

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 府中市本町二丁目
地 番 21番10
地 目 宅地
地 積 210.11平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

(不動産登記記録上の所有者 A)

2 所 在 府中市本町二丁目21番地10
家屋 番号 21番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 83.55平方メートル
2階 77.86平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

(不動産登記記録上の所有者 A)



物件明細書

令和 8年 4月13日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 板垣正之

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】

本件売却代金の交付を受ける遺産分割審判の当事者であるBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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、B I T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 府中市本町二丁目
地 番 21番10
地 目 宅地
地 積 210.11平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

(不動産登記記録上の所有者 A)

2 所 在 府中市本町二丁目21番地10
家屋 番号 21番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 83.55平方メートル
2階 77.86平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

(不動産登記記録上の所有者 A)



令和7年(ケ)第246号
令和8年1月20日受理
令和8年2月18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 塚田

正

(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 府中市本町二丁目
地 番 21番10
地 目 宅地
地 積 210.11平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

(不動産登記記録上の所有者 A)

2 所 在 府中市本町二丁目21番地10
家屋 番号 21番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 83.55平方メートル
2階 77.86平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

(不動産登記記録上の所有者 A)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都府中市本町二丁目21番地の10（住居表示未実施）		
土地	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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を共有し、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	プレハブ物置（動産）が存在する		
建物	物件2		
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input 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 type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> 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 <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 [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
（ 2 枚目）

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (建物共有者)	1 私は本件建物を居宅としてのみ使用しています。 2 本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。 (令和8年2月9日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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 郵便受け付近の表札には先代である G の氏名が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と建物共有者 B 宛の公共料金関係書類（ガス）等の郵便物が存在した。本件建物については、壁面、床及び天井等に損傷が見られた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料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
(4 枚目)

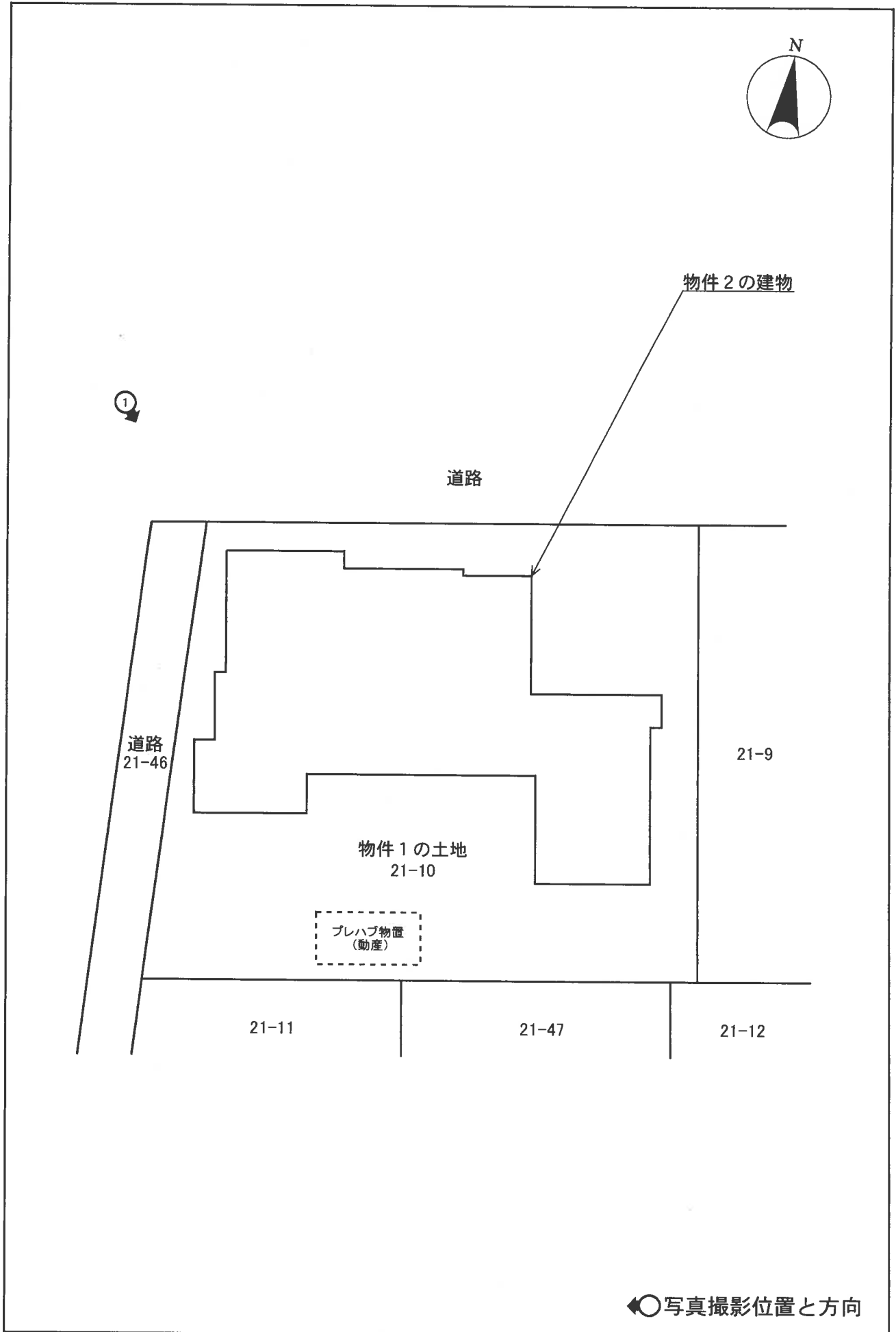
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月20日 : - :	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和8年1月23日 17:20-17:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影
令和8年1月28日 : - :	当庁	照会書送付(建物共有者B、C、D、E、F) 照会書FAX(申立人A代理人弁護士H)
令和8年2月6日 13:40-14:40	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和8年2月9日 9:00-9:05	当庁	建物共有者Bから電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

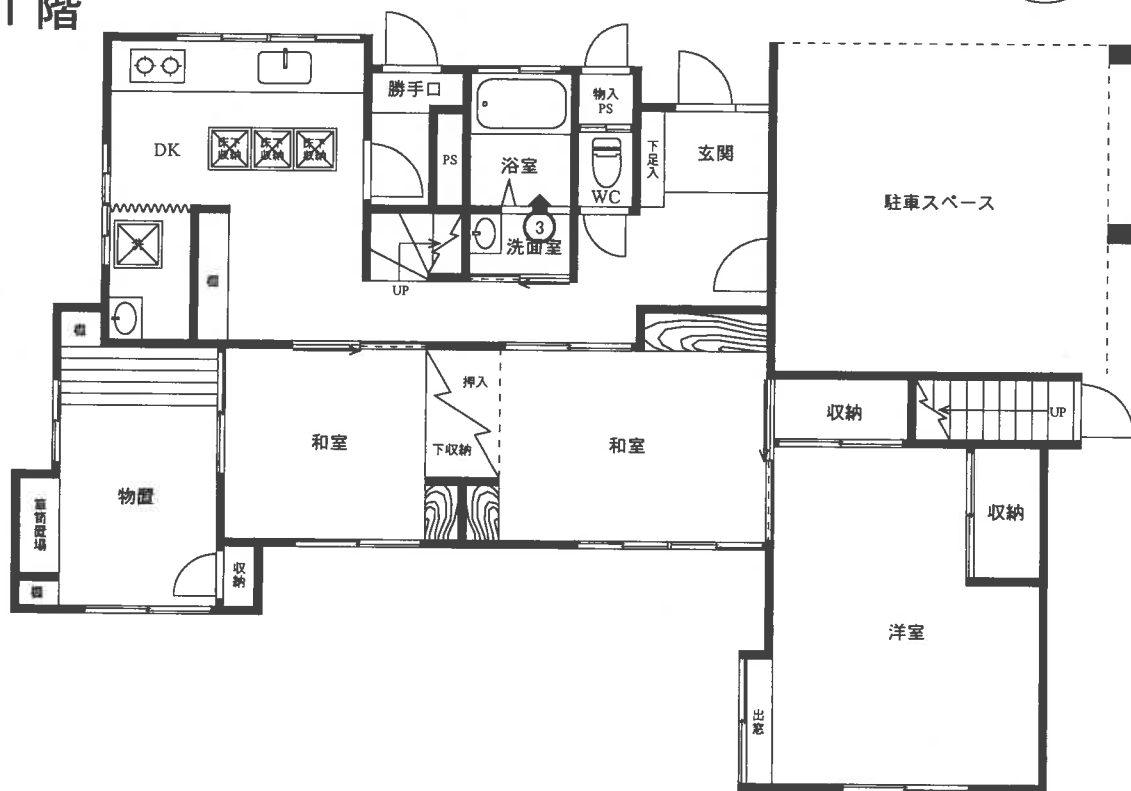
(特記事項)

- 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。
- 令和8年2月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Iを立ち合わせ、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。

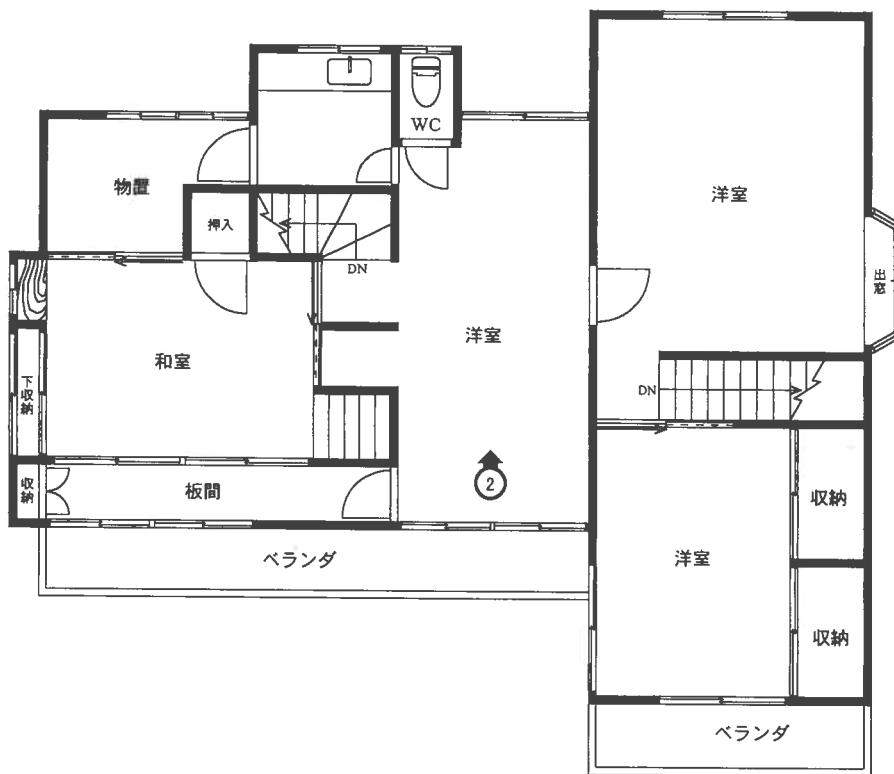
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



1階



2階



◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年（ケ）第246号
令和8年2月6日現地調査
令和8年2月28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 64,830,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 19,210,000 円
物件2 (建物)	金 45,620,000 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 府中市本町二丁目
地 番 21番10
地 目 宅地
地 積 210.11平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

(不動産登記記録上の所有者 A)

2 所 在 府中市本町二丁目21番地10
家屋 番号 21番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 83.55平方メートル
2階 77.86平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1

(不動産登記記録上の所有者 A)

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南武線「府中本町」駅の南西方、道路距離約200m（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、府中市の中央部、府中街道の西方、鎌倉街道の南方に位置する住宅地域である。府中本町駅西口駅前商業地域の南側背後の平坦な地勢において、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） 府中市景観計画（一般地域・その他（住宅地等））
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	210.11㎡ 台形 北側間口約14m、奥行約14m 西側間口約14m、奥行最大約16m ほぼ平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていない。
接面道路の状況等	北側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号及び第42条1項5号に該当）に、西側が舗装された幅員約1.8mの市認定外道路（建築基準法上の道路に該当しない）に、それぞれほぼ等高に接面する。	
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。なお、物件1土地南側に物置（動産）が1台存する。 （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、過去の空中写真によると、昭和32年頃は本件土地を含む一帯は農地であった模様である。本件土地は、その後、本件建物（戸建住宅）の敷地として利用され、現在に至っている模様である。	

特記事項	<p>① 「画地の状況」欄記載のとおり、物件1土地を測量した地積測量図は法務局に備え付けられていなかった。地積を正確に確定するには測量士による測量を実施することが望ましいが、測量にはまとまった費用が必要となること、時間的制約を伴うこと等の事情を考慮し、本件評価においては登記地積を以て評価を行うこととした。なお、本件建物の増築時の建築確認申請の記録によると、敷地面積が207.82㎡となっており、登記地積(210.11㎡)より小さい。</p> <p>② 府中市水害ハザードマップ(令和7年3月改訂)によると、物件1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、0.5m～3.0m未満の区域に該当する。</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	新築年月日不明(※)、昭和56年3月日不詳増築、 平成11年6月9日増築
	経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	不明 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
(※) 新築時の登記がなされていないため、建築年月日は不明であるが、昭和36年7月28日に保存登記がなされている。建築確認申請の記録についても、本件建物のものとみられる建築確認が昭和36年3月7日になされ、検査済証が昭和36年7月21日に発行されている。		
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦・スレート葺 吹付仕上げ、板張り(塗装仕上げ)等 クロス貼等 クロス貼、板張り等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等 ベランダあり。
現 況 床 面 積	1階： 83.55 m ² 2階： 77.86 m ² 延 161.41 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(7DK) 1階： DK、洋室、和室2、浴室、トイレ、物置等 2階： 洋室3、和室、トイレ、物置等
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である。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 本件建物のものとみられる新築時の検査済証の交付記録(昭和36年7月21日)がある。登記記録では昭和56年と平成11年に増築されているが、昭和56年の増築についての建築確認申請の記録は見当たらなかった。平成11年の増築については、建築確認済証の交付記録(平成11年5月24日)はあるが、検査済証の交付記録は見当たらなかった。 ② 平成11年の増築時の建築計画概要書によると、本件建物の東側部分が、平成11年に増築された部分である模様。昭和56年の増築部分がどこであるかは、不明。	

特 記 事 項	③ 平成11年に増築された部分以外については、床が沈む箇所が多く認められた他、汚れ、劣化、損傷、機能的陳腐化が目立つ状況で老朽化が顕著である。平成11年に増築された部分については概ね経年相応の汚れ、劣化、摩耗等が認められる状況。
---------	--

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 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
1	422,000	× 0.95	× 210.11	× 0.95	= 80,020,000

※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 府中－7】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 417,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{97} & = & 422,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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)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。

- ・角地 ----- + 2 %
- ・規模過大 ----- - 7 %

$$\text{相乗積} : 1.02 \times 0.93 = 0.95 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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、▲5%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	× 161.41	× 0.03	= 1,020,000

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：建物の現価率を下記のとおり判定した。

対象建物は新築時から相当期間経過したとみられる木造建物であり、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3%と判定した。

残価率	3%
経過年数	不明
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	80,020,000	× 0.70	法定地上権	= 56,010,000

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	80,020,000	- 56,010,000		× 1.0	× 0.8	= 19,210,000
2	1,020,000	+ 56,010,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 45,620,000
一括価格(合計)						64,830,000

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「府中－7」

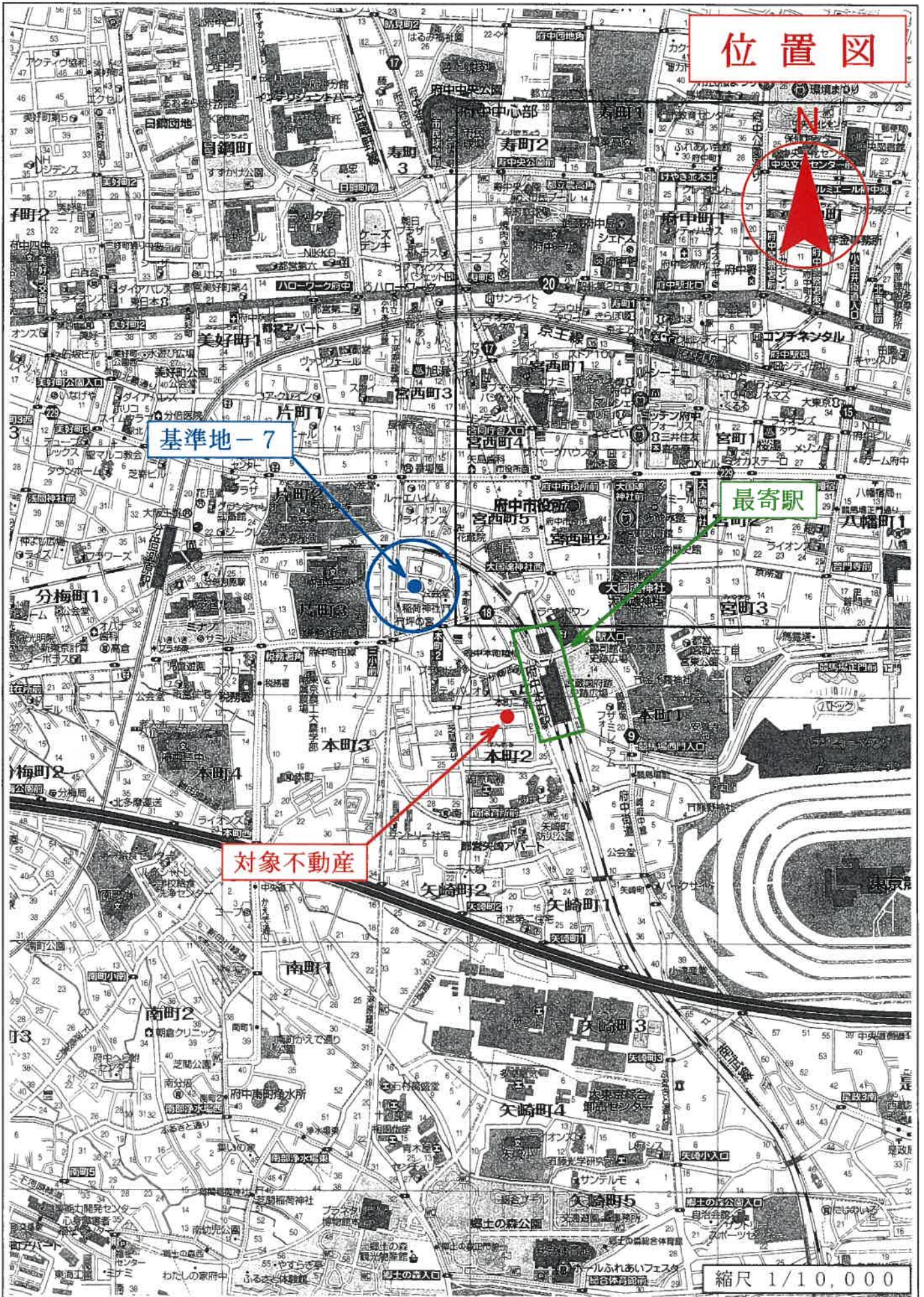
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	府中市本町二丁目10番24
1 m ² 当たりの価格	417,000円/m ²
地 積	109m ²
前 面 道 路 の 状 況	南4m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交 通 施 設 と の 接 近 状 況	「府中本町」駅 400m
法 令 上 の 制 限	1中高(60,200)、高度、準防火
周 辺 の 土 地 の 利 用 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



対象不動産

基準地-7

最寄駅

縮尺 1/10,000

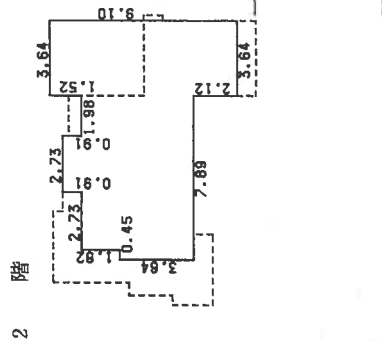
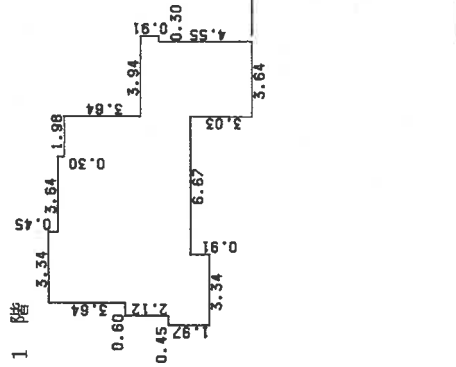
建物図面・各階平面図写

平成拾壹年六月拾壹日

建物図面
各階平面図

家屋番号	21番10
建物の所在	府中市本町2丁目21番地10

各階平面図

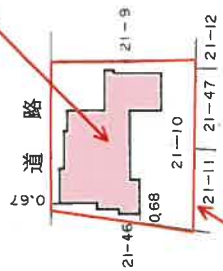


合計 床面積 83.55 m²

合計 床面積 77.86 m²

物件2建物

物件1土地



513252

縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
製作者	[Redacted]

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成11年6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。
 (東京法務局府中支局管轄)
 令和8年1月21日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：31-2

A3をA4に縮小