

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 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 9 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 5 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, 2	26,800,000 21,440,000	一括	5,360,000	134,912	32,200
1	5,180,000				
2	21,620,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 町田市鶴川四丁目 |
| | 地 番 | 25番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市鶴川四丁目25番地2 |
| | 家屋 番号 | 25番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 10 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, 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】

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、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。



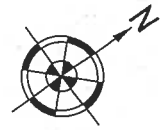
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 町田市鶴川四丁目 |
| | 地 番 | 25番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市鶴川四丁目25番地2 |
| | 家屋 番号 | 25番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 48.02平方メートル |

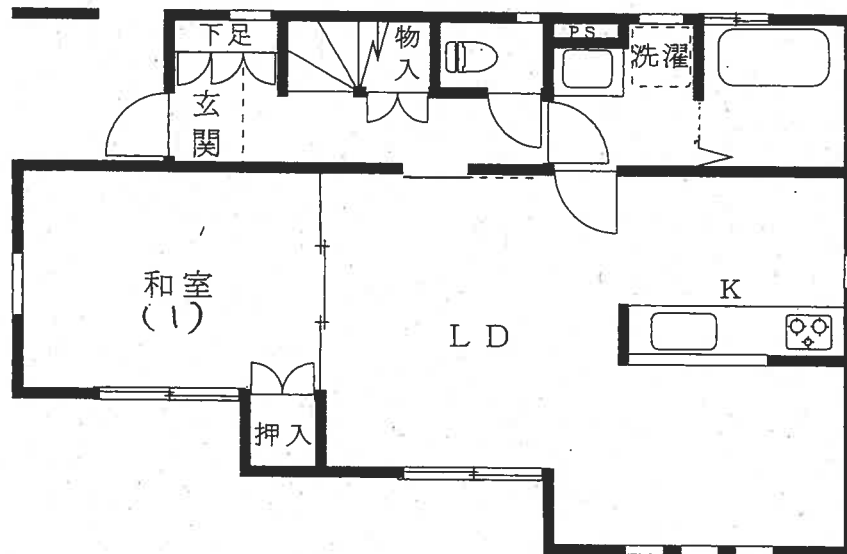


占有者目録

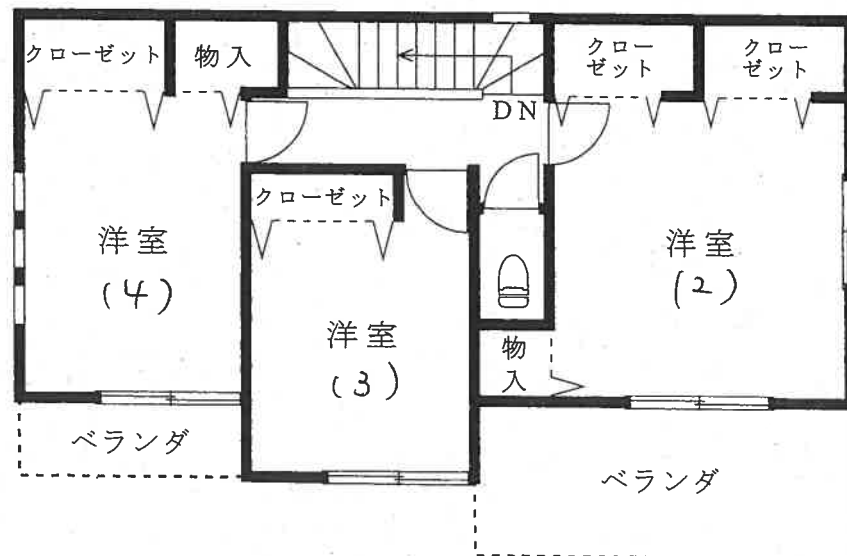
物件 番号	範囲	占有者	備考
2	建物間取 図(1)部分	本 件 所 有 者	
2	建物間取 図(2)部分	本 件 所 有 者	
2	建物間取 図(3)部分	A	左記占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
2	建物間取 図(4)部分	B	左記占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
2	居室以外の 部分	本件所有者・Aおよび B の 共 同 占 有	本件所有者・AおよびBが共同占有している。AおよびBの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。



1 階



2 階



令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 2 月 21 日受理
令和 7 年 4 月 8 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 | 町田市鶴川四丁目 |
| | 地 番 | 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市鶴川四丁目 2 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 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		東京都町田市鶴川四丁目25番地2		（住居表示未実施）	
土地		物件 1			
現況地目	■宅地（物件 1） □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	駐車スペース（2台分）あり、内1台（車検切れ）故障車が置かれている				
建物		物件 2			
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				
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 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

(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
2	☐ 全部 ☒ 間取り図上（１） ----- 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	
2	☐ 全部 ☒ 間取り図上（２） ----- 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	
2	☐ 全部 ☒ 間取り図上（３） ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・6・1 ----- 自 R 5・6・1 至 R 10・6・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	（定期借家契約） 38条③項書面なし
2	☐ 全部 ☒ 間取り図上（４） ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・5・1 ----- 自 R 4・5・1 至 R 9・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	（定期借家契約） 38条③項書面なし
2	☐ 全部 ☒ 居室以外の部分 ----- 上記所有者・占有者 らの共同占有	☐ 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	（共用部分）
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 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	

※ 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
■建物所有者	(占有関係) 1 本建物には、私とシェアハウスの住人である居住者2人の計3人で居住しています。 2 私自身で募集をかけて面接を行い、入居を許可したもので、Aさんは間取り図上(3)の洋室に、Bさんは間取り図上(4)の洋室に居住しています。その余の居室は私が使用しています。2人とは定期賃貸借契約を締結していますが、契約書等は見よう見まねで私が作成したもので、定期借家である旨の説明も口頭でしかしていません。資料として、契約書を提示します。 3 なお、Bさんには駐車スペースの利用を認めており、その分賃料に上乘せしています。 2 水回り及びLDは3人で共用で使用しています。 (本土地について) 1 駐車スペースには自動車が2台置かれていますが、1台はAさんの自動車であり、もう1台は私の知人であるCさんが故障した自動車を一時的に置かせてほしいということでレッカー車で持ってきて、そのままになっています。

(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。

(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) 11:35-11:45	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) 12:05-12:30	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・評価人同行
7年 3月26日 (水) 15:45-15:50	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 () : - :		

(特記事項)

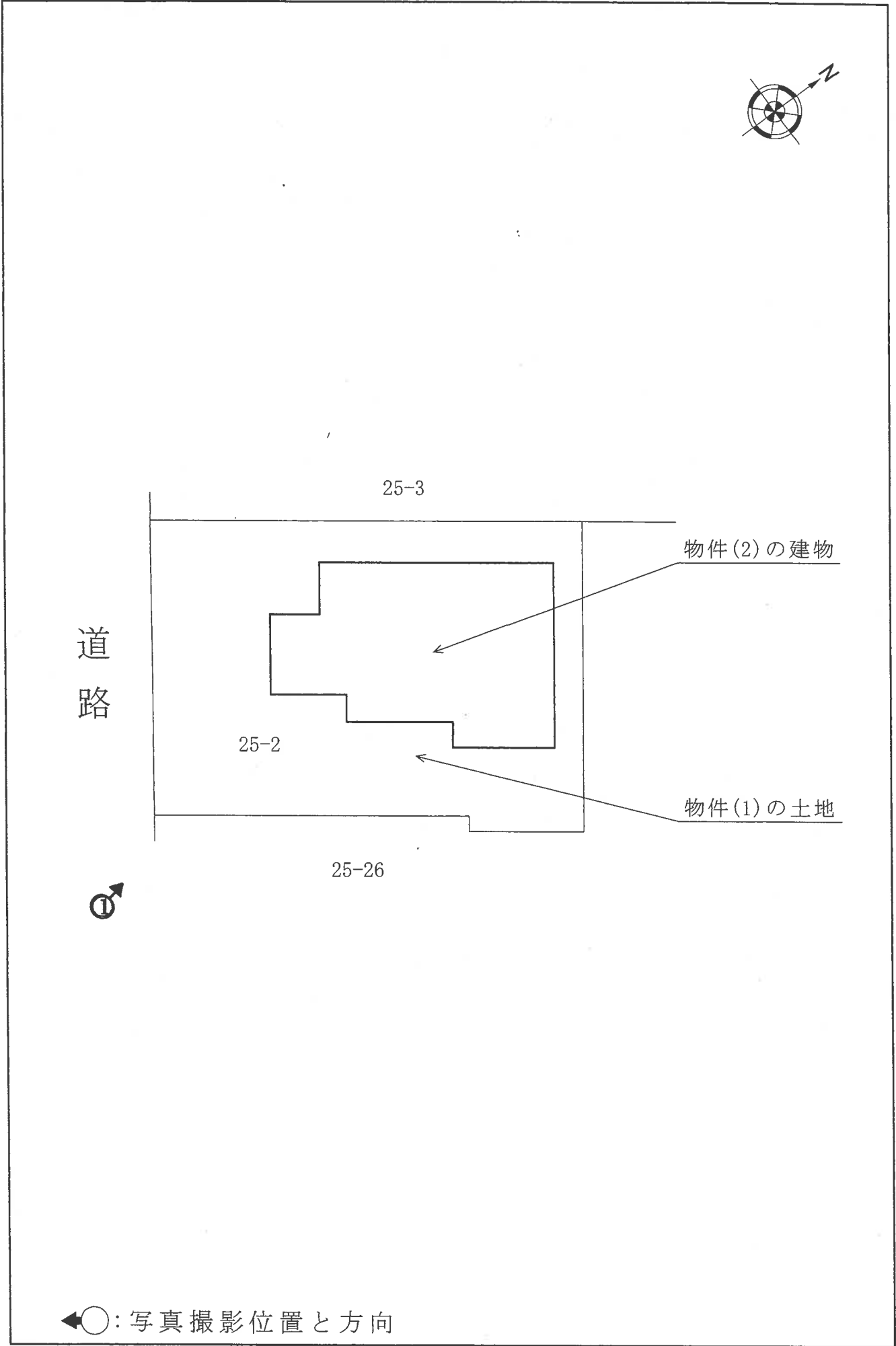
■ 令和 7年 3月25日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

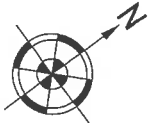
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

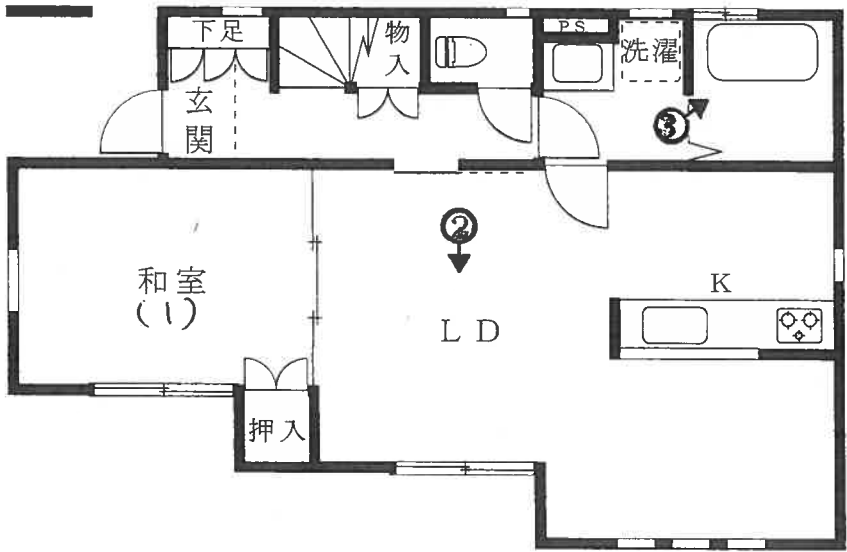
(写真3枚添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

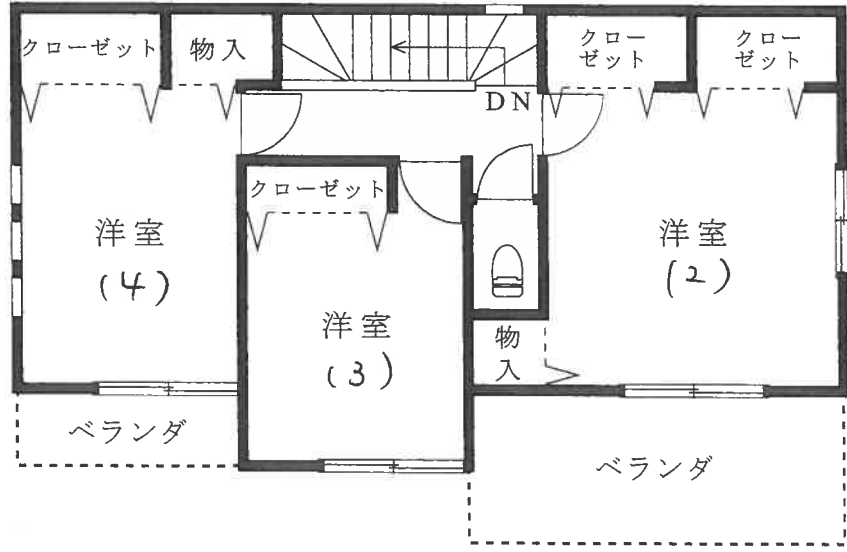




1 階



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 1 0 号
令和 7 年 3 月 2 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 2 0 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 26,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,180,000 円
物件2（建物）	金 21,620,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、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		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 | 町田市鶴川四丁目 |
| | 地 番 | 25番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市鶴川四丁目25番地2 |
| | 家屋 番号 | 25番2の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 48.02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）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「鶴川」駅の北西方、道路距離約2.5km、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、町田市の北東部、都道139号線の南西方に位置する住宅地域である。近隣は旧日本住宅公団によって開発・造成された広大な住宅団地の一角であり、中小規模の戸建住宅が区画整然と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1種低層住居専用地域 50% 100% なし 日影規制(一) 第1種高度地区 高さの最高限度:10m 敷地面積の最低限度:120㎡ 宅地造成等工事規制区域 町田市景観計画(景観形成ゾーン「丘陵地ゾーン」)
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	154.89㎡ 略長方形 間口約10m、奥行約15m 本件土地宅盤面は概ね平坦であるが、前面市道より約0.8m高い。 法務局備付の地積測量図(平成30年12月作成)が存する。
接面道路の状況等	本件土地宅盤面が南西側で幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に約0.8m高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2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」参照)	
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	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(昭和54年版、昭和62年版、平成20年版、平成28年版)で調査したところ、戸建住宅の敷地として利用されていたことが確認された。	
特 記 事 項	本件土地所有者の物ではない車検切れの故障車が1台存する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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31年1月17日新築 約6年 約19年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき 吹付仕上げ等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等 ベランダあり。
現 況 床 面 積	1階： 52.17 m ² 2階： 48.02 m ² 延 100.19 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(4LDK) 1階： LDK、和室、洗面室、浴室、トイレ等 2階： 洋室3、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	普 通 ◇ 建物所有者によると特に不具合等はないとのことであった。	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 賃借権の引き受けはなく、占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(平成31年1月22日)がある。 ② 建物の内部及び外部共に経年以上の目立った汚れ、劣化、損傷等は認められなかった。	

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 (㎡)	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	134,000	× 1.04	× 154.89	× 1.00	= 21,590,000

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

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 町田ー76】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 134,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{99} & = & 134,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(北東)を考慮した。

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。

・方位(南西)：+4%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

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、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
2	170,000	× 100.19	× 0.70	= 11,920,000

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6年
経済的残存耐用年数	約19年
観察減価率	10%

$$\begin{array}{l}
 \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率： } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約19年}}{(\text{約6年} + \text{約19年})} \times (1-0.10) = 0.70 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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。

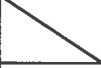
① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ＝ア×イ
1	21,590,000	× 0.70	法定地上権	= 15,110,000

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 内訳価格及び一括価格

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	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) カ＝ (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	21,590,000	－ 15,110,000		× 1.0	× 0.8	= 5,180,000
2	11,920,000	＋ 15,110,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 21,620,000
一括価格(合計)						26,800,000

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：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た修正を行った。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

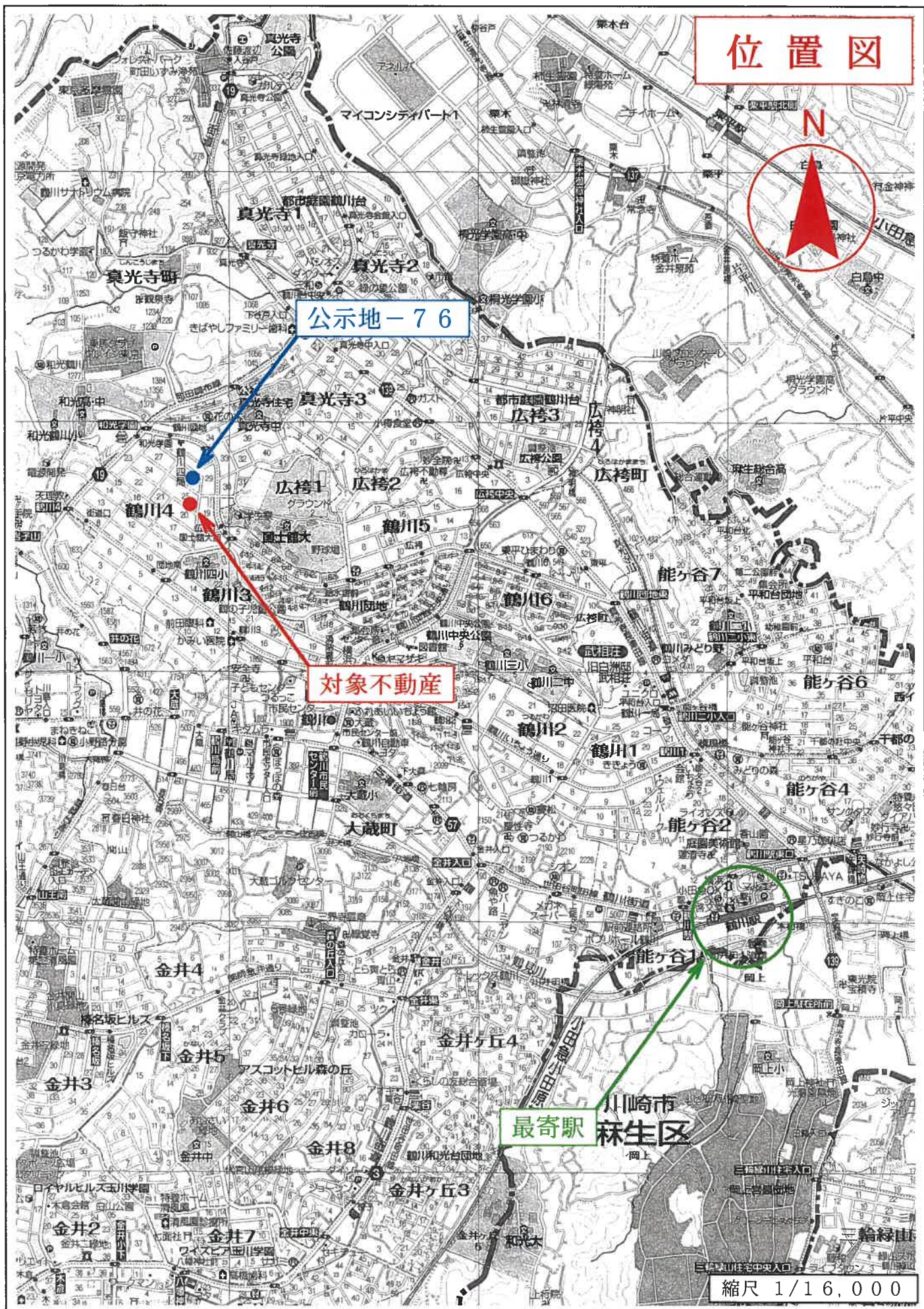
地価公示地「町田－76」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	町田市鶴川4丁目26番17
1 m ² 当 た り の 価 格	134,000円/m ²
地 積	132m ²
前 面 道 路 の 状 況	北東6m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「鶴川」駅 2.6 km
法 令 上 の 制 限	1低専(50,100)
周辺の土地の利用状況	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

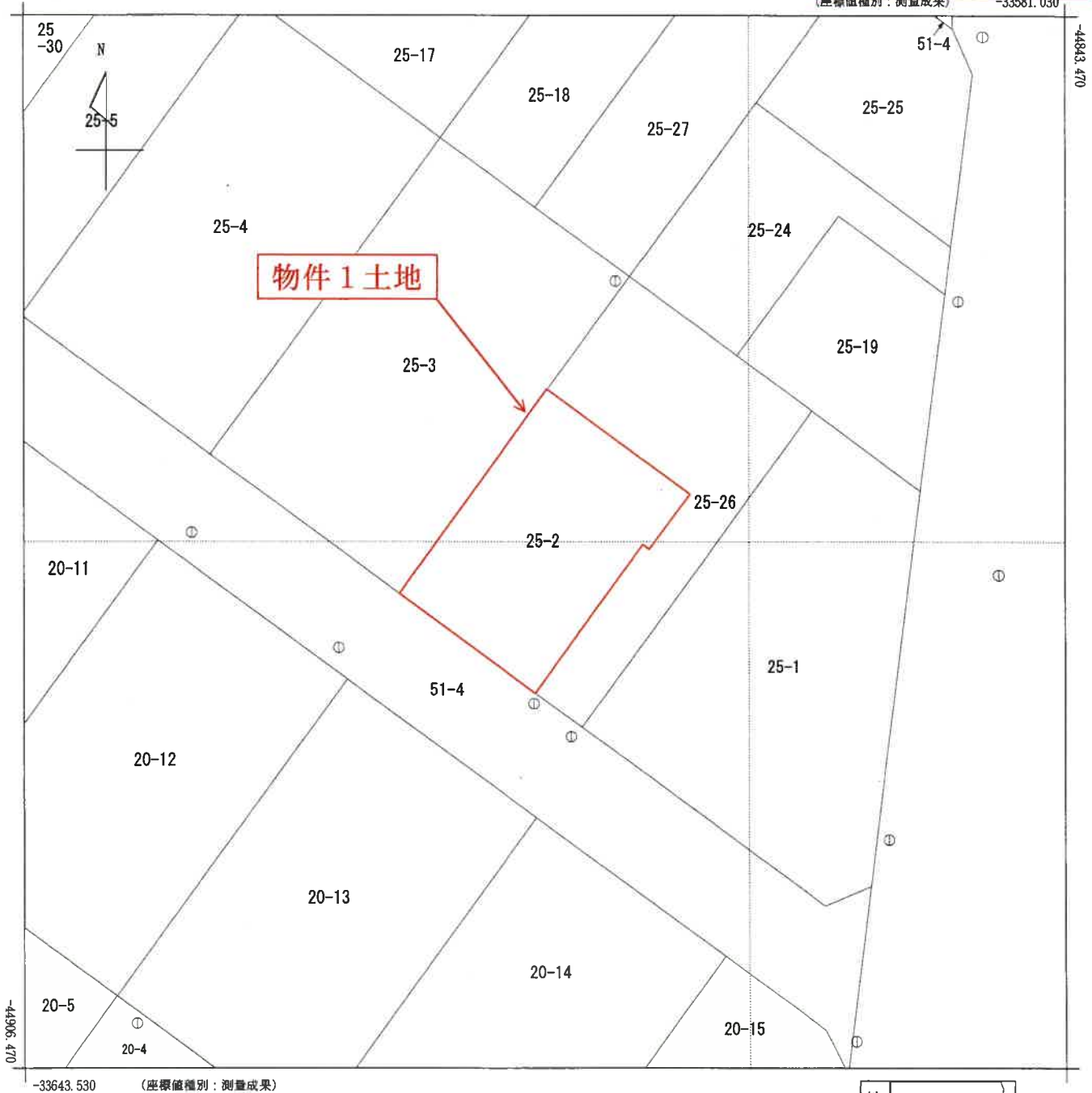
以 上



公図写

(座標値種別：測量成果)

-33581.030



地番区域見出
鶴川4丁目

請 求 部 分	所 在 町田市鶴川四丁目					地 番 25番2				
出 力 縮 小 率	1/250	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	令和6年3月6日				備 付 年 月 日 (原図)	令和6年3月11日			補 事 記 項	

これは地図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2月25日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

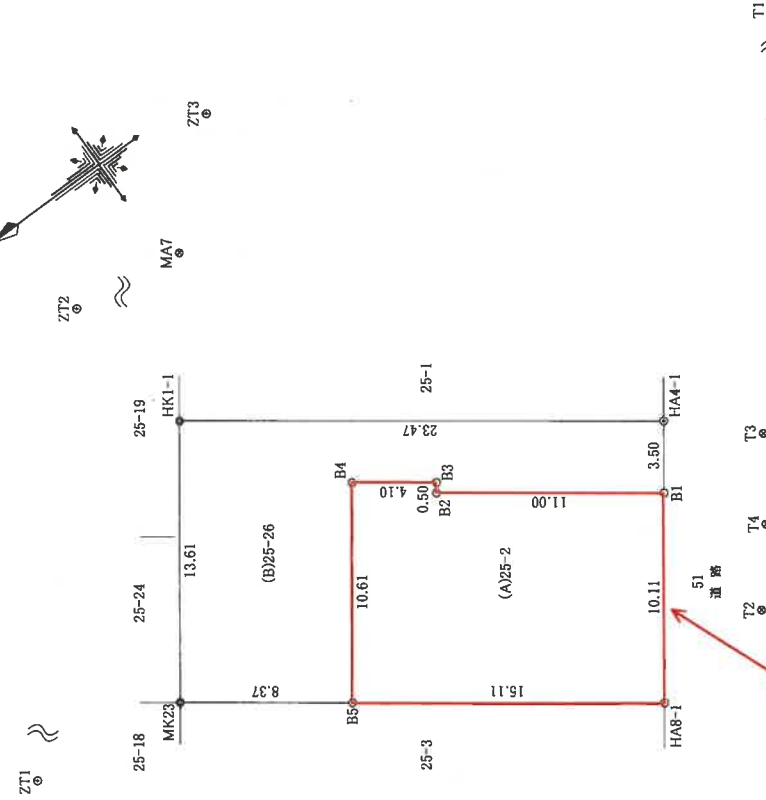
※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

地積測量図写

次頁に図面に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図

地番	25-2, 25-26
土地の所在	町田市鶴川四丁目



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
□	市コンクリート杭
◎	金属標
④	市金属標
⊗	金属板
⑤	真鍮板
○	計算点

物件1土地

求積表

地番	(A) 25-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
NO					
B5		-44859.882	-33612.100	17.479	-784210.751478
B4		-44872.153	-33603.541	6.137	-275580.402961
B3		-44875.471	-33605.963	-2.927	126862.956517
B2		-44875.176	-33606.368	-6.893	309324.588168
B1		-44884.059	-33612.856	-14.852	657641.232468
HA8-1		-44878.080	-33621.020	0.756	-33927.828480
合計					308.794234
合計面積					154.891117
合計地積					154.89
					m

地番	(B) 25-26	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
NO					
MK23		-44859.125	-33607.159	15.921	-714202.129125
HK1-1		-44867.179	-33596.179	-2.970	128738.777900
HA4-1		-44866.130	-33610.029	-16.677	748565.930010
B1		-44884.059	-33612.856	3.661	-164320.539499
B2		-44875.176	-33606.368	6.893	-309324.588168
B3		-44875.471	-33605.963	2.927	-126862.956517
B4		-44872.153	-33603.541	-6.137	275580.402961
B5		-44865.882	-33612.100	-3.618	162324.751075
合計					328.718138
合計面積					164.859069
合計地積					164.85
					m

参照点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標
MA7	-44871.953	-33589.638
S1	-44882.924	-33624.572
S2	-44899.876	-33601.475
T1(国測多角点)	-44904.947	-33593.585
T2	-44884.580	-33620.211
T3	-44889.100	-33613.405
T4	-44887.199	-33617.027
ZT1(国測多角点)	-44811.550	-33623.992
ZT2(国測多角点)	-44844.748	-33585.891
ZT3(国測多角点)	-44876.992	-33584.990

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX米
縮尺係数	0.999914
測量年月日	平成30年11月21日

(平成30年12月5日作成)

縮尺 1/250

申請人

作成者

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2月25日 東京法務局八王子支局 登記官

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

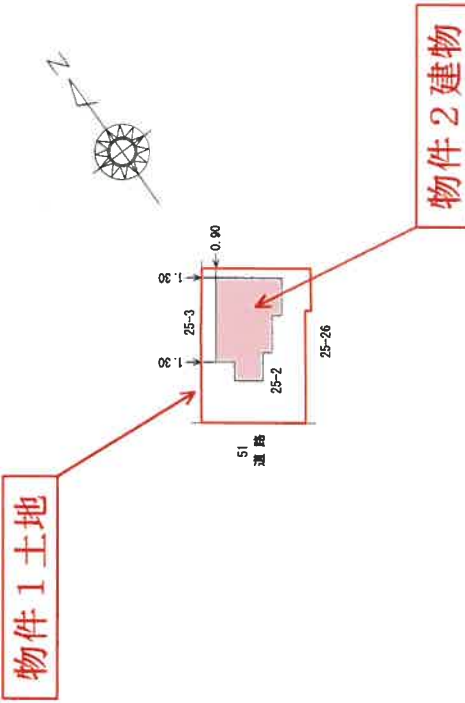
建物図面

25番2の2

家屋番号

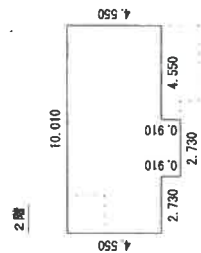
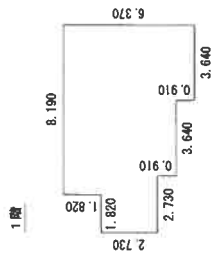
建物の所在
町田市鶴川四丁目25番地2

各階平面図



求積表			
1.820 ×	2.730	=	4.968600
0.910 ×	4.550	=	4.140500
7.280 ×	5.460	=	39.748800
3.640 ×	0.910	=	3.312400
計			52.170300
床面積			52.17 m ²

求積表			
10.010 ×	4.550	=	45.545500
2.730 ×	0.910	=	2.484300
計			48.029800
床面積			48.02 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成31年3月6日作成)

作成者

登記年月日：平成31年3月8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2月25日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：23-3

A3をA4に縮小