

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16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月29日 午前10時00分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月13日 午前11時00分 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30日 午前10時00分から 令和 7年 8月 1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 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 目 録

- 1 所 在 町田市薬師台二丁目
地 番 6番11
地 目 宅地
地 積 222.37平方メートル
- 2 所 在 町田市薬師台二丁目6番地11
家屋 番号 6番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.28平方メートル
2階 45.75平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 15.01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 岩 田 洋 一

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 町田市薬師台二丁目
地 番 6番11
地 目 宅地
地 積 222.37平方メートル
- 2 所 在 町田市薬師台二丁目6番地11
家屋 番号 6番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.28平方メートル
2階 45.75平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 15.01平方メートル



令和 7年(ケ)第 29号
令和 7年 3月25日受理
令和 7年 5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 所 在 町田市薬師台二丁目.
地 番 6番11
地 目 宅地
地 積 222.37平方メートル

2 所 在 町田市薬師台二丁目6番地11
家屋 番号 6番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.28平方メートル
2階 45.75平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 15.01平方メートル



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A (本建物所有者の元妻) の妹の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年 月 日頃
最初の契約日	平成27年 月 日頃
契約等期間	平成27年 月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
Aと建物所有者とは過去には夫婦の間柄にあったことから、黙示の使用借権が成立しているものと思料する	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物所有者の元妻) の妹	<p>(占有関係)</p> <p>1 10年以上前から本建物所有者は本建物から退去しており、本建物には、Aがずっと1人で居住していました。昨年来、Aは入院を余儀なくされ、その後、特別管理老人ホームに入所しています。本建物に戻る見込みはなく、空家の状態です。他人に貸したりしていません。</p> <p>2 本年4月9日に漸く本建物所有者との離婚が成立しています。</p> <p>(本建物について)</p> <p>1 本建物はオール電化です。</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

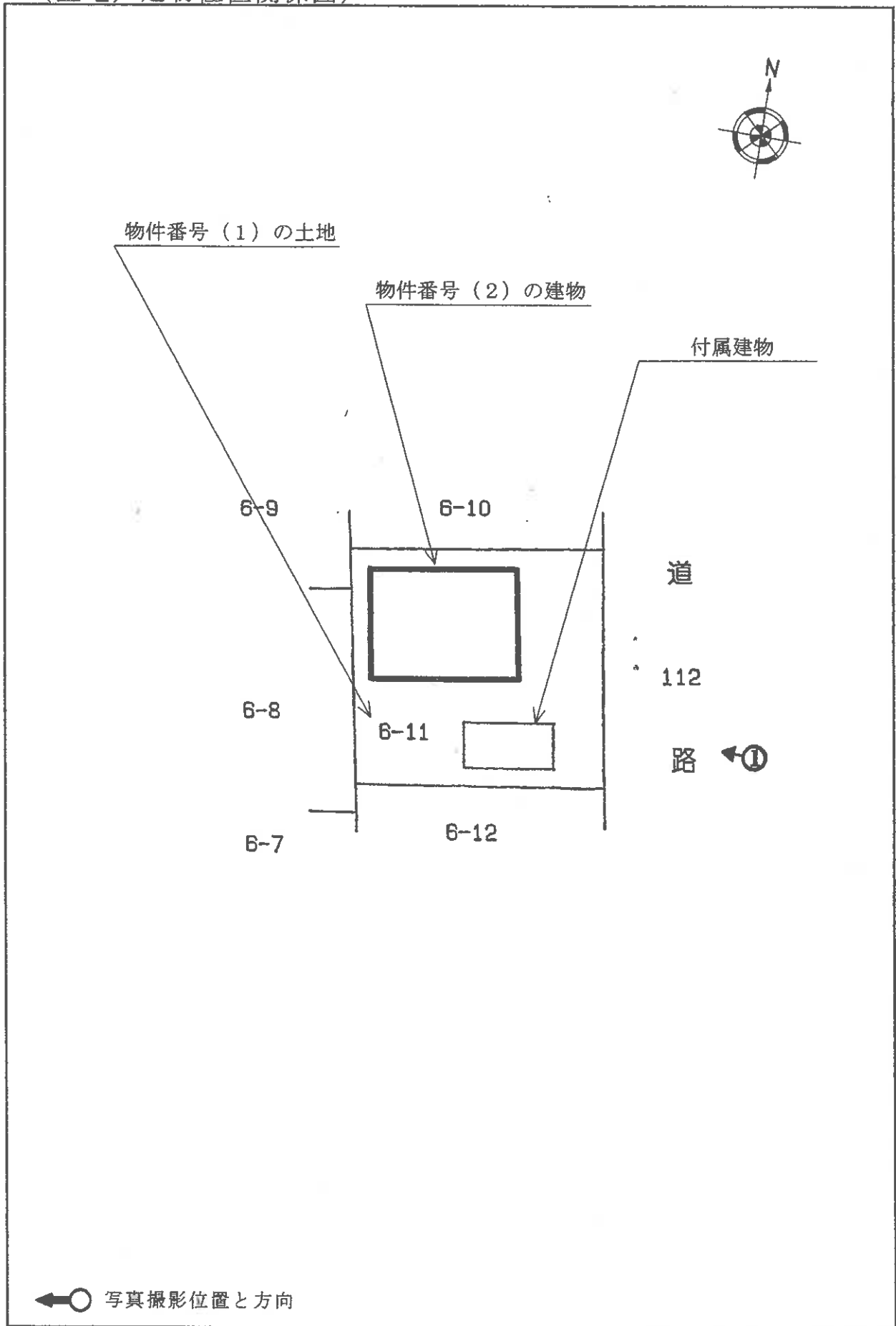
執行官の意見

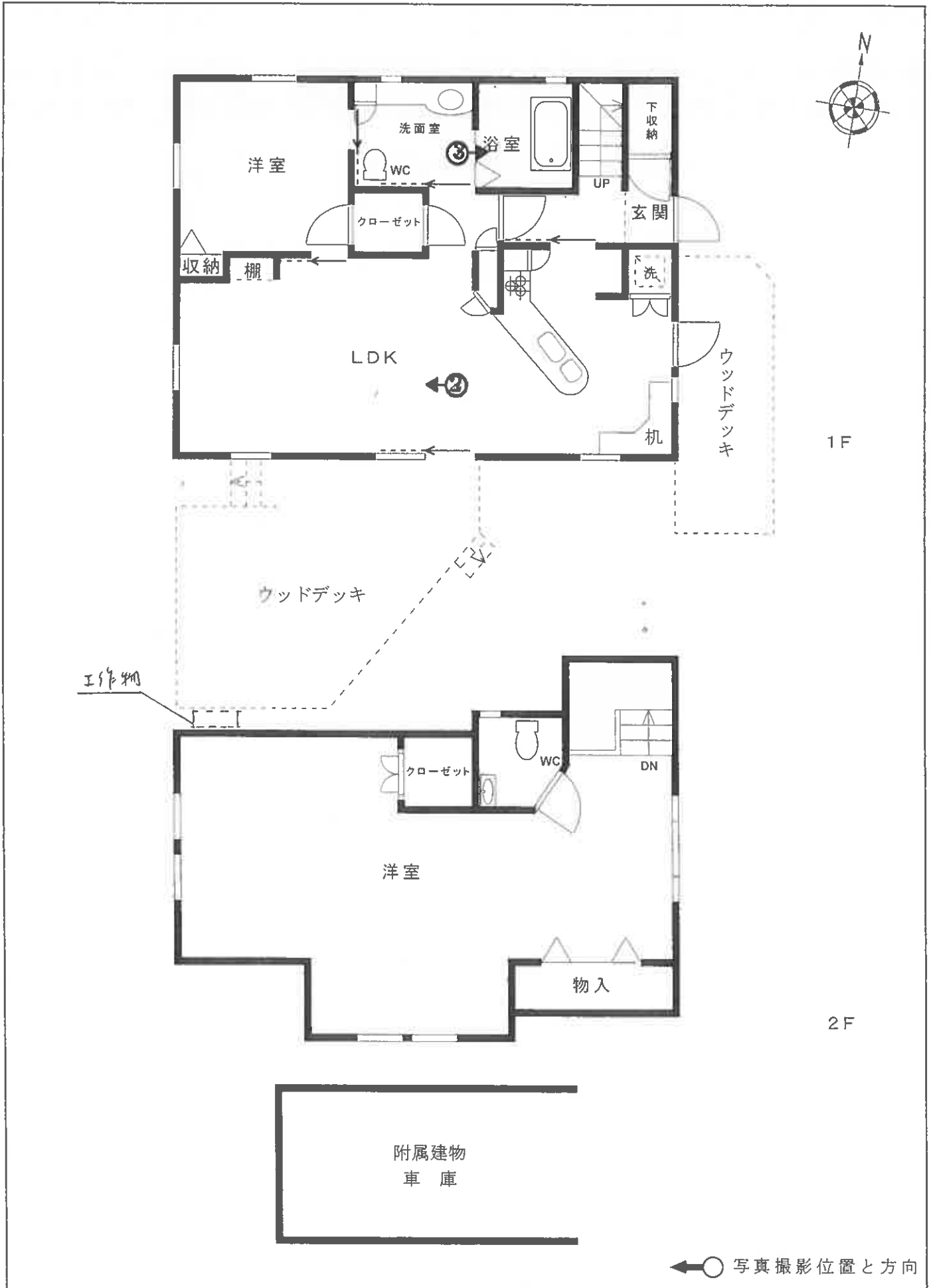
- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本土地の南側に存在する物置は土地との接着状況から工作物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 4月 9日 (水) 10:45-10:55	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 4月 16日 (木) 11:20-11:55	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・A (建物所有者の元妻) の妹から面談聴取・評価人同行
7年 4月 21日 (月) 11:30-11:35	東京法務局府中支局	全部事項証明書等申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 4月 16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>□ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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

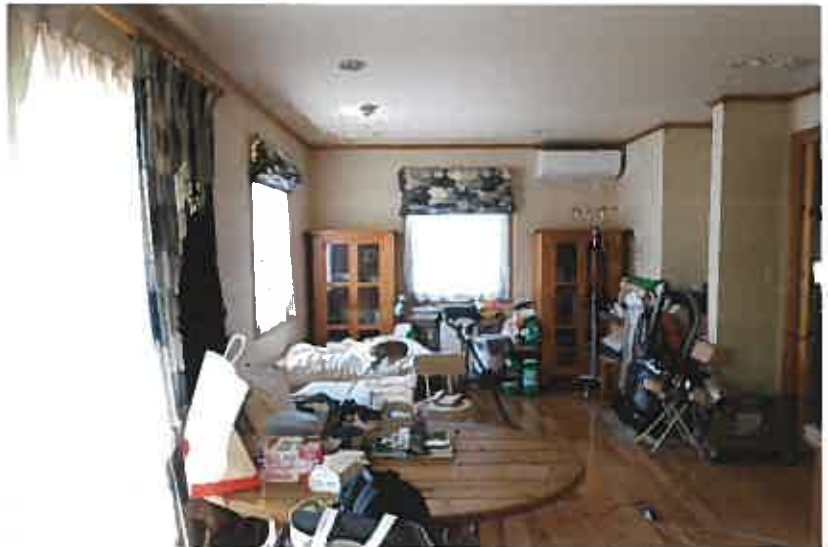




1



2



3



令和7年(ケ)第29号
令和7年4月16日現地調査
令和7年5月7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 23,100,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,520,000円
物件2 (建物)	金 17,580,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、それぞれ一括売却（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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		同左
2	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 町田市薬師台二丁目
地 番 6番11
地 目 宅地
地 積 222.37平方メートル
- 2 所 在 町田市薬師台二丁目6番地11
家屋 番号 6番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.28平方メートル
2階 45.75平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 15.01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」駅の略西方約3.2km、同線「玉川学園前」駅の北西方約2.9km、最寄バス停から徒歩約3分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした大規模開発分譲地内の住宅地域である。当該地域は高台に存し、地域内には平坦地のほか、傾斜等もあり、道路と高低差のある画地が見られる。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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） 敷地面積の最低限度120㎡、高さ制限10m、日影規制、 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、 薬師台地区地区計画（低層専用住宅地区(1)）、 東京都建築安全条例、町田市景観条例 ※ 本件土地が存する地域には、下記の地区計画があり、建築物の敷地面積の最低限度と建築物等の高さの最高限度は、地区計画で定められた制限が適用される。 ※ その他、緑化協定により主に緑化等に関する事項についての定めがある。住宅建築等の外構・植栽計画について工事着手前に緑化協定運営委員会に連絡することが要請されている。詳細については、やくし台管理組合事務局、株式会社小田急ハウジングに確認を要する。
<p>【薬師台地区地区計画（低層専用住宅地区(1)）の概要】</p> <p>建築物等に関する制限の主なものは下記のとおりである。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限（次の建築物以外の建築物は建築不可）</p> <p>①住宅(長屋を除く)、②兼用住宅のうち学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設及び住宅で、診療所(入院施設のあるものを除く)の用途を兼ねるもの、③上記①及び②の建築物に附属するもの、④市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの。</p> <p>(2) 建築物の敷地面積の最低限度：160㎡</p> <p>(3) 壁面の位置の制限：原則として、敷地境界線までの距離は1m以上</p> <p>(4) 建築物等の高さの最高限度：最高の高さ9m、軒の高さ7m</p> <p>※ 詳細は町田市土地利用調整課に確認を要する。</p>		

<p>画地の状況</p>	<p>地積形状 間口・奥行 地勢</p> <p>その他</p>	<p>222.37㎡ ほぼ長方形 間口約14.3m、奥行約15.5m</p> <ul style="list-style-type: none"> 主である建物が存する宅盤面は概ね平坦であるが、東側道路より約2.7～2.8m高い位置に存し、西側隣地よりも約0.7m前後低い。 敷地内のうち東側道路沿いの一部に高低差があり、間知ブロック擁壁、RC擁壁が存する。 主である建物の宅盤面が道路より高い位置に存するため、玄関までの階段、擁壁下に存する道路からの後退部分があり、敷地内には有効利用度の低い部分が存する。 附属建物（車庫）は主である建物が存する宅盤面の下に存し、東側道路とほぼ等高の位置に出入口がある。
<p>接面道路の状況等</p>	<p>東側が幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高から高く接面する中間画地。</p>	
<p>土地利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> 物件1土地は、物件2建物（主である建物及び附属建物）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。 	
<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 不明 ※オール電化仕様のため都市ガスは使用していない。 有り</p> <p>※ 東京ガス本管理設状況確認センターに問い合わせたところ、本件土地の全面道路には都市ガス本管の埋設があり、造成工事の際に本件土地に25mmの先行管が埋設されているとのこと。</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>昭和50年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は造成前の山林等の状態であったと推察される。その後、昭和56～60年に宅地造成工事が行われ、現在の道路、街区、擁壁等の状態になった。本件土地については、昭和59年に附属建物（掘り込み車庫）が建築され、その後、平成17年に主である建物が建築された。</p>	

特 記 事 項	<p>① 開発行為の工事に関する検査済証発行記録あり。(開発登録簿調書による)</p> <p>② 本件土地内に存する擁壁については、築造から長期間を経過していると思われるが、擁壁の劣化等の程度や安全性等については専門家による調査を実施しなければ詳細は分からない。なお、建物の建替え等の際には擁壁の安全性等についての確認が必要である。</p> <p>③ 建物の建替え等の際には東京都建築安全条例（第6条、がけ）による制限に留意が必要である。詳細については、町田市建築開発審査課に相談が必要である。</p> <p>④ 本件土地に存する樹木の枝葉が隣地側と道路側に越境している。</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11月9日新築 約20年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 木目調サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 IHクッキングヒーター、エコキュート ※ 臨場時に立ち会った建物所有者の元妻の妹(以下、関係人)の陳述によれば、建物はオール電化仕様であるとのこと。
床面積(現況)	1階 61.28 m ² 2階 45.75 m ² 延 107.03 m ²	※ 2階の傾斜天井が存する部分のうち天井高が低い部分については、登記床面積に算入されていないと考えられる。
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 2LDK (洋室:2、居間・食事室、台所、洗面室・浴室、トイレ等) ※ 現況調査報告書の建物間取図のとおり、1階のトイレは洗面室と同じスペース内に存し、トイレ専用のドアは無い。
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"> ・ 建物所有者の元妻が、本建物を住居として使用し、占有している。本件では、現況調査報告書のとおり占有権原を使用借権として、評価を進めることとする。 ・ 占有減価等の要因はない。 	

特記事項	<p>① 主である建物の検査済証の交付記録がある。建築確認申請における主である建物の工事種別は増築であり、附属建物（車庫）の建築（昭和59年）後に建築したため増築として建築確認申請を行っている。</p> <p>② 経年使用に伴う内装の汚れ・傷等が認められた。</p> <p>③ 関係人の陳述によれば、建物及び設備等の不具合は無いと思うとのこと。但し、過去に居住していた所有者と元妻の陳述が得られないため、詳細は不明である。</p> <p>④ 本建物の南側にウッドデッキが存するが、老朽化により木材が腐食して床板に穴が空いている部分があり、体重をかけると撓みが生じる部分が多数存した。</p> <p>⑤ 敷地内に物置が存したが、現況はブロックの上に置いてある程度と見受けられ、ブロックと物置の間に隙間があり、外観上は土地との定着性がある状態と考えられなかったため、本件では現況調査報告書のとおり工作物と認定した。</p>
------	---

区 分	附属建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和59年12月27日新築 約40年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造平家建 陸屋根 コンクリート コンクリート コンクリート コンクリート 電灯、コンセント —
床面積(現況)	15.01 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	車庫 —
品 等	中位	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物所有者の元妻が、本建物を主である建物とともに車庫として使用し、占有している。本件では、現況調査報告書のとおり占有権原を使用借権として、占有減価等の要因はないものとして評価を進めることとする。	
特 記 事 項	主である建物の建築計画概要書に記載されている附属建物(車庫)の検査済番号の建築確認記載事項証明書を町田市建築開発審査課で取得したところ、敷地面積が本件土地とは異なっており、検査済証の交付日が登記上の新築日の後であった。同種の建築確認申請の記録を探したが、本件の附属建物を確実に特定できる資料は発見できなかった。なお、主である建物の建築確認申請に際して附属建物をどのように特定したか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（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	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	121,000円/m ²	× 0.90	× 222.37m ²	× 0.95	= 23,010,000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。

【 地価公示（町田-49）】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 138,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{110} & = & 121,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 +5% ※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。

- ・ 接道の方角 +2% ※北方位を標準
 - ・ 地勢等（道路との高低差、擁壁等） -7%
 - ・ 規模（単価と総額の関係） -5%
- 相乗積 $(1.02 \times 0.93 \times 0.95 \doteq 0.90)$

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、-5%と判定した。

② 物件 2 (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	区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	主である建物	265,000円/㎡	× 107.03㎡	× 0.18	= 5,110,000円
	附属建物	230,000円/㎡	× 15.01㎡	× 0.22	= 760,000円
物件 2 建物の価格 (主である建物と附属建物の合計)					5,870,000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、主である建物及び附属建物それぞれについて、建物の経過年数、建物の保守管理の状況、建物の状態（老朽化や内装の汚れ・損傷等による物理的要因による減価、機能的要因による減価等）、間取りの種類を考慮した場合の市場性（主である建物の間取り等にはやや個性がある）、中古建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量のうえ判定した。

	主である建物	附属建物
残価率	5%	5%
経過年数	約20年	約40年
経済的残存耐用年数	約5年	約10年
観察減価率	30%	10%

$$\text{主である建物} : \text{残価率} \quad \cdot \quad \text{耐用年数に基づく方法} \quad \cdot \quad \text{観察減価} \quad \cdot \quad \text{現価率}$$

$$: 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5\text{年}}{20\text{年} + 5\text{年}} \times (1 - 0.30) \doteq 0.18$$

$$\text{附属建物} : 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10\text{年}}{40\text{年} + 10\text{年}} \times (1 - 0.10) \doteq 0.22$$

(小数第3位を四捨五入)

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	23,010,000円	× 0.7	法定地上権	= 16,110,000円

ア 建付地価格：前記1.①.オ

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	23,010,000円	- 16,110,000円	/	×1.0	×0.8	= 5,520,000円
2	5,870,000円	+ 16,110,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 17,580,000円
一括価格 (合計)						23,100,000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：必要なし。

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-49) 】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	町田市金井3丁目14番19
1㎡当たりの価格	138,000円/㎡
地 積	192㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南5m市道
交通施設との接近状況	「鶴川」駅 2.4km
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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

位置図



東京都
町田市

川崎市
麻生区

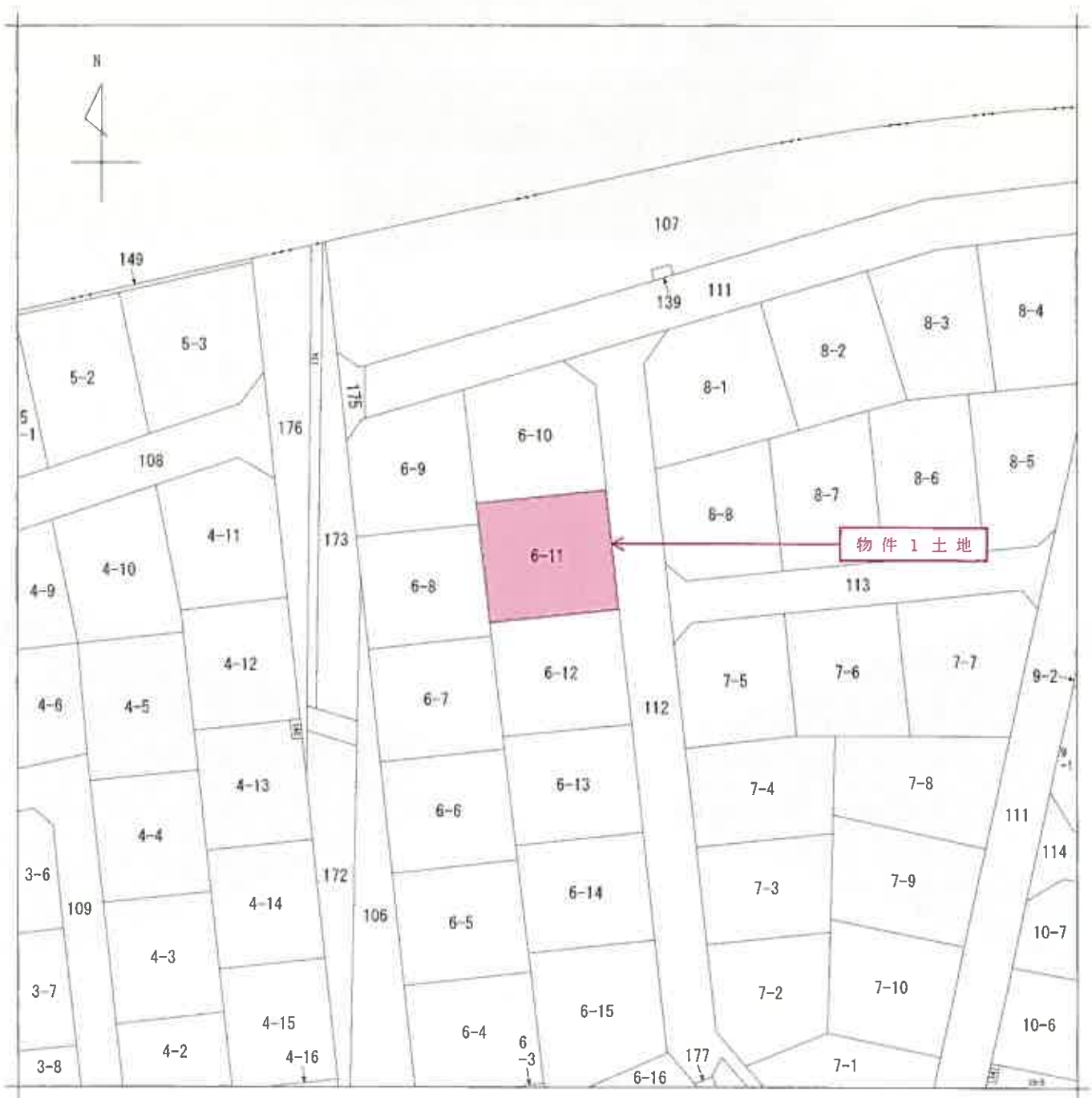
公示地-49

対象不動産

縮尺 1/16,000

株式会社 明友社 発行
東京都町田市 印刷

A3をA4に縮小



(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。

地番区域見出
薬師台 2 丁目

請求部	所在	町田市薬師台二丁目			地番	6番11		
出力縮尺	1/500	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)	昭和61年6月20日		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4月8日

東京法務局立川出張所
登記官

請求番号：24-1
(1/1)



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和61年5月28日

これは図面に記載されている内容と異なる内容を含んだ図面である。

(東京市練馬区町田出張所管轄)

令和7年4月8日

東京地籍調査官印

図記号

A3をA4に縮小

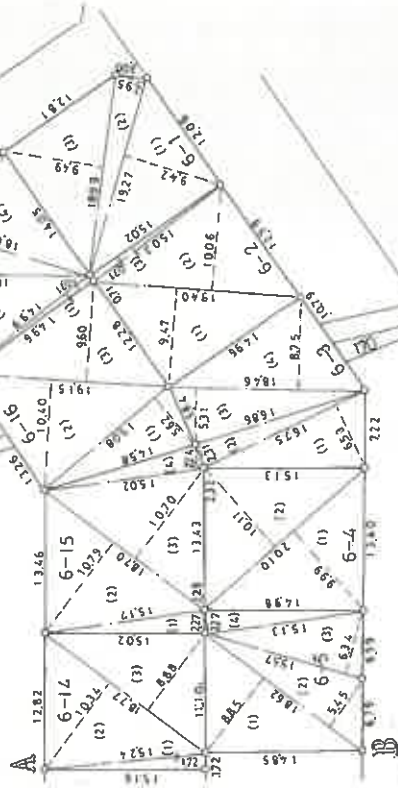
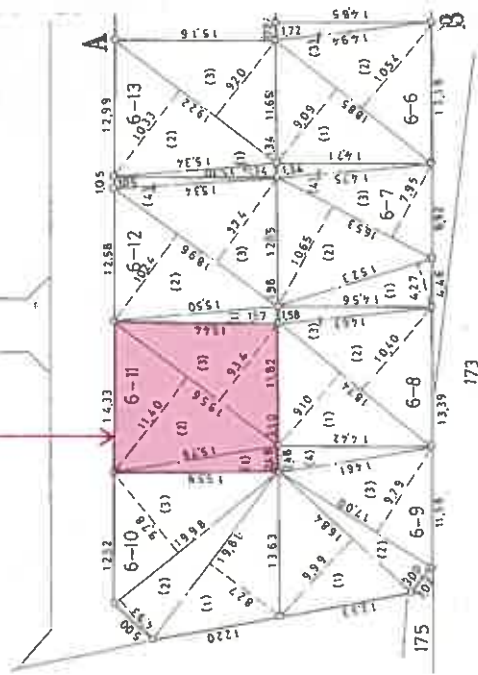
図記号：24-2

地積測量図 1/2

地番 6 基 1 7

土地の所在 町田市薬師台2丁目

物件1土地



境界は総てコンクリート杭である。

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/500
				2706
				263209
				2706

(昭和61年4月28日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会管轄)

東京地籍調査官印

61.5.28

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登録)
 令和7年4月8日 東京法務局町田出張所 登記官

A3をA4に縮小

前
 地番 6 皇 1 7
 土地の所在 町田市薬師台 2 丁目

地積測量図

昭和六十一年五月二十八日

求積表

地番	記号	底辺	高さ	倍面積	面積
6-1	1	19.27	9.42	181.5234	2092975
	2	19.27	2.35	56.8465	
	3	18.93	9.49	180.2151	
	計			418.5850	
6-2	1	19.40	9.47	183.7180	194.7766
	2	19.40	10.06	195.1640	
	3	15.03	0.71	10.6713	
	計			389.5533	
6-3	1	16.75	6.53	109.3775	203.9358
	2	16.86	2.31	38.9466	
	3	11.46	5.31	98.0226	
	4	18.46	8.75	161.5250	
	計			407.8717	
6-4	1	20.10	9.99	200.7930	202.0050
	2	20.10	10.11	203.2110	
	計			404.0100	
6-5	1	18.62	8.85	164.7870	199.6624
	2	18.62	5.45	101.4790	
	3	15.57	6.34	98.7138	
	4	15.13	2.27	34.3451	
	計			399.3249	
6-6	1	18.85	9.09	171.3465	197.8611
	2	18.85	10.54	198.6790	
	3	14.94	1.72	25.6968	
	計			395.7223	
6-7	1	15.23	4.27	65.0321	196.1275
	2	16.53	10.65	176.0445	
	3	16.53	7.95	131.4135	
	4	14.75	1.34	19.7650	
	計			392.2551	
6-8	1	18.74	9.10	170.5140	194.8960
	2	18.74	10.40	194.8960	
	3	14.63	1.58	23.1154	
	計			388.5454	
6-9	1	16.84	9.99	158.2316	210.9472
	2	17.00	3.00	51.0000	
	3	17.00	9.79	166.4300	
	4	14.61	2.48	36.2328	
	計			421.8944	

求積表

地番	記号	底辺	高さ	倍面積	面積
6-10	1	19.81	8.27	163.8287	228.8672
	2	19.98	4.93	98.5014	
	3	19.98	9.78	195.4044	
	計			457.7345	
6-11	1	15.76	2.48	39.0848	222.1796
	2	19.56	11.40	222.9840	
	3	19.56	9.34	182.6904	
	計			444.7592	
6-12	1	15.50	1.57	24.3350	209.6314
	2	18.96	10.24	194.1504	
	3	18.96	9.74	184.6704	
	4	15.34	1.05	16.1070	
	計			419.2628	
6-13	1	15.34	1.34	20.5556	197.9611
	2	19.22	10.33	198.5426	
	3	19.22	9.20	176.8240	
	計			395.9222	
6-14	1	15.24	1.72	26.2128	193.6861
	2	18.77	10.34	194.0818	
	3	18.77	8.88	166.6776	
	計			386.9722	
6-15	1	15.17	2.27	34.4359	234.9718
	2	18.70	10.79	201.7730	
	3	18.70	10.70	200.0900	
	4	15.02	2.24	33.6448	
	計			469.9437	
6-16	1	15.08	5.62	84.7496	233.8748
	2	19.15	10.40	199.1600	
	3	19.15	9.60	183.8400	
	計			467.7496	
6-17	1	14.99	0.71	10.6429	217.0348
	2	18.28	9.51	173.8428	
	3	18.28	4.92	89.9376	
	4	18.08	8.83	159.6464	
	計			434.0697	

(日積量9)

作業者 土地家屋調査士

(昭和61年4月28日作製)

申請人

263210

縮尺 1/

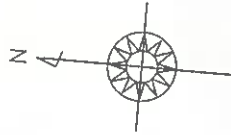
2/10 6

登記年月日：平成 17 年 11 月 15 日

建物図面

各階平面図

家屋番号 6番11
 建物の所在 町田市薬師台二丁目6番地11



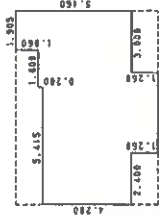
(主)1 階



求積表

5.720 X 9.120	=	51.286400
床面積		51.28 ㎡

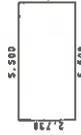
(主)2 階



求積表

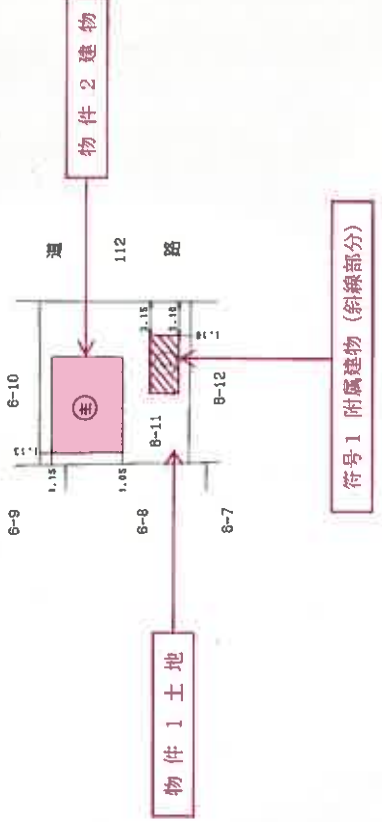
1.060 X 1.905	=	2.019300
0.200 X 3.705	=	0.741000
4.200 X 9.120	=	38.304000
1.260 X 3.720	=	4.687200
合計		45.751500
床面積		45.75 ㎡

(符1)



求積表

2.730 X 5.500	=	15.015000
床面積		15.01 ㎡



作製者 土地調査士 家屋	11月 10日(土曜)	縮尺 1/250	申請人 氏名	縮尺 1/500
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]
726941				

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 4 月 8 日 東京法務局立川出張所 登記官

A3をA4に縮小