

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12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 町田市玉川学園八丁目
地 番 678番97
地 目 宅地
地 積 124.72平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会

- 2 所 在 町田市玉川学園八丁目
地 番 678番99
地 目 宅地
地 積 0.78平方メートル

共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

- 3 所 在 町田市玉川学園八丁目678番地97
家屋 番号 678番97
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.44平方メートル
2階 49.47平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 25.87平方メートル



物 件 目 録

所有者 医療法人社団大瑛会



物件明細書

令和 8年 2月 6日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高久洋輔

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有するDが占有している。

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有は差押えに後れる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 町田市玉川学園八丁目
地 番 678番97
地 目 宅地
地 積 124.72平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会

2 所 在 町田市玉川学園八丁目
地 番 678番99
地 目 宅地
地 積 0.78平方メートル

共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

3 所 在 町田市玉川学園八丁目678番地97
家屋 番号 678番97
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.44平方メートル
2階 49.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 25.87平方メートル



物 件 目 録

所有者 医療法人社団大瑛会



令和8年1月26日

東京地方裁判所立川支部民事第4部
裁判官 殿

東京地方裁判所立川支部

執行官 久保 完二

補 充 書

債権者 東京信用保証協会
債務者 医療法人社団大瑛会
所有者 医療法人社団大瑛会

上記当事者間の当庁令和7年（ケ）第233号不動産競売事件について、下記事項について、補充します。

記

- 1 補充事項
本建物の占有者についての追加調査
- 2 調査の日時等
令和8年1月9日 当庁執行官室（金） A、Bの住民票の請求並びにライフライン（水道）照会（いずれも郵送）
- 3 調査の結果
 - (1) 住民票の調査により、A、Bはいずれも住民票上の住所を本建物に置いていることが公的に確認できた。しかしながら、ライフライン（水道）契約を確認すると、Aが本建物に住所変更した時点（令和7年10月9日）の近接日に、水道供給契約は令和7年10月30日付けでBからAに名義が変更されていた。
 - (2) 上記の事情を勘案すれば、Bは既に居住していない可能性もあること、また、仮に居住していたとしても、ガス・水道供給契約という主要なライフラインの契約名義がAになっていることを考慮すれば、本建物の占有については、Aの単独占有（Bがもし居住していたとしてもAの占有補助者）であると認められる。

以上

令和 7年(ケ)第 233号
令和 7年11月10日受理
令和 7年12月2日提出
(評価人：内田憲一)

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

所有者 医療法人社団大瑛会



占有者及び占有権原 (物件 3 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"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和 7年10月 9日頃
最初の契約等	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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input 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 type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
郵便受けには「訪問看護ステーション ナースチームK」と記載されたままで、A, Bの表示は無いこと、及び、所有者の営業実態は既にないことから、A, Bらの占有は、正常な占有である可能性は低いものと思われる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

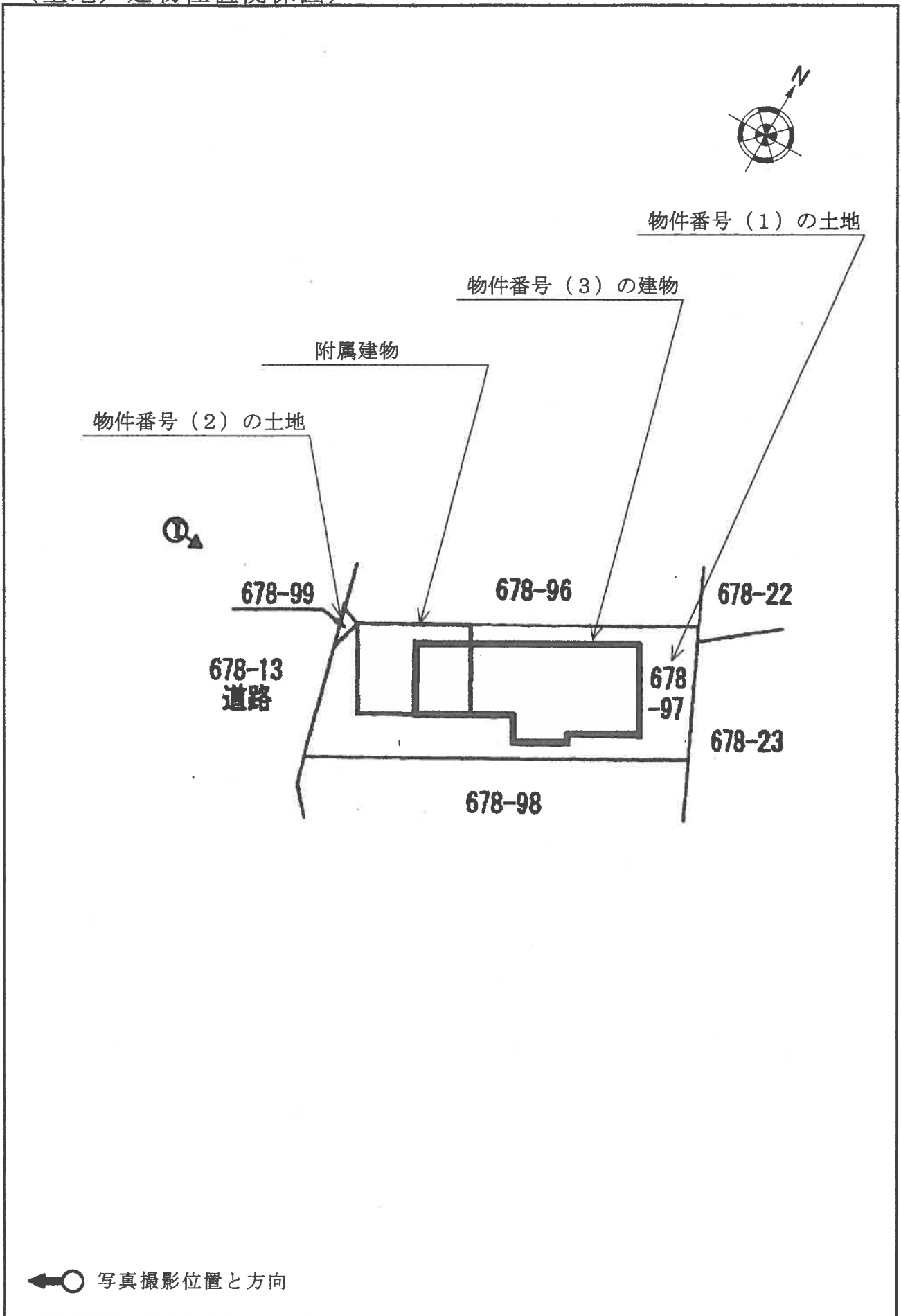
- 1 室内には、A宛のガス会社からの書類や住民票が存在していたこと、また、B宛の水道局からの書類が存在していたこと、及び、その他第三者占有の徴表は視えないことから、占有関係については3枚目記載のとおり認めた。

- 2 A, B (占有者ら) に照会書を郵送したが、報告書提出時点で回答は無かった。

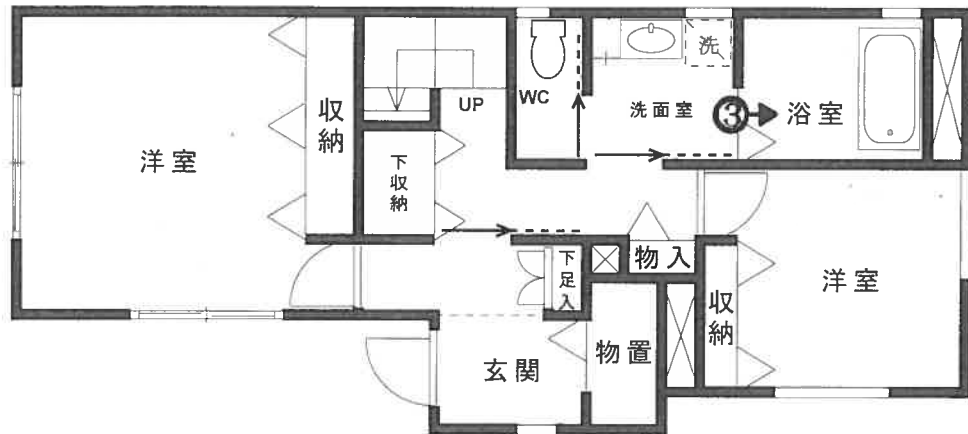
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月12日(水) 9:50-10:00	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年11月18日(火) 11:05-11:20	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・評価人同行
7年11月20日(木) : - :	当庁執行官室	A, B(占有者ら)宛照会書を郵送
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11月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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>		

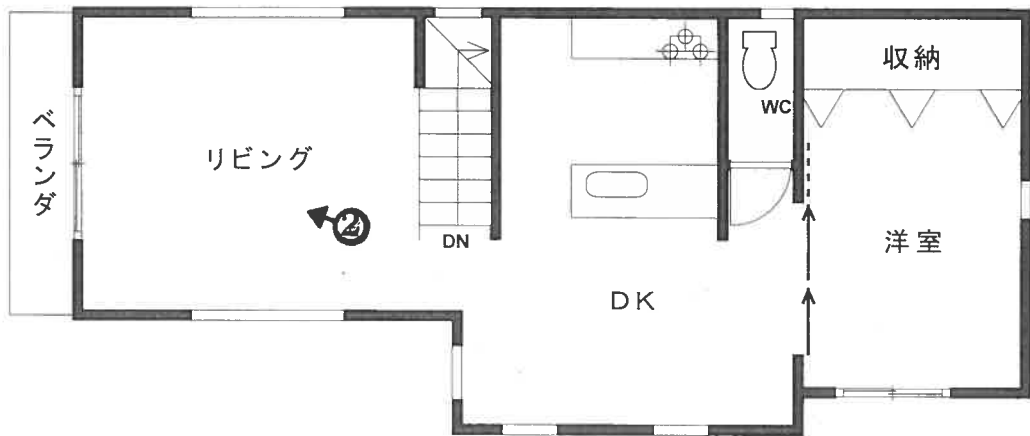
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



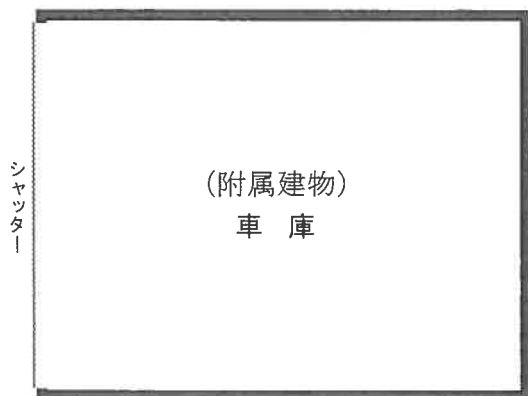
←○ 写真撮影位置と方向



1 F



2 F



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第233号
令和7年11月18日現地調査
令和7年12月15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 内 田 憲 一

第1 評価額

一括価格	
金 27,830,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,740,000円
物件2 (土地)	金 40,000円
物件3 (建物)	金 24,050,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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2の土地価格は、宅地（建物の敷地ではない土地）の持分の価格である。

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き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58条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		同左
3	次頁物件目録記載のとおり		同左
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 町田市玉川学園八丁目
地 番 678番97
地 目 宅地
地 積 124.72平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会

2 所 在 町田市玉川学園八丁目
地 番 678番99
地 目 宅地
地 積 0.78平方メートル

共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

3 所 在 町田市玉川学園八丁目678番地97
家屋 番号 678番97
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.44平方メートル
2階 49.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 25.87平方メートル

物 件 目 録

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

位置・交通	小田急小田原線「玉川学園前」駅の南方約950m（徒歩約12分）、最寄バス停から徒歩約4分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、戸建住宅を主体として共同住宅も介在する起伏や傾斜の多い住宅地域であり、地域内には道路や隣地との高低差のある画地が多く見られる。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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% 指定なし（建築基準法第22条による区域） 敷地面積の最低限度120㎡、高さ制限10m、日影規制、 第1種高度地区、第1種文教地区、町田市景観条例、 東京都建築安全条例（第6条、がけ）、 宅地造成等工事規制区域、玉川学園地区建築協約
	<p>【玉川学園地区建築協約について】</p> <p>当該建築協約は、「玉川学園地域まちづくり憲章」と「建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項」により構成され、この地区における建築行為、あるいは土地造成行為を予定する事業者は、憲章および申し合わせ事項における各事項にもとづく地域協議に応じる必要がある。建築協約等の詳細は玉川学園地区町内会自治会連合会に確認を要する。</p>	
画地の状況	<p>地形積状 間口・奥行 地勢</p> <p>その他</p>	<p>[物件1]</p> <p>124.72㎡ ほぼ長方形 間口約5.7m・奥行約18～19.4m</p> <ul style="list-style-type: none"> 主である建物が存する宅盤面は概ね平坦であるが、敷地内には概ね3.5m強の高低差があり、建物が存する宅盤面は道路より概ね3.6m前後高い位置に存する。 本件土地付近は概ね南傾斜であり、主である建物が存する宅盤面は北東側隣地より概ね4m前後低い。また、本件土地（道路付近）と北東側隣地との間の最大の高低差は概ね7.5m強程度。 主である建物の宅盤面が道路より高い位置に存するため、玄関までの階段がある。 附属建物（車庫）は主である建物が存する宅盤面の下に存し、道路とほぼ等高の位置に出入口がある。

画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	[物件2（建物の敷地ではない共有の土地）] 0.78㎡ ※共有持分は1/2 不整形 ※三角形の不整形地 間口約1.9m・奥行約0.8m 概ね平坦 ・ 建築計画概要書によれば、物件2土地は建物敷地の面積には含まれていない。 ・ 物件2土地は北西側隣地の土地所有者（678番96）と共有の土地であり、車庫から自動車を出し入れする際に土地を通過できるように共有にしたと見受けられるが、詳細は不明。
接面道路の状況等	物件1土地 物件2土地	南西側が現況幅員約3.5～3.6m舗装市道（建築基準法第42条2項）に概ね等高から高く接面する中間画地。 南西側が現況幅員約3.5～3.6m舗装市道（建築基準法第42条2項）に概ね等高に接面する中間画地。 ※ 南西側市道のうち道路状に舗装された部分の現況幅員は上記のとおりであり、前面道路は建築基準法第42条2項に該当するが、建築計画概要書では本件土地側にセットバックが行われていなかったため、町田市建築開発審査課にその理由を問い合わせたところ、本件建物の建築確認の審査の際には、南西側市道が南西側（本件土地の反対側）に拡幅されて市道の幅員が4m以上となることを前提に、同法第42条2項拡幅済として本件土地側はセットバック不要と扱い、建築確認を下ろしたとの回答であった。現在も同様の扱いとのことであるが、同課による個別の判断と思われるので、本件土地側に関する建築基準法上の道路の扱いについての詳細は同課に再度確認を要する。なお、本件では同課の回答を前提として評価を行った。 ※ 南西側市道の道路法上の認定幅員は4.3～10.5mであるが、本件土地の前面の道路状に舗装された部分の現況幅員は認定幅員より狭い。道路区域の範囲は道路の南西側（本件土地の反対側）の舗装されていない部分（現況傾斜地）までとのことであり、本件土地は当該道路区域に北東側で接している。詳細は町田市道路管理課に確認を要する。
土地の利用状況等	・ 物件1土地は、物件3建物（主である建物及び附属建物）の敷地として利用されている。 ・ 物件2土地は、建物の敷地ではない土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・各階平面図写のとおり。	
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 有り 有り

土地の履歴等	昭和50年の住宅地図によれば、本件土地を含む地域一帯は既に住宅等が建ち並ぶ地域が形成されており、本件土地は傾斜地であったと推察される。昭和60年・平成17年の住宅地図によれば、本件土地は個人住宅の敷地であったと推察される。その後、本件建物が建築され、現在に至る。
特記事項	<p>① 北東側隣地の擁壁についての留意事項等</p> <p>a. 北東側隣地には、ほぼ垂直の擁壁が存し、RC擁壁の上にコンクリートブロック積擁壁が存し、外観からは2段擁壁と見受けられ、現在の建築基準法等の関連法令に不適合の可能性が高いと見受けられる。</p> <p>b. 北東側隣地の擁壁の安全性、建築基準法等の関連法令との適合性に関する事項については町田市建築開発審査課に相談を要する。</p> <p>c. 北東側隣地の擁壁は隣地所有者が所有・管理していると考えられるため、本件土地の所有者側から隣地の擁壁等に対して直接的なリスク回避の措置等を取れないことに留意を要する。</p> <p>② 本件土地は道路及び隣地との高低差が大きいため、将来の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、擁壁の安全性等の確認のほか、建物の配置や構造等に関する制約が生じ、建物の建築費等が割高となる可能性があることに留意を要する。</p>

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	令和2年1月28日新築 約6年 約19年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 ベランダ、床暖房リモコン ※ 外観上は建物の外壁のうち北東側のがけ下に存する1階の壁等（主要構造部）がRC造と見受けられたが、詳細は不明。
床面積（現況）	1階 48.44 m ² 2階 49.47 m ² 延 97.91 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK (洋室：3、居間、食事室、台所、洗面室・浴室、トイレ等)
品 等	中位	
保守管理の状況	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・ 占有者らが本建物を住居として使用し、占有しているが、占有権原は不明である。現況調査報告書のとおり正常な占有である可能性は低いと思われるため、本件では占有減価等の要因はないものとして、評価を行った。	
特 記 事 項	① 建物（附属建物を含む）の検査済証の交付記録がある。 ② 2階の天井の複数箇所と壁の一部にクラックが認められた。なお、建物に歪み等が生じているか否かについては専門家による調査を実施しなければ詳細は分からない。 ③ 室内で小型犬が飼われている。 ④ 占有者らが不在であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。	

区 分	附属建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	令和2年1月28日新築
	経 過 年 数	約6年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約44年
	※ 附属建物の建築年月日は登記記録に記載はないが、建築計画概要書によれば、主である建物（住宅）と附属建物（車庫）は一体の建物として新築の建築確認を受けているので、本件では主である建物と附属建物の建築年月日は同一時期と推定した。	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造平家建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート
	内 壁	コンクリート
	天 井	コンクリート
	床	コンクリート
	設 備	電灯、コンセント、手動シャッター
	そ の 他	—
床面積（現況）	25.87 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	車庫 —
品 等	中位	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	占有者らが、本建物を主である建物とともに車庫として使用し、占有している。主である建物と同様の理由により、本件では占有減価等の要因はないものとして、評価を行った。	
特 記 事 項	擁壁と一体となった掘込み式の車庫である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格等 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	147,000円/㎡	×0.85	× 124.72㎡	× 1.00		= 15,580,000円
2	147,000円/㎡	×0.80	× 0.78㎡		×1/2	= 50,000円

※総額(円)については、1万円未満四捨五入とした。(以下同じ)

※物件2土地は建物の敷地ではないので、上記の建付地価格を土地価格と読み換える。

ア 標準画地価格：下記の規準価格を中心に、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（町田-38）】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 173,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{119} = 147,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位 +2% ※地価公示の標準化補正を考慮（北方位を標準）

地域格差：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査定した。

〈物件1土地〉

- ・ 接道の方角 +4% ※北方位を標準
- ・ 前面道路の現況幅員 -2% ※本件土地の前面幅員が狭くなっている
- ・ 形状（間口と奥行の関係等） -2%
- ・ 地勢等（敷地内の高低差、道路及び隣地との高低差、擁壁等） -15%

相乗積 $(1.04 \times 0.98 \times 0.98 \times 0.85 \doteq 0.85)$

〈物件2土地〉 現況建物の敷地ではないこと、利用状況等を考慮し、価値率を80%と判定。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1土地は敷地と建物の関連性を考慮した結果、不要と判定した。

物件2土地は建物の敷地ではないので、必要なし。

② 物件3（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、建物価格を求めた。

物件番号	区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	主である建物	210,000円/㎡	× 97.91㎡	× 0.70	= 14,390,000円
	附属建物	230,000円/㎡	× 25.87㎡	× 0.80	= 4,760,000円
物件3建物の価格（主である建物と附属建物の合計）					19,150,000円

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：登記数量による。

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、現価率を求めた。

- ・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は一致するものではない。
- ・観察減価については、主である建物及び附属建物それぞれについて、建物の経過年数、建物の保守管理の状況、現況の建物の状態、間取りの種類を考慮した場合の市場性、中古建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量のうえ判定した。

	主である建物	附属建物
残価率	5%	5%
経過年数	約6年	約6年
経済的残存耐用年数	約19年	約44年
観察減価率	10%	10%

$$\begin{array}{l}
 \text{主である建物} : \text{残価率} \quad 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{19\text{年}}{6\text{年} + 19\text{年}} \times \text{観察減価} \quad (1 - 0.10) \doteq \text{現価率} \quad 0.70 \\
 \text{附属建物} : \quad 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{44\text{年}}{6\text{年} + 44\text{年}} \times (1 - 0.10) \doteq 0.80 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	15,580,000円	× 0.7	法定地上権	= 10,910,000円

ア 建付地価格 : 前記1.①.カ

イ 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、建物の性質等、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	15,580,000円	- 10,910,000円		×1.0	×0.8	= 3,740,000円
2	50,000円			×1.0	×0.8	= 40,000円
3	19,150,000円	+ 10,910,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 24,050,000円
一括価格 (合計)						27,830,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記2.①.ウ

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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て修正を行った。

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-38）】

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	町田市玉川学園8丁目642番8 「玉川学園8-18-7」
1 m ² 当たりの価格	173,000円/m ²
地 積	247 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西6 m市道
交通施設との接近状況	「玉川学園前」駅 650 m
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い起伏のある住宅地域

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

位置図



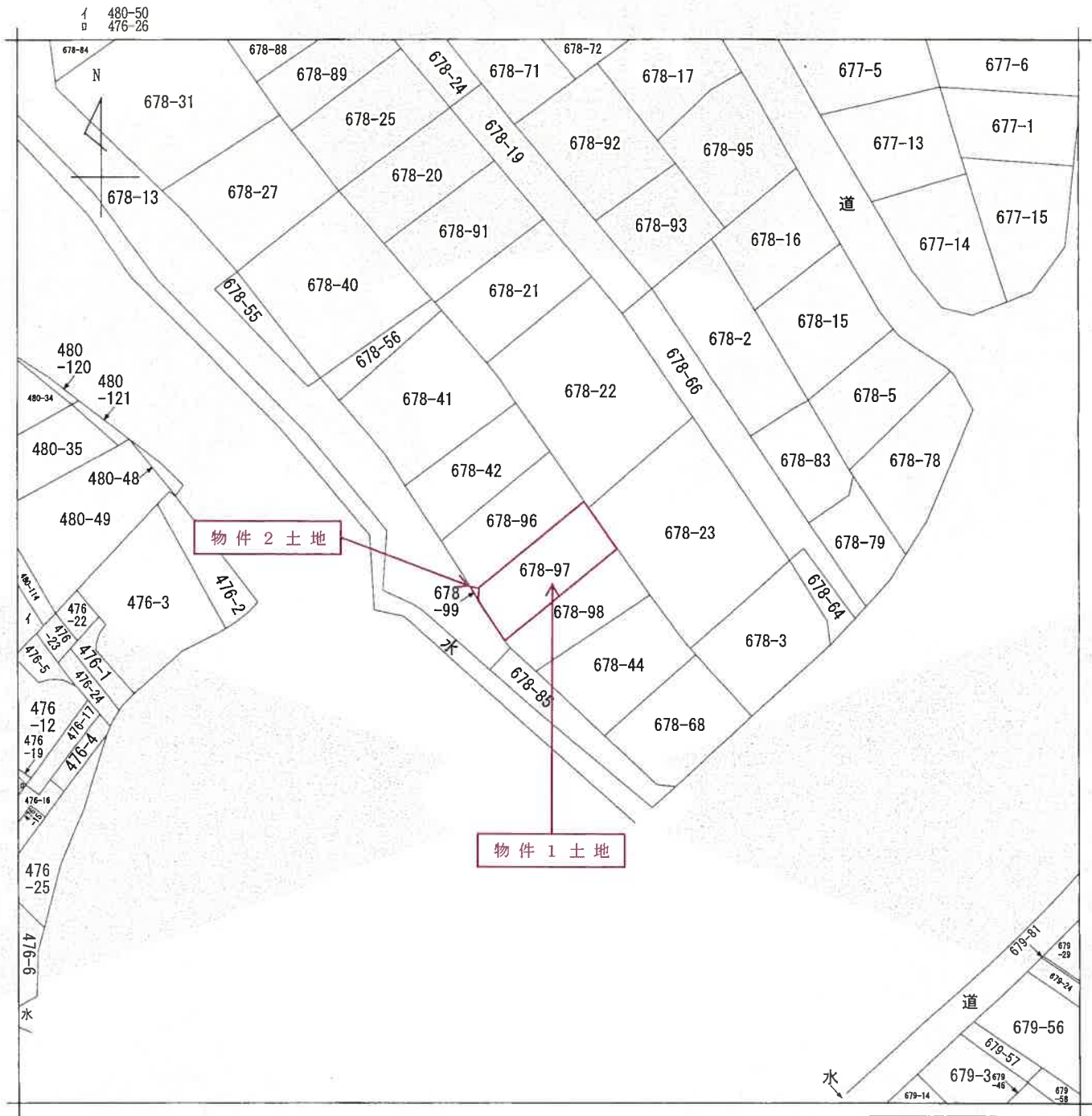
公示地-38

対象不動産

縮尺 1/16,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製



(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	町田市玉川学園八丁目		地番	678番97	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

(東京法務局町田出張所管轄)

令和7年11月12日

東京法務局立川出張所

登記官



A 3 を A 4 に縮小

整理番号 : H15646-1

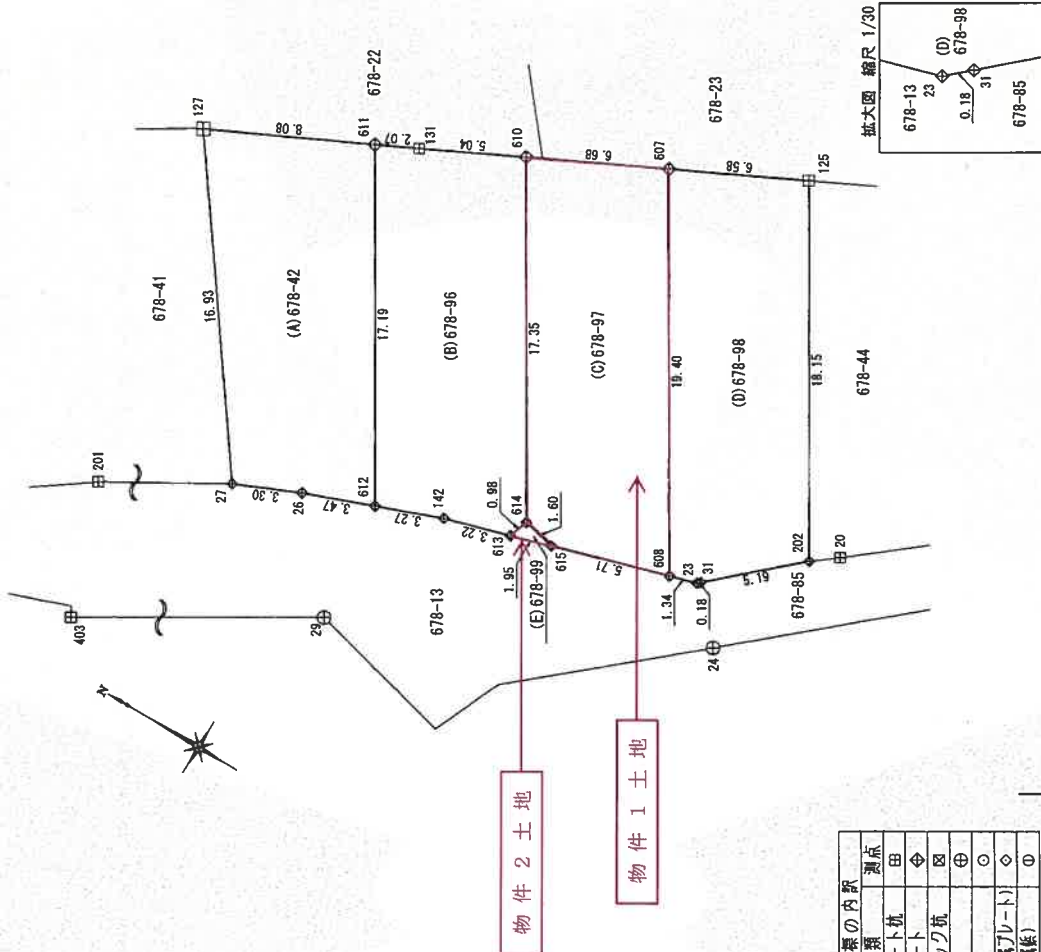
(1/1)

登記年月日：令和1年11月6日

1
2

地積測量図

地番 678-42
678-96 ~ 678-99
土地の所在 町田市玉川学園八丁目



境界標の内訳	測点
種別	田
コンクリート杭	田
金属プレート	田
プラスチック杭	田
金属杭	田
図上点	田
図上点(金属プレート)	田
図上点(金属杭)	田

縮尺 1/250

申請人

和1年10月25日(作成)

土地家屋調査士

作成者

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。
(東京法務局町田出張所管轄)
令和7年11月12日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15646-2 (1/2)

地積測量図

地番 678-42
678-96 ~ 678-99

土地の所在 町田市玉川学園八丁目

座標求積表

地点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
127	554.576	491.655	2.662	1308.765610
611	547.306	495.197	-16.207	-8025.657779
612	538.369	480.512	-5.690	-2734.113280
26	541.616	479.265	6.275	3007.397875
27	544.644	477.933	12.960	6194.011680
併面積				249.565894 m ²
併面積				124.7929470 m ²
併面積				124.79 m ²

地点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
611	547.306	495.197	7.068	3500.052396
131	545.437	496.108	-6.379	-3164.672932
610	540.927	498.363	-13.534	-6744.844842
614	531.903	483.533	-8.708	-4210.605364
613	532.219	482.600	3.411	1646.148600
142	535.314	481.685	6.150	2962.362750
612	538.369	480.512	11.992	5762.299904
併面積				249.259488 m ²
併面積				124.6297440 m ²
併面積				124.62 m ²

地点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
610	540.927	498.363	3.047	1518.512061
607	534.950	501.351	-16.065	-8054.203815
608	524.862	484.773	-4.608	-2233.833984
615	530.342	483.154	7.041	3401.887314
614	531.903	483.533	10.585	5118.198805
併面積				249.441619 m ²
併面積				124.7208095 m ²
併面積				124.72 m ²

座標求積表

地点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
607	534.950	501.351	4.194	2102.666094
125	529.056	504.298	-15.337	-7734.418426
202	519.613	488.794	-5.614	-2744.095316
31	523.442	485.276	3.963	1923.148788
23	523.576	485.153	1.420	688.917260
608	524.862	484.773	11.374	5513.808102
併面積				249.967698 m ²
併面積				124.9838490 m ²
併面積				124.98 m ²

地点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
613	532.219	482.600	1.561	753.338600
614	531.903	483.533	-1.877	-907.591441
615	530.342	483.154	0.316	152.676664
併面積				1.576177 m ²
併面積				0.7880885 m ²
併面積				0.78 m ²

点名	座標リスト	
	X	Y
20	518.465	489.708
24	521.350	482.928
201	556.556	470.964
403	555.471	463.904

座標系	任意座標
座標米	
測量年月日	平成30年4月15日

作成者

申請人

縮尺

令和1年10月25日(作成)

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。
(東京法務局町田出張所管轄)
令和7年11月12日 東京法務局立川出張所 登記官

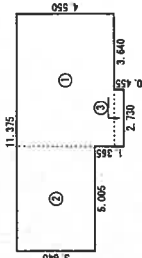
A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年3月27日

各階平面図 建物平面図

家屋番号	678番97
建物の所在	町田市玉川学園八丁目678番地97

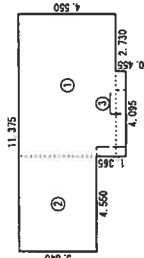
主たる建物
1階



求積表

①	6.370 × 4.550 =	28.983500
②	5.005 × 3.640 =	18.218200
③	2.730 × 0.455 =	1.242150
合計		48.443850
床面積		48.44㎡

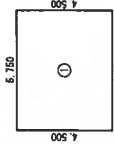
2階



求積表

①	6.825 × 4.550 =	31.053750
②	4.550 × 3.640 =	16.562000
③	4.085 × 0.455 =	1.862225
合計		49.477975
床面積		49.47㎡

附属建物 符号1

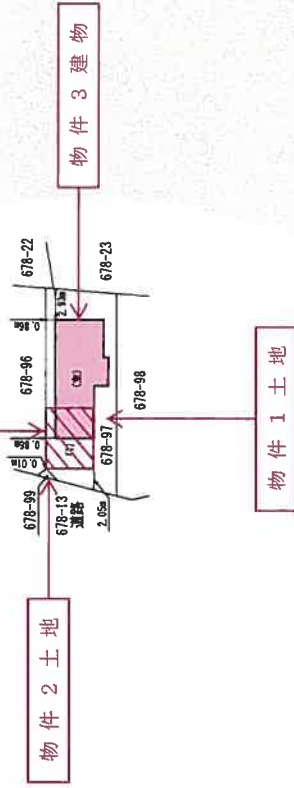


求積表

①	5.750 × 4.500 =	25.875000
床面積		25.87㎡



符号1 附属建物 (斜線部分)



作成者	土地調査士 家屋	縮尺	1 / 250	申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500
		年 3 月 23 日 (作成)					

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。
(東京法務局町田出張所管轄)

令和7年11月12日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小