

## 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   | 羽村市羽東三丁目                         |
|   | 地 番   | 550番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 205.68平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 羽村市羽東三丁目550番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 550番1の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル<br>2階 39.74平方メートル |





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 羽村市羽東三丁目                         |
|   | 地 番   | 550番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 205.68平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 羽村市羽東三丁目550番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 550番1の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル<br>2階 39.74平方メートル |



令和7年(ケ)第288号  
令和8年2月13日受理  
令和8年3月24日提出  
(評価人:大和田公一)

## 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   | 羽村市羽東三丁目                         |
|   | 地 番   | 550番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 205.68平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 羽村市羽東三丁目550番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 550番1の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル<br>2階 39.74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
■所有者	<p>1 本件建物は、私が妹と二人で居住しています。ペットとして猫を一匹飼育しています。</p> <p>2 敷地内に駐車している普通乗用自動車と軽自動車は、私の名義です。</p> <p>3 敷地内に設置されている電柱設置使用料として年に約3,000円の入金があります。</p> <p>(令和8年2月27日面接聴取)</p>

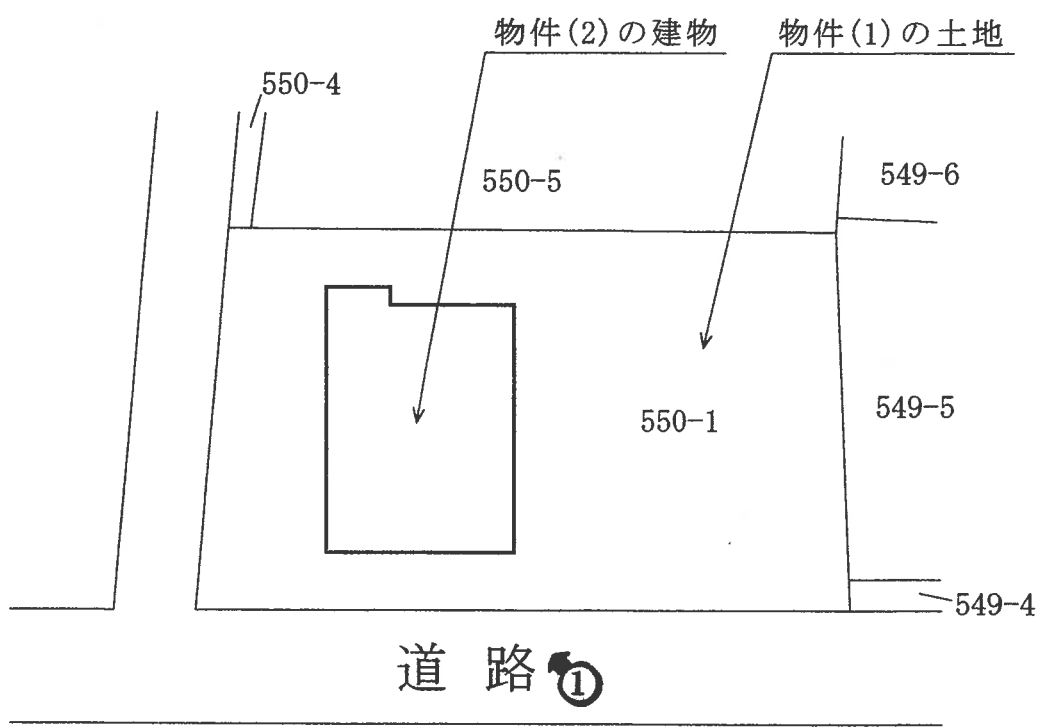
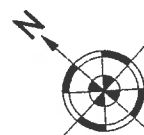
## 執行官の意見

- 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 本件建物の占有状況については、住居表示プレート、公共料金関係書類の存在、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16日 9:33-9:45	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 15:18-15:38	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 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者に面接
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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 type="checkbox"/> 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。  <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		

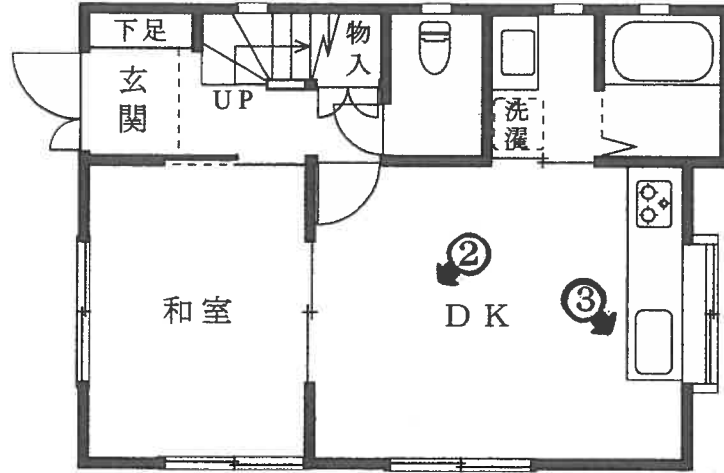
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



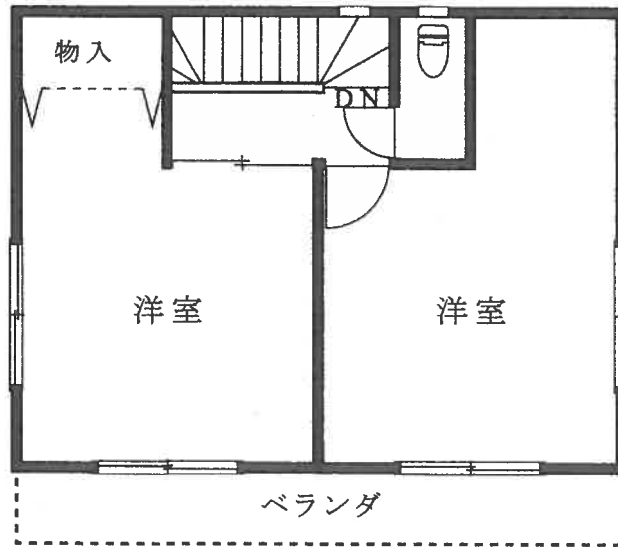
◀○: 写真撮影位置と方向



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288号  
令和8年2月27日現地調査  
令和8年3月30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 大和田 公一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 26,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,660,000円
物件2 (建物)	金 21,040,000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き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   | 羽村市羽東三丁目                         |
|   | 地 番   | 550番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 205.68平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 羽村市羽東三丁目550番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 550番1の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル<br>2階 39.74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青梅線「羽村」駅の略西方約900m(道路距離)、徒歩約11分、最寄りバス停(コミュニティバス)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、戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ既存の住宅地域である。 中学校、郵便局、診療所、公園、コンビニエンスストア、スーパーストア等は徒歩10分圏内に、小学校、市役所は概ね徒歩15分圏前後に存する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 40% 80% なし(法第22条区域) 第1種高度地区、建築物の高さの限度10m、日影規制(一) 宅地造成等工事規制区域、航空法 東京都景観条例(一般地域)
画地の状況	地積  形状 間口・奥行      地勢 その他	205.68㎡ (登記地積) … 地積測量図が存する。 注) 上記地積は、セットバック部分を含む物件1土地の全体数量である。  ほぼ長方形 [物件1土地全体] 南西側間口約19.4m・奥行約11m 北西側間口約11.0m・奥行約19m  [セットバック部分、隅切りを除く有効宅地部分] 南西側間口約17m・奥行約10.4m 北西側間口約8.9m・奥行約17m 隅切り約2m 注) 但し、南西側のセットバック部分と隅切りの一部は舗装されておらず、砂利敷き等である。また、敷地南側のブロック塀がセットバック部分に設置されている。  ほぼ平坦 ① 南東側の庭の一部、及び敷地の北西側を、駐車スペースとして利用している。 ② 敷地内には、大小の庭石や、門柱、灯籠等が存する。また、電柱が2本存する。

<p>接面道路の状況等</p>	<p>南西側、及び北西側で下記道路に、いずれも等高に接面する角地である。</p> <p>〔南西側〕 現況幅員約3.4m舗装市道（認定幅員3.4～4m、元道約2.7m、建築基準法第42条2項）。物件1土地側のセットバック部分と隅切りの一部については舗装されておらず、砂利敷き等である。</p> <p>〔北西側〕 現況幅員約4m舗装市道（認定幅員2～3.26m、元道約2.4m、建築基準法第42条2項）。</p> <p>物件1土地は、南西側及び北西側ともセットバックを含む。セットバックについては、いずれも元道からの中心振り分けとなる。</p> <p>セットバック面積は、概測で約21㎡（全体の約10%）であるが、正確には測量を要する。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。</li> <li>・ 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。</li> </ul>	
<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 都市ガス 下水道</p>	<p>あり なし ※プロパンガスの利用 あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図（平成17年版、昭和62年版、昭和56年版）、及び過去の航空写真（昭和49年、昭和22年）によると、物件2建物が建築される以前は、従前の住宅が存したものと推察される。</p> <p>また、閉鎖登記簿等による地歴調査では、代々からの相続により土地が引き継がれており、過去に、土壌汚染が疑われる所有者等の端緒はみられない。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>物件1土地は、「羽村市洪水ハザードマップ」における浸水想定区域（0.5m未満、及び0.5m～3m）と、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に指定されている。</p> <p>過去の浸水履歴については、上記ハザードマップ、及び東京都の「水害リスク情報システム」上、物件1土地の浸水実績はない。</p>	

2 建物の概況及び利用状況 (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	令和2年10月6日新築 約5年 約25年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング、畳、CFシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ(2)等 ※設備の動作確認は行っていない。 2階南東側にベランダがある。
床面積(現況)	1階 2階 延べ	40.57 m <sup>2</sup> 39.74 m <sup>2</sup> 80.31 m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3DK 〔1階〕和室(1)、DK、洗面室、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(2)、トイレ等
品 等	中位	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物所有者が、本建物を居宅として使用している。</li> <li>・占有減価等の要因はない。</li> </ul>	

特 記 事 項	<p>① 建物は検査済証の発行記録がある。</p> <p>② 建物外部は、外観上は経年相応の劣化・自然的損耗と見受けられた。</p> <p>③ ペットとして猫を1匹飼育しており、和室の扉には猫によるひっかき傷が認められた。また、室内は、床に埃や汚れが付着しているほか、台所・浴室・洗面室・トイレ等の水廻りには日常使用に伴う、汚れや水垢等が観察された。</p> <p>建物所有者によると、建物や給・排水設備の不具合、雨漏りは特にないとのことである。なお、家財道具や私物が多く、目視で確認することができなかった部分があるため留意を要する。</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 ウ	建付 減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	122,000円/m <sup>2</sup>	× 0.96	× 205.68m <sup>2</sup>	× 0.98	= 23,610,000円

※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 : 下記の規準価格を中心に、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-1) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 139,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{105} & \times \frac{100}{110} & = & 122,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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) +5% 基準地の標準化補正を考慮(北方位を標準)。

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査定した。

- ・方位(南西) +4%
- ・角地 +3%
- ・セットバック部分を含む -10%

$$\text{相乗積} (1.04 \times 1.03 \times 0.90 \cong 0.96)$$

$$\underline{\underline{\text{個別格差} : 0.96}}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 敷地と建物の適応状態を考慮した結果、-2%と判定した。

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	160,000円/m <sup>2</sup>	× 80.31m <sup>2</sup>	× 0.76	= 9,770,000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：登記数量による。

ウ 現 価 率：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は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、保守管理の状態（埃や汚れの付着、傷等が認められる）、中古建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	3%
経過年数	約5年
経済的残存耐用年数	約25年
観察減価率	10%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.03 & + & (1 - 0.03) & \times & \frac{25\text{年}}{5\text{年} + 25\text{年}} & \times & (1 - 0.10) \doteq 0.76 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

## 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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	23,610,000円	× 0.7	法定地上権	= 16,530,000円

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、建物の性質等、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 ア	土地利用権等価格の控除及び加算 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	23,610,000円	- 16,530,000円	/	×1.0	×0.8	= 5,660,000円
2	9,770,000円	+ 16,530,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 21,040,000円
一括価格（合計）						26,700,000円

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て修正を行った。

## 第6 参考価格資料

[ 指標とした公示価格等 ]

【 基準地 (羽村-1) 】

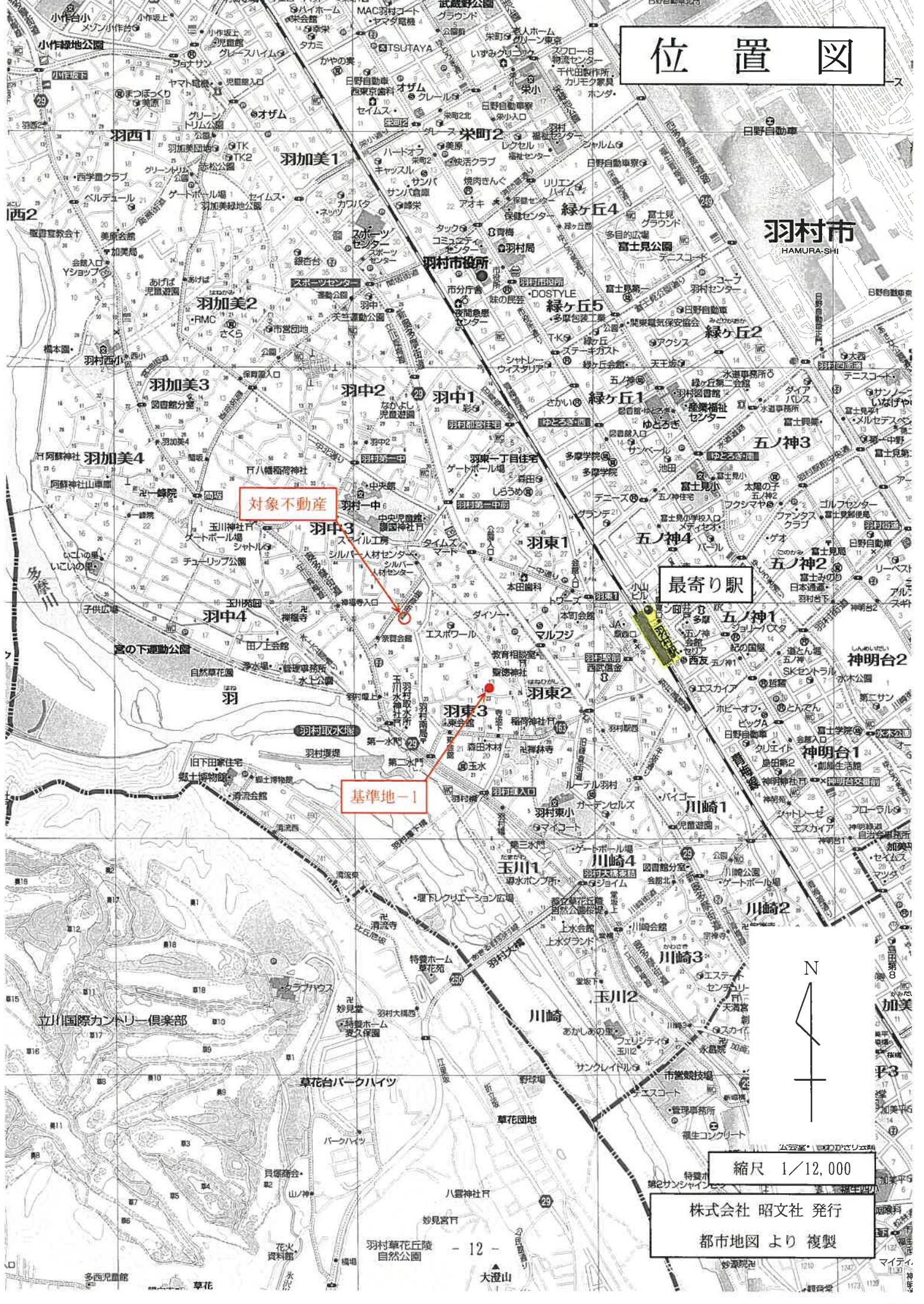
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番 「 住 居 表 示 」	羽村市羽東三丁目432番17 「羽東3-13-12」
1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	139,000円/m <sup>2</sup>
地 積	165m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	水道、下水
前 面 道 路 の 状 況	南4m市道
交通施設との接近状況	「羽村」駅 650m
法 令 上 の 制 限	第1種低層住居専用地域(40, 80)、高度地区
周辺土地の利用の現況	低層一般住宅等が見られる既存の住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写

以上

# 位置図



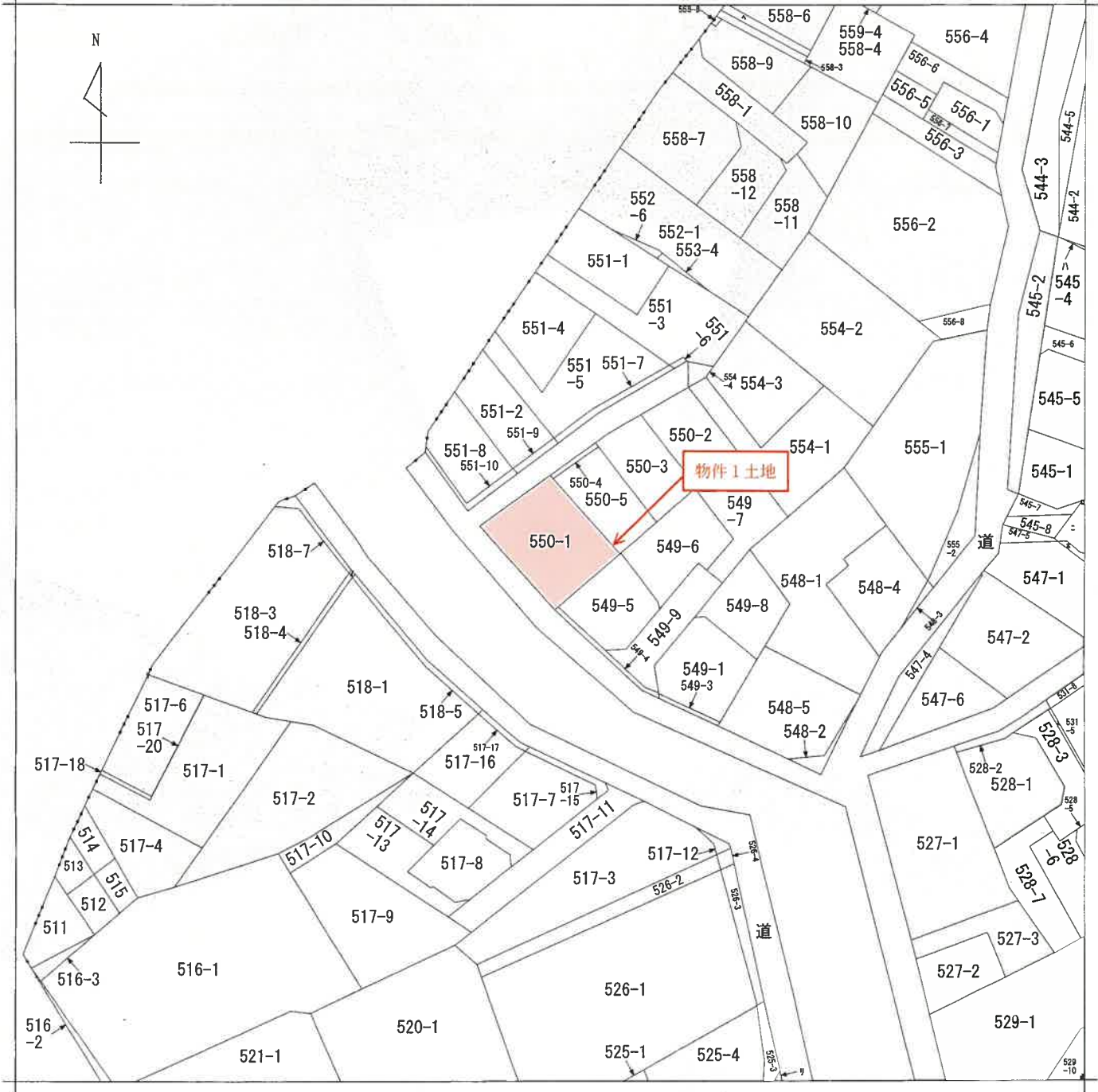
対象不動産

基準地-1

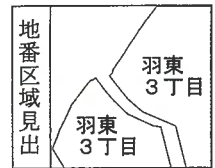
最寄り駅

縮尺 1/12,000

株式会社 昭文社 発行  
都市地図より複製



(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	羽村市羽東三丁目		地番	550番1		
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。

令和8年2月19日  
 東京法務局西多摩支局  
 登記官

A3をA4に縮小

地番 550-1、-3 地積測量図

土地の所在 羽村市羽東三丁目

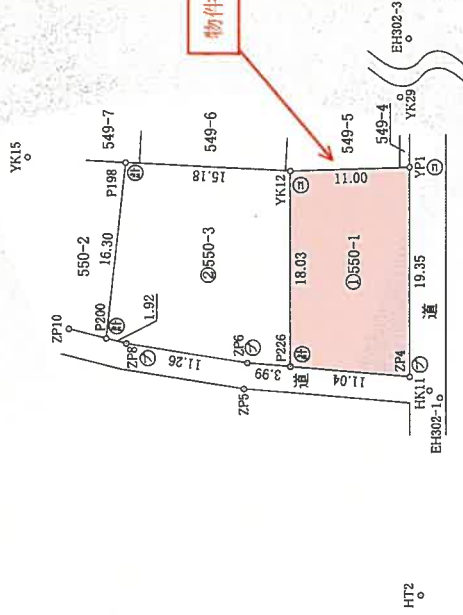
求積表

地番	①550-1 (物件1土地)			
測点名	X座標	Y座標	X x Y'	X x Y
P226	-26969.360	-47161.736	-20.799	560935.718640
ZP4	-26975.843	-47170.682	3.777	-101887.759011
YP1	-26990.428	-47157.959	20.799	-561373.911972
YK12	-26982.947	-47149.883	-3.777	101914.590819
倍面積				-41.361524
面積				205.680762
地積				205.68 ㎡

地番	②550-3			
測点名	X座標	Y座標	X x Y'	X x Y
P200	-26960.229	-47147.205	-11.021	297128.683809
ZP8	-26961.091	-47148.925	-11.300	304660.328300
ZP6	-26967.018	-47158.505	-12.811	345474.467588
P226	-26969.360	-47161.736	8.622	-232529.821920
YK12	-26982.947	-47149.883	23.832	-643057.592904
P198	-26973.618	-47137.904	2.678	-72235.349004
倍面積				-659.284121
面積				279.642060
地積				279.64 ㎡

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
ZF5	-26965.002	-47159.857	コンクリート杭
HK11	-26976.074	-47172.897	マンホール刻印
YK29	-26994.748	-47153.011	金属プレート
ZP10	-26958.645	-47144.048	金属プレート
YK15	-26968.068	-47130.778	コンクリート杭
EH302-1	-26976.192	-47174.074	金属板
EH302-3	-27010.795	-47156.164	金属板
HT2	-26961.158	-47184.810	金属板



境界点	境界線の種類
㊸	コンクリート杭
㊹	金属板
㊺	金属プレート
㊻	刻印
㊼	御影石
㊽	計算点

測量年月日	令和元年11月26日
座標系	任意

作成者

申請人

縮尺 1/500

(令和元年11月26日作成)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和3年12月9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3年2月19日 東京法務局西多摩支局

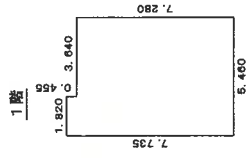
A3をA4に縮小

建物図面  
各階平面図

家屋番号 550番1の2

建物の所在 羽村市羽東三丁目550番地1

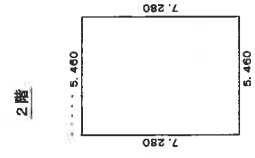
各階平面図



求積表

1.920 x 0.455	=	0.828100
5.460 x 7.280	=	39.748800
計		40.576900

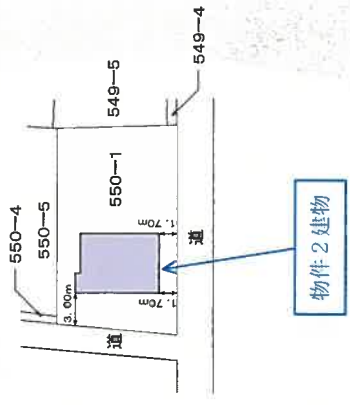
床面積 40.57 m<sup>2</sup>



求積表

5.460 x 7.280	=	39.748800
---------------	---	-----------

床面積 39.74 m<sup>2</sup>



作成者

(令和3年11月30日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500