

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 場 所	令和 6年 5月21日 午前10時00分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 6月 5日 午前11時00分 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	17,540,000 14,032,000	一括	3,508,000	52,404	14,428
1	13,480,000				
2	4,060,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 小平市花小金井三丁目
地 番 63番9
地 目 宅地
地 積 110.85平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 小平市花小金井三丁目63番地9
家屋 番号 63番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.30平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物件明細書

令和 6年 3月14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】

本件共有者B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」にも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 小平市花小金井三丁目
地 番 63番9
地 目 宅地
地 積 110.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 小平市花小金井三丁目63番地9
家屋 番号 63番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.30平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和5年(ケ)第220号
令和6年1月15日受理
令和6年2月14日提出
(評価人:松岡利喜雄)

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 小平市花小金井三丁目
地 番 63番9
地 目 宅地
地 積 110.85平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 小平市花小金井三丁目63番地9
家屋 番号 63番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.30平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都小平市花小金井三丁目44番14号
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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	■建物共有者B □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

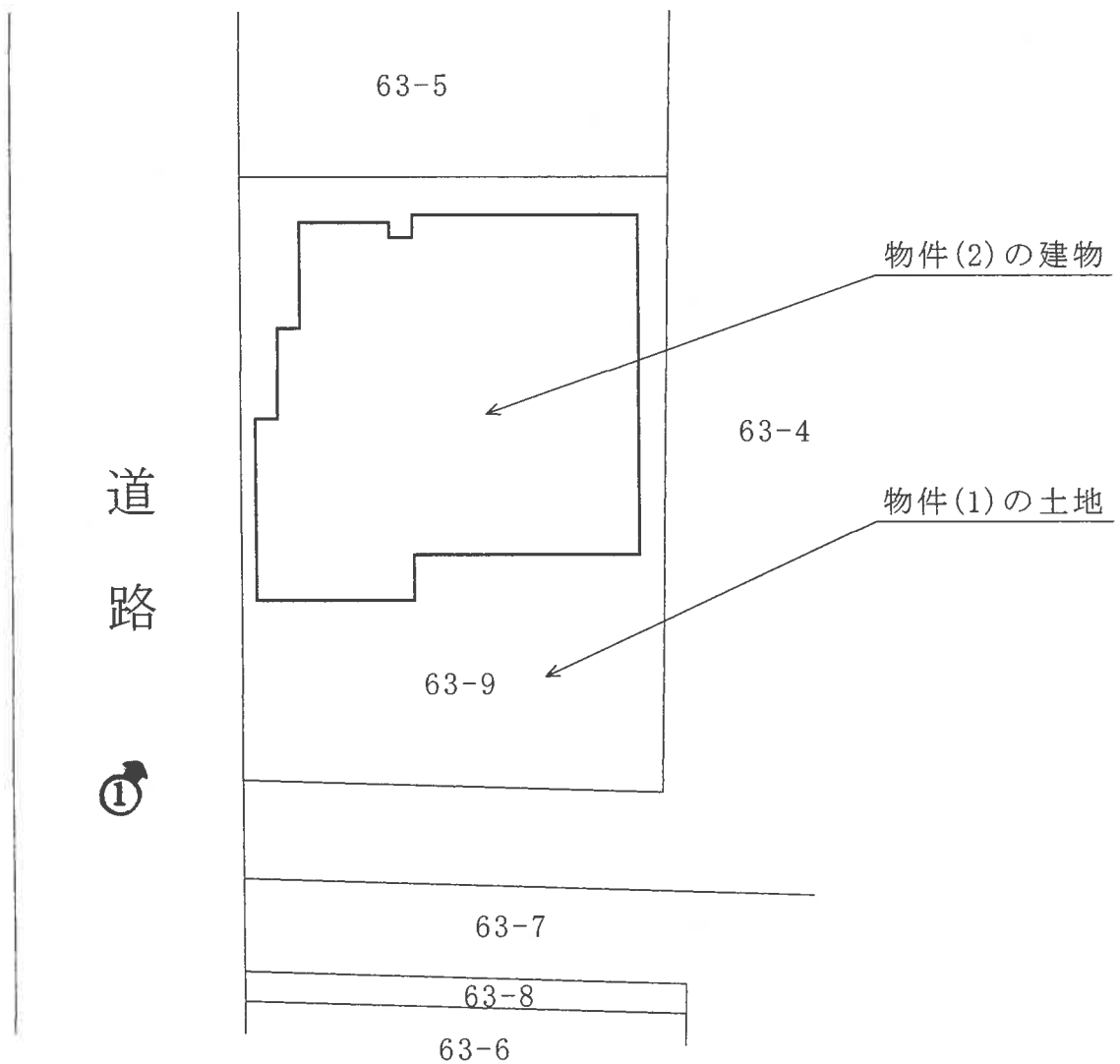
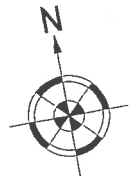
執行官の意見

- 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 1階南側洋室では室内犬が一匹飼育されており、下屋内部には相当量の塗料缶が収納されていた。
- 3 本件建物の占有状況については、公共料金関係書類の存在、ライフライン調査結果及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

以上

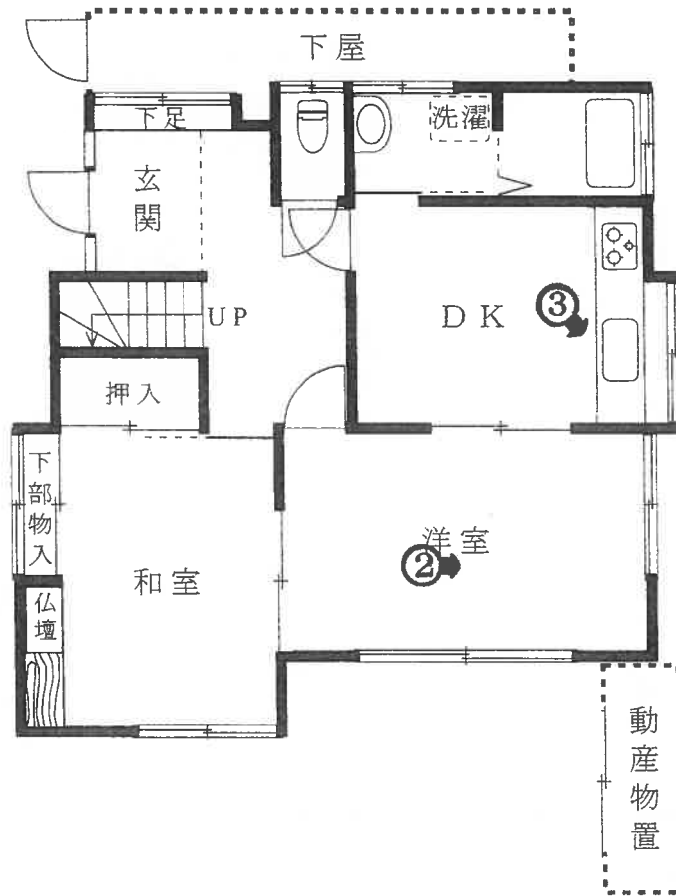
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月19日 8:33-8:44	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
令和6年1月19日 8:53-8:58	東京都水道局多摩水道改革推進本部調整部業務指導課	■ライフライン調査(水道)
令和6年1月19日 13:31-13:45	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和6年1月26日 12:23-12:50	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月26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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 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

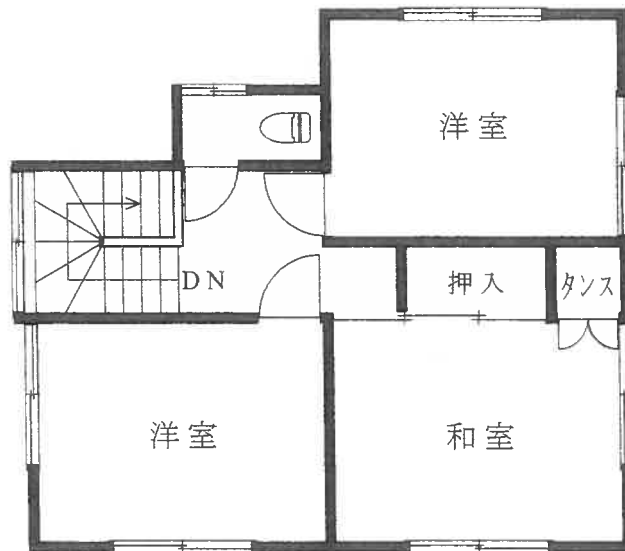


◀○: 写真撮影位置と方向

1階



2階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(7 枚目)

令和5年(ケ)第 220 号
令和6年1月26日現地調査
令和6年2月28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 松岡 利喜雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 13,480,000円
物件2(建物)	金 4,060,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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 小平市花小金井三丁目
地 番 63番9
地 目 宅地
地 積 110.85平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 小平市花小金井三丁目63番地9
家屋 番号 63番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.30平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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「花小金井」駅の北東方・道路距離約1.9km、最寄バス停から徒歩約9分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は小平市北東部、東久留米市との市境付近に位置し、中小規模の一般住宅が建ち並ぶほか共同住宅も見られる住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し 第1種高度地区 日影規制 景観計画区域(一般地域)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	110.85㎡ 長方形 間口約12.2m、奥行約9m ほぼ平坦
接面道路の状況等	西側で幅員約5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ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	あり あり あり
土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和35年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、令和3年からは本件建物の共有者らであり、昭和56年版の住宅地図では空地であったことがわかった。	

特記事項	<p>◇「小平市ハザードマップ」によると、浸水した場合に想定される水深について、対象地の一部が0.1m以上～0.5m未満の区域に該当している。</p> <p>◇敷地内の北側下屋には、シンナー臭がするほどの多数の塗料缶が収納されていたほか、玄関脇にも塗料缶が置かれていた。</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	昭和57年11月6日新築 約41年 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断した。 約0年
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 吹付等 クロス・板張・塗壁等 クロス・ボード・目透かし天井等 フローリング・畳・塩ビシート等 台所・洗面所・浴室・トイレ(2)
床面積(現況)	1階	52.30 m ²
	2階	41.40 m ²
	延	93.70 m ²
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 5DK (1階:DK、洋室、和室、洗面室、浴室、トイレ等 2階:洋室2、和室、トイレ等)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	◇物件2建物は、共有者Bが住居として利用し、占有している。	
特 記 事 項	<p>◇2階洋室の一室は体重をかけると床が少し沈むほか、壁には黄ばみや汚れが見られた。また、室内で小型犬1匹が飼われており、ペット臭が感じられた。</p> <p>◇物件2建物は、建蔽率・容積率で許容される床面積をオーバーしているため、将来再建築する場合には現在と同規模の建物を建築することはできない。</p> <p>◇本件建物について多摩建築指導事務所建築指導第二課で調査したが、物件2建物が新築時において建築確認を受けたか確認することはできなかった。したがって、本件建物の構造上の安全性については専門家の調査によらなければ分からない。</p>	

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	207,000	× 1.02	× 110.85	× 0.90	= 21,060,000

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。

【公示地 小平-1】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 195,000 \text{ 円/㎡} \times & 103/100 \times & 100/102 \times & 100/95 & = & 207,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差： 公示地の所在する地域は対象不動産の属する地域と比し、交通接近条件が優り、環境・街路条件等が劣ることを考慮して、総合では劣ると判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

方位(+2)
 相乗積：1.02

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 敷地と建物との適応状態を考慮して、建付減価率を10%と判定した。

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 (円) エ
2	183,000	× 93.70	× 0.05	= 860,000

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：対象建物は建築後41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、建物の現価率は残価率相当の5%と判定した。

経過年数	約 41 年
経済的残存耐用年数	約 0 年
観察減価率	—
残価率	5%

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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
1	21,060,000	× 0.2	場所的利益	= 4,210,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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)
1	21,060,000	－ 4,210,000	/	×1.0	×0.8	= 13,480,000
2	860,000	＋ 4,210,000	×1.0	×1.0	×0.8	= 4,060,000
一括価格(合計)						17,540,000

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】

	公示価格	小平 - 1
価格時点	令和5年1月1日	
所在及び地番 「住居表示」	小平市花小金井3丁目15番89 「花小金井3-38-14」	
1㎡当たりの価格	195,000円/㎡	
地積	131㎡	
周辺の土地の 利用の現況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
前面道路の状況	東4m私道	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	花小金井 1.8km	
法令上の制限	1低専(40、80)	

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

東久留米市 HIGASHIKURUME-SHI



1
10000

対象不動産

公示地
小平-1

西東京市 NISHITOKYO-SHI

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



イ 21-15 ハ 21-17 ホ 21-28 ト 21-40
 ロ 21-16 ニ 21-27 ヘ 21-38 チ 64-23



(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。

地番区域見出し
 花小金井3丁目

請求部	所在	小平市花小金井三丁目		地番	63番9		
出力縮尺	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5年12月5日
 東京法務局田無出張所
 登記官

請求番号：21-1
 (1/1)

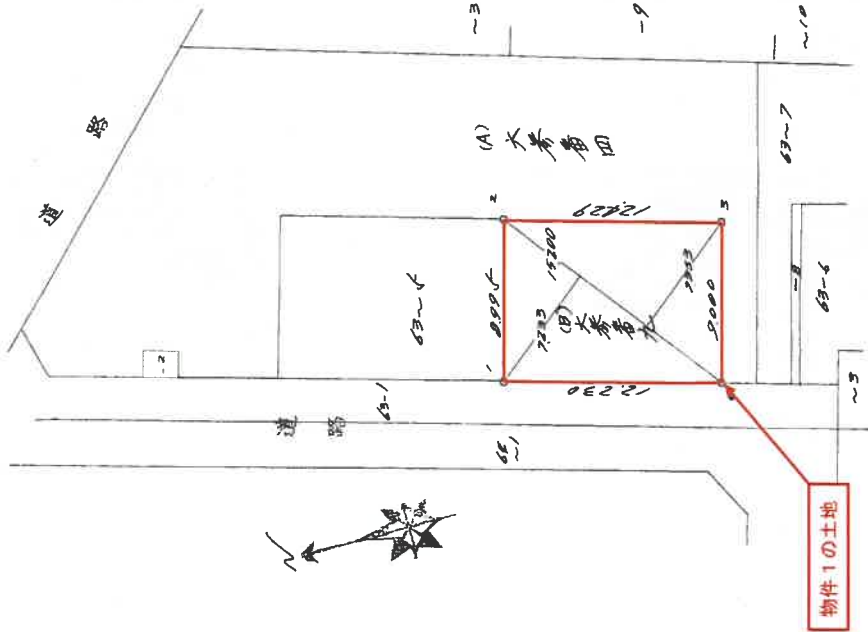
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年5月25日

昭和五七年五月二十五日(標準地)

地積測量図

地番	63-4
土地の所在	63-9 小平市花小金井3丁目



境界	境界線の種類
ノ.エ.サ.タ	コンクリート
	石
	鉄
	紙
	印

面積計算表			
号地	書符号	底辺	高さ
B)	63-9	15.200	7.233
	計		221.7072
			積面()積
			110.8596

(A) 63-9 571.2796 - 110.8596 = 460.4200

1625782

縮尺	1/300
申請人	[Redacted]
製作者	[Redacted]
製作年月日	57年5月21日(作製)

(日調連9)

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5年12月5日 東京法務局届出事務所

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年12月13日

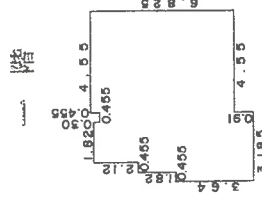
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年12月5日 東京法務局無出張所 登記官

A3をA4に縮小

建物各階平面図

家屋番号	63-9
建物の所在	小平市花小金井三丁目63番地9

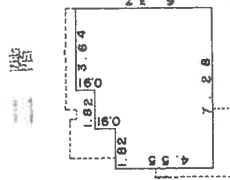
各階平面図



求積

0.30 x 1.82 = 0.5460
 0.455 x 4.55 = 2.07025
 1.82 x 6.825 = 12.4215
 1.82 x 7.28 = 13.2496
 2.73 x 7.735 = 21.11655
 0.91 x 3.185 = 2.89835
52.30225

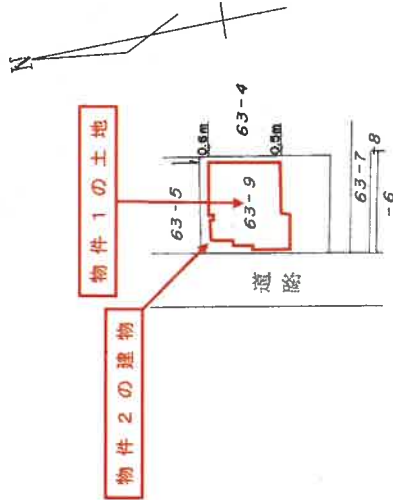
外面積 52.30 m²



求積

0.91 x 3.64 = 3.3124
 0.91 x 5.46 = 4.9686
 4.55 x 7.28 = 33.1240
41.4050

床面積 41.40 m²



5639568

製作者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
57年12月9日(作製)	申請人	(東京土地家屋調査士会用紙)