

売却単位について

令和7年（ケ）第253号事件は、①物件1, 2 ②物件3 ③物件4～7
と売却単位が3つに分かれております。一括売却ではありませんのでご注意ください。
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 8年 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2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

3 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 786番9
地 目 宅地
地 積 141.20平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月26日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

-
- 1 不動産の表示
【物件番号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3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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」にも掲載されています。



物 件 目 録

3 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 786番9
地 目 宅地
地 積 141.20平方メートル



令和7年(ケ)第253号-2
令和7年11月19日受理
令和7年12月25日提出
(評価人：猿橋正和)

現況調査報告書

(物件 3)

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

3 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 786番9
地 目 宅地
地 積 141.20平方メートル
所有者 医療法人社団大瑛会

~~4 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番86
地 目 宅地
地 積 133.01平方メートル
所有者 医療法人社団大瑛会~~

5 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番43
地 目 公衆用道路
地 積 1.87平方メートル
共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1

6 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 748番36
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル
共有者 医療法人社団大瑛会 持分2分の1



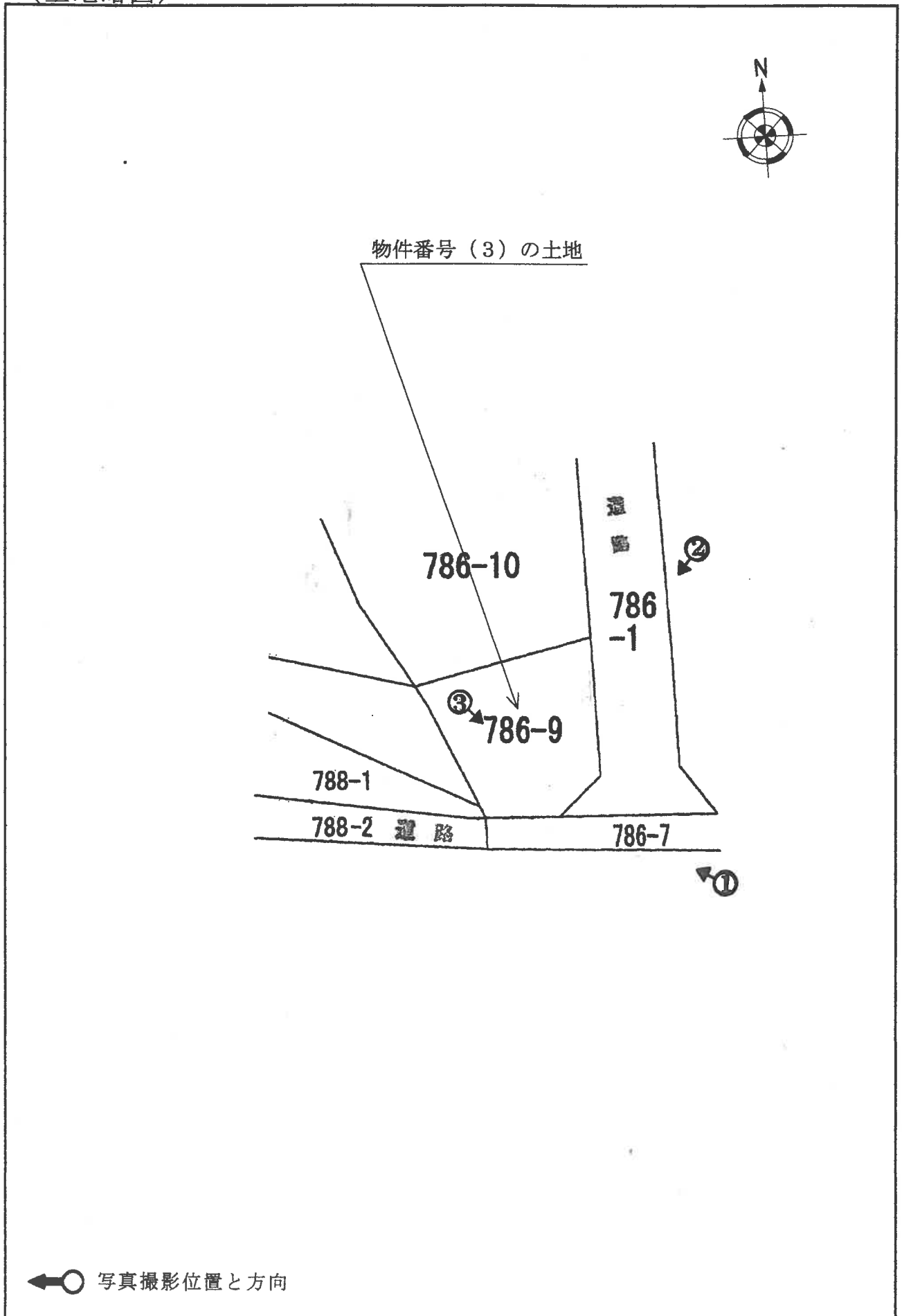
執行官の意見

- 1 本土地の状況から、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
7年12月 9日 (火) 14:00-14:10	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) 10:15-10:20	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
7年12月12日 (金) 9:25-9:30	東京法務局府中支局	全部事項証明書等申請
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 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 6 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



1



2



3



令和7年(ケ)第253号
〔物件3〕
令和7年12月16日 現地調査
令和8年1月6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

物件番号	評価額
3	金 19,030,000 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
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

3 所 在 町田市南大谷五丁目
地 番 786番9
地 目 宅地
地 積 141.20平方メートル

所有者 医療法人社団大瑛会



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3）

位置・交通	小田急線「玉川学園前」駅の南方道路距離約1.2km（徒歩約15分）、最寄りバス停留所から約80m（同約1分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は小田急線の東方、恩田川の北方に位置する戸建住宅のほか、低層店舗、アパート、駐車場等が見られる住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 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 周知の埋蔵文化財包蔵地
画地の状況	地積 形状等 間口・奥行等 地勢 その他	141.20㎡ 略台形状の角地 南側：間口約8.2m・奥行約14m 東側：間口約10.6m・奥行約12m 南東端に辺長約5.1mの隅切りが存する。 物件3土地は概ね平坦であるが、西側隣接地より約0.5m低く、北側隣接地より約0～1.5m低い。 法務局備付の地積測量図（昭和46年8月作製）が存する。
接面道路の状況等	南側が幅員約6mの舗装市道に約0～0.5m高く、東側が幅員約6mの舗装市道に概ね等高に接面する。いずれも建築基準法第42条第1項第1号に該当。 南側市道は慢性的に渋滞が発生している。	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり。 物件3土地は駐車場として利用されていたものと推測され、現状砂利が敷かれているほか、雑草も茂っている。 ○占有減価の要因はない。	

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 都市ガス 下水道	有り 無し(引込可能) 現状の引込は不明であるが接続可能
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年当時は戸建住宅が、同60年当時はヘアーサロンの建物が確認された。町田市役所等での調査の結果、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		
<ul style="list-style-type: none"> ○ 物件3土地の東方50m付近を計画幅員16mの町田都市計画道路3・4・11(昭和36年10月都市計画決定)が南北に走るが、都市計画決定のみの段階で事業の実施時期等は未定。 ○ 町田市洪水・土砂災害ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は0.1~0.5m未満の区域に該当する。 ○ 物件3土地を含む周辺地域は、住宅地造成事業に関する法律により造成された土地(検査済証は昭和46年7月6日に交付)である。 ○ 物件3土地の南部の上空を東西に電線が走っている。 		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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		地積 (㎡)	建付減価	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
3	156,000	× 1.08	× 141.20		オ=ア×イ×ウ×エ = 23,790,000

※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。

【地価公示地 町田-3】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 135,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{87} & = & 156,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因（方位）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。

- ・角地 +3% (1.03)
- ・方位 +5% (1.05)

$$\text{相乗積} : 1.03 \times 1.05 = 1.08 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：—

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を施して、下記のとおり評価額を決定した。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) オ=ア×イ×ウ×エ
3	23,790,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 19,030,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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、-20%の修正を行った。(0.8)

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「町田-3」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	町田市南大谷5丁目912番34 「南大谷5-20-4」
1 m ² 当 た り の 価 格	135,000円/m ²
地 積	179m ²
前 面 道 路 の 状 況	北東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 の 状 況	「玉川学園前」駅 1.6 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (40、80)
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

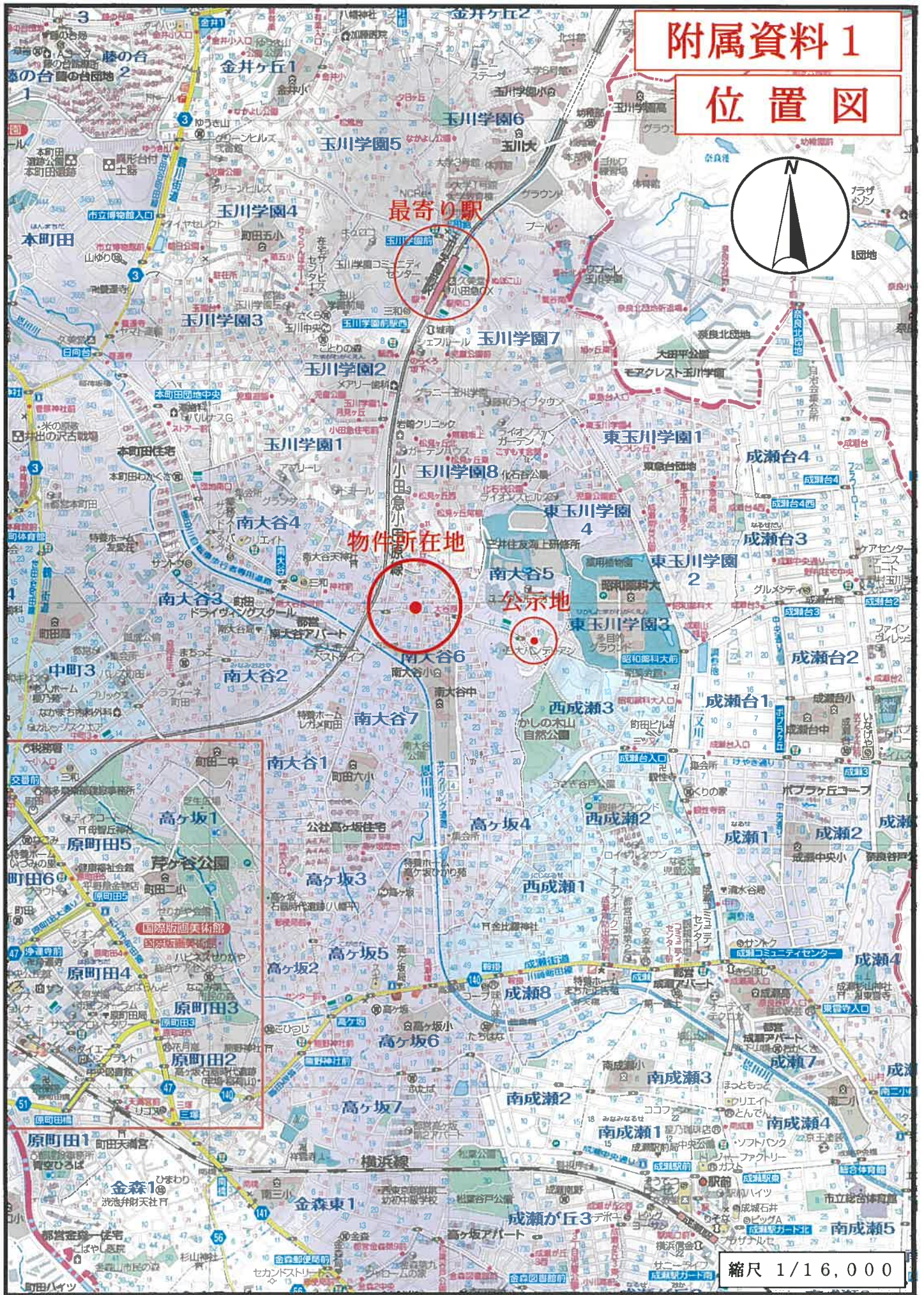
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図・求積表写

以 上

附属資料 1

位置図



縮尺 1/16,000

登記年月日：昭和46年8月20日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

附属資料 3

地積測量図・求積表写



地積測量図

地番	786-1
土地の所在	786-1-1 町田市新入谷字元0号

作製年	月	日	作製者
昭和46年	8月	20日	

申請人	
-----	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
237674

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
令和7年11月21日 東京法務局町田出張所 登記官

A3をA4に縮小

- (1) 令和6年7月16日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

286-1

786-1-195148

町田市南大谷寺10号

地積測量図

2/2

地番	土地の所在	求積表			求積表			求積表			面積	縮倍	面積
		符号	底辺	高さ	符号	底辺	高さ	符号	底辺	高さ			
②	786-1	17.00	1.10	2.20	237.7000	2.33	21.7717	1.16	14.6124	1.16	14.6124	14.6124	
③	-10	17.05	1.15	2.25	242.4086	2.67	21.0638	1.14	14.5888	1.14	14.5888	14.5888	
④	-11	13.51	1.31	2.61	277.7410	3.08	23.5128	1.06	13.8404	1.06	13.8404	13.8404	
⑤	-12	15.55	1.55	3.10	303.0791	2.28	14.1132	1.11	14.1132	1.11	14.1132	14.1132	
⑥	-13	20.20	2.02	4.04	332.4420	7.11	62.3442	2.28	20.6886	2.28	20.6886	20.6886	
⑦	-14	13.06	1.31	2.61	16.8846	0.46	4.4654	0.46	4.4654	0.46	4.4654	4.4654	
⑧	-15	15.00	1.50	3.00	19.4494	0.24	2.4484	0.24	2.4484	0.24	2.4484	2.4484	
⑨	-16	17.00	1.70	3.40	255.6720	8.18	73.0060	1.16	14.6124	1.16	14.6124	14.6124	
⑩	-17	27.06	2.71	5.41	284.4166	1.11	11.1111	1.11	11.1111	1.11	11.1111	11.1111	
⑪	-18	14.27	1.43	2.86	179.3155	2.15	19.3155	1.16	14.6124	1.16	14.6124	14.6124	
⑫	-19	15.00	1.50	3.00	19.4494	0.24	2.4484	0.24	2.4484	0.24	2.4484	2.4484	
⑬	-20	18.05	1.81	3.61	261.2610	3.70	37.0120	1.16	14.6124	1.16	14.6124	14.6124	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 237675

縮尺 1/

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7年11月21日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

- (1) 令和6年7月16日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3をA4に縮小