

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 2月18日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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 3月18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 3月 4日 午前10時00分から 令和 8年 3月 6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 2月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



13

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	12,060,000 9,648,000	一括	2,412,000	35,876	12,253
1	3,470,000				
2	8,590,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東村山市久米川町一丁目 |
| | 地 番 | 32番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東村山市久米川町一丁目32番地17 |
| | 家屋 番号 | 32番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 32.29平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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 |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 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。 |
| <hr/> | |
| 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 | 東村山市久米川町一丁目 |
| | 地 番 | 32番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東村山市久米川町一丁目32番地17 |
| | 家屋 番号 | 32番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 32.29平方メートル |



令和7年（ケ）第201号
令和7年10月3日受理
令和7年10月31日提出
（評価人 原 寛 人）

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所立川支部
執行官 塚 田

正

（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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東村山市久米川町一丁目 |
| | 地 番 | 32番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東村山市久米川町一丁目32番地17 |
| | 家屋 番号 | 32番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 32.29平方メートル |



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	東京都東村山市久米川町一丁目32番地17（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	カーポートが設置されている 下屋が造作され、プレハブ物置（動産）が1基設置されている
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 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

(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 (建物所有者)	1 私は本件建物を家族と居宅として使用しています。 2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。10年位前に外壁を塗り直し、給湯器を入れ替えました。床に緩い所があります。 3 本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。カーポートには自家用車が1台あります。下屋は亡父が造作したものです。 4 本件土地の境界等につき近隣との間で争いはありません。 (令和7年10月10日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、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 郵便受けに表示はなかったが、表札には A の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、A が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

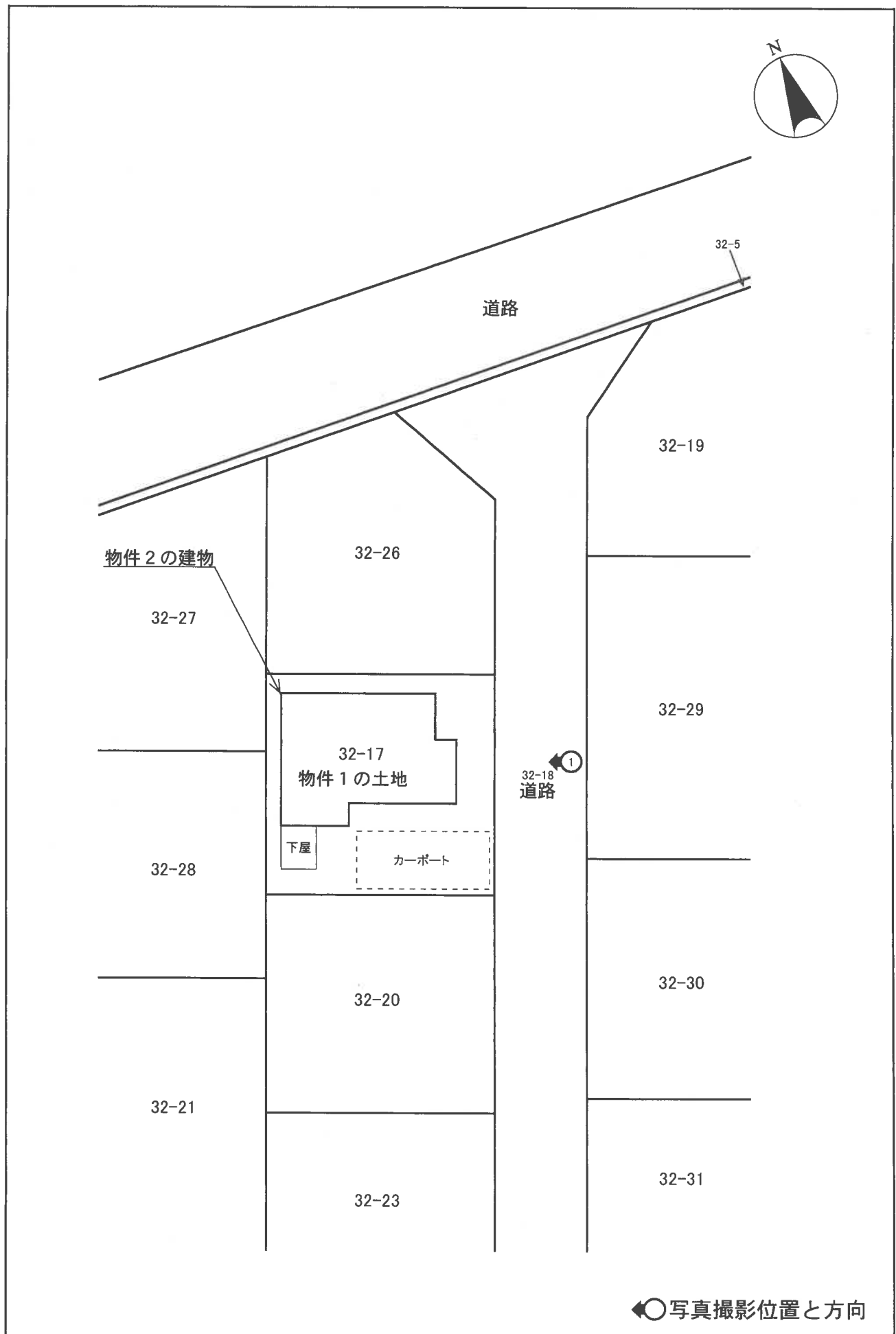
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月3日 18:10-18:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和7年10月6日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年10月10日 9:10-9:44	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、建物所有者Aに面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

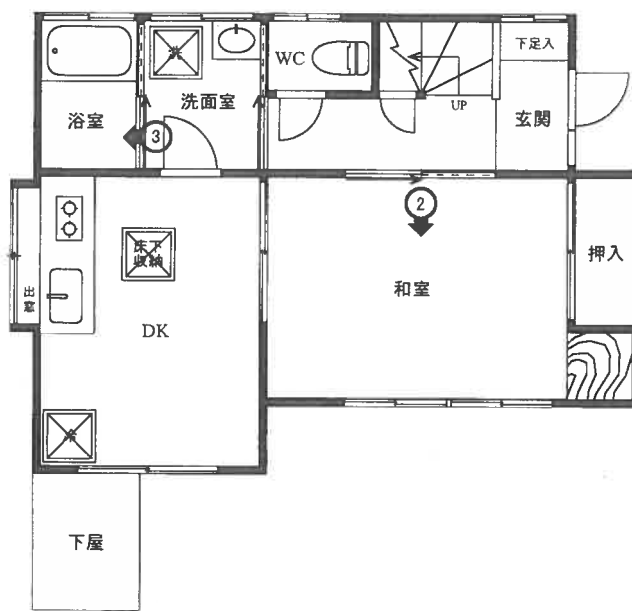
- ☒ 令和7年10月10日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

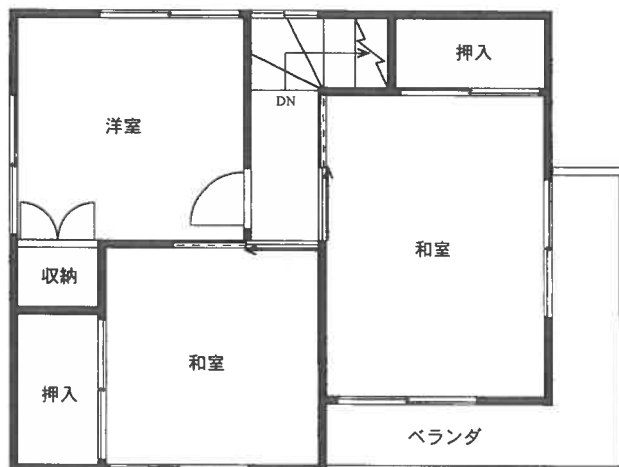




1 階



2 階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年（ケ）第201号
令和7年10月10日現地調査
令和7年11月26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 原 寛人

第1 評価額

一括価格	
金 12,060,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,470,000円
物件2(建物)	金 8,590,000円

- 1 一括価格は、物件1、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 | 東村山市久米川町一丁目 |
| | 地 番 | 32番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東村山市久米川町一丁目32番地17 |
| | 家屋 番号 | 32番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 32.29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	JR武蔵野線「新秋津」駅の南西方約1.6km(道路距離:以下同様、徒歩約20分)、西武池袋線「秋津」駅の南西方約1.8km、最寄バス停まで徒歩約1分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、一級河川(空堀川)に近く、一般住宅と共同住宅が混在するほか畑等が見られる住宅地域である。 現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。	
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 高 度 規 制 日 影 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% 150% 準防火地域 第1種高度地区 有り(3-2h 4m) 無し
画 地 の 状 況	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	(物件1土地) 89.44㎡ (登記簿面積、法務局備付の地積測量図有り) 正方形 間口約9.4m 奥行約9.5m ほぼ平坦
接 面 道 路 等 の 状 況	* 物件1土地は、南東側で幅員約4.5m舗装市道(第465-6号線 建築基準法第42条1項1号及び同法同条第1項第2号重複適用)に、ほぼ等高に接面している中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況	* 物件1の土地は、物件2建物の敷地として利用されている。また、物件1土地のうち南西側にアルミ製カーポート付きの車庫スペースが有る。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。	

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 有り 都市ガス配管 無し (前面道路に本管が埋設されているが、現況はプロパンガス使用) 公共下水道 有り
土地の履歴等	* ①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和51年版は「畑」として利用され、その後、開発行為により宅地造成され、本建物が建築されたものと推定される。また土地登記簿より本件土地は昭和52年1月に「畑」から「宅地」に地目変更されている。 ②本件土地について、調査時点に、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。
特記事項	* 本件土地を含め一帯の土地は、開発行為により宅地、開発道路等が築造された経緯がある。(開発許可番号：昭和51年5月20日・51多東開・開発行為許可・第12号、工事完了公告年月日:昭和52年2月9日) * 本件土地は、東村山市洪水ハザードマップによると、想定最大規模降雨時の「浸水予想区域」に位置している。

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52年11月24日 新築 約48年 経済的耐用年数をほぼ満了していると判断した。						
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 瓦垂鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 ビニールクロス、目透かし天井等 ビニールクロス、板貼り等 フローリング、畳、塩ビシート等 トイレ、浴室・洗面室、キッチン等 ・ 1階の南西側に下屋が存する。							
床面積(現況)	<table><tr><td>1階</td><td>33.95 m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>32.29 m²</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>66.24 m²</td></tr></table>			1階	33.95 m ²	2階	32.29 m ²	延床面積	66.24 m ²
1階	33.95 m ²								
2階	32.29 m ²								
延床面積	66.24 m ²								
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4DK(洋室×1、和室×3)							
品 等	普 通								
保守管理の状態	普 通								
建物の利用状況	* 本建物は、所有者が居宅として使用し占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。								
特 記 事 項	* 本建物の建築確認の記録が無い。(多摩建築指導事務所 建築指導課にて確認) * 本建物の建築年月日、構造、使用部材等から、吹付けアスベストが使用されている可能性を否定できず、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 * 本建物は、昭和56年建築基準法の改正前の旧耐震基準に適合する建物と判断される。 * ①全体的に老朽化・劣化が進行し、汚損、破損箇所が多数見られた。 ②廊下、DK、洋室等で、歩行による沈みを感じられ、床下材の腐食が想定された。 ③所有者によると、約10年前に外壁の塗り直しと給湯器の取り替えを行ったとのことである。								

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(m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
1	173,000	× 1.04	× 89.44	× 0.90	= 14,480,000円

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

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 東村山 - 13

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格(更地)} \\ 180,000\text{円/m}^2 & \times & 102 & / & 100 & \times & 100 & / & 105 & \times & 100 & / & 101 & = & 173,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位:南+5)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

・接道の方角(南東向き)+4

【相乗積】 $(1+0.04) = 1.04$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

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。

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 エ
2	180,000	× 66.24	× 0.05	= 600,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・ 新築後約48年を経過していること、外部・内部の保守管理の状況等から、経済的残存耐用年数は満了しているものと判断し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した5%の残価率を、現価率として建物価格を判定した。

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、建物についてはその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。

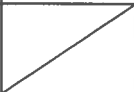
① 土地利用権等価格

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 ウ
1	14,480,000	× 0.70	法定地上権	= 10,140,000円
土地利用権等価格の合計				= 10,140,000円

ア 建付地価格：前記1①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、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
1	14,480,000	－ 10,140,000		× 1.0	× 0.80	= 3,470,000円
2	600,000	＋ 10,140,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 8,590,000円
一括価格(合計)						= 12,060,000円

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 占有減価修正：必要無し。

エ 市場性修正：必要無し。

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

■ 地価公示地 （価格時点：令和7年1月1日 ）

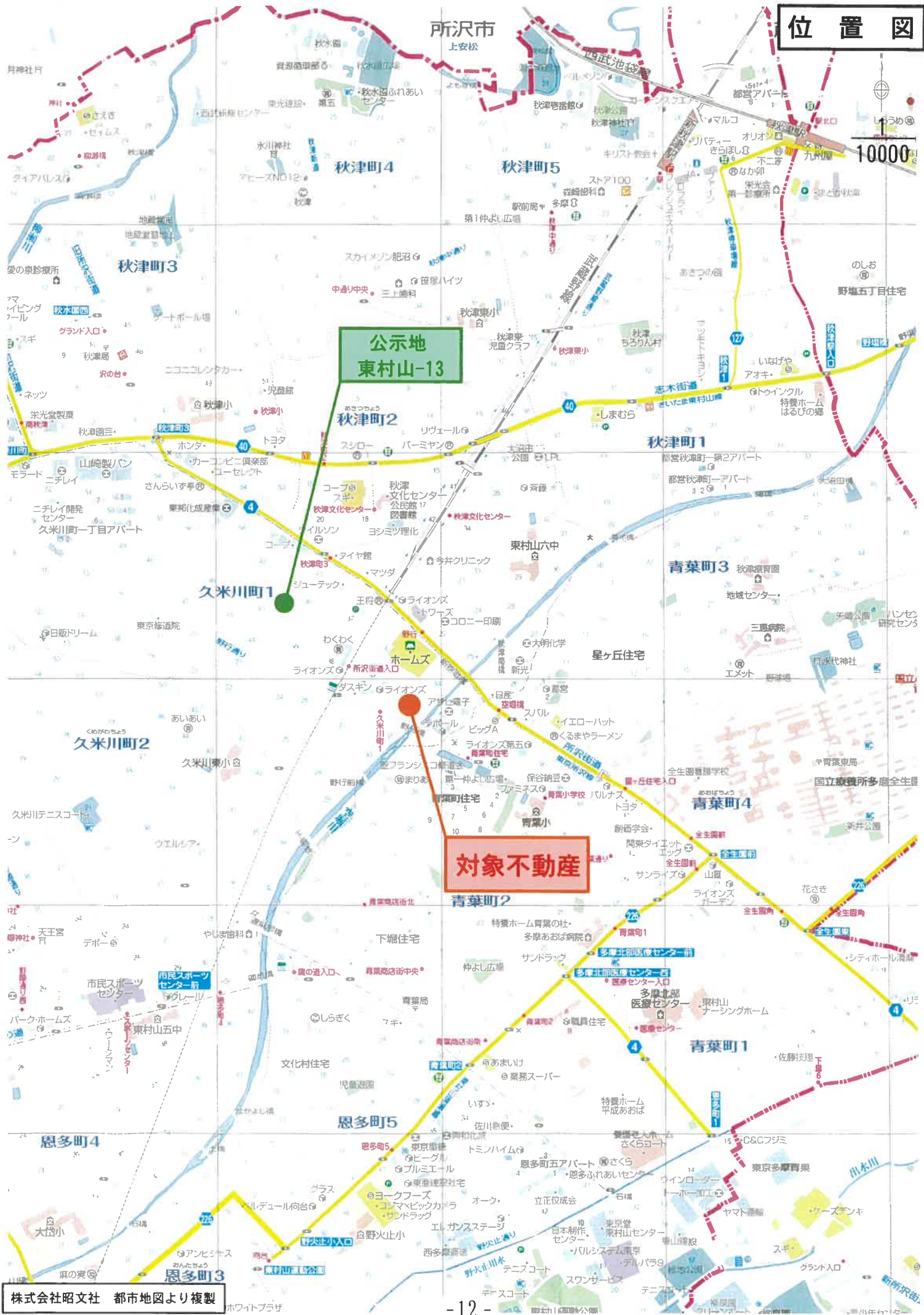
番	号	東村山 - 13
所在・地番（住居表示）		東村山市久米川町1丁目40番32
価	格	180,000円/㎡
地	積	112㎡
交通施設との接近状況		新秋津駅 1,500m
供給処理施設		ガス 水道 下水
接面街路		南側 5m 市道
法令上の制限		第1種低層住居専用地域（50% 100%）準防火地域
周辺土地の利用状況		一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

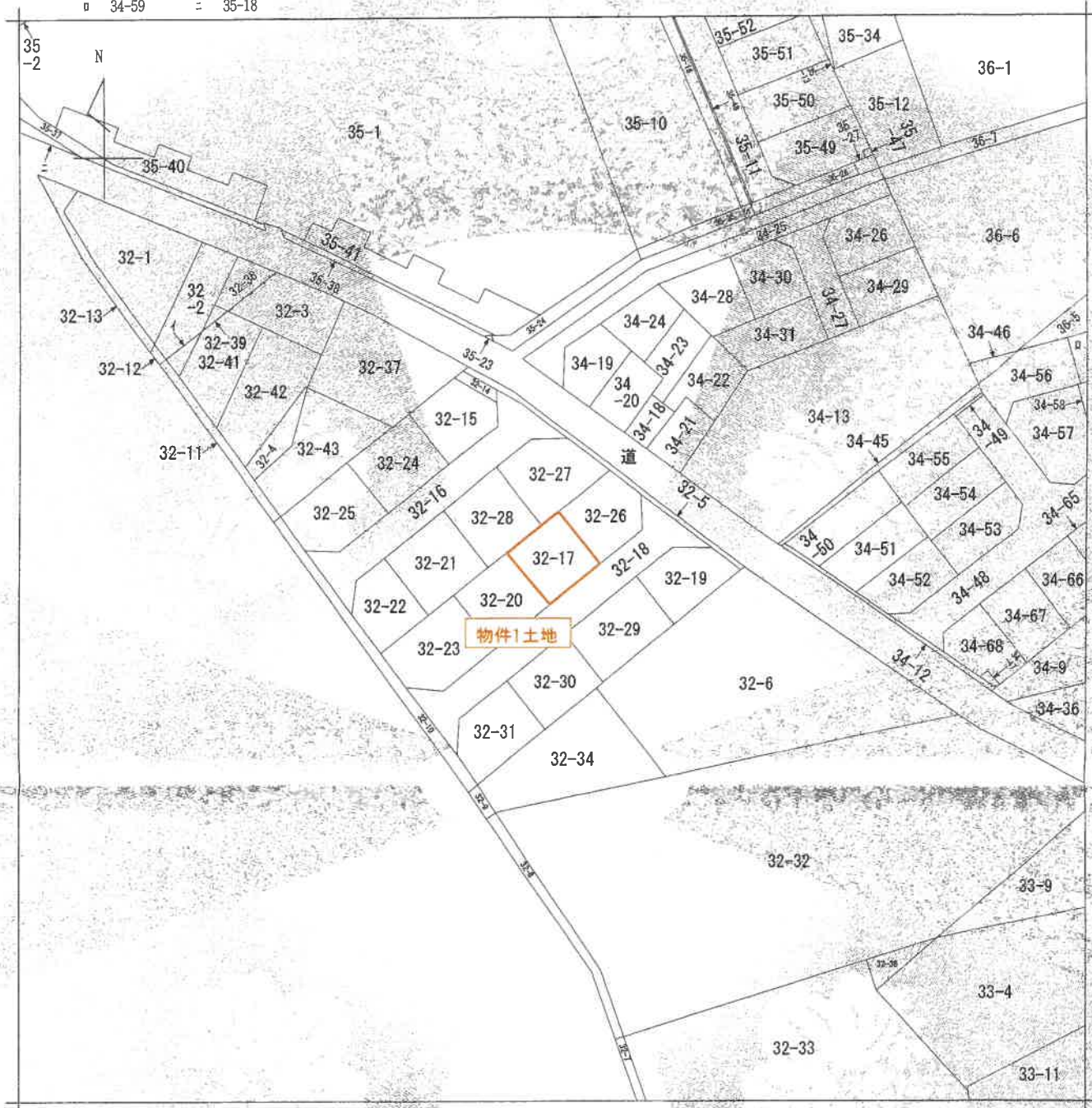
位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



イ 32-40 ハ 35-28
ロ 34-59 ニ 35-18



(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。

地番区域見出し
久米川町
1丁目

請求部	所在	東村山市久米川町一丁目				地番	32番17			
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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年10月9日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：12-1

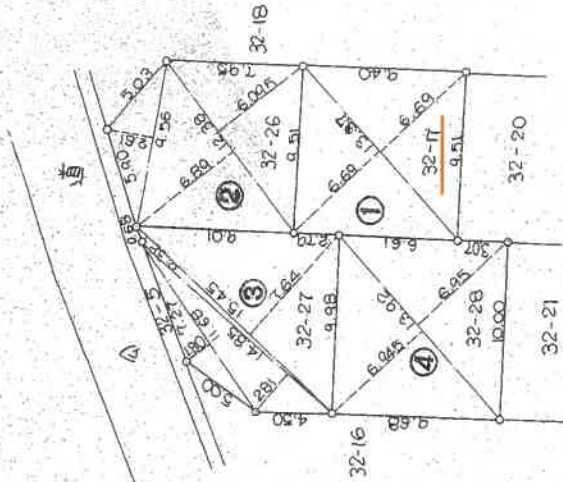
(1/1)

登記年月日：昭和52年5月6日

これは図面に記憶されている内容を証明した書面である。
(東京法務局田無出張所管轄)
令和7年10月9日 東京法務局府中支局 登記官

地積測量図

地番	32-17、-26、-27、-28
土地の所在	東京都久米川町赤丁目



物件1土地 (32-17)

番号	求積の方法 (三沙法) 単位 = m ²	地積
①	$13.37 \times (6.69 + 6.69) \times \frac{1}{2} = 89.44$ $9.56 \times 2.61 \times \frac{1}{2} = 80.37$ $12.38 \times (6.89 + 6.04) \times \frac{1}{2} = 12.47$	89.44
②	$11.68 \times 1.80 \times \frac{1}{2} = 10.51$ $14.85 \times 2.01 \times \frac{1}{2} = 20.86$ $15.45 \times (0.32 + 7.64) \times \frac{1}{2} = 61.49$	42.86
③	$13.92 \times (6.69 + 6.69) \times \frac{1}{2} = 96.70$	96.70

縮尺 1/300

1411682

(東京土地家屋調査士会 用紙)

52.5.6

請求番号：12-2

登記年月日：昭和52年11月29日

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
(東京法務局田無出張所管轄)
令和7年10月9日 東京法務局府中支局

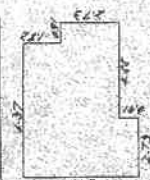
登記目録

請求番号：12-3

建物各階平面図

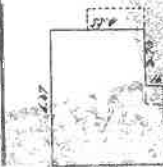
家屋番号	32-17
建物の所在	東村山市久米川町17日32番地17

1階平面図

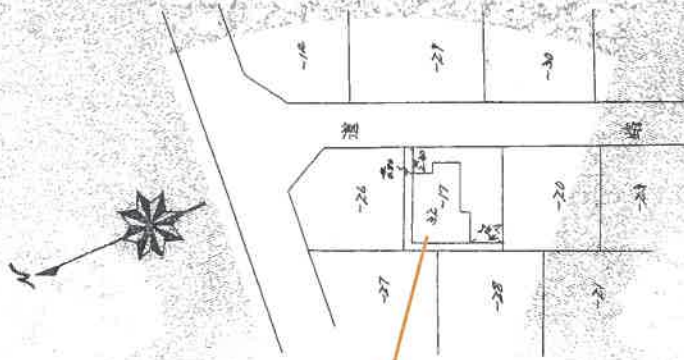


1階床面積	
5.46	× 2.73 = 14.9058
4.55	× 3.64 = 16.5620
2.73	× 0.91 = 2.4843
計 - 33.9521	

2階平面図



2階床面積	
5.46	× 3.64 = 19.8744
4.55	× 2.73 = 12.4215
計 - 32.2959	



物件2建物

昭和52年11月29日	製作年月日
製作者	

5413452

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

総尺	1/250	1/500
----	-------	-------

55.11.29

(図面等)