

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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 6月24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12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   | 立川市上砂町三丁目                        |
|   | 地 番   | 34番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 115.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 立川市上砂町三丁目34番地16                  |
|   | 家屋 番号 | 34番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 45.36平方メートル<br>2階 45.36平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月24日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

- 
- 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」にも掲載されています。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 立川市上砂町三丁目                        |
|   | 地 番   | 34番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 115.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 立川市上砂町三丁目34番地16                  |
|   | 家屋 番号 | 34番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 45.36平方メートル<br>2階 45.36平方メートル |



令和 7年(ケ)第 307号  
令和 8年 2月 3日受理  
令和 8年 3月 6日提出  
(評価人：内田憲一)

# 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   | 立川市上砂町三丁目                        |
|   | 地 番   | 34番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 115.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 立川市上砂町三丁目34番地16                  |
|   | 家屋 番号 | 34番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 45.36平方メートル<br>2階 45.36平方メートル |





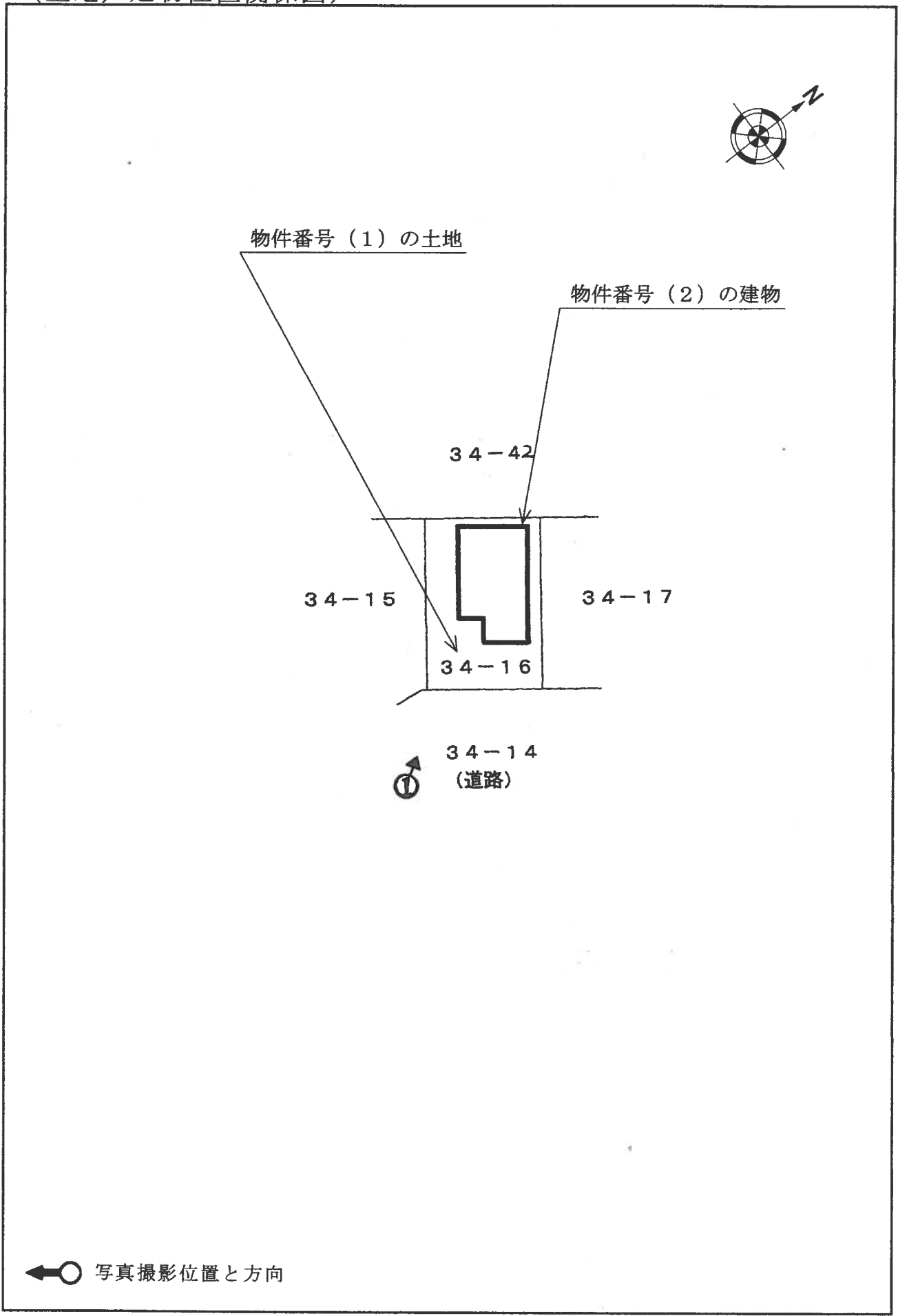
## 執行官の意見

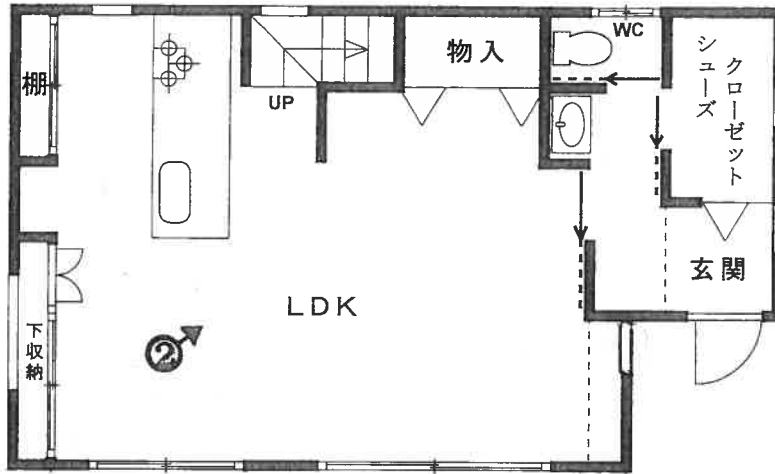
- 1 表札には所有者の姓がアルファベットで記載されており、郵便受けは養生テープでふさがれていた。室内には家財道具等は存在していないこと、及び、その他第三者占有の徴表は覗えないことから、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

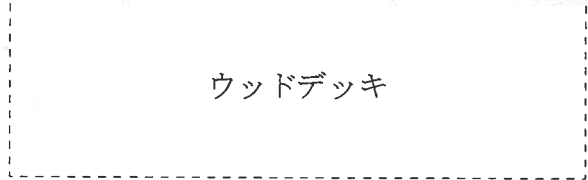
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月18日 (水) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 2月26日 (木) 9:45-10:25	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成・評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3枚添付)</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

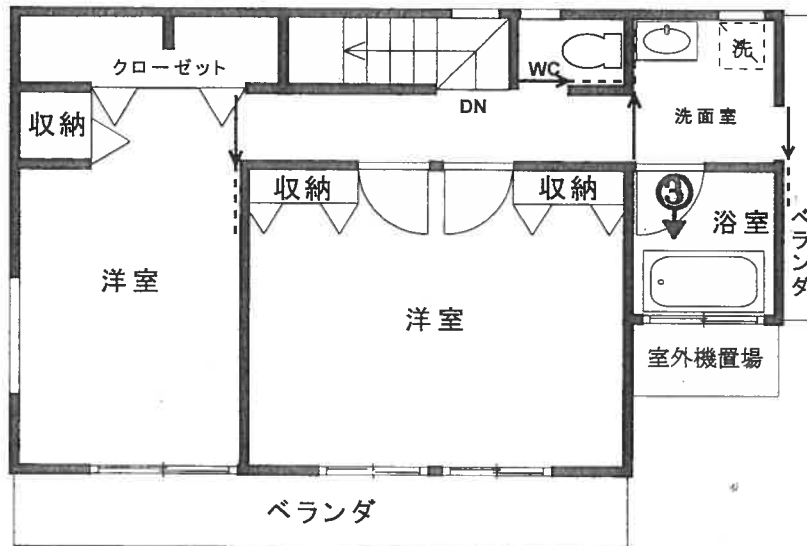




1F



ウッドデッキ



2F

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第307号  
令和8年2月26日現地調査  
令和8年3月13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 内 田 憲 一

## 第1 評価額

一括価格	
金 24,540,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,110,000円
物件2 (建物)	金 19,430,000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き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58条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   | 立川市上砂町三丁目                        |
|   | 地 番   | 34番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 115.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 立川市上砂町三丁目34番地16                  |
|   | 家屋 番号 | 34番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 45.36平方メートル<br>2階 45.36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

位置・交通	西武拝島線「武蔵砂川」駅の南西方約1.1km（徒歩約14分）、最寄バス停から徒歩約7分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、戸建住宅を主体として、周囲に畑等も見られる住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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% 指定なし（建築基準法第22条による区域） 建築物の高さの限度10m、第1種高度地区、日影規制、立川市景観条例、航空法 ※ 航空法の準用がある地域であり、横田飛行場の円錐表面に位置する。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	115.05㎡ 長方形 間口約8.8m・奥行約13m 概ね平坦 行き止まり道路に接面。但し、北東方に転回広場がある。
接面道路の状況等	南東側が幅員約6m舗装道路（建築基準法第42条1項2号）にほぼ等高に接面する中間画地。  ※ 上記道路は立川市が所有・管理する認定外道路である。 ※ 本件土地と北西側の開発道路（34番34）の間に私有地（34番42）が存在するため、北西側道路とは接道していない。現況は北西側道路から本件土地には出入りできない。	
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	有り ※但し、私設管。 有り 有り

土地の履歴等	昭和50年、平成元年、平成17年の住宅地図によれば、本件土地は畑等の更地の状態であったと推察され、その後、平成25年に開発行為により開発道路の敷設と区画割りが行われ、本件建物が建築され、現在に至る。
特記事項	<p>① 開発行為による造成工事に関する検査済証交付記録がある。（開発登録簿調書による）</p> <p>② 立川市洪水ハザードマップによれば、本件土地の一部は想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域内に存し、想定される最大浸水深についての公表がある。</p>

2 建物の概況及び利用状況

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26年10月2日新築 約11年 約14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 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、トイレ、床暖房リモコン等 家庭用ガスコージェネレーションシステム (エコウィル) 1階にウッドデッキ、2階にバルコニーがある。  ※ 上記の家庭用ガスコージェネレーションシステムの発電ユニットと貯湯ユニットが建物外部に設置されていたが、機能等の詳細については不明。また、設置から10年以上経過している可能性があり、不具合の有無についても不明である。
床面積 ( 現 況 )	1 階 45.36 m <sup>2</sup> 2 階 45.36 m <sup>2</sup> 延 90.72 m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 2LDK (洋室：2、居間・食事室、台所、洗面室・浴室、トイレ等) ※ 2階南東側の洋室にはドアが2つあるため、中央に間仕切りを設置すれば、2部屋に分割可能と見受けられる。
品 等	中位	
保守管理の状況	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物所有者が、本建物を住居 (空家) として所有し、占有している。</li> <li>・ 占有減価等の要因はない。</li> </ul>	
特 記 事 項	<p>① 建物の検査済証の交付記録あり。</p> <p>② 経年使用に伴う床の傷等が認められたが、空家の状態であったため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。</p>	

## 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 ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	178,000円/㎡	× 1.04	× 115.05㎡	× 1.00	= 21,300,000円

※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：下記の規準価格を中心に、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 （立川－11） 】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 185,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{103} & = & 178,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 +4% ※基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）

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査定した。

・ 接道の方角 +4% ※北方位を標準

個別格差率 (1.00+0.04=1.04)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、不要と判定した。

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	195,000円/m <sup>2</sup>	× 90.72m <sup>2</sup>	× 0.53	= 9,380,000円

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：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は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、建物の保守管理の状況、間取りの種類、中古住宅の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	5%
経過年数	約11年
経済的残存耐用年数	約14年
観察減価率	10%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{耐用年数に基づく方法} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{14\text{年}}{11\text{年} + 14\text{年}} & \times & (1 - 0.10) \doteq 0.53 \\
 & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{array}$$

## 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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	21,300,000円	× 0.7	法定地上権	= 14,910,000円

ア 建付地価格 : 前記1.①.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、建物の性質等、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	21,300,000円	- 14,910,000円	/	×1.0	×0.8	= 5,110,000円
2	9,380,000円	+ 14,910,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 19,430,000円
一括価格 (合計)						24,540,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記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て修正を行った。

## 第6 参考価格資料

[指標とした公示価格等]

【 基準地 ( 立川-11 ) 】

価 格 時 点	令和7年7月1日
所 在 ・ 地 番	立川市上砂町三丁目45番14
1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	185,000円/m <sup>2</sup>
地 積	130m <sup>2</sup>
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	南東6m市道
交通施設との接近状況	「武蔵砂川」駅 850m
法 令 上 の 制 限	1低専(40,80)、高度地区
周辺土地の利用の現況	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

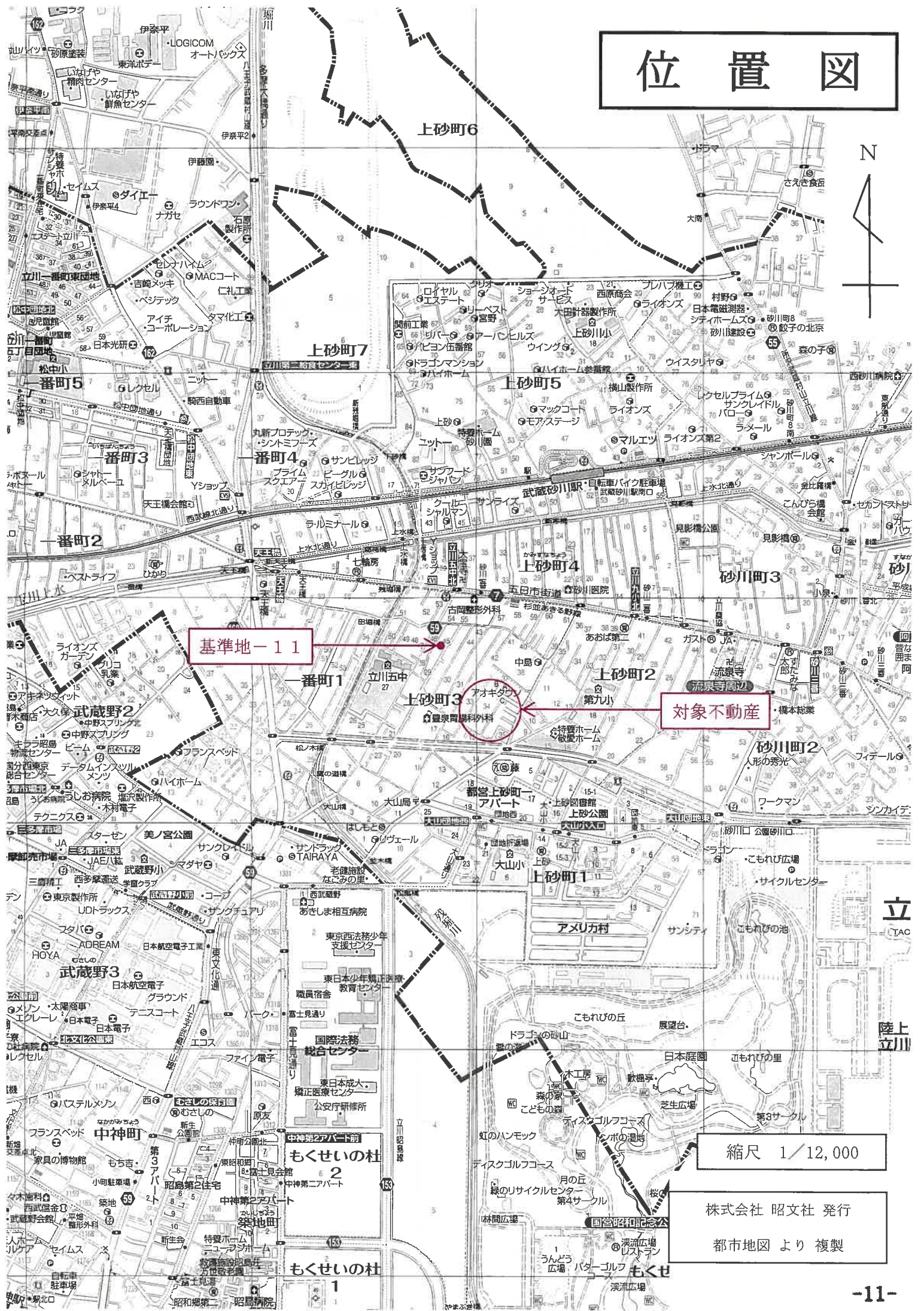
## 第7 附属資料

- 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

# 位置図

N

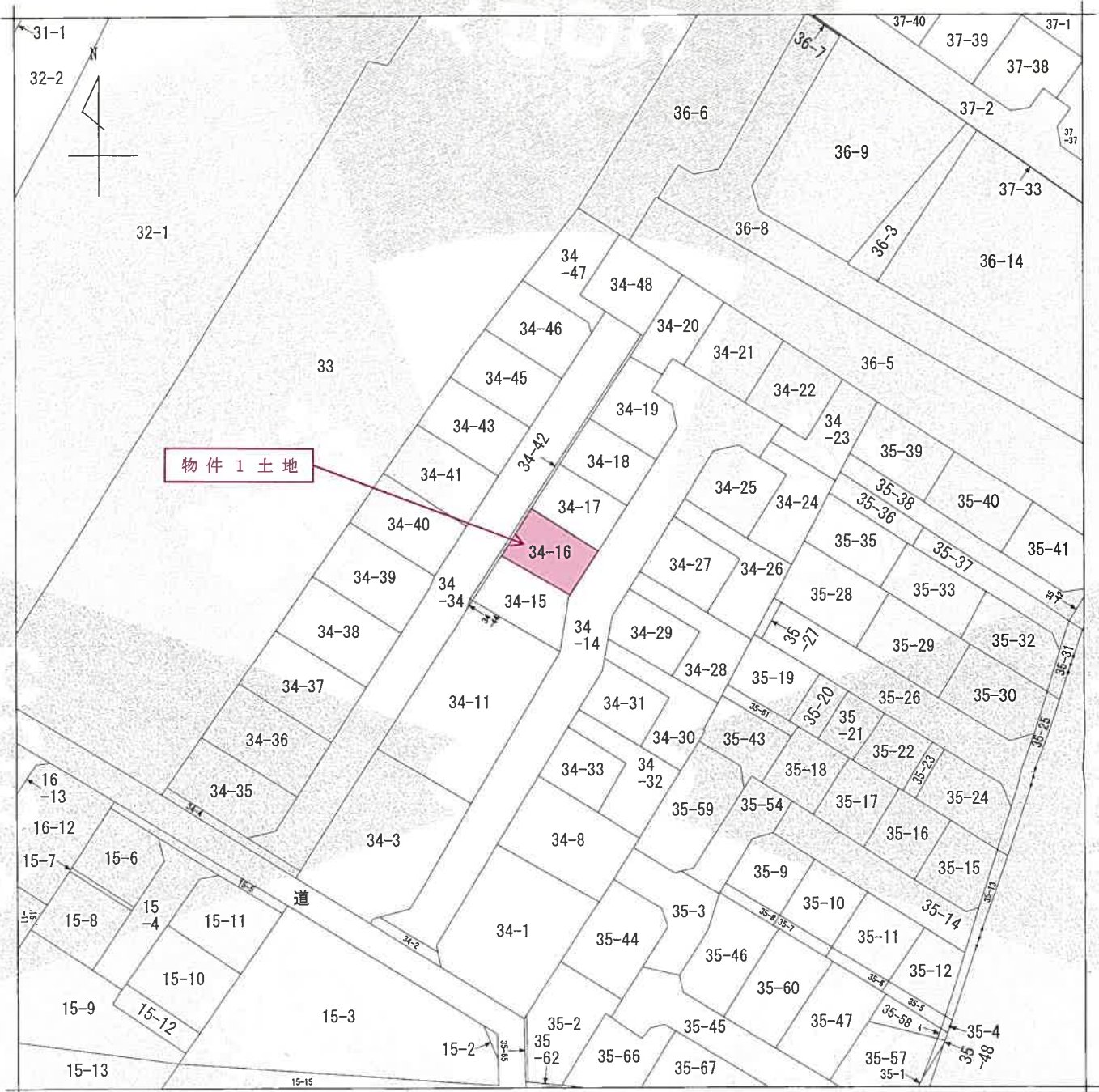


基準地-11

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



(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。

地番区域見出し  
上砂町3丁目

請求部	所在	立川市上砂町三丁目		地番	34番16			
出力縮尺	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2月9日  
東京法務局立川出張所  
登記官

整理番号：H15795-1  
(1/1)

A3をA4に縮小

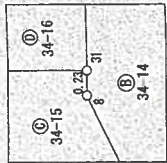
登記年月日：平成25年11月26日

地積測量図

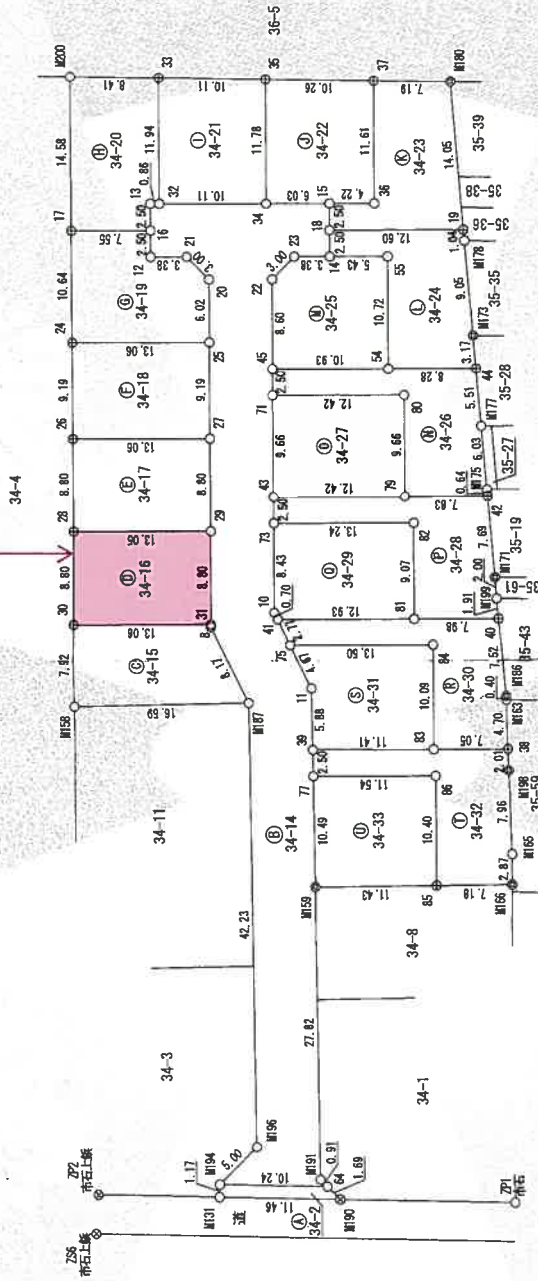
地番 34-2.-14~-33

1/3

土地の所在 立川市上砂町三丁目



物件 1 土地



境界点	境界線の種類
◎	石
○	金属プレート
◇	コンクリート板
△	銅
×	プラスチック板
◎	計算点

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
ZP1	189.688	318.905
ZP2	213.695	287.588
ZS6	210.854	285.263

測地系 任意座標系  
測量年月日 平成25年5月15日

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

平成25年11月19日作成

代議社員土地家屋調査士 (東京土地家屋調査士会用品)

令和8年2月9日 東京法務局立川出張所 登記官

A3をA4に縮小



登記年月日：平成26年10月7日

令和8年2月9日 東京法務局立川出張所

登記者

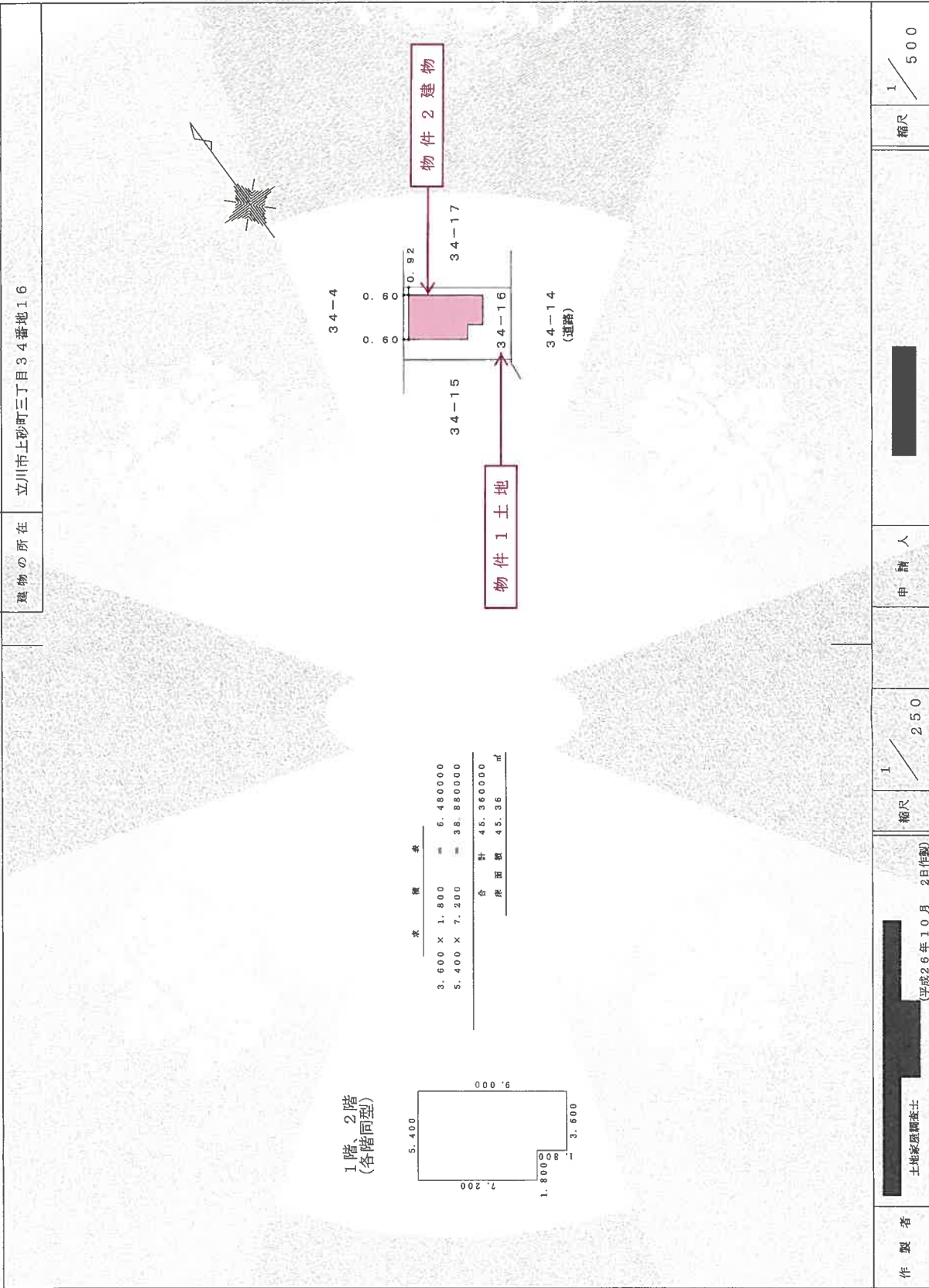
A3をA4に縮小

整理番号：H15795-3

建物図面

各階平面図

家庭番号	34番16
建物の所在	立川市上砂町三丁目34番地16



作製者	土地成積調査士	縮尺	1 / 250
申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500
登記年月日	平成26年10月 2日(作製)		