

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 10 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 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 9 月 8 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	17, 520, 000 14, 016, 000	一括	3, 504, 000	96, 963	22, 566
1	3, 540, 000				
2	13, 980, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目 1 6 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 4 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 4 4 平方メートル
2 階 4 8. 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29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 | 西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目 1 6 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 4 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 4 4 平方メートル
2 階 4 8. 4 4 平方メートル |



令和8年（ケ）第61号
令和8年5月7日受理
令和8年6月22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 | 西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目 |
| | 地 番 | 16番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目16番地46 |
| | 家屋 番号 | 16番46 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.44平方メートル
2階 48.44平方メートル |



(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
■所有者	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。ペットとして犬を一匹飼っています。 (令和8年5月29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枚目のとおり報告する。

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5月19日 13:48-13:56	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5月28日 8:48-9:05	東京法務局西多摩支局	☒ 不動産全部事項証明書取得
令和8年5月29日 11:10-11:22	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 () : - :		

(特記事項)

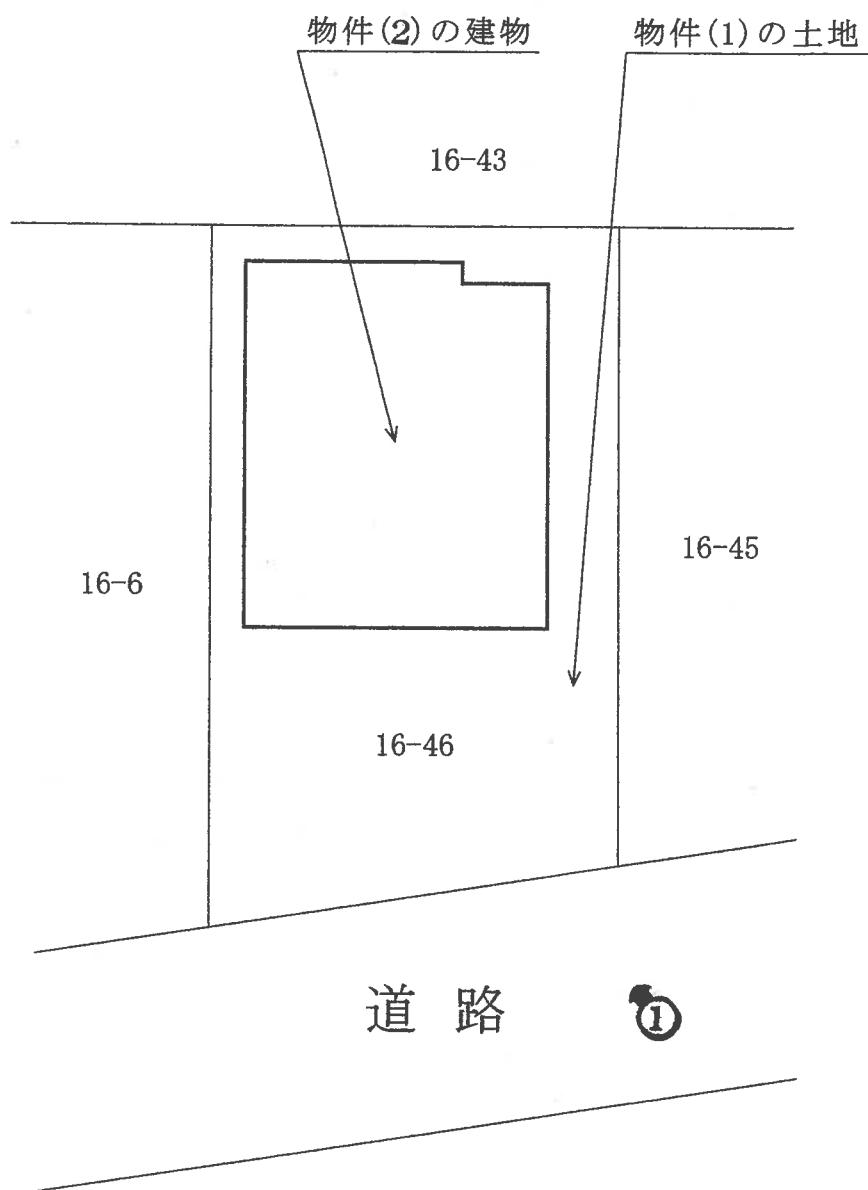
☒ 令和8年5月29日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☒ 写真3枚添付

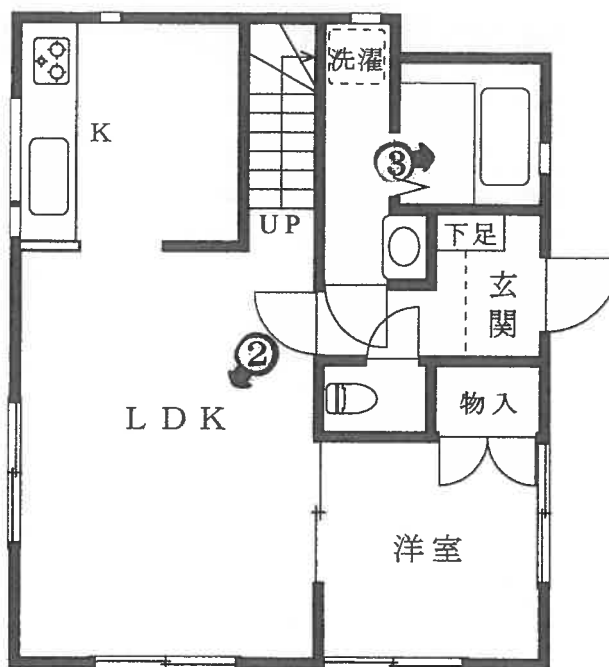
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



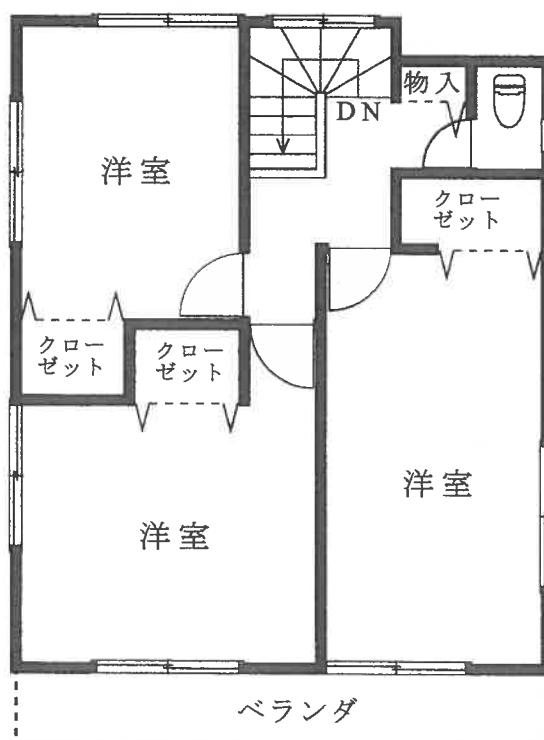
←○: 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和8年（ケ）第61号
令和8年5月29日 現地調査
令和8年6月22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 17,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,540,000 円
物件2（建物）	金 13,980,000 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 | 西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目 1 6 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 4 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 4 4 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 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 八 高 線「東 福 生」 駅 の 北 方 道 路 距 離 約 1.9 k m、 最 寄 り バ ス 停 留 所 か ら 約 500m（ 徒 歩 約 6分 ） に 位 置 す る。 （ 附 属 資 料 「 位 置 図 」 参 照 ）	
付 近 の 状 況	近 隣 は、 国 道 1 6 号 及 び J R 八 高 線 の 西 方 で 羽 村 市 に 隣 接 し、 米 軍 ハ ウ ス の 北 側 に 位 置 す る 戸 建 住 宅 が 建 ち 並 ぶ 住 宅 地 域 で あ る。 南 東 方 に は 横 田 基 地 が 所 在 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 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 % 準 防 火 地 域 第 1 種 高 度 地 区 日 影 規 制（ 一 ） 建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度 10m 宅 地 造 成 等 工 事 規 制 区 域 東 京 都 景 観 条 例 航 空 法（ 横 田 飛 行 場 の 水 平 表 面 の 制 限 区 域 ）
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	121.28㎡ 台 形 間 口 約 8.7m・ 奥 行 約 13.4～ 14.7m 概 ね 平 坦 法 務 局 備 付 の 地 積 測 量 図（ 平 成 25年 7月 作 成 ） が 存 す る。
接 面 道 路 の 状 況 等	南 東 側 が 幅 員 約 5m の 舗 装 町 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 い る。 物 件 2 建 物 の 南 東 側 に カ ー ポ ー ト 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（ プ ロ パ ン ガ ス を 使 用 ） 有 り

土地の履歴等	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61年当時は戸建住宅が確認された。 東京都多摩環境事務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。
特記事項	
特にない	

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	平成25年11月18日新築 約13年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート等 サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、クッションフロア等 水廻り等 2階にベランダがある。
現況床面積	1 階 : 48.44㎡ 2 階 : 48.44㎡ 延 96.88㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅（4LDK） 1 階：LDK、洋室、洗面室、浴室、トイレ等 2 階：洋室（3）、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	○検査済証の発行（平成25年11月18日）記録がある。 ○室内で犬1匹が飼われており、ひっかき傷によるフローリングの傷みや、扉の損傷等が見られた。 ○クロスには変色・汚れ・亀裂等のほか、2階の壁にはこぶし半分程度の大きさの穴が確認された。 ○所有者によると「雨漏り等の緊急に修繕を要する大きな不具合はない」とのことであった。	

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	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	117,000	× 1.04	× 121.28	× 1.0	オ＝ア×イ×ウ×エ ＝ 14,760,000

※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 瑞穂-2】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 119,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{102} & = & 117,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：地価公示地の個別的要因（方位）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 +4% (1.04)

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	180,000	× 96.88	× 0.41	= 7,150,000

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13年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率20%、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。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{12}{(13+12)} \times (1-0.20) \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{matrix} = 0.41$$

- ・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、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	14,760,000	× 0.70	法定地上権	= 10,330,000

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	14,760,000	－ 10,330,000		× 1.0	× 0.8	= 3,540,000
2	7,150,000	＋ 10,330,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 13,980,000
一括価格（合計）						17,520,000

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「瑞穂-2」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	瑞穂町むさし野2丁目20番2
1 m ² 当 た り の 価 格	119,000円/m ²
地 積	162m ²
前 面 道 路 の 状 況	北東5m 町道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近の状況	「東福生」駅 1.8km
法 令 上 の 制 限	1 低専 (40、80)、準防火
周辺の土地の利用の現況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

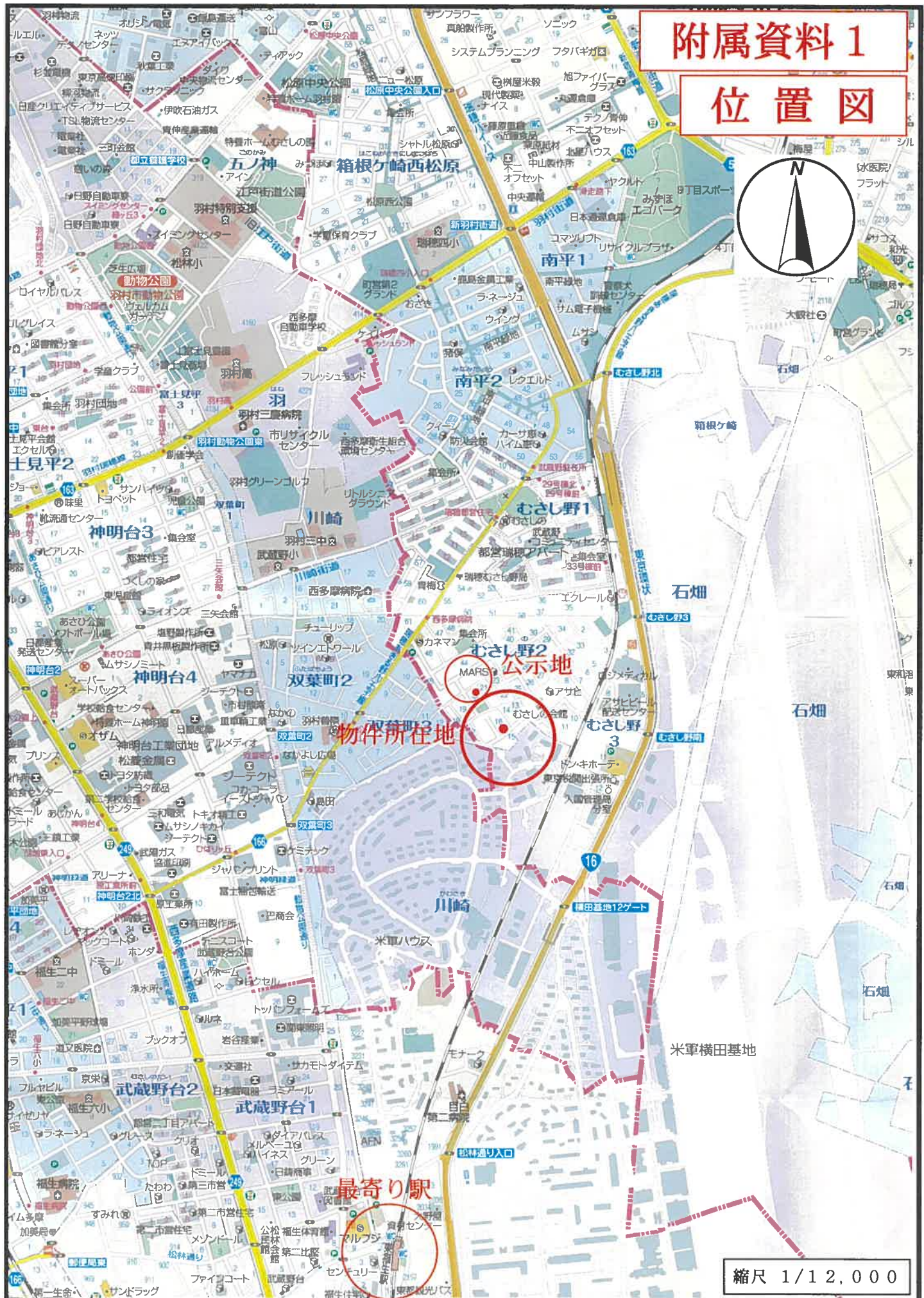
第7 附属資料

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

以 上

附属資料 1

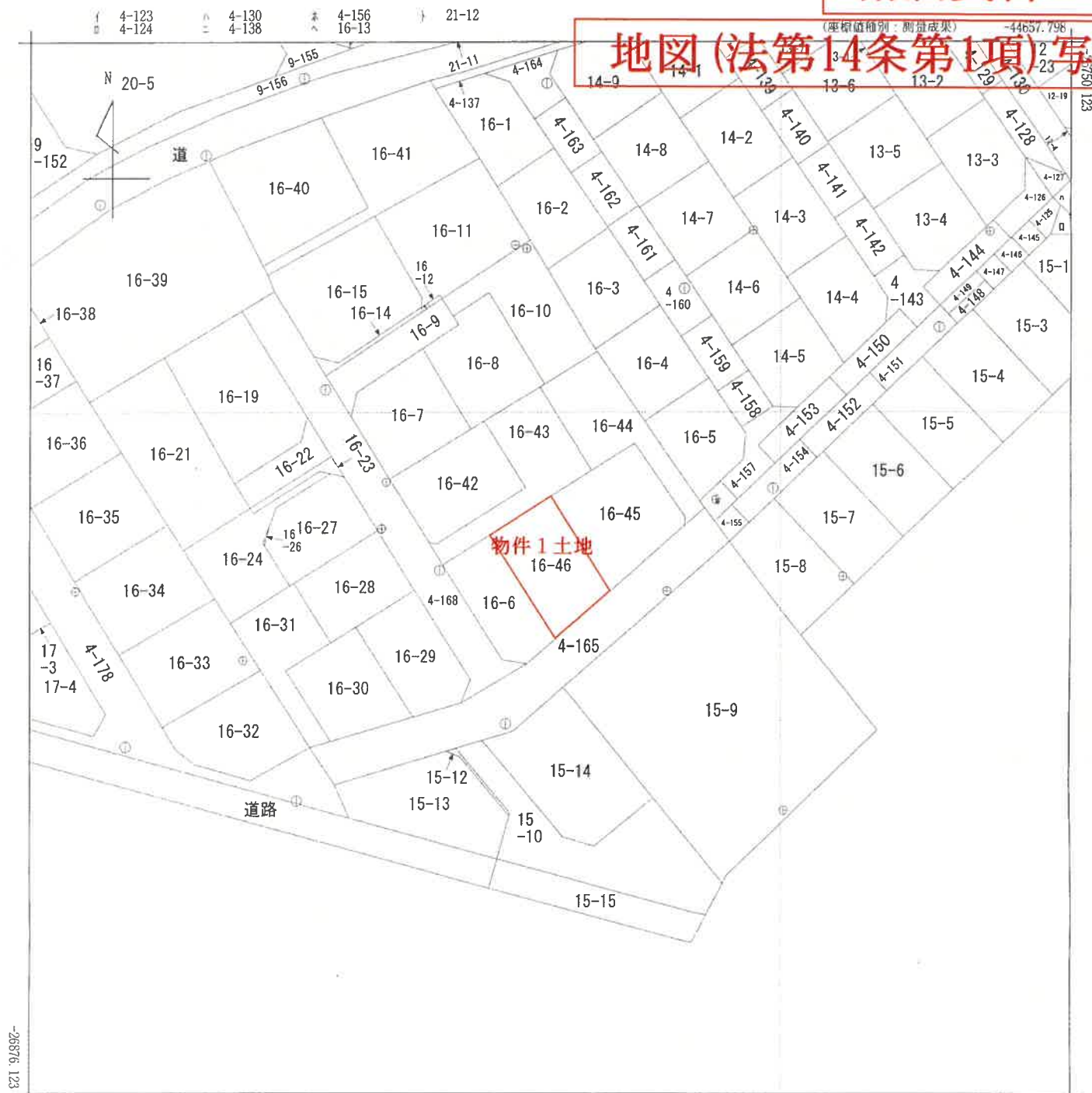
位置図



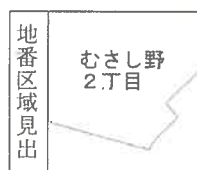
縮尺 1/12,000

附属資料 2

地図(法第14条第1項)写



(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。



請求部	所在	西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目				地番	16番46		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日					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5月7日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載（以下同様）

登記年月日：平成25年7月12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。
(東京法務局西多摩支局管轄)
令和8年5月7日 東京法務局町田出張所

登記官

地積測量図

地番	16-6 16-46
土地の所在	西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目

座標求積表

地番	① 16-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
202306K	-26812.764	-44733.431	671046.198431		
IF34-039	-26824.182	-44726.318	532332.636836		
IF34-038	-26824.666	-44723.354	-112300.341894		
B1	-26821.671	-44719.933	-69248.162505		
B2	-26809.181	-44727.778	-398390.318646		
		倍面積	200.012222		
		地積	100.006110		
			100.00		m ²

地番	② 16-46				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
B2	-26809.181	-44727.778	764934.459356		
B1	-26821.671	-44719.933	301591.228152		
202299K	-26815.925	-44713.370	-764688.053740		
20-2309	-26804.569	-44720.503	-301595.072232		
		倍面積	242.561536		
		地積	121.2807680		
			121.28		m ²

総計 221.2888790

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	値	考
202306K	-26812.764	-44733.431		コンクリート杭
IF34-039	-26824.182	-44726.318		コンクリート杭
IF34-038	-26824.666	-44723.354		コンクリート杭
202299K	-26815.925	-44713.370		コンクリート杭
20-2309	-26804.569	-44720.503		コンクリート杭
B1	-26821.671	-44719.933		コンクリート杭
B2	-26809.181	-44727.778		金風標
202304K	-26810.037	-44735.130		コンクリート杭
202442K	-26808.090	-44704.420		コンクリート杭
T1	-26830.843	-44724.202		旗
T2	-26819.439	-44710.700		旗
T3	-26805.144	-44738.898		旗

附属資料 3
地積測量図写

測地系	任意座標系
測量年月日	平成25年7月9日

作成者

申請人

縮尺

1/250

平成 25 年 7 月 10 日作成

A3をA4に縮小

請求番号：7-2

登記年月日：平成25年11月29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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和8年5月7日

東京法務局町田出張所

登記官

附属資料 4

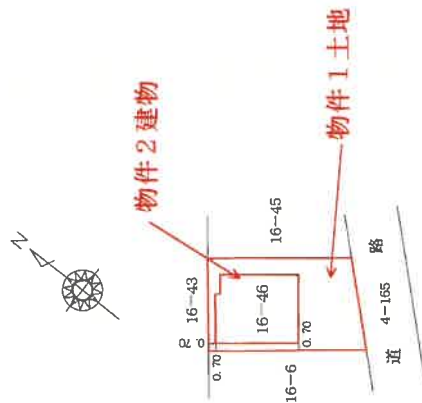
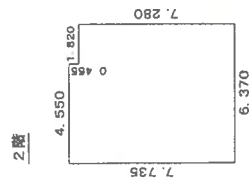
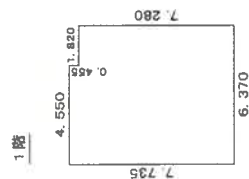
建物図面・各階平面図写

建物図面

家屋番号 16番46

建物の所在 西多摩郡瑞穂町むさし野二丁目16番地46

各階平面図



作成者

平成25年11月27日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小