

物件番号等の表示について

令和6年（ケ）第279号事件は、令和6年（ケ）第168号事件に併合されています。併合後の物件番号の表示は下記のとおりです。

記

併合前	併合後 (令和6年（ケ）第168号、同第279号)
令和6年（ケ）第168号 物件1 土地 令和6年（ケ）第279号 物件1 土地	物件1 土地
令和6年（ケ）第168号 物件2 建物 令和6年（ケ）第279号 物件2 建物	物件2 建物
(令和6年（ケ）第168号 目的外建物) 令和6年（ケ）第279号 物件3 建物	物件3 建物

現況調査報告書の記載について

令和6年（ケ）第168号事件の現況調査報告書に、目的外建物（所在：あきる野市小川東一丁目2番地5、家屋番号：2番5の2）に関する記述がありますが、令和6年（ケ）第279号事件を併合したことによって売却対象になりました。

評価書の記載について

評価書は、令和6年（ケ）第168号事件及び令和6年（ケ）第279号事件の評価補充書をご確認ください。

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 6 月 9 日
東京地方裁判所立川支部民事第 4 部
裁判所書記官 小 林 裕 子

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 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 月 23 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 7 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 6 月 9 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）
1～3	28,700,000 22,960,000	一括	5,740,000	340,282	65,625
1	10,820,000				
2	10,270,000				
3	7,610,000				



令和 6年(ケ)第 168号

令和 6年(ケ)第 279号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | あきる野市小川東一丁目 |
| | 地 番 | 2番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 467.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市小川東一丁目2番地5 |
| | 家屋 番号 | 2番5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 195.80平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 工場、倉庫 |
| 3 | 所 在 | あきる野市小川東一丁目2番地5 |
| | 家屋 番号 | 2番5の2 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 74.52平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4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 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 1 6 8 号
令和 6 年 (ケ) 第 2 7 9 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | あきる野市小川東一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 7. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市小川東一丁目 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 5. 8 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 工場、倉庫 |
| 3 | 所 在 | あきる野市小川東一丁目 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 5 2 平方メートル
2 階 7 4. 5 2 平方メートル |



令和6年(ケ)第279号
令和6年12月11日受理
令和7年1月27日提出
(評価人: 原 寛人)

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 | あきる野市小川東一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 7. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市小川東一丁目 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 5. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | あきる野市小川東一丁目 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 5 2 平方メートル
2 階 7 4. 5 2 平方メートル |



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	東京都あきる野市小川東一丁目2番地5（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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 令和 年 月 日
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）
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
（ 2 枚目）

(建物用〈複数〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都あきる野市小川東一丁目2番地5（住居表示未実施）		
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：工場、倉庫 ☐ 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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 工場、倉庫 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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		
上記以外の敷地	☒ ない		
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		
住居表示	東京都あきる野市小川東一丁目2番地5（住居表示未実施）		
建 物	物件3		
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 事務所、倉庫 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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		
上記以外の敷地	☒ ない		
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
（ 3 枚目）

占有者及び占有権原 (物件2、3関係)					
占有範囲		☐ 全部 ■物件2		☐ 全部 ■物件3	
占有者		■債務者 ☐		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■事務所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■A (所有者兼債務者代表者)) ☐ 文書 (☐)		■陳述 (■A (所有者兼債務者代表者)) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明	
占有開始時期		平成25年12月1日		平成25年12月1日	
最初の契約等	契約日	平成25年12月1日		平成25年12月1日	
	期間	平成25年12月1日から ■令和25年11月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし		平成25年12月1日から ■令和25年11月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()		■所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☐ 占有者 ■その他 (河西製綿 (株))		☐ 占有者 ■その他 (河西製綿 (株))	
賃料・支払時期		毎月 物件3と併せて金50,000円 (毎月1日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月 物件2と併せて金50,000円 (毎月1日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他					
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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
(4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 (所有者兼債務者代表者)	1 私と債務者河西製綿株式会社（以下「法人」という。）との間では、物件 2 の建物及び物件 3 の建物（以下「本件建物」という。）を法人が使用するについて、賃貸借契約を締結しています。 2 賃貸借契約書は作成していません。賃料は、本件建物二つ合わせて月額 5 万円です。建物毎に賃料の内訳は定めていません。賃料は、あるとき払いの催促なしで、現金で受領しています。 3 本件建物については、弁護士とも相談して近隣事業者との間で任意売却の交渉をしています。 (令和 7 年 1 月 22 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
(5 枚目)

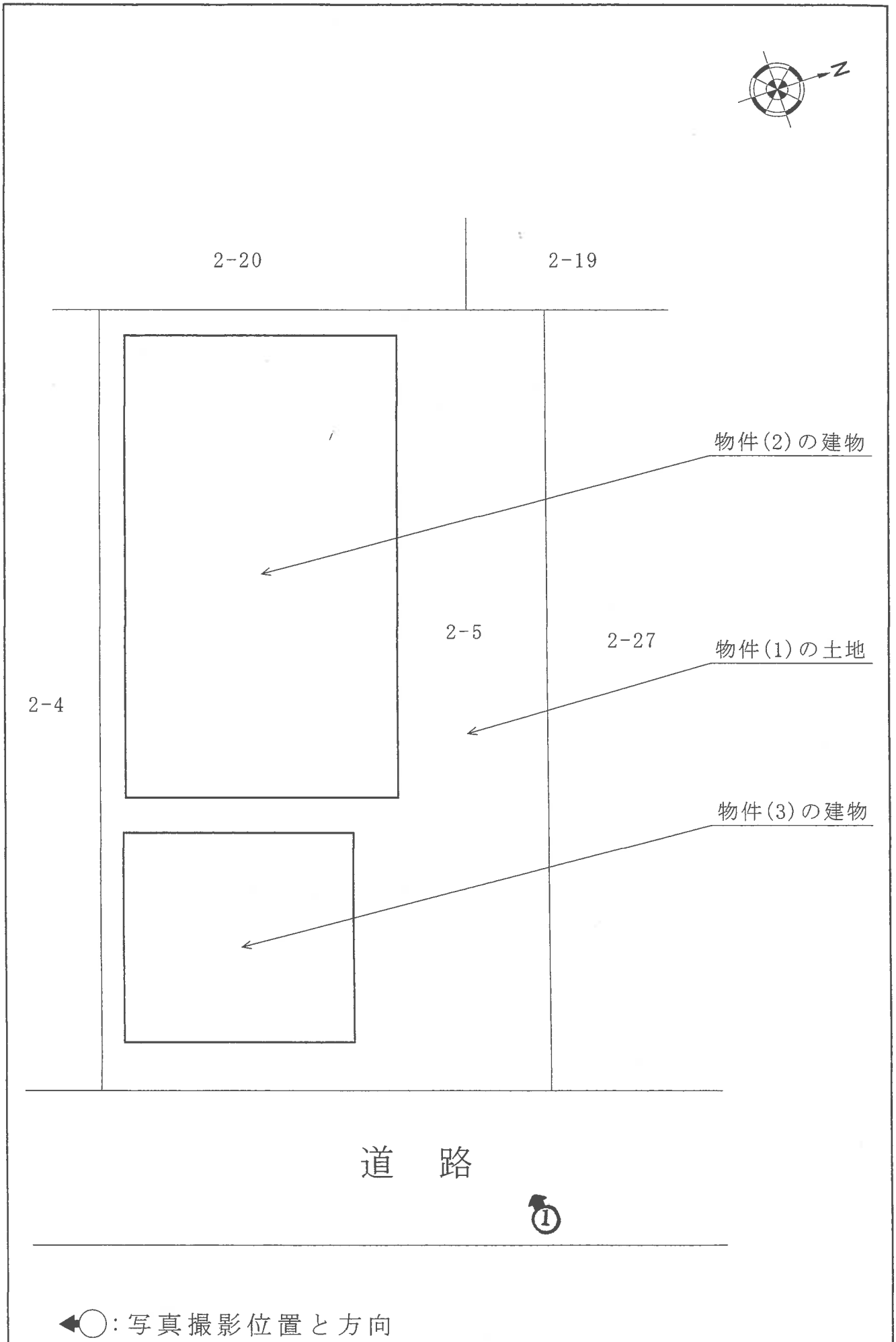
執行官の意見

- 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 物件2の建物は、令和6年12月26日の調査期日において、令和6年(ケ)第168号(以下「前件」という。)の調査時と同様に、工場として完全に稼働停止している状況であった。
- 3 物件2の建物内には従前どおり機械類が設置されたままで、前件調査時から変化した様子は確認することが出来なかった。
- 4 物件1の土地の北側には、前件調査時と同様に債務者河西製綿株式会社名義の車両が駐車されていた。
- 5 物件3の建物は、令和6年12月26日において室内に立ち入ったところ、事務所、倉庫として使用されており、債務者宛の郵便物や債務者名義の公共料金関係書類が存在したが、室内壁面に掲示されたカレンダーは2019年5月になっており、事務所として法人業務を遂行している様子は窺えなかった。
- 6 所有者は、前件において法人との賃貸借契約の存在を主張し、借家契約に関する回答書を提出していたが、本件では回答書の提出がなく、供述の一部にも整合性を欠いている。
- 7 加えて法人は、本件債務者であり、賃貸借契約書も作成されておらず、賃料の授受も疎明されていないことから、法人の実質的な占有権原は使用借であると思料する。
- 8 本件建物の占有状況については、関係人の陳述及び上記現場の使用状況から2～4枚目のとおり報告する。

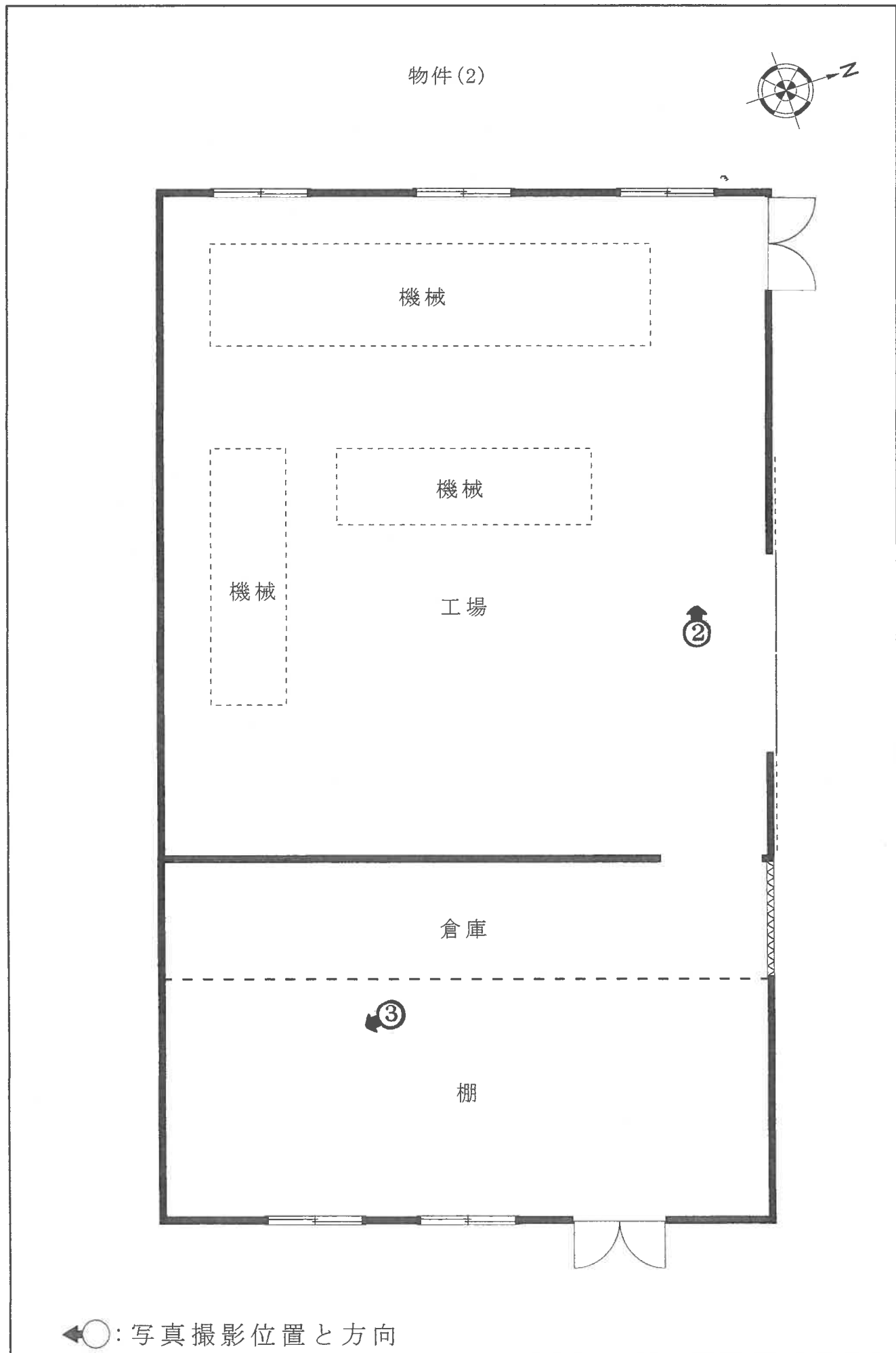
以上

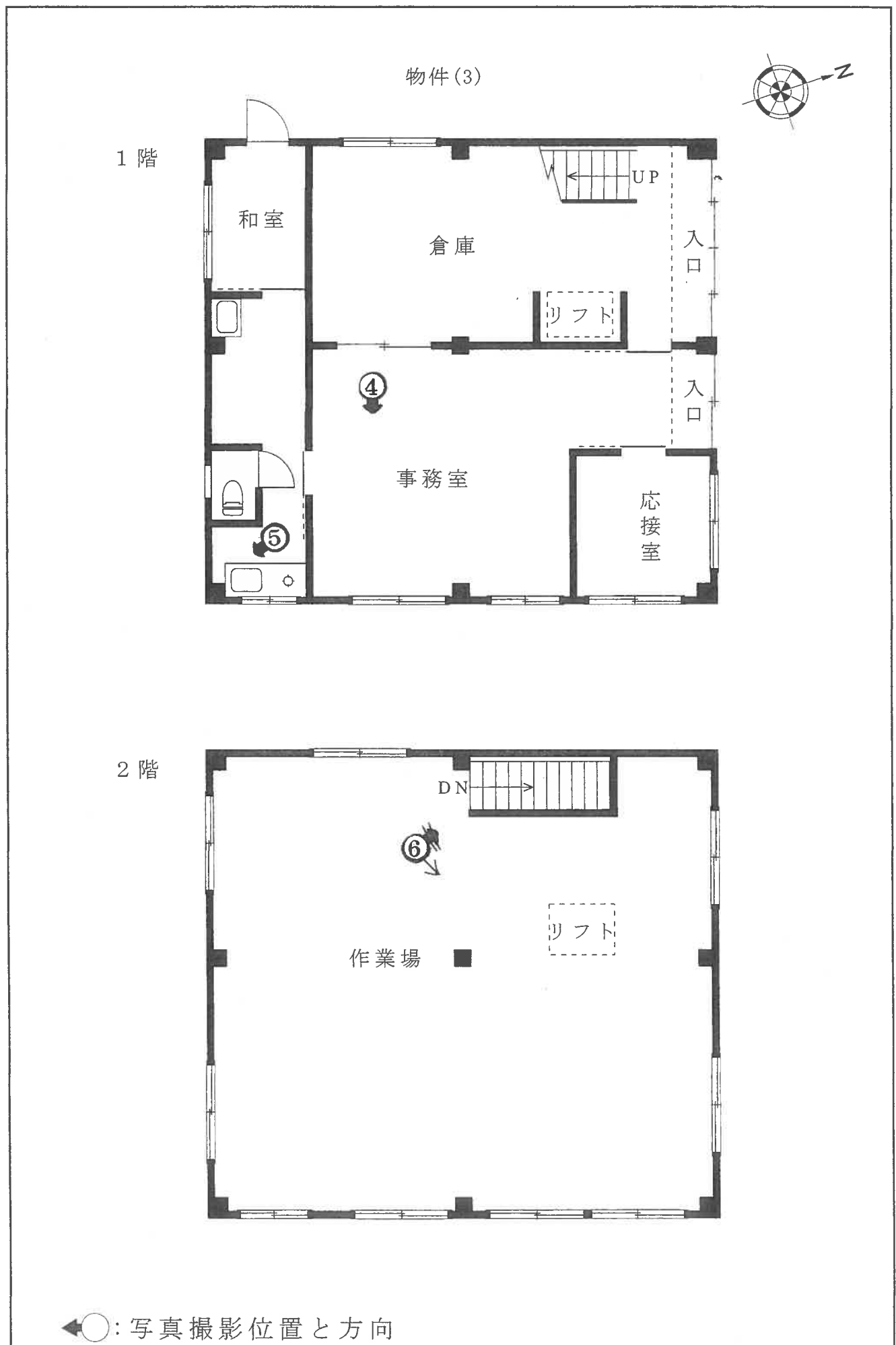
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月12日 8:30-8:51	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
令和6年12月13日 10:00-10:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影 ☐ 立入調査 ☐ 図面作成 ☐ 写真撮影 ■居住者に対し、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置 (期限内に回答書の提出がない)
令和6年12月13日 : - :	当庁(郵便)	■所有者に対し、占有権原に関する照会書送付 (期限内に回答書の提出がない)
令和6年12月26日 13:23-13:54	物件所在地	■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行
令和7年1月22日 : - :	当庁	■所有者兼債務者代表者Aから電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和6年12月26日 目的物件2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。 ■ 令和6年12月26日 目的物件3は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 写真6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
(7 枚目)



←○: 写真撮影位置と方向





1



2



3



(11枚目)

4



5



6



(12枚目)

令和6年（ケ）第168号
令和6年9月3日受理
令和6年10月18日提出
（評価人：原 寛人）

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 | あきる野市小川東一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 467.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市小川東一丁目 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 195.80 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都あきる野市小川東一丁目2番地5（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件2の建物及び下記目的外建物を所有し、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：工場、倉庫 ☐ 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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 工場、倉庫 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

(目的外建物用　〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	東京都あきる野市小川東一丁目２番地５
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ２番５の２
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積（概略）	１階 74.52㎡ ２階 74.52㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成５年５月２８日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☒ 工場	
☒ 関係人 (☒ 所有者兼債務者代表者 ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		☒ 平成25年12月1日	
最初の契約等	契約日	☒ 平成25年12月1日	
	期間	☒ 平成25年12月1日から ☒ 令和25年11月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☒ その他の者 (河西製綿株式会社)	
賃料・支払時期等		毎月 金 50,000円 (毎月1日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者は債務者であり、賃貸借契約書は作成されておらず、賃料の授受もないことから、実体としては使用借であると思料する。			

(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
■所有者兼債務者代表者	1 私は、本物件の所有者で本件債務者の河西製綿株式会社（以下「法人」という。）の代表者でもあります。 2 法人の主たる業務は、布団の製造及び再生です。令和6年6月までは、会社として、本件建物内で工場として稼働し、法人としての業務を行っていましたが、私が病気で入院することになって、操業を停止しています。 3 現在、私は、退院して自宅療養中ですが、従業員が一人もいないため操業再開の見込みは立っていません。 4 本件建物内の機械にリース物件はありません。すべて法人の所有です。 5 工場内に設置している機械は、分離、搬出して、再利用することは可能ですが、本件建物に設置してから5年以上経過しているため、専門業者に評価してもらわないと換価価値があるかどうかは分かりません。 6 当社の業務では、人体に有害な薬品を使用して作業を行うことはありませんので、本件土地が土壤汚染されていることはないはずです。 7 私と法人との間で本件建物について賃貸借契約を締結していますが、賃貸借契約書はありません。現在は賃料の授受もありません。 8 本件土地には2台の普通乗用自動車が駐車しているとのことですが、1台は法人名義ですがもう一台の車が誰の所有であるかは分かりません (令和6年10月11日電話聴取)

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 令和6年9月13日の調査期日において、本件建物は、すでに電気が供給停止となっており、本件建物内では工場として完全に稼働が停止している状況であった。
- 3 本件建物内には設置されてから相当程度年数を経過した機械が放置されていたが、製造年月日等を確認することが出来なかった。
- 4 令和6年9月13日の調査期日において物件1の土地には、2台の駐車車両が存在した。普通乗用自動車の登録名義を照会した結果、目的外建物の北側に駐車していた1台は法人名義の車両であったが、目的外建物の東側で公道に沿って駐車していた車両は近隣事業者の名義であることが、判明した。
- 5 令和6年10月15日に物件所在地において再度、駐車車両の状況を確認したところ、物件1の土地に法人名義の車両は、依然として駐車されていたが、近隣事業者の車両は、すでに存在しなかったため、9月13日の調査時には、一時的に近隣事業者が自社名義の車両駐車していたものと推察する。
- 6 本件建物の占有状況については、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9月3日 8:30-8:46	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9月4日 9:05-9:20	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、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置
令和6年9月4日 : - :	当庁(郵便)	■所有者に対し、占有権原に関する照会書送付
令和6年9月13日 12:07-12:38	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10月8日 : - :	当庁(郵便)	■自動車登録事項等証明申請書送付
令和6年10月11日 : - :	当庁	■所有者から電話聴取
令和6年10月15日 15:30-15:37	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■駐車車両確認

(特記事項)

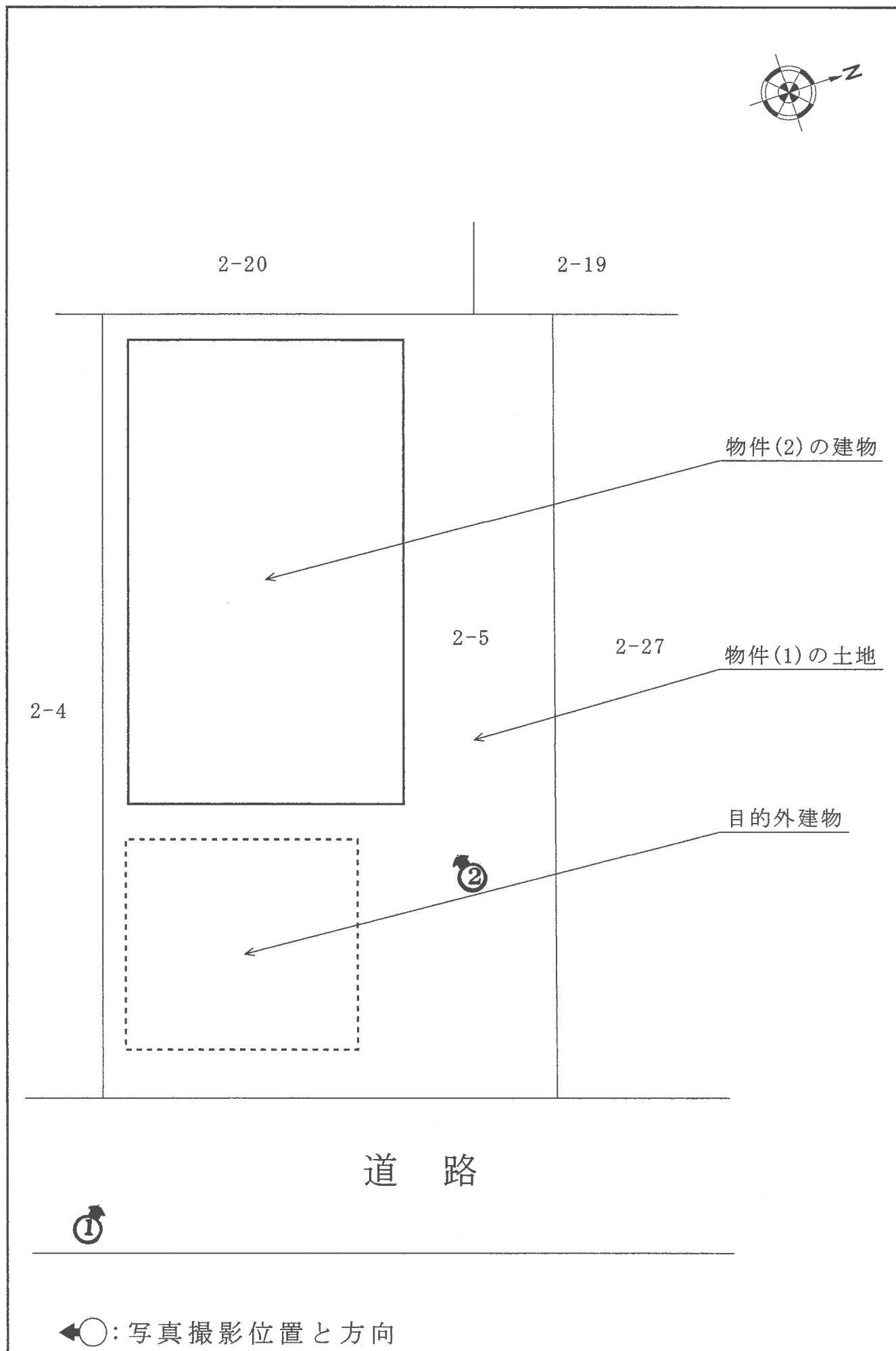
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

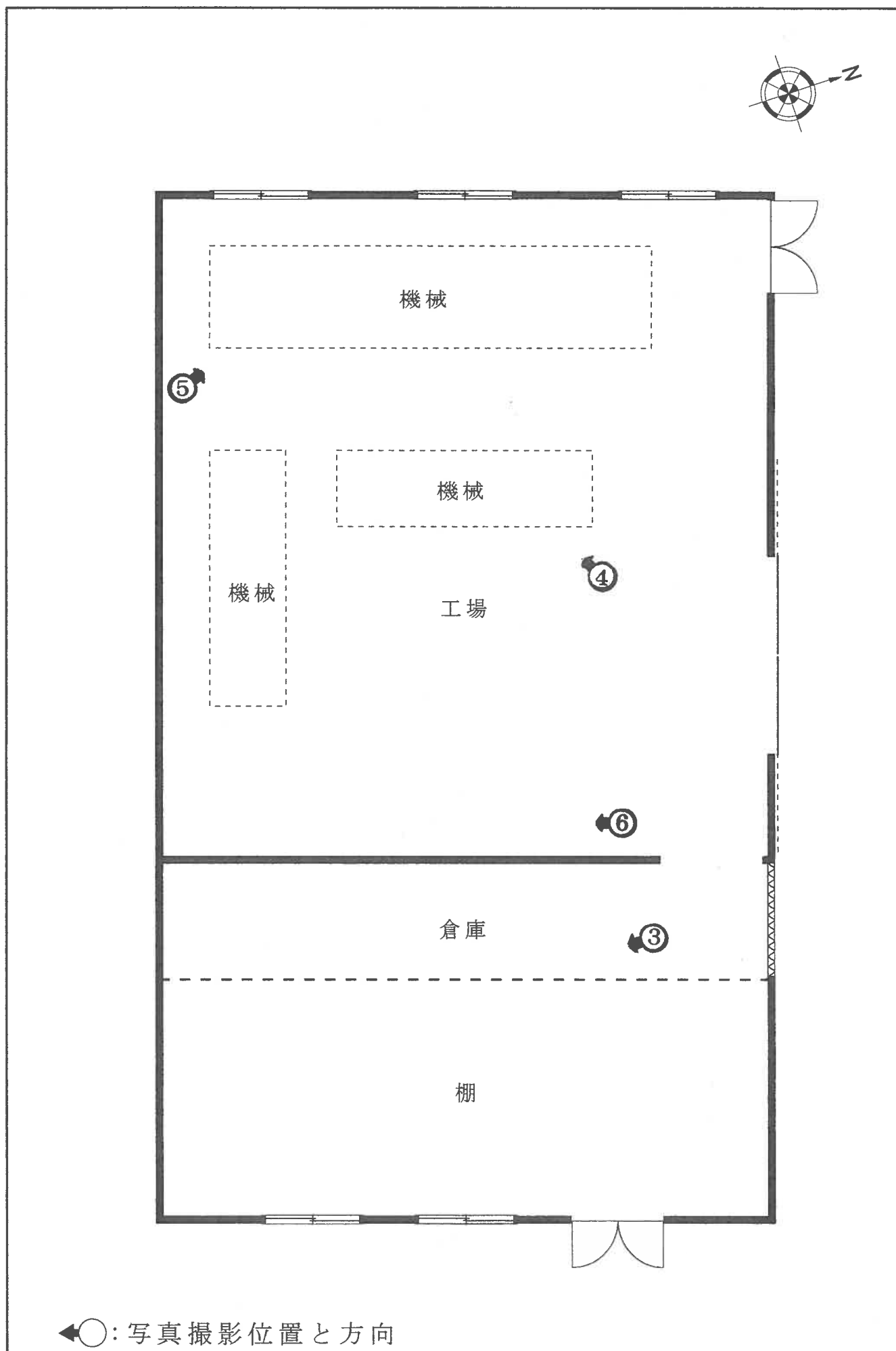
■ 令和6年9月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 写真6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





1



2



3



(10 枚目)

4



5



6



(11 枚目)

令和6年(ケ)第168号
令和6年(ケ)第279号
令和6年9月13日現地調査
令和6年12月26日現地調査
令和7年2月22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 補 充 書

評価人 原 寛人

第1 評価額

一括価格	
金 28,700,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 10,820,000円
物件2(建物)	金 10,270,000円
物件3(建物)	金 7,610,000円

- 1 評価額は、令和6年(ケ) 第168号(物件目録記載の物件1及び2)及び同第279号(物件目録記載の物件3)各事件につき、既提出の評価書について、物件1乃至3の一括価格である。
- 2 一括価格は、物件1乃至3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。
- 3 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。
- 4 物件1の内訳価格は、物件2、3の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3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		種 類：工場、倉庫
3	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 | あきる野市小川東一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 467.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市小川東一丁目 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 195.80 平方メートル |



物 件 目 録

3 所 在	あきる野市小川東一丁目2番地5
家屋 番号	2番5の2
種 類	事務所 倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 74.52平方メートル 2階 74.52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・JR五日市線・西武拝島線「拝島」駅の南西方 道路距離(以下同様) 約2.4km、JR五日市線「東秋留」駅の南東方約2.2km、最寄バス停まで徒歩約6 分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、工場、物流センターのほか一般住宅も見られる「玉見ヶ崎工業団地」 内の工業地域として利用されている。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間 は現状を維持して推移するものと予測される。	
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 高 度 地 区 日 影 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 第2種高度地区 有り(4-2.5h 4m) 特に無し
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	(物件1土地) 467.28㎡ (登記簿面積) 長方形 間口 約15.4m 奥行約30.3m ほぼ平坦
接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1土地は、ほぼ東側で幅員約6m舗装市道(東秋留806号線、建築基準法第 42条1項1号道路 該当)とほぼ等高に接面している中間画地。	

土地の利用状況	＊物件1土地は、物件2建物及び物件3建物の敷地として利用されている。(建物の配置については、別添の「土地・建物位置関係図」参照) なお、物件1土地のうち北西側で、物件2建物の屋外作業場に、綿製品、集塵機のほか溶剤缶、オイル缶等が置かれていた。 ＊【物件2建物及び物件3建物の敷地範囲】 物件1土地のうち物件2建物及び物件3建物の敷地範囲は、建物の位置・規模・現況利用状況等を考慮して、敷地範囲を以下のように査定した。なお、これは、便宜上評価のために敷地範囲を配分したものであり、各建物の敷地の規模を確定したものではなく、また、建築基準法、東京都建築安全条例等の関連法令に適合することを保証するものではない。 具体的には、物件1土地のうち各建物の敷地範囲を建築面積割合で案分して査定した。 《物件2建物の敷地範囲》 467.28㎡のうち約338.45㎡ $[467.28\text{㎡} \times \text{建築面積割合約}72.43\% [\div 195.80\text{㎡} \div (195.80\text{㎡} + 74.52\text{㎡})] \div \text{約}338.45\text{㎡}]$ 《物件3建物の敷地範囲》 467.28㎡のうち約128.83㎡ $[467.28\text{㎡} \times \text{建築面積割合約}27.57\% [\div 74.52\text{㎡} \div (195.80\text{㎡} + 74.52\text{㎡})] \div \text{約}128.83\text{㎡}]$
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 都市ガス配管 無し (物件3建物は、プロパンガス使用) 公共下水道 有り
土地の履歴等	＊本件土地は、過去の住宅地図及び登記簿によると、昭和47年頃は空地、その後本建物が建築されたものと推定される。また、周辺一帯は、昭和62年に土地区画整理事業が行われ、工場、作業所等を中心とする「玉見ヶ崎工業団地」が形成されている。

土 地 の 履 歴 等	＊本件土地の土壤汚染調査に際して、役所調査の結果は次のとおりである。 調査時点において、①東京都環境確保条例に基づく工場(繊維工業)の届出が有り、工場廃止届出は無し ②水質汚濁防止法及び下水道法上の特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無し ③土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無し また、本件所有者からの聴取によると、特に有害な薬品を使用した業務作業は行っていないとのことである。 しかし、物件2建物の屋外に「旭化成パークロルエチレン」と記されている溶剤缶が1本置かれていた。「パークロルエチレン」は、土壤汚染対策法で規制対象となる第一種特定有害物質である「テトラクロロエチレン」と同種であり、綿製品のドライクリーニングとして使用された可能性が有ると思われる。ただし、この溶剤の実際の使用状況、使用時期、廃液の管理状況等は不明である。 本件土地は、寝具等の製綿工場、倉庫、事務所として長期に亘り使用されていたと思われ、役所調査内容及び業種・業態から、土壤汚染の可能性は高くないものと判断されたが、特定有害物質を含むと思われる溶剤缶が置かれていたことから、本件土地における土壤汚染の懸念を否定できないと判断し、そのリスクを一般市場性修正の減価項目で把握するものとする。 なお、実際の土壤汚染の有無及びその内容については専門家の調査を実施しないと分からない。
特 記 事 項	＊物件1土地を含む周辺地区は、国土調査(地籍調査)が行われており、成果として昭和62年10月に法務局備付の不動産登記法第14条第1項地図が作成されている。したがって、物件1土地について、登記面積を現況地積として評価を進めるものとする。 ＊本件土地は、あきる野市浸水ハザードマップの浸水予想区域図(令和3年9月更新)によると、想定最大規模降雨時の浸水予想区域に位置している。

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	昭和48年5月30日新築 約52年 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 壁 内 壁 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 吹付け等 化粧ボード等 化粧ボード等 土間コンクリート等 照明、集塵ダクト等 特に無し
床面積（現況）	床面積	195.80 m ²
現況用途等	種 類 間 取 り	工場、倉庫 工場スペース、倉庫スペース
品 等	中位の下	
保守管理の状態	劣る ・全体的に経年劣化が相当に進行しており、外壁や床に小破損、汚損箇所が多く見られた。 ・建物内は、布団、枕等の綿製品が多数置かれ、また、工作機械や床の上に、変色した綿屑や埃が多く見られた。長い間に亘り、清掃がなされていないものと推測された。	
建物の利用状況	＊本建物は、所有者が代表者を務める法人（債務者）が、製綿関連の工場・倉庫として占有しており、その占有権原は、使用借権と判断し、利用権減価は無いものとして評価を進める。なお、建物の占有に関する内容は、現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	＊本建物の建築確認申請を確認できず、その経緯については不明である。 ＊昭和56年に建築基準法の耐震基準が改正されており、本建物はそれ以前の旧耐震基準に適合の可能性が高いものと判断される。 ＊本建物の建築年月日、構造、使用部材等から、吹付けアスベストが使用されている可能性を否定できず、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。	

特 記 事 項	* 本建物の建築年月日から判断して、工場内の蛍光灯安定器等にPCBが使用されている可能性が有るが、PCB使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 * 工場部分には、工作機械が数台見られた。何れも、経年劣化により価値を把握することは困難と思われる。 したがって、買受人は本建物の取り壊し時に、これら工作機械の撤去費用、上記記載のアスベスト及びPCB処理に関する費用負担が加わる可能性が有ることに注意を要する。 * 物件2建物の東側の開口部の庇が物件3建物の屋根の庇部分に越境していた。
---------	--

3 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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5年5月28日新築 約32年 約13年						
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 ALC板等 化粧ボード、ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、フローリングブロック等 *2階の作業場には、フローリングブロックの床の上に畳が敷かれていた。 トイレ、給湯室、洗面台、荷物用リフト(昇降機)、照明等 特に無し							
床 面 積 (現 況)	<table><tr><td>1階</td><td>74.52 m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>74.52 m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>149.04 m²</td></tr></table>			1階	74.52 m ²	2階	74.52 m ²	延床面積	149.04 m ²
1階	74.52 m ²								
2階	74.52 m ²								
延床面積	149.04 m ²								
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	事務所、倉庫 1階 事務室、倉庫、応接室、和室、トイレ、給湯室等 2階 作業場							
品 等	中位の中								
保守管理の状況	普通 ・全体的に経年相応の劣化として、床や内壁に汚損、小破損箇所が多く見られた。								
建物の利用状況	* 本建物は、所有者が代表者を務める法人(債務者)が、事務所・倉庫として占有しており、その占有権原は、使用借権と判断し、利用権減価は無いものとして評価を進める。なお、建物の占有に関する内容は、現況調査報告書記載のとおりである。								
特 記 事 項	* 本建物の建築確認の検査済証は未交付であった。 * 本建物の建築年月日、構造、使用部材等から、吹付けアスベストが使用されている可能性を否定できず、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 * 物件2建物の東側の開口部の底が物件3建物の屋根の底部分に越境していた。								

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(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1-1 物件2建物敷地	88,600	× 1.00	× 約 338.45	× 0.80	= 23,990,000円
1-2 物件3建物敷地	88,600	× 1.00	× 約 128.83	× 0.80	= 9,130,000円
1			計 467.28	計	= 33,120,000円

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

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 あきる野 9-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 79,300\text{円}/\text{m}^2 & \times 105 & / 100 & \times 100 & / 100 & \times 100 & / 94 & = & 88,600\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(補正無し:±0)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)
・標準的画地±0

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。(物件2建物については、建物の老朽化等から本土地の最有効使用を「取壊し最有効使用」と判定し、建物解体・撤去費用等を勘案して、総合的な建付減価率を査定した。)

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 エ
2	170,000	× 195.80	× 0.05	= 1,660,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後約52年経過していること、外部・内部の保守管理の状況等から、経済的残存耐用年数を満了しているものと判断し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した5%の残価率を、現価率として建物価格を判定した。

③ 物件3(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 エ
3	250,000	× 149.04	× 0.27	= 10,060,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

・新築後の経過年数約32年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、維持管理の状況、検査済証が未交付、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)20%

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{〈残価率〉} & & \text{〈耐用年数に基づく方法〉} & & \text{〈観察減価〉} & & \text{〈現価率〉} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 13 / (32 + 13) & \times & (1 - 0.20) & = & 0.27 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1土地については物件2建物及び物件3建物の土地利用権等価格を控除し、物件2建物及び物件3建物についてはその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
1-1	物件2建物の敷地	23,990,000	× 0.60	法定地上権	= 14,390,000
1-2	物件3建物の敷地	9,130,000	× 0.20	場所的利益	= 1,830,000
物件1土地における土地利用権等価格の合計					= 16,220,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：

【物件2建物敷地部分】

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。

【物件3建物敷地部分】

売却により法定地上権が成立しないものと解されるため、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、建物の構造・規模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
1	33,120,000	－ 16,220,000		× 0.80	× 0.80	= 10,820,000円
2	1,660,000	＋ 14,390,000	× 1.0	× 0.80	× 0.80	= 10,270,000円
3	10,060,000	＋ 1,830,000	× 1.0	× 0.80	× 0.80	= 7,610,000円
一括価格(合計)						= 28,700,000円

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：必要無し。

エ 市場性修正：①土壤汚染の懸念があること ②経済的残存耐用年数が満了したと判断される物件2建物が存すること及びその建物の解体・撤去時に建物内の工作機械の撤去、アスベスト、PCBの処理負担のリスクがあること等を考慮して、市場流通性が低いものと判断し、市場性修正を▲20%施した。

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て修正を行った。

第6 参考価格資料

■ 地価公示地 （価格時点：令和6年1月1日 ）

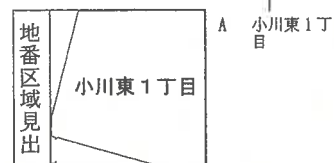
番	号	あきる野9-1
所在・地番（住居表示）		あきる野市平沢東1丁目3番3
価	格	79,300円/㎡
地	積	576㎡
交通施設との接近状況		東秋留駅 1,100m
供給処理施設		水道 下水
接面街路		南西側8m 市道
法令上の制限		準工業地域（60％ 200％）準防火地域
周辺土地の利用状況		工場、一般住宅のほかに空地が見られる工業地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図(法第14条第1項地図)写
建物図面・各階平面図写
土地・建物位置関係図

以 上





請 求 部	所 在				あきる野市小川東一丁目		地 番	2番5			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和62年10月1日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項			

これは地図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6年12月18日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：19-4

(1/1)

登記年月日：昭和48年12月10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12月18日

東京法務局府中支局

登記官

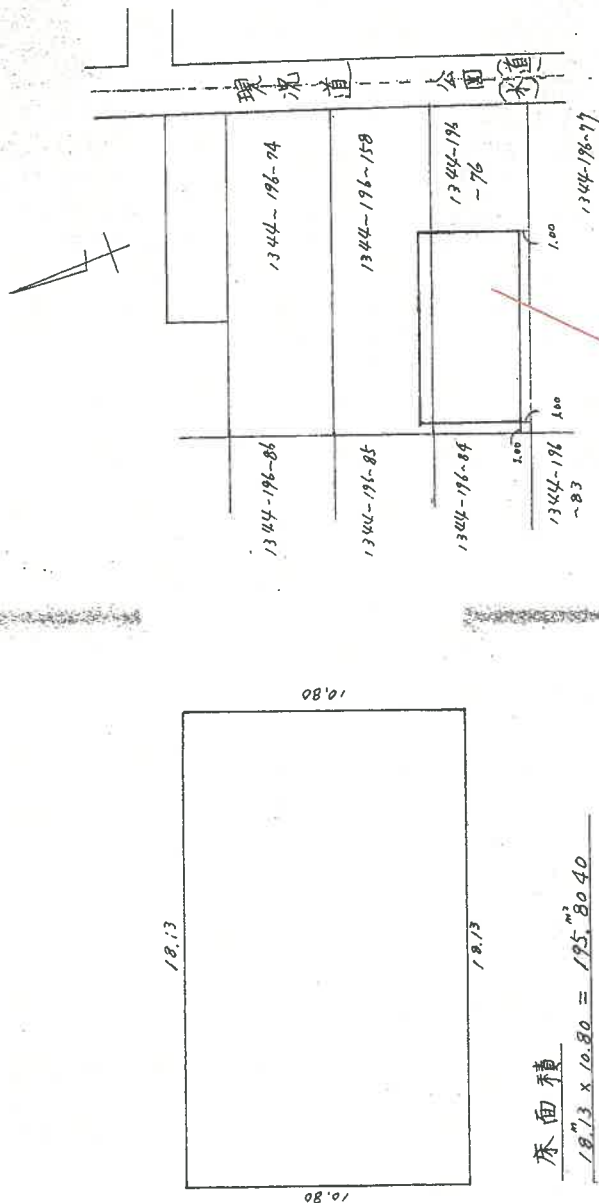
請求番号：19-6

A3をA4に縮小

家屋番号	73444-1986-76
建物の所在	秋川市対馬町字玉見崎 13444-1986-76 13444-1986-76

東京都あきる野市小川東ノ丁目 2番地 5

建各
障
物
平
面
図
面
図



床面積
 $18.13 \times 10.80 = 195.8040$

物件番号2の建物

704592

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

58.12.10
昭和四十八年十二月十日

登記年月日：平成5年5月31日

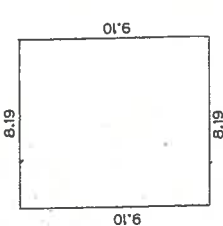
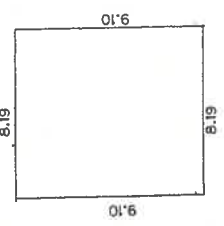
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和6年12月18日

東京法務局府中支局

登記官

各 階 平 面 図		建 物 平 面 図	
家屋番号	2番5-2	家屋番号	2番5-2
建物の所在	秋川市水川東1丁目2番地5	建物の所在	秋川市水川東1丁目2番地5
東部町あきる野市		東部町あきる野市	
			
2階床面積計算表 9.10×8.19=74.529 M2		3階床面積計算表 9.10×8.19=74.529 M2	
74.52M2		74.52M2	
2階		3階	
2-19		2-20	
2-27		2-5	
20.50		2-4	
3-7		3-29	
3-30		06'0	
道		路	
物件番号3の建物		物件番号3の建物	
704593		704593	
作製者	家屋調査士	申請人	家屋調査士
縮尺	1/250	縮尺	1/500
(平成5年5月29日作製)		(東京土地家屋調査士会用紙)	

