

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 8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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 6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10月21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10月 7日 午前10時00分から 令和 8年10月 9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 9月 8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, 2	2, 980, 000 2, 384, 000	一括	596, 000	64, 283	22, 487
1	1, 170, 000				
2	1, 810, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 町田市相原町字根岸 |
| | 地 番 | 3 1 0 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市相原町字根岸 3 1 0 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 0 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 2 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 8 4 . 2 6 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 | 3 1 0 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3. 6 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市相原町字根岸 3 1 0 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 0 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3. 2 6平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり			
住 居 表 示		東京都町田市相原町 3 1 0 3 番地の 1		(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					
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：1階 約 8 4 . 2 6 m ² （約 1 1 m ² 増築）				
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 □ある [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	□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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■A, B		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	2 0 . 2 4 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■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		
□関係人 (□ (建物所有者) □ ()) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □		
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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	□土地所有者 □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	□建物所有者 □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	□ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	□ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他	相続登記未済		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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 サンプル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 () : - :		

(特記事項)

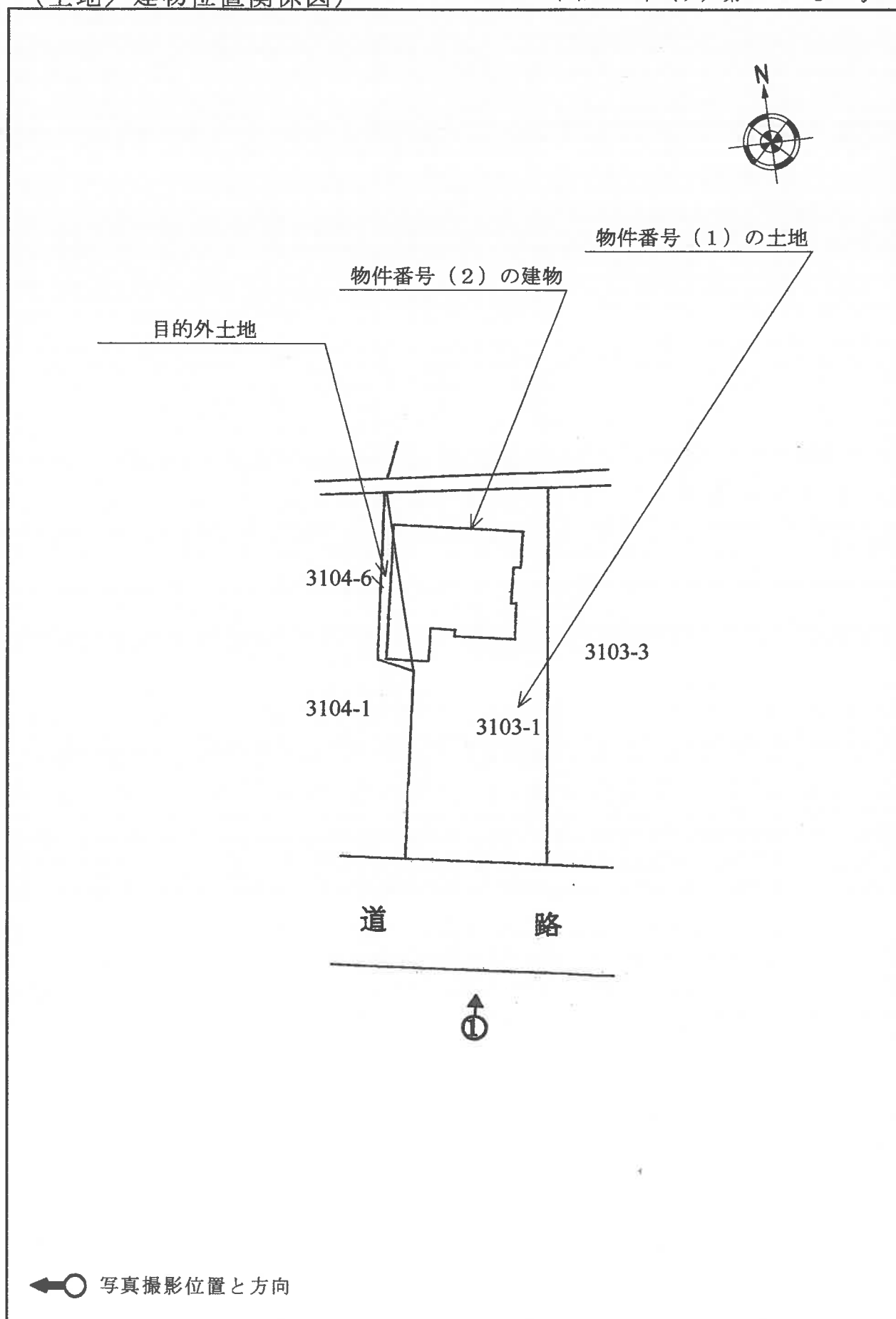
■ 令和 7年 8月26日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

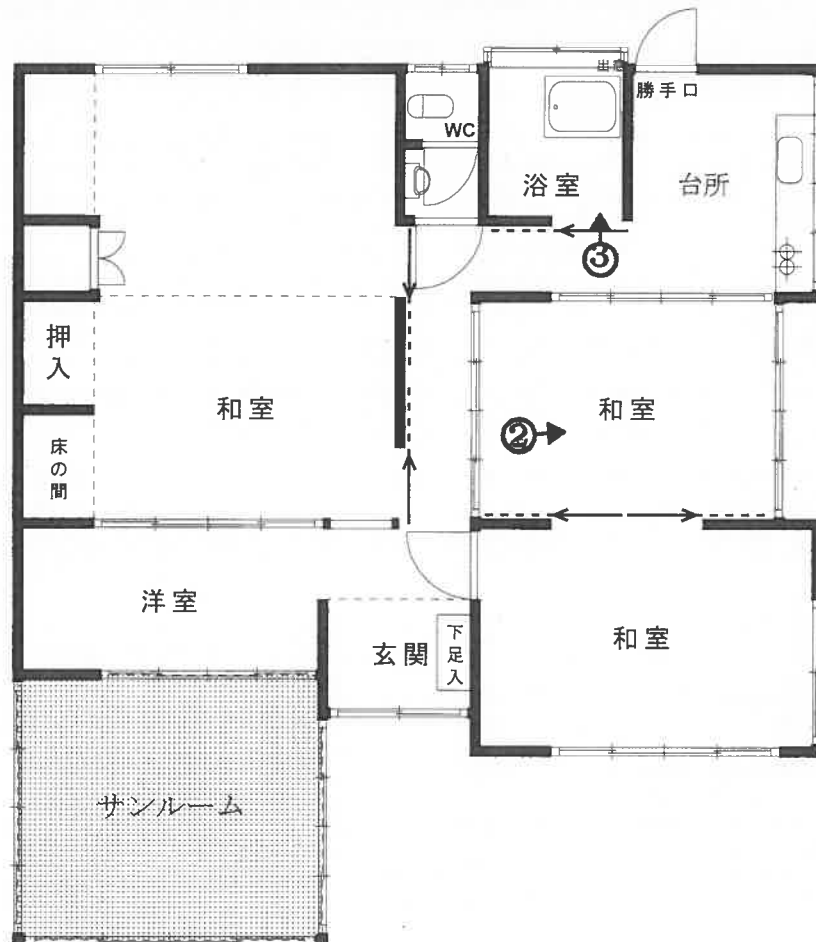
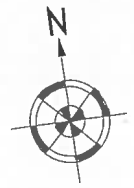
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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





増築部分 約11㎡

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 1 4 8 号
令和 8 年 6 月 2 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

再 評 価 書

評 価 人 猿 橋 正 和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,170,000 円
物件2（建物）	金 1,810,000 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。
- 4 評価額は、前回評価後の市場性の変動、及び前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した価格である。

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 8 4 . 2 6 m ²
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。 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。		
2			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 町田市相原町字根岸 |
| | 地 番 | 3 1 0 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市相原町字根岸 3 1 0 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 0 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 2 6 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 2.4 k m、最 寄 り バ ス 停 留 所 か ら 約 100 m（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 し、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 10 m 敷 地 面 積 の 最 低 限 度 120 m ² 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 m ² 概 ね 長 方 形 間 口 約 10.6 m・奥 行 約 29 m 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 ～ 3 m 高 い。地 域 的 に は 南 方 へ 傾 斜 し て お り、北 側 に は 約 3 ～ 5 m 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 m ² 三 角 形 東 西 最 大 約 2.5 m・南 北 最 大 約 16 m 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 ～ 3 m 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当該都道より約2.5～3m高い。	
土地の利用状況等	物件1土地と目的外土地は物件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年当時は物件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、畜舎の届出が昭和45年5月27日になされているが、詳細な範囲等是不明。 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		
○ 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。 ○ 庭木や雑草等で鬱蒼としている。特に北部は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59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	今回の再評価にあたり、現地踏査に赴いたところ、物件2建物内に占有者（A）が在室していた。前回評価時と同様、占有者（A）らが居住しているものと判断した。 ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○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 (㎡)	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】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 83,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{92} & = & 87,100\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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。

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、形状等を含む） -10% (0.90)
- ・ 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
-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 (建物)	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) 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		× 0.3	× 0.8	＝ 1,170,000
2	140,000	＋（7,320,000＋80,000）		× 1.0	× 0.3	× 0.8
一括価格（合計）						2,980,000

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 : 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実のほか、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による市場性、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。(0.3)

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8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 2.8 k m
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

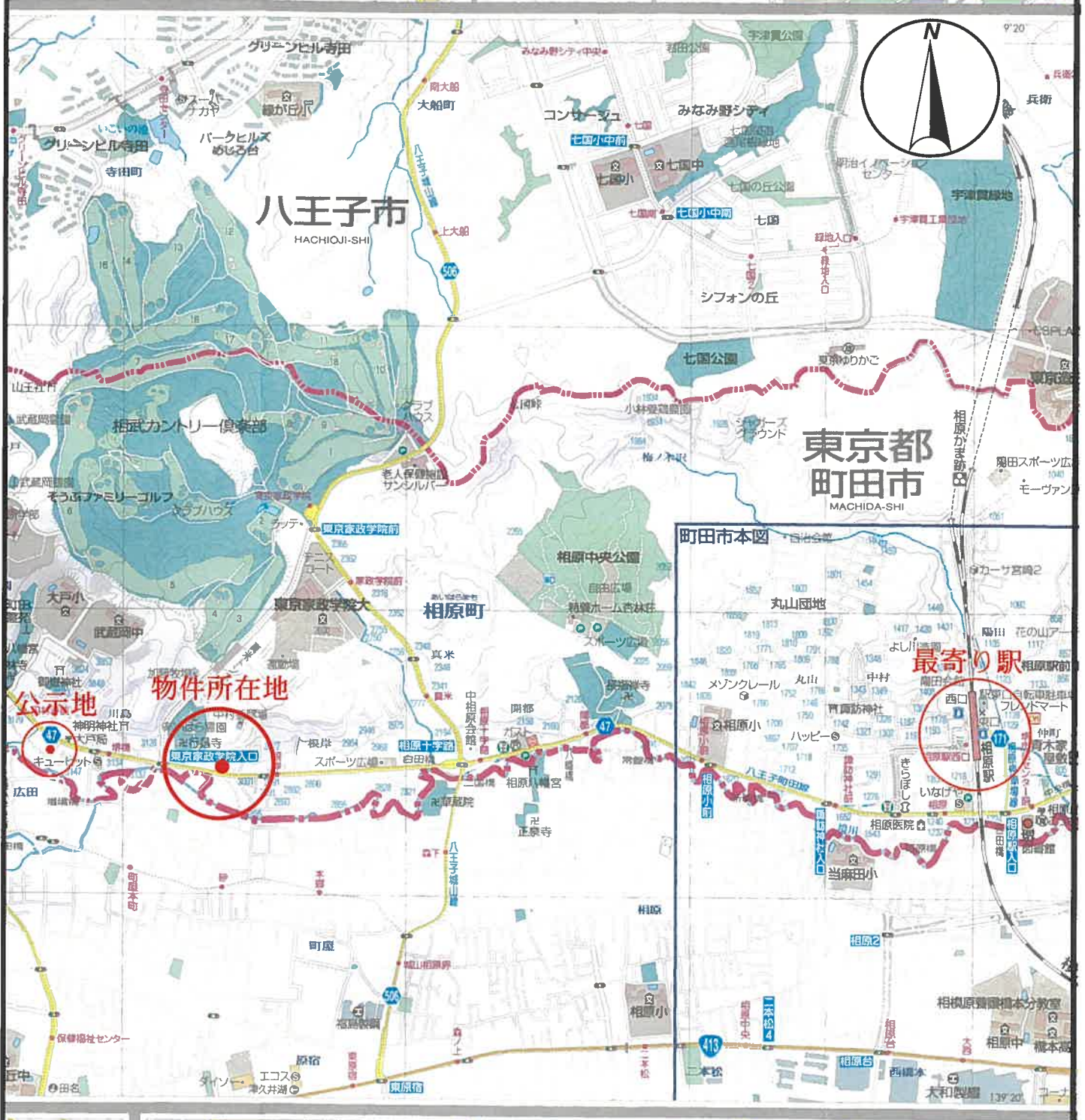
第7 附属資料

- 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



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	所在	町田市相原町字根岸				地番	3103番1			
出力縮	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8年6月1日
東京法務局町田出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

7 3114-20
7 3114-24
h 3114-16

登記年月日：平成1年6月16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8年6月1日 東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：6-2

A3をA4に縮小

附属資料 3

地積測量図写

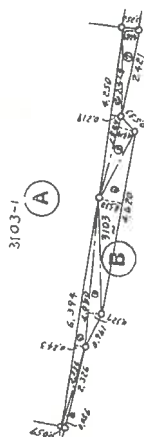
平成元年六月廿六日

地積測量図

地番 3103-1

土地の所在 町田市相原町字根岸

拡大図 1/150



物件 1 土地

符号	底辺	高さ	面積	積算
①	2.334	0.056	0.130794	
②	6.394	0.243	1.553742	
③	4.080	0.327	1.334160	
④	4.620	0.530	2.448600	
⑤	1.844	0.414	0.763416	
⑥	4.250	0.219	0.930750	
⑦	2.429	0.249	0.604821	
計			7.766193	m ²

297,5206-38830=293,6376

境界線の種類	石	金	銅	鉄	コンクリート	木
①						
②						
③						
④						
⑤						
⑥						
⑦						
⑧						
⑨						
⑩						
⑪						
⑫						
⑬						
⑭						
⑮						
⑯						
⑰						
⑱						
⑲						
⑳						
㉑						
㉒						
㉓						
㉔						
㉕						
㉖						
㉗						
㉘						
㉙						
㉚						
㉛						
㉜						
㉝						
㉞						
㉟						
㊱						
㊲						
㊳						
㊴						
㊵						
㊶						
㊷						
㊸						
㊹						
㊺						
㊻						
㊼						
㊽						
㊾						
㊿						

※物件 1 土地は残地計算によるものである。

申請人

015556

(昭和63年10月5日作製)

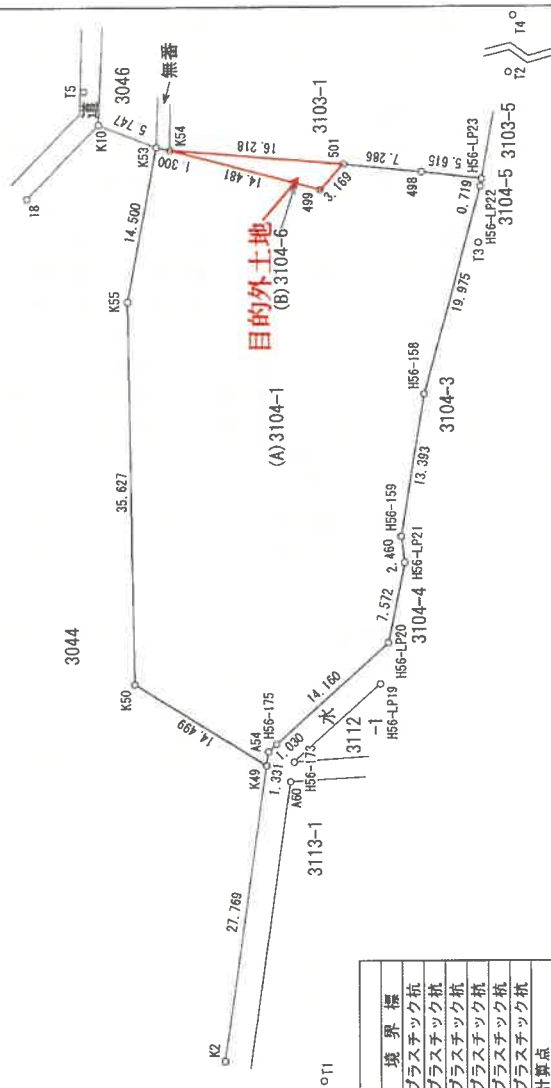
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月5日 東京法務局町田出張所

2014.05.14

A 3をA 4に縮小

地積測量圖

地番	3104-1, -6
土地の所在	町田市相原町字根



座標リスト

測点	X座標	Y座標	備考
18	-43964.914	-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	-43997.174	-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	-44006.995	-47290.364	鉄
T4	-44013.404	-47232.070	鉄
T5	-43970.330	-47276.180	鉄

測地系	任意座標
測算年月日	令和2年4月29日

地番	(A) 3104-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	境界標
K54		4397.8, 316	-47281.674	-722463.978720	プラスチック杭
K53		4397.7, 044	-47281.402	-189031.045196	プラスチック杭
K55		4397.4, 318	-47295.644	-101445.008088	プラスチック杭
K50		4397.4, 842	-47331.268	605745.567064	プラスチック杭
K49		4398.7, 116	-47338.988	599938.488456	プラスチック杭
A54		4398.7, 304	-47337.670	450665.461040	プラスチック杭
H56-175		4398.8, 068	-47336.978	533061.709258	計算点
H56-LP20		4398.5, 555	-47327.473	568876.225460	新
H56-LP21		4400.0, 989	-47320.055	56973.346220	竪プレート
H56-159		4399.9, 769	-47317.615	87253.682060	竪コンクリート杭
H56-158		4400.1, 932	-47304.397	350241.755388	竪コンクリート杭
H56-LP22		4400.7, 173	-47285.121	254082.955133	竪コンクリート杭
H56-LP23		4400.7, 305	-47284.414	-257510.918644	杭
K498		4400.1, 727	-47283.764	-605508.840028	プレート
K501		4399.4, 478	-47283.023	-444602.265269	プレート
K499		4399.2, 324	-47285.348	-764225.794376	コンクリート杭
倍面積			2731.320558		
地積			1365.6602790		
			1365.66		

地 区	番 点	(B) 3104-6		Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn	境 界 標
		Xn	Yn			
K54	499	-43978.316	-47281.674	-101844.725796		プラスチック杭
	499	-43992.324	-47285.348	76425.794376		コンクリート杭
	501	-43994.478	-47283.023	-662340.586184		プレート
				倍 面 積	40.482396	
			地 面 積	20.2411980		
				20.24	m ²	

總計 1385.9014770

作者

(令和 2年 5月 28日作成)

申請人

縮尺

500

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8年6月1日 東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：6-3

附属資料 4

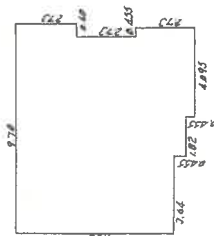
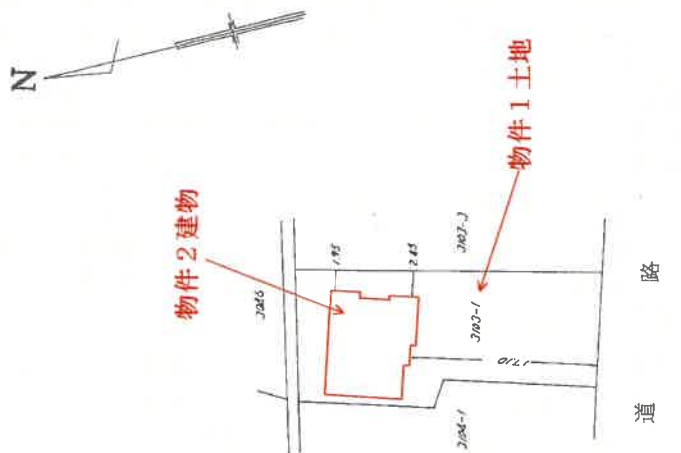
建物図面・各階平面図写

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



求積表

3.64	×	7.28	=	26.492
1.02	×	7.28	=	7.425
3.64	×	0.19	=	0.691
0.60	×	2.77	=	1.662
0.455	×	2.77	=	1.261
計				77.26
床面積				77.26

(単位：メートル)

※物件2建物は未登記増築部分があり、目的外土地にも存する。

作製者

3月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

503830

(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

A3をA4に縮小