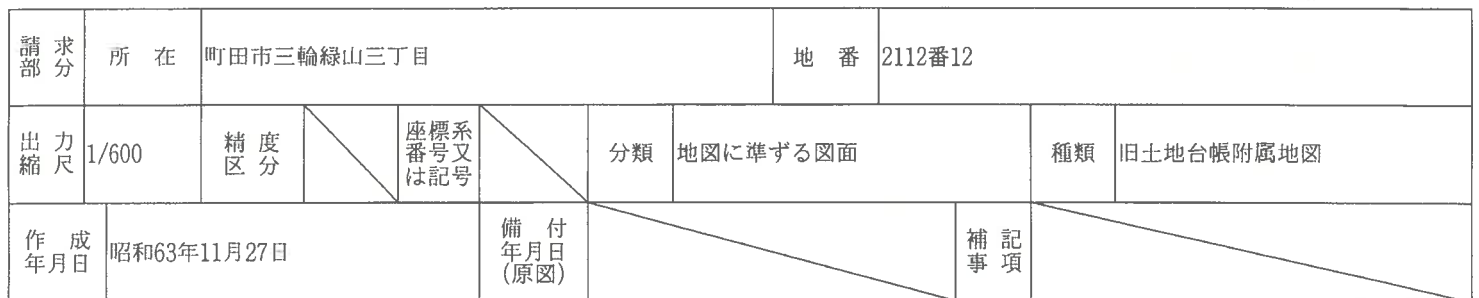
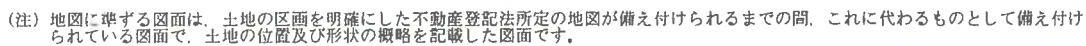
以 上

附属資料 1

位置図



公 函 写



※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

登記年月日：平成11年3月11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。
令和7年5月29日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

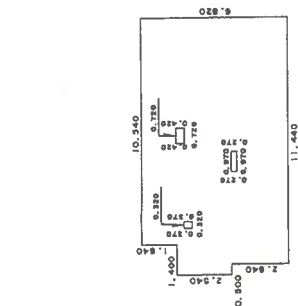
請求番号：8-2

各階平面図

家屋番号
三輪緑山三丁目
2112番12の28

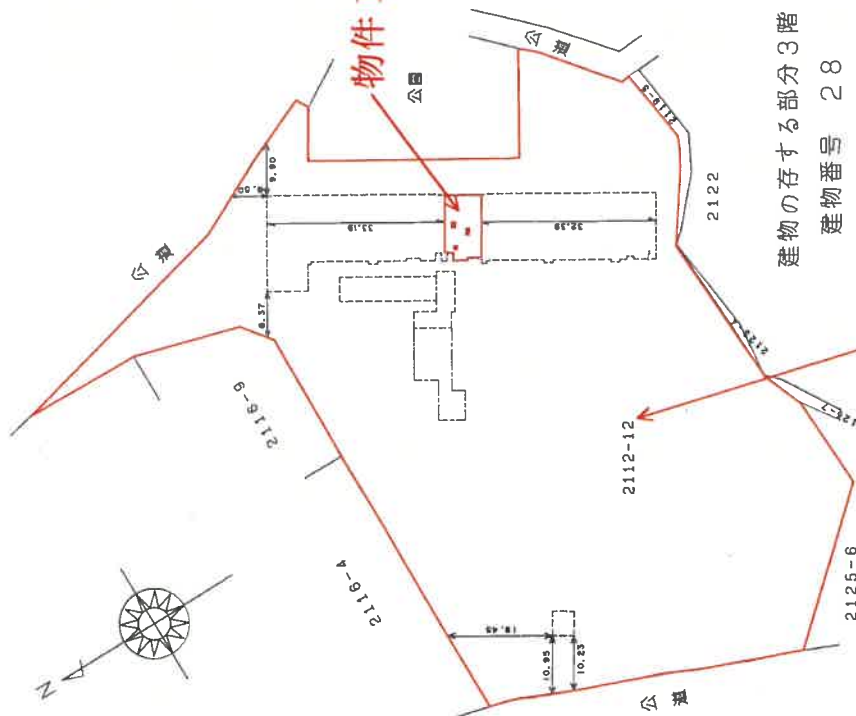
建物の所在
町田市三輪緑山三丁目2112番地12

建物図面
各階平面図



求積表

2.540	X	0.500	=	1.270000
5.180	X	0.900	=	4.662000
6.820	X	10.540	=	71.882800
0.270	X	0.970	=	-0.261900
0.370	X	0.320	=	-0.118400
0.420	X	0.720	=	-0.302400
合計				77.132100
床面積				77.13 m ²



符号1土地

建物の存する部分3階
建物番号 28

建物1 建物

申請人

申請人

縮尺
1/250

平成11年3月2日作製

(神奈川県地籍調査士会)

723161

平成11年3月11日

縮尺
1/1000

附属資料 3

建物図面・各階平面図写