

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 3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 5月20日 午前10時00分から 令和 8年 5月22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 4月17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 八王子市打越町  
地 番 1036番9  
地 目 宅地  
地 積 88.09平方メートル
- 2 所 在 八王子市打越町1036番地9  
家屋 番号 1036番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 32.63平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約33.63平方メートル





物 件 目 録

- 1 所 在 八王子市打越町  
地 番 1036番9  
地 目 宅地  
地 積 88.09平方メートル
- 2 所 在 八王子市打越町1036番地9  
家屋 番号 1036番9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 32.63平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約33.63平方メートル



令和 7年(ケ)第 279号  
令和 7年12月 8日受理  
令和 8年 1月 6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 中 田 健 一

(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   | 八王子市打越町        |
|   | 地 番   | 1036番9         |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 88.09平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 八王子市打越町1036番地9 |
|   | 家屋 番号 | 1036番9         |
|   | 種 類   | 居宅             |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建     |
|   | 床 面 積 | 32.63平方メートル    |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都八王子市打越町1036番地9 (住居表示未実施)														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約33.63平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
所有者破産管財人	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は、誰も使用していません。</li><li>2 本件建物の登記甲区順位1付記2において登記名義人が前所有者相続財産と変更になっており、原因となる死亡日に「推定」と記載されています。そこで、当時の相続財産管理人に電話聴取したのですが、裁判所からも不自然死の情報はなく、近隣から聴取してもそのような話はなかったとのことでした。前所有者は病気がちで入退院を繰り返していたとも聞いています。</li></ol>

(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

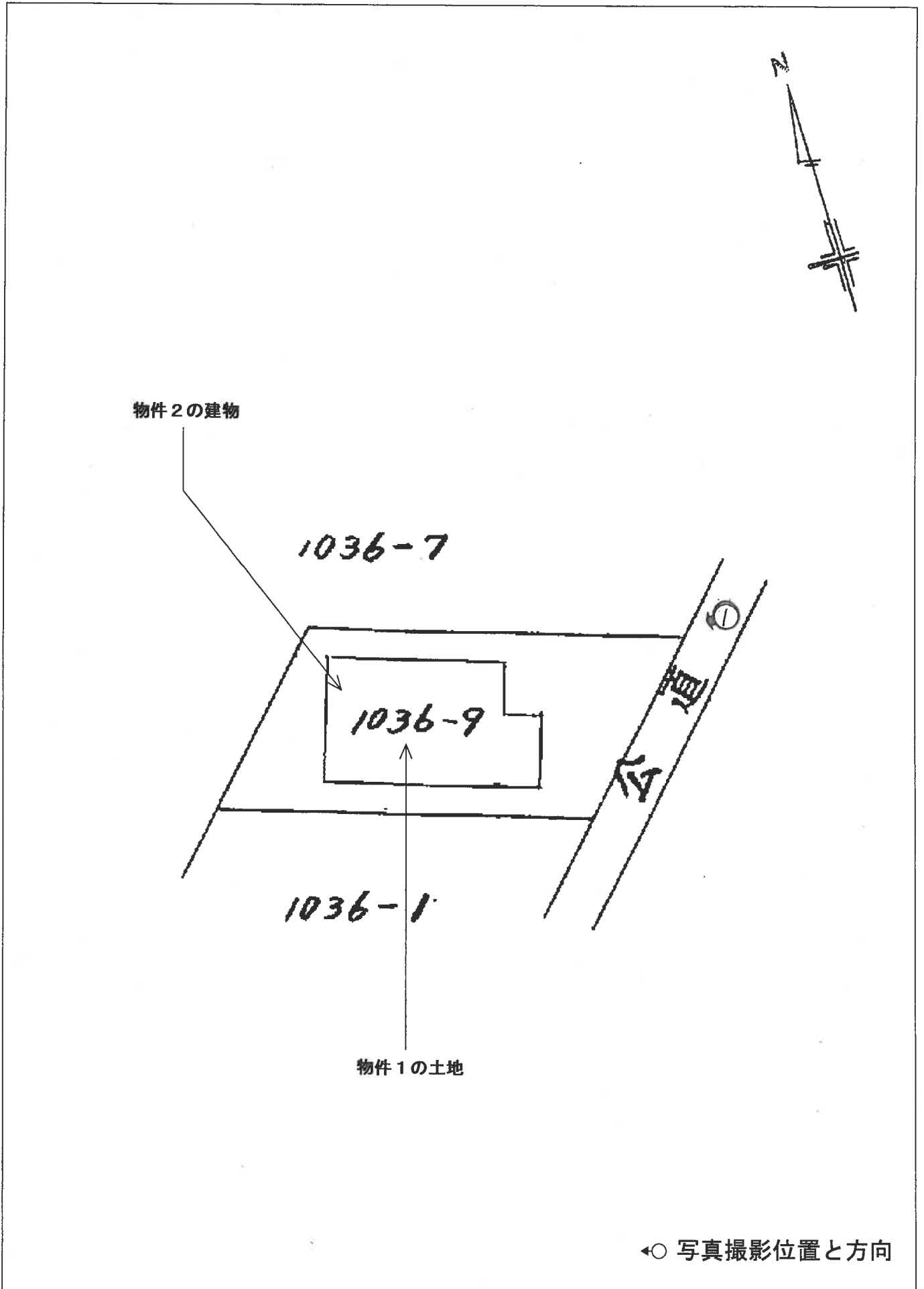
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 前所有者が本件建物で亡くなったのかなど詳細については判明しなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

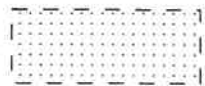
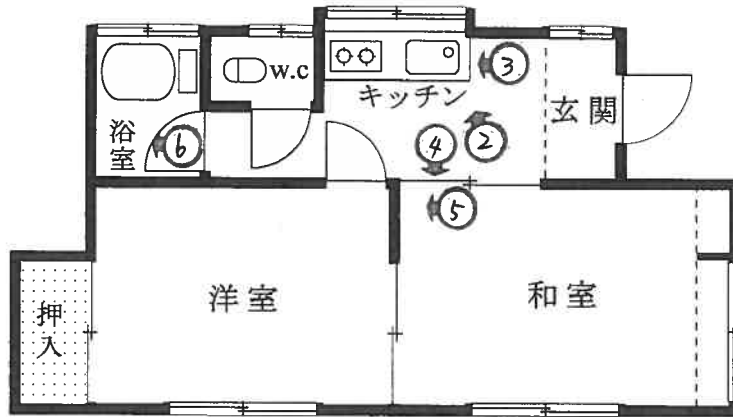
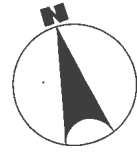
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月 8日 : - :	当 庁	所有者破産管財人から電話聴取
7年12月 9日 11:43-11:52	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
7年12月17日 13:47-14:00	物件所在地	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 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月17日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)





増築部分  
約 1 m<sup>2</sup>

◀○: 写真撮影位置と方向



NO. 1

---

Blank lined area for notes corresponding to image NO. 1.



NO. 2

---

Blank lined area for notes corresponding to image NO. 2.



NO. 3

---

Blank lined area for notes corresponding to image NO. 3.



令和7年（ケ）第279号  
令和7年12月17日現地調査  
令和8年1月9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 5,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,490,000 円
物件2 (建物)	金 3,510,000 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		床面積：約33.63㎡
番号	特記事項		
	特になし		

物 件 目 録

- |   |       |                |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在   | 八王子市打越町        |
|   | 地 番   | 1036番9         |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 88.09平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 八王子市打越町1036番地9 |
|   | 家屋 番号 | 1036番9         |
|   | 種 類   | 居宅             |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建     |
|   | 床 面 積 | 32.63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	京王線「北野」駅の南方、道路距離約950m（徒歩約12分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、野猿街道（都道160号線）の南西方、絹ヶ丘団地・北野台団地と八王子バイパスの間に存する谷あい位置する住宅地域である。地域的には北西下りの傾斜地であり、山林が広がる中に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域が形成されている。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別規制を考慮しない一般的	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 日影規制（一） 第1種高度地区 高さの最高限度：10m 八王子市景観計画区域 （一般地区「東南部地域・緑との共生ゾーン内」） 八王子市立地適正化計画（居住誘導区域） 都立多摩丘陵自然公園（普通地域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	88.09㎡ 台形 間口約7.4m、奥行約12m 宅盤面はほぼ平坦であるが、接面市道より約0.8～1.5m低い。 法務局備付の地積測量図（昭和54年1月作製）が存する。
接面道路の状況等	北東下りの現況幅員約2mの舗装市道に南東側で約0.8～1.5m低く接面する中間画地であるが、当該市道は建築基準法第42条2項に該当するため、道路中心線から2mの線までセットバックする必要がある。なお、公共用地境界図によると元道の幅員は約1.8mである。	
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54年頃は戸建住宅の敷地の一部として利用されていた模様であった。
特記事項	<p>① 南側隣地との間に高さ約1.5～2.5m程度のブロック塀が存するが、控え壁等は見当たらなかった。当該ブロック塀の強度・安全性は不明で本件土地側に倒壊する危険性があるため、留意すべきである。</p> <p>② 本件土地は該当しないものの、南側近隣が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当しており、留意が必要である。</p> <p>③ 本件土地南端付近の市道上に幅約3mのガードレールが存するため、本件土地の実質的な間口距離は約4m程度である。</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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年3月2日新築 約47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	木造平家建 スレート葺 トタン等 塗り壁、板張り等 板張り等 フローリング、畳等 水廻り(台所、浴室、トイレ)等 —
現 況 床 面 積	約33.63 m <sup>2</sup> (未登記の増築部分：約1m <sup>2</sup> を含む) ※ 未登記増築部分の面積は概測によるものであり、正確には専門家による測量を要する。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(2K) 和室、洋室、台所、浴室、トイレ等
品 等	中位の下	
保守管理の状況	相当劣る	
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(空き家)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	<p>① 建築確認申請がなされた記録(昭和53年12月14日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。</p> <p>② 昭和56年以前の旧耐震基準の建物であるため留意が必要である。</p> <p>③ 室内は埃っぽく、しばらく利用されていない模様であり、台所や和室の床には穴が開いていた。全体的に経年以上の劣化、損傷等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した。なお、所有者に確認できなかったため、建物及び設備の不具合の有無については不明である。</p> <p>④ 前建物所有者が本件建物内で亡くなったか否か等の詳細については分からなかった。(現況調査報告書を参照)</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 <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ=ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ			
1	101,000	× 0.82	× 88.09	× 0.85	= 6,200,000

※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 八王子-13】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 114,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{110} & = & 101,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(南東)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以下のとおり査定した。

- ・方位(南東) ----- + 4 %
- ・規模・形状 ----- -10 %
- ・高低差 ----- - 3 %
- ・要セットバック ----- -10 %

$$\begin{array}{l}
 \text{相乗積} : 1.04 \times 0.90 \times 0.97 \times 0.90 = 0.82 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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、▲15%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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ=ア×イ×ウ
2	150,000	× 約33.63	× 0.01	= 50,000

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 ： 概測現況床面積による。

ウ 現 価 率 ： 対象建物は新築時から約47年経過した木造戸建住宅であり、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。なお、建物の現価率は建物の品等、現況及び保守管理の状況等を考慮し、残価率相当の1%と判定した。

残価率	1%
経過年数	約47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実施して、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	6,200,000	× 0.70	法定地上権	= 4,340,000

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	6,200,000	- 4,340,000		× 1.0	× 0.8	= 1,490,000
2	50,000	+ 4,340,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 3,510,000
一括価格(合計)						5,000,000

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：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 】

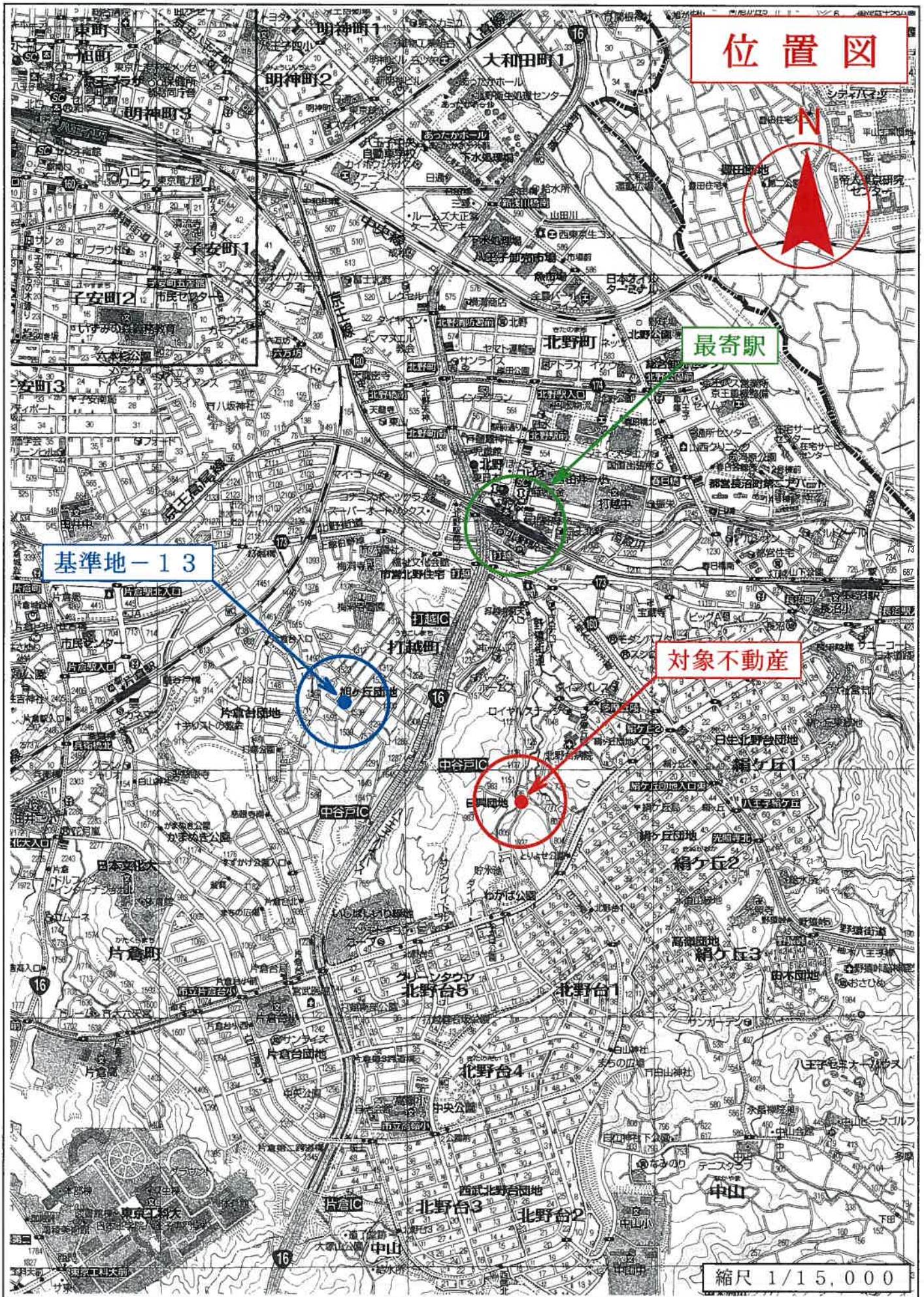
基準地「八王子-13」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市打越町1532番110
1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	114,000円/m <sup>2</sup>
地 積	161m <sup>2</sup>
前 面 道 路 の 状 況	南東4m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	「北野」駅 1.2 km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	中規模の一般住宅が多い高台の住宅地域

## 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



最寄駅

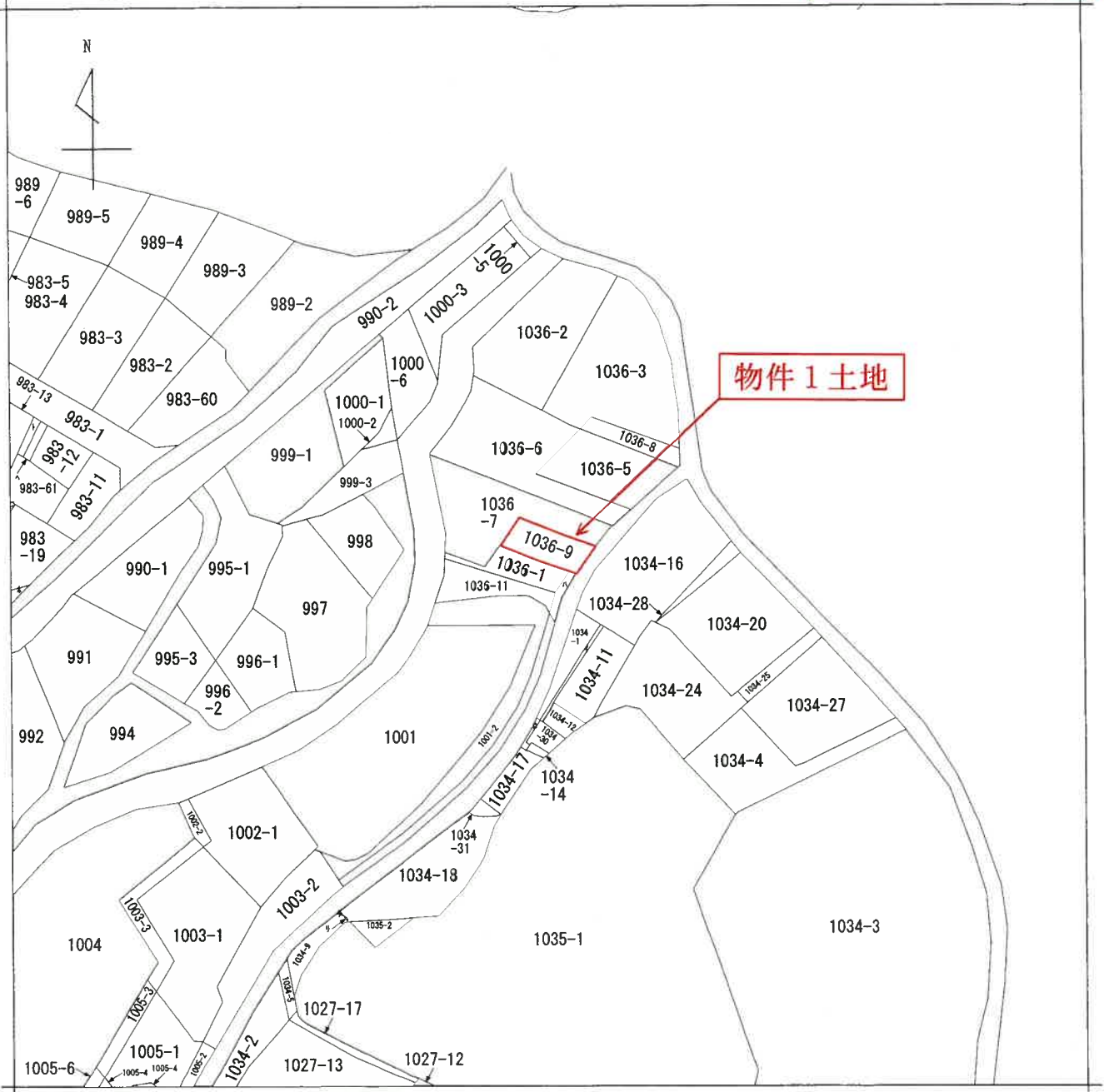
基準地-13

対象不動産

縮尺 1/15,000

# 公 図 写

イ 1034-13    ハ 1036-12    ホ 983-51    ト 983-63    チ 1034-32  
 ロ 1034-29    ニ 983-18    ヘ 983-64    テ 1034-33



物件1土地

(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	所在	八王子市打越町			地番	1036番9		
出力縮	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12月9日  
東京法務局八王子支局

請求番号：21-1  
(1/1)

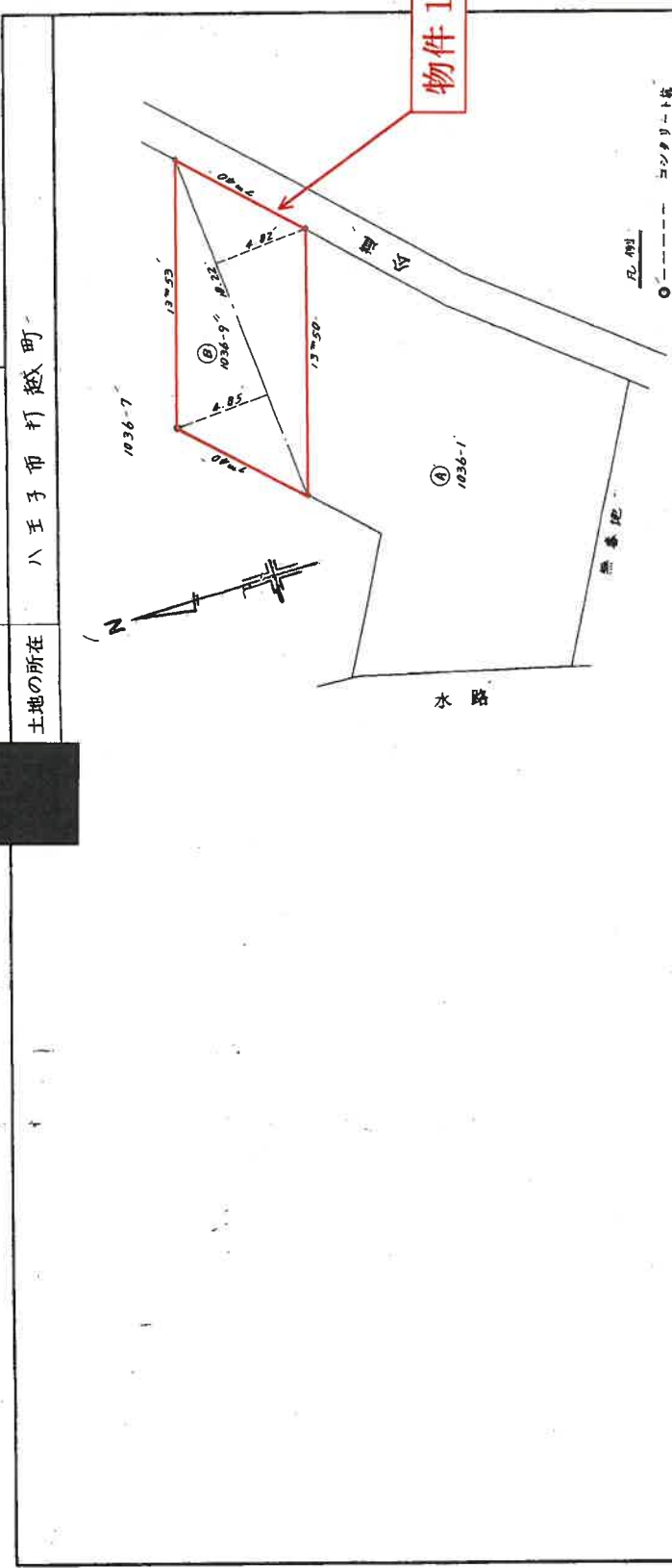
登記官

A3をA4に縮小

地積測量図写

地積測量図

地番 1036-1, 1036-9  
土地の所在 八王子市打越町



求積表

区号地番	正辺	高さ	従面積	面積
②	10.22	4.85	4.82	176.1874
①	1036-1	161.98	00.0937	73.8863

414102

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

昭和54年1月9日(作製)

54-1-10

登記年月日：昭和54年1月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年12月9日 東京法務局八王子支局

登記簿

請求番号：21-2

A3をA4に縮小

# 建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和54年3月6日

各階平面図

建物図面

家屋番号	1036-9
建物の所在	八王子市打越町 1036-9

物件2建物

物件1土地

床面積 32.63

1.363 x 2.727 = 3.7169  
 6.363 x 4.545 = 28.9198

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

013351

55436

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和7年12月9日 東京法務局八王子支局 登記官

登記官

請求番号：21-3

A3をA4に縮小