

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、

■適法な買受けの申出がなく、

■不動産の状況、利用状況、手続の経

□買受人が代金を納付せず、

過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約30パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

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 羽村市羽加美一丁目
地 番 34番4
地 目 宅地
地 積 283.00平方メートル
- 2 所 在 羽村市羽加美一丁目34番地4
家屋 番号 34番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 115.43平方メートル
2階 104.17平方メートル
3階 61.17平方メートル



物件明細書

令和 6年10月16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。

物 件 目 録

- 1 所 在 羽村市羽加美一丁目
地 番 34番4
地 目 宅地
地 積 283.00平方メートル
- 2 所 在 羽村市羽加美一丁目34番地4
家屋 番号 34番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 115.43平方メートル
2階 104.17平方メートル
3階 61.17平方メートル



令和6年(ケ)第158号
令和6年8月14日受理
令和6年9月18日提出
(評価人:山崎俊治)

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 | 羽村市羽加美一丁目 |
| | 地 番 | 34番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 283.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽村市羽加美一丁目34番地4 |
| | 家屋 番号 | 34番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.43平方メートル
2階 104.17平方メートル
3階 61.17平方メートル |



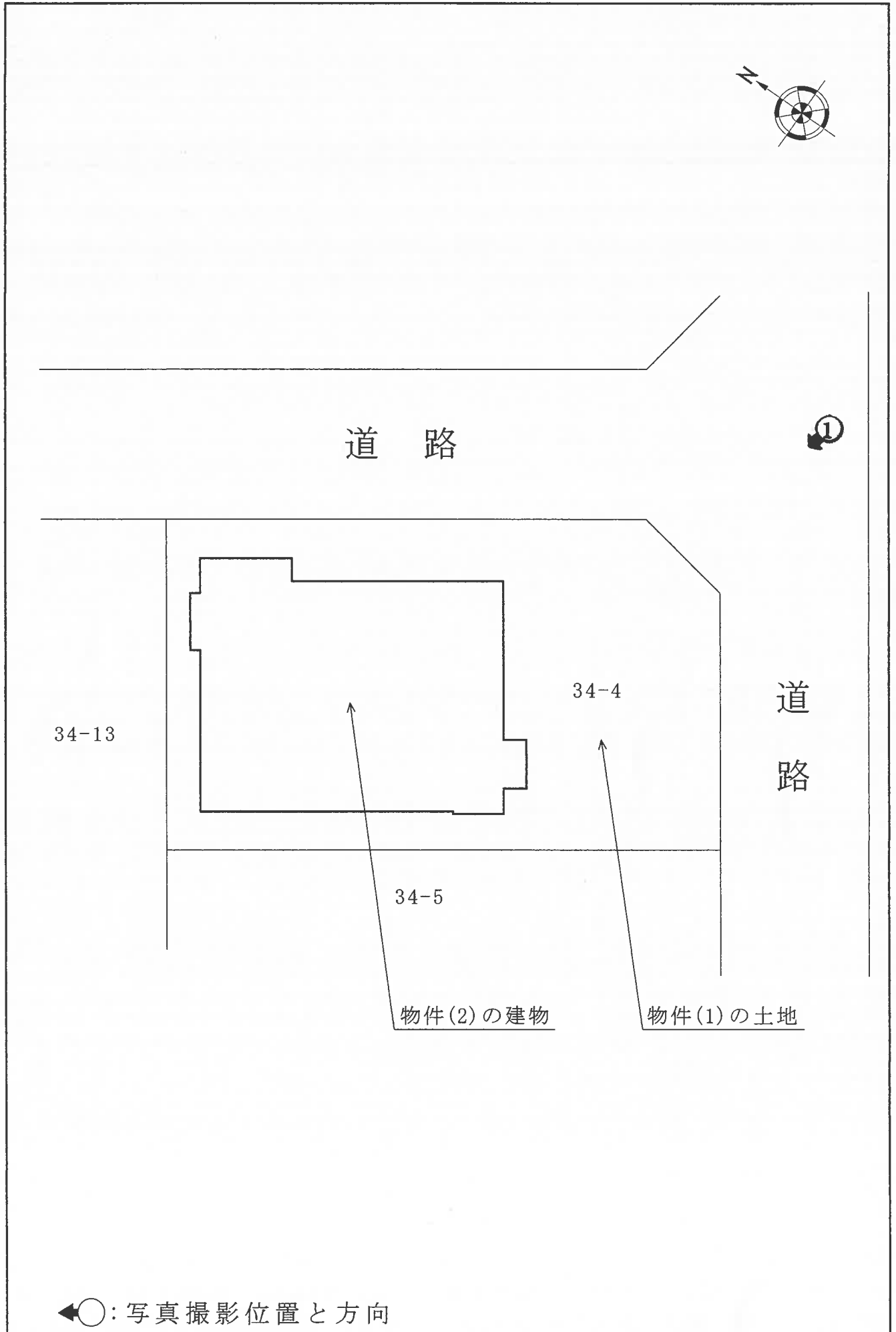
執行官の意見

- 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 本件建物の郵便受けには、所有者の表示以外に所有者が代表者を務めるユミヒロジャパン株式会社の取締役Aの姓が表示されているが、当職が羽村市役所で取得した除票によるとAは、令和5年3月28日に本件住所地から転出しており、立ち入り調査時においてもAが本件建物に居住していることを推認させる徴表は存在しなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、表札、公共料金関係書類の存在、ライフライン調査結果及び上記現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

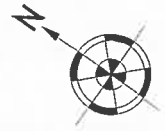
以上

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8月15日 9:15-9:41	東京法務局府中支局	■不動産全部事項証明書取得
令和6年8月19日 10:41-10:48	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8月19日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査(水道)
令和6年8月30日 11:03-11:40	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
令和6年9月3日 8:30-8:46	東京法務局立川出張所	■履歴事項全部事項証明書取得
令和6年9月5日 10:15-10:31	羽村市役所	■住民票(除票)交付申請書提出、受領
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6年8月30日 目的物件は不在であったので、立会人 B を立ち会わ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6枚添付</p>		

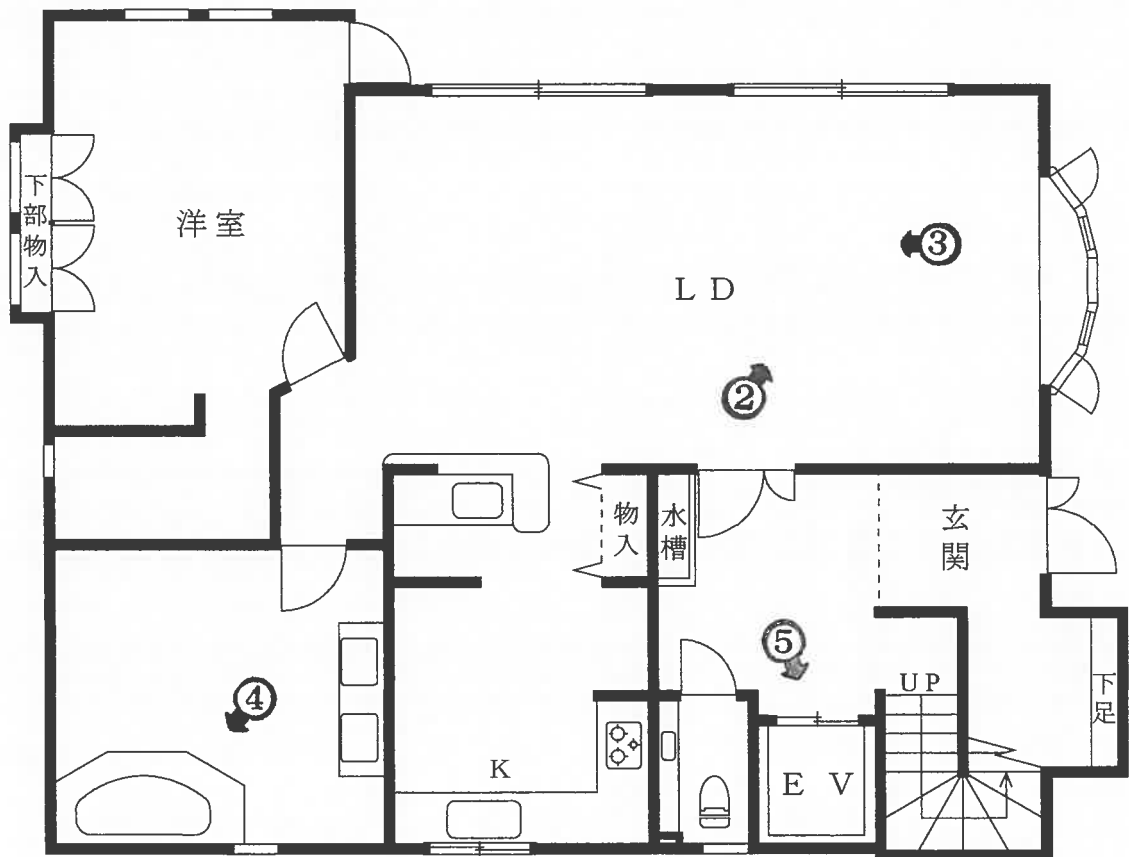
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



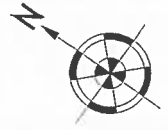
←○: 写真撮影位置と方向



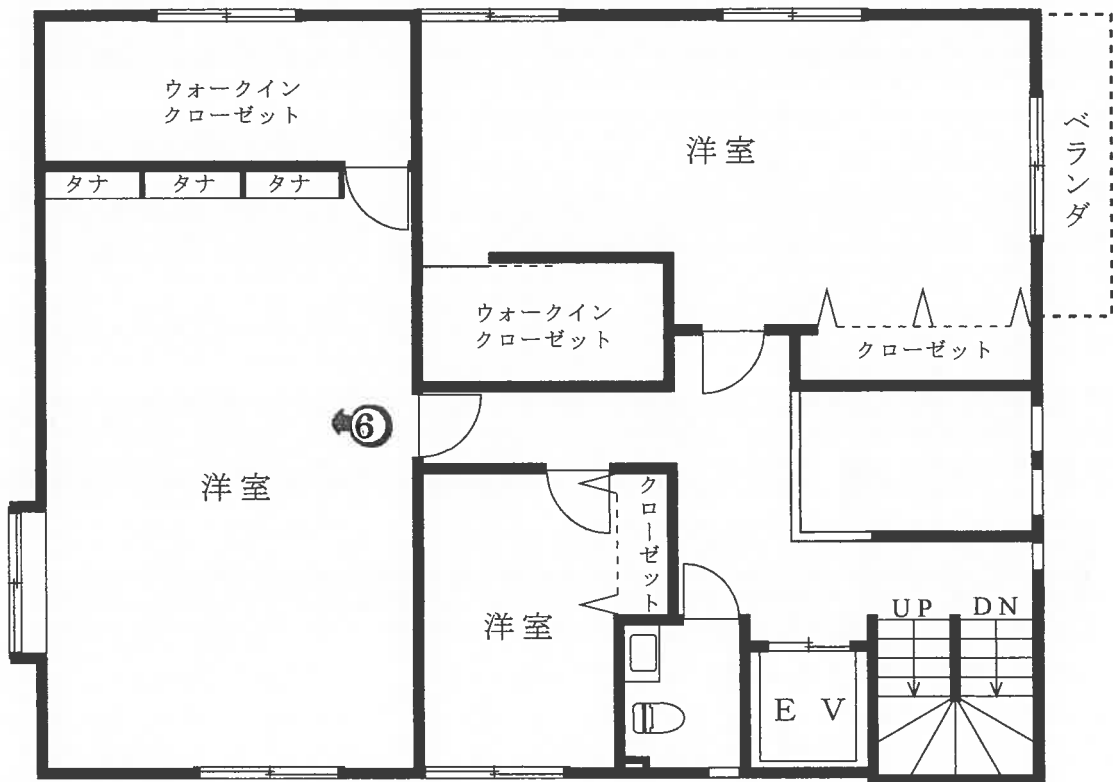
1階



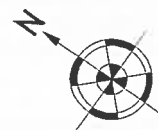
←○: 写真撮影位置と方向



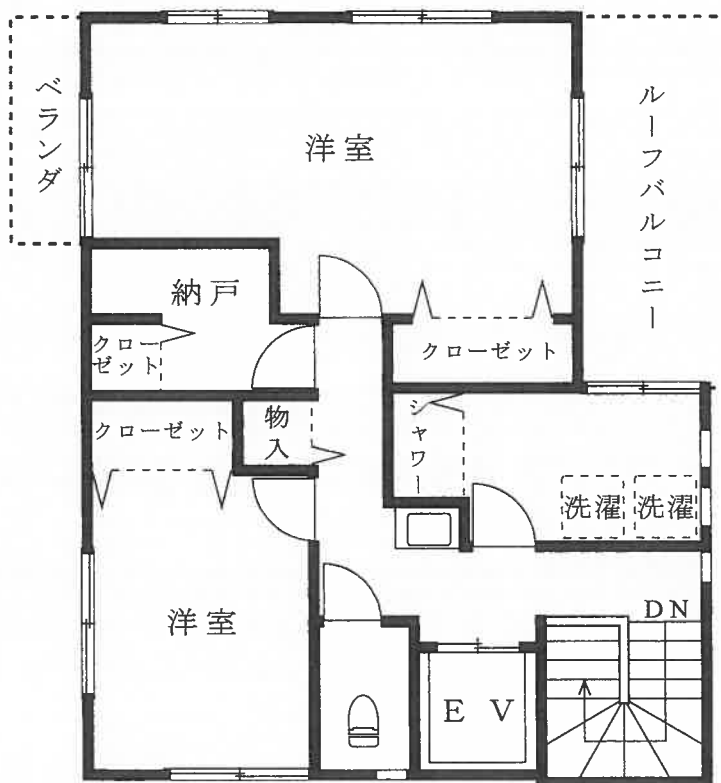
2階



←○: 写真撮影位置と方向



3階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

4



5



6



(10 枚目)

令和6年（ケ）第158号
令和6年8月30日現地調査
令和6年10月5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 89,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,530,000 円
物件2 (建物)	金 79,070,000 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 羽村市羽加美一丁目
地 番 34番4
地 目 宅地
地 積 283.00平方メートル
- 2 所 在 羽村市羽加美一丁目34番地4
家屋 番号 34番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 115.43平方メートル
2階 104.17平方メートル
3階 61.17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「羽村」駅の北西方道路距離約1.3km(徒歩約17分)、「小作」駅の南東方道路距離約1.3km(徒歩約17分)、最寄バス停(コミュニティバス)から至近距離に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、羽村市の中央部、新奥多摩街道の南西側背後に位置する住宅地域である。平坦な地勢において戸建住宅を中心に共同住宅等もみられる区画整理済の住宅地域が形成されているが、南西方の羽加美2丁目地区や南東方の羽中地区は区画整理未実施で、やや雑然とした街並みの住宅地域が広がっている。	
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 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1種高度地区 日影規制(一) 羽ヶ上地区地区計画区域(住宅地区)(※) 東京都景観条例(一般地域) 航空法(横田飛行場の円錐表面(ゾーンF))
<p>(※) 羽ヶ上地区地区計画区域(住宅地区)の建築物等に関する事項の概要</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築してはならない建築物 <ol style="list-style-type: none"> ① 住宅・共同住宅及び兼用住宅(非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満)以外の建築物 ② 上記に付属する物置、車庫等以外の建築物 2. 建築物の敷地面積の最低限度：120㎡以上 3. 建築物の外壁等の面から道路境界線等までの距離 道路境界線から1m以上、隣地境界線から0.7m以上(適用除外の建築物等あり) 4. 建築物の高さの最高限度：12m以下 5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 屋根、外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色彩のものとし、刺激的な原色を避けるものとする。 6. 垣又はさくの構造の制限 道路境界の垣又はさくの構造は、原則生け垣とし、コンクリートブロック造、石造等これらに類するものを設置する場合には、高さを宅地の地盤面から1m以下とする。 		

画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	283.00㎡ 略長方形 北東側間口約22m、奥行約13m 南東側間口約13m、奥行約22m ほぼ平坦 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(平成13年換地処分)により基盤整備された土地であり、換地明細図が羽村市まちづくり部区画整理課に存する。
接面道路の状況等	北東側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、南東側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、それぞれほぼ等高に接面する角地。	
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 都市ガス 下水道	有り 無し 有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図(昭和56年版、昭和62年版、平成5年版)で調査したところ、戸建住宅の敷地等として利用されていたことが確認された。	
特記事項	—	

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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和1年8月18日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造3階建 合金メッキ鋼板ぶき 吹付仕上げ、タイル貼等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、タイル等 水廻り(台所、浴室、シャワー室、トイレ)等 2階南東側、3階北西側にベランダあり。3階南東側にルー フバルコニーあり。 エレベーター室があるが、扉が開かなかったため、内部の確 認は出来なかった。 1階リビングダイニングの壁に床暖房の操作パネル(リモコ ン)があったが、所有者が不在であったため、床暖房設備の 有無及び不具合の有無については確認できなかった。
現況床面積	1階：115.43㎡ 2階：104.17㎡ 3階：61.17㎡ 延 280.77㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅(6LDK) 1階：LDK、洋室、浴室、トイレ等 2階：洋室3、トイレ等 3階：洋室2、シャワー室、トイレ等
品 等	上 位	
保守管理の状況	普 通	
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。	
特 記 事 項	① 建築確認済証の交付記録(平成30年10月22日)はあるが、検査済証の交 付記録は見当たらなかった。 ② 本件建物の使用資材、設備、施工の程度等は、周辺地域における標準 的な戸建住宅に比べて品等がやや高く、本件建物は地域における需要 の中心からは外れる建物である。	

特記事項	<p>③ 建物の内装については、特に目立った汚れ、損傷等は認められず、経年使用による汚れ、劣化、摩耗等が認められる程度である。なお、所有者が不在であったため、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。</p> <p>④ 本件土地南端付近にカーポートあり。</p> <p>⑤ 本件土地北東側東寄りにシャッターゲートあり。</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	169,000	× 1.02	× 283.00	× 1.00	オ = ア × イ × ウ × エ = 48,780,000

※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 羽村-7】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 176,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{104} & = & 169,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 : 方位(北東)を考慮。

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 : 下記の個別的要因を考慮して個別格差率を以下のとおり査定した。

- ・方位(南東) ----- + 4 %
- ・角地 ----- + 3 %
- ・規模過大 ----- - 5 %

$$\text{相乗積} : 1.04 \times 1.03 \times 0.95 = 1.02 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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、必要なしと判断した。

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	350,000	× 280.77	× 0.77	= 75,670,000

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、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

残価率	5%
経過年数	約5年
経済的残存耐用年数	約20年
観察減価率	5%

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(残価率)} \\ 0.05 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{(耐用年数に基づく方法)} \\ (1-0.05) \end{matrix} \times \frac{\text{約20年}}{\text{(約5年+約20年)}} \times \begin{matrix} \text{(観察減価)} \\ (1-0.05) \end{matrix} = 0.77$$

(小数第3位を四捨五入)

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ=ア×イ
1	48,780,000	× 0.70	法定地上権	= 34,150,000

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	48,780,000	- 34,150,000		× 0.9	× 0.8	= 10,530,000
2	75,670,000	+ 34,150,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 79,070,000
一括価格 (合計)						89,600,000

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：土地・建物共に規模が大きく、建物の品等もやや高い物件であり、総額が嵩むことから、市場性の減退が生じると判断されるため、物件1及び2について▲10%の市場性修正を要すると判定した。

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「羽村-7」

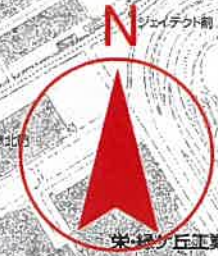
価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 及 び 地 番	羽村市緑ヶ丘5丁目10番40
1 m ² 当たりの価格	176,000円/m ²
地 積	134m ²
前 面 道 路 の 状 況	北東6m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交 通 施 設 と の 接 近 状 況	「羽村」駅 1.2 km
法 令 上 の 制 限	1低専(50,100)、準防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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



最寄駅

公示地-7

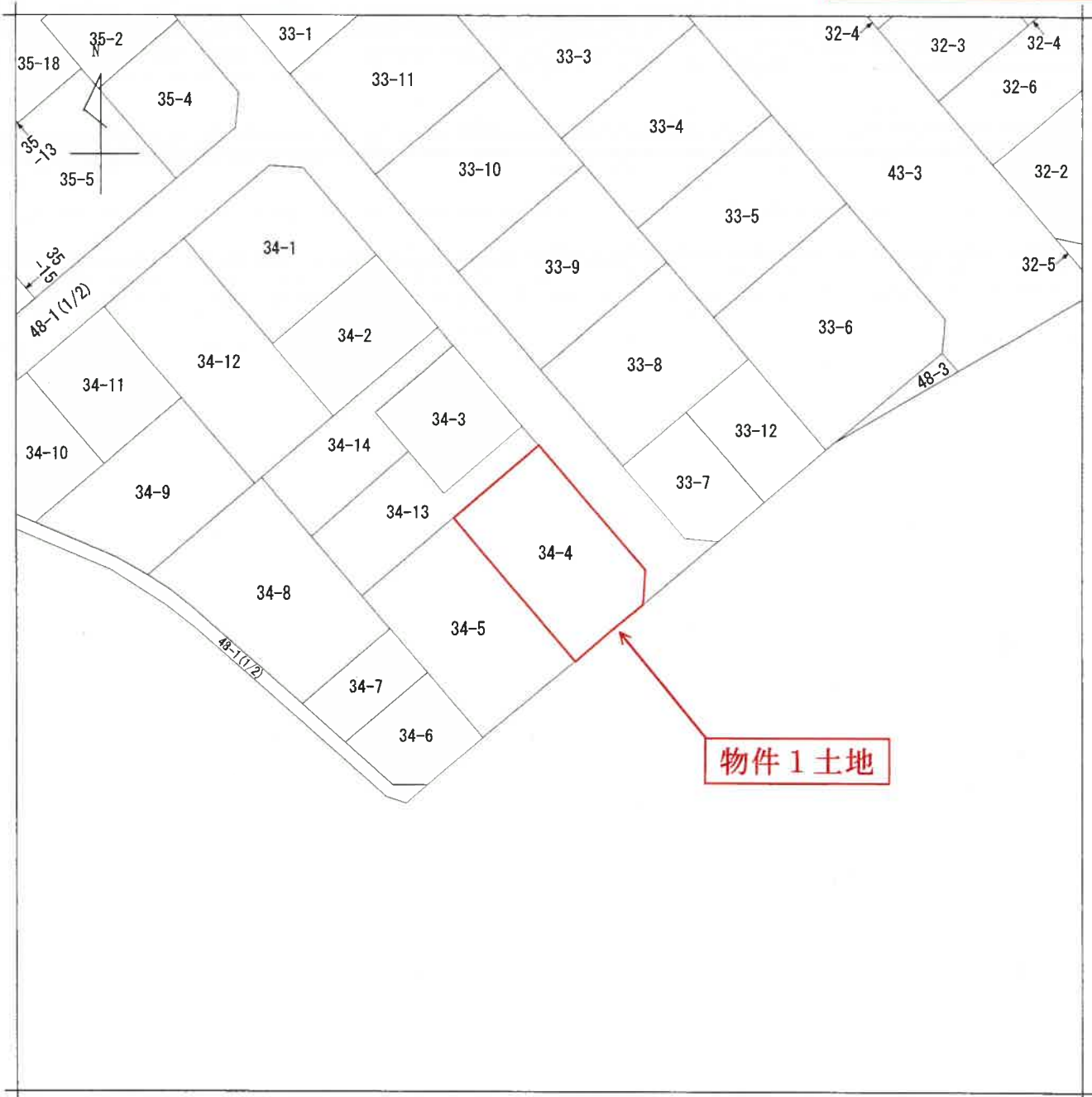
対象不動産

最寄駅

縮尺 1/12,000

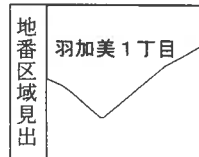
株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公 図 写



物件 1 土地

(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。



請求部	所在	羽村市羽加美一丁目				地番	34番4				
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	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)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和6年8月21日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

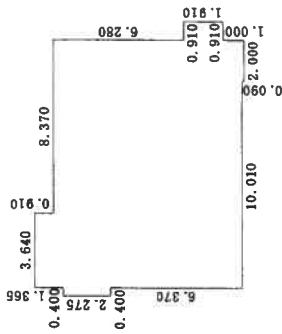
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

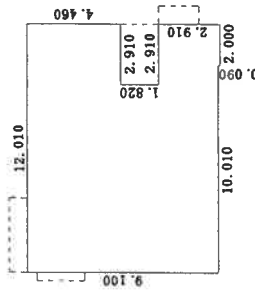
各階平面図 建物図面

家屋番号	34番4
建物の所在	羽村市羽加美一丁目34番地4

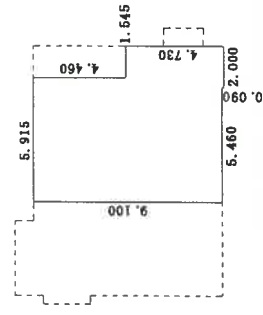
1階平面図



2階平面図

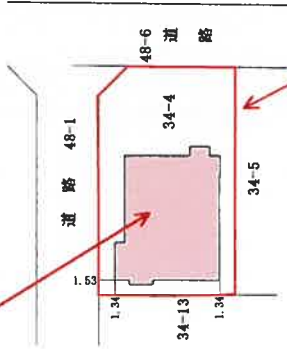


3階平面図



物件2建物

物件1土地



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
令和6年8月18日作成			

登記年月日：令和1年8月21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。
 (東京法務局西多摩支局管轄)
 令和6年8月21日 東京法務局八王子支局

登記簿

請求番号：4-2

A3をA4に縮小