

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 2 7 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 1 1 月 1 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 1 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 0 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 1 月 2 8 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 7 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4, 440, 000 3, 552, 000		888, 000	103, 387	22, 358
	</				



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 3 7

建物の名称 3 7

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 7 1 . 2 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 町田市三輪緑山三丁目 2 1 1 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 8 8 0 0 . 4 7 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 1 0 万分の 1 0 6 5

共有者 A 持分 1 6 5 分の 7 0

物 件 明 細 書

令和 7年 8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 橋 本 輝 明

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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するB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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

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 3 7

建物の名称 3 7

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 7 1 . 2 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 町田市三輪緑山三丁目 2 1 1 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 8 8 0 0 . 4 7 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 1 0 万分の 1 0 6 5

共有者 A 持分 1 6 5 分の 7 0



令和 7 年(ヌ)第 64 号
令和 7 年 6 月 26 日受理
令和 7 年 8 月 1 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 3 7

建物の名称 3 7

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 7 1 . 2 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 町田市三輪緑山三丁目 2 1 1 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 8 8 0 0 . 4 7 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 1 0 万分の 1 0 6 5

共有者 A 持分 1 6 5 分の 7 0

(区分所有建物用1)

(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	東京都町田市三輪緑山三丁目 2 1 1 2 番地 1 2 - 1 0 4 号 藤和ライブタウン緑山貳番館 (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	■建物共有者（A，B） □その他の者 上記の者ら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 1 4 , 6 0 0 円 修繕積立金 1 3 , 9 1 0 円 駐車場使用料 7 , 0 0 0 円 トランクルーム使用料 9 0 0 円 令和 7 年 7 月 2 3 日現在 ■滞納はない □滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 □不明					
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ組合会計部					
その他の事項	室内には物があふれ、足の踏み場もない状況である					
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 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

執行官の意見

- 1 表札には共有者らの姓がアルファベットで記載されており、室内には、共有者ら宛の郵便物が存在していたこと、及び、その他第三者占有の徴表は視えないことから、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 7月16日 (水) 10:00-10:20	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 7月17日 (木) : - :	当庁執行官室	管理会社に照会書をFAX送信
7年 7月23日 (水) 10:35-10:50	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

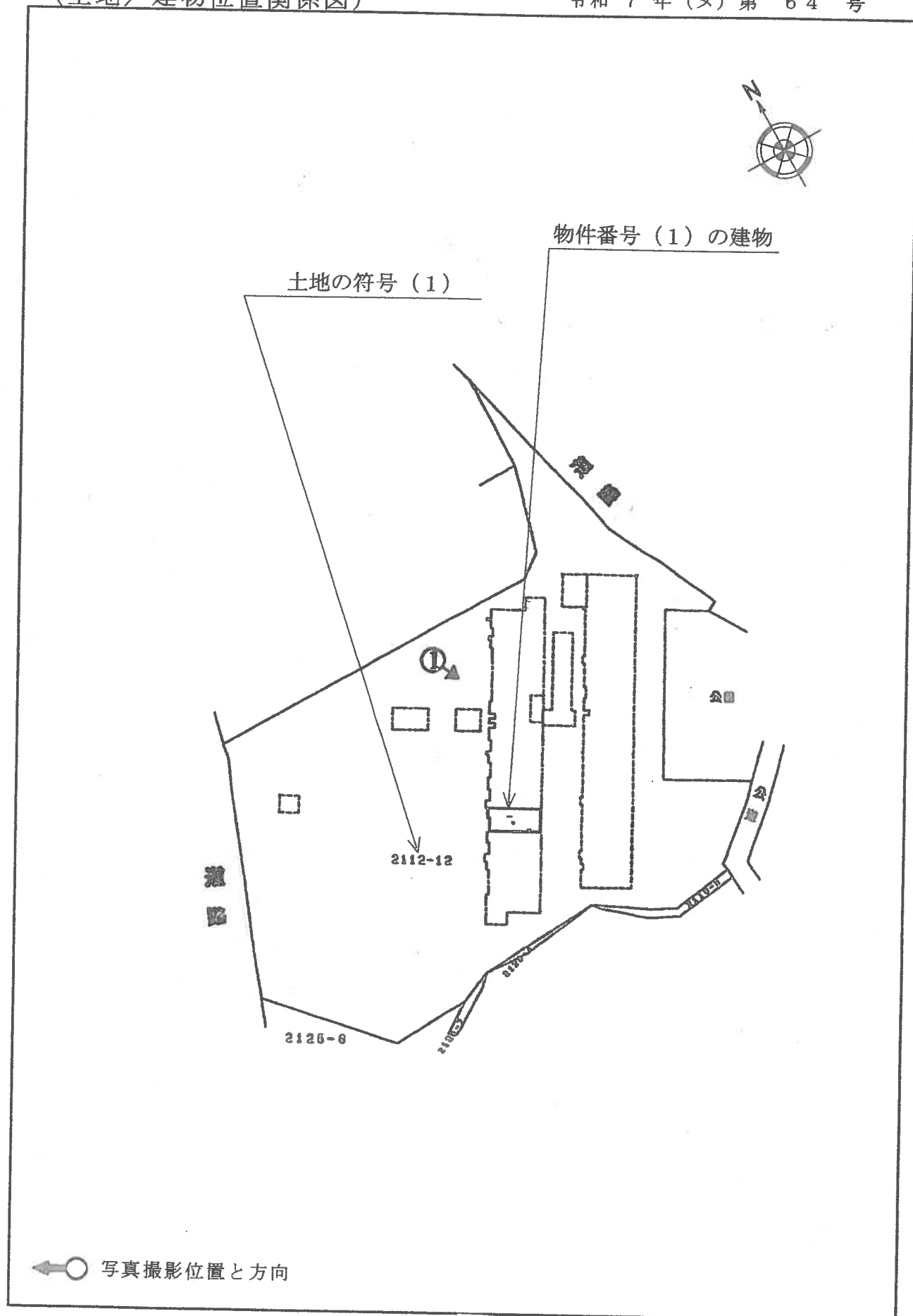
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

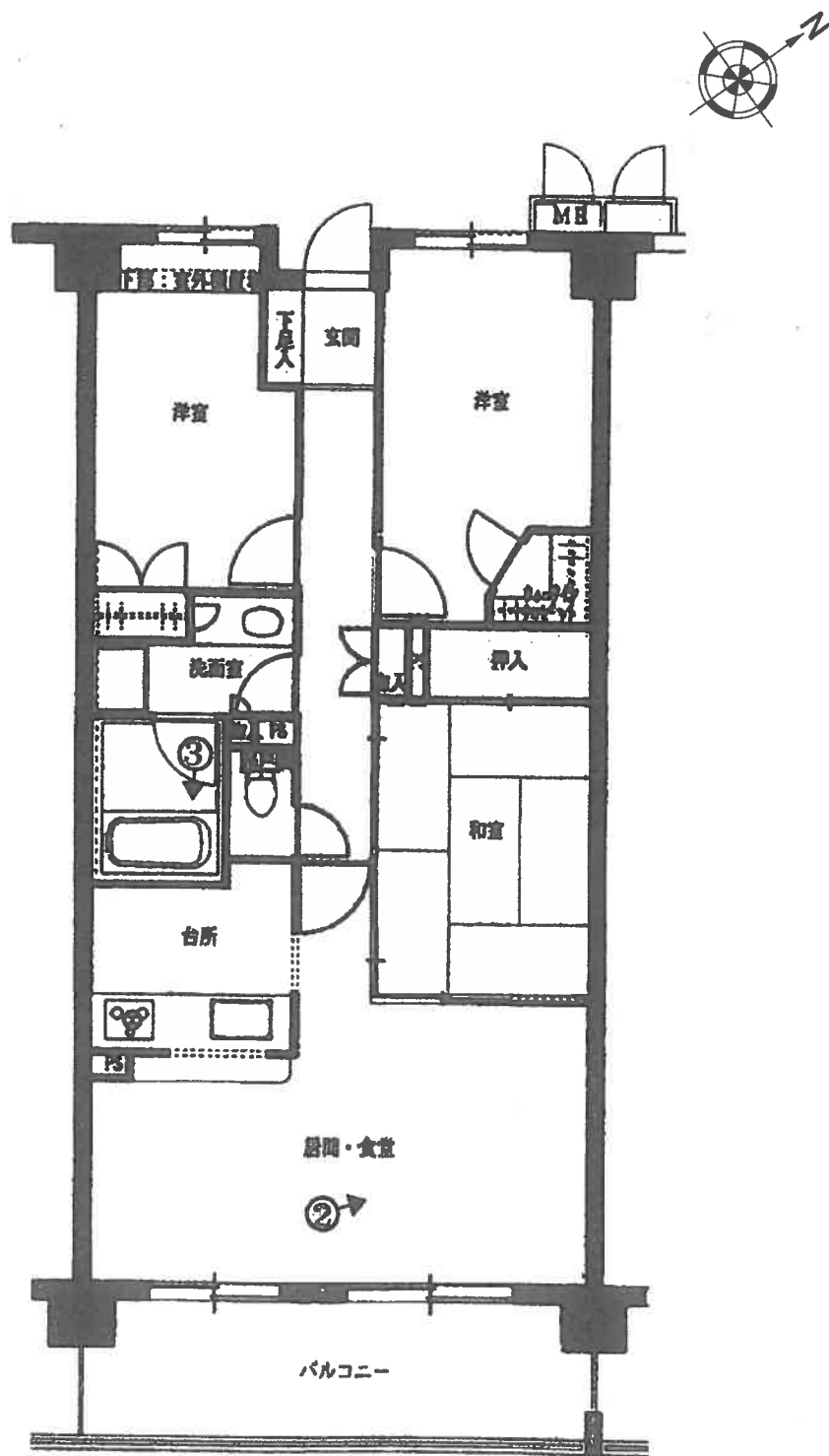
☒ 令和 7年 7月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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（ヌ）第64号
令和7年7月23日現地調査
令和7年8月4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	持分70/165	金 4,440,000円

- 1 物件 1 は持分70/165が売却対象である。

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37

建物の名称 37

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 71.22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1065

共有者 A 持分165分の70

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「鶴川」駅の南方約1.6km（徒歩約20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、戸建住宅、マンションが見られる幹線道路沿いの地域である。スーパー、郵便局は徒歩圏内に存するが、小・中学校、銀行等の便益施設まではやや距離がある。	
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6条（がけ）、 宅地造成等工事規制区域、町田市景観条例、 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
	※ 対象不動産は「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」の施行以前に建築された建物である。既存不適格となっている可能性については専門家による調査を実施しなければ判断できないが、町田市建築開発審査課によれば、将来の建替えの際には、同条例が適用になるとのこと。	
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	8,800.47㎡ 不整形 略西側間口約59m・略西側県道からの奥行約100～115m。 略東側間口約77m、南東側間口約21m。 略西側県道付近と本件土地のほぼ中央部分（式番館と駐車場付近）の宅盤面は概ね平坦部分があるが、敷地内には高低差があり、段差がある部分が複数あり、敷地内には擁壁が築造されている。敷地全体は概ね東傾斜しており、県道側付近と南東端の調整池付近の間の高低差は概ね20m弱であり、壱番館から参番館の建物が存する宅盤面の高低差は約15m。
	そ の 他	本件土地の南東端部分に調整池が存する。
接面道路の状況等	略西側が幅員約9.5m舗装県道にほぼ等高から一部で低く接面し、略東側が幅員約5～6m舗装市道に概ね等高から高く接面し、南東側が幅員約5m舗装市道に低く接面する。三方向で道路に接面する画地。 ※ 上記道路は全て建築基準法第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・平成元年の住宅地図によれば、周囲に山林が多く見られ、本件土地付近は住宅及びテニスコート等の敷地、傾斜地であったと推察される。	
特記事項	① 略西側の県道沿いの部分に都市計画道路予定地を含む。開発登録簿調書等によれば、略西側県道から本件土地側に約4～5m程度の範囲までが都市計画道路予定地とみられる。現時点では都市計画決定の段階であるので、道路予定地の正確な位置・面積等は確定していないとのこと。 (都市計画道路の計画概要等について) 都市計画道路の名称は「3・4・22号(真光寺長津田線)」、計画幅員は16m、都市計画決定済みであるが、本件土地付近が存する区間については事業認可の時期は未定とのこと。なお、詳細は川崎市まちづくり局都市計画課等に確認を要する。 ② 開発行為の許可及び検査済証発行記録がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和ライブタウン緑山																					
建物の用途	居宅（総戸数 92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 <table><tr><td>1 階</td><td>1,050.70㎡</td><td rowspan="7">※ 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>1,049.77㎡</td></tr><tr><td>3 階</td><td>1,069.02㎡</td></tr><tr><td>4 階</td><td>999.71㎡</td></tr><tr><td>5 階</td><td>1,751.62㎡</td></tr><tr><td>6 階</td><td>1,723.29㎡</td></tr><tr><td>7 階</td><td>658.45㎡</td></tr><tr><td colspan="2">延床面積</td><td>8,302.56㎡</td><td></td></tr></table>			1 階	1,050.70㎡	※ 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	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㎡	延床面積		8,302.56㎡	
1 階	1,050.70㎡	※ 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	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㎡																					
延床面積		8,302.56㎡																				
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 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 株式会社長谷工コミュニティ																				
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、トランクルーム等があり、規約共用部分として集会室と物置の登記がある。 ② 建物の検査済証の交付記録あり。 ③ 本件マンションは、傾斜に沿って雛壇状に建物が3棟（壱番館から参番館）建っているが、各棟は渡り廊下でつながっており、1棟の建物として登記されている。専有部分は貳番館の1階部分に存する。																					

(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 (採光は南東側、北西側の二面) ※ 弐番館の1階部分に存し、部屋番号はⅡ-104 ※ 専有部分は東側に存する壱番館の屋根とほぼ同等の高さに存するため、バルコニーからの眺望は目の前に壱番館の屋根が見える状態である。		
床 面 積	専 有 面 積	71.22㎡ (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、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	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 車 場 使 用 料 ト ラ ン ク ル ー ム 使 用 料 【合計】 滞 納 額	月額 14,600円 月額 13,910円 月額 7,000円 月額 900円 月額 36,410円 滞納は無い (令和7年7月23日現在)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 建物共有者らが、本建物を住居として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。		

特 記 事 項	① 各部屋の内装等と水廻り等の設備関係の維持管理の状態が劣り、壁・天井等の内装のクロスは汚れ・変色・損傷等が多数認められ、洋室の窓側の天井付近のクロスはカビにより黒く変色した部分が存し、洗面台や浴室は汚れやカビ等が目立つ状態であった。その他、ドアの一部が凹んだ部分、クロスの一部が剥離した部分、台所下の収納扉の損傷等が認められた。 ② 室内は足の踏み場が無いほど私物が床一面に散乱しており、床や壁の状態を目視で確認できない部分が多数存したため、床等の損傷の有無等については分からないことに留意を要する。 ③ 共有者らが不在であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。
---------	---

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				
137,000円/㎡	× 0.50	× 8,800.47㎡	× 1.00	$\times \frac{1,065}{100,000}$	= 6,420,000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－ 6 5 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 148,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} = 137,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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。

- ・ 道路との接面状況 +1%
 - ・ 規模 -25%
 - ・ 形状 -5%
 - ・ 地勢等（敷地内の高低差、擁壁、調整池等） -30%
- 相乗積 $(1.01 \times 0.75 \times 0.95 \times 0.70 \div 0.50)$

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
10,830,000円	6,420,000円	×1.20	×0.95	×1.00	= 19,670,000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 : 0.95 (1階)

※基準階は式番館の2階。

※登記上は4階部分であるが、式番館の1階に存することを考慮。

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 : $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

(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×オ カ	
752,454円 (8.84%)	811,680円	8.1%	9,720,119円	0.7983	7,759,571円 (91.16%)	8,512,025円 =8,510,000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

$$\frac{1}{(1 + 0.078)^3} = 0.7983 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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56.7%）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	19,670,000円
② 収 益 価 格	8,510,000円
③ 調整後の価格	18,700,000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	持分	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
18,700,000円	$\times \frac{70}{165}$	$\times 0.70$	$\times 0.8$	$\times 1.00$		=4,440,000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：本件の売却対象が共有持分70/165（共有者は2名）であり、買受人が取得後の権利関係には不安定要因があり、市場性の減退が生じると考えられるので、共有者の属性と売却対象となる共有持分割合についても勘案のうえ、上記のとおり市場性修正を行うことが妥当と判定した。

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。本件の場合なし。

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－65) 】

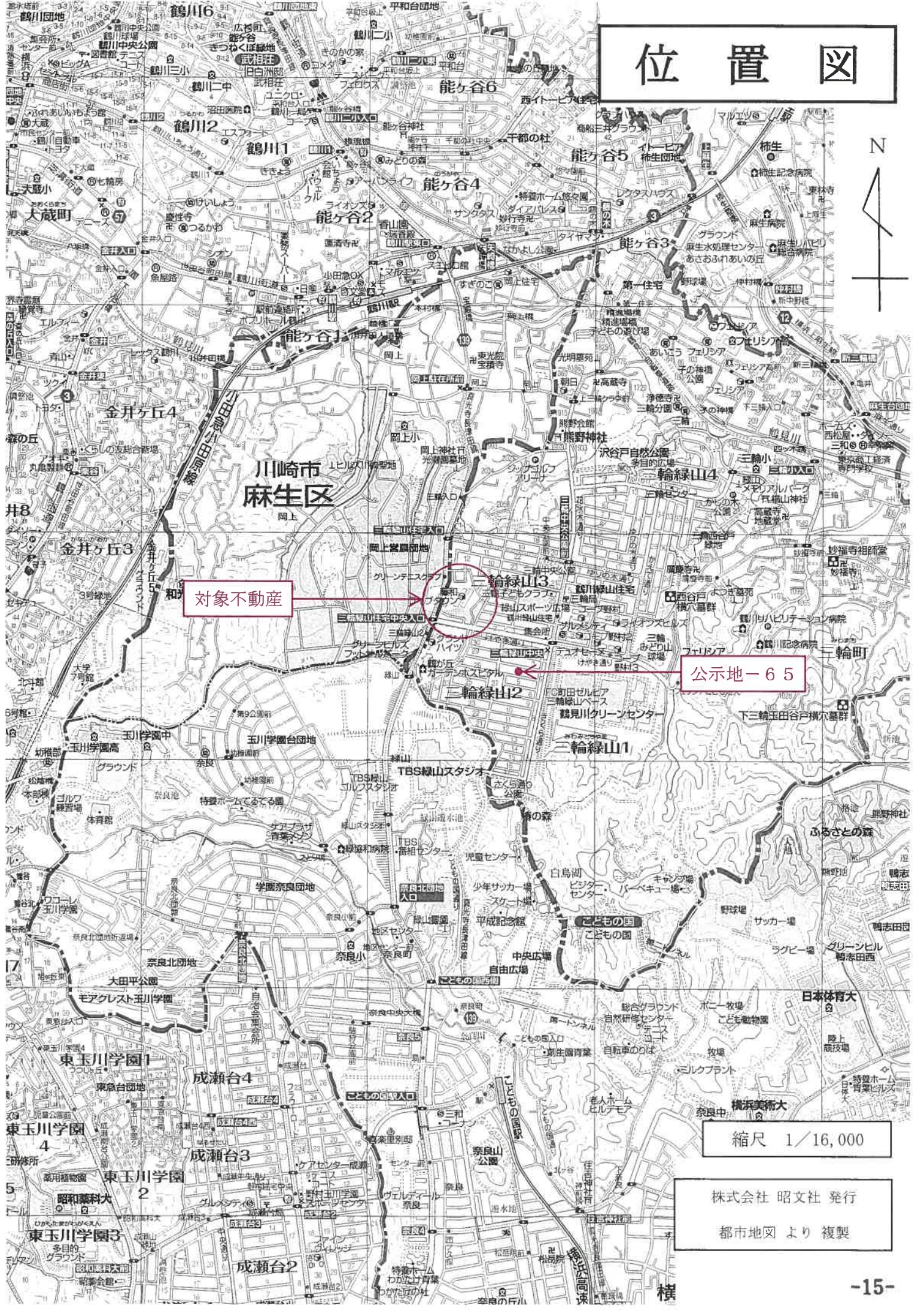
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	町田市三輪緑山2丁目4番8
1 m ² 当たりの 価 格	148,000円/m ²
地 積	189m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北6m市道
交通施設との接近状況	「鶴川」駅 2.1km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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

位置図



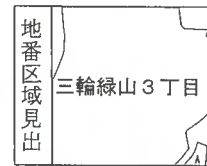
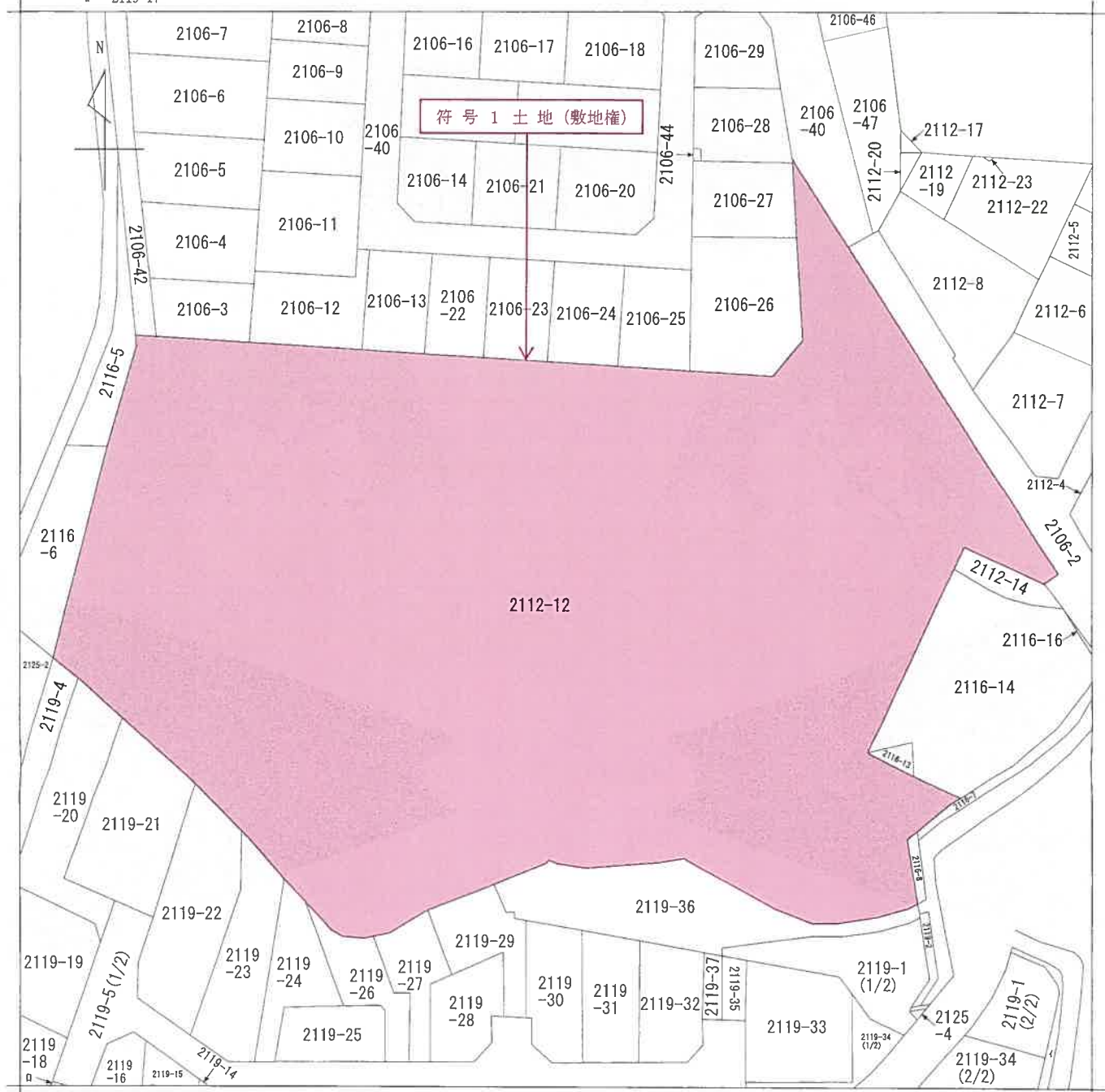
対象不動産

公示地-65

縮尺 1/16,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製



A 三輪緑山 3
丁目

請求部	所在地	町田市三輪緑山三丁目				地番	2112番12			
出力縮	1/600	精度区		系 号 又 記 号 座 番 は		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63年11月27日				備考 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7年7月3日

東京法務局立川出張所

整理番号：H15414-1

登記官

(1/1)

A 3をA 4に縮小

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。

(東京法務局町田出張所管轄)

令和7年7月3日

東京法務局立川出張所

登記官

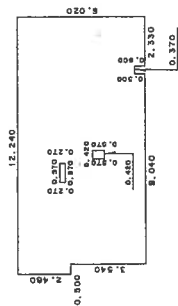
A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
三輪線山三丁目
2112番12の37

建物の所在
町田市三輪線山三丁目2112番地12



求積表

2.480	X	0.500	=	1.240000
6.020	X	9.040	=	54.420800
5.520	X	0.370	=	2.042400
6.020	X	2.330	=	14.026600
0.570	X	0.420	=	-0.239400
0.270	X	0.970	=	-0.261900
合計				71.228500
床面積				71.22 m ²

符号 1 土地 (敷地権)

建物の存する部分 4階
建物番号 37

物件 1 専有部分建物

(日調連12)

(日加納)

作製者
土地調査士
家屋

1年3月2日(作製)

縮尺
1/250

申請人

申請人

縮尺
1/1000

(日本)

正士会連合会用紙

723170

平成11年3月11日

整理番号：H15414-2