

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、
適法な買受けの申出がなく、
買受人が代金を納付せず、
不動産の状況、利用状況、手続の経過
その他諸般の事情を考慮して、評価人意見書により「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

求意見書

評価人 猿橋正和 殿

令和8年1月28日

東京地方裁判所立川支部民事第4部不動産執行係
裁判所書記官 蘆澤里英子

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

については、下記に意見を記載の上、提出してください。

(提出期限: 令和8年2月12日)

記

売却基準価額の変更は、

- 1 相当である。
- 2 不相当である。

○買受けの申出がなかったこと
○物件1土地の北部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されていること
○物件1土地には現行の建築基準法等の構造規制に則っていない可能性が高い約1.5~3mのコンクリートブロック造の塀等が存すること
○物件2建物は物件1土地のほかに、目的外土地(3104番6)上にも存すること
等
以上のことから、昨今の不動産市場を考慮すると、市場性がかなり劣ると考えられるため

- 3 その他

令和 8 年 2 月 3 日

評価人 猿橋正和 (印)

物 件 目 録

- 1 所 在 町田市相原町字根岸
地 番 3103番1
地 目 宅地
地 積 293.63平方メートル
- 2 所 在 町田市相原町字根岸3103番地1
家屋 番号 3103番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 73.26平方メートル
(現況)
床 面 積 約84.26平方メートル



期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月17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 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 8年 6月 3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 8年 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 8年 4月17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 | 町田市相原町字根岸 |
| | 地 番 | 3103番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 293.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市相原町字根岸3103番地1 |
| | 家屋 番号 | 3103番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.26平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約84.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月24日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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及びBが占有している。同人ら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

【物件番号2】

本件建物につき、その敷地の一部（地番3104番6、所有者D相続人）について敷地利用権はない。

《 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 町田市相原町字根岸
地 番 3103番1
地 目 宅地
地 積 293.63平方メートル
- 2 所 在 町田市相原町字根岸3103番地1
家屋 番号 3103番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 73.26平方メートル
(現況)
床 面 積 約84.26平方メートル



令和 7年(ケ)第 148号
令和 7年 8月 7日受理
令和 7年 9月 29日提出
(評価人：猿橋正和)

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 町田市相原町字根岸
地 番 3103番1
地 目 宅地
地 積 293.63平方メートル

- 2 所 在 町田市相原町字根岸3103番地1
家屋 番号 3103番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 73.26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, B
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(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□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	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
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
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, Bは本物件の相続放棄手続きをしているものの、そのまま居住を継続しているものであるが、所有者と兄弟の間柄にあることから、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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)	
所 在	東京都町田市相原町字根岸
地 番	3 1 0 4 番 6
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	2 0 . 2 4 平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (本建物所有者の被相続人)
そ の 他 の 事 項	本土地の元所有者Cが令和2年6月23日付で本建物所有者の被相続人に贈与していることを考えれば、親族の間柄にあると思われ、最先抵当権設定当時(平成29年4月12日)、当時の土地利用権原は使用借権である可能性が高いと思われる
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (建物所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占 有 権 原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	年 月 日
最 初 の 契 約 日	年 月 日
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
更 新 の 種 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"/> 平成 年 月 日 まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)
そ の 他	相続登記未済
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	(占有関係) 1 本建物には、私と弟のBの2人で居住しています。

(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

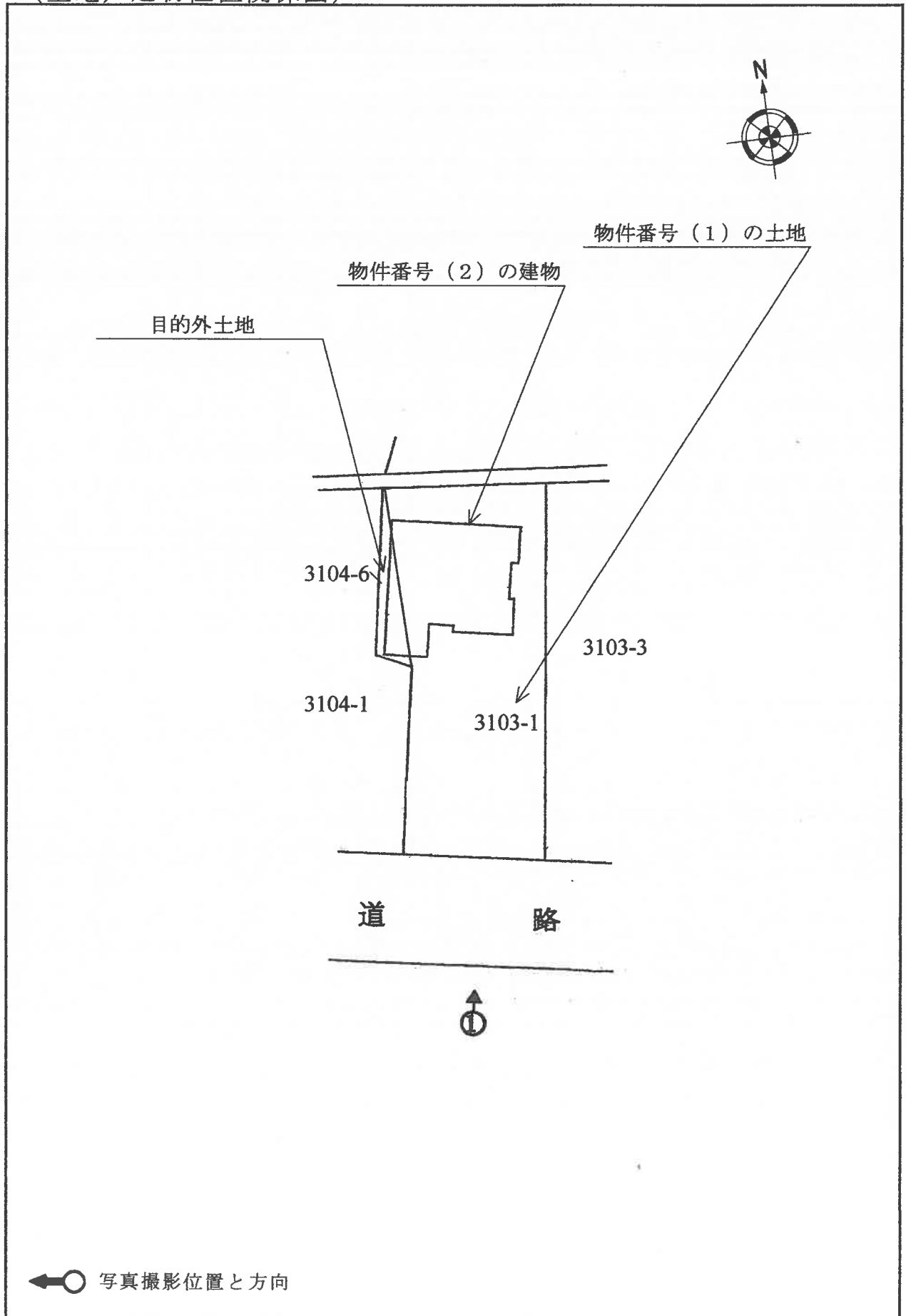
- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 サンルーム部分については土地との接着状況から、増築部分と認定した。
- 3 評価人の調査によれば、本土地は土砂災害特別警戒区域に入っているとのことである。

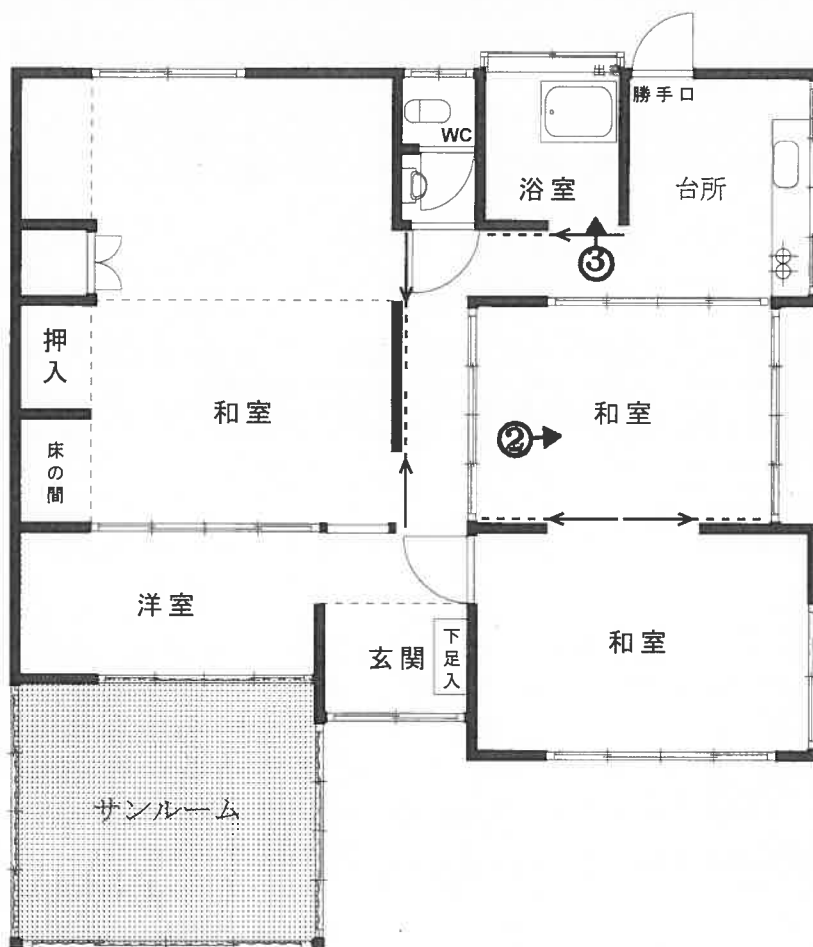
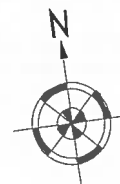
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり


調査の経過


調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月19日 (火) 11:50-12:00	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 8月26日 (火) 11:30-11:50	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 A (占有者) から面談聴取・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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8月26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 type="checkbox"/> 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><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





 増築部分 約11㎡

 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第148号
令和7年8月26日 現地調査
令和7年10月3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 猿橋 正和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,510,000 円
物件2 (建物)	金 5,430,000 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		床面積：約84.26㎡
番号	特記事項		
1	物件1土地の北部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている。		
2	物件2建物は物件1土地のほかに、目的外土地（3104番6）上にも存する。		

物 件 目 録

- 1 所 在 町田市相原町字根岸
地 番 3103番1
地 目 宅地
地 積 293.63平方メートル
- 2 所 在 町田市相原町字根岸3103番地1
家屋 番号 3103番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 73.26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及び目的外）

位置・交通	J R 横浜線「相原」駅の西方道路距離約2.4km、最寄りバス停留所から約100m（徒歩約1分）に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は神奈川県相模原市緑区との県境で、境川の北側に位置する農家住宅、戸建住宅のほか、農地等も見られる「町田街道」沿いの住宅地域である。北側には山林等を控える。	
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% なし 第1種高度地区 日影規制(一) 建築物の高さの最高限度10m 敷地面積の最低限度120㎡ 宅地造成等工事規制区域 町田市景観計画区域 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域 東京都建築安全条例
画地の状況	物件2建物は物件1土地のほか、目的外土地(3104番6)上にも存する。目的外土地の登記上の所有者は物件2建物所有者の被相続人であるが、本件では売却対象となっていない。	
	物件1土地	
	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	293.63㎡ 概ね長方形 間口約10.6m・奥行約29m 物件2建物が存する宅盤面は概ね平坦であるが、宅盤面は「町田街道」より約2.5~3m高い。地域的には南方へ傾斜しており、北側には約3~5m高い竹林等が隣接する。 法務局備付の地積測量図(昭和63年10月作製)が存するが、残地計算によるものである。
	目的外土地(3104番6)	
地積 形状 東西・南北 地勢	20.24㎡ 三角形 東西最大約2.5m・南北最大約16m 物件2建物の敷地の一部で、物件1土地の北西側に隣接する。概ね平坦であるが「町田街道」より約2.5~3m高い。	

	地 勢 そ の 他	地域的には南方へ傾斜しており、北側には約3～5m高い竹林等が隣接する。 法務局備付の地積測量図（令和2年5月作成）が存する。
接面道路の状況等	南側が幅員約11mの舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面するが、物件2建物が存する宅盤面は都道より約2.5～3m高い。	
土地の利用状況等	物件1土地と目的外土地で物件2建物の敷地として利用されている。物件1土地の南部は駐車スペースである。 （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 無し（プロパンガスを使用） 有り
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年及び同60年の住宅地図では物件2建物が確認された。 町田市役所等での調査の結果、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 なお、東京都環境確保条例に基づく指定作業場として、相原町3100番、3101番、3102番、3103番の敷地で中村養豚、畜舎の届出が1970年5月27日になされているが、詳細な範囲等は不明。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ○ 物件1土地の北部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されているため、建築物の構造規制等のかなり厳しい制限を受ける。 また、東京都建築安全条例第6条（がけ）の制限等も受ける。 ○ 北部は雑草、竹林等で鬱蒼としていたため、北側隣接地との境界については確認することができなかった。 ○ 物件1土地には高さ約1.5～3mのコンクリートブロック造の塀等が存する。当該塀等は現行の建築基準法等の構造規制に則っていない可能性が高い。 ○ 南東部に電柱1本が存する。 ○ 町田市洪水・土砂災害ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深が0.1～0.5m未満の区域に該当する。 		

2 建物の概況及び利用状況（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等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和42年9月5日新築 約58年 建物の状況等を勘案した結果、経済的残存耐用年数は既に満了しており、残価率相当分の建物と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造平家建 瓦等 板張等 塗壁等 合板等 畳、板張等 水廻り等 -
現況床面積	約84.26㎡（約11㎡増築）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 台所、和室(3)、洋室、サンルーム、浴室、トイレ等
品 等	下 位	
保守管理の状況	かなり劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ○新築時の検査済証は交付（昭和42年9月5日）されているが、増築時の建築確認に関する資料について、町田市役所都市づくり部建築開発審査課で調査したが見当たらなかった。 ○室内の至る所にクモの巣が張っていたほか、衣類、ゴミ等が堆積していたため、あまり立ち入ることができなかった。 ○浴室の壁は剥がれ、トイレはかなり汚れており、使用できる状態であるかどうかはわからなかった。 ○昭和56年の新耐震基準以前の建物で、建築時期を考慮すると、建物にアスベストを含有する建築資材等を使用している可能性が否定できない。使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。 ○建物は機能的陳腐化が認められるほか、かなり老朽化している。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び目的外（土地）

本件土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号 (土地)	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	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	87,100	× 0.53	× 293.63	× 0.90	= 12,200,000
目的外	87,100	× 0.53	× 20.24	× 0.90	= 840,000

※総額（円）については、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-69】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 83,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{92} & = & 87,100\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因（方位）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。

なお、物件1土地と目的外土地を一体として評価した。

- ・規模 -20% (0.80)
- ・地勢（敷地内高低差、形状等） -10% (0.90)
- ・土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を含む -30% (0.70)
- ・方位 +5% (1.05)

$$\text{相乗積： } 0.80 \times 0.90 \times 0.70 \times 1.05 = 0.53 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、-10%と査定した。(0.90)

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、これに残価率を乗じて、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
2	165,000	× 約 84.26	× 0.01	= 140,000

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 現況床面積 : 現況概測床面積を採用。

ウ 現 価 率 : 前記のとおり残価率相当分と判断した。

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 (土地)	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	12,200,000	× 0.60	法定地上権	= 7,320,000
目的外	840,000	× 0.10	使用借権	= 80,000

ア 建付地価格 : 前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合 : [物件1土地]

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。

[目的外土地]

売却により法定地上権が成立しないものと解されるので、法的な保護が期待できるか否か、当事者の属性、建物の構造・規模・利用状況等を勘案して、土地利用権等割合（使用借権）を10%と判定した。

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	12,200,000	- 7,320,000		× 0.9	× 0.8	= 3,510,000
2	140,000	+ (7,320,000 + 80,000)	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 5,430,000
一括価格 (合計)						8,940,000

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：土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を含むことによる市場性のほか、物件2建物が目的外土地上にも存すること、本件対象物件の状況、その他不明事項によるリスク要因等を総合的に考慮して減価を行った。(0.9)

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。(0.8)

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-69」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	町田市相原町字川島3165番3
1 m ² 当 た り の 価 格	83,300円/m ²
地 積	136m ²
前 面 道 路 の 状 況	南東4m 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 の 状 況	「相原」駅 2.8km
法 令 上 の 制 限	1低専(40、80)
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅のほかに駐車場等が見られる住宅地域

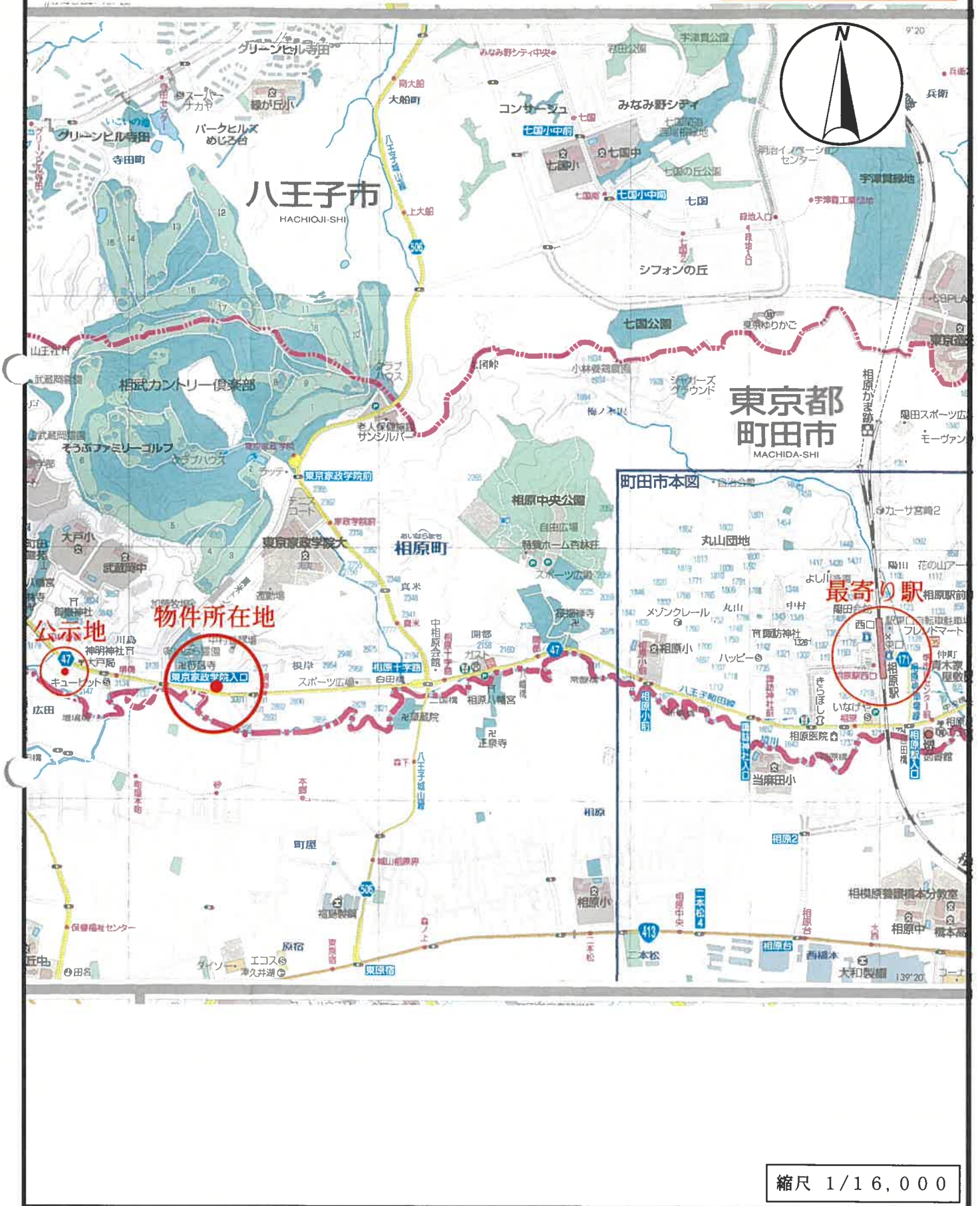
第7 附属資料

- 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

附属資料 1

位置図



附属資料 2

公図写

イ 3090-5 ハ 3092-5 ホ 3091-11 ト 3028-8 ニ 3112-3 ヌ 3114-27
 ロ 3091-9 ヒ 3091-12 ヘ 3093-1 チ 3028-9 ノ 3114-18 ツ づく



(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		町田市相原町字根岸		地番	3103番1		
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。

令和7年8月8日
 東京法務局町田出張所
 登記官

請求番号：37-1
 (1/2)

A3をA4に縮小

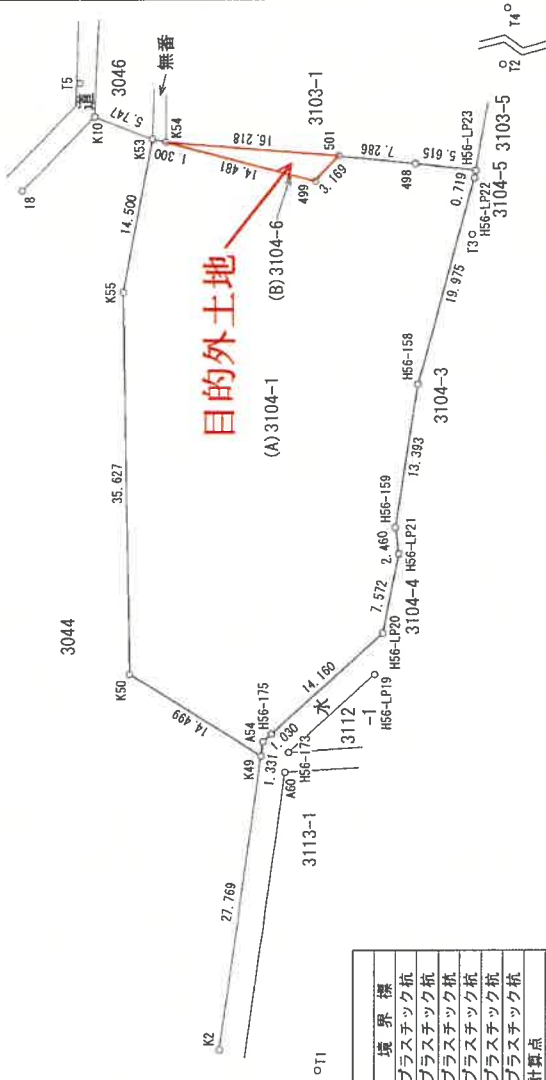
ア 3114-20
イ 3114-24
カ 3114-16

登記年月日：令和2年6月4日

地積測量図

地番 3104-1,-6

上地の所在 町田市相原町字根岸



座標リスト

測点	X座標	Y座標	備考
18	-43984.914	-47286.105	市コンクリート杭
A60	-43989.367	-47340.518	市コンクリート杭
H56-173	-43989.709	-47338.671	市コンクリート杭
H56-LP19	-43997.774	-47331.367	鉄
K2	-43983.187	-47366.478	市プレート
K10	-43971.692	-47279.308	市コンクリート杭上鉄
T1	-43992.409	-47368.351	鉄
T2	-44009.847	-47274.609	鉄
T3	-44006.985	-47290.364	鉄
T4	-44013.404	-47232.070	鉄
T5	-43970.330	-47276.180	鉄

測地系	任意座標
測量年月日	令和2年4月29日

地番	(A)3104-1		境界標	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
測点				
K54	-43978.316	-47281.674	プラスチック杭	-722463.978720
K53	-43977.044	-47281.402	プラスチック杭	-189031.045196
K55	-43974.318	-47295.644	プラスチック杭	-104145.008088
K50	-43974.842	-47331.268	プラスチック杭	605745.567864
K49	-43987.116	-47338.988	プラスチック杭	589938.468456
A54	-43987.304	-47337.670	プラスチック杭	45065.461840
H56-175	-43988.068	-47336.978	計算点	533061.709258
H56-LP20	-43988.565	-47327.473	鉄	568876.225460
H56-LP21	-44000.088	-47320.055	鉄	56973.346220
H56-159	-43999.769	-47317.615	市コンクリート杭	87253.682060
H56-158	-44001.932	-47304.397	市コンクリート杭	350241.755388
H56-LP22	-44007.173	-47285.121	市コンクリート杭	254062.955133
H56-LP23	-44007.305	-47284.414	鉄	-257510.918644
498	-44001.727	-47283.764	プレート	-606508.840828
501	-43994.478	-47283.023	プレート	-444602.265269
499	-43992.324	-47285.348	コンクリート杭	-764225.794376
倍面積		2731.320558		
地積		1365.6602790		
地積		1365.66		m ²

地番	(B)3104-6		境界標	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
測点				
K54	-43978.316	-47281.674	プラスチック杭	-101844.725796
499	-43992.324	-47285.348	コンクリート杭	764225.794376
501	-43994.478	-47283.023	プレート	-662340.586184
倍面積		40.482396		
地積		20.2411980		
地積		20.24		m ²

総計 1385.9014770

申請人

(令和 2年 5月 28日作成)

作成者

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

建物図面
各階平面図

家屋番号 3103番1

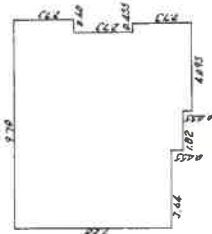
建物の所在 町田市相原町字根岸3103番地1

各階平面図

N

物件2建物

物件1土地



求積表

3.64	×	2.20	=	26.4000
1.82	×	2.25	=	14.0775
3.64	×	0.19	=	0.8116
0.60	×	2.72	=	1.6320
0.451	×	2.72	=	1.2427
計				72.5866

床面積 72.5866^m2

(単位:メートル)

道路

作製者

3月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

503830

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

※物件2建物には未登記増築部分がある。

登記年月日:平成13年4月2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。
令和7年8月8日 東京法務局町田出張所

登記簿

A3をA4に縮小