

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 11 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 昭島市緑町五丁目 |
| | 地 番 | 2769番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 昭島市緑町五丁目2769番地5 |
| | 家屋 番号 | 2769番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル
2階 43.06平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9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 小 林 裕 子

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、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 | 昭島市緑町五丁目 |
| | 地 番 | 2 7 6 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 昭島市緑町五丁目 2 7 6 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4. 7 1 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 151号
令和 8年 7月17日受理
令和 年 **8.9.-3**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 久保 完 二

(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 | 昭島市緑町五丁目 |
| | 地 番 | 2 7 6 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 昭島市緑町五丁目 2 7 6 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	東京都昭島市緑町五丁目5番6号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	屋根裏収納庫付き		
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
■建物所有者	(占有関係) 1 本建物には、私たち夫婦と子供2人の計4人で居住しています。 他人に貸したりしていません。

(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 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。
- 2 屋根裏収納庫については、下に物が置かれていたため、階段を降ろすことができず、中を見ることはできなかった。

(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 8月20日 (木) 13:15-13:25	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 8月27日 (木) 14:30-14:45	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・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 8月27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

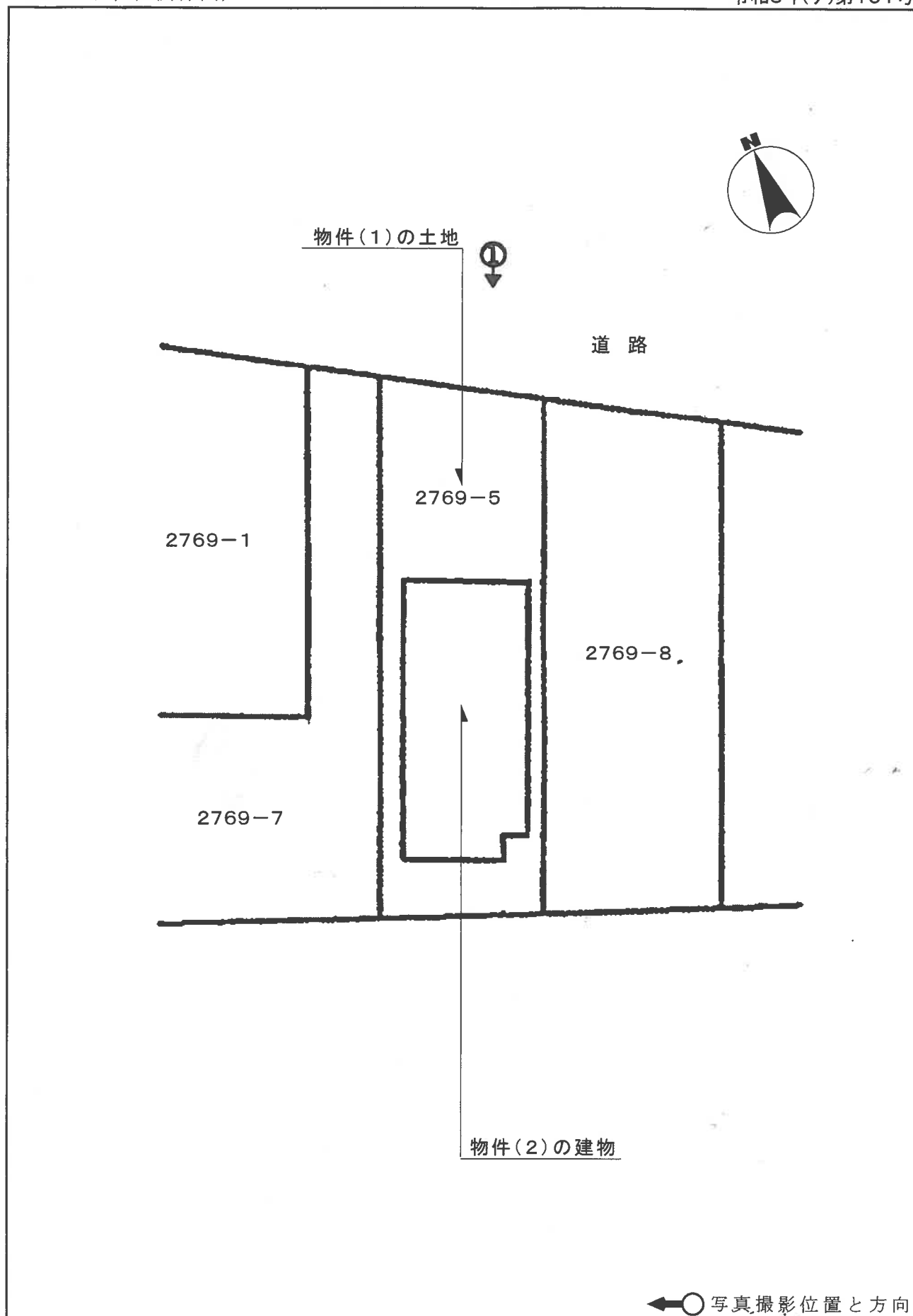
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

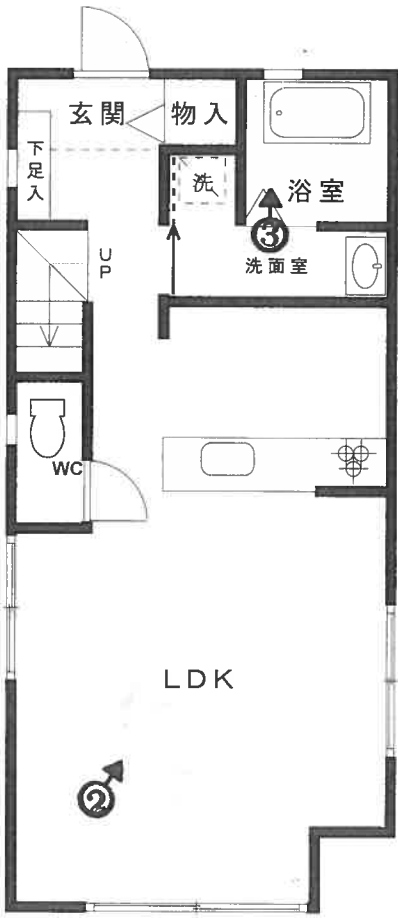
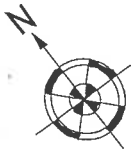
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

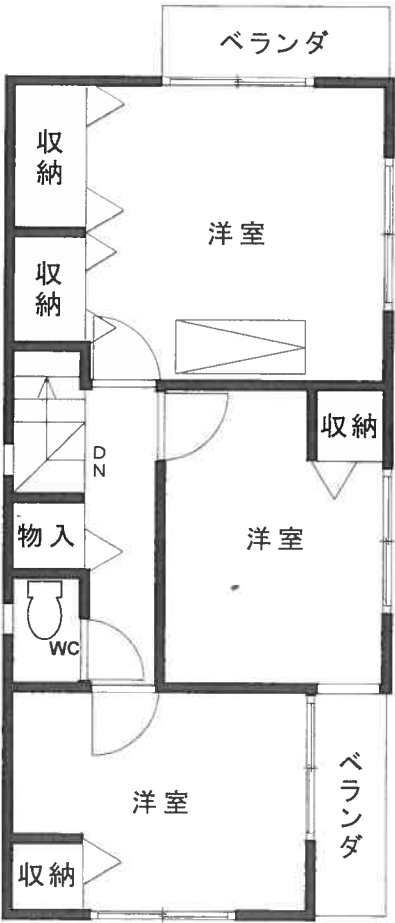
(写真3枚添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





1F



2F

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 8 年 (ケ) 第 1 5 1 号
令和 8 年 8 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 9 月 3 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 20,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,070,000 円
物件2（建物）	金 15,770,000 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 | 昭島市緑町五丁目 |
| | 地 番 | 2 7 6 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 昭島市緑町五丁目 2 7 6 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 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 青梅線「拝島」駅の略南方、道路距離約1km(徒歩約13分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、昭島市の西部、新奥多摩街道の北東側背後に位置する住宅地域である。概ね平坦な地勢が広がる一帯において戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域が形成されている。	
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 第1種高度地区(高さの最高限度:10m) 日影規制(一) 東京都景観条例(一般地域)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	113.59㎡ 台形 間口約6m、奥行約19～20m ほぼ平坦 法務局備付の地積測量図(平成17年8月作成)が存する。
接面道路の状況等	北東側が幅員約5m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。 (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年頃及び平成3年頃は未利用地であり、平成9年頃及び平成18年頃は駐車場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	平成19年6月18日新築 約19年 約6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 吹付仕上げ等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 水廻り(台所、洗面室、浴室、トイレ)等 ベランダあり。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： 44.71 m ² 2 階： 43.06 m ² 延 87.77 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅(3LDK) 1 階： LDK、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である。 ◇ 占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	① 検査済証の交付記録(平成19年6月19日)がある。 ② クロスの汚れ、傷み等は認められたが、特に経年以上の目立った汚れ、劣化、損傷等は認められず、概ね経年程度の汚れ、摩耗、劣化等が認められる状態であった。なお、所有者によると特に緊急の修繕を要する不具合はないとのこと。 ③ 2階北側洋室の天井に小屋裏収納の入り口が認められたが、梯子を下すことが困難であったため、内部の確認は出来なかった。	

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	188,000	× 0.99	× 113.59	× 1.00	= 21,140,000

※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 昭島－4】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 186,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{98} & = & 188,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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(北東) ----- + 1 %
- ・間口・奥行きの関係 ----- - 2 %

$$\text{相乗積} : 1.01 \times 0.98 = 0.99 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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、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/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
2	233,000	× 87.77	× 0.24	= 4,910,000

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、現価率を求めた。

- ・ 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。
- ・ 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、中古物件による市場性、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。

残価率	5%
経過年数	約19年
経済的残存耐用年数	約6年
観察減価率	15%

$$\begin{array}{l}
 \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\
 \text{現価率: } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約6年}}{(\text{約19年} + \text{約6年})} \times (1-0.15) = 0.24 \\
 \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

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	21,140,000	× 0.70	法定地上権	= 14,800,000

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	21,140,000	－ 14,800,000		× 1.0	× 0.8	= 5,070,000
2	4,910,000	＋ 14,800,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 15,770,000
一括価格(合計)						20,840,000

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。

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

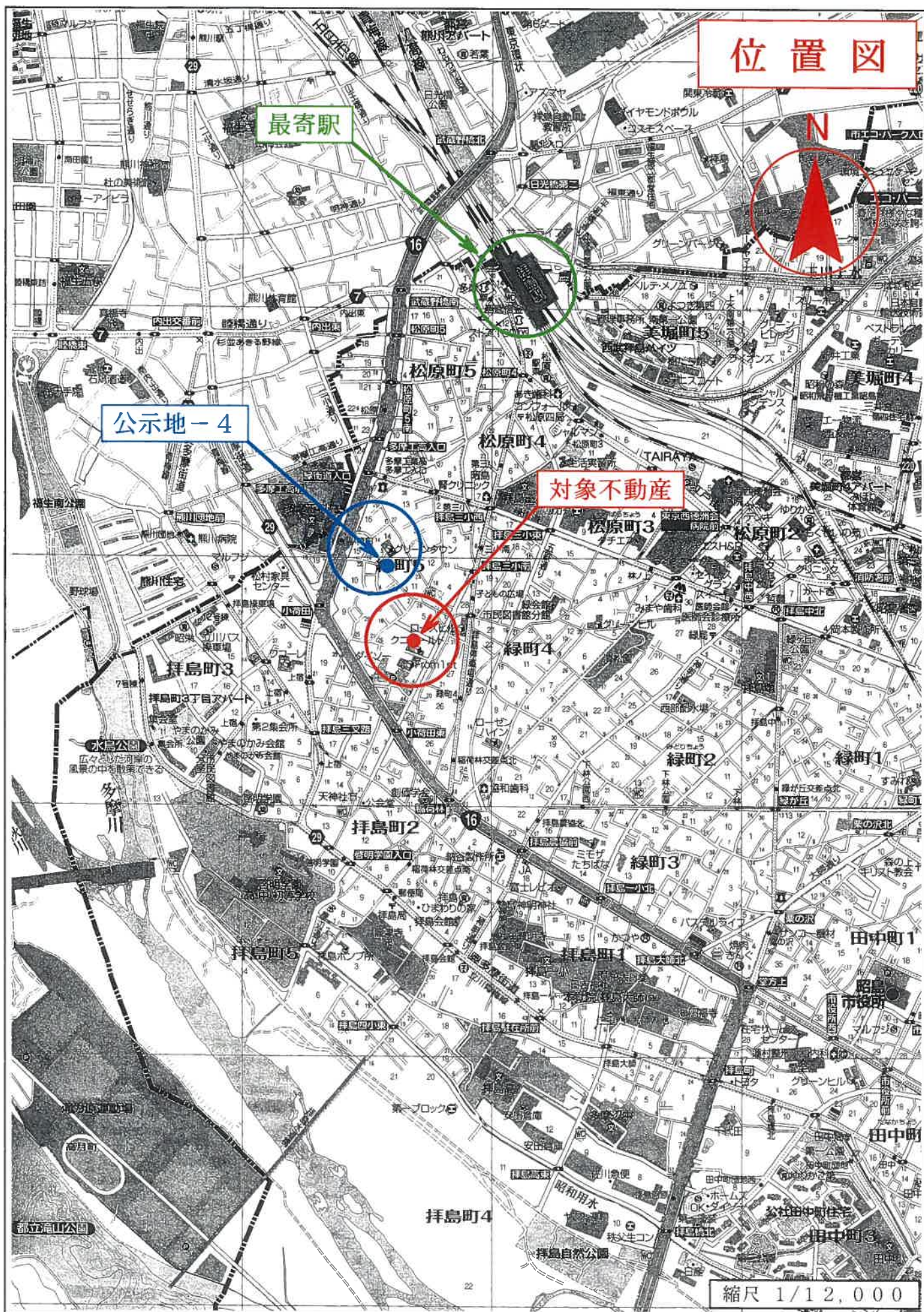
地価公示地「昭島－4」

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 及 び 地 番	昭島市緑町5丁目2787番16
「 住 居 表 示 」	「緑町5－11－10」
1 m ² 当 た り の 価 格	186,000円/m ²
地 積	165m ²
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	「拝島」駅 1km
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)
周辺の土地の利用状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成18年10月5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。
(東京法務局立川出張所管轄)
令和8年7月22日 東京法務局八王子支局

登記官

地積測量図写

平成28年08月05日 登記

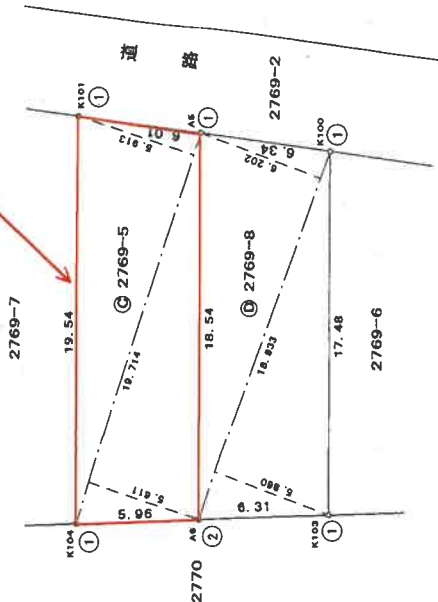
2

地積測量図

番 2769-5、-8

土地の所在 昭島市緑町五丁目

物件1土地



地積 ⑤ 2769-5			
符号	長さ	高さ	積算積
19.714	5.913		116.568882
19.714	5.611		110.615254
計			227.184136
1/2			113.5920680
地積			113.59

地積 ⑥ 2769-6			
符号	長さ	高さ	積算積
18.833	6.202		116.802266
18.833	5.860		110.361380
計			227.163646
1/2			113.5818230
地積			113.58

測点	X	Y
K104	492.029	468.705
K101	510.674	474.563
A5	508.167	480.028
K100	505.520	485.798
K103	488.831	480.567
A6	490.475	474.469

測点	X	Y	積算積
T1	500.000	500.000	
T3	515.671	465.717	

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属釘

測地系	任意座標系
測量年月日	平成18年7月27日

520508

縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成17年8月28日作成)

建物図面・各階平面図写

平成 19 年 7 月 拾 貳 日

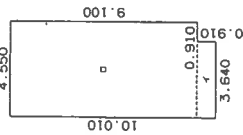
建物図面
各階平面図

家屋番号 2769-5

建物の所在 昭島市緑町五丁目2769番地5

各階平面図

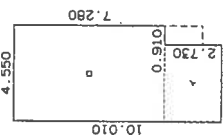
1階



求積表

イ	0.910 X 3.640	=	3.312400
ロ	4.550 X 9.100	=	41.405000
計			44.717400
床面積			44.71 m ²

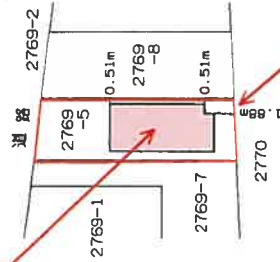
2階



求積表

イ	2.730 X 3.640	=	9.937200
ロ	4.550 X 7.280	=	33.124000
計			43.061200
床面積			43.06 m ²

物件2建物



物件1土地

125632

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成19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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和8年7月22日

東京法務局八王子支局

登記官

請求番号：18-3

A3をA4に縮小