

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 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 7 月 1 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 9 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 8 月 1 3 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 7 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 1 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 7 月 1 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）
1～5	4,660,000 3,728,000	一括	932,000	44,788	0
1	820,000				
2	20,000				
3	970,000				
4	10,000				
5	2,840,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 6 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 1 5 5 5 番地 6、1 5 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 53.82平方メートル 2階 41.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5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 讃 井 健

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

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 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 6 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 1 5 5 5 番地 6、1 5 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 53.82 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 2 月 21 日受理
令和 7 年 4 月 18 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 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 6 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 1 5 5 5 番地 6、1 5 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 53.82平方メートル
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	東京都町田市野津田町 1 5 5 5 番地 6		(住居表示未実施)	
土 地	物件 1～4			
現 況 地 目	■宅地（物件 1，3） ■公衆用道路（物件 2，4） □			
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（物件 1，3）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	本建物の東側に単管パイプで組んで壁を取り付けただけの下屋倉庫（2階建）が存在しており、大量の建築資材等が残置されている			
建 物	物件 5			
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所有し、占有している（空家） □「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	室内には事務所備品、家財道具等が残置されている			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [保管開始日 令和 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 入口付近には、建物所有者の姓がアルファベット表記で記載されたプレート、及び、建物所有者が代表を務める有限会社ホクホウの建設業の許可票が存在していたこと、また、室内の使用状況から、本建物は建物所有者の自宅並びに法人の事務所等に使用されていたものと思われる。しかしながら、法人の営業実態は既に無く、建物所有者も本建物から転居して長らく経つこと、その他第三者占有の徴表も視えないことから、占有関係については3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、「あて所に尋ねあたりません」との理由で返却されている。
- 3 本建物の東側に存する倉庫については、土地との接着状況から工作物と認定した。
- 4 評価人に調査によれば、本土地は若干縮みしている可能性があるとのことである。

(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
7年 3月18日 (火) 11:10-11:20	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 3月25日 (火) 11:20-11:55	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
7年 4月 7日 (月) : :	当庁執行官室	所有者宛照会書を郵送
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

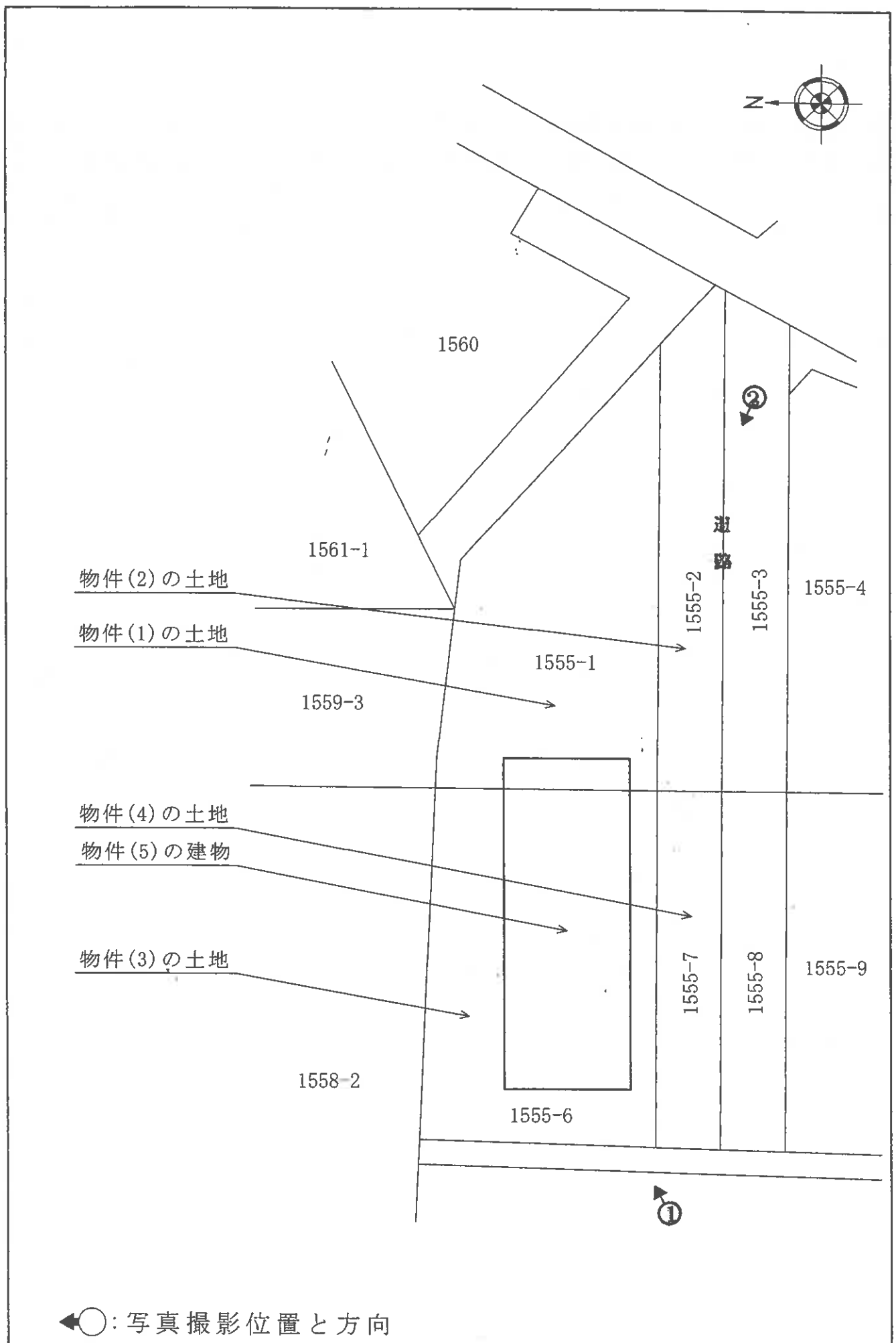
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

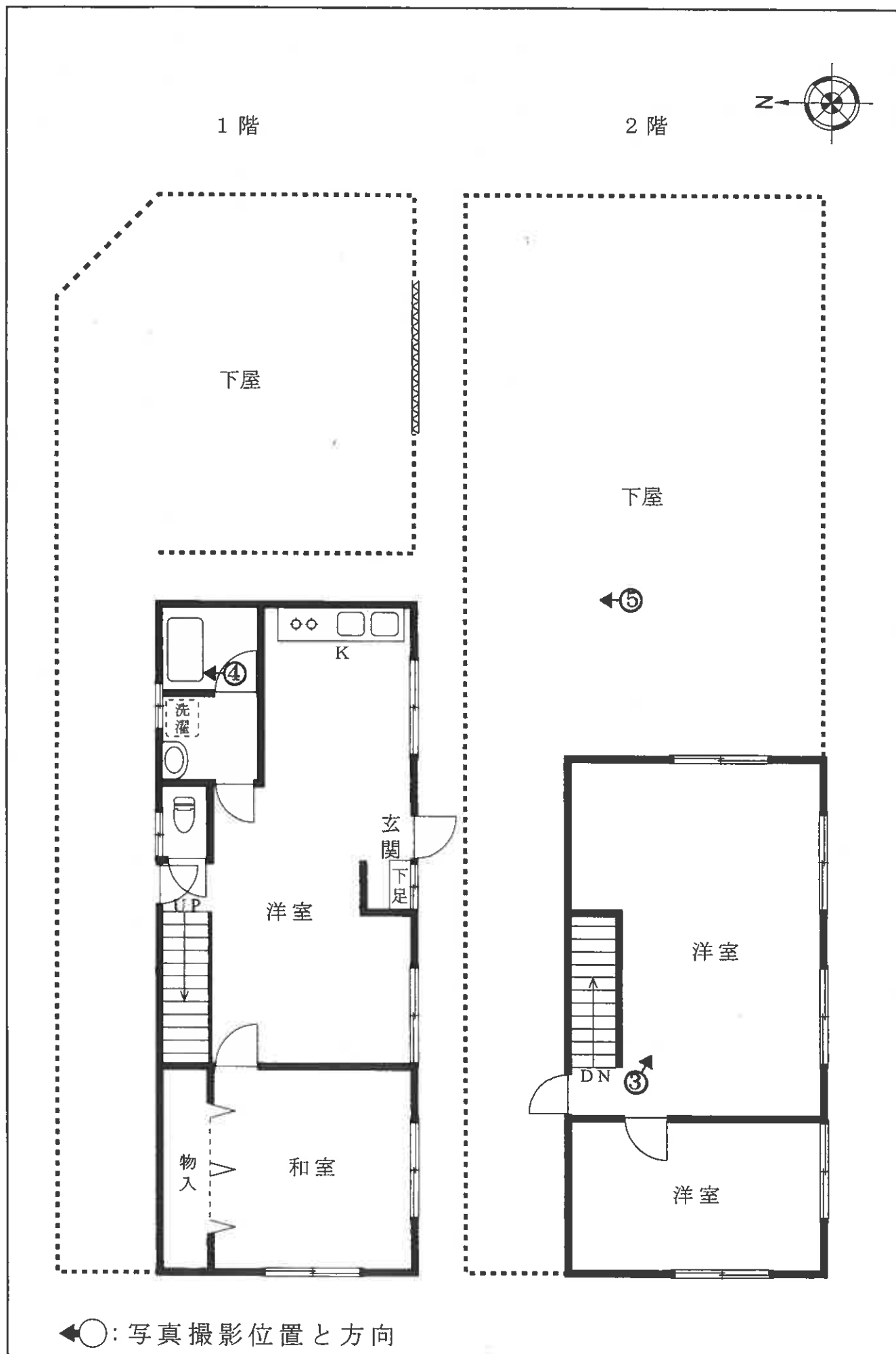
☒ 令和 7年 3月25日
目的物件は不在であったので、立会人 A を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 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





1



2



3



4



5



令和7年（ケ）第8号
令和7年3月25日現地調査
令和7年5月2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 4,660,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 820,000円
物件 2 (土地)	金 20,000円
物件 3 (土地)	金 970,000円
物件 4 (土地)	金 10,000円
物件 5 (建物)	金 2,840,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 5 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・3 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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・4 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
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
4	次頁物件目録記載のとおり		同 左
5	次頁物件目録記載のとおり		同 左
番号	特 記 事 項		
1・3	物件1・3土地については、2筆一体の現況地積に縄縮みが生じている可能性が高いが、筆ごとの縄縮みの程度は分からない。地積については専門家による測量を行わなければ正確なことは分からないことに注意を要する。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5. 6 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 |
| | 地 番 | 1 5 5 5 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 町田市野津田町字上ノ原 1 5 5 5 番地 6、1 5 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 53.82平方メートル
	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	小田急小田原線「鶴川」駅の北西方約3.4km、最寄バス停から徒歩約5分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、都市計画で市街化が抑制される市街化調整区域に存し、既存の建物等の例外を除いては建物の建築が制限されるため、建物の敷地としての利用の割合は低く、畑等の空地が多く見られる中に、既存の戸建住宅等が散見される地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、ドラッグストアは徒歩圏内に存するが、スーパー、金融機関等の便益施設まではやや距離がある。また、地域内の道路は狭く傾斜も多いため、道路の系統・連続性は劣る。	
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	市街化調整区域（用途指定あり） 第1種低層住居専用地域 30% 50% 指定なし（建築基準法第22条による区域） 外壁後退距離1m、敷地面積の最低限度120㎡、 高さ制限10m、第1種高度地区、日影規制、 町田市景観条例、宅地造成等工事規制区域 ※ 町田市建築開発審査課に問い合わせたところ、物件1・3土地は、既存宅地として扱うことができると考えられるとのこと。但し、確定したものではなく、建物の規模や用途等の一定の条件があると思われるため、詳細は同課に事前に相談が必要である。 ※ 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地内（No. 295 綾部原遺跡）に所在する。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	[物件1・3（宅地）] 231.39㎡ ※物件1・3土地の合計（登記地積） ほぼ台形 間口約28.4m・奥行約7.5～8.5m 建物が存する宅盤面は概ね平坦であるが、物件1土地の東部分が概ね西方に若干傾斜している。 ・ 建築計画概要書と開発登録簿に記載された地積を考慮すると、2筆一体の現況地積は、登記地積に対して縄縮み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。 ・ 本件土地は、行き止まり道路沿いに存する。

画地の状況	地積形状 間口・奥行等 地勢その他	[物件2・4（公衆用道路）] 55㎡（物件2・4土地の合計） ほぼ帯状地 幅約2.25m・長さ約29m ※ 幅については、開発道路の幅員である4.5mの半分と推定したが、専門家による測量を実施しなければ正確なことは分からない。 概ね西方に緩やかに傾斜している。 物件1・3土地が南側で接面する公衆用道路（建築基準法上の道路、私道）の一部である。
接面道路の状況等	物件1・3土地	南側が幅員約4.5m未舗装私道（建築基準法第42条1項2号）にほぼ等高に接面する中間画地。 ※ 北東側に公図上の無番地が存するが、市道認定はなく、建築基準法上の道路ではない。
	物件2・4土地	物件1・3土地が接面する私道の一部である。
土地の利用状況等	・ 物件1・3土地は一体として物件5建物の敷地として利用されている。 ・ 物件2・4土地は公衆用道路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 無し 無し
	※ 建築計画概要書の配置図によれば、敷地内に浄化槽の設置が記載されているが、現時点における詳細は不明である。なお、町田市下水道整備課によれば、売買により浄化槽の管理者変更があった場合には届出が必要となるとのこと。	
土地の履歴等	昭和50年・昭和60年の住宅地図によれば、本件土地は更地の状態であったと推察される。その後、平成13年に本件建物が建築され、現在に至る。 なお、町田市農業委員会によれば、物件1・3土地は昭和45年に自己住宅用として農地転用を目的とした農地法第5条の許可を受け、昭和45年3月に土地の所有権移転が行われている。但し、登記上は昭和51年11月16日に畑から宅地に地目変更している。	

特 記 事 項	(1) 縄縮みの可能性等に関する留意事項 ① 前記の「画地の状況」の欄で記載したとおり、物件1・3土地は一体の土地として縄縮みが生じていると考えられる。但し、筆ごとの縄縮みの程度については分からない。 ② 建築計画概要書に記載の敷地面積は192.03㎡、開発登録簿に記載された土地面積は193.50㎡であり、これらの地積が現況に近いものである場合には概ね17%程度の縄縮みがあることになる。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。 ③ 本件では登記地積を採用するが、縄縮みの程度を物件1・3土地の筆ごとに把握するのは困難であるので、評価上は登記地積を基礎として2筆一体の縄縮みの程度を推定し、土地価格の査定の計算過程において補正を行った。筆ごとの地積については、専門家により、筆界等の確定を行ったうえで測量を実施しなければ、正確なことは分からない。 (2) 既存建物の建て替えの可否、注意事項について ① 町田市建築開発審査課に相談カードを提出し、建物の建て替えの可否について問い合わせたところ、物件1・3土地は既存宅地の要件を満たしているものとして扱い、一定の条件の範囲内で建物の建築は可能と考えられるとの回答を得た。 ② 市街化調整区域に存するため、建物の建て替えにあたっては、無条件に建築できるものではなく、町田市により「都市計画法の規定に基づく開発行為等の手引」で市街化調整区域における立地基準が定められている。 ③ 同課によれば、建物の規模や用途等の一定の条件に制限があり、建築計画によって、許可の内容等が異なるため、詳細については、個別具体的な建築計画を示したうえで、相談カードを提出する必要があるとのこと。 (3) 敷地内には廃棄物や資材類が大量に残置されている。
---------	---

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13年5月19日新築 約24年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 ――
床面積(現況)	1階 53.82 m ² 2階 41.40 m ² 延 95.22 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4K (洋室：3、和室：1、台所、洗面室・浴室、トイレ等)
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	著しく劣る ※ 特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・ 建物所有者が、本建物を住居（空家）として所有し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	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があることに留意を要する。 ② 外壁の劣化・汚れ等が多数みられ、建物内部は内装等の汚れ・変色・損傷等が多数認められた。特に、和室の畳が著しく劣化した状態であり、カビの発生、大きな撓み、段差が見られ、床下が腐食していると思われる部分が認められた。 ③ 建物周囲の敷地内、建物及び下屋の内部には、私物や家財のほか、配管等の電気設備等に関連する資材、廃棄物等が大量に残置されている。その他、階段には所有者が飼っていたと思われる犬の骨壺らしきものが残置されていた。 ④ 建物の東側から北側に下屋が存する。下屋の内部は多数の単管パイプが組まれており、屋根のほか、外部はサイディングと着色亜鉛波板等の壁で囲われており、2階部分も存し、資材等が大量に残置されているが、下屋と地面の間には空間があり建物のための基礎と言えるものが外観上は見当たらなかった。本件では、下屋の状態等を考慮した結果、現況調査報告書のとおり、下屋部分を工作物として認定し、建物とは認定しなかった。但し、建築基準法上は建築物として扱われる可能性があり、建築基準法に不適合となると考えられることに留意を要する。詳細は町田市建築開発審査課に相談が必要である。 ⑤ 下屋部分については、構造上の安全性が確保されていない可能性があることに注意を要する。 ⑥ 空家の状態であったため、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。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至4（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 ウ	地積調整率 エ	建付減価 オ	建付地価格等 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	45,500円/㎡	× 0.88	× 105.78㎡	× 0.83	× 0.85	= 2,990,000円
2	45,500円/㎡	× 0.02	× 29㎡			= 30,000円
3	45,500円/㎡	× 0.88	× 125.61㎡	× 0.83	× 0.85	= 3,550,000円
4	45,500円/㎡	× 0.02	× 26㎡			= 20,000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）

※物件2・4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－73）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 54,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{114} = 45,500\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位 +4% ※地価公示の標準化補正を考慮（北方位を標準）

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。

〈物件1・3土地〉

- ・未舗装道路 －5%
- ・行き止まり道路 －3%
- ・形状及び規模 －5%

相乗積 $(0.95 \times 0.97 \times 0.95 \approx 0.88)$

〈物件2・4土地〉 現況道路敷であることを考慮し、価値率を2%と判定。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 地積調整率：建築計画概要書及び開発登録簿の地積を参考に、物件1・3土地一体としての縄縮みの程度を推定のうえ、前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縮み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縮みの程度を把握して、同一の地積調整率で補正を行わざるを得なかった。

オ 建付減価：物件1・3土地は、敷地と建物の関連性を考慮して、-15%と判定した。本件では建築基準法に不適合の下屋（工作物）が存することも考慮した。物件2・4土地は、道路敷であるので必要なし。

② 物件5（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
5	130,000円/㎡	× 95.22㎡	× 0.02	= 250,000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：建築後約24年を経過した建物であり、建物の現況及び保守管理等の状況、建物全体の老朽化や損傷等の程度が大きいこと等の物理的要因による減価、間取りの種類、設備の老朽化・旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、建物の検査済証の交付記録が見当たらず建築基準法に不適合の状態にあることによる建物の市場性等の経済的要因による減価等が生じていることを総合的に考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。以上を考慮のうえ、建物の現価率を2%と判定した。

- ・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。

残価率	2%
経過年数	約24年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

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	2,990,000円	× 0.6	法定地上権	= 1,790,000円
3	3,550,000円	× 0.6	法定地上権	= 2,130,000円
合計				3,920,000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、建物の構造・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	2,990,000円	－ 1,790,000円		×0.85	×0.8	= 820,000円
2	30,000円			×0.85	×0.8	= 20,000円
3	3,550,000円	－ 2,130,000円		×0.85	×0.8	= 970,000円
4	20,000円			×0.85	×0.8	= 10,000円
5	250,000円	＋ 3,920,000円	×1.0	×0.85	×0.8	= 2,840,000円
一括価格（合計）						4,660,000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：市街化調整区域に存する老朽化した建物（下屋付き）が存する物件であり市場性が低いこと、地積に関する不確定要因があり測量を要すること等を総合的に考慮すると、市場性の減退が生じ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]

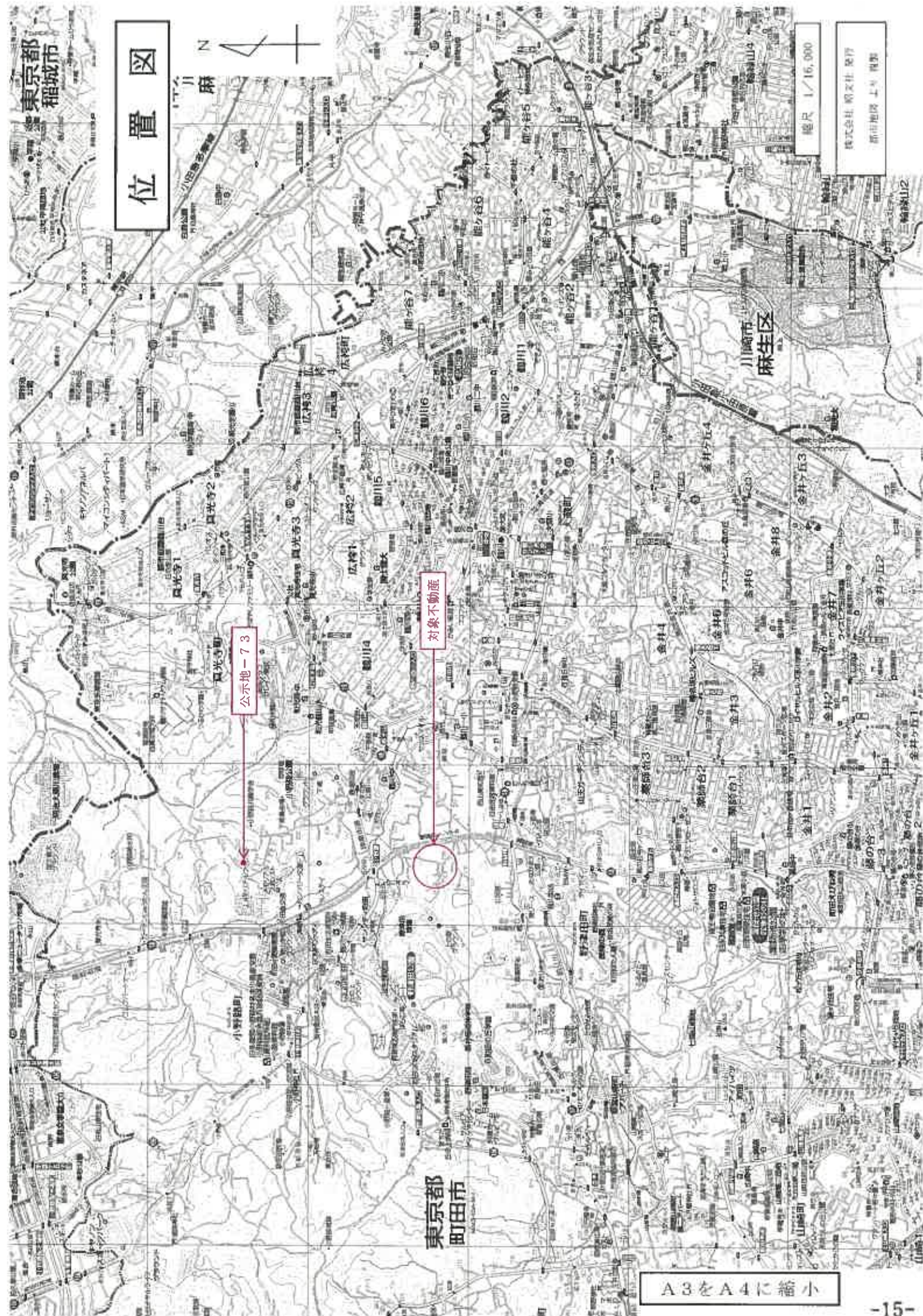
【 地価公示地 (町田－73) 】

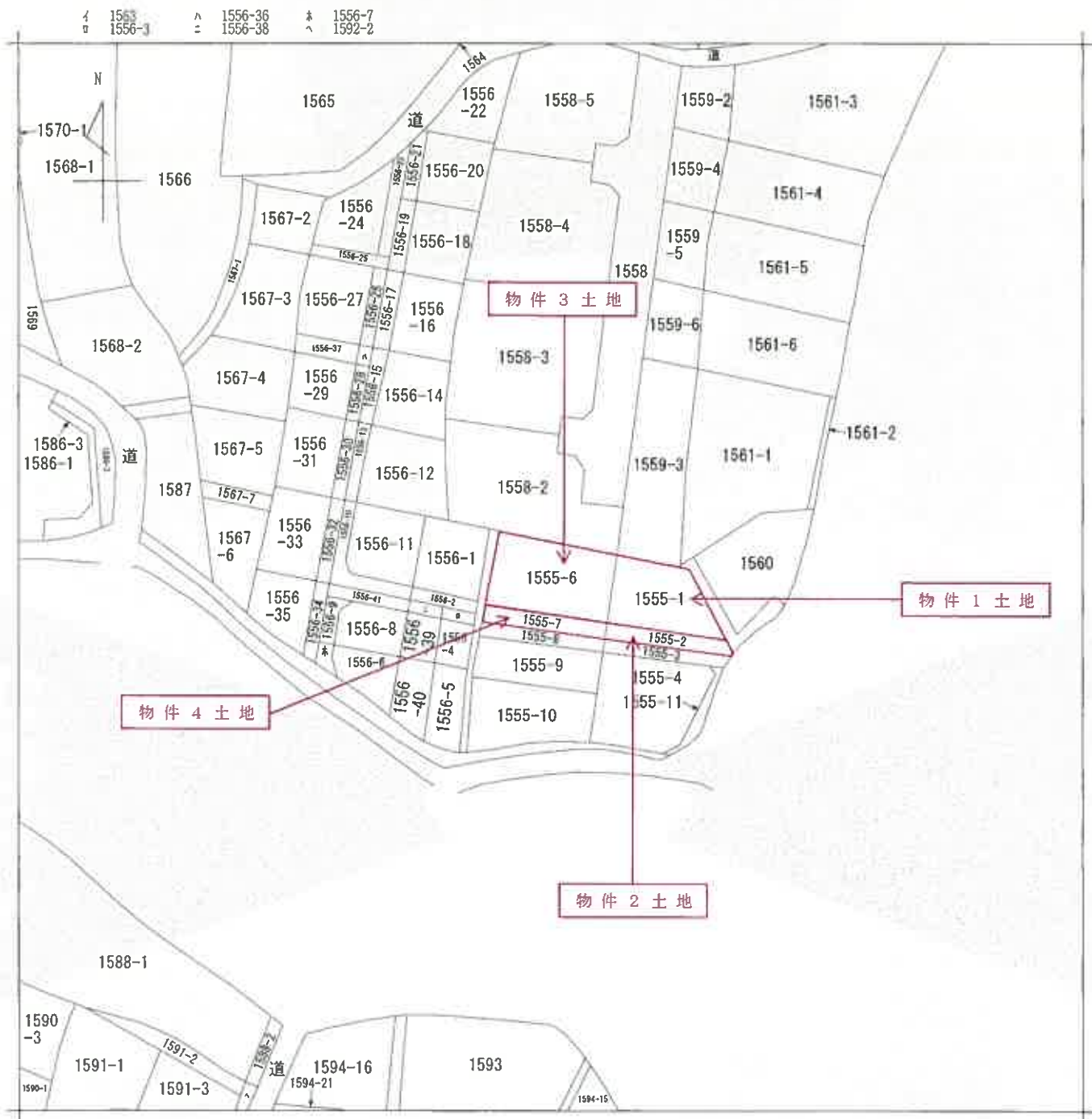
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	町田市小野路町字栗ヶ沢2572番20
1㎡当たりの価格	54,000円/㎡
地 積	132㎡
供 給 処 理 施 設	水道
前 面 道 路 の 状 況	南東4m市道
交通施設との接近状況	「鶴川」駅 4km
法 令 上 の 制 限	市街化調整区域、1低専(30,50)
周辺土地の利用の現況	一般住宅が見られる農地の多い住宅地域

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





(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	町田市野津田町字上ノ原				地番	1555番6			
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7年3月13日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号: 4-1

(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小

登記年月日：平成13年5月28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3月13日

東京法務局立川出張所

登記官

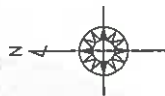
A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号
1555番6

建物の所在
町田市野津田町字上ノ原1555番地6

建物図面



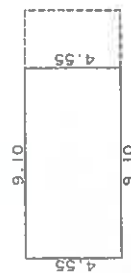
1 階



求積表

$4.55 \times 11.83 = 53.8265$
53.8265
床面積 53.82 m ²

2 階



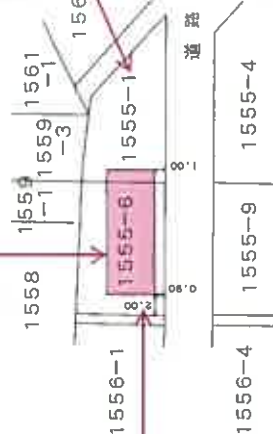
求積表

$4.55 \times 9.10 = 41.4050$
41.4050
床面積 41.40 m ²

物件1土地

物件5建物

物件3土地



平成13年5月28日登記

縮尺 1/500

申請人

664350

縮尺 1/250

5月22日(作製)

(神奈川県)

作製者

土地調査士
家屋

請求番号：4-2