

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	16,190,000 12,952,000	一括	3,238,000	62,914	15,974
1	3,470,000				
2	12,720,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 武蔵村山市大南二丁目
地 番 1番9
地 目 宅地
地 積 101.01平方メートル

共有者 A 持分100分の19
共有者 B 持分100分の81

2 所 在 武蔵村山市大南二丁目1番地9
家屋 番号 1番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.62平方メートル
2階 51.03平方メートル

共有者 A 持分100分の19
共有者 B 持分100分の81

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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 武蔵村山市大南二丁目
地 番 1番9
地 目 宅地
地 積 101.01平方メートル

共有者 A 持分100分の19
共有者 B 持分100分の81

2 所 在 武蔵村山市大南二丁目1番地9
家屋 番号 1番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.62平方メートル
2階 51.03平方メートル

共有者 A 持分100分の19
共有者 B 持分100分の81

令和6年(ケ)第260号
令和6年11月20日受理
令和6年12月23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 武蔵村山市大南二丁目
地 番 1番9
地 目 宅地
地 積 101.01平方メートル

共有者 A 持分100分の19
共有者 B 持分100分の81

2 所 在 武蔵村山市大南二丁目1番地9
家屋 番号 1番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.62平方メートル
2階 51.03平方メートル

共有者 A 持分100分の19
共有者 B 持分100分の81

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都武蔵村山市大南二丁目1番地9（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	■建物共有者ら □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	ソーラーパネルが設置されている 屋根裏収納庫あり
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
■C (共有者Bの妻)	1 私は、本件建物には、居住していません。今日は調査に立ち会うために来ています。 2 Bは、病気で入院しています。 3 本件建物の屋根には、新築後1年以内に設置したソーラーパネルがありますが、リースではありません。ローンは組みましたが完済しています。 (令和6年11月29日面接聴取)

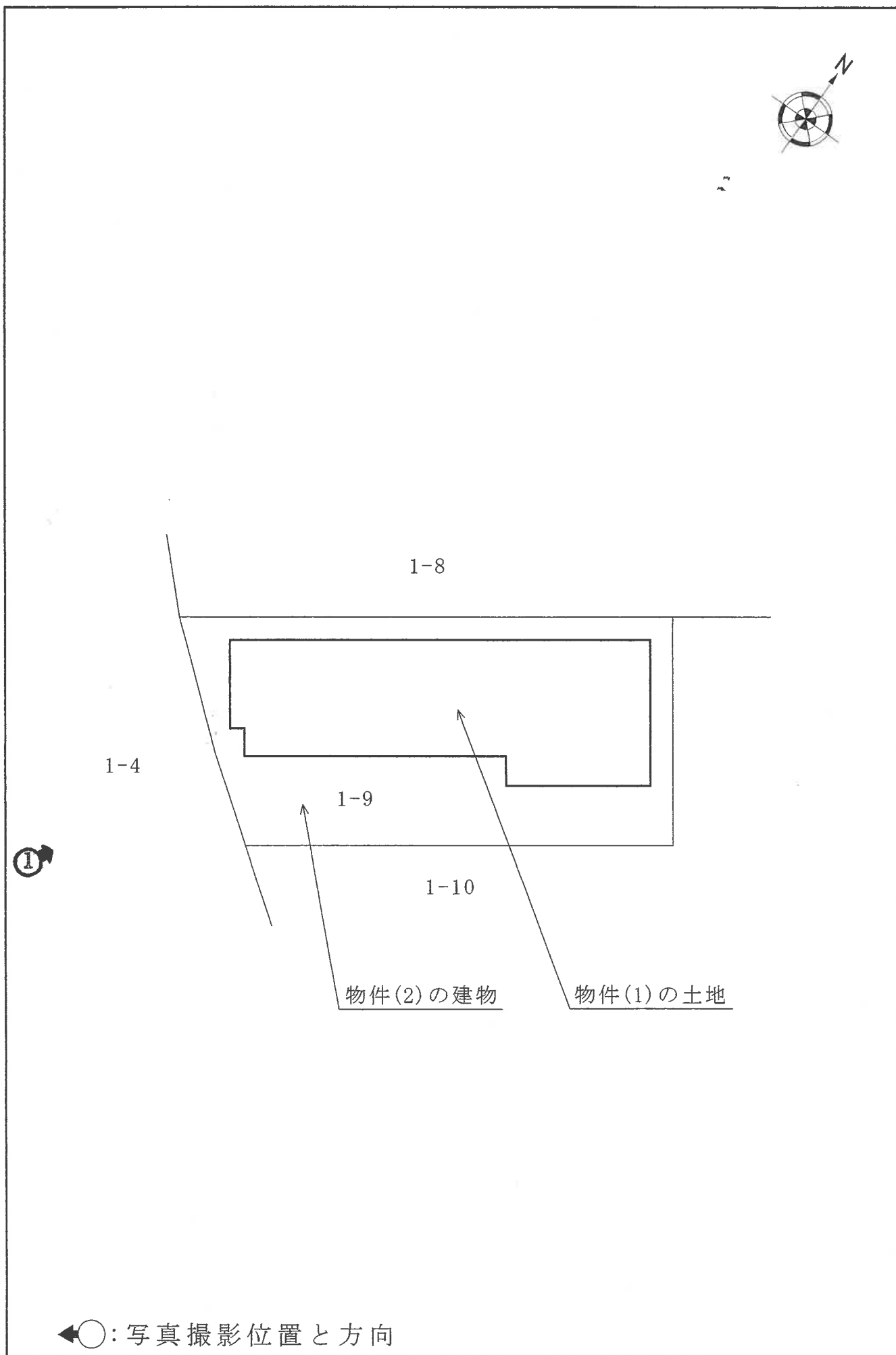
執行官の意見

- 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、郵便物の存在、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。

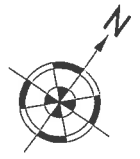
以上

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11月27日 8:25-8:38	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11月27日 9:47-9:57	東京法務局西多摩支局	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産全部事項証明書取得
令和6年11月29日 9:00-9:31	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 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者Bの妻Cに面接
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月29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 type="checkbox"/> 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。 <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		

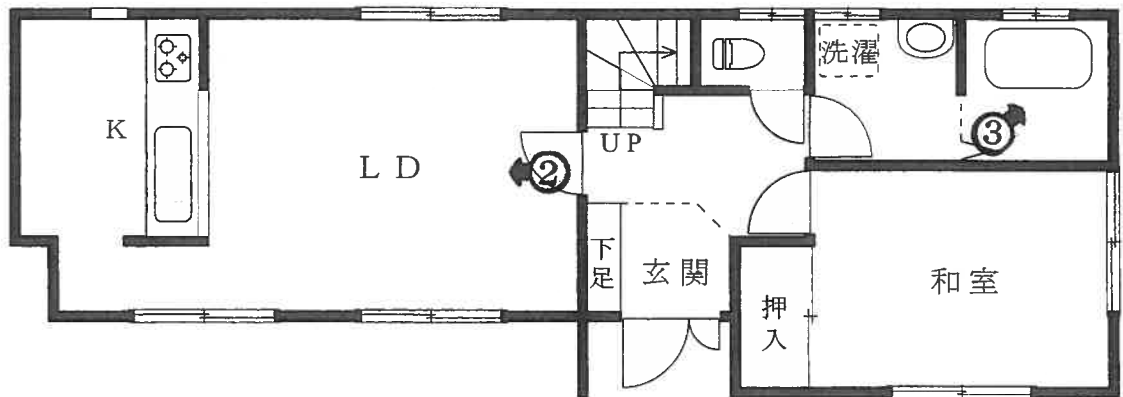
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



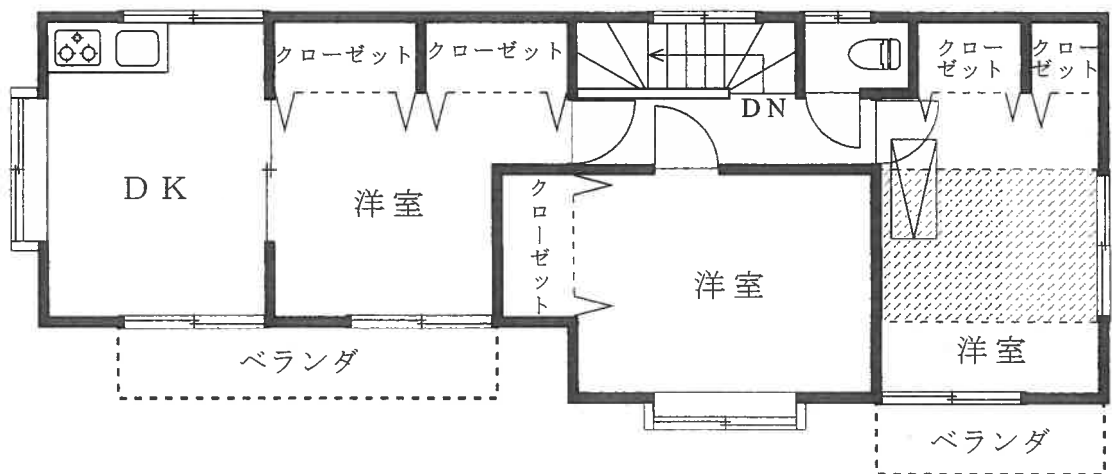
←○: 写真撮影位置と方向



1階



2階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和6年(ケ)第260号
令和6年11月29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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 16,190,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,470,000円
物件 2 (建物)	金 12,720,000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 6 1 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 武蔵村山市大南二丁目
地 番 1番9
地 目 宅地
地 積 101.01平方メートル
共有者 A 持分100分の19
共有者 B 持分100分の81
- 2 所 在 武蔵村山市大南二丁目1番地9
家屋 番号 1番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.62平方メートル
2階 51.03平方メートル
共有者 A 持分100分の19
共有者 B 持分100分の81

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	多摩都市モノレール「桜街道」駅の西方・道路距離約1.8km及び西武拝島線「武蔵砂川」駅の北東方・道路距離約1.9km、最寄バス停から徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、武蔵村山市南東部に位置し、中小規模の一般住宅のほかクリニックや保育園等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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 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	101.01㎡ ほぼ台形 間口約7.3m、奥行約15.3m ほぼ平坦
接面道路の状況等	南西側で幅員約10m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（ただし、ガス会社に確認したところ、引込管はあるが、現在、都市ガスの供給はされていないとのことであり、敷地内にはプロパンガスが置かれていた） 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39年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、平成15年からは本件建物の共有者らであり、昭和50年版の住宅地図では未利用地、平成3年版及び平成11年版の住宅地図では農地であったことがわかった。
特記事項	◇ 「武蔵村山市浸水ハザードマップ」によると、浸水した場合に想定される水深について、対象地は0.5m～1.0mの浸水予想区域に該当している。

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 15 年 11 月 10 日 新築 約 21 年 約 9 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 クロス等 クロス・目透かし天井等 フローリング・畳等 台所(2)・洗面室・浴室・トイレ(2) ソーラーパネル等 2階には階数及び床面積に算入されない小屋裏収納が存するが、この点については建物の再調達原価の査定で考慮した。
床面積(現況)	1階 2階 延	50.62 m ² 51.03 m ² 101.65 m ²
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 1階：LDK、和室、洗面室、浴室、トイレ等 2階：DK、洋室(3)、トイレ等
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	◇物件2建物は、共有者らが住居として使用し、占有している。	
特 記 事 項	◇物件2建物の屋根にはソーラーパネルが設置されていることから共有者Bの妻に確認したところ、「新築後しばらくしてローンを組んでソーラーパネルを購入したが、返済は済んでいると思う。ソーラーパネルを設置した際にオール電化にしてガス管を止めたが、現在自分は本件建物に居住していないので、今も正常に作動しているかやオール電化をやめたのかは分からない」とのことであった。	

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	153,000	× 1.04	× 101.01	× 0.90	= 14,470,000

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 武蔵村山-9 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 138,000 \text{ 円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/102 & \times 100/90 & = 153,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

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： 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地域に比較して街路・行政的条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

方位(+4)

相乗積：1.04

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	× 101.65	× 0.31	= 5,770,000

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 : 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも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（経年使用に伴う内部の汚れや損傷ほか、建物本体及び設備関係の経年による老朽化等）、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

・ 経過年数約21年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率10%、残価率5%

〈残価率〉 〈耐用年数に基づく方法〉 〈観察減価〉

現価率 : $0.05 + (1 - 0.05) \times 9 / (21 + 9) \times (1 - 0.1) = 0.31$.

(小数第3位を四捨五入)

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	14,470,000	× 0.7	法定地上権	= 10,130,000

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)
1	14,470,000	－ 10,130,000	/	×1.0	×0.8	= 3,470,000
2	5,770,000	＋ 10,130,000	×1.0	×1.0	×0.8	= 12,720,000
一括価格(合計)						16,190,000

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	武蔵村山 - 9
価格時点	令和6年1月1日	
所在及び地番	武蔵村山市学園4丁目15番3	
1㎡当たりの価格	138,000円/㎡	
地積	165㎡	
周辺の土地の利用の現況	中規模住宅のほか空地も見られる住宅地域	
前面道路の状況	東6m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	武蔵砂川1.9km	
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

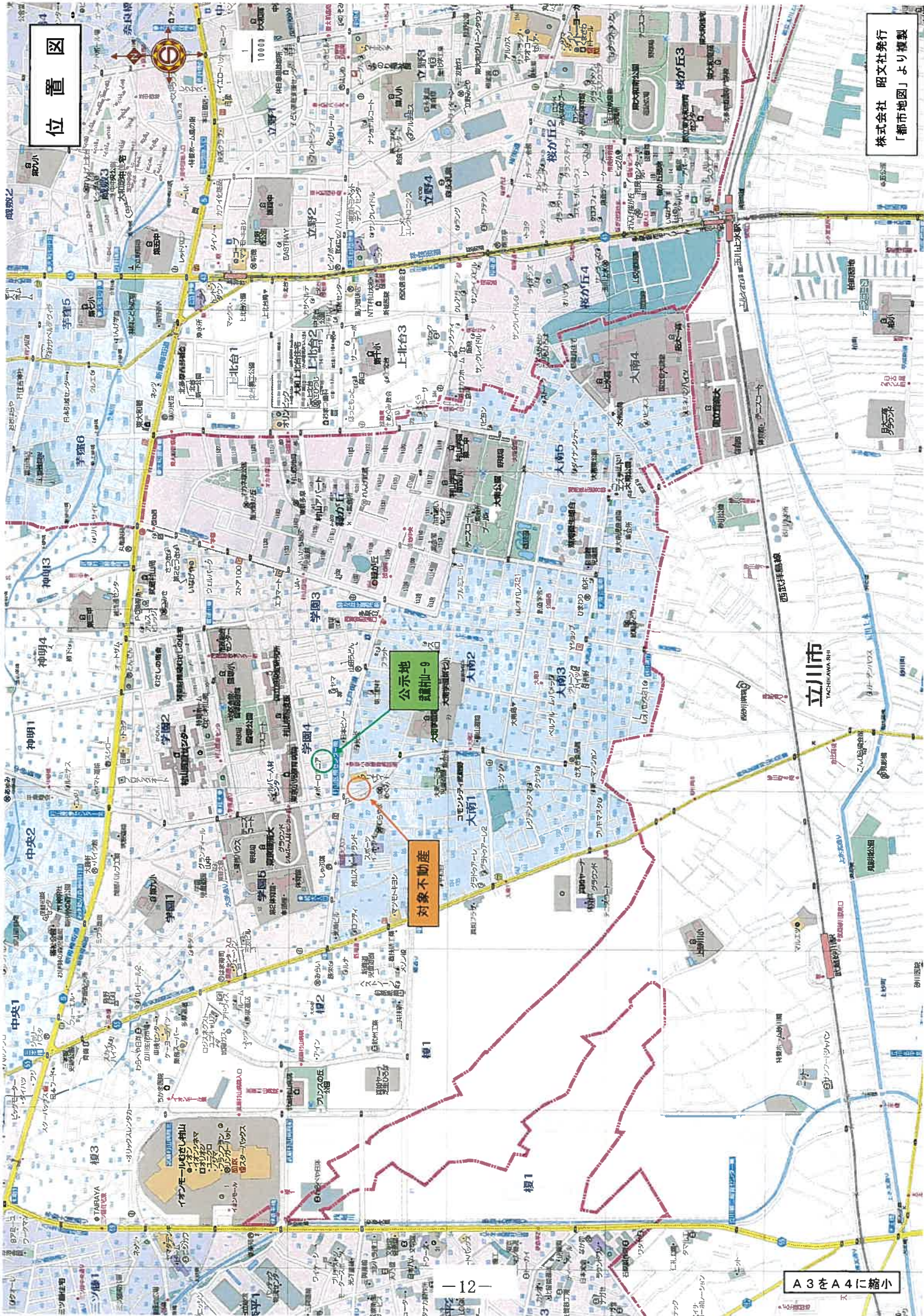
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以上

位置図

株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



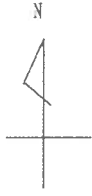
公示地
緑樹山-9

対象不動産

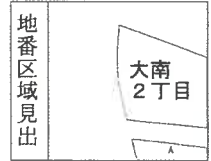
立川市
TACHIKAWA SHI

A3をA4に縮小

6-13
1-3



(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。



A 大南2丁目

請求部	所在	武蔵村山市大南二丁目			地番	1番9		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和6年9月9日

東京法務局

地図整理番号：M77646

登記官

(1/1)

地積測量図

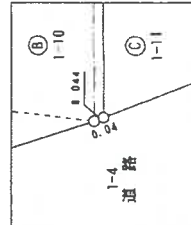
地番 1-9, -10~-14

土地の所在 武蔵村山市大南二丁目

物件1の土地

三料求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
A 1-9	14.517	2.648	38.441016	101.0143080	101.01
	16.830	3.324	55.942920		
	16.830	6.396	107.646680		
B 1-10	12.616	6.241	78.736456	110.9481440	110.94
	12.616	4.606	58.109296		
	21.685	1.532	33.221420		
C 1-11	21.685	2.348	50.916380	110.9365865	110.93
	20.744	0.044	0.912736		
	13.313	5.790	77.082270		
D 1-12	13.313	4.531	60.321203	101.0604330	101.06
	20.727	2.500	51.817500		
	19.910	1.640	32.652400		
E 1-13	15.859	1.625	25.770875	105.8989995	105.88
	13.559	4.338	58.818942		
	15.859	7.411	117.531049		
F 1-14	17.619	5.366	94.543554	100.8306230	100.83
	17.619	6.655	117.254445		
	15.958	7.581	120.977598		
			80.683648		
			201.661246		
総計			630.6891940		



境界点	境界線の種類
◎	石
⊕	金属プレート
○	コンクリート板
○	刺
⊗	印

縮尺 1/250

701162

申請人

2005年 9月 4日(作製)

作製者

登記年月日：平成15年11月27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。
東京法務局立川出張所管轄
令和6年9月9日 東京法務局

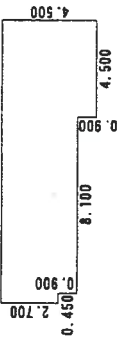
A3をA4に縮小

建物各階平面図

家屋番号 1番9
建物の所在 武蔵村山市大南二丁目1番地9

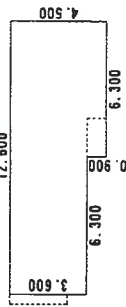
各階平面図

1階

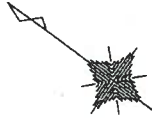
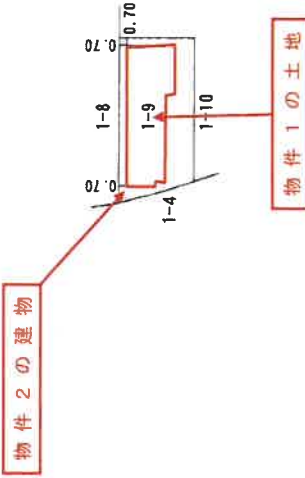


求積表	
4.500 × 0.900	= 4.050000
12.600 × 0.900	= 11.340000
13.050 × 2.700	= 35.235000
合計	50.625000
床面積	50.62 m ²

2階



求積表	
6.300 × 0.900	= 5.670000
12.600 × 3.600	= 45.360000
合計	51.030000
床面積	51.03 m ²



301151

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(平成15年11月20日作成)

登記官