

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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29日 午前10時00分から 令和 8年 7月31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26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 | 青梅市今寺三丁目 |
| | 地 番 | 405番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市今寺三丁目405番地11 |
| | 家屋 番号 | 405番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 45.36平方メートル |



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」にも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青梅市今寺三丁目 |
| | 地 番 | 405番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市今寺三丁目405番地11 |
| | 家屋 番号 | 405番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 45.36平方メートル |



令和8年(ケ)第22号
令和8年3月16日受理
令和8年4月15日提出
(評価人:原寛人)

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 | 青梅市今寺三丁目 |
| | 地 番 | 405番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市今寺三丁目405番地11 |
| | 家屋 番号 | 405番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 45.36平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都青梅市今寺三丁目405番地の11（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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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		
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"/> 建物所有者 <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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> 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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、私が住居として使用しています。それ以外に使用する者はいません。2 本件建物の2階西側部分の雨樋は、3年前のゲリラ豪雨が原因で敷地内に落下しました。現在も補修していません。3 本件土地には電柱が設置されていますが、電柱設置使用料として年額800円の振込入金があります。4 本件土地の南側に駐車している原動機付自転車は私の名義です。 (令和8年3月27日面接聴取)

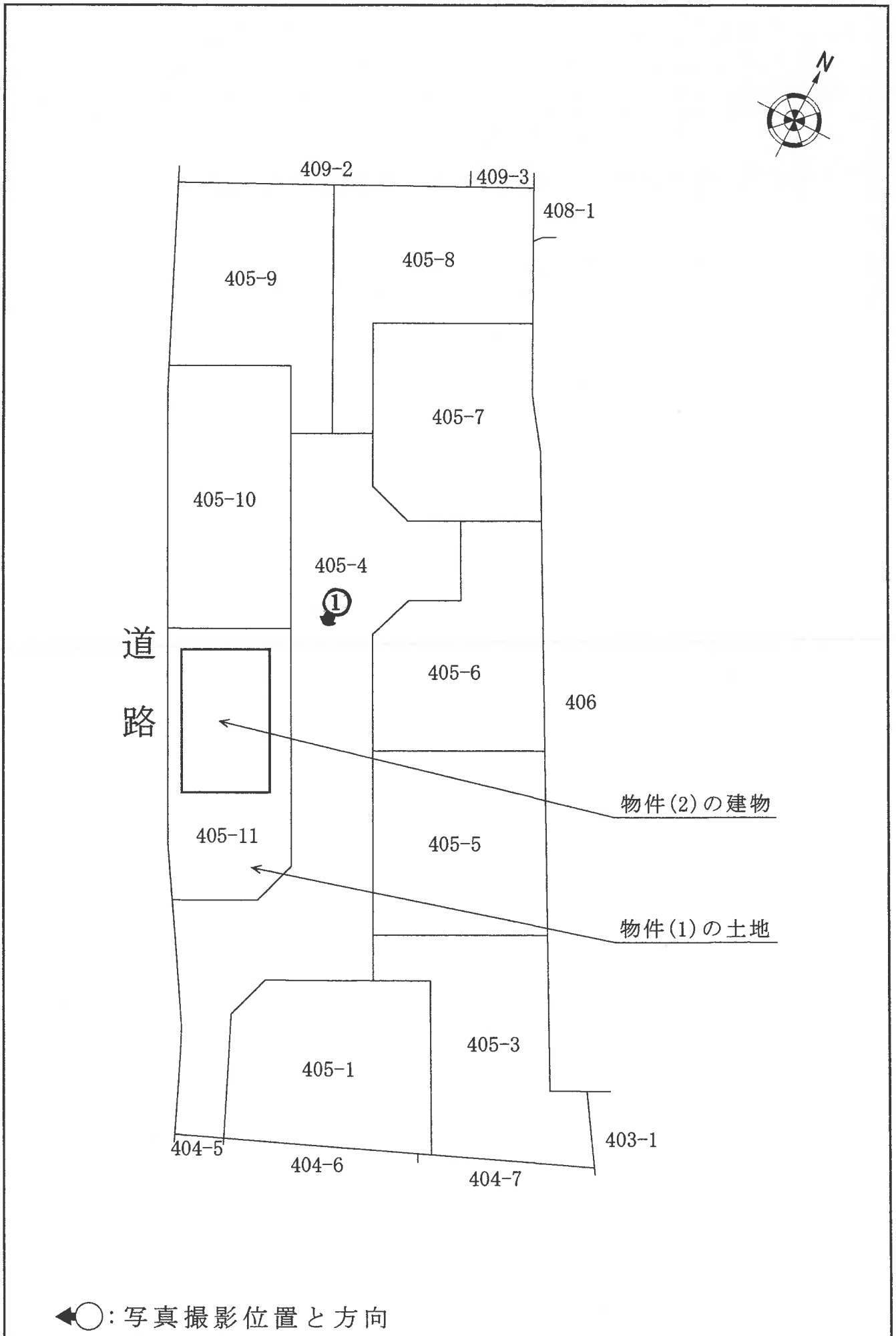
執行官の意見

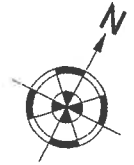
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札、公共料金関係書類の存在、関係人の陳述及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

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3月19日 10:30-10:40	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影 □立入調査 □図面作成 □写真撮影 ■居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和8年3月27日 10:28-10:46	物件所在地	■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■所有者に面接
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年3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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 写真3枚添付</p>		

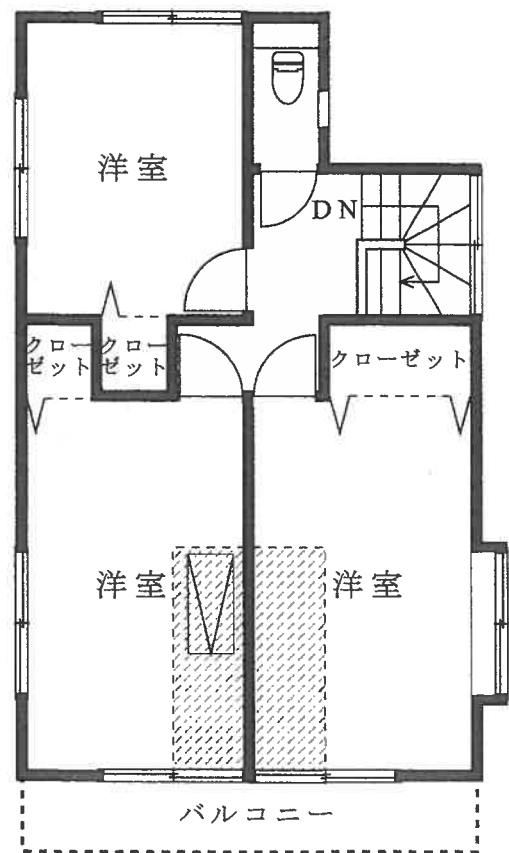
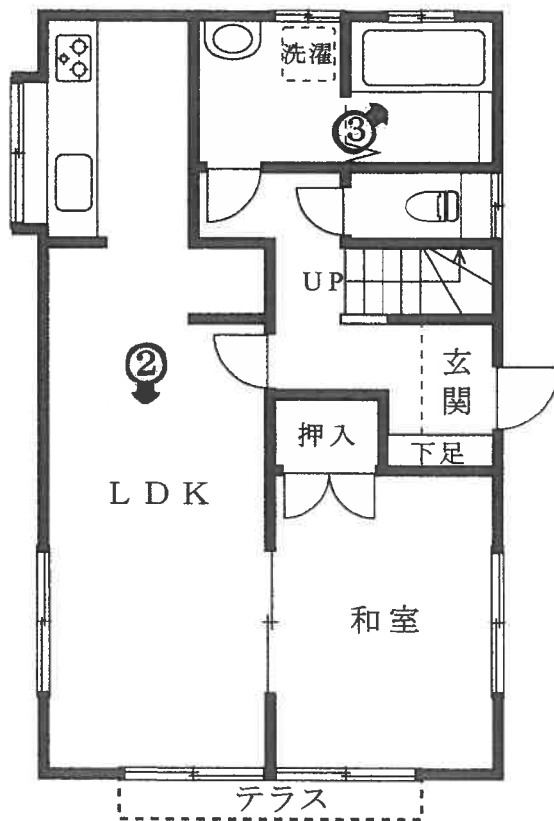
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり






1階

2階



 部分屋根裏収納有り

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和8年(ケ)第22号
令和8年3月27日現地調査
令和8年5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 原 寛人

第1 評価額

一括価格	
金 13,120,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,310,000円
物件2(建物)	金 10,810,000円

- 1 一括価格は、物件1、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 | 青梅市今寺三丁目 |
| | 地 番 | 405番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市今寺三丁目405番地11 |
| | 家屋 番号 | 405番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 45.36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「河辺」駅の北東方・道路距離約2.4km、最寄バス停まで徒歩約4分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	<p>近隣は、地勢はほぼ平坦であり、中小規模の一般住宅が建ち並ぶほか農地も残る住宅地域である。</p> <p>現在のところ地域に変動をもたらす要因は特に見当たらないため、当分の間は現状を維持して推移するものと予測される。</p>	
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 日影規制 高度規制 その他の規制	<p>市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し(建築基準法第22条区域) 日影規制有り(3-2h 1.5m) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内</p> <ul style="list-style-type: none"> 最低敷地面積120㎡以上 周知の埋蔵文化財包蔵地(No134神明原遺跡)に位置する。
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢	<p>125.62㎡(登記簿面積、法務局備付地積測量図あり) ほぼ長方形 間口(北東側) 約14.8m 隅切り約3m 奥行約7.6m(北東→南西) ほぼ平坦</p>
接面道路等の状況	* 物件1土地は、北東側及び南東側で行止りの幅員約5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第2号道路 該当)に、南西側で幅員約1.8m舗装市道(建築基準法上の道路に該当しない)に、各々ほぼ等高に接面している三方路の画地。	
土地の利用状況	<p>* 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。</p> <p>* 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図のとおり。</p>	

<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 有り 都市ガス配管 無し(現況はプロパンガス) 公共下水道 有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>*①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和55年版・平成5年版・平成18年版は「畑」として利用され、その後開発行為(工事完了公告日:平成20年1月11日)により宅地造成された土地に本建物が建築されたものと思われる。また、本件土地の分筆前の元地番(405番1)の登記簿によると、平成19年12月に「畑」から「宅地」に地目変更されている。 ②本件土地について、調査時点に、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。</p>
<p>特記事項</p>	<p>*特に無し</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等	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成20年4月7日 新築 約18年 約12年								
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス、板貼り等 ビニールクロス等 フローリング、畳、塩ビシート等 トイレ、浴室・洗面室、キッチン等 ①屋根裏収納あり②2階の北側の洋室は、一部勾配天井となっている。								
床面積(現況)	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>48.60 m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>45.36 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">延床面積</td> </tr> <tr> <td></td> <td>93.96 m²</td> </tr> </table>		1階	48.60 m ²	2階	45.36 m ²	延床面積			93.96 m ²
1階	48.60 m ²									
2階	45.36 m ²									
延床面積										
	93.96 m ²									
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK(洋室×3 + 和室×1)								
品 等	普通									
保守管理の状態	普通									
建物の利用状況	* 本建物は、建物所有者が居宅として使用し占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。									
特 記 事 項	* 本建物は、新築時に建築確認の検査済証の交付を受けている。 * ①建物共所有者によると、今までに外部・内部共に大きなリフォームを行っていないとのことである。②ガスコンロが不具合で使用できない。③3～4年前に強風により建物の南西側の軒樋が、脱落しており、一部破損していた。									

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
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	79,000	× 1.02	× 125.62	× 0.95	= 9,620,000円

* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする。(以下同様)

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。

公示地 青梅 - 22

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 76,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 100 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 97 & = 79,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位：北±0)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \cdot \text{接道方位(北東)}+1 \quad \cdot \text{三方路}+3 \quad \cdot \text{主要前面街路が行止り}\blacktriangle 2 \\ \text{【相乗積】} (1+0.01)\times(1+0.03)\times(1-0.02) = 1.02 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

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、さらに屋根裏収納が存することを考慮して、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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
2	185,000	× 93.96	× 0.39	= 6,780,000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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後の経過年数約18年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、維持管理の状態、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%
- ・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。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & (1 - 0.05) \times 12 / (18 + 12) & \times & (1 - 0.10) & = & 0.39 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

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、建物についてはその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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	9,620,000	× 0.70	法定地上権	= 6,730,000円

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 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)	土地利用権等価格 の 控除及び加算(円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	9,620,000	- 6,730,000	/	× 1.0	× 0.80	= 2,310,000円
2	6,780,000	+ 6,730,000	× 1.0	× 1.0	× 0.80	= 10,810,000円
一括価格(合計)						= 13,120,000円

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要無し。

エ 市場性修正：必要無し。

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

■ 地価公示地 (価格時点: 令和8年1月1日)

番 号	青梅 - 22
所在・地番(住居表示)	青梅市藤橋2丁目541番6外
価 格	76,600円/m ²
地 積	162m ²
交通施設との接近状況	小作駅 2,700m
供給処理施設	水道 下水
接 面 街 路	北側 4.6m 市道
法令上の制限	第1種低層住居専用地域(40% 80%)
周辺土地の利用状況	小規模一般住宅にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

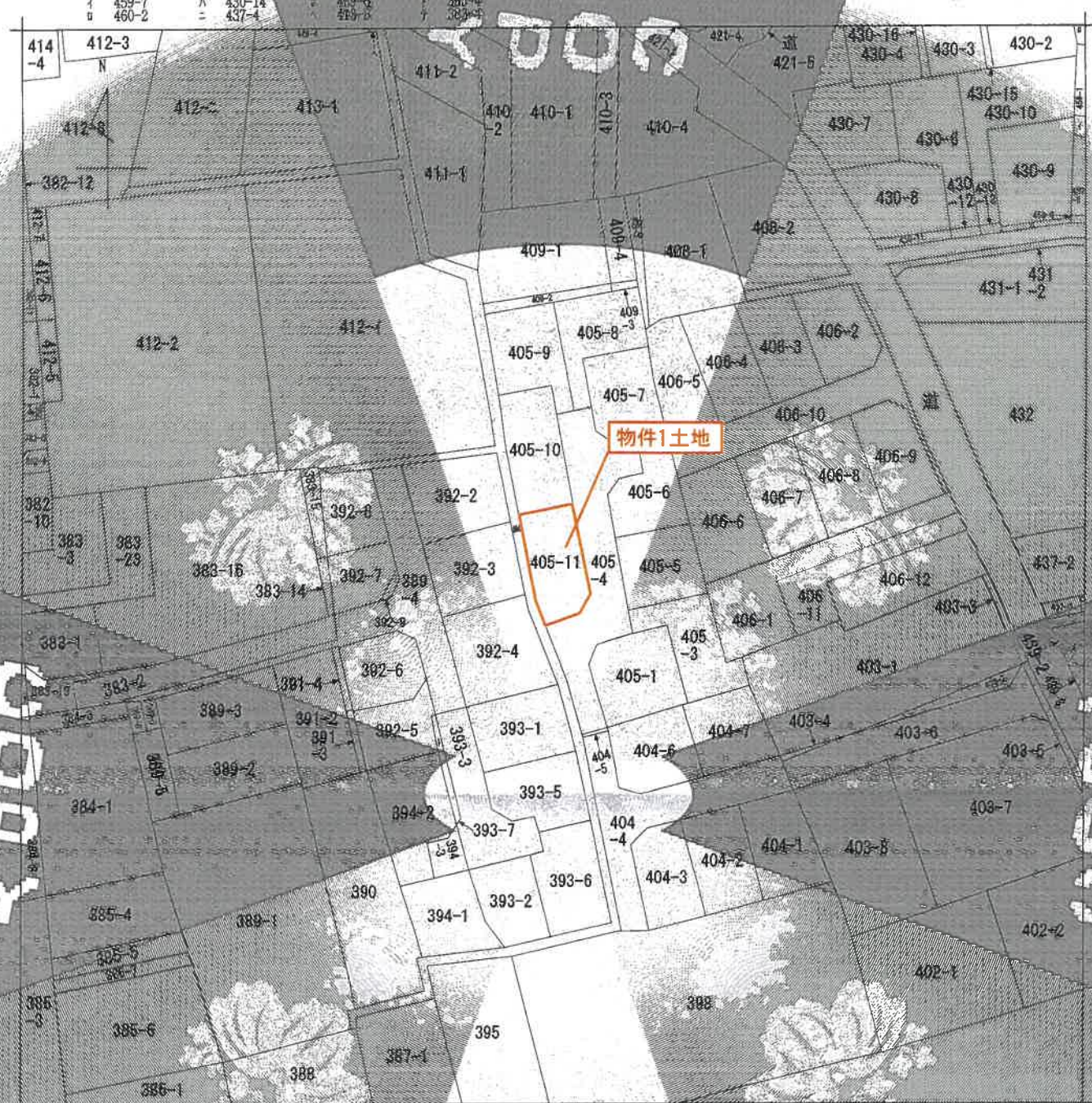
位置図



対象不動産

公示地
青梅-22

イ 459-7 ハ 430-14
 ロ 460-2 ニ 437-4
 ヘ 489-6 ト 390-4
 ニ 419-2 テ 387-4



物件1土地

地番区域見出し
 今寺3丁目

(注) 地図に準ずる図面は、土地の面積を明確にし、不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わらるるとして提出されている図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求分	所在	青梅市今寺三丁目		地番	405番11
縮尺	1/600	精度区分	標準系文書番号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(賦課)		種別	旧土地台帳附属地図
				備考	

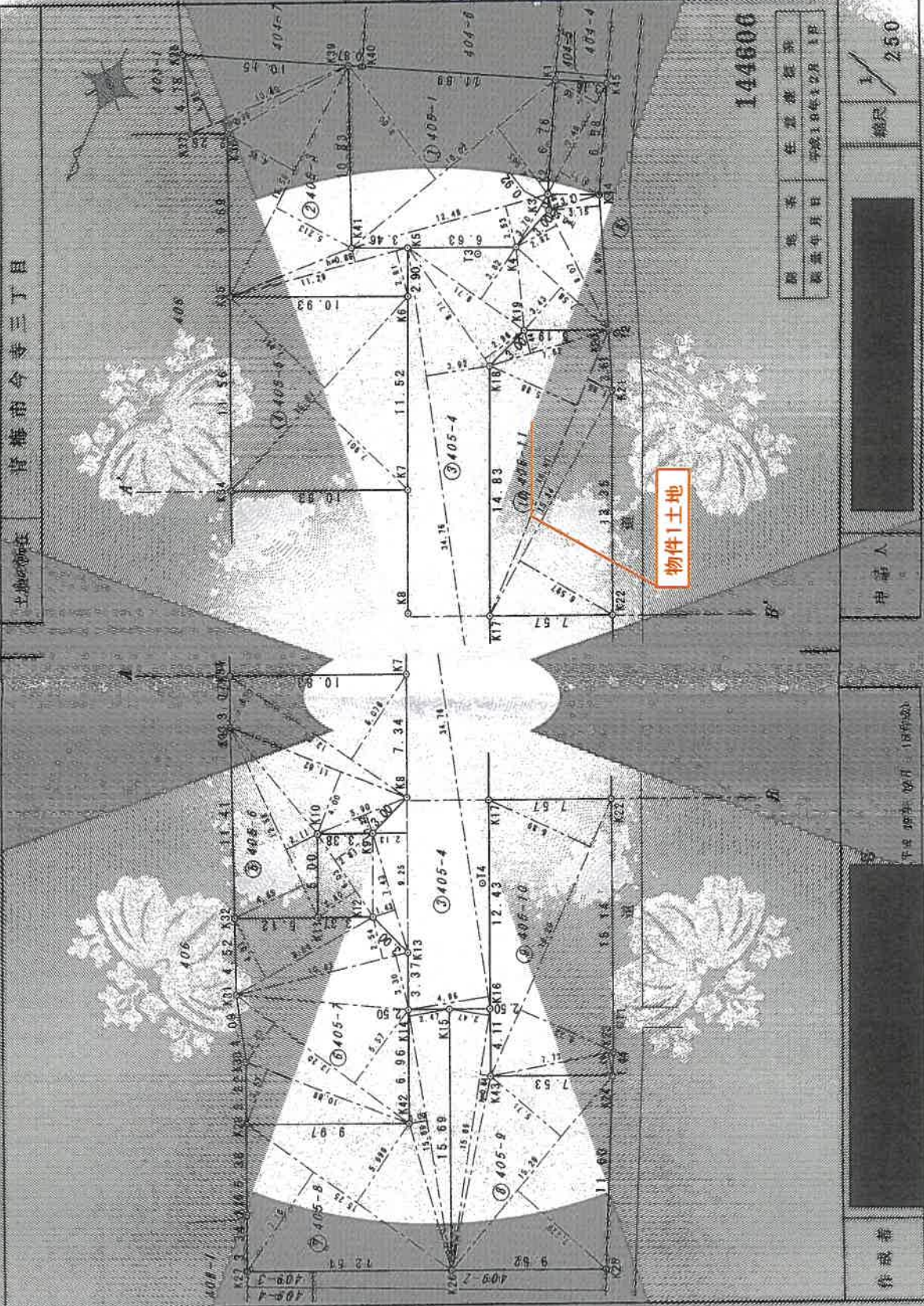
これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した図面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)
 令和8年3月30日
 東京法務局府中支局
 登記官

請求番号：20-1
 (1/1)

測量図

405-1-8
405-1-11
首梅市今寺三丁目
土地の所在



144600

測量者	任原 徳太郎
測量年月日	平成18年12月1日

縮尺 1/250

申請人

作成者

平野 理幸 図行 (18) 申込

物件番号

登記年月日：平成19年12月14日

これは図面に記録されている内容と一致した図面である。
(東京法務局西多摩支庁官署)

令和8年3月30日 東京法務局府中支署

請求番号：20-2

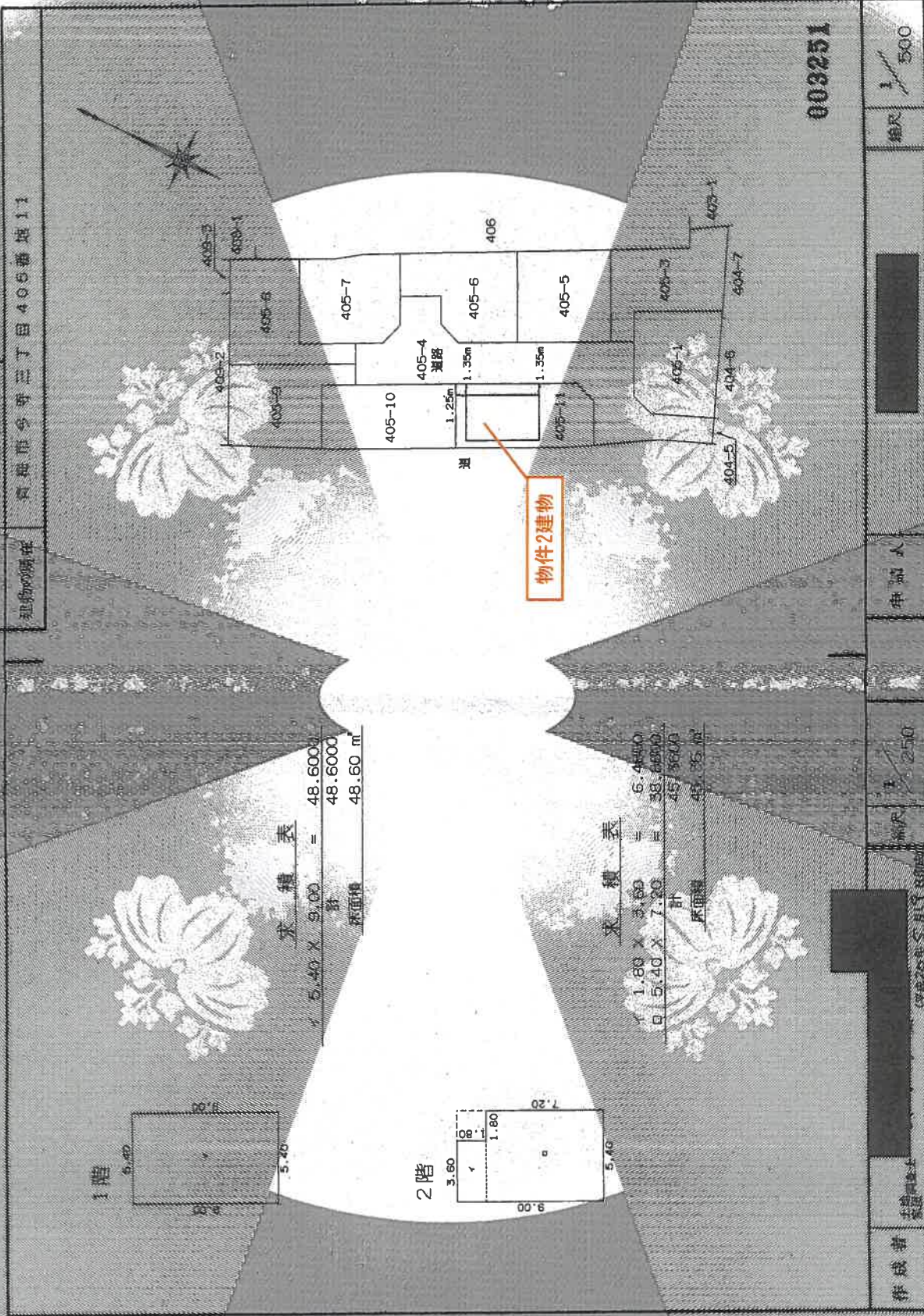
A3をA4に縮小

登記年月日 平成23年6月21日

これは図面に記載されている内容を基にした計画である
(東京法務局西多摩支庁管理)
令和8年3月30日 東京法務局佐田支庁

建物平面図
各階平面図

登記番号 405-11
建物名称 須賀町分譲第三丁目405番地11

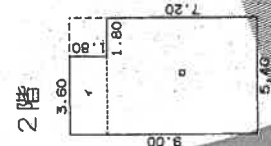
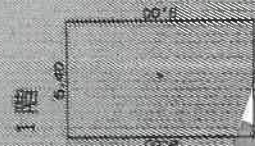


求積表

1	5.40 X 9.00	=	48.6000
計			48.6000
床面積			48.60 m ²

求積表

1	1.80 X 3.60	=	6.4800
計	5.40 X 7.20	=	38.8800
床面積			45.3600



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 佐田支庁

003251

(東京法務局西多摩支庁管理)

請求番号: 20-3

A3をA4に縮小