

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, 2	15, 370, 000 12, 296, 000	一括	3, 074, 000	101, 066	22, 461
1	2, 910, 000				
2	12, 460, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 町田市上小山田町字四号 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市上小山田町字四号 4 7 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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 | 町田市上小山田町字四号 |
| | 地 番 | 476 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.51 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市上小山田町字四号 476 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 476 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 44.71 平方メートル
2 階 53.82 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 284号
令和 6年12月16日受理
令和 7年 2月13日提出
(評価人：猿橋正和)

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 | 町田市上小山田町字四号 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市上小山田町字四号 4 7 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |



(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり			
住 居 表 示		東京都町田市上小山田町 4 7 6 番地 6		(住居表示未実施)	
上 地		物件 1			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 「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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	屋根裏収納庫付き				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 } ☐ ある				
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

執 行 官 の 意 見

- 1 表札には所有者の姓がアルファベット表記で記載されており，室内には所有者宛の郵便物が存在していた。また，その他第三者占有の徴表は視えないこと，及び，主要な家財道具等を搬出した形跡が見受けられたことから，占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

(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
7年 1月21日 (火) 12:50-13:00	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年 1月22日 (水) 15:05-15:10	東京法務局府中支局	全部事項証明書等申請
7年 1月28日 (火) 15:20-15:35	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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 7年 1月28日

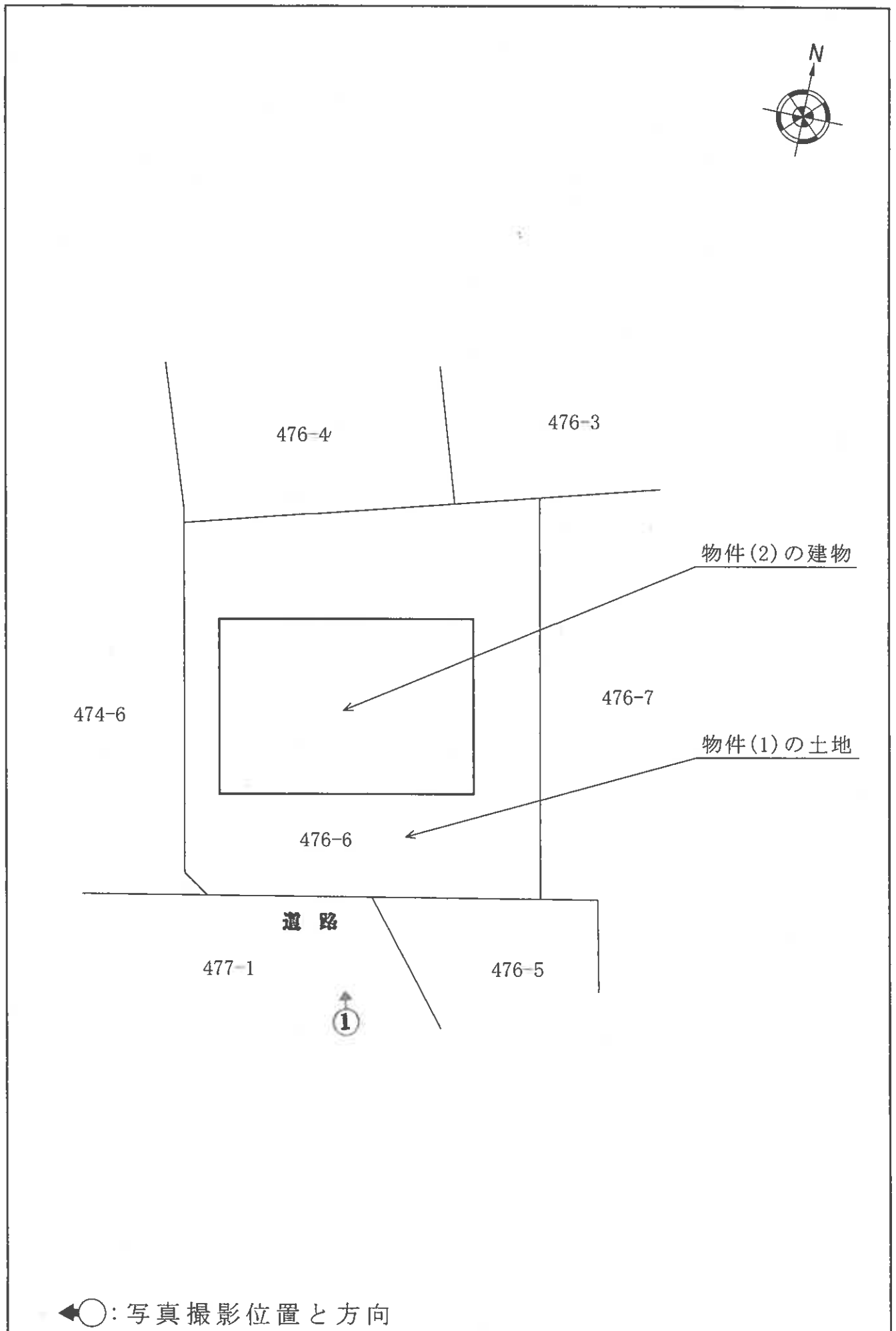
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

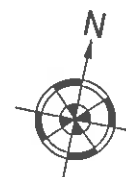
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

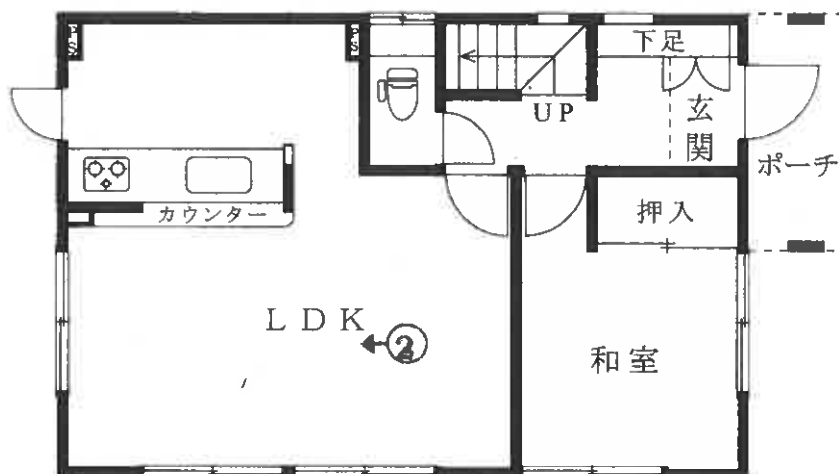
(写真3枚添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

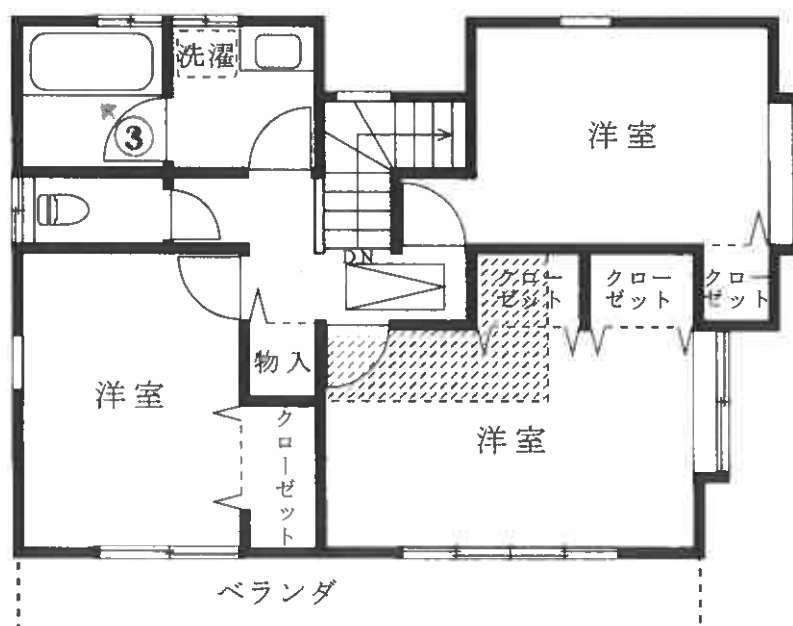




1 階



2 階



 部分屋根裏収納有り

◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ケ）第284号
令和7年1月28日 現地調査
令和7年2月21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 猿橋 正和

第1 評価額

一括価格	
金 15,370,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,910,000 円
物件2（建物）	金 12,460,000 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 | 町田市上小山田町字四号 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市上小山田町字四号 4 7 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 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	J R 横浜線「矢部」駅の北東方道路距離約2.6km、同「淵野辺」駅の北方約2.9km、最寄りバス停から約200m（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「町田街道」及び「尾根緑道」の北方、小山田桜台団地の北西方、はなみずきの丘の南西方に位置する戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域である。北西方には町田メモリアルパーク（霊園）があるほか、周辺には畑等が目立つ。	
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種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区 日影規制（一） 建築物の高さの最高限度10m 外壁後退1m 敷地面積の最低限度120㎡ 宅地造成等工事規制区域 町田市景観計画区域
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	146.51㎡ 略長方形 間口約11m・奥行約13m 南東側の道路に接面する部分は道路と概ね等高で、大部分が駐車スペースとなっている。 駐車スペースと物件2建物が存する宅盤面の間にはRC擁壁があり、宅盤面は道路より約2.2～2.7m高い位置にあるが概ね平坦。 地域的には南方へ傾斜している。 物件1土地を直接求積した地積測量図は法務局に備え付けられていない。
接面道路の状況等	南東側が幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面するが、敷地内には擁壁等が存し、敷地内高低差がある。	

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。 物件 2 建物の南東側には駐車スペースがある。 (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 有り 有り
土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和 50 年及び同 60 年の住宅地図では開発前の未利用地であったことが確認された。 町田市役所等への調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。	
特記事項		
◎ 物件 1 土地を含む周辺は、株式会社イーカムにより平成 26 年 4 月に開発許可を受け開発された住宅地域である。開発面積は約 2,846㎡、専用住宅 17 区画で、検査済証は平成 27 年 4 月 3 日に交付されている。		
○ 物件 2 建物の北西側には高さ約 2.5～3m の間知ブロック擁壁があり圧迫感がある。北西側隣接地との境界は当該擁壁があるため確認できなかったが、開発登録簿によると擁壁の北西側にある。また、南西側隣接地との宅盤面の境界は、RC 擁壁の内側(内面)と思われ、RC 擁壁は南西側隣接地に存する。		

2 建物の概況及び利用状況（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27年10月15日新築 約9年 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 かわら等 吹付等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 水廻り等 2階にベランダと屋根裏収納がある。
現況床面積	1階： 44.71㎡ 2階： 53.82㎡ 延 98.53㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅（4LDK） 1階：LDK、和室、トイレ等 2階：洋室(3)、洗面所、浴室、トイレ等
品 等	中 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 ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○検査済証の交付（平成27年10月16日）記録がある。 ○クロスに汚れ・落書き等が見られたほか、畳・襖がかなり損傷していた。また、洗面所・浴室周辺の床には黒カビによる汚れ等が確認された。	

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) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	76,700	× 0.81	× 146.51	× 1.0	= 9,100,000

※総額（円）については、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。

【基準地 町田-34】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 81,400 \text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{104} & = & 76,700 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：基準地の個別的要因（方位）を考慮した。

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以下のとおり査定した。

- ・道路と宅盤面に高低差がある　－3％（0.97）
- ・擁壁等が存する（圧迫感等も含む）　－20％（0.80）
- ・方位　＋4％（1.04）

$$\text{相乗積： } 0.97 \times 0.80 \times 1.04 = 0.81 \text{（小数第3位を四捨五入）}$$

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等を考慮した結果、要しないものと判定した。

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、次のとおり建物価格を求めた。

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 = ア × イ × ウ
2	180,000	× 98.53	× 0.57	= 10,110,000

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。なお、屋根裏収納が存することも考慮した。

イ 現況延床面積：登記記載面積を採用。

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査定した。

- ・経過年数約9年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率15%、残価率5%
- ・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、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。
- ・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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{(残価率)}}{1} + \frac{\text{(耐用年数に基づく方法)}}{(9+16)} \times \frac{16}{1} \times \text{(観察減価)} = 0.05 + (1-0.05) \times \frac{16}{(9+16)} \times (1-0.15) = 0.57$$

(小数第3位を四捨五入)

- ・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。

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	9,100,000	× 0.60	法定地上権	= 5,460,000

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	9,100,000	－ 5,460,000		× 1.0	× 0.8	= 2,910,000
2	10,110,000	＋ 5,460,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 12,460,000
一括価格（合計）						15,370,000

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：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た修正を行った。(0.8)

第6 参考価格資料

【指標とした公示価格等】

基準地「町田－34」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	町田市上小山田町3027番6
1 m ² 当 た り の 価 格	81,400円/m ²
地 積	140m ²
前 面 道 路 の 状 況	東5m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「淵野辺」駅 3.5 k m
法 令 上 の 制 限	1 低専（50、100）、高度
周辺の土地の利用の現況	丘陵地に低層住宅が建ち並ぶ住宅地域

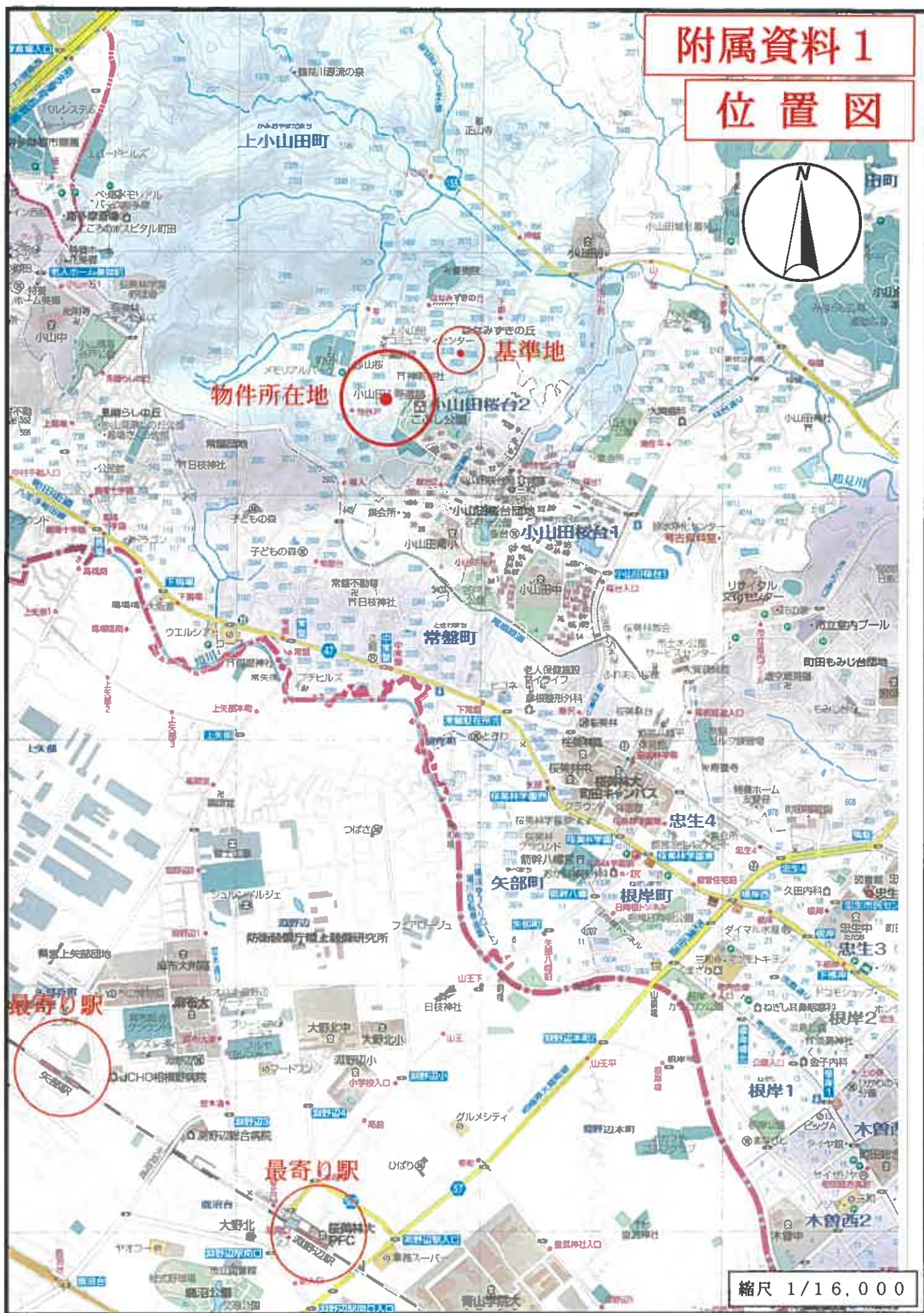
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

附属資料 1

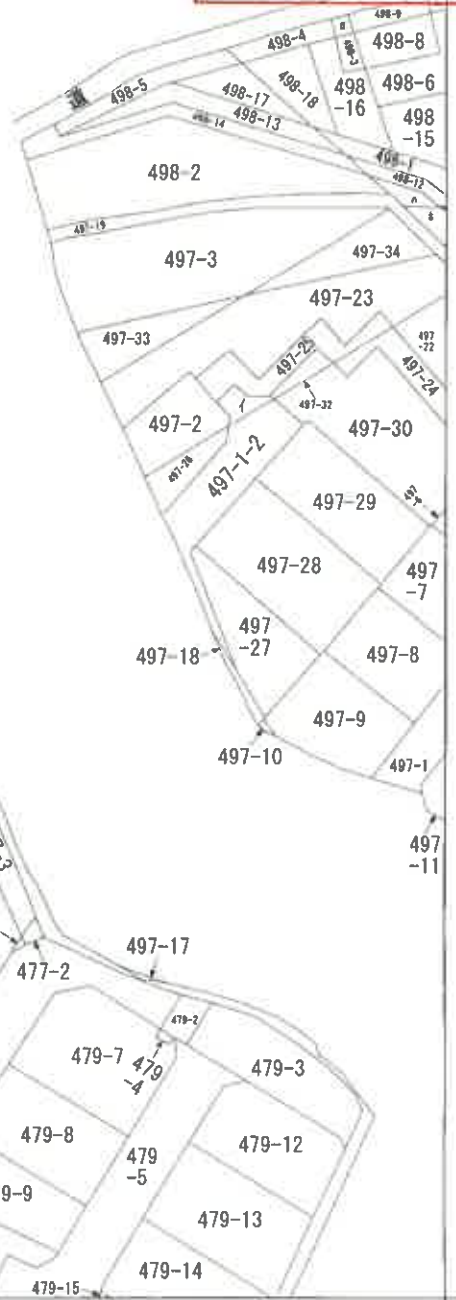
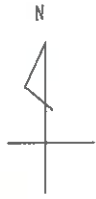
位置図



附属資料 2

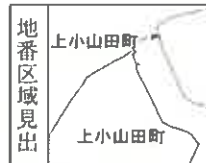
公 図 写

イ 497-31 ハ 498-11 ホ 500-3 ト 475-4 ニ 464 ヘ 462-32
ロ 498-10 ヒ 498-7 ヘ 500-4 テ 462-10 ハ 465-1 ツ 462-32



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 分	所 在 町田市上小山田町字四号					地 番	476番6			
出 力 縮 尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和57年11月30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。

令和6年12月23日
東京法務局町田出張所
登記官

請求番号：17-1
(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

ア 479-21
イ 462-26
ウ 462-15

登記年月日：平成28年2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。
令和6年12月23日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：17-2

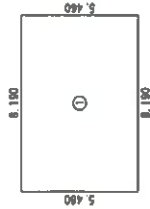
建物図面
各階平面図

家屋番号 476番6

建物の所在 町田市上山田町字四号476番地6

各階平面図

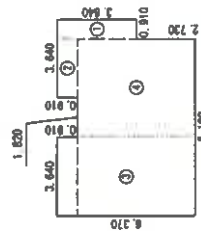
1階



求積量

① $8.190 \times 5.460 = 44.71400$
床面積 44.71㎡

2階

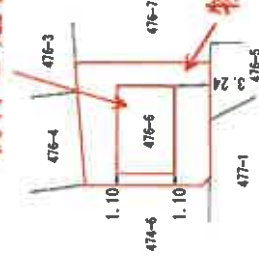


求積量

① $3.640 \times 0.910 = 3.312400$
② $2.730 \times 0.910 = 2.484300$
③ $6.310 \times 3.640 = 23.168000$
④ $5.460 \times 4.550 = 24.843000$
合計 53.826500
床面積 53.82㎡



物件2建物



物件1土地

建物図面・各階平面図写

附属資料3

作成者

(平成28年2月24日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500