

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	36,760,000 29,408,000	一括	7,352,000	117,634	33,714
1	10,630,000				
2	26,130,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福生市東町 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 211.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福生市東町11番地8 |
| | 家屋 番号 | 11番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.75平方メートル
2階 53.15平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3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 佐藤 秀美

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

【物件番号1, 2】

処分禁止の仮処分の登記がある。

《 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 福生市東町
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 211.27平方メートル
- 2 所 在 福生市東町11番地8
家屋 番号 11番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 96.75平方メートル
2階 53.15平方メートル



令和 5年(ケ)第 235号-1
令和 5年12月18日受理
令和 6年 2月16日提出
(評価人 山崎 俊治)

現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 福生市東町 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 211.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福生市東町11番地8 |
| | 家屋 番号 | 11番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.75平方メートル
2階 53.15平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都福生市東町11番地8		(住居表示未実施)
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (所有者)	1 本件建物は、私が所有し、居住しています。 2 亡Cは私の父で、亡Dは私の母でした。 (令和6年2月9日電話聴取)

(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、関係人の陳述及び現場の状況から、本件建物は、Aが居宅として、所有権に基づき占有していると認めた。
- 3 1階台所天井の一部が抜けている。2階北側に雨漏り跡がある。
- 4 上記調査に基づき、2枚目記載のとおり報告する。

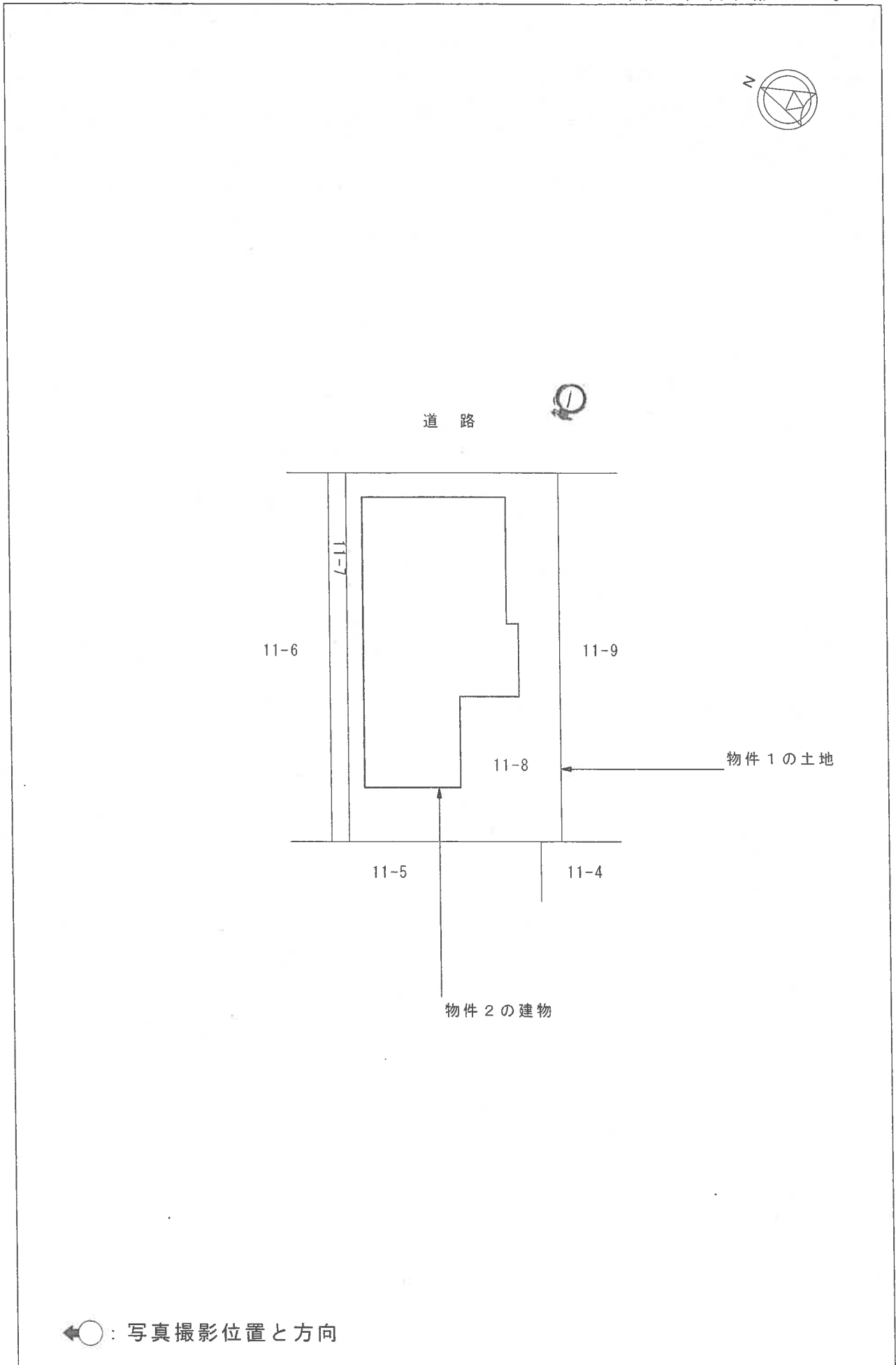
以上

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12月21日(木) 13:20-13:24	当庁 物件所在地	ライフライン調査(郵送) 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12月28日(木) 12:47-13:18	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
令和6年2月9日(金)	当庁	所有者の電話聴取
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12月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物に立ち入った。</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>		

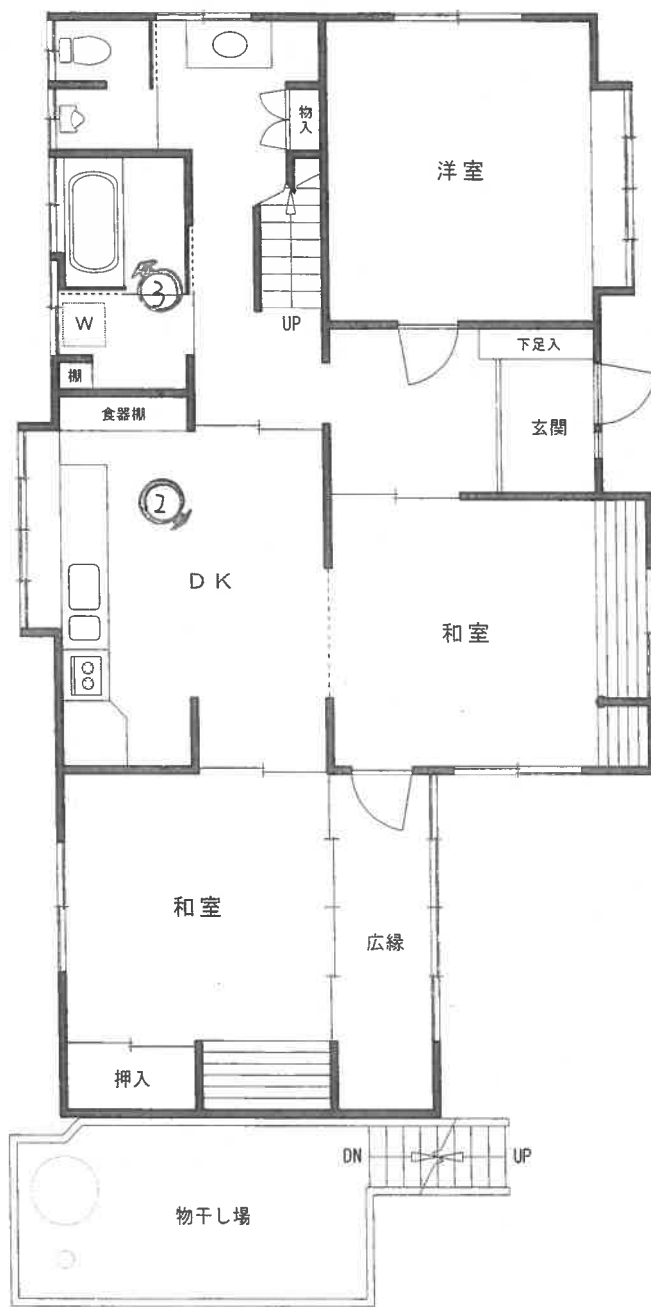
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(土地建物位置関係図)

令和5年(ケ)第235号-1

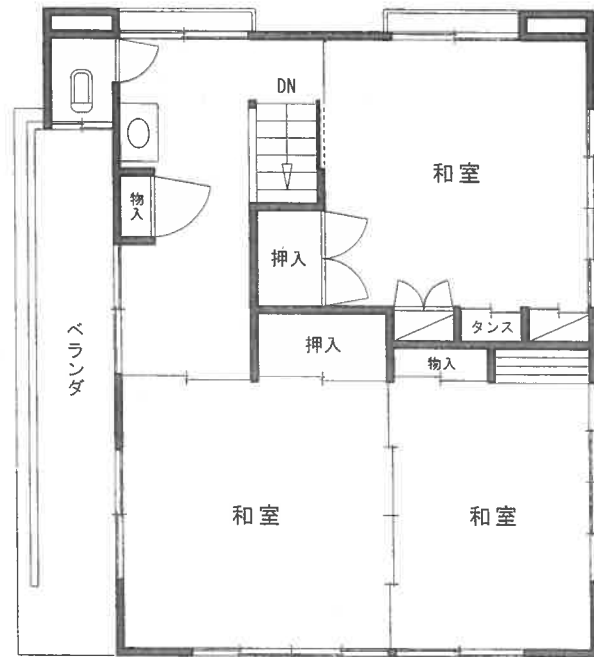
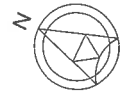


←○: 写真撮影位置と方向



1 階

←○: 写真撮影位置と方向



2 階

←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和5年（ケ）第235号-1
（物件1、2）
令和5年12月28日 現地調査
令和6年2月11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 山崎 俊治

第1 評価額

一括価格	
金 36,760,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 10,630,000 円
物件2 (建物)	金 26,130,000 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 | 福生市東町 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 211.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福生市東町11番地8 |
| | 家屋 番号 | 11番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.75平方メートル
2階 53.15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青梅線「福生」駅の略北方道路距離約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、福生市北部、福生駅近くの混在地域である。JR青梅線の東側を略南北に走る「やなぎ通り」沿いにおいて、店舗付事務所ビル、店舗、店舗併用住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ住・商混在地域が形成されている。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地域 日影規制(二) 東京都景観条例(一般地域) 福生市まちづくり景観条例 航空法(※)
	(※) 航空法による高さの制限 横田飛行場の水平表面(ゾーンE)の制限区域に該当しており、建造物等の高さ制限(約45m程度)がある。	
画地の状況	地積	211.27㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約11.6m、奥行約18.2m
	地勢	概ね平坦
	その他	法務局に地積測量図は備え付けられていないが、土地区画整理事業(昭和59年完了)により基盤整備された土地であり、換地図が福生市都市建設部まちづくり計画課に存する。
接面道路の状況等	北東側が幅員約16mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り

土地の履歴等	<p>昭和46年頃の航空写真によると、本件土地を含む周辺一帯は福生市の中心市街地であった模様である。本件土地については昭和49年より現在の建物の敷地として利用され、現在に至っている。なお、物件2建物の閉鎖登記簿によると新築時の種類は居宅・事務所となっていた。</p> <p>これらの資料及び現地調査からは、土壌汚染発生の可能性があるとは断定できる状態は確認されないため、現段階では土壌汚染が価格形成に影響を与えようとは認められないと推定する。</p> <p>なお、土壌汚染に関する調査は、評価人による限られた範囲の独自調査であり、土壌汚染が無いことを保証するものではない。厳密に土壌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となる。</p>
特記事項	<p>◇ 本件土地は土地区画整理事業(昭和59年完了)により基盤整備された土地であり、換地図が存するものの、古い時代のものであり、精度が劣ることが懸念される。本件評価においては登記地積を採用するが、正確な地積については専門家による測量を行わなければ分からないことに留意する必要がある。</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	建築年月日(登記記載)	昭和49年5月22日新築、 昭和56年6月30日変更・増築
及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約50年(新築時より) 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 吹付仕上げ、一部タイル貼等 クロス貼、塗壁等 化粧板、板張等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 ベランダあり。物干し場あり。
現 況 床 面 積	1階： 96.75 m ² 2階： 53.15 m ² 延 149.90 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(6DK) 1階： DK、和室2、洋室、洗面所、浴室、トイレ等 2階： 和室3、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり、建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 物件2建物のものと推測される新築時の建築確認済証の交付記録はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。また、増築に関する建築確認申請の記録は見当たらなかった。 ② 建物の内装については、2階に雨漏り跡が認められた他、経年使用に伴う劣化、損傷等が認められた。また、外壁や塀にはクラックが認められた。なお、所有者が不在であり、建物及び設備の不具合の有無については確認できなかった。 ③ 建物の建築年からすると建材等にアスベストが使用されている可能性は否定できないが、専門家による調査を行わなければ詳細は分からない。	

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	233,000	× 1.00	× 211.27	× 0.90	= 44,300,000

※総額(円)については、1万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 福生5-5】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 235,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 233,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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：個別的要因を考慮した結果、個別格差補正の必要はないものと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物との関連性等を考慮した結果、-10%と判断した。

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、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
2	220,000	× 149.90	× 0.05	= 1,650,000

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 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：対象建物は新築時から約50年、増築時からは約43年経過した木造建物であり、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率を残価率相当の5%と判定した。

残価率	5%
経過年数	約50年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

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実施して、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	44,300,000	× 0.70	法定地上権	= 31,010,000

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	44,300,000	- 31,010,000		× 1.0	× 0.8	= 10,630,000
2	1,650,000	+ 31,010,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 26,130,000
一括価格(合計)						36,760,000

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。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「福生5-5」

価 格 時 点	令和5年1月1日
所 在 及 び 地 番	福生市東町10番9
1 m ² 当たりの価格	235,000円/m ²
地 積	330m ²
前 面 道 路 の 状 況	北東16m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 状 況	「福生」駅 350m
法 令 上 の 制 限	近商(80,300)、準防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	店舗ビル等が見られる路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



対象不動産

公示地 5-5

最寄駅

縮尺 1/12,000

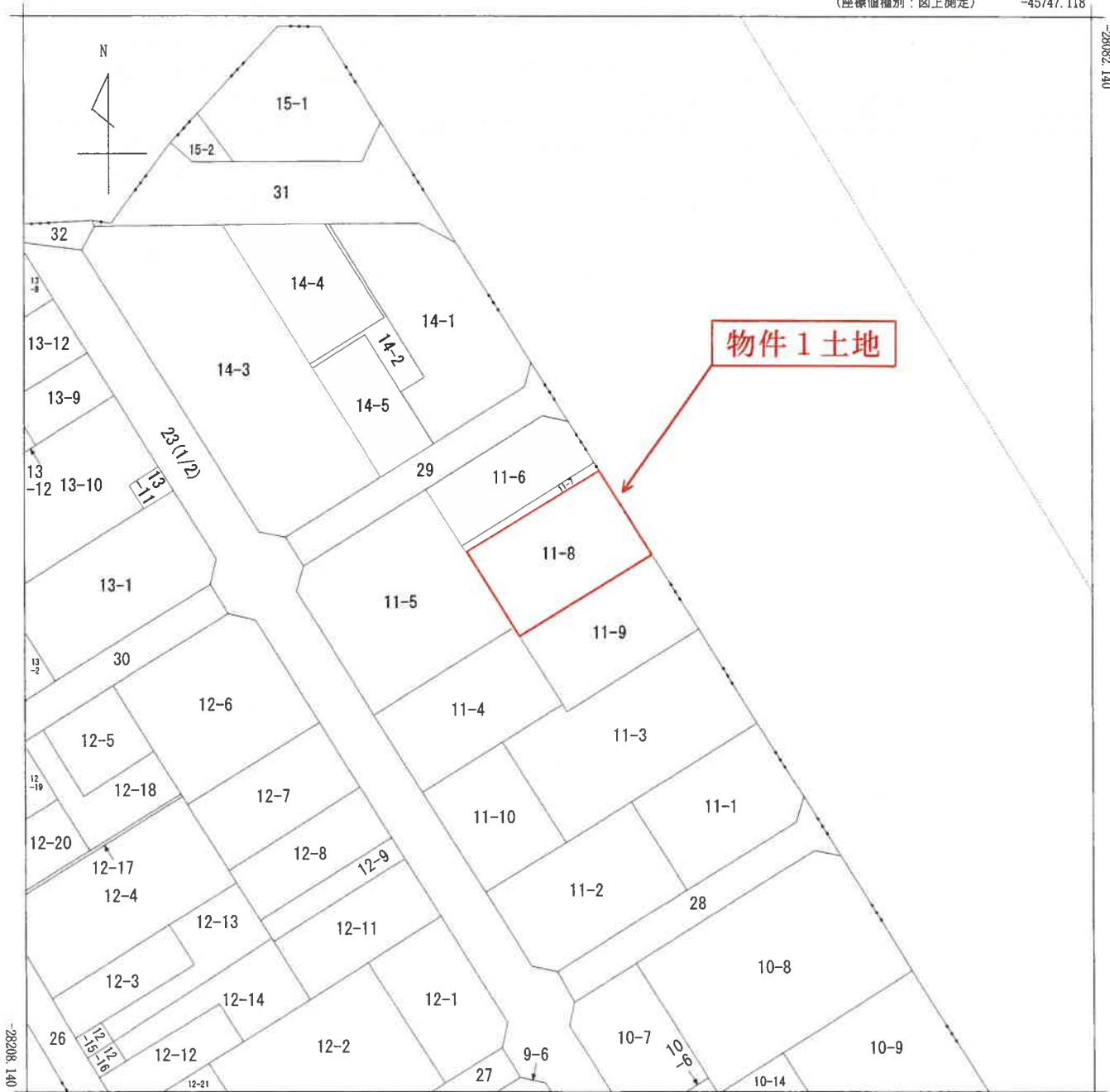
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

(座標値種別：図上測定)

-45747.118

-28082.140



物件1土地

-45872.118 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	福生市東町			地番	11番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和5年12月19日

東京法務局八王子支局

登記官

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

請求番号：14-1

(1/1)

建物図面・各階平面図写

昭和五十六年八月拾四日

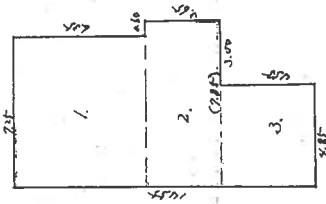
東京北區生市町 11-8

面図
建各階

家屋番号 273-09
建物の所在 福生市北區生市町11-8
9730909
9730909

各階平面図

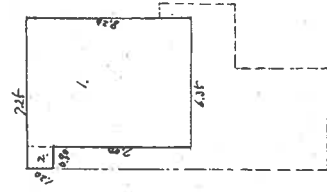
一階平面図



一階床積算表

1	7.25	x	6.15	=	44.69
2	2.85	x	3.65	=	10.50
3	4.85	x	4.65	=	22.60
				合計	77.79
				減	51.15
				合計	26.64

二階平面図

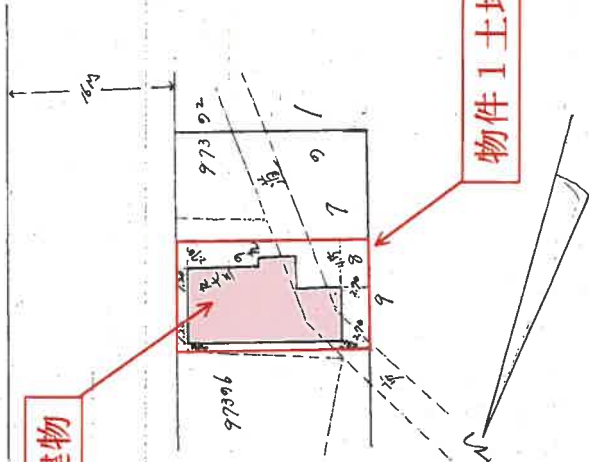


二階床積算表

1	8.20	x	6.35	=	52.07
2	1.20	x	4.20	=	5.04
				合計	57.11

物件2建物

物件1土地



京総住産地
京総住銀操規

579413

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和56年8月14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12月19日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：14-2

A3をA4に縮小