

期間入札の公告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月 8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 4月22日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月24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 | 所在地 | あきる野市二宮字前田耕地 |
| | 地番 | 1197番9 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 132.24平方メートル |
| 2 | 所在地 | あきる野市二宮字前田耕地1197番地9 |
| | 家屋番号 | 1197番9 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 60.45平方メートル
2階 53.82平方メートル |



令和7年(ケ)第244号
令和7年11月19日受理
令和7年12月22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 佐治憲彦

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | あきる野市二宮字前田耕地 |
| | 地 番 | 1197番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市二宮字前田耕地1197番地9 |
| | 家屋 番号 | 1197番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 53.82平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (東電用地株式会社コール センター受付担当)	<p>1 本件土地の周辺区域に設置した電柱については、通常、年間1,500円の設置使用料が発生しますが、本件土地上の電柱は、東側隣地との境界上に設置されていることから、本件土地の設置使用料は、2分の1相当額である年額750円になります。</p> <p>2 電柱の設置使用料は、3年分一括前払いで土地所有者の口座に振込入金しています。</p> <p>(令和7年12月18日電話聴取)</p>

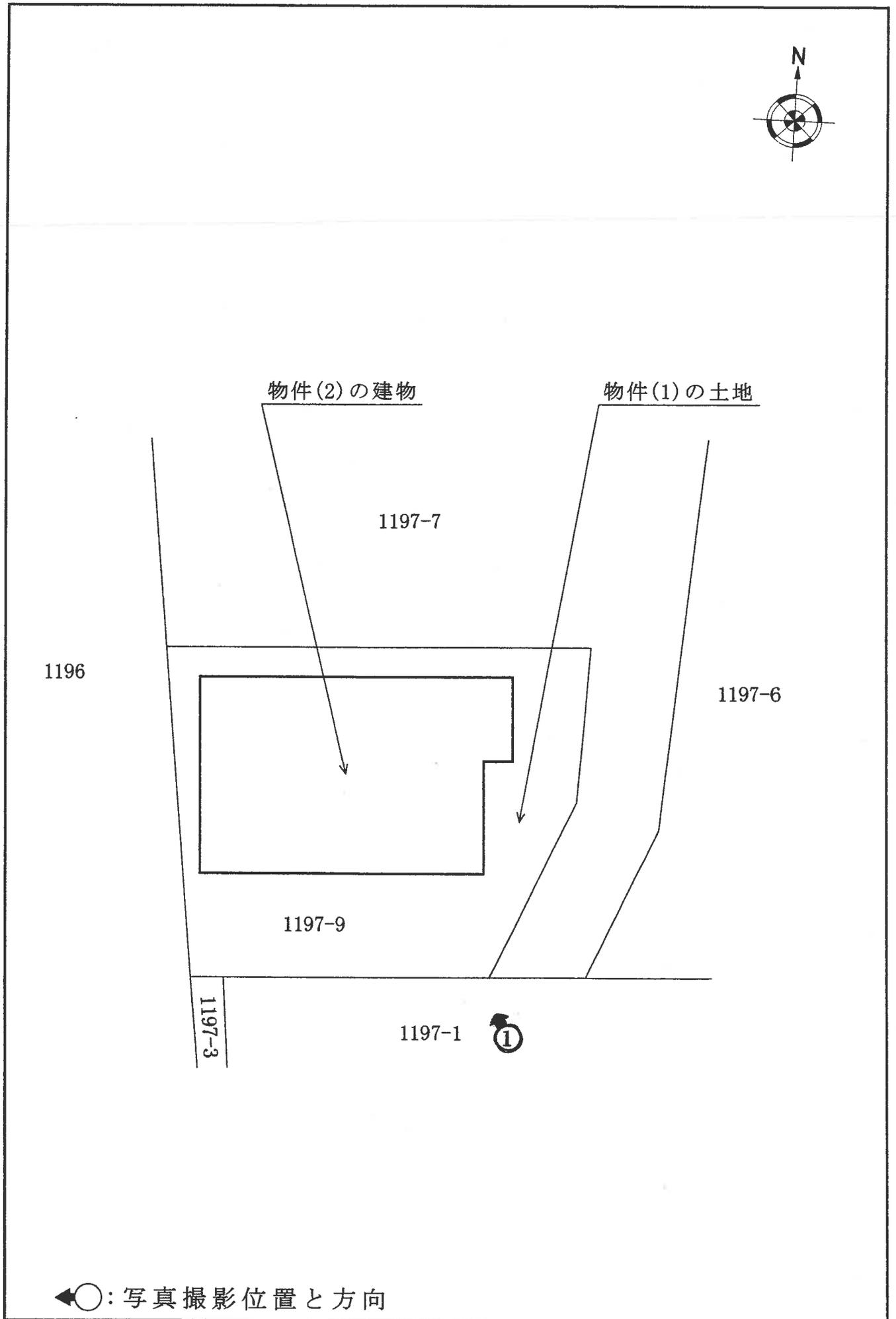
執行官の意見

- 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 本件建物は、令和7年11月28日の調査期日において、室内に立ち入ったところ、相当量の残置動産が存在したが、居住者の存在を推認させるような徴表は確認できなかった。
- 3 本件土地の南側部分には、所有者名義と推察される車検期間の満了した無施錠の普通乗用自動車が放置されていた。
- 4 本件建物の占有状況については、表札、ライフライン調査結果、公共料金関係書類の存在及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

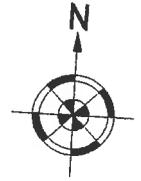
以上

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11月20日 8:20-8:33	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和7年11月20日 : - :	当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> ライフライン調査 (水道)
令和7年11月28日 12:53-13:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
令和7年12月18日 : - :	当庁 (電話)	<input checked="" type="checkbox"/> 東電用地株式会社コールセンターから聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月28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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 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



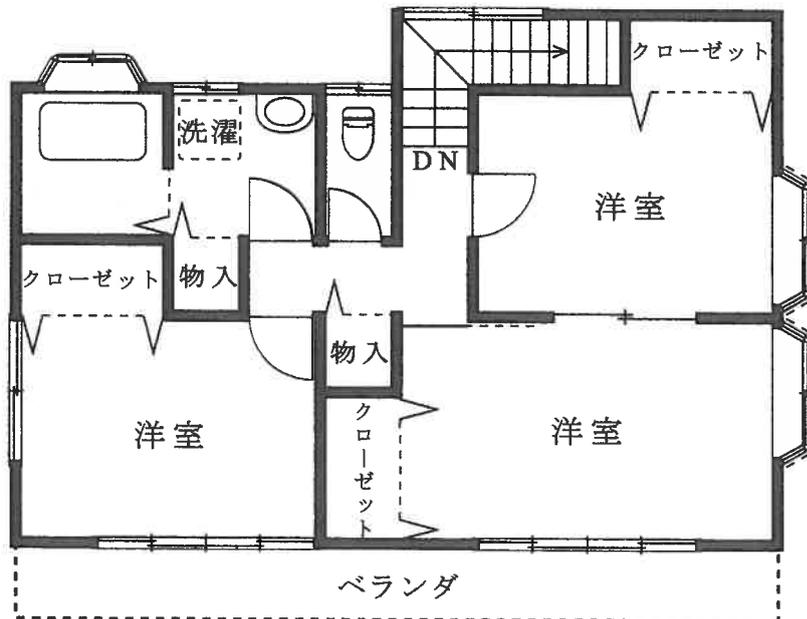
◀○: 写真撮影位置と方向



1階



2階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和7年(ケ)第244号
令和7年11月28日現地調査
令和8年1月8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 14,270,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,420,000円
物件2(建物)	金 10,850,000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 | あきる野市二宮字前田耕地 |
| | 地 番 | 1197番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市二宮字前田耕地1197番地9 |
| | 家屋 番号 | 1197番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 53.82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五日市線「東秋留」駅のほぼ東方約600m(道路距離・徒歩約8分)、最寄バス停まで徒歩約3分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、地勢は平坦であり、一般住宅が建ち並ぶほか公園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2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第1種高度地区 有り(3-2h 4m) ・二宮地区地区計画 (南通り地区:最低敷地面積120㎡以上等の規制有り)
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢	(物件1土地) 132.24㎡ (登記簿面積、法務局備付地積測量図有り) 略台形 間口約8.5m 奥行約10.7m ほぼ平坦
接面道路等の状況	* 物件1土地は、南側で行止りの現況幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条第1項第3号道路)に、ほぼ等高に接面している中間画地。 * 本件所有者は、前面私道(地番1197番1)の持分を有していない。したがって、本件買受人は、通行や上・下水道管の取り替え時の掘削等に伴う承諾の費用を要する可能性があることに注意を要する。	
土地の利用状況	* 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 * 物件1土地のうち南西端及び南東端に電柱が存する。 また、物件1土地の西側隣地は、「二宮神社お池公園」として利用されている。 * 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。	

<p>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)</p>	<p>上水道 有り 都市ガス配管 無し(現況はプロパンガス使用) 公共下水道 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>*①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和55年版は「農地」、昭和62年版は「空地」、及び平成5年版は「駐車場」として利用され、その後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物件1土地は、平成10年11月に「田」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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>*特に無し</p>

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	平成10年11月9日 新築 約27年 約5年								
仕 様	構造 屋根 外壁 天井 内 床 設 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス、目透かし天井等 ビニールクロス等 フローリング、畳、塩ビシート等 トイレ、浴室・洗面室、対面キッチン等 ・ 2階に浴室・洗面室が位置している。								
床面積（現況）	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>60.45 m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>53.82 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">延床面積</td> </tr> <tr> <td></td> <td>114.27 m²</td> </tr> </table>		1階	60.45 m ²	2階	53.82 m ²	延床面積			114.27 m ²
1階	60.45 m ²									
2階	53.82 m ²									
延床面積										
	114.27 m ²									
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（洋室×3、和室×1）								
品 等	普通									
保守管理の状態	劣る									
建物の利用状況	* 本建物は、所有者が空家状態で、居宅として使用し占有している。したがって、本建物の利用権減価が無いものとして評価を進める。									
特 記 事 項	<p>* 本建物は、建築確認の検査済証が未交付であった。</p> <p>* ①外壁（バルコニー廻りのサイディング材）の一部で破損箇所が見られた。</p> <p>②1階の和室の天井に水模様が見られ、雨漏りの可能性を有する。</p> <p>③リビング、キッチン及び玄関前の床等に、汚損や擦れ変色部分が多く見られたほか、各居室には、経年相応の小破損や汚損箇所が見られた。</p>									

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	118,000	× 0.96	× 132.24	× 0.95	= 14,230,000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 あきる野 - 1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 129,000\text{円/m}^2 \times 100 & / 100 & \times 100 & / 101 & \times 100 & / 108 = 118,000\text{円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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:北西+1)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)

- ・接道方位:南+5
- ・形状(ほぼ台形)▲3
- ・前面街路の系統・連続性(行止り)▲5
- ・前面私道の共有持分等が無い▲1

$$\text{【相乗積】} (1+0.05) \times (1-0.03) \times (1-0.05) \times (1-0.01) = 0.96$$

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	210,000	× 114.27	× 0.15	= 3,600,000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

- ・新築後の経過年数約27年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況(雨漏りの可能性等)、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)30%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 5 / (27 + 5) & \times & (1 - 0.30) & = & 0.15 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ウ
1	14,230,000	× 0.70	法定地上権	= 9,960,000円
土地利用権等価格の合計				= 9,960,000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)	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	14,230,000	- 9,960,000		× 1.0	× 0.80	= 3,420,000円
2	3,600,000	+ 9,960,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 10,850,000円
一括価格(合計)						= 14,270,000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	あきる野 - 1
所在・地番(住居表示)	あきる野市二宮字森腰1133番40
価 格	129,000円/㎡
地 積	134㎡
交通施設との接近状況	東秋留駅 250m
供給処理施設	水道 下水
接 面 街 路	北西側 4m 私道
法令上の制限	第1種低層住居専用地域(50% 80%) 準防火地域
周辺土地の利用状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

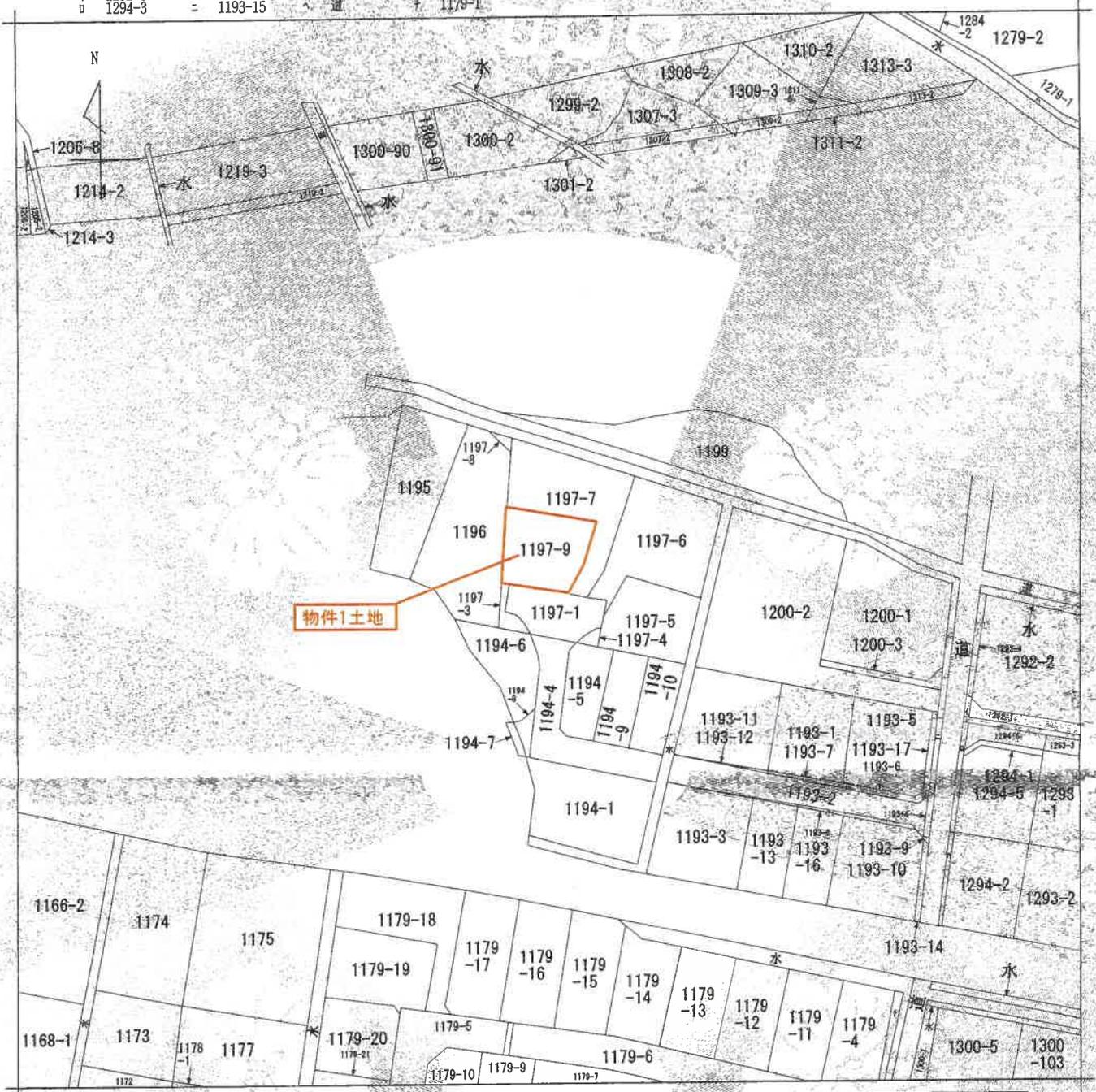
位置図



公示地
あきる野-1

対象不動産

イ 1292-3 ハ 1294-4 ケ 1193-18 コ 1205-3
 ロ 1294-3 ニ 1193-15 ケ 道 コ 1179-1



(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	所在	あきる野市二宮字前田耕地			地番	1197番9		
出力縮尺	1/600	精度区分	標準式又は 任意式 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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年11月25日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

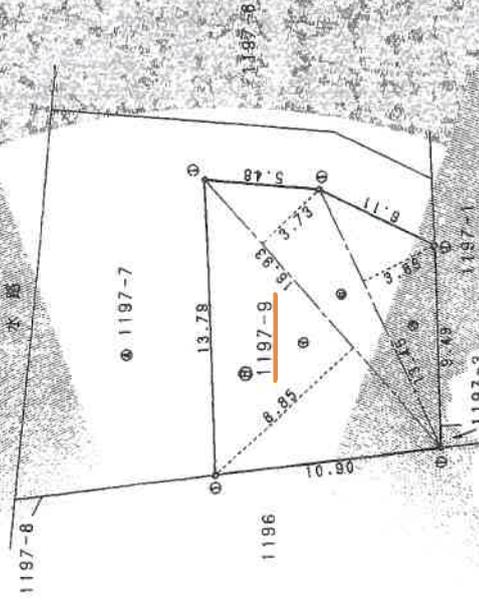


地積測量図

地番 1197-7 1197-9
土地の所在 東京都あきる野市 宮前田耕地区

境界上の境界の種別	境界	境界線の種別
① 石	④	境界線の種別
② 新	⑤	境界線の種別
③ 寄附	⑥	境界線の種別

東京都市部あきる野市



293804

1/250

(東京土地家屋調査士会保証)

物件1土地

地番	④ 1197-9	高さ	延面積
イ	16.93	8.85	149.830500
ロ	16.93	3.73	63.148900
ハ	13.45	3.83	51.513500
		合計	264.492900
		面積	132.2464500
		地積	132.24 m ²

求積表

地番	④ 1197-7	合計面積	現地
公積	309.2100	132.2464500	176.9635500
		地積	176.96 m ²

申請人

作製者

平成26年11月26日作成

登記年月日：平成26年12月4日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年11月25日

東京法務局府中支局

登記官

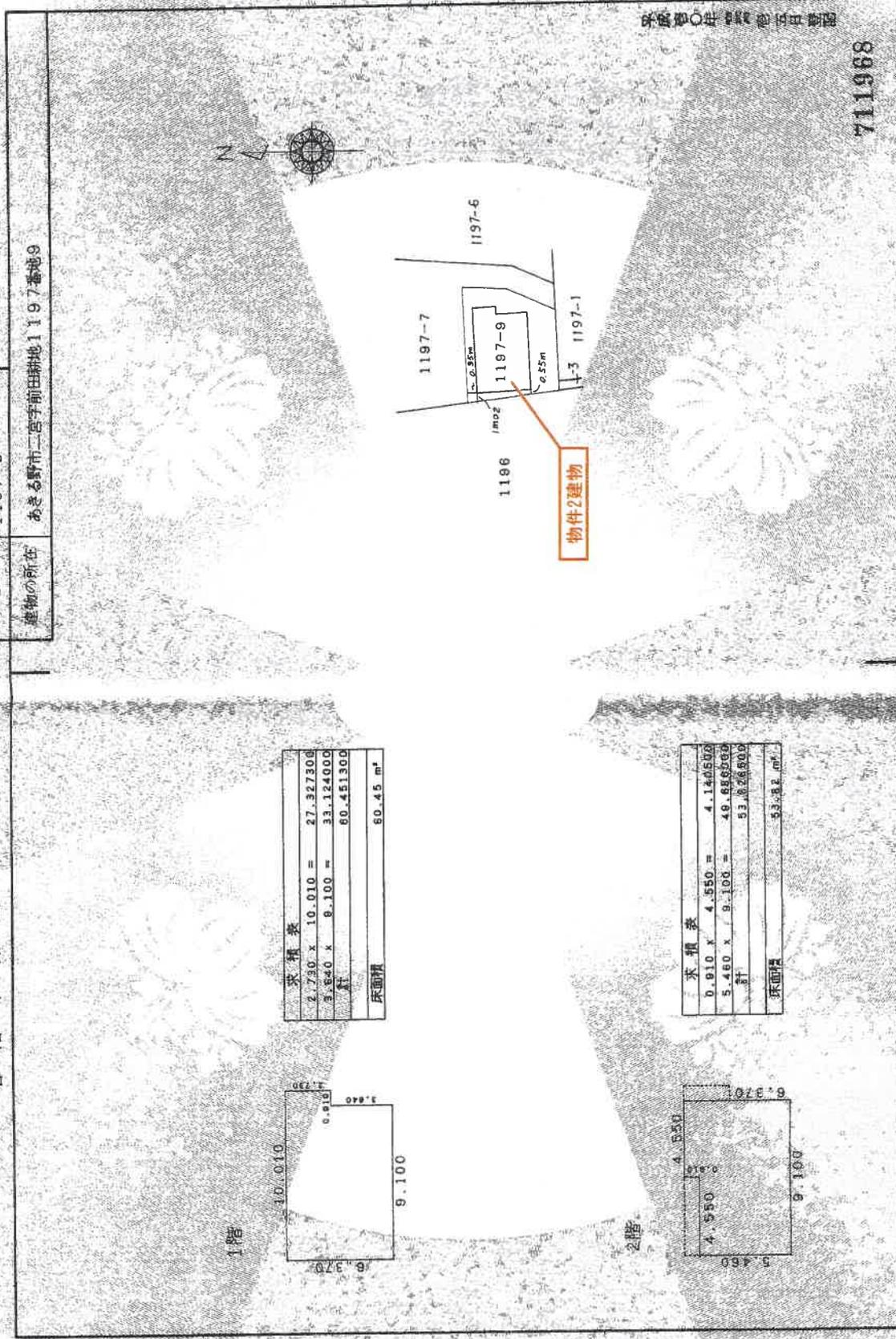
登記年月日：平成10年12月15日

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11月25日 東京法務局府中支局 登記官

請求番号：16-3

各階平面図

家屋番号 11197-9
 建物の所在 あきる野市二宮字前田耕地1197番地9



建物各階平面図

711968
 500
 250
 縮尺 1/500
 縮尺 1/250
 製作者
 申請人
 (東京土地整理開発公社管轄)