

売却単位について

令和7年（ケ）第251号事件は、物件4～7のみの売却ですので、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 5月12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27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12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

- 4 所 在 町田市真光寺町字十一号
地 番 1237番1
地 目 原野
地 積 766平方メートル
(現況)
地 目 原野 一部雑種地
- 5 所 在 町田市真光寺町字十一号
地 番 1238番1
地 目 原野
地 積 298平方メートル
(現況)
地 目 原野 一部雑種地
- 6 所 在 町田市真光寺町字十一号
地 番 1238番2
地 目 原野
地 積 304平方メートル
(現況)
地 目 原野 一部雑種地
- 7 所 在 町田市真光寺町字十一号
地 番 1239番1



物 件 目 録

地 目 原野

地 積 84平方メートル

(現況)

地 目 原野 一部雑種地



物件明細書

令和 8年 3月23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4～7】
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4～7】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4～7】
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」にも登載されています。



物 件 目 録

4 所 在 町田市真光寺町字十一号
地 番 1 2 3 7 番 1
地 目 原野
地 積 7 6 6 平方メートル

(現況)

地 目 原野 一部雑種地

5 所 在 町田市真光寺町字十一号
地 番 1 2 3 8 番 1
地 目 原野
地 積 2 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 原野 一部雑種地

6 所 在 町田市真光寺町字十一号
地 番 1 2 3 8 番 2
地 目 原野
地 積 3 0 4 平方メートル

(現況)

地 目 原野 一部雑種地

7 所 在 町田市真光寺町字十一号
地 番 1 2 3 9 番 1



物 件 目 録

地 目 原野
地 積 84平方メートル
(現況)
地 目 原野 一部雑種地



令和7年(ケ)第251号-2
令和7年11月12日受理
令和7年12月5日提出
(評価人：猿橋正和)

現況調査報告書

(物件 4～7)

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

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 町田市真光寺町字十一号 |
| | 地 | 番 | 1237番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 766平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 町田市真光寺町字十一号 |
| | 地 | 番 | 1238番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 298平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 町田市真光寺町字十一号 |
| | 地 | 番 | 1238番2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 304平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 町田市真光寺町字十一号 |
| | 地 | 番 | 1239番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 84平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 仲介管理会社代表者	<p>(占有関係)</p> <p>1 当社が本土地を管理しています。所有者からは短期での賃貸を依頼されており、過去には建設工事会社に資材置き場として賃貸していました。現在は誰にも貸していません。</p> <p>(本土地について)</p> <p>1 当社が管理している間については、地中に建設ガラが埋められているということは無いと思いますが、それ以前については良くわかりません。</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

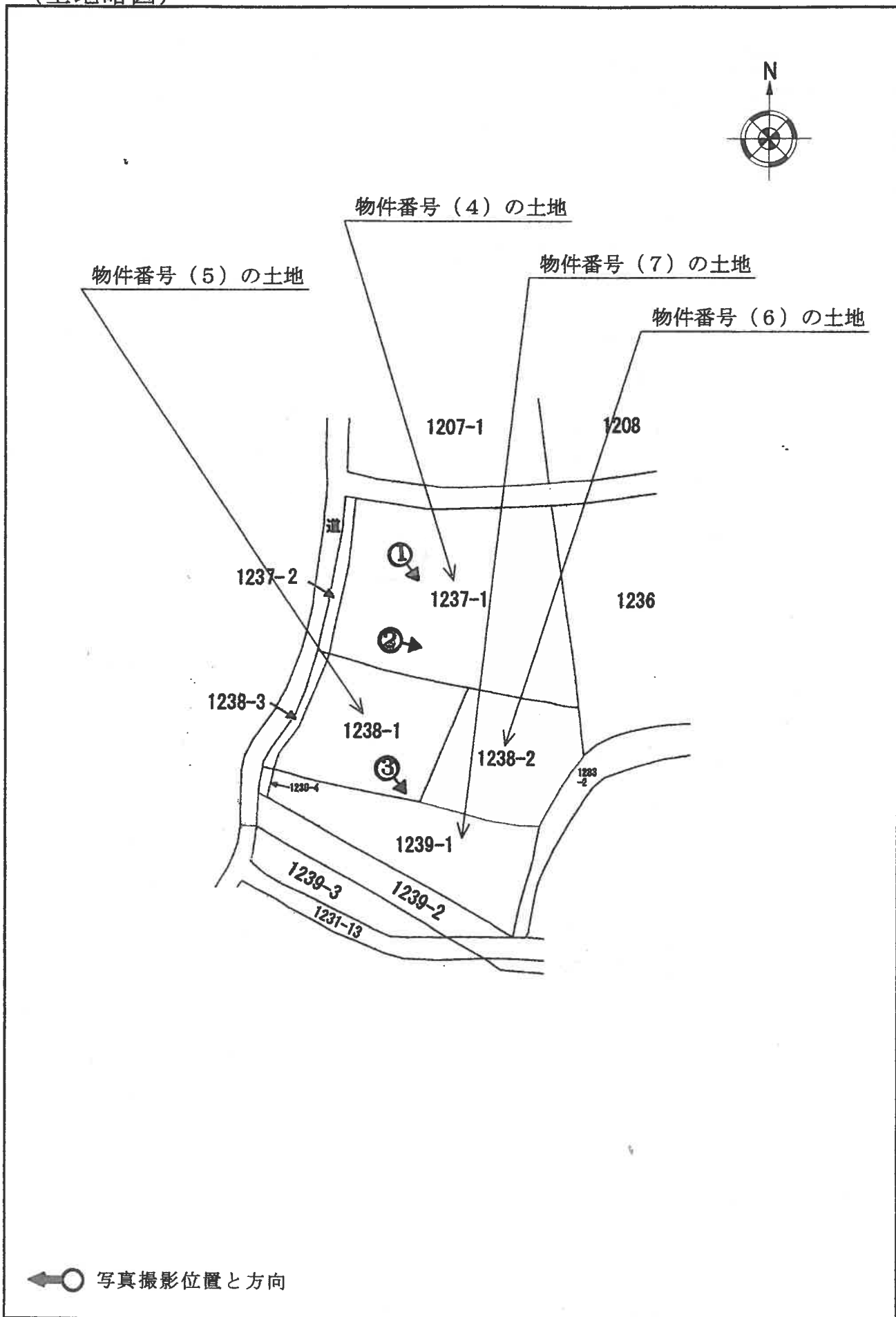
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び本土地の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 評価人の調査によれば、本土地は市街化調整区域内に位置するとのことである。

(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 11月12日 (水) 10:35-10:45	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
7年11月18日 (火) 12:30-12:40	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11日 (木) : - :	当庁執行官室	仲介管理会社代表者から電話聴取
7年12月12日 (金) 9:20-9:25	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 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 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



2



3



令和7年（ケ）第251号

〔物件4乃至物件7〕

令和7年11月18日 現地調査

令和8年1月5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 9,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 5,220,000 円
物件5 (土地)	金 2,040,000 円
物件6 (土地)	金 2,070,000 円
物件7 (土地)	金 580,000 円

- 1 一括価格は、物件4乃至物件7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。

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
4	次頁物件目録記載のとおり		地目：原野 一部雑種地
5	次頁物件目録記載のとおり		地目：原野 一部雑種地
6	次頁物件目録記載のとおり		地目：原野 一部雑種地
7	次頁物件目録記載のとおり		地目：原野 一部雑種地
番号	特記事項		
4 5 6 7	<p>専門家による測量等を実施しないと正確なことはわからないが、 現況は登記簿地積より大きく、縄延びしている可能性が高い。</p>		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 町田市真光寺町字十一号 |
| | 地 | 番 | 1237番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 766平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 町田市真光寺町字十一号 |
| | 地 | 番 | 1238番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 298平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 町田市真光寺町字十一号 |
| | 地 | 番 | 1238番2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 304平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 町田市真光寺町字十一号 |
| | 地 | 番 | 1239番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 84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4乃至物件7）

位置・交通	<p>小田急小田原線「鶴川」駅の北西方道路距離約3.7km、小田急多摩線「黒川」駅の南西方約2.6km、最寄りバス停留所から約600m（徒歩約8分）に位置する。</p> <p>（附属資料「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>近隣は町田市の北部、「鶴川街道」の西方に位置する雑木林、資材置場等が見られるほか、戸建住宅が点在する地域である。北側には観泉寺が、南側には乗馬クラブが存する。</p>	
<p>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）</p>	<p>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</p>	<p>市街化調整区域 第1種低層住居専用地域 30% 50% 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</p>
画地の状況	<p>地積 形状等 間口・奥行 （概測） 地勢 その他</p>	<p>登記簿合計：1,452㎡ 〔物件4：766㎡、物件5：298㎡〕 〔物件6：304㎡、物件7：84㎡〕 略台形状の三方路地 南側：間口約46m・奥行約70m 西側：間口約59m・奥行約28～46m 北側：間口約28m・奥行約70m 西方及び北方へ傾斜している。 南側の中央部付近は比較的平坦であるが、それ以外は竹や雑木等が生い茂る傾斜を有する林地で、南東端が一番高く北西端が一番低い。竹や雑木等が生い茂っているため正確にはわからないが、敷地内高低差は約6m。 物件4、物件5及び物件7の土地は法務局備付の地積測量図（昭和63年4月作製）がそれぞれ存するが、いずれも残地計算によるものである。</p>

<p>接面道路の状況等</p>	<p>南側：幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接面。 西側：幅員約3mの舗装市道（建築基準法上の道路には該当しない）に接面。 北側：幅員約1.8mの未舗装市道（建築基準法上の道路には該当しない）に接面。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件4乃至物件7の土地は、南側の中央部付近は比較的平坦であるが、それ以外は竹や雑木等が生い茂る林地である。 ○現況調査報告書のとおり、占有減価の要因はない。</p>	
<p>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）</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>無し 無し 無し</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>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年当時は畑等の未利用地であった。 町田市役所等への調査の結果、土壤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。 厳密に土壤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。</p>	
<p>特記事項</p>		
<p>○市街化調整区域に所在するほか、いわゆる「既存宅地」には該当しない土地であるため、建築物は原則建築できない。</p> <p>○竹や雑木等が生い茂った傾斜を有する林地部分については立ち入ることができなかった。また、地積については専門家による測量等を実施しないと正確なことはわからないが、接道部分を中心に概測したところ縄延びしている可能性が高い。</p> <p>○過去に建設会社が所有し、資材置場として利用されていた形跡が認められることから、地中に建設ガラ等が埋設されている可能性が否定できない。</p> <p>○北側には墓地が隣接し、北西端付近の道路沿いには電柱(1本)とその支線が存する。</p> <p>○物件4乃至物件7の土地上に存する竹や雑木等の価値は認められない。</p>		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4乃至物件7（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 (㎡) ウ	調整率 エ	建付減価 オ	土地価格 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
4	14,800	× 0.40	× 766	× 1.8		= 8,160,000
5			× 298	× 1.8		= 3,180,000
6			× 304	× 1.8		= 3,240,000
7			× 84	× 1.8		= 900,000

※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 3-2】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 37,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{250} & = & 14,800\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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はない。

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。

- ・三方路地 +1% (1.01)
- ・地勢（敷地内高低差、林地等を含む） -60% (0.40)
- ・墓地に隣接 -1% (0.99)

$$\text{相乗積： } 1.01 \times 0.40 \times 0.99 = 0.40 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 調 整 率 : 概測ではあるが、縄延びの程度を考慮した。(1.8)

オ 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
4	8,160,000	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 5,220,000
5	3,180,000	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 2,040,000
6	3,240,000	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 2,070,000
7	900,000	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 580,000
一 括 価 格 (合 計)					9,910,000

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：市街化調整区域に所在すること、概測により査定した縄延びの調整率の精度のほか、地中に建設ガラ等が埋設されている可能性、本件対象物件の市場性、その他の不明事項についてのリスク要因等を総合的に勘案して、-20%の市場性修正を行った。(0.8)

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 】

基準地「町田3-2」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	町田市広袴町字六号558番
1 m ² 当 た り の 価 格	37,000円/m ²
地 積	912m ²
前 面 道 路 の 状 況	西1.5m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	—
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	「鶴川」 駅 1.8 k m
法 令 上 の 制 限	1 低 専 (40、80)、 高 度
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	農地の中に一般住宅等が見られる街道背後の地域

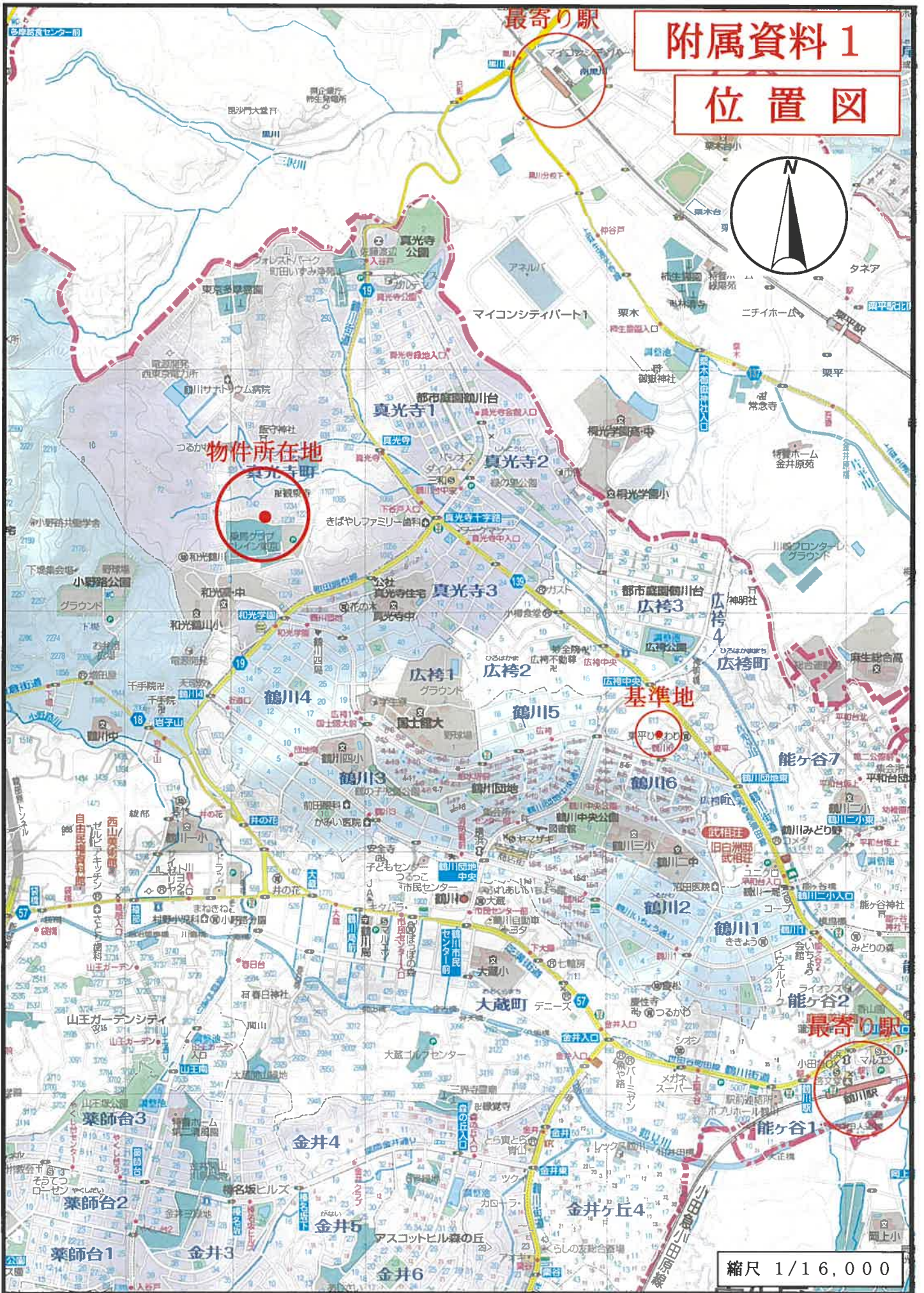
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上

附属資料 1

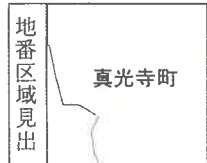
位置図



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	町田市真光寺町字十一号		地番	1237番1		
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)			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7年11月13日
東京法務局町田出張所
登記官

請求番号：27-1
(1/2)

A3をA4に縮小

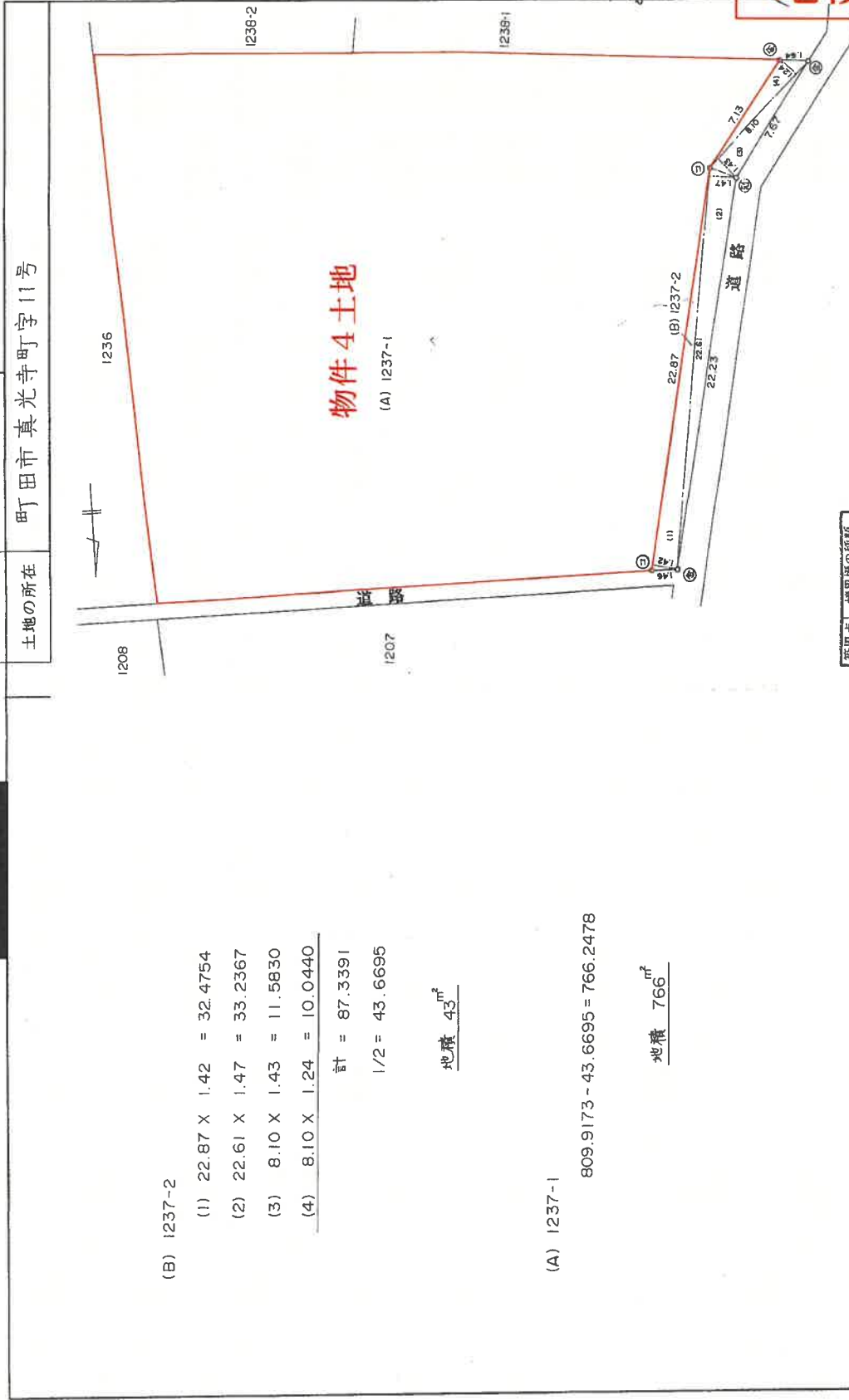
フ 1233-17
フ 1233-21
ハ 1233-22
コ 1233-25
ケ 1233-13
レ 1233-15
ノ 1233-26
フ 1233-18
ネ 1233-14

登記年月日：昭和63年4月7日

地積測量図

前

地番	1237-1 1237-2
土地の所在	町田市真光寺町字11号



- (B) 1237-2
- (1) 22.87 X 1.42 = 32.4754
 - (2) 22.61 X 1.47 = 33.2367
 - (3) 8.10 X 1.43 = 11.5830
 - (4) 8.10 X 1.24 = 10.0440
- 計 = 87.3391
1/2 = 43.6695

地積 43^{m²}

(A) 1237-1
809.9173 - 43.6695 = 766.2478

地積 766^{m²}

境界点	境界線の種類	積
①	石	積
②	金	線
③	コンクリート杭	
④	銅ミ (ステンレス)	

(日 記 簿 用)

縮尺 1/250

申請人

141125

(昭和63年4月4日作製)

製作者

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13日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

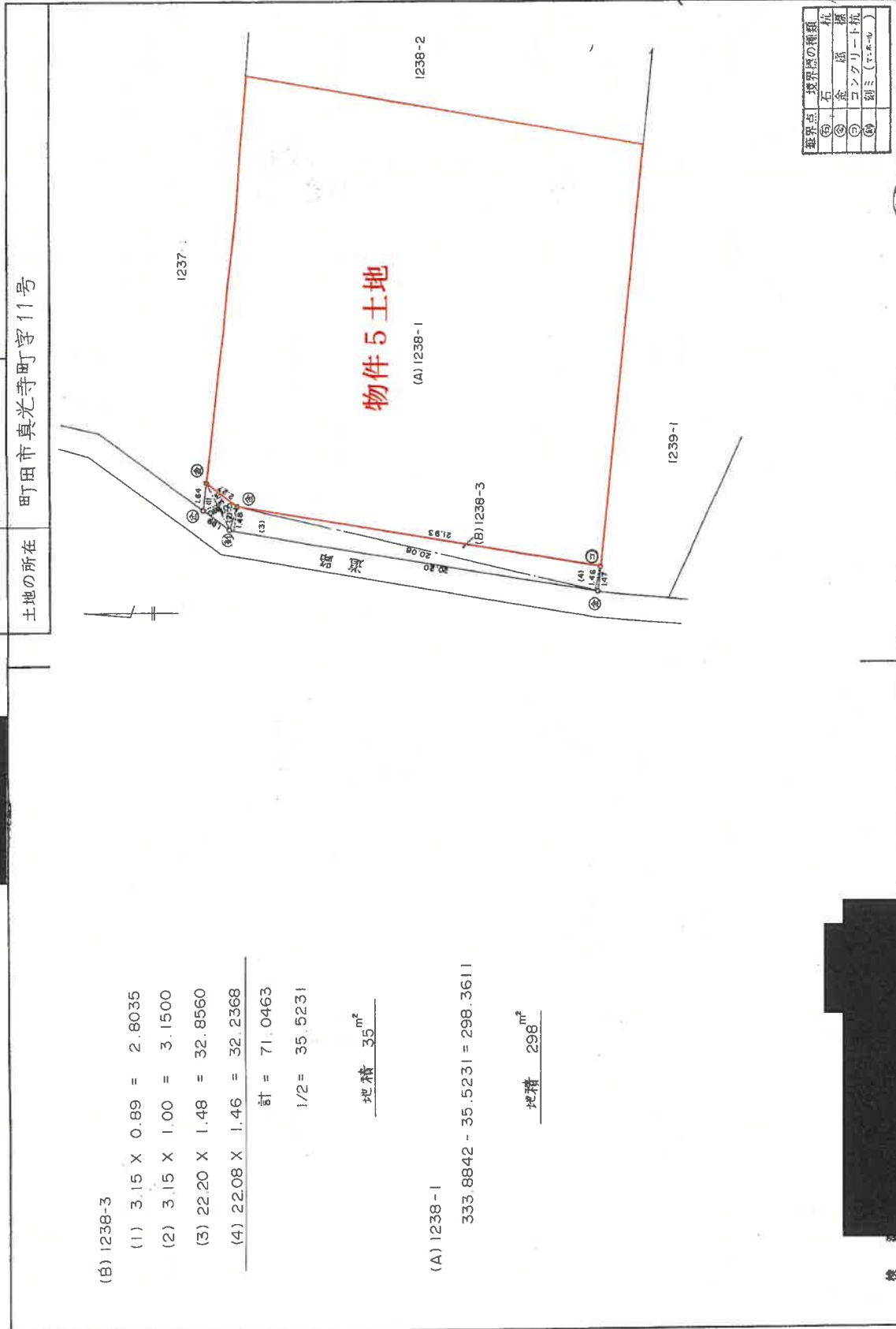
登記年月日：昭和63年4月7日

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7年11月13日 東京法務局町田出張所 登記官

地積測量図

土地の所在 町田市真光寺町字11号

地番 1238-3



基点	境界線の種類	材料
(1)	石	拉
(2)	金	漆
(3)	コンクリート	杭
(4)	刻ミ	(T.P.M.L)

A3をA4に縮小

※1238番1は残地計算によるものである。

請求番号：27-3

