

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び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。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

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	3, 710, 000 2, 968, 000	一括	742, 000	47, 762	16, 733
1	2, 890, 000				
2	820, 000				



物 件 目 録

1 所 在 西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷字砂前川添

地 番 8 3 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 3 6 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

2 所 在 西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷字砂前川添 8 3 4 番地 1 2

家屋 番号 8 3 4 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 7 3 平方メートル
2 階 2 9 . 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 30 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

【物件番号 1, 2】

本件建物及び土地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 西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷字砂前川添

地 番 834 番 12

地 目 宅地

地 積 236.20 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

2 所 在 西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷字砂前川添 834 番地 12

家屋 番号 834 番 12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.73 平方メートル
2 階 29.16 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

令和8年（ヌ）第33号
令和8年4月30日受理
令和8年6月22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 佐治 憲彦

物 件 目 録

1 所 在 西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷字砂前川添
地 番 834番12
地 目 宅地
地 積 236.20平方メートル

共有者 A 持分10分の3

2 所 在 西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷字砂前川添834番地12
家屋 番号 834番12
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.73平方メートル
2階 29.16平方メートル

共有者 A 持分10分の3

(2 枚目)

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、郵便物の存在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 14:12-14:20	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 10:30-10:51	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

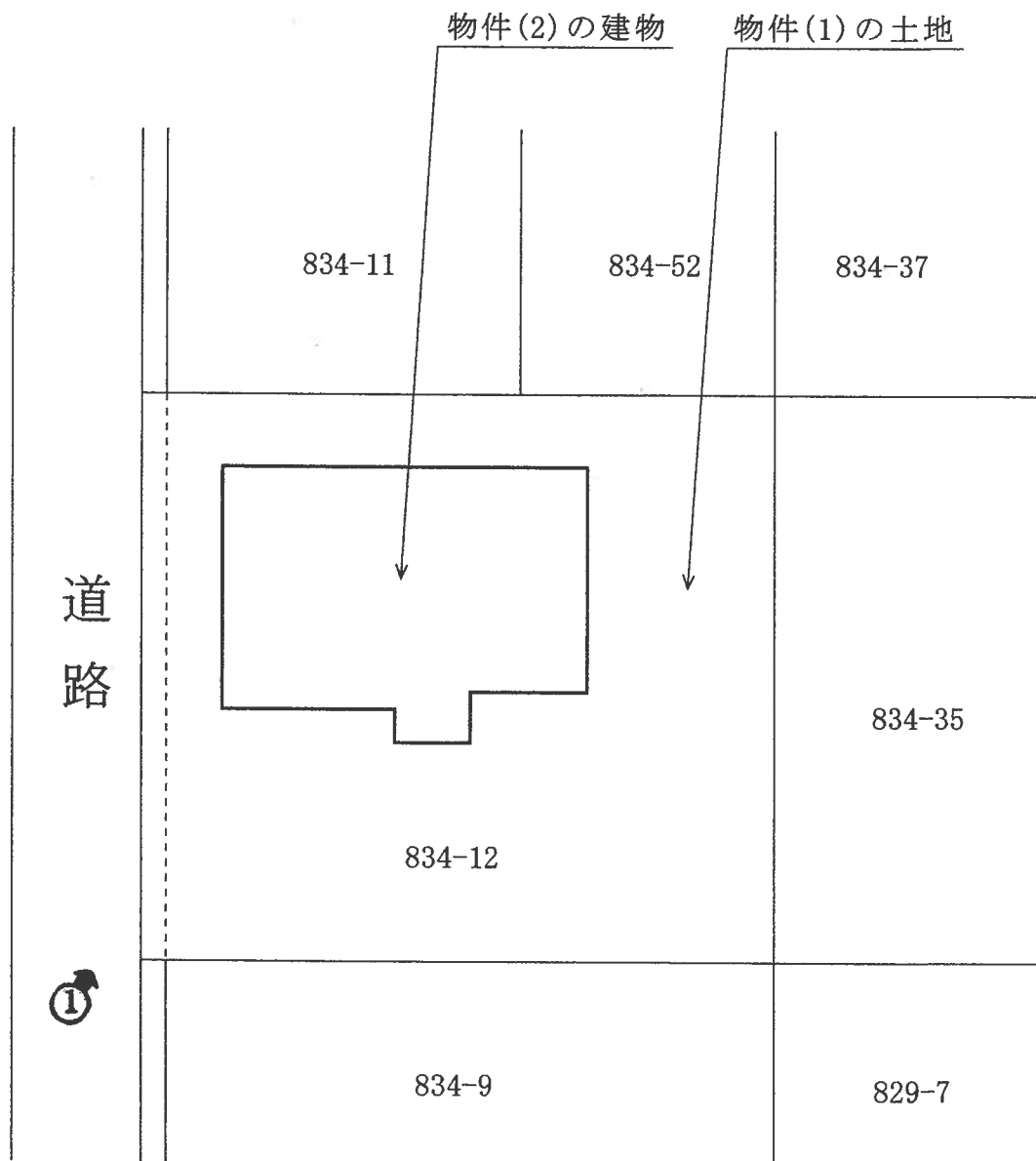
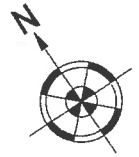
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年5月29日
目的物件は不在だったので、立会人 D を立ち会わせ、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。

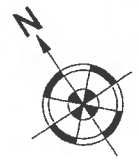
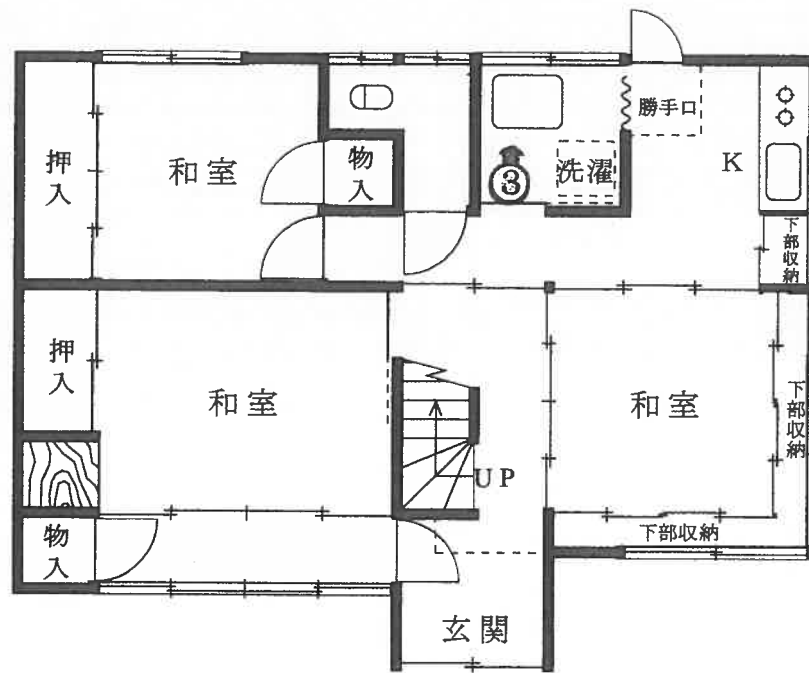
☒ 写真3枚添付

(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

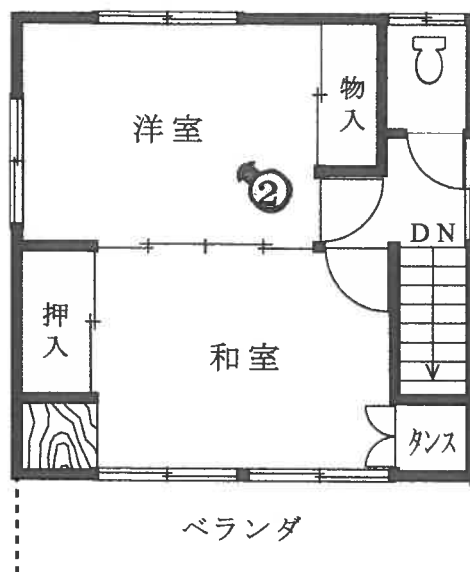
1 階



構築物

物置

2 階

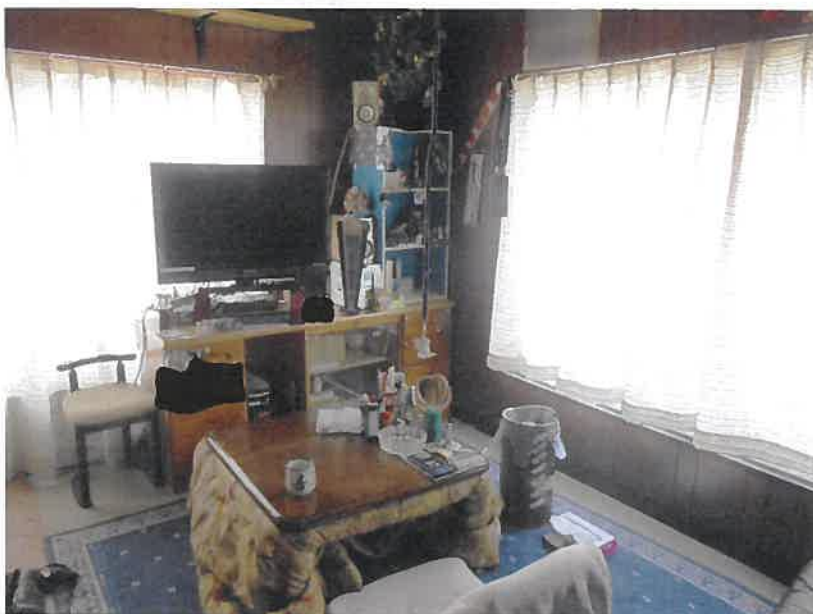


←○: 写真撮影位置と方向

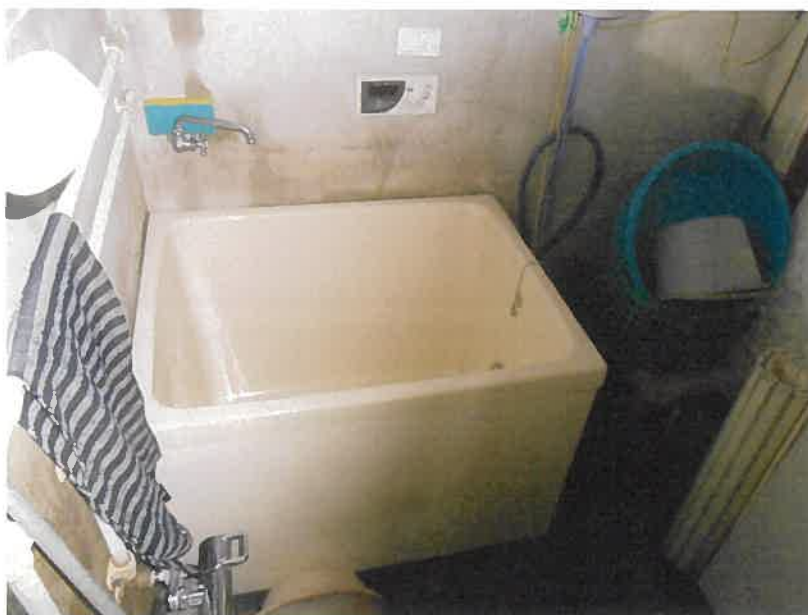
1



2



3



(7 枚目)

令和 8 年 (ヌ) 第 3 3 号
令和 8 年 5 月 2 9 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 1 8 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 3,710,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）持分3/10	金 2,890,000 円
物件2（建物）持分3/10	金 820,000 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持分の価格であり、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 西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷字砂前川添

地 番 8 3 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 3 6 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

2 所 在 西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷字砂前川添 8 3 4 番地 1 2

家屋 番号 8 3 4 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 7 3 平方メートル
2 階 2 9 . 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

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「箱根ヶ崎」駅の南東方、道路距離約1.6km、最寄バス停から徒歩約5～6分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、瑞穂町の中央部東寄り、新青梅街道北側背後に位置しており、平坦な地勢において戸建住宅等が建ち並ぶ他、周囲には農地も見られる郊外部住宅地域が形成されている。なお、北方近隣に残堀川が存することから、一帯は大雨(増水)時に床下または床上浸水等の被害が懸念される地域であり、留意が必要である。	
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種低層住居専用地域 40% 80% なし 日影規制(一) 第1種高度地区 高さの最高限度:10m 瑞穂町立地適正化計画(居住誘導区域) 航空法(横田飛行場のゾーンE(水平表面))
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	236.20㎡ 長方形 間口約14m、奥行約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が、国土調査により地積更正(平成18年6月)がなされている。
接面道路の状況等	北西側で舗装町道(建築基準法第42条2項に該当)にほぼ等高に接面する中間画地である。接面町道全体の幅員は約2.7～4mであるが、本件土地前面部分の幅員は約3.4mであり、建物の再建築にあたっては、本件土地側が約0.6mの道路後退を要する。	
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。なお、南東側に物置として利用されている木造の構築物(土地への定着性がなく、建物には該当しないと判断)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 無し 有り

土地の履歴等	過去の空中写真で調査したところ、本件土地を含む一帯は農地が広がる中に農家住宅が点在する地域であったことが確認された。
特記事項	瑞穂町防災ハザードマップ(令和4年8月発行)によると、物件1土地は家屋倒壊等危険区域(河岸侵食)及び残堀川氾濫想定区域に該当する。また、浸水した場合に想定される水深(ランク区分)において、0.1m～0.5m未満の区域または0.5m～1.0m未満の区域に該当する模様。

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36年4月10日新築、昭和50年2月25日変更、 錯誤、増築 ※ 固定資産公課証明書及び台帳記載事項証明書 より判断するに、2階部分が増築部分と推測 される。 約65年(新築時より) 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 板張り(塗装仕上げ)等 塗壁、板張り等 板張り、化粧板等 畳、合板等 水廻り(台所、浴室、トイレ)等 ベランダあり。
現 況 床 面 積	1階： 59.73 m ² 2階： 29.16 m ² 延 88.89 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(5K) 1階： K、和室3、浴室、トイレ等 2階： 洋室、和室、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
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 新築時(昭和35年10月19日)及び増築時(昭和49年5月24日)の建築確認申請の記録はあるが、何れも検査済証の交付記録は見当たらなかった。 ② 台所の床は抜けている模様であり、人が落ちないように板が載せられていた。その他の部屋も床は体重をかけると沈む箇所が多く認められた。建物は全体的に経年に伴う汚れ、摩耗、劣化、機能的陳腐化が認められる状況であり、既に経済的残存耐用年数は満了しているものと判断した。	

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) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	96,200	× 0.92	× 236.20	× 0.90	= 18,810,000

※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。

【基準地 瑞穂－4】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 107,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{108} & = & 96,200\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(南)を考慮した。

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以下のとおり査定した。

- ・方位(北西) ----- + 1 %
- ・要道路後退 ----- - 4 %
- ・規模過大 ----- - 5 %

$$\text{相乗積} : 1.01 \times 0.96 \times 0.95 = 0.92 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：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、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	200,000	× 88.89	× 0.03	= 530,000

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65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65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	18,810,000	× 0.20	場所的利益	= 3,760,000

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は成立しないため、場所的利益を考慮する。場所的利益は、建物の構造、規模などのほか、場所的利益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	18,810,000	－ 3,760,000	× 3/10		× 0.8	× 0.8	= 2,890,000
2	530,000	＋ 3,760,000	× 3/10	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 820,000
一括価格(合計)							3,710,000

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、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 】

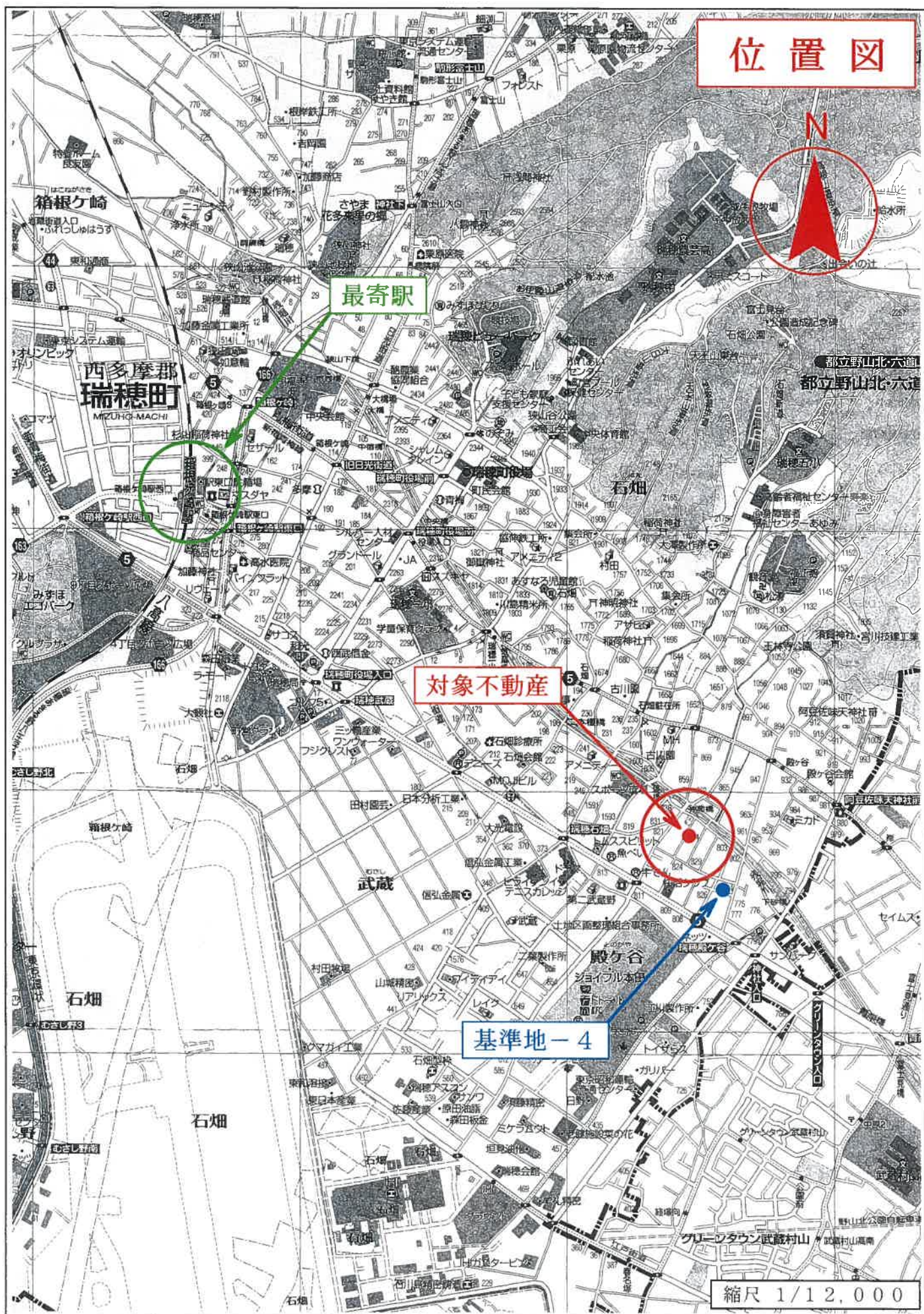
基準地「瑞穂－４」

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 及 び 地 番	西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷字榎内川添804番6
1㎡当たりの価格	107,000円/㎡
地 積	166㎡
前 面 道 路 の 状 況	南5.5m町道
供給処理施設の状況	水道、下水
交通施設との接近状況	「箱根ヶ崎」駅 1.7km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度
周辺の土地の利用状況	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 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上



株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

-42734.258

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

大字殿ヶ谷

A 3をA 4に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和50年3月28日

登記簿 第 834-12

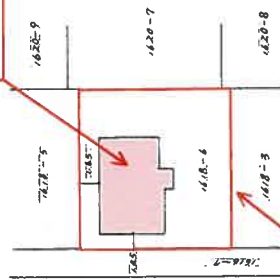
建物各階平面図

家屋番号	1418番七
建物の所在	東京都西多摩郡瑞穂町大字石畑一678番地6

作製年月日
昭和50年3月25日

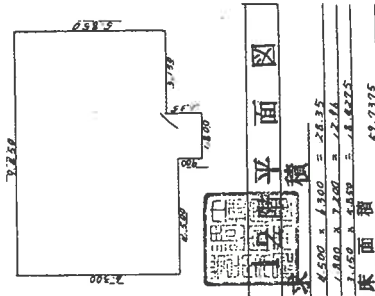
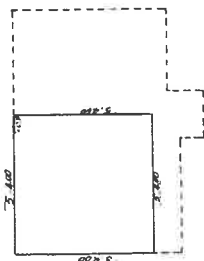
作製者

物件2建物



物件1土地

2階平面図
求積
5.400 x 5.400 = 29.160



872502

縮尺 1/200, 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月12日 東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：7-2