

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,980,000 7,184,000	一括	1,796,000	40,526	10,404
1	2,600,000				
2	6,380,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽村市神明台一丁目 |
| | 地 番 | 31番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽村市神明台一丁目31番地43 |
| | 家屋 番号 | 31番43 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.81平方メートル
2階 35.81平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 岩 田 洋 一

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 | 羽村市神明台一丁目 |
| | 地 番 | 31番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽村市神明台一丁目31番地43 |
| | 家屋 番号 | 31番43 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.81平方メートル
2階 35.81平方メートル |



令和7年（ケ）第61号
令和7年5月21日受理
令和7年7月7日提出
（評価人：内田憲一）

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 | 羽村市神明台一丁目 |
| | 地 番 | 3 1 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽村市神明台一丁目 3 1 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 1 . 8 1 平方メートル
2階 3 5 . 8 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都羽村市神明台一丁目31番地43（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が異なる（ ☐ 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 ☐ ある 種類： 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（空室） 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 ☐ 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	☐ 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

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5月22日 9:50-10:00	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5月22日 : - :	当庁（郵便）	☒ 所有者相続財産清算人に対し占有権原照会書送付
令和7年6月20日 13:00-13:20	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

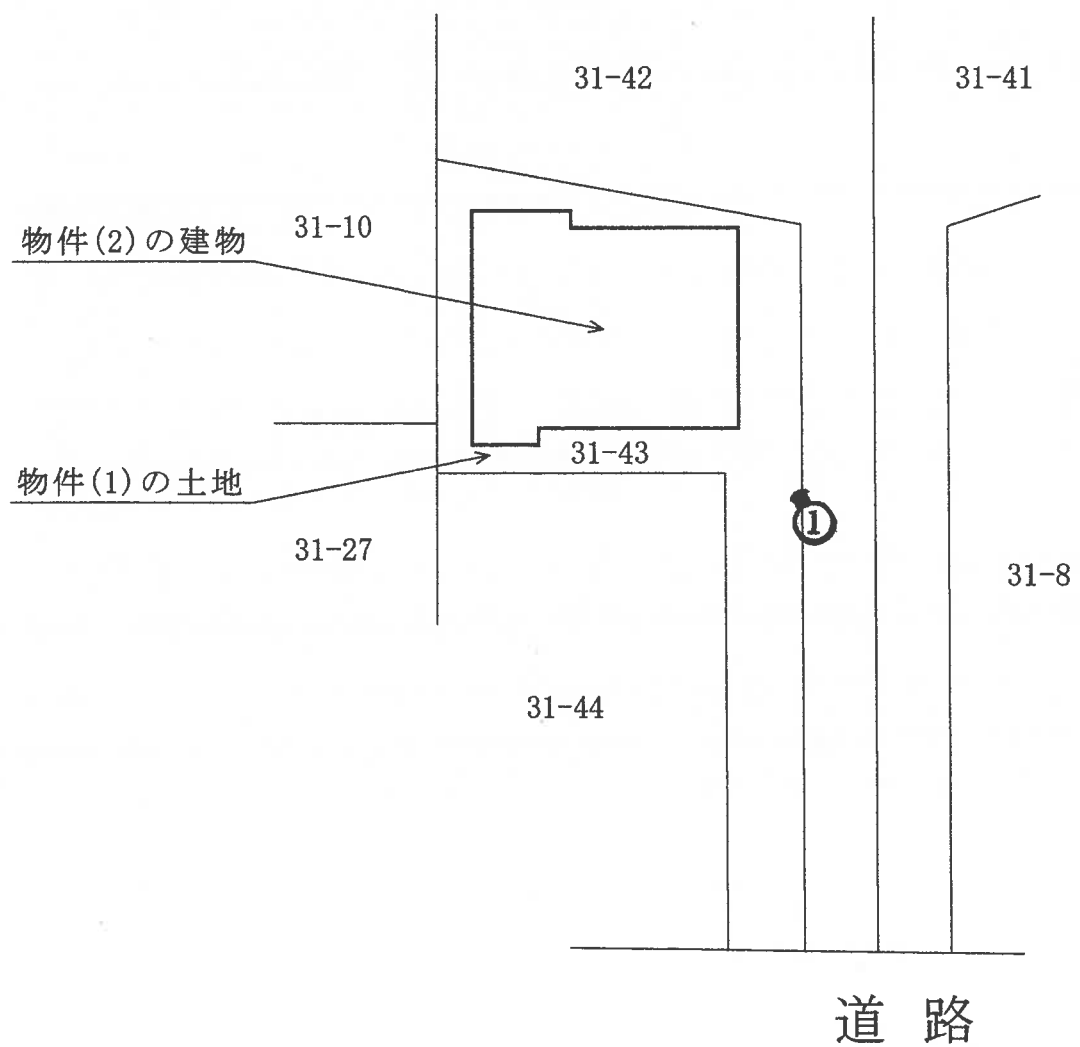
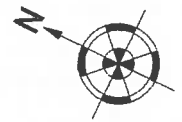
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年6月20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。

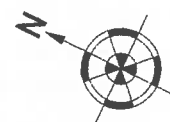
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 写真3枚添付

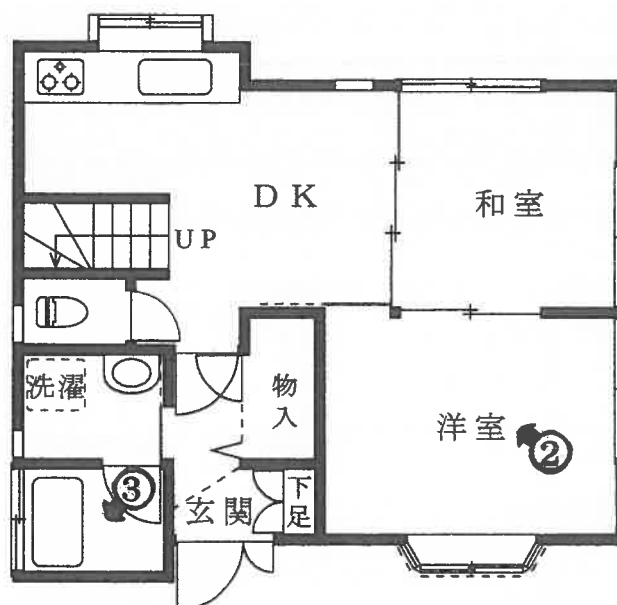
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



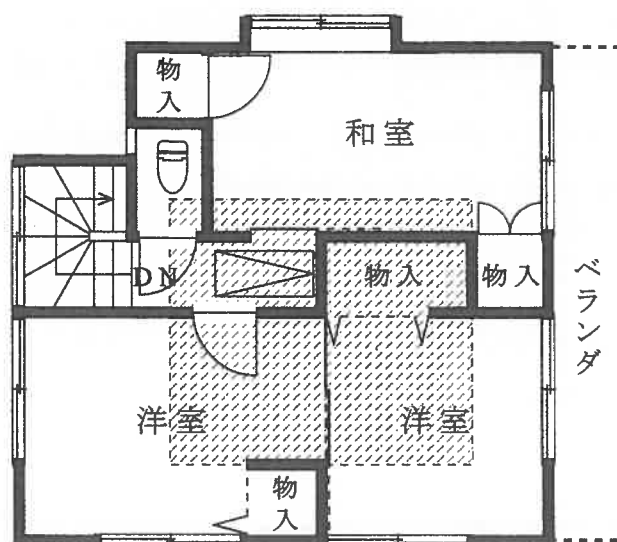
◀○: 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



部分屋根裏収納有り

◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(7 枚目)

令和7年（ケ）第61号
令和7年6月20日現地調査
令和7年7月7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 内 田 憲 一

第 1 評価額

一括価格	
金 8,980,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,600,000円
物件 2 (建物)	金 6,380,000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 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き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 58 条 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 | 羽村市神明台一丁目 |
| | 地 番 | 31番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽村市神明台一丁目31番地43 |
| | 家屋 番号 | 31番43 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.81平方メートル
2階 35.81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

位 置 ・ 交 通	ＪＲ青梅線「羽村」駅の南東方約850m（徒歩約11分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、戸建住宅を主体として、畑等が残る区画整然とした住宅地域である。小学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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 60% 200% 準防火地域 第1種高度地区、日影規制、東京都建築安全条例、 東京都景観条例、航空法（横田飛行場の円錐表面に存する）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	100.05㎡ 不整形 間口約2m・奥行約20m 路地状敷地部分の最小幅は約2m、長さは約13m。 ※ 地積測量図には路地状敷地部分の2カ所の幅が2.000m と記載されている。（地積測量図参照） 路地状敷地以外の部分の辺の長さは縦約6.7～8.5m・横約 9.6m。 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側が幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に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	有り 無し 有り

土地の履歴等	昭和50年・昭和62年の住宅地図によれば、本件土地は更地の状態であったと推察され、平成4年の住宅地図によれば、本件土地は共同住宅用途の建物の敷地であったと推察される。その後、平成8年に本件建物が建築され、現在に至る。
特記事項	① 路地状敷地部分の最小幅について 地積測量図によれば、路地状敷地部分の2カ所で幅2.000mとの記載があり、現地で路地状敷地部分の幅を簡易的に巻尺で測ったところ2mの幅があったことから、路地状敷地部分の最小幅は2mと考えられる。建物の検査済証もあり、建築確認申請の際には路地状敷地部分の最小幅が2mであることを前提に建築されたと推定できる。但し、地積測量図の作製時期が平成8年であるため、専門家による精密な測量を実施しなければ正確なことは分からないことに留意を要する。 ② 横田飛行場の円錐表面に位置するため、上空を航空機が低空で旋回しながら通過することがある。

2 建物の概況及び利用状況

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	平成8年6月3日新築 約29年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
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 サイディング等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、合板張等 フローリング、畳、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 ベランダ、屋根裏収納庫
床面積(現況)	1階 41.81 m ² 2階 35.81 m ² 延 77.62 m ² ※ 建物価格には含まれるが床面積には算入されていない屋根裏収納庫（小屋裏利用の物置）が2階に存する。（再調達原価の査定で考慮する）	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 5DK (洋室:3、和室:2、食事室・台所、洗面室・浴室、トイレ等)
品 等	中位	
保守管理の状況	劣る ※ 特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・ 亡建物所有者が、本建物を居宅（空家）として所有し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 建物の検査済証の発行記録あり。 ② 建築後約29年を経過していることから、外壁の汚れが目立ち、屋根も劣化しており、室内の壁・天井・床等の内装には汚れ・変色・損傷等が多数認められた。建物全体の老朽化等が進んでいると見受けられる。 ③ 1階の和室の天井には大きな雨漏り跡が認められ、天井材が劣化して剥がれている部分が存し、2階和室の天井にはクラックが認められた。 ④ 建物所有者等の陳述が得られないため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。 ⑤ 建物内には家具や電化製品等の動産類が残置されていた。
---------	--

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 ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	172,000円/㎡	× 0.70	× 100.05㎡	× 0.90	= 10,840,000円

※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：下記の規準価格を中心に、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 （ 羽村－2 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 191,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{108} = 172,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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 +4% ※基準地の標準化補正を考慮

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査定した。

・不整形地 -30%

個別格差率 (1.00-0.30=0.70)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、-10%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、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、建物価格を求めた。なお、本件建物については既に経済的残存耐用年数を経過していることを考慮のうえ現価率を査定した。

物件 番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	165,000円/㎡	× 77.62㎡	× 0.03	= 380,000円

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 ： 建築後約29年を経過した建物であり、建物の現況、建物の保守管理等の状況（外壁の汚れや屋根の劣化、建物内部の汚れ・変色・損傷等、雨漏り等、建物全体の老朽化が進んでいる）等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備等の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、築年が古く修繕が必要な中古建物の市場性等の経済的要因による減価等を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。以上を総合的に考慮して、建物の現価率を上記のとおりと判定した。

- ・ 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は一致するものではない。

残価率	3%
経過年数	約29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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	10,840,000円	× 0.7	法定地上権	= 7,590,000円

ア 建付地価格：前記1.①.オ

イ 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、建物の性質等、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	10,840,000円	－ 7,590,000円		×1.0	×0.8	= 2,600,000円
2	380,000円	＋ 7,590,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 6,380,000円
一括価格（合計）						8,980,000円

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記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て修正を行った。

第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 (羽村-2) 】

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 ・ 地 番	羽村市神明台一丁目15番5外
1 m ² 当たりの価格	191,000円/m ²
地 積	163 m ²
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	南西6m市道
交通施設との接近状況	「羽村」駅 570m
法 令 上 の 制 限	1中専(60,200)、準防火地域、高度地区
周辺土地の利用の現況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

羽村
HAMURA-S

N

基準地-2

対象不動産

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図より複製

登記年月日：平成8年1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。
(東京法務局西多摩支庁管轄)
令和7年6月16日 東京法務局立川出張所

登記官

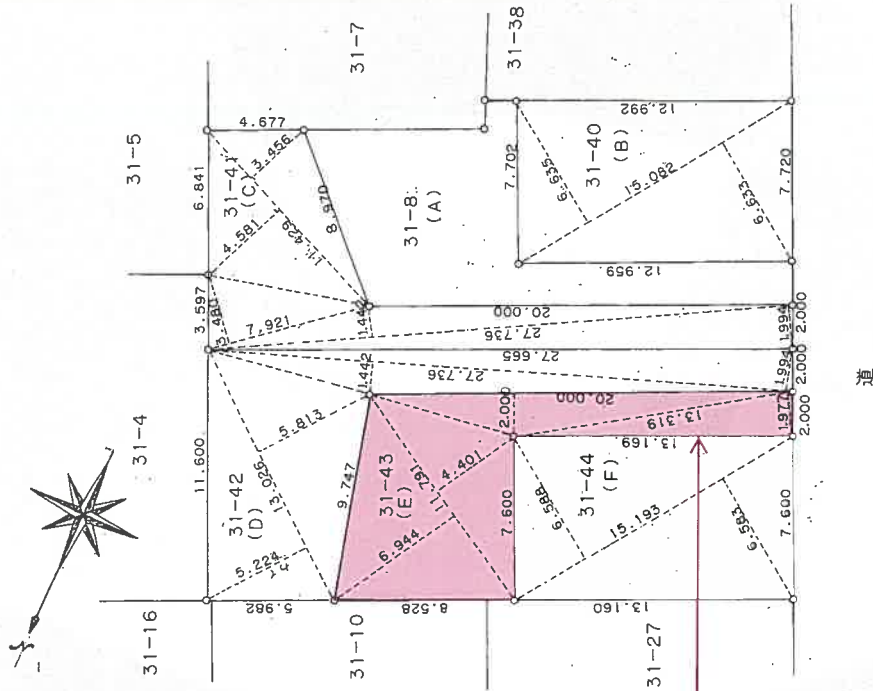
A3をA4に縮小

請求番号：2-2

地積測量図

前地番
31-40, 31-41
31-42, 31-43
31-44

土地の所在
羽村市神台1丁目



31-40

底辺	高さ	面積
15.082	6.633	100.038906
15.082	6.635	100.069070
合計	200.107976	
1/2	100.053988	
∴ 100 m ²		

31-42

底辺	高さ	面積
27.736	1.994	55.305584
27.736	1.442	39.995312
13.026	5.224	68.1047824
13.026	5.813	75.720138
合計	239.106850	
1/2	119.553429	
∴ 119 m ²		

31-44

底辺	高さ	面積
15.193	6.583	100.015519
15.193	6.588	100.091484
合計	200.107003	
1/2	100.0535015	
∴ 100 m ²		

31-41

底辺	高さ	面積
27.736	1.994	55.305584
27.736	1.442	39.995312
7.921	3.480	27.565080
11.429	4.581	52.356249
11.429	3.456	39.498624
合計	214.720849	
1/2	107.3604245	
∴ 107 m ²		

31-43

底辺	高さ	面積
13.319	1.977	26.331663
20.000	2.000	40.000000
11.791	4.401	51.892191
11.791	6.944	81.876704
合計	200.100558	
1/2	100.050279	
∴ 100 m ²		

627.121-100.053988-107.3604245-119.534429-
100.050279-100.0535015=100.068378

コンクリート杭
434832

縮尺
1/250

申請人

(平成8年1月15日作製)

土地家屋調査士

作製者

登記年月日：平成8年6月19日

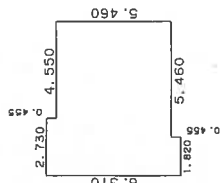
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局西多摩支庁管轄)
令和7年6月16日 東京法務局立川出張所

登記官

A3をA4に縮小

各階平面図

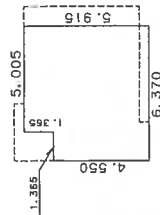
1 階



求積表

6.370 X 1.820	=	11.593400
5.915 X 0.910	=	5.382650
5.460 X 4.550	=	24.843000
合計		41.819050
床面積		41.81 m ²

2 階



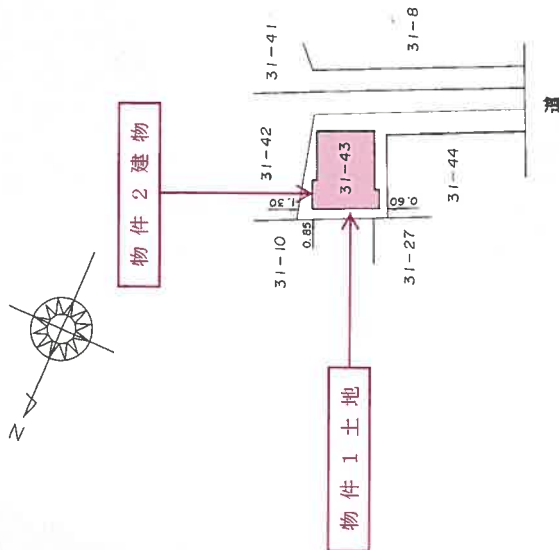
求積表

4.550 X 1.365	=	6.210750
5.915 X 5.005	=	29.604575
合計		35.815325
床面積		35.81 m ²

家屋番号
31番43

建物図面
各階平面図

建物の所在
羽村市神明台1丁目31番地43



平成八年六月廿九日登記

845341
単位：メートル

作製者
土地調査士
家屋

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

1-18.6.19