

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月 7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 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月25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   | 町田市忠生二丁目                         |
|   | 地 番   | 31番22                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.15平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 町田市忠生二丁目31番地22                   |
|   | 家屋 番号 | 31番22                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル<br>2階 42.64平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 1月20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」にも登載されています。



令和 6年(ケ)第 277号  
令和 6年11月26日受理  
令和 6年12月26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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 町田市忠生二丁目                         |
|   | 地 番   | 31番22                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.15平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 町田市忠生二丁目31番地22                   |
|   | 家屋 番号 | 31番22                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル<br>2階 42.64平方メートル |







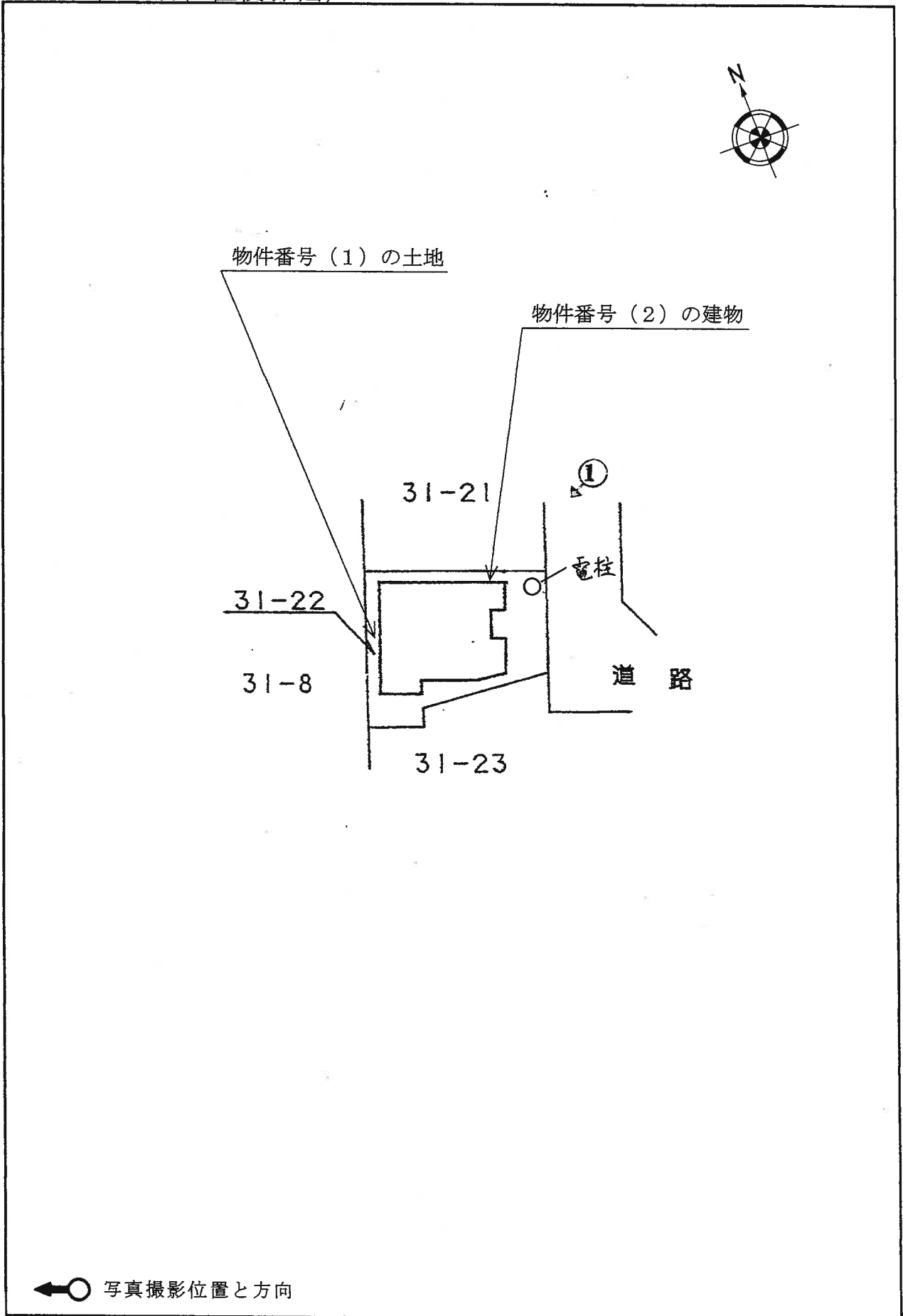
## 執行官の意見

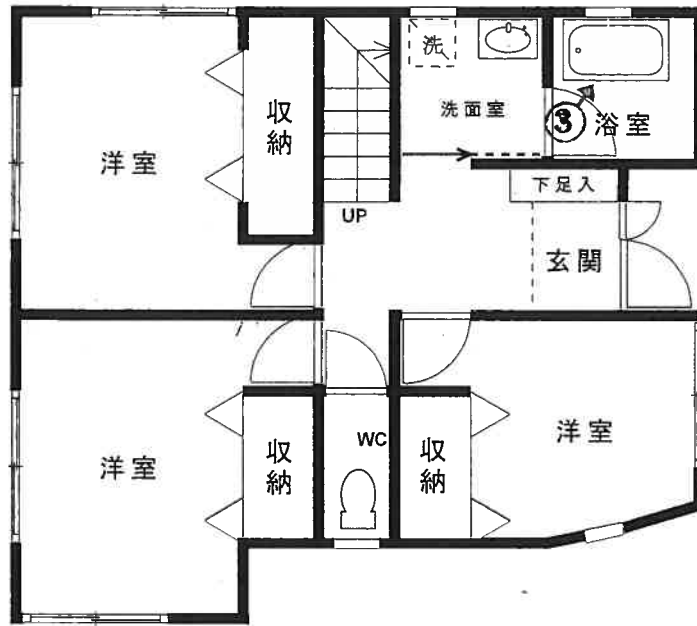
- 1 室内には家財道具等は一切無いこと、及び、その他第三者占有の徴表は覗えないことから、占有関係については2枚目記載とおりに認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

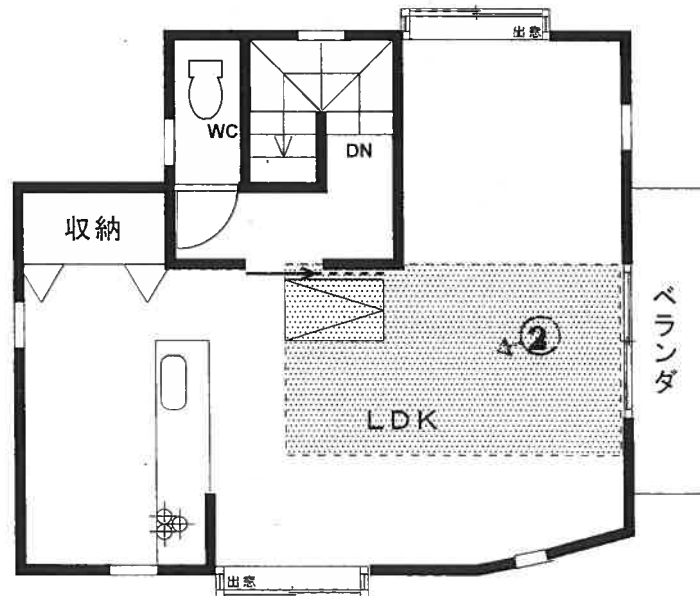
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月11日(水) 16:20-16:30	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
6年12月17日(火) 16:00-16:25	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
6年12月20日(金) 15:40-15:45	東京法務局府中支局	全部事項証明書等申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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 6年12月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、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





1F



屋根裏収納庫

2F

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ケ）第277号  
令和6年12月17日現地調査  
令和7年1月14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 11,540,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,720,000円
物件2 (建物)	金 8,820,000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
番号	特記事項		
	特になし		



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 町田市忠生二丁目                         |
|   | 地 番   | 31番22                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.15平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 町田市忠生二丁目31番地22                   |
|   | 家屋 番号 | 31番22                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル<br>2階 42.64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

位置・交通	JR横浜線「淵野辺」駅の北東方約2.9km、同線「古淵」駅の北方約3.2km、最寄バス停から徒歩約3分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、金融機関、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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 31m第2種高度地区、日影規制、町田市景観条例
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	100.15㎡ ほぼ台形 間口約6.7m・奥行約11.7m 概ね平坦 敷地内に電柱（北東隅）と支線が存する。
接面道路の状況等	略東側が幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。</li> <li>・ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</li> </ul>	
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 ※但し、私設管。 有り 有り

<p>土地の履歴等</p>	<p>昭和50年・平成元年の住宅地図によれば、本件土地は金属加工業の工場の敷地及び同法人の社員寮の建物の敷地であったと推察される。その後、平成14年に開発行為に伴う宅地造成により道路の敷設、画地分割等が行われて、現在の画地の状態となり、本件建物が建築されて現在に至る。</p> <p>※ 町田市環境共生課で調査したところ、昭和41年に旧東京都公害防止条例（現在は東京都環境確保条例（略称））による工場認可の記録があるが、廃止届は提出されていない。工場の業種は金属加工業で金属筐体を製造していた。なお、水質汚濁防止法に基づく届出事業者名簿には工場等に関する記録は見当たらなかった。過去に工場認可を受けた工場が存在したことが判明したが、土壌汚染の有無については専門機関による調査を実施しなければ分からないことに留意を要する。</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 開発行為による造成工事に関する検査済証発行記録がある。（開発登録簿調書による）</p> <p>② 北東側（電柱の近く）のフェンスがずれており、フェンスのコンクリートブロック基礎が一部破損していた。</p> <p>③ 道路と建物間に存するスペースは、幅が狭く、間口が約6.7m弱で、道路側に電柱も存するため、駐車スペースとして利用する場合には自動車のサイズ・車種が限定されると見受けられる。</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	平成15年7月23日新築 約22年 約5年								
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 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、屋根裏収納庫								
床面積(現況)	<table border="0"> <tr> <td>1階</td> <td>52.58 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>42.64 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>95.22 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>※ 建物価格には含まれるが床面積には算入されていない屋根裏収納庫(小屋裏利用の物置)が2階に存する。(再調達原価の査定で考慮する)</p>		1階	52.58 m <sup>2</sup>	2階	42.64 m <sup>2</sup>	<hr/>		延	95.22 m <sup>2</sup>
1階	52.58 m <sup>2</sup>									
2階	42.64 m <sup>2</sup>									
<hr/>										
延	95.22 m <sup>2</sup>									
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物所有者が、本建物を住居(空家)として所有し、占有している。</li> <li>・ 占有減価等の要因はない。</li> </ul>									

特 記 事 項	<p>① 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ない。その理由は不明であり、建築基準法に不適合の可能性があることに留意を要する。</p> <p>② 屋根の軒先に付けられている横板（通称鼻隠し、雨樋が設置される部材）の一部が劣化により表面の塗装が剥がれており、腐食している可能性があり、修理が必要な状態であった。屋根周辺の他の建物部材へ影響や雨水の浸入の可能性の有無については専門業者による調査を実施しなければ詳細は分からないことに留意を要する。</p> <p>③ 室内の内装等には経年使用に伴う老朽化、汚れ・変色・損傷等が認められ、壁のクロスの一部には剥離も認められた。また、2階居間・食事室の壁にはクラックが複数箇所で見られた。</p> <p>④ 空家の状態であったため、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。</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 ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	123,000円/m <sup>2</sup>	× 0.97	× 100.15m <sup>2</sup>	× 0.95	= 11,350,000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）

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-11）】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 135,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{108} & = & 123,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和6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 +4% ※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。

・ 接道の方角 +2% ※北方位を標準

・ 形状 -4%

・ 敷地内に電柱が存する -1%

相乗積  $(1.02 \times 0.96 \times 0.99 \approx 0.97)$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、-5%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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	190,000円/m <sup>2</sup>	× 95.22m <sup>2</sup>	× 0.17	= 3,080,000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、建物の経過年数、建物の状態（建物全体の老朽化、内装等の汚れ・変色・損傷、壁のクラック、建物外部の部材の老朽化と損傷等が認められる）、建物の保守管理の状況、間取りの種類や設備等の旧式化による市場性の減退、検査済証の交付記録のない中古住宅の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	5%
経過年数	約22年
経済的残存耐用年数	約5年
観察減価率	30%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{5\text{年}}{22\text{年} + 5\text{年}} & \times & (1 - 0.30) \div 0.17 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

## 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	11,350,000円	× 0.7	法定地上権	= 7,950,000円

ア 建付地価格 : 前記1.①.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	11,350,000円	- 7,950,000円	/	×1.0	×0.8	= 2,720,000円
2	3,080,000円	+ 7,950,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 8,820,000円
一括価格 (合計)						11,540,000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-11）】

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 ・ 地 番	町田市忠生3丁目20番9
1㎡当たりの価格	135,000円/㎡
地 積	110㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西6m市道
交通施設との接近状況	「淵野辺」駅 2.4km
法 令 上 の 制 限	2中専(60,200)、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

## 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

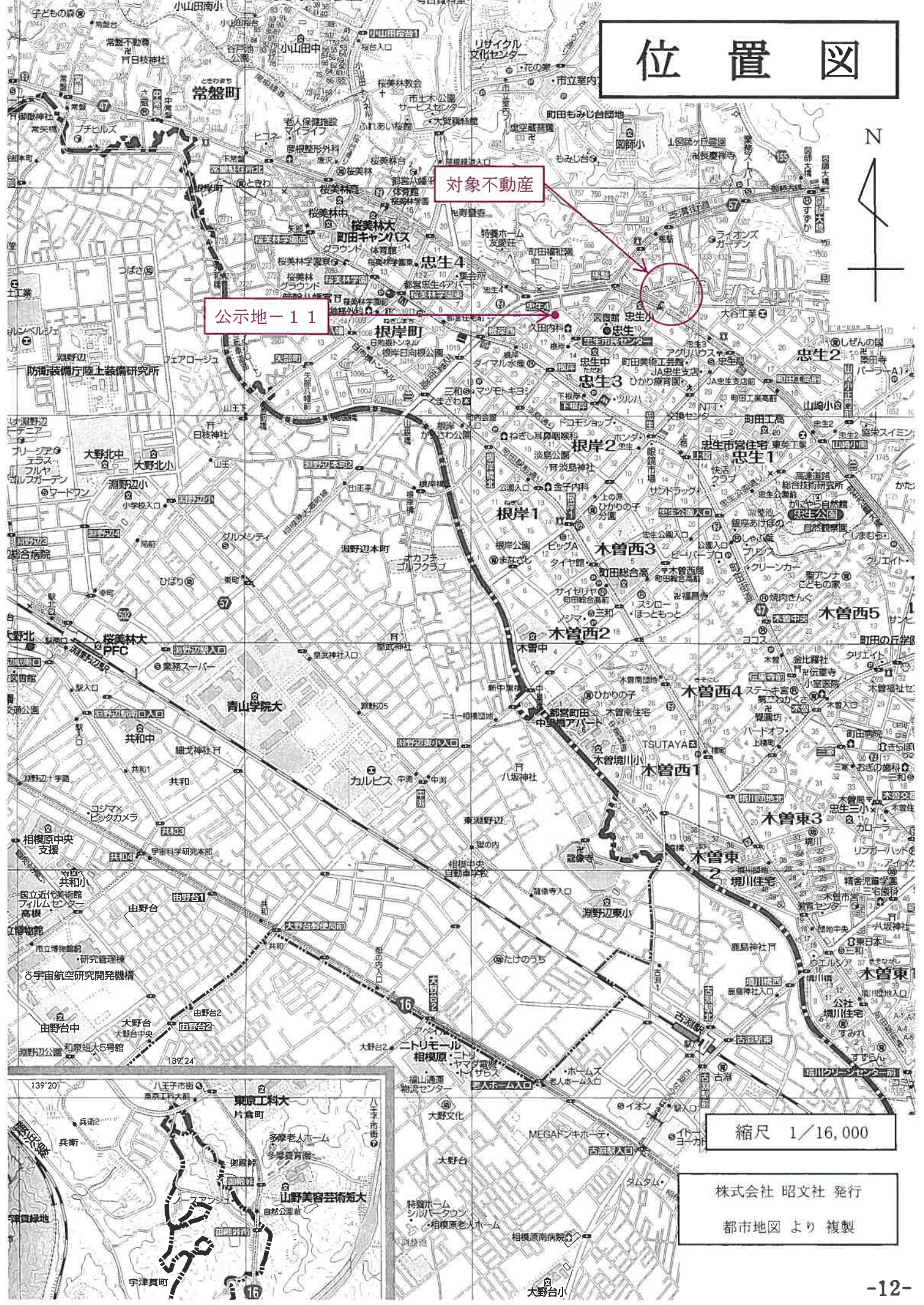


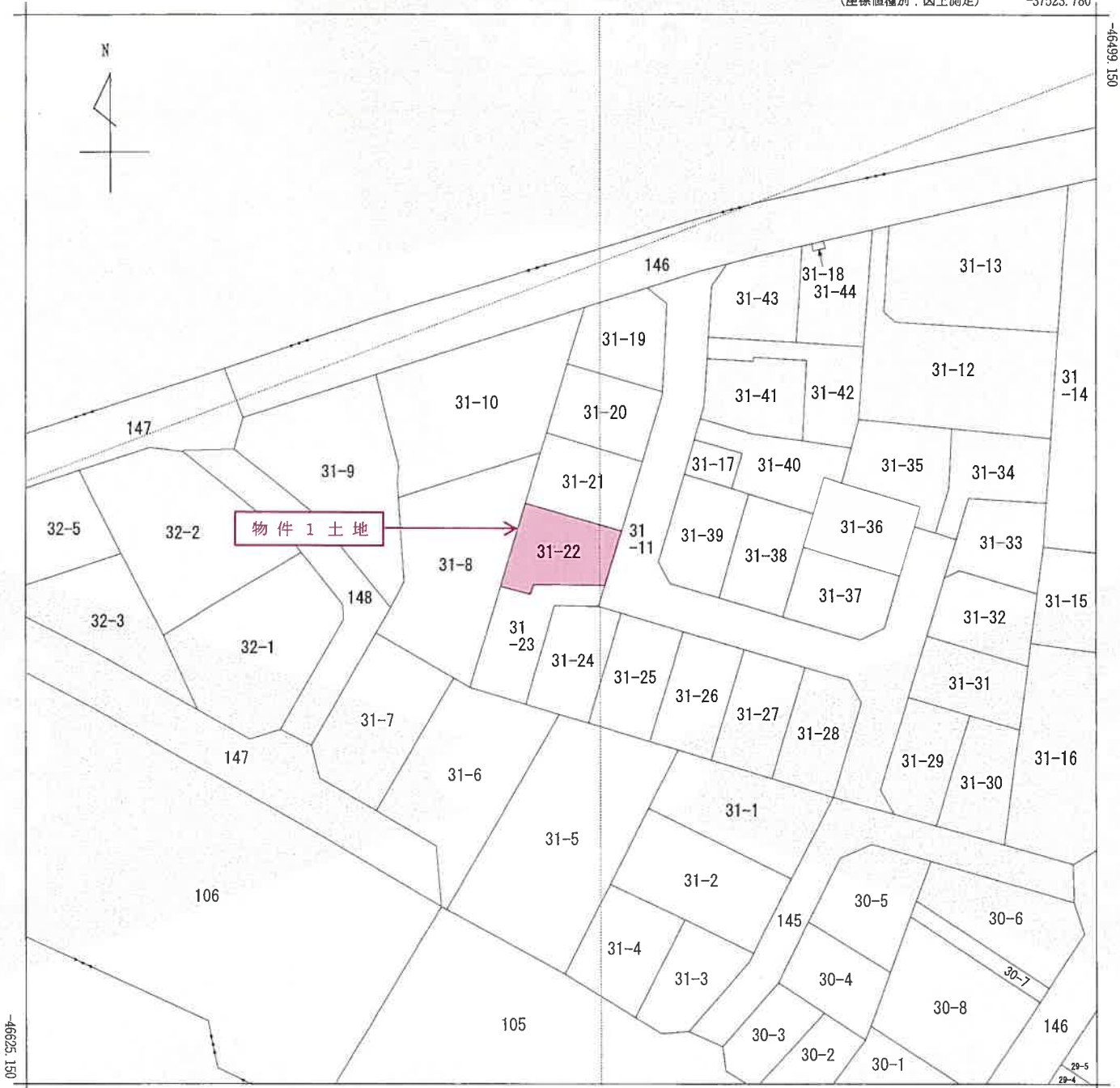
対象不動産

公示地-11

縮尺 1/16,000

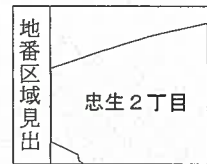
株式会社 昭文社 発行  
都市地図より複製





-37648.780 (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	町田市忠生二丁目		地番	31番22				
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23年3月			備付年月日(原図)	昭和53年6月9日		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。  
 (東京法務局町田出張所管轄)

令和6年12月10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：平成15年1月29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。

(東京法務局町田出張所管轄)

令和6年12月10日

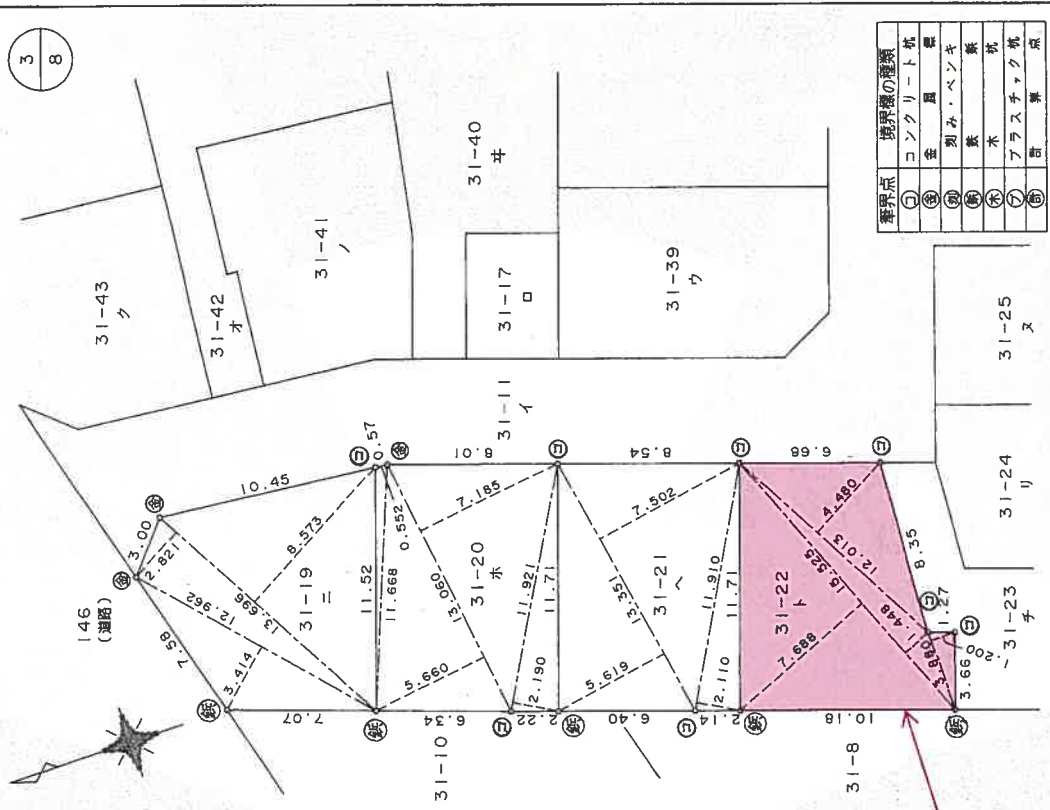
東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図 4/9

地番 31-11, 17 ないし 44  
土地の所在 町田市忠生三丁目



三斜求積表

地番	底辺		高さ	倍	面積
NO.	12.962	3.414	44.252268		
	13.696	2.821	38.636416		
	13.696	8.573	117.415808		
			200.304492		
			100.1522460		
			100.15		m <sup>2</sup>

地番	底辺		高さ	倍	面積
NO.	11.668	0.552	6.440736		
	13.060	5.660	73.919600		
	13.060	7.185	93.836100		
	11.921	2.190	26.106990		
			200.303426		
			100.1517130		
			100.15		m <sup>2</sup>

地番	底辺		高さ	倍	面積
NO.	13.351	5.619	75.019269		
	13.351	7.502	100.159202		
	11.910	2.110	25.130100		
			200.308571		
			100.1542855		
			100.15		m <sup>2</sup>

地番	底辺		高さ	倍	面積
NO.	15.525	7.688	119.356200		
	15.525	1.448	22.480200		
	12.013	4.480	53.818240		
	3.880	1.200	4.656000		
			200.310640		
			100.1553200		
			100.15		m <sup>2</sup>

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	①
金目	②
列み・ペンキ	③
鉄杭	④
木杭	⑤
プラスチック杭	⑥
計算点	⑦

申請人 [Redacted]

150304

申請人 1/250

作製者 [Redacted]

土地家屋調査士

平成15年1月27日(製)

平成15年1月29日登記 (承継納)

請求番号：28-2 (4/9)

登記年月日：平成15年8月4日

平成 15 年 8 月 4 日 登 記

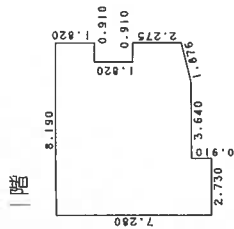
建物図面

各階平面図

家屋番号 31-22

建物の所在 町田市忠生二丁目3番地22

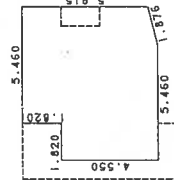
各階平面図



求積表

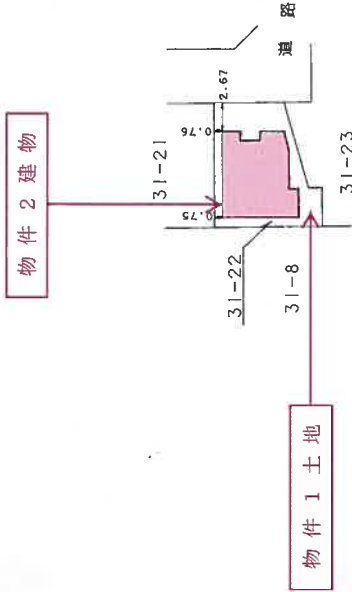
2.730 × 7.280	= 19.874400
3.640 × 6.370	= 23.186800
( 6.370 + 6.143 ) × 0.910 × 1/2	= 5.693415
( 2.503 + 2.275 ) × 0.910 × 1/2	= 2.173990
0.910 × 1.820	= 1.656200
合計	52.584805
床面積	52.58 ㎡

2階



求積表

1.820 × 4.550	= 8.281000
3.640 × 6.370	= 23.186800
( 6.370 + 5.915 ) × 1.820 × 1/2	= 11.179350
合計	42.647150
床面積	42.64 ㎡



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
年 月 日 作製	[Redacted]						

593829

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 6 年 12 月 10 日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：28-3