

売却単位について

令和7年（ケ）第13号事件は、売却対象が

- ① 物件1
- ② 物件2
- ③ 物件3, 4

の3単位に分かれております。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

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 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 3 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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	80,900,000 64,720,000		16,180,000	664,104	94,872
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 府中市緑町一丁目 |
| | 地 番 | 23番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 268.00平方メートル |



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 5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 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号23番10）の登記が存在する。

《 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 | 府中市緑町一丁目 |
| | 地 | 番 | 23番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 268.00平方メートル |



令和7年(ケ)第13号-1
令和7年3月12日受理
令和7年4月4日提出
(評価人 内田 憲一)

現況調査報告書 (物件1)

東京地方裁判所立川支部
執行官 塚 田

正

(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	府中市緑町一丁目
	地	番	23番10
	地	目	宅地
	地	積	268.00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		東京都府中市緑町一丁目23番地の10付近（住居表示未実施）	
土 地		物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地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、下記目的外建物を所有し、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 ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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）

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 現地調査の結果、北側入口部分はコンパネで閉鎖され出入りすることができない状態であったが、本件土地上に建物等は存在せず、更地の状態であり、地下には約2メートルから3メートルの土留めが存在し、その形状は概ね公図及び建築計画概要書のとおりと思われた。なお、本件土地には前建物（家屋番号23番10）の登記が残されている。
- 3 本件土地の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(調査経過用)

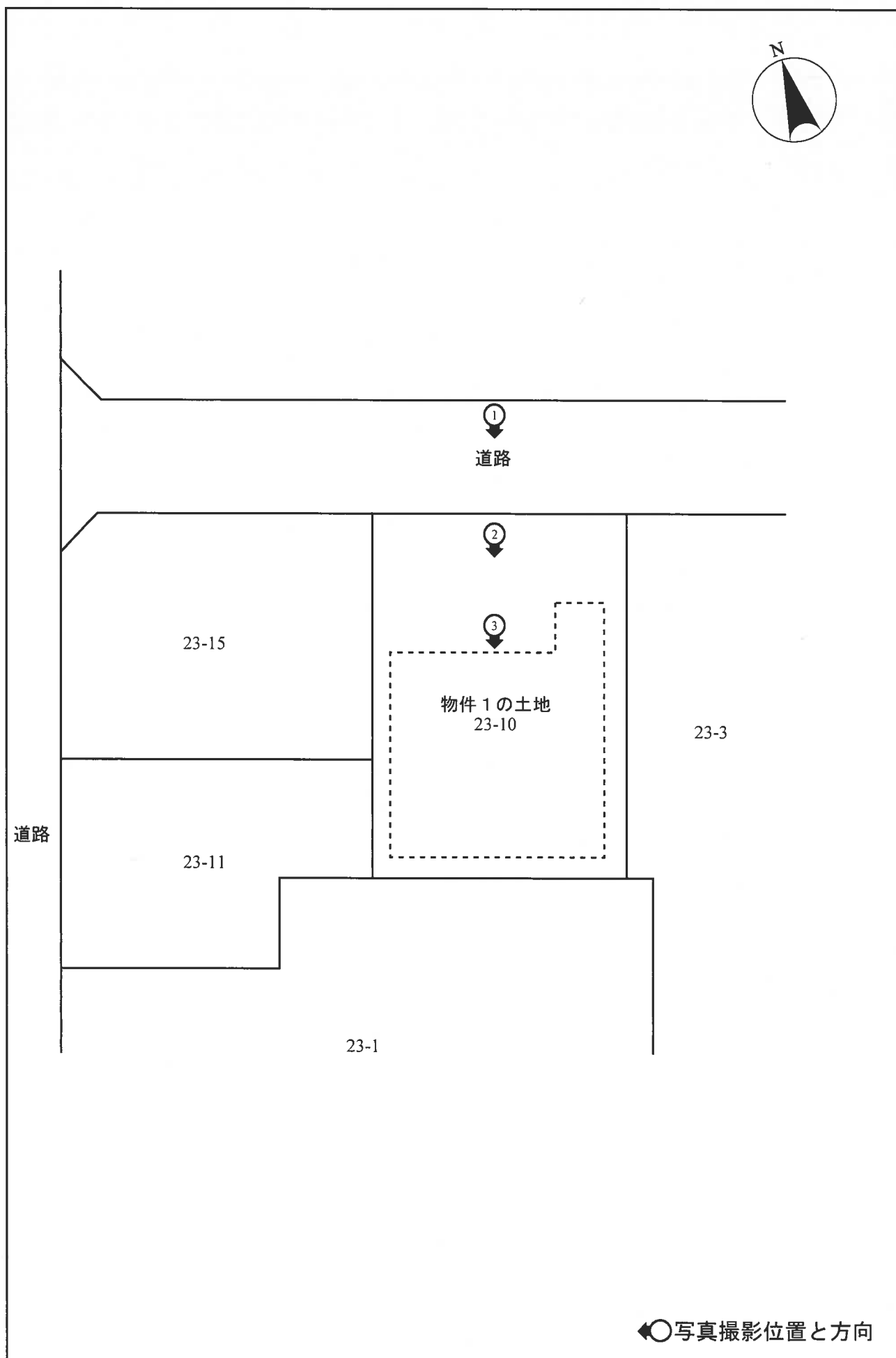
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 3 月 1 2 日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和 7 年 3 月 2 1 日 16 : 30 - 16 : 45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影
令和 7 年 3 月 2 1 日 : - :	府中市役所	建築計画概要書交付申請
令和 7 年 3 月 2 8 日 14 : 50 - 15 : 08	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 3 月 2 8 日
目的物件の入口はコンパネで閉鎖されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に閉鎖を解かせて立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)



001



002



003



令和7年（ケ）第13号(物件1)
令和7年3月28日現地調査
令和7年4月23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
(物 件 1)

評価人 内 田 憲 一

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 80,900,000円

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
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1	所 在	府中市緑町一丁目
	地 番	23番10
	地 目	宅地
	地 積	268.00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	京王線「府中」駅の北東方約700m（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、戸建住宅、共同住宅、駐車場等が見られる区画整理済みの住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、日影規制、府中市景観条例、 宅地造成等工事規制区域、文化財保護法 ※ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（No.2 武蔵国府関 連遺跡）内に存する。
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	268.00㎡ 長方形 間口約13.6m・奥行約19.7m ・ 本件土地は地下1階・地上3階建の建物の建築のために 工事が進められていたと見受けられるが、現時点（臨場 時）においては地下部分を掘削して基礎等を施工する途 中の段階で建築工事が停止している状態である。 ・ 基礎工事等のために土地が掘削された範囲は全体の60% 前後と見受けられ、深さは概ね2～3mで、周囲には掘削 山留め工事が施工されており、地下工事として地盤面に コンクリート打設と地下1階のスラブ配筋施工が途中の 状態であった。梁や壁部配筋施工は行われていないと見 受けられ、初期の段階で工事が停止している。 ・ 建築初期で工事が停止した状態であり、地下部分をその まま利用できない場合には、工事等に多額の費用負担が 生じることに留意を要する。 ・ 現況は土地内に入れないように、道路側には合板による 仮囲いがされており、隣地側は単管パイプで囲われてい た。
接面道路の状況等	略北側が幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にはほぼ等高に接面 する中間画地。	

土地の利用状況等	・ 地下部分の掘削が行われた工事途中の状態で放置された土地を、土地所有者が所有し、占有している。 ・ 本件土地には建物の登記（家屋番号23番10）が残存しているが、登記上の建物は既に取り壊し済みである。現況は当該登記上の建物は存在しないが、建物の滅失登記はされていない。 ・ 占有減価等の要因はない。	
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	無し ※但し、前面道路に埋設管あり
	下水道	有り
	※ 東京ガス本管埋設状況確認センターに問い合わせたところ、都市ガス本管は前面道路に埋設されているが、本件土地には接続されていないとのこと。	
土地の履歴等	昭和55年の住宅地図によれば、本件土地は更地の状態であったと推察され、平成3年・平成10年の住宅地図によれば、土地区画整理事業が行われた後であり、本件土地は歯科医院兼住宅の建物の敷地であったと推察される。	
特記事項	① 登記地積は土地区画整理事業の換地処分による地積である。 ② 府中市建築指導課で調査したところ、令和3年7月29日付の建築確認済証の交付記録が存在する。建築が計画されていた建築計画概要書の主な内容は次のとおりである。下記の情報から建築途中で長期間放置されていたと考えられる。 鉄筋コンクリート造、地上3階地下1階、共同住宅（15戸） 建築面積152.66㎡、延べ面積562.37㎡ 工事種別：新築、工事着手予定年月日：令和3年7月31日 ③ 前記の「画地の状況」欄のとおり、現況は建築途中で放置された状態であるため、買受人が建築する建物や土地の利用方法によっては、想定を超える多額の費用負担が生じるリスクがあることに注意を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格（単価）		地 積 ウ	建付減価 エ	基礎となる価格 （土地価格） オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	490,000円/㎡	× 0.77	× 268.00㎡	× 1.00	= 101,120,000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。

【 基準地 （ 府中－16 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{（基準地価格）} & & \text{（時点修正）} & \text{（標準化補正）} & \text{（地域格差）} & & \text{（規準価格）} \\
 490,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{104} = 490,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{（上三桁未満四捨五入）}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6年7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 ＋2% ※基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）

地 域 格 差：基準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。

- ・ 規模 －10%
- ・ 土地の現況 －15%

※ 建築途中で放棄されており、土地の60%前後が2～3m掘削され、地下部分に山留めの設置、コンクリートの打設と鉄筋が組まれていること、その他のリスク要因等を総合的に考慮した。

相乗積 $(0.90 \times 0.85 \div 0.77)$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：更地であるため必要なし。なお、本件では、建築途中で放置された状態についての減価を個別格差で考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等の所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	101,120,000円		×1.0	×1.00	×0.8	= 80,900,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 必要なし。

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]

【 基準地 (府中－16) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	府中市緑町一丁目18番13
1 m ² 当たりの価格	490,000円/m ²
地 積	115 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	東8m市道
交通施設との接近状況	「府中」駅 900m
法 令 上 の 制 限	1住居(60,200)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	中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

以 上

位置図



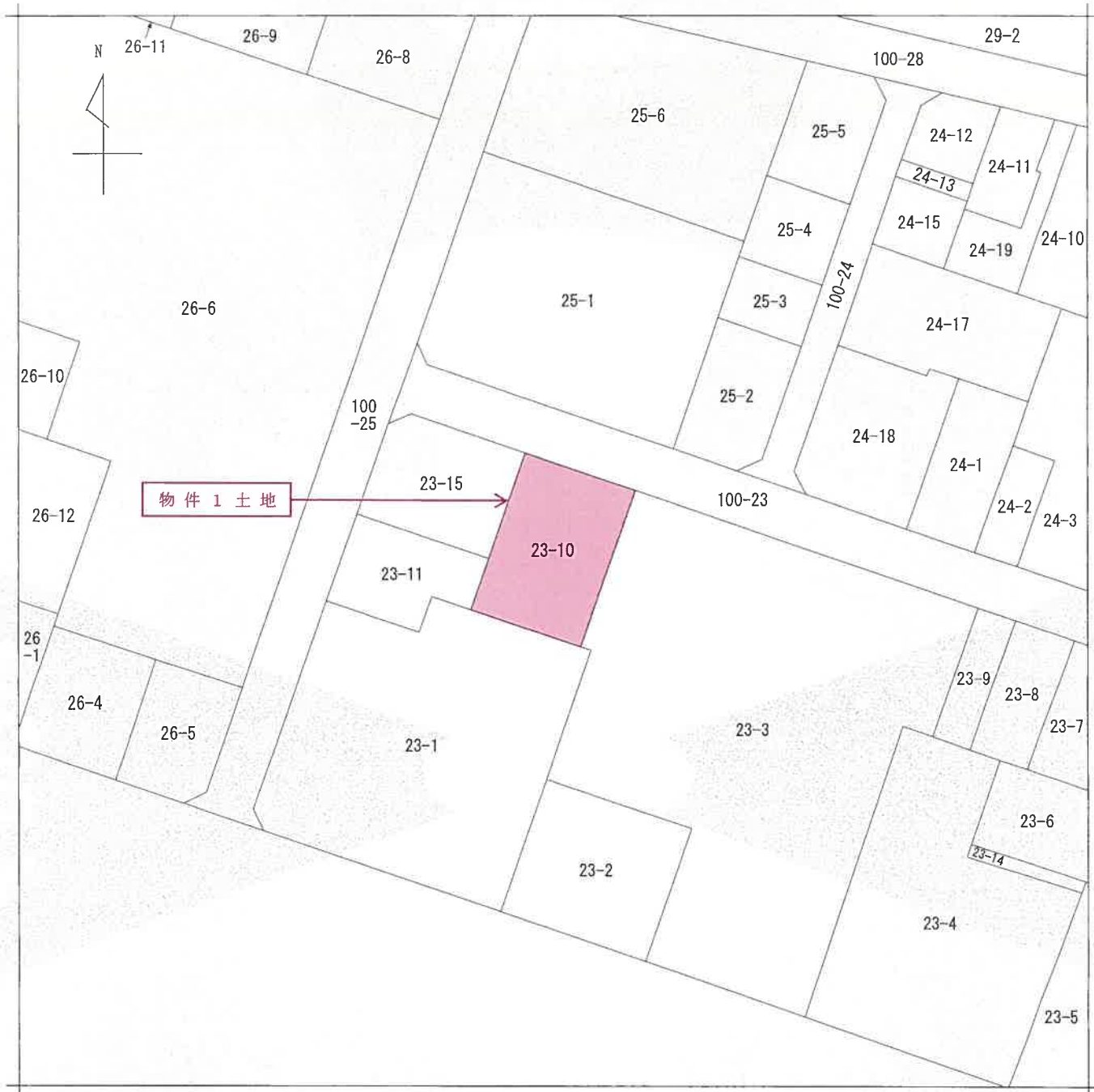
対象不動産

基準地-16

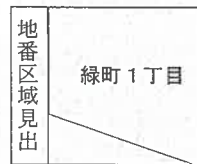
縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図 より 複製



(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	府中市緑町一丁目				地番	23番10			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年2月1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。

(東京法務局府中支局管轄)

令和7年3月24日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H15253-1

(1/1)

A 3 を A 4 に 縮 小