

注 意 書

- 1 この物件については、民事執行法63条2項の買受申出の保証があるので、入札金額が期間入札の公告書記載の「法63Ⅱ①の申出額（1450万円）」以上の額でなければ、物件を買い受けることができません。

本件は共有持分についての売却です。

- 2 本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用（共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど）については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

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	14, 630, 000 11, 704, 000	一括	2, 926, 000	75, 405	23, 008
1	5, 560, 000				
2	9, 070, 000				
	14, 500, 000		(法63Ⅱ①申出額)		



物 件 目 録

1 所 在 八王子市散田町五丁目
地 番 7 番 4
地 目 宅地
地 積 174.20 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市散田町五丁目 7 番地 4
家屋 番号 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 83.63 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 17 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 及び売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、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 八王子市散田町五丁目
地 番 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 7 4 . 2 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市散田町五丁目 7 番地 4
家屋 番号 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 6 3 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

令和 8年(ケ)第 11号
令和 8年 3月10日受理
令和 8年 4月17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 中 田 健 一

(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 八王子市散田町五丁目
地 番 7 番 4
地 目 宅地
地 積 174.20 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市散田町五丁目 7 番地 4
家屋 番号 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 83.63 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市散田町5丁目20番7号		
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A ☒ B 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ Bの占有権原は使用借である		
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	☒ 建物所有者ら 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 (建物共有者)	1 本件建物は、私とA、それに息子が居宅として使用しています。法人等の使用はありません。

(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 2階に小屋裏収納があるが、床に動産が多く存在しており昇降階段を下ろせなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、表札の表示、前記関係人の陳述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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月13日 14:30-14:43	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
8年 3月26日 10:58-11:17	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 関係人に面接聴取, 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 8年 3月26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。

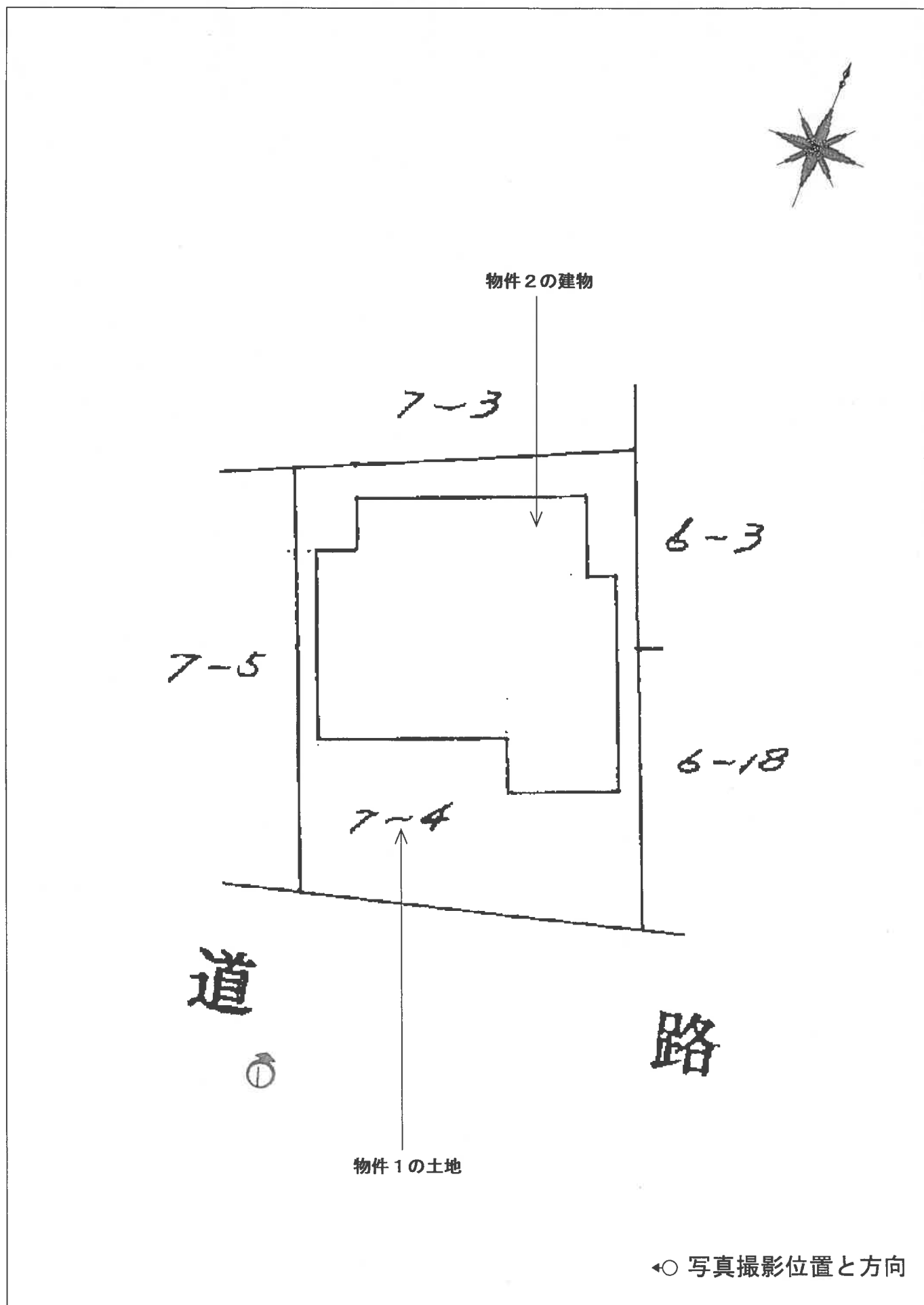
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

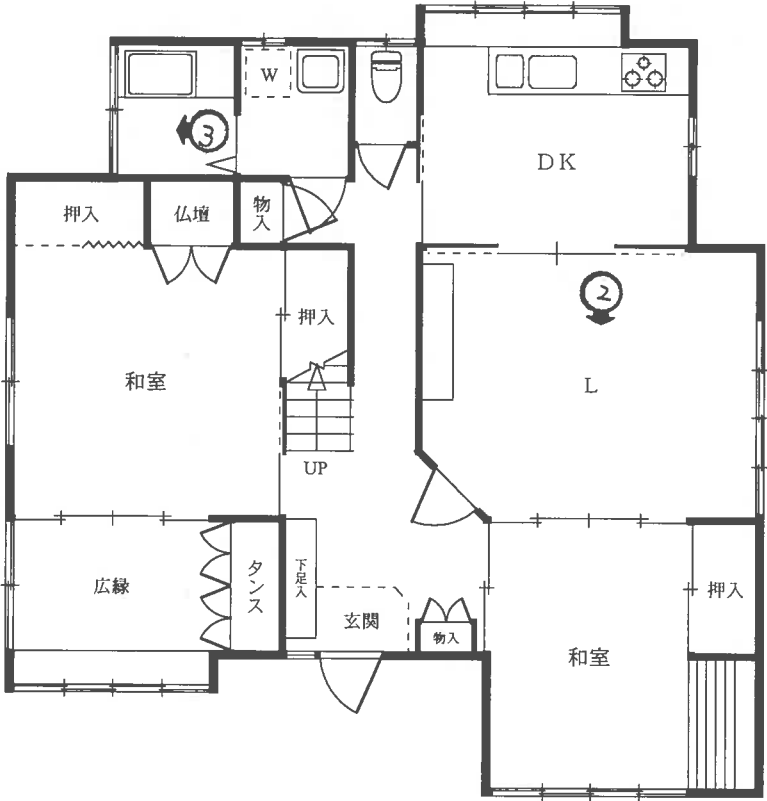
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

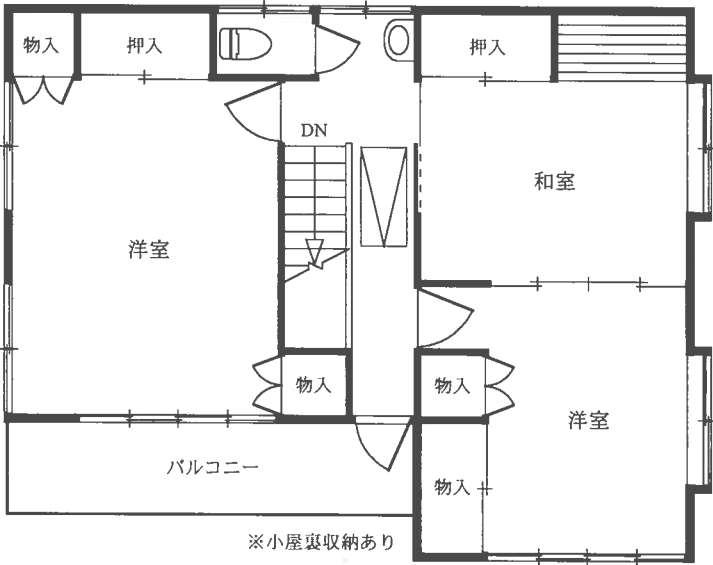
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)





1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



令和 8 年 (ケ) 第 1 1 号
令和 8 年 3 月 2 6 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 2 4 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 14,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,560,000 円
物件2（建物）持分2/3	金 9,070,000 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持分の価格である。

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 八王子市散田町五丁目

地 番 7 番 4

地 目 宅地

地 積 174.20 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八王子市散田町五丁目 7 番地 4

家屋 番号 7 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 83.63 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

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中央線「西八王子」駅の南西方、道路距離約1.3km（徒歩約17分）、最寄バス停から徒歩約3分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は、八王子市の中央部、万葉けやき通りの南東方、めじろ台団地の北方に位置する住宅地域である。平坦な地勢において、低層戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域が形成されている。なお、西方には市立横山中学校、散田小学校が存する。	
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	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種住居地域 60％ 200％ 準防火地域 日影規制（一） 第2種高度地区 八王子市景観計画区域 （一般地区「西南部地域・緑との共生ゾーン外」） 八王子市立地適正化計画（居住誘導区域）
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	174.20㎡ 台形 間口約11.5m、奥行約14～16m ほぼ平坦 法務局に地積測量図は備え付けられていない。土地区画整理事業（昭和43年換地処分）により基盤整備された土地であり、換地図が八王子市区画整理課に存するが、古い時代のものであるため、留意を要する。
接面道路の状況等	略南側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に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。なお、物件1土地南東側部分にカーポートが存する。 （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、過去の住宅地図で調査したところ、昭和55年頃は戸建住宅の敷地として利用されていたことが確認された。
特記事項	—

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和57年11月17日新築 約43年 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断。
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 吹付仕上げ等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、板張等 フローリング、畳等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 バルコニーあり。2階に建物価格には含まれるが、階及び床面積には算入されない小屋裏収納が存する。
現 況 床 面 積	1階： 83.63 m ² 2階： 56.31 m ² 延 139.94 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅（5LDK） 1階：LDK、和室2、洗面所、浴室、トイレ等 2階：洋室2、和室、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である。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 本件建物については検査済証の交付記録(昭和57年12月1日)がある。なお、カーポートについては確認申請の記録は見当たらなかった。 ② 経年に伴う汚れ、劣化、摩耗、機能的陳腐化等が認められる状況であり、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。なお、建物共有者によると、2階洗面所は水が出ず、利用できないが、その他は特に緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。 ③ 2階廊下の天井に小屋裏収納の入り口があったが、収納式階段を下ろす場所に荷物が多く、収納式階段を下ろせなかったため、内部の確認はできなかった。	

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 (㎡)	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	176,000	× 1.05	× 174.20	× 0.90	= 28,970,000

※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。

【地価公示地 八王子－42】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 181,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{100} & = & 176,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位(南西)を考慮した。

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(南)：+5%

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、▲10%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、さらに小屋裏収納が存することを考慮し、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	230,000	× 139.94	× 0.03	= 970,000

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 ： 対象建物は新築時から約43年経過した木造戸建住宅であり、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。なお、建物の現価率は建物の品等、現況及び保守管理の状況等を考慮し、残価率相当の3%と判定した。

残価率	3%
経過年数	約43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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ＝ア×イ
1	28,970,000	× 0.70	法定地上権	＝ 20,280,000

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	持 分 割 合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) キ＝ (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	28,970,000	－ 20,280,000			× 0.8	× 0.8	＝ 5,560,000
2	970,000	＋ 20,280,000	× 2/3	× 1.0	× 0.8	× 0.8	＝ 9,070,000
一括価格(合計)							14,630,000

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 持 分 割 合：登記割合による。

エ 占有減価修正：必要なし

オ 市場性修正：本件は建物については、持分のみの売却であることから、一括売却にあたって市場性の減退が生じると判断されるため、▲20%の市場性修正を要すると判定した。

カ 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 】

地価公示地「八王子－４２」

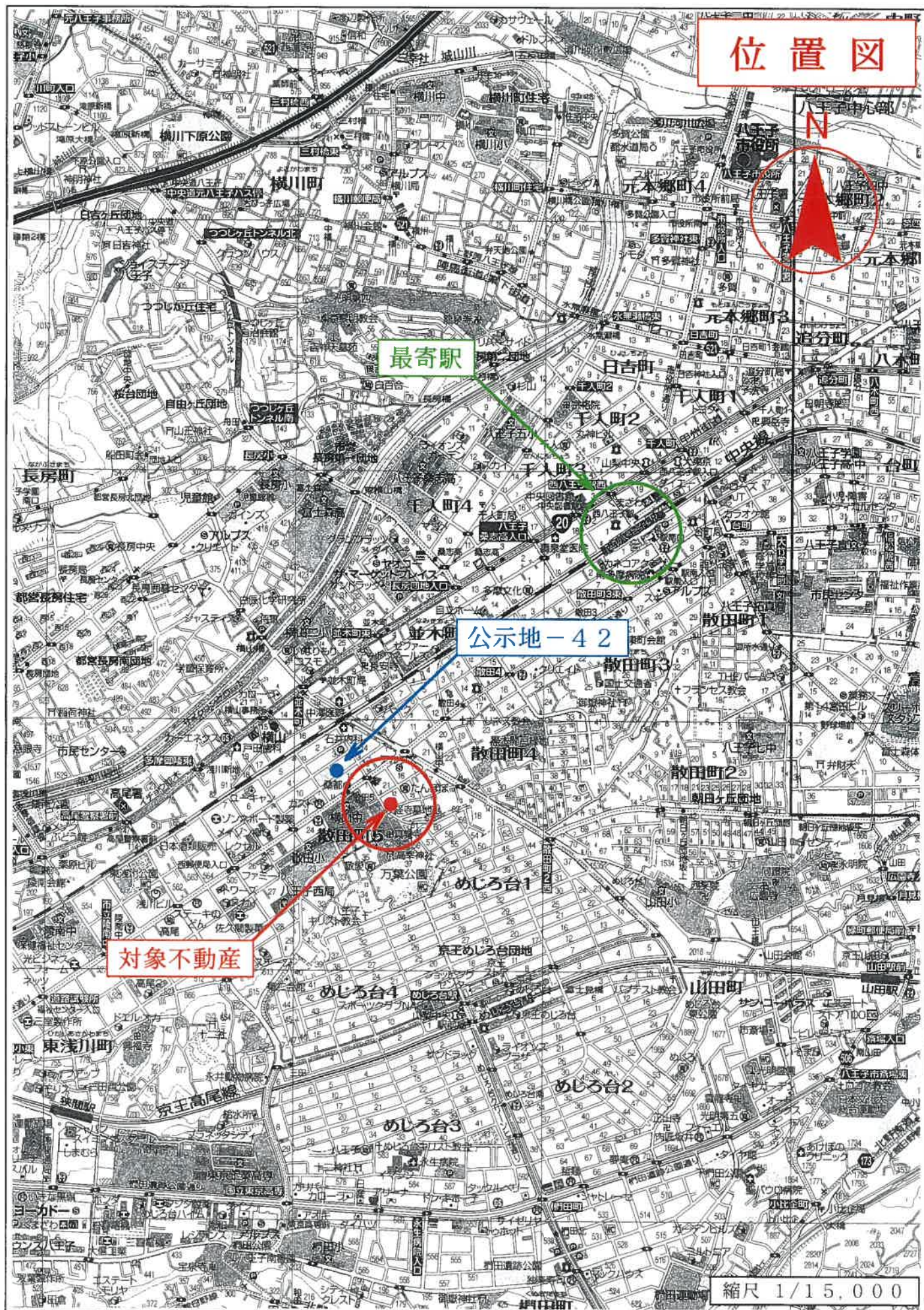
価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市散田町5丁目304番12
1㎡当たりの価格	181,000円/㎡
地 積	135㎡
前 面 道 路 の 状 況	南西4m市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近状況	「西八王子」駅 1.3km
法 令 上 の 制 限	1住居(60,200)、準防火
周辺の土地の利用状況	一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域

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



縮尺 1/15,000

株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公 函 写



(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。

散田町5丁目

請 求 部	所 在				八王子市散田町五丁目		地 番	7番4				
出 力 縮	1/500		精 度 分		座 標 系 又 座 番 号 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	昭和43年2月28日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和8年3月11日
東京法務局八王子支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

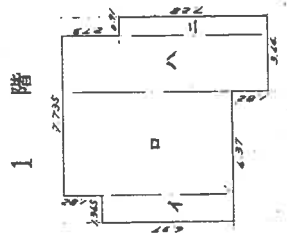
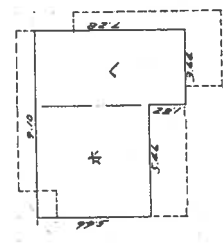
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年11月30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3月11日 東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：18-2

各階平面図		建物図面	
家屋番号	7番422	建物図面	
建物の所在	八王子市散田町5丁目7番地4	申請人	
1 階		縮尺	1/250
		作製者	
求積表 1 1.365 x 6.97 = 9.49505 2 5.005 x 8.19 = 40.99095 3 2.73 x 10.01 = 27.3273 4 0.91 x 7.28 = 6.6268 合計 = 83.43810 m ²		(単位:メートル)	
2 階		128161	
		(単位:メートル)	
求積表 1 5.24 x 5.46 = 29.8116 2 3.24 x 7.28 = 26.4992 合計 = 56.3108 m ²		縮尺 1/500	

昭和五十七年 月 日 登記

物件1土地

物件2建物

道路 200-25

1/500