

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 | 町田市森野五丁目 |
| | 地 番 | 507番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市森野五丁目507番地31 |
| | 家屋 番号 | 507番31の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.27平方メートル
2階 52.44平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 6日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 小 重 彰 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 | 町田市森野五丁目 |
| | 地 番 | 507番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市森野五丁目507番地31 |
| | 家屋 番号 | 507番31の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.27平方メートル
2階 52.44平方メートル |



令和 7年(ケ)第 264号
令和 7年12月 5日受理
令和 7年 12月25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 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 | 町田市森野五丁目 |
| | 地 番 | 507番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市森野五丁目507番地31 |
| | 家屋 番号 | 507番31の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.27平方メートル
2階 52.44平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都町田市森野五丁目3番26号		
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/>		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

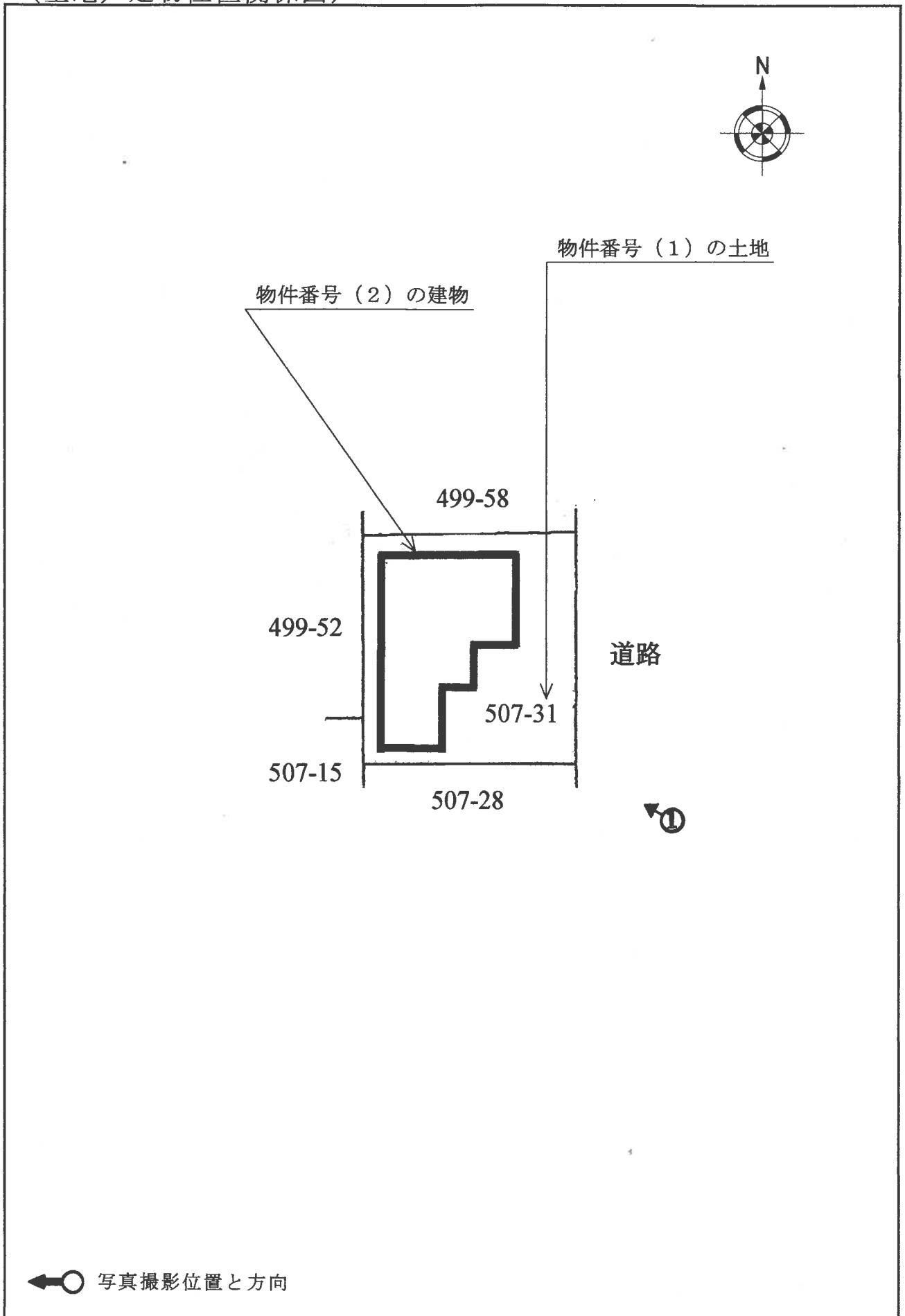
執行官の意見

- 1 室内には所有者宛の電力会社からはがきが存在していたこと、及び、その他第三者占有の徴表は視えないことから、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

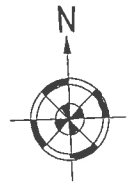
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月9日(火) 13:25-13:35	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年12月16日(火) 10:35-11:00	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 () : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月16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。</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>		

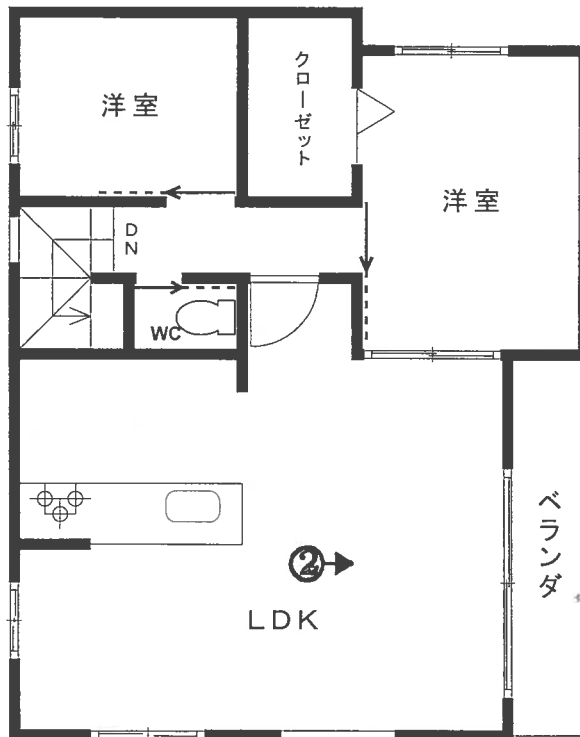
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



←○ 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264号
令和7年12月16日現地調査
令和8年1月19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 23,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,120,000 円
物件2 (建物)	金 19,620,000 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 | 町田市森野五丁目 |
| | 地 番 | 507番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 町田市森野五丁目507番地31 |
| | 家屋 番号 | 507番31の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.27平方メートル
2階 52.44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横浜線「町田」駅の北西方道路距離約1.4km(徒歩約18分)、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、町田市中心市街地から南西方の境川を越えた先の相模原市との行政境付近に位置する住宅地域である。平坦な地勢が広がる地域において、中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域が形成されている。	
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種低層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第1種高度地区、高さの最高限度:10m、日影規制(一)、敷地面積の最低限度:120㎡(特記事項欄①を参照)、町田市景観計画(景観形成ゾーン「住まい共生ゾーン」)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	90.96㎡(特記事項欄①を参照) 長方形 間口約10m、奥行約9m ほぼ平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていない。
接面道路の状況等	東側が現況幅員約3.9m(※)の舗装市道(建築基準法第42条1項5号に該当)にほぼ等高に接面する中間画地。 (※)町田市建築開発審査課で確認したところ、東側道路は幅員4mの道路として昭和40年に道路位置指定の承諾を受けているが、現況幅員が4mに満たないため、建物の再建築にあたっては、道路中心線から2mの線までセットバックする等して、4mの幅員を確保する必要があるとのことであった。	
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 有り 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45年版、昭和54年版、昭和62年版、平成20年版)で調査したところ、戸建住宅の敷地として利用されていたことが確認された。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 本件土地の地積が敷地面積の最低限度を下回ることから、町田市建築開発審査課で確認したところ、敷地面積が定められた基準日(平成16年6月24日)以前から最低敷地面積に満たない敷地については、基準日以降に敷地面積及び形状の変更をしていない等の条件を満たせば、建物の建替えは可能であるとのことであった。</p> <p>記録が古いため、基準日以前の敷地面積、形状等の詳細ははっきりしなかったが、調査の結果、把握できた内容は以下の通りである。建物の建替えの可否についての詳細は町田市建築開発審査課への確認・相談を要する。</p> <p>◇ 最低敷地面積が定められた基準日以前に本件土地上に建っていた建物のものとみられる増築時の建築確認記載事項証明書によると、敷地面積が90.450㎡として建築確認を受けている模様。(新築時の建築確認申請等の記録は記録が古いため、見当たらなかった。)</p> <p>◇ 基準日以降に建てられた本件建物の建築計画概要書には既存不適格敷地の適用を受けた旨の記載がある。</p> <p>② 「画地の状況」欄記載のとおり、物件1土地を測量した地積測量図は法務局に備え付けられていなかった。地積を正確に確定するには測量士による測量を実施することが望ましいが、測量にはまとまった費用が必要となること、時間的制約も伴うこと等の事情を考慮し、本件評価においては登記地積を以て評価を行うこととした。</p> <p>③ 町田市洪水・土砂災害ハザードマップ(令和6年3月)の浸水した場合に想定される水深(ランク区分)によると、物件1土地は3.0m～5.0m未満の区域に該当するため、留意が必要である。</p>
----------------	--

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4年2月1日新築 約4年 約21年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等 ベランダあり。
現 況 床 面 積	1階： 38.27 m ² 2階： 52.44 m ² 延 90.71 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(4LDK) 1階： 洋室2、洗面室、浴室、トイレ等 2階： LDK、洋室2、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、建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(令和4年2月17日)がある。 ② 築浅の建物であり、特に経年以上の目立った汚れ、劣化、損傷等は認められなかった。なお、所有者が不在であり、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。 ③ 室内で小動物(フェレットとみられる)が飼われていた。	

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 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
1	187,000	× 1.01	× 90.96	× 1.00	= 17,180,000

※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 町田-18】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 196,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{106} & = & 187,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(南東)を考慮した。

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(東)----- + 2 %
- ・要セットバック----- - 1 %

$$\text{相乗積} : 1.02 \times 0.99 = 1.01 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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	170,000	× 90.71	× 0.81	= 12,490,000

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4年
経済的残存耐用年数	約21年
観察減価率	5%

$$\text{現価率} = \underbrace{0.05}_{\text{(残価率)}} + \underbrace{(1-0.05)}_{\text{(耐用年数に基づく方法)}} \times \frac{\text{約21年}}{(\text{約4年} + \text{約21年})} \times \underbrace{(1-0.05)}_{\text{(観察減価)}} = 0.81$$

(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	17,180,000	× 0.70	法定地上権	= 12,030,000

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	17,180,000	- 12,030,000		× 1.0	× 0.8	= 4,120,000
2	12,490,000	+ 12,030,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 19,620,000
一括価格(合計)						23,740,000

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。

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-18」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	町田市金森1丁目331番16
「 住 居 表 示 」	「金森1-48-2」
1 m ² 当たりの価格	196,000円/m ²
地 積	149m ²
前 面 道 路 の 状 況	南東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	「町田」駅 1.4km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	中小規模の一般住宅が多い住宅地域

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

N

対象不動産

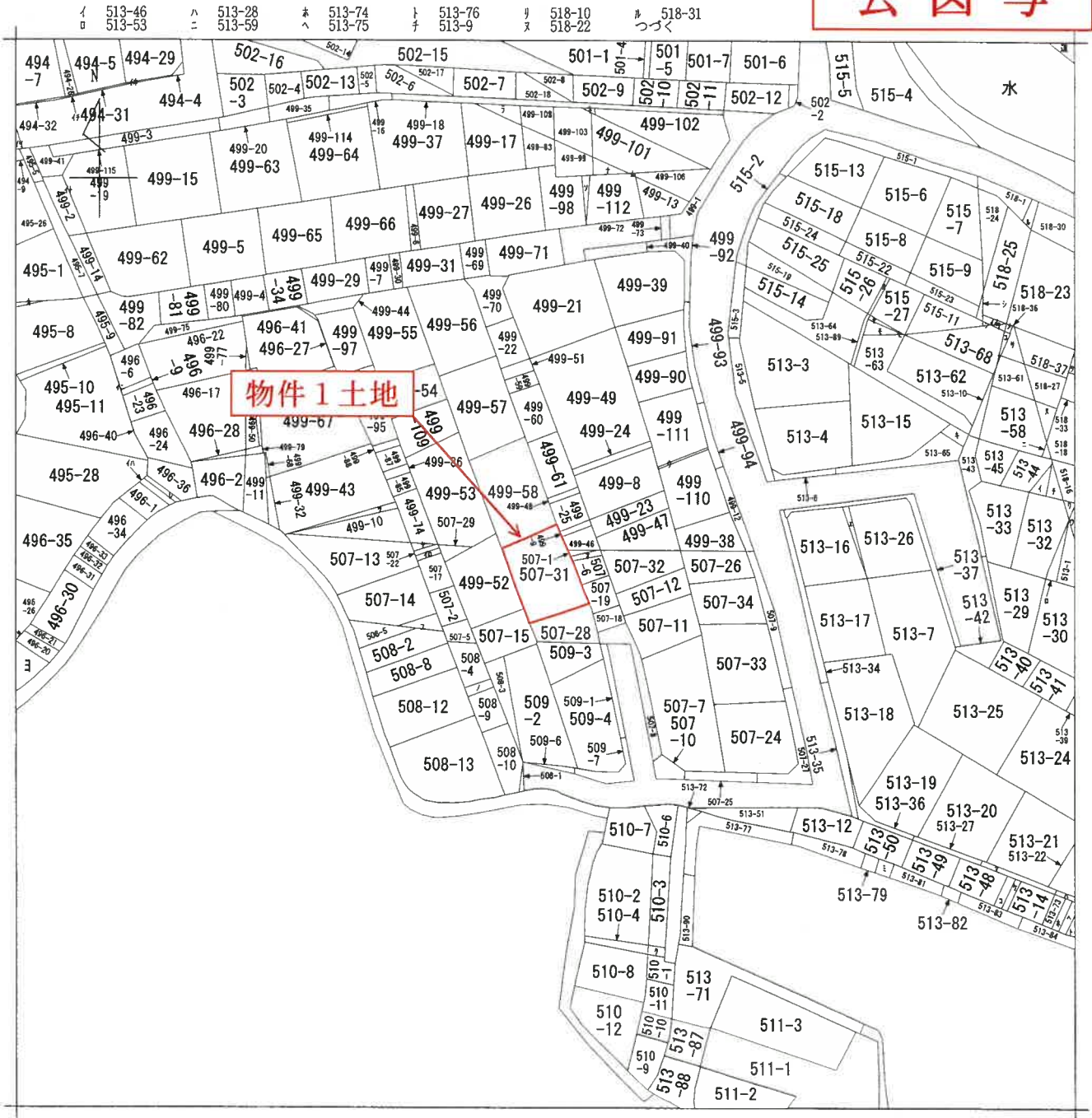
最寄駅

公示地-18

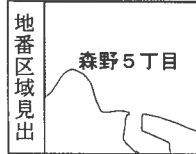
縮尺 1/16,000

株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写



(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	町田市森野五丁目		地番	507番31	
出縮	力尺	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
作成年月日	備付年月日(原図)				種類	旧土地台帳附属地図
					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。

(東京法務局町田出張所管轄)

令和7年12月9日

東京法務局八王子支局

登記官

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

請求番号: 22-1

(1/2)

ヲ 518-34
ワ 518-4
カ 495-12
コ 496-16
ク 496-25
ケ 496-37
レ 499-100
ロ 499-42
ソ 499-104
ネ 499-105
ナ 499-107
ラム 499-113
リ 499-89
ノ 508-7
オ 507-21
ク 510-5
ヤ 507-23
マ 513-11
ケ 513-13
フ 507-3
コ 513-52
エ 513-54
テ 513-55
ア 513-56
キ 513-57
キ 513-66
ユ 513-69
メ 513-70
ミ 513-80
シ 515-10
ヒ 515-12
モ 515-17
セ 515-21
ス 515-28
ン 518-26
イ 518-38
ロ 507-20
ハ 496-38
仁 495-27
体 494-30
ハ 499-78
侍 499-116
仔 494-33
侍 494-14

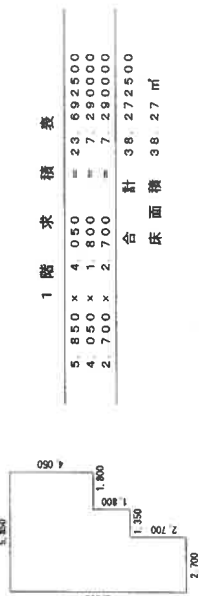
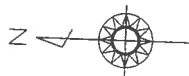
建物図面・各階平面図写

建物図面

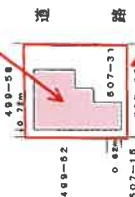
家屋番号 507-31-2

建物の所在 町田市森野五丁目507番地31

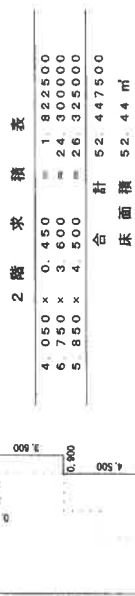
各階平面図



物件2建物



物件1土地



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(令和4年3月9日作成)

登記年月日：令和4年3月17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。
(東京法務局町田出張所管轄)

令和7年12月9日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：22-2

A3をA4に縮小