

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 | あきる野市草花字橋場 |
| | 地 番 | 1631番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市草花字橋場1631番地18 |
| | 家屋 番号 | 1631番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 39.95平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月15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

-
- 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 | あきる野市草花字橋場 |
| | 地 番 | 1631番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市草花字橋場1631番地18 |
| | 家屋 番号 | 1631番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 39.95平方メートル |



令和7年(ケ)第308号
令和8年2月17日受理
令和8年3月25日提出
(評価人：猿橋正和)

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 あきる野市草花字橋場
地 番 1631番18
地 目 宅地
地 積 136.23平方メートル
- 2 所 在 あきる野市草花字橋場1631番地18
家屋 番号 1631番18
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 54.24平方メートル
2階 39.95平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都あきる野市草花1631番地18（住居表示未実施）
土地	物件1
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □ 「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）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	東側に設置された簡易物置は定着性が認められないので目的外動産と認定した
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある — 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □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 □ 「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）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	ソーラーパネルあり
執行官保管の仮処分	■ない □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	□建物図面（各階平面図）のとおり ■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

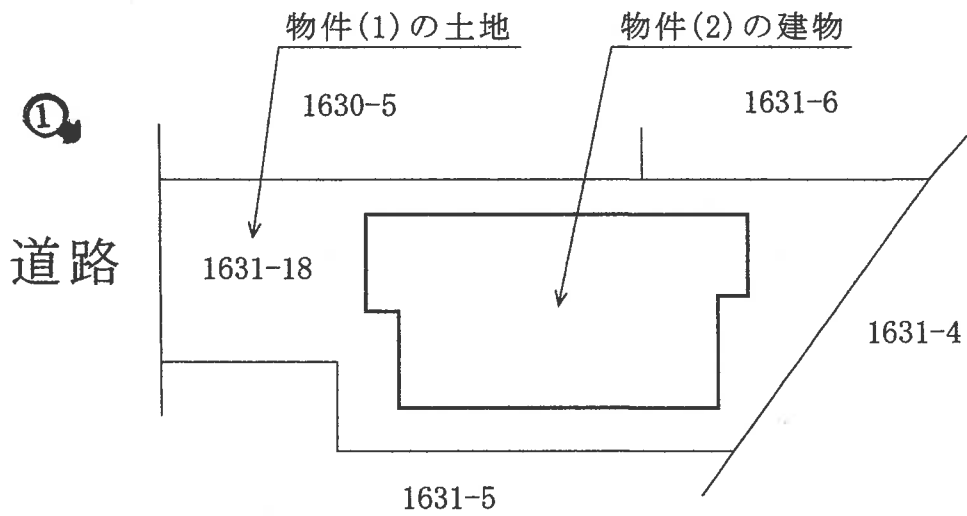
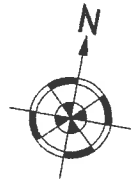
執行官の意見

- 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、表札、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。

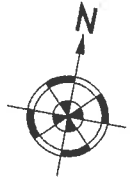
以 上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月20日 8:04-8:13	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 13:35-14:00	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 () : - :		
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		

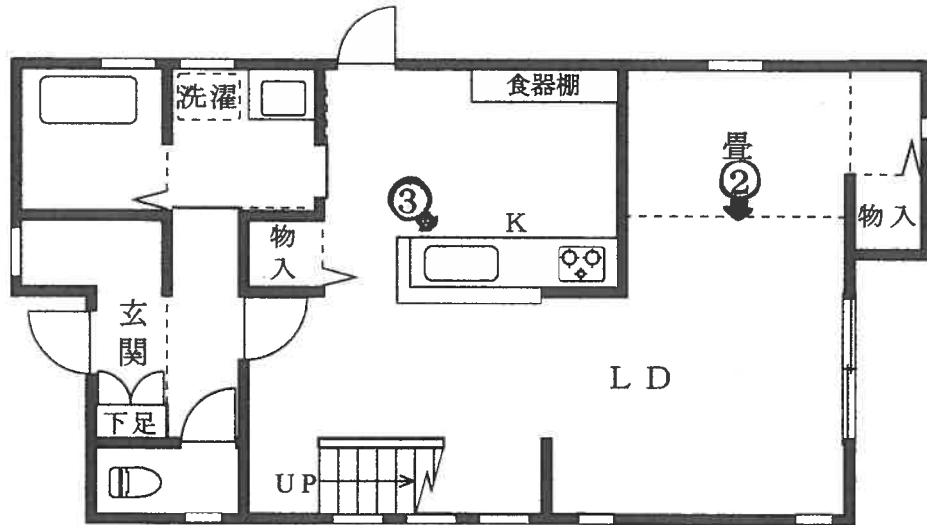
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



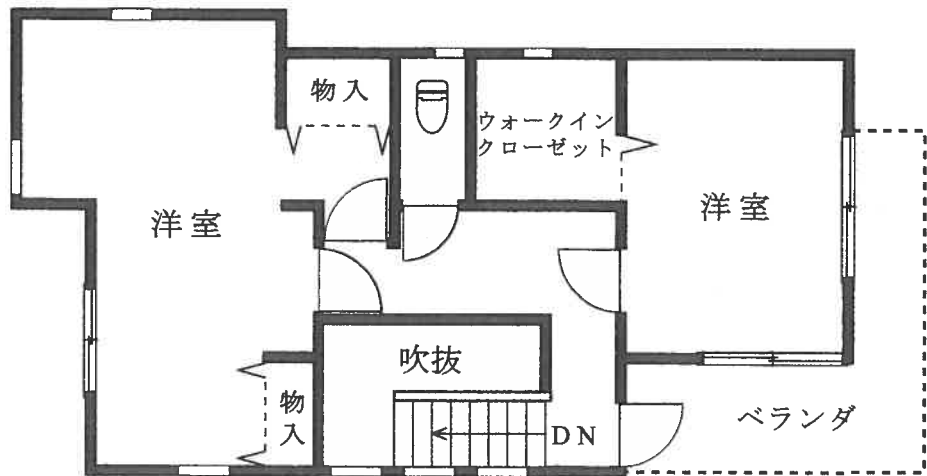
←○: 写真撮影位置と方向



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308号
令和8年2月27日 現地調査
令和8年3月25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 猿橋 正和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,630,000 円
物件2 (建物)	金 19,310,000 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 | あきる野市草花字橋場 |
| | 地 番 | 1631番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | あきる野市草花字橋場1631番地18 |
| | 家屋 番号 | 1631番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 39.95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」駅の南西方、同線「福生」駅の西方、J R 五日市線「東秋留」の北方それぞれ道路距離約2.4km、最寄りバス停留所から約150m（徒歩約2分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は立川国際カントリー倶楽部の南東方、都道あきる野羽村線の西側背後に位置する戸建住宅のほか、駐車場等も見られる住宅地域である。	
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 第1種高度地区 建築物の高さの最高限度10m 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例
画地の状況	地形 間口・奥行 地積 積状 間口・奥行 地勢 その他	136.23㎡ 南西側が一部欠けた略台形 間口約5.2m・奥行約16～22m 地域的には南方へ緩傾斜しているが、物件1土地は概ね平坦。なお、東側の都道あきる野羽村線沿いの住宅は物件1土地より約3m高い。 法務局に地積測量図は備え付けられていないが、国土調査（平成5年8月）が行われている。
接面道路の状況等	西側が幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。	
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おり、物件2建物の西側には駐車スペースがある。 （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 有り

<p>土地の履歴等</p>	<p>過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年及び同62年当時は戸建住宅であったことが確認された。 あきる野市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。</p>
<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	
<p>○ あきる野市ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は0.1～0.5m未満の区域に該当する。</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等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和5年6月15日新築 約3年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 ルーフィング等 サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 水廻り等 2階にベランダがある。 階段周りは吹き抜けとなっている。
現況床面積	1階：54.24㎡ 2階：39.95㎡ 延 94.19㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 1階：LDK、洗面所、浴室、トイレ等 2階：洋室（2）、ウォークインクローゼット、 トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ○検査済証の交付（令和5年6月20日）記録がある。 ○屋根にソーラーパネルが、キッチンにIHクッキングヒーターが、屋外にエコキュート（370L）が設置されていたが、所有者が不在であったため、オール電化の建物であるか否か、容量や契約内容、残債等の詳細についてはわからなかった。 ○1階LDの北東側に畳が置かれている。 ○物件2建物は比較的新しい建物ではあるが、室内は全体的に少し埃ばかった。 	

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	88,600	× 0.94	× 136.23	× 1.0	= 11,350,000

※総額（円）については、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。

【地価公示地 あきる野-2】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 93,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 88,600\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和8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：地価公示地の個別的要因を考慮した結果、特に補正はない。

地域格差：地価公示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 +2% (1.02)
- ・形状（間口と奥行の関係を含む） -7% (0.93)
- ・地勢（東側が高い） -1% (0.99)

$$\text{相乗積： } 1.02 \times 0.93 \times 0.99 = 0.94 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

- ウ 地 積：登記数量による。

- エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した結果、要しないものと判断した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
2	230,000	× 94.19	× 0.80	= 17,330,000

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：登記記載面積を採用。

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査定した。

- ・経過年数約3年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率10%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・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。

$$\text{現価率} : \begin{array}{ccc} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + (1-0.05) \times \frac{22}{(3+22)} \times & (1-0.10) = 0.80 \end{array}$$

(小数第3位を四捨五入)

- ・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一致するものではない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	11,350,000	× 0.60	法定地上権	= 6,810,000

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	11,350,000	- 6,810,000		× 1.0	× 0.8	= 3,630,000
2	17,330,000	+ 6,810,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 19,310,000
一括価格 (合計)						22,940,000

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。(0.8)

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「あきる野-2」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	あきる野市草花字羽ヶ田2919番4
1 m ² 当 たり の 価 格	93,000円/m ²
地 積	132m ²
前 面 道 路 の 状 況	北5m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交 通 施 設 と の 接 近 の 状 況	「秋川」駅 2.3km
法 令 上 の 制 限	1 低専 (40、80)
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

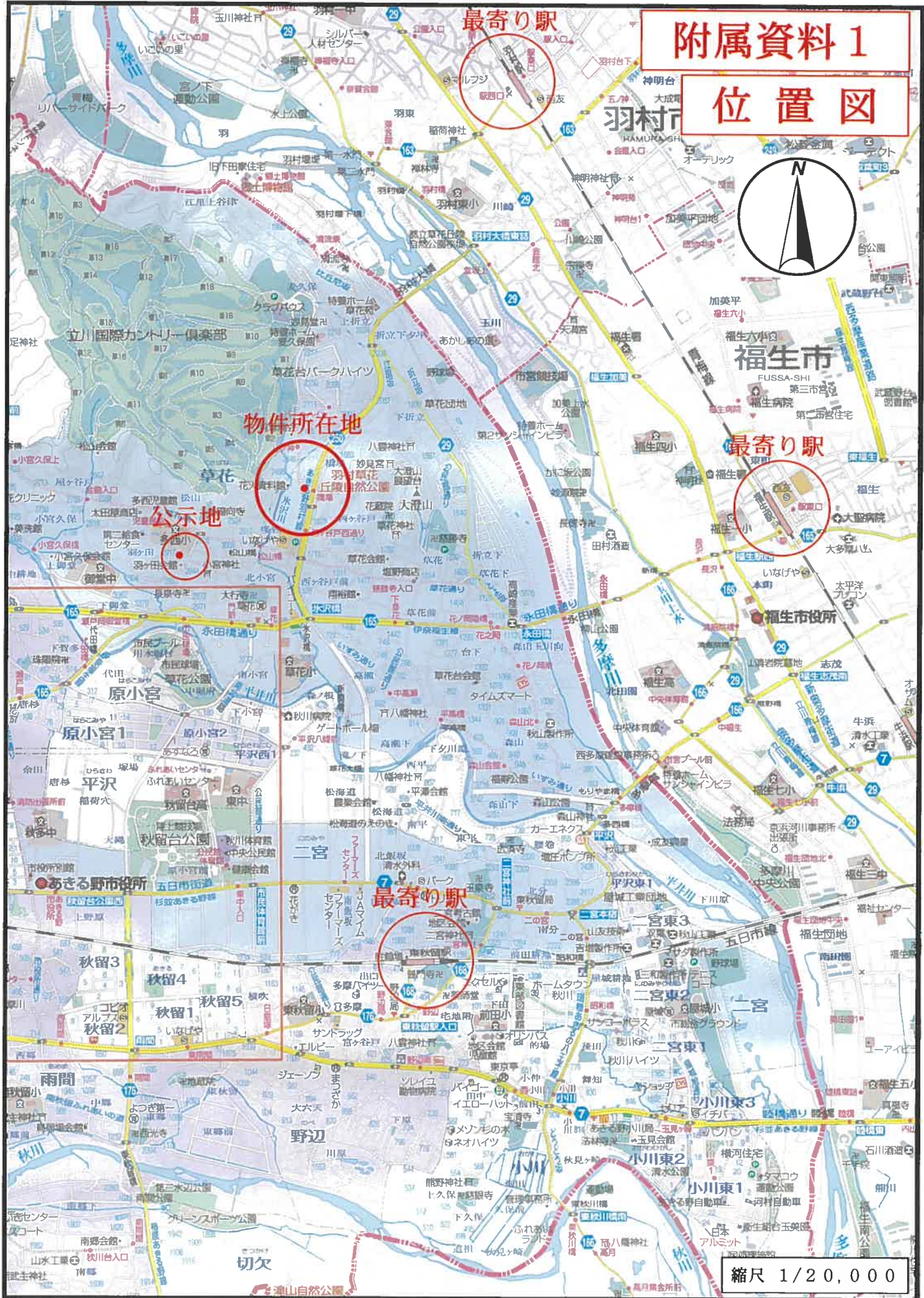
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

附属資料 1

位置図



縮尺 1/20,000

株式会社昭文社発行 都市地図より 複製

地図(法第14条第1項)写



-47751.076 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 草花

請求部	所在	あきる野市草花字橋場			地番	1631番18	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成2年3月		備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図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8年2月24日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A3をA4に縮小

