

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 1 1 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 2 月 2 日 午前 1 1 時 0 0 分 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 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 9 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	20, 860, 000 16, 688, 000	一括	4, 172, 000	118, 832	26, 396
1	3, 150, 000				
2	17, 710, 000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 西多摩郡瑞穂町大字武蔵
地 番 198番6
地 目 宅地
地 積 102.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 西多摩郡瑞穂町大字武蔵198番地6
家屋 番号 198番6の2
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 46.95平方メートル
2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月14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】

本件共有者らが占有している。

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 西多摩郡瑞穂町大字武蔵
地 番 198 番 6
地 目 宅地
地 積 102.52 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 西多摩郡瑞穂町大字武蔵 198 番地 6
家屋 番号 198 番 6 の 2
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 46.95 平方メートル
2 階 43.06 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年（ケ）第100号
令和8年7月13日受理
令和 年8.9月-7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武蔵
地 番 198番6
地 目 宅地
地 積 102.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 西多摩郡瑞穂町大字武蔵198番地6
家屋 番号 198番6の2
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 46.95平方メートル
2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

(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
■A (共有者)	1 本件建物には、私と共有者Bを含む5人家族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。 (令和8年7月31日面接聴取)

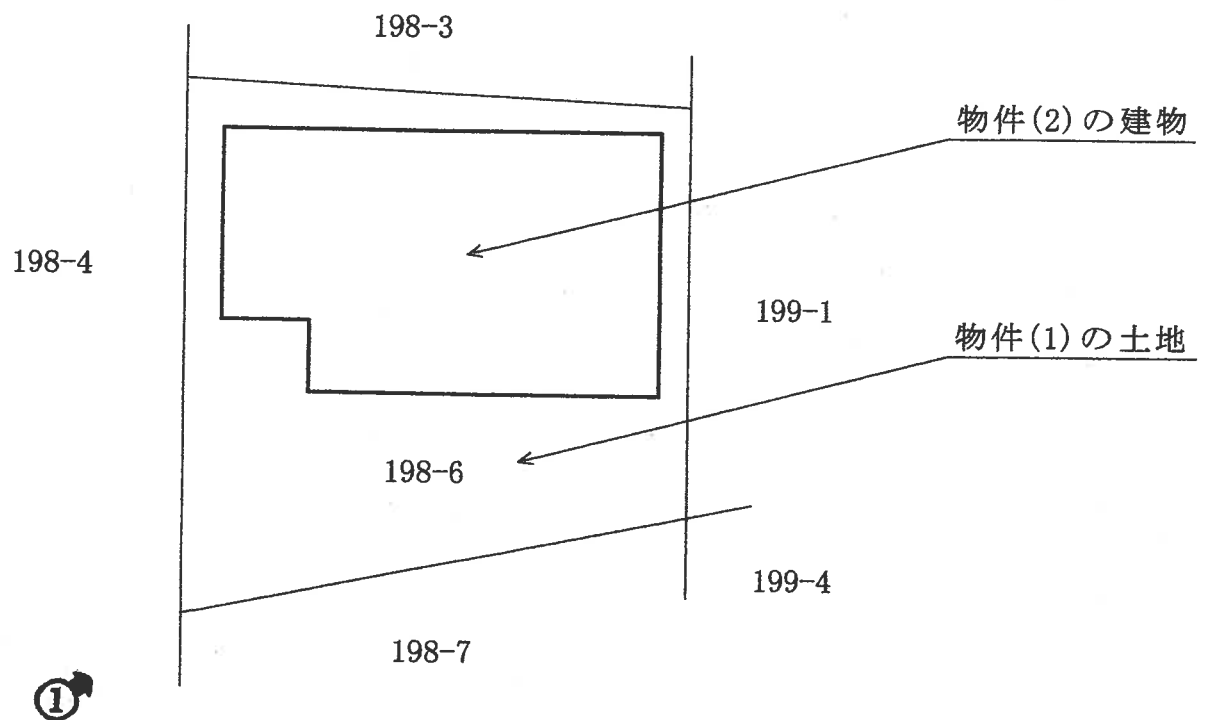
執行官の意見

- 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 本件建物は、令和8年7月31日の調査期日において、居宅として使用されており、在宅していた本物件共有者Aは、関係人の陳述等記載のとおり申し述べ、A名義の公共料金関係書類を提示した。
- 3 本件建物の占有状況については、表札及び上記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7月14日 11:20-11:30	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 □所有者に面接 調査日時打合せ ■居住者に対し、臨場日時通知書差置
令和8年7月29日 9:28-9:45	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7月31日 8:35-8:49	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 ■共有者Aに面接
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和8年7月31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		

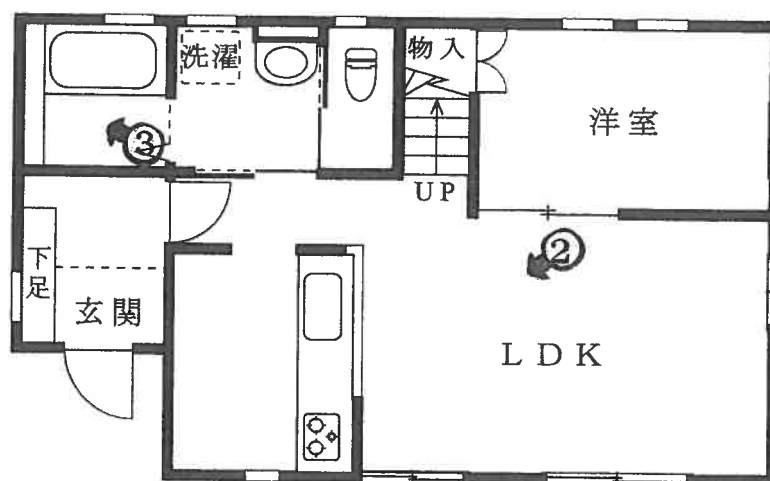
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



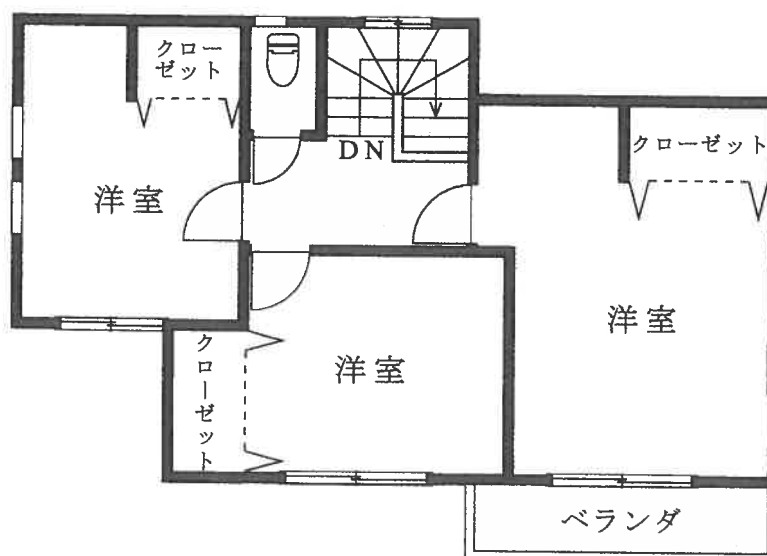
◀○: 写真撮影位置と方向



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 1 0 0 号
令和 8 年 7 月 3 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 9 月 9 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 20,860,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,150,000 円
物件2 (建物)	金 17,710,000 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 西多摩郡瑞穂町大字武蔵
地 番 198番6
地 目 宅地
地 積 102.52平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 西多摩郡瑞穂町大字武蔵198番地6
家屋 番号 198番6の2
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 46.95平方メートル
2階 43.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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八高線「箱根ヶ崎」駅の南東方、道路距離約1.1km(徒歩約14分)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は、ＪＲ八高線「箱根ヶ崎」駅南東方の新青梅街道沿いに位置する混在地域である。一帯は平坦な地勢が広がる地域で、拡幅整備事業中の新青梅街道沿いには、戸建住宅、共同住宅、店舗、事業所等が建ち並ぶ住・商混在地域が形成されており、背後地には戸建住宅等が建ち並ぶ他、農地等も残る住宅地域が広がっている。なお、拡幅整備事業中の新青梅街道上において、多摩都市モノレールの延伸事業が2030年代半ばの開業を目指して進められている。	
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	市街化区域
	用途地域	準住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	日影規制(一) 第2種高度地区 新青梅街道沿道地区地区計画区域(※) 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))
(※) 新青梅街道沿道地区地区計画区域の建築物等に関する事項の概要(抜粋)		
① 建築物の用途の制限 ホテル又は旅館は、建築してはならない。		
② 建築物の敷地面積の最低限度：130㎡(例外あり) ※ 本件土地の地積が上記の最低限度を下回ることから、瑞穂町都市整備部都市計画課で確認したところ、本件土地については瑞穂町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第6条2項の規定により、敷地面積の最低限度の規制は適用しない扱いとなるものと。詳細については瑞穂町都市整備部都市計画課に確認を要する。		
③ 壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離及びその他敷地境界線までの後退距離は、0.5m以上とする。(例外あり)		
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	102.52㎡ 台形 間口約11m、奥行約8～11m ほぼ平坦 平成26年9月作製の地積測量図が存するが、残地計算によるものであり、物件1土地を直接測量した地積測量図は存しない。

接面道路の状況等	本件土地は南西側で現在、拡幅整備事業中の都市計画道路(福3・4・4、幅員約30mに拡幅予定、建築基準法第42条1項1号及び第42条1項4号に該当)に略等高に接面している。現況は、本件土地は拡幅予定の土地(198番7土地、所有者は東京都)を介して南西方で現況幅員約18mの舗装都道のに面している。なお、東京都北多摩北部建設事務所にて確認したところ、本件土地自体は拡幅予定の都市計画道路予定地を含まないとのこと。	
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	有り
	都市ガス	無し(プロパンガスを使用)
	下水道	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(昭和55年版、平成5年版、平成17年版)で調査したところ、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	令和2年6月5日新築 約6年 約19年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 ルーフィングぶき サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 水廻り(台所、洗面所、浴室、トイレ)等 ベランダあり。
現 況 床 面 積	1階： 46.95 m ² 2階： 43.06 m ² 延 90.01 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅（4LDK） 1階： LDK、洋室、洗面所、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(令和2年6月9日)がある。 ② クロスの傷が認められた他、経年に伴う汚れ、摩耗、劣化等が認められる状況であった。なお、建物共有者によると緊急の修繕を要する不具合は特にないとのこと。	

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	128,000	× 1.00	× 102.52	× 1.00	= 13,120,000

※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5-1】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 131,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{100} & = & 128,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：角地を考慮した。

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：必要なしと判断した。

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、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	× 90.01	× 0.72	= 12,960,000

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6年
経済的残存耐用年数	約19年
観察減価率	7%

$$\begin{array}{l} \text{(残価率)} \qquad \qquad \qquad \text{(耐用年数に基づく方法)} \quad \text{(観察減価)} \\ \text{現価率： } 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{約19年}}{(\text{約6年} + \text{約19年})} \times (1-0.07) = 0.72 \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

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	13,120,000	× 0.70	法定地上権	= 9,180,000

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	13,120,000	－ 9,180,000		× 1.0	× 0.8	= 3,150,000
2	12,960,000	＋ 9,180,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 17,710,000
一括価格(合計)						20,860,000

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 】

基準地「瑞穂5－1」

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箱根ヶ崎字宿東2369番1
1㎡当たりの価格	131,000円/㎡
地 積	463㎡
前 面 道 路 の 状 況	南東16m町道
そ の 他 の 接 面 道 路	南西側道
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 720m
法 令 上 の 制 限	近商(80,200)、準防火、高度
周辺の土地の利用状況	銀行、店舗併用共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

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

位置図



最寄駅

基準地 5-1

対象不動産

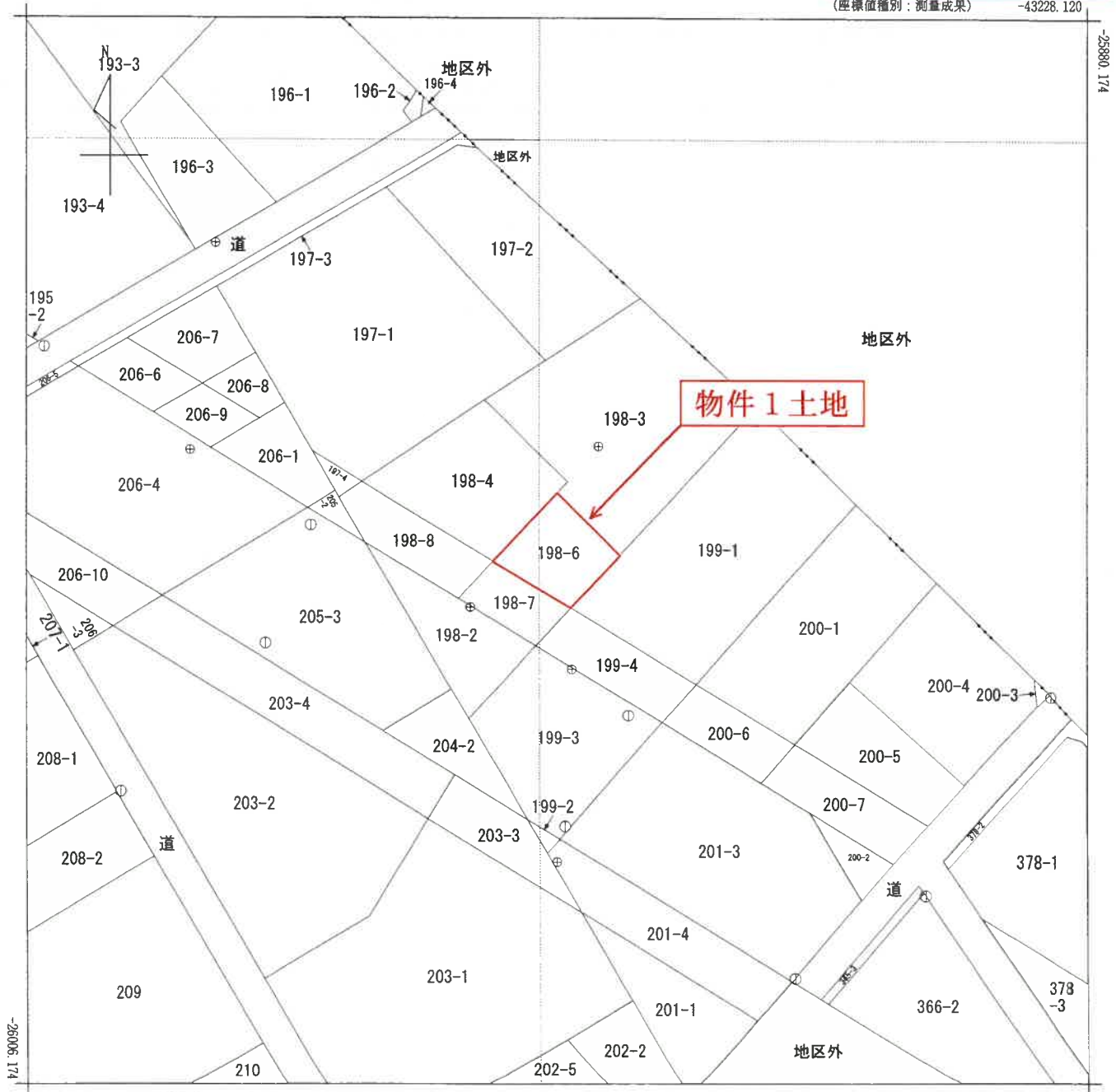
縮尺 1/12,000

株式会社昭文社発行「都市地図」より複製

公図写

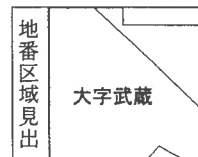
(座標値種別：測量成果)

-43228.120



-43353.120 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	西多摩郡瑞穂町大字武蔵				地番	198番6			
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	平成17年3月			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。

※赤字・赤枠等は評価人が記載(以下同様)

令和8年7月14日
東京法務局西多摩支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

登記年月日：平成26年9月8日

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7月14日

東京法務局西多摩支局

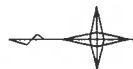
登記官

請求番号：15-2

地積測量図

(A)198-6
(B)198-7

土地の所在
東京都西多摩郡瑞穂町大字武蔵



物件1土地

三斜求積表

地番 (B) 198-7				
NO.	底 辺	高 さ	倍 面 積	
①	10.695	0.061	0.652395	
②	10.690	0.039	0.416910	
③	11.199	5.605	62.770395	
④	11.199	5.614	62.871186	
			倍 面 積	126.710886
			倍 面 積	63.3554430
			地 積	63.35 m ²

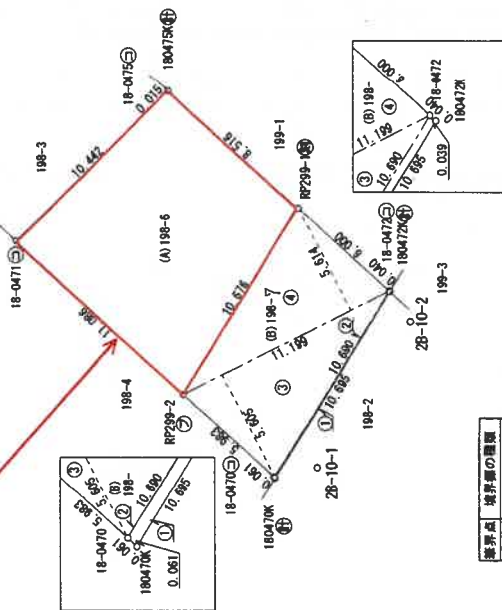
地番 (A)198-6	公積	面積	地積
		165.8788360	
		102.5233930	
		102.52	m ²

境界座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	種別
18-0470	-25948.872	-43302.380	コンクリート杭
18-0471	-25936.311	-43290.822	コンクリート杭
18-0472	-25954.459	-43293.266	コンクリート杭
18-0475	-25943.736	-43283.479	コンクリート杭
180470K	-25948.917	-43302.422	計算点
180472K	-25954.489	-43293.293	計算点
180475K	-25943.747	-43283.468	計算点
RP299-1	-25950.031	-43289.216	刻印
RP299-2	-25944.469	-43298.329	プラスチック杭

基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	種別
2B-10	-25940.114	-43319.890	鉄
2B-10-1	-25950.901	-43301.921	鉄
2B-10-2	-25955.466	-43294.771	鉄



※この測量に使用した基本三角点等は、
地籍前の世界測地系の公算成果を使用
したものである。

座標系	任意座標系
測量年月日	平成28年8月8日

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金 網
③	金 網
④	プラスチック杭
⑤	影 石
⑥	木 杭
⑦	測 印
⑧	計 算

作製者

申請人

(平成26年9月3日作製)

250

(2/2)

建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和2年6月10日

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7月14日 東京法務局西多摩支局

登記官

請求番号：15-3

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 198番6の2

建物の所在 西多摩郡瑞穂町大字武蔵198番地6

1階

1. 820 x 3. 960 =	7. 207200
7. 280 x 5. 460 =	39. 748800
計	46. 956000
床面積	46. 95㎡

2階

1. 820 x 3. 640 =	6. 624800
3. 640 x 5. 460 =	19. 874400
3. 640 x 4. 550 =	16. 562000
計	43. 061200
床面積	43. 06㎡

物件2建物

物件1土地

単位=m

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(令和2年6月10日作成)

作成者

申請人

A3をA4に縮小