

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月17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 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 8年 6月 3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 8年 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 8年 4月17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 町田市木曾西三丁目  
地 番 17番9  
地 目 宅地  
地 積 197.02平方メートル

共有者 A 持分75分の5  
共有者 B 持分75分の14  
共有者 C 持分75分の14  
共有者 D 持分75分の14  
共有者 E 持分75分の9  
共有者 F 持分75分の19

2 所 在 町田市木曾西三丁目17番地9  
家屋 番号 17番9  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 74.88平方メートル  
2階 59.61平方メートル

所有者 F

## 物件明細書

令和 8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 蘆 澤 里英子

---

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」にも掲載されています。



## 物 件 目 録

1 所 在 町田市木曾西三丁目  
地 番 17番9  
地 目 宅地  
地 積 197.02平方メートル

共有者 A 持分75分の5  
共有者 B 持分75分の14  
共有者 C 持分75分の14  
共有者 D 持分75分の14  
共有者 E 持分75分の9  
共有者 F 持分75分の19

2 所 在 町田市木曾西三丁目17番地9  
家屋 番号 17番9  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 74.88平方メートル  
2階 59.61平方メートル

所有者 F

令和 7年(ケ)第 238号  
令和 8年 1月 9日受理  
令和 8年 2月 9日提出  
(評価人：内田憲一)

# 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 町田市木曾西三丁目
- 地 番 17番9
- 地 目 宅地
- 地 積 197.02平方メートル
- 共有者 A 持分75分の5
- 共有者 B 持分75分の14
- 共有者 C 持分75分の14
- 共有者 D 持分75分の14
- 共有者 E 持分75分の9
- 共有者 F 持分75分の19
- 
- 2 所 在 町田市木曾西三丁目17番地9
- 家屋 番号 17番9
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 74.88平方メートル  
2階 59.61平方メートル
- 所有者 F



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■建物所有者	<p>(占有関係)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物には、私1人で居住しています。 他人に貸したりしていません。</li><li>2 本建物の新築時には、本土地は母（被相続人）名義でしたが、親子の間柄にあることから、特に契約等は締結せず、無償で使用させてもらっていました。本土地の相続登記後も同様です。</li></ol> <p>(本建物について)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物の屋根にはソーラーパネルが設置されており、オール電化の建物です。なお、ローンは完済していますので、全て私の所有です。</li></ol>

(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 関係人の陳述及び本建物の状況から、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

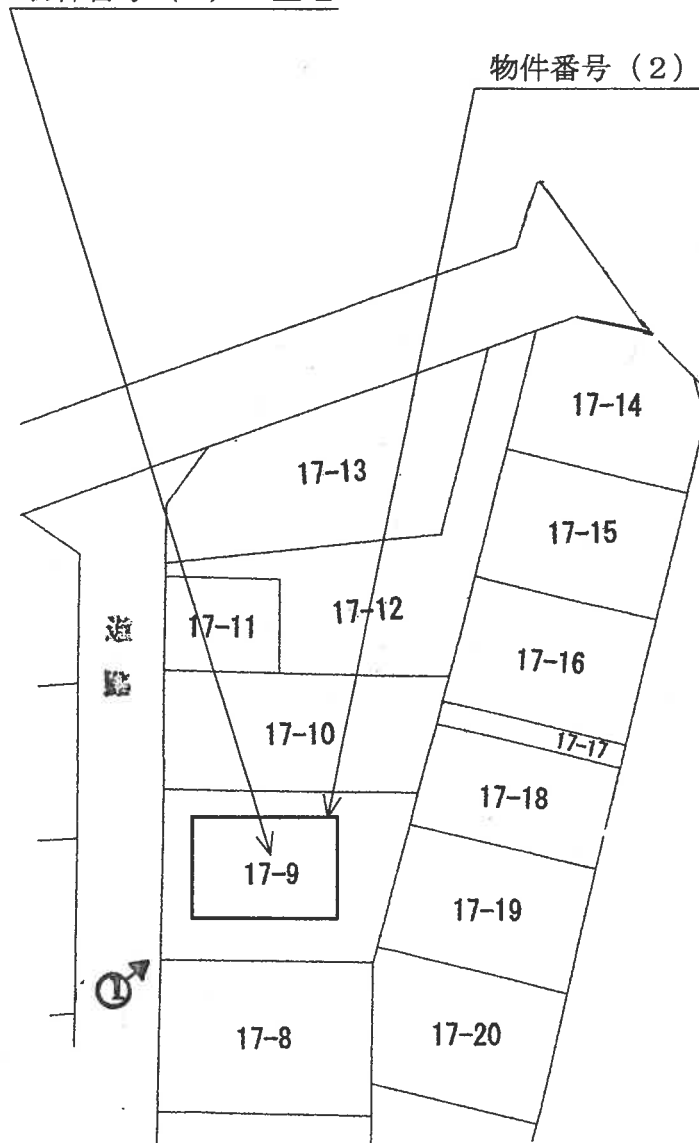
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月21日 (水) 14:15-14:25	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 1月28日 (水) 11:40-12:05	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 F (建物所有者) から面談聴取・評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月28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。</p> <p><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。</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3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

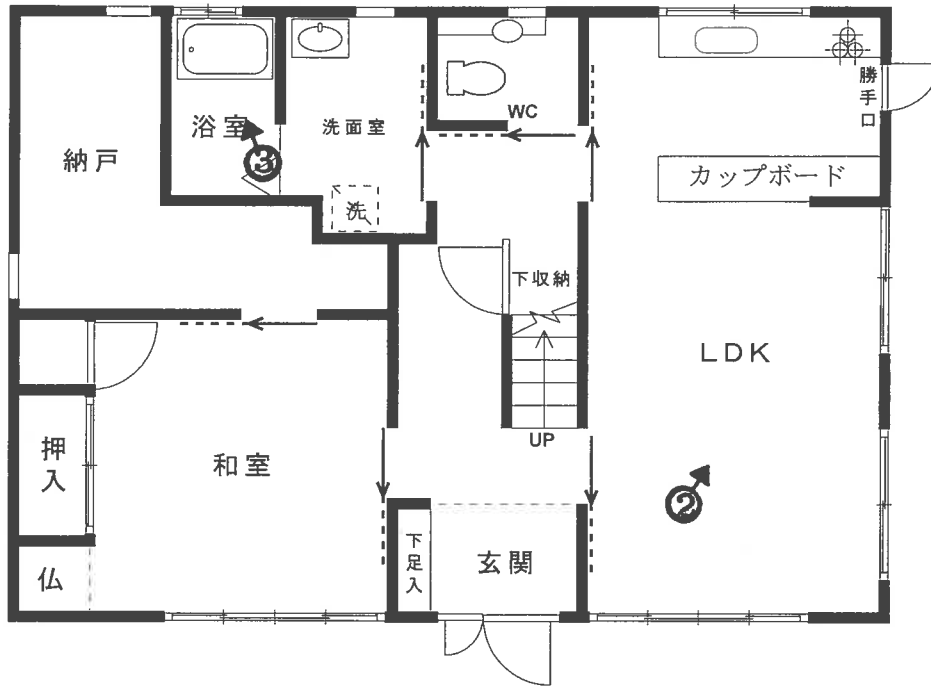
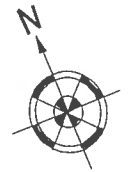


物件番号 (1) の土地

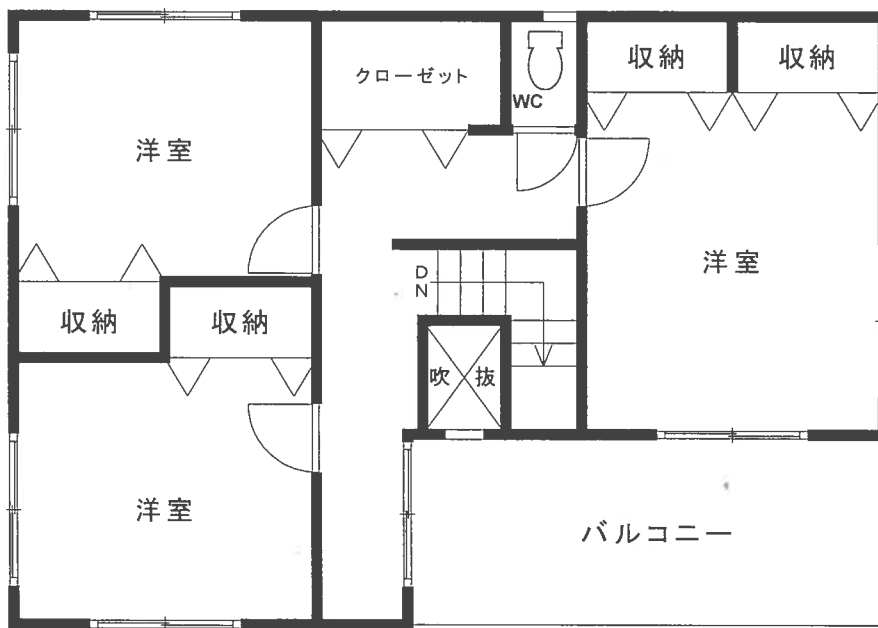
物件番号 (2) の建物



←○ 写真撮影位置と方向



1F



2F

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第238号  
令和8年1月28日現地調査  
令和8年2月10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 内 田 憲 一

## 第1 評価額

一括価格	
金 31,890,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 16,300,000円
物件2 (建物)	金 15,590,000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
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 町田市木曾西三丁目
- 地 番 17番9
- 地 目 宅地
- 地 積 197.02平方メートル
- 共有者 A 持分75分の5  
共有者 B 持分75分の14  
共有者 C 持分75分の14  
共有者 D 持分75分の14  
共有者 E 持分75分の9  
共有者 F 持分75分の19
- 2 所 在 町田市木曾西三丁目17番地9
- 家屋 番号 17番9
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 74.88平方メートル  
2階 59.61平方メートル
- 所有者 F

## 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	JR横浜線「古淵」駅の北方約2.3km、同線「淵野辺」駅の北東方約2.7km、最寄バス停から徒歩約3分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、金融機関、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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	31m第2種高度地区、日影規制、町田市景観条例、忠生第二地区地区計画（中層住宅地区）
	<b>【忠生第二地区地区計画（中層住宅地区）の概要】</b> 地区整備計画のうち建築物等に関する主な制限等は次のとおりである。 (1) 建築物の敷地面積の最低限度：150㎡ (2) 壁面の位置の制限：原則として、敷地境界線までの距離は1m以上 ※ 詳細は町田市土地利用調整課に確認を要する。	
画地の状況	地積	197.02㎡
	形状	台形
	間口・奥行	間口約12m・奥行約15～18m
	地勢	概ね平坦
	その他	敷地内の西端角に電柱が存する。
接面道路の状況等	北西側が幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。</li> <li>・ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</li> </ul>	

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 ※前面道路には引込み可能な都市ガス埋設管がある。
	下水道	有り
	※ 東京ガス(株)本管理設状況確認センターに問い合わせたところ、前面道路には都市ガス本管が埋設されているが、本件土地には引き込みはないとのこと。	
土地の履歴等	昭和50年・昭和60年の住宅地図によれば、本件土地は畑等の更地の状態であったと推察され、平成14年の住宅地図によれば、土地区画整理事業による宅地造成工事、街区整備等が進められ、本件土地は更地の状態であったと推察される。その後、平成18年に本件建物が建築され、現在に至る。なお、土地区画整理法による換地処分は平成24年2月。	
特記事項	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 建物の概況及び利用状況

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	平成18年9月21日新築 約19年 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	<p>軽量鉄骨造2階建 ステンレス鋼板ぶき サイディングボード等 クロス貼等 クロス貼、ボード張等 フローリング、畳、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 バルコニー、IHクッキングヒーター、床暖房、エコキュート等</p> <p>※ 建物所有者の陳述によれば、建物はオール電化仕様であるとのこと。</p> <p>※ 建物所有者の陳述によれば、本件建物の建築後の平成25年に発電用のソーラーパネルを設置し、その後に蓄電池も設置したとのこと。</p>
床面積(現況)	1階 74.88 m <sup>2</sup> 2階 59.61 m <sup>2</sup> 延 134.49 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間 取 り	<p>居宅 4LDK+納戸 (洋室：3、和室：1、居間・食事室、台所、洗面室・浴室、トイレ等)</p>
品 等	中位	
保守管理の状況	やや劣る ※特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物所有者が、本建物を住居として使用し、占有している。</li> <li>・ 占有減価等の要因はない。</li> </ul>	

特 記 事 項	<p>① 建物の検査済証の交付記録あり。</p> <p>② 内装には経年使用に伴う汚れ・損傷等が認められた。私物等が床に散乱している部分が多かったため、目視により床等の状態が確認できない部分が多数存した。</p> <p>③ 建物所有者の陳述によれば、エコキュートが故障しているため、風呂等の給湯関係が使用できない状態であるとのこと。その他は、建物及び設備等について通常の使用に際して直ちに修繕等を要する不具合は無いとのこと。</p> <p>④ 敷地内に動産物置が存する。</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 ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	148,000円/m <sup>2</sup>	× 0.90	× 197.02m <sup>2</sup>	× 0.97	= 25,460,000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。

#### 【 地価公示（町田ー11）】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 138,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{93} & = & 148,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7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 +4% ※地価公示の標準化補正を考慮（北方位を標準）

地域格差：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査定した。

・ 接道の方角 +1% ※北方位を標準

・ 形状 -1%

・ 規模（単価と総額の関係） -10%

相乗積  $(1.01 \times 0.99 \times 0.90 \doteq 0.90)$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、-3%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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	255,000円/m <sup>2</sup>	× 134.49m <sup>2</sup>	× 0.42	= 14,400,000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：登記数量による。

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及び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は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、建物の保守管理の状況（エコキュートの故障のほか、建築後約19年を経過した設備等の老朽化及び旧式化等）、間取りの種類、建物の仕様及び設備等による市場性、中古住宅の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	5%
経過年数	約19年
経済的残存耐用年数	約16年
観察減価率	15%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{16\text{年}}{19\text{年} + 16\text{年}} & \times & (1 - 0.15) \div 0.42 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

## 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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	25,460,000円	× 0.2	場所的利益	= 5,090,000円

ア 建付地価格 : 前記1.①.オ

イ 売却により法定地上権は成立しないものと解されるので、建物の構造、当事者の属性等を考慮のうえ、土地利用権等割合（場所的利益）を20%と判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 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	25,460,000円	- 5,090,000円	/	×1.0	×0.8	= 16,300,000円
2	14,400,000円	+ 5,090,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 15,590,000円
一括価格（合計）						31,890,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記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]

【 地価公示地（町田-11）】

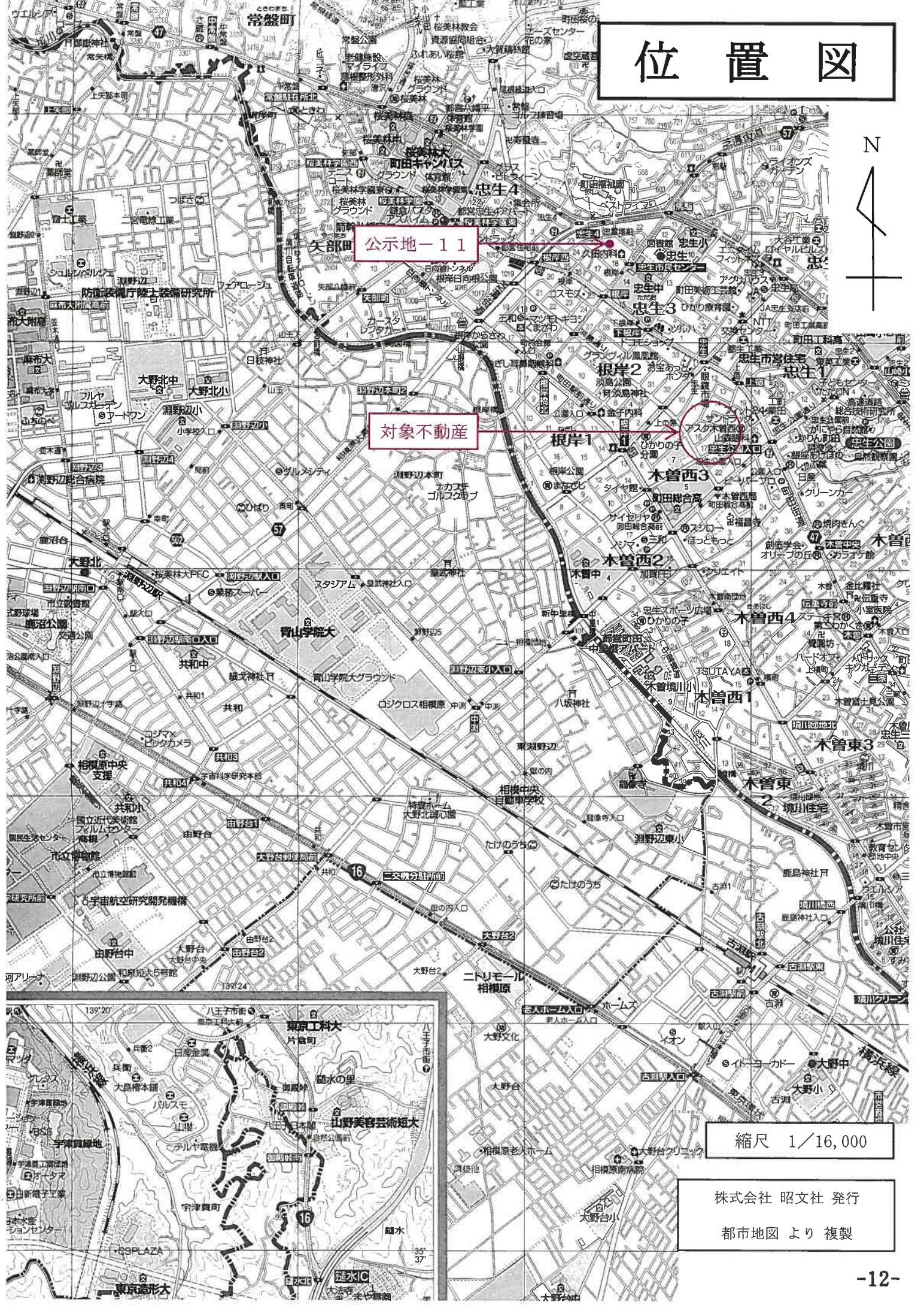
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 ・ 地 番	町田市忠生3丁目20番9
1㎡当たりの価格	138,000円/㎡
地 積	110㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西6m市道
交通施設との接近状況	「淵野辺」駅 2.4km
法 令 上 の 制 限	2中専（60,200）、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法14条地図写
- 3 建物図面・各階平面図写

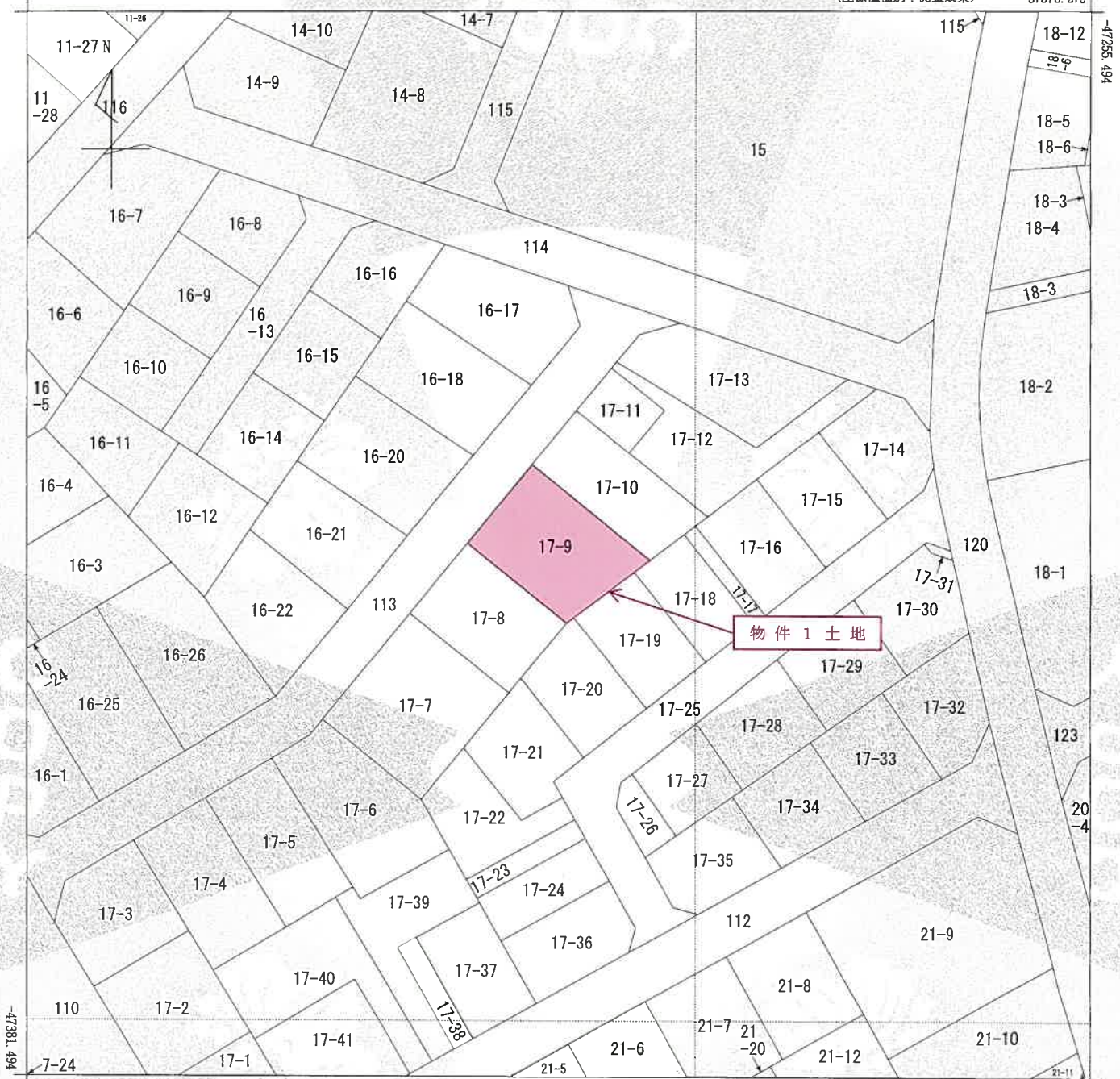
以上

# 位置図



縮尺 1/16,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地図 より 複製



-37703.273 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	木曾西3丁目
--------	--------

請求部	所在	町田市木曾西三丁目			地番	17番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	士地区画整理所在図
作成年月日	平成24年2月			備付年月日(原図)	平成24年2月		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局町田出張所管轄)

令和8年1月20日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H15752-1

(1/1)



A3をA4に縮小
----------

登記年月日：平成18年9月26日

# 各階平面図

17-9

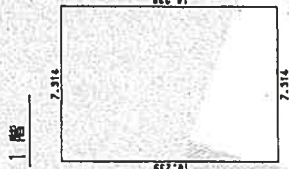
# 建物図面

家屋番号 2-1-8-6番3-1

建築物の所在 町田市本郷町字1-1-10番地3-1 2-1-8-6番地3-1  
(土地)町田市本郷町字1-1-10番地3-1 2-1-8-6番地3-1 2-1-8-6番地9-1

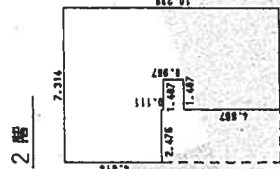
本郷西三丁目 17番地9

平成24年2月18日土地区画整理  
換地処分により所在・家屋番号変更



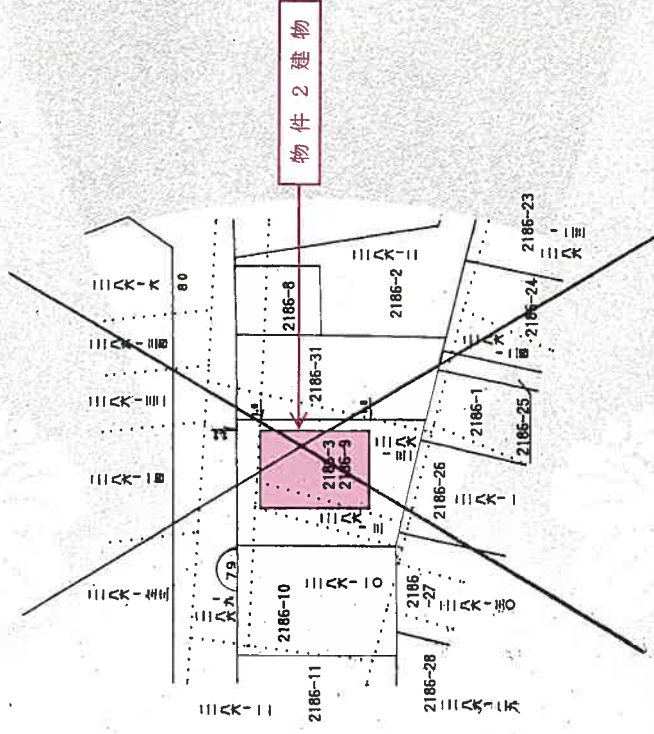
### 求積表

10.239 X	7.314 =	74.888046
合計		74.888046
床面積		74.88㎡



### 求積表

4.614 X	2.475 =	11.419650
4.725 X	1.407 =	6.648075
4.557 X	1.407 =	6.411699
10.239 X	3.432 =	35.140248
合計		59.619672
床面積		59.61㎡



(単位：m)

平成18年九月二十六日登記

作成者

土地家屋調査士

(平成18年9月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

571443

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。

(東京法務局町田出張所管轄)

令和8年1月20日

東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

整理番号：H15752-2