

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 9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 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 8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 7月23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 7月 9日 午前10時00分から 令和 7年 7月11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 6月 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	14,720,000 11,776,000	一括	2,944,000	57,855	16,365
1	2,210,000				
2	2,020,000				
3	10,490,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 昭島市福島町二丁目 |
| | 地 番 | 174番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 昭島市福島町二丁目 |
| | 地 番 | 175番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 昭島市福島町二丁目175番地1、174番地3 |
| | 家屋 番号 | 175番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.22平方メートル
2階 38.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4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 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 昭島市福島町二丁目 |
| | 地 番 | 174 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.59 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 昭島市福島町二丁目 |
| | 地 番 | 175 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.14 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 昭島市福島町二丁目 175 番地 1、174 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 175 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.22 平方メートル
2 階 38.00 平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 309 号
令和 7 年 1 月 23 日受理
令和 7 年 3 月 18 日提出
(評価人 猿 橋 正 和)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 中 田 健 一

(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 | 昭島市福島町二丁目 |
| | 地 番 | 174番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 昭島市福島町二丁目 |
| | 地 番 | 175番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 昭島市福島町二丁目175番地1、174番地3 |
| | 家屋 番号 | 175番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.22平方メートル
2階 38.00平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都昭島市福島町2丁目26番1号		
土 地	物件1・2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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	☒ 土地所有者 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3		
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 上記の者が本建物を居宅(空き家)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 ☐ ある [地方裁判所 令和 年 月 日 保管開始日 支部 令和 年 () 第 号		
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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 住民票によると、所有者は約半年前に物件所在地から転出している。
- 3 本件建物の占有状況については、表札の表示、ライフライン調査の結果及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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
7年 1月24日 : - :	当 庁	ライフライン調査照会書郵送
7年 2月14日 15:50-16:05	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査, 関係人に面接聴取
7年 3月 5日 10:06-10:28	物件所在地	物件調査, 占有調査, 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 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

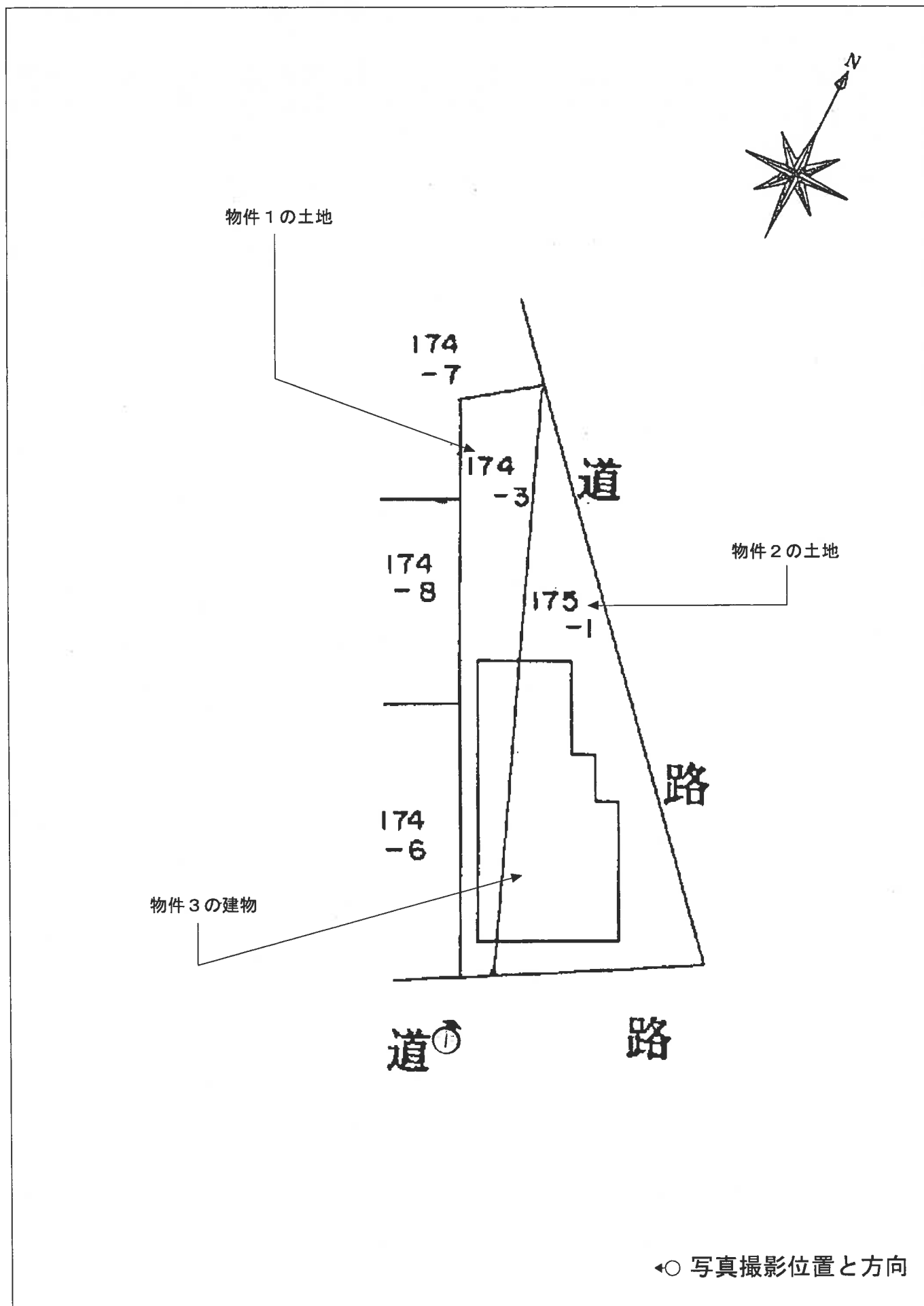
☒ 令和 7年 3月 5 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

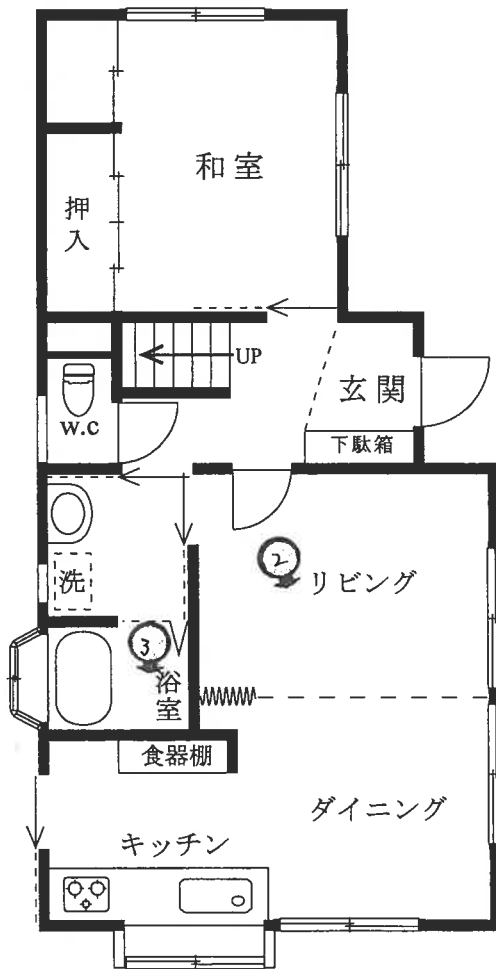
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(土地建物位置関係図)

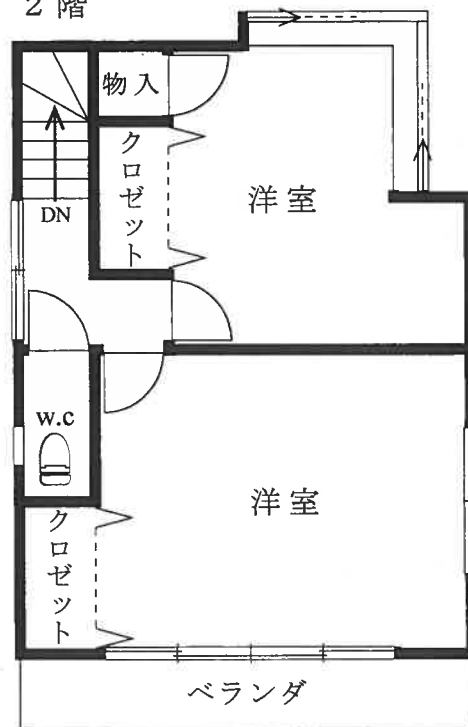




1 階



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向



令和 6 年（ケ）第 3 0 9 号
令和 7 年 3 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 2 1 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 猿 橋 正 和

第1 評価額

一括価格	
金 14,720,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,210,000 円
物件2（土地）	金 2,020,000 円
物件3（建物）	金 10,490,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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及び物件2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
3	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 | 昭島市福島町二丁目 |
| | 地 番 | 174 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.59 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 昭島市福島町二丁目 |
| | 地 番 | 175 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.14 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 昭島市福島町二丁目 175 番地 1、174 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 175 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.22 平方メートル
2 階 38.00 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及び物件2）

位置・交通	JR青梅線「東中神」駅の南方道路距離約1.4km（徒歩約18分）、最寄りコミュニティバス停留所から約100m（同約1分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は「福島通り」の西方で、「新奥多摩街道」の北側背後に位置する戸建住宅、農家住宅、アパートのほか、農地も目立つ住宅地域である。周辺は屈曲した狭隘な道路が目立つ。	
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 日影規制（一） 建築物の高さの最高限度10m 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例
画地の状況	地積 形状等 間口・奥行 地勢 その他	144.73㎡ （物件1：75.59㎡、物件2：69.14㎡） 台形状の角地 南東側：間口約9.5m・奥行約22.5m 北東側：間口約23.5m・奥行約3～9.5m 概ね平坦 物件1及び物件2の土地は、法務局に地積測量図は備え付けられていない。
接面道路の状況等	南東側：幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に概ね等高に接面する。 北東側：幅員約2.4mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1及び物件2の土地は一体で、物件3建物の敷地として利用されており、北部には駐車スペースがある。 （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（北東側市道の私設管より引き込み） 無し（現状はプロパンガスを使用。但し、南東側市道及び北東側市道に低圧管が埋設されている） 有り

土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和55年及び平成3年の住宅地図では戸建住宅地として利用されていたことが確認された。 昭島市役所等での調査の結果、土壤汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壤汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。
特 記 事 項	
○ 「水道施設図」によると、西側隣接地の水道管が物件1及び物件2の土地の概ね中央部、物件3建物の北側を東西に横断している。経緯等の詳細については不明。 ○ 北東側市道に接面する部分はセットバックを要するほか、角地であることから、東京都建築安全条例第2条により隅切り（辺長2m）を整備する必要がある。 ○ 物件1及び物件2の土地の南端付近に電柱（1本）が存する。 ○ 昭島市洪水・土砂災害ハザードマップによると、多摩川が氾濫した場合の浸水深が0.5m以上～3.0m未満の区域に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	平成5年5月20日新築 約32年 建物の状況等を勘案した結果、経済的残存耐用年数は既に満了しており、残価率相当分の建物と判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦等 吹付等 クロス貼、塗壁等 クロス貼等 フローリング、畳等 水廻り等 2階にベランダがある。
現 況 床 面 積	1 階 : 51.22㎡ 2 階 : 38.00㎡ 延 89.22㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 （3LDK） 1 階 : LDK、和室、浴室、洗面所、トイレ等 2 階 : 洋室(2)、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	劣 る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○建築確認済証は発行（平成5年3月2日）されているが、検査済証は発行されていない。不交付の理由は不明。 ○電気が点かない中での調査であったが、1階LD及び2階廊下の壁には比較的目立つ穴が見られたほか、1階和室の窓ガラスが割れており、テープで補修されていた。 ○1階洗面所のクッションフロアが捲れていたほか、2階の床が若干弱い感じを受けた。 ○クロスの汚れ・変色・破れ等のほか、フローリングの傷み等も数多く確認された。また、2階トイレがかなり汚れていた。 ○暫く使用されていないようで、室内は全体的に埃っぽく感じられた。 ○樋が南西側隣接地に越境している可能性を有する。 ○建築時期を考慮すると、建物にアスベストを含有する建築資材等を使用している可能性が否定できない。使用の有無や詳細については専門調査機関による調査が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件2（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	157,000	× 0.86	× 75.59	× 0.90	= 9,190,000
2		× 0.86	× 69.14	× 0.90	= 8,400,000

※総額（円）については、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－11】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 177,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{111} & = & 157,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：地価公示地の個別的要因（方位）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。

- ・角地　＋2％（1.02）
- ・方位　＋4％（1.04）
- ・形状　－7％（0.93）
- ・セットバック等を要する　－13％（0.87）

$$\text{相乗積： } 1.02 \times 1.04 \times 0.93 \times 0.87 = 0.86 \text{（小数第3位を四捨五入）}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、－10％と査定した。（0.90）

② 物件3（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、これに残価率を乗じて、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
3	180,000	× 89.22	× 0.05	= 800,000

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 : 登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率 : 前記のとおり、残価率相当分の建物と判断した。

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	9,190,000	× 0.70	法定地上権	= 6,430,000
2	8,400,000	× 0.70	法定地上権	= 5,880,000

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	9,190,000	－ 6,430,000		× 1.0	× 0.8	＝ 2,210,000
2	8,400,000	－ 5,880,000		× 1.0	× 0.8	＝ 2,020,000
3	800,000 ＋（6,430,000＋5,880,000）		× 1.0	× 1.0	× 0.8	＝ 10,490,000
一括価格（合計）						14,720,000

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。(0.8)

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－11」

価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	昭島市福島町2丁目102番32外 「福島町2－34－10」
1 m ² 当 た り の 価 格	177,000円/m ²
地 積	134m ²
前 面 道 路 の 状 況	西6m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近の状況	「東中神」駅 1.3 k m
法 令 上 の 制 限	1 低専（40、80）
周辺の土地の利用の現況	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

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

附属資料 1

位置図

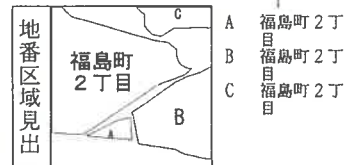


附属資料 2

公図写



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部	所 在					昭島市福島町二丁目		地 番	174番3		
出 力 縮	1/600		精 度 区		座 標 系 又 是 番 号 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。

(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年1月31日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

A 3をA 4に縮小

※赤字・赤枠等は評価人が記載 (以下同様)

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7年1月31日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

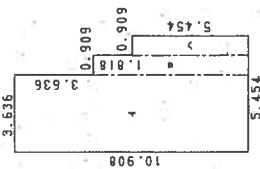
建物図面
各階平面図

家屋番号
175番1-2

建物の所在
昭島市福島町2丁目175番地1・174番地3

各階平面図

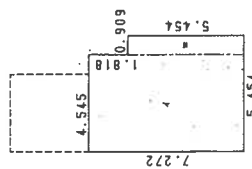
1 階



求積表

1	10.908	X	3.636	=	39.661488
2	7.272	X	0.909	=	6.610248
3	5.454	X	0.909	=	4.957686
合 計					51.229422
床 面 積					51.22 m ²

2 階



求積表

1	7.272	X	4.545	=	33.051240
2	5.454	X	0.909	=	4.957686
合 計					38.008926
床 面 積					38.00 m ²

(日調連12)

作製者

平成5年5月25日作製

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

118848

建物図面・各階平面図写

附属資料3