

## 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	29,960,000 23,968,000	一括	5,992,000	126,261	32,860
1	5,260,000				
2	24,700,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東村山市廻田町一丁目                       |
|   | 地 番   | 36番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 120.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東村山市廻田町一丁目36番地16                 |
|   | 家屋 番号 | 36番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.27平方メートル<br>2階 44.30平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 2月29日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 加藤 修

- 
- 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」にも登載されています。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東村山市廻田町一丁目                       |
|   | 地 番   | 36番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 120.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東村山市廻田町一丁目36番地16                 |
|   | 家屋 番号 | 36番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.27平方メートル<br>2階 44.30平方メートル |



令和5年(ケ)第232号  
令和6年1月10日受理  
令和6年2月8日提出  
(評価人:原寛人)

## 現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部  
執行官 佐治憲彦

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東村山市廻田町一丁目                       |
|   | 地 番   | 36番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 120.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東村山市廻田町一丁目36番地16                 |
|   | 家屋 番号 | 36番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.27平方メートル<br>2階 44.30平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都東村山市廻田町一丁目36番地16（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 ） □ （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



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	1 私は、本物件の所有者です。 2 本件建物は、私が妻子と5人家族で住居として使用しています。ペットとしてハムスター1匹を飼っています。 (令和6年1月26日面接聴取)

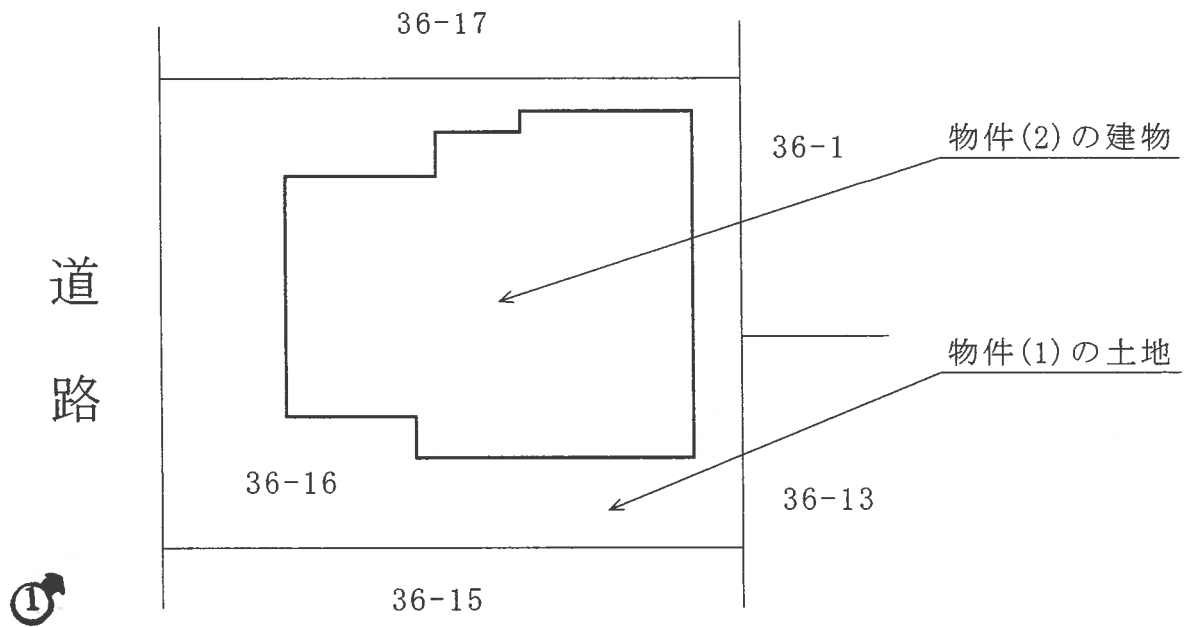
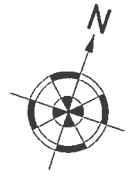
## 執行官の意見

- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札、ライフライン調査の結果、関係人の陳述及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

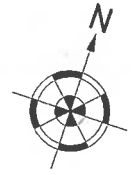
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月12日 8:30-8:44	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
令和6年1月12日 11:05-11:11	東京都水道局多摩水道改革推進本部調整部業務指導課	■ライフライン調査(水道)
令和6年1月12日 14:15-14:28	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影 □立入調査 □図面作成 □写真撮影 ■居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和6年1月26日 10:20-10:40	物件所在地	■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■所有者Aに面接
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月26日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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>		

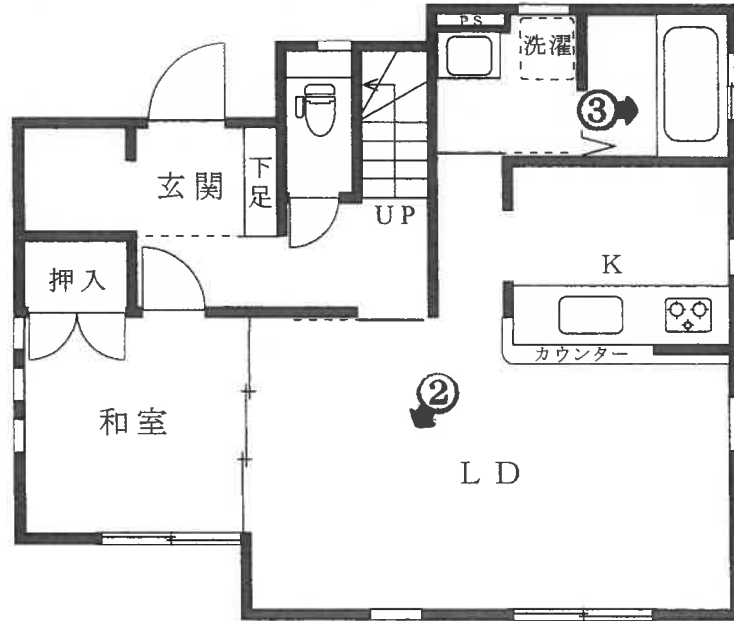
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



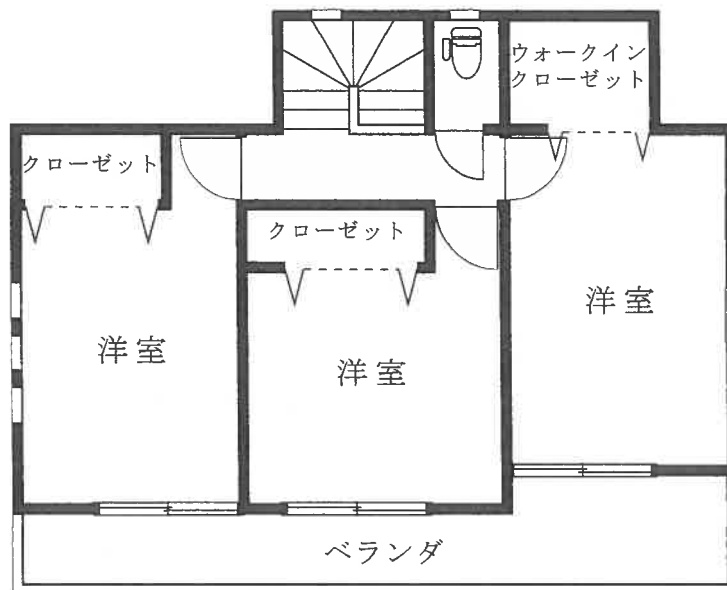
←○: 写真撮影位置と方向



1階



2階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 8 枚目 )

令和5年(ケ)第232号  
令和6年1月26日現地調査  
令和6年2月24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 原 寛人

## 第1 評価額

一括価格	
金 29,960,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,260,000円
物件2(建物)	金 24,700,000円

- 1 一括価格は、物件1、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
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東村山市廻田町一丁目                       |
|   | 地 番   | 36番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 120.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東村山市廻田町一丁目36番地16                 |
|   | 家屋 番号 | 36番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.27平方メートル<br>2階 44.30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	西武新宿線・西武国分寺線「東村山」駅の南西方約1.5km(道路距離 徒歩約19分)、西武多摩湖線「武蔵大和」駅の東方約1.3km(道路距離 徒歩約17分)、最寄バス停まで徒歩約6分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、地勢はほぼ平坦であり、一般住宅のほか空地、畑も残る土地区画整理事業が完了した住宅地域である。	
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 日影規制 高度規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 有り(4-2.5h 1.5m) 第1種高度地区、建物絶対高さ10m以内 ・廻田町1丁目土地区画整理事業区域(事業完了済み、換地処分公告日:平成29年8月17日)に位置する。 ・廻田町1丁目地区地区計画区域(低層住宅中心地区:最低敷地面積120㎡以上、壁面の位置の制限等の規制有り)に位置する。 ・対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地(No74)に位置するが、付近一帯は既に試掘調査済みであり、建替え時に「発掘届」は不要である。
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢	(物件1の土地) 120.04㎡(登記簿面積、法務局備付け地積測量図有り) 長方形 間口 約9.8m 奥行約12.2m ほぼ平坦
接面道路等の状況	* 物件1の土地は、南西側で幅員約5m舗装市道(市道805-1号線、建築基準法第42条1項1号・第42条1項4号の重複適用)とほぼ等高に接面している中間画地。	
土地の利用状況	* 物件1の土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 * 物件1の土地は、北西側、南東側及び道路を介して南西側隣地は何れも一般住宅として利用され、北東側隣地は未利用地の状態にあり、特に嫌悪施設は見受けられない。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。	

<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 有り 都市ガス配管 有り 公共下水道 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>* 本件土地は、過去の住宅地区による調査より、昭和50年版、昭和62年版、平成24年版から「畑」として利用され、土地区画整理事業が行われた後に、本件建物が建築されたものと推定される。</p> <p>本件土地は、調査時点において、「土壌汚染対策法の要措置区域等の指定」及び「水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)」の届出は無し。</p>
<p>特記事項</p>	<p>* 対象地は、東村山市浸水ハザードマップの浸水予想区域図(令和2年5月更新版)によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（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29年6月27日新築 約7年 約23年								
仕 様	構造 屋根 外壁 天井 内床 設所の その他	木造 2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳、塩ビシート等 トイレ、浴室・洗面室、対面キッチン等 特に無し								
床面積（現況）	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>55.27 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>44.30 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">延床面積</td> </tr> <tr> <td></td> <td>99.57 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		1階	55.27 m <sup>2</sup>	2階	44.30 m <sup>2</sup>	延床面積			99.57 m <sup>2</sup>
1階	55.27 m <sup>2</sup>									
2階	44.30 m <sup>2</sup>									
延床面積										
	99.57 m <sup>2</sup>									
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（洋室×3、和室×1）＋ウォークインクローゼット								
品 等	普通									
保守管理の状態	普通 ・和室の襖及び押入れの扉に落書き跡が見られた。 ・設備の動作確認は行っていない。									
建物の利用状況	* 本建物は、所有者が家族と共に居宅として使用している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。									
特 記 事 項	* 本建物は、建築確認の検査済証の交付を受けている。									

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(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(m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )ア	個別格差 イ			
1	179,000	× 1.04	× 120.04	× 0.98	= 21,900,000円

\* 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。

基準地 東村山(都) - 9

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 184,000\text{円/m}^2 & \times 101 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 104 & = 179,000\text{円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時 点 修 正：令和5年7月1日 から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：基準地の個別的要因(接道方位:北+0)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：基準地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

・接道方位(南西向き)+4

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

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、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 エ
2	220,000	× 99.57	× 0.71	= 15,550,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

・新築後の経過年数約7年、経済的残存耐用年数約23年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%

・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & ( 1 - 0.05 ) \times 23 / ( 7 + 23 ) & \times & ( 1 - 0.10 ) & \div & 0.71 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。



## 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、建物についてはその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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ウ
1	21,900,000	× 0.70	法定地上権	= 15,330,000円
土地利用権等価格の合計				= 15,330,000円

ア 建付地価格：前記1①オ

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、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)	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	21,900,000	- 15,330,000	/	× 1.00	× 0.80	= 5,260,000円
2	15,550,000	+ 15,330,000	× 1.0	× 1.00	× 0.80	= 24,700,000円
一括価格(合計)						= 29,960,000円

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要無し。

エ 市場性修正：必要無し。

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

■ 東京都基準地 (価格時点: 令和5年7月1日 )

番 所在・地番(住居表示)	号 東村山(都)-9 東村山市野口町2丁目25番47
価 地	格 積 184,000円/m <sup>2</sup> 119m <sup>2</sup>
交通施設との接近状況	東村山 1,200m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接面街路	北 4.5m 私道
法令上の制限	第1種低層住居専用地域(40% 80%) 高度地区
周辺土地の利用状況	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

位置図

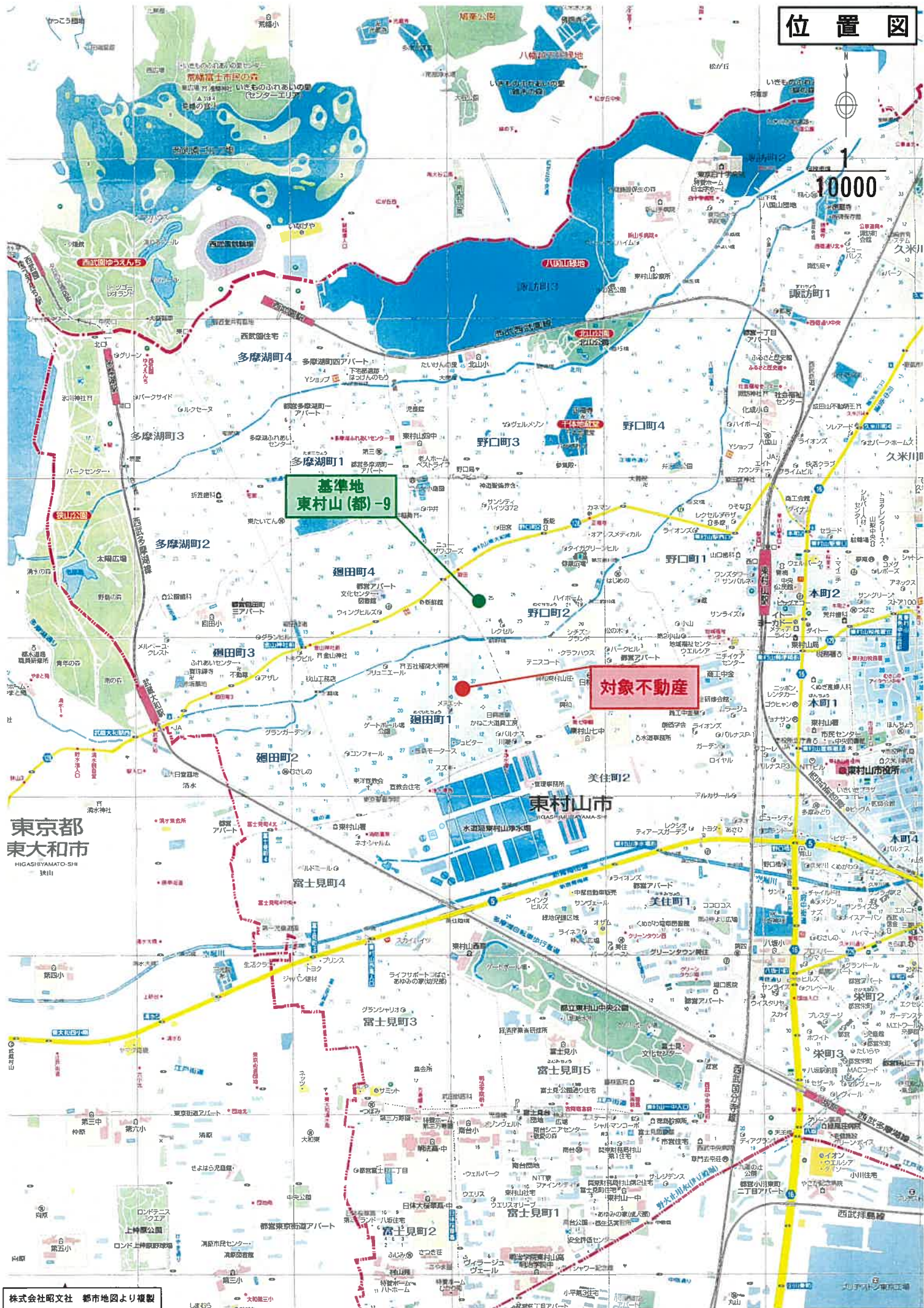
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

# 位置図



東京都  
東大和市  
HIGASHIYAMA-SHI  
狭山

対象不動産

基準地  
東村山(都)-9

株式会社昭文社 都市地図より複製



請求部分	所在 東村山市廻田町一丁目		地番 36番16						
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成29年8月18日		備付年月日(原図)	平成29年8月18日		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和6年1月19日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：17-1

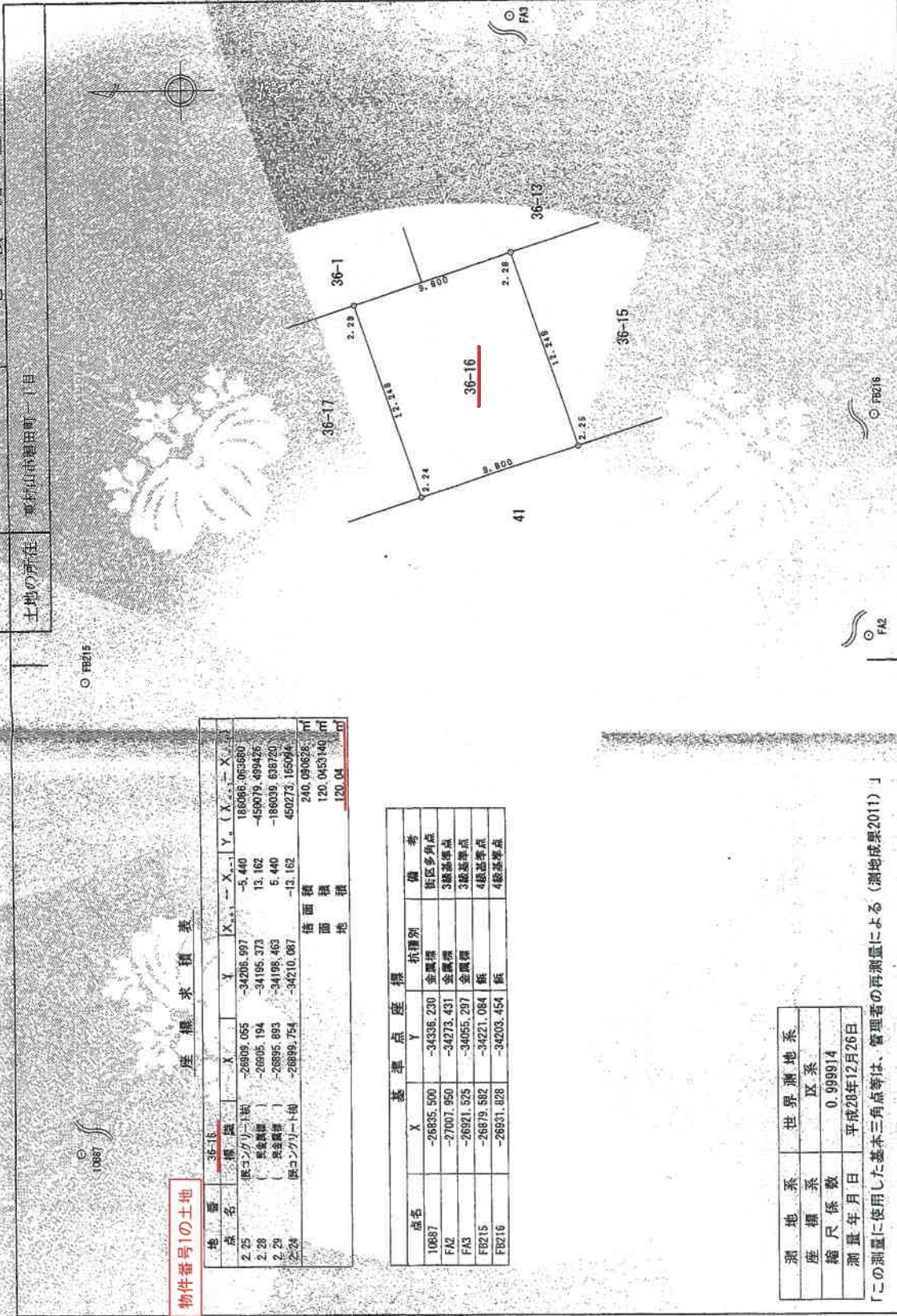
(1/1)



登記年月日：平成29年8月18日

換地処分による成果  
地積測量図

地番 36-16  
土地の所在 東京都墨田区



物件番号1の土地

地番	36-16	積算	X	Y	X <sub>4-1</sub>	X <sub>4-2</sub>	X <sub>4-3</sub>	X <sub>4-4</sub>	Y <sub>4-1</sub>	Y <sub>4-2</sub>	Y <sub>4-3</sub>	Y <sub>4-4</sub>
2.25	(原簿)	-26805.065	-34206.997	186066.05680	-5.440							
2.28	(換地処分)	-26805.194	-34195.373	450079.499426	13.162							
2.29	(換地処分)	-26895.953	-34199.463	186039.639200	5.440							
2.24	(原簿)	-26899.754	-34210.087	450273.165094	-13.162							
積面積				240.096628 m <sup>2</sup>								
面積				120.0483140 m <sup>2</sup>								

点名	X	Y	抗	種別	備考
10887	-26835.500	-34336.230		金属標	街区多角点
FA2	-27007.950	-34273.431		金属標	3級基準点
FA3	-26921.525	-34055.297		金属標	3級基準点
FB215	-26679.582	-34221.084		板	4級基準点
FB216	-26631.828	-34203.454		板	4級基準点

測地系	世界測地系
座標系	区系
縮尺係数	0.999914
測量年月日	平成28年12月26日

「この測量に使用した基本三角点等は、管理者の再測量による（測地成果2011）」

製作者 [Redacted] (平成29年8月17日作成)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

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。  
(東京法務局田無出張所管轄)

令和6年1月19日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：17-2

登記年月日：平成29年10月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和6年1月19日

東京法務局府中支局

登記官

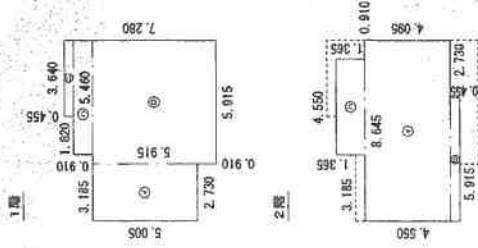
請求番号：17-3

建物図平面図

家屋番号 36番16

建物の所在 東京都山手区目黒3丁目36番地16

各階平面図



床面積

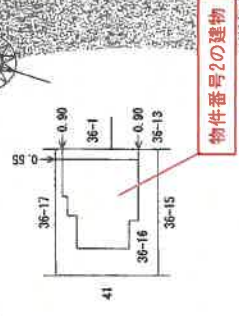
◎	2.730 × 5.005	13.663500
◎	5.915 × 34.98725	206.840000
◎	5.480 × 4.98800	27.334400
◎	3.640 × 1.65200	5.993280
計		55.275675

床面積 55.27 m<sup>2</sup>

床面積

◎	8.645 × 4.095	35.401275
◎	5.915 × 0.455	2.681325
◎	4.550 × 1.365	6.210750
計		44.303350

床面積 44.30 m<sup>2</sup>



作成者

平成29年10月20日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500