

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

4 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番86
地 目 宅地
地 積 133.01平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会

5 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番43
地 目 公衆用道路
地 積 1.87平方メートル

共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

6 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番36
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

7 所 在 町田市南大谷五丁目748番地86
家屋 番号 748番86
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.58平方メートル
2階 46.99平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 診療所

床 面 積 1階 52.58平方メートル
2階 約48.99平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会



物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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4～7】

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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」にも掲載されています。



物 件 目 録

4 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番86
地 目 宅地
地 積 133.01平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会

5 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番43
地 目 公衆用道路
地 積 1.87平方メートル

共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

6 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番36
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

7 所 在 町田市南大谷五丁目748番地86
家屋 番号 748番86
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.58平方メートル
2階 46.99平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

種 類 診療所

床 面 積 1階 52.58平方メートル
2階 約48.99平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会



令和7年(ケ)第253号-3
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 4～7)

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

~~3 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 786番9
地 目 宅地
地 積 141.20平方メートル
所有者 医療法人社団大瑛会~~

4 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番86
地 目 宅地
地 積 133.01平方メートル
所有者 医療法人社団大瑛会

5 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番43
地 目 公衆用道路
地 積 1.87平方メートル
共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

6 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番36
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル
共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1



物 件 目 録

7 所 在 町田市南大谷五丁目748番地86

家屋 番号 748番86

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.58平方メートル
2階 46.99平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会



不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	東京都町田市南大谷748番地86	(住居表示未実施)					
土地	物件4～6						
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件5, 6) <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(物件4)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	物件5, 6は道路として使用されている						
建物	物件7						
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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約48.99㎡(約2㎡増築)						
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:
{	種類:						
	構造:						
	床面積:						
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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内には診療所の設備, 備品等が残置されている ・エレベーター付き 						
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 <input type="checkbox"/> 保管開始日	支部 令和 年()第 号 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

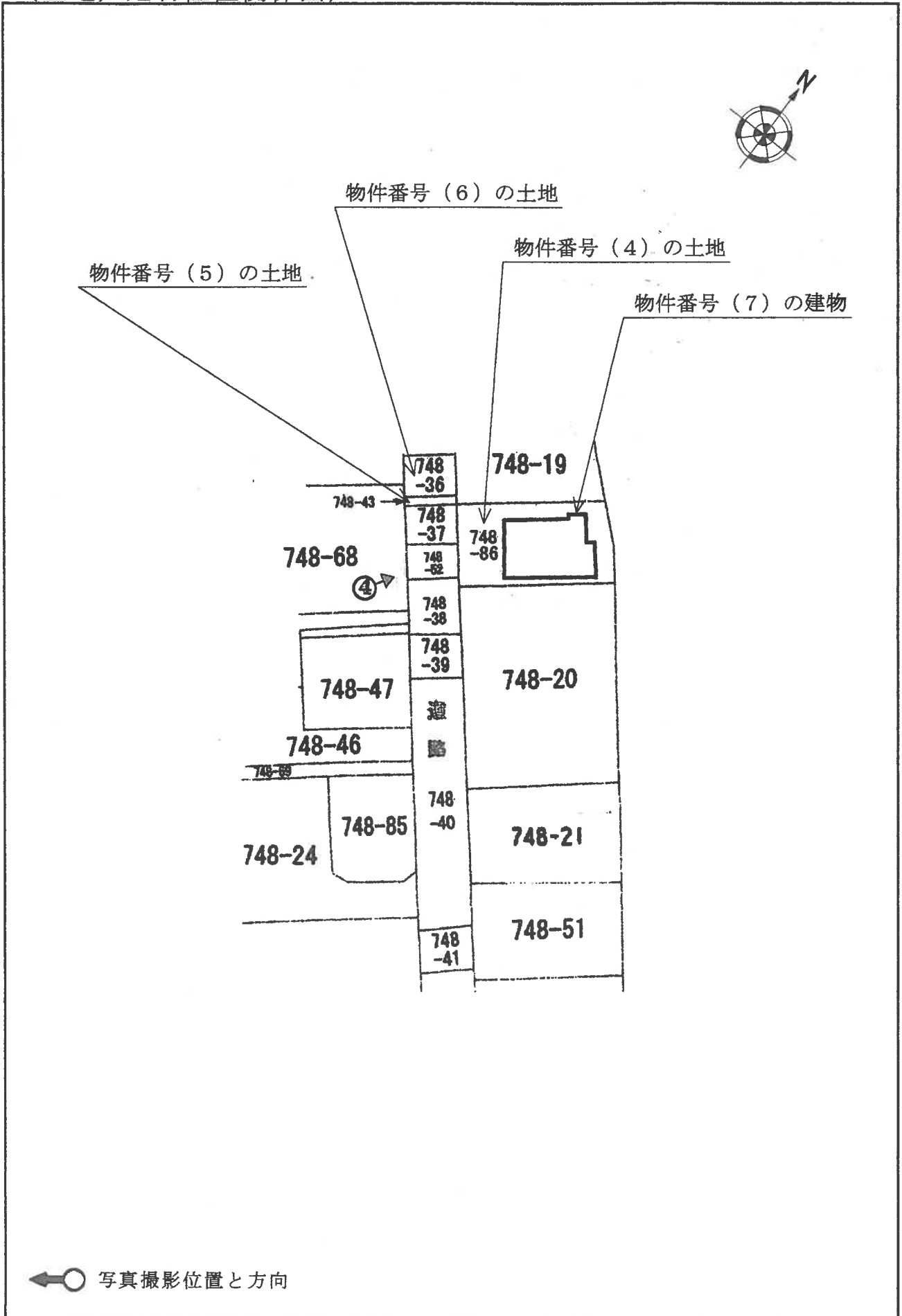
執行官の意見

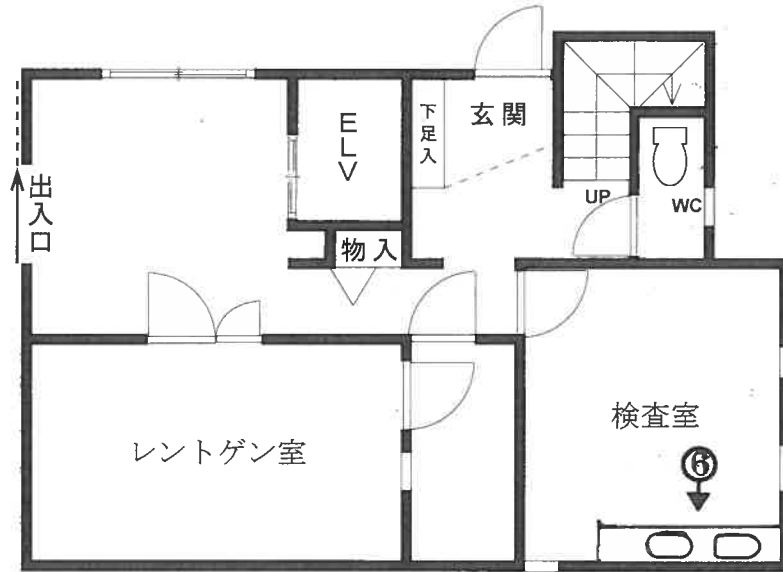
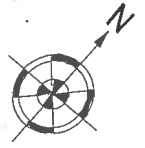
- 1 入口扉には、所有者名が記載されたプレートが掲示されていたこと、及び、その他第三者占有の徴表は覗えないことから、本建物の状況を考慮した上で、占有関係については3枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

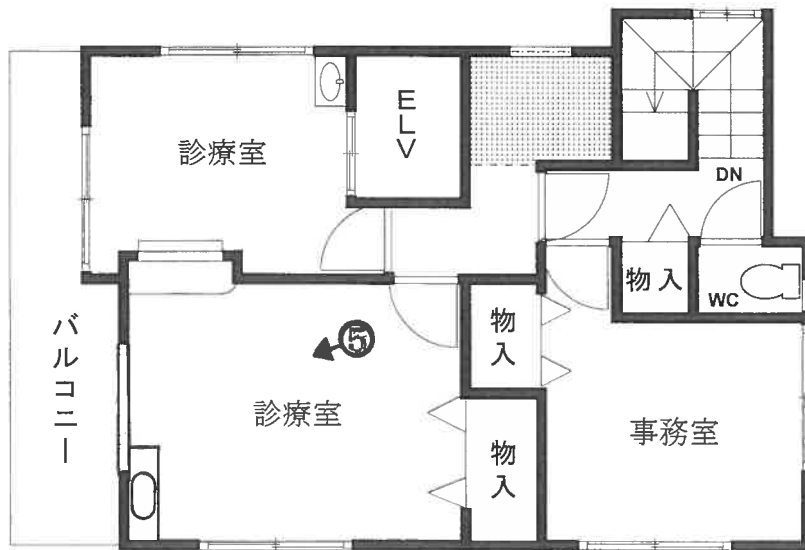
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月 9日 (火) 13:50-14:00	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年12月16日 (火) 9:40-10:10	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</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 を立ち会わせ、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





1F



2F

増築部分
約2㎡

←○ 写真撮影位置と方向

4



5



6



令和7年（ケ）第253号
〔物件4乃至物件7〕
令和7年12月16日 現地調査
令和8年1月9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 19,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 3,950,000 円
物件5 (土地・持分)	金 10,000 円
物件6 (土地・持分)	金 10,000 円
物件7 (建物)	金 15,080,000 円

- 1 一括価格は、物件4乃至物件7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4の内訳価格は、物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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5及び物件6の土地価格は、公衆用道路の持分価格である。

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
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
6	次頁物件目録記載のとおり		同左
7	次頁物件目録記載のとおり		種類：診療所 床面積：1階 52.58㎡ 2階 約48.99㎡
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

4 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番86
地 目 宅地
地 積 133.01平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会

5 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番43
地 目 公衆用道路
地 積 1.87平方メートル

共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

6 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番36
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

7 所 在 町田市南大谷五丁目748番地86
家屋 番号 748番86
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.58平方メートル
2階 46.99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4乃至物件6）

位置・交通	小田急線「玉川学園前」駅の南方道路距離約1.1km（徒歩約14分）、最寄りバス停留所から約200m（同約3分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は小田急線の東方、玉川学園8丁目に隣接する戸建住宅のほか、アパートも見られる住宅地域である。	
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㎡ 第1種文教地区（※1） 宅地造成等工事規制区域 町田市景観計画区域 周知の埋蔵文化財包蔵地 （※1）第1種文教地区の概要 下記の用途の建築物を建築してはならない。 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 2. ホテル又は旅館（前号に該当するものを除く。） 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。） 4. マーケット（市場を除く。） 5. 遊技場又は遊戯場（学校付属のものを除く。） 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 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 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

画地の状況	物件4土地（宅地）	
	地積形状 間口・奥行 地の勢 その他	133.01㎡ 台形 南西側：間口約8.1m・奥行約14.9～17.6m 北東側：間口約8.4m・奥行約14.9～17.6m 概ね平坦 法務局備付の地積測量図（平成26年10月作成）が存する。
	物件5及び物件6の土地（公衆用道路）	
	地積形状 幅・延長 地の勢 その他	27.87㎡ （物件5：1.87㎡、物件6：26㎡） 長方形 幅約5m・延長約5.6m 概ね平坦 物件5及び物件6の土地は法務局備付の地積測量図（昭和46年5月作製）が存するが、物件6土地は残地計算によるものである。
接面道路の状況等	物件4土地は、南西側が幅員約5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当）に、北東側が幅員約3～4mの未舗装通路（町田市下水道管理地で建築基準法上の道路には該当しない）にそれぞれ概ね等高に接面する。 物件5及び物件6の土地は一体として、上記幅員約5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当）の一部を構成する。	
土地の利用状況等	物件4土地は、物件7建物の敷地として利用されている。物件7建物の南西側には駐車スペースがある。 物件5及び物件6の土地は、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」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	有り
	都市ガス	引込可能（現状はプロパンガスを使用）
	下水道	有り

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年当時は戸建住宅が確認された。</p> <p>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。</p> <p>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4土地の東方約60mには、計画幅員16mの町田都市計画道路3・4・11（昭和36年10月都市計画決定）が南北に走るが、都市計画決定のみの段階で、事業の実施時期等は未定。</p> <p>○ 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は0.5～1.0m未満の区域に該当する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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	平成26年12月26日新築 約11年 約15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 サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、長尺シート等 水廻り等 2階にバルコニーがある。また、ホームエレベーターが設置されている。
現況床面積	1階： 52.58㎡ 2階： 約48.99㎡（約2㎡増築） 延 約101.57㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	診療所 1階：レントゲン室、検査室、トイレ等 2階：診療室（2）、事務室、トイレ等
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	<ul style="list-style-type: none"> ○検査済証の交付（平成26年12月26日）記録はあるが「一戸建ての住宅」としてのものであり、「診療所」としてのものではない。 ○レントゲン室（遮へい性能を有すると推測される）が設置されている診療所で、通常の居宅と異なり浴室等の設備はない。 ○診療所に関わるカルテ等の書類、備品等が残置されていたが、カルテ等の書類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。また、北側に存する物置にはコンプレッサーが残置されていた。 ○室内のクロスには変色・亀裂等が見られるほか、外壁には汚れも認められた。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4乃至物件6（土地）

目的土地の建付地価格及び土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 土地価格 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
4	147,000	× 1.04	× 133.01	/	× 0.90	= 18,300,000
5		× 0.01	× 1.87	× 1/2	/	= 10,000
6		× 0.01	× 26	× 1/2	/	= 20,000

※ 総額（円）については、万円未満四捨五入とした。但し、最低価格を10,000円とし、10,000円未満の物件については切り上げにより求めた。（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-3】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 135,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{92} & = & 147,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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。

〔物件4〕

- ・形状 -1% (0.99)
- ・二方路地 +1% (1.01)
- ・方位 +4% (1.04)

$$\text{相乗積} : 0.99 \times 1.01 \times 1.04 = 1.04 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

〔物件5及び物件6〕

- ・道路の性格のほか、利用状況、用途の転換の可能性等を考慮して、標準画地価格の1%と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 共有持分 : 登記記載による。

オ 建物減価 : 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7（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
7	250,000	× 約 101.57	× 0.32	= 8,130,000

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。なお、ホームエレベーターが存することも考慮した。

イ 現況延床面積 : 現況概測床面積を採用。

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査定した。

- ・経過年数約11年、経済的残存耐用年数約15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。

$$\text{現価率} : \begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + (1-0.05) \times \frac{15}{(11+15)} \times (1-0.50) & = 0.32 \end{array}$$

(小数第3位を四捨五入)

- ・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。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件4土地については土地利用権等価格を控除し、物件7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
4	18,300,000	× 0.70	法定地上権	= 12,810,000

ア 建付地価格：前記1 ①カ

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
4	18,300,000	- 12,810,000		× 0.9	× 0.8	= 3,950,000
5	10,000	-		× 0.9	× 0.8	= 10,000
6	20,000	-		× 0.9	× 0.8	= 10,000
7	8,130,000	+ 12,810,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 15,080,000
一括価格 (合計)						19,050,000

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：レントゲン室が設置されている診療所で市場性が劣ること、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 】

地価公示地 「町田-3」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	町田市南大谷5丁目912番34 「南大谷5-20-4」
1 m ² 当 た り の 価 格	135,000円/m ²
地 積	179m 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 の 状 況	「玉川学園前」駅 1.6 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (40、80)
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

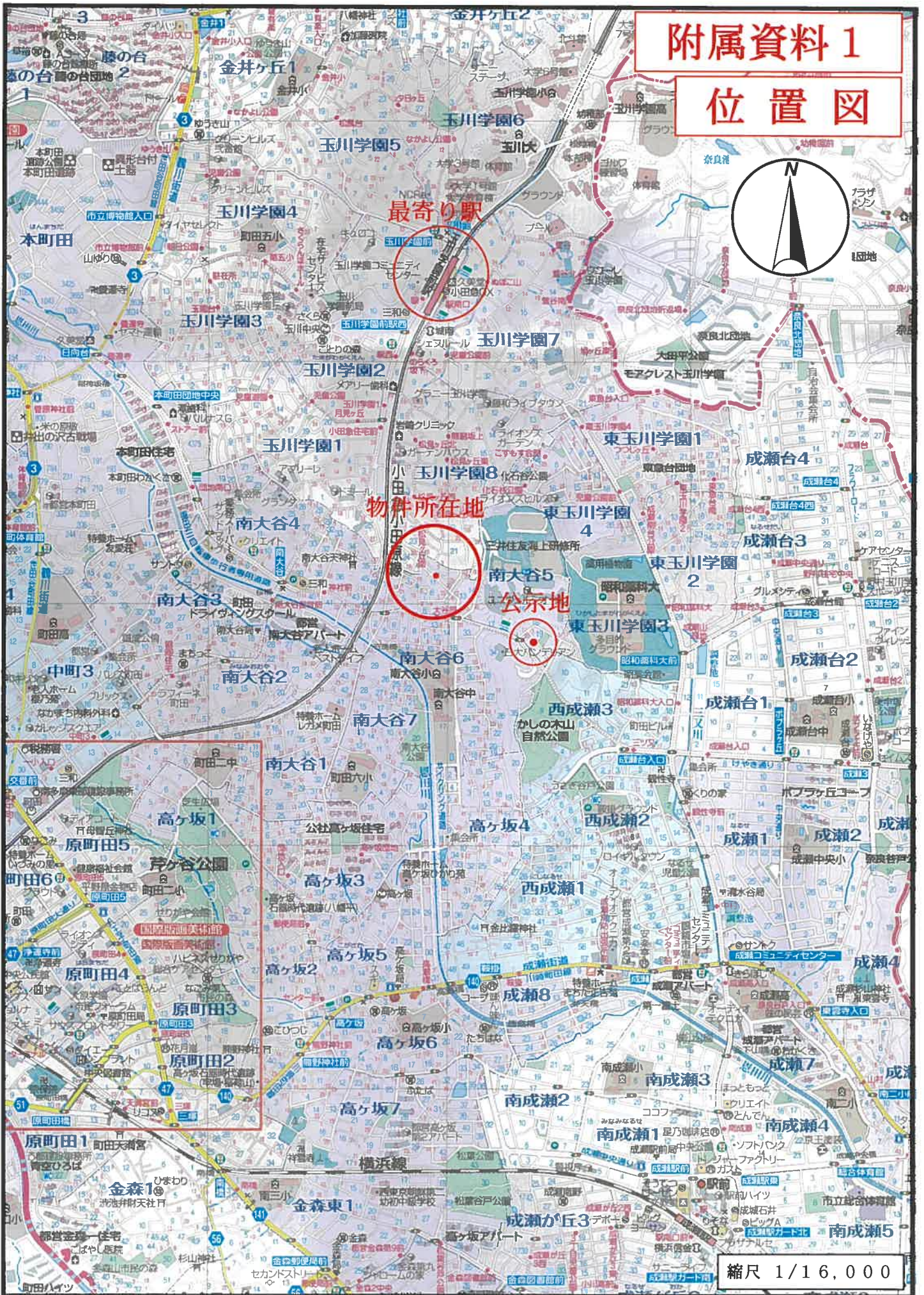
第7 附属資料

- 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



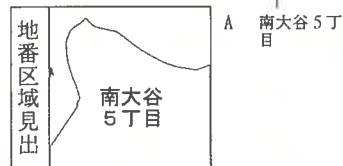
縮尺 1/16,000

株式会社昭文社発行 都市地図より複製

イ 734-1 ハ 748-9 ホ 748-83
 ロ 734-17 ニ 748-58 ヘ 786-17



(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	町田市南大谷五丁目			地番	748番86		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号又は記号	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11月21日
 東京法務局町田出張所
 登記官

請求番号：6-3
 (1/1)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

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11月21日 東京法務局 町田出張所

登記号

A3をA4に縮小

附属資料3
 地積測量図写

地積測量図

地番 748-19,748-86
 土地の所在 町田市南大谷字十号

求積表

地番	A 748-19		Y _{n-1} - Y _{n-1}		X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1}}	Y _{n-1}}	X _n	(Y _{n+1} - Y _{n-1})
15	488,242	532,330	-2,419	-1,810,573		
4	488,425	532,168	-10,199	-4,981,465		
3	479,947	522,131	-3,808	-1,827,631		
81	472,557	528,360	17,598	8316,0580		
82	482,166	539,729	8,796	4241,1321		
13	483,902	537,156	-5,142	-2,488,2240		
14	485,899	534,587	-4,826	-2,344,9465		
			合計	-266,1243		
			合計面積	133,06215		
			合計地積	133.06	m ²	

地番	B 748-86		Y _{n-1} - Y _{n-1}		X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1}}	Y _{n-1}}	X _n	(Y _{n+1} - Y _{n-1})
82	482,166	539,729	-11,494	-5,542,0160		
81	472,557	528,360	-6,121	-2,892,5213		
16	466,331	533,608	18,670	8,706,3987		
7	477,706	547,030	12,900	6,162,4074		
8	478,148	546,508	-2,808	-1,342,6395		
9	479,686	544,222	-3,540	-1,688,0884		
10	480,383	542,968	-3,049	-1,464,6877		
11	481,297	541,173	-3,114	-1,498,7588		
12	482,082	539,854	-1,444	-696,1264		
			合計	-266,0310		
			合計面積	133,01550		
			合計地積	133.01	m ²	

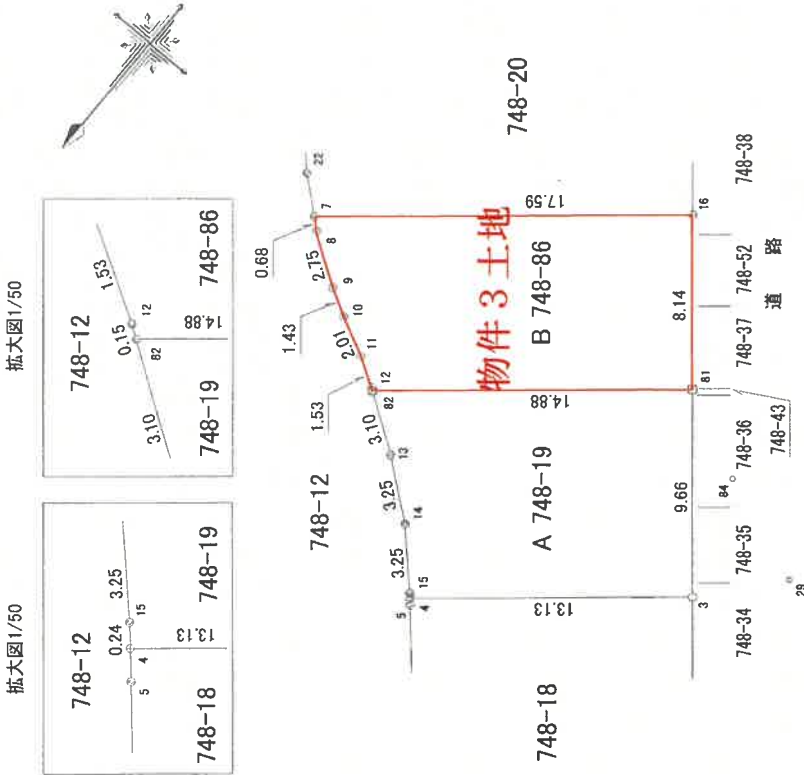
合計面積 266.0765 m²

地番	面積
A 748-19	133.06215 m ²
B 748-86	133.01550 m ²

境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊕	金 属 桿
⊙	金 属 錠
⊗	プラスチック杭
□	石
○	計 算 点

83

点番	X座標	Y座標	備考
5	488,659	531,962	コンクリート樁
22	476,366	548,611	コンクリート樁
83	504,065	499,402	マンホール刻み
84	474,513	524,244	マンホール刻み
29	476,416	519,180	トラバース点
30	452,378	539,966	トラバース点



測地系	任意座標系
測量年月日	平成26年9月27日

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成者 [Redacted] (平成 26 年 10 月 2 日作成)

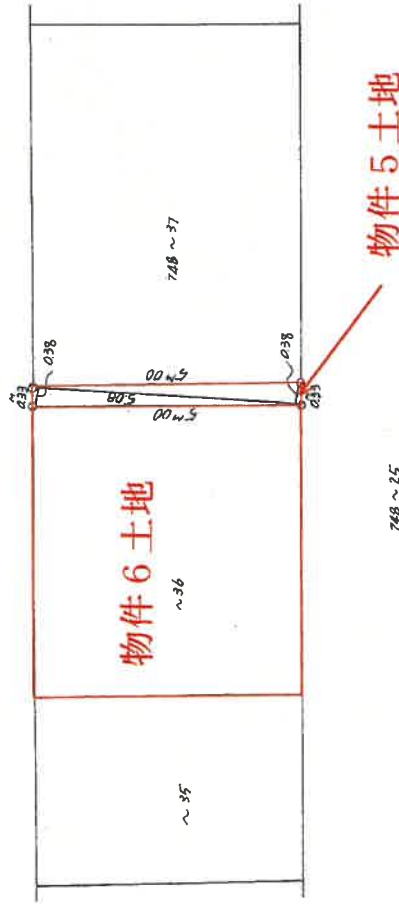
- (1) 令和6年7月16日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記録した日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3をA4に縮小

748-36

地番	748-43, -36
土地の所在	町田市南大谷字10号

地積測量図



面積計算表

$$5.08 \times (0.37 + 0.37) \times \frac{1}{2} = 3.7592$$

$$= 1.8796 \text{ m}^2$$

※物件6土地は残地計算によるものである。

縮尺 1/100

237633

昭和四六年五月六日	作製年月日
作製者	申請人

46-5-7

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。

令和7年11月21日

東京法務局町田出張所

登記簿

A3をA4に縮小

- (1) 令和6年7月16日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した平面である。
令和7年11月21日 東京法務局町田出張所 登記官

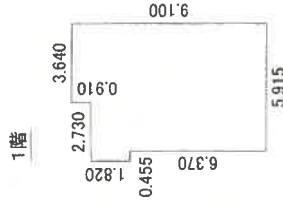
A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 748-86

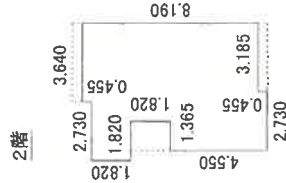
建物の所在 町田市南大谷字十号748番地86



求積表

3.640	×	0.910	=	3.312400
5.915	×	8.190	=	48.443850
0.455	×	1.820	=	0.828100
計				52.584350

床面積 52.58 m²

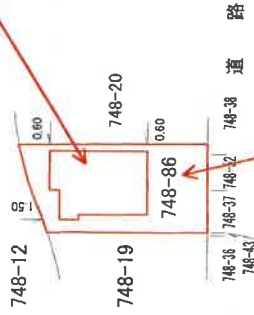


求積表

3.640	×	0.455	=	1.656200
4.550	×	7.735	=	35.194250
1.820	×	1.820	=	3.312400
1.365	×	4.550	=	6.210750
1.365	×	0.455	=	0.621075
計				46.994675

床面積 46.99 m²

物件7建物



物件4土地



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成 27 年 3 月 10 日作成)

作成者

(1) 令和6年7月16日
この図面に記録されている建物の舎部又は一部に
ついてその所在は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3をA4に縮小