

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物からの占有者の排除やその利用（共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど）については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 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 9 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 5 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 羽村市双葉町二丁目
 地 番 2 番 6 8
 地 目 宅地
 地 積 1 2 3 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 羽村市双葉町二丁目 2 番地 6 8
 家屋 番号 2 番 6 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 6 . 4 3 平方メートル
 2 階 3 4 . 7 8 平方メートル

(現 況)

床 面 積 1 階 約 3 7 . 4 3 平方メートル
 2 階 3 4 . 7 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 橋 本 輝 明

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】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地及び本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 羽村市双葉町二丁目
地 番 2番68
地 目 宅地
地 積 123.93平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 羽村市双葉町二丁目2番地68
家屋 番号 2番68
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.43平方メートル
2階 34.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約37.43平方メートル
2階 34.78平方メートル

共有者 A 持分4分の1



令和7年(ヌ)第28号
令和7年3月27日受理
令和7年5月8日提出
(評価人: 松岡利喜雄)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 佐治 憲彦

物 件 目 録

- 1 所 在 羽村市双葉町二丁目
地 番 2 番 6 8
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 9 3 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 2 所 在 羽村市双葉町二丁目 2 番地 6 8
家屋 番号 2 番 6 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 6 . 4 3 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 本件建物は、私が一人で居住しています。相共有者は、誰も居住していません。 2 私が本件建物を単独で使用するについて、相共有者との間で賃料相当額の金銭的支払いはありません。 3 玄関前に駐車している普通乗用自動車は私名義の車両です。 (令和7年4月18日面接聴取)

執 行 官 の 意 見

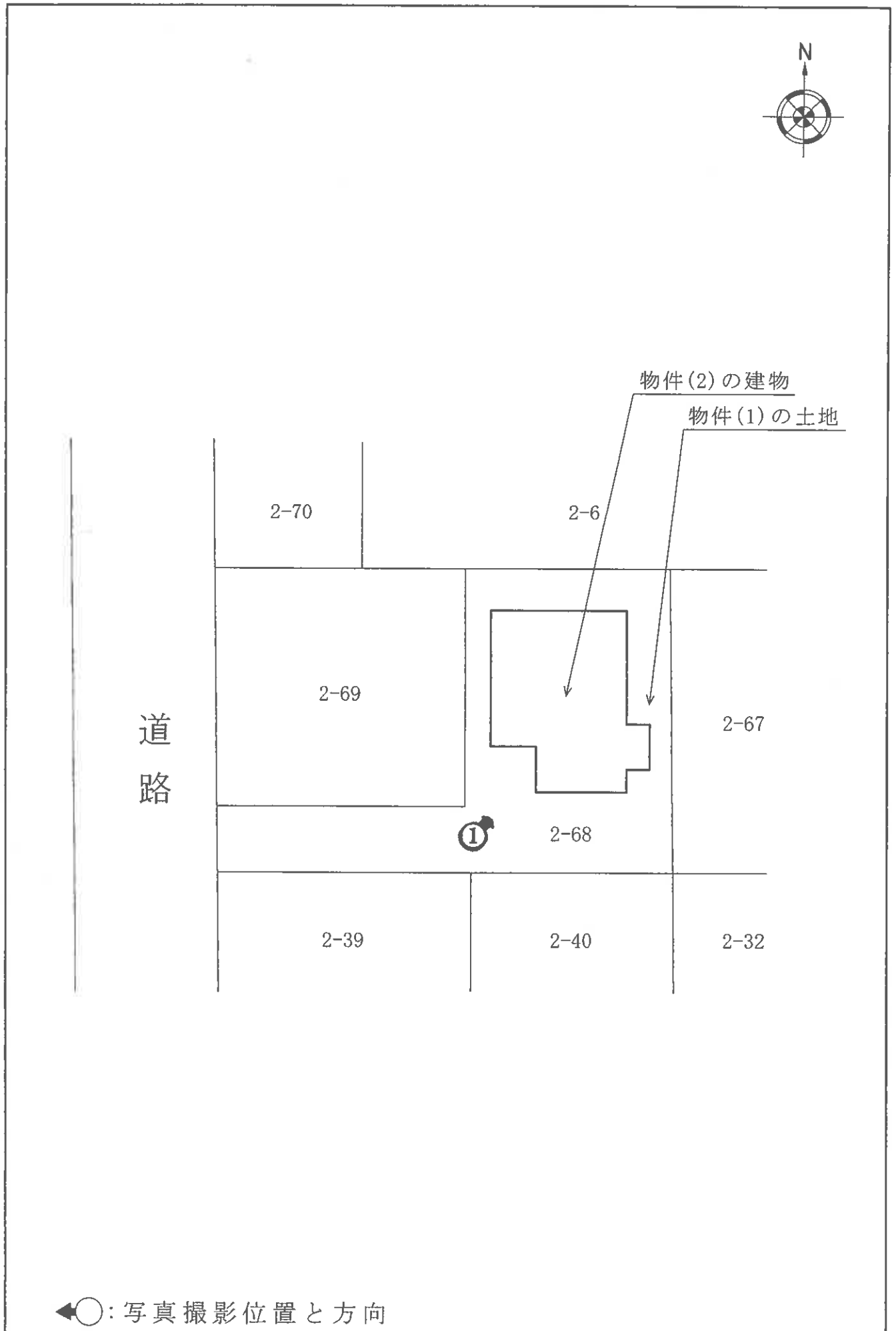
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、公共料金関係書類の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

以 上

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月28日 12:00-12:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影 □立入調査 □図面作成 □写真撮影 ■居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和7年3月28日 13:00-13:07	東京法務局西多摩支局	■不動産全部事項証明書取得
令和7年4月18日 9:17-9:38	物件所在地	■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■共有者Aに面接
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年4月18日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 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。 □ 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





◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和 7 年(又)第 28 号
令和 7 年 4 月 18 日 現地調査
令和 7 年 5 月 13 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 松 岡 利 喜 雄

第 1 評価額

一括価格		
金 1,780,000円		
内訳価格		
物件 1 (土地)	持分 1/4	金 1,350,000円
物件 2 (建物)	持分 1/4	金 430,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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		床面積：1階 約37.43㎡ 2階 34.78㎡
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 羽村市双葉町二丁目

地 番 2 番 6 8

地 目 宅地

地 積 1 2 3 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 羽村市双葉町二丁目 2 番地 6 8

家屋 番号 2 番 6 8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 6 . 4 3 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

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青梅線「羽村」駅の東方・道路距離約2.1km及び同線「福生」駅の北東方・道路距離約2.3km、最寄バス停から徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は羽村市南東部に位置し、中小規模の一般住宅が建ち並ぶほか共同住宅も見られる動物公園通り背後の住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的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種中高層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地域） 航空法による高さ制限
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	123.93㎡ 不整形(旗竿状) 間口約2.5m、奥行約18.2m 路地状部分の幅は約2.5m、長さは約10m 路地状部分を含む土地であるため、再建築の際には東京都建築安全条例のうち、主に第3条・第3条の2の制限がある。 ほぼ平坦
接面道路の状況等	西側で幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号)とほぼ等高に接面する中間画地。	
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・各階平面図写のとおり。	
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	あり なし(プロパンガスを使用) あり

土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和35年以降の本件土地所有者は法人・公社・不動産会社・個人、平成21年からは本件建物の共有者らであり、昭和50年版の住宅地図では法人の社宅であったことがわかった。
特 記 事 項	◇ 物件1 土地には、北側及び南側隣地との境界上に高さ1.2m超のブロック塀がそれぞれ設置されている。したがって、物件2 建物の再建築の際には、建築基準法施行令第62条の8により、原則として長さ3.4m以下ごとに径9mm以上の鉄筋を配置した控壁で基礎の部分において壁面から高さの1/5以上突出したものを設けなければならないことに留意を要する。 ◇ 本物件上には、カーポート（片側支柱：金属製、屋根：金属製）が設置されている。

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等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭 和 53 年 11 月 14 日 新築 約 47 年 経済的耐用年数は既に満了し 約 0 年 ているものと判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 吹付等 クロス・塗壁等 クロス・目透かし天井等 フローリング・畳等 台所・洗面所・浴室・トイレ等
床面積（現況）	1 階 2 階 延	約37.43 m ² （約1m ² の増築部分を含む） 34.78 m ² 約72.21 m ²
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 3LDK（1階：LDK、洗面室、浴室、トイレ等、2階：洋室、和室（2）等）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	◇ 物件2建物は、共有者Aが住居として使用し、占有している。	
特 記 事 項	◇ 室内は、2階和室の床が体重をかけると沈むほか、全体的に経年使用に伴う汚れやシミが認められるなど、建物の老朽化が進んでいるのが窺われた。したがって、目視では確認できない不具合のおそれがあることに注意が必要である。なお、居住者の話によると、「玄関の鍵が壊れており開閉できないため、LDKから出入りしている。また、給湯器が故障しているほか、キッチンの水道の蛇口が壊れており、水漏れしている。さらにトイレのバルブが故障して水が止まらない」とのことであった。 ◇ 本件建物は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前に設計・施工された建物であるため、耐震性については専門家の調査を行わなければ詳細は分からない。	

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)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	125,000	× 0.80	× 123.93	× 0.85	= 10,530,000

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。

【公示地 羽村ー8】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 126,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/105 & \times & 100/97 & = & 125,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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: 公示地は方位で優る。(北方位を標準とした)

地域格差: 公示地の所在する地域は対象地域に比較して街路・行政的条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差: 個別格差率を以下のとおり査定した。

不整形(旗竿状) (-20)

相乗積: 0.8

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、建付減価率を15%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、さらに増築されていることも考慮し、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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	166,000	× 約72.21	× 0.05	= 600,000

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 : 7ページ参照。

ウ 現 価 率 : 対象建物は建築後約47年経過した木造建物であり、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率は残価率相当の5%と判定した。

経過年数	約 47 年
経済的残存耐用年数	約 0 年
観察減価率	—
残価率	5%

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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
1	10,530,000	× 0.2	場所的利益	= 2,110,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	共有持分 割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円)
1	10,530,000 - 2,110,000		×1 / 4		×0.8	×0.8	= 1,350,000
2	600,000 + 2,110,000		×1 / 4	×1.0	×0.8	×0.8	= 430,000
一 括 価 格 (合 計)							1,780,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 共有持分割合：登記記載の割合による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：本件は持分取得となる場合であり、共有物件の持分のみの売却となる場合は市場性が劣ることを考慮して、-20%の市場性修正を行うことが相当と判断した。

カ 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】

	公示価格	羽村 - 8
価 格 時 点	令和7年1月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	羽村市双葉町2丁目1197番19 「双葉町2-13-38」	
1 m ² 当たりの価格	126,000円/m ²	
地 積	116m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	南4m私道	
供 給 処 理 施 設	水道、下水	
交通施設との接近の状況	福生2.3km	
法 令 上 の 制 限	1 低専 (40、80)	

第7 附属資料の表示

位置図

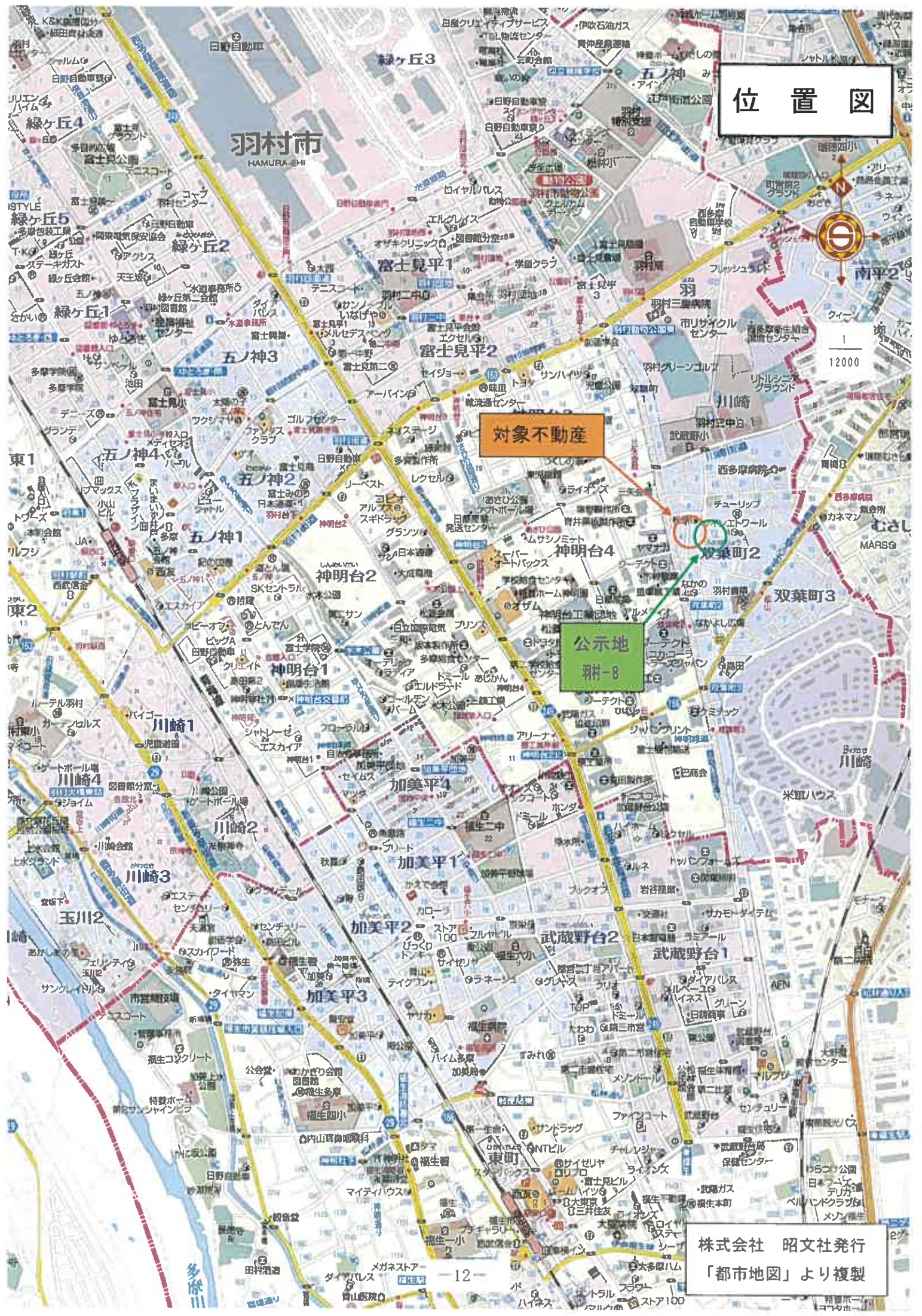
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



-45329.779

(座標値種別: 図上確定)

(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。

(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

双葉町
2丁目

請 求 部 分	所 在		羽村市双葉町二丁目				地 番	2番68			
出 縮 力 尺	1/500		精 区 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年2月10日

東京法務局

請求番号: 3-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和53年5月11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。
（東京法務局西多摩支局管轄）
令和7年2月10日 東京法務局

A3※A4に縮小

地積測量図

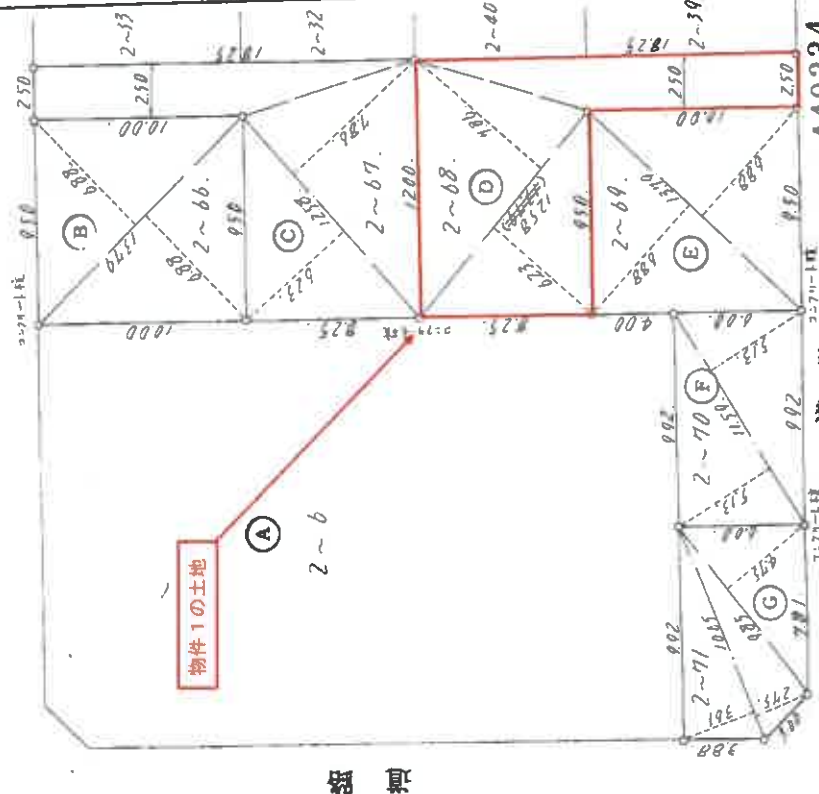
地番
② 1-66, ~66, ~67, ~68,
2-68, ~68, ~69, ~71.

土地の所在
羽村町 新2丁目
羽村市双葉新2丁目

求積表

符号地番	計算式	地積 (㎡)	積算 (㎡)
② B 2~66	$13.49 \times 6.88 \times \frac{1}{2} =$ $13.49 \times 6.88 \times \frac{1}{2} =$ $12.58 \times 6.23 \times \frac{1}{2} =$ $12.58 \times 7.86 \times \frac{1}{2} =$ $10.00 \times 18.25 \times 250 =$	47.4376 47.4376 39.1867 49.4394 55.3125	948.712 948.712 123.9306
② C 2~67	$12.58 \times 6.23 \times \frac{1}{2} =$ $12.58 \times 7.86 \times \frac{1}{2} =$ $10.00 \times 18.25 \times 250 =$	39.1867 49.4394 55.3125	123.9306
② D 2~68	$12.58 \times 6.23 \times \frac{1}{2} =$ $12.58 \times 7.86 \times \frac{1}{2} =$ $10.00 \times 18.25 \times 250 =$	39.1867 49.4394 55.3125	123.9306
② E 2~69	$13.49 \times 6.88 \times \frac{1}{2} =$ $13.49 \times 6.88 \times \frac{1}{2} =$	47.4376 47.4376	948.712
② F 2~70	$11.59 \times 5.13 \times \frac{1}{2} =$ $11.59 \times 5.13 \times \frac{1}{2} =$	29.72835 29.72835	59.4567
② G 2~71	$10.65 \times 3.61 \times \frac{1}{2} =$ $10.65 \times 2.75 \times \frac{1}{2} =$ $8.81 \times 4.15 \times \frac{1}{2} =$	18.22325 14.64375 23.39375	57.26015
② A 2~6	$11.5723 - 554.34505 - 602.88481$	602.88481	602.88481

道路



縮尺

道路

440334

申請人

縮尺 1/250

(昭和53年4月27日作成)

作製者

請求番号：3-2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年2月10日

東京法務局

登記官

A3 又は A4 に縮小

各階平面図

建物図面

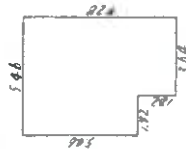
家屋番号

2-68

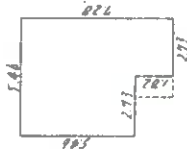
建物の所在

羽村市八雲町2丁目2番地68

1 階



2 階



求積表

階別	計	算式	床面積
1 階		$5.46 \times 5.46 = 29.8116$ $3.64 \times 1.82 = 6.6248$	36.4364
2 階		$5.46 \times 5.46 = 29.8116$ $2.72 \times 1.82 = 4.9584$	34.7700

物件2の建物



物件1の土地

853611

製作者

昭和54年1月22日作製

縮尺 1/250

申請人

1/500

(東京土地家屋調査士会/用紙)

5
54
1
2-2