

期間入札の公告

令和 8年 6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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月15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 7月 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽村市羽加美四丁目 |
| | 地 番 | 893番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽村市羽加美四丁目893番地2 |
| | 家屋 番号 | 893番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.79平方メートル
2階 38.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月30日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

-
- 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」にも掲載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽村市羽加美四丁目 |
| | 地 番 | 893番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽村市羽加美四丁目893番地2 |
| | 家屋 番号 | 893番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.79平方メートル
2階 38.00平方メートル |



令和7年(ケ)第297号
令和8年2月6日受理
令和8年3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 佐治 憲彦

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 羽村市羽加美四丁目 |
| | 地 番 | 893番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽村市羽加美四丁目893番地2 |
| | 家屋 番号 | 893番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.79平方メートル
2階 38.00平方メートル |



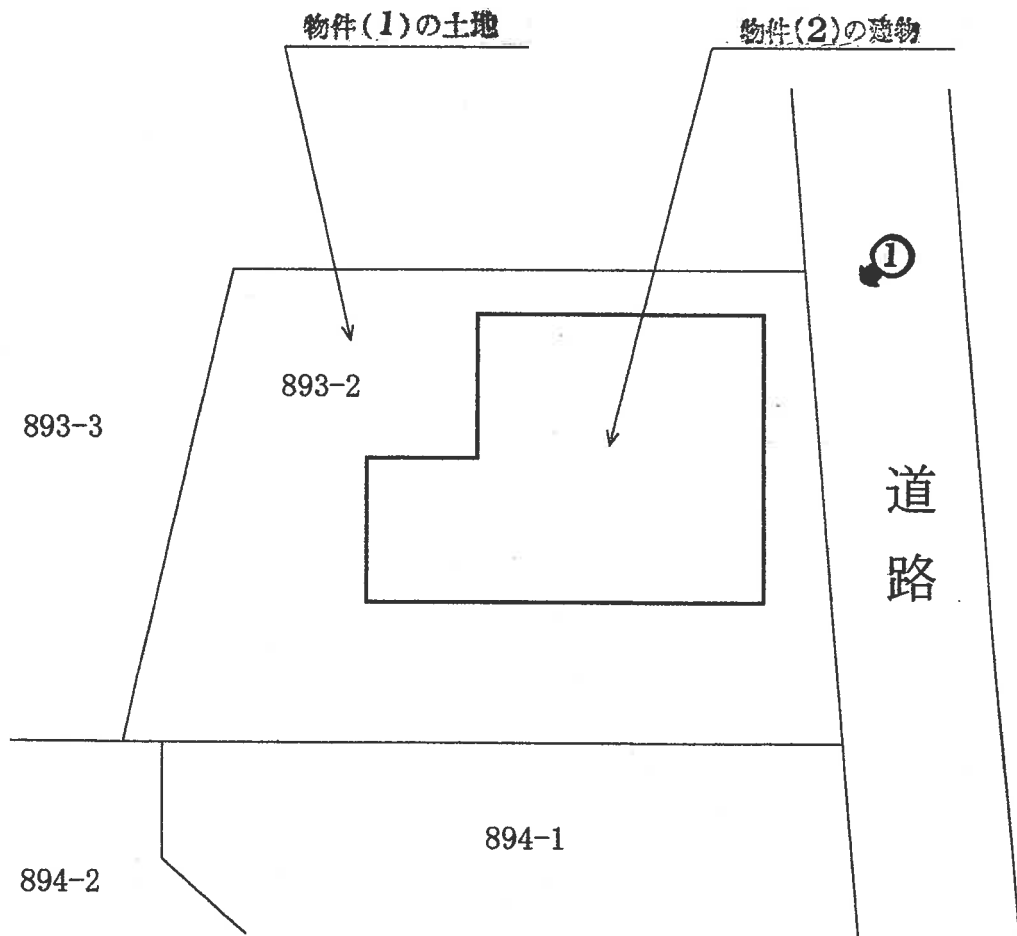
執行官の意見

- 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8年2月27日の調査時において、室内に立ち入ったところ、生活感はなく日常生活に必要な家具、家電類は存在せず、居住者の存在を推認させる徴表は存在しなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、上記現場の状況から2枚目のとおり報告する。

以上

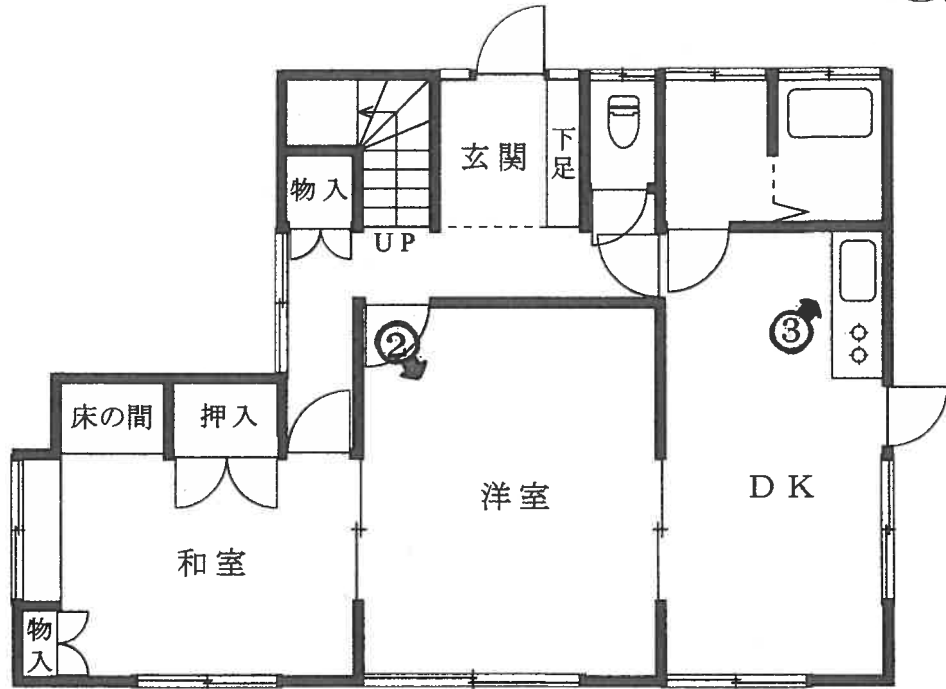
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月12日 9:27-9:36	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input type="checkbox"/> 立入調査 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 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8年2月27日 15:44-16:10	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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8年2月27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。 <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

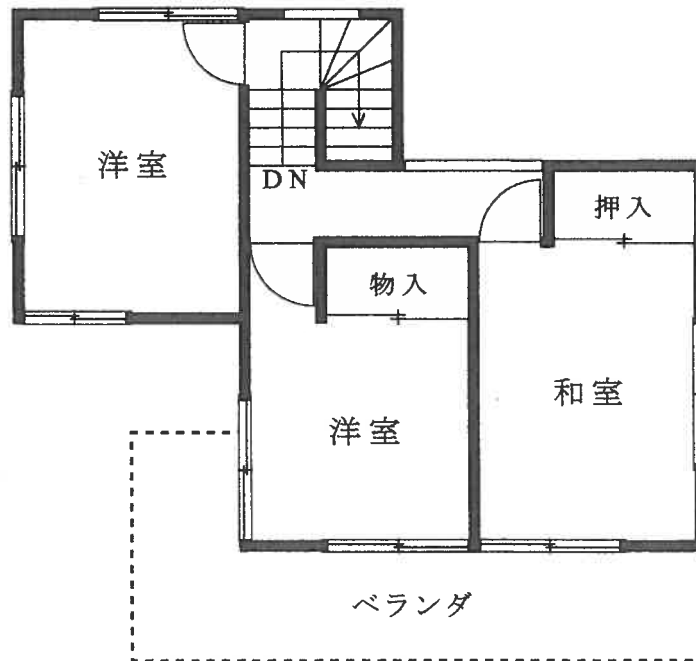


←○: 写真撮影位置と方向

1階



2階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(7 枚目)

令和7年(ケ)第297号
令和8年2月27日現地調査
令和8年3月19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 13,930,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,130,000 円
物件2 (建物)	金 9,800,000 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 | 羽村市羽加美四丁目 |
| | 地 番 | 893番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽村市羽加美四丁目893番地2 |
| | 家屋 番号 | 893番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.79平方メートル
2階 38.00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青梅線「羽村」駅の略西方、道路距離約1.6km(徒歩約20分)、最寄バス停(コミュニティバス)から徒歩約3分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、羽村市の西部、奥多摩街道の南西方に位置する住宅地域である。多摩川左岸の低地において戸建住宅が建ち並ぶ他、周囲には農地が多くみられる郊外部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 30% 50% なし 第1種高度地区(高さの最高限度:10m) 日影規制(一) 東京都景観条例(一般地域) 都立羽村草花丘陵自然公園(普通地域)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	198.39㎡ 台形 間口約12m、奥行約15~18m ほぼ平坦 法務局備付の地積測量図(昭和50年9月作製)が存する。
接面道路の状況等	北東側が幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)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」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 無し(都市ガスの供給エリア外) 有り
土地の履歴等	過去の空中写真等で確認したところ、本件土地を含む周辺一帯は古くから農地の中に戸建住宅が点在する地域であったことが確認された。本件土地については、本件建物の敷地として利用される以前は農地であった模様である。	

特 記 事 項	<p>① 羽村市の洪水ハザードマップ・土砂災害ハザードマップ(令和7年3月発行)によると、本件土地は浸水した場合に想定される水深(ランク区分)において、3.0～5.0m未満の区域に該当する他、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)に該当する。</p> <p>② 本件土地北東側中央部に電柱が1本存する。</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50年12月24日新築 約50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2階建 スレート葺 吹付仕上げ等 クロス貼、板張り等 クロス貼、板張り等 フローリング、畳等 水廻り(台所、浴室、トイレ)等 ベランダあり。
現 況 床 面 積	1階： 62.79 m ² 2階： 38.00 m ² 延 100.79 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅（5DK） 1階： DK、洋室、和室、浴室、トイレ等 2階： 洋室2、和室等
品 等	中 位	
保守管理の状況	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	① 本件建物のもともみられる検査済証の交付記録(昭和50年12月25日)がある。建築確認申請上の敷地面積は251.45m ² となっているが、建築確認を受けた後に敷地が分筆されており、現況の敷地面積(本件土地面積)は198.39m ² であることから、現況建物は建蔽率超過の状態にあるものとみられる。(容積率についても、超過している可能性が疑われる。) ② 建物は老朽化が進み、経年に伴う汚れ、劣化、摩耗、損傷、機能的陳腐化が認められる状況であり、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断される。	

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	101,000	× 1.01	× 198.39	× 0.85	= 17,200,000

※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 羽村-5】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 106,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{104} & = & 101,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(東)を考慮した。

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(北東)：+1%

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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ=ア×イ×ウ
2	210,000	× 100.79	× 0.01	= 210,000

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 ： 対象建物は建築後約50年経過した木造建物であり、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。よって、建物の現価率を残価率相当の1%と判定した。

残価率	1%
経過年数	約50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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ=ア×イ
1	17,200,000	× 0.70	法定地上権	= 12,040,000

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	17,200,000	- 12,040,000		× 1.0	× 0.8	= 4,130,000
2	210,000	+ 12,040,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 9,800,000
一括価格(合計)						13,930,000

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「羽村-5」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	羽村市羽加美四丁目1186番3
「 住 居 表 示 」	「羽加美4-13-20」
1 m ² 当たりの価格	106,000円/m ²
地 積	195m ²
前 面 道 路 の 状 況	東4.5m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交 通 施 設 と の 接 近 状 況	「羽村」駅 1.6 km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	一般住宅、農家住宅、農地が見られる住宅地域

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



基準地-5

対象不動産

最寄駅

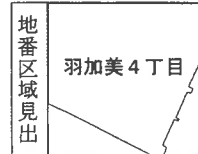
縮尺 1/12,000

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	所在	羽村市羽加美四丁目		地番	893番2	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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8年2月10日
東京法務局西多摩支局
登記官

請求番号: 6-1
(1/1)

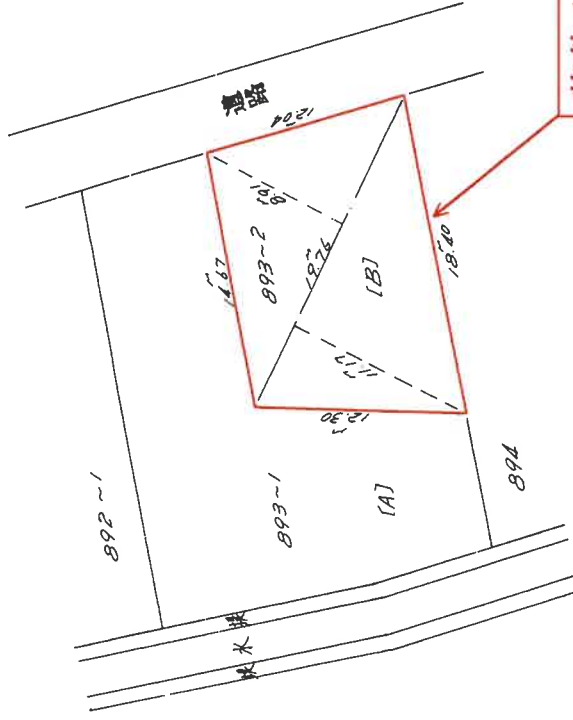
地積測量図写

登記年月日：昭和50年9月3日

地番	(前)893 893番2
土地の所在	西多摩郡羽村町羽字小砂

東京都羽村市 羽加美4丁目

地積測量図



[B]求積
 $12.30 \times (11.17 + 18.20) \times \frac{1}{2} = 198.3904 \text{ m}^2$
 $[A] 525.0000 \text{ m}^2 - [B] 198.3904 \text{ m}^2 = 326.6096 \text{ m}^2$

製作年月日	昭和50年九月式日	申請人	[Redacted]
製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]

436497

S 50.9-3

(東京土地家屋調査士会用品紙)

縮尺 1/300

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8年2月10日 東京法務局西多摩支局 登記官

登記官

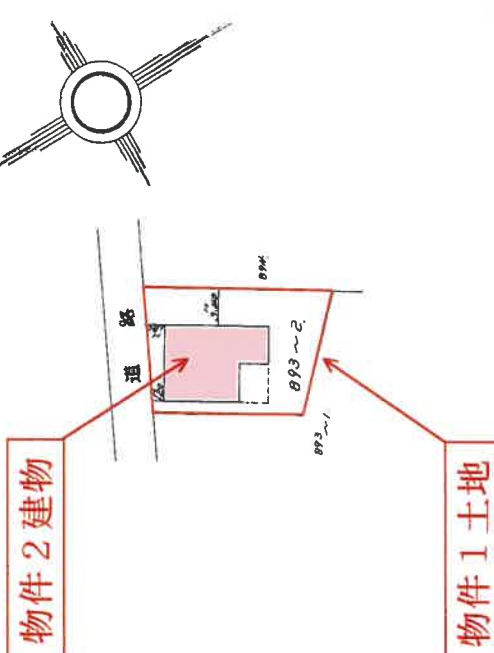
請求番号：6-2

A3をA4に縮小

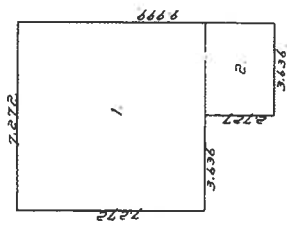
建物図面・各階平面図写

51 - 2 - 6

建物各階平面図

家屋番号 893～c	建物の所在 西乃摩郡羽村町羽加美893番地c	東京都羽村市 羽加美4丁目	製作者 昭和51年 月 日	申請人
			製作者 昭和51年 月 日	申請人
			製作者	申請人

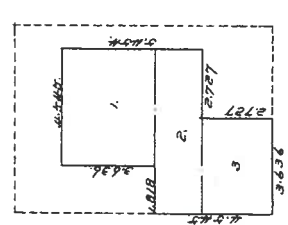
1 階



床面積

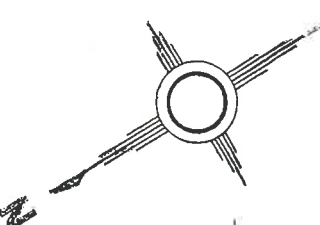
1. 7.272 x 7.272	=	52.881984
2. 2.727 x 3.636	=	9.915372
計		62.797356
		62.79

2 階



床面積

1. 3.636 x 4.545	=	16.422620
2. 1.818 x 6.036	=	10.987934
3. 2.727 x 3.636	=	9.915372
計		38.009926
		38.00



縮尺 1/500, 1/200

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8年2月10日

東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号: 6-3