

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 月 23 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 7 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 6 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）
1～3	21,670,000 17,336,000	一括	4,334,000	208,411	48,534
1	4,180,000				
2	20,000				
3	17,470,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 町田市相原町字春日谷 |
| | 地 番 | 4 4 6 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 3. 8 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地、一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 町田市相原町字春日谷 |
| | 地 番 | 4 4 6 4 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 町田市相原町字春日谷 4 4 6 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 4 6 4 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 3. 3 6 平方メートル
2 階 1 2 3. 3 6 平方メートル |



物件明細書

令和 7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 大久保 圭 二

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3】

貸借権

範 囲 106号室

賃借人 不明

期 限 定めなし

賃料 月額31,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙占有者目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 町田市相原町字春日谷
 地 番 4464番5
 地 目 宅地
 地 積 503.83平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 町田市相原町字春日谷
 地 番 4464番6
 地 目 公衆用道路
 地 積 11平方メートル
- 3 所 在 町田市相原町字春日谷4464番地5
 家屋 番号 4464番5
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 123.36平方メートル
 2階 123.36平方メートル



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
3	101 号室	A	左記占有者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。
3	102 号室	所有者	
3	103 号室	B	左記占有者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。
3	105 号室	有限会社菱口興業	左記占有者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。
3	107 号室	E	左記占有者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。
3	201 号室	f	左記占有者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。
3	202 号室	G	左記占有者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。
3	203 号室	I	左記占有者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。
3	205 号室	K	左記占有者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。
3	206 号室	所有者	
3	207 号室	所有者	

令和 6年(ケ)第 275号
令和 6年12月 4日受理
令和 7年 2月 10日提出
(評価人：山崎俊治)

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 | 町田市相原町字春日谷 |
| | 地 番 | 4 4 6 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 3 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市相原町字春日谷 |
| | 地 番 | 4 4 6 4 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 町田市相原町字春日谷 4 4 6 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 4 6 4 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 3 . 3 6 平方メートル
2 階 1 2 3 . 3 6 平方メートル |



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 4 4 6 4 番地 5 コーポ内坪 (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) ■公衆用道路(物件 2) □		
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(物件1)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	物件2は道路として使用されている		
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 { 種 類 : □ある { 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	R 3・1・18 ----- 自R 7・1・18 至R 9・1・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	別途共益費月額 2,000円
3	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
3	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 1・9・25 ----- 自R 5・9・25 至R 7・9・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	別途共益費月額 2,000円
3	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- (有) 菱口興業	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・6・27 ----- 自R 5・6・27 至R 7・6・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	・ 別途共益費月額 2,000円 ・ C（社員）が居住中
3	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- 不明	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・12・27 ----- 自R 6・12・27 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	・ 別途共益費月額 2,000円 ・ 室内の床の一部にシミによる汚損が見受けられた
3	☐ 全部 ☒ 107号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・12・22 ----- 自R 6・12・22 至R 8・12・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 24,000円	・ 別途共益費月額 3,000円 ・ 別途TPC会費月額 1,200円（税別）

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- f	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・6・28 ----- 自R 6・6・28 至R 8・6・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	別途共益費月額 3,000円
3	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・3・4 ----- 自R 5・3・4 至R 7・3・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	・別途共益費月額 3,000円 ・別途TPC会費月額 1,200円（税別） ・H（子）が居住中
3	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・3・16 ----- 自R 6・3・16 至R 8・3・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	・別途共益費月額 3,000円 ・J（子）が居住中
3	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・11・27 ----- 自R 5・11・27 至R 7・11・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	別途共益費月額 3,000円
3	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 207号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ 管理会社社員	(占有関係) 1 本建物は全12戸の賃貸アパートです。206号室はオーナーが使用しており、102号室・207号室は空室です。その他の部屋は入居中です。賃貸借契約の内容については、提出した回答書及び賃貸借契約書等記載のとおりです。なお、106号室については更新手続きが未了ですが、107号室については、期間2年間で更新手続きは完了しています。
■ B(103号室) 賃借人	(占有関係) 1 私が本建物を所有者から賃借して居住しています。賃貸借契約の内容は管理会社から提出された契約書等記載のとおりです。
■ C(105号室) 賃借人 会社社員	(占有関係) 1 私が勤務する(有)菱口興業が本建物を所有者から賃借して、私が居住しています。賃貸借契約書の内容は賃貸借契約書等記載のとおりです。
■ H(202号室) 賃借人 の子	(占有関係) 1 私の父であるGが本建物を所有者から賃借して私が居住しています。賃貸借契約の内容については、後日、父から送付される回答書を参照して下さい。
■ K(205号室) 賃借人	(占有関係) 1 私が本建物を所有者から賃借して居住しています。賃貸借契約の内容については、既に回答書を送付していますので、参照してください。
■ 南大沢警察署署員	(占有関係) 1 106号室で発見された遺体は検分の結果、借主であるDであることが判明しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

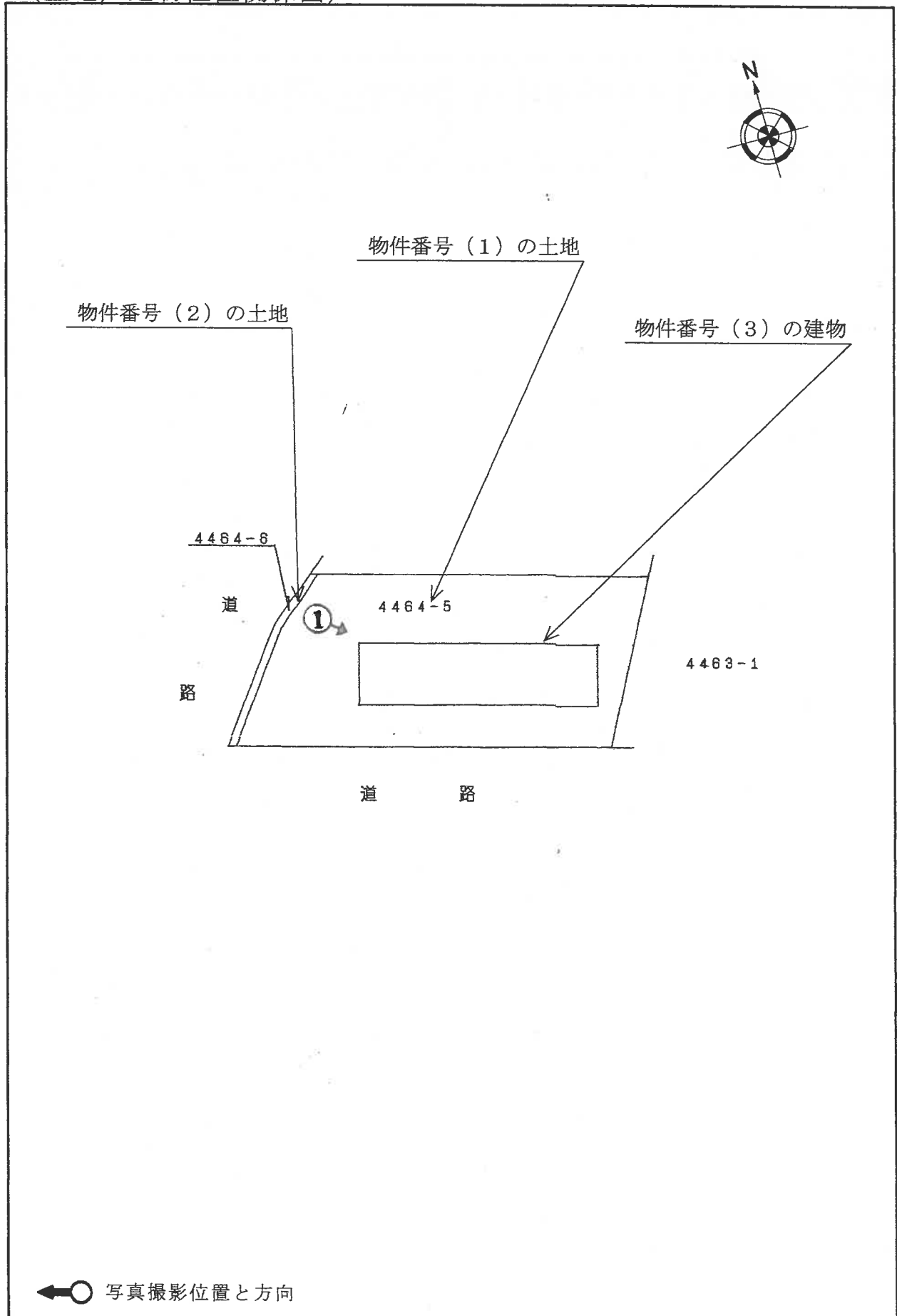
- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
なお、陳述が得られなかった入居者・所有者については、室内に存在した占有徴表及び仲介管理会社から入手した回答書及び契約書類等を参考にして占有者及び占有権原を認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

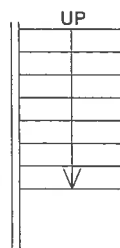
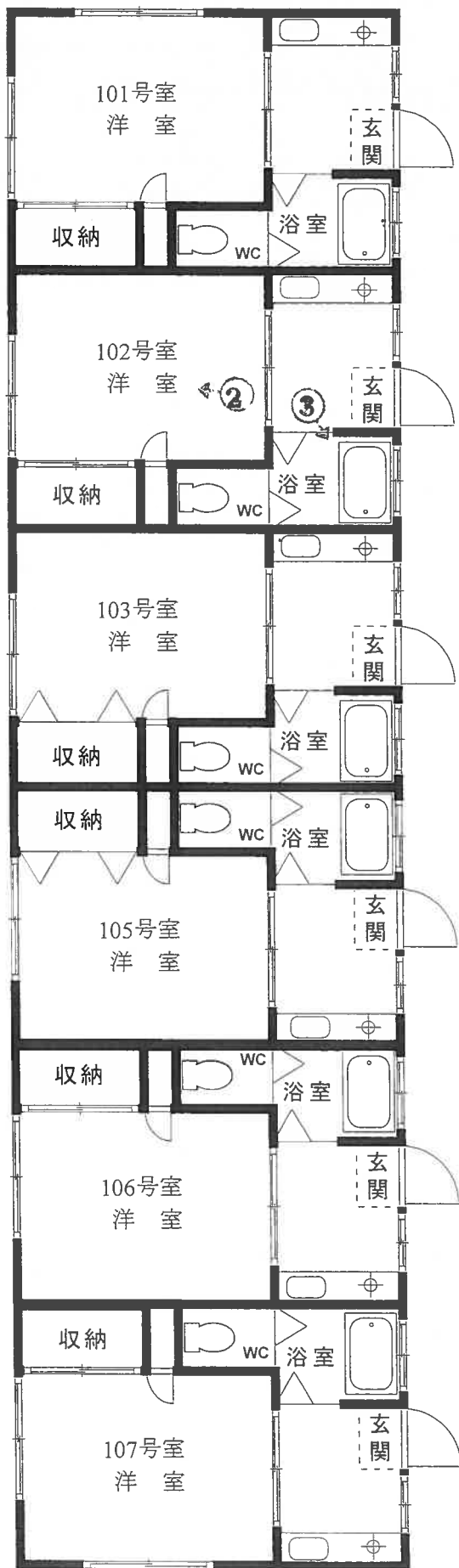
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月11日 (水) 14:50-15:05	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影・玄関ポストに照会書を投函
6年12月13日 (金) : :	当庁執行官室	仲介管理会社社員から電話聴取並びに照会書をFAX送信
6年12月17日 (火) 13:35-14:45	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 賃借人ら・管理会社社員から面談聴取・評価人同行
6年12月19日 (木) : :	当庁執行官室	南大沢警察署署員から電話聴取
6年12月20日 (金) 15:45-15:50	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) 12:05-12:15	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行 (106号室)
(特記事項) ■ 令和 6年12月17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。 (103号室・105号室・202号室・205号室) ■ 令和 6年12月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 L を立ち会わせ、管理会社が用意した鍵を用いて解錠させて建物内に立ち入った。(101号室・102号室・201号室・203号室・206号室・207号室) また、107号室については、不在であったので、立会人 L を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ■ 令和 6年12月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 L を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、遺体が発見された。(106号室) ■ 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 L を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 (写真5枚添付)		

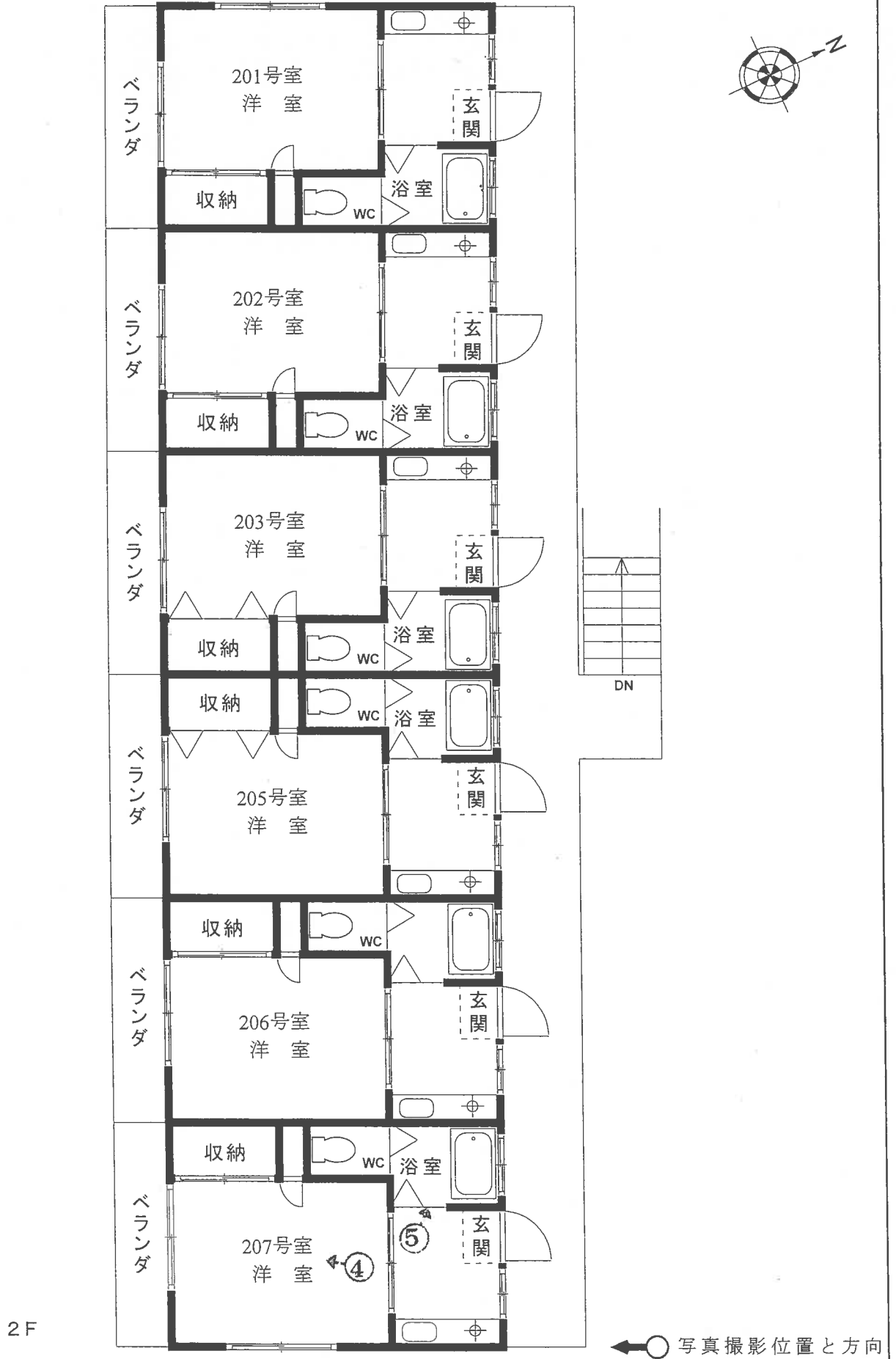
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり (調査経過用)



1 F



←○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



令和6年（ケ）第275号
令和6年12月17日 現地調査
令和7年1月28日
令和7年3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 山崎 俊治

第1 評価額

一括価格	
金 21,670,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,180,000 円
物件2 (土地)	金 20,000 円
物件3 (建物)	金 17,470,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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。
- 4 物件2の土地価格は、公衆用道路の価格である。

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		地目：宅地、一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		同 左
3	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 所 在 町田市相原町字春日谷
 地 番 4 4 6 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 0 3. 8 3 平方メートル

- 2 所 在 町田市相原町字春日谷
 地 番 4 4 6 4 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 1 平方メートル

- 3 所 在 町田市相原町字春日谷 4 4 6 4 番地 5
 家屋 番号 4 4 6 4 番 5
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 3. 3 6 平方メートル
 2 階 1 2 3. 3 6 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（物件1及び2）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ横浜線「相原」駅の略西方、道路距離約4.2km、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、町田市の北西部、町田街道の南側背後に位置するバス便利用圏の住宅地域である。略南北を山林に挟まれた谷戸において、農地が残る中に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域が形成されている。	
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2種中高層住居専用地域 50％ 100％ 準防火地域 31m第1種高度地区 日影規制（一） 町田市景観計画（景観形成ゾーン「丘陵地ゾーン」） 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	物件1土地（宅地、一部公衆用道路）	
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	503.83㎡ 台形 北西側間口約17m、奥行約28～31m 南側間口約34m、奥行約15m
	地 勢	宅盤面は概ね平坦であるが、地域的には南東向きの緩傾斜地であるため、南側一部は法地となっている。
	そ の 他	法務局備付の地積測量図（平成4年7月作製）が存する。
	物件2土地（公衆用道路）	
接面道路の状況等	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	11㎡ 帯状地 幅約0.6m、長さ約17m
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	法務局備付の地積測量図（平成4年7月作製）が存する。
	北西側：現況幅員約3.3～3.6m（元道の幅員は約2.7～2.8m）の舗装市道（建築基準法第42条2項に該当）に約0～0.5m高く接面。	
	南 側：幅約3.6m（舗装部分の幅は約2.5m）の道路（建築基準法上の道路に該当しない市認定外道路）に約0.5～1m高く接面。	

土地の利用状況等	◇ 物件1土地は、大半が物件3建物の敷地として利用されているが、北西側のごく一部及び南西端が公衆用道路として利用されている模様である。なお、詳細は特記事項欄(1)を参照。 (建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」参照) ◇ 物件2土地は、物件1土地が北西側で接面する公衆用道路の一部(2項道路に伴うセットバック部分)として利用されている。	
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	無し(プロパンガスを使用)
	下水道	有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ昭和51年頃及び昭和55年頃は農地として利用されており、昭和62年頃は資材置き場等として利用されていた模様であった。	
特記事項	(1) 物件1土地の一部が公衆用道路として利用されていることについて ① 物件1土地北西側の境界標は見当たらなかったが、北西側市道の土地境界図(令和6年6月測量)に基づき判断するに、物件1土地北西側のごく一部がアスファルト舗装された道路として利用されているものとみられる。なお、当該道路として利用されている部分は北西側の2項道路に伴う道路後退距離を超えて道路後退している部分とみられる。 ② 物件1土地南西端が道路として利用(隅切り)されているが、町田市建築開発審査課で確認したところ、南側道路は建築基準法上の道路に該当しないため、東京都建築安全条例第2条による制限を受けず、隅切り部分を設ける必要はないとのこと。 ③ 以上、物件1土地のうち、公衆用道路として利用されている部分については、法令等による制限により道路として利用されている訳ではないため、減価要因とはならないと判断した。 (2) 町田市洪水・土砂災害ハザードマップ(令和6年3月発行)によると、本件土地を含む境川沿いの一帯が浸水実績区域(※)に該当している。浸水した場合に想定される水深(ランク区分)については、本件土地全体が「0.1m～0.5m未満」から「2.0m～3.0m未満」の各区域に該当する模様である。なお、本件土地は該当しないが、北方の町田街道沿い付近までが、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)に該当しており、留意が必要である。 (※) 浸水実績区域 1966年と1976年の台風による豪雨で一方または両方で浸水があった区域。 (3) 物件1土地の北西側に電柱が2本存する。 (4) 北方近隣に墓地が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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5年3月16日新築 約32年 約8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 吹付仕上げ等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 水廻り(台所、浴室、トイレ)等 エレベーター無し
現 況 床 面 積	1階：123.36 m ² 2階：123.36 m ² 延 246.72 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り 等	共同住宅 1階：1K×6戸 2階：1K×6戸
品 等	中 位	
保守管理の状況	部屋番号	保守管理の状況等
	101号室	占有者が居住している様子はなく、倉庫・物置として利用している模様であった。部屋全体的に段ボール箱等が積み上げられており、壁や床等の確認がほとんど出来なかったが、目視可能な範囲においては特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	102号室	空室であるが、経年に伴う汚れ、摩耗、機能的陳腐化等が認められる状況であり、賃貸に供するためにはリフォームが必要とみられる。
	103号室	比較的近時においてリフォームが実施された模様で、特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	105号室	比較的近時においてリフォームが実施された模様で、特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	106号室	1回目の現地調査において室内で賃借人の遺体が発見された。2回目の現地調査において室内の確認を行った際には、床等に汚損が認められたが、家具、私物等が多く十分な確認が出来なかったため、汚損の範囲・程度の詳細は不明である。

保守管理の状況	部屋番号	保守管理の状況等
	107号室	室内全体的にゴミが散乱しており、浴室、トイレは汚れが目立つ状況であった。
	201号室	比較的近時においてリフォームが実施された模様で、特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	202号室	特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	203号室	比較的近時においてリフォームが実施された模様であったが、台所、浴室は汚れが目立った。
	205号室	比較的近時においてリフォームが実施された模様で、特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	206号室	台所、浴室、トイレに汚れ、劣化等が認められたが、その他は特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
	207号室	空室であった。台所、浴室、トイレに汚れ、劣化等が認められたが、その他は特に目立った汚れ、摩耗、損傷等は認められなかった。
建物の利用状況等	本件建物は賃貸用アパートとして利用されており、占有状況、占有権原の内容等については、現況調査報告書のとおりである。なお、106号室については、賃借権が買受人に引受けとなるものとして評価を行った。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(平成5年4月9日)がある。 ② 各戸の内部の状況は「保守管理の状況」欄の通りである。 106号室は、汚損の範囲・程度の詳細は不明であるが、屋外においても臭いを感じる状態であり、汚染の除去やリフォーム等に当たっては想定以上の費用が生じる場合もあるため、留意が必要である。	

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸に供されている不動産であり、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性を有すると判断されるため、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決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	55,200	× 0.85	× 503.83	× 0.90	= 21,280,000
2	55,200	× 0.03	× 11		= 20,000

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

※物件2土地は道路敷であるので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

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－56】

(公示価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$60,300\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{105} = 55,200\text{円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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(南東)を考慮。

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。

[物件1土地] ・方位(南) ----- + 5 %
・角地 ----- + 1 %
・規模等 ----- -20 % (規模過大、形状、地勢等を考慮)

相乗積：1.05 × 1.01 × 0.80 = 0.85 (小数第3位を四捨五入)

[物件2土地] 道路敷であることを考慮し、価値率を3%と判定。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件 1 土地は、敷地と建物との関連性等を考慮し、-10%と判断した。
物件 2 土地は、建物の敷地ではないので、必要なし。

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、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
3	250,000	× 246.72	× 0.19	= 11,720,000

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 ： 対象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、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。

残価率	5%
経過年数	約32年
経済的残存耐用年数	約8年
観察減価率	25%

$$\begin{array}{l} \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\ \text{現価率： } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約8年}}{(\text{約32年} + \text{約8年})} \times (1-0.25) = 0.19 \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ=ア×イ
1	21,280,000	× 0.70	法定地上権	= 14,900,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：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、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 積算価格

物件番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	積算価格(円) エ=(ア±イ)×ウ	価格構成比(%) オ
1	21,280,000	－ 14,900,000		= 6,380,000	19.3
2	20,000			= 20,000	0.1
3	11,720,000	＋ 14,900,000	× 1.0	= 26,620,000	80.6
一括価格(合計)				33,020,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：上記2 ① ウ

ウ 占有減価修正：収益還元法を併用しており、本件においては必要なし。

オ 価格構成比：積算価格に対する割合。(小数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

目的物件は賃貸に供されていることから、現行の賃貸借条件等を参考に標準的な賃貸借契約条件を想定して収益還元法を適用する。

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

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もので、必ずしも想定した賃貸借条件等に符合する内容が実現するものではない。

有効総収益 (円) ア	総 費 用 (円) イ	純 収 益 (円) ウ＝ア－イ	還元利回り エ	収 益 価 格 (円) オ＝ウ÷エ
3,707,000	936,000	2,771,000	9.6%	= 28,860,000

ア 有 効 総 収 益 ： 現在収受している月額支払賃料、類似地域における同種・同用途の建物の月額支払賃料水準等を考慮のうえ、満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総 費 用 ： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

ウ 純 収 益 ： 有効総収益から総費用を控除して、純収益を求めた。この場合の純収益は建物の減価償却費を控除しない償却前の純収益である。

エ 還 元 利 回 り ： 還元利回りは、純収益を資本還元して元本価格を求めるための利回りで、償却前の純収益に対応するものである。競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して還元利回りを決定した。

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。

積算価格は、不動産の原価性に着目して土地価格と建物価格を合算して求めたもので、供給者サイドの価格としての性格を有する。

収益価格は、現行の賃貸借条件等を参考に標準的な賃貸借条件に基づく純収益を基に試算したもので、想定要素を含むものの、不動産の収益性を表す理論的な性格を有する価格である。

積算価格に比べて収益価格が低位に求められたが、公法的規制が厳しく収益性を追求し得る建物の規模を実現し難い地域内における不動産であること等が理由と考えられる。

対象不動産は投資用不動産として収益を得るために所有されることが一般的であると考えられるため、同種の収益用不動産等の取引市場の動向、同種の不動産の賃貸需要の動向等を総合的に比較検討の上、収益価格を重視し、積算価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	33,020,000円
② 収 益 価 格	28,860,000円
③ 調 整 後 の 価 格	30,100,000円

2 評価額の判定

物件番号	調整後の価格 (円) ア	価格構成比 (%) イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	引受債務相当額の控除 (円) オ	評価額 (円) カ＝ ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,100,000	19.3	× 0.90	× 0.8		= 4,180,000
2		0.1	× 0.90	× 0.8		= 20,000
3		80.6	× 0.90	× 0.8		= 17,470,000
一括価格(合計)						= 21,670,000

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 価 格 構 成 比 : 前記Ⅰ 2 ② オ

ウ 市 場 性 修 正 : 本件建物内で賃借人の遺体が発見され、物件内に汚損等が認められること、汚損の除去等に要する費用が買受人の負担となる可能性が高いとみられること、需要の低調なバス利用圏の郊外部の物件であること等を考慮し、市場性の減退等の観点から物件1乃至3について▲10%の減価を要するものと判定した。

エ 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。

オ 引 受 債 務 相 当 額 の 控 除 : 買受人の引受けとなる敷金等の預かり金の控除。
本件においては必要なし。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

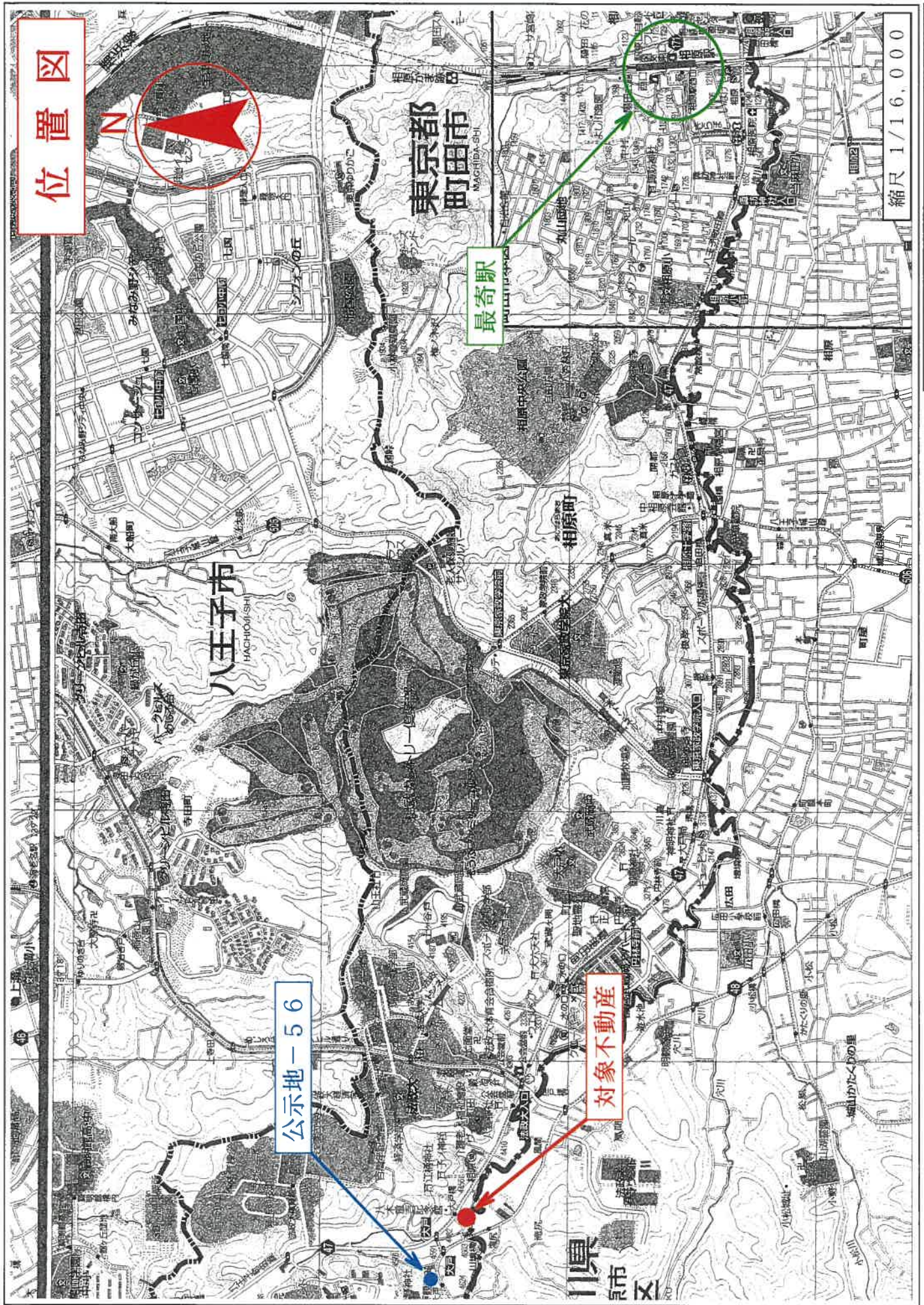
地価公示地「町田－56」

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 及 び 地 番	町田市相原町字大戸4640番2外
1㎡当たりの価格	60,300円/㎡
地 積	228㎡
前 面 道 路 の 状 況	南東9m市道
供給処理施設の状況	水道、下水
交通施設との接近状況	「相原」駅 4.6km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺の土地の利用状況	一般住宅等の中に農地が見られる住宅地域

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



公図写

イ 4463-5 ハ 4464-4 ヘ 4465-4 ト 4460-6 リ 4464-12 ル 4456-5
ロ 4477-3 ニ 4484-6 ホ 4479-21 チ 4464-1 ヌ 4452-2 ッ 4456-5



(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。



請求部分	所在	町田市相原町字春日谷				地番	4464番5			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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					備付年月日(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6年12月5日

東京法務局八王子支局

登記官

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

請求番号: 24-1
(1/2)

A3をA4に縮小

ヲ 4486-2
ワ 4479-19
ヵ 4479-17
ヨ 4479-20
ヲ 4479-18
レ 4479-12
ソ 4479-16
ヅ 4479-15
ネ 4479-9

登記年月日：平成4年7月23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6年12月5日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：24-2

A3をA4に縮小

地積測量図写

平成四年七月貳拾日登記 (目加集)

地積測量図

4464-1

番 4464-5-1

土地の所在 東京都町田市相原町字春日谷

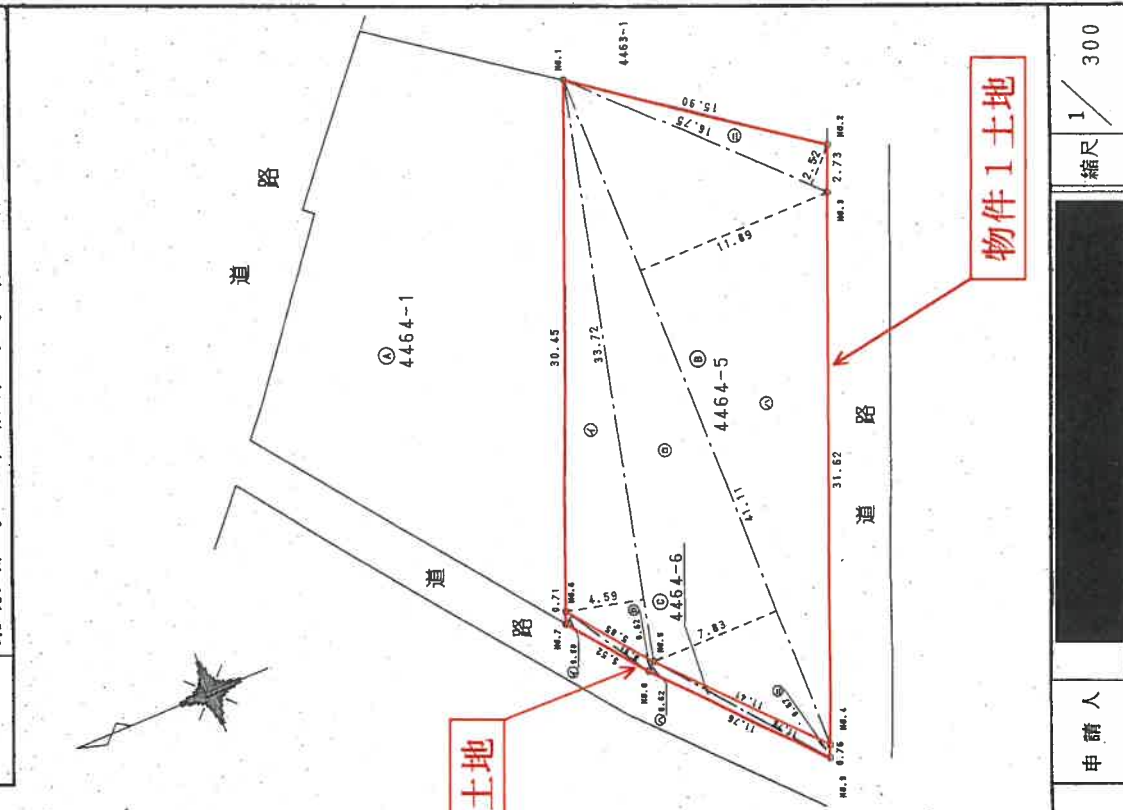
境界標の内訳	
種類	名
市石標	NO. 3, 8
民石標	NO. 1, 2, 5, 6
金属板	NO. 4, 7, 9
	NO.

三斜求積表

地番	⑧	4464-5			
NO.	底辺	高さ	倍	面積	
イ	33.72	4.59		154.7748	
ロ	41.11	7.83		321.8913	
ハ	41.11	11.89		488.7979	
ニ	16.75	2.52		42.2100	
		倍	面積	1007.6740	
			面積	503.83700	
			地積	503.83 m ²	

地番	④	4464-6						
NO.	底	辺	高	さ	倍	面	積	
イ		5.91		0.58		3.4278		
ロ		5.91		0.62		3.6642		
ハ		11.76		0.62		7.2912		
ニ		11.75		0.67		7.8725		
				倍	面	積	22.2557	
						面	積	11.12785
						地	積	11.12 m ²

残地番 ④ 4464-1			
公簿	833.05	總計	514.96485
		残地	318.08515
		地積	318.08 m ²



縮尺 1/300

申請人

016698

(平成4年7月21日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

(目録裏9)

登記年月日：平成5年3月23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6年12月5日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：24-3

各階平面図

家屋番号

4464-5

建物の所在

町田市相原町字春日谷4464-5

建物図面
各階平面図

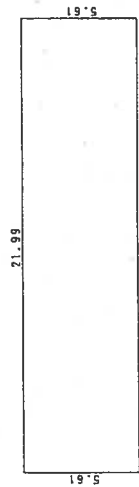
1 階



求積表

$5.61 \times 21.99 = 123.3639$
123.3639
床面積 123.36 m²

2 階



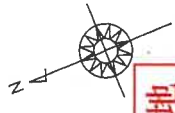
求積表

$5.61 \times 21.99 = 123.3639$
123.3639
床面積 123.36 m²

物件2土地

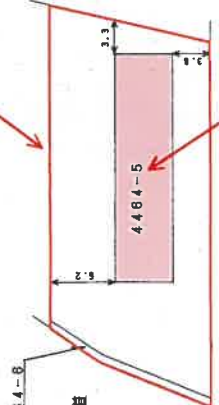
物件1土地

物件3建物



4464-1

4463-1



道

道

作製者

5年 3月 22 日作製

縮尺 1/250

申請人

504265

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)