

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12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 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 2月 4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 1月21日 午前10時00分から 令和 8年 1月23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12月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 970, 000 4, 776, 000	一括	1, 194, 000	不明	不明
1	2, 330, 000				
2	3, 640, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西多摩郡日の出町大字平井字中野 |
| | 地 番 | 2 1 9 6 番 2 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡日の出町大字平井字中野 2 1 9 6 番地 2 3 9 |
| | 家屋 番号 | 2 1 9 6 番 2 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 3 8 . 0 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月27日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

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 | 西多摩郡日の出町大字平井字中野 |
| | 地 番 | 2 1 9 6 番 2 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡日の出町大字平井字中野 2 1 9 6 番地 2 3 9 |
| | 家屋 番号 | 2 1 9 6 番 2 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 3 8 . 0 9 平方メートル |



令和7年（ケ）第184号
令和7年8月22日受理
令和7年10月10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 佐治 憲彦

物 件 目 録

- 1 所 在 西多摩郡日の出町大字平井字中野
地 番 2196番239
地 目 宅地
地 積 178.02平方メートル
- 2 所 在 西多摩郡日の出町大字平井字中野2196番地239
家屋 番号 2196番239
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 38.09平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	東京都西多摩郡日の出町大字平井2196番地239（住居表示未実施）	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない 種 類： ☐ ある — 構 造： 床面積：	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (相続財産清算人)	1 Aは本件建物内ではなく病院で亡くなっています。 2 本件建物は、空き家ですが、ダイニングキッチンにはペットとして飼っていた猫の死骸が放置されたままです。 (令和7年10月2日電話聴取)

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、表札、貸家契約等に関する回答書の記載内容、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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月2日 ：－：	当庁（郵便）	所有者相続財産清算人に占有権原照会書送付
令和7年9月4日 9：15－9：31	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
令和7年9月4日 12：50－13：00	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9月26日 11：34－12：08	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
令和7年10月2日 ：－：	当庁	■所有者亡A相続財産清算人Bから電話聴取
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		

(特記事項)

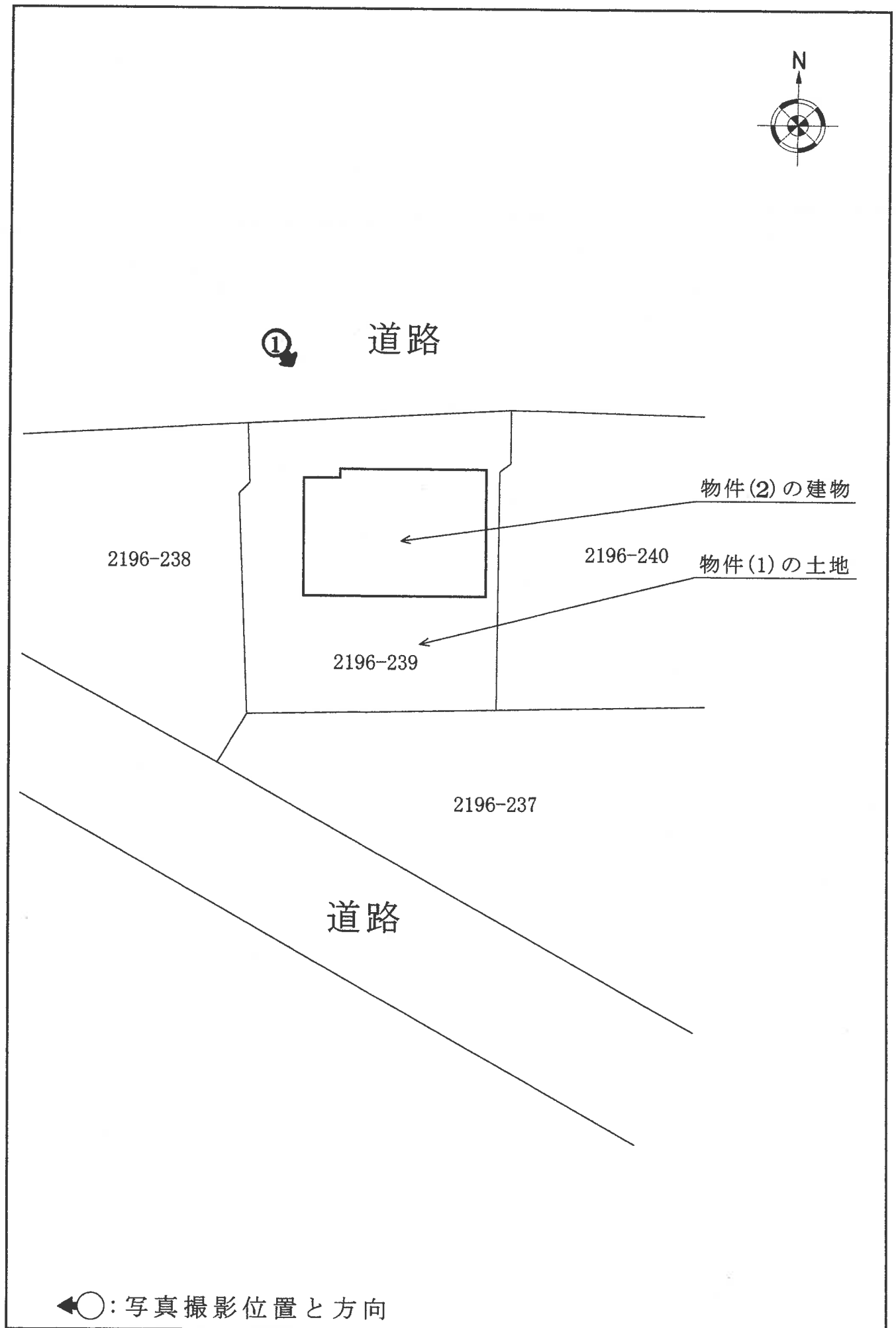
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

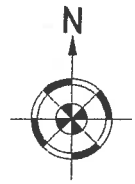
■ 令和7年9月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

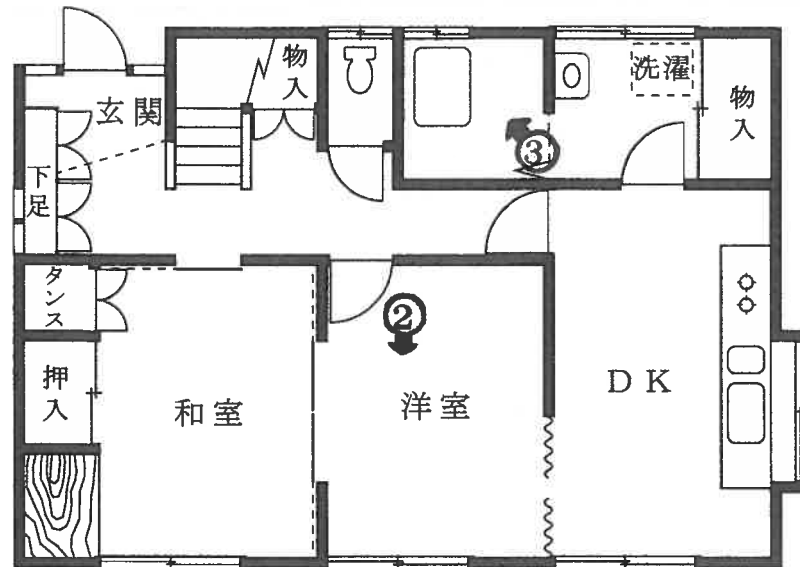
■ 写真3枚添付

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

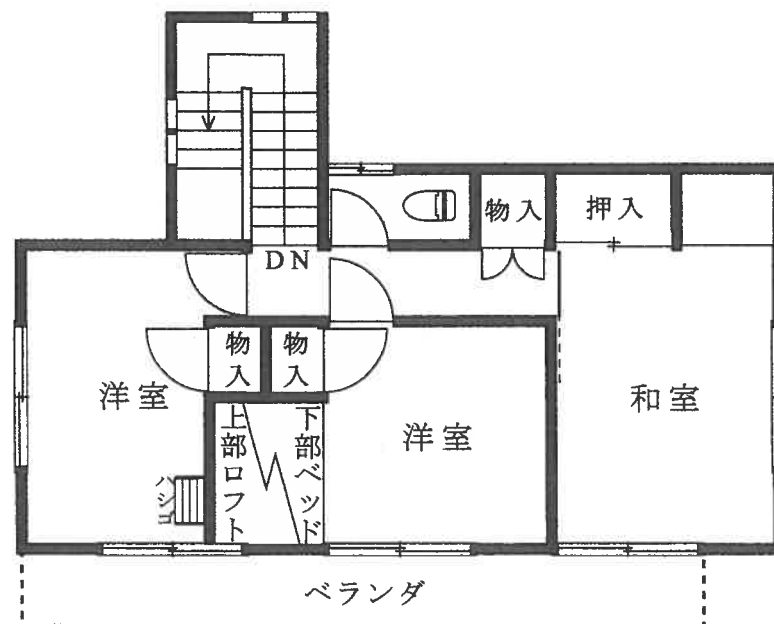




1 階



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 184 号
令和 7 年 9 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 16 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 5, 9 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 3 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 6 4 0, 0 0 0 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 | 西多摩郡日の出町大字平井字中野 |
| | 地 番 | 2196番239 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡日の出町大字平井字中野2196番地239 |
| | 家屋 番号 | 2196番239 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 38.09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	J R五日市線「武蔵増戸」駅の北西方、道路距離約1.5km(徒歩約19分)、最寄バス停(コミュニティバス)から徒歩約2分の距離に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、日の出町の南部、都道185号線(山田通り)の西方に位置する住宅地域である。一帯は丘陵部において開発・造成された住宅団地であり、中規模の低層戸建住宅が区画整然と建ち並んでいる。	
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種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区 建築物の高さの限度:10m 日影規制(一) 東京都景観条例(丘陵地景観基本軸) 日の出団地建築協定(住居区域)
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	178.02㎡ 略長方形 間口約13m、奥行約14m 地域的には北東下りの傾斜地であり、本件土地宅盤面は概ね平坦であるが、西側隣地より3m程度低く、南側隣地より2m程度低く、東側隣地より2m程度高く、北側道路より約1.5～2m高く、これらの隣地及び道路との間にはブロック積擁壁が築造されている。 法務局に地積測量図は備え付けられていないが、国土調査が行われており、平成1年10月に地積の更正登記(錯誤)がなされている。
接面道路の状況等	本件土地宅盤面が北側で幅員約5mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号に該当)に約1.5～2m高く接面する中間画地。	
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。なお、物件1土地の南西側にカーポートが存する。 (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 無し ※ 簡易ガス供給エリアであり、ガスの種類はプロ パンガスである。 有り
土地の履歴等	過去の空中写真等で確認したところ、本件土地を含む周辺一帯は昭和30年 代頃までは雑木林の広がる丘陵地であったが、昭和40年代に住宅団地へと 宅地造成された土地であることが確認された。	
特 記 事 項	① 多摩建築指導事務所開発指導第一課で確認したところ、本件土地を含 む一団の住宅団地は、住宅地造成事業に関する法律に基づき、開発・ 造成された住宅団地であり、昭和45年12月10日に認可(昭和46年12月1 日、変更認可)を受け、昭和48年6月20日に検査済証の発行を受けてい るとのことであった。 ② 本件土地宅盤面と隣地及び道路との間には高低差があり、高さ1.5～3 m程度のブロック積擁壁が築造されている。当該擁壁は上記①の開 発・造成に際して築造されたものとみられるが、詳細は不明。古い時 代の擁壁であることから、その構造上・耐震上の安全性が現行の建築 基準法等の基準を満たすかどうかは不明であり、詳細は専門家による 調査を行わないとわからない。建物の再建築にあたっては、東京都建 築安全条例第6条の制限を受けるが、擁壁の構造上・耐震上の安全性に 問題がある場合は、対策にあたって想定以上の費用が生じる場合もあ るため、留意が必要である。詳細は多摩建築指導事務所建築指導第三 課等への確認・相談を要する。 ③ 本件土地西側及び南側は雑草が生い茂っていたため、地面等の状態や 南側隣地との間の擁壁の状態等については、ほとんど確認できなかった。 ④ 本件土地は該当しないものの、西方近隣が急傾斜地の崩壊の危険があ るとされる土砂災害警戒区域(通称イエローゾーン)及び土砂災害特別 警戒区域(通称レッドゾーン)に該当しており、留意が必要である。	

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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和52年4月4日新築 約49年 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
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 吹付仕上げ等 クロス貼等 化粧板、板張り等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 2階南側にベランダあり。
現 況 床 面 積	1階： 57.13 m ² 2階： 38.09 m ² 延 95.22 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(5DK) 1階： DK、洋室、和室、洗面所、浴室、トイレ等 2階： 洋室3、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおりである。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(昭和52年4月5日)がある。 ② 室内の壁にはカビが認められた他、2階和室及び西側洋室の天井には雨漏り跡のようなものが認められた。全体的に経年に伴う汚れ、劣化、摩耗、機能的陳腐化が認められる状況であり、経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。なお、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 執行官が聴取した相続財産清算人の陳述によると、「所有者は本件建物内ではなく、病院で亡くなっている。」とのこと。また、ダイニングキッチンに動物の死骸のようなものが認められたが、相続財産清算人の陳述によると、「ペットとして飼われていた猫の死骸である。」とのこと。	

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 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ			
1	59,700	× 0.95	× 178.02	× 0.80	= 8,080,000

※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。

【基準地 日の出－1】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規 準 価 格)} \\
 62,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{100} & = & 59,700\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(南)を考慮した。

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。

・高低差等：－5 %

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物との関連性等を考慮し、▲20%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/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
2	210,000	× 95.22	× 0.01	= 200,000

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 ： 対象建物は建築後約49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、建物の現価率を残価率相当の1%と判定した。

残価率	1%
経過年数	約49年
経済的残存耐用年数	—
観察減価率	—

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	8,080,000	× 0.60	法定地上権	= 4,850,000

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	8,080,000	－ 4,850,000		× 0.9	× 0.8	= 2,330,000
2	200,000	＋ 4,850,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 3,640,000
一括価格(合計)						5,970,000

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：需要の低調な郊外部住宅地域に存する中古住宅であることを考慮するに、市場性の減退が生じると判断されるため、物件1及び2について▲10%の市場性修正を要すると判定した。

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 】

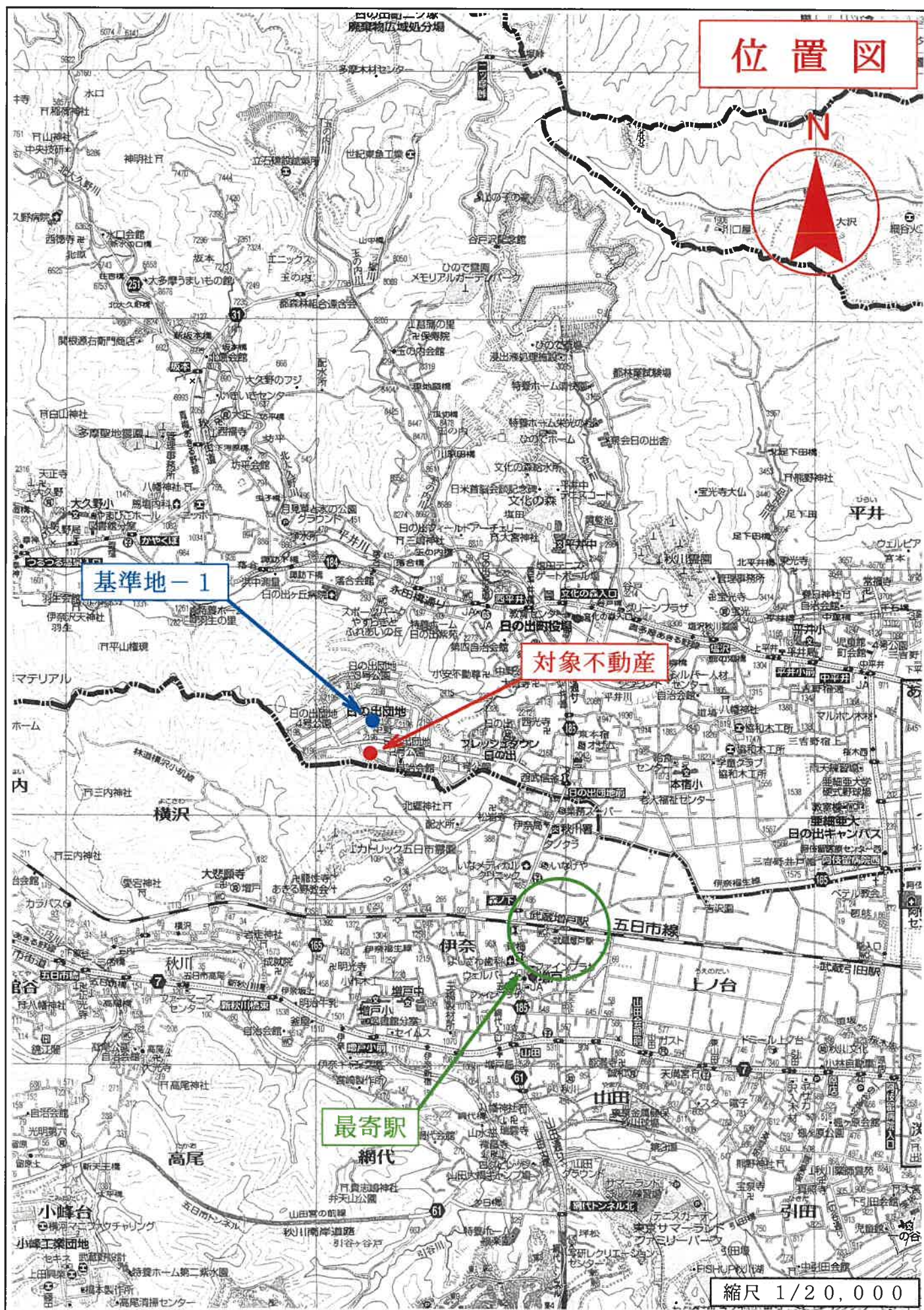
基準地「日の出－1」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	西多摩郡日の出町大字平井字中野2196番167
1 m ² 当 た り の 価 格	62,700円/m ²
地 積	162m ²
前 面 道 路 の 状 況	南5m町道
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	「武蔵増戸」駅 1.5 km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度
周辺の土地の利用状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

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



株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

(座標値種別：図上測定)

-52849.757



-52974.757

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

大字平井
地番区域見出

請求部	所在	西多摩郡日の出町大字平井字中野				地番	2196番239			
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	地籍図
作成年月日	昭和62年3月			備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図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8月26日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

登記年月日：昭和52年4月20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理)
令和7年8月26日 東京法務局八王子支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：20-2

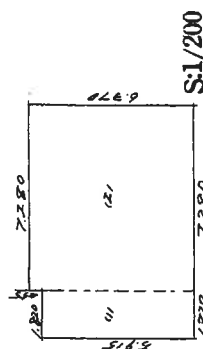
建物図面
各階平面図

家屋番号	2196番239
建物の所在	東京都昭島の北町大字平井中野2196番地239
縮尺	1/S:1/200 / 1/S:1/500

建物求積表

壹階

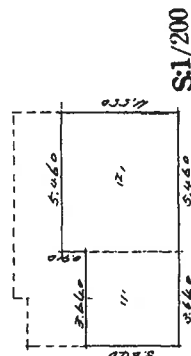
1階床面積



11 5.915 x 1.820 = 10.7653
21 7.280 x 6.370 = 46.3736

貳階

2階床面積



11 5.460 x 3.660 = 19.9836
21 5.460 x 4.350 = 23.7450

物件2建物



物件1土地

57.1389

727617

建物図面・各階平面図写

9.4.20