

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 16 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 9 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 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 8 月 4 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	5, 140, 000 4, 112, 000	一括	1, 028, 000	不明	不明
1	20, 000				
2	30, 000				
3	10, 000				
4	1, 360, 000				
5	3, 720, 000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
 地 番 1 1 1 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3. 6 7 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 2 7 平方メートル
 共有者 亡A相続財産 持分 6 7 1 6 分の 1 4 5 1

- 2 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
 地 番 1 1 1 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 9. 8 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路
 地 積 約 3 7 平方メートル
 共有者 亡A相続財産 持分 6 7 1 6 分の 1 4 5 1

- 3 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
 地 番 1 1 1 3 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2. 3 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分6716分の1451

4 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1113番9
地 目 宅地
地 積 82.25平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 町田市能ヶ谷二丁目1113番地9
家屋 番号 1113番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.02平方メートル
2階 34.02平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 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 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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、B I T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 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3. 6 7 平方メートル
(現況)
地 積 約 2 7 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分 6 7 1 6 分の 1 4 5 1

2 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 3
地 目 宅地
地 積 9. 8 7 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
地 積 約 3 7 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分 6 7 1 6 分の 1 4 5 1

3 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2. 3 4 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分 6716 分の 1451

- 4 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1113 番 9
地 目 宅地
地 積 82.25 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 5 所 在 町田市能ヶ谷二丁目 1113 番地 9
家屋 番号 1113 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 34.02 平方メートル
2 階 34.02 平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 8 年 (ケ) 第 55 号
令和 8 年 4 月 22 日受理
令和 8 年 6 月 8 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 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3. 6 7 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 6 7 1 6 分の 1 4 5 1

2 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 3
地 目 宅地
地 積 9. 8 7 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 6 7 1 6 分の 1 4 5 1

3 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2. 3 4 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 6 7 1 6 分の 1 4 5 1

4 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 9
地 目 宅地
地 積 8 2. 2 5 平方メートル

所有者 亡A相続財産

(1 枚目)

物 件 目 録

5 所 在 町田市能ヶ谷二丁目1113番地9

家屋 番号 1113番9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 34.02平方メートル
2階 34.02平方メートル

所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都町田市能ヶ谷二丁目2番13号			
土地	物件 1～4			
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 4） ☒ 宅地（現況）一部公衆用道路（物件 2） ☒ 公衆用道路（物件 3）			
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（物件4）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	(1) 物件2の一部と物件3は道路として使用されており、物件1は隣家（家屋番号1113-6）が入口通路及び駐車場として使用している (2) 縄伸びあり：物件1（現況約27㎡），物件2（現況約37㎡）			
建物	物件 5			
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が異なる（ ☐ 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（相続財産清算人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として所有し、占有している（空家） ☐ 「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	・屋根裏収納庫付き ・1階東側洋室のサッシの窓ガラスの一部には破損している箇所が存在した			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 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	☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■相続財産清算人	(占有関係) 1 私が法律上の権限に基づき本建物を管理・占有しています。相続人からは、令和6年8月ころ、本建物内で不自然死があり、現在は誰も居住していないと聞いています。

(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3枚目記載のとおり認めた。
- 2 なお、室内には臭い等は無く、汚れ等の損傷箇所も見受けられなかった。
- 3 評価人の調査によれば、物件1と物件2土地は分筆後の残地部分のため、縄伸びがあるとのことである。

(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
8年 5月20日 (水) 10:15-10:25	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 5月28日 (木) 10:20-10:40	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
8年 6月 3日 (水) : - :	当庁執行官室	相続財産清算人から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

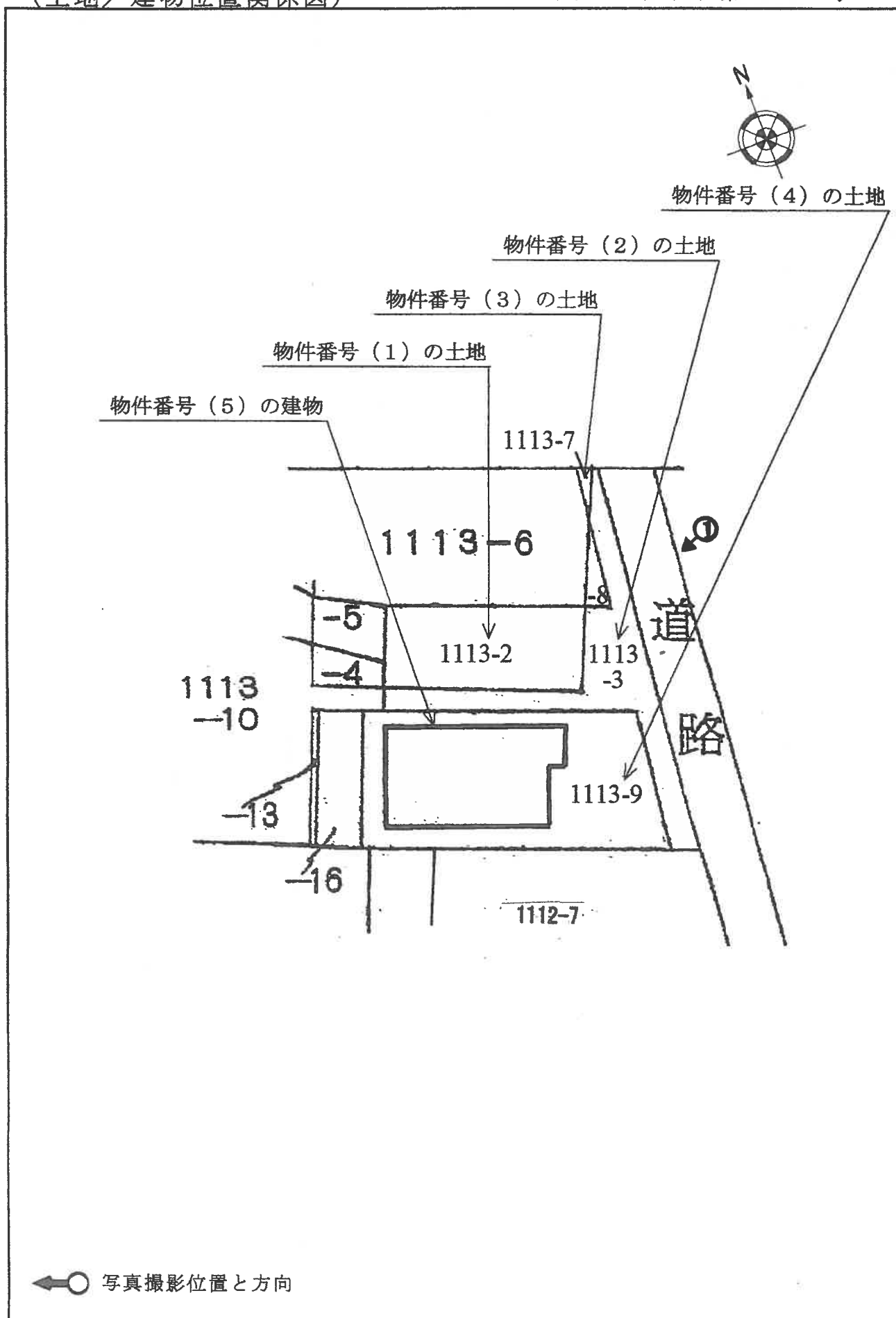
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

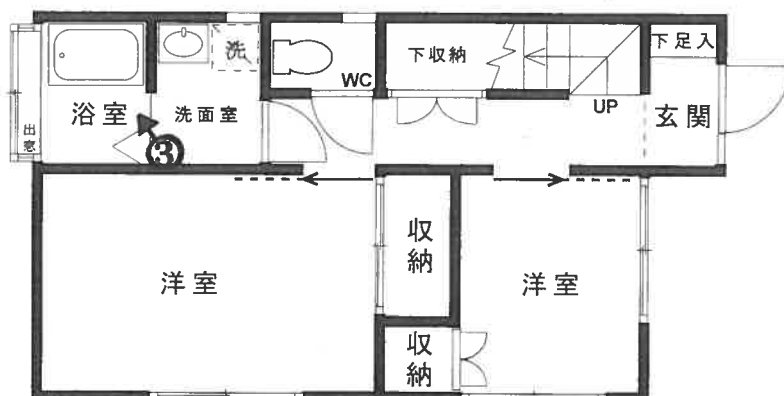
☒ 令和 8年 5月28日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

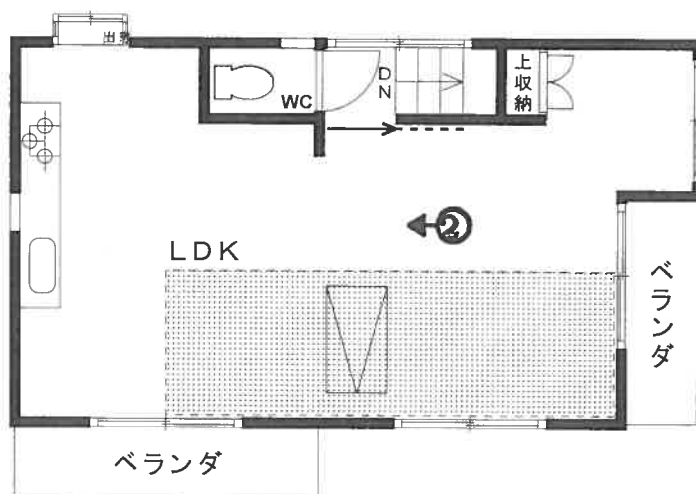
(写真3枚添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





1F



2F



屋根裏収納部分

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 8 年（ケ）第 5 5 号
令和 8 年 5 月 2 8 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 1 2 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 5,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地・持分）	金 20,000 円
物件2（土地・持分）	金 30,000 円
物件3（土地・持分）	金 10,000 円
物件4（土地）	金 1,360,000 円
物件5（建物）	金 3,720,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件5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乃至物件3の土地価格は、持分価格である。
- 4 物件4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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		地 積 : 約 27 m ²
2	次頁物件目録記載のとおり		地 目 : 宅地 一部公衆用道路 地 積 : 約 37 m ²
3	次頁物件目録記載のとおり		地 目 : 公衆用道路
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
番 号	特 記 事 項		
1・2	専門家による測量等を行わないと正確なことはわからないが、 縄延びしているものと思われる。境界杭等は確認できなかったが、 隣接地の地積測量図等を基に机上計算した結果、地積を上記のとおり査定した。		

物 件 目 録

1 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3. 6 7 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 6 7 1 6 分の 1 4 5 1

2 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 3
地 目 宅地
地 積 9. 8 7 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 6 7 1 6 分の 1 4 5 1

3 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2. 3 4 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 6 7 1 6 分の 1 4 5 1

4 所 在 町田市能ヶ谷二丁目
地 番 1 1 1 3 番 9
地 目 宅地
地 積 8 2. 2 5 平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 町田市能ヶ谷二丁目 1 1 1 3 番地 9

家屋 番号 1 1 1 3 番 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 4 . 0 2 平方メートル
2 階 3 4 . 0 2 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

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乃至物件4）

位置・交通	小田急線「鶴川」駅の北西方道路距離約500m（徒歩約6分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、小田急線及び「鶴川街道」の北方に位置する戸建住宅のほか、アパート等が建ち並ぶ南傾斜の住宅地域である。 周辺は急傾斜で、狭隘な道路が目立つ。	
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 建築物の高さの最高限度10m 敷地面積の最低限度120㎡ 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 町田市景観計画区域 東京都建築安全条例
画地の状況	物件1乃至物件3の土地（宅地 一部公衆用道路）	
	地積 形状 東西・南北 地勢 その他	約66.34㎡ 〔物件1：約27㎡、物件2：約37㎡〕 物件3：2.34㎡ 不整形 東西約13m・南北約18m 駐車場及び出入口として利用されている部分は概ね平坦であるが、地域的には南方へ傾斜している。 物件1及び物件2の土地は法務局備付の地積測量図（昭和58年11月作製）が存するが、残地計算によるものである。また、物件1及び物件2の土地は縄伸びしているものと思われるため、机上計算した結果、地積を上記のとおり査定した。 物件3土地は法務局備付の地積測量図（昭和58年11月作製）が存する。 現況、道路敷と隣接地等の駐車場及び接する住宅の出入り口として利用されている。共有持分を有しているが、契約内容や経緯等については不明。

	物件 4 土地（宅地）	
	地 形 間 口 ・ 奥 行 勢 積 状 地 勢	82.25㎡ 台形 間口約6.5m・奥行約12～14m 物件 4 土地は傾斜地に所在するが、物件 5 建物が存する宅盤面は概ね平坦である。 道路沿いには高さ約2mのコンクリートブロックの擁壁が存するが、当該擁壁には亀裂等が見られた。当該擁壁は現在の建築基準法等の関連法令の基準では不適格な構造で、安全性が確保されているかは不明。 また、西側の宅盤面はRC擁壁の上にコンクリートブロックが増し積みされており、西側隣接地のRC擁壁については旧：宅地造成等規制法により築造された記録は確認されたが、検査済証は交付されていなかった。なお、物件 4 土地のRC擁壁についての資料は存しなかった。 南西側隣接地の宅盤面は約5m低く、隣接地とはかなり高低差を有する。 その他 物件 4 土地は法務局備付の地積測量図（昭和59年5月作製）が存するが、残地計算によるものである。 南東端付近の道路上には電柱（1本）が存する。
接面道路の状況等	物件 1 乃至物件 3 の土地は、東側の道路沿いが現況幅員約4.5～5mの舗装市道（認定幅員約2.4m、建築基準法第42条第2項に該当）の一部を構成している。その他の部分は隣接地等の駐車場及び接する住宅の出入り口として利用されている。 物件 4 土地は、東側が上記現況幅員約4.5～5mの舗装市道に約0.5～2m高く接面する。	
土地の利用状況等	物件 1 乃至物件 3 の土地は、道路沿いが公衆用道路、その他の部分は隣接地等の駐車場及び出入り口として利用されている。 物件 4 土地は、物件 5 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 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年当時は戸建住宅等であったことが確認された。 町田市役所等への調査の結果、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・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	
○ 物件1及び物件2の土地の現況駐車場及び出入り口として利用されている部分は、隣接地（1113番10及び1113番11等）の建築計画概要書によると、それぞれ敷地として確認申請がなされている。従って、本件評価においては物件1及び物件2の土地の当該部分を現況宅地と認定したが、固定資産公課証明書では物件1乃至物件3の土地は、課税地目が公衆用道路となっている。なお、当該部分の契約内容や経緯については不明。 ○ 物件1及び物件2の土地について昭和63年頃に町田市役所で調査を行っており「建築基準法上の道路には該当しない」と判定しているようであったが、町田市役所都市づくり部建築開発審査課等にはその資料は残っていなかった。 ○ 物件4土地の東側にはコンクリートブロックの擁壁が存するが、町田市役所都市づくり部建築開発審査課等で調査したところ、擁壁の建築確認に関する記録等は確認できなかった。当該コンクリートブロックや西側の増し積み擁壁は、現在の建築基準法等の関連法令の基準では不適格な構造で、擁壁等の安全性を確保するためには、予想外の費用を要する可能性があることから注意を要する。 ○ 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 かけ」による制限等により、擁壁等の安全性の確認のほか、建物の配置や構造等に制約が生じる可能性が高い。 ○ 町田サービスステーションで上水道の埋設状況について調査したところ、図面によっては西側隣接地の上水道の給水管が物件4土地の地中を通っているものも認められた。物件1及び物件2の土地の地中に埋設されている可能性が高いものと推測されるが、実際の埋設状況を把握できなかったことから注意を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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8月6日新築 約39年 約3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 吹付等 クロス貼等 クロス貼、化粧合板等 フローリング等 水廻り等 2階にベランダのほか、屋根裏収納がある。
現況床面積	1 階 : 34.02㎡ 2 階 : 34.02㎡ 延 68.04㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅（2LDK） 1 階：洋室（2）、浴室、洗面室、トイレ等 2 階：LDK、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	普 通	
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	○建築確認済証は交付（昭和62年4月9日）されているが、検査済証は発行されていない。不交付の理由は不明。 ○現況調査報告書のとおり、亡（A）は建物内で不自然死したようであるが、現地調査時には特殊清掃がなされた形跡は窺えなかった。 ○1階洋室の窓ガラスが割れていたほか、屋根裏収納の床は耐力上弱い感じを受けた。 ○屋根の色あせや老朽化が見られた。建物自体は古いものの、内装のクロス等は貼り替えられている。 ○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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至物件3（土地）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	共有持分	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	154,000	× 0.05	× 約27	× 1,451/6,716	= 40,000
2		× 0.05	× 約37	× 1,451/6,716	= 60,000
3		× 0.05	× 2.34	× 1,451/6,716	= 10,000

※ 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-26】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 163,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{104} & = & 154,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和8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。

・道路の性格のほか、利用状況、用途の転換の可能性、市場性等を考慮して、標準画地価格の5%と査定した。

ウ 地 積：物件1及び物件2は概測数量、物件3は登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記記載の持分割合による。

② 物件4（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			
4	154,000	× 0.71	× 82.25	× 0.90	= 8,090,000

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－26】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 163,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{104} & = & 154,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和8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。

- ・コンクリートブロックの擁壁や増し積み擁壁が存する
（高低差及び地勢等を含む） －30% (0.70)
- ・方位 ＋2% (1.02)

$$\text{相乗積：} 0.70 \times 1.02 = 0.71 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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)

③ 物件5（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
5	180,000	× 68.04	× 0.08	= 980,000

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、屋根裏収納が存することも考慮した。

イ 現況延床面積 : 登記記載面積を採用。

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39年、経済的残存耐用年数約3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。

$$\begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率: } 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{3}{(39+3)} \times (1-0.50) = 0.08 \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

- ・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5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	8,090,000	× 0.70	法定地上権	= 5,660,000

ア 建付地価格：前記1 ② 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	40,000	－	－	× 0.7	× 0.8	= 20,000
2	60,000	－	－	× 0.7	× 0.8	= 30,000
3	10,000	－	－	× 0.7	× 0.8	= 10,000
4	8,090,000	－ 5,660,000		× 0.7	× 0.8	= 1,360,000
5	980,000	＋ 5,660,000		× 1.0	× 0.7	× 0.8
一括価格（合計）						5,140,000

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：詳細は不明であるが、建物内で所有者が不自然死したことによる市場性の減価等を考慮して修正を行った。(0.7)

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-26」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	町田市能ヶ谷2丁目1004番5 「能ヶ谷2-19-31」
1 m ² 当 た り の 価 格	163,000円/m ²
地 積	130m ²
前 面 道 路 の 状 況	南東6m 私道
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	「鶴川」駅 550m
法 令 上 の 制 限	1 低専 (40、80)
周辺の土地の利用の現況	一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

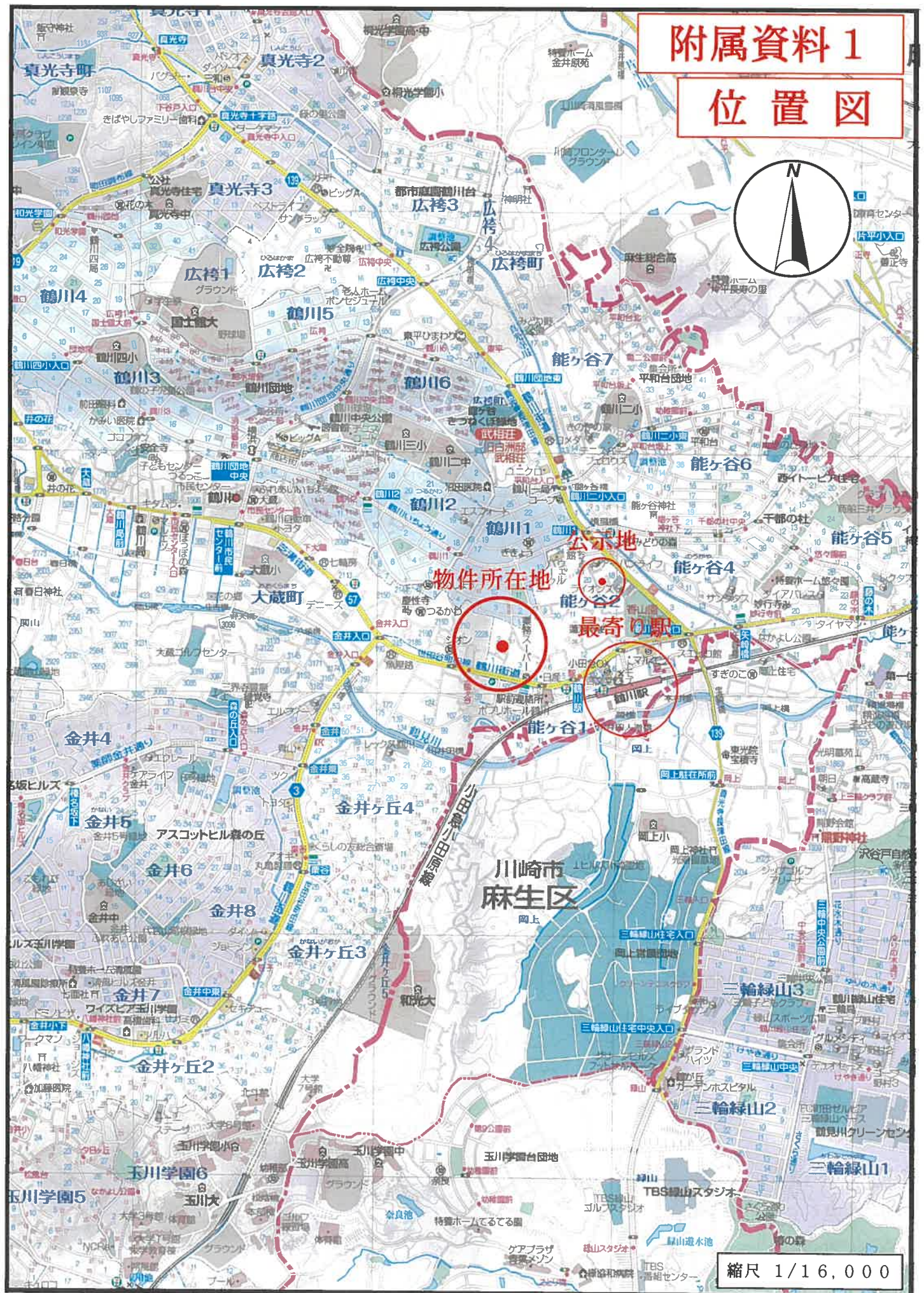
第7 附属資料

- 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



縮尺 1/16,000

附属資料 2

公 図 写



(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	町田市能ヶ谷二丁目				地 番	1113番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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55年12月23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。

令和8年4月24日
東京法務局町田出張所
登記官

請求番号：2-2
(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

ヲ 1113-5
ワ 1113-7
カ 1113-8
コ 1113-12
ク 1113-15
レ 1132-1
ソ 1104-3
ツ 1119-8
ネ 1119-6
ナ 1119-4
ラ 1112-9
ム 1104-4
ウ 1102-9
ノ 1097-4
オ 1107-10
ク 1107-11
ヤ 1108-11

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8年4月24日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

前 1113-2

地積測量図

地番	1113番2.4~7
土地の所在	東京都町田市能ヶ谷町字九号

② 地積求積表

3.535	×	0.837	=	2.9587
3.535	×	1.629	=	5.7585
		合 計 1/2	=	8.7172
		地 積	=	4.3586
			=	4.35 <u>m²</u>

③ 地積求積表

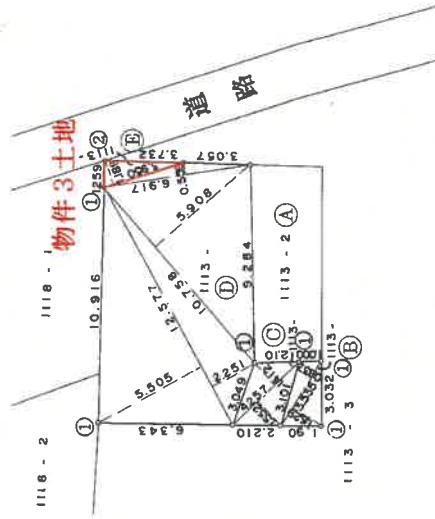
4.257	×	1.412	=	6.0108
4.257	×	1.552	=	6.6068
		合 計 1/2	=	12.6176
		地 積	=	6.3088
			=	6.30 <u>m²</u>

④ 地積求積表

12.577	×	5.505	=	69.2363
12.577	×	2.251	=	28.3108
10.758	×	5.908	=	63.5582
6.917	×	0.556	=	3.8458
		合 計 1/2	=	164.9511
		地 積	=	82.4755
			=	82.47 <u>m²</u>

⑤ 地積求積表

3.950	×	1.189	=	4.6965
		合 計 1/2	=	4.6965
		地 積	=	2.3482
			=	2.34 <u>m²</u>



境界	境界線の種類
①	コンクリート柱
②	鉄 釘

※1113番2は残地計算によるものである。

作製者

申請人

縮尺

1/250

202674

(1) 平成22年7月21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。

A 3をA 4に縮小

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8年4月24日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 1113番3.8~1/2

土地の所在 東京都町田市能ヶ谷町字九号

② 地積求積表

3.183 × 0.975 = 3.1034
= 3.1034
= 1.5517
= 1.55m²

③ 地積求積表

15.850 × 5.455 = 86.4617
15.850 × 1.068 = 16.9278
13.675 × 6.273 = 85.7832
= 189.1727
= 94.5863
= 94.58m²

④ 地積求積表

3.269 × 1.036 = 3.3866
3.269 × 1.061 = 3.4684
3.672 × 1.118 = 4.1052
1.157 × 3.167 = 3.6747
1.157 × 1.185 = 1.3718
1.292 × 7.458 = 9.6388
1.292 × 5.092 = 6.5798
= 198.1046
= 98.10m²

⑤ 地積求積表

12.266 × 5.217 = 63.9917
13.404 × 1.821 = 24.4086
13.404 × 5.904 = 79.1372
2.840 × 1.075 = 3.0530
2.840 × 0.913 = 2.5929
= 173.1834
= 86.5917
= 86.59m²

⑥ 地積求積表

6.456 × 1.010 = 6.5205
6.456 × 1.099 = 7.0951
= 13.6156
= 6.80m²

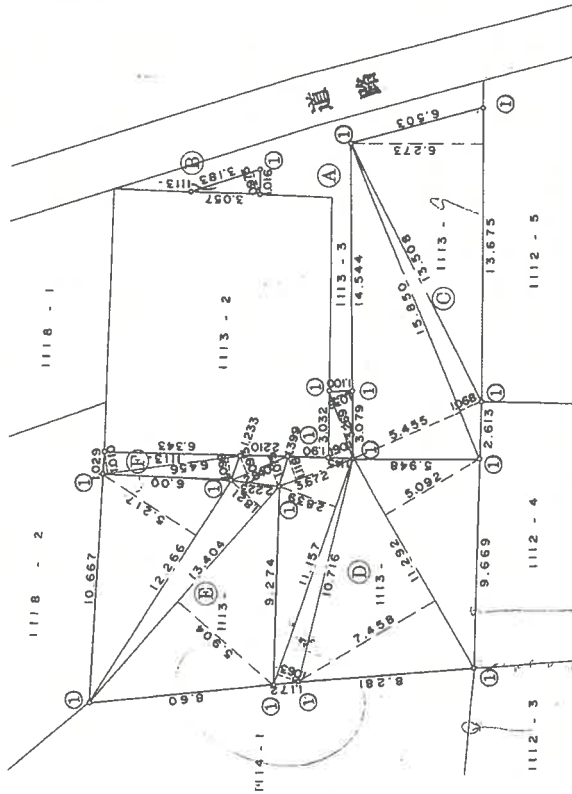
作製者

(昭和58年11月25日作製)

申請人

202675

縮尺 1/250



※1113番3は残地計算によるものであり、
1113番9は分筆前のものである。

- (1) 平成22年7月21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。

A 3をA 4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年4月24日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

⑤ 地積求積表

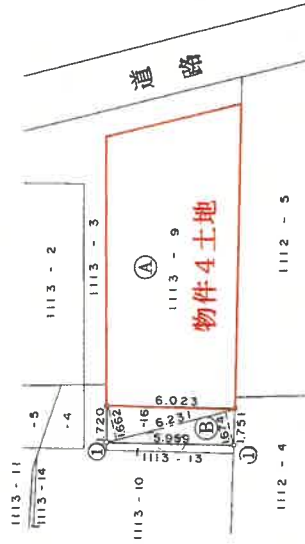
6.231 × 1.674 = 10.4306
6.231 × 1.662 = 10.3559
合計 1/2 = 20.7865
地積 = 10.39㎡

地積測量図

前 1113-9
地番 1113番16、-9

土地の所在 東京都町田市能ヶ谷町字九号

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭



昭和五十九年五月二十八日

※物件4土地は残地計算によるものである。

作製者 (昭和59年5月24日作製)

申請人

202679

縮尺 1/250

(1) 平成22年7月21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。

A 3 を A 4 に縮小

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8年4月24日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

(日数12)

平成32年8月17日作製

作製者

縮尺 1/250

申請人

661374

縮尺 1/500

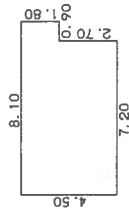
各階平面図

家屋番号 1113番9

建物の所在 町田市能ヶ谷町字九号1113番地9

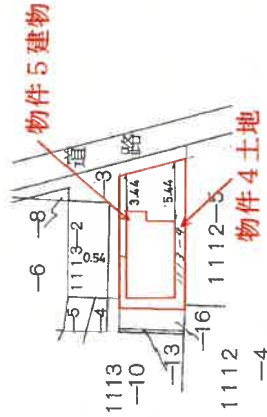
建物各階平面図

1階.2階
(各階同型)



求積表

4.50 X 7.20	=	32.4000
1.80 X 0.90	=	1.6200
合計		34.0200
床面積		34.02 ㎡



- (1) 平成22年7月21日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在文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。

A 3 を A 4 に縮小