

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。	

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	53,300,000 42,640,000	一括	10,660,000	293,485	76,027
1	8,960,000				
2	44,340,000				



物 件 目 録

1	所 在	あきる野市秋留三丁目
	地 番	6 番 1 2
	地 目	宅地
	地 積	360.05 平方メートル
2	所 在	あきる野市秋留三丁目 6 番地 1 2
	家屋 番号	6 番 1 2
	種 類	居宅
	構 造	軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 145.40 平方メートル 2 階 129.40 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

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	あきる野市秋留三丁目
	地 番	6 番 1 2
	地 目	宅地
	地 積	360.05 平方メートル
2	所 在	あきる野市秋留三丁目 6 番地 1 2
	家屋 番号	6 番 1 2
	種 類	居宅
	構 造	軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 145.40 平方メートル 2 階 129.40 平方メートル



令和7年（ケ）第224号
令和7年10月17日受理
令和7年11月27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 | あきる野市秋留三丁目 |
| | 地 番 | 6番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 360.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市秋留三丁目6番地12 |
| | 家屋 番号 | 6番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 145.40平方メートル
2階 129.40平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	東京都あきる野市秋留三丁目6番地12（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 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 (所有者の妻)	1 本件建物は、所有者の夫Aと5人家族で居住しています。ペットとして犬を一匹飼っています。 2 本件土地上に駐車している普通乗用自動車2台のうち「J E E P」はA名義です。「アルファード」は私の名義です。 (令和7年10月31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、表札、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)

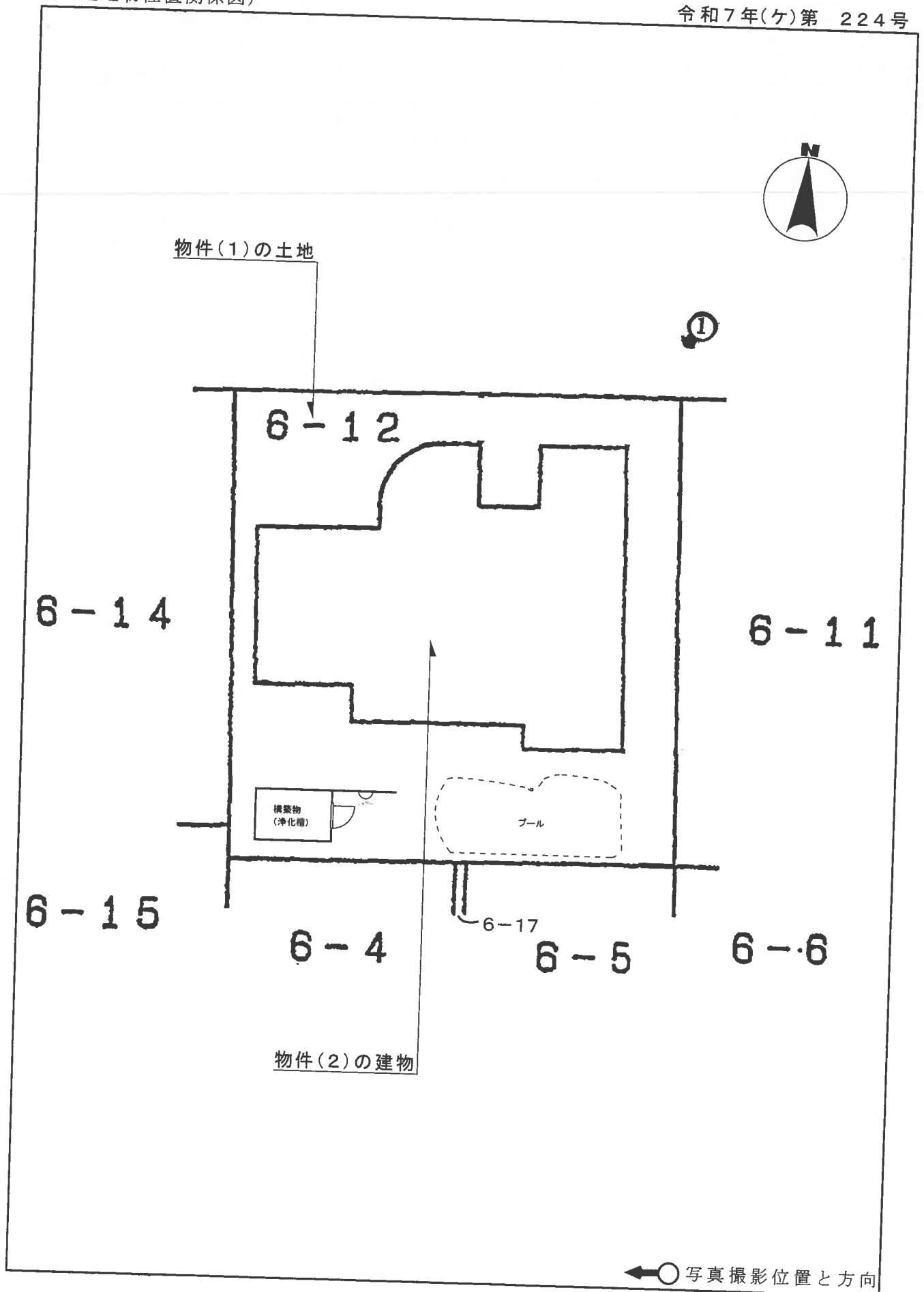
調査の経過

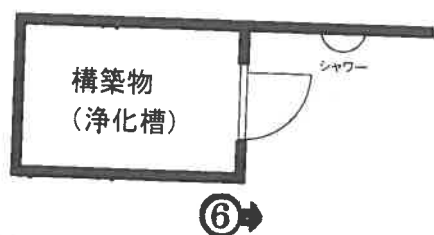
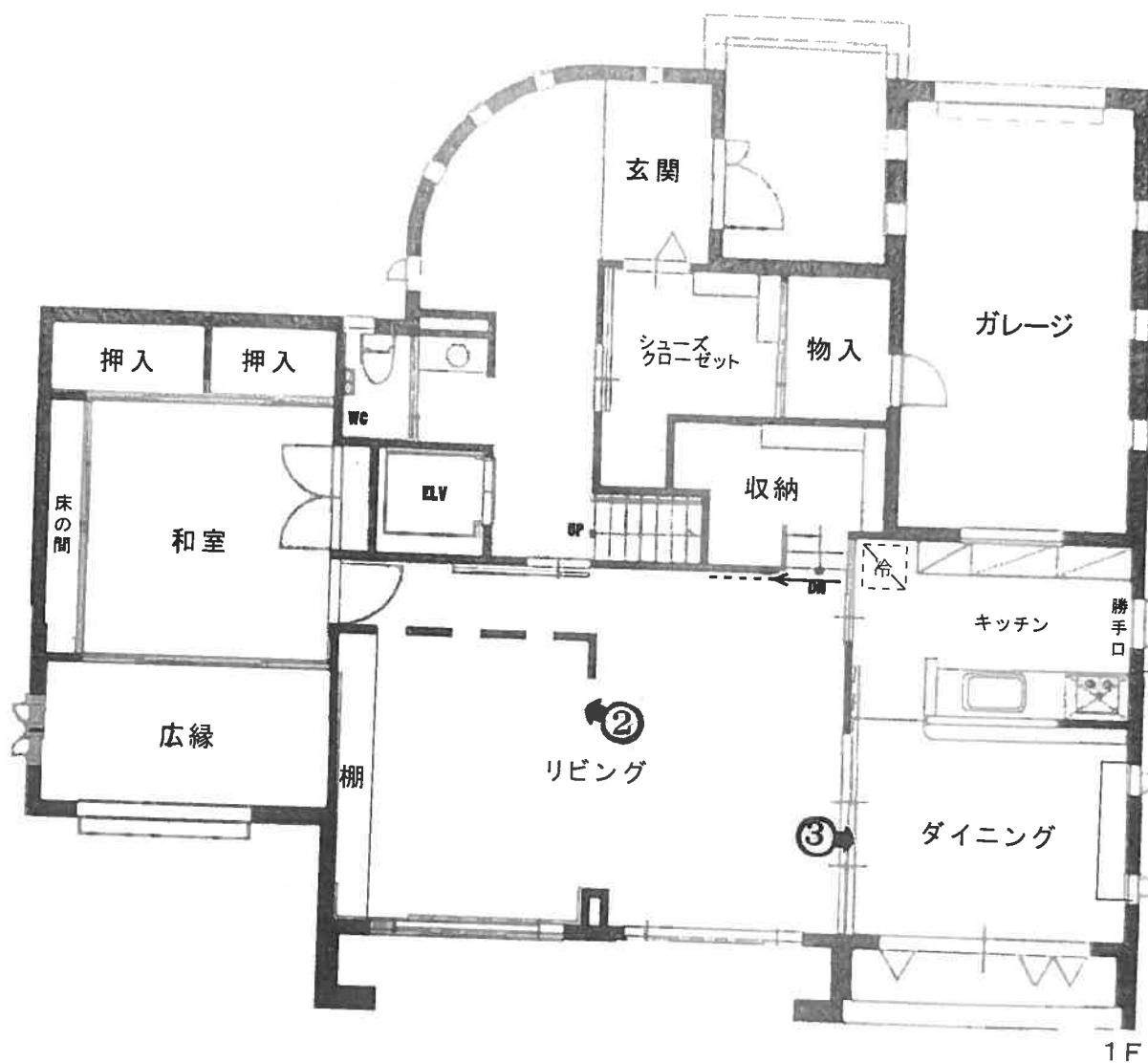
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月23日 9:52-9:59	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 外観写真撮影 ☐ 立入調査 ☐ 図面作成 ☐ 写真撮影 ☒ 居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和7年10月30日 8:40-8:57	東京法務局西多摩支局	☒ 不動産全部事項証明書取得
令和7年10月31日 9:39-10:17	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 所有者の妻Bに面接
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

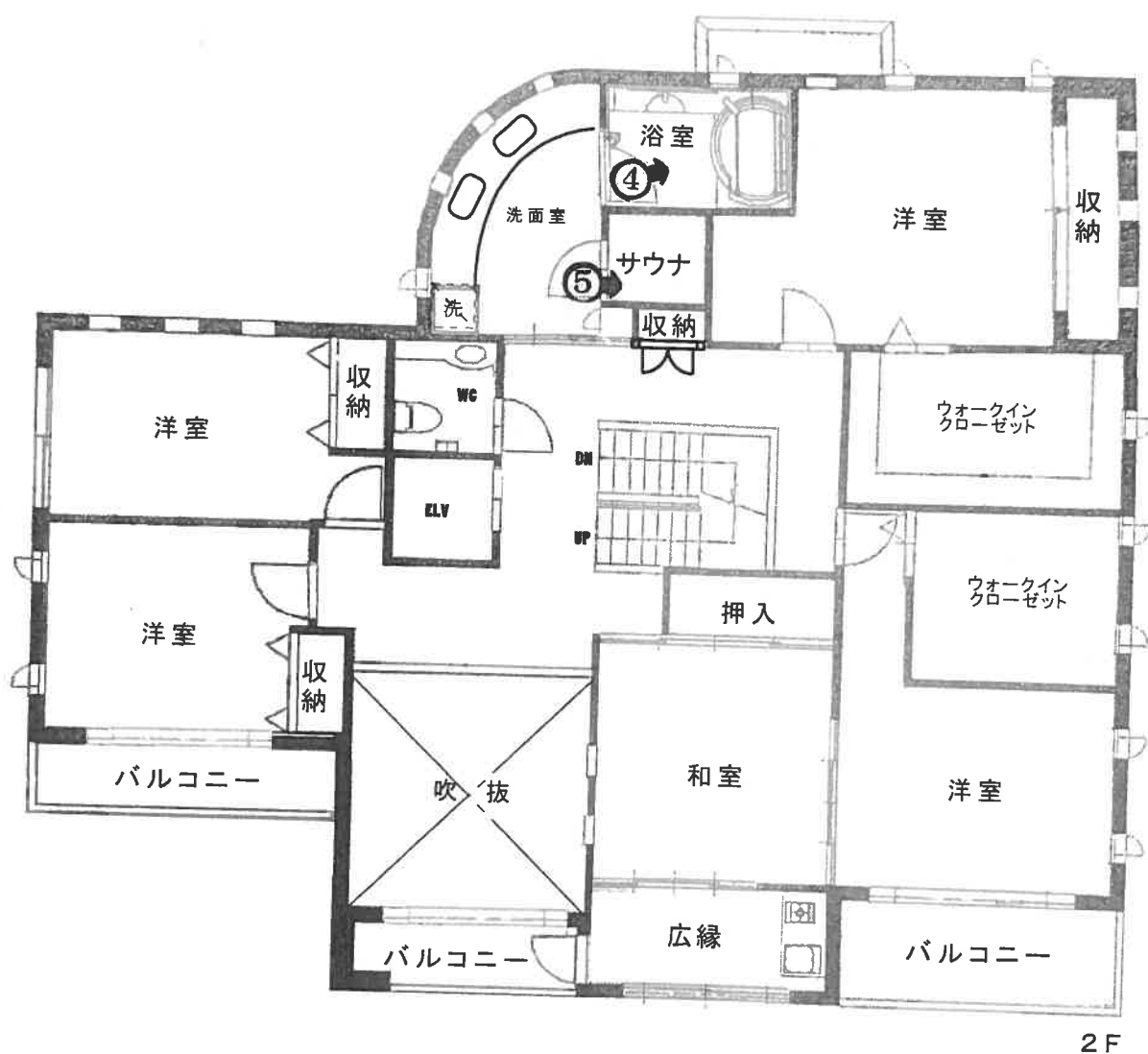
- 令和7年10月31日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 写真6枚添付

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

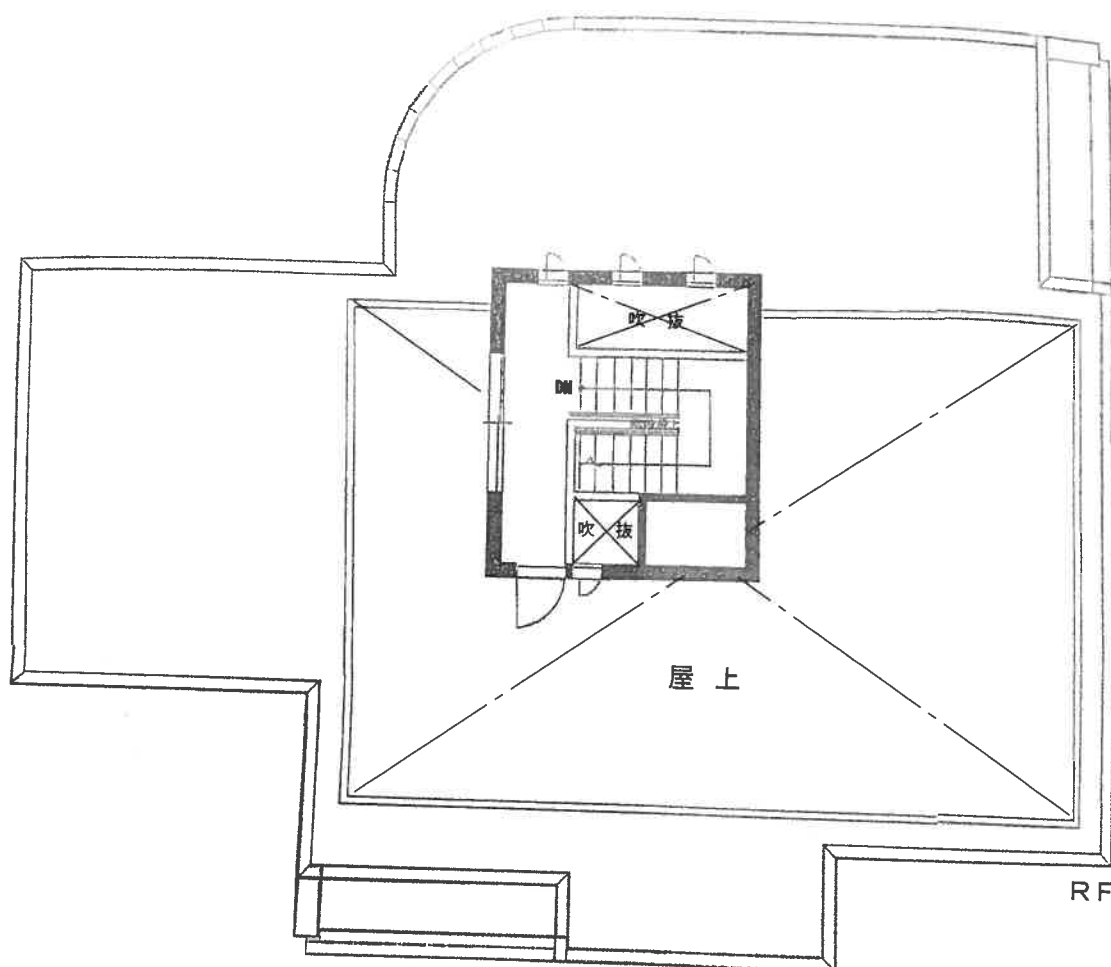




←○写真撮影位置と方向



←○写真撮影位置と方向



1



2



3



(10 枚目)

4



5



6



(11 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 2 2 4 号
令和 7 年 1 0 月 3 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 2 月 1 6 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 53,300,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,960,000 円
物件2（建物）	金 44,340,000 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	あきる野市秋留三丁目
	地 番	6番12
	地 目	宅地
	地 積	360.05平方メートル
2	所 在	あきる野市秋留三丁目6番地12
	家屋 番号	6番12
	種 類	居宅
	構 造	軽量鉄骨造陸屋根2階建
	床 面 積	1階 145.40平方メートル 2階 129.40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「秋川」駅の南東方、道路距離約1.2km(徒歩約15分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、滝山街道の東方、五日市街道の南方、陸橋通りの北方に位置する住宅地域である。本件土地の存する秋留地区は区画整理事業によって街区が整備された地域であり、秋留地区内を南北に走る都道176号線沿いにはスーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア等の店舗がみられるが、背後地は低層戸建住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅街が広がっている。	
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 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区(高さの最高限度:10m) 日影規制(二) 雨間地区地区計画区域(低層住宅専用地区)(※) 東京都景観条例(一般地域)
(※) 雨間地区地区計画区域(低層住宅専用地区)の建築物等に関する事項の概要 1. 建築物の用途の制限 次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ①住宅(住戸の数が3以上の長屋を除く) ②住戸の数が5未満の共同住宅 ③住宅で診療所の用途を兼ねるもの(入院施設のあるものを除く) ④市長が公益上必要と認めるもの ⑤前各号の建築物に付属するもの 2. 建築物の敷地面積の最低限度:120㎡ 3. 壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。(例外あり) 4. 建築物等の形態又は意匠の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、刺激的な原色を避け落ち着いた色調にするものとする。 5. かき又はさくの構造の制限 道路に面する側のかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 ①生垣 ②透視可能なフェンス等で、高さは敷地地盤面より1.2m以下とする。		

画地の状況	地形積状 間口・奥行 地勢 その他	360.05㎡ 長方形 間口約18.5m、奥行約19.4m ほぼ平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていないが、土地区画整理事業(平成14年換地処分)により基盤整備された土地であり、換地図があきる野市役所都市整備部都市政策課に存する。
接面道路の状況等	北側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に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」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 有り 有り
土地の履歴等	本件建物の敷地として利用される以前の地歴について、過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年頃及び昭和62年頃は農地として利用されていたが、その後、平成2年から平成14年にかけて区画整理事業によって整備され、現在に至っている。	
特記事項	本件土地北西側にカーポートが存し、南側にプールが存する。	

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)	平成16年9月23日新築
	経 過 年 数	約21年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造2階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	Pタイル、フローリング、畳等
	設 備	水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等
	そ の 他	バルコニー、エレベーター、サウナ、ガレージあり。
現 況 床 面 積	1階：145.40 m ² 2階：129.40 m ² 延 274.80 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(6LDK) 1階：LDK、和室、洗面所、トイレ、ガレージ等 2階：洋室4、和室、洗面室、浴室、サウナ、トイレ等
品 等	中位の上	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり、建物所有者が居宅として使用し、占有している。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(平成16年11月5日)がある。 ② 本件建物の使用資材、設備、施工の程度等は、周辺地域における標準的な戸建住宅に比べて品等がやや高く、本件建物は地域における需要の中心からは外れる建物である。 ③ 建物の内装については、特に目立った汚れ、損傷等は認められず、経年使用による汚れ、劣化、摩耗等が認められる程度である。なお、所有者の妻の陳述によると、過去に2階のバルコニーから1階リビングへの雨漏りがあったが、修繕しており、現在は特に緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。 ④ 室内で犬が1匹飼われている。	

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 (㎡) ウ	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	128,000	× 0.90	× 360.05	× 1.00	= 41,480,000

※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。

【地価公示地 あきる野-11】

(公示価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

127,000円/㎡ × $\frac{101.5}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{101}$ = 128,000円/㎡

(上三桁未満四捨五入)

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：必要なし。

地 域 格 差：地価公示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。

・規模過大：-10 %

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、必要なしと判断した。

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	320,000	× 274.80	× 0.37	= 32,540,000

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 ： 対象建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・ 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一致するものではない。
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、中古物件による市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。

残価率	5%
経過年数	約21年
経済的残存耐用年数	約14年
観察減価率	15%

$$\begin{aligned} & \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ \text{現価率：} & 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{\text{約14年}}{(\text{約21年} + \text{約14年})} \times (1-0.15) = 0.37 \\ & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

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	41,480,000	× 0.70	法定地上権	= 29,040,000

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	41,480,000	－ 29,040,000		× 0.9	× 0.8	= 8,960,000
2	32,540,000	＋ 29,040,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 44,340,000
一括価格(合計)						53,300,000

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：建物の品等がやや高い上に土地・建物共に規模が大きく、総額が高むことから、地域における中古戸建住宅の需要の中心からは外れる物件であり、需要者が限定される物件である。よって、これらの市場性を考慮し、物件1及び2について▲10%の市場性修正を要するものと判定した。

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 】

地価公示地「あきる野－ 1 1」

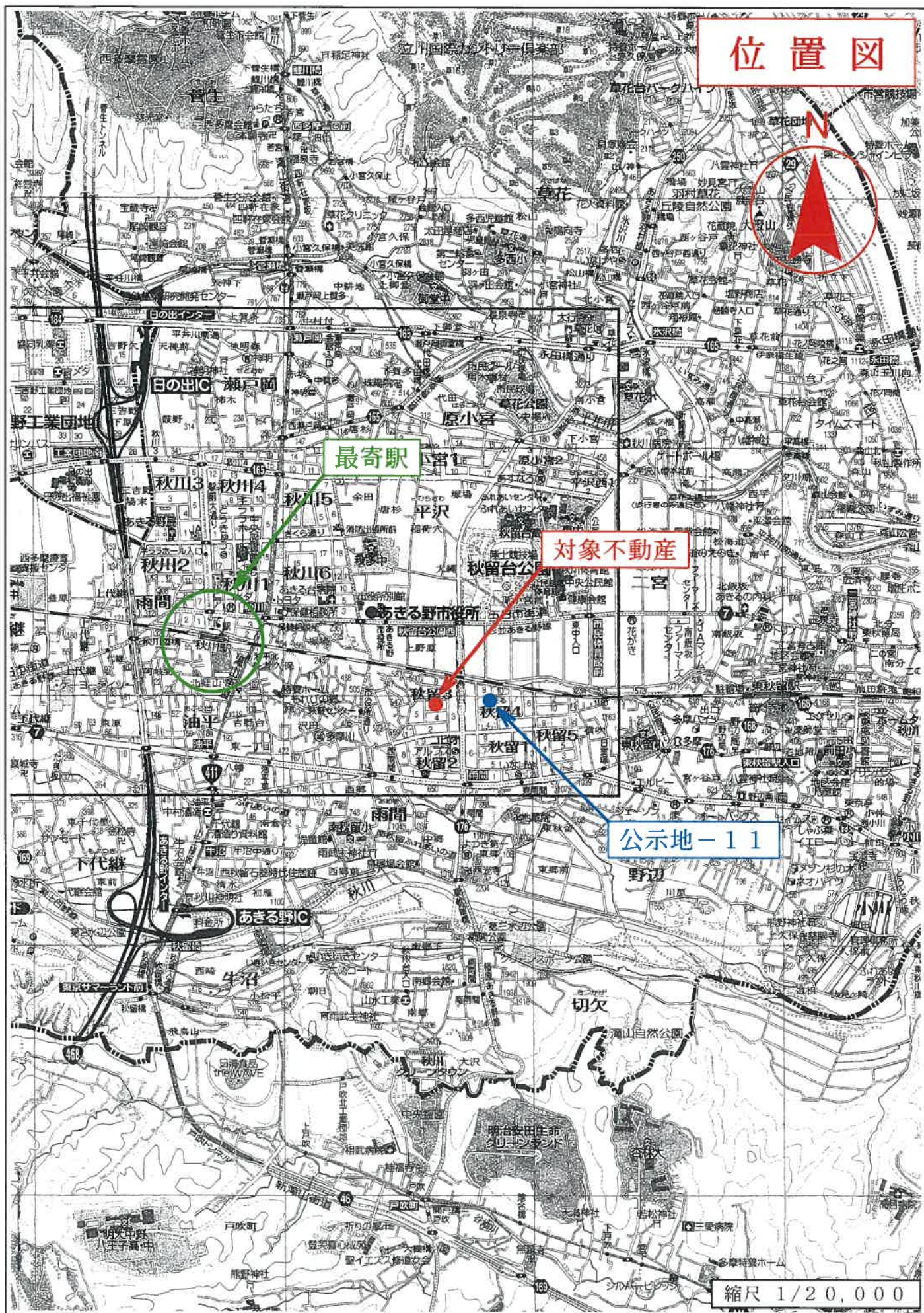
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	あきる野市秋留4丁目8番19
1 m ² 当 た り の 価 格	127,000円/m ²
地 積	147m ²
前 面 道 路 の 状 況	北6m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「東秋留」駅 1.2 km
法 令 上 の 制 限	1 低専 (50, 100)、準防火
周辺の土地の利用状況	一般住宅が見られる区画整理済みの住宅地域

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

位置図

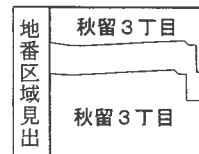


株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写



〔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 分	所 在 あきる野市秋留三丁目				地 番 6番12			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成14年11月1日				備 付 日 年 月 日 (原図)	補 記 項 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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

令和7年10月22日
東京法務局西多摩支局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官

建物図面・各階平面図写

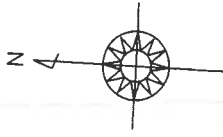
平成26年04月27日 登記

建物図面
各階平面図

家屋番号
6-12

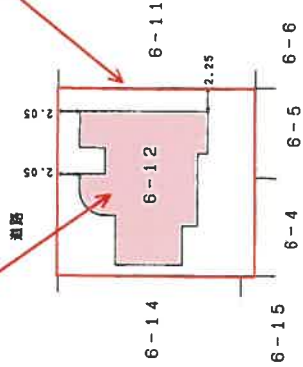
建物の所在
あきる野市秋留3丁目6-12

各階平面図

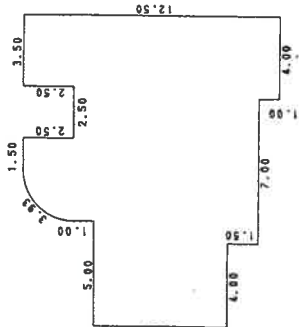


物件1 土地

物件2 建物

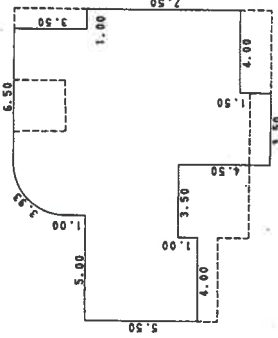


1 階



2.50 X 1.50	=	3.7500
2.50 X 3.50	=	8.7500
1.00 X 10.00	=	10.0000
6.50 X 15.00	=	97.5000
1.50 X 11.00	=	16.5000
1.00 X 4.00	=	4.0000
3.14 X 2.50 ² X 1/4	=	4.9062
合計		145.4062
床面積		145.40 m ²

2 階



5.50 X 4.00	=	22.0000
4.50 X 1.00	=	4.5000
5.50 X 2.50	=	13.7500
12.50 X 3.50	=	43.7500
11.00 X 3.00	=	33.0000
7.50 X 1.00	=	7.5000
3.14 X 2.50 ² X 1/4	=	4.9062
合計		129.4062
床面積		129.40 m ²

717792

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成26年 04月27日(作製)

作製者

(東京土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成16年10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。
令和7年10月22日 東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：7-2