

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月22日  
 東京地方裁判所立川支部民事第4部  
 裁判所書記官 合 田 みちる

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月22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   | 東京都西多摩郡日の出町大字大久野字羽生                    |
|   | 地 番   | 1 2 2 7 番 1 3                          |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 1 7 4 . 4 0 平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東京都西多摩郡日の出町大字大久野字羽生 1 2 2 7 番<br>地 1 3 |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 7 番 1 3                          |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                             |
|   | 床 面 積 | 5 5 . 7 0 平方メートル                       |



## 物件明細書

令和 6年 2月28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, 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】  
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

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 東京都西多摩郡日の出町大字大久野字羽生                    |
|   | 地 番   | 1 2 2 7 番 1 3                          |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 1 7 4 . 4 0 平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東京都西多摩郡日の出町大字大久野字羽生 1 2 2 7 番<br>地 1 3 |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 7 番 1 3                          |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                             |
|   | 床 面 積 | 5 5 . 7 0 平方メートル                       |



令和 5年(又)第 97号  
令和 5年11月13日受理  
令和 6年 1月24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 永 田 芳 之

(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 東京都西多摩郡日の出町大字大久野字羽生  
地 番 1 2 2 7 番 1 3  
地 目 宅地  
地 積 1 7 4 . 4 0 平方メートル
- 2 所 在 東京都西多摩郡日の出町大字大久野字羽生 1 2 2 7 番  
地 1 3  
家屋 番号 1 2 2 7 番 1 3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 5 5 . 7 0 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都西多摩郡日の出町大字大久野1227番地13 (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 土地所有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	下記建物の西側にコンテナ(動産)を置き、土地所有者が物入として使用している		
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 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している □「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 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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  
( 2 枚目)



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物所有者)	1 本件建物は、私が所有し、居住しています。 2 建物の不具合はありません。 3 敷地内にコンテナ（動産）を置き、物入として使用しています。 (令和5年11月30日面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

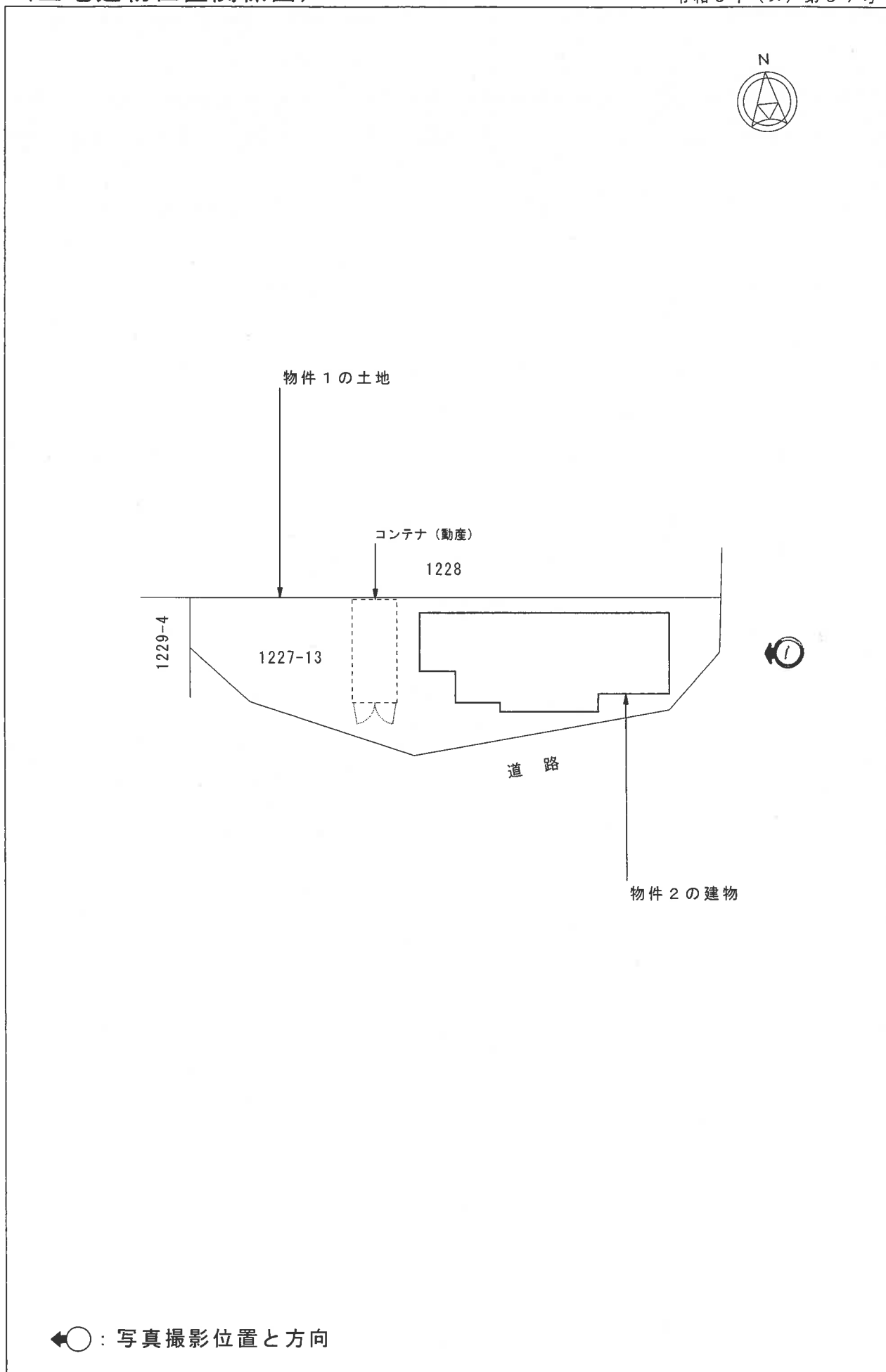
執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図、添付写真のとおりである。
- 2 ライフライン調査の結果、関係人の陳述及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者のAが居宅として使用し、所有権に基づき占有していると認めた。
- 3 建物所有者のAは、建物の不具合は無いと述べた。
- 4 上記調査に基づき、2枚目記載のとおり報告する。

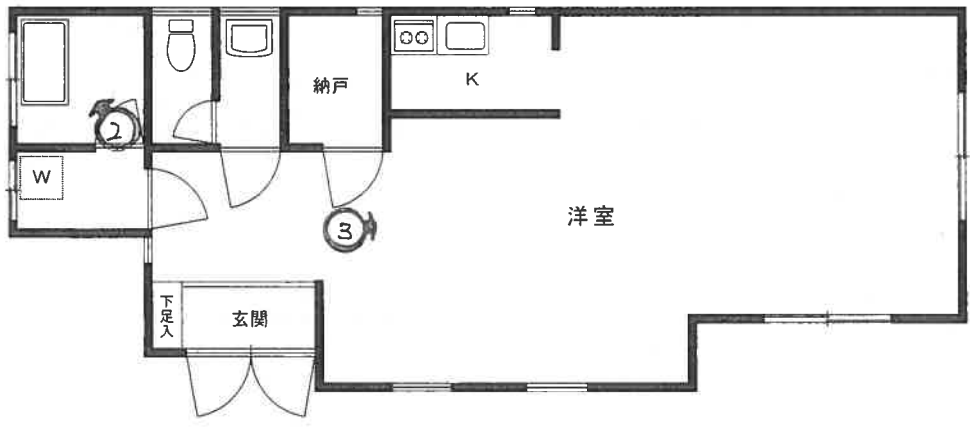
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月24日(金) 9:41-9:46	物件所在地	現地確認、占有調査、写真撮影、臨場通知書・照会書の差置き
令和5年11月27日(月)	当庁	ライフライン調査(郵送)
令和5年11月30日(木) 9:58-10:16	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行 建物所有者のAの面談
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 5年11月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠着手させたところ、建物所有者のAが帰宅した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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  
( 5 枚目)



←○: 写真撮影位置と方向



←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和5年(又)第97号  
令和5年11月30日 現地調査  
令和6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 7,870,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,750,000 円
物件2 (建物)	金 5,120,000 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		同左
番号	特記事項		
	特になし		

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 東京都西多摩郡日の出町大字大久野字羽生                    |
|   | 地 番   | 1 2 2 7 番 1 3                          |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 1 7 4 . 4 0 平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東京都西多摩郡日の出町大字大久野字羽生 1 2 2 7 番<br>地 1 3 |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 7 番 1 3                          |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                             |
|   | 床 面 積 | 5 5 . 7 0 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）

位置・交通	JR五日市線「武蔵五日市」駅の北東方道路距離約2.2km、最寄りバス停の約400m（徒歩約5分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は「秋川街道」の南方、「永田橋通り」の南西方に位置し、平井川とその支流に挟まれた戸建住宅が建ち並ぶミニ開発された住宅地域である。周辺は農家住宅や畑等が目立つ。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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 東京都景観条例
画地の状況	地積 形状等 間口・奥行等  地勢  その他	174.40㎡ 略台形状の三方路地 南側：間口約21.5m・奥行約8m 西側：間口約3.5m・奥行約26.6m 東側：間口約2.7m・奥行約26.6m 南東端及び南西端に辺長約4mの隅切りが存する。 地域的には北方へ緩傾斜しているが、物件1土地は概ね平坦。 法務局備付の地積測量図（平成8年1月作製）が存する。
接面道路の状況等	南側、西側及び東側が幅員約6mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号に該当）に概ね等高に接面する。  多摩建築指導事務所建築指導第三課に備え付けられている住宅地図を確認したところ、西側私道については建築基準法上の道路の着色がなされていなかったが、同課に再確認したところ「開発登録簿等から判断すると、西側私道についても建築基準法第42条第1項第2号に該当する可能性がかなり高い」とのことであった。（多摩建築指導事務所建築指導第三課等で確認を要す）	

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建物の西側にはコンテナ（動産）が存するほか、駐車スペースがある。</p> <p>（建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」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</p> <p>都市ガス</p> <p>下水道</p>	<p>有り</p> <p>無し（プロパンガスを使用）</p> <p>有り</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53年及び同62年の住宅地図では戸建住宅、倉庫、畑等であったことが確認された。</p> <p>多摩環境事務所等で調査したところ、東京都環境確保条例に基づく工場（木工）として、大久野1227番地の羽生勝夫塔婆製作所から届出がなされている。</p> <p>なお、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。</p>	
<p>特記事項</p>		
<p>○ 物件1土地を含む周辺は、株式会社桜沢土地建物事務所が平成7年6月に開発許可を受け開発した住宅地域である。開発面積は約2,168㎡（専用住宅9戸）で、検査済証は平成7年12月15日に発行されている。</p> <p>○ 物件1土地は土砂災害警戒区域に指定されている。</p> <p>○ 物件1土地の所有者は、物件1土地が接面する舗装私道（1229番4ほか）の共有持分を有しているが、当該持分は本件評価の対象となっていない。</p>		

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	平成8年7月21日新築 平成14年11月30日種類変更、増築 約27年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造平家建 スレート等 サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 クッションフロア等 水廻り 特になし
現況床面積	55.70㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 洋室、キッチン、納戸、洗面所、浴室、トイレ等
品 等	下 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築確認済証は発行（平成8年5月9日）されているが、検査済証は交付されていない模様。不交付の理由は不明。</li> <li>○屋根及び外壁に色あせ、劣化等が見られた。また、クロスに汚れ・変色・亀裂等が複数確認された。</li> <li>○所有者に確認したところ、雨漏り等の緊急に修繕を要する大きな不具合はないとのことであった。また、一部を事務所として使用しているとのことであったが、現状からは全体的に居宅として利用しているものと判断した。</li> <li>○西側にあるコンテナは基礎がないため、動産とした。</li> </ul>	

## 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	54,700	× 0.95	× 174.40	× 0.95	= 8,610,000

※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 日の出-5】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 61,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.7}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{110} & = & 54,700\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和5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。

- ・三方路地（接道長さ等も含む） +2% (1.02)
- ・形状（奥行が短いことも含む） -10% (0.90)
- ・方位 +5% (1.05)
- ・土砂災害警戒区域に指定されている -1% (0.99)

$$\text{相乗積：} 1.02 \times 0.90 \times 1.05 \times 0.99 = 0.95 \text{（少数第3位を四捨五入）}$$

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、-5%と査定した。(0.95)

## 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	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
2	130,000	× 55.70	× 0.17	= 1,230,000

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 : 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27年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率20%、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。

$$\text{現価率} : \begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{5}{(27+5)} \times (1-0.20) \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array} = 0.17$$

- ・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、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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ = ア × イ
1	8,610,000	× 0.60	法定地上権	= 5,170,000

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	8,610,000	- 5,170,000		× 1.0	× 0.8	= 2,750,000
2	1,230,000	+ 5,170,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 5,120,000
一括価格 (合計)						7,870,000

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：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「日の出-5」

価 格 時 点	令和5年1月1日
所 在 及 び 地 番	日の出町大字大久野字萱窪873番25
1 m <sup>2</sup> 当 た り の 価 格	61,000円/m <sup>2</sup>
地 積	132m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	西6m町道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	「武蔵増戸」駅 2.6 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (40、80)
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

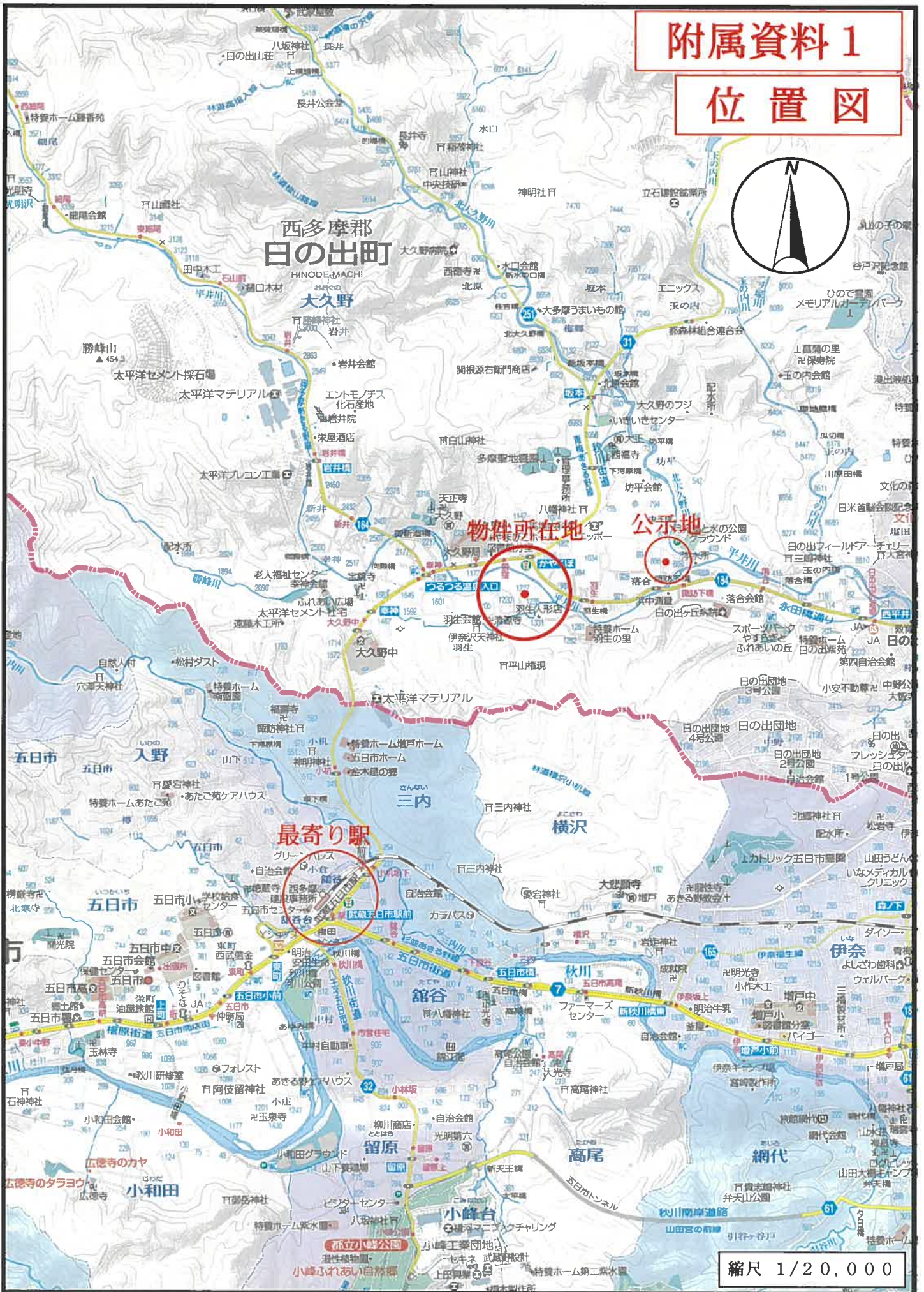
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図（法第14条第1項）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

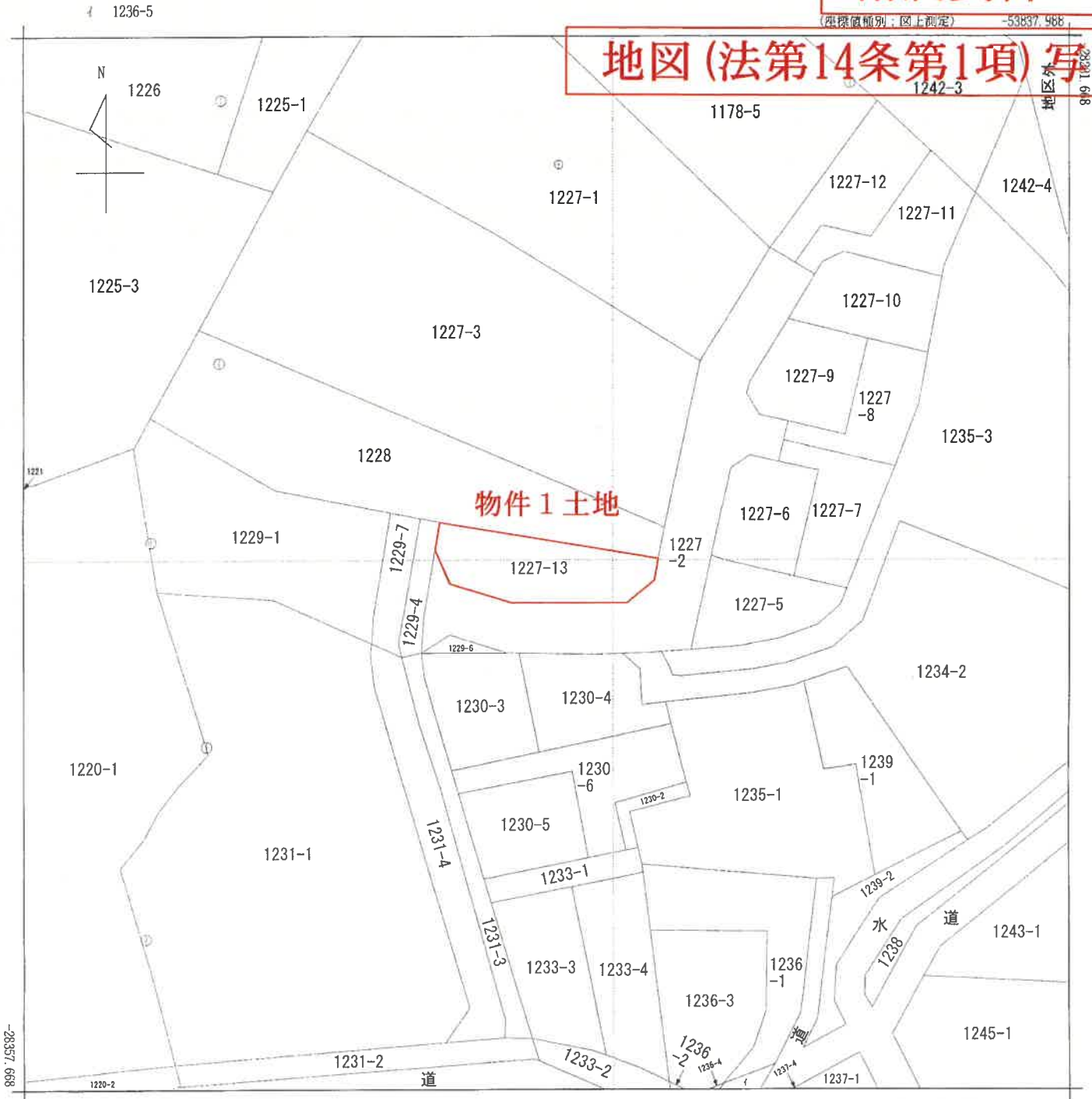
## 位置図



縮尺 1/20,000



地図(法第14条第1項)写



-53962.988 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
大字大久野

請求部	所在	西多摩郡日の出町大字大久野字羽生				地番	1227番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成3年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和5年11月14日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

A3をA4に縮小



建物図面  
各階平面図

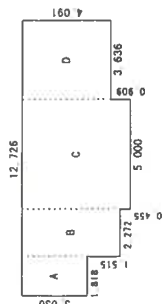
1227番13

西多摩郡日の出町大字大久野字羽生1227番地13

家屋番号

建物の所在

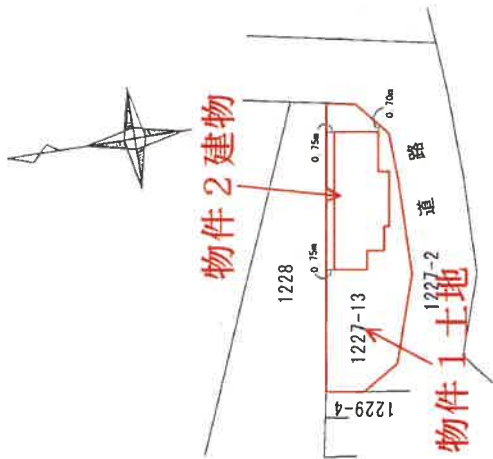
各階平面図



求積表

A	3.030 x 1.818 =	5.508540
B	4.545 x 2.272 =	10.326240
C	5.000 x 5.000 =	25.000000
D	4.091 x 3.636 =	14.874876

合計 55.709656  
床面積 55.70 m<sup>2</sup>



729463

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成14年12月2日作製

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成14年12月11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。  
(東京法務局西多摩支局管轄)

令和5年11月14日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：8-3