

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 16 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 9 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,670,000 7,736,000	一括	1,934,000	35,870	10,071
1	2,800,000				
2	6,870,000				



物 件 目 録

1 所 在 青梅市末広町一丁目

地 番 1 番 7 0

地 目 宅地

地 積 82.46 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 10 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 10 分の 9

2 所 在 青梅市末広町一丁目 1 番地 7 0

家屋 番号 1 番 7 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 32.22 平方メートル

2 階 33.05 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 10 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 10 分の 9

物 件 明 細 書

令和 8年 6月10日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 川 山 理 恵

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】

本件共有者a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、関係者の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」にも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 青梅市末広町一丁目

地 番 1 番 7 0

地 目 宅地

地 積 82.46平方メートル

共有者 (A) こと a 持分10分の1

共有者 (B) こと b 持分10分の9

2 所 在 青梅市末広町一丁目1番地70

家屋 番号 1 番 7 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.22平方メートル

2階 33.05平方メートル

共有者 (A) こと a 持分10分の1

共有者 (B) こと b 持分10分の9

令和8年（ケ）第32号
令和8年4月6日受理
令和8年5月22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 青梅市末広町一丁目

地 番 1 番 7 0

地 目 宅地

地 積 82.46 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 10 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 10 分の 9

2 所 在 青梅市末広町一丁目 1 番地 7 0

家屋 番号 1 番 7 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 32.22 平方メートル

2 階 33.05 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 10 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 10 分の 9

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都青梅市末広町一丁目1番地の70（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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			
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	☒ 建物共有者a ☐ 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			
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

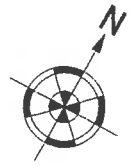
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ b (共有者)	1 私は、本物件共有者 a の夫です。現在、私は本件建物には居住していませんが、今日は、調査に立ち会うために来ています。 2 本件建物は、a が娘二人と住居として使用しています。それ以外に使用する者はいません。 3 玄関前に駐車している軽自動車は、私の名義です。 (令和8年4月24日面接聴取)

執行官の意見

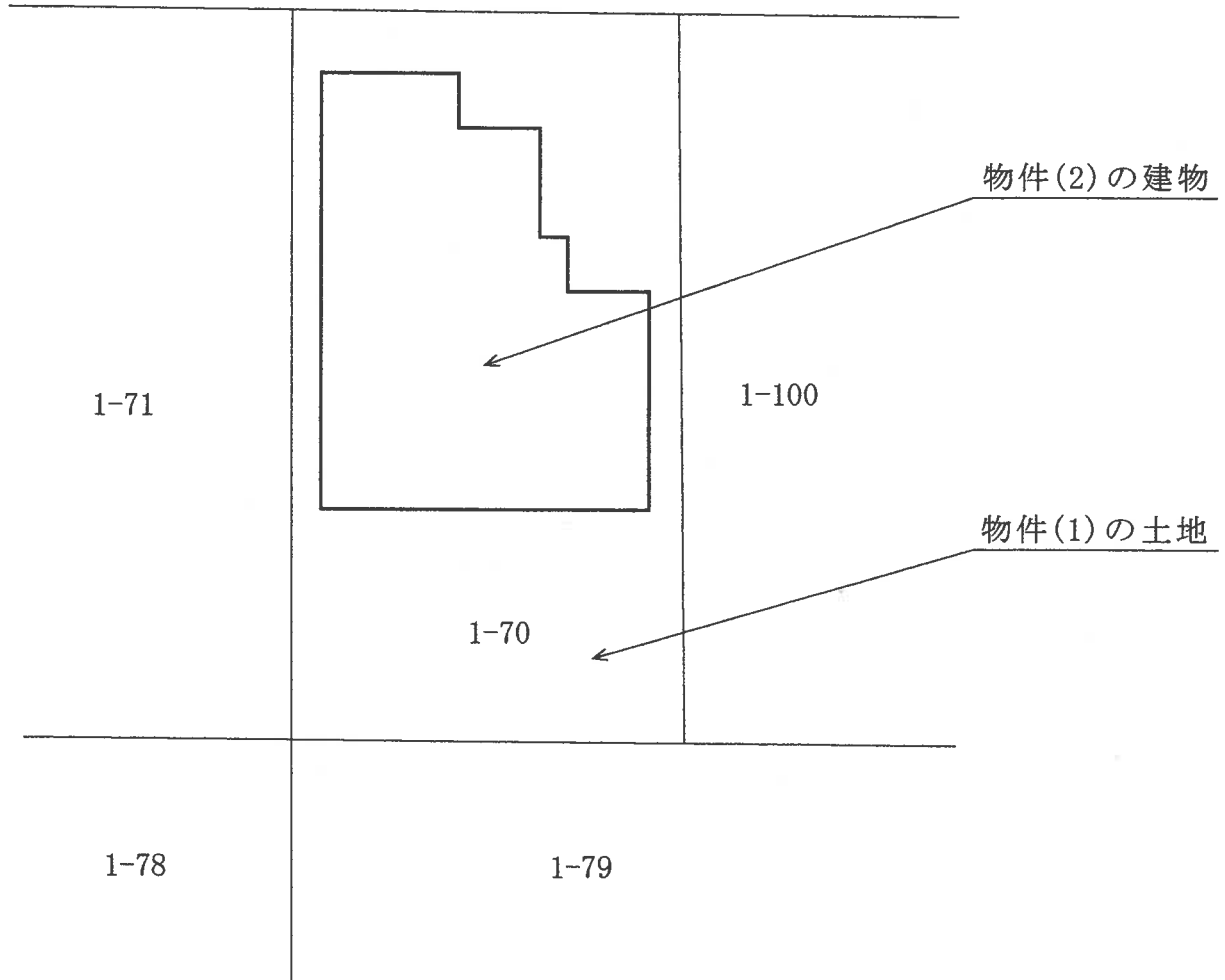
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、表札、ライフライン調査結果、関係人の陳述及び現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

以 上

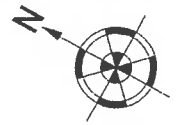
(5 枚目)



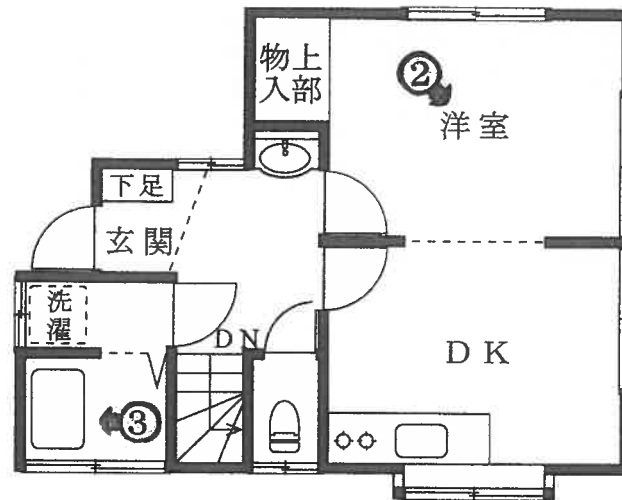
道路 ①



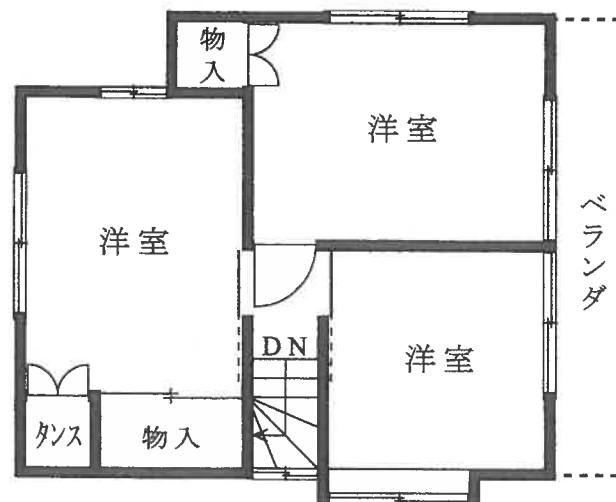
◀○: 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和8年（ケ）第32号
令和8年4月24日現地調査
令和8年5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 大 和 田 公 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,800,000円
物件2（建物）	金 6,870,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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 青梅市末広町一丁目

地 番 1 番 7 0

地 目 宅地

地 積 82.46 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 10 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 10 分の 9

2 所 在 青梅市末広町一丁目 1 番地 7 0

家屋 番号 1 番 7 0

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 32.22 平方メートル

2 階 33.05 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 10 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 10 分の 9

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「小作」駅の東方約850m (道路距離)、徒歩約11分に位置する (附属資料「位置図」参照)。	
付 近 の 状 況	近隣は、中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。なお、地域の北東方一帯は、大中規模の工場、倉庫、事業所等が建ち並ぶ工業地域である。 コンビニエンスストア、スーパーストア、郵便局、病院等の便益施設は徒歩圏内に存する。一方、青梅市の南東端付近に位置するため、小・中学校、市役所等の公共施設とは、やや距離がある。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区、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) 青梅市の美しい風景を育む条例 (一般地区)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	82.46㎡ (登記地積) … 地積測量図が存する。 注) 物件1土地は、土地区画整理事業により整備された区域内にあり、また、昭和57年6月に物件1土地と地番1番100を分筆した際の地積測量図が存するが、いずれも測量の時期が古く、現時点で専門家による再測量が実施された場合には、地積に差異が生じる可能性もあるため留意を要する。 長方形 間口約6.8m・奥行約12m ほぼ平坦 敷地の北東側に駐車スペースが存する。但し、幅・奥行とも狭く、車種は限定される。
接面道路の状況等	北西側で幅員約5mの舗装市道 (建築基準法第42条1項1号) と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」のとおり。	

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	あり あり あり
土地の履歴等	物件1土地は、青梅・羽村土地区画整理事業により整備された区域内に存しており、昭和41年8月に換地処分が行われている。国土地理院の過去の航空写真によると、区画整理以前の昭和36年頃は農地、換地処分後の昭和43年頃は更地、昭和49年頃は従前の住宅が存したものと見受けられる。 また、閉鎖登記簿等による地歴調査では、過去の所有者において、土壌汚染の端緒はみられない。	
特記事項	① 青梅市防災マップによると、物件1土地は、浸水想定区域には指定されていない。また、実際の浸水履歴については、青梅市に記録が残る平成10年以降、青梅市への報告はない。 ② 敷地内にはウッドデッキ、物置（動産）等が存した。	

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	昭和57年7月10日新築 約44年 経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 モルタル吹付け等 クロス貼り等 クロス貼り等 CFシート等 台所、洗面台、浴室、トイレ等 ※設備の動作確認は行っていない。 ・洗面台は、玄関ホールに設置されている。 ・2階の南東側にベランダがある。
床面積(現況)	1階 32.22 m ² 2階 33.05 m ² 延べ 65.27 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4DK 〔1階〕DK、洋室(1)、浴室、トイレ等 〔2階〕洋室(3)等
品 等	中位の下	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	・建物共有者aが、本建物を居宅として使用している。 ・占有減価等の要因はない。	
特 記 事 項	① 物件1土地の地名地番において、建物の確認済証の発行記録(昭和57年4月)が2件存するが、いずれも敷地面積、建築面積、延べ面積が本物件とは若干異なっている。また、いずれも検査済証の発行記録はなく、物件2建物の違法性は確認できなかった。 ② 建物外部は、過去に外壁塗装を行った形跡があるが、外壁や基礎の一部にはクラックが認められた。また、ベランダの鉄部は、錆や腐食が観察された。	

特 記 事 項 (前頁からの続き)	③ 室内は、過去に内装の一部・台所・洗面台等の改装を行った形跡がある。建物共有者bによると、平成31年に本物件を購入した際には改装されており、改装時期は分からないとのこと。 ④ 建物共有者bによると、雨漏りや建物・設備の不具合は特にないとのことである。 室内は、概ね丁寧に利用されているものと見受けられた。但し、2階南東側洋室のドアに損傷（へこみ）が認められ、2階の北側洋室の壁にはスプレー塗料を吹き付けたような跡が観察された。 なお、家財道具や私物が目視の妨げとなり、床や内装の状態を具体的に把握できなかった部分があるほか、経年に伴う躯体や設備の劣化により、買受後に修繕等で不測の費用負担が生じる可能性もあるため、留意を要する。 ⑤ 建物の建築年からすると、建材にアスベストが使用されている可能性を否定することができないが、アスベストについては、専門調査会社等による調査を行わなければ詳細が分からないため、留意を要する。 ⑥ 室内で、小型犬を一匹飼育している。
------------------------------	---

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 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	165,000円/㎡	× 1.01	× 82.46㎡	× 0.85	= 11,680,000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 (青梅-9) 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 183,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{110} = 165,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(西) +2% 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(北西) +1%

個別格差 : 1.01

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、-15%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	210,000円/㎡	× 65.27㎡	× 0.03	= 410,000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 ： 建築後約44年になる建物であり、建物の状態（劣化・老朽化の程度）、保守管理の状態等の物理的要因による減価、間取りの旧式化、設備の旧式化・陳腐化等による機能的要因による減価、遵法性が確認できない木造中古住宅の市場性等の経済的要因による減価を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。よって、残価率相当である3%をもって建物の現価率と判定した。

- ・ 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・動向等を考慮して判定したもので、税務上の耐用年数とは一致するものではない。

残価率	3%
経過年数	約44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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	11,680,000円	× 0.7	法定地上権	= 8,180,000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	11,680,000円	－ 8,180,000円		×1.0	×0.8	= 2,800,000円
2	410,000円	＋ 8,180,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 6,870,000円
一括価格（合計）						9,670,000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 (青梅－ 9) 】

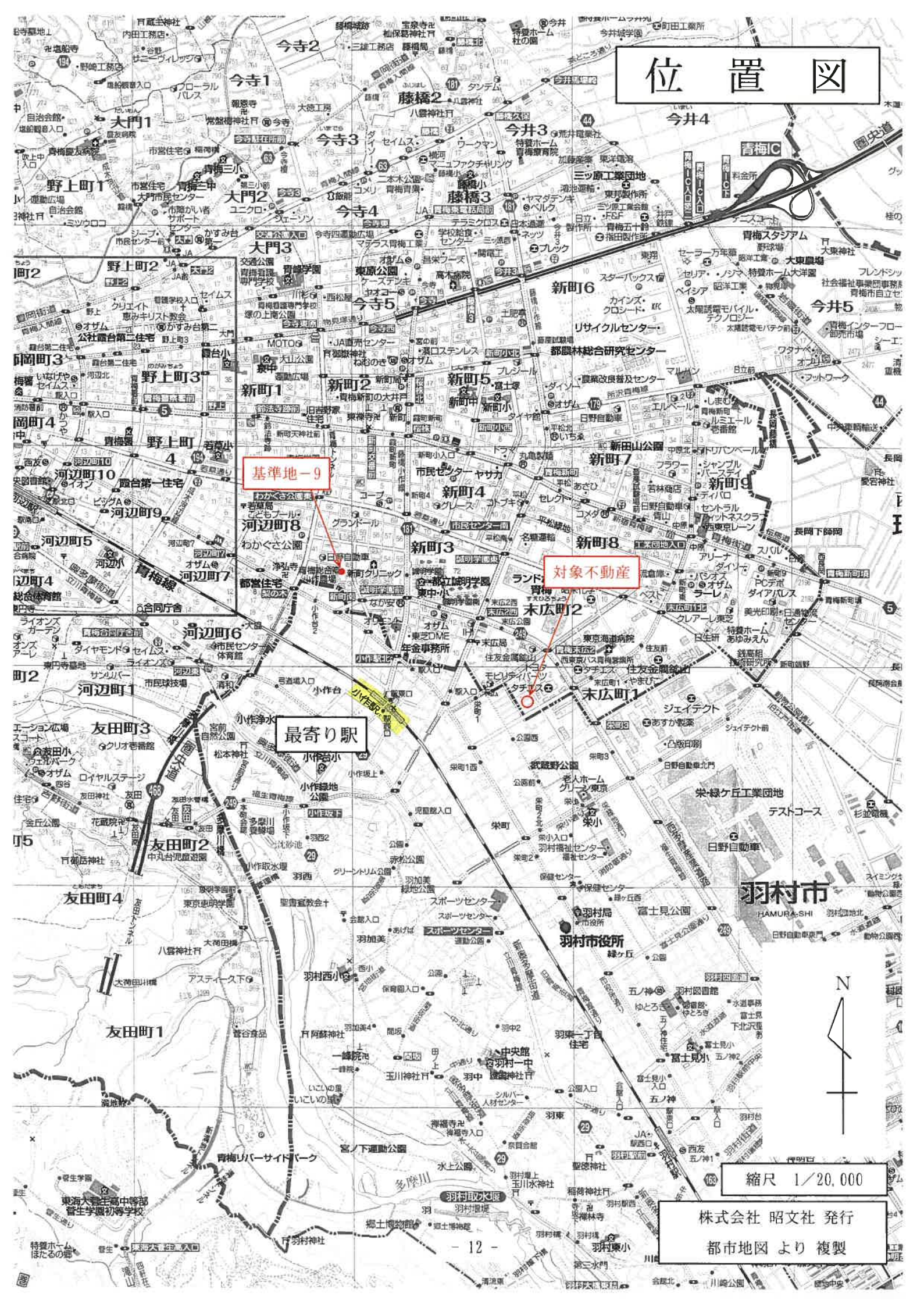
価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	青梅市新町三丁目47番15
1 m ² 当たりの 価 格	183,000円/m ²
地 積	112m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	西6m市道
交通施設との接近状況	「小作」駅 800m
法 令 上 の 制 限	第1種中高層住居専用地域(60, 150)、高度地区、準防火地域
周辺土地の利用の現況	一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

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



基準地-9

最寄り駅

対象不動産

羽村市

縮尺 1/20,000

株式会社 昭文社 発行

都市地図より複製

公 図 写



-47454.362 (座標値種別：図上測定)

(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。
(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
末広町1丁目

請求部	所在	青梅市末広町一丁目				地番	1番70			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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4月17日
東京法務局西多摩支局
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：19-1
(1/1)

登記年月日：昭和57年6月22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8年4月17日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

地積測量図

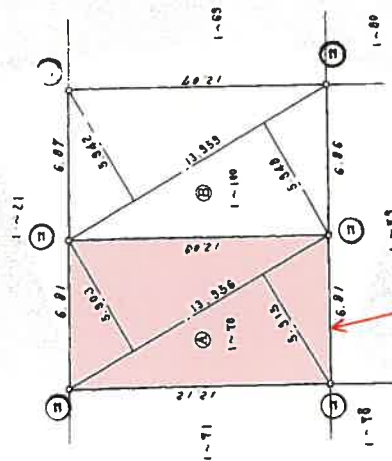
地番 1-70-1-100
土地の所在 青梅市末広町1丁目

土地の所在 青梅市末広町1丁目

求積表

符号	地番	求積の方法	面積
④	1番70	13.356 × (5.903 + 5.915) ÷ 2	82.46
⑤	1番100	13.353 × (5.342 + 5.348) ÷ 2	82.98

(物件1土地)



物件1土地

境界	境界線の種類
④	石
⑤	アスチック板
⑥	コンクリート板
⑦	金
⑧	期ミ

155742

縮尺 1/250

申請人 (東京土地家屋調査士会 用紙)

57.6.21 (昭和) 年 月 日 (作製)

作製者 土地家屋調査士

登記年月日：昭和57年10月18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8年4月17日 東京法務局西多摩支局

A3をA4に縮小

建物図面図

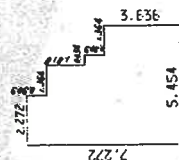
各階平面図

1番70

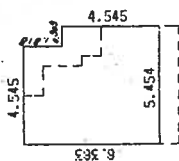
家屋番号

建物の所在
青梅市末広町1丁目1番地70

1階



2階

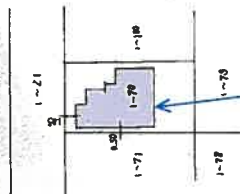


求積表

7.272 X 2.272 = 16.521984
6.363 X 1.364 = 8.679132
4.545 X 0.454 = 2.063430
3.636 X 1.364 = 4.959504
㎡合計 32.224050

求積表

6.363 X 4.545 = 28.919835
4.545 X 0.909 = 4.131405
㎡合計 33.051240



物件: 2建物



019082

作製者
土地家屋調査士

16
日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

昭和五十七年拾月拾八日