

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28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10月14日 午前 9時00分から 令和 8年10月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月27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11月11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28日 午前10時00分から 令和 8年10月30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28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	26, 040, 000 20, 832, 000	一括	5, 208, 000	121, 729	28, 531
1	4, 690, 000				
2	21, 350, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 武蔵村山市大南三丁目 |
| | 地 番 | 35番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武蔵村山市大南三丁目35番地1 |
| | 家屋 番号 | 35番1 |
| | 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 42.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 7日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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 | 武蔵村山市大南三丁目 |
| | 地 番 | 35番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武蔵村山市大南三丁目35番地1 |
| | 家屋 番号 | 35番1 |
| | 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 42.93平方メートル |



令和8年（ケ）第107号
令和8年6月11日受理
令和8年7月22日提出
（評価人：松岡利喜雄）

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 | 武蔵村山市大南三丁目 |
| | 地 番 | 35 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.01 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武蔵村山市大南三丁目 35 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 35 番 1 |
| | 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 42.93 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
■ B (所有者の妻)	1 本件建物は夫で所有者のAと子供たちの4人家族で居住しています。 (令和8年6月26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6月15日 13:13-13:24	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6月18日 8:37-8:45	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6月26日 8:55-9:07	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 ☒ Bに面接聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- 令和 8 年 6 月 2 6 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 を立ち合わせ、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



道路

道路

物件(2)の建物

35-8

物件(1)の土地

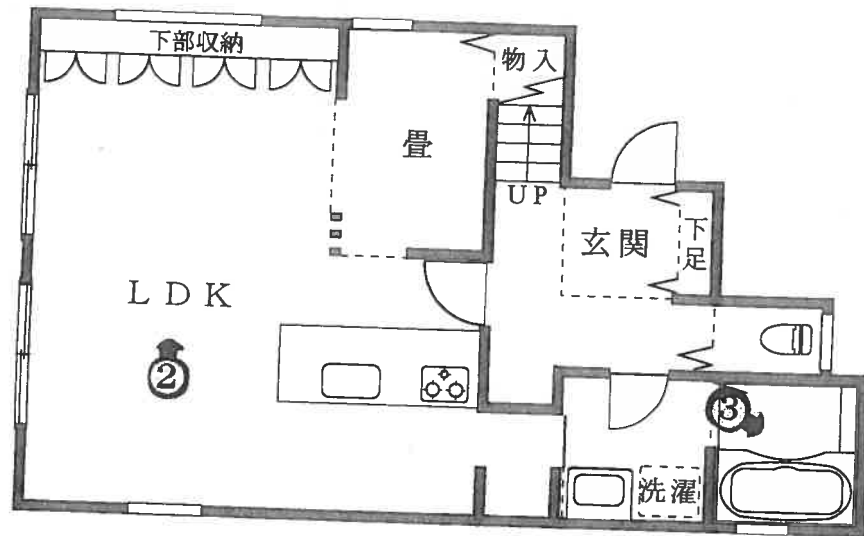
35-1

35-7

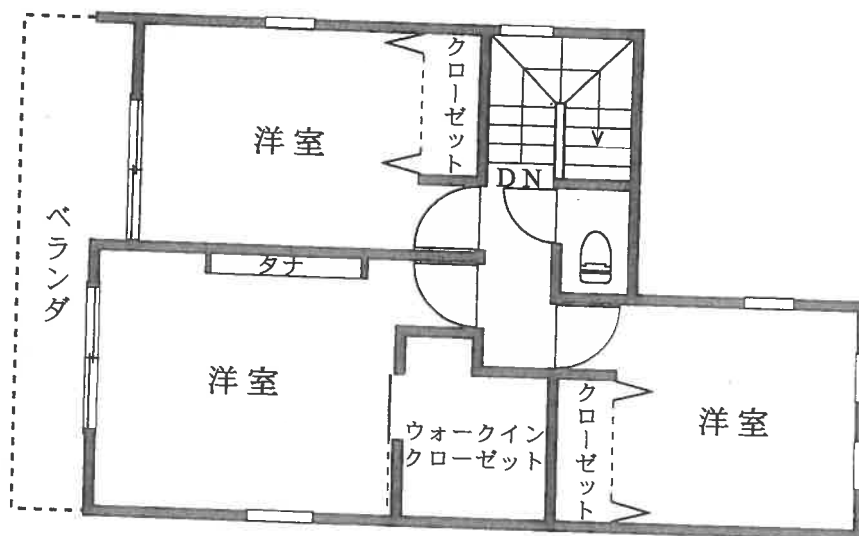
◀○: 写真撮影位置と方向



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 107 号
令和 8 年 6 月 26 日 現地調査
令和 8 年 7 月 29 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 松岡 利喜雄

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 26,040,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,690,000円
物件 2 (建物)	金 21,350,000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 6 1 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 | 武蔵村山市大南三丁目 |
| | 地 番 | 35番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武蔵村山市大南三丁目35番地1 |
| | 家屋 番号 | 35番1 |
| | 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 42.93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	西武拝島線「武蔵砂川」駅の北東方・道路距離約1.6km及び多摩都市モノレール「玉川上水」駅の北西方・道路距離約1.8km、最寄バス停から徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、武蔵村山市南東部に位置し、中小規模の一般住宅のほか共同住宅や事業所、駐車場等も見られる住宅地域である。	
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% 指定無し 第1種高度地区 日影規制 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	115.01㎡ ほぼ台形 間口約7.4m、奥行約16.9m ほぼ平坦
接面道路の状況等	北側で幅員約6.4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、西側で幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に、それぞれ接面する角地。	
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 なし（プロパンガスを使用） あり

土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和33年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、令和5年からは本件建物の所有者であり、昭和55年版の住宅地図では未利用地、平成9年版及び平成28年版の住宅地図ではいずれも駐車場であったことがわかった。
特 記 事 項	◇ 「武蔵村山市浸水ハザードマップ」によると、浸水した場合に想定される水深について、対象地は0.1m～0.5mの浸水予想区域に該当している。

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	令和1年12月16日新築 約7年 約23年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレートぶき サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング・畳等 台所・洗面室・浴室・トイレ（2）等
床面積（現況）	1階 2階 延	48.60 m ² 42.93 m ² 91.53 m ²
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 3LDK＋ウォークインクローゼット 1階：LDK、洗面室、浴室、トイレ等 2階：洋室（3）、WIC、トイレ等
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	◇ 物件2建物は、所有者が家族とともに住居として使用し、占有している。	
特 記 事 項	◇ 室内は、特段目立った破損箇所や汚れ等はなく、全体としての保守管理状況は概ね経年相応であるものと認められた。 ◇ 本件建物については、検査済証の発行記録がある。 ◇ 物件2建物の南東側にはウッドデッキが設置されている。	

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 (㎡)	建付減価	建付地価格（円）
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	165,000	× 1.03	× 115.01	× 1.00	= 19,550,000

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。

【 公示地 武蔵村山－5 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 158,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/102 & \times & 100/95 & = & 165,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差： 公示地の所在する地域は対象地域に比較して環境・街路条件等が劣っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差： 個別格差率を以下のとおり査定した。

角地(+5)、形状（ほぼ台形）(-2)

相乗積： $1.05 \times 0.98 = 1.03$ （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： 敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

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、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	200,000	× 91.53	× 0.71	= 13,000,000

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 : 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率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、現価率を求めた。

- ・ 経済的残存耐用年数は、物理的・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも一致するものではない。
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、建物の状態（経年使用に伴う内部の汚れや損傷ほか、建物本体及び設備関係の経年による老朽化等）、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

・ 経過年数約7年、経済的残存耐用年数約23年、観察減価率10%、残価率5%

〈残価率〉 〈耐用年数に基づく方法〉 〈観察減価〉

現価率 : $0.05 + (1 - 0.05) \times 23 / (7 + 23) \times (1 - 0.1) = 0.71$

(小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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
1	19,550,000	× 0.7	法定地上権	= 13,690,000

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) 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)
1	19,550,000	－ 13,690,000		×1.0	×0.8	= 4,690,000
2	13,000,000	＋ 13,690,000	×1.0	×1.0	×0.8	= 21,350,000
一括価格(合計)						26,040,000

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】

	公示価格	武蔵村山 - 5
価 格 時 点	令和8年1月1日	
所 在 及 び 地 番	武蔵村山市大南2丁目67番3	
1 m ² 当たりの価格	158,000円/m ²	
地 積	148m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	東5.5m市道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	武蔵砂川1.7km	
法 令 上 の 制 限	1低専(40、80)	

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

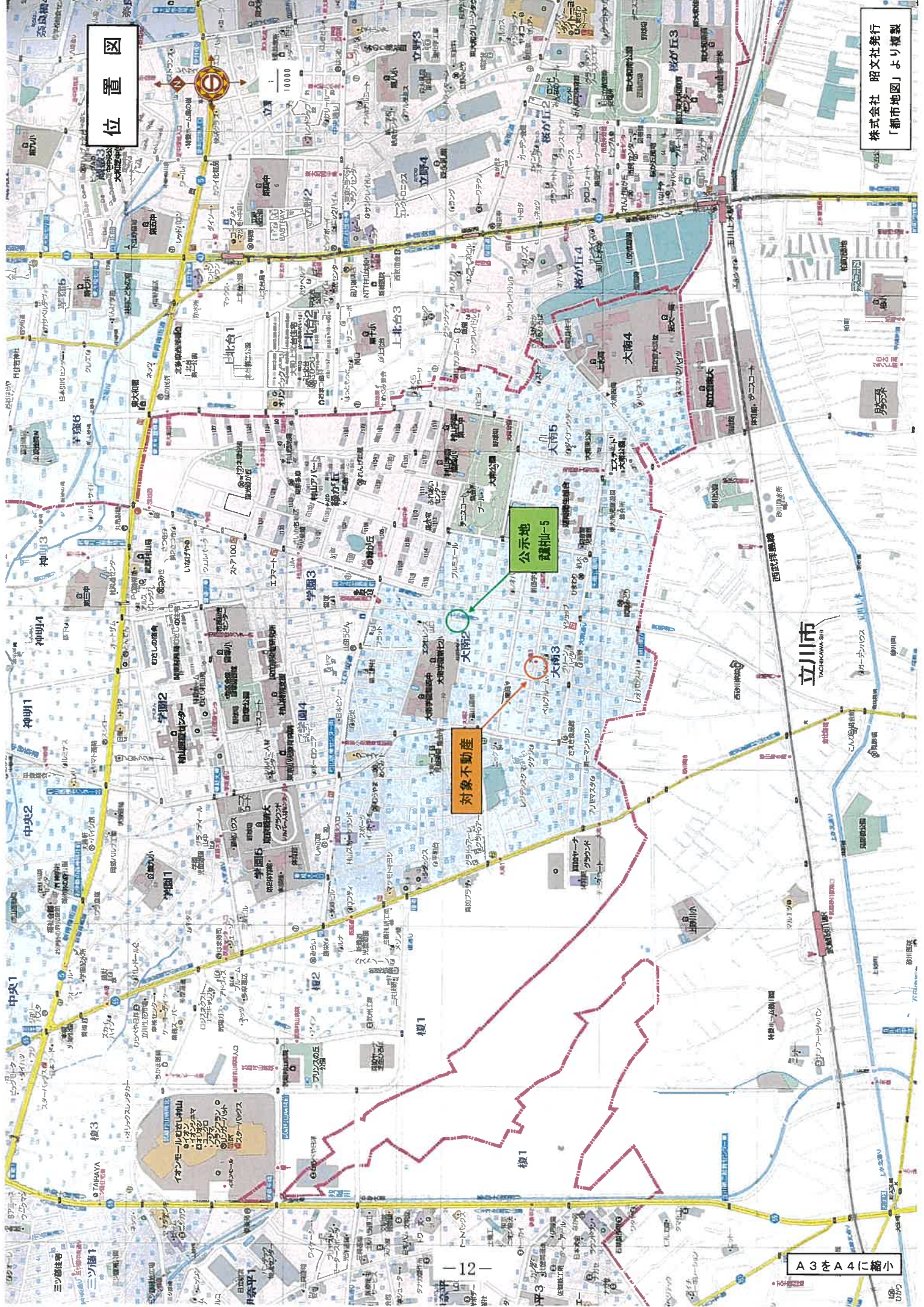
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

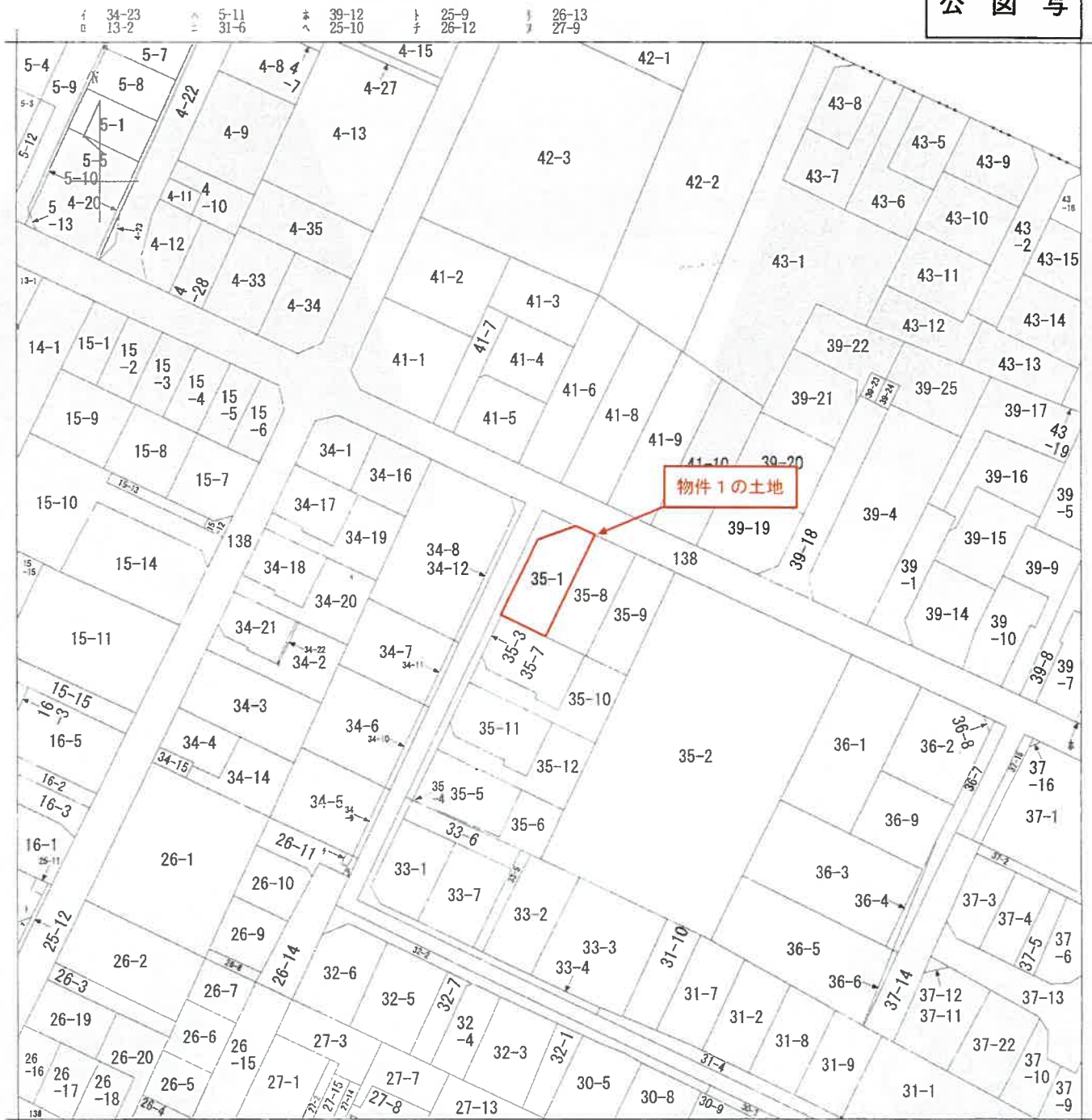
株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製



対象不動産

公示地
緑地-5

立川市
TACHIKAWA SHI



(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。

地番区域見出
大南3丁目

請求部	所在	武蔵村山市大南三丁目				地番	35番1			
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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				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22日
東京法務局立川出張所
登記官

地図整理番号：M61793
(1/1)

A3をA4に縮小

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22日 東京法務局官用出賃所 登記官

A3とA4に縮小

面積計算

地番	① 35-1	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Y(Xn+1-Xn-1)
測点名	境界標				
P. 3	計算点	85.850	93.232	17.128	1596.877696
k. 18	コンクリート石	86.516	90.262	-2.569	-231.883078
k. 21	コンクリート石	83.281	85.093	-15.493	-1318.345849
P. 1-2	計算点	71.022	82.304	13.894	-1143.531776
P. 5	計算点	69.387	89.487	14.828	1326.913236
借面積					230.030229
地積					115.0151145
地					115 m ²

地番	② 35-8				
測点名	境界標	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
P. 4	計算点	84.362	99.875	17.973	1795.053375
P. 3	計算点	85.850	93.232	-14.975	-1396.149200
P. 5	計算点	69.387	89.487	-17.918	-1603.428066
P. 6	計算点	67.932	95.885	-1.510	-144.786350
P. 7	計算点	67.877	96.125	16.430	1579.333750
借面積					230.023509
地積					115.0117545
地					115 m ²

地番	③ 35-9				
測点名	境界標	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
K. 9	木釘石	82.913	106.352	18.029	1917.420208
P. 4	計算点	84.362	99.875	-15.036	-1501.720500
P. 7	計算点	67.877	96.125	-18.029	-1733.037625
P. 2	計算点	66.333	102.912	15.036	1547.384832
借面積					230.046915
地積					115.0234575
地					115 m ²

地積一覧

地番	地積
① 35-1	115 m ²
② 35-8	115 m ²
③ 35-9	115 m ²

測点名	境界標	X座標	Y座標
k. 22	コンクリート石に塗銀	49.730	77.462
k. 24	コンクリート石	46.609	90.649
K. 1	コンクリート石	44.766	98.439
S. 1	マンホールに銅	82.444	82.778
S. 2	マンホールに銅	53.568	76.158
T. 1	トラバース鉄	88.649	105.829
T. 2	トラバース鉄	93.487	84.026
T. 3	トラバース鉄	51.092	74.284

測地系 任意座標系

測量年月日 平成30年11月12日

作成者

(平成31年 1月10日作成)

申請人

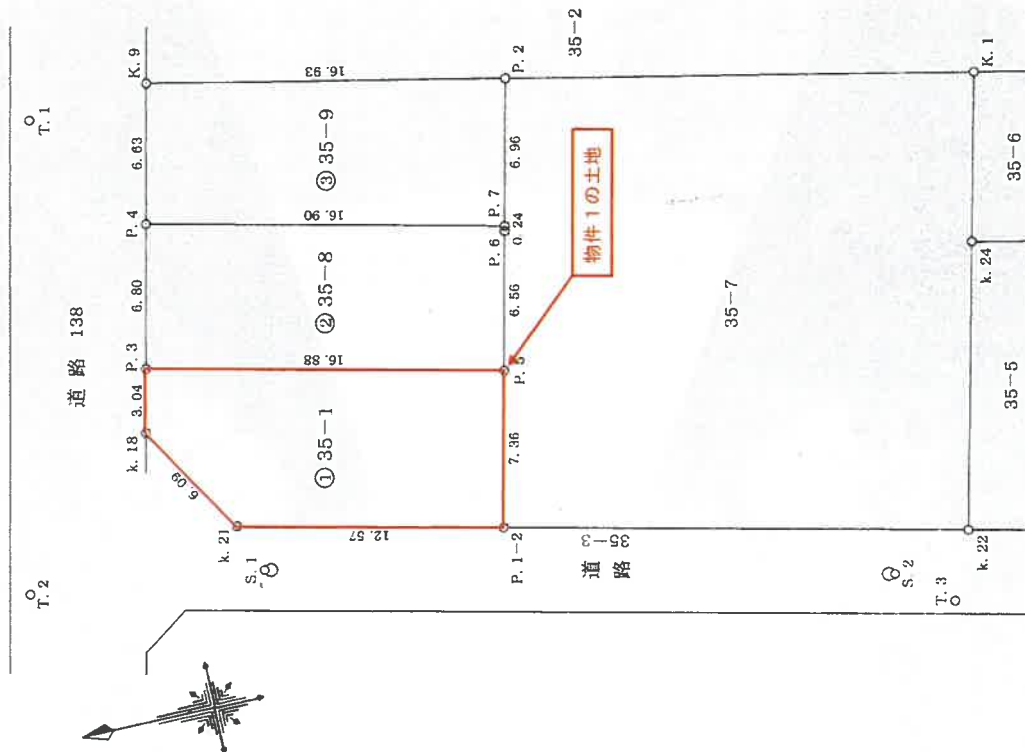
縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

地積測量図

35番1、35番8
35番9

土地の所在 武蔵村山市大南三丁目



登記年月日：令和2年2月18日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年4月22日 東京法務局立川出張所

A3をA4に縮小

登記官

地図整理番号：M61795

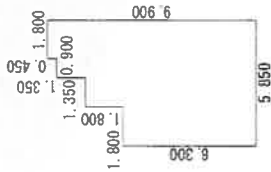
各階平面図

建物図面

家屋番号 35番1

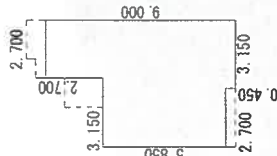
建物の所在 武蔵村山市大南三丁目35番地1

1階

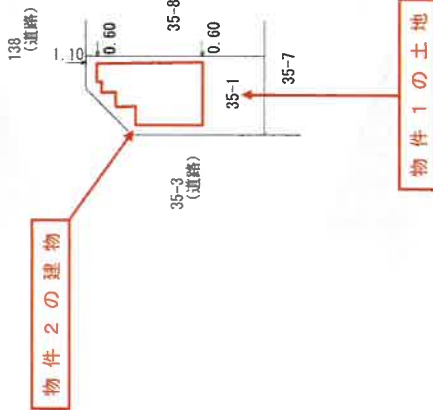


求積表	
5.850×6.300	$= 36.855000$
1.350×1.800	$= 2.430000$
0.900×3.150	$= 2.835000$
1.800×3.600	$= 6.480000$
合計	48.600000
床面積	48.60 m ²

2階



求積表	
3.150×6.300	$= 19.845000$
2.700×5.850	$= 15.795000$
2.700×2.700	$= 7.290000$
合計	42.930000
床面積	42.93 m ²



作成者

(令和2年2月13日作成)

縮尺 250

申請人

縮尺 500