

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 21 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	23, 830, 000 19, 064, 000	一括	4, 766, 000	119, 817	34, 462
1	7, 030, 000				
2	16, 800, 000				



物 件 目 録

1 所 在 福生市東町
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 211.27平方メートル

共有者 A 持分6分の5

2 所 在 福生市東町11番地8
家屋 番号 11番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 96.75平方メートル
2階 53.15平方メートル

共有者 A 持分6分の5

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 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 高 久 洋 輔

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】

本件土地及び建物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、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 福生市東町

地 番 11 番 8

地 目 宅地

地 積 211.27 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 5

2 所 在 福生市東町 11 番地 8

家屋 番号 11 番 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 96.75 平方メートル

2 階 53.15 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 5

令和6年（ケ）第305号
令和6年12月25日受理
令和7年2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 佐治 憲彦

物 件 目 録

1 所 在 福生市東町

地 番 11 番 8

地 目 宅地

地 積 211.27 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 5

2 所 在 福生市東町 11 番地 8

家屋 番号 11 番 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 96.75 平方メートル
2 階 53.15 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 5

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都福生市東町11番地8（住居表示未実施）		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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 種 類： ☐ ある 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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
■ A (共有者)	1 本件建物は、私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。 2 本物件には、兄 B も共有持分 6 分の 1 を有していますが、私が本件建物を独占的に使用している関係で、B に対して 6 分の 1 の使用料相当額を支払ったりはしていません。 3 本件土地の西側にある物干場は、本件建物新築時に建てられたものです。 (令和 7 年 1 月 2 4 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、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枚目のとおり認めた。

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7年1月7日 15:47-16:00	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7年1月24日 12:51-13:25	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

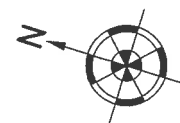
☒ 令和7年1月24日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

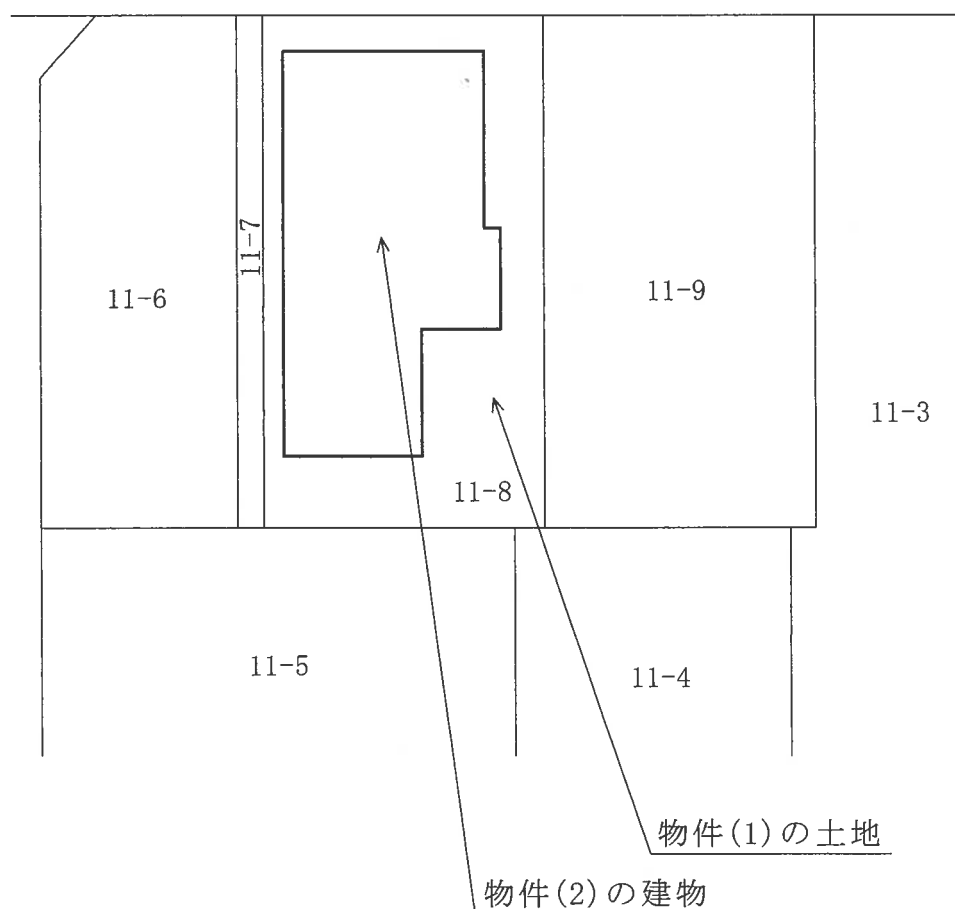
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 写真3枚添付

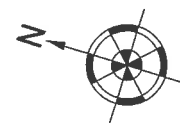
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



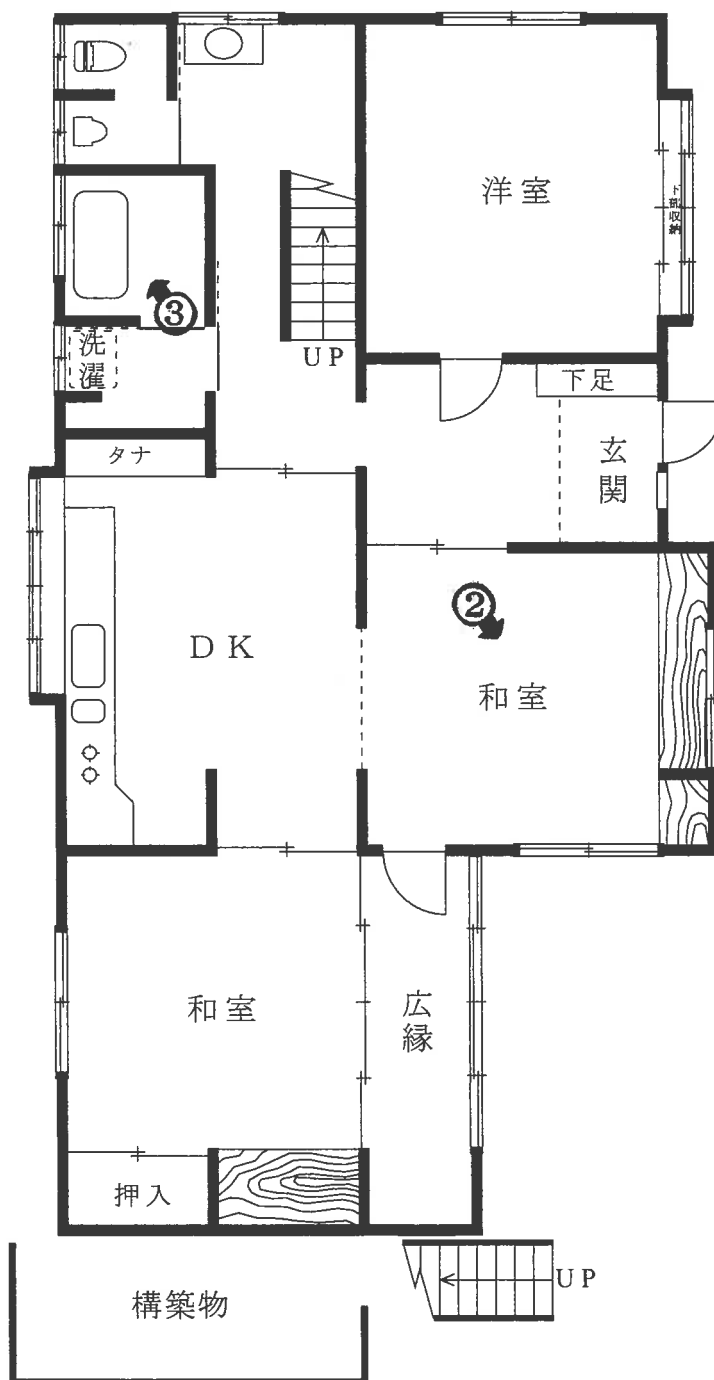
道 路



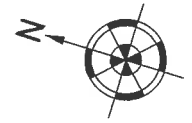
◀○: 写真撮影位置と方向



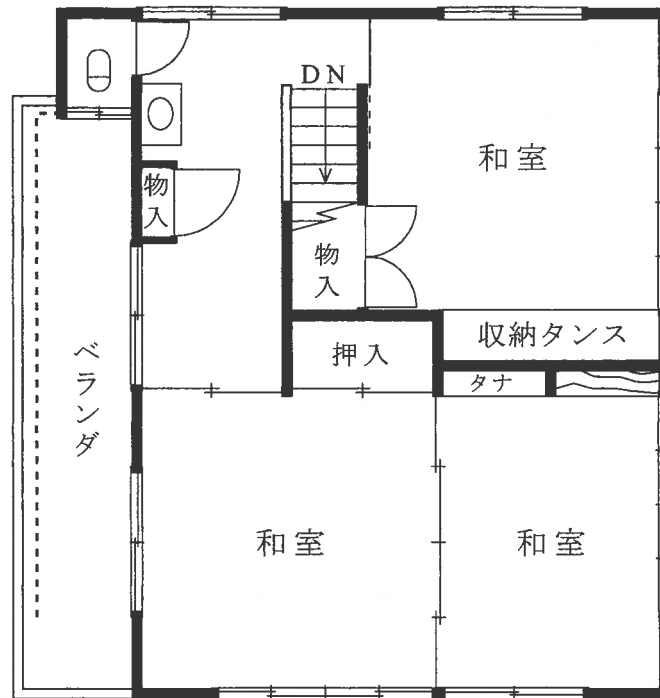
1 階



←○: 写真撮影位置と方向



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和6年（ケ）第305号
令和7年1月24日現地調査
令和7年2月7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 23,830,000円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	持分5/6	金 7,030,000円
物件 2 (建物)	持分5/6	金 16,800,000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。
- 4 物件 1 及び物件 2 はそれぞれ持分5/6が売却対象である。

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 福生市東町
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 211.27平方メートル
共有者 A 持分6分の5
- 2 所 在 福生市東町11番地8
家屋 番号 11番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 96.75平方メートル
2階 53.15平方メートル
共有者 A 持分6分の5

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	ＪＲ青梅線「福生」駅の略北方約420m（徒歩約5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、店舗併用住宅、店舗、事業所、駐車場等が混在する通称やなぎ通り沿いの地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、銀行、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 近隣商業地域 80％ 300％ 準防火地域 第3種高度地区、日影規制、福生市まちづくり景観条例、 航空法の準用、重要土地等調査法に係る特別注視区域 ※ 本件土地は、航空法による建築物等の高さの制限が準 用される地域に存し、空域制限表面のうち水平表面に 位置する。横田飛行場の基準点からの高さの制限は45 m。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	211.27㎡ 長方形 間口約11.6m・奥行約18.2m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側が幅員約16m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）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 有り 有り

土 地 の 履 歴 等	国土地理院の昭和46年の空中写真、昭和50年の住宅地図によれば、北東側道路は既に存在していたが、本件土地を含む地域一帯は土地区画整理事業が行われる前の状態で、本件土地と周囲の土地には既に建物が存したと推察される。その後、昭和49年に本件建物が建築され、その後、土地区画整理事業により街区が整備され、現在に至る。
特 記 事 項	① 本件土地の登記地積は土地区画整理事業の換地処分による地積である。 ② 米軍横田基地の滑走路から約1.5kmに位置し、横田飛行場の水平表面に存するため、離発着等に伴い航空機が上空付近を通過する際の騒音がある。 ③ 本件土地内の樹木の枝葉が隣地に越境している部分（特に南東側と南西側）がある。持分5/6を有する共有者の陳述によれば、隣地との間でトラブルは無いとのことであるが、買受人は本物件取得後に切除や伐採等が必要となると思われる。

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)	昭和49年5月22日新築 昭和56年6月30日変更、増築
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的残存耐用年数を既に経過していると判定。
※ 新築時の建物の種類は、居宅・事務所。（閉鎖登記簿謄本による） ※ 昭和56年の変更・増築からの経過年数は約44年である。		
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 吹付け等 内 壁 クロス貼、塗壁、合板張等 天 井 クロス貼、ボード張等 床 フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 台所、洗面所、浴室、トイレ等 そ の 他 ベランダ	※ 1階は洋式トイレと男子用小便器、2階は和式トイレ。 ※ 建築された年代を考慮すると、アスベストを含有する建築材料等が使用されているリスクがあることに留意を要する。
床面積（現況）	1階 96.75 m ² 2階 53.15 m ² 延 149.90 m ² ※ 新築時の床面積：1階 71.69m ² 、2階 53.15m ² 、延 124.84m ² （閉鎖登記簿謄本による）	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 6DK （洋室：1、和室：5、食事室・台所、浴室、トイレ等）
品 等	中位	
保守管理の状況	劣る ※ 特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	・ 持分5/6を有する共有者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。	

特 記 事 項	① 建物の新築時の建築確認済証の発行記録はあるが、検査済証の発行記録は見当たらなかった。また、建物の用途変更及び増築に関する建築確認申請の記録も見当たらなかった。建築基準法に不適合と思われることに留意を要する。 ② 新耐震基準以前（昭和56年(1981年)以前）に建築された旧耐震基準の建物である。 ③ 建物全体の老朽化が進んでおり、内装等の汚れ・変色・損傷等が多数認められ、壁のクラックや汚れ、金属部分の錆び等が多数認められた。1階の床のフローリング（主に食事室・台所）には体重をかけると撓みを感じられる部分が複数箇所で見られ、建築後長期間経過していることから床下が悪化している可能性が高いが、詳細については専門業者による調査を行わなければ分からない。その他、設備関係等の老朽化及び旧式化等が認められる。 ④ 建物全体の複数箇所で見雨漏りの跡が認められた。特に目立つものとしては、1階の台所の天井に大きな穴が空いており、1階と2階の和室には雨漏りの跡と天井の板が剥離している部分が複数箇所で見られ、2階廊下の天井にも大きなシミが認められた。持分5/6を有する共有者の陳述によれば、現時点では1階台所や1階和室からの雨漏りはないと思うとのことであり、2階の雨漏りについては良く分からないとのこと。室内の多くの部屋で雨漏りの跡が存することから、広範囲で雨漏りが発生している可能性が考えられるが、詳細については専門業者による調査を実施しなければ分からない。 ⑤ 建物の南西側に構築物（物干場）がある。構築物の上には、錆びて破損した状態の冷却塔（過去に全館空調システムのために使用していたとのこと）が残置されている。
---------	--

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 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	241,000円/㎡	× 1.00	× 211.27㎡	× 0.92	= 46,840,000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。

【 地価公示 （ 福生5－5 ） 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 241,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} = 241,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：必要なし。

地 域 格 差：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：必要なし。

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、－8％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	180,000円/㎡	× 149.90㎡	× 0.03	= 810,000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 ： 建築後約51年を経過した建物であり、建物の現況及び保守管理等の状態（建物全体の老朽化等が認められ、内装の汚れや損傷等のほか、床に撓みが生じる箇所が複数認められ、天井に雨漏り跡が複数認められる等の物理的要因による減価、設備関係の旧式化及び陳腐化等による機能的要因による減価が認められる）、間取りや建物の仕様の旧式化等による戸建住宅としての市場性の減退等の経済的要因による減価等を考慮した結果、取引市場においては既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判定される。本件では建物の利用現況等も考慮のうえ、建物の現価率を3%と査定した。

- ・ 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。

残価率	3%
経過年数	約51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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	46,840,000円	× 0.7	法定地上権	= 32,790,000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	持分	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	46,840,000円　－　32,790,000円		$\times \frac{5}{6}$		$\times 0.75$	$\times 0.8$	= 7,030,000円
2	810,000円　＋　32,790,000円		$\times \frac{5}{6}$		$\times 1.0$	$\times 0.75$	$\times 0.8$
一括価格（合計）							23,830,000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：本競売の売却対象は土地と建物の共有持分5/6（共有者は2名）であり、売却対象となる持分割合と売却対象外の持分割合の関係、共有者の属性等を考慮すると市場性の減退が生じると考えられる。本件では、上記のほか買受人にとってのその他のリスク要因等も総合的に考慮のうえ、土地建物一体の不動産として上記のとおり市場性修正を行った。

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]

【 地価公示地（ 福生5－5 ） 】

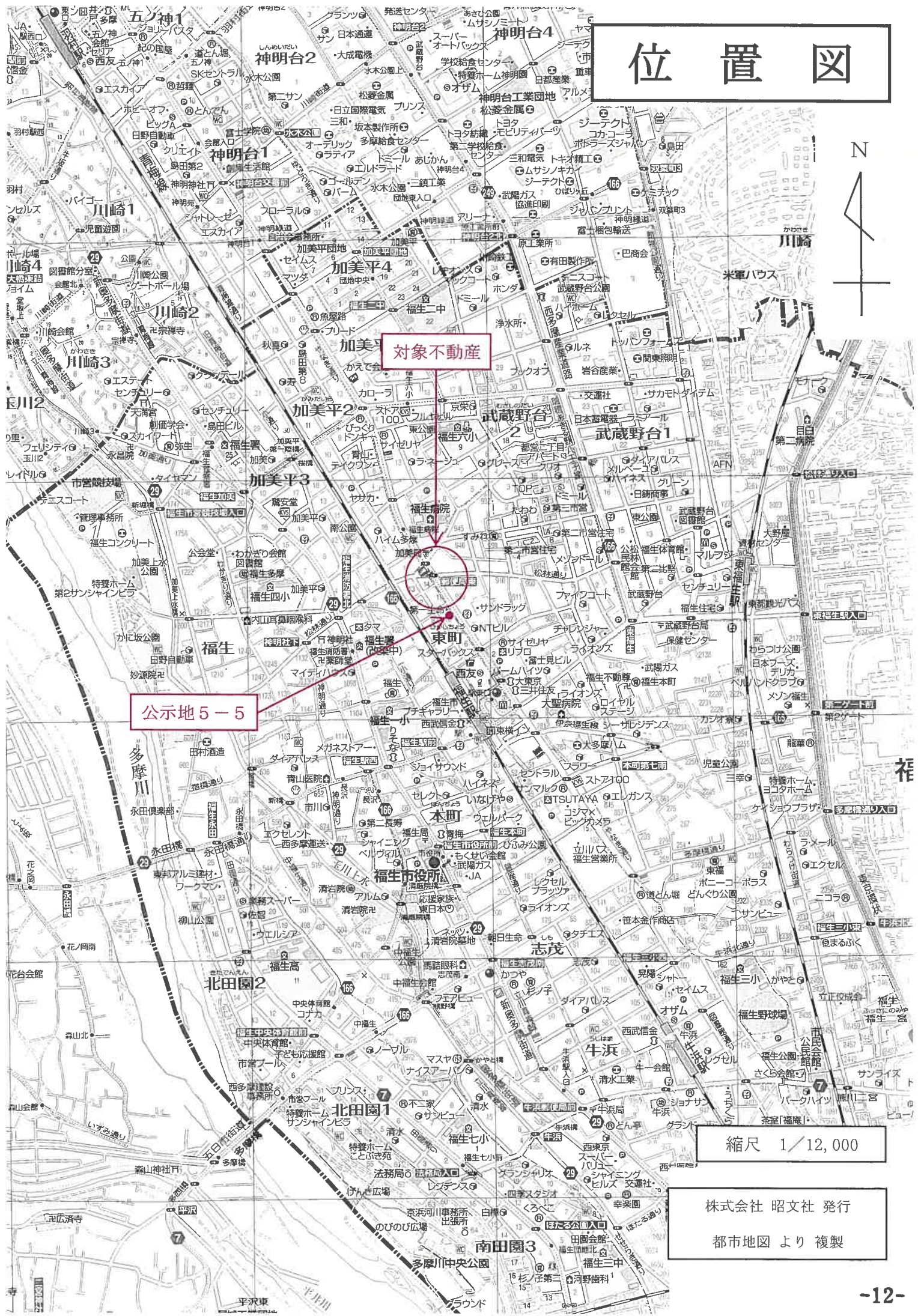
価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 ・ 地 番	福生市東町10番9
1㎡当たりの価格	241,000円/㎡
地 積	330㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北東16m市道
交通施設との接近状況	「福生」駅 350m
法 令 上 の 制 限	近商（80,300）、準防火地域
周辺土地の利用の現況	店舗ビル等が見られる路線商業地域

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

位置図

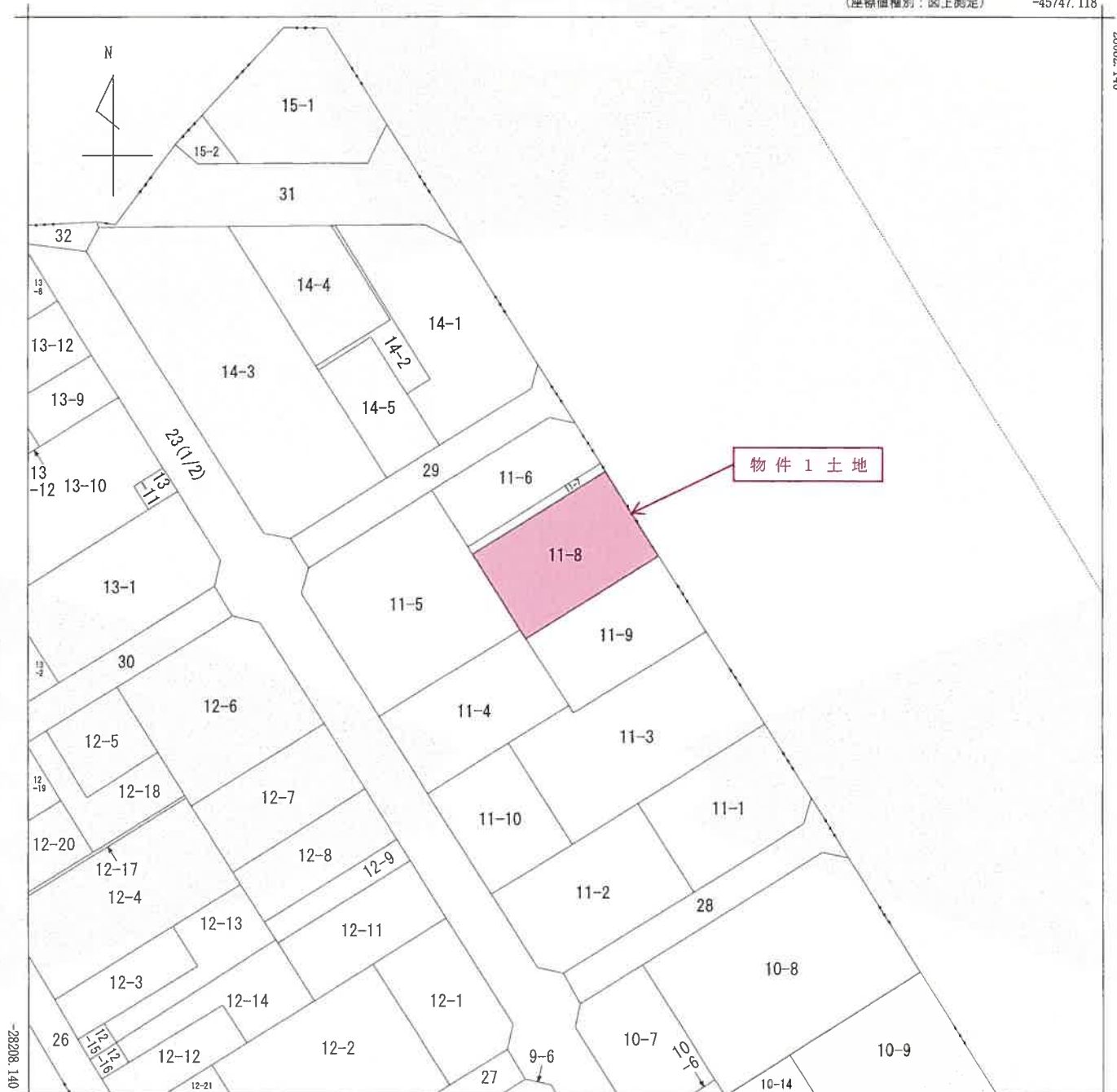


対象不動産

公示地 5-5

縮尺 1/12,000

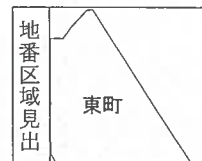
株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製



-45872.118 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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。



請求部	所在	福生市東町				地番	11番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年1月15日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

A3をA4に縮小

東京法務局立川出張所

雜記

A 3をA 4に縮小

請求番号：23-2

-14-

[illegible]