

## 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。	

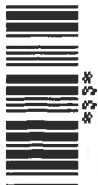


物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	13,120,000 10,496,000	一括	2,624,000	66,398	16,141
1	1,070,000				
2	1,610,000				
3	10,440,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 町田市相原町字蚕種石  
地 番 310番15  
地 目 宅地  
地 積 66.19平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 2 所 在 町田市相原町字蚕種石  
地 番 310番22  
地 目 宅地  
地 積 99.10平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 3 所 在 町田市相原町字蚕種石310番地22、310番地15  
家屋 番号 310番22  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 41.40平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年 9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 高久 洋 輔

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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, 2】

(1) 売却対象外の土地を通行のため利用している。

(2) 上記(1)に関して、土地(地番310番2、同番10、同番16、同番17、同番18、同番19及び同番22)所有者間における道路協定が存在する。

### 《 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 所 在 町田市相原町字蚕種石  
地 番 310番15  
地 目 宅地  
地 積 66.19平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 2 所 在 町田市相原町字蚕種石  
地 番 310番22  
地 目 宅地  
地 積 99.10平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地 一部公衆用道路
- 3 所 在 町田市相原町字蚕種石310番地22、310番地15  
家屋 番号 310番22  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 41.40平方メートル



令和 5年(ケ)第 118号  
令和 5年 7月14日受理  
令和 5年 9月2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 | 所 在   | 町田市相原町字蚕種石                       |
|   | 地 番   | 310番15                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 66.19平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 町田市相原町字蚕種石                       |
|   | 地 番   | 310番22                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.10平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 町田市相原町字蚕種石310番地22、310番地15        |
|   | 家屋 番号 | 310番22                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |





(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都町田市相原町310番地15	(住居表示未実施)	
土地	物件 1, 2		
現況地目	■宅地(現況)一部公衆用道路(物件 1, 2) □公衆用道路(物件 ) □		
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 □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	現地における概則では、土地の地積の約30%程度縄伸びしている可能性がある		
建物	物件 3		
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が異なる(□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		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 平成 年 月 日		
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

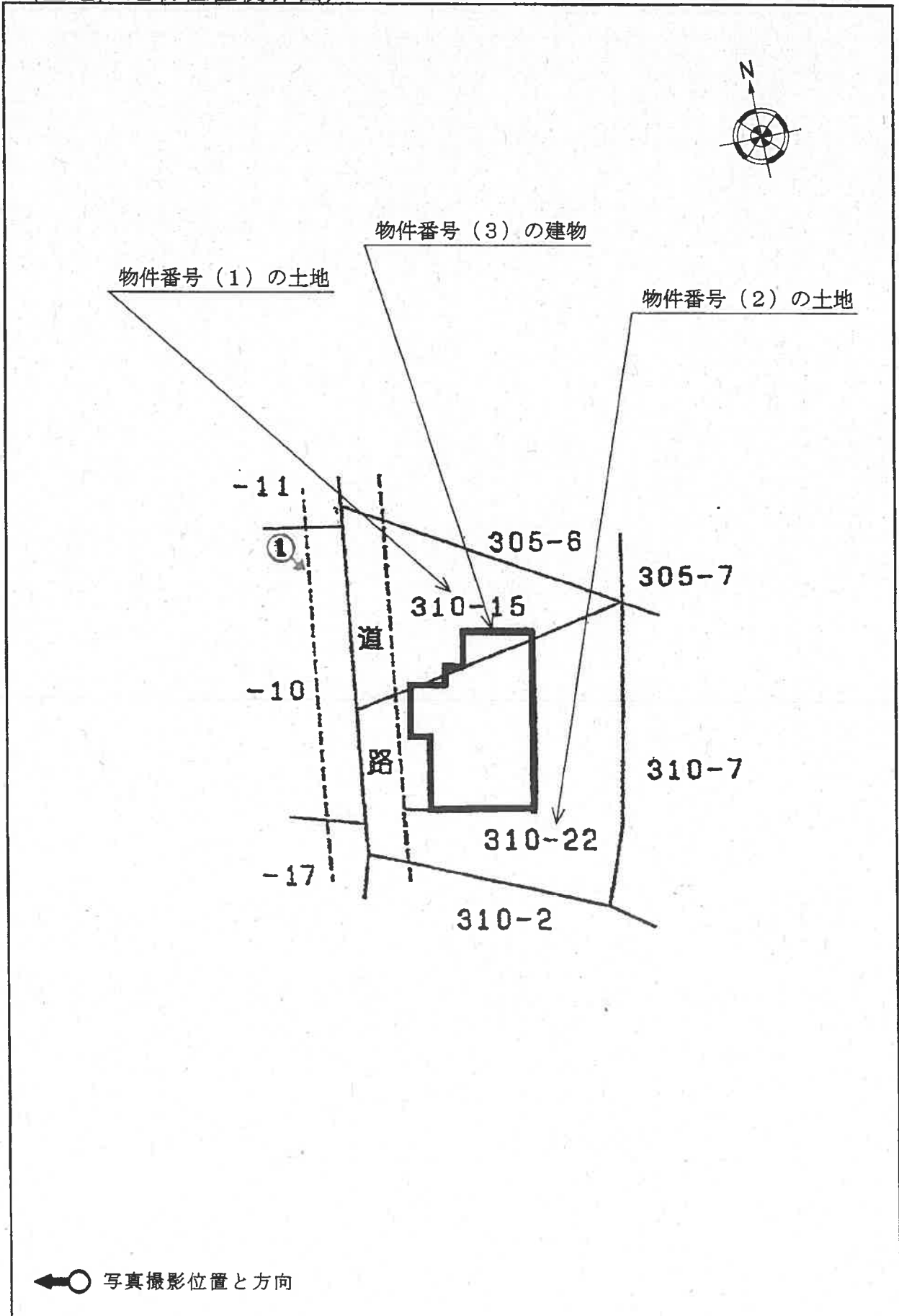
執行官の意見

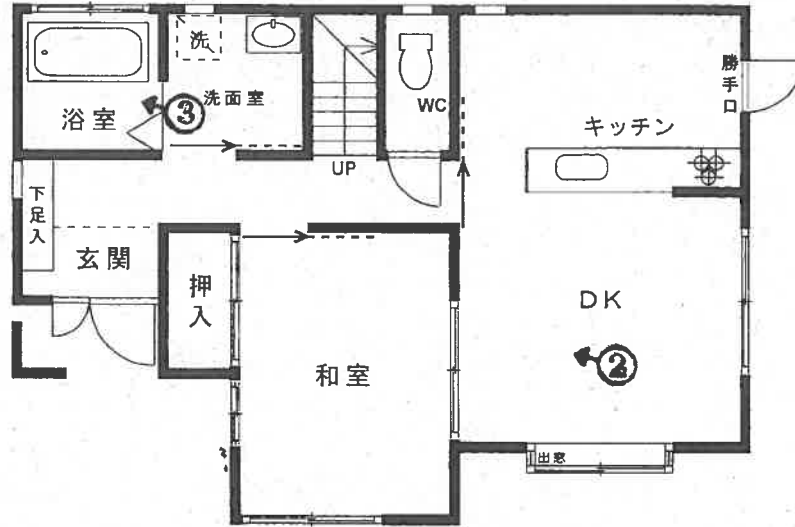
- 1 室内には、所有者宛の電気会社からの書類等が存在していたこと、及び、その他第三者占有の徴表は現えないことから、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 評価人の調査によれば、本土地は建築基準法上の道路ではなく、協定道路に接面しており、一部道路提供しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

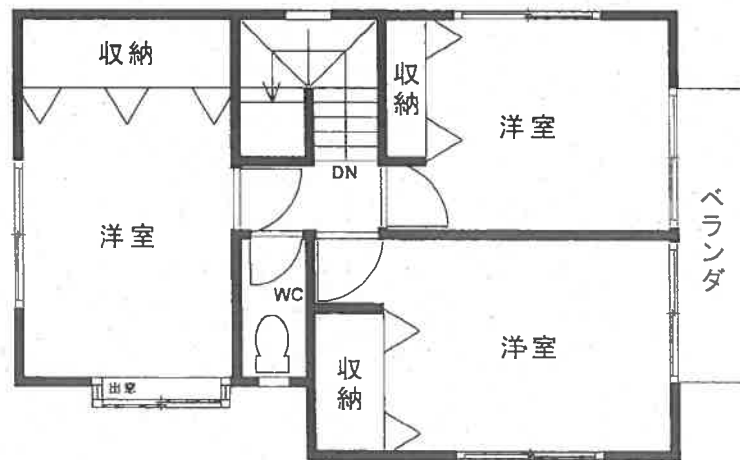
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 8月23日 (水) 10:50-11:00	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
5年 8月30日 (水) 10:40-11:10	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 8月30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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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





1F



2F

←○写真撮影位置と方向

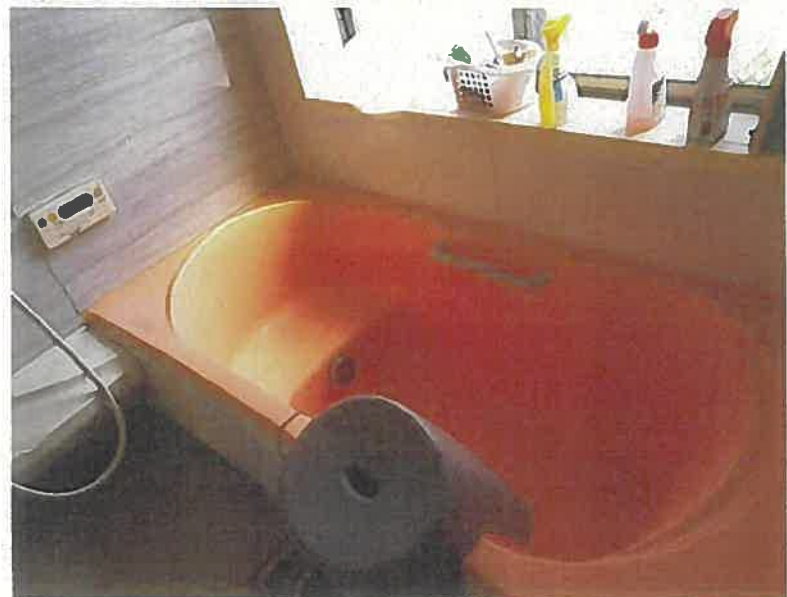
1



2



3



令和5年（ケ）第118号  
令和5年8月30日現地調査  
令和5年9月12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

一括価格	
金 13,120,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,070,000円
物件2 (土地)	金 1,610,000円
物件3 (建物)	金 10,440,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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		地目：宅地、一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		地目：宅地、一部公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
1・2	物件1・2土地には現況公衆用道路（建築基準法上の道路ではない協定道路の負担部分）を含む。		

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 町田市相原町字蚕種石                       |
|   | 地 番   | 310番15                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 66.19平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 町田市相原町字蚕種石                       |
|   | 地 番   | 310番22                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.10平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 町田市相原町字蚕種石310番地22、310番地15        |
|   | 家屋 番号 | 310番22                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |

## 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	<p>J R横浜線「相原」駅の東方約1.6km（徒歩約20分）、J R横浜線・J R相模線・京王相模原線「橋本」駅の北方約1.9km（徒歩約24分）、最寄バス停から徒歩約4分に位置する。（附属資料「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ高台に存する住宅地域である。中学校、コンビニエンスストア、ショッピングセンター、金融機関等の便益施設は徒歩圏内に存するが、小学校まではやや距離がある。</p>	
<p>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）</p>	<p>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</p> <p>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</p>	<p>[東方の都市計画道路計画線から20mまでの範囲] 市街化区域 準住居地域 60% 200% 準防火地域 31m第2種高度地区、日影規制、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域、東京都建築安全条例、町田市景観条例</p> <p>[東方の都市計画道路計画線から20mを超える範囲] 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㎡、高さの最高限度10m、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域、東京都建築安全条例、町田市景観条例</p> <p>※ 物件3建物の建築計画概要書記載の用途地域別の敷地面積を参考に概算すると、物件1・2土地のうち協定道路負担部分を除く建物敷地の概ね6割強程度が準住居地域に存する。また、物件1・2土地全体についても面積の過半が属する用途地域は準住居地域と見受けられる。但し、正確なことは専門家による測量等の調査を実施しなければ分からない。</p> <p>※ 高さ2mを超える崖地が存するため、東京都建築安全条例第6条の制限等がある。</p>

画地の状況	<p>地積形状</p> <p>間口・奥行</p> <p>地勢</p> <p>その他</p>	<p>165.29㎡ ※物件1・2土地の合計（登記地積）</p> <p>やや不整形</p> <p>※公図の形状は現況の形状とはやや異なっている。附属資料の建物図面・各階平面図の敷地の形状が、概ね現況の全体敷地の形状と見受けられる。</p> <p>協定道路負担部分（幅約2m）を除いた有効宅地部分の現況の間口は約17m、協定道路負担部分を除く西端側からの奥行は約10～12m。</p> <p>崖地部分を除く建物が存する宅盤面（以下、宅盤面）は概ね平坦。また、協定道路負担部分も概ね平坦。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>宅盤面は東側隣地より約5.5m前後高い位置に存する。</li> <li>建築計画概要書等を参考にする限りでは、敷地内の東部分に既存擁壁が存し、敷地内には崖地部分を含む。</li> <li>外観からは、既存擁壁の上に7段前後のコンクリートブロックの増し積みがあるように見えたので、後記の擁壁に関する特記事項に注意が必要である。</li> </ul> <p>2筆一体としての現況地積は、登記地積に対して縄延びが生じていると考えられる。但し、正確なことは専門家による測量を実施しなければ分からない。</p> <p>道路協定書の協定図及び建築計画概要書によれば、本件土地のうち西部分の幅約2mの範囲（幅員約4mの協定道路のうち幅約2m）を協定道路用地として負担していると思受けられる。但し、正確なことは専門家による測量を実施しなければ分からない。</p>
接面道路の状況等	<p>略西側が幅員約4mの協定道路（建築基準法第42条非該当）にほぼ等高に接面する中間画地。現況は道路状に舗装されている。</p> <p>※ 上記は有効宅地部分が接面する協定道路の状況である。</p> <p>※ 当該協定道路は建築基準法第42条非該当であるが、幅員4mを確保するための道路協定が存在する。</p> <p>※ 当該協定道路は、過去に物件3建物を含む複数の建物の建築の際に建築基準法第43条1項但書き（改正前）の適用を受けたことのある道である。</p> <p>※ 建物の建築に関しては、町田市では建築基準法第43条2項2号に関する許可基準を設けている。建物建築の際には町田市が定める許可基準に適合する必要があるが、許可基準による制約がある。但し、建築が許可されることが保証できるものではなく、許可されない場合もある。また、許可を得られるとしても建築が許可されるまでの手続きと時間を要することに留意が必要である。詳細は町田市建築開発審査課に相談が必要である。</p>	

<p>土地の利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件3建物の敷地及び協定道路（公衆用道路）の一部として利用されている。協定道路の現況は道路状に舗装され、宅地部分と明確に区分されている。</li> <li>・ 本件土地が接面する協定道路沿いの土地所有者間における道路協定が存在する。主な協定事項等の内容は次のとおりである。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="523 528 1455 804"> <tr> <td>協定道路となる土地の地名、地番</td> <td>町田市相原町字蚕種石310番2、同番10、同番16、同番17、同番18、同番19、同番22</td> </tr> <tr> <td>幅員</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>延長</td> <td>61.93m</td> </tr> <tr> <td>形態</td> <td>舗装：アスファルト、排水処理：暗渠、隅切：2m</td> </tr> </table> <p>(協定事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 現在の道路幅員を縮小することなく、永久的に確保します。</li> <li>② 道路以外の用途には、一切使用いたしません。</li> <li>③ 道路の管理は協定人が維持管理いたします。</li> <li>④ 道路に関する民事紛争が生じた場合は当事者間で解決いたします。</li> <li>⑤ 本協定の道路は、建築基準法に定められた道路でないことを、協定人全てが認めるものであり、今後、正式の手續と行政指導により、本法に定めるところの道路にする様努力いたします。</li> <li>⑥ 本協定区域内において、所有権等の権利を第三者に譲渡する場合、本協定内容は継承します。</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の配置及び協定道路の位置は、附属資料建物図面・各階平面図写、現況調査報告書の土地・建物位置関係図のとおり。</li> </ul>		協定道路となる土地の地名、地番	町田市相原町字蚕種石310番2、同番10、同番16、同番17、同番18、同番19、同番22	幅員	4 m	延長	61.93m	形態	舗装：アスファルト、排水処理：暗渠、隅切：2m
協定道路となる土地の地名、地番	町田市相原町字蚕種石310番2、同番10、同番16、同番17、同番18、同番19、同番22									
幅員	4 m									
延長	61.93m									
形態	舗装：アスファルト、排水処理：暗渠、隅切：2m									
<p>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)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>有り 無し ※プロパンガスを使用 有り</p>								
<p>土地の履歴等</p>	<p>昭和50年の住宅地図によれば、本件土地は傾斜のある更地の状態であったと推察され、昭和60年・平成元年の住宅地図によれば、本件土地は更地、道路用地の一部であったと推察される。その後、本件建物が建築され、現在に至る。</p>									
<p>特記事項</p>	<p>① 縄延びの可能性等に関する留意事項 (a) 前記の「画地の状況」の欄で記載したとおり、物件1・2土地は一体の土地として縄延びが生じていると考えられる。</p>									

<p>特 記 事 項</p>	<p>(b) 物件3建物の建築計画概要書・道路協定書の協定図と現況の土地の間口・奥行・形状等を照合した結果、2筆一体としては登記地積に対して30%以上の縄延びが生じている可能性がある。但し、限られた資料を参考に縄延びの程度を推定したものであり、正確な縄延び面積、縄延び率、2筆の物件ごとの縄延びの程度については、専門家による測量等を実施しないと分からないことに注意を要する。</p> <p>(c) 法務局には物件2土地の地積測量図のみが存するが、昭和45年作製の地積測量図であり、周囲の公図の形状が現況と一致していない地域に存することもあり、境界確定を正確に行わない状態で測量した可能性が考えられる。現況の土地の形状、建築計画概要書等の図面を参考に照合しても当該地積測量図と相違があることから、面積についての信頼性が必ずしも高いとは言えないと思われる。</p> <p>(d) 本件では登記地積を採用するが、縄延びの程度を物件1・2土地の筆ごとに把握するのは困難であるので、評価上は2筆一体の縄延びの程度を推定し、土地価格の査定の際の計算過程において縄延びを考慮した。</p> <p>② 公図と現況の形状の不一致、隣地境界に関する留意事項</p> <p>(a) 本件土地を含む協定道路等の東側沿いの土地（305番6ほか）、本件土地の東側に存する土地（305番7、310番7ほか）は、公図と現況が一致していない状態のいわゆる公図混乱地域に存する可能性がある。公図と現況が大幅に異なっている部分があることから、本件土地についての境界確定や確定測量が困難となるリスク要因がある。</p> <p>(b) 建築計画概要書、道路協定書の協定図を見る限りでは、東側の崖下付近が敷地境界の位置と見受けられるが、公図と現況の不一致があるため、当該資料が必ずしも正確なものかどうかは分からない。</p> <p>③ 擁壁に関する留意事項</p> <p>(a) 町田市建築開発審査課で調査したが、開発許可、宅地造成等規制法の許可、擁壁に関する工作物の確認申請の記録は見当たらなかった。既存擁壁は関連法令の許可等を受けていない可能性が高いと思われる。</p> <p>(b) 本件土地の東部分の擁壁の築造時期は不明であり、擁壁の築造から長期間を経過した古い種類の擁壁と見受けられ劣化等が生じている可能性があること、外観からは既存擁壁の上にコンクリートブロックが増し積みされていると見受けられること、既存擁壁が2段擁壁のように見えること等から、現行の安全基準に適合していない可能性が高いことに注意が必要である。詳細は町田市建築開発審査課に相談を要する。</p> <p>(c) 擁壁の安全性等に問題があると判断された場合には、建築基準法・東京都建築安全条例等の関連法令により建物の配置や基礎の深さ、その他の建築上の制限等があると考えられる。また、擁壁が東側隣地に影響のある位置に存することも考慮すると、擁壁の修繕・補強等（最悪の場合には擁壁全体の造り直し）が必要となる場合も考えられ、想定外の費用負担が生じるリスク要因があることに注意が必要である。</p>
----------------	---

<p>特 記 事 項</p>	<p>④ 物件1・2土地は、急傾斜地の崩壊の危険があるとされる土砂災害警戒区域（通称イエローゾーン）の指定範囲内に存する。</p> <p>※ 土砂災害防止法について</p> <p>土砂災害防止法（正式名称：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）は、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域についての危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものである。</p> <p>※ 土砂災害警戒区域（通称イエローゾーン）</p> <p>土砂災害のおそれがある区域であり、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。</p>
----------------	---

## 2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物	
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17年6月7日新築 約18年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 吹付仕上げ等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 ベランダ
床面積(現況)	1階 48.02 m <sup>2</sup> 2階 41.40 m <sup>2</sup> 延 89.42 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4DK (洋室:3、和室:1、食事室、台所、洗面室・浴室、トイレ等)
品 等	中位	
保守管理の状況	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物所有者が本建物を住居として使用し、占有している。</li> <li>・ 占有減価等の要因はない。</li> </ul>	
特記事項	<p>① 建築確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録はない。その理由は不明であり、建築基準法に不適合の可能性あることに留意を要する。</p> <p>② 室内の内装には経年使用に伴う汚れ・傷等が認められた。</p> <p>③ ペットケージが存したことからペットを飼っていると見受けられたが、建物所有者が不在であったためペットの種類等の詳細は不明。</p> <p>④ 建物所有者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。</p>	



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 ウ	地積調整率 エ	建付減価 オ	建付地価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	84,600円/㎡	× 0.74	× 66.19㎡	× 1.30	× 0.98	= 5,280,000円
2	84,600円/㎡	× 0.74	× 99.10㎡	× 1.30	× 0.98	= 7,900,000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 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。

※本件土地は戸建住宅としての利用が中心の背後の住宅地域の価格形成要因の影響が強いので、想定した標準画地の公法上の規制は1低専40/80の地域を標準として、地域要因の比較を行った。

#### 【 基準地（町田-9） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 88,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{101} = 84,600\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和4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 +2% ※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：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を査定した。

- ・ 接道方位及び日照等 +3% ※北方位を標準として現況の日照等も考慮
  - ・ 接面道路の性格（建築基準法上の道路ではない協定道路） -5%
  - ・ 形状 -2%
  - ・ 道路負担部分を含む -15% ※全体敷地に対する割合を考慮
  - ・ 崖地・擁壁を含み、隣地との高低差が大きい -8%
  - ・ 土砂災害警戒区域の指定範囲内に存する -2%
  - ・ 公法上の規制（用途地域、基準容積率等） +1%
- ※1低専（40/80）を標準とした場合の価格への影響度を考慮

相乗積（ $1.03 \times 0.95 \times 0.98 \times 0.85 \times 0.92 \times 0.98 \times 1.01 \doteq 0.74$ ）

ウ 地積：登記数量による。

エ 地積調整率：建築計画概要書、道路協定書の協定図等の限られた資料を参考に現況と照合した概算地積の精度、参考とした資料の信頼性等を総合的に比較検討し、物件1・2土地一体としての縄延びの程度を推定のうえ、上記のとおり地積の調整を行った。なお、本件では物件ごとに縄延び率を把握することが困難であるため、全体画地の面積に対する縄延びの程度を把握して、地積の調整を行った。

オ 建付減価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、-2%と判定した。

② 物件3 (建物)

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	190,000円/㎡	× 89.42㎡	× 0.36	= 6,120,000円

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

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、建物の状態、建物の保守管理の状況、間取りの種類、検査済証の交付記録がない建物であること、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	5%
経過年数	約18年
経済的残存耐用年数	約10年
観察減価率	10%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{10\text{年}}{18\text{年} + 10\text{年}} & \times & (1 - 0.10) \quad \doteq \quad 0.36 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

### ① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	5,280,000円	× 0.7	法定地上権	= 3,700,000円
2	7,900,000円	× 0.7	法定地上権	= 5,530,000円
合計				9,230,000円

ア 建付地価格：前記1.①.カ

イ 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等、地上権としての特性等を勘案して判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額
1	5,280,000円	- 3,700,000円	/	×0.85	×0.8	= 1,070,000円
2	7,900,000円	- 5,530,000円	/	×0.85	×0.8	= 1,610,000円
3	6,120,000円	+ 9,230,000円	×1.0	×0.85	×0.8	= 10,440,000円
一括価格 (合計)						13,120,000円

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2.①.ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：地積に関する不確定要因等があること、正確な地積の把握には測量が必要となり測量費用の負担があること、公図と現況が一致しない公図混乱地域と考えられること、擁壁に関する不明事項やリスク要因があること等を総合的に考慮すると、市場性の減退があると考えられるので、上記のとおり土地建物一体としての市場性修正を行った。

オ 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て修正を行った。

## 第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 ( 町田-9 ) 】

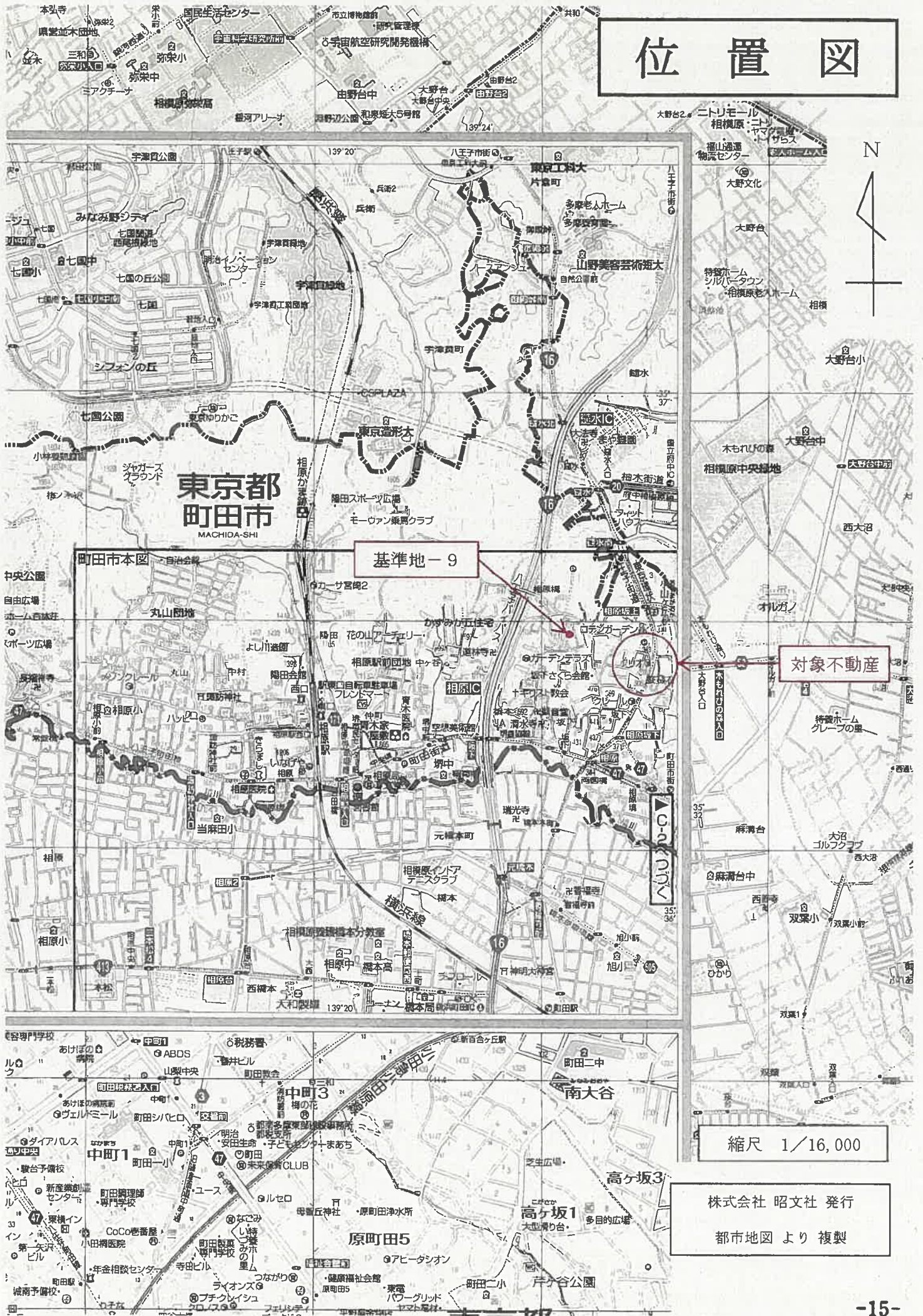
価 格 時 点	令和4年7月1日
所 在 ・ 地 番	町田市相原町字坂下480番121
1㎡当たりの価格	88,000円/㎡
地 積	143㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前面道路の状況	西5.5m市道
交通施設との接近状況	「相原」駅 1.3km
法令上の制限	1低専(40,80)、高度地区
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写(但し、物件2土地のみ)
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

# 位置図



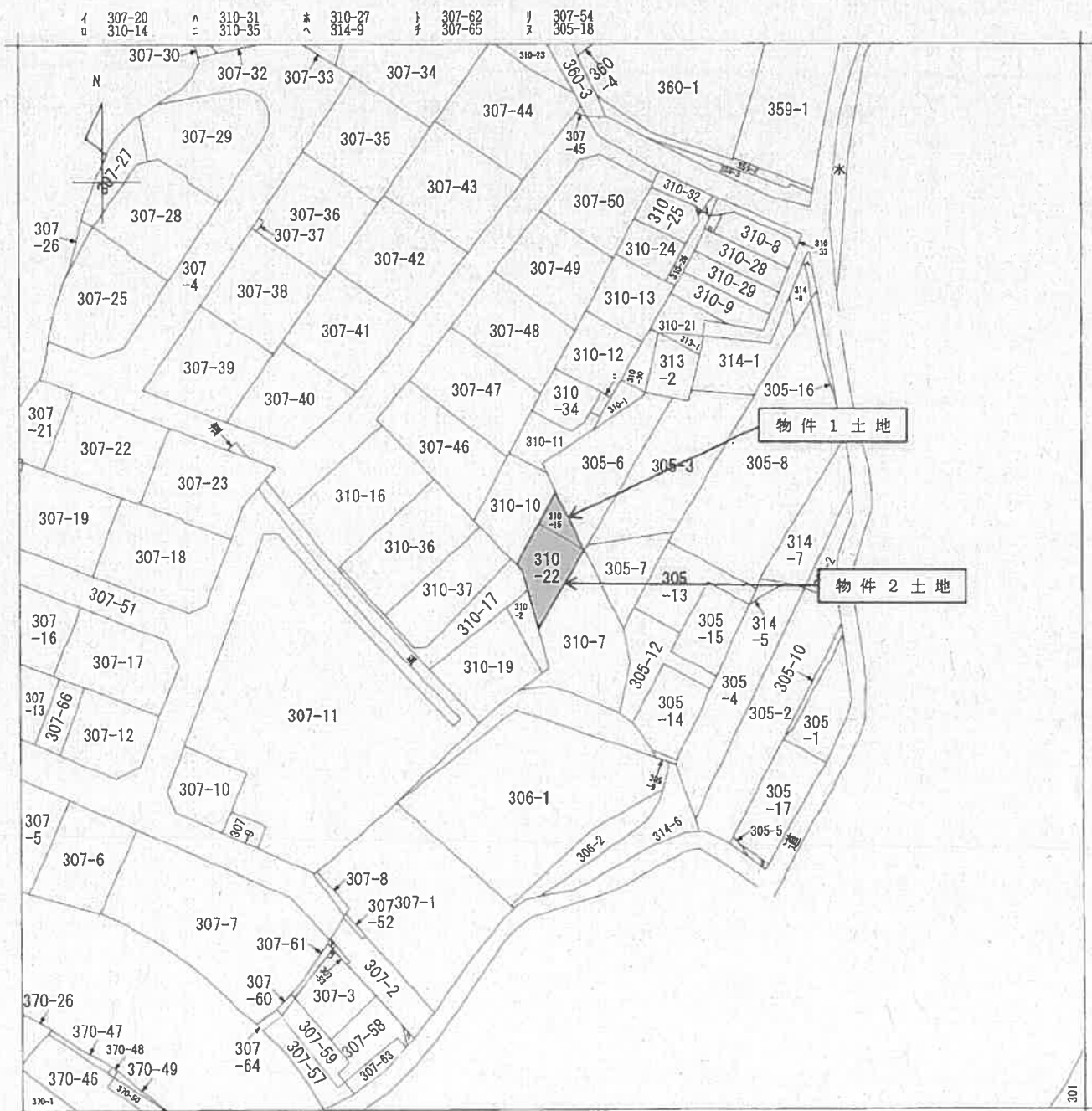
東京都  
町田市  
MACHIDA-SHI

基準地-9

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。



請求部	所在	町田市相原町字蚕種石		地番	310番22	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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8月16日

東京法務局立川出張所  
 登記官

請求番号: 28-1  
 (1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和45年3月13日

① 310-15

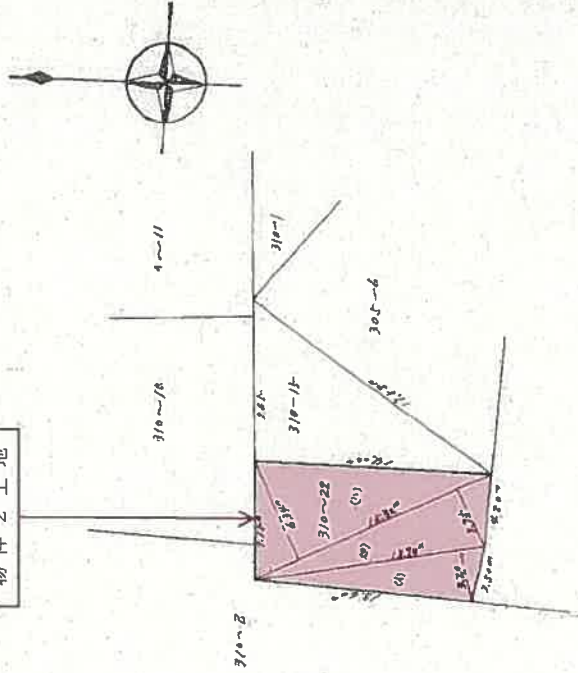
地番	310番15-22
土地の所在	町田市相模町字巻種石

地積測量図

物件2土地

求積表

(1)	13.20 X 3.20 = 42.2400
(2)	15.30 X 3.20 = 48.9600
(3)	15.30 X 6.34 = 97.0020
計	188.2020
合	99.1010 m <sup>2</sup>
地積	99.10



作製年月日  
昭和四五年水月曜日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

05.3.13

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士用紙) 010362

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8月16日

東京法務局立川出張所

登記者

A3をA4に縮小

請求番号：20-2



登記年月日：平成17年10月4日

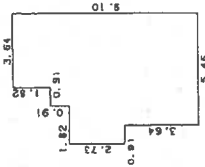
建築物各階平面図

家屋番号 310-22

建築物の所在 町田市相原町字荻石310番地22、310番地15

各階平面図

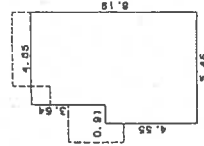
1 階



求積表

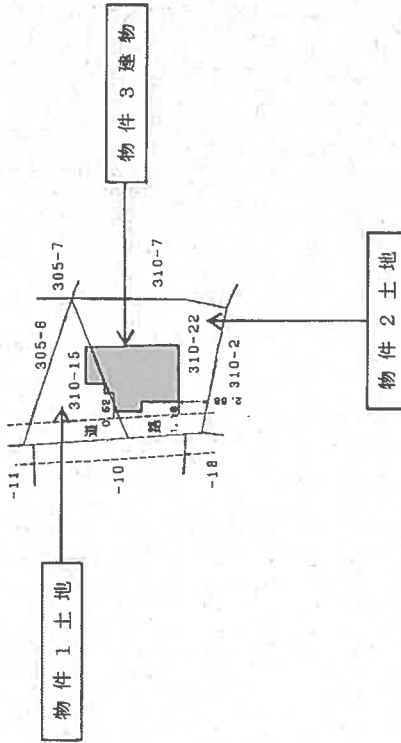
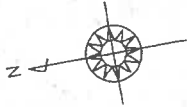
2.73	X	0.91	=	2.4843
6.37	X	0.91	=	5.7967
7.28	X	0.91	=	6.6248
9.10	X	3.64	=	33.1240
合計				48.0298
床面積				48.02㎡

2 階



求積表

4.55	X	0.91	=	4.1405
6.19	X	4.55	=	37.2645
合計				41.4050
床面積				41.40㎡



500315

作製者 国土院 登記所 作成 17年9月2日(日作製)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成17年10月4日 登記

(登録済)

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8月16日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小