

## 売却単位について

令和7年（ケ）第253号事件は、①物件1, 2 ②物件3 ③物件4～7  
と売却単位が3つに分かれております。一括売却ではありませんのでご注意ください。  
入札の際には、再度物件番号をご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2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 町田市玉川学園四丁目  
地 番 3749番68  
地 目 宅地  
地 積 472.35平方メートル
- 2 所 在 町田市玉川学園四丁目3749番地68  
家屋 番号 3749番68  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 161.62平方メートル  
2階 160.96平方メートル  
(現況)  
種 類 診療所  
(未登記附属建物)  
種 類 居宅・物置  
構 造 鉄骨造一部木造陸屋根平家建  
床 面 積 約19平方メートル





## 物 件 目 録

- 1 所 在 町田市玉川学園四丁目  
地 番 3749番68  
地 目 宅地  
地 積 472.35平方メートル
- 2 所 在 町田市玉川学園四丁目3749番地68  
家屋 番号 3749番68  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 161.62平方メートル  
2階 160.96平方メートル  
(現況)  
種 類 診療所  
(未登記附属建物)  
種 類 居宅・物置  
構 造 鉄骨造一部木造陸屋根平家建  
床 面 積 約19平方メートル



令和7年(ケ)第253号-1  
令和7年11月19日受理  
令和7年12月25日提出  
(評価人：猿橋正和)

# 現況調査報告書

(物件 1, 2)

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   | 町田市玉川学園四丁目                         |
|   | 地 番   | 3749番68                            |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 472.35平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 町田市玉川学園四丁目3749番地68                 |
|   | 家屋 番号 | 3749番68                            |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 161.62平方メートル<br>2階 160.96平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都町田市玉川学園四丁目12番22号														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）														
その他の事項															
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：診療所 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：居宅・物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造：鉄骨造一部木造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積：約19㎡</td> </tr> </table>			{	種類：居宅・物置	{	構造：鉄骨造一部木造陸屋根平家建	{	床面積：約19㎡						
{	種類：居宅・物置														
{	構造：鉄骨造一部木造陸屋根平家建														
{	床面積：約19㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を診療所として所有し、占有している（空家） <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）														
その他の事項	・屋根裏収納庫付き、北側にウッドデッキが存する ・室内には診療所の設備、備品等が残置されている														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
]	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

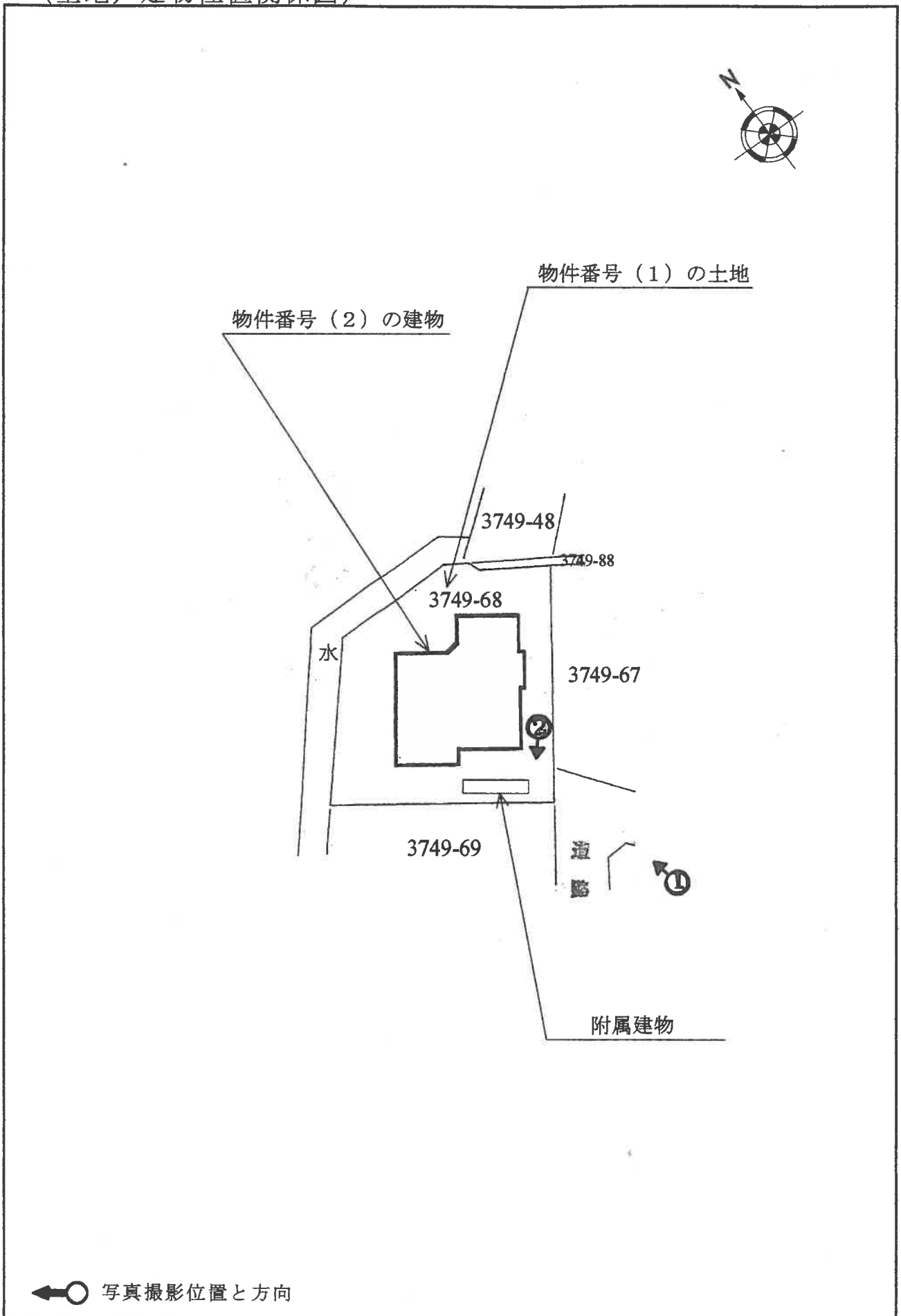
## 執行官の意見

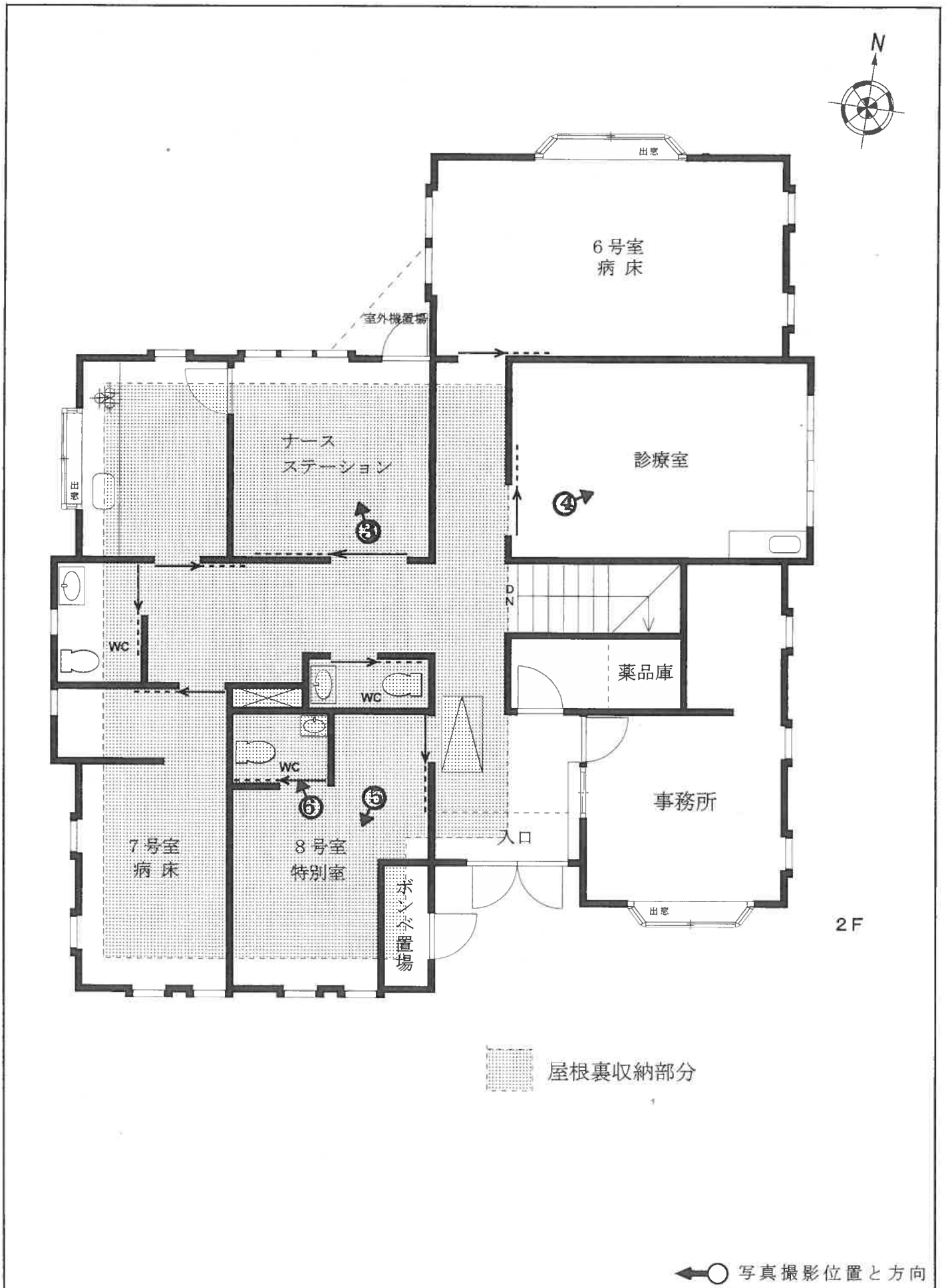
- 1 入口扉には、所有者名が記載されたプレートが掲示されていたこと、及び、その他第三者占有の徴表は視えないことから、本建物の状況を考慮した上で、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本建物の南西側に存する洋室・物置については、道路に面した駐車スペースを支える鉄骨を利用して建造されたものであり、土地との接着状況から附属建物と認定した。

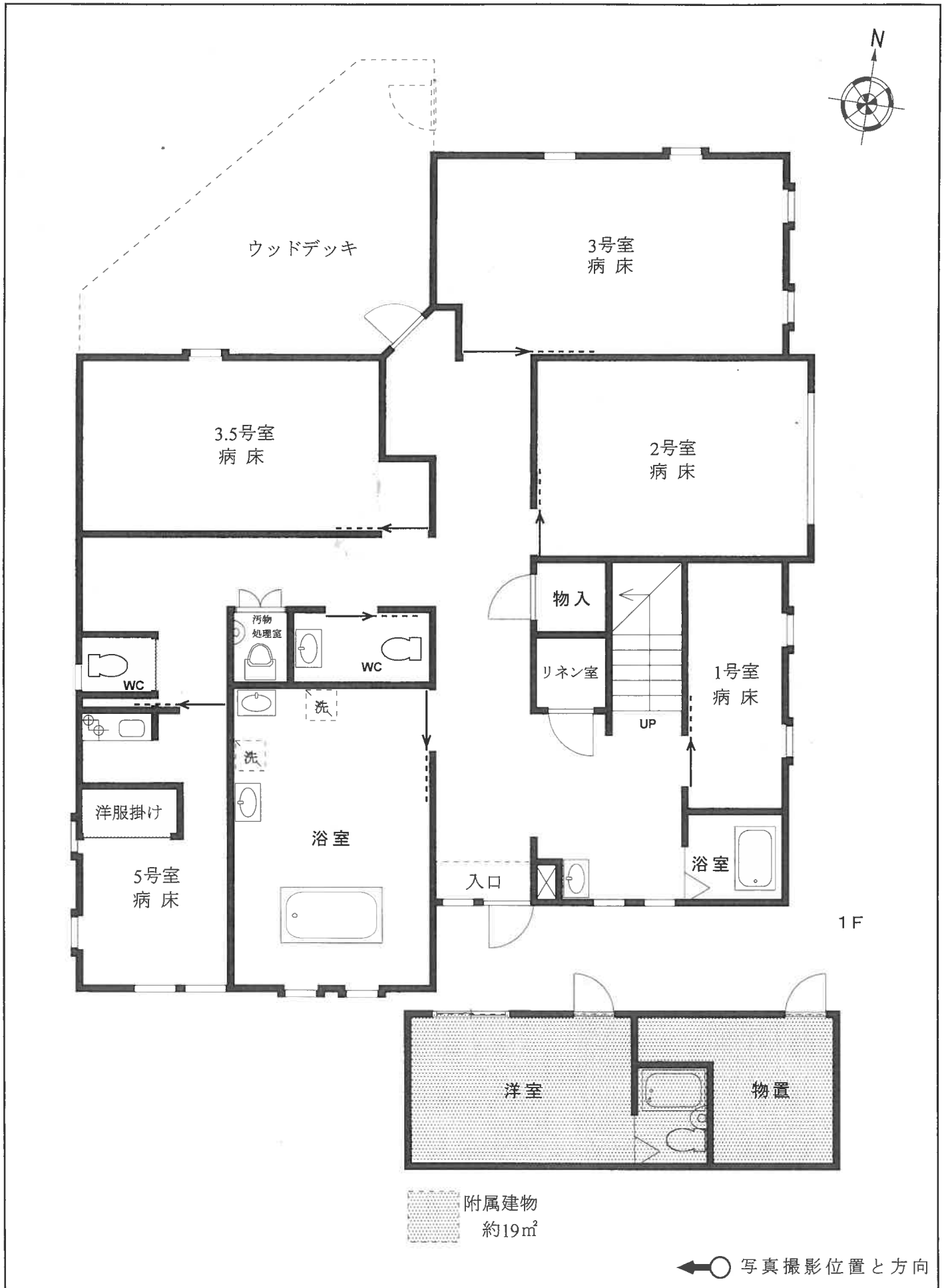
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月 9日 (火) 14:20-14:30	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年12月16日 (火) 9:00-9:25	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・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12月16日 目的物件は不在であったので、立会人 A を立ち合わせ、建物内に立ち入った。 (未登記附属建物洋室部分)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。(物件2主たる建物及び未登記附属建物物置部分)</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6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



4



5



6



令和7年(ケ)第253号  
〔物件1及び物件2〕  
令和7年12月16日 現地調査  
令和8年1月16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 33,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,790,000 円
物件2 (建物)	金 24,670,000 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		<p>〔主である建物〕 種類：診療所</p> <p>〔附属建物・未登記〕 種類：居宅・物置 構造：鉄骨造一部木造陸屋根平家建 床面積：約19㎡</p>
番号	特記事項		
	特になし		

## 物 件 目 録

1 所 在 町田市玉川学園四丁目  
地 番 3749番68  
地 目 宅地  
地 積 472.35平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会

2 所 在 町田市玉川学園四丁目3749番地68  
家屋 番号 3749番68  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 161.62平方メートル  
2階 160.96平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会



## 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	小田急線「玉川学園前」駅の北西方道路距離約800m（徒歩約10分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は小田急線の西方、市立町田第五小学校の北側に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ傾斜を有する丘陵地の住宅地域である。周辺は道路や隣接地と高低差のある画地が多い。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	<p>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㎡ 第1種文教地区（※1） 玉川学園地区建築協約（※2） 東京都建築安全条例 宅地造成等工事規制区域 町田市景観計画区域</p> <p>（※1）第1種文教地区の概要</p> <p>下記の用途の建築物を建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号まで及び同条第6項各号のいずれかに該当する営業に係るもの</li> <li>2. ホテル又は旅館（前号に該当するものを除く。）</li> <li>3. 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブその他客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む施設（第1号に該当するものを除く。）</li> <li>4. マーケット（市場を除く。）</li> <li>5. 遊技場又は遊戯場（学校附属のものを除く。）</li> <li>6. 旧工場公害防止条例（昭和24年8月13日東京都条例第72号）別表に掲げられていた作業を常時行う工場</li> <li>7. 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所</li> <li>8. 前各号の建築物に類するもので、環境を害し、又は風俗を乱すおそれがあると認めて知事が指定するもの</li> </ol>

		<p>(※2) 玉川学園地区建築協約の概要</p> <p>建築及び土地造成基準について</p> <p>(1) 擁壁 原則2m以上の擁壁は容認しない</p> <p>(2) 土地の形質変更 ア 敷地の区画及び形質の変更は行わない イ 既存の敷地で、分割後の各々の敷地面積が165㎡以上を確保できれば、土地の分割を協議した上で、容認する場合がある ウ 角地であることを理由に一部の敷地面積が165㎡未満になる分割を容認しない</p> <p>(3) 後退距離 ア 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は1.5m以上とする イ 隣家との壁面距離が3m以上ある場合、高基礎やプライバシー上の遮蔽等の措置がある場合、また、出窓、バルコニー及びベランダ等が壁面の3分の1程であれば、1.5m未満の場合でも許容する場合がある ウ 隣接地が公園、広場、道路等の使用上問題がないと判断された場合、1.5m未満でも許容する場合がある</p> <p style="text-align: right;">等</p>
<p>画地の状況</p>	<p>地形積 形状状 間口・奥行 地勢等</p> <p>その他</p>	<p>472.35㎡ やや不整形 間口約3.2m・奥行約22m 物件1土地は傾斜地の高台に位置し、物件2建物が存する宅盤面は概ね平坦である。 宅盤面は接面道路より約3m低く、北側隣接地より約5m高いことから、道路側及び北側等には人工地盤が築造されている。また、北西側から西側には水路が流れ、水路と宅盤面との間には崖地や擁壁等が存する。 道路との間の擁壁は練り石積みと推測されるが、水抜き穴は確認できなかった。当該擁壁については、建築基準法等の関連法令との適合性の有無について専門家による調査を実施しなければ詳細はわからない。 物件1土地を直接求積した地積測量図は法務局に備え付けられていない。</p>
<p>接面道路の状況等</p>	<p>南東側が幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に約3m低く接面する。</p>	

土地の利用状況等	<p>物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 物件2建物の南東側には人工地盤の駐車スペースがある。 (建物の配置は現況調査報告書「土地/建物位置関係図」参照)</p>	
<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 有り 有り(※3)</p> <p>(※3) 現地等で確認することができなかったが、宅盤面が接面道路より約3m低いことから、公設管までポンプアップしている可能性がある。</p>
土地の履歴等	<p>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年当時は未利用地等であったことが確認された。 町田市役所等での調査の結果、土壌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・指定作業場、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。 厳密に土壌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。</p>	
特 記 事 項		
<p>○ 物件1土地に存する擁壁については、築造から長期間経過していると見受けられ、特に道路側の擁壁にはクラックや補修跡等が認められた。当該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行わないと詳細はわからないが、擁壁が関連法等に適合しておらず安全性が確保されていない場合には多額の費用負担が生じる可能性がある。また、人工地盤の鉄骨にも錆や腐食等の劣化が認められた。なお、人工地盤に関する建築確認等の資料は見当たらなかった。</p> <p>○ 物件1土地は、道路及び隣接地との高低差が大きいことから、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」による制限等により、擁壁の安全性の確認のほか、建物の配置や構造等に制約がある。</p> <p>○ 東京都建築安全条例「第9条 特殊建築物」を建築する場合には同条例「第10条の3 道路に接する部分の長さ」による制限を受けることとなる。なお、物件2建物は現況診療所で特殊建築物に該当するものの、接道長さが現況約3.2mで4m未満であることから、当該条例に適合していない可能性が高い。</p>		

- 既存擁壁や東京都建築安全条例に関連する事項の詳細、同条例との適合性等について、町田市役所都市づくり部建築開発審査課で確認を要す。
- 物件1土地の南東側に電柱（1本）が存する。

## 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62年11月28日新築 約38年 約2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート等 タイル貼等 クロス貼等 クロス貼、ボード等 長尺シート、タイルカーペット等 水廻り、階段昇降機、火災通報装置等 1階にウッドデッキが、2階には屋根裏に上がるための収納式階段があり、屋根裏の空間には書類等が残置されていた。なお、屋根裏が書類等の荷重に耐えうる十分な強度が確保されているかは不明である。
現況床面積	1階：161.62㎡ 2階：160.96㎡ 延 322.58㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	診療所（有床） 1階：病床（5）、浴室、トイレ、リネン室等 2階：診療室、事務所、ナースステーション、 病床（3）、トイレ、薬品庫、ボンベ置場等
品 等	中 位	
保守管理の状況	やや劣る	
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	○確認済証の交付（昭和62年5月15日）記録はあるが、検査済証は交付されていない。なお、建築確認記載事項証明書に記載されている建築物の主要用途は「一戸建ての住宅」で、現況は「診療所」であるが、用途変更に係る建築確認の資料は見当たらなかった。建築基準法に則っていない可能性が否定できない。 ○物件2建物の外壁には「学寮」と記載されたプレートが掲示されており、以前は学生寮として使用されていたものと推測されるが、詳細についてはわからなかった。	

	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 主要な出入口は道路と同レベルの2階に位置し、1階に存するウッドデッキはかなり腐朽していた。</li><li>○ クロスには変色・亀裂等が、天井には汚れ等が見られた。また、床の仕上げ材の損傷も確認された。</li><li>○ 室内には診療所として使用されていたベッド・椅子・机・電化製品等の動産類、書類、医療器具、医療品、医療廃棄物等が残置されていた。</li><li>○ 残置されている医薬品や医療廃棄物等については、関係法令等に従って適切に処分しなければならないため注意を要する。</li></ul>
--	---

区 分	附属建物・未登記	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不明 不明 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	鉄骨造一部木造平家建 陸屋根 サイディング、コンクリートブロック（一部）等 塗壁等（物置を除く） 塗壁等（物置を除く） タイルカーペット等（物置を除く） 水廻り（3点ユニット）等 物置の内部は、天井・壁・床等の内装工事が施工されていない。道路と等高に築造された人工地盤の下に造られており、人工地盤の鉄骨を利用して外壁と床等を設置したものである。
現況床面積	約19㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・物置 洋室、3点ユニット、物置等
品 等	中位の下	
保守管理の状況	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	○附属建物に関する建築確認の資料は見当たらなかった。建築基準法に則っていない可能性が否定できない。 ○居室部分の壁には変色・損傷等が認められた。内装工事が施工されていない物置部分は断熱材もなく、間柱が剥き出しの状態で見られる。	

## 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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	168,000	× 0.57	× 472.35	× 0.90	= 40,710,000

※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。

【基準地 町田-30】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 179,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{103} & = & 168,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：基準地の個別的要因（方位等）を考慮した。

地 域 格 差：基準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。

- ・間口狭小（接面状況） -10% (0.90)
- ・形状 -1% (0.99)
- ・規模 -20% (0.80)
- ・地勢等（道路及び敷地内高低差、崖地・擁壁を含む等） -20% (0.80)

$$\text{相乗積} : 0.90 \times 0.99 \times 0.80 \times 0.80 = 0.57 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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	区分	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	主である建物	250,000	× 322.58	× 0.07	= 5,650,000
	附属建物	120,000	× 約 19	× 0.05	= 110,000
(合計)					5,760,000

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 : 主である建物は登記簿数量、附属建物は現況概測数量を採用。

ウ 現 価 率 : 主である建物については、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査定した。

附属建物については、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。

[主である建物]

- ・ 経過年数約38年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率50%、残価率5%
- ・ 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、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。
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{2}{(38+2)} \times (1-0.50) \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{matrix} = 0.07$$

- ・ 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。

[附属建物・未登記]

- ・ 前記のとおり残価率相当分(5%)の建物と判断した。

## 2 評価額の判定

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2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	40,710,000	× 0.70	法定地上権	= 28,500,000

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 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	40,710,000	- 28,500,000		× 0.9	× 0.8	= 8,790,000
2	5,760,000	+ 28,500,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 24,670,000
一括価格 (合計)						33,460,000

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：建物の用途が診療所であり市場性が劣ること、用途変更する場合には改装費用が多額となること、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 】

基準地「町田-30」（地価公示地「町田-70」と同一地点）

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	町田市玉川学園四丁目3583番96 「玉川学園4-20-27」
1 m <sup>2</sup> 当 た り の 価 格	179,000円/m <sup>2</sup>
地 積	175m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	南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 の 状 況	「玉川学園前」駅 1.1km
法 令 上 の 制 限	1低専（40、80）、高度
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

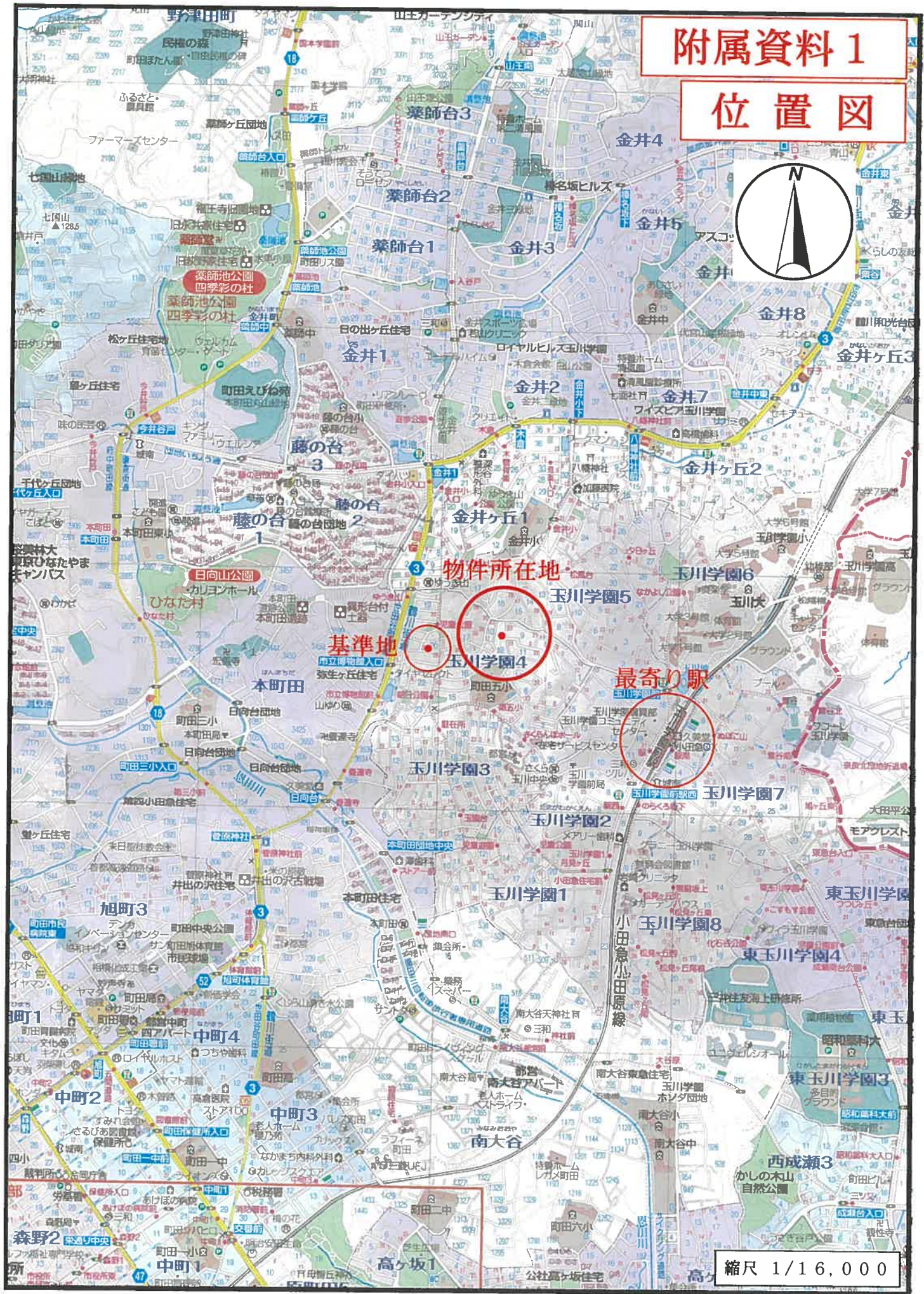
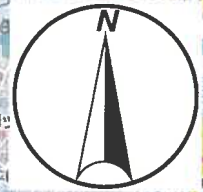
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

# 附属資料 1

## 位置図



縮尺 1/16,000

株式会社昭文社発行 都市地図より 複製



